



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-11-27
diarienummer 5402/17

Strategiska avdelningen

Joel Blomgren
telefon 031-368 12 12
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder, kontor samt verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

1. F O Peterson & Söner Byggnads AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder, kontor samt verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats.
2. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder tillsammans med Robert Dicksons stiftelse samt Klippan Kulturfastigheter AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder, kontor samt verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenten i punkt 1 om uthyrning av 8 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna i punkt 2 om uthyrning av 4 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder, kontor samt verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Bohusgatan, Skånegatan och Ernst Fontells plats i Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheten Heden 705:13 och består till största del av en grönyta samt markparkering för bilar. Platsen gränsar till kontorsbyggnader, Polishuset, bostäder samt Ullevi.

Området är utpekad som innerstad i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035.

Kollektivtrafik finns i form av spårvagn längs med Skånegatan som trafikeras med ett flertal linjer. Närmsta hållplats är Ullevi södra som ligger i direkt anslutning till området.

Området ligger inom primärområdet Heden. Inom detta primärområde finns en relativt jämn blandning av hyresrätter (59 %) och bostadsrätter (41 %). Det finns även en stor andel kontor, hotell, skolor samt storskaliga komplex för idrott, nöjesliv och mässhall.

Förutsättningar för markreservationen

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda, markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området, detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett nytt beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Efter erhållen markreservation lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden, ansökan baseras i huvudsak på intressenternas inlämnade skisser. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

I anslutning till att planarbetet startar återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till beslut om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår markreservation i två år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Krav enligt markanvisningspolicy

Markreservationen omfattar ca 120 bostäder med blandade upplåtelseformer samt kontors- och verksamhetslokaler. Antal bostäder är endast ungefärligt, närmare förutsättningar för omfattning och volym prövas i kommande planarbete. Markreservation är ingen garanti för att de förslag som redovisats i skisserna kommer att genomföras.

För den aktuella platsen finns avtal som reglerar att 123 parkeringsplatser för bilar upplåts till Vasakronan, för polishusets behov. En förutsättning för markreservationen är

därför att de befintliga parkeringsplatserna kan ersättas i anslutning till polishuset, inom området för markreservationen, för upplåtelse till Vasakronan. Närmare förutsättningar kommer att tydliggöras i det fortsatta arbetet med projektet. Aktörerna har i sina ansökningar accepterat att ersätta befintliga parkeringsplatser.

Ett krav för markreservationen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktörerna har i sina ansökningar förbundit sig att lämna lägenheter till kommunen under 2018 motsvarande 10 % av bostadsvolymen i denna markreservation.

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked. Aktörerna har även accepterat att markreservationen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Övriga krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Kommande krav kan t.ex. omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, bogemenskap, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år, kallt i 2017 års prisnivå, att aktören ska teckna samarbetsavtal för hyresrätter med mera. Aktörerna har i sina ansökningar accepterat att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborg stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sina ansökningar uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Området bedöms preliminärt kunna innehålla ca 120 bostäder, parkering, kommersiella bottenvåningar samt en större andel kontorslokaler. Volymerna är i nuläget endast preliminära och vidare diskussion kring exploateringsgrad kommer att ske inom handläggningen av planbesked.

Specifika krav på bebyggelsen

Viktiga frågor för utvecklingen av området är hur man får in bostäder med hög boendekvalité i ett läge som domineras av större kontorsbyggnader, störande verksamheter och trafikerade genomfartsgator.

För området finns en stor yta med markparkering för bilar. Då denna yta försvinner vid en exploatering av området måste parkeringen ersättas.

Bedömningskriterier

Vid bedömning av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit ett koncept för hur man tar sig an platsen med en blandning av bostäder, verksamhetslokaler samt kontor. Bebyggelsen ska ha haft en hög exploateringsgrad och det har varit viktigt hur man förhållit sig till angränsande gator, skapat en god boendekvalité för bostäderna samt hur man har löst parkering för både befintligt och tillkommande behov. Koncepten har redovisats genom enkla skisser omfattande situationsplan, perspektiv och sektioner. Intressenterna ska även ha redovisat siffror med kvadratmeter (BTA) för respektive verksamhetslokaler, kontor, bostäder samt antal parkeringsplatser.

I tillägg till skisserna har ett koncept efterfrågats för hur befintligt parkeringsbehov om 123 bilplatser hanteras, där aktören ska visa på hela kedjan från finansiering och utbyggnad till förvaltning.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Botrygg Göteborg AB
- Skanska Fastigheter Göteborg AB
- Veidekke Bostad AB
- Wallenstam AB
- Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Robert Dicksons stiftelse & Klippan Kulturfastigheter AB
- Ernst Rosen AB & Vasakronan AB
- NCC Property Development AB & Stena Bygg AB
- Conara Holding AB & Fastighets AB Balder
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- Serneke Projektutveckling AB
- HSB Göteborg & Platzer Fastigheter AB
- FB Bostad AB

Totalt har 12 ansökningar inkommit varav 10 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Fastighetskontoret kan konstatera att ambitionsnivån och angreppssättet varit olika hos de sökande företagen men att flera haft inbördes likheter.

Val av intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår kontoret att markreservation lämnas till:

- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder tillsammans med Robert Dicksons stiftelse samt Klippan Kulturfastigheter AB

Projektet omfattar bebyggelse med bostäder, kontor och verksamheter om totalt ca 26 400 BTA samt parkering i två plan. Fördelning till aktörerna är ca 2/3 delar av den totala volymen till F O Peterson och ca 1/3 till SGS/R D stiftelse/Klippan.

F O Petersons skiss ska vara utgångspunkt för det fortsatta arbetet med projekt och även ligga till grund för ansökan om planbesked.

Närmare förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas i planbeskedet. Markreservationerna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan samtliga aktörer förutsätts delta i kommande arbete och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås.

Övervägande

F O Peterson har visat på en bra helhetslösning för byggnation på platsen med en blandning av bostäder, kontor samt verksamheter. Kontoren är förlagda till det mest bullerutsatta läget utmed Skånegatan medan bostäderna är placerade i ett mer skyddat läge. Bostäderna kommer att ha varierande upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar samt även innehålla ett antal radhus på kontorsbyggnadens tak samt på innergården. Innergården kommer att göras upphöjd från markplan för att skapa en mer privat karaktär och ge större möjlighet till direkt solljus. Utformningen och höjdsättningen av bebyggelsen är utformad för att optimera solförhållandena.

Gatufasaderna längs med framförallt Bohusgatan och Skånegatan kommer kunna innehålla verksamheter och handel i bottenvåningarna för att ge ett ökat serviceutbud åt området samt ge liv åt kvarteret under så stor del av dagen/kvällen som möjligt.

F O Petersson har visat på en genomtänkt lösning för parkeringen i två plan där man kommer ha ett underjordiskt plan samt ett upphöjt plan på innergården. Då parkeringen är uppdelat på två plan finns möjligheten att erbjuda polisen ett eget plan med parkering.

Förslaget har en bra struktur med höga delar mot Skånegatan och lägre delar mot Polishuset vilket ger förutsättningar för en hög exploatering samtidigt som man kan uppnå goda boendekvaliteter. Förslaget är även utformat på ett sätt som ger en bra grund för utveckling i ett kommande planarbete.

SGS/R D stiftelse/Klippan tillför ytterligare ett segment till blandningen av kvarteret med studentbostäder och ett modernt och attraktivt servicecenter för studenter där man bland annat vill skapa en mötesplats genom exempelvis projektrum för studenter.

Fastighetskontoret bedömer att aktörerna har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

Aktörerna bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bebyggelse på platsen och har visat på bra referensprojekt med bland annat storskalig bebyggelse.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Bilaga 2 – Förslagsskiss

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

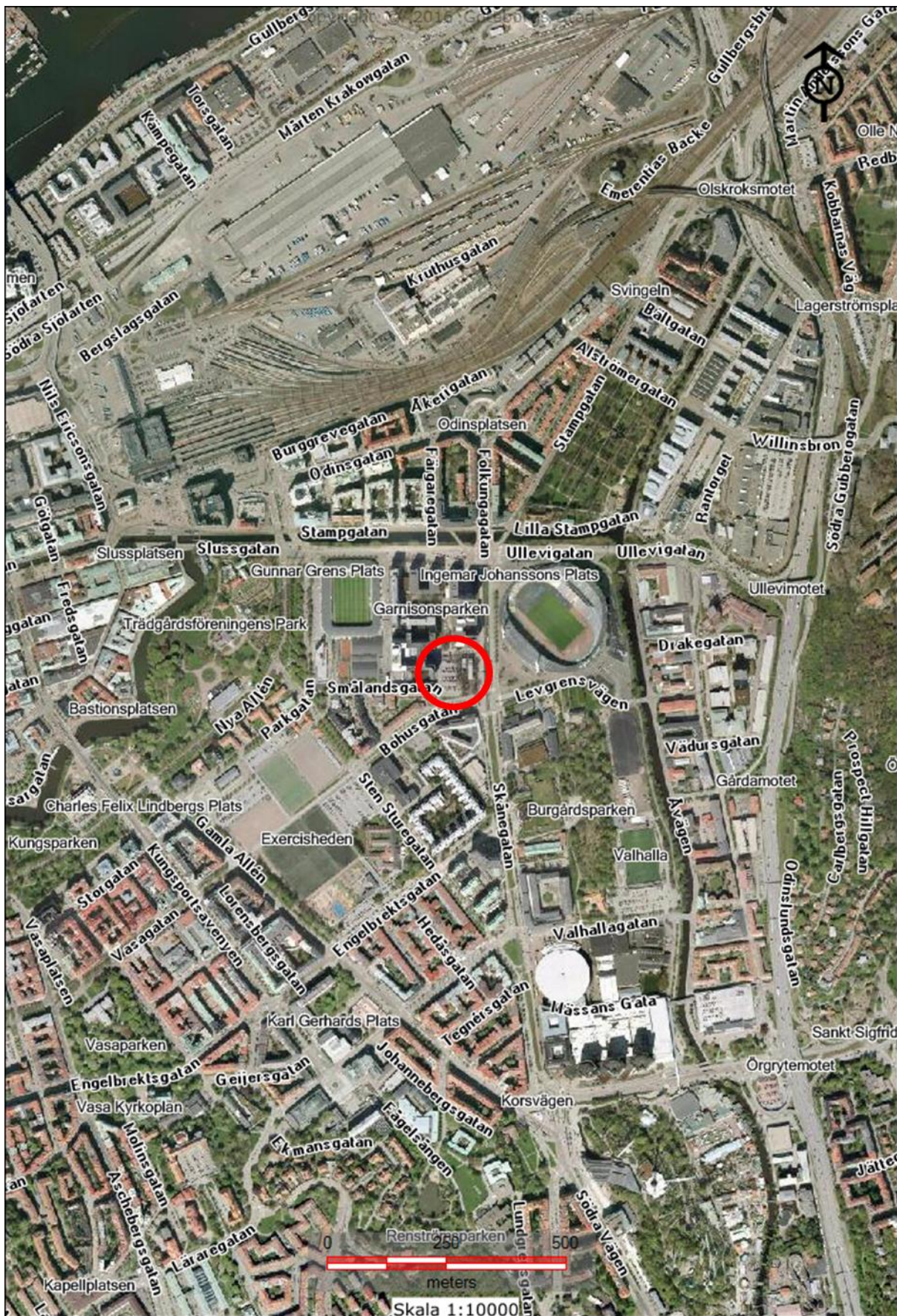
Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

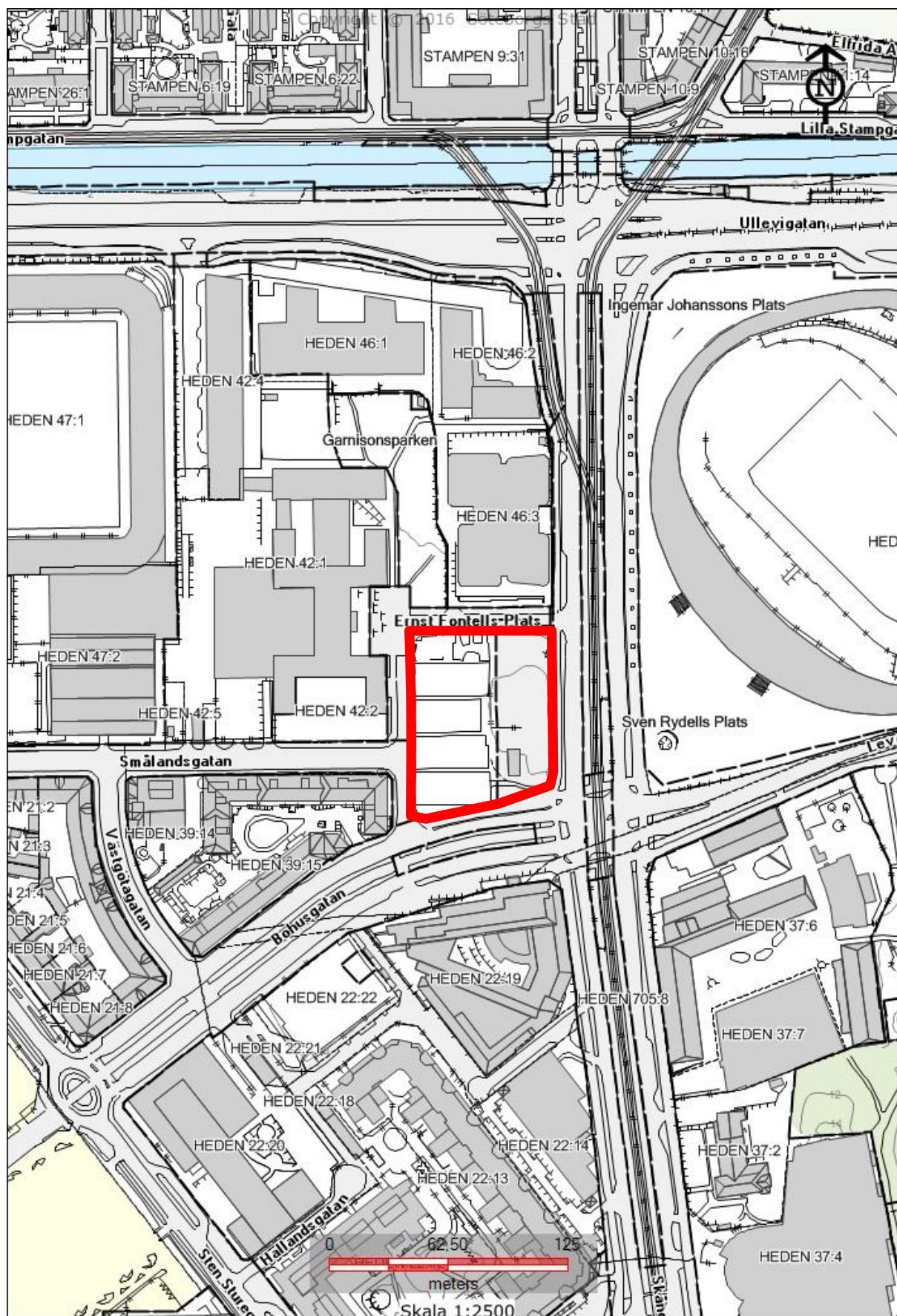
jonas.steen@fop.se

magnus.paulsson@sgsstudentbostader.se

Översiktskarta



Detalj-karta – ungefärligt område och avgränsning





Vy från Bohusgatan

VOLYM OCH FUNKTION

Kvarteret domineras av en kontorsbyggnad placerad mot Skånegatan. För att balansera mot de intilliggande storskaliga byggnaderna har kontorsvolymen en tydligt hög del med 15 våningar som annonserar det nya kvarteret samt skapar en tydlig entrépunkt och ett naturligt läge för en restaurang eller café. Kontorsvolymen fungerar även som ett bullerskydd för bostäderna. För att understryka den stadsmässiga karaktären finns lokaler för olika typer av verksamhet och handel i bottenvåningen mot framförallt Bohusgatan och Skånegatan.

Mot Ernst Fontells plats och polishuset är byggnadsvolumerna anpassade i läge och höjd för att ge den ny platsen framför polishuset en tydlig karaktär. Bostadshusen öppnar upp sig och minskar i höjd mot syd-väst för att optimera solförhållandena. Detta sammanfaller även med kvarterets minst bullerutsatta väderstreck.

Bostäderna har indragna balkonger mot söder och väster som återspeglar kontorsbyggnadens rutnätsfasad. Innergården är placerad över garaget vilket ger en mer privat karaktär då den blir upplyft.

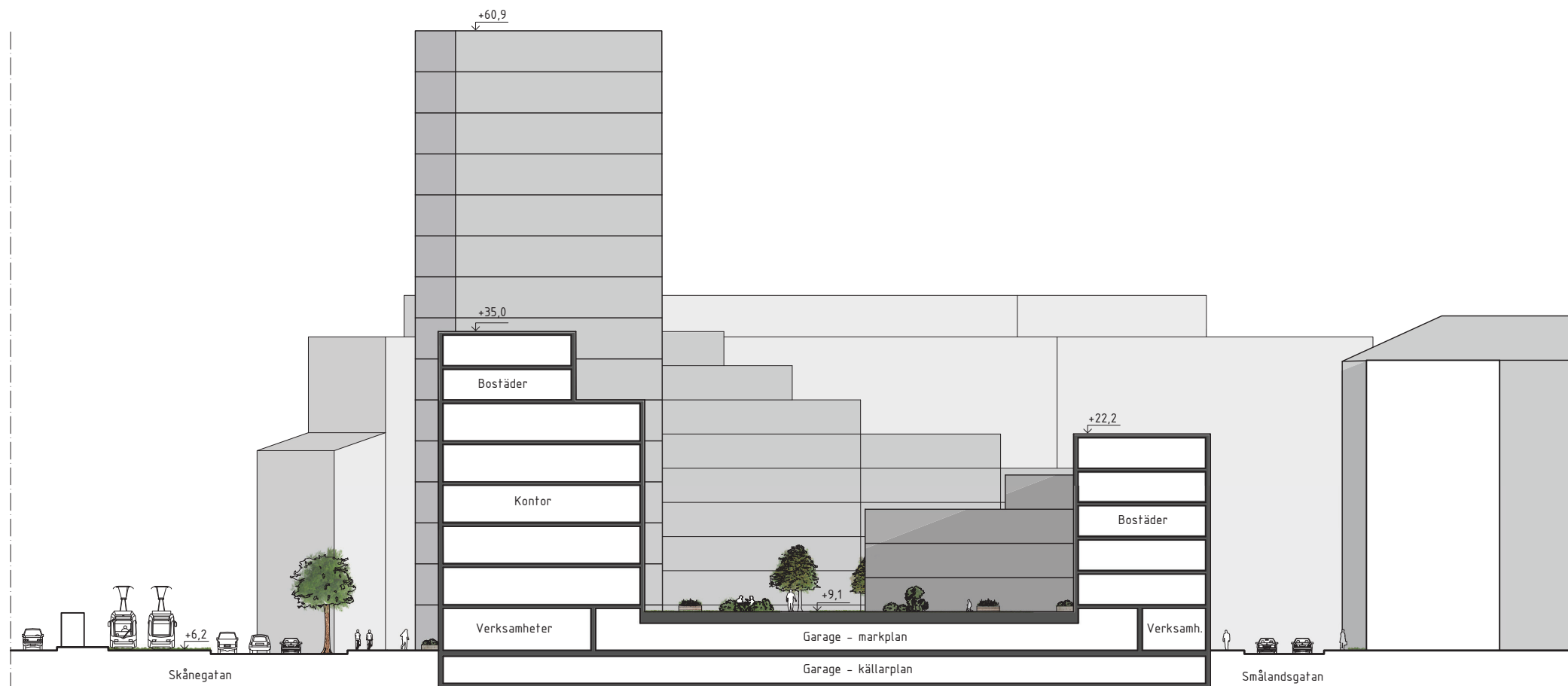
Parkering föreslås i två plan som kan separeras så att de platser som polisen förfogar över, skiljs från övrig allmän parkering på ett separat plan. Infarterna till de båda parkeringsytorna ligger i förslaget åtskiljda.



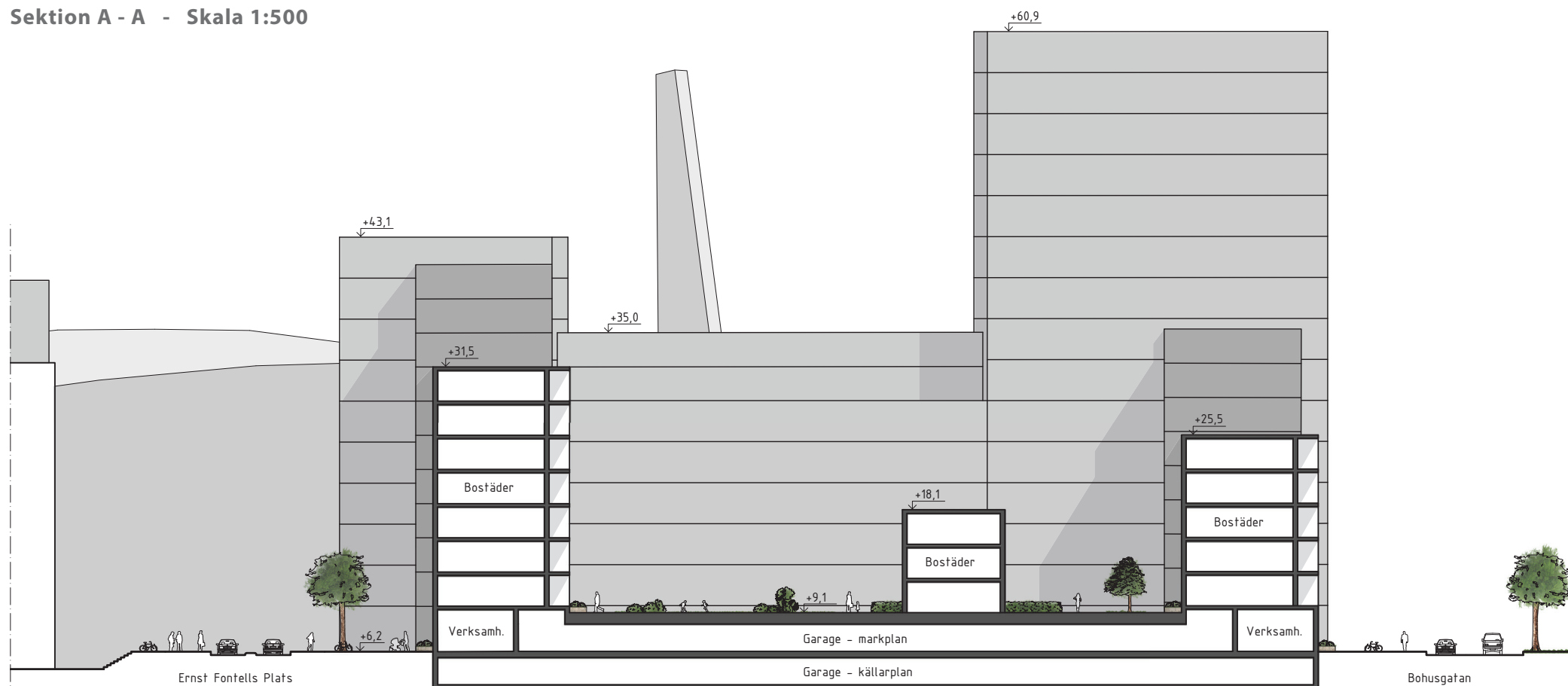
Vy från Skånegatan



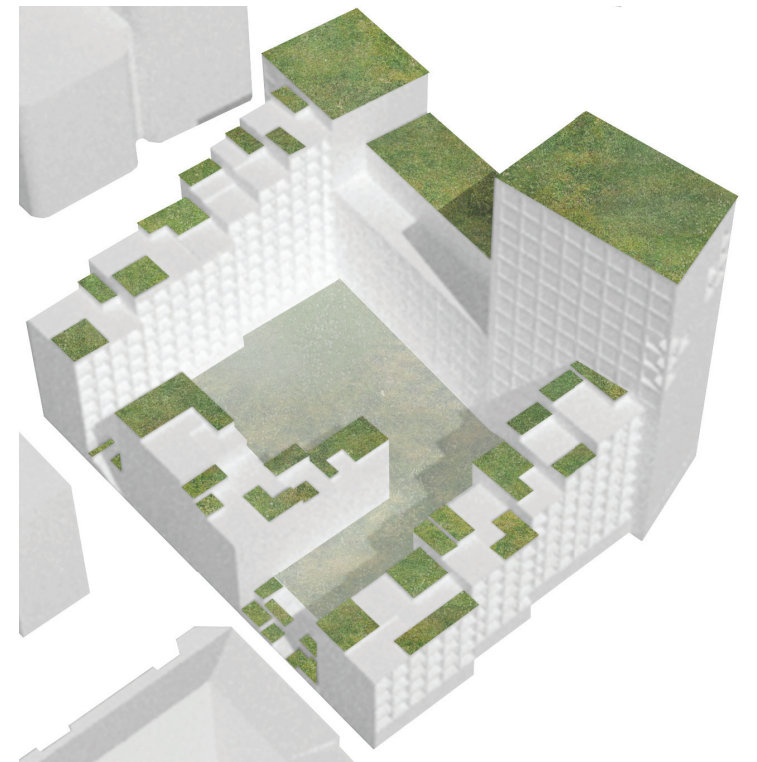
Situationsplan - Skala 1:500



Sektion A - A - Skala 1:500



Sektion B - B - Skala 1:500



Gröna takterrasser - Ger alternativa samvaroytor och fina utblickar för kontorsbyggnaden samt tar bättre hand om dagvattnet.

