



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-11-27
diarienummer 5707/17

Strategiska avdelningen

Joel Blomgren
telefon 031-368 12 12
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder vid Välen park inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

1. Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Välen park.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 50 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder vid Välen park enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande.
4. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Näsetvägen och Reningsverksgatan ca 1 km från Frölunda torg. Området ligger inom del av fastigheten Järnbrott 758:621 och består av ytor för idrottsändamål samt mindre byggnader för klubblokaler. Platsen gränsar till befintlig bebyggelse i form av småhus och verksamhetsområde, natur samt en golfanläggning.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden men utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Närmaste kraftsamlingsområde är Frölunda torg, med brett serviceutbud, som ligger ca 1 km norr om platsen. Även tyngdpunkten Opaltorget ligger ca 2 km väster om det aktuella området.

I Översiktsplan för Göteborg är området utpekad som: områden med särskilt stora värden för naturvård och friluftsliv, bebyggelse med grön- och rekreationsytor samt nedlagd deponi. Det pågår ett programarbete för Frölunda där aktuell plats ingår. Inom detta programarbete förs diskussioner om bostadsbebyggelse inom området.

Kollektivtrafik finns i form av två busslinjer som går till Frölunda torg. Närmaste hållplats är Hults bro som ligger i direkt anslutning till aktuellt område för markreservation.

Området ligger inom primärområdet Ängås. Inom detta primärområde finns en blandning av både bostadsrätter, hyresrätter och småhus. Det finns dock en övervägande majoritet av hyresrätter med 56 %. Fördelningen mellan bostadsrätter och småhus är relativt jämn med 21 % bostadsrätter och 23 % småhus.

Förutsättningar för markreservationen

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar ännu inte klargjorda. För dessa projekt kommer markanvisning göras i två steg vilket innebär att kontoret först gör en markreservation och sedan återkommer med de projektspecifika kraven i ett senare skede, varigenom markanvisningen fullföljs. De projektspecifika kraven kommer att definieras före planläggning är aktuell att starta.

I nuläget finns inte någon inlämnad ansökan om planbesked till byggnadsnämnden. Detta kommer att ske efter genomförd markreservation och baseras på de skisser som ska tas fram. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden utvecklas markreservationen till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. Markreservationen har kunnat sökas enskilt för respektive hyresrätter och bostadsrätter eller kombinerat för båda. Det har varit möjligt att ansöka om både stora och små volymer. Kommunen förbehåller sig dock rätten att avgöra hur volymerna ska fördelas mellan aktörerna. Det har även varit tillåtet att göra ansökan gemensamt för flera aktörer och man har då kunnat ansöka om hela markreservationen.

Beslut om markreservation fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna markreservation kommer tilldelning att lämnas gemensamt till två aktörer. Kommunen har i urvalsarbetet strävat efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggaktörer och variationsrik bebyggelse.

Krav enligt markanvisningspolicy

Markreservationen omfattar preliminärt ca 500 bostäder i flerbostadshus med blandade upplåtelse- och boendeformer. Fördelningen av upplåtelseformer ska vara relativt jämn. Viss andel kommersiella lokaler ska finnas i bottenvåningarna.

Ett krav för markreservationen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av den bostadsvolym aktören ansöker om i denna markreservation. Aktörerna har i sin ansökan accepterat kravet om att lämna lägenheter till kommunen under 2018.

Markreservationen förutsätter att intressenterna tillsammans tar en aktiv roll och har dialog/samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen gällande områdets utbyggnad, så att en bra helhetslösning kan uppnås för området där idrottens behov säkerställs. Denna samverkan ska mynna ut i en skiss för helheten av området som sedan kan ligga till grund för ansökan om planbesked/beställning av detaljplan. Observera att samverkan samt framtagande av skiss ska bekostas av de parter som tilldelas markreservation och måste ske innan fastighetskontoret kan ansöka om planbesked, det vill säga innan markreservationen har utvecklats till en markanvisning. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att ha dialog/samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen samt att ta fram och bekosta en skiss för området. Dialog/samverkan samt framtagande av skisser ska ske först efter avstämning med fastighetskontoret. Avstämning ska även ske löpande med fastighetskontoret under hela processen.

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked. Aktörerna har även accepterat att markanvisningen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Övriga krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Dessa krav kan t.ex. omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år, kallt i 2017 års prisnivå, att aktören ska teckna samarbetsavtal för hyresrätter med mera. Aktörerna har i sin ansökan accepterat att kommunen kompletterar med projektspecifika krav enligt Göteborg stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sin ansökan accepterat villkoren för prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Markreservationen omfattar preliminärt ca 500 bostäder i flerbostadshus. Potentiellt planområde kan dock eventuellt omfatta fler bostäder. Kommunen förbehåller sig därför rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 500 i ett senare skede till annan aktör efter färdig plan.

Specifika krav på bebyggelsen

Området används idag för idrott med ett stort fokus på fotboll. Platsen innehåller även ett flertal mindre klubblokaler. Det är därför viktigt hur ny bebyggelse förhåller sig till detta.

Idrott- och föreningslivet på platsen behöver analyseras djupare och utifrån ett ”hela staden-perspektiv”. Denna analys kommer att göras i dialog med Idrotts- och föreningsförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret och kommer att vara avgörande för hur mycket exploatering som är möjlig på platsen. Exploateringen kan därför både öka och minska

Bedömningskriterier

Vid bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus i den här markreservationen varit ett koncept för hur man skapar en socialt hållbar bebyggelse som vänder sig till en bred sammansättning av människor med en blandning av upplåtelse- och boendeformer där stor kraft ska läggas på att skapa gemenskap, samhörighet, tolerans och öppenhet. Intressenterna ska även ha redovisat vilka tankar man har kring samspelet och samverkan med Idrotts- och föreningsförvaltningen inför ansökan om planbesked, men även på längre sikt.

Aktörer som endast har ansökt om en upplåtelseform ska, som tillägg till ovan, ha angett hur sin bebyggelse kan bidra till helheten av intentionerna med projektet.

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

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Botrygg Göteborg AB, Sverigehuset i Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden
- Peab Bostad AB & Tornet Bostadsproduktion AB
- Trenum AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening & Wallenstam AB
- Lindbäcks Boende
- Derome Hus AB
- Veidekke Bostad AB
- Serneke Projektutveckling AB & Fastighets AB Balder
- Skanska Sverige AB & Stena Bygg AB
- Boet Bostad Utveckling AB
- HSB Göteborg Ek Förening/Bantorget Hyresbostäder AB/MM Fastigheter AB
- Tuve Bygg AB
- Wästbygg Projektutveckling AB & BJC Group AB

Totalt har 13 ansökningar inkommit varav 11 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Fastighetskontoret kan konstatera att ambitionsnivån och angreppssättet varit olika hos de sökande företagen men att flera haft inbördes likheter. Samtidigt har många sökande visat på unika idéer och tydliga koncept.

Val av intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår kontoret att markreservation lämnas till:

- Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB

Övervägande

Skanska Sverige AB tillsammans med Stena Bygg AB (Skanska & Stena) har i sin ansökan visat på en bra helhetslösning för att uppnå ett område med socialt hållbar bebyggelse genom blandning av upplåtelse- och boendeformer. I ansökan finns 37 konkreta utfästelser för hur aktörerna vill bidra till en långsiktigt hållbar utveckling för ökad tolerans och gemenskap. En sammanfattning av dessa redovisas nedan.

Aktörerna kommer blanda hyresrätter och bostadsrätter i gemensamma trapphus och med gemensamma gårdar. Vidare kommer man att arbeta med en bogemenskap där man bland annat ska skapa en vänförening som ska vara tillgänglig för hela bebyggelsen. För att ytterligare uppnå gemenskap och samhörighet kommer man tillsätta en kvartersledare samt ett kvartersråd som ska säkerställa att målet och visionen med området om ett inkluderande kvarter uppnås.

För att skapa en blandad bebyggelse med olika funktioner kommer projektet att innehålla ca 6–8 bostäder med särskild service (BmSS), ett seniorboende, en förskola om 4 avdelningar med lekplats, verksamhetslokaler samt en torgyta med handel.

Skanska och Stena kommer att skapa ytor för bland annat cykelverkstad, samutnyttjande, återbruk och odlingsmöjligheter samt jobba med mobilitetsåtgärder för att ytterligare skapa förutsättningar för gemenskap men även för att främja människors hälsa och miljön.

Som koncept för dialog och samverkan kommer aktörerna att ha en tidig dialog med Idrotts- och föreningsförvaltningen om idrottens behov, för att sedan skapa en dialogplattform för att säkerställa olika målgrupper under det fortsatta arbetet med löpande dialogträffar. Aktörerna kommer även specifikt att ha en medskapandedialog om gårdsmiljöernas utformning. Efter att byggnationen är färdig kommer man att ha en relationsförvaltning där man har en ständigt pågående boendedialog.

Aktörerna kommer att öppna upp för arbetsmarknadsåtgärder i form av att ta emot lärlingar och praktikanter samt arrangera studiebesök och inspirationsföreläsningar. Man kommer även att arbeta med en plan för socialt värdeskapande under driftskedet.

Projektet kommer att ha följeforskning kring normkreativ visualisering och social innovation för ökad inkludering.

Fastighetskontoret bedömer att Skanska och Stena har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

Aktörerna bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen med höga kvaliteter gällande social hållbarhet och har visat på bra referensprojekt med bärighet på dialog och samverkansprocesser samt bladad bebyggelse.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

lars.g.henriksson@skanska.se

christina.ingelsten@skanska.se

agneta.kores@stena.com

niklas.ohldin@stena.com

Detalj-karta – ungefärligt område och avgränsning

