



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2016-06-13

Diarienummer 3020/16

Strategisk planering

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder mm vid Gunnestorpsvägen i Tuve - del av Bostad 2021

Förslag till beslut

1. Allemanshem AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Gunnestorpsvägen i Tuve.
2. Wästbygg Projektutveckling Sverige AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder mm vid Gunnestorpsvägen i Tuve.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan.

Ärende och bakgrund

Tuve ligger cirka sju km från centrala Göteborg och består i stor utsträckning av bostadsbebyggelse från 1960- och 1970-talen, både i form av småhus/radhus och flerbostadshus, men här finns även en del äldre villabebyggelse. Centrumfunktionerna är samlade vid Tuve torg som ligger mitt i Tuve. Tuve tillhör SDN-område Norra Hisingen. Kollektivtrafiken är god med snabba och täta bussförbindelser med centrala Hisingen och centrala Göteborg (stombuss).

Ett program för Tuve godkändes 2008. Programmet syftade framförallt till att identifiera ytor för kompletteringsbebyggelse, men även till att ta fram förslag på nya och förstärkta stråk och kopplingar inom Tuve. En detaljplan i linje med programmet - bostäder och förskola vid Tuve Centrum - har arbetats fram och antagits, och är nu i genomförandefas. Arbetet med en andra detaljplan – bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen startade 2015.

I strategin för utbyggnadsplanering - Göteborg 2035 - ingår Tuve som ett av de utpekade och prioriterade utbyggnadsområdena, med Tuve torg som lokal tyngdpunkt.

Byggnadsnämnden lämnade 2016-03-22 i uppdrag till stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Gunnestorpsvägen. Detaljplanen blir den tredje planen som tas fram i linje med programmet, men planområdet föreslås få en högre exploateringsgrad och ett dubbelt så stort antal bostäder jämfört med vad som anges i programmet. Fastighetskontoret har i dialog med stadsbyggnadskontoret låtit konsulterande arkitekt ta fram enkla volymsskisser som visar att uppskattningsvis cirka 300 bostäder i flerbostadshus bör kunna byggas inom planområdet. Området ska även inrymma en ny förskola med preliminärt sex avdelningar som helst ska integreras i bebyggelsen.

En nyckelfråga för att kunna nå denna bostadsvolym, och dessutom i kombination med en förskola, är att bilparkeringen för de boende kan hanteras på ett effektivt sätt. Det kan även bli aktuellt att föreslå ett lägre parkeringstal än vad nuvarande vägledning för parkeringstal ger, vilket i så fall kan kräva särskilda åtgärder för att fungera väl. Se vidare under rubriken *Förutsättningar för markanvisningen – projektspecifika kriterier*.

Planområdet ligger centralt i Tuve, cirka 400 m söder om Tuve torg. Inom området ligger idag en förskola samt ett korttidsboende för personer med funktionsnedsättning i enkla, äldre byggnader som föreslås rivas. I övrigt utgörs området i huvudsak av öppna gräsytor. Göteborgs stad äger all mark inom planområdet.

Gunnestorpsvägen och dess förlängning norrut i Nolehultsvägen är med dagens syn på stads- och trafikplanering överdimensionerade gator som inbjuder till högre hastigheter än vad de är skyltade för. Området har en långt driven trafikseparering där exempelvis gång- och cykelvägarna mellan östra och västra sidan går i tunnlar under vägen. I enlighet med programmet ska Gunnestorpsvägen byggas om och ges en karaktär av stadsgata. Gatusektionen ska ha utrymmen för alla trafikantgrupper och utformas så att en lugn trafikrytm uppnås. I den lagakraftvunna detaljplanen för Tuve Centrum har gatusektionen för Nolehultsvägen utformats på detta sätt.

Bebyggelsen i aktuellt område ska placeras nära Gunnestorpsvägen och i denna del ha en struktur och gestaltning som gör att ett sammanhållet och tydligt gaturum skapas.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut markanvisningen på stadens hemsida och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av om respektive aktör lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Mångfald i boendet – upplåtelseform mm

Bostadsbebyggelsen i Tuve består till ca 40 % av småhus och till ca 60 % av flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 35 % hyresrätter och ca 65 % bostadsrätter.

Med hänsyn till det centrala läget i Tuve och det starka önskemålet om ett högt bostadsinnehåll föreslås området bebyggas med flerbostadshus. Genom det relativt höga antalet småhus i Tuve kan byggandet av moderna, tillgängliga lägenheter i flerbostadshus centralt i Tuve ändå förväntas frigöra en del småhus för bostadsmarknaden genom lokal omflyttning.

Fastighetskontoret föreslår att upplåtelseformerna för nu aktuell markanvisning ska avse cirka 50 % hyresrätter och cirka 50 % bostadsrätter, alltså preliminärt cirka 150 hyresrätter och 150 bostadsrätter. Förslaget är att anvisning sker till två intressenter med inriktningen att en av dem ska bygga hyresrätter och en av dem bostadsrätter.

Motivet till att inte båda intressenterna ska bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter är skapa en relativt stor förvaltningsenhet för hyresrätterna, samt att underlätta för en lösning med en integrerad förskola i bebyggelse som i övrigt inrymmer hyresbostäder. Det är dock viktigt att området planeras och utformas så att en blandning på övergripande nivå ändå skapas mellan bebyggelse med olika upplåtelseformer, samt att platser skapas som möjliggör möten mellan boende i de olika bebyggelsegrupperna.

Att en så pass hög andel som 50 % av bostäderna föreslås utgöra bostadsrätter trots att hyresrätterna är underrepresenterade i det befintliga bostadsbeståndet i Tuve motiveras av att Göteborgs stads kostnader för planens genomförande bedöms bli relativt höga. En stor del av dessa kostnader hänför sig till ombyggnaden av Gunnestorpsvägen.

Innan markanvisningarna till respektive intressent preciseras lägesmässigt ska intressenterna tillsammans och i samverkan med Göteborgs stad arbeta fram en gemensam struktur för området.

Fastighetskontoret har vid annonseringen av markanvisningen skrivit att kontoret gärna ser att en del av hyresrätterna blir trygghetsbostäder och att de uppfyller de krav som ställs för att erhålla kommunal subvention i enlighet med kommunstyrelsens beslut från 2012. Trygghetsbostäder har inte angetts som ett absolut krav för att kunna komma ifråga för markanvisning, men en uttalad vilja att ta detta åtagande har angetts som meriterande vid utvärderingen av ansökningarna. Se vidare under rubriken Bedömningskriterier nedan.

Social hänsyn och social hållbarhet

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för personer med funktionsnedsättning (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Den eller de intressenter som föreslås få markanvisning för hyresrätter ska lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning (kommunalt kontrakt) till hushåll som på grund av medicinska eller sociala skäl har rätt till förtur för bostad.

Social hänsyn utgör ett särskilt krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande som leder till minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) (om inte centralt kollektivavtal stipulerar annat) och lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden, enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal anställningar och antalet provanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de intressenter som får markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahålls i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos intressenten.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Vid urvalsarbetet ska en bedömning göras av aktörernas förmåga att genomföra bostadsprojektet i enlighet med detta program.

Konkurrens och mångfald på marknaden

I enlighet med markanvisningspolicyn ska kommunen i urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Bostad 2021

Bostäder vid Gunnestorpsvägen är ett av de projekt som ingår i Bostad 2021 (tidigare kallat Jubileumssatsningen) och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktören accepterar de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen med syfte att säkerställa att bostäderna inom detaljplanen är färdigställda år 2021, i enlighet med intentionerna i Bostad 2021.

Övriga förutsättningar

Den preliminära inriktningen är att den nya förskola som planeras ska integreras i bostadsbebyggelsen. Det kan dock inte uteslutas att området kommer att planeras med en separat förskolebyggnad på egen tomt, där till exempel delar av uteytorna för lek skulle kunna samutnyttjas av förskolan och allmänheten. Väljs denna lösning ingår inte byggandet av lokalerna för förskolan i markanvisningen.

Projektspecifika kriterier

Det är meriterande med goda förslag på åtgärder som möjliggör ett ekologiskt hållbart boende och resande, särskilt vad avser mobilitetslösningar som stimulerar till ett minskat innehav av privatbilar i området.

En vilja att skapa och förvalta trygghetsbostäder är meriterande vad avser anvisningen för hyresrätter.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Alaska City AB
- Boet Bostad AB
- ByggVesta AB
- Concent AB
- Derome Hus AB
- Ernst Rosén Projektutveckling AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Götenehus AB
- Green Village AB
- Hökerum Bygg AB
- HP Boendeutveckling AB
- Ikano Bostad AB
- Järngrinden tillsammans med Mjölby AB och MM Fastighets AB
- NCC Boende AB (Nu Bonava AB) och Allemanshem AB
- Magnolia Bostad AB
- Peab Bostad AB
- Riksbyggen ek. för.
- Serneke Projektutveckling AB
- SHH Bostad AB
- Sveafastigheter Bostad AB
- TB-Projekt Väst AB
- AB Tornstaden
- Trollängen Bostad AB
- Tuve Bygg AB
- Veidekke Bostad AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB

Val av intressenter

Fastighetskontoret kan konstatera att intresset för den aktuella markanvisningen har varit stort. Många av ansökningarna har uttryckt en hög ambitionsnivå för projektet både vad avser den allmänna inriktningen och vad avser de projektspecifika kriterierna om åtgärder för att möjliggöra ekologiskt hållbart boende och resande, samt vad avser en vilja att skapa trygghetsbostäder.

Fastighetskontoret bedömer att flera av de aktörer som nu inte föreslås få någon markanvisning kan komma att bli aktuella att föreslå för anvisning i kommande projekt med motsvarande eller jämförbar inriktning.

Utifrån en samlad bedömning baserad på kriterierna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Allemanshem AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB

Förutom dessa har bland annat ByggVesta, Magnolia Bostad, Järngrinden m fl, Peab och Veidekke lämnat vid jämförelse särskilt intressanta ansökningar

Allemanshem AB får markanvisning för cirka 150 hyresrätter (cirka 50 % av bruttoarean för bostäder), varav minst 15 lägenheter ska ingå i ett trygghetsboende som ska uppfylla kriterierna för att berättiga till kommunal subvention från Göteborgs stad. Allemanshem AB ska även vara berett att bygga och förvalta de lokaler för förskola som preliminärt kommer att integreras i bostadsbebyggelsen.

Wäst-Bygg Projektutveckling Sverige AB får markanvisning för cirka 150 bostadsrätter (cirka 50 % av bruttoarean för bostäder).

Båda intressenterna ska vara beredda att bygga och säkerställa den långsiktiga förvaltningen av de lokaler som kan komma att bli aktuella att tillskapa i bottenplan mot Gunnestorpsvägen (utöver förskolan).

Markanvisningarna till respektive intressent preciseras inte lägesmässigt inom området i detta skede. Innan detta sker ska intressenterna tillsammans och i samverkan med Göteborgs stad arbeta fram en gemensam stuktur för området.

Överväganden

NCC Boende AB har utgjort den svenska delen av NCC:s affärsområde Housing. NCC Housing har knoppats av till ett eget bolag med namnet Bonava AB, som kommer att utgöra ett helt självständigt börsnoterat bolag. Börshandeln med bolaget startar nu i juni. *Allemanshem AB* utgör ett helägt dotterbolag till Bonava AB, och är det bolag varigenom Bonava ska utveckla och bygga hyresrätter. Hyresrätterna byggs inte för egen långsiktig förvaltning utan i syfte att fastigheterna ska överlåtas till någon etablerad, långsiktig ägare.

NCC/Bonava/Allemanshem visar genom sin ansökan på en hög ambitionsnivå vad gäller projektet i sin helhet, inkluderande ekologisk och social hållbarhet och

vad gäller åtgärder som bör underlätta för ett hållbart resande och hållbara transporter. Exempel på åtgärder är ett årskort per bostad för kollektivtrafikresor, cykelservicerum och kylutrymme för leveranser av matkassar.

NCC/Bonava/Allemanshem uttrycker en tydlig vilja att skapa trygghetsbostäder, men vill inte ange något exakt antal bostäder i detta skede. De vill dock vara lyhörda för kommunens önskemål i detta avseende och vill också samverka med kommunen avseende val av tekniska och hållbara lösningar inom välfärdstekniken.

NCC utgör en av de aktörer som år 2014 i en första omgång fick markanvisning för att vara med och utveckla den första etappen i Frihamnen. På kommunens (fastighetsnämndens) mark har NCC inte fått någon markanvisning under den senaste femårsperioden.

Wästbygg Projektutveckling Sverige AB ingår i en bolagsstruktur med *WästBygg Gruppen AB* som moderbolag. En stor del av koncernens verksamhet består av entreprenaduppdrag inom affärsområdena bostad, kommersiellt och logistik, men *Wästbygg* arbetar även med projektutveckling inom samtliga affärsområden, både åt kunder och i egen regi.

Wästbygg har bland annat genom sin entreprenadverksamhet lång erfarenhet av att arbeta med olika miljöcertifieringssystem, och för närvarande genomför de som entreprenör ett större bostadsprojekt i Göteborg i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

I sin ansökan om markanvisning visar bolaget på en hög ambitionsnivå att genom olika förslag till åtgärder underlätta för ett ekologiskt hållbart boende och resande. Vid sidan av andra åtgärder för att främja cykling, kollektivtrafikresande och utnyttjande av miljöbilspooler (inkl. elbilar) avser *Wästbygg* implementera sitt Boaktiva-koncept som genom mjuka styrmedel (vänliga puffar) vill uppmuntra till ett hållbart beteende både ekologiskt och socialt. I konceptet ingår en web-baserad kvarterskalender som de boende kan kommunicera genom.

Wästbygg har inte fått någon markanvisning i Göteborg under den senaste femårsperioden. De anvisningar som *Wästbygg* fått dessförinnan (Angereds torg/Titteridammsvägen samt Östra Kålltorp) ligger inte kvar inom bolaget sedan *WästByggs* tidigare moderbolag *Järngrinden AB* och dess huvudägare år 2013 sålde *Wästbygg* till nya huvudägare. *Järngrinden AB* behöll då de tidigare erhållna anvisningarna.

Fastighetskontoret tror att Bonava/Allemanshem och *Wästbygg* har förutsättningar för att tillsammans med Göteborgs stad utveckla och genomföra projektet på ett bra sätt, och att skapa en bebyggelsemiljö vid Gunnestorpsvägen med långsiktigt höga kvaliteter.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

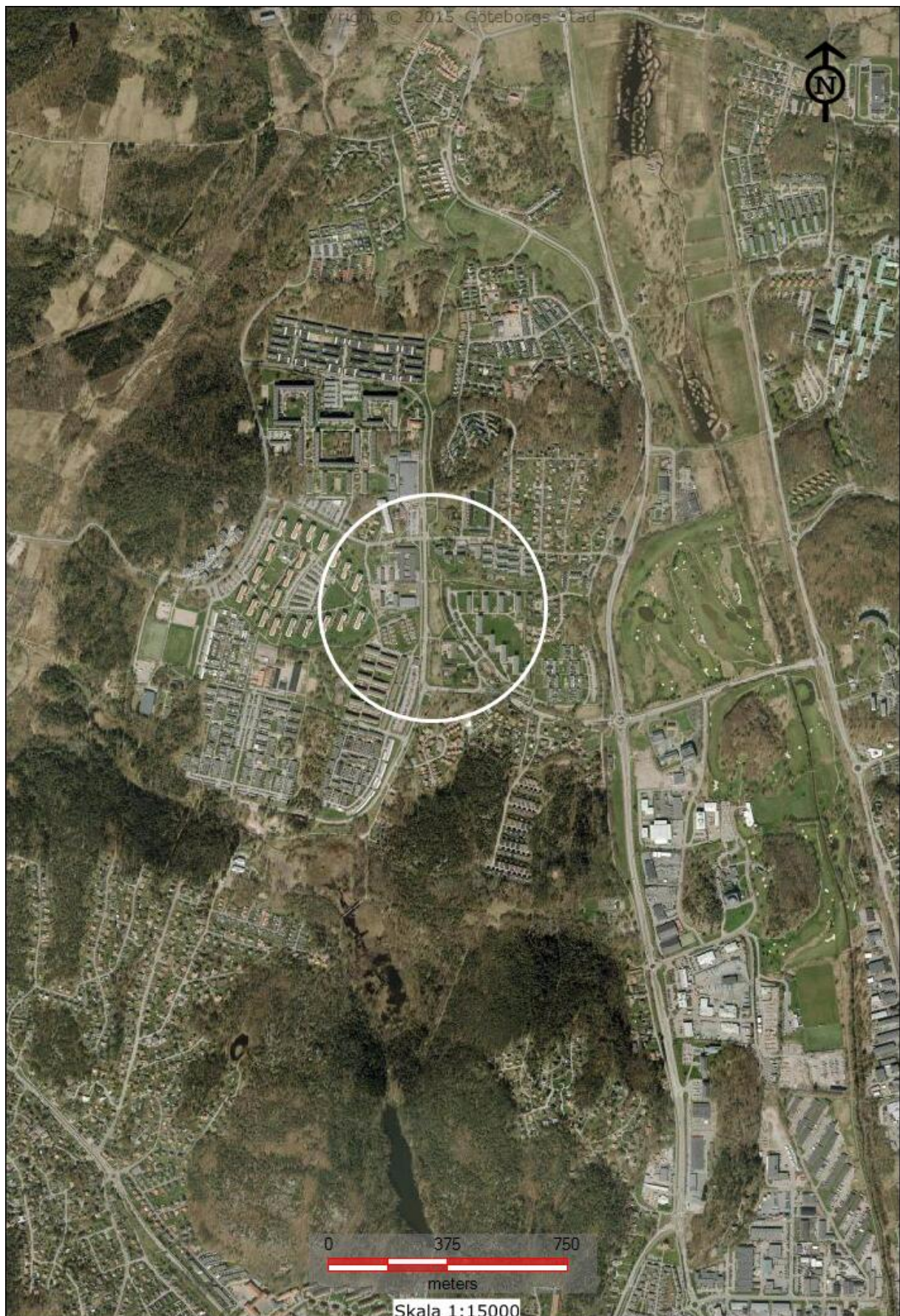
Allemanshem / Bonava:
kristina.gradin@bonava.com

Wästbygg: jonas.hulterstrom@wastbygg.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Översiktskarta



Detalj-karta

