



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 3224/18

Handläggare

Camilla Lidholm

Telefon: 031-368 13 19

E-post: camilla.lidholm@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för småhus i Sjumilaparken inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Scil AB samt KUB arkitekter AB i samverkan får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus i Sjumilaparken i Biskopsgården inom del av fastigheten Biskopsgården 830:726.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1.

Sammanfattning

Markanvisningen omfattar ca 17 småhus i Sjumilaparken i Biskopsgården.

Markanvisningen sker på gällande detaljplan som anger småhus och i linje med kommunfullmäktiges uppdrag om markanvisningar för småhus.

Val av intressent grundar sig på beskrivningen av liknande projekt vilka redovisar god förståelse för platsen. Aktören avser bygga olika storlekar på husen inom området, vilket kan möjliggöra för en variation av familjestorlekar som flyttar till området. Genom en dialog med de boende föreslås långsiktigt hållbara mobilitetslösningar hittas, så som bilpool, underlätta cykling och cykelförvaring.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden får intäkter för försäljning av byggrätterna och kostnader för utbyggnad av allmänplats; gata.

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

Företaget avser bygga olika storlekar på husen inom området, vilket möjliggör för en variation av familjestorlekar som flyttar till området.

Miljöperspektivet

Aktören som är aktuell för markanvisningen har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

Ett programarbete har startats för Biskopsgården med avsikt att utreda möjligheterna att komplettera området med fler bostäder mm.

Bilagor

1. Översigtskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

ulrika.davidsson@scil.se

karlaxel@kub-arkitekter.se

Ärendet

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 aktörerna 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

Området är beläget mellan norra och södra Biskopsgården, ca 5 km från Göteborgs centralstation. Området är välförsörjt med kollektivtrafik och närmaste hållplats ligger på Friskvåderstorget ca 300 m norr om området. På Friskvåderstorget finns även en livsmedelsaffär. I väster gränsar området till det nybyggda småhusområdet och i öster en natursluttning ned mot spårvägen.

Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Friskvåderstorget är utpekad som en strategisk knutpunkt i utbyggnadsplaneringen vilket bland annat innebär att utvecklingen ska ske med inriktning på bostäder, handel och service.

Att projektet genomförs inom ramen för en gällande detaljplan innebär att projektet kan genomföras snabbt vilket fastighetskontoret ser som positivt. Exploatören föreslår tidigt samråd med stadsbyggnadskontoret inför bygglovsansökan.

Markanvisningens omfattning

Marken ingår i ett område som är under uppbyggnad. En detaljplan för bostäder och förskola togs fram 2010. Detaljplanen omfattar ca 150 bostäder i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus och förskolan är planerad utifrån det tillskott av bostäder som planen medger. Planen innehåller även ett BmSS. Området är under uppbyggnad och delar av området är inflyttat.

Det aktuella området är detaljplanelagt och bedöms rymma ca 17 småhus. Detaljplanen anger följande bestämmelser för marken. Bostäder i grupp i två våningar. Suterrängvåning ska utföras. Inom respektive byggrätt anges en största tillåtna sammanlagda bruttoarea i kvm exklusive högst 50 kvm per byggnadsarea per lägenhet för förråd och garage.

Specifika krav på bebyggelsen

Området ligger i en slänt med stora nivåskillnader. Lokalgatan inom området för markanvisningen är ej ännu utbyggd. På grund av terrängförhållandena inom området är det viktigt att gata och bebyggelse projekteras samtidigt. Ett visst intrång på tomtmark kan bli nödvändigt för gatans utbyggnad.

Krav enligt markanvisningspolicyn

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Bostäderna i Biskopsgården utgörs huvudsakligen av hyresrätter varför inriktningen i denna markanvisning är bostadsrätt. Därför omfattar denna markanvisning småhus (dock ej friliggande villor).

Ekologisk hållbarhet

Aktören som är aktuella för markanvisningen har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas. För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 3000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 34000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Aktören som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har fokus för denna markanvisning varit intressenternas ambitioner gällande *hållbar livsstil* och *erfarenhet av liknande projekt*. Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt från dessa punkter.

Hållbar livsstil

I markanvisningen efterfrågas hög ambitionsnivå vad gäller lösningar för att framtida boende och verksamma i området ska ha möjlighet att ha en hållbar livsstil. I ansökan ska föreslagna lösningar och koncept för hållbar livsstil beskrivas.

I bedömningen har ansökningar som visar på en bred och hög ambitionsnivå vad gäller hållbar livsstil, där sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter ingår, premierats. I detta ingår även husens ekologiska hållbarhet.

Erfarenhet av liknande projekt

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen. Vikt läggs även vid om aktören har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till miljöambitionen kopplat till byggnation och/eller till ekologiskt hållbart boende. Inga skisser efterfrågas.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Scil AB och KUB arkitekter AB

- Space m2

Totalt har två ansökningar inkommit varav två 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:

- Scil AB och KUB arkitekter AB

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Scil AB och KUB arkitekter AB

Motiven för val av aktör framgår nedan.

Aktören har visat att de klarar förutsättningarna för markanvisningen gällande mångfald i boendet och ekologisk hållbarhet. Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet bedöms som god och som en mindre aktör bedöms företaget kunna bidra till mångfald och konkurrens på marknaden.

Fastighetskontoret bedömer att Scil AB och KUB arkitekter AB har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling. Aktören har även visat på mycket god förståelse för platsen genom relevanta referensprojekt. Projekten visar förståelsen för terränganpassning på platsen samt samspel mellan hus och gata.

Avseende "Hållbar Livsstil" avser aktören bygga olika storlekar på husen inom området, vilket kan möjliggöra för en variation av familjestorlekar som flyttar till området. De föreslår även att husen utformas med basstandard och tillvalsmöjligheter för de som vill höja eller förändra standarden.

Genom en dialog med de boende föreslås långsiktigt hållbara mobilitetslösningar hittas, så som bilpool, underlätta cykling och cykelförvaring.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

