



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2013-10-02
diarienummer 0662/09

Markavdelningen

Sofie Bårdén
telefon 368 11 92
e-post: sofie.barden@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Klippan, Majorna

Förslag till beslut

1. Den byggintressent som lämnar det högsta anbudet på byggrätten i Klippan, får under ett år en avgiftsfri markanvisning för bostadsändamål.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med den byggintressent som lämnar det högsta anbudet för byggrätten i Klippan.

Ärende och bakgrund

Inom stadsdelen Majorna i Göteborg ligger Klippan, ca 4 km från centrala Göteborg. I november 2012 vann en ny detaljplan laga kraft (Dp 5120) för den västra delen av Klippan. Detaljplanen medger bland annat en ny byggrätt för bostäder, kontor, småindustri och kulturverksamhet om ca 2000 kvm bruttoarea, motsvarande ca 25 lägenheter, utmed Banehagsgatan. Aktuell markanvisning avser ta i anspråk denna byggrätt för bostadsändamål. Klippan är ett attraktivt område för bostadsetablering med en relativt låg andel boende, ca 530 personer. Fastighetskontorets bedömning är att ett tillskott i denna del av området med bostäder bidrar till att vidareutveckla området till en levande del av den täta blandstaden, vilket är en i översiktsplanen uttryckt strategi för området. Byggrätten som medges är ett flerbostadshus om 3-4 våningar. Byggnaden ska präglas av hög kvalitet och utformas med särskild hänsyn till närmiljön som är av kulturhistoriskt riksintresse.

Markanvisningen

Allmänt

Stadsdelen Majorna-Linné består av ca 60 % hyresrätter, 38 % bostadsrätter och ca 2 % äganderätter. Inom primärområdet Kungsladugård, där Klippan ingår, är situationen liknande med en övervägande andel hyresrätter, ca 75 %. Utifrån detta bedömer fastighetskontoret att bostäderna bör upplåtas som bostadsrätter eller äganderätter. Ett förslag i det här sammanhanget är att låta olika byggintressenter anmäla intresse för markanvisningen genom anbud. Det är ett vanligt tillvägagångssätt i andra kommuner, till exempel i Stockholms stad. I Stockholm läggs alla anbud upp på exploateringskontorets hemsida. Det innebär att högsta anbud vinner, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls. I Klippan finns en genom detaljplan färdig byggrätt med givna ramar för vad det här projektet ska innehålla och uppfylla. Fastighetskontorets bedömning är att Klippan är ett lämpligt projekt att testa den anbudsmodell som Stockholms stad arbetar efter. Tanken är att låta

markanvisa byggrätten för bostadsändamål i form av bostadsrättslägenheter till den intressent som lämnar in det högsta anbudet under förutsättning att byggherren klarar att tillämpa fastighetsnämndens program för miljöanpassat byggande från 2009 och att den har en tillräckligt stabil ekonomi för att kunna genomföra projektet. Anbudet kommer att offentliggöras först efter att beslut om vem som får markanvisningen har fattats.

Fastighetskontoret har redan en gång tidigare annonserat om aktuell markanvisning på kommunens hemsida och intresset att få markanvisning i Klippan var stort. Sammantaget var det 17 byggherrar som anmälde intresse och flera av dessa har en verksamhet och kompetens som gör att de är intressanta både för aktuell markanvisning men också för andra om de visar intresse för dessa. Med anledning av detta avser fastighetskontoret gå ut enskilt till var och en av dessa och ge dem möjlighet att lämna ett anbud på aktuell byggrätt. Aktuellt förslag till markanvisningsprocess innebär ett omtag där fler byggherrar än nedan angivna kan komma att lämna anbud.

De intressenter som sedan tidigare lämnat in skriftlig intresseanmälan för markanvisningen är:

Bostäder

- Hökerum Bygg AB
- BJC Group
- Svenska Hus
- Tommy Byggare AB
- Jålab AB
- Förvaltnings AB Brunnen
- Sverigehus i Gbg
- Ivar Kjellbergs Fastighets AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Västkuststugan AB
- Vättersnäs Förvaltnings AB
- Iquity Development AB
- Peab Sverige AB
- Botrygg Bygg AB
- Sefa AB
- Veidekke Bostad AB
- KB Majorna 720 genom Opalens fastighetsförvaltning AB

Fastighetskontoret förslår att markanvisning lämnas till:

- Den byggintressent som lämnar det högsta anbudet på byggrätten i Klippan, Majorna.

Sammanfattande bedömning

Samtliga av de 17 aktörer som anmält intresse för aktuell markanvisning skulle kunna genomföra projektet på ett bra sätt men utifrån att kommunen väljer att föreslå ett nytt förfarande, får det ses som ett omtag av processen. Anbudet blir avgörande för vem som slutligen får möjlighet att uppföra byggnaden i Klippan, Majorna. Liksom i Stockholm

bör markanvisning genom anbud göras i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika delar. För Göteborg kan det vara av intresse att börja med ett sådant tillvägagångssätt i de lägen det finns färdiga byggrätter att anvisa. Det ger också fler intressenter möjlighet att snabbare ta sig in på marknaden i Göteborg.

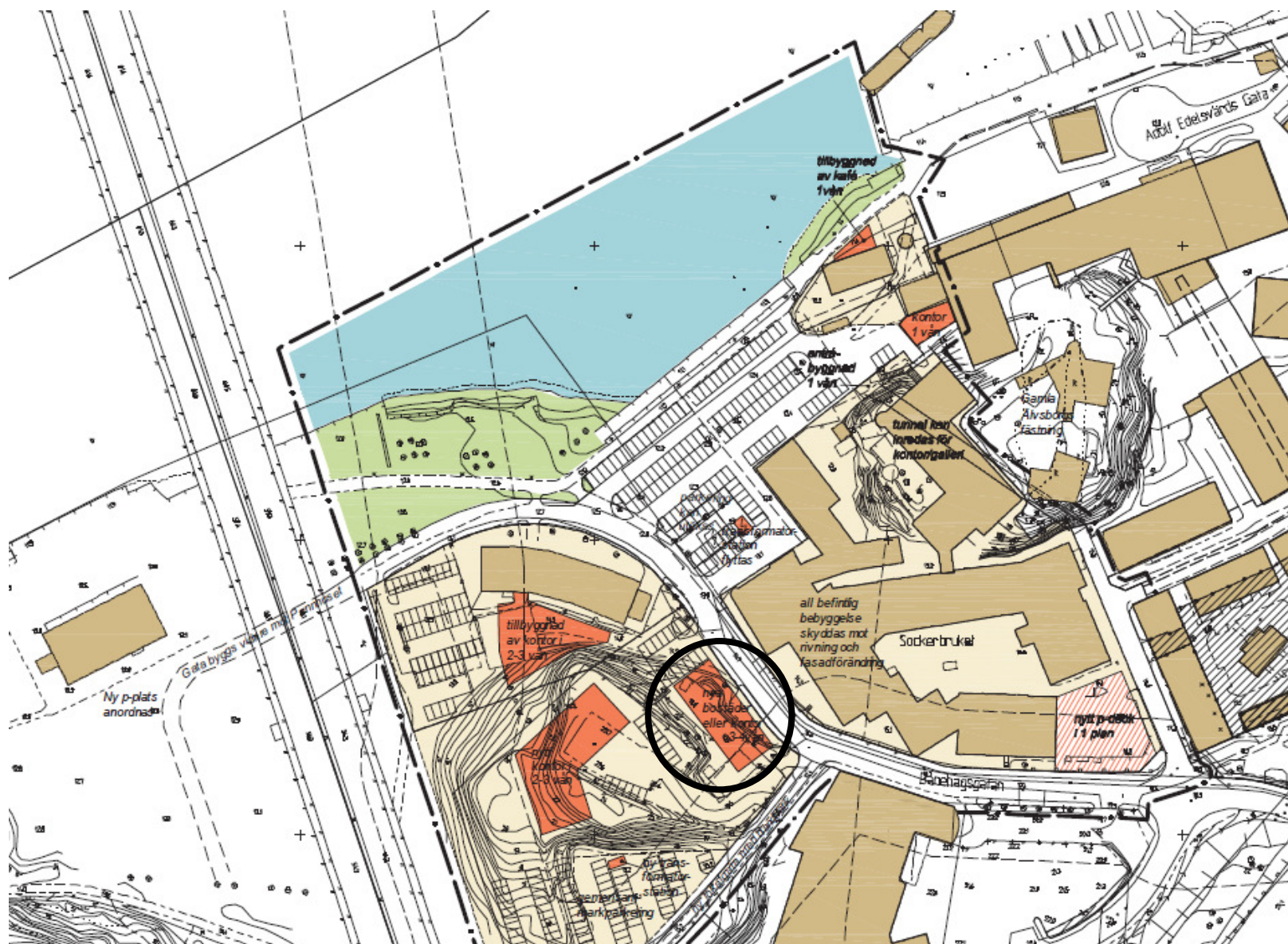
Christina Johnsson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor
2 kartor



Bilaga 1. Klippans läge i staden



Bilaga 2. Aktuell byggrätt som markanvisningen avser.