



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-10-13

Ärendenummer EXF-2023-01384

EXN 2026-10-19

Handläggare

Jeanette Strandelin

Telefon: 0707611438

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

Förlängning och förändring av markanvisning till Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB för bostäder och verksamheter inom detaljplan för Överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar Skanska fastigheter AB en markanvisning för kontor i kvarter D och kontor och bostäder (bostadsrätt) i kvarter C inom Detaljplan överdäckning av Götaleden under två år, till och med 2028-10-19 i enlighet med de krav och villkor som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden tilldelar Vasakronan AB en markanvisning för kontor i kvarter A inom Detaljplan överdäckning av Götaleden under två år, till och med 2028-10-19 i enlighet med de krav och villkor som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden tilldelar Ernst Rosén AB en markanvisning för bostäder (minst 50 procent hyresrätter) i kvarter B inom Detaljplan överdäckning av Götaleden under två år, till och med 2028-10-19 i enlighet med de krav och villkor som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden tilldelar Wallenstam AB en markanvisning för bostäder (minst 50 procent hyresrätter) i kvarter E inom Detaljplan överdäckning av Götaleden under två år, till och med 2028-10-19 i enlighet med de krav och villkor som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsnämnden ger exploateringsförvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med respektive exploatör eller annan helägd juridisk person i samma koncern, i enlighet med beslutspunkt 1–4.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade 2015-05-18 (gällande kvarter A-D) och 2016-11-21 (gällande kvarter E) om gemensamma markanvisningar till aktuella exploatörer inom detaljplanen. Markanvisningarna har sedan dess förlängts vid flertal tillfällen i tidigare fastighetsnämnden och exploateringsnämnden. Vid den senaste förlängningen som beslutades av exploateringsnämnden i juni 2026 beslutades även att exploateringsförvaltningen skulle ta fram ett förslag på separata/enskilda markanvisningar för respektive byggrätt. Detta tjänsteutlåtande beskriver det förslag på uppdelning av den nuvarande gemensamma markanvisningen som förvaltningen föreslår nämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget på uppdelad markanvisning fastställer upplåtelseform på bostäderna om minst 50 procent hyresrätter i kvarter B och E. Redan vid den gemensamma markanvisningen var avsikten att blanda upplåtelseformer, även om det inte framgick tydligt av tjänsteutlåtandet då det endast angav hyresrätt och bostadsrätt. Förvaltningen ser positivt på tillskott av bostäder i Centralenområdet och blandningen av upplåtelseformer.

Ernst Rosén och Wallenstam (Skanska uppför uteslutande bostadsrätter) har framfört önskemål om att få uppföra huvudsakligen hyresrätter i kvarter B och E. Övervägande del hyresrätter påverkar exploateringsprojektets intäkter då kvadratmeterpriset för bostäder med hyresrättsändamål värderas lägre än bostäder upplåtet med bostadsrätt. Hur mycket lägre intäkt och vilken upplåtelseform som åsätts respektive kvarter fastslås först i samband med tecknande av respektive genomförandeavtal.

Ekonomisk-, seriositets- och säkerhetskontroll av Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB är utförd av exploateringsförvaltningen 2026-09-14.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bostäderna ska enligt den tidigare gemensamma markanvisningen genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande och föreslås fortsatt gälla enligt nedan (se vidare under Beskrivning av ärendet/Ekologisk hållbarhet).

Bedömning ur social dimension

Sociala hänsyn utgör ett särskilt krav i den tidigare gemensamma markanvisningen och föreslås fortsatt gälla enligt nedan (se vidare Beskrivning av ärendet/Social hållbarhet och sociala åtaganden).

Markanvisad part för hyresrätter har tidigare krav på sig att löpande lämna hyreslägenheter i sitt befintliga eller framtida bostadsbestånd i enlighet med de samarbetsavtal som respektive bolag har tecknat med exploateringsförvaltningen. Förslaget om uppdelad markanvisning medför ingen förändring i detta.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Fördelning kvarter, omfattning markanvisning

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Fastigheter Göteborg AB

Vasakronan AB

Ernst Rosén AB

Wallenstam AB

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och historik

I slutet av 2014 tog kommunfullmäktige inriktningsbeslut som innebar att en sträcka på ca 400 meter av E45 skulle överdäckas och att en detaljplan för byggnation ovanpå skulle tas fram. Detaljplan för Överdäckning av Götaleden antogs och vann laga kraft i november 2023. Projektet är under genomförande och upphandling av entreprenör för byggnation av allmän platsmark är pågående och avsikten är att den allmänna platsen ska byggas ut under 2027 och halva 2028. Byggnation av kvarteren förväntas ske under 2030-talet.

Fastighetsnämnden beslutade 2015-05-18 (gällande kvarter A-D) och 2016-11-21 (gällande kvarter E) om gemensamma markanvisningar till aktuella exploatörer inom detaljplanen. Markanvisningarna har sedan dess förlängts vid flertal tillfällen i tidigare fastighetsnämnden och exploateringsnämnden. Vid den senaste förlängningen som beslutades av exploateringsnämnden i juni 2026 beslutades även att exploateringsförvaltningen skulle ta fram ett förslag på separata/enskilda markanvisningar för respektive byggrätt. Detta tjänsteutlåtande beskriver det förslag på fördelning av markanvisningar som förvaltningen föreslår nämnden.

Markanvisningen från 2015 var fördelad enligt följande;

- Skanska Fastigheter AB 20 000 kvm BTA kontor och 10 000 kvm bostäder (bostadsrätt).
- Vasakronan AB 20 000 kvm BTA kontor.
- Ernst Rosén AB 10 000 kvm BTA bostäder (hyresrätt och bostadsrätt)
- Wallenstam AB 10 000 kvm BTA kontor och 10 000 kvm bostäder (hyresrätt och bostadsrätt).

Markanvisningen från 2016 som gällde kvarter E var en direktanvisning till samtliga exploatörer. Omfattningen på markanvisningen var 20 000 - 25 000 kvm BTA innehållande bostäder (minst 30 procent hyresrätter), förskola och allmänt tillgänglig parkering för området. Kravet om allmänt tillgänglig parkering och kravet om att uppföra förskola är borttaget i samband med tidigare förlängningar.

Exploatörerna har tillsammans med exploateringsförvaltningen arbetat fram föreslagen uppdelning av den gemensamma markanvisningen med utgångspunkten att varje exploatör får ett helt eget kvarter med hänsyn till tekniska förutsättningar på tunnelanläggningen. I samband med fördelningen av kvarteren har respektive bostadsaktör förmedlat önskemål om upplåtelseform, vilket förvaltningen har tagit i beaktande (se vidare under ekonomisk dimension).

Förvaltningens förslag på fördelning av kontorskvarteren har tilldelats utifrån bland annat exploatörens möjlighet att lösa sin egen parkering i närliggande egna fastigheter, eftersom parkering inte kan grävas ner under mark med anledning av tunnelanläggningen.

Kvarter E har länge varit föremål för en gemensam parkeringsanläggning för de övriga kvarteren inom detaljplanen. Det har ännu inte fattats beslut om det ska uppföras en parkeringsanläggning inom kvarter E för de andra kvarterens parkeringsbehov eller om respektive kvarter löser sin egen parkering i närliggande fastigheter eller genom sänkta parkeringstal (mobilitetsåtgärder). Det kan behöva säkerställas vid tecknande av

genomförandeavtalet med exploatören för kvarter E att parkering ska uppföras inom kvarter E för de andra kvarterens behov om de inte har möjlighet att lösa sin egen parkering.

Exploatörerna har upprättat och tagit kostnader för utredningar under den gemensamma markanvisningen (till exempel lastplan). Dessa kostnader fördelades mellan exploatörerna i relation till den andel man hade i den gemensamma markanvisningen. När ändrade andelar inträder i och med förslag på uppdelad markanvisning bör detta hanteras mellan de markanvisade parterna. Del av dessa kostnader avses regleras mellan exploateringsförvaltningen och exploatörerna vid kommande tecknande av genomförandeavtal och prissättning av kvartersmarken.

Markanvisningen är en tilldelning av kvarter av en redan befintlig gemensam markanvisning mellan exploatörerna. Därmed har inte denna uppdelning föregåtts av annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggaktörer.

Markanvisningarnas omfattning

Kvarteren som beskrivs nedan och omfattningen i markanvisningen redovisas i bilaga 2.

Skanska Fastigheter AB

Markanvisningen till Skanska omfattar hela kvarter D (kontorsändamål) om ca 34 000 kvm BTA samt hela kvarter C om ca 20 000 kvm BTA (kontor- och bostadsrättsändamål). Totalt innehåller markanvisningen till Skanska Fastigheter AB ca 46 000 kvm BTA kontorsbyggrätt och ca 8000 kvm BTA bostadsbyggrätt. I detaljplanen finns möjlighet att uppföra bostäder i hela kvarter C, vilket förvaltningen ser positivt på. Förslaget innehåller något större andel kontor, men mindre andel bostäder än den tidigare gemensamma markanvisningen. Förslaget innebär att Skanska får en något större andel än vad de hade i den gemensamma markanvisningen.

Vasakronan AB

Markanvisningen till Vasakronan omfattar hela kvarter A (kontorsändamål) om ca 30 000 kvm BTA. Förslaget stämmer med den andel Vasakronan hade i den tidigare gemensamma markanvisningen.

Ernst Rosén AB

Markanvisningen till Ernst Rosén omfattar hela kvarter B (bostadsändamål) om ca 15 000 kvm BTA. Bostäderna som uppförs ska vara minst 50 procent hyresrätter. Förslaget stämmer med den andel Ernst Rosén hade i den gemensamma markanvisningen.

Wallenstam AB

Markanvisningen till Wallenstam omfattar hela kvarter E (bostadsändamål) om ca 20 000 kvm BTA. Bostäderna som uppförs ska vara minst 50 procent hyresrätter. Förslaget medför att Wallenstam minskar sin andel än vad man hade i den gemensamma markanvisningen. Markanvisningen för kontorsändamål försvinner helt. Dock finns det möjlighet att enligt detaljplanen utöver bostäderna, uppföra byggrätt för kommersiellt ändamål alternativt parkeringsanläggning i de nedre våningarna.

Grundkrav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Sociala hänsyn utgör ett särskilt krav i denna markanvisning. 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 tidigare Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Slutligt antal lärlingsplatser och/eller visstidsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialogen med den exploatören som är aktuell för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos respektive exploatör.

Wallenstam AB och Ernst Rosén AB förbinder sig att löpande lämna hyreslägenheter i sitt befintliga eller framtida bostadsbestånd i enlighet med de samarbetsavtal som respektive bolag har tecknat med exploateringsförvaltningen.

Ekologisk hållbarhet

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för respektive exploatörs byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inommiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. I samband med att projektering startas och bygglov söks ska respektive exploatör kalla exploateringsförvaltningen till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande. En utgångspunkt för samrådet är Göteborgs kommuns program för *Miljöanpassat byggandes* MAB version 2.0, 2017. Exploatören ges utifrån detta möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Prissättning på marken

Tecknande av genomförandeavtal inklusive pris för marken med efterföljande försäljning av respektive kvarter kommer att ske successivt i takt med respektive exploatörs byggnation. Första genomförandeavtalet förväntas kunna tecknas 2027 och med första möjliga kvartersbyggnation 2029/2030.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att dela upp den gemensamma markanvisningen till separata/enskilda markanvisningar för respektive byggrätt (kvarter A-E) och exploatör enligt förslaget i detta tjänsteutlåtande.

Markanvisningen är en tilldelning av kvarter av en redan befintlig gemensam markanvisning mellan exploatörerna. Därmed har inte denna uppdelning föregåtts av annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggaktörer.

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

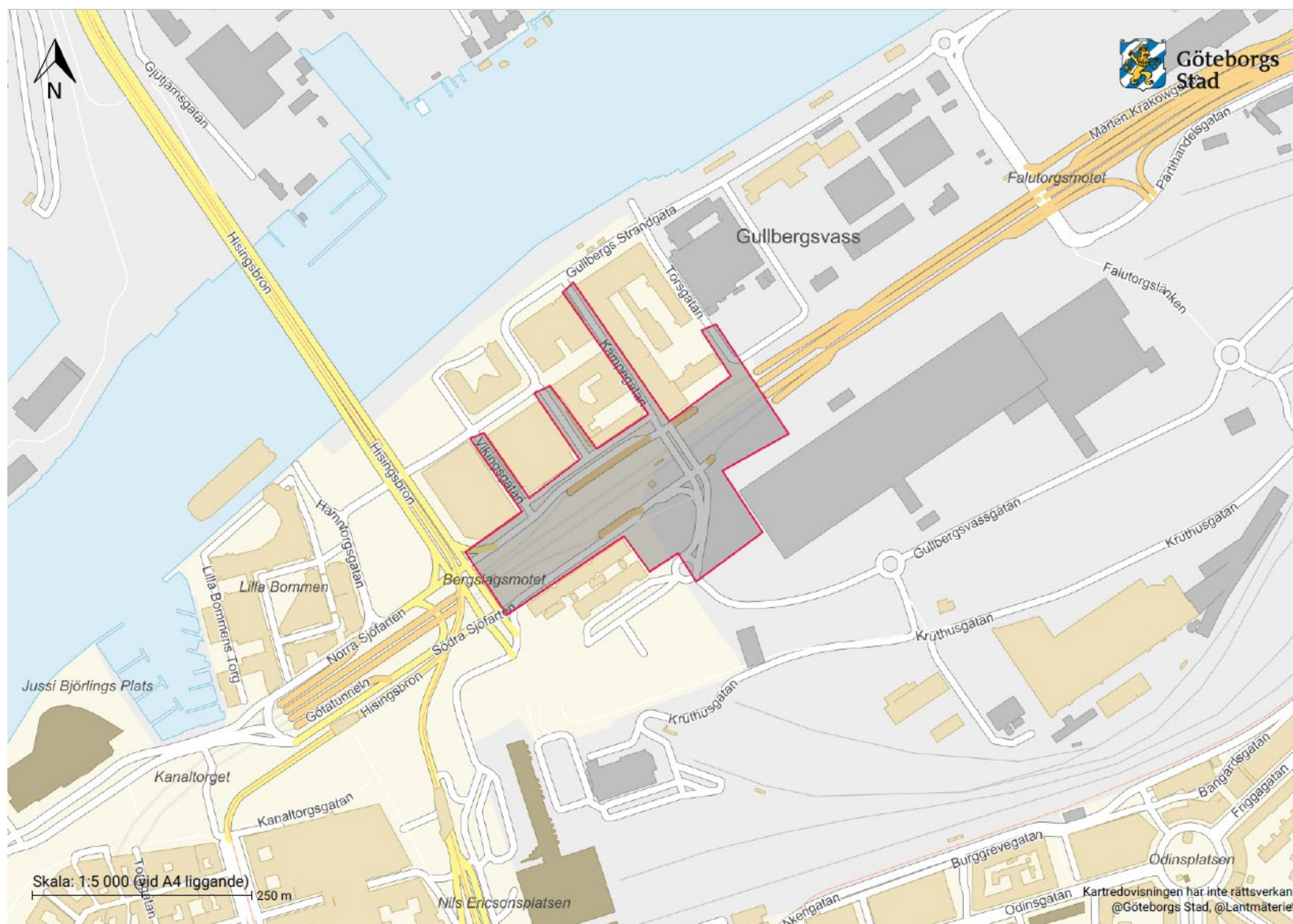
Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Bilaga 1 Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2026-10-19. Dnr EXF-2023-01384



Bilaga 1 Detaljkarta



Bilaga till tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden
2026-10-19. Dnr EXF-2023-01384.

