



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2015-05-18
Diarienummer 0585/15

Avdelningen för strategisk planering

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

Markanvisning för bostäder vid Valebergsvägen i Lindås

Förslag till beslut

1. JM AB får under två år en avgiftsfri markanvisning inom detaljplaneområdet för bostäder vid Valebergsvägen i Lindås.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med JM AB.

Ärende och bakgrund

Området som ska markanvisas är beläget i den södra delen av Billdal, nära gränsen till Kungsbacka kommun. Den befintliga bebyggelsen i området består nästan enbart av småhus, där Västra Lindås domineras av radhusbebyggelse och Södra Lindås av friliggande villor. Markanvisningen avser ett mindre område med delvis skogsbevuxen naturmark. Syftet med markanvisningen är att genom framtagande av en ny detaljplan pröva möjligheten att bygga 60-80 bostäder i företrädesvis småskaliga flerbostadshus. Ett mindre inslag av småhus bör kunna prövas om detta leder till en bättre helhetslösning för området. Området för den nya detaljplanen utgör idag allmän plats - park i två äldre detaljplaner (stadsplaner).

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen för Göteborg genom den fördjupning som gjorts för Södra Askim. Den övriga naturmarken, som i stor utsträckning ligger inom strandskyddat område, är inte aktuell för exploatering.

Kollektivtrafiken i området utgörs av två expressbusslinjer till Göteborg centrum som trafikerar närbelägna Snipen och där den ena även trafikerar Södra Särövägen. Handel och annan service finns bland annat vid Lindåsmotet på väg 158, ca 1,5 km från planområdet (Kungsporten).

Den aktuella markanvisningen skiljer sig från andra markanvisningsärenden genom att Göteborgs stad endast äger cirka hälften av den mark som ska anvisas.

I ett parallellt tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden med diarienummer 2094/98 och rubriken "Avtal om samverkan vid exploatering berörande Lindås 1:3 och 1:133 vid Valebergsvägen i Lindås", beskriver fastighetskontoret bakgrunden och förutsättningarna för detta avtal och kopplingen till detta ärende.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida och att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av att aktören lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Mångfald i boendet – upplåtelseform mm

Det befintliga bostadsbeståndet i Billdal består till cirka 85 % av småhus och till cirka 15 % av lägenheter i flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är närmare 90 % bostadsrätter och endast cirka 10 % hyresrätter. Andelen lägenheter i flerbostadshus och andelen hyresrätter i södra Askim kommer att öka något när de cirka 1 000 bostäderna i de lagakraftvunna detaljplanerna vid Brottkärrsmotet färdigställts om ett antal år, och där merparten av bostäderna utgörs av lägenheter i flerbostadshus varav ca 250 hyresrätter (Detaljplan för bostäder norr om Uggledal samt detaljplan för närcentrum vid Brottkärrsmotet).

Med hänsyn till att den befintliga bebyggelsen i området i så hög utsträckning består av småhus sker markanvisningen primärt för att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus. Det förslag till avtal om samverkan vid exploatering berörande Lindås 1:3 och 1:133 som tas upp till nämnden för godkännande i ett parallellt tjänsteutlåtande bygger på att marken efter planläggningen ska överlätas för byggande av bostadsrätter och eventuellt till viss del äganderätter.

Med hänsyn den mycket låga andelen hyresrätter i Billdal hade det på många sätt varit positivt och i överensstämmelse med de politiska målen att anvisa den aktuella marken för byggande av hyresrätter. Fastighetskontoret menar dock att även bostadsrätter bidrar till en ökad variation av bostadstyper i området. Genom tillskottet av lägenheter i flerbostadshus med god tillgänglighet ökar möjligheten för äldre som vill sälja sitt småhus att bo kvar i området. Samtidigt frigörs småhus för barnfamiljer.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborg stads program för miljöanpassat byggande. Intressenterna har vid ansökan fått ange att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med detta program.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet.

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts intressenten kunna visa på stabilitet, ekonomiska förutsättningar och organisatorisk förmåga att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning.

Övriga bedömningskriterier

I bedömningsarbetet har fastighetskontoret gjort en första genomgång av ansökningarna för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan. Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller dessa krav läggs vid den här markanvisningen särskild vikt vid nedanstående kriterier. Det ska dock betonas att urvalet sker genom en *samlad bedömning* med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Med hänsyn till att planeringen och exploateringen vid Valebergsvägen även berör privatägd mark och har en koppling till stadens inlösen och förvärv av allmän platsmark i en äldre detaljplan läggs extra stor vikt vid att välja en intressent som bedöms ha goda ekonomiska och organisatoriska förutsättningar för ett gott genomförande av projektet.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Staden ska vid urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Övriga kriterier

Området som markanvisas består av relativt kuperad naturmark. God terränganpassning av hus, angöringsvägar och övriga anläggningar är viktigt för att den nya bebyggelsen och miljön kring denna ska bli attraktiv. Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar och framförallt egna referensprojekt som visar på förmåga att åstadkomma god terränganpassning är meriterande. Även andra aspekter av tidigare genomförda projekt kan tillmätas betydelse vid bedömningen.

Bedömning och val av intressent

De intressenter som lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Bright Living AB
- Derome Hus AB
- Ernst Rosén
- EXE Bygg AB
- Jålab Projektutveckling AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Green Village AB
- HSB Göteborg
- JM AB
- Kärnhem AB

- PEAB Bostad AB
- RPJ Fastigheter AB
- Scil AB
- SERNEKE Projektutveckling AB
- Skanska Sverige AB
- Svenska Hyreshus AB
- Sverigehuset i Göteborg AB
- Tuve Bygg AB
- Veidekke Bostad AB
- Västbostad AB
- Västbygg Projektutveckling Sverige AB

Samtliga intressenter har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Fastighetskontoret har vid utvärderingen kunnat konstatera att aktörernas information kring urvalskriteriet ”god terränganpassning” i flera fall varit svår att värdera eftersom platsbesök inte varit möjliga att genomföra där fotografier inte kunnat ge tillräckligt god bild av förhållandena. Detta gör att den lämnade informationen i detta avseende tillmätts något mer begränsad betydelse vid utvärderingen än avsett.

Med hänsyn till platsens förutsättningar samt framtagna utredningsskisser bedömer fastighetskontoret att området bör exploateras och bebyggas av en och samma intressent. Ställningstagandet att föreslå att området inte delas upp och anvisas till flera intressenter förstärks av utgångspunkterna i det avtal om samverkan vid exploatering som tecknas med berörda privata markägare.

Utifrån en samlad bedömning baserat på utvärderingskriterierna föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till JM AB.

Fastighetskontoret bedömer att JM AB i dialog med staden, närboende och övriga berörda kommer att kunna skapa en bebyggelse- och boendemiljö vid Valebergsvägen med långsiktigt höga kvaliteter.

Överväganden

JM AB är en av de största aktörerna på bostadsmarknaden i Sverige. Företagets huvudsakliga verksamhetsinriktning är utveckling, byggande och försäljning av bostäder, där merparten utgörs av lägenheter i flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. En del av verksamheten består även av utveckling och byggande av gruppbyggda småhus som också kan säljas med äganderätt.

Fastighetskontoret bedömer att JM AB har förmågan att leva upp till kraven och riktlinjerna i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

JM AB redovisar i sin ansökan referensobjekt i varierad grad av kuperad terräng och i övrigt lyfter JM AB i sin ansökan fram att de vid utformningen av området vill arbeta aktivt med dialogprocesser.

Mot bakgrund av att det i detta ärende bedöms som särskilt viktigt att anvisad aktör bedöms ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet har särskilt fokus i urvalet legat mot större, etablerade bostadsrättsbyggare. I konkurrenshänseende har det vägt över till JM AB:s fördel att flera av övriga sådana intressenter som sökt anvisningen har projekt i planerings- eller genomförandefas i södra Askim.

JM AB fick genom sitt dotterbolag Senorgården AB under 2014 en markanvisning i Göteborg (vid Björkhöjdsskolan i Tynnered). Senaste anvisning dessförinnan på kommunägd mark gavs 2010 för del av området Väster om Kärra, där detaljplanearbetet förklarats vilande. Vid ett flertal av markanvisningarna det senaste året har intressenter som är nya i Göteborg eller som inte fått någon anvisning på länge valts, och möjligheter till detta finns också vid kommande anvisningar där så är lämpligt.

Det kan konstateras att intresset för markanvisningen vid Valebergsvägen har varit stort från både etablerade och nya aktörer. Flera, såväl etablerade som nya aktörer, visar på mycket höga ambitioner vad gäller ekologisk hållbarhet och kan vara aktuella att föreslå för markanvisning vid andra kommande projekt, förutsatt att ansökningar om markanvisning görs för projekten.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

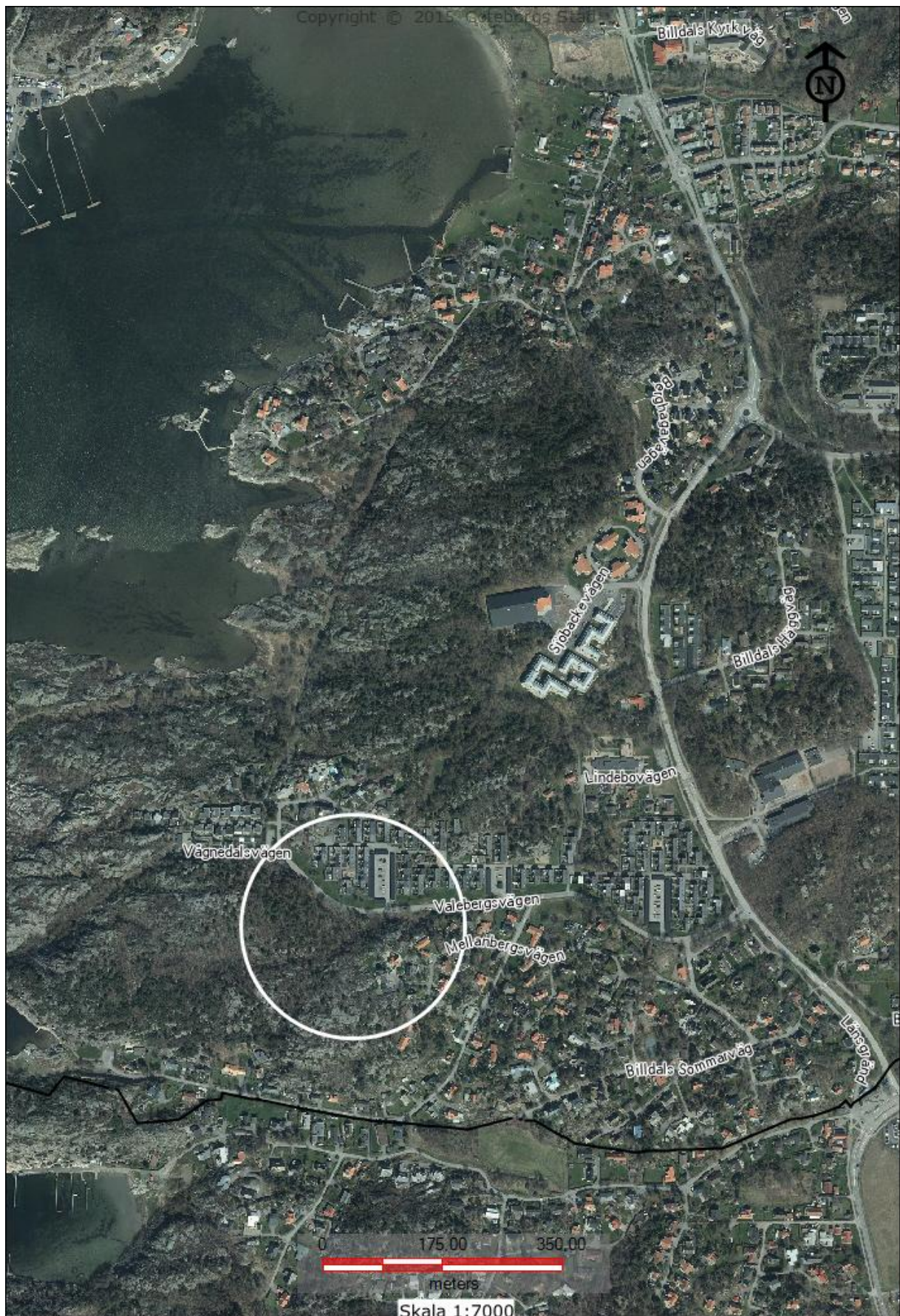
Protokollsutdrag till:

lars.ljung@jm.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Översiktskarta



Detalj-karta

