

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5368/18

Handläggare

Emma Larsson

Telefon: 031-368 10 98

E-post: emma.larsson@fastighet.goteborg.se

## **Markanvisning för bostäder vid Sunnerviksgatan inom stadsdelen Kyrkbyn, samt Faggeliden inom stadsdelen Styrö**

### **Förslag till beslut**

I fastighetsnämnden

1. Concreo AB får under ett års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Sunnerviksgatan inom fastigheten Kyrkbyn 732:1005.
2. Concreo AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Faggeliden inom fastigheterna Brännö 3:209 samt Brännö 3:19.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 och 2.
4. Fastighetsnämnden godkänner att fastigheterna Kyrkbyn 732:1005, Brännö 3:209 samt Brännö 3:19 överläts i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar, och därmed genomföra försäljning av aktuella fastigheter enligt punkt 4.

### **Sammanfattning**

Denna markanvisning utgörs av två områden med färdig detaljplan som annonserats med samma förutsättningar. De sökande har kunnat välja att söka markanvisning på en eller båda platserna med samma ansökan. Det primära syftet med markanvisningen var att genomföra ny bostadsbebyggelse i form av antingen en bo- eller byggemenskap. Markanvisningen har även varit öppen att söka för mindre aktörer som vill genomföra ordinär bostadsbebyggelse. Dessa har dock endast blivit aktuella för markanvisning då ingen sökande inom kategorin bo- eller byggemenskap funnits. Ambitionen har varit att finna en aktör per plats, men då en sökande bedöms vara den aktör som sammantaget har bäst förmåga ekonomiska och organisatoriska att genomföra projektet, så föreslås den tilldelas båda projekten.

Sunnerviksgatan ligger i stadsdelen Jättsten på Hisingen. Den aktuella tomten är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Sunnerviksgatan. Fastigheten som berörs är Kyrkbyn 732:1005. Enligt detaljplanen kan ett mindre flerbostadshus med cirka 15–20 lägenheter rymmas inom tomten.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Concreo AB

Faggeliden ligger på östra delen av Brännö i Göteborgs södra skärgård. Platsen är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Faggeliden. Fastigheterna som berörs av markanvisningen är Brännö 3:209 samt Brännö 3:19. En detaljplan som möjliggör byggandet av cirka 8–10 bostäder finns för området.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till:

- Concreo AB

## **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsnämnden får intäkter vid en försäljning av byggrätterna och det uppstår inga utgifter för allmän plats.

Den aktör som föreslås tilldelning, anses ha den ekonomiska förmågan och stabiliteten att genomföra byggnation på båda platserna.

## **Barnperspektivet**

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## **Jämställdhetsperspektivet**

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## **Mångfaldsperspektivet**

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom de aktuella områdena, inom stadsdelarna och inom staden som helhet.

Sunnerviksgatan ingår i primärområde Jättsten där hyresrätter dominerar beståndet, följt av äganderätt samt bostadsrätt.

I primärområdet södra skärgården, där Faggeliden ingår, domineras marknaden av äganderätter, med en låg andel hyresrätter och bostadsrätter. Ett tillskott av lägenheter skulle vara ett välbehövligt tillägg till bostadsmarknaden i södra skärgården, vilken domineras kraftigt av småhus.

## **Miljöperspektivet**

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

## **Omvärldsperspektivet**

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

## **Samverkan**

Ej aktuellt.

## **Bilagor**

1. Översiktskarta och detaljkarta Sunnerviksgatan
2. Översiktskarta och detaljkarta Faggeliden

## **Protokollsutdrag**

[sigge.breisand@concreo.se](mailto:sigge.breisand@concreo.se)

## Ärendet

### Markanvisningsmetod

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

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören 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.

## Beskrivning av ärendet

Denna markanvisning utgörs av två områden som annonserats samtidigt med samma förutsättningar. Den sökande har kunnat välja att söka markanvisning på en eller båda platserna med samma ansökan. Det primära syftet med markanvisningen var att genomföra ny bostadsbebyggelse i form av antingen en bo- eller byggemenskap. Eftersom det tidigare har varit svårt att finna sökande inom dessa kategorier har markanvisningen även varit möjlig att söka för mindre aktörer som vill genomföra ordinär bostadsbebyggelse. Dessa har dock endast blivit aktuella för markanvisning ifall ingen sökande inom kategorin bo- eller byggemenskap, som motsvarar de för markanvisningen satta kraven, funnits.

### Sunnerviksgatan

Stadsdelen Jättesten på Hisingen består av blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Här finns grundskolan Jättestensskolan med årskurs F-9 samt några förskolor. Inom området ligger ett mindre torg med bland annat en servicebutik. För ett större utbud av service finns även Kyrkbytorget inom gångavstånd. Eketrägats hållplats med goda buss- och spårvagnsförbindelser till bland annat centrala Göteborg ligger cirka 400 meter från platsen.

Den aktuella tomten är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Sunnerviksgatan. Fastigheten som berörs är Kyrkbyn 732:1005. Området är kuperat och består till stor del av berg i dagen. Tomten gränsar mot ett grönområde i sydöst och förskolans parkområde i nordväst.

En detaljplan som omfattar en förskola med 6 avdelningar samt bostadsbebyggelse har tagits fram för området. Enligt detaljplanen kan ett mindre flerbostadshus med cirka 15–20 lägenheter rymmas inom tomten. Det uppkomna behovet av skolplatser löses därmed inom detaljplaneområdet. Byggrätten är 1600 kvm bruttoarea (BTA) och högsta byggnadshöjd är 11 meter. Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret. Då tomten är relativt kuperad kommer det troligtvis krävas en del sprängning vid exploatering av fastigheten.

### Faggeliden

Aktuellt område för markanvisning ligger på östra delen av Brännö i Göteborgs södra skärgård. Färjeläget Brännö Rödsten, från vilket regelbunden trafik till fastlandet avgår, ligger cirka 450 meter från området. Färjeturen till Saltholmen tar cirka 20 minuter.

Matbutik finns cirka 400 meter från området för markanvisningen. Alldeles i närheten ligger också Brännö Varv med hotellverksamhet samt café och evenemang sommartid. Det pågår ett detaljplanarbete för att möjliggöra ett centrumområde med ny och större livsmedelsbutik, några mindre butikslokaler samt bostäder i områdets närhet.

Södra skärgården har inga utpekade tyngdpunkter eller prioriterade stråk i stadens strategiska dokument. Fokus är istället att komplettera bebyggelsen med det som inte redan finns, utifrån behoven hos medborgarna.

Den aktuella platsen är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Faggeliden. Fastigheterna som berörs av markanvisningen är Brännö 3:209 samt Brännö 3:19. Angränsande till området finns småhusbebyggelse åt norr, söder samt väster. Åt öster finns jordbruksmark.

En detaljplan som möjliggör byggandet av 8–10 bostäder (markbostäder) finns för området. Syftet när detaljplanen togs fram var att skapa hyreslägenheter för seniorer (55+), men den medger generell bostadsbebyggelse. Byggrätten är 560 kvm byggnadsarea uppdelad på 3 byggrätter samt eventuella komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för byggrätterna är olika, antingen 4,0 meter eller 4,5 meter. Planbestämmelserna reglerar byggnadsutformningen relativt strikt i avsikt att få tillkommande bebyggelse att smälta in i befintlig miljö.

### **Markanvisningens omfattning**

På båda platserna finns det idag gällande detaljplaner och det är byggrätterna som finns angivna i dessa som utgör underlaget till denna markanvisning. Beroende på hur byggrätten avses användas kan antalet möjliga bostäder variera. Utifrån planbeskrivningarna bedöms Sunnerviksgatan innehålla cirka 15-20 bostäder och Faggeliden cirka 8–10 bostäder.

### **Krav enligt markanvisningspolicy**

#### *Mångfald i boendet*

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom de aktuella områdena, inom stadsdelarna och inom staden som helhet. Inriktningen för denna markanvisning har varit att projektet i första hand ska genomföras i form av bo- eller byggemenskap. I andra hand har även mindre aktörer som vill genomför ordinär bostadsbebyggelse varit aktuella. Upplåtelseform för markanvisningen kan vara antingen hyres- eller bostadsrätter.

Sunnerviksgatan ingår i primärområde Jättesten där hyresrätter dominerar med 47% av beståndet, följt av äganderätt 28% samt bostadsrätt 25%.

I primärområdet södra skärgården, där Faggeliden ingår, finns 89% äganderätter, 9% hyresrätter samt 2% bostadsrätter.

#### *Ekologisk hållbarhet*

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

### **Prissättning på marken**

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

### *Sunnerviksgatan*

#### Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 2 900 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

#### Bostadsrätter

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5 200 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 48 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

### *Faggeliden*

#### Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 1 500 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

#### Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 57 500 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Aktören som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken.

## **Förvaltningens/bolagets bedömning**

### **Bedömningskriterier**

Då inga sökande uppfyllt kravet om att vara bo- eller byggemenskap, så har de kommersiella aktörerna bedömts utifrån projektiden med fokus på deras ambitioner kring

social hållbarhet och en hållbar livsstil, samt projektets genomförbarhet med avseende på finansieringsmöjligheter.

### **Inkomna ansökningar**

#### *Sunnerviksgatan*

De intressenter som har lämnat in ansökningar för Sunnerviksgatan är:

- Tonland AB
- Concreo AB

Totalt har 2 ansökningar inkommit varav 2 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

#### *Faggeliden*

De intressenter som har lämnat in ansökningar för Faggeliden är:

- Design 4U GBG
- Concreo AB

Totalt har 2 ansökningar inkommit varav 2 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

### **Val av intressenter**

#### *Sunnerviksgatan*

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

- Concreo AB för byggnation av hyresrätter.

#### *Faggeliden*

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

- Concreo AB för byggnation av hyresrätter alternativt bostadsrätter.

### **Övervägande**

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för de aktuella områdena lämnas till Concreo AB. Motiven för val av aktör framgår nedan.

Strävan i denna markanvisning var att få olika aktörer till de två platser som annonserats ut. Då Concreo AB bedöms vara den aktör som sammantaget har bäst förmåga att genomföra projekten, föreslår fastighetskontoret att denna aktör ska tilldelas markanvisning på båda platserna. Aktören har tillfrågats kring hur de ställer sig till detta. Concreo AB har meddelat fastighetskontoret att de har både den ekonomiska och organisatoriska förmågan samt viljan att genomföra projekten förutsatt att det finns möjlighet till en förskjutning i tid av projekten. Då det i den ursprungliga ansökan och i vidare samtal framgått att Concreo AB i första hand vill få tilldelning på Sunnerviksgatan och i andra hand Faggeliden, så föreslås markanvisningen för Faggeliden vara två år och den för Sunnerviksgatan ett år, så att arbetet med Sunnerviksgatan kan påbörjas först. Byggnation i skärgården är också mer komplext och en längre tid för markanvisningen ger aktören tid att hantera de försvårande faktorerna.

Då det finns färdiga byggrätter för projekten samt att tidigare försök att markanvisa platserna har fallerat, så anser fastighetskontoret att det är viktigt att säkerställa att byggnation sker inom de närmaste åren. Processen för att möjliggöra detta föreslås se ut på följande sätt:

- Cirka 6 månader efter att fastighetsnämnden beslutar om tilldelning bör ett avstämningsmöte genomföras mellan aktören och fastighetskontorets strategiska avdelning, för att stämma av framdriften av bygglovsansökningarna.
- När bygglov för respektive plats vunnit laga kraft tecknas ett arrendeavtal som löper till respektive projekts byggstart.
- När aktören kan påvisa att byggstart har inletts så tecknas ett köpekontrakt för marken.

Concreo AB uppger i sin ansökan att de har som ambition att skapa sig ett mindre bestånd med hyresrätter som de vill förvalta långsiktigt. I samband med att aktören tillfrågades om att genomföra båda projekten har de framfört att de ännu inte är säkra på om de har möjligheten att finansiera och förvalta mindre hyresfastigheter på två olika platser i staden. Därför föreslås det lämnas öppet för att markanvisningen för Faggeliden skulle kunna bli bostadsrätter istället för hyresrätter. Fastighetskontoret anser att detta inte påverkar markanvisningens positiva inverkan på platsen, då det råder stor brist på både hyresrätter och bostadsrätter i södra skärgården.

Företagets projektidé går ut på att tidigt involvera en intressegrupp på respektive plats som får vara med i planeringen av hur projekten ska utformas. Denna intressegrupp får bland annat vara med och påverka frågor som har att göra med gemensamma funktioner. Concreo AB anger också att de kommer att sträva efter att det finns en mångfald inom intressegruppen. Fastighetskontoret bedömer att företagets projektidé är genomtänkt och att genomförbarheten med avseende på finansieringsmöjligheter är god.

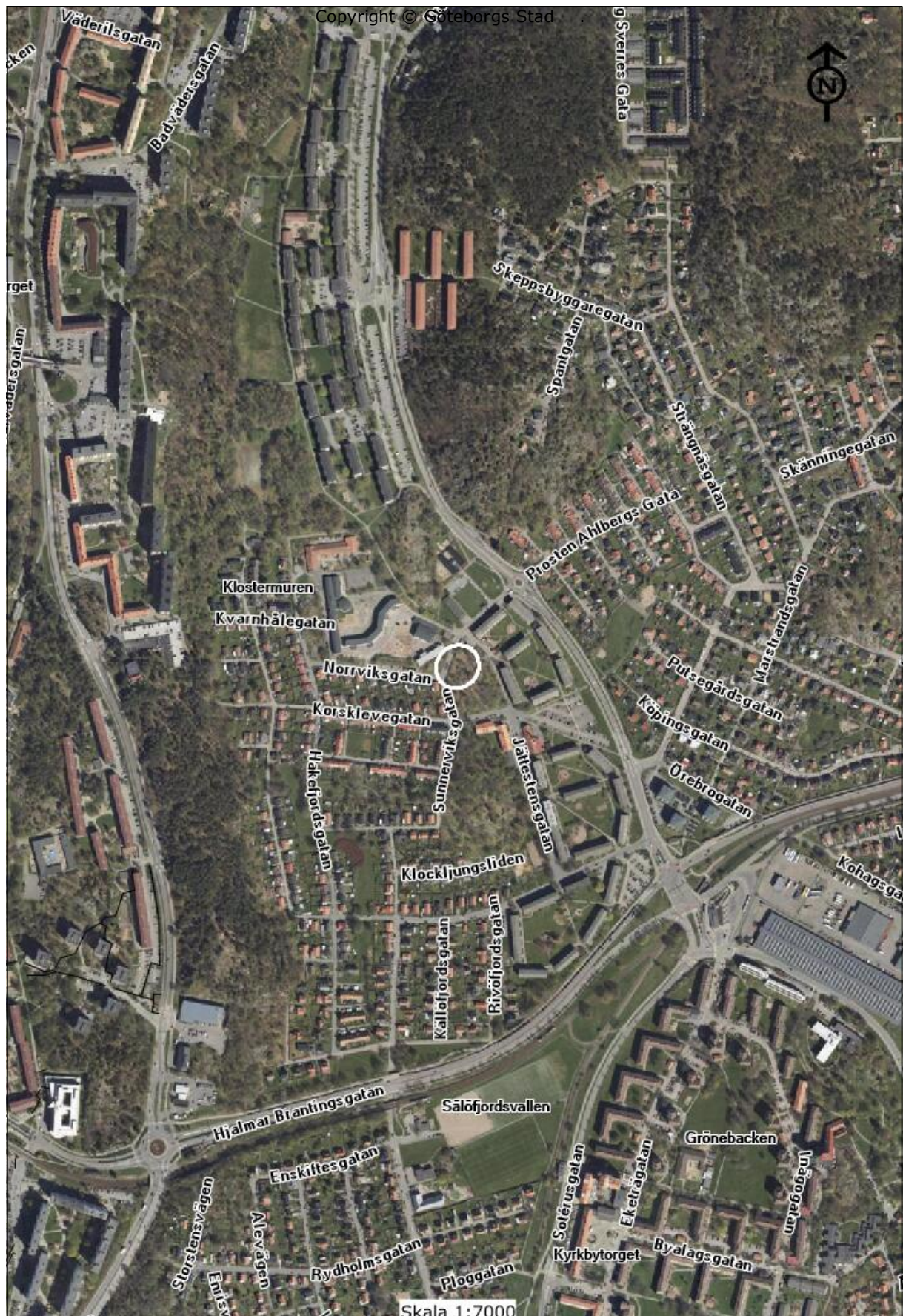
Concreo AB är en ny aktör på Göteborgsmarknaden när det kommer till byggnation av bostäder och de har ej tidigare har fått markanvisning av staden. Företaget har dock genomfört ett antal anläggningsarbeten (bland annat byggnation av kajer) för stadens räkning och de har gedigen kunskap om att arbeta i södra skärgården, vilket anses meriterande då det är en komplex miljö att arbeta i. Fastighetskontoret bedömer att bolaget har den kompetens och ekonomiska resurser som krävs för att genomföra projekten.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

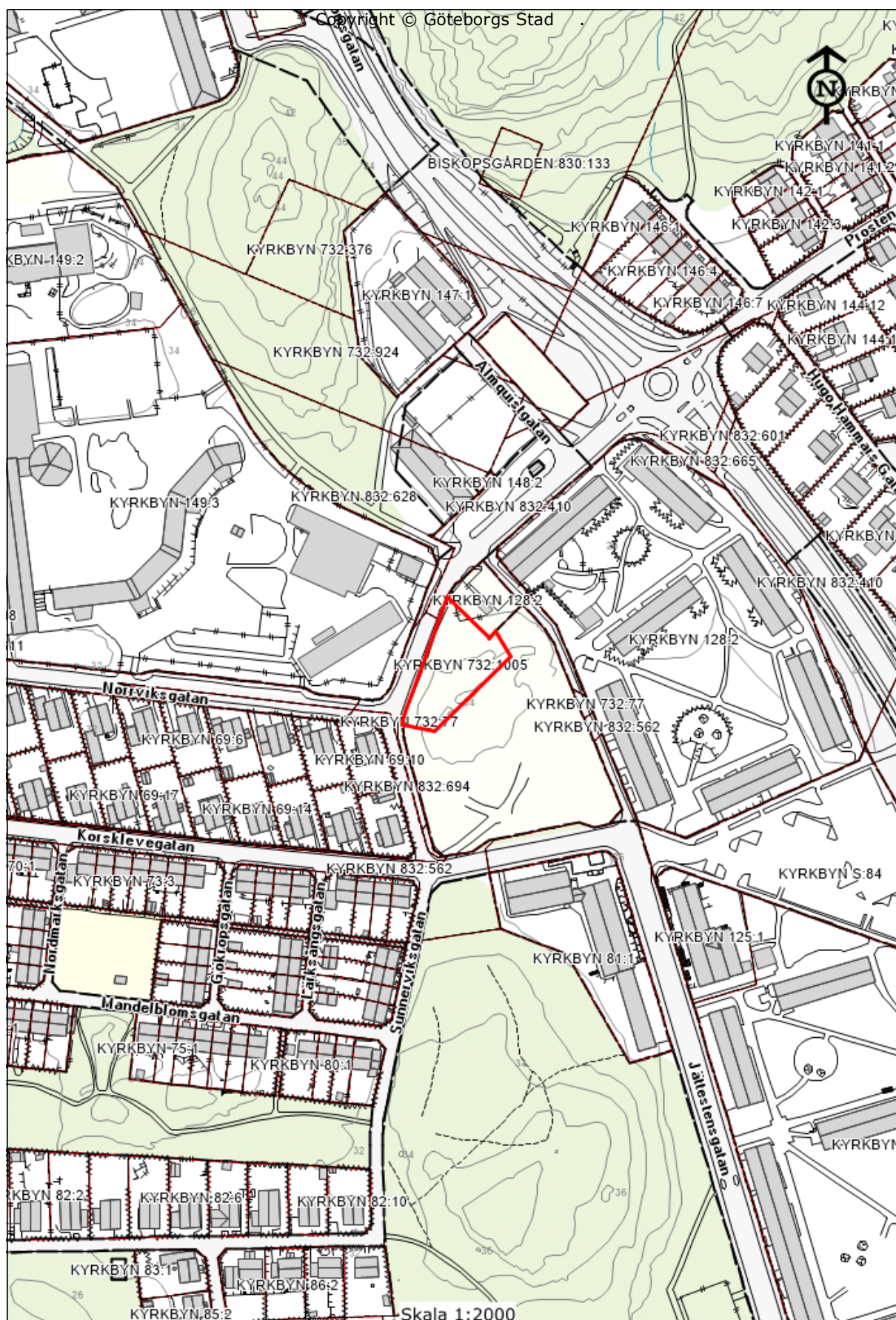


## Översiktskarta





## Detalj-karta





## Översiktskarta





## Detalj-karta

