



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 4254/18

Handläggare

Emely Magdalena Lundahl

Telefon: 368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder väster om Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. JM AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom del av Krokslätt 708:511 samt del av Krokslätt 186:2.
2. Trollängen Bostad AB och Okidoki får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom del av Krokslätt 708:511 samt del av Krokslätt 186:2.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2 ovan.

Sammanfattning

Markanvisningen omfattar del av fastigheterna Krokslätt 708:511 och Krokslätt 186:2 som ligger i anslutning till Gibraltargatan, Mossens natur- och rekreationsområde samt idrotts- och rekreationsanläggningen Fysiken. I Program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala från 2013 föreslås aktuellt område längs med Gibraltargatan bebyggas. Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked för området 2017-11-28 med preliminär planstart 2019.

Markanvisningen omfattar cirka 200 bostäder varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. I markanvisningen ställs bland annat krav på att minst 40 av hyreslägenheterna ska utformas som bogemenskap. Ansökningarna har utvärderats utifrån aktörernas beskrivningar av koncept för bogemenskap samt hållbar livsstil. Totalt har 20 ansökningar inkommit varav 19 accepterar grundkraven.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till JM AB samt Trollängen Bostad AB och Okidoki.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter vid markförsäljning. Kommunen kommer att upplåta eller överlåta marken till ett marknadsmässigt pris. Fastighetskontoret bedömer att den föreslagna aktören har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet.

Barnperspektivet

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

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. Inom primärområdet Krokslätt finns en övervägande majoritet av hyresrätter med 73 procent, varav en stor del är studentbostäder. Ungefär 66 procent av bostäderna i Krokslätt är mindre än 60 kvadratmeter och cirka 27 procent av stadens studentbostäder ligger inom primärområdet varav nästan hälften i direkt anslutning till aktuellt område. Markanvisningen syftar till att bredda bostadsutbudet i området till exempel genom att inte omfatta studentbostäder och genom krav på viss andel större lägenheter samt bogemenskap.

Miljöperspektivet

Området för markanvisningen ligger i direkt anslutning till Mossens natur- och rekreationsområde. De ytor som markanvisningen omfattar utgörs i huvudsak av grusade och asfalterade ytor som idag används för parkering samt enklare bebyggelse i form av paviljonger. Markanvisningen bedöms inte medföra några intrång i Mossens grönområde.

Området ligger centralt i staden och busshållplats finns i direkt anslutning till platsen vilket skapar goda förutsättningar för ett lågt bilnehav bland framtida boende och verksamma i området.

I markanvisningen ställs krav på att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande samt att aktörerna ska visa på en hög ambitionsnivå vad gäller lösningar och koncept för en hållbar livsstil.

Omvärldsperspektivet

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

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit något skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i den här frågan.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Protokollsutdrag

camilla.bjorklund@jm.se

annika.thorneby@trollangenbostad.se

Ärendet

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 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

Området ligger invid den södra delen av Gibraltargatan inom stadsdelen Krokslätt och utgörs av parkeringsytor och grusytor med enkel bebyggelse i form av paviljonger med föreningslokaler och en pizzeria. I direkt anslutning till området finns idrotts- och rekreationsanläggningen Fysiken samt Mossens natur- och rekreationsområde och Mossens idrottsplats med konstgräsplan. Platsen gränsar till bostadsbebyggelse i form av bostadsrätter och studentbostäder. Det är drygt 3 kilometer från området till Göteborgs centralstation. Busshållplats finns i direkt anslutning till platsen och kollektivtrafikförsörjningen är god.

Markanvisningen omfattar del av fastigheterna Krokslätt 708:511 och Krokslätt 186:2.

Marken som föreslås för markanvisning är i dagsläget planlagd för idrotts- och friskvårdsändamål.

Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, inom zonen som benämns utvidgad innerstad.

I Program för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala från 2013 föreslås aktuellt område längs med Gibraltargatan bebyggas. I programmet anges att tillkommande bebyggelse inte ska innebära något intrång i Mossens naturområde utan i huvudsak placeras inom ytor som redan är ianspråktagna för till exempel parkering.

Markanvisningen stämmer överens med det område som pekas ut för byggnation i programmet. Programmet föreslår också starkare kopplingar och entréer till Mossen från Gibraltargatan.

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för området 2017-11-28 med preliminär planstart 2019. I planbeskedet ingår även fastigheten Krokslätt 186:1 som idag upplåts genom tomträtt och rymmer Fysiken. Göteborgs Studenters Företagsgrupp som är tomträttsinnehavare har idéer om att utveckla tomträtten genom att bygga på Fysiken med studentbostäder och skapa en ny entré till idrottsanläggningen. Vid planbeskedsansökan omfattade förslaget i huvudsak student- och forskarbostäder, sammanlagt cirka 450 bostäder inom projektet. Med syfte att skapa en större blandning av bostäder på platsen ändrades markanvisningens inriktning till att endast omfatta hyresrätter och bostadsrätter varav en viss andel större lägenheter. Detta medför sannolikt att det totala antalet bostäder i projektet minskar något. En grov uppskattning är att projektet totalt kan rymma 300-400 bostäder. Av dessa omfattar aktuell markanvisning cirka 100 hyresrätter och 100 bostadsrätter. Övriga bostäder tillkommer inom befintlig tomträtt i form av student- och forskarbostäder.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 200 bostäder i flerbostadshus.

Projektet som helhet omfattar även cirka 100-200 studentbostäder som ligger inom befintlig tomträtt.

Volymerna ovan är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Krokslätt. Inom detta primärområde finns en majoritet av hyresrätter med 73 procent varav en stor del är studentbostäder. Bostadsrätter utgör 24 procent och äganderätter 3 procent.

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 har aktörerna accepterat att inriktningen för denna markanvisning är 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.

För att ytterligare bidra till att bredda bostadsutbudet i området ställs krav på att minst 20 procent av lägenheterna ska vara större än 60 kvm samt att minst 40 av hyreslägenheterna ska utformas som bostadsrätter.

Aktörerna har accepterat ovanstående krav.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen har aktörerna accepterat att kommunen ska kunna kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för kommunala ändamål samt lokaler för barn- och äldreomsorg. Inom aktuellt område finns idag enklare förenings- och verksamhetslokaler. Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att aktörerna bygger och upplåter nya förenings- och verksamhetslokaler inom projektet som ersättning för de befintliga som påverkas av markanvisningen.

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 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.

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 social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på

www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

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.

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

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.

Av hyresrätterna ska 10 procent 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 omnämns ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätter har vid ansökan uppgett att de accepterat förutsättningarna och kraven enligt 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.

Verksamhetslokaler

Aktörerna har accepterat att bottenvåningar ska innehålla kommersiella/publika lokaler som bidrar till ett aktivt stadsliv i området.

Övriga kriterier

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för markanvisningen är att den så kallade 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

Prissättning på marken

Pris för marken kommer att anges i ett senare skede. För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud till marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt som detaljplanen tillåter.

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

Förvaltningens/bolagets bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har fokus för denna markanvisning varit intressenternas ambitioner gällande hållbar livsstil. I markanvisningen har efterfrågats en beskrivning av en idé eller koncept för att framtida boende och verksamma i området ska ha möjlighet till en hållbar livsstil. Ansökningar som visat på en bred och hög ambitionsnivå där sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter ingår har premierats. I markanvisningen efterfrågades även en beskrivning av ett koncept för bogemenskap omfattande minst 40 lägenheter. Kriteriet gäller endast de aktörer som ansökt om hyresrätter.

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

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:

- JM AB
- Riksbyggen ekonomisk förening
- Bonava Sverige AB/Prevelop AB
- Peab Bostad AB
- Tornet Bostadsproduktion AB/BygGem Ekonomisk Förening
- BF Paradiset
- Stena Bygg AB/HSB Göteborg
- Fastighets AB Balder/Bovieran AB
- Stiftelsen Chalmers Studenthem/AB Lejonstaden/NREP
- Skeppsviken Fastighets AB
- Boet Bostad Utveckling AB
- Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
- Wallenstam AB/Johanneberg Science Park
- Jutabo AB
- ByggVesta AB

- Trollängen Bostad AB och Okidoki
- AB Tornstaden
- SPACE M2 For smart living
- HP Boendeutveckling AB/Ulricehamns Betong AB
- GBJ Bostadsutveckling AB

Totalt har 20 ansökningar inkommit varav 19 uppfyller 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:

- JM AB
- Trollängen Bostad AB och Okidoki

Bostäderna ska fördelas mellan aktörerna enligt följande:

	JM AB	Trollängen Bostad AB och Okidoki
Hyresrätter	Ca 50 lägenheter	Ca 50 lägenheter
-varav <i>bogemenskap</i>	<i>Ca 20 lägenheter</i>	<i>Ca 20 lägenheter</i>
-varav <i>bms</i>	-	<i>Ca 8 lägenheter</i>
Bostadsrätter	Ca 50 lägenheter	Ca 50 lägenheter

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Aktörerna förutsätts delta i planarbetet och verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås.

Aktörerna förväntas samverka med övriga parter kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markanvisningen.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till JM AB samt Trollängen Bostad AB och Okidoki. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

JM AB

JM AB visar i sin ansökan om markanvisning på en förståelse för platsen och behoven som finns. Denna förståelse speglas sedan i en bredd av förslag och åtgärder som skapar möjligheter till en hållbar livsstil i området.

Flera aktörer har lämnat liknande förslag för att främja en hållbar livsstil inom området. Det som framförallt särskiljer JM AB från övriga sökande, och som motiverar att de får en markanvisning på platsen, är bredden i förslagen och tydligheten i vad de faktiskt avser genomföra inom ramen för detta specifika projekt. Bland annat föreslås gemensamhetslokaler, lokaler för reparationer samt för möjlighet att arbeta hemifrån, verktygspool, gårdar med möjligheter till samvaro, lek och växthusodling,

dagvattenhantering med hjälp av regnträdgårdar och åtgärder för biologisk mångfald. Ansökan omfattar även resurssnåla installationer, boendetjänster och boskola med fokus på minskad energianvändning samt mobilitetsåtgärder i form av elbilspool där medlemsavgiften ingår första året, lånepool för specialcyklar, till exempel låd/lastcyklar och hopvikbara cyklar samt möjlighet till elladdning vid samtliga parkeringsplatser.

För bogemenskapen har aktören valt att föreslå en inriktning mot äldre vilket fastighetskontoret bedömer som en lämplig inriktning då det kompletterar området med bostäder för en bredare målgrupp. Området domineras idag av studentbostäder. Aktören saknar tidigare erfarenhet av att arbeta med bogemenskaper men visar genom föreslaget koncept på en god förståelse för vad det innebär att planera, genomföra och bo i en bogemenskap. Konceptet innebär att bogemenskapen i form av en ekonomisk förening bildas tidigt i processen för att tillsammans med arkitekt kunna vara med i utformningen av huset och bostäderna. Den ekonomiska föreningen föreslås sedan blockhyra av fastighetsägaren och ansvara för uthyrning av lägenheterna till sina medlemmar. Fastighetsägaren föreslås stå för den långsiktiga förvaltningen såvida inte annat avtalas med den ekonomiska föreningen.

Bolaget är en etablerad aktör på Göteborgsmarknaden men har hittills haft sitt fokus på bostadsrätter och äganderätter. Bolaget håller på att utveckla sin verksamhet till att även omfatta hyresrätter och förvaltning i större utsträckning och kan visa på färdigställda och pågående hyresrättsprojekt i Stockholmsområdet. Aktuellt projekt kan komma att utgöra aktörens första hyresrättsprojekt i Göteborg.

Med anledning av aktuell markanvisning kommer kommunen att teckna ett samarbetsavtal med aktören avseende upplåtande av lägenheter för särskilda behov. Eftersom bolaget sedan tidigare inte har några hyresrätter inom Göteborgs stad saknas samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt. De lägenheter som nu avtalas om får lov att upplåtas inom det hyresrättsbestånd som skapas i och med detta projekt.

JM AB bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Trollängen Bostad AB och Okidoki

Även Trollängen Bostad AB och Okidoki visar i sin ansökan på förslag för att främja en hållbar livsstil inom området, framför allt genom följande:

- Blandning av boendeformer, upplåtelseformer, kostnadslägen och storlekar inom kvarteren
- Gemensamma gröna gårdar
- Arbete med grönytefaktor
- Gemensamma lokaler, sk felleshus
- Ekonomiskt hållbara verksamhetslokaler
- Byggnaderna genomförs som passivhusstandard och certifieras enligt Svanen.
- Utrymme för lådcyklar
- Entrélobby med möjligheter till mottagning för matleveranser
- Gröna tak och solceller

Det som framför allt särskiljer Trollängen Bostad AB och Okidoki från övriga sökande är att man visar på tidigare erfarenhet av att planera och genomföra en bogemenskap. Trollängen Bostad AB har under 2018 byggstartat en bogemenskap på Riksdalergatan i Högsbo. Aktören hävdar också i sin ansökan för markanvisning att man har ett etablerat kontaktnät för intresserade att bo i bogemenskap. Okidoki har erfarenhet av processledning i arbetet med att skapa en bogemenskap.

Genomförandet av en bogemenskap på Gibraltargatan avses genomföras processmässigt på liknande sätt som processen för Riksdalergatan. En förening bildas tidigt och ett samarbetsavtal tecknas mellan föreningen och Trollängen Bostad AB. Samarbetet mellan föreningen och Trollängen Bostad AB fortlöper genom planprocess och under projekteringen av huset. Bostäderna hyrs via ett blockhyresavtal, separata kontrakt för varje bostad eller kooperativ hyresrätt.

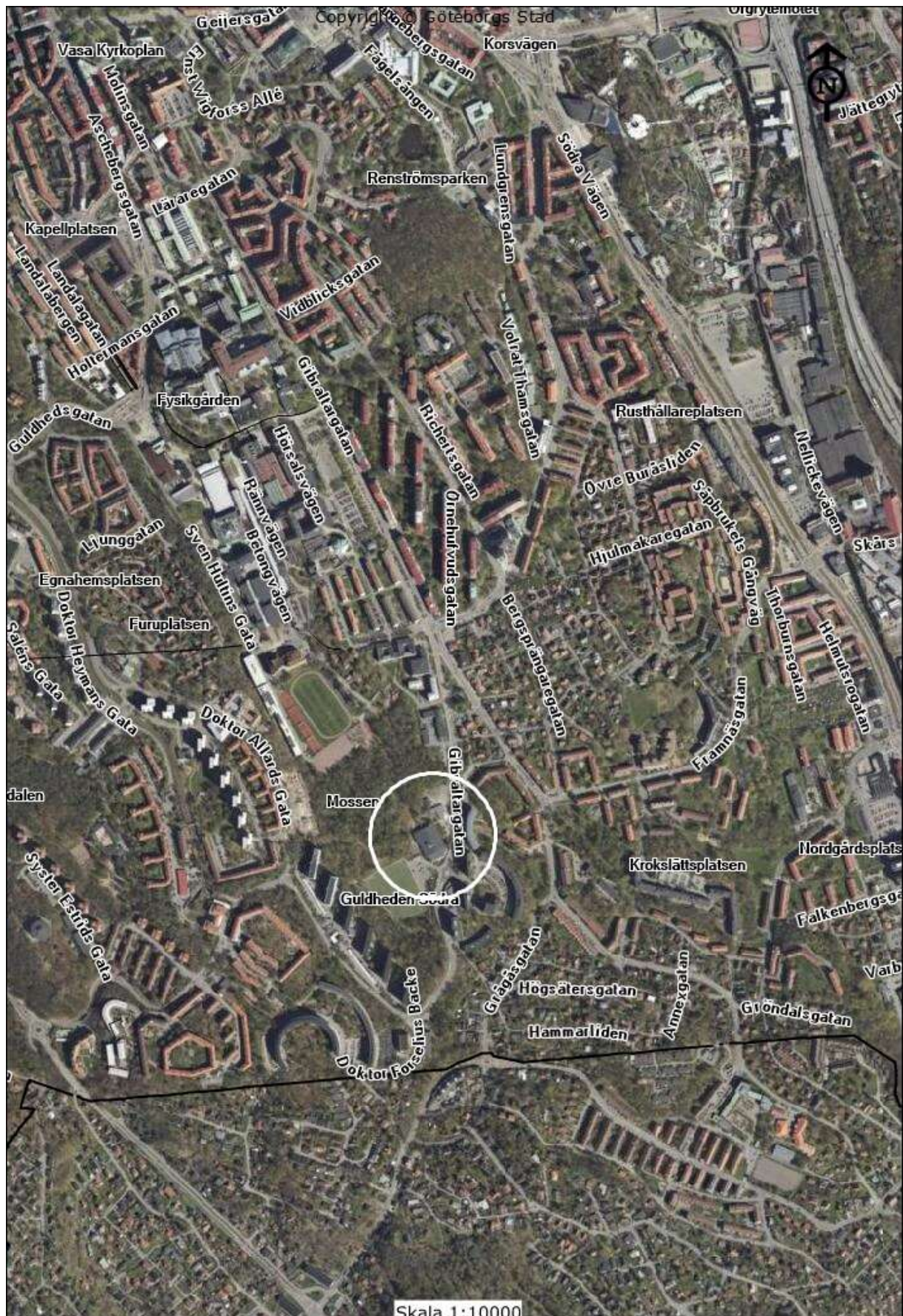
Trollängen Bostad AB har sedan tidigare undertecknat samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt, och också levererat lägenheter enligt fastställt åtagande.

Trollängen Bostad AB och Okidoki bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

