



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnde

2014-01-13

Diarienummer 6300/12

Strategisk Planering

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

Markanvisning för bostäder vid Högsbogatan / Nickelmyntsgatan i Högsbo

Förslag till beslut

1. ByggVesta AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder för studenter och unga vid Högsbogatan / Nickelmyntsgatan i Högsbo.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med ByggVesta AB.

Ärende och bakgrund

Fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har tillsammans identifierat en yta vid Högsbogatan som preliminärt bedömts lämplig för ny bebyggelse med dels ca 150 studentbostäder, dels bostäder med särskild service för funktionshindrade för 6-8 boende. Området, som ligger ca 200 meter nordost om Axel Dahlströms torg, utgör en delvis trädbevuxen slänt invid korsningen mellan Högsbogatan och Nickelmyntsgatan.

Stadsbyggnadskontoret har förprövat ett förslag med tre punkthus i 7-8 våningar för studentbostäder plus en byggnad i två våningar för bostäder med särskild service. Förslaget föreslås bli utgångspunkten kommande detaljplanearbete, men även andra utformningar kan bli aktuella att pröva inom ramen för planarbetet.

Huvuddelen av området är i gällande detaljplan redovisat som område för parkering. En mindre del utgör allmän plats - park. Fastighetskontoret har på delegation från nämnden beställt en ny detaljplan för området. Detaljplanearbetet bedöms kunna starta relativt omgående.

Markanvisningen berör ett flertal kommunägda fastigheter, bland annat Järnbrott 758:51, 758:66 och 758:525.

Markanvisningen

Upplåtelseform mm

Med hänsyn till svårigheten att anordna mer än ett relativt begränsat antal parkeringsplatser inom planområdet är studentbostäder den lämpligaste bostadstypen för platsen (vid sidan av de bostäder för funktionshindrade som planeras). Troligtvis är det också möjligt att klara parkeringsfrågan om bostäderna inte blir renodlade studentbostäder utan även till viss del hyrs ut till icke studerande ungdomar (ungdomsbostäder). Krav på något fler parkeringsplatser kan då komma att ställas. Upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

Ekologi

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha förmågan att uppnå målen i detta program.

Sociala åtaganden

I det aktuella projektet planeras som ovan nämnts en separat byggnad för bostäder med särskild service för funktionshindrade. Avsikten är att denna byggnad ska uppföras av kommunen genom lokalförvaltningen och omfattas alltså inte av markanvisningen. Denna lösning är utgångspunkten för planarbetet, och om detaljplanen också slutgiltigt utformas på detta sätt är det inte aktuellt för kommunen att hyra lägenheter för boende med särskild service i de byggnader för vilka markanvisning sker.

Fastighetskontoret anser dock att det bör prövas om det är möjligt att integrera de aktuella bostäderna i någon av de byggnader som ska uppföras i enlighet med markanvisningen, om detta innebär att detaljplanen kan möjliggöra en större totalvolym bostäder. En förutsättning är att staden (inklusive stadsledningskontoret och funktionshinderverksamheten i stadsdelen) samt den markanvisade intressenten tillsammans kan finna bra och fungerande lösningar för bostäderna som uppfyller gällande myndighetskrav m.m.

Val av intressent

Följande intressenter har lämnat in skriftliga intresseanmälningar för markanvisningen:

- SGS Studentbostäder
- ByggVesta AB
- Stena Fastigheter Göteborg AB
- Botrygg Göteborg AB
- Tommy Byggare AB
- Bygg-Fast Utveckling AB
- Förvaltnings AB Brunnen
- Modular Living AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till ByggVesta AB.

ByggVesta (ursprungligen Linköpingsbaserat) har sitt huvudkontor i Stockholm. Företaget utvecklar, bygger och förvaltar hus med hyresbostäder, och har

fastigheter och projekt i framförallt de tre storstadsregionerna. ByggVesta förvaltar studentbostäder i Linköping och har flera studentbostadsprojekt under planering i främst stockholmsområdet.

I sin intresseanmälan för det nu aktuella projektet skriver ByggVesta att de ser förutsättningar för att inom ramen för ett studentboende arbeta med tre lägenhetstyper; *”den ytsnåla ettan, den kompakta tvåan för parboende och kompislägenheten”*. *”Kompislägenheterna är 42,5 kvm stora, har två separata ostörda sovrum och en bra köksdel. Lägenheterna är tänkta att delas av två vänner, vilka har var sitt kontrakt.”* (ByggVesta är medvetna om att kommande detaljplan kan komma att ställa krav på bebyggelsen som inte leder till exakt denna lägenhetsyta.)

ByggVesta har tidigare genomfört två projekt i Göteborg; dels vid Lindholmsallén i Lundby och dels i kv Åkerviolen i Södra Guldheden. Sistnämnda projekt genomfördes efter markanvisning av fastighetsnämnden. Företaget har härutöver fått en anvisning till detaljplaneområdet Sydväst om Dr Belfrages gata i Södra Guldheden. (Detta detaljplanearbete har av olika skäl blivit vilande, men kommer att återupptas.)

Sammanfattande bedömning

Fastighetskontoret ser Bygg Vestas koncept med ”kompislägenheter” som intressant att prova i Göteborg, då de tillför en ny boendeform som bör leda till en något lägre hyreskostnad per kontrakt jämfört med normala enrumslägenheter för studenter. Även ur ett socialt perspektiv kan boendeformen vara attraktiv för många unga. Fastighetskontoret gör bedömningen att ByggVesta har den kompetens och de resurser som krävs för att åstadkomma ett bra bostadsprojekt, och att också långsiktigt förvalta bostäderna på ett bra sätt.

Martin Öbo
Bitr. fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

gorel.hallqvist@byggvesta.se

Bilagor

1. Karta

SBK - Översiktskarta

