



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2011-01-24
Diarienummer 1052/09

Exploateringsavdelningen

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

Markavising för bostäder vid Djupviksvägen på Vrångö

Förslag till beslut

1. Victor Ericsson och Johan Ternstrand får under sex månader en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom fastigheten Vrångö 1:158 vid Djupviksvägen på Vrångö.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Victor Ericson och Johan Ternstrand alternativt med det bolag Ericson och Ternstrand avser bilda för gemensamt ägande.

Ärende och bakgrund

Den föreslagna markanvisningen avser en obebyggd fastighet, Vrångö 1:158, med gällande detaljplan som medger bostadsbebyggelse i form av småskaliga flerbostadshus och/eller småhus. Fastigheten ligger ca 500 meter nord/nordväst om båtterminalen vid Mittvik. Genom att bostäderna förutsätts uppföras i enlighet med gällande detaljplan föreslås tiden för markanvisningens giltighet begränsas till sex månader (jämfört med normala två år i de fall ny detaljplan behöver tas fram).

Den aktuella detaljplanen (*detaljplan för bostäder vid Djupvik, Vrångö, planakt FII-4152*) vann laga kraft 1995. Huvuddelen av den nya bostadsbebyggelse som planen medger är färdigställd sedan några år tillbaka. Bostäderna avser friliggande småhus, huvudsakligen byggda på tomter som kommunen sålt via tomtkön. För det område som nu föreslås markanvisas illustreras i planen en grupp med tio parhuslägenheter, men även annan utformning är möjlig enligt planbestämmelserna. Inriktningen har varit att i första hand försöka få marken bebyggd med bostäder som upplåts med hyresrätt. Svårigheten att få lönsamhet i att bygga och förvalta hyresbostäder i skärgården, bl. a. beroende på att produktionskostnaden i allmänhet blir högre än på fastlandet, har gjort att marken förblivit obebyggd.

Victor Ericsson och Johan Ternstrand har inkommit med en gemensam intresseanmälan till fastighetskontoret om att få bygga 10-12 bostäder i varierande storlek inom fastigheten. Intressenterna har låtit Kjellgren Kaminsky Architecture ta fram

ett par alternativa idéskisser anpassade till skärgårdsmiljön och bestämmelserna i planen. Gemensamt för skisserna är en sammanhållen enhet med 6-8 mindre lägenheter (flerbostadshus) samt fyra friliggande enbostadshus.

Vrångö 1:158 har en markareal om 4 386 m². Detaljplanen medger att byggnadsarean (byggnadernas yta i markplan) uppgår till maximalt 22 % av markaarealen., vilket innebär 965 m². Byggnaderna kan uppföras med en bottenvåning och en ”vindsvåning” med förhöjt väggliv och en takkupa.

Markanvisning

Upplåtelseform mm

Bostadsbeståndet på Vrångö består idag enbart av småhus som innehas med äganderätt.

Vid sidan av nu aktuellt projekt har ett detaljplanearbete påbörjats för att möjliggöra småskaliga flerbostadshus vid Stentångsvägen nordost om Vrångö Hamn, där inriktningen är att en del av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringskostnaderna bedöms dock vara högre vid Stentångsvägen än vid Djupviksvägen. Förutsättningar finns härigenom för en i denna jämförelse lägre hyresnivå vid Djupviksvägen.

Intressenternas uttalade avsikt är att samtliga lägenheter inklusive föreslagna småhus ska upplåtas med hyresrätt. Med hänsyn till svårigheten att få en godtagbar ekonomi i ett hyresrättsprojekt i skärgården har fastighetskontoret och intressenterna diskuterat ett preliminärt upplägg för det slutgiltiga genomförandeavtalet (eg. avtalspaketet) innebärande att intressenterna ska ha möjlighet att sälja något eller några av de småhus som de bygger om det behövs för projektets ekonomi. Det preliminära upplägget är att kommunen upplåter marken för flerbostadshuset med 6-8 lägenheter med tomträtt, medan marken för de fyra småhusen överläts med äganderätt. (Genomförandeavtalet tas upp som ett särskilt beslutsärende i nämnden).

Ekologi

Det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

Det bedöms i dagsläget inte finnas något behov av lägenheter för boende med särskild service i de byggnader som uppförs. Skulle detta behov uppstå innan byggnaderna är uppförda och lägenheterna uthyrda ska byggherren medverka till att kommunen får hyra en eller två mindre lägenheter, samt medverka till de anpassningsåtgärder som kan vara aktuella.

Intressenter

Vid sidan om Victor Ericson och Johan Ternstrand har fastighetskontoret sedan 2005 fått in två skriftliga intresseanmälningar om att bygga bostäder på inom Vrångö 1:158. Göteborgs Egnahems AB undersökte 2007 möjligheten att genomföra ett projekt med kooperativ hyresrätt på platsen, men valde därefter att inte gå vidare med idén. Under 2009 inkom en intresseanmälan från en privatperson med Vrångöanknytning (Martin Bergström) om att bygga bostäder inom

fastigheten. En förutsättning var dock att bostäderna skulle få upplåtas med bostadsrätt.

Johan Ternstrand är Vrångöbo och Victor Ericson har stark anknytning till ön. Ternstrand arbetar som drifttekniker vid Göteborg Vatten och har tidigare erfarenhet av att arbeta med markarbeten. Ericson är utbildad civilingenjör med egen verksamhet. Utöver dessa två personer, som om de får markanvisningen tillsammans avser att bilda ett aktiebolag för projektet och framtida förvaltning, är ett antal ytterligare personer med olika kompetenser knutna till projektet. Som tidigare nämnt bygger projektet på ett stort inslag av eget arbete och i så stor utsträckning som möjligt lokala hantverkare och entreprenörer.

Sammanfattande bedömning

Fastighetskontoret anser att Victor Ericson och Johan Ternstrand har presenterat en intressant och positiv projektidé som kan ge Vrångö hyresrätter, vilket idag helt saknas på ön. Kontoret tror att Ericson och Ternstrand tillsammans med den ytterligare kompetens som kan knytas till projektet har möjlighet att genomföra projektet på ett bra sätt. Intressenterna bör få en markanvisning under sex månader så att de under denna tid får ensamrätt att förhandla med kommunen samt säkerställa finansiering och ytterligare utveckla projektidén.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Johan Ternstrand
Bergängen 8
430 83 Vrångö

Victor Ericson
Sylvestergatan 5
411 32 Göteborg

Bilagor

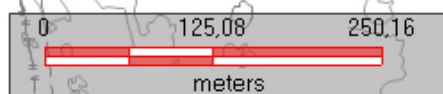
1. Karta

Bilaga till tjänsteutlåtande till
fastighetsnämnden 2011-01-24,
FK dnr 1052/09

Markanvisning för bostäder vid
Djupviksvägen på Vrångö

Vrångö 1:158

Djupviksvägen



Skala 1:5000