



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-05-20

Diarienummer 4275/17

Handläggare

Christopher Wisting

Telefon: 031- 368 12 76

E-post: christopher.wisting@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder och förskola vid Grönås inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med JM AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder och förskola vid Grönås, del av Gårdsten 45:1
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1.

Sammanfattning

För att möta behov av ökad social hållbarhet och möjligheter till olika former av boende i Lövgärdet har fastighetskontoret studerat möjliga ytor för bebyggelse.

Aktuellt område för markanvisningen, Grönås, ligger utmed Lövgärdesvägen, ca 3 km norr om Angereds centrum. Området ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av natur med merparten trädvegetation. Platsen gränsar till fotbollsplanerna Lövgärdesplan i sydväst, småhus i sydost och flerbostadshus i norr. Närmsta kraftsamlingsområde är Angereds centrum där det finns ett brett serviceutbud.

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken tilldelades JM AB och Förvaltnings AB Framtiden som tillsammans lämnade in en ansökan. Fastighetsnämnden tog beslut om markreservationen 2017-10-23.

Markanvisningen omfattar 160 bostäder i flerbostadshus samt en förskola på 6-8 avdelningar. Lägenheterna i flerbostadshusen kommer upplåtas som bostadsrätter men möjlighet finns även för koncept som hyrköp och liknande i det fall efterfrågan på bostadsrätter i den utsträckningen inte finns.

Utöver bostäderna och förskolan i markanvisningen omfattar projektet även en utbyggnad av Rävebergsskolan som ligger ca 120 meter norrut. Positivt planbesked för bostäder, förskola samt utökning av byggrätt vid Rävebergsskolan finns (beslut togs i Byggnadsnämnden 2019-02-05). Planstart är satt till 2020.

Ekonomiska konsekvenser

En översiktlig kostnadsbedömning har tagits fram, som i ett tidigt skede visar på en positiv exploaterings ekonomi utifrån givna förhållanden.

Barnperspektivet

En ny förskola samt en utbyggnad av Råvebergsskolan kommer vara gynnsamt för barn och familjer i området.

Den befintliga lekplatsen samt delar av skogspartierna i området bedöms vara värdefulla ur barnperspektivet. Dessa kommer bevaras och ramas in av bostäderna för att skapa en trygg och levande atmosfär i området.

Mångfaldsperspektivet

En ökad variation av boendeformer i Lövgärdet främjar mångfald eftersom möjligheten att hitta en boendeform som passar olika gruppers förutsättningar ökar. Med möjligheten för fler grupper att bosätta sig i ett område skapas också möjligheten till en större mångfald.

Jämställdhetsperspektivet

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

Miljöperspektivet

I markanvisningen ställs krav på att projektet genomförs i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Stora delar av befintlig natur i området kommer behållas. Närhet till kommunikationer och infrastruktur är positivt ur miljöperspektivet.

Befintligt skogsområde fungerar idag som skyfallsled, denna funktion behöver säkerställas. Bostäderna riskerar bullerstörning ifrån Lövgärdesvägen.

Omvärldsperspektivet

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

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detalj-karta
2. Tjänsteutlåtande markreservation och protokollsutdrag

Protokollsutdrag till:

Ann-Sofie.Jeppson@framtiden.se

henrik.orrso@jm.se

Ärendet

Fastighetskontoret efterfrågar beslut om markanvisning bostäder och förskola vid Grönås i stadsdelen Gårdsten. Berört område för föreslagen markanvisning redovisas i bilagor.

Markanvisningsmetod

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken genomfördes med ett jämförelseförfarande. Det var bara JM AB och Förvaltnings AB Framtiden som tillsammans ansökte om markreservationen och då de uppfyllde kraven blev de därmed tilldelade den.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisningen, Grönås, ligger utmed Lövgärdesvägen, ca 3 km norr om Angereds centrum. Området ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av natur med merparten trädvegetation. Platsen gränsar till fotbollsplanerna Lövgärdesplan i sydväst, småhus i sydost och flerbostadshus i norr. Närmsta kraftsamlingsområde är Angereds centrum där det finns ett brett serviceutbud.

Området ligger inom primärområdet Lövgärdet vilket är beläget utanför prioriterat utbyggnadsområde, i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, men inom den så kallade mellanstaden. Inom Lövgärdet finns en stor majoritet av hyresrätter (ca 88 %). Endast en liten andel utgörs av bostadsrätter och äganderätter (ca 12 %).

Kollektivtrafik finns i form av ett flertal busslinjer med hög turtäthet längs med Lövgärdesvägen. Hållplatsen Mejramgatan ligger i direkt anslutning till området och har framförallt goda förbindelser med Angereds centrum, som är en knutpunkt för kollektivtrafiken.

Markreservation

Markanvisningen har föregåtts av en markreservation vilken tilldelades JM AB och Förvaltnings AB Framtiden som tillsammans lämnade in en ansökan. Fastighetsnämnden tog beslut om markreservationen 2017-10-23.

Markanvisningens omfattning

Markanvisningen omfattar 160 bostäder i flerbostadshus med prioriteringen att ha bostadsrätt som upplåtelseform. Ny förskola ingår också i markanvisningen. Positivt planbesked för bostäder, förskola och utökning av byggrätt för Råvebergsskolan finns.

I markreservationen antogs det att området kunde innefatta ca 250 bostäder varav en del skulle vara radhus som var tänkta att placeras i den södra delen av området, intill de befintliga fotbollsplanerna. I stadsbyggnadskontorets utredning inför planbeskedet togs dock radhusen bort och därmed finns de inte med i markanvisningen. Även antalet bostäder i flerbostadshusen har minskats efter stadsbyggnadskontorets utredning, från de ca 200 som fanns med i markreservation till de 160 som nu är aktuella för markanvisningen. Anledningen till den minskade exploateringsgraden är att bevara de befintliga rekreationsvärdena i området.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

I markreservationen ställdes ett krav på aktörerna om att de under 2018 skulle lämna 20 lägenheter (hyresrätter), ur sitt befintliga bestånd, till fastighetskontoret för att användas

till kommunala behov. Lägenheterna har nu lämnats i enlighet med kravställningen i markreservationen.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Aktörerna har accepterat att det i projektet ska ingå åtta lägenheter, vilket motsvarar en enhet, som bostäder med särskild service (BmSS).

Ekologisk hållbarhet

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

Prissättning på marken

Prissättning på marken kommer genomföras i ett senare skede. Aktörerna har i sin ansökan uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Viktiga frågor för utveckling av området är hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsade gator samt hur man löser parkering.

I områdets östra del finns en yta för lekplats, denna yta ska bibehållas.

Förvaltningens bedömning

Markreservationen till JM AB och Förvaltnings AB Framtiden bör ersättas av en ordinarie markanvisning.

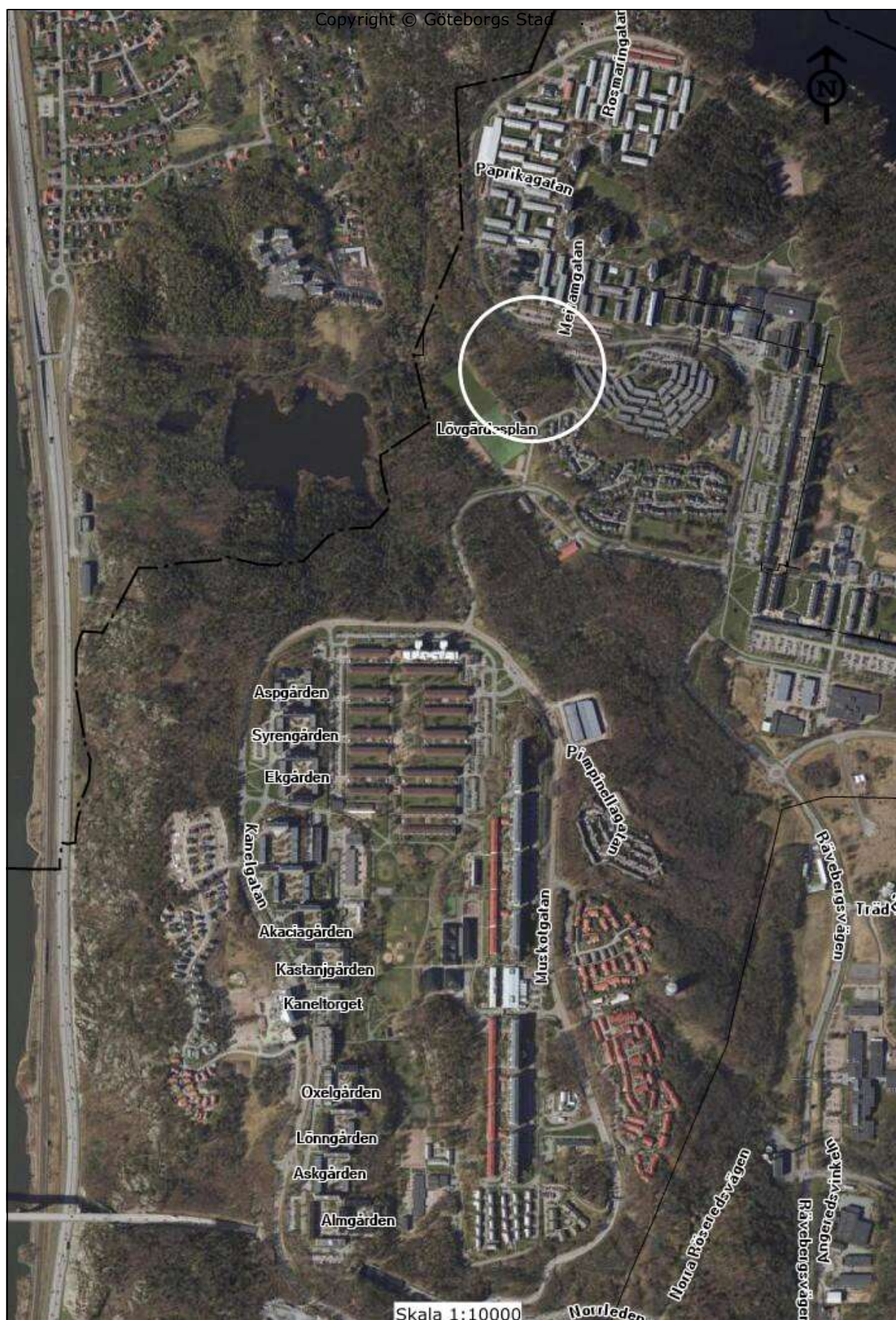
De föreslagna åtgärderna vid platsen med nya bostäder, ny förskola och utbyggnad av befintlig skola kommer innebära en bra utveckling för området. Positivt planbesked för projektet finns, beslut togs i byggnadsnämnden 2019-02-05, med planerad planstart 2020.

Då förutsättningarna för markreservationen är uppfyllda föreslår fastighetskontoret att markreservationen omvandlas till en markanvisning.

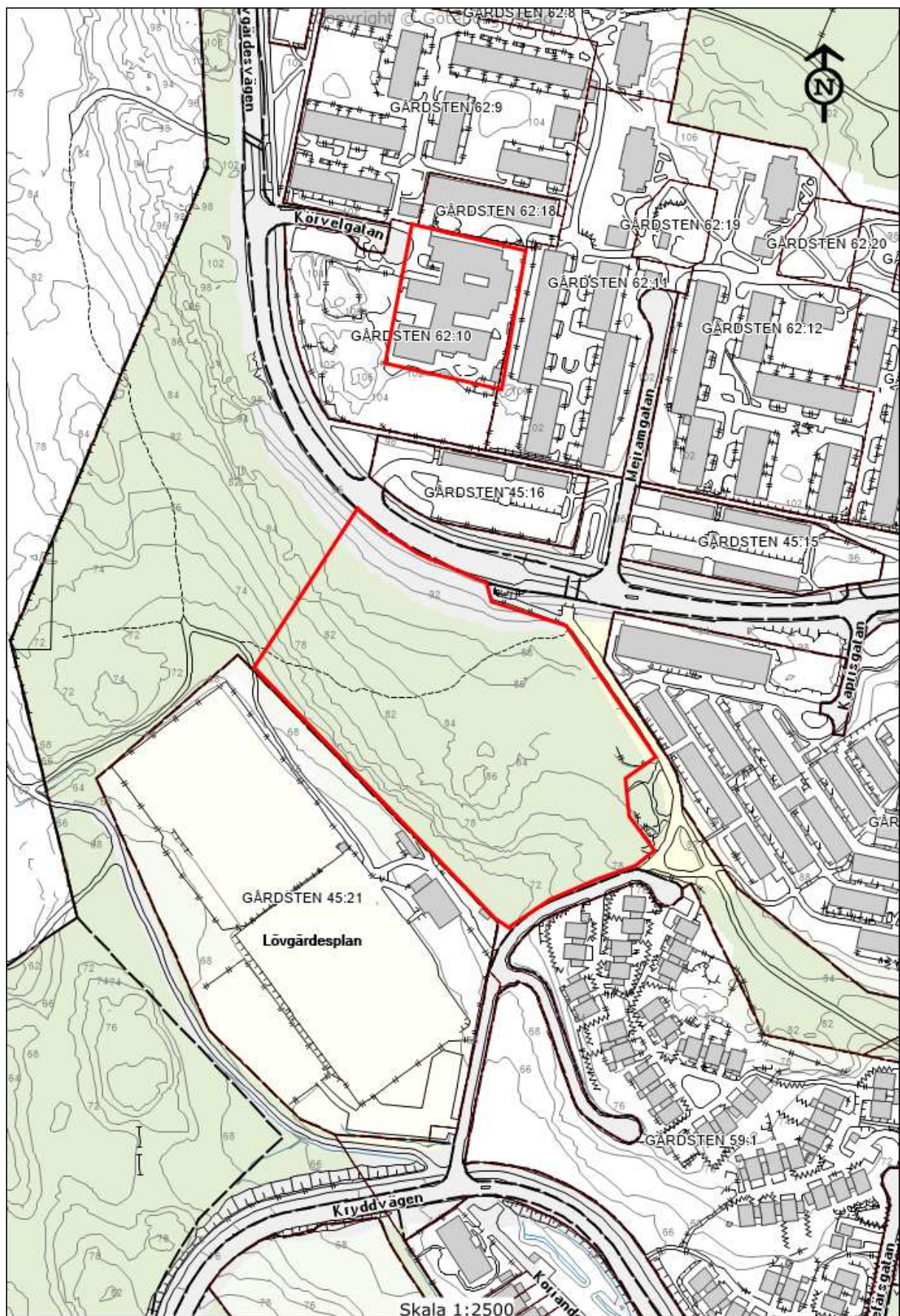
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta





Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-10-23
diarienummer 4275/17

Strategiska avdelningen

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

Markreservation för bostäder vid Grönås inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

1. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med JM AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Grönås, del av Gårdsten 45:1
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 20 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att, i huvudsak baserat på intressenternas skiss, ansöka om planbesked för minst 250 bostäder och förskola vid Grönås

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Lövgärdesvägen, ca 3 km norr om Angereds centrum. Området ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av natur med merparten trädvegetation. Platsen gränsar till fotbollsplanerna Lövgärdesplan i sydväst, småhus i sydost och flerbostadshus i norr.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden men utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Närmsta kraftsamlingsområde är Angereds centrum som ligger ca 3 km söderut, och där det finns ett brett serviceutbud.

Kollektivtrafik finns i form av ett flertal busslinjer med hög turtäthet längs med Lövgärdesvägen. Hållplatsen Mejramgatan ligger i direkt anslutning till området och har framförallt goda förbindelser med Angereds centrum, som är en knutpunkt för kollektivtrafiken, ca 3 km söder om området.

Området ligger inom primärområdet Lövgärdet. Inom detta primärområde finns en stor majoritet av hyresrätter (ca 88 %). Endast en liten andel utgörs av bostadsrätter och äganderätter (ca 12 %).

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 är ännu inte klargjorda, markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag

som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området, detta sker genom en sk markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett nytt beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Efter erhållen markreservation lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden, ansökan baseras i huvudsak på intressenternas inlämnade skisser. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

I ett senare skede återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till beslut om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

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

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i två år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Krav enligt markanvisningspolicy

Markreservationen omfattar ca 200 bostäder i flerbostadshus samt småhus med bostadsrätt och/eller äganderätt som upplåtelseform. Möjlighet finns även för koncept som hyrköp och liknande. Antal bostäder är endast ungefärligt, närmare förutsättningar för omfattning och volym prövas i kommande planbesked.

Ett krav för markreservationen är att aktörerna 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 har i sin ansökan förbundit sig att lämna 20 lägenheter under 2018 vilket motsvarar 10 % av bostadsvolymen för denna markreservation.

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 markreservationen 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. Kommande 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 Göteborgs stads markanvisningspolicy i ett senare skede.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. 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 uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Projektspecifika förutsättningar

Planområdet bedöms kunna innehålla minst 250 bostäder med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus och småhus. Volymerna är endast preliminära och vidare diskussion kring exploateringsgrad kommer att ske under handläggningen av planbeskedet. Markreservationen omfattar ca 200 bostäder. Kommunen förbehåller sig rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 200 i ett senare skede till annan aktör.

Specifika krav på bebyggelsen

Viktiga frågor för utveckling av området är hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsade gator samt hur man löser parkering.

I områdets östra del finns en yta för lekplats, denna yta ska bibehållas. Området gränsar till en kraftledning i nordväst. Det är viktigt att ta hänsyn till detta för den nya förslagna bebyggelsen.

Bedömningskriterier

Vid bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit att redovisa ett koncept för hur man tar sig an platsen, där det är viktigt att beakta hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsande gator, kopplingen till omkringliggande bebyggelse samt hur man löser parkering. Konceptet skulle redovisas genom inlämning av enkla skisser omfattande situationsplan, perspektiv och sektioner. Markreservationen utgör ingen garanti för att de förslag som redovisas kommer att genomföras.

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 ansökan för markreservation är:

- Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med JM AB

Aktörerna har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressenter

Eftersom endast en ansökan lämnats in och den uppfyller grundkraven för markreservationen föreslår kontoret att markreservation lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med JM AB

Båda intressenterna bedöms ha de organisatoriska och ekonomiska förutsättningar som krävs för att genomföra projektet.

Överväganden

Eftersom endast en ansökan har lämnats in har något egentligt jämförelseförfarande inte varit aktuellt. Fastighetskontoret har dock gjort en genomgång av inkommen ansökan utifrån de kriterier som angetts i förutsättningarna för markreservationen och gör bedömningen att Framtiden tillsammans med JM har goda möjligheter att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

Förslaget omfattar en blandad bebyggelse som innehåller både flerbostadshus och radhus, samt en förskola i mitten av området. Vidare finns en idé om att bygga på ett befintligt parkeringsgarage i anslutning till området för att lösa parkeringsbehovet och därigenom frigöra mark för en park inom det aktuella området för markreservation. Förslaget tar även upp tankar kring levande bottenvåningar och flexibla planlösningar samt odling och solpaneler.

Bolagen har visat på bra referensprojekt, och båda aktörerna bedöms ha de organisatoriska och ekonomiska förutsättningar som krävs för att genomföra projektet.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Bilaga 2 – Skiss för området

Protokollsutdrag till:

Ann-Sofie.Jeppson@framtiden.se

henrik.orrso@jm.se



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2017-10-23

Markreservation för bostäder vid Grönås inom stadsdelen Gårdsten

§ 255, 4275/17

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2017-10-23

BESLUT

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med JM AB får under två år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Grönås, del av Gårdsten 45:1.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 20 lägenheter till kommunen under 2018 för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att, i huvudsak baserat på intressenternas skiss, ansöka om planbesked för minst 250 bostäder och förskola vid Grönås.

Dag för justering

2017-11-06



Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerande

Hampus Magnusson