



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-03-21
diarienummer 6501/15

Strategisk Planering

Lena Lundblad
telefon 031-368 11 93
e-post: lena.lundblad @fastighet.goteborg.se

Förslag rörande platser för temporära bostäder

Förslag till beslut

- 1) För plats 1-4 enligt nedanstående lista medges Förvaltnings AB Framtiden söka bygglov för temporära bostäder på kommunens mark
- 2) Plats 5-7 enligt nedanstående lista avvaktas för senare ställningstagande i nämnd
- 3) Plats 8-12 enligt nedanstående lista prövas inte vidare för temporära bostäder men alternativa ytor ska sökas i närområdet

Ärende

Fastighetskontoret har den 31 augusti 2015 fått i uppdrag av fastighetsnämnden att ta fram platser för temporära bostäder. Målgruppen för bostäderna är i uppdraget alla grupper i samhället som behöver bostad. Uppdraget ligger formellt på fastighetskontoret, men för att lyckas med uppdraget behövs bidrag från många verksamheter i Göteborgs Stad. Bostadslösningarna består av modulhus uppförda med stöd av tidsbegränsade bygglov.

Kontoret fick vidare i uppdrag att återkomma med en återredovisning kring möjliga platser och redovisa den fortsatta processen för genomförande. Aktuellt ärende innebär en återredovisning av kontorets inledande förslag på lokaliseringar. Det innebär även att kontoret lämnar förslag på ställningstagande kring vilka av dessa platser som skall lämnas till Förvaltnings AB Framtiden för vidare prövning i en bygglovsprocess, vilka platser som avvaktar slutligt ställningstagande alternativt förklaras inte prövas vidare för temporär bostadsbyggnation.

Bakgrund

Mot bakgrund av ovanstående uppdrag påbörjade kontoret en kartläggning av det kommunala markinnehavet för att identifiera platser lämpliga för temporära bostäder uppförda i form av modulhus. Arbetet har skett i samverkan med lokalsekretariatet, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, park- och naturförvaltningen, idrotts- och föreningsförvaltningen, kretslopps – och vatten, klimat- och miljöförvaltningen samt Räddningstjänsten.

Inriktningen för urvalet av platser har varit att följa kommunfullmäktiges budgetmål om ett jämlikt Göteborg. I övrigt har följande urvalskriterier legat till grund för identifieringen av platser:

Platserna skall:

- ligga nära kollektivtrafik och kommunal och offentlig service
- ligga i anslutning till annan bostadsbebyggelse
- vara relativt plan för att undvika sprängning och utfyllnad
- ha tillfredsställande geotekniska förutsättningar
- ej användas idag i organiserad form
- ha relativt låga natur- och kulturvärden
- vid ett ianspråktagande för temporära bostäder under 10-15 år inte förhindra ordinarie stadsutveckling och byggande av permanenta bostäder

I arbetet med att finna möjliga platser har kunnat konstateras att, trots att kommunen har ett omfattande markinnehav, är det urvalet av ytor som uppfyller samtliga urvalskriterier ovan begränsat. Därför har även ytor som inte till fullo uppfyller samtliga kriterier prövats, och kommer att behöva utgöra grund för sökandet även framöver.

Den prövning som genomförs ur ett markägarperspektiv är översiktlig i detta läge i processen och handlar framför allt om markens grundläggande tekniska förutsättningar. Prövningen omfattar bland annat översiktliga förutsättningar kring stabilitet, föroreningar, natur- och kulturvärden, trafikföring, förutsättningar för VA-försörjning, samt framtida bebyggelseplaner för området. En bredare och mer detaljerad prövning för varje plats i enlighet med plan- och bygglagens bygglovsbestämmelser blir aktuell i en eventuell kommande bygglovsprocess. Det kommer att vara Förvaltnings AB Framtiden som i sådant fall upprättar bygglovansökan och stadsbyggnadskontoret som granskar denna inför beslut i byggnadsnämnden. I denna mer detaljerade bygglovsprövning kan det visa sig att platser som lämnats vidare till Förvaltnings AB Framtiden, trots fastighetskontorets översiktliga bedömning, inte bedöms som lämpliga för byggnation och bygglov därmed inte beviljas.

För varje plats har tidigt en övergripande volymstudie genomförts för att få en indikation kring platsens bostadspotential. Volymstudien visar dock inte vad som utifrån givna lokala och verksamhetsmässiga förutsättningar är lämpligt att bygga på respektive plats.

För det fortsatta arbetet föreslås en inriktning på att bygga mindre enheter med temporära bostäder för barnfamiljer, studenter och andra grupper som behöver tillfälliga boendelösningar. Inriktningen är att varje plats som blir aktuell för temporära bostäder som mest skall innehålla bostäder för ca 100-150 personer, varav maximalt 60 ensamkommande barn och ungdomar i enlighet med Social Resursförvaltnings bedömning. Möjligheten att även komplettera platser med studentbostäder ska prövas för att i möjligaste mån åstadkomma en blandad hushållssammansättning på varje plats.

Som ett resultat av informationsmötena om det pågående arbetet och de föreslagna tolv platserna ute i stadsdelarna har många synpunkter lämnats in till staden. De av dessa synpunkter som handlar om markägandet och markens lämplighet ur detta perspektiv har fastighetskontoret tagit med i förslagen till ställningstagande för de enskilda

platserna som skall presenteras för fastighetsnämnden. Övriga synpunkter, som till stor del handlar om frågor som prövas i ett eventuellt bygglovsskede, görs tillgängliga för stadsbyggnadskontoret.

Staden har även fått in många förslag på alternativa eller kompletterande platser kring samtliga nu föreslagna platser. Ett flertal av de förslag som inkommit har på summarisk nivå bedömts kunna ha lika goda eller kanske bättre förutsättningar än en del av de hittills föreslagna platserna. Arbetet med att bedöma synpunkter och förslag och lämpligheten därav pågår löpande. Parallellt med detta fortsätter kontorets arbete med att finna ytterligare platser i enlighet med de politiska inriktningarna.

Förslag på nya platser kommer att sammanställas och presenteras för fastighetsnämnden för vidare ställningstaganden och beslut.

På de platser som fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att låta Förvaltnings AB Framtiden söka bygglov på bedömer kontoret att, efter att byggnadsnämnden beslutat om bygglov, medger fastighetsnämnden i sin markägarroll att byggnation kan påbörjas omgående, i enlighet med PBL (Plan- och bygglagen). Eventuella ingrepp bedöms ur markägarperspektivet inte som irreversibla på dessa och tillkommande platser.

Det kan konstateras att med en inriktning mot mindre enheter på varje plats kommer fler platser att behöva tas i anspråk runt om i staden för byggnation av temporära bostäder för aktuella målgrupper.

För att klargöra fastighetsnämndens inställning ur ett markägarperspektiv till kontorets hittills framställda 12 platsförslag och för att driva processen vidare framåt för de platser som bedöms som lämpliga att pröva genom en bygglovsprövning sker nu denna återredovisning.

Nedan redovisas samtliga av de hittills föreslagna 12 platserna med kontorets förslag till beslut för varje plats. Tre beslutskategorier föreslås:

- 1) Medge att Förvaltnings AB Framtiden söker bygglov på platsen för temporära bostäder
- 2) Avvakta för senare ställningstagande kring platsen i nämnd
- 3) Förklara platsen inte aktuell för temporära bostäder

Föreslagna platser:

1. Askimsviken, Askim-Frölunda-Högsbo

De tekniska förutsättningarna på platsen bedöms, ur ett översiktligt markägarperspektiv, som goda för byggnation av temporära bostäder.

Fastighetskontoret föreslår därför att Förvaltnings AB Framtiden medges att söka bygglov inom en del av området närmast tillfarten. Platsen bedöms lämplig för en mindre enhet. Markinventering kompletteras parallellt med andra ytor i området.

2. Kärralundsvallen, Örgryte-Härlanda

De tekniska förutsättningarna på platsen bedöms, ur ett översiktligt markägarperspektiv, som goda för byggnation för temporära bostäder som placeras i nära anslutning till Wingårdsgatan. Platsen bedöms lämplig för en mindre enhet. Fastighetskontoret föreslår därför att Förvaltnings AB Framtiden medges att söka bygglov inom markerat område.

3. Ånäsfältet, Örgryte-Härlanda

De tekniska förutsättningarna på platsen bedöms, ur ett översiktligt markägarperspektiv, som goda för byggnation av temporära bostäder som placeras längs med Stockholmsgatan. Platsen bedöms lämplig för en mindre enhet. Ytor för spontanidrott och rekreation skall reserveras.

Fastighetskontoret föreslår att Förvaltnings AB Framtiden medges att söka bygglov inom markerat område.

4. Väster om Lemmingvallen, Östra Göteborg

De tekniska förutsättningarna på platsen bedöms, ur ett överskådligt markägarperspektiv, som goda för byggnation av temporära bostäder. Platsen bedöms lämplig för en mindre enhet. Fastighetskontoret föreslår därför att Förvaltnings AB Framtiden medges att söka bygglov inom markerat område.

5. Björkekärrsplan, Örgryte-Härlanda

De tekniska förutsättningarna på platsen bedöms, ur ett översiktligt markägarperspektiv, som goda för byggnation för temporära bostäder. Förutsättningarna för hur tillfart till området kan ordnas är dock ännu oklara, varför fastighetskontoret föreslår att denna utredning avvaktas innan ställning tas till om Förvaltning AB Framtiden ska medges söka bygglov inom området.

6. Fridkullagatan, Centrum

Bedömning avvaktar informationsmötet och synpunkter från allmänheten.

7. Lilla Glasmästargatan, Centrum

Bedömning avvaktar informationsmötet och synpunkter från allmänheten.

8. Fiskebäck (Högen Tynnered) Västra Göteborg

Området har in det fortsatta kunskapsinsamlandet funnits ha höga natur- och kulturvärden, och vara del av ett välfrekventerat gångstråk som nyttjas av skolbarnen i området. Mot bakgrund av ovanstående föreslår fastighetskontoret att området inte prövas vidare för byggnation av temporära bostäder, och att markinventeringen kompletteras med andra ytor i närområdet, vilka bör prövas i stället.

9. Tuve, Kålsängegatan och Petters Hage, Norra Hisingen

Området norr om Kålsängegatan bedöms inte som lämpligt för byggnation av temporära bostäder då stor hänsyn måste tas till framför allt fornlämningar i form av stensättningar. Mot bakgrund av detta föreslår fastighetskontoret att detta område inte prövas vidare för byggnation av temporära bostäder.

De tekniska grundförutsättningar för området öster om Petters Hage bedöms som goda men mot bakgrund av svårigheten att återställa området, som idag är ett naturområde, föreslår fastighetskontoret att området inte prövas vidare för byggnation av temporära bostäder, och att markinventeringen kompletteras med andra ytor i närområdet, vilka bör prövas i stället.

10. Skintebo småbåtshamn, Askim-Frölunda-Högsbo

Platsen ligger förhållandevis långt från kollektivtrafik och samhällsservice. De grundläggande tekniska förutsättningarna avseende en öppen kulvert är inte heller tillfredsställande utredda. Detta gör att kontoret bedömer det som tveksamt om det är lämpligt att gå vidare med denna plats. Fastighetskontoret föreslår därför att platsen inte prövas vidare för temporära bostäder, och att markinventeringen kompletteras med andra ytor i närområdet, vilka bör prövas i stället.

11. Amundöns parkering, Askim-Frölunda-Högsbo

Området bedöms inte som lämpligt för bostadsbebyggelse då området kommer att ingå i det blivande naturreservatet för Amundön och bebyggelsen kan komma att påverka skyddsvärda arter och fågellivet på de närliggande strandängarna negativt. I samband med reservatsbildningen planeras en upprustning av entrén till reservatet, dit den aktuella ytan hör. Mot bakgrund av ovanstående föreslår fastighetskontoret att området inte prövas vidare för byggnation av temporära bostäder, och att markinventeringen kompletteras med andra ytor i närområdet, vilka bör prövas i stället.

12. Hinsholmskilen, Västra Göteborg

De tekniska förutsättningarna avseende marken behöver fördjupad undersökning innan platsen lämplighet kan avgöras.-Det är framför allt markens bärighet som är ytterst tveksam, både för belastningen av bostäderna i sig men även själva monteringsprocessen. Fastighetskontoret har bedömt det som väsentligt att ha en större kunskap om områdets förutsättningar oavsett lämpligheten för temporära bostäder. Undersökning är påbörjad, resultat förväntas vara tillgängligt under våren. Mot bakgrund av ovanstående föreslår fastighetskontoret att området inte prövas vidare för byggnation av temporära bostäder, och att markinventeringen kompletteras med andra ytor i närområdet, vilka bör prövas i stället.

Sammanfattning:

Vidare till Framtiden för bygglovsansökan

Askimsviken	- Vid tillfarten
Kärralundsvallen	- Mot Wingårdsgatan
Ånäsfältet	- Mot Stockholmsgatan
Väster om Lemmingsvallen	- Mot Utbyvägen

För samtliga lägen bedöms endast mindre enheter vara lämpliga.

Avvakta utredning

Björkekärrsplan

Avvakta informationsmöten och synpunkter från allmänheten

Fridkullagatan
Lilla Glasmästargatan

Ej prövas vidare

Fiskebäck
Tuve
Skintebo småbåtshamn
Amundöns parkering
Hinsholmskilen

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef