



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-06-20

Diarienummer 1389/20

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck – del i särskild inriktning mot en ökad småhusproduktion i Göteborg

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Riksbyggen Ekonomisk Förening får under tre års tid en avgiftsfri markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 eller helägt bolag inom samma koncern.

Sammanfattning

Ärendet omfattar beslut om tilldelning av markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen. Markanvisningen omfattar i huvudsak del av fastigheten Fiskebäck 756:65, vilken ägs av kommunen.

Aktuell markanvisning omfattar ca 80 småhus i form av radhus. Utöver markanvisningen kommer detaljplanen också att innehålla ett friliggande bmss med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Bmss och förskola kommer att uppföras av kommunen i egen regi.

Markanvisningen har varit öppen för ansökan under perioden 2022-02-18 till 2022-04-01. Totalt har 19 ansökningar inkommit varav 16 uppfyller de grundkraven som fastighetskontoret ställt för markanvisningen. Kvalificeringskraven för markanvisningen har endast kontrollerats för den aktör som föreslås tilldelning.

Utvärderingen av markanvisningen har skett utifrån inkomna anbud med högst pris för marken. En förutsättning för att anbud har godkänts har varit att grundkraven accepterats och att kvalificeringskraven uppfyllts.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Riksbyggen Ekonomisk Förening. Riksbyggen har lämnat det högsta anbudspriset

(35 750 kr/kvm ljus BTA), accepterat grundkraven för markanvisningen samt uppfyller samtliga kvalificeringskrav.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Riksbyggen är en ekonomisk förening varpå de inte får någon rating för kreditvärdighet i Creditsafe. En särskild riskbedömning har därför genomförts av Creditsafe utifrån senaste godkända årsredovisningen för att säkerställa att Riksbyggen motsvarar minst kraven för ratingnivå 40 (medel risk). Creditsafe har i sitt intyg angett att Riksbyggen efter enskild granskning bedöms ha mycket låg risk (ratingintervall 80-100), se vidare i bilaga 6.

Utifrån intyget från Creditsafe gör fastighetskontoret bedömningen att Riksbyggen har en god ekonomisk stabilitet och motsvarar en ratingnivå som är bättre än kravställd ratingnivå 40 (medel risk).

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Att tillskapa fler småhus inom Göteborgs stad ger förutsättningar för bland annat barnfamiljer att kunna bo kvar i kommunen.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda skäl till samverkan utifrån förslag till tilldelning av markanvisningen.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Beslut om krav och utvärderingskriterier
3. Annonseringshandlingar
4. Utvärderingsmatris
5. Riksbyggens ansökan om markanvisning
6. Riskbedömningsintyg från Creditsafe

Ärendet

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 Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar.

Urvalsarbetet har skett i två steg. Först genomfördes en bedömning att aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedömdes ansökningarna utifrån de utvärderingskriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen, vilka tidigare beslutats av fastighetsnämnden.

Ärendet omfattar beslut om tilldelning av markanvisning.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck, ca 2,5 kilometer från Frölunda torg och ca 2,3 kilometer från Opaltorget. Platsen består idag av naturmark med trädvegetation samt öppna ytor.

Markanvisningen omfattar i huvudsak del av fastigheten Fiskebäck 756:65, vilken ägs av kommunen.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-06-14 § 175 att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Fastighetsnämnden beslutade vid detta tillfälle även om vilka krav och utvärderingskriterier som skulle gälla för markanvisningen. Se vidare i bilaga 2.

Markanvisningen har varit öppen för ansökan under perioden 2022-02-18 till 2022-04-01.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar ca 80 småhus i form av radhus.

Utöver markanvisningen kommer detaljplanen också att innehålla ett friliggande bmss med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Bmss och förskola kommer att uppföras av kommunen i egen regi.

Volymerna för markanvisningen är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Fastighetsnämnden har 2021-06-14 § 175 beslutat om vilka krav och utvärderingskriterier som ska gälla för markanvisningen, se vidare i bilaga 2. Grundkraven och utvärderingskriterierna i markanvisningen har baserats på detta beslut och det har varit en förutsättning för bedömningsarbetet att aktörerna accepterat dessa grundkrav, se vidare i bilaga 3 och 4.

Prissättning på marken

Markanvisningen kommer inte att omfattas av den modell för prissättning av kommunal mark som beslutats av fastighetsnämnden 2016-05-16, då utvärderingskriteriet för denna markanvisning är högst pris för marken. Marken för småhus/radhus kommer att säljas till

den aktör som lämnat det högsta anbudspriset förutsatt att grundkraven accepterats och att kvalificeringskriterierna uppfylls.

Detaljplanen ligger med i startplanen för 2022 och beräknas starta under senare delen av året. Det bedöms därför vara ett par år kvar tills överlåtelse av marken kan ske. Slutligt pris för marken kommer därför att räknas upp enligt bifogat index, se vidare i bilaga 3.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Utvärderingen av markanvisningen har skett utifrån inkomna anbud med högst pris för marken som urvalskriterium. En förutsättning för att anbud har godkänts har varit att grundkraven accepterats och att kvalificeringskraven uppfyllts.

Bedömningen av inkomna ansökningar har genomförts av en bedömningsgrupp bestående av tre personer på fastighetskontoret. Bedömningsgruppen har även tagit internt stöd av personer på kontoret för att kontrollera ekonomisk stabilitet samt tidigare åtaganden mot kommunen.

Bedömningsarbetet har skett i tre steg. Först har en kontroll genomförts att intressenterna har accepterat grundkraven som ställts för markanvisningen. Därefter har ansökningarna bedömts utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Slutligen har en kontroll genomförts av kvalificeringskraven. Detta har endast gjorts för den intressent som har haft det högsta anbudspriset för marken och tillika föreslås tilldelning av markanvisningen.

Följande krav och utvärderingskriterier har legat till grund för bedömningen av vilken aktör som föreslås tilldelning:

Grundkrav

- Småhus/radhus
- Äganderätt/bostadsrätt
- Förutsättning att förskola och bmss ryms
- Samverkan kring förskola och bmss
- Skiss/koncept för helheten, även det som inte ingår i markanvisningen
- Resurser för detaljplanearbete under hösten 2022
- Volym är endast preliminär
- Kommunikation av projektet

Jämförelsekriterium

- Högst pris för marken

Kvalificeringskrav

- Jämförbara referensprojekt
- Ekonomisk stabilitet
- Organisatorisk förmåga
- Tidigare åtaganden mot kommunen

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Addes Pharma AB
- Property 3001 AB
- Göteborgs Egnahems AB
- Ikano Bostadsutveckling AB
- Botrygg Göteborg AB
- TB-GRUPPEN Projekt AB
- Wood & Hill AB
- Ekeblad Bostad AB
- Skanska Sverige AB
- Mjölback's Entreprenad AB
- Nordr Sverige AB
- OBOS Kärnhem Mark AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening
- JM AB
- Scil AB och Scil Projektutveckling AB
- F O Peterson & Söner Byggnads AB
- Västbygg Projektutveckling AB
- OBOS Sverige AB
- LB-Hus AB, Profura Fastigheter AB och Grandab Management AB

Totalt har 19 ansökningar inkommit varav 16 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen. Kvalificeringskraven för markanvisningen har endast kontrollerats för den aktör som föreslås tilldelning.

Val av intressent

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

- Riksbyggen Ekonomisk Förening

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerad inom området, utan aktören förutsätts delta i planarbetet och verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås.

Aktören har accepterat att samverka kring och bekosta framtagande av övergripande skisser samt andra relevanta utredningar för utvecklingen av hela området som kommande detaljplan omfattar. I detta arbete ingår även att översiktligt skissa och utreda förskola, bmss samt eventuella bostäder som inte ingår i markanvisningen.

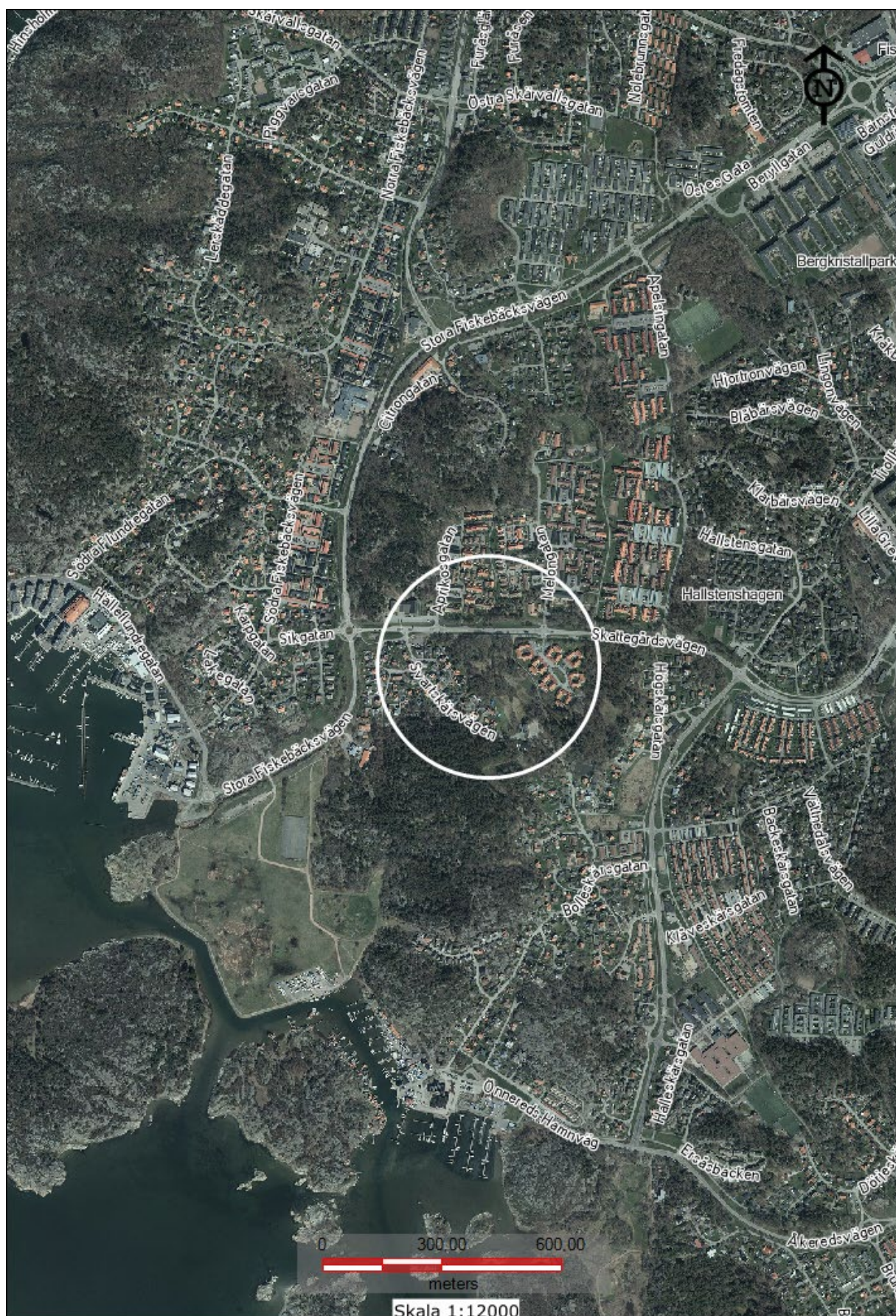
Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Riksbyggen Ekonomisk Förening. Riksbyggen har lämnat det högsta anbudspriset (35 750 kr/kvm ljus BTA), accepterat grundkraven för markanvisningen samt uppfyller samtliga kvalificeringskrav, se vidare i bilaga 4 och 5.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta





Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-06-14

Begäran om justerat innehåll i detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen samt uppdrag och inriktning för ny markanvisning

§ 175, 1389/20

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden begär justering av innehållet i detaljplanen för bostäder söder om Skattegårdsvägen till att omfatta huvudsakligen småhus, förskola samt friliggande BmSS. Fastighetsnämnden ser gärna att möjligheten att utöka planområdet något åt sydost utreds i planarbetet.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterium för ny markanvisning avseende bostäder i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av ny markanvisning.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-06-14

Yrkande V, MP, S den 2021-06-11

Yrkanden

Bobbo Malmström (V) yrkar bifall till yrkande från V, MP, S om att avslå tjänsteutlåtandet

Hampus Magnusson (M) yrkar bifall till kontorets förslag och avslag till yrkande från V, MP, S

Propositionsordning

Tjänstgörande ordförande Hampus Magnusson ställer proposition på yrkandena och finner att sitt eget yrkande bifallits. Omröstning begärs.



Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja-röst för bifall till Hampus Magnussons yrkande. Nej-röst för bifall till Bobbo Malmströms yrkande.”

Hampus Magnusson, Patrik Höstmad, Anders Karlsson, Bengt-Åke Harrysson och Catrin Bengtsson röstar Ja (5)

Robert Hammarstrand, Bobbo Malmström, Thomas Larsson och Jennifer Cardell röstar Nej (4).

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Reservationer

Bobbo Malmström (V), Thomas Larsson (MP), Robert Hammarstrand (S) och Jennifer Cardell (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt yrkande.

Dag för justering

2021-06-21

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Thomas Larsson

Yrkande angående *Begäran om justerat innehåll i detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen, samt uppdrag och inriktning för ny markanvisning*

Förslag till beslut

Att avslå tjänsteutlåtandet.

Att fastställa krav och utvärderingskriterium för ny markanvisning avseende bostäder i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Att Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av ny markanvisning.

Motivering

Den förändrade inriktningen innebär en drastisk minskning av antalet bostäder. Vi menar att detta är helt fel väg att gå, bostadsbristen är stor i Göteborg och vi behöver öka ambitionerna i byggandet snarare än minska dem.

Vi föreslår därför att Fastighetsnämnden avslår förslaget om förändrad inriktning och att en ny markanvisning görs. För att fler göteborgare ska ha möjlighet att bo i det aktuella området så föreslår vi att marken anvisas för byggnation av hyresrätter där hyresnivån för hyresrätterna tillsammans med antal lägenheter utgör jämförelsekriterium för markanvisningen i likhet med modellen som användes för kvarter 3 i Fixfabriken.

Markanvisningen föreslås i övrigt följa det som anges i tjänsteutlåtandet.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-06-14

Diarienummer 1389/20

Handläggare

Joel Blomgren

Telefon: 031-368 12 12

E-post: joel.blomgren@fastighet.goteborg.se

Begäran om justerat innehåll i detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen, samt uppdrag och inriktning för ny markanvisning

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden begär justering av innehållet i detaljplanen för bostäder söder om Skattegårdsvägen till att omfatta huvudsakligen småhus, förskola samt friliggande BmSS. Fastighetsnämnden ser gärna att möjligheten att utöka planområdet något åt sydost utreds i planarbetet.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterium för ny markanvisning avseende bostäder i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av ny markanvisning.

Sammanfattning

Mot bakgrund av fastighetsnämndens beslut 2021-04-19 att inte förlänga markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden vid Skattegårdsvägen, kommer fastighetskontoret upp med förslag till beslut om justerat innehåll i pågående detaljplan, samt förslag till begäran om uppdrag om ny markanvisning.

Ärendet omfattar en begäran till byggnadsnämnden om att förändra innehållet i detaljplanen för bostäder söder om Skattegårdsvägen till att omfatta ca 80 småhus/radhus, förskola med 4-6 avdelningar samt ett friliggande boende med särskild service (BmSS) med 6-8 lägenheter, istället för merparten flerbostadshus som var innehållet i den markanvisning som inte förlängdes. Ärendet omfattar också förslag till beslut om uppdrag och inriktning för att genomföra en ny markanvisning för området.

Med hänsyn tagen till politiska mål och behov inom staden föreslår nu fastighetskontoret att innehållet i detaljplanen förändras till att innehålla småhus/radhus, BmSS samt en förskola. Förslaget bidrar härigenom till nämndens måluppfyllelse avseende småhus samt friliggande BmSS (6-8 lägenheter).

Då fastighetsnämnden 2021-04-19 beslutade att inte förlänga markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden vid Skattegårdsvägen föreslår kontoret att en ny markanvisning genomförs, och att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra markanvisningen genom annonsering med jämförelseförfarande där utvärdering görs

genom högsta pris för marken. Markanvisningen föreslås tilldelas en aktör och omfatta ca 80 småhus i form av radhus med tät utformning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomi i projektet bedöms som god och exploateringen av området förväntas generera ett stort ekonomiskt överskott. Att ändra innehållet från flerbostadshus till småhus bedöms stärka ekonomin i projektet.

Fastighetsnämnden får en kommande intäkt genom kommunintern markupplåtelse för BmSS samt förskola. Investeringsmedel för projektering och byggnation av BmSS och förskola budgeteras av Lokalnämnden utifrån Stadsledningskontorets lokalförsörjningsplan. Investeringen belastar de lokalbrukande nämnderna via självkostandshyra.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär att befintlig infrastruktur i stor utsträckning kan utnyttjas vilket bedöms som resurseffektivt.

Busshållplatsen Aprikosgatan ligger i direkt anslutning till området och trafikeras med linje 90 och 50 till Frölunda torg.

Bedömning ur social dimension

Att tillskapa fler småhus inom Göteborgs stad ger förutsättningar för bl a barnfamiljer att kunna bo kvar i kommunen.

För att motsvara behoven som uppstår när staden växer så behövs även en motsvarande utbyggnad av förskolor och BmSS.

Det finns ett stort behov av boende med särskild service inom Göteborg stad. BmSS är en viktig del i arbetet för att människors olikheter inte ska utgöra ett hinder för den enskilde individen, och åtgärden bedöms som ett steg för att stärka detta perspektiv.

Samverkan

Det har inte genomförts någon samverkan i ärendet, däremot har samtal förts med stadsbyggnadskontoret om fortsatt hantering av detaljplaneärendet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Begäran om förprovning, Fastighetskontoret 2014-11-28
3. Beslut om planbesked, Byggnadsnämnden 2015-09-29
4. Tidigare beslutad markanvisning, Fastighetsnämnden 2016-04-25
5. Beslut att inte förlänga markanvisning, Fastighetsnämnden 2021-04-19

Ärendet

Ärendet omfattar en begäran till byggnadsnämnden om att förändra innehållet i detaljplanen för bostäder söder om Skattegårdsvägen till att omfatta småhus, förskola samt ett friliggande BmSS.

Ärendet omfattar också förslag till beslut om uppdrag och inriktning för att genomföra en ny markanvisning för området.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Följande beslut har tidigare tagits i detta ärende:

Fastighetskontoret begärde 2014-11-28 dnr 4853/13 förprövning hos stadsbyggnadskontoret för bostäder söder om Skattegårdsvägen, omfattande ca 200 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-09-29 § 400 dnr 0757/14 om positivt planbesked gällande detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen. I beslutet ingick ett yrkande om att i det fortsatta planarbetet pröva möjligheterna att:

- Öka exploateringsgraden genom större andel flerbostadshus.
- Koncentrera bebyggelsen utmed existerande vägar för att spara grönyta.
- Samla parkering närmast Skattegårdsvägen som ett bullerimpediment, med möjlighet till framtida exploatering på ytan när biltrafiken minskat och/eller uppfylla bullerkraven genom att bygga slutna kvarter med lokaler i bottenvåningen närmast Skattegårdsvägen.

Fastighetsnämnden beslutade 2016-04-25 § 115 dnr 1825/16 att tilldela Förvaltnings AB Framtiden markanvisning i 2 år för området Söder om Skattegårdsvägen, omfattande ca 400 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus i 2-4 våningar, med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter samt en viss andel med inriktning mot bostäder för äldre.

Fastighetsnämnden beslutade 2018-06-15 § 144 dnr 1825/16 att förlänga markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden med 1 år.

Fastighetsnämnden beslutade 2019-06-14 § 157 dnr 1825/16 att förlänga markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden i 2 år från 2019-04-25 till 2021-04-25.

Fastighetsnämnden beslutade 2021-04-19 § 96 dnr 1389/20 att inte förlänga markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden. Detta medförde att markanvisningen förföll 2021-04-26.

Förslag till justerat innehåll

Fastighetskontorets ursprungliga begäran om planbesked omfattade merparten småhus i form av stadsmässiga radhus med tät utformning. I beslutet om planbesked från byggnadsnämnden angavs dock att områdets skulle prövas i detaljplan med en större andel flerbostadshus. Med hänsyn tagen till förändrade politiska mål och behov inom staden så föreslår nu fastighetskontoret att innehållet i detaljplanen förändras till att innehålla ca 80 småhus/radhus istället för merparten flerbostadshus (i likhet med fastighetskontoret ursprungliga begäran om planbesked). Vidare bör ett friliggande BmSS med 6-8 lägenheter samt en förskola omfattande 4-6 avdelningar prövas inom detaljplanen.

Fastighetskontoret ser gärna att prövningen av ny detaljplan även studerar möjligheten att utöka planområdet något åt sydost.

Förslag till markanvisning

Markanvisningen till Förvaltnings AB Framtiden avseende området söder om Skattegårdsvägen har förfallit 2021-04-26. För att ha med en aktör i detaljplanearbetet behöver en ny markanvisning för platsen genomföras.

För att inte tappa för mycket tid i processen föreslår fastighetskontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en annonsering med jämförelseförfarande. Kontoret föreslår att utvärdering görs genom högsta pris för marken. Markanvisningen föreslås tilldelas en aktör och omfatta ca 80 småhus i form av radhus med tät utformning. Förskola och friliggande BmSS ingår inte i markanvisningen utan föreslås byggas av staden i egen regi. Den markanvisade parten ska dock utreda hela området och säkerställa plats för dessa ändamål inom avgränsningen för detaljplanen.

För markanvisningen föreslås följande kvalificeringskrav gälla, vilka baseras på Göteborgs stads riktlinjer för markanvisningar:

- Ekonomisk stabilitet
- Organisatorisk förmåga
- Jämförbara referensprojekt
- Tidigare åtaganden mot kommunen

Utöver angiva kvalificeringskrav ska aktören förbinda sig att tillsammans med kommunen samverka kring kommunikationen av utvecklingen av området.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden hos byggnadsnämnden begär justerat innehåll för ”Detaljplan för bostäder vid Skattegårdsvägen”. Det positiva planbeskedet anger blandade bostadsformer med en större andel flerbostadshus. Med tidigare planbesked som grund föreslår fastighetskontoret nu en ny inriktning för planarbetet mot huvudsakligen småhus (ca 80 radhus), förskola (4-6 avdelningar) samt ett friliggande BmSS (6-8 lägenheter).

Det positiva planbesked som byggnadsnämnden beslutade om 2015-09-29, att i detaljplan pröva bostadsbebyggelse på platsen, torde inte behöva ändras genom det nu föreslagna justerade innehållet i förslaget, då detta endast innebär en förändrad inriktning för bostadsbebyggelsen. Kontoret gör därmed bedömningen att fastighetsnämnden inte borde behöva ansöka om nytt planbesked utan det torde räcka med att nämnden såsom markägare framför önskemål om ny inriktning för vad planarbetet ska pröva.

Stadsbyggnadskontoret har tecknat planavtal med Förvaltnings AB Framtiden och ett planarbete har startats under 2020 som ett av planärendena i pilotprojektet utökad exploatörsmedverkan. Då markanvisningen inte förlängs är det inte möjligt att fortsätta planarbetet tillsammans med avtalsparten, vilket medför att pågående planarbete kan komma att avbrytas. Beslutet fattas av byggnadsnämnden och kan innebära att befintligt detaljplanearbete avbryts samtidigt som ett nytt detaljplaneuppdrag kan ges utifrån begärd förändring av innehåll till småhus, förskola och BmSS. Beslutet kan också innebära att planarbetet avbryts och att en ny plan får prioriteras i kommande års startplan. Kontoret

bedömer inte att planärendet kommer att kunna vara ett ärende i pilotprojektet för utökad exploatörsmedverkan då projektets tidplan inte medger det.

Fastighetskontoret önskar genomföra en annonsering av ny markanvisning enligt de förutsättningar som beskrivs i detta tjänsteutlåtande. Annonsering av markanvisningen planeras att samordnas tidsmässigt med detaljplanen.

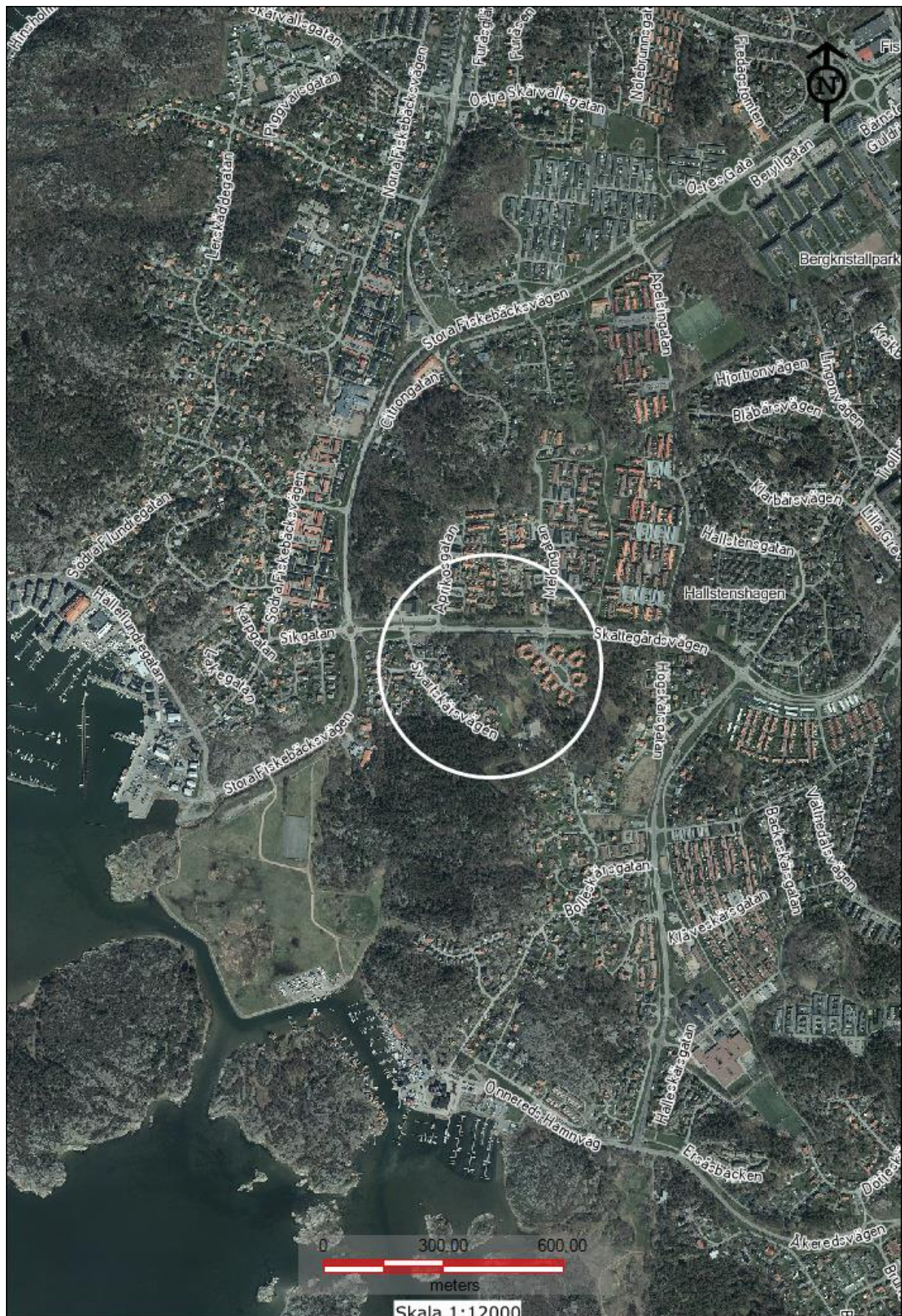
Att tillskapa fler småhus och bostäder med särskild service är två starkt prioriterade politiska mål och området för detaljplanen lämpar sig väl för dessa ändamål. Förslag till ändrad inriktning av bostadsinnehållet i detaljplanen till att omfatta småhus och kommunal service görs för att möta dessa politiska mål.

Förslaget bidrar härigenom till nämndens måluppfyllelse avseende småhus samt friliggande BmSS (6-8 lägenheter).

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



[illegible]

Bostäder söder om Skattegårdsvägen

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2021-06-14. Dnr 1389/20

Förprovning

Uppdrag

Program

Samråd

Utställning

Antagande

Förhandsbesked

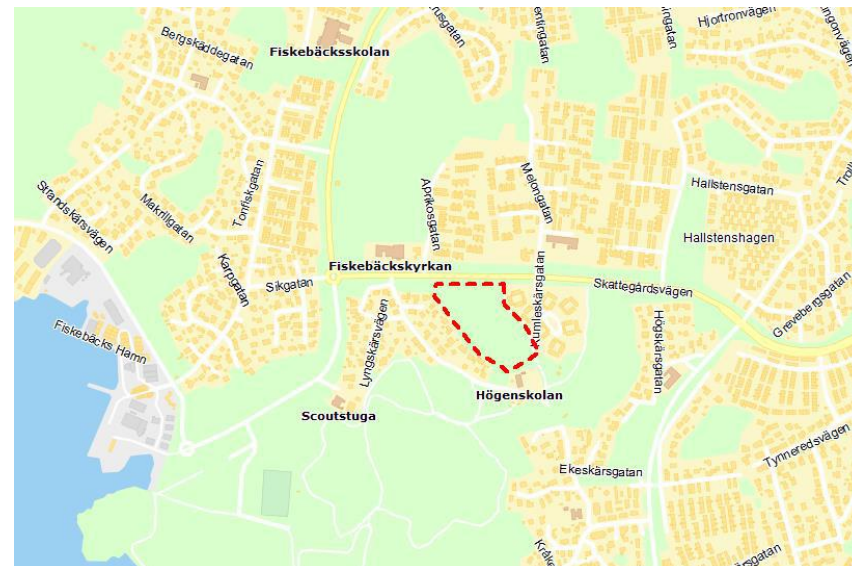
Bygglov

Handläggare

X

Sammanfattning

- Befintlig markanvändning: Naturmark
 - SDN Västra Göteborg
 - Markägare: Göteborgs stad (Fiskebäck 756:65)
 - Byggherre: Ej utsedd. Förslag och intresseanmälan från Förvaltnings AB Framtiden.
 - ÖP för Göteborg: Område för stadsutveckling (R1)
 - DP 3889 anger kvartersmark – Friluftsområde (N₁)
 - Förslagen bebyggelse inrymmer ca 200 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus. Mot Skattegårdsvägen föreslås bebyggelse med fyra våningsplan, i övrigt 2-3 våningar.
- Tillfartsfrågan från Skattegårdsvägen behöver studeras närmare.
- Kollektivtrafik: Buss till bl.a. Brunnsparken och Frölunda torg, ca 250 m.
 - Bedömd kapacitet: ca 200 lgh.



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Bostäder söder om Skattegårdsvägen

Förprovning

Uppdrag

Program

Samråd

Utställning

Antagande

Förhandsbesked

Bygglov

Handläggare



FISKEBÄCK

Skiss 2014-04-23



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Skissförslag

BTA: ca 18 000 m²

BOA (0,75 x BTA): 13 500 m²

ANTAL BOSTÄDER:
ca 200 st
varav ca 70 i flerbostadshus

ANTAL P-PLATSER:
ca 140 st



FISKEBÄCK
Gatuperspektiv



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Rotterdam radhus och lägenheter i samma kvarter



Radhus i bv till kvarteret, med egen entré utifrån. Bidrar till en levande gatumiljö.



Kombinerar radhus och lägenheter, endast en hiss servar hela byggnaden.



Rotterdam stadsradhus.



Utanpåliggande trappor på stadsradhus i Montreal.



Brutna siktlinjer och småskalig platsbildning i Ånggården.



FISKEBÄCK



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Göteborgs Stad

Byggnadsnämnden

Bilaga 3 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2021-06-14. Dnr 1389/20

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2015-09-29

Planbesked gällande detaljplan för Bostäder söder om Skattegårdsvägen, stadsdelen Fiskebäck

§ 400, dnr 0757/14

Till byggnadsnämnden hade inkommit ansökan om planbesked enligt ovan. Förslaget innebär att området kan bebyggas med ca 200 bostäder.

Stadsbyggnadskontoret hade ingett ett utlåtande:

”Tjänsteutlåtande bil. 56

(MP, S, V) ingav en skrivelse:

”Tilläggsyrkande bil 57

Byggnadsnämnden beslöt:

att meddela fastighetskontoret att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck preliminärt införs i produktionsplanen senast år 2017

samt i enlighet med (MP, S, V) tilläggsyrkande:

att i det fortsatta planarbetet pröva möjligheterna att

- öka exploateringsgraden genom större andel flerbostadshus
- koncentrera bebyggelsen utmed existerande vägar för att spara grönyta.
- samla parkering närmast Skattegårdsvägen som ett bullerimpediment, med möjlighet till framtida exploatering på ytan när biltrafiken minskat och/eller uppfylla bullerkraven genom att bygga slutna kvarter med lokaler i bottenvåningen närmast Skattegårdsvägen

Vid protokollet

Agnetha Carlsson
Sekreterare



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2015-09-03
BN 2015-09-29
Diarienummer 0757/14

Planavdelningen

Louise Österlin
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Planbesked gällande detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen, inom stadsdelen Fiskebäck

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta:

- att meddela fastighetskontoret att kommunen avser att start för detaljplan för bostäder söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck preliminärt införs i produktionsplanen senast år 2017.

Sammanfattning

Marken är kommunägd och är i gällande detaljplan ett friluftsområde utan byggrätt. Området föreslås bebyggas med ca 200 bostäder i 2-4 våningar. Buller från Skattegårdsvägen i norr måste beaktas, liksom att bevara den befintliga gång- och cykelvägen (en gammal allmän väg) i öster. Vidare behöver närheten till den kulturhistoriskt värdefulla Högenskolan i söder beaktas. Hur infarten till området ska utformas behöver lösas i samarbete med trafikkontoret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att pröva utbyggnaden i detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret

Agneta Hammer
Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt
Planchef

Bilaga:

Ärendepresentation

Ärendet

Området ligger i Fiskebäck ca 2,5 km väster om Frölunda Torg. Förfrågan innebär att ett hittills obebyggt område tas i anspråk för utbyggnad av ca 200 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus i 2-4 våningar. Planarbetet bedöms som medelstort.

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Gällande detaljplan akt.nr 3889 från år 1992 anger kvartersmark, friluftsområde, utan byggrätt. Genomförandetiden har gått ut.

Marken är i kommunens ägo och består av en skogklädd kulle i norr och en öppen grönyta i söder. Skattegårdsvägen är busstrafikerad, vilket gör att området har god tillgång till kollektivtrafik. Avståndet till kommersiell service är ca 2,5 km (Frölunda Torg). I väster/sydväst finns ett villaområde och i öster ett tätare bebyggt grupphusområde.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Området trafikmatas från Skattegårdsvägen i norr. En fördel är om trafikmatningen kan ske via Aprikosgatan eller Svartskärsvägen. Planläggningen behöver beakta att området närmast Skattegårdsvägen i norr är utsatt för trafikbuller. Då terrängen i området ligger högre än vägen är det svårt att skydda med plank eller vall. Eventuellt behöver avståndet mellan bebyggelse och väg vara längre än vad förslaget visar.

Vidare behöver planläggningen beakta att bevara den befintliga gång- och cykelvägen (som tidigare var allmän väg) i öster.

Söder om området ligger Högenskolan, som ingår i kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Skolan är uppförd 1930 i 1920-tals klassicistisk stil; en putsad tvåvåningsbyggnad med inredd källarvåning och skifferklätt sadeltak.

Två kända fornlämningar finns inom området.

Kontoret bedömer att det är lämpligt att pröva utbyggnaden i detaljplan. Villkor för planläggningen är att infarten i norr studeras i samråd med trafikkontoret, att bebyggelsen inte utformas så att den blir störd av buller från Skattegårdsvägen, att gång- och cykelvägen i öster bevaras och att hänsyn tas till den kulturhistoriska Högenskolan.

Ekonomi för planarbetet

Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Prioriteringsgrund

Då planen ger ett betydande tillskott av bostäder i ett attraktivt läge bedöms planarbetet ha hög prioritet.

FISKEBÄCK

Skiss 2014-04-23



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Skissförslag

BTA: ca 18 000 m²

BOA (0,75 x BTA): 13 500 m²

ANTAL BOSTÄDER:
ca 200 st
varav ca 70 i flerbostadshus

ANTAL P-PLATSER:
ca 140 st



FISKEBÄCK
Gatuperspektiv



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Rotterdam radhus och lägenheter i samma kvarter



Radhus i bv till kvarteret, med egen entré utifrån. Bidrar till en levande gatumiljö.



Kombinerar radhus och lägenheter, endast en hiss servar hela byggnaden.



Rotterdam stadsradhus.



Utanpåliggande trappor på stadsradhus i Montreal.



Brutna siktlinjer och småskalig platsbildning i Ånggården.



FISKEBÄCK



OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se



Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2016-04-25

Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden 2016

§ 115, diarienumr 1825/16

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2016-04-25

Tilläggsyrkande S, MP, V

YRKANDEN

Jahja Zeqiraj (S): bifall till kontorets förslag med beaktande av tilläggsyrkande från S, MP och V, bilaga 1

Hampus Magnusson (M): bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena och finner att sitt egna yrkande bifallits. Omröstning begärs.

OMRÖSTNING

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för Jahja Zeqirajs yrkande. Nej-röst för Hampus Magnussons yrkande".

Anna Ericson, Maria Lundgren, Bobbo Malmström, Håkan Bernhardsson och Jahja Zeqiraj röstar Ja (5)

Hampus Magnusson, Magnus Nylander, Charlotte Darvik och Birgitta Gunér röstar Nej (4)



Göteborgs Stad

Fastighetsnämnden

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2016-04-25

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Fastighetskontoret får i uppdrag att markanvisa områden i enlighet med tjänsteutlåtande 2016-04-25 samt enligt angivna inriktning och kompletteringar av områden i enlighet med yrkande från S, MP och V, bilaga 1.
2. Fastighetsdirektören får i uppdrag att beställa planläggning av anvisade områden.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna ovan.

Vid protokollet

Sirpa Bernhardsson

Justerat

2016-05-02

Ordförande

Jahja Zeqiraj

Justerare

Hampus Magnusson



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

Yrkande om riktad markanvisning till allmännyttan

För att möta det behov som finns ska staden skapa förutsättningar för byggandet av fler bostäder. Det ställer stora krav på stadens organisation men också på de byggaktörer som är med och bygger det framtida Göteborg. Markanvisningar som ges av fastighetsnämnden måste för alla byggaktörer omsättas till byggprojekt och inblandande måste samverka för att processer snabbas upp ytterligare och att projekt byggstartas och blir klara snabbare än i dag. Fastighetsnämnden konstaterar att det är prioriterat att produktions- och byggkostnader hålls nere för att fler skall kunna efterfråga bostäder. Vi anser att det långsiktiga arbetet med markanvisningar och planering för bostäder ger resultat och det har under 2015 givits goda förutsättningar för att fler lägenheter kan byggstartas under de kommande åren. Framtiden är det bostadspolitiska verktyg som vi ytterst har tillgång till i planeringen och byggandet av morgondags Göteborg. I arbetet med att nå målen om fler bostäder skall allmännyttan ha en framskjuten roll. Göteborg ska vara en socialt blandad stad med många olika uttryck och upplåtelseformerna skall variera över staden och inom stadsdelar. Framtiden AB skall därför tilldelas mark för att nå hög måluppfyllelse, målet om att bygga 1400 bostäder per år innebär att det krävs fortsatt inventering av egen mark. Allmännyttan kommer framgent ännu tydligare vara med och bidra till att Göteborg växer, i alla dess delar, genom att bygga fler bostäder hållbart utifrån alla hållbarhetsperspektiv för den här generationens göteborgare samt kommande.

Dnr 1825/16



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

**Följande tillägg samt kompletteringar till markanvisning föreslås nämnden att fatta beslut om:
Söder om Skattegårdsvägen**

Markanvisningen kompletteras med 150 bostäder, totalt 400 bostäder bedömer vi att kontoret beställer planläggning för. Detaljplan bör starta 2016 och byggnadsnämnden överläts att bedöma om planen kan utgöra del av Jubileumssatsningen. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kärra Centrum

Kärra Centrum ägs av fastighetsnämnden och förvaltas av fastighetskontoret. Vi bedömer att ett effektivt markutnyttjande kan åstadkommas genom en sömlös integrering av befintliga strukturer i och nära centrumanläggningen. Markanvisningen utökas med 200 bostäder och totalt bedömer vi att minst 500 bostäder kan tillskapas i Kärra Centrum. Det fortsatta detaljplanearbetet bör ge svar på önskad förtätning från stadens markägare. Här ser vi att blandade upplåtelseformer, uttryck i arkitektur och hustyper tillskapas i syfte att stödja en stadsmässighet som skapar attraktivitet i enlighet med den tyngdpunkt som Kärra Centrum utgör.

Nya Carlbergsgatan

Marken ägs av Fastighetsnämnden och är beläget i Örgryte/Härlanda och en intresseanmälan av aktörerna har lämnats under 2014. Här finns möjlighet att skapa minst 250 bostäder. Stadsdelen består av många populära områden öster om Göteborgs centrala delar, med korta avstånd både till centrum och till natur- och rekreationsområdena kring Delsjöarna och Härlanda tjärn. Stadsdelen har en varierad struktur, med en stor blandning av bebyggelse typer från olika tidsperioder. Nya moderna och tillgängliga bostäder efterfrågas med tanke på den ökade efterfrågan på tillgänglighet, servicegrad samt trygghet. Markanvisning är inte lägesmässigt specificerat inom området, viktigt att planarbetet möjliggör en så bra helhetslösning som möjligt. Projektet skall genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Gnistgatan

Marken ägs av Fastighetsnämnden och är beläget i Askim-Frölunda-Högsbo. I AFH finns olika typer av bostadsområden och varierad bebyggelse, villor, flerfamiljshus och storstadsbebyggelse. Frölunda Torg är ett viktigt regionalt centrum med handel och offentlig service. Den aktuella markanvisningen, som omfattar minst 250 bostäder utgör ett viktigt steg i genomförandet av utbyggnadsplaneringen och bidrar till att öka bostadsbyggandet i Göteborg på sikt. Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden, dessa frågor belyses därför i det fortsatta detaljplanearbetet. Här ser vi att blandade



Yrkande 2016-04-25

Fastighetsnämnden

Ärende: 23

, uttryck i arkitektur och hustyper tillskapas i syfte att stödja en stadsmässighet som i sin tur skapar ökad attraktivitet.

Fastighetsnämnden föreslår besluta att

markanvisa områden i enlighet med tjänsteutlåtande 2016-04-25 samt ovan angivna inriktning samt kompletteringar av områden

att fastighetsdirektören beställer planläggning av ovan anvisade områden

att fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna ovan



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2016-04-25
diarienummer 1825/16

Strategisk planering

Lena Lundblad
telefon 368 11 93
e-post: lena.lundblad@fastighet.goteborg.se

Markanvisningar till Förvaltnings AB Framtiden 2016

Förslag till beslut

- 1) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år avseende
 - a) Bostäder söder om Skattegårdsvägen
 - b) Bostäder vid Härlanda tjärn/Smörslottsgatan
 - c) Bostäder i Kärra Centrum
- 2) Förvaltnings AB Framtiden får avgiftsfria markanvisningar under två år för områden angivna i bilaga 7.
- 3) GöteborgsLokaler AB får en avgiftsfri markanvisning under två år avseende de kommersiella ytorna mm vid Kärra Centrum
- 4) Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt punkterna 1-3 ovan.

Ärende

Förvaltnings AB Framtiden är koncernbolag för stadens fyra allmännyttiga bostadsföretag samt Egnahemsbolaget. Som kommunägd bostadskoncern utgör koncernen ett viktigt verktyg för att nå stadens politiska ambitioner när det gäller stadsutveckling och skapandet av ett hållbart samhälle, inte minst socialt. Koncernen utgör även ett verktyg för stadens bostadsförsörjning. Detta dels genom att koncernens dotterbolag tar ett stort ansvar när det gäller att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden (s.k. kommunala kontrakt) och dels genom att koncernen bidrar till att nå kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet.

Sedan ett antal år tillbaka har Förvaltnings AB Framtiden, genom kommunfullmäktiges budget, ett volymmål gällande nyproduktion. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2016 ska koncernen från och med år 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För att nå detta mål behöver koncernen såväl utveckla egen mark som få del av anvisningar avseende kommunägd mark. Som ett led i att bidra till måluppfyllelsen kommande år föreslår kontoret att koncernen får direktanvisning för ovanstående områden.

Föreslagna direktanvisningar innebär, tillsammans med tidigare lämnad markanvisning vid Övre Hallegatan, att markanvisning motsvarande 1 470 lägenheter lämnas till Förvaltnings AB Framtiden under 2016.

En av anvisningarna nedan avser Kärra Centrum. Kontoret bedömer att det här är viktigt med samtidig utveckling av centrumanläggningen vid Kärra Centrum och föreslår därför en direktanvisning till GöteborgsLokaler AB i denna del.

Överväganden

Följande markanvisningar föreslås lämnas:

Söder om Skattegårdsvägen

Aktuellt område för markanvisning ligger i Fiskebäck, ca 2,5 km väster om Frölunda Torg och kommande detaljplanläggning innebär att ett hittills obebyggt område tas i anspråk för byggande av preliminärt ca 250 bostäder i en kombination av radhus och flerbostadshus i 2-4 våningar. Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning för hela området för byggande av hyresrätter och bostadsrätter samt med en viss andel med inriktning mot bostäder för äldre. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att utgöra del av jubileumssatsningen.

Härlanda tjärn/Smörslottsgatan

Aktuellt område utgörs idag av ett trädbevuxet grönområde med gång- och cykelväg. Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för stadens utbyggnadsplanering (UP) men inom mellanstaden. I programmet för Östra Björrekärr redovisas området som möjlig ersättningstomt för garagen på vägen ned mot Härlanda tjärn. Ersättning för dem planeras nu lösas på annat sätt. Detaljplan kommer att starta 2016 och kan komma att ingå i Jubileumssatsningen. Planområdet kommer att, förutom totalt ca 250 bostäder i flerbostadshus, varav ca 50 på bolagets egen mark och ca 200 på kommunens mark, även inkludera skola/förskola samt boende med särskild service, det senare eventuellt i fristående byggnad. Även möjligheten till småhusbebyggelse ska prövas i planarbetet. Bostadsbolaget äger angränsande fastighet norr om området och planerar för kompletteringsbebyggelse på denna. Kontorets bedömning är att ett effektivt markutnyttjande kan åstadkommas genom en sömlös integrering av kommunens och Bostadsbolagets fastighet.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås få en anvisning om ca 200 bostäder, omfattande all tillkommande bebyggelse på kommunägd mark. För att bidra till blandade upplåtelseformer och en premiering av hyresrätten i enlighet med kommunfullmäktiges budget bör ca 70 % utgöras av hyresrätter och 30 % av bostadsrätter. En viss andel bör utgöras av trygghetsbostäder. Kontoret föreslår att en hög ambitionsnivå vad gäller ekologisk hållbarhet bör eftersträvas för området.

Kärra Centrum

Kärra Centrum ägs och förvaltas idag av fastighetskontoret och behöver utvecklas vidare för att fungera som en s.k. lokal tyngdpunkt i enlighet med Strategi för stadens utbyggnad (UP). Det innebär torget behöver moderniseras och kompletteras med ytterligare offentlig och kommersiell service. Kontorets bedömning är att en utveckling av torget i en sådan riktning förutsätter en försäljning av torget till en mer erfaren centrumutvecklare. Närområdet i sin tur bör kompletteras med fler bostäder för att dels bidra till goda förutsättningar för torgets utveckling och dels för att komplettera Kärra

Centrum med fler bostäder och då framförallt med upplåtelseformen hyresrätt som idag är underrepresenterad i området. Detaljplan kommer att starta 2016 och omfatta såväl själva centrumanläggningen som omkringliggande område. Fullt utbyggd bedöms detaljplanen omfatta totalt 500 bostäder. Etappvis utbyggnad av detaljplanen kommer dock att behöva ske då olika funktioner i området förutsätts byta plats med varandra för att skapa bästa möjliga stadsutveckling i området.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås för en markanvisning omfattande ca 300 bostäder fördelade på tre utbyggnadsetapper. Kommande utformning ska stödja en ökad stadsmässighet samt torgets utveckling. Huvuddelen av tillkommande bostäder bör vara hyresrätter och tyngdpunkten bör ligga på små respektive stora lägenheter för att komplettera övrigt utbud i stadsdelen. Trygghetsbostäder liksom gemensamhetsboende i någon form bör prövas. Familjebostäders samarbete med föreningen Boihop kan här utgöra förebild. Övriga bostäder inom detaljplanen föreslås markanvisas till andra aktörer i senare skede.

Kommunägda Göteborgslokaler AB har stor erfarenhet av såväl förvaltning som utveckling av stadsdelstorg och särskilt i nära samverkan med Förvaltning AB Framtidens olika bostadsbolag, vilka ofta äger intilliggande bostäder. Kontoret föreslår därför att GöteborgsLokaler AB får en markanvisning för de kommersiella delarna av Kärra Centrum och förutsätts aktivt bidra till en positiv utveckling av torget.

Tillskottsmark

Förvaltnings AB Framtiden har genom ett omfattande arbete identifierat möjligheter till kompletteringsbebyggelse på egen mark. För några av dessa platser kan bärkraftigare projekt med högre bostadsvolymer och ökad stadsmässighet uppnås om intilliggande kommunägd mark adderas till, s.k. tillskottsmark. I de flesta av dessa fall skulle det inte vara möjligt med ett självständigt projekt på den kommunägda marken, utan ett ianspråktagande på detta sätt utgör ett effektivt markutnyttjande.

Förvaltnings AB Framtiden föreslås därför få markanvisning för de områden som anges i bilaga 7, omfattande preliminärt ca 650 bostäder. Kontoret bedömer föreslaget ianspråktagande av marken som lämpligt.

För samtliga av dessa områden gäller att det kommunala behovet av mark för skolor, förskolor och bostäder med särskild service ännu inte är prövat utan kommer att behöva prövas i kommande detaljplanearbete. Detta kan komma att innebära lägre bostadsvolymer än här angivna. Förvaltnings AB Framtiden förutsätts bidra konstruktivt till goda lösningar för att möta dessa behov på såväl egen som kommunens mark i dessa projekt. Likaså behöver lämplig upplåtelseform samt bostadstyp beaktas utifrån sammansättningen i befintligt bestånd samt exploateringsekonomin i varje projekt. Detta förutsätts ske i dialog med fastighetskontoret. Även möjligheten att bidra till att förutsättningar för bo- och byggemenskaper skapas behöver beaktas i dessa projekt och i dialog med fastighetskontoret.

För samtliga anvisningar i detta tjänsteutlåtande gäller att stadens program för miljöanpassat byggande minst ska tillämpas. Samarbetsavtal för lämnande av lägenheter till hushåll med social eller medicinsk problematik är redan tecknat med Framtiden-koncernens samtliga bostadsbolag och lägenheter lämnas i enlighet med dessa avtal.

Det är även viktigt att bolaget aktivt arbetar för en hög exploateringsgrad och ett effektivt utnyttjande av tillskjuten kommunal mark.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilagor

Översiktskarta Söder om Skattegårdsvägen

Detalj karta Söder om Skattegårdsvägen

Översiktskarta Härlanda Tjärn

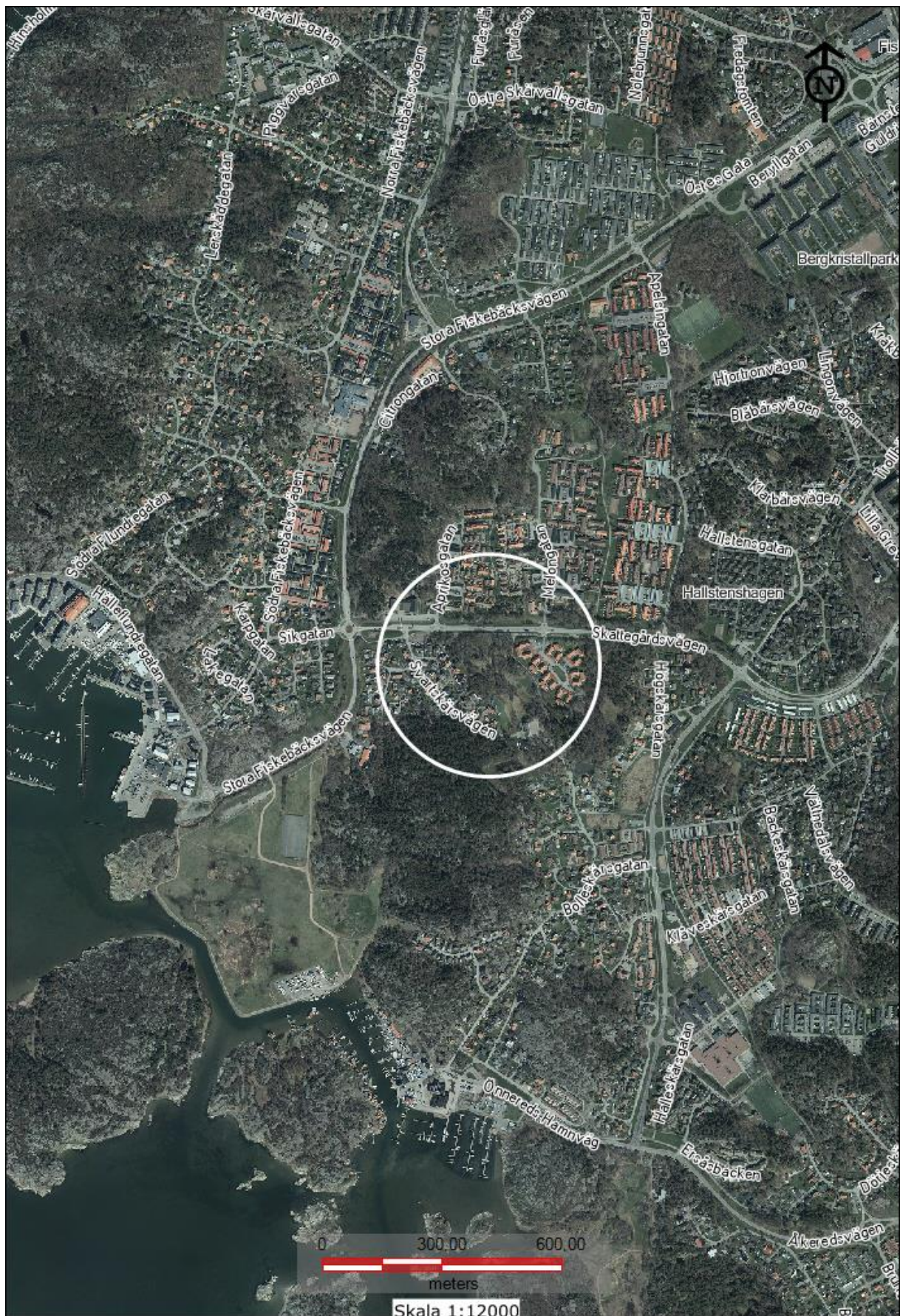
Detalj karta Härlanda Tjärn

Översiktskarta Kärra Centrum

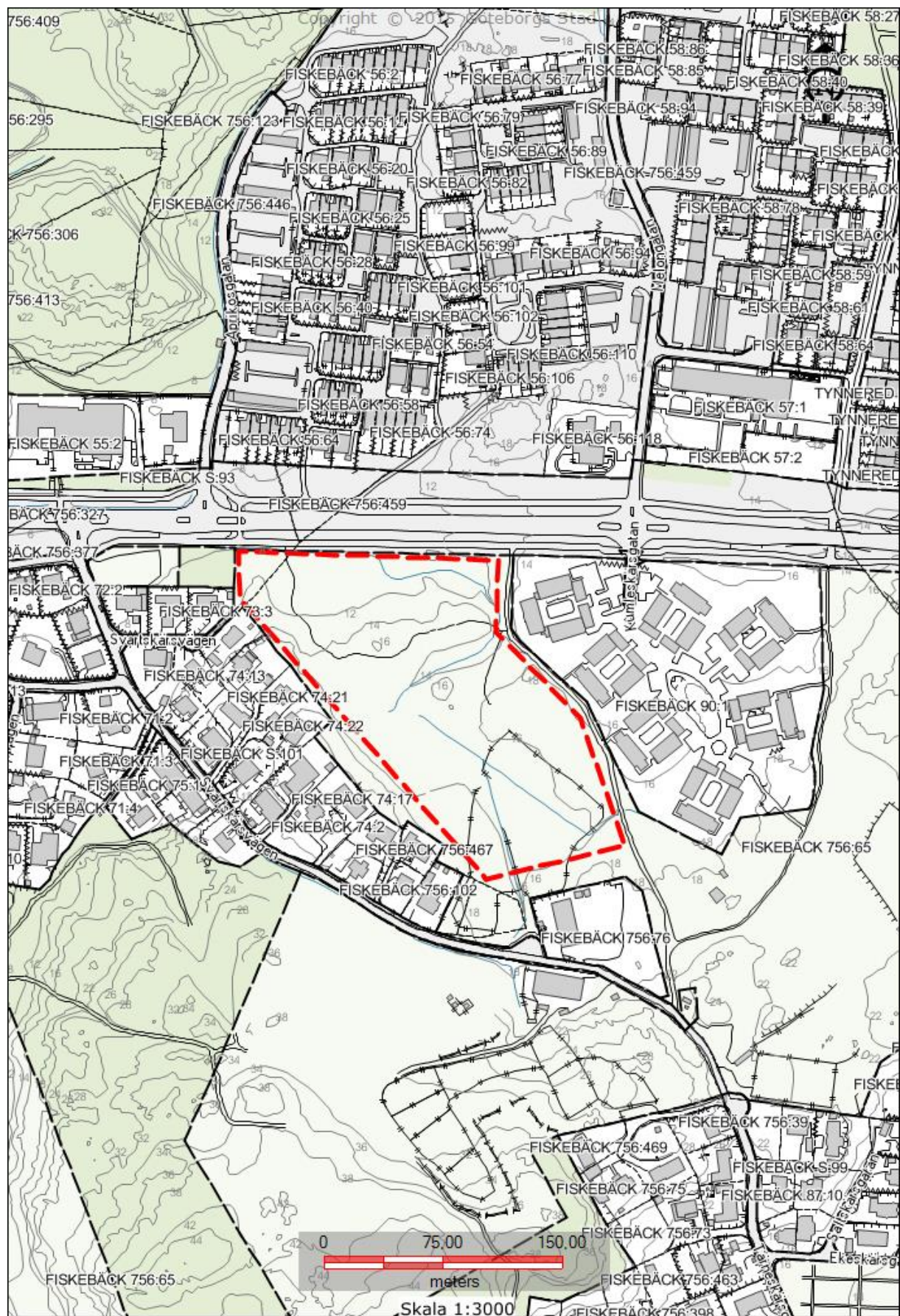
Detalj karta Kärra Centrum

Sammanställning anvisad tillskottsmark

Översiktskarta Söder om Skattegårdsvägen



Detalj-karta Söder om Skattegårdsvägen



Markanvisning av tillskottsmark till Förvaltnings AB Framtiden 2016

Stadsdel	Projekt	Antal lgh bolagens egen mark ca	Antal lgh kommunens mark ca
Lundby	Drakblommegatan	36	110
Lundby	Danagatan	75	25
Centrum	Dr Bondesson	40	60
Majorna-Linné	Paternostergatan	60	30
AFH	Pianogatan	60	40
AFH	Riksdalergatan x 2	90	105
Örgryte-Härlanda	Hagforsgatan	100	50
Örgryte-Härlanda	Lådämnegatan	40	20
Örgryte-Härlanda	Snoilskygatan	50	70
Östra Göteborg	Vårmanadsgatan	150	20
Östra Göteborg	Kalendervägen	80	20
Östra Göteborg	Siriusgatan	100	100
Summa			650



Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck

§ 96, 1389/20

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Skattegårdsvägen avslås.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2021-04-19

Yrkanden

Hampus Magnusson (M) yrkar avslag till kontorets förslag

Emmali Jansson (MP) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Tjänstgörande ordförande Hampus Magnusson ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat avslå kontorets förslag. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja-röst för bifall till Hampus Magnussons yrkande om avslag. Nej-röst för bifall till Emmali Janssons yrkande”.

Hampus Magnusson, Patrik Höstmad, Anders Karlsson, Bengt-Åke Harrysson och Catrin Bengtsson röstar Ja (5).

Robert Hammarstrand, Bobbo Malmström, Emmali Jansson och Jennifer Cardell röstar Nej (4).

Protokollsanteckning

Mats Ahdrian (KD) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Reservationer

Emmali Jansson (MP), Bobbo Malmström (V), Robert Hammarstrand (S) och Jennifer Cardell (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

AB Framtiden

Dag för justering

2021-04-28

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Hampus Magnusson

Justerande

Emmali Jansson



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-04-19

Diarienummer 1389/20

Handläggare

Julia Lindesson

Telefon: 031-368 09 68

E-post: julia.lindesson@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom Detaljplan för Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Förvaltnings AB Framtiden inom detaljplan för Skattegårdsvägen förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-04-25.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta tillägg till markanvisningsavtal i enlighet med ovan.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markanvisning som nu behöver förlängas.

Detaljplan/berörda fastigheter: *Detaljplan för Skattegårdsvägen med Utökad Exploatörsmedverkan*

Syfte/omfattning av markanvisning: *ca 300 bostäder och förskola samt BmSS.*

Ursprunglig markanv. /ev tidigare förlängning: *2016-04-25, 2018-04-25, 2019-04-25*

Markanvisning upphör: *2021-04-25*

Status/Anledning. till förlängning: *Planarbete har ännu inte påbörjats*

Övrigt: *Dpl förväntas starta inom kort.*

Förlängning av markanvisning

Då skälen till förlängning enbart beror på att detaljplanen inte har startat föreslår Fastighetskontoret därför att markanvisningen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2023-04-25.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

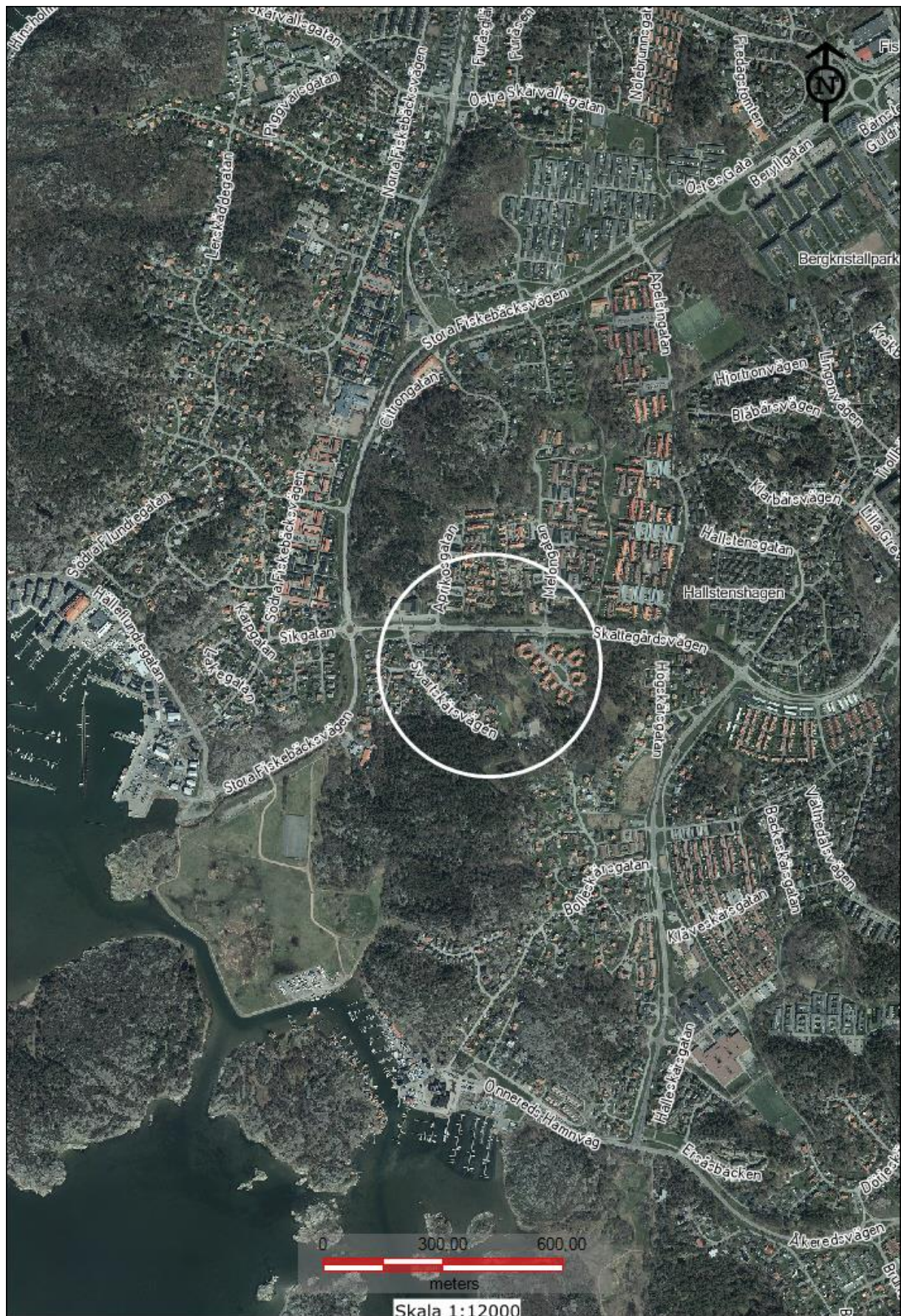
Protokollsutdrag till

Gunnar Persson, Framtiden
gunnar.persson@framtiden.se

Bilagor

1. Kartbilaga

Översiktskarta



[illegible]



Markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen

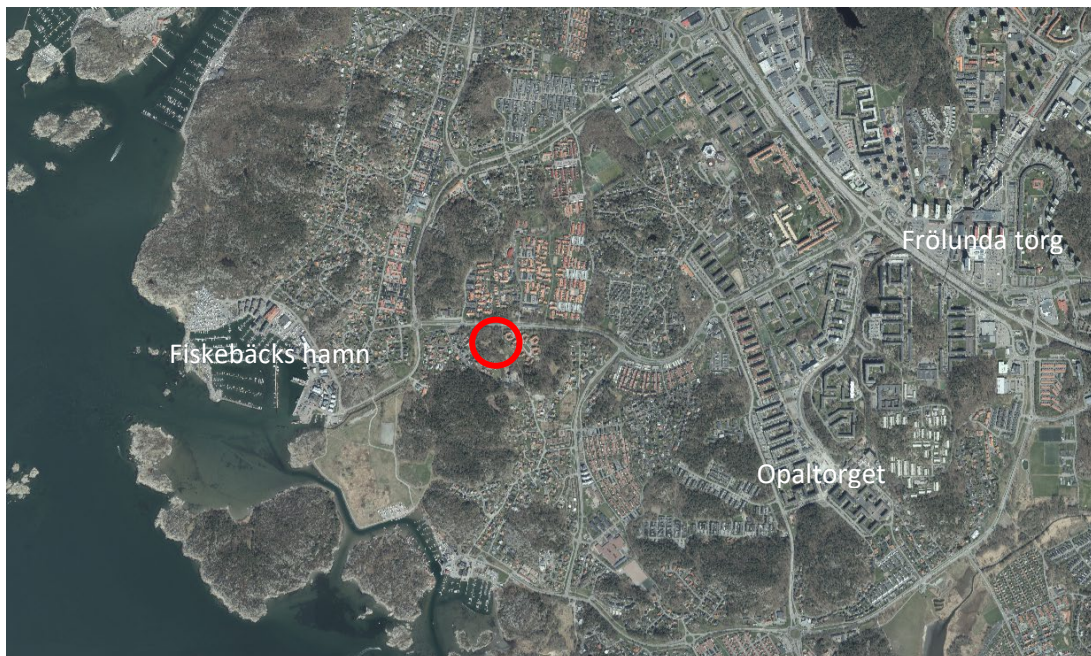
Bakgrund

Området

Området ligger söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck, ca 2,5 kilometer från Frölunda torg och 2,3 kilometer från Opaltorget. Platsen består idag av naturmark med trädvegetation samt öppna ytor.

Platsen gränsar i huvudsak till småskalig bostadsbebyggelse. Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns i direkt anslutning till området med busshållplatsen Aprikosgatan som trafikeras med busslinje 90 som går till Brunnsparken och Frölunda torg. Även gång- och cykelbana finns i direkt anslutning till området.

Området är utpekad som förändrad markanvändning i både gällande översiktsplan (ÖP) och förslag till ny översiktsplan (ÖP) med bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor (gällande ÖP) samt blandad stadsbebyggelse (förslag till ny ÖP).



Kartbilden visar lokaliseringen av området aktuellt för markanvisning.

Utveckling av området

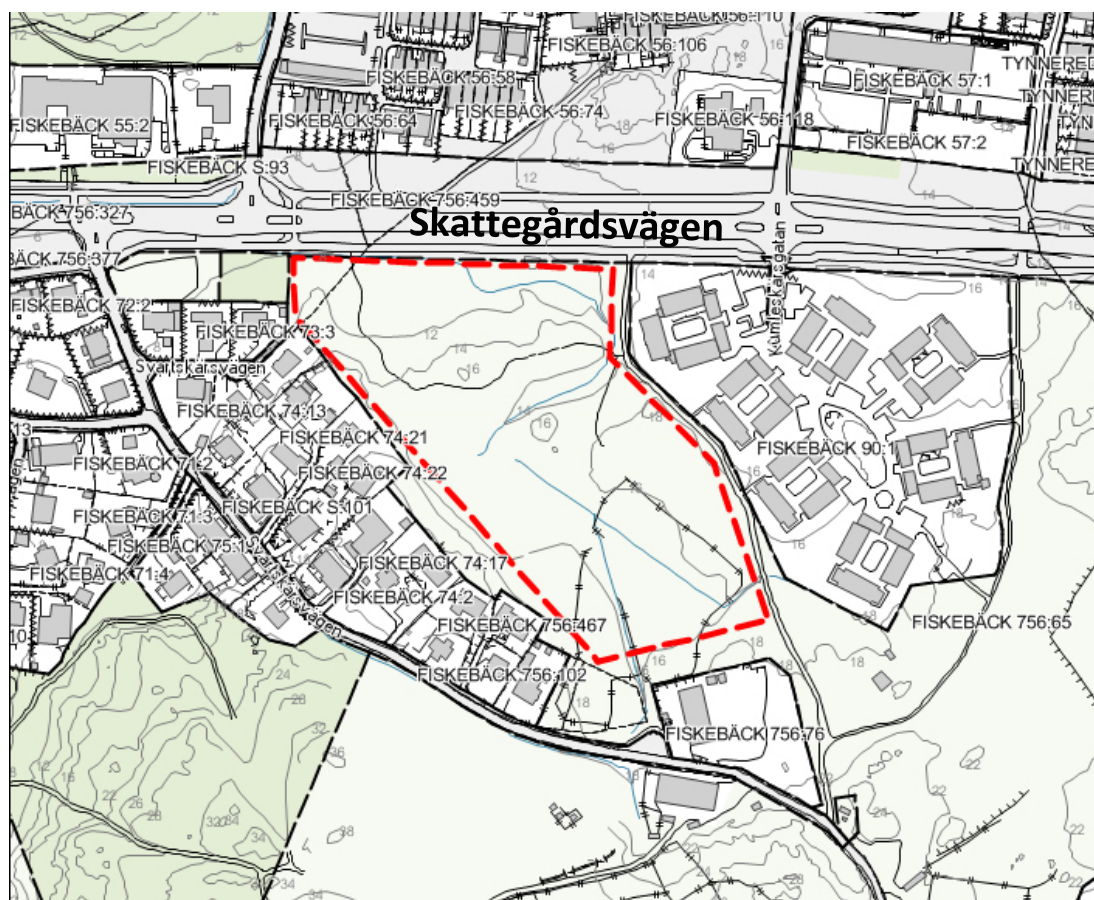
Området omfattar i huvudsak del av fastigheten Fiskebäck 756:65. Utvecklingen omfattar ca 80 småhus i form av radhus, ett friliggande bms med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen.

Detaljplan för området har tidigare varit startad för att pröva en bebyggelse med huvudsakligen flerbostadshus. Fastighetsnämnden beslutade dock 2021-04-19 att inte förlänga denna markanvisning följt av ett beslut (2021-06-14) att begära justerat innehåll i detaljplanen till huvudsakligen småhus. I detta beslut ingick även att fastighetskontoret fick i uppdrag att genomföra annonsering av en ny markanvisning med huvudsaklig inriktningen av småhus.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-24 att avbryta det pågående detaljplanearbetet samt att ge ett nytt uppdrag med en inriktning mot huvudsakligen småhus. Beslutet angav att uppdraget skulle prioriteras i startplan för 2022.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att godkänna förslag till startplan 2022 samt beslutade om uppdrag för de specifika detaljplanerna. Detaljplan för utveckling av aktuell plats planeras därför att start under hösten/vintern 2022.

Det finns ett flertal pågående detaljplanearbetet i närområdet, detta är dock inte något som påverkar aktuell utveckling och det finns heller inte några beroenden till någon av de andra utvecklingarna.



Kartbildens visar ungefärlig avgränsning av område för markanvisning.

Området som är aktuellt för markanvisning bedöms ha vissa naturvärden, det kommer därför behöva göras en naturvärdesinventering inklusive en fågelinventering inom planarbetet för att studera detta vidare. Även skyfallshantering kommer att behöva utredas.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna ansökningar utifrån angiven urvalsmodell.

Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret.

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som lämnat högst pris för marken förutsatt att grundkraven accepterats och att samtliga kvalificeringskrav uppfylls.

Förutsättningar för markanvisningen (grundkrav)

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Aktuell markanvisning omfattar ca 80 småhus i form av radhus med äganderätt alternativt bostadsrätt.

Utöver markanvisningen kommer detaljplanen också att innehålla ett friliggande bmss med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen. Det är en förutsättning för markanvisningen att det går att till skapa en förskola och ett friliggande bmss inom planområdet. Det är även en förutsättning för markanvisningen att samverkan sker med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande bmss och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.

För att få till en bra helhetsutveckling av detaljplanen ska den tilldelade aktören bekosta och ansvara för övergripande skiss/utveckling av hela området som detaljplanen omfattar, även de delar som inte ingår i markanvisningen dvs bmss, förskola och eventuella bostäder i flerbostadshus. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Bmss och förskola kommer att uppföras av kommunen i egen regi.

Detaljplanen för utvecklingen beräknas starta under hösten 2022, aktören ska därför vara beredd att avsätta resurser för detta.

Volymen för markanvisningen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

Kommunen och den sökande aktören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Aktören ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på

kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Bedömningskriterier

Bedömning av inkomna ansökningar kommer att ske utifrån jämförelsekriteriet högt pris för marken. En förutsättning för detta är att samtliga grundkrav accepterats. Observera att kvalificeringskraven endast kommer att kontrolleras för det bolag som föreslås tilldelning. Det vill säga att endast det bolag som lämnar högst pris för marken kommer att kontrolleras och uppfylls inte kraven kommer ansökan att förkastas och den med näst högst pris kommer att gås igenom. Detta kommer att upprepas fram till dess att det finns en ansökan med högsta pris som uppfyller samtliga ställda krav.

Observera att kontroll av ekonomisk stabilitet även kan komma att ske vid eventuella framtida förlängningar av markanvisningen samt inför överlåtelse av marken.

Grundkrav

- Småhus/radhus
- Äganderätt/bostadsrätt
- Förutsättning att förskola och bmss ryms
- Samverkan kring förskola och bmss
- Skiss/koncept för helheten, även det som inte ingår i markanvisningen
- Resurser för detaljplanearbete under hösten 2022
- Volym är endast preliminär
- Kommunikation av projektet

Jämförelsekriterie

- Högt pris för marken

Kvalificeringskrav

- Jämförbara referensprojekt
- Ekonomisk stabilitet
- Organisatorisk förmåga
- Tidigare åtaganden mot kommunen

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande 3 personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskraven uppfylls samt vid behov genom erforderliga interna avstämningar. Bedömning av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och förvaltningscontroller på fastighetskontoret.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav (enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar) som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högt pris för marken.

Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.

Förutsättningarna för vad som krävs för att uppfylla kvalificeringskraven anges nedan.

Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska ha genomfört (med genomfört menas färdigställd byggnation med inflyttade boende) 1 projekt innehållande minst 30 småhus (friliggande villor, radhus, kedjehus eller parhus) inom ett sammanhållet område där sökande bolag varit byggherre för projektet.

Referensprojektet ska redovisas med minst en situationsplan samt 2-3 bilder på färdig byggnation. Redovisningen ska även i text ange: kort beskrivning av projektet, antal sammanbyggda småhus, år för färdigställande, plats/ort samt att sökande bolag varit byggherre. Redovisning av referensprojekt får omfatta maximalt 5 A4-sidor.

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Organisatorisk förmåga

Sökande bolag ska ha tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att kunna genomföra projektet med god kvalitet. För bedömning av kravet om organisatorisk förmåga uppfylls eller ej skall ansökan om markanvisning innehålla redovisning av ansökandes projektorganisation (med namngivna personer) för genomförandet. För att uppfylla kravet om organisatorisk förmåga erfordras att personerna redovisade i projektorganisation tidigare genomfört minst 1 jämförbart projekt vardera. Ett jämförbart projekt ska uppfylla samma krav som gäller för referensprojektet och kan också vara samma projekt, det behöver dock inte vara samma projekt utan kan utgöra ett annat genomfört projekt och ska då redovisas på samma sätt som referensprojektet.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall den sökande intressenten haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenten har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera. Detta kommer att ske genom intern kontroll på fastighetskontoret.

Prissättning på marken

Markanvisningen kommer inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som beslutats av fastighetsnämnden 2016-05-16, då utvärderingskriteriet för denna markanvisning är högst pris för marken.

Marken för småhus/radhus kommer att säljas. Tilldelning kommer att ske utifrån högt pris för marken. Pris för småhus/radhus ska anges i SEK/kvm ljus BTA. I de fall flera aktörer lämnar samma pris kommer den aktör som bedöms ha starkast genomförandekraft att tilldelas.

En förutsättning för markanvisningen är att högsta inkomna anbud (som uppfyller grundkrav och kvalificeringskrav) uppnår en tillräckligt hög nivå. Fastighetskontoret äger rätten att besluta tillräcklig nivå samt förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning. Avstämning av högsta inkomna anbud kommer att göras med fastighetskontoret interna värderingsråd.

Detaljplanen ligger med i startplanen för 2022 och beräknas starta under senare delen av året. Det bedöms därför vara ett par år kvar tills överlåtelse av marken kan ske. Slutligt pris för marken kommer därför att räknas upp enligt bifogat index.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNVG01/22** och ska anges vid ansökan.



Formuläret kan du fylla i på skärmen, spara och bifoga pdf:en i din ansökan om markanvisning i tjänsten Ansökan om markanvisning (www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Markanvisning för	Småhus söder om Skattegårdsvägen
Referensnummer	FNVG01/22
Sökande företag	
Organisationsnummer	

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar kan fastighetsnämnden ställa vissa krav på byggherren. Dessa krav kommer inte att vara aktuella i varje projekt, men för att komma ifråga för markanvisning förutsätts att den som lämnat en intresseanmälan accepterar dessa krav.

Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:

Ansökan om markanvisning gäller

☐ Småhus/radhus

Planerad upplåtelseform

☐ Äganderätt/bostadsrätt

Övriga krav

☐ Det sökande företaget accepterar att det är en förutsättning för markanvisningen att det går att tillskapa en förskola och ett friliggande bmss inom planområdet.

☐ Det sökande företaget accepterar att priset för marken kommer att räknas upp enligt bifogat index.

☐ Det sökande företaget accepterar att bekosta och ansvara för att övergripande skissa/utveckla hela området även de delar som inte ingår i markanvisningen.

☐ Det sökande företaget accepterar att samverka med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande bmss och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.

☐ Det sökande företaget accepterar att avsätta resurser för att kunna bemanna detaljplanarbetet med beräknas start under hösten 2022.

☐ Det sökande företaget accepterar att volymen för markanvisningen endast är preliminär och kan komma att ändras till följd av detaljplanens utformning.

☐ Det sökande företaget accepterar att gemensamt med kommunen samverka kring kommunikationen för projektet enligt förutsättningarna för markanvisningen.

☐ *Det sökande företaget accepterar innehållet i bilagt markanvisningsavtal och förbinder sig att underteckna markanvisningsavtalet efter komplettering med anbudspriset för marken.*

Anbudspris för byggrätt

Anbudspris för småhus/radhus ska anges i SEK/kvm ljus BTA.

SEK/kvm ljus BTA

Kvalificeringskrav

Organisatorisk förmåga

Bifoga relevanta dokument för att beskriva bolagets projektorganisation med ingående personer i enlighet med instruktionerna i förutsättningarna för markanvisningen.

Jämförbara referensprojekt

Bifoga relevanta dokument för att redovisa tidigare genomfört referensprojekt i enlighet med instruktionerna i förutsättningarna för markanvisningen.



INDEXREGLERING AVSEENDE MARKANVISNING FÖR SMÅHUS SÖDER OM SKATTEGÅRDSVÄGEN

För markanvisning avseende småhus söder om Skattegårdsvägen regleras byggrättspriset i enlighet med följande modell.

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm BTA).

MPA = Markpris som exploatör anger vid anbudsinlämning (kr/kvm BTA).

IT = Index på tillträdesdagen. Se nedan.

IA = Index vid sista datum för anbudsinlämning. Se nedan.

Index

Som index för reglering av byggrättspriserna används Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX), indexserie HOXHOUSEGBG (småhus i Göteborg). Publicering av indexet sker månatligen cirka tre veckor efter den aktuella mätperiodens/månadens utgång (exempelvis publiceras prisutvecklingen under januari 2022 den 21 februari 2022). Användande av samma index under en full kalendermånad kräver således att indexberäkningen utgår ifrån index två kalendermånader tidigare.

I syfte att erhålla ett mer lågvolatilt index än enskilda månadsnoteringar föreslås indexet justeras till ett tremånaderssnitt, d.v.s. genomsnittligt HOX-index för de tre senast publicerade månaderna. Som ovan nämnt föreslås samma index nyttjas under en hel kalendermånad varför indextalet för en enskild kalendermånad utgörs av medelvärdet av indextal två, tre och fyra månader tidigare (exempelvis utgörs index för februari av medelvärdet av indextalen under oktober, november och december). Beräkning av index vid avtalstecknande och på tillträdesdagen sker med samma metod.

Exempel

Anbudsinlämning:	2019-02-01
Tillträde:	2022-02-01
Byggrättsvärde (MPA):	10 000 kr/kvm ljus BTA

Index vid avtalstecknande (IA)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

Oktober 2018:	229,06
November 2018:	229,90
December 2018:	225,83
Medelvärde:	228,26



Index på tillträdesdagen (IT)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

Oktober 2021: 283,84

November 2021: 282,63

December 2021: 278,55

Medelvärde: 281,67

Beräkning

MPT = $10\,000 * 281,67 / 228,26 = 12\,340 \text{ kr/kvm ljus BTA}$

Prisnivån ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i anbudsinlämningen för markanvisningen.

Bortfall av indexpunkter

För det fall indexpunkter skulle falla bort bedöms det lämpligt att använda KPI-uppräkning som sekundär metod. Tillvägagångssättet föreslås likställas med ovanstående men med fastställt index två kalendermånader innan respektive tidpunkt som underlag (faktor IA samt IT).

MARKANVISNINGSAVTAL Söder om Skattegårdsvägen

Parter: Göteborgs kommun (212000-1355), genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad kommunen.

Företagsnamn (xxxxxx-xxxx), adress, nedan kallat bolaget

1. Markanvisning

Fastighetsnämnden har 20xx-xx-xx, [bilaga 1](#), beslutat om en markanvisning till bolaget inom det markområde som markerats på [bilaga 2](#). Det anvisade markområdet ligger inom del av fastigheten Göteborg Fiskebäck 756:65 i stadsdelen Fiskebäck.

Denna markanvisning innebär att bolaget, under en tid av x år från och med ovan angivna datum, har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploateringen.

Bolaget har tagit del av kommunens *Riktlinje för markanvisning med anvisningar och regler*, gällande från och med 2021-06-10.

2. Avsiktsförklaring

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med totalt cirka 80 bostäder med småhus/radhus. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

Inom den kommande detaljplanen ska även ett friliggande BmSS med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar inrymmas samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen.

3. Projektspecifika villkor

För markanvisningen gäller följande villkor för projektet

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt överlåtas med äganderätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- Bolaget är införstått med att det är en förutsättning för markanvisningen att det går att tillskapa en förskola och ett friliggande BmSS inom planområdet. Bolaget är också införstått med att de ska samverka med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande BmSS och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.
- För att få till en bra helhetsutveckling av detaljplanen är bolaget införstått med att bekosta och ansvara för övergripande skiss/utveckling av hela området som detaljplanen omfattar, även de delar som inte ingår i markanvisningen dvs BmSS,

förskola och eventuella bostäder i flerbostadshus. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolaget ska bidra till framtagandet av exploateringsprojektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.

4. Detaljplan

Bolaget och kommunen ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft. Markområdets avgränsning enligt bilaga 2 är preliminär och kan justeras under planarbetet.

Byggnadsnämnden fattar beslut om vilka detaljplaner som ska startas och när detta kan ske. Markanvisningen innebär således inte någon utfästelse om när ett detaljplanearbete påbörjas och inte heller en garanti att ett sådant planarbete kan påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser eventuell plankonsult.

När ett planarbete påbörjats enligt Byggnadsnämndens beslut, sker planprocessen enligt bestämmelser i Plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden fattar beslut beträffande plansamråd och plangranskning. Om skäl bedöms föreligga kan Byggnadsnämnden i samband med detta, eller i övrigt under planprocessen, besluta att avbryta planarbetet.

Bolaget är införstått med och accepterar att kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen ska inrymma lokaler för offentlig och/eller kommersiell service, t ex förskola, butikslokaler mm.

Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

Beslut om att anta detaljplanen fattas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Sakägare har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsen kan vidare besluta om överprövning av planen.

Om överklagande eller överprövning leder till att planen inte vinner laga kraft, ger detta inte bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från kommunen.

5. Ekonomi

5.1 Utredningskostnader

Kommunen står för utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Detta avser utredningar som bekostas utöver plantaxan.

Övriga utredningar och undersökningar som krävs för att detaljplanen ska kunna antas ombesörjs och bekostas av bolaget.

5.2 Planavtal

Planavgift utgår med stöd av 12 kap 9 § Plan- och bygglagen (PBL) i enlighet med byggnadsnämndens taxa och avser den avgift som enligt taxan belöper på byggrätterna inom området vid bygglov.

Avgiften kan med stöd av 12 kap 11 § PBL tas ut i förskott. I sådant fall regleras avgiften i ett planavtal.

Stadsbyggnadskontoret kan därför komma att ställa krav på att ett planavtal ska tecknas och planavgiften betalas i förskott innan planen antas.

5.3 Arkeologi

Kommunen utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella fornlämningar, inom den blivande kvartersmarken, i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Parterna kan senare komma överens om annat.

5.4 Avhjälpan av eventuella markföroreningar

Markföroreningar hanteras beroende på om de är kända vid bolagets tillträde till det markanvisade området eller visar sig efter tillträdet.

Behovet av marksanering avgörs utifrån de krav som Miljöförvaltningen ställer.

Hantering av kända markföroreningar vid bolagets tillträde:

Förekomsten av kända markföroreningar och markföroreningar som framkommer i samband med planarbetet behandlas i genomförandavtalet. I avtalet regleras ansvar och kostnadsfördelning avseende erforderliga saneringsåtgärder.

I huvudsak kan kommunen reglera ansvar och kostnadsfördelning i enlighet med något av nedanstående alternativ.

- Kommunen sanerar marken innan tillträdet så att den uppfyller Miljöförvaltningens krav utifrån planerad markanvändning

- Bolaget sanerar efter tillträdet, varvid antingen prisavdrag görs på köpeskillingen *eller* kommunen står för kostnader avseende mottagningsavgift enligt kommunal upphandling.

Bolaget äger rätt att på begäran utföra egen markundersökning inom det markanvisade området, inom ramen för sin undersökningsplikt som köpare. En sådan undersökning sker på Bolagets bekostnad. Skulle bolaget påträffa markförorening som Miljöförvaltningen inte tidigare har tagit del av ska parterna gemensamt vända sig till Miljöförvaltningen för ställningstagande.

Vid undersökningen svarar Bolaget för de åtgärder som krävs med hänsyn till skydd mot skada för tredje man. Bolaget svarar även för att undersökt område återställs och för det återställande som kan krävas i allmän platsmark som en följd av Bolagets markundersökning.

Hantering av okända markföroreningar som visar sig efter bolagets tillträde:

Oförutsedda föroreningssituationer som *ej är kända vid tillträdet* regleras i första hand enligt nedan.

- För lätt förorenad mark, dvs. med halter lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (nedan MKM), ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor och övriga avhjälpandeåtgärder.
- För förorenad mark med halter högre än MKM ska bolaget utföra och bekosta all utredning, miljökontroll, hantering av förorenade massor, inklusive transport till av kommunen upphandlad mottagningsanläggning, och övriga avhjälpandeåtgärder.

Kommunen betalar mottagningsavgiften för dessa massor. Bolaget ska dock stå för den del av mottagningsavgiften som motsvarar avgiften för massor med halter lägre än MKM.

Kommunens åtagande förutsätter att bolaget informerar kommunen omgående efter det att massor med halter högre än MKM påträffats och redovisar hur masshantering ska ske. Bolaget ska därvid kunna redovisa för kommunen att utredning och beskrivning av projektets schaktmassor utförts innan markarbetena påbörjats. Vidare utredning, kontroll och hantering av massor ska efter informationen ske i samråd med kommunen. Generellt gäller att masshanteringen ska undvika sammanblandning av massor med olika föroreningshalt, så att mottagningsavgiften kan minimeras.

En utförlig och projektspecifik reglering av förutsättningarna för kommunens kostnadsansvar kommer att ske i det genomförandeval som ska tecknas enligt punkt 5.6.

5.5 Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker.

Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Allmänna va-anläggningar

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna va-anläggningar. Bolaget ska betala anläggningsavgift för VA till kommunen då anslutningspunkt är upprättad och meddelad. Betalning sker enligt den VA-taxa som gäller vid detta tillfälle.

Bolaget ska innan fastighetsnämnden beställer projektering och utbyggnad av allmän platsmark redovisa önskade förbindelsepunkter för anslutning till det allmänna VA-nätet.

5.6 Överlåtelse och pris

Kommunen ska till bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse när detaljplanarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.

Priset på marken baseras på det anbud för småhus/radhus som bolaget angivit i sin ansökan om markanvisningen och som legat till grund för tilldelningsbeslutet. Då det kvarstår några år innan marken kan säljas så ska anbudet räknas upp med ett index, se bilaga 3. Bolagets anbud var x kr/kvm ljus BTA. För beskrivning av hur kommunen beräknar ljus BTA, se bilaga 4.

Om bolaget och kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för bolaget. Detsamma gäller om bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

5.7 Exploateringsbidrag

I köpeskillingen för marken ingår områdets andel av exploateringsbidrag, exempelvis gatukostnadsersättning, för genomförande av blivande detaljplan.

6. Parallella processer

Bolaget har möjlighet att efterfråga om arbetssättet med parallella processer är möjligt att tillämpa för projektet. Förutsättningarna för detta framgår av ”Parallella processer mellan staden och byggaktörer”, som finns tillgänglig på stadens hemsida.

Om det blir aktuellt att tillämpa parallella processer inom avtalsområdet eller del av detta, ska parterna upprätta en gemensam tidplan för genomförandet av en sådan process. Vid framtida markanvisningar kommer kommunen att väga in bolagets efterlevnad av denna tidplan.

Beträffande nedlagda kostnader i samband med en parallell planprocess gäller vad som regleras i punkt 5 ovan.

7. Giltighet

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:

- genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan kommunen och bolaget senast 20xx-xx-xx. Fastighetsnämnden har dock möjlighet att förnya markanvisningen senast detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, *eller*
- planarbetet har avbrutits.

Detta avtal är inte bindande för andra kommunala organ än fastighetsnämnden.

8. Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Bolaget ska i god tid innan avsedd överlåtelse begära sådant medgivande.

Kommunens medgivande förutsätter att ny part övertar de skyldigheter som gäller för bolaget enligt detta avtal.

Vid överlåtelse till helägt bolag inom samma koncern som bolaget tillhör, ska medgivande enligt ovan lämnas om inte särskilda skäl föreligger emot ett sådant medgivande.

9. Ändringar och tillägg

Detta avtal med bilagor 1 – 4 utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör och ersätter parternas eventuella tidigare muntliga eller skriftliga överenskommelser. Ändringar och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande.

10. Tvist

Tvist hänförlig till detta avtal ska prövas och avgöras av allmän domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit ett vardera.

Göteborg den 2022-
för Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd

AC Exploateringsavdelningen

EC Strategiska avdelningen

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Fastighetskontoret anser generellt inte att ingående av markanvisningsavtal är att anse som löpande förvaltning, därav ska avtalet undertecknas av firmatecknare med full behörighet.

Göteborg den 2022-
för **företagsnamn**

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Vilka **ytor** tar vi betalt för?

Principer vid försäljning
av kommunal mark
med byggrätt

Vilka ytor tar vi betalt för?

- Huvudregeln är att kommunen tar betalt för ljus BTA (ytor ovan mark) vilket inkluderar vissa komplementutrymmen (som inte är placerade i fristående komplementbyggnader). Vad gäller suterrängplan görs en bedömning i det specifika fallet.

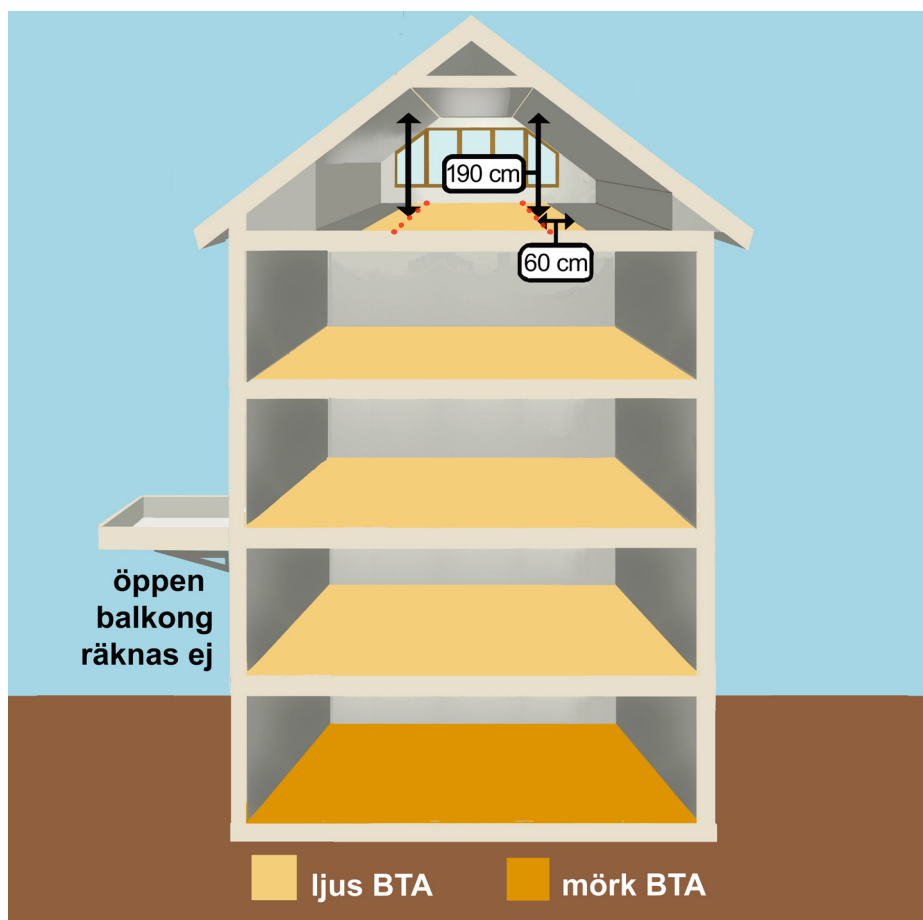
Kommunen tar i normalfallet inte betalt för fristående komplementbyggnader eller för balkonger. Inglasade och klimatskyddade balkonger samt terrasser som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde tar kommunen betalt för.

- Kommunen tar betalt för byggrätt under mark (mörk BTA) om det innebär att byggrätten har ett fristående värde till exempel handelsbyggrätt under mark.
- Vid överlåtelse av byggrätter för bostäder/verksamheter mm ingår i normalfallet värdet av parkeringen i byggrättsvärdet. Vid överlåtelse av byggrätt för parkering/garage som har ett fristående värde till exempel då parkeringen kommer att nyttjas för kommersiellt ändamål och där hänsyn ej tagits till parkeringens värde i samband med övrig byggrättsvärdering ska i normalfallet ersättning utgå.
- Köpeskillingen skall baseras på den byggrätt som exploatören har för avsikt att bebygga utifrån detaljplanen. Betalningsgrundande BTA ska bedömas utifrån den mest sannolika bebyggelsen och framtagna ritningar.

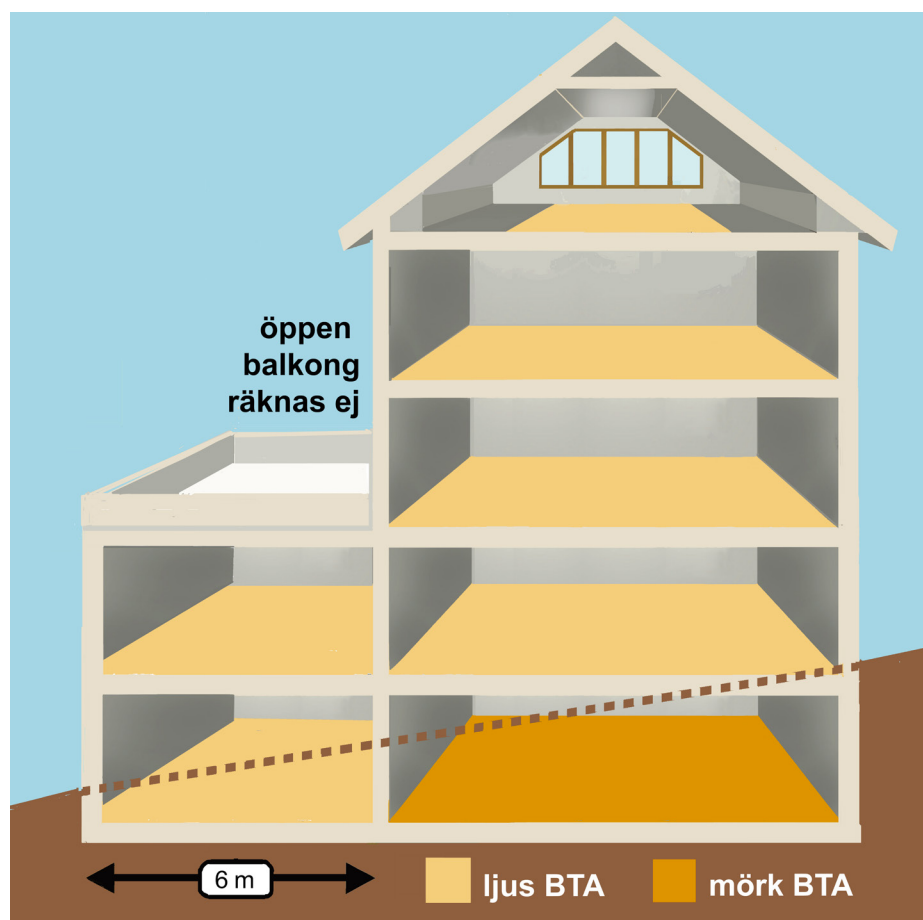
Om det finns en osäkerhet kring den slutligt bebyggda ytan ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning. Slutlig reglering av köpeskillning sker i sådant fall i samband med bygglov. Reglering av köpeskillning vid bygglovet kan inte innebära att kommunen blir återbetalningsskyldig.

Om det finns "överytor", dvs byggbara ytor i enlighet med detaljplan som exploatören vid försäljningstillfället inte har för avsikt att bebygga, så har kommunen rätt att ta betalt för dessa ytor om det bedöms sannolikt att även dessa ytor kommer att bebyggas inom en överskådlig framtid.

- Vid överlåtelse av markbostäder ska köpeskillning i normalfallet utgå per tomt. Köpeskillingen ska baseras på det antal tomter som exploatören sannolikt ska bebygga. Om det finns en osäkerhet kring slutligt antal tomter ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskillning.



BTA-beräkning, alternativ med källare



BTA-beräkning, alternativ med suterrängvåning

Aktör	Anbudspris kr/kvm ljus BTA	Segment Äganderätt/BRF	Segment Småhus/ radhus	Grundkrav Accepterat samtliga grön/röd	Kvalificeringskrav Ekonomisk stabilitet grön/röd	Kvalificeringskrav Organisatorisk förmåga grön/röd	Kvalificeringskrav Tidigare åtaganden grön/röd	Kvalificeringskrav Referensprojekt grön/röd
1. Riksbyggen Ekonomisk Förening	35 750	X	X	OK	OK	OK	OK	OK
2. OBOS Kärrhem Mark AB	28 344	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
3. Ikano Bostadsutveckling AB	25 050	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
4. Wood & Hill AB	23 900	Ej lämnat in ansökningsblankett			Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
5. Nordr Sverige AB	21 960	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
6. JM AB	21 185	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
7. OBOS Sverige AB (Villkorat anbud)	20 700	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
8. Ekeblad Bostad AB	20 556	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
9. Skanska Sverige AB	20 070	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
10. Göteborgs Egnahems AB	20 050	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
11. Scil AB och Scil Projektutveckling AB	18 000	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
12. F O Peterson & Söner Byggnads AB	17 551	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
13. TB-GRUPPEN Projekt AB	17 050	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
14. LB-Hus AB, Profura Fastigheter AB och Grandab Management AB	16 000	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
15. Mjöbäck's Entreprenad AB	15 200	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
16. Botrygg Göteborg AB	12 500	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
17. Wästbygg Projektutveckling AB	12 157	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
18. Property 3001 AB	9 500	X	X	OK	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat
19. Addes Pharma AB	Ej angivet	Ej angivet	Ej angivet	Ej angivet	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat	Ej kontrollerat

Utvärdering genomförd av:

Joel Blomgren
Richard Nayar
Kristin Cadier

Ekonomisk stabilitet kontrollerad av:

Ylva Blom
Diana Franzén
Per Forsström



Göteborgs
Stad

Bilaga 5 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-06-20. Dnr 1389/20

Ansökan om markanvisning

Formuläret kan du fylla i på skärmen, spara och bifoga pdf:en i din ansökan om markanvisning i tjänsten Ansökan om markanvisning (www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Markanvisning för	Småhus söder om Skattegårdsvägen
Referensnummer	FNVG01/22
Sökande företag	
Organisationsnummer	

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar kan fastighetsnämnden ställa vissa krav på byggherren. Dessa krav kommer inte att vara aktuella i varje projekt, men för att komma ifråga för markanvisning förutsätts att den som lämnat en intresseanmälan accepterar dessa krav.

Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:

Ansökan om markanvisning gäller

☐ Småhus/radhus

Planerad upplåtelseform

☐ Äganderätt/bostadsrätt

Övriga krav

- ☐ Det sökande företaget accepterar att det är en förutsättning för markanvisningen att det går att tillskapa en förskola och ett friliggande bmss inom planområdet.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att priset för marken kommer att räknas upp enligt bifogat index.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att bekosta och ansvara för att övergripande skissa/utveckla hela området även de delar som inte ingår i markanvisningen.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att samverka med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande bmss och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att avsätta resurser för att kunna bemanna detaljplanarbetet med beräknas start under hösten 2022.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att volymen för markanvisningen endast är preliminär och kan komma att ändras till följd av detaljplanens utformning.
- ☐ Det sökande företaget accepterar att gemensamt med kommunen samverka kring kommunikationen för projektet enligt förutsättningarna för markanvisningen.

☐ *Det sökande företaget accepterar innehållet i bilagt markanvisningsavtal och förbinder sig att underteckna markanvisningsavtalet efter komplettering med anbudspriset för marken.*

Anbudspris för byggrätt

Anbudspris för småhus/radhus ska anges i SEK/kvm ljus BTA.

SEK/kvm ljus BTA

Kvalificeringskrav

Organisatorisk förmåga

Bifoga relevanta dokument för att beskriva bolagets projektorganisation med ingående personer i enlighet med instruktionerna i förutsättningarna för markanvisningen.

Jämförbara referensprojekt

Bifoga relevanta dokument för att redovisa tidigare genomfört referensprojekt i enlighet med instruktionerna i förutsättningarna för markanvisningen.

En ny ansökan har skickats in 2022-04-01 13:25 via e-tjänsten Ansök om markanvisning på goteborg.se.

Ansökan

Tack för din ansökan om markanvisning

Om du har några frågor så är du välkommen att kontakta fastighetskontoret på fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

Thank you for your e-mail to the City Property Management Committee. We handle all queries in turn and will attend to your case as soon as possible.

Yours sincerely

The City Property Management Committee
City of Gothenburg

Referensnummer/diarienummer	FN1389/20
Referensbeteckning	FNVG01/22
Titel	Markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen
Bolagsnamn:	Riksbyggen Ekonomisk Förening
Kontaktperson:	Anders Jurin
Organisations-/personnummer:	702001-7781
Gatuadress:	Fjärde Långgatan 48
Postnummer:	400 32
Postort:	Göteborg
Telefonnummer:	0771-860860
E-postadress:	anders.jurin@riksbyggen.se
Övrig information:	Ansökan markanvisning småhus söder om Skattegårdsvägen.pdf Bilaga 1 Riksbyggen organisatorisk förmåga.pdf Bilaga 2 Jämförbara referensobjekt.pdf

Riksbyggens projektorganisation

Markanvisning Skattegårdsvägen

Funktion	Namn	Curriculum Vitae
Marknadsområdeschef Riksbyggen Bostad Göteborg	Mikael Ahlén	Mikael ansvarar för Riksbyggens bostadsutveckling i Göteborg. Han har under 30 års tid medverkat i Riksbyggens projektutveckling av nya bostäder och boendemiljöer. Under dessa 30 år har 10–15 st projekt varit småhusområden (upplåtna med äganderätt). Under de senaste 10 åren har Mikael bl a lett Riksbyggens forsknings- och innovationsprojekt ”Positive Footprint Housing” samt demonstrationsprojektet Brf Viva ”Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt”. Referensprojekt: Bokskogsbacken Övriga genomförda projekt är bland annat: 60 st Bokskogsbacken, Hisingen Göteborg 30 st Breviks Ängar, Näset Göteborg 23 st Ekebacken, Håltet Kungälv 30 st Solvagnen, Sparrås Kungälv 50 st Sommarro, Karlstad
Projektutvecklare/Projektledare Riksbyggen Bostad Göteborg	Anders Johansson	Anders är biträdande marknadsområdeschef samt projektutvecklare/projektledare i Göteborg. Han har i över 10 år som projektchef och projektledare drivit och genomfört ett flertal olika projekt inom Riksbyggen. I sin projektportfölj har Anders som projektchef alternativt projektledare drivit nyproduktion av bostäder i såväl småhusform som flerbostadshus med mycket gott resultat. Anders har även deltagit i flera olika byggprojekt som drivit innovationsarbete i samverkansmiljöer. Gällande specifikt småhusprojekt har Anders bland annat erfarenhet av Hildedal i Göteborg. Vad gäller större stadsutvecklingsprojekt har Anders mångårig erfarenhet från Masthuggskajen samt utvecklingen av Backaplan. Referensprojekt: Hildedal Övriga genomförda byggprojekt är bland annat: Brf Salteriet, 61 lägenheter i två huskroppar vid kajen i Västra Eriksberg. Färdigställt 2018. Brf Viva, 132 lägenheter i ett Sverige-unikt projekt med devisen ”Sveriges mest hållbara och innovativa bostadsprojekt”. Färdigställt 2019. Brf Eriksbergsterrassen, 63 lägenheter i kvarterstruktur uppe på plattan i Västra Eriksberg. Projektet vann 2010 års pris av Per och Alma Olssons fond. Färdigställt 2008.

Övriga resurser		Utöver dessa två personer finns det flera projektledare, både seniora och juniora, i marknadsområdet, som arbetar med projekt över hela Göteborg. Vidare finns det specialistkompetens inom hållbarhetsfrågor byggnadsekonomi, lantmäteri samt sälj- och marknad knutna till marknadsområdet.
------------------------	--	---

Mikael Ahlén

Referensprojekt

Bokskogsbacken

Antal hus: 60 st

Färdigställande år: 2006

Ort: Göteborg

Byggherre: Riksbyggen

Husen i Bokskogsbacken är ritade utifrån naturens linjer och entrégatorna smälter mjukt in i den kuperade terrängen. Bebyggelsen är inpassad med stor hänsyn till naturen för att bevara mesta möjliga av det vackra och varierade landskapets karaktär. Fasaderna på husen är träpanel som målade i murriga färger, som är valda för harmonisera med berg, lavar, mossor och stenar. Planlösningarna är luftiga och de stora glasparterna släpper in ljuset och grönskan i den natursköna omgivningen. Husen är grupperade så att entréer vätter mot den gemensamma gården medan trädgårdssidan vänder sig ut mot naturen. Gårdarna är en naturliga samlingspunkter där barn leker tillsammans och grannarna stannar till och småpratar med varandra.



Mikael Ahlén
Referensprojekt
Bokskogsbacken



Anders Johansson Referensprojekt Hildedal

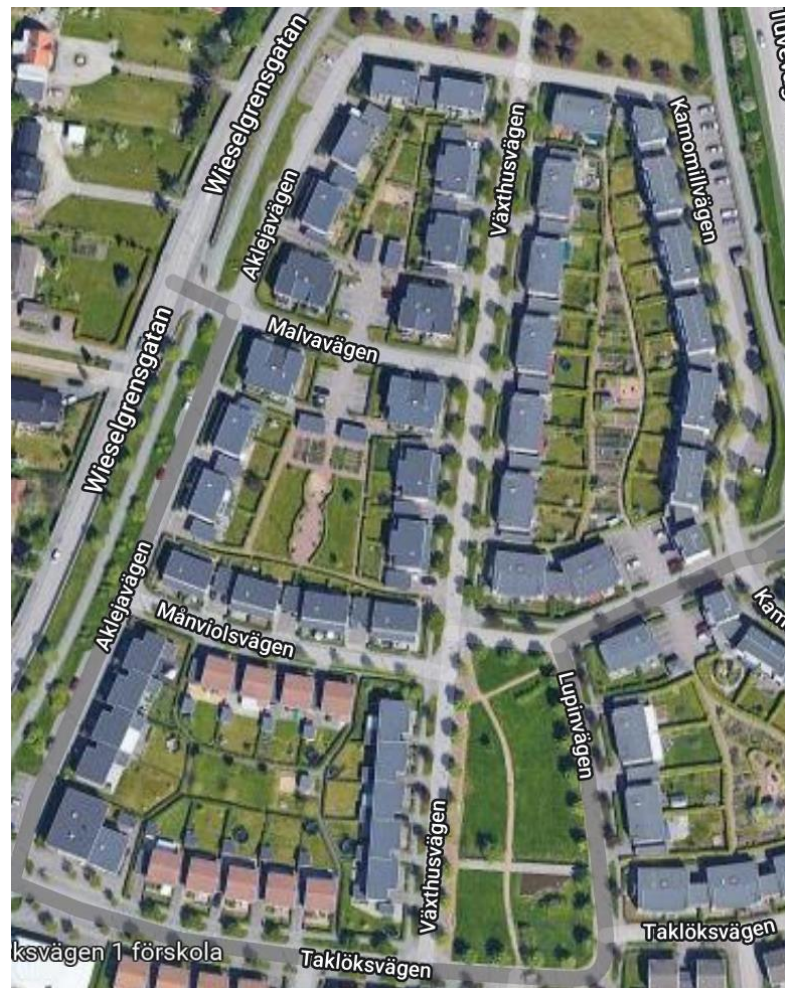
Antal hus: 34

Färdigställande år: 2006

Ort: Göteborg

Byggherre: Riksbyggen

Hildedal erbjuder en väl sammanhållen bostadsmiljö där trädgårdar och grönytor är minst lika viktiga som själva byggnaderna. Privata trädgårdar och odlingslotter ligger samlade i stora gröna gårdar inom varje kvarter. Mellan kvarteren bildas svagt svängda gator samt en liten stadspark i området mitt. Gaturummen har småstadskaraktär där de flesta entréerna ligger mot gatan och därigenom får en stadsmässig prägel. Områdets utformning bidrar till att den sociala gemenskapen blir en del av vardagen, då grönytorna blir naturliga träffpunkter.



Anders Johansson
Referensprojekt
Hilledal Trädgårdsstad



Creditsafes riskbedömningsintyg

RIKSBYGGEN EK FÖR med organisationsnummer **702001-7781** har efter
enskild granskning bedömts **ha mycket låg risk**.

Bedömningen är per den **2022-05-25** och baseras på nuvarande kreditupplysning
samt **föreningens** årsredovisning **2021-01-01 – 2021-12-31**.

I de fall informationen i kreditupplysningen eller årsredovisningen skulle förändras kan
riskbedömningen komma att påverkas. I dessa fall innebär det således att vår granskning och
därmed detta riskbedömningsintyg ej längre är giltigt.

Göteborg, 25 maj 2022



Henrik Jacobsson, Verkställande Direktör, Creditsafe i Sverige AB

Vid frågor kring detta intyg kontakta oss på support@creditsafe.se eller 031 – 725 50 50.