



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

**Tjänsteutlåtande**  
till Fastighetsnämnden  
2014-02-10  
diarienummer 4975/11

**Avdelningen Strategisk planering**  
Sofie Bårdén  
telefon 368 11 92  
e-post: sofie.barden@fastighet.goteborg.se

### Markanvisning av bostäder med mera vid Guldmyntsgatan

---

#### Förslag till beslut

1. Riksbyggen får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder enligt Bonumkonceptet i detaljplanens nordöstra hörn, korsningen Örtugsgatan/Guldmyntsgatan
2. Tommy Byggare AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder i detaljplanens sydöstra hörn, utmed Guldmyntsgatan
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-2 ovan.

#### Ärende och bakgrund

Det aktuella området ligger i den norra delen av Högsbo, mellan Axel Dahlströms torg och Högsboleden på den plats där Högsboskolan tidigare var lokaliserad. Rivningen av Högsboskolan föranledde ett behov av en ny användning på den här marken varför ett detaljplanearbete har startat. Detaljplanen har varit ute på samråd och möjliggör totalt ca 300 nya bostäder/lägenheter där en del har varit föremål för en tävling. Aktuell markanvisning avser det område som ligger närmast Guldmyntsgatan och som begränsas av Örtugsgatan i norr och Rubelgatan i söder. Den totala volymen uppskattas till ca 120 lägenheter med bebyggelsehöjder som varierar mellan 4 och 6 våningar. Möjlighet ska ges för verksamheter i bottenvåningar på de hus som angörs från Guldmyntsgatan och ett grönt stråk med gång- och cykelmöjligheter ska passera området i nord/sydlig riktning. Grönstråket ska knyta ihop de två befintliga parkerna norr om Örtugsgatan och söder om Rubelgatan.

Detta ärende återremitterades vid fastighetsnämndens sammanträde den 13 januari 2014 för tydligare redogörelse för grunderna för fastighetskontorets förslag till val av intressenter.

#### Markanvisningen

*Upplåtelseformer mm*

Stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo består av ca 50 % hyresrätter, 25 % bostadsrätter och 25 % äganderätter. I Högsbotorp som är det primärområde som aktuellt område ingår i är fördelningen något annorlunda med 67% hyresrätter och 32 % bostadsrätter.

Den komplettering av ny bebyggelse som föreslås i aktuell markanvisning om ca 120 lägenheter utgör ett av flera bebyggelsestillskott inom det pågående detaljplanearbetet. Inom övriga delar föreslås ett tillskott på hyresrätter och kollektiva boendeformer och mot bakgrund av detta och det befintliga bostadsbeståndets sammansättning bedömer fastighetskontoret att aktuellt område bör upplåtas som bostadsrätt.

Eftersom en stor del av byggnationen är från 1950- och 60-talet består en stor andel av det befintliga beståndet av mindre lägenheter. Efterfrågan på större lägenheter för familjer är därför stor samt liksom på lägenheter som är tillgänglighetsanpassade. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha förmågan att tillskapa den upplåtelseform som efterfrågas.

#### *Ekologi*

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

#### *Sociala åtaganden*

Inom stadsdelen Högsbo har befolkningen ökat de senaste tio åren med mer än tio procent. Andelen 25-30 åringar är markant högre än genomsnittet i Göteborg. Tjugofem procent av befolkningen är också 65 år eller äldre och det pågår ett generationsskifte inom stadsdelen. Utifrån denna sammansättning är det önskvärt att tillskapa större lägenheter som en yngre generation kan växla över till när de bildar familj samt lägenheter anpassade för äldre.

#### *Tillgänglighet*

Högsbo är ett område med ett bostadsbestånd som till stora delar inte svarar upp mot dagens tillgänglighetskrav och där det vid nyproduktion av bostäder därför är viktigt att andelen bostäder med hög tillgänglighet ökar.

### **Val av intressent**

Följande företag/föreningar har anmält intresse för markanvisningen:

- Skeppsviken Fastighets AB
- Riksbyggen
- Riksbyggen, Bonum
- Peab Sverige AB
- Bygg Vesta
- Botrygg
- Sverigehuset
- Fastighets AB Balder
- Studor Projektutveckling
- MS Strand AB
- Trollängen
- JM
- JM, Seniorgården AB
- Stena Fastigheter
- Tommy Byggare AB
- Förvaltnings AB Framtiden

- Byggemenskap, Ellen Blåberg
- Föreningen under samma tak

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Riksbyggen, Bonum
- Tommy Byggare AB

### **Överväganden**

Som framgått ovan om befolkningens åldersstruktur och bostadsbeståndets sammansättning är behovet av lägenheter anpassade för äldre stort. Fastighetskontoret ser därför positivt på en utveckling av en del av området mot mindre lägenheter anpassade för äldre, vilket framgick när markanvisningen annonserades på stadens hemsida.

Riksbyggen, Bonum och JM, Seniorgården är två aktörer med en tydlig profil mot seniorbostäder och av dessa två föreslår kontoret att Riksbyggen får markanvisningen med sitt Bonumkoncept för ca 60 lägenheter i den nordöstra delen av området.

Bonum betyder ”Det goda” på latin och är Riksbyggens varumärke och organisation för seniorboende. Bonum fokuserar på bostäder som är anpassade efter de som är 55+ och som vill bo kunna bo kvar i sin bostad som äldre. Riksbyggen har sedan starten på 1940-talet projekterat och byggt hundratusentals bostäder runt om i Sverige. Det är en långsiktig kooperativ medlems- och intresseorganisation som erbjuder förvaltnings-tjänster till alla de bostadsrättsföreningar som de bildar. Planeringen av två andra Bonum-projekt pågår just nu i Göteborg, dels på tomten där Munkebäcksgymnasiet tidigare haft sin plats och dels i Tuve centrum. Båda är markanvisade av fastighetskontoret.

Enligt fastighetskontorets markanvisningspolicy ska staden vid val av byggherre verka för att främja goda konkurrensförhållanden så att förutsättningar skapas för variationsrika bostäder till rimliga kostnader. Då detta är ett relativt väldefinierat projekt där detaljplanen redan varit på samråd gör kontoret bedömningen att det här är lämpligt att lämna markanvisning till en aktör som inte tidigare fått markanvisning i Göteborg. Av de sökande med tillräcklig ekonomisk stabilitet för att genomföra projektet är det tre intressenter som inte har fått markanvisning tidigare.

Av dessa tre intressenter föreslår fastighetskontoret att övrig del av aktuellt markanvisningsområde markanvisas till Tommy Byggare AB. Bolaget har, genom att anmäla intresse för ett antal olika markanvisningar under flera år, visat intresse för att genomföra ett projekt i Göteborg. Tommy Byggare AB är ett medelstort bygg- och fastighetsbolag. Det grundades 1970 och har sedan dess utvecklats till ett bygg- och fastighetsbolag verksamt över hela Västsverige och med huvudkontor i Alingsås. Inom sitt verksamhetsområde *Bostäder* uppför och förädlar de både markbostäder och flerbostadshus. De flesta referensprojekt är på uppdrag av någon annan aktör men de har också byggt några projekt helt i egen regi, t ex Brf Myggenäs på Tjörn och Brf Storcken i Alingsås.

Fastighetskontoret bedömer att de byggherrar som föreslås få aktuell markanvisning väl tillgodoser de behov och krav som detaljplanearbetet har identifierat och att valet av intressenter tillsammans med tidigare genomförd tävling bidrar till en variationsrik boende – och livsmiljö i området som håller över tid.

### *Övrigt*

Eftersom detaljplanen har varit ute på samråd och innehåller olika delar med bostadsinnehåll avvaktar den fortsatta handläggningen av detaljplanen den här utlysta markanvisningen. Detta område samt det området som omfattats av markanvisningstävlingen behöver förhålla sig till varandra då de bland annat delar infartsgata.

Martin Öbo  
Bitr. Fastighetsdirektör

Lena Lundblad  
Avdelningschef

### ***Bilagor***

- Bilaga
1. Översiktskarta på planområdet
  2. Markanvisningsområdet



1. Översiktskarta på planområdet



2. Markanvisningsområdet är det röda området