



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2013-05-27
Diarienummer 1109/05

Exploateringsavdelningen

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

Förlängning och förändring av markanvisning till Västra Sandarna Fastighetsutveckling i Göteborg AB. Avseende del av fastigheten Sandarna 725:1 vid Rödastensmotet i Majorna

Förslag till beslut

1. Markanvisningen till Västra Sandarna Fastighetsutveckling AB avseende del av fastigheten Sandarna 725:1 förlängs två år från det att nämnden fattar detta beslut. Det anvisade området utökas i enlighet med bilagd karta.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta nytt markanvisningsavtal med de förändringar som redovisas under överväganden.

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade i juni 2007 att markanvisa del av fastigheten Sandarna 725:1 till Röda Sten Fastighetsutveckling AB. Bolaget har efter detta ändrat namn till Västra Sandarna Fastighetsutveckling AB. Namnändringen skedde för att programområdet döptes till Västra Sandarna.

Den tvååriga markanvisningsperioden har löpt ut och bolaget har skrivit och bett om en förlängning av markanvisningen.

Bakgrund

Bolagets ursprungliga idé är att överdäcka Rödastensmotet vid Älvsborgsbrons södra brofäste och här bygga ca 1500 lägenheter samt ca 50 000 kvm kontor och handel. Det ursprungligen markanvisade området omfattade endast trafikmotet. Se bilagd karta.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till program för området. Programarbete pågår och ett omfattande utredningsarbete sker med anledning av de stora utmaningar som finns för området, bl.a. strandskydd, buller, risker, trafik och luftkvalitet.

Förslag till markanvisningsavtal upprättades 2009 men undertecknades aldrig p.g.a. osäkerhet om genomförbarheten. 2010 framförde intressenten önskemål om ett utökat område för markanvisningen. Motiveringen till det utökade området är att det krävdes en mer omfattande byggnation för att projektet skulle vara ekonomiskt hållbart. Önskemålet om ett utökat område står i strid med gällande strandskydd. Istället för att i det skedet föreslå en utökning av det markanvisade området valde då fastighetskontoret

att först skriva till byggnadsnämnden och föreslå en utökning av programområdet till att även omfattade delar av Sjöbergen.

Byggnadsnämnden fattade i december 2011 ett beslut som innebär att programarbetet ska fortsätta endast inom ett område som innefattar trafikmotet samt en mindre utökning. Den utökning som byggnadsnämnden beslutat om är ungefär hälften så stor som den utökning som intressenten hade önskat. Byggnadsnämndens beslutade utökning framgår av bilagd karta. Även denna mindre utökningen kräver dispens från strandskydd.

Markanvisningen

I det tjänsteutlåtande som låg till grund för nämndens ursprungliga beslut om markanvisning fanns ett resonemang om att en hög andel av de bostäder som byggs ska upplåtas med hyresrätt. Med hänsyn till de höga kostnader för projektet ansåg kontoret att det var olämpligt att slå fast exakt vilken andel hyresrätter projektet ska innehålla. Det påpekades också att den geografiska avgränsningen av markanvisningen är ungefärlig.

Bolagets ägarkrets har förändrats genom att Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) utan ersättning har överlåtit 10 % av bolaget till OBOS (Oslo bolig- og sparelag). Överlåtelsen skedde enligt bolaget ” för att öka bolagets genomförandekraft och stärka projektet”. Bolaget ägs nu av:

Bostadsbolaget	30,1 %
AF Bygg i Göteborg AB	25 %
Aspelin-Ramn Fastigheter	25 %
OBOS	10 %
Kurs 225	9,9 %

Kurs 225 är ett mindre arkitektkontor lokaliserat i Göteborg.

Överväganden

Bolaget bedömer att projektet är genomförbart även med den begränsade utökningen av området men de vill studera det närmare parallellt med kommunens programarbete. Bolaget föreslår också att exploateringen får omfatta minst 2000 bostäder och 100 000 kvm lokalyta. Fastighetskontoret tar inte ställning till exploateringens omfattning utan noterar att detta får studeras under programarbetet.

Bolaget har framfört önskemål om att få etappindela byggnationen och börja med den del som ligger norr om trafikmotet. Fastighetskontoret föreslår att det redan i markanvisningsavtalet ska framgå att en sådan utbyggnadsordning endast ska ske om bolaget kan ge ekonomiska garantier att hela projektet genomförs. Lämpligheten med en sådan etappindelning bör också prövas i det fortsatta programarbetet.

Fastighetskontoret föreslår därför att:

- Markanvisningen förlängs med två år.
- Området utökas i enlighet med bilagd karta.
- Nytt reviderat markanvisningsavtal med innehåll enligt ovan upprättas.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Ulf Edgren
Avdelningschef

Protokollsutdrag och TU till:

Västra Sandarna Fastighetsutveckling
AB, c/o Göteborgs Stads BostadsAB
Box 5044, 402 21 Göteborg

Bilaga: Karta som visar området



Bilaga till tjänsteutlåtande

Fastighetsnämnden 2013-05-27

Dnr: 1109/05

Röd linje visar BN:s belutade
avgränsning av programområdet =
= Förelagen ny avgränsning av
markanvisningen