



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2010-02-15
Diarienummer 1154/07

Exploateringsavdelningen

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

Markanvisning till Riksbyggen och Göteborgs stads Bostadsaktiebolag för bostäder vid Nolehultsvägen i Tuve centrum

Förslag till beslut

1. Riksbyggen får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna Tuve 10:5 och 10:123 öster om Nolehultsvägen i Tuve centrum.
2. Göteborgs stads Bostadsaktiebolag får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna Tuve 9:174 och 10:148 i Tuve centrum.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Riksbyggen och Göteborgs stads Bostadsaktiebolag.

Ärende och bakgrund

Under 2007 och 2008 genomfördes ett programarbete för Tuve som framförallt syftade till att identifiera lämpliga platser för nya bostäder. Tuves befolkning har med tiden minskat och det finns behov av fler boende för att skapa ett större underlag för både offentlig och kommersiell service. Härutöver finns det allmänna behovet av nya bostäder i Göteborg. I programmet, som är godkänt av byggnadsnämnden, redovisas totalt ca 20 platser (i åtta delområden) som lämpliga att pröva för ny bebyggelse. Svårighetsgraden för att åstadkomma kompletteringarna, vad gäller genomförandeåtgärder mm, varierar från plats till plats. Programmet ger också förslag på hur trafikstrukturen samt grönska- och parkstrukturen kan utvecklas.

Den första av de nya detaljplaner som behöver tas fram för att åstadkomma kompletteringsbebyggelsen i Tuve föreslås omfatta ett område vid Tuve torg. Planarbetet kan starta under våren 2010. Planområdet omfattar två platser som i enlighet med framtagna utredningsskisser mycket preliminärt bedöms kunna inrymma tillsammans ca 230 lägenheter i flerbostadshus. Området kring gamla Glöstorps hemmet, som just nu håller på att rivas, bedöms kunna inrymma ca 100 lägenheter, och området omedelbart norr Tuve torg bedöms kunna inrymma ca 130 lägenheter. Bebyggelsens utformning får prövas närmare i detaljplanearbetet, eventuellt genom parallella arkitektuppdrag.

Inriktningen i den planbeställning till byggnadsnämnden som fastighetskontoret gjort avviker något från programmet. Skillnaden mot programmet är att befintlig förskola norr om Tuve torg föreslås ersättas av en ny förskola på den östra sidan av Nolehultsvägen. Den befintliga förskolan behöver genomgå en omfattande renovering eller ersättas av en ny. Både SDF Tuve och lokalsekretariatet är positiva till att pröva en lokalisering av förskolan öster om Nolehultsvägen. Frågan är också avstämd med stadsbyggnadskontoret som tror att lokaliseringen bör vara möjlig. Genom att förskolan flyttas blir det möjligt att bygga en större volym bostäder norr om Tuve torg än vad som annars hade varit fallet.

Möjligheten till ett bra utnyttjande av marken norr om Tuve torg bygger också på en viss omläggning av Nolehultsvägen. Kopplat till programarbetet tog trafikkontoret fram kostnadsbedömningar för de förändringar av gatustrukturen som föreslås i programmet. Innan ställningstagande görs till om Nolehultsvägen ska läggas om bör mera noggranna kostnads- och exploateringskalkyler tas fram inom ramen för detaljplanearbetet. Ett bra utnyttjande i aktuell del bygger också på att ett mindre område som idag ingår i Bostadsbolagets fastighet Tuve 9:174 kan utnyttjas.

Markanvisningar

Upplåtelseformer

Tuve har en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Ca 41 % av bostäderna är i småhus och ca 59 % i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 36 % hyresrätter och ca 64 % bostadsrätter. Av det totala antalet bostäder i Tuve utgör andelen hyresrätter ca 21 %. (siffrorna avser primärområdet Tuve – ej hela SDN-området).

Trots att andelen hyresrätter i Tuve är klart lägre än genomsnittet för Göteborg anser fastighetskontoret att det är rimligt att nyproduktionen i Tuve Centrum består av både hyresrätter och bostadsrätter. Detta ger fler valmöjligheter för de Tuvebor och andra som önskar och behöver en modern bostad med god tillgänglighet.

Dessutom ger försäljning av mark för bostadsrättsproduktion inkomster till fastighetsnämnden som är viktiga för att kompensera för de relativt stora exploateringskostnader som följer av projektet.

Nästan samtliga hyresrätter i Tuve finns i Bostadsbolagets område Norumshöjd, som ligger omedelbart väster om det område som markanvisas. Området, som färdigställdes under andra halvan av 1960-talet, innehåller ca 840 lägenheter. Byggnaderna saknar hiss. Det bör också nämnas att ca 50 nya hyresrätter kommer att byggas som en del av HSB: projekt i Västra Tuve, där markarbetena har startat.

Fastighetskontoret föreslår att området omedelbart norr om Tuve torg markanvisas för byggande av hyresrätter, och att området öster om Nolehultsvägen markanvisas för byggande av bostadsrätter.

Ekologi

Det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart detta är möjligt.

Val av intressent

De intressenter som lämnat in skriftliga intresseanmälningar för markanvisningen är Riksbyggen, Veidekke Bostad AB, JM AB, Göteborgs stads Bostadsaktiebolag, Väst-Bygg Projektutveckling AB samt F O Peterson & Söner AB. Härutöver har ett flertal företag lämnat in generella intresseanmälningar om markanvisning i Göteborg.

Det enda företag som vid sidan av Bostadsbolaget visat preliminärt intresse för att bygga hyresrätter inom det aktuella projektet är F O Peterson & Söner Byggnads AB. Företaget har tidigare fått två markanvisningar i Göteborg, båda tillsammans med White arkitekter. Den första markanvisningen avsåg Vävskedsgatan i Lunden, där företagen genomförde ett hyresrättsprojekt med mycket lyckat resultat. Den andra markanvisningen avsåg kv Skolmössan i Frölunda, där företagen ska bygga 40 radhus för eget ägande samt 40 hyresrätter i småskaliga flerbostadshus. Företagen planerar att starta en första etapp i år.

I enlighet med den uttalade inriktningen i fastighetsnämndens markanvisningspolicy att kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område och att öka konkurrensen och mångfalden på marknaden, skulle en markanvisning av hyresrättsdelen till F O Peterson & Söner kunna motiveras.

Bostadsbolaget önskar komplettera Norumshöjd, som helt saknar hissar, med moderna lägenheter med god tillgänglighet. Detta ger en ökad möjlighet till kvarboende i området för de hyresgäster som är i behov av en lägenhet som uppfyller dagens tillgänglighetskrav. De nya lägenheterna kan också bidra till en i övrigt bättre lägenhetssammansättning i Bostadsbolagets bestånd i Tuve.

Samtliga aktuella intressenter utöver Bostadsbolaget är intresserade av att bygga bostadsrätter (även F O Peterson & Söner). Fastighetskontoret bedömer att intressenterna utan undantag har hög kompetens inom bostadsutveckling och tror att samtliga skulle kunna genomföra projektet med ett lyckat resultat vad avser bostädernas kvalitet och den inre och yttre boendemiljön.

Sammanfattande bedömning och förordande av intressent

Fastighetskontoret föreslår att Göteborgs stads Bostadsaktiebolag får markanvisning till området omedelbart norr om Tuve torg. Bostadsbolagets intresse av att komplettera sitt bestånd i Tuve med moderna och tillgängliga hyresrätter, som möjliggör ett ökat kvarboende för hyresgästerna i området, överväger enligt fastighetskontorets mening intresset av att få in ytterligare en hyresvärd i Tuve. Möjligheten att markanvisa till F O Peterson & Söner eller andra företag som vill bygga hyresrätter finns kvar vid kommande markanvisningar till andra delområden i Tuve. Det bör också vägas in att en mindre del av den yta som i enlighet med programmet och framtagna utredningsskisser bör ingå i kvartersmarken för hyresrätterna idag ägs av Bostadsbolaget.

Fastighetskontoret föreslår att Riksbyggen får markanvisning till området öster om Nolehultsvägen, inom och invid tomten för gamla Glöstorps hemmet. Riksbyggen har i tidigare projekt visat att de har kompetens och resurser att genomföra bostadsprojekt av samma typ och storleksklass som det aktuella med gott slutresultat. Riksbyggen visade tidigt intresse för planeringen i Tuve och har lämnat in flera förslag över tänkbara bostadskompletteringar i Tuve, bl. a. på det nu aktuella området.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Bostadsbolaget
Leif Andersson
Box 5054
402 21 Göteborg

Riksbyggen
Anders Sandberg
Box 31060
400 32 Göteborg

Bilagor

Karta – bil. 1
Utredningsskiss – bil.2