



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2015-08-31
diarienummer 2917/15

Strategisk Planering

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

Markanvisning för bostäder vid Radiotorget – inom ramen för Jubileumssatsningen

Förslag till beslut

1. Senioregården AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Radiotorget.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Senioregården AB.

Ärende och bakgrund

Radiotorget byggdes på 1950-talet liksom stora delar av den omkringliggande bebyggelsen i Järnbrott. Torget ligger ca 5 km söder om Göteborgs centrum och 1,5 km norr om Frölunda torg. Det finns kollektivtrafik i direkt anslutning till torget (buss), ett antal småbutiker samt en samlingslokal på torget. Järnbrott har ca 4000 invånare och i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo bor över 55 000 invånare.

En detaljplan med syfte att stärka Radiotorget med kompletteringsbebyggelse har påbörjats. Detaljplanen ingår i Jubileumssatsningen. Detaljplanen omfattar dels omvandlingen av själva torget som ägs av Bostadsbolaget, dels den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66 direkt norr om torget som nu är aktuell för markanvisning. Planområdet som helhet bedöms kunna rymma ca 150 bostäder och lokaler i bottenplan där det är lämpligt, varav 40-50 bostäder på den kommunägda marken.

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 projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Projektspecifika förutsättningar

Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 40-50 bostäder på ytan direkt norr om Radiatorget inom fastigheten Järnbrott 758:66. Läget intill Radiatorget, som är en kulturhistoriskt värdefull miljö, ställer krav på en väl genomtänkt gestaltning. Den breda trappan i torgets norra gräns ska behållas och rustas upp och den befintliga lekplatsen ska kompenseras.

En förutsättning i det aktuella projektet är att den så kallade enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

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

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald

Antalet äldre i staden antas öka kraftigt i framtiden och det finns därför ett särskilt behov av att bygga fler bostäder för äldre såsom trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende. Både Järnbrott och Askim-Frölunda-Högsbo som helhet har en relativt hög andel äldre. Stadsdelen har en övervägande del hyresrätter. Övriga lägenheter är ungefär jämt fördelat på äganderätt och bostadsrätt. I närområdet Järnbrott, är fördelningen 57 % hyresrätt, 27 % bostadsrätt och 15 % småhus.

Som ett led i att bredda möjligheterna för äldre att bo kvar i den egna stadsdelen har fastighetskontoret i denna markanvisning efterfrågat aktörer som bygger boende för äldre. Vad gäller upplåtelseform bedöms, mot bakgrund av fördelningen av upplåtelseformer i området, bostadsrätt vara lämpligt.

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 (6 500 kr/m² bruttoarea) som redovisats vid annonseringen.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan har vid den här markanvisningen särskild vikt lagts vid hur de sökande i ansökan har redovisat hur de avser arbeta med inriktningen boende för äldre samt tidigare erfarenheter av liknande. 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:

- Trollängen bostad AB
- TB Gruppen Projekt AB
- Sverigehuset i Göteborg AB
- Västbostad AB
- Jagaren Fastigheter AB
- BRF Trappan
- Tuve Bygg AB
- Jutabo AB
- Botrygg Göteborg AB
- AB Gothianen
- Riksbyggen/Bonum
- Cofactor Affärsutveckling AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB
- Veidekke Bostad AB
- Framtidenkoncernen
- Seniorgården AB
- Mjölback's Entreprenad AB/Järngrinden Projektutveckling AB
- Jålab Projektutveckling AB
- Pousette & co

Två aktörer har lämnat in ansökningar som inte varit kompletta. Övriga aktörer har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

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

- Seniorgården AB

Övervägande

Seniorgården AB är ett dotterbolag till JM AB. Företaget utvecklar och säljer bostadsrätter med inriktning mot seniorer (för alla över 55 år), där de boende bland annat har tillgång till en gemensamhetslokal samt en gästlägenhet i huset/området, och där de boende också kan beställa olika tjänster. Den fysiska tillgängligheten i bostäderna och i utemiljön ägnas särskild omsorg. Kontoret bedömer att bolaget har ett koncept som väl möter kraven i boendet för äldre. Seniorgården har även på ett övertygande sätt i sin ansökan beskrivit hur de avser arbeta för att projektet ska bidra till att stärka Radiatorget.

Mot bakgrund av detta och med utgångspunkt från den erfarenhet, kompetens och stabilitet som finns inom både Seniorgården och övriga delar av JM-koncernen bedömer fastighetskontoret att Seniorgården kommer att kunna genomföra ett bra bostadsprojekt vid Radiatorget.

Det kan konstateras att intresset för markanvisningen vid Radiatorget varit stort från såväl nya som etablerade aktörer och att intressanta ansökningar lämnats in av även av andra, som därmed kan komma att vara aktuella för andra markanvisningar framöver.

Sammantaget bedöms Seniorgården/JM vara det bolag som har mest utvecklade idéer kring ett seniorboende vid Radiatorget och som även har mycket goda förutsättningar att leva upp till Jubileumssatsningens krav på arbetsätt. Bolaget har accepterat att teckna samverkans-

avtal med kommunen med syfte att säkerställa bostäder som är inflyttningsklara 2021 till de förutsättningarna om det innebär att projektet ingår i jubileumssatsningen.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

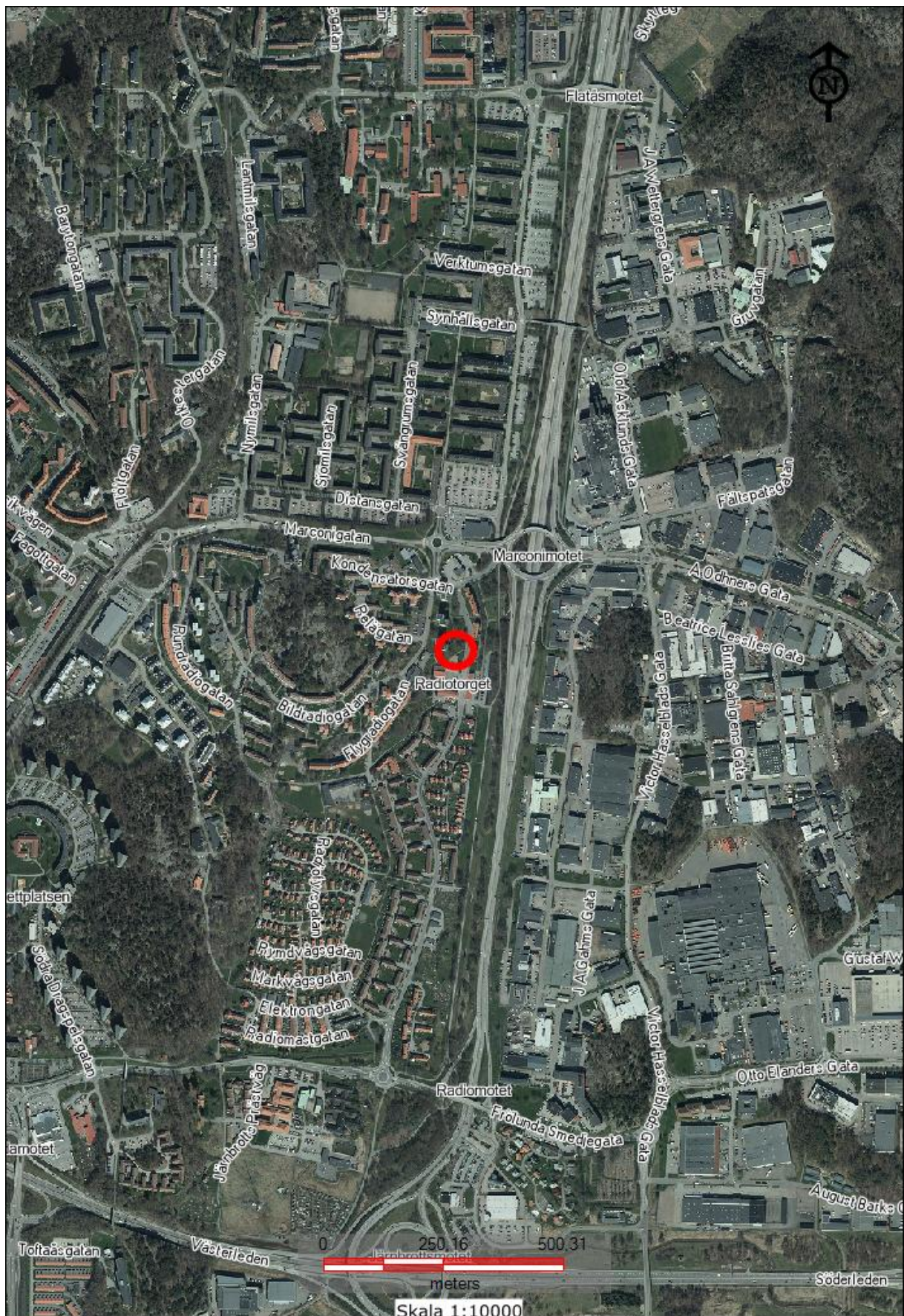
Nils Eberil

nils.eberil@seniorgarden.se

Bilaga

Översiktskarta samt Detaljkarta

Översiktskarta



Detalj-karta – ungefärlig avgränsning av område för markanvisning

