



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2015-06-12
Diarienummer 0703/09

Exploateringsavdelningen

Sanna Gavel
Telefon 031-368 11 68
E-post: sanna.gavel@fastighet.goteborg.se

Förlängning samt förändring av tidigare lämnad markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden, Botrygg Göteborg AB samt Riksbyggen ekonomisk förening för bostäder, handel, kontor mm vid Selma Lagerlöfs torg i backa, etapp 1

Förslag till beslut

1. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden för bostäder och lokaler inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1, förlängs i två år med de förändringar som redovisas nedan
2. Markanvisning till Botrygg Göteborg AB och Riksbyggen ekonomisk förening för bostäder inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1, förlängs i två år med de förändringar som redovisas nedan
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med punkt 1 och 2 ovan

Ärende och bakgrund

Detaljplanen för området vid Selma Lagerlöfs torg antogs av kommunfullmäktige den 19 mars 2015. Detaljplanen är överklagad till länsstyrelsen. Detaljplanen möjliggör en kraftig omvandling av Selma Lagerlöfs torg med bland annat ca 19 000 kvm ytor för handel/centrumverksamhet, kontor, vård, kultur samt idrottshall samt ca 840 nya bostäder varav ca 190 st är ungdomsbostäder/studentlägenheter.

Fastighetsnämndens markanvisningar inom området har gått ut och behöver förlängas. I samband med förlängningen föreslås även att förändringar av markanvisningen görs i enlighet med vad som beskrivs nedan. Fastighetskontoret planerar att, så snart parterna tillsammans anser att sådana avtal kan tecknas, teckna nödvändiga genomförandeavtal inklusive tillhörande marköverlåtelse- och/eller tomträttsupplåtelseavtal. Kommande avtal ska godkännas genom beslut i fastighetsnämnden.

Innan genomförandeavtal kan tecknas så ska området detaljprojekteras rörande de kommunaltekniska anläggningarna. Detaljprojekteringen behöver bland annat studera vilken utbyggnadsordning som är lämplig. Då detaljprojekteringen nyligen är påbörjad finns det fortfarande stora oklarheter och fastighetskontoret ser att det är viktigt att tänka klokt i kommande utbyggnad för att få en så god utbyggnadstakt som möjligt gentemot samtliga berörda parter, befintliga liksom nya.

Fastighetskontoret bedömer att kommande genomförandeavtal kan tecknas med två av exploitörerna, Keywe AB samt Göteborgslokaler, redan till hösten som första aktörer i genomförandet.

Tidigare markanvisning

Fastighetsnämnden beslutade 12-11-23 att lämna en tvåårig markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden, Botrygg Göteborg AB samt Riksbyggen ekonomisk förening. Förvaltnings AB Framtiden fick därefter själv fritt fördela markanvisningen vidare till bolag inom koncernen. Fastighetskontoret tecknade därför även markanvisningsavtal med Göteborgs Egnahems AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler samt Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Förändring av markanvisning

I de tidigare markanvisningarna var det inte utpekad vilken fördelning respektive bolag skulle tilldelas. Parterna har nu kommit överens om en fördelning av vilka kvarter eller delar av kvarter respektive bolag ska få markanvisning till, se **bilaga 3**. Fördelningen ska redovisas i tillägget till markanvisningsavtal.

Förvaltnings AB Framtiden hade i den ursprungliga markanvisningen fördelningen ca 40 hyresrätter och ca 60 bostadsrätter. Kommunfullmäktige beslutade 19 mars 2015 om förvärv av Backa 75:20 (vilket motsvaras av torgfastigheten) från Rysåsen Fastighets AB, ett helägt dotterbolag till AB Framtiden. I samband med förvärvet har kommunen förbundit sig att markanvisa för ytterligare ca 150 bostäder till AB Framtiden. Förlängningen av markanvisning föreslås innehålla dessa ytterligare bostäder för AB Framtiden att fritt fördela, med avseende på upplåtelseform, till bolag inom koncernen. Genom förvärvet av Rysåsens Fastighets AB är den senaste prognosen att bostäderna fördelas som ca 150 hyresrätter och ca 100 bostadsrätter.

Den ursprungliga markanvisningen till Botrygg Göteborg AB innebar ca 100 hyresrätter. Av fördelningen framgår det att Botrygg Göteborg AB kommer att få en utökad tilldelning liksom ytterligare möjliga upplåtelseformer. Genom den fördelning som nu gjorts kommer bolaget kunna bygga totalt ca 160 bostäder fördelat på ca 70 % hyresrätter och 30 % bostadsrätter/äganderätter. Förslaget är att i kommande tilläggsavtal justera bolagets markanvisning med hänsyn till den nya fördelningen.

Den ursprungliga markanvisningen till Riksbyggen ekonomisk förening gav ca 120 bostadsrätter. Genom den fördelning som nu har gjorts kan bolaget bygga ca 130 bostadsrätter.

Kontoret har även fört en prisdiskussion inför kommande markförsäljning och markupplåtelse med de markanvisade bolagen under våren. Tillägget till markanvisningsavtalet föreslås innehålla denna s.k. prisindikation för respektive ändamål i detaljplanen. Enligt lag måste kommunen överlåta/med tomträtt upplåta marken till ett marknadsmässigt pris. Prisindikationen är inte slutpriset då det måste vara marknadsmässigt vid överlåtelse-/upplåtelse tillfället.

Förlängning av markanvisning till Keywe AB

Parallellt med ovan nämnda markanvisningar har fastighetsnämnden beslutat 2013-03-18 och med förlängning 2015-03-16 att lämna markanvisning till Keywe AB och Landsort Care 3 AB avseende idrottshall och ca 190 bostäder inom planområdet. Den kombinerade idrottshallen och bostäderna har tidigare fått sitt läge bestämt vilket framgår i **bilaga 3**.

Överväganden

Fastighetskontoret bedömer att ovanstående bolag har goda möjligheter att genomföra projektet och ställer sig bakom förslaget till kvartersfördelning. Fastighetskontoret föreslår att markanvisning till respektive bolag förlängs med två år och markanvisningsavtalen mellan fastighetsnämnden och berörda bolag förändras och förtydligas i enlighet med vad som beskrivits ovan. Markanvisningarna gäller i övrigt med oförändrade villkor.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

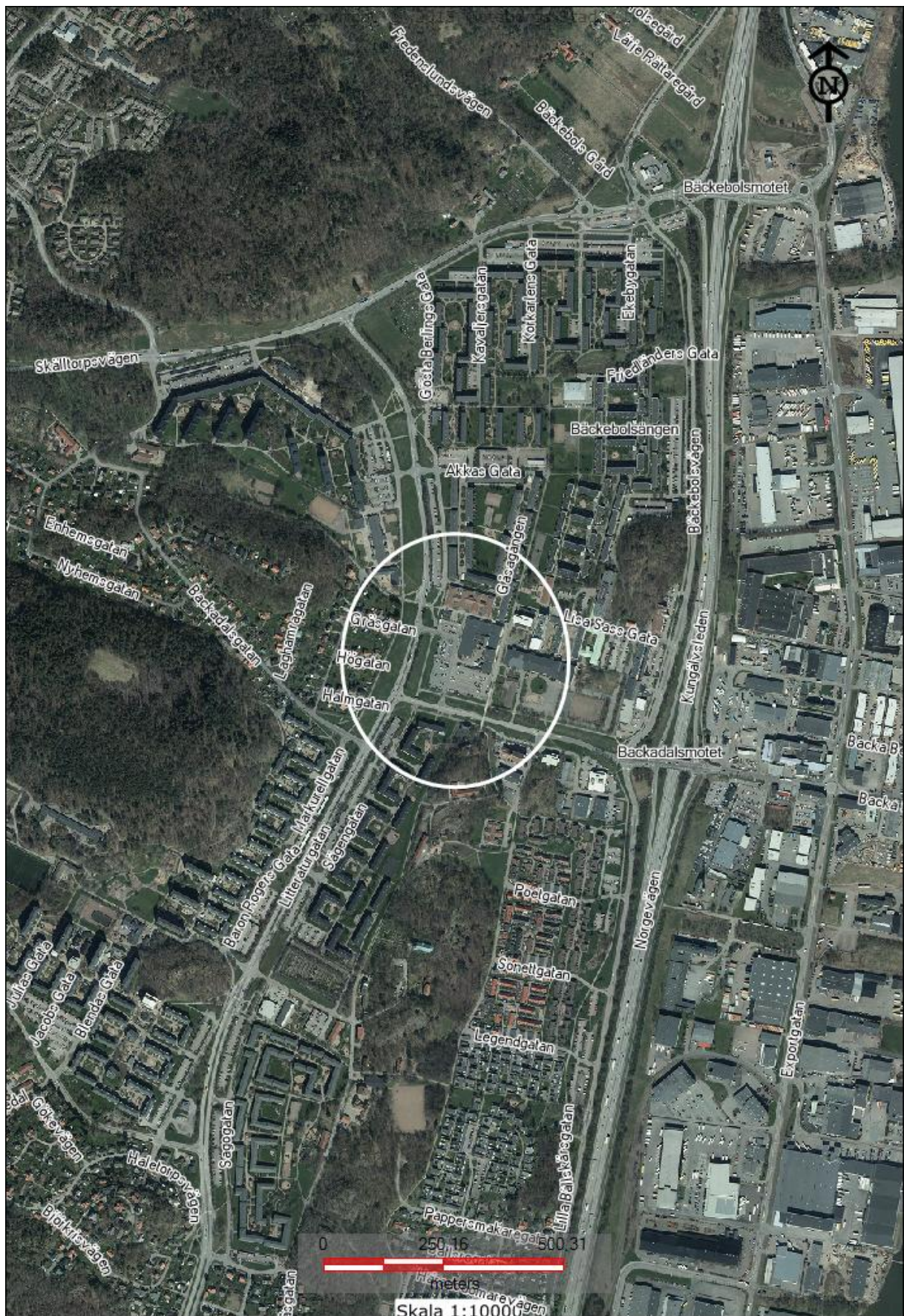
Protokollsutdrag till

Förvaltnings AB Framtiden
Göteborgs Egnahems AB
Förvaltnings AB Göteborgslokaler
Botrygg Göteborg AB
Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Riksbyggen ekonomisk förening

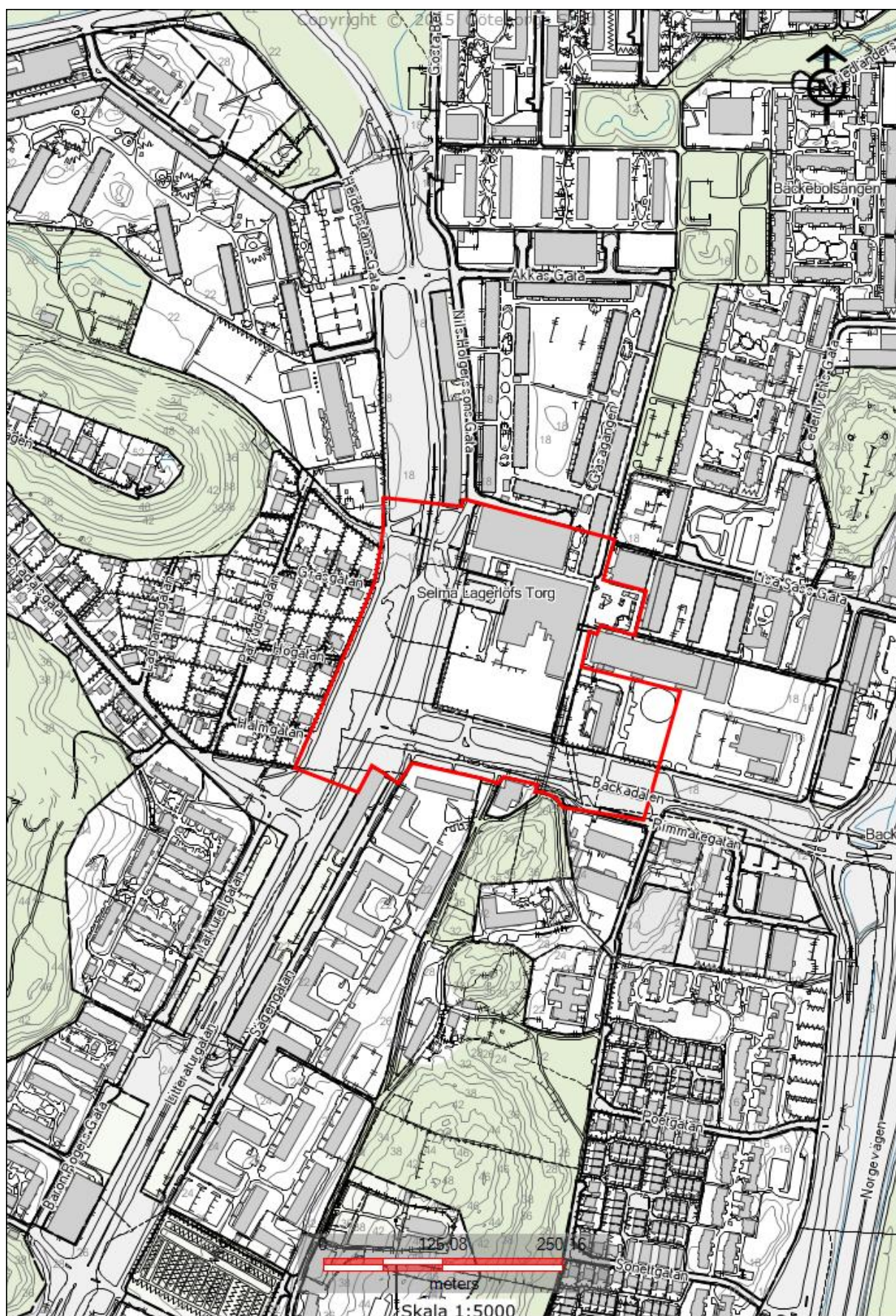
Bilagor

1. TU-karta
2. Plankarta, antagande
3. Fördelade kvarter

Översiktskarta



Detalj-karta



BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Bestämmelser inom klammer gäller inom hela användningsgränsen

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokal trafik
- PARK Park
- TORG Gång-och cykeltrafik, handel och publik verksamhet. Angöring till fastigheter tillåts.
- GC-VÄG Gång-och cykelväg

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Ungdoms-/studentbostäder. 90% av bostäderna ska utgöras av 1 rum och pentry om max 30 m².
- C Centrum
- C₁ Centrumverksamhet medges i bottenplan.
- D Vård
- D₁ Vård inom högst 25% av bruttoarean inom kvarteret.
- E₁ Teknisk anläggning om max 40 m² tillåts.
- E₂ Återvinningsplats
- H Handel
- P Parkering
- P₁ Parkering medges endast på våning 2 och 3 ovan mark samt på del av tak.
- S Skola
- Y Idrott

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

4. UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största totala bruttoarea för angivna ändamål i m² ovan mark.
- e₂ 000 Största sammanlagda byggnadsarea

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast byggas med komplementbyggnader
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för parkering.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.
- Angöring till fastighet medges

6. MARKENS ANORDNANDE

- Körbar förbindelse får inte anordnas.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Tekniska installationer, t ex fläktar o dyl. som placeras på tak ska vara indragna minst 2,5 m från fasad. Undantag kan göras för hissar och solpaneler.
- Sopsugsanläggning får anläggas inom planområdet.
- För avloppsledning med självfall ska lägsta höjd på färdigt golv ligga minst 0,3 m över markytan i förbindelsepunkt.
- Skärmtak om max 5 m² tillåts anordnas ut över prickmark.
- Minsta resp. största taklutning om 30-45° gäller för flerbostadshus. Gröna tak (med växtlighet) tillåts ha lägre lutning.
- Takkupor får sammanlagt uppta högst en tredjedel av fasadlängden.

- p₁ Byggnad ska placeras minst 1,3 m från HUVUDGATA eller i byggrättsgräns mot allmän plats TORG.
- p₂ Huvudentréer ska placeras ut mot allmän plats TORG alt. HUVUDGATA.

- Högsta nockhöjd i meter ovan mark.
- II Högsta antal våningar ovan mark.
- II - IV Minsta resp. högsta antal våningar ovan mark.
- f₁ Över allmän platsmark, betecknad med TORG, tillåts burspråk kraga ut högst 0,8 m och balkonger högst 1,6 m från fasad. Balkonger över allmän plats ska ha en minsta fri höjd från mark på 3,5 m.

- f₂ Lastzon ska integreras i byggnadens bottenvåning.
- f₃ Fasad i bottenvåning mot TORG ska vara uppglasad till minst halva sträckan.

- f₄ Grönt tak, sedum eller liknande takmaterial.
- f₅ Fasader ska vara uppdelade i tydligt urskiljbara partier, genom olika materialval och färgsättning.

- v₁ Bottenvåning inom skrafferad yta enligt situationsplan 1 ska utöver entréer till bostadsändamål och entréfunktioner till vård endast utgöras av centrumverksamheter till ett minsta djup av 8 m från användningsgräns mot TORG.
- v₂ Minsta våningshöjd i bottenvåning i del av byggnad som är markerad i situationsplan 1 ska vara 3,60 m.

- v₃ Utöver angivet våningstal får vind inredas.
- v₄ Utöver angivet våningstal medges utefter fasad överbyggnad av takparkering med grönt tak/pergola, se planbeskrivning s. 15.
- v₅ Bostadsentréer medges ej mot norr.

8. STÖRNINGSSKYDD

- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är >55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad.
- Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är >60 dBA ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS25267 avseende ljudisolering mot trafik eller annan yttre ljudkälla.
- Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA max ljudnivå.

- m₁ För max 25% av bostäderna kan inglasad balkong som

- är öppen till minst ¼ räknas som ljuddämpad sida för bostadsrum. Då bostäderna är enkelsidiga ska den ekvivalenta ljudnivån utanför minst ett fönster i bostadsrum som är vänt mot inglasad balkong vara högst 50 dBA.
- m₂ Ljuddämpad gård, högst 50 dBA ekvivalentnivå, ska anordnas.

- m₃ Transformatorstation som integreras med byggnad där människor stadigvarande vistas ska utformas så att dygnsexponeringen av elektromagnetiska fält ej överstiger 0,4 µT.

9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- a₁ Genomförandetiden börjar 4 år efter att planen vunnit laga kraft.

Följande tomtindelningar och fastighetsplaner upphör att gälla:

Tomtindelning 1480K-III-6732 upphör att gälla för fastigheten Backa 766:412.

Tomtindelning 1480K-III-6621 upphör att gälla för fastigheten Backa 103:2.

Tomtindelning 1480K-III-6268 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:17.

Tomtindelning 1480K-III-6572 upphör att gälla för fastigheten Backa 75:19.

Tomtindelning 1480K-III-6764 upphör att gälla i sin helhet.

Tomtindelning 1480K-III-7073 upphör att gälla för den del av fastigheten Backa 99:8 som utgör allmän plats.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för området vid
SELMA LAGERLÖFS TORG, etapp 1
inom stadsdelen BACKA i Göteborg

Göteborg 2014-06-10 Rev. 2014-12-16

Gunnel Jonsson
Planchef

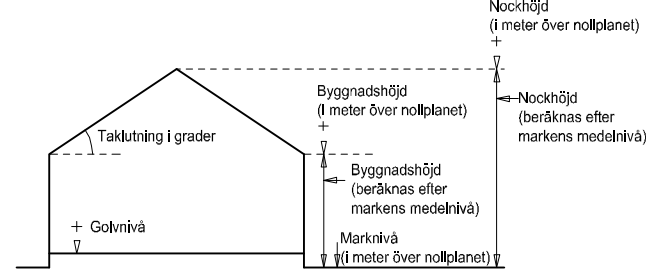
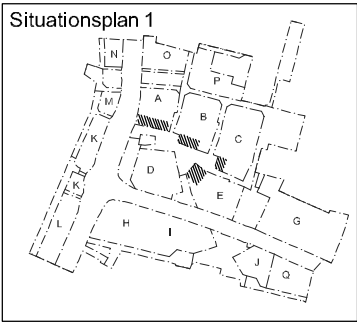
Carolina Grabowska
Projektledare

Arvid Tömqvist
Planarkitekt

PLANKARTA

10 0 50 100 m
Skala 1:1000

Cadritad av: Angel Ferrufino V/ Ami Theleskog



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas. Med nollplan avses kommunens nollplan.

