Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2018-04-16
Diarienummer 1587/18

Handläggare
Matilda Landén
Telefon: 031 368 12 99
E-post: matilda.landen@fastighet.goteborg.se

Markanvisning av äldreboende vid Sisjövägen

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Astagården AB får under ett års tid en avgiftsfri markanvisning av äldreboende vid Sisjövägen.

2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna genomförandeavtal samt köpekontrakt med intressenten enligt punkt 1.

Sammanfattning

Markanvisningen omfattar fastigheten Kobbegården 537:1 och är en del av det område som idag är obebyggt men där en ny detaljplan har tagits fram för totalt ca 600 bostäder, både som radhus och flerbostadshus med olika upplåtelseformer. Detaljplaneområdet ligger i anslutning till befintliga bostadsområden i söder och väster och i norr till Sisjöns handels- och industriområde.

Markanvisningen omfattar äldreboende med minst 80 lägenheter där tillträde till marken sker tidigast 1 juni 2018. Överlåtelse av fastigheten sker efter det att komplett ansökan om bygglov är inlämnad till Stadsbyggnadskontoret. Aktörerna har fått presentera sitt förslag utifrån kriteriet utformning, kvalitet och innovation samt utifrån hyresnivå, färdigställandetid och genomförande.

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Astagården AB
- BJC Group AB
- Botrygg Göteborg AB
- NCC PD Special Investments AB
- Trollängen Bostad AB & Eirhem AB
- Skanska Sverige AB
- Stena Bygg AB
- Svenska Vårdfastigheter AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Astagården AB

Ekonomiska konsekvenser

Den aktör som föreslås tilldelas markanvisningen har en ansökan som är genomarbetad och har ett tydligt ekonomiskt ansvarstagande från idé hela vägen genom

förvaltningsskedet. Detta skapar goda förutsättningar för att de äldre som har behov av vårdplatser kan få en god vardag på en rimlig privatekonomisk nivå.

Aktören har accepterat att stå för en planavgift om 158 000 kr och kommer att förvärva marken från Fastighetskontoret genom en köpeskilling om 22 400 000 kr.

Barnperspektivet

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

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet.

Primärområdet Askim innehåller huvudsakligen gles bostadsbebyggelse med en övervikt av småhus, ca 54%. Specialbostäder för äldre/funktionshindrade är få. För att skapa en bättre blandning i området och förbättra utbudet i stadsdelen Askim är inriktningen för denna markanvisning äldreboende. Bottenvåningen kan även innehålla verksamhetslokaler/lokaler där det är lämpligt.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven för markanvisningen.

Miljöperspektivet

Äldreboendet ska genom högt ställda miljökrav minimera miljöpåverkan. Detta gäller både bebyggelsen och omgivande natur. Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Byggnationen får en bullerstörd sida mot Sisjövägen. Bullerutredning gjordes i detaljplanearbetet. Hänsyn till detta måste tas och ny bullerutredning kommer att krävas i bygglovet. Särskild bestämmelse om bullernivåer finns i detaljplanen.

Omvärldsperspektivet

Befolkningen blir allt äldre och behovet av särskilt boende ökar. Behovet av äldreboende i området är stort. Markanvisningen syftar till att bidra till att svara mot det behovet och samtidigt tillskapa ett äldreboende med höga hållbarhetsambitioner som lämnar så små negativa klimatavtryck på lokal och global nivå som möjligt.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit något skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i det här fallet.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta

Prokollsutdrag

markus.karrbrand@astagarden.se

Ärendet

Ärendet omfattar markanvisning av äldreboende vid Sisjövägen.

Beskrivning av ärendet

Området för markanvisning utgörs av fastigheten Kobbegården 537:1 som ligger vid Sisjövägen, ca 3 km sydost om Frölunda Torg och 8 km söder om Göteborgs centrum. Idag är området obebyggt men en ny detaljplan har tagits fram för totalt ca 600 bostäder, både som radhus och flerbostadshus med olika upplåtelseformer. Detaljplaneområdet ligger i anslutning till befintliga bostadsområden i söder och väster och i norr till Sisjöns handels-/industriområde.

Avsikten är att Sisjöns handels-/industriområde skall omvandlas till blandstad. Redan idag är inslaget av handel stort och verksamheter som skulle kunna vara störande för omgivande bostäder är inte tillåtet.

Området som omfattas av markanvisningen är kuperat och sluttar mot nordost. Sandsjöbacka naturreservat ligger nära liksom sjön Sisjön med badplats.

Utbyggnad av vägar och infrastruktur påbörjades våren 2017. Övrig kommunal mark har markanvisats tidigare. De olika byggherrarna har en gemensam hemsida med information.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Fastighetskontoret annonserade ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning i en första omgång. Fastighetskontoret valde därefter att rikta förnyat förfarande till de aktörer som lämnade in ansökningar vid den första utannonseringen. Detta skedde den 7 mars 2018. Aktörerna gavs möjlighet att på nytt inkomma med ansökningar men den här gången för äldreboende och utifrån de förutsättningar som framkom av aktuellt underlag. Inkomna intresseanmälningar har behandlats och valts ut 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. Grundkraven som ställts omfattar:

- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Äldreboende med krav på minst 80 lägenheter
- Göteborgs Stads ramprogram för lokalutformning av äldreboenden
- Högteknologiska toaletter
- Förvaltnings- och operatörsskede
- Tid för bygglovsansökan

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Äldreboende med krav på minst 80 lägenheter
Äldreboendet ska innehålla minst 80 lägenheter med genomtänkt och effektiv utformning, god kvalitet och relevant hyra.

Göteborgs Stads ramprogram för lokalutformning av äldreboenden
Detta ramprogram ska tillämpas i aktuellt projekt, där nivån på krav ska följa av det som står angivet i ramprogrammet. Detta innebär att om det i ramprogrammet finns uttryckta formuleringar såsom skall och bör, gäller dessa även i projektet. Alla krav i ramprogrammet är inte skallkrav, men kan ses som goda exempel på hur en god bostad för äldre kan utformas.

Högteknologiska toaletter
Att bostäderna utrustas med hjälpmedel och tekniska lösningar för att underlätta det egna boendet är viktigt. Ett specifikt krav är att varje lägenhet har ett badrum som är utrustat med en högteknologisk toalett.

Förvaltnings- och operatörsskede
En kortfattad beskrivning av tänkt förvaltnings- och operatörsskede ska biläggas ansökan.

Tid för bygglovsansökan
Den markanvisade aktören ska lämna in bygglovshandlingar till kommunen senast 8 veckor efter undertecknat genomförandeavtal.

Bedömningskriterier
Vid bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav och utgått från de projektspecifika förutsättningarna har bedömningen av ansökan skett utifrån kriterierna:

- Utformning, kvalitet och innovation
- Hyresnivå
- Färdigställandetid
- Genomförande

Kommunen ska även enligt markanvisningspolicyn och som en del av en samlad bedömning sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden, i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Utformning, kvalitet och innovation
Inriktningen för denna markanvisning är äldreboende - ändamålsenligt med god tillgänglighet och god kvalitet för en innehållsrik och hälsofrämjande vardag. Aktören bör bejaka välfärdsteknologi i framkant för ökad självständighet, trygghet och delaktighet för äldre. Tillgång till lokaler för gemensamma aktiviteter, såsom utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation förutsätts. Byggrätten ska även utnyttjas på ett effektivt sätt utifrån ledorden hållbarhet och orienterbarhet. Utifrån sökandens beskrivning kommer kommunen att göra en bedömning av aktörernas koncept. Av skisser

och text ska framgå hur förslaget tar ett innovativt grepp för att berika de boendes vardag och säkerställa en god livskvalitet.

För att visa på ambitionen med anpassad bebyggelse till terrängen, tillgänglighet, bebyggelsens innehåll och utformning samt hur väl bebyggelse förhåller sig till angränsande gata ska enkla skisser lämnas in omfattande en övergripande situationsplan, perspektiv och sektioner. Skisserna ska även omfatta hur markplan avses utformas samt ett eller flera plan ovan markplan om dessa är olika.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas - eller om det saknas - vilka genomförda referensprojekt aktören vill hänvisa till som goda exempel (max 2 projekt för hela ansökan. Samma referensprojekt kommer att bedömas utifrån både detta kriterium och genomförandekriteriet).

Hyresnivå
Göteborgs kommun äger idag marken varpå planerad nyproduktion av äldreboende avses komma till stånd. Att hyresnivåerna, även vid nyproduktion, uppfattas som rimliga och skäliga är väsentligt och ligger i linje med den politiska viljan. Så alldeles oavsett till vem de nu aktuella äldreboendebostäderna kommer att hyras ut. Sökanden ska därför ange maxhyra (varmhyra) i kr/lägenhet och år i 2017 års hyresnivå. I angiven hyresnivå ska även gemensamma lokaler ingå. Angiven hyresnivå ska gälla i femton år. Sökanden skall beskriva hur årliga hyreshöjningar under femtonårsperioden bestäms.
Syftet med angivande av hyresnivå är att sökanden skall visa och beskriva hur den politiska ambitionen om rimliga och skäliga uthyror - även vid nyproduktion - kan mötas och uppnås.

Färdigställandetid
Aktören ska redovisa tidpunkt för färdigställande, då inflyttning kan ske. Den uppstartstid som aktören behöver från godkänt bygglov till produktionsstart ska även anges.

Tidpunkt för produktionsstart och färdigställande kan komma att regleras inom köpe- och/eller genomförandeavtal innan produktionsstart. Tidpunkt för färdigställande kommer vara i enlighet med den tidplan som den markanvisade aktören lämnat in i sin ansökan.

Genomförande
Utifrån givna förutsättningar för markanvisningen görs en samlad bedömning kring förslagets genomförande. Analys görs utifrån presenterat förslag kring bland annat utformning och platsförutsättningar, idéer kring innehåll i relation till genomförandemöjligheter etc.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas - eller om det saknas - vilka genomförda referensprojekt aktören vill hänvisa till som goda exempel (max 2 projekt för hela ansökan. Samma referensprojekt kommer att bedömas utifrån både detta kriterium och kriteriet ”Utformning, kvalitet och innovation”).

Om den sökande aktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl aktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl aktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Prissättning på marken
Marken kommer att säljas. I samband med försäljningen kan fastigheten komma att beläggas med överlåtelseförbud.

Köpeskillingen för marken ska baseras på ett pris för hela byggrätten: 22 400 000 kr.

Förvaltningens bedömning

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Astagården AB
- BJC Group AB
- Botrygg Göteborg AB
- NCC PD Special Investments AB
- Trollängen Bostad AB & Eirhem AB
- Skanska Sverige AB
- Stena Bygg AB
- Svenska Vårdfastigheter AB

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Astagården AB

Fastighetskontoret föreslås få i uppdrag att teckna genomförandeavtal samt köpekontrakt pga. att genomförandet ligger mycket nära i tiden. Tillträde beräknas till tidigast 2018-06-01. Överlåtelse av fastigheten sker efter det att komplett ansökan om bygglov är inlämnad till Stadsbyggnadskontoret.

Astagårdens ansökan innehåller 83 äldreboendelägenheter om 35 kvm planerade i två olika huskroppar som är sammanlänkade med en portal över servitutet för gång- och cykelvägen. Förslaget omfattar 9 850 kvm BTA varav 7 970 kvm BTA ovan mark. Förslaget innehåller även bland annat gemensamhetsytor, sammanhängande utemiljö, cykel- och bilparkering, aktiva lokaler i bottenvåningen och 4 övernattningslägenheter. Astagården har som ambition att utveckla äldreboendet med flertalet högteknologiska lösningar som skulle kunna stärka självständigheten och minimera beroendet för de boende på sikt.

De välplanerade gemensamhetsytorna som har goda förutsättningar att skapa en tydlig hemkänsla utgör ca 22 kvm/boende och skapar tillsammans med lägenhetsytan därmed en total yta om ca 57 kvm/lägenhet för vistelse, vård och umgänge. Vidare innehåller förslaget bland annat berikande upplevelser för de boende genom t ex ett etablerat restaurangkoncept öppet även för allmänheten, ljusteknik som främjar hälsa samt gröna och aktivitetshöjande utemiljöer.

Astagården planerar att miljöcertifiera sin byggnad och arbetar genomgående med hållbara lösningar och materialval.

Färdigställandetiden bedöms till Q3 2019.

Angiven maxhyra är 70 000 kr/lägenhet/år i 2017 års hyresnivå, vilket är bland de lägre hyresnivåerna av de inlämnade ansökningarna. Detta har dock inte varit avgörande för bedömningen, då innehållet i förslaget är av större betydelse för bedömningen.

Astagårdens ansökan genomsyras av långsiktighet och kvalitet samt en genuin strävan att utgå från de äldres perspektiv och vardag. Ansökan förmedlar ett trovärdigt och tryggt koncept med övertygande leveranssäkerhet i planering och genomförande.

Förslaget är genomarbetat och lyckas nå fram väl i flera aspekter såsom förståelse för platsen, behovet av ljusa och varierande sällskapsytor, stimulans ute och inne, välfärdsteknologi samt hållbara lösningar och val. Astagården visar även på en långtgående förståelse för vad husets gestaltning, husets planering och husets integration med omgivningen betyder för de boende. Förslaget eliminerar helt den institutionskänsla som kan infinna sig i denna typ av boende.

Astagården AB har uppvisat relevanta och starka referensprojekt som styrker ambitionen i ansökan och där det finns en röd tråd mellan de olika projekten och ansökan.

Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla äldreboende på platsen. Bolaget presenterar en organisation och en process som visar att kapacitet finns för att genomföra projektet med gott resultat och uppnådda mål. Vidare är Astagården en relativt liten aktör som dessutom driver processen från planering vidare till genomförande och genom förvaltning, vilket kommunen ser positivt på och som utgör ett välkommet bidrag till en hållbar och levande, konkurrenskraftig marknad.

Astagården AB både utvecklar bostäder som byggherre (Astagården Bostäder) och förvaltar vård- och omsorgsboende (Astagården Vård och Omsorg).

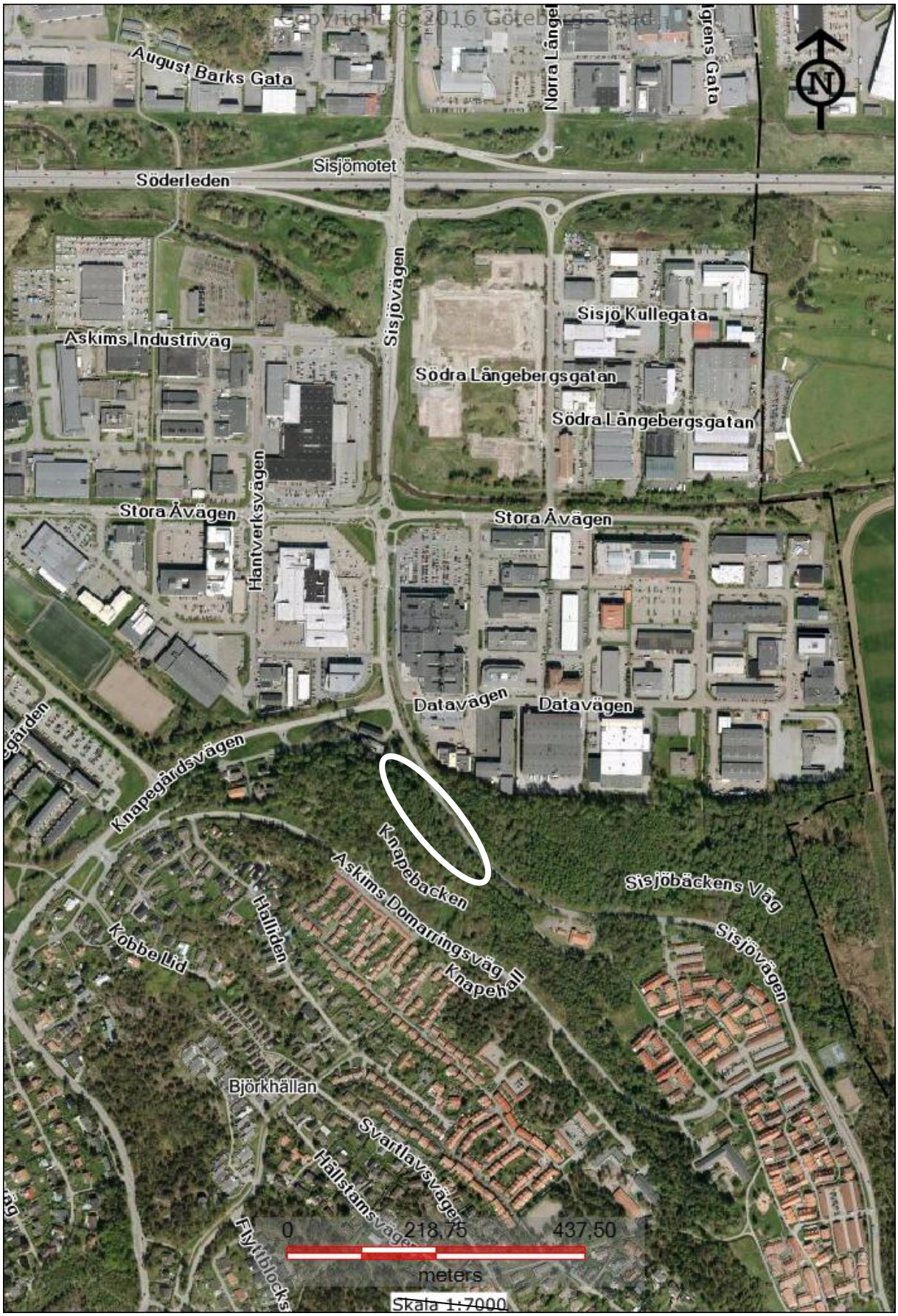
Sammantaget bedöms förslaget från Astagården AB motsvara de behov som finns för den aktuella platsen i tid och rum.

Martin Öbo	Karin Frykberg
Fastighetsdirektör	Avdelningschef

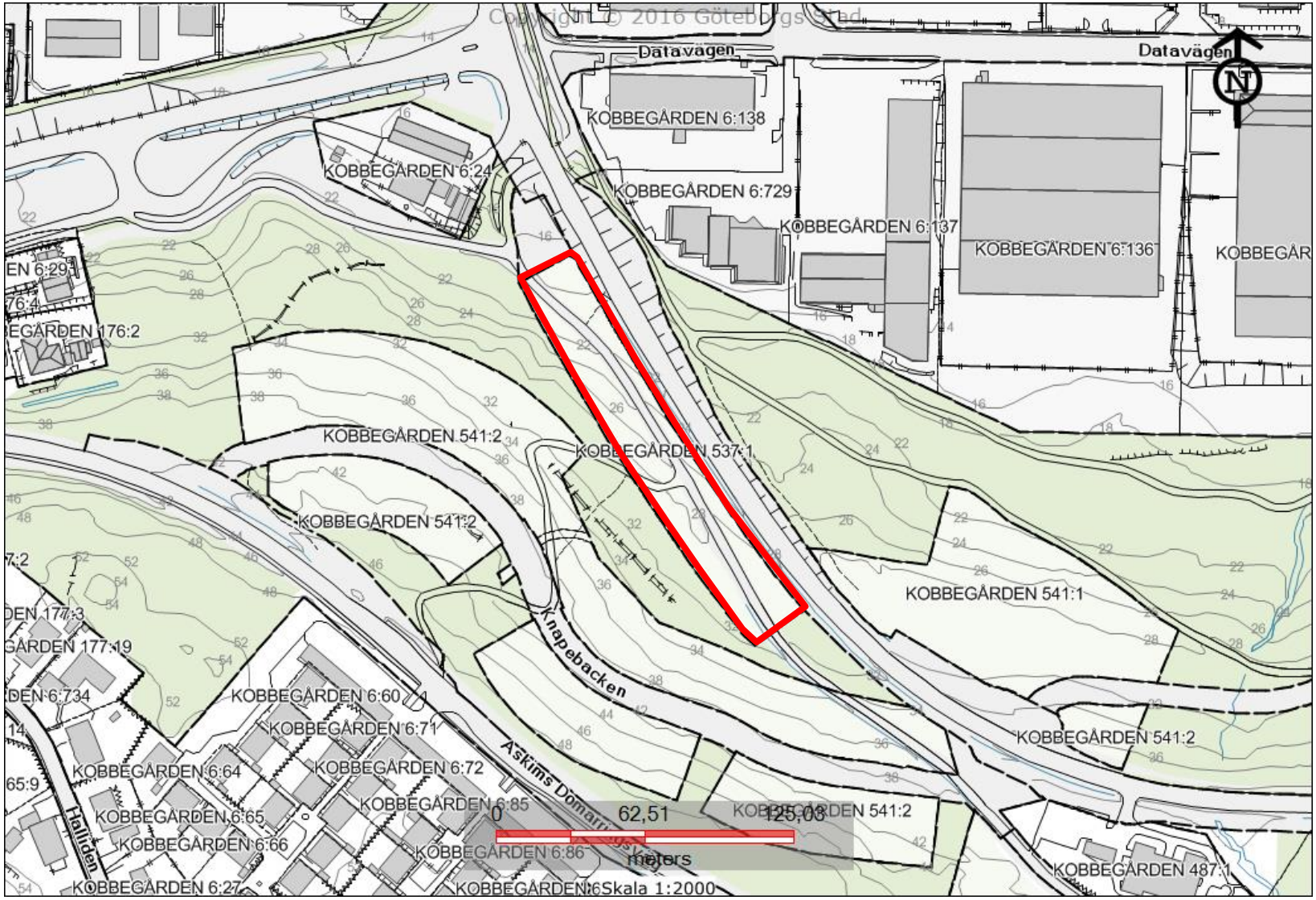
Bilaga 1 – Översiktskarta och detaljkarta.

Dnr 1587/18.

Översiktskarta



Detaljkarta



Kobbegården 537:1 inom röd heldragen linje.