

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-12-09

Diarienummer 5537/19

Handläggare

Fredrik Mellberg

Telefon: 031-3681262

E-post: fredrik.mellberg@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för kvarter 5 inom Bussgaragetomten, en del av Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. F O Peterson & Söner Byggnads AB får markanvisning under ett år för bostäder i kvarter 5 inom *Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet*, belägen på fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10 enligt bilaga 1.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan.

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 bostäder inom Kungsladugård och Sandarna. Inom delområdet gamla Fixfabriken pågår byggnation av bostäder. Delområdet kallat Bussgaragetomten är nu färdigt för markanvisningar av områdets byggrätter. Bussgaragetomten består av 6 kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Kvarter 5, enligt bilaga 1, utgör den första byggrätten att markanvisa. Kvarter 5 omfattar ca 140 lägenheter med bostadsrätt. Inom områdets övriga kvarter kommer hyresrätter att komplettera utbudet i kommande markanvisningar.

Fastighetsmarknaden befinner sig i en period där marknadsvärdet på framför allt fastigheter för uppförande av bostadsrätter är mycket svårbedömt. Marknaden visar tecken på en fortsatt relativt god betalningsvilja i framträdande attraktiva lägen samtidigt som ett avmattat intresse är tydligt i mindre framträdande lägen. Att förutspå exploateringsaktörernas värdering av varje specifika projekts status är mycket svårt. För att ge Göteborg och dess invånare bästa förutsättningar för god intäkt vid avyttring av byggrätterna inom Bussgaragetomten har en markanvisningstävlan med pris som tävlingskriterier genomförts för kvarter 5. En prisindikation har därigenom också erhållits för områdets övriga kvarter inför kommande markanvisningar av dessa.

Ekonomiska konsekvenser

Anvisad mark inbringar försäljningsintäkt till Staden om 197 448 000 SEK.

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 focus.

Mångfaldsperspektivet

Kringliggande befintlig bostadsbebyggelse består till 73% av bostäder med hyresrätt. Den nya bebyggelsen inom Bussgaragetomten kommer att ha en något högre andel bostadsrätter jämte hyresrätter. Den framtida totala bebyggelsen kommer därmed att utgöras av ca 71% bostäder med hyresrätt. Genom detta skapas en något jämnare blandning av boendeformer i den slutliga bebyggelsen. Området kommer vara tillgängligt och attraktivt att röra sig i och genom för alla i staden. Inom Bussgaragetomtens kvarter kommer även BmSS lägenheter att uppföras.

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 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.

Miljöperspektivet

Projektet genomförs i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska finnas för bolagets byggnation och övriga verksamhet. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inommiljö 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" tillämpas.

Kvarteren utformas med gårdsmiljöer för att skapa bullerfria utemiljöer för såväl unga som gamla.

Omvärldsperspektivet

Tillgång på attraktiva boenden är betydelsefull för kommunen och regionens företag i deras möjlighet att locka kompetens till Göteborg. Bussgaragetomtens bostäder kommer att underlätta för detta behov.

Bilagor

1. Omfattning kvarter 5
2. Pris- och bedömningsmatris
3. TU-karta

Protokollsutdrag

Ärendet

Tilldelning av markanvisning till F O Peterson & Söner Byggnads AB under ett år för bostäder i kvarter 5 inom Detaljplan för Bostäder i Fixfabriksområdet, belägen på fastigheten Göteborg Kungsladugård 14:10.

Beskrivning av ärendet

Ärende

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 bostäder inom Kungsladugård och Sandarna. Inom delområdet gamla Fixfabriken pågår byggnation av bostäder. Delområdet kallat Bussgaragetomten är nu färdigt för markanvisningar av områdets byggrätter. Bussgaragetomten består av 6 kvarter där varje kvarter utgör en byggrätt. Kvarter 5, enligt bilaga 1, utgör den första byggrätten att markanvisa. Kvarter 5 omfattar ca 140 lägenheter med bostadsrätt. Inom områdets övriga kvarter kommer hyresrätter att komplettera utbudet i kommande markanvisningar.

Fastighetsmarknaden befinner sig i en period där marknadsvärdet på framför allt fastigheter för uppförande av bostadsrätter är mycket svårbedömt. Marknaden visar tecken på en fortsatt relativt god betalningsvilja i framträdande attraktiva lägen samtidigt som ett avmattat intresse är tydligt i mindre framträdande lägen. Att förutspå exploateringsaktörernas värdering av varje specifika projekts status är mycket svårt. För att ge Göteborg och dess invånare bästa förutsättningar för god intäkt vid avyttring av byggrätterna inom Bussgaragetomten har en markanvisningstävlan med pris som tävlingskriterier genomförts för kvarter 5. En prisindikation har därigenom också erhållits för områdets övriga kvarter inför kommande markanvisningar av dessa.

Bakgrund

Bussgaragetomten omfattas idag av fastigheterna Kungsladugård 14:10, 724:61 samt Sandarna 24:1 och 725:1. Efter genomförd fastighetsbildning kommer varje kvarter att utgöra en fastighet. Detaljplanen medger uppförande av cirka 800 bostäder inom blivande fastigheter samt kompletterande verksamheter i befintliga bevarade byggnader.

Bussgaragetomten domineras idag av en hallbyggnad, ett verkstadsgarage, trafikytor samt två industribyggnader av tegel. Hallbyggnaden uppfördes som garage till Göteborgs Spårvägars bussar på 70-talet och nyttjas till bussgarage än idag, men inrymmer även en inomhusgokartbana. Den större av de två industribyggnaderna av tegel kallas GS-hallen och uppfördes på 1950-talet huvudsakligen till gymnastik och fritidsverksamheter för anställda på Göteborgs spårvägar. Den mindre av tegelbyggnaderna, kallad Linneförrådet, uppfördes på 1920-talet och utgjorde värmecentral, tvätt och förrådsbyggnad åt Spårvägen. GS-hallen och Linneförrådet bevaras emedan hallbyggnaden och verkstadsgaraget rivs.

Exploateringen av Bussgaragetomten kommer tillsammans med utvecklingen av området kring gamla Fixfabriken att bygga ihop Kungsladugård-Majorna-Sandarna-Klippan. Utbyggnaden kommer att skapa en levande miljö där nya och äldre bevarandevärda byggnader blandas. Det ger en varierad stad och skapar förutsättningar för intressanta mötesplatser, både för boende och besökare. Gammal och ny bebyggelse ger en mer

livfull stadsdel och underlättar för verksamheter att fortsätta finnas kvar i området. Utbyggnaden av allmänplats dimensioneras för rörelser till fots och med cykel och inriktas mot att utveckla en miljö för lek och rörelse, med plats för rekreation och fritid.

Kringliggande befintlig bostadsbebyggelse består till 73% av bostäder med hyresrätt. Den nya bebyggelsen inom Bussgaragetomten kommer att ha en något högre andel bostadsrätter jämte hyresrätter. Den framtida totala bebyggelsen kommer därmed att utgöras av ca 71% bostäder med hyresrätt. Genom detta skapas en något jämnare blandning av boendeformer i den slutliga bebyggelsen.

Detaljplanen reglerar mycket detaljerat utformning av kommande bebyggelse och kringmiljö. Planen är utformad för att skapa skiftande byggnadshöjder mellan och inom kvarteren. Höjderna varierar mellan 3—7 våningar. Tegel föreskrivs som fasadmateriäl på kvartersfasader. Tak utförs med taklutning på 20—30 grader. Omfattning av takkupor, glasade ytor, portikplaceringar, balkonginglasning, våningshöjd i markplan m.m. är noggrant reglerat i detaljplanen.

Förutsättningar för markanvisningen

Den aktuella markanvisningen avser ca 12 990 kvm ljus BTA, utgörandes ca 140 lägenheter i enlighet med gällande detaljplan med inriktning bostadsrätt.

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 har ingått i tävlingshandlingarna.

Markanvisningsmetod

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2019-09-19 – 2019-10-31.

Inkomna ansökningar har utvärderats utifrån en urvalsmodell som är kopplad till kvalificeringskrav och projektspecifika krav samt angivet pris per ljus BTA för bostadsrätt. Utöver pris som jämförelsekriterie skall anbudslämnare uppfylla kvalificeringskrav bestående av ekonomisk stabilitet och organisatoriska förutsättningar för genomförandet. Anbudslämnaren skall 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

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.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska finnas för bolagets byggnation och övriga verksamhet. 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.

Övriga krav

- 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.
- Genomförande av projektet skall ske i enlighet med krav ställda i tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal.

Kvalificeringskrav

För att komma ifråga för anvisningen skall ansökande part uppfylla ett antal angivna kvalificeringskrav. Samtliga krav framgår av förutsättningarna för anvisningen som presenterats på stadens hemsida.

För denna anvisning har följande kvalificeringskrav uppställts, innebärande att aktören ska ha:

- Tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att genomföra projektet med god kvalitet.
- Tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet.

Vidare skall inkommen ansökan uppfylla ställda formkrav.

För bedömning av om organisatoriska kvalificeringskrav uppfylls eller ej skall varje ansökan om anvisning innehålla redovisning av ansökandes projektorganisation för genomförandet inklusive CV för projektledning och arbetsplatsplatsledning. Presenterade CV:n skall redovisa personens tidigare genomförda jämförbara projekt i samma tjänstebefattning. För att uppfylla kvalificeringskravet erfordras att ansökande bolag samt dess redovisade projektorganisation tidigare genomfört minst 2 jämförbara projekt med gott resultat.

För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskrav uppfylles eller ej har kreditupplysning för ansökande bolag inhämtats från Creditsafe i Sverige AB. För att uppfylla kvalificeringskravet skall ansökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

Bedömning och urval

Inkomna ansökningar

01. Turbinen Entreprenad AB
02. Riksbyggen ekonomisk förening
03. F O Peterson & Söner Byggnads AB
04. Peab Bostad AB
05. JM AB
06. Ikano Bostadsutveckling AB
07. Fastighets AB Balder
08. Sverigehuset i Göteborg AB
09. Aspelin Ramm Fastigheter AB
10. HKW Fastighets AB
11. Hökerum Bygg AB
12. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
13. Wallenstam AB
14. Västbygg Projektutveckling AB
15. Bonava Sverige AB

Bedömningsresultat

Formkrav

Ansökan nummer 01, 10 samt 13 har ej bedömts uppfylla ställda formkrav. Övriga 12 kvarvarande ansökningar har bedömts uppfylla ställda formkrav. Nummer 01, 10 och 13 har mot bakgrund av detta ej prövats vidare.

Projektspecifika krav

Ansökan nummer 04 och 06 har inte accepterat tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal utan reservation. Nummer 04 och 06 har mot bakgrund av detta ej prövats vidare. Samtliga övriga 10 kvarvarande ansökningar har accepterat de projektspecifika krav som ställts inklusive acceptans av tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal.

Kvalificeringskrav – Organisation

Följande kvarvarande ansökningar bedöms uppfylla kvalificeringskravet rörande organisatoriska förutsättningar.

02. Riksbyggen ekonomisk förening

03. F O Peterson & Söner Byggnads AB
05. JM AB
07. Fastighets AB Balder
08. Sverigehuset i Göteborg AB
09. Aspelin Ramm Fastigheter AB
11. Hökerum Bygg AB
12. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB
14. Wästbygg Projektutveckling AB
15. Bonava Sverige AB

Jämförelsekriterie

Den ansökande aktör som lämnat högst pris av de aktörer som enligt bedömning uppfyllt ovanstående redovisade kriterier är F O Peterson & Söner AB. Samtliga ansökande aktörers angivna pris framgår av bilaga 2.

Kvalificeringskrav – Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

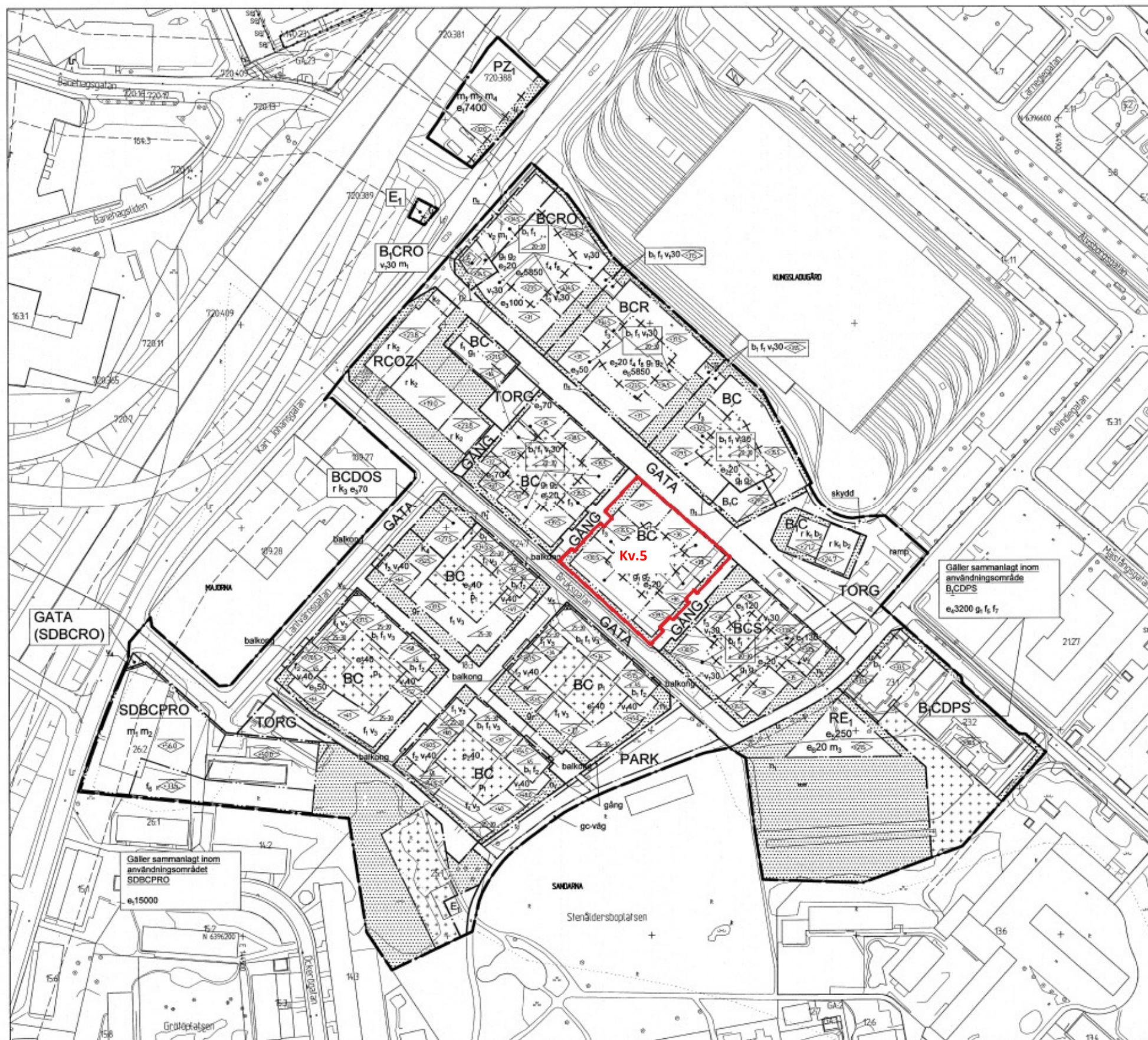
Den ansökande aktör som lämnat högst pris, F O Peterson & Söner AB bedöms väl uppfylla kvalificeringskravet rörande ekonomiska förutsättningar och stabilitet.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Den aktör som har lämnat högst pris och bedöms uppfylla samtliga ställda krav för markanvisningen är F O Peterson & Söner AB.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Annelie Silvander
Avdelningschef



BESLUT (Plankarta, bestämmelser)	PLANHANDLINGAR
BN granskning 2017-06-21 § 355	Plankarta med bestämmelser
BN godk./antag. 2018-04-24 § 358	Planbeskrivning
KF antagande 2018-06-02 § 14	
Laga kraft 2018-11-06 /AM	

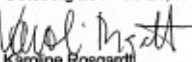
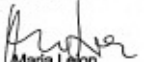
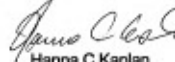
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande

GRUNDKARTAN	Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.
Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas. Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000	

 **Göteborgs Stad**
Stadsbyggnadskontoret

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

Göteborg 2017-06-21, rev. 2018-04-24

 Karlene Rosgard
Planchef
 Maria Lejon
Projektleddare
 Hanna C. Kaplan
Plankonsult, AF

PLANKARTA 1 (2)

2.05-5432

10 0 50 100m
Skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)

Pris- och bedömningsmatris - Kvarter 5, Bussgaragetomten inom Fixfabriksområdet

Anbudslämnare	Pris (SEK/kvm)	Formkrav	Kvalificeringskrav		Projektspecifika krav	
			Organisation	Ekonomi	Accept krav enl. markanvisnings- policy	Accept Markanvisnings- avtal
Turbinen Entreprenad AB	0	--	--	Ej bedömd	--	--
Riksbyggen ekonomisk förening	10 320	X	X	Ej bedömd	X	X
F O Peterson & Söner Byggnads AB	15 200	X	X	X	X	X
Peab Bostad AB	8 600	X	X	Ej bedömd	X	--
JM AB	11 800	X	X	Ej bedömd	X	X
Ikano Bostadsutveckling AB	9 750	X	X	Ej bedömd	X	--
Fastighets AB Balder	14 705	X	X	Ej bedömd	X	X
Sverigehuset i Göteborg AB	12 051	X	X	Ej bedömd	X	X
Aspelin Ramm Fastigheter AB	10 501	X	X	Ej bedömd	X	X
HKW Fastighets AB	13 500	--	--	Ej bedömd	X	X
Hökerum Bygg AB	13 500	X	X	Ej bedömd	X	X
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB	11 705	X	X	Ej bedömd	X	X
Wallenstam AB	10 000	--	X	Ej bedömd	X	X
Wästbygg Projektutveckling AB	12 572	X	X	Ej bedömd	X	X
Bonava Sverige AB	10 500	X	X	Ej bedömd	X	X

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

Bedömning utförd av:



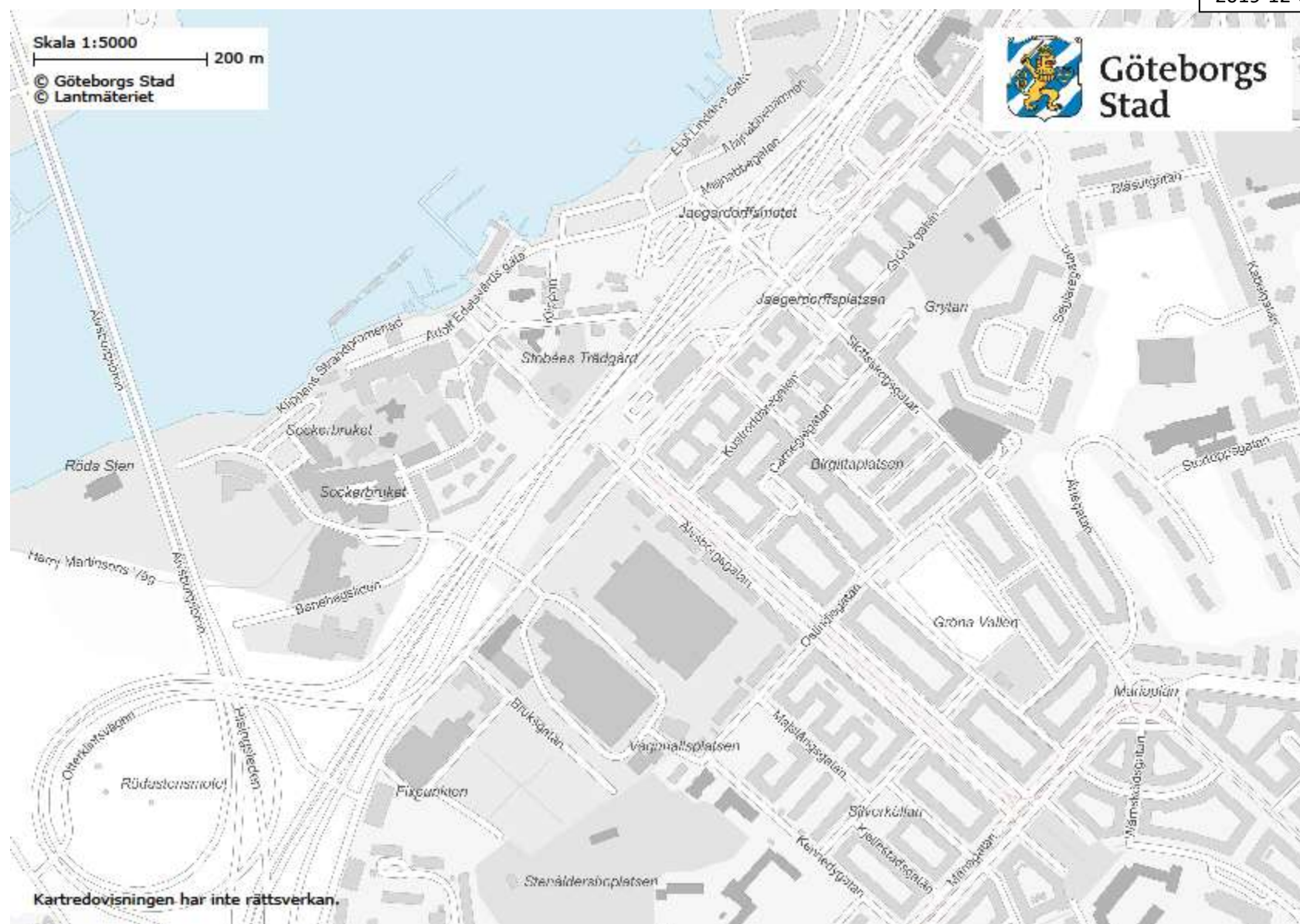
Fredrik Mellberg



Mikael Löndén



Joel Blomgren



Detalj-karta

