



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-05-23

Diarienummer 6692/21

Handläggare

Emely Lundahl

Telefon: 031-368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder i Hjällbo centrum inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger i centrala Hjällbo i direkt anslutning till spårvagnshållplatsen och busshållplatser. Markanvisningen omfattar cirka 280 lägenheter, 170 studentbostäder och cirka 18 stadsradhus.

Byggnadsnämnden beslutade i december 2021 om positivt planbesked för bostäder och förskola utifrån fastighetsnämndens planansökan. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Fastighetskontoret har gjort en mindre justering av innehållet i projektet inför markanvisningen för att möta de yrkanden om att öka andelen stadsradhus som beslutats av byggnadsnämnden dels vid beslut om positivt planbesked och dels vid beslut om samråd för programmet för Hjällbo.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den tidiga ekonomiska bedömningen som togs fram vid projektutvecklingen visar på ett mindre ekonomiskt underskott för området på cirka 5 mkr. Inför markanvisningen har innehållet i projektet justerats för att möta de yrkanden om ökad andel småhus som beslutats av byggnadsnämnden i samband med beslut om positivt planbesked och beslut om samråd för programmet för Hjällbo. Ändringen innebär en lägre exploatering vilket riskerar att leda till ett större ekonomiskt underskott i projektet.

Markvärdena i Hjällbo bedöms generellt som relativt låga oavsett upplåtelseform. Val av upplåtelseform i markanvisningen bedöms därför inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen.

Utvärderingsmetoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret kommer vid utvärderingen av markanvisningen att bedöma sökande bolags ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utbyggnad av en stor mängd bostäder i direkt anslutning till spårvagnshållplats och busshållplatser bedöms bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor.

Bedömning ur social dimension

Förslaget inrymmer blandade upplåtelseformer. En större variation av boendeformer i Hjällbo främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Hjällbo.

Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden och det finns ett stort behov av att öka den upplevda tryggheten i området. När Hjällboskolan läggs ner och rivs skapas möjlighet att binda samman befintliga bebyggelseområden och befolka detta centrala område under en större del av dygnet genom tillförsel av bostäder och utveckling av trygga och tillgängliga allmänna platser.

Samverkan

Kontakter med stadsledningskontoret, Räddningstjänsten och myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) under projektutvecklingen har lett till att fastighetskontoret ställer krav på ersättning av befintliga skyddsrum i den tillkommande bebyggelsen.

Inför markanvisningen har fastighetskontoret haft en avstämning med stadsbyggnadskontoret kring planerad markanvisning med anledning av byggnadsnämndens beslutade yrkanden om en ökad andel småhus som inriktning för detaljplanarbetet. Stadsbyggnadskontoret ser att det kan bli aktuellt med en mindre mängd småhus även utanför det kvarter som i markanvisningen benämns kvarter A. Fastighetskontoret har inte sett anledning att ändra nuvarande förslag till markanvisning till följd av detta utan bedömer att förslaget utgör en god utgångspunkt för det kommande detaljplanarbetet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Fördelning av upplåtelseformer
3. Förslag till uppdelning av markanvisning i kvarter A, B och C
4. Ansökan om planbesked samt positivt planbesked

Ärendet

Markanvisningsmetod

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning av att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Fastighetskontoret kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Projektet har startat med anledning av att Hjällboskolan är planerad att avvecklas omkring år 2024 vilket möjliggör en helt ny utveckling av centrala Hjällbo med förskola och nya bostäder som bidrar till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen.

Aktuellt område för markanvisning ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplatsen och centrum i Hjällbo och utgörs idag av Hjällboskolans fastighet och ett befintligt busstorg med hållplatslägen. Projektets genomförande är beroende av att Hjällboskolan rivs och att busshållplatserna på befintligt busstorg ges nya lägen utmed Hjällbovägen och Gråbovägen.

Markanvisningen omfattar del av fastigheterna Hjällbo 10:1 och Hjällbo 60:1.

I december 2021 beslutade byggnadsnämnden om positivt planbesked för cirka 560 bostäder och en förskola med sex avdelningar efter ansökan från fastighetsnämnden. Planbeskedet anger att detaljplanen avses starta under 2022 och projektet ingår i den av byggnadsnämnden beslutade startplanen för 2022. I samband med planbeskedet beslutade byggnadsnämnden också enligt två tilläggsyrkanden med innebörden att inriktningen för den fortsatta planeringen bör vara att öka förslaget karaktär av klassisk kvartersstad med kringbyggda gårdar samt att öka andelen stadsradhus.

Det pågår också arbete med ett planprogram för Hjällbo. Planprogrammet är på samråd mellan den 2 mars och den 30 juni och fastighetskontoret tar upp ett förslag till yttrande över planprogrammet parallellt med detta ärende (dnr 7783/16, fastighetsnämnden den 23 maj 2022). Aktuellt förslag till markanvisning stämmer överens med den inriktning som finns för Hjällbo centrum i samrådsförslaget. Byggnadsnämnden beslutade i enlighet med två tilläggsyrkanden i samband med samrådsbeslutet som innebär att programmets inriktning ska vara att skapa en stadsbebyggelse som präglas av kvartersstadens karaktär med kringbyggda gårdar samt att öka andelen småhus inom nuvarande programområde inför godkännandet av programmet.

I Hjällboskolan finns skyddsrum omfattande 270 platser som behöver ersättas i den nya bebyggelsen då Hjällboskolan rivs. Inom området finns också ett mindre skyddsrum som kan behöva bevaras i befintligt läge eller ersättas i den nya bebyggelsen.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 280 lägenheter, 170 studentbostäder och 18 stadsradhus samt krav på lokal i bottenvåning, uppförande av skyddsrum och uppförande av en för området gemensam parkeringsanläggning.

Bostadsinnehållet i markanvisningen är något lägre än det var vid fastighetsnämndens planansökan. Kontoret har gjort en revidering av innehållet med anledning av de yrkanden som beslutats i byggnadsnämnden i samband med beslut om positivt planbesked och beslut om samråd för programmet för Hjällbo. Revideringen innebär att 90 lägenheter och 20 studentbostäder utgår och att 18 småhus tillkommer. Ändringen syftar till att säkerställa att innehållet i markanvisningen stämmer överens med de beslut som fattats av byggnadsnämnden kring inriktningen för det kommande detaljplanarbetet.

Markanvisningen föreslås delas upp i tre delar med olika inriktning vad gäller innehåll. De olika delområdena benämns nedan kvarter A, B och C. Karta med förslag till indelning finns i bilaga 3.

Kvarter A bedöms preliminärt omfatta cirka 40 lägenheter och 18 stadsradhus. Kvarter B bedöms preliminärt omfatta cirka 170 studentbostäder samt utrymme för lokaler i bottenvåning. Kvarter C bedöms preliminärt omfatta cirka 240 lägenheter samt skyddsrum med 270 platser.

Projektet innehåller som helhet även en utbyggnad av en ny förskola, denna omfattas inte av markanvisningen.

I markanvisningen ställs krav på uppförande av nya skyddsrum som ersättning för de som finns i nuvarande Hjällboskolan.

Specifika krav på bebyggelsen

Nedanstående krav utgör grundkrav för markanvisningen och ska accepteras av sökande aktör för att denna ska vara aktuell för tilldelning.

För samtliga kvarter gäller att staden ställer krav på att parkeringsbehovet som tillskapas tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning.

Kvarter A

Anvisningen omfattar cirka 40 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 18 stadsradhus. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Kvarter B

Anvisningen omfattar cirka 170 studentlägenheter (hyresrätter).

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar verksamhetslokaler i bottenvåningen motsvarande cirka 500 kvm för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. Kommunen ska, genom aktuell nämnd, erbjudas möjlighet att hyra in sig i lokalen alternativt få möjlighet till 3D-ägande.

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att ett befintligt skyddsrum inom kvarteret ska bevaras eller ersättas i den nya bebyggelsen.

Kvarter C

Anvisningen omfattar cirka 240 lägenheter i flerbostadshus med valfri upplåtelseform.

En förutsättning för markanvisningen inom kvarter C är att aktören åtar sig att bygga skyddsrum motsvarande de 270 platser som finns i Hjällboskolan idag. Enligt uppgift från myndigheten för samhällsskydd och beredskap byggs skyddsrum i nuläget i huvudsak i enheter om 60 platser per skyddsrum. Det innebär att det kan komma att ställas krav på uppförande av antingen fyra eller fem enheter inom kvarteren.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Hjällbo. Inom detta primärområde finns en majoritet av hyresrätter. Utöver hyresrätter finns ett antal småhus. Bostadsrätter saknas helt i dagsläget men planeras i ett pågående projekt vid Sandspåret.

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att kvarter A upplåts med bostadsrätter eller äganderätter och att kvarter B utgörs av studentbostäder med hyresrätt. För kvarter C föreslår kontoret att valfri upplåtelseform tillämpas.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt (ej studentbostäder) ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet. För Förvaltnings AB Framtiden och dess bolag gäller andra särskilda villkor.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Verksamhetslokaler

För kvarter B ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar lokaler i bottenvåning för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. I övriga delar av markanvisningen ska bottenvåningar, där det är lämpligt, utformas för att möjliggöra för lokaler.

Övriga kriterier

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från

markanvisning till dess slutförande. Byggaktörerna ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive kvarter tilldelas markanvisningen, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls. Markanvisningen är uppdelad i tre separata delar (A, B och C) och den aktör som lämnat det högsta anbudet inom respektive kvarter kommer att tilldelas anvisningen.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt krav i annonseringsunderlag.

Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt tidigare åtaganden

avseende exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämningar för att säkerställa detta.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset inom respektive kvarter (A, B och C) alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier samt ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering för markanvisning av det aktuella området.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter i området och i stadsdelen, samt för att ge staden bättre underlag för kommande markanvisningar i likvärdiga områden framgent. Kontoret anser att det är lämpligt att använda utvärderingsmetoden anbud på pris eftersom det bedöms vara svårt att göra en tillförlitlig värdering av markvärdena utifrån projektets specifika förutsättningar och läge i staden. Utvärderingsmetoden syftar även till att säkerställa att projektet blir genomförbart genom att låta aktörerna bedöma vad som är ett skäligt pris för marken utifrån markanvisningens förutsättningar och projektets komplexitet till följd av krav på skyddsrum och parkeringslösning i en gemensam parkeringsanläggning. Metoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret har gjort en viss justering av innehållet i projektet inför markanvisningen i syfte att säkerställa att innehållet i markanvisningen stämmer överens med de beslut som fattats av byggnadsnämnden kring inriktningen för det kommande detaljplanarbetet. Förslaget till markanvisning bygger på fastighetskontorets tolkning av byggnadsnämndens yrkanden och det finns en risk att byggnadsnämnden vill se en större andel småhus i det kommande detaljplanarbetet. En kraftigt ökad andel småhus jämfört med nuvarande förslag riskerar att leda till ett större ekonomiskt underskott i projektet då det medför en lägre exploatering.

Kontoret bedömer att det finns ett behov av att komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Hjällbo med andra bostadstyper och upplåtelseformer. Därför föreslås kvarter A upplåtas med bostadsrätter eller äganderätter och kvarter B utgöras av studentbostäder som upplåts med hyresrätt. För kvarter C föreslår kontoret att valfri upplåtelseform tillämpas i syfte att nå maximalt antal intressenter och säkerställa att

projektet blir genomförbart för den aktör som tilldelas markanvisningen med tanke på de krav som ställs på uppförande av skyddsrum i denna del.

I markanvisningen ställs krav på att det totala parkeringsbehovet för projektet tas omhand i en för området gemensam parkeringsanläggning. Fastighetskontoret avser att arbeta vidare med hur detta krav ska formuleras i markanvisningen inför annonseringen. Antingen kommer fastighetskontoret föreslå en eller flera möjliga lösningar för hur en sådan anläggning kan genomföras eller också kommer kontoret att överlåta till de markanvisade aktörerna att ta fram ett gemensamt förslag till lösning.

Markanvisning kommer att föreslås till den eller de aktörer som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken inom respektive kvarter.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling.

Under arbetet med markanvisningen har polisen visat intresse för etablering av ett nytt polishus i Hjällbo centrum. Fastighetskontoret för en dialog med polisen kring möjlig placering. Om staden väljer att tillmötesgå polisens behov inom detta projekt kan det leda till att markanvisningen inom kvarter C helt eller delvis utgår vid annonsering. Det kan också leda till ett behov av att omarbeta förslaget i sin helhet eftersom den planerade parkeringsanläggningen riskerar att påverkas.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

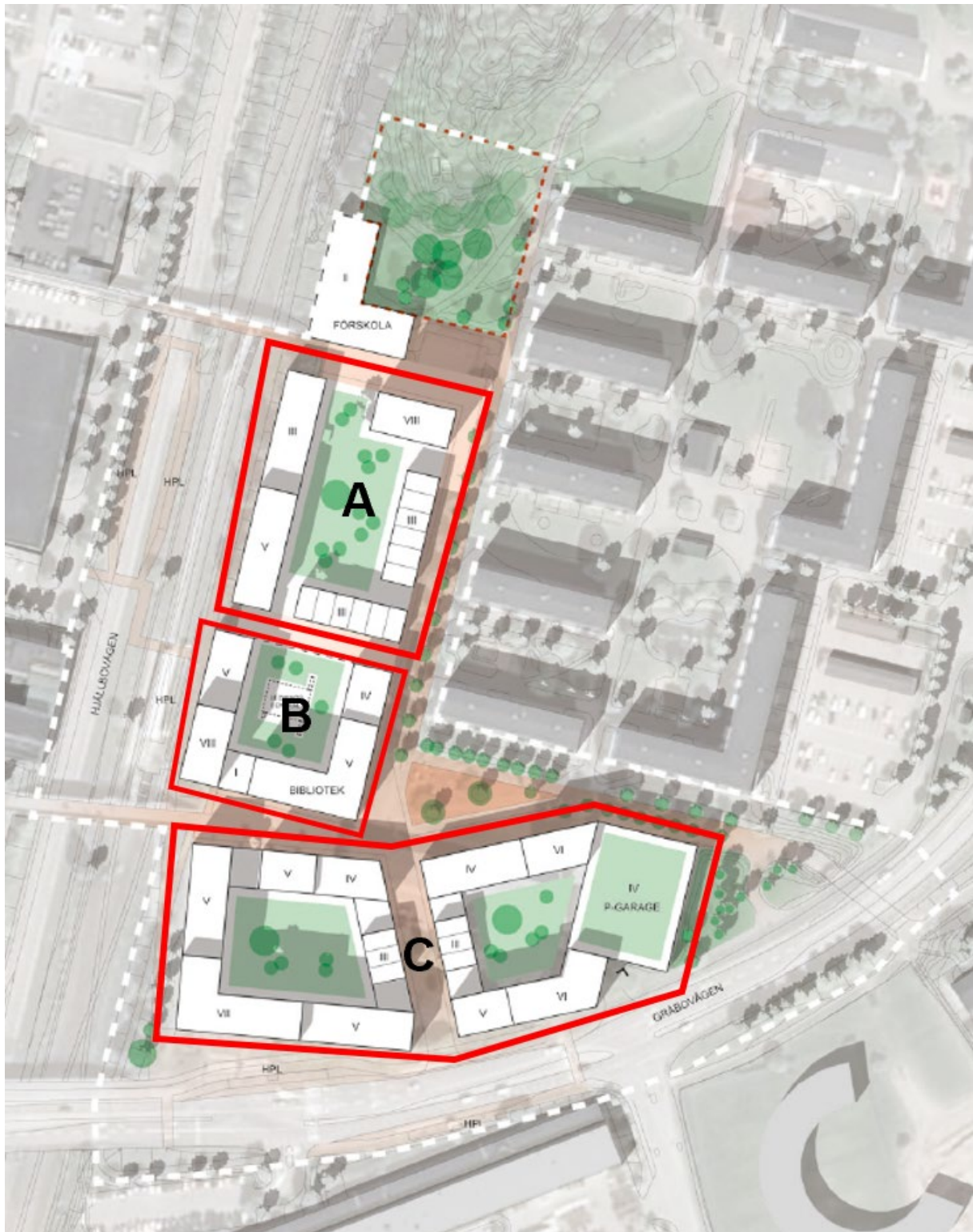
Översiktskarta



Fördelning av upplåtelseformer

	2019
301 Gamlestaden	
Bostadsrätt	2398
Hysesrätt	3497
Äganderätt	44
304 Norra Kortedala	
Bostadsrätt	406
Hysesrätt	2813
Äganderätt	295
413 Skälltorp	
Bostadsrätt	2938
Hysesrätt	1146
Äganderätt	591
605 Agnesberg	
Bostadsrätt	281
Hysesrätt	20
Äganderätt	142
606 Hammarkullen	
Bostadsrätt	0
Hysesrätt	2380
Äganderätt	561
612 Hjällbo	
Bostadsrätt	0
Hysesrätt	2308
Äganderätt	216
613 Eriksbo	
Bostadsrätt	168
Hysesrätt	864
Äganderätt	26

Förslag till uppdelning av markanvisning i kvarter A, B och C



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2021-05-24

Diarienummer 5563/20

Handläggare

Emely Magdalena Lundahl och Emma Larsson

Telefon: 031-368 09 77

E-post:

emely.magdalena.lundahl@fastighetskontoret.goteborg.se

Planbesked för bostäder och förskola i Hjällbo centrum, Hjällbo 10:1 samt del av Hjällbo 60:1

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Sedan Hjällbo byggdes ut på 1960-talet har inga nya bostäder tillkommit och få investeringar gjorts. Nu planeras inom kort en avveckling av Hjällboskolan vilket medför att staden behöver prioritera en utveckling i området.

Fastighetskontoret har med utgångspunkt i det pågående programarbetet för Angered tagit fram ett förslag till utbyggnad av bostäder och förskola för ett område i Hjällbo centrum. Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att söka om planbesked för cirka 560 bostäder, varav cirka 200 studentbostäder samt en förskola. Om minst 100 lägenheter blir hyresrätter kan ett integrerat BmSS inrymmas. Möjligheten att tillskapa lokaler för ett nytt bibliotek bör studeras vidare i detaljplaneskedet om kulturförvaltningen och stadsledningskontoret bedömer det som fortsatt intressant.

Projektet har stor potential att förbättra den upplevda tryggheten kring stråk och hållplatslägen genom mer liv och rörelse och genom föreslagna investeringar. Tillskottet av bostäder ger en möjlighet till ökad blandning av upplåtelseformer i Hjällbo som idag domineras av hyresrätter.

En tidig ekonomisk bedömning har tagits fram för projektet, vilken visar på ett mindre ekonomiskt underskott. Utifrån de förutsättningar som räknats med nu är underskottet ca fem miljoner. Fastighetskontoret bedömer att underskottet kan motiveras utifrån de värden som utvecklingen tillför Hjällbo.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslagna investeringar bedöms komma hela Hjällbo till nytta och kan leda till en ökad investeringsvilja i andra delar av Hjällbo med ökade markvärden som följd.

De största investeringarna är kopplade till utbyggnad av allmän plats. Möjliga intäkter begränsas av låga markvärden och kravet på att ersätta befintliga skyddsrum vilket ytterligare sänker värdet. Kostnader för rivning av skolan och utbyggnad av förskola kvarstår även om en exploatering skulle utbli.

En tidig ekonomisk bedömning har tagits fram för förslaget, som visar på ett mindre ekonomiskt underskott. Utifrån de förutsättningar som räknats med nu är underskottet cirka fem miljoner kronor. I beräkningen ingår rivning av skolan och ersättning av skyddsrum. Det finns dock osäkerheter knutna till projektet, som både kan leda till förbättrat och försämrat ekonomiskt resultat.

Den ekonomiska bedömningen utgår från fördelningen 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter i flerbostadshus. En ökad andel bostadsrätter skulle förbättra det ekonomiska resultatet, men det finns en osäkerhet kring marknadsläget för bostadsrätter i Hjällbo samtidigt som det planeras för bostadsrätter även i andra projekt i området. Om projektet endast skulle innehålla hyresrätter skulle resultatet vara ett större ekonomiskt underskott. En noggrannare analys av lämplig fördelning av upplåtelseformer bör göras inför kommande markanvisning.

Investeringsmedel för projektering och byggnation av förskola budgeteras av lokalnämnden utifrån stadsledningskontorets lokalförsörjningsplan. Investeringen belastar de lokalbrukande nämnderna via självkostnadshyra.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utbyggnad av en stor mängd bostäder i direkt anslutning till spårvagnshållplats och busshållplatser bedöms kunna bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor. Inga särskilt skyddsvärda arter finns karterade inom området.

Bedömning ur social dimension

Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden och det finns ett stort behov av att öka den upplevda tryggheten i området. När Hjällboskolan läggs ner och rivs skapas möjlighet att binda samman befintliga bebyggelseområden och befolka detta centrala område under en större del av dygnet genom tillförsel av bostäder och utveckling av trygga och tillgängliga allmänna platser.

Förslaget inrymmer blandade upplåtelseformer. En större variation av boendeformer i Hjällbo främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Möjligheten att äga sitt eget boende kan leda till att mer resursstarka hushåll väljer att stanna kvar i eller flytta till Hjällbo.

Projektet tillskapar en ny stor förskola som kommer ge fler barn i Hjällbo bättre förutsättningar för en bra start i livet. Förskolan möjliggör även renoveringar och förbättringar i befintligt förskolebestånd.

Samverkan

Avstämning av bebyggelseförslaget har skett med kretslopp och vatten, stadsledningskontoret, park- och naturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret samt idrotts- och föreningsförvaltningen. Under utvecklingen av förslaget har avstämningar även gjorts med Räddningstjänsten, kulturförvaltningen, förskoleförvaltningen, lokalförvaltningen och myndigheten för samhällsskydd och

beredskap. Västtrafik och Trafikverket har informerats om projektets innehåll. Vissa anpassningar har gjorts av förslaget utifrån inkomna synpunkter. Flertalet synpunkter rör kommande detaljplanearbete.

Det har kommit synpunkter kring att vissa trafikala lösningar inte bedöms stämma överens med föreslagen utveckling i pågående programarbete och att planansökan bör invänta resultatet av programarbetet. Fastighetskontoret har i detta skede studerat trafiklösningar på en övergripande nivå och undvikit vissa lösningar som bedömts som tekniskt och/eller ekonomiskt svåra att genomföra men ser att det är möjligt att studera specifika lösningar vidare i detaljplaneskedet. Fastighetskontoret bedömer det inte som möjligt att invänta programarbetet med tanke på Hjällboskolans planerade avveckling och risken att då stå med tomställda skollokaler i ett mycket centralt läge av Hjällbo på obestämd tid.

Bilagor

1. Översikts- och detaljkarta
2. Skissförslag
3. Utdrag ur översiktsplan
4. Fördelning av upplåtelseformer

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att ansöka om planbesked i Hjällbo centrum för att pröva möjligheten att tillskapa cirka 560 nya bostäder, varav cirka 200 studentbostäder, samt en förskola. Om minst 100 lägenheter blir hyresrätter kan ett integrerat BmSS inrymmas. Möjligheten att tillskapa lokaler för ett nytt bibliotek bör studeras vidare i detaljplaneskedet om kulturförvaltningen och stadsledningskontoret bedömer det som fortsatt intressant.

Beskrivning av ärendet

Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Sedan Hjällbo byggdes ut på 1960-talet har inga nya bostäder tillkommit och få investeringar gjorts. Det medför att det finns ett stort behov av nya bostäder, förskolor och investeringar i allmän plats.

Projektet har startat med anledning av att Hjällboskolan är planerad att avvecklas omkring år 2024 vilket möjliggör en helt ny utveckling av centrala Hjällbo med förskola och nya bostäder som bidrar till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen.

Ansökan om planbesked syftar till att möjliggöra cirka 560 bostäder varav cirka 200 studentbostäder samt förskola med sex avdelningar i ett centralt läge i Hjällbo. Området ligger i direkt anslutning till spårvagnshållplats inom de kommunägda fastigheterna Hjällbo 10:1 samt del av Hjällbo 60:1. Området utgörs idag av Hjällboskolans fastighet och ett befintligt busstorg med hållplatslägen. Projektets genomförande är beroende av att Hjällboskolan rivs och att busshållplatserna på befintligt busstorg ges nya lägen utmed Hjällbovägen och Gråbovägen.

I översiktsplanen är området markerat som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i mellanstaden vid en utpekad tyngdpunkt, Hjällbo centrum. Marken är i dagsläget planlagd för allmänt ändamål (skola) och trafikområde. I den norra delen omfattas ett mindre område planlagt som natur/park.

Det pågår arbete med ett planprogram för Angered med syfte att identifiera förtätningmöjligheter i Hjällbo, Hammarkullen och Angereds centrum. Programmet har ännu inte varit ute på samråd men stödjer i sin nuvarande form en utveckling med bostäder och förskola på platsen. Parallellt med programarbetet har arbetet med en strukturplan för Hjällbo genomförts på initiativ av AB Framtiden. Strukturplanen har tagits fram i samverkan med fastighetskontoret och ett antal inbjudna byggaktörer och syftar till att identifiera platser för ny bebyggelse och behov av investeringar, med målet att öka den upplevda tryggheten och möjliggöra för ett bredare bostadsutbud i Hjällbo. Projektutvecklingen tar avstamp i dessa övergripande arbeten.

Lokalförvaltningen har byggt en ny skola direkt söder om aktuellt projektområde med planerad inflyttning höstterminen 2021. Därefter ska Hjällboskolan nyttjas för evakuering av elever från andra skolor fram till cirka 2024 då rivning planeras.

Det finns ett stort behov av att bygga en ny förskola i Hjällbo eftersom befintliga förskolor i området är i stort behov av renovering eller ersättning. Det finns också ett antal mindre förskolor i behov av nedläggning då de saknar ändamålsenliga lokaler och utemiljöer. Förskolan som planeras i detta projekt utgör en viktig nyckel för att påbörja

detta arbete då den kan medföra en viss överkapacitet i förhållande till det behov som uppstår till följd av de tillkommande bostäderna.

Parallellt med fastighetskontorets projektutveckling arbetar AB Framtiden med en projektutveckling för västra delen av centrum. AB Framtiden ansöker om planbesked för sin mark separat men målet är att projekten ska hanteras i en gemensam detaljplan.

Inom Hjällboskolans fastighet finns idag tre anläggningar kopplat till civilförsvaret; skyddsrum vars funktion behöver säkerställas samt en ledningscentral (framskjuten enhet) och en signalmast som båda kan avvecklas. Kommunen hyr idag ut platser för mobiloperatörer på masten vars avtal kommer behöva sägas upp.

De tillkommande bostäderna bedöms inte leda till behov av skolutbyggnad då det finns kapacitet i befintliga skolor i Hjällbo.

Förvaltningens bedömning

Den planerade avvecklingen av Hjällboskolan, det stora behovet av förbättrade förskolemiljöer och nya bostäder samt det faktum att Hjällbo finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden gör att det sammantaget finns ett stort behov av att, från stadens sida, prioritera och investera i Hjällbos utveckling.

Detaljplanearbete behöver påbörjas så snart som möjligt för att undvika tomställda lokaler eller en avrivningstomt i centralt läge, vilket riskerar att få negativa konsekvenser för Hjällbos utveckling och den upplevda tryggheten. Detta är en stor anledning till att fastighetskontoret finner det nödvändigt att ansöka om planbesked under pågående programarbete.

När Hjällboskolan rivs finns möjlighet till en stor strukturförändring med potential att knyta samman befintliga bebyggelseområden och bidra till ökad trygghet på centrala allmänna platser. Detta kan vara en nyckel för fortsatt utveckling och satsningar i Hjällbo. Det finns också ett stort värde i att utveckla området parallellt med AB Framtidens pågående satsning i den västra delen av centrum, då projekten kan stärka varandra genom att gemensamt verka för en god helhet.

Sammantaget bedöms projektet generera ett stort antal nyttor för staden och dess invånare, i ett område där få investeringar gjorts i närtid och där behoven idag är stora. Utifrån detta anser förvaltningen att det är lämpligt att ansöka om planbesked även om projektet riskerar att generera ett visst ekonomiskt underskott.

Om byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till markanvisning i ett senare skede.

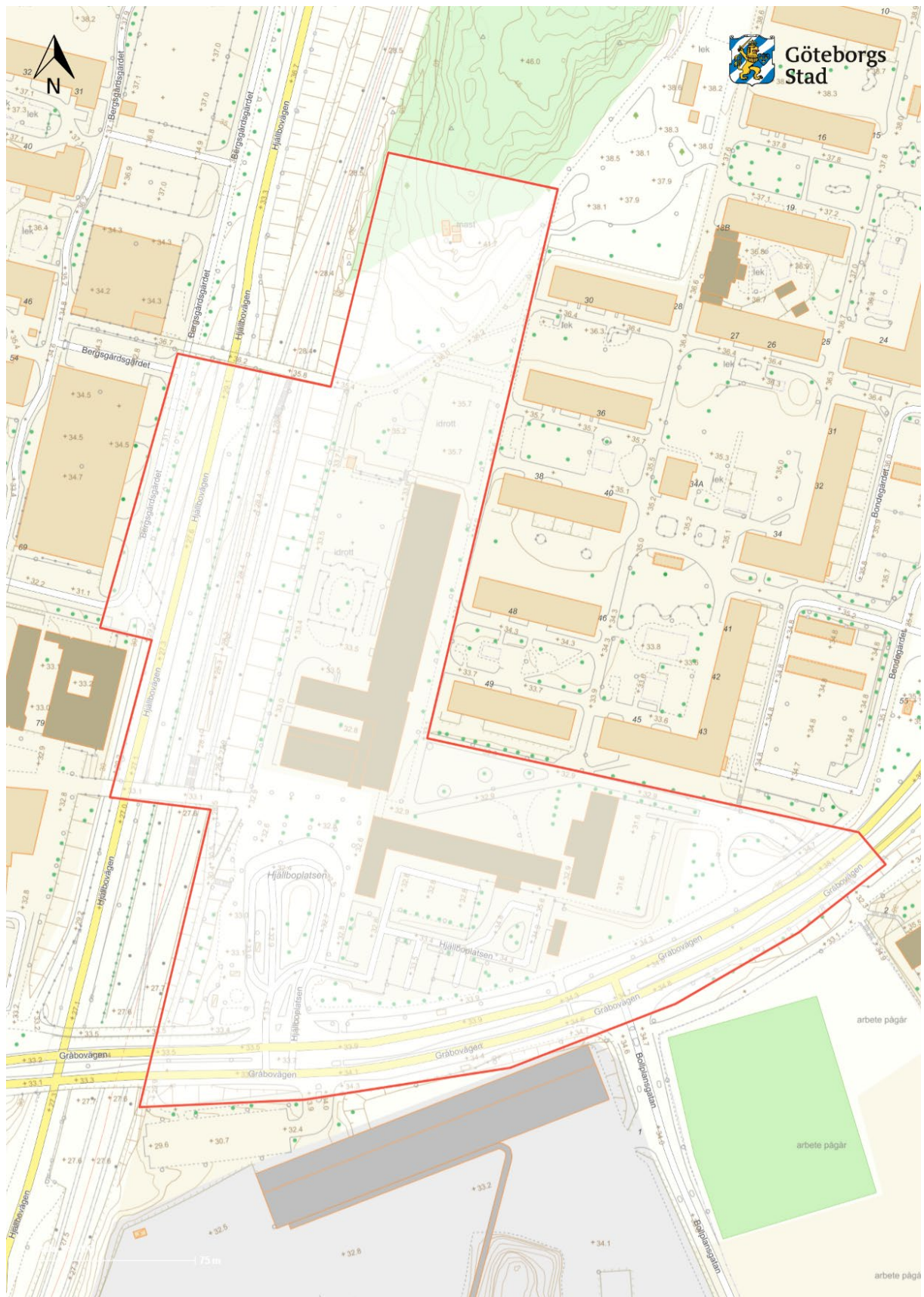
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



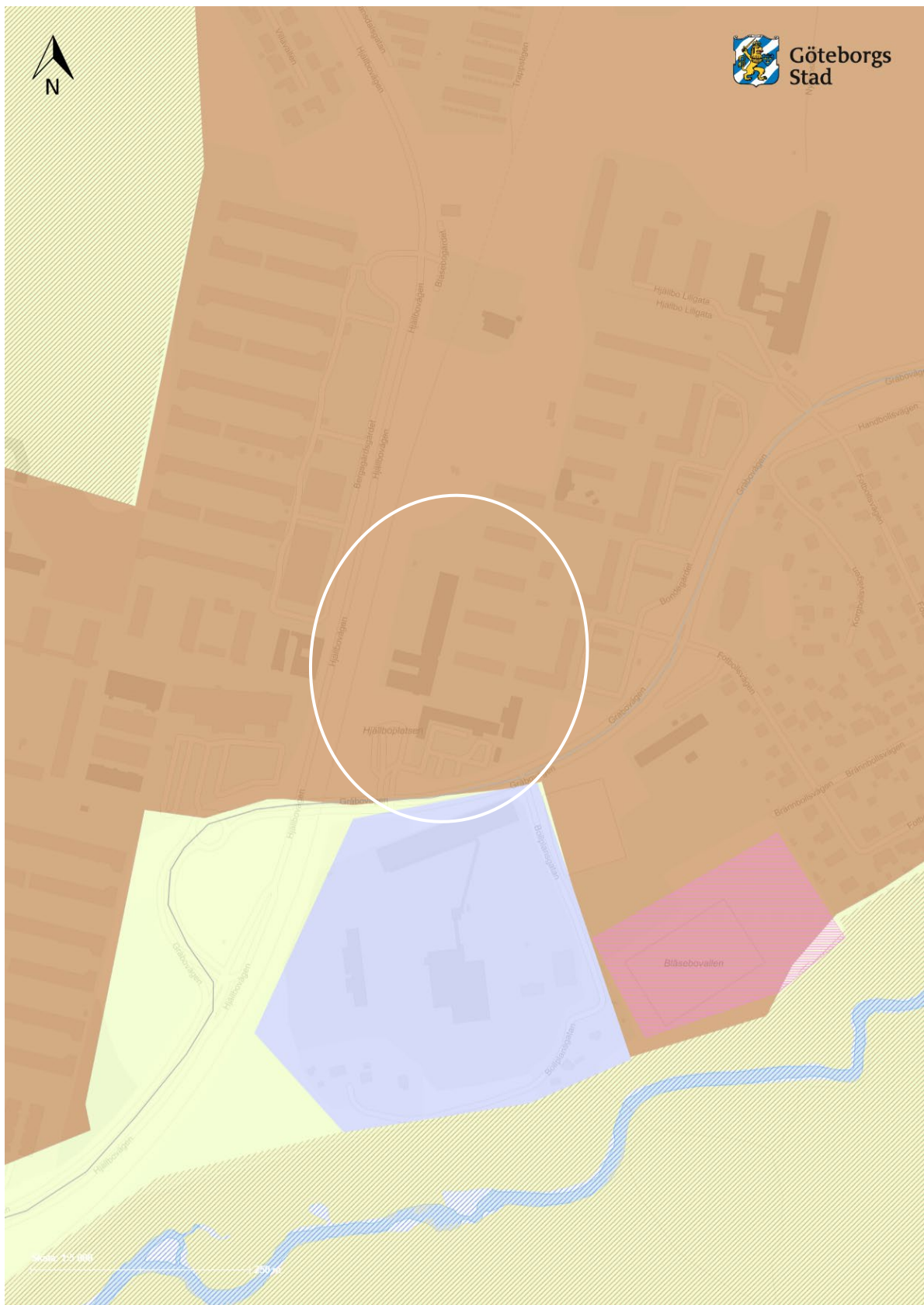
Detalj-karta



Skiss



Utdrag ur översiktsplan



Befintligt bebyggelseområde

Befintligt verksamhetsområde

Fördelning av upplåtelseformer

	2019
301 Gamlestaden	
Bostadsrätt	2398
Hysesrätt	3497
Äganderätt	44
304 Norra Kortedala	
Bostadsrätt	406
Hysesrätt	2813
Äganderätt	295
413 Skälltorp	
Bostadsrätt	2938
Hysesrätt	1146
Äganderätt	591
605 Agnesberg	
Bostadsrätt	281
Hysesrätt	20
Äganderätt	142
606 Hammarkullen	
Bostadsrätt	0
Hysesrätt	2380
Äganderätt	561
612 Hjällbo	
Bostadsrätt	0
Hysesrätt	2308
Äganderätt	216
613 Eriksbo	
Bostadsrätt	168
Hysesrätt	864
Äganderätt	26



Ansökan om planbesked för bostäder och förskola i Hjällbo centrum, Hjällbo 10:1 samt del av Hjällbo 60:1

§ 126, 5563/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked med vad som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-05-24

Yttrande D, KD, M, L den 2021-05-24

Protokollsanteckning

Ledamöterna för D, KD, M och L antecknar som yttrande en skrivelse.

Dag för justering

2021-06-01

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson



Ordförande
Mats Ahdrian

Justerande
Emmali Jansson

Planbesked för bostäder och förskola vid Hjällboplatsen (Hjällbo 10:1 m fl) inom stadsdelen Hjällbo

§ 673, 0646/21

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder och förskola vid Hjällboplatsen inom stadsdelen Hjällbo.
2. Planarbetet påbörjas år 2022.
3. Att inriktning för planarbetet ska vara att öka andelen stadsradhus.
4. Att inriktning för planarbetet ska vara att bygga slutna kvarter.
5. Att tjänsteutlåtandets villkor om våningsantal, fasadmateriell och takvinklar ska inte gälla för planarbetet.
6. Inriktningen för fortsatt planering ska vara att förstärka förslaget karaktär av klassisk kvartersstad med kringbyggda gårdar, traditionell gestaltning av fasad och tak och utökad lokalyta i gatuplan. Detta ersätter de villkor för planarbetet som anges i tjänsteutlåtandet.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande samt i enlighet med tilläggsyrkande V, MP och yrkande S.

Tidigare behandling

Bordlagt på förslag av Ann Catrine Fogelgren (L) 2021-11-23.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2021-11-01, med bilagor.
2. Tilläggsyrkande V, MP, protokollets bilaga 14.
3. Yrkande S, protokollets bilaga 15.

Yrkanden

Martin Wannholt (D) yrkar bifall till tilläggsyrkande V, MP och yrkande S.

Johan Zandin (V) yrkar bifall till tilläggsyrkande V, MP.

Mats Arnsmar (S) yrkar bifall till yrkande S.



Jäv

Hampus Magnusson (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Tjänstgörande ordföranden Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår först att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag. Tjänstgörande ordföranden föreslår vidare att nämnden ska besluta i enlighet med tilläggsyrkande V, MP samt i enlighet med yrkande S och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2021-12-20

Vid protokollet

Sekreterare

Sofie Wäremalm