



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2014-12-15
Diarienummer 5260/14

Strategisk Planering

Anna Olsson
telefon 368 11 88
e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Litteraturgatan

Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för Litteraturgatan
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan.

Ärende och bakgrund

Ett program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan godkändes av Byggnadsnämnden i november 2010. Programmets inriktning är bl a att öka attraktiviteten i stadsdelen och att komplettera med bostäder och service. Arbetet med en första detaljplan för Selma Lagerlöfs torg pågår. Denna första etapp innebär en utveckling av torget och komplettering med totalt ca 800 nya bostäder.

I den aktuella delen av Backa finns en väl utbyggd service, bra kollektivtrafik, närhet till skogs- och grönområden och bekvämt avstånd till Göteborgs centrum. Omvandlingen av Selma Lagerlöfs tog kommer att stärka dessa kvaliteter ytterligare. Boendemiljöerna är uppskattade och många som flyttade in när området byggdes, bor kvar än idag. Med en åldrande befolkning ökar dock behovet av tillgängliga lägenheter och det finns också ett underskott på större lägenheter i området.

Nästa steg i genomförandet av programmet är att starta en detaljplan för området längs Litteraturgatan, söder om Selma Lagerlöfs torg. Avsikten är att börja detaljplanarbetet 4:e kvartalet 2014. Marken ägs huvudsakligen av Bostads AB Poseidon men även en viss del kommunalägd mark ingår i detaljplanen. Det är den kommunägda marken som denna markanvisning omfattar.

Uppskattningsvis omfattar markanvisningen ca 100 lägenheter. Volymerna är dock i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanarbetet. Fortsatt utveckling av projektet kommer att ske i samarbete med övriga fastighetsägare inom planområdet.

Förutsättningar för markanvisningen

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna

ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy. Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktörerna lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Den aktuella delen av Backa har en relativt jämn fördelning vad gäller upplåtelseformer – 20% småhus, 35% bostadsrätter och 44% hyresrätter. Det är alltså en viss övervikt på hyresrätter vilket gör att fastighetskontoret föreslår att inriktningen för denna markanvisning är bostadsrätt. Vad gäller projektets totala exploateringsekonomi är också bedömningen att det skulle vara positivt om marken säljs för byggande av bostadsrätter.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Fastighetskontoret gör en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Prisindikation

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts de sökande företagen acceptera den prisindikation som angivits i förutsättningarna för markanvisningen. Att denna prisindikation accepteras innebär även att sökande företag är medvetna om att kommunen enligt lag måste sälja mark till marknadsmässigt pris och att det angivna priset är en indikation.

Bedömningskriterier

Ekologisk hållbarhet

Baserat på ansökan har aktörernas förmåga att genomföra bostadsprojekt enligt programmet för miljöanpassat byggande bedömts. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt görs denna bedömning även utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Erfarenhet av liknande projekt och idéer kring projektets utformning

En viktig del i det aktuella projektet är att omvandla Litteraturgatan– från ödslig matargata till en gata i staden kantad med hus. Erfarenhet eller utvecklade koncept kring liknande projekt, såväl genomförda som under planering, kommer därför att vara meriterande i urvalsarbetet. Med liknande projekt avses kompletteringsbebyggelse som bidrar till att förändra gatans roll i stadsdelen.

Bedömning och val av intressenter

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Förvaltnings AB Framtiden
- Svenska Hyreshus AB

- BoKlok Housing AB
- Botrygg Göteborg AB

Samtliga aktörer har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden

Övervägande

Framtidenkoncernen har sedan tidigare följt programmet för miljöanpassat byggande vid bl a Kvibergs terrasser. De arbetar även efter dessa krav i uppstartade projekten Örgryte Torp, Torpagatan samt Källehöjden på Hisingen. Framtiden visar dessutom i sin ansökan på en rad aktiviteter de kommer att genomföra inom det aktuella projektet för att säkerställa ekologisk hållbarhet. Framtidenkoncernen har vidare arbetat fram ett koncept för området väster om Litteraturgatan. För att bidra till ett variationsrikt uttryck bygger konceptet på att blanda olika hustyper, lägenhetstyper och upplåtelseformer inom samma kvarter. De pekar bl a också på några strategiskt viktiga lägen som kan stärkas genom att lokal service lokaliseras dit och på så vis aktiverar Litteraturgatan. Framtidenkoncernen har erfarenhet av liknande projekt, exempelvis pågående omvandling av Selma Lagerlöfs torg

Även Botrygg har arbetat enligt kraven programmet för miljöanpassat vid byggnationen av Bjurslättspark. De har även tidigare genomfört t ex projektet vid Trekantsgatan som var resultatet av markanvisningstävlingen om ”hållbart byggande i tätort.

Botrygg har en idé kring Litteraturgatan som bygger på att skapa mångfald i uttryck och skala såväl som att möjliggöra en mix av människor och åldrar inom ett bostadskvarter. De är intresserade av att integrera BMSS, äldreboende och förskolor i byggnaderna.

Även Botrygg deltar i omvandlingen av Selma Lagerlöfs torg och bedöms ha erfarenhet av liknande projekt.

Sammanfattningsvis är kontorets bedömning att såväl Förvaltnings AB Framtiden som Botrygg väl uppfyller kraven för markanvisningen och att de idéer de presenterar kan bidra till att utveckla projektet väster om Litteraturgatan.

Övriga delar av planområdet väster om Litteraturgatan ägs av bolag inom Framtidenkoncernen. I en sammanvägd bedömning utifrån förutsättningarna i den aktuella anvisningen gör kontoret bedömningen att detta väger över till Framtidens fördel. Det ger möjlighet att ta ett helhetsgrepp över stadsutvecklingen av området utan att befintliga fastighetsgränser behöver styra utformningen. Kontoret föreslår därför att markanvisningen lämnas till Förvaltnings AB Framtiden.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:
Ulrika.Arensberg@framtiden.se

Bilagor
Översiktskarta

Översiktskarta

