



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-12-12
diarienummer 3420/14

Strategisk planering

Sofie Bårdén
telefon 368 11 92
e-post: sofie.barden@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för verksamheter inkluderande lokaler för Ullevi tennis samt bostäder vid Smålandsgatan inom stadsdelen Heden

Förslag till beslut

1. Wallenstam AB får under tre år en avgiftsfri markanvisning avseende blandstad med bland annat krav om sig att säkerställa ändamålsenliga lokaler för Ullevi TK.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Wallenstam AB.

Ärende och bakgrund

Heden 47:2 är en kommunägd fastighet som ligger utmed Smålandsgatan i anslutning till *Gamla Ullevi*. Marken nyttjas idag av Ullevi TK och Got Event AB genom arrenden. Utöver utvecklingen av *Gamla Ullevi* har ytterligare förädling av fastigheter skett i närområdet, senast med *Park 49* som innehåller kontorsändamål. Då Heden 47:2 är upplåten med arrenden har fastighetskontoret sett en möjlighet att så småningom utveckla fastigheten och därför lämnades en ansökan om planändring in till stadsbyggnadskontoret 2014. Ansökan syftade till att pröva en bredare, mer flexibel användning av de ytor inom Heden 47:2 som idag nyttjas av Ullevi tennis och att få till en större byggrätt på platsen. Kontoret såg att det går att bygga vidare på det företagsområde med kontor som börjat växa fram runt Ullevi men också, om möjligt, att föra in ett visst inslag av bostäder och andra verksamheter utöver tennisen. En övergripande idé var att en framtida byggnad skulle kunna innehålla skikt med olika användningsområden som genomförs antingen genom 3D-fastighetsbildning eller att byggnaden ägs och förvaltas av en aktör som säkerställer dess olika funktioner, däribland tennisen. Kontoret menade att ett eventuellt planarbete bör pröva vad platsen tål i exploateringsgrad varför någon skiss inte lämnades in. Kontoret har ännu inte fått formellt svar från stadsbyggnadskontoret men ett positivt planbesked är under beredning för att tas upp i byggnadsnämnden inom kort.

Wallenstam AB har sedan tidigare ansökt om markanvisning för den aktuella fastigheten och har 2016-08-22 också skrivit ett *letter of intent* med Ullevi TK där de åtar sig att säkerställa tennisens behov under såväl byggnation som under senare förvaltning. Den idé som de skissat på närmst i tid möjliggör ca 30 000 kvm bruttoarea (BTA) varav ca 12000 kvm reserveras för tennisens behov. Övrig yta skulle upplåtas för kontor, butiker och restauranger. Aktuell markanvisning innebär en viss bearbetning av

detta förslag då kontorets inriktning för fortsatt arbete är att pröva möjligheten till bostäder utöver tennisanläggning, kontor och aktiva bottenvåningar. Det finns behov av utbildningslokaler i området men det är tveksamt om den aktuella fastigheten är lämplig för detta ändamål med tanke på såväl utrymme som läge. Det kan ändå finnas anledning att i ett tidigt skede i den fortsatta processen pröva om det finns förutsättningar för ändamålet.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas direktanvisning med projektspecifika krav.

Projektspecifika krav:

- Ullevi tennis behov ska säkerställas i enlighet med det letter of intent som tecknats 2016-08-22 mellan Wallenstam AB och Ullevi tennis.
- Utrymningsväg från *Gamla Ullevi* ska säkerställas i dialog med Got Event AB.
- God gestaltad livsmiljö – föreslagen bebyggelse ska säkerställa och bidra med aktiva bottenvåningar till stadsrummen.
- 1% av produktionskostnaden ska avsättas för konstnärlig utsmyckning och gestaltning. Konstnärlig utsmyckning sker i samverkan med Göteborgs stad.
- Mobilitetslösningar – en grön resplan ska tas fram som visar på hur man når minskad privatbilism till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik och därav kan minska parkeringsbehovet.
- Ekologisk hållbarhet – bebyggelsen ska ha en hög ekologisk profil för att klara Göteborgs Stads miljömål. System är valfritt men miniminivån är *Program för miljöanpassat byggande* vad gäller bostäderna och något etablerat certifieringssystem vad gäller verksamhetsytor. Vilket system och nivå som är lämplig för de olika ändamålen diskuteras fram tillsammans med Wallenstam i samband med markanvisningsavtalet.
- Bostäder ska prövas på platsen. En tidig bedömning är att ca 40 bostäder kan vara lämpligt att pröva då fastigheten har begränsningar vad gäller möjliga lägen för bostäder i och med närheten till *Gamla Ullevi*, men kommande planarbete får visa vad som är lämpligt. Även möjligheten till bostäder med särskild service (BmSS) ska prövas.
- Sociala åtaganden och social hållbarhet
 - Wallenstam ska åta sig att lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter som ska lämnas ska anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter reviderade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och Wallenstam
 - Social hänsyn utgör ett särskilt krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett åtagande som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer

som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Slutligt antal lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar utifrån aktuell markanvisning fastställs i dialog med Wallenstam och arbetsmarknadsenheten inom kommunen och lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos Wallenstam.

Överväganden

Direktanvisning har motiverats utifrån att det har varit viktigt att fortsatt utveckling av fastigheten säkerställer Ullevi tennis behov och då Wallenstam och Ullevi tennis har skrivit ett *letter of intent* bedöms det ge rätt förutsättningar för ett gott samarbete som leder till en utveckling av fastigheten i linje med stadens önskemål. En ny anläggning bidrar till utveckling av idrottsverksamheten och till att ytterligare stärka evenemangsstråket.

Wallenstam har sedan tidigare tecknat samarbetsavtal som innebär att de åtar sig att lämna lägenheter till Fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Wallenstam kommer dessutom genom en överenskommelse med fastighetskontoret att lämna lägenheter för nyanlända

Martin Öbo
T f fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
T f avdelningschef

Protokollsutdrag till:

mats.herner@wallenstam.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta



