



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 4823/18

Handläggare

Ingegerd Linder

Telefon: 031-368 11 59

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

Markanvisning och ansökan om planbesked för bostäder vid Televisionsgatan - Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Botrygg Göteborg AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Televisionsgatan-Marconigatan.
2. Förvaltnings AB Framtiden får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Televisionsgatan-Marconigatan.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder mm enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna i punkt 1 om uthyrning av 15 lägenheter till kommunen under 2019 för kommunala behov.
6. Fastighetsnämnden förutsätter att beslut om planbesked fattas av byggnadsnämnden inom lagstadgad tid, det vill säga inom fyra månader räknat från den dag fastighetsnämndens ansökan om planbesked inges till byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Marconigatans södra del, 1,2 km från Frölunda Torg och 7,5 km från Göteborgs centrum (Centralstationen). Området ligger inom fastigheten Järnbrott 758:66 och utgörs idag av en sluttande gräsyta med en del större träd. Området ligger inom primärområdet Järnbrott i angränsning till primärområdet Flatås.

Program för Frölunda är under framtagande. Aktuellt område för markanvisning och planansökan ingår i utkastet för programmet som en del i ett kraftsamlingsområde med Frölunda torg som tyngdpunkt. Marconigatan är utpekad som huvudstråket genom programområdet.

Aktuell markanvisning omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus, 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter. Markanvisningen sker till två aktörer med vardera 60 bostäder. Den ena markanvisningen föreslås anvisas genom jämförelseförfarande till Botrygg Göteborg AB för bostadsrätter och den andra föreslås lämnas som direktanvisning till Förvaltnings

AB Framtiden för hyresrätter. En förskola med 6 avdelningar föreslås ingå i planområdet inom fastighet Järnbrott 12:1 som ägs av Göteborg Energi AB.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetskontoret kommer att få intäkter för markförsäljningen.

Barnperspektivet

Fastighetskontoret har beaktat barnperspektivet genom att säkerställa att en förskola för 6 avdelningar/108 barn ingår i projektet.

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

De planerade bostäderna riktar sig till flertalet olika grupper av människor. Bostäderna som föreslås är: hyresrätter och bostadsrätter, olika lägenhetsstorlekar 1-5 RoK, lägenheter med låg hyra, trygghetsbostäder, bostäder med särskild service samt lägenheter för kommunala kontrakt. En förskola ingår också som ett villkor i projektet.

Miljöperspektivet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Hälften av bostäderna, 60 st, ska dessutom byggas enligt trähuskoncept.

Omvärldsperspektivet

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

Samverkan

Samverkan har inte skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

joachim.arcari@botrygg.se

Gunnar.Persson@framtiden.se

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas både jämförelseförfarande och direktanvisning

Jämförelseförfarande 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.

Direktanvisning innebär att en aktör inkommit med en ansökan på eget initiativ och i denna anfört särskilda skäl till att bli tilldelad en markanvisning utan konkurrens.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Marconigatans södra del, 1,2 km från Frölunda Torg och 7,5 km från Göteborgs centrum (Centralstationen). Området ligger inom fastigheten Järnbrott 758:66 och utgörs idag av en sluttande gräsyta med en del större träd. Området ligger inom primärområdet Järnbrott i angränsning till primärområdet Flatås. Angränsande bebyggelse vid Televisionsgatan, söder om det aktuella området, fastighet: Järnbrott 11:1, består av hyresfastigheter i 3 våningar och ägs av Förvaltnings AB Framtiden via Poseidon. Angränsande fastighet öster om, Järnbrott 12:1, ägs av Göteborg Energi AB.

Norr om Marconigatan på parkeringsytorna, mitt emot det aktuella området, har detaljplanen ”Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott” nyligen antagits (2018-05-18). Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en förtätning av bostäder med moderna och tillgängliga lägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Flatås. Den nya bebyggelsen ska även bidra till Marconigatans framtida utveckling till en attraktiv stadsgata och att stadsstrukturen längs stråket mellan Frölunda torg och Marklandsgatan blir mer sammanhängande.

Fastighetskontoret anser att aktuell markanvisning vid Marconigatan-Televisionsgatan är nästa steg i den pågående utvecklingen av Marconigatan.

Kollektivtrafiken är god och finns i form av spårvagnslinjerna 1, 7, och 8. Närmsta spårvagnshållplats är Frölunda Musikvägen som ligger ca 350 meter väster ut vid Marconigatan. Till Centralstationen tar det 22 min med spårvagn 1 eller 7. Till Frölunda torg och dess knutpunkt för kollektivtrafik är det en hållplats mellan Musikvägen och Frölunda Torg.

Marken som föreslås för markanvisning ingår i en stadsplan från 1950 och är planlagd för allmän plats park.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden och är markerat som prioriterat utbyggnadsområde i ”Strategi för utbyggandsplanering, Göteborg 2035 (UP).

Program för Frölunda är under framtagande. Aktuellt område för markanvisning ingår i utkastet för programmet som en del i ett kraftsamlingsområde med Frölunda torg som tyngdpunkt. Marconigatan är utpekad som huvudstråket genom programområdet.

Planbesked är ännu inte sökt för aktuellt område. I planområdet föreslås även intilliggande fastighet Järnbrott 12:1 ingå. I pågående program beskrivs denna fastighet som lämplig för utbildningslokaler (grundskola eller förskola).

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus. Upplåtelseformer är hyresrätt (50%) och bostadsrätt (50%). Markanvisningen sker till två aktörer med 60 hyresrätter till en aktör och 60 bostadsrätter till den andra aktören.

I detaljplanen bör även intilliggande fastighet Järnbrott 12:1 ingå då den i pågående program är utpekad för en skola eller förskola. Fastigheten ägs i dagsläget av Göteborg Energi AB och Förvaltnings AB Framtiden har en option att köpa marken. Ansökan om planbesked för denna fastighet görs av Framtiden.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Järnbrott. Inom detta primärområde är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: 58% hyresrätter, 28% bostadsrätter och 14% småhus.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.

20 st av de totalt 60 bostadsrättslägenheterna ska användas för Trygghetsbostäder. Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter om 1-3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter samt gemensamhetsutrymme för aktiviteter och ev. gemensamma måltider. En trygghetsvärd behöver tillsättas. Subventioner för gemensamhetslokal och trygghetsvärd kan sökas hos fastighetskontoret.

Övriga 40 bostadsrättslägenheter ska ha en någorlunda jämn fördelning av lägenhetsstorlekar 1-5 RoK.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen har aktören för hyresrätterna accepterat att färdigställa och upplåta specialbostäder och lokaler för kommunala ändamål enligt följande:

- 8 st bostäder med särskild service (Bmss). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna ska det även finnas yta för gemenskap och personal. Utformningen av Bmss ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2 200 kr per kvm i 2017 års prisnivå.
- 6 st bostäder med låg hyra, 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med

Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräknning som följer av lagen ska gälla. Fastighetskontoret i Göteborg ska i första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran.

- en förskola omfattande 6 avdelningar/108 barn med tillhörande utemiljö av god kvalitet inom intilliggande fastighet Järnbrott 12:1.
- Aktören som är aktuell för markanvisning av hyresrätterna har sedan tidigare accepterat att teckna ett samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt och i enlighet med detta avtal lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter kommer att anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Som villkor för markanvisningen har aktören för bostadsrätterna förbundit sig att teckna en avsiktsförklaring om att lämna 15 hyresrättslägenheter ur befintligt bestånd (utöver ev. tidigare tecknat samarbetsavtal) under 2019. Bostäderna ska användas för kommunala behov.

Ett särskilt krav i denna markanvisning (gäller båda aktörer) är att den modell för social hänsyn som upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det att social hänsyn ska prioriteras som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se. Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterar de krav kring arbetsmarknadsåtgärder som anges ovan.

Ekologisk hållbarhet

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

Som villkor för markanvisningen har aktören för hyresrätterna även accepterat att utföra bebyggelsen som trähus. Med trähus menar vi byggnader med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. För att annonsera att byggnaden är ett trähus är kravet att trä även används som fasadmateriäl i så stor utsträckning som möjligt.

Verksamhetslokaler

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har accepterat att byggnaders bottenvåningar ska innehålla lokaler.

Övriga kriterier

Markanvisningen förutsätter parkering under mark som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen, eventuellt kan markanvisade aktörer samarbeta med detta. Intressenterna har vid ansökan fått uppge att de accepterar kravet att bygga parkering under mark.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas eller upplåtas med tomträtt för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

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

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier för markanvisning via Jämförelseförfarande

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har fokus för denna markanvisning varit intressenternas ambitioner gällande Trygghetsbostäder och Social hållbarhet:

Trygghetsbostäder:

Ett krav för markanvisningen är att 20 av de totalt 60 bostadsrättslägenheterna ska utformas som trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder förekommer framförallt som hyresrätt men i denna markanvisning har vi efterfrågat ett koncept för att säkerställa att 20 lägenheter öronmärks för trygghetsbostäder på lång sikt.

Social hållbarhet:

För den här markanvisningen har vi efterfrågat aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet genom en idé eller ett koncept på hur de nya bostäderna och dess verksamheter inklusive parkering under mark, skulle kunna bidra till att skapa en ökad livfullhet/samnyttjan/integration inom det markanvisade området (invändigt och utvändigt) och med omkringliggande områden.

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

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Botrygg Göteborg AB
- Space M2

Totalt har 2 ansökningar inkommit varav 1 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent

Eftersom endast en ansökan uppfyller grundkraven för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Botrygg Göteborg AB

Överväganden

Markanvisning via jämförelseförfarande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning via jämförelseförfarande för det aktuella området lämnas till Botrygg Göteborg AB. Motiven för val av aktör framgår nedan.

Trygghetsbostäder

Botrygg har visat på en formulering av en klausul som kan skrivas in i bostadsrättsföreningens stadgar för att säkerställa att trygghetsbostäderna endast kan säljas vidare till personer som har rätt till trygghetsbostäder.

Social hållbarhet

Botrygg vill främja delningsekonomin då den kan uppfylla flera av stadens hållbarhetsmål som t.ex.: levande stad, hållbar energi- och materialanvändning, förenklad vardagslogistik. Botrygg vill också skapa trivsamma miljöer för att främja social samvaro mellan grannar och boende i närområdet. Några konkreta exempel:

- Lokaler i bottenvåningar för delandets ekonomi – skapar ett levande gaturum och leder till minskad konsumtion
- Samnyttjan av trygghetsbostädernas samlingslokal, ex festlokal för övriga boende
- Hobbyrum/Gårdslokal - lokal med arbetsbänk och diskbänk för de boende samt redskapsutrymmen för gårdarnas skötsel – möjlighet att utöva sin hobby utanför sin lägenhet, fixa sin cykel, lära känna grannar mm
- Bilpool och cykelpool – minskar bilanvändandet och skapar ett mindre behov av parkeringsplatser
- Gården ska bl.a. innehålla yta för odling och en bra lekplats
- Flexibla lägenheter - olika lägenhetsstorlekar där de större lägenheterna skulle kunna ha två entréer för att kunna delas av till två mindre vid behov

Botrygg har visat på relevanta referensprojekt och bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Direktanvisning

Förvaltnings AB Framtiden äger fastigheten Järnbrott 11:1, som ligger intill det markanvisade området. Fastigheten består av hyresfastigheter i 3 våningar och ägs av Förvaltnings AB Framtiden via Poseidon. Angränsande fastighet öster om, Järnbrott 12:1, ägs av Göteborg Energi. För denna fastighet har Framtiden en option om att köpa marken.

Skälet till direktanvisning är att den anvisade marken ligger i direkt anslutning till Poseidons bostäders parkeringsytor och för att kunna skapa ett kvalitativt projekt behöver både kommunens mark och Framtidens mark ingå i projektet.

Ett ytterligare skäl är att Framtiden genom denna direktanvisning förbinder sig att bygga en förskola med 6 avdelningar/108 barn på intilliggande fastighet Järnbrott 12:1. Fastigheten Järnbrott 12:1 ägs idag av Göteborg Energi AB och Framtiden har en option att köpa fastigheten.

Det är ännu ej klargjort om förskolan ska byggas för privat eller kommunal verksamhet. Framtiden är positiva till båda alternativen. Även Lokalsekretariatet ser positivt på båda alternativen (i dagsläget drivs 20% av förskolorna i privat regi vilket är bra enligt lokalsekretariatet).

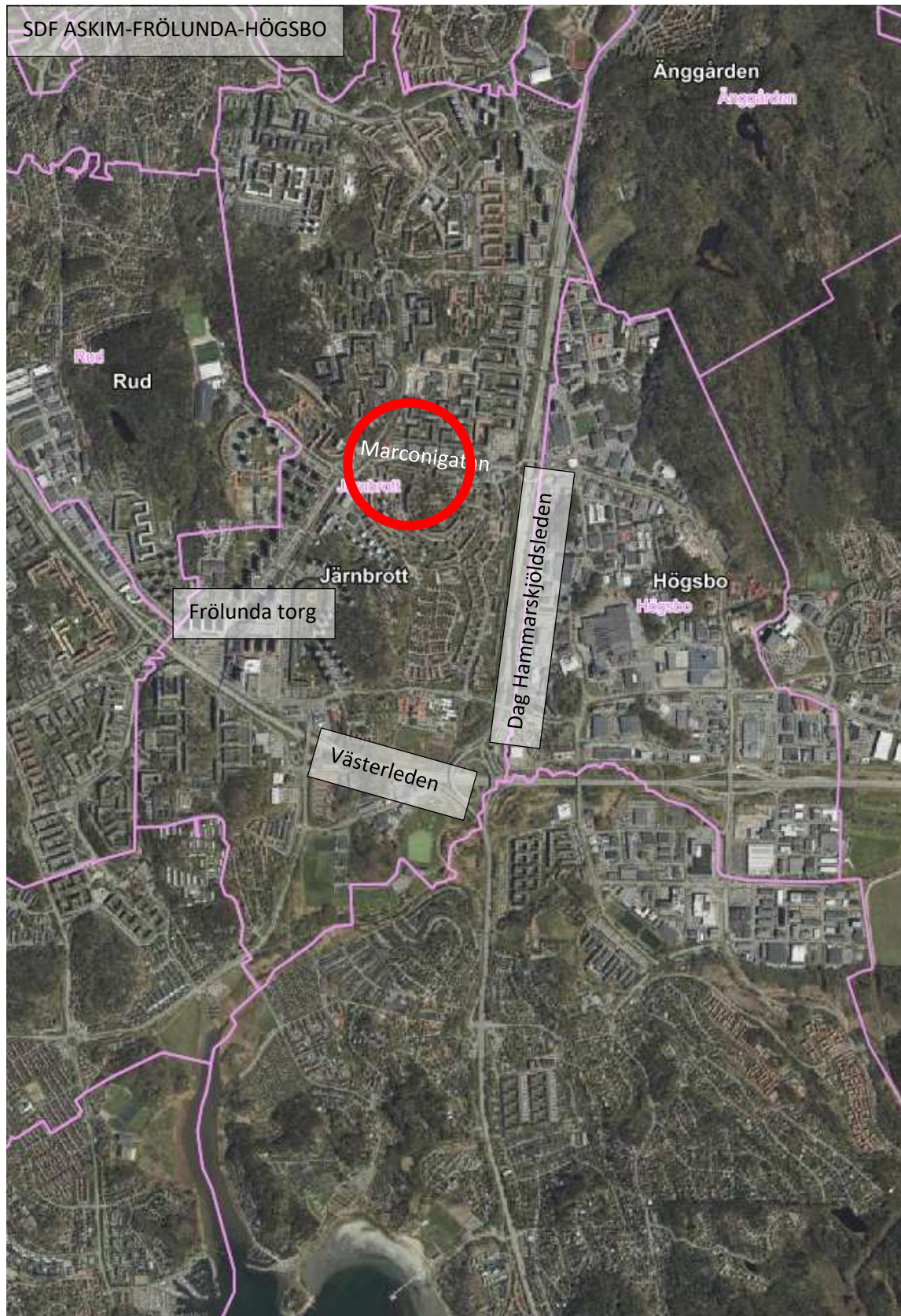
Framtiden är också öppna för olika alternativ när det gäller ägande, de kan bygga äga och förvalta eller sälja verksamhetslokalerna. Framtiden är införstådda med att även om byggnation av den avsedda förskolan slutligen sker för kommunal drift, så kommer något hyresavtal inte att tecknas mellan kommunen och bolaget innan förskolan står färdig

Fastighetskontoret bedömer att de markanvisade bolagen, Botrygg Göteborg AB och Förvaltnings AB Framtiden, har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

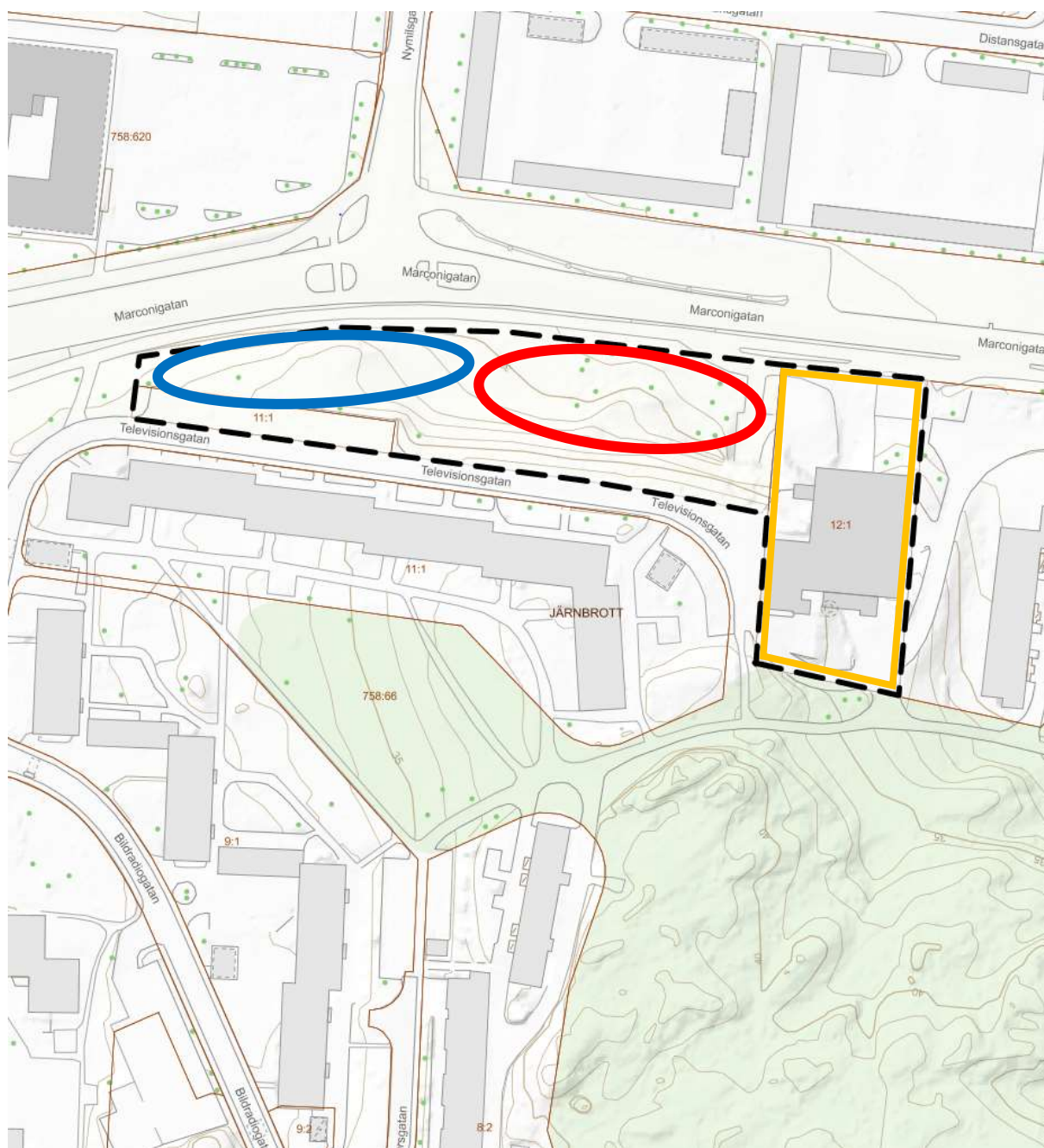
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Svart streckad linje anger område föreslaget för detaljplan

Röd markering anger område för markanvisning via jämförelseförfarande

Blå markering anger område för direktanvisning

Gul markering anger område föreslaget för förskola och ägs av Göteborg Energi AB