

Ärendenummer: -

Beslut om inriktning i projekt Solgatan (fd. Vintergatan eller Rymdtorget/Komettorget), nyproduktion av ca 100 hyresrätter och 50 bostadsrätter, SDN Östra Göteborg, Familjebostäder och Egnahemsbolaget

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Tillstyrka förslaget om inriktning i projekt Solgatan i enlighet med bilaga,
2. Hemställa att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget om inriktning i projekt Solgatan samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att utveckla och driva projektet; samt
3. Under förutsättning att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt tf. VD att genomföra beslutet och teckna samtliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.
4. Förklara beslutet omedelbart justerat.

Ärendet

Projektet omfattar ca 100 hyresrätter och 50 bostadsrätter. Bergsjön 2021 är ett nätverk av fastighetsägare och staden som år 2012 började planera för att bl.a. knyta ihop Rymdtorget och Komettorget med en ny gata och bostadsbebyggelse. Det är flera byggaktörer involverade i detaljplanen och har ett liknande upplägg som Kvillebäcken med att ta fram lotter med byggrätter gemensamt som sedan fördelas ut. Det finns därför ingen specifik fastighet eller tomtyta för Familjebostäders eller Egnahemsbolagets bostäder fastställd ännu. I och med att projektet inte har definierat hyres- eller bostadsrättsprojektet ansvarar och driver Framtiden Byggutveckling projektet i samverkan med Familjebostäder och Egnahemsbolaget.

Bilparkering föreslås i de arkitektskisser som presenterats kring helheten att anordnas utspritt i bottenvåningar (souterräng) i bostadshusen. På grund av den kuperade marken är det möjligt att placera bilparkering i bakkant på bottenvåningarna. Det bör utredas om ett eller flera fristående garage delvis kan vara ett alternativ.

Bedömningen är att det finns en hög efterfrågan på bostäder i Bergsjön för såväl hyresrätter som bostadsrätter men det krävs relativt låga hyror och insatser. Det kan finnas en risk för överetablering om hela utbyggnaden sker samtidigt.

Detaljplanen startas inom kort och beräknas få laga kraft under år 2021. Byggnation beräknas påbörjas under år 2022 och inflyttning åren 2024 – 2025.

Ekonomiska konsekvenser

Den planerade bebyggelsen ger behov av relativt höga nedskrivningar av de nya bostäderna och dessutom hamnar lönsamheten relativt lågt såväl för hyresrätterna som bostadsrätterna.

För hyresrätterna bedöms hyran något under genomsnittlig hyresnivå för koncernens nyproduktion. Tidiga kalkyler för bostäder och bilparkering indikerar en total lönsamhet för hyresrätterna i intervallet 4,0 – 4,3 %.

Produktionskostnaden belastas negativt av byggnation nära spårväg samt anpassning till topografi, markinköp samt bilparkering i p-hus/garage.

På grund av osäkerheten var Framtidens bostäder hamnar är produktionskostnaden osäker.

Olika perspektiv

Barnperspektivet	Barnperspektivet kommer beaktats i detaljplaneprocessen.
Jämställdhetsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy. Tillskott av bostäder med god tillgänglighet.
Mångfaldsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy.
Miljöperspektivet	Projektet ska följa koncernens miljökrav och därmed stadens program för miljöanpassat byggande. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående samt Byggvarubedömningen.
Omvärldsperspektivet	-

Bilagor

1. Projektbeskrivning för investeringsärende Solgatan daterad 2018-11-23.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden
Familjebostäder
Egnahemsbolaget