



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

### Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2015-03-16

Diarienummer 0318/14

### Avdelningen för strategisk planering

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

E-post: lars.johansson@fastighet.goteborg.se

## Markanvisning för bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen i Tuve

---

### Förslag till beslut

1. Tuve Bygg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen i Tuve.
2. Kärnhem AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder inom detaljplaneområdet vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen i Tuve.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkterna 1 och 2 ovan.

### Ärende och bakgrund

Tuve tillhör SDN-område Norra Hisingen men ligger endast ca 4 km norr om Hjalmar Brantingsplatsen och övriga centrala Hisingen. Tuves stora expansion skedde under 1960- och 1970-talen då bland annat ett flertal radhusområden och ett par större områden med flerbostadshus byggdes. Kollektivtrafiken är relativt god med snabba och täta bussförbindelser (stombuss) med centrala Göteborg.

Ett program för Tuve godkändes av byggnadsnämnden 2008. Det primära syftet med programarbetet var att identifiera platser som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse med i första hand bostäder. Den detaljplan som nu ska starta är i praktiken den tredje planen för bostäder som tas fram i linje med programmet (en av dem - Bostäder i Västra Tuve – startade något år före programarbetet).

I dokumentet *Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035*, ingår Tuve som ett av de områden i mellanstaden som har potential för förtätning, med Tuve torg som lokal tyngdpunkt som bör stärkas.

Den aktuella detaljplanen kommer både att omfatta mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och av Göteborgs stads bostadsaktiebolag inom och i anslutning till bolagets område Norumshöjd. Även Göteborg Energi AB äger en fastighet (Tuve 9:59 – en obebyggd f.d. panncentralstomt) som kommer att ingå i planområdet. Fastighetskontoret avser att ta upp förhandlingar med Göteborg Energi AB om att staden genom fastighetsnämnden köper denna fastighet så att den kan ingå i exploateringsområdet. Bolaget har ställt sig positivt till att diskutera en överlåtelse av fastigheten.

Totalt bedöms detaljplanen omfatta ca 300 nya bostäder (200-400), varav uppskattningsvis ca 150 bostäder inom de områden som nu markanvisas. Köper Göteborgs stad den nämnda fastigheten av Göteborg Energi kan volymen troligtvis bli något större.

Efter genomförd markanvisning kommer detaljplanearbetet att inledas med parallella arkitektuppdrag som ska omfatta hela planområdet.

Utöver den kommunägda mark som nu markanvisas kommer ett mindre område söder om Glöstorpsvägen (Tuve 55:11) att ingå i planområdet för att kunna markanvisas senare i processen till en mindre byggintressent alternativt till en så kallad byggemenskap.

### **Förutsättningar för markanvisningen**

#### *Markanvisningsmetod*

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut markanvisningen på stadens hemsida och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy. Följande kursiverade rubriker under denna huvudrubrik och under huvudrubriken Bedömningskriterier överensstämmer med de riktlinjer och kriterier i markanvisningspolicyen som är relevanta för ärendet.

#### *Mångfald i boendet – upplåtelseform mm*

Bostadsbebyggelsen i Tuve består till ca 40 % av småhus och till ca 60 % av flerbostadshus. Av lägenheterna i flerbostadshus är ca 35 % hyresrätter och ca 65 % bostadsrätter. Bortsett från ett 50-tal hyresrätter som HSB uppfört i Västra Tuve finns Tuves hyresrätter inom Göteborgs stads bostadsaktiebolags område Norumshöjd, vilket alltså i princip gränsar till de områden som nu markanvisas.

Norumshöjd kommer att kunna kompletteras med ytterligare hyresrätter inom en detaljplan för Tuve Centrum som nyligen vunnit laga kraft, samt med all säkerhet med också ytterligare hyresrätter efter det detaljplanearbete som nu startar.

Trots att bostadsrätter och äganderätter dominerar i det totala bostadsbeståndet i Tuve anser fastighetskontoret att det finns motiv till att nu aktuell markanvisning ska ske för byggande av bostadsrätter. På lokal områdesnivå inom och kring

Norumshöjd bidrar ett tillskott av moderna bostadsrätter till ett mer blandat bostadsbestånd. Om någon av de intressenter som får markanvisning vill skapa ägarlägenheter som en del av sitt projekt bör detta också vara möjligt.

#### *Ekologisk hållbarhet*

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Se vidare under rubriken *Bedömningskriterier* nedan.

#### *Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet*

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

#### *Prisindikation för markförsäljning*

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts intressenterna acceptera den tidiga prisindikation för framtida markköp (4 000 kr per kvm bruttoarea) som redovisats vid annonseringen.

### **Bedömningskriterier**

I bedömningsarbetet gör fastighetskontoret en första genomgång av ansökningarna för att bedöma vilka intressenter som uppfyller/accepterar grundkraven i anvisningen enligt ovan. Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyller dessa krav läggs vid den här markanvisningen särskild vikt vid nedanstående kriterier. Det ska dock betonas att urvalet sker genom en *samlad bedömning* med utgångspunkt från förutsättningarna och samtliga relevanta kriterier.

#### *Ekologisk hållbarhet*

Intressenterna har vid ansökan fått kryssa i att de accepterar att projektet ska genomföras i enlighet med Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, vilket är ett av grundkraven enligt ovan. Härutöver har intressenterna ombetts beskriva hur de avser uppfylla kraven, i fritext och/eller genom hänvisning till referensprojekt. Syftet är att fastighetskontoret ska kunna göra en bedömning av intressenternas förmåga och ambitionsnivå på området miljöanpassat byggande. För intressenter som genomfört projekt som markanvisats efter det att programmet för miljöanpassat byggande började tillämpas, tillkommer information från de utvärderingar fastighetskontoret gör om hur väl miljö- och energifrågorna tas omhand i projekten.

#### *Konkurrens och mångfald på marknaden*

Staden ska vid urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden. Om flera aktörer motsvarar stadens önskemål till samma grad vad gäller övriga kriterier bör detta kriterium ges stor tyngd i bedömningen. Aktörer som är nya på marknaden i Göteborg eller som inte på länge fått någon markanvisning i Göteborg kan då ha en fördel vid urvalet.

### *Övriga kriterier*

Området väster om Västra Tuvevägen består av relativt kuperad naturmark. God terränganpassning av hus och anläggningar är viktigt för att bebyggelsen och miljön kring denna ska bli attraktiv. Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar och framförallt egna referensprojekt som visar på en förmåga att åstadkomma god terränganpassning är meriterande.

Även andra aspekter som gäller tidigare genomförda projekt kan tillmätas betydelse vid bedömningen, t ex hur intressenten levt upp till åtaganden av olika slag.

### **Bedömning och val av intressenter**

De intressenter som lämnat in ansökan om markanvisning är:

- Wästbygg Projektutveckling Sverige AB
- Serneke Projektstyrning AB
- Tuve Bygg AB
- HP Boendeutveckling och Ulricehamns Betong AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Svenska Hyreshus AB
- Request West AB
- D OFFICE arkitekter AB och WH Servicebolagen AB
- Skeppsviken Fastighets AB
- Kärnhem AB

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

Fastighetskontoret har vid utvärderingen kunnat konstatera att aktörernas information kring urvalskriteriet ”god terränganpassning” i flera fall varit svår att värdera eftersom fastighetskontoret av tids- och resursskäl inte kunnat genomföra platsbesök vid referensprojekt där fotografier inte kunnat ge en tillräckligt god bild av förhållandena. Detta gör att fastighetskontoret är något självkritiskt till utformningen av detta bedömningskriterium, och att bedömningen av den lämnade information tillmätts en något mer begränsad betydelse vid utvärderingen än avsett.

Mot bakgrund av det antal bostäder som kan komma att skapas inom ramen för aktuell detaljplan bedömer kontoret det som lämpligt att anvisa till två aktörer.

Utifrån en helhetsbedömning baserat på de bedömningskriterier som angetts i förutsättningarna för markanvisningen, med ovanstående begränsning, föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Tuve Bygg AB
- Kärnhem AB

*Tuve Bygg AB* är huvudsakligen ett entreprenörföretag, men i verksamheten ingår bland annat också projektutveckling.

Av den lista över referensprojekt som Tuve Bygg har med i sin ansökan framgår att företaget har en stor erfarenhet av att som entreprenör (både total- och general-entreprenör) genomföra byggprojekt med hög miljöprofil och enligt olika miljöklassningssystem. I flera projekt har också Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande legat som grund. I sin ansökan skriver Tuve Bygg att de vid en markanvisning avser att samarbeta med Kjellgren Kaminsky Architecture AB och att deras och Kjellgren Kaminskys gemensamma ambition är att ta detta projekt ett steg till mot ett hållbart boende, där fokus kommer att ligga på att skapa ett klimatsmart boende. Husen kommer att byggas med passivhusteknik. Bolaget visar på genomförda projekt i kuperad terräng och anger en hög ambitionsnivå vad gäller bebyggelsens anpassning till naturområdet i väster.

Tuve Bygg har som byggherre genomfört ett projekt om 34 hyreslägenheter vid Danska vägen i Göteborg efter markanvisning av fastighetsnämnden 2006.

Fastighetskontoret bedömer att Tuve Bygg AB har ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att utveckla och genomföra det aktuella bostadsprojektet med höga kvaliteter. Samarbetet med Kjellgren Kaminsky Architecture AB och den höga ambitionsnivå som uttrycks vad gäller arkitektur och ekologisk hållbarhet är positiv och en inriktning mot byggande av passivhus stämmer även väl överens med fastighetsnämndens intention i mål- och inriktningsdokumentet för 2015 om att öka passiv- och plushusbyggandet. Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att markanvisning lämnas till Tuve Bygg AB inom den aktuella detaljplanen.

*Kärnhem AB* är ett Växjöbaserat projektutvecklingsföretag grundat 2003 som huvudsakligen är inriktat mot nyproduktion av bostäder, både småhus och flerbostadshus. Företaget har genomfört och genomför bostadsprojekt på ett 15-tal orter i södra och mellersta Sverige och är nu också etablerat i Stockholm. Bolaget har inte tidigare varit verksamt i Göteborg men har nu sökt anvisningar även här under det senaste året. Företaget ingår sedan förra året i den norska OBOS-koncernen.

Vad gäller Kärnhem AB:s kompetens inom ekologisk hållbarhet refererar företaget dels till att de redan från starten arbetat med att uppföra lågenergihus, dels till några aktuella projekt av olika slag som de driver ensamma eller tillsammans med andra där ambitionerna i hållbarhetsfrågor är mycket höga. Flera olika miljöklassnings- och certifieringssystem tillämpas, bland annat bedriver man projekt i enlighet med BREEAM Communities. Fastighetskontoret bedömer att Kärnhem AB har förmågan att genomföra bostadsprojekt i enlighet med kraven i programmet för miljöanpassat byggande.

Kärnhem AB lämnar i sin ansökan med illustrationer och beskrivning av tre referensprojekt med flerbostadshus som de genomfört, varav ett anges ha skett med terränganpassning. Kontoret har tidigare besökt några av Kärnhem AB:s områden i Växjö och bedömde då dessa som attraktiva och intressanta. Kärnhem AB beskriver en hög ambition vad gäller att skapa prisvärda bostäder för att ge förutsättningar för olika typer av hushåll att efterfråga en bostad. Fastighetskontoret bedömer vidare att Kärnhem AB har ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella bostadsprojektet.

En samlad bedömning av den information fastighetskontoret har om Kärnhem AB tillsammans med det faktum att bolaget blir en ny aktör i Göteborg, gör att kontoret föreslår Kärnhem AB som ett av de två företag som får markanvisning inom den aktuella detaljplanen i Tuve.

Sammantaget är det roligt att konstatera att intresset för att vara med i det aktuella projektet i Tuve varit relativt stort bland både nya och etablerade aktörer. Det är också roligt att konstatera att ambitionsnivån är hög och till och med mycket hög när det gäller den ekologiska dimensionen hos flera av aktörerna. Likaså är det flera som i sin ansökan trycker på sin förmåga och ambition att skapa prisvärda bostäder för olika typer av hushåll, vilket är positivt och även det i linje med de politiska intentionerna i staden. Flera av aktörerna kan med all säkerhet vara aktuella att föreslå för markanvisning i andra, kommande projekt förutsatt att ansökningar om markanvisning för dessa projekt görs.

Magnus Sigfusson  
Fastighetsdirektör

Lena Lundblad  
Avdelningschef

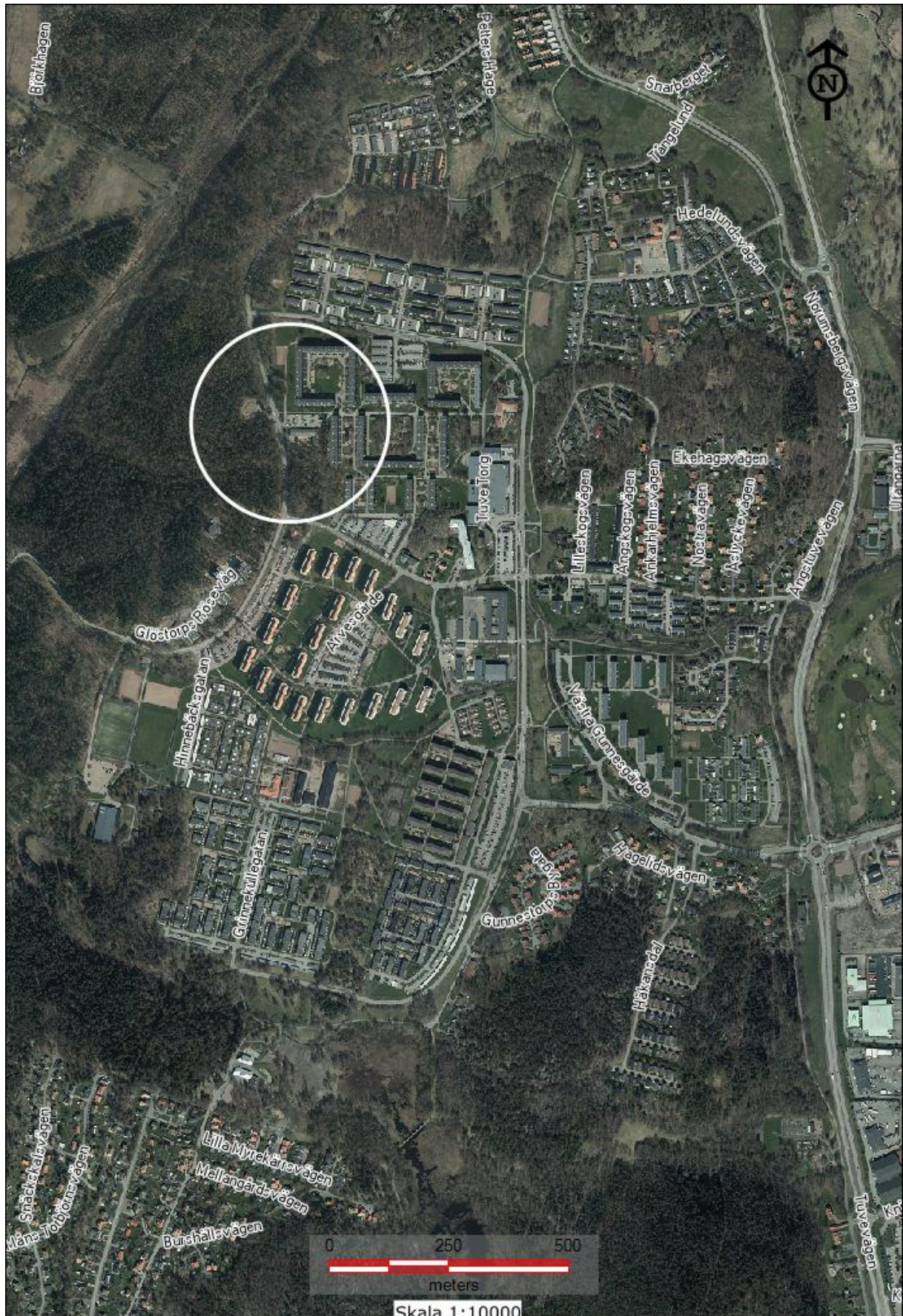
***Protokollsutdrag till:***

Kristian.kolterud@tuvebygg.se  
Henrik.swahn@karnhem.se

**Bilagor:**

Översiktskarta  
Detaljarta

## Översiktskarta



Detaljkartan

