



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

**Tjänsteutlåtande**  
till Fastighetsnämnden  
2017-10-23  
diarienummer 3944/17

**Strategiska avdelningen**  
Åsa Huffmeier  
telefon 031 - 368 10 66  
e-post: asa.huffmeier@fastighet.goteborg.se

### Markanvisning för bostäder mm vid Runstavsgatan, Kortedala

---

#### Förslag till beslut

1. Peab Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Runstavsgatan
2. Amlövs fastighetsförvaltning AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Runstavsgatan.
3. Förvaltnings AB Framtiden får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Runstavsgatan.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, 2 och 3.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder och förskola mm vid Runstavsgatan, inom stadsdelen Kortedala, med en volym om minst 150 bostäder på den kommunala marken. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

#### Ärende och bakgrund

Området för markanvisning och planansökan är beläget i Kortedala, ca 6 km från Göteborgs centrum. Arbetet pågår med att ta fram ett program för detaljplan för Kortedala. I programarbetet har önskemålet att förtäta med bostäder och verksamheter i anslutning till befintliga spårvagnshållplatser identifierats. Markanvisning och planansökan för Runstavsgatan är en del i arbetet med att tillgodose detta önskemål. Utvecklingen ligger i linje med avsikten i gällande översiktsplan och utbyggnadsplanering för 2035. Utvecklingsområdet är beläget på den västra sidan av den befintliga spårvagnshållplatsen, längs gatorna Runstavsgatan och Solvarvsgatan. Idag finns parkeringsplatser, naturområde samt rekreationsytor på platsen.

Området för ansökan om planbesked bedöms kunna innehålla cirka 275 bostäder i flerbostadshus. Av dessa bostäder ligger uppskattningsvis 150 bostäder på kommunal mark och ingår i aktuell markanvisning.

## **Förutsättningar för markanvisningen**

### *Projektspecifika förutsättningar*

Markanvisningen innehåller 150 bostäder i flerbostadshus. Volymen är i nuläget endast preliminär och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanearbetet.

### *Prissättning på marken*

Då det troligtvis är flera år fram till detaljplanestart kommer markanvisningen inte att omfattas av modellen för prissättning av kommunal mark vid markanvisning.

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de är medvetna om att kommunen enligt lag måste sälja mark till ett marknadsmässigt pris.

### *Markanvisningsmetod*

För huvuddelen av den aktuella markanvisningen, ca 105 lägenheter, tillämpas jämförelseförfarande. Urvalsarbetet sker i två steg. I det första bedöms huruvida aktören lever upp till de grundkrav som ställts och därefter bedöms ansökningarna utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För resterande del av markanvisningen, ca 45 lägenheter, tillämpas direktanvisning med projektspecifika krav.

## **Krav enligt markanvisningspolicy**

### *Mångfald i boendet*

Området ligger inom primärområdet Södra Kortedala. I Kortedala som helhet finns idag ca 8700 bostäder, varav 78% utgörs av hyresrätter.

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 att tillskapa en större andel bostadsrätter och en mindre andel hyresrätter.

### *Social hållbarhet och sociala åtaganden*

Inom området behöver en förskola med 6 avdelningar samt bostäder med särskild service tillkomma.

### *Ekologisk hållbarhet*

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

## **Övriga krav**

1 % - regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det föreslås att offentlig konst skapas i anslutning till befintlig spårvagnshållplats.

En förutsättning för markanvisningen är att fastighetsnämnden fattar beslut om att ansökan om detaljplan och att byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Intressenterna ska bekosta och delta i arbetet med att ta fram en grön resplan/mobility management-analys eller liknande.

Åtgärder i enlighet med den gröna resplanen/mobility management-analysen ska genomföras.

### **Jämförelseförfarande**

*Specifika krav för den del av markanvisningen som genomförs via jämförelseförfarande*

Markanvisningen innehåller 105 bostäder i flerbostadshus. Inriktningen för den här delen av markanvisningen är att tillskapa bostadsrätter.

En förskola med 6 avdelningar ska tillskapas.

Ett krav för markanvisningen är att aktören förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktören ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av bostadsvolymen i denna markanvisning.

### *Bedömningskriterier*

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit mobilitetslösningar. Området för markanvisningen är beläget i den södra delen av Kortedala, där cykelavståndet mot de östra delarna av Göteborgs centrum är rimligt. Området ligger också i direkt anslutning till kollektivtrafik i form av spårvagnshållplatsen Runstavsgatan. Området används idag i stor utsträckning som parkering för befintliga bostäder. Ett arbete med mobilitetsåtgärder som strävar mot lågt bilinnehav och bilanvändande är viktigt på platsen och ligger därför i fokus i denna markanvisning.

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

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

### *Bedömning och val av intressenter*

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Botrygg Göteborg AB
- Derome Hus AB
- FB Bostad AB
- Jålab Projektutveckling AB
- NCC Building
- Peab bostad AB
- SHH Bostad AB

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

- Peab Bostad AB

Peab Bostad AB föreslås få en markanvisning för 105 lägenheter i form av bostadsrätter. Antal bostäder är i detta skede endast ungefärligt. Förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet.

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggherren upplåter lokaler för barnomsorg integrerat i bostadsbebyggelsen. I dagsläget är bedömningen att behovet är en förskola med sex avdelningar, men detta kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas. Kommunen förbehåller sig rätten att i senare skede besluta om lokaler för förskola ska upplåtas genom uthyrning eller om 3d-fastighetsbildning ska ske.

## **Direktanvisning**

*Specifika krav för den del av markanvisningen som genomförs via direktanvisning*

Direktanvisningen innehåller 45 bostäder i flerbostadshus. Inriktningen för den här delen av markanvisningen är att tillskapa hyresrätter.

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. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Av hyresrätterna ska 10 % ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 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 hyresuppräknning 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 (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

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

## *Intressenter*

- Framtiden föreslås få en direktanvisning för ca 20 lägenheter i anslutning till fastigheten Kortedala 17:1. Av dessa 20 bostäder ska ca 8 bostäder vara bostäder med särskild service.
- Amlövs fastighetsförvaltning AB föreslås få en direktanvisning för ca 25 lägenheter framför allt inom fastigheten Kortedala 763:4 samt närliggande mark, vilket ligger i anslutning till Amlövs befintliga bostäder och tomträtt.

Antal bostäder är i detta skede endast ungefärligt. Förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet.

Bostäderna med särskild service (bmss) ska vara ca 40-45 kvm per lägenhet. 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 hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har.

## Överväganden

### *Markanvisning via jämförelseförfarande*

Peab Bostad AB uppfyller och har accepterat markanvisningens grundkrav.

Vad gäller mobilitetsåtgärder lägger Peab i sin ansökan störst vikt vid att i starten av detaljplanarbetet ta fram en mobility management-analys. Analysen ska visa vad som behövs och ger mest resultat. Dock har Peab också ett antal förslag på konkreta åtgärder, exempelvis:

- Cykelpool med elcyklar och lastcyklar
- Årskort till Göteborgs kollektivtrafik vid inflyttning
- Elbilspool
- Laddstationer för elbilar
- Parkeringslösningar som kan konverteras till bostäder eller lokaler i framtiden, när bilanvändandet nått en lägre nivå.

Fastighetskontoret delar Peabs bedömning att mobilitetsarbetet bör starta med att ta fram en grön resplan/mobility management-analys, för att säkerställa att de åtgärder görs som ger mest resultat. Utöver detta har Peab en hög ambitionsnivå på föreslagna åtgärder.

Då Peab inte har något eget bestånd av hyresrätter, kommer företaget att samarbeta med fastighetsbolaget Tornet för att tillgodose kommunens krav att förbinda sig att teckna en avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018.

Som referensprojekt nämner Peab Bostad AB Brf Qvillestaden, beläget i Lundby.

Utöver bedömningskriterierna har Peab Bostad AB även andra intressanta faktorer i sin ansökan. De nämner bland annat att:

- Byggnaderna ska miljöcertifieras med Svanen som verktyg
- Urban odling
- Bostäder i olika storlekar, för allt från singelhushåll till storfamiljer
- Bostäder med separat uthyrningsdel
- Flexibelt prissystem, där man kan välja högre pris och lägre månadsavgift eller lägre pris och högre månadsavgift.

### *Direktanvisning*

Framtidens projekt i anslutning till Runstavsgatan är framför allt beläget inom mark som idag ägs av Förvaltnings AB Göteborgslokaler, men som kommer att överföras till Framtiden. Fastighetskontoret bedömer att en markanvisning med tillskottsmark till Framtiden skapar bättre förutsättningar för en god struktur för bebyggelsen. Tillskottsmarken skulle inte kunna utgöra ett eget projekt.

Även Amlövs har möjligheter att åstadkomma ett mindre bostadsprojekt vid Runstavsgatan, inom den tomträtt man har. Direktanvisning för ytterligare mark till Amlövs motiveras av att en större del av aktuellt område för markanvisning idag fungerar som parkering för Amlövs befintliga bostadsbebyggelse. Bland annat har Amlövs ett parkeringshus på platsen. Parkeringsytorna ingår i en gemensamhetsanläggning och en lantmäteriförrättning behöver ske för att lösa upp denna. En lämplig lösning för parkering måste hittas, både för befintlig och tillkommande bebyggelse. Amlövs deltagande i en utbyggnad i området bedöms vara nödvändig för att kunna finna en gemensam lösning för parkeringsplatserna i området.

Både Framtiden och Amlövs uppfyller och har accepterat grundkraven samt de projektspecifika kraven för markanvisningen.

### *Ansökan om planbesked*

Området är beläget i enlighet med strategier i gällande översiktsplan och utbyggnadsplanering samt pågående programarbete. Området är beläget i direkt anslutning till spårvagnshållplats samt med rimligt cykelavstånd till centrum. Därför bedömer Fastighetskontoret att en planansökan för bostäder mm i området är lämplig.

För att uppnå en bebyggelse med god struktur på platsen bedömer Fastighetskontoret att, förutom marken inom aktuell markanvisning, även mark som ligger inom närbelägna fastigheter bör ingå i område för ansökan om planbesked. Det innefattar både mark som ägs av annan aktör och som ligger inom kommunala tomträtter. För att öka möjligheterna att finna en lämplig parkeringslösning för både befintliga och tillkommande bostäder, bör även befintliga parkeringsytor söder om Amlövs befintliga bostadsbestånd ingå i planområdet. Ansökan om planbesked lämnas in av Fastighetskontoret, efter dialog med övriga aktörer.

Gemensamma frågor, exempelvis parkering, förutsätts lösas gemensamt inom detaljplaneprocessen. Aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

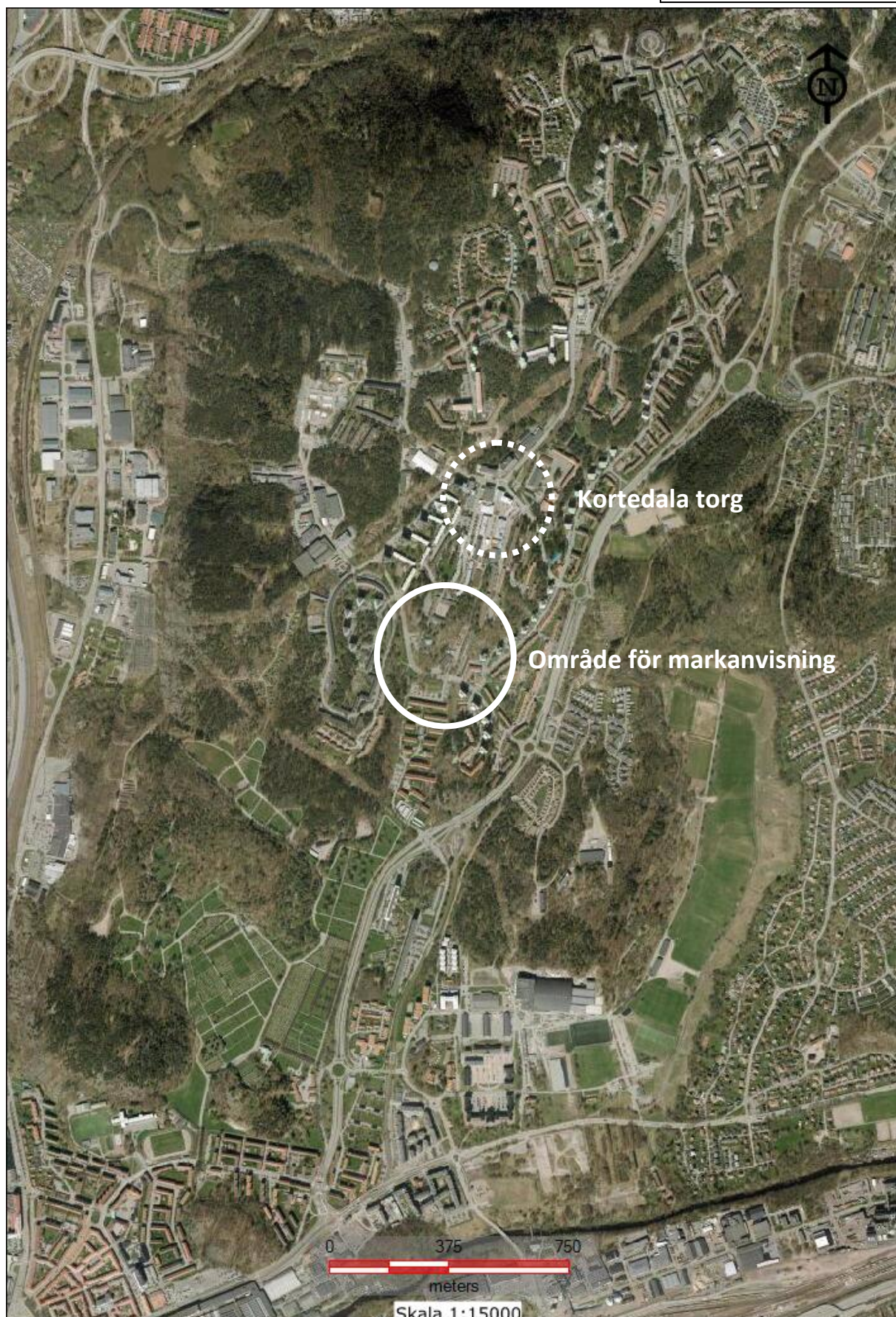
**Protokollsutdrag till:**

camilla.sandegard@peab.se

oscar@amlovs.se

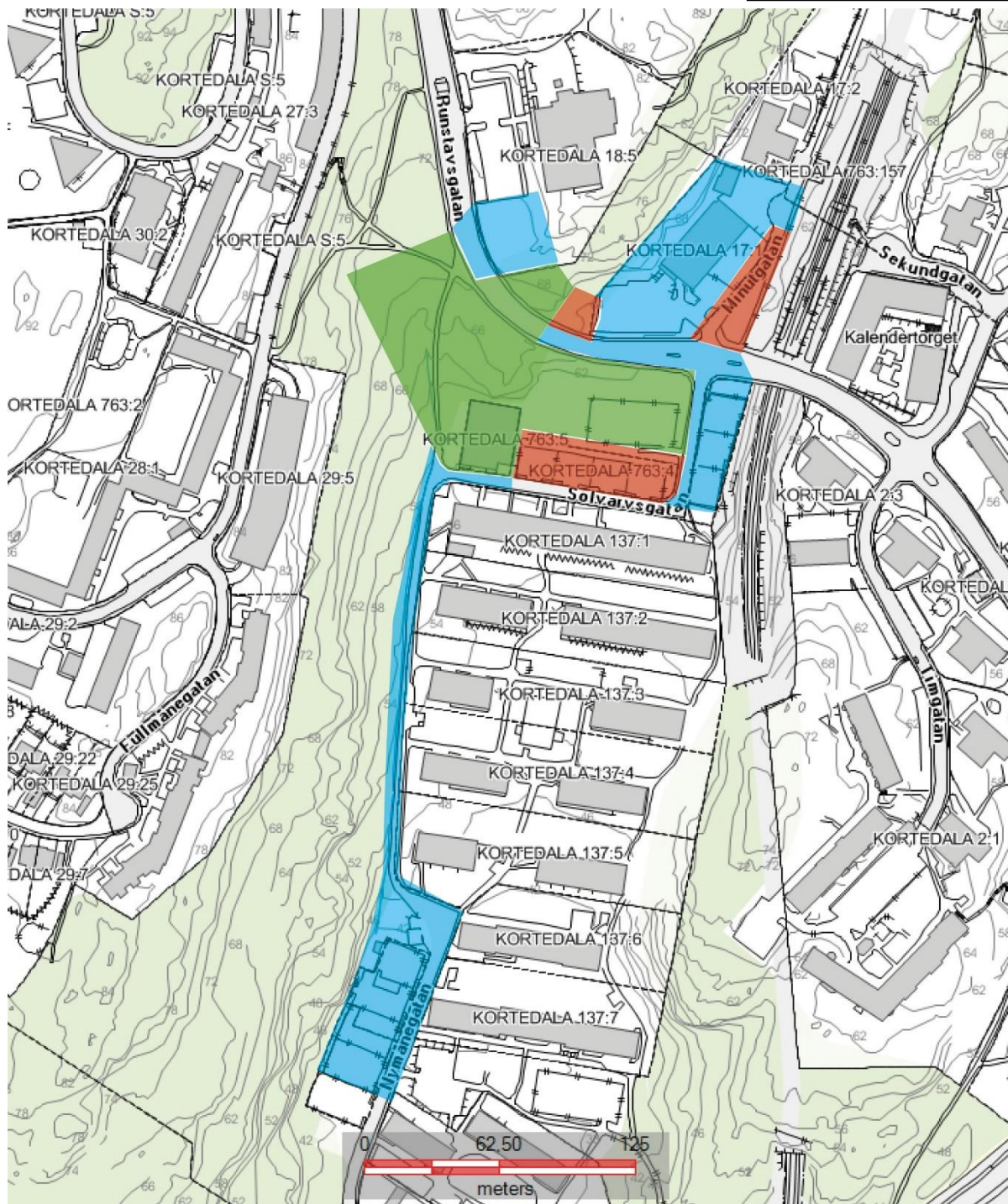
Ann-Sofie.Jeppson@framtiden.se

# Översiktskarta





## Detaljkartan



Grönt område – ungefärligt område för föreslagen markanvisning till Peab Bostad AB

Rött område – ungefärligt område för föreslagen markanvisning till Förvaltning AB Framtiden (i anslutning till fastigheten Kortedala 17:1) samt till Amlövs fastighetsförvaltning AB (Kortedala 763:4 samt anslutande mark)

Blått område – ungefärligt övrigt område för ansökan om planbesked