Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2018-12-10
Diarienummer 6438/14

Handläggare
Lars Johansson
Telefon: 031-368 10 55
E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen inom stadsdelen Önnered

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Tosito AB tillsammans med Veidekke Bostad AB får i två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen inom stadsdelen Önnered.

2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1.

Sammanfattning

Markanvisningen avser ett område beläget cirka 2 km sydväst om Frölunda torg, invid Åkredsrondellen. Markanvisningen omfattar cirka 100 bostäder i flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt. Markanvisningsmetoden som tillämpas är så kallat jämförelse-förfarande.

Det kommande planområdet bedöms preliminärt inrymma totalt cirka 340 bostäder i flerbostadshus, där övriga bostäder utöver de som markanvisas hänför sig till privatägd eller tomträttsupplåten mark. På kommunägd mark inom planområdet ska även en skola och en förskola inrymmas. Byggnadsnämnden lämnade 2016 ett positivt planbesked, innebärande att ett detaljplanearbete ska inledas. Det är ännu inte klart vilket år plan-arbetet kommer att starta.

Av de 100 hyresrätterna ska cirka 20 lägenheter ingå i ett så kallat trygghetsboende för hushåll där minst en person fyllt 70 år.

Som krav för markanvisningen gäller att intressenterna accepterar ett antal sociala åtaganden (avseende bostäder med särskild service - BmSS, påtecknat samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt, samt att 10 % av hyresrätterna ska upplåtas med hyran 1 100 kr per kvm bostadsarea).

Totalt 10 ansökningar om att erhålla markanvisningen har inkommit.

Utifrån de bedömningskriterier som redovisats vid annonseringen av markanvisningen föreslår fastighetskontoret att anvisningen lämnas till Tosito AB tillsammans med Veidekke Bostad AB.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret har hittills endast gjort överslagsmässiga bedömningar av exploateringsekonomin utifrån Göteborgs stads perspektiv som markägare. Utifrån *nu kända förutsättningar* bedömer fastighetskontoret att markanvisningen kan lämnas med föreslagen inriktning och upplåtelseform utan att det bör föreligga någon risk för att exploateringsekonomin ska ge ett underskott för fastighetsnämnden. Det är dock viktigt att det i det fortsatta arbetet finns ett fokus på exploateringsekonomin, och att exploateringskalkyler tas fram parallellt med utvecklingen av förslaget under planarbetets gång.

Barnperspektivet

Det är positivt att den kommande detaljplanen även avses inrymma en förskola och en skola.

Läget invid ett natur- och rekreationsområde ger goda möjligheter till utevistelser i bostadsområdets närhet.

Jämställdhetsperspektivet

Inom området finns idag två arrendeupplåtelser för byggnader på kommunens mark som inte kommer att kunna ligga kvar på platsen, varav en avser en föreningslokal som används av en kvinnojour. Fastighetskontoret ser det som viktigt att om möjligt kunna erbjuda andra lokaliseringsalternativ för kvinnojouren.

Mångfaldsperspektivet

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

Miljöperspektivet

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

Omvärldsperspektivet

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

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

ulf.lilja@simonssongruppen.se

mikael.blom@veidekke.se

Ärendet

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 markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Markanvisningen avser ett område beläget cirka 2 km sydväst om Frölunda torg. Det blivande planområdet ligger norr om Önneredsvägen och väster om Grevegårdsvägen invid Åkeredsrondellen. Området tillhör SDN-område Västra Göteborg.

Inom planområdet finns både privatägda och kommunägda fastigheter, inkluderande två tomträttsupplåtna fastigheter. Ägarna och tomträttsinnehavarna till de fastigheter som inte disponeras av kommunen utgörs av bolag som varit aktiva vid framtagandet av förslaget till ny bebyggelse på platsen. En samverkan mellan bolagen, fastighetskontoret och lokalsekretariatet skedde vid det skissarbete som låg till grund för ansökan om planbesked, då bland annat en förskola och en skola arbetades in i skissförslaget.

Byggnadsnämnden lämnade 2016-10-25 positivt planbesked innebärande att ett detaljplanearbete ska starta. Planärendet finns inte med i stadsbyggnadskontorets förslag till startplan för 2019, och det är ännu oklart vilket år planarbetet kommer att inledas.

Förslaget till ny bebyggelse omfattar preliminärt totalt cirka 340 bostäder i flerbostadshus samt en skola för årskurs 4-9 för cirka 360 barn och en förskola för preliminärt 6 avdelningar (108 barn). Bebyggelsen är även tänkt att innehålla en mindre del lokaler för handel och service.

Skissen som ligger till grund för planbeskedet visar en kvartersliknande struktur mot Önneredsvägen och delvis mot Grevegårdsvägen i huvudsakligen fyra till fem våningar, samt ett antal friliggande byggnader med åtta våningar upp mot naturmarken i norr. Skolan och förskolan föreslås läggas i den västra delen av området. Förslaget ska betraktas som en utgångspunkt för planarbetet, men en annan struktur och disposition av området kan komma att bli aktuell att pröva.

Markanvisningen avser den del av den kommunägda marken inom planområdet som inte kommer att ingå i blivande tomter för förskola respektive skola eller behövs för allmän plats, och har preliminärt bedömts omfatta och motsvara cirka 100 bostäder.

Området är idag delvis bebyggt, med byggnader av varierande slag som i huvudsak används för verksamheter. Alla byggnader utom möjligen en avses rivas. I norr gränsar planområdet till ett natur- och rekreationsområde där det bland annat finns ett motionsspår.

I översiktsplanen för Göteborg redovisas det område som föreslås för ny bebyggelse som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. För området omedelbart norr om

föreslagen bebyggelsegräns anger översiktsplanen grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Platsen ligger utanför det område som omfattas av *Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035*, men ligger på gränsen till vad som betecknas som mellanstaden. Området har relativt god kollektivtrafik genom flera busslinjer med bra turtäthet som har hållplatser i områdets närhet. Avståndet till Opaltorget är ca 1 km, varifrån spårvägsförbindelse till centrala Göteborg via bland annat Frölunda torg finns.

Vid Opaltorget pågår genomförandet av ett viktigt stadsutvecklingsprojekt med nya bostäder, butiker, vårdcentral, nytt stadsdelskontor mm.

Markanvisningen berör de kommunägda fastigheterna Önnered 108:1, 762:62 och 762:139. Ytterligare kommunägda fastigheter kan komma att beröras beroende på planutformning.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 100 bostäder i flerbostadshus. Volymen och antalet bostäder är endast preliminär.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet
Bebyggelsen i angränsande och näraliggande områden i söder, väster och nordväst såsom Åkered, Näset och Önnered utgörs nästan enbart av privatägda småhus (primärområdena Näset och Önnered).

De privata fastighetsägarna och tomträttshavarna inom planområdet förväntas inom sina delprojekt bygga bostäder där lägenheterna i åtminstone den övervägande delen av husen upplåts med bostadsrätt.

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 har aktörerna accepterat att inriktningen för denna markanvisning är att samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

Av hyresrätterna ska cirka 20 lägenheter avse *trygghetsbostäder*. Formerna för trygghetsboendet ska uppfylla kriterierna för att kunna erhålla kommunal subvention för trygghetsboende. Trygghetsboende innebär bostäder med god fysisk tillgänglighet för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Trygghetsboendet omfattar vanliga lägenheter om 1-3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland övriga lägenheter. Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvärd samt tillgång till gemensamhetsutrymme i nära anslutning till lägenheterna. Gemensamhetsutrymmet kan utgöras av en vanlig lägenhet som ställts iordning för sitt ändamål. Vid annonseringen av markanvisningen har som möjlighet till ytterligare information hänvisning även skett till www.goteborg.se – Äldreomsorg – Boenden för äldre – Trygghetsboende.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har vid ansökan accepterat förutsättningarna enligt ovan.

Social hållbarhet och sociala åtaganden
Kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. Utformningen av bostäderna ska följa det ramprogram som godkänts av lokalsekretariatet samt ha en maxhyra på 2 200 kr per kvm i 2017 års prisnivå.

Aktörerna 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 intressenterna.

Av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 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 som stora lägenheter skall finnas.

Kommunen genom fastighetskontoret ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

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

Ekologisk hållbarhet
Aktörerna har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Verksamhetslokaler
Bottenvåningar ska där det är lämpligt innehålla lokaler för handel eller annan service.

Prissättning av marken
Då det ännu är oklart när detaljplanestart kommer att ske omfattas denna markanvisning inte av den modell för prissättning av kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas med äganderätt till ett marknadsmässigt pris för aktuell upplåtelseform, baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

Vid annonseringen av markanvisningen har fastighetskontoret upplyst de sökande om den modell som tillämpas vid överlåtelse av mark för hyresrätter vilken syftar till att lägenheterna inte ska omvandlas till bostadsrätter inom åtminstone en tioårsperiod.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har en samlad bedömning gjorts utifrån framförallt nedanstående punkter, men även övriga relevanta kriterier i markanvisningspolicyn har tillmätts betydelse. Det gäller till exempel hur de sökande organisationerna fullföljt eventuella tidigare åtaganden, konkurrens och mångfald på marknaden samt överväganden om till vilken grad en god långsiktig förvaltning av hyresrätterna kan betraktas som säkerställd.

De sökande har uppmanats redovisa:

- Tankar och förslag om upplägg för trygghetsboende i aktuellt projekt, gärna också med hänvisning till referensprojekt.

- Referensprojekt (1-3 st) där sökande intressent varit en av flera byggherrar inom samma planområde och där ett nära samarbete byggherrarna sinsemellan krävts, och där detta hanterats på ett för projektet framgångsrikt sätt. Vilka var framgångsfaktorerna och hur skulle de kunna tillämpas i nu aktuellt projekt?

- Egna referensprojekt (1-3 st) med hyresrätter. Projekten kan vara de samma som redovisas enligt ovan eller andra projekt.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Boet Bostad Utveckling AB
- Botrygg Göteborg AB
- BRA Bygg AB och Westhouse AB
- Hökerum Bygg AB
- ICA Fastigheter AB
- Skanska Sverige AB och BoKlok Housing AB
- Space M2 For smart living AB och AB Lejonstaden
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Tosito AB och Veidekke Bostad AB
- Wallenstam AB

Totalt har 10 ansökningar inkommit varav flertalet uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till Tosito AB tillsammans med Veidekke Bostad AB.

Överväganden

Den samlade bedömning fastighetskontoret gjort vid urvalet är som ovan beskrivits baserat på dels de projektspecifika kriterierna i aktuell markanvisning, dels de generella kriterier i markanvisningspolicyn som är relevanta för projektet.

Tosito är ett fastighetsbolag som ingår i den Jönköpingsbaserade och familjeägda koncernen *Simonssongruppen.* Bolaget har verksamhet inom två affärsområden - Tosito Fastigheter och Tosito Projekt. Enligt ansökan äger Tosito Projekt idag mark/byggrätter för ca 900 bostäder och har ca 330 bostäder under produktion. Tosito har som uttalad målsättning att skapa boendemiljöer där boendeformerna hyresrätt och bostadsrätt integreras med så lika boendekvaliteter som möjligt.

Ett av Tositos referensprojekt är Munksjöstaden i Jönköping. Tillsammans med ett annat företag (Fastighets AB Lustgården) samäger de företaget Tolust, som förvärvade Munksjö Fabriksområde år 2007. I Munksjöstaden ska 1 700 bostäder (bostadsrätter och hyresrätter) och 20 000 kvm kommersiella lokaler tillskapas, varav 500 bostäder och 15 000 kvm kommersiella lokaler är färdigställda och inflyttade. Tositos andra referensprojekt är Strandängen i Jönköping som de ska utveckla tillsammans med det kommunägda, allmännyttiga bolaget Vätterhem. Projektet är ännu i planeringsstadiet.

Veidekke Bostad AB är sedan en relativt lång tid tillbaka etablerade i Göteborg och har här genomfört och genomför ett flertal bostadsprojekt varav flera ingår i större stadsutvecklingsprojekt där Veidekke samverkar med andra bostadsutvecklare. Veidekke har tidigare erhållit markanvisningar i Göteborg, både av fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB, men har även förvärvat mark för bostadsbyggande av andra markägare.

Veidekke anger och redovisar projekten Nya Hovås samt Kvillebäcken som referensprojekt för samverkan. Som referensprojekt för hyresrätter redovisar de ett projekt inom Kalkbrottet i Limhamn, Malmö, som de utvecklat och genomfört i samverkan med Riksbyggen.

Tositos och Veidekkes beskrivning av företagens gemensamma ambitioner för utvecklingen av området visar på goda målsättningar vad avser såväl social som ekologisk hållbarhet, samt inte minst goda målsättningar kring samverkan, dialog och att ha ett involverande arbetssätt vid stadsutvecklingen.

Vad gäller trygghetsbostäder föreslås driften av dessa hanteras av ett av Simonssongruppens bolag – Stormtrivs Livskvalitet AB – som idag bland annat arbetar med hemtjänst. Enligt ansökan planerar bolaget en etablering av ett trygghetsboende i det ovannämnda kommande projektet Strandängen i Jönköping. Stormtrivs vill gärna etablera sig i Göteborg.

Veidekke och Tosito är genom två andra bolag dominerande ägare och tomträttsinnehavare till de fastigheter inom planområdet som Göteborgs stad inte disponerar. Detta talar på sitt sätt emot att föreslå dem för markanvisningen på grund av den generella inriktning som Göteborgs stads markanvisningspolicy har vad avser att främja konkurrens och mångfald på marknaden, och där det också står att staden ska sträva efter att få in flera intressenter i samma område.

Det är även flera andra av de sökande företagen som utifrån sina ansökningar, referensprojekt och fastighetskontorets tidigare erfarenheter av dem som aktörer, hade varit möjliga att föreslå för det aktuella projektet. Vid avvägningen mellan nu föreslagna

aktörer och de som annars legat närmast till hands att föreslå, har dock en vikt lagts vid utfallet av tidigare lämnade markanvisningar och markreservationer i Göteborg vad avser framförallt antal projekt och antal bostäder, samt motsvarande vad avser anvisningar och reservationer som föreslås för beslut i fastighetsnämnden i november och december i år. Detta också utifrån perspektivet konkurrens och mångfald på marknaden, men då med fokus på konkurrensen och mångfalden bland bostadsutvecklare och byggherrar i hela Göteborg.

Valet av Tosito och Veidekke sker primärt utifrån fastighetskontorets bedömning av att de båda bolagen i samverkan, med sina resurser, kompetenser och erfarenheter samt gemensamt deklarerade viljeinriktning, har stora möjligheter att genomföra projektet på ett bra sätt. Förhoppningsvis resulterar detta i en god stads- och boendemiljö med långsiktigt hållbara kvaliteter. Men i avvägningen mellan Tosito/Veidekke och andra aktörer som också bedöms ha dessa förutsättningar har alltså perspektivet konkurrens och mångfald på marknaden fällt avgörandet, och då i ett Göteborsperspektiv.

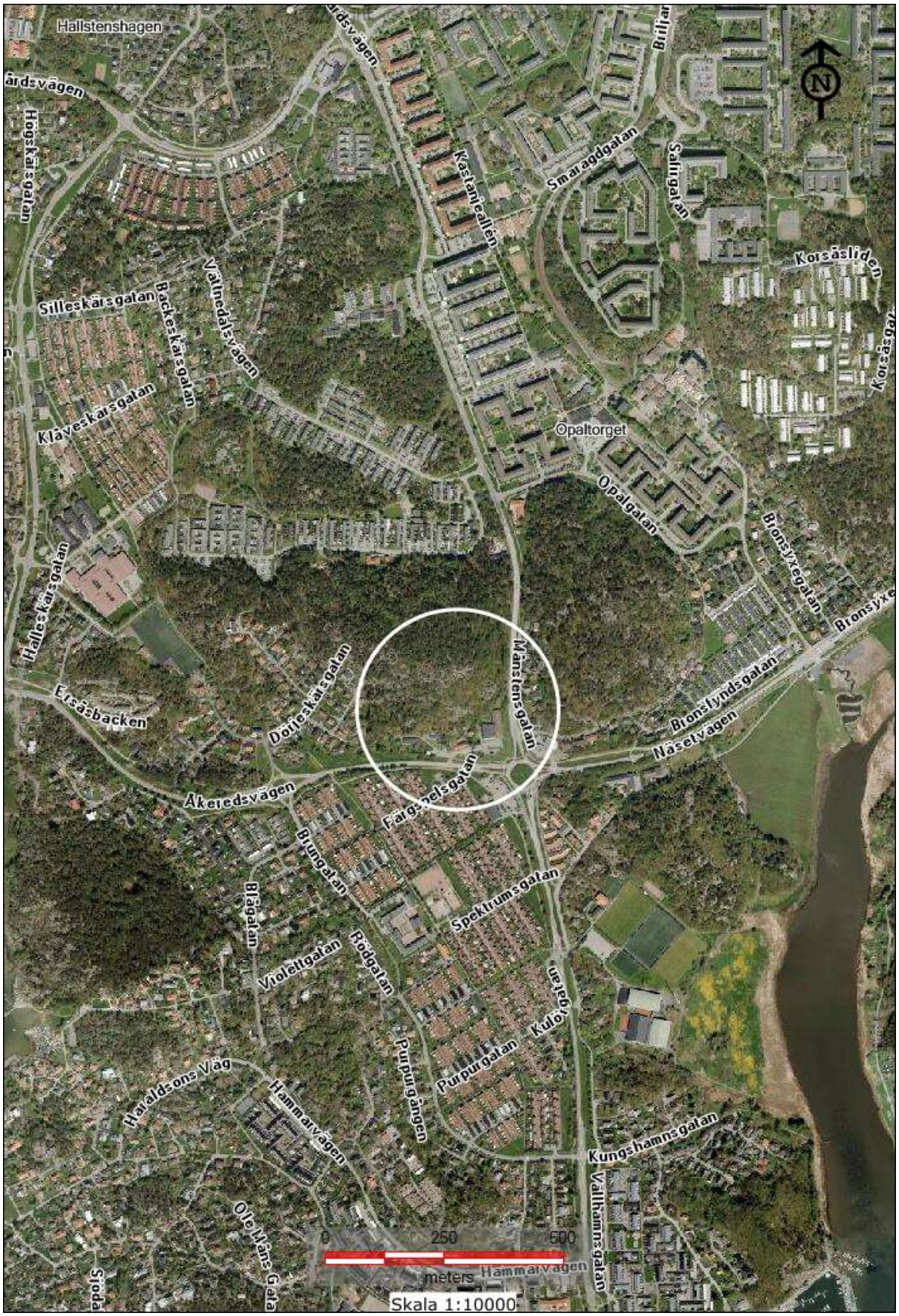
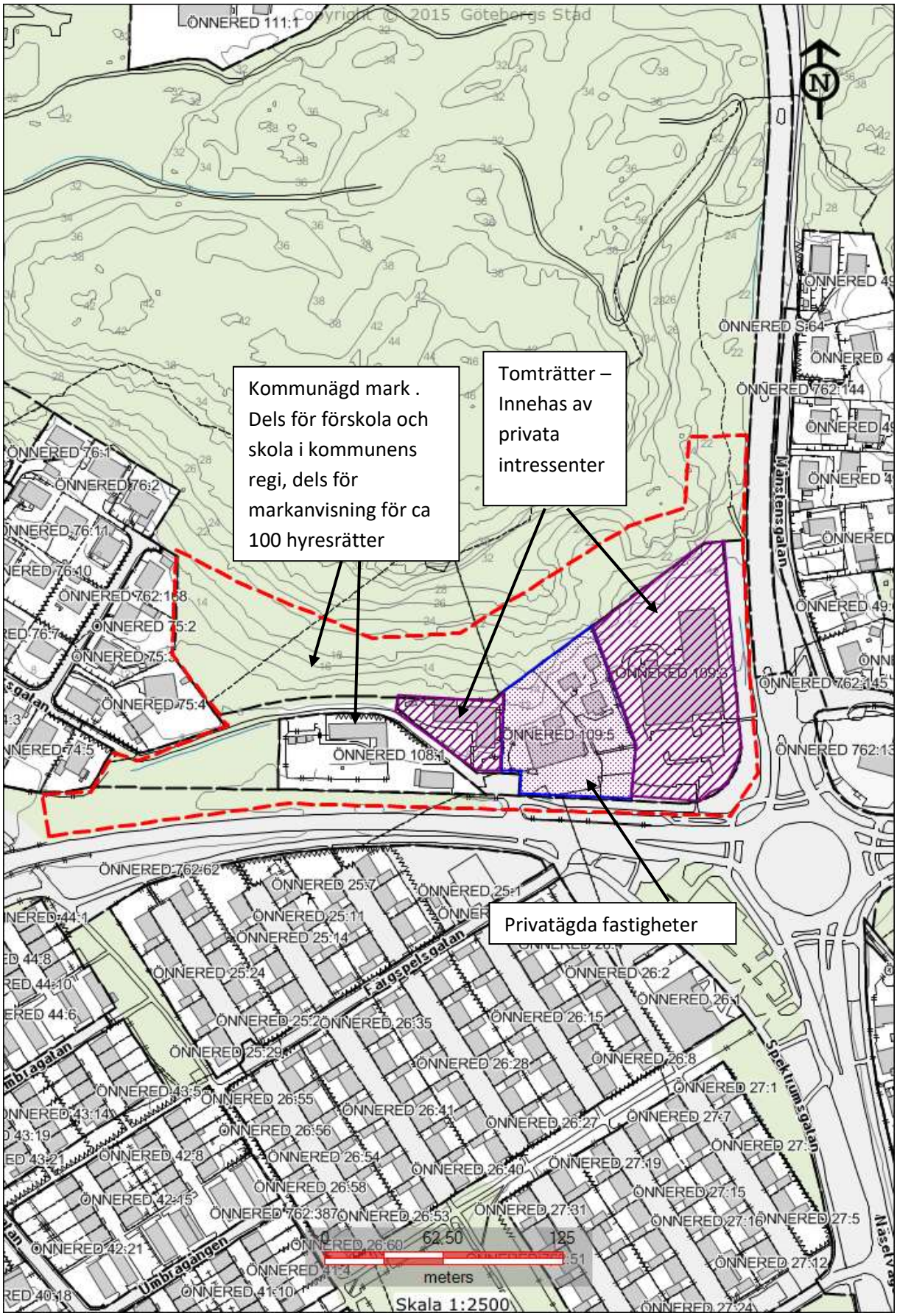
I ansökan skriver intressenterna att de bedömer att efterfrågan på trygghetsboende överstigna föreslagna 20 bostäder och att de önskar att det i den fortsatta planeringen utreds behov och möjlighet till en ökning av trygghetsboendets storlek. Fastighets-kontoret ser gärna att detta sker, men anser att en utökning av antalet trygghetsbostäder så fall ska utifrån Tosito och Veidekkes befintliga innehav i området, och inte minska antalet ordinarie hyresrätter som erbjuds bostadsmarknaden utifrån markanvisningen.

Utöver det markanvisningsavtal som fastighetskontoret på nämndens uppdrag ska teckna med intressenterna kommer någon form av annat föravtal också att behöva tecknas mellan fastighetsnämnden och de bolag som äger och/eller har tomträtt inom området innan detaljplanearbetet inleds. Genom ett sådant avtal bör grunderna för samverkan mellan intressenterna och Göteborgs stad som markägare under planarbetet regleras, och grunderna för kommande markbyten, kostnadsfördelning av utbyggnad av allmän plats mm läggas fast. Innan detaljplanen antas ska markanvisningsavtalet och föravtalet ersättas av ett genomförandeavtal/exploateringsavtal som i detalj lägger fast villkoren för planens genomförande inklusive villkoren för marköverlåtelser mellan parterna.

Martin Öbo	Karin Frykberg
Fastighetsdirektör	Avdelningschef

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-12-10. Dnr 6438/14

Översiktskarta



Detaljkarta