



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2014-06-13
diarienummer 5949/13

Avdelningen för strategisk planering

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

Markanvisning för studentbostäder och förskola vid Sven Brolids väg/ Varholmsgatan i Sandarna

Förslag till beslut

1. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder får under två år en avgiftsfri markanvisning för studentbostäder och förskola vid Sven Brolids väg/Varholmsgatan i Sandarna
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder.

Ärende och bakgrund

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret identifierat ett obebyggt område i Sandarna som preliminärt bedömts lämpligt för en kombination av studentbostäder och förskola. Platsen ligger omedelbart väster om Västra kyrkogården och gränsar delvis till Sandarnas industriområde. Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i kanten av det höjdparti med naturmark som ligger mellan Västra kyrkogården och Högsboleden.

Fastighetskontoret har med stöd av konsulterande arkitekt tagit fram en utredningskiss med ett förslag till bebyggelse i sex våningar, delvis i souterräng. Bebyggelsen har bedömts kunna inrymma ca 260 studentbostäder samt en förskola med upp till åtta avdelningar integrerad i bebyggelsen. Förskolan föreslås läggas på plan 3 räknat från den lägre nivån mot begravningsplatsen, med utgång från förskolan till lektyr inom naturmarken i sydväst.

Markanvisningen

Upplåtelseform

Inom primärområdena Sanna och Kungsladugård finns totalt ca 7 360 bostäder varav ca 6 950 i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 5 750

hyresrätter (83 %) och 1 200 bostadsrätter (17 %). Antalet studentbostäder uppgår enligt de uppgifter fastighetskontoret kunnat finna till ca 300 st (ca 4 % av lägenheterna i flerbostadshus).

Utifrån målet att åstadkomma blandade upplåtelseformer i ett visst område skulle bostadsrätt vara den lämpligaste upplåtelseformen här. Fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har dock bedömt att studentbostäder är den klart lämpligaste bostadstypen på den aktuella platsen, med hänsyn till framförallt terrängförhållandena som kräver smala enkelsidiga lägenheter på de nedre våningsplanen. Studentbostäderna kräver också jämförelsevis få parkeringsplatser vilket är en stor fördel här.

Ekologi

Fastighetskontorets program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

I den nya bebyggelsen ska förutsättningar skapas för en förskola för upp till åtta avdelningar inklusive personalutrymmen m.m. Staden och byggherren ska tillsammans utforma förskolelösningarna med utgångspunkt från stadens ramprogram för förskole- och skolbyggnader.

Kommunen ska även erbjudas möjlighet att hyra bostäder med särskild service för funktionshindrade i den nya bebyggelsen. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Val av intressenter

Följande intressenter har lämnat in skriftliga intresseanmälningar för platsen:

- Botrygg Göteborg AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS)
- SöFast AB
- Västbostad (Bakom Västbostad ligger Tage och Söner Förvaltnings AB samt BJC Group AB)
- Wallenstam AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till SGS Studentbostäder.

SGS har sedan tidigare en byggnad med 56 studentbostäder vid Fridhemsgatan strax norr om nu aktuellt planområde (uppförd med tidsbegränsat bygglov, men som nu kan permanentas). Härutöver bygger SGS just nu ett hus med 92 studentbostäder plus en integrerad enhet med bostäder med särskild service för funktionshindrade. (Detaljplanen, Studentbostäder vid Fridhemsgatan, antogs och vann laga kraft 2013.) När projektet färdigställs kommer SGS härigenom att förvalta 148 studentbostäder i omedelbar anslutning till det nu aktuella planområdet.

I sin intresseanmälan för markanvisningen skriver SGS att de ser flera fördelar om SGS kan få genomföra projektet. ”Studentbostadsantalet ökar markant och det ger oss möjlighet att utveckla service och utbud av gemensamma funktioner för våra boende. Samtidigt ger det en betydligt effektivare förvaltning som är positivt

för hyresnivån för våra boende". SGS har meddelat att de kommer att kunna ha förvaltningspersonal stationerad på plats i Sandarna, vilket möjliggör en god boendeservice.

Fastighetskontoret anser att SGS argument är relevanta. Med en större förvaltningsenhet kan servicenivån öka. Studentbostäder är också dyrare att förvalta än andra bostäder, bland annat på grund av den höga omflyttningen vilket innebär större slitage och högre administrativa kostnader. Kostnadsbesparingar genom mer rationell förvaltning som kan påverka hyresnivån är därför inte oviktigt.

Kontoret ser positivt på att fler aktörer är intresserade av att bygga studentbostäder och att även aktörer som inte tidigare varit aktiva på bostadsmarknaden i Göteborg visat intresse för anvisningen. Det bör gagna de studenter som söker studentbostad i Göteborg om det även i detta bostadssegment finns en konkurrenssituation och flera aktörer som erbjuder bostäder. Den förra anvisningen som nämnden lämnade för studentbostäder lämnades bland annat därför till en intressent som inte tidigare byggt och förvaltat studentbostäder i Göteborg, ByggVesta AB.

Samtidigt är det genom studentbostadsstiftelserna som det långsiktigt kan tryggas att det i Göteborg finns ett tillräckligt stort antal bostäder som enbart hyrs ut till studenter med det begränsade besittningsskydd som gäller för dessa bostäder. Detta är viktigt för Göteborgs fortsatta ställning och utveckling som kunskapsstad. Den nu aktuella markanvisningen avser relativt många studentbostäder och fastighetskontoret anser att detta långsiktiga perspektiv för att säkra utbudet av renodlade studentbostäder ytterligare förstärker motiven till att i det här fallet lämna anvisningen till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder.

Kontoret konstaterar att ytterligare markanvisningar för såväl vanliga hyresrätter som studentbostäder kommer att bli aktuella under året, vilket kommer att ge möjlighet för intressenter som inte nu får anvisning att anmäla intresse för andra projekt.

Martin Öbo
Tf Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

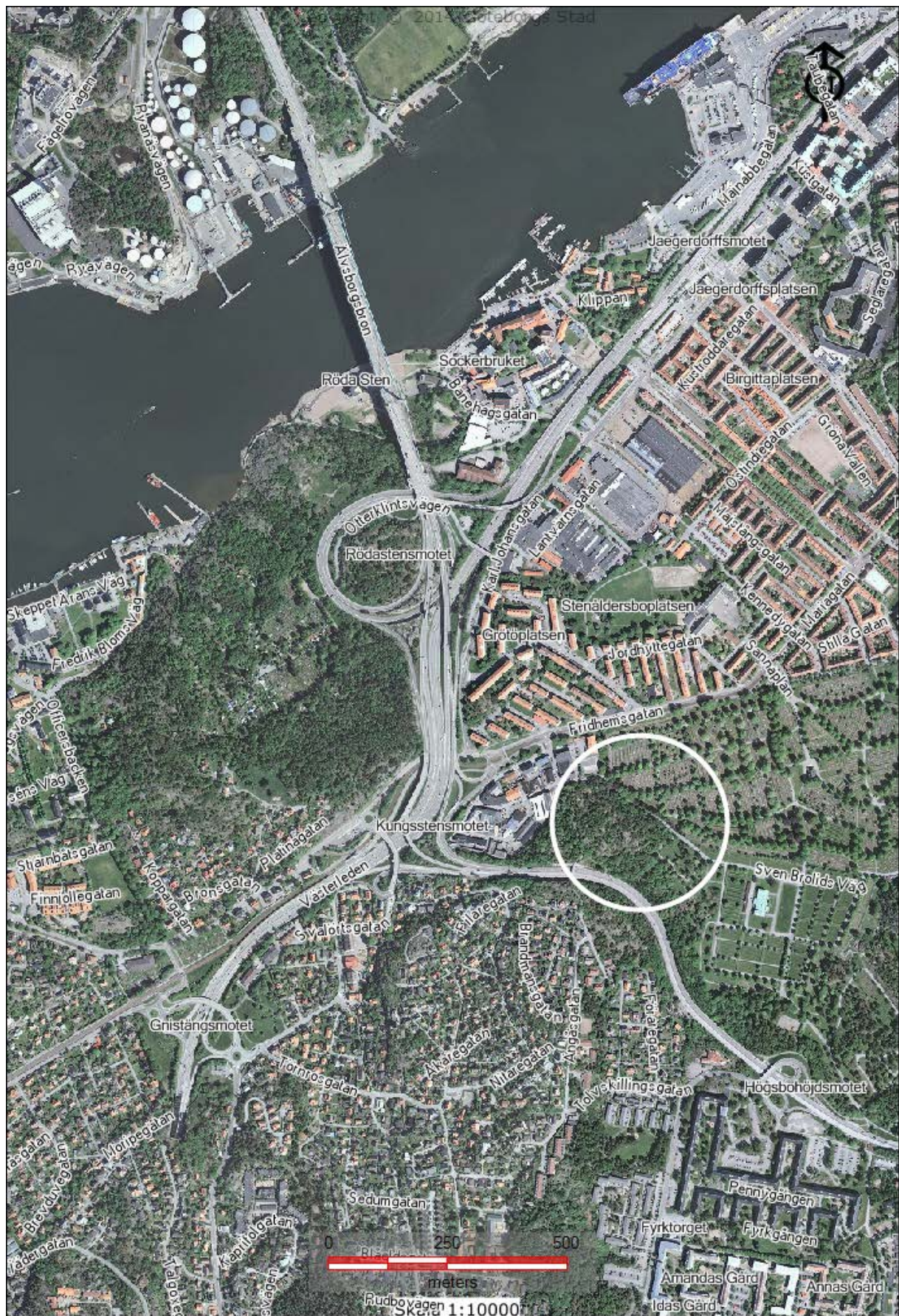
Protokollsutdrag till:

magnus.paulsson@sgsstudentbostader.se

Bilagor:

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Översiktskarta



Detalj-karta

