



Markanvisning

Kvarteren Cedern och Eken, Södra Gårda

Göteborgs Stad köpte in kvarteren Cedern och Eken i slutet av 1970-talet för att genomföra planerna på utbyggnad av E6 till motorväg. De delar av kvarteren som idag finns kvar behövde aldrig tas i anspråk för utbyggnaden. Husen som innehåller 109 lägenheter och fem lokaler i varierande skick och standard, är kraftigt utsatta för buller och luftföroreningar. Nu vill staden, tillsammans med en långsiktig förvaltare, ordentligt pröva möjligheterna för långsiktig bostadsanvändning och med hjälp av ny teknik och kreativa lösningar låta husen varsamt rustas upp.

Bakgrund

Det område som utgör södra Gårda började bebyggas ungefär 1880. Under de följande 50 åren fylldes området med en blandning av industrier och bostäder. Under perioden 1960 -85 revs stora delar av Gårda. Ursprungligen fanns 156 landshövdingehus i området. Idag finns endast tre kvarter kvar. Öster om Fabrikgatan finns kvarteren Eken och Cedern. Kvarteren omfattar sju fastigheter och förvaltas av Fastighetskontoret.

Kvarteren Eken och Cedern bebyggdes i slutet av 1920-talet med landshövdingehus i klassicistisk stil. 1965 togs en ny stadsplan fram för att ge plats åt utbyggnad av E6 förbi Gårda. Kvarteren Eken och Cedern låg enligt denna stadsplan inom trafikområde och avsikten var att riva dem. Några år senare förvärvade fastighetsbolaget Göta Lejon kvarteren. När Göta Lejon avvecklades i mitten av 1970-talet tog Fastighetskontoret över kvarteren Eken och Cedern. Den sista fastigheten i kvarteret Eken förvärvades av Fastighetskontoret 1993. Halva kvarteren revs i början av 1980-talet för att ge plats åt nya E6.

Som detaljplan för området gäller idag en stadsplan från 1987 som togs fram för att möjliggöra en uträtning av E6. För kvarteren Eken och Cedern anges parkeringsändamål och allmän plats (gata).

I den aktuella översiktsplanen är södra Gårda markerat som "pågående markanvändning, bebyggelseområde". Översiktsplanen anger även att området närmast E6 är kraftigt bullerstört och att luftmiljön inte är lämpad för bostäder. Stadsbyggnadskontoret tog 2008 fram ett förslag till detaljplan som innebar att kv Eken och kv Cedern rivs och ersätts med parkeringshus. Ärendet återremitterades i juni 2009 av byggnadsnämnden till stadsbyggnadskontoret i syfte att ta ett helhetsgrepp över hela området, både Gårda och evenemangsstråket.

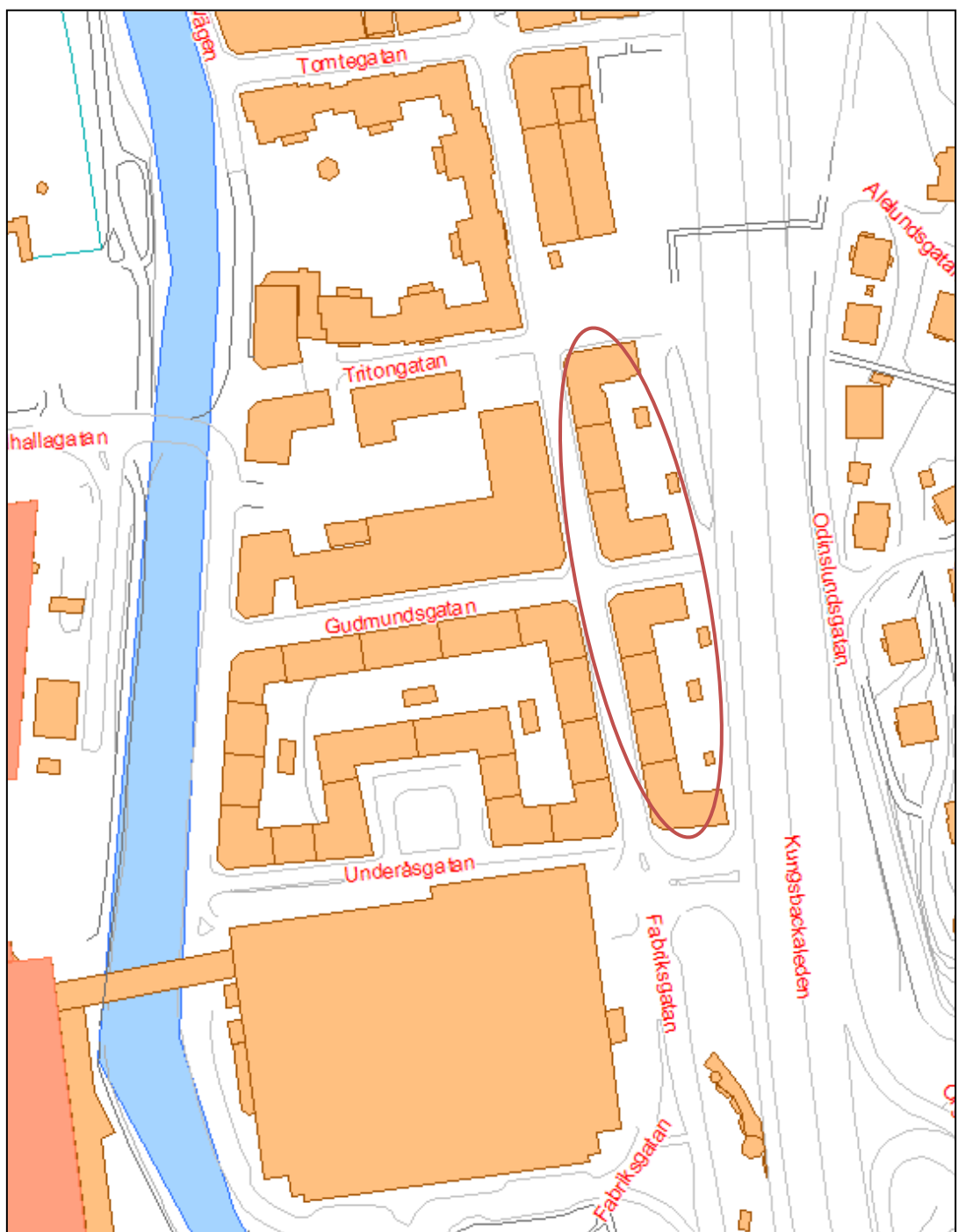
Byggnadernas nuvarande användning

Kv Eken och kv Cedern innehåller totalt 109 lägenheter. Av dessa är i dagsläget 101 uthyrda. Majoriteten av lägenheterna är 1:or eller 2:or. Det finns ett fåtal 3:or och 4:or. Medelvärdet för hyrorna ligger på ca 690 kr/kvm/år. I bottenplan finns totalt 5 lokaler som hyrs ut till olika verksamheter.

Byggnaderna och lägenheternas standard

Renovering och upprustning av husen har varit mycket begränsad under åren som en följd av osäkerheten kring kvarterens framtid. Byggnaderna är i dåligt skick och det krävs systematisk genomgång av byggnaderna för att dokumentera samtliga byggnadstekniska fel och skador. Lägenheternas standard och skick varierar. Flertalet lägenheter saknar våtutrymmen. Vissa lägenheter har relativt mycket originaldetaljer kvar medan det i andra till stor del byts ut genom åren. Någon heltäckande dokumentering av detta finns inte.

Mer information om byggnaderna lämnas av Magnus Johansson, förvaltare, Fastighetskontoret 031-368 11 18



Utveckling av området

Fastighetsnämndens inriktning för fastigheterna är att husen i kvarteren Cedern och Eken ska kunna stå kvar över lång tid. De står som ett minnesmärke över den tid de byggdes. Lägenheterna utgör dessutom ett viktigt inslag tack vare låga hyresnivåer och fastighetsnämnden ser därför ett stort värde i husen ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.

Gällande detaljplan tillåter inga bygglovspliktiga åtgärder för bostadsändamål. Ambitionen är att ta fram en ny detaljplan för området med inriktning bostadsändamål. Långsiktig bostadsanvändning är dock i nuläget osäker och ett första steg är därför att ta fram förslag på hur framförallt miljö (luft, buller)- och riskfaktorer kan hanteras. Förslagen behöver konsekvensbeskrivas för att sedan förhoppningsvis leda till att en detaljplan kan påbörjas. Beslut om detta tas av Byggnadsnämnden.

Fastighetsnämnden har nu för avsikt att markanvisa fastigheterna. Markanvisningen innebär en möjlighet att delta i detta första steg, dvs förberedande planering med mål att tydliggöra förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Om det i detta första steg visar sig finnas förutsättningar för att starta en detaljplan övergår markanvisningen till att gälla även under fortsatt planarbete. Startdatum för denna detaljplan är inte bestämt i nuläget utan beror på genomförande och resultat av den förberedande planeringen.



Specifika krav på bebyggelse eller innehåll

På grund av läget vid motorvägen är luftkvaliteten i båda kvarteren hälsofarlig. Bostäderna är också utsatta för kraftigt buller, främst från E6 men även från Fabrikgatan. I det kommande arbetet är det nödvändigt att hitta lösningar för att uppnå goda boendeförhållanden.

Genom att endast ge fastigheterna en varsam upprustning bör lägenheterna även fortsättningsvis kunna utgöra ett komplement på bostadsmarknaden. Ambitionen är att så många lägenheter som möjligt behålls som bostäder och att lägenheter med låg hyra ska kunna erbjudas även långsiktigt.

Upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

Lokaler i bottenvåningen ska behållas.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till inriktningarna i Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Den aktör som bäst möter kraven i markanvisningen anvisas marken efter politiskt beslut. Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse.

Fastighetskontoret kommer i urvalsarbetet att stämma av med kvarterens boendeförening.

Förutsättningar för markanvisningen

Mångfald i boendet

Lägenheterna i kv Eken och Cedern erbjuder idag ett billigt boende. Kommunens strävan att uppnå mångfald i boendet gäller såväl upplåtelseform som t ex lägenhetsstorlekar och prisnivå. Inriktningen för denna markanvisning är hyresrätt och inriktningen är att lägenheter och lokaler i de bevarade husen även långsiktigt ska hyras ut till rimliga priser. Fastigheten bör därför endast ges en varsam upprustning.

Den aktör som blir aktuell för byggrätten ska i överenskommelse med kommunen säkerställa detta.

Sociala åtaganden

Markanvisad part förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt.

Ekonomiska förutsättningar, kompetens och organisatoriska förmåga

Kommunen söker en långsiktig förvaltare av byggnaderna som kan visa på stabilitet, ekonomiska förutsättningar och organisatorisk förmåga att genomföra det aktuella projektet utifrån de inriktningar som beskrivs i detta dokument. Den aktör som blir aktuell för anvisningen ska även kunna bidra med resurser och kompetens i det förberedande utredningsarbetet samt i kommande detaljplanearbete.

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens kompetens samt organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska utöver det som beskrivs i ansökan kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Övrigt

Fastigheterna kommer att säljas med friskrivningsklausul, innebärande att köparen efter köpet inte kommer kunna göra någon påföljd gällande på grund av fel i fastigheterna.

Bedömningskriterier

Förutsatt att ovan angivna förutsättningar för markanvisningen accepteras kommer urvalet att göras utifrån en helhetsbedömning av *hur det sökande företaget avser förverkliga ett långsiktigt förvaltande av byggnaderna*.

Innehåll i ansökan

Aktören ska redovisa följande i ansökan:

- Att aktören har ekonomiska förutsättningar, kompetens och organisatorisk förmåga att i samverkan med kommunen, genomföra det förberedande utredningsarbetet samt medverka i detaljplaneprocessen. Erfarenhet av liknande projekt i komplexa stadsmiljöer och/eller varsam upprustning av äldre bebyggelse är meriterande.
- En plan för långsiktigt förvaltandet av byggnaderna.
- Hur inriktningen med rimliga hyresnivåer över tid ska beaktas.
- Nuvarande hyresgästers roll ska belysas.

Aktören ska även lämna ett prisbud för förvärvet av byggnaderna. Priset kommer endast att vara utslagsgivande i bedömningen om mer än en intressent bedöms likvärdiga.

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är **FNC2/14** och ska anges vid ansökan.