



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 3864/18

Handläggare

Anton Lindström

Telefon: 031-368 11 74

E-post: anton.lindstrom@fastighet.goteborg.se

## **Ansökan om planbesked samt markanvisning för bostäder vid Plutovägen inom stadsdelen Bergsjön**

### **Förslag till beslut**

I fastighetsnämnden

1. FB Bostad AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
2. BoKlok Housing AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
3. 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus inom del av Bergsjön 767:258.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-3.
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för bostäder inom området med en volym om cirka 45 småhus. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.
6. Fastighetsnämnden förutsätter att beslut om planbesked fattas av byggnadsnämnden inom lagstadgad tid, det vill säga inom fyra månader räknat från den dag fastighetsnämndens ansökan om planbesked inges till byggnadsnämnden.

### **Sammanfattning**

För att möta behov av ökad social hållbarhet och möjligheter till olika former av boende i Bergsjön har fastighetskontoret studerat möjliga ytor för bebyggelse kring Rymdtorget. Med utgångspunkt i program för Bergsjön (2016) identifierades området nordväst om Rymdtorget som lämpligt för förtätning med syfte att knyta samman redan bebyggda områden. Den studie som fastighetskontoret låtit ta fram för området visar på en preliminär total volym om cirka 900 bostäder i blandade former. Området som studerats utgörs idag huvudsakligen av kuperad naturmark och sträcker sig något längre norrut och längre söderut jämfört med det område som pekats ut som lämpligt för bebyggelse i programmet.

Aktuell planansökan och markanvisning ligger inom del av fastigheten Bergsjön 767:258 och omfattar cirka 45 småhus vilket utgör en mindre del av ovanstående projekt. Småhusen ligger utanför det område som pekats ut för bebyggelse i programmet men i anslutning till befintligt småhusområde och bedöms kunna utgöra en lämplig komplettering av detta.

Projektet bedöms i sin helhet kunna bana väg för ett betydande tillskott av bostäder samt en ökad variation i boendeformer i Bergsjön. Fastighetskontoret har för avsikt att återkomma till fastighetsnämnden för beslut avseende planansökan och markanvisning för resterande delar av projektet. En sådan planansökan bedöms även omfatta ytor för skola och förskola.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Baserat på den exploateringsstudie som fastighetskontoret låtit göra under 2017 har en översiktlig kalkyl tagits fram för projektet i sin helhet. I detta skede visar kalkylen preliminärt på en svagt positiv exploateringsekonomi vid en utbyggnad av cirka 900 bostäder. Marginalerna är dock små och det finns en del osäkerheter i projektet knutet till framförallt kostnader för gatuutbyggnad och hantering av de svåra terrängförhållandena på platsen. Terrängförhållandena kan leda till en lägre exploatering och innebär osäkerheter i uppskattning av kostnader för gatuutbyggnad. Det finns en risk att projektet inte ger ett positivt utfall.

Exploateringsstudien har utförts med fokus på genomförandeekonomi. Det innebär en strävan efter låga kostnader för infrastruktur och att i möjligaste mån undvika andra kostsamma åtgärder, exempelvis ledningsomläggning.

I nuläget har ingen separat kalkyl tagits fram för enbart småhusområdet. Området är relativt plant vilket bör underlätta en exploatering. Projektet medför dock kostnader för bland annat utbyggnad av gata och eventuellt flytt av befintlig lekplats.

## **Barnperspektivet**

Åtgärder för fler bostäder och en större blandning i Bergsjön bedöms positivt ur barnperspektivet. Större möjligheter att hitta ett boende som passar för olika målgrupper innebär också att barnfamiljer kan få större möjlighet att bo kvar i området även om boendebelägenheten ändras.

Den befintliga lekplatsen i området bedöms som värdefull ur barnperspektivet. Som villkor för markanvisningen kan kommunen komma att ställa krav på att lekplatsen bevaras eller ersätts.

Fastighetskontorets avsikt är att ansöka om planbesked för resterande del av projektet längre fram. Ytor för skola och förskola avses ingå i en sådan ansökan.

## **Jämställdhetsperspektivet**

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

## **Mångfaldsperspektivet**

En ökad variation i boendeformer i Bergsjön främjar mångfald eftersom möjligheten att hitta en boendeform som passar olika gruppers förutsättningar ökar. Med möjligheten för fler grupper att bosätta sig i ett område skapas också möjligheten till en större mångfald.

## Miljöperspektivet

I markanvisningen ställs krav på att projektet genomförs i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Närhet till befintlig service, kommunikationer och infrastruktur är positivt ur miljöperspektivet.

## Omvärldsperspektivet

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

## Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

## Prokollsutdrag

[patricia@fbbostad.se](mailto:patricia@fbbostad.se)

[anders@gamlestadensror.se](mailto:anders@gamlestadensror.se)

[emma.lundin@boklok.se](mailto:emma.lundin@boklok.se)

[nyman@4dbygg.se](mailto:nyman@4dbygg.se)

## Ärendet

Berört område för föreslagen planbeskedansökan och markanvisning redovisas i bilagor. Fastighetskontoret efterfrågar beslut om markanvisning och planbeskedsansökan för småhus vid Plutovägen.

### *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 av huruvida aktörerna 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

Aktuellt område för planansökan och markanvisning utgörs idag av naturmark, lekplats och delvis klippt gräsyta. Genom området löper en gångväg. I anslutning till området finns ett befintligt småhusområde med äganderätter.

Det är cirka 7 kilometer mellan området och centrala Göteborg. Närmsta busshållplats finns inom 200–500 meter och Göteborgs centralstation nås på cirka 30 minuter med buss. Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 strax intill Rymdtorget som är ett utpekad kraftsamlingsområde. Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Fastighetskontoret har med utgångspunkt i Program för Bergsjön (2016) låtit ta fram en exploateringsstudie för ett större område väster om Rymdtorget varav aktuellt ärende utgör en mindre del. Studien utgår från ett område som pekas ut som lämpligt för bebyggelse i programmet men sträcker sig något längre norrut och längre upp på berget söderut. Exploateringsstudien visar på en preliminär total volym om cirka 900 bostäder i blandade former och ger förslag på placering av ny förskola och skola.

Aktuellt planbesked och markanvisning ligger inom del av fastigheten Bergsjön 767:258 och omfattar cirka 45 småhus vilket utgör en mindre del av en möjlig framtida utbyggnad. Småhusen ligger utanför det område som pekas ut för bebyggelse i programmet men i anslutning till befintligt småhusområde och bedöms kunna utgöra en lämplig komplettering av detta.

Ärendet utgör ett första steg i ett betydande tillskott av bostäder, preliminärt cirka 900 i blandade upplåtelseformer i Bergsjön. De cirka 45 småhusen föreslås markanvisas enligt nedan.

### **Markanvisningens omfattning**

Aktuell markanvisning omfattar cirka 45 småhus. Volymen ovan är endast preliminär och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanarbetet.

### **Krav enligt markanvisningspolicy**

#### *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.

#### *Projektspecifika krav*

Kommunen har i markanvisningen förbehållits rätten att senare ställa krav på att den lekplats som ligger inom området bevaras eller ersätts inom området.

### **Prissättning på marken**

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt som kommande detaljplan medger.

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

## **Förvaltningens bedömning**

### **Bedömningskriterier**

Utifrån sökandens beskrivning har fastighetskontoret gjort en bedömning av aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. En beskrivning av åtgärder som syftar till att stärka den sociala hållbarheten samt en modell för att hålla nere pris till kund har efterfrågats.

I denna markanvisning har fastighetskontoret även bedömt utifrån huruvida sökande aktör är ny och/eller mindre för att främja konkurrens och mångfald på marknaden.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt från ovanstående.

### **Inkomna ansökningar**

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Didar Zuta
- GBJ Bostadsutveckling AB
- 4D Bygg AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- BoKlok Housing AB
- Blooc AB
- HEY House AB
- Veidekke Bostad AB
- Götenehus AB
- Gamlestadens Rör AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- OBOS Projektutveckling AB
- Ikano Bostadsutveckling AB
- Space m2 for Smart Living AB
- Abreco AB / PWBB Holding AB
- Inkluderande Fastigheter AB
- FB Bostad AB

Totalt har 17 ansökningar inkommit varav samtliga uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

#### Val av intressent/intressenter

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

- FB Bostad AB
- Gamlestadens Rör AB
- 4D Bygg AB
- BoKlok Housing AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

| Aktör                            | Småhus |
|----------------------------------|--------|
| FB Bostad AB                     | 15     |
| BoKlok Housing AB                | 15     |
| 4D Bygg AB / Gamlestadens rör AB | 15     |
|                                  |        |
| Totalt                           | 45     |

Gamlestadens Rör AB och 4D Bygg AB har ansökt i samförstånd, och föreslås tilldelas en tredjedel av markanvisningen tillsammans.

FB Bostad AB och BoKlok Housing AB har i sina ansökningar angivit att småhusen avses upplåtas som bostadsrätter. 4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB har angivit att småhusen avses upplåtas som bostadsrätter alternativt äganderätter.

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanarbetet. Andelarna av markanvisningen är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt

verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en fördelning göras.

Ambitionen för uppdelningen av området är att främja variation i området.

Aktörerna förväntas samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markanvisningen.

### **Övervägande**

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till FB Bostad AB, BoKlok Housing AB, 4D Bygg AB/Gamlestadens Rör AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

Att tillskapa en större variation inom området bedöms som viktigt, varpå området om cirka 45 småhus föreslås delas på tre aktörer (4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB har ansökt i samförstånd och bedöms som en sammanslagen aktör).

Samtliga aktuella aktörer har lämnat relevanta förslag avseende social hållbarhet samt föreslagit någon form av flexibilitet och/eller valmöjlighet i bostädernas utformning med syfte att bidra till en variation och diversifierad prisbild inom området med möjlighet för kund att till viss del påverka slutpris. Lösningarna skiljer sig dock något åt och bedöms kunna komplettera varandra väl.

4D Bygg AB och Gamlestadens Rör AB är i grunden två mindre byggtreprenadföretag med ambitioner om att ägna en större del av sin verksamhet åt utveckling av bostäder i egen regi. De har tidigare ej erhållit markanvisning inom Göteborgs stad. Aktörerna erbjuder bland annat följande: rekrytering i närområdet, praktikplatser, ”bra att ha pool”, gemensamhetsytor, träbyggnadsteknik, flexibilitet och valbarhet avseende bostadens inredningsgrad (3 olika alternativ).

BoKlok Housing AB är en något större aktör, de bedöms dock ha ett inarbetat koncept som lämpar sig särskilt väl på platsen. Aktören erbjuder bland annat följande: praktikplatser, starkt prispressade bostäder med en god avvägning mot kvalitet, ”rättvis säljmodell”, flexibla planlösningar, effektiva byggprocesser, pristak vid nyproduktion och andrahandsförsäljning, brf-skola och styrelseutbildning, verktygspool, gemensamma mötesplatser, yteffektiva bostäder.

FB Bostad AB är en relativt ny och liten aktör som tidigare i år erhållit markanvisning i östra Gårdsten men som ännu inte har hunnit slutföra något projekt inom Göteborgs stad. Aktören erbjuder bland annat: praktikplatser, delvis oinredda bostäder med syfte att skapa flexibilitet och möjlighet för kund att färdigställa själv (3 olika alternativ), olika bostadsstorlekar (3 olika alternativ), brf-skola, verktygspool, gemensamma umgängesytor, odlingsytor.

Sammantaget erbjuder aktörerna modeller som kan komplettera varandra, skapa en variation och som är förenliga med varandra för att skapa en god helhet.

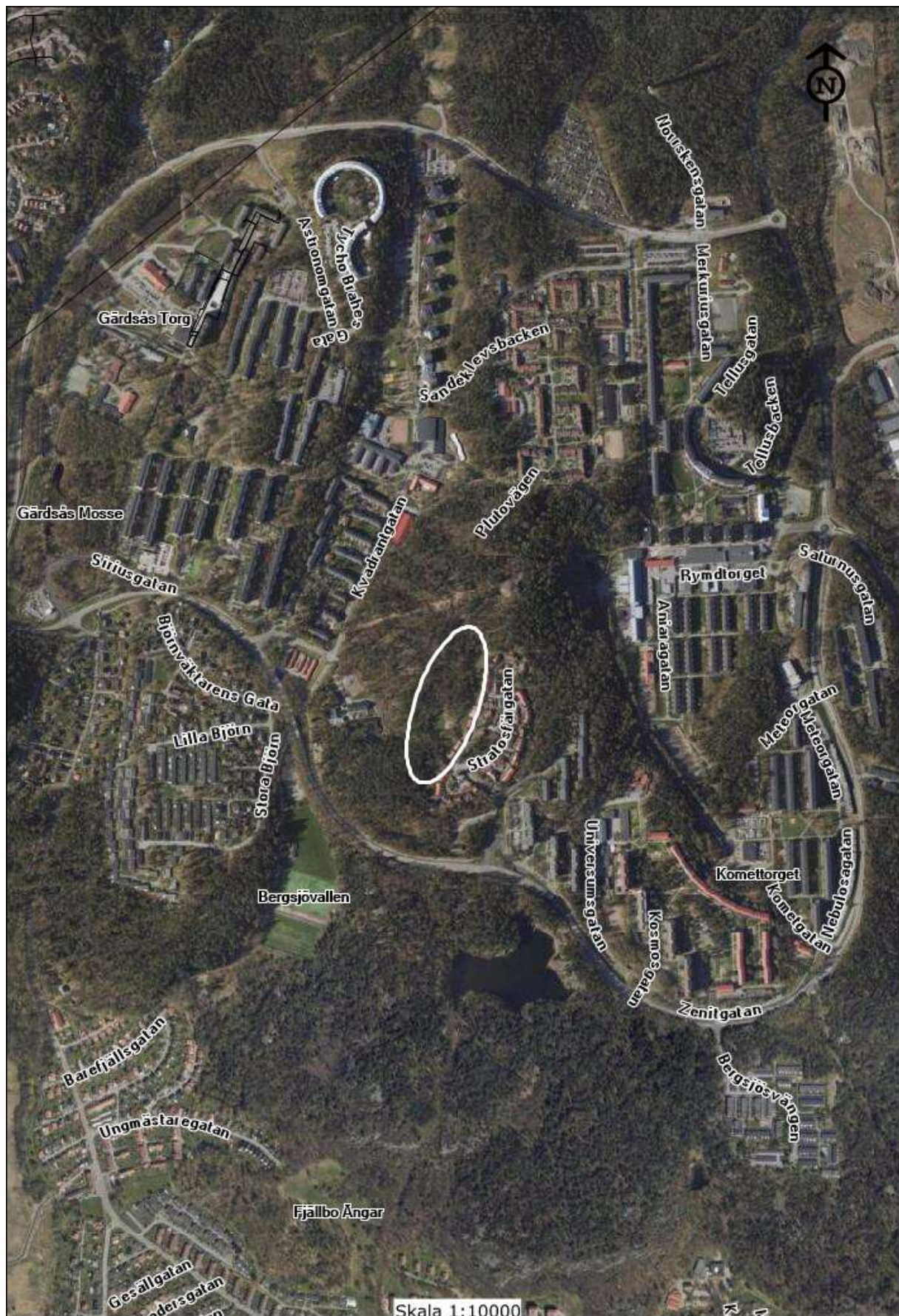
Fördelningen ställer höga krav på aktivt samarbete mellan valda aktörer, vilket fastighetskontoret förväntar sig ska ske.

Bolagen bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen.

Martin Öbo  
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg  
Avdelningschef

## Översiktskarta



## Detalj-karta

