



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2011-09-05
Diarienummer 0199/11

Markavdelningen

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

Markanvisning till Riksbyggen för bostäder mm vid Dr Allards gata inom Södra Guldheden

Förslag till beslut

1. Riksbyggen får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Dr Allards gata inom Södra Guldheden.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Riksbyggen.

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att Riksbyggen får markanvisning till ett område i slänten mellan Dr Allards gata och Teknikparken, väster om Mossens idrottsplats. Anvisningen lämnas för att Riksbyggen, i samverkan med Chalmers och Johanneberg Science Park, ska kunna genomföra projektet ”Positive Footprint Housing”. Avsikten är att Riksbyggens bostadsprojekt ska utvecklas och genomföras integrerat med ett parallellt, brett forskningsprojekt. Parternas ambitioner är att projektet ska ligga i den absoluta framkanten vad gäller t ex energiförbrukning, materialval och byggmetoder, men även ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Under projektutveckling, projektering, byggande och förvaltning ska projektet fungera som ett fullskaligt laboratorium och användas i forskning och undervisning. Fastighetskontoret har erbjudits möjlighet att bli en av huvudmännen bakom forsknings- och utvecklingsprojektet och att aktivt delta i arbetet. Kontoret ställer sig positiv till denna möjlighet.

Den aktuella platsen vid Dr Allards gata redovisas i *Program för södra Guldheden* från 2005 som ett av de delområden i Guldheden som bör kunna prövas för ny bebyggelse. Den preliminära bedömningen är att byggnader med totalt ca 60 lägenheter ska kunna byggas efter det att en ny detaljplan tagits fram. Inriktningen är att byggnaderna även ska inrymma verksamhetslokaler. Detaljplanearbetet kan starta i år.

Ärende och bakgrund

Forsknings- och utvecklingsprojektet Positive Footprint Housing

Sedan 2009 har ett samarbetsprojekt pågått mellan Chalmers, Chalmersfastigheter AB och Riksbyggen om att utveckla energisnåla och miljövänliga byggnader för bl a bostäder. Idag drivs projektet av Chalmers, Johanneberg Science Park och

Riksbyggen. Även andra parter, bl a Göteborgs Universitet, och Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (SP) är knutna till projektet.

Fastighetskontoret har erbjudits möjlighet att gå in som en av huvudmännen bakom projektet och att aktivt delta i forsknings- och utvecklingsarbetet. Kontoret avser att med övriga parter fortsätta att diskutera de närmare förutsättningarna och formerna för samverkan, och därefter återkomma till nämnden med information om detta. Kontorets bedömning är att nämndens beslut i markanvisningsfrågan inte bör och behöver avvakta att dessa förutsättningarna är helt klarlagda.

Inriktningen vad gäller bostäderna är att uppföra ett eller flera flerbostadshus som även innehåller verksamhetslokaler i anslutning till Chalmers Johanneberg. Ambitionen är att byggnaderna och projektet ska ligga i den absoluta framkanten beträffande hållbar utveckling. Byggnaderna och lägenheterna ska bli en inspirationskälla för framtidens hållbara boende och kunna användas som en fullskalig laborationsanläggning i Chalmers forskning och utbildning. Parterna kallar projektet "*Positive Footprint Housing*".

Under 2009 genomförde Chalmers, Chalmersfastigheter AB och Riksbyggen en förstudie för "Norra Campus Johanneberg" med stöd av parallella arkitektuppdrag, där fyra arkitektkontor engagerades. Som en del av de parallella uppdragen ingick att studera och förslå komplettering med bostäder inom campusområdet. Förslagen från arkitektkontoren visar på olika möjligheter till kompletteringsbebyggelse i området som får studeras vidare i det fortsatta planeringsarbetet för området. Stadsbyggnadskontoret har nyligen påbörjat arbetet med ett program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala. Med hänsyn till program- och planeringsarbetets omfattning och komplexitet kommer det att ta förhållandevis lång tid innan projektet Positive Footprint Housing eventuellt skulle kunna genomföras inom Chalmersområdet. Riksbyggen har därför ställt frågan till fastighetskontoret om det finns någon kommunägd mark i närheten av Chalmers Johanneberg där ett detaljplanearbete för bostäder skulle kunna starta relativt omgående.

Området som föreslås markanvisas

Förslag till *Program för Södra Guldheden* var ute på samråd hösten 2005. I programmet föreslogs kompletteringsbebyggelse med i första hand bostäder på ett flertal platser i stadsdelen. Ett av delområdena var slänten mellan Dr Allards gata och Teknikparken, väster om Mossens idrottsplats.

Efter samrådet gjorde stadsbyggnadskontoret vissa revideringar i programmet och sände handlingen till byggnadsnämnden med förslag om att programmet skulle godkännas. Ärendet bordlades och något beslut om godkännande av programmet har aldrig fattats. Däremot har byggnadsnämnden lämnat uppdrag om detaljpanelläggning för ny bostadsbebyggelse för några av platserna. Sedan 2006 har stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden ändrat rutinerna efter program-samråd. Programmen revideras inte utan kompletteras med en samrådsredogörelse där stadsbyggnadskontorets bedömningar och slutsatser framgår. Byggnadsnämnden fattar inte som tidigare beslut om att godkänna programmen utan besluten blir att samrådsredogörelsen antecknas i protokollet. Programmet för Södra Guldheden har nu 2011 hanterats enligt de nya rutinerna.

Av samrådsredogörelsen framgår att stadsbyggnadskontoret fortsatt bedömer att delar av slänten mellan Dr Allards gata och Teknikparken är möjlig för exploatering och att ett planarbete kan påbörjas. I samband med att byggnadsnämnden 2011-04-05 beslutade att anteckna samrådsredogörelsen ingav M, FP, S, MP, V och VägV ett yttrande med följande lydelse. ”Vi antecknar samrådsredogörelsen. Det innebär inte att vi tagit politisk ställning till det underlag som stadsbyggnadskontoret tagit fram, utan återkommer med synpunkter på planer i senare skeden i planprocessen. Förslag på ytterligare bebyggelse kan tillkomma och andra markerade områden i programmet kan falla bort. Vi ser fram emot de kommande förslagen till detaljplaner för Södra Guldheden och Landala.”

Stadsbyggnadskontoret har underhand meddelat fastighetskontoret att stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns stöd i byggnadsnämnden för att i detaljplan pröva ny bebyggelse inom det aktuella området vid Dr Allards gata.

Marken är i gällande detaljplaner (stadsplaner) i den norra delen redovisad som allmän plats - park och i den södra delen som kvartersmark för garageändamål.

Inom del av det område som nu föreslås markanvisas finns en parkeringsanläggning (markparkering med 38 p-platser) som fastighetskontoret hyr ut till Bostads AB Poseidon, som äger de intilliggande bostadsfastigheterna väster om Dr Allards gata. Det får inom ramen för detaljplanearbetet utredas om ytan för parkeringsanläggningen också bör användas för ny bebyggelse, vilket enligt fastighetskontorets mening bör vara utgångspunkten, eller om anläggningen behöver vara kvar. Den nya bebyggelsen i slänten förutsätter troligtvis att parkering anordnas i underjordiska garage.

I byggnadsnämndens produktionsplan för 2011 finns en ospecificerad detaljplan för bostäder i Södra Guldheden medtaget. Avsikten när ärendet togs med i produktionsplanen var att ärendet skulle avse något av de delområden inom programområdet där byggnadsnämnden är beredd att gå vidare med detaljplaneläggning.

Markanvisningen

Upplåtelseform

Riksbyggen avser att sälja och upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Inom primärområdet Guldheden, som omfattar Södra och Norra Guldheden samt Landala Egnahem, finns idag ca 6 000 bostäder, varav drygt 100 småhus och ca 5 900 lägenheter i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 64 % hyresrätter (3 800 st) och ca 36 % bostadsrätter (2 100 st).

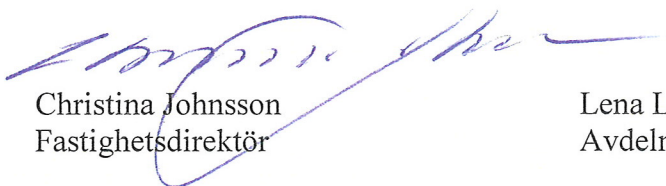
Bedömning

Sedan drygt ett år tillbaka informerar fastighetskontoret byggintressenter om kommande och tidigare beslutade markanvisningar via stadens hemsida, där det också går att skicka in intresseanmälningar om markanvisning. Fastighetskontoret har inte lagt ut någon information om den nu aktuella platsen eftersom det har funnits en viss oklarhet om området ska planläggas för ny bostadsbebyggelse. Fastighetskontoret anser att projektets inriktning och karaktär gör att det finns

särskilda skäl till att föreslå en markanvisning direkt till Riksbyggen utan att kontoret dessförinnan har lagt ut information om platsen på stadens hemsida.

Genom anvisningen bidrar staden till ett intressant och framtidsinriktat utvecklings- och forskningsprojekt om hållbart samhällsbyggande. Enligt fastighetskontorets bedömning är Riksbyggen som etablerad och erfaren byggherre och bostadsutvecklare en lämplig organisation för att tillsammans med Chalmers, Johanneberg Science Park och Göteborgs stad genomföra projektet.

Fastighetskontoret ser mycket positivt på att själv ha en möjlighet att delta i projektet och att ta del av de kunskaper och erfarenheter som projektet och forskningen genererar.



Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Riksbyggen
Mikael Ekberg
Box 310 60
400 32 Göteborg

Bilagor

1. Karta

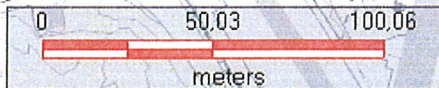
Bilaga till tjänsteutlåtande till
fastighetsnämnden 2011-09-05,
dnr 0199/11

Dr Allards gata

Mossens
idrottsplats

Ungefärlig avgränsning av
område som föreslås
markanvisas till Riksbyggen

Befintlig p-anläggning.



Skala 1:2000

