



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-09-21

Diarienummer 2350/20

Handläggare

Charlotte Karlsson

Telefon: 031-368 13 23

E-post: charlotte.karlsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för Lennart Torstenssonsgatan 9 inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Hökerum Bygg AB får under 18 månaders tid en avgiftsfri markanvisning, avseende bostäder, för fastigheten Lorensberg 17:31.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1.
3. Fastighetsnämnden godkänner att fastigheten Lorensberg 17:31 överläts i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar, och därmed genomföra försäljning av aktuell fastighet enligt punkt 3.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har genomfört en markanvisningstävling för fastigheten Lorensberg 17:31, Lennart Torstenssonsgatan 9. Markanvisningen gäller ett flerbostadshus med minst 8 lägenheter i bostadsrättsform. Markanvisningen lämnas till det bolag som lämnat högst pris per kvm ljus BTA och samtidigt uppfyller för markanvisningen samtliga uppställda krav.

Utifrån detta föreslår fastighetskontoret att markanvisningen lämnas till Hökerum Bygg AB. Anbudsgivaren har lämnat högst pris, 31 500 kr/kvm ljus BTA, och uppfyller samtliga uppställda kvalificeringskrav och projektspecifika krav.

Köpeskillingen beräknas på som lägst 798 kvm ljus BTA, vilket således innebär en köpeskillning på lägst 25 137 tkr för aktuell fastighet.

Markanvisningen gäller under 18 månader.

Gällande detaljplan från 2005 (reviderad 2006) anger bostäder och kontor. Syftet med planen är att säkerställa bevarande av den kulturhistoriska värdefulla miljön i Lorensbergs villaområde. För den aktuella tomten har planbestämmelserna anpassades till närområdets kulturhistoriska värde och byggnadens exteriör ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Högst lämnat markpriset är 31 500 kr/kvm ljus BTA, vilket ska erläggas för lägst 798 kvm ljus BTA. Om bolaget beviljas bygglov för en större kvm ljus BTA än bedömda ska bolaget betala en tilläggslikvid för tillkommande kvm ljus BTA. Tilläggsköpeskillingen beräknas på samma sätt som köpeskillingen.

Detta innebär en köpeskillning på lägst 25 137 tkr för aktuell fastighet.

Inget bokförts värde finns på fastigheten idag och områden är sedan tidigare utbyggt varför inga kostnader för kommunal infrastruktur tillkommer. Samtliga kostnader exempelvis utrednings-, projekterings- och bygglovskostnader bekostas av bolaget.

Därmed kommer försäljningen rendera en reavinst för staden på 25 137 tkr.

De kostnader som dock skulle kunna falla på kommunen är hantering av eventuella fornlämningar och del av oförutsedda markföroreningsituationer. Förekomst bedöms dock osannolik för den aktuella fastigheten.

Vid förseningar i projektet utgår vite för bolaget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet genomförs i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadens drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaden via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaden och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagets ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".

Bedömning ur social dimension

Aktuell fastighet ligger inom stadsdelen Lorensberg. Det aktuella området domineras av kontor med inslag av skolor och bostadsandelen är låg. En komplettering med bostäder bedöms öka mångfalden och den upplevda tryggheten utanför kontorstid.

Fastigheten ligger med absolut närhet till grönområde, Renströmsparken med näckrosdammen. Här finns också en lekplats, regnlekplatsen som är en del av jubileumssatsningen "Rain Gothenburg" inför Göteborgs 400-års jubileum år 2021.

Byggrätt finns på en mindre del av fastigheten. Förutsättningar finns därför till grönutevistelse på tomt.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta
2. Pris- och bedömningsmatris

Ärendet

En markanvisningstävling har genomförts för fastigheten Lorensberg 17:31, Lennart Torstenssonsgatan 9. Markanvisningen gäller ett flerbostadshus med minst 8 lägenheter i bostadsrättsform. Markanvisningen lämnas till det bolag som lämnat högst pris per kvm ljus BTA och samtidigt uppfyller för markanvisningen samtliga uppställda krav.

Utifrån detta föreslår fastighetskontoret att markanvisningen, på 18 månader, lämnas till Hökerum Bygg AB.

Beskrivning av ärendet

Den aktuella fastigheten ligger vid Lennart Torstenssonsgatan 9 i nära anslutning till Götaplatsen och Renströmparken, fastighetsbeteckningen är Lorensberg 17:31.

Närområdet utgörs av Lorensbergs villastad som är ett av Göteborgs främsta exempel på 1910-talets stadsplanekonst och uppvisar tidens mest påkostade bostadsbebyggelse med omsorgsfullt utformade detaljer. Området omfattas av stadens bevarandeprogram och utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Tomten är kuperad och byggrätten finns i tomtens norra del med angöring från Lennart Torstenssonsgatan. Tomten består av orörd skog med en del synliga berghällar. Tomten är 2 084,8 kvm.

Markanvisningen omfattar hela fastigheten Lorensberg 17:31.

Gällande detaljplan från 2005 (reviderad 2006) anger bostäder och kontor. Syftet med planen är att säkerställa bevarande av den kulturhistoriska värdefulla miljön i Lorensbergs villaområde. För den aktuella tomten har planbestämmelserna anpassades till närområdets kulturhistoriska värde och byggnadens exteriör ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse. Byggrätten är väl definierad och bedöms möjliggöra en byggnation på ca 798 kvm ljus BTA.

Fastigheten ligger i innerstaden och omfattas inte av strategin för utbyggnadsplanering men en byggnation i enlighet med gällande detaljplan ligger i linje med kommunens mål om förtätning i den redan bebyggda staden.

Markanvisningsmetod och urvalsförfarande

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2020-05-06 – 2020-06-25.

Inkomna ansökningar har utvärderats utifrån en urvalsmodell som är kopplad till kvalificeringskrav och projektspecifika krav samt högst lämnat pris per kvm ljus BTA för bostäder med bostadsrätt. Utöver pris som jämförelsekriterie ska anbudslämnare uppfylla kvalificeringskrav bestående av ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar för genomförandet. Anbudslämnaren ska även acceptera markanvisningens projektspecifika krav, inkluderande bland annat acceptans av det markanvisningsavtal med tillhörande bilagor som ingår i tävlingshandlingarna. För att komma ifråga för anvisningen måste även ansökan uppfylla aktuella formkrav.

Markanvisningen ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterat de projektspecifika kraven som gäller för markanvisningen och

- uppfyllt de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och
- accepterat utformning och innehåll i tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal med tillhörande bilagor för anvisningen och
- som lämnat högst pris per kvm ljus BTA för bostadsrätt

Kvalificeringskrav

- Bolaget ska ha organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet samt ska projektorganisationen ha erfarenhet av tidigare genomförda relevanta projekt med gott resultat. Bolaget ska till sin markanvisningsansökan inkludera en redovisning av bolagets planerade projektorganisation för genomförandet, inkluderande CV för presenterade personer i projektorganisationen. Presenterade CV:n ska redovisa respektive persons tidigare, för projektet relevanta, genomförda projekt som utförts i likvärdig tjänstebefattning. För att uppfylla organisatoriska kvalificeringskravet ska bolaget och dess projektorganisation av fastighetskontoret bedömas uppfylla tillräckliga organisatoriska krav. I denna bedömning kommer även resultatet av bolagets eventuella tidigare genomförda projekt beaktas.
- Bolaget ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För att uppfylla kvalificeringskravet ska sökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

Projektspecifika krav

I samband med markanvisningar har fastighetsnämnden möjlighet att ställa såväl generella som projektspecifika krav på tillkommande bebyggelses innehåll och på den aktör som får anvisningen. Kraven utgår från de inriktningar som finns angivna i stadens markanvisningspolicy.

- Aktuell markanvisning ska omfatta minst 8 bostäder i ett flerbostadshus, upplåtelseform bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagets ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".
- 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.

- Gällande detaljplan anger att exteriören ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse vilket innebär ovanligt höga kvalitetskrav avseende byggnadens utformning, utförande och materialval. Projektet ska ge en god helhetsverkan i den väl sammanhållna kulturmiljön. Att genomföra ett byggprojekt i det aktuella området innebär ett ansvar och det ska bidra med kvalitet till sin omgivning som är gestaltad med stor omsorg.
- Bolaget ska tillfullo acceptera innehåll och utformning i tävlingshandlingarna presenterat markanvisningsavtal. Bolaget förbinder sig att underteckna likalydande markanvisningsavtal, efter komplettering med bolagets bolagsuppgifter.

Vidare ska inkommen ansökan uppfylla ställda formkrav.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

01. Botrygg i Göteborg AB
02. Grandab Management AB & Profura AB
03. Tapajos Fastighets AB
04. Herlitz Properties AB
05. Magnus Månssons Fastighets AB
06. Hökerum Bygg AB

Bedömning och urval

Formkrav

Tapajos Fastighets AB har inte uppfyllt samtliga formkrav då inte CV för tänkt projektorganisation har bifogats.

Övriga anbudslämnare uppfyller samtliga formkrav.

Kvalificeringskrav, organisation

Tapajos Fastighets AB har inte bedömts då beskrivning av bolagets projektorganisation med CV för projektorganisationens ingående personer inte bifogats ansökan.

Övriga anbudslämnare bedöms uppfylla kvalificeringskravet gällande organisatoriska förutsättningar.

Projektspecifika krav

Samtliga inkomna ansökningar har accepterat de projektspecifika krav som ställts inklusive acceptans av tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal.

Lämnat pris

	<i>Pris SEK/kvm ljus BTA</i>
01. Botrygg i Göteborg AB	15 000
02. Grandab Management AB & Profura AB	16 300
03. Tapajos Fastighets AB	17 800
04. Herlitz Properties AB	28 508
05. Magnus Månssons Fastighets AB	20 100
06. Hökerum Bygg AB	31 500

Den som lämnat högst pris per kvm ljus BTA är Hökerum Bygg AB.

Kvalificeringskrav, ekonomi

Endast den anbudslämnaren med högst lämnat pris, Hökerum Bygg AB, har prövats och denne bedöms uppfylla kvalificeringskravet rörande ekonomiska förutsättningar och stabilitet. För bedömning av om kvalificeringskravet rörande ekonomiska förutsättningar uppfylls har kreditupplysning inhämtats.

Förvaltningens bedömning

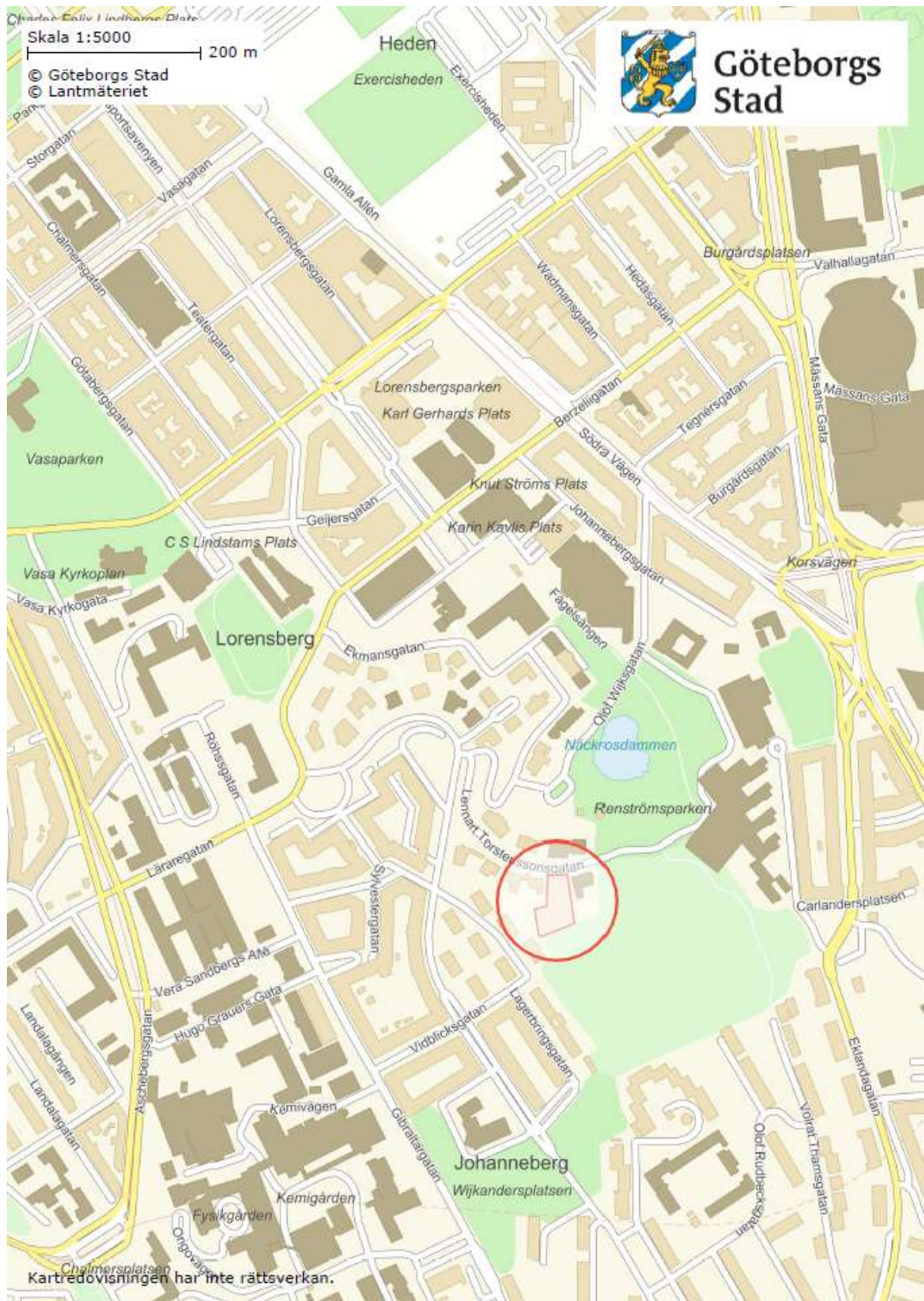
Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Hökerum Bygg AB.

Bolaget har lämnat högst pris och bedöms uppfylla samtliga ställda krav för markanvisningen.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef

Översigtskarta



Pris- och bedömningsmatris, Lennart Torstenssonsgatan 9

Bilaga 2

	Anbudslämnare	Pris (SEK/kvm)	Formkrav	Kvalificeringskrav		Accepterar
				Organisation	Ekonomi	Projektspecifika krav
1	Botrygg i Göteborg AB	15 000	X	X	Ej bedömd	X
2	Grandab Management AB & Profura AB	16 300	X	X	Ej bedömd	X
3	Tapajos Fastighets AB	17 800	--	Ej bedömd	Ej bedömd	X
4	Herlitz Properties AB	28 508	X	X	Ej bedömd	X
5	Magnus Månsson Fastighets AB	20 100	X	X	Ej bedömd	X
6	Hökerum Bygg AB	31 500	X	X	X	X

-- = Krav har ej uppfyllts
 X = Krav har uppfyllts
 Ej bedömd = Bedömning av kravuppfyllnad har ej utförts

Bedömning utförd av :

 Annelie Silvander

 Charlotte Karlsson

 Fredrik Mellberg