



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-27

Diarienummer: EXF-2023-01384

EXN 2024-12-16

Handläggare

Jeanette Strandelin

Telefon: 031-368 10 64

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. Markanvisning till Skanska Fastigheter Göteborg AB, Vasakronan AB, Ernst Rosén AB och Wallenstam AB inom detaljplan för överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2025-11-21.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen till ovan nämnda parter behöver förlängas då den har gått ut 2024-11-21. Detaljplanen vann laga kraft 2023-11-16 och avsikten är att teckna genomförandeavtal under 2025. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2025-11-21.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2025-11-21 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

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.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att facklig samverkan inte är aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Fastigheter Göteborg AB

Vasakronan AB

Ernst Rosén AB

Wallenstam AB

Ärendet

Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Beskrivning av ärendet

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

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 tar längre tid än väntat. Detta på grund av att utredning för att fastställa de tekniska förutsättningarna för byggnation på tunnelanläggningen fortfarande pågår och det behöver klarläggas innan kvartersmarken kan värderas och genomförandavtal kan tecknas. Avsikten är att teckna genomförandavtal med markanvisade exploatörer under 2025.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare förändrad markanvisning

- Markanvisningen ställer krav på att lägenheter för BmSS ska uppföras. Lägenheterna ska om möjligt vara lokaliserade i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. En eventuell överlåtelse eller inhyrning ska ha stöd i LOU. Det åligger stadsfastighetsförvaltningen, eller annan förvaltning, att ensamma avgöra huruvida köp eller uthyrning av lägenheterna har stöd i lag.
- 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 Upphandlingsbolaget utarbetat.

Förslag till förändringar i markanvisningen

I samband med förlängning av markanvisningarna har tidigare ställda krav aktualitetsprövats.

Förslag på utgående krav är:

- I samband med förlängning av markanvisningen i februari 2024 förändrades tidigare krav om BmSS utifrån lagen om offentlig upphandling. Stadens förvaltningar som arbetar med stadsutveckling har följt rättsutvecklingen gällande konkurrensutsättning av inhyrningar och analyserat konsekvenserna av det rådande rättsläget för stadens möjlighet att tillgodose sina lokalbehov genom inhyrda lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram vissa principer för när inhyrning kan ske och har börjat tillämpa dessa under år 2023. Direktören för stadsfastighetsförvaltningen har lämnat information om principerna till exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. För exploateringsnämnden innebär stadsfastighetsförvaltningens inriktning att kravet på inhyrning av boende med särskild service inte kan fullföljas. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att krav på boende med särskild service utgår.

Inga ytterligare förändringar föreslås i samband med denna förlängning. De kvarstående kraven ska fortsätta gälla i samband med nuvarande förlängning.

Förvaltningens bedömning

Skälen till förlängning beror på utökade utredningsbehov och att avtalsförhandlingarna har dragit ut på tiden. Avsikten är att teckna genomförandeavtal under 2025.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningarna förlängs med förändrade villkor enligt ovan t.o.m. 2025-11-21.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1 Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-12-16. Dnr EXF-2023-01384



Bilaga 2 Detaljkarta

