



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-24

Ärendenummer EXF-2023-01384

EXN 2026-05-18

Handläggare

Jeanette Strandelin

Telefon: 0707611438

E-post: jeanette.strandelin@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisningar till Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB inom detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisningarna till Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB inom detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass med 6 månader t.o.m. 2026-11-18 med oförändrade villkor.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på separata/enskilda markanvisningar för respektive bygggrätt (kvarter A-E) med Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB inom detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass för att ta upp för nytt beslut i exploateringsnämnden senast 2026-11-18.

Sammanfattning

Markanvisningarna till ovan nämnda parter behöver förlängas då de går ut 2026-05-17. Detaljplanen vann laga kraft 2023-11-16 och avsikten var vid senaste förlängningen av markanvisningarna att teckna genomförandeavtal med de markanvisade bolag under första halvan av 2026.

Förhandlingen av pris för kvartersmarken inklusive ansvarsfördelning mellan tunnelanläggningen och kvartersmarken har pågått under det senaste halvåret utan att exploateringsförvaltningen och exploatörerna ha kunnat enats om ett gemensamt genomförandeavtal. Exploateringsförvaltningen ser att nuvarande gemensamma markanvisningar bör delas upp till separata/enskilda markvisningar för att därefter kunna teckna separata genomförandeavtal med markanvisade bolag. Genom att dela upp markanvisningarna ges en möjlighet att teckna genomförandeavtal med en eller flera exploatörer, samtidigt som respektive markanvisning fortsatt gäller för övriga exploatörer.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med 6 månader t.o.m. 2026-11-18 med oförändrade villkor. Inom den förlängda perioden avser

exploateringsförvaltningen tillsammans med exploatörerna ta fram förslag på en uppdelning/ny fördelning av markanvisningarna som ska tas upp för beslut i exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningarna till 2026-11-18 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

Ekonomisk, seriositets- och säkerhetskontroll av Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB är utförd av exploateringsförvaltningen 2026-04-22.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Fastigheter Göteborg AB
Vasakronan AB
Ernst Rosén AB
Wallenstam AB

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden (FN) och exploateringsnämnden (EXN) har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas. De nuvarande markanvisningarna gäller t.o.m. 2026-05-17. Beslut om förlängning av markanvisningarna 2025-11-17 överklagades och förvaltningsrätten har inte tagit upp ärendet för avgörande gällande laglighetsprövning enligt kommunallagen, innan ny förlängning tas upp för beslut i detta tjänsteutlåtande.

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2015-05-18	Markanvisning kvarter A-D
FN 2016-11-21	Markanvisning kvarter E
FN 2017-09-04	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar
FN 2019-06-14	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar
FN 2021-06-14	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar
FN 2022-11-21	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar
EXN 2024-02-26	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar med förändrade villkor
EXN 2024-12-16	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar med förändrade villkor
EXN 2025-11-17	Förlängning av tidigare lämnade markanvisningar

Detaljplan/berörda fastigheter

Detaljplan för överdäckning av Götaleden. Berörd fastighet Gullbergsvass 703:44.

Syfte/omfattning av markanvisning

Omfattningen av båda tidigare lämnade markanvisningarna är ca 500 bostäder, ca 70 000 kvm kontor samt bottenvåningar med publika verksamheter och gemensam parkering.

Status/anledning till förlängning:

Skälen till förlängningen beror på att avtalsförhandlingar drar ut på tiden.

Exploateringsförvaltningen har under hösten 2025 tagit fram en marknadsvärdesbedömning av byggrätterna och priset förhandlingar med exploatörerna har pågått sen några månader tillbaka.

Exploateringsförvaltningen nämnde redan vid förra förlängningen att det kan vara lämpligt att dela upp exploatörernas gemensamma markanvisning till enskilda markanvisningar om man inte kommer överens i ett gemensamt genomförandeavtal. Därav förlängdes föregående markanvisning endast med 6 månader. Med anledning av marknadsläget och svårigheter att komma överens med alla fyra exploatörer vid ett och samma tillfälle, både vad gäller pris för kvartersmarken och ansvarsregleringar för kvartersmark och tunnelanläggningen, ser nu exploateringsförvaltningen att uppdelningen av de gemensamma markanvisningarna bör genomföras. Exploatörerna arbetar för närvarande med ett förslag på uppdelning av de gemensamma markanvisningarna som därefter ska diskuteras vidare med exploateringsförvaltningen inför ett nytt nämndbeslut. Exploateringsförvaltningen återkommer med ett förslag till exploateringsnämnden för beslut senast när föreslagen förlängning av markanvisningarna går ut 2026-11-18.

Eftersom detaljplanen innehåller både bostäder (bostadsrätter och hyresrätter) och kontor medför en uppdelning av de gemensamma markanvisningarna en möjlighet att teckna genomförandeavtal med en eller flera exploatörer, samtidigt som respektive markanvisning fortsatt gäller för övriga exploatörer. Tidigare upplägg med att teckna ett

gemensamt genomförandeavtal kräver att samtliga exploatörer överenskommer om pris för kvartersmarken för samtliga ändamål vid ett och samma tillfälle även om byggstart för vissa kvarter ligger flera år framåt i tiden, vilket har visat sig vara svårt i nuvarande marknadsläge.

Projektering av allmän platsmark (ledningsförläggningar och gatubyggnation) är under färdigställande och exploateringsförvaltningen avser påbörja upphandlingsprocessen för att kunna starta utbyggnad av allmän plats efter sommaren 2026. Utbyggnaden av allmän platsmark beräknas pågå till årsskiftet 2027/2028. Därmed är tidigast möjliga byggstart för första kvarteret 2028.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare förändrad markanvisning

- Vad gäller bostäder ska projektet genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.
- Bottenvåningarna ska rymma lokaler för publika verksamheter.
- Sociala hänsyn utgör ett särskilt krav i markanvisningen för kvarter E. I detta sammanhang innebär sociala hänsyn ett åtagande som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för sociala hänsyn som dåvarande Upphandlingsbolaget, nuvarande Inköp- och upphandlingsförvaltningen utarbetat.

Inga förändringar föreslås i samband med denna förlängning. De kvarstående kraven ska fortsätta gälla i samband med nuvarande förlängning. I samband med att de separata/enskilda markanvisningarna tas upp för beslut, kan nya krav i markanvisningarna komma att föreslås.

Förvaltningens bedömning

Skälen till förlängning beror på att avtalsförhandlingarna har dragit ut på tiden och att exploatörerna och exploateringsförvaltningen ska ha möjlighet att ta fram förslag på uppdelade/separata markanvisningar inom den förlängda perioden.

Avsikten är därefter att teckna separata genomförandeavtal med exploatörerna när förutsättningarna finns framme att komma överens för respektive kvarter/ändamål.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningarna förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2026-11-18.

Jakob Andreasson

Kristina Lindfors

Avdelningschef Projekt söder

Exploateringsdirektör

Bilaga 1 Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-05-18. Dnr EXF-2023-01384



Bilaga 2 Detaljkarta

