

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-08-29

Diarienummer 3222/21

Handläggare

Sara-Louise Ylander

Telefon: 031-368 12 13

E-post: sara.ylander@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Ängås Platå inom stadsdelen Järnbrott – del i särskild inriktning mot en ökad småhusproduktion i Göteborg

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande
2. Fastighetsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger på Ängåshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott, cirka 800 meters gångväg från Frölunda torg. Markanvisningen omfattar 70 småhus och föreslås utgöra en första del i utvecklingen av Ängås platå. Resterande del, som inte omfattas av denna markanvisning, kommer att anvisas i senare skede och föregås av nytt beslut i Fastighetsnämnden. Andelen möjliga bostäder som då markanvisas är beroende av utfall enligt program för Tynnered. Uppskattningsvis kan det komma att handla om ytterligare cirka 70 småhus och cirka 200 lägenheter i flerbostadshus med integrerade bostäder med särskild service (BmSS). De delar som ingår i projektet för helheten men som inte avses markanvisas utgör ett friliggande BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park.

Uppdraget är politiskt prioriterat då det kan bidra till stadens målsättning att inga områden ska vara utsatta år 2025. Projektet bidrar även till att öka antalet småhus som också är en politiskt prioriterad fråga. Området för markanvisningen är utpekad i översiktsplanen (laga kraftvunnen 2022-06-23) som ett område för blandad stadsbebyggelse och bostadsnära park och natur. Området ingår i pågående planprogram för Tynnered och planbesked väntas erhållas efter samråd för planprogram. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för år 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av två intressenter. De intressenter som tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterier tilldelas markanvisningen, under

förutsättning av att krav i markanvisningen uppfylls. Marken anvisas till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Fastighetskontoret avser att annonsera markanvisningen i början av september för att kunna föreslå fastighetsnämnden tilldelning före årsskiftet, därför föreslås omedelbar justering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då delvis obebyggd mark, i ett läge med stor potential och med till stora delar utbyggd infrastruktur, utvecklas till stad. Markvärden för småhus i denna del av staden bedöms generellt som goda. Val av ägandeform i markanvisningen, äganderätt eller bostadsrätt, bedöms inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Marken för småhus kommer att säljas till marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Antal BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan medger. Som index för reglering av byggrättspriset föreslås Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX), indexserie HOXHOUSEGBG (småhus i Göteborg) användas.

Fastighetskontoret kommer att säkerställa att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Markanvisningen har möjlighet att bidra till program Tynnered vars mål (enligt koncepthandling 2022-04-25) lyfter vikten av att: *”Bevara de gröna områdena som upplevs som attraktiva och utveckla de områden som upplevs som otrygga. Komplettera på ett sådant sätt så att hänsyn, i så stor utsträckning som möjligt, tas till naturvärden. Binda ihop områdets olika delar och minska upplevelsena av de topografiska barriärerna, förbättra tillgänglighet för fotgängare och cyklister, förbättra möjligheterna att resa med kollektivtrafik.”*

Bebyggelse i aktuellt läge bör kunna bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss. Vid Frölunda torg finns närhet till ytterligare kollektivtrafiklinjer. Restiden till centrala Göteborg är cirka 25-30 minuter.

I denna markanvisning läggs stor vikt vid hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna, vilket utgör ett utvärderingskriterium.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen har möjlighet att bidra till planprogram Tynnered som (enligt koncepthandling 2022-04-25) lyfter att: *”Syftet är att skapa en mer jämlik stad och att bidra för att området inte ska vara ett utsatt område samt att skapa förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse inom området och skapa mer stadsliv.*

Markanvisningen inrymmer parhus/radhus med eget ägande eller bostadsrätt. Idag utgörs cirka 21% av bostadsbeståndet av småhus i primärområdet Ängås. Att tillföra radhus/parhus med eget ägande eller med bostadsrätt är ett viktigt steg i att erbjuda fler

bostadsalternativ i området. I denna markanvisning läggs stor vikt vid intressenternas ambitioner gällande socialt hållbar och jämlik livsmiljö, vilket utgör ett utvärderingskriterium.

Markanvisningen utgör en första del i utvecklingen av Ängås Platå. Projektet som helhet kommer inrymma blandade bostadstyper med flerbostadshus, radhus och parhus, BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park. En större variation av boendeformer i Järnbrott/Tynnered främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Projektet som helhet kan på sikt bidra till att stärka kopplingarna mellan Ängås, Frölunda, Grevegården och Kannebäck. Bebyggelsens placering och utformning kan bidra till att skapa en ökad upplevd trygghet och rörelse längs stråk som idag upplevs som otrygga.

Samverkan

Samverkan med andra förvaltningar har skett under arbetet med projektutveckling för Ängås platå hösten år 2021 och programarbete för Tynnered år 2021-2022. Avstämning med stadsbyggnadskontoret har skett kring tidplanen för planprogram Tynnered och denna markanvisning.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Gällande översiktsplan – utdrag markanvändning
3. Planprogram Tynnered –illustrationsplan arbetsmaterial
4. Fördelning av upplåtelseformer – primärområde Ängås
5. Skiss ansökan om planbesked till stadsbyggnadskontoret (2021-11-15)

Projektet omfattas inte av Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) tidigare omnämnd som historisk stadsplaneanalys.

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande tillämpas. Det innebär att fastighetskontoret kommer att annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka. Fastighetskontoret avser att annonsera markanvisningen i början av september för att kunna föreslå tilldelning före årsskiftet.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av de krav och utvärderingskriterier som föreslås för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger på Ängåshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott inom fastigheterna Järnbrott 164:24 och Järnbrott 758:621 (del av). Uppdraget att markanvisa Ängås platå är politiskt prioriterat då det kan bidra till arbetet med att lyfta Tynnered från ett utsatt område, och stadens målsättning att inga områden ska vara utsatta år 2025. Projektet bidrar även till att öka antalet småhus, vilket också är en politiskt prioriterad fråga. Området för markanvisning är utpekade i antagen översiktsplan som ett område för blandad stadsbebyggelse och bostadsnära park och natur. Området ingår i pågående planprogram för Tynnered och planbesked väntas erhållas efter samråd för planprogram. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar 70 småhus, vilket utgör en del av den totala volymen bostäder inom Ängås platå. Med småhus avses i detta sammanhang sammanbyggda småhus likt parhus/radhus. I markanvisningen föreslås att två intressenter väljs för småhusen med 35 radhus/parhus vardera. Att fördela småhusen på två intressenter bedöms ge ett mer intressant och attraktivt småhusområde som komplement till befintligt bostadsbestånd.

Program för Tynnered pågår parallellt med denna markanvisning och kommer att ge ramar för möjlig utveckling på Ängås platå. Resterande del bostäder som inte omfattas av denna markanvisning, kommer att anvisas i senare skede och föregås av nytt beslut i Fastighetsnämnden. Andelen möjliga bostäder som då markanvisas är beroende av utfall enligt program för Tynnered. Uppskattningsvis kan det komma att handla om ytterligare cirka 70 småhus och cirka 200 lägenheter i flerbostadshus med integrerade bostäder med särskild service (BmSS). De delar som ingår i projektet för helheten men som inte avses markanvisas utgör ett friliggande BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

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.

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Ängås. Inom detta primärområde finns en majoritet av flerbostadshus (cirka 72%). Det finns ett underskott av bostadsrätter i närområdet. Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och inom stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att småhusen ska upplåtas som ägande- eller bostadsrätt.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Övriga kriterier

Intressenter ska förbinda sig att uppföra husen. Detta krav ställs för att säkerställa att intressent inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.

Intressenter ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning.

Intressenter ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med preliminär start under kvartal 4 2022. Intressenterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

Intressenterna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Intressenterna ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser är löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt att delta på informationsmöten.

En förutsättning för markanvisningen är att Byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta faller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Prissättning på marken

Prissättning för byggrätterna kommer vara marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Då rådande omvärldsfaktorer påverkar marknaden kommer fastställandet av värdet att ske så nära annonseringstillfället som möjligt.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande vilket innebär att de intressenter som uppfyller grundkraven och tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterierna tilldelas markanvisningen. Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus.

Följande två kriterier kommer att utvärderas:

1. Hur aktör avser bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett utsatt område (max 100 poäng)
 2. Hur aktör avser främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö (max 150 poäng)
- Kriterie 1 kan som högst tilldelas 100 poäng. Kriterie 2 kan som högst tilldelas 150 poäng. Högsta sammanlagda möjliga poängsumma utgör 250 poäng.

1. Bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett utsatt område

”Ett utsatt område, enligt polismyndigheten, är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där de kriminella har inverkan på lokalsamhället.

Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta 2025 lyfter fram tre fokusområden som behöver stärkas och utvecklas för att motverka utsatthet och kriminalitet i bostadsområden. Dessa fokusområden handlar om:

- *Barns och ungas uppväxtvillkor*
- *Grundläggande säkerhet och trygghet*
- *Inflytande, delaktighet och tillit”*

Kursiverad text från Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta 2025

Kriterie 1:

Aktör ska visa på vilket sätt hen kan bidra till lokalsamhället genom något av ovan nämnda fokusområden. (0-100 poäng)

Aktör ska beskriva kriterie 1. Det är viktigt att aktiviteten/åtgärden genomförs från undertecknat markanvisningsavtal och pågår som minst fram till lagakraftvunnen detaljplan (2-3 år). Avrapportering ska ske löpande kvartalsvis till fastighetskontoret.

2. Främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö

”Den fysiska miljön vi lever och verkar i, det vill säga livsmiljön, har stor betydelse för människors livsvillkor. Den fysiska miljös utformning kan öka tryggheten och främja sammanhållning mellan grupper i samhället på individ-, områdes- och befolkningsnivå.”

”Det finns vissa grundläggande förutsättningar för en hållbar och jämlik livsmiljö: Det är att ha en trygg boendemiljö, att känna tillhörighet, en passande och ekonomiskt överkomlig bostad samt en närmiljö som är omhändertagen och välfungerande. (...) Det handlar också om att ha tillgång till stadens resurser i form av bland annat service, arbetsplatser, kollektivtrafik, offentliga platser och grönområden utan att de används som arenor för kriminalitet.

Det handlar även om att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, förskolor och grundskolor.

Genom att motverka boendesegregation och främja goda boendemiljöer skapas förutsättningar för mer jämlika livsvillkor. Otrygga boendeförhållanden, trångboddhet och en segregerad boendemiljö påverkar jämlikheten, hälsan och den sociala sammanhållningen negativt”

Kursiverad text från Göteborgs Stads program och plan för en jämlik stad

Kriterie 2.1:

Aktör ska visa på hur det går att bidra till trygghet och trivsel genom bra boendemiljöer och tillhörande utemiljöer på kvartersmark som är väl omhändertagna och fungerande för samvaro inom såväl den egna familjeenheten som grannskapet. (0-50 poäng)

Kriterie 2.2:

Aktör ska visa på hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna. (0-50 poäng)

Kriterie 2.3:

Aktör ska visa på hur prisrimliga bostäder för familjer kan tillskapas och hur priset till kund kan hållas nere. Därtill redovisa hur det ger en bra boendekvalitet. (0-50 poäng)

Aktör ska beskriva kriterie 2.1-2.3 genom att lista samtliga åtgärder.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande part ska visa ett genomfört referensprojekt innehållande minst 30 småhus där hen varit exploatör för projektet.

Ekonomisk stabilitet

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

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För de två intressenter som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden i

exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

1. Först görs en kontroll av att intressenterna accepterar de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Fastighetskontoret kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.
2. Därefter bedöms ansökningarna utifrån urvalskriterier av en bedömningsgrupp innehållande tjänstepersoner från fastighetskontoret, socialförvaltningen söder, park- och naturförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret. Huvuddelen av tjänstepersonerna som ingår i bedömningsgruppen medverkar i program för Tynnered och har därmed relevant kunskap och lokalkännedom för att bedöma inkomna ansökningar. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris och följa med förslag till beslut om tilldelning av markanvisning.
3. Kontroll av kvalificeringskrav för de utvalda intressenter som erhållit högst poäng.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen ingår i fastighetskontorets markanvisningsplan för år 2022 och bidrar till måloppfyllelse för småhus. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier samt omedelbar justering, ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Markanvisning kommer att föreslås till de två intressenter som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt tilldelas högst poäng för utvärderingskriterierna.

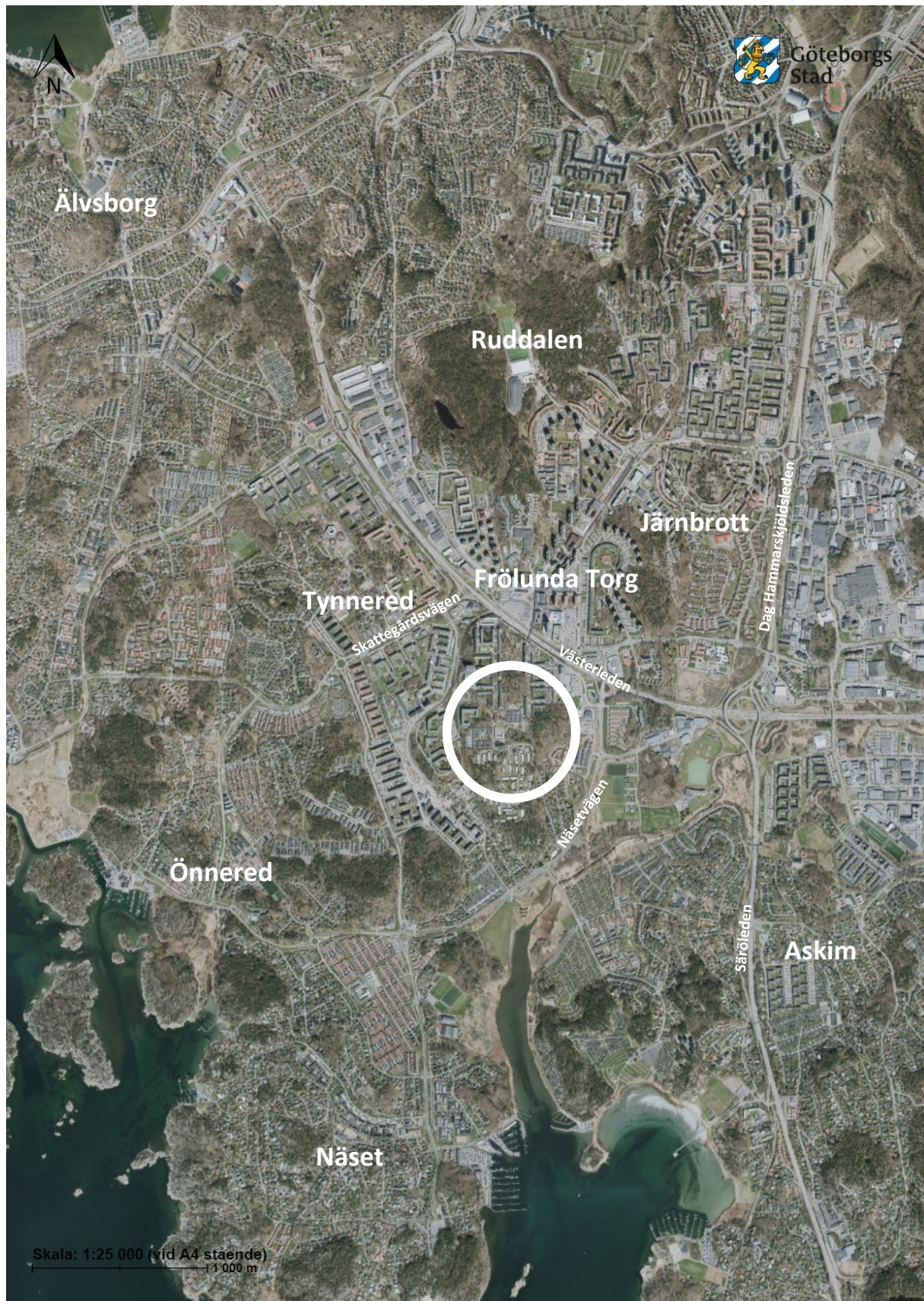
Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart, samt att kommande byggnation ska bidra till att lyfta Tynnered från att vara ett utsatt område samt främja en socialt hållbar och jämlik livsmiljö.

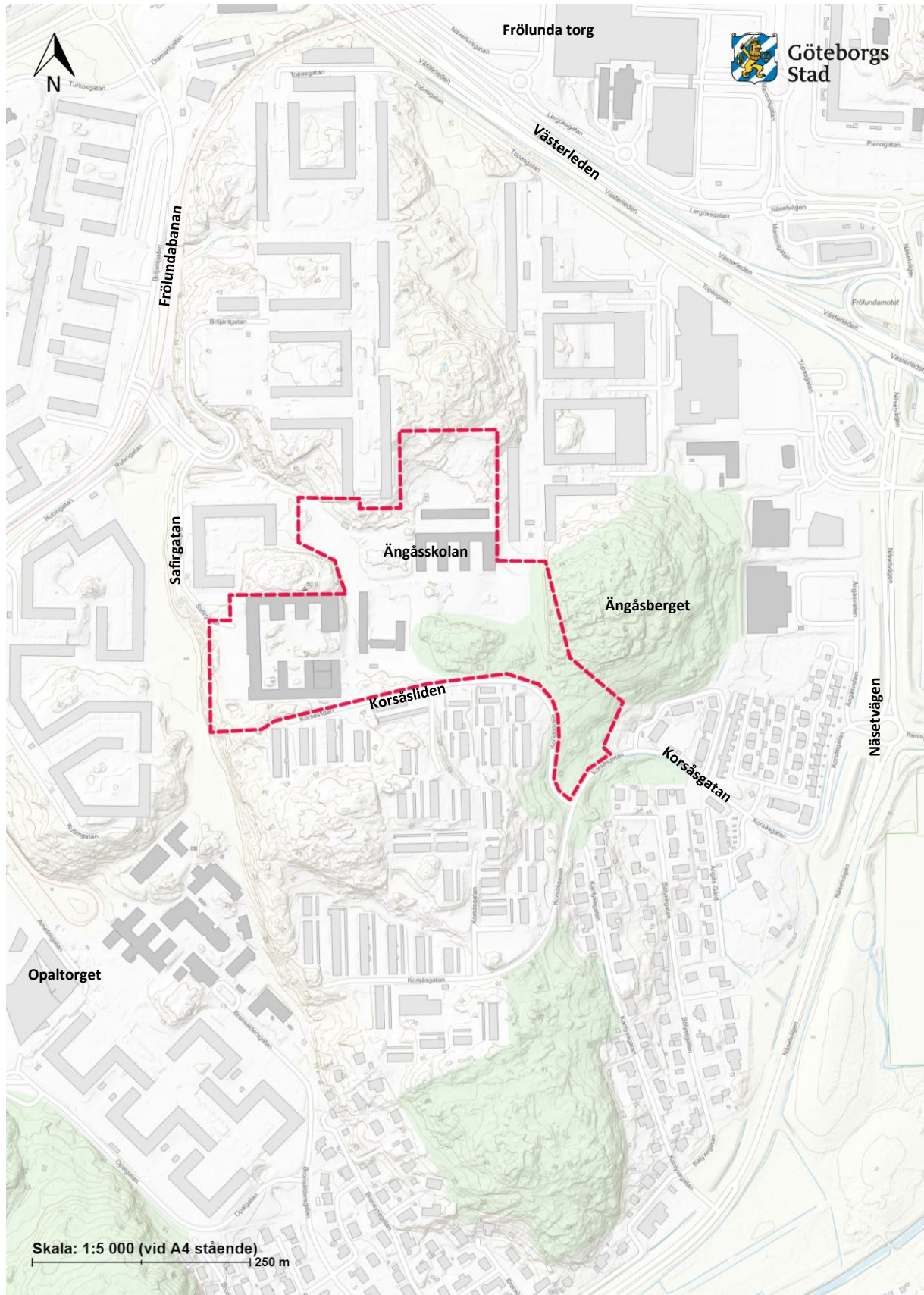
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

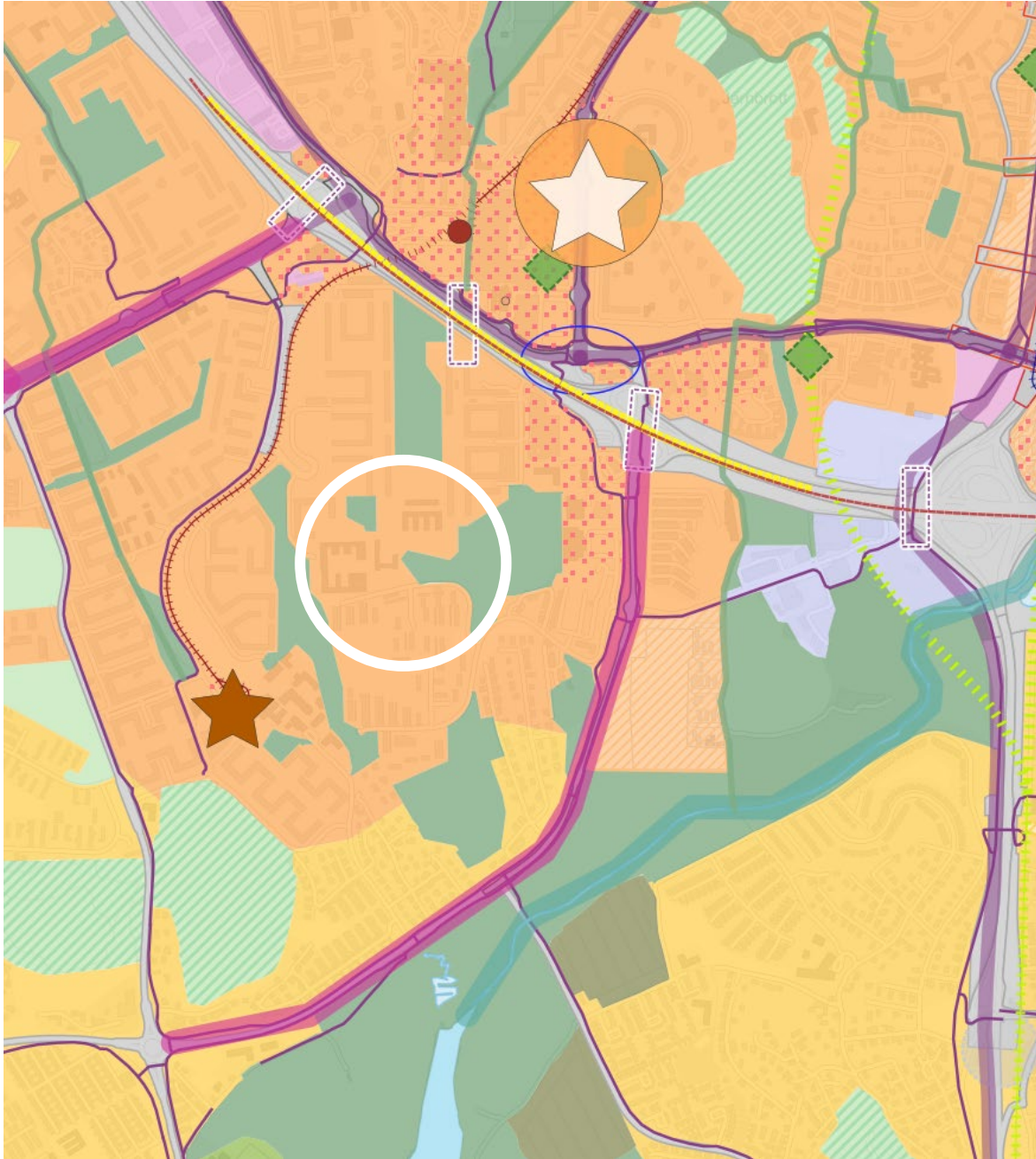
Översiktskarta



Detalj-karta



Översiktsplan - markanvändning



Utdrag från översiktsplan för Göteborg, laga kraftvunnen 2022-06-23. Området för markanvisningen (inom vit ringmarkering) omfattas huvudsakligen av blandad stadsbebyggelse (orange färg) samt bostadsnära park och natur (grön färg)

Teckenförklaring återfinns på [Översiktsplan för Göteborg \(goteborg.se\)](https://www.goteborg.se)

Planprogram Tynnered –illustrationsplan arbetsmaterial

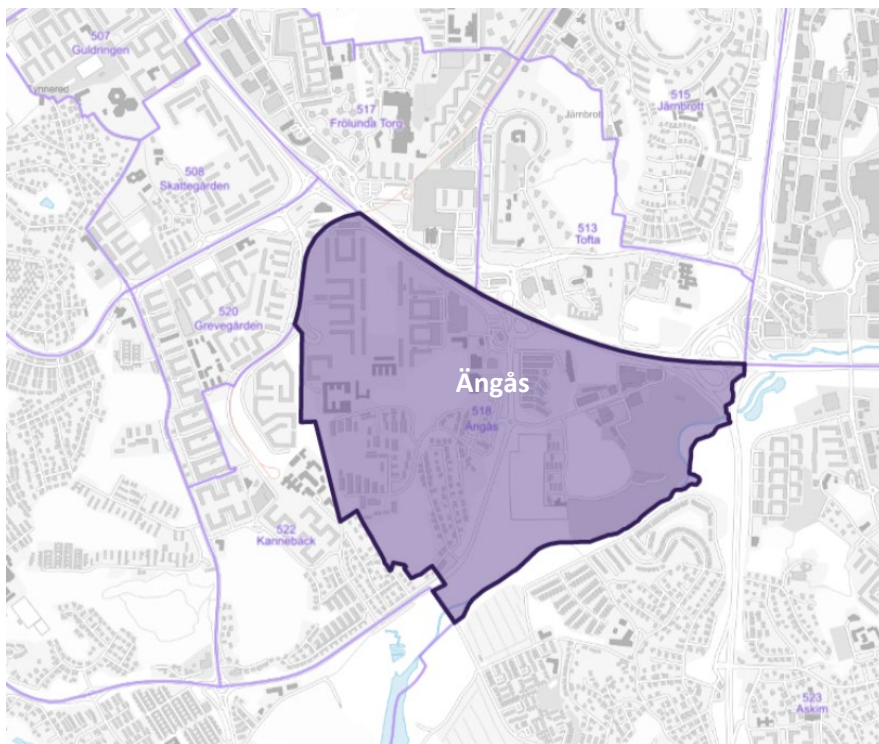


Illustrationsplan arbetsmaterial (beskuren) daterad 2022-05-12, stadsbyggnadskontoret Göteborg stad

Fördelning av upplåtelseformer – primärområde Ängås

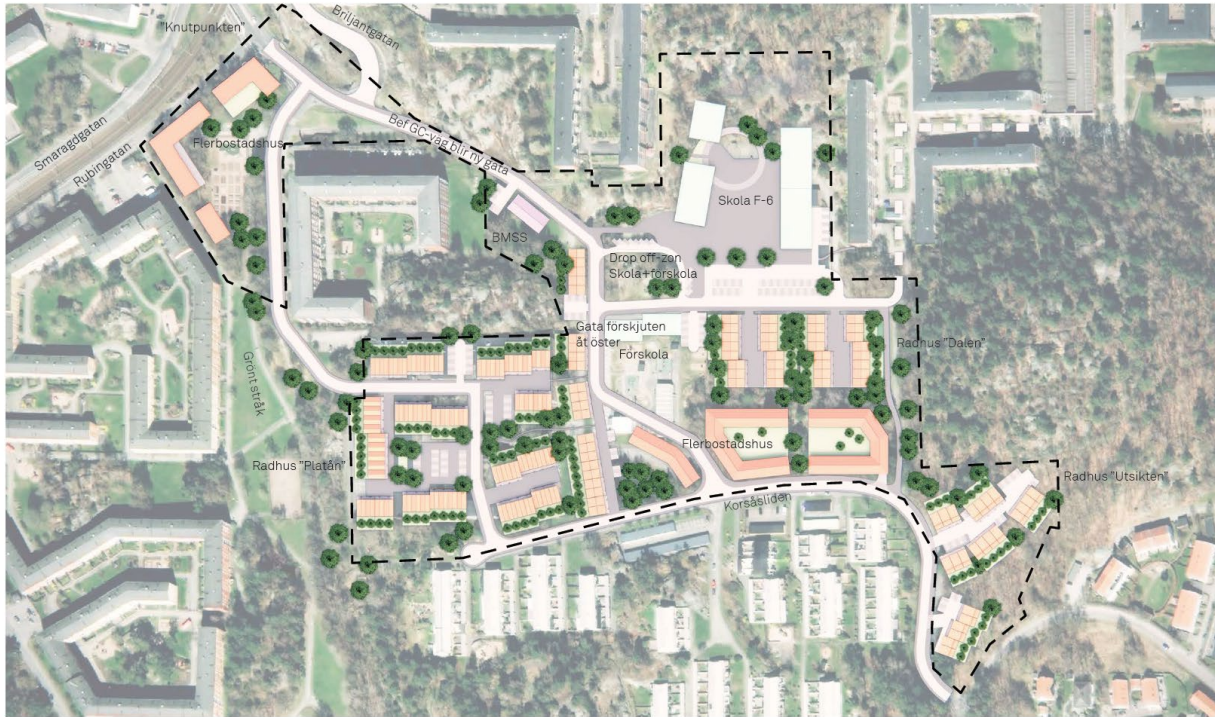
Bostadsbestånd efter hustyp och upplåtelseform 2014-2021

			2021
518 Ängås	Småhus	Hyresrätt	81
		Bostadsrätt	19
		Äganderätt	300
		Uppgift saknas	0
	Flerbostadshus	Hyresrätt	921
		Bostadsrätt	444
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Övriga hus	Hyresrätt	0
		Bostadsrätt	0
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Specialbostäder	Hyresrätt	117
		Bostadsrätt	0
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0



Primärområdet Ängås inom markering

Skiss ansökan om planbesked 2021-11-15



Innehåll i ansökan om planbesked ca 140 stadsradhus, 200 lägenheter i flerbostadshus, 1 BmSS integrerat i flerbostadshus, 1 fristående BmSS, 1 förskola 6 avdelningar/108 barn, 1 grundskola F-6 600 elever inklusive idrottshall