



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2014-11-24
diarienummer 0850/10

Strategisk Planering

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

Markanvisning för bostäder vid Skra bro

Förslag till beslut

- 1 Västbostad AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för Skra bro.
- 2 Göteborgs Egnahems AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet för Skra bro.
- 3 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan.
- 4 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal för handel med Tempo Björlanda Skrabbeboden AB alternativt med en av föreslagna aktörer enligt punkt 1 och 2 ovan.

Ärende och bakgrund

Skra Bro ligger i Björlanda ca 10 kilometer från centrala Göteborg och är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Inom området ligger Trulsegårdsskolan och en förskola samt en liten servicebutik, en pizzeria och en fiskbod. Ett program för området antecknades av Byggnadsnämnden 2011. Programmet föreslår att Skra bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken.

Detaljplanearbete pågår nu för den del av programområdet som ligger söder om korsningen Kongahällavägen och Björlandavägen, i direkt anslutning till Trulsegårdsskolan. Marken inom planområdet ägs delvis av en privat fastighetsägare och delvis av kommunen. Ett förslag till detaljplan håller på att tas fram och kommer att skickas ut på samråd 1:a kvartalet 2015. Totalt omfattar detaljplanen ca 300 bostäder. Inriktning för den del av planområdet som denna markanvisning omfattar är mindre flerbostadshus i 2-4 våningar. Ca 150-175 bostäder bedöms rymmas inom det området som nu är aktuellt för anvisning. Vidare ingår en centrumbyggnad som planeras i direkt anslutning till busshållplatsen, i markanvisningen. Inriktningen för denna byggnad är handel. Möjlighet till kompletterande verksamheter/handel i bottenvåningarna ska prövas även i övriga byggnader som ligger närmast torget. Totalt bedöms området rymma ca 1500 kvm verksamhetsyta.

Förutsättningar för markanvisningen

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

Intressenterna har haft möjlighet att lämna in en ansökan om markanvisning för något av följande alternativ:

- enbart bostäder
- bostäder och handel
- enbart handel

Mångfald i boendet (upplåtelseformer mm)

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att innebära ett välbehövligt tillskott av mindre flerbostadshus i denna del av staden. Som helhet är fördelningen av upplåtelseformer i SDF Västra Hisingen 45 % hyresrätter, 39 % äganderätt och 16 % bostadsrätter. Inom primärområdet Björlanda är småhus den klart dominerade bostadstypen (91 %). Det finns endast ett fåtal hyresrätter (7 %) och ännu färre bostadsrätter (2 %). Eftersom hyresrätter är tydligt underrepresenterade i Björlanda anser fastighetskontoret att det är lämpligt att en del av bostäderna får denna upplåtelseform. Med hänsyn till preliminära beräkningar är dock bedömningen att det skulle vara positivt vad gäller projektets totala exploateringsekonomi om en viss andel av marken säljs för byggande av bostadsrätter. En lämplig inriktning för denna markanvisning bedöms därför vara 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt.

Vid inbjudan till markanvisning öppnade fastighetskontoret upp för att en mindre del av bostäderna (ca 15-20 lägenheter) inom området genomförs i form av byggemenskap. Med byggemenskap avses en grupp människor som går samman för att agera byggherre.

Sociala åtaganden

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts de som vill bygga hyresrätter acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. Det samma gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service (BMSS).

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Fastighetskontoret gör en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Prisindikation

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts de sökande företagen acceptera den prisindikation som angivits i förutsättningarna för markanvisningen. Att denna prisindikation accepteras innebär även att sökande företag är medvetna om att

kommunen enligt lag måste sälja mark till marknadsmässigt pris och att det angivna priset är en indikation.

Bedömningskriterier

I urvalet mellan de aktörer som visat att de klarar/accepterar ovanstående grundkrav för markanvisningen har följande kriterier legat till grund för bedömningen:

- Aktörernas bedömda förmåga att genomföra bostadsprojekt enligt programmet för miljöanpassat byggande.
- Hur aktörerna avser genomföra det aktuella projektet. Vikt har lagts exempelvis vid om aktören har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till det specifika projektet.
- Om aktören kan visa att företaget arbetar systematisk med social hållbarhet genom socialt ansvarstagande i samhället med hänsyn till sociala, etiska och miljömässiga aspekter har bedömts meriterande.
- De aktörer som ansökt om markanvisning för verksamhetslokaler har bedömts utifrån förmåga att genomföra projekt med handel samt förmåga att skapa verksamhetslokaler i bottenvåningarna.
- Intresse att skapa trygghetsboende är meriterande (gäller hyresrätter) liksom erfarenhet av liknande projekt.

Mångfald och konkurrens på marknaden

En förutsättning för markanvisningen har varit att förutsatt att flera aktörer motsvarar kommunens krav och önskemål till samma grad, kommer aktörer som är nya på marknaden eller inte erhållit markanvisning nyligen, att premieras.

Bedömning och val av intressenter

De intressenter som lämnat in skriftlig ansökan om markanvisning vid Skra bro är:

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Handel
BoKlok Housing AB		x	
Derome Hus AB	x	x	
Göteborgs Egnahems AB		x	
EXE bygg AB	x	x	
ICA Fastigheter AB	x	x	x
Jålab Projektutveckling AB	x	x	
Fastighets AB Keron	x		
Kärnhem Ab		x	
PEAB Bostad AB		x	
Serneke Projektutveckling AB		x	x
Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB	x		
Tempo Björlanda Skrabbeboden AB			x
Svenska hyreshus Ab	x	x	
Sverigehuset I Göteborg AB	x	x	x
Tuvebygg AB	x	x	x
Västabod AB	x	x	

Alla intressenter som inkommit med ansökan har accepterat de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Fastighetskontoret bedömer att projektet är lämpligt att anvisas till två intressenter, en för byggande av hyresrätter och en för bostadsrätter. Utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen föreslår kontoret att markanvisning lämnas till:

- Västbostad AB
- Göteborgs Egnahems AB

Markanvisningen till Västbostad AB avser hyresrätter varav en del trygghetsboende, medan anvisningen till Göteborgs Egnahems AB avser bostadsrätter.

Anvisningarna lämnas med inriktningen att intressenterna ska bygga ca hälften vardera av bostäderna, men beroende på hur detaljplanen utformas kan den slutgiltiga fördelningen komma att bli något annorlunda. Anvisningarna är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan båda intressenterna förutsätts delta i planarbetet och då verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning i delområden göras. Eftersom inga ansökningar för en byggemenskap har lämnats in föreslår Fastighetskontoret att de byggrätter som eventuellt skulle tilldelats en byggemenskap fördelas mellan de två föreslagna intressenterna. Byggemenskap kan eventuellt bli aktuellt i nästa etapp av utvecklingen vid Skra bro.

Vad gäller markanvisningen för handel är fastighetskontoret positiv till att Tempo Björlanda Skrabbeboden AB erhåller markanvisningen men önskar föra en fördjupad dialog med aktören innan markanvisningsavtal tecknas, se motivering nedan.

Övervägande markanvisning hyresrätt

Västbostad AB är ett konsortium bestående av Tage & Söner och BJC Group. Tage & Söner har verksamhet inom byggservice, byggentreprenad och fastighetsförvaltning. De äger och förvaltar flerbostadshus, handels- och kommersiella lokaler i Halmstad, Falkenberg, Varberg mm. BJC Group AB köper, säljer, bygger och förvaltar fastigheter. Några av bolagets senast avslutade projekt är 23 bostäder i Mölnlycke, 38 lägenheter i Kärralund och ca 200 lägenheter på Eyrafältet i Örebro.

Västbostad AB visar i sin ansökan att de arbetar systematiskt med frågor som rör socialt ansvarstagande. De anger bl a att de följer upp samtliga aspekter inom ISO26000 (internationell vägledande standard för socialt ansvarstagande) inom ramen för sitt arbete. Västbostad anger i sin ansökan att de även är intresserade av att bygga trygghetsboende.

Västbostad AB bedöms ha förmågan att nå målen i programmet för miljöanpassat byggande. Företagets ambition är att alla projekt de genomför ska vara certifierade på silvernivå enligt svenska miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Detta visar på intresse och vana av att arbeta med dessa frågor på ett systematiskt sätt. Kraven som ställs för certifieringen Miljöbyggnad silver skiljer sig i vissa delar från miljöprogrammet för miljöanpassat byggande, men bedömningen är att ambitionsnivån som helhet är likvärdig.

Vad gäller Skra bro har Västbostad AB idéer och tankar kring bl. a variation av lägenhetsstorlekar och delvis gröna tak och fasader. De har erfarenhet av att planera in verksamhetslokaler i bottenvåningar på bostadshus bl. a från kv Eyrafältet i Örebro.

Utifrån en helhetsbedömning anser fastighetskontoret att Västbostad AB uppfyller markanvisningens krav och önskemål väl. Ytterligare ett antal av de inkomna ansökningarna bedöms uppfylla urvalskriterierna i motsvarande grad men eftersom Västbostad AB aldrig tidigare har erhållit markanvisning i Göteborg föreslår fastighetskontoret i enlighet med förutsättningarna i markanvisningen att premiera en ny aktör.

Övervägande markanvisning bostadsrätt

Göteborgs Egnahems AB ingår i Framtiden-koncernen som har ett väl dokumenterat arbete kring frågor som rör socialt ansvarstagande. Det gäller såväl sociala insatser i deras områden som att skapa arbetstillfällen genom social upphandling.

Egnahemsbolaget deltog i framtagandet av programmet för miljöanpassat byggande. Egnahemsbolaget har även tydliga mål vad gäller att bygga långsiktigt hållbara bostäder och boendemiljöer som tar ansvar för kommande generationer. Bolaget genomför för närvarande projekt enligt programmets krav. Fastighetskontorets uppföljning av dessa projekt pågår. För kommande projekt, som exempelvis Skra Bro, är det viktigt att Egnahemsbolaget tar till sig och själva följer upp de slutsatser och eventuella rekommendationer som fastighetskontorets uppföljning kan komma att innebära.

Egnahemsbolaget har intressanta idéer kring bostädernas utformning och funktion, bl. a föreslår de lägenheter för generationsboende, små funktionella lägenheter till lägre kostnad och radhus/etagelägenheter. De vill även i det aktuella projektet undersöka möjligheten att bygga flerbostadshus i trämoduler. Egnahemsbolaget har erfarenhet av liknande projekt i ett flertal tidigare genomförda projekt. Sammanfattningsvis är bedömningen att Egnahemsbolaget väl uppfyller kraven för markanvisningen och att de idéer de presenterar kan bidra till att utveckla projektet i Skra Bro.

Övervägande markanvisning handel/verksamhetslokaler

Ansökan om markanvisning för handelsändamål har lämnats in av Tempo Björlanda Skrabbeboden AB. Bolaget bedriver idag livsmedelshandel på andra sidan Björlanda-vägen, i direkt anslutning till planområdet. Önskemålet är att kunna flytta sin verksamhet till nya lokaler i den nya centrumetableringen, i första hand genom att bygga själva och i andra hand genom att hyra lokaler. Tempo Björlanda Skrabbeboden AB har en tydlig lokal förankring och är en omtyckt aktör i stadsdelen.

Fastighetskontorets bedömning är att det skulle vara positivt för stadsdelen att låta den befintliga handelsaktören få utveckla sin verksamhet i det nya området vid Skra bro. Det skulle dock behövas en fördjupad diskussion med Tempo Björlanda Skrabbeboden AB kring huruvida projektet ska genomföras i egen regi eller om verksamheten ska bedrivas i hyrd lokal hos någon av de övriga föreslagna aktörerna. Även frågor som rör utformningen av detaljplanen har betydelse för val av lämplig lösning. Fastighetskontoret bedömer att båda föreslagna bostadsaktörer klarar att tillhandahålla en ändamålsenlig lokal om inhyrning skulle bli aktuellt. Kontoret önskar därför föra en fortsatt dialog med Tempo Björlanda Skrabbeboden AB och övriga aktörer inom området för att när förutsättningarna klargjorts ytterligare kunna teckna

markanvisningsavtal med Tempo Björlanda Skrabbeboden AB eller med någon av övriga aktörer som föreslagits för markanvisning.

Martin Öbo
Tillförordnad fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

lars.hensback@vastbostad.se

ingegerd.linder@egnahemsbolaget.se

Marie Beckman, Linas Lycka 2, 423 59 Torslanda

Bilagor

Översiktskarta

Detalj-karta



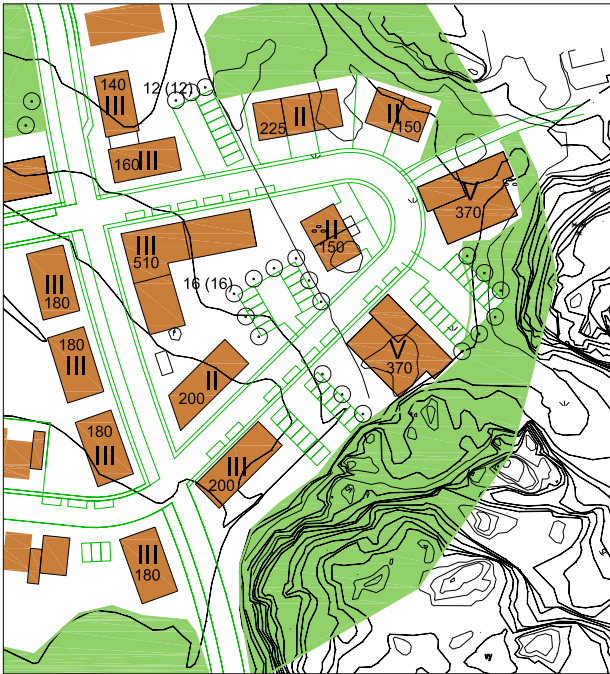
Björlandavägen

Trulsegårdsskolan

Kongahällavägen

- preliminär planområdesgräns
- område som markanvisningen gäller

Preliminär illustrationsplan med ungefärlig avgränsning för markanvisningen



situationsplan med punkthus
skala 1:2000

situationsplan skala 1:2000

