

Markanvisning för bostäder m.m. vid Opaltorget, Tynnered

FÖRSLAG TILL FASTIGHETSNÄMNDENS BESLUT

1. Familjebostäder i Göteborg AB, HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB och Veidekke Bostad AB får under två år en gemensam markanvisning för bostäder m.m. inom delar av fastigheterna Tynnered 761:687 och 762:10 vid Opaltorget.
2. Kontoret får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal med byggherrarna.

BAKGRUND

Opaltorget är ett lokalt torg i södra Tynnered. Läget framgår av bilagd översiktskarta (bilaga 1).

Befolkningsutvecklingen i denna del av södra Tynnered är vikande med bl.a. åldrande befolkning och ett segregerat boende. Opaltorget ligger svåråtkomligt för de boende och är inte heller lätt att nå för dem som passerar området på omgivande vägar. Torget uppfattas som påvert både beträffande utformning och innehåll och dess roll som samlingsplats i området minskar. Många boende upplever otrygghet i den yttre miljön speciellt under den mörka tiden av dygnet. Friytorna i området är relativt små. Standarden på ytorna har sjunkit och är i vissa delar slitna. Trafikstrukturen i anslutning till området och inom området har brister.

Byggnadsnämnden har godkänt ett program för Södra Tynnered där Opaltorget är ett av flera områden som föreslås förtätas och omdanas. Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för området. Stadsbyggnadskontoret har i parallella uppdrag låtit tre arkitektkontor komma med förslag till förnyelse och utveckling av Opaltorget. Representanter för fastighetskontoret och fastighetsnämnden har ingått i de bedömningsgrupper som utvärderat förslagen.

Bedömningsgrupperna kom fram till att en högre exploatering än de vad de tre arkitektkontoren redovisade är önskvärd för att ge en tätare, befolkad stadsmiljö med stadskaraktär. Därför fick även det danska arkitektkontoret BIG möjlighet att ta fram

2007-10-29

Dnr 400-0667/05

ett förslag. Detta förslag innehåller ca 33 000 kvm BTA bostadsyta och 6 000 kvm BTA verksamhetsyta.

Fastighetskontoret bedömer nu att utredningarna har kommit så långt att det är dags att markanvisa området till lämpliga byggherrar för att ge dessa möjlighet att delta i det fortsatta planarbetet och bidra med idéer till utvecklingen av området.

Fastighetsnämnden beslutade, i augusti 2004, att lämna markanvisningar i anslutning till Rubingatan till Fastighets AB Keron och Sverigehuset AB. Den markanvisningen var begränsad till två år och tiden har således gått ut. Kontoret anser att det är lämpligt att även den marken ingår i det område som nu föreslås markanvisas till byggherrarna vid Opaltorget.

MARKANVISNING

En markanvisning innebär att en byggherre eller en grupp av byggherrar under en begränsad tid får ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att få utveckla och köpa ett markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsikten att byggherren skall förvärva marken för ett marknadsmässigt pris när detaljplanen för området vunnit laga kraft.

Fastighetskontoret föreslår att fyra byggherrar under två år får en gemensam markanvisning inom det område som visas i bilagd karta (bilaga 2). Området omfattar delar av fastigheterna Tynnered 761:687 och 762:10. Området redovisas endast grovt i kartbilagan och det markerade området innefattar bl.a. mark som behövs för spårväg och allmän plats. Det fortsatta planarbetet får visa vilka delar av området som blir aktuellt för exploatering.

De fyra föreslagna byggherrarna är:

- HSB Göteborg
- AF Projektutveckling AB (f.d. JK Bygg)
- Veidekke Bostad AB
- Familjebostäder i Göteborg AB

Fastighetskontoret bedömer att dessa byggherrar har den kapacitet, erfarenhet och utvecklingskompetens som krävs i denna typ av område.

De fyra byggherrarna skall tillsammans med kommunen utveckla ett bebyggelseförslag för området på ett sådant sätt att helheten kommer före de enskilda byggherrarnas särintressen. När en god helhetslösning föreligger bestäms fördelningen av marken av fastighetskontoret i samråd med byggherrarna. Parterna får då acceptera att byggrätten i de olika delarna kan komma att variera. Familjebostäder avses i huvudsak tillföras mindre markområden i direkt anslutning till bolagets befintliga bostäder.

2007-10-29

Dnr 400-0667/05

ÖVERVÄGANDEN

I södra Tynnered finns en förhållandevis hög andel hyresrätter. För att åstadkomma blandade upplåtelseformer och därigenom en höjning av områdets status föreslår kontoret att merparten av de nytillkommande bostäderna upplåts som bostadsrätter.

En omdaning av Opaltorget kräver mycket kostsamma investeringar i spårväg och trafikmatning m.m. De tillkommande byggrätterna bedöms inte ge så stora intäkter att kostnaderna täcks. De ekonomiska aspekterna av planutformningen måste därför tillmätas extra stor betydelse i det fortsatta arbetet.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR

2007-10-11

Christina Johnsson

Peter Junker

Protokollsutdrag och TU till:

HSB Göteborg, Box 31 111, 400 32 Göteborg

AF Projektutveckling AB, Therese Svenssons Gata 9, 417 55 Göteborg

Veidekke Bostad AB, Box 6273, 400 60 Göteborg

Familjebostäder i Göteborg AB, Box 5151, 402 26 Göteborg

Bilagor:

Bilaga 1, översiktskarta

Bilaga 2, karta som visar markanvisat område