



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-11-27

Diarienummer 3231/14

### Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

## Markreservation för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda

---

### Förslag till beslut

1. Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB får tillsammans under tre år en avgiftsfri markreservation vid Lagerströmsplatsen.
2. Serneke Projektutveckling AB får under tre år en avgiftsfri markreservation vid Lagerströmsplatsen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal/avsiktsförklaring med intressenterna enligt punkt 1-2 om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

### Ärende och bakgrund

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan cirka 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Platsen ligger inom SDN-område Örgryte-Härlanda.

Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i sluttningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Väst kustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB

(Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bland annat parkeringsdäcket står. De kommunägda fastigheter som primärt berörs är Gårda 744:556 och 744:559.

Den markreservation som föreslås i detta tjänsteutlåtande omfattar cirka 400 bostäder vilket utgör knappt hälften av preliminärt bedömd totalvolym i projektet. I ett samtidigt framskrivet tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden avseende markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg (dnr 6958/17) föreslås också en reservation för cirka 400 bostäder vid Lagerströmsplatsen. Detta innebär att kontoret genom de två tjänsteutlåtandena föreslår markreservationer omfattande tillsammans cirka 800 bostäder på denna plats. (Vid annonseringen på stadens hemsida av aktuell del av markreservationen har antalet bostäder angivits till cirka 425, vilket utgör hälften av en preliminär totalvolym om 850 bostäder baserad på externt framtagna utredningsskisser.)

Den preliminära fördelningen mellan upplåtelseformerna är 100 hyresrätter, 200 studentbostäder och 100 bostadsrätter. Samma fördelning föreslås i den andra aktuella reservationen för platsen.

Huvuddelen av området är i gällande äldre detaljplaner (stadsplaner) redovisade som trafikområde respektive allmän plats – park. I översiktsplanen för Göteborg redovisas aktuellt område som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En utbyggnad inom området ligger i linje med Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, där området ligger inom zonen utvidgad innerstad.

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 lämnat ett positivt planbesked för projektet, vilket innebär att nämnden tagit ställning till att inleda ett detaljplanearbete för att i det arbetet närmare pröva förutsättningarna för bebyggelsen. Motiven till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation och inte som en ordinarie markanvisning, trots positivt planbesked, är främst att det behövs fördjupade utredningar för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Bland annat gäller detta luftmiljön.

Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt.

Det råder brist på utbildningslokaler för förskola och skola såväl i den aktuella som angränsande stadsdelar. Området för markreservationen bedöms i sig inte som lämpligt för förskola/skola, och det behov av ytterligare utbildningsplatser som bebyggelsen genererar behöver tillskapas av Göteborgs stad själv eller av staden i samverkan med andra aktörer. Flera pågående detaljplanearbeten för bostäder i Örgryte-Härlanda bidrar också till behovet av ökad kapacitet för förskola/skola i området. Det finns förslag på ytor för nya utbildningslokaler i Örgryte-Härlanda, men platserna är ännu inte färdigutredda. Fastighetskontoret har förhoppningar om att lokalförsörjningen för förskola/skola ska kunna lösas parallellt med planeringen och utbyggnaden vid Lagerströmsplatsen.

Områdets läge utmed ett tungt trafikerat väg- och järnvägsstråk där också farligt gods transporteras, gör att någon form av skärmning mellan trafikstråket och den nya bebyggelsen är nödvändig. Det skulle t ex kunna ske genom en större separat skärm närmast järnvägen. Detta ställer utöver de rent funktionella kraven även

stora krav på god gestaltning samt ett långsiktigt säkerställt ansvarstagande avseende ägande och underhåll av skärmen.

Exploateringen vid Lagerströmsplatsen gör att ett relativt stort antal befintliga parkeringsplatser försvinner, vilka helt eller delvis behöver ersättas. Härutöver tillkommer det behov av parkeringsplatser som den nya bebyggelsen genererar. Den lösning som föreslagits är att spränga ut och tillskapa ett underjordiskt garage i berget öster om Norra Gubberogatan. Frågan behöver utredas vidare i det fortsatta arbetet. Ett garage i berget behöver i sin konstruktion ha gemensamma delar med en ovanpåliggande bostadsbebyggelse och såväl tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor blir viktiga. En nära samverkan med Parkeringsbolaget blir väsentlig i dessa frågor.

### **Förutsättningar för markreservationen**

#### *Metod, krav och bedömningskriterier*

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på stadens hemsida och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. Markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området. Detta sker genom en markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markanvisningen fullföljs genom ett nytt beslut av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i tre år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Ett krav för markreservationen är att aktörerna förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd

under 2018, med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen till aktören.

Övriga krav utifrån markanvisningspolicyn kommer att definieras innan markreservationen utvecklas till en markanvisning. Kommande krav kan till exempel omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år (kallt, och i 2017 års prisnivå), med mera. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Fastighetskontoret har vid annonseringen angett att markreservation kommer att föreslås för 1-2 aktörer. Motivet till att inte föreslå fler aktörer för nu aktuella 400 bostäder är den parallella reservationen för ytterligare 400 bostäder. Det totala antalet aktörer i projektet bör enligt fastighetskontorets bedömning inte överstiga 4-5 företag, åtminstone inte i detta tidiga skede.

I vilken utsträckning respektive aktör också ska inrymma lokaler i byggnaderna får avgöras i det fortsatta arbetet och beror på planutformning och slutgiltig fördelning av byggrätter mellan aktörerna.

Sökandena har vid ansökan accepterat att tillsammans med övriga aktörer som erhåller markreservation bekosta de ytterligare utrednings- och skissarbeten som erfordras för att klarlägga projektets förutsättningar fram till den grad att ordinarie markanvisningar kan genomföras.

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.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen. Detta kan avse projekt i miljöer med störningar från t ex väg- och järnvägstrafik och där frågor kring hantering av buller, risk, luftmiljö mm varit centrala, men även projekt som i andra avseenden varit tekniskt komplicerade och där samverkan med andra exploitörer och intressenter varit viktiga för att finna goda lösningar.

Om de fortsatta utredningarna vid Lagerströmsplatsen leder till att det inte bedöms finnas förutsättningar för bostadsbebyggelse på platsen, och att detaljplanarbetet inte kan fullföljas, ger markreservationerna inte någon rätt till ersättningsanvisning.

Fastighetsnämnden föreslås förbehålla sig rätten att markanvisa till ytterligare intressent/intressenter om volymen och antalet bostäder blir högre än vad som preliminärt antagits.

### **Bedömning och val av intressenter**

De intressenter som lämnat in ansökan om markreservation är:

- HSB Göteborg, Magnolia Bostad AB och Scius Developmentt partner i samverkan
- Jutabo AB
- Serneke Projektutveckling AB
- Studor Projektutveckling AB
- AB Tornstaden
- Tuve Bygg AB
- Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB i samverkan
- Willhem AB

Fyra av ansökningarna uppfyller inte ”skallkravet” om att aktören/aktörerna ska vara beredda att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att under 2018 lämna bostäder (hyresrätter) i befintligt bestånd, med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen. I två av dessa fyra ansökningar anges förvisso att bostäder kan lämnas under 2018, men dessa bostäder är antingen inom ramen för en redan tidigare lämnad utfästelse, eller förenade med vissa förbehåll och villkor som gör att fastighetskontoret inte anser att kravet är uppfyllt.

De företag och ansökningar som uppfyller det aktuella skallkravet är Serneke, Tuve Bygg, Balder/Tornet/Wallenstam samt Willhem. Några av dessa företag har inte ett eget bestånd med tillräckligt många lägenheter för att bostadsanskaffningen ska kunna ske i detta bestånd, utan andra lösningar, till exempel samarbeten med andra fastighetsägare krävs. En avsiktsförklaring där det tydliggörs hur leveransen av lägenheter ska ske behöver dock kunna undertecknas.

Efter en samlad bedömning föreslår fastighetskontoret att markreservation lämnas till nedanstående aktörer. Vid denna bedömning har kriteriet om att det är meriterande med erfarenhet av jämförbara projekt vägt tyngst,

Serneke Projektutveckling AB får en markreservation för cirka 200 bostäder.

Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB får tillsammans en markreservation för cirka 200 bostäder.

Hur fördelningen av hyresrätter, studentbostäder och bostadsrätter ska ske mellan företagen avgörs inte i detta skede utan först vid eventuell efterföljande markanvisning. Inriktningen ska till dess vara att upplåtelseformerna och antalet bostäder per kategori delas lika.

Serneke lämnar som referensprojekt Karlastaden, Prioritet Serneke Arena i Kviberg samt Gamlestadens resecentrum. Karlastaden är ännu inte i genomförandefas, men fastighetskontoret bedömer att Serneke genom utvecklingen av projektet fram till nu antagen detaljplan, samt genom bland annat de två andra referensprojekten, byggt upp en kompetens som gör företaget lämpligt att delta i arbetet med utvecklingen vid Lagerströmsplatsen.

Balder, Tornet och Wallenstam har enligt fastighetskontorets bedömning tillsammans en hög kompetens vad avser projektutveckling och genomförande. Wallenstams erfarenhet från pågående planeringsarbete för bebyggelse på överdäckningen av väg 45 i centrala Göteborg är värdefull att få in bland byggherrarna. Projektet är ett exempel på ett tekniskt komplicerat projekt där också frågor kring till exempel buller och luftmiljö behöver hanteras.

Markreservationen till Balder, Tornet och Wallenstam innebär att bolagen tillsammans, utöver de bostäder som ska lämnas i enlighet med andra avtal och avsiktsförklaringar, under 2018 ska lämna minst 20 lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov.

Markreservationen till Serneke innebär att bolaget under 2018 ska lämna minst 20 lägenheter till fastighetskontoret för uthyrning för kommunala behov.

I det parallellt framtagna tjänstulåtandet om markreservationer på fyra platser i Göteborg (dnr 6958/17) föreslås Balder och Tornet få en markreservation för Lagerströmsplatsen i kombination med Angered's Centrum, där 400 bostäder avser Lagerströmsplatsen. De två föreslagna markreservationserna innebär att totalt fyra intressenter i detta skede utses för att delta i det fortsatta utrednings- och planeringsarbetet vid Lagerströmsplatsen.

### **Inlämnat förslag om större område för exploatering - kommentar**

Balder, Tornet och Wallenstam har redan tidigare lämnat in en projekttid till fastighetskontoret som utöver exploatering inom nu aktuellt område även innefattar en överdäckning av E6:an och Västkustbanan för att kunna knyta samman Gårda och Olskroken med tät stadsbebyggelse. Bolagen har i sin ansökan uttryckt att de önskar att förslaget prövas och utreds vidare och att de gärna deltar i ett sådant arbete tillsammans med Göteborgs stad och Trafikverket. I förslaget, som är bilagd ansökan om markreservation, redovisas nu aktuellt område som Lagerströmsplatsen etapp 1 och området där överdäckning krävs som etapp 2.

Fastighetskontoret kan idag inte ta ställning till realismen och den tekniskt/ekonomiska genomförbarheten av överdäckningen. Idén är intressant och bör enligt fastighetskontorets uppfattning utredas vidare när de förvaltningar inom staden som behöver delta i ett sådant arbete har tillgängliga resurser för detta, vilket inte är fallet idag. Det krävs också att Trafikverket är berett att delta i arbetet. Det är uppenbart att det finns svårigheter och utmaningar i förslaget, men också möjligheter. Det väsentliga nu är att den kommande detaljplanen vid Lagerströmsplatsen tar hänsyn till möjligheten till en framtida överdäckning så

att en sådan inte ytterligare försvåras av den nya bebyggelsen, samt att en bra helhetsstruktur i stadsbebyggelsen går att åstadkomma.

Den aktuella markreservationen gäller enbart det område för vilket positivt planbesked är lämnat och beslutet innebär inte något som helst ställningstagande till om och i så fall hur en utredning om överdäckningen ska genomföras.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

***Bilaga:***

Översiktskarta och detaljkarta