

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 4352/18

Handläggare

Josefin Vesterlund

Telefon: 031-368 10 85

E-post: josefin.vesterlund@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för Kvibergs Park, småhus inom stadsdelen Kviberg

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Veidekke Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus vid Kvibergs park, del av fastigheterna Kviberg 741:36 samt Bergsjön 767:258.
2. Studor AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus vid Kvibergs park, del av fastigheterna Kviberg 741:36 samt Bergsjön 767:258.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.

Sammanfattning

Utifrån fokus på socialt hållbar stadsutveckling och integration har Fastighetskontoret studerat möjliga ytor för bebyggelse vid Kvibergs Park. Föreslaget område för markanvisning finns utpekade i *Program för Bergsjön (2016)* för blandad bebyggelse, bostäder, offentlig samt kommersiell service, med syfte att knyta samman Bergsjön och Utby.

Aktuellt område ligger utmed Gärdsåsgatan mellan Gärdsås och Utby ca 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheterna Kviberg 741:36 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.

Kommande detaljplan för området vid Kvibergs Park uppskattas preliminärt kunna innehålla totalt ca 300 bostäder. Planbesked är sökt och beviljat i och med den första etapp som markanvisades 2017 i form av 240 bostäder i flerbostadshus. Aktuell markanvisning omfattar 30 småhus. Ca 30 bostäder kommer även att sparas för en bygg- eller bostadsförening och/eller en mindre byggare. Dessa bostäder kommer att markanvisas i senare skede efter färdig detaljplan.

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande.

Fastighetskontoret har i utvärderingen kommit fram till att de två aktörer som bäst uppfyller utvärderingskriterierna är Studor AB samt Veidekke Bostad AB.

Ekonomiska konsekvenser

En översiktlig kostnadsbedömning har tagits fram, som i ett tidigt skede visar på en positiv exploateringsekonomi utifrån givna förhållanden. Den största ekonomiska frågan

för projektet är kapacitetsökning av Gärdståsgatan. Projektet medför sannolikt även tröskeeffekter för trafiken vad gäller biltrafik. Det är i nuläget oklart vad detta kommer att innebära för åtgärder och kostnader. Dessa eventuella kostnader bedöms dock preliminärt kunna hanteras inom projektet.

Studien för att bedöma ytor lämpliga för tillkommande bebyggelse har utförts med fokus på genomförandekonomi. Det innebär en strävan efter låga kostnader för infrastruktur och att i möjligaste mån undvika andra kostsamma åtgärder, exempelvis ledningsomläggning.

Barnperspektivet

Åtgärder för fler bostäder och en större blandning i området 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 boendebehoven ändras.

Jämställdhetsperspektivet

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

Mångfaldsperspektivet

En variation i boendeformer i området främjar mångfald eftersom möjligheten att hitta en boendeform som passar olika grupperns förutsättningar ökar. Med möjligheten för fler grupper att bosätta sig i ett område skapas också möjligheten till en större mångfald.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning småhus.

Med syfte att kunna erbjuda småhus inom staden till en bredare grupp efterfrågas i denna markanvisning en beskrivning av en modell för att hålla nere pris till kund. Det kan t ex handla om finansieringsmodeller eller lösningar för att hålla nere byggkostnader.

Miljöperspektivet

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

Omvärldsperspektivet

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

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

mattias.bjork@veidekke.se

martin@studor.se

Ärendet

Berört område för föreslagen markanvisning redovisas i bilaga 1. Fastighetskontoret efterfrågar beslut om markanvisning för småhus vid Kvibergs Park.

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

Föreslaget område för markanvisning är utpekad i *Program för Bergsjön* (2016). Utifrån detta har Fastighetskontoret studerat vilka ytor som kan vara lämpade för bebyggelse.

Programmets syfte är att skapa möjligheter för stadsutveckling och komplettering av bebyggelsen utifrån fokus på social hållbarhet och integration genom att knyta samman Bergsjön och Utby.

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. Inför tidigare samt aktuell markanvisning har Fastighetskontoret fastlagt att bebyggelsen inom det norra och södra delområdet väster om Gärdsåsgatan ska bestå av en blandning av flerbostadshus och par/radhus medan det östra delområdet företrädesvis ska bestå av flerbostadshus. Programmet anger även rörelsestråk, gröna spridningsstråk samt entréer till naturen och vattenstråk.

Planbesked är sökt och beviljat för utveckling av området. Kommande detaljplan uppskattas preliminärt kunna innehålla totalt ca 300 bostäder. En första etapp markanvisades 2017 i form av 240 bostäder i flerbostadshus. Aktuell markanvisning omfattar 30 småhus. Ca 30 bostäder kommer även att sparas för en bygg- eller bogemenskap och/eller en mindre byggare. Dessa bostäder kommer att markanvisas i senare skede efter färdig detaljplan.

Området

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Gärdsåsgatan mellan Gärdsås och Utby ca 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheterna Kviberg 741:36 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. Närmsta 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 så som butiker och vårdcentral.

Kollektivtrafik finns i form av buss som trafikerar Gärdsåsgatan. Närmsta hållplatserna är Gärdsåsgatan samt Valborgsmässogatan vilka båda ligger i anslutning till området.

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

Marken är till största del inte planlagd. Endast en liten del av området är planlagt som allmän plats: park, plantering, lekplats och dyl.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ca 30 bostäder i form av småhus.

Planbesked är sökt och beviljat i och med tidigare markanvisning för 240 bostäder på platsen. Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla totalt ca 300 bostäder. Utöver dessa bostäder ska planen innehålla en tomt om ca 7000 kvm för en F-3 skola för ca 300 barn alternativt en förskola. Detaljplanen ska även innehålla en tomt om ca 2000 kvm för boende med särskild service (BmSS). Utöver denna tomt ska kommunen ges möjlighet att hyra 8 stycken lägenheter för BmSS samt yta för gemenskap och personal. Dessa lägenheter ska vara integrerade i övrig bebyggelse.

Volymerna ovan är i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanarbetet. De aktörer som tilldelas markanvisningen förväntas skissa och samverka med de andra aktörerna som fått markanvisning i detta område.

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.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning småhus.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har accepterat ovanstående krav.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörernas organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Prissättning på marken

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger. Pris för småhus kommer på marknadsmässigt grund att fastställas av kommunen i ett senare skede.

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

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har fokus för denna markanvisning varit intressenternas ambitioner gällande social hållbarhet.

- Att kunna erbjuda småhus inom staden till en bredare grupp.
- En finansieringsmodell eller lösning som håller nere byggkostnaderna/pris till kund

Att redovisa 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:

- Veidekke Bostad AB
- Studor AB
- Framtiden/egnahemsbolaget
- Kärnhem bostadsproduktion AB
- FB Bostad AB
- Ikano Bostadsutveckling AB
- OBOS Projektutveckling AB
- GBJ Bostadsutveckling AB
- Space m2 For smart living AB
- Boklok Housing AB
- Development partner 09 AB
- Abreco AB/ PWBB Holding AB
- JM AB

Totalt har 13 ansökningar inkommit varav 12 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:

- Studor AB
- Veidekke Bostad AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Småhus
Veidekke Bostad AB	15
Studor AB	15
Totalt	30

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Andelarna av markanvisningen 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 fördelning göras. Ambitionen för uppdelningen av området är att en blandning ska uppnås av upplåtelseformer i hela området.

Aktörerna förväntas samverka 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 utifrån en helhetsbedömning att markanvisning för det aktuella området lämnas till Studor AB samt Veidekke Bostad AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

Fastighetskontoret bedömer att föreslagna aktörer har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling. Bolagen har även visat på bra och relevanta referensprojekt som tydligt redogör för tidigare genomförda projekt, samt beskriver på ett tydligt sätt vilka delar från tidigare genomförda projekt som man avser applicera i aktuellt projekt.

Studor AB har en hög ambitionsnivå utifrån alla hållbarhetsaspekter, dvs ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Aktören utmärker sig i sin redovisning av mycket relevanta och konkreta referensexempel som visar på hur god kvalitet till bra pris kan uppnås med noggrann planering för en god boendemiljö utifrån platsens befintliga värden samt en tät dialog genom hela projektet. Referensobjekten visar tydligt hur en blandning av storlekar och upplåtelseformer inom samma småhusområde kan åstadkommas.

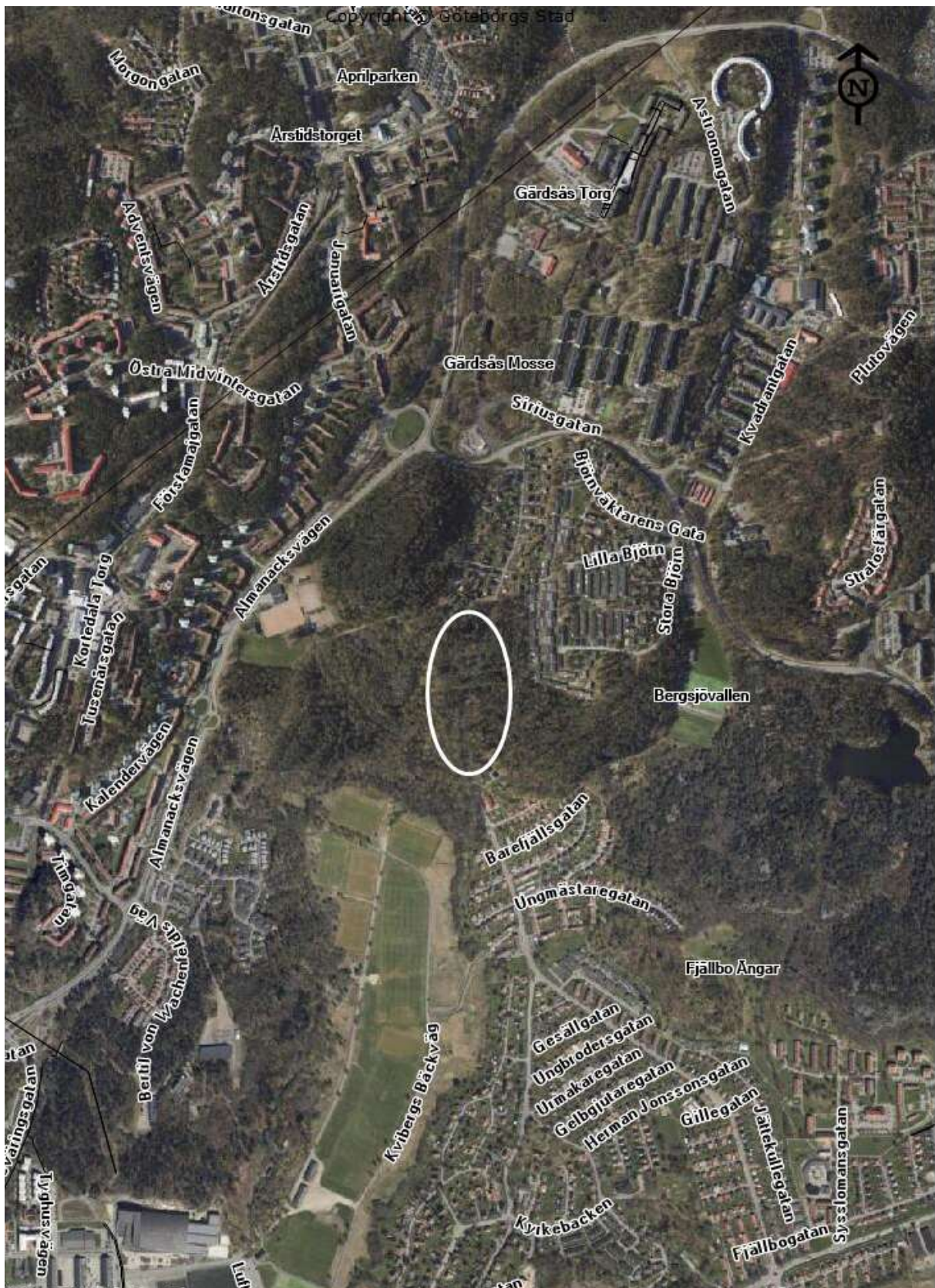
Veidekke Bostad AB utmärker sig med ett tydligt och starkt koncept och en modell för ett ekonomiskt och flexibelt boende för en bredare grupp samt mycket relevanta referensobjekt av hög kvalitet till bra pris. Aktören är genomgående tydlig i hur man arbetar kring hållbart boende utifrån alla perspektiv, dvs ekologiskt, ekonomiskt och socialt och åtar sig en rad konkreta projektspecifika aktiviteter under den kommande processen.

Båda bolagen bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

