

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-09-21

Diarienummer 1904/20

Handläggare

Charlotte Karlsson

Telefon: 031-3681323

E-post: charlotte.karlsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för kvarter 6 inom Bussgaragetomten, en del av Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Magnolia Bostad AB erhåller markanvisning under 18 månader för bostäder och kompletterande centrumlokaler i kvarter 6, inom *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet*, belägen på fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10, 724:61, Sandarna 24:1 samt 725:1 i stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna, enligt bilaga 1.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan.
3. Fastighetsnämnden godkänner att blivande fastighet enligt bilaga 1 överläts i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar och därmed genomföra försäljning av aktuell fastighet enligt punkt 3 ovan.

Sammanfattning

Detaljplanen, benämnd *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021*, vann lagkraft 2018-11-06 och medger nybyggnad av bostäder inom Kungsladugård och Sandarna. Inom delområdet gamla Fixfabriken pågår byggnation av bostäder. Delområdet kallat Bussgaragetomten är nu färdigt för markanvisningar av områdets byggrätter. Bussgaragetomten består av 6 kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Kvarter 6, enligt bilaga 1, omfattar 11 687 kvm ljus BTA bostäder bestående av hyresrätter (30%) och bostadsrätter (70%) samt mindre inslag av kompletterande centrumlokaler (250 kvm).

Efter tidigare genomförd markanvisningstävlan för kvarter 5 inom Bussgaragetomten, med pris som tävlingskriterium, har förutsättningar för områdets marknadsvärdering och prissättning av övriga byggrätter erhållits. Markanvisning genom jämförelseförfarande har därmed varit möjligt inom kvarter 6. Som ett led i främjandet av lägre presumtionshyresnivåer och därmed ökade möjligheter för fler invånare att efterfråga nyproducerade hyresbostäder, har ansökande bolags angivna hyresnivå för hyresrätter inom markanvisningen utgjort ett av två jämförelsekriterier. Det är också viktigt för

Staden att tillskapa ett stort antal nya bostäder så att fler hushåll skall kunna erbjudas en bostad. För att främja detta har ansökande bolags antal lägenheter för uppförande inom anvisat kvarter likaså valts som jämförelsekriterium för markanvisningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Anvisad mark inbringar försäljningsintäkt till Staden om 145 887 200 SEK.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet genomförs i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska finnas för bolagets byggnation och övriga verksamhet. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inommiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" tillämpas.

Kvarteren utformas med gårdsmiljöer för att skapa bullerfria utemiljöer för såväl unga som gamla.

Bedömning ur social dimension

Barnperspektivet

Områdets detaljplan är utformad för att skapa miljö för lek och rörelse och trygg vistelse för barn. Gång-, cykelvägar och lekytor har utformats med barns trygghet i focus.

Mångfaldsperspektivet, socialhållbarhet och sociala åtaganden

Kringliggande befintlig bostadsbebyggelse består till 73% av bostäder med hyresrätt. Den nya bebyggelsen inom Bussgaragetomten kommer att ha en något högre andel bostadsrätter jämte hyresrätter. Den framtida totala bebyggelsen kommer därmed att utgöras av ca 71% bostäder med hyresrätt. Genom detta skapas en något jämnare blandning av boendeformer i den slutliga bebyggelsen. Området kommer vara tillgängligt och attraktivt att röra sig i och genom för alla i staden. Markanvisat bolag förbinds att erbjuda uthyrning av 4st lägenheter till kommunen, för vidareuthyrning till hushåll med medicinska eller sociala skäl till prioriterat behov. Därtill ges även kommunen möjlighet att hyra 8st BmSS lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsytor.

Jämställdhetsperspektivet

Områdets kvalitetsprogram för allmänplats och kvartersmark beaktar upplevd och verklig trygghet vid rörelse och uppehållande inom området, för såväl kvinnor och män som flickor och pojkar.

Området utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktions- och åldershinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

Bilagor

1. Omfattning kvarter 6
2. TU-karta

Ärendet

Tilldelning av markanvisning till Magnolia Bostad AB under 18 månader för bostäder i kvarter 6 inom Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet, belägen på fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10, 724:61, Sandarna 24:1 samt 725:1 i stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna.

Beskrivning av ärendet

Ärende

Detaljplanen, benämnd *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021*, vann lagakraft 2018-11-06 och medger nybyggnad av bostäder inom Kungsladugård och Sandarna. Inom delområdet gamla Fixfabriken pågår byggnation av bostäder. Delområdet kallat Bussgaragetomten är nu färdigt för markanvisningar av områdets byggrätter. Bussgaragetomten består av 6 kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Kvarter 6, enligt bilaga 1, omfattar 11 687 kvm ljus BTA bostäder bestående av hyresrätter (30%) och bostadsrätter (70%) samt mindre inslag av kompletterande centrumlokaler (250 kvm).

Efter tidigare genomförd markanvisningstävlan för kvarter 5 inom Bussgaragetomten, med pris som tävlingskriterium, har förutsättningar för områdets marknadsvärdering och prissättning av övriga byggrätter erhållits. Markanvisning genom jämförelseförfarande har därmed varit möjligt inom kvarter 6. Som ett led i främjandet av lägre presumtionshyresnivåer och därmed ökade möjligheter för fler invånare att efterfråga nyproducerade hyresbostäder, har ansökande bolags angivna hyresnivå för hyresrätter inom markanvisningen utgjort ett av två jämförelsekriterier. Det är också viktigt för Staden att tillskapa ett stort antal nya bostäder så att fler hushåll skall kunna erbjudas en bostad. För att främja detta har ansökande bolags antal lägenheter för uppförande inom anvisat kvarter även valts som jämförelsekriterium för markanvisningen.

Bakgrund

Bussgaragetomten omfattas idag av fastigheterna Kungsladugård 14:10, 724:61 samt Sandarna 24:1 och 725:1. Efter genomförd fastighetsbildning kommer varje kvarter att utgöra en fastighet. Detaljplanen medger uppförande av cirka 850 bostäder inom blivande fastigheter samt kompletterande verksamheter i befintliga bevarade byggnader.

Bussgaragetomten domineras idag av en hallbyggnad, ett verkstadsgarage, trafikytor samt två industribyggnader av tegel. Hallbyggnaden uppfördes som garage till Göteborgs Spårvägars bussar på 70-talet och nyttjas till bussgarage än idag, men inrymmer även en inomhusgokartbana. Den större av de två industribyggnaderna av tegel kallas GS-hallen och uppfördes på 1950-talet huvudsakligen till gymnastik och fritidsverksamheter för anställda på Göteborgs spårvägar. Den mindre av tegelbyggnaderna, kallad Linneförrådet, uppfördes på 1920-talet och utgjorde värmecentral, tvätt och förrådsbyggnad åt Spårvägen. GS-hallen och Linneförrådet bevaras emedan hallbyggnaden och verkstadsgaraget rivs.

Exploateringen av Bussgaragetomten kommer tillsammans med utvecklingen av området kring gamla Fixfabriken att bygga ihop Kungsladugård-Majorna-Sandarna-Klippan. Utbyggnaden kommer att skapa en levande miljö där nya och äldre bevarandevärda

byggnader blandas. Det ger en varierad stad och skapar förutsättningar för intressanta mötesplatser, både för boende och besökare. Gammal och ny bebyggelse ger en mer livfull stadsdel och underlättar för verksamheter att fortsätta finnas kvar i området. Utbyggnaden av allmänplats dimensioneras för rörelser till fots och med cykel och inriktas mot att utveckla en miljö för lek och rörelse, med plats för rekreation och fritid.

Kringliggande befintlig bostadsbebyggelse består till 73% av bostäder med hyresrätt. Den nya bebyggelsen inom Bussgaragetomten kommer att ha en något högre andel bostadsrätter jämte hyresrätter. Den framtida totala bebyggelsen kommer därmed att utgöras av ca 71% bostäder med hyresrätt. Genom detta skapas en något jämnare blandning av boendeformer i den slutliga bebyggelsen.

Detaljplanen reglerar mycket detaljerat utformning av kommande bebyggelse och kringmiljö. Planen är utformad för att skapa skiftande byggnadshöjder mellan och inom kvarteren. Höjderna varierar mellan 3—7 våningar. Tegel föreskrivs som fasadmateriäl på kvartersfasader. Tak utförs med taklutning på 20—30 grader. Omfattning av takkupor, glasade ytor, portikplaceringar, balkonginglasning, våningshöjd i markplan m.m. är noggrant reglerat i detaljplanen.

Förutsättningar för markanvisningen

Den aktuella markanvisningen avser ca 11 937 kvm ljus BTA i enlighet med gällande detaljplan med inriktning hyresrätt och bostadsrätt samt kompletterande centrumlokaler.

Ny detaljplan för området har tagits fram och vann laga kraft 2018-11-06.

Ett färdig utformat markanvisningsavtal med reglering av projektets förutsättningar och villkor avseende kvalitets-, miljö-, tillgänglighets- och övriga projektkrav är framarbetat och har ingått i inbjudningshandlingarna.

Markanvisningsmetod

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2020-04-15 – 2020-06-08.

Inkomna ansökningar har utvärderats utifrån en urvalsmodell som är kopplad till såväl projektspecifika krav som kvalificeringskrav samt jämförelsekriterier kopplade till årshyra för hyresrätter och totalt antal planerade lägenheter inom markanvisningen.

Utöver jämförelsekriterierna skall anbudslämnare uppfylla kvalificeringskrav bestående av ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar för genomförandet. Anbudslämnaren skall även acceptera markanvisningens projektspecifika krav, inkluderande bland annat acceptans av det markanvisningsavtal med tillhörande bilagor som ingår i inbjudningshandlingarna. För att komma ifråga för anvisningen måste även ansökan uppfylla aktuella formkrav.

Markanvisningen ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterat de projektspecifika kraven som gäller för markanvisningen och
- uppfyllt de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och
- accepterat utformning och innehåll i inbjudningshandlingarnas markanvisningsavtal med tillhörande bilagor för anvisningen och
- med utgångspunkt i jämförelsekriterierna bedöms mest lämpad för markanvisningen.

Projektspecifika och generella krav

I samband med markanvisningar har fastighetsnämnden möjlighet att ställa såväl generella som projektspecifika krav på tillkommande bebyggelses innehåll och på den aktör som får anvisningen. Kraven utgår från de inriktningar som finns angivna i stadens markanvisningspolicy.

Mångfald i boendet

Uppförda bostäder inom markanvisningen skall innehålla 30% hyresrätter samt 70% bostadsrätter.

I markanvisningsavtalet kravställs att området skall utformas så att god tillgänglighet för personer med funktionshinder tillgodoses.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Enligt markanvisningsavtalet förbinds bolaget att erbjuda uthyrning av 4st lägenheter till kommunen, för vidareuthyrning till hushåll med medicinska eller sociala skäl till prioriterat behov samt ges även kommunen möjlighet att hyra 8st BmSS lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsytor.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska finnas för bolagets byggnation och övriga verksamhet. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas.

Verksamhetslokaler

Uppförd byggnation inom markanvisningen skall innehålla inslag av verksamhetslokaler i markplan i enlighet med markanvisningsavtal och detaljplan.

Övriga krav

- Det sökande bolaget skall acceptera innehåll och utformning i inbjudningshandlingarna presenterat markanvisningsavtal, med bilagor. Bolaget förbinder sig även att underteckna likalydande markanvisningsavtal.
- Utformning och utförande av utemiljö inom kvartersmark skall följa intentioner som beskrivs i områdets kvalitetsprogram för utemiljö.
- Utformning och utförande av byggnader och utemiljö skall följa intentioner som beskrivs i detaljplanens tillhörande planbeskrivning.

Kvalificeringskrav

För att komma ifråga för anvisningen skall ansökande bolag uppfylla angivna kvalificeringskrav. Samtliga krav framgår av förutsättningarna för anvisningen som presenterats på stadens hemsida. Kvalificeringskraven för denna anvisning består av att bolaget skall ha:

- Tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att genomföra projektet med god kvalitet.
- Tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet.

Vidare skall inkommen ansökan uppfylla ställda formkrav.

Organisatoriska förutsättningar

För markanvisningen ställs kvalificeringskrav gällande ansökande bolagets organisatoriska förutsättningar till att kunna genomföra projektet. Skriftligt CV för projektorganisation, inklusive referensprojekt, har inhämtats och ingått i underlaget för bedömning av om kvalificeringskravet uppfylles av ansökande bolag. Även resultatet av bolagets eventuella tidigare genomförda projekt har beaktats vid bedömningen.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För markanvisningen ställs kvalificeringskrav gällande ansökande bolagets ekonomiska stabilitet. För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskrav uppfylles eller ej har skriftlig kreditupplysning för ansökande bolag inhämtats från Creditsafe i Sverige AB. För att uppfylla kvalificeringskravet skall ansökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

Bedömning och urval

Inkomna ansökningar

01. Magnolia Bostad AB
02. Fastighets AB Balder

Bedömningsresultat

Formkrav

Inkomna ansökningar från såväl Magnolia Bostad AB som Fastighets AB Balder har bedömts uppfylla ställda formkrav.

Projektspecifika krav

Såväl Magnolia Bostad AB som Fastighets AB Balder har i inkomna ansökningar accepterat de projektspecifika krav som ställts inklusive acceptans av tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal.

Kvalificeringskrav – Organisation

Såväl Magnolia Bostad AB som Fastighets AB Balder har bedömts uppfylla kvalificeringskravet rörande organisatoriska förutsättningar. Till grund för bedömning av organisatoriska förutsättningar har bland annat legat erhållna CV:n för projektorganisationer samt erhållna redovisningar av referensprojekt.

Kvalificeringskrav – Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Såväl Magnolia Bostad AB som Fastighets AB Balder har bedömts uppfylla kvalificeringskravet rörande ekonomiska förutsättningar och stabilitet. För bedömning av om kvalificeringskrav rörande ekonomiska förutsättningar uppfylls har skriftliga kreditupplysningar inhämtats.

Jämförelsekriterie

Magnolia Bostad AB har i inkommen ansökan angivit en genomsnittlig årshyra för markanvisningens hyresrätter om 1 767 SEK/kvm BOA samt angivit totalt 185 lägenheter för uppförande inom markanvisningen.

Fastighets AB Balder har i inkommen ansökan angivit en genomsnittlig årshyra för markanvisningens hyresrätter om 1 727 SEK/kvm BOA samt angivit totalt 148 lägenheter för uppförande inom markanvisningen.

En markanvisning till Magnolia Bostad AB innebär uppförande av 25% fler lägenheter (37st) än vid markanvisning till Fastighets AB Balder enligt inkomna ansökningar.

En markanvisning till Magnolia Bostad AB innebär ca 2,3% högre genomsnittlig årshyra (40 SEK/kvm BOA) än vid markanvisning till Fastighets AB Balder enligt inkomna ansökningar.

Inom Masthugget och Majorna har uppförts tre projekt med nya hyreslägenheter med inflyttning 2018–2020. Hyrorna har i dessa projekt fastställts som presumtionshyra. Medelvärdet av respektive projekts genomsnittliga hyresnivå uppgår till 2 226 SEK/kvm BOA/år.

Familjebostäder har i direkt anslutning till Bussgaragetomten uppfört nya hyreslägenheter på Majstångsgatan med inflyttning 2018–2019. Hyresnivå har fastställts enligt bruksvärdesprincipen och har en genomsnittlig nivå på 1 686 SEK/kvm BOA/år.

Förvaltningens bedömning

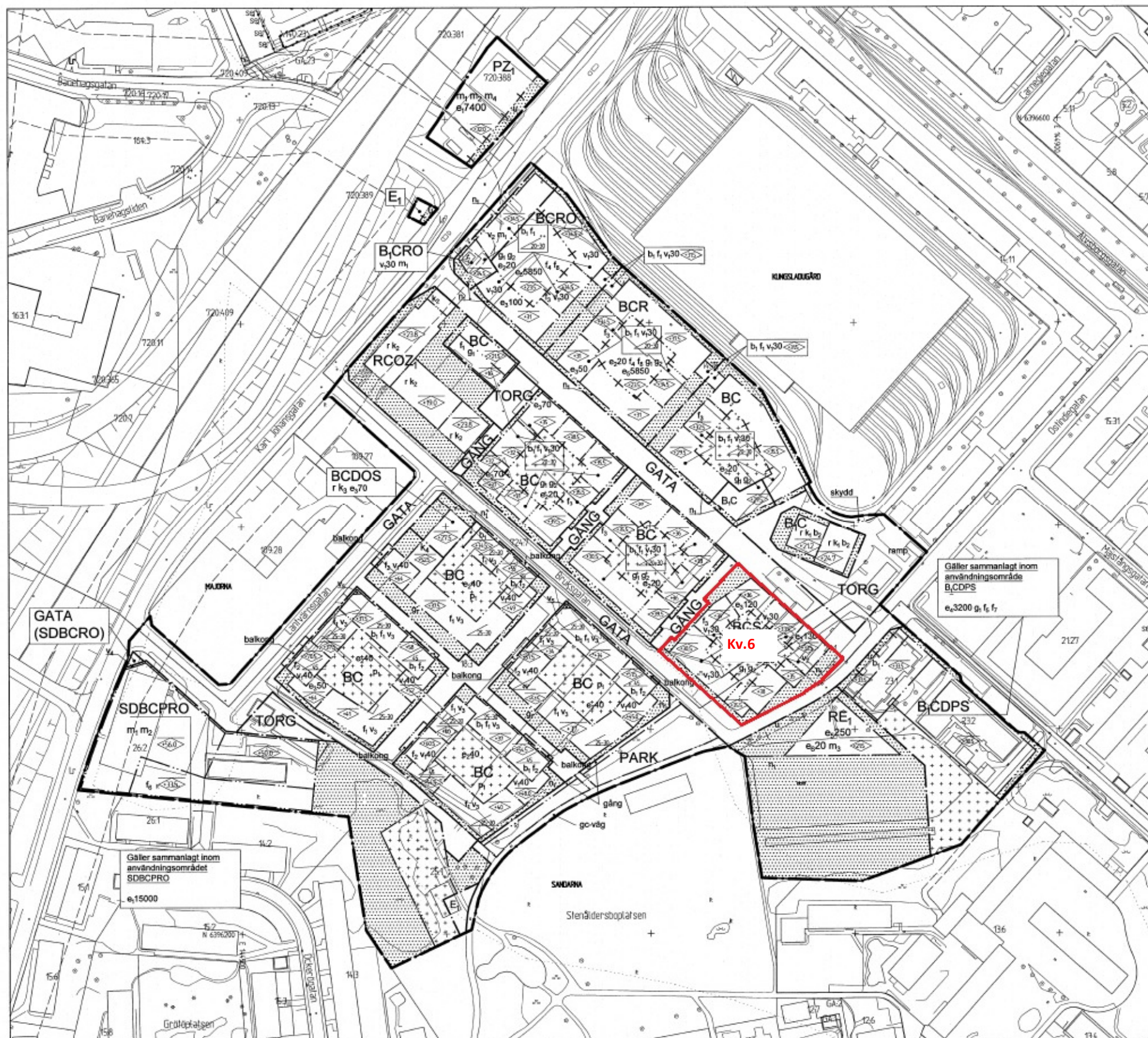
Såväl Magnolia Bostad AB:s som Fastighets AB Balders angivna genomsnittliga årshyror i markanvisningsansökningarna befinner sig på en mycket attraktiv nivå vid jämförelse med presumtionshyresnivåer för referensprojekt i närliggande områden. Även närheten till nivå för bruksvärdeshyra kan ses påfallande. Ett ökat marknadsdjup med möjlighet för fler invånare att efterfråga de kommande hyresbostäderna skapas därmed av båda bolagens ansökningar. Magnolia Bostad AB avser därutöver att uppföra 25% fler

bostäder vilket bedöms tydligt uppväga den ringa högre genomsnittliga hyresnivån bolaget angivit i sin ansökan.

Det bolag som bedöms uppfylla samtliga ställda krav för markanvisningen och vars ansökan bedöms bäst gagna kommunen och dess invånare är Magnolia Bostad AB.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef



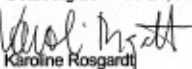
BESLUT (Plankarta, bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2017-06-21 § 353	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag. 2018-04-24 § 358	Planbeskrivning
KF antagande 2018-06-07 § 14	
Laga kraft 2018-11-06 /AM	
Detalplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande	

GRUNDKARTAN	Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i måt- och kartrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000	

 **Gothenburgs Stad**
Stadsbyggnadskontoret

**Detalplan för
Bostäder i Fixfabriksområdet
inom stadsdelarna
Kungsladugård och Sandarna i
Gothenburg, en del av BoStad2021**

Gothenburg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

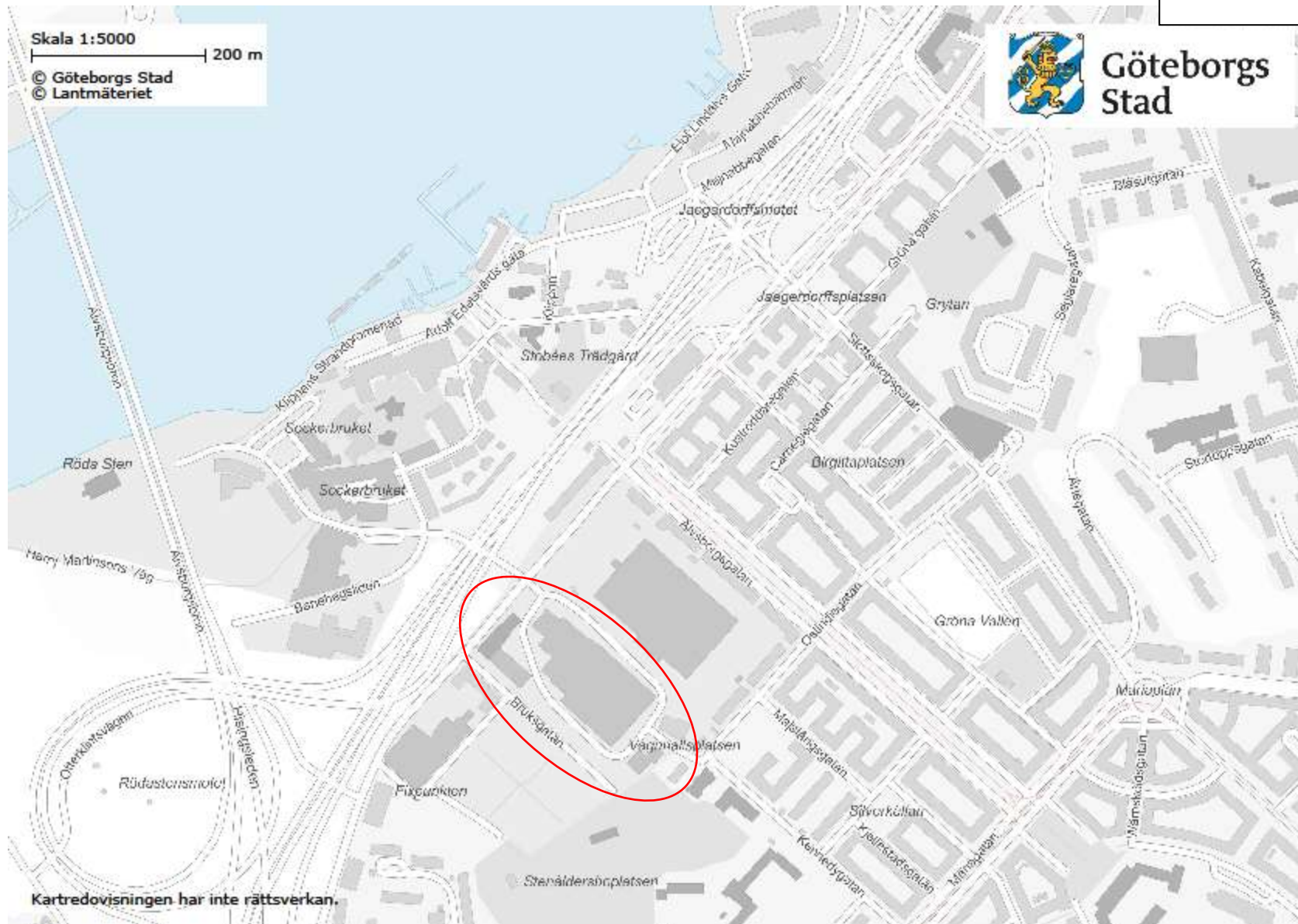
 Karlene Rosgard
Planchef
 Maria Lejon
Projektleddare
 Hanna C Kaplan
Plankonsult, AF

PLANKARTA 1 (2) **2^{av} -5432**

2^{av} -5432

4 st

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2020-09-21. Dnr 1904/20



Detalj-karta

