



Försäljning av mark för hotell vid Gamlestads torg etapp 1

Fastighetsdata

Fastighet:	Gamlestaden 80:4 (byggrätt B2)
Areal:	Ca 837 kvm
Byggrätt:	Hotell 8–10 våningar
Detaljplan:	1480K-II-5178, fastställd 2014-03-13. Ändamål: centrumverksamhet, bostäder, teknisk anläggning.

Försäljningen

Försäljningsmetod

För den aktuella försäljningen tillämpas anbudsförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella försäljningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna anbud utifrån högst pris, förutsatts att fastighetskontoret gör bedömningen att grundkraven är uppfyllda.

Fastighetskontorets grundkrav

Byggherrens 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.

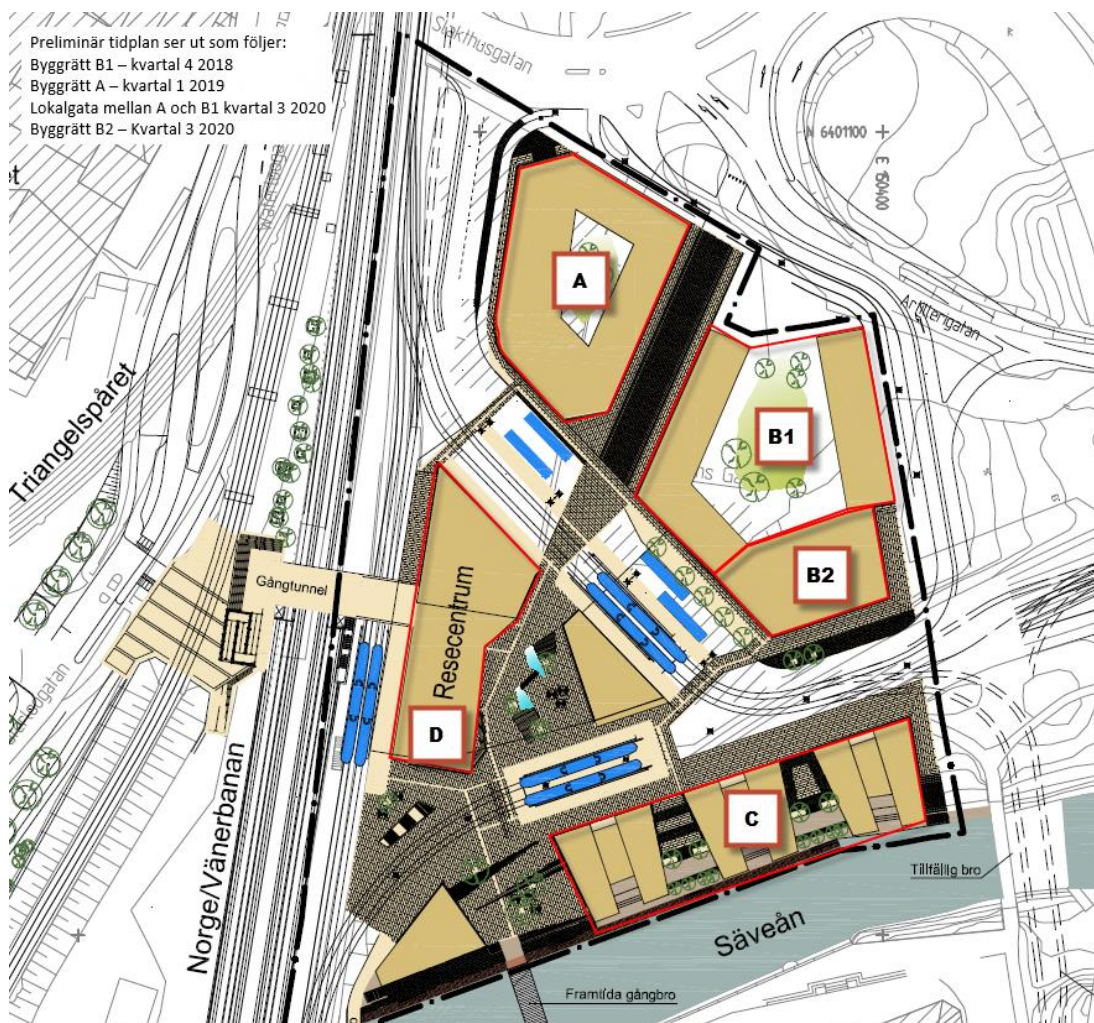
Om den sökande aktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl aktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl aktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Erfarenhet av liknande projekt

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Bakgrund

Byggrätt B2, ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som vann laga kraft 2014. Utbyggnaden pågår av både allmän plats och kvartersmark. Byggnationen av kvarter D (resecentrum/kontor) pågår och inflyttning är planerad till hösten 2018. Utbyggnad av kvarter C (bostäder) pågår också och sista inflyttning planeras till kvartal 1 2020. Byggrätt B1 och B2 är belägna inom samma kvarter vilket ställer krav på samordning mellan de olika kvarteren. Utbyggnad av kvarter B1 (bostäder) är planerad till kvartal 4 och kvarter A (centrumverksamhet) är planerad till kvartal 1 2019.



Illustrationsritning över området

Området

Området för försäljning utgörs av fastigheten Gamlestaden 80:4 som ligger vid Gamlestads torg, ca 3 km nordost om Göteborgs centrum. Fastigheten är belägen i Gamlestaden strax norr om E20 och öster om E45 nära Slakthusområdet och Gamlestadens Fabriker. Fastigheten är en del av en omfattande stadsutveckling med tillskott av bostäder, kontor och handel m.m. Gamlestaden utgör en kulturhistoriskt intressant stadsdel med ett strategiskt läge och mycket goda utvecklingsmöjligheter. Området utgör en av kommunens fem utpekade strategiska knutpunkter.



Översiktlig karta

Projektspecifika förutsättningar

Följande förutsättningar gäller för projektet. Exploatören ska acceptera förutsättningarna nedan för att vara med i utvärderingen av anbudet.

Allmänna förutsättningar

Det är nödvändigt för detaljplanens genomförande att alla inblandade parter samarbetar (exploatörer, kommunen, ledningsägare etc.) kring frågor som tidplaner, etableringsytor, bygglogistik och utbyggnadsordning, geotekniska förutsättningar mm. Fastighetskontoret har det övergripande ansvaret men exploatörerna förbinder sig att medverka till utbyggnadens framdrift för allas gemensamma bästa.

Vid planerad byggstart för fastigheten kommer det att finnas befintliga byggnader, anläggningar och konstruktioner. Det kommer även att finnas byggnader, anläggningar och konstruktioner under uppförande i dess direkta närhet som kräver hänsyn.

Särskild samordning krävs mellan exploatören av byggrätten B1 och exploatören till byggrätten B2. Det kommer även krävas samordning mellan exploatörerna och kommunen avseende projektering och utbyggnad av allmän plats. Detta kan röra sig om kostnader för samordning, projektering, installationer samt byggnadstekniska lösningar. Var och en står för sin egen kostnad.

Geoteknik

Exploatören ska ansvara för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten. Exploatören ansvarar även för att inte skada angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande konstruktioner för både arbets- och färdigställandesskedet.

För val av lämpligt grundläggningssätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, bedömer Kommunen att det måste utföras kom-

pletterande geotekniska utredningar i samband med detaljprojekteringen. Exploatören bekostar och ansvarar för att ta fram dessa. Kommunens utredning i samband med allmän platsmark har hittills visat att man måste välja grundläggningssätt som inte är massundantäckande i närheten av befintliga konstruktioner. Oavsett grundläggningsmetod ska det genom utredning visas att befintliga byggnadsverk och byggnadsverk under uppförande med tillhörande grundläggning inte kommer att skadas. Exploatören svarar enligt lag därutöver även för all skada oavsett grundläggningsmetod.

Samordning

Kommande grundläggnings- och markarbeten för respektive kvarter kommer att påverka inbördes arbets- och utbyggnadsordning inom planområdet. Därför är en samordning mellan olika entreprenader nödvändig. Objektsanpassade kontrollprogram av eventuella markrörelser med avseende på omgivningspåverkan i arbetsskedet, exempelvis spontnings-, pålnings-, och schaktningsarbeten, ska upprättas av exploatören och riskanalyser ska upprättas inom respektive entreprenad. Kommunen har tagit fram PM Samordning av kontrollprogram och riskanalyser. Exploatören ska följa innehållet i detta PM. Erhållna gränsvärden från respektive anläggnings- eller fastighetsägare får ej överskridas. Larmvärdet är ett bestämt värde, lägre än gränsvärdet, som kräver att någon form av åtgärd vidtas för att säkerställa att man inte kommer att överstiga gränsvärdet. Exploatören förbinder sig att installera erforderlig mätutrustning såsom provpåle med inklinometerrör eller dylikt som säkerställer att omgivande pålar kan övervakas utmed hela pålens längd.

Parkering

Parkeringsfrågan kräver samordning med grannfastigheterna. Tänkbara lösningar är:

- Inom den egna fastigheten där tillträde sker via servitut från fastigheten Gamlestadens 80:3, och eller i kombination
- med fastighetsägaren för kvarter A och B1 genom exempelvis inhyrning eller gemensamhetsanläggning.

Oavsett vilken parkeringslösning som väljs, förutsätts att exploatören tar höjd för detta i sitt anbud. Den slutgiltiga lösningen förutsätter att Göteborgs Stads Parkeringspolicy tillämpas.

Förorenad mark

Kommunen utför och bekostar erforderlig efterbehandling inom avtalsområdet innan exploatören tillträder. Kommunen sanerar marken så att den uppfyller de åtgärds mål som i det övergripande miljökontrollprogrammet föreslås för markanvändning enligt Detaljplanens bestämmelser. Åtgärds målen innebär att även godtagbara föroreningshalter kan innebära merkostnader vid hantering av överskottsmassor från tekniska schakt. Sådan merkostnad bärs av exploatören. Efter tillträde svarar exploatören för all hantering av förorenad mark inom sin kvartersmark och för alla kostnader som är förknippade med detta.

Arkeologi

Hela området omfattas av fornlämning RAÄ Göteborg 218 som utgörs av lämningar av den senmedeltida/tidigmoderna staden Nya Lödöse. Ingrepp i fornlämningen är förenat med

tillstånd i enlighet med kulturmiljölagen. Kommunen har bekostat alla åtgärder i enlighet med länsstyrelsens beslut med avseende på fornlämningar inom byggrätten. Slutundersökningen är inte helt färdigställd utan det kvarstår en mindre del. Kommunen kommer ansöka om tillstånd för ingrepp i fornlämning för denna del och om länsstyrelsen så beslutar kommer en slutundersökning ske i samband med byggnationen av hotellet. Kommunen står för eventuella kostnader för den arkeologiska hanteringen såsom fälttimmar för arkeologerna och rapportskrivning. I övrigt får exploatören acceptera att undersökningen görs i samband med dess byggnation.

Hotelländamål

Kommunen kommer att mot exploatören säkerställa hotelländamålet med vite eller på annat ändamålsenligt sätt då detaljplanen även medger t ex. handel, kontor och bostäder.

Gestaltning

Exploatören ska tillsammans med kommunen ta fram, bekosta samt förbinda sig att följa ett gestaltungsprogram för hotellet utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer att ligga till grund för bedömning av gestaltning i samband med bygglov.

Övrigt

Kommunen ser gärna att anbudsgivaren kort beskriver tänkt förvaltnings- och operatörs-skede i en bilaga.

Förutsättningar för försäljning

Pris

Anbudspriset ska avse total summa för byggrätten. Anbudsgivaren ska även precisera hur stor del av byggrätten som man avser utnyttja.

Inför tecknande av köpehandlingar m.m. förutsätts ett intentionsavtal eller liknande med en blivande operatör vara tecknat.

Planhandlingarna finns på:

[Planhandlingar](#)

Innehåll i ansökan

Ansökan om köp ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive eventuella bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är FN3703/17 och ska anges vid ansökan.