



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2009-11-23

Diarienummer 0289/05

Exploateringsavdelningen

Charlotta Cedergren

Telefon 031-368 12 29

E-post: charlotta.cedergren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning till Bostads AB Poseidon inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue

Förslag till beslut

1. Bostads AB Poseidon får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Kviberg 741:165, norr om Kvibergsvägen, inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue (etapp 5).
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Bostads AB Poseidon.

Bakgrund

Detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue antogs av byggnadsnämnden i juni 2008. Detaljplanen överklagades och vann laga kraft efter regeringsbeslut i maj 2009. Detaljplanen möjliggör cirka 750-800 lägenheter inom två områden belägna norr om respektive söder om Kvibergsvägen.

Fastighetsnämnden har förvärvat marken norr om Kvibergsvägen av AB Långe-drag, HIGAB. Söder om Kvibergsvägen ägs marken till största delen av JM och Skanska gemensamt.

Fastighetsnämnden har tidigare markanvisat området norr om Kvibergsvägen till Tuve Bygg, Sverigehuset och UT-Byggen. Genomförandeavtal och köpekontrakt beträffande hela området norr om Kvibergsvägen, inrymmas cirka 250 lägenheter, godkändes av fastighetsnämnden i juni 2008. UT-Byggen försattes i konkurs i december 2008. De avtal som kommunen träffat med UT-Byggen har hävts av kommunen vilket innebär att avtalen inte längre är gällande gentemot UT-Byggen.

De ursprungliga avtalen med Tuve Bygg och Sverigehuset har skrivits om med Kvibergs Bostads AB (av parterna helägt dotterbolag) för att möjliggöra ett etappvis genomförande av byggnationen kopplat till en etappvis betalning. De nya avtalen godkändes i fastighetsnämnden i juni 2009 och avser i första hand etapp 1 i kvarteret. Kvibergs Bostads AB fick samtidigt en markanvisning avseende etapperna 2-4.

Den nu aktuella markanvisningen avser de byggrätter som tidigare markanvisats till UT-Byggen och som nu utgör etapp 5 i kvarteret. Markanvisningen omfattar två byggrätter om sammanlagt cirka 7450 m² BTA vilket uppskattningsvis motsvarar cirka 80 lägenheter.

Markanvisningen

Upplåtelseform

De två aktuella detaljplaneområdena för bostadsbebyggelse i Kviberg, Öster om Bellevue samt Kvibergs ängar, möjliggör tillsammans byggande av närmare 1200 bostäder. Cirka två tredjedelar av bostäderna kommer att uppföras på sedan tidigare privatägd mark (JM och Skanska), och resterande tredjedel på mark som fastighetsnämnden har markanvisat eller kommer att markanvisa. Markanvisningen år 2005 till Sverigehuset, Tuve Bygg och UT-Byggen lämnades med utgångspunkt från att byggherrarna skulle ha rätt att producera bostadsrätter. Även JM:s och Skanskas inriktning är att producera bostadsrätter.

För att få en blandning av upplåtelseformer i området har fastighetskontoret tidigare varit inriktat på att vid kommande markanvisning på kommunens mark i den östra delen av detaljplaneområdet Kvibergs ängar, föreslå fastighetsnämnden att anvisningen lämnas för hyresrättsproduktion. Kontoret gör dock idag bedömningen att området är mindre lämpat för byggande av hyresrätter med hänsyn till förhållandevis höga exploateringskostnader, bl.a. beroende på dåliga geotekniska förhållanden. Utan att föregripa kommande markanvisning inom Kvibergs ängar, ser fastighetskontoret det ändå lämpligt att nu aktuell markanvisning lämnas för hyresrättsproduktion. Detta för att säkerställa att åtminstone någon del av den nya bebyggelsen blir hyresrätter.

Ekologi

Utgångspunkten bör vara att det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas i sin helhet. Med hänsyn till att aktuell detaljplan upprättades och antogs innan programmet för miljöanpassat byggande var framtaget, bör dock byggherren ges möjlighet att ta upp frågan med fastighetskontoret om vissa mindre avsteg från riktlinjerna om detta är motiverat utifrån detaljplanens utformning och bestämmelser.

Sociala åtaganden

En förutsättning för markanvisningen är att aktuell exploatör ska ge kommunen möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service i den nya bebyggelsen. Kommunen ska precisera antalet lägenheter och de närmare kraven på bostäderna så snart detta är möjligt.

Val av intressent

De exploatörer som efter UT-Byggens konkurs har lämnat in skriftliga intresseanmälningar för den nu aktuella markanvisningen i området norr om Kvibergsvägen är Västkuststugan AB, Väst-Bygg Projektutveckling AB, Kviberg Bostads AB (Sverigehuset och Tuve Bygg), Bostads AB Poseidon, och AF Bygg Göteborg AB. År 2005 lämnade Bostaden AB (IKANO) in en intresseanmälan om markanvisning inom det aktuella planområdet. Samtliga intressenter har sagt sig vara beredda att upplåta hela eller delar av bebyggelsen som hyresrätter. Härutöver har ett flertal exploatörer lämnat in generella intresseanmälningar för bostadsprojekt i Göteborg.

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden lämnar markanvisningen till Bostads AB Poseidon av skäl som redovisas nedan.

Bostads AB Poseidon är en stor fastighetsägare i Gamlestaden och Kviberg med ett bestånd på cirka 1700 lägenheter. Fastighetsbeståndet består dock i stor utsträckning av äldre byggnader från 1930- och 1940-talen med små lägenheter med begränsad tillgänglighet. Bostads AB Poseidon har framfört att bolaget genom en nyproduktion i det aktuella området kan komplettera sitt bostadsbestånd med lägenheter som uppfyller kraven på tillgänglighet, vilket möjliggör att äldre kan bo kvar i stadsdelen. Dessutom kan behovet av större lägenheter tillgodoses.

Bostads AB Poseidon har genomfört flera ny- och ombyggnadsprojekt under 2000-talet med bra resultat. Ett exempel som kan nämnas är den nyligen genomförda kompletteringen i Kaverös i Högsbo. För närvarande bygger bolaget lägenheter inom kvarteret Venus i Norra Gårda.

Sammanfattande bedömning

Sammanfattningsvis föreslår fastighetskontoret att markanvisningen lämnas till Bostads AB Poseidon eftersom bolagets önskemål om att komplettera sitt bestånd i området bedöms som väl motiverat, samtidigt som bolaget bedöms ha kompetens och förmåga att genomföra bostadsprojektet med lyckat resultat.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Bostads AB Poseidon
Box 1
424 21 Angered

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta