

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-07

Ärendenummer EXF-2023-03231

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 039

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Förlängningar av markanvisningar som har löpt ut

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Markanvisningen Dr Bex gata och Dr Westrings gata (ärendenummer EXF-2023-00468) till SGS Studentbostäder förlängs med förändrade villkor till och med 2025-06-12.
2. Markanvisningen Dr Bex gata och Dr Westrings gata (ärendenummer EXF-2023-00468) till FO Petersson & Söner Byggnads AB förlängs med förändrade villkor till och med 2025-06-12.
3. Markanvisningen Övre Hallegatan (ärendenummer EXF-2023-02097) till Sigillet Fastighets AB förlängs med oförändrade villkor till och med 2025-02-03.
4. Markanvisningen Gårdstensskolan, Gårdsten (ärendenummer 5060/16) till Riksbyggen förlängs med förändrade villkor till och med 2026-09-25.
5. Markanvisningen Kalendervägen (ärendenummer 1825/16) till Framtiden Byggutveckling AB förlängs med oförändrade villkor till och med 2026-04-25.
6. Markanvisningen Gnistgatan (ärendenummer 2460/20, 1825/16) till Göteborgs Egnahems AB, förlängs med förändrade villkor till och med 2026-04-25.
7. Markanvisningen Televisiongatan, Marconigatan (ärendenummer 4823/18) till Förvaltnings AB Framtiden, förlängs med förändrade villkor till och med 2026-11-26.
8. Markanvisningen Televisiongatan, Marconigatan (ärendenummer 4823/18) till Botrygg Göteborg AB, förlängs med förändrade villkor till och med 2026-11-26.
9. Markanvisningen Traneredsvägen, inom stadsdelen Rud, industriändamål (ärendenummer 1556/11) till Asperö Handels tillåts förfalla.
10. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med beslutspunkt 1-8.

Sammanfattning

Med sikte på att förstärka en organisation där stadens stadsutvecklande förvaltningar är överens om stadsutvecklingen och markanvisningar går i takt med stadens detaljplanering, har förvaltningen granskat och aktualitetsprövat pågående projekt. Som resultat av denna process har förvaltningen tagit fram förslag på projekt som bör avslutas då de inte bedöms realiserbara i närtid eller där staden behöver ta fram en staden-gemensam stadsutvecklingsidé. Detta ärende hanterar de markanvisningar som blir berörda av aktualitetsprövningen, både de som bedöms genomförbara och de som bedöms bör avbrytas/tillåtas förfalla. Övervägande delen av projekt i detta ärende är där detaljplan ännu inte startat.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Grundkrav och skallkrav har förändrats över tid gällande ekonomiska hållbarhet för stadens stadsutveckling varpå avtalen kan behöva anpassas för att säkerställa att de fortsätter att möta stadens riktlinjer. Förändringar i prisjusteringsmodellen kan påverka ekonomin i projekten. Det är viktigt att förlängningen beaktar dessa förändringar för att säkerställa en rättvis och ekonomiskt hållbar överenskommelse för både staden och aktören.

Staden har omvärderat sin strategi för ägande kontra hyra av samhällsfastigheter och ändrat riktlinjer för inhyrning, vilket påverkar villkor och genomförandet av projekten. En förlängning av avtalen påverkar inte stadens ekonomi i sig, men de får en ekonomisk påverkan på de projekt som bedrivs. Vid uppstart av exploateringsprojekten kommer de nya förutsättningarna vara grunden för de fortsatta projekten, både gällande genomförande och ekonomiska konsekvenser. För de fall projekten då inte anses lämpliga att fortsätta med kommer projekten att begäras att avbrytas i det skedet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadens grundläggande krav och skallkrav kring ekologisk hållbarhet är under ständig utveckling och förändring över tid. Denna dynamik skapar en utmaning när det gäller äldre markanvisningsavtal, eftersom de kan innehålla krav som nu betraktas som föråldrade eller inte längre i linje med de senaste standarderna för ekologisk hållbarhet.

Bedömning ur social dimension

Förändringar i stadens grundläggande och skallkrav kring social hållbarhet över tid är en naturlig och nödvändig del av stadsutvecklingsprocessen. Samhällskrav och förväntningar förändras, och städer strävar efter att skapa levande, inklusiva och socialt hållbara miljöer. Dessa förändringar innebär att äldre markanvisningsavtal kan innehålla krav som inte längre är i linje med dagens sociala hållbarhetsmål och normer.

En noggrann granskning och uppdatering av avtalsvillkor i enlighet med förändrade riktlinjer och krav är nödvändig för att säkerställa hållbarhet och överensstämmelse med stadens övergripande vision för stadsutveckling. Förvaltningen har förslag på ändring av villkor gällande skrivningar om boende med särskild service (BmSS).

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtanden från fastighetskontoret i aktuella markanvisningsärenden

Protokollsutdrag skickas till

Martin.Clase@framtiden.se

mikael.ahlen@riksbyggen.se

joachim.arcari@botrygg.se

Stefan.Larsson@aspero.se

jonas.steen@fop.se

derya.tumayer@sgs.se

henrik.nilsson@sigillet-fastighet.se

Maria.Akerkvist@egnahemsbolaget.se

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträden beslutat om markanvisningar, enligt tabell 1, som nu behöver förlängas eller tillåtas förfalla utifrån aktualitetsbedömning av exploateringsförvaltningen i exploateringsnämnden.

Markanvisningarna enligt tabell 1 föreslås förlängas med oförändrade och förändrade villkor med ett respektive tre år. Exploateringsförvaltningen föreslås få i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan. Markanvisning enligt tabell 2 föreslås tillåtas förfalla.

Beskrivning av ärendet

Med sikte på att förstärka en organisation där stadens stadsutvecklande förvaltningar är överens om stadsutvecklingen och markanvisningar går i takt med stadens detaljplanering, har förvaltningen granskat och aktualitetsprövat pågående projekt. Som resultat av denna process har förvaltningen tagit fram förslag på projekt som bör avslutas då de inte bedöms realiserbara i närtid eller där staden behöver ta fram en staden-gemensam stadsutvecklingsidé. Detta ärende hanterar de markanvisningar som blir berörda av aktualitetsprövningen, både de som bedöms genomförbara och de som bedöms bör avbrytas/tillåtas förfalla.

Beskrivning av markanvisningar

Berörda markanvisningar som har aktualitetsprövats.

- Dr Bex gata och Dr Westrings gata: Det aktuella området ligger i södra Guldheden. Markanvisningen tilldelades 2015, samma år startades detaljplanen med bedömningen att innehålla en förskola på fyra avdelningar samt cirka 100 bostäder. År 2020 pausades planen, förskolan har utgått och omfattningen av bostäder är oklar. Markanvisningarna omfattade inte förskolan, endast bostäder.
- Övre Hallegatan: Aktuellt område för markanvisningen ligger i Brämaregården, del av fastigheten Brämaregården 737:818 och Brämaregården 59:4. Sigillet Fastighets AB blev tilldelad en direktanvisning för byggande av preliminärt cirka 50 bostäder upplåtna med bostadsrätt.
- Gårdstensskolan, Gårdsten: Markanvisning för flerbostadshus vid Gårdstensskolan i östra Gårdsten. Del av fastigheten Gårdsten 45:1.
- Kalendervägen: Tillskottsmark.
- Gnistgatan: Fastigheterna Järnbrott 62:2, Järnbrott 209:1 samt del av Järnbrott 758:66. Markanvisningen innehåller cirka 200 bostäder.
- Televisiongatan- Marconigatan: Inom del av fastigheten Göteborg Järnbrott 758:66. Markanvisningarna omfattar cirka 60 bostäder vardera i flerbostadshus.
- Traneredsvägen, inom stadsdelen Rud, industriändamål: Del av fastigheten Rud 760:391. Avsåg att ge förutsättningar för ett befintligt företag på platsen att växa.

Aktualitetsprövning

Förlängningar av markanvisningar föreslås ske med förändrade villkor, Tabell 1. I övrigt med oförändrade villkor enligt Tabell 1. Markanvisning enligt Tabell 2 tillåts förfalla.

Tabell 1 Förlängningar av markanvisningar

Markanvisning - part - Dnr	Ursprunglig markanvisning/tidigare förlängningar	Löper ut	Förlängs till och med	Orsak	Villkor
Dr Bex gata och Dr Westrings gata - SGS Studentbostäder - 1405/15, EXF-2023-00468	2015-06-12	2017-06-12	2025-06-12	Vilande detaljplan. Förlängning bör ske i väntan på omstart.	Förändrade
Dr Bex gata och Dr Westrings gata - FO Petersson & Söner Byggnads AB - 1405/15, EXF-2023-00468	2015-06-12	2017-06-12	2025-06-12	Se ovan.	Förändrade
Övre Hallegatan - Sigillet Fastighets AB - EXF-2023-02097	2018-02-05, 2020-02-03, 2022-02-03	2024-02-03	2025-02-03	Omarbetar planerad exploatering	Oförändrade
Gårdstensskolan , Gårdsten – Riksbyggen - 5060/16	2017-09-25, 2019-10-21, 2022-03-14	2023-09-25	2026-09-25	Preliminär planstart 2025	Förändrade
Kalendervägen - Framtiden Byggutveckling AB -1825/16	2016-04-25, 2018-06-15, 2019-05-20, 2020-03-16, 2021-05-24, 2022-11-21	2023-11-21	2026-04-25	Preliminär planstart 2025	Oförändrade
Gnistgatan - Göteborgs Göteborgs Egnahems AB - 2460/20, 1825/16	2020-05-12, 2022-11-21	2023-11-21	2026-04-25	Planstart 2024	Oförändrade
Televisiongatan, Marconigatan - Förvaltnings AB Framtiden - 4823/18	2018-11-26, 2022-03-14, 2021-11-15	2023-11-26	2026-11-26	Pågående programarbete, preliminär planstart 2026.	Förändrade
Televisiongatan, Marconigatan - Botrygg	2018-11-26, 2021-11-15, 2022-03-14	2023-11-26	2026-11-26	Se ovan.	Oförändrade

Markanvisning - part - Dnr	Ursprunglig markanvisning/tidigare förlängningar	Löper ut	Förlängs till och med	Orsak	Villkor
Göteborg AB - 4823/18					

Tabell 2 Ej förlänga markanvisning

Markanvisning -part - Dnr	Ursprunglig markanvisning / tidigare förlängning	Löper ut	Orsak
Traneredsvägen, inom stadsdelen Rud, industriändamål - Asperö Handels -1556/11	2014-09-29, 2016-09-26	2017-09-28	Exploatören har ingen möjlighet att fullfölja genomförande av planen. (2020)

Förändringar i markanvisningar jämfört med fastighetskontorets tidigare villkor kopplat till skrivningar om BmSS

Utifrån lagen om offentlig upphandling behövs ändringar av tidigare skrivningar om bostäder med särskild service. I samverkan med stadsfastigheter har den nya och anpassade formuleringen tagits fram som därmed utgör de förändrade kraven enligt;

”Det ska byggas lägenheter för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska, om möjligt, vara lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. En eventuell överlåtelse eller inhyrning ska ha stöd i LOU. Det åligger stadsfastighetsförvaltningen, eller annan berörd förvaltning, att ensamma avgöra huruvida ett köp eller uthyrning av lägenheterna har stöd i lag.”

Formuleringen ovan ska ersätta tidigare krav om BmSS som ställts i markanvisningarna.

Ur tjänsteutlåtande 2015-06-12 Dr Bex gata och Dr Westrings gata - SGS Studentbostäder, FO Petersson & Söner Byggnads AB:

”Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.”

Ur tjänsteutlåtande 2017-09-25 Gårdstensskolan, Gårdsten – Riksbyggen:

”Kommunen ska ha möjlighet att köpa eller hyra 8 lägenheter för kommunala behov inom projektet.”

Ur tjänsteutlåtande 2018-11-26 Televisiongatan, Marconigatan - Förvaltnings AB Framtiden:

”Som villkor för markanvisningen har aktören för hyresrätterna accepterat att färdigställa och upplåta specialbostäder och lokaler för kommunala ändamål enligt följande: 8 st bostäder med särskild service (Bmss). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna ska det även finnas yta för gemenskap och personal. Utformningen av Bmss ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm i 2017 års prisnivå.”

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningens bedömning är att projekten enligt Tabell 1 är fortsatt aktuella varpå markanvisningarna bör förlängas. Markanvisningen i Tabell 2 bör däremot låtas förfalla, eftersom exploitören inte har avsikt att genomföra detaljplanen.

Kristina Lindfors

Marie Persson

Direktör exploateringsförvaltningen

Avdelningschef mark och boende



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2015-06-12
diarienummer 1405/15

Avdelningen för strategisk planering

Lukas Memborn
telefon 368 10 79
e-post: Lukas.Memborn@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för studentbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata

Förslag till beslut

1. SGS Studentbostäder får under två år en avgiftsfri markanvisning för studentbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata
2. FO Peterson & Söner Byggnads AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för forskarbostäder vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2 ovan.

Ärende och bakgrund

Det aktuella området ligger i södra Guldheden väster om vändslungan för 10:ans spårvagn mellan den södra änden av Dr Bex gata och Dr Westrings gata. Ytan är idag en kuperad slänt i delvis parkliknande miljö. En gångväg mellan spårvagnshållplatsen och Dr Westrings gata delar området i två delar. I översiktsplanen ÖP 99 medges markanvändning för bostäder och förskola. Marken är kommunägd.

Detaljplanearbete för området är precis startad. Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder samt förskoleplatser, något som det idag råder stor brist på i närområdet. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 100 bostäder med möjlig angorning från Dr Bex gata och en förskola på fyra avdelningar som skulle kunna nås via Dr Westrings gata. Markanvisningen omfattar inte förskolan. Inriktningen för detaljplanen är även att göra hållplatsen mer trygg samt att utveckla södra änden av Dr Bex gata som idag avslutas på ett ganska otydligt sätt.

Området bedöms lämpligt för studentbostäder då det är gångavstånd till både Medicinarebergets lärosäten och Chalmers Tekniska högskola. Akademin har vid flera tillfällen pekat på behovet av s.k. forskarbostäder för forskare som är här på kortare och längre tid. Läget är lämpligt även för denna typ av bostäder, liksom även för ett integrerat boende med särskild service (BmSS).

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida och

att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads markanvisningspolicy.

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

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Den befintliga bebyggelsen i Guldheden består nästan enbart av flerbostadshus där drygt 60 % utgörs av hyresrätter och knappt 40 % av bostadsrätter. Trots detta bedömer fastighetskontoret det som lämpligt att tillkommande bebyggelse i detta fall utgörs av hyresrätter med särskild inriktning mot studenter och forskare. Behovet av studentbostäder i staden är stort och det är även akademins behov av att kunna erbjuda forskare boende för kortare och längre tid. Läget bedöms i detta fall som lämpligt för bebyggelse med sådan inriktning.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Intressenterna har vid ansökan fått ange att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med detta program.

Sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts intressenten kunna visa på stabilitet, ekonomiska förutsättningar och organisatorisk förmåga att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning.

Prisindikation för markförsäljning

Vid annonsering har markanvisningen prisindikerats (3 600 kr/kvm BTA) vilket utgör en indikation för framtida markförvärv.

Bedömningskriterier

I bedömningsarbetet har fastighetskontoret gjort en första genomgång av ansökningarna för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan.

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller dessa krav läggs vid den här markanvisningen särskild vikt vid nedanstående kriterier. Det ska dock betonas att urvalet sker genom en *samlad bedömning* med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Ekologisk hållbarhet

Intressenterna har vid ansökan fått kryssa i att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, vilket är ett av grundkraven enligt ovan. Härutöver har intressenterna ombetts beskriva hur de avser uppfylla kraven, i fritext och/eller genom hänvisning till referensprojekt. Syftet är att fastighetskontoret ska kunna göra en bedömning av intressenternas förmåga och ambitionsnivå på området miljöanpassat byggande. För intressenter som genomfört projekt som markanvisats efter det att programmet för miljöanpassat byggande började tillämpas, tillkommer information från de utvärderingar fastighetskontoret gör om hur väl miljö- och energifrågorna tas omhand i projekten.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Staden ska vid urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Övriga kriterier

Det finns ett uttalat behov om 4 000 nya studentbostäder på Göteborgs bostadsmarknad fram till år 2020. Det är därför viktigt för Göteborgs fortsatta ställning och utveckling som kunskapsstad att det finns ett tillräckligt stort antal bostäder som enbart hyrs ut till studenter.

Kommunen kommer därför att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att förvalta det aktuella projektet för det specifika ändamålet student- och forskarbostäder. Här läggs särskild vikt vid aktörens förmåga att säkerställa studentbostäder över tid och att dessa bostäder förmedlas efter kötid.

Bedömning och val av intressent

De intressenter som lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Svenska Studenthus AB
- AB Tornstaden
- Husindustrier i Värmland AB
- Wallenstam AB
- Prime Living AB
- Karlsson Equity Holding AB
- Nordfeldt Invest AB
- Västbostad AB
- Genova Property Group
- AB Westergyllen och Götenehus Group AB
- Stiftelsen Chalmers Studenthem
- SGS Studentbostäder och FO Peterson & Söner Byggnads AB
- Förvaltnings AB Framtiden

Samtliga intressenter har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Det är många aktörer som visat intresse för anvisningen och bedömningen är att förutsättningarna för dessa att kunna leverera ett intressant projekt med hög kvalitet är goda. Kontoret kan dock konstatera att de flesta aktörer inte har förhållit sig till urvalskriteriet rörande förmåga och förutsättningar att förvalta student- och forskarbostäder i sin ansökan. Detsamma gäller det som angivits som särskilt viktigt för staden i förutsättningarna och som handlar om intressentens förmåga att säkerställa studentbostäder över tid och att bostäderna förmedlas efter kötid. Endast de mer renodlade studentbostadsföretagen redovisar uppgifter om rutiner mm som syftar till att säkerställa detta, bl.a. att kontroll av att studier verkligen sker etc.

Mot bakgrund av ovanstående och utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- SGS Studentbostäder (studentbostäder)
- FO Petersson & Söner Byggnads AB (forskarbostäder)

De båda bolagen har lämnat in en gemensam ansökan om anvisning.

SGS Studentbostäders affärsidé är erbjuda ändamålsenliga och attraktiva bostäder till aktivt högskolestuderande i Göteborgsregionen. Bolaget förvaltar ca 7 500 studentlägenheter. SGS Studentbostäders ändamålsparagraf medger ej förvaltning av forskarbostäder.

FO Petersson & Söner Byggnads AB är ett Göteborgsbaserat företag verksamt inom bland annat arkitektur, byggnation och fastighetsförvaltning. Bolaget har idag ett 40-tal hyreslägenheter i egen förvaltning.

Överväganden

SGS Studentbostäder är en etablerad studentbostadsförvaltare med ett flertal förvaltningsobjekt i närområdet, vilket bland annat ger förutsättningar för en effektiv förvaltning. FO Peterson har i tidigare projekt haft en hög ambitionsnivå avseende arkitektur och nytänkande och har fått flera utmärkelser i dessa avseenden, bland annat Sveriges Arkitekters bostadspris 2011. Kontoret bedömer att erfarenheterna från dessa projekt borgar för ett projekt av god kvalitet i den känsliga miljö som Guldheden utgör.

Båda bolagen har sedan tidigare erfarenhet av integrerade boenden med särskild service i sitt bestånd.

Bolagen bedöms även ha förmågan att leva upp till kraven och riktlinjerna i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. SGS Studentbostäder har idag genomfört en byggnation i enlighet med programmet och har flera projekt i olika stadier av planering där programmet utgör en förutsättning. FO Peterson & Söner Byggnads AB genomför för närvarande ett bostadsprojekt i Ale kommun, med ambitionen att nå kraven enligt Miljöbyggnad Guld och där projektet även i övrigt har en hög miljö- och hållbarhetsprofil. Bolagen anger i sin ansökan en ambition om att i vissa avseenden gå utöver kraven stadens program för miljöanpassat byggande.

Sammantaget bedöms SGS Studentbostäder och FO Peterson & Söner Byggnads AB tillsammans och i dialog med staden, närboende och övriga berörda kunna skapa en

bebyggelse- och boende miljö vid Dr Bex gata och Dr Westrings gata med långsiktigt höga kvaliteter.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-09-25
diarienummer 5060/16

Strategiska avdelningen

Karin Darj
telefon 368 11 99
e-post: karin.darj@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Gårdstensskolan inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

1. Riksbyggen får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Gårdstensskolan på de villkor som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Riksbyggen enligt punkt 1 ovan och i enlighet med de villkor som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Ärende

2016-02-26 inkom Riksbyggen, efter dialog med fastighetskontoret, med en förfrågan om markanvisning för flerbostadshus vid Gårdstensskolan i östra Gårdsten. Projektet omfattar ca 80 lägenheter vid foten av en skogbegrädd kulle bredvid skolan. Förslaget innebär en ökad trygghet längs den väg som går mellan Gårdstens centrum i östra Gårdsten och Kaneltorget i västra delen av stadsdelen.

En förutsättning för projektet är att parkering ordnas utanför detaljplaneområdet. Riksbyggen har en överenskommelse med Gårdstensbostäder om att hyra parkering i Gårdstensbostäders garage i anslutning till Gårdstens centrum ca 100 meter från det nu aktuella projektet. Handikapp- och korttidsparkering placeras i direkt anslutning till bostäderna.

Sammankopplat med detta har Riksbyggen och fastighetskontoret under en längre tid diskuterat en överlåtelse av Riksbyggens fastigheter *Gårdsten 107:46-48* på Kryddhyllan för att möjliggöra byggnation av boende med särskild service. En förutsättning markanvisningen för bostäder vid Gårdstensskolan är därför att beslut om överlåtelse av ovanstående fastigheter fattas, se vidare under rubriken "*Övriga förutsättningar*".

Bakgrund

Marken inom det aktuella området utgörs av en skogbegrädd kulle. Platsen ligger precis utanför de prioriterade utbyggnadsområdena i "Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035" men inom mellanstaden. Marken är planlagd för allmän plats park i stadsplanen från 1968.

Fastighetskontoret ansökte om planbesked 2016-04-19. En förprövning har genomförts av stadsbyggnadskontoret och 2017-01-17 beslutade byggnadsnämnden om ett positivt planbesked. Planbeskedet anger att start för detaljplanen bedöms kunna ske år 2019.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningen omfattar mark för bostadsbebyggelse för ca 80 bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt. Byggrättens omfattning och utbredning kommer att utredas i kommande planarbete. Kommunen förbehåller sig rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver de ca 80 till annan aktör i senare skede.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att köpa eller hyra 8 lägenheter för kommunala behov inom projektet.

Utöver detta utgör social hänsyn ett krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande som leder till allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se

Slutligt antal anställningar/lärlingsplatser för aktuellt projekt fastställs i dialog med exploatören samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos dennes underentreprenör.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med programmet för miljöanpassat byggande.

Övriga förutsättningar

Då det är av största vikt att bostäder med särskild service byggs ut i området, är en förutsättning för denna markanvisning att ärendet om överlåtelse av Riksbyggens fastigheter *Gårdsten 107:46-48* på Kryddhyllan till kommunen sker.

Markanvisningsavtal föreslås tecknas först efter det att avtal om marköverlåtelse av dessa fastigheter har under tecknats av båda parter. Kommunen arbetar även med att förvärva angränsande *Gårdsten S:44*.

Överväganden

Fastighetskontoret föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter. Motivet för detta anges nedan.

Under utbyggnaden av Kryddhyllan har kommunen identifierat att behovet av kommunal service (bland annat boende med särskild service men även förskola) inte tagits om hand i de pågående projekten i *Gårdsten*. Riksbyggen äger idag obebyggda fastigheter med byggrätt vid Kryddhyllan i västra *Gårdsten* som staden vill förvärva för att möjliggöra en snabb byggnation av boende med särskild service. I diskussionerna kring markaffären har Riksbyggen uttryckt att de är villiga att överlåta sina fastigheter men att de är fortsatt intresserade av att vara med i *Gårdstens* utveckling. Riksbyggen ser projektet vid *Gårdstensskolan* som intressant varför kontoret föreslår en direktanvisning till Riksbyggen här.

Utöver detta har Riksbyggen en överenskommelse med Gårdstensbostäder om parkering i deras garage vilket är en förutsättning för att bostadsbebyggelse ska möjliggöras i det aktuella läget.

Fastighetskontoret bedömer att Riksbyggen har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en fortsatt god utveckling av Gårdsten.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt
Detaljkarta

Protokollsutdrag till:

mikael.ahlen@riksbyggen.se



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-03-14

Diarienummer 1487/07

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 031-368 09 68

E-post: julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2024-02-03.
2. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs med förändrade villkor med två år t.o.m. 2024-02-03.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Förvaltnings AB Framtiden har inkommit med en förfrågan till kontoret avseende ett borttagande av kravet om att den genomsnittliga hyran för de tillkommande bostäderna inte får överstiga 1 400 kr/kvm/år. Förvaltnings AB Framtiden fick 2016-01-18 en direktanvisning, där kravet om en genomsnittlig maxhyra tillkom genom ett tilläggsyrkande.

Framtiden har framfört följande avseende maxhyrekravet:

En genomsnittlig hyra på 1400 kr/kvm/år skulle innebära ett uppemot 40 % nedskrivningsbehov, samt ett icke marknadsmässigt avkastnings- och lönsamhetskrav i projektet. Det strider mot Framtidenkoncernens finansiella strategi och är inte i linje med Allbolagens krav som innebär att allmännyttiga bolag ska ha marknadsmässiga lönsamhets- och avkastningskrav.

Kontoret bedömer att Förvaltnings AB Framtidens synpunkter är trovärdiga, och att gå vidare med ett sådant krav skulle innebära en överhängande risk att projektet inte är genomförbart. Kontoret föreslår därför att kravet ska tas bort.

Förvaltnings AB Framtiden har även framfört önskemål om att justera kravet på BmSS avseende maxhyran kopplat till detta krav (2200kr/m² i 2017 års hyresnivå). De hänvisar till att SLK (Lokalsekretariatet), Lokalförvaltningen, Funktionsstöd-BmSS, Framtiden Byggtutveckling, Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgslokaler tagit fram ett förslag till definition av hyresnivå och ombyggnadstillägg/verksamhetsanpassning under 2021. Enligt definitionen utgör hyresnivån en grundhyra motsvarande hyresnivå för en ”vanlig” lägenhet. Kostnader för krav som ställs i BBR kopplat till verksamhetsklass hanteras separat via ombyggnadstillägg. Utifrån detta har Förvaltnings AB Framtiden meddelat att de önskar att kravet på BmSS i denna markanvisning justeras i enlighet med denna definition.

Då SLK och Lokalförvaltningen inte inkommit till kontoret med önskemål om att justera skrivningen om kravet på BmSS enligt ovan så är det kontorets bedömning att en sådan justering inte kan föreslås vid detta tillfälle. Detta har meddelats Förvaltnings AB Framtiden, som accepterat kontorets slutsats. Om staden vid senare tillfälle beslutar om en förändring av kravet så kan en justering av villkoret i denna markanvisning göras då. En förändring bör då också gälla alla markanvisade parter med liknande krav.

Sigillet markanvisning påverkas inte av föreslagen förändring av Framtidens krav, då de inte haft några liknande krav i sin markanvisning.

Nämnden har tidigare beslutat om att kravet på miljöanpassat byggande ska utökas med möjlighet att istället tillämpa annat miljöcertifieringssystem. Därför kommer kravet om miljöanpassat byggande justeras utifrån detta i tilläggen till markanvisningsavtalen som tecknas i samband med förlängningen.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Fastigheterna Brämaregården 737:818 samt Brämaregården 59:4*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 120 bostäder, i planen kommer också en förskoleanläggning om 4 avdelningar ingå.*

Ursprunglig markanv./ev tidigare förlängning: *2016-01-18 (Framtiden), 2018-02-05 (Sigillet), 2018-06-15 (förlängning Framtiden), 2020-02-03 (förlängning båda parter)*

Markanvisningarna löpte ut: *2022-02-03*

Status/Anledning. till förlängning: *Planarbete har ännu inte påbörjats*

Övrigt: *Fastighetskontoret planerar att ansöka om planbesked under 2023*

Villkor som ställdes i markanvisningen 2016-01-18 Förvaltnings AB Framtiden

- Upplåtelseform hyresrätt
- Inhyrning av BmSS
- Miljöanpassat byggande
- Krav enligt BoStad2021, vid tidpunkten benämnt Jubileumssatsningen. Men då projektet senare inte togs med i satsningen utgick detta krav
- Den genomsnittliga hyran får inte överstiga 1 400 kr/kvm/år (genom tilläggsyttrande)

Villkor som ställdes i markanvisningen 2018-02-05 Sigillet Fastighets AB

- Upplåtelseform bostadsrätt
- Miljöanpassat byggande
- Pris enligt prismodellen: 8 500 kr/kvm BTA

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning beror på att detaljplanen inte har startat föreslår Fastighetskontoret att markanvisningen förlängs t.o.m. 2024-02-03, med oförändrade villkor till Sigillet Fastighets AB samt med justerade villkor för Förvaltnings AB Framtiden.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Martin Clase, Framtiden
martin.clase@framtiden.se

Henrik Nilsson, Sigillet
henrik.nilsson@sigillet-fastighet.se

Bilagor

1. Kartbilaga
2. Tidigare tjänsteutlåtanden inkl. protokollsutdrag
 - 2.1 Markanvisning 2016 Förvaltnings AB Framtiden
 - 2.2 Markanvisning 2018 Sigillet Fastighets AB
 - 2.3 Förlängning av markanvisning 2018 Förvaltnings AB Framtiden
 - 2.4 Förlängning av markanvisning 2020 Sigillet Fastighets AB och Förvaltnings AB Framtiden



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2016-01-18
diarienummer 1487/07

Avdelningen för strategisk planering
Lars Johansson
telefon 368 10 55
e-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Övre Hallegatan – del av Jubileumssatsningen

Förslag till beslut

- 1) Förvaltnings AB Framtiden får en avgiftsfri markanvisning under två år avseende bostäder vid Övre Hallegatan.
- 2) Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten.

Ärende

Aktuellt område för markanvisning ligger i Brämaregården, Lundby, ca 300 meter sydost om Wieselgrensplatsen och utgörs av relativt kuperad skogsbevuxen naturmark. Förvaltnings AB Framtiden föreslås få direktanvisning för byggande av ca 70 bostäder upplåtna med hyresrätt.

Bakgrund

Det aktuella området är idag planlagt som allmän plats – park i två äldre detaljplaner (stadsplaner). Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde enligt Strategi för stadens utbyggnadsplanering (UP).

Förvaltnings AB Framtiden har inkommit med skisser som föreslår att området bebyggs med fyra punkthus. Kontoret bedömer, i samverkan med stadsbyggnadskontoret, att området bör gå att bebygga med fem punkthus om totalt ca 120 lägenheter. Kommande detaljplanearbete får dock ge de närmare förutsättningarna för utformningen av bebyggelsen.

Kommande detaljplan ska även omfatta befintlig bebyggd förskoletomt (fastigheten Brämaregården 59:4), belägen närmast Övre Hallegatan, vilken idag Sigillet Fastighets AB innehar med tomträtt. Bolaget hyr idag ut lokalerna till Göteborgs Stad för förskoleverksamhet. Byggnaden är enkel och inte längre ändamålsenlig som förskola och behöver ersättas med en ny byggnad. Behovet av förskoleplatser i området är mycket stort. Ett förslag har varit att en ny förskola läggs i bottenplan i en ny bostadsbyggnad närmast Övre Hallegatan. Sigillet har tidigare sökt planbesked för en sådan lösning. Efter diskussioner mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, lokalsekretariatet och Sigillet där olika lösningar för utformningen prövats, är nu det preliminära förslaget att Sigillet avstår tomträtten och att Göteborgs Stad genom lokalnämnden bygger ny, större förskolebyggnad på platsen. I den preliminära och ännu muntliga överens-

kommelsen med Sigillet ingår att bolaget på ordinarie villkor ska få markanvisning för att bygga två av de fem punkthusen (eller motsvarande andel vid annan utformning) inom området. Kontoret avser att återkomma till nämnden med förslag om att lämna denna markanvisning.

Nu föreslagen markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden avser ca 70 bostäder, vilket utgör ca 3/5 av bedömd totalvolym.

Förutsättningar för markanvisningen

Mångfald i boendet

Området gränsar till ett mindre, centralt beläget småhusområde. Det centrala läget i Lundby, nära service och mycket god kollektivtrafik, gör dock att platsen bör bebyggas med flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus i befintligt bostadsbestånd inom SDF-område Lundby är drygt 60 % hyresrätter. Mot bakgrund av inriktningen i kommunfullmäktiges budget om att främja byggande av hyresrätter föreslår kontoret att området i de delar som nu markanvisas upplåts med hyresrätt.

Sociala åtaganden

De kommunala bostadsföretagen lämnar kontinuerligt lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Samtliga företag inom Förvaltnings AB Framtiden har undertecknat samarbetsavtalet.

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för personer med funktionsnedsättning (BmSS). Antal lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.

Ekologiskt byggande

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande.

Övriga förutsättningar

Detaljplanen ingår i stadens Jubileumssatsning, vilken avser att år 2021 ha färdigställt 7 000 extra bostäder utöver ordinarie bostadsproduktion. I markanvisningar som ingår i Jubileumssatsningen ställs specifika krav på exploitören, bland annat med syfte att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021. Markanvisad part ska acceptera de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas eller upplåtas med tomträtt för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt som kommande detaljplan medger.

Överväganden

Förvaltnings AB Framtiden är koncernbolag för stadens fyra allmännyttiga bostadsföretag samt Egnahemsbolaget. Som kommunägd bostadskoncern utgör bolaget ett viktigt verktyg för att nå stadens politiska ambitioner när det gäller stadsutveckling och skapandet av ett hållbart samhälle. Koncernen utgör även ett verktyg för stadens

bostadsförsörjning. Detta gäller dels genom att koncernens dotterbolag tar ett stort ansvar när det gäller att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden (kommunala kontrakt) och dels genom att koncernen bidrar till att nå kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet.

Sedan ett antal år tillbaka har Förvaltnings AB Framtiden, genom kommunfullmäktiges budget, ett volymmål gällande nyproduktion. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2016 ska koncernen från år 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För att nå detta mål och därmed utgöra ett verktyg för stadens bostadsförsörjning behöver koncernen såväl utveckla egen mark som få del av markanvisningar på kommunägd mark. Som ett led i att bidra till måluppfyllelsen föreslår kontoret att koncernen får direktanvisning för det nu aktuella området.

Kontoret kommer att föreslå fler direktanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden under året i syfte att bidra till uppfyllelsen av kommunfullmäktiges mål.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor

Översiktskarta samt detaljkarta



Tilläggsyrkande
S, MP, V
Fastighetsnämnden
2016-01-18

Handling - 26. diariernr 1487/07 Markanvisning för bostäder vid Övre Hallegatan - del av Jubileumssatsningen

Bostadsbehoven är stora i Göteborg, många grupper, särskilt unga vuxna och personer med låga inkomster har svårt att efterfråga nybyggda hyreslägenheter. Bostadsbehoven yttrar sig framförallt i brist på hyreslägenheter och för många är hyresnivåerna på nybyggda lägenheter alldeles för höga.

Takten i bostadsbyggandet har ökat men mycket kvarstår att göra. Befolkningen växer allt snabbare och bostadsbyggandet måste hålla jämna steg med utvecklingen. Fastighetsnämndens höjda ambition för bostadsbyggandet skapar möjligheter till hållbar bebyggelse med god tillgänglighet till både service och rekreation. Allmännyttan spelar en viktig roll för ökad nyproduktion i staden.

Framtiden AB är koncernbolag för stadens fyra allmännyttiga bostadsföretag samt Egnahemsbolaget. Som kommunägd bostadskoncern utgör bolaget ett viktigt verktyg för att nå stadens politiska ambitioner när det gäller stadsutveckling och skapandet av ett hållbart samhälle sett ur alla hållbarhetsperspektiven. Koncernen utgör även ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Framtiden bidrar till att nå kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet.

Bra kvalitet i såväl material och form som i planlösningar och sociala aspekter kan skapas utan att det behöver betyda de högsta hyrorna. Detta har vi sett bland annat vid Guldmyntsgatan och Frihamnen.

Mot denna bakgrund vill fastighetsnämnden att den genomsnittliga hyran inte skall överstiga 1400 kr/kvm/år för de hyresrätter som detaljplanen slutligen medger.

För att över tid kunna upprätthålla de delar som handlar om hyresnivå i denna direktanvisning, ingår som en förutsättning att Framtiden tecknar för ändamålet särskilt utformade avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse under de första 15 åren. Avtalen tillhandahålls av Fastighetskontoret och ska tecknas innan genomförandavtal påtecknas.

Förslag till beslut

- 1) Förvaltnings AB Framtiden får en avgiftsfri markanvisning under två år avseende bostäder vid Övre Hallegatan.
- 2) Den genomsnittliga hyran får inte överstiga 1400 kr/kvm/år.
- 3) Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt ovan.



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden:
2018-02-05
Diarienummer:
600-1970/13

Strategiska avdelningen

Jonny Wigrup, Lars Johansson
telefon 031-368 12 09, 031-368 10 55
e-post: jonny.wigrup@fastighet.goteborg.se,
lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Övre Hallegatan, Brämaregården 737:818, samt begäran om uppdrag till kontoret att teckna överenskommelse om upphörande av tomträttsupplåtelse avseende Göteborg Brämaregården 59:4.

Förslag till beslut

1. Sigillet Fastighets AB (org. nr. 556212-9006), eller av Sigillet Fastighets AB helägt dotterbolag, får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom fastigheten Brämaregården 737:818.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Sigillet Fastighets AB (org. nr. 556212-9006), eller av Sigillet Fastighets AB helägt dotterbolag.
3. Tomträttsupplåtelsen till Relaton Hälsofastighets AB (org. nr. 556790-6036), avseende fastigheten Göteborg Brämaregården 59:4 upphör att gälla på nedan angivna villkor.
4. Fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga handlingar vilka krävs för genomförandet av upphörande av tomträttsupplåtelse.

Ärende

Aktuellt område för markanvisning ligger i Brämaregården, Lundby, ca 300 meter sydost om Wieselgrensplatsen och utgörs av relativt kuperad skogsbevuxen naturmark. Sigillet Fastighets AB föreslås få direktanvisning för byggande av preliminärt ca 50 bostäder upplåtna med bostadsrätt. En ny detaljplan avser att innefatta del av fastigheten Brämaregården 737:818 och Brämaregården 59:4 för bostadsbebyggelse samt ny och utökad förskoleanläggning. Sedan tidigare finns positivt planbesked för ny detaljplan men kontoret kommer, efter stadsbyggnadskontorets önskemål, att komplettera planärendet med en ansökan om planbesked. Brämaregården 59:4 är idag upplåten med tomträtt till Relaton Hälsofastigheter AB, helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB, för ändamålet daghem. Lokalerna inom Brämaregården 59:4 har tidigare varit uthyrda till kommunen för förskoleändamål. Tomträtten föreslås upphöra och kommunen avser utöka och bedriva förskoleverksamheten i egen regi inom kommande planområde.

Bakgrund

Sigillet Fastighets AB inkom 2014-01-31 med en ansökan om medgivande att ansöka om planbesked för uppförande av flerbostadshus och ny förskola inom fastigheten Brämaregården 59:4.

Fastigheten Brämaregården 59:4 ägs av Göteborgs kommun och är upplåten med tomträtt till Relaton Hälsofastighets AB, helägt dotterbolag till Sigillet Fastighets AB, för ändamålet daghem. Kommunen, via SDN Lundby, har fram till 2017-09-30 hyrt lokalerna för förskoleverksamhet av Sigillet.

Behovet av förskoleplatser i området är mycket stort. Förslaget från Sigillet (inlämnat 2014-01-31) har ursprungligen varit att en ny förskola läggs i bottenplan i en ny bostadsbyggnad närmast Övre Hallegatan.

Efter diskussioner mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, lokalsekretariatet och Sigillet där olika lösningar för utformningen prövats, är nu förslaget att Sigillet avstår tomträtten och att Göteborgs Stad genom lokalnämnden utvecklar en ny förskoleanläggning inom kommande planområde.

Kontoret har bedömt, i samverkan med stadsbyggnadskontoret, att det inom fastigheten Brämaregården 737:818 bör gå att bebygga fem punkthus om totalt ca 120 lägenheter. Kommande detaljplanearbete får dock ge de närmare förutsättningarna för utformningen av bebyggelsen. Kommunen har sedan tidigare beslutat om att markanvisa ca 70 lägenheter, ca 3/5 av den totala volymen för bostäder med upplåtelseformen hyresrätt till Förvaltnings AB Framtiden. Förslaget är att Sigillet direktanvisas mark för framtida bostadsbebyggelse inom fastigheten Brämaregården 737:818 för resterande volym, d.v.s. för ca 50 lägenheter motsvarande 2/5 av den totala volymen.

Det aktuella området är idag planlagt som allmän plats – park i två äldre detaljplaner (stadsplaner). Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde enligt Strategi för stadens utbyggnadsplanering (UP).

Marken som omfattas av tomträtten är planlagd som allmänt ändamål.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer inom området.

Vad avser ny detaljplan meddelade stadsbyggnadskontoret 2017 att fastighetskontoret behöver ansöka om planbesked för både föreslagen bostadsbebyggelse och ny, större förskola för att ett eventuellt detaljplanearbete ska kunna inledas. Tidigare har fastighetskontoret fått beskedet att detaljplanearbetet kan inledas med utgångspunkt från den positiva förprövning av ursprungligt förslag till bostadsbebyggelse som stadsbyggnadskontoret genomförde innan reglerna om planbesked infördes i plan- och bygglagen (PBL) år 2011. Fastighetskontoret avser att ta fram nya utredningsskisser som omfattar både föreslagen bostadsbebyggelse och ny förskola, och därefter återkomma till fastighetsnämnden med ett tjänsteutlåtande och förslag till beslut för ansökan om planbesked.

Med anledning av att byggnaderna inom Brämaregården 59:4 är avflyttade och tomställda sedan SDN Lundby lämnade lokalerna under 2017 så har Sigillet varit angelägna om ett övertagande av dessa sker inom en inte allt för avlägsen framtid. Parterna har därför enats om ett tillträde till 2018-04-02 i upprättade avtal.

Förutsättningar för markanvisningen

Mångfald i boendet

Området gränsar till ett mindre, centralt beläget småhusområde. Det centrala läget i Lundby, nära service och mycket god kollektivtrafik, gör att platsen bör bebyggas med flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus i befintligt bostadsbestånd inom SDF-område Lundby är drygt 60 % hyresrätter. Till följd av att man sedan tidigare markanvisat 3/5 av den totala volymen med upplåtelseformen hyresrätt föreslår kontoret att området i de delar som nu markanvisas upplåts med bostadsrätt.

Ekologiskt byggande

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande.

Prissättning på marken

Värdering har skett och prissättning sker enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning, som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16.

För detta projekt, avseende bostadsrättsupplåtelse vid kommande genomförande, är markpriset 8 500 kr/kvm BTA.

Nivån är satt mot en bakgrund av ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för bostadsrätter om ca 58 000 kr/kvm BOA.

Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i ekonomiska planen i föreningens årsredovisning, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m.

I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20% av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett nytt pris.

Förutsättningar för överenskommelse om upphörande av tomträtt för Brämaregården 59:4

Tomträttsavtalet för Brämaregården 59:4 har en avtalstid med möjlighet till uppsägning 2033-06-30. Värdering av tomträtten med tillhörande byggnad har skett och parterna har kommit överens om att tomträtten upphör och att kommunen förvärvar byggnaden och andra tillbehör som hör till tomträtten för en löseskilling om 7 300 000 kr.

SDN Lundby hyrde tidigare lokalerna och sedan 2017-09-30 finns inget hyresförhållande mellan kommunen och Relaton Hälsofastigheter AB. Lokalerna är sedan SDN Lundbys avflytt tomställda.

Parterna är överens om att tillträdet till tomträtten sker 2018-04-02.

Fastighetsdata

Fastighet:	Göteborg Brämaregården 59:4
Lagfaren ägare:	Göteborgs kommun
Tomträttsinnehavare:	Relaton Hälsofastigheter AB
Avtalstid:	2033-06-30
Tomträttsavgäld:	20 900 kr/år
Areal:	3204 kvm
Byggnad:	Lokaler med uthyrbar area om 784 kvm
Detaljplan:	1480K-II-3216, fastställd 1969-01-17
Användning enligt dp:	Allmänt ändamål, kvartersmark
Tillträde:	2018-04-02
Löseskilling:	7 300 000 kr

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret får en utgift i form av överenskommen löseskilling om 7 300 000 kr för Brämaregården 59:4. Utgiften ryms inom kontorets budget för förvärv av fastigheter.

Kontoret får en del administrativa kostnader för förvärvets fullföljande, i detta fall en dödning av tomträtten vilket täcks och belastar ordinarie driftsbudget.

Kontoret får minskad intäkt i och med upphörandet av tomträttsavgälden om 20 900 kr/år enligt nu gällande tomträttsavgäld.

Kommande projekt avseende förskoleanläggning kommer att belastas med rivningskostnad för byggnader inom Brämaregården 59:4. Lokalsekretariatet ansvarar för att säkerställa finansieringen av projektet.

Överväganden

Kontoret föreslår en direktanvisning för bostäder till Sigillet Fastighets AB. Motiv för detsamma framgår nedan.

Fastighetskontoret lämnade 2014 ett medgivande till Sigillet att söka planbesked inom Brämaregården 59:4 baserat på ett skissförslag där befintlig förskolebyggnad föreslogs ersättas med ett flerbostadshus med en förskola i bottenplan. Även viss annan intilliggande kommunägd mark berördes. Efter Sigillet ansökan om planbesked bedömde stadsbyggnadskontoret att det aktuella förslaget behövde studeras tillsammans med ett tidigare förprövat förslag till bostadsbebyggelse i terrängen öster om förskolan.

I ett skissarbete som genomfördes med stöd av en konsulterande arkitekt i en dialog mellan fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, lokalsekretariatet och Sigillet, konstaterades att det var svårt att på den aktuella platsen hitta tillräckligt bra lösningar för en kombinerad byggnad med förskola och bostäder. Istället väcktes förslaget att prioritera behovet av en ny förskola i egen byggnad och i kommunal regi på platsen närmast Övre Hallegatan och optimera storleken på förskolan utifrån förutsättningarna. Behovet av förskoleplatser är mycket stort i Lundby.

Mot bakgrund av att Sigillet är villiga att släppa tomträtten och överlåta befintlig byggnad inom densamma till kommunen för att möjliggöra en ny detaljplan, för bland annat förskola, föreslår kontoret att Sigillet Fastighets AB ges en direktanvisning om ca 50 bostadsrättslägenheter inom Brämaregården 737:818.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt detaljkarta

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

I en annan del av Lundby, vid Almquistgatan, planeras en ny skola planeras på den plats där föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet bedriver sin verksamhet idag. Staden har därför behövt säga upp avtalet med avflyttningsdatum satt till 31 juli 2024. Hyresgästerna har ett indirekt besittningsskydd och kan kräva skadestånd efter uppsägning om staden som hyresvärd inte lyckas erbjuda en skälig ersättningslokal. Det finns därutöver en politisk vilja att värna mångfald och engagemang från civilsamhället och därmed föräldrakooperativ som fristående huvudmän för förskolor. Kontoret får därför i uppdrag att utreda möjligheterna att inom de aktuella fastigheterna i Brämaregården omhänderta behovet av ersättningslokaler för förskoleverksamhet som möter det behov som uppstått för ovan nämnda föräldrakooperativ.

Vi ser gärna en lösning med samnyttjande inom Brämaregården 59:4 där samma byggnad innehåller både förskola och bostäder i linje med Sigillet ursprungliga ansökan om planbesked. En lösning kan vara att via markanvisningen ange krav på tredimensionell fastighetsbildning för att säkerställa kommunal rådighet över förskolelokalerna för uthyrning till föräldrakooperativen.

Den nya inriktningen innebär en så stor förändring att befintlig markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inte förlängs utan tillåts förfalla. Sigillet Fastighets AB ville ursprungligen bygga utmed Övre Hallegatan inom fastigheten Brämaregården 59:4 i enlighet med nämndens nya inriktning varför markanvisningen till Sigillet Fastighets AB förlängs.

Fastighetsnämnden 2022-04-25
Ärende 16 Dnr 1487/07

Yrkande angående Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs med prövande av ny inriktning enligt detta yrkande.
2. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom fastigheten Brämaregården 737:818 förlängs inte och tillåts förfalla.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att i området arbeta med inriktningen att behålla stora delar av park- och naturområdet och undersöka möjligheten att använda kommunal mark utmed de befintliga gatorna för flerbostadshus i kvarter och eventuellt några småhus nedanför bergsryggen i anslutning till befintliga småhus samtidigt som behov av kommunal service inklusive dess friyor beaktas.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att i inom fastigheterna i området utreda möjligheterna att omhänderta det behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen Jätten och Lokomotivet sedan staden sagt upp kooperativen för avflyttning.

Yrkandet

Som framgår av underlaget skedde den ursprungliga markanvisningen 2016 respektive 2018 vilka sedan har förlängts i omgångar. Vi anser det vara angeläget att kontorets resurser fokuserar på framdrift och leverans. Inte minst mot bakgrund av att behov av mer akut karaktär återkommande uppstår och behöver hanteras i staden.

De föreslagna markanvisningarna och planerad ansökan om planbesked avser fem punkthus utsprida på mark som idag är ett nyttjat och uppskattat grönområde. Förslaget till nya översiktsplanen som ligger inför antagande i kommunstyrelse och kommunfullmäktige har identifierat stora delar av fastigheten Brämaregården 737:818 där punkthusen ska placeras är del av ett "Ekologiskt känsligt område". Markanvändningen har ändrats från "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor" i nuvarande översiktsplan till "Bostadsnära park och natur" i förslag till ny översiktsplan. Vi gör den sammantagna bedömningen att det inte längre är lämpligt att pröva möjligheten att ställa fem stora punkthus i denna park- och naturmark – ingreppet blir för omfattande.

Däremot ser vi gärna att fastighetskontoret går vidare och undersöker möjlighet att använda kommunal mark utmed Övre Hallegatan och i korsningen mellan Övre Hallegatan och Virvelvindsgatan (t.ex. inom Brämaregården 59:4, Brämaregården 737:811, samt mindre delar av Brämaregården 737:817 och

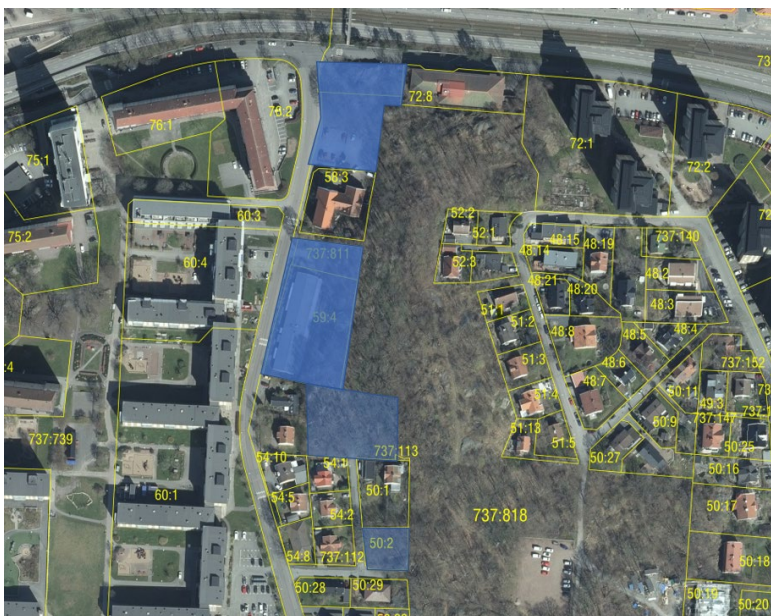
Brämaregården 737:818). Inspiration ska hämtas från *Göteborgs utvidgade innerstad* som föreslår kvarter utmed gatorna och ett mindre antal småhus längre in mot park- och naturmarken.



Utdrag ur Göteborgs Utvidgade Innerstad för det aktuella området.

Den nya översiktsplanen har även angivet markanvändningen "Bostadsnära park och natur" i korsningen Övre Hallegatan och Virvelvindsgatan inom fastigheterna Brämaregården 737:817 och Brämaregården 737:818. Här utmed gatorna bedömer vi att det kan vara rimligt att pröva marken för bostadsändamål i enlighet med *Göteborgs utvidgade innerstad*. Entréer till park- och naturmarken bör samtidigt förtydligas och stärkas.

Mindre delar av den av översiktsplanen utpekade marken för "Bostadsnära park och natur" kan även provas för att användas som friyta för förskola eller för småhus.



Grov skiss på hur markanvändningen kan provas: Flerbostadshus och kommunal service i samnyttjande (mörkare blå) samt friyta för förskola eller småhus (ljusare blå).



§ 254

Godkännande av dagordning

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Dagordningen godkänns efter ändring.

I fastighetsnämnden;

Yrkande från D, KD, L, M den 2022-04-24 till ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas

Yrkande från V, MP den 2022-08-29 till ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas

Ärende nr 13 – Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden och Sigillet Fastighets AB inom fastigheten Brämaregården 737:818, Övre Hallegatan – återtas av kontoret.

Ärende nr 16 – Hörande avseende Göteborgs Stads Parkerings AB tilltänkta avyttring av fastigheten Göteborg Heden 22:14 samt avsiktsförklaring med Vasakronan avseende parkering inom detaljplan för verksamheter och kategoribostäder vid Smålandsgatan – återtas av kontoret.

Yrkande från V, MP den 2022-11-20 till ärende nr 18 – Yttrande över förslag till detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Frölunda torg inom stadsdelen Järnbrott, samrådsremiss, utökat förvarande – återtas.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-05-24

Diarienummer 1825/16

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 031-368 09 68

E-post: julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Kristin Cadier

Telefon: 031-368 13 53

E-post: kristin.cadier@fastighet.goteborg.se

Förlängning och förändring av markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden avseende Gnistgatan mfl.

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisningar till Göteborgs Egnahems AB inom området beskrivet under rubriken 1.1, förlängs med förändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25.
2. Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden inom områdena beskrivna under rubriken 1.2 byter part till Framtiden Byggutveckling AB samt i övrigt förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25.
3. Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden inom områdena beskrivna under rubriken 2, förlängs inte.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta nytt markanvisningsavtal i enlighet med punkten 1 ovan, samt kombinerat markanvisningsavtal/föravtal avseende punkten 2 ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade under 2016 att lämna markanvisning inom ett flertal områden till Förvaltnings AB Framtiden. Markanvisningarna har förlängts flertalet gånger under åren i samband med att tiden för markanvisningarna löpt ut. De olika områdena är i olika skeden av planeringsprocessen. För områdena Söder om Skattegårdsvägen, Härlanda tjärn/Smörslottsgatan, Kärra Centrum och Siriusgatan finns det pågående exploateringsprojekt. Förlängningar avseende dessa hanteras separat.

En genomlysning av de områden som inte startat som exploateringsprojekt har gjorts av fastighetskontorets strategiska avdelning tillsammans med Framtiden. Analysarbetet har resulterat i förslag om att inte gå vidare med ett antal av de markanvisade områdena. Orsaken till detta är flera, men huvudsakligen handlar det om att projekten inte ansetts genomförbara eller att den kommunala tillskottsmarken inte längre behövs. Dessa föreslås därför inte att förlängas. Nedan följer en redovisning av de berörda markanvisningarna.

1. Markanvisningar som föreslås förlängas

1.1. Gnistgatan

Markanvisningen tillkom genom ett tilläggsyrkande till tjänsteutlåtandet daterat 2016-04-25 och berör fastigheterna Järnbrott 62:2, Järnbrott 209:1 samt del av Järnbrott 758:66. Då bedömdes markanvisningen kunna innehålla minst 250 bostäder.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 att fyra detaljplaner (Lövgärdesvägen, Gnistgatan, Brunnbo samt Marconigatan) till Förvaltnings AB Framtiden skulle utgå ur startplan 2020, men med en uppmaning till Framtiden att söka planerna igen, då för Egnahemsbolaget räkning. Byggnadsnämndens ambition var att åstadkomma projekt med en större andel bostäder upplåtna med bostadsrätt och äganderätt. Därefter inkom Framtiden, genom Egnahemsbolaget, 2020-01-16 med underlag som visar att de i samtliga planer, som byggnadsnämnden beslutade skulle utgå, ersätter upplåtelseformen hyresrätt med bostadsrätt och äganderätter. Byggnadsnämnden beslutade sedan, vid sitt sammanträde 2020-02-07, att godkänna Egnahemsbolaget som part i de fyra detaljplanerna.

Då Byggnadsnämnden inte råder över markanvisningarna hemställdes till fastighetsnämnden att ändra part och inriktning av markanvisningen. Varpå Fastighetsnämnden 2020-05-12 beslutade om att överföra markanvisning från Förvaltnings AB Framtiden till Egnahemsbolaget med förändrad inriktning kring framförallt upplåtelseform. Ett nytt markanvisningsavtal behöver därmed tecknas med Egnahemsbolaget.

Den nya inriktningen innebär att en förutsättning för markanvisningen är att den totalt innehåller ca 200 bostäder, varav minst 50 av dessa ska utgöras av småhus samt ca 150 bostäder i flerbostadshus. Samtliga bostäder ska upplåtas med eget ägande eller som bostadsrätt. Parkering och mobilitetslösningar ska anordnas så att maximalt antal bostäder möjliggörs.

Inom projektet ska också en tomt för ett fristående BmSS om 8 lägenheter samt en tomt ca 5 000 kvm för en förskola om 6 avdelningar möjliggöras. BmSS och förskolan avses byggas av kommunen, genom lokalförvaltningen, och därmed kommer marken för dessa ändamål ej ingå i markanvisningen.

En ansökan om planbesked har gjorts till stadsbyggnadskontoret 2020-11-03, planbesked har ännu ej mottagits.

1.2. Tillskottsmark

Tidigare har ett gemensamt markanvisningsavtal tecknats för samtliga områden avseende tillskottsmark. Då flera av dessa nu föreslås inte förlängas samt att dessa projekt till största del innehåller mark som ägs av Framtiden, bör separata kombinerade markanvisningsavtal/föravtal nu tecknas för respektive område nedan.

Danagatan

Kommunal tillskottsmark. Vid markanvisningen 2016 bedömdes att projektet kan komma att innehålla ca 100 lgh, varav ca 75 inom Framtidens mark och ca 25 inom den kommunala tillskottsmarken.

Kalendervägen

Kommunal tillskottsmark. Vid markanvisningen 2016 bedömdes att projektet kan komma att innehålla ca 100 lgh, varav ca 80 inom Framtidens mark och ca 20 inom den kommunala tillskottsmarken.

1.3.Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på att detaljplanerna inte har startat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningarna avseende områden beskrivna under punkt 1.1.-1.2 förlängs t.o.m. 2023-04-25. Avseende förlängningarna för Danagatan och Kaledervägen så har Förvaltnings AB Framtiden inkommit med ett önskemål om att byta markanvisad part till, det helägda bolaget inom samma koncern, Framtiden Byggutveckling. Fastighetskontoret ser inga hinder för detta, och föreslår därför att bytet av part kan ske.

2. Markanvisningar som föreslås inte förlängas

Fastighetskontoret och Förvaltnings AB Framtiden är efter genomlysning av samtliga projekt ense om nedanstående samt att därav föreslå att dessa markanvisningar inte ska förlängas.

Riksdalersgatan 1 och 23

Kommunal tillskottsmark. Under pågående planarbete har FK tillsammans med SBK och Framtiden identifierat att den kommunala marken inte längre behövs för bostadsändamål. En del av den kommunala marken ska istället utredas för förskola/skola.

Hagforsgatan

Kommunal tillskottsmark. Projektet har i nuläget inte bedömts som genomförbart på grund av parkeringsfråga.

Dr Bondesson

Kommunal tillskottsmark. Den kommunala marken har inte bedömts möjlig att använda för bostadsändamål.

Paternostergatan

Kommunal tillskottsmark. Den kommunala marken har inte bedömts möjlig att använda för bostadsändamål.

Drakblommegatan

Ingen kommunal tillskottsmark bedöms behövas för projektet.

Pianogatan

Ingen kommunal tillskottsmark bedöms behövas för projektet.

Lådämnesgatan

Kommunal tillskottsmark. Framtiden har bedömt projektet för osäkert för att gå vidare med.

Snoilskygatan

Kommunal tillskottsmark. SBK har avslagit planbeskedet med hänvisning till att grönytor behövs på platsen.

Värmånadsgatan

Kommunal tillskottsmark. Inget nybyggnationsprojekt då rivning ej blev aktuell.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

Gunnar Persson, Framtiden

gunnar.persson@framtiden.se

Bilagor

1. Kartbilaga Gnistgatan
2. Kartbilaga Danagatan
3. Kartbilaga Kalendervägen



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-04-25
diarienummer 1825/16

Strategisk planering

Lena Lundblad
telefon 368 11 93
e-post: lena.lundblad@fastighet.goteborg.se

Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden 2016

Förslag till beslut

- 1) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år avseende
 - a) Bostäder söder om Skattegårdsvägen
 - b) Bostäder vid Härlanda tjärn/Smörslottsgatan
 - c) Bostäder i Kärra Centrum
- 2) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år för områden angivna i bilaga 7.
- 3) GöteborgsLokaler AB får en avgiftsfri markanvisning under två år avseende de kommersiella ytorna mm vid Kärra Centrum
- 4) Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna 1-3 ovan.

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden är koncernbolag för stadens fyra allmännyttiga bostadsföretag samt Egnahemsbolaget. Som kommunägd bostadskoncern utgör koncernen ett viktigt verktyg för att nå stadens politiska ambitioner när det gäller stadsutveckling och skapandet av ett hållbart samhälle, inte minst socialt. Koncernen utgör även ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Detta dels genom att koncernens dotterbolag tar ett stort ansvar när det gäller att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden (s.k. kommunala kontrakt) och dels genom att koncernen bidrar till att nå kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet.

Sedan ett antal år tillbaka har Förvaltnings AB Framtiden, genom kommunfullmäktiges budget, ett volymmål gällande nyproduktion. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2016 ska koncernen från och med år 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För att nå detta mål behöver koncernen såväl utveckla egen mark som få del av anvisningar avseende kommunägd mark. Som ett led i att bidra till måluppfyllelsen kommande år föreslår kontoret att koncernen får direktanvisning för ovanstående områden.

Föreslagna direktanvisningar innebär, tillsammans med tidigare lämnad markanvisning vid Övre Hallegatan, att markanvisning motsvarande 1 470 lägenheter lämnas till Förvaltnings AB Framtiden under 2016.

En av anvisningarna nedan avser Kärra Centrum. Kontoret bedömer att det här är viktigt med samtidig utveckling av centrumanläggningen vid Kärra Centrum och föreslår därför en direktanvisning till GöteborgsLokaler AB i denna del.

Överväganden

Följande markanvisningar föreslås lämnas:

Söder om Skattegårdsvägen

Aktuellt område för markanvisning ligger i Fiskebäck, ca 2,5 km väster om Frölunda Torg och kommande detaljplanläggning innebär att ett hittills obebyggt område tas i anspråk för byggande av preliminärt ca 250 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus i 2-4 våningar. Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning för hela området för byggande av hyresrätter och bostadsrätter samt med en viss andel med inriktning mot bostäder för äldre. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att utgöra del av jubileumssatsningen.

Härlanda tjärn/Smörslottsgatan

Aktuellt område utgörs idag av ett trädbevuxet grönområde med gång- och cykelväg. Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för stadens utbyggnadsplanering (UP) men inom mellanstaden. I programmet för Östra Björrekärr redovisas området som möjlig ersättningstomt för garagen på vägen ned mot Härlanda tjärn. Ersättning för dem planeras nu lösas på annat sätt. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att ingå i Jubileumssatsningen. Planområdet kommer att, förutom totalt ca 250 bostäder i flerbostadshus, varav ca 50 på bolagets egen mark och ca 200 på kommunens mark, även inkludera skola/förskola samt boende med särskild service, det senare eventuellt i fristående byggnad. Även möjligheten till småhusbebyggelse ska prövas i planarbetet. Bostadsbolaget äger angränsande fastighet norr om området och planerar för kompletteringsbebyggelse på denna. Kontorets bedömning är att ett effektivt markutnyttjande kan åstadkommas genom en sömlös integrering av kommunens och Bostadsbolagets fastighet.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning om ca 200 bostäder, omfattande all tillkommande bebyggelse på kommunägd mark. För att bidra till blandade upplåtelseformer och en premiering av hyresrätten i enlighet med kommunfullmäktiges budget bör ca 70 % utgöras av hyresrätter och 30 % av bostadsrätter. En viss andel bör utgöras av trygghetsbostäder. Kontoret föreslår att en hög ambitionsnivå vad gäller ekologisk hållbarhet bör eftersträvas för området.

Kärra Centrum

Kärra Centrum ägs och förvaltas idag av fastighetskontoret och behöver utvecklas vidare för att fungera som en s.k. lokal tyngdpunkt i enlighet med Strategi för stadens utbyggnad (UP). Det innebär torget behöver moderniseras och kompletteras med ytterligare offentlig och kommersiell service. Kontorets bedömning är att en utveckling av torget i en sådan riktning förutsätter en försäljning av torget till en mer erfaren centrumutvecklare. Närområdet i sin tur bör kompletteras med fler bostäder för att dels bidra till goda förutsättningar för torgets utveckling och dels för att komplettera Kärra

Centrum med fler bostäder och då framförallt med upplåtelseformen hyresrätt som idag är underrepresenterad i området. Detaljplan kommer att starta 2016 och omfatta såväl själva centrumanläggningen som omkringliggande område. Fullt utbyggd bedöms detaljplanen omfatta totalt 500 bostäder. Etappvis utbyggnad av detaljplanen kommer dock att behöva ske då olika funktioner i området förutsätts byta plats med varandra för att skapa bästa möjliga stadsutveckling i området.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås för en markanvisning omfattande ca 300 bostäder fördelade på tre utbyggnadsetapper. Kommande utformning ska stödja en ökad stadsmässighet samt torgets utveckling. Huvuddelen av tillkommande bostäder bör vara hyresrätter och tyngdpunkten bör ligga på små respektive stora lägenheter för att komplettera övrigt utbud i stadsdelen. Trygghetsbostäder liksom gemensamhetsboende i någon form bör prövas. Familjebostäders samarbete med föreningen Boihop kan här utgöra förebild. Övriga bostäder inom detaljplanen föreslås markanvisas till andra aktörer i senare skede.

Kommunägda Göteborgslokaler AB har stor erfarenhet av såväl förvaltning som utveckling av stadsdelstorg och särskilt i nära samverkan med Förvaltning AB Framtidens olika bostadsbolag, vilka ofta äger intilliggande bostäder. Kontoret föreslår därför att GöteborgsLokaler AB får en markanvisning för de kommersiella delarna av Kärra Centrum och förutsätts aktivt bidra till en positiv utveckling av torget.

Tillskottsmark

Förvaltnings AB Framtiden har genom ett omfattande arbete identifierat möjligheter till kompletteringsbebyggelse på egen mark. För några av dessa platser kan bärkraftigare projekt med högre bostadsvolymer och ökad stadsmässighet uppnås om intilliggande kommunägd mark adderas till, s.k. tillskottsmark. I de flesta av dessa fall skulle det inte vara möjligt med ett självständigt projekt på den kommunägda marken, utan ett ianspråktagande på detta sätt utgör ett effektivt markutnyttjande.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås därför få markanvisning för de områden som anges i bilaga 7, omfattande preliminärt ca 650 bostäder. Kontoret bedömer föreslaget ianspråktagande av marken som lämpligt.

För samtliga av dessa områden gäller att det kommunala behovet av mark för skolor, förskolor och bostäder med särskild service ännu inte är prövat utan kommer att behöva prövas i kommande detaljplanearbete. Detta kan komma att innebära lägre bostadsvolymer än här angivna. Förvaltnings AB Framtiden förutsätts bidra konstruktivt till goda lösningar för att möta dessa behov på såväl egen som kommunens mark i dessa projekt. Likaså behöver lämplig upplåtelseform samt bostadstyp beaktas utifrån sammansättningen i befintligt bestånd samt exploateringsekonomin i varje projekt. Detta förutsätts ske i dialog med fastighetskontoret. Även möjligheten att bidra till att förutsättningar för bo- och byggemenskaper skapas behöver beaktas i dessa projekt och i dialog med fastighetskontoret.

För samtliga anvisningar i detta tjänsteutlåtande gäller att stadens program för miljöanpassat byggande minst ska tillämpas. Samarbetsavtal för lämnande av lägenheter till hushåll med social eller medicinsk problematik är redan tecknat med Framtiden-koncernens samtliga bostadsbolag och lägenheter lämnas i enlighet med dessa avtal.

Det är även viktigt att bolaget aktivt arbetar för en hög exploateringsgrad och ett effektivt utnyttjande av tillskjuten kommunal mark.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor

Översiktskarta Söder om Skattegårdsvägen

Detalj-karta Söder om Skattegårdsvägen

Översiktskarta Härlanda Tjärn

Detalj-karta Härlanda Tjärn

Översiktskarta Kärre Centrum

Detalj-karta Kärre Centrum

Sammanställning anvisad tillskottsmark

Markanvisning av tillskottsmark till Förvaltnings AB Framtiden 2016

Stadsdel	Projekt	Antal lgh bolagens egen mark ca	Antal lgh kommunens mark ca
Lundby	Drakblommegatan	36	110
Lundby	Danagatan	75	25
Centrum	Dr Bondesson	40	60
Majorna-Linné	Paternostergatan	60	30
AFH	Pianogatan	60	40
AFH	Riksdalergatan x 2	90	105
Örgryte-Härlanda	Hagforsgatan	100	50
Örgryte-Härlanda	Lådämnegatan	40	20
Örgryte-Härlanda	Snoilskygatan	50	70
Östra Göteborg	Vårmanadsgatan	150	20
Östra Göteborg	Kalendervägen	80	20
Östra Göteborg	Siriusgatan	100	100
Summa			650



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

Yrkande om riktad markanvisning till allmännyttan

För att möta det behov som finns ska staden skapa förutsättningar för byggandet av fler bostäder. Det ställer stora krav på stadens organisation men också på de byggaktörer som är med och bygger det framtida Göteborg. Markanvisningar som ges av fastighetsnämnden måste för alla byggaktörer omsättas till byggprojekt och inblandande måste samverka för att processer snabbas upp ytterligare och att projekt byggstartas och blir klara snabbare än i dag. Fastighetsnämnden konstaterar att det är prioriterat att produktions- och byggkostnader hålls nere för att fler skall kunna efterfråga bostäder. Vi anser att det långsiktiga arbetet med markanvisningar och planering för bostäder ger resultat och det har under 2015 givits goda förutsättningar för att fler lägenheter kan byggstartas under de kommande åren. Framtiden är det bostadspolitiska verktyg som vi ytterst har tillgång till i planeringen och byggandet av morgondags Göteborg. I arbetet med att nå målen om fler bostäder skall allmännyttan ha en framskjuten roll. Göteborg ska vara en socialt blandad stad med många olika uttryck och upplåtelseformerna skall variera över staden och inom stadsdelar. Framtiden AB skall därför tilldelas mark för att nå hög måluppfyllelse, målet om att bygga 1400 bostäder per år innebär att det krävs fortsatt inventering av egen mark. Allmännyttan kommer framgent ännu tydligare vara med och bidra till att Göteborg växer, i alla dess delar, genom att bygga fler bostäder hållbart utifrån alla hållbarhetsperspektiv för den här generationens göteborgare samt kommande.

Dnr 1825/16



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

**Följande tillägg samt kompletteringar till markanvisning föreslås nämnden att fatta beslut om:
Söder om Skattegårdsvägen**

Markanvisningen kompletteras med 150 bostäder, totalt 400 bostäder bedömer vi att kontoret beställer planläggning för. Detaljplan bör starta 2016 och byggnadsnämnden överläts att bedöma om planen kan utgöra del av Jubileumssatsningen. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kärra Centrum

Kärra Centrum ägs av fastighetsnämnden och förvaltas av fastighetskontoret. Vi bedömer att ett effektivt markutnyttjande kan åstadkommas genom en sömlös integrering av befintliga strukturer i och nära centrumanläggningen. Markanvisningen utökas med 200 bostäder och totalt bedömer vi att minst 500 bostäder kan tillskapas i Kärra Centrum. Det fortsatta detaljplanearbetet bör ge svar på önskad förtätning från stadens markägare. Här ser vi att blandade upplåtelseformer, uttryck i arkitektur och hustyper tillskapas i syfte att stödja en stadsmässighet som skapar attraktivitet i enlighet med den tyngdpunkt som Kärra Centrum utgör.

Nya Carlbergsgatan

Marken ägs av Fastighetsnämnden och är beläget i Örgryte/Härlanda och en intresseanmälan av aktörerna har lämnats under 2014. Här finns möjlighet att skapa minst 250 bostäder. Stadsdelen består av många populära områden öster om Göteborgs centrala delar, med korta avstånd både till centrum och till natur- och rekreationsområdena kring Delsjöarna och Härlanda tjärn. Stadsdelen har en varierad struktur, med en stor blandning av bebyggelse typer från olika tidsperioder. Nya moderna och tillgängliga bostäder efterfrågas med tanke på den ökade efterfrågan på tillgänglighet, servicegrad samt trygghet. Markanvisning är inte lägesmässigt specificerat inom området, viktigt att planarbetet möjliggör en så bra helhetslösning som möjligt. Projektet skall genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Gnistgatan

Marken ägs av Fastighetsnämnden och är beläget i Askim-Frölunda-Högsbo. I AFH finns olika typer av bostadsområden och varierad bebyggelse, villor, flerfamiljshus och storstadsbebyggelse. Frölunda Torg är ett viktigt regionalt centrum med handel och offentlig service. Den aktuella markanvisningen, som omfattar minst 250 bostäder utgör ett viktigt steg i genomförandet av utbyggnadsplaneringen och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Göteborg på sikt. Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden, dessa frågor belyses därför i det fortsatta detaljplanearbetet. Här ser vi att blandade



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

, uttryck i arkitektur och hustyper tillskapas i syfte att stödja en stadsmässighet som i sin tur skapar ökad attraktivitet.

Fastighetsnämnden föreslår besluta att

markanvisa områden i enlighet med tjänsteutlåtande 2016-04-25 samt ovan angivna inriktning samt kompletteringar av områden

att fastighetsdirektören beställer planläggning av ovan anvisade områden

att fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna ovan

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 4823/18

Handläggare

Ingegerd Linder

Telefon: 031-368 11 59

E-post: ingeherd.linder@fastighet.goteborg.se

Markanvisning och ansökan om planbesked för bostäder vid Televisionsgatan - Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Botrygg Göteborg AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Televisionsgatan-Marconigatan.
2. Förvaltnings AB Framtiden får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Televisionsgatan-Marconigatan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder mm enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna i punkt 1 om uthyrning av 15 lägenheter till kommunen under 2019 för kommunala behov.
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

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Marconigatans södra del, 1,2 km från Frölunda Torg och 7,5 km från Göteborgs centrum (Centralstationen). Området ligger inom fastigheten Järnbrott 758:66 och utgörs idag av en sluttande gräsyta med en del större träd. Området ligger inom primärområdet Järnbrott i angränsning till primärområdet Flatås.

Program för Frölunda är under framtagande. Aktuellt område för markanvisning och planansökan ingår i utkastet för programmet som en del i ett kraftsamlingsområde med Frölunda torg som tyngdpunkt. Marconigatan är utpekad som huvudstråket genom programområdet.

Aktuell markanvisning omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus, 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter. Markanvisningen sker till två aktörer med vardera 60 bostäder. Den ena markanvisningen föreslås anvisas genom jämförelseförfarande till Botrygg Göteborg AB för bostadsrätter och den andra föreslås lämnas som direktanvisning till Förvaltnings

AB Framtiden för hyresrätter. En förskola med 6 avdelningar föreslås ingå i planområdet inom fastighet Järnbrott 12:1 som ägs av Göteborg Energi AB.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret kommer att få intäkter för markförsäljningen.

Barnperspektivet

Fastighetskontoret har beaktat barnperspektivet genom att säkerställa att en förskola för 6 avdelningar/108 barn ingår i projektet.

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

De planerade bostäderna riktar sig till flertalet olika grupper av människor. Bostäderna som föreslås är: hyresrätter och bostadsrätter, olika lägenhetsstorlekar 1-5 RoK, lägenheter med låg hyra, trygghetsbostäder, bostäder med särskild service samt lägenheter för kommunala kontrakt. En förskola ingår också som ett villkor i projektet.

Miljöperspektivet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Hälften av bostäderna, 60 st, ska dessutom byggas enligt trähuskoncept.

Omvärldsperspektivet

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

Samverkan

Samverkan har inte skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

joachim.arcari@botrygg.se

Gunnar.Persson@framtiden.se

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas både jämförelseförfarande och direktanvisning

Jämförelseförfarande 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 att aktören 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.

Direktanvisning innebär att en aktör inkommit med en ansökan på eget initiativ och i denna anfört särskilda skäl till att bli tilldelad en markanvisning utan konkurrens.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Marconigatans södra del, 1,2 km från Frölunda Torg och 7,5 km från Göteborgs centrum (Centralstationen). Området ligger inom fastigheten Järnbrott 758:66 och utgörs idag av en sluttande gräsyta med en del större träd. Området ligger inom primärområdet Järnbrott i angränsning till primärområdet Flatås. Angränsande bebyggelse vid Televisionsgatan, söder om det aktuella området, fastighet: Järnbrott 11:1, består av hyresfastigheter i 3 våningar och ägs av Förvaltnings AB Framtiden via Poseidon. Angränsande fastighet öster om, Järnbrott 12:1, ägs av Göteborg Energi AB.

Norr om Marconigatan på parkeringsytorna, mitt emot det aktuella området, har detaljplanen ”Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott” nyligen antagits (2018-05-18). Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en förtätning av bostäder med moderna och tillgängliga lägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Flatås. Den nya bebyggelsen ska även bidra till Marconigatans framtida utveckling till en attraktiv stadsgata och att stadsstrukturen längs stråket mellan Frölunda torg och Marklandsgatan blir mer sammanhängande.

Fastighetskontoret anser att aktuell markanvisning vid Marconigatan-Televisionsgatan är nästa steg i den pågående utvecklingen av Marconigatan.

Kollektivtrafiken är god och finns i form av spårvagnslinjerna 1, 7, och 8. Närmsta spårvagnshållplats är Frölunda Musikvägen som ligger ca 350 meter väster ut vid Marconigatan. Till Centralstationen tar det 22 min med spårvagn 1 eller 7. Till Frölunda torg och dess knutpunkt för kollektivtrafik är det en hållplats mellan Musikvägen och Frölunda Torg.

Marken som föreslås för markanvisning ingår i en stadsplan från 1950 och är planlagd för allmän plats park.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden och är markerat som prioriterat utbyggnadsområde i ”Strategi för utbyggandsplanering, Göteborg 2035 (UP).

Program för Frölunda är under framtagande. Aktuellt område för markanvisning ingår i utkastet för programmet som en del i ett kraftsamlingsområde med Frölunda torg som tyngdpunkt. Marconigatan är utpekad som huvudstråket genom programområdet.

Planbesked är ännu inte sökt för aktuellt område. I planområdet föreslås även intilliggande fastighet Järnbrott 12:1 ingå. I pågående program beskrivs denna fastighet som lämplig för utbildningslokaler (grundskola eller förskola).

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus. Upplåtelseformer är hyresrätt (50%) och bostadsrätt (50%). Markanvisningen sker till två aktörer med 60 hyresrätter till en aktör och 60 bostadsrätter till den andra aktören.

I detaljplanen bör även intilliggande fastighet Järnbrott 12:1 ingå då den i pågående program är utpekad för en skola eller förskola. Fastigheten ägs i dagsläget av Göteborgs Energi AB och Förvaltnings AB Framtiden har en option att köpa marken. Ansökan om planbesked för denna fastighet görs av Framtiden.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Järnbrott. Inom detta primärområde är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: 58% hyresrätter, 28% bostadsrätter och 14% småhus.

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 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.

20 st av de totalt 60 bostadsrättslägenheterna ska användas för Trygghetsbostäder. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter om 1-3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter samt gemensamhetsutrymme för aktiviteter och ev. gemensamma måltider. En trygghetsvärd behöver tillsättas. Subventioner för gemensamhetslokal och trygghetsvärd kan sökas hos fastighetskontoret.

Övriga 40 bostadsrättslägenheter ska ha en någorlunda jämn fördelning av lägenhetsstorlekar 1-5 RoK.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen har aktören för hyresrätterna accepterat att färdigställa och upplåta specialbostäder och lokaler för kommunala ändamål enligt följande:

- 8 st bostäder med särskild service (Bmss). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna ska det även finnas yta för gemenskap och personal. Utformningen av Bmss ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm i 2017 års prisnivå.
- 6 st bostäder med låg hyra, 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med

Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräknings som följer av lagen ska gälla. Fastighetskontoret i Göteborg ska i första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran.

- en förskola omfattande 6 avdelningar/108 barn med tillhörande utemiljö av god kvalitet inom intilliggande fastighet Järnbrott 12:1.
- Aktören som är aktuell för markanvisning av hyresrätterna har sedan tidigare accepterat att teckna ett samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt och i enlighet med detta avtal lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter kommer att anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Som villkor för markanvisningen har aktören för bostadsrätterna förbundit sig att teckna en avsiktsförklaring om att lämna 15 hyresrättslägenheter ur befintligt bestånd (utöver ev. tidigare tecknat samarbetsavtal) under 2019. Bostäderna ska användas för kommunala behov.

Ett särskilt krav i denna markanvisning (gäller båda aktörer) är att den modell för social hänsyn som upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det att social hänsyn ska prioriteras som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se. Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterar de krav kring arbetsmarknadsåtgärder som anges ovan.

Ekologisk hållbarhet

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

Som villkor för markanvisningen har aktören för hyresrätterna även accepterat att utföra bebyggelsen som trähus. Med trähus menar vi byggnader med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. För att annonsera att byggnaden är ett trähus är kravet att trä även används som fasadmateriäl i så stor utsträckning som möjligt.

Verksamhetslokaler

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har accepterat att byggnaders bottenvåningar ska innehålla lokaler.

Övriga kriterier

Markanvisningen förutsätter parkering under mark som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen, eventuellt kan markanvisade aktörer samarbeta med detta. Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterar kravet att bygga parkering under mark.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas eller upplåtas med tomträtt för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

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

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier för markanvisning via Jämförelseförfarande

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har fokus för denna markanvisning varit intressenternas ambitioner gällande Trygghetsbostäder och Social hållbarhet:

Trygghetsbostäder:

Ett krav för markanvisningen är att 20 av de totalt 60 bostadsrättslägenheterna ska utformas som trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder förekommer framförallt som hyresrätt men i denna markanvisning har vi efterfrågat ett koncept för att säkerställa att 20 lägenheter öronmärks för trygghetsbostäder på lång sikt.

Social hållbarhet:

För den här markanvisningen har vi efterfrågat aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet genom en idé eller ett koncept på hur de nya bostäderna och dess verksamheter inklusive parkering under mark, skulle kunna bidra till att skapa en ökad livfullhet/samnyttjan/integration inom det markanvisade området (invändigt och utvändigt) och med omkringliggande områden.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Botrygg Göteborg AB
- Space M2

Totalt har 2 ansökningar inkommit varav 1 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent

Eftersom endast en ansökan uppfyller grundkraven för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Botrygg Göteborg AB

Överväganden

Markanvisning via jämförelseförfarande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning via jämförelseförfarande för det aktuella området lämnas till Botrygg Göteborg AB. Motiven för val av aktör framgår nedan.

Trygghetsbostäder

Botrygg har visat på en formulering av en klausul som kan skrivas in i bostadsrättsföreningens stadgar för att säkerställa att trygghetsbostäderna endast kan säljas vidare till personer som har rätt till trygghetsbostäder.

Social hållbarhet

Botrygg vill främja delningsekonomin då den kan uppfylla flera av stadens hållbarhetsmål som t.ex.: levande stad, hållbar energi- och materialanvändning, förenklad vardagslogistik. Botrygg vill också skapa trivsamma miljöer för att främja social samvaro mellan grannar och boende i närområdet. Några konkreta exempel:

- Lokaler i bottenvåningar för delandets ekonomi – skapar ett levande gaturum och leder till minskad konsumtion
- Samnyttjan av trygghetsbostädernas samlingslokal, ex festlokal för övriga boende
- Hobbyrum/Gårdslokal - lokal med arbetsbänk och diskbänk för de boende samt redskapsutrymmen för gårdarnas skötsel – möjlighet att utöva sin hobby utanför sin lägenhet, fixa sin cykel, lära känna grannar mm
- Bilpool och cykelpool – minskar bilanvändandet och skapar ett mindre behov av parkeringsplatser
- Gården ska bl.a. innehålla yta för odling och en bra lekplats
- Flexibla lägenheter - olika lägenhetsstorlekar där de större lägenheterna skulle kunna ha två entréer för att kunna delas av till två mindre vid behov

Botrygg har visat på relevanta referensprojekt och bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Direktanvisning

Förvaltnings AB Framtiden äger fastigheten Järnbrott 11:1, som ligger intill det markanvisade området. Fastigheten består av hyresfastigheter i 3 våningar och ägs av Förvaltnings AB Framtiden via Poseidon. Angränsande fastighet öster om, Järnbrott 12:1, ägs av Göteborg Energi. För denna fastighet har Framtiden en option om att köpa marken.

Skälet till direktanvisning är att den anvisade marken ligger i direkt anslutning till Poseidons bostäders parkeringsytor och för att kunna skapa ett kvalitativt projekt behöver både kommunens mark och Framtidens mark ingå i projektet.

Ett ytterligare skäl är att Framtiden genom denna direktanvisning förbinder sig att bygga en förskola med 6 avdelningar/108 barn på intilliggande fastighet Järnbrott 12:1. Fastigheten Järnbrott 12:1 ägs idag av Göteborg Energi AB och Framtiden har en option att köpa fastigheten.

Det är ännu ej klargjort om förskolan ska byggas för privat eller kommunal verksamhet. Framtiden är positiva till båda alternativen. Även Lokalsekretariatet ser positivt på båda alternativen (i dagsläget drivs 20% av förskolorna i privat regi vilket är bra enligt lokalsekretariatet).

Framtiden är också öppna för olika alternativ när det gäller ägande, de kan bygga äga och förvalta eller sälja verksamhetslokalerna. Framtiden är införstådda med att även om byggnation av den avsedda förskolan slutligen sker för kommunal drift, så kommer något hyresavtal inte att tecknas mellan kommunen och bolaget innan förskolan står färdig

Fastighetskontoret bedömer att de markanvisade bolagen, Botrygg Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden, har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef