



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden  
2012-11-23  
Diarienummer 0703/09

### Markavdelningen

Lars Johansson  
Telefon 031-368 10 55  
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

## Markanvisning för bostäder, handel, kontor mm vid Selma Lagerlöfs torg i Backa, etapp 1

---

### Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och lokaler inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1.
2. Botrygg Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1.
3. Riksbyggen ekonomisk förening får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för Selma Lagerlöfs torg, etapp 1.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-3 ovan. För Förvaltnings AB Framtiden får markanvisningsavtal tecknas med det eller de dotterbolag AB Framtiden utser.

### Ärende och bakgrund

Planeringen för en genomgripande förnyelse av Selma Lagerlöfs torg med omgivningar går vidare, och arbetet med att ta fram den första detaljplanen ska nu starta.

Tidigare har ett *program för områden vid Selma Lagerlöfs torg och delar av Litteraturgatan* tagits fram och varit ute på samråd. Fastighetsnämnden godkände för sin del programmet 2010-08-23. Efter programsamrådet gjordes vissa förändringar av programmet. Under 2011 genomfördes parallella arkitektuppdrag för den centrala delen av programområdet i syfte att få fram alternativa förslag på de stadsbyggnadsfrågor som programmet ger den övergripande inriktningen för. Efter genomförandet av de parallella uppdragen togs en *sammanfattning och förslag till inriktning* fram (april 2012).

Den första detaljplanen omfattar själva Selma Lagerlöfs torg med nya centrumkvarter och en ny entrépunkt och torgbildning ut mot Litteraturgatan i väster.

Härutöver ingår områden med en hög andel bostäder väster om Litteraturgatan och söder om gatan Backadalen, vilken läggs om något. Centrumkvarteren ska innehålla bostäder samt lokaler för handel, kontor, kultur, idrott mm. Centrumkvarteren behöver även innehålla parkeringsgarage ovan eller under jord.

Det volymmässiga mål som satts upp för den aktuella detaljplanen (etapp 1) är att den ska innehålla:

- Ca 500 nya bostäder, huvudsakligen i flerbostadshus
- 6 000 – 8 000 kvm bruttoarea (BTA) för handel
- Ca 3 300 kvmBTA för kontor
- Ca 6 000 kvmBTA för kultur, idrott och annan verksamhet

Marken inom planområdet ägs av Göteborgs stad (genom fastighetsnämnden) samt bolag tillhörande den kommunägda Framtidenkoncernen. Den egentliga centrumfastigheten med huvuddelen av butikerna och de övriga lokalerna vid torget ägs av Rysåsens Fastighets AB, som förvärvades av AB Framtiden år 2008. Planområdet omfattar även en bebyggd fastighet som ägs av Familjebostäder. Den nya detaljplanen kan komma att innebära ändrade planbestämmelser även för denna fastighet, men den ingår inte i det egentliga omvandlings- och exploateringsområdet. Undantags Familjebostäders fastighet äger kommunen ca 70 % och Rysåsen ca 30 % av den mark som preliminärt bedöms kunna bebyggas inom planområdet.

## **Markanvisningen**

### *Allmänt*

Fastighetsnämndens beslut om markanvisning motsvarar i volym bostäder och lokalyta 70 % av vad som totalt bedöms kunna byggas på kommunens och Rysåsens mark, utifrån vad som redovisas ovan. Detta innebär att fastighetsnämndens anvisning kan avse mark för ca 350 bostäder samt mark för ca 70 % av de lokalytor som bedöms kunna tillskapas. (I detta skede föreslås dock enbart anvisning ske för ca 320 bostäder, se nedan under val av intressenter. Ytterligare bostäder kan eventuellt också tillkomma i anslutning till planerad idrottshall).

Fastighetskontoret och Rysåsen är överens om att planarbetet behöver bedrivas utan hänsyn till var inom planområdet kommunens respektive bolagets mark är belägen idag, och gränserna mellan parternas fastigheter, i syfte att få bästa möjliga helhetsutformning av området.

De mer exakta formerna för hur marken ska regleras, samt hur kostnader för t ex utbyggnad av anläggningar inom allmän plats ska fördelas får diskuteras parallellt med planarbetet och läggas fast i senare avtal mellan kommunen och bolaget.

Anvisningen avser i detta skede inte utrymme för idrottshall, vilket ska inrymmas inom planområdet. Det är viktigt att tidigt i planarbetet lägga fast lokaliseringen av idrottshallen så att det är möjligt att bryta ut detta område för att påskynda bygget av idrottshallen. Det kan vara aktuellt för fastighetskontoret att återkomma till nämnden med förslag om markanvisning för en idrottshall i kombination med bostäder, t ex studentbostäder. Utrymme för detta bedöms finnas utan att det minskar den övriga bebyggelsevolymen. Alternativt blir inriktningen en kommun-

intern upplåtelse till idrotts- och föreningsnämnden för byggande av en idrottshall i kommunal regi.

#### *Upplåtelseformer mm*

Inom primärområdena Brunnsbo, Backa och Skälltorp finns totalt ca 10 590 bostäder, varav ca 8 150 lägenheter i flerbostadshus och 2 440 i småhus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 4 450 hyresrätter (55%) och 3 700 bostadsrätter (45%). Ca 80 % av hyresrätterna ägs av de allmännyttiga företagen.

Så som redovisats ovan är inriktningen att bostadsbebyggelsen inom det aktuella detaljplaneområdet huvudsakligen ska bestå av flerbostadshus. En mindre del kan eventuellt bli småhus i form av t.ex. stadsradhus. Utifrån fördelningen av bostadstyper och upplåtelseformer i befintligt bestånd samt strävan att få en blandning av upplåtelseformer och boendeanternativ i den nya centrumbebyggelsen, föreslår fastighetskontoret att ca 40 % av bostäderna i fastighetsnämndens anvisning ska vara hyresrätter och ca 60 % bostadsrätter eller till viss del äganderätter. Framtidenkoncernen avgör själva fördelningen mellan upplåtelseformer för den del av produktionen som hänför sig till Rysåsens andel av marken.

#### *Ekologi*

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha förmågan att uppnå målen i detta program.

#### *Sociala åtaganden*

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

SDF Norra Hisingen och fastighetskontoret bedömer att Selma Lagerlöfs torg är en mycket lämplig plats för att skapa bostäder för seniorer. Många bostäder i området har låg tillgänglighet och befolkningsprognosen visar att antalet personer i samtliga åldersgrupper över 65 år i området kommer att öka de närmaste åren. Idag saknas seniorbostäder i Backa. Fastighetskontoret ser det därför som mycket önskvärt om trygghetsbostäder tillskapas som uppfyller de krav som ställs för att erhålla kommunal subvention i enlighet med kommunstyrelsens beslut från tidigare i år. Se vidare nedan (sid 4).

#### *Val av intressenter*

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

- Förvaltnings AB Framtiden (skrivelse år 2008)
- Botrygg Göteborg AB
- Rosén & Co Maskin AB
- PEAB Sverige AB
- Riksbyggen ekonomisk förening
- SEFA AB
- ByggVesta AB

- Jålab Bygg AB
- Keywe AB (idrottshall i kombination med studentbostäder)
- Lidl Sverige KB (primärt butiksetablering)

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden (för egen fördelning till bolag inom koncernen)
- Botrygg Göteborg AB
- Riksbyggen ekonomisk förening

Härutöver reserveras utrymme för en senare, kompletterande anvisning för ett projekt för så kallad *byggemenskap*, alltså ett projekt där privatpersoner går samman och med stöd från sakkunniga konsulter (projektledare, arkitekt och tekniska konsulter) själva utvecklar och handlar upp byggentreprenader för ett gemensamt bostadsprojekt. Preliminärt bedöms denna senare anvisning omfatta ca 30 bostäder.

Fastighetskontoret föreslår att *Förvaltnings AB Framtiden* får markanvisning för ca 100 bostäder varav ca 40 hyresrätter och ca 60 bostadsrätter eller till viss del äganderätter. (Härutöver bygger Framtidenkoncernen bostäder mm utifrån Rysåsens andel av marken, se nedan). Förvaltnings AB Framtiden avgör själv vilka bolag inom koncernen som ska bygga bostäderna och förvalta hyresrätterna. AB Framtiden får även markanvisning för de lokaler inom centrumkvarteren som hänför sig till kommunens andel av marken.

Fastighetskontoret föreslår vidare att *Botrygg* får markanvisning för att bygga ca 100 hyresrätter för egen förvaltning samt att *Riksbyggen* får markanvisning för att bygga ca 120 bostadsrätter.

Botrygg har förklarat sig villigt att undersöka möjligheterna att som en del av bolagets produktion bygga trygghetsbostäder för äldre (minst 15 lägenheter). Om detta är ekonomiskt rimligt och genomförbart utifrån den efterfrågan som finns ska Botrygg skapa och förvalta trygghetsbostäderna.

Så som också redovisats ovan förvärvade AB Framtiden den centrumfastighet vid Selma Lagerlöfs torg där huvuddelen av butikerna och de övriga lokalerna ligger genom att år 2008 förvärva Rysåsens Fastighets AB. Framtidenkoncernen ägde sedan tidigare övriga fastigheter med lokaler kring torget, och tog initiativ till den utveckling och genomgripande förändring av området som nu planeras. AB Framtiden har också varit och är en drivande kraft i utvecklingsarbetet, bland annat genom att ha en heltidsanställd projektledare för det arbete som fått namnet *Framtidens Selma*. En särskild lokal för utställningar, medborgardialog mm har ställts i ordning vid torget.

Utifrån den andel om ca 30 % av den preliminärt bebyggbara marken inom detaljplaneområdet som Rysåsen äger kan Framtidenkoncernen bygga ca 150 bostäder. Önskemålet från AB Framtiden för etapp 1 är att bygga ytterligare ca 100 bostäder, alltså totalt ca 250 bostäder. Fastighetskontoret ser önskemålet som

rimligt, bland annat utifrån AB Framtidens aktiva roll i utvecklingen av området och behovet av att komplettera koncernens befintliga bestånd med moderna bostäder med god tillgänglighet. Kommunfullmäktiges budget anger också att stadens bostadsbolag spelar en viktig roll för att skapa fler attraktiva, energieffektiva och klimatsmarta bostadsområden.

AB Framtiden har uttalat en önskan att förvalta lokalerna i centrumkvarteren. Detta kommer i så fall att ske genom GöteborgsLokaler. Fastighetskontoret anser att detta är en mycket bra lösning och föreslår som nämnts ovan att AB Framtiden får markanvisning för de lokaler i centrumkvarteren som hänför sig till kommunens andel av marken. Det behövs en part med kompetens och resurser, som t ex Göteborgslokaler, som tar ett samlat grepp kring utveckling, uthyrning och övrig förvaltning för att få ett bärkraftigt och levande stadsdelstorg.

För att få en blandning av ägare och upplåtelseformer för bostäderna kommer sannolikt en del av byggnaderna i centrumkvarteren att ägas av bostadsrättsföreningar och kanske också av Botrygg. För att lokaler (t ex butikslokaler i bottenplan) i dessa byggnader ska kunna förvaltas av samma företag som hanterar resten av centrumlokalerna bör bestämmelserna i detaljplanen utformas så att tredimensionell fastighetsindelning underlättas. Göteborgslokaler kan då vara ägare till lokalerna även om bostäderna ovanpå lokalerna har andra ägare.

*Botrygg*, som har sitt huvudkontor i Linköping, har de senaste årtiondena etablerat sig som en aktiv, konkurrenskraftig bostadsproducent med egen förvaltning av hyresrätter, bland annat i de tre storstadsregionerna. Botrygg bygger även bostadsrätter och äganderätter. Botrygg har tidigare genomfört två bostadsprojekt i Göteborg efter markanvisning av fastighetsnämnden, det ena (vid Lundby Kyrkby), efter att ha vunnit en markanvisningstävling om ekologiskt byggande. Botrygg genomför just nu sitt tredje projekt som är vid Bjurslättplan i Lundby där bolaget bygger totalt 172 lägenheter (hälften hyresrätter, hälften ägarlägenheter).

Fastighetskontoret ser det som positivt att det tillkommer fler moderna hyresbostäder i Backa och att antalet hyresvärdar ökar genom en anvisning till Botrygg. Botrygg har i tidigare projekt visat att bolaget har förmågan att genomföra hyresrättsprojekt på ett bra sätt även i områden som har relativt sett låga hyresnivåer i det befintliga beståndet.

Fastighetskontoret bedömer att *Riksbyggen* är en bra part att ha med i planeringen och utvecklingen av Selma Lagerlöfs torg utifrån organisationens erfarenhet, stabilitet och långsiktighet. Riksbyggen visar en tydlig vilja att bidra till en hållbar stadsutveckling ur både ett miljömässigt och ett socialt perspektiv.

Riksbyggen har flera projekt i olika faser som följer av markanvisningar från fastighetsnämnden. De senaste anvisningarna skedde båda 2011 och var dels "Nya Munkebäck" (f.d. Munkebäcksgymnasiet) som följde av en markanvisningstävling som Riksbyggen vann tillsammans med Tornet Bostadsproduktion AB (plus arkitekter och konsulter), samt vid Dr Allards gata på Guldheden för projektet "Positive Footprint Housing".

### *Sammanfattning av förslag och sammanfattande bedömning*

Fastighetsnämndens anvisning avser i detta skede ca 320 bostäder. Härutöver reserveras utrymme för en senare anvisning om ca 30 bostäder för ett projekt för en så kallad byggemenskap. Markanvisning sker också för byggande av lokaler.

Förnyelsen och omvandlingen av Selma Lagerlöf torg för att skapa en attraktiv, trygg och hållbar stadsmiljö är ett krävande arbete och också förenat med stora ekonomiska investeringar. Det stora tillskott av nya bostäder som föreslås sker på en lokal bostadsmarknad med relativt låga värdenivåer för bostadsrätter och relativt låga hyresnivåer. Detta ställer stora krav på de intressenter som tar sig an en markanvisning här. Fastighetskontoret bedömer att de intressenter som nu föreslås få markanvisning har den kompetens och de ekonomiska resurser som krävs för att tillsammans med kommunen genomföra ett bra projekt som också ger ett bra slutresultat.

Fastighetskontoret föreslår att Förvaltnings AB Framtiden får markanvisning för att bygga ca 100 bostäder, varav ca 40 hyresrätter och 60 bostadsrätter eller till viss del äganderätter. (Härutöver bygger bolag inom Framtidenkoncernen ytterligare ca 150 bostäder på egen mark). Anvisningen till AB Framtiden avser även lokaler för handel, kontor, kultur mm i centrumkvarteren. Lokalerna kommer att förvaltas av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Kontoret föreslår vidare att Botrygg Göteborg AB får markanvisning för att bygga ca 100 hyresrätter för egen förvaltning samt att Riksbyggen får markanvisning för att bygga ca 120 bostadsrätter.

Martin Öbo  
Bitr. fastighetsdirektör

### ***Protokollsutdrag plus TU till***

[kristina.hulterstrom@rysasen.goteborg.se](mailto:kristina.hulterstrom@rysasen.goteborg.se)

[joachim.arcari@botrygg.se](mailto:joachim.arcari@botrygg.se)

[anders.sandberg@riksbyggen.se](mailto:anders.sandberg@riksbyggen.se)

### ***Bilagor***

1. Karta
2. Programhandling samt sammanfattning av parallella uppdrag mm finns tillgängligt på <http://www.goteborg.se/> (under Bygga&Bo, Aktuella plan- och byggprojekt)



Bilaga till tjänsteutlåtande till  
fastighetsnämnden 2012-11-23,  
FK dnr 0703/09

Markanvisning för bostäder, handel,  
kontor m.m. vid Selma Lagerlöfs torg i  
Backa, etapp 1

