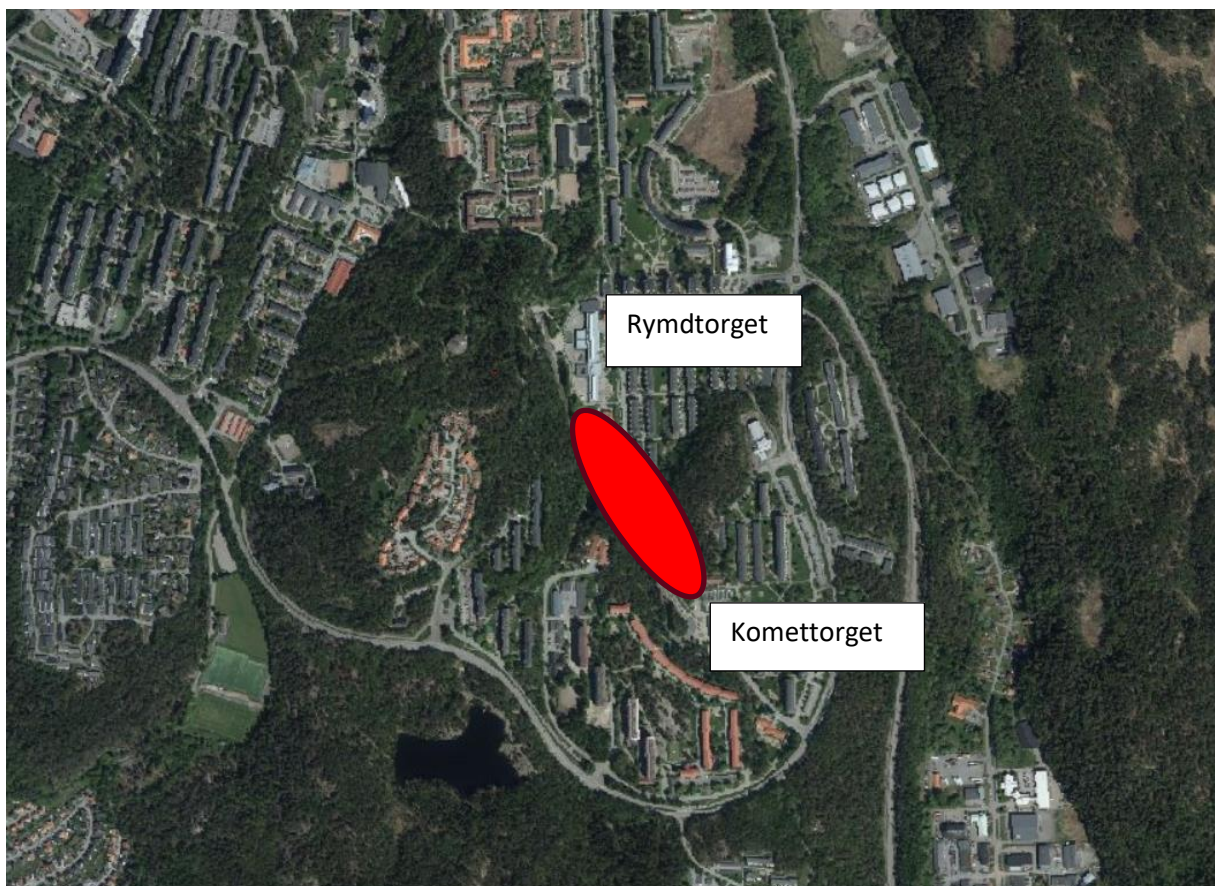


# Inriktningsbeslut – Nyproduktion av hyres- och bostadsrätter

2018 11 23

## Nya bostäder vid Solgatan (f.d. Vintergatan eller Rymdtorget/Komettorget)

Stadsdelsnämnden Östra Göteborg (Bergsjön)



Översiktsbild Östra Bergsjön

## Sammanfattning

<b>Objektsinformation</b>	
Förvaltande bolag:	Familjebostäder, EHAB
Fastighetsbeteckning:	Bergsjön 767:258
Adress:	Mellan Rymdtorget och Komettorget
Bedömt antal bostäder:	Cirka 150

<b>Status- och tidsinformation</b>	
Status detaljplan:	Startad
Planerad byggstart:	2022
Planerad inflyttning:	2024-25

<b>Bostadsinformation</b>	
Antal bostäder:	Cirka 150
Upplåtelseform:	Hysesrätter och BRF
Markparkering (antal):	5
Garageplatser (ovan mark):	100

<b>Areainformation Total</b>	
BOA (kvm):	8000 – 10 000
LOA lokaler (kvm):	0
BTA (kvm):	12 000- 15 000

<b>Kostnads- och intäktsinformation (Kostnader och intäkter inkl. moms)</b>	
Lönsamhetsbedömning (%) <b>intervall totalt:</b>	4,0-4.3
<ul style="list-style-type: none"><li>Markpris (kr)</li></ul>	10 000 000 – 15 000 000
<ul style="list-style-type: none"><li>Uppskattad kommunal exploateringskostnad kr</li></ul>	1 000 000

## Övergripande målsättning

Objektet är beläget i östra Bergsjön. Den övergripande målsättningen för Framtidenkoncernen är att uppföra ca 150 bostäder söder om Rymdtorget med hyresrätter och bostadsrätter. Bostäderna ingår som en del i en större satsning på fler bostäder i Bergsjön samt en god stadsutveckling bl.a. genom att bygga en gata med omgivande bebyggelse och fritidsanläggningar mellan Komettorget och Rymdtorget.

## Bakgrund

Bergsjön 2021 är ett nätverk av fastighetsägare och staden som år 2012 började planera för att bl.a. knyta ihop Rymdtorget och Komettorget med en ny gata och bostadsbebyggelse. Positivt planbesked finns och detaljplanearbetet beräknas starta kring årsskiftet 2018/19.

Det tänkta planområdet är omfattande med ett potentiellt bostadsinnehåll mellan 400 - 700 bostäder samt idrottsytor och förskolor. Den fortsatta planeringen är tänkt att göras tillsammans av ett antal byggherrar där den slutliga fördelningen av delprojekt fastställs senare. Det finns därför ingen specifik fastighet eller tomtyta för Framtidens bostäder fastställd ännu. Just nu är, (förutom Framtiden genom Egnahemsbolaget och Familjebostäder) Wallenstam, SHH, Willem och Nordins Fastigheter intressenter. Staden har ett intresse för att uppföra och förändra förskolor, idrottsanläggningar, parker och lekparker.

## Fastighetsfrågor

Göteborgs Stad är fastighetsägare till en stor del av marken. Willem äger en del av Komettorget och mark där omkring. Staden ska finansiera och uppföra en ny gata som förbinder Komettorget och Rymdtorget med möjligheter till biltrafik på de gåendes mer eller mindre starka villkor. Infrastrukturinvesteringarna är tänkta att till stor del ersättas ur stadens budget. Hur detta påverkar markpriset är oklart.



*Vy sedd från nordost*

# Beskrivning av planerat projekt

## **Bostäder**

Framtidens målsättning är att få byggrätterna i norra delen av området nära Familjebostäders befintliga bebyggelse. I Framtidens del av projektet planeras inga lokaler.

Förutom bostäder planeras en idrottsanläggning med fullstor fotbollsplan och omklädnings/klubbutrymmen söder om skolan.

## **Mobilitet**

En ny gata byggs mellan Komettorget och Rymdtorget med syfte att ska mer trygghet och mer stimulerande rörelsestråk inne i området. Bilparkering föreslås i de arkitektskisser som presenterats kring helheten att anordnas utspritt i bottenvåningar (souterräng) i bostadshusen. På grund av den kuperade marken är det möjligt att placera bilparkering i bakkant på bottenvåningarna. Det bör utredas om ett eller flera fristående garage delvis kan vara ett alternativ.

Idag finns en gång- och cykeltunnel under spårvägen västerut. Den är tänkt att ersättas av en korsning i plan med ny bebyggelse även på västra sidan av spårvägen.

## **Ekologisk hållbarhet – miljö och energi**

Med den nya gatan skapas bättre tillgänglighet inom stadsdelen. Ambitionen är att de nya bostäderna ska ha en god miljöprestanda enligt koncernens standard för nyproduktion för hyresrätter.

## **Marknadsanalys**

Marknadsläget är just nu gott. Det finns en hög efterfrågan på bostäder i Bergsjön för såväl hyresrätter som bostadsrätter men det krävs relativt låga hyror och insatser. Det kan finnas en risk för överetablering om hela utbyggnaden sker samtidigt.

## **Upplåtelseformer**

Ambitionen för Framtidens del är att medverka till skapa mer blandade boendeformer i området men även att bidra till en ökad volym av bostäder. En preliminär uppdelning är att Familjebostäder blir tagare av ca 100 bostäder och Egnahemsbolaget av 50.

## Produktionskostnad/boendekostnad/lönsamhet

Den planerade bebyggelsen ger behov av relativt höga nedskrivningar av de nya bostäderna och dessutom hamnar lönsamheten relativt lågt såväl för hyresrätterna som bostadsrätterna.

Hyran är något under genomsnittlig hyresnivå för koncernens nyproduktion. Tidiga kalkyler för bostäder och bilparkering indikerar en total lönsamhet i intervallet 4,0 – 4,3 %.

Produktionskostnaden belastas negativt av byggnation nära spårväg samt anpassning till topografi, markinköp samt bilparkering i p-hus/garage.

På grund av osäkerheten var Framtidens bostäder hamnar är produktionskostnaden osäker.

## Tidplan

Detaljplanen startas inom kort och beräknas få laga kraft under år 2021. Byggnation beräknas påbörjas under år 2022 och inflyttning åren 2024 – 2025.