



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5519/18

Handläggare

Ingegerd Linder

Telefon: 031-368 11 59

E-post: ingeherd.linder@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder vid Blåsvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Förvaltnings AB Framtiden får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Blåsvädersgatan.
2. BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Blåsvädersgatan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markreservationsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med Förvaltnings AB Framtiden om uthyrning av 15 lägenheter (10 % av tilldelat antal bostäder i denna reservation) till kommunen under 2019 för kommunala behov.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB om uthyrning av 7 lägenheter (10 % av tilldelat antal bostäder i denna reservation) till kommunen under 2019 för kommunala behov.

Sammanfattning

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Blåsvädersgatan och vid hållplats Mildvädersgatan i Södra Biskopsgården, ca 6 kilometer från Göteborgs centrum.

Markreserverat område ligger inom del av fastigheterna Biskopsgården 830:734, 36:1, 37:2 och del av Biskopsgården 830:726, 830:732, 830:735. Markens användning är idag delvis impedimenttytor utmed Blåsvädersgatan, grönytor vid hållplats Mildvädersgatan och naturmark utmed en gångväg som föreslås byggas ut till gata.

Ett nytt program för Biskopsgården är nyligen uppstartat. Med anledning av detta fick fastighetsnämnden ett negativt besked från byggnadsnämnden för ”ansökan om planbesked för bostäder och kommunal service vid Blåsvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården” (FK dnr 6592/17). Ansökan skickades in 2018-02-05.

Den inskickade ansökan avsåg ett samarbetsprojekt mellan Willhem Fastigheter AB och fastighetskontoret för att utveckla området längs Blåsvädersgatan i södra Biskopsgården. Projektet föreslogs innehålla ca 600 nya bostäder (300 bostäder på kommunens mark och 300 bostäder genom förtätning inom Willhems fastighetsbestånd) och en förskola med 6

avdelningar/108 barn. Ambitionen med detta förslag var att möjliggöra ett socialt hållbart projekt.

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag om en ny ansökan om planbesked för området som är aktuellt för markreservation så snart arbetet med det nya programmet har kommit en bit på väg. Även Willhem fastigheter AB avser att ansöka om planbesked.

Aktuellt område för utveckling av kommunens mark beräknas omfatta ca 300 bostäder. Markreservationen omfattar 220 bostäder varav 190 bostäder i flerbostadshus och 30 radhus. Upplåtelseform: 50% bostadsrätt/äganderätt och 50% hyresrätt. Resterande 80 bostäder ska markanvisas när detaljplanen är klar.

Tilldelning sker till 2 aktörer:

- Förvaltnings AB Framtiden tilldelas 150 bostäder (120 i flerbostadshus och 30 radhus, 50% eget ägande/bostadsrätt och 50% hyresrätt).
- BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB tilldelas 70 bostäder i flerbostadshus (50% bostadsrätt och 50% hyresrätt).

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret kommer att få intäkter för markförsäljning. När det gäller eventuella utgifter för fastighetskontoret är detta för tidigt skede för att ha kunskap om.

Barnperspektivet

Inom projektet möjliggörs en förskola på Willhem fastigheter ABs mark under förutsättning att en byggrätt skapas. Det är stadsbyggnadskontorets roll att säkerställa detta genom den kommande detaljplanen.

En grundskola ingår inte i det aktuella förslaget. Skolor planeras strategiskt utifrån vissa kriterier såsom närhet till kollektivtrafik, geografisk spridning, erforderliga uteytor samt koppling mellan skolor för låg-mellan- och högstadie mm. Det aktuella området möjliggör inte placering av en ny skola.

Fastighetskontoret arbetar tillsammans med lokalsekretariatet för att ta fram förslag på tomt för en ny skola inom Biskopsgården eller i angränsande områden för att bl.a. täcka det behov av skolplatser som uppstår till följd av den föreslagna bostadsutbyggnaden inom detta område.

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

Projektet har sin utgångspunkt i social hållbarhet. Bostäderna ska ha blandade upplåtelseformer och olika storlekar. En viss andel av bostäderna ska vara riktade till särskilda grupper (äldre, yngre, bostäder med särskild service mm). Bostäderna ska

placeras på ett sådant sätt så att trygghet skapas i området och vid hållplats Mildvädersgatan.

Miljöperspektivet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

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

Samverkan

Ej aktuellt.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

kristina.hulterstrom@framtiden.se

maiwand@rasouligroup.com

Ärendet

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 ännu inte klargjorda. För dessa projekt kommer markanvisning göras i två steg vilket innebär att kontoret först gör en markreservation och sedan återkommer med de projektspecifika kraven i ett senare skede, varigenom markanvisningen fullföljs. De projektspecifika kraven kommer att definieras före planläggning är aktuell att starta.

I nuläget finns inte någon inlämnad ansökan om planbesked till byggnadsnämnden. Detta kommer att ske efter genomförd markreservation och baseras på de skisser som ska tas fram tillsammans med markreserverade aktörer (och bekostas av aktörer). Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden utvecklas markreservationen till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar

tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

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

Fastighetskontoret kommer att föreslå markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. Markreservationen har kunnat sökas enskilt för respektive hyresrätter och bostadsrätter eller kombinerat för båda. Det har varit möjligt att ansöka om både stora och små volymer. Kommunen förbehåller sig dock rätten att avgöra hur volymerna ska fördelas mellan aktörerna.

Beslut om markreservation fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna markreservation föreslås tilldelning att lämnas till två aktörer.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Blåsvädersgatan och vid hållplats Mildvädersgatan i Södra Biskopsgården, ca 6 kilometer från Göteborgs centrum.

Markreserverat område ligger inom del av fastigheterna Biskopsgården 830:734, 36:1, 37:2 och del av Biskopsgården 830:726, 830:732, 830:735. Markens användning är idag delvis impedimentytor utmed Blåsvädersgatan, grönytor vid hållplats Mildvädersgatan och naturmark utmed en gångväg som föreslås byggas ut till gata. Hållplats Mildvädersgatan är trafikerad med spårvagnslinjerna 5,6 och 10. Restid med spårvagn till Brunnsparken är 18 min.

Området angränsar till Norra Biskopsgården och ett nybyggt småhusområde med eget ägande. Markreservationen består av fyra delområden och angränsar till friluftsområdet Svarte Mosse i väster, radhus utmed Erik Väderhatts gata och Ryaskolan i sydväst, Willhems bestånd av hyresrätter öster om Blåsvädersgatan samt punkthus med bostadsrättslägenheter söder om Blåsvädersgatan.

Översiktsplanen anger för markerat område i huvudsak ”bebyggelseområde” förutom delområde 2 som angränsar till Svarte mosse där ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap” anges. Det finns ett program för Biskopsgården från 2007 där området runt hållplats Mildvädersgatan (delområde 4) är utpekad som ett bra läge för bostadsbebyggelse.

I strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 är hela Biskopsgården utpekad som prioriterat utbyggnadsområde. Utbyggnad ska bl.a. ske genom att ”stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns” och ”behålla och förstärka sammanhängande gångstråk mellan områden, funktioner och bebyggelse”.

Ett nytt program för Biskopsgården är nyligen uppstartat. Med anledning av detta fick fastighetsnämnden ett negativt besked från byggnadsnämnden för ”ansökan om planbesked för bostäder och kommunal service vid Blåsvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården” (FK dnr 6592/17). Ansökan skickades in 2018-02-05.

Ansökan avsåg ett samarbetsprojekt mellan Willhem Fastigheter AB och fastighetskontoret för att utveckla området längs Blåsvädersgatan i södra Biskopsgården. Projektet föreslogs innehålla ca 600 nya bostäder och en förskola med 6 avdelningar/108 barn. Ambitionen med detta förslag var att möjliggöra ett socialt hållbart projekt. Detta var tänkt att ske utifrån i huvudsak två olika aspekter: bostadsinnehåll och bostädernas placering (för en ökad trygghet). Även kommunala behov i form av verksamheter och bostäder för särskilda grupper avsågs ingå i projektet.

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med förslag om ny ansökan om planbesked för aktuellt område för markreservation så snart arbetet med det nya programmet har kommit en bit på väg. Även Willhem fastigheter AB avser att ansöka om planbesked.

Markreservationens omfattning

Fastighetskontoret har uppskattat att området kan innehålla ca 300 bostäder fördelat på 4 delområden. Upplåtelseformer är 50% eget ägande/bostadsrätt och 50% hyresrätt. Tilldelning kommer ske till 2 aktörer med 150 bostäder till en aktör och 70 bostäder till en aktör. Resterande 80 bostäder kommer markanvisas längre fram när detaljplanen är klar. Varje aktör får en tilldelning bestående av 50% eget ägande/bostadsrätt och 50% hyresrätt.

I en kommande detaljplan bör även intilliggande område öster om Blåsvädersgatan ingå, fastighet Biskopsgården 37:4. Området ägs av Willhem Fastigheter AB som har för avsikt att utveckla sitt fastighetsbestånd intill Väderlekstorget, de så kallade bananhusen, genom förtätning av ca 300 nya bostäder och en förskola med 6 avdelningar/108 barn. De befintliga bostäderna inom Willhems fastighetsbestånd utgörs av 692 hyreslägenheter, storlek 3RoK eller större.

Krav enligt markanvisningspolicy

Ett krav för markreservationen är att aktörerna i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2019. Aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av den bostadsvolym aktören ansöker om i denna markreservation. Aktörerna har i sin ansökan accepterat kravet om att lämna lägenheter till kommunen under 2019.

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 markanvisningen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Övriga projektspecifika krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Dessa krav kan till exempel 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 1100 kr/kvm BOA och år, kallt i 2018 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 att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktören acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen. Aktörerna har i sin ansökan accepterat villkoren för prissättningen av marken.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid bedömning av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit intressenternas ambitioner att tillföra nya bostäder ur ett socialt hållbart perspektiv. Biskopsgården är ett av Göteborgs särskilt utsatta områden och det har för markreservationen efterfrågats idéer eller koncept för hur trygghet och mervärden kan skapas inom området.

Då marken är kraftigt kuperad har det även efterfrågats enkla skisser för hur man tar sig an platserna med en blandad bostadsbebyggelse, där det är viktigt att beakta hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsande gator, kopplar an till omkringliggande bebyggelse och befintliga gångstråk samt hur man löser parkering.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Förvaltnings AB Framtiden
- BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB
- Boet Bostad Utveckling AB

Totalt har 3 ansökningar inkommit varav 2 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår fastighetskontoret att markreservation lämnas till:

- Förvaltnings AB Framtiden
- BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hysesrätter	Bostadsrätter	Småhus eget ägande	Totalt
Framtiden	75	45	30	150
BoKlok-Rasouli	35	35		70
Totalt	110	80	30	220

Antalet bostäder är endast ungefärligt. Vilken del av markreservationen som kommer tilldelas respektive aktör är ännu ej bestämt.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markreservation för det aktuella området lämnas till Förvaltnings AB Framtiden och BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

Förvaltnings AB Framtiden visar på en stor förståelse för området och har lämnat in skisser för samtliga 4 delområden.

Social hållbarhet

Entré till Svarte Mosse föreslås anläggas mellan tre skisserade punkthus vid Byvädersgången inom delområde 1. Framtiden vill med hjälp av en landskapsarkitekt skapa en tydlig, attraktiv, upplyst entrémiljö som leder besökaren in mot Svarte Mosse längs med en bäck. Finansiering föreslås ske genom att Framtiden deltar i planering och byggnation av entrén till Svarte Mosse och att kostnaden regleras vid markköp.

Skisser

Skissförslagen innehåller punkthus och radhus som knyter an till den befintliga bebyggelsen i skala och val av hustyp. Den skisserade bebyggelsen är anpassad till höjdskillnaderna i området och parkering är omhändertagen genom markparkering och parkeringshus.

Referensprojekt

Framtiden har även visat på bra och relevanta referensprojekt med bland annat 70 st lägenheter i lamellhus vid Egnahemsvägen (klart 2016) och 300 bostäder (punkthus, lamellhus och radhus) i kuperad terräng längs Smörslottsgatan - Robertshöjdsgatan (under framtagande).

Framtiden har sedan tidigare ett undertecknat samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt, och har också levererat lägenheter enligt fastställt åtagande.

BoKlok Housing AB tillsammans med Rasouli Invest AB vill i Biskopsgården skapa bostadsrätter och hyresrätter där alla bor tillsammans.

Social hållbarhet

Mot samma gårdsyta ska man kunna välja om man vill hyra sin bostad eller köpa en bostadsrätt. Trygghet och social hållbarhet ska bl.a. skapas genom mötesplatser, balkonger och loftgångar på husens båda sidor, uteplatser, belysning, delningsekonomi mm.

Skisser

Skiss har lämnats in för område 4 vid hållplats Mildvädersgatan. På den här platsen föreslås 100 bostäder i lamellhus, placerade för att skapa trygghet vid hållplatsen och inbjuda till social samvaro runt en gård. Befintliga gångstråk fram till hållplats är bevarade. I text beskrivs att "höjdskillnader kan tas upp genom förhöjda socklar för bättre läge för uteplatser och balkonger, och också genom parkeringslösningar där bilar döljs av gröna tak".

Referensprojekt

BoKlok Housing AB har visat på två bra och relevanta referensprojekt i Angered, bostadsrättsföreningarna Ekeberg och Ekedalen (48 + 68 lgh). Här gavs människor chansen att köpa en lägenhet för första gången och stort fokus under hela processen var att förbereda medlemmarna på att bo i en bostadsrättsförening. Priserna låg på 695 000 –

1 895 000 kr för 1-4 RoK. BoKlok bygger genomtänkta koncepthus i trä till en rimlig kostnad.

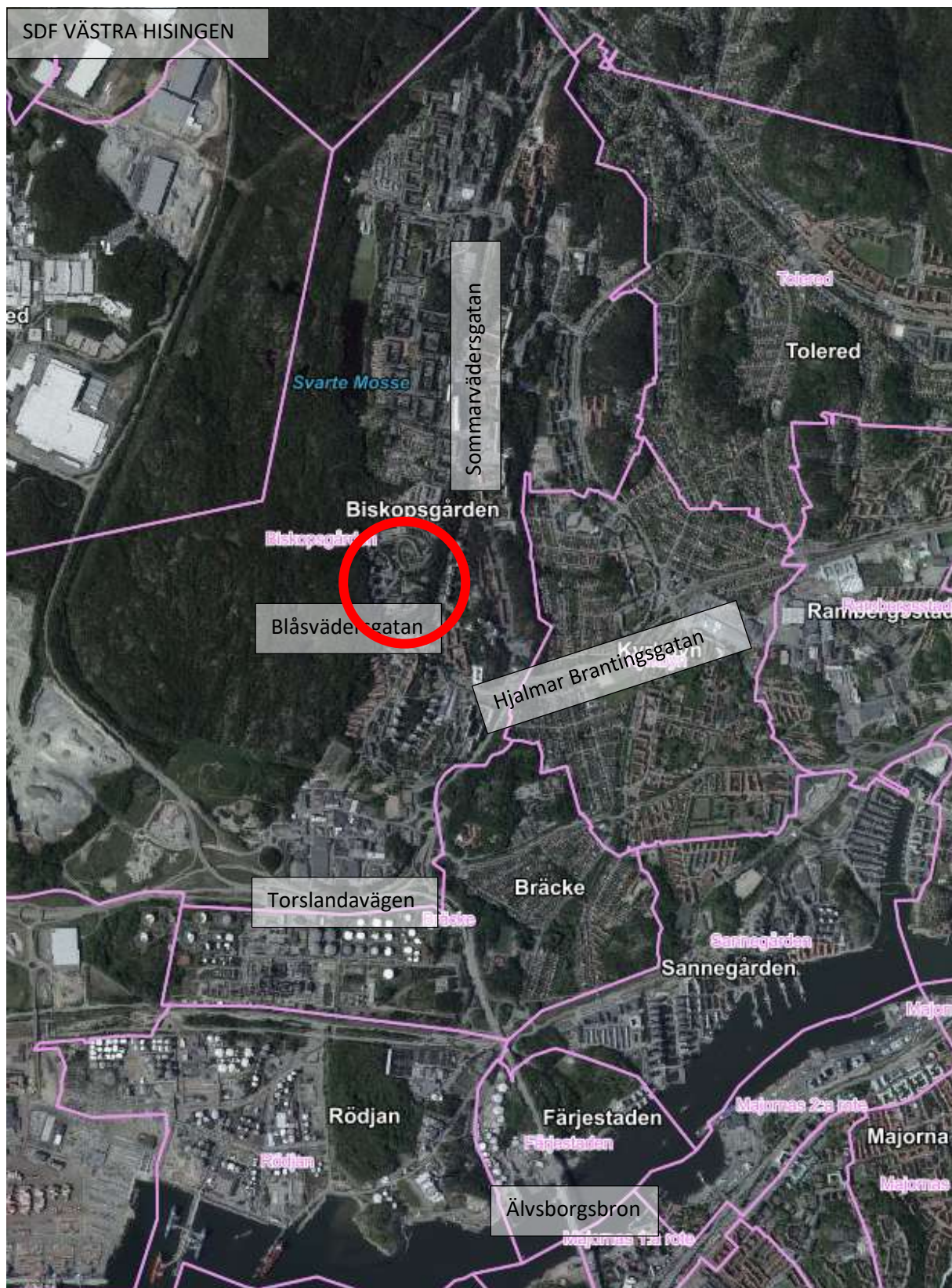
Rasouli Invest AB är ny aktör i området och ska förvalta hyresrätterna efter färdigställande. Bolaget har en affärsmodell som går ut på ”att ge fler människor en egen bostad på rättvisa villkor med rimlig hyra”. Samtliga hyresrätter avses hyras ut för en kostnad om 1450 kr/BOA (2018 års prisnivå).

Fastighetskontoret bedömer att samtliga aktörer aktuella för markreservation har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling. Aktörerna bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Svart streckad linje anger område föreslaget för detaljplan

Röd markering anger markreservationens 4 delområden