



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2014-09-01
diarienummer 0308/13

Avdelningen för strategisk planering
Lars Johansson
telefon 368 10 55
e-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Björkhöjdsskolan i Tynnered

Förslag till beslut

- 1 Senorgården AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder och förskola vid Björkhöjdsskolan
- 2 Opaltorget Förvaltning AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för bostäder och förskola vid Björkhöjdsskolan
- 3 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan

Ärende och bakgrund

Den före detta Björkhöjdsskolan ligger ca 1 km sydväst om Frölunda torg, i gränslandet mellan de områden i den nordöstra delen av Tynnered som domineras av flerbostadshus och de västra delarna som domineras av småhus. Platsen ligger inom SDN-område Västra Göteborg

De tidigare skolbyggnaderna används idag som lokaler för delar av stadsdelsförvaltningens administration och serviceverksamhet. Byggnaderna kan tomställas och rivas när nya lokaler för stadsdelsförvaltningen om några år färdigställs vid Opaltorget. Ett detaljplanearbete har startats för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt en förskola på platsen. Preliminärt bedöms uppemot 100 bostäder kunna byggas i form av småskaliga flerbostadshus samt eventuellt till viss del stadsradhus i en relativt tät struktur. Förskolan avses byggas av kommunen och ingår inte i markanvisningen. Den preliminära inriktningen är att förskolan ska förläggas i den nordvästra delen av området, närmast Trollbärsvägen.

Markanvisningen

Upplåtelseformer m.m.

Inom de fem primärområden som ligger närmast Västerleden (Guldringen, Skatte-

gården, Ängås, Grevegården och Kannebäck) finns totalt ca 7 150 bostäder, varav ca 650 småhus (9 %) och 6 500 lägenheter i flerbostadshus (91 %). Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 67 % hyresrätter och 33 % bostadsrätter. De allmännyttiga bostadsföretagen äger ca 50 % av hyresrätterna.

I de fyra primärområden som gränsar närmast i väster (Fiskebäck, Bratthammar, Önnared och Näset) finns totalt ca 6 920 bostäder, varav ca 6 550 i småhus (95 %) och ca 370 i flerbostadshus (5 %). Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 34 % hyresrätter och 66 % bostadsrätter.

Fastighetskontoret anser att det finns flera skäl till att samtliga bostäder i projektet ska få upplåtas med bostadsrätt, eller till viss del säljas med äganderätt. Förvisso är andelen hyresrätter i det totala bostadsbeståndet i Västra Göteborg jämförelsevis låg (26 %), beroende på det stora antalet småhus i stadsdelen, men som framgår ovan är 67 % av lägenheterna i flerbostadshusen hyresrätter, vilket gör att nya bostadsrätter i flerbostadshus snarast leder till ett mer allsidigt bostadsbestånd än ytterligare hyresrätter.

Ett annat skäl till att föreslå bostadsrätter är att fastighetsnämnden behöver en del exploateringsprojekt som ger ett relativt stort ekonomiskt överskott för att inom ramen för investeringsbudgeten balansera projekt som ger ett underskott. Exploateringen vid Björkhöjdsskolan bör kunna ge ett förhållandevis stort överskott för fastighetsnämnden om marken säljs för byggande av bostadsrätter och äganderätter, men ännu har bara överslagsmässiga beräkningar gjorts.

SDF Västra Göteborg har nyligen genomfört en kartläggning av gruppen 60 år eller äldre i stadsdelen och sammanställt resultatet i en rapport, *"Äldres boende och livssituation"*. Av rapportern framgår att den andel av befolkningen i stadsdelen som är 60 år eller äldre är betydligt högre än genomsnittet för Göteborg. De områden som drar upp andelen är inte oväntat områden som domineras av småhus. (Guldringen som domineras av bostadsrätter har också en hög andel boende över 60 år). Andelen av befolkningen som är över 60 år i stadsdelen kommer att öka de närmaste åren, och den största ökningen kommer att ske av gruppen 75 år och uppåt. (Prognos över förändringen från 2012 fram till 2017).

Fastighetskontoret bedömer att Björkhöjdsskolans tomt sammantaget bör betraktas som lämplig för bostäder för en äldre målgrupp. Nyproducerade bostadsrätter med god tillgänglighet i detta läge bör vara attraktivt för en del av de boende i närbelägna småhusområden som vill sälja sina hus, men ändå bo kvar i området, men även för andra. Serviceutbudet i områdets omedelbara närhet är något begränsat, men viss närservice finns inom gångavstånd. Hållplats med bussförbindelser till Frölunda torg ligger vid Skattegårdsvägen några hundra meter bort. Gångvägen från detaljplaneområdet till Skattegårdsvägen längs Kastanjeallén har inga stora höjdskillnader.

Nyproducerade bostäder som får äldre småhusägare att sälja sina hus frigör inte bara småhus för barnfamiljer, utan skapar i allmänhet positiva flyttkedjor i ytterligare ett antal led.

Ekologi

Fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 ska tillämpas.

Sociala åtaganden

Med hänsyn till att anvisningen sker för bostadsrätter (och eventuellt till viss del äganderätter) är det inte aktuellt att ställa några krav på att kommunen ska få hyra lägenheter för boende med särskild service (BmSS) eller att lägenheter ska lämnas till fastighetskontoret för uthyrning till personer som av sociala eller medicinska skäl behöver hjälp med bostad (kommunala kontrakt).

Val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen vid Björk-höjdsskolan är:

- Riksbyggen (plus separat skrivelse från Bonum Seniorboende)
- AF Projektutveckling AB
- JM AB (plus separat skrivelse från Senorgården AB)
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- Kullenberg Projekt AB
- Botrygg Göteborg AB
- Veidekke Bostad AB
- Opaltorget Förvaltning AB
- Studor Projektutveckling AB
- Stena Fastigheter AB
- Bygg-Fast Utveckling AB

Kontoret bedömer att projektet är lämpligt att anvisas till två intressenter, men att ytterligare uppdelning ger för små delprojekt för att motivera intressenterna att vara delaktiga och engagerade i planarbetet, samt att det också riskerar att leda till bostadsrättsföreningar som är mindre än vad som är optimalt, i synnerhet om det handlar om seniorbostäder.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Senorgården AB
- Opaltorget Förvaltning AB

Markanvisningen till Senorgården AB avser seniorbostäder i bostadsrättsform, medan anvisningen till Opaltorget Förvaltning AB avser bostadsrätter eller äganderätter för en bredare målgrupp.

Anvisningarna lämnas med inriktningen att intressenterna ska bygga ca hälften vardera av bostäderna, men beroende på hur detaljplanen utformas kan den slutgiltiga fördelningen komma att bli något annorlunda. Anvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan båda intressenterna förutsätts delta i planarbetet och då verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning i delområden göras.

Seniorgården AB är en del av JM-koncernen. Företaget utvecklar och säljer bostadsrätter med inriktning mot seniorer (så kallat 55+ boende), där de boende bland annat har tillgång till en gemensamhetslokal samt en gästlägenhet i huset/området, och där de boende också kan beställa olika tjänster. Den fysiska tillgängligheten i bostäderna och i utemiljön ägnas särskild omsorg. Seniorgården utvecklar även vård- och omsorgsboenden.

Med utgångspunkt från den erfarenhet, kompetens och stabilitet som finns inom både Seniorgården och övriga delar av JM-koncernen tror fastighetskontoret att Seniorgården kommer att kunna genomföra ett bra bostadsprojekt vid Björkhöjdsskolan.

Riksbyggen skulle med sitt koncept Bonum Seniorboende kunna vara ett likvärdigt alternativ till en anvisning till JM/Seniorgården, men med hänsyn till att Riksbyggen tidigare i år fick en markanvisning för seniorbostäder vid Guldmyntsgatan i Högsbo förslår kontoret nu i stället Seniorgården. Detta ligger i linje med inriktningen i markanvisningspolicyn att gynna konkurrens och mångfald

JM har under de senaste sex-sju åren fått tre markanvisningar av fastighetsnämnden; Majstångsgatan i Kungsladugård, Väster om Kärra på Norra Hisingen samt i Länsmansgården på Västra Hisingen. Anvisningen vid Majstångsgatan var en kompensation i enlighet med ett avtal om JM:s åtagande att renovera en byggnad inom kvarteret Oktanten i Majorna. Det kan i sammanhanget också noteras att detaljplanearbetena efter två av anvisningarna av olika skäl fastnat (Majstångsgatan samt väster om Kärra) vilket helt och hållet varit utan bolagets förskyllan.

Opalatorget Förvaltning AB (OFAB) fick år 2011 markanvisning för ”bostäder, kontor, handel och centrumverksamhet” vid Opalatorget. Därigenom tillfördes intressentgruppen vid Opalatorget en part som var beredd att ta ett helhetsansvar för centrumkvarteret. OFAB var nystartat vid anvisningen 2011, men ägs och drivs av en grupp företagare med lång erfarenhet av projekt- och fastighetsutveckling. Delägarna har också tidigare samarbetat i olika projekt.

Genom fastighetsnämndens beslut 2014-06-13 träffade kommunen och OFAB ett genomförandeavtal avseende detaljplan för centrum och bostäder vid Opalatorget, där principer och vissa villkor för plangenomförandet lades fast.

OFAB har i samband med sitt åtagande att utveckla centrumkvarteret vid Opalatorget visat att bolaget är en seriös, drivande och mycket kompetent aktör, med en vilja att satsa tid, kraft och resurser på att tillsammans med kommunen försöka finna konstruktiva lösningar på komplicerade genomförandefrågor. OFAB:s åtagande och insats vid Opalatorget är en mycket viktig del i detta svåra stadsutvecklingsprojekt. Fastighetskontoret ser det som rimligt att bolaget också får en anvisning för att utveckla och genomföra en del av bostadsbebyggelsen vid Björkhöjdsskolan.

OFAB har meddelat att de önskar lägga anvisningen i ett särskilt bolag med samma ägareförhållande som är under bildande/namnändring (med namnet Opalatorget Bostads AB). Fastighetskontoret anser att detta ska vara möjligt.

Sammanfattande bedömning

Fastighetskontoret bedömer att Senorgården AB och Opaltorget Förvaltning AB är två mycket lämpliga intressenter för bostadsprojektet vid Björköjdsskolan, där cirka hälften av bostäderna särskilt ska rikta sig till en äldre målgrupp.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

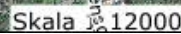
nils.eberil@seniorgarden.se

bertil@saltholmsgruppen.se

Bilagor

Översiktskarta

Detalj-karta



Detalj-karta

