



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2025-08-21

Ärendenummer: EXF-2023-00730

EXN 2025-09-22

Handläggare

Jacob Edwijn

Telefon: 031-368 13 78

E-post: jacob.edwijn@exploatering.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisning till AB Tornstaden och Nordr Sverige AB samt ny direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till AB Tornstaden för kvarter H och kvarter E inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med två år till och med 2027-09-25, med de förändringar som föreslås i detta tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden förlänger markanvisning till Nordr Sverige AB för kvarter H inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 med två år till och med 2027-09-25, med de förändringar som föreslås i detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden tilldelar Framtiden Byggutveckling AB under två års tid, till och med 2027-09-25, en avgiftsfri markanvisning för bostäder i kvarter G och kvarter J inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 samt fastställer villkor för markanvisningen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal samt tillägg till markanvisningsavtal med intressenterna ovan, eller helägt bolag inom samma koncern.

Sammanfattning

Arbetet med detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken pågår. De tidigare upprättade markanvisningsavtalen med Förvaltnings AB Framtiden, AB Tornstaden samt Nordr Sverige AB upphör att gälla 2025-09-25 och exploateringsförvaltningen föreslår således att markanvisning till AB Tornstaden och Nordr Sverige AB förlängs till och med 2027-09-25 med de förändringar som föreslås i detta tjänsteutlåtande.

Förändringarna innebär bland annat att Förvaltnings AB Framtiden frånträder sin markanvisning i kvarter H. Därmed förlängs inte Förvaltnings AB Framtidens markanvisning i kvarter H. I stället föreslår exploateringsförvaltningen att Framtiden Byggutveckling AB tilldelas en markanvisning för bostäder i kvarter G och J.

Förslaget i detta tjänsteutlåtande innebär att andelen hyresrätter ökar från den ursprungliga markanvisningen som skedde 2015. Andelen hyresrätter går från ca 40 procent till 60 procent. Förändringen bedöms kunna påverka projektkalkylen. Exploateringsförvaltningen anser att fördelen med förslagna förändringar väger högre än den bedömda påverkan på projektkalkylen. Försäljningarna kommer ske över en längre tid finns en osäkerhet kring påverkan på projektkalkylen. En översyn av projektekonomin pågår i sin helhet.

Inom ramen för planarbetet pågår även ett arbete med att ta fram kvalitetsprogram för alla stadens kvarter, inklusive de markanvisade. Syftet med kvalitetsprogrammen är att säkerställa en god gestaltning för de tillkommande kvarteren samt att uppnå en gemensam målbild för en sammanhållen stadsutveckling som alla involverade parter kan enas kring och hålla fast vid. Det ställs således krav på de markanvisade aktörerna att följa kvalitetsprogrammen vid genomförandet av detaljplanen.

I det fall exploateringsnämnden inte beslutar i enlighet med förslaget i detta tjänsteutlåtande behöver ett nytt ärende beredas till exploateringsnämnden där befintliga markanvisningar förlängs på oförändrade villkor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer att förslaget i detta tjänsteutlåtande leder till en avsevärt mer rationell utbyggnad av kvarter H, samtidigt som produktionskostnaderna för kvarteret bedöms bli lägre. Även kommande bostadsrättsföreningars förvaltning av kvarter H underlättas av föreslaget upplägg. Vidare får Framtiden Byggutveckling AB mer enhetliga, rationella och kostnadseffektiva förvaltningsobjekt som ensam aktör i kvarter G och J. Förändringen bedöms kunna påverka projektkalkylen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer att förslaget i detta tjänsteutlåtande möjliggör för stadsfastighetsförvaltningen att tillsammans med Framtiden Byggutveckling AB utreda samverkanslösningar med förskolan som planeras i kvarter I. På så vis kan lösningar hittas som minskar eventuell negativ påverkan på förskolans friyta, vilket i sin tur leder till bättre utemiljö för barnen.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Klimatprestanda – Nedtrappningsmodell för kravställningar

Protokollsutdrag skickas till

AB Tornstaden

Nordr Sverige AB

Framtiden Byggutveckling AB

Ärendet

Fastighetsnämnden/exploateringsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning för kvarter E och H som nu behöver förlängas. I ärendet föreslås även en förändring av markanvisningen. Förändringen innebär att Förvaltnings AB Framtiden frånträder sin tidigare markanvisning i kvarter H så att endast AB Tornstaden och Nordr Sverige AB kvarstår som aktörer i kvarteret. I stället föreslås att Framtiden Byggutveckling AB tilldelas en markanvisning för bostäder i kvarter G och J.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2015-06-12 § 155	Beslut om markanvisningar
2017-10-23 § 251	Förlängning av markanvisningarna
2019-12-09 § 286	Ny förlängning av markanvisningarna
2023-09-25 § 225	Ny förlängning av markanvisningarna

Detaljplan

Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken håller på att upprättas. Detaljplanearbetets ursprungliga tidplan har fördröjts. Granskning bedöms nu kunna ske kring årsskiftet 2025/2026, och detaljplanen bedöms kunna antas 2026. Detaljplanen bedöms totalt kunna rymma cirka 900 bostäder, en förskola med 4 avdelningar och cirka 40 000 kvm lokalytor för kontor, service, butiker m.m. Utöver detta finns ytor för parkering, teknik etc. Detaljplanens bebyggelseförslag inrymmer ett tillskott av totalt ca 130 000 kvm ovan mark.

Inom ramen för planarbetet pågår även arbete med att ta fram kvalitetsprogram för alla stadens kvarter, inklusive de markanvisade. Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en god gestaltning för de tillkommande kvarteren.

Sammanfattning av villkor som ställdes i markanvisningen 2015-06-12

- Cirka 320 bostäder (angavs som ett intervall 280–360 bostäder i markanvisningen), cirka 1 900 kvm BTA lokaler i bottenvåningen samt en större parkeringsanläggning för cirka 400 p-platser. Inriktning att bostäder skulle prövas i den östra delen av kvarter E (mot Gamlestadsvägen), och då troligtvis i form av cirka 100 små lägenheter (student- och/eller ungdomsbostäder). Kommunens utgångspunkt i markanvisningen 2015 var att de markanvisade i dialog med varandra och med fastighetskontoret skulle komma överens om vem som bygger vad och hur fördelningen av bostäderna med dess olika upplåtelseformer samt centrumverksamhet mer exakt skulle fördelas.
- De markanvisade skulle bekosta och medverka till framtagandet av gestaltningsprogram/principer för planerad bebyggelse med utgångspunkt i det övergripande gestaltningsprogrammet *”Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg”*.
- Bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt. Inriktning på fördelning av upplåtelseform av bostäderna cirka 60 procent bostadsrätter och cirka 40 procent av hyresrätter. Området skulle utformas med god tillgänglighet.
- Området skulle utvecklas till ett område av blandstadskaraktär och aktörernas förmåga att åstadkomma aktiva bottenvåningar är väsentlig.

- Kommunen skulle ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS) i de delar av bebyggelsen som skulle upplåtas med hyresrätt. Möjlighet till integrerad förskola i kvarter H. För hyresrätterna gällde vidare att, om sådant avtal inte finns tecknat sedan tidigare, att samarbetsavtal skulle tecknas med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov och att lägenheter skulle lämnas i enlighet med detta avtal.
- Projektet skulle vad avser bostäderna genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Sammanfattning av villkorsändringar som gjordes i samband med förlängning 2023-09-25

- Inom ramen för planarbetet bedömdes det mer lämpligt med en fristående förskola utanför markanvisat område i stället för en integrerad förskola i kvarter H. Kravet på en integrerad förskola i kvarter H utgick därmed.
- Då tunneln/överdäckningen har utgått som planeringsförutsättning (hanterades i förlängning i fastighetsnämnden 2019-12-09) föreslogs ett underjordiskt garage för ca 400 bilar i stället för ett parkeringshus i kvarter E. Dock krävs fortsatt samordning avseende parkering för att lösa detaljplanens parkeringsbehov.
- Grönytefaktor lades till som villkor för att säkerställa att gröna kvaliteter uppnås vid byggande. Inom ramen för arbetet med detaljplanen har det konstaterats brist på friyta (torg, park osv) och stadsbyggnadsförvaltningen ställer därmed krav på att åtgärd utförs för att kompensera bristen. För att hantera detta bedömde förvaltningen i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen samt de markanvisade att den mest fördelaktiga åtgärden för att kompensera för avsaknad av friyta är tillämpning av grönytefaktor avseende kommunens mark.
- Kravet på att bostäderna (hyresrätter) skulle publiceras via Boplatz Göteborg utgick genom beslut i Fastighetsnämnden 2019-03-18.
- Kvartersmarken föreslogs överlåtas med äganderätt. Möjligheten till att upplåta med tomträtt utgick.
- Parter: Under markanvisningsperioden bytte Veidekke Bostad AB namn till Nordr Sverige AB. Förvaltnings AB Framtiden var endast aktuella för hyresrätter och därmed frånträdde Egnahemsbolaget. Även Göteborgslokaler frånträdde.
- Utifrån bedömning av vad som ansågs lämpligast för respektive kvarter föreslogs inriktningen cirka 45 procent bostadsrätter och cirka 55 procent hyresrätter. Antalet bostäder som angavs i den ursprungliga markanvisningen bedömdes då landa på cirka 365 bostäder vilket var något över det tidigare angivna intervallet samt att det tillkom en kontorsbyggrätt (ca 6 200 kvm BTA) i kvarter E. Den möjliggjordes genom att tunneln/överdäckningen utgick som planeringsförutsättning vilket medförde underjordiskt garage i stället för parkeringshus i kvarter E.
- Fördelning av byggrätter och upplåtelseformer för respektive markanvisad part. Parterna kom i dialog med varandra och kommunen överens om följande fördelning av de totalt cirka 365 bostäderna inklusive lokaler i bottenvåning:
 - *Tornstaden AB*
Hyresrätter cirka 100 (studentlägenheter/små lägenheter), ca 2 300 kvm BTA centrumverksamhet i bottenvåning och ca 6 200 kvm BTA

kontorsbyggrätt i kvarter E och cirka 65 bostadsrätter inklusive lokaler i bottenvåningen inom kvarter H.

- *Förvaltnings AB Framtiden*
Hyresrätter cirka 100 inom kvarter H inklusive lokaler i bottenvåningen.
- *Nordr*
Bostadsrätter cirka 100 inom kvarter H (södra delen) inklusive lokaler i bottenvåningen.

Aktuellt förslag till förändring av markanvisning för kvarter E och H

- Förvaltnings AB Framtiden frånträder sin markanvisning i kvarter H. Förvaltnings AB Framtidens frånträdde andel fördelas till AB Tornstaden och Nordr Sverige AB. Inriktningen är att andelen fördelas lika mellan AB Tornstaden och Nordr Sverige AB. Det står dock AB Tornstaden och Nordr Sverige AB fritt att nå en överenskommelse om en annan fördelning. I det fall oenighet råder angående fördelningen kommer exploateringsförvaltningen fatta det avgörande beslutet om.
- Samtliga bostäder inom kvarter H ska upplåtas som bostadsrätter.
- Priset för byggrätterna kommer, från dess fastställande fram till tillträdesdagen, att justeras i enlighet med stadens prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).
- De markanvisade aktörerna inom kvarter H ska bidra till att kvalitetsprogram för kvartersmarken upprättas. Aktörerna förbinder sig även att vid bygglov och utbyggnad efterfölja gestaltungsambitionerna som avses i kvalitetsprogrammet.
- De markanvisade aktörerna är medvetna om att det inom Kvarter J och B3 inte finns möjlighet att helt lösa kvarterens egna parkeringsbehov. Därför behöver det i den vidare planeringen utredas var parkeringsbehovet för kvarter J och B3 lämpligast kan hanteras, där kvarter E och/eller H kan vara en del av lösningen. De markanvisade aktörerna ska således aktivt bidra med att utreda lösningar för detta.
- De markanvisade aktörerna ska teckna mobilitetsavtal i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering

Aktuellt förslag till direktanvisning för kvarter G och J

- Framtiden Byggutveckling AB tilldelas en direktanvisning för bostäder inom kvarter G och J, till och med 2027-09-25. För direktanvisningen gäller de villkor som anges i punkterna nedan.
- Bostäderna ska upplåtas som hyresrätter.
- Kvartersmarken för bostäderna med hyresrätter överläts med äganderätt med förfogandeförbud.
- De kommunala bostadsföretagen lämnar kontinuerligt lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad eller till anvisade nyanlända. Samtliga företag inom Framtidenkoncernen har undertecknat samarbetsavtalet. Detta innebär att vid de fall Framtiden ansöker om markanvisning kommer exploateringsförvaltningen inte kräva att de ska lämna ytterligare lägenheter än de redan förbundit sig till enligt gällande samarbetsavtal.
- Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges aktören möjlighet att tillämpa ett

lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt Göteborgs Stad exploateringsförvaltningen på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

- Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas. Den slutliga nivån för grönytefaktorn för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.
- Aktören åtar sig och försäkrar att byggnaden har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO_{2e} / m² BTA. Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Kravnivån för respektive projekt avser det år som startbesked ges. Se nedtrappningsmodell för kravställningar, bilaga 3. För projekt där startbesked ges efter år 2030, det vill säga bortom nuvarande nedtrappningsmodell, ska den vid tidpunkten för startbesked gällande kravnivån tillämpas.
- För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp förbinder sig aktören att köpa utsläppskrediter i motsvarande mängd (antal kg CO_{2e} / m² BTA) ner till en nollnivå för modul A1 – A5 i Boverkets gällande standard för klimatdeklarationer. Klimatkompensationen frångår inte aktören kravet att uppfylla Klimatkrav enligt ovan. Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation, exempelvis från Clean Development Mechanism (CDM), Gold standard, eller Verified Carbon Standard (VCS).
- Föreslagna åtgärder och plan för kompensation redovisas inför startbesked och genomförda åtgärder och kompensationer redovisas vid slutbesked.
- Aktören förbinder sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad 4.0 nivå Guld. Aktören behöver inte certifiera projektet enligt Miljöbyggnad 4.0 utan kan verifiera att kraven ovan uppfylls genom annat likvärdigt system.
- Aktören åtar sig att minst två åtgärder för flexibel, demonterbar eller anpassningsbar byggnad ska vara applicerade. För att kravet ska bedömas vara uppfyllt krävs att aktören uppfyller Miljöbyggnad 4.0 Betyg Guld för Indikator 12 *Flexibilitet och demonterbarhet* avseende Alternativ 1 enligt certifieringen. Aktören behöver inte certifiera projektet enligt Miljöbyggnad 4.0 utan kan verifiera att kravet ovan uppfylls genom annat likvärdigt system.
- Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
- Den markanvisade aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämmningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.
- Aktören ska bidra till att kvalitetsprogram för kvartersmarken upprättas. Aktörerna förbinder sig även att vid bygglov och utbyggnad efterfölja gestaltningsambitionerna som avses i kvalitetsprogrammet.
- Priset för byggrätterna kommer, från dess fastställande fram till tillträdesdagen, att justeras i enlighet med stadens prisjusteringsmodell (beslutad av fastighetsnämnden 2022-08-29).
- Vid behov, och om möjligt, ska parkeringsanläggningen i kvarter G hantera parkeringsbehovet för kvarter J.

- Den markanvisade aktören ska teckna mobilitetsavtal i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

Förvaltningens bedömning

Detaljplanearbetet för Gamlestads torg etapp 2 pågår men har fördröjts utifrån dess ursprungliga tidplan. Granskning bedöms nu kunna ske kring årsskiftet 2025/2026, och detaljplanen bedöms kunna antas 2026. Markanvisningarna upphör att gälla 2025-09-25 och behöver således förlängas.

Exploateringsförvaltningen har gjort en genomlysning av genomförbarheten av kvarter H och bedömer att tre aktörer inom samma kvarter inte är lämpligt ur ett genomförandeperspektiv. Exploateringsförvaltningen bedömer således att förslaget i detta tjänsteutlåtande leder till en avsevärt mer rationell utbyggnad av kvarter H, samtidigt som produktionskostnaderna för kvarteret bedöms bli lägre. Vidare får Framtiden Byggutveckling AB mer enhetliga och rationella förvaltningsobjekt som ensam aktör i kvarter G och J. Även kommande bostadsrättsföreningars förvaltning av kvarter H underlättas av föreslaget upplägg. Vidare ges möjlighet för stadsfastighetsförvaltningen att tillsammans med Framtiden Byggutveckling AB utreda samverkanslösningar med förskolan som planeras i kvarter I. På så vis kan lösningar hittas som minskar eventuell negativ påverkan på förskolans friyta, vilket i sin tur leder till bättre utemiljö för barnen.

Förslaget i detta tjänsteutlåtande innebär att andelen hyresrätter ökar från den ursprungliga markanvisningen som skedde 2015. Andelen hyresrätter går från ca 40 procent till 60 procent. Förändringen bedöms kunna påverka projektkalkylen. Exploateringsförvaltningen anser att fördelen med förslagna förändringar väger högre än den bedömda påverkan på projektkalkylen. Försäljningarna kommer ske över en längre tid finns en osäkerhet kring påverkan på projektkalkylen. En översyn av projektekonomi pågår i sin helhet.

Inom ramen för planarbetet pågår även ett arbete med att ta fram kvalitetsprogram för alla stadens kvarter, inklusive de markanvisade. Syftet med kvalitetsprogrammen är att säkerställa en god gestaltning för de tillkommande kvarteren samt att uppnå en gemensam målbild för en sammanhållen stadsutveckling som alla involverade parter kan enas kring och hålla fast vid. Det ställs således krav på de markanvisade aktörerna att följa kvalitetsprogrammen vid genomförandet av detaljplanen.

I det fall exploateringsnämnden inte beslutar i enlighet med förslaget i detta tjänsteutlåtande behöver ett nytt ärende beredas till exploateringsnämnden där befintliga markanvisningar förlängs på oförändrade villkor.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

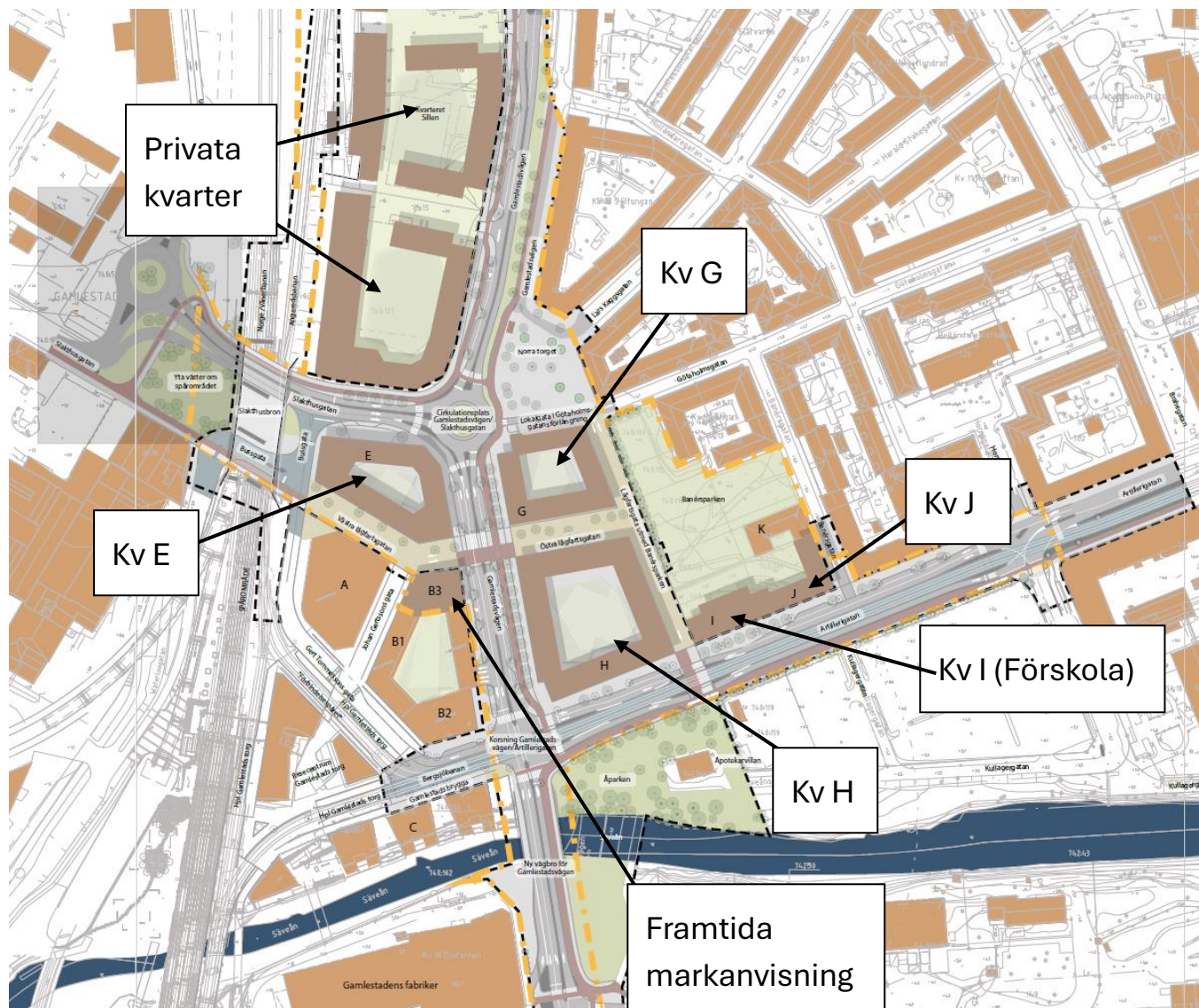
Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF 2023-00730



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-09-22. Dnr EXF 2023-00730

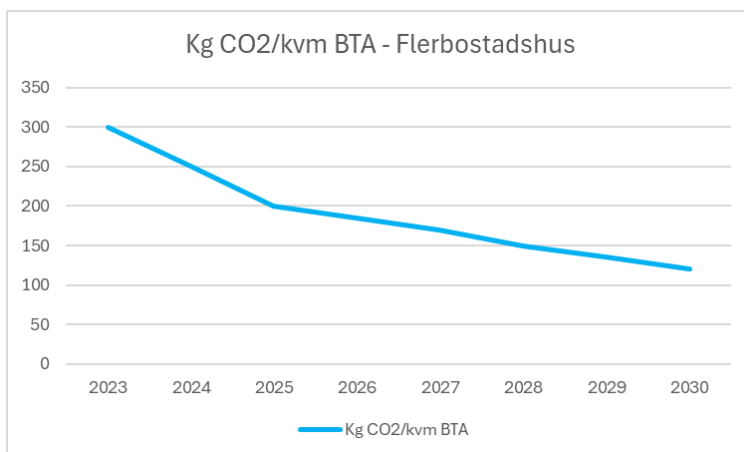


Förlängning och förändring av markanvisning till markanvisade parter samt direktanvisning till Framtiden byggutveckling AB inom Detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken

Kravställning – Klimatprestanda flerbostadshus

Flerbostadshus

År	Kg CO2/kvm BTA
2023	300
2024	250
2025	200
2026	185
2027	170
2028	150
2029	135
2030	120



Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m. år 2030, nybyggnation flerbostadshus.

Kraven avser byggnationens klimatprestanda för Boverkets modul A1-A5 för det år som startbesked ges.