



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden  
2015-12-14  
diarienummer 6500/15

### Strategisk planering

Joel Blomgren  
telefon 031-368 12 12  
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

## Markanvisning för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan

### - del av Jubileumssatsningen

---

### Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan.
2. Hökerum Bygg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 eller närstående bolag.

### Ärende och brakgrund

Aktuellt område för markanvisning ligger i Svartedalen mellan Norra Fjädermolnsgatan och Sommarvädersgatan ca 8 kilometer från Göteborgs centrum. Området är utpekad som prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Platsen ligger ca 1,7 kilometer norr om tyngdpunkten Friskvaderstorget och har tillgång till bra kollektivtrafik med närhet till både spårvagn och buss. Strax söder om området ligger även Länsmanstorget där det bland annat finns service i form av matbutik, restaurang, konditori med mera.

Markanvisningen ingår i stadens Jubileumssatsning, vilket avser att år 2021 ha färdigställt 7000 extra bostäder. I markanvisningar som ingår i Jubileumssatsningen ställs specifika krav på exploatörer bland annat med syfte att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021.

Ett program togs fram för Biskopsgården 2006/2007. Programmets syfte var att skapa en helhetsbild över stadsdelen, som sedan skulle ligga till grund för kommande detaljplaner. Vidare syftade programmet till att diskutera möjligheter och platser för att bygga kompletterande typer av bebyggelse samt förbättringar av stadsstrukturella samband. Aktuellt område för markanvisning finns omnämnt i programmet. Programmet anger att platsen kan bebyggas med småhus samt flerbostadshus.

En detaljplan för området kommer att startas i januari 2016. Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 150 bostäder. Volymen av antal lägenheter är dock kopplad till hur man kan lösa parkeringsfrågan.

## **Förutsättningar för markanvisningen**

### *Markanvisningsmetod*

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

## **Krav enligt markanvisningspolicy**

### *Mångfald i boendet*

Området ligger inom primärområdet Svartedalen men gränsar även till primärområdet Länsmansgården. Om man ser på båda dessa primärområden samlat finns det en tydlig majoritet av hyresrätter som upplåtelseform med strax över två tredjedelar och strax under en tredjedel utgörs av bostadsrätter. Endast en liten del om ca 2 % utgörs av småhus. Trots att andelen småhus är mycket låg inom primärområdena Svartedalen och Länsmansgården så finns flera större områden med småhus i de angränsande primärområdena Kärrdalen och Jättesten.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och i stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning bostadsrätter.

### *Social hållbarhet och sociala åtaganden*

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det att social hänsyn ska prioriteras som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahålls i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören.

Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterar de krav kring social hänsyn som anges ovan.

### *Ekologiskt byggande*

Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

### *Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet*

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Intressenterna har därför accepterat att fastighetskontoret kan begära in relevanta underlag för att göra denna bedömning.

## **Prissättningen på marken**

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris.

## **Projektspecifika förutsättningar**

Platsen består av ett naturområde i kuperad terräng med tre sydvästvända platåer. Området för markanvisning ligger inom del av fastigheten Biskopsgården 830:902. Uppskattningsvis omfattar den aktuella markanvisningen ca 150 lägenheter. Volymen är dock i nuläget endast preliminär och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanearbetet. Volymen av antal lägenheter är dock även kopplad till hur man kan lösa parkering inom kvartersmark.

Bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan är ett av de projekt som ingår i stadens Jubileumssatsning och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktören accepterar de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara år 2021.

### *Specifika krav på bebyggelsen*

Området ligger i kuperad terräng med stora nivåskillnader. Platsens läge med stora nivåskillnader och ett antal platåer ställer krav på väl anpassad bebyggelse till terrängen. Ambitionen är därför att ny bebyggelse ska anpassas till terrängen samtidigt som stora ytor med markparkering undviks samt hur bebyggelsen förhåller sig till Sommarvädersgatan.

Befintlig gång- och cykelbro ska bibehållas i sitt nuvarande läge.

## **Bedömningskriterier**

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller/accepterar ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit ett koncept för hur man tar sig an platsen, genom att visa på ambitionen med anpassad bebyggelse till terrängen, hur bebyggelsen förhåller sig till Sommarvädersgatan samt hur man löser parkeringsbehovet. Enkla skisser har lämnas in omfattande övergripande situationsplan, perspektiv och sektioner. Det angavs även att markanvisning inte är någon garanti för att de förslag som redovisas i skissen kommer att genomföras i detaljplanen.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har bedömts som meriterande.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

## **Bedömning och val av intressenter**

### *Inkomna ansökningar*

De intressenter som lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- VGL Utveckling AB
- Botrygg Göteborg AB
- HP Boendeutveckling AB/Ulricehamns Betong AB
- Svenska Hyreshus AB
- Västbygg Projektutveckling Sverige AB

- Peab Bostad AB
- AB Tornstaden
- Västbostads AB
- SBT Construction AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Hökerum Bygg AB

Samtliga aktörer ovan har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Vad gäller bedömningskriterierna kring koncept för hur man tar sig an platsen, konstaterar fastighetskontoret att ambitionsnivån och angreppssätten varit olika hos de sökande företagen men där flera haft inbördes likheter. Inkomna ansökningar har även visat potential på en högre volym bostäder än vad som var utgångspunkten i förutsättningarna för markanvisningen. Markanvisning föreslås därför lämnas till två aktörer då antal bostäder troligtvis kan bli högre än vad som ursprungligen har uppskattats.

#### *Val av intressenter*

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden (nedan kallad Framtiden)
- Hökerum Bygg AB (nedan kallad Hökerum)

Fördelningen till aktörerna är ca 2/3 delar av den totala volymen bostäder till Framtiden och ca 1/3 del till Hökerum. Antal bostäder och omfattning är endast ungefärlig. Närmre förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan båda aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras. Aktörerna förväntas därmed samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området.

Markanvisning är inte någon garanti för att de förslag som redovisats kommer att genomföras i detaljplan. Aktörerna ska vara beredda på att det kommer att krävas ytterligare skissande tillsammans inom planprocessen samt att det även kan bli fråga om konceptuella förändringar. Utgångspunkten i fortsatt skissarbete bör vara en stadsmässig bebyggelse utmed Sommarvädersgatan i likhet med Framtidens koncept.

#### **Övervägande**

*Förvaltnings AB Framtiden* är ett koncernbolag som innehåller samtliga Göteborgs stads kommunala bostadsbolag. Bolaget har idag ca 72 000 lägenheter i Göteborg och har tillfört hundratal bostadsrätter/ägarbostäder de senaste åren. Framtidskoncernens mest prioriterade uppgift är att skapa nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet.

Ansökan har visat på ett stadsmässigt koncept som förhåller till Sommarvädersgatan på ett bra sätt och bidrar till att förändra karaktären från trafikled till stadsgata. Vidare har man visat på en parkeringslösning med garage i bottenvåning samt kantstensparkering. Trots stora nivåskillnader har man lyckats att ta sig an platsen på ett stadsmässigt sätt med högt bostadsinnehåll. Ansökan anger också att det finns möjlighet att öka bostadsinnehållet ytterligare.

Framtiden har även angett att det är möjligt att utöka området för kommande detaljplan med att även inkludera deras fastighet Biskopsgården 96:5, vilken gränsar till området i söder. Detta skapar ytterligare en högre grad av stadsmässighet genom att tillföra fler bostäder intill Sommarvädergatan. Denna del medför även att det uppförs mer bebyggelse utmed den befintliga gång- och cykelvägen, vilket bidrar till ökad trygghet.

Bolaget har visat på bra och relevanta referensprojekt.

Framtiden bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla nya bostäder på platsen.

*Hökerum Bygg AB* är ett familjeföretag från Ulricehamn. Företaget grundades 1968 och bedriver verksamhet inom tre områden: bygger bostadsrätter inom egen regi, utför totalentreprenader samt hyr ut bostäder i Ulricehamns och Borås kommun. Bolaget har tidigare byggt bostadsrätter inom Länsmansgården med stor framgång. Samtliga lägenheter var sålda när projektet Brf Solen 1 och 2 var inflyttningsklart, trots att projektet på förhand ansågs vara svårt ur lönsamhetssynpunkt.

Hökerum har visat på bra anpassad bebyggelse till terrängen, tillsammans med en parkeringslösning med delvis undangömt parkeringsdäck samt några mindre ytor med markparkering.

Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla nya bostäder på platsen.

Hökerum har tidigare byggt flera projekt i Göteborg men inte tidigare fått markanvisning från kommunen.

Båda bolagen har tidigare erfarenhet av projekt inom närliggande områden.

Magnus Sigfusson

Fastighetsdirektör

Lena Lundblad

Avdelningschef

**Protokollsutdrag till:**

Ulrika Arensberg

[ulrika.arenberg@framtiden.se](mailto:ulrika.arenberg@framtiden.se)

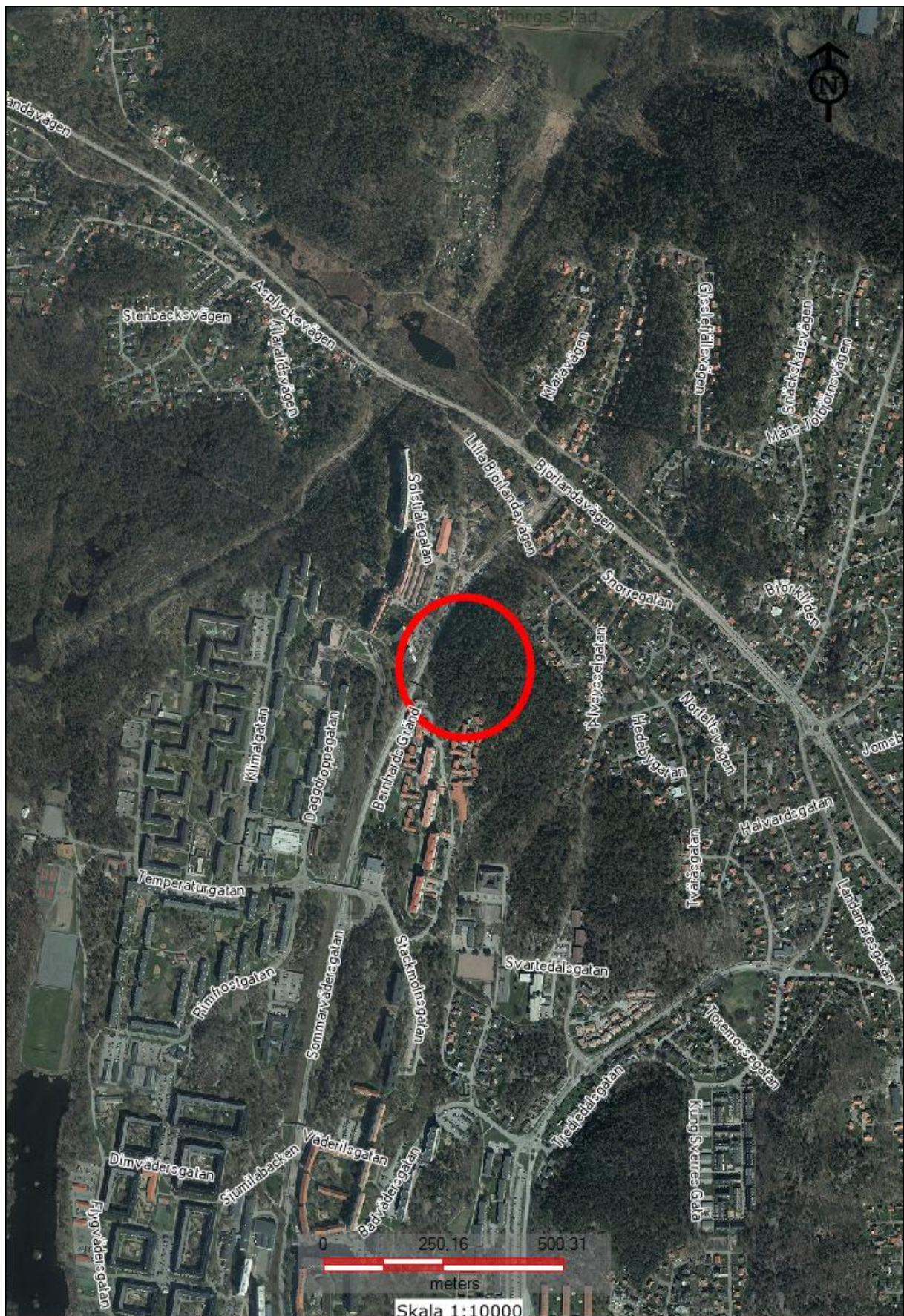
Henrik Wästervall

[henrik.w@hokerumbygg.se](mailto:henrik.w@hokerumbygg.se)

**Bilaga**

Översiktskarta samt Detaljkarta

## Översiktskarta



**Detalj-karta – ungefärlig avgränsning av område för markanvisning**

