

Styrelsen för
Göteborgs Egnahems AB
Box 4034
422 04 Hisings Backa


Datum 2016-02-12
Dnr: 13/14

Vid sitt sammanträde den 12 februari 2016 beslutade styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden enligt följande

- Ärende nr 10 d Beslut i enlighet med förslag i styrelsehandling. Nybyggnad av radhus Kryddhyllan 2, Angered
- Ärende nr 10 e Beslöts att godkänna byggstart av Berguovens samfällighets garagebyggnad samt sprängarbeten för Egnahemsbolagets hur K11 och K14. Förslag att godkänna ovanstående projekt ströks.

Med vänlig hälsning

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN


Carina Grönberg

Bilaga: Styrelsehandling

Hemställan från styrelsen i Göteborgs Egnahems AB

Nybyggnad av radhus i SDN Angered vid Kryddhyllan, Gårdsten, Brf ej bildad

"Kryddhyllan 2"



Bild 1. Förslag på utförande

Fastighetsbeteckning:	Gårdsten 107:19-107:38 (Kommer att regleras till en fastighet)
Adress:	Ej klart
Antal lgh:	Minst 29 bostäder
Areor:	Minst 3740 kvm BOA
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Hustyper:	Radhus

Bakgrund och beskrivning av området

Egnahemsbolagets fastighet är belägen på Kryddhyllan i västra Gårdsten, ca 1,5 km öster om Angereds centrum och ca 12 km norr om Göteborgs centrum. Med buss tar man sig på ca 10 minuter till Angereds centrum och därifrån tar spårvagnen ca 30 minuter till Göteborgs centralstation.

Gårdstens bebyggelse utgörs till största delen av flerbostadshus med hyresrätter med Gårdstensbostäder som dominerande fastighetsägare. Utbudet av bostadsrätter och hus med eget ägande är begränsat. Fördelningen är idag 86 % hyresrätter, 10 % småhus och 5 % bostadsrätter.

Fastigheten förvärvades 2007/2008 av Fastighetskontoret efter markanvisning tillsammans med fastigheterna för Kryddhyllan etapp 1. I etapp 1 byggde Egnahemsbolaget 10 småhus med eget ägande som stod klara 2011-2012. I denna etapp, etapp 2, planerar Egnahemsbolaget att bygga ca 29 radhus i bostadsrättsform för att variera utbudet av bostadsformer både inom området Kryddhyllan och i Gårdsten i stort.

Detaljplanen för området, som vann laga kraft 2007-06-07, har som syfte att skapa ett mer varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper i de nordöstra delarna.

Fastigheten för Kryddhyllan 2 ligger med naturen rakt inpå knuten. I skogen runt om finns en anlagd motions slinga, promenadstigar och utsiktsplatser. Till Gårdstens centrum, där det mesta i form av butiker och service finns, är det ca 700 meter. I Gårdsten finns även förskolor och grundskolor. I Angereds centrum, 10 minuter bort, finns ett större utbud av affärer, närsjukhus, kulturhus, simhall, ishall m.m.



Bild 2. Orienteringskarta över projektet – placering i Gårdsten



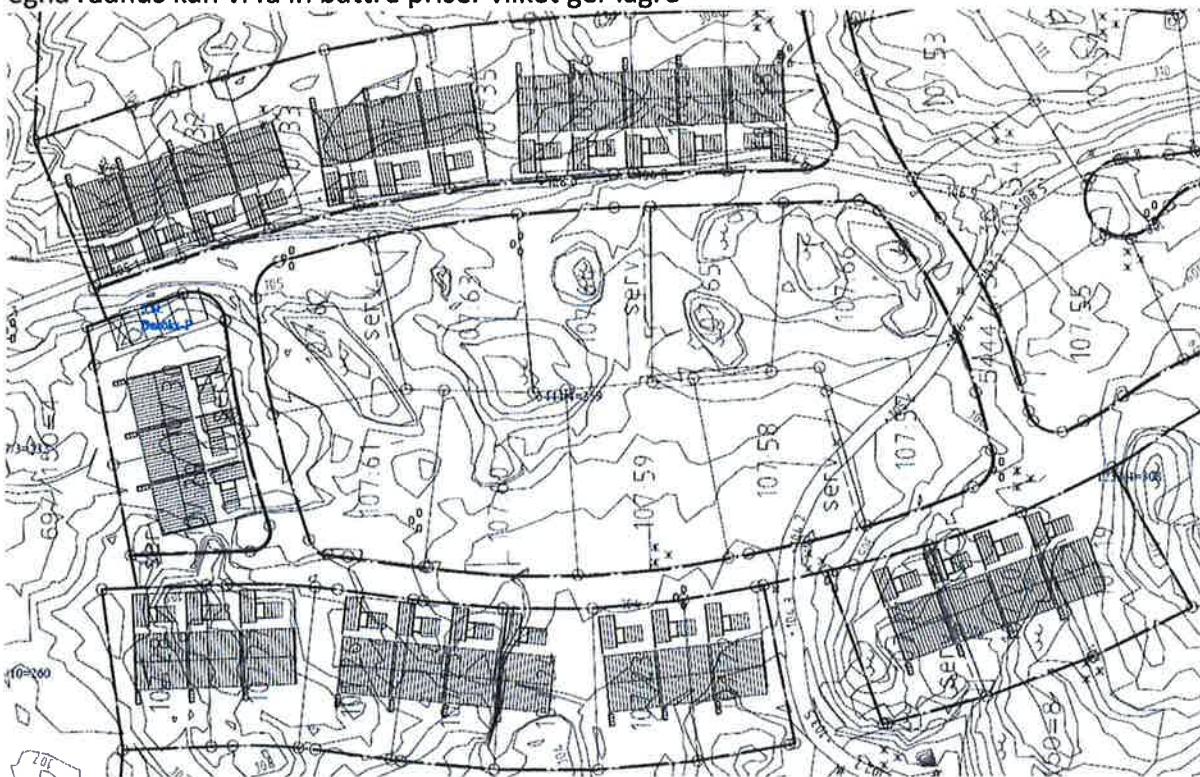
Bild 3. Orienteringskarta över projektet – Placering på Kryddhyllan (Blåmarkerade fastigheter inom ringen)

Beskrivning av planerat projekt

På den aktuella fastigheten planerar Egnahemsbolaget att producera minst 29 bostäder med normal bostadsrättsstandard. Projektet kommer bestå av radhus i bostadsrättsform fördelade på ett antal huslängor placerade utifrån de givna markhöjderna, se placeringsförslag i Bild 4.

Projektet kommer handlas upp som en totalentreprenad där entreprenörerna har möjlighet att räkna och ge anbud på två sätt. Alternativ 1 är att de lämnar anbud på det hus och den placering som redovisas i Förfrågningsunderlaget och i detta underlag. Som Alternativ 2 får de lämna anbud på ett av dem eget framtaget radhus som uppfyller de kriterier som vi ställer i upphandlingen på utförande, antal m.m.

Vi skapar på så sätt möjligheten för både de entreprenörer som har egna typradhus/tidigare byggda radhus och de som inte har att lämna anbud. Vi anser att vi på det sättet ökar konkurrensen och därmed kan få ett bättre pris. Genom att öppna upp för entreprenörernas egna radhus kan vi få in bättre priser vilket ger lägre

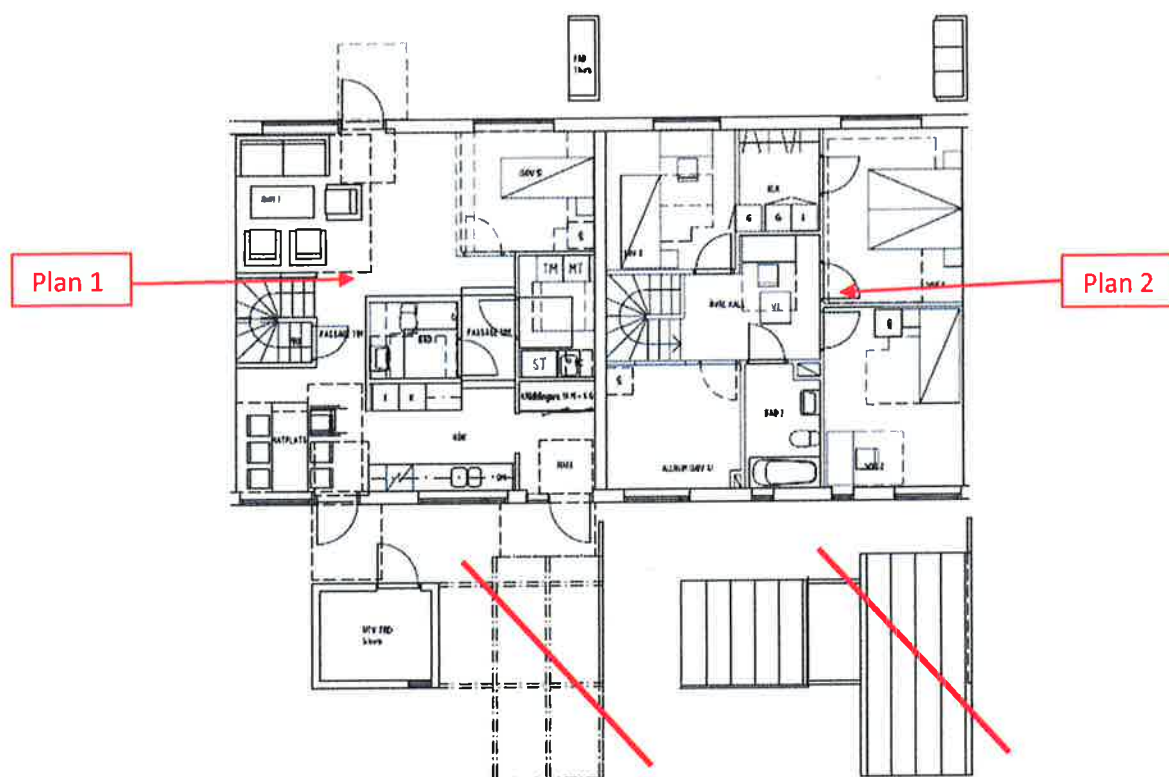


Bostäderna

I Förfrågningsunderlaget finns följande krav på Bostäderna:

- Kök och vardagsrum skall kunna avskiljas och köket skall ha en separat matplats.
- Badrum skall finnas på båda planen med möjlighet till badkar i minst ett av dem.
- På ovanvåningen skall det finnas möjlighet till fyra avskilda sovrum.
- Separat tvättstuga.
- Bostäderna utrustas med uteplats på fram- och/eller baksida.
- Parkering för en bil kommer finnas vid bostaden.
- Utvändigt förråd.

Finplanering kommer utföras av husens framsidor. På baksidan byggs en altan. Övrig tomtmark på baksidorna kommer vara naturmark.



RADHUS 129 m² + 6 m² frd · 5-6 RoK
Dimensionerad för 5 personer enl SS

Bild 5. Förslag på planlösning i FFU, Carport kommer ej att byggas.

Lägenhetsfördelning

Projektet kommer erbjuda en typ av lägenhet i storleksspannet 110-130 kvm fördelat på två plan. För att attrahera familjer med olika antal medlemmar och i olika konstellationer kommer kunderna ges möjlighet att välja antal rum på ovanvåningen utifrån en förutbestämd flexibel planlösning. Totalt kommer fyra sovrum kunna tillskapas på ovanvåningen.

Parkering

Antal parkeringarna kommer uppfylla kommunens krav gällande antal, tillgänglighet och beskaftenhet.

Utemiljö

Privata zoner utformas på husens fram- och baksidor. Mellan huslängorna skapas passager där man kan röra sig mellan gatan och den bakomliggande skogen. Skogen blir den naturliga mötes- och lekplatsen för stora som små.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske enligt Kretslopp-och vattens anvisningar.

Teknisk beskrivning

Stomme & klimatskal

Husen kommer grundläggas med platta på mark. Utformning och typ av stomme är för entreprenörerna valfritt att föreslå utifrån de kriterier vi specificerar i vårt förfrågningsunderlag. Vi kommer ställa krav på väl beprövade och hållbara lösningar och material.

Installationer

Ventilations- och värmesystem kommer utformas så att energikravet i Miljöanpassat byggande följs. Utformningen är fri för entreprenörerna att föreslå utifrån dessa krav. Krav kommer ställas på individuell mätning och debitering av varmvatten och el. Fiber dras i alla lägenheter. Toaletter, armaturer, vitvaror kommer väljas utifrån en bra energiklass.

Rum bostäder

- Avskiljbart kök med separat matplats
- Normal köksstandard för bostadsrätt
- Badrum är helkallade med klinker på golv. Duschvägg/Badkar, tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter
- Parkett eller linoleumgolv i alla rum utom bad och kök.
- Målade ytskikt
- Altan/uteplats på fram- och/eller baksida
- Förråd på egen tomt

Miljö

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtiden-koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Sunda Hus Miljödata.

Installation av solpaneler på tak för att minska bostädernas miljöpåverkan kommer utredas. Fjärrvärmenätet är ej utbyggt i området. Uppvärmning av husen och produktion av varmvatten kommer att ske via bergvärme eller frånluftsvärmepump. Husen kommer utformas med ett välisolerat klimatskal för att minska värmeförlusterna.

Social hänsyn

I entreprenadens produktionsfas kommer upphandlad entreprenör att projektanställa minst en yrkesarbetare eller lärling ur kategorin social hänsyn, med arbetsuppgifter som är relaterade till genomförandet av det aktuella avtalet; ungdomar, personer med utländsk bakgrund eller personer med funktionsnedsättningar, för att främja deras framtida sysselsättningsmöjligheter. I första hand ska personer boende i Gårdsten erbjudas projektanställning eller lärlingsplats. Detta sker i tätt samarbete med Gårdstensbostäder.

Tillval

För att skapa en priseffektiv produkt kommer vi i detta projekt ha en normal standard på basutbudet men bara några få tillval när det gäller ytskikt och utrustning.

På övre plan kommer köparen ha möjlighet att välja antal rum utifrån en förutbestämd flexibel planlösning. Standardutförande kommer vara tre sovrum och ett allrum.

Marknad

Projektet planeras med en bostadstyp och upplåtelseform som saknas i området, större markbostäder, med större känsla av " eget " än lägenheter i flerbostadshus, i bostadsrättsform. Detta för att skapa förutsättningar för människorna i området att bo kvar men även locka de som bor i angränsande områden att flytta dit.

Primär målgrupp är familjer i hyresrätterna inom Gårdsten som vill göra boendekarriär utan att behöva lämna området. Dessa söker markboende med liten trädgård och plats för barn.

Sekundär målgrupp finns inom angränsande områden till Gårdsten såsom Angered och Hammarkullen.

Genom att erbjuda bostadsrätter, där insatsen är lägre än vid eget ägande, skapar vi möjlighet för fler att köpa sitt eget boende och göra bostadskarriär. Möjligheten att själva påverka antalet rum på husen övre plan ger husen flexibilitet att anpassas efter familjens storlek och sammansättning.

Försäljningen av Riksbyggens (allt sålt varav två tredjedelar av köparna är från Angeredsområdet) och Myresjöhus (6 av 26 sålda) villor med eget ägande på Kryddhyllan under 2015 visar på att köpkraften i området är stark. För att dra nytta av det intresse som försäljningen

av dessa två bolags hus har skapat vill vi dra igång byggnation av våra radhus så snart vi har godkända handlingar utan krav på antal sålda bostäder.

Det ligger i områdets samtliga aktörers intresse att området färdigställs så samlat som möjligt. Riksbyggen och Myresjöhus planerar att färdigställa sina hus under 2016.

Tidplan

Byggstart av projektet planeras till efter sommaren 2016.

Säljstart planeras till efter sommaren 2016.

Projektet beräknas vara inflyttningsklart i slutet av 2017.

Ekonomi i projektet

Utvecklingskostnader

Marken förvärvades 2008 av Fastighetskontoret. Slutbetalningen på 3 810 000 kr gjordes i november 2015.

Hittills nedlagda kostnader för utveckling och marknadsföring av fastigheten är ca 100 000 kr.

Summa produktionskostnad

I produktionskostnad ingår markförvärv, entreprenadkostnad, projektering, myndighetsavgifter samt övriga byggherrekostnader. I produktionskostnaden ingår även kostnaden för uppskattad interntid för projektledning och sälj.

Projektet kommer handlas upp under mars/april månad 2016. Projektet kommer handlas upp som två totalentreprenader, en för bygg och en för mark. Byggentreprenören kommer att få samordningsansvaret för hela projektet. Byggentreprenaden kommer handlas upp med fast pris utan indexreglering. Markentreprenaden kommer handlas upp på timpris/å-pris och regleras utifrån verkligt nedlagt arbete. Anledningen är att markkostnaderna ofta är svårbedömda vilket innebär att alla led lägger på riskpengar vilket kan göra att slutsumman blir mycket högre än den verkliga kostnaden.

Produktionskostnaden baseras på ett av oss kalkylerat pris utifrån vår förslagna radhustyp och antalet på 29 radhus.

Produktionskostnad:

83 908 000 kr, motsvarande 22 400 kr/kvm, exklusive moms.

Ekonomi Bostadsrättsförening (inkl. moms)

Sammanställning finansiering	Snittkostnad (kr/kvm BOA)	Andel (%)
Belåning	8 175	30
Insatser	19 075	70
Total anskaffning	27 250	

Tabell 1. Sammanställning av finansiering i brf för Kryddhyllan (preliminär)

Bostadsrättsinnehavarens ekonomi

Avgift och insats differentieras med avseende på bostädernas läge och storlek på tomt.

Årsavgiften för bostäderna bedöms bli ca 587 kr/kvm i snitt. I avgiften ingår kostnad för värme, kallvatten och grundutbud för TV, drift, avsättningar för framtida underhåll och löpande skötsel. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang med elleverantör för hushållsel.

Prisexempel

Ett prisexempel på den i förfrågningsunderlaget föreslagna lägenheten på 129 kvm hamnar på en insats på 2 460 000 kr och en månadsgift på 6 300 kr. Priset är endast ett exempel. Exakta priser sätts inför säljstart.

Parkering anordnas vid bostaden. Kostnaden ingår i avgiften.

Resultat Egnahemsbolaget

Projektet beräknas ge ett resultat på 0%.

Även om köpkraften i området har ökat de senaste åren är den begränsad. Vi vill även ge en större andel människor i området möjlighet att köpa sin bostad genom att bygga en produkt som är prisvärd. Vi ser att samhällsnyttan av detta är viktigare än kravet på resultat. Företagets mål, om att bygga i bostadssegregerade områden som domineras av hyresrätter, är här viktigare än företagets avkastningskrav på 5 %.

Projektet ligger i linje med Egnahemsbolagets uppdrag genom att:

- bygga äganderätter och/eller bostadsrätter i bostadssegregerade områden som domineras av hyresrätter
- tillföra bostadsrätter i Gårdsten som domineras av hyresrätter
- tillföra större bostäder i markplan som saknas i området

Risker/Känslighetsanalys/Möjlighet

I projektet finns följande risker identifierade.

Oförutsedda kostnader

I kalkylen ingår 5 % risk för ändrings- och tillägsarbeten och oförutsedda byggherrerisker, baserat på entreprenadkostnaden. Markarbetena står erfarenhetsmässigt för den större andelen av tillkommande kostnader. För att hålla oss inom det bedömda risktillägget har vi därför, som beskrivits innan, valt att handla upp markentreprenaden separat och på löpande pris.

Säljkrav

Risken med att starta produktion utan krav på antal sålda bostäder är att Egnahemsbolaget står med osålda bostäder. Den risken är inte isolerad till detta projekt utan finns med i varje projekt. Även i de projekt där vi har krav på antal sålda bostäder för godkännande av byggstart. Egnahemsbolagets erfarenhet är att försäljningen normalt kommer igång ordentligt när byggproduktionen har inletts och det går att se hur fastigheten och området kommer att gestalta sig.

Konsekvensen av att kräva en viss volym för byggstart kan bli att projektet drar ut på tiden om försäljningen går trögt. Med bakgrund av detta förordar Egnahemsbolaget att styrelsen godkänner byggstart utan krav på andel sålda bostäder.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

- att** godkänna ovanstående projekt.
- att** starta byggnation av Föreningen utan något krav på antalet bokade bostäder.

Beslutet ovan innebär en finansiering via Förvaltnings AB Framtiden.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Hemställan från styrelsen i Göteborgs Egnahems AB

Nybyggnad av garage i SDN Askim-Frölunda-Högsbo på Uggleberget, Hovås

Berguven's samfällighetsförening under bildande

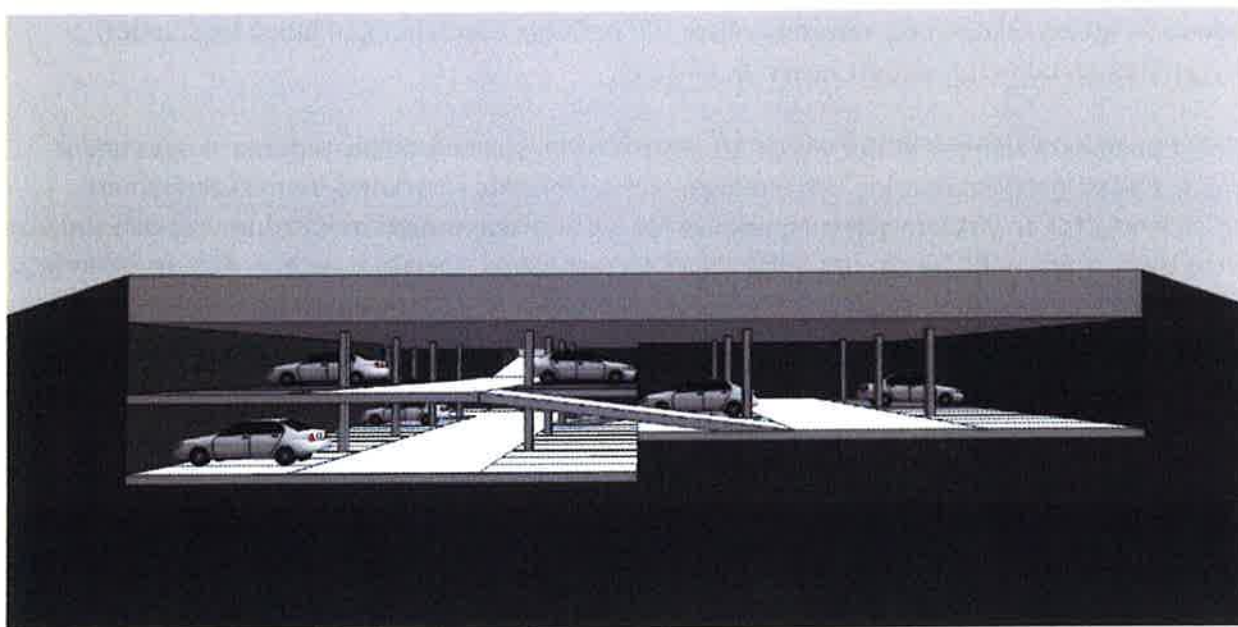


Bild 1. Idéskiss, del av garage Berguven's samfällighet

Fastighetsbeteckning:	Skintebo 533:1
Adress:	Berguven, Hovås
Hustyp:	Två garage i vardera två plan, delvis under marknivå. Totalt 173 p-platser varav Egnahemsbolagets Brf Kattugglan och Brf Hornugglan kommer att nyttja 62.

Bakgrund och beskrivning av området

I området "Norr om Uggleedal" vid Brottkärrsmotet i Billdal skall Egnahemsbolaget tillsammans med fyra andra byggherrar uppföra ca 600 bostäder i bostads- och hyresrättsform samt garage. (se bilaga 1). Egnahemsbolagets andel består av ca 100 bostadsrätter fördelade på fyra punkthus i fem till sju våningar.

Husen och garaget är belägna på berget bakom Origohuset vid Brottkärrsmotet omgärdade av skog. Områdets placering i naturen på ett berg skall genomsyra dess karaktär. Husen skall utformas och placeras på skogens villkor. Konsortiet med de fem byggherrarna har tillsammans tagit fram ett gestaltningsprogram för marken och de gemensamma ytorna mellan husen för att skapa en samsyn kring detta. Gestaltningsprogrammet fokuserar på att skapa en känsla av att bo i skogen på naturens villkor där befintlig växtlighet kan bibehållas under byggnationen och efter det att husen är på plats.

Enligt planbeskrivningen är det viktigt att alla parkeringsplatser till bostäderna skapas under mark. Endast besöksparkering och handikapplatser föreslås i marknivå inom kvartersmark. In- och utfarter är diskreta gärna i marknivå för att undvika ramper med stödmurar och staket. Ytor ovan mark hålls på så sätt tillgängliga för att skapa sociala kvaliteter för de boende i området.

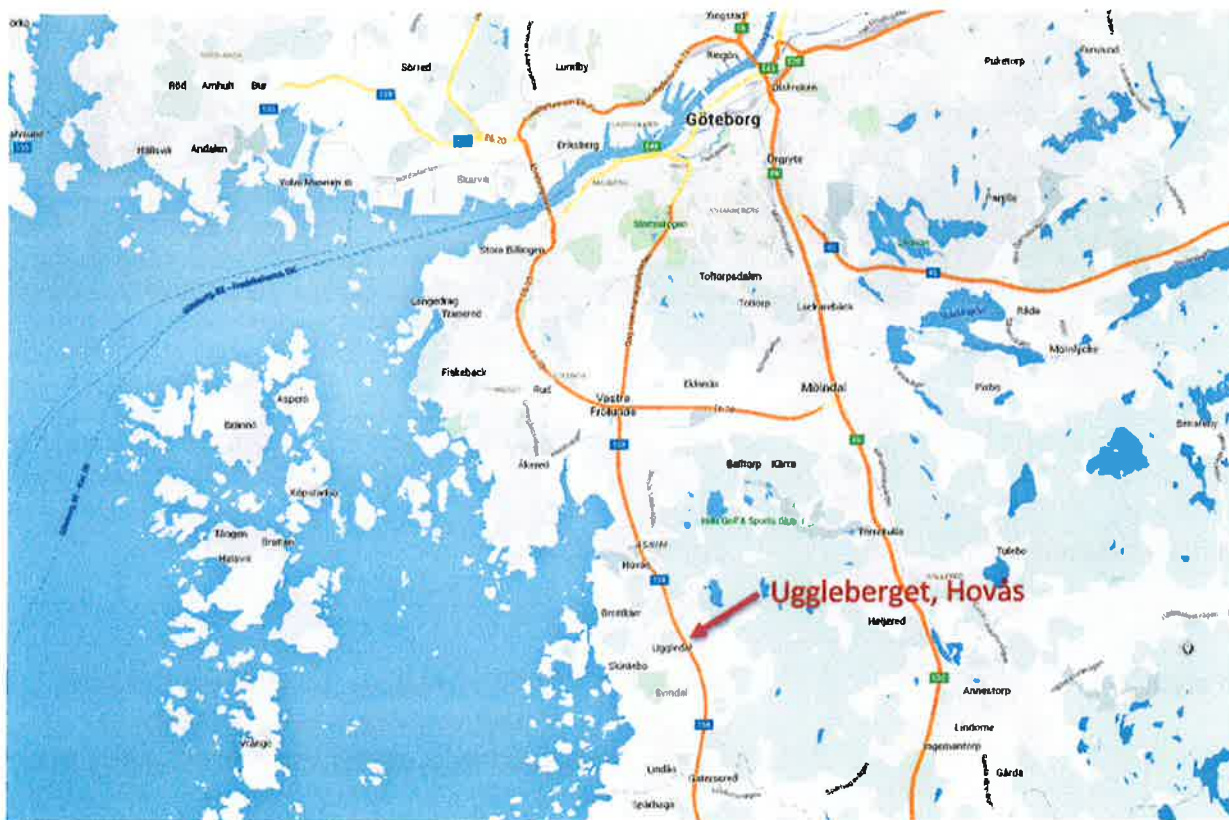


Bild 2. Orienteringskarta över projektet

Beskrivning av planerat projekt

Berguvsens samfällighetsförening ska genom Egnahemsbolaget, Familjebostäder, NCC och Tornstaden bygga två garage på fastigheten. Garage 1 ska innehålla minst 97 p-platser och garage 2 ska innehålla minst 76 p-platser. Egnahemsbolagets brf Kattugglan kommer att nyttja 40 platser i garage 1 och brf Hornugglan kommer nyttja 32 platser i garage 2.

Egnahemsbolagets andel är 41,6%. Garagen handlas upp som totalentreprenad.

Två brf:er kommer att bildas för Egnahemsbolagets fyra hus. K5, K14 ingår i Brf Kattugglan och K11, K8 ingår i Brf Hornugglan (se bilaga 1). Båda Brf:erna kommer att ingå Berguvsens samfällighet som är beställare av garageentreprenaden. Brf:ernas andelen i samfälligheten kommer att beräknas utifrån det antal p-platser man får tillgång till.

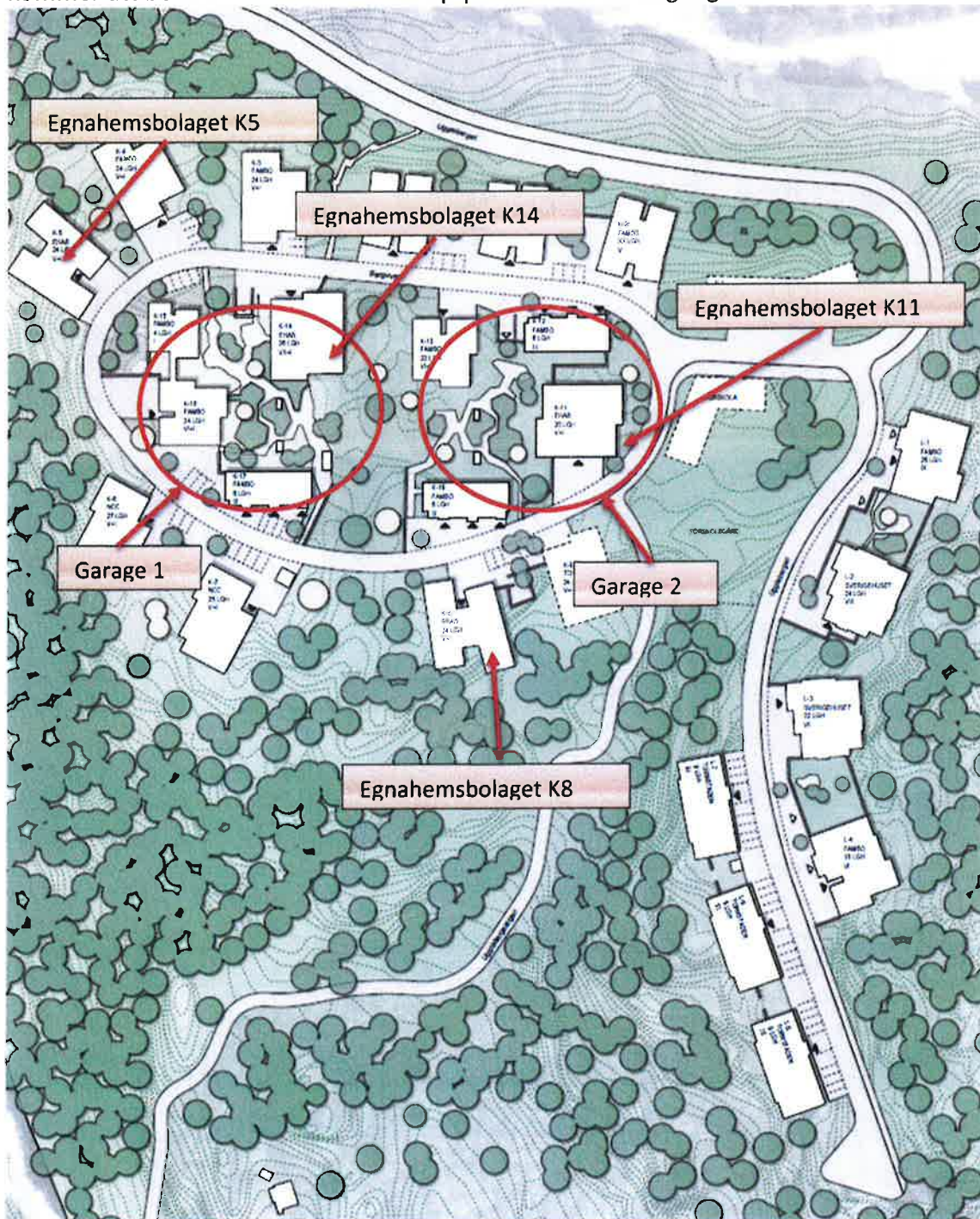


Bild 3. Illustrationskarta

Garagen

Två garage kommer att byggas innanför gatuslingan "Berguven". Naturmarken (se bild 4) får inte bebyggas enligt detaljplanen (bilaga 2). Båda garagen byggs i två plan (se bild 5) för att få ut tillräckligt med p-platser för att klara Göteborgs stads parkeringstal.

Egnahemsbolagets hus K14 ligger helt intill garage 1 (se bild 3) vilket gör det nödvändigt att även spränga för det huset.

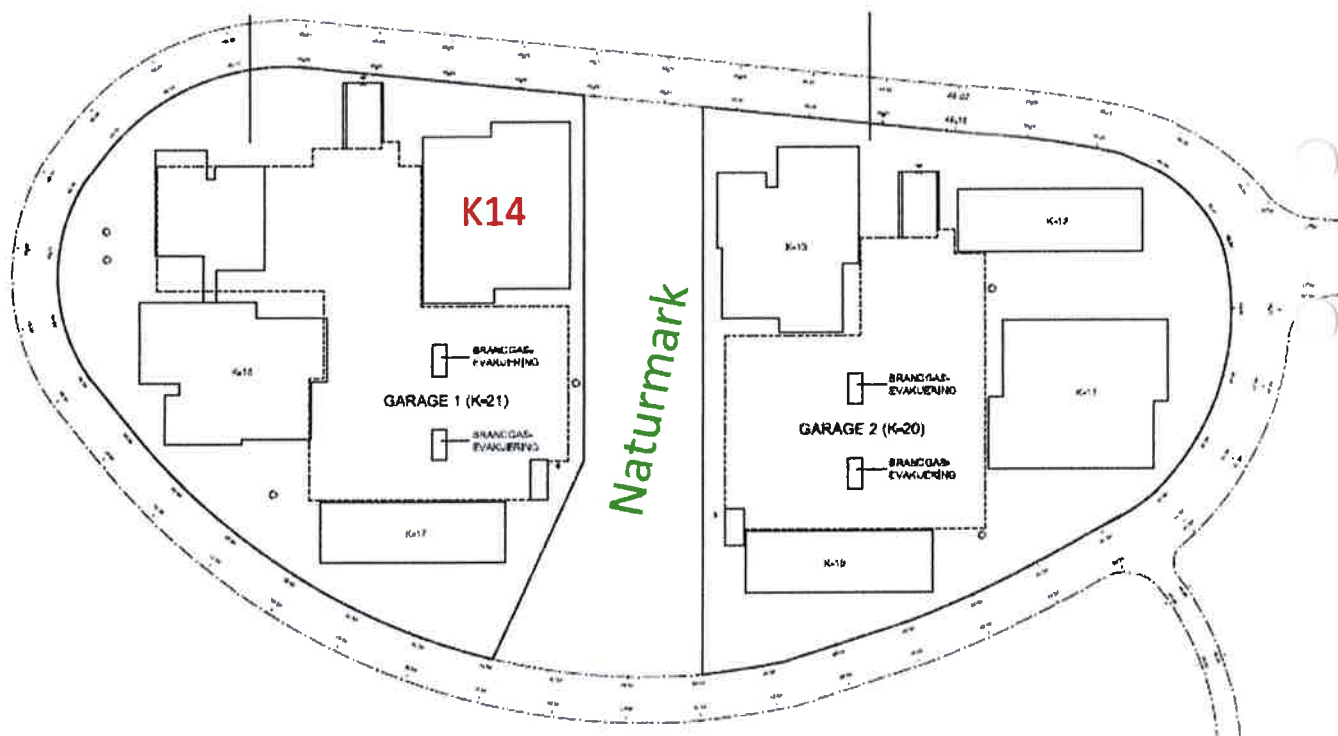
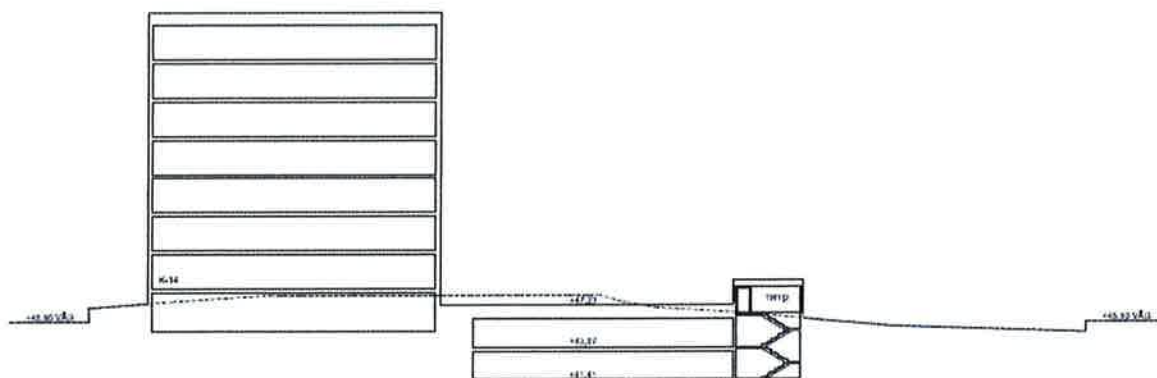


Bild 4. Utsträckning Garage 1 och Garage 2



GARAGE 1
SEKTION B-B

Bild 5. Sektion genom Garage 1 och Egnahemsbolagets hus K14 som ingår i Brf Kattuglan

Teknisk beskrivning

Stomme

- Byggnaderna har en stomme med bärande betong alt. stål.
- Ovanpå garaget blir det planterbara innergårdar.
- Infart/ingång via ramp och trapphus.

Installationer

- Teknikrum (el, ventilation)
- Frånluftsventilation i parkeringsdelen. Övriga utrymmen till- och frånluft.
- Hiss från Egnahemsbolagets hus K14 ner i garage.
- Uppvärmtd.
- 10 st p-platser ska förses med ladduttag för elbilar. Garaget förbereds för fler framtida laddningsplatser.
- Lågenergibelysning (LED) installeras.

Miljö

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtiden-koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Sunda Hus Miljödata.

Garagen kommer vara uppvärmda.

Social hänsyn

I denna entreprenad har social hänsyn inte bedömts vara lämplig p.g.a. den korta entreprenad tiden för resp. yrkeskategori.

Tidplan

Garageupphandlingen pågår nu och anbuden ska vara inlämnade 2016-02-16.
Planerad byggstart maj 2016.

Projektet beräknas vara klart i mars 2018.

Förutsättningar

Mark ej förvärvad

Egnahemsbolaget har per idag inte förvärvat marken. Orsaken till det är att under Egnahemsbolaget, Familjebostäder och Framtiden AB utreder möjligheten att överföra Egnahemsbolagets mark till Familjebostäder. Syfte med en sådan överföring av mark från Egnahemsbolaget till Familjebostäder är att öka volymen hyresrätter på Uggleberget från nuvarande 17 % till 25 %. En förutsättning för att överföringen ska kunna genomföras är att Familjebostäder får köpa marken från Fastighetskontoret för samma kvadratmeterpris som de betalat för övrig mark på Uggleberget. Skillnaden mellan Egnahemsbolagets pris och Familjebostäders pris motsvarar 19 000 000 kr.

Familjebostäder har haft möte med Fastighetskontoret under januari månad. Fastighetskontoret har gjort en konsekvensanalys avseende avtal/juridik, ekonomi och tider. De ser goda möjligheter att hantera avtal/juridik och tider. Fastighetskontoret kommer inte sälja marken med ett intäktsbortfall på 19 000 000 kr. En följd av det beskedet från Fastighetskontoret är att Familjebostäder inte har möjlighet att få en rimlig ekonomi för de bostäder som skulle uppföras på Egnahemsbolagets mark. Konsekvensen av detta blir att Egnahemsbolaget förvärvar marken och fortsätter sin exploatering på Uggleberget under förutsättning att Fastighetskontoret inte ändrar sitt intäktskrav. Oavsett om det blir Egnahemsbolaget eller Familjebostäder som bygger bostäder så krävs det ett garage.

Tider

Beställare av garagen är en samfällighet under bildande. Samfälligheten gäller båda garagen. För respektive garage bildas en gemensamhetsanläggning. I samfälligheten ingår, förutom Egnahemsbolaget, Familjebostäder, NCC, Tornstaden och Sverigehusen. Samtliga av byggherrarna är beroende av att byggnationen av garagen kommer igång för att inte tidplanen för exploateringen av Uggleberget ska förskjutas. Konsekvens av att inte besluta om start för byggnation påverkar samtliga byggherrar i samfälligheten negativt.

Förfrågningsunderlag för upphandling av garagen skickades ut före jul och anbudstidens utgång är den 12 februari.

Lönsamhet

Egnahemsbolagets projekt gäller uppförande av 4 st punkthus med totalt 110-120 bostäder fördelade på 2 st bostadsrättsföreningar. Brf Kattugglan 57 bostäder och Brf Hornugglan 48 bostäder.

Kalkylerad produktionskostnad(inklusive garage): 318 310 000 kr

Kalkylerad försäljningsintäkt(inklusive garage): 371 870 000 kr

Kalkylerat resultat(inklusive garage): ca 54 miljoner eller ca 17%.

Projekt Uggleberget är för Egnahemsbolagets del ett bärande projekt som kommer skapa goda ekonomiska förutsättningar för fortsatt ökning av exploatering i bostadssegregerade områden som domineras av hyresrätter.

Ekonomi i projektet

Utvecklingskostnader

Köpeskillingen för mark baseras på ett medelpris per kvadratmeter om 4780kr/kvm bruttoarea (BTA) med tilläggslikvid vid beviljat bygglov utöver de fördelade kvadratmetrarna BTA.

Byggrätter för parkering ingår i markpriset.

Köpeskilling per hus

Hus	kr
K5	12 587 652
K14	18 068 120
K8	15 199 205
K11	14 010 626
Totalt	59 865 603

Egnahemsbolagets del av plankostnaden uppgår till 224 371 kr

Summa produktionskostnad

I produktionskostnad ingår entreprenadkostnad, projektering, myndighetsavgifter samt övriga byggherrekostnader. I produktionskostnaden ingår även kostnaden för uppskattad interntid för projektledning.

Entreprenadupphandlingen pågår och handlas upp som en totalentreprenad med fast pris utan indexreglering. I upphandlingen finns förbehåll att entreprenadens genomförande kräver styrelsebeslut om startbesked.

Kalkylerad produktionskostnad:

300 000 kr per p-plats, exklusive moms.

	Min. antal p-platser totalt	kr	Varav Brf Kattugglan har	kr
Garage 1	97	29 100 000	40	12 000 000

	Min. antal p-platser totalt	kr	Varav Brf Hornugglan har	kr
Garage 2	76	22 800 000	32	9 600 000

Bedömd kostnad för sprängarbeten för Egnahemsbolagets Hus K14

	kr
K14	800 000
K11	650 000

Risker/Känslighetsanalys/Möjlighet

I projektet finns följande risker identifierade.

Oförutsedda kostnader

Upphandlingen är inte slutförd vilket innebär att entreprenadsumman inte är känd.

I kalkylen ingår 10 % risk för ändrings- och tilläggsarbeten baserat på entreprenadkostnaden. Risktillägget för ändrings- och tilläggsarbeten i kalkylen är bedömd täcka en ökad risk för oförutsedda förhållanden avseende markförhållanden och geotekniska förutsättningar.

Bygglov

Bygglövsprocessen påbörjas inom kort. Risk för överklagande av bygglov föreligger.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

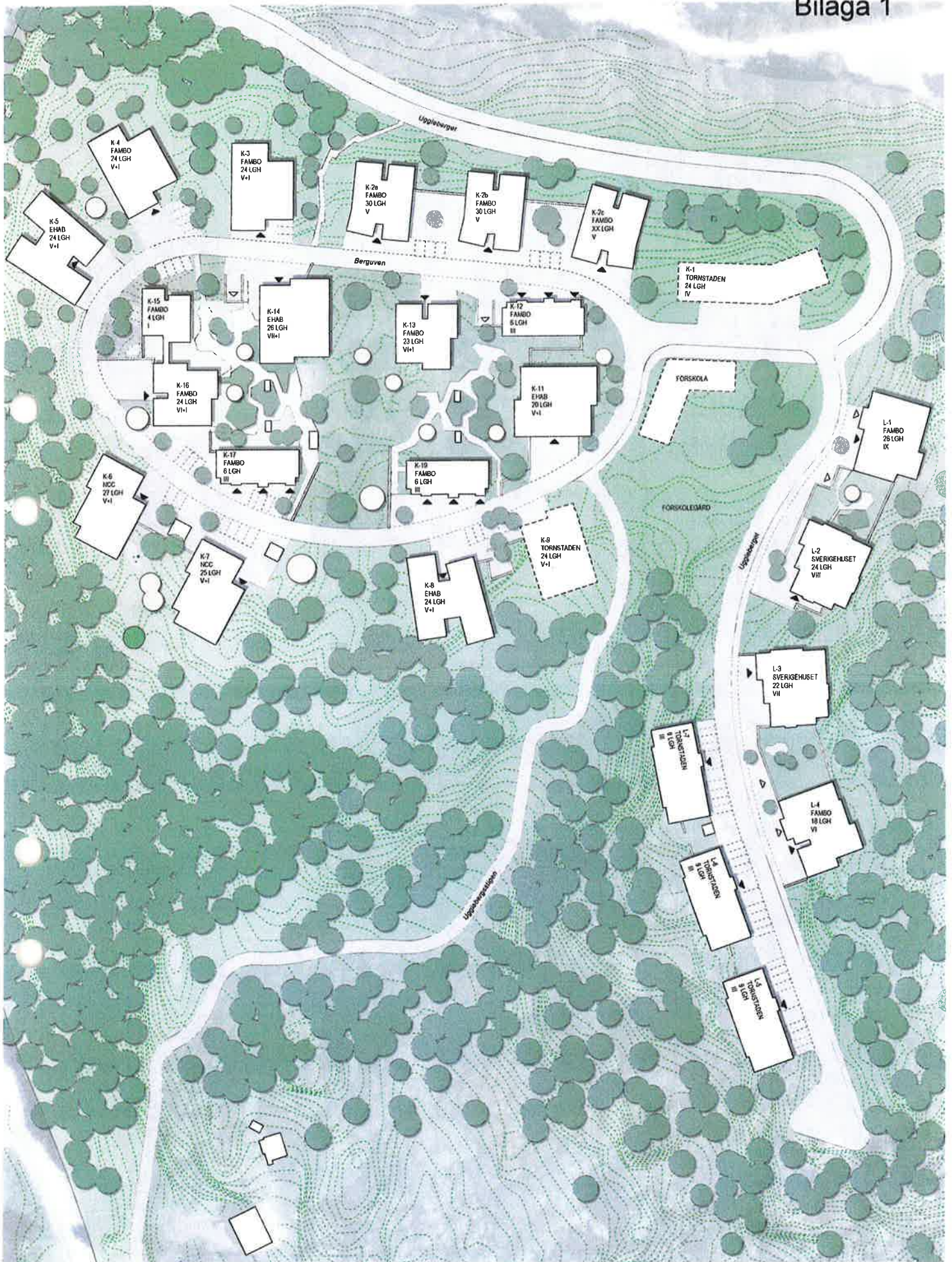
~~att godkänna ovanstående projekt.~~

att starta Bergovens samfällighets garagebyggnation samt sprängarbeten för Egnahemsbolagets hus K11 och K14

Beslutet ovan innebär en finansiering via Förvaltnings AB Framtiden.

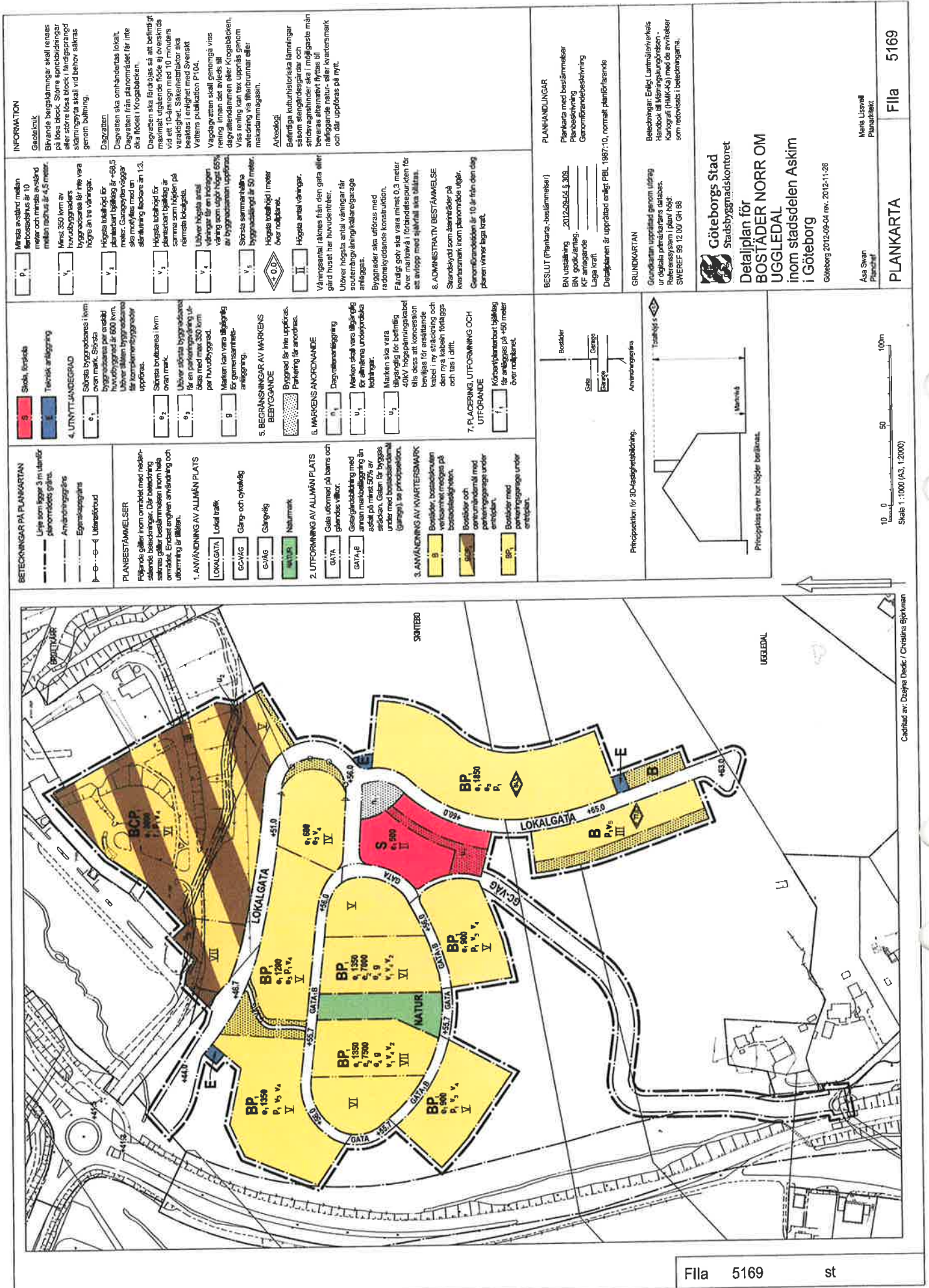
FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson



ILLUSTRATIONSPLAN 1:500 (A3)





BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN
 Lite som ligger 3 m utanför planområdets gränser.
 Användningsgränser.
 Egendomsgränser.
 Utanförgränser.

PLANBESTÄMMELSE
 Följande gäller inom området med nödvarns- och räddningsanläggning. Där beaktning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast enstaka ändringar och utformning är tillåtna.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokal trafik
- GCVAG Gång- och cykelväg
- GATA Gångväg
- NATUR Naturmark

2. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata utformad på brens och gatan ska vara 4,0 m bred.
- GATA-B Gata utformad på brens och gatan ska vara 4,0 m bred. Gata-B ska vara 4,0 m bred. Gata-B ska vara 4,0 m bred.

3. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, bostadsområden och villastadsbebyggelse.
- B-1 Bostäder och bostadsområden med parkeringsgarage under entréplan.
- B-2 Bostäder med parkeringsgarage under entréplan.

4. UTTUNTLANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsareal i kvadratmeter får inte överstiga 200 kvadratmeter per hektar.
- e₂ Största byggnadsareal i kvadratmeter får inte överstiga 400 kvadratmeter per hektar.
- e₃ Största byggnadsareal i kvadratmeter får inte överstiga 800 kvadratmeter per hektar.

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken kan vara utbyggd för en parkeringsanläggning.
- g₁ Marken kan vara utbyggd för en parkeringsanläggning.
- g₂ Marken kan vara utbyggd för en parkeringsanläggning.

6. MARKENS ANKORRANDE

- n₁ Degvalensanläggning
- u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- u₂ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- u₃ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- 1 Körtvagnsplaner och byggnader ska placeras så att de inte stör trafik och inte skapar buller.

8. ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Stadsstyrelsen kan besluta om planområdets utformning och utvärdering genom att utvärdera och utvärdera planområdet och utvärdera planområdet.

9. ADMINISTRATION

Stadsstyrelsen kan besluta om planområdets utformning och utvärdering genom att utvärdera och utvärdera planområdet och utvärdera planområdet.

BESLUT (Planeringsbestämmelse)

BN utställning 2012-05-04 § 302.
 Planbeskrivning.
 Genomförandebeskrivning.

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 1987:10, normal planförfarande.

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utlägg ur digitala primärkartans utgåva. Referenssystem: Plan 1987: SWEREF 98 12 00 G1 66

PLANKARTAN

Asa Swan Planarkitekt
 Maja Lisvall Planarkitekt

10 0 50 100m
 Skala 1:1000 (A3, 1:2000)

INFORMATION

Gästbarnhus
 Byggnad ska omvandlas till gästbarnhus. Byggnaden ska omvandlas till gästbarnhus. Byggnaden ska omvandlas till gästbarnhus.

Dagvatten
 Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Väggavattning
 Väggavattningen ska genomgå viss rening innan det avledes till dagvattendammen eller Krogbacken. Väggavattningen ska genomgå viss rening innan det avledes till dagvattendammen eller Krogbacken.

Arkologi
 Befintliga kulturhistoriska lämningar ska skyddas och utvärderas. Befintliga kulturhistoriska lämningar ska skyddas och utvärderas.

PLANHANDLINGAR

Planområde med bestämmelser.
 Planbeskrivning.
 Genomförandebeskrivning.

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utlägg ur digitala primärkartans utgåva. Referenssystem: Plan 1987: SWEREF 98 12 00 G1 66

Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för BOSTÄDER NORR OM UGGLEDAL
 inom stadsdelen Askim i Göteborg

Göteborg 2012-05-04 rev. 2012-11-28

Asa Swan Planarkitekt
 Maja Lisvall Planarkitekt

PLANKARTA **Fila** **5169**