

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0077/20
2020-05-18
Handläggare: Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – Svenska Hus i Göteborg AB:s ansökan om direktanvisning byggrätt Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB avstyrker Svenska Hus i Göteborg AB:s ansökan om direktanvisning av byggrätt inom Frihamnen för kontor, lokaler för djursjukhus och handel.

Sammanfattning

Svenska Hus i Göteborg AB har ansökt om direktanvisning av byggrätt inom Frihamnen för blandad upplåtelse – bland annat djursjukhus för Blå Stjärnan.

Blå Stjärnan har länge letat efter nya lokaler för omlokalisering av sin verksamhet. De har behov av att kunna anpassa lokaler och utrustning till dagens moderna krav, för att upprätthålla en fungerande och konkurrenskraftig verksamhet. De har i flera år försökt hitta en lösning, både genom inhyrning i befintliga lokaler hos privata fastighetsägare och nyetablering/nyproduktion.

Göteborgs Stad äger genom Fastighetskontoret marken som den aktuella ansökan avser, samråd har därför skett med Fastighetskontoret. Fastighetskontoret har aviserat att de inte har möjlighet att medge direktanvisning och de kommer heller inte att ge Älvstranden Utveckling fullmakt att direktanvisa på deras mark.

Ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Social dimension

Blå Stjärnans Djursjukhus är en aktör som skapar värde utifrån många perspektiv, både utifrån att vara en stor arbetsgivare som bedriver en kunskapsstärkt verksamhet och utifrån att det är ett dygnet-runt-öppet citydjursjukhus som är av stor betydelse för befolkningen i Göteborg och Regionen. Bedömningen är att det är värdefullt att ha Blå Stjärnans Djursjukhus kvar i kommunen och att verksamheten är i behov av att tydligt se hur lokaliseringen säkras över tid för dem.

Samverkan

Som huvudman för delområdet Frihamnen för vi kontinuerliga samtal med Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret som är markägare inom området. Fortsatt koordinering av ärendet är viktigt.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Ansökan från Svenska Hus.

Bilaga 2. Lokalutredning för Blå Stjärnan från Fastighetskontoret.

Ärendet

Svenska Hus i Göteborg AB har ansökt om direktanvisning av byggrätt inom Frihamnen för blandad upplåtelse, bland annat djursjukhus för Blå Stjärnan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Blå Stjärnan har länge letat efter nya lokaler för omlokalisering av sin verksamhet. De står i behov av att kunna anpassa lokaler och utrustning till dagens moderna krav, för att upprätthålla en fungerande och konkurrenskraftig verksamhet. De har i flera år försökt hitta en lösning, både genom inhyrning i befintliga lokaler hos privata fastighetsägare och nyetablering/nyproduktion.

2016 fick de genom Svenska Hus i Göteborg AB ett positivt planbesked för Marieholm/Älvudden men detta planbesked har skjutits på framtiden på grund av svåra förhållanden på platsen. Blå Stjärnans befintliga läge är planerat att inkluderas i Frihamnens stadsutvecklingsområde, inom detaljplan 2 som omfattar del av Ringön. Detaljplanen har haft startmöte. Blå Stjärnan har dock tomträtt till 2044.

Sammanfattningsvis är Blå Stjärnan en viktig verksamhet för Göteborgsregionen och den brådskande lokaliseringen av deras nya lokaler är viktig för både Göteborgs Stad och Blå Stjärnan. Fastighetskontoret har signalerat till Blå Stjärnan att de kan komma i fråga för direktanvisning av mark: tomträttsupplåten eller friköpt beroende på plats, aktör och eventuellt andra avgörande omständigheter.

I samråd med Fastighetskontoret uppmanades Blå Stjärnan att söka direktanvisning tillsammans med Svenska Hus i Göteborg AB för plats i Frihamnen. Den aktuella tomten som ansökan avser ägs av Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret, men ska förvärfvas av Älvstranden Utveckling, som är huvudman för att utveckla delområdet Frihamnen.

Ärendets historik

- Informationsärende för styrelsen 2020-02-07.
- Beslutsärende för styrelsen 2020-04-20: blev bordlagt på grund av tidsbrist till extra styrelsesammanträde 2020-05-18.

Sammanhang

Direktanvisning är ett verktyg som Älvstranden Utveckling har möjlighet att använda sig av i processen för att markanvisa mark. Direktanvisningar ska dock tillämpas restriktivt, då grundinställningen är att fler ska ges möjlighet att lämna förslag och att resultaten blir bättre om markanvisningarna konkurrensutsätts.

Blå Stjärnan skulle kunna anses vara en sådan verksamhet som kan komma ifråga för direktanvisning med deras specialistkompetens som är av stort värde för kunder, djurägare och husdjur, men också som en kunskapsnod och arbetsgivare. Dock är

anvisningens avsändare Svenska Hus i Göteborg AB. Marknaden som Svenska Hus i Göteborg AB verkar på får anses vara konkurrensutsatt och välfungerande.

Eftersom Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret äger marken som den aktuella ansökan avser, så har samråd skett med Fastighetskontoret. Fastighetskontoret har aviserat att de inte har möjlighet att medge direktanvisning och de kommer heller inte att ge Älvstranden Utveckling fullmakt att direktanvisa deras mark.

Älvstranden Utveckling föreslår att fortsatt arbete är att utlysa en markanvisningstävling för byggrätter med bland annat ett djursjukhus. Det arbetet kommer att behöva göras i nära samarbete med Blå Stjärnans Djursjukhus.

Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret för diskussioner avseende möjligheten att ge varandra fullmakt för att kunna markanvisa på den andre partens mark om så skulle krävas med hänsyn till vem som är huvudman för respektive delområde inom Älvstaden.

När en sådan fullmakt är tecknad skulle Älvstranden Utveckling kunna starta en markanvisningstävling som föreslås ovan. Alternativt invänta förvärv av den aktuella marken.

Förvärvet förväntas ske Q4 2020 eller Q1 2021.

Bolagets bedömning

Ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Social dimension

Det behöver understrykas att Blå Stjärnans Djursjukhus är en aktör som vi bedömer skapar värde utifrån många perspektiv, både utifrån att vara en stor arbetsgivare som bedriver en kunskapsstätt verksamhet samt att det är ett citydjursjukhus som är av stor betydelse för befolkningen i Göteborg och Regionen.

Det är därför värdefullt att ha Blå Stjärnans Djursjukhus kvar i kommunen och att verksamheten är i behov av att tydligt se hur lokaliseringen säkras över tid för dem.

ANSÖKAN OM MARKANVISNING

Sökande företag: Svenska Hus i Göteborg AB

Kontaktperson: Henrik Sjölin

Ansökan avser: Multifunktionsbyggnad med djursjukhus på nedersta våning/arna

ANSÖKAN OM MARKANVISNING GÄLLER

- ☐ Enbart bostäder
- ☒ Bostäder och handel/verksamhet
- ☒ Enbart handel/verksamhet
- ☐ Annat

PLANERAT INNEHÅLL	KRYSSA FÖR ÖNSKAT INNEHÅLL	ANGE ÖNSKAD YTA BTA
Hysesrätt	☒	
Bostadsrätt	☐	
Äganderätt	☐	
Studentbostäder	☐	
Bostäder med speciella behov (BMSS)	☐	
Annan alternativ boendeform	☐	
Verksamhetslokaler generellt	☒	
Kontor	☒	
Sällan/Dagligvaruhandel	☒	
Hotell	☐	
Industri	☐	
Kultur/Sport	☐	
Ideella föreningar	☐	
Skolor/Dagis	☐	
Annat, Ange vad:	☒	Djursjukhus för Blå Stjärnan



INLEDNING

Denna ansökan omfattar två delar som är underlag i den kommande urvalsprocessen;

DEL 1. Krav enligt markanvisningspolicyn – Syftet är att säkerställa att samtliga företag som får markanvisning lever upp till kraven i markanvisningspolicyn.

DEL 2. Projektspecifik behov – Syftet är att hitta en mix av företag som tillsammans kan bidra till att uppfylla de olika behoven i projektet för att nå målbilden för Frihamnen.

DEL 1: KRAV ENLIGT MARKANVISNINGSPOLICY

Kraven enligt markanvisningspolicyn är indelade i tre delar.

1. FASTIGHETSNÄMNDENS KRAV

I enlighet med Göteborgs stads markanvisningspolicy kan staden komma att ställa vissa krav på företagen. Dessa krav kommer inte att vara aktuella i varje projekt men för att komma ifråga för markanvisning förutsätts att den som lämnat en intresseanmälan accepterar dessa krav. Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:



1.1 Att kommunen kan ställa krav på byggnation/upplåtelse av specialbostäder för olika kategorier och lokaler för social service så som lokaler för barn- och äldreomsorg.



1.2 Att teckna och leva upp till kraven i ett samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till särskilda behov. (gäller endast hyresrätt)



1.3 Att projektet ska levereras i enlighet med kraven i programmet för miljöanpassat byggande. (Gäller endast bostäder.) Projektspecifik krav kan tillkomma.

2. ÖVRIGA KRAV

För att komma ifråga för markanvisningen förutsätts att den som lämnar ansökan accepterar dessa krav. Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:



2.1 Det sökande företaget är medvetna om att kommunen enligt lag måste sälja mark till marknadsmässigt pris.



2.2 Det sökande företaget ska ha en tillräcklig ekonomisk stabilitet då utvecklingen av Frihamnen kommer pågå under en lång tid. Älvstranden kommer bedöma det sökande företags ekonomiska stabilitet genom att inhämta kreditrating från AAA Soliditet. För att anses ha tillräcklig ekonomisk stabilitet ska det sökande företaget uppnå som lägst rating A (kreditvärdig) enligt AAA Soliditets ratingskala. Det sökande företaget accepterar att om anbudsgivaren inte uppnår aktuell rating kan Älvstranden komma att begära in kompletterande information för att undersöka den ekonomiska stabiliteten och organisatoriska förutsättningar.





2.3 Det sökande företaget accepterar att det inom ramen för projektet kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning och är beredd att ställa upp på detta.

3. BEDÖMNINGSKRITERIER

Samtliga företag som ansöker om markanvisning förväntas beskriva hur de avser arbeta med nedan nämnda frågor för att vara aktuella för markanvisningen. Utifrån företagets beskrivning görs en bedömning om aktören lever upp till inriktningen i markanvisningspolicyn och är aktuell för markanvisningen.

VERKSAMHETSLOKALER

3.1 Beskriv i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni arbetar med att utveckla den typ av verksamhetslokaler du är intresserad av att bygga i detta projekt. *(Gäller enbart aktörer som visat intresse för att bygga verksamhetslokaler.)*

3.2 Samtliga sökande företag ska här beskriva i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni avser skapa verksamhetslokaler i bottenvåningarna i det aktuella projektet.

SOCIALA ÅTAGANDEN

3.3 Har det sökande företaget en policy eller liknande kring arbete med socialt ansvarstagande? Om ja, beskriv övergripande i fritext i separat dokument hur ni avser arbeta med det i detta projekt.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

3.4 Beskriv i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni avser uppfylla kraven i programmet för miljöanpassat byggande i det aktuella projektet. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt görs denna bedömning även utifrån fastighetskontorets uppföljning. *(Gäller enbart aktörer som visat intresse för att bygga bostäder.)*

3.5 Beskriv i fritext i separat dokument ert arbete med miljöfrågor och hur ni arbetar med ekologisk hållbarhet. Ange även om ni har några miljöcertifieringar .



DEL 2: PROJEKTSPECIFIKA BEHOV

I denna del presenteras de urvalskriterier som är specifik för projektet Frihamnen, Etapp 1. Syftet är att utifrån vad de olika sökande företagen kan bidra med utvärdera och välja ut de företag som tillsammans har bäst möjlighet att uppnå målbilden för Frihamnen. De projektspecifika urvalskriterierna är indelade i tre delar; Innehåll och variation, Team och Innovativa koncept och idéer. Definition och vidare information om vad som menas med de olika begreppen återfinns i avsnitt "Projektspecifika behov och urvalskriterier" i markanvisningsannonsen.

INNEHÅLL OCH VARIATION

Det sökande företaget ska i tabellen nedan kryssa för inom vilka områden som företaget kan bidra till i utbyggnaden av Frihamnen, Etapp 1. Det sökande företaget får max kryssa för 5 av 13 angivna urvalskriterier. Områdena som kryssats för ska sedan beskrivas med utgångspunkt i hur det sökande företaget avser bidra inom respektive område.

NR	URVALSKRITERIER	KRYSSA I NEDAN DÄR NI KÄNNER ATT NI KAN BIDRA
4A	Ekonomisk variation – möta olika målgruppers behov.	☐
4B	Socialt blandat boende	☐
4C	Testarena - nya affärsmodeller och bostadskoncept	☐
4D	Referens/idéer för att Utforma levande mötesplatser mellan husen och i BV	☒
4E	Flexibilitet över tid – utbyggnad etappvis handel/service, flexibilitet i BV	☒
4F	Referens/idéer samnyttjande	☐
4G	Referens/idéer för multifunktionella byggnader	☒
4H	Referens/idéer för 3D-fastighetsbildning	☒
4I	Referens/idéer för varierad fastighetsindelning inom kvarter	☐
4J	Referens/idéer för smarta mobilitetslösningar	☐
4K	Referens/idéer för smarta citylogistik lösningar	☐
4L	Referens/idéer för dagvattenhantering	☐
4M	Referens/idéer för hur grönska kan utnyttjas multifunktionellt	☒

För respektive område som kryssats för (max 5 stycken) i tabellen ovan ska det sökande företaget i fritext eller genom ett referensuppdrag beskriva hur ni avser bidra i det aktuella området.



TEAMETS SAMMANSÄTTNING (NYCKELPERSONER, KOMPETENS OCH REFERENSPROJEKT)

Beskriv i fritext och namnge teamets sammansättning (nyckelkompetenser och referens/samverkansprojekt). Tydliggör här vad ni kan bidra med till i konsortiet för att projektet ska nå målbilden för Frihamnen.

INNOVATIVA KONCEPT OCH IDÉER

Beskriv i fritext andra innovativa idéer/referenser som ni inte hittat lämpligt avsnitt i ansökan att presentera.

Tack för din ansökan om markanvisning i Frihamnen, Etapp 1. Vi återkommer med besked om tilldelning när urvalsprocessen är slutförd och beslut om markanvisning är fattat i Älvstranden Utveckling ABs styrelse.

ÖVRIGT



Jag är intresserad av kommande markanvisningar och/eller är intresserad av att ingå i en referensgrupp för att följa arbetet i etapp 1.



Denna bilaga är upprättad för att beskriva Svenska Hus sätt att arbeta i detta stadsutvecklingsprojekt. Den ska läsas i kombination med vår korta bifogade företagspresentation.

Vår ansökan om markanvisning är i första hand avsedd för att bygga ett djursjukhus. Vårt företag arbetar däremot med kunder i flera olika segment varför vi kan vara flexibla i produkten och anpassa den till kvartersutformningen och detaljplanearbetet. Vi skulle alltså kunna kombinera ett kvarter med djursjukhus, kontor, verksamheter eller bostäder utifrån ett kund- och driftsperspektiv.

3. Bedömningskriterier

Verksamhetslokaler

3.1

Svenska Hus har 37 fastigheter i region Göteborg. De flesta av våra fastigheter ligger i expansiva lägen med utvecklingspotential. Innehållet i fastigheterna varierar beroende på geografiskt läge. Vi har främst kontor, industri och bostäder i våra fastigheter. 14 av våra 37 fastigheter innehåller levande bottenvåningar med varierat innehåll. Bland några av våra mer kända hyresgäster kan nämnas Nöjds konditori, Restaurang Sorrelina, Gobi Sushi, Unossons Chark, Restaurang Ölrepubliken, Engelska tapetmagasinet, Akademibokhandeln med flera.

Eftersom vi har stor variation av fastigheter och hyresgäster är vi duktiga på att anpassa byggnadernas innehåll efter platsens förutsättningar. Vi förvärvade till exempel Floda Torg under 2018 och driver där ett utvecklingsarbete där vi fokuserar på hållbar mat och hälsa. Vår senaste hyresgäst där är Nordic Wellness som öppnar ett expressgym på 300 kvm. En annan hyresgäst där är restaurang Jernbruket som använder de delarna av råvarorna som andra restauranger slänger.

Vi har arbetat tillsammans med Blå Stjärnan under lång tid med att arbeta fram ett komplett rumsfunktionsprogram och principskisser för hur deras djursjukhus bör se ut för att kunna möta framtidens behov av modern djursjukvård.

3.2

I detta kvarter vill vi skapa ett djursjukhus på entréplan och på andra våningen beroende på kvarterets utformning. Djursjukhuset är en stor tillgång för området och för kvarteret. Det skapar rörelse dygnet runt och innebär att vi planerar för ett grönskande kvarter för att erbjuda våra fyrfota hyresgäster möjlighet till rekreation. Receptionen på Blå Stjärnan kan bli skyltfönstret för kvarteret under dygnets mörka timmar.

Enligt idéerna som Älvstranden Utveckling har för denna fastighet kan det bli aktuellt att hantera detaljplanens parkeringslösningar vilket fungerar väl i vårt långsiktiga ägande och vårt hållbara förvaltande. Vi försöker se ett effektivt nyttjande av parkeringsplatser över dygnet i våra andra fastigheter vilket stämmer väl i ett område med dygnet-runt-öppna verksamheter, bostäder och kontor.

Sociala åtaganden

3.3

Socialt ansvarstagande är ett stort begrepp inom kommersiell fastighetsutveckling och förvaltning. I alla våra utvecklingsprojekt arbetar vi för att underlätta mötet mellan människor och öka tryggheten.

För oss är det naturligt att blanda olika typer av hyresgäster och verksamheter och det är alltid ett av våra mål att göra just det. Att skapa trivsamma platser och miljöer där våra hyresgäster vill växa med oss.

Vi arbetar alltid nära våra kunder i våra fastigheter och ordnar frukostföreläsningar, fredagsfika, jul- och midsommarlunch för att ta några exempel.

Vi är drivande i BID-verksamheter i bland annat Floda, Landskrona och Malmö. Under mitten av 1960-talet började en grupp handlare i Toronto arbeta för att lyfta sin stadsdel Bloor West Village. De lyckades gemensamt bryta en nedåtgående spiral av utflyttning och skapa en blomstrande stadsdel med småaffärer, restauranger och konstnärliga verksamheter. Det blev förebilden för den internationellt mycket framgångsrika stadsutvecklingsmodellen BID: Business Improvement District. I USA var New Orleans först att skapa en liknande lokal organisation, år 1975. Den övergripande målsättningen för ett BID är, förbättrade affärer via attraktiva miljöer genom gemensamma satsningar på:

- att hålla området rent, tryggt och snyggt
- investeringar i den fysiska miljön
- marknadsföring och positionering av området
- affärsutveckling av områdets verksamheter

I detta kvarter har vi en idé om en multifunktionsbyggnad med djursjukhus, kontor och parkerings- och mobilitetslösningar. Hela kvarteret skulle kunna drivas som ett Business Center med front desk manager som möter våra hyresgäster. På entréväningen kommer det förutom djursjukhus att byggas konferensytor och föreläsningssmiljöer som blir gemensamma för alla hyresgäster i hela kvarteret. Vi planerar också för en gemensam duschlounge med låsbara ventilerade skåp. Här kan alla som cyklar till arbetet byta om och göra i ordning sig för dagen.

Ekologisk hållbarhet

3.4

I detta kvarter får vi möjligheten att bygga så det passar djur. Det är en väldigt naturlig kombination med omhändertagande av dagvatten och biologisk mångfald.

Vi har nyligen genomfört ett bostadsprojekt på Morängatan i Göteborg som ett passivhus och i övrigt enligt programmet för miljöanpassat byggande. Vår kontorsfastighet som bland annat inrymmer Swedbank fastighetsbyrå vid Mio Möbler i Frölunda är en annan byggnad uppförd enligt Miljöbyggnad silver.

3.5

Vi planerar all nyproduktion enligt lägst Miljöbyggnad Silver. Vi har investerat i två solenergiparker söder om Göteborg. Vi donerar 1,2 mkr om året till forskningsprojektet "Årets framtidsbyggare" i samarbete med Lunds universitet.

Del 2, Projektspecifika behov

4D

Hela kvarteret skulle kunna utformas för att människor mellan olika verksamheter ska ges möjligheten att träffas informellt. Blå Stjärnan till exempel anordnar stora föreläsningar och utbildningar eftersom det är ett stort regiondjursjukhus. En idé är att skapa ett kluster för företag som arbetar med forskning med inriktning mot djur och forskning kring djursjukvård och andra verksamheter knutna till det.

4E

Flexibilitet i detta kvarter skulle kunna vara att arbeta med bjälklagshöjderna tidigt för att kunna konvertera eventuella parkeringslösningar till kontor om 30 år när efterfrågan kanske ser helt annorlunda ut.

4G

Syftet med detta PM är att beskriva framtagande av en multifunktionsbyggnad.

4H

Detta är ett kvarter där tredimensionell fastighetsbildning kan vara aktuellt eftersom det blir skiftande verksamheter och det kan finnas möjliga fördelar på sikt med olika huvudmän för olika delar av byggnaden.

4M

Eftersom både personalens hundar och djur som ligger inne efter operation behöver tillgång till grönytor får vi möjligheten att skapa ett grönt kvarter där vi kan arbeta med innovativa dagvattenlösningar och växtlighet i lite större omfattning än normalt. Vi har i tidigare projekt studerat möjligheten till Aquaponik (Fisk & växtodling) och det vore intressant att se om det kan finnas liknande möjligheter i detta kvarter.

Del 2, projektspecifika behov

Svenska Hus Team Frihamnen

Svenska Hus AB samarbetar i denna typ av projekt med vårt systerbolag MVB Astor Bygg AB. Teamet är sammansatt av båda bolagen och det är en stor fördel för oss att vi parallellt med vår utvecklingsprocess också har med förvaltnings- och produktionsaspekterna tidigt. Nedan är några genomförda projekt.

Nyckelpersoner

Henrik Sjölin

Fastighetsutvecklingschef Svenska Hus AB Region Göteborg

Detaljplan för bostäder på Västra Eriksberg (1700 bostäder)

Detaljplan för bostäder i Öster om Bellevue (700 bostäder)

Detaljplan för Kvibergs Ängar (600 bostäder)

Detaljplan för bostäder och kommersiellt i Gamlestadens Fabriker (300 bostäder och 90 000 kvm kommersiellt)

Detaljplan för bostäder på Danska vägen (250 bostäder)

Programhandling för multifunktionsbyggnad i Nya Hovås

Henrik Ljungdahl

Vd MVB Astor Bygg AB

Nya bostäder på Uggleberget, Nya Hovås

Detaljplan för bostäder med levande bottenvåningar i Västerport, Varberg

Kvillebäcken, HSBs Brf Verona och Brf Umbra

Kvillebäcken, Peabs Porslinsfabriken

Västra Eriksberg, Peabs Brf Compagniet och Brf Terra Nova

Detaljplan för Gamlestads Torg

Partille Centrum, Peabs Partille Port

Avsiktsförklaring

Denna avsiktsförklaring har ingåtts mellan följande parter.

- 1 Svenska Hus i Göteborg AB, 556085-5784 ("Svenska Hus").
- 2 Blå Stjärnan Djursjukhus AB, 556502-5193 ("Blå Stjärnan").

1 Bakgrund

- 1.1 Blå Stjärnan söker ny lokal för bedrivande av djursjukhus, innefattande såväl öppen som sluten djursjukvård avseende smådjur som hund, katt och övriga sällskapsdjur. Svenska Hus är intresserat av att uppföra en nyproducerad lokal för uthyrning till Blå Stjärnan.
- 1.2 Svenska Hus har fört diskussion med Göteborgs kommun om markanvisning i Frihamnen enligt förslag nr 7 i PM "Blå Stjärnan", bilaga 1, inom vilket område den nya lokalen är tänkt att vara lokaliserad.
- 1.3 Inom området för relevant markanvisning behöver en ny detaljplan tas fram som möjliggör uppförandet av den nya byggnaden och för dess användning som djursjukhus.
- 1.4 Mot bakgrund av ovanstående har parterna ingått denna avsiktsförklaring.

2 Villkor för hyresavtal m.m.

- 2.1 Parterna har överenskommit att parternas fortsatta förhandlingar avseende hyresavtal för lokalen ska baseras på följande förutsättningar och villkor.
 - a) Svenska Hus tar fram utkast till hyresavtal.
 - b) Lokalen ska omfatta cirka 5 000 – 5 500 kvm invändig yta.
 - c) Parterna ska verka för att hyresavtal ska tecknas senast den 1 april 2023.
 - d) Svenska Hus ska ta fram och bekosta planlösning, rumsfunktionsprogram och systemhandlingar som erfordras för att säkerställa utformning och innehåll i hyresavtalet. Vidare ska gränsdragningslista med fördelning av ansvar och kostnader vid investeringar, reinvesteringar, underhåll, utbyte och drift tas fram.
 - e) Hyresvärd kan i hyresavtalet komma att vara ett underliggande bolag inom Svenska Hus koncern.
 - f) Eftersom lokalen avser en byggnad som ska nyproduceras kommer hyresavtalet att villkoras av att detaljplan vinner laga kraft samt att Svenska Hus erhåller nödvändiga bygglov, startbesked och övriga myndighetstillstånd för uppförande av byggnaden och för att byggnaden ska få användas på avsett sätt.
 - g) För att kunna uppföra lokalen krävs att Svenska Hus erhåller finansiering för uppförandet.
- 2.2 Part äger, utöver vad som framgår av punkt 2.1e), inte rätt att överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt denna avsiktsförklaring.

3 Sekretess

Parterna förbinder sig att inte för utomstående avslöja konfidentiell eller annan information avseende den andra parten som part får kännedom om under förhandling enligt denna avsiktsförklaring. Parterna är överens om att denna avsiktsförklaring får uppvisas för och inlämnas till Göteborgs kommun utan hinder av sekretessåtagandet med anledning av Svenska Hus ansökan om markanvisning.

4 Kostnader

Part ska stå sina egna kostnader med anledning av denna avsiktsförklaring och förhandling kring ingående av hyresavtal. Eventuella kostnader som ska fördelas mellan parterna ska godkännas av respektive part innan beställning görs. Om hyresavtalet inte ingås mellan parterna (t.ex. för att parterna inte kan enas om villkoren), har ingen av parterna rätt till ersättning av den andra parten utöver fördelning av godkända kostnader enligt ovan.

5 Bundenhet och giltighetstid

- 5.1 Denna avsiktsförklaring ska, med undantag för vad som anges under punkt 3 (sekretess), 4 (kostnader) och 6 (tvistelösning och tillämplig lag), inte vara juridiskt bindande utan enbart uttrycka parternas avsikter. Denna avsiktsförklaring utgör, till undvikande av tvivel, således inte ett hyresavtal.
- 5.2 Denna avsiktsförklaring ska gälla från undertecknandet till och med den dag då parterna ingår ett samarbetsavtal, dock längst till den 1 april 2023. Tidpunkten för ingående av samarbetsavtal ska vara i samband med att Svenska Hus tecknar ett markanvisningsavtal med kommunen. Avsikten är att samarbetsavtalet ska gälla intill dess att hyresavtal ingås, dock längst till den 1 april 2023.
- 5.3 Bestämmelserna i punkt 3 (sekretess), 4 (kostnader) och 6 (tvistelösning och tillämplig lag) ska emellertid fortsätta att gälla mellan parterna även därefter.

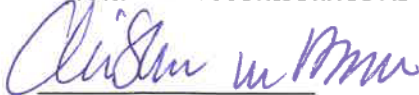
6 Tvistelösning och tillämplig lag

- 6.1 Tvist i anledning av denna avsiktsförklaring ska slutligt avgöras av allmän domstol, med Göteborgs tingsrätt som första instans.
- 6.2 Svensk lag ska tillämpas på denna avsiktsförklaring.

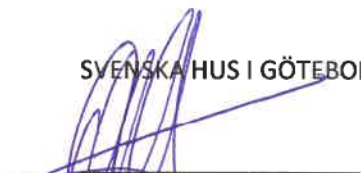
Denna avsiktsförklaring har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Göteborg den 19 december 2019

BLÅ STJÄRNAN DJURSUKHUS AB


Signatur / Namnförtydligande
CHRISTINA VON DORRIEN

SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB


Signatur / Namnförtydligande
DANIEL MASSOT

HS



Blå Stjärnan

Blå Stjärnan är Sveriges enda stiftelseägda icke-vinstdrivande djursjukhus som försörjer större delen av Syd- och Västsverige med akutsjukvård för husdjur dygnet runt. De är en bärande och viktig del för de invånare i regionen som behöver akutsjukvård även nattetid för sina husdjur, där alternativen inte finns inom för tillräckliga avstånd för att kunna räknas som tillgänglig akutsjukvård dygnet runt.

Bakgrund till PM

Blå Stjärnan har länge letat efter nya lokaler. Deras nuvarande lokaler är daterade och de står i behov av att anpassa lokaler och utrustning till dagens moderna krav, för att upprätthålla en fungerande och konkurrenskraftig verksamhet som kan behålla och attrahera arbetskraft till verksamheten. De har i flera år försökt hitta en lösning, både genom inhyrning i befintliga lokaler hos privata fastighetsägare och nyetablering/nyproduktion. 2016 fick de genom Svenska Hus ett positivt planbesked för Marieholm/Älvudden men detta planbesked har skjutits på framtiden pga svåra förhållanden på platsen (se mail från Stadsbyggnadskontoret april 2019). Blå Stjärnans befintliga läge är planerat att inkluderas i Frihamnens stadsutvecklingsområde, inom detaljplan 2 som omfattar del av Ringön. Detaljplanen har haft startmöte. Blå Stjärnan har dock tomträtt till 2044.

Sammanfattningsvis är Blå Stjärnan en viktig verksamhet för Göteborgsregionen och den brådskande lokaliseringen av deras nya lokaler är viktig för både Göteborgs stad och Blå Stjärnan. Blå Stjärnan har därför kommit i fråga för direktanvisning av mark; tomträttsupplåten eller friköpt beroende på plats, aktör och eventuellt andra avgörande omständigheter. Markanvisningsavtal tecknas antingen med Blå Stjärnan eller av Blå Stjärnan vald byggherre/fastighetsägare. Om markanvisning lämnas till annan än Blå Stjärnan är en förutsättning för lämnad och bibehållen markanvisning att byggherren upplåter lokaler till Blå Stjärnan enligt överenskommelse med Blå Stjärnan. Faller det samarbetet bör även markanvisningen till aktören falla.

Fastighetskontoret har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret arbetat för att hitta nya lokaliseringalternativ. Identifierade möjliga platser har sammanställts i detta PM. I nästa steg återkopplar Blå Stjärnan till Fastighetskontoret (till undertecknad) för att gå vidare i processen med ansökan om planbesked och medgivande. Fastighetskontoret kommer parallellt med detta förbereda för nämndbeslut gällande direktanvisning av mark. Direktanvisning lämnas i samband med att ett positivt planbesked ges för den valda platsen. Inga garantier kan lämnas för att samtliga av de platser som tas upp i detta PM kommer att kunna genomföras, men de bedöms ha goda förutsättningar att



kunna genomföras. Platserna är förankrade hos de planerande enheterna på både Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Platsens fulla prövning görs dock alltid i en plan- eller bygglovsprövning, varför garantier aldrig kan lämnas innan planbesked och planstart. Flertalet av de platser som sammanställs i detta PM har presenterats för Blå Stjärnan tidigare. För sammanställningens skull redovisas dock även dessa platser.

Kravspecifikation Blå Stjärnan

- Verksamheten måste kunna flytta in i de nya lokalerna senast 2025 (helst tidigare)
- Vill helst inte ha ett A-läge pga förmånsbeskattningsskäl, men heller inte ett läge som ligger för långt utanför den centrala staden. Ytterligare ett önskemål som Blå Stjärnan framfört är att de gärna vill ligga kvar i närområdet eftersom personalen har börjat bosätta sig i närheten
- Om staden bara har mark att erbjuda utanför befintligt närområde kommer man istället överväga att flytta till någon av grannkommunerna.
- Vill lokalisera sig mycket nära de största huvudlederna inom Göteborg (samma leder som leder in till Göteborg). Det ska vara enkelt att ta sig dit och enkelt att hitta med bil även utan gps, i stressade situationer som husdjursägare kan befinna sig i vid akuta sjukdomslägen. Det ska vara lätt att orientera sig med bil; Högsbo bedömer Blå Stjärnan t ex vara för svårt att hitta till om man kommer med bil från utanför Göteborg
- Vill gärna lokalisera sig i lugnt område med grönområde om möjligt
- Behöver vara nära kollektivtrafik. Det ska vara enkelt att ta sig dit med kollektivtrafik. Hållplats inom samma avstånd som man har idag fungerar; dvs inom ca 800 meter. Tätheten behöver vara sådan att det går turer från tidig morgon till sen kväll.
- Behöver en mindre separat byggnad med lägre standard, antingen barackliknande solitär av enkla standard än den nyuppförda byggnaden - eller inhyrning i en befintlig äldre byggnad bredvid, för att personalen ska kunna ha sina hundar där och därmed inte förmånsbeskattas (ca 500 kvm)



- Grönyta som kommer att skyddas med staket (ca 500 kvm). Ytan kan med fördel delas upp på flera ytor. Hundar tas ut mycket kort för rastning innan/efter operation/övernattning. Verksamheten är inte störande ljudmässigt, det förekommer inte skall, föroreningar mm mer än i en vanlig park. Grönytan fungerar störningsmässigt för omkringliggande boende som en vanlig park men med staket.
- Lokalyta om ca 5500 kvm med markkontakt/entréplan för delar av verksamheten. Kan fördelas över två plan, absolut max tre plan.
- Kan samlokaliseras med andra verksamheter/bostäder etc. i samma byggnad.
- Parkering för ca 100 bilar (kan enl. VD Christina Von Dorrien vara markparkering, underjordisk parkering under byggnad, p-hus eller andra former)
- ca 40 000 besök per år

Analys

Göteborg växer och vissa av de områden som idag uppfattas som B-lägen kommer inom en nära framtid vara A-lägen. Eftersom Blå Stjärnan enl. Christina Von Dorrien har en 50-årshorisont (minst) måste vi blicka framåt och inte bara titta på vad som är centralt idag, utan även hur staden kommer att se ut när Blå Stjärnan väl flyttat in och verkar på deras nya plats.

Kravet på mindre extern byggnad skapar en utmaning när det kommer till att placera verksamheten i centralt förtätningsområde, vilket omfattar t ex hela Älvstaden och Gamlestaden. Staden ska förtätas, och den byggbara marken behöver utvecklas och förvaltas i enlighet med de politiska mål och uppdrag planeringskontoren har - framför allt med avseende på det ekonomiska perspektivet. Envåningsbyggnader utan samlokalisering med andra lokaler kan därför inte bli aktuella i de förtätningsområden som planeras runt om i centrala Göteborg. Inte heller rastgårdar med staket. Det är en utmaning redan idag att få plats med parkyta för boende i den täta staden i kommande exploateringsområden. En rastgård i centralt område måste därför lokaliseras till tak eller möjligtvis atrium - om det fungerar på den aktuella platsen. Samma sak gäller för parkering, där markparkering inte kan bli aktuellt i centrala områden. I huvudsak all tillkommande parkering kommer att behöva lösas genom garage eller liknande lösningar, vilket också fördyrar projektet. Vidare måste den trafikbelastningen utredas i ett planarbete eller bygglovsprövning. I tidigare uppgifter har 200 parkeringsplatser nämnts, vilket skulle öka belastningen avsevärt i ett lugnare område. I ett område med hög trafikbelastning skulle det däremot vara närmast försumbart. Men i det senare fallet får Blå



Stjärnan å andra sidan överväga trafikstockningsrisken som finns i dessa områden, vilket kan vara en risk för djurägare som försöker ta sig fram snabbt under hårt belastade tider på dygnet. Detta gäller särskilt för Frihamnen och Ringön. Trafiksituationen i det området kommer sannolikt att förvärras kraftigt under de närmaste 10-20 åren, i och med den kraftiga utbyggnationen av Backaplan, Frihamnen, Hjalmar Brantingsgatan mm. Trafiken kommer kontinuerligt att läggas om tillfälligt och detta måste besökare till Blå Stjärnan förhålla sig till, vilket kan göra det svårt att hitta.

Blå Stjärnan har på egen hand eftersökt nya lokaler genom att gå ut med en lokaliseringsförfrågan, men de uppmuntras att fortsätta aktivt söka genom staden och uppsöka privata fastighetsägare. Framför allt i redan utbyggda områden som Delsjön, Kålltorp mm där Blå Stjärnan har ett intresse av att vara. Även dessa områden är utredda och där finns ingen möjlighet till nyproduktion av byggnader för denna verksamhet - framför allt på grund av ytbehovet. I områden med hög andel bostäder är det ofta viktigt för de boende - och för Göteborgs stad - att bevara de få grönytor som finns. Få lediga, obebyggda hårdgjorda ytor finns i dessa områden. Största chansen för Blå Stjärnan är därför att söka i befintliga fastigheter och att aktivt leta lokaler på plats och kontakta fastighetsägaren.



Möjliga platser

1. Bäckebol - Skälltorpsvägen

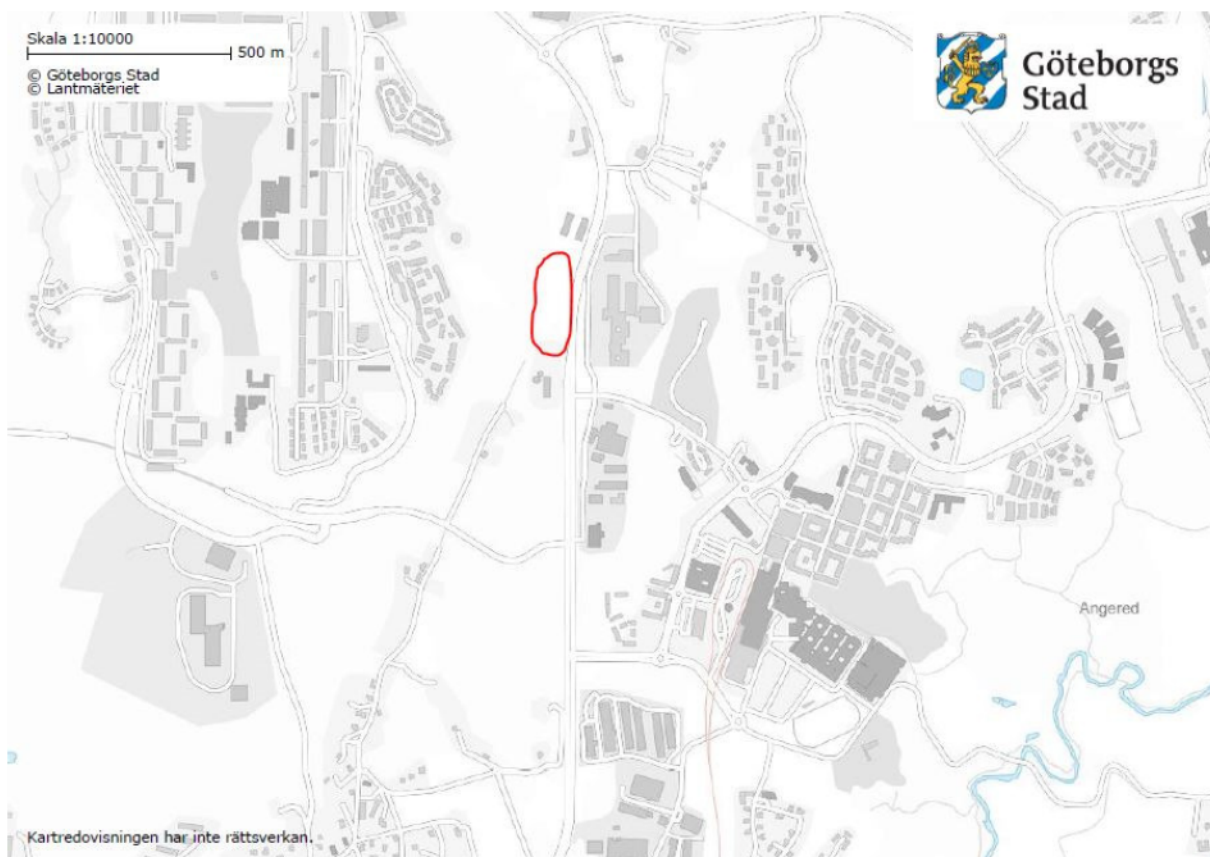


Platsen ligger vid en led men samtidigt nära grönområde. En förutsättning för att denna plats ska vara genomförbar är dock att den ingår i en stadsutveckling av en större del av området, som just nu är under bearbetning på fastighetskontoret. Om fastighetskontoret efter sin pågående projektutvecklingsprocess väljer att gå vidare med ansökan om planbesked för området kan även Blå Stjärnan ingå i den. Process och beslut om eventuell planansökan beräknas vara klart runt årsskiftet.

Fastighetskontoret gör bedömningen att kravet med inflytt i nya lokaler senast 2025 inte kan uppfyllas.



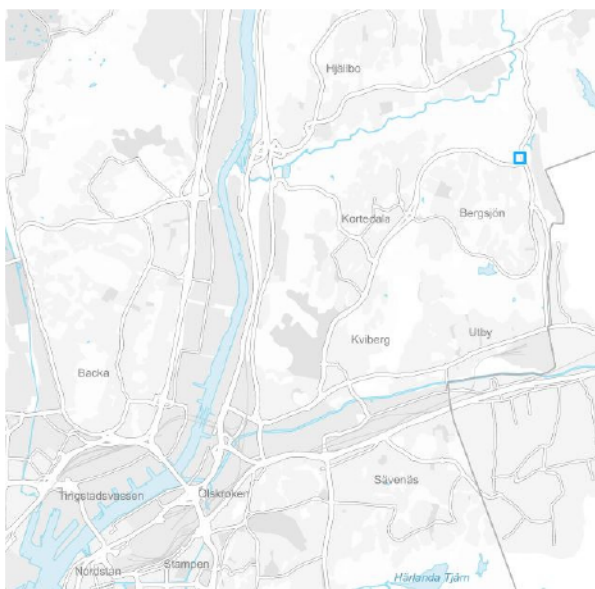
2. Angered



Platsen vid Råvebergsvägen har stadsplaneringsmässigt mycket goda förutsättningar för den typ av verksamhet som Blå Stjärnan bedriver. Mitt emot ligger en skola och lokaler. Platsen ligger granne med grönområde, där det finns goda möjligheter till avskildhet för husdjursägare och djur som behöver lugn och ro. Det finns kollektivtrafikförbindelser och platsen är enkel att hitta till med bil, eftersom det bara är en enda avfart från E45 innan man når Blå Stjärnan på samma väg som man svängt av på. Platsen har en detaljplan som anger industri och den behöver ändras.

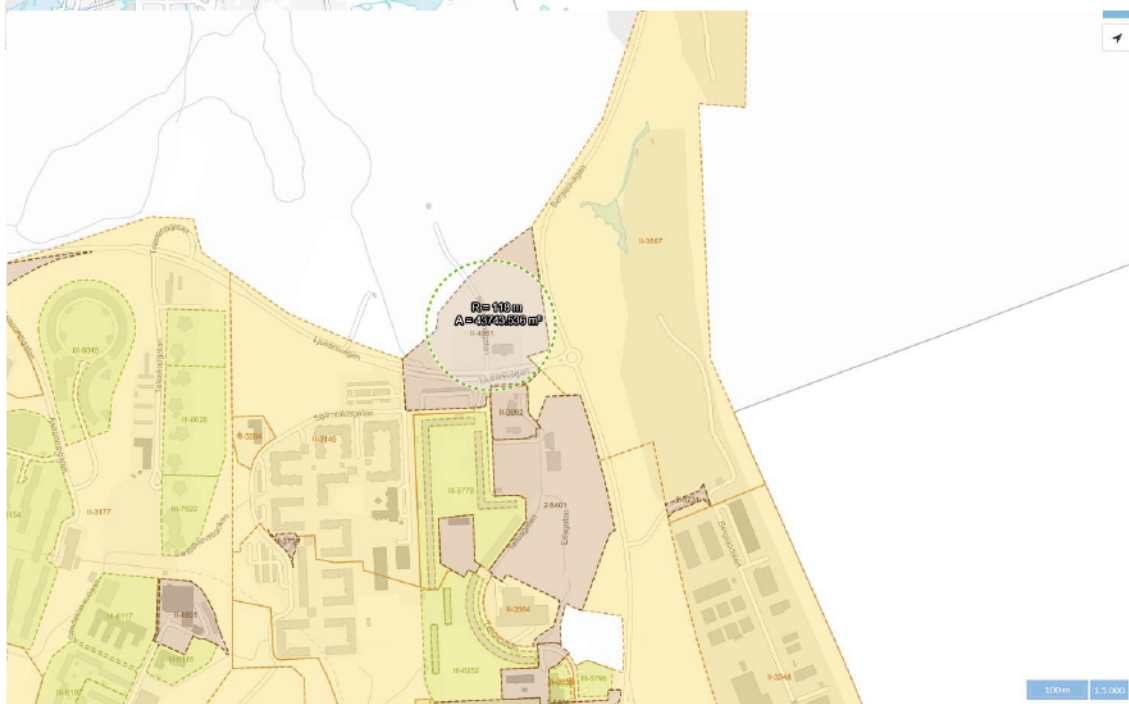


3. Bergsjön



Platsen, i nordvästra hörnet av korsningen Ljusårvägen/ Bergsjövägen, har en äldre handelsplan. Bergsjön är, eventuellt tillsammans med Tuve, den enda plats av de föreslagna där man sannolikt kan ansöka om bygglov direkt utan att göra ny detaljplan.

Kollektivtrafikförsörjningen är god men platsen ligger ändå lugnt och avskilt med omedelbar närhet till grönområden.





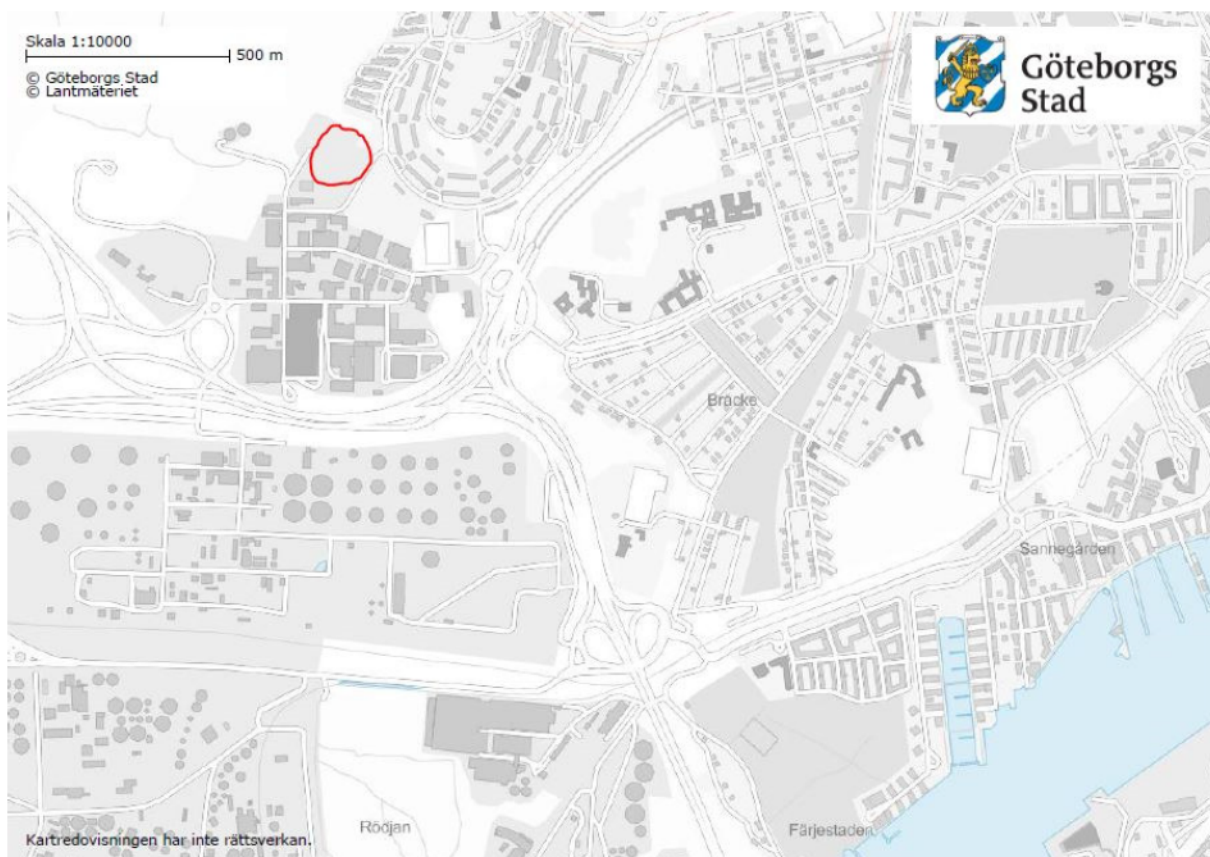
4. Tuve



Platsen har goda trafik- och kollektivtrafikförbindelser, lugnt område, nära till grönområden, utanför dyra centrala lägen och den kommunägda marken saknar dessutom detaljplan - vilket kan innebära en kortare prövningsprocess om ett bygglov kan beviljas.

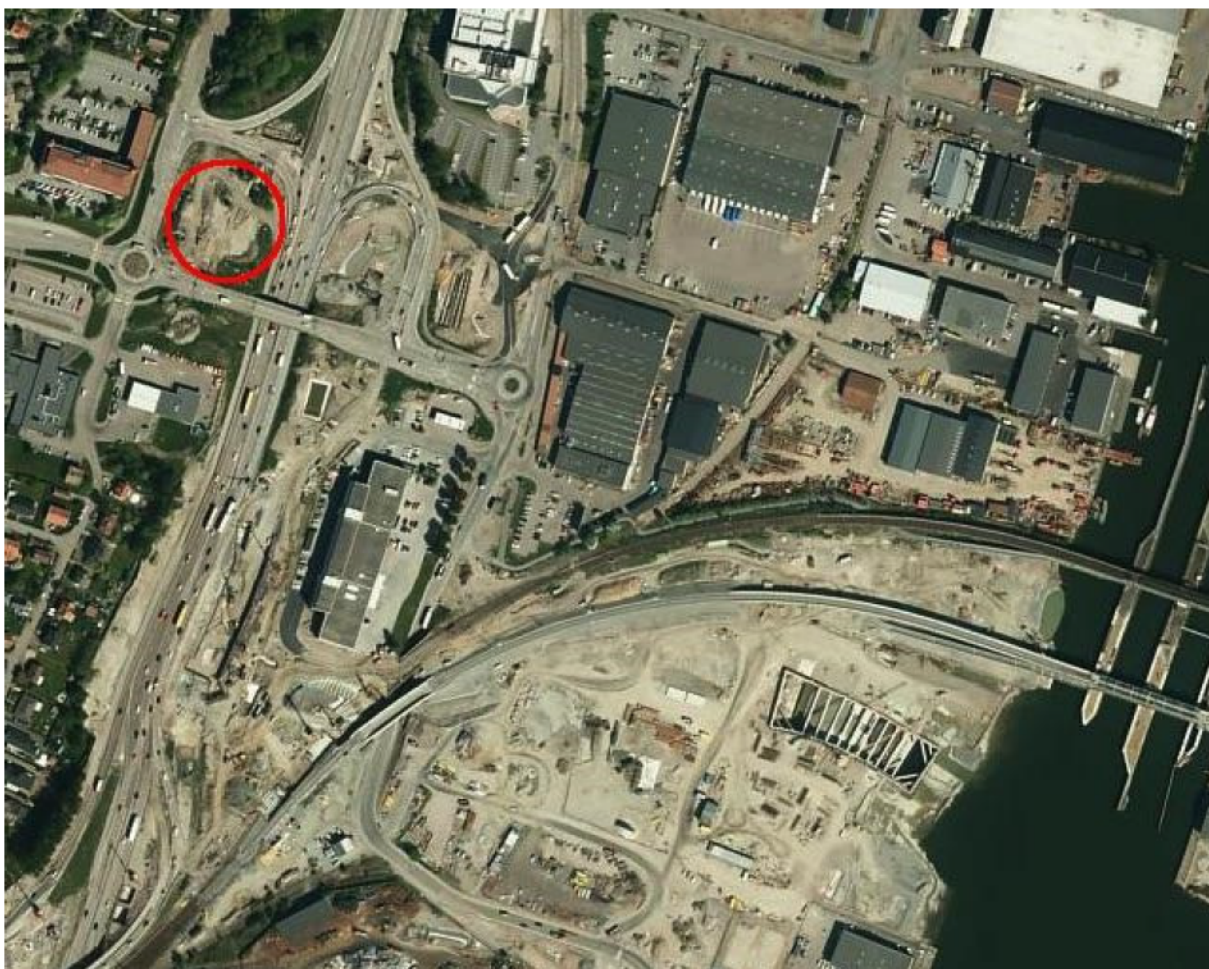


5. Biskopsgården



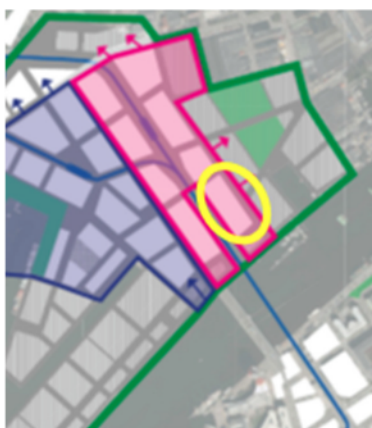
Området är en del av en omfattande stadsutvecklingssatsning i Biskopsgården. Mer information om detta kan hämtas från Göteborgs stads hemsida. Det ställverk som finns på platsen idag ska flyttas. Fler verksamheter kan komma att bli aktuella för platsen, bland annat en bussdepå. Det är ett högt tryck på platsen och det finns goda chanser att den platsen snabbt kan gå framåt om det finns behov från flera verksamheter som kan lokalisera sig till platsen. Här finns det potential att skapa en trygg plats med goda gröna och trafikala värden för Blå Stjärnan. Platsen är idag en så kallad A-tomt. Det kommer dock krävas ytterligare bearbetning innan ett definitivt besked kan ges.

6. Tingstad



Platsen ligger nordost om cirkulationsplatsen Tingstadsvägen / Bällskärsvägen. Det bedöms finnas förutsättningar att skapa en byggnadskropp i U-form med vänd sida mot den trafikerade delen, där en rastgårdsyta kan placeras som en innergård skyddad mot den tyngre trafiken. Placeringen skulle ge direkt närhet till led, grönområden och centrala delar av Göteborg - utan att nödvändigtvis räknas som centralt beskattningsmässigt. Tidplanen för detta område behöver utredas ytterligare om denna plats är aktuell för Blå Stjärnan.

7. Frihamnen



Processen för placering inom stadsutvecklingsprojektet Frihamnen kommer att skilja sig från övriga. Marken inom området ägs/kommer att ägas av Älvstranden Utveckling AB, inte fastighetskontoret. Om Blå Stjärnan väljer att gå vidare med denna plats behöver vidare kontakt föras med projektledarna för området; Caroline Valen (Stadsbyggnadskontoret) och Anna-Lena Isacson (Älvstranden Utveckling AB).

För denna plats gäller, enligt projektledare Anna-Lena Isacson, att ÄUAB kommer att utlysa en markanvisning där den aktör som får markanvisningen och bygger måste tillhandahålla hyreslokaler för Blå Stjärnan. ÄUAB avgör vem som får markanvisningen. Detta innebär att Blå Stjärnan inte i förväg kan veta vem som blir deras byggherre/fastighetsägare. Som i alla förhandlingar behöver Blå Stjärnan kalkylera med den tidsrisk som följer med detta, dvs att man först efter en tid kan kommunicera sina behov till den markanvisade aktören och först då veta om det blir hållbara hyresnivåer, önskvärda lösningar osv.

För denna framtida mycket tätbebyggda, centrala plats gäller även att alla former av rastgårdar, parkeringsytor och externa byggnader för personalhundar etc. måste lösas inom byggnaden; dvs t ex rastgård på tak, garage under byggnaden för parkering och utrymmen för personalhundar. Eventuellt finns möjlighet att skapa särskilda lösningar i anslutning till ytan under bron, men den typen av särskilda lösningar går inte att utlova tidigt i processen. Exploateringen kommer vara hög, och Blå Stjärnan kommer utgöra ett par våningar i en byggnad som kanske omfattar 6-10 våningar. Den typen av byggnation, som även ska samordnas med utbyggnad av allmän plats och ledningar mm i området, medför givetvis risker i tidplan och förseningar i större utsträckning än andra platser i staden.



Notera att den gula markeringen är mycket preliminär, och att placeringen inte ligger i anslutning till vattnet utan vid det nya brofästet. Läget kommer vara ett av de mest centrala om 10-15 år, och om Blå Stjärnan kan tänka sig sannolikt höga hyresnivåer, förmånsbeskattning som förädlas av det centrala läget samt de begränsade möjligheterna till separata byggnader för personalhundar, trafikutmaningar både under och efter byggtid av hela centrala staden och svårigheter att ta sig dit med bil periodvis, risker med tidplanen - då är detta ett av de absolut mest centrala lägena denna typ av verksamhet kan ha i en nybyggd, tät stad.

Vi hoppas att Blå Stjärnan med hjälp av denna sammanställning kan värdera vad som är mest viktigt för deras nya lokalisering, utifrån de aspekter som tagits upp i detta PM.

Göteborg, november 2019

Matilda Landén

Avdelningen för strategisk planering

Fastighetskontoret

Martin Storm (Avdelningschef)

Planavdelningen

Stadsbyggnadskontoret

Ersättare för Matilda Landén f om oktober 2019

Kristina Johansson

Avdelningen för strategisk planering

Fastighetskontoret