



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2010-11-22
Diarienummer 1182/08

Exploateringsavdelningen

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

Markanvisning för bostäder m.m. väster om Kärra

Förslag till beslut

1. Göteborgs stads bostadsaktiebolag får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder m.m. Väster om Kärra
2. JM AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder m.m. Väster om Kärra
3. Riksbyggen får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder m.m. Väster om Kärra
4. Derome Hus AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder m.m. Väster om Kärra
5. Skeppsviken Fastighets AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder mm Väster om Kärra.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med byggherrarna enligt punkterna 1-5 ovan.

Ärende och bakgrund

Planeringsarbete för området väst och sydväst om Kärra har pågått under en längre tid. Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Kärra var utställt 2006. I planen, som omfattade ett ca 1 200 hektar stort område från Norrleden i norr ned till områdena mot Skogome i söder, föreslogs en omfattande utbyggnad med bostäder och verksamheter samt på sikt en ny centrumbildning. Kommunstyrelsen beslutade dock att inte gå upp med planen till antagande i fullmäktige. I stället påbörjades arbetet med ett program för ett mer begränsat område i anslutning till det befintliga Kärra. Programmet omfattar områden omedelbart sydväst om Kärra samt i Larsered och bedöms totalt kunna inrymma 1 000-1 200 bostäder.

Byggnadsnämnden lämnade 2010-02-09 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanearbete för den södra delen av programområdet (etapp 1). Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplaneområdet kan inrymma 600-750 bostäder beroende på vilken exploateringsgrad som väljs. I programmet föreslås att bebyggelsen i etapp 1 i huvudsak ska bestå av flerbostadshus, i en skala på 4-6 våningar i ett centralt stråk samt 2-4 våningar i områdets yttre delar. Området föreslås få en tydlig kvartersstruktur.

Den i programmet föreslagna skalan kring det centrala trafikstråket kan upplevas som naturlig om man tänker sig en framtida centrumbildning omedelbart sydväst om programområdet, så som förslaget var i den nedlagda fördjupade översiktsplanen. Om däremot områdena sydväst om programområdet förblir obebyggda under överskådlig tid, får den bebyggelse som nu planeras mer en karaktär och funktion av bostadsområde i utkanten av det befintliga Kärra. Det kan då upplevas mera riktigt med en något mera småskalig bebyggelse inom hela planområdet (huvudsakligen 2-4 våningar) som ger fler bostäder med ett marknära boende, dock med bibehållen hög bebyggelsetäthet. I dessa tankegångar är det också viktigt att ha med sig byggherrarnas marknadskännedom, inte minst för att få området utbyggt i den takt som krävs för bostadsförsörjningen.

Det bör gå att hitta en utformning av området som känns naturlig både i alternativet att marken sydväst om området förblir obebyggd och i alternativet att någon form av centrumbildning skapas här i framtiden. Skalan, tätheten och gestaltningen får prövas närmare i detaljplanearbetet, förslagsvis efter parallella arkitektuppdrag.

Kommunen äger ca två tredjedelar av marken inom planområdet. Preliminärt görs antagandet att ca 400 bostäder kan byggas på den mark som nu anvisas. I detaljplanen ska även mark för en skola (F-9) reserveras. Härutöver behöver förskolor och lokaler för viss närservice planeras in i området.

Markanvisningar

Allmänt

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

Upplåtelseformer mm

I Kärra (primärområde Kärra som även inkluderar Gerrebacka, Ellesbo och Mysterna) finns ca 4 100 bostäder varav ca 2 050 (50 %) är småhus och ca 2 050 (50%) är lägenheter i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 1 950 (95 %) bostadsrätter.

Med hänsyn till den mycket låga andelen hyresrätter i Kärra föreslår fastighetskontoret att ca 220 av de preliminärt ca 400 bostäderna på kommunens mark ska avse hyresrätter.

Den övervägande delen av bostäderna inom planområdet förutsätts bli lägenheter i flerbostadshus. Delar av denna produktion, även vad gäller hyresrätterna, bör dock kunna vara lägre bebyggelse (2 – 2 ½ våningar) för ett marknära boende.

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 att hyra lägenheter för boende med särskild service 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.

Kommunen ska även ha möjlighet att hyra ett antal lägenheter för fastighetskontorets försörjning av lägenheter för hushåll med särskilda behov. Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

- NCC Boende AB
- Veidekke Bostad AB
- Botrygg Bygg AB
- Väst-Bygg Projektutveckling AB
- Bostads AB Poseidon
- Sverigehuset AB
- JM AB
- Riksbyggen
- Skanska Nya Hem AB
- Göteborgs Egnahems AB
- Bostaden AB (Ikano)
- Vårsåsvillan i Lundsbrunn AB
- Götenehus AB
- HSB Göteborg
- PEAB Sverige AB
- FO Peterson & Söner Byggnads AB
- TeamBuilder AB
- Göteborgs stads bostadsaktiebolag
- Derome Hus AB
- Skeppsviken Fastighets AB

Som ovan redovisats finns det idag få hyresbostäder i Kärraområdet. De allmännyttiga företagen har inga bostäder alls här. Mot bl. a. denna bakgrund föreslår fastighetskontoret att Göteborgs stads bostadsaktiebolag ska få markanvisning för att bygga ca 140 lägenheter inom aktuellt detaljplaneområde.

Markanvisning för byggande av hyresrätter föreslås vidare ske till Derome Hus AB och Skeppsviken Fastighets AB. Företagen föreslås få markanvisning för byggande av vardera ca 40 hyresrätter och vardera ca 50 bostadsrätter. En del av bostadsrätterna kan eventuellt ersättas av småhus, t.ex. stadsradhus som säljs med äganderätt.

JM AB och Riksbyggen föreslås få markanvisning för byggande av vardera ca 40 bostadsrätter, eller till viss del äganderätter i form av småhus.

Markanvisningarna preciseras inte lägesmässigt inom området i detta skede, utan samtliga intressenter förutsätts medverka till området får en god helhetslösning. Uppdelning i delområden ska ske när detta bedöms lämpligt. Parterna får härvid acceptera att antalet bostäder och den inbördes fördelningen parterna emellan kan komma att avvika från den preliminärt angivna.

Bostadsbolaget har sedan 2005 fått tre markanvisningar av fastighetsnämnden; Säterigatan i Lundby (prel.ca 250 lgh), Egnahemsvägen vid Landala (ca 70 lgh) samt vid Nolehultsvägen i Tuve centrum (prel. ca 130 lgh). Fastighetskontoret har också föreslagit att Bostadsbolaget ska få markanvisning för ca 100 lägenheter i Östra Kålltorp (FN 2010-11-22). Bostadsbolaget färdigställer i år två projekt i Västra Eriksberg, Stapelbädden samt Akterhuset, på mark bolaget förvärvat av Älvstranden Utveckling AB.

JM har sedan 2005 fått fyra markanvisningar av fastighetsnämnden (om markanvisningen till Raketgatan, där planarbetet lagts ned, räknas bort); Landerigatan i Bagareården (ca 45 lgh), Danska vägen i Örgryte (ca 70 lgh), Västra Länsmansgården (ca 40 småhus) samt Majstångsgatan i Kungsladugård (prel. ca 70 lgh). Det ska nämnas att markanvisningen vid Majstångsgatan lämnades som en motprestation för åtaganden JM haft i enlighet med en tidigare träffad överenskommelse mellan fastighetsnämnden och JM.

Riksbyggen har sedan 2005 fått sex markanvisningar av fastighetsnämnden; Kryddhyllan i Gårdsten (ca 30 småhus), N om Frölunda Kulturhus (ca 80 lgh), Mellan S och N Biskopsgården (55 lgh /markbostäder), Högsbogatan (ca 90 lgh), Sannegårdens Centrum (ca 20 lgh) samt vid Nolehultsvägen i Tuve centrum (prel. ca 100 lägenheter). Riksbyggen har även ett antal projekt på Norra Älvstranden där marken förvärvats av Älvstranden Utveckling AB.

Derome har sedan 2005 fått två markanvisningar av fastighetsnämnden; vid Angereds torg (50-75 lgh) och sydväst om Dr Belfrages gata i Guldheden (vid Mikrobiologen) (prel. ca 50 lgh). Utöver dessa markanvisningar sålde fastighetsnämnden år 2006 planlagd mark vid Torpagatan i Härlanda till Derome för byggande av sju stadsradhus. I sammanhanget bör det även nämnas att Derome en av byggherrarna som ingår i konsortiet för genomförandet av planen för Östra Kvillebäcken.

Skeppsviken Fastighets AB är ett företag baserat i Skövde som arbetar med fastighetsförvaltning och projektutveckling i Västsverige. Företaget är systerbolag

till entreprenadföretaget Calles Bygg AB. Calles Bygg AB har en personalstyrka på ca 15 tjänstemän och 60 yrkesarbetare. Bolagsgruppen har de senaste åren genomfört ett flertal nybyggnadsprojekt för småhus och flerbostadshus, både i egen regi och som entreprenör. Flera projekt får betraktas som relativt stora.

Sammanfattande bedömning och val av intressenter

Fastighetskontoret föreslår att Göteborgs stads bostadsaktiebolag för markanvisning för byggande av ca 140 hyresrätter och att Derome Hus AB och Skeppsviken Fastighets AB får markanvisning för byggande av vardera ca 40 hyresrätter. Derome och Skeppsviken får även markanvisning för byggande av vardera ca 50 bostadsrätter (och eventuellt till viss del äganderätter).

JM AB och Riksbyggen får markanvisning för byggande av vardera ca 40 bostadsrätter (och eventuellt till viss del äganderätter).

Genom markanvisningen skapas förutsättningar för att Kärra ska få ett värdefullt tillskott av hyresbostäder, en boendeform som nästan helt saknas i stadsdelen idag. Samtidigt föreslås att markanvisning lämnas för byggande av ett relativt stort antal bostadsrätter och äganderätter. Genom att fem olika intressenter plus befintliga privata markägare får samverka vid planeringen, finns förutsättningar för att området ska få en variationsrik bebyggelse, anpassad till platsens förutsättningar.

Fastighetskontoret bedömer att samtliga fem intressenter har den kompetens och de resurser som krävs för att tillsammans med kommunen planera och genomföra projektet på ett bra sätt och med ett lyckat slutresultat.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Peter Junker
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Bostadsbolaget, Leif Andersson,
Box 5054, 402 21 Göteborg

JM AB, Andreas Kandre, 412 50 Göteborg

Riksbyggen, Anders Sandberg, Box 31060,
400 32 Göteborg

Derome Hus AB, Anders Ringström
Bjurumsvägen 14, 432 87 Veddige

Skeppsviken fastighets AB, Martin Larsson,
Kylarvägen 3, 541 34 Skövde

Bilaga : Karta

**Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden 2010-11-22,
FK dnr 1182/08**

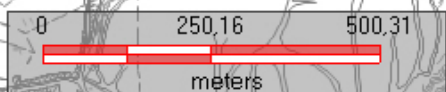
**Markanvisning för bostäder mm
Väster om Kärra**

Översiktskarta

Norrleden

Kärra

Nordtagenevägen



Skala 1:10000

