



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2017-10-23
diarienummer 0806/17

Strategiska avdelningen

Sofie Bårdén
telefon 368 11 92
e-post: sofie.barden@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för byggemenskap vid Sunnerviksgatan, inom stadsdelen Västra Hisingen

Förslag till beslut

- 1 Solveria AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder på Sunnerviksgatan inom fastigheten Kyrkbyn 732:1005.
- 2 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan.

Ärende och bakgrund

Aktuellt område utmed Sunnerviksgatan ligger inom stadsdelen Jättsten på Hisingen. Området består av blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Här finns grundskolan Jättstensskolan med årskurs F-9 samt några förskolor. Inom området ligger också ett mindre torg med bland annat en servicebutik. För ett större utbud av service finns även Kyrkbytorget inom gångavstånd.

Busshållplats finns på Långströmsgatan ca 100 m från området. Ekeströmgatans hållplats med goda buss och spårvagnsförbindelser till bl a centrala Göteborg ligger ca 400 m från platsen.

Den aktuella tomten för denna markanvisning är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Sunnerviksgatan. Området är kuperat och består till stor del av berg i dagen. Nivåskillnader från gatan tvärs tomten är ca 3-4 meter. Tomten gränsar mot ett grönområde i sydöst och förskolans parkområde i nordväst.

En detaljplan som omfattar en förskola samt bostadsbebyggelse har tagits fram för området. Enligt detaljplanen kan ett mindre flerbostadshus med ca 15-20 lägenheter rymmas inom tomten. Byggrätten är 1600 kvm bruttoarea och högsta byggnadshöjd är 11 m. Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret. Troligtvis krävs en del sprängning för att klara stadens parkeringsnorm.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

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

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

Projektspecifika förutsättningar

Inriktningen för denna markanvisning är att bostäderna ska genomföras i form av en byggemenskap. Med byggemenskap menar vi en grupp människor som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Det är i första hand ett sätt att genomföra ett bostadsbyggande men kan också ha karaktär av ett gemenskapsboende. Detta är dock inget krav i denna markanvisning.

En viktig princip för byggemenskaper är alltså att de som ska bo i ett hus bestämmer hur det ska utformas och vilka kvaliteter det ska ha. Förutom gestaltning av byggnaden ansvarar byggemenskapen också för t ex projektering, finansiering och upphandling av entreprenör. I ett tidigt skede kan en byggemenskap bestå av en mindre grupp som sedan successivt fylls på.

Markanvisning till byggemenskaper består initialt av ett skede då den utvalda byggemenskapen förväntas utveckla och konkretisera sitt projekt. Efter 6 månader, eller tidigare om det bedöms lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Vid denna avstämning ska förening eller annan organisationsform vara klar och projekttiden vara utvecklad. Den kompetens som krävs för att genomföra projektet ska vara knuten till föreningen, finansieringen av tidiga skeden (projektering mm) ska vara säkerställt och projektplan som inkluderar tidplan samt finansieringsplan ska finnas. I efterföljande skede konkretiseras projektet. Innan köpeavtal kan bli aktuellt ska gruppen vara fullständig och interna avtal om t ex ansvarsförhållanden finnas. Finansiering av bygget ska vara klart och entreprenadavtal och bygglov vara förberett. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under båda dessa skeden.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 45 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 45 000 kr/kvm BOA ska bolaget betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskilling som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten 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.

För hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller att säljas. Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 2500 kr/ BTA. I annat fall tar

kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boende

Inriktningen för denna markanvisning är att projektet ska genomföras i form av byggemenskap. Detta innebär en stor möjlighet för de som kommer att bo i huset att forma sitt eget boende. Upplåtelseform för byggemenskaper kan vara t ex bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. I närområdet – primärområde 709, Jättesten – dominerar hyresrätt då det utgör 47;2 % av beståndet.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att vara aktuell för markanvisning ska byggemenskapen kunna visa att det finns organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. För att kommunen ska kunna göra en bedömning av detta ska följande förutsättningar vara uppfyllda och framgå av ansökan:

- En intressegemenskap ska finnas. Avsikt att bilda en förening om markanvisning erhålls ska framgå av ansökan (alternativt om den redan är bildad). Av föreningens stadgar ska framgå att avsikten är att bilda en byggemenskap.
- En översiktlig idé ska finnas kring hur projektet ska genomföras, hur rätt kompetens kommer att knytas till projektet och hur kostnader kommer att hanteras initialt av gruppen.

Fastighetskontoret ska kunna begära in kompletterande underlag för att göra denna bedömning.

Bedömningskriterier

En förutsättning för att vara aktuell för markanvisning är att ovan angivna krav uppfylls. Fastighetskontoret kommer därefter att föreslå markanvisning till den byggemenskap som enligt kontorets bedömning bäst möter förutsättningarna i markanvisningen utifrån en samlad bedömning av projektets övergripande idé. Detta inkluderar intressegemenskapens idéer om det framtida boendet (storlek, utformning etc), eventuella gemensamma funktioner och viktiga värden som ska eftersträvas i boendet. Hållbarhet står i fokus för bedömningen, såväl ekologisk som social, och hur projektet kan bidra till den aktuella platsen. Det är dessutom meriterande att redan i detta skede kunna redovisa en tydlig plan för hur projektet ska genomföras.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Ett liv för alla
- Solveria AB/Global Village
- Tonland AB

Majoriteten av de sökande har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen. Eftersom inriktningen för denna markanvisning har varit att anvisa till en intressegemenskap som har för avsikt att själva planera, låta bygga och sedan bo i byggnaden har bedömningen koncentrerats på de ansökningar med en tydlig idé kring byggemenskapen och där det finns en tydlig plan för hur projektet ska genomföras som en byggemenskap.

Val av intressenter

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

- Solveria AB

Markanvisningen till Solveria AB avser att det bildas en ekonomisk förening/bostadsrätt i enlighet med det förslag som lämnats in om *Global village*.

Anvisningen lämnas med inriktningen att minst 65% av projektet ska genomföras i form av en byggemenskap.

Övervägande

Markanvisningen till Solveria AB avser en kombination av bostadsrätt och hyresrätt. Tanken är att 65 % av lägenheterna ska ingå i byggemenskapen *Global Village* som blir en bostadsrättsförening och att 35 % av lägenheterna blir hyreslägenheter som ägs av Solveria AB. Idén bygger på ett flerbostadshus med internationell prägel där samspel och möten är i fokus för människor som har samma bakgrund och behov av service. Det är människor från olika delar av världen med kompetens inom bioteknologi, automobil, telekom, teknik och med det gemensamt att de är nya i Sverige. Det kan vara expats, forskare men också utländska studenter. Den sociala ambitionen är att ge nyinflyttade en naturlig social trygghet genom sitt boende i *Global village* och där boendet, förutom möjligheter till möten, även ska kunna erbjuda en högre servicenivå än vad som normalt finns på den svenska marknaden. Blandningen av upplåtelseformer bedöms bidra till att det blir en positiv dynamik i huset.

Bostadsrätterna blir tvåor om 70 kvm och de kommer att säljas via ett kösystem. Initialt kommer en avgift att tas ut som återbetalas om ej slutgiltigt kontrakt tecknas.

Byggnationen kommer att finansieras av medlemmarnas egna kapital samt byggkreditiv mot att Solveria AB tecknar kreditgaranti upp till 90 % tillsammans med kreditgivande bank.

Hyreslägenheterna, som blir ettor om 34 kvm, kommer att ägas och förmedlas av Solveria AB. Ambitionen är att söka investeringsstöd för dessa.

Solveria AB säkerställer att det bildas en ekonomisk förening i enlighet med idén om *Global village*. Idag finns en grupp med åtta intressenter som vill ingå i föreningen. Dessa kommer att utgöra kärngruppen som definierar föreningens stadgar och sätter ramarna för projektet. Solveria AB kommer att vara sammankallande i detta arbete men kommer också att ta hjälp av externa konsulter och föreningen för byggemenskaper. Dialog har bland annat inletts med Tuve bygg.

I dagsläget är det inte bestämt om hyreslägenheterna kommer att ingå i en egen 3D-fastighet eller om de kommer ingå som en uthyrningsbar andel i bostadsrättsföreningen. Bedömningen är att fortsatt arbete kommer att visa vad som är lämpligast. För att möjliggöra en 3D-fastighetsbildning krävs det att hyresdelen innehåller minst tre bostadslägenheter.

En avstämmning med medlemmarna i *Global village* kommer att ske med representanter från fastighetskontoret inom tre månader från det att beslut om markanvisning har fattats. Detta för att säkerställa att medlemmarna har inflytande över projektet och att föreningens stadgar är under framtagande. Först efter denna avstämmning tecknas genomförandeavtal.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Fryberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

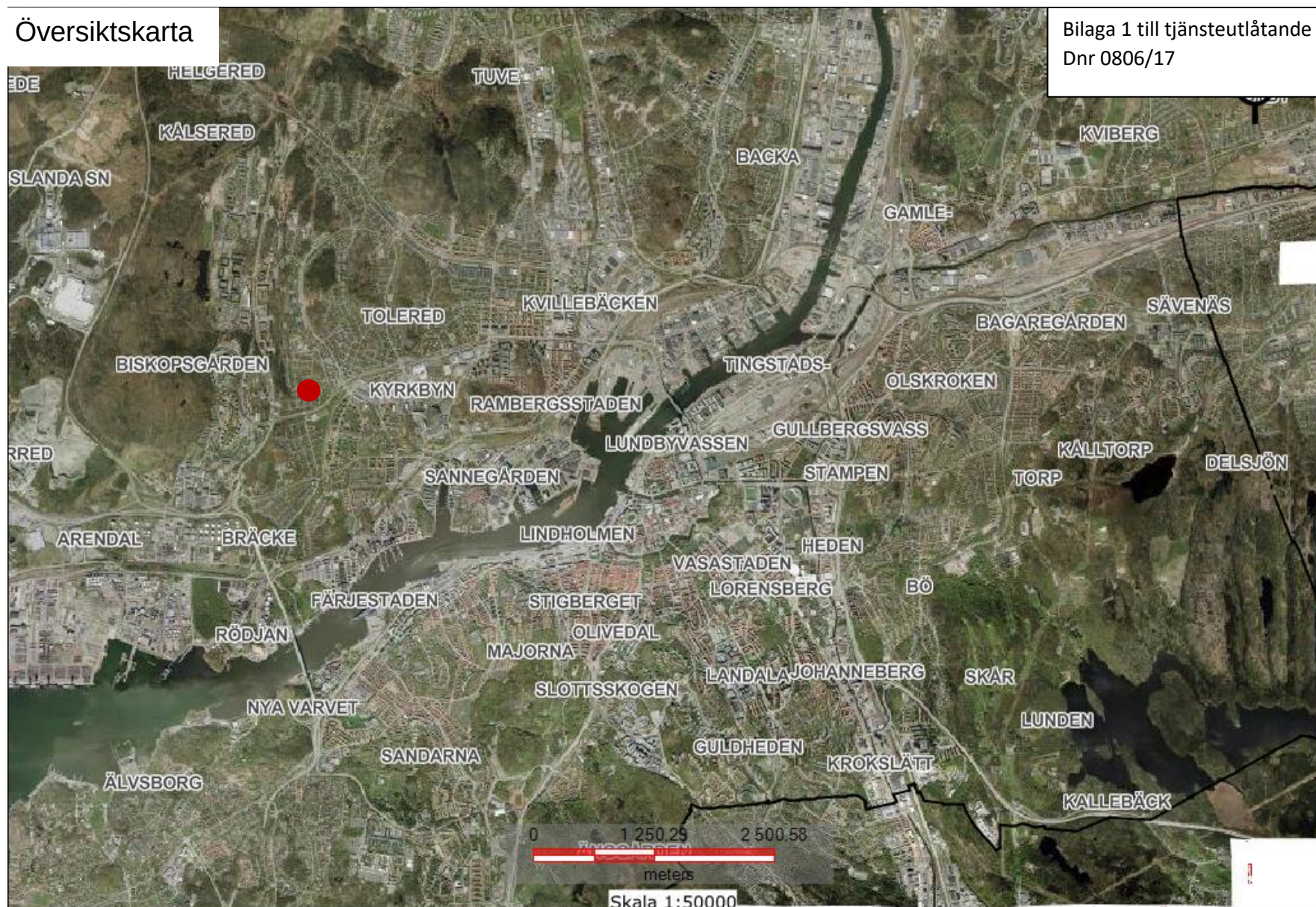
Ravinder Raj
Solveria AB c/o ResourcePoint AB
Stora Badhusgatan 18
411 21 Göteborg
rr@resourcepoint.se

Bilaga

Översiktskarta
Detalj karta

Översiktskarta

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
Dnr 0806/17



Detaljarta

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
Dnr 0806/17

