

Beslutsärende – Markanvisning Framtiden, Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Södra Älvstranden Utveckling tecknar ett markanvisningsavtal med Förvaltnings AB Framtiden via direktanvisning av Kvarteret Redaren, fastigheten Inom Vallgraven 50:6 och del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Styrelsen för Södra Älvstranden godkände den 21 december 2017 ett intentionsavtal för markanvisning av kvarteret Redaren till Framtiden.

Villkoren för markanvisning till Framtiden är fattande med nödvändiga beslut i Fastighetsnämnden Göteborgs Stad och Södra Älvstrandens styrelse.

Markanvisningen omfattar i storleksordningen 10 000 kvm BTA, varav ungefär 8 800 kvm BTA utgör bostäder och resterande del utgör lokaler för centrumändamål.



Bakgrund

Älvstranden Utveckling och Framtiden tecknade 2013-08-18 ett Intensionsavtal om samverkan för stadsutvecklingen av Skeppsbron. Intensionsavtalet reglerar en markreservering som nu ligger till grund för en direktanvisning.

Sedan dess har styrelsen vid flera tillfällen informerats om – och diskuterat – markanvisningsfrågan för Skeppsbron.

Diskussionerna mellan ordföranden för Framtiden och Älvstranden Utveckling intensifierades under december 2016 och båda parter enades om ett nytt Intensionsavtal.

Det intensionsavtalet godkände styrelsen för Södra Älvstranden på ett extrainkallat styrelsesammanträde den 21 december 2017.

Överväganden

Älvstranden Utveckling föreslår att vi tillämpar direktanvisning som metod för den aktuella markanvisningen. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra intressenter.

Direktanvisning är en anvisningsmetod som används när särskilda skäl föreligger. Två sådana särskilda skäl kan anses vara uppfyllda i det aktuella fallet.

1. En byggherre har presenterat ett förslag på kommunägd mark som innebär särskilt hög grad av innovation, nyskapande eller i övrigt särskilt intressanta lösningar på en plats med besvärliga förhållanden.
2. Etablering av verksamhet som ger samhällsnytta och gynnar Göteborg eller regionen. Exempel på sådan kan vara sjukhus, religiösa byggnader, skolor med mera.

Punkt 1 anses vara uppfylld mot bakgrund av Framtidens ambition att producera hyreslägenheter av hög kvalitet till förhållandevis låga kostnader. Det skapar förutsättningar för reducerad hyresnivå i hela eller del av lägenhetsbeståndet, vilket stödjer vår strävan efter socialt blandat boende på Skeppsbron. Om det kan realiseras innebär det ett väsentligt bidrag i ambitionen att skapa en mötesplats på Skeppsbron för människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar.

Punkt 2 anses vara uppfylld mot bakgrund av byggande av förskola inom Kv Redaren. Ett tillskott av förskoleplatser behövs med hänsyn till ökat antal boende i området.

Ekonomi

Marken säljs till ett pris enligt princip beskriven i tidigare ingånget intensionsavtal. Detaljerna i avtalet framgår av Styrelsehandling 6 Dnr 0341/16.4 2016-12-21.

Hanteringsordningen

- Markanvisningen har varit för hörande i fastighetsnämnden.
- Markanvisningsavtalet blir godkänt i och med att styrelsen beslutar enligt förslag till beslut den 22 september 2017.
- Nästa steg är att styrelsen godkänner ett Överlåtelseavtal med tillhörande Köpeavtal när ett sådant är upprättat och finns framme som förslag.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

I bottenvåningarna kommer det att byggas en förskola med fyra avdelningar efter ett nytt koncept för en urban förskola i världsklass. Ett tillskott av förskoleplatser behövs med hänsyn till ökat antal boende i området.

Gården utformas som en grönskande mötesplats med sittplatser, odlingsbäddar, en regnvattenträdgård som fördröjer dagvatten och lektytor för de minsta barnen.

Lokaler och tillhörande ytor för vistelse utomhus ska utföras enligt de krav och specifikationer som utarbetas av berörda enheter inom Göteborgs Stad: Lokalsekretariatet, Stadsledningskontoret och SDF Centrum.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom Jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

För att främja mångfald i boendet på Skeppsbron åligger det Framtiden att genom sitt projekt göra Skeppsbron till en testarena för att skapa bostäder med varierade hyresnivåer.

Genom innovation och nyskapande ska Framtiden säkerställa att bostäder byggs med hög kvalitet till förhållandevis låga kostnader så, att hela eller del av lägenhetsbeståndet kan hyras ut till reducerad hyresnivå.

I centrala Göteborg finns behov av bostäder med särskild service (BmSS). Framtiden ska, om Göteborgs Stad så efterfrågar, bygga och hyra ut lokaler i Kv Redaren för en BmSS-enhet: åtta lägenheter om 40–50 kvm samt ytterligare en större lägenhet med gemensamhetsytor och lokaler för personal. Totalt behövs 450 kvm BOA för en BmSS-enhet.

Miljöperspektivet

- Framtiden har arbetat in miljöanpassat byggande i standardförfarandet i all nyproduktion. Energikrav och lösningar kommer att inarbetas i en projektspecifik miljöplan där det tydligt framgår hur markanvisningskraven säkerställs och följs upp. Här kommer samtliga miljö- och energikrav att ingå.
- Framtiden vill utveckla dagvattenlösningar som är kostnadseffektiva och samtidigt medför förhöjda kvaliteter för hyresgäster och göteborgarna.
- Regnvattenträdgårdar, gröna tak på komplementbyggnader, gröna väggar och en minimering av hårdgjorda ytor är exempel på lösningar som kan prövas.
- Kommunfullmäktiges mål om att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas till konstnärlig utsmyckning ligger väl i linje med projektet på Skeppsbron.
- Framtiden vill skapa förutsättningar för hyresgäster att kunna bo och leva utan egen ägd bil. Goda cykel- och lastcykellösningar, hemleveranser, bilpool och tidig kommunikation kring hållbar mobilitet är exempel på lösningar som kommer att tillämpas på Skeppsbron.
- Genom att inspirera och förbereda blivande hyresgäster på olika mobilitetsalternativ kommer goda förutsättningar för hållbara resvanor att finnas. Detta kompletteras med p-köp i planerad parkeringsanläggning inom området. P-köpen ska kopplas till självfinansierade hyresnivåer, vilket i sig leder till en lägre efterfrågan och medverkar till rättvis fördelning av kostnaden.
- Fastigheterna kommer att förberedas för fastighetsnära, flexibel källsortering i minst 13 fraktioner.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom omvärldsperspektivet.

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen föredrar ärendet.