



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2010-11-22

Diarienummer 0483/06

### Exploateringsavdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

### Markanvisning för bostäder i Östra Kålltorp

#### Förslag till beslut

1. Göteborgs stads Bostadsaktiebolag får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp. Markanvisningen lämnas med förutsättningen att bolaget ska samverka med intresseföreningen Boihop med målet att skapa ett gemenskapsboende inom del av bolagets blivande produktion i Östra Kålltorp.
2. Ivar Kjellberg Fastighets AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp.
3. Wäst-Bygg Projektutveckling AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp.
4. Veidekke Bostad AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp.
5. F O Peterson & Söner Byggnads AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp.
6. Haushild+Siegel Architecture AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för att utveckla och genomföra projektet Urbana Göteborg – Byggenskap, inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Östra Kålltorp.
7. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med byggherrarna enligt punkterna 1-6 ovan.

#### Ärende och bakgrund

##### *Återremiss*

Fastighetsnämnden återremitterade 2010-10-04, § 224, aktuellt ärende till kontoret med uppdrag att återkomma med förslag på ytterligare två intressenter utöver de kontoret föreslagit i tjänsteutlåtande 2010-08-23. Kontoret skall särskilt belysa om

man i det fortsatta planarbetet kan pröva om ett gemenskapsboende genom intresseföreningen Boihop kan integreras i planområdet.

Efter nämndens återremiss har Bostadsbolaget meddelat att bolaget är berett att samverka med Boihop för att försöka åstadkomma ett gemenskapsboende i Östra Kålltorp.

Fastighetskontoret föreslår härutöver att markanvisning lämnas till Hauschild+Siegel Architecture AB för att åstadkomma ett "byggemenskapsprojekt" efter förebilder från det arbetssätt med kooperativ samverkan mellan privatpersoner som förekommer i bl. a. Tyskland. Se vidare under avsnittet markanvisningar.

#### *Övrig bakgrund*

Efter uppdrag från byggnadsnämnden arbetade stadsbyggnadskontoret under 2009 fram ett program för Östra Kålltorp som därefter varit ute på samråd. Fastighetsnämnden godkände för sin del programmet genom beslut 2010-02-15. Beslutet innebar att nämnden godkände programmet med beaktande av vissa synpunkter som kontoret tagit upp i tjänsteutlåtandet. (Synpunkterna gällde hur de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bör hanteras i det fortsatta planarbetet.)

Programområdet omfattar det f d sjukhusområdet för Renströmska sjukhuset, samt viss ytterligare mark norrut mot Torpagatan. Kommunen äger all mark inom området utöver den fastighet som bildats för själva sjukhusbyggnaden, och som sålts till Egnahemsbolaget, och vidare till en bostadsrättsförening, efter den anbuds- och gestaltningstävling som fastighetsnämnden genomförde år 2007. Mindre delar av den kommunala mark som berörs är upplåten med tomträtt till SGS Studentbostäder respektive Rudolf Steinerskolan.

I programmet föreslås att ca 400 nya bostäder ska kunna byggas i området. Programmet anger inte hur bebyggelsen ska utformas, men pekar på några tänkbara varianter. Huvuddelen av bebyggelsen förutsätts bli flerbostadshus, men ett inslag av småhus i form av t ex stadsradhus kan vara tänkbart. Bebyggelsen koncentreras till några delområden i områdets västra och norra delar, vilket innebär att stora ytor kommer att vara kvar som naturområde och park. Området ska även inrymma en ny förskola. Trafikmatningen föreslås ske från Torpagatan i norr via en ny gata i en sträckning väster om Rudolf Steinerskolan och söderut.

Bebyggelsens utformning, skala och gestaltning får prövas och bedömas i kommande detaljplanearbete, eventuellt efter parallella arkitektuppdrag. De markanvisningar som föreslås är inte lägesmässigt specificerade inom planområdet, utan samtliga byggherrar förutsätt medverka till att en god helhetslösning uppnås. Uppdelning i delområden ska ske först när en god helhetslösning av området uppnåtts.

Kålltorps sjukhem i områdets sydvästra del kommer inte att behövas som äldreboende framgent. Programmet ger stöd för att ersätta denna bebyggelse med ny bostadsbebyggelse om fastighetsnämnden beslutar om detta. Frågorna får studeras mer i detalj i samband med kommande detaljplanearbete.

Omedelbart öster om och delvis inom detaljplaneområdet ligger studentbostadsområdet Rosendal med ca 700 lägenheter. Byggnaderna ägs av SGS Studentbostäder som har tomträtt till området. SGS har identifierat en markyta inom det tomträttsupplåtna området (inom Kålltorp 44:31) där de önskar uppföra nya studentbostäder. SGS har lämnat in idéskisser till stadsbyggnadskontoret inom ramen för programarbetet. Stadsbyggnadskontoret har gjort den preliminära bedömningen att en komplettering med studentbostäder inom del av det föreslagna området är lämpligt. Preliminärt kan antalet möjliga studentbostäder uppskattas till ca 100 lägenheter, men siffran måste än så länge betraktas som osäker.

SGS har ännu inte formellt begärt markanvisning av fastighetsnämnden. Med hänsyn till dels detta, dels till att ytterligare studier behövs av i vilken utsträckning studentbostäderna kan komma att påverka volymen av den övriga exploateringen (med hänsyn till trafikkapacitet mm), väljer fastighetskontoret att inte i nu aktuellt beslutsärende föreslå någon markanvisning till SGS. Frågan får tas upp som ett eget ärende om SGS formellt lämnar in en intresseanmälan om markanvisning, och förutsättningar för att lämna en markanvisning bedöms finnas.

## **Markvisningar**

### *Upplåtelseformer mm*

Inom Härlanda SDN-område (primärområdena Härlanda, Kålltorp, Torpa och Björkekärr) finns idag ca 11 600 bostäder, varav ca 2 200 i småhus (19%) och ca 9 400 i flerbostadshus (81%). Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 70 % hyresrätter (ca 6 600 lgh) och 30 % bostadsrätter (ca 2800 lgh). De Allmännyttiga bolagen äger ca 2 400 lägenheter i stadsdelen vilket innebär ca 36 % av hyresrätterna. Huvuddelen av den befintliga bostadsbebyggelsen i Härlanda är uppförd under 1930-, 1940- och 1950-talen. Beståndet saknar i stor utsträckning hissar och tillgängligheten är generellt sett dålig.

Den bedömning som stadsbyggnadskontoret gör om att ca 400 nya bostäder kan byggas inom programområdet bygger på att åtminstone huvuddelen av bostäderna blir lägenheter i flerbostadshus. En mindre del av den nytillkommande bebyggelsen skulle som ovan nämnts kunna vara småhus, t ex i form av stadsradhus.

Med utgångspunkt från bl. a. fördelningen av bostadstyper och upplåtelseformer i det befintliga bostadsbeståndet i stadsdelen, ser fastighetskontoret det som rimligt att ca hälften av bostäderna blir bostadsrätter (och till viss del äganderätter) och ca hälften hyresrätter. Det är dessutom väsentligt för fastighetsnämndens finansiering av gatutbyggnad mm att nämnden får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter / äganderätter.

Minst tre av de intressenter eller intressentgrupper som önskar markanvisning i Östra Kålltorp vill som en del av sin produktion tillskapa ett boende för seniorer. (Riksbyggen vill bygga ett hus med ett upplägg och verksamhetskoncept enligt organisationens varumärke Bonum Seniorboende. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. Conara AB i samverkan med AF Projektutveckling AB och Kanozi arkitekter vill skapa ett trygghetsboende. Bostäderna avses upplåtas med

kooperativ hyresrätt.). Efter återremissen har även Seniorgården AB, som ingår i JM Koncernen, anmält intresse för att inom området uppföra seniorbostäder.

Fastighetskontoret anser att områdets geografiska läge inte är helt idealt för ett trygghetsboende eller annan form av seniorboende. Avståndet till service är något för långt. Det är trots detta mycket viktigt att tillgänglighetsfrågorna ägnas stor omsorg under det fortsatta arbetet med planering och projektering. Bostäderna och området ska fungera för alla kategorier av människor i alla åldrar. Det är också rimligt att tro att många som väljer att bosätta sig i området under alla omständigheter kommer att vara personer i senior ålder, t ex personer som idag bor i ett flerbostadshus utan hiss, eller personer som väljer att sälja sitt småhus.

#### *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 erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service i de delar av en nytilkommande bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart detta är möjligt.

#### *Val av intressenter*

De intressenter som lämnat in skriftliga intresseanmälningar för markanvisningen är:

- Göteborgs stads Bostadsakiefbolag
- Bostads AB Poseidon
- Göteborgs Egnahems AB
- Wallenstam AB
- Veidekke Bostad AB
- Väst-Bygg Projektutveckling AB
- Sverigehuset AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- Conara AB i samverkan med AF Projektutveckling AB och Kanozi arkitekter.
- Studor AB i samverkan med Varbergs Stenfastigheter AB
- Riksbyggen (en skrivelse från Riksbyggen samt en skrivelse från Bonum Seniorboende)
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Ivar Kjellberg Fastighets AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- AB Tornstaden
- NCC Boende AB
- Klippan Kulturfastigheter AB (skrivelse år 2006)
- AB Gothianen
- PEAB Sverige AB
- Tommy Byggare AB
- Seniorgården AB (JM koncernen)

- Hauschild+Siegel Architecture AB

Härutöver har Intresseföreningen Boihop inkommit med en intresseanmälan om att tillskapa ett gemensamhetsboende inom programområdet för Östra Kålltorp. Efter fastighetsnämndens återremiss har Bostadsbolaget som ovan nämnts meddelat att bolaget är berett att samverka med Boihop för att inom det aktuella projektet försöka tillskapa ett gemenskapsboende.

#### *Val av intressenter för hyresrätter*

Fastighetskontoret föreslår att Bostadsbolaget och Ivar Kjellberg Fastighets AB får markanvisning för byggande av vardera ca 100 hyresrätter. Enligt fastighetskontorets bedömning bör hyresrätterna inte delas upp på ytterligare byggherrar för att inte förvaltningsenheterna ska bli för små.

Bostadsbolaget äger och förvaltar totalt ca 1 700 lägenheter i Härlanda i de tre områdena Robertshöjd, Torpa och Östra Torpa. Samtliga tre områden saknar hissar. Kontoret ser det som rimligt och lämpligt att Bostadsbolaget får möjlighet att komplettera sitt bestånd i stadsdelen med bostäder som uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Detta underlättar för de av Bostadsbolagets hyresgäster som är i behov av en tillgänglig bostad att bo kvar i stadsdelen. Samverkan med Boihop innebär att något färre vanliga lägenheter kommer att byggas, men det totala tillskottet av hyresrätter med god tillgänglighet blir det samma.

Intresseföreningen Boihop har varit verksamma i Göteborg sedan 2001. Föreningen skriver att dess ”grundläggande syfte är att i varje stadsdel bidra till en utökning av valfriheten i boendet genom skapande av bogemenskaper, med arbetsgemenskap som grund.” Föreningen har inspirerat till förverkligandet av två bogemenskaper, BiG/Kornet i Mölndal samt Majbackens Bogemenskap i Göteborg. Båda projekten har tillkommit i samarbete med kommunala bostadsföretag. Den byggnad som ska inrymma gemenskapsboendet ska utöver bostadslägenheterna ha gemensamma utrymmen för kök, matsal, rum för samvaro, gästrum mm. Dessa utrymmen bör inte uppta större yta än ca 10 % av bostadsarean. Antalet lägenheter i gemenskapsboendet bör enligt Bohop vara ca 40 st, men det kan också fungera med färre.

Ivar Kjellberg Fastighets AB är ett familjeföretag i Göteborg som ursprungligen bildades 1932 som ett byggmästareföretag. Bolaget äger och förvaltar bostäder, samt har även idag egen byggverksamhet genom Ivar Kjellberg Byggnads AB. Ivar Kjellberg har ett bestånd av drygt 1 100 bostadslägenheter i Göteborg. En del av beståndet ligger de östra stadsdelarna där huvuddelen finns i Bö i Örgryte, men företaget har även lägenheter i Björkekärr. Företaget är nu inriktat på att öka sitt bostadsbestånd genom nyproduktion.

Ivar Kjellberg Fastighets AB en stabil och långsiktig fastighetsägare och hyresrättsförvaltare. Det är rimligt att bolaget får möjlighet att utveckla sitt bestånd med moderna och tillgängliga lägenheter genom nyproduktion. Östra Kålltorp ligger relativt väl till i förhållande till bolagets befintliga bestånd i de östra stadsdelarna. Det bör i sammanhanget nämnas att bolaget är en av byggherrarna i det konsortium som ska genomföra exploateringen av Östra

Kvillebäcken. Bolaget ska där bygga ca 225 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter.

*Val av intressenter för bostadsrätter / äganderätter*

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningen för de preliminärt ca 200 bostadsrätterna (och till viss del äganderätterna) lämnas till Wäst-Bygg Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB, F O Peterson & Söner Byggnads AB samt Cord Siegel mf.l. (Urbana Göteborg – Byggemenskap). Det är i detta skede svårt att ange volym och lägenhetsantal för byggemenskapsprojektet, men troligen är den lämpliga och möjliga andelen mindre än en fjärdedel av de ca 200 lägenheterna. Övriga delar fördelas med ungefär lika andelar mellan byggherrarna. Om Den mera exakta fördelningen av byggrätter mellan byggherrarna kan bestämmas först i ett senare skede i planeringen då en god helhetslösning skapats. Byggherrarna får acceptera de avvikelser från den preliminära fördelningen som krävs för att få en god helhet inom området.

Wäst-Bygg har tidigare fått en markanvisning i Göteborg, vid Angereds torg, där detaljplanearbete pågår. Wäst-Bygg är där en av fyra byggherrar och ska preliminärt bygga ett 50-tal lägenheter i flerbostadshus (bostadsrätter). Projektet vid Angereds torg får betraktas som relativt svårt med hänsyn till marknadsvärdenivån för bostadsrätter i området idag. Ur ett kommersiellt perspektiv är markanvisningen mindre attraktiv och förenad med viss risk. Kontoret anser att det är rimligt att Wäst-Bygg också får en markanvisning i något område som har högre värdenivåer än Angered. Wäst-Bygg har i andra kommuner visat att företaget har kompetens att utveckla och genomföra bostadsprojekt i egen regi. Företaget har också genom sin entreprenadverksamhet stor erfarenhet av att genomföra byggnadsprojekt av olika slag.

Veidekke har på samma sätt som Wäst-Bygg inte genomfört något bostadsprojekt i Göteborg i egen regi ännu, men har tidigare fått tre markanvisningar av fastighetsnämnden; Flatås Park, Opaltorget och Angereds torg. För samtliga av dessa pågår fortfarande detaljplanarbeten. Det av projekten som vid sidan om Angereds torg måste betraktas som ett svårt, men ur ett samhällsperspektiv viktigt projekt är Opaltorget, där Veidekke är en av fyra byggherrar. I sammanhanget bör också nämnas att Veidekke är en av de byggherrar som ingår i konsortiet för Östra Kvillebäcken.

F O Peterson & Söner visar en tydlig strävan att vid sidan om entreprenadverksamheten också genomföra bostadsprojekt i egen regi. De två markanvisningar nämnden tidigare lämnat till F O Peterson, Vävskedsgatan i Lunden och kv Skolmössan i Frölunda (Äppelträdgården), har inte lämnats till F O Peterson ensamt, utan till bolaget i en samverkan med White arkitekter i byggherrrollen. Projektet vid Vävskedsgatan, som blev uppmärksammat och prisbelönat, avsåg hyresrätter. Äppelträdgården avser radhus / atriumhus som säljs med äganderätt samt småskaliga flerbostadshus som upplåts med hyresrätt.

Under projektnamnet ”Urbana Göteborg – Byggemenskap” har som tidigare nämnts Hauschild+Siegel Architecture (Axel Hauschild och Cord Siegel) gjort en framställan om markanvisning i Göteborg. Intressenterna vill genomföra ett ”byggemenskapsprojekt” med ett tillvägagångssätt som liknar det som bl.a.

tillämpas i Tyskland. Modellen bygger på att en grupp människor tillsammans planerar och bygger sina bostäder med stöd av externa konsulter. Projektet i Östra Kålltorp är tänkt att börja med en mindre ”kärngrupp” som längre fram i processen knyter ytterligare personer / familjer till sig.

Cord Siegel står tillsammans med ytterligare några personer bakom ett uppmärksammat projekt i Västra Hamnen i Malmö – Urbana Villor, som fick arkitekturpriset Kasper Salin-priset år 2009. Projektet planerades och genomfördes som en form av byggemenskapsprojekt.

#### *Sammanfattande bedömning och förordande av intressenter*

Fastighetskontoret föreslår att Göteborgs stads Bostadsaktiebolag och Ivar Kjellberg Fastighets AB får markanvisning för byggande av vardera ca 100 hyresrätter i flerbostadshus. Genom anvisningen får Bostadsbolaget möjlighet att komplettera sitt äldre bestånd i Härlanda, som genomgående saknar hissar, med moderna lägenheter som uppfyller dagens krav på tillgänglighet. Genom samverkan med intresseföreningen Boihop möjliggörs att ett gemenskapsboende tillskapas på en plats i staden som medlemmarna i intresseföreningen efterfrågar. Ivar Kjellberg Fastighets AB, som är en stabil och långsiktig byggare, ägare och förvaltare av hyresbostäder i Göteborg, får genom anvisningen möjlighet att komplettera sitt bestånd med moderna, tillgängliga lägenheter i ett geografiskt läge som ligger bra lokaliserat i förhållande till bolagets befintliga bestånd.

Fastighetskontoret föreslår att Wäst-Bygg Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB, F O Peterson & Söner AB samt Hauschild+Siegel Architecture AB, får markanvisning för byggande av övriga bostäder, som till övervägande delen förutsätts bli bostadsrätter. En mindre del kan eventuellt bli småhus, t ex stadsradhus, som kan överlåtas med äganderätt. Bostäderna i byggemenskapsprojektet ska om möjligt vara ägarlägenheter. Wäst-Bygg och Veidekke har båda tidigare fått markanvisningar i områden som är jämförelsevis svåra ur ett marknadsperspektiv. Nu aktuella anvisningar är därför rimliga för att bidra till balans i företagens projektportföljer med hänsyn till risk och möjlighet till rimlig lönsamhet.

Fastighetskontoret anser att det kan motiveras att ge F O Peterson & Söner AB möjlighet att i egen regi utveckla och bygga bostadsrätter i ett område som t ex Östra Kålltorp. Företaget har hög kompetens och stor och lång erfarenhet som byggnadsentreprenör. Avgörande är också erfarenheten från det lyckade hyresrättsprojektet vid Vävskedsgatan.

Fastighetskontoret bedömer att samtliga sex byggherrar, inklusive personerna bakom ”Urbana Göteborg – Byggemenskap” har den kompetens och erfarenhet som krävs för att tillsammans med kommunen planera, gestalta och bygga ut det nya bebyggelseområdet i Östra Kålltorp, så att området får höga boendekvaliteter, och tar tillvara områdets natur- och kulturhistoriska värden.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Peter Junker  
Avdelningschef

### ***Protokollsutdrag till***

Bostadsbolaget, Box 5054, 402 21 Göteborg

Ivar Kjellberg Fastighets AB  
Jungmansgatan 15, 413 15 Göteborg

Wäst-Bygg Projektutveckling AB, Box 912  
501 10 Borås

Veidekke Bostad AB, Box 24002  
400 22 Göteborg

F O Peterson & Söner Byggnads AB,  
Box 11904, 404 39 Göteborg

hausschild+siegel architecture , Cord Siegel,  
Vimpelgatan 9, 211 14 Malmö

Intresseföreningen Boihop c/o Birgitta Rang,  
Dr Westrings gata 21 F, 413 24 Göteborg

### ***Bilagor***

karta

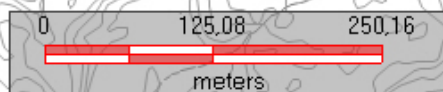


Bilaga till tjänsteutlåtande till  
fastighetsnämnden 2010-11-22,  
FKdnr 0483/06

Markanvisning för bostäder i Östra  
Kålltorp

Torpagatan

Schematisk avgränsning  
av område som  
markanvisas. Befintliga  
byggnader mm ingår ej



Skala 1:5000