Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2023-05-22
Diarienummer EXF-2023-01433

Handläggare
Mikaela Löndén
Telefon: 031-368 10 72
E-post: mikaela.londen@exploatering.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för kvarter 2 inom bussgaragetomten, en del av Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Markanvisning till Serneke Fastighetsstyrning AB, inom kvarter 2 , *inom Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet* förlängs inte.

2. Exploateringsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.

3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av ny markanvisning. I uppdraget ingår att bedöma lämplig tidpunkt för annonsering.

Sammanfattning

Detaljplanen, benämnd Detaljplan för Bostäder vid Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021, vann laga kraft 2018-11-06 och medger nybyggnad av cirka 1 400 bostäder. Inom området har cirka 300 bostäder, en skola/äldreboende och en förskola färdigställts och byggnation av ytterligare 700 bostäder pågår. Delområdet bussgaragetomten ägs till viss del av kommunen och består av sex kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Överlåtelseavtal har tidigare tecknats för tre av kvarteren och för ett av kvarteren har markanvisningen återlämnats. Kvarter 2, enligt bilaga 1, omfattar 15 170 kvm ljus BTA bostäder samt mindre inslag av kompletterande centrumlokaler 50 kvm ljus BTA.

Fastighetsnämnden fattade 2021-05-24 beslut om markanvisningsmetod för kvarter 2 inom bussgaragetomten som innebär att kontoret fick i uppdrag att genomföra markanvisning av kvarter 2 genom pristävling med givna förutsättningar. Totalt inkom 17 tävlingsbidrag. Tilldelning av markanvisningstävlingen gjordes i december 2021 till Serneke Fastighetstyrning AB. I markanvisningen framgår att marköverlåtelseavtal ska vara tecknade senast 2022-12-01. Exploatören har återkommit och meddelat att avtal inte kan tecknas i nuläget på grund av rådande situation i vår omvärld och har önskat en förlängning av markanvisningen.

För att säkerställa att marknaden och kommunen möts, med övriga kvaliteter bibehållna, föreslår kontoret att en ny markanvisningen av kvarter 2 genomförs med nytt högsta pris som kriterium, med övriga projektspecifika förutsättningar och kravställanden fastställda i markanvisningens annonseringshandlingar. Exempel på projektspecifika förutsättningar är gestaltning, VA-anslutning, samordning, trafik- och industribuller, tider och informationshandlingar.

I november 2022 beslutade Fastighetsnämnden att inte förlänga en intilliggande markanvisning av kvarter 4 som markanvisats till en annan exploatör med liknande förutsättningar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Anvisad mark inbringar högsta möjliga försäljningsintäkt till Staden utifrån rådande marknad, vid ställda krav och förutsättningar. Det råder dock en osäkerhet på marknaden med tanke på rådande förutsättningar i vår omvärld och högsta pris vid ett nytt jämförelseförfarande kan komma att bli lägre än det som man i tidigare markanvisning budgeterat för.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Bedömning ur social dimension

Barnperspektivet

Områdets detaljplan är utformad för att skapa miljö för lek och rörelse och trygg vistelse för barn. Gång-, cykelvägar och lekytor har utformats med barns trygghet i fokus.

Jämställdshetsperspektivet

Områdets kvalitetsprogram för allmän plats och kvartersmark beaktar upplevd och verklig trygghet vid rörelse och uppehållande inom området, för såväl kvinnor och män som flickor och pojkar.

Området utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktions- och åldershinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig till och inom området. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

Bilagor

1. Omfattning kvarter 2
2. TU-karta

Ärendet

För den aktuella markanvisningen föreslås jämförelseförfarande med högsta pris som kriterium att tillämpas som markanvisningsmetod. Det innebär att Exploateringsförvaltningen kommer att 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. Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Förutsättningar för markanvisningen

Fastighetsnämnden fattade 2021-05-24 beslut om markanvisningsmetod för kvarter 2 inom bussgaragetomten som innebar att kontoret fick i uppdrag att genomföra en markanvisning av kvarter 2 genom pristävling med givna förutsättningar. Totalt inkom 17 tävlingsbidrag. Tilldelning av markanvisningstävlingen gjordes december 2021 till Serneke Fastighetsstyrning AB. I markanvisningen framgår att marköverlåtelseavtal ska vara tecknat senast 2022-12-01 och tillträde ska ske senast 2023-06-01. Exploatören har återkommit med att avtal inte kan tecknas i nuläget på grund av rådande situation i vår omvärld och har önskat en förlängning av markanvisningen.

Den aktuella markanvisningen avser ca 15 220 kvm ljus BTA i enlighet med gällande detaljplan med inriktning bostäder samt kompletterande centrumlokaler.

Detaljplan för området vann laga kraft 2018-11-06.

Ett markanvisningsavtal med reglering av projektets förutsättningar och villkor avseende kvalitets-, miljö-, tillgänglighets- och övriga projektkrav kommer att ingå i annonseringshandlingarna.

Bedömningsmetod

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell som är kopplad till kvalificeringskrav och projektspecifika förutsättningar samt pris per ljus BTA för bostäder, som sökande bolag anger vid markanvisningsansökan. Utöver pris som kriterium skall anbudslämnare uppfylla kvalificeringskrav bestående av ekonomisk stabilitet, referensprojekt, seriositetskontroll och tidigare åtaganden gentemot kommunen. Anbudslämnaren skall även acceptera markanvisningens projektspecifika krav, inkluderande bland annat acceptans av det markanvisningsavtal med tillhörande bilagor som ingår i markanvisningen.

Markanvisningen ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterat de projektspecifika förutsättningar som gäller för markanvisningen
- accepterat innehåll i markanvisningsavtal, med bilagor, för anvisningen
- bedömts uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen
- lämnat högsta totalsumman beräknad enligt formeln:
  15 170 kvm x pris kvm ljus BTA bostäder

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
Uppförda bostäder inom markanvisningen får innehålla såväl bostadsrätter som hyresrätter.

I markanvisningsavtalet kravställs att 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.

Verksamhetslokaler
Uppförd byggnation inom markanvisningen skall innehålla inslag av verksamhetslokaler i markplan i enlighet med markanvisningsavtal och detaljplan.

Ekologisk hållbarhet
Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Övriga krav

- Det sökande bolaget skall acceptera de projektspecifika förutsättningar som ställs i markanvisningen gällande till exempel gestaltning, VA-anslutning, samordning, Trafik- och industribuller, tider och informationshandlingar. I annonseringshandlingarna presenteras markanvisningsavtal, med bilagor som bolaget förbinder sig att underteckna.
- Utformning och utförande av utemiljö inom kvartersmark skall följa intentioner som beskrivs i områdets kvalitetsprogram för utemiljö.
- Utformning och utförande av byggnader och utemiljö skall följa intentioner som beskrivs i detaljplanens tillhörande planbeskrivning.

Kvalificeringskrav

För att komma i fråga för anvisningen skall ansökande bolag uppfylla angivna kvalificeringskrav. Kvalificeringskraven för denna anvisning består av att bolaget skall ha:

Referensprojekt

Sökande bolag ska ha genomfört (med genomfört menas färdigställd byggnation med inflyttade boende) minst 1 projekt innehållande flerbostadshus om minst 10 000 kvm BTA.

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 (medelrisk). 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 fastighetskontoret 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 fastighetskontoret. 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.

Övervägande

För att säkerställa att marknaden och kommunen möts, med övriga kvaliteter bibehållna, föreslår kontoret att en ny markanvisningen av kvarter 2 genomförs med nytt högsta pris som kriterium, samt med övriga projektspecifika förutsättningar och kravställanden fastställda i markanvisningens annonseringshandlingar. I november 2022 beslutade Fastighetsnämnden att inte förlänga en intilliggande markanvisning av kvarter 4 som markanvisats till en annan exploatör med liknande förutsättningar och

exploateringsförvaltningen föreslår därför att exploateringsnämnden hanterar denna markanvisning på samma sätt.

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

Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnar högsta pris per kvm ljus BTA. Aktör som tilldelas markanvisning ska ha:

- Accepterat samtliga krav enligt markanvisningspolicyn (Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar) (grundkrav)
- Uppfyllt tidigare åtaganden gentemot kommunen
- Visat på jämförbara referensprojekt
- Visat på tillräckliga ekonomiska förutsättningar

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer exploateringsförvaltningen att det finns goda förutsättningar för att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling. Lämplig tidpunkt för ny markanvisning bör närmare studeras och med rådande omvärldssituation så är förvaltningens bedömning att det kan vara aktuellt att invänta ett bättre konjunkturläge innan markanvisningen annonseras.

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

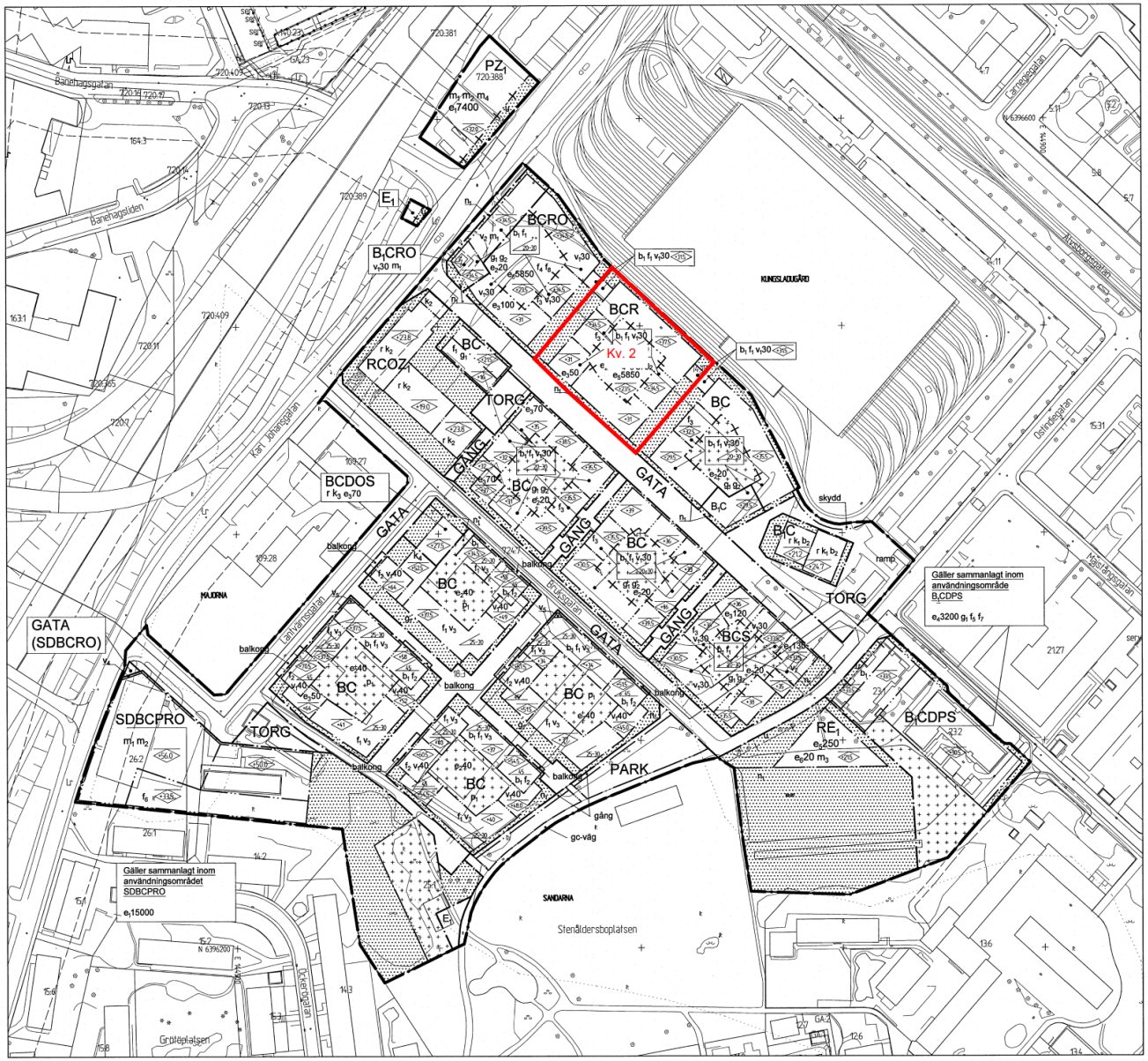
Jakob Andreasson
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Serneke Fastighetsstyrning AB,

sofia.ulm-wallin@serneke.se

Bilaga 1 till Exploateringsnämnden
2023-05-22. EXF-2023-01433



10 0 50 100m
Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

Cadritad av: Helena Rengemo, AL Studio

2∞-5432

4 st

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
BN granskning	2017-06-21 § 359	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag.	2018-04-24 § 238	Planbeskrivning
KF antagande	2018-06-07 § 144	
Laga kraft	2018-11-06 /AM	

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

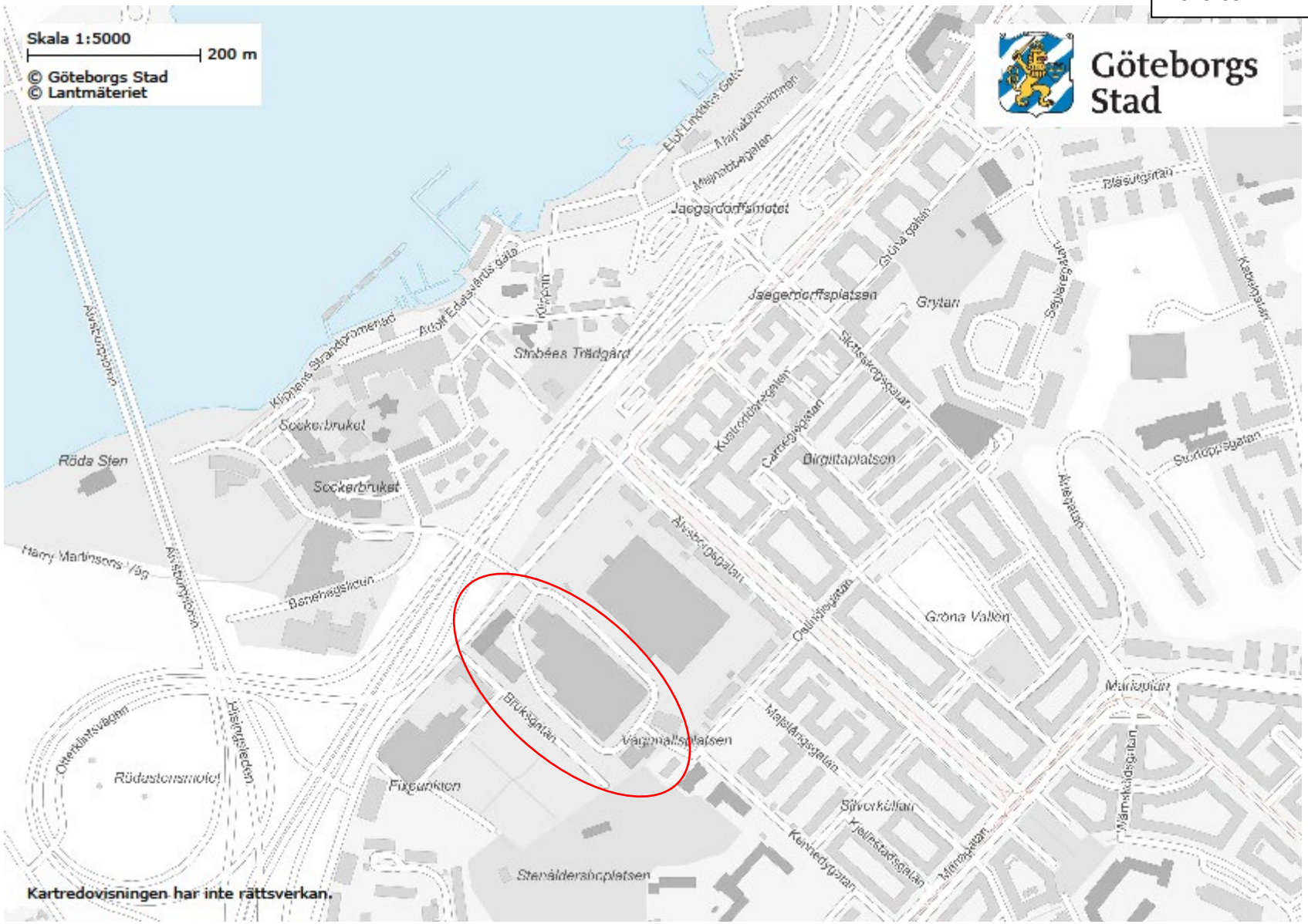
Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgardt, Planchef
Maria Lejon, Projektledare
Hanna C Kaplan, Plankonsult, ÅF

PLANKARTA 1 (2) | 2∞-5432

Översiktskarta

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-05-22. Dnr EXF-2023-01433