



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2015-06-12

Diarienummer 1125/13

Avdelningen för strategisk planering

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder, verksamheter, parkering mm vid Gamlestads torg, etapp 2

Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden i samverkan med Göteborgslokaler får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för Gamlestads torg, etapp 2.
2. AB Tornstaden får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för Gamlestads torg, etapp 2.
3. Veidekke Bostad AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för Gamlestads torg, etapp 2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-3 ovan.

Ärende och bakgrund

I den pågående utvecklingen och förnyelsen av Gamlestaden utgör planeringen och exploateringen av området kring Gamlestads torg ett arbete av särskilt stor vikt. Området kommer att utgöra entrén till nordöstra Göteborg, och från detta håll delvis också till centrala Göteborg. Från den nya kollektivtrafikknutpunkten tar det bara fem minuter med tåg till Göteborgs central.

Kring Gamlestads torg ska en tät, variationsrik, levande stadsmiljö av innerstadskarakter skapas, med bostäder, arbetsplatser, kultur- och fritidsaktiviteter mm. Detta innebär att det ställs höga krav på både planeringen av området och dess struktur, och på kvaliteten och gestaltningen av byggnader och allmänna platser.

Genomförandet av projektet är komplicerat genom bland annat den samordning som behöver ske mellan olika infrastrukturåtgärder och byggande på kvartersmark. Det pågår också omfattande arkeologiska utgrävningar och undersökningar

av lämningarna från Nya Lödöse. De arkeologiska undersökningarna är de största som någonsin genomförts i Västra Sverige.

Gamlestadsvägens befintliga viadukt planeras att rivas och vägen ska byggas om till en stadsgata i markplan i ett delvis nytt läge. Artillerigatan förbinds med Slakthusgatan genom en nedsänkt väg som överdäckas vilket möjliggör ny exploatering. Nu aktuell markanvisning avser två kvarter (kvarter E och H) som delvis kommer att byggas över överdäckningen/tunneln.

Projekteringen av överdäckningen/tunneln avses starta vid årsskiftet 2015/2016, vilket är skälet till att den aktuella markanvisningen är viktig att göra nu. Projekteringen av överdäckningen/tunneln och byggnadernas grundläggning mm behöver samordnas för att bra tekniska och produktionsmässiga lösningar ska kunna åstadkommas.

Byggandet av överdäckningen/tunneln planeras att starta 2018 förutsatt att tillstånd/miljödom från mark- och miljödomstolen då erhållits för åtgärder vid Säveån (som utgör Natura 2000-område), samt att detaljplanen vunnit laga kraft. Först tidigast 2021 kommer byggstart att ske för den bebyggelse som nu är aktuell för markanvisning.

Förslag till detaljplan för Gamlestads torg mm var ute på samråd hösten 2011 och planen delades därefter upp i två detaljplaner, där detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 har antagits och vunnit laga kraft. Etapp 1 omfattar kollektivtrafikknutpunkten samt delar av området väster om Gamlestadsvägen i dess framtida sträckning. Markanvisning har tidigare skett för all bebyggelse inom etapp 1, innebärande anvisningar för bostäder, handel, hotell, kontor och resecentrum. (PEAB har fått anvisning för bostäder, handel och kontor, Skanska för hotell och Serneke för resecentrum och kontor.)

Detaljplanen för Gamlestadstorg, etapp 2, bedöms totalt kunna inrymma cirka 550 bostäder, men volymen är något osäker, bland annat på grund av att flera lägen är utsatta för kraftiga bullerstörningar från framförallt trafiken. Utöver bostäder tillkommer ytor för handel och övriga verksamheter inklusive kommunal service, till exempel förskola. Kommunen äger den övervägande delen av marken inom planområdet. Söder om Säveån ägs en del av marken av bland annat SKF, och här är den framtida markanvändningen ännu delvis oklar.

Nu aktuell markanvisning omfattar preliminärt bebyggelse för cirka 320 bostäder samt lokaler och parkeringsanläggning, och omfattar de kvarter som närmast berörs av överdäckningen/tunneln, Fastighetskontoret ser det som lämpligt att vänta med markanvisningarna till de övriga kvarteren/områdena till ett senare skede i processen, eventuellt till efter det detaljplanen vunnit laga kraft. Skälen är dels att byggstarterna ligger långt fram i tiden, dels att markanvisning med färdig plan underlättar för markanvisning till mindre byggintressenter.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

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

Projektspecifika förutsättningar

Kvarteret öster om Gamlestadsvägen (H) ska i enlighet med samrådshandlingen innehålla minst 80% bostäder samt lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen föreslås uppföras i 5-7 våningar. Kvarteret bedöms totalt kunna inrymma cirka 220 bostäder och 1 400 kvm BTA (Bruttoarea) för lokaler i bottenplan.

Kvarteret i nordväst (E) ska enligt de planbestämmelser som var aktuella vid samrådet innehålla minst 50 % bostäder och i övrigt huvudsakligen centrum-verksamheter/kontor samt lokaler i bottenvåningen. Sedan samrådet har inriktningen för planeringen av detta kvarter delvis ändrats, och det finns nu ett önskemål om att en stor del av det parkeringsbehov som bebyggelsen inom detaljplanen genererar ska lösas här. Den preliminära bedömningen är att parkeringsanläggningen behöver dimensioneras för cirka 400 p-platser. Inriktningen är dock fortsatt att bostäder ska prövas i den östra delen av kvarteret (mot Gamlestadsvägen), och då troligtvis i form av cirka 100 små lägenheter (student- och/eller ungdomsbostäder). Bebyggelsen i kvarteret bedöms också omfatta cirka 500 kvm BTA för lokaler i bottenplan.

Nu aktuell markanvisning omfattar alltså totalt cirka 320 bostäder, 1900 kvm BTA för lokaler samt en parkeringsanläggning för cirka 400 p-platser.

Projektet är relativt komplext, bland annat genom att båda kvarteren så som tidigare redovisats kommer att uppföras över en överdäckning/tunnel där en samprojektering av anläggningen och byggnadernas grundläggning behöver ske. Projektet kan även bli relativt komplicerat i andra avseenden, som till exempel att skapa bra och fungerande lösningar i det nordvästra kvarteret där troligen enkelsidiga bostäder ska byggas i ett bullerutsatt läge.

Kvarteren och de offentliga rummen ska ges en tydlig stadsmässig karaktär och det är viktigt att aktiva bottenvåningar skapas i så stor utsträckning som möjligt. Staden ställer höga krav på bebyggelsens arkitektoniska utformning, materialval mm. Vid ansökan har de sökande fått kryssa i en ruta där de godkänner och är införstådda med att de ska bekosta och medverka till framtagandet av gestaltungsprogram/principer för planerad bebyggelse med utgångspunkt det övergripande gestaltungsprogrammet ”*Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestadsgatorna*”. Gestaltungsprogrammet/principerna tillsammans med blivande planbestämmelser kommer att ligga till grund för gestaltungsbedömningen i bygglovskedet.

Vid annonseringen av markanvisningen har fastighetskontoret uttryckt att kontoret har en öppenhet för olika tänkbara lösningar för byggande, ägande och förvaltning av parkeringsanläggningen.

Vid annonseringen hade intressenterna en möjlighet att välja mellan följande kombinationer och åtaganden.

- Bostäder och lokaler
- Lokaler och parkeringsanläggning
- Enbart parkeringsanläggning
- Bostäder, lokaler och parkeringsanläggning

För bostäderna skulle även önskad/planerad upplåtelseform anges.

Krav enligt markanvisningspolicyn

Mångfald i boendet

Den befintliga bostadsbebyggelsen i Gamlestaden består nästan enbart av flerbostadshus (primärområde Gamlestaden viket också omfattar Bellevue och delar av Kviberg) där drygt 60 % av lägenheterna utgörs av hyresrätter och knappt 40 % av bostadsrätter. Den föreslagna inriktningen för markanvisningen är att cirka 60 % av lägenheterna ska utgöras av bostadsrätter och ca 40 % av hyresrätter. Genom att ett en del av anvisningen avser små lägenheter i en samlad enhet blir den procentuella fördelningen något annorlunda om bruttoarean för respektive upplåtelseform räknas. Med det sättet att räkna blir bostadsrättsandelen högre. Detta gör att *antalet* hyresrätter bör kunna tillåtas vara något högre än 40 % av det totala antalet lägenheter. Det väsentliga är den ungefärliga inriktningen och fördelningen mellan upplåtelseformerna.

Motiven till att andelen bostadsrätter föreslås vara högre än andelen hyresrätter är dels fördelningen i det befintliga beståndet, dels de förutsättningar som exploateringsökonomi i projektet ger, där stadens utgifter för genomförandet är mycket höga. Försäljning av mark för bostadsrätter ger staden generellt sett högre inkomster än mark för hyresrätter.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska vad avser bostäderna genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Även i övriga delar bör ambitionsnivån vara hög vad gäller ekologisk hållbarhet.

Sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS) i de delar av bebyggelsen som kommer att upplåtas med hyresrätt. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

För hyresrätterna gäller vidare att, om sådant avtal inte finns tecknat sedan tidigare, att samarbetsavtal ska tecknas med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov och att lägenheter ska lämnas i enlighet med detta avtal.

Det kan eventuellt bli aktuellt att integrera en förskola i det östra kvarteret (H), vilket i så fall berörd intressent ska vara beredd att medverka till.

Verksamhetslokaler

Området ska utvecklas till ett område av blandstadskaraktär och aktörens förmåga att åstadkomma aktiva bottenvåningar är väsentlig.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska 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 framförallt följande kriterier legat till grund för bedömningen.

- Aktörernas ekonomiska, organisatoriska och kompetensmässiga förutsättningar har tillmätts större vikt vid denna markanvisning än vid flertalet andra anvisningar.
- Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar utifrån såväl de tekniska som stadsbyggnadsmässiga perspektiven har varit meriterande.
- En grundläggande strävan är att främja en mångfald av lokaler för verksamheter. Aktörernas organisation för och erfarenhet av att arbeta med utveckling och förvaltning av lokaler har tillmätts stor betydelse.

Fastighetskontoret har också lagt relativt stor vikt vid det långsiktiga förvaltningsperspektivet för hyresrätter.

Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen ska sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som vid fastighetskontorets annonsering via stadens hemsida i år lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Botrygg Göteborg AB
- Carlström Project AB / Heimstaden Projektutveckling AB
- Derome Hus AB
- Diligentia AB
- Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB
- Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler
- Ikano Bostad
- JM AB
- Kärnhem Bostadsproduktion AB
- NCC Boende AB

- Riksbyggen
- Serneke Projektstyrning AB
- Skanska Sverige AB / Skanska Hyresbostäder
- Skeppsviken Fastighets AB
- Sverigehuset AB
- AB Tornstaden
- Tuve Bygg AB
- Veidekke Bostad AB / Convea AB
- Västbostad AB
- Wallenstam AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB

Val av intressenter

Fastighetskontoret bedömer att det är lämpligt att markanvisa till totalt tre intressenter för de två aktuella kvarteren. Kontoret ser det som viktigt att få med minst en aktör som redovisat att de själva har eller har knutit till sig den tekniska kompetens och erfarenhet som byggandet över överdäckningen/tunneln kräver. Kontoret ser också som viktigt att ha med minst en aktör som uttrycker intresse och vilja att bygga, äga och förvalta parkeringsanläggningen, och helst också har erfarenhet av detta. (Det utesluter inte att parkeringsanläggningen kan komma att inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna inom planområdet och då istället förvaltas genom en samfällighetsförening.)

Överväganden

Fastighetskontoret har gjort en samlad bedömning baserat på bedömningskriterierna, och med syftet att de tre aktörerna tillsammans ska komplettera varandra. Utifrån denna bedömning föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler
- AB Tornstaden
- Veidekke Bostad AB

Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler söker anvisningen gemensamt och ansökan avser bostäder för hyresrätt och bostadsrätt, lokaler samt parkeringsanläggning.

Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag (Framtidenkoncernen) har varit och är engagerade i flera andra stora stadsutvecklingsprojekt i Göteborg där bland annat hållbarhetsfrågor ur både de ekologiska och socialt perspektiven är viktiga. Göteborgslokaler har genom sin förvaltning av ett flertal stadsdelstorg och andra lokala torg erfarenhet av att hantera och utveckla förutsättningarna för offentliga och kommersiella verksamheter i stadsmiljö. Förvaltnings AB Framtiden har en ledande roll vid utvecklingen av Selma Lagerlöfs torg där också flera av dess dotterbolag samt inte minst Göteborgslokaler aktivt deltar.

Framtidenkoncernen och Göteborgslokaler bedöms ha de ekonomiska och organisatoriska förutsättningar samt den uthållighet som krävs för att delta i projektet, och också ta ett långsiktigt förvaltningsansvar för byggnader och lokaler i en tät stadsmiljö.

Fastighetskontoret konstaterar att ovanstående även gäller flera av de andra bolag som ansökt om anvisningen och som nu inte föreslås få markanvisning. Kontoret förordar Förvaltnings AB Framtiden, och genom den gemensamma ansökan även Göteborgslokaler, med hänvisning till kommunfullmäktiges prioriterade mål om att allmännyttan ska bibehålla sin andel av hyresrättsproduktionen och budgetens inriktning för bolaget om en framtida årlig produktion av 1 400 bostäder.

AB Tornstaden är ett Göteborgsbaserat bygg- och fastighetsföretag som genom sina tre dotterbolag dels erbjuder kunder totalentreprenader från idé till färdigt projekt, dels utvecklar bygg- och fastighetsprojekt i egen regi, dels långsiktigt äger och förvaltar både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Företaget har en uttalad målsättning att utöka sitt bestånd av hyresrätter i Göteborg med kranskommuner.

Tornstaden har erfarenhet av Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande både genom projekt i egen regi och som entreprenör. Bolaget redovisar att de har erfarenhet av relativt komplexa och tekniskt avancerade projekt. Bolaget har även erfarenhet av projekt med tredimensionell fastighetsbildning.

Bolagets ansökan om markanvisning till nu aktuellt projekt avser bostäder i hyres- och bostadsrättsform, lokaler samt parkeringsanläggning.

Fastighetskontoret bedömer att Tornstaden sammantaget har en inriktning och kompetensprofil som är intressant att ha med i projektet och ser också positivt på bolagets inriktning att långsiktigt äga och förvalta både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Bolagets ekonomiska och organisatoriska förutsättningar för projektet bedöms vara tillräckligt bra.

Veidekke Bostad AB är en del av Veidekke-koncernen som är skandinavians fjärde största bygg- anläggnings- och bostadsutvecklingsföretag. Veidekke Bostad har funnits i Sverige i cirka 15 år och har successivt etablerat sig som en av de större bostadsutvecklarna i landet. Företaget utvecklar, bygger och säljer huvudsakligen bostadsrätter i flerbostadshus, men även gruppbyggda småhus som överläts med äganderätt.

Veidekke Bostad har ansökt om markanvisningen ihop med företaget Convea, som ägs av Veidekke och Alecta tillsammans, och som bildats för att i första hand bygga och förvalta hyresrätter. Med hänsyn till att både Framtidenkoncernen och Tornstaden ska bygga hyresrätter i kombination med att antalet hyresrätter i projektet inte är tillräckligt stort för att dela på tre aktörer, har kontoret valt att föreslå att anvisningen enbart riktas till Veidekke Bostad AB.

Bolaget har erfarenhet av att genomföra bostadsprojekt utifrån kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, och har även i övrigt en bra miljöprofil. Till exempel har företaget beslutat att samtliga flerbostadshus i egen regi ska Svanenmärkas.

Fastighetskontoret bedömer att Veidekke har de rätta förutsättningarna för att bidra till att bebyggelsen inom planområdet blir stadsmässig och attraktiv. Avgörande för att förslå Veidekke i det här projektet är att det utöver kompetensen och erfarenheten inom Veidekke Bostad också inom koncernen i övrigt finns kompetenser som är viktiga för det här projektet, till exempel inom anläggningsteknik.

Fastighetskontoret väljer att inte nu föreslå någon exakt uppdelning av antalet bostäder per aktör och per upplåtelseform eftersom det inte ännu går att avgöra var fastighetsgränser läggs på lämpligaste sätt, bland annat på grund av den något oklara utbredningen av överdäckningen/tunneln. Även frågan om vilken av aktörerna som ska bygga parkeringsanläggningen och hur denna ska förvaltas får avgöras i ett senare skede och i diskussion med aktörerna Både AB Framtiden och Tornstaden har anmält intresse för att bygga anläggningen och kan även vara tänkbara ägare och förvaltare till den samma.

Vad gäller bostäder avser markanvisningen till Veidekke enbart bostadsrätter och bedöms ligga i intervallet 60-90 bostäder. Genom den kompetens inom bland annat anläggningsteknik samt erfarenhet av projekt med bebyggelse på överdäckningar som Veidekke har, ser fastighetskontoret det preliminärt som lämpligt bolagets anvisning avser den södra delen av kvarter H, för byggnader som i större eller mindre utsträckning byggs på överdäckningen/tunneln.

Anvisningarna för bostäder till AB Framtiden respektive Tornstaden avser både hyresrätter och bostadsrätter. Antalet hyresrätter per aktör påverkas av vem av dem som kommer att bygga de cirka 100 smålägenheterna i det nordvästra kvarteret (E). Dessa bör byggas av samma aktör som bygger parkeringsanläggningen.

Fastighetskontoret föreslår att det i det östra kvarteret (H) byggs 50-60 hyresrätter av antingen AB Framtiden eller Tornstaden. Bostäderna inom övriga delar av detta kvarter bör vara bostadsrätter. Det innebär att AB Framtiden och Tornstaden tillsammans bedöms kunna bygga 70-110 bostadsrätter som ska fördelas på ett rimligt sätt mellan parterna, och med beaktande av parternas övriga åtaganden i projektet.

Även de ägande- och förvaltningsmässiga lösningarna för lokalerna i bottenplanen bör bestämmas i ett senare skede, där tredimensionell fastighetsbildning för i synnerhet de lokaler som skapas inom byggnader som i övrigt kommer att ägas av bostadsrättsföreningar kan vara en lämplig lösning. Genom den kompetens i lokalfrågor som finns bland de markanvisade parterna bör dessa frågor kunna få långsiktigt bra lösningar.

Fastighetskontorets utgångspunkt är att de markanvisade parterna i dialog med varandra och med Göteborgs stad ska kunna komma överens om vem som bygger vad, och hur antalet bostäder med dess olika upplåtelseformer mera exakt ska fördelas. I den mån parterna inte kan komma överens får fastighetskontoret avgöra hur uppdelningen ska ske med utgångspunkt från förutsättningarna för markanvisningen.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

ulrika.arensberg@framtiden.se

therese.kilenstam@tornstaden.se

lars.redig@veidekke.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Kartskiss - illustration

Kartskiss - illustration

