

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-22

Ärendenummer EXF-2023-01701

Handläggare

Ida Fransson

Telefon: 0764962187

E-post: ida.fransson@exploatering.goteborg.se

Uppföljning av ekologisk och social hållbarhet i direktanvisning av Gårda 16:18

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om att efter projektets slut följa upp och för nämnden redovisa måluppfyllelsen inom ekologisk och social hållbarhet (EXF 2023-06-12 § 174) för fullgjort.

Sammanfattning

År 2014 direktanvisades nuvarande fastighet GÅRDA 16:18 till Skanska Fastigheter AB (Skanska). Byggnaden går idag under namnet Citygate. Exploateringsförvaltningen och tidigare fastighetskontoret har sammanlagt genomfört tre uppföljningar av åtaganden inom social hållbarhet. Sista redovisningen av dessa åtaganden godkändes av exploateringsnämnden november 2023. Uppföljningen av markanvisningen behandlades första gången på exploateringsnämndens sammanträde 12 juni 2023. Då återremitterades ärendet med uppdrag till förvaltningen att följa upp måluppfyllelsen inom ekologisk och social hållbarhet.

förvaltningen fick efter slutfört projekt i uppdrag att följa upp kravställningarna i direktanvisningen, vilket med detta tjänsteutlåtande återrapporteras till exploateringsnämnden. Uppföljningen visar på att kravställningar i markanvisningar hjälper till att driva hållbar stadsutveckling och en del av lösningen för att nå upp till målen satta i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram. Det blir tydligt att kravställningar måste hållas uppdaterade och följa den generella utvecklingen i de sociala och ekologiska hållbarhetsdimensionerna.

Förvaltningen föreslår och bedömer att Skanska har levt upp till de krav och förväntningar som ställdes i direktanvisningen 2014.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån ärendet inom denna dimension

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt motiveringen för direktanvisningen skulle byggnadens utformning signalera ekologisk hållbarhet, enligt tjänsteutlåtandet var ambitionen att:

- Byggnadens arkitektoniska utformning ska signalera ekologisk hållbarhet i form av gröna tak/väggar för biologisk mångfald och utjämning av dagvatten, samt gröna visuella inslag av växter som signaleffekt.

Eftersom projektet har gått in i förvaltningsfas bedömer exploateringsförvaltningen det lämpligt att följa upp dessa kriterier. Enligt underlag från Skanska har byggnaden 2 300 m² gröna tak, samt 280 m² grön markyta. Det är främst den gröna takytan som bidrar till biologisk mångfald och utjämning av dagvatten. De gröna taken är dessutom planterade med biokol vilket medför en kolsänka. De gröna visuella inslagen finns bland annat i form av träd inomhus i atriet samt på markyta utanför. Med ovan nämnd kravställning kan slutresultatet anses leva upp till de förväntningar som fastighetskontoret hade vid tidpunkten för markanvisningen.

Citygate är certifierade enligt LEED Platinum som är den högsta nivån enligt standarden, samt enligt certifieringen WELL Gold som är en byggnadscertifiering för att främja människors hälsa och välbefinnande. Ambitionen om att certifiera byggnaden sattes av Skanska i hållbarhetsplanen som var bilaga till direktanvisningen. Dessutom drivs Citygate av 100 procent förnyelsebar energi från Göteborgs Energis solcellspark i Utby. Skanska har även så kallade gröna bilagor till hyreskontrakt vilket innebär bland annat uppföljning av hyresgästens miljöpåverkan, tillgodose hållbara resealternativ och hållbar energianvändning.

Bedömning ur social dimension

En motivering till direktanvisningen var att Skanska skulle utföra vissa spjutspetskrav inom social hållbarhet. Detta har utförts i tre olika faser; detaljplanefas, byggnationsfas, och förvaltningsfasen. Samtliga faser har redovisats i form av aktivitetslistor med samhörande rapport, och har godkänts av nämnd. Aktiviteterna i förvaltningsfasen godkändes i exploateringsnämnden den 20 november 2023. Detta tjänsteutlåtande fokuserar på att följa upp nedan kriterier från direktanvisningen 2014.

- Projektet kan fungera som studieobjekt i framtida forskningsprojekt och kommer därför att involvera aktörer som t ex. Vinnova, Mistra Urban Futures, CMB och Johanneberg Science Park i ett tidigt skede. Projektet bedöms också ha stor relevans för forskning på institutionen för socialt arbete på Göteborgs universitet, till exempel inom socionomprogrammet.
- Arbetet inom den sociala dimensionen planeras bedrivas i enlighet med de föresatser och målsättningar som följer av de två internationella standarder inom området: SA8000 och ISO26000 och en utvärdering av standardernas bidrag till måluppfyllelsen planeras vid projektets avslut.

Skanska redovisar att projektet Citygate hittills har deltagit i två olika examensarbeten, samt har åtagit sig enligt aktivitetslistan att handleda ytterligare 1-3 examensarbeten inom kommande period till 2026. Båda examensarbeten fokuserade på social hållbarhet och använde Citygate som fallstudie. Skanska har rapporterat in en uppföljning om att standarderna ISO26000 och SA8000 bättre appliceras på företagsnivå för att skapa riktlinjer och värderingar och inte på byggprojekt som Citygate. En av de två genomförda examensprojekten genomfördes med fokus på utvärdering av certifieringarna.

Tidigt i projektet eftersökte Skanska forskningsprojekt med ovan nämnda parter, men det ansågs inte genomförbart då det fanns ett lågt intresse från parternas sida eller ett krav på

stora ekonomiska medel från Skanska. Förvaltningen bedömer det som lämpligt att Skanska håller sig öppna för framtida samarbeten om det finns intressanta forskningsintresse i framtiden. Huvudfokus inom den sociala dimensionen är och var aktivitetsåtaganden och rapporter som redovisades inom de tre faserna. Uppföljningen bör dock kunna användas i framtida markanvisningar då merparten av redovisningen hamnar på aktör att redovisa in resultat till förvaltningen.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta ärende.

Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-11-20 §§ 294
2. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-06-12 §§ 174

Protokollsutdrag skickas till

matilda.moberg@skanska.se

Ärendet

Ärendet avser att slutrapportera uppföljningen av den ekologiska- och sociala hållbarhetsdimensionen i direktanvisning till Skanska av Gårda 16:18. Slutrapporten återremitterades på exploateringsnämndens sammanträde 12 juni 2023. Skanska har arbetat utefter de kriterier som ställdes i direktanvisningen och efter den hållbarhetsplan som lämnades in till förvaltningen 2014 i samband med anvisningen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Direktanvisningen av Gårda 16:18 motiverades av krav med höga ambitioner inom social och ekologisk hållbarhet. Skanska Fastigheter AB (Skanska) som tilldelades markanvisningen skulle åta sig att utföra aktiviteter inom social hållbarhet och driva projektet med en hög ambition inom ekologisk hållbarhet. Engagemanget inom social hållbarhet skulle redovisas inom tre faser: detaljplaneringen, projektgenomförande, och förvaltning. Alla tre redovisningar har godkänts i nämnd, senast i förvaltningsfasen som godkändes 20 november 2023. Skanska har fokuserat aktiviteterna för social hållbarhet inom utbildning, arbete och med främsta fokus i Angered. Exploateringsnämnden återremitterade ärende om uppföljningen den 12 juni 2023 med uppdraget att göra en slutrapportering och uppföljning på fler kriterier:

- Byggnadens arkitektoniska utformning ska signalera ekologisk hållbarhet i form av gröna tak/väggar för biologisk mångfald och utjämning av dagvatten, samt gröna visuella inslag av växter som signaleffekt.
- Projektet kan fungera som studieobjekt i framtida forskningsprojekt och kommer därför att involvera aktörer som t ex. Vinnova, Mistra Urban Futures, CMB, och Johanneberg Science Park i ett tidigt skede. Projektet bedöms också ha stor relevans för forskning på institutionen för socialt arbete på Göteborgs Universitet, till exempel inom socionomprogrammet.
- Arbetet inom den sociala dimensionen planeras bedrivas i enlighet med de föresatser och målsättningar som följer av de två internationella standarder inom området: SA8000 och ISO26000 och en utvärdering av standardernas bidrag till måluppfyllelsen planeras vid projektets avslut.

Uppföljning

Det är relativt tydligt att Skanska har haft både social- och ekologisk hållbarhet i åtanke i planeringen av kontorshuset Citygate. De har arbetat in många olika lösningar i både utbyggnadsfasen och i förvaltningsfasen då det blir visuellt både i det bebyggda via gröna tak, växtlighet och certifieringar, men också i förvaltningsfasen via gröna hyreskontrakt och förnyelsebar energi.

Uppföljningen visar på att kravställningar i markanvisningar hjälper till att driva hållbar stadsutveckling och en del av lösningen för att nå upp till målen satta i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram. Det blir också tydligt att kravnivåer och kravställningar måste hållas innovativa och uppdaterade för att Göteborgs Stad ska ligga i framkant i hållbarhetsfrågorna. 2014 års nivåer och kravställningar kan användas som princip, men måste skruvas upp och förbättras, vilket tyder på den snabba och positiva utveckling som sker inom dessa frågor.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att Skanska har levt upp till de krav och förväntningar som ställdes i direktanvisningen 2014. Kriterierna är lämpliga att använda vid framtida markanvisningar men med en uppdatering av nuvarande kravnivåer och som komplement till andra krav inom social- och ekologisk hållbarhet

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

§ 294 Ärendenummer EXF-2023-01701

Fastställande av aktivitetslista för social hållbarhet inom förvaltningsfasen Citygate

Beslut

Enligt exploateringsförvaltningens förslag:

Exploateringsnämnden fastställer aktiviteterna för social hållbarhet inom förvaltningsfasen av Skanskas Citygate. Se bilaga 1 för utökad aktivitetslista.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-10-30

§ 174 EXF-2023-01701

Fastställande av aktiviteter för social hållbarhet inom förvaltningsfasen Citygate

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D och M:

1. Ärendet återremitteras och

a. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa en ökad ambitionsnivå och högre kvaliteter i fler aktiviteter under en längre tid för social hållbarhet inom förvaltningsfasen.

b. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att efter projektets slut följa upp och för nämnden redovisa måluppfyllelsen inom ekologisk och social hållbarhet.

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-06-12

Återremissyrkande D, M den 2023-06-08