



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

Diarienummer: EXF-2023-01384

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. 2024-11-21.
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 2023-11-21. Detaljplanen vann laga kraft 2023-11-16 och avsikten är att teckna genomförandeavtal under 2024. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att markanvisningen förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2024-11-21.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En förlängning av markanvisningen till 2024-11-21 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. Detalj-karta

Protokollsutdrag skickas till

Skanska Fastigheter Göteborg AB

Vasakronan AB

Ernst Rosén AB

Wallenstam AB

Ärendet

Fastighetsnämnden 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

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 färdigställandet av detaljplanen tog längre tid än förväntat på grund av dags- och solljusutredningar. Detaljplanen antogs och vann därefter laga kraft 2023-11-16. Under 2023 har det även pågått utredning för att fastställa de tekniska förutsättningarna för byggnation på tunnelanläggningen. Avsikten är att teckna genomförandeavtal med markanvisade exploatörer under 2024.

Sammanfattning av villkor som ställdes i tidigare markanvisning

- För hyresrätterna gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service för funktionshindrade (BmSS).
- Vad gäller bostäder ska projektet genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.
- Kvarteret E ska även rymma utbildningslokaler (skola/förskola) motsvarande ca 2000 kvm BTA samt nödvändig utemiljö.
- Bottenvåningarna ska rymma lokaler för publika verksamheter. Den parkeringsanläggning som planeras under kvarteret ska kunna innehålla platser som är allmänt tillgängliga även för andra i närområdet.
- 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:

- Kravet att kvarter E ska inrymma skola/förskola utgår ur markanvisningen då stadsfastighetsförvaltningen har meddelat att aktuell byggrätt inte uppfyller kommunens krav på storlek på förskoleenhet och yta för utevistelse.
- Den parkeringsanläggning som planeras i kvarter E ska endast innehålla parkeringar för detaljplanens behov och därmed utgår kravet att parkeringsanläggningen ska innehålla platser som är allmänt tillgängliga. Detaljplanen innehåller fyra kvarter (kvarter A-D) på överdäckningen av Götaleden och det femte kvarteret (kvarter E) ligger söder om överdäckningen. Eftersom kvarteren på överdäckningen har begränsade möjligheter att anordna bilparkering inom det egna kvarteret så ska resterande parkeringsbehov för respektive kvarter hanteras gemensamt i kvarter E.

Exploateringsförvaltningen har tagit fram en mobilitets- och parkeringsutredning (2024-01-11) för att kunna ta reda på hur mycket parkering detaljplanen genererar, eftersom det inte gjordes någon parkeringsutredning inom ramen för detaljplanearbetet. Mobilitets- och parkeringsutredningen resulterade i två scenarier; scenario 1 redovisar parkeringsbehovet *utan* mobilitetsåtgärder (totalt 475 parkeringsplatser för hela planområdet) och scenario 2 redovisar parkeringsbehovet *med högsta nivå* mobilitetsåtgärder (totalt 269 parkeringsplatser för hela planområdet). Stadbyggnadsförvaltningen har fått ett uppdrag och arbetar nu med att ta fram förslag till nya riktlinjer och ny parkeringspolicy, vilka planeras att tas upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden under 2024. Vid fastställande av nya riktlinjer ska framtagna mobilitets- och parkeringsutredning uppdateras. I och med detaljplanens centrala läge, vilket innebär omedelbar närhet till stadens knutpunkt av kollektivtrafik så ska exploatörerna och exploateringsförvaltningen arbeta med att minska bilparkeringen jämfört med scenario 1. Hur många parkeringsplatser som avses uppföras i kvarter E ska utredas under våren 2024 och parkeringen inom kvarter E kommer att placeras 1 våning under mark och resterande ovan mark i kärnan av kvarteret. Om parkeringsbehovet minskas så medger detaljplanen byggnation av andra ändamål såsom kontor, centrum med mera i aktuella våningsplan i kvarter E.

Dialog har även skett med Parkeringsbolaget som anser att parkeringsanläggningen inte uppfyller Parkeringsbolagets krav på storlek på allmänt tillgänglig parkeringsanläggning. Parkeringsbolaget har erhållit tillfälligt bygglov för allmänt tillgänglig parkeringsanläggning precis utanför planområdet (ca 500 parkeringsplatser i befintlig terminalbyggnad direkt sydost om planområdet).

Förslag på förändringar i krav är

- Utifrån lagen om offentlig upphandling behövs ändring i tidigare lämnad markanvisning. I samverkan med stadsfastighetsförvaltningen har den nya och anpassade formuleringen enligt nedan tagits fram:

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. Denna formulering ersätter tidigare krav om BmSS som ställts i markanvisningen.

Förvaltningens bedömning

Skälen till förlängning beror på utökade utredningsbehov och avsikten är att teckna genomförandavtal under 2024.

I samband med förlängning av markanvisning har tidigare ställda krav aktualitetsprövats. Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisningarna förlängs med förändrade villkor t.o.m. 2024-11-21.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1 Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2024-02-26. Dnr EXF-2023-01384



Bilaga 2 Detaljkarta

