



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2012-06-15
Diarienummer 1352/06

Markavdelningen

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

Markanvisning för bostäder mm vid Gunnilse Centrum

Förslag till beslut

1. Familjebostäder i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Gunnilse Centrum
2. Göteborgs Egnahems AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Gunnilse Centrum
3. Jålab Bygg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Gunnilse Centrum
4. NCC Boende AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Gunnilse Centrum
5. BoKlok Housing AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder mm i Gunnilse Centrum
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-5 ovan.

Ärende och bakgrund

Gunnilse ligger i nordöstra Göteborg inom Angered SDN-område, ca 12 km från centrala Göteborg, och nås via Gråbovägen (väg 190). Nu aktuellt planområde ligger huvudsakligen söder om Gråbovägen i dess nuvarande sträckning, mellan Gunnilse och Angered Kyrkby. Gunnilse har en lantlig karaktär med småskalig och delvis ganska utspridd bostadsbebyggelse. Här finns även ett mindre verksamhetsområde; Äspereds industriområde. Den kommersiella servicen inom området begränsar sig till en livsmedelsbutik. I området finns en skola i kommunal regi, Gunnilseskolan (upp till årskurs 5). Skolan har för små lokalytor i förhållande till elevunderlaget och behöver ersättas av en ny skolbyggnad i ett nytt läge, som dessutom ska utökas till att ha undervisning upp till årskurs 9.

Gråbovägen, som idag har karaktären av en landsväg på de flesta sträckor, är hårt trafikerad, i synnerhet under morgon och eftermiddagstimmarna. Vägen utgör idag en barriär mellan Gunnilse och Angereds Kyrkby. Trafikverket planerar en ombyggnad av vägen på flera sträckor, och bland annat vid Gunnilse kommer vägen att läggas om (sträckan Gunnilse Ås – Angereds Kyrkväg). Planeringen av vägomläggningen genomfördes samordnat med kommunens framtagande av ”Program för Gunnilse Centrum”. Genom omläggningen blir det möjligt att skapa ett större sammanhängande bebyggelseområde, och området kring nuvarande livsmedelsbutik kan utvecklas till ett lokalt centrum. En bra koppling mellan det nuvarande Gunnilse och den nya centrumbildningen samt Angereds Kyrkby åstadkoms genom en planskild korsning över Gråbovägen, vilken sänks ned i korsningspunkten.

Trafikverket planerar att genomföra omläggningen vid Gunnilse 2014-2015. Ett Genomförande- och finansieringsavtal träffades 2009 mellan Trafikverket (då Vägverket), kommunen och Västra Götalandsregionen innebärande att den aktuella sträckan samfinansieras av trafikverket och kommunen. Kommunens del av kostnaden (24 Mnr plus indexuppräknings) utgör ca 1/3 av totalkostnaden och belastar i praktiken fastighetsnämndens exploateringsprojekt för Gunnilse Centrum.

Fastighetsnämnden tillstyrkte för sin del programmet för Gunnilse Centrum 2008-06-10. En detaljplan för Gunnilse Centrum har funnits med i byggnadsnämndens produktionsplan för både 2010 och 2011, men planarbetet har förskjutits på grund av att trafikverket fram till nu inte haft resurser att ta fram arbetsplanen för vägprojektet. Detta arbete måste till viss del samordnas med detaljplanarbetet.

I programmet föreslås att 300-400 nya bostäder byggs i form av småhus och småskaliga flerbostadshus. Ett lokalt torg utvecklas omedelbart söder om nuvarande livsmedelsbutik. Invid torget byggs även den nya skolan. Centrumpunkten får närhet till busshållplats och pendelparkering. I området kring torget föreslås flerbostadshus över två våningar kunna byggas där det är lämpligt.

I programmet föreslås även att ca 30 000 kvm ny verksamhetsyta (småskaliga verksamheter) ska kunna etableras genom en utvidgning av Äspereds industriområde norrut. Detta område omfattas inte av markanvisningen och ingår inte i den detaljplan som nu ska starta.

Den exakta avgränsningen av detaljplaneområdet är ännu inte gjord, men kommunen äger den övervägande delen av marken inom planområdet. Svenska kyrkan (Angereds församling) äger dock en del mark inom området, bland annat där den nya skolan planeras (delar av fastigheten Angered 1:34). Fastighetskontoret förhandlar med kyrkan om att förvärva marken, eventuellt genom ett markbyte. Inom området finns även en mindre verkstadsrörelse på en privatägd fastighet (Angered 2:50) som behöver omlokaliseras. Fastighetskontoret för en dialog med fastighetsägaren och bedömer preliminärt att en ny tomt för verksamheten kan tillskapas inom nu aktuell detaljplan i ett läge närmare Äspereds industriområde.

Markanvisningen

Allmänt

Markanvisningen avser preliminärt ca 300 bostäder, alltså i den lägre delen av det intervall om 300-400 bostäder som stadsbyggnadskontoret bedömt kan byggas inom programområdet. Skälet till detta är dels att kommunen i dagsläget inte äger all mark inom planområdet, dels att fastighetskontoret föreslår att mark reserveras för ca 30 tomter för styckebyggda småhus. Tomterna är avsedda för försäljning via tomtkön (eller eventuellt på annat sätt). Inriktningen för planeringen i denna del bör enligt fastighetskontoret vara relativt små tomter (500- 600 kvm) på liknande sätt som vid Älvegårdsvägen i Torslanda. Om kommunen förvärvar den mark kyrkan äger och de tidiga faserna i detaljplanearbetet visar att antalet bostäder ligger i den övre delen av intervallet får det övervägas om någon ytterligare intressent ska få markanvisning eller om någon/några av nu aktuella intressenterna ska få utökad anvisning.

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

Den eller de intressenter som kommer att uppföra byggnader vid blivande torgbildning och angränsande del av Gunnilse Centrum ska också vara beredda att bygga och säkerställa förvaltningen av de lokaler för handel och annan service som efter bedömning i planarbetet bör byggas i bottenplan i bostadsbyggnader.

Utbyggnaden av Gunnilse Centrum kommer att ske etappvis under ett flertal år och de intressenter som får markanvisning får acceptera att hela eller delar av deras produktion i Gunnilse ligger relativt långt fram i tiden.

Upplåtelseformer mm

I Gunnilse (primärområde Gunnilse) finns idag ca 430 bostäder. Bostäderna består nästan enbart av privatägda småhus. Den bebyggelse som föreslås i programmet är också i stor utsträckning småhus, men även småskaliga flerbostadshus ska byggas. Utan att föregripa kommande detaljplanearbete ser fastighetskontoret det som viktigt att andelen lägenheter i flerbostadshus inte blir alltför låg och att en strävan finns att åstadkomma en utifrån platsen rimligt hög bebyggelsetäthet, vilket är viktigt för bland annat bostadsförsörjning, markutnyttjande och ekonomi i projektet.

Fastighetskontoret föreslår att minst 100 av bostäderna ska vara hyresrätter och resterande del äganderätter och bostadsrätter.

Ekologi

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

Sociala åtaganden

Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade i de delar av den nytillkommande bebyggelsen som avser hyresrätter. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt. (Det kan även vara aktuellt att inom området planera in någon enhet med denna typ av bostäder som kommunen bygger och förvaltar själv genom lokalnämnden.)

Som också redovisas nedan ska Familjebostäder under planeringen av projektet undersöka förutsättningarna för att som en del av sin produktion till skapa trygghetsbostäder för äldre, med en inriktning som uppfyller kraven för att erhålla kommunal subvention i enlighet med kommunstyrelsens beslut tidigare i år.

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

- NCC Boende AB
- BoKlok Housing AB (Skanska-koncernen)
- Studor Projektutveckling AB
- Ernst & Young tillsammans med White Arkitekter
- PEAB Sverige AB
- Familjebostäder i Göteborg AB
- Göteborgs Egnahems AB
- Sverigehuset AB
- Derome Hus AB
- Lyckhem Lycky Homes AB
- Jålab Bygg AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Familjebostäder i Göteborg AB
- Göteborgs Egnahems AB
- Jålab Bygg AB
- BoKlok Housing AB
- NCC Boende AB

Markanvisningen till Familjebostäder avser ca 100 hyresrätter varav delar av produktionen gärna får vara markbostäder med småhuskaraktär. Som redovisas ovan ska Familjebostäder undersöka förutsättningarna för att som en del av sin produktion skapa trygghetsbostäder för äldre. Skälet till att fastighetskontoret inte anser att nämnden ska ange trygghetsbostäder som en absolut förutsättning för anvisningen är att det inte är säkert att det finns ett tillräckligt stort intresse och en tillräckligt stor betalningsvilja för denna boendeform i Gunnilse.

De föreslagna markanvisningarna till NCC, BoKlok Housing, Egnahemsbolaget och Jålab avser i första hand äganderätter och/eller bostadsrätter i småhus och småskaliga flerbostadshus. Anvisningen avser ca 50 bostäder per intressent. Den

slutgiltiga fördelningen för de enskilda byggherrarna kan bli något annorlunda beroende på planutformning mm.

Familjebostäder är det enda av de allmännyttiga företagen som anmält intresse för anvisningen. Ur ett förvaltningsperspektiv ligger Gunnilse relativt väl till i förhållande till Familjebostäders befintliga område i Eriksbo, drygt 3 km västerut längs Gråbovägen. Genom anvisningen får Familjebostäder möjlighet att utöka sitt bestånd med moderna, marknära hyresbostäder i en småskalig miljö vilket bidrar till fler boendialternativ för bolagets befintliga och framtida hyresgäster.

Familjebostäder har sedan 2006 fått tre markanvisningar av fastighetsnämnden; Donsö Brofäste i södra skärgården, Norr om Uggleedal i södra Askim samt vid Sisjövägen i norra Askim. (Härutöver en anvisning vid Raketgatan i N Guldheden där planarbetet lades ned.)

Egnahemsbolaget har sedan 2006 fått nio markanvisningar av fastighetsnämnden omfattande totalt ca 300 bostäder (exklusive Renströmska som var en anbuds och gestaltningstävling). Flera av områdena innehåller relativt få bostäder (ca 20 st) och ca hälften av områdena ligger i anslutning till miljonprogramsområden som har varit och är svåra ur ett marknadsperspektiv. Som kommunägt bolag är Egnahemsbolaget också mer beroende av kommunala markanvisningar än sina privatägda konkurrenter genom att bolaget bara kan vara verksamt i Göteborgs kommun.

Jålab Bygg AB:s huvudsakliga affärsinriktning är byggnadsentreprenader, men bolaget har en uttalad ambition att också utveckla och bygga bostäder i egen regi. Jålab har tidigare fått en markanvisning i Göteborg, vid Solstrålegatan i Norra Länsmansgården, där bolaget ska bygga ca 35 gruppbyggda småhus. Det kan nämnas att Jålab är totalentreprenör för ett av Bostadsbolagets projekt i Östra Kvillebäcken. Jålab har en tydlig inriktning mot hög kvalitet och miljöanpassat byggande, Fastighetskontoret anser att det är rimligt att bolaget får en andra markanvisning i ett projekt som kommer att vara i byggfas först efter det att projektet vid Solstrålegatan ska vara genomfört.

BoKlok Housing AB ingår i Skanska-koncernen. BoKlok-konceptet togs fram under 1990-talet i ett samarbete mellan Skanska och IKEA, och har därefter vidareutvecklats av företagen. Inriktningen är att bygga funktionella, välplanerade bostäder som möjliggör jämförelsevis låga boendekostnader. BoKlok byggs som antingen småskaliga flerbostadshus eller radhus. Konceptet bygger på en hög grad av prefabricering och standardiserade lösningar, men möjliggör ändå en variation och anpassning till platsen genom husens gruppering, färgsättning mm. BoKlok har byggts på en plats i Göteborg tidigare, i Östra Fagerdal på Norra Hisingen (ett 20-tal hyresrätter i flerbostadshus). BoKlok kan enligt företaget själv idag klara de krav på maximal energiförbrukning som ställs i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Värdenivåerna för nyproducerade bostäder i Gunnilse ligger troligtvis något under genomsnittet för Göteborg. Fastighetskontoret tror att BoKlok är ett av de koncept som gör det möjligt att producera och sälja bostäder här till en prisnivå som möter många köparens betalningsförmåga. Med rätt planering och anpassning till området

bör husen också kunna fungera väl som en del av det framtida Gunnilse och bidra till en trivsamt boendemiljö.

NCC Boende som stor och etablerad aktör genomför bostadsprojekt av skiftande slag, och har under 2000-talet byggt ett flertal hus och småhusområden i Göteborg med bra slutresultat. NCC har personal med erfarenhet av att arbeta i kommunala planeringsarbeten tillsammans med andra byggintressenter, vilket är bra i ett projekt som det nu aktuella. NCC har sedan 2006 fått tre markanvisningar av fastighetsnämnden; vid f.d. Järnbrotts-skolan i Frölunda, vid Decenniumplan i Kortedala samt Norr om Uggleedal i södra Askim. Projektet i Frölunda (kallat Marconi Park av NCC) är i byggfas och den första etappen färdigställs i år. NCC är också byggherre i några av Älvstranden Utveckling AB:s projektet och bygger för närvarande bostäder i Västra Eriksberg och i Östra Kvillebäcken.

Sammanfattande bedömning

Fastighetskontoret föreslår att Familjebostäder i Göteborg AB får en markanvisning för byggande av ca 100 hyresrätter. Om det finns efterfrågan och rimliga förutsättningar för att som en del av produktionen skapa trygghetsbostäder för äldre ska detta ske.

Göteborgs Egnahems AB, Jålab Bygg AB, BoKlok Housing AB och NCC Boende AB får vardera markanvisning för byggande av ca 50 äganderätter eller bostadsrätter i småhus och småskaliga flerbostadshus.

Fastighetskontoret tror att valet av intressenter möjliggör ett bra och fruktbart samarbete med kommunen och invånarna i Gunnilse under planeringen, och därefter en etappvis men stadig utbyggnad av Gunnilse Centrum. Målet är att skapa en god och variationsrik boende- och livsmiljömiljö som håller och kan utvecklas över tiden.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag plus TU till:

Familjebostäder, Micael Jansson,
Box 5151, 402 26 Göteborg

NCC Boende AB, Ingemar Bengtsson
405 14 Göteborg

Egnahemsbolaget, Matz Torgeby,
Box 4032, 422 04 Hisings Backa

BoKlok Housing AB, Martin Johansson,
Johan på Gårdas gata 5, 412 50 Göteborg

Jålab Bygg AB, Martin Karlsson
Importgatan 19-21, 422 46 Hisings Backa

Bilagor:

1. Översiktskarta, 2. Programkarta. Komplet program finns på www.goteborg.se/byggabo