



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-03-21
diarienummer 6501/15

Strategisk Planering

Anna Olsson
telefon 031-368 11 88
e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder inom Skra bro etapp 2

Förslag till beslut

1. Peab Bostad AB och Bright Living AB får tillsammans och i förening under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Skra bro.
2. Skanska Sverige AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Skra bro.
3. D Office Arkitekter AB i samverkan med Slottsviken AB får tillsammans och i förening under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Skra bro.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-3 ovan
5. Byggrätter motsvarande ca 35 bostäder föreslås anvisas i ett senare skede för att möjliggöra byggemenskap.

Ärende och bakgrund

Skra bro ligger i Björlanda ca 10 kilometer från centrala Göteborg och är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Ett program för området antecknades av byggnadsnämnden 2011. Programmet föreslår att Skra bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Detaljplanearbete pågår redan för den del av programområdet som ligger söder om korsningen Kongahällavägen/Björlandavägen, i direkt anslutning till Trulsegårdsskolan (etapp 1). Här planeras cirka 500 nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus och grupphusbebyggelse, handels- och kontorsytor samt äldreboende.

Detaljplan för etapp 2 av utvecklingen vid Skra bro ska nu påbörjas. Denna etapp ligger ca 200 m norr om Björlandavägen. Området utgörs huvudsakligen av naturmark och angörs från Kongahällavägen.

Denna markanvisning omfattar området mellan Osbäcken och Björlanda Lexbyvägen som är angett för ny bebyggelse i programmet (se bilaga). All tillkommande bebyggelse planeras på kommunägd mark. Byggnadsnämndens inriktning inför planstart har varit något utökat planområde och tätare struktur inom området jämfört med programmet från 2011 i syfte att nå ökad exploatering och/eller möjlighet att spara ett skogsområde för bebyggelse. Kontoret delar uppfattningen om lämpligheten i en ökad exploatering inom området och har i markanvisningen tagit höjd för en ökad exploateringsgrad.

Området, och därmed markanvisningen, bedöms nu preliminärt omfatta drygt 300 bostäder samt utbildningslokaler (skola/förskola).

Detaljplanen var inledningsvis tänkt att ingå som en del i Jubileumssatsningen. Efter närmare prövning har beslut fattats av styrgruppen för Jubileumssatsningen om att planen inte ska ingå i satsningen. Motivet är att det finns komplicerande faktorer, bland annat ett eventuellt behov av vägplan, som riskerar att en nödvändig snabb tidsplan inte kan hållas. Planstart kommer istället att ske under kvartal 3 2016.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

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

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

Mångfald i boendet

Det finns i dagsläget få flerbostadshus i Björlanda och ett mycket begränsat antal hyresrätter. I den första etappen av utvecklingen kring Skra Bro är dock inriktningen en relativt stor andel mindre flerbostadshus. Upplåtelseformen för dessa är ca hälften hyresrätt och hälften bostadsrätt.

Eftersom närområdet domineras av småhus är inriktningen för den aktuella anvisningen att komplettera med framförallt flerbostadshus, varav ca hälften hyresrätt och hälften bostadsrätt. Eftersom det finns efterfrågan även för småhus omfattar markanvisningen även småhus upplåtna med såväl äganderätt som bostadsrätt och motsvarande ungefär en tredjedel av den totala volymen.

Området är även intressant att pröva för andra boende- och byggformer såsom bo- och byggemskaper.

Sociala åtaganden och social hållbarhet

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS).

Det eller de bolag som föreslås få markanvisning för hyresrätter åtar sig att lämna eller sociala skäl bedömts ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter som ska lämnas anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och bostadsföretaget. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om att antal lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.

Social hänsyn utgör ett särskilt krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär sociala hänsyn ett åtagande som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar 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 lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med den exploatören som är aktuell för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Intressenterna har vid ansökan fått ange att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med detta program.

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.

Projektspecifika förutsättningar

Inriktningen är att huvuddelen av bostäderna inom området ska uppföras som flerbostadshus och en mindre del småhus (ca en tredjedel). Uppskattningsvis omfattar markanvisningen ca 300 lägenheter. Området ska utöver detta rymma utbildningslokaler (skola/förskola). Tomten för detta uppskattas till ca 11 000 kvm. Området närmast runt Kattedammen kommer i enlighet med programmet att sparas som rekreationsområde. Exploateringsgraden är endast en tidig uppskattning och kommer att studeras vidare inom kommande planarbete. Även fördelningen av bostadstyper kommer att studeras vidare. Markanvisningen föreslås delas mellan flera aktörer. Under planarbetet förutsätter utveckling av projektet i en nära samverkan mellan de aktörer som blir aktuella för markanvisning.

Bedömningskriterier

Ambitionen är att den framtida bebyggelsen i Skra bro ska hålla en hög nivå vad gäller ekologisk hållbarhet. Lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag för de som kommer att bo där eftersträvas.

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller/accepterar ovanstående grundkrav har fokus vid den här markanvisningen därför varit ekologisk hållbarhet. Särskild vikt har lagts vid hur aktörerna avser arbeta i detta projekt för att bidra till att underlätta för en ekologisk vardag. Frågor som rör mobilitet och hur man kan jobba med hållbara transporter är särskilt relevant. Innovativa lösningar som bidrar till projektet samt tidigare genomförda referensprojekt med liknande ambitioner premieras särskilt. Det slutliga urvalet sker genom en samlad bedömning med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Allemanshem AB
- BJC group AB
- Bo Aktiv i Sverige AB
- Boet bostad AB
- Bygatan (byggemenskap)
- D Office Arkitekter AB
- Derome Hus AB
- Framtiden AB
- Green Village AB

- Götenehus AB
- Heimstaden Projektutveckling
- HP Boendeutveckling AB/Ulricehamn betong AB
- Hällsvik Bostads AB
- Hökerum Bygg AB
- Jålab Bygg AB
- Kärnhem Bostadsproduktion AB
- Myresjöhus AB – OBOS Sverige AB
- NCC Boende AB
- Peab Bostad AB & Bright Living AB
- SBT Construction AB
- SERNEKE Projektstyrning AB
- Skanska Sverige AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Studor AB
- Sveafastigheter Bostad AB
- Svenska hyreshus AB
- Sverigehuset och AF-gruppen
- TB Gruppen Projekt AB
- Tornet Bostadsproduktion AB
- AB Tornstaden
- Tuve Bygg AB
- Vallenstam AB
- Veidekke bostad AB
- Västbostad AB
- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB

Val av intressenter

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

- Peab Bostad AB och Bright Living AB
- Skanska Sverige AB
- D Office Arkitekter AB i samverkan med Slottsviken AB

Samtliga dessa aktörer uppfyller skullkraven och bedöms ha goda organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. De har accepterat att teckna samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara 2021. Även det särskilda kravet på social hänsyn har accepterats

Följande fördelning föreslås mellan dessa aktörer:

	småhus	HR	BR	totalt
Peab Bostad AB och Bright Living AB	20		60	80
Skanska Sverige AB	20	100	45	165
D Office	20			20

Fastighetskontoret föreslår dessutom att en mindre del av bostäderna, ca 35 bostäder, sparas för senare anvisningar till bo- och byggemskaper.

Vad gäller anvisningen till Skanska Sverige AB föreslås Skanska hyresbostäder AB som tagare för de aktuella hyresrätterna och Boklok AB som byggare av merparten av bostadsrätterna i den anvisning som ges till Skanska Sverige AB..

Beroende på hur detaljplanen utformas kan den slutgiltiga fördelningen mellan såväl upplåtelseformer som aktörer komma att bli något annorlunda. Anvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan intressenterna förutsätts delta i planarbetet och då verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning i delområden göras.

Övervägande

Peab Bostad AB & Bright Living AB har lämnat en gemensam ansökan. Peab Bostad AB är en väletablerad projektutvecklare med flera projekt i Göteborgsområdet. Bright Living är en ny aktör som utvecklat ett koncept för småhus som är inspirerat av One Tonne Life-projektet, vilket innebär en mycket hög ambitionsnivå när det gäller ekologisk hållbarhet. Bolaget arbetar idag med projekt bland annat i Alingsås. Peab kommer att utföra all byggnation för det som markanvisas till aktörerna och bidrar med ekonomisk och erfarenhetsmässig stabilitet medan Bright Living tillför kunskaper inom hållbarhet och ekologi. Peab Bostad AB och Bright Living AB redovisar höga ambitioner för området vad gäller ekologisk hållbarhet. Exempelvis föreslås elbilspool, goda möjligheter för cykelparkering och gratis årskort på Västtrafik första året. Övriga åtaganden inkluderar genomgående hög ekologisk ambitionsnivå när det gäller byggnation t ex att en del hus passivhusklassificeras. Bedömningen är att Peab tillsammans med Bright Living AB har goda förutsättningar att genomföra byggnationen i Skra bro med hög nivå med avseende ekologisk hållbarhet. Markanvisningen till *Peab Bostad AB & Bright Living AB* föreslås omfatta bostadsrätter i flerbostadshus samt övrigt småhus enligt Bright Living-konceptet.

Skanska Sverige AB (nedan kallat Skanska) är en etablerad aktör som driver flera projekt i olika faser i Göteborg. Skanska Sverige AB har en rad såväl beprövade som nya idéer som de avser genomföra i Skra bro för att underlätta för en ekologiskt hållbar vardag. Exempel på detta med syfte att bidra till hållbara transporter är t ex elcykelpool, etablerade rutiner för hemkörning av matvaror, gemensam IT-plattform för bl a samåkning inom området samt flexibla hemmakontor.

Skanska kommer att uppföra hyresrätter i flerbostadshus, varav en del uppförs av BoKlok. Utöver detta uppför BoKlok bostadsrätter i flerbostadshus och Skanska Nya Hem äganderätt- och bostadsrätt i form av småhus.

Bedömningen är att Skanska har goda förutsättningar att uppnå de höga ambitionerna kring ekologisk hållbarhet som föreslås. Det bedöms dessutom intressant att kunna erbjuda Bokloks koncept med prisvärda bostäder i ett område som Björlanda. Därmed möjliggörs det för fler hushåll att efterfråga en bostad i detta område.

D Office Arkitekter AB samarbetar i denna ansökan med *Slottsviken AB*. Konstellationen har tidigare arbetat tillsammans med utvecklingen av en fastighet i Stensjön i Mölndal. Ingen av dessa aktörer har tidigare erhållit markanvisning i Göteborg och innebär därmed att såväl nya som mindre aktörer ges möjlighet att vara med och utveckla Göteborg. Bolagens avsikt är att bilda ett gemensamt aktiebolag i vilket projektet kommer att utvecklas inom. D Office Arkitekter är ett kontor med bred erfarenhet av att

projektera och jobbar därutöver med konceptutveckling för nya och befintliga fastigheter. Slottsviken AB är ett börsnoterat fastighetsbolag som förvaltar bostäder, kontor och handel. D Office presenterar i sin ansökan konceptet Smart Community som innebär ett bostadskvarter utformat för ett liv med ett minimalt ekologiskt fotavtryck. Bl a kommer bil- och elcykelpool att erbjudas samt bra cykelförråd och möjlighet att nyttja gemensamma transportcyklar och cykelvagnar för barn. Samtliga byggnader i projektet avses dessutom uppföras som passivhus. Konceptet motsvarar väl den höga ambition som eftersträvas vad gäller ekologisk hållbarhet inom Skra bro etapp 2.

Utöver ovanstående markanvisningar föreslår fastighetskontoret att byggrätter motsvarande ca 35 bostäder inom planområdet sparas för senare markanvisningar till bo- och bygggemenskaper

Den samlade bedömningen är att samtliga aktörer kan bidra till att utveckla projektet vid Skra bro med inriktningen höjd ambition vad gäller ekologisk hållbarhet.

Det kan konstateras att många av inkomna ansökningar visar på hög ambitionsnivå vad gäller ekologisk hållbarhet. Många goda tankar och förslag presenteras och skulle kunna genomföras. Bedömningen är att flera av dessa aktörer kan komma att bli aktuella att föreslå för anvisning i kommande projekt med motsvarande inriktning.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Mats Björk

mats.bjork@skanska.se

Patricia Jerlin

patricia.jerlin@doffice.se

Camilla Sandegård

camilla.sandegard@peab.se

Bilaga

Översiktskarta samt Detaljkarta

Översiktskarta- ungefärlig omfattning av denna markanvisning



3403937

© Göteborgs Stad (Sweref 99 12 00, RH 2000)

Skala 1:6044
Skapad med InfoVisio
2015-11-23

Utdrag ur program

