



Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2013-02-08
Diarienummer 0703/09

Markavdelningen

Lars Johansson
Telefon 031-368 10 55
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder och idrottshall vid Selma Lagerlöfs torg i Backa

Förslag till beslut

1. Keywe AB tillsammans med Landsort Care 3 AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för en idrottshall i kombination med studentbostäder/ungdomsbostäder inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkten 1 ovan.

Ärende och bakgrund

Den första detaljplanen för förnyelsen och utvecklingen av Selma Lagerlöfs torg med omgivningar har startat. Fastighetsnämnden beslutade i november 2012 om markanvisning till tre olika intressenter (Förvaltnings AB Framtiden, Riksbyggen och Botrygg). Utöver Göteborgs stad genom fastighetsnämnden är Framtiden-koncernen sedan tidigare fastighetsägare inom planområdet och äger bl.a. den befintliga centrumfastigheten (genom dotterbolaget Rysåsens Fastighets AB).

Vid markanvisningen och bedömningen av ungefärliga volymer för bostäder och lokaler togs hänsyn till att det även ska inrymmas en idrottshall inom planområdet. I tjänsteutlåtandet till fastighetsnämnden skrev kontoret att *"det kan vara aktuellt för fastighetskontoret att återkomma till nämnden med förslag om markanvisning för en idrottshall i kombination med bostäder, t. ex. studentbostäder. Alternativt blir inriktningen en kommunintern upplåtelse till idrotts- och föreningsnämnden för byggande av en idrottshall i kommunal regi."*

Fastighetskontoret föreslår nu att markanvisning lämnas för en idrottshall i kombination med student- och/eller ungdomsbostäder enligt det koncept företaget Keywe utvecklat.

Markanvisningen

Inriktning och intressenter

Markanvisningen avser en idrottshall för breddidrott i kombination med ca 300 student- och/eller ungdomsbostäder samt lokaler i bottenplan.

Keywe AB har tagit fram ett koncept som innebär att en idrottshall kombineras med ytsnåla bostadslägenheter och lokaler i samma byggnad. Idrottshallen kan i storlek och utförande anpassas efter de behov för breddidrotten som finns i området där den byggs, och kan efter önskemål även delas upp i flera mindre hallar.

Principen för byggnaden är att den invändiga idrottshallen utanför sina väggar har korridorer, som omges av bostadslägenheter med entréer mot korridoren och fönster ut mot omgivningen. Byggnaden får stora mått, men fasaden kan delas upp och ges olika uttryck så att byggnaden från utsidan uppfattas som ett slutet kvarter med olika byggnader. Ytorna i bottenplan mot omgivningarna kan användas för lokaler för butiker, caféer, gym m.m. Byggnadens höjd innebär sju våningar mot utsidan, varav sex våningar bostäder.

Keyweprojektet planeras för att kunna genomföras med en kort byggtid genom att bland annat prefabricerade lägenhetsmoduler ska användas.

Keywe AB är ett stockholmsbaserat företag vars affärsidé utgår från den brist på studentbostäder som finns på många högskoleorter samt den också vanligt förekommande bristen på halltider för breddidrotten. Keywe uppger att företaget för diskussioner om projekt på ett flertal orter i landet, men de har än så länge inte byggt någon anläggning enligt sitt koncept.

Keywe har tecknat ett samarbetsavtal med Veidekke Entreprenad AB som gentemot Keywe ska svara för projektering och byggande. Även andra företag kan vara aktuella för delar av projektets genomförande.

Keywe AB har valt att lämna intresseanmälan tillsammans med företaget Landsort Care 3 AB, som avser att gå in som långsiktig ägare till bostäderna och idrottshallen. Landsort Care 3 AB förvärvar, äger och förvaltar främst bostäder och olika typer av samhällsfastigheter. Företaget har SEB Pensionsstiftelse som huvudinvestorare, men investerarna består även av andra svenska stiftelser och pensionsfonder, samt till viss del privatpersoner.

De tidigare markanvisningarna inom det aktuella detaljplaneområdet lämnades utan att precisera var inom området respektive intressent ska bygga. Avsikten är att intressenterna ska delta i planarbetet och tillsammans med kommunen medverka till att en så bra utformning och helhetslösning som möjligt uppnås för området. På motsvarande sätt föreslås nu att markanvisningen för idrottshall och bostäder lämnas utan att det exakta läget inom planområdet preciseras.

Det är dock viktigt att försöka lägga fast just lokaliseringen av idrottshallen med tillhörande bostäder i ett så tidigt skede som möjligt, och när detta är gjort överväga om området ska brytas ut och drivas som en separat detaljplan för att påskynda byggandet av anläggningen,

En förutsättning för att markanvisningen senare ska fullföljas med ett slutgiltigt genomförandebrev och en tomträttsupplåtelse till Landsort Care 3 AB är att

kommunen genom idrotts- och föreningsförvaltningen och SDF Norra Hisingen har diskuterat fram en utformning av idrottshallen med Keywe och Veidekke som ligger i linje med kommunens behov och önskemål, samt att företagen kan säkerställa att kvalitetsnivån på anläggningen blir tillräckligt god. De ekonomiska förutsättningarna för både kommunen och byggherren måste vara klarlagda och någon form av avtal mellan idrotts- och föreningsnämnden, stadsdelen och byggherren behöver ha tecknats, åtminstone i form av ett tydligt intentionsavtal.

Upplåtelseform för bostäderna

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt där inriktningen ska vara uthyrning till ungdomar i åldersgruppen 18-29 år, alternativt renodlade studentbostäder om t. ex. avtal om blockuthyrning kan träffas med någon av studentbostadsstiftelserna.

Ekologi

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande ska tillämpas för de delar av projektet som avser bostäder.

I marknadsföringen av Keywehuset framhålls de energimässiga fördelarna med att bland annat kunna återvinna spillvärme, samt att byggnaden genom sin utformning blir yteffektiv och får mindre ytor med ytterväggar än normalt.

Stommen avses byggas i massivt trä och Keywe uppger att de även i övrigt ska använda förnyelsebara och återvinningsbara material.

Sociala åtaganden

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade, om det går att utforma lämpliga boeenheter för detta ändamål. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Sammanfattande bedömning och överväganden

Fastighetskontoret anser att Keywes idé och koncept är intressant och tilltalande genom bland annat dess yteffektivitet som på en begränsad yta ger både en idrottshall och ett förhållandevis stort antal student- eller ungdomsbostäder. Även ur ett energi- och miljöperspektiv är konceptet bra.

En fördel jämfört med att bygga en separat idrottshall är att bostäderna bidrar till en trevligare stadsmiljö och gör att fler människor rör sig i närområdet som härigenom blir tryggare. Byggnadens stora volym gör dock att det är väsentligt att hitta rätt placering inom området, och att säkerställa att byggnadens gestaltning kommer att passa in i den framtida bebyggelsemiljön i området.

Förhoppningsvis gör också den yteffektiva planeringen i kombination med en rationell och kostnadseffektiv byggproduktion att Keywe och byggnadens långsiktiga ägare Landsort Care 3 AB kan erbjuda villkor för användningen av idrottshallen som ekonomiskt sett är intressanta för staden.

Keywe AB är oprövad som byggherre och projektet vid Selma Lagerlöfs torg blir, om markanvisning lämnas, företagets första projekt i landet. Fastighetskontoret

ser Keywes samarbetsavtal med Veidekke som viktigt för bedömningen att en tillräckligt hög kompetens och erfarenhet inom byggnadsteknik och byggproduktion finns knuten till projektet.

Fastighetskontoret tror att den långsiktiga förvaltningen säkerställs på ett bra sätt om Landsort Care 3 AB går in som långsiktig ägare.



Christina Johnsson
Fastighetsdirektör



Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

peter@keywe.se

Bilagor

1. Karta

Programhandling samt sammfattning av parallella arkitektuppdrag finns tillgängligt på [http://www.goteborg.se/ \(under Bygga&Bo, aktuella plan- och byggprojekt](http://www.goteborg.se/ (under Bygga&Bo, aktuella plan- och byggprojekt)

Bilaga till tjänsteutlåtande till
fastighetsnämnden 2013-02-08,
FK dnr 0703/09

Markanvisning för bostäder och
idrottshall vid Selma Lagerlöfs torg i
Backa

