



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2013-01-14
diarienummer 5814/12

Markavdelningen

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

Markanvisning för område 1, 2 och 3 i Gråberget, Majorna

Förslag till beslut

1. Trollängen Bostad AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom område 1 i detaljplaneområdet för bostäder i Gråberget
2. Inobi AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom område 2 i detaljplaneområdet för bostäder i Gråberget
3. Skeppsvikens Fastighets AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom område 3 för bostäder i Gråberget
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1-3 ovan.

Ärende och bakgrund

Inom stadsdelen Majorna i Göteborg, ligger Gråberget, ca 3 km från centrala Göteborg. Under våren 2011 upprättades ett planprogram för Gråberget som visar på möjlig komplettering i området. Totalt redovisas nio områden och aktuell markanvisning avser de tre första av dessa, område 1, 2 och 3. Detaljplanearbetet för dessa har precis startat.

Område 1 ligger i korsningen Kabelgatan/Stortoppsgatan. Tanken är att genom upprättande av ny detaljplan pröva området för bostäder, verksamheter och en förskola med tre till fyra avdelningar. Utifrån bebyggelseantikvariska grunder ska ny bebyggelse inordna sig i befintlig struktur, både avseende placering och höjd samt i förhållande till natur och topografi. Utgångspunkten är lameller i fyra våningar med entréer ut mot Kabelgatan och Stortoppsgatan. Förskolan, med en bruttoarea (BTA) motsvarande 750 kvm, ska förläggas i bottenplan i något av flerbostadshusen. Det är önskvärt att en del av bostäderna blir trygghetsbostäder för äldre. Området bedöms rymma ca 80 lägenheter.

Område 2 ligger i den östra delen av Ärlegatan och utgörs delvis av ianspråktagen mark. Även här ska ny bebyggelse ansluta i struktur och höjd till närliggande bebyggelse. Området bedöms rymma ca 25 lägenheter.

Område 3 ligger i den västra delen av Ärlegatan, i brant terräng. Svåra topografiska förhållanden innebär en utmaning men också en möjlighet till spännande kreativa lösningar. Bebyggelsen ska inordna sig i Gråbergets typiska bebyggelsestruktur, med grönstråket runt berget och den sammanhållna siluetten. Området bedöms rymma ca 30 lägenheter.

Markanvisningen

Allmänt

Gråberget byggdes ut under framförallt 1950-talet och är ett av flera goda exempel på grannskapsenheter i Göteborg. Den komplettering av ny bebyggelse som föreslås i aktuell markanvisning om ca 140 lägenheter har därmed en tydlig struktur att förhålla sig till. Markanvisningen avser tre områden, vart och ett med sina specifika förutsättningar och tankar om innehåll enligt det planprogram som stadsbyggnadskontoret tagit fram. Från fastighetskontoret har bedömningen varit att ny bebyggelse bör utgöras av en blandning av bostadsrätter och hyresrätter och där en del av bostäderna bör bli trygghetsbostäder för äldre. Fastighetskontoret har resonerat om vilka områden som bör upplåtas som hyresrätt och vilka som bör upplåtas med bostadsrätt utifrån hur dagens fördelning mellan upplåtelseformer ser ut samt tankar om nytt innehåll.

I område 1 bedöms hyresrätter som den lämpligaste boendeformen då här finns möjlighet till en större bostadsvolym samt att förskola och lokaler ska placeras i bottenplan för att stärka befintlig centrumbildning utmed Stortoppsgatan.

Område 2 och 3 bedöms lämpliga för bostadsrätter då de är två mindre enheter med mer komplexa naturgivna förutsättningar än i område 1, det är bland annat svårare att möjliggöra gemensamma ytor för utevistelse.

Upplåtelseformer mm

Stadsdelen Majorna-Linné består av ca 60% hyresrätter, 38% bostadsrätter och ca 2% äganderätter. Den relativt stora andelen hyreslägenheter utgörs framförallt av mindre lägenheter. Efterfrågan på större lägenheter för familjer är därför stor, gärna med markkontakt. Efterfrågan gäller både hyresrätter och bostadsrätter. Samtliga aktuella intressenter bedöms ha förmågan att tillskapa någon av de olika upplåtelseformer 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 området ska trygghetsbostäder tillskapas som uppfyller de krav som ställs 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:

- Svenska Hus
- Derome Hus AB
- Trollängen Bostad AB
- Botrygg Bygg AB
- Jålab Bygg AB
- Inobi AB, Tommy Byggare AB och Föreningen för byggemenskaper

- Sefa AB
- Peab Sverige AB
- JM AB
- Seniorgården AB
- Veidekke Bostad AB
- Tommy Byggare AB
- Stena Fastigheter AB
- Wallenstam
- IQuity Development AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Riksbyggen
- Studor och Varberg stenfastigheter
- Väst-Bygg projektutveckling
- NCC Construction Sverige
- Sverigehuset
- HSB Boprojekt Väst AB
- Familjebostäder

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Trollängen Bostad AB
- Inobi AB
- Skeppsviken Fastighets AB

I område 1, där bedömningen är att ny exploatering bör utgöras av hyresrätter, lokaler och en förskola föreslår fastighetskontoret markanvisning till *Trollängen Bostad AB*. Trollängen har funnits sedan 2002 och fokuserar på långsiktigt ägande och förvaltande av främst hyresrätter och lokaler. Under det decennium som Trollängen varit aktiva har de byggt nära 700 villor, bostadsrätter och hyresrätter och deras målsättning är att till år 2020 ha byggt 1000 hyresrätter för egen långsiktig förvaltning i Göteborgsregionen. Trollängen har sedan tidigare fått en markanvisning i Göteborg, vid Järnbrottskolan i Frölunda 2006, detta tillsammans med Peab Sverige AB och efem arkitektkontor. Härutöver ska Trollängen på egen mark bygga ca 50 lägenheter i Hildedal, Lundby.

Av de intresseanmälningar som kommit in är det en som skiljer sig från övriga och det är den gemensamma intresseanmälan från Inobi AB, Tommy Byggare AB och Föreningen för bygggemenskaper. De vill möjliggöra en bygggemenskap i Gråberget. Fastighetskontoret bedömer att detta är i linje med kontorets uppdrag att verka för fler gemensamhetsboenden och att Gråberget med sitt attraktiva läge och fasta struktur är ett lämpligt område att pröva denna boendeform i. Fastighetskontoret föreslår därav en markanvisning av område 2 till *Inobi AB*. Området bedöms rymma ca 25 lägenheter vilket bedöms som en lämplig storlek för en bygggemenskap i bostadsrättsform.

Bygggemenskaper är vår svenska översättning på det tyska "Baugemeinschaften" eller "Baugruppen" som i Tyskland har blivit ett vanligt sätt att genomföra bostadsprojekt. Det är en form av stads- och bostadsutveckling där enskilda individer och familjer går samman för att planera, bygga och senare bo i ett hus som utformas efter deras egna idéer om sitt boende. Även i Sverige finns enstaka exempel på bygggemenskaper, t ex det prisbelönta "Urbana Villor" i Malmö.

Erfarenheterna från Tyskland visar en höjd byggkvalitet, intressantare arkitektur, större mångfald och ett djupare engagemang i det egna boendet vilket bidrar till en stärkt social hållbarhet.

Till stöd för att tillskapa en bygggemenskap i Gråberget har Inobi AB Föreningen för bygggemenskaper, som bildades 2011 och är en rikstäckande organisation. Föreningen samlar, utvecklar och förmedlar kunskap om bygggemenskaper och utgör en gemensam plattform för alla som har intresse av bygggemenskapens idé.

Eftersom en bygggemenskap i en markanvisningsfas är en än så länge relativt oprövad företeelse i Sverige finns det ingen färdig lösning för hur detta görs på bästa sätt. Fastighetskontorets bedömning är att Inobi AB med sin nära relation till Föreningen för bygggemenskaper är väl insatta i problematiken och därav har bra förutsättningar för att genomföra detta. Fastighetskontoret föreslår därmed en markanvisning av område 2 åt en framtida bygggemenskap med stöd av Inobi AB och Föreningen för bygggemenskaper. Själva markanvisningsavtalet tecknas med *Inobi AB* under förutsättning att de ser till att bilda en ekonomisk förening, en bostadsrättsförening, utifrån bygggemenskapens principer och som stäms av under planprocessens gång och med vilken kontoret slutligen kan teckna avtal.

Inobi AB är ett forskningsnära kunskapsföretag i Göteborg med inriktning på processutveckling, sociala analyser och arkitektur. De har ett brett tvärdisciplinärt angreppssätt och styrkan att ta ansvar i tidiga projektskeden, samordna intressen och utveckla lösningar som skapar bättre processer och resultat. Inobi grundades 2010.

I område 3 föreslås en markanvisning om ca 30 bostadsrätter till *Skeppsviken Fastighets AB*. Skeppsviken Fastighets AB startade 1992 och har sedan dess på olika sätt arbetat med projektutveckling, byggande och förvaltning. Det innebär ca 20 års erfarenhet av exploatering, marknadsbedömning, finansiering, olika byggmetoder, försäljning, uthyrning, förvaltning mm. Den långa erfarenheten gör att fastighetskontoret tror att de kan vara en lämplig aktör för att ta sig an område 3 i Gråberget. De har fått en markanvisning i Göteborg sedan tidigare, markanvisning för bostäder mm väster om Kärra 2010, detaljplanearbetet pågår.

Av listan ovan kan det konstateras att intresset att få markanvisning i Gråberget är stort. Några intressenter har hittills inte fått någon markanvisning i Göteborg. Fastighetskontoret bedömer att flera av dessa företag har en verksamhet och kompetens som gör att de är intressanta att ha med vid bedömningen inför andra markanvisningar om de visar intresse för dessa. Det samma gäller de företag som tidigare fått en eller flera anvisningar men som denna gång inte finns med i kontorets förslag.

Sammanfattande bedömning

Aktuell markanvisning avser tre olika områden som kommer att ingå i en detaljplaneprocess. Fastighetskontoret föreslår att markanvisning inom område 1 lämnas till Trollängen Bostad AB, inom område 2 till Inobi AB och inom område 3 till Skeppsviken Fastighets AB.

Fastighetskontorets bedömning är att genom att låta tre olika byggherrar med lite olika bakgrund och erfarenheter ta sig an de tre helt olika områden som aktuell markanvisning avser så skapas möjligheter för ett varierande och mångfasetterat projekt. Intressentgruppen bedöms ha den erfarenhet och kompetens samt de resurser som krävs för att i samverkan med kommunen utveckla och genomföra bostadsprojektet vid Gråberget på ett bra sätt.

Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Samrådscharta.

Komplett samrådshandling finns tillgänglig på
<http://www.goteborg.se/byggabo>

Protokollsutdrag till

*Inobi AB
Vallgatan 19
411 16 Göteborg
info@inobi.se*

*Skeppsviken Fastighets AB
Kylarvägen 3
541 34 Skövde
Martin.larsson@callesbygg.se*

*Trollängen Bostad AB
Anders Börjesson
Trollabo gård
524 92 Herrljung
anders@trollangenbostad.se*



Programområdet ligger cirka tre kilometer söder om Göteborgs centrum i stadsdelen Majorna.

BEBYGGELSEOMRADEN OCH UPPRUSTNING AV

GENERELLA PRINCIPER

- Ny bebyggelse ska förhålla sig i struktur och höjd till närliggande bebyggelse. Befintlig siluett ska hållas.
- Varierade och öppna bottenvåningar eftersträvas. Parkeringsgarage skall inte förläggas i bottenvåning ut mot gatan.
- Gångvägar ska ses över gällande behov av ny markbeläggning, belysning och ledstänger.
- Samtliga områden utom nummer 9 ligger i anslutning till befintliga gator - ingen ny infrastruktur krävs. Läget intill gatan bidrar till att öka upplevelsen av trygghet.

TECKENFÖRKLARING

-  Kan vara lämpligt att bebygga
-  Olämpligt att bebygga
-  Befintlig bebyggelse som ej bör kompletteras
-  Grönt stråk ska bevaras framför randbebyggelsen
-  Gångstråk

A Ny mötesplats med t.ex. park, utsiktsplats, lek, odling, kultur (gamla reservoaren). Flera samlade funktioner ger förutsättningar för att platsen befolkas.

1 Till största del ianspråktagen mark. Positivt med bebyggelse ur stadsbildssynpunkt. Befintlig parkering bör ersättas. Alternativt läge för scoutverksamhet bör utredas. Vattenpumpstation, återvinningsstation och ledningar måste flyttas. Ny bebyggelse ska förhålla sig i struktur och höjd till hus på samma sida av Kabelgatan. Bör finnas lokaler i bottenvåningarna mot gator. Lämpligt för förskola? Lämpligt för större gemensam parkeringslösning?
Ca 80 lgh

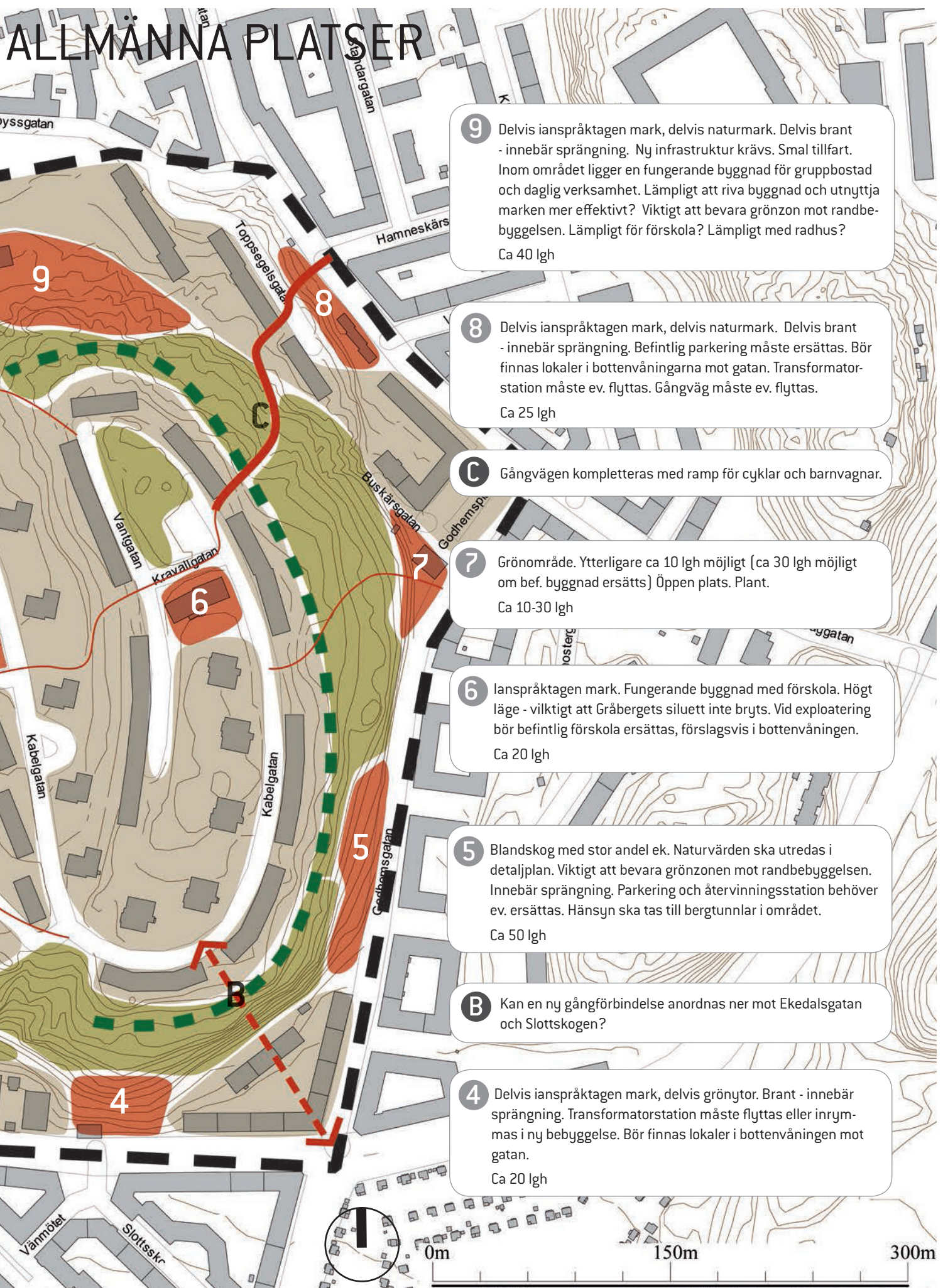
2 Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Ev. problematiskt att anordna parkering och uteplatser. Hänsyn ska tas till ev. bergtunnlar i området. Viktigt att inte inkräkta på parken.
Ca 25 lgh

3 Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Brant - innebär sprängning. Ev. problematiskt att anordna parkering och uteplatser. Hänsyn ska tas till bergtunnlar i området.
Ca 30 lgh

© Stadsbyggnadskontoret Göteborg

skala 1:3000

ALLMÄNNA PLATSER



9 Delvis ianspråktagen mark, delvis naturmark. Delvis brant - innebär sprängning. Ny infrastruktur krävs. Smal tillfart. Inom området ligger en fungerande byggnad för gruppbostad och daglig verksamhet. Lämpligt att riva byggnad och utnyttja marken mer effektivt? Viktigt att bevara grönzon mot randbebyggelsen. Lämpligt för förskola? Lämpligt med radhus?
Ca 40 lgh

8 Delvis ianspråktagen mark, delvis naturmark. Delvis brant - innebär sprängning. Befintlig parkering måste ersättas. Bör finnas lokaler i bottenvåningarna mot gatan. Transformatorstation måste ev. flyttas. Gångväg måste ev. flyttas.
Ca 25 lgh

C Gångvägen kompletteras med ramp för cyklar och barnvagnar.

7 Grönområde. Ytterligare ca 10 lgh möjligt (ca 30 lgh möjligt om bef. byggnad ersätts) Öppen plats. Plant.
Ca 10-30 lgh

6 Ianspråktagen mark. Fungerande byggnad med förskola. Hög läge - viktigt att Gråbergets siluett inte bryts. Vid exploatering bör befintlig förskola ersättas, förslagsvis i bottenvåningen.
Ca 20 lgh

5 Blandskog med stor andel ek. Naturvärden ska utredas i detaljplan. Viktigt att bevara grönzonen mot randbebyggelsen. Innebär sprängning. Parkering och återvinningsstation behöver ev. ersättas. Hänsyn ska tas till bergtunnlar i området.
Ca 50 lgh

B Kan en ny gångförbindelse anordnas ner mot Ekedalsgatan och Slottsskogen?

4 Delvis ianspråktagen mark, delvis grönytor. Brant - innebär sprängning. Transformatorstation måste flyttas eller inrymmas i ny bebyggelse. Bör finnas lokaler i bottenvåningen mot gatan.
Ca 20 lgh