



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2011-10-24

Diarienummer 2723/09

Markavdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Sisjövägen

Förslag till beslut

1. Stena Fastigheter Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
2. Familjebostäder i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
3. PEAB Sverige AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
4. Derome Hus AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
5. Göteborgs Egnahems AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
6. Veidekke Bostad AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Sisjövägen
7. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-6 ovan.

Ärende och bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av byggnadsnämnden tagit fram ett program för bostäder vid Sisjövägen. Programmet omfattar ett i huvudsak obebyggt område mellan Sisjöns handels- och industriområde i norr och bostadsområdet Sisjön i söder. I programmet föreslås att ca 400 nya bostäder ska kunna byggas i området, huvudsakligen i flerbostadshus. Kommande detaljplan ska även omfatta en ny förskola. Programsamråd genomfördes hösten 2010.

Området, som genomkorsas av Sisjövägen, är kuperat och sluttar mot nordost. Huvuddelen av marken är idag skogsbevuxen. Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets natur och topografi, och viktiga berghällar, skogsdungar och karaktärskapande träd ska bevaras. Inriktningen är att bebyggelsen ska avgränsas till mindre enheter med olika karaktär för att ge variation, tillhörighet och orienterbarhet. Det nya området ska kopplas samman med omkringliggande bebyggelseområden med naturliga stråk.

Tillfart till huvuddelen av den nya bebyggelsen kommer att ske via nya gator från Sisjövägen. Till en mindre del av bebyggelsen behöver tillfart ske från Askims Domarringsväg i sydväst. Området får närhet till bra service och förhållandevis bra kollektivtrafik. En kvalitet är också närheten till Sandsjöbacka naturreservat och sjön Sisjön.

Principerna för bebyggelsens utformning och gestaltning samt dess skala får prövas och läggas fast i kommande detaljplanearbete. De markanvisningar som föreslås är inte lägesmässigt specificerade inom planområdet, utan samtliga byggherrar förutsätts medverka till att en god helhetslösning för området uppnås.

Planeringen är i överensstämmelse med förslag till fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen.

I den norra delen av programområdet, vid korsningen Sisjövägen / Knapegårdsvägen ligger ett värmeverk (spets- och reservanläggning för fjärrvärmenätet). Anläggningen och fastigheten ägs av Göteborg Energi AB och omfattas inte av markanvisningen. Det får inom ramen för detaljplanearbetet utredas om det är möjligt och rimligt att avveckla eller flytta värmeanläggningen. Så som redovisas i programmet skulle det vara positivt för områdets annonsering och karaktär om platsen kunde få en annan typ bebyggelse än den som finns där idag.

Markanvisningen

Upplåtelseformer mm

Inom primärområdena Askim och Hovås finns idag totalt ca 5 170 bostäder, varav ca 3 350 i småhus (65 %) och ca 1 820 i flerbostadshus (35 %). Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 75 % hyresrätter och ca 25 % bostadsrätter. Av det totala bostadsbeståndet inom de två primärområdena är ca 73 % äganderätter eller bostadsrätter. De allmännyttiga bostadsföretagen äger inga bostäder i området. I princip hela bostadsbeståndet saknar hissar.

Den bedömning stadsbyggnadskontoret gjort av att programområdet kan inrymma ca 400 nya bostäder bygger på att huvuddelen av bostäderna blir lägenheter i flerbostadshus. För att få en bra variation av bebyggelsen inom planområdet kan eventuellt en mindre del bli gruppbyggda småhus. Fastighetskontoret föreslår att ca hälften av bostäderna blir hyresrätter och ca hälften bostadsrätter (och eventuellt till viss del äganderätter).

Ekologi

Det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha förmåga att nå målen i detta program.

Sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service i de delar av den nya bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

- Alaska Fastigheter AB
- Mjölbackens Entreprenad AB tillsammans med AB Hundra Fastigheter
- Jålab Bygg AB
- Wallenstam AB
- Sverigehuset AB
- Bygg-Fast AB
- Studor Projektutveckling AB
- Derome Hus AB
- Trollängen Bostads AB
- Svenska Hus i Göteborg AB
- Stena Fastigheter Göteborg AB
- Tommy Byggare AB
- TeamBuilder AB
- Skanska Nya Hem AB
- CA Fastigheter AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Kullenberg Bygg & Förvaltning AB
- AF Bygg i Göteborg AB
- NCC Boende AB
- SEFA Byggnads AB
- JM AB (plus separat skrivelse av Seniorgården AB)
- SAHLIN Fastigheter (Sven Sahlin Förvaltnings AB)
- Familjebostäder i Göteborg AB
- Väst-Bygg Projektutveckling AB
- PEAB Sverige AB
- Veidekke Bostad AB
- AB Gothianen
- Göteborgs Egnahems AB
- Svenska Hyreshus AB tillsammans med Ereim AB

Val av intressenter för hyresrätter

Fastighetskontoret föreslår att Stena Fastigheter Göteborg AB och Familjebostäder i Göteborg AB får markanvisning för byggande av vardera ca 100 hyresrätter.

Fastighetskontoret anser att hyresrätterna inte bör delas upp på ytterligare byggherrar, dels för att inte förvaltningsenheterna ska bli för små, dels för att det krävs en viss storlek på hyresrättsprojekten för att få en godtagbar produktionsökonomi. Den kuperade terrängen gör att byggkostnaderna sannolikt kommer att ligga över genomsnittlig nivå. Ytterligare ett skäl till att inte anvisa till fler parter är att plan- och exploateringsprojektet blir svårt att driva och samordna med fler byggherrar än det antal (totalt sex) som fastighetskontoret föreslår. Redan detta innebär en stor grupp att samordna.

Stena Fastigheter är Göteborgs största privata hyresvärd med ca 9 000 lägenheter. Av beståndet ligger drygt 1 200 lägenheter i närheten av programområdet, i områdena Pilegården, Kobbegården och Nergårdsvägen. Bostadshusen i de tre områdena, som är byggda i slutet av 1960-talet, saknar helt hissar.

Stena Fastigheter har inte tidigare fått någon markanvisning i Göteborg. Bolaget övertog och förvärvade dock ett nybyggnadsprojekt från *Ikano Fastigheter* vid Utjordsgatan I Kålltorp där bolaget för mindre än ett år sedan färdigställde 36 hyreslägenheter för den ordinarie marknaden, ett gruppboende samt förskolelokaler. Bolaget har en uttalad ambition att bygga nya hyresbostäder i Göteborg.

Det kan nämnas att *Stena Fastigheter* nyligen påtecknat ett samarbetsavtal om att årligen lämna 15 lägenheter till fastighetskontorets bostadsenhet för uthyrning till hushåll som av sociala eller medicinska skäl behöver förtur till en bostad. Tillskottet är värdefullt i arbetet med bostadsförsörjningen för dessa hushållsgrupper.

Av kommunfullmäktiges budget för 2012 framgår att Göteborgs stad ska utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen, bl a genom att bygga nya hyresrätter. Fastighetskontoret ser det som rimligt att *Familjebostäder* blir en av byggherrarna inom planområdet, dels med utgångspunkt från inriktningen i fullmäktiges budget enligt ovan, dels med utgångspunkt från att allmännyttan idag inte har några lägenheter i Askim, Hovås eller Billdal. Det ska dock nämnas att *Familjebostäder* under 2010 fick en markanvisning för preliminärt ca 200 hyresrätter inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggleddal (söder om Brottkärrsmotet). (Anvisningen var ett fullföljande av en överenskommelse träffad 2002 i samband med att kommunen genom fastighetsnämnden förvärvade mark av *Familjebostäder* för ett särskilt ändamål.)

Utöver anvisningen Norr om Uggleddal har *Familjebostäder* under de senaste fem åren fått markanvisning vid Opaltorget samt vid Donsö brofäste. *Familjebostäder* genomför och ska genomföra bostadsprojekt på egen mark i Högsbo, Krokslätt och Kyrkbyn.

Val av intressenter för bostadsrätter / äganderätter

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen för de preliminärt ca 200 bostadsrätterna (och eventuellt till viss del äganderätterna) lämnas till *PEAB Sverige AB*, *Derome Hus AB*, *Göteborgs Egnahems AB* samt *Veidekke Bostad AB*, med ca en fjärdedel vardera.

Markanvisningarna preciseras inte lägesmässigt inom området i detta skede, utan samtliga intressenter förutsätts medverka till att området får en god helhetslösning. Uppdelning i delområden ska ske längre fram i planprocessen när detta bedöms lämpligt. Parterna får då acceptera att antalet bostäder och den inbördes fördelningen parterna emellan kan komma att avvika från vad som nu preliminärt anges.

PEAB har som en av de större bostadsproducenterna i Göteborg stor erfarenhet av att utveckla och genomföra bostadsprojekt av olika slag. På egen mark vid

Hjalmar Brantingsplatsen bygger företaget de sista etapperna av Porslinsfabriken. Fastighetsnämnden har under den senaste femårsperioden lämnat markanvisning till PEAB vid Järnbrottsskolan i Frölunda, Amhult Centrum, etapp 2 i Torslanda samt på Kvibergs Ängar. PEAB bygger också bostäder i Västra Eriksberg, på mark som förvärvats av Älvstranden Utveckling.

PEAB visar en uttalad vilja att också genomföra bostadsprojekt i stadsdelar där värdenivåerna är lägre och marknadsförutsättningarna sämre än i andra delar av Göteborg, bl a i anslutning till miljonprogramsområden i nordöstra Göteborg. Företaget har lämnat in flera intresseanmälningar om markanvisning i dessa områden, och preliminärt avser fastighetskontoret att föreslå PEAB som byggherre (eller en av byggherrarna) vid någon av de kommande anvisningarna i dessa områden.

Derome Hus AB är ett av företagen i Deromegruppen som är Sveriges största familjeägda träindustri, med en verksamhet som omfattar hela kedjan från skog till färdigt hus. Fastighetsnämnden har under den senaste femårsperioden lämnat tre markanvisningar till Derome. Områdena är Sydväst om Dr Belfrages gata i Guldheden (Mikrobiologen), vid Angereds torg samt inom detaljplaneområdet Väster om Kärra. Samtliga tre projekt är ännu i detaljplanefas. Derome har tidigare på ett bra sätt genomfört två bostadsprojekt efter markanvisning av fastighetsnämnden, dels på Storås Ängar i Gunnared, dels vid Älvegårdsvägen i Torslanda. Derome är en av byggherrarna inom planområdet vid Östra Kvillebäcken.

Ett särskilt skäl till att föreslå att Derome ska vara en av byggherrarna vid Sisjövägen är företagets satsning på att utveckla träbyggnadstekniken genom att utveckla och bygga flerbostadshus med trästomme. Denna byggnadsteknik är ur ett miljöperspektiv positiv då produktionen totalt sett är betydligt mer energisnål jämfört med att bygga med betongstomme. Markanvisningen föreslås lämnas med förutsättningen att Derome ska bygga flerbostadshus med trästomme inom området vid Sisjövägen.

Derome har även genom sin medverkan i projektet "One Tonne life" tillsammans med Vattenfall och Volvo Personvagnar visat att företaget/koncernen kunskaps- och kompetensmässigt ligger långt framme i utvecklingen av energieffektiva byggnader. I projektet bodde testfamiljen i ett plusenergihus från Deromegruppen.

Egnahemsbolaget har som ett av kommunen helägt bolag en delvis annorlunda situation än andra bostadsutvecklare och bostadsproducenter i branschen genom att bolaget bara är verksamt inom Göteborgs kommuns gränser. Egnahemsbolaget genomför en del projekt på mark som förvärvats på den privata marknaden eller på mark som ägts av något av systerföretagen i Framtidenkoncernen, men bolaget är för sin verksamhet även beroende av att få kommunala markanvisningar. Fastighetsnämnden har sedan 2005 lämnat tio markanvisningar till Egnahemsbolaget, varav fem av anvisningarna avser platser i anslutning till miljonprogramsområden i nordöstra Göteborg samt i Biskopsgården. Bolagets projektportfölj är idag mindre än för några år sedan och fastighetskontoret ser det som rimligt att Egnahemsbolaget blir en av byggherrarna vid Sisjövägen.

Veidekke har tidigare fått fyra markanvisningar av fastighetsnämnden. Anvisningarna har varit vid Flatås Park, Opaltorget, Angereds torg och Östra Kålltorp. Samtliga av dessa projekt är i olika faser av detaljplaneprocessen. Genom att fastighetsnämnden inom detaljplaneområdet för Opaltorget anvisat till nya aktörer för blivande centrumkvarter har *Veidekkes* andel av denna exploatering blivit mindre. Det bör också redovisas att bolaget är en av byggherrarna i konsortiet för Östra Kvillebäcken. *Veidekke* ska härutöver genomföra ett bostadsprojekt vid Sannegårdens centrum på mark företaget förvärvat/övertagit av en annan intressent efter detaljplaneläggningen.

Fastighetskontoret ser *Veidekke* som ett företag med hög kompetens inom bostadsutveckling, där nyckelmedarbetarna har lång erfarenhet av att arbeta med projektutveckling i stora projektgrupper tillsammans med kommunen och andra byggintressenter. Företaget är även berett att medverka i projekt i områden som är svåra ur ett marknadsperspektiv, men viktiga ur ett samhällsperspektiv och där de ekonomiska riskerna högre än i andra områden. Markanvisningen vid Sisjövägen måste i detta perspektiv betraktas som bra och attraktiv, även om terrängen och norrslutningen innebär en del utmaningar vid planeringen. Fastighetskontoret förutsätter att *Veidekke* även i framtiden är berett att gå in i projekt i områden med lägre värdenivåer än i området vid Sisjövägen där det ur ett samhällsperspektiv är viktigt att komplettera med nya bostäder.

Intresset av att få markanvisning till området vid Sisjövägen har varit stort vilket framgår av listan över intressenter ovan. Ett flertal av intressenterna, både hyresrättsbyggare/förvaltare och företag som vill bygga bostads- och äganderätter, har hittills inte fått någon markanvisning i Göteborg. Fastighetskontoret bedömer att flera av dessa företag har en verksamhet och kompetens som gör att de är intressanta att ha med vid övervägandet inför andra markanvisningar beroende på typ av område och projekt. Detta förutsatt att de gjort en intresseanmälan till området. Det samma gäller de företag som tidigare fått en eller flera markanvisningar men som denna gång inte finns med i kontorets förslag.

Sammanfattande bedömning och förordande av intressenter

Fastighetskontoret föreslår att Stena Fastigheter Göteborg AB och Familjebostäder i Göteborg AB får markanvisning för byggande av vardera ca 100 hyresrätter i flerbostadshus.

Genom anvisningen får Stena Fastigheter möjlighet att komplettera sitt befintliga bestånd i norra Askim, som helt saknar hissar, med moderna lägenheter. Markanvisningen är den första som Stena Fastigheter erhåller i Göteborg.

Anvisningen till Familjebostäder stödjer stadens inriktning att utveckla de allmännyttiga bostadsföretagen genom att de bland annat ska bygga nya hyresrätter. Inget av de allmännyttiga företagen har idag några bostäder i Askim, Hovås eller Billdal.

Fastighetskontoret föreslår att PEAB Sverige AB, Derome Hus AB, Göteborgs Egnahems AB och *Veidekke Bostad AB* får markanvisning för byggande av vardera ca en fjärdedel av övriga bostäder, som huvudsakligen förutsätts bli

bostadsrätter. En mindre del kan eventuellt bli småhus, t ex stadsradhus, som kan överlåtas med äganderätt.

Fastighetskontoret bedömer att samtliga företag har den kompetens och erfarenhet av bostads- och projektutveckling som krävs för att tillsammans med kommunen planera, gestalta och bygga ut det nya bebyggelseområdet så att det får höga och långsiktigt hållbara boendekvaliteter.

Martin Öbo
Bitr. fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Stena Fastigheter AB
Niklas Ohldin
Box 31157
400 32 Göteborg

Familjebostäder
Micael Jansson
Box 5151
402 26 Göteborg

PEAB Sverige AB
Pehr-Olof Olofsson
401 80 Göteborg

Derome Hus AB
Anders Ringström
Bjurumsvägen 14
432 87 Veddige

Egnahemsbolaget
Matz Torgeby
Box 4032
422 04 Hisings Backa

Veidekke Bostad AB
Olof Olausson
Box 24002
400 22 Göteborg

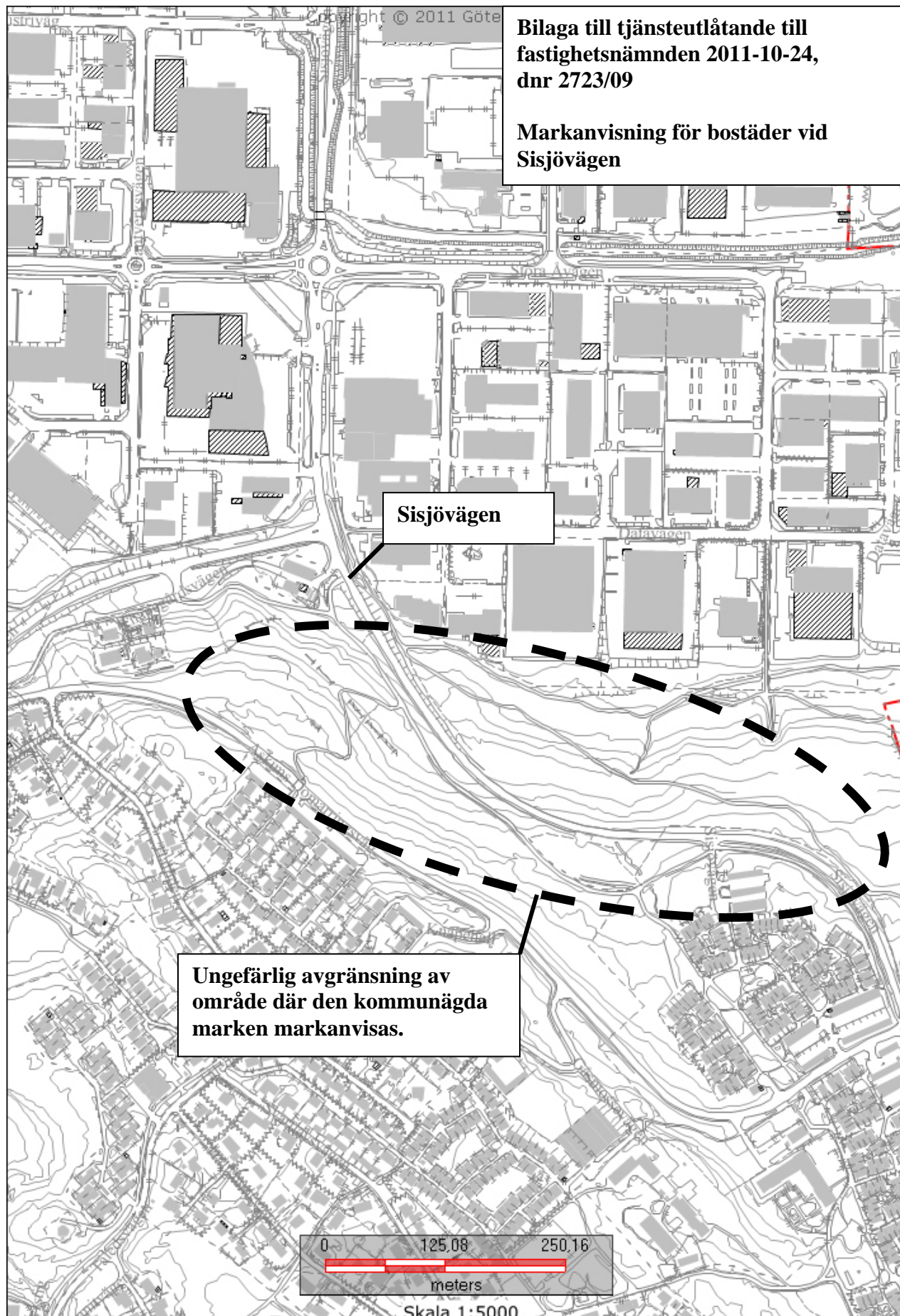
Bilagor

1. Karta

Programhandling finns tillgänglig på
<http://www.goteborg.se/byggabo>

Bilaga till tjänsteutlåtande till
fastighetsnämnden 2011-10-24,
dnr 2723/09

Markanvisning för bostäder vid
Sisjövägen



Sisjövägen

Ungefärlig avgränsning av
område där den kommunägda
marken markanvisas.



Skala 1:5000