

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2023-11-15
Diarienummer: EXF-2023-00644

Handläggare
Malin Johansson
Telefon: 031-368 09 65
E-post: malin.johansson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning för Ernst Rosén AB inom detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Ernst Rosén AB inom detaljplanen för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga förlängs på oförändrade villkor med 1 år t.o.m. 2024-11-26.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Markanvisningen till Ernst Rosén AB behöver förlängas, tiden för anvisningen har gått ut. Planprocessen pågår och har tagit längre tid än beräknat, plansamråd planeras att genomföras under Q2 2024 och ett antagande av planen bedöms tidigast kunna ske under 2025. För att kunna fortsätta med planarbetet föreslår exploateringsförvaltningen att markanvisningen förlängs på oförändrade villkor t.o.m. 2024-11-26.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2024-11-26 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser. Arbetet med planförslag pågår, genomförandekonomin bevakas mot bakgrund av de anpassningar och justeringar som genomförs inom ramen för detaljplanearbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Skanstorget som identitetsbärare har en social betydelse för Göteborg, regionen och nationellt. Markanvisningen ställer t.ex. krav på olika upplåtelseformer och kommersiella/publika lokaler i bottenvåningarna. Skanstorget som social mötesplats kan

stärkas genom en tydligare gestaltning och utformning av platsen. Genom planläggning och ny torgbildning kommer det finnas möjlighet att tillskapa en tydligare social mötesplats och samlingsplats. Den sociala dimensionen bevakas vidare genom detaljplanearbetet.

Samverkan

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Anders Hellgård anders.hellgard@ernstrosen.se

Paul Göransson paul.goransson@urbanivation.com

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutet om markanvisning som nu behöver förlängas. Planprocessen pågår och plansamråd planeras att genomföras under Q2 2024, ett antagande av planen bedöms tidigast kunna ske under 2025. I samband med detaljplanens antagande kommer ett genomförandeavtal att tecknas och avsikten är att kvartersmarken ska säljas alternativt upplåtas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Utgångspunkten för utvecklingen är det vinnande tävlingsförslaget Haga hjärta Linné. Den nya bebyggelsen ska enligt markanvisningsavtalet 2018-11-26 ta hänsyn till den känsliga kulturmiljön men med reservation för de ändringar som det fortsatta detaljplanearbetet innebär. Parterna är införstådda med att förslaget kommer att anpassas och att avsteg kommer att vara nödvändiga att genomföra med hänsyn till riksintresse för kulturmiljön.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2018-11-26 § 245	Markanvisning
FN 2020-12-07 § 253	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning
FN 2021-11-15 § 281	Förlängning av tidigare lämnad markanvisning

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för bostäder och förskola m.m. vid Skanstorget inom stadsdelen Haga. Berörda fastigheter: Haga 7:15:6-7, 715:15 m fl. fastigheter. Markanvisningen omfattar del av Haga 715:15.

Syfte/omfattning av markanvisning

Omfattar i huvudsak ca 200 bostäder, publika lokaler i bottenvåningar samt underjordisk parkering.

Status/anledning till förlängning:

Skälen till förlängningen beror på att detaljplanearbetet har krävt ett omfattande utredningsbehov. Det har resulterat i att planarbetet tagit längre tid än beräknat. Markanvisningen upphörde att gälla 2023-11-26 och föreslås därför förlängas.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt fördelning 60/40.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt eller upplåtas med tomträtt.
- Bottenvåningar ska innehålla kommersiella/publika lokaler.
- Förskola omfattande 4 avdelningar och torg för levande mötesplats ska tillskapas.
- Kommunen har rätt att kräva att byggaktören upplåter specialbostäder och lokaler för kommunala ändamål.
- Underjordisk parkering ska tillskapas för att ersätta befintlig parkering samt för tillkommande behov av parkering för ny bebyggelse. Dagens allmänna parkeringsplatser ska fortsatt vara allmänna. Ett antal laddplatser för elbilar och plats för en bilpool ska finnas samt cykelparkering ska tillskapas.
- 1% regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation samt "miljöanpassat byggande" ska tillämpas.
- Området ska utformas med god tillgänglighet.

- Ny bebyggelse ska beakta och ta hänsyn till den känsliga kulturmiljön. Siktlinjen mot Skansen Kronan från Övre Husargatan bedöms särskilt viktig att beakta.

Förvaltningens bedömning

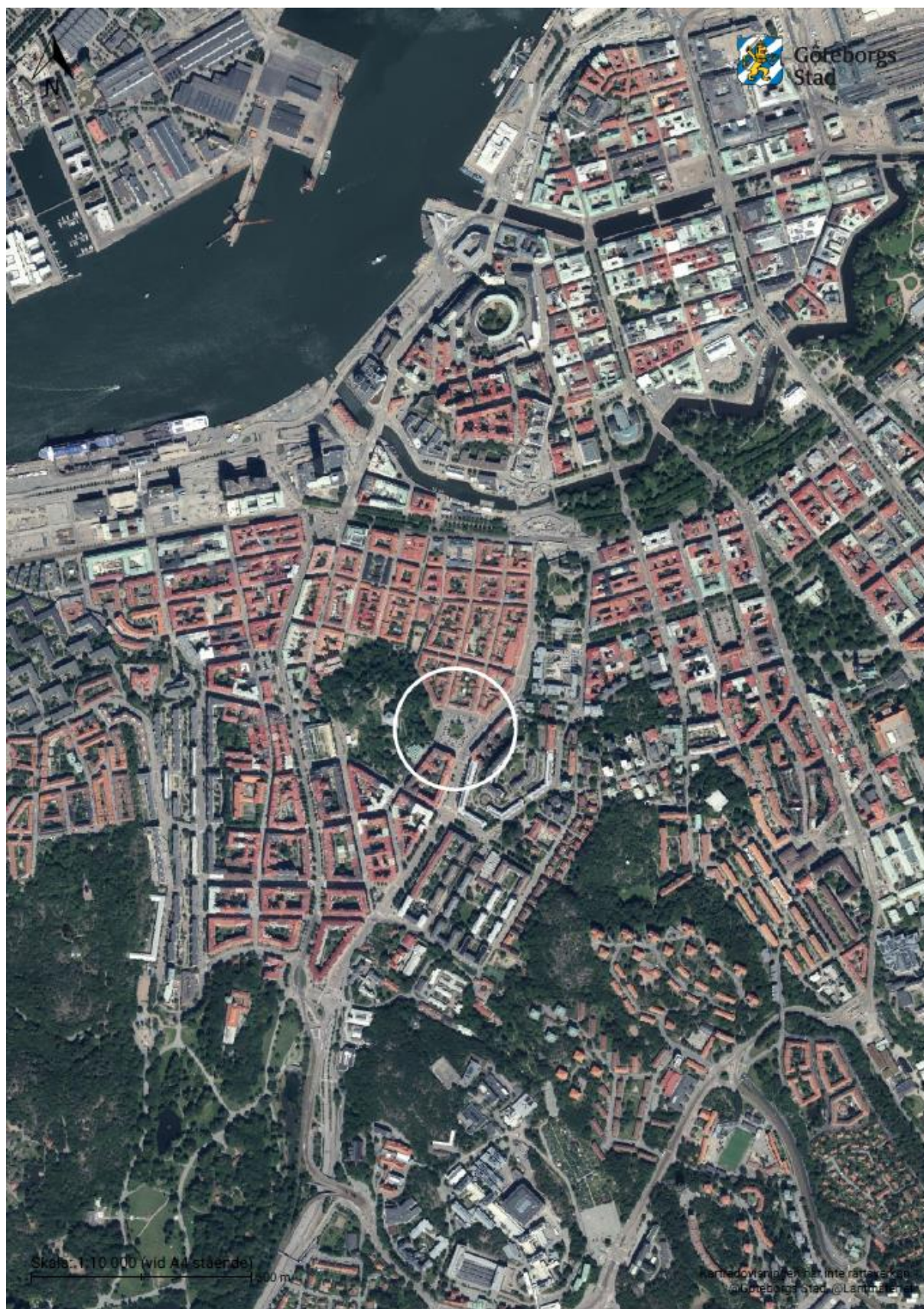
Detaljplanearbetet har dragit ut på tiden, exploatören kan inte tillträda det markanvisade området förrän tidigast i slutet av 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Planprocessen pågår och plansamråd planeras att genomföras under Q2 2024, arbetet med att fram ett förslag för att kunna gå ut på samråd pågår.

Riksintresse för kulturmiljö innebär att det vinnande tävlingsförslaget behöver bearbetas och anpassas. Allmän plats kommer att förändras genom att en ny torgbildning tillskapas och kvartersmark/byggrätter kommer att behöva justeras och anpassas. En förändring medför att antalet lägenheter samt antalet parkeringsplatser i underjordisk parkering kommer att påverkas/reduceras från de ursprungliga tävlingsförslaget. Planens genomförandekonomi bevakas mot bakgrund av anpassningar och justeringar som blir nödvändiga att genomföras. Markanvisningen och dess villkor samt dess avgränsning kan komma att behöva justeras, en justering blir aktuell först i anslutning till att förslaget har prövats i pågående planprocess, plansamråd planeras genomföras med start senvåren 2024. Exploateringsförvaltningen föreslår mot bakgrund av ovan att markanvisningen till Ernst Rosén AB förlängs på oförändrade villkor t.o.m. 2024-11-26.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta



Detaljkarta

