

SELMASTAD

— fylld av liv —



FRÅN FRAMTIDENS SELMA TILL SELMA STAD

Framtidens Selma, numera Selma stad är en satsning som koncernen arbetat med sedan 2009. Med ny organisation inom koncernen med många nya medarbetare och styrelseledamöter finns det ett behov av att beskriva och sammanfatta utvecklingsarbetet, i sin helhet och dess delar. Under åren har en del förutsättningar ändrats och andra har kommit till. Det här dokumentet är ett försök att ge en samlad bild av satsningen på Selma Stad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Selma Stad – fylld av liv s. 1

Selma Stad i korthet 1

Bakgrund s. 2

Från 70-talet till framtiden 3

Planering i olika etapper s. 4

Selma 1 4

Selma 2 5

Selma 3 5

Kommande etapper 6

Tidplan 6

Nya förutsättningar s. 7

Strategi för utbyggnadsplanering 7

Sverigeförhandlingen 7

Varumärke/dialog s. 8

Marknad s. 8

SWOT s. 9

Selma Stad – fylld av liv

Göteborg växer. År 2035 kommer vi att vara många fler göteborgare. Några av dessa kommer att bo i några av alla fina bostäder som ska byggas i Backa. Det kan bli upp till 4 000! Allt sker inte på en gång, men redan under den första etappen byggs 1 000 nya bostäder, ett kombihus med idrottshall och studentlägenheter, stadsdelshus med plats för kultur, handel, olika verksamheter. Och mellan alla hus blir det fina grönytor och parkstråk. Ett område som lyfter fram det goda vardagslivet är på väg att växa fram. Låt oss presentera Selma Stad – fylld av liv!

Selma Stad i korthet

För 10 år sedan startade Förvaltnings AB Framtiden sitt arbete med att utveckla området kring Selma Lagerlöfs Torg. Då var området socialt oroligt, med kriminalitet och ungdomar som brände bilar. Torget hade tappat många av sina hyresgäster, lokaler stod tomma. Utifrån denna bild tillsammans med stadens behov av nya bostäder finns idag en utvecklingsplan som ger upp till 4000 bostäder, idrottshallar, skolor, äldreboende, en ny torgfastighet med plats för verksamheter som ska passa den nya urbana stadsdelen Selma Stad – fylld av liv. En stadsdel som nu också tack vare Sverigeförhandlingen kommer att få en BRT-anläggning. Dessutom kommer kanske en linbanestation finnas runt hörnet.

Förändringen av stadsdelen har förberetts länge. En tidig och ständigt pågående dialog med kringboende och andra berörda tillsammans

med ett varumärkesarbete har bäddat för en nyfikenhet och lust för det som komma skall. Byggnationen kommer att ske i etapper. Den första, Selma 1 där byggnation av stadsdelshus, idrottshall, centrumkvarter och bostäder startade under 2017. Nästa etapp, Selma 2 som omfattar bostäder längs med Litteraturgatan planeras starta 2018.

Utifrån behovsanalysen finns det mycket att vinna på att utveckla området kring Selma Lagerlöfs Torg, men det är även förknippat med risker. Marknadsläget har under senare delen av 2017 snabbt förändrats. Detta kan innebära en fördel utifrån ett upphandlingsperspektiv, men det kan även innebära en minskad efterfrågan på de framtida bostäderna. Även andra faktorer som markförhållanden, hyresnivåer, ombyggnad av gator, nya parkeringslösningar kan påverka projektet i negativ mening.



Bakgrund

Hösten 2008 köpte Förvaltnings AB Framtiden torgfastigheten Rysåsen Fastighets AB. Syftet var att utveckla Selma Lagerlöfs Torg och omkringliggande områden. Vid denna tidpunkt var stadsdelen belastad med stor social oro. Många av de kringboende kände sig otrygga och torgfastigheten hade många tomma lokaler. Under de senaste 10 åren har läget förbättrats. Detta ger en bra grund inför den närstående omvandlingen. Området upplevs som lugnare och tryggare, men har ändå stort behov av att få ett rejält ansiktslyft. Ett ansiktslyft som tar stor hänsyn till områdets historia, som lyfter fram de värden som funnits och som finns idag.

Området ansågs länge vara en spegel av göteborgssamhället demografiskt. En blandad välmående stadsdel. Förutom allmännyttans bostäder finns bostadsrättsaktörer som Riksbyggen och HSB. Även småhus och egnahem finns. Sakta förändrades villkoren för stadsdelen. Under mitten av 2000-talet var här en större andel än genomsnittet hos göteborgarna arbetslösa, hade försörjningsstöd, ohälsotalen var högre, andelen äldre var högre, inkomstnivån lägre och det fanns en ökande ungdomskriminalitet.

Förvaltnings AB Framtiden fick 2009 i uppdrag av sin styrelse att driva ett visions- och utvecklingsarbete med övriga aktörer i staden. Projektet fick namnet Framtidens Selma. Visionen var att utveckla Selma Lagerlöfs Torg och närliggande områden till en mer sammansatt, attraktiv, trygg och långsiktigt hållbar stadsdel. Nya och fler bostäder skapar liv i området, fler rör sig på gatorna och grönytorna, fler människor ger bättre underlag både kommersiell och annan verksamhet. Allt tillsammans gör området mer levande, trivsamt och tryggt.

Det som från början hette Framtidens Selma, har med tiden växlat över till att kallas Selma Stad, med visionen: Selma stad är en plats för livets alla delar. Här finns handel och service, kultur och idrott. Torget är hjärtat, parkstråket och naturen är lungorna. En stadsdel fylld av liv från morgon till kväll. Här vill man bo, arbeta och leva.

Backa är ett av de första exemplen i Göteborg på ett traditionellt förortsområde från 1970-talet som förtätas och moderniseras till en mer komplett och urban/stadsmässig stadsdel. I den glest bebyggda förorten finns stor potential att effektivisera markanvändningen och dra fördel av redan utbyggd infrastruktur. Samtidigt finns det flera utmaningar vid förtätning. Ombyggnad av gator, flytt av ledningar, befintliga parkeringsplatser på mark som tas i anspråk för ny bebyggelse ska ersättas, rivning av byggnader är kostsamma åtgärder som ska bäras av projektet.

Framtidens dotterbolag Poseidon och Familjebostäder äger fastigheter med ca 2 500 hyresrätter i Backa. Poseidon arbetar sedan år 2000 med att omvandla Backa Röd, med sina 1 600 lägenheter till en grön blandstad. Förutom en omfattande renovering av lägenheter, gemensamma utrymmen och utemiljöer har man arbetat med energisparande åtgärder och sociala satsningar för de boende. På Lisa Sass gata har Bostadsbolaget genomfört renoveringar av 300 lägenheter. De sistnämnda fastigheterna ägs idag av Familjebostäder. Denna renovering har framförallt omfattat fasader och allmänna utrymmen. För bolagen och koncernen är utvecklingsarbetet i Selma Stad viktigt sett utifrån ett affärsmässigt perspektiv, att långsiktigt ytterligare förstärka befintliga fastigheters värden.

Byggnadsnämnden godkände ett planprogram för området 2010. Därefter har två detaljplaner tagits fram och vunnit laga kraft, en tredje är under uppstart. De tre planerna omfattar drygt 2000 bostäder, varav 1 000 hyresrätter och 300 bostadsrätter för Framtidens räkning och i huvudsak på egen mark. Resterande mark inom programområdet ägs av Göteborgs Stad. Framtiden avser att söka markanvisningar för att fortsätta driva utvecklingen i Backa. Totalt omfattar programmet ca 4000 nya bostäder. Selma Lagerlöfs Torg är sedan 2014 utpekad som kraftsamlingsområde i stadens "Strategi för utbyggnadsplanering 2035". Backastråket ingår även som en del i "Sverigeförhandlingen – åtgärder för storstad" som innebär statlig medfinansiering för utbyggd kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande.

Från 70-talet till framtiden

När Selma Lagerlöfs Torg stod klart 1971 var det en livfull mötes- och handelsplats. Då var kundunderlaget det dubbla mot idag, med den enkla förklaringen att det bodde dubbelt så många i bostäderna mot vad det gör idag.

Dessutom har konsumtionsvanorna förändrats när flera stora köpcentrum finns i torgets närhet. En ökad mängd bostäder kommer därför ge torget en ny chans att utvecklas som mötesplats.

Kanske köpvanorna också vänder tillbaka till den mindre och nära platsen, som ett attraktivt komplement till den digitala konsumtionen.

När stadsdelen planerades och byggdes ut under 70-talet var det rådande idealet att separera alla funktioner med boende, trafik, handel och verksamhet. Man ville skapa trygga och trafiksäkra bostadsområden. I Backa blev Litteraturgatan och Backadalen breda huvudgator utformade som trafikleder med intilliggande breda gräs- och parkeringsytor. Både gatorna och ytorna går att utnyttja i den framtida utvecklingen för både bättre infrastruktur och bebyggelse. På 70-talet var parkeringsnormen högre och det finns idag en överkapacitet i antalet parkeringsplatser. När vi nu omvandlar parkeringsytor till bostadsbebyggelse behöver en del av platserna ersättas och nya platser tillskapas för kommande bostäder, nödvändiga men kostsamma åtgärder som ska bäras av projekten.

När Göteborg växer blir även Backas läge i staden intressant. Avstånden minskar mellan olika delar i takt med att staden byggs samman. Områden som Kvillebäcken, Backaplan och Brunnsbo blir trevliga grannar med en mängd olika möjligheter till upplevelser för handel, restauranger och annan service, dessutom är stadens centrum inte långt bort med ny bro och den eventuella framtida linbanan.



Planering i olika etapper

Selma 1

Torget ska omformas till ett modernt torg för framtida behov. Befintliga handelshus och parkeringsplatser ersätts med ca 1000 nya bostäder i kvartersstruktur, en ny centrumbyggnad med handel och parkeringar, ett stadsdelshus samt ett idrottshus med studentbostäder.

Stadsdelshuset med rum för kultur blir Selma Stads mest publika byggnad med teater, bibliotek, kafé och ytor för utställningar. De övre planen kommer användas av stadsdelens förvaltning. Huset kommer att ligga centralt med närhet till kollektivtrafik. Ett hus där många kan mötas.

Handelshuset kommer att ha olika funktioner med matbutik och handel i bottenvåningen och tre plan med parkering ovanpå, samt ett kontorshus på sex våningar.

Idrottshuset kommer att bli en byggnad med en spännande kombination av idrott och ca 200 studentbostäder. Bottenvåningen får förutom ytor som är kopplade till idrott även lokaler för kafé och butik.

Bostäder kommer att byggas med olika upplåtelseformer. Botrygg och Familjebostäder bygger ca 400 hyreslägenheter. Lägenheterna finns från 1 till 5 rum med kök, det kommer att ligga i hus upp till sex våningar höga, samt några radhus. I vissa hus mot torgstråket finns butiker i bottenplan. Dessutom bygger Familjebostäder ett äldreboende med 56 platser som ska ersätta Backahus Äldreboende.

I Selma stad kommer det även att byggas ca 360 bostadsrätter. Botrygg, Egnahemsbolaget och Riksbyggen planerar allt från stadsradhus till tio våningshus. Botrygg planerar även för lägenheter som trygghetsbostäder och Riksbyggen tillför sitt seniorboendekoncept Bonum, för de som är 55 år och äldre. 59 lättsköta bostäder och en centralt placerad samlingslokal samt övernattningslägenhet.

Ett inriktningsbeslut finns fattat av Förvaltnings AB Framtidens styrelse 2016-09-30. Nästa steg för framdrift i projektet är begäran hos styrelsen om investeringsmedel.

Koncernens andel i Selma 1 är 230 hyresrätter, 56 äldreboendelägenheter och 100 bostadsrätter.



Selma 2

Längs med Litteraturgatan planeras byggnation av ca 800 bostäder, fördelat på 11 kvarter. 470 lägenheter med hyresrätt byggs av Poseidon, resterande ca 200 blir bostadsrätter, uppförda av Egnahemsbolaget. Lägenheterna kommer att ligga i hus mellan två till sju våningar, med lägst antal våningar närmast befintlig bebyggelse och högre antal mot Litteraturgatan.

Nybyggnationen kommer att koppla an till Poseidons befintliga bostadskvarter Backa Röd och bli en förlängning av moderniseringen av Selma Stad. Även i denna del ska vi bidra till känslan av ett mer livfullt område. Husen kommer att få ett antal verksamhetslokaler, mellan två av kvarteren planerar vi för en torgyta och dessutom tillförs en förskola.

Projektet har drivits av Poseidon och överlämnats till Framtiden Byggutveckling. Projektet saknar således inriktningsbeslut enligt den nya organisationen. Nästa steg i framdrift av projektet är att Framtidens Byggutveckling begär inriktningsbeslut hos styrelsen.

Selma 3

Området närmast norr om torget är under uppstart för att detaljplaneras. Planen kommer att omfatta cirka 200 nya bostäder på Familjebostäders mark samt del av kommunens mark. Inriktningen är hyresbostäder som flerfamiljshus i lamell- och i punkthus. Nya bostäder kan byggas på befintliga parkeringsytor längs med Litteraturgatan samt utmed norra sidan av Akkas gata.

Befintligt och nytt parkeringsbehov ska tillgodoses i parkeringsdäck vid Akkas gata. Väster om Litteraturgatan, på kommunens mark kommer man planera för ny förskola och skola samt ny idrottshall/eventuellt simhall.

Skisser och kalkyler håller på att tas fram som underlag för ett inriktningsbeslut att behandlas av styrelsen under våren 2018.



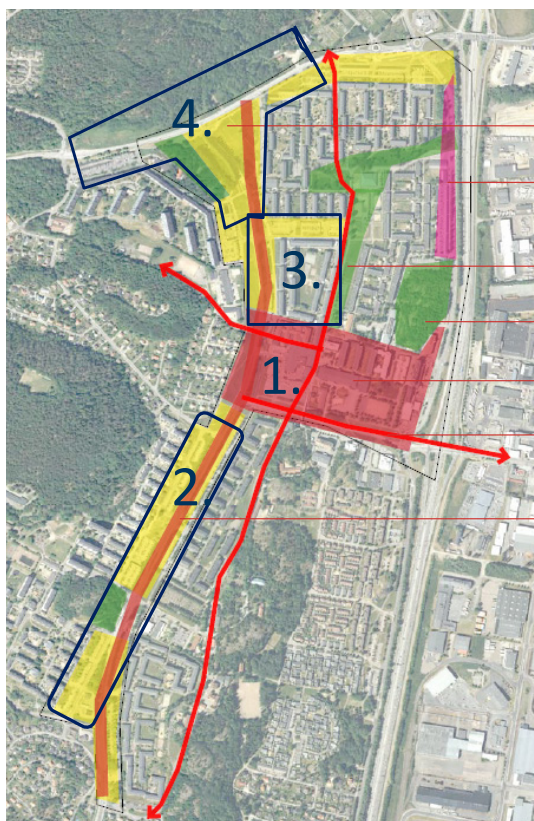
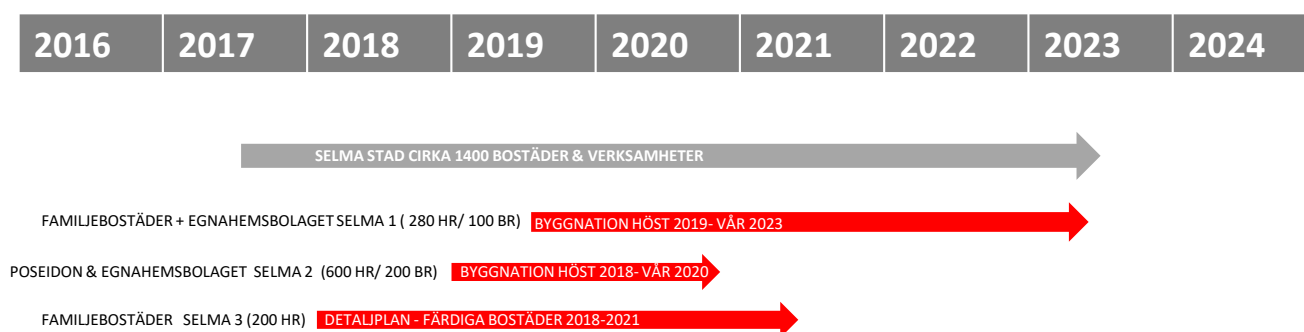
Selma 2, Litteraturgatan

Kommande etapper

I nästa etapp norr om Gåsagången äger staden all mark. Framtiden för en diskussion med fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret om att vara delaktig i planeringen i denna del som kan komma att omfatta 1000 nya bostäder. En förut-

sättning är en markanvisning om ca 300 bostäder. Ytterligare etapper kan bli aktuella längre fram då mer mark finns att ta i anspråk om behovet av fler bostäder kvarstår och Framtiden får markanvisning av staden.

SELMA STAD – TIDPLAN:



Ytor för ny bebyggelse

Nya verksamheter

Utvecklas som grönområde

Vad använder vi berget till?

Utvecklat centrum

Viktiga stråk

Ny utformning av Litteraturgatan

Selma Stad etapper:

1. 1000 bostäder
2. 800
3. 200
4. 1000+?

Nya förutsättningar

Sedan starten för snart 10 år sedan har det tillkommit ett par viktiga och strategiska förutsättningar.

Strategi för utbyggnadsplanering

Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 togs fram 2014 och visar på några platser som har särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. Fler invånare har nära till mataffären, skolan och kollektivtrafiken. Allt som gör vardagen enklare. Man tänker sig bygga den redan byggda staden tätare. Strategin pekar ut Selma Lagerlöfs Torg som kraftsamlingsområde och förstärker den ursprungliga planen och lyfter fram ännu fler möjligheter att stärka torget, bygga fler bostäder, utveckla infrastrukturen och kollektivtrafiken. Den senaste prognosen för antal möjliga lägenheter är på 4000.

Sverigeförhandlingen

I december 2017 tog Kommunfullmäktige beslut om att Göteborg ska ingå i Sverigeförhandlingen. Denna är ett regeringsuppdrag som syftar till att träffa överenskommelser med kommuner för att förbättra kollektivtrafiken och öka bostadsbyggandet i storstadsregionerna. För Backas del innebär Sverigeförhandlingen en satsning på "Citybuss" BRT (bus rapid transit)-anläggning med egen körbana med möjlighet till el-laddning/eldrift, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg.

Ovanstående ger ytterligare stöd till vikten av utvecklingen av Selma Stad.



Varumärke/dialog

Tillsammans med övriga exploatörer som Botrygg, Riksbyggen, Keywe, GöteborgsLokaler, har Framtiden med sina dotterbolag Egnahemsbolaget, Familjebostäder och Poseidon bedrivit ett omfattande arbete med att involvera kringboende, näringsidkare, stadens aktörer med flera i att kunna tycka till på planerna, känna sig delaktiga och engagerade i vad som ska hända. Selma Center som startades av Framtiden, SDF Norra Hisingen och Polisen har etablerats som en självklar mötesplats för backaborna. I samband med detta har vi arbetat med varumärket.

Byggherrarna i Selma 1 med byggande partners har sedan flera år bedrivit ett marknadsarbete för området. Man har tagit fram ett nytt varumärke – Selma Stad med egen grafisk profil. Denna används i gemensamma kanaler, skyltar, inbjudningar m.m.

Idag finns hemsida, nyhetsbrev, vi arrangerar och har arrangerat en mängd studiebesök, familjedagar, frukostmöten med mera. Varje enskilt bolag har rätt att använda den grafiska profilen, bilder, illustrationer och annat som ger en igenkännings-effekt i sitt eget marknadsföringsarbete.

Allt finns att läsa på www.selmastad.se.

Marknad

För att kunna erbjuda bostäder till rimliga kostnader och hyresnivåer togs i projektet tidigt ett beslut om att parkering ska ordnas ovan mark, i p-däck, parkeringshus eller som markparkering. I detaljplanearbetet har man eftersträvat robusta

och effektiva byggrätter med räta vinklar och tillåtande mått för att möjliggöra en kostnadseffektiv byggnation. Detta och mycket annat finns beskrivet i ett kvalitetsprogram för området.



SWOT

Det finns mycket att vinna på att utveckla området kring Selma Lagerlöfs Torg, men det är även förknippat med risker. Vi har listat de styrkor, svagheter, möjligheter och utmaningar som vi identifierat i nuläget.

Starka sidor:

- Selma Stad blir ett levande, trivsamt och tryggt område.
- Intressant läge med Kvillebäcken, Backaplan och Brunnsbo som grannar.
- Blandstad med flera olika upplåtelseformer och konceptboenden.
- Genomtänkt planering av infrastruktur, verksamheter, arkitektur.
- Många engagerade aktörer i gemensamt samverkansavtal.
- Nära till Göteborgs Centrum med kollektivtrafik och en eventuell linbana.
- Poseidon och Familjebostäder har en befintlig förvaltning som kan utökas.

Svagheter:

- Högkonjunktur försvårar upphandlingar och ger högre kostnader.
- Osäkert marknadsläge försvårar planering.
- Många befintliga hyresgäster påverkas.
- Några kostsamma åtgärder för infrastruktur, flytt av ledningar, rivning av P-däck mm belastar projektet.

Möjligheter:

- Ett av de första ex på 70-talsområden som förtätas till en mer urban stadsdel.
- Ökad tillgänglighet med moderna hus.
- Nuvarande hyresgäster ges möjlighet till intern omflyttning.
- Boende för alla åldrar och familjeförhållanden.
- En levande miljö med skolor, idrott, kaféer, restauranger och handelscentrum.
- Nyinvesteringar kan öka marknadsvärdet på befintligt bestånd.

Risker/Hot:

- Förtätning innebär förändringar i befintlig miljö, parkering, gator mm påverkas.
- Hyresnivåer, nedskrivningar.
- Markförhållanden, med lera i en älvdal.
- P-platser, ta bort befintliga, ersättning med nya. Innebär en negativ effekt för befintliga hyresgäster.
- Mättad marknad.

