

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-29

Ärendenummer EXF-2024-01814

EXN 2025-02-24

Handläggare

Sema Kadir

Telefon: 031-368 12 55

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

Återlämnande av markanvisning från Göteborgs Egnahems AB samt direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB för uppförande av bostäder på Hjällboplatsen inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner återlämnande av markanvisning (EXF-2023-00944) som tidigare tilldelats Göteborgs Egnahems AB för uppförande av flerbostadshus (bostadsrätter) och parkeringshus på Hjällboplatsen.
2. Framtiden Byggutveckling AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för fastigheten Hjällbo 10:1 och del av fastigheten 60:1 till och med 2028-02-24.
3. Exploateringsnämnden fastställer krav och villkor i enlighet med de förutsättningar som framgår i detta tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 2 eller helägt bolag i samma koncern.

Sammanfattning

Detaljplanen för Hjällboplatsen startade under första kvartalet 2024 och är en av flera som omfattas av planprogrammet för Hjällbo. Under fjärde kvartalet 2024 inkom Framtidenkoncernen, genom Egnahemsbolaget och Poseidon, med en förfrågan om en direktanvisning av samtliga kvarter på Hjällboplatsen och ett önskemål om att återlämna den tidigare beslutade markanvisning som Egnahemsbolaget har.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Framtiden Byggutveckling AB genom direktanvisning och att tidigare markanvisning till Göteborgs Egnahems AB återlämnas. Detta ger Framtiden Byggutveckling AB ökad flexibilitet att internt fördela kvarteren på ett sätt som bäst möjliggör en effektiv och samordnad utveckling av området.

Förvaltningen bedömer att det finns fördelar med att Framtiden Byggutveckling AB direktanvisas då det ökar möjligheten att utveckla Hjällboplatsen med ett helhetsperspektiv. Hjällboplatsen ingår i Framtidens antagna strategi om att stärka lokala torgen i utvecklingsområdena. Framtiden har även sedan tidigare ett samverkansavtal med privata aktörer i området och flera projekt under planering i Hjällbo och med Hjällboplatsen inom samma portfölj skapas bättre förutsättningar för samordning med

dess projekt. Genom att starta utvecklingen av Hjällbo med Egnahemsbolaget på Hjällboplatsen skapas det marknadsdjup, vilket kan ge bättre förutsättningar för utbyggnad av bostadsrätter och radhus inför kommande utbyggnadsetapper.

Markanvisningen omfattar cirka 400 bostäder, inkluderande flerbostadshus i bostadsrättsform, hyresrätter, stadsradhus, ersättning av skyddsrum samt ett integrerat boende med särskild service. Markanvisningen omfattar även det kvarter där en förskola planeras att placeras då den exakta placeringen ännu inte har fastställts.

Markanvisningen följer kommunfullmäktiges budgetuppdrag till exploateringsnämnden om att aktivt bidra till att AB Framtiden har mark för att uppnå sitt produktionsmål.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanen för bostäder och en förskola vid Hjällboplatsen är uppstartad och visar på ett ekonomiskt underskott, vilket också identifierades under projektutvecklingen.

Underskottet beror huvudsakligen på de omfattande investeringar som krävs för att utveckla allmän plats och stärka områdets infrastruktur. Samtidigt är byggrättsvärdena låga, vilket begränsar intäktsmöjligheterna. Bostäderna i markanvisningen ska upplåtas som bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter, där bostadsrätter utgör den största andelen. Markvärdena i Hjällbo bedöms generellt som relativt låga oavsett upplåtelseform. Val av upplåtelseform i markanvisningen bedöms därför inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Pris på byggrätterna är inte bestämt utan kommer fastställas med en värdering utförd av auktoriserad värderare vid ett senare tillfälle.

Bedömning ur ekologisk dimension

Markanvisningen skapar förutsättningar för en samordnad parkeringslösning. Genom samnyttjande av Framtidenkoncernens befintliga parkeringsbestånd kan vakansgraden minskas vilket ger ökade incitament till hållbara färdmedel.

Projektet ska genomföras enligt Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande och riktlinjerna för ”Grönrytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad”.

Göteborgs stads hållbarhetskrav avseende klimat och återbruk ska tillämpas i markanvisningen.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen inrymmer blandade upplåtelseformer. En större variation av boendeformer i Hjällbo främjar mångfald eftersom flera grupperns behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Hjällbo. Samtidigt bidrar nyproducerade hyresrätter till att locka nya invånare och ger befintliga invånare möjlighet att bo kvar och utvecklas i området.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

2. Översiktskarta - Kvarteren på Hjällboplatsen
3. Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2023-03-27
4. Yrkande från D och M med instämmande av L och KD angående markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum (Hjällbo 10:1)
5. Klimatprestanda – Nedtrappningsmodell för kravställningar

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Egnahems AB

Framtiden Byggutveckling AB

Ärendet

Ärendet gäller markanvisning till Framtiden Byggutveckling AB. För den aktuella markanvisningen föreslås direktanvisning tillämpas.

Exploateringsnämnden föreslås fastställa krav och villkor i markanvisningen i enlighet med de förutsättningar som framgår av detta tjänsteutlåtande. Förvaltningen föreslår att bolaget tilldelas en avgiftsfri markanvisning under tre år till och med 2028-02-24 samt att markanvisningen som tidigare tilldelats Göteborgs Egnahems AB för uppförande av flerbostadshus (bostadsrätter) och parkeringshus på Hjällboplatsen återlämnas.

Beskrivning av ärendet

Markanvisning för uppförande av bostäder på Hjällboplatsen inom stadsdelen Angered föreslås tilldelas Framtiden Byggutveckling AB genom direktanvisning. Det innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter.

Under fjärde kvartalet 2024 inkom Framtidenkoncernen, genom Egnahemsbolaget och Poseidon, med en förfrågan om en direktanvisning. Förfrågan avser markanvisning för fastigheten Hjällbo 10:1 och del av fastigheten 60:1. Framtidenkoncernen har, genom Egnahemsbolaget, en tidigare beslutad markanvisning för tilldelning av mark i kvarter 1. I deras inkommande ansökan föreslog de att Egnahemsbolaget skulle återlämna markanvisningen för kvarter 1 och att samtliga kvarter inom den pågående detaljplanen skulle tilldelas genom direktanvisning till Poseidon (kvarter 1 och 4) och Egnahemsbolaget (kvarter 2 och 3).

Efter dialog mellan förvaltningen och berörda bolag inom Framtidenkoncernen bedömdes det mest lämpligt att markanvisningen tilldelas Framtiden Byggutveckling AB. Denna lösning ger koncernen ökad flexibilitet att internt fördela kvarteren på ett sätt som bäst möjliggör en effektiv och samordnad utveckling av området.

Framtidenkoncernen, via Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling, Poseidon och GöteborgsLokaler, avser att utveckla kvarter med varierade upplåtelseformer, där bostadsrätter utgör den största andelen. Hyresrätter föreslås inom kvarter 1. Hyresrättskvarter bedöms vara mer lämpade för etablering av verksamhetslokaler i bottenvåningar och det finns stor erfarenhet inom Framtidenkoncernen av att hitta rätt och välfungerande verksamheter i jämförelse med vad som kan förväntas av nya bostadsrättsföreningar i denna typ av område. Poseidon ser potential att samla delar av sin verksamhet inom kvarteret och därmed bidra till ökad dagbefolkning och rörelse i stadsdelen. Framtiden Byggutveckling AB beskriver att det finns exempel som visa att nya hyresrätter ger upphov till bättre marknadsförutsättningar och hjälper till att bygga långsiktigt marknadsdjup för de bostadsrätter och radhus som ska byggas i Hjällbo.

Framtidenkoncernens ambition är att utveckla Hjällboplatsen med ett helhetsperspektiv, som en del av torgstrategin och i linje med det stadengemensamma målet att lyfta området bort från polisens lista över utsatta områden. Under de kommande åren förväntas flera detaljplaner vara igång samtidigt, med flera inbördes beroenden mellan planerna, såsom placering av förskolor, samnyttjande av parkeringslösningar och hantering av allmän plats. Med Framtiden som huvudaktör för Hjällboplatsen ökar möjligheten för flexibilitet och genomförbarhet.

Tidigare annonsering av markanvisning för Hjällboplatsen

Vid årsskiftet 2022/2023 annonserades markanvisning för två kvarter, ett för bostadsrätter och ett för studentbostäder. Egnahemsbolaget lämnade anbud för bostadsrätterna och tilldelades kvarter 1 under andra kvartalet 2023, med avtal tecknat under första kvartalet 2024. För kvarteret avsett för studentbostäder inkom inga anbud. Detta ledde till ett beslut enligt yrkande (bilaga 4), att ändra inriktningen och inte längre reservera kvarteret för kategoribostäder.

En intresseanmälan för de kvarvarande kvarteren (2, 3 och 4) annonserades under andra kvartalet 2023, och återigen var det endast Egnahemsbolaget som visade intresse. Inga andra aktörer hörde av sig för att diskutera utvecklingsmöjligheterna i området.

Markanvisningens omfattning

Den aktuella markanvisningen omfattar cirka 400 bostäder, inkluderande flerbostadshus i bostadsrättsform, hyresrätter, stadsradhus, ersättning av skyddsrum samt ett integrerat boende med särskild service. Antalet bostäder kan komma att justeras under detaljplanprocessen. Detaljplanen för Hjällboplatsen startade under första kvartalet 2024 och är en av flera som omfattas av planprogrammet för Hjällbo. Flera positiva planbesked finns i närområdet.

Markanvisningen omfattar även det kvarter där en förskola planeras att placeras då den exakta placeringen ännu inte har fastställts. Placeringen kommer att utredas under planarbetet och när ett beslut om lämplig plats har fattats kommer kvarteret att exkluderas från markanvisningen.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

Mångfald i boendet

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt. Den största andelen av bostäderna ska upplåtas som bostadsrätter eller överlåtas som äganderätter. Hyresrätter kan upplåtas inom kvarter 1, resterande kvarter ska upplåtas med bostadsrätter alternativt äganderätter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

De kommunala bostadsföretagen lämnar kontinuerligt lägenheter till exploateringsförvaltningen för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad eller till anvisade nyanlända. Samtliga företag inom AB Framtidenkoncernen har undertecknat Samarbetsavtalet. Detta innebär att vid de fall AB Framtiden ansöker om markanvisning kommer exploateringsförvaltningen inte kräva att de ska lämna ytterligare lägenheter än de redan förbundit sig till enligt gällande Samarbetsavtal.

Integrerat boende med särskild service ska ingå i markanvisningen. Det finns ett identifierat behov av en sammanhållen enhet med skalskydd omfattande åtta lägenheter.

Ekologisk hållbarhet

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

exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Riktlinjer för ”Grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas fastställs i arbetet med detaljplan.

Göteborgs stads hållbarhetskrav avseende klimat och återbruk som anges nedan skall tillämpas:

Klimatprestanda

- Aktören åtar sig och försäkrar att byggnaden har en klimatprestanda som ger upphov till utsläpp om maximalt antal kg CO_{2e} / m² BTA. Aktören åtar sig även att rapportera in klimatprestandan vid angivna uppföljningstillfällen. Kravnivån för respektive projekt avser det år som startbesked ges. Se nedtrappningsmodell för kravställningar, bilaga 5.

Klimatkompensation

- För att kompensera för kvarvarande koldioxidutsläpp (antal kg CO_{2e} / m² BTA enligt kravnivån eller mindre) förbinder sig aktören att klimatkompensera genom att köpa utsläppskrediter (utsläppsrätter). Utsläppskrediter ska vara från erkända certifieringssystem som tillhandahåller denna form av klimatkompensation. Exempelvis från Clean Development Mechanism (CDM), Gold standard, eller Verified Carbon Standard (VCS).
- Föreslagna åtgärder och plan för kompensation redovisas inför startbesked och genomförda åtgärder och kompensationer redovisas vid slutbesked.

Återbrukat byggmaterial

- Aktören förbinder sig att återbruka i enlighet med Sweden Green Building Councils kriterier för Miljöbyggnad 4.0 nivå Guld. För betyg guld ska minst 20 viktprocent av minst två typer av byggvaror vara återbrukade eller betyg silver uppnås samt minst 40 procent av minst en produktgrupp vara återbrukat. Aktören behöver inte certifiera projektet enligt Miljöbyggnad 4.0 utan kan verifiera att kraven ovan uppfylls genom annat likvärdigt system.

Återburksrum

- Aktören åtar sig att utföra minst ett rum för återbruk inom markanvisningsområdet. Återburksrummet ska vara dimensionerat för de boendes interna behov för hantering, uppgradering och lagning av återbruksmaterial. Ritningar och beskrivningar som tagits fram för bygglov kan användas för uppföljning.

Möjliggöra framtida återbruk

- Aktören åtar sig att minst två åtgärder för flexibel, demonterbar eller anpassningsbar byggnad ska vara applicerade. För att kravet ska bedömas vara uppfyllt krävs att aktören uppfyller Miljöbyggnad 4.0 Betyg Guld för Indikator 12 *Flexibilitet och demonterbarhet* avseende Alternativ 1 enligt certifieringen. Aktören behöver inte certifiera projektet enligt Miljöbyggnad 4.0 utan kan verifiera att kravet ovan uppfylls genom annat likvärdigt system.

Verksamhetslokaler

Aktören ska acceptera att det eventuellt kan komma krav på lokaler i den byggrätt som fastställs i kommande detaljplan.

Övriga kriterier

- Aktören har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.
- En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.
- I markanvisningen ställs krav på uppförande av nya skyddsrum som ersättning för de som finns i nuvarande Hjällboskolan, 270 platser.
- Staden ställer krav på att parkeringsbehovet som tillskapas tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning alternativt att Framtiden Byggutveckling AB tillhandahåller parkeringsplatser inom eget bestånd.
- I pågående detaljplanearbetet har identifierats ett ekonomiskt underskott och det finns beroenden mellan de olika detaljplanerna i Hjällbo som är startade och planeras att starta. Detaljplanerna behöver ses i ett sammanhang för att se hur kostnaden för olika anläggningar inom allmän plats kan fördelas mellan de olika detaljplanerna och även hur de olika detaljplanerna kan bidra till en helhetslösning utan att varje enskild detaljplan måste lösa alla sina behov. En förutsättning för direktanvisningen är att aktören aktivt deltar och bidrar i dialog med staden för att nå en gemensam helhetslösning. Detta i syfte att om möjligt nå de effektmål som planprogrammet för Hjällbo syftar till och samtidigt hålla nere kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.
- Kvartersmarken för bostäderna med hyresrätter överläts med äganderätt med s.k. förfogandeförbud.
- En förutsättning för direktanvisningen är att aktören ska kunna tillsätta erforderliga resurser under hela detaljplanearbetet samt ha löpande avstämningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig sitt anbud.

Prissättning på marken

Pris kommer fastställas innan upprättande av marköverlåtelseavtal. Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av exploateringsnämnden 2022-08-29.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Framtiden Byggutveckling AB genom direktanvisning. Förvaltningen ser då positivt på aktörens önskemål om återlämnandet av markanvisningen som tidigare tilldelats Göteborgs Egnahems AB. Motiven för direktanvisning anges nedan.

Förvaltningen har undersökt intresset med tidigare annonsering om markanvisning och då inkom ingen annan aktör förutom Egnahemsbolaget med intresse. Den tidigare annonseringen av intresseanmälan avsåg bostadsrätter och äganderätter utifrån yrkandet (bilaga 4) och omfattade därmed inte hyresrätter. Förvaltningen ser positivt på att Framtiden Byggutveckling AB vill ta sig an utvecklingen av samtliga kvarter på Hjällboplatsen samt även att hyresrätter inkluderas i utvecklingen av ett av kvarteren (kvarter 1). Hyresrättskvarter bedöms vara mer lämpade för etablering av

verksamhetslokaler i bottenvåningar och det finns stor erfarenhet inom Framtidenkoncernen av att hitta rätt och välfungerande verksamheter i jämförelse med vad som kan förväntas av nya bostadsrättsföreningar i denna typ av område.

Förvaltningen bedömer att det finns fördelar med att Framtiden får ett större markägande för platsen, eftersom det ökar möjligheten att utveckla Hjällboplatsen med ett helhetsperspektiv, t ex ingår Hjällboplatsen i Framtidens antagna strategi om att stärka lokala torgen i utvecklingsområdena. Framtiden har sedan 2017 ett samverkansavtal med privata aktörer i området och flera projekt under planering i Hjällbo och med Hjällboplatsen inom samma portfölj skapas bättre förutsättningar för samordning med dessa projekt. Genom att starta utvecklingen av Hjällbo med Egnahemsbolaget på Hjällboplatsen skapas det marknadsdjup, vilket kan ge bättre förutsättningar för utbyggnad av bostadsrätter och radhus som ska byggas i Hjällbo.

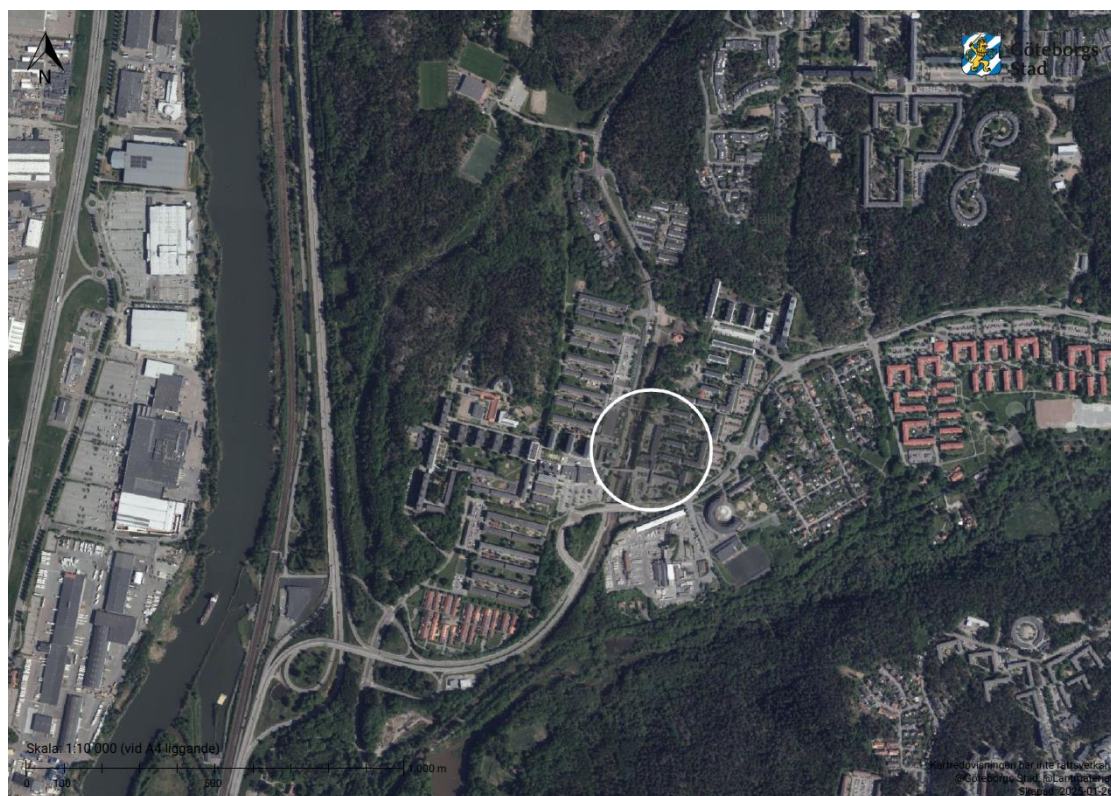
Markanvisningen följer kommunfullmäktiges budgetuppdrag till exploateringsnämnden om att aktivt bidra till att AB Framtiden har mark för att uppnå sitt produktionsmål.

Exploateringsförvaltningen bedömer att Framtiden Byggutveckling AB har den kompetens och resurser som krävs för att genomförande samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

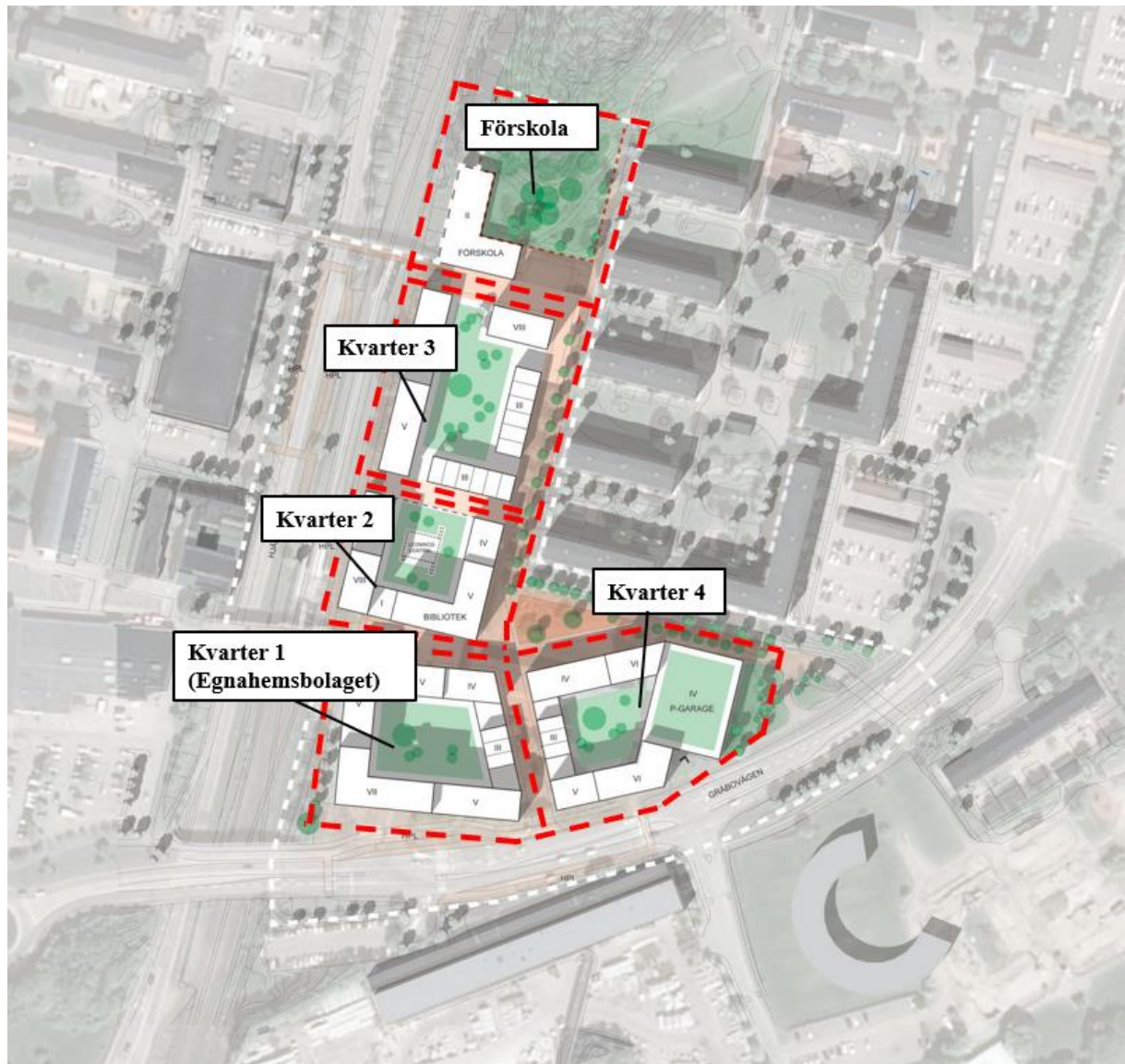
Översiktskarta



Detalj-karta



Översiktskarta - Kvarteren på Hjällboplatsen



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-27

Diarienummer EXF EXF-2023-00944

Handläggare

Emely Magdalena Lundahl

Telefon: 031-368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@exploatering.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Göteborgs Egnahems AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för flerbostadshus (bostadsrätter) och parkeringshus i Hjällbo centrum
2. Inriktningen för kvarter A, se bilaga 1, ändras från studentbostäder till lägenheter i flerbostadshus inför ny markanvisning

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om tilldelning av markanvisning för ett kvarter med flerbostadshus i Hjällbo centrum. Markanvisningen omfattar cirka 140 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. I markanvisningen ingår också del i ett kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Annonseringen, som genomfördes under december 2022 till januari 2023, omfattade även ett kvarter med studentbostäder. Inga ansökningar inkom för studentbostäderna. Projektet omfattar ytterligare två kvarter med bostäder som hittills inte utannonserats.

Utvärderingen av markanvisningen har skett utifrån inkomna anbud med högst pris för marken. Göteborgs Egnahems AB är ensam sökande aktör av markanvisningen för kvarteret med flerbostadshus. Göteborgs Egnahems AB har lämnat ett anbudspris om 1524 kr/kvm ljus BTA, accepterat grundkraven och uppfyller samtliga kvalificeringskrav.

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för flerbostadshus lämnas till Göteborgs Egnahems AB samt att inriktningen för kvarteret med studentbostäder ändras till lägenheter i flerbostadshus inför ny markanvisning.

Samverkan med övriga berörda förvaltningar har skett under arbetet med projektutvecklingen och inför beslut om krav och utvärderingskriterier för markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den tidiga ekonomiska bedömningen som togs fram vid projektutvecklingen visade på ett mindre ekonomiskt underskott för området på cirka 5 mkr. Inför markanvisningen justerades innehållet i projektet för att möta de yrkanden om ökad andel småhus som beslutats av byggnadsnämnden i samband med beslut om positivt planbesked och beslut om samråd för programmet för Hjällbo. Ändringen gav en lägre exploatering vilket

medfört ett större ekonomiskt underskott i projektet. I nuläget visar den tidiga ekonomiska bedömningen ett underskott i projektet på 10-15 mkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

Ett av de utannonserade kvarteren i markanvisningen avsåg studentbostäder i syfte att ytterligare medverka till ett blandat bostadsutbud i Hjällbo. Eftersom inga ansökningar inkom för studentbostäderna bedömer förvaltningen att det är lämpligt att förändra innehållet i detta kvarter för att istället möjliggöra vanliga lägenheter i flerbostadshus. Eventuellt kan andra typer av kategoribostäder utredas vidare.

Samverkan

Inte aktuellt i ärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Beslut om krav och utvärderingskriterier (TU och protokoll)

Ärendet

Ärendet avser tilldelning av markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum. Fastighetsnämnden beslutade 2022-05-23 att ge kontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen. Ärendet omfattade fyra kvarter med bostäder. I nuläget har förvaltningen annonserat ut två av kvarteren. Tilldelning föreslås för ett av kvarteren.

Markanvisningen var öppen för ansökan mellan den 2 december 2022 och den 22 januari 2023

Beskrivning av ärendet

Kvarteret som är aktuellt för markanvisning är en del i ett större projekt med totalt fyra bostadskvarter. Projektet ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplatsen och centrum i Hjällbo och utgörs idag av Hjällboskolans fastighet och ett befintligt busstorg med hållplatslägen. Projektets genomförande är beroende av att Hjällboskolan rivs och att busshållplatserna på befintligt busstorg ges nya lägen utmed Hjällbovägen och Gråbovägen. Aktuell markanvisning gäller det västra kvarteret utmed Gråbovägen och omfattar del av fastigheterna Hjällbo 10:1 och Hjällbo 60:1.

Projektet har startat med anledning av att Hjällboskolan är planerad att avvecklas omkring år 2024 vilket möjliggör en helt ny utveckling av centrala Hjällbo med förskola och nya bostäder som bidrar till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen. Detaljplanen är planerad att starta första kvartalet 2023.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Fastighetsnämnden har 2022-05-23 beslutat om vilka krav och utvärderingskriterier som ska gälla för markanvisningen, se vidare i bilaga 3 och nedan under rubriken *Bedömningskriterier*.

Prissättning på marken

Markanvisningsmetod i ärendet är högsta anbudspris för marken. Markanvisningen omfattas av den modell för prissättning av kommunal mark som beslutats av fastighetsnämnden 2022-08-29. Slutligt pris för marken kommer att justeras enligt index i annonseringsmaterialet.

Bedömningskriterier

Då endast en aktör valt att ansöka om markanvisning har inga förslag ställts mot varandra i en utvärdering. Inkommen ansökan har kontrollerats enligt följande modell. Först har en kontroll genomförts av att intressenten har accepterat grundkraven som ställts för markanvisningen. Därefter har förvaltningen gjort en bedömning av om priset för marken som framgår av ansökan kan accepteras. Slutligen har en kontroll genomförts av kvalificeringskraven. Då den sökande parten är ett kommunalt bostadsbolag har kontroller av ekonomisk stabilitet och seriositet ej bedömts vara nödvändiga då bolaget redan står under kontinuerlig kontroll av Stadshus AB och Stadsrevisionen.

Följande krav och utvärderingskriterier har legat till grund för genomförd bedömning

Grundkrav

- Lägenheter i flerbostadshus – bostadsrätt
- Ersättning av befintliga skyddsrum – 270 platser

- Lokaler i vissa bottenvåningar
- Parkeringsbehov tas omhand i gemensamt parkeringshus
- Samverka med övriga aktörer kring lösning för gemensamt parkeringshus. Lösning ska presenteras och godkännas innan detaljplanens samråd.
- Tillsätta resurser för detaljplanestart kvartal 1 2023
- Miljöanpassat byggande alternativt miljöcertifieringssystem
- Volymen är endast preliminär
- Samverka kring kommunikation av projektet

Jämförelsekriterium

- Högst pris för marken

Kvalificeringskrav

- Jämförbart referensprojekt
- Ekonomisk stabilitet
- Seriositetskontroll
- Tidigare åtaganden gentemot Göteborgs stad

Inkomna ansökningar

Den intressent som har lämnat in ansökan för flerbostadshus är:

- Göteborgs Egnahems AB

Den inkomna ansökan uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret/exploateringsförvaltningen ställt för markanvisningen.

För studentbostäderna har ingen ansökan inkommit.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår att markanvisning för flerbostadshusen lämnas till Göteborgs Egnahems AB som är den enda aktör som ansökt om markanvisningen.

Bolaget har lämnat ett acceptabelt pris för marken (1524 kr/kvm ljus BTA), accepterat grundkraven och uppfyller kvalificeringskraven.

Då ingen aktör visade intresse för studentbostäderna föreslår förvaltningen att innehållet i denna del av markanvisningen förändras till lägenheter i flerbostadshus inför ny markanvisning.

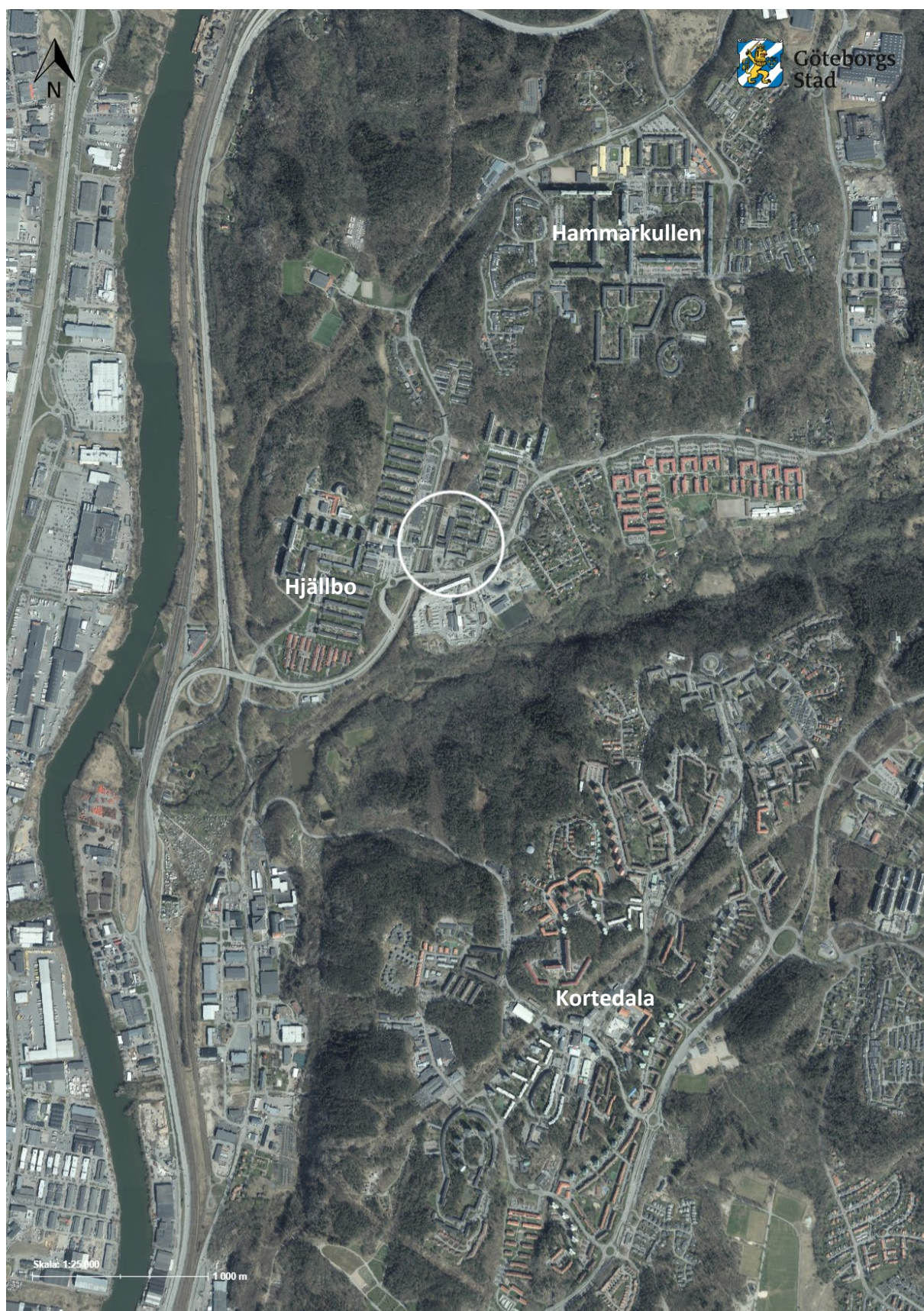
Kristina Lindfors

Direktör

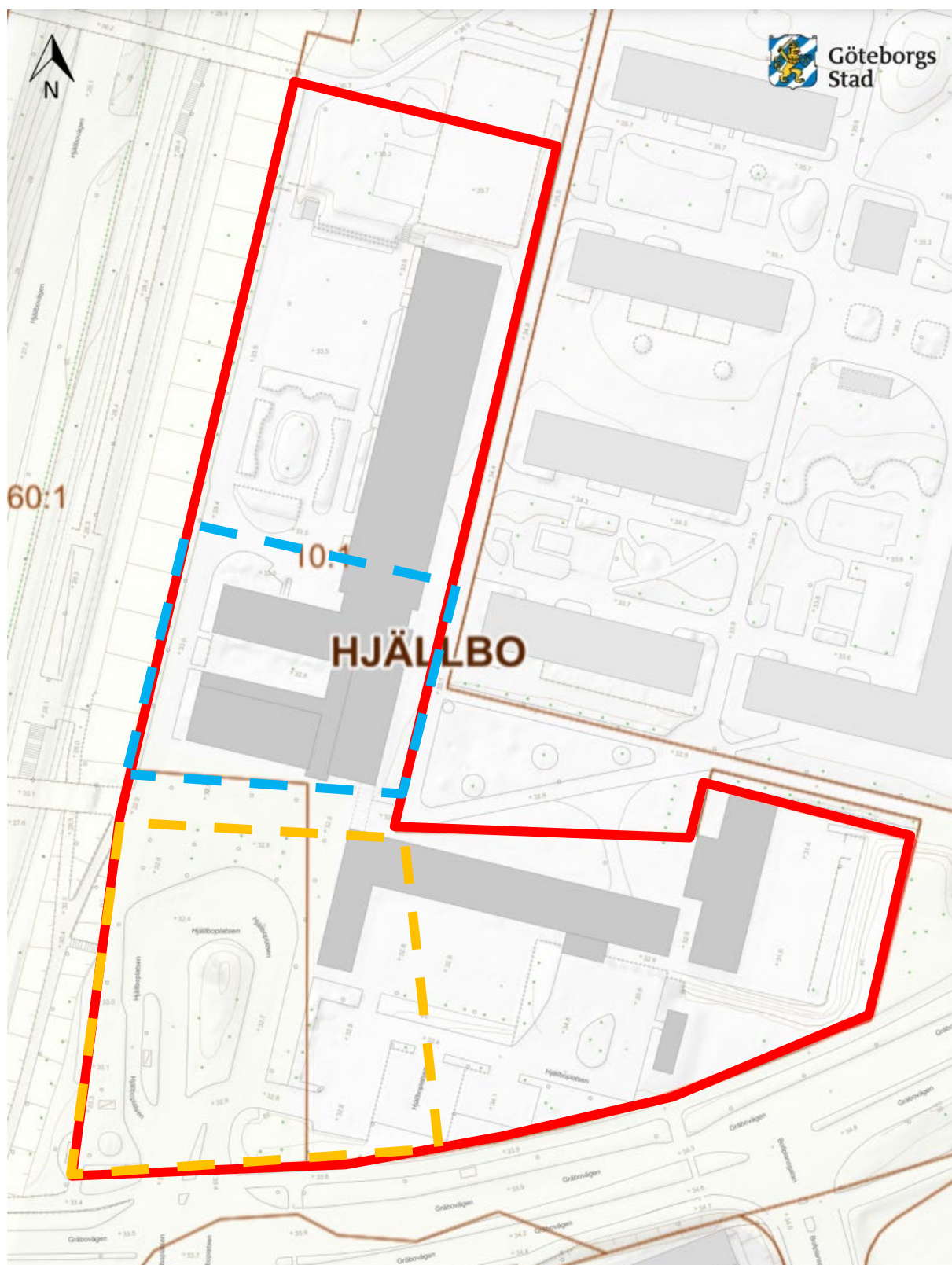
Marie Persson

Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Röd heldragen linje visar hela projektet. Område inom gul streckad linje (kvarter B) föreslås markanvisas till Göteborgs Egnahems AB. Område inom blå streckad linje (kvarter A) föreslås få en ändrad inriktning från studentbostäder till lägenheter i flerbostadshus inför ny markanvisning.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-05-23

Diarienummer 6692/21

Handläggare

Emely Lundahl

Telefon: 031-368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@fastighet.goteborg.se

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande

till exploateringsnämnden

2023-03-27. Dnr EXF-2023-00944

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger i centrala Hjällbo i direkt anslutning till spårvagnshållplatsen och busshållplatser. Markanvisningen omfattar cirka 280 lägenheter, 170 studentbostäder och cirka 18 stadsradhus.

Byggnadsnämnden beslutade i december 2021 om positivt planbesked för bostäder och förskola utifrån fastighetsnämndens planansökan. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Fastighetskontoret har gjort en mindre justering av innehållet i projektet inför markanvisningen för att möta de yrkanden om att öka andelen stadsradhus som beslutats av byggnadsnämnden dels vid beslut om positivt planbesked och dels vid beslut om samråd för programmet för Hjällbo.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den tidiga ekonomiska bedömningen som togs fram vid projektutvecklingen visar på ett mindre ekonomiskt underskott för området på cirka 5 mkr. Inför markanvisningen har innehållet i projektet justerats för att möta de yrkanden om ökad andel småhus som beslutats av byggnadsnämnden i samband med beslut om positivt planbesked och beslut om samråd för programmet för Hjällbo. Ändringen innebär en lägre exploatering vilket riskerar att leda till ett större ekonomiskt underskott i projektet.

Markvärdena i Hjällbo bedöms generellt som relativt låga oavsett upplåtelseform. Val av upplåtelseform i markanvisningen bedöms därför inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen.

Utvärderingsmetoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret kommer vid utvärderingen av markanvisningen att bedöma sökande bolags ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utbyggnad av en stor mängd bostäder i direkt anslutning till spårvagnshållplats och busshållplatser bedöms bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor.

Bedömning ur social dimension

Förslaget inrymmer blandade upplåtelseformer. En större variation av boendeformer i Hjällbo främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Hjällbo.

Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden och det finns ett stort behov av att öka den upplevda tryggheten i området. När Hjällboskolan läggs ner och rivs skapas möjlighet att binda samman befintliga bebyggelseområden och befolka detta centrala område under en större del av dygnet genom tillförsel av bostäder och utveckling av trygga och tillgängliga allmänna platser.

Samverkan

Kontakter med stadsledningskontoret, Räddningstjänsten och myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) under projektutvecklingen har lett till att fastighetskontoret ställer krav på ersättning av befintliga skyddsrum i den tillkommande bebyggelsen.

Inför markanvisningen har fastighetskontoret haft en avstämning med stadsbyggnadskontoret kring planerad markanvisning med anledning av byggnadsnämndens beslutade yrkanden om en ökad andel småhus som inriktning för detaljplanearbetet. Stadsbyggnadskontoret ser att det kan bli aktuellt med en mindre mängd småhus även utanför det kvarter som i markanvisningen benämns kvarter A. Fastighetskontoret har inte sett anledning att ändra nuvarande förslag till markanvisning till följd av detta utan bedömer att förslaget utgör en god utgångspunkt för det kommande detaljplanearbetet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Fördelning av upplåtelseformer
3. Förslag till uppdelning av markanvisning i kvarter A, B och C
4. Ansökan om planbesked samt positivt planbesked

Ärendet

Markanvisningsmetod

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Fastighetskontoret kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Projektet har startat med anledning av att Hjällboskolan är planerad att avvecklas omkring år 2024 vilket möjliggör en helt ny utveckling av centrala Hjällbo med förskola och nya bostäder som bidrar till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen.

Aktuellt område för markanvisning ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplatsen och centrum i Hjällbo och utgörs idag av Hjällboskolans fastighet och ett befintligt busstorg med hållplatslägen. Projektets genomförande är beroende av att Hjällboskolan rivs och att busshållplatserna på befintligt busstorg ges nya lägen utmed Hjällbovägen och Gråbovägen.

Markanvisningen omfattar del av fastigheterna Hjällbo 10:1 och Hjällbo 60:1.

I december 2021 beslutade byggnadsnämnden om positivt planbesked för cirka 560 bostäder och en förskola med sex avdelningar efter ansökan från fastighetsnämnden. Planbeskedet anger att detaljplanen avses starta under 2022 och projektet ingår i den av byggnadsnämnden beslutade startplanen för 2022. I samband med planbeskedet beslutade byggnadsnämnden också enligt två tilläggsyrkanden med innebörden att inriktningen för den fortsatta planeringen bör vara att öka förslagets karaktär av klassisk kvartersstad med kringbyggda gårdar samt att öka andelen stadsradhus.

Det pågår också arbete med ett planprogram för Hjällbo. Planprogrammet är på samråd mellan den 2 mars och den 30 juni och fastighetskontoret tar upp ett förslag till yttrande över planprogrammet parallellt med detta ärende (dnr 7783/16, fastighetsnämnden den 23 maj 2022). Aktuellt förslag till markanvisning stämmer överens med den inriktning som finns för Hjällbo centrum i samrådsförslaget. Byggnadsnämnden beslutade i enlighet med två tilläggsyrkanden i samband med samrådsbeslutet som innebär att programmets inriktning ska vara att skapa en stadsbebyggelse som präglas av kvartersstadens karaktär med kringbyggda gårdar samt att öka andelen småhus inom nuvarande programområde inför godkännandet av programmet.

I Hjällboskolan finns skyddsrum omfattande 270 platser som behöver ersättas i den nya bebyggelsen då Hjällboskolan rivs. Inom området finns också ett mindre skyddsrum som kan behöva bevaras i befintligt läge eller ersättas i den nya bebyggelsen.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 280 lägenheter, 170 studentbostäder och 18 stadsradhus samt krav på lokal i bottenvåning, uppförande av skyddsrum och uppförande av en för området gemensam parkeringsanläggning.

Bostadsinnehållet i markanvisningen är något lägre än det var vid fastighetsnämndens planansökan. Kontoret har gjort en revidering av innehållet med anledning av de yrkanden som beslutats i byggnadsnämnden i samband med beslut om positivt planbesked och beslut om samråd för programmet för Hjällbo. Revideringen innebär att 90 lägenheter och 20 studentbostäder utgår och att 18 småhus tillkommer. Ändringen syftar till att säkerställa att innehållet i markanvisningen stämmer överens med de beslut som fattats av byggnadsnämnden kring inriktningen för det kommande detaljplanarbetet.

Markanvisningen föreslås delas upp i tre delar med olika inriktning vad gäller innehåll. De olika delområdena benämns nedan kvarter A, B och C. Karta med förslag till indelning finns i bilaga 3.

Kvarter A bedöms preliminärt omfatta cirka 40 lägenheter och 18 stadsradhus. Kvarter B bedöms preliminärt omfatta cirka 170 studentbostäder samt utrymme för lokaler i bottenvåning. Kvarter C bedöms preliminärt omfatta cirka 240 lägenheter samt skyddsrum med 270 platser.

Projektet innehåller som helhet även en utbyggnad av en ny förskola, denna omfattas inte av markanvisningen.

I markanvisningen ställs krav på uppförande av nya skyddsrum som ersättning för de som finns i nuvarande Hjällboskolan.

Specifika krav på bebyggelsen

Nedanstående krav utgör grundkrav för markanvisningen och ska accepteras av sökande aktör för att denna ska vara aktuell för tilldelning.

För samtliga kvarter gäller att staden ställer krav på att parkeringsbehovet som tillskapas tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning.

Kvarter A

Anvisningen omfattar cirka 40 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 18 stadsradhus. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Kvarter B

Anvisningen omfattar cirka 170 studentlägenheter (hyresrätter).

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar verksamhetslokaler i bottenvåningen motsvarande cirka 500 kvm för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. Kommunen ska, genom aktuell nämnd, erbjudas möjlighet att hyra in sig i lokalen alternativt få möjlighet till 3D-ägande.

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att ett befintligt skyddsrum inom kvarteret ska bevaras eller ersättas i den nya bebyggelsen.

Kvarter C

Anvisningen omfattar cirka 240 lägenheter i flerbostadshus med valfri upplåtelseform.

En förutsättning för markanvisningen inom kvarter C är att aktören åtar sig att bygga skyddsrum motsvarande de 270 platser som finns i Hjällboskolan idag. Enligt uppgift från myndigheten för samhällsskydd och beredskap byggs skyddsrum i nuläget i huvudsak i enheter om 60 platser per skyddsrum. Det innebär att det kan komma att ställas krav på uppförande av antingen fyra eller fem enheter inom kvarteren.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

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

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Hjällbo. Inom detta primärområde finns en majoritet av hyresrätter. Utöver hyresrätter finns ett antal småhus. Bostadsrätter saknas helt i dagsläget men planeras i ett pågående projekt vid Sandspåret.

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 att kvarter A upplåts med bostadsrätter eller äganderätter och att kvarter B utgörs av studentbostäder med hyresrätt. För kvarter C föreslår kontoret att valfri upplåtelseform tillämpas.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt (ej studentbostäder) ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet. För Förvaltnings AB Framtiden och dess bolag gäller andra särskilda villkor.

Ekologisk hållbarhet

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

Verksamhetslokaler

För kvarter B ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar lokaler i bottenvåning för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. I övriga delar av markanvisningen ska bottenvåningar, där det är lämpligt, utformas för att möjliggöra för lokaler.

Övriga kriterier

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från

markanvisning till dess slutförande. Byggaktörerna ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls. Markanvisningen är uppdelad i tre separata delar (A, B och C) och den aktör som lämnat det högsta anbudet inom respektive kvarter kommer att tilldelas anvisningen.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt krav i annonseringsunderlag.

Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Ekonomisk stabilitet

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

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

Seriositetskontroll

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

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt tidigare åtaganden

avseende exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämmningar för att säkerställa detta.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset inom respektive kvarter (A, B och C) alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

Förvaltningens bedömning

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

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter i området och i stadsdelen, samt för att ge staden bättre underlag för kommande markanvisningar i likvärdiga områden framgent. Kontoret anser att det är lämpligt att använda utvärderingsmetoden anbud på pris eftersom det bedöms vara svårt att göra en tillförlitlig värdering av markvärdena utifrån projektets specifika förutsättningar och läge i staden. Utvärderingsmetoden syftar även till att säkerställa att projektet blir genomförbart genom att låta aktörerna bedöma vad som är ett skäligt pris för marken utifrån markanvisningens förutsättningar och projektets komplexitet till följd av krav på skyddsrum och parkeringslösning i en gemensam parkeringsanläggning. Metoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret har gjort en viss justering av innehållet i projektet inför markanvisningen i syfte att säkerställa att innehållet i markanvisningen stämmer överens med de beslut som fattats av byggnadsnämnden kring inriktningen för det kommande detaljplanearbetet. Förslaget till markanvisning bygger på fastighetskontorets tolkning av byggnadsnämndens yrkanden och det finns en risk att byggnadsnämnden vill se en större andel småhus i det kommande detaljplanearbetet. En kraftigt ökad andel småhus jämfört med nuvarande förslag riskerar att leda till ett större ekonomiskt underskott i projektet då det medför en lägre exploatering.

Kontoret bedömer att det finns ett behov av att komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Hjällbo med andra bostadstyper och upplåtelseformer. Därför föreslås kvarter A upplåtas med bostadsrätter eller äganderätter och kvarter B utgöras av studentbostäder som upplåts med hyresrätt. För kvarter C föreslår kontoret att valfri upplåtelseform tillämpas i syfte att nå maximalt antal intressenter och säkerställa att

projektet blir genomförbart för den aktör som tilldelas markanvisningen med tanke på de krav som ställs på uppförande av skyddsrum i denna del.

I markanvisningen ställs krav på att det totala parkeringsbehovet för projektet tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning. Fastighetskontoret avser att arbeta vidare med hur detta krav ska formuleras i markanvisningen inför annonseringen. Antingen kommer fastighetskontoret föreslå en eller flera möjliga lösningar för hur en sådan anläggning kan genomföras eller också kommer kontoret att överlåta till de markanvisade aktörerna att ta fram ett gemensamt förslag till lösning.

Markanvisning kommer att föreslås till den eller de aktörer som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken inom respektive kvarter.

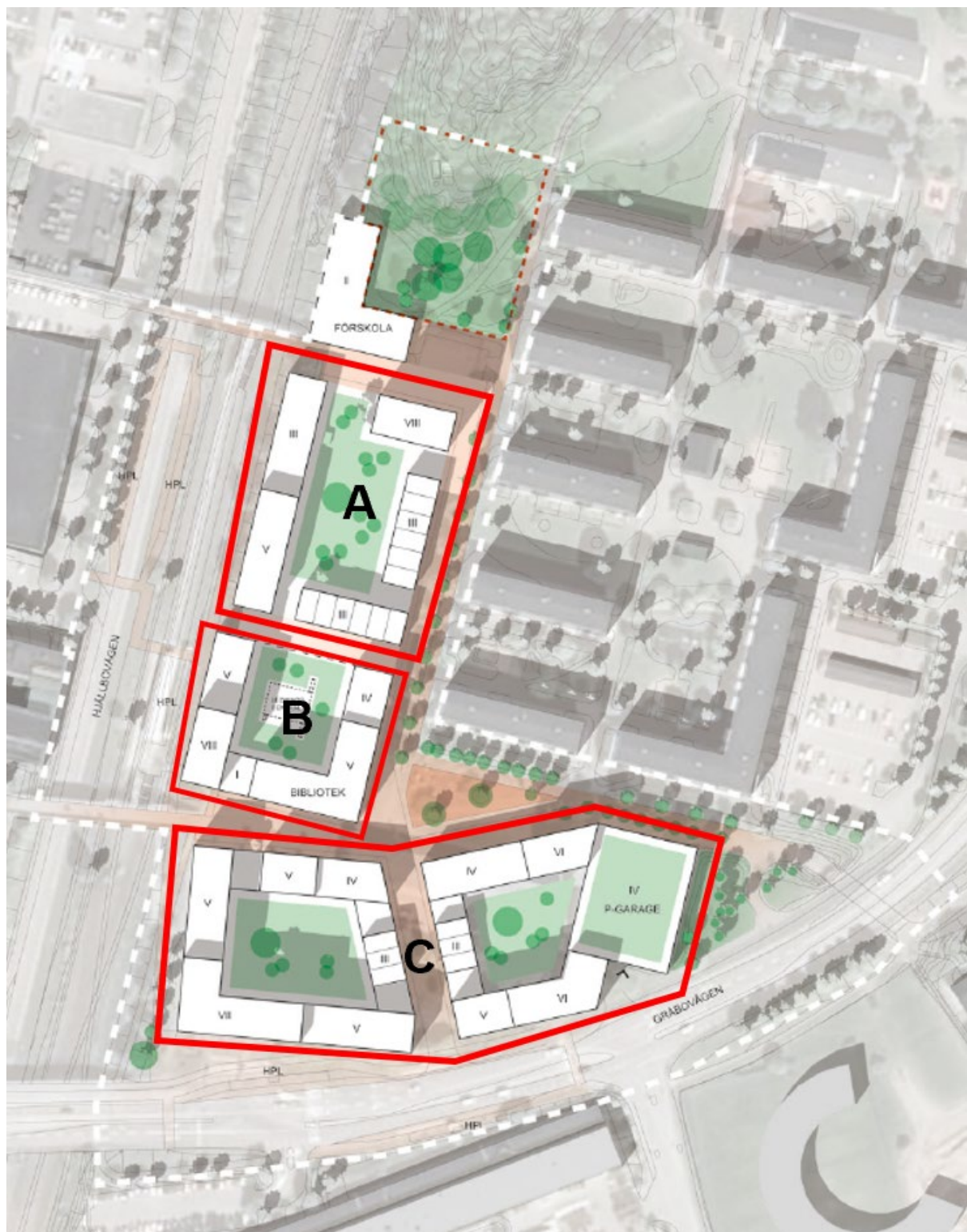
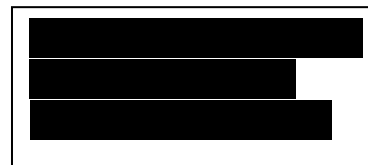
Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling.

Under arbetet med markanvisningen har polisen visat intresse för etablering av ett nytt polishus i Hjällbo centrum. Fastighetskontoret för en dialog med polisen kring möjlig placering. Om staden väljer att tillmötesgå polisens behov inom detta projekt kan det leda till att markanvisningen inom kvarter C helt eller delvis utgår vid annonsering. Det kan också leda till ett behov av att omarbeta förslaget i sin helhet eftersom den planerade parkeringsanläggningen riskerar att påverkas.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Förslag till uppdelning av markanvisning i kvarter A, B och C





Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum inom stadsdelen Angered

§ 101, 6692/21

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L:

1. I markanvisningen för Kvarter C ställs krav på upplåtelseformen äganderätt eller bostadsrätt.
2. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-05-23

Yrkande D, KD, M, L den 2022-05-22

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, M och L

Bobbo Malmström (V) och Thomas Larsson (MP) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, M och L.

Protokollsanteckning

Ledamöterna för M, L, KD, D och S antecknar följande till protokollet:

Vi ser oerhört positivt på den föreslagna utvecklingen av Hjällbo och ser fram emot att arbetet kommer i gång. Hjällbo är med på polisens lista över särskilt utsatta områden och därför bör extra fokus läggas på hur vi kan öka tryggheten i området. Här är det viktigt att ha en nära dialog med polisen så att deras kunskap och behov också tas tillvara när vi nu utvecklar Hjällbo.



Dag för justering

2022-06-02

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson

Yrkande
med instämmande av

Demokraterna, Moderaterna
Liberalerna, Kristdemokraterna

2023-03-22

Ärende 13

Yrkande angående Markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum (Hjällbo 10:1)

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden:

1. Göteborgs Egnahems AB får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för flerbostadshus (bostadsrätter) och parkeringshus i Hjällbo centrum
2. Inriktningen för kvarter A, se bilaga 1, ändras från studentbostäder till bostadsrätter alternativt äganderätter i lägenheter i flerbostadshus inför ny markanvisning

Yrkandet

Generellt, och inte minst i särskilt utsatta områden som domineras av hyresrätter, bör fler av våra invånare ges möjlighet till att äga sitt boende genom nyproducerade äganderätter och bostadsrätter i småhus, radhus, stadsradhus och flerbostadshus. Detta är ett led i att minska utflyttningen av de som etablerar sig på arbetsmarknaden och som för att finna ett ägt boende idag måste söka sig till andra delar av Göteborg eller till en kranskommun. Vi vill stabilisera och höja livskvaliteten i områden som idag kännetecknas av en långtgående problembild. Exploateringsnämnden kan bidra genom att tillgängliggöra kommunal mark för detta ändamål.

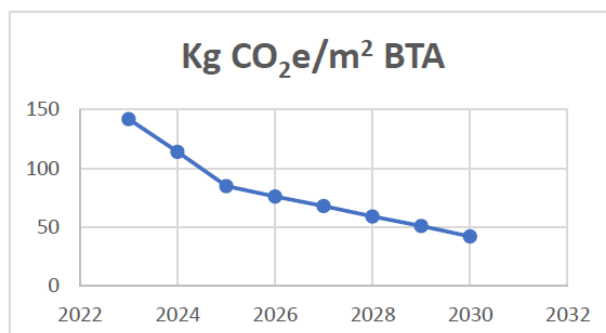
Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden och idag domineras området av hyresrätter (91%) samtidigt som bostadsrätter saknas helt. Med anledning av detta vill vi att kravet på upplåtelseform för Kvarter A blir äganderätt eller bostadsrätt. Då detta är ett utsatt område är det högt prioriterat att tillföra saknade och underrepresenterade upplåtelseformer.

Vi ser detta projekt som en strategisk investering som på sikt kan skapa stora värden och som är en del av de åtgärder som sammantaget kan lyfta Hjällbo från att klassas som ett särskilt utsatt område. Det är viktigt att stadens investeringar i allmän platsmark håller hög kvalitet även om anbudet på byggrätterna inte blir höga. Vi vill att exploateringsförvaltningen ur markägarrollen i planarbetet konstruktivt bidrar till att möjliggöra skapandet av saknade stadskvaliteter. Resultatet i exploateringsprojektet kan få bli negativt om så krävs för ett genomförande enligt ovan.

Klimatprestanda

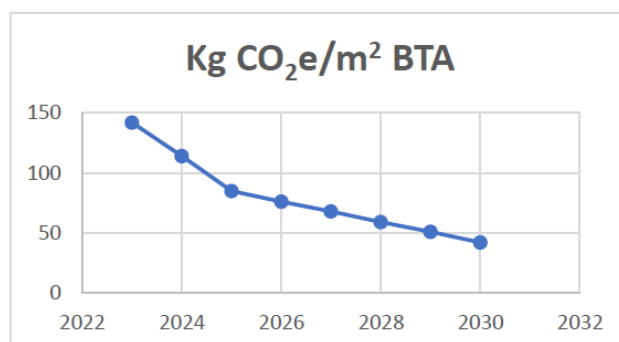
Nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m år 2030

År	Kg CO ₂ e/kvm BTA
2023	142
2024	114
2025	85
2026	76
2027	68
2028	59
2029	51
2030	42



(Exempel på nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m år 2030, *nybyggnation småhus*)

År	Kg CO ₂ e/kvm BTA
2023	142
2024	114
2025	85
2026	76
2027	68
2028	59
2029	51
2030	42



(Exempel på nedtrappningsmodell för kravställningar t.o.m år 2030, *nybyggnation småhus*)