



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden  
2012-10-01  
Diarienummer 1910/12

### Markavdelningen

Lars Johansson  
Telefon 031-368 10 55  
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

## Markanvisning för bostäder, handel, hotell, kontor mm vid Gamlestads torg, etapp 1

---

### Förslag till beslut

1. PEAB Sverige AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder, handel, kontor, parkeringsgarage mm inom detaljplaneområdet för Gamlestads torg, etapp 1
2. Skanska Sverige AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för hotell inom detaljplaneområdet för Gamlestads torg, etapp 1
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan

### Ärende och bakgrund

Planeringen för att utveckla och förnya området kring Gamlestads torg fortskrider och det är nu aktuellt att besluta om markanvisningar för den första utbyggnadsetappen av stadsbebyggelsen. Fastighetsnämnden har tidigare (2012-02-09) beslutat om markanvisning till Västtrafik för resecentrum och kontor för egen verksamhet.

Förslag till *detaljplan för Gamlestadstorg mm* var ute på samråd kv 4 2011. Fastighetsnämnden beslutade för sin del att tillstyrka planförslaget 2011-12-12. Därefter har området delats upp i två detaljplaner (etapper), där etapp 1 omfattar kollektivtrafikknutpunkten samt delar av området väster om Gamlestadsvägen i dess framtida sträckning.

Den tydliga inriktningen i planeringen är att området vid Gamlestads torg ska få en tät och sammanhängande stadsbebyggelse av innerstadskaraktär med bostäder, arbetsplatser, butiker, kultur- och nöjesliv mm. Den mycket goda kollektivtrafiken med pendel- och regiontåg, spårväg och busstrafik, tillsammans med den övriga stadsutvecklingen i Gamlestaden och Kviberg gör att detta bedömts både angeläget och realistiskt.

Hela planområdet för Gamlestads torg (före uppdelningen i två planer) bedöms inrymma 500-600 bostäder samt runt 30.000 kvm lokalyta. Den nu aktuella anvisningen för etapp 1 omfattar 150 - 200 bostäder samt ca 20.000 kvm lokalyta.

Rivningen av Gamlestadsvägens befintliga viadukt samt byggandet av vägtunneln för genomfartstrafik från Artillerigatan till Slakthusgatan ingår i etapp 2.

Så länge viadukten finns kvar och innan schaktarbetena för tunneln är genomförda kan ett av de kvarter som i övrigt ingår i etapp 1 (kv. B enligt bilagd karta) inte färdigställas. För att åstadkomma en tillräckligt god ljudmiljö på gårdssidorna behöver en tillfällig skärm sättas upp mot norr.

Till detaljplaneförslaget hör ett gestaltungsprogram som ska utvecklas vidare under det fortsatta planarbetet. Grundläggande utgångspunkter i detta och i planen är att området primärt ska ha slutna kvarter, en bebyggelsemässig variation, höga krav på arkitektonisk formgivning och materialval. Ett kvalitetsprogram har även tagits fram för den offentliga miljön, och ett särskilt gestaltungsprogram för bebyggelsen kommer att tas fram.

Planförslaget anger en skala på upp till 8 våningar i kv A och B, medan bebyggelsen ned mot Säveån (kv. C) föreslås till 4-6 våningar. (Det planerade resecentrat med västtrafiks kontor blir en högre byggnad).

Planeringsarbetet för Gamlestads torg är mycket komplicerat och har en jämförelsevis snäv tidsplan. Också genomförandet kommer att bli komplicerat genom den samordning som krävs mellan åtgärder och byggande på kvarteretsmark, infrastrukturarbeten samt byggandet av det nya resecentrat. Bland förutsättningarna för projektet ingår att området har en stor mängd arkeologiska lämningar, förorenad mark samt dåliga geotekniska förhållanden. Området är exponerat för betydande bullerstörningar från framförallt väg- och järnvägstrafiken vilket ställer särskilda krav på hur bebyggelsen utformas.

Genomförandet kräver också avancerade och genomtänkta fastighetsrättsliga och lantmäteritekniska lösningar med tredimensionell fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggningar mm. Bland annat gäller det ett underjordiskt parkeringsgarage som delvis ska byggas under gatumark och som ska ha tillfart via ett av kvarteren.

## **Markanvisningen**

### *Allmänt*

Som redovisats ovan avser den aktuella markanvisningen 150 - 200 bostäder och ca 20.000 kvm lokalyta. Anvisningen avser härutöver även byggande av ett underjordiskt garage som ska betjäna västtrafiks kontorsbyggnad och annan bebyggelse inom planområdet. I det norra kvarteret (kv. A enligt bilagd karta) ingår även ett parkeringsgarage ovan jord.

Den lämnade markanvisningen till Västtrafik förutsatte att parkeringsbehovet löses med garage under allmän plats. Västtrafik är införstått med den lösning som nu föreslås innebärande att garaget ingår i markanvisningen för den övriga

stadsbebyggelsen och att Västtrafik tillförsäkras erforderligt antal parkeringsplatser, troligen genom att garaget inrättas som gemensamhetsanläggning.

De ca 20.000 kvm lokalyta fördelar sig på ca 5.000 kvm i bottenplanslägen för butiker, restauranger, serviceverksamheter mm, ca 7.000 kvm med huvudinriktningen hotell samt ca 8.000 kvm för kontor, kultur eller andra verksamheter.

#### *Upplåtelseformer för bostäder*

I primärområdet Gamlestaden (som också omfattar Bellevue och delar av Kviberg) finns totalt ca 4.610 bostäder varav 3.140 hyresrätter (68 %), 1.430 bostadsrätter (31%) och ca 40 äganderätter (1%). Ca hälften av hyresrätterna ägs av de allmännyttiga bolagen.

Fastighetskontoret föreslår att inriktningen för markanvisningen för etapp 1 är att ca 75 % av lägenheterna ska vara bostadsrätter och ca 25 % hyresrätter. Detta motiveras dels av att hyresrätterna dominerar i området idag, dels av att det är väsentligt för exploaterings- och utbyggnadsekonomin i projektet att fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter. I kvarteret norr om resecentrat planeras ca 45 smålägenheter som är lämpliga som student- eller ungdomsbostäder.

#### *Ekologi*

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas.

#### *Sociala åtaganden*

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade i de delar av den nytillkommande bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

#### *Val av intressenter*

Eftersom planeringen syftar till att skapa en stadsmässig bebyggelse är det viktigt att åstadkomma en bebyggelsemässig variation inom området. Utifrån denna aspekt hade det varit positivt att nu besluta om markanvisning till ett flertal olika byggingtressenter och också låta ett flertal olika intressenter bygga inom varje kvarter.

Fastighetskontoret gör dock bedömningen att Gamlestads torg, etapp 1 utgör ett så komplicerat exploaterings- och stadsutvecklingsprojekt att det är olämpligt och riskfyllt att anvisa till för många intressenter. Genom den samordning som krävs mellan olika delprojekt, både vad avser projektering, tidsplanering och byggande föreslår fastighetskontoret att anvisning lämnas till två intressenter varav en av intressenterna måste ta ansvar för byggande av de sammanhängande parkeringsanläggningar som planeras i kvarter A samt under blivande gatumark.

Den tidsmässiga samordningen med kommunens arbeten är även väsentlig vad avser utbyggnaden av bebyggelsen närmast Säveån (kv. C), inklusive omkringliggande kajanläggningar. Byggnaderna mot Säveån måste vara uppförda innan den nya spårvägsdragningen för kortedalabanan kan trafikeras.

Fastighetskontoret bedömer att det är möjligt att säkerställa en bebyggelsemässig variation med god arkitektur och hög kvalitet även om anvisning bara lämnas till två intressenter, varav den ena av dem dessutom ska uppför den övervägande delen av bebyggelsen. Bland annat ska ett särskilt gestaltningsprogram för bebyggelsen tas fram under ledning av stadsbyggnadskontoret. Gestaltningsprogrammet föreslås kopplas till de genomförandeavtal som fastighetsnämnden ska teckna med byggherrarna längre fram i processen, där tydliga villkor och uppföljningsrutiner måste ingå.

Kontoret bedömer att det i Gamlestads torg, etapp 2 finns betydligt bättre förutsättningar för att anvisa till ett större antal byggherrar.

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisning i Gamlestads torg, etapp 1 är:

- Veidekke Bostad AB
- Svenska Hus i Göteborg AB
- SEFA Byggnads AB
- Jålab Bygg AB
- Skanska (dels Skanska Sverige AB – Projektutveckling Kommersiellt Göteborg, dels Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB)
- Botrygg Bygg AB
- PEAB Sverige AB
- Wallenstam AB
- Keywee AB
- Ica Sverige AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- PEAB Sverige AB
- Skanska Sverige AB – Projektutveckling Kommersiellt Göteborg

Skanska föreslås få markanvisning till den södra delen av kvarter B för att utveckla och bygga ett hotell i samarbete med någon hotelloperatör, vilket bolaget anmält intresse för. Kommande byggrätt bedöms omfatta en byggrättsyta om ca 7.000 kvm bruttoarea (BTA). I anvisningen ingår även de lokaler i gatuplan som kan vara mer lämpliga för butiker, restauranger mm än som en del av hotellet.

Vad avser bostäder har Skanska i detta projekt inte anmält intresse för att bygga bostadsrätter utan enbart hyresrätter. Eftersom PEAB är beredd att även bygga bostadsrätter, vilket kontoret ser som väsentligt i detta projekt, föreslås PEAB få anvisning för att bygga samtliga 150-200 bostäder. Den del som är mest trolig för hyresrätter (del av kv. A) kan inte byggas fristående från övrig del av kvarteret då bostäderna ska byggas ovanpå lokaler och parkeringsgarage ovan mark.

PEAB föreslås härigenom få markanvisning för all bebyggelse inom etapp 1 med undantag för hotellet enligt ovan samt bebyggelsen inom det område som tidigare anvisats till Västtrafik. Så som redovisats ovan ingår även parkeringsanläggningar ovan och under mark.

PEAB ansvarar för att de bostäder som ska upplåtas med hyresrätt och de delar av produktionen som avser lokaler samt parkeringsanläggningar efter färdigställandet får seriösa, stabila ägare med långsiktiga förvaltningsperspektiv, i den mån inte PEAB själv väljer att fortsätta att äga och förvalta. Skanska har på motsvarande sätt ansvar för att säkerställa att hotellet får en stabil och långsiktig ägare, samt att hotelloperatören är en part med resurser och uthållighet att arbeta upp en lönsam verksamhet vid Gamlestads torg.

Kontoret bedömer att både Skanska och PEAB i sina organisationer har den breda kunskap och kompetens som krävs för detta komplicerade och krävande projekt. Härutöver bedöms företagen ha de ekonomiska resurser och den uthållighet som är nödvändig för ett projekt som detta. Gamlestads torg kommer med all sannolikhet att bli mycket intressant och efterfrågat både för boende, småskalig handel, kontor och andra verksamheter, men det handlar om en utveckling över ett flertal år och en ekonomisk uthållighet är nödvändig.

#### *Sammanfattande bedömning*

Genom markanvisningar till PEAB och Skanska i enlighet med kontorets förslag bör den fortsatta utvecklingen och det kommande genomförandet av detaljplanen för Gamlestads torg, etapp 1 kunna ske på ett professionellt och stabilt sätt med en attraktiv och god stadsmiljö som resultat.

Kommunen ska tillsammans med byggherrarna ta fram ett kvalitetsprogram för bebyggelsen och säkerställa att detta följs. Med erfarna, kompetenta byggherrar som anlitar bra arkitekter och konsulter, tillsammans med genomtänkta planbestämmelser och genomarbetade kvalitetsprogram ska bebyggelsen kunna bli intressant och variationsrik trots att endast två byggherrar utses vid sidan om Västrafik. I nästa etapp av utvecklingen vid Gamlestads torg finns möjlighet att markanvisa till fler och också mindre byggherrar.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad  
Avdelningschef

#### ***Protokollsutdrag till:***

PEAB Sverige AB, Pehr-Olof Olofsson  
e-post: [pehr-olof.olofsson@peab.se](mailto:pehr-olof.olofsson@peab.se)

Skanska Sverige AB, Henrik Olsson  
e-post: [henrik.olsson@skanska.se](mailto:henrik.olsson@skanska.se)

#### ***Bilagor***

1. Översiktskarta (ortofoto)
2. Område som markanvisas



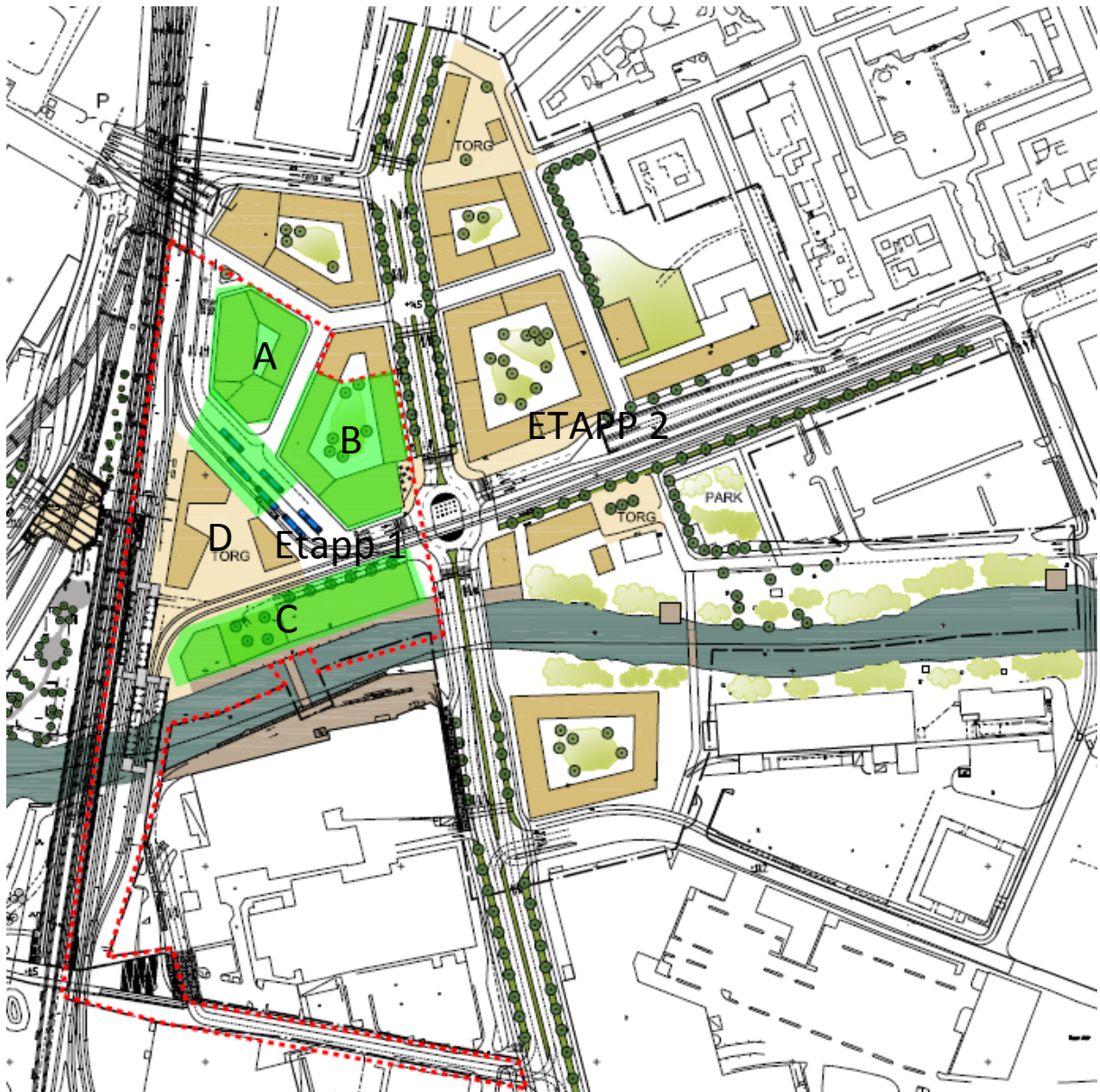


Illustration samrådshandling 2011-11-04 Detaljplan för Gamlestads torg

Markanvisningen avser grönmarkerade områden varav delen under gatumark blir en underbyggnadsrätt för garage