



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden  
2010-11-22  
Diarienummer 1522/08

### Exploateringsavdelningen

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

## Markanvisning för bostäder Norr om Uggedal i Södra Askim

### Förslag till beslut

1. Familjebostäder i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggedal.
2. AB Tornstaden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggedal.
3. Sverighuset AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggedal.
4. Göteborgs Egnahems AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggedal.
5. NCC Boende AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder Norr om Uggedal.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med byggherrarna enligt punkterna 1-5 ovan.

### Ärende och bakgrund

#### *Allmänt*

Byggnadsnämnden genomförde vintern 2009/2010 samråd kring ”Program för bostäder Norr om Uggedal”. Fastighetsnämnden godkände för sin del programmet 2010-02-15.

Programområdet är beläget sydväst om Brottkärrsmotet mellan det s.k. Origohuset i norr och Uggedals by i Söder. Området är obebyggt och mycket kuperat, med omväxlande skogsbeklädda partier och berg i dagen. Kommunen äger huvuddelen av marken (Fastigheterna Skintebo 10:1, 14:3 m fl.) .

Bedömningen är att totalt ca 500 bostäder kan byggas i området, huvudsakligen i flerbostadshus. Av den totala volymen antas ca 400 bostäder byggas på mark som

kommunen idag äger. Tillfart avses ske från Billdalsvägen via infartsvägen till Origohuset, vilken byggs om.

I det förslag till fördjupad översiktsplan för Södra Askim som ställdes ut vintern 2009/2010, och som bl. a. omfattar nu aktuellt område, anges Brottkärrsmotet som en viktig framtida knutpunkt i kollektivtrafiksystemet. Området kring motet ska utvecklas till en centrumpunkt med ytterligare service, handel och bostäder.

#### *Samverkan med Billdals Fastigheter KB*

Infartsvägen till området kommer i den norra delen att gå över den fastighet (Skintebo 391:1) inom vilken Origohuset ligger. Fastigheten ägs av Billdals Fastigheter KB (Next Step Group). Fastigheten sträcker sig ett stycke ned i terrängen söder om de ytor som är ianspråktagna för byggnader, infartsväg och parkering. Billdals fastigheter har önskemål om att själva bygga bostäder på sin mark.

För att åstadkomma en bra planutformning och säkerställa ett effektivt genomförande av planen behöver kommunen och Billdals Fastigheter samverka vid planutformningen. Nuvarande fastighetsgränser kommer att behöva ändras. Fastighetskontoret anser att fastighetsnämnden ska vara beredd att medverka till en fastighetsreglering som möjliggör för Billdals Fastigheter att uppföra bostadsbebyggelse med en totalvolym som står i rimlig proportion till den markareal bolaget idag äger inom det blivande detaljplaneområdet. Regleringen ska göras först efter det att den nya detaljplanen tagits fram.

Eftersom planutformning och exploateringsgrad ännu inte är bestämda är det enligt kontorets bedömning inte lämpligt att redan nu fastställa hur stor bruttoarea eller hur många lägenheter bolaget ska kunna uppföra. Fastighetskontoret har dock, baserat på skisser som stadsbyggnadskontoret tagit fram, gjort det preliminära antagandet att Billdals fastigheter skulle kunna uppföra ca 100 lägenheter på sin mark. Ersättningen (mellanlikviden) vid fastighetsregleringen ska bestämmas enligt etablerad värderingspraxis.

### **Markanvisningar**

#### *Upplåtelseformer mm*

I Södra Askim (primärområdet Billdal) finns idag ca 3630 bostäder varav ca 2180 småhus (88%) och ca 450 lägenheter i flerbostadshus (12%). Lägenheterna i flerbostadshus fördelar sig på ca 410 bostadsrätter och ca 40 hyresrätter. Hyresrätterna utgör härigenom inte mer än ca 1 % av det totala bostadsbeståndet i området.

Utifrån inriktningen i kommunfullmäktiges budget att främja de upplåtelseformer som är underrepresenterade i befintliga bostadsområden bör en hög andel av de bostäder som planeras Norr om Uggedal vara hyresrätter. Fastighetskontoret föreslår att inriktningen ska vara att ca hälften av de preliminärt ca 400 bostäderna på kommunens mark ska vara hyresrätter. Det finns två skäl till varför kontoret föreslår att inte samtliga lägenheter ska vara hyresrätter.

Det ena skälet är att det nya bebyggelseområdet är så pass stort att området i sig bör få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att få en varierad befolkningssammansättning.

Det andra skälet är att det är väsentligt för utbyggnadsekonomin att kommunen får inkomster från försäljning av mark för bostadsrätter och äganderätter för att balansera de utgifter kommunen får vid plangenomförandet.

#### *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 den nyttillkommande bebyggelsen som avser hyresrätter (Familjebostäders produktion). 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:

- HSB Göteborg
- Familjebostäder i Göteborg AB (i gemensam ansökan med Göteborgs Egnahems AB och Billdals fastigheter KB)
- Göteborgs Egnahems AB
- Billdals fastigheter KB
- Wallenstam AB
- Veidekke Bostad AB
- Väst Bygg Projektutveckling AB
- Sverigehuset AB
- F O Peterson & Söner AB
- Riksbyggen (en ansökan från Riksbyggen och en från Bonum Seniorboende)
- Studor Projektutveckling tillsammans med Varbergs Stenfastigheter AB
- JM AB genom dotterbolaget Seniorgården AB
- Ivar Kjellbergs fastighets AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Fredrik Dahlqvist, Pierre Jintoft och Anders Sjöhamn. Intressenterna avser bilda ett aktiebolag med lika ägarandelar.
- AB Tornstaden
- NCC Boende AB
- PEAB Sverige AB
- Skanska Nya Hem AB

Fastighetsnämnden lämnade 2002-04-29 en ”förtida markanvisning” till Familjebostäder i Göteborg AB för ett ospecificerat område i sydvästra Göteborg. Markanvisningen var en del i en överenskommelse mellan fastighetsnämnden och

Familjebostäder där kommunen av bolaget fick löfte om att förvärva planlagd mark i Fjällbo Park i Utby, vilket senare också gjordes. Syftet med kommunens förvärv var att kunna genomföra en markanvisningstävling för byggande av prisvärda hyresrätter. Fastighetskontoret föreslår att den förtida markanvisningen nu fullföljs med en ordinarie anvisning inom området Norr om Uggedal.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning även lämnas till AB Tornstaden, Sverigehuset AB, Göteborgs Egnahems AB samt NCC Boende AB. En stor del av bostäderna förutsätts bli lägenheter i flerbostadshus, men området bör även innehålla något delområde med tät småhusbebyggelse. (Det bör även prövas om en del av Familjebostäders hyresrätter kan byggas som markbostäder, t ex radhus eller parhus).

Markanvisningarna preciseras inte lägesmässigt, utan samtliga byggherrar förutsätts medverka till att en god helhetslösning uppnås. Uppdelning i delområden ska ske först när en god helhetslösning arbetats fram. Byggherrarna får acceptera att en del av den blivande kommunägda kvartersmarken kan komma att överlåtas till Billdals fastigheter KB för att få en lämplig kvarters- och fastighetsindelning i en norra delen av området.

Tornstaden har som byggherre genomfört ett bostadsprojekt på mark som fastighetsnämnden anvisat. Bolaget övertog år 2006 en del av en anvisning vid Smörgatan i Kallebäck där bolaget senare byggde bostadsrätter för försäljning samt hyresrätter för egen förvaltning. (Tornstaden har härutöver genomfört ett bostadsrättsprojekt vid S:t Sigfridsgatan i Skår, färdigställt 2007, där kommunen bl.a. överlät viss mark som tidigare varit upplåten med tomträtt.) Tornstaden fick år 2008 en markanvisning vid Tunnländsgatan i Högsbo för byggande av hyresrätter (nu prel.ca 80 lägenheter). Detaljplanearbete pågår. Tornstaden har genom Tornstaden Byggnads AB en relativt stor entreprenadverksamhet för husbyggnation.

Fastighetsnämnden har sedan 2005 lämnat totalt fyra markanvisningar till Sverigehuset; Öster om Bellevue i Kviberg (nu ca 60 bostadsrätter i flerbostadshus exkl. samarbetet med Tuve Bygg), Mellan Södra och Norra Biskopsgården (ca 60 markbostäder), Decenniumplan i Kortedala (prel. ca 35 småhus) samt vid Stigbergsliden i Masthugget (mycket prel. ca 70 lägenheter i flerbostadshus plus lokaler). I området öster om Bellevue pågår byggande, och för området i Biskopsgården har detaljplanen vunnit laga kraft och ett genomförandeavtal har tecknats. För Decenniumplan pågår detaljplanearbete och för Stigbergsliden programarbete. Projekten i Biskopsgården och Kortedala får betraktas som svåra ur ett marknadsperspektiv, men angelägna att få till stånd för att bidra till bättre sammansatta bostadsbestånd i dessa områden.

Fastighetsnämnden har sedan 2005 lämnat nio markanvisningar till Egnahemsbolaget, vilka sammanlagt har möjliggjort eller kommer att möjliggöra byggande av ca 325 bostäder. Fem av markanvisningarna, med tillsammans ca 140 bostäder, avser platser i anslutning till miljonprogramsområdena i nordöstra Göteborg samt i Biskopsgården.

NCC har efter 2005 fått två markanvisningar av fastighetsnämnden, dels vid Järnbrottsskolan i Frölunda (ca 90 bostadsrätter i flerbostadshus), dels vid Decenniumplan i Kortedala (prel ca 35 småhus). NCC har de senaste åren byggt småhus vid Älvegårdsvägen i Torslanda, delvis på egen mark, delvis på mark som anvisades av fastighetsnämnden år 2004. Det ska också nämnas att NCC Boende AB av Älvstranden Utveckling AB fått möjlighet att vara med i konsortiet för Stora torp i Örgryte.

*Sammanfattande bedömning och förordande av intressenter*

Fastighetskontoret föreslår att den förtida markanvisning i ett ”ospecificerat läge i Södra Askim” som fastighetsnämnden lämnade till Familjebostäder i Göteborg AB år 2002, nu övergår i en ordinarie markanvisning inom det aktuella planområdet Norr om Uggle dal. Genom byggandet av hyresrätterna tas ett litet steg mot ett mindre ensidigt bostadsbestånd i Billdal. Familjebostäder bedöms ha förmåga att genomföra projektet med god kvalitet och att långsiktigt förvalta bostäderna och dess närområden på ett bra sätt.

Fastighetskontoret föreslår att AB Tornstaden, Sverige huset AB, Göteborgs Egnahems AB samt NCC Boende AB får markanvisning för byggande av övriga bostäder. Samtliga företag har tidigare visat att de har kompetens och förmåga att genomföra bra bostadsprojekt i egen regi, samt att på ett bra sätt samverka med kommunen och övriga byggherrar vid planeringen och genomförandet av projekten.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Peter Junker  
Avdelningschef

***Protokollsutdrag till***

Familjebostäder, Agneta Kores,  
Box 5151, 406 22 Göteborg

AB Tornstaden, Jan Edlund,  
Wrangels Trappgata 1  
416 60 Göteborg

Sverige huset AB, Anders Lundberg,  
Stigbergsliden 7, 414 63 Göteborg

Egnahemsbolaget, Box 4034,  
422 04 Hisings Backa

NCC Boende AB, Ingemar Bengtsson,  
405 14 Göteborg

***Bilagor***

1. Karta

**Bilaga till tjänsteutlåtande till  
fastighetsnämnden 2010-11-22,  
FK dnr 1522/08**

**Markanvisning för bostäder Norr om  
Uggledal i Södra Askim**

**Ungefärlig avgränsning av område som markanvisas**

**Brottkärsmotet**

**Origohuset**



**Skala 1:5000**

