



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: **2023-05-22**

Diarienummer: EXF-2023-00158

Handläggare

Josefin Halldin

Telefon: 031-368 11 64

E-post: josefin.halldin@exploatering.goteborg.se

Förändring av markanvisning gällande Markanvisad part inom Detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning inom detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan, föreslås överlåtas från 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB till Utbybergen AB med i övrigt oförändrade villkor t.o.m. 2024-12-12.
2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta markanvisningsavtal med Utbybergen AB i enlighet med ovan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden beslutade 2018 att 4D Bygg i samverkan med Gamlestadens Rör AB skulle tilldelas markanvisning för 15 småhus. Förlängning har skett vid två tillfällen; 2020 samt 2022.

Tingsrätten beslutade 2023-02-10 om att sätta 4D Bygg AB i konkurs.

Exploateringsförvaltningen har haft dialog med konkursförvaltaren samt Gamlestadens Rör AB. Konkursförvaltaren, som företräder 4D Bygg AB i konkursen, och Gamlestadens Rör AB önskar nu att markanvisningen överlåts till Utbybergen AB, som ett koncerngemensamt bolag för de båda tidigare markanvisade parterna.

Förvaltningens föreslår att överlåta markanvisningen till det helägda bolaget Utbybergen AB som tillhör samma koncern som de tidigare markanvisade bolagen. Bedömningen är att bolaget har tillräckligt goda ekonomiska och organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet och berörs inte av beslutet om konkurs för 4D Bygg AB.

Markanvisningen föreslås därför överlåtas på oförändrade villkor och nytt markanvisningsavtal ska tecknas med bolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utbybergen AB är ett koncerngemensamt bolag för de båda tidigare markanvisade parterna som ägs av Salängens projektutveckling AB och 4D Förvaltning AB, se bilaga 3 för bolagsstruktur.

Kreditupplysning har gjorts på 4D Förvaltning AB och de uppfyller krav om minst 40 i rating under 12 månader. En av företrädarna har dock kopplingar till insolventa bolag,

dvs 4D Bygg AB som sattes i konkurs 2023-02-10. Enda borgenären i konkursen förefaller vara staten för biltullar med ett lägre belopp.

4D Förvaltning AB har tillgångar i ett annat exploateringsprojekt på Tredje Långgatan, Kvarteret Barken, där staden har ett tecknat Exploateringsavtal med Långgatans smedja AB, se bilaga 3 för bolagsstruktur.

Kreditupplysning har även gjorts på Salängens projektutveckling AB som också uppfyller kommunens krav kring ekonomiska förutsättningar och förmåga att genomföra projektet.

Förvaltningens förslag om överlåtelse av markanvisning bedöms inte ge någon vare sig positiv eller negativ påverkan på invånarnas och stadens ekonomiska situation på kort eller lång sikt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Exploateringsförvaltningen inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I markanvisningen gjordes bedömning huruvida sökande aktör är ny och/eller mindre för att främja konkurrens och mångfald på marknaden. Bedömning gjordes också bl.a. utifrån aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet.

Samtliga aktuella aktörer har lämnat relevanta förslag avseende social hållbarhet och bedömdes komplettera varandra väl.

Att tillskapa en större variation inom området bedömdes som viktigt, varpå området om cirka 45 småhus fördelats på tre aktörer:

- 4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB (sökte i samförstånd och bedöms som en sammanslagen aktör)
- BoKlok Housing AB
- FB Bostad AB

Ett byte av markanvisad part från 4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB till Utbybergen AB innebär fortsatt att markanvisad part är en både ny och mindre aktör så att konkurrens och mångfald främjas på marknaden. Då övriga krav föreslås vara oförändrade gäller samma förutsättningar gällande social hållbarhet.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Bolagsstruktur Utbybergen AB
4. Markanvisningsavtal – 4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår Exploateringsnämnden att överlåta markanvisning för 15 småhus inom Detaljplan för bostäder vid Plutovägen och Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön från 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB till Utbybergen AB med i övrigt oförändrade villkor från markanvisning 2018-11-26.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsnämnden beslutade, 2018-11-26 §269, att 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB skulle tilldelas markanvisning för 15 småhus. Förlängning har skett vid två tillfällen; 2020-11-16 §216 samt 2022-12-12 §264.

Efter att nämndens beslut vunnit laga kraft i januari 2023 skickades avtalet för förlängning av markanvisningen till 4D Bygg och Gamlestadens rör AB för undertecknande. Avtalet hann emellertid inte undertecknats från Exploateringsförvaltningens sida innan förvaltningen meddelades att 4D Bygg AB försatts i konkurs.

Stadsbyggnadskontoret förändrade partsförhållandena i planavtalet 2022-04-28 – från att ha varit tecknat med 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB till att i stället vara tecknat med Utbybergen AB. Fastighetskontoret fick aldrig förfrågan om ändring av markanvisning då bolagen trodde att detta var hanterat i och med ändring av partsförhållandena i planavtalet. Markanvisningen har därmed fortsatt varit ställd till 4D Bygg AB och Gamlestaden Rör AB i enlighet med beslutet från 2018.

Tingsrätten beslutade 2023-02-10 om att sätta 4D Bygg AB i konkurs. Exploateringsförvaltningen har haft dialog med konkursförvaltaren samt Gamlestadens Rör AB. Konkursförvaltaren som företräder 4D Bygg AB i konkursen och Gamlestadens Rör AB önskar nu att markanvisningen överlåts till Utbybergen AB. Utbybergen AB är det bolag som tecknat och ska betala enligt planavtal med Stadsbyggnadsförvaltningen.

Datum	Tidigare beslut
2016-01-19	Godkännande av program för Bergsjön i Byggnadsnämnden.
2018-11-26	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen)
2019-05-21	Beslut om planbesked för småhus och BmSS vid Plutovägen i Byggnadsnämnden.
2020-11-25	Beslut om planbesked för bostäder vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan i Byggnadsnämnden. Positivt planbesked innebar att ärendet slås ihop med tidigare planbesked för småhus och BmSS vid Plutovägen i kommande detaljplan.
2020-11-16	Beslut om förlängning av markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen).
2020-12-15	Godkännande planstart i Byggnadsnämnden.
2021-10-18	Beslut om markanvisning i Fastighetsnämnden (138 lägenheter och 22 småhus vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan)
2022-04-28	Stadsbyggnadskontoret förändrade partsförhållandena i planavtalet – Från 4D Bygg AB i samverkan med Gamlestadens Rör AB till att i stället vara ställt till Utbybergen AB.
2022-12-12	Beslut om förlängning av markanvisning i Fastighetsnämnden (45 småhus vid Plutovägen).
2023-02-10	Konkursbeslut 4D Bygg AB i tingsrätten.

Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att förtäta kring Rymdtorget i Bergsjön och tillskapa en variation av bostadsformer; dels lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, dels småhus upplåtna med äganderätt. Dessutom syftar detaljplanen till att skapa fler boende med särskild service i stadsdelen.

Två planbesked har slagits samman till en detaljplan. Förväntningen är att tillskapa ca. totalt 250 bostäder, varav ca 95 småhus och 8 BmSS.

Markanvisningsavtal har tecknats med FB Bostad AB, BoKlok Housing AB och 4D Bygg AB/Gamlestadens rör AB 2019 avseende småhusen i söder samt med Egnahemsbolaget 2022 avseende flerbostadshusen och småhusen i norr. Förlängning av markanvisningsavtalen från 2019 har gjorts vid två tillfällen; 2020 samt 2022.

Tidplan

Just nu pågår utredningar inom ramen för detaljplanen. Samråd planeras till Q4 2023 och ett antagande Q1 2025.

Överväganden

Exploateringsförvaltningen har gjort bedömningen att man inte ser något hinder mot att medge överlåtelse till Utbybergen AB då det är ett helägt bolag inom samma koncern som de tidigare markanvisade bolagen tillhör. Kommunens medgivande förutsätter att ny part tar över de skyldigheter som gäller för bolagen enligt tecknat avtal.

Förvaltningen har även gjort bedömningen att bolaget har en tillräckligt goda ekonomiska och organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet trots beslut om konkurs för 4D Bygg AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen har godkänt Utbybergen AB som ny part i planavtalet, ett byte av part även för markanvisningen skulle innebära att kommunen agerar konsekvent gentemot exploitören.

Gamlestadens Rör AB och 4D Bygg AB ansökte om markanvisning i samförstånd. Bolagen tilldelades markanvisningen tillsammans. En följd av att överlåta markanvisningsavtalet till det gemensamma bolaget Utbybergen AB är att aktören/huvudägaren bakom Gamlestadens Rör AB, som står utanför konkursen, får behålla sin del av markanvisningen samt att aktören/huvudägaren bakom det konkurssatta 4D Bygg AB, som har tillgångar i andra bolag, får fullfölja sitt planerade projekt.

Som en ny och mindre aktör kommer Utbybergen AB fortsatt att bidra till konkurrens och mångfald på marknaden. Istället för två parter, för en relativt liten del av exploateringen, avtalar staden med en part samt behåller redan insatta exploitörer i ny konstellation.

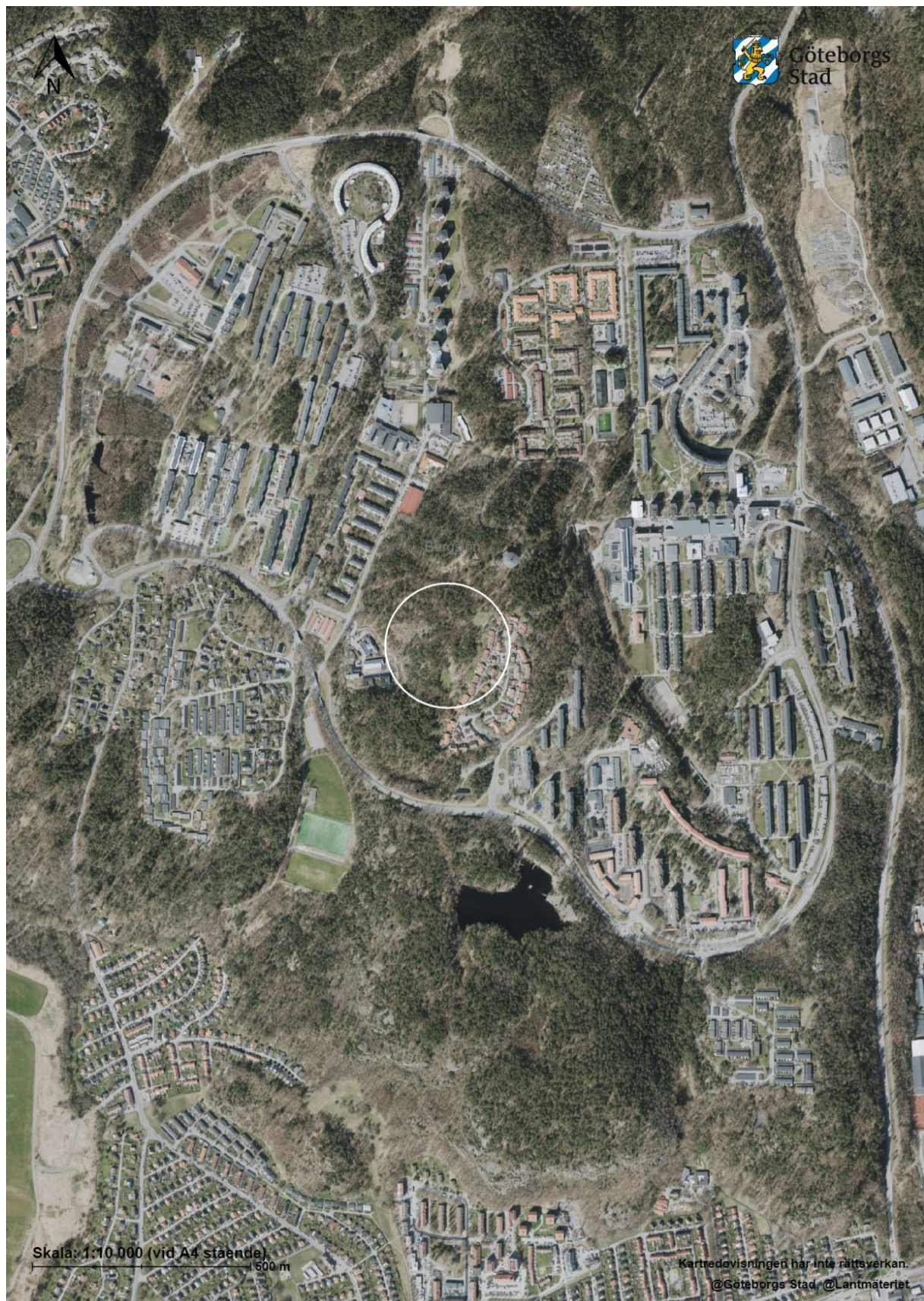
Förvaltningens bedömning

Förvaltningens förslag är att överlåta markanvisningen till det koncerngemensamma bolaget Utbybergen AB och att nytt markanvisningsavtal tecknas med bolaget. Markanvisningen föreslås överlåtas med oförändrade villkor i enlighet med bifogat markanvisningsavtal, bilaga 4.

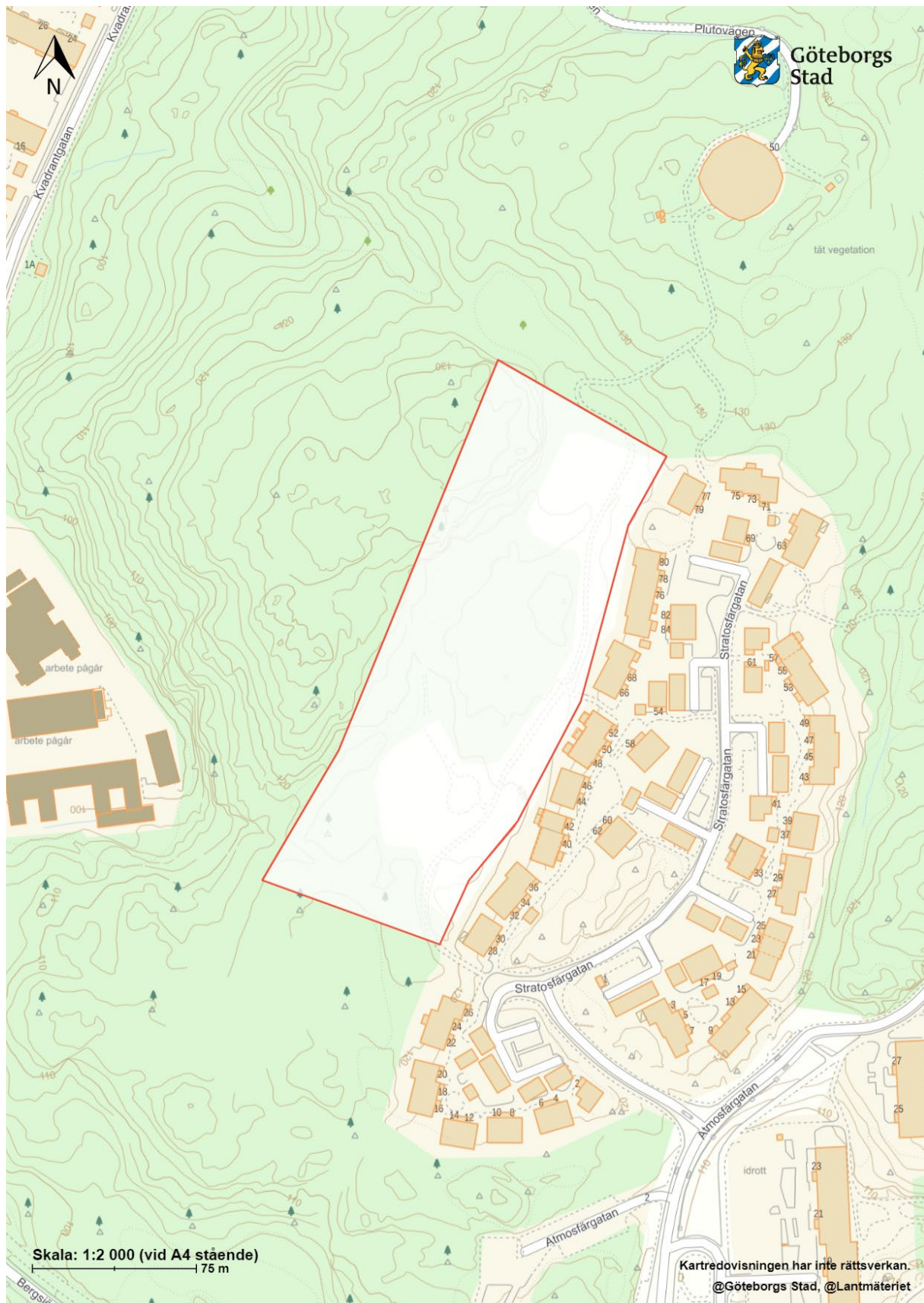
Kristina Lindfors
Direktör Exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Översiktskarta

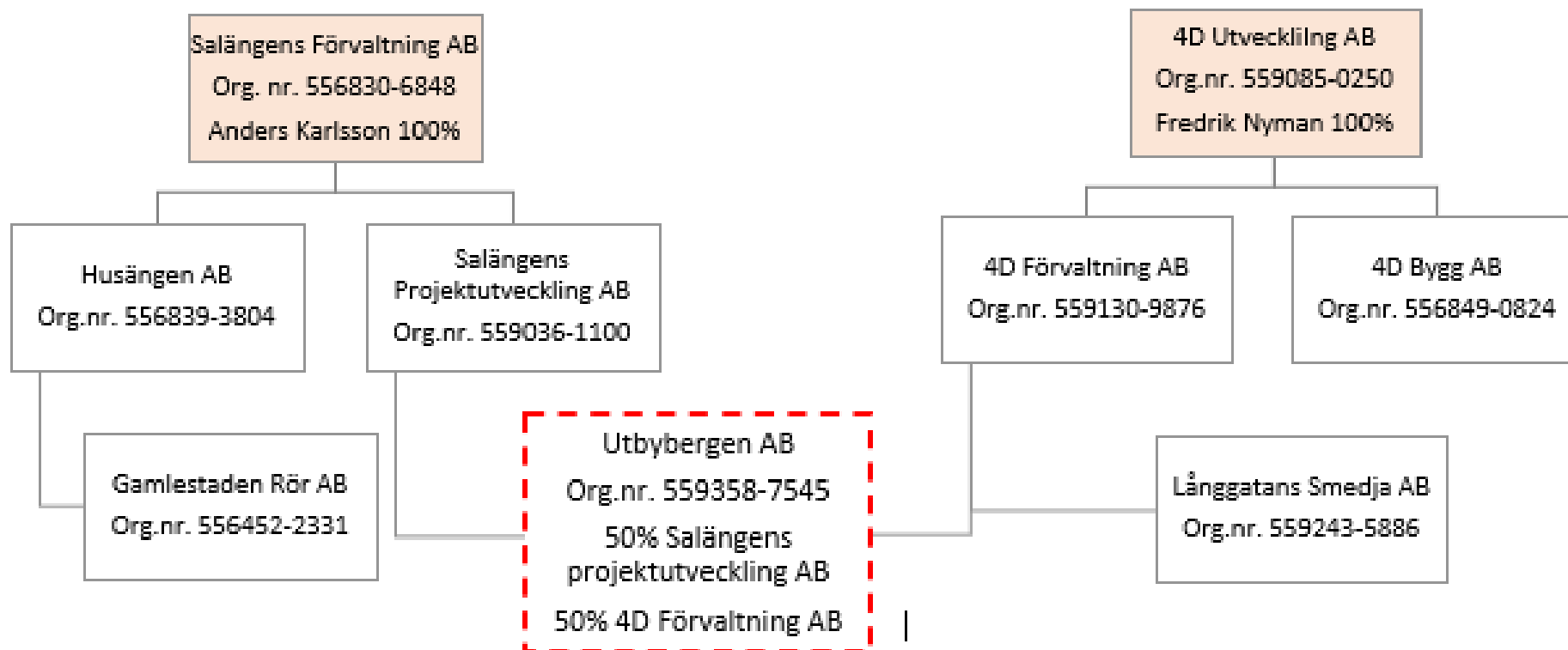


Detalj-karta



Bolagsstruktur – Utbybergen AB

Bilaga till tjänsteutlåtande
Till exploateringsnämnden
2023-05-22. Dnr. 2023-00158



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

4D Bygg AB (556849-0824), Norra Allégatan 1 6tr, 413 01 Göteborg, i samverkan med Gamlestadens Rör AB (556452-2331), Delsjövägen 5 B, 412 66 Göteborg, nedan kallade bolagen.

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 2018-11-26, bilaga 1, beslutat om en markanvisning till bolagen inom det markområde som markerats på bilaga 2. Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Göteborg Bergsjön 767:258 i stadsdelen Bergsjön. Inom det markerade området har fastighetsnämnden även anvisat till följande bolag; BoKlok Housing AB och FB Bostad AB. Kommunen tecknar separata markanvisningsavtal med nu nämnda bolag.

Denna markanvisning innebär att bolagen, under en tid av 2 år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolagen har tagit del av kommunens *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter - policy och regler*, gällande från och med 2014-06-13.

2. Avsiktsförklaring

Bolagen och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 45 bostäder i småhus, varav bolagens andel utgör 15 av dessa bostäder. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

Andelarna i markanvisningen mellan de markanvisade parterna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan bolagen förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en fördelning ske. Aktörerna förväntas samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i denna markanvisning.

3. Grundläggande och projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande för projektet grundläggande villkor.

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.

Sign.


PK

- Bolagen är införstådda med och accepterar att kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, t ex förskola, butikslokaler mm.
- Bolagen är införstådda med och accepterar att kommunen i samband med detaljplanen kan komma att ställa krav på att den befintliga lekplatsen bevaras eller ersätts.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagens byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagens ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".
- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolagen förbinder sig att arbeta i enlighet med de villkor som utifrån bedömningskriterierna ligger till grund för bolagens markanvisning, se i bilaga 3.

4. Detaljplan

Bolagen och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning enligt bilaga 2 är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska startas och när detta kan ske. Markanvisningen innebär således inte någon utfästelse om *när* ett detaljplanearbete påbörjas och inte heller en garanti *att* ett sådant planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult. Bolagen ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

När ett planarbete påbörjats enligt Byggnadsnämndens beslut, sker planprocessen enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden fattar beslut beträffande plansamråd och plangranskning. Om skäl bedöms föreligga kan Byggnadsnämnden i samband med detta, eller i övrigt under planprocessen, besluta att avbryta planarbetet.

Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolagen någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Sign.

PK
PK

Beslut om att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsen kan vidare besluta om överprövning av planen.

Om överklagande eller överprövning leder till att planen inte vinner laga kraft, ger detta inte bolagen någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

5. Ekonomi

5.1 Utredningskostnader

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Övriga utrednings- och projekteringskostnader bekostas av bolagen.

5.2 Planavtal

Stadsbyggnadskontoret kan komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas innan planarbetet påbörjas. Planavtalet reglerar den planavgift som ska betalas för byggrätterna inom området i enlighet med byggnadsnämndens taxa.

5.3 Arkeologi

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

5.4 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

Markföroreningar hanteras beroende på om de är kända vid bolagens tillträde till det markanvisade området eller visar sig efter tillträdet.

A Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandeavtalet. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende erforderliga saneringsåtgärder.

I huvudsak kan kommunen reglera ansvar och kostnadsfördelning i enlighet med något av nedanstående alternativ.

- Kommunen sanerar marken innan tillträdet så att den uppfyller Miljöförvaltningens krav utifrån planerad markanvändning
- Bolagen sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

Sign.

PK
PK

B Oförutsedda föroreningssituationer som *ej är kända vid tillträdet* regleras i första hand enligt nedan.

- För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska bolagen utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpandeåtgärder.
- För förorenad mark med halter högre än MKM ska bolagen utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder.

Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Bolagen ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

5.5 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolagen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker. Parterna kan senare komma överens om annat.

Bolagen ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagens bygg- och anläggnings-arbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolagen betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för kommunen gällande va-taxa.

5.6 Överlåtelse av mark

Kommunen ska till bolagen med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Om bolagen och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolagen. Detsamma gäller om bolagen väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

Sign.

PK
PK

Köpeskillingen för marken ska baseras på en marknadsmässig prissättning samt i enlighet med *Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt*, se bilaga 4.

5.7 Gatukostnadsersättning

I köpeskillingen för marken ingår full gatukostnadsersättning för områdets andel i gata, park och annan allmän plats i enlighet med blivande detaljplan.

6. **Giltighet**

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolagen senast 2020-11-26. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*
- planarbetet har avbrutits.

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än fastighetsnämnden.

7. **Överlåtelse av avtal**

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolagen ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för bolagen enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som bolagen tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

8. **Ändringar och tillägg**

Detta avtal med bilagor 1 – 4 utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

9. **Twist**

Twist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

Sign.

Pr
PK

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 2019- 06-27
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd


AC Exploateringsavdelningen

PETER KIM
Namnförtydligande

AC Strategiska avdelningen

Namnförtydligande

Göteborg den 2019- 06-19
för 4D Bygg AB

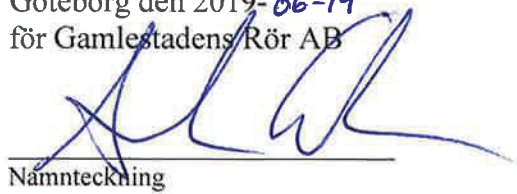

Namnteckning

FREDRIK NYMAN
Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande

Göteborg den 2019- 06-19
för Gamlestadens Rör AB


Namnteckning

ANDERS CARLSSON
Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 3864/18

Handläggare

Anton Lindström

Telefon: 031-368 11 74

E-post: anton.lindstrom@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked samt markanvisning för bostäder vid Plutovägen inom stadsdelen Bergsjön

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. FB Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
2. BoKlok Housing AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
3. 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-3.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder inom området med en volym om cirka 45 småhus. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
6. Fastighetsnämnden förutsätter att beslut om planbesked fattas av byggnadsnämnden inom lagstadgad tid, det vill säga inom fyra månader räknat från den dag fastighetsnämndens ansökan om planbesked inges till byggnadsnämnden.

Sammanfattning

För att möta behov av ökad social hållbarhet och möjligheter till olika former av boende i Bergsjön har fastighetskontoret studerat möjliga ytor för bebyggelse kring Rymdtorget. Med utgångspunkt i program för Bergsjön (2016) identifierades området nordväst om Rymdtorget som lämpligt för förtätning med syfte att knyta samman redan bebyggda områden. Den studie som fastighetskontoret låtit ta fram för området visar på en preliminär total volym om cirka 900 bostäder i blandade former. Området som studerats utgörs idag huvudsakligen av kuperad naturmark och sträcker sig något längre norrut och längre söderut jämfört med det område som pekas ut som lämpligt för bebyggelse i programmet.

Aktuell planansökan och markanvisning ligger inom del av fastigheten Bergsjön 767:258 och omfattar cirka 45 småhus vilket utgör en mindre del av ovanstående projekt. Småhusen ligger utanför det område som pekas ut för bebyggelse i programmet men i anslutning till befintligt småhusområde och bedöms kunna utgöra en lämplig komplettering av detta.

Projektet bedöms i sin helhet kunna bana väg för ett betydande tillskott av bostäder samt en ökad variation i boendeformer i Bergsjön. Fastighetskontoret har för avsikt att återkomma till fastighetsnämnden för beslut avseende planansökan och markanvisning för resterande delar av projektet. En sådan planansökan bedöms även omfatta ytor för skola och förskola.

Ekonomiska konsekvenser

Baserat på den exploateringsstudie som fastighetskontoret låtit göra under 2017 har en översiktlig kalkyl tagits fram för projektet i sin helhet. I detta skede visar kalkylen preliminärt på en svagt positiv exploateringsekonomi vid en utbyggnad av cirka 900 bostäder. Marginalerna är dock små och det finns en del osäkerheter i projektet knutet till framförallt kostnader för gatuutbyggnad och hantering av de svåra terrängförhållandena på platsen. Terrängförhållandena kan leda till en lägre exploatering och innebär osäkerheter i uppskattning av kostnader för gatuutbyggnad. Det finns en risk att projektet inte ger ett positivt utfall.

Exploateringsstudien har utförts med fokus på genomförandeekonomi. Det innebär en strävan efter låga kostnader för infrastruktur och att i möjligaste mån undvika andra kostsamma åtgärder, exempelvis ledningsomläggning.

I nuläget har ingen separat kalkyl tagits fram för enbart småhusområdet. Området är relativt plant vilket bör underlätta en exploatering. Projektet medför dock kostnader för bland annat utbyggnad av gata och eventuellt flytt av befintlig lekplats.

Barnperspektivet

Åtgärder för fler bostäder och en större blandning i Bergsjön bedöms positivt ur barnperspektivet. Större möjligheter att hitta ett boende som passar för olika målgrupper innebär också att barnfamiljer kan få större möjlighet att bo kvar i området även om boendebehoven ändras.

Den befintliga lekplatsen i området bedöms som värdefull ur barnperspektivet. Som villkor för markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på att lekplatsen bevaras eller ersätts.

Fastighetskontorets avsikt är att ansöka om planbesked för resterande del av projektet längre fram. Ytor för skola och förskola avses ingå i en sådan ansökan.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

En ökad variation i boendeformer i Bergsjön främjar mångfald eftersom möjligheten att hitta en boendeform som passar olika gruppers förutsättningar ökar. Med möjligheten för fler grupper att bosätta sig i ett område skapas också möjligheten till en större mångfald.

Miljöperspektivet

I markanvisningen ställs krav på att projektet genomförs i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Närhet till befintlig service, kommunikationer och infrastruktur är positivt ur miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Prokollsutdrag

patricia@fbbostad.se

anders@gamlestadensror.se

emma.lundin@boklok.se

nyman@4dbygg.se

Ärendet

Berört område för föreslagen planbeskedansökan och markanvisning redovisas i bilagor. Fastighetskontoret efterfrågar beslut om markanvisning och planbeskedsansökan för småhus vid Plutovägen.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av huruvida aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för planansökan och markanvisning utgörs idag av naturmark, lekplats och delvis klippt gräsyta. Genom området löper en gångväg. I anslutning till området finns ett befintligt småhusområde med äganderätter.

Det är cirka 7 kilometer mellan området och centrala Göteborg. Närmsta busshållplats finns inom 200–500 meter och Göteborgs centralstation nås på cirka 30 minuter med buss. Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 strax intill Rymdtorget som är ett utpekad kraftsamlingsområde. Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Pw ①

Fastighetskontoret har med utgångspunkt i Program för Bergsjön (2016) låtit ta fram en exploateringsstudie för ett större område väster om Rymdtorget varav aktuellt ärende utgör en mindre del. Studien utgår från ett område som pekas ut som lämpligt för bebyggelse i programmet men sträcker sig något längre norrut och längre upp på berget söderut. Exploateringsstudien visar på en preliminär total volym om cirka 900 bostäder i blandade former och ger förslag på placering av ny förskola och skola.

Aktuellt planbesked och markanvisning ligger inom del av fastigheten Bergsjön 767:258 och omfattar cirka 45 småhus vilket utgör en mindre del av en möjlig framtida utbyggnad. Småhusen ligger utanför det område som pekas ut för bebyggelse i programmet men i anslutning till befintligt småhusområde och bedöms kunna utgöra en lämplig komplettering av detta.

Ärendet utgör ett första steg i ett betydande tillskott av bostäder, preliminärt cirka 900 i blandade upplåtelseformer i Bergsjön. De cirka 45 småhusen föreslås markanvisas enligt nedan.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 45 småhus. Volymen ovan är endast preliminär och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Krav enligt markanvisningspolicy

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Projektspecifika krav

Kommunen har i markanvisningen förbehållits rätten att senare ställa krav på att den lekplats som ligger inom området bevaras eller ersätts inom området.

Prissättning på marken

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt som kommande detaljplan medger.

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Utifrån sökandens beskrivning har fastighetskontoret gjort en bedömning av aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. En beskrivning av åtgärder som syftar till att stärka den sociala hållbarheten samt en modell för att hålla nere pris till kund har efterfrågats.

I denna markanvisning har fastighetskontoret även bedömt utifrån huruvida sökande aktör är ny och/eller mindre för att främja konkurrens och mångfald på marknaden.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt från ovanstående.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Didar Zuta
- GBJ Bostadsutveckling AB
- 4D Bygg AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- BoKlok Housing AB
- Blooc AB
- HEY House AB
- Veidekke Bostad AB
- Götenehus AB
- Gamlestadens Rör AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- OBOS Projektutveckling AB
- Ikano Bostadsutveckling AB
- Space m2 for Smart Living AB
- Abreco AB / PWBB Holding AB
- Inkluderande Fastigheter AB
- FB Bostad AB

Totalt har 17 ansökningar inkommit varav samtliga uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- FB Bostad AB
- Gamlestadens Rör AB
- 4D Bygg AB
- BoKlok Housing AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Småhus
FB Bostad AB	15
BoKlok Housing AB	15
4D Bygg AB / Gamlestadens rör AB	15
Totalt	45

Gamlestadens Rör AB och 4D Bygg AB har ansökt i samförstånd, och föreslås tilldelas en tredjedel av markanvisningen tillsammans.

FB Bostad AB och BoKlok Housing AB har i sina ansökningar angivit att småhusen avses upplåtas som bostadsrätter. 4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB har angivit att småhusen avses upplåtas som bostadsrätter alternativt äganderätter.

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Andelarna av markanvisningen är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt

verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en fördelning göras.

Ambitionen för uppdelningen av området är att främja variation i området.

Aktörerna förväntas samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markanvisningen.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB, 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

Att tillskapa en större variation inom området bedöms som viktigt, varpå området om cirka 45 småhus föreslås delas på tre aktörer (4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB har ansökt i samförstånd och bedöms som en sammanslagen aktör).

Samtliga aktuella aktörer har lämnat relevanta förslag avseende social hållbarhet samt föreslagit någon form av flexibilitet och/eller valmöjlighet i bostädernas utformning med syfte att bidra till en variation och diversifierad prisbild inom området med möjlighet för kund att till viss del påverka slutpris. Lösningarna skiljer sig dock något åt och bedöms kunna komplettera varandra väl.

4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB är i grunden två mindre byggentreprenadföretag med ambitioner om att ägna en större del av sin verksamhet åt utveckling av bostäder i egen regi. De har tidigare ej erhållit markanvisning inom Göteborgs stad. Aktörerna erbjuder bland annat följande: rekrytering i närområdet, praktikplatser, "bra att ha pool", gemensamhetsytor, träbyggnadsteknik, flexibilitet och valbarhet avseende bostadens inredningsgrad (3 olika alternativ).

BoKlok Housing AB är en något större aktör, de bedöms dock ha ett inarbetat koncept som lämpar sig särskilt väl på platsen. Aktören erbjuder bland annat följande: praktikplatser, starkt prispressade bostäder med en god avvägning mot kvalitet, "rättvis säljmodell", flexibla planlösningar, effektiva byggprocesser, pristak vid nyproduktion och andrahandsförsäljning, brf-skola och styrelseutbildning, verktygspool, gemensamma mötesplatser, yteffektiva bostäder.

FB Bostad AB är en relativt ny och liten aktör som tidigare i år erhållit markanvisning i östra Gårdsten men som ännu inte har hunnit slutföra något projekt inom Göteborgs stad. Aktören erbjuder bland annat: praktikplatser, delvis oinredda bostäder med syfte att skapa flexibilitet och möjlighet för kund att färdigställa själv (3 olika alternativ), olika bostadsstorlekar (3 olika alternativ), brf-skola, verktygspool, gemensamma umgängesytor, odlingsytor.

Sammantaget erbjuder aktörerna modeller som kan komplettera varandra, skapa en variation och som är förenliga med varandra för att skapa en god helhet.

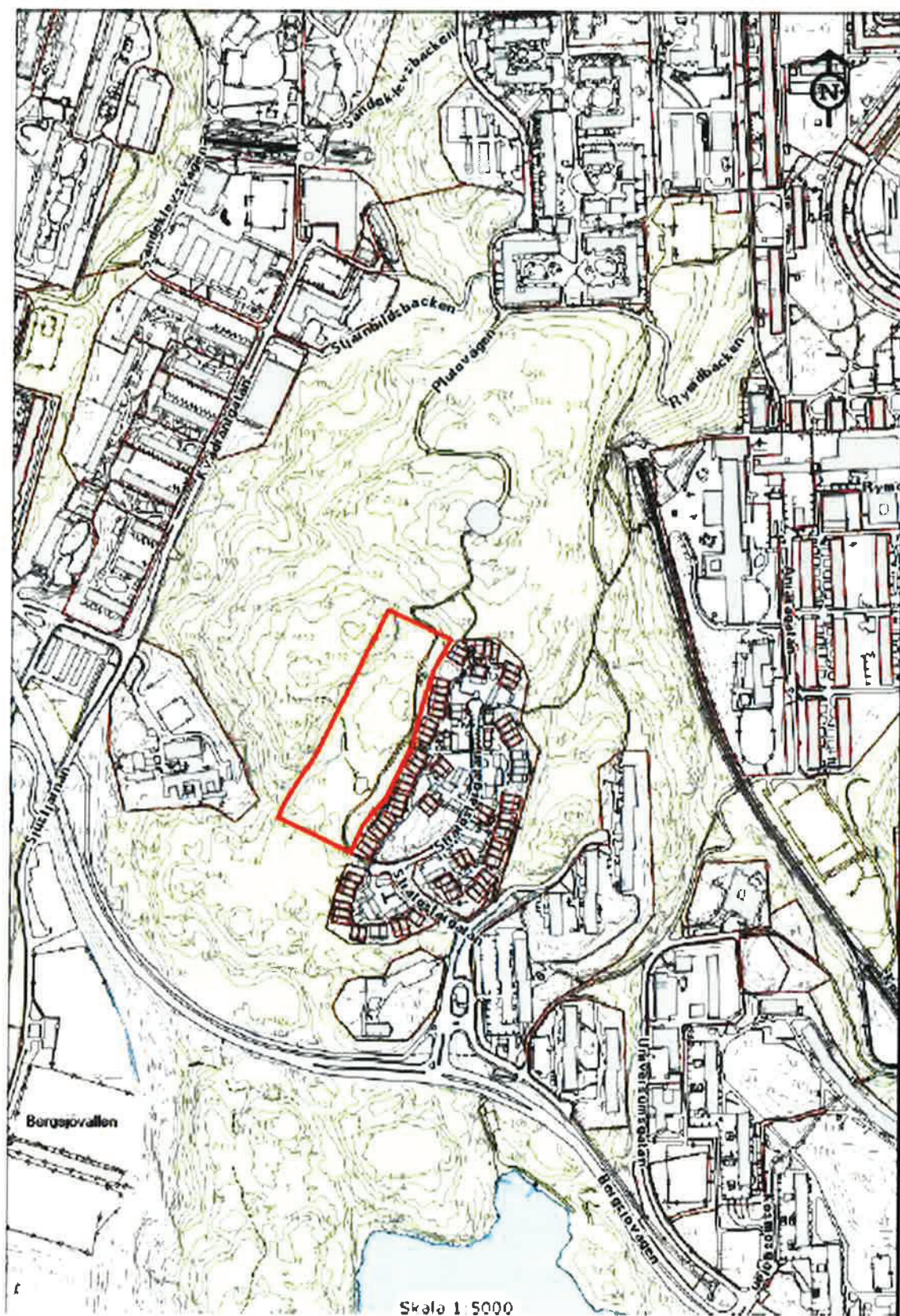
Fördelningen ställer höga krav på aktivt samarbete mellan valda aktörer, vilket fastighetskontoret förväntar sig ska ske.

Bolagen bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Pa 



Bilaga 3

Villkor markanvisning

Ett aktivt arbete för social hållbarhet har varit meriterande i markanvisningen. 4D Bygg AB & Gamlestadens rör AB har i sin ansökan angivit att bolagen ska arbeta med följande frågor i projektet. Följande punkter ska genomföras. Avsteg får endast ske efter överenskommelse med Fastighetskontoret.

- Rekrytering i närområdet
- Skapa gemensamhetsytor
- Tillhandahålla flexibla bostäder
- Tillhandahålla kostnadseffektiva, hållbara bostäder

Övriga villkor

4D Bygg AB & Gamlestadens rör AB har också i sin ansökan för markanvisning angett att bolaget ska arbeta med följande frågor i projektet. Eventuella avsteg ska motiveras.

- Tillhandahålla "bra att ha pool"
- Bygga med träbyggnadsteknik

PV