



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2010-11-22

Diarienummer 1867/10

Exploateringsavdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

Markanvisning för bostäder mm i Lillhagsparken

Förslag till beslut

1. Tuve Construction AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Lillhagsparken.
2. Tornet Bostadsproduktion AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Lillhagsparken.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Tuve Construction AB och Tornet Bostadsproduktion AB.

Ärende och bakgrund

Lillhagens sjukhusområde, som etablerades på 1930-talet, genomgår sedan en lång tid tillbaka en stegvis omvandling från institutionsområde till ett område med en bred blandning av verksamheter. Ett program för Lillhagsparken har arbetats fram och godkänts av byggnadsnämnden. Syftet med programmet är att ge stöd för en fortsatt och tydligare utveckling av Lillhagsparken, där också en komplettering med bostäder ingår. Den kulturhistoriska miljön ska bevaras samtidigt som området utvecklas.

Inledningsvis i programarbetet var tanken att de två stora sjukhusbyggnaderna från 1960- och 1970-talen (LP1 och LP2 på bilagd programkarta), det s.k. "vita blocket", skulle byggas om till bostäder. När den rättspsykiatriska verksamheten försvinner från Lillhagen i och med öppnandet av anläggningen i Rågården 2012 kommer båda byggnaderna att vara tomställda. Fastighetsnämnden genomförde 2009 en inbjuden gestaltungs- och anbudstävling för en ombyggnad av byggnaderna till bostäder. Endast två tävlingsbidrag inkom vilka båda avvisades. Slutsatsen från tävlingen kan sägas vara att det inte är tekniskt och ekonomiskt möjligt att bygga om byggnaderna till bostäder och samtidigt uppnå bra lägenhetslösningar och en god boendemiljö. Förslaget är nu att båda byggnaderna rivs för att i stället möjliggöra ny bostadsbebyggelse på platsen.

Inkluderas platsen där rivning föreslås pekar programmet ut sex olika platser inom Lillhagsparken som lämpliga för komplettering med bostäder. Den preliminära

bedömningen är att sammanlagt ca 400 bostäder ska kunna tillskapas genom nyproduktion. Det finns dock vissa frågetecken kring bebyggbarheten inom delar av de två västligast belägna delområdena (område 3 och 4 i programmet) på grund av dåliga geotekniska förhållanden i släntpartierna. Upphandling av en fördjupad geoteknisk undersökning pågår. Antalet bostäder kan härigenom komma att bli något lägre än 400. På den plats där rivning föreslås förutsätts flerbostadshus i lite större skala byggas. För övriga delområden föreslås småskaliga flerbostadshus och/eller gruppbyggda småhus.

Ett detaljplanearbete som omfattar hela Lillhagsparken har påbörjats. Viktiga frågor vid sidan om kompletteringen med bostäder är bl. a. hur parkrummen ska utvecklas och hur de gemensamma områdena ska användas.

Markanvisningar

Upplåtelseformer mm

Nuvarande Backa SDN-område har på en övergripande nivå en bra blandning mellan olika bostadstyper och upplåtelseformer. De ca 11 400 bostäderna fördelar sig på 3 150 småhus (28 %) och ca 8 250 lägenheter i flerbostadshus (72 %). Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 46 % bostadsrätter och 54 % hyresrätter.

Fastighetskontoret anser att det är lämpligt och i överensstämmelse med inriktningen i kommunfullmäktiges budget att den nya bebyggelsen inom Lillhagsparken blir blandad såväl vad avser bostadstyper som upplåtelseformer. Kontoret föreslår att inriktningen bör vara att minst hälften av bostäderna ska vara hyresrätter för den öppna marknaden.

Som redovisas något mera utförligt nedan har den markanvisning som föreslås lämnas till Tuve Construction AB en inriktning mot bostäder för äldre och bostäder för alla åldersgrupper för den öppna marknaden.

Ekologi

Det program för miljöanpassat byggande som fastighetsnämnden godkände 2009-05-04 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service i den del av produktionen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart detta är möjligt.

Markanvisningen till Tuve Construction AB lämnas med förutsättningen att en betydande del av de bostäder företaget ska producera blir bostäder för äldre, t ex. trygghetsbostäder.

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftliga intresseanmälningar för den aktuella markanvisningen är:

- Göteborgs stads bostadsaktiebolag
- NCC Boende AB
- PEAB Sverige AB

- HSB Göteborg
- Riksbyggen
- Teambuilder AB
- Tuveon Holding AB (moderbolag till Tuve Construction AB)
- Tornet Bostadsproduktion AB

Kontoret föreslår att markanvisning lämnas till Tornet Bostadsproduktion AB och Tuve Construction AB. Skälen till att markanvisningen inte föreslås delas upp på fler intressenter är dels att Tornet Bostadsproduktion AB ska bygga hyresbostäder och behöver en rimligt stort förvaltningsenhet, dels att det förslag till bostäder och verksamheter för bl. a. äldre som Tuveon Holding AB (för Tuve Construction AB) presenterat behöver hållas ihop i en organisation.

Markanvisningarna preciseras inte lägesmässigt inom området i detta skede utan parterna förutsätts samverka och båda bidra till att en god helhet skapas. Uppdelning i delområden ska ske när detta bedöms lämpligt.

Tornet Bostadsproduktion AB startade sin verksamhet i februari 2010, med målsättningen att producera mellan 500 och 750 nya hyresrätter per år. Ett av de geografiska områden bolaget är inriktat på för byggande och förvaltning är Göteborgsregionen. Huvudägaren i Tornet Bostadsproduktion AB, Fastighets AB Tornet, ägs av Fabege AB och PEAB AB med vardera 45 % samt av Brinova AB med 10 %. Vid sidan av fastighets AB Tornet har Riksbyggen och Folksam ägarandelar i Tornet Bostadsproduktion AB. Företagsledningen i Tornet Bostadsproduktion AB har lång och kvalificerad erfarenhet av bostadsproduktion och bostadsförvaltning.

Tuve Construction AB är idag ett helägt dotterbolag till Tuveon Holding AB, men avsikten är att bolaget ska få ett breddat ägande, vilket närmare beskrivs längre fram i texten. Tuveon Holding AB har en ägare och ledning med lång och mycket kvalificerad erfarenhet från byggbranschen.

Bolaget har presenterat intressanta förslag och idéskisser för utvecklingen av Lillhagsparken framtagna i samarbete med Husberg Arkitektkontor AB (Lillemor Husberg). Idéerna har ett brett anslag och handlar inte bara om komplettering med nya bostäder utan innefattar även tankar om service, skolor, kulturverksamheter, utveckling av parkstråk mm. Intressenterna vill utveckla Lillhagsparken utifrån ledorden *Rörelse, Kultur och Natur*.

Särskilt intressanta delar i förslaget är enligt fastighetskontorets mening tankarna om bostäder för äldre i småskaliga byggnader, i kombination med en "centrumbyggnad" med service av olika slag för både de boende i äldreboendena, övriga boende i närområdet samt besökande. Idégivarna ser en stor potential i att utveckla parkmiljöerna i området och att i dessa skapa platser för aktiviteter av olika slag, både för äldre och för andra grupper. Möjligheterna till kulturaktiviteter i området är också något som kan ge kvaliteter enligt intressenterna.

Bostäderna för äldre föreslås vara av karaktären mellanboende/trygghetsboende, men det finns även idéer om bostäder för äldre med större vårdbehov. De tilltänkta boendeformerna för äldre är tänkta att utvecklas i samverkan med

Vigs ängars utvecklingscentrum. Vigs ängar är ett äldreboende i Ystadstrakten, skapat av Lillemor Husberg, som blivit mycket uppmärksammat för både sin miljö och verksamhet. Verksamheten drivs på uppdrag av Ystads kommun, som också äger anläggningen.

Projektiden bygger på att Tuve Construction AB även får möjlighet att bygga bostäder för den ordinarie bostadsmarknaden, där upplåtelseformerna kan vara såväl bostadsrätt som äganderätt och hyresrätt. Denna del av produktionen hjälper till att finansiera byggandet av bostäderna för äldre samt centrumanläggningen.

Som nämnts tidigare är avsikten att ytterligare intressenter utöver Tuveon Holding AB ska gå in med ägarandelar i Tuve Construction AB, för att i praktiken bilda en form av genomförandekonsortium. Parterna är också beredda att ta ett långsiktigt ägar- och förvaltningsansvar för de delar av det blivande fastighetsbeståndet som kräver en långsiktig förvaltning.

De tre intressenter som vid sidan om Tuveon är tänkta att ingå i genomförandekonsortiet, är Dagon AB, Länsberg Byggadministration AB samt Privatbostäder AB. Husberg arkitekter AB kommer också att knytas till gruppen.

Dagon AB är ett relativt stort utvecklingsbolag i fastighetsbranchen som kombinerar fastighetsförvaltning och projektutveckling. Företaget har fastigheter i 29 kommuner med en tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige.

Länsberg Byggadministration är ett mindre, fristående konsultföretag vars huvudsakliga verksamhet är projekt- och bygglledning, besiktningar samt kvalitetsansvar. Geografiskt är verksamhetens tyngdpunkt i Göteborgs- och Kungsbackaområdet.

Privatbostäder AB (Badhustorget Privatbostäder AB) är ett mindre konsult- och förvaltningsbolag baserat i Stenungsund, med inriktning mot förvaltning och utveckling av egna och externa fastigheter och markområden.

Sammanfattande bedömning och förordande av intressenter

Fastighetskontoret föreslår att markanvisningarna för bostäder mm inom Lillhagsparken lämnas till Tornet Bostadsproduktion AB och Tuve Construction AB.

Med byggnadsnämndens program som grund, och med de idéer för utvecklingen av området som intressenterna har, finns goda förutsättningar för att ett bra förslag till detaljplan ska kunna arbetas fram, och att planen också ska kunna genomföras och få ett innehåll som utvecklar Lillhagsparken. Fastighetskontoret gör bedömningen att både Tornet Bostadsproduktion AB och Tuve Construction AB, med dess samarbetspartners, har de förutsättningar som krävs för att på ett bra sätt utveckla och genomföra projektet i samverkan med kommunen.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Tornet Bostadsproduktion AB
Göran Wendel
Djärknegatan 23
211 35 Malmö

Tuveon Holding AB
Tuve Sörgård 4
417 46 Göteborg

Bilagor: Karta (programkarta)

Programförslag

Bilaga till tjänsteutlåtande till
fastighetsnämnden 2010-11-22
Dnr 1867 /10

Skanden

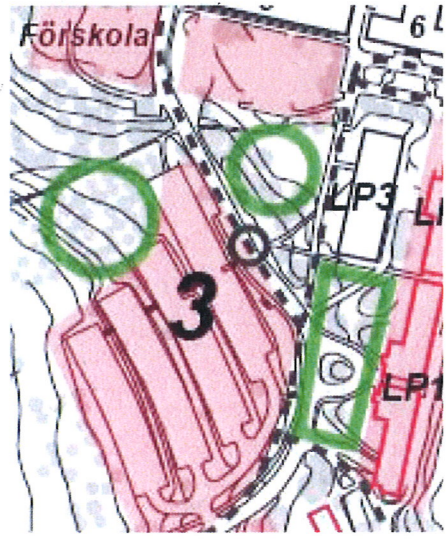
Bohusbanan

Lillegsvägen

Skalltorpsvägen

Alternativ för delområde 3

-  Odlingslotter
-  Programområde
-  Befintliga bostäder
-  Verksamheter m.m.
-  Nya bostäder m.m.
-  Nya ytor, bostäder m.m.
-  Parkrum
-  Torq
-  Trafikrörelser
-  Busshållplats
-  GC-väg



5