



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-09-04
diarienummer 4172/16

Strategiska avdelningen

Joel Blomgren
telefon 031-368 12 12
e-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Kvibergs park inom stadsdelen Kviberg

Förslag till beslut

1. JM AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Kvibergs park.
2. Botrygg Göteborg AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Kvibergs park.
3. Boet Bostad Utveckling AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Kvibergs park.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1, 2 och 3.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Gärdsåsgatan mellan Gärdsås och Utby ca 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheterna Kviberg 741:27 samt Bergsjön 767:258 och består av naturmark med merparten skog samt en gata. Åt väster ligger naturområdet Kvibergs park och åt öster naturområdet Fjällbo. Åt norr och syd gränsar området till befintlig småhusbebyggelse.

Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i ”Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035”. Dock ligger området inom det som benämns mellanstaden. Närmaste tyngdpunkt är Gärdsås torg ca 1,2 kilometer åt norr, där det bland annat finns service i form av livsmedelsbutik. Området har även nära till kraftsamlingsområdet Rymdtorget åt öst och tyngdpunkten Kortedala torg åt väst med service såsom butiker och vårdcentral. Kollektivtrafik finns i form av buss som trafikerar Gärdsåsgatan. Närmaste hållplatserna är Gärdsåsgatan samt Valborgsmässogatan, vilka båda ligger i anslutning till området.

Ett program togs fram för Bergsjön 2016 där aktuellt område ingick. Programmets syfte var att skapa möjligheter för stadsutveckling och kompletteringar av bebyggelsen utifrån fokus på social hållbarhet och integration. Aktuellt område för markanvisning finns omnämnt i programmet som blandad bebyggelse: ny bebyggelse som kompletterar befintlig. Här ingår bostäder, offentlig samt kommersiell service. Bottenvåningar ska förberedas för lokaler vid viktiga platser. Programmet anger även rörelsestråk, gröna spridningsstråk samt entréer till naturen och vattenstråk.

Området ingår i startplan 2017 och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 23 maj i år. Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 300 bostäder, utöver dessa bostäder ska planen innehålla en tomt om ca 7 000 kvm för en F-3 skola för ca 300 barn alternativt en förskola. Detaljplanen ska även innehålla en tomt om ca 2 000 kvm för boende med särskild service (BmSS). Utöver denna tomt ska kommunen ges möjlighet att hyra 8 stycken lägenheter för BmSS.

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 markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdena Södra Kortedala samt Västra Bergsjön. Inom dessa primärområden finns en tydlig majoritet av hyresrätter med ca 76 %. Lokalt i närområdet finns dock mest småhusbebyggelse.

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.

En mindre andel bostäder kommer att sparas för att kunna möjliggöra för en eventuell bygg- eller bostadsgemenskap. Även en mindre andel småhus kommer att sparas och markanvisas i senare skede.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad 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 hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har.

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 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 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 (1-2 rkvr/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.

Aktörerna som är aktuella för markanvisning av hyresrätterna har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven enligt ovan.

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.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas. Prissättning sker enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning, som beslutades av fastighetsnämnden 2016-05-16.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 45 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån med mera. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisningen och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsestillfället väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljning genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 2 300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av

priset på marken. I priset har beaktats att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

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

Projektspecifika förutsättningar

Kommande detaljplan för området uppskattas preliminärt kunna innehålla ca 300 bostäder. Aktuell markanvisning omfattar 240 bostäder i flerbostadshus. Inom det norra och södra delområdet väster om Gärdsåsgatan ska bebyggelsen bestå av en blandning av flerbostadshus och par/radhus medan det östra delområdet företrädesvis ska bestå av flerbostadshus. Ca 30 tomter för par/radhus kommer att markanvisas i ett senare skede. Ca 30 bostäder kommer även att sparas för en bygg- eller bogenenskap och/eller mindre byggare. Dessa bostäder kommer att markanvisas i ett senare skede efter färdig detaljplan.

Volymerna ovan är i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Specifika krav på bebyggelsen

Området ligger mittemellan två delar av Östra Göteborg som skiljer sig väldigt mycket åt både bebyggelse- och befolkningsmässigt: Bergsjön och Utby. Det nu aktuella området för markanvisning blir en viktig del i att föra dess olika delar närmare varandra. Ambitionen är därför att ny bebyggelse ska bidra till en ökad integration mellan Bergsjön och Utby.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit intressenternas ambitioner gällande social hållbarhet. I markanvisningen har det efterfrågats en beskrivning av en idé eller koncept på hur det nya området kan utformas för att skapa en ökad integration mellan Bergsjön och Utby.

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

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- OBOS Sverige AB
- Jutabo AB
- Botrygg Göteborg AB
- Skeppsviken fastighets AB/AB Lejonstaden/Prime Living AB
- SHH Bostad AB
- Trenum AB
- Boet Bostad Utveckling AB
- Bovieran AB/Fastighets AB Balder
- Skanska Projektutveckling Hyresbostäder/BoKlok Housing AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening
- Willhem AB
- Svenska Vårdfastigheter AB
- Holdingaktiebolaget Knut Hansson
- Järngrinden AB/Mjöbäcks entreprenad AB
- JM AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB
- Wallenstam AB
- Ikano Bostad AB
- Studor AB och Varbergs Stenfastigheter AB
- Princip projektutveckling AB
- Bonava Sverige AB
- Götenehus AB
- BJC Group AB

Totalt har 23 ansökningar inkommit varav 20 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Vad gäller bedömningskriterierna kring idé och koncept gällande ambitioner för social hållbarhet för området konstaterar fastighetskontoret att ambitionsnivån och angreppssättet varit olika hos de sökande företagen men att flera haft inbördes likheter. Samtidigt har många sökande visat på unika idéer och tydliga koncept.

Val av intressenter

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

- JM AB (nedan kallad JM)
- Botrygg Göteborg AB (nedan kallad Botrygg)
- Boet Bostad Utveckling AB (nedan kallad Boet)

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Totalt
JM		80	80
Boet	60		60
Botrygg	60	40	100
Totalt	120	120	240

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmre förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras. Ambitionen för uppdelningen är att en blandning ska uppnås mellan hyresrätter och bostadsrätter för samtliga delområden i detaljplanen. För det norra och södra delområdet väster om Gärdsåsgatan föreslås flerbostadshus blandas med par/radhus. Aktörerna förväntas därmed samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utveckling av området. I detta arbete ingår även att samverka kring de tillkommande bostäderna för par/radhus samt bygg- eller bogenenskap.

Övervägande

JM är fokuserade på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på expansiva storstäder.

JM har i sin ansökan visat på konkreta metoder för hur man knyter samman de olika områdena, bland annat genom att upplåta en aktivitetslokal för det lokala föreningslivet hyresfritt i tre år. Förmedling av lokalen är tänkt att ske genom stadsdelen Östra Göteborgs kultur- och fritidsförvaltning och kopplas till EU-projektet Unga i Öst, som syftar till att förbättra 15-24 åringars livssituation i stadsdelen.

För att skapa en blandning av åldrar, familjer och singelhushåll skapas lägenheter med blandade storlekar från 1-5 rum och kök.

JM kommer att arbeta med arbetsmarknadsinsatser i form av lärlingsplatser samt mentorsverksamhet och platsbesök för skolor.

För att skapa gemenskap och trygghet i bebyggelsen kommer JM att skapa gemensamma tvättstugor i bottenplan som utformas till gemenskapsutrymmen. Man kommer även att arbeta med att utforma trapphusen för att skapa möjlighet till möten mellan grannar. Längs första våningen kommer en del lägenheter att få egen entré direkt mot Gärdsåsgatan. JM kommer även att skapa odlingslotter som kan hyras av de boende i området.

JM har visat på bra och relevanta referensprojekt med bland annat gemensamhetslokaler samt arbetsmarknadsåtgärder och har tidigare genomfört framgångsrika projekt i

Göteborg. Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Boet marknadsför sig som ett nytänkande företag baserat i Stockholm och Göteborg med en uttalad vision om att skapa bostäder åt alla och bidra till en fungerande och effektiv bostadsmarknad. Bolaget arbetar främst med att skapa boenden med hyresrätt. Boet är ett dotterbolag till Söderbergs Förvaltnings AB, ett familjeägt fastighetsbolag grundat 1946 som har lång erfarenhet av att utveckla, förvalta och sälja primärt kommersiella fastigheter. Boets affärsidé är att erbjuda kvalitativa boenden med smarta men kostnadseffektiva lösningar. Boet är aktiva i storstäder, regionstäder och universitetsstäder och för en löpande dialog med kommuner och andra fastighetsägare för att hitta lämpliga projekt.

För att skapa bostäder som attraherar en bred målgrupp kommer Boet att ansöka om det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter i detta projekt, vilket medför en normhyra på 1 350 kr/kvm BOA och år (utöver de 10 % av hyresrätterna som ska ha en maxhyra på 1 000 kr/kvm bostadsarea och år). Detta innebär att lägenheternas månadshyra blir mycket låg i jämförelse med andra nyproducerade objekt.

Delar av Boets bottenvåningar kan ha publika ändamål för att bidra till tryggheten i området. Man kommer även att arbeta med utformningen av kvarteren och gårdsutrymmena för att skapa en tydlighet mellan privat och offentligt samt skapa mötesplatser.

Boet avser genom sina underentreprenader skapa arbetstillfällen för en till två personer lokalt i stadsdelen.

Boet är en ny aktör på Göteborgsmarknaden som inte tidigare fått markanvisning av staden.

Aktören har visat på relevanta referensprojekt där man bland annat arbetar med det statliga investeringsstödet. Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Botrygg bygger och förvaltar bostäder och samhällsfunktioner såsom äldreboende, gruppboenden, förskolor och skolor. Botrygg är verksamma i Linköping, Stockholm, Norrköping, Göteborg och Örebro. Idag omfattas fastighetsbeståndet av mer än 93 fastigheter med ca 2 600 lägenheter och ca 300 lokaler av olika storlek. Byggnationen sker i egen regi.

För bostadsrätterna avser Botrygg att prova Gårdsstensmodellen i projektet, vilket innebär att bostäderna kan köpas med en lägre insats av egenkapital och på detta sätt skapa bostäder som attraherar en bred målgrupp. Botrygg uppger i sin ansökan att deras hyror ligger ca 10-15 % under allmännyttans hyror, vilket görs medvetet som en social aspekt i deras arbete.

Botrygg har som ambition att tillskapa trygghetsbostäder.

Till bostäderna avser Botrygg skapa en gemensamhetslokal samt hobbyrum där det bland annat ska vara möjligt för cykelservice samt ha redskapsutrymme för gårdarnas skötsel.

Botrygg avser att anställa arbetslösa ungdomar från stadsdelen som står utanför arbetsmarknaden. Aktören har även ett nära samarbete med frivilligorganisationer och kommer bland annat att erbjuda dem lokaler om det finns efterfrågan.

Botrygg har sedan tidigare undertecknat samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt, och också levererat lägenheter enligt fastställt åtagande. Utöver ordinarie samarbetsavtal har Botrygg även undertecknat en överenskommelse där de åtar sig att hyra ut lägenheter till kommunen, i syfte att möjliggöra vidareuthyrning av genomgångslägenheter till målgruppen för bosättningslagen. Botrygg har lämnat ca 15 lägenheter till kommunen för nyanlända under 2016 och 2017.

Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen och har visat på bra referensprojekt med billiga lägenheter och gemensamhetslokaler.

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Bilaga 2 – Ungefärlig avgränsning av område

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

joachim.arcari@botrygg.se

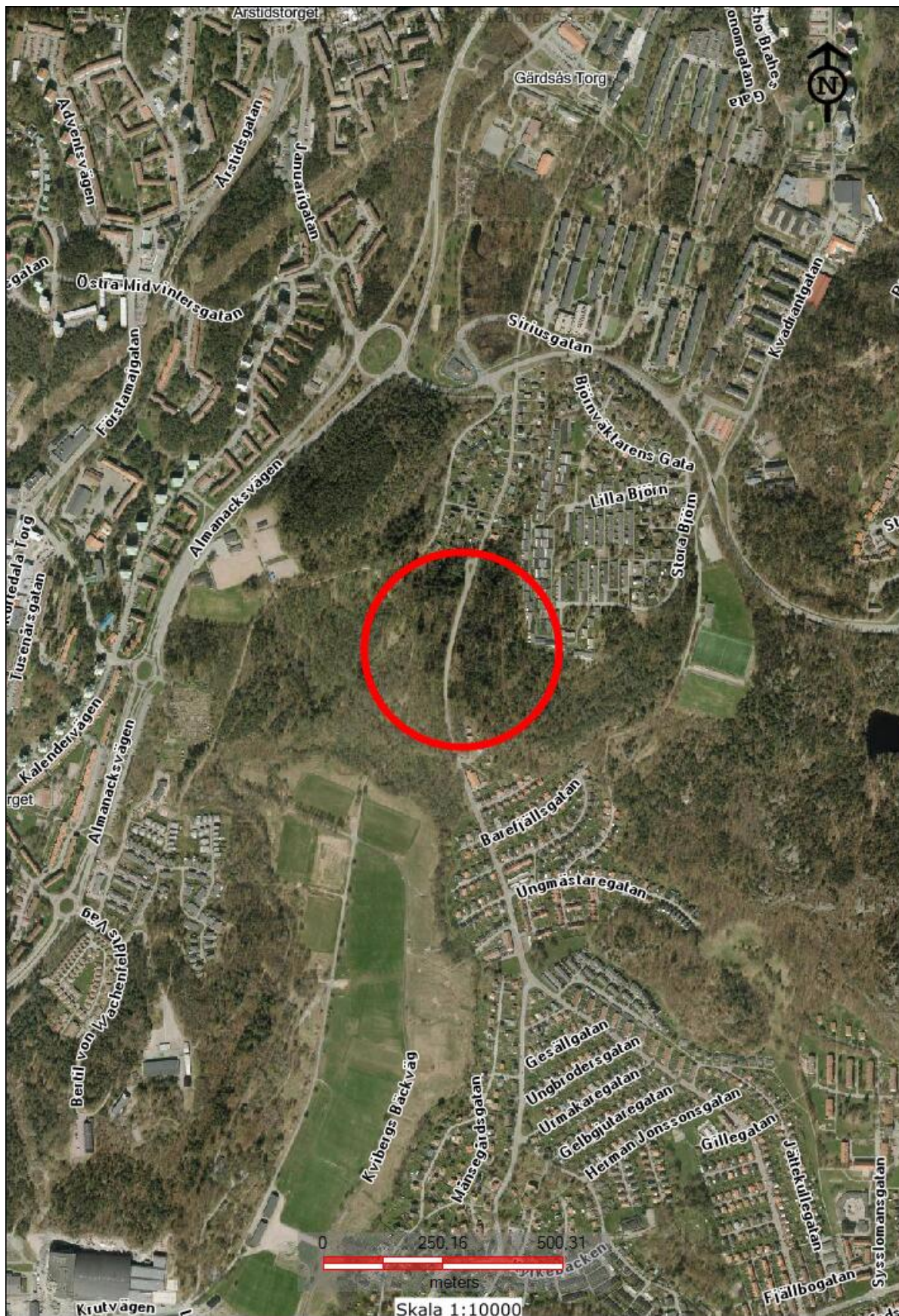
ferdinand.grumme@boetbostad.se

sara.johansson@boetbostad.se

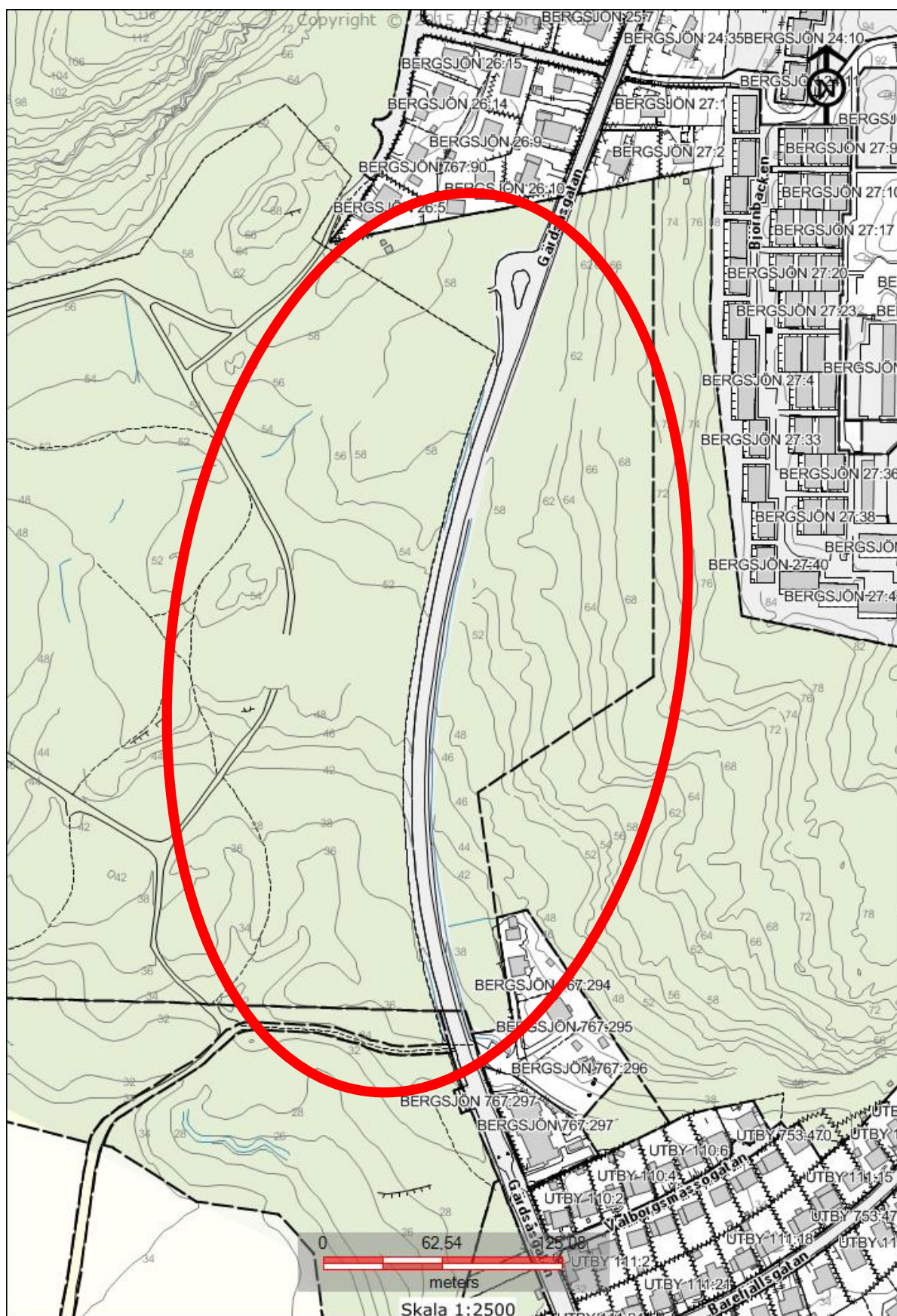
kristin.cadier@jm.se

henrik.orsjo@jm.se

Översiktskarta



Detalj-karta



Ungefärlig avgränsning av område

