



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-29

Diarienummer EXF-2023-00422

Handläggare

Christian Jönsson

Telefon: 031- 368 13 39

E-post: christian.jonsson@exploatering.goteborg.se

Förlängning av och tillägg till genomförandeavtal berörande fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att förlänga genomförandeavtal med Siegel Architecture AB till 2026-03-10.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att införa villkor i tilläggsavtal med Siegel Arhitecture AB att försäljning av fastigheten eller del av fastigheten kan ske när minst 60 procent av de planerade lägenheterna ingår i byggemenskapen.
3. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att införa villkor i tilläggsavtal med Siegel Architecture AB om att införa överlåtelseförbud i kommande köpeavtal.
4. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att teckna tilläggsavtal enligt ovan och med i övrigt oförändrade villkor.

Sammanfattning

Fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 ingår i genomförandet av detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs som vann laga kraft 2017-05-31. Inom fastigheten medger detaljplanen uppförande av bostäder i två huskroppar, totalt cirka 40 lägenheter. Genomförandeavtal är tecknat med Siegel Architecture AB (tidigare Hauschild + Siegel Architecture AB) 2021-03-10. Enligt senaste beslut i exploateringsnämnden 2023-02-27 förlängdes rätten att förvärva fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 under ett år fram till 2024-03-10. Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätt med villkor att projektet genomförs som byggemenskap utifrån markanvisningen från 2010-11-22. Ramen för byggemenskapen är planerad med inriktningen att den ena huskroppen kommer att präglas av självbyggeri och den andra huskroppen av individuella valmöjligheter till utformning av sin bostad.

Exploateringsförvaltningen föreslår att genomförandeavtalet och rätten för Siegel Architecture AB att förvärva fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 förlängs med ytterligare två år och att försäljning av fastigheten eller del av fastigheten kan ske när minst 60 procent av de planerade lägenheterna ingår i byggemenskapen. Syftet är att byggemenskapen ska fullföljas i sin helhet vilket säkerställs genom tilläggsavtalet och

kommande köpeavtal med överlåtelseförbud i fastigheten. I övrigt ska tidigare tecknat genomförandeavtal gälla på oförändrade villkor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Byggrätterna säljs till ett marknadsmässigt pris vilket är reglerat i genomförandeavtalet. Intäkterna för staden överstiger nedlagda kostnader vilket innebär att för stadens del är det ett positivt projektnetto.

Bedömning ur ekologisk dimension

Materialmässigt planeras byggnadernas fasader utföras i trä och lokal sten, med målet att berget som tomten står på blir material till både byggnadernas socklar och gårdens uppbyggnad. Både gård, horisontella takytor och stora delar av väggarna kommer att täckas av grönska som expanderar nöjet av trädgårdar på höjden och samtidigt ger mer utrymme för bin, fåglar och andra djur som behöver grönskan som ett habitat.

Målet med byggemenskapen i Östra Kålltorp är att uppnå koldioxidneutralt byggande och förvaltning. Detta kan tex uppnås genom att i husets hybridstomme använda en kombination av grön betong och limträ och att huset är helt klätt med brandklassad ekpanel. För övrigt bedömer exploateringsförvaltningen att stadens program för miljöanpassat byggande kommer uppfyllas.

Bedömning ur social dimension

I detaljplanen för bostäder och skola i Östra Kålltorp möjliggörs blandad bebyggelse på totalt cirka 570 lägenheter varav cirka 145 lägenheter är studentbostäder, cirka 220 hyreslägenheter och cirka 200 bostadsrättslägenheter. Av bostadsrättslägenheterna är det cirka 30 lägenheter som är trygghetsboende och cirka 40 lägenheter som är planerade för byggemenskap.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Byggemenskapens principer i enlighet med tecknat genomförandeavtal mellan Göteborgs kommun och Siegel Architecture AB

Ärendet

Genomförandeavtal med Siegel Architecture AB går ut 2024-03-10. Exploateringsförvaltningen föreslår att genomförandeavtalet förlängs i två år. Exploateringsförvaltningen föreslår att försäljning av byggrätterna kan ske när minst 60 procent av de planerade lägenheterna ingår i byggemenskapen. Syftet är att byggemenskapen ska fullföljas i sin helhet vilket säkerställs genom tilläggsavtalet och kommande köpeavtal med överlåtelseförbud i fastigheten. I övrigt är villkoren oförändrade, se närmare under beskrivning av ärendet

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 ingår i genomförandet av detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs som vann laga kraft 2017-05-31. Detaljplanen medger uppförande av bostäder i två huskroppar, totalt ca 40 lägenheter. Markanvisningen beslutades i fastighetsnämnden 2010-11-22 med förutsättning att utveckla och genomföra projektet Urbana Göteborg – Byggemenskap inom del av detaljplaneområdet. Markanvisningen var inte lägesmässigt specificerade inom området, förutsättningen var att utveckla området tillsammans med fem andra markanvisade parter och medverka till att en god helhetslösning uppnås.

Genomförandeavtal är tecknat med Siegel Architecture AB (tidigare Hauschild + Siegel Architecture AB) 2021-03-10. Enligt villkor i genomförandeavtalet gäller rätten att förvärva fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 under två år fram till 2023-03-10. Exploateringsnämnden fattade beslut om förlängning av genomförandeavtalet 2023-02-27 med ett år till 2024-03-10. Exploateringsnämnden beslutade vidare att exploateringsförvaltningen ska teckna tilläggsavtal till genomförandeavtal för att möjliggöra för försäljning av byggrätterna i en eller två etapper samt att försäljning av en eventuell andra etapp föregås av nytt beslut i exploateringsnämnden.

Dessa möjligheter har i samråd med Siegel Architecture AB ännu inte nyttjats men exploateringsförvaltningen utesluter inte att det fortfarande kan bli aktuellt med etappvis försäljning. Att skapa möjligheten att dela upp försäljningen i två etapper gör att byggemenskapen kan delas upp i två mindre grupper vilket gör att riskerna i projektet minskar, inte minst den ekonomiska risken. En förutsättning för överlåtelse är att en byggemenskapsgrupp är bildad som följer byggemskapens principer i enlighet med bilaga 3. En försäljning i två etapper förutsätter att Göteborg Kålltorp 44:41 avstyckas till två fastigheter.

Bostäderna kommer upplåtas som bostadsrätt med villkor att projektet genomförs som byggemenskap utifrån markanvisningen från 2010-11-22. Ramen för byggemenskapen är planerad med inriktningen att den ena huskroppen kommer att präglas av självbyggeri och den andra huskroppen av individuella valmöjligheter till utformning av sin bostad.

Den individuella utformningen som projektet bygger på kan göras antingen med hjälp av Siegel Architecture AB i både design och uppförande eller helt som självbyggeri. Detta gör att olika grupper med skilda förutsättningar i fråga om vana vid byggarbete och intresse för att ta sig an hantverkarrollen kan tilltalas av samma projekt. Lägenheterna planeras för att tillåta så många olika planlösningar som möjligt, i de flesta lägenheter kan man gå från 1–4 rum och kök. Hälften av lägenheterna kan förses med en extra entrédörr

för att göra ännu fler konstellationer av hushåll möjliga, till exempel ger det utrymme för ett avskilt tonårsrum, en uthyrningsdel eller två kopplade små lägenheter.

Exploateringsförvaltningen föreslår att genomförandeavtalet och rätten för Siegel Architecture AB att förvärva fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 förlängs med två år.

Vidare föreslår exploateringsförvaltningen att tilläggsavtal upprättas med villkor att försäljning av byggrätter kan ske när minst 60 procent av de planerade lägenheterna ingår i byggemenskapen. Skälet för att uppställa ett absolut krav om bara 60 procent och inte 100 procent är för att det generellt är svårt att bibehålla en byggemenskapsgrupp över tid som täcker upp samtliga lägenheter vid varje tillfälle på grund av tex förändrad familjesituation. En byggemenskap utgörs ofta av en kärngrupp som sedan kan attrahera nya medlemmar till gruppen. Förslaget innebär att när byggemenskapsgruppen täcker upp minst 60 procent av de planerade lägenheterna så sker försäljning av fastigheten och bygget kan starta. Avsikten är att följa intentionen att byggemenskapen ska fullföljas även för resterande lägenheter. Detta säkerställs dels genom tilläggsavtalet och främst i köpekontraktet där det kommer att skrivas in ett överlåtelseförbud vilket hindrar byggemenskapen att sälja vidare projektet på spekulation. När projektet genomförts som en byggemenskap och slutbesked lämnats ska exploateringsförvaltningen upphäva överlåtelseförbudet.

Följande krav som ställdes i samband med markanvisningen och som finns med som villkor i genomförandeavtalet är att kommunens reviderade program för Miljöanpassat byggande som beslutades av fastighetsnämnden 2017-11-27 ska tillämpas.

Bedömningen är att åtgärderna inte ryms inom tiden för när hela detaljplanen för bostäder och skola i Östra Kålltorp var tänkt att vara utbyggd till 2025–2026.

Exploateringsförvaltningen kan inte se att det får någon särskild negativ konsekvens, färdigställande av allmänplats gata sker under 2024 som tidigare planerat bredvid aktuella byggrätter.

Sedan 2021 pågår arbetet med grupper av intressenter för att formalisera en byggemenskap. Det bedöms svårt att ingå avtal med tillräckligt många intresserade i rådande omvärldssituation. Förlängd genomförandetid skulle ge Siegel Architecture AB möjlighet att fortsätta processen.

Förvaltningens bedömning

Detaljplan för bostäder och skola i Östra Kålltorp är mitt uppe i genomförande och merparten av bostäderna börjar bli färdigställda inklusive allmän plats gata- och park. Att sälja byggrätter till Siegel Architecture AB som ska genomföras som byggemenskap inom fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 är det som återstår för att få hela syftet med markanvisningarna och detaljplanen för bostäder och skola i Östra Kålltorp genomförd och utbyggd. Byggemenskapen medför mervärde i form av tillskott till blandad bebyggelse, höga krav vad gäller utformnings- och materialval samt mervärden i form av sociala och ekologiska dimensioner. Arbeta med att forma byggemenskapen är påbörjad och pågår. Bygglovsprocessen är långt gången och har varit nödvändig för att finna ramarna för vad som är möjligt att göra för en byggemenskap.

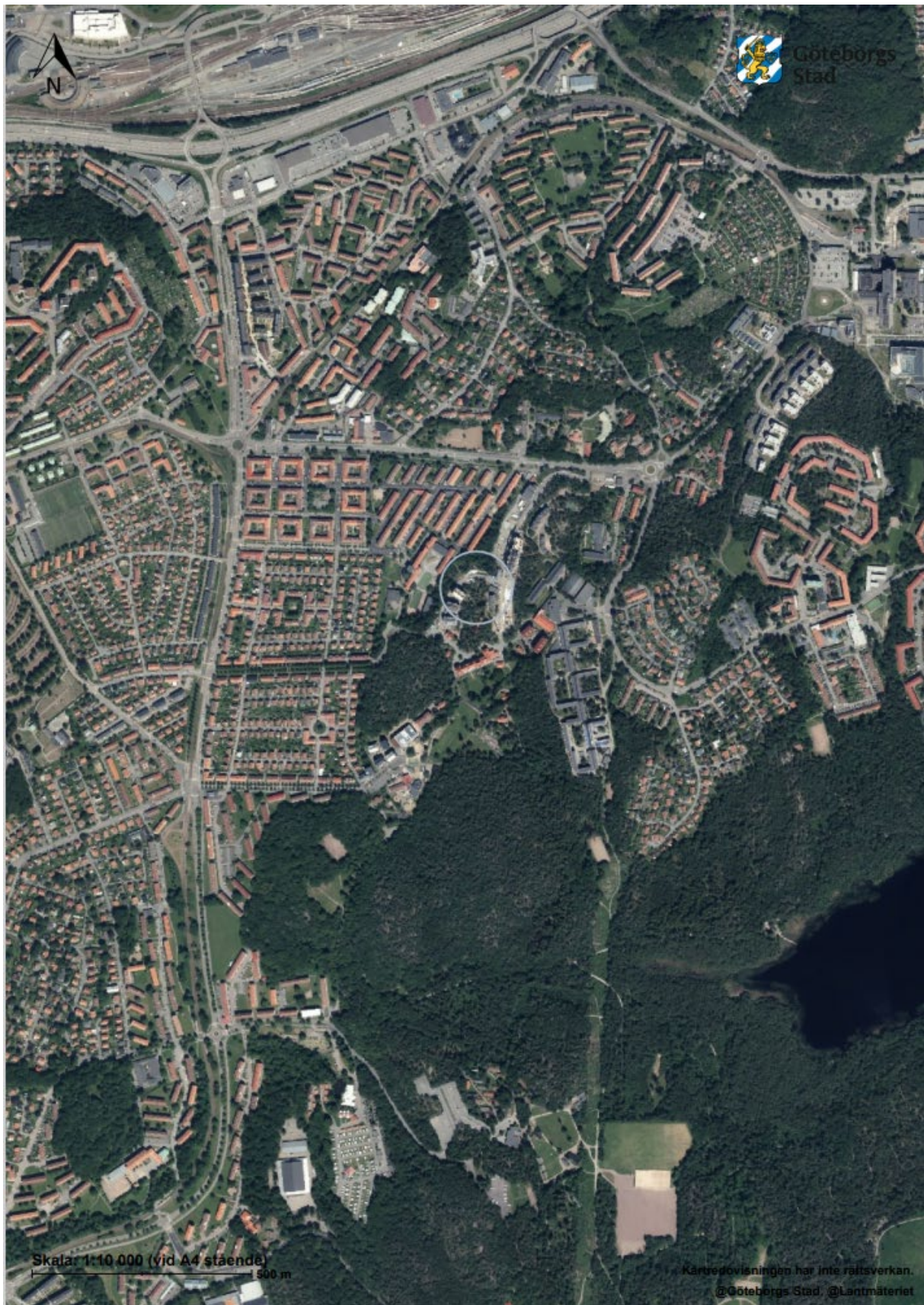
Mot bakgrund av ovanstående föreslår exploateringsförvaltningen att genomförandeavtalet förlängs med Siegel Architecture AB i två år med samma villkor

som enligt beslut om förlängning 2023-02-27 samt att tilläggsavtal tecknas som säkerställer att försäljning av fastigheten Göteborg Kålltorp 44:41 kan ske först när minst 60% av de planerade lägenheterna ingår i byggemenskapen.

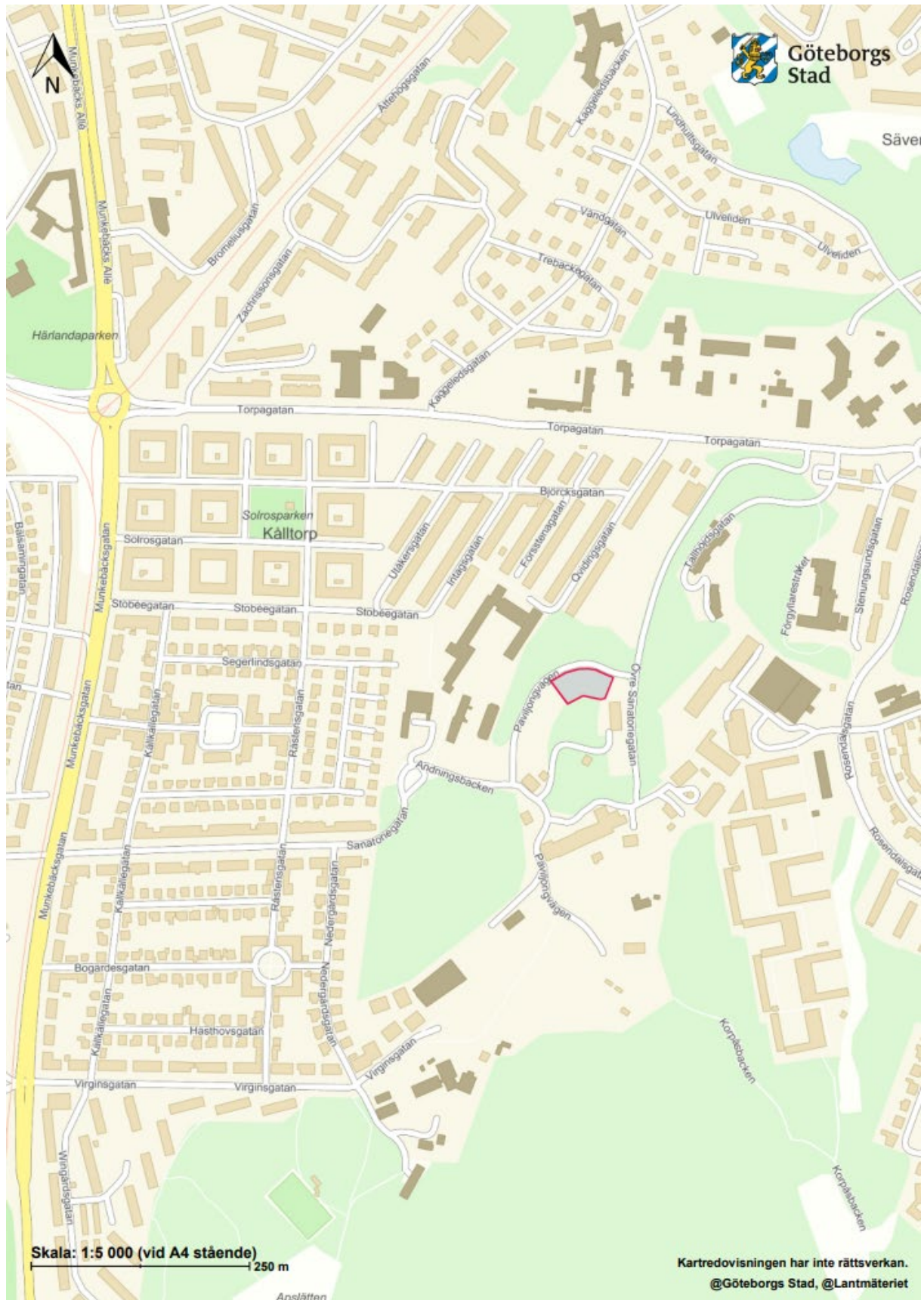
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef projekt söder

Bilaga 1: Översiktskarta



Bilaga 2: Detaljkarta



ÖSTRA KÅLLTORPS BYGGEMENSKAPER

2021-01-13

Presentation Byggemeskaper

ÖSTRA KÅLLTORPS BYGGEMENSKAPER

Sedan 2010 då vi fick markanvisningen har Siegel varit med och utvecklat och finansierat utformningen av detaljplanen för Östra Kålltorp tillsammans med Göteborgs stad, andra byggherrar och externa konsulter. Detaljplanen fick laga kraft 2017 och det första projektet påbörjades under 2020 efter att infrastrukturen var på plats.

PLANERING OCH FINANSIERING

Siegel planerar, finansierar och leder projektet för att sedan upplåta bostäderna som en form av bygggemenskap. Vi har byggt liknande projekt tidigare i Malmö, till exempel UrbanaVillor och Brf Ohoj som omskrivits i boken Bygggemenskaper. -> ->

2 HUSKROPPAR - 2 FORMER AV BYGGGEMENSKAPER

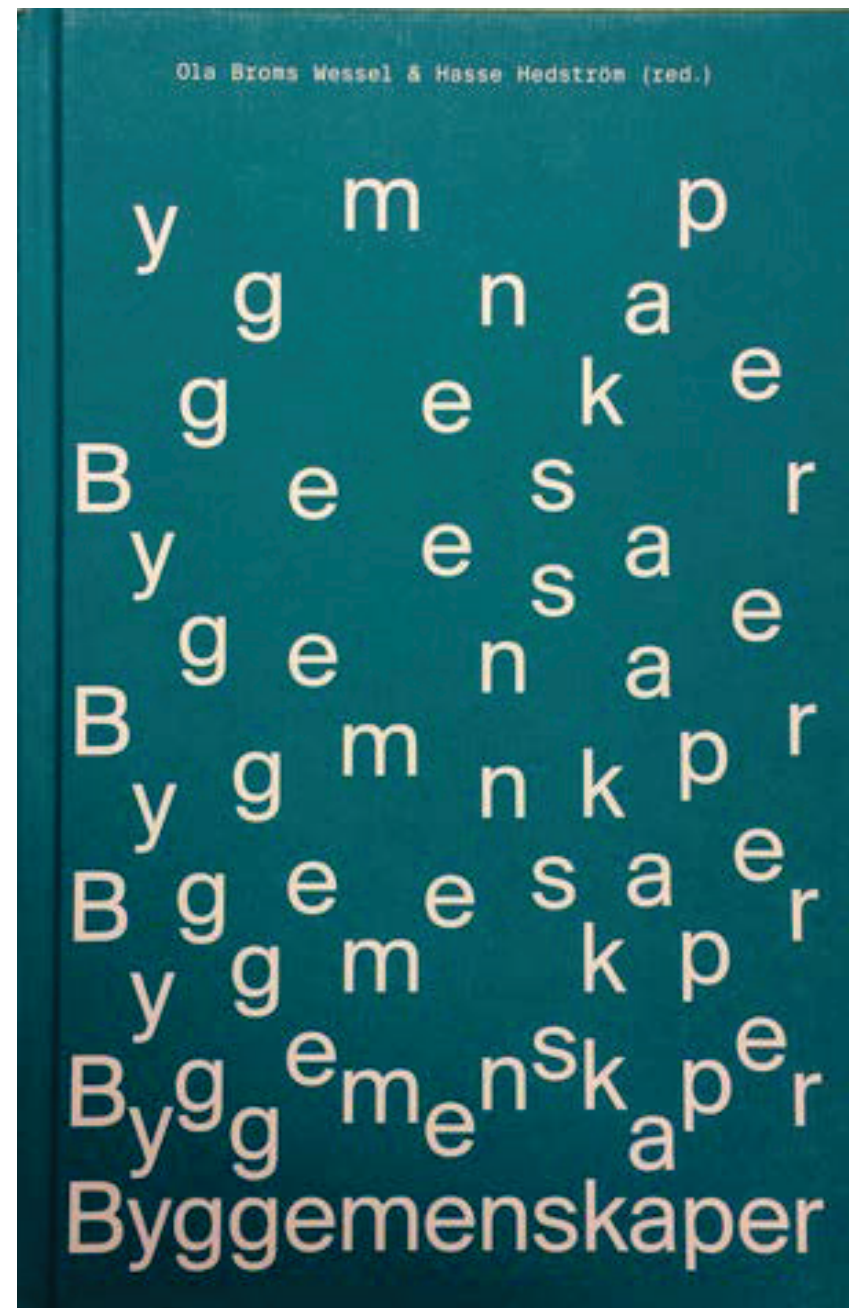
Den tilldelade fastigheten ger enligt detaljplanen möjlighet till 2 huskroppar med omkring 40 lgh totalt. Det ena huset kommer att präglas av självbyggeri i form av hantverk och det andra huset om individuella valmöjligheter att utforma sin bostad.

Projektets storlek gör det inte ekonomisk lönsamt med förfabrikation och genomgående standardiseringar, däremot ger det bra möjligheter till individuellt byggande!

Idéen är att genom att göra betydelsefulla individuella anpassningar av bostäderna kunna höja funktionsvärdet för den boende. Detta görs genom tidig integrering av den boende i planeringen av sin lägenhet och hus.

BYGGEMENSKAPER SKAPAR BAND TILL PLATSEN

Den boende kommer även att vara delaktig i utformningen av husets gemensamma del i form av innehåll och funktion. Integreringen av den boende i ett tidigt skede kommer även väcka intresse och förståelse för kvarteret och stadsdelen. Förståelsen och det tidiga engagemanget kommer göra det lättare att integrera huset i staden och staden i huset. Det ger i sin tur ett tryggare boende och en tryggare stad.

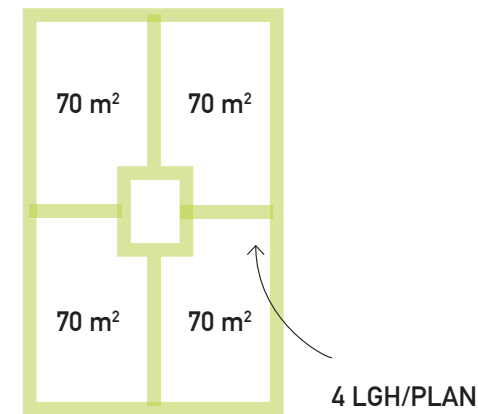


2 HUS, 2 FORMER AV BYGGEMENSKAPER

Den tilldelade fastigheten ger enligt detaljplanen möjlighet till 2 huskroppar med omkring 40 lgh totalt. Det ena huset kommer att präglas av självbyggeri i form av hantverk och det andra huset om individuella valmöjligheter att utforma sin bostad.
3% av ytan vigs åt gemensamma ytor.

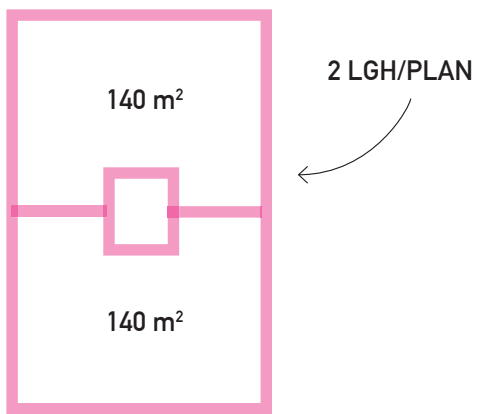
KONCEPT 1 SJÄLVVINREDARNAS HUS

Antal lgh: 28 st
Upplåtelseform: BRF



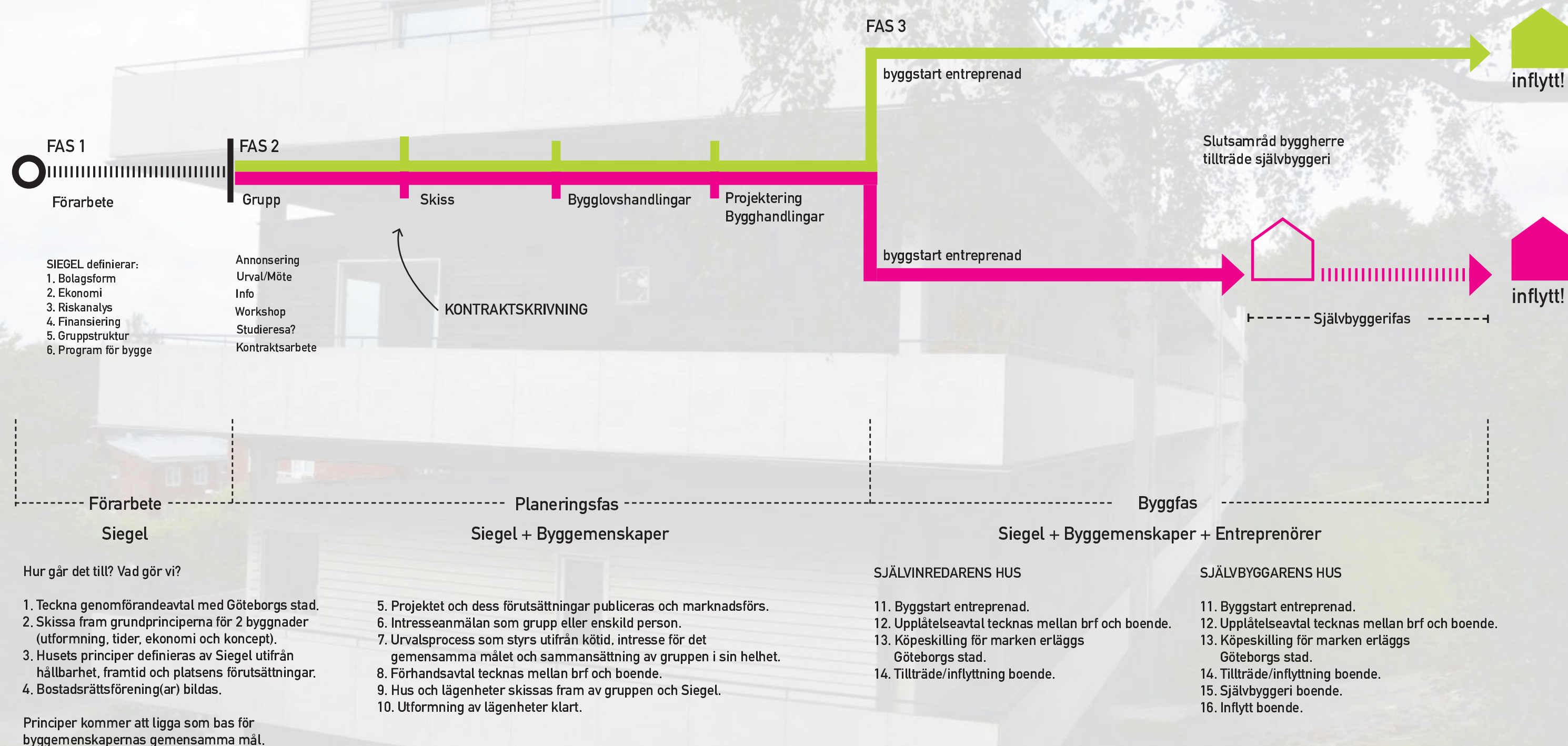
KONCEPT 2 SJÄLVBYGGARNAS HUS

Antal lgh: 12 st
Upplåtelseform: BRF



PROJEKTFASER OCH PLANERING

BILAGA 3 | sign.



DELAKTIGHET I PLANERINGEN



Vår process för planering, delaktighet och genomförande.
Processbilder från arbetet med Brf Shiitake och Brf Ohoj.



1. TEKNISKA & ARKITEKTONISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Under förarbetet utarbetar Siegel en struktur och definierar de tekniska, arkitektoniska, juridiska och ekonomiska ramarna. Dessa kommuniceras ut till intresserade vid ett informationsmöte.

2. MÖJLIGHETER

Utifrån projektets ramar kan vi sedan informera de intresserade i byggemenskapen om vilka anpassningsmöjligheter som finns för bostaden, vilka möjligheter som finns invändigt i bostaden och vilka som finns för till exempel fasad och fönster.

3. TIDSPLAN

Siegel tar fram ett program med tidplan som kommuniceras ut till byggemenskapen.

4. WORKSHOP

Workshops kan användas som metod för att tillsammans med byggemenskapen diskutera utformning av huset samt fatta beslut.

5. INDIVIDUELL UTFORMNING

Planlösningarna utformas efter de individuella hushållens behov och önskemål.

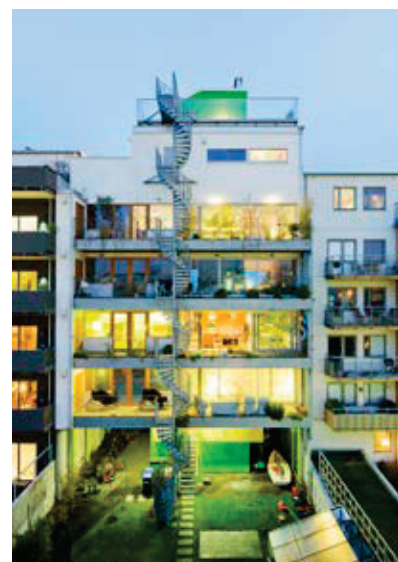
GBG



STUDIERESA

Som en del av workshoparbetet bjuder vi in till en studieresa till Malmö för att göra gruppen bekant med Siegels tidigare projekt och hur vi jobbar. Process, arkitektur, koncept, mobilitet, material. Kan vara ett sätt att göra arkitektoniska arbetet mer konkret för gruppen och att skapa trygghet.

MALMÖ



UrbanaVillor



Brf Ohoj



Ohboy



Brf Shiitake



Iggy

siegel

Spårvägen 19, 212 52 Malmö
Tel: 073 523 90 01

KONCEPT & GEMENSKAP

Att samlas kring en gemensam idé skapar harmoni i gruppen.

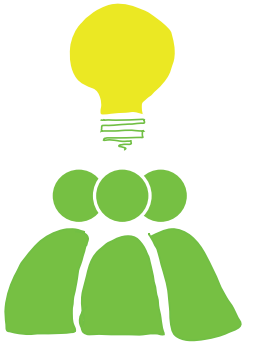
Förutom att definiera ett antal grundvärden såsom biologisk mångfald, arkitektoniska och sociala värden så kommer vi att ta fram ett tema/koncept som kan locka intresserade till bygggemenskapen och etablera lokal, social hållbarhet i projektet. Nedan finns exempel på hur vi arbetat med koncept i tidigare projekt.

Vi planerar att lägga de gemensamma utrymmena i sutterängplan och använda bottenplan för att skapa gemenskap i de båda husen med även med området kring Västra kullen. Det skulle till exempel kunna vara en större kvarterslokal som även grannhusen kan använda.

Vi börjar med att hitta ett koncept!

Process:

1. Analys (Siegel)
2. Definiera potential/tema/koncept (Siegel)
3. Marknadsföra konceptet (Siegel)
4. Sätta samman grupp (Siegel+ grupp)
5. Konkretisera i program (Siegel + grupp)
6. Workshop? (Siegel + grupp)



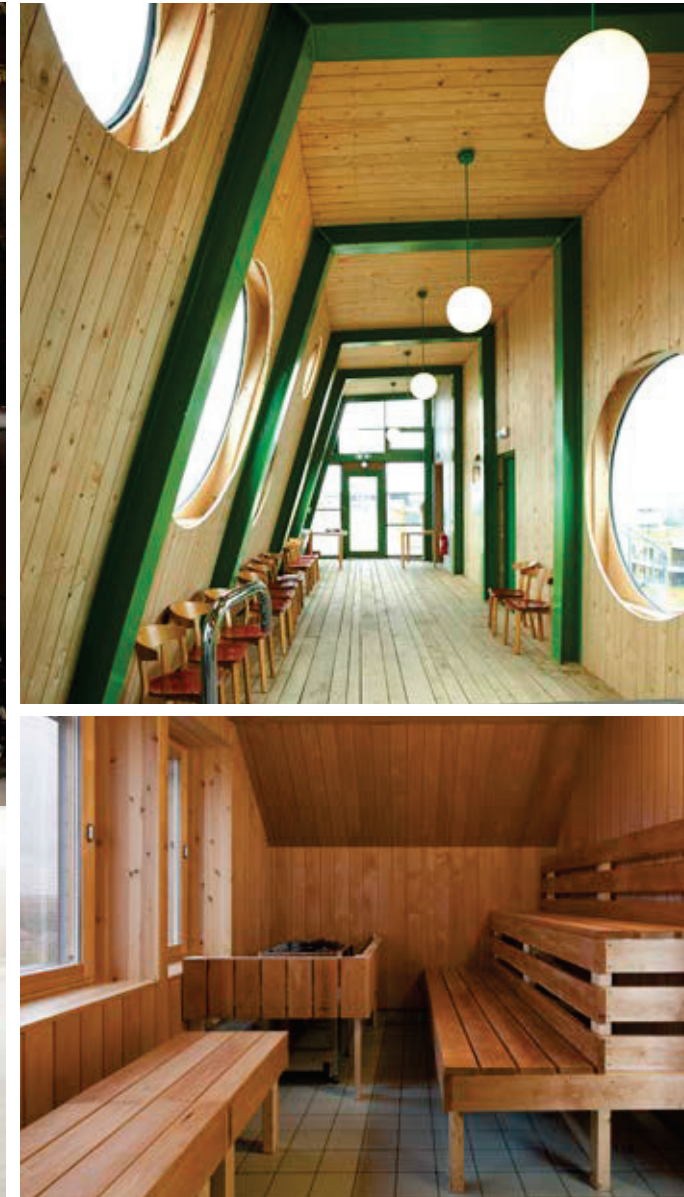
HEMASTER & ATT ODLA SIN TRÄDGÅRD

Hemester, odling och trädgård är ett gemensamt tema hos Brf Shiitake som har gemensamma odlingar, swimmingpool och växthus.



MOBILITET

En gemensam cykelpool med stark cykelflotta kan samla en bygggemenskap som vill leva mer fossilfritt. Bilder från cykelpoolen i Siegels hyreshus IGGY, Malmö



SOCIALA RUM

Siegel har tidigare arbetat med gemensamma sociala rum: Orangeriet på Ohboy är en festlokal som även huserar yogaklass. Bastu med lounge på taket på IGGY.



ATT SAMLAS KRING EN HOBBY

Gemensamma verkstäder där man kan samlas och dela intressen är också ett tema att samlas kring. Systuga och cykelverkstad hos IGGY Malmö.

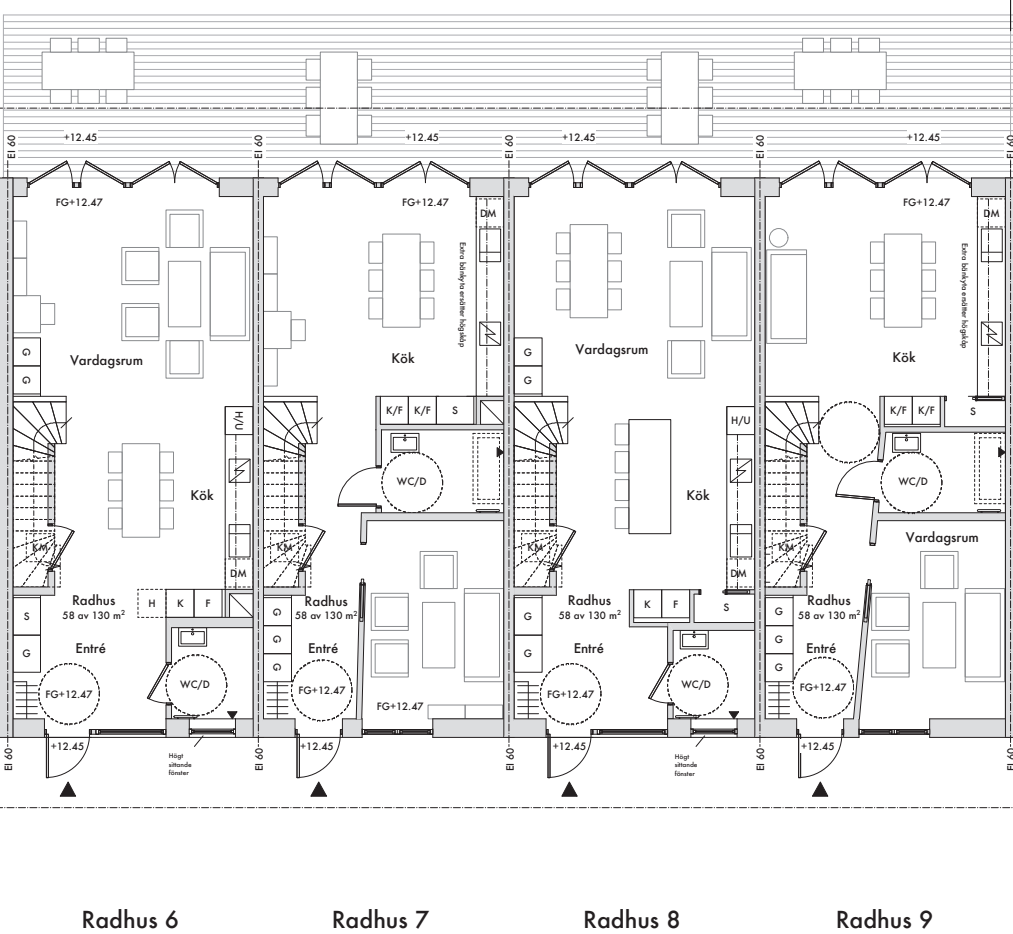
SJÄLVINREDARNAS HUS

I självinredarna hus får man valfrihet att utforma sitt hem inom vissa givna ramar. De boende kommer att ha stor individuell frihet att påverka sin planlösning, inredning, material och kulörer som utformas tillsammans med Siegel.

1. PLANLÖSNINGAR & INREDNING

Stor frihet i att anpassa planlösningen i sin lägenhet efter vissa givna ramar. Ramarna definieras av Siegel i förarbetsfasen innan byggmogensgruperna sätts ihop. Planlösningarna utformas sedan i skissfasen tillsammans med Siegel för att tidigt kunna anpassa boendet efter hushållens behov och önskemål.

Exemplet nedan är från Brf Shiitake. Där sitter stomme och trappans placering fast medan resten av planlösningen kan anpassas efter indivdens val. Det ger en stor variation i planlösning.



2. KÖK

Käket ritas utefter boendens önskemål. Foton från Brf Shiitake där varje bostad fick designa sitt eget kök utifrån en gemensam köksleverantörs produkter.

3. BADRUM

Möjlighet att anpassa sitt badrum med ytmaterial och möblering utifrån den boendes önskemål.

5. MATERIAL

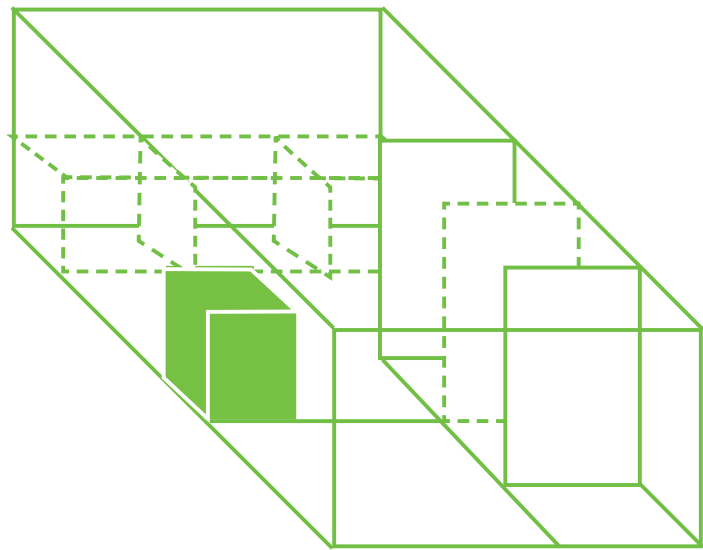
Varje hushåll har friheten att välja mellan olika invändiga material och ytskikt.



Ovan: Bilder från Shiitake. Den vänstra bilden visar förgårdsmarkens grundstruktur som de boende kan bygga vidare på. Den högra bilden visar en av de boende färdigställd förgårdsmark med uteplats och cykelparkering. De två zonerna delas av med en låg trävägg.

SJÄLVHANTVERKARENS HUS

I självhantverkarnas hus får de boende själva färdigställa sin egen bostad genom självbyggeri. Med självbyggeri menas att spara pengar samt att få möjlighet att påverka bostadens utformning. Siegel bygger huset så att BBR:kraven uppfylls, sedan får den boende frihet i att skapa sig sitt egna hem.



1. DIY INNERVÄGGAR/ PLANLÖSNING

Självbyggeriet tillåter att den boende själv får färdigställa sin egen planlösning. Siegel definierar gränsen mellan BRF och självbyggaren. Den boende har själv möjlighet att bygga innerväggar och lägenhetens planlösning kan ändras över tid.
(bara BBR krav säkerställs genom BRF)

2. INVÄNDIGA YTSKIKT

Siegel bygger stommen och väggarna i rå betong. Den boende kan sedan välja om den vill ha det ytskiktet eller att klä väggen och till exempel måla/tapetsa.



3. KÖK

Lägenheterna kommer vid tillträdet att vara utrustade med ett enkelt kök, sedan är det upp till den boende att bygga köket efter önskemål och behov!

4. BADRUM

Badrummet kommer att färdigställas för att uppfylla BBR-kraven. Sedan kommer det att förberedas så att självbyggaren kan sätta in badkar och tvättmaskin.

5. BALKONG OCH FASADGRÖNSKA

Siegel förbereder för möjlighet att anlägga grönska på balkong och fasad. Ovan syns bilder från de privata vertikala trädgårdarna hos UrbanaVillor i Malmö.



SJÄLVBYGGERI OCH EXPERIMENTSHUS I GÖTEBORG



Däckshus i Kallebäck, Erik Friberger 1960
Betongstomme i 3 våningar med trapphus. "Tomter" på betongplattan där de boende själva fick bygga sitt hus.

<https://docplayer.se/15869851-Byggnads-minnesutredning-2011-02-21-erik-fribergers-dackshus-kalleback.html>



Experimenthus i Järnbrott, Tage & Anders William-Olsson 1954.
Rationell betongsstomme med fast kök mot lgh-skiljadne vägg + fast badrum. Resten av rummen kunde de boende bygga upp enligt önskemål av flyttbara väggelement. Lägenheterna var en stor succé och folk bodde kvar länge pga flexibiliteten i planlösningen.
För att se en kort film om projektet:

<https://youtu.be/4l4xaktF5il>