



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden

2015-05-18

Diarienummer 4656/14

Strategisk Planering

Anna Olsson

telefon 368 11 88

e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bebyggelse på Götaleden

Förslag till beslut

- 1 Skanska Fastigheter Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och verksamhetslokaler inom detaljplaneområdet för bebyggelse på Götaleden
- 2 Vasakronan AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för verksamhetslokaler inom detaljplaneområdet för bebyggelse på Götaleden
- 3 Ernst Rosén AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bebyggelse på Götaleden
- 4 Wallenstam AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och verksamhetslokaler inom detaljplaneområdet för bebyggelse på Götaleden
- 5 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-4 ovan.

Ärende och bakgrund

Kvartersbebyggelsen ovanpå överdäckningen av Götaleden är ett av de första stegen mot att förverkliga Vision Älvstaden inom Centralenområdet och ska utvecklas enligt visionens strategier om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Den övergripande målbilden för Centralenområdet är att det ska bli en välkommande mötesplats för alla och en del av staden där gående prioriteras i en attraktiv stadsmiljö. Här eftersträvas en tät och blandad stadsbebyggelse.

Ett viktigt led i förverkligandet av Vision Älvstaden är att arbeta bort barriäreffekter. En omarbetning av Götaleden är en del i detta. Göteborgs Stad har slutit avtal med Trafikverket om en överdäckningsbar nedsänkning av E45 (Götaleden) på sträckan mellan Stadstjänaregatan och Falutorget. Trafikverket har tagit fram en vägplan för sträckan och den är för närvarande föremål för fastställelse. För att vägplanen ska kunna genomföras krävs ändring av befintliga detaljplaner. En detaljplan för nedsänkning av Götaleden beräknas kunna antas av kommunfullmäktige till sommaren 2015.

I december 2014 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut som innebär att en överdäckning av Götaleden ska genomföras i två steg. Inriktningen är att den västra delen, från Stadstjänaregatan till Torsgatan, ska överdäckas i samband med nedsänkning medan den östra delen, Torsgatan - Falutorget överdäckas i ett senare skede. En detaljplan för kvartersbebyggelse på överdäckningen mellan Stadstjänaregatan och Kämpegatan/Torsgatan har påbörjats. Syftet är att möjliggöra en blandad stadsbyg-

gelse med bostäder, kontor och andra verksamheter. Denna markanvisning omfattar de kvarter som ingår i denna detaljplan.

Trafikverkets tidplan för Götaleden innebär att arbetet med nedsänkningen ska kunna påbörjas 2016 efter förberedande ledningsarbeten som utförts under 2015 och vara färdigställd 2020. Den västra delen planeras att genomföras först. Detaljplanen för överdäckningen pågår redan med högt tempo. Även underlag för projekteringen av nedsänkningen och överdäckningen behöver tas fram för att kunna hålla jämna steg med Trafikverkets tidplan. Inriktningen är att kunna genomföra samråd för detaljplanen under våren 2015 för att kunna ha en antagen detaljplan innan sommaren 2016.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Projektspecifika förutsättningar

Markanvisningen omfattar de kvarter som ingår i den pågående detaljplanen för kvartersbebyggelse ovanpå Götaleden. Sedan markanvisningen annonserades har det blivit tydligare att detaljplanen kommer att omfatta fyra kvarter som uppskattningsvis kan rymma ca 80 000 kvm BTA. Inriktningen för bebyggelsen är blandade funktioner. Målbilden är ca 400 bostäder och att bottenvåningarna ska innehålla publika verksamheter där det är möjligt. I övrigt är inriktningen kontor. Exakt fördelning av innehåll behöver studeras vidare.

Projektet är komplext utifrån flera perspektiv. Det är ett första steg mot att förverkliga en ny attraktiv stadsbebyggelse i de mest centrala delarna av Göteborg. Det innebär även tekniska och genomförandemässiga utmaningar och har dessutom en tigt tidplan. Planeringen och genomförandet kräver bred samverkan mellan alla berörda parter.

Markanvisad aktör ska ha möjlighet att ta en aktiv roll i detaljplanearbetet omgående efter det att beslut fattats. I samverkan med kommunen ska även markanvisade aktörer säkerställa att trafikverket får rätt förutsättningar för projektering av såväl nedsänkning som överdäckningen.

Fastighetskontoret har efterfrågat aktörer som har förmågan att:

- Se till helheten framför delarna
- Skapa genomförbara projekt
- Som har erfarenhet av att genomföra projekt med en likvärdig komplexitet
- Utveckla såväl bostäder och verksamheter.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boende

I dagsläget finns i stort sett inga bostäder inom Centralenområdet. Även i de intilliggande stadsdelarna är bostadsinnehållet relativt lågt. Den nya bebyggelsen inom

planområdet kommer att innebära ett välbehövligt tillskott av bostäder i denna del av staden och är ett viktigt steg mot en mer blandad bebyggelse. Projektet kan också bidra med att utveckla nya typer av bostäder och boendeformer.

En lämplig inriktning för denna markanvisning bedöms vara ca 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt. Denna fördelning är dock bara preliminär.

Sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service för funktionshindrade (BMSS).

Markanvisad part för hyresrätter förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt.

Ekologisk hållbarhet

Vad gäller bostäder ska projektet genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

För verksamhetslokaler ska ambitionsnivån vara hög vad gäller ekologisk hållbarhet. För att klara Göteborgs stads miljömål måste särskilt fokus läggas på energi- och kylsystem samt materialanvändning.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Bedömningskriterier

I urvalet mellan de aktörer som visat att de klarar/accepterar ovanstående grundkrav för markanvisningen har följande kriterier legat till grund för bedömningen:

- Aktörernas bedömda förmåga att bidra till att uppnå kvaliteterna ”Inkluderande och levande del av staden med blandade funktioner” samt ”Ny bebyggelse i en tät och finmaskig stadsstruktur” enligt Stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet
- Aktörernas bedömda förmåga att leva upp till minst kraven i programmet för miljöanpassat byggande samt ambitionsnivå vad gäller verksamhetslokaler i det aktuella projektet.
- Erfarenhet av att genomföra projekt med en likvärdig komplexitet som bebyggelse ovanpå överdäckningen av Götaleden
- Referensprojekt, utvecklingsarbete och spetskompetenser som kan bidra till utvecklingen av projektet
- Erfarenhet och förmåga att genomföra stadsutvecklingsprojekt i bred samverkan

Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- ZTAD
- HSB Göteborg Ekonomiska förening
- Diligentia AB
- Sverigehuset i Göteborg AB
- Västbostad AB
- Heimstaden Fastighetsutveckling AB
- Magnolia bostad AB
- Vasakronan AB
- Wallenstam AB
- Skanska Fastigheter Göteborg AB
- Serneke Projektstyrning AB
- Ernst Rosén AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB
- Jagaren Fastigheter AB
- Peab Bostad AB
- Alecta pensionsförsäkring
- NCC AB
- JM AB
- Veidekke Bostad AB/Convea
- Ivar Kjellberg Fastighets AB
- Botrygg Göteborg AB
- Eklandia Fastighets AB
- TB-Gruppen AB

Samtliga aktörer förutom en har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressenter

Inriktningen för markanvisningen har varit att anvisa till två eller flera aktörer. För att få en bra helhet som motsvarar kraven i inbjudan är förslaget att skapa ett väl sammansatt team där valda aktörer tillsammans kan representera följande kategorier:

- Erfaren utvecklare av kommersiella lokaler
- Erfaren bostadsrättsutvecklare
- Erfaren hyresrättsförvaltare
- Bolag med egen bygg- och anläggningsverksamhet
- Erfarenhet av överdäckningsprojekt

Samverkan mellan aktörerna bedöms vara en framgångsfaktor för projektet.

Övervägande

Utifrån en helhetsbedömning baserat på ovan beskrivna sammansättning och övriga kriterier i markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Skanska Fastigheter Göteborg

- Vasakronan AB
- Ernst Rosén AB
- Wallenstam AB

Aktörerna uppfyller skullkraven och bedöms ha goda organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Innehållet i deras ansökningar bedöms dessutom hålla hög kvalitet vad gäller övriga bedömningskriterier. Tillsammans kan de skapa den sammansättning av team som efterfrågas.

Den i dagsläget uppskattade volymen inom projektet (80 0000 kvm BTA) är endast preliminär. Alla parter är därför införstådda med att nedan angivna omfattning av respektive markanvisning också är preliminär. Fördelningen mellan aktörerna ska dock behållas även om den totala volymen ändras.

Skanska Fastigheter AB har en bred organisation med kompetens som omfattar såväl utveckling av bostäder och kommersiella lokaler som projektering och byggande. Innehållet i ansökan visar på en god förståelse för den tekniska komplexiteten och tidsaspekten i projektet. Skanska har erfarenhet av bebyggelse ovanpå överdäckningar t ex Snöflingan på Kungsholmen i Stockholm.

Skanska redovisar i ansökan idéer kring hur de efterfrågade stadskvaliteterna kan uppnås. Ambitionen vad gäller ekologisk hållbarhet är hög och innehåller flera innovativa förslag. Det internationella ramverket ”One planet living” föreslås som hjälp med arbetet att skapa ett helhetsperspektiv kring hållbar utveckling i projektet. Andra intressanta lösningar som redovisas är t ex att utveckla området redan från det att ”locket” är på plats med temporära funktioner och strukturer innan alla byggnader är uppförda.

Markanvisningen till bolaget omfattar ca 20 000 kvm BTA kommersiella lokaler och ca 10 000 kvm BTA bostäder (bostadsrätt). I projektet kan Skanska, förutom att utveckla bostäder och verksamhetslokaler, särskilt bidra med en bred erfarenhet och kompetens inom de tekniska frågorna som är en förutsättning för detta projekt.

Vasakronan AB äger, förvaltar och utvecklar kontors- och butiksfastigheter. I Göteborg äger de fastigheter i flera stadsdelar, med tyngdpunkt inom Vallgraven och i Nordstan.

Vasakronans ansökan visar på hög ambitionsnivå vad gäller ekologisk hållbarhet och innovativa lösningar för t ex ekosystemtjänster, klimatanpassningsåtgärder och mobilitetslösningar. De redovisar även idéer för att utveckla nya former av kontorslokaler och en inriktning är att erbjuda lokaler med varierad hyressättning för att stödja utvecklingen av nystartade företag. Inom det team som Vasakronan erbjuder finns en bred erfarenhet av relevanta projekt och spetskompetens inom exempelvis cultural planning.

Markanvisningen till bolaget omfattar ca 20 000 kvm BTA kommersiella lokaler och bostäder.

Ernst Rosén AB äger och utvecklar bostäder för egen förvaltning. De förvaltar ca 60 fastigheter i Göteborg, Alingsås och Lerum, totalt ca 2400 lägenheter och ca 72 000 kvm lokaler och är dessutom delägare i bl. a. Aranäs AB som äger och förvaltar ca 2000 lägenheter och drygt 110 000 kvm verksamhets yta i Kungsbacka.

Ernst Rosén AB har tillsammans med de samarbetsparter de presenterar ett väl sammansatt team med stark kompetens inom stadsbyggnad och arkitektur. Inom teamet

finns erfarenhet av flera relevanta projekt samt en idé kring en modell för att arbeta med ett projekt från vision till genomförande. Bolaget är en långsiktig hyresrättförvaltare som också kan bidra med en god lokal förankring i projektet. Ernst Rosén har tidigare inte fått markanvisning i Göteborg.

Markanvisningen till bolaget omfattar ca 10 000 kvm BTA bostäder (hyresrätter och bostadsrätter).

Wallenstam AB är erfarna förvaltare utvecklare av såväl bostäder som kontors och handelsfastigheter. De kan i projektet därför särskilt bidra med kunskap om blandfastigheter. Wallenstam AB har även erfarenhet av projekt med liknande komplexitet t ex Kungholmsporten i Stockholm. I sin ansökan framför Wallenstam idéer för att underlätta för boende och verksamma att vara klimatsmarta. Wallenstam har även utvecklat ett mobilitetskoncept som de önskar pröva i det aktuella projektet.

Markanvisningen till bolaget omfattar ca 10 000 kvm BTA kommersiella lokaler och ca 10 000 kvm BTA bostäder (bostadsrätt och hyresrätt).

Sammantaget kan konstateras att ambitionsnivån hos samtliga fyra föreslagna aktörer är hög såväl vad gäller ekologisk hållbarhet som de stadskvaliteter som pekats ut för utvecklingen. Kan denna ambitionsnivå realiseras är förutsättningarna mycket goda att kvartersbebyggelsen ovanpå Götaleden blir en hållbar, tät och blandad stadsbebyggelse i enlighet med Vision Älvstaden. Positivt är också att flertalet av övriga ansökningar håller mycket hög nivå. Flera av dessa kan med säkerhet vara aktuella för markanvisning i framtida projekt.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Niklas Grimslätt

niklas.grimslatt@skanska.se

Cecilia Andersson

cecilia.andersson@ernstrosen.se

Mats Herner

mats.herner@wallenstam.se

Magnus Tengberg

magnus.tengberg@vasakronan.se

Bilaga

Översiktskarta



Preliminärt detaljplaneområde

Område som omfattas av
vägplan för nedsänkning