



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2014-12-15
diarienummer 5855/14

Strategisk Planering

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

Markanvisning för bostäder vid Kortedala torg

Förslag till beslut

1. Familjebostäder i Göteborg och White Arkitekter får under ett år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom befintlig byggrätt vid Kortedala torg. En förutsättning för markanvisningen är att bolagen samverkar med intresseföreningen Boihop med mål att skapa en boendegemenskap inom del av byggnaden.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1.

Ärende och bakgrund

Kortedala torg byggdes ut under 1950-talet och är idag ett av stadens största stadsdelstorg med ett stort serviceutbud. Vid torget finns livsmedelsbutik, restauranger, specialbutiker mm. Här finns även offentlig service som polis, apotek, bibliotek, stadsdelskontor, folktandvård och försäkringskassa. Det är 9 minuters restid med spårväg till Gamlestads torg och ytterligare 8 minuter till centrala Göteborg. Avståndet från torget till spårväghållplatsen är cirka 100 meter. Bebyggelsen är i huvudsak bevarad med sin ursprungliga 1950-talskaraktär och finns beskriven i kommunens program för bevarande.

I torgets norra del finns en byggrätt inom en ännu inte genomförd detaljplan från 1990. Aktuell markanvisning gäller denna byggrätt som innebär möjlighet att uppföra ett högt bostadshus med centrumlokaler i de nedersta våningarna. Största tillåtna byggnadsarea är 360 kvm och högst tillåtna totalhöjd är +132 m över nollplanet vilket motsvarar en byggnadshöjd på ca 50 m.

I enlighet med fastighetsnämndens Mål- och inriktningsdokument 2014, ska fastighetskontoret verka för fler bygggemenskaper och gemensamhetsboenden. Kortedala torg har identifierats som ett lämpligt projekt för att skapa en boendegemenskap inom hela eller delar av den aktuella byggrätten.

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 Göteborg stads

markanvisningspolicy. Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören 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. Urvalsarbetet i den aktuella markanvisningen har skett i dialog med intresseföreningen Boihop.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

En förutsättning för markanvisningen är samverkan med intresseföreningen Boihop. Föreningen har varit verksam i Göteborg sedan 2001 med syfte att ”i varje stadsdel bidra till en utökning av valfriheten i boendet genom skapande av bogemenskaper, med arbetsgemenskap som grund”. Föreningen har tidigare medverkat till att liknande projekt genomförts i t ex Majbacken, Göteborg och BIG/Kornet, Mölndal. De har också fått markanvisning i Östra Kålltorp och vid Guldmyntsgatan.

Boihop håller för närvarande på att formera en grupp bestående av personer som är intresserade av att tillsammans skapa en bogemenskap för i storleksordningen 40-50 lägenheter i varierande storlekar vid Kortedala torg. Förutom de enskilda lägenheterna är inriktningen att bogemenskapen även ska förfoga över gemensamma utrymmen som exempelvis kök, rum för samvaro, gästrum mm. Föreningens är främst intresserad av hyresrätt med utökad självförvaltning, där föreningen blockhyr hela eller delar av byggnaden.

Sociala åtaganden

Hyresrättsbyggare förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. Detsamma gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service (BMSS).

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.

Bedömningskriterier

Erfarenhet av liknande projekt

Baserat på inlämnad ansökan har en bedömning gjorts av hur aktören avser att arbeta med den boendegemenskap som kommer att bo i huset, både under planeringsskedet och på längre sikt. Tidigare erfarenhet av att i tidiga skeden samarbeta med de framtida boende har bedömts meriterande.

Idéer kring projektets utformning

Läget centralt på Kortedala torg ställer krav på en väl genomtänkt gestaltning. Anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och hur den tillkommande bebyggelsen ansluter till kringliggande torgytan måste studeras omsorgsfullt. Enkla

skisser där aktören redovisar sina idéer kring byggnaden har efterfrågats. Inkomna ansökningar har i detta avseende stämts av med stadsbyggnadskontoret.

Trygghetsboende

Intresse att skapa trygghetsboende har bedömts meriterande.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

Ansökan om markanvisning har lämnats in av:

- Familjebostäder i Göteborg AB och White arkitekter AB.

Aktören har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Övervägande

Eftersom endast en ansökan lämnats in har något egentligt jämförelseförfarande inte varit aktuellt. Fastighetskontoret har dock gjort en genomgång av inkommen ansökan utifrån de kriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen och gör bedömningen att Familjebostäder i Göteborg AB/White Arkitekter AB har god möjlighet att genomföra projektet. Kontoret föreslår därför att markanvisning lämnas till bolagen under förutsättning att de samverkar med intresseföreningen Boihop med mål att skapa en boendegemenskap inom del av byggnaden.

Familjebostäder har erfarenhet av att arbeta med dialog och boendemedverkan. De har exempelvis tidigare samverkat med föreningen Boihop i bostadsgemenskapen Majbacken. I det aktuella projektet på Kortedala torg är de intresserade av att skapa en kombination av trygghetsboende och kollektivboende.

Familjebostäder och White Arkitekter tagit fram en idé kring hur byggnaden skulle kunna bidra med något positivt till platsen exempelvis med bottenvåningarna som är öppna och inrymmer lokaler såsom till exempel café, tvättstuga, träffpunkt. Fastighetskontoret bedömer, i samråd med stadsbyggnadskontoret, att de preliminära idéerna visar på en god förståelse för platsen och projektets förutsättningar. Inlämnad idé kring gestaltning av byggnaden behöver dock bearbetas och vidareutvecklas inför bygglovprövning.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

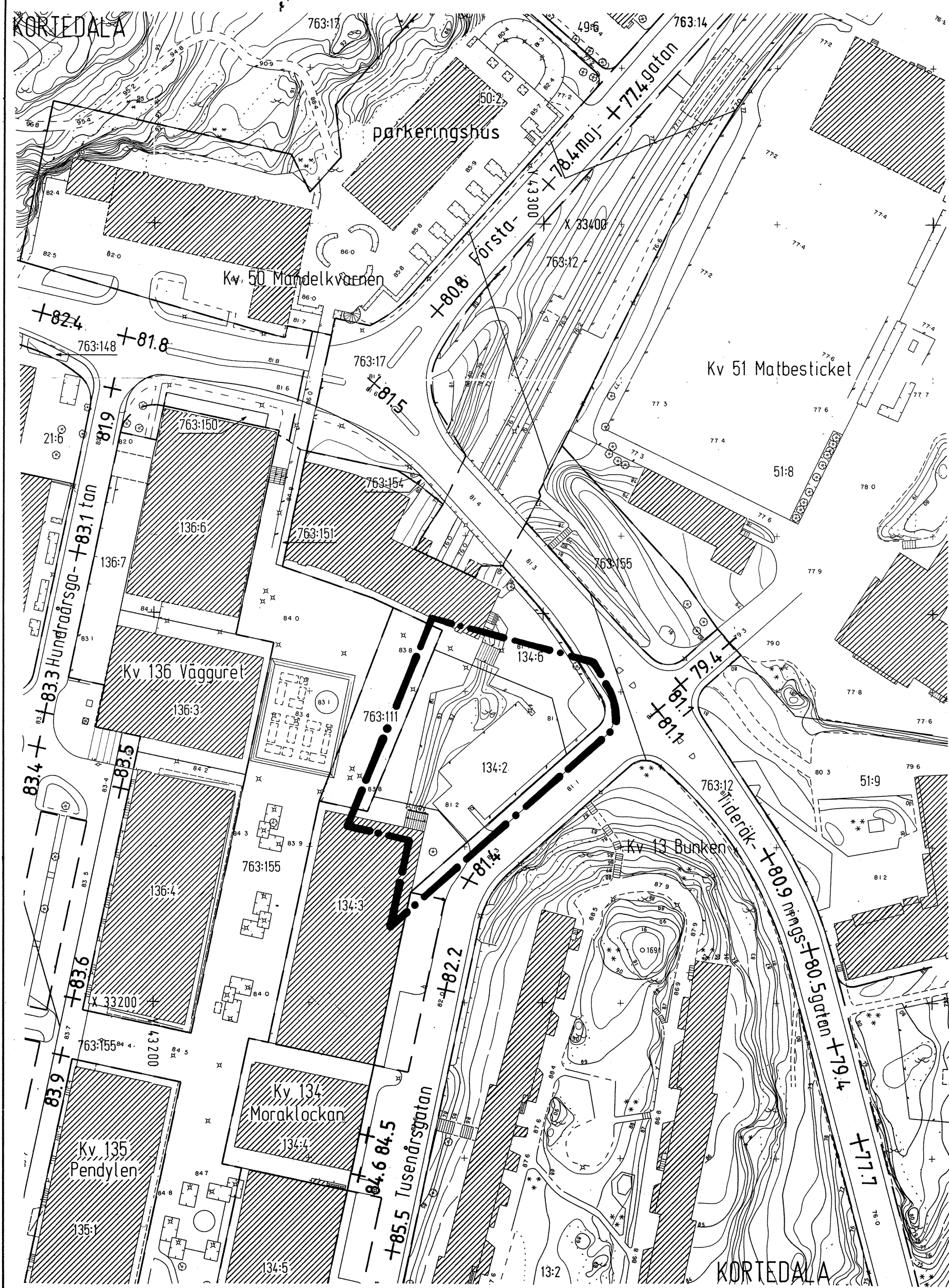
Mikael.jansson@familjebostader.goteborg.se

Bilagor

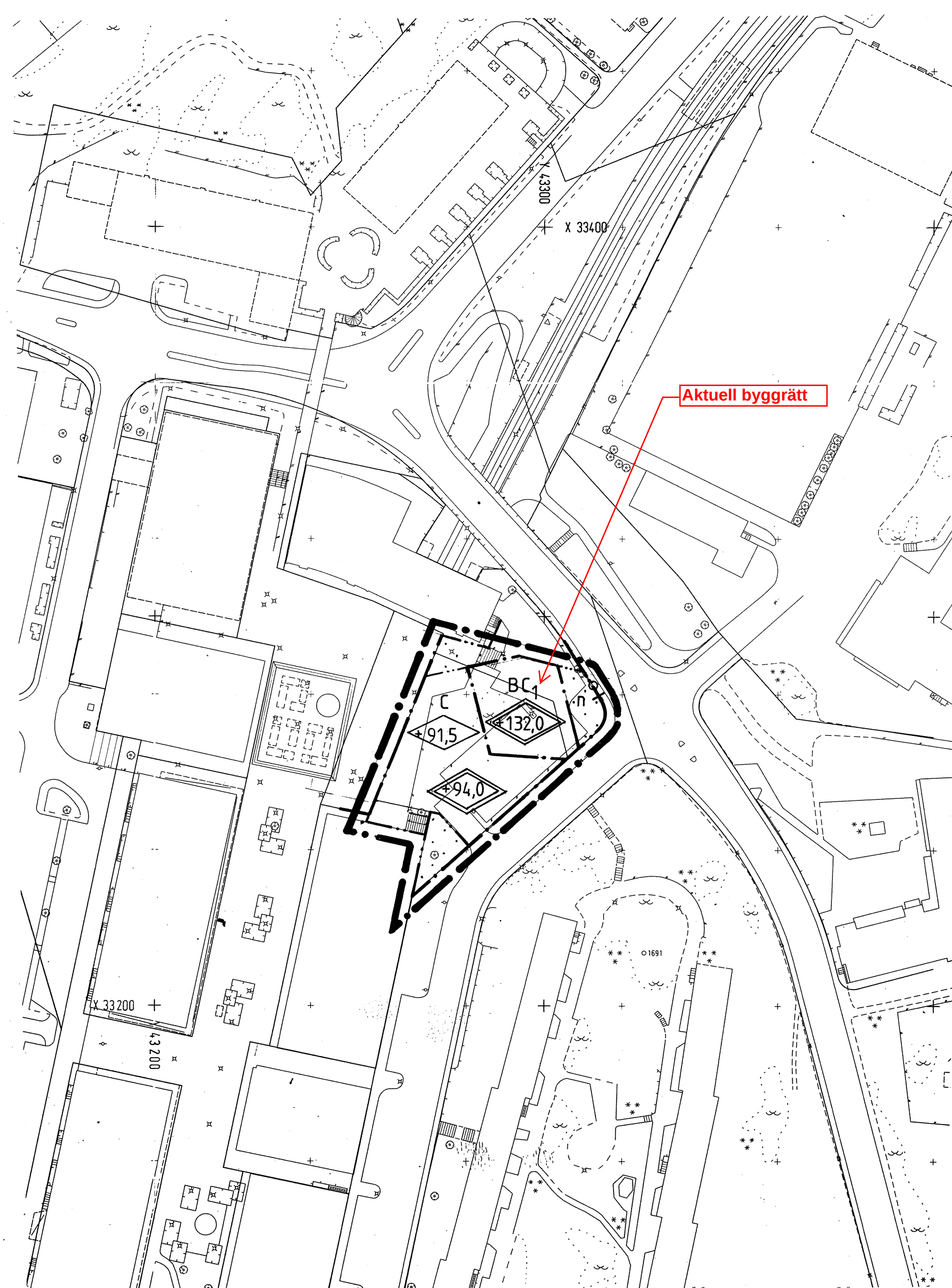
Översiktskarta
Gällande detaljplan

Översiktskarta

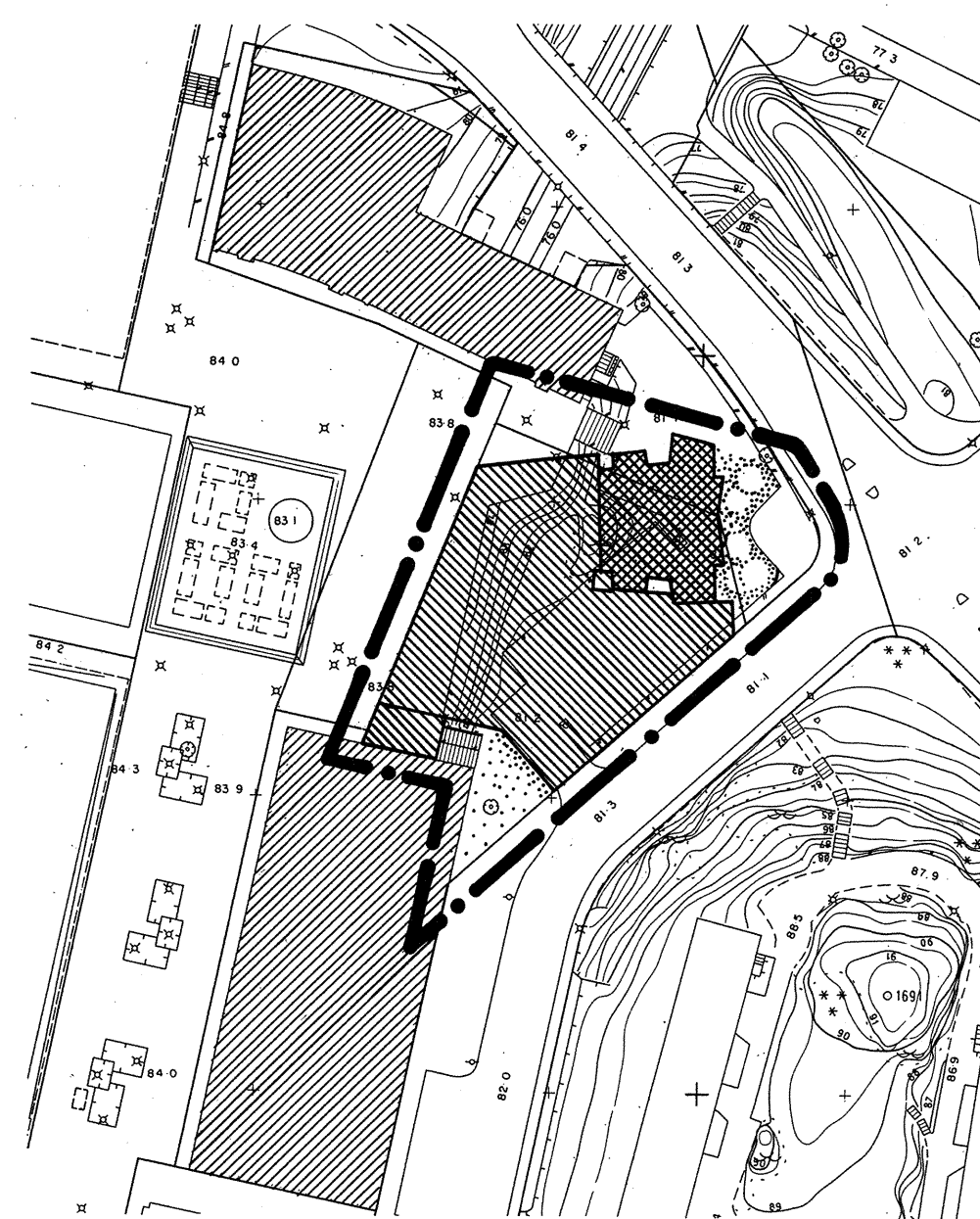




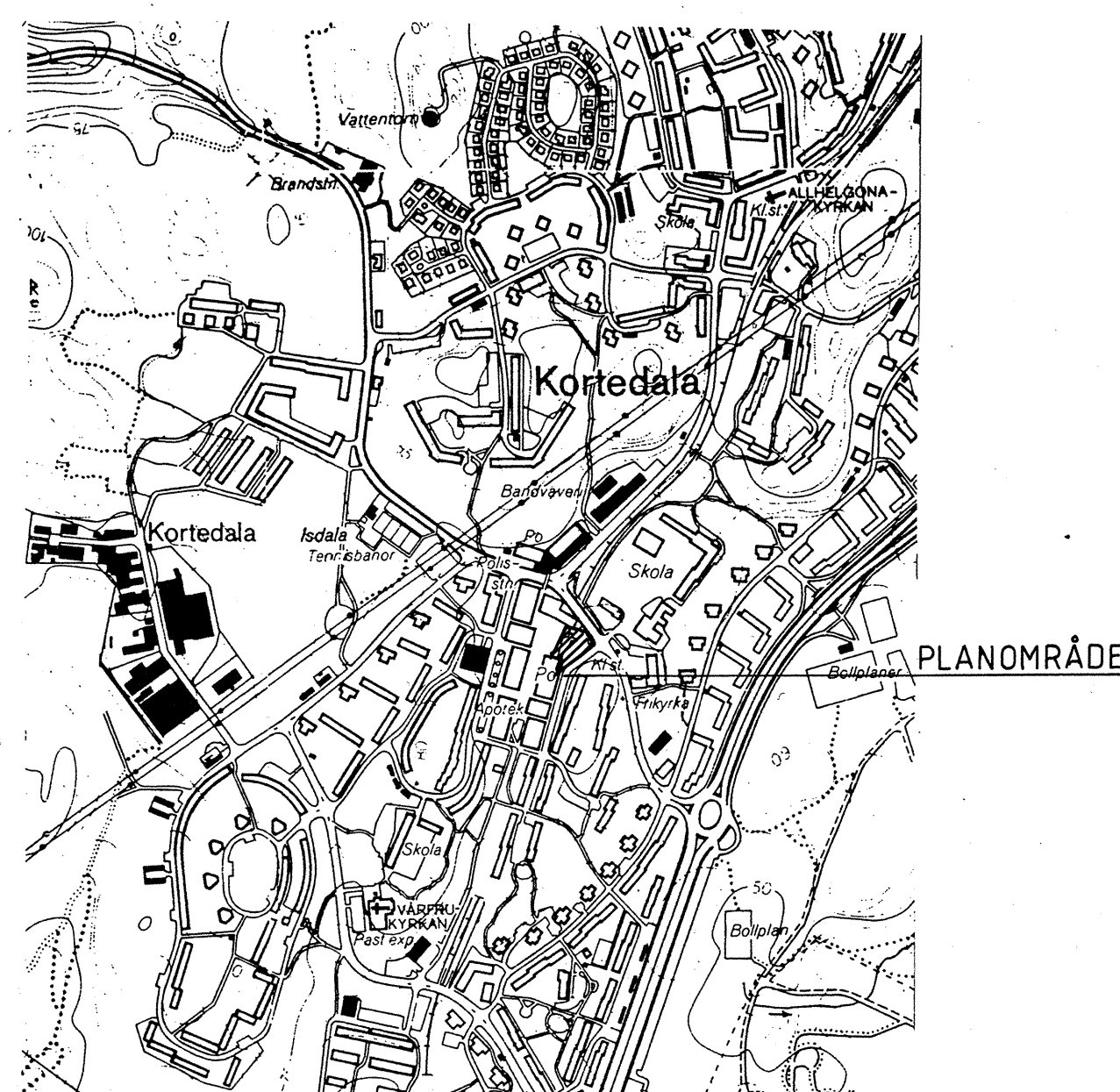
GRUNDKARTA



PLANKARTA



ILLUSTRATIONSITNING



ÖVERSIKT

Skala 1:10000

BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdet
- Fastighetsgräns

Plankarta

- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Illustrationsritning

- Föreslagen byggnad

Grundkarta

- Användningsgräns som behålls
- Gällande gathöjd som behålls
- Byggnad takkontur
- Byggnad fasadliv

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- Bostäder Centrum. Centrumlokaler får uppföras i högst fyra våningar över torghöjden. Byggnadsareal får uppgå till högst 360 m².
- Centrum

2. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

3. MARKENS ANORDNANDE

- Trädplanering skall utföras, dock ej i sikttriangeln 10x10 m.
- Utfart får inte anordnas

4. UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår den 31 december år 2000

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)

- BN utställning 1990-10-02 § 721
- BN godk/antag. 1991-02-19 § 115
- KF antagande
- Laga kraft 1991-03-26 / 7/3

PLANHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Kartblad 5067 B,C
Grundkartan upprättad genom utdrag av primärkartan
Koordinatsystem i plan och höjd : Göteborgs lokala
Måtklass : II

Beteckningar : Enligt Lantmäteriverkets meddelande 1976 : 1 (TFA) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborg

Arne Ransgård
Stadsingenjör

Detaljplan för
AFFÄRS-, BOSTADS- OCH KONTORS-
HUS VID KORTEDALA TORG
inom stadsdelen Kortedala
i Göteborg

Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt Öster 1990-10-02

Ingemar Blomgren
Distriktschef

Ove Rosencrantz
Arkitekt

Ritad av Daga Stiltgård

Filac 3883