



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden  
2010-06-14  
Diarienummer 0573/08

### Exploateringsavdelningen

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

### **Markanvisning till Skanska Nya Hem AB för bostäder sydväst om Dr Belfrages gata vid Mikrobiologen inom stadsdelen Guldheden**

#### **Förslag till beslut**

1. Skanska Nya Hem AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom delar av fastigheten Guldheden 754:4
2. Kontoret får i uppdrag att teckna markaviseringsavtal med Skanska Nya Hem AB

#### **Ärende och bakgrund**

Fastighetsnämnden beslutade 2008-05-26 att lämna markanvisning för bostäder till tre olika intressenter inom ett område mellan Mikrobiologen och Dr Belfrages gata. I ett programarbete för Södra Guldheden åren 2005/ 2006 bedömdes delområdet kunna inrymma upp till ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Markanvisning lämnades till ByggVesta AB, Derome Mark och Bostads AB samt SBC Mark AB.

SBC Mark AB har tidigare i år meddelat att bolaget avvecklar verksamheten med bostadsutveckling i Göteborg, och bolaget har i brev till fastighetskontoret meddelat att de två markanvisningar bolaget fått av Göteborgs stad återlämnas. Markanvisningarna som bolaget avstår ifrån är dels inom aktuellt planområdet vid Dr Belfrages gata, dels inom område för bostäder mm vid Angereds torg, där också detaljplanearbete pågår.

Byggnadsnämnden lämnade i oktober 2009 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för området sydväst om Dr Belfrages gata. Planarbetet har påbörjats och har inledningsvis framförallt handlat om noggrannare utredningar av förutsättningarna för planeringen. Nu är arbetet i en fas där det är viktigt att den byggherre som ska ersätta SBC kommer med i arbetet.

#### **Markanvisning**

##### *Upplåtelseform mm*

En förutsättning vid markanvisningarna år 2008 på den aktuella platsen var att ca hälften av bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt. ByggVesta sökte och fick

markanvisningen för att bygga hyresrätter, och beslutet år 2008 innebar härigenom att Derome och SBC skulle få möjlighet att bygga bostadsrätter. Fastighetskontoret anser att även den byggherre som går in i projektet i stället för SBC ska få möjlighet att bygga bostadsrätter.

Markanvisningen innebär i praktiken att byggherren ska få möjlighet att bygga ca en fjärdedel av bostäderna inom planområdet. Den mera exakta fördelningen av byggrätter mellan byggherrarna kan bestämmas först i ett senare skede av 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.

#### *Ekologi*

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

#### *Sociala åtaganden*

Eftersom markanvisningen är inriktad mot bostadsrätter är det inte aktuellt att ställa några krav på lägenheter för boende med särskild service, eller för fastighetskontorets försörjning av lägenheter för hushåll med särskilda behov. Eftersom ca hälften av det totala antalet bostäder inom planområdet ska bli hyresrätter kan bostäder för de aktuella behoven tillskapas i denna produktion.

#### *Val av intressent*

De intressenter som lämnat in skriftliga intresseanmälningar till det aktuella projektet utöver ByggVesta och Derome är: Skanska Nya Hem AB, JM AB inklusive dotterbolaget Seniorgården AB, F O Peterson & Söner AB i samverkan med White Arkitekter, Sverigehus AB, Veidekke Bostad AB, Botrygg Bygg AB samt Runmarker fastighets AB i samverkan med Götenehus AB.

Fastighetskontoret bedömer att samtliga aktuella intressenter har tillräcklig kompetens och förmåga för att kunna genomföra ett bra bostadsprojekt i den storlek och med de övriga förutsättningar som gäller i projektet.

Skanska Nya Hem AB har i brev till fastighetskontoret 2010-02-15 meddelat att bolaget i första hand är intresserad av att enbart få den aktuella markanvisningen på Guldheden, men att bolaget också kan tänka sig markanvisningen i kombination med att Skanska övertar SBC:s andel av bostadsprojektet vid Angereds torg, där Skanska redan är en av byggherrarna.

Fastighetsnämnden har under den senaste femårsperioden lämnat två markanvisningar för bostäder till Skanska, dels till området mellan Södra och Norra Biskopgården (2007), dels till området vid Angereds torg (2008). Båda dessa projekt måste betraktas som relativt svåra ur ett marknadsperspektiv med större risker och sämre kommersiella förutsättningar än i mer centrala lägen. I sammanhanget bör dock nämnas att Skanska är en av de aktörer som Älvstranden Utveckling AB valt att ta med i konsortiet som ska genomföra bostadsprojektet vid Stora Torp.

*Sammanfattande bedömning och förordande av intressent*

Fastighetskontoret föreslår att Skanska Nya Hem AB ska få den markanvisning till området sydväst om Dr Belfrages gata som SBC Mark AB tidigare hade. De två markanvisningar som fastighetsnämnden lämnat till Skanska under den senaste femårsperioden har varit i områden som är svåra ur ett marknads- perspektiv, men där det ur ett samhällsperspektiv är angeläget att komplettera med nya bostäder och underrepresenterade upplåtelseformer. Kontoret ser det också som positivt att Skanska är berett att utöka sin andel av de bostäder som planeras vid Angereds torg.

Skanska är en stor, etablerad aktör med betydande erfarenhet av olika typer av bostadsprojekt. Med utgångspunkt från detta och fastighetskontorets erfarenheter från Skanskas tidigare bostadsprojekt i Göteborg, tror kontoret att Skanska kan medverka till att den nya bebyggelsen sydväst om Dr Belfrages gata blir en attraktiv del av Guldheden, med långsiktigt höga kvaliteter och en god boendemiljö.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Peter Junker  
Avdelningschef

***Protokollsutdrag till:***

Skanska Nya Hem AB  
Marknadsområde Väst  
att. Lars Henriksson  
405 18 Göteborg

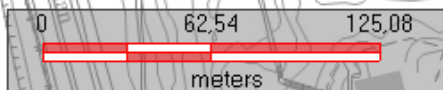
***Bilaga:*** Karta

**Schematisk avgränsning  
av planområdet Sydväst  
om Dr Belfrages gata där  
markanvisning sker**

(Avgränsning av område för  
bebyggelse kommer att ske i detalj-  
planarbetet)

**Mikrobiologen**

**Sahlgrenska  
sjukhuset**



Skala 1:2500

