

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-20

Ärendenummer EXF-2024-00256

EXN 2024-10-21

Handläggare

Sema Kadir

Telefon: 0735662739

E-post: sema.kadir@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier för markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4 i enlighet med de förutsättningar och villkor som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Ärendet ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som vann laga kraft 2014. Stadsutvecklingen i Gamlestaden har pågått under en längre tid och sedan några år är knutpunkten för kollektivtrafik samlad vid ett nytt resecentrum vid Gamlestads torg (buss- och spårvagnstrafik samt pendel- och regiontåg).

Exploateringsnämnden återremitterade ärendet 20 maj 2024 och förvaltningen fick i uppdrag att komplettera tjänsteutlåtandet med information om parkeringsgaraget är avsett för hyresgästerna i den aktuella fastigheten eller om det ska bidra till att lösa parkeringsbehovet i området, hur parkeringsgaraget ska finansieras, ekonomiska konsekvenser av detta samt om kostnaden ska belasta hyresgästerna.

Det underjordiska garaget är avsett för de boende i den aktuella fastigheten. Om garaget byggs kommer kostnaderna att ingå i byggnadens totala produktionskostnad.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparter inom Gbg7000+. Aktörernas önskan om ökad yteffektivitet och möjligheten att tillhandahålla så många studentbostäder som möjligt har

beaktats genom att renodla och ta bort kravet på trygghetsbostäder. Synpunkter om trygghet och gestaltning kan också anses tillgodoses genom gestaltningsprogrammet och allmänplatskvaliteter.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen (Gamlestads torg etapp 1) ingår som en del i den pågående stadsutvecklingen i Gamlestaden. Dåvarande fastighetsnämnden beslutade den 19 oktober 2020 (§189) att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden, där denna detaljplan ingår. Kommunfullmäktige fattade beslut i ärendet den 29 februari 2024.

Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnetto både för exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 (cirka -395 miljoner kronor prisnivå 2022) och för Gamlestaden i sin helhet (cirka -920 miljoner kronor prisnivå 2022) påverkas negativt. .

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen bedömer det positivt ur ekologisk dimension då platsen ligger i direkt anslutning till Gamlestads torg med god kollektivtrafikförsörjning vilket skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen bedömer det positivt ur social dimension då studenter tillför platsen liv och rörelse. Studenter tillför även mångfald och inkludering vilket skapar en varierad och inkluderande social miljö på platsen.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2024-05-20 § 128

Ärendet

Ärendet omfattar fastställande av krav och kriterier för markanvisning inom fastigheten Gamlestaden 80:4 samt uppdrag att genomföra annonsering av markanvisningen.

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande att tillämpas. Det innebär att exploateringsförvaltningen kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka. Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar.

Beskrivning av ärendet

Ärendet ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 som vann laga kraft 2014. Stadsutvecklingen i Gamlestaden har pågått under en längre tid och sedan några år är knutpunkten för kollektivtrafik samlad vid ett nytt resecentrum vid Gamlestads torg (buss- och spårvagnstrafik samt pendel- och regiontåg). I anslutning till resecentrum har bostäder, kontor, bibliotek (Världslitteraturhuset) och Göteborgs första parkeringshus för cyklar färdigställts. Det som kvarstår är byggnation av kvarter B2 (denna markanvisning), se bilaga 1.

Kvarter B2 har markanvisats till olika aktörer och ändamål, delvis under planarbetet men också på färdig detaljplan. Initialt var inriktningen hotell men det bedömdes vid tidpunkten för genomförandet inte vara möjligt bland annat på grund av pandemin. År 2020 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att ändra inriktningen till studentbostäder och det gavs möjlighet att pröva att en del av bostäderna skulle bli trygghetsbostäder inklusive gemensamhetsytor. Magnolia Bostad AB markanvisades för studentbostäder och trygghetsbostäder. Då Magnolia inte kunde fullfölja projektet i enlighet med villkor och krav i markanvisningen har denna inte förlängts.

Förvaltningen föreslår att den aktuella byggrätten markanvisas då det anses vara av stor vikt att området kring knutpunkten Gamlestads torg färdigställs. Markanvisningen föreslås även utifrån arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023.

Datum	Tidigare beslut i EXN (eller tidigare nämnder)
2012-10-01	Markanvisning Skanska Sverige AB (Hotell) inkl. förlängningar (2014-11-24, 2016-06-13)
2017-09-25	Uppdrag till kontoret att sälja fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) på öppna marknaden
2020-12-07	Fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra markanvisning för fastigheten Gamlestaden 80:4 (kvarter B2) med inriktning på studentbostäder och trygghetsbostäder
2021-06-14	Markanvisning Magnolia Bostad AB (studentbostäder och trygghetsbostäder)

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Platsen lämpar sig väl för studentbostäder med hänsyn till dess närhet till kollektivtrafikknutpunkten Gamlestads torg med resecentrum, världslitteraturhus och kommersiell service. Det är också i linje med förvaltningens mål om att tillskapa flera studentbostäder.

Byggrätten innehåller även tvingande bestämmelser om lokalyta för centrumfunktioner i bottenvåningen.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning studentbostäder. Studentbostäderna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa bevarandet av hyresrätter kommer fastigheten att överlåtas med ett förfogandeförbud. Som en del av anbudsprocessen förväntas aktörerna tydligt redovisa sina strategier för att säkerställa att lägenheterna hyrs ut till studenter.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Specifika krav för bebyggelsen

Parkering

Parkeringsbehovet kan lösas genom ett underjordiskt garage inom fastigheten Gamlestaden 80:4, vilket nås via kvarter B1. Garaget är en förutsättning utifrån detaljplanens utformning. Detaljplanen har en bestämmelse om infartsförbud mot gata runt hela byggrätten. För att kunna angöra garaget (inom fastigheten Gamlestaden 80:4) ingår fastigheten i gemensamhetsanläggningarna GA:34 (ramp) och GA:35 (tekniska anläggningar). Gemensamhetsanläggningen GA:34 (ramp) innehas tillsammans med grannfastigheten och är redan bebyggd. Antal parkeringsplatser som skall uppföras styrs vid prövning av bygglov i enlighet med gällande riktlinjer för mobilitet och parkering samt utifrån gällande lagkrav för parkering.

Det underjordiska garaget är avsett för de boende i den aktuella fastigheten. Om garaget byggs kommer kostnaderna att ingå i byggnadens totala produktionskostnad. Detta innebär att intäkterna från både bostadshyror och parkeringsavgifter kommer att finansiera hela produktionskostnaden. Eftersom marknadspriserna för parkering i området sannolikt inte täcker kostnaderna för garaget kan ett eventuellt underskott behöva finansieras genom bostadshyror.

Gestaltning

Den markanvisade parten ska, i samråd med kommunen, ta fram ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Den markanvisade parten ska förbinda sig att bekosta framtagandet av gestaltungsprogrammet samt att följa programmet. Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser

på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer ligga till grund för bedömning av gestaltningen i samband med bygglov. Samtliga övriga markanvisade parter inom ramen för detaljplanen har haft detta som en förutsättning.

Övriga kriterier

- En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören förbinder sig att uppföra bebyggelse. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- Markanvisningen kommer ställa krav på bebyggelseplikt, vilket innebär att byggnationen måste påbörjas inom en specificerad tidsram. Detta krav ställs för att säkerställa en snabb och effektiv utveckling av det tilldelade markområdet.

Prissättning på marken

Anbudspriset ska avse totala summan för byggrätten.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande att tillämpas. Det innebär att exploateringsförvaltningen kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka. Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar.

Bedömningskriterier

Bedömningskriteriet föreslås vara pris.

Bedömningsmetod

Först görs en bedömning att intressenterna accepterat de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisningen. De intressenter som accepterat grundkraven kommer att få en inbjudan till att delta i en budgivning. Den aktör som erbjuder högst pris för marken och uppfyller kvalificeringskraven kommer föreslås tilldelas markanvisningen.

För att fastställa priset föreslås en öppen budgivning där alla budgivare som uppfyller grundkraven kan delta och följa budgivningsprocessen. Detta innebär att samtliga budgivare ges möjlighet att lämna in nya bud under budgivningens gång och att hela processen är transparent och tillgänglig för alla deltagare. För att säkerställa påverkan på exploateringsekonomin föreslår förvaltningen att budgivningen utgår ifrån ett lägstapris vilket innebär att bud under lägstapriset kommer att förkastas.

Kvalificeringskrav

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt

framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till exploateringsförvaltningen.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken. Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fastställer föreslagna krav och kriterier samt ger förvaltningen i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering för markanvisning av det aktuella området.

Förvaltningen bedömer att det är angeläget att området kring knutpunkten Gamlestads torg blir färdigställt. Platsen lämpar sig väl för studentbostäder med hänsyn till sin närhet till kollektivtrafikpunkten med resecentrum samt världslitteraturhus med bibliotek och kommersiell service.

Markanvisningen är en del i arbetet med åtgärder för ökat studentbostadsbyggande enligt beslut i exploateringsnämnden den 23 oktober 2023. Enligt beslutet ska exploateringsförvaltningen anpassa krav och bedömningskriterier för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder. Innan den öppna markanvisningen ska exploateringsförvaltningen säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer. I detta fall har samråd skett med samverkansparter inom Gbg7000+. Aktörernas önskan om ökad yteffektivitet och möjligheten att tillhandahålla så många studentbostäder som möjligt har beaktats genom att renodla och ta bort kravet på trygghetsbostäder. Synpunkter om trygghet och gestaltning kan också anses tillgodoses genom gestaltningsprogrammet och allmänplats-kvaliteter.

Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnettet både för exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 och för Gamlestaden i sin helhet påverkas negativt.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande och omfatta studentbostäder med upplåtelse av hyresrätt. Bedömningskriteriet föreslås vara pris på grund av den ansträngda exploateringsekonomin i Gamlestaden. För att fastställa priset föreslås en öppen budgivning med ett fast lägstapris vilket innebär att alla bud under lägstapriset kommer att förkastas. Syftet är att säkerställa att den negativa påverkan på exploateringsekonomin minimeras.

Det föreslagna markanvisningsförfarandet i Gamlestaden grundar sig på den ansträngda exploateringsekonomin samt tidigare beslut i kommunfullmäktige. Ett förfarande med fast pris likt Tunnlandsgatan skulle innebära att kommunen blir begränsad till det fastställda beloppet i markanvisningen. Det rådande marknadsläget präglas av få transaktioner och osäkerhet kring fastighetsvärderingar vilket gör det utmanande att fastställa ett marknadsvärde. Genom att använda ett jämförelseförfarande med ett lägsta pris och budgivning ges möjlighet att testa marknadens betalningsvilja. Detta förfarande minskar även risken att gå miste om potentiella intäkter vilket kan vara betydande för exploateringsekonomin i Gamlestaden.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för att kommande byggnation ska bidra positivt till områdets utveckling.

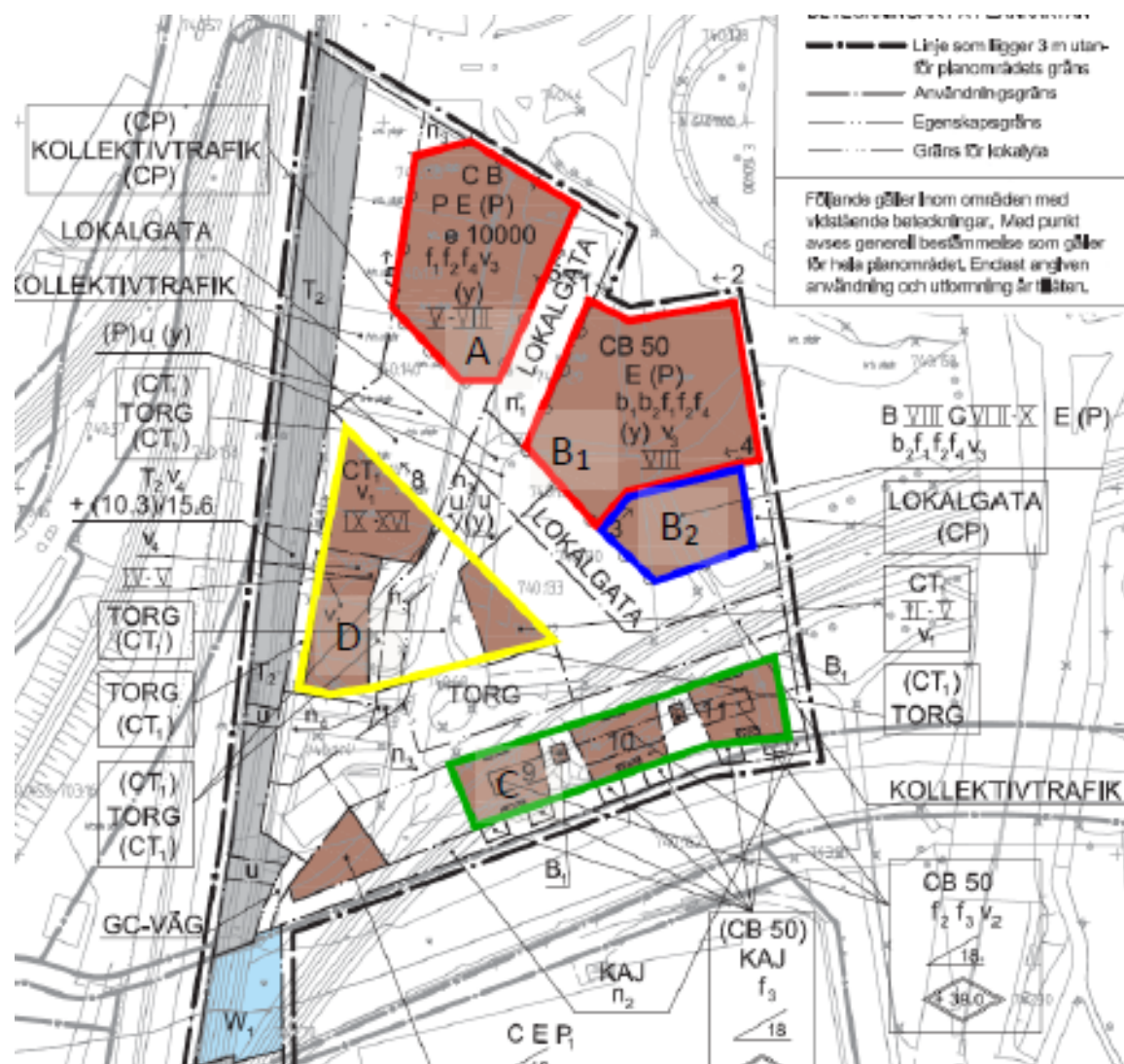
Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

Översiktskarta



Detalj-karta



§ 128 Ärendenummer EXF-2024-00256

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar på förslag av Jerker Sjögren (KD):

Ärendet återremitteras och förvaltningen får i uppdrag att komplettera tjänsteutlåtandet med information om parkeringsgaraget är avsett för hyresgästerna i den aktuella fastigheten eller om det ska bidra till att lösa parkeringsbehovet i området, hur parkeringsgaraget ska finansieras, ekonomiska konsekvenser av detta samt om kostnaden ska belasta hyresgästerna.

Handling

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-04-19

Jäv

Zagros Hama Aga (M), Julia Edby (V) och Patrik Höstmad (D) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet. Ann Catrine Fogelgren (L) utses till justerare.

Dag för justering

2024-05-30

Vid protokollet

Sekreterare

Hanna Jansson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Ann Catrine Fogelgren (L)