Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2017-05-22
diarienummer 5524/16

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

Markanvisning för bostäder på Södra Viktoriagatan, inom stadsdelen Vasastaden

Förslag till beslut

1 BRF Lyckan får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder på Södra Viktoriagatan inom fastigheten Vasastaden 11:11
2 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan.

Ärende och bakgrund

Föreningsgatans villaområde byggdes ursprungligen ut efter en stadsplan från 1877 och flertalet av de villor som ligger i området byggdes ganska snart därefter. Området är av kulturhistoriskt värde och finns med i kommunens bevarandeprogram. I övrigt domineras närområdet av flerbostadshus. En ny detaljplan för området togs fram 1996 med syfte att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön på platsen. Detaljplanen inkluderade samtidigt nybyggnation på två fastigheter. Den aktuella tomten – Vasastaden 11:11 - som idag är obebyggd ligger på Södra Viktoriagatan 31och används för parkering. Gällande detaljplan innehåller en byggrätt på 650 kvm bruttoarea ovan mark i högst tre våningar. Eftersom den tillkommande byggnaden ligger i ett kulturhistoriskt intressant sammanhang ska den i form och material anpassas till angränsande byggnader. Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret alternativt med en långsiktig lösning i närområdet.

Tomten berörs även av en ändring av detaljplan för Västlänken- järnvägstunneln. Detaljplanen är antagen, men för närvarande överklagad. Enligt denna ändring ska den södra delen av tomten vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggning är att skapa tillgänglighet till ett frånluftsschakt vid berget väster om tomten. Samordning med trafikverket kommer att behövas vad gäller tid för utbyggnad av den aktuella byggrätten.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborg stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet har skett i två steg. Först har en bedömning gjorts av att aktören lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter har ansökningarna bedömts utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Projektspecifika förutsättningar
Inriktningen för denna markanvisning är att bostäderna ska genomföras i form av en byggemenskap. Med byggemenskap menar vi en grupp människor som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Det är i första hand ett sätt att genomföra ett bostadsbyggande men kan också ha karaktär av ett gemenskapsboende. Detta är dock inget krav i denna markanvisning.

En viktig princip för byggemenskaper är alltså att de som ska bo i ett hus bestämmer hur det ska utformas och vilka kvaliteter det ska ha. Förutom gestaltning av byggnaden ansvarar byggemenskapen också för t ex projektering, finansiering och upphandling av entreprenör. I ett tidigt skede kan en byggemenskap bestå av en mindre grupp som sedan successivt fylls på.

Markanvisning till byggemenskaper består initialt av ett skede då den utvalda byggemenskapen förväntas utveckla och konkretisera sitt projekt. Efter 6 månader, eller tidigare om det bedöms lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Vid denna avstämning ska förening eller annan organisationsform vara klar och projektidén vara utvecklad. Den kompetens som krävs för att genomföra projektet ska vara knuten till föreningen, finansieringen av tidiga skeden (projektering mm) ska vara säkerställt och projektplan som inkluderar tidplan samt finansieringsplan ska finnas. I efterföljande skede konkretiseras projektet. Innan köpeavtal kan bli aktuellt ska gruppen vara fullständig och interna avtal om t ex ansvarsförhållanden finnas. Finansiering av bygget ska vara klart och entreprenadavtal och bygglov vara förberett. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under båda dessa skeden.

Krav enligt markanvisningspolicy
Mångfald i boende
Inriktningen för denna markanvisning är att projektet ska genomföras i form av en byggemenskap. Detta innebär en stor möjlighet för de som kommer att bo i huset att forma sitt eget boende. Upplåtelseform för byggemenskaper kan vara t ex bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. I närområdet – primärområde Vasastaden samt Landala – dominerar hyresrätter.

Ekologisk hållbarhet
Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet
För att vara aktuell för markanvisning ska byggemenskapen kunna visa att det finns organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. För att kommunen ska kunna göra en bedömning av detta ska följande förutsättningar vara uppfyllda och framgå av ansökan:

- En intressegemenskap ska finnas. Avsikt att bilda en förening, om markanvisning erhålls, ska framgå av ansökan (alternativt om den redan är

bildad). Av föreningens stadgar ska framgå att avsikten är att bilda en byggemenskap.
- En översiktlig idé ska finnas kring hur projektet ska genomföras, hur rätt kompetens kommer att knytas till projektet och hur kostnader kommer att hanteras initialt av gruppen.

Fastighetskontoret ska kunna begära in kompletterande underlag för att göra denna bedömning.

Bedömningskriterier
En förutsättning för att vara aktuell för markanvisning är att ovan angivna krav uppfylls. Fastighetskontoret kommer därefter att föreslå markanvisning till den byggemenskap som enligt kontorets bedömning bäst möter förutsättningarna i markanvisningen utifrån en samlad bedömning av projektets övergripande idé. Detta inkluderar intressegemenskapens idéer om det framtida boendet (storlek, utformning etc), eventuella gemensamma funktioner och viktiga värden som ska eftersträvas i boendet. Hållbarhet står i fokus för bedömningen, såväl ekologisk som social, och hur projektet kan bidra till den aktuella platsen. Det är dessutom meriterande att redan i detta skede kunna redovisa en tydlig plan för hur projektet ska genomföras.

Prissättning på marken
För bostadsrätter kommer marken att säljas och för detta projekt är markpriset för bostadsrätter 20 000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 85 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 85 000 kr/kvm BOA ska bolaget betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskilling som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket.
Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsetidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart 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.

Bedömning och val av intressenter
Inkomna ansökningar
De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Bo Ihop
- BRF Södra Viktoriagatan
- BRF Lyckan
- Folkstaden
- BRF Gothstan
- Bygg.Gem ekonomisk förening
- Ett liv för alla
- BRF Lyktan
- Byggemenskap samspelet
- BygGemVasa
- Glantz
- GRO

- Götebo
- Vi Byggemenskap och boförening
- Byggemenskap Finrummet
- Radar
- Intressegemenskapen Södra Viktoriagatan

Eftersom inriktningen för denna markanvisning har varit att anvisa till en bildad intressegemenskap som har för avsikt att själva planera, låta bygga och sedan bo i byggnaden, har bedömningen koncentrerats på de ansökningar där de framtida boende själva ingår. Majoriteten av de sökande har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen och flertalet har även lämnat en redovisning av hur de avser genomföra projektet.

Många av ansökningarna är relativt likvärdiga utifrån grundförutsättningar som definierats enligt markanvisningspolicyn och fastighetskontoret har i urvalsarbetet därför bedömt det som särskilt meriterande att redan i detta skede kunna redovisa en tydlig plan för hur projektet ska genomföras och hur väl man har lyckats integrera såväl ekologiska som sociala aspekter under hela processen, från planering till inflyttning.

Utöver ovanstående ansökningar har ett antal enskilda personer annonserat intresse att ingå i en byggemenskap. Dessa ansökningar har inte ingått i urvalsarbetet

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

- BRF Lyckan

Markanvisningen till BRF Lyckan avser bostadsrätt i enlighet med intressegemenskapens ansökan.

Anvisningen lämnas med inriktningen att projektet ska genomföras i form av en byggemenskap.

Övervägande
BRF Lyckan är en ekonomisk förening som bildades 2015 med syfte att bilda en byggemenskap. Föreningen består av fem hushåll med relativt lika bakgrund och behov och byggemenskapen är fulltalig utifrån vad som är möjligt att åstadkomma på Södra Viktoriagatan. Personerna känner varandra sedan tidigare och de har tydliga idéer om hur de ska kunna underlätta sina möjligheter att få till en mer hållbar vardag och en ökad hållbarhet i Göteborg. Ett av deras tre värdeord är begränsad miljöpåverkan och fastighetskontoret ser positivt på flera av de idéer som presenterats i ansökan, bland annat att de har för avsikt att skapa en gemensam el-bilpool för två parkeringsplatser och att gården i största möjliga utsträckning ska vara grön med möjligheter till odling med mera. Även de idéer som presenterats vad avser gemensamma utrymmen känns genomtänkt med funktioner som kommer att ge de boende ett mervärde och stärka den sociala samvaron i byggmenskapen såsom exempelvis ett gemensamt lekrum och hobbyrum. Utöver de idéer som har presenterats vad gäller ekologisk och social hållbarhet så bedömer fastighetskontoret att föreningen har en hög ambitionsnivå vad gäller byggnadens utformning och att beskrivningen av hur de kommer att genomföra byggnationen är genomtänkt och vittnar om att medlemmarna kommer att vara delaktiga under hela processen, från planering till byggnation och inflyttning.

Föreningen har även idéer om hur de ska hantera situationer som kan komma att bli konfliktfyllda, t ex hur fördelning av lägenheter ska ske. Fastighetskontoret tror att denna medvetenhet stärker möjligheterna att genomföra det här projektet som en byggemenskap. Generellt sett präglas föreningens stadgar av ett stort mått av demokrati, där alla hushåll i ett tidigt skede har samma andelstal och därmed också delar lika på de ekonomiska kostnaderna till dess slutliga andelstal finns. Det egna kapitalet förutses täcka kostnader för projektering fram till produktionsstart/tillträde av mark, varvid byggkreditiv tar vid.

Lyckan vill starta byggnationen så snart som möjligt och deras bedömning är att det är realistiskt med byggstart under 2017. Vad avser tidplan för genomförandet av projektet, behöver fortsatt avstämning ske med trafikverket.

Flera av ansökningarna i denna markanvisning håller hög kvalitet och visar på att det finns ett stort intresse av att genomföra projekt i form av byggemenskaper i det här läget. Kontoret kan också konstatera att av de intressegemenskaper som har lämnat in ansökan om markanvisning för Södra Viktoriagatan har flera relativt väl utvecklade strategier för att planera, låta bygga och senare bo i en byggemenskap.

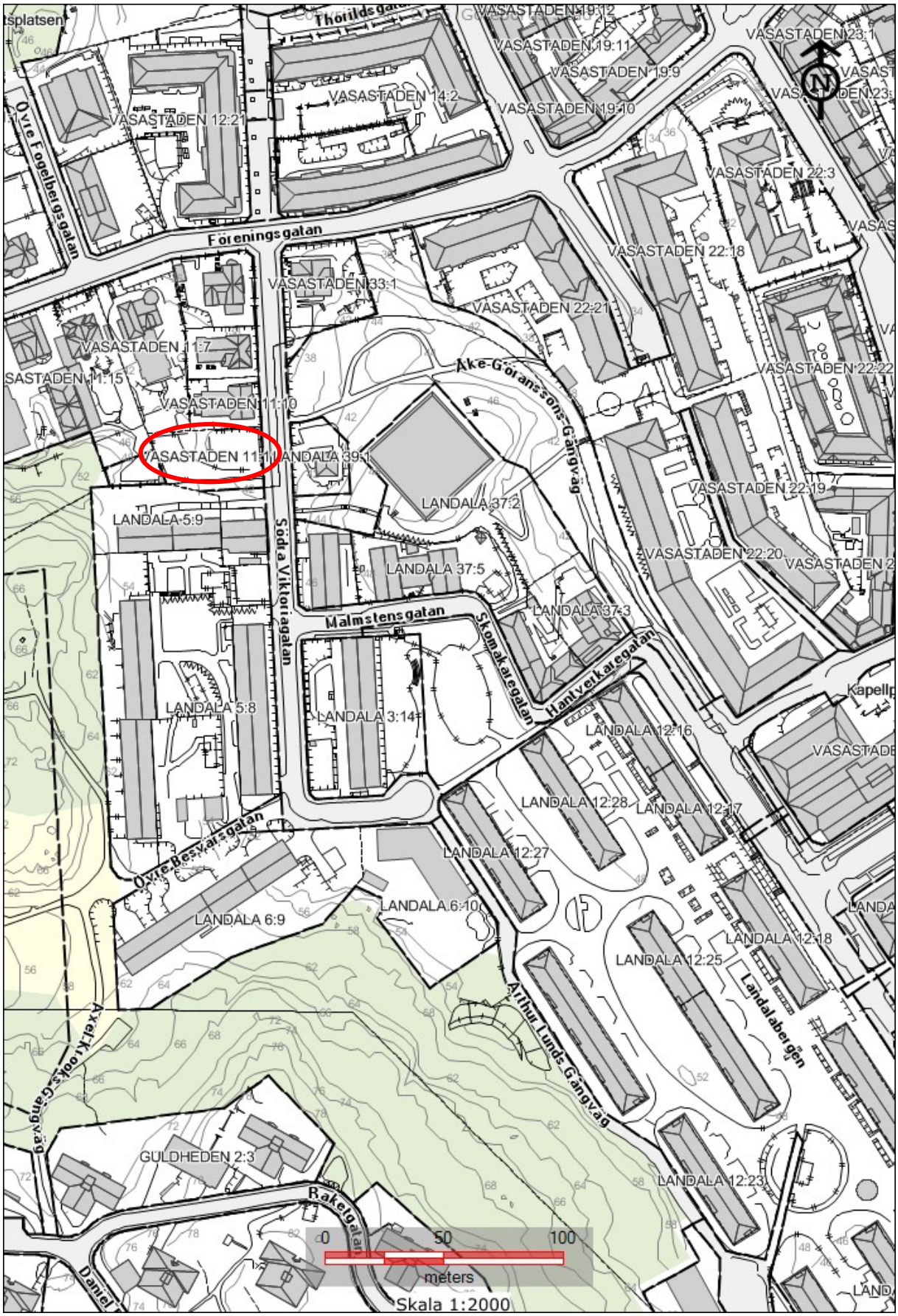
Martin Öbo
tf Fastighetsdirektör

Karin Fryberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:
Byggemenskapen Lyckan ekonomisk förening
c/o Chytraeus
Ekollonvägen 193
443 50 Lerum
elin.chytraeus@gmail.com

Bilaga
Översiktskarta
Detaljkarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-05-22. Dnr 5524/16

Översiktskarta

Detaljkarta