



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2012-05-02

Diarienummer 5981/11

### Markavdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

## Markanvisning för bostäder vid Rambergsvallen i Lundby

### Förslag till beslut

1. Sverigehuset AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Rambergsvallen.
2. F O Peterson & Söner Byggnads AB tillsammans med White Arkitekter får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Rambergsvallen.
3. Svenska Hus i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Rambergsvallen.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-3 ovan.

### Ärende och bakgrund

Rambergsvallens idrottsområde i centrala Lundby behöver utvecklas och förnyas, och ett planeringsarbete för detta har pågått under en längre tid. Behovet av förnyelse gäller inte bara arenan. Området har idag en ganska splittrad utformning med stora obebyggda parkerings- och grönytor, och med anläggningar och trafikstråk som fungerar som barriärer till omkringliggande områden. Som en viktig del i förnyelsen av området planeras ny bostadsbebyggelse. ”Program för Arena, bostäder mm vid Rambergsvallen” har tagits fram och varit ute på samråd.

Den fortsatta planeringen och omvandlingen föreslås ske i etapper där en första detaljplan för i huvudsak bostäder är i startfasen. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att 350-400 bostäder bör kunna inrymmas inom detta planområde. Bebyggelsen ska ges en stadsmässig karaktär och bidra till en ökad trygghet och till en attraktiv och levande stadsmiljö. En viktig fråga i planeringen blir avgränsningen mellan nya bostäder och ett bibehållande av de framtida utvecklingsmöjligheterna för idrotten och friskvården.

Den i programmet föreslagna förändringen och utvecklingen av området mellan Rambergsvallen och Wieselgrensplatsen innefattar komplicerade och kostnadskrävande trafikåtgärder som måste utredas vidare innan detaljplanering kan ske.

Detta område lämnas för en senare etapp och ingår inte i nu aktuell markanvisning.

Frågorna kring förnyelsen av arenan utreds i särskild ordning där rapportering sker till kommunstyrelsen.

## **Markanvisningen**

### *Allmänt*

De markanvisningar som föreslås är inte lägesmässigt specificerade inom detaljplaneområdet. Samtliga byggherrar förutsätts medverka i planarbetet med syftet att skapa en god helhetslösning. Uppdelning i delområden ska ske först när detta har uppnåtts.

### *Upplåtelseformer mm*

Inom primärområdena Slättadamm och Brämaregården fanns enligt tillgänglig statistik från 2009-12-31 totalt ca 9040 bostäder, varav ca 540 småhus (6%) och ca 8 500 lägenheter i flerbostadshus (94%). Av lägenheterna i flerbostadshus var 64 % hyresrätter och 36 % bostadsrätter. De allmännyttiga bostadsföretagen äger ca 30 % av hyresrätterna i dessa områden, varav den övervägande delen finns i Brämaregården. (Primärområdet Brämaregården har från och med i år upphört och delats upp i Rambergsstaden och Lindholmen.)

Fastighetskontoret anser att den goda kollektivtrafiken och närheten till Wieselgrensplatsen och Lundbybadet gör att området kring Rambergsvallen är en lämplig plats för trygghetsbostäder för äldre. Kontoret har samrått med SDF Lundby i denna fråga. Flera av de intressenter som anmält intresse för markanvisningen har angett att de är intresserade av att skapa trygghetsbostäder som en del av sin produktion.

Med utgångspunkt från bland annat fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter i det befintliga beståndet bedömer fastighetskontoret det som rimligt att ca 40 % av lägenheterna i projektet ska vara hyresrätter och resterande del bostadsrätter.

Under de år de planerade bostäderna kommer att kunna färdigställas (preliminärt från 2016) planeras ett relativt stort antal bostadsrätter att byggas i närbelägna områden i Lundby, bland annat i Östra Kvillebäcken. Detta kommer att leda till ett fortsatt stort utbud av nyproducerade bostadsrätter i Lundby. Marknaden och försäljningstakten för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter påverkas bland annat av konjunkturen i ekonomin och förändringar på den lokala arbetsmarknaden. Det är idag svårt att bedöma hur bostadsmarknaden ser ut när lägenheterna vid Rambergsvallen ska börja säljas. För bostadsförsörjningen är det viktigt att nivån på bostadsbyggandet inte i alltför hög grad är beroende av tillfälliga konjunktursvängningar. Fastighetskontoret föreslår därför att markanvisningarna lämnas med följande förutsättningar som de aktuella intressenterna är införstådda med och accepterar.

Både kommunens och intressenternas mål är att den ungefärliga fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter som är utgångspunkten för anvisningen ska kunna uppnås. För att undvika att byggstarter påtagligt förskjuts i tiden på grund av en

eventuell svag marknad för nyproducerade bostadsrätter i området vid tiden för genomförandet, ska byggherrarna vara beredda att öka andelen hyresrätter i projektet ändå upp till 100 % om detta behövs för att få en rimlig produktions-takt. De närmare formerna för hur detta ska regleras i de slutgiltiga genom-förandeavtalen får utvecklas och diskuteras parallellt med planeringsarbetet i projektet. Inriktningen bör dock vara att kommunen erbjuder tomträtt för all mark som ska bebyggas med hyresbostäder, med en avgäldsnivå som kan bedömas vara marknadsmässig för hyresrättsprojekt i området och som möjliggör en godtagbar förvaltningsekonomi.

#### *Ekologi*

Det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha en 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 den nytillkommande bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart detta är möjligt.

Inom området ska trygghetsbostäder tillskapas som uppfyller de krav som ställs för att erhålla kommunal subvention i enlighet med kommunstyrelsens beslut tidigare i år. Se vidare nedan.

#### *Val av intressenter*

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

- Göteborgs stads bostadsaktiebolag
- Bostads AB Poseidon
- Familjebostäder i Göteborg AB
- Göteborgs Egnahems AB
- Studor Projektutveckling AB
- Botrygg Göteborg AB
- JM AB, inkl.separat skrivelse från Senorgården AB
- BJC Group AB
- Dan Kvarnström
- Veidekke Bostads AB
- Skanska Nya Hem AB och Skanska Hyresbostäder AB
- PEAB Sverige AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- White Arkitekter
- AB Hundra Fastigheter
- Svenska Hus i Göteborg AB

- Parkängen Bostäder
- Jålab Bygg AB
- Bygg-Fast Utveckling AB
- AF Projektutveckling AB
- Sverigehuset AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Sverigehuset AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB tillsammans med White Arkitekter
- Svenska Hus i Göteborg AB

Inriktningen är att samtliga intressenter ska bygga både hyresrätter och bostadsrätter, med ungefär lika andelar per intressent (ca 40 % hyresrätter och 60 % bostadsrätter). Beroende på hur detaljplanen utformas och därmed vilken indelning i fastigheter och bygggrättsytor som blir möjlig och lämplig kan den slutgiltiga fördelningen för de enskilda byggherrarna komma att bli något annorlunda.

F O Peterson och White ska utveckla och skapa trygghetsbostäder för äldre i hyresrättsform med en inriktning som uppfyller villkoren för att få del av den subvention av gemensamhetslokal och personal som kommunstyrelsen beslutat om.

*Sverigehuset* är numera en etablerad bostadsutvecklare med stor erfarenhet av bostadsprojekt av olika slag. I Göteborg uppför företaget för närvarande flerbostadshus i Kviberg (bostadsrätter) efter en tidigare markanvisning från fastighetsnämnden. Företaget är en av byggherrarna i planområdet mellan Södra och Norra Biskopsgården (Sjumilaparken), där företaget ska bygga gruppbyggda småhus. Utöver ovannämnda projekt har Sverigehuset fått markanvisning för småhus (äganderätt eller bostadsrätt) vid Decenniumplan i Kortedala och för flerbostadshus (bostadsrätt) i området Norr om Uggleddal i Södra Askim.

De hyresrätter Sverigehuset ska bygga vid Rambergsvallen kommer att ägas och förvaltas av det göteborgsbaserade moderbolaget Ernström & Co. Företaget har för avsikt att bygga upp ett större hyresrättsbestånd i Göteborg.

*F O Peterson* och *White* har var för sig anmält intresse för att få markanvisning vid Rambergsvallen, men båda företagen anger att de gärna fortsätter att sam-arbeta på ett liknande sätt som de gjort vid de två tidigare projekten Vävskedsgatan i Lunden respektive Äppelträdgården i Frölunda (delområde inom detaljplan för bostäder mm vid Frölunda kulturhus). Projektet vid Vävskedsgatan, som färdigställdes 2005, blev uppmärksammat för att vara ett småskaligt och kostnadseffektivt hyresrättsprojekt med god arkitektur och nytänkande i lösningarna, och fick flera utmärkelser. Projektet genomfördes efter markanvisning av fastighetsnämnden.

Även Äppelträdgården genomförs efter en kommunal markanvisning. F O Peterson och White bygger här radhus för eget ägande (Atriumradhus) samt radhuslägenheter som upplåts med hyresrätt. Första etappen är genomförd och

inflyttad. Även detta projekt har fått mycket positiv uppmärksamhet och fick Sveriges Arkitekters bostadspris 2011.

F O Peterson svarar för den långsiktiga förvaltningen av de hyresrätter företagen utvecklar och bygger.

F O Peterson har utöver de två markanvisningar bolaget fått tillsammans med White fått en anvisning i Göteborg; i Östra Kålltorp där bolaget ska utveckla och bygga bostadsrätter (som en av sex byggherrar i projektet).

White Arkitekter har de senaste åren satsat på att utveckla kunskaper och kompetens om boendeformer för äldre. I ett samarbete med Förbo och NCC var White år 2011 med och vann en markanvisningstävling om ett trygghetsboende i Kungälv kommun (Kvarnkullen).

Det kan också nämnas att F O Peterson är huvudägare till företaget Green Village AB. Företaget genomför för närvarande ett bostadsprojekt i Surte i Ale kommun, där bostäderna byggs för att ha en mycket låg energiförbrukning och med förnyelsebara energikällor. Även i övrigt ska projektet ha en hög miljö- och hållbarhetsprofil. F O Peterson är här också byggnadsentreprenör.

*Svenska Hus* startades i Göteborg 1992 och har haft sitt nuvarande namn sedan 1996. Företaget har idag verksamhet och fastigheter i samtliga tre storstadsregioner i Sverige. Huvudkontoret ligger fortfarande i Göteborg. Företaget är inriktat på att utveckla och förvalta bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och industrifastigheter. Företaget utvecklar även bostadsrättsprojekt och företaget bygger för närvarande bostadsrätter i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm.

Fastighetskontoret gör bedömningen att Svenska Hus har den kombination av erfarenhet, stabilitet och långsiktighet i affärsinriktningen som gör att det är rimligt att föreslå att företaget ska få en markanvisning i Göteborg. Om nämnden beslutar enligt kontorets förslag blir anvisningen den första som företaget får i Göteborg. Fastighetsnämndens policy för anvisning av mark är tydlig på att också nya aktörer ska ges möjlighet till markanvisning.

Det kan konstateras att intresset att få markanvisning vid Rambergsvallen är stort, vilket framgår av listan över intressenter ovan. Ett flertal intressenter, varav några gör sin första intresseanmälan om markanvisning, 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 bedömningen inför andra markanvisningar om de visar intresse för dessa. Det samma gäller de företag som tidigare fått en eller flera anvisningar men som denna gång inte finns med i kontorets förslag.

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

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till Sverigehuset AB, F O Peterson & Söner Byggnads AB tillsammans med White Arkitekter samt till Svenska Hus i Göteborg AB, med ungefär lika andelar.

Genom att samtliga tre företag ska utveckla och producera både hyresrätter och bostadsrätter finns förutsättningarna för en god variation och blandning av både arkitektur, lägenhetstyper och upplåtelseformer. Inslaget av trygghetsbostäder för äldre bidrar också till ett ökat utbud av boendeformer i området. Intressentgruppen bedöms ha den erfarenhet och kompetens samt de resurser som krävs för att i samverkan med kommunen utveckla och genomföra bostadsprojektet vid Rambergs-

vallen på ett bra sätt. Kontoret tror också att valet av intressenter medför att den långsiktig förvaltningen av hyresrätterna säkerställs.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad  
Avdelningschef

***Protokollsutdrag till***

*Sverigehuset AB,  
Anders Lundberg  
Odinsgatan 6  
411 03 Göteborg*

*F O Peterson  
Jonas Steen  
Box 11904  
404 39 Göteborg*

*White Arkitekter  
Johan Lundin  
Box 2502  
403 17 Göteborg*

*Svenska Hus  
Serdar Erkan  
Box 2178  
403 13 Göteborg*

***Bilagor***

1. Översiktskarta

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

Bilaga till tjänsteutlåtande  
Till fastighetsnämnden  
2012-05-02, dnr 5981/11

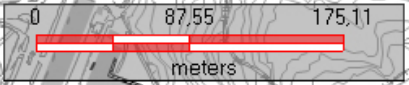
Markanvisning för bostäder  
Vid Rambergsvallen i Lundby

Wieselgrens-  
platsen

Hjalmar Brantingsgatan

Rambergsvallen

Delområden som  
Preliminärt kan  
bebyggas med i  
huvudsak bostäder



Skala 1:3500

