



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 4874/18

Handläggare

Lukas Memborn

Telefon: 031-368 10 79

E-post: lukas.memborn@fastighet.goteborg.se

Markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Ekeblad bostad AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
2. OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
3. Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
4. Jemmett AB hållbara smarta hem får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markreservationsavtal med intressenterna enligt punkt 1-4.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för stadsradhus norr om Tuve torg i huvudsak enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Norr om Tuve torg ligger ett område som fastighetskontoret har annonserat som en markreservation av ca 70 stycken stadsradhus. Markreservationen berör inte det äldre skredområdet. Ambitionen med just den här specifika bebyggelsetypen är att kunna stärka kopplingarna till torget norrifrån samt förtäta med en tät men låg skala i en av Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 utpekade tyngdpunkter. I enlighet med de politiska ambitionerna om att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden har markreservationen uttryckligen efterfrågat mindre, nya eller i Göteborg oetablerade aktörer för att uppnå en större mångfald av aktörer och en mer variationsrik bebyggelse.

För minst 20 stycken av stadsradhusen efterfrågade fastighetskontoret även yteffektiva och prisvärda lösningar lämpliga för barnfamiljer och förstagångsköpare.

Fastighetskontoret har med en samlad bedömning utifrån det oväntat stora gensvaret valt att dela 70 stycken stadsradhus i fyra delar enligt följande:

- Ekeblad bostad AB (20 st)
- Kärnhem bostadsproduktion AB (20 st)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer (16 st)
- Jemmett AB hållbara smarta hem (14 st)

Ekonomiska konsekvenser

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Barnperspektivet

För minst 20 stycken av stadsradhusen efterfrågade fastighetskontoret även yteffektiva och prisvärda lösningar lämpliga för barnfamiljer.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv då denna markreservation sker i så tidigt skede.

Mångfaldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv då denna markreservation sker i så tidigt skede.

Miljöperspektivet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

Gensvaret ifrån branschen har varit stort i både antal och kvalitet vilket tyder på att det finns ett flertal aktörer i Sverige som har kunskapen om att kunna blanda småhus i form av stadsradhus nära flerbostadshus med en hög bebyggelsetäthet och ett gott markutnyttjande som följd.

Genom att placera stadsradhusen nära gatan och på så sätt frigöra tysta grönytor på baksidan för både privat och gemensamt bruk så uppstår även sociala fördelar med tryggare gator och gemensamma lektyor i kvarterens inre som lättare kan överblickas.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Protokollsutdrag

emil.lundin@ekebladbostad.se

eva-lena.nordek@karnhem.se

henrik.andersson@developmentpartner.se

carlos.andersson@jemmet.se

Ärendet

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda, markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området, detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett nytt beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Efter beslut i fastighetsnämnden om markreservationen lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

I anslutning till att planarbetet startar återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till beslut om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Fastighetskontoret föreslår markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunfullmäktiges uppdrag att upplåta tomter för minst 250 stycken småhus från kommunal mark har fastighetskontoret valt att pröva ett område som är utpekad som ett prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt Tuve torg enligt strategi för utbyggnadsplanering 2035. Den tillkommande stadsradhusbebyggelsen hamnar ca 400 meter norr om torget med busshållplats för bland andra stombuss 17

De aktuella områdena för markreservationen ligger mellan Norumsgärde, Tångedal och Tångengården drygt 8 kilometer från Göteborgs centrum och består huvudsakligen av gräsytor. I närområdet finns Hökällan naturreservat, S:t Jörgens golfbana samt Tuve torg med hållplats för stombuss. Området ligger inom del av fastigheterna Tuve 7:5, 7:18 samt 9:174 och består av naturmark med merparten gräsytor samt en gångväg.

De två aktuella områdena ligger, delvis på parkmark i gällande plan, delvis utanför planlagt område. I planarbetet bör behovet av parkytor beaktas.

Ett program togs fram för området 2008 där aktuellt område ingick. Syftet med programarbetet var att ta fram till en långsiktigt hållbar plan för Tuve, som har en minskande befolkning och därför behöver fler boende för att stärka det sviktande serviceunderlaget. Programmet diskuterar möjligheter och platser för ny bebyggelse.

Programmet ligger till grund för kommande detaljplaner. Det västra av de två aktuella områdena för markreservation finns utpekade för ny bebyggelse i programmet, den östra ytan ligger utmed ett, i programmet utpekade viktigt stråk.

Markreservationens omfattning

Aktuell markreservation omfattar cirka 70 stadsradhus i form av bostadsrätter och äganderätter. Volymerna ovan är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Planbeskedsansökan

Markreservationen är genomförd i ett tidigt skede, där flera förutsättningar är okända. Ett steg i ledet att konkretisera förutsättningarna inför markanvisning är ansökan om planbesked.

Planbesked söks för området, som i dagsläget bedöms kunna rymma cirka 70 stadsradhus. Inför ansökan ska området specificeras och underlag tas fram. De aktörer som tilldelats markreservationen bekostar och ansvarar för att skisser och underlag tas fram till planbeskedsansökan i samråd med fastighetskontoret.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit intressenternas ambitioner gällande fyra huvudkriterier som angavs i annonsen:

- **Stadsradhus.** Här har fastighetskontoret tittat på aktörernas förståelse för stadsradhusens möjligheter till att stärka gaturummen och kopplingarna som är så viktiga för Tuve torg och den närliggande bebyggelsen. Samt aktörernas kunskaper i hur de kan utnyttja de tysta inre grönytorna till att stärka de sociala och barnvänliga kvaliteterna.
- **Förstagångsköpare/ unga barnfamiljer.** Då annonsen uttryckligen skulle främja mindre aktörer har bedömningen fokuserat på lösningar som erbjuder flexibla lösningar med uthyrbara delar, oinredda delar eller stegvis betalning snarare än de mest prispressande lösningarna vilka kräver en mycket större volym än 14-20 stycken.
- **Mindre aktör för att främja konkurrens i byggsektorn.** Fastighetskontoret har förutom kvalitetskraven även tittat på hur små aktörerna är eller hur oetablerade de är på Göteborgsmarknaden.
- **Variationsrik bebyggelse.** För att kunna stärka Tuve torg krävs att vägen dit blir så attraktiv som möjligt. Fastighetskontoret har därför valt att efterfråga en mer variationsrik bebyggelse.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Bonova Sverige AB
- Ekeblad Bostad AB
- Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS)
- SHH Bostad AB
- Derome Hus AB
- NCC Building Division Sweden
- Wood & Hill Fastigheter AB
- Veidekke Bostad AB, Veidekke Flex och Scil Projektutveckling AB
- Swebostad Utveckling AB
- Lokallagergruppen (Cravanti AB)
- Ikano Bostadsutveckling AB
- Cernera Fastigheter AB
- Blooc AB
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer
- FB Bostad AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening och Götenehus AB
- Jemmett AB
- BoKlok Housing AB
- SPACE M2 For smart living AB
- GBJ Bostadsutveckling AB
- Studor Villor AB/Studor Projektutveckling AB
- Botrygg Göteborg AB

Totalt har 22 ansökningar inkommit. Samtliga uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår fastighetskontoret att markreservationen lämnas till:

- Ekeblad Bostad AB
- Kärnhem bostadsproduktion AB (dotterbolag till OBOS)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer
- Jemmett AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätt	Totalt
Ekeblad Bostad AB		20		20
Kärnhem Bostadsproduktion AB		20		20
Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer			16	16
Jemmett AB		14		14
Totalt	0	54	16	70

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Andelarna av markreservationen är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en fördelning göras. Om inte aktörerna kommer överens har fastighetskontoret det avgörande beslutet.

Ambitionen för uppdelningen av området är att en blandning ska uppnås av husens karaktär och upplåtelseformer i hela området.

Aktörerna förväntas bekosta och samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markreservationen.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår utifrån en helhetsbedömning att markreservation för det aktuella området lämnas till Ekeblad Bostad AB, Kärnhem bostadsproduktion AB, Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer samt Jemmett AB.

De utvalda aktörernas projekt ligger helt i linje med det arbete som gjorts inom ”historisk stadsplaneanalys” för att hitta fler lägen där man blandar just flerbostadshus ihop med stadsradhus. I Tuve är fokus på mindre aktörer och många av ansökningarna visar på en otrolig kompetens till att bygga varierande och uttrycksfulla fasader trots standardiserad stomme och pressat byggpris.

Vad som urskiljer de utvalda mindre aktörerna är att de sänker tröskeln till ett kvalitetsboende genom smarta standardiseringar i stomme och osynliga delar utan att tumma på kvaliteterna i fasad och ytskikt. Detta nås i flera fall via flexibla lösningar med oinredd vind samt möjlighet att skilja av markplanet till en uthyrbar del. Vissa når lägre byggkostnader via lägre overheadkostnader eller har fokuserat på lägre driftskostnader för slutkund. Men gemensamt för både mindre och större aktörer är att många av dem kan

visa på att en standardiserad stomme ändå kan bibehålla både variation och en hög estetisk kvalitet. Motiven för val av aktörer framgår nedan:

Ekeblad Bostad AB

Ekeblad Bostad AB (bolaget), grundat 2010, är en mindre aktör som inte fått markanvisning/reservation tidigare. Med erfarenhet från fastighets- och finansbranschen vill de skapa projekt som gör det möjligt för förstagångsköpare att etablera sig på bostadsmarknaden. Bolaget har hittills uppfört 650 radhus inom ramen för 24 projekt. Bolaget redovisar en modell för att sänka den ekonomiska tröskeln, där en del av kontantinsatsen delbetalas månadsvis under de första fem åren. Med standardiserad stomme kan byggkostnaderna hållas nere utan att avkall på kvalitet eller variation i arkitektur i övrigt. Referensexemplen visar på stadsradhus med varierande fasadutformning. Bolaget söker markreservation för minst 20 stadsradhus.

Kärnhem bostadsproduktion AB

Kärnhem bostadsproduktion AB (bolaget) som är ett helägt dotterbolag till OBOS, är en, i Göteborg, oetablerad, men känd aktör. De sänker tröskeln för att komma in på bostadsmarknaden med hjälp av en modell för ”hyrborätter”. Hyrborätten bygger på att bostaden hyrs initialt och att del av hyran avsätts till kontantinsats, så att bostaden sedan, efter ett antal år, kan förvärfvas till ursprungspris. Bolaget arbetar även de med standardiserad stomme och referensexemplen visar på mycket bra stadsradhus med variationsrika fasader.

Development partner 09 AB & Malmström Edström arkitekter ingenjörer

Samarbetet mellan Malmström Edström och Development partner visar på en ganska ny och intressant form av aktör där arkitekter tar ett större ansvar tillsammans med en utvecklare. De sänker tröskeln till ett kvalitetsboende för förstagångsköpare och unga barnfamiljer genom en flexibel lösning med oinredd vind samt uthyrbar del i markplanet tills bostadsinnehavarna i ett senare kan utöka sin bostad när behov uppkommer och ekonomin tillåter. Det här är en väl beprövad tradition ifrån de Bohusländska fiskesamhällena som bevisat sig attraktiv även över tid och troligtvis skulle vara väldigt användbar även i framtiden.

Jemmet AB Hållbara smarta hem

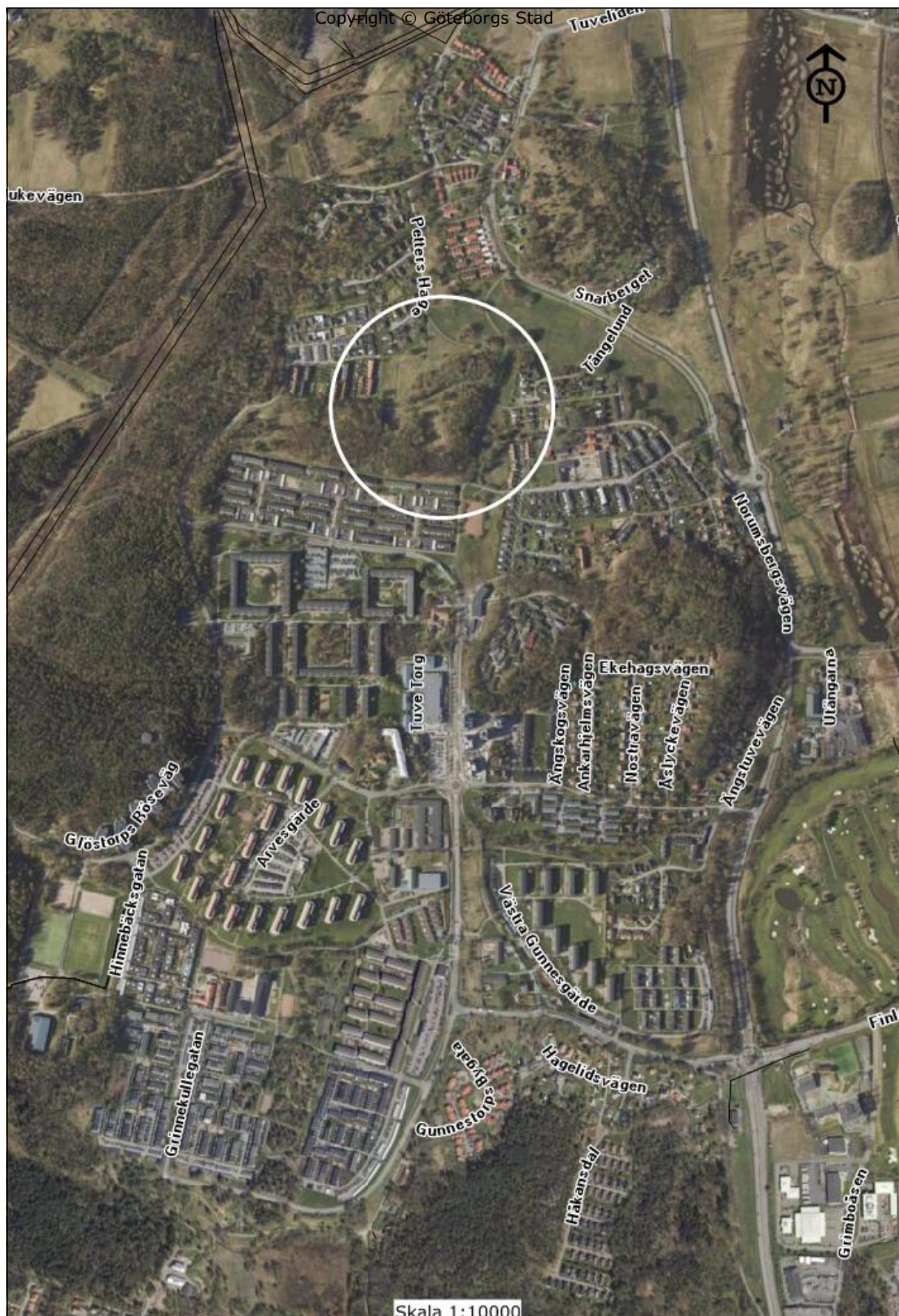
Jemmet är en helt ny Start-up aktör som fokuserar på hållbara och smarta hem. De sänker tröskeln till ett kvalitetsboende även genom möjligheten till ett generationsboende där fler familjemedlemmar kan vara med att dela på kostnaderna samt genom minskade driftskostnader på grund av passivhusteknik med lågt uppvärmningsbehov.

Fastighetskontoret bedömer att bolagen har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



[illegible]

Tuve Torg