



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-10-22

Diarienummer 5298/18

Handläggare

Emely Magdalena Lundahl

Telefon: 368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@fastighet.goteborg.se

Medgivande att söka planbesked samt markanvisning för bostäder för äldre, trygghetsbostäder och förskola vid Villa Överås inom stadsdelen Örgryte-Härlanda

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden medger att Wallenstam AB ansöker om planbesked hos byggnadsnämnden för äldreboende, trygghetsbostäder och förskola inom fastigheten Bö 750:466 samt del av Bö 750:800.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
3. Wallenstam AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder för äldre, trygghetsbostäder och förskola vid Villa Överås inom Bö 750:466 samt del av Bö 750:800.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Wallenstam AB, under förutsättning att ett positivt planbesked ges.

Sammanfattning

Wallenstam AB har inkommit med en förfrågan om medgivande för ansökan om planbesked hos byggnadsnämnden inom kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Wallenstam AB ansöker även om markanvisning för kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Avsikten är att möjliggöra byggnation av cirka 70 lägenheter i äldreboende samt cirka 15 trygghetsbostäder. Wallenstam vill också utreda möjligheten att tillskapa en förskola inom området. Projektet omfattar Villa Överås som ägs av Wallenstam samt kommunal mark i direkt anslutning till denna. Området ligger längs med Danska Vägen inom SDN-område Örgryte-Härlanda. För att skapa ett fungerande projekt är Wallenstam i behov av kommunal tillskottsmark. Cirka hälften av de planerade bostäderna bedöms hamna inom kommunal mark. Byggrättens omfattning och utbredning får utredas i kommande detaljplanearbete. Villan och större del av det anslutande parkområdet ägs av Wallenstam. Den kommunala marken utgörs av markremsor i parkens utkant längs med befintliga vägar.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter vid markförsäljning. Kommunen kommer att upplåta eller överlåta marken till ett marknadsmässigt pris. Fastighetskontoret bedömer att den

sökande aktören har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet.

Barnperspektivet

Förslaget omfattar möjlighet till förskola. Placering och omfattning har inte studerats i nuläget men den skulle till exempel kunna placeras som del av en bottenvåning i den tillkommande bebyggelsen. Området har höga kvalitéer som vistelsemiljö för barn med goda förutsättningar att skapa lektyta.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Enligt Göteborgs Stads Äldreboendeplan 2017-2020 finns ett stort behov av att tillskapa olika typer av boende för äldre över 65 år under de kommande åren, både i form av nya boenden och för att ersätta befintligt bestånd. I Budget 2016 står det att staden ska bygga fler trygghetsboenden för att främja längre självständigt boende. Stadsdelen Örgryte-Härlanda fick sitt första trygghetsboende under våren 2018. Boendet ligger vid Olskrokstorget och omfattar cirka 40 lägenheter. Aktuellt projekt bedöms bidra till att skapa en ökad mångfald av boendeformer för äldre i stadsdelen.

Miljöperspektivet

Busshållplats finns inom 150 meter och spårvagnshållplats inom 400 meter.

Som underlag för skissarbetet och planansökan har Wallenstam tagit fram en trädinventering. Inom parkområdet finns flertalet grova träd som bedöms ha höga natur- och skyddsvärden. Utifrån detta har Wallenstam studerat olika alternativ för placering av bebyggelsen för att undvika negativ påverkan i så stor utsträckning som möjligt. Förslaget innebär dock att ett antal av de skyddsvärda träden behöver tas ner.

Omvärldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit något skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i den här frågan.

Bilagor

1. Översikts- och detaljkarta
2. Skiss

Prokollsutdrag

Wallenstam AB

Ärendet

Wallenstam AB har inkommit med en förfrågan om medgivande för ansökan om planbesked hos byggnadsnämnden inom kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Wallenstam AB ansöker även om markanvisning för kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att ge Wallenstam markanvisning samt att lämna medgivande för ansökan om planbesked hos byggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Wallenstam AB har kontaktat fastighetskontoret med en förfrågan om medgivande för ansökan om planbesked hos byggnadsnämnden inom kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Wallenstam AB ansöker även om markanvisning för kommunens fastigheter Bö 750:466 samt del av Bö 750:800. Avsikten är att möjliggöra byggnation av ca 70 lägenheter i äldreboende samt ca 15 trygghetsbostäder i anslutning till Villa Överås som ägs av Wallenstam AB. Wallenstam förvärvade fastigheten Bö 72:20, som villan ligger på, 2017 med syfte att skapa nya lokaler för Vasahemmet som är ett befintligt äldreboende. Vasahemmet ligger på Karl Gustavs gatan i centrum och är i behov av nya lokaler. Utöver äldreboende vill Wallenstam pröva möjligheten att tillskapa trygghetsbostäder samt förskola på platsen. Villan, som byggdes 1861, och dess omgivningar bedöms utgöra en värdefull kulturmiljö. Delar av det parkområde som ligger i anslutning till villan ägs av kommunen. Inom parkområdet finns ett antal träd som bedöms ha höga naturvärden. Wallenstam har tagit fram kulturmiljöutredning samt trädinventering som underlag för sitt skissarbete och ansökan om planbesked. Wallenstam har i skissarbetet tittat på olika alternativ för att tillföra bostäder för äldre på platsen och kommit fram till att de är i behov av kommunal tillskottsmark för att skapa ett bra projekt.

För att möjliggöra byggnation krävs en ny detaljplan. Den kommunägda marken är idag planlagd för allmän plats: park, plantering, lekplats och dylikt samt allmän plats: del av gata avsedd för plantering. Villan och Wallenstams fastighet är planlagd som område som ska utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad. Planens genomförandetid har gått ut.

Wallenstam äger idag fastigheten Bö 72:20 som omfattar Villa Överås och större del av det parkområde som ligger mellan villan och Danska Vägen. Kommunen äger markremsorna närmast de omkringliggande vägarna. Det går idag inte att se var gränsen mellan kommunal och privat mark går då denna löper rakt genom parkområdet.

Förutsättningar för markanvisningen

För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning som metod. Det innebär att anvisningen inte har föregåtts av någon allmän annonsering.

Markanvisningen omfattar cirka 35 lägenheter i äldreboende och cirka 8 lägenheter i trygghetsboende samt förskola. Totalt omfattar projektet cirka 70 lägenheter i äldreboende samt cirka 15 trygghetsbostäder. Antal bostäder kan komma att justeras beroende på vad planarbetet kommer fram till och hur bebyggelsen placeras.

Markanvisningen förutsätter att byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte det förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Mångfald i boendet

Andelen av befolkningen som är 65 år och äldre ökar i staden. Enligt Göteborgs stads Äldreboendeplan 2017-2020 finns ett stort behov av att tillskapa olika typer av boende för denna grupp under de kommande åren, både i form av nya boenden och för att ersätta befintligt bestånd. I Budget 2016 står det att staden ska bygga fler trygghetsboenden för att främja längre självständigt boende. Stadsdelen Örgryte-Härlanda fick sitt första trygghetsboende under våren 2018. Boendet ligger vid Olskrokstorget och omfattar cirka 40 lägenheter. Markanvisningen föreslås enligt aktörens förslag omfatta äldreboende, trygghetsbostäder samt förskola.

Göteborgs stads ramprogram för lokalutformning av äldreboenden ska tillämpas i aktuellt projekt, där nivån på krav ska följa av det som står angivet i ramprogrammet. Detta innebär att om det i ramprogrammet finns uttryckta formuleringar såsom skall och bör, gäller dessa även i projektet. Alla krav i ramprogrammet är inte skallkrav, men kan ses som goda exempel på hur en god bostad för äldre kan utformas.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Verksamhetslokaler

Miljön bedöms, genom sitt kulturhistoriska värde och funktion som grönområde, ha ett stort värde för närområdet, stadsdelen och staden. I markanvisningen ställs därför krav på att tillkommande bebyggelse ska innehålla någon form av publik verksamhet. Det kan till exempel vara ett kafé, en restaurang eller någon annan mindre verksamhet som kan vara en kvalité både för de boende inom området samt för närområdet. En sådan verksamhet skulle också kunna placeras i den befintliga villan om det bedöms mer lämpligt. Det är positivt om verksamheten bidrar till allmänhetens nyttjande av parken.

Övriga kriterier

Ansträngningar ska göras för att tillkommande bebyggelse placeras och utformas på ett sätt som värnar kulturmiljö och naturvärden i möjlig utsträckning.

Ansträngningar ska göras för att förbättra allmänhetens tillgänglighet till parkområdet framför den befintliga villan. Parkområdet får, med undantag av eventuell förskolegård, ej stängslas in enligt överenskommelse med Wallenstam AB.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas eller upplåtas med tomträtt (endast vid hyresrätt) för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter. Motivet för detta anges nedan.

Wallenstams projekt är till hälften beläget inom egen fastighet och till hälften inom kommunal mark. Fastighetskontoret bedömer att en markanvisning med tillskottsmark till Wallenstam skapar bättre förutsättningar att tillföra bebyggelse på platsen samtidigt som kulturmiljö och naturvärden i större utsträckning kan värnas. Tillskottsmarken skulle inte

kunna utgöra ett eget projekt på grund av storlek och läge samt de kulturmiljö- och naturvärden som finns på platsen.

Fastighetskontoret ser att det finns ett behov av att tillskapa bostäder för äldre samt trygghetsbostäder i staden vilket markanvisningen bidrar till. Det finns också ett stort behov av nya förskoleplatser.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen omfattar hela den parkyta som ligger mellan villan och Överås Parkväg, Överåsgatan samt Danska Vägen. Ett enhetligt markägande skapar bättre förutsättningar för en effektiv och likvärdig förvaltning av hela parkytan. Markremsan mellan Wallenstams befintliga fastighet och Danska Vägen ska hållas fri från bebyggelse för att bevara vyn mot villan från vägen. Markanvisningens exakta omfattning kan dock komma att justeras utifrån vad planarbetet kommer fram till.

Fastighetskontoret bedömer att den sökande aktören har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet samt att det finns en ambition att värna platsens kulturmiljö och att tillgängliggöra parken för allmänheten.

Frågor som rör hur den tillkommande bebyggelsen påverkar och tar hänsyn till kulturmiljö och naturvärden behöver hanteras vidare under planarbetet.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Förslagsskiss

