



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-26

Ärendenummer EXF-2023-00869

EXN 2024-09-23

Handläggare

Janna Andersson

Telefon: 0765292427

E-post: hanna.jansson@exploatering.goteborg.se

Markanvisning till Fontell Fastighets AB för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Fontell Fastighets AB får under två års tid till och med 2026-10-01 en avgiftsfri markanvisning för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats.
2. Exploateringsnämnden fastställer villkor i markanvisning enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ett markanvisningsavtal enligt punkt 1 och 2.

Sammanfattning

Fontell Fastighets AB har tidigare haft en markanvisning för nytt polishus vid Ernst Fontells plats. Detaljplanen för det nya polishuset antogs av kommunfullmäktige den 25 maj 2023, men upphävdes genom beslut i mark- och miljödomstolen (MMD) 23 april 2024. Stadsbyggnadsförvaltningen förbereder ett överklagande av MMD:s beslut och kommer parallellt med det att driva ett nytt planarbete med motsvarande inriktning som den tidigare detaljplanen.

I och med att Fontell Fastighets AB har tecknat ett genomförandeavtal för detaljplanen för nytt polishus så har deras tidigare markanvisning upphört. Förvaltningen vet inte om beslutet om upphävande av detaljplanen kommer att vinna laga kraft eller inte. Därför behöver Fontell Fastighets AB få en markanvisning för nytt polishus och kunna delta i det planarbete som stadsbyggnadsförvaltningen avser att påbörja.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att Fontell Fastighets AB under två år får en avgiftsfri markreservation för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats och att markanvisningsavtal tecknas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Tecknande av markanvisningsavtal innebär ingen kostnad för exploateringsnämnden. Fontell Fastighets AB bekostar framtagande av ny detaljplan för nytt polishus vid Ernst Fontells plats.

Vid genomförandet av detaljplanen får exploateringsnämnden kostnader för utbyggnad av allmän plats. Intäkterna från försäljningen bedöms täcka kostnaderna för utbyggnad allmän plats.

Seriositetskontroll av Fontell Fastighets AB är utförd av exploateringsförvaltningen i september 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vid genomförandet av detaljplanen påverkas en befintlig allé och grönskan på Ernst Fontells plats. Detta föreslås kompenseras genom olika åtgärder så som anläggning av växtbäddar och plantering av nya träd.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen avser ett polishus som till större delen inte är tillgänglig för allmänheten. I markplan planeras en ny passcentral med god tillgänglighet. Föreslagen byggnation har en öppen karaktär i bottenvåningen så långt det är möjligt utifrån verksamheternas behov. Med en verksamhet som pågår dygnet runt lever byggnadens inre över hela dygnet. Genom att jobba med belysning av fasad och ut mot gaturummet kan man bidra till orienterbarhet och trygghet.

Prioritering av polisens behov är genom regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige av nationellt intresse. Att utveckla svensk polis är en nödvändig framtidsinvestering ett tryggare samhälle. Markanvisningen bedöms bidra till målbilden om att bidra till 120 000 nya jobb till 2035.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Protokollsutdrag stadsbyggnadsnämnden 2024-05-21 § 388
4. Uppdrag för och samråd om samt granskning av Detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden

Protokollsutdrag skickas till

Fontell Fastighets AB

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att Fontell Fastighets AB under två år får en avgiftsfri markreservation för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats och att markanvisningsavtal tecknas. Markanvisningen möjliggör för Polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, samlokalisera sina verksamheter och utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret ansökte om upprättande av detaljplan för bostäder och kontor vid Ernst Fontells plats. 2019 fattade byggnadsnämnden beslut om positivt planbesked och Klippan Kulturfastigheter, SGS och Robert Dicksons stiftelse fick en gemensam markanvisning. 2021 förlängdes markanvisningsavtalet med Klippan Kulturfastigheter och SGS. På grund av bristen av utbildningsplatser i för- och grundskolan bedöms bostadsinnehållet för de markanvisade på Ernst Fontells plats bäst tillgodoses genom de tillkommande studentlägenheterna. Eftersom förutsättningarna ändrats, konstaterades att det inte fanns förutsättningar att förlänga markanvisningen till Robert Dicksons stiftelse.

Markanvisning har lämnats till exploatören genom beslut i fastighetsnämnden 2019-06-14 §154 samt genom förlängning 2021-06-14 § 154 och 2022-06-20 § 125. Vid förlängning 2021-06-14 beslutades att markanvisning till Klippan Kulturfastigheter AB överläts till det helägda dotterbolaget Fontell Fastighets AB.

Datum	Tidigare beslut i FN/EXN
2019-06-14 §154	Markanvisning
2021-06-14 §154	Förlängning markanvisning
2022-06-20 §125	Förlängning markanvisning

Inför antagande av *detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden* har genomförandeavtal och köpekontrakt tecknats med Fontell Fastighets AB. Avtalen gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. *Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden* är upphävd av MMD. Överklagan har lämnats in av kommunen till MÖD. Ett nytt planarbete begränsat till att gälla byggrätt enbart vid Ernst Fontells plats startas parallellt med rättsprövningen.

Fontell Fastighets AB behöver en ny markanvisning under två år medan arbetet med att ta fram en ny detaljplan pågår. Markanvisningen gäller under förutsättning att *Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden* inte vinner laga kraft. Skulle liggande detaljplan vinna laga kraft upphör markanvisningen att gälla utan rätt till ersättning för eventuella nedlagda kostnader.

Detaljplanen har en pressad tidplan och bedömningen är att den kan antas av kommunfullmäktige i slutet av 2025.

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för nytt polishus vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden.

Berörd fastighet: Del av Heden 705:13

Syfte/omfattning av markanvisning

Syftet med markanvisningen är att möjliggöra för polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, samlokalisera sina verksamheter och utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige. Markanvisningen avser ca 37 300 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler för polisiär verksamhet. Markanvisat område är ca 3 830 kvm.

Villkor i markanvisning

I tidigare markanvisning angavs följande villkor:

- Bottenvåningar mot Bohusgatan och Skånegatan ska innehålla kommersiella/publika lokaler som bidrar till ett aktivt stadsliv
- 1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning
- Social Hänsyn
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation.
- För kontorsbyggnad ska ett miljöcertifieringssystem tillämpas.
- Grönytefaktor 0,25

Villkor från tidigare markanvisning föreslås gälla även i nyupprättad markanvisning med tillägg av stycket nedan.

- I och med att kommunen har en skyldighet att överlåta byggrätter till ett marknadsmässigt pris kan det bli aktuellt att se över att överenskommen prisnivå i tidigare tecknade genomförandeavtal och köpeavtal beroende av hur lång tid det tar innan nya avtal kan tecknas och överlåtelse kan ske.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen möjliggör för polisen att etablera sig i nya ändamålsenliga lokaler, samlokalisera sina verksamheter och utöka personalstyrkan utifrån regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet. En utveckling av polisens verksamhet utifrån det nationella och regionala behovet är prioriterat. Utifrån befintlig verksamhet på rättscentrum och logistiska fördelar anses området som en lämplig lokalisering för ett nytt polishus och utveckling av verksamheterna för de rättsvårdande myndigheterna.

Enligt den översiktliga tidplan som tagits fram, kan detaljplanen antas i slutet av 2025. En markanvisning under två år bedöms därmed vara lämplig.

Exploateringsförvaltningen föreslår att Fontell Fastighets AB under två år får en avgiftsfri markanvisning för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats och att markanvisningsavtal tecknas.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger

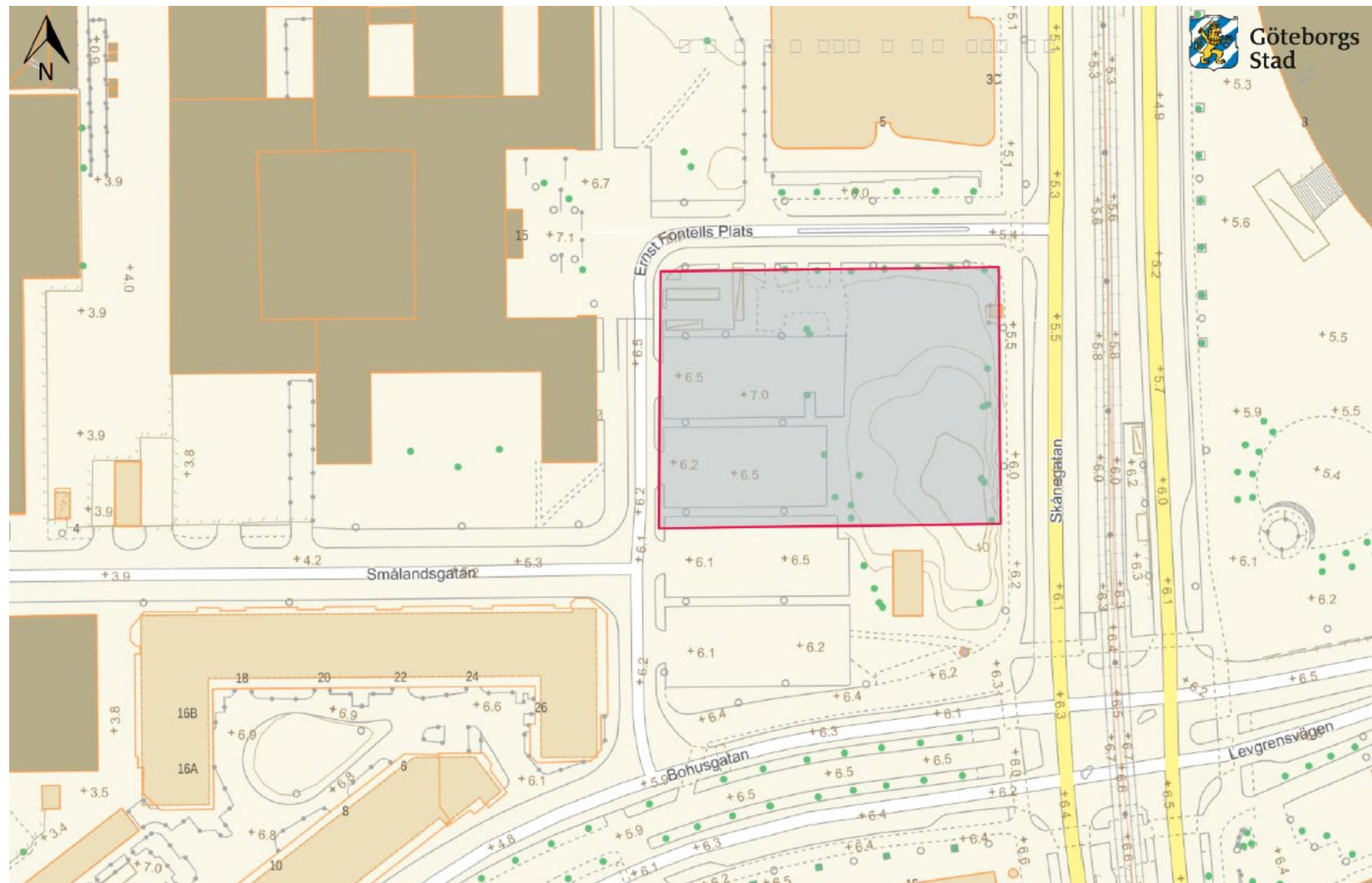
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1. Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-09-23. Dnr EXF-2023-008669



Bilaga 2. Detaljarta



§ 388 Ärendenummer SBF-2024-00643

Uppdrag för och samråd om samt granskning av detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden med standardförfarande.
2. Genomföra samråd om detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden
3. Låta granska detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden.
4. Stadsbyggnadsdirektören får i uppdrag att efter hörande med intressenter återkomma med en tidplan för snabbast möjliga framdrift av detaljplan för nytt polishus vid Ernst Fontells Plats.
5. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande samt i enlighet med yrkande D, M, L, C.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-05-15, med bilaga.
2. Yrkande SD 2024-05-21, protokollets bilaga 3.
3. Tilläggsyrkande D, M, L, C 2024-05-21, protokollets bilaga 4.

Yrkanden

Martin Wannholt (D) yrkar bifall till tilläggsyrkande D, M, L, C och yrkar på att paragrafen ska förklaras omedelbart justerad.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar bifall till yrkande SD och avslag till tjänsteutlåtandet.

Johannes Hulter (S) yrkar bifall till tjänsteutlåtandet.

Beslutsgång 1

Ordföranden ställer först proposition på att bifalla tjänsteutlåtandet mot yrkande från SD och finner att nämnden beslutar att bifalla tjänsteutlåtandet.

Beslutsgång 2

Ordföranden föreslår vidare att nämnden ska bifalla tilläggsyrkande D, M, L, C samt att justera paragrafen omedelbart och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Yttrande

Sverigedemokraterna



Datum 2024-05-17

Ärende nr SBF-2022-0190

Yttrande angående – Samråd om och granskning av detaljplan för kontor och mobilitetshubb vid Västra Ramberget inom stadsdelen Rambergsstaden

Yttrandet

Vi Sverigedemokrater är ytterst oroliga över att P-talen sänks i hela staden. Under flera år har allt fler områden drabbats av en omfattande minskning av p-möjligheter. Bristen har orsakat stora problem för boende, företag och besöksnäringen. Handeln liksom tillgängligheten till stadens olika områden påverkas negativt. Framkomligheten för bilar har drastiskt försämrats och övriga transportslag tvingas ta långa omvägar. En levande stad måste kunna ta emot alla resenärer, oavsett färdmedel.

Det råder redan idag en omfattande brist på parkeringsmöjligheter i staden. De få p-platser som återstår räcker inte till och miljöpåverkan ökar på grund av onödig söktrafik.

Göteborgs Stad måste ha en övergripande plan för hur tillgängligheten till staden inte ska minska för bilburna besökare, boende och verksamma. Staden behöver lättillgängliga parkeringsplatser och de parkeringsmöjligheter som försvinner behöver ersättas. Företagsnära och bostadsnära bilparkeringar kommer alltid behövas.

Sverigedemokraterna välkomnar en varsam och genomtänkt utveckling av allas vår stad. Men däremot måste staden tänka på framtiden, inte bara kortsiktigt och ekonomiskt. Nybyggnation ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, den ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse. Människor behöver kunna andas, få dagsljus och slippa insyn.

Detta är ett medskick till alla samrådsinstanser.

Uppdrag för och samråd om samt granskning av Detaljplan för Polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden



Göteborgs
Stad

Handläggare
Ingemar Jansson
Dnr SBF-2024-00643

Planbesked
2019-02-18

Uppdrag
2024-05-21

Program

Samråd
2024-05-21

Granskning
2024-05-21

Antagande/Tillstyrkande
20xx-xx-xx

Förhandsbesked

Strandskydd

Bygglöv

Tillsyn

Förslag till beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden med standardförfarande.
- Genomföra samråd om detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden
- Låta granska detaljplan för polishus vid Ernst Fontells Plats inom stadsdelen Heden.

Innehåll

- Polishus med tillhörande funktioner
- Tekniska anläggningar, fördelarstation
- Allmän plats
- Sökande: Klippan Kulturfastigheter AB

Bakgrund

- Detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden dnr SBF-2023-00272 är upphävd av MMD. Överklagan kommer att lämnas in av kommunen till MÖD.
- Ett nytt planarbete begränsat till att gälla byggrätt enbart vid Ernst Fontells plats startas parallellt med rättsprövningen

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)

Hållbar stad – öppen för världen

Viktiga frågor

- Prioritering av Polisens behov är genom regeringens beslut 2019 om en utbyggd polisverksamhet i Sverige av nationellt intresse.
- Natur- och kulturvärden på Ernst Fontells Plats
- Säkerhet för rättsvårdande myndigheter
- Stadsbild och gestaltning
- Dagsljus, insyn, utsikt för befintliga bostäder
- Tekniska förutsättningar för placering av fördelarstation
- Enl ÖP ska inriktningen vara den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Bedömningen är att byggnaden på grund av verksamhetens behov inte kan möta omgivande gator med fasader och lokaler i fastighetsgräns i en för staden traditionell utformning.
- Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Det föreslagna projektet överensstämmer inte med klassisk arkitektur, vilken är rekommendation för all bebyggelse.

Bedömning

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Området är betecknat som blandad stadsbebyggelse, stadskärna. Däremot uppfylls inte rekommendationen att nybyggnation i första hand ska ske på redan ianspråktagen mark.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att planförslaget inte förhåller sig till strukturen genom att Bohustorget bebyggs med polishus.



Del av illustration av Kanozi, bearbetad av Göteborgs Stad.
Bakgrund vybild © Göteborgs Stad



Preliminärt planområde röd streckad linje.
Stadskarta © Göteborgs Stad © Lantmäteriet