

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-05-23

Diarienummer 5860/20

Handläggare

Emma Larsson

Telefon: 031-368 10 98

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

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Råvebergsvägen inom stadsdelen Angered

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger i gränslandet mellan Angered centrum och Lövgärdet. Projektet syftar till att binda samman satellitområdena och omfattar cirka 130 småhus och 100 lägenheter i flerbostadshus. Aktuell markanvisning omfattar dock cirka 90 småhus och 100 lägenheter. Cirka 40 småhus sparas för att markanvisas i ett senare skede.

Byggnadsnämnden beslutade i oktober 2021 om positivt planbesked för bostäder och förskola utifrån fastighetsnämndens planansökan. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för 2022 och föreslås att markanvisas inför planstart.

Fastighetskontoret har gjort en mindre justering av innehållet i projektet inför markanvisningen för att möta ett yrkande om att öka andelen småhus, som beslutats av byggnadsnämnden vid beslut om positivt planbesked.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive andel tilldelas markanvisningen, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Markvärdena i Angered bedöms generellt som relativt låga oavsett upplåtelseform. Val av upplåtelseform i markanvisningen bedöms därför inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Enligt den tidiga kostnadsbedömningen så kommer projektet generera ett ekonomiskt överskott. Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive andel, tilldelas markanvisning.

Utvärderingsmetoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret kommer att så långt som möjligt säkerställa att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bebyggelse i aktuellt läge bör kunna bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor. Angereds centrum är en av stadens strategiska knutpunkter och erbjuder god service. Centrumet nås till fots på 20 minuter eller på 5 minuter med cykel och bil. Aktuellt område försörjs av bussbunden kollektivtrafik, där de två närliggande hållplatserna trafikeras med 10-minuterstrafik.

Bedömning ur social dimension

Förslaget inrymmer blandade bostadstyper med flerbostadshus, radhus och parhus. Större variation av boendeformer i Angered främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Föreslagen bebyggelse kan bidra till att stärka kopplingarna mellan Angered och Lövgärdet. Bebyggelsens placering och utformning kan skapa ökad upplevd trygghet och rörelse längs stråk som idag upplevs som otrygga.

Samverkan

Samverkan med övriga förvaltningar har skett under arbetet med projektutvecklingen hösten 2020.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Fördelning upplåtelseformer
3. Skiss
4. Positivt planbesked

Ärendet

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande att tillämpas. Det innebär att fastighetskontoret kommer annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy (Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar). Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger mellan Angered centrum och Lövgärdet, på delar av fastigheterna Angered 33:1 och Gårdsten 49:1. Att tillföra bostäder på platsen är ett viktigt steg i att knyta samman Angered centrum och Lövgärdet. Med bostäder i denna strategiska punkt är förhoppningen att rörelsen mellan och tryggheten i områdena ska öka.

I oktober 2021 beslutade byggnadsnämnden att ge positivt planbesked till fastighetskontorets planansökan för cirka 85 småhus och 235 lägenheter. I ett medskick till den kommande detaljplanen ombads detaljplanen att studera om det var möjligt att öka andelen småhus. För att säkerställa att rätt aktörer tilldelas markanvisningen har därför fastighetskontoret gjort en ny skiss som ligger till grund för markanvisningen. Den nya skissen har samma utbredning och struktur som den skiss som ligger till grund för det positiva planbeskedet, men andel flerbostadshus har minskats till fördel för andelen småhus. Eftersom en högre andel småhus innebär en lägre total exploateringsgrad så har den totala mängden bostäder sjunkit i projektet. Revideringen innebär att 135 lägenheter utgår och 45 småhus tillkommer.

Markanvisningens omfattning

Projektet omfattar efter revidering cirka 130 småhus och 100 lägenheter i flerbostadshus. Projektet föreslås att delas upp i tre delar, där lägenheterna i flerbostadshus utgör en del. Småhusen fördelas på en del om 70% motsvarande cirka 90 stycken småhus och en del om 30% motsvarande cirka 40 stycken småhus. Vid detta tillfälle föreslås att endast markanvisa lägenheterna i flerbostadshus och den större andelen småhus.

I markanvisningen föreslås att en ankaraktör tas in för småhusen för att ge staden möjlighet att markanvisa en mindre andel av småhusen efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Att fördela småhusen på två aktörer tros kunna ge ett mer intressant och attraktivt småhusområde. Att skapa två olika stora andelar ger fler aktörer av olika organisatorisk storlek möjlighet att delta i projektet.

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 Angered centrum. Inom detta primärområde finns en majoritet av bostadsrätter och ett relativt gott utbud av hyresrätter. Dock finns det i närområdet ett underskott av både bostadsrätter och äganderätter. Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet.

För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för markanvisningen att småhusen ska upplåtas som ägande- eller bostadsrätt. Lägenheterna i flerbostadshus ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt ska intressenten åta sig att teckna samarbetsavtal rörande kommunala kontrakt och lämna lägenheter, motsvarande 10 % av hyresrätterna i denna markanvisning, till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad, alternativt lägenheter till anvisade nyanlända enligt Bosättningslagen. Antal lägenheter anges i samarbetsavtalet som upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt (20 %) ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs ett tilläggsavtal till samarbetsavtalet. För Förvaltnings AB Framtiden och dess bolag gäller andra särskilda villkor.

Övriga kriterier

De markanvisade parterna ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med start under kvartal 3-4 2022. Parterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Byggaktörerna 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.

Lägenheterna

Anvisningen omfattar ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Aktören kommer att teckna planavtal och ta utredningskostnader för hela flerbostadshusbeståndet.

Småhusandelen

Anvisningen omfattar ca 90 småhus (70% av den totala mängden småhus i projektet). Denna aktör blir en ankaraktör som åtar sig att teckna planavtal och ta alla utredningskostnader kopplade till planprocessen, för den totala mängden småhus. Aktören kommer under planprocessen driva utvecklingen av hela småhusbeståndet. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer staden och den markanvisade aktören förhandla om vilka av de 30% av byggrätter för småhus, som ska återgå till staden. Byggrätterna som återgår till staden kommer staden sedan markanvisa med ett normalt markanvisningsförfarande. Den markanvisade parten förväntas utse en kontaktperson som regelbundet uppdaterar fastighetskontoret om hur arbetet med utvecklingen av byggrätterna fortlöper.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive andel tilldelas markanvisningen, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls. Markanvisningen är uppdelad i tre separata delar, varav två delar markanvisas vid detta tillfälle. Den aktör som lämnat det högsta anbudet inom respektive andel kommer att tilldelas anvisningen.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt nedan. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Lägenheter

Sökande bolag ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 80 lägenheter i flerbostadshus.

Småhus

Sökande bolag ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 30 småhus.

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om bolaget 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 den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/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 den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Kontroll kommer även 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 intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt tidigare åtaganden

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

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskriterierna uppfylls samt att vid behov genomföra erforderliga interna avstämningar för att säkerställa detta.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset för lägenheterna respektive småhusen, alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier samt ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering för markanvisning av det aktuella området.

Markanvisningen föreslås genomföras med anbud på pris i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter i området och i stadsdelen, samt för att ge staden bättre underlag för kommande markanvisningar i likvärdiga områden framgent. Utvärderingsmetoden syftar även till att säkerställa att projektet blir genomförbart genom att låta aktörerna bedöma vad som är ett skäligt pris för marken. Metoden kan leda till antingen ett förbättrat eller ett försämrat ekonomiskt resultat för projektet beroende på de anbud som kommer in.

Fastighetskontoret har gjort en viss justering av innehållet i projektet inför markanvisningen i syfte att säkerställa att innehållet i markanvisningen stämmer överens med de beslut som fattats av byggnadsnämnden kring inriktningen för det kommande detaljplanearbetet. Förslaget till markanvisning bygger på fastighetskontorets tolkning av byggnadsnämndens yrkanden och det finns en risk att byggnadsnämnden vill se en större andel småhus i det kommande detaljplanearbetet.

Genom att ge en ankaraktör möjlighet att driva utvecklingen av hela småhusbeståndet så ges aktören möjlighet att i större utsträckning optimera småhusbeståndet i detaljplanskedet. De byggrätter som återgår till fastighetskontoret efter lagakraftvunnen detaljplan, ger staden möjlighet att markanvisa färdiga byggrätter även till en mindre byggaktör som inte har den organisatoriska förmågan och kraften att delta i ett detaljplanearbete.

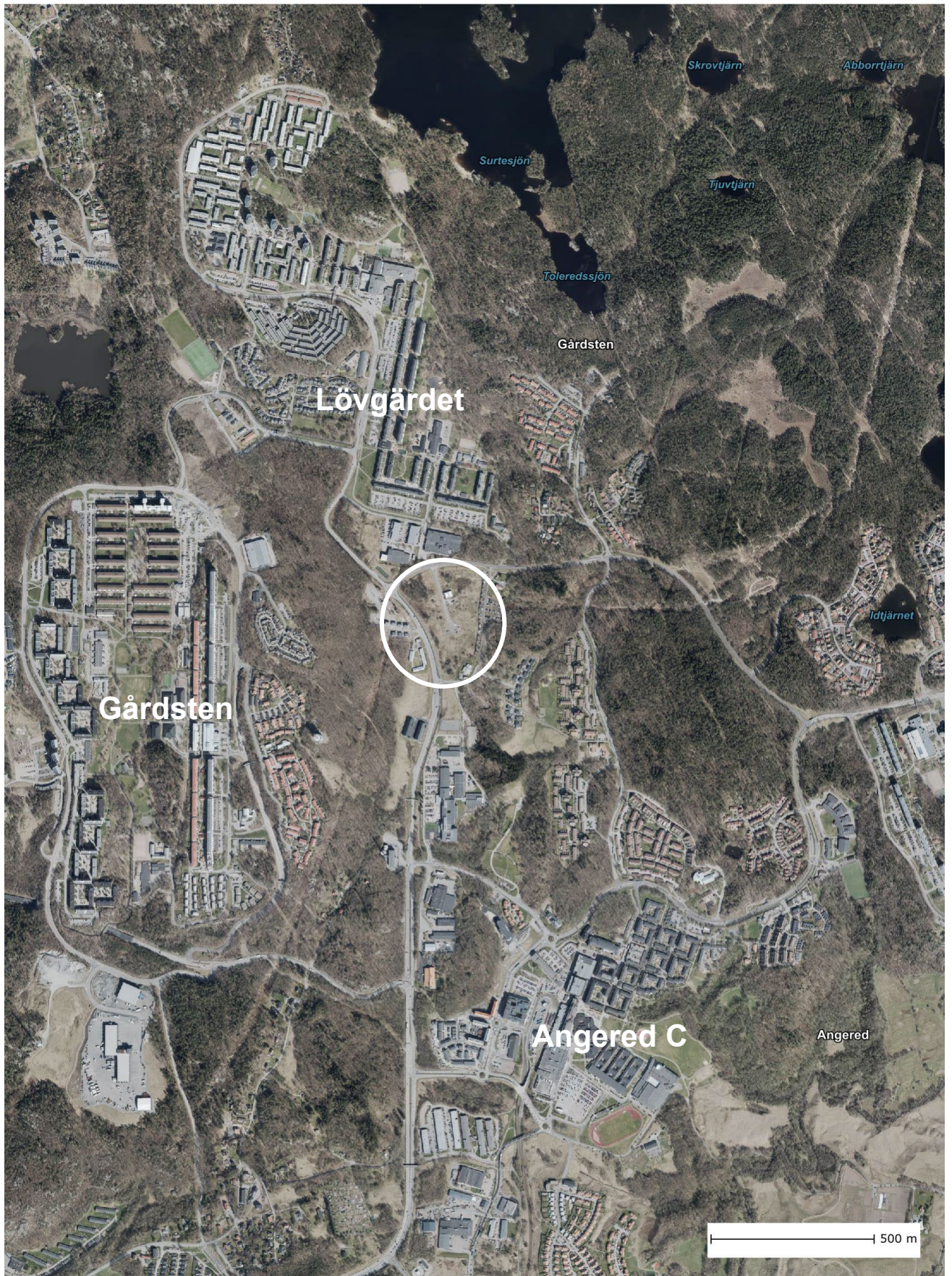
Markanvisning kommer att föreslås till den eller de aktörer som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnat högst pris för marken inom respektive andel.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart samt att kommande byggnation skall bidra positivt till områdets utveckling.

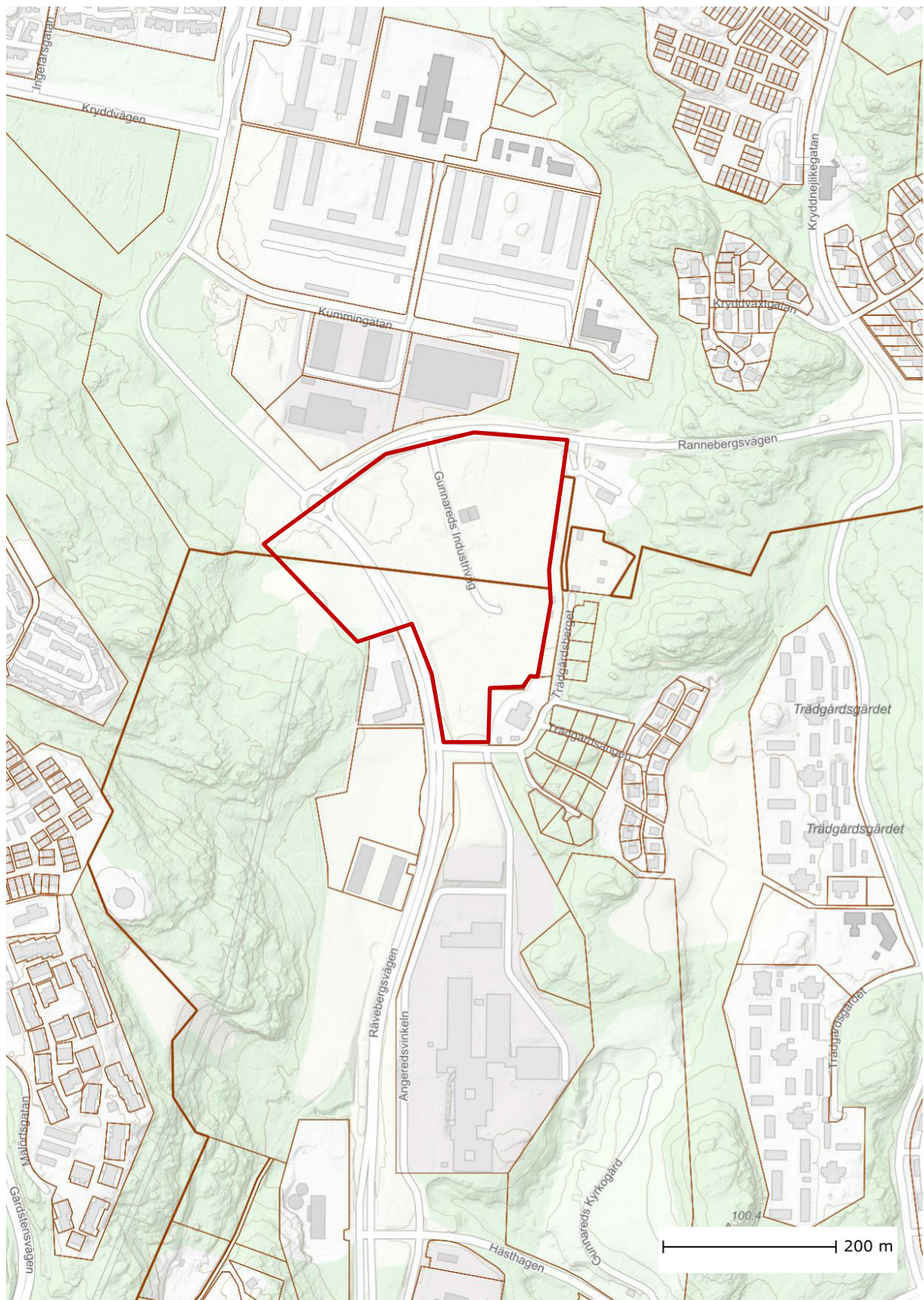
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta



Fördelning av upplåtelseformer – primärområden

Bostadsbestånd efter hustyp och upplåtelseform 2014-2019

	2019
601 Lövgärdet	
Bostadsrätt	177
Hysesrätt	2 745
Äganderätt	172
602 Rannebergen	
Bostadsrätt	0
Hysesrätt	1 618
Äganderätt	461
603 Gårdstensberget	
Bostadsrätt	317
Hysesrätt	2 919
Äganderätt	177
604 Angereds Centrum	
Bostadsrätt	925
Hysesrätt	675
Äganderätt	93

Bebyggelseförslag (skiss)





Planbesked för bostäder vid Rannebergsvägen (Angered 33:1 mfl) inom stadsdelen Angered

§ 503, 1080/20

Beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Rannebergsvägen (Angered 33:1 m.fl.) inom stadsdelen Angered.
2. Planarbetet påbörjas år 2022.
3. Att undersöka möjligheten att ändra förhållandet småhus-flerbostadshus till 2/3 småhus, 1/3 flerbostadshus.
4. Att undersöka möjligheten till att placera flerbostadshusen direkt vid huvudgatorna för ökad stadsmässighet och för att möjliggöra bättre tillgänglighet för verksamheter, samt trygga upp området.
5. Att utreda behov och lämplig placering av föreningslokaler.

Skäl för beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande samt i enlighet med tilläggsyrkande från V, MP, M, L, S, D.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2021-09-13, med bilagor.
2. Tilläggsyrkande V, MP, M, L, S, D – protokollets bilaga 3.

Yrkanden

Johan Zandin (V) yrkar bifall till tilläggsyrkande V, MP, M, L, S, D.

Jäv

Ordförande Hampus Magnusson (M) anmäler jäv och deltar inte i ärendets överläggning eller beslut.

Beslutsgång

Tjänstgörande ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår först att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag. Tjänstgörande ordförande Ann Catrine Fogelgren (L) föreslår



vidare att nämnden ska besluta att bifalla tilläggsyrkande V, MP, M, L, S, D och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Dag för justering

2021-10-27

Vid protokollet

Sekreterare

Sofie Wäremalm