

## Inriktningsbeslut - Nyproduktion av hyresrätter

2018.11.19

### Nya bostäder vid Gåsagången – Selma 3

Stadsdelsnämnden Norra Hisingen



## Sammanfattning

Objektsinformation	
Förvaltande bolag:	Familjebostäder
Fastighetsbeteckning:	Backa 75:18, 866:724, 725, 727
Adress:	Akkas Gata, Nils Holgerssons gata, Hisings Backa
Bedömt antal bostäder:	Cirka 200

Status- och tidsinformation	
Status detaljplan:	Startad
Planerad byggstart:	2021
Planerad inflyttning:	2023-24

Bostadsinformation	
Antal bostäder:	Cirka 200
Upplåtelseform:	Hysesrätter
Markparkering (antal):	80-90
Garageplatser (ovan mark):	350-370

Areainformation Total	
BOA (kvm):	12 500- 13 000
LOA lokaler (kvm):	0
BTA (kvm):	Cirka 18 000

Kostnads- och intäktsinformation (Kostnader och intäkter inkl. moms)	
Lönsamhetsbedömning (%) <b>intervall totalt:</b>	4,5 – 4,8 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>Markpris (kr) egen mark- värde befintliga intäkter</li> </ul>	26 000 000
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uppskattad kommunal exploateringskostnad kr</li> </ul>	17 000 000

## Övergripande målsättning

Målet är att fortsätta utveckla och omvandla Selma Lagerlöfs torg och kringområdet till en tryggare, mer livfull, attraktiv och långsiktigt hållbar plats. Projektet är det tredje inom Selma stad där koncernen utvecklar och bygger nytt på egen mark. Med nya bostäder och fler boende skapas ett bättre underlag för service och kollektivtrafik i närområdet och förutsättningar att leva ett rikt och tryggt vardagsliv.

Projektet Selma 3 bidrar till att tillfredsställa behovet av nya bostäder i flerfamiljshus i Göteborg och i området. Vi bygger på egen mark som vi använder effektivare. Bedömningen är att det finns en stor efterfrågan på bostäder i området.

Industriellt byggande och koncepthus ska starkt prioriteras enligt vår affärsplan. Vi ska också minska vår klimatpåverkan. I linje med ovan föreslås att bygga koncepthus med trästomme och att upprepa ett redan projekterat tiövånings punkthus som ska byggas av Egnahemsbolaget vid torget.

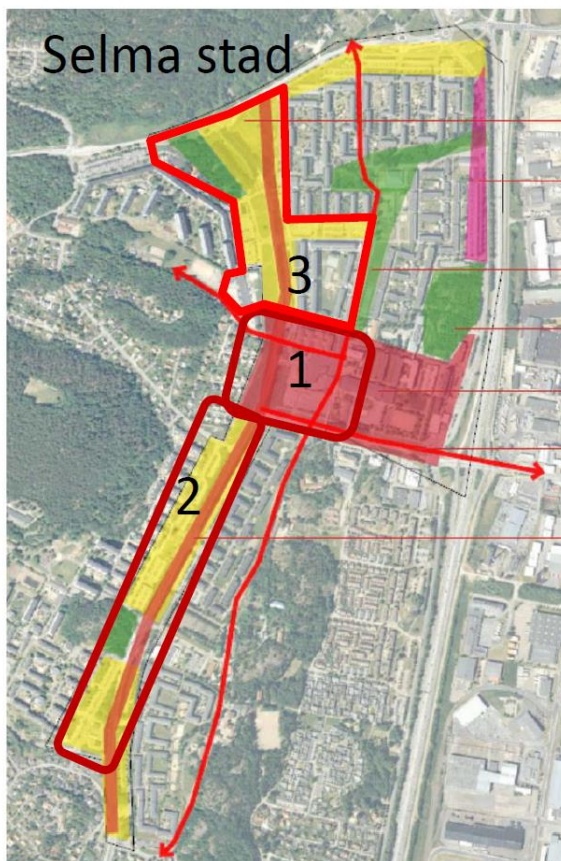
## Bakgrund

Framtiden har drivit stadsutveckling i Backa sedan 2009, i samverkan med staden och med privata aktörer. Satsningen som kallas Selma stad innebär att förtäta, modernisera och komplettera ett traditionellt 70-tals område till en mer komplett och urban stadsdel med en effektivare användning av mark och infrastruktur.

Selma Lagerlöfs Torg ingår numera i Göteborg Stads utbyggnadsplanering 2035 och är utpekad som kraftsamlingsområde. Citybuss Backastråket ingår som en del av Sverigeförhandlingen som syftar till en satsning på Citybuss BRT förberedd för spårväg. Prognoser indikerar att upp till 4000 nya bostäder kan byggas. Stadsdelen ska bli en tydlig del av staden och genom förändringsarbetet stärka stadsdelens och Göteborgs varumärke.

Projektet är det tredje inom Selma stad där koncernen utvecklar och bygger nytt på egen mark. I Selma 1 kommer byggas 1000 nya lägenheter. Utöver nya bostäder byggs ett nytt stadsdelshus, ett handelshus, en idrottshall och nya lokaler för vård och service samt en ny stadsdelspark vid torget. I Selma 2/Litteraturgatan planeras för cirka 700 nya bostäder. Koncernens andel i Selma 1 och 2 är cirka 1150 nya bostäder, varav 850 hyresrätter att adderas till det befintliga egna beståndet på cirka 2500 hyresrätter i området.

I Selma 3/ Gåsagången tillskapas ytterligare cirka 200 hyresbostäder. Detaljplanen innefattar också området väster om Litteraturgatan där kommunen planerar för en ny skola med idrottshall. Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-21 att utöka planområdet till att även omfatta området norr om Gåsagången upp till Skälltorpsvägen. Skälet är att man avser utöka antalet byggrätter för att kunna fördela exploateringskostnader på fler parter. Detaljplanen omfattar totalt cirka 700-900 bostäder.





## Beskrivning av planerat projekt

### Bostäder

Selma 3 – Nya bostäder vid Gåsagången ligger norr om Selma Lagerlöfs torg.

Gåsagången med 496 hyreslägenheter ägs och förvaltas av Familjebostäder. Syftet är att tillskapa ytterligare hyreslägenheter på mark som idag är parkeringsytor. Förslaget innebär att riva parkeringsdäck och att bygga bostäder i fem våningar längs med Litteraturgatan och tre-våningshus samt ett tio-vånings punkthus vid Akkas gata. Den nya bebyggelsen ska följa gestaltningsidén för Selma stad och ha en stadsmässig urban utformning.

TYPHUS 2, 1:200, grundutförande



Exempel från Lindbäcks konceptus med trästomme för stadsmiljö



Egnahemsbolagets tio-våningshus



Exempel från Lindbäckskoncepthus med trästomme för stadsmiljö

Som inriktning förslås att bygga koncepthus med trästomme. Som referens har använts Lindbäckskonceptlamellhus med trästomme. Lindbäckshuset har varierade bostadsstorlekar med yt-effektiva fina planlösningar som bedöms passa väl in i Selma stad. Förslaget med koncepthuslösning innebär en väsentligt kortare byggtid som minskar störningen för befintliga hyresgäster. En trähuskonstruktion väger inte lika tungt som en traditionell betongstomme, vilket är en fördel för grundläggningen, som är kostsam då området ligger i en älvdal med till större delen lera i marken. Dessutom breddar vi marknaden och kan välja mellan fler leverantörer. Fördelarna kan sammanfattas med kortare byggtid, mindre störningar för tredje man, bättre tystare arbetsmiljö, breddad marknad samt framför allt ett för byggnaden minskat klimatavtryck.

Ett punkthus i tio våningar invid parkstråket stämmer väl överens med stadsbyggnadsidén för hela området. Punkthuset föreslås vara återbruk av samma hus som Egnahemsbolaget tagit fram för kvarteret C i Selma stad. Det är ett vackert yt-effektivt hus med goda bostadslösningar. Genom att upprepa samma hus kan kostnader minimeras.

Förslaget innehåller ett parkeringshus i ett av kvarteren. Det bör planeras för bostadsändamål också, i det fall det finns en annan parkeringslösning som tillgodoser parkeringsbehovet på områdesnivå.

Inriktningen för detaljplanen ska vara en robust flexibel plan som fungerar för olika scenarier över tid. Detaljplanen ska anpassas för ny bebyggelse i träkonstruktion som innebär ökade bjälklagstjocklekar. Kvarteret för parkeringsanläggningen bör medge även bostadsändamål i detaljplanen, i det fallet att det kan bli aktuellt i en framtid.

### Samhällsservice och kommersiell service

Inga lokaler planeras i de nya bostadshusen.

### Mobilitet

Parkering för nya bostäder och ersättning för gamla platser kan ordnas på egen mark i parkeringsdäck vid Akkas gata kompletterat med viss andel markparkeringar på kvartersmark utmed Nils Holgerssons gata.

Mobilitetsutredningen får visa om det finns andra parkeringslösningar på områdesnivå som möjliggör byggnation av bostäder och/istället för parkeringshus. Parkeringstalet för befintlig parkering ligger på cirka 0.6 och bedöms som ett rimligt antal att ersätta. För ny bebyggelse bör strävan vara 0,35 i parkeringstal enligt den nya parkeringspolicyn.

## Ekologisk hållbarhet

Projektet ska följa gemensam standard för nyproduktion av hyresrätter som upprättats gällande hållbart byggande inom koncernen. Valet av koncepthus med trästomme ger en minskad klimatpåverkan. Trä är ett förnyelsebart material jämfört med alla andra stommaterial som kommer från ändliga resurser såsom brytning av malm, kalk, sten och uttag av sand m. m.

## Marknad och hyresgäst

Bedömningen är att det finns en stor efterfrågan på bostäder i området. I Backa kring Selma Lagerlöfs torg är det väl försörjt med bostadsrätter. Flera stora HSB- och Riksbyggenföreningar finns i området. I Selma 1 och i Selma 2 kommer byggas cirka 300 bostadsrätter.

Bedömningen är att planerade bostäder kommer att bli attraktiva och få en bra efterfrågan. Boplats senaste statistik (2018) visar att kötiden för en hyresrätt i Backa är i genomsnitt 5,5 år. Familjebostäder bedömer att behov finns av varierade bostadsstorlekar. Inflyttningen av barnfamiljer har ökat i området på senare år, en målgrupp som efterfrågar bostäder med flera rum.

Förslaget redovisar ingen tänkt lägenhetsfördelning i det här tidiga skedet. Preciserad lägenhetsfördelning sker i samverkan mellan förvaltande bolag och Framtiden byggutveckling. Bedömningen görs balanserat mellan projektets ekonomi och områdets behov.

## Produktionskostnad/boendekostnad/lönsamhet

Förslaget är återhållsamt och enkelt hållet i den mening att det innehåller enkla volymer med yt-effektiva lägenheter för att minimera kostnader men erbjuda kvalitativa goda bostäder. Ny bebyggelse ligger på egen mark för att undvika kostsamma ledingsflyttar och markinköp etc. Samtidigt blir det ett intäktsbortfall när befintliga parkeringar försvinner. Risk finns för höga exploateringskostnader för ombyggnad av allmän plats och behov av ny skyfallsledning.

Kalkylen baseras på SKL ramavtal för Lindbäckes koncepthus med trästomme och underlag från FBU.

Hyran är i paritet med genomsnittlig hyresnivå för koncernens nyproduktion. Tidiga kalkyler för bostäder och parkering indikerar en total lönsamhet i intervallet 4,5 - 4,8 %. Det finns förutsättning för att bostäderna når tillräcklig lönsamhet medan parkeringsanläggningen ser ut att få en sämre lönsamhet. Risk för nedskrivningsbehov uppskattas till 120 - 150 mkr.

Investeringsbidrag ska utredas under projektets framdrift.

## Tidplan

Detaljplanen startar under vintern 2018 och beräknas ta två år, inklusive tid för överklaganden. Byggnation kan då starta år 2021 och husen vara klara för inflyttning under 2023 - 24.