



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-11-21
diarienummer 2674/16

Markavdelningen

Martin Öbo
telefon 368 11 29
e-post: martin.obo@fastighet.goteborg.se

Arrendeanvisning för Kajsträcka vid Röda Sten

Förslag till beslut

1. Fastighetskontorets uppdrag från fastighetsnämnden den 16 maj 2016 om att ge fler aktörer möjlighet att visa intresse, utannonsera platsen på marknaden samt att ge stadsdelsnämnden möjlighet att yttra sig, förklaras fullgjort.
2. Uppdraget avseende arrendeanvisning vid Röda Sten avslutas utan att någon aktör tilldelas arrendeanvisningen.

Ärendet

Allmänt

Fastighetsnämnden ska, enligt kommunfullmäktiges delegationsordning, inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser bl.a. bostadsfrågor och, i den mån det inte ankommer på annan, ansvara för på kommunen vilande uppgifter när det gäller bostadsförsörjning.

Göteborg bevitnade, tillsammans med övriga Europa under 2015, åtminstone för Sveriges del efterkrigstidens största migrationsström. Sverige som nation tog emot fler än 160 000 asylsökande under förra året. Påfrestningarna på det svenska samhället med anledning härav blev mycket stora. Under hösten 2015 och våren 2016 var flera av stadens verksamheter djupt involverade och engagerade i att på bästa sätt hantera situationen för de många nyanlända som kom till Göteborg.

Enligt en särskild lagstiftning – den så kallade Bosättningslagen (SFS 2016:38) – är respektive kommun skyldig att, efter anvisning av Migrationsverket, ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller på annan skyddsbehövande grund för bosättning i kommunen.

Migrationsverket anvisar för Göteborg kommuns del 880 personer för 2016. För 2017 kommer Migrationsverket att anvisa knappt 1 400 personer till Göteborg. Översatt till antal erforderliga bostäder för att möta de till Göteborg anvisades bostadsbehov, rör det sig om cirka 600 bostäder för 2016 och ca 1000 bostäder för 2017. Stadens bedömning av Migrationsverkets prognoser för anvisningar till Göteborg under 2018 är 500 personer, för 2019 350 personer och för 2020 är prognosen 400 personer, vilket motsvarar ett behov av ungefär 330 bostäder årligen.

Bostäder

Fastighetsnämnden gav i augusti 2015 fastighetskontoret i uppdrag att, tillsammans med lokalsekretariatet och i samverkan med stadsdelarna, AB Framtiden samt stadsbyggnadskontoret, peka ut platser för möjliga tillfälliga bygglov för minst 1 000 temporära bostäder i staden.

Våren 2016 beslutade fastighetsnämnden om sex platser för temporära bostäder. AB Framtiden har till stadsbyggnadskontoret lämnat in bygglovsansökningar på tre av dem, Askimsviken, Kärralundsvallen och Lemmingvallen.

Utöver platser för temporära bostäder arbetar kontoret i ett brett perspektiv för att finna boendelösningar för nyanlända på såväl kort som lång sikt. Framför allt handlar det om inhyrningar av ordinarie lägenheter från Framtiden, vilka hyrs ut i andra hand till nyanlända. I augusti 2016 fattade nämnden beslut om inhyrning av villavagnar som ska användas som mellanboende för upp emot 200 personer. En möjlighet som också har undersökts är flytande bostäder vid Röda Sten.

För att möta behovet av bostäder för nyanlända arbetar fastighetskontoret även med inhyrning av bostäder i Frihamnen, där Älvstranden Utveckling AB har anvisat mark till externa aktörer. Planen är att de aktörer som erhållit markanvisningen ska uppföra sammanlagt cirka 900 temporära bostäder i Frihamnen, fördelat på kategorierna studenter, nyanlända och företagsbostäder. Fastighetskontoret planerar att hyra in cirka 400 av dessa bostäder för nyanlända.

Röda Sten arrendeanvisning

Fastighetskontoret har bedömt att flytande boendelösningar kan vara ett intressant alternativ att pröva för att åstadkomma temporära boenden i staden. Kontoret har inventerat stadens kajer från Älvsborgsbron i väster till Marieholmsbron i öster. Den plats som – ur ett markägarperspektiv - identifierats som möjlig att prova för en större flytande boendelösning är kajsträckan vid Röda Sten.

Röda Sten ligger vid det södra fästet till Älvsborgsbron, cirka 4,5 km väster om Gustav Adolfs torg, och är ett välbesökt och uppskattat rekreationsområde för göteborgarna. Områdets lämplighet för ändamålet har inte prövats, detta förutsätts istället ske i samband med ansökan om förhandsbesked för bygglov om fastighetsnämnden beslutar att gå vidare med arrendeanvisningen vid Röda Sten.

Fastighetskontoret begärde vid fastighetsnämndens sammanträde den 16 maj 2016 att få i uppdrag att med arrende upplåta lämplig kajsträcka vid Röda Sten till Marin Konsult AB (orgnr 556896-9637) under förutsättning av att berörda nämnder i Göteborgs Stad bekräftade inhyrningsbehovet och tecknade avtal om inhyrning samt att Marin Konsult beviljades förhandsbesked för bygglov. Kontoret fick vid sammanträdet nämndens uppdrag att låta fler aktörer få möjlighet att visa intresse och att annonsera platsen på marknaden. Kontoret fick även i uppdrag att ge stadsdelsnämnden Majorna Linné möjlighet att yttra sig.

Dialog med stadsdelsförvaltningen Majorna Linné

Stadsdelsnämnden Majorna Linné har tillstyrkt förslaget om att upplåta kajplats för flytande temporära bostäder vid Röda Sten. Om de temporära bostäderna går vidare för bygglovsansökan förutsätter Stadsdelsnämnden att samråd sker. Stadsdelen påtalar i sitt

yttrande att boendeförhållandena inte är optimala då området ligger långt bort från service och tidvis upplevs öde, väderutsatt och otryggt. Otryggheten måste särskilt beaktas i den framtida planeringen. I samband med att ett eventuellt bygglov beviljas är det högprioriterat att se över ljus, gångstråk och övrigt som kan förbättra området för barn, ungdomar, kvinnor och män.

Arrendeanvisning

Fastighetskontoret har annonserat ut arrendeanvisningen på stadens hemsida under juni månad 2016 för att ge fler aktörer möjlighet att visa intresse. Ett så kallat jämförelseförfarande har tillämpats i samband med utvärderingen av ansökningarna.

Som förutsättning för arrendeanvisningen angavs att aktören skulle ansöka om och bekosta samtliga erforderliga tillstånd och undersökningar/utredningar som krävs för att säkerställa områdets lämplighet för ändamålet. Följaktligen skulle aktören bland annat ansöka om förhandsbesked för bygglov samt utreda förutsättningar för anslutning av vatten, avlopp och el m m.

Villkoren för arrendeanvisningen var att boendelösningen skulle omfatta mellan 100-200 boendeplatser i flytande boendelösning. Boendelösningen skulle inte byggas på plats utan transporteras dit och vara klar att tas i bruk inom tre månader efter tecknat arrendavtal. Kommunen efterfrågade en helhetslösning där aktören skulle förvalta boendeplatserna. Det skulle finnas en viss boendeservice med personal på plats och det skulle finnas förutsättningar för självhushåll eller möjlighet för aktören att tillhandahålla måltider. Kostnader för eventuell måltidsservice skulle inkluderas i den totala hyreskostnaden per boendeplats.

I samband med arrendeanvisningen efterfrågade fastighetskontoret kostnad/boendeplats utifrån ett tänkt scenario där kommunen tecknar avtal om inhyrning av 100 boendeplatser under 10 år. Detta scenario var ingen garanti för inhyrning utan skulle enbart tjäna som underlag för aktörens prissättning per boendeplats. Verkligt inhyrningsbehov, hyrestid och övriga hyresvillkor skulle klargöras i samband med kommande förhandling mellan vald aktör och kommunen inför tecknande av avtal om boendeplatserna. Under hösten har förutsättningarna ändrats och kontoret har därför efterfrågat pris/boendeplats för 1, 3 respektive 5 år. Detta på grund av att det långsiktiga behovet av en flytande boendelösning är svårt att förutse och ett tioårigt avtal med kommunen är inte längre aktuellt.

Under förutsättning av att villkoren för arrendeanvisningen är uppfyllda sker valet av aktör utifrån följande kriterier:

- Kommunens kostnad per boendeplats.
- Aktörens organisatoriska förmåga och ekonomiska förutsättningar.

Aktörernas organisatoriska förmåga och ekonomiska förutsättningar har bedömts översiktligt men en djupare bedömning behöver göras om staden väljer att gå vidare och förhandla om inhyrning med en eller flera av aktörerna.

Inkomna ansökningar

1. MarinKonsult Bengt Johannesson AB org.nr: 5568969637
2. Ocean Industries AB org.nr: 5590097910
3. Sweoffshore Maritime AB org.nr: 5568593916

Företag	Pris/plats/månad. Avser inhyrning för 100 personer. Exklusive moms
Ocean Industries AB Krav på 10-årigt arrendeavtal	1 år: 10 674 kr 3 år: 10 125 kr 5 år: 9 281 kr Självhushåll Avser boendeenheter om 18 - 27 kvm. En person per boendeenhet. Vid fler än en person per boendeenhet blir priset per plats lägre.
Sweoffshore Maritime AB	1 år: NEJ 3 år: 14 250 kr 5 år: 11 875 kr Självhushåll Avser boendeenheter om 16 kvm. En person per boendeenhet.
MarinKonsult AB	1 år: NEJ 3 år: 27 475 kr 5 år: 25 575 kr Kostnad för måltider 6000 kr /månad/person ingår i priset. Avser boendeenheter om 12 kvm. En person per boendeenhet.

Överväganden

Samtliga inkomna anbud redovisar priser där kommunens kostnad per boendeplats blir hög i jämförelse med andra inhyrningar som kommunen genomfört. Värt att notera är också att en av aktörerna (Ocean Industries) ställer krav på ett tioårigt arrendeavtal. Vid ett tioårigt arrendeavtal finns det en risk att den flytande boendelösningen ligger kvar outnyttjad vid kajen Röda Sten efter det att kommunens hyresavtal för de temporära bostäderna har löpt ut.

Riktade bidrag från staten, vilka avses täcka de kostnader som uppstår för bostadsanskaffning för nyanlända, utgår direkt till den enskilde nyanlände. Dessa bidrag kommer inte att täcka fastighetskontorets kostnader för inhyrning av en flytande boendelösning vid Röda Sten. Vid en eventuell inhyrning förutsätter fastighetskontoret därför att staden centralt bekostar mellanskillnaden.

Utöver hyreskostnaden kan ytterligare kostnader tillkomma i samband med en inhyrning av boendeplatser vid Röda Sten. Såväl tillkommande kostnader som finansiering behöver utredas vidare innan eventuellt avtal om inhyrning tecknas. Exempel på kostnader som kan tillkomma är kostnader för framdragande av erforderlig kommunalteknik (vatten- och avlopp m m) och för tillskapande av de trygghetsfrämjande åtgärder som uppmärksammas i yttrandet från Stadsdelsnämnden Majorna-Linné.

Mot bakgrund av de höga kostnaderna för inhyrning av boendeplatser vid Röda Sten, och Ocean Industries krav på ett 10-årigt arrendeavtal, föreslår kontoret att arrendeanvisningen inte fullföljs.

Skulle nämnden likväl välja att gå vidare med någon av aktörerna behöver företagets organisatoriska och ekonomiska förutsättningar utredas ytterligare och förhandling om förutsättningar för inhyrning ske med vald aktör.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Bilagor:

Bilaga 1 - Översiktskarta
Bilaga 2 - Detaljkarta

Protokollsutdrag

Kommunstyrelsen
SDF Majorna Linné
Ocean Industries AB
Sweoffshore Maritime AB
MarinKonsult Bengt Johannesson AB

Översiktskarta



Detaljkarta

