



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-09-25
diarienummer 3702/17

Strategiska avdelningen

Karin Darj
telefon 368 11 99
e-post: karin.darj@fastighet.goteborg.se

Markanvisning samt ansökan om planbesked för bostäder vid Östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten

Förslag till beslut

1. FB Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Östra Gårdstensvägen.
2. Peab Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Östra Gårdstensvägen.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1 och 2.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder vid Östra Gårdstensvägen inom stadsdelen Gårdsten. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område för markanvisning och planansökan bedöms preliminärt kunna innehålla ca 150 bostäder i flerbostadshus. Området är beläget utmed Gårdstensvägen i östra Gårdsten, ca 1,5 km nordväst om Angered centrum inom SDN Angered. Till Gårdstens centrum är det ca 300 meter. Området ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av sluttande naturmark med merparten skog. Åt öster ligger bostadsområdet Pimpinellagatan med parhus på en höjd och åt väster Gårdstensvägen. Det pågår detaljplaner både söder och norr om det aktuella området, vid Gårdstens centrum och i nordöstra Gårdsten. Dessa planer ingår båda i Bostad 2021 och möjliggör tillsammans ca 650 bostäder.

Platsen ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Dock ligger den inom det som benämns mellanstaden. Angered centrum är ett utpekat kraftsamlingsområde och en strategisk knutpunkt i utbyggnadsplaneringen. Kollektivtrafik finns i form av buss. De närmsta hållplatserna är Gårdsten centrum och Saffransgatan vilka båda ligger ca 300 meter från området. Från hållplatserna går det bussar både till Angered centrum och till centrala Göteborg (Heden).

Förutsättningar för markanvisningen

Projektspecifika förutsättningar

Kommande detaljplan för området uppskattas preliminärt kunna innehålla ca 150 bostäder i flerbostadshus. Volymerna är i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Prissättning på marken

Då det troligtvis är flera år fram till detaljplanestart, eftersom vi ännu inte fått något planbesked, föreslås markanvisningen inte att omfattas av modellen för prissättning av kommunal mark vid markanvisning.

Aktörerna som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de är medvetna om att kommunen kommer att sälja marken till marknadsmässigt pris.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Urvalsarbetet sker i två steg. I det första bedöms huruvida aktören lever upp till de grundkrav som ställts och därefter bedöms ansökningarna utifrån de angivna bedömningskriterierna.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Gårdstensberget. I Gårdsten finns idag ca 3200 bostäder varav ca 86% utgörs av hyresrätter.

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 bostadsrätter.

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

I det här projektet har en hög miljöambition som går utöver programmet för miljöanpassat byggande premierats. Läs vidare nedan under projektspecifika förutsättningar.

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen varit intressenternas ambitioner gällande miljö. Syftet med inriktningen är att bygga vidare på det arbete Gårdstensbostäder startat med att tydligt profilera området inom miljö.

I markanvisningen har en högre miljöambition än programmet för miljöanpassat byggande efterfrågats. Det har varit meriterande om miljöcertifieringssystem för byggnader tillämpas i projektet. Vikt har även lagts vid om aktörerna har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till miljöambitionen kopplat till byggnation och/eller till ekologiskt hållbart boende.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del av bedömningen.

Det har även varit meriterande om aktören har tecknat avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att erbjuda bostäder (Hyresrätter) åt nyanlända eller om aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en sådan avsiktsförklaring om att lämna bostäder för detta ändamål under 2017/2018.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- SHH Bostad AB
- BJC Group AB
- Peab bostad AB
- FB Bostad AB
- Liljewall projekt och fastighetsutveckling AB
- OBOS Sverige AB

Totalt har 6 ansökningar inkommit varav 6 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Vad gäller bedömningskriterierna kring miljöambition och innovation för området konstaterar fastighetskontoret att ambitionsnivån och angreppssättet varit olika hos de sökande företagen men att flera haft inbördes likheter.

Val av intressenter

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

- FB Bostad AB
- Peab bostad AB

Fördelningen till aktörerna är: FB Bostad 33% (ca 50 st) och Peab bostad 67% (ca 100 st) av de uppskattade 150 bostäderna.

Antal bostäder är i detta skede endast ungefärligt. Förutsättningar för omfattning och volymer ska prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås.

Övervägande

FB Bostad AB har som generell ambition att utveckla bostäder som många har möjlighet att bo i och som uppmuntrar människor till en hållbar livsstil. Företaget bildades i september 2015 och hade sitt första projekt färdigt för inflytt i december 2016. FB Bostad AB är baserat i Göteborg och har för tillfället projekt i olika planeringsfaser i Karlstad, Gnesta, Jönköping, Nykvarn, Norrköping och Vellinge.

FB Bostad har i sin ansökan tydligt visat på en hög miljöambition vad gäller energihushållning och bostädernas inomhusmiljö. Bolaget kommer att tillämpa en certifierad passivhuskonstruktion enligt Passivhaus Institut. Energiförsörjning för uppvärmning kommer att lösas med solceller på taken. Vad gäller material så kommer fasadbeklädnaden att bestå av hållbart trämaterial som tydligt markerar områdets miljöambition. I bostäderna kommer certifierade och lågemitterande material att användas. För att underlätta hållbart resande används en applikation där grannar kan ordna samåkning samt få information om kollektivtrafiken. I husen ordnas också bytेशyllor där de boende kan byta saker de inte längre använder med varandra.

FB Bostad har visat på bra och relevanta referensprojekt med bland annat passivhus, extra fokus på cykelparkering och energihushållning. Bolaget bedöms ha organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

FB Bostad AB är en ny aktör på Göteborgsmarknaden som inte tidigare fått markanvisning av staden.

Peab bostad AB är en del av Peabs affärsområde projektutveckling. Inom hela företaget bygger Peab bostäder så väl som kontor, skolor, bibliotek, sjukhus, vägar och broar mm. I region Väst har Peab bostad AB ett mål om att byggstarta 600 bostäder varje år.

Peab har visat på en bred miljöambition vad gäller byggnation och många exempel på hur en hållbar livsstil kan underlättas.

Peab kommer att Svanen-certifiera sin byggnation. I förhållande till programmet för miljöanpassat byggande så går Svanen längre i sina krav främst kopplat till materialval.

Inom bostadsområdet kommer Peab att ordna cykelpool för elcyklar och/eller lådcyklar, återbrukslokal samt verka för flexibla parkeringslösningar som kan omvandlas till annan användning om bilanvändandet går ner.

I alla lägenheter om minst 2 r o k kommer det att finnas fullstora kyl- och frysskåp för att underlätta storhandling och därmed minska det privata bilanvändandet. Smarta lösningar för källsortering kommer att ordnas i lägenheterna och odling kommer att ordnas på gården. Via sin hemsida tillhandahåller Peab en plattform för bostadsrättsföreningen där de boende kan kommunicera med varandra eller boka tex cykel.

Peab är den enda av de sökande som nämner avsiktsförklaringen om att lämna bostäder till nyanlända under 2017/2018. Här skriver bolaget att då de inte har några egna hyresrätter kan de inte erbjuda fastighetskontoret några bostäder i dagsläget men att deras ambition är att hitta en samarbetspartner för att kunna tillgodose stadens önskan om en avsiktsförklaring.

Aktören har visat på referensprojekt med bland annat Svanen-certifierade bostäder och omhändertagande av dagvatten för bevattning. Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Utöver bedömningskriterierna har Peab bostad AB även andra intressanta faktorer i sin ansökan. De nämner att de kommer att bygga en stor variation av bostadsstorlekar, att de vill testa bostäder med två ingångar där en del går att dela av och hyra ut, samt att de kommer att ha ett flexibelt prissystem där köparen till viss del kan välja om de vill betala en högre insats och lägre avgift eller tvärtom. Utöver detta kommer de även att satsa på de gemensamma ytorna genom gemensamma uteplatser, växthus, lekytor och grillplatser.

Vad gäller planansökan så ser fastighetskontoret det som positivt utifrån hushållningen av stadens mark att en överbliven yta mellan väg och befintlig bebyggelse utnyttjas för att skapa nya bostäder.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1 – Översiktskarta samt Detaljkarta

Protokollsutdrag till:

henrik@fbbostad.se
camilla.sandegard@peab.se

Översiktskarta



Detalj-karta

