

Bilaga 1: Förteckning över byggrätter i Bergsjön och Tynnered

Moderbolaget har gett Familjebostäder i uppdrag att identifiera vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter. Nedan förteckning över outnyttjade byggrätter utgår från material som togs fram inom ramen för det uppdrag Chalmers genomförde under 2020. Det nu aktuella uppdraget att identifiera eventuella byggrätter till försäljning berör endast utsatta områden, varför endast Tynnered och Bergsjön finns återgivna nedan. Utgångspunkten för analysen har varit det material som Chalmers producerade 2020 som kompletterats med bolagets egen analys. Detta eftersom underlaget från 2020 endast genererats från teoretiska data och på distans.

Tabell över outnyttjade byggrätter, identifierade 2020.

Område	Fast.beteckn.	Byggrätt (BTA) kvm	Kompletterande analys (Familjebostäder)	Bolagets bedömning
Bergsjön	Bergsjön 2:38	933	Byggrätt för centrumändamål, varför planändring krävs. Centrumytorna har överkapacitet som det är. Fastigheten går inte att på lämpligt sätt angöra och bjälklag över underliggande garage tål inte ökad belastning.	Ej lämplig
Bergsjön	Bergsjön 38:1	3751	Ingår i befintligt arbete för ny plan för Siriusgatan kopplat till nybyggnation av bostadsrätter och renovering av vårt befintliga bestånd om 1208 lgh.	Ej lämplig
Bergsjön	Bergsjön 39:6	5884	Ingår i befintligt arbete för ny plan för Siriusgatan kopplat till nybyggnation av bostadsrätter och renovering av vårt befintliga bestånd om 1208 lgh.	Ej lämplig
Bergsjön	Bergsjön 6:4	1084	Parkeringsgaraget är utdömt och parkering sker idag endast på övre plan. Outnyttjad byggrätt om 1084 kvm avser garageändamål och medför att p-garage kan utökas inom befintlig plan. EHAB har tidigare visat intresse för vidareutveckla hela eller delar av vår fastighet (Bergsjön 6:4) och Familjebostäder ser positivt på att mark kan avyttras i syfte att bygga bostadsrätt/småhus oavsett aktör, något som skulle tillföra positiv utveckling till området. Ett arbete ihop med Tidiga skeden på Framtiden Byggutveckling är nyligen uppstartat i syfte att se på möjligheterna att bygga fler bostäder och utveckla platsen. Viktigt att framgent säkra parkering till fastighet Bergsjön 6:1 och 6:3. En försäljning	Lämplig

			skulle även inverka positivt ekonomiskt då bolaget inte skulle behöva re-investera i befintligt garage.	
Bergsjön	Bergsjön767:261	1677	Outnyttjade byggrätt avser parkeringsanläggning och behövs för att betjäna befintligt bestånd. Parkeringsdäcken är i behov av renovering men kommer behöva bestå i befintlig omfattning.	Ej lämplig
Tynnered	Tynnered 6:3	1020	Angränsande kommunal mark i söder av fastigheten innehåller en butik som vi inte har rådighet över. Vi hade gärna sett att denna verksamhet fränflyttar området men kräver ny plan och upphävande av tomträtt. I ett sådant läge hade vi kunnat tillföra del av egen mark för att utveckla platsen med tillkommande bostäder. Småhus hade varit positivt och medfört ett lågt tillkommande parkeringsbehov. I dagsläget består outnyttjade byggrätt av byggrätt för skola, förskola eller barnomsorg, varför ny detaljplan krävs.	Ej lämplig
Tynnered	Önnered 45:1	7600	Av Chalmers identifierad BTA utgörs av tidigare underjordiskt parkeringsgarage. Detta garage är sedan en tid borttaget och byggrätten finns därmed inte längre fysiskt kvar. På fastigheten kan möjlighet finnas att bygga tillkommande bostäder på kvarvarande fria ytor i gårdsmiljön, men inte lämpligt för bostadsrätt då fastigheten idag är ett homogent kvarter med hyresrätter och inte lämplig att dela upp.	Ej lämplig
Tynnered	Önnered 48:1	8750	Bjälklag får ej bebyggas. Byggrättsvolymen avser beträdbart däck/bjälklag för underliggande parkering. Bjälklaget får inte bebyggas. Befintligt p-däck är nyligen renoverat och behövs för att säkerställa försörjning av p-platser till befintliga fastigheter i närområdet (inkl. nybyggda hus längs Grevegårdsvägen)	Ej lämplig

Slutsats

Av ovan tabell framgår att 1084 kvm byggrätt identifierats som lämplig att sälja till ändamål bostadsrätt/småhus eller som komplement till sådan bebyggelse.