

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-10-24

Diarienummer 6684/15

Handläggare

Mikaela Löndén

Telefon: 031-368 10 72

E-post: mikaela.londen@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för kvarter 4 inom Bussgaragetomten, en del av Detaljplan för bostäder i Fixfabriksområdet

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markanvisning till Ekeblad Bostad AB tillsammans med Lejonstaden AB, inom Kvarter 4, inom *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet* förlängs inte.
2. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen. I uppdraget ingår att bedöma lämplig tidpunkt för annonsering.

Sammanfattning

Detaljplanen, benämnd *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet inom stadsdelarna Kungsladugård och Sandarna i Göteborg, en del av BoStad2021*, vann lagakraft 2018-11-06 och medger nybyggnad av cirka 1 400 bostäder. Inom området har cirka 200 bostäder färdigställts och byggnation pågår av cirka 800 bostäder. Delområdet bussgaragetomten ägs av kommunen och består av sex kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Överlåtelseavtal har tecknats med tre av kvarteren. Kvarter 4, enligt bilaga 1, omfattar 13 179 kvm ljus BTA bostäder samt mindre inslag av kompletterande centrumlokaler (140 kvm).

Fastighetsnämnden fattade 2021-02-08 beslut om markanvisningsmetod för Kvarter 4 inom bussgaragetomten som innebar att kontoret fick i uppdrag att genomföra markanvisning av Kvarter 4 genom pristävling med givna förutsättningar. Totalt inkom sjutton tävlingsbidrag. Tilldelning av markanvisningstävlingen gjordes i juni 2021 till Ekeblad Bostad AB i samarbete med Lejonstaden AB. I markanvisningen framgår att Marköverlåtelseavtal ska vara tecknat senast juni 2022 och tillträde ska ske senast december 2022. Exploatören har återkommit med att avtal inte kan tecknas i nuläget på grund av rådande situation i vår omvärld och har önskat en förlängning av markanvisningen.

För att säkerställa att marknaden och kommunen möts, med övriga kvaliteter bibehållna, föreslår kontoret att markanvisningen av Kvarter 4 genomförs på nytt med högsta pris som kriterium, med övriga projektspecifika förutsättningar och kravställanden fastställda i markanvisningens annonseringshandlingar.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Anvisad mark inbringar försäljningsintäkt till Staden med högsta möjliga belopp i aktuell marknad, vid ställda krav och förutsättningar. Det råder dock en osäkerhet på marknaden med tanke på rådande omständigheter i vår omvärld och högsta pris vid ett nytt jämförelseförfarande kan komma att bli lägre än det som man i tidigare markanvisningstävling budgeterat för.

Bedömning ur ekologisk dimension

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.

Bedömning ur social dimension

Barnperspektivet

Områdets detaljplan är utformad för att skapa miljö för lek och rörelse och trygg vistelse för barn. Gång-, cykelvägar och lekytor har utformats med barns trygghet i fokus.

Jämställdhetsperspektivet

Områdets kvalitetsprogram för allmänplats och kvartersmark beaktar upplevd och verklig trygghet vid rörelse och uppehållande inom området, för såväl kvinnor och män som flickor och pojkar.

Området utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktions- och åldershinder 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.

Bilagor

1. Omfattning Kvarter 4
2. TU-karta

Ärendet

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande med högsta pris som kriterium att tillämpas som markanvisningsmetod. 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 riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av dessa krav och utvärderingskriterier.

Beskrivning av ärendet

Förutsättningar för markanvisningen

Fastighetsnämnden fattade 2021-02-08 beslut om markanvisningsmetod för Kvarter 4 inom bussgaragetomten som innebär att kontoret fick i uppdrag att genomföra markanvisning av Kvarter 4 genom pristävling med givna förutsättningar. Totalt inkom sjutton tävlingsbidrag. Tilldelning av markanvisningstävlingen gjordes i juni 2021 till Ekeblad Bostad AB i samarbete med Lejonstaden AB. I markanvisningen framgår att Marköverlåtelseavtal ska vara tecknat senast juni 2022 och tillträde ska ske senast december 2022. Exploatören har återkommit med att avtal inte kan tecknas i nuläget på grund av rådande situation i vår omvärld och har önskat en förlängning av markanvisningen.

Den aktuella markanvisningen avser ca 13 319 kvm ljus BTA i enlighet med gällande detaljplan med inriktning bostäder samt kompletterande centrumlokaler.

Ny detaljplan för området har tagits fram och vann laga kraft 2018-11-06.

Ett färdigutformat markanvisningsavtal med reglering av projektets förutsättningar och villkor avseende kvalitets-, miljö-, tillgänglighets- och övriga projektkrav är framarbetat och kommer att ingå i annonseringshandlingarna.

Bedömningsmetod

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell som är kopplad till kvalificeringskrav och projektspecifika krav samt pris per ljus BTA för bostäder, som sökande bolag anger vid markanvisningsansökan. Utöver pris som kriterium skall anbudslämnare uppfylla kvalificeringskrav bestående av ekonomisk stabilitet, referensprojekt, seriositetskontroll och tidigare åtaganden gentemot kommunen. Anbudslämnaren skall även acceptera markanvisningens projektspecifika krav, inkluderande bland annat acceptans av det markanvisningsavtal med tillhörande bilagor som ingår i markanvisningen.

Markanvisningen ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterat de projektspecifika krav som gäller för markanvisningen
- accepterat innehåll i markanvisningsavtal, med bilagor, för anvisningen
- bedömts uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen
- lämnat högsta totalsumman beräknad enligt formeln:
13 179 kvm x pris kvm ljus BTA bostäder

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

Uppförda bostäder inom markanvisningen får innehålla såväl bostadsrätter som hyresrätter.

I markanvisningsavtalet krävs att 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.

Verksamhetslokaler

Uppförd byggnation inom markanvisningen skall innehålla inslag av verksamhetslokaler i markplan i enlighet med markanvisningsavtal och detaljplan.

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 krav

- Det sökande bolaget skall acceptera de projektspecifika villkor som ställs i markanvisningen gällande gestaltning, VA-anslutning, samordning, Trafik- och industribuller, tider och informationshandlingar. I annonseringshandlingarna presenteras markanvisningsavtal, med bilagor som bolaget förbinder sig att underteckna.
- Utformning och utförande av utemiljö inom kvartersmark skall följa intentioner som beskrivs i områdets kvalitetsprogram för utemiljö.
- Utformning och utförande av byggnader och utemiljö skall följa intentioner som beskrivs i detaljplanens tillhörande planbeskrivning.
- Tillträde till markanvisat område förväntas ske under 2023.

Kvalificeringskrav

För att komma ifråga för anvisningen skall sökande bolag uppfylla angivna kvalificeringskrav. Kvalificeringskraven för denna anvisning består av att bolaget skall ha:

Referensprojekt

Sökande bolag ska ha genomfört (med genomfört menas färdigställd byggnation med inflyttade boende) minst 1 projekt innehållande flerbostadshus om minst 10 000 kvm BTA.

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.

I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till fastighetskontoret.

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. Observera att kontroll även kommer 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. 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 intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden t.ex. markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Övervägande

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.

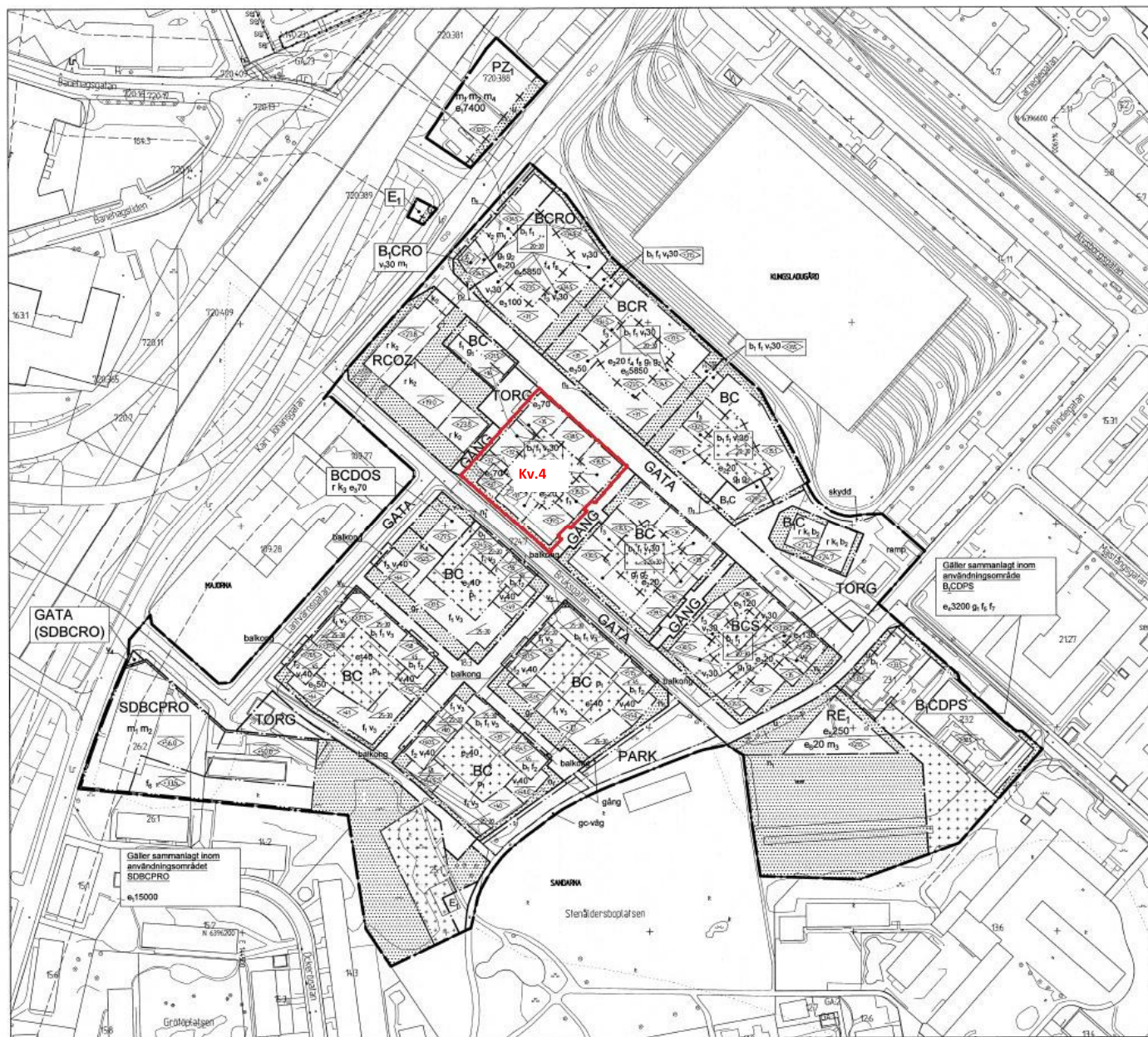
Markanvisning kommer att föreslås till den aktör som accepterat kraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskriterierna samt lämnar högsta pris per kvm ljus BTA. Aktör som tilldelas markanvisning ska ha:

- Accepterat samtliga krav enligt markanvisningspolicyn (Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar) (grundkrav)
- Uppfyllt tidigare åtaganden gentemot kommunen
- Visat på jämförbara referensprojekt
- Visat på tillräckliga ekonomiska förutsättningar

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

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef



BESLUT (Plankarta, bestämmelser)
 BN granskning 2017-06-21 § 302
 BN godkänning 2017-06-21 § 308
 KF antagande 2017-06-21 § 14
 Laga kraft 2018-11-06 / AF

PLANHANDLINGAR
 Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning

Detalplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökad planförfarande

GRUNDKARTAN
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.



Göteborgs Stad
 Stadsbyggnadskontoret

**Detalplan för
 Bostäder i Fixfabriksområdet
 inom stadsdelarna
 Kungsladugård och Sandarna i
 Göteborg, en del av BoStad2021**

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

Karoline Rosgardt
 Karoline Rosgardt
 Planchef

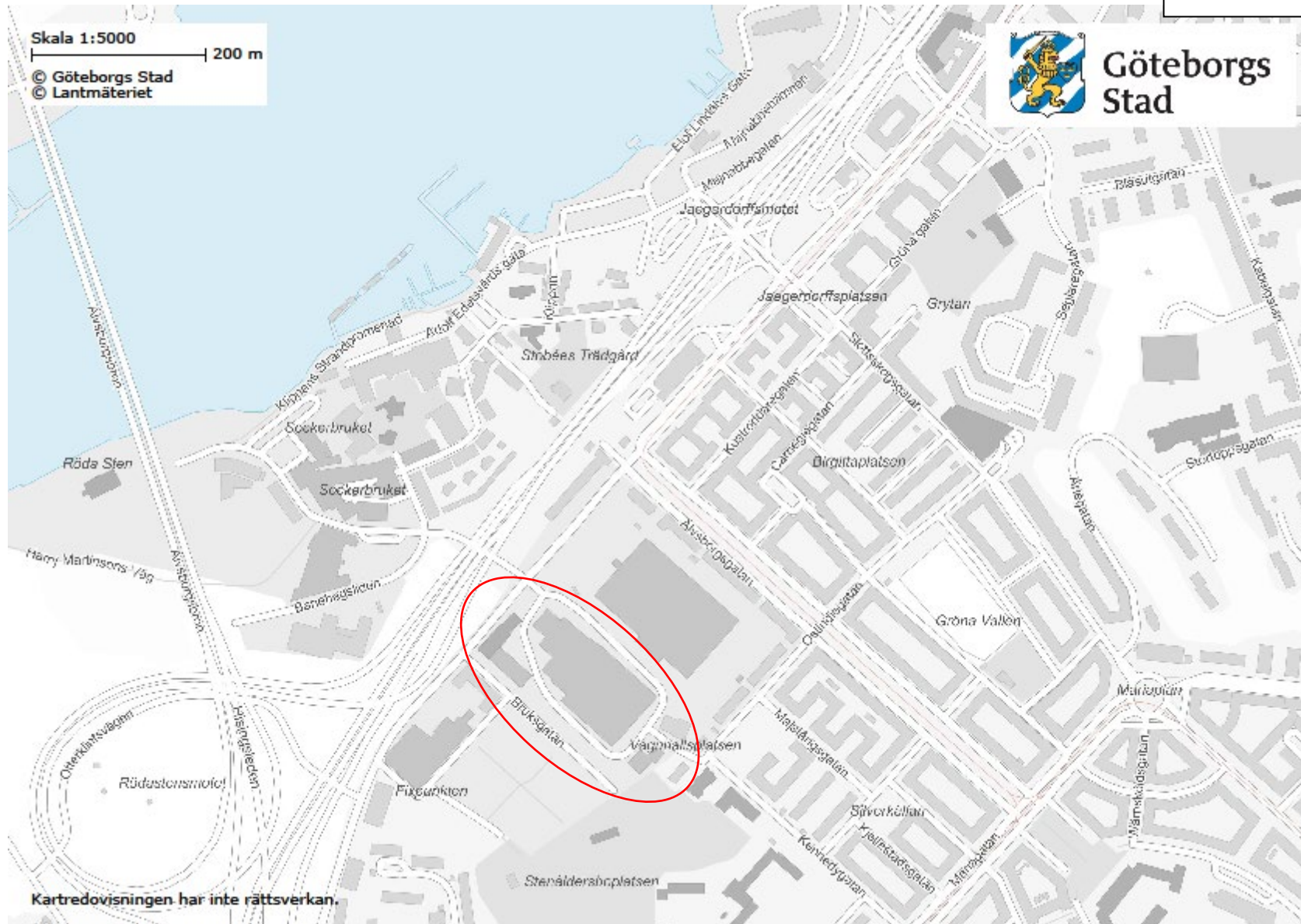
Maria Lönner
 Maria Lönner
 Projektledare

Hanna C Kaplan
 Hanna C Kaplan
 Plankonsult, AF

PLANKARTA 1 (2)

2a-5432

Bilaga 2 till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-10-24. Dnr 6684/15



Detalj-karta

