



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2015-08-31
diarienummer 3419/14

Strategisk Planering

Anna Olsson
telefon 031-368 11 88
e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Nymilsgatan - inom ramen för Jubileumssatsningen

Förslag till beslut

1. Nordfeldts Invest AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Nymilsgatan.
2. Alaska Fastigheter AB/AB Lejonstaden får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Nymilsgatan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan

Ärende och bakgrund

Nymilsgatan ligger i Flatås knappt 5 km söder om Göteborgs centrum och 1,5 km norr om Frölunda torg. I Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, ingår Flatås i det prioriterade utbyggnadsområdet Högsbo-Frölunda-Tynnered. Flatås ligger mittemellan tyngdpunkterna Frölunda torg och Axel Dahlströms torg/Marklandsgatan och har tillgång till bra kollektivtrafik. En detaljplan som innebär ett tillskott på ca 300 nya bostäder i området har nyligen tagits fram vilket kommer att bidra till att stärka underlaget för service och handel i området.

En detaljplan för bostäder vid Nymilsgatan kommer att starta hösten 2015. Det aktuella planområdet ligger öster om Nymilsgatan på den tomt där Motortekniska gymnasiet som nu har flyttat, tidigare haft sina lokaler. Området gränsar till Flatås Park och planerad ny bebyggelse dels på västra sidan av Nymilsgatan, dels öster om det nu aktuella planområdet. All mark inom detaljplanen är kommunägd. Planområdet bedöms preliminärt kunna inrymma ca 250 bostäder och lokaler i bottenplan där det är lämpligt. En förskola ska också prövas inom planområdet.

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 kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo har en övervägande del hyresrätter. Övriga lägenheter är ungefär jämt fördelat på äganderätt och bostadsrätt. I närområdet Flatås, är fördelningen 52 % hyresrätt och 48 % bostadsrätt. Bostadsbeståndet i Flatås utgörs till största del av mindre lägenheter. Utbudet av bostäder behöver kompletteras med större lägenheter. Majoriteten av befintliga lägenheter saknar även hiss.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är alltså relativt jämn i närområdet. För att skapa en bra blandning även inom den tillkommande bebyggelsen, samt att ge förutsättningar för en god total exploateringsekonomi bedöms en lämplig inriktning för denna markanvisning vara ungefär 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt.

Sociala åtaganden

För hyresrätter gäller att markanvisad part förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören har levt upp till kraven i tidigare projekt.

För hyresrätter gäller även att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service (BMSS).

Ekologiskt byggande

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs 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 aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Prissättning på marken

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts intressenterna acceptera den tidiga prisindikation för framtida markköp (6500 kr/m² bruttoarea för bostadsrätt samt 3500 kr/m² bruttoarea för hyresrätt) som redovisats vid annonseringen.

Projektspecifika förutsättningar

Uppskattningsvis omfattar markanvisningen ca 250 lägenheter och lokaler i bottenplan där det är lämpligt. I annonsering inför markanvisningen angavs att en del skulle markanvisas i ett senare skede. Eftersom projektet ingår i Jubileumssatsningen, se nedan, föreslår fastighetskontoret dock nu att markanvisning sker av samtliga byggrätter inom planområdet till två aktörer redan i detta skede. En förskola ska prövas inom planområdet. Volymerna för markanvisningen är därför i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanarbetet.

Bostäder vid Nymilsgatan är ett av de projekt som ingår i Jubileumssatsningen och ska genomföras på kort tid och med nytt arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa att bostäderna inom detaljplanen är färdigställda år 2021, i enlighet med intentionerna i Jubileumssatsningen.

Specifika krav på bebyggelsen

Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 % jämfört med 1990. Bostadsbyggandet är ett viktigt led i att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar stad. Göteborgs program för miljöanpassat byggande tillämpas därför vid all anvisning av kommunal mark. För den framtida bebyggelsen vid Nymilsgatan är ambitionen att ta ytterligare ett steg för att bidra till att uppfylla målen genom att uppföra endast lågenergibygnader inom planområdet. Även andra lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag för de framtida boende efterfrågas. *Se vidare nedan under bedömningskriterier.*

För bebyggelsen inom den nya detaljplanen ska de gestaltungsprinciper som tagits fram i gestaltungsprogrammet för detaljplan för Flatås Park tillämpas.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller/accepterar ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit ekologisk hållbarhet. Särskild vikt har lagts vid följande kriterier:

- Hur inriktningen med endast lågenergibygnader inom området kommer att genomföras samt tidigare genomförda referensprojekt.
- Hur aktören i övrigt avser att höja ambitionen vad gäller ekologisk hållbarhet genom lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag

Inriktningen är att det bara ska uppföras lågenergibygnader inom området. Basnivån för bostäderna är passivhuskraven enligt FEBY 12 men målet är att en del av bostäderna ska möta kraven för nollenergihus enligt FEBY 12. Ambitionen att bygga nollenergihus har därför bedömts meriterande.

Det slutliga urvalet sker genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Alaska Fastigheter/AB Lejonstaden
- Almlövs Fastighetsförvaltning AB
- Diligentia AB
- Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB/Hökerum Bygg AB
- Framtidenkoncernen
- Heimstaden/Aptare/Alecta
- HP Boendeutveckling AB/Ulricehamns Betong AB
- Ikano Bostads AB
- Jagaren Fastigheter AB
- Jutabo AB
- Järngrinden/Mjölback's Entreprenad/MM Fastigheter AB
- NCC Boende
- Nordfeldts Invest AB
- Peab Bostad AB och Robert Dicksons stiftelse

- Riksbyggen ekonomisk förening
- Serneke Projektutveckling AB
- Skanska Sverige AB och Skanska Hyresbostäder AB
- D Office arkitekter/Slottsviken AB
- Stena Fastigheter Göteborg AB
- Sveafastigheter Bostad AB
- Svenska Hus AB
- Sverigehuset i Göteborg AB
- Svenska hyreshus AB
- TB Gruppen Projekt AB
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Tornstaden
- Trollängen bostads AB
- Tuve Bygg AB
- Wallenstam AB
- Veidekke Bostad AB
- Västbostad AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB/KAB Fastigheter AB

Samtliga aktörer ovan har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Vad gäller bedömningskriteriet kring lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag, konstaterar fastighetskontoret att ambitionsnivån är relativt likartad hos en stor majoritet av de sökande företagen. Detta kriterium har därför inte givits någon stor vikt i urvalsarbetet.

Val av intressenter

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

- Nordfeldts Invest AB
- Alaska Fastigheter AB/AB Lejonstaden

Markanvisningen till Nordfeldts Invest AB avser hyresrätter, medan anvisningen till Alaska/Lejonstaden avser bostadsrätter.

Anvisningarna lämnas med inriktningen att intressenterna ska bygga ca hälften vardera av bostäderna, men beroende på hur detaljplanen utformas kan den slutgiltiga fördelningen komma att bli något annorlunda. Anvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan båda intressenterna förutsätts delta i planarbetet och då verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning i delområden göras.

Övervägande

Nordfeldts Invest AB är en relativt ny aktör som utvecklare av hyresrätter. Som delägare i ByggVesta har dock Nordfeldt Invest bred erfarenhet av att utveckla, producera och förvalta hyresbostäder Inom ramen för ByggVesta, har ca 2 000 hyresrätter utvecklats och producerats för egen förvaltning, varav 225 i Göteborg (Lindholmsallén och kv Åkerviolen). Nordfeldt Invest bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar att utveckla hyresrätter vid Nymilsgatan.

Nordfeldt Invest AB har, genom tidigare engagemang, dessutom lång erfarenhet av att arbeta med lågenergibygnader. Bolaget har utvecklat ett huskoncept i passivhusstandard som de avser arbeta utifrån. Huset har uppförts i ett flertal projekt och bygger på en kombination av välisolerad klimatskärm och tät stomme samt förenklad uppvärmningsteknik. I det aktuella projektet vid Nymilsgatan är avsikten att också utreda möjligheterna till solcellsanläggning. Bedömningen är att Nordfeldts Invest har goda förutsättningar att bidra till att höja ambitionen vad gäller ekologisk hållbarhet i projektet vid Nymilsgatan särskilt avseende lågenergibygnader.

Alaska Fastigheter AB / Lejonstaden AB är en ny konstellation. *Alaska Fastigheter AB* är en Göteborgsbaserad fastighetsutvecklare och förvaltare av framförallt kommersiella lokaler. De äger framförallt fastigheter i Högsbo/Sisjön. Samverkan med *Lejonstaden AB* är ett steg mot att komplettera verksamheten med bostadsutveckling. *Lejonstaden AB* är ett nystartat företag där delägarna har mångårig erfarenhet av att utveckla bostäder. Konstellationen *Alaska Fastigheter AB / Lejonstaden AB* bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar att utveckla bostadsrätter vid Nymilsgatan. Bolagen har tidigare erfarenhet av passivhus, certifiering enligt miljöbyggnad och från Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Den samlade bedömningen är att såväl *Nordfeldt Invest AB* som *Alaska Fastigheter AB / Lejonstaden AB* kan bidra till att utveckla projektet vid Nymilsgatan med inriktningen höjd ambition vad gäller ekologisk hållbarhet.

Båda aktörerna bedöms även ha en organisation som har mycket goda förutsättningar att leva upp till Jubileumssatsningens krav på arbetssätt. De har accepterat att teckna samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara 2021.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Gunnar Nordfeldt *gunnar@nordfeldts.se*

Lars Vardheim *lars.vardheim@lejonstaden.se*

Bilaga

Översiktskarta samt Detaljkarta

