



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-09-25

Diarienummer: EXF-2023-00730

Handläggare

Robert Börjesson

Telefon: 031-368 12 23

E-post: robert.borjesson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till markanvisade parter inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken förlängs med två år t.o.m. 2025-09-25, med de förändringar som föreslås nedan samt i övrigt oförändrade villkor i enlighet med tidigare beslutad markanvisning.
2. Markanvisning till AB Tornstaden inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken förlängs med två år t.o.m. 2025-09-25, med de förändringar som föreslås nedan samt i övrigt oförändrade villkor i enlighet med tidigare beslutad markanvisning.
3. Markanvisning till Nordr Sverige AB inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken förlängs med två år t.o.m. 2025-09-25, med de förändringar som föreslås nedan samt i övrigt oförändrade villkor i enlighet med tidigare beslutad markanvisning.
4. Förvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Arbetet med detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken pågår. Markanvisningarna med Förvaltnings AB Framtiden, AB Tornstaden samt Nordr Sverige AB upphörde att gälla 2021-12-09 och exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisning till bolagen förlängs t.o.m. 2025-09-25 med de förändringar som föreslås nedan samt i övrigt oförändrade villkor i enlighet med tidigare beslutad markanvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningarna till 2025-09-25 bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser förutsatt att kommande markanvisningar i detaljplanen verkar för en högre andel bostadsrätter så att inriktningen om 60% bostadsrätter och 40% hyresrätter för den kommunalägda marken uppnås.

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

Ingen särskild samverkan har skett.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Therese.Kilenstam@tornstaden.se

oskar.nilsson@nordr.com

Mattias.Strom@framtiden.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisning för kvarter E och H som nu behöver förlängas. Ytterligare tre kvarter inom detaljplanen kommer markanvisas i ett senare skede.

Beskrivning av ärendet

Datum	Tidigare beslut i nämnd
FN 2015-06-12 § 155	Beslut om markanvisningar
FN 2017-10-23 § 251	Förlängning av markanvisningarna
FN 2019-12-09 § 286	Förlängning av markanvisningarna

Detaljplan

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.

Status/anledning till förlängning

Detaljplanearbetet pågår, ett kompletterade samråd bedöms ske under Q4 2023 och därefter granskning under 2024 samt antagande under 2025.

Markanvisningarna upphörde att gälla 2021-12-09 och föreslås därför förlängas.

I avvaktan på ett beslut om ett godkännande av fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar, för portföljen Gamlestaden (för vidare information se beslut i EXN 2023-08-28) samt att utredningar om skyfall och ny spårvägsbro pågår, har förvaltningen väntat med en förlängning av markanvisningarna. Trots att dessa förutsättningar ännu inte är helt klarlagda föreslår förvaltningen en förlängning av markanvisningen.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- Cirka 320 bostäder (det anges 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 Gamlestadstorg”.
- Bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt och hyresrätt. Inriktning på fördelning av upplåtelseform av bostäderna cirka 60% bostadsrätter och cirka 40% 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.

Förslag till förändringar och förtydliganden i markanvisningen

- Inom ramen för planarbetet har det bedömts mer lämpligt med en fristående förskola utanför markanvisat område istället för en integrerad förskola i kvarter H. Kravet på en integrerad förskola i kvarter H föreslås därmed utgå.
- Då tunneln/överdäckningen har utgått som planeringsförutsättning (hanterades i föregående förlängning i fastighetsnämnden 2019-12-09) föreslås ett underjordiskt garage för ca 400 bilar istället för ett parkeringshus i kvarter E. Dock krävs fortsatt samordning avseende parkering för att lösa detaljplanens parkeringsbehov.
- Grönytefaktor föreslås läggas 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 bedömer 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) ska publiceras via Boplats Göteborg har utgått genom beslut i fastighetsnämnden 2019-03-18.
- Kvartersmarken föreslås överlåtas med äganderätt. Möjligheten till att upplåta med tomträtt föreslås utgå.
- Under markanvisningsperioden har Veidekke Bostad AB ändrat namn till Nordr Sverige AB. Förvaltnings AB Framtiden är endast aktuellt för hyresrätter och därmed föreslås att Egnahemsbolaget och Göteborgslokaler utgår.
- Utifrån bedömning av vad som blir lämpligast för respektive kvarter föreslås inriktningen cirka 45% bostadsrätter och cirka 55% hyresrätter. Antalet bostäder som angavs i den ursprungliga markanvisningen bedöms nu landa på cirka 365 bostäder vilket är något över det tidigare angivna intervallet samt att det tillkommer kontorsbyggrätt (ca 6 200 kvm BTA) i kvarter E. Den möjliggörs genom att tunneln/överdäckningen har utgått som planeringsförutsättning vilket medför underjordiskt garage istället för parkeringshus i kvarter E.
- Fördelning av byggrätter och upplåtelseformer för respektive markanvisad part. Parterna har i dialog med varandra och kommunen kommit 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.

Förvaltningens bedömning

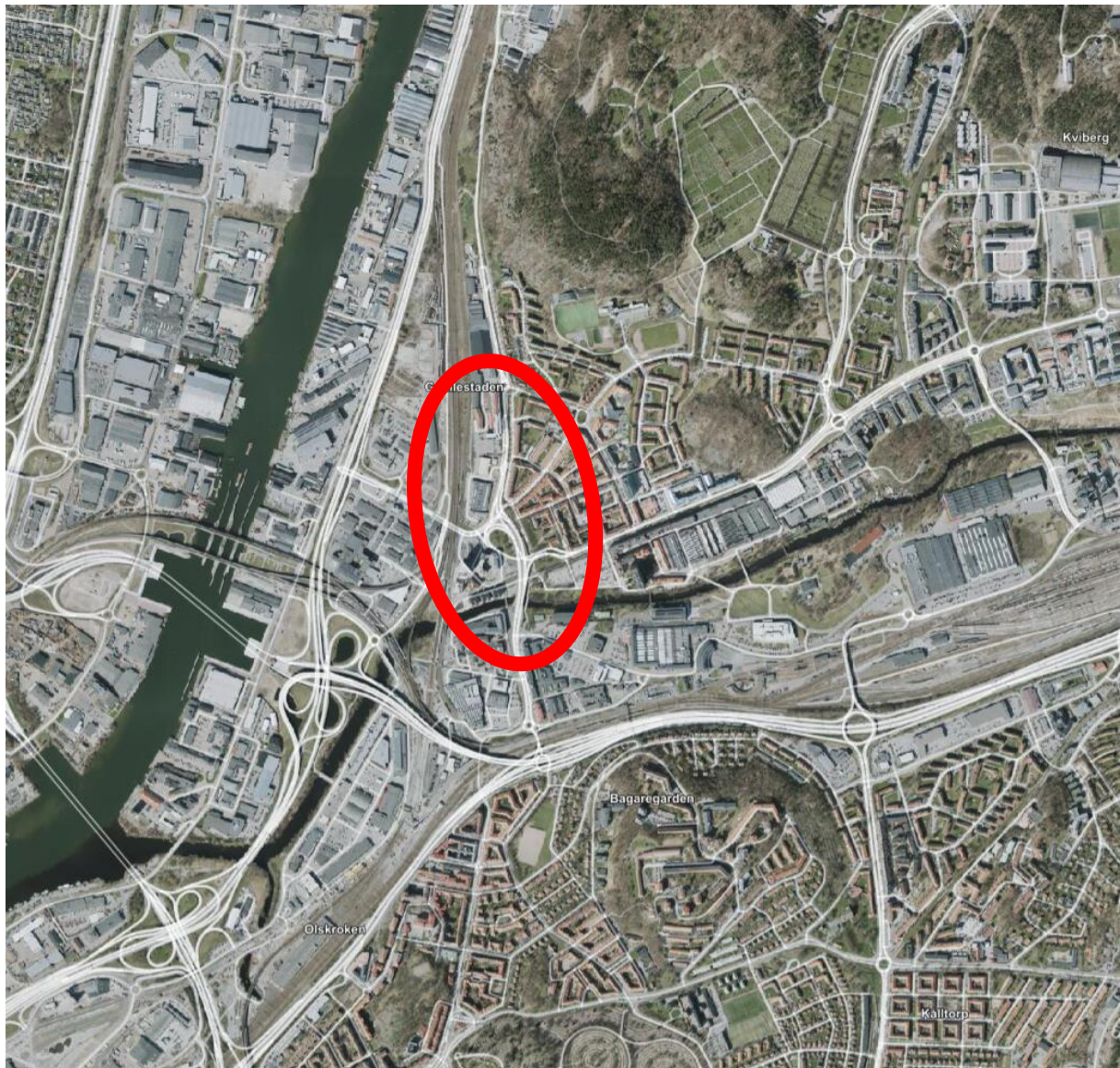
För att uppnå intentionerna i den ursprungliga markanvisningen avseende fördelning av upplåtelseformer för den kommunalägda marken, 60% bostadsrätter och 40% hyresrätter, föreslås att det tas i beaktande att verka för en högre andel bostadsrätter i samband med att de tre kvarstående kvarteren markanvisas. Detta så att inriktningen uppnås för den kommunalägda marken i sin helhet samt att exploateringsekonomin inte påverkas i någon större omfattning.

Arbetet med detaljplanen pågår och exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden, Tornstaden AB samt Nordr Sverige AB förlängs t.o.m. 2025-09-25 med de förändringar som föreslås ovan samt i övrigt oförändrade villkor i enlighet med tidigare beslutad markanvisning.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-09-25. Dnr EXF 2023-00730

