



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-11-27
diarienummer 4800/17

Strategiska avdelningen

Åsa Huffmeier
telefon 368 10 66
e-post: asa.huffmeier@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen, inom stadsdelarna Önnered och Fiskebäck

Förslag till beslut

1. Bror Johansson & Co AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
2. Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Önneredsvägen i sydvästra Göteborg, en km väster om Opaltorget. Ett flertal fastigheter berörs av markanvisningen, framför allt Fiskebäck 756:65 och Önnered 56:1. Markanvisningen innehåller totalt ca 225 bostäder.

Kringliggande område utgörs av småhusbebyggelse med lokalgator och mindre grönområden. Det finns god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i närområdet. Området för markanvisning utgörs idag framför allt av gräsytor och parkeringsytor i anslutning till Önneredsvägen, men det finns även mindre byggnader som en förskola inom området.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det ligger i utkanten av "mellanstaden", direkt gränsade till "kustnära områden/skärgården". Området ligger utanför de prioriterade utbyggnadsområdena enligt Strategi för Göteborg 2035, utbyggnadsplanering.

Ny detaljplan finns med i startplan för 2017. Åkershus äldreboende, beläget i direkt anslutning till området för markanvisning, behöver ersättas. Söder om markanvisningsområdet ligger Önneredsskolan, som planeras kompletteras. Varken äldreboende eller skollokaler ingår i den aktuella markanvisningen, men kommer att ingå i den nya detaljplanen. Äldreboendet bedöms hamna i den norra delen av området (nr 1 på bifogad detaljkarta 2), medan skollokalerna föreslås hamna direkt norr om befintliga Önneredsskolan (nr 2). Längs Önneredsvägen föreslås ett grönt aktivitetsstråk tillkomma (nr 3).

Mitt i det aktuella området har en detaljplan nyligen vunnit laga kraft, detaljplan för bostäder och verksamheter vid Önneredsvägen, som möjliggör ca 55 bostäder och 650 kvm lokaler i bottenvåningen. Dessa bostäder ingår inte i markanvisningen.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

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

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

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Önnered. I Önnered finns idag ca 1500 bostäder, varav 82% består av småhus. Vad gäller upplåtelseform dominerar äganderätter.

För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning:

- Ca 30 trygghetsbostäder, valfri upplåtelseform
- Utöver trygghetsbostäderna - 70% hyresrätter och 30% bostadsrätter

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 16 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad 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. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större lägenhet eller två mindre lägenheter. 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 hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan 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.

Ett krav för markanvisningen är att aktören förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktören ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av bostadsvolymen i denna markanvisning.

Av hyresrätterna ska 15 % ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas 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 hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämndes ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven enligt ovan.

Ekologisk hållbarhet

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

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas. Prissättning sker enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning, som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 9000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 58 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, 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 helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 3300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 15 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

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

Projektspecifika förutsättningar

Aktuell markanvisning omfattar 225 bostäder i flerbostadshus. Volymen är i nuläget endast preliminär och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Kommunen kan ställa krav på byggnation/upplåtelse av lokaler för social service såsom lokaler för barn- eller äldreomsorg.

Bottenvåningar ska vara aktiva och bidra till stadslivet i området.

En plan för bredare dialog med och involvering av boende i kringliggande områden ska läggas upp tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelen vid start av detaljplaneprocess. Denna bredare dialog ska bekostas av exploatörerna.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit intressenternas ambitioner gällande hållbar livsstil. I markanvisningen har det efterfrågats en beskrivning av föreslagna lösningar och koncept för hållbar livsstil. I bedömningen premieras ansökningar som visar på en bred och hög ambitionsnivå vad gäller hållbar livsstil, där sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter ingår.

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

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- BJC Group AB, AB Lejonstaden och Skeppsviken AB
- Bo Aktivt Sverige AB
- Botrygg Göteborg AB
- Bright Living AB
- Bror Johansson & Co AB
- Ensembe Byggemenskap
- Förvaltnings AB Framtiden
- Riksbyggen ekonomisk förening
- Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB
- Studor Projektutveckling AB
- Tornet Bostadsproduktion AB och Peab Bostad AB

Val av intressenter

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

- Bror Johansson & Co AB
- Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Trygghets-bostäder	Hyresrätter	Bostadsrätter	Totalt
Bror Johansson & Co AB	30	50	30	110
Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB		85	30	115
Totalt	30	135	60	225

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmre förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras.

Överväganden

Både Bror Johansson & Co samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB visar i sina ansökningar om markanvisning på en förståelse av platsen och behoven som finns. Denna förståelse speglas sen i en bredd i förslag och åtgärder för att åstadkomma möjligheter till en hållbar livsstil.

Det som framför allt särskiljer Bror Johansson & Co samt Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter från övriga sökande, och som motiverar att de får en markanvisning på platsen, är att de har en stark idé kring deltagande och process, som visar hur man från tidigt skede till förvaltning vill ge både befintliga och tillkommande boende möjligheter att påverka området. Aktörerna ser att en process där invånarna ges delaktighet är värdefull för att hitta en utformning som möter framtida behov men också för att ta hand om grannar och andra berördas behov. Denna process kan fortsatt prägla områdets utveckling och omvandling och ge möjlighet för boende att engagera sig i sin boendemiljö och vara delaktig i att forma och förändra sin livsmiljö över tid.

Båda ansökningarna om markanvisning pekar på behovet av att bredda utbudet av bostäder i området för att öka möjligheterna till kvarboende och flyttkedjor. Stadsdelen Västra Göteborg ser framför allt ett behov av bostäder för unga och äldre i området, och aktörernas förslag om variation i lägenhetsstorlekar samt ägar- och boendeform kan vara en del i att lösa detta behov.

I båda ansökningarna föreslås gemensamma ytor för de boende, både inomhus och utomhus. Bland annat föreslås gemensamhetslokaler, lokaler för reparationer samt för att stödja möjligheterna att dela och återanvända, gårdar med möjligheter till samvaro, lek, odling, dagvattenhantering samt ekosystemtjänster. Båda sökande ser behovet av att inrymma verksamhetslokaler och kommunal service i bottenvåningar.

Dessutom pekar båda ansökningarna på områden som smarta avfallslösningar, energieffektivitet samt hållbara mobilitetslösningar som en del av förslagen för att åstadkomma en hållbar livsstil på platsen.

Bror Johansson & Co AB, Stena Fastigheter AB och Magnus Månsson Fastigheter AB bedöms alla ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta 1 och 2

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

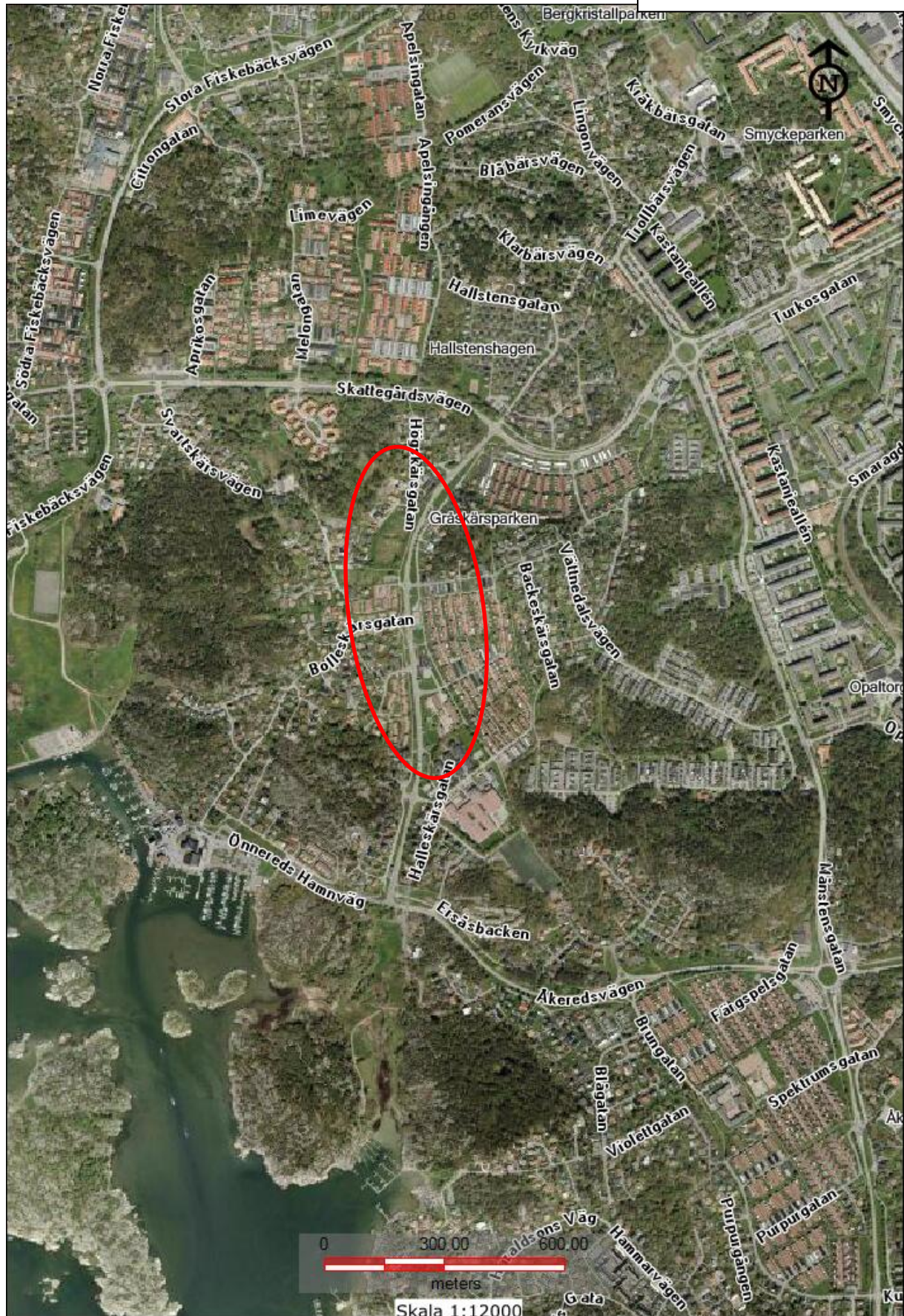
Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

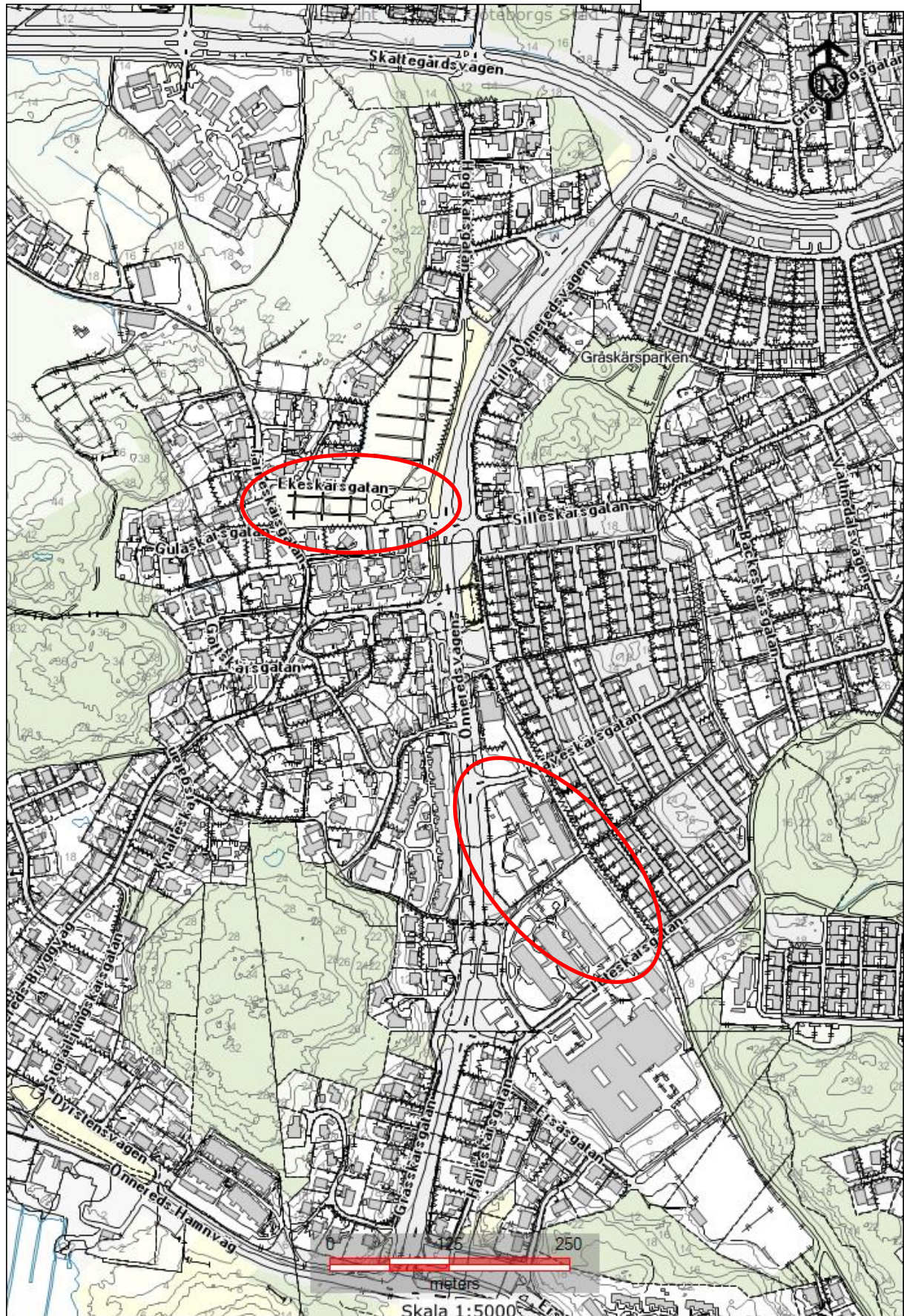
kristina.bjorling@brorjohansson.se

agneta.kores@stena.com

Översiktskarta

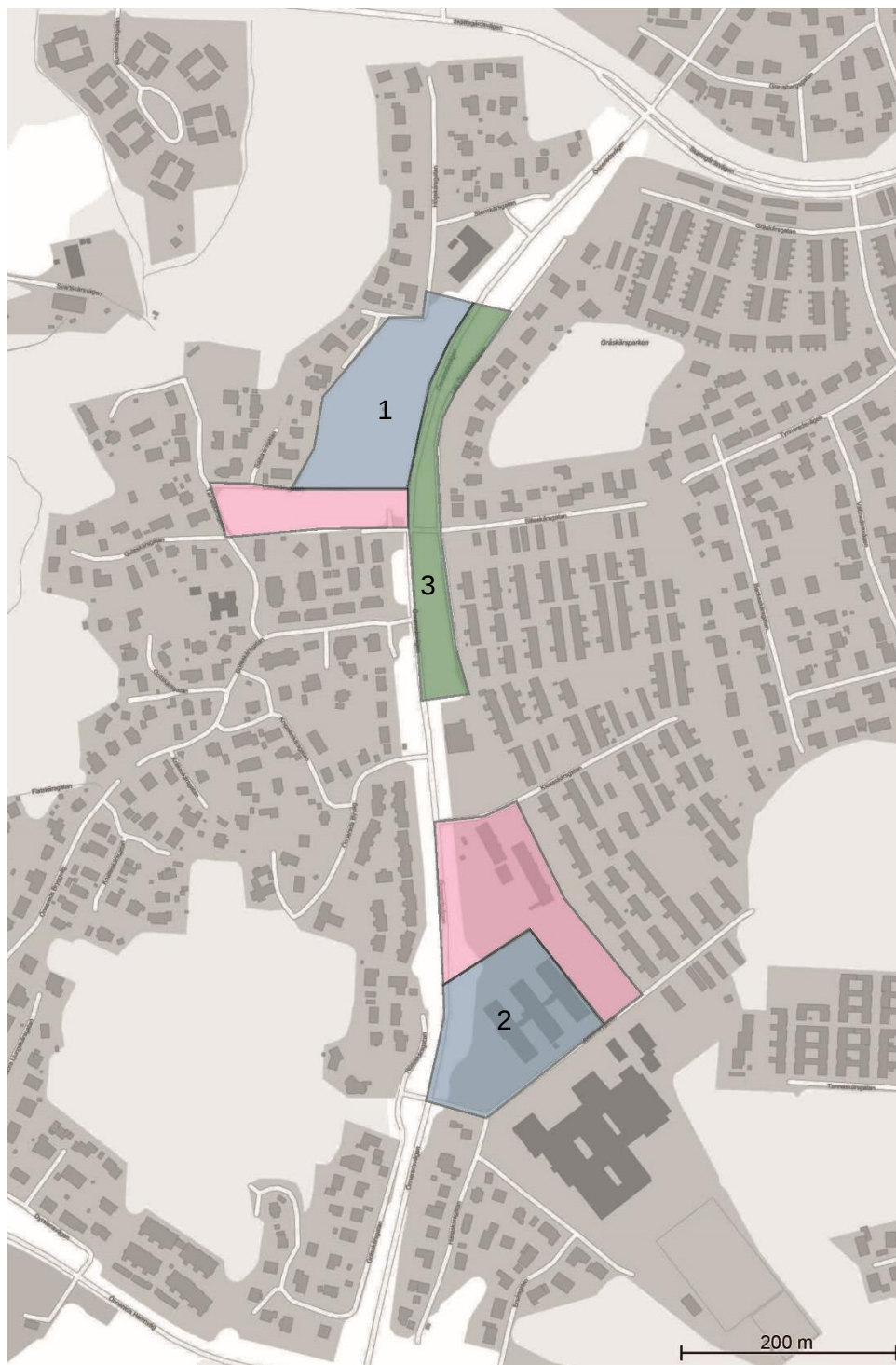


Detalj karta 1



Ungefärligt område för markanvisning

Detalj-karta 2



Ungefärligt område för ny detaljplan: Område för markanvisning markeras med rosa färg. Områden för kommunal service, äldreboende (1) respektive grundskola (2), markeras med blå färg. Område för grönt aktivitetsstråk (3) markeras med grön färg.