



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden  
2011-09-05  
Diarienummer 0667/05

### Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz  
Telefon 368 10 60  
E-post: christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

## Markanvisning till Opaltorget Förvaltning AB för bostäder, kontor, handel och centrumverksamhet samt förlängning och förändring av markanvisning till Familjebostäder, AF Projektutveckling, HSB och Veidekke för bostäder vid Opaltorget

---

### Förslag till beslut

1. Opaltorget Förvaltning AB (under bildande) får under två år en markanvisning för bostäder, kontor, handel och centrumverksamhet inom del av planområdet Opaltorget.
2. Familjebostäder i Göteborg AB får under två år en förlängning av en markanvisning för bostäder inom del av planområdet Opaltorget.
3. HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB och Veidekke Bostad AB får under två år en förlängning av en gemensam markanvisning inom del av planområdet Opaltorget.
4. Kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med dessa bolag.

### Ärende och bakgrund

Planområdet ligger i sydvästra Göteborg. Fågelvägen är det ca 1,5 km söder om Frölunda Torg och ca 10 km söder om Göteborgs centrum. Se bilagd översiktskarta.

Fastighetsnämnden har 2007 beslutat om markanvisning till Familjebostäder i Göteborg AB (Familjebostäder), HSB Göteborg (HSB), AF Projektutveckling AB (AF) och Veidekke Bostad AB (Veidekke).

I december 2009 tillstyrkte fastighetsnämnden ett samrådsförslag till detaljplan som ger möjlighet att bygga ca 470 lägenheter och ca 8000 m<sup>2</sup> lokaler. Planförslaget innebär en genomgripande omvandling av Opaltorget och dess närmaste omgivning. Ambitionen är att Opaltorget ska utvecklas till ett tryggt och levande stadsdelstorg för närservice med fler bostäder. En illustration av samrådsförslaget biläggs. Samrådsförslaget i sin helhet finns tillgängligt på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se) under Bygga & Bo, aktuella plan- och byggprojekt.

De intressenter som fått markanvisning menar att efterfrågan på nya bostäder vid Opaltorget är helt beroende av att torget omvandlas och blir attraktivt, tryggt och levande genom att butiker och kontor byggs. Efterfrågan på kontor och butiker i detta

läge har dock varit svagt och detta har gjort att det har varit svårt att hitta en intressent som varit villig att satsa på detta.

Fastighetskontoret har fört samtal med parter som varit möjliga lokalhyresgäster i ett framtida centrumkvarter. Tre viktiga parter har nu uttalat en vilja att förlägga verksamhet till Opalatorget:

- Axfood vill utveckla den befintliga livsmedelsbutiken. Totalytan utökas från ca 900 till ca 2500 m<sup>2</sup>. Butikkonceptet har ett större sortiment och mer färskvaror.
- Västra Götalandsregionen vill hyra permanenta lokaler som ersätter den vårdcentral som finns i tillfälliga lokaler på arrenderad mark vid Opalatorget.
- I den nya stadsdelsorganisationen har SDF Västra Göteborg haft sina lokaler utspridda men merparten av kontorslokalerna har funnits i externt hyrda lokaler vid Torgny Segerstedts gatan. SDN Västra Göteborg ska den 30 augusti behandla ett förslag om ett inriktningsbeslut om att samla hela eller merparten av förvaltningen till Opalatorget.

Med dessa viljeuttalanden som bakgrund har fastighetskontoret nu funnit en intressent som vill utveckla och bygga det kvarter av planområdet som innehåller dels lokaler, dels bostäder.

För övriga intressenter behövs en förlängning markanvisningarna samt vissa ändringar i det geografiska läget för markanvisningarna.

### **Markanvisning centrumkvarteret**

Fastighetskontoret föreslår att Opalatorget Förvaltning AB får en markanvisning till den del av planområdet som har markerats på bilagd karta. Det anvisade området innehåller i samrådsfasen ca 130 lägenheter och ca 7000 m<sup>2</sup> lokaler. Områdets avgränsning och innehåll är preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanens innehåll utvecklas från samråds- till antagandeskedet. Inom området finns de befintliga butikslokaler som idag förvaltas av fastighetskontoret. Bolaget har för avsikt att erbjuda befintliga hyresgäster nya lokaler vid Opalatorget.

Inom det område som markanvisas finns också Opalkyrkan som disponerar marken med tomträtt. Markanvisningsavtalet ska därför innehålla en reservation om att marken inte kan säljas om kommunen inte lyckas träffa avtal med Opalkyrkan.

Opalatorget Förvaltning AB är under bildande. Det nystartade bolaget har ansökt om en markanvisning. Bolaget presenterar sig i ett brev med bl.a. följande:

- Bolag är nystartat och kommer att ägas av en grupp företag och företagare som under 20 år samarbetat i olika fastighetsutvecklingsprojekt.
- Delägare kommer att vara Norum Förvaltning AB, Tuveon AB och Saltholmsgruppen AB
- Norum Förvaltning AB (tillsammans med koncernbolagen Stenungsön Förvaltnings AB och Badhustorget Privatbostäder AB) har i 15 år samarbetat med Axfood i olika projekt vid både centrumutveckling, nyetableringar och vid ombyggnation. Koncernen äger och förvaltar ca 60 000 m<sup>2</sup> bostäder och lokaler.
- Bakom Tuveon AB står en tidigare ägare och grundare av Tuve Bygg AB. Detta tillför en gedigen byggmästarbakgrund.

- Saltholmsgruppen AB. Huvudmännen bakom detta bolag är grundare och tidigare ägare av Sverigehuset och har lång därigenom lång erfarenhet av att utveckla bostadsprojekt och bygga bostäder.

Fastighetskontoret bedömer sammantaget att bolaget har den erfarenhet och kompetens att krävs för att kunna genomföra detta projekt.

Avsikten är att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Det program för miljöanpassat byggande som kommunen godkände 2009-05-04 ska tillämpas. Programmet avser dock endast bostäder och markanvisningsavtalet bör därför också innehålla en skrivning med ett önskemål om att även övriga lokaler bör utformas så att de miljöanpassas och har goda prestanda vad gäller energiförbrukning.

### **Förlängning och förändring av markanvisning för övriga bostäder**

Den markanvisning som fastighetsnämnden beslutade om 2007 var gemensam för Familjebostäder, AF, HSB och Veidekke. Det var alltså inte uttalat vilken del av planområdet som respektive part skulle bebygga. Det då markanvisade markområdet omfattade även centrumkvarteret.

Fastighetskontoret föreslår nu att Familjebostäder får en markanvisning till de markområden som markerats i bilagd karta. De ca 100 bostäder som föreslås byggas här är i samrådsförslaget sammanbyggda med Familjebostäders befintliga bostäder. Upplåtelseformen ska vara hyresrätter. Från stadsdelsförvaltningen har det framförts önskemål om att det byggs s.k. trygghetsbostäder vid Opaltorget. Om detta är lämpligt får utredas inom projektets ram. Behovet av lägenheter för boende med särskild service samt lägenheter för hushåll med särskilda behov får också preciseras senare i processen.

Normalt sett upplåts mark för nya hyresbostäder med tomträtt. I detta fall äger dock Familjebostäder den mark som befintliga, sammanbyggda, hus ligger på. Markanvisningen bör därför avse en rätt att genom fastighetsreglering förvärva den kompletterande marken.

Fastighetskontoret föreslår att AF, HSB och Veidekke får en gemensam markanvisning till återstående bostadsbebyggelse inom planområdet. Områdena har markerats på bilagd karta. I samrådsförslaget redovisas tre separata enheter om totalt ca 250 lägenheter: höghuset, terrasshusen och parkhuset. Markanvisningen bör vara gemensam tillsvidare så att parternas enskilda intressen inte motverkar en god helhetslösning. Kan parterna i ett senare skede inte enas om hur marken ska fördelas får fastighetskontoret göra fördelningen. Parterna får då acceptera denna fördelning och acceptera att antalet bostäder är ojämnt fördelat. Avsikten är att dessa bostäder ska vara bostadsrätter.

I parkhuset finns i samrådsförslaget en förskola i bottenvåningen. Markanvisningsavtalet ska innehålla en skrivelse om en möjlighet till förskola. Det ska vara öppet om denna förskola ska vara en tredimensionell fastighet som ska ägas av kommunen eller om intressenten ska äga och hyra ut förskolelokalen.

Programmet för miljöanpassat byggande ska gälla samtliga bostäder.

Christina Johnsson  
Fastighetsdirektör

Charlotta Cedergren  
T.f. avdelningschef