

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5637/18

Handläggare

Sara-Louise Ylander

Telefon: 031-368 12 13

E-post: sara.ylander@fastighet.goteborg.se

Markanvisning och ansökan om planbesked för bostäder vid Basungatan inom stadsdelen Järnbrott.

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. GBJ Bostadsutveckling AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för uppförande av bostäder på fastigheten Järnbrott 758:105 samt delar av Järnbrott 758:66.
2. Green Village AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för uppförande av bostäder på fastigheten Järnbrott 758:105 samt delar av Järnbrott 758:66.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder på fastigheten Järnbrott 758:105 samt delar av Järnbrott 758:66 med en volym om cirka 100 bostäder, i vilket markanvisning enligt punkt 1-2 utgör en del. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Sammanfattning

För att möta behov av möjligheter till olika former av boende i stadsdelen Järnbrott syftar markanvisningen till att tillskapa cirka 70 bostäder vid Basungatan i Kaverös. Berörda fastigheter är primärt Järnbrott 758:105 samt delar av Järnbrott 758:66. Aktuellt område för markanvisningen utgörs idag av en parkeringsanläggning med garagebyggnader samt naturmark mot Ruddalens motions- och strövområde. Bostadsrättsföreningen HSB Kaverös arrenderar och nyttjar parkeringsanläggningen samt garagebyggnaderna av Fastighetskontoret. Ett koncept där såväl befintlig som tillkommande parkering för de cirka 70 bostäderna ska lösas i samverkan med bostadsrättsföreningen enligt krav i markanvisningen. Arrendeavtalet för parkeringen förlängs årsskiftesvis med tolv månader. Uppsägningstid för arrendeavtalet är tre månader.

Den aktuella platsen vid Basungatan uppkom som lämplig att pröva för bebyggelse i samband med programarbetet för Frölunda. Det ligger inom området för strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 och i närhet av kraftsamlingsområde Frölunda Torg.

Krav som ställts enligt markanvisningspolicyn är upplåtelseform och bostadstyp med fördelningen 30 stycken hyresrättslägenheter i flerbostadshus med blandade storlekar om

1-5 RoK, 20 stycken bostadsrättslägenheter för äldre i flerbostadshus och 20 stycken äganderätter i form av radhus.

Fastighetskontoret har bedömt att området kan inrymma totalt cirka 100 bostäder varav cirka 70 omfattas av denna markanvisning. Resterande volym om cirka 30 bostäder kommer att markanvisas i senare skede.

Bedömningskriterier i denna markanvisning har varit:

-Att visa på ett koncept för hur väl bostäderna och boendemiljön stödjer en universell utformning, d.v.s. en utformning av miljöer för att kunna användas av alla i största möjliga utsträckning utan behov av anpassning eller specialutformning. Eftersom det finns stora höjdskillnader i området och markanvisningen förutsätter ett koncept för bostäder för äldre och ett boende med särskild service (BmSS) är det för dessa målgrupper och alla andra, av särskild vikt att bostäderna och boendemiljön görs tillgänglig och användbar.

-Att bebyggelsen ska uppfylla krav om trähusbebyggelse och ett koncept kring hur det går att bidra till lösningar för omhändertagande av dagvatten.

-Att visa ett koncept för hur parkerings- och mobilitetsbehov kan tillgodoses för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till GBJ Bostadsutveckling AB samt Green Village AB. De båda aktörerna har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven för markanvisningen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden får intäkter för markförsäljning från bostadsrätter och äganderätter och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud. Arrendeintäkter från parkeringsanläggningen uteblir därmed till förmån för markförsäljning eller tomträttsupplåtelse.

Då detaljplanestart ligger långt fram i tiden kommer denna markanvisning inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden.

Barnperspektivet

Åtgärder för fler bostäder och en större blandning av bostadstyper i stadsdelen bedöms positivt ur barnperspektivet. Större möjligheter att hitta ett boende som passar för olika målgrupper innebär också att barnfamiljer kan få större möjlighet att bo kvar i området även om boendebelägenheten ändras.

Området med sin närhet till naturmark i Ruddalens motions- och strövområde kan utgöra en attraktiv lekmiljö för barn. Området har ingen genomfartstrafik och därför finns förutsättningar för att de lite större barnen ska kunna röra sig i området självständigt. Närhet till såväl Flatåsskolan som Frölundaskolan, förskolor och fritidsaktiviteter erbjuds. I det pågående programmet för Frölunda undersöks möjligheter för nya förskolor och skolor. Söder om Basungatan på fastigheten Järnbrott 758:66 och angränsande fastigheter Järnbrott 106:1 (idag inrymmandes ett BmSS) och Järnbrott 106:3 (idag inrymmandes ett äldreboende) ser Fastighetskontoret möjligheter till utbyggnad av förskola, eventuellt genom samnyttjade friytor med befintliga verksamheter. Fastighetskontoret kommer

fortsätta utreda läge för förskola genom programmet för Frölunda parallellt med möjligheterna inom ovan nämnda fastigheter. Bebyggelse om cirka 70 bostäder (varav 20 utgör bostäder för äldre) inom denna markanvisning genererar ett behov om cirka 25 förskoleplatser. Om området som helhet bebyggs för att omfatta 100 bostäder totalt genereras ett behov om cirka 40 förskoleplatser.

Jämställdhetsperspektivet

De naturliga lekmiljöerna i Ruddalen med sina vegetationsytor i naturområdet är särskilt gynnsamma för en könsneutral lek. Grönska och vegetation stimulerar flickor och pojkar att leka med varandra*.

**Boverket (2015). Gör plats för barn- och unga s 113*

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/gor-plats-for-barn-och-unga-bokversion.pdf>

Mångfaldsperspektivet

I denna markanvisning har krav ställts på varierade upplåtelseformer såsom hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Hustyperna är flerbostadshus samt radhus. Hyresrätterna ska erbjuda varierade storlekar om 1-5RoK. Tre hyresrättslägenheter ska ha en hyra om 1100kr/kvm och åtta hyresrättslägenheter ska erbjudas för BmSS. Bostadsrätterna ska särskilt erbjudas äldre. För dessa målgrupper och alla andra är det av särskild vikt att bostäderna och utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar. Därför har ett särskilt krav i denna markanvisning varit att visa ett koncept som stödjer en universell utformning.

Miljöperspektivet

Markanvisningen ställer krav på trähusbebyggelse där samtliga husstommar ska utgöras av huvudsakligen trä och fasadbeklädnad helt eller delvis av trä. Lösningar för omhändertagande av dagvatten har varit en del av kravställningen. Krav har ställts på att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Närhet till befintlig service, kommunikationer och infrastruktur är positivt ur ett miljöperspektiv.

Omvärldsperspektivet

Antalet äldre antas öka kraftigt i framtiden och det finns därför behov att bygga tillgängliga bostäder för äldre. Markanvisningen syftar till att bidra till att svara mot det behovet. Många barnfamiljer väljer att bo kvar i staden och för att möta en efterfrågan att kunna bo kvar när familjen växer syftar markanvisningen till att erbjuda radhus och hyreslägenheter i varierade storlekar om 1-5RoK.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Situationsplaner som underlag till ansökan om planbesked

Prokollsutdrag

malin.almegran@gbjbygg.se

jonas.steen@fop.se

Ärendet

Det berörda området för föreslagen planbeskedansökan och markanvisning redovisas i bilagor. Fastighetskontoret efterfrågar beslut om markanvisning för bostäder vid Basungatan samt beslut om planbeskedsansökan för området.

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 av huruvida 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

Aktuellt område för markanvisning är beläget vid Basungatan i Kaverös cirka 1,5 km från Frölunda Torg och cirka 6 km sydväst om Göteborgs centrum. Marken består idag av parkeringsanläggning med garagebyggnader samt naturmark. Platsen gränsar till Ruddalens motions- och strövområde.

Marken som föreslås för markanvisning är i dagsläget planlagd för parkering respektive grönområde. Enligt Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 ingår området i den så kallade ”mellanstaden”, som innebär att befintlig bebyggelse ska kompletteras med ny. Utgångspunkten är att befintliga kvaliteter ska bibehållas och förstärkas. Inom detta prioriterade utbyggnadsområde ska stadskvaliteter betonas med en effektivare markanvändning. Funktioner och människor ska samlas. Impedimentytor och stora parkeringsytor ska användas för bebyggelse, park och platser. Programmet för Frölunda är under framtagande. Närmsta strategiska knutpunkt är Frölunda Torg, cirka 1,5 kilometer åt söder.

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor för fastigheten Järnbrott 758:105. För fastigheten Järnbrott 758:66 så anges användningen grönområde.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 70 bostäder i flerbostadshus och radhus. Området har bedömts kunna innehålla fler bostäder och därför har det varit meriterande att i markanvisningen visa på en utveckling av området med cirka 100 bostäder och kopplingar till naturområdet och dess stigar samt Tenorgatan. Därför har också fastigheten Järnbrott 758:66 (naturmark) ingått i området för markanvisningen. Aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras.

Föreslagen planbeskedsansökan anger totalt cirka 100 bostäder. Bostäder utöver de cirka 70 som ingått i markanvisningen kommer att markanvisas vid senare tillfälle.

Specifika krav på bebyggelsen

Trähusbebyggelse

I denna markanvisning har krav om trähusbebyggelse ställts som ett bedömnings-

kriterium. Samtliga husstommar ska utgöras av huvudsakligen trä. Fasadbeklädnad ska helt eller delvis utgöras av trä.

Universell utformning

I denna markanvisning har krav om tillgänglighet breddats till att förutom själva bostäderna omfatta utomhusmiljön för att göras tillgänglig och användbar för alla människor. Bedömningskriteriet har varit hur väl bostäderna och boendemiljön stödjer en universell utformning. Enligt Fastighetskontoret avses med universell utformning, *en sådan utformning av miljöer (...) att de ska kunna användas av alla i största möjliga utsträckning utan behov av anpassning eller specialutformning. Det är en förutsättning för att personer med funktionsnedsättning ska kunna delta i samhället på lika villkor som andra.*

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska främja mångfald i boendet genom hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus och radhus med äganderätt. För hyresrätterna har krav på blandade lägenhetsstorlekar om 1-5 RoK ställts.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska leva upp till krav om att upplåta lägenheter till hushåll med särskilda behov samt social hänsyn i form av arbetsmarknadsåtgärder som redovisats i förutsättningarna för markanvisningen.

Bostäder med särskild service

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 stycken lägenheter om cirka 40-45 kvm per lägenhet för 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. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större lägenhet eller två mindre lägenheter. 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. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR (Boverkets Byggregler) verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar samt spisvakt och förhöjd tillgänglighet i hygienutrymme enligt svensk standard) samt det ramprogram som staden har. Aktörerna har i sin ansökan accepterat förutsättningarna och kraven för BmSS.

Arbetsmarknadsåtgärder – lärlingsanställningar/visstidsanställningar

Ett särskilt krav i denna markanvisning 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.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena

ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Aktörerna har vid ansökan fått uppge att de accepterar de krav kring arbetsmarknadsåtgärder som anges ovan.

Kommunala kontrakt

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan 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/intressenterna. 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.

Vid krav på 10 % 1100 kr bostäder

Av hyresrätterna ska tre stycken ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas 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 hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla.

De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små som stora lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska i ett första skede ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska leva upp till krav som ställts i ansökan om markanvisning om trähusbebyggelse, koncept för omhändertagande av dagvatten samt att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Mobilitetsåtgärder som krävs enligt Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande har varit grundläggande krav för att komma i fråga för markanvisning, medan ytterligare åtgärder och innovationer som bidrar till lågt bilinnehav och bilanvändande setts som meriterande i bedömningen av ansökan om markanvisning.

Övriga kriterier

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att 1% regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.

Prissättning på marken

För bostadsrätter och äganderätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

Då detaljplanestart ligger långt fram i tiden kommer denna markanvisning inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att upplåtas eller säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelse tillfället.

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

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Ett krav för denna markanvisning har varit skisser/illustrationer med ett koncept som kan fungera som underlag för planansökan om planbesked. Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar (referensprojekt) har varit en del bedömningen.

Utifrån sökandens beskrivning/koncept och skisser/illustrationer har Fastighetskontoret gjort en bedömning av aktörernas ambitioner gällande kraven enligt markanvisningspolicyn samt ställda bedömningskriterier:

- Hur väl bostäderna och boendemiljön stödjer en universell utformning.
- Hur väl bebyggelsen uppfyller kravet om trähusbebyggelse.
- Hur ett koncept för parkerings- och mobilitetsbehov kan tillgodoses.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt från ovanstående.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- GBJ Bostadsutveckling AB
- Green Village AB
- Jutabo AB
- AB Lejonstaden & SPACE M2 For smart living AB

Totalt har fyra ansökningar inkommit varav tre uppfyllt 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:

- GBJ Bostadsutveckling AB
samt
- Green Village AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Radhus	Totalt
GBJ Bostadsutveckling AB	30	20	-	50
Green Village AB	-	-	20	20
Totalt	30	20	20	70

Ambitionen för uppdelningen av området är att en blandning ska uppnås av upplåtelseformer i hela området.

Aktörerna tillsammans med Fastighetskontoret behöver studera området i sin helhet inför ansökan om planbesked. Frågor som behöver ytterligare studier gäller bland annat lösning av befintliga parkeringsplatser, genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser av utbyggnaden. Aktörerna förväntas därtill samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området. Samtliga utredningar och skisser för områdets helhet ska bekostas av aktörerna. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markanvisningen.

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts enligt Fastighetskontoret ska en fördelning göras.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till GBJ Bostadsutveckling AB samt Green Village AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

GBJ Bostadsutveckling AB

- Aktören har visat på hur dagens befintliga parkeringsanläggning utmed Basungatan kan överbyggas med loftgångshus och förhöjda gårdar ovanpå parkeringen. Det innebär goda förutsättningar för att skapa bostadskvaliteter och aktivera Basungatan med husgavlar och entrépartier.
- Aktören har en visat en förståelse för och konkreta idéer kring hur universell utformning kan tillämpas i sitt koncept. Det handlar ex. om att bostadsrätter för äldre och BmSS utformas för att helt eller delvis klara SIS (Swedish Standards Institute) krav för utökad tillgänglighet och med tillräckliga mått för vårdhjälp. För samtliga utomhusmiljöer gäller detsamma. Förvaltningsaspekter som kan påverka hur tillgänglig och användbar utomhusmiljön kan bli föreslås hanteras i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighet.
- Aktören har stor erfarenhet av träbyggnadsteknik med massiva trästommar. Med trähusbyggnation avser aktören att stomme, bjälklag och väggar utgörs av korslimmat massivt trä. Bolaget ingår i nätverket centrum för byggande och boende med trä, ett samverkansprojekt med Linnéuniversitetet, träindustrin och byggbranschen.
- Aktören presenterar ett parkerings- och mobilitetskoncept med förslag på förvaltning, slutpris till kund, och etappindelning. Aktören har en ambition att genomföra mobilitetsåtgärder.

- Aktören har ett koncept för boende för äldre och ger förslag på design av inom- och utomhusmiljöer som stödjer ett åldrande.
- Aktören har i sitt koncept föreslagit att grönytan i områdets sydvästra del kan bevaras, förstöras och stärkas som gemensam social mötesplats för boende och närområdet.

Green Village AB

- Aktören har visat på hur radhus vid Basungatans slut mot grönytan i områdets sydvästra del och i slänten mot Tenorgatans förlängning kan skapa goda bostadskvaliteter och placera husen varsamt i topografin.
- Aktören har en visat en förståelse för och konkreta idéer kring hur universell utformning kan tillämpas i sitt koncept. Det handlar ex. att möta och stärka kopplingarna till Ruddalens motions- och strövområde genom att tillgängliggöra slänten med en spång.
- Aktören har erfarenhet av trähusbyggande och visar på ett koncept för synlig dagvattenhantering som ett naturligt inslag i området.

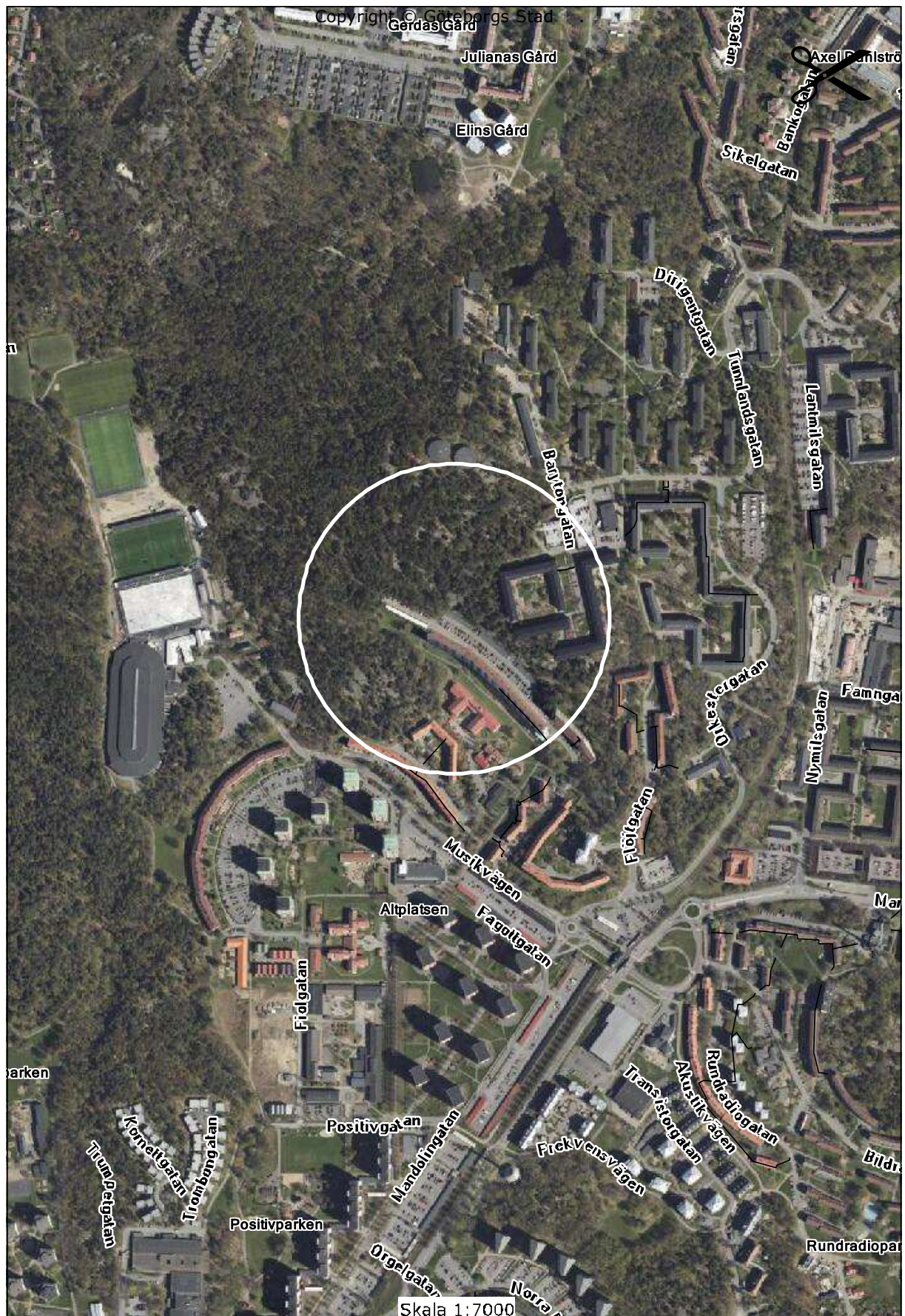
Aktörerna som är aktuella för markanvisning bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Sammantaget erbjuder aktörerna koncept som kan komplettera varandra, skapa en variation och är förenliga med varandra för att skapa en god helhet.

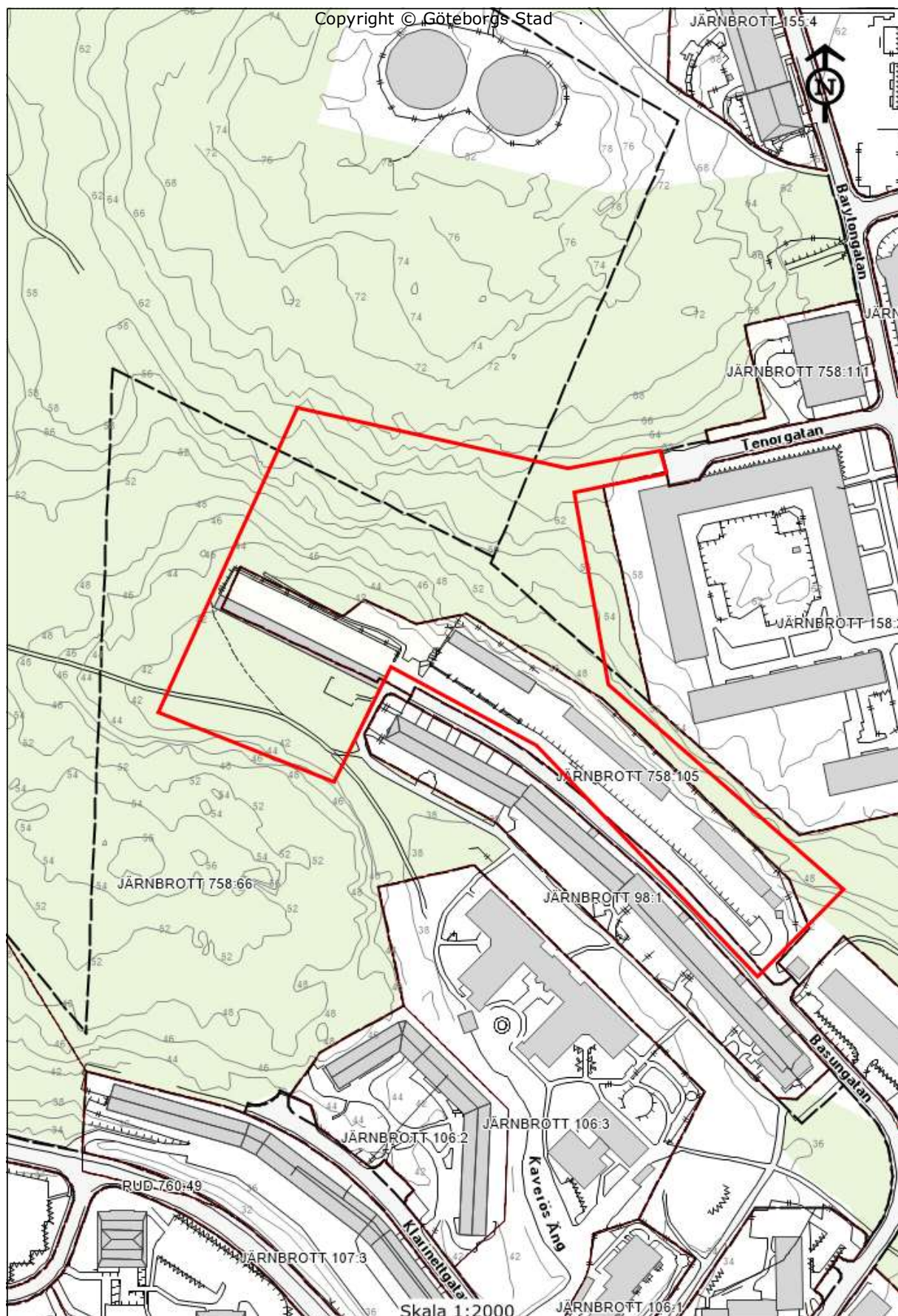
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Järnbrott 758:105 och delar av Järnbrott 758:66 inom röd heldragen linje.

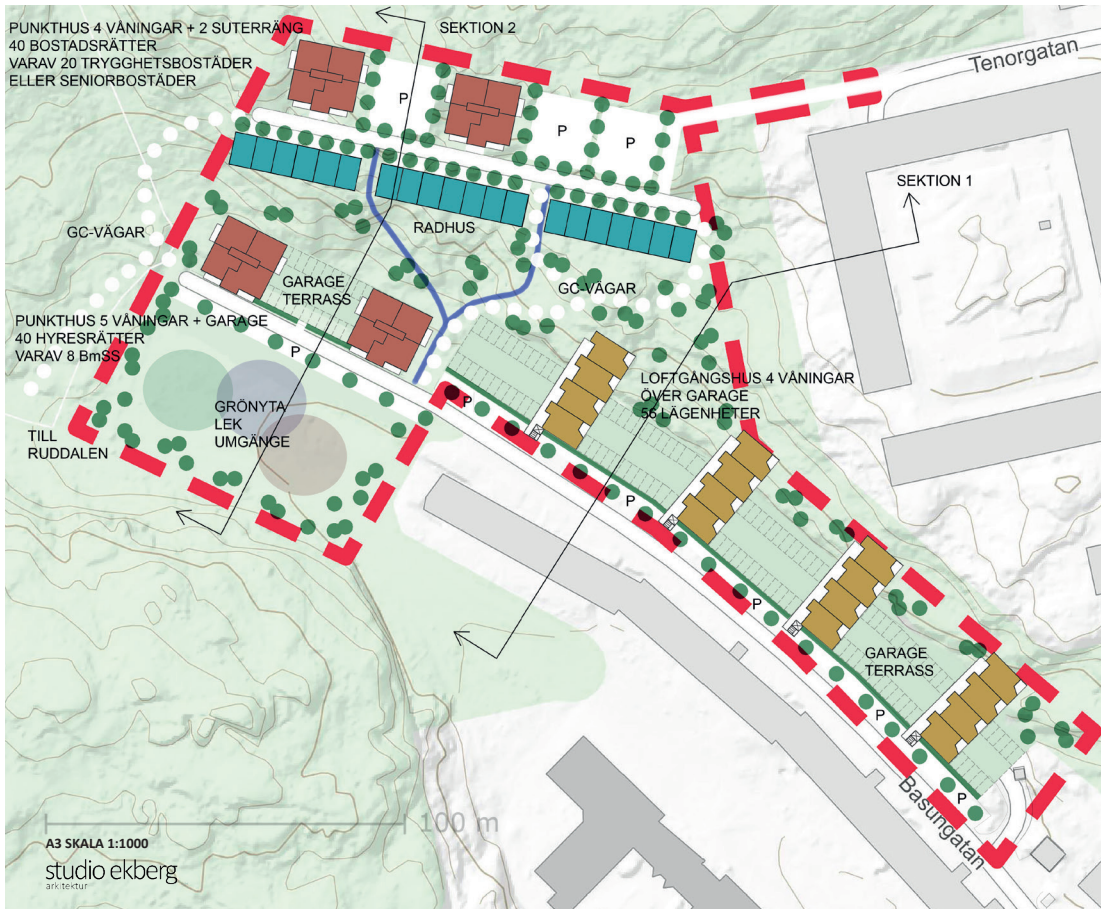


Bild till vänster (beskuren)
från aktören
GBJ Bostadsutveckling
AB och Studio Ekberg AB

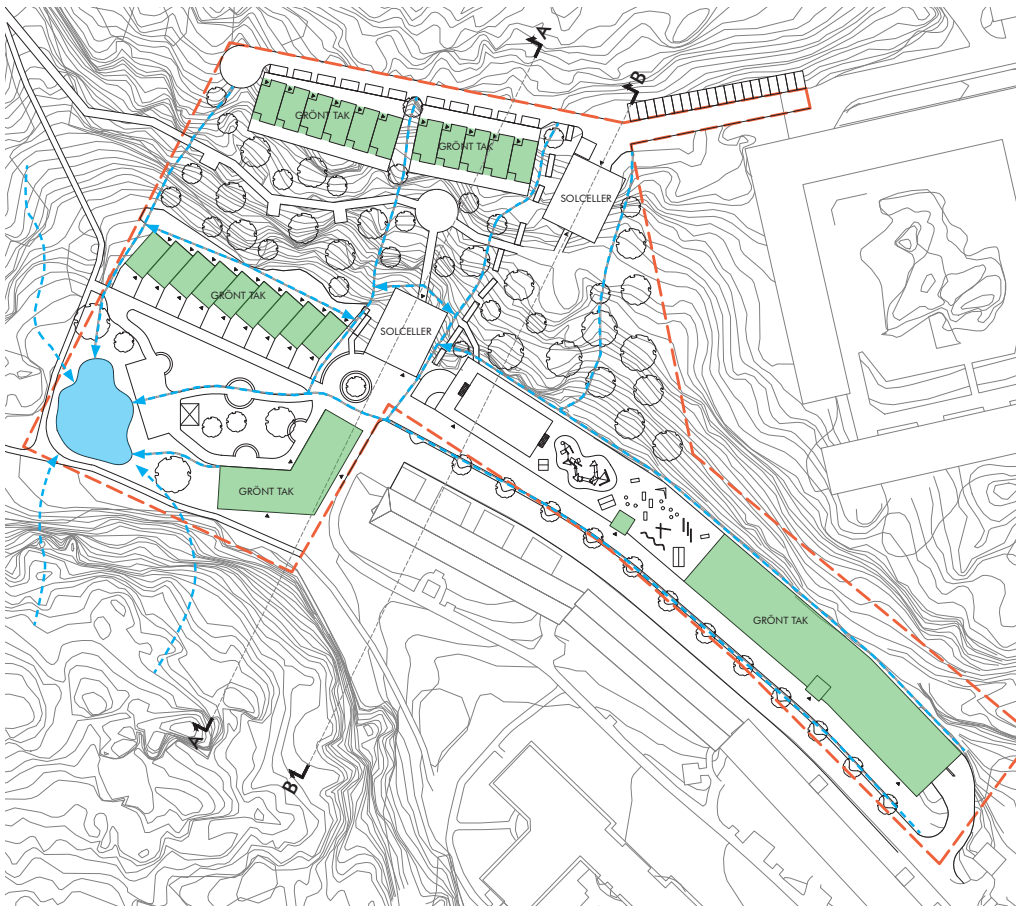


Bild till vänster (beskuren)
från aktören
Green Village AB och
Högberg Gillner Arkitektur AB