



Bostads AB Poseidon

Styrelsehandling nr 14 a
Datum 2022-06-07
Diarienummer PO2022-0022

Handläggare: Markus Svedberg
Telefon: 031-332 10 00
E-post: markus.svedberg@poseidon.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag i Framtidens affärsplan, nyproduktion - Outnyttjade byggrätter i utsatta områden möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter

Förslag till beslut

Styrelse för Bostads AB Poseidon:

1. Återrapportering av uppdrag avseende att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter i Framtidenkoncernens affärsplan för 2022 godkänns och uppdraget betraktas som fullgjort.
2. Ärendet hemställs till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden för vidare hantering.

Sammanfattning

De bostadsförvaltande bolagen, däribland Poseidon, har i Framtidenkoncernens affärsplan för 2022 fått i uppdrag att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Totalt i Poseidons fem utsatta områden finns det 15 outnyttjade byggrätter. Utifrån bedömning vilka som är möjliga för att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter har Poseidon funnit fem byggrätter, vilka är: Kyrkbyn 125:1, Järnbrott 166:2, Hjällbo 7:7, Gårdsten 62:3 och Gårdsten 62:6.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget bedömer att ärendet inte kommer ge några nämnvärda ekonomiska konsekvenser. Respektive projekt måste dock bedömas ur den denna dimension vid respektive investeringsärende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget bedömer att ärendet inte kommer ge några nämnvärda ekologiska konsekvenser. Respektive projekt måste dock bedömas ur den denna dimension vid respektive investeringsärende.

Bedömning ur social dimension

Att utföra försäljning av Poseidons outnyttjade byggrätter i utsatta områden för byggnation av småhus och/eller bostadsrätter kommer med största sannolikhet ha positiva konsekvenser för dessa områden genom att det blir en större blandning av ägandeformer.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Expedieras

Förvaltnings AB Framtiden

Ärendet

De bostadsförvaltande bolagen, däribland Poseidon, får i uppdrag att utifrån identifierade outnyttjade byggrätter återkomma med vilka byggrätter i stadens utsatta områden som skulle vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen utredde tillsammans med sina bostadsförvaltande dotterbolag, däribland Poseidon, under hösten 2020 var och hur många outnyttjade byggrätter som fanns totalt i respektive bolag. Respektive bolag gjorde därefter en bedömning av vilka av de funna outnyttjade byggrätter som kunde vara lämpliga för bostäder. Utifrån denna utredning har Poseidon för detta ärende gjort en ny bedömning vilka outnyttjade byggrätter i utsatta områden som kan vara lämpliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Inom Poseidon har vi fem utsatta områden, Backa, Biskopsgården, Frölunda Torg, Hjällbo och Lövgärdet, och i alla fem har vi outnyttjade byggrätter. Totalt i dessa utsatta områden har Poseidon 15 outnyttjade byggrätter och utifrån ny bedömning har Poseidon kommit fram till att det finns fem som kan vara möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Följande bedömning har Poseidon gjort av de 15 outnyttjade byggrätterna.

Distrikt	Fastighet	Adress	BYA (kvm)	Vånings- antal	BTA (kvm)	Typ av byggrätt	Poseidons bedömning	Möjligt för bostadsrätter / småhus
Backa	Backa 79:2	Julias Gata	517	2	1034	Påbyggnad av befintliga punkthus.	Att sälja påbyggda plan på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Backa	Backa 79:3	Julias Gata	123	4	492	Utbyggnad av befintliga lamellhus, två hus byggs samman i vinkel.	Att sälja utbyggd del på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Backa	Backa 79:3	Julias Gata	143	3-4	522	Utbyggnad av befintliga lamellhus, två hus byggs samman i vinkel.	Att sälja utbyggd del på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Backa	Backa 79:5	Jacobs Gata	122	4	488	Utbyggnad av befintliga lamellhus, två hus byggs samman i vinkel.	Att sälja utbyggd del på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej

Distrikt	Fastighet	Adress	BYA (kvm)	Vånings- antal	BTA (kvm)	Typ av byggrätt	Poseidons bedömning	Möjligt för bostadsrätter / småhus
Backa	Backa 79:9	Blendas Gata	123	4	492	Utbyggnad av befintliga lamellhus, två hus byggs samman i vinkel.	Att sälja utbyggd del på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Backa	Backa 79:9	Blendas Gata	143	3-4	522	Utbyggnad av befintliga lamellhus, två hus byggs samman i vinkel.	Att sälja utbyggd del på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Biskopsgården / Jättsten	Kyrkbyn 125:1	Jättstensgatan	490	2	980	Möjlig förändring av detaljplan för befintligt hus.	Om Poseidon bestämmer sig för att befintligt hus ska innehålla lägenheter kan detta potentiellt vara lämpligt för bostadsrätter. Även nya hus i ny detaljplan kan vara lämpliga för bostadsrätter dock bör undersökas hur fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter/ägarerätter ser ut.	Ja
Frölunda Torg	Rud 9:2-5	Gånglåten	6292	1	6292	Påbyggnad av befintliga hus.	Att sälja påbyggda plan på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Frölunda Torg / Tofta	Järnbrott 166:2	Järnbrotts Prästväg	8415	2	16830	Stort markområde vid Frölunda kyrka.	FBU har arbetat med denna detaljplan under ett antal år dock är den just nu pausad pga att man har svårt att komma fram i förskolefrågan. Enligt nytt program för Frölunda ligger det även ett järnvägsreservat över fastigheten vilket kan göra att detaljplanen helt blir stoppad. Om förskolefrågan och järnvägsreservat går att förändra är detta en möjlig byggrätt för småhus och/eller bostadsrätter.	Ja
Hjällbo	Hjällbo 7:7	Sandspåret	2 274	1	2274	Möjlig förändring av detaljplan för befintligt mark.	Poseidon och FBU arbetar i nuläget med att ny detaljplan ska medge bostadsrätter och ägarerätter för att efter detaljplanen vunnit lagakraft kunna sälja byggrätter. Egnahembolaget och BoKlok (Skanska) är delaktiga i detaljplanearbetet och är potentiella köpare.	Ja
Hjällbo	Hjällbo 9:4	Hjällbo Lillgata	1390	2	2780	Påbyggnad av befintliga hus.	Att sälja påbyggda plan på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Hjällbo	Hjällbo 9:4	Hjällbo Lillgata	659	2	1318	Påbyggnad av befintliga hus.	Att sälja påbyggda plan på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Hjällbo	Hjällbo 9:4	Hjällbo Lillgata	639	2	1278	Påbyggnad av befintliga hus.	Att sälja påbyggda plan på befintligt hus genom t.ex. 3D-bildning är komplext och kan skapa otydliga fastighetsgränser inom t.ex installationer.	Nej
Lövgärdet	Gårdsten 62:3	Rosmaringatan	635	9	5715	Outnyttjad byggrätt för punkthus.	FBU driver detta projekt för hyresrätter men skulle kunna var möjlig att förändra till bostadsrätter.	Ja
Lövgärdet	Gårdsten 62:6	Paprikagatan	660	9	5940	Outnyttjad byggrätt för punkthus.	FBU driver detta projekt för hyresrätter men skulle kunna var möjlig att förändra till bostadsrätter.	Ja

Utfallet från denna bedömning är att fem befintliga och kommande byggrätter är möjliga att sälja för ändamålet småhus och bostadsrätter.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att ärendet bidrar i hög grad till koncernens mål.

Datum: 2022-06-07

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Lena Molund Tunborn

VD

Bostads AB Poseidon

.....

Markus Svedberg

Chef Fastighetsutveckling

Bostads AB Poseidon