



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2015-05-18
diarienummer 0827/14

Strategisk Planering

Anna Olsson
telefon 368 11 88
e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för kv Eken och Cedern, Södra Gårda

Förslag till beslut

- 1 Botrygg Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom kv Eken och Cedern, Södra Gårda i enlighet med detta tjänsteutlåtande
- 2 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1 ovan

Ärende och bakgrund

Göteborgs Stad köpte in kvarteren Cedern och Eken i slutet av 1970-talet för att genomföra planerna på utbyggnad av E6 till motorväg. De delar av kvarteren som idag finns kvar behövde aldrig tas i anspråk för utbyggnaden. Husen som innehåller 109 lägenheter och fem lokaler i varierande skick och standard, är kraftigt utsatta för buller och luftföroreningar.

Enligt beslut i fastighetsnämnden 2014-02-10 är inriktning för kvarteren Cedern och Eken att byggnaderna ska kunna stå kvar över lång tid och varsamt rustas upp. Lägenheterna utgör ett viktigt inslag tack vare låga hyresnivåer och fastighetsnämnden ser därför ett stort värde i husen ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Byggnaderna står dessutom som ett minnesmärke över den tid de byggdes.

Gällande detaljplan anger bl a trafikändamål och tillåter därmed inga bygglovspliktiga åtgärder för bostadsändamål. Inriktningen är att ta fram en ny detaljplan för området för bostadsändamål. Långsiktig bostadsanvändning är dock, till följd av det trafikutsatta läget, i nuläget osäker och ett första steg är därför att ta fram förslag på hur framförallt miljö- (luft, buller)- och riskfaktorer kan hanteras. Förslagen behöver konsekvens-beskrivas för att sedan, förhoppningsvis, leda till att en detaljplan för bostäder kan påbörjas. Beslut om detta tas av byggnadsnämnden.

Mot bakgrund av ovanstående vill staden tillsammans med en långsiktig förvaltare, pröva olika möjligheter att med hjälp av ny teknik och kreativa lösningar skapa förutsättningar för en långsiktig bostadsanvändning. Upplägget innebär en anvisning av mark och befintliga byggnader för att medverka i detta första steg, dvs. förberedande planering med mål att tydliggöra förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Om det i

detta första steg visar sig finnas förutsättningar för att starta en detaljplan övergår markanvisningen till att gälla även under fortsatt planarbete. Startdatum för denna detaljplan är inte bestämt i nuläget utan beror på genomförande och resultat av den förberedande planeringen.

Förutsättningar för markanvisningen

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktören lever upp till de grundkrav som ställts för att komma ifråga för markanvisning. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de projektspecifika kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen. I samband med urvalsarbetet i den aktuella markanvisningen har dialog förts med Gårda boendeförening.

Mångfald i boendet

Kommunens strävan att uppnå mångfald i boendet gäller såväl upplåtelseform som t ex lägenhetsstorlekar och prisnivå. Lägenheterna i kv Eken och Cedern erbjuder idag ett billigt boende och utgör därmed ett viktigt komplement på bostadsmarknaden. Inriktningen för denna markanvisning är att bostäderna även fortsättningsvis ska upplåtas med hyresrätt och att lägenheter och lokaler i de bevarade husen även långsiktigt ska hyras ut till rimliga hyror. Fastigheten bör därför endast ges en varsam upprustning. Lokaler i bottenvåningen ska behållas.

Den aktör som blir aktuell för byggrätten ska i överenskommelse med kommunen säkerställa detta.

Sociala åtaganden

Markanvisad part förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktören kunna visa på stabilitet, ekonomiska förutsättningar och organisatorisk förmåga att genomföra det aktuella projektet utifrån de särskilda inriktningarna för detta. Den aktör som blir aktuell för anvisningen ska kunna bidra med resurser och kompetens i det förberedande utredningsarbetet, i kommande detaljplanearbete samt även säkerställa en långsiktig förvaltning.

Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Övrigt

Fastigheterna kommer att säljas med friskrivningsklausul, innebärande att köparen efter köpet inte kommer kunna göra någon påföljd gällande på grund av fel i fastigheterna.

Bedömningskriterier

I bedömningsarbetet har fastighetskontoret gjort en första genomgång av ansökningarna för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan. Förutsatt att ovan angivna förutsättningar för markanvisningen accepterats har fortsatt bedömning gjorts utifrån följande kriterier som aktörerna har ombetts redovisa i ansökan:

- Ekonomiska förutsättningar, kompetens och organisatorisk förmåga att i samverkan med kommunen, genomföra det förberedande utredningsarbetet samt medverka i detaljplanprocessen.
- Erfarenhet av liknande projekt i komplexa stadsmiljöer och/eller varsam upprustning av äldre bebyggelse är meriterande.
- En plan för långsiktigt förvaltandet av byggnaderna.
- Hur inriktningen med rimliga hyresnivåer över tid ska beaktas.
- Nuvarande hyresgästers roll i fortsatt arbete.

Aktörerna har även ombetts lämna ett prisbud för förvärvet av byggnaderna. I förutsättningarna för markanvisning angavs att priset endast kommer att vara utslagsgivande i bedömningen om mer än en intressent bedöms likvärdiga

Urvalet har gjorts utifrån en samlad bedömning hur det sökande företaget avser förverkliga ett långsiktigt förvaltande av byggnaderna baserad på ovanstående aspekter.

Bedömning och val av intressenter

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning är:

- Serneke Projektstyrning AB
- Böttöstenen Förvaltning AB/Varbergs Stenfastigheter AB
- Botrygg Göteborg AB

Samtliga aktörer har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent

Företagen bakom inkomna ansökningar bedöms utifrån ekonomiska förutsättningar och stabilitet ha goda förutsättningar för ett genomförande av projektet. Vad gäller övriga bedömningskriterier (se ovan) är dock bedömningen att endast Botrygg AB och Böttöstenen Förvaltning AB i ansökan har redovisat tillräckligt klara förutsättningar för sin ansökan för att kunna utvärderas.

Utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Botrygg Göteborg AB

Bedömningen är att Botrygg Göteborg AB har goda förutsättningar att tillsammans med staden ordentligt pröva möjligheterna för långsiktig bostadsanvändning i kvarteren Eken och Cedern och med hjälp av ny teknik och kreativa lösningar låta husen varsamt rustas upp i dialog med de boende.

Övervägande

Botrygg Göteborg AB är uppdelat i två affärsområden, förvaltning och produktion. Företaget förvaltar idag ca 85 fastigheter med ca 2 050 lägenheter och ett antal lokaler av olika storlek. Botrygg har tidigare genomfört projekt i Göteborg efter markanvisning vid t ex Örebrogatan och Trekantsgatan, båda i Lundby.

Av Botrygg AB:s ansökan framgår att man knutit relevant kompetens, bland annat avseende hantering av luft och buller, till organisationen och man redovisar en plan för arbetets genomförande. Man redovisar även idéer kring tekniska lösningar. Botrygg AB bedöms ha kompetens och organisatorisk förmåga att genomföra såväl det inledande utredningsarbetet som medverka i eventuellt fortsatt planarbete.

I listan över referensprojekt framgår att Botrygg AB har erfarenhet av renovering av kulturhistoriskt intressanta byggnader och man anger att man kommer att knyta byggnadsantikvarisk kompetens till organisationen i samband med en varsam renovering av byggnaderna.

För att säkerställa rimliga hyresnivåer över tid har Botrygg AB för avsikt att avtala presumtionshyror med hyresgästföreningen samt i dialog med hyresgästerna. På detta sätt kan bolaget garantera en rimlig hyresnivå i 15 år för samtliga befintliga bostadslägenheter. För framtida hyresgäster föreslår Botrygg AB att sätta ett inkomsttak för att garantera att bostäderna blir disponibla för de inkomstsvaga i samhället.

Av ansökan framgår att Botrygg AB har för avsikt att rusta upp lägenheterna efter dialog med hyresgästerna och är beredda att arbeta vidare med den avsiktsförklaring som arbetats fram sedan tidigare mellan de boende och Böttöstenen AB. Bolaget förklarar sig även villigt att i andra frågor inkludera de boende och ta tillvara på deras önskemål, t ex avseende eventuell självförvaltning och kriterier för val av framtida hyresgäster. Det framgår av bolagets ansökan att kontakt tidigare sökts med Gårda boendeförening.

Utifrån en helhetsbedömning anser fastighetskontoret att Botrygg AB uppfyller markanvisningens krav och önskemål väl. Av de inkomna ansökningar som utvärderats har dessutom Botrygg AB lämnat högst anbudspris för förvärv av byggnaderna.

Fastighetskontoret konstaterar vidare att den här markanvisningen innebär goda förutsättningar för att genomföra det föreslagna första steget med förberedande planering mot att kunna säkerställa långsiktig bostadsanvändning i kvarteret Eken och Cedern.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

joachim.arcari@botrygg.se.

Bilagor

översiktskarta

SBK - Primärkarta



6397750

© Göteborgs Stad (Sweref 99 12 00, RH 2000)

Skala 1:1200
Skapad med InfoVisaren
2014-12-11