

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-21

Diarienummer 5639/18

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Riksbyggen Ekonomisk Förening tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB får under tre år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och skola vid Carnegie brygga.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation, vilken genomfördes med jämförelseförfarande under hösten 2018.

Aktuellt område för markanvisning ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet vid Adolfs Edelsvärds gata.

Byggnadsnämnden har 2021-06-22 lämnat positivt planbesked. I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola, vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked.

Fastighetskontoret har tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna med villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola.

Det omarbetade förslaget omfattar ca 190 bostäder i flerbostadshus samt en skola omfattande ca 480 elever med tillhörande idrottshall.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen genom att lämna 15 lägenheter för kommunala behov. Aktörerna har även tagit fram nya skisser på grund av villkoren med ändrade förutsättningarna enligt beslutet om planbesked.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för utveckling av Carnegie brygga 2021-06-22 § 290 (se bilaga 4). I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola, vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked. Dessa villkor har medfört att fastighetskontoret tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna. Fastighetskontoret har således även gjort en ny översiktlig ekonomisk bedömning utifrån de nya förutsättningarna.

Utvecklingen medför kostnader för bland annat utbyggnad/ombyggnad av allmän plats: gata, park, kajstråk, alléträd samt kompensationsåtgärder, ledningsomläggningar, marksanering, påseglingsskydd samt bullerskydd.

Fastighetsnämnden får intäkter från markförsäljning. Fastighetskontoret bedömer att intäkterna från utvecklingen kommer att vara högre än kostnaderna och generera ett betydande överskott.

Bedömning ur ekologisk dimension

Markanvisningen innehåller krav på miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas.

Bedömning ur social dimension

Det finns en brist på platser i skola och förskola inom den centrala delen av staden. Markanvisningen kommer bidra till att skapa ett större antal skolplatser än vad den tillkommande bebyggelsen genererar behov av. På detta sätt får staden en direkt nytta av utvecklingen.

Samverkan

Samverkan har skett med Stadsbyggnadskontoret avseende hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna från beslutet om planbesked. Samverkan har även skett med Stadsledningskontoret angående förutsättningarna för den nya skolan.

Fastighetskontoret har inte funnit skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Markreservation
3. Ansökan om planbesked
4. Planbesked
5. Förlängning av markreservation
6. Omarbetat utvecklingsförslag
7. Fördelning av upplåtelseformer

Ärendet

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation.

Markanvisningsmetod

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken genomfördes med jämförelseförfarande. Fastighetskontoret har då sedan tidigare annonserat ut markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån angivna bedömningskriterier varpå fastighetsnämnden fattat beslut om tilldelning (se vidare i bilaga 2).

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet vid Adolfs Edelsvärds gata. Området ligger inom fastigheterna Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342. Marken består till största del av markparkering och gränsar till Oscarsleden, Klippanområdet samt Majnabbeterminalen (Stena Lines Tysklandsterminal).

Fastighetsnämnden beslutade 2018-12-10 att tilldela Riksbyggen tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB en tre års avgiftsfri markreservation för bostäder med mera vid Carnegie brygga. Fastighetskontoret fick då även i uppdrag att ansöka om planbesked. Se vidare i bilaga 2.

Fastighetskontoret lämnade in ansökan om planbesked till Stadsbyggnadskontoret 2018-12-18. Se vidare i bilaga 3.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-22 § 290 om positivt planbesked för utveckling av Carnegie brygga (bilaga 4). I detta beslut ingick villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola vilket inte fanns med i fastighetskontorets ursprungliga ansökan om planbesked.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-11-15 § 277 att förlänga markreservationen för Carnegie brygga till 2022-12-10. Se vidare i bilaga 5.

Efter beslut om förlängning av markreservationen har fastighetskontoret tillsammans med de markreserverade aktörerna tagit fram ett nytt förslag för hur området kan utvecklas enligt de nya förutsättningarna från beslutet om planbesked med villkor gällande tillskapande av en bostadsnära park samt en större skola (se vidare i bilaga 6). Fastighetskontoret har således även gjort en ny översiktlig ekonomisk bedömning utifrån de nya förutsättningarna.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar ca 190 bostäder i flerbostadshus, en skola (högstadium) omfattande ca 480 elever med tillhörande idrottshall samt eventuell parkeringsanläggning. Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för byggnationens omfattning och utbredning kommer att utredas vidare i kommande detaljplanearbete.

Specifika krav på bebyggelsen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Markanvisningen behöver därför förhålla sig till detta i det kommande planarbetet vad gäller utformning och gestaltning.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Aktörerna har vid tidigare ansökan om markreservation accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna omvandlas till en markanvisning är att tillkommande projektspecifika krav samt krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar accepteras. Dessa krav redovisas nedan:

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Kungsladugård. Inom detta primärområde finns en majoritet av hyresrätter med 74 % och 26 % utgörs av bostadsrätter och äganderätter.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning ca 50 % hyresrätter och ca 50 % bostadsrätter. Slutlig fördelning ska ta hänsyn till hur fördelning är möjlig att göra utifrån uppdelningen av huskroppar.

Inom primärområdet finns en övervikt av små lägenheter. Bostäderna ska därför ha en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar mellan stora (3-4 RoK) och små (1-2 RoK) lägenheter för att främja tillskapande av fler stora lägenheter.

Kravet om stora lägenheter kommer att bidra till måluppfyllelse av Göteborgs stads beslutade budget för 2022 (beslutad av kommunfullmäktige) gällande: För att fler barnfamiljer ska kunna bo kvar i Göteborg ska Fastighetsnämnden markanvisa fler större bostadsrätter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

En förutsättning för markanvisningen är att en grundskola (högstadium) omfattande ca 480 elever med tillhörande utemiljö kan tillskapas med god kvalitet. Grundskolan ska även omfatta erforderlig idrottshall.

För hyresrätt ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Verksamhetslokaler

Bottenvåningar ska, där det är lämpligt, innehålla lokaler. Intressenterna ska sträva efter att tillföra verksamheter som berikar folklivet på kajen t.ex. restaurang, café eller liknande.

Övriga kriterier

Grundförutsättningen för markanvisningen är att de markanvisade parterna inte behöver ersätta den parkering som tas bort inom området. Om förutsättningarna för utvecklingen skulle förändras under arbetet med detaljplanen skulle detta dock kunna bli helt eller delvis aktuellt.

Delar av markanvisningen i nordöst kommer att påverka Stenas område för Tysklandsterminalen. Det finns i dagsläget planer på att flytta Stenas Tysklandsterminal till Göteborgs hamn. Detta kan ske som tidigast 2027. För att inte påverka Stenas område för Tysklandsterminalen ska det markanvisade området etapp-utbyggas från väst till öst. Förutsättningarna för den östra deletappens utbyggnad, med hänsyn till Stenas verksamhet, ska utredas under detaljplaneskedet.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen avser ett fullföljande av tidigare lämnad markreservation till Riksbyggen Ekonomisk Förening tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB, vilken hanterades genom jämförelseförfarande under hösten 2018.

Byggnadsnämnden har 2021-06-22 lämnat positivt planbesked.

Aktörerna har uppfyllt sina åtaganden enligt markreservationen genom att lämna 15 lägenheter för kommunala behov. Aktörerna har även tagit fram nya skisser på grund av villkoren med ändrade förutsättningar enligt beslutet om planbesked.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

