



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2010-10-25
Diarienummer 1439/07

Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz
Telefon 031-368 10 60
E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

Markanvisning till Jarlaplatsen i Göteborg AB (Skanska) avseende detaljplan för bostäder och handel inom kvarteret Domherren

Förslag till beslut

1. Jarlaplatsen i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder omfattande hela fastigheterna Johanneberg 18:3 och 707:24 samt del av Johanneberg 707:11
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal med Jarlaplatsen i Göteborg AB

Ärende och bakgrund

Planområdet är beläget i korsningen Eklandagatan/Viktor Rydbergsgatan ca 1 km söder om Korsvägen, se bilagd lägeskarta.

Befintlig bebyggelse består av det s.k. Centralgaraget och ytterligare en byggnad med butiker, bl.a. en livsmedelsbutik. Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse kan ersättas av cirka 2500 kvm handelsyta med bl.a. en livsmedelsbutik och ca. 130 bostadslägenheter i tre lamellhus. Av dessa är ett hus i 17 våningar i den södra delen av planområdet och två hus med åtta till nio våningar i den norra delen.

Jarlaplatsen i Göteborg AB (exploatören) äger fastigheten Johanneberg 18:2 i den norra delen av planområdet. Denna fastighet omfattar knappt 2/3 av tomtytan inom planområdet och ca. hälften av byggrätten inom planområdet. Detta bolag har nyligen förvärvats av Skanska Mark- och Invest AB (Skanska). Säljare var SBC Mark AB.

Fastigheten Johanneberg 18:3 i den södra delen av planområdet ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt till exploatören. Pågående tomträttsperiod löper t.o.m. maj 2013. Fastigheten omfattar ca. 1/3 av tomtytan inom planområdet och ca. hälften av byggrätten.

För att reglera ansvaret för utförande och kostnader av de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats har genomförandeavtal träffats med exploatören. Genomförandeavtalet godkändes av fastighetsnämnden 13 september 2010.

Byggnadsnämnden har 28 september 2010 antagit detaljplan för bostäder och handel inom kvarteret Domherren. Fastighetskontoret gör bedömningen att detaljplanen kommer att överklagas till både Länsstyrelsen och Regeringen och att det därför sannolikt kommer att dröja innan detaljplanen vinner laga kraft.

Markanvisning har tidigare inte ansetts nödvändigt eftersom exploatören behärskar markområdet tack vare tomträtten. När detaljplanen nu har antagits har exploatören framfört önskemål om att det tydliggörs att avsikten är att tomträttsavtalet ska upphöra och att kommunen istället avser sälja fastigheten till exploatören. Exploatören önskar att detta sker genom en markanvisning. Exploatören menar också att en kostsam projektering av bostäderna inte kan påbörjas förrän markanvisning skett.

Markanvisning

Upplåtelseform

Exploatören avser bygga bostadsrätter.

Ekologi

Exploatören har i nyligen tecknat genomförandeavtal åtagit sig att tillämpa kommunens program för miljöanpassat byggande

Särskilda förutsättningar för projektet

Inom både exploatörens och kommunens mark har det konstaterats att marken är förorenad med rester från tidigare bensinstationsverksamheten. Både kvartersmark och allmän plats är berörd.

Exploatören har i nyligen tecknat genomförandeavtal åtagit sig att ombesörja och bekosta erforderlig sanering av både egen och kommunens mark. Sanering ska ske i samband med byggandet av ett gemensamt underjordiskt garage.

Fastighetskontoret ser positivt på detta tydliga åtagande.

Intressenter

Eftersom exploatören i nuläget behärskar marken genom tomträtt har inga andra intressenter anmält intresse.

Överväganden

Kommunen skulle kunna säga upp tomträtten för upphörande i maj 2013 och därefter sälja marken till annan intressent. Det är dock olämpligt av följande skäl:

- Markanvisning och marköverlåtelse till annan intressent skulle inte kunna ske förrän 2013. Bostadsbyggandet skulle bli fördröjt ca. två år eftersom en ny intressent inte skulle vara villig att påbörja den kostsamma projekteringen förrän marken överlåtits.
- Att bygga höghus i detta trånga läge kräver omfattande samfinansiering och samordning av projektering, sanering av förorenad mark, ledningsflytt, avancerad grundläggning, bygglogistik, byggande av gemensamt underjordiskt garage m.m.
- Ansvar för saneringen av den förorenade marken skulle möjligen kunna ifrågasättas.

Sammanfattande bedömning och förordnande av intressent

Fastighetskontoret föreslår att Jarlaplatsen i Göteborg AB under två år får en avgiftsfri markanvisning inom de delar av planområdets kvartersmark som bolaget inte redan äger. Området omfattar hela fastigheterna Johanneberg 18:3 och 707:24 samt del av Johanneberg 707:11, se bilaga 2.

Bolaget bedöms, genom sin ägare Skanska, ha den kompetens och erfarenhet som krävs för att kunna genomföra marksaneringen och bygga bostäder i form av höghus med komplicerad grundläggning i detta trånga läge.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag och TU till:

Jarlaplatsen i Göteborg AB

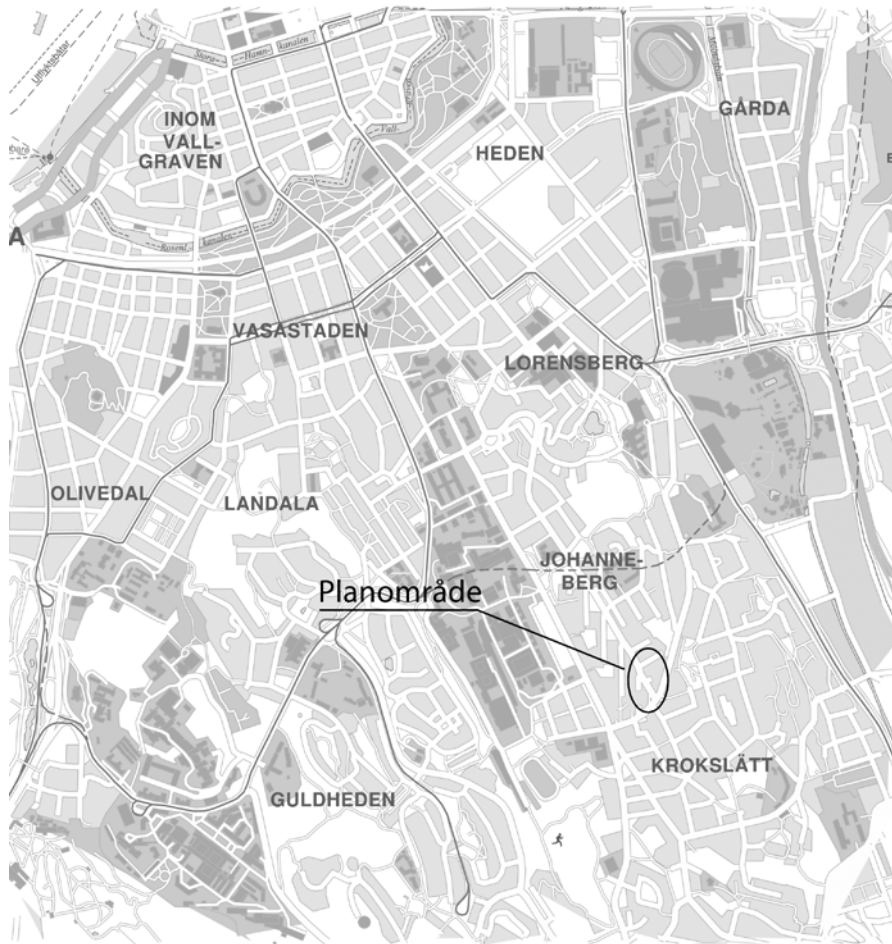
c/o Skanska

att Helene Eriksson

Kihlsgatan 4

405 18 Göteborg

Bilaga 1 till TU
Till FN 2010-10-25
Dnr 1439/07
Kv. Domherren lägeskarta



Planområdet läge