

# Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden

2016-08-29

diarienummer 2694/16

# Strategisk Planering

Karin Darj

telefon 031-368 11 99

e-post: Karin.Darj@fastighet.goteborg.se

# Markanvisning för bostäder vid Tolereds gård, etapp II

# Förslag till beslut

1. Tre Son förvaltning AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Tolereds Gård, etapp II.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Tre Son förvaltning AB.

# Ärende och bakgrund

Området är beläget ca 1 km norr om Angereds centrum och ca 13 km nordost om Göteborgs centrum, sydost om korsningen mellan Rävebergsvägen och Rannebergsvägen. Öster om området ligger ett befintligt område med småskaliga flerbostadshus i bostadsrättsform (Trädgårdsgärdet). I väst finns en detaljplan som tillåter ej miljöstörande verksamheter (Detaljplan för verksamheter vid Rävebergsvägen). Ett program för verksamheter och bostäder vid Rävebergsvägen har föregått detaljplanerna i området. Detta ingår i en större ambition att koppla ihop Angered Centrum och Lövgärdet.

För det nu aktuella området har en detaljplan tagits fram för ca 40 småhus. Planen vann laga kraft 2012. Östra delen med ca 20 bostäder är markanvisad med planerad byggstart 2016. Resterande småhustomter var tänkta till kommunens tomtkö. I januari 2015 beslutade dock kommunfullmäktige att tomtkön skulle avvecklas – därför markanvisas nu även resterande tomter då dagvattensituationen och behovet av sprängning gör det olämpligt att sälja tomterna styckevis.

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

*Upplåtelseform*

Inom primärområdena Lövgärdet, Rannebergen, Gårdstensberget och Angereds

Centrum finns totalt ca 9 500 bostäder, varav ca 8 150 lägenheter i flerbostadshus (86 %) och 1 320 småhus (14 %). Av småhusen är 28 % bostadsrätter medan 63 % är eget ägande, resterande 9 % är hyresrätter.

Med denna bakgrund bedömer fastighetskontoret att det är lämpligt att de ca 20 gruppbyggda småhusen ska upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

*Ekologisk hållbarhet*

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Se vidare under rubriken *Bedömningskriterier* nedan.

*Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet*

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

**Bedömningskriterier**

I bedömningsarbetet har fastighetskontoret gjort en första genomgång av ansökningarna

för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan. Förutsatt att ovan angivna förutsättningar för markanvisningen accepterats

har fortsatt bedömning gjorts utifrån följande kriterier:

*Ekologisk hållbarhet*

Intressenterna har vid ansökan fått kryssa i att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, vilket är ett av grundkraven enligt ovan. Härutöver har intressenterna ombetts beskriva hur de avser uppfylla kraven, i fritext och/eller genom hänvisning till referensprojekt. Syftet är att fastighetskontoret ska kunna göra en bedömning av intressenternas förmåga och ambitionsnivå på området miljöanpassat byggande. För intressenter som genomfört projekt som markanvisats efter det att programmet för miljöanpassat byggande började tillämpas, tillkommer information från de utvärderingar fastighetskontoret gör om hur väl miljö- och energifrågorna tas omhand i projekten.

*Social hållbarhet och sociala åtaganden*

Utifrån sökandens beskrivning gör fastighetskontoret en bedömning av de sökande aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. Det kan vara kopplat till den egna organisationen i form av praktikplatser eller dylikt och/eller till projektet genom att det finns en ambition att skapa särskilda sociala värden i området.

*Konkurrens och mångfald på marknaden*

Staden ska vid urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden. Om flera aktörer motsvarar stadens önskemål till samma grad vad gäller övriga kriterier bör detta kriterium ges stor tyngd i bedömningen. Aktörer som är nya på marknaden i Göteborg eller som inte på länge fått någon markanvisning i Göteborg kan då ha en fördel vid urvalet.

# Bedömning och val av intressenter

*Inkomna ansökningar*

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

* Jagaren Fastigheter AB
* Tre Son Förvaltning AB
* Derome
* WH bolagen AB
* Götenehus
* Skeppsvikens fastighet AB

Alla aktörer har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

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

* Tre Son Förvaltning AB

**Övervägande**

Tre Son Förvaltning AB är en av huvudägarna till Tuve bygg AB. Genom sitt engagemang i Tuve Bygg AB har företaget byggt flera projekt med miljö i fokus. Ett exempel är Svanen-märkta hus i Högsbo med Familjebostäder som byggherre. Tuve bygg AB har även genomfört flera projekt där Göteborgs stads program för miljö­anpassat byggande legat som grund.

I det här projektet planerar Tre Son förvaltning AB att arbeta tillsammans med medborgarna i Angered för att skapa en produkt som är attraktiv för angeredsbor som vill göra bostadskarriär. Företaget har redan etablerat samarbete med en kontaktperson bosatt i närområdet som är involverad i flera integrations- och samhällsutvecklings- projekt. Ambitionen är att denna kontaktperson ska arbeta aktivt med de kommande husköparna både kopplat till sociala projekt i området men även med att tillsammans med Tre Son förvaltning AB utveckla ett koncept för självbyggeri-insatser där de boende får chansen att påverka sina bostäder och området med professionell handledning från företaget.

Företaget planerar även att erbjuda praktikplatser i lämpliga delar av byggprocessen.

Tre Son förvaltning AB är en etablerad aktör på marknaden som genom Tuve bygg AB tidigare fått markanvisningar inom Göteborgs stad, i den här anvisningen får de därför ingen fördel utifrån kriteriet kring konkurrens och mångfald på marknaden. Deras analys av Angered samt konceptet att arbeta med medborgarna och de kontakter som redan tagits för att förverkliga detta gör dock att Tre Son Förvaltning AB sammantaget bedöms vara det bolag som har de mest utvecklade idéerna kring social hållbarhet i projektet. Den föreslagna aktören bedöms ha ekonomiska och organisa­toriska förutsättningar att utveckla och genomföra det aktuella bostadsprojektet med höga kvaliteter.

I förutsättningarna för markanvisningen angavs att det kunde vara aktuellt att anvisa till flera aktörer. Efter genomgången av ansökningarna bedömer fastighetskontoret att det ger en bättre möjlighet till ett projekt med hög kvalitet om anvisningen ges till en aktör.

*Sammanfattande bedömning och förordande av intressent*

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning, för 19 friliggande småhus upplåtna med antingen äganderätt eller bostadsrätt, lämnas till Tre Son Förvaltning AB. Aktören bedöms ha gjort en välgrundad analys av projektets förutsättningar som sedan legat till grund för projektets koncept. Aktören har även resurser för att, i samverkan med medborgarna, utveckla och genomföra ett bra bostadsprojekt med stark lokal förankring vid Tolereds gård i Angered.

Martin Öbo Stephan Cedergren

Tf Fastighetsdirektör Tf Avdelningschef

## Protokollsutdrag till:

*Jörgen Persson jorgen.persson@tuvebygg.se*

# *Bilaga*

Översiktskarta samt Detaljkarta