



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2013-03-18
Diarienummer 1911/12

Markavdelningen

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

Markanvisning för bostäder mm inom kv Makrillen i Gamlestaden

Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och lokaler inom detaljplaneområdet för bostäder m.m. inom kv Makrillen i Gamlestaden.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med de dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som bolaget utser.

Ärende och bakgrund

Ett av de planarbeten i Gamlestaden som har pågått under en relativt lång tid för att förbereda för den omfattande stadsförnyelsen i stadsdelen är detaljplan för handel, bostäder mm inom kv Gösen och Makrillen. Planen var ute på samråd under hösten 2012. Eftersom det återstår att lösa flera komplicerade planerings- och genomförandefrågor för kv Gösen (SKF:s tidigare fabriksområde söder om Artillerigatan), har det bestämts att kv Makrillen (parkeringsytorna norr om Artillerigatan) bryts ut till en egen detaljplan. Detaljplanen för kv Makrillen bedöms kunna ställas ut under 3:e kvartalet 2013 och eventuellt antas före årsskiftet 2013/2014.

Planområdet för kv Makrillen bedöms totalt kunna inrymma 200-250 bostäder i flerbostadshus. Härutöver ska lokaler för handel och övriga verksamheter samt en förskola med fyra avdelningar inrymmas. Kommunen äger all mark inom området, men den västra delen (fastigheten Gamlestaden 3:5) är upplåten med tomträtt till Hemfosa Fastigheter AB (genom Fastighets KB Götaholm nr 1). På den tomträttsupplåtna fastigheten finns idag en enplans butiksbyggnad som inrymmer livsmedelshandel.

Den tomträttsupplåtna fastigheten ingår inte i det område som nu ska markanvisas, men den preliminära inriktningen för det fortsatta planarbetet är att även detta område ska ges byggrätt för ny stadsbebyggelse med bostäder och lokaler.

Den aktuella markanvisningen omfattar ca 150 lägenheter samt ca 2 500 kvm bruttoarea (BTA) lokalyta för handel mm. I samrådshandlingen för kv Gösen och

Makrillen redovisas två alternativa planutformningar för kv Makrillen, där en av skillnaderna mellan alternativen är hur lokaler och friytor för förskolan ska hanteras. I alternativ A inryms förskolans lokaler i ett av bostadshusen, och i alternativ B byggs en separat förskolebyggnad. Förskolan inklusive förskolegården orienteras mot berget i nordost. De alternativa planutformningarna skiljer sig även åt vad avser tillfartslösning från Artillerigatan. Inget ställningstagande ännu är gjort till vilket av alternativen som ska väljas.

Bebyggelsen föreslås utformas som halvslutna kvarter med 5 våningar mot Artillerigatan och en något lägre hushöjd mot den befintliga bebyggelsen i norr. Längst i öster mot berget föreslås en bostadsbyggnad med 11 våningar kunna uppföras.

Markanvisningen

Upplåtelseformer för bostäder

I primärområdet Gamlestaden (som också omfattar Bellevue och delar av Kviberg) finns totalt ca 4 610 bostäder varav ca 3 140 hyresrätter (68 %) och 1430 bostadsrätter (31 %) och ca 40 äganderätter (1 %). Av hyresrätterna ägs ca 50 % av allmännyttiga bolag.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen lämnas med inriktningen att ca 2/3 av bostäderna ska vara bostadsrätter och ca 1/3 hyresrätter, vilket preliminärt innebär 100 bostadsrätter och 50 hyresrätter. Motiven till fördelningen är dels att hyresrätterna dominerar i det befintliga beståndet i Gamlestaden, dels att fastighetsnämnden behöver projekt som ger ett överskott från inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter eller äganderätter, för att inom ramen för investeringsbudgeten kunna kompensera för andra projekt som ger ett underskott.

En viss andel hyresrätter är dock motiverat utifrån det allmänna behovet av hyresrätter i Göteborg, samt för att det är positivt att hyresrättsbeståndet i Gamlestaden kompletteras med ytterligare moderna hyresbostäder med god tillgänglighet. En stor del av det befintliga beståndet saknar hissar.

Ekologi

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade i de delar av den nytillkommande bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för projektet är:

- Svenska Hus i Göteborg AB
- Botrygg Bygg AB
- Jålab Bygg AB
- Veidekke Bostad AB
- SEFA Byggnads AB

- Sverigehuset AB
- Lyckhem Lycky Homes AB
- Iquity AB
- PEAB Sverige AB
- Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB
- Bostads AB Poseidon
- Göteborgs Egnahems AB
- Tommy Byggare AB
- Riksbyggen
- NCC Boende AB
- KIAB Projektutveckling AB tillsammans med Hökerum Bygg AB
- Sveafastigheter AB
- Diligentia AB
- Skeppsviken Fastighets AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen lämnas till Förvaltnings AB Framtiden som är koncern- och moderbolagbolag för dels stadens allmännyttiga bolag, dels ytterligare några bolag inkluderande Göteborgs Egnahems AB. Vid sidan om Egnahemsbolaget har som framgår ovan även Bostads AB Poseidon lämnat in en intresseanmälan.

Efter det att intresseanmälan från Poseidon lämnades in har AB Framtiden meddelat fastighetskontoret att bolaget önskar att markanvisningar för hyresrätter, i stället för att lämnas till de enskilda bolagen inom koncernen, lämnas till AB Framtiden. Bolaget avgör därefter i samråd med de allmännyttiga bolagen vilket av bolagen som ska teckna markanvisningsavtal och senare genomföra bostadsprojektet.

Eftersom Egnahemsbolaget är det enda bolag inom Framtidenkoncernen som har till uppgift att bygga bostadsrätter och äganderätter kommer de ca 100 bostadsrätterna att utvecklas och byggas av dem. Bolaget har erfarenhet av att utveckla, bygga och sälja bostadsrätter i flerbostadshus inklusive föreningsbildning mm, och färdigställer nu projekt av detta slag i Frölunda och i Kyrkbyn.

Kommunfullmäktige har i budgeten för 2013 uttryckt att de allmännyttiga bolagen är ett av de viktigaste redskapen för att klara en socialt hållbar bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. Framtidenkoncernen har som mål att varje år färdigställa 600 nya hyresrätter och 150 bostads- eller äganderätter. Även om Egnahemsbolaget inte är ett allmännyttigt bolag, har bolaget en betydelse för genomförandet av en socialt hållbar bostadspolitik, eftersom bolaget både tillbaka i tiden och på senare år åtagit sig att bygga småhus och småskaliga flerbostadshus (bostadsrätter och äganderätter) i miljonprogramsområden. Det ska i sammanhanget sägas att även andra bolag, privata och kooperativa, också åtagit sig detta.

Egnahemsbolaget, som bara kan verka inom Göteborgs kommuns gränser, är för sin verksamhet och produktion beroende av att få markanvisningar av fastighetsnämnden, och en del av dessa anvisningar i lägen som är marknadsmässigt bättre än i de svåraste områdena. Fastighetskontoret bedömer att den aktuella platsen i Gamlestaden innebär ett sådant läge.

Ett exempel på att de allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga för en socialt hållbar bostadspolitik är att Framtidenkoncernens bolag svarar för merparten av försörjningen av lägenheter till fastighetskontorets bostadsanskaffning till hushåll som av medicinska eller sociala skäl har svårt att på annat sätt skaffa bostad. Under 2013 har Framtidenkoncernen dessutom åtagit sig att ställa ett utökat antal bostäder till förfogande jämfört med tidigare. I de samarbetsavtal som är tecknade mellan fastighetsnämnden och dels de allmännyttiga bolagen, dels vissa privata fastighetsägare, är det tydliggjort att ett fullföljt samarbetsavtal utgör ett av bedömningskriterierna inför anvisning av kommunal mark för bostadsbyggande.

Fastighetskontoret ser det som mycket positivt att närmare 20 byggintressenter av olika slag anmält intresse för att få markanvisning inom kv Makrillen. Inom planområdet för Gamlestads torg, etapp 2, som ligger 400-500 meter västerut, kommer det troligen att vara aktuellt att markanvisa för hela eller delar av projektet i början av 2014. Bedömningen är att planen kommer att omfatta ca 400 bostäder plus lokalytor. Det finns då möjlighet att anvisa till flera av de intressenter som nu anmält intresse till kv Makrillen, men som inte får anvisning, förutsatt att bolagen anmäler intresse för att vara med vid Gamlestads torg.

Sammanfattande bedömning

De allmännyttiga bolagen inom Framtidenkoncernen och Egnahemsbolaget har samtliga aktuell erfarenhet och kunskap av att genomföra relativt stora bostadsprojekt, samt av att delta i olika stadsutvecklingsprojekt. Resurserna och kompetensen finns för att med utgångspunkt från planförslaget skapa en god stadsbebyggelse inom Kv Makrillen, vilket är en angelägen uppgift. Framtidenkoncernen tar också ett stort ansvar på det bostadssociala området, och bolagen inom koncernen behöver nya projekt för sin nyproduktion.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

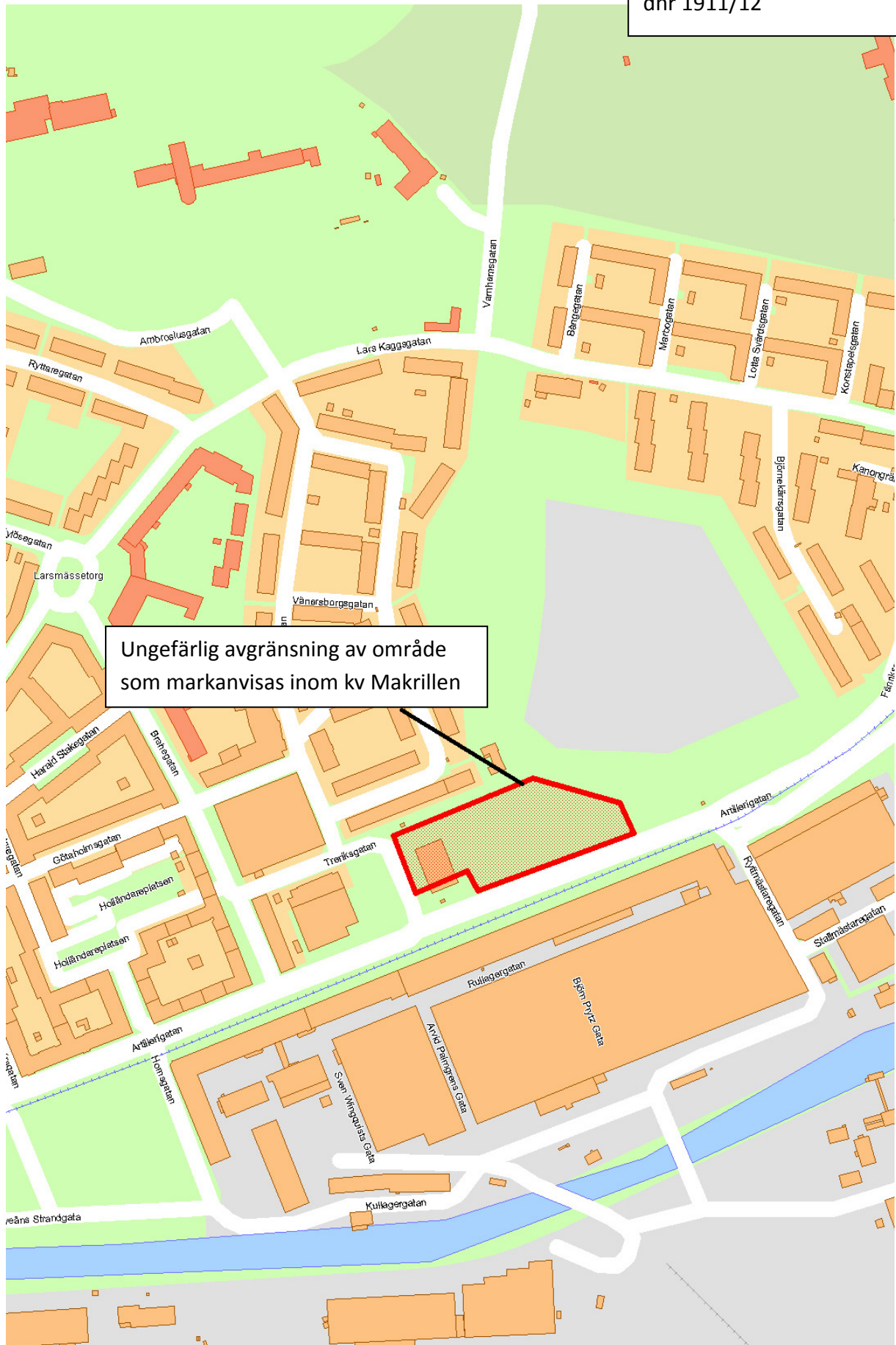
Protokollsutdrag till:

Förvalnings AB Framtiden

Bilagor

1. Översiktskarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på
<http://www.goteborg.se>



Ungefärlig avgränsning av område
som markanvisas inom kv Makrillen