



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5678/18

Handläggare

Stefan Ekström

Telefon: 031-368 13 98

E-post: stefan.ekstrom@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Björkhöjdsskolan inom stadsdelen Tynnered

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Botrygg Göteborg AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för bostäder på fastigheterna Tynnered 33:1 och Tynnered 33:2.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med Botrygg Göteborg AB om uthyrning av 15 stycken lägenheter till kommunen under 2019 för kommunala behov.

Sammanfattning

För att möta behov av möjligheter till olika former av boende i stadsdelen Tynnered syftar markanvisningen till att tillskapa 110 små och tillgängliga bostäder vid Björkhöjdsskolan. Berörda fastigheter är Tynnered 33:1 och Tynnered 33:2. Aktuellt område för markanvisningen utgörs idag av en före detta förskola som ska rivas.

Området ligger delvis på adressen Björkhöjdsgatan 20, cirka 1 km från Frölunda Torg och ca 10 km sydväst om Göteborgs centrum. Markanvisningen följer gällande detaljplan för området som vann laga kraft 2017-09-22. Platsen ligger inom området för strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035.

Detaljplanen medger ca 110 små och tillgängliga lägenheter (5400 kvadratmeter BTA) i två till fyra våningar. Med små lägenheter avses här i huvudsak storlekar om 1-2 RoK. Krav som ställts i markanvisningen är flerbostadshus med fördelningen 90 hyresrätter och 20 bostadsrätter. Av de 90 hyresrätterna ska 20 stycken lägenheter upplåtas som bostadsrätter och åtta stycken lägenheter upplåtas för bostäder med särskild service (BmSS). Minst 20 stycken lägenheter ska utgöra bostäder för äldre. Minst 150 kvm av bottenvåningarna ska innehålla verksamhetslokaler (enligt gällande detaljplan).

Eftersom markanvisningen förutsätter ett koncept för bostäder för äldre och ett BmSS är det för dessa målgrupper och alla andra av särskild vikt att bostäderna och utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar.

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning lämnas till Botrygg Göteborg AB. Aktören har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna och kraven för markanvisningen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden får intäkter för markförsäljning och utgifter för utbyggnad av allmän plats.

Barnperspektivet

Detaljplanen anger små och tillgängliga lägenheter om 1-2Rok. Därmed är det inte primärt målgruppen barnfamiljer som adresseras i denna markanvisning även om det mycket väl kan komma att bo barn i en del av bostäderna. Barn från närområdet och utanför kan också utgöra besökare till området och till de boende. Här kan bostadsgården, närliggande gång- och cykelstråk och grönområdet utgöra lekmiljöer. Eftersom området inte har någon genomfartstrafik finns möjligheter för de lite äldre barnen att kunna röra sig i området självständigt.

Jämställdhetsperspektivet

Genom att tillskapa bostäder i området kommer bostadsgården och dess närmiljö att bidra till att skapa trygga och befolkade stadsrum, något som främjar grupper som upplever otrygghet.

Mångfaldsperspektivet

I denna markanvisning har krav ställts på varierade upplåtelseformer såsom hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. Lägenheterna ska erbjuda varierade storlekar om 1-2RoK. Tio hyresrättslägenheter ska ha en hyra om 1100kr/kvm och åtta hyresrättslägenheter ska erbjudas för BmSS. Minst 20 stycken lägenheter ska särskilt erbjudas äldre. För dessa målgrupper och alla andra är det av särskild vikt att bostäderna och utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar.

Miljöperspektivet

Markanvisningen ställer krav på att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Närhet till befintlig service, kommunikationer och infrastruktur är positivt ur ett miljöperspektiv.

Omvärldsperspektivet

Antalet äldre antas öka kraftigt i framtiden och det finns därför behov att bygga tillgängliga bostäder för äldre. Markanvisningen syftar till att bidra till att svara mot det behovet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt detaljkarta

Prokollsutdrag

joachim.arcari@botrygg.se

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att

fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av huruvida aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning är beläget vid Björkhöjdsskolan i Tynnered cirka 1 km från Frölunda Torg och cirka 10 km sydväst om Göteborgs centrum. Området innehåller idag en före detta förskola som ska rivas. Området ska utvecklas bland annat med hjälp av små tillgängliga bostäder i form av bogemenskap, boende för äldre och boende med särskild service (BmSS).

Aktuellt område för markanvisning görs på gällande detaljplan planlagd för bostäder, kontor och detaljhandel i bottenvåning (Detaljplan för bostäder och förskola vid Björkhöjdsskolan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg diarienummer Stadsbyggnadskontoret 0633/12, diarienummer Fastighetskontoret 0308/13).

Enligt Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 ingår området i den så kallade ”mellanstaden”, som innebär att befintlig bebyggelse ska kompletteras med ny. Ett program för Frölunda är under framtagande. Närmsta strategiska knutpunkt är Frölunda Torg, cirka 1 kilometer åt nordost.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar cirka 110 bostäder i flerbostadshus. Gällande detaljplan finns.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Inom primärområdet Skattegården, som är en del av Tynnered, är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: ca 95% hyresrätter och ca 5 % äganderätter (småhus). Bostadsrätter saknas. I Skattegården finns det färre små lägenheter än jämfört med snittet för Göteborg. Inriktningen för denna markanvisning är att öka andelen små lägenheter (med små lägenheter avses 1-2 RoK). Det föreslås ske genom 90 stycken hyreslägenheter och 20 stycken bostadsrättslägenheter. Små hyresrättslägenheter kan erbjuda en möjlighet för bland annat äldre att kunna bo kvar i området i en tillgänglig bostad. Av hyresrätterna ska 20 stycken utgöras av en bogemenskap, en ny boendeform i området. Av andelen bostäder ska minst 20 stycken vara bostäder för äldre.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Aktören som är aktuell för markanvisning har accepterat att projektet ska leva upp till krav i förutsättningarna för markanvisningen.

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större

lägenhet eller två mindre lägenheter. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2200 kr per kvm i 2017 års hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har och som bl.a. kräver spisvakt och förhöjd tillgänglighet i hygienutrymme enligt svensk standard.

För vidare krav på lägenheterna ska bolaget ta kontakt med kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas och när så är möjligt ska parterna träffa en mera preciserad överenskommelse om bostädernas utformning, läge i huset/husen med mera.

För hyresrätt ska intressenten åta sig att i enlighet med samarbetsavtalet rörande kommunala kontrakt lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Aktören har i sin ansökan accepterat att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna 15 stycken bostäder (hyresrätter) för kommunala behov under 2019.

Av hyresrätterna ska 10 stycken ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla. De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Ekologisk hållbarhet

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

Verksamhetslokaler

I denna markanvisning ska minst 150 kvm av bottenvåningar innehålla verksamhetslokaler/lokaler (enligt gällande detaljplan). Verksamhetslokaler bedöms av Fastighetskontoret vara lämpligt i anslutning mot Björkhöjdsgatan som i sin förlängning mot stora Fiskebäcksvägen utgör en framtida viktig koppling/stråk.

Övriga kriterier

Aktören som är aktuell för markanvisning har accepterat att 1% regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 7 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 60 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 3 300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 10 stycken hyresrätter ska ha en hyra om 1 100 kr/kvm.

Verksamhetslokaler i bottenvåning

Köpeskillingen för mark för verksamhetslokaler är 1000 kr/kvm BTA, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället.

Aktören som är aktuella för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Ett krav för denna markanvisning har varit en beskrivning för hur den nya bebyggelsen med sin utomhusmiljö/gårdsmiljö blir tillgänglig och användbar för boende (bland annat för äldre) och besökare samt hur bebyggelsen med bogemenskap och verksamhetslokaler kan bidra till gemenskap och möten mellan boende.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar (referensprojekt) har varit en del bedömningen.

Utifrån sökandens beskrivningar har Fastighetskontoret gjort en bedömning av aktörernas ambitioner gällande kraven enligt markanvisningspolicyn samt uppställda bedömningskriterier. Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt från ovanstående.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Framtiden Förvaltnings AB
- DAWASTA omsorgsbostäder
- Botrygg Göteborg AB

Totalt har tre ansökningar inkommit varav samtliga uppfyllt de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen.

Val av intressent/intressenter

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

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Totalt
Botrygg Göteborg AB	90	20	110

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Botrygg Göteborg AB. Motiv för val av aktör framgår nedan.

Botrygg Göteborg AB har i sin ansökan relevant erfarenhet av byggnation och förvaltning av bostäder för äldre. Bolaget bedöms ha såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar för att utveckla bostäder på platsen. Botrygg bedöms vara den aktör som bäst förstått platsens förutsättningar och det koncept som bäst stärker området som helhet.

Botrygg Göteborg AB uppvisar ett trovärdigt koncept där de olika boendeformerna blandas vilket skapar en mångfald i boendet och utemiljön. Bogemenskap, BmSS och boende för äldre blandas med övriga hyresrätter/bostadsrätter vilket har förutsättningar att skapa en god social blandning och boendemiljö.

Aktören visar på flexibla bostäder som kan anpassas över tid, exempelvis genom att dela eller utöka lägenheter beroende på livssituation. På grund av att lägenheterna är små lyfts

behovet av gemensamma hobbyrum, samlingssalar och gårdsrum som exempel. Aktören visar på ett intresse att skapa en boendemiljö över generationsgränser.

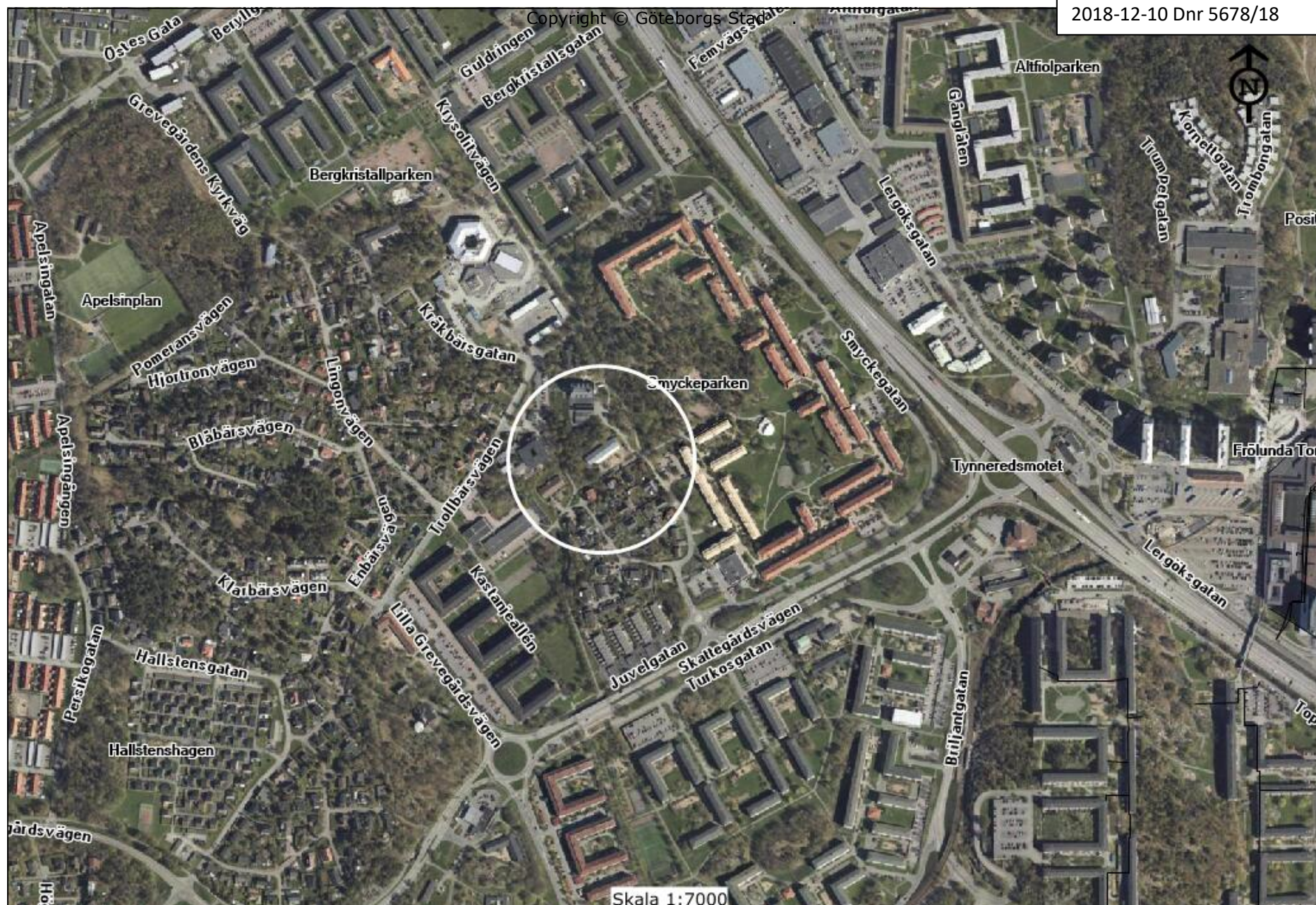
Botrygg Göteborg AB uppvisar ett trovärdigt koncept för hur verksamhet i bottenvåning kan komplettera befintlig bebyggelse. Verksamhetslokalerna och den omgivande miljön i anslutning till dessa blir publika vilket stärker platsen och dess omgivning. Bolaget lyfter fördelar med samnyttjansmöjligheter med angränsande fastigheter.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

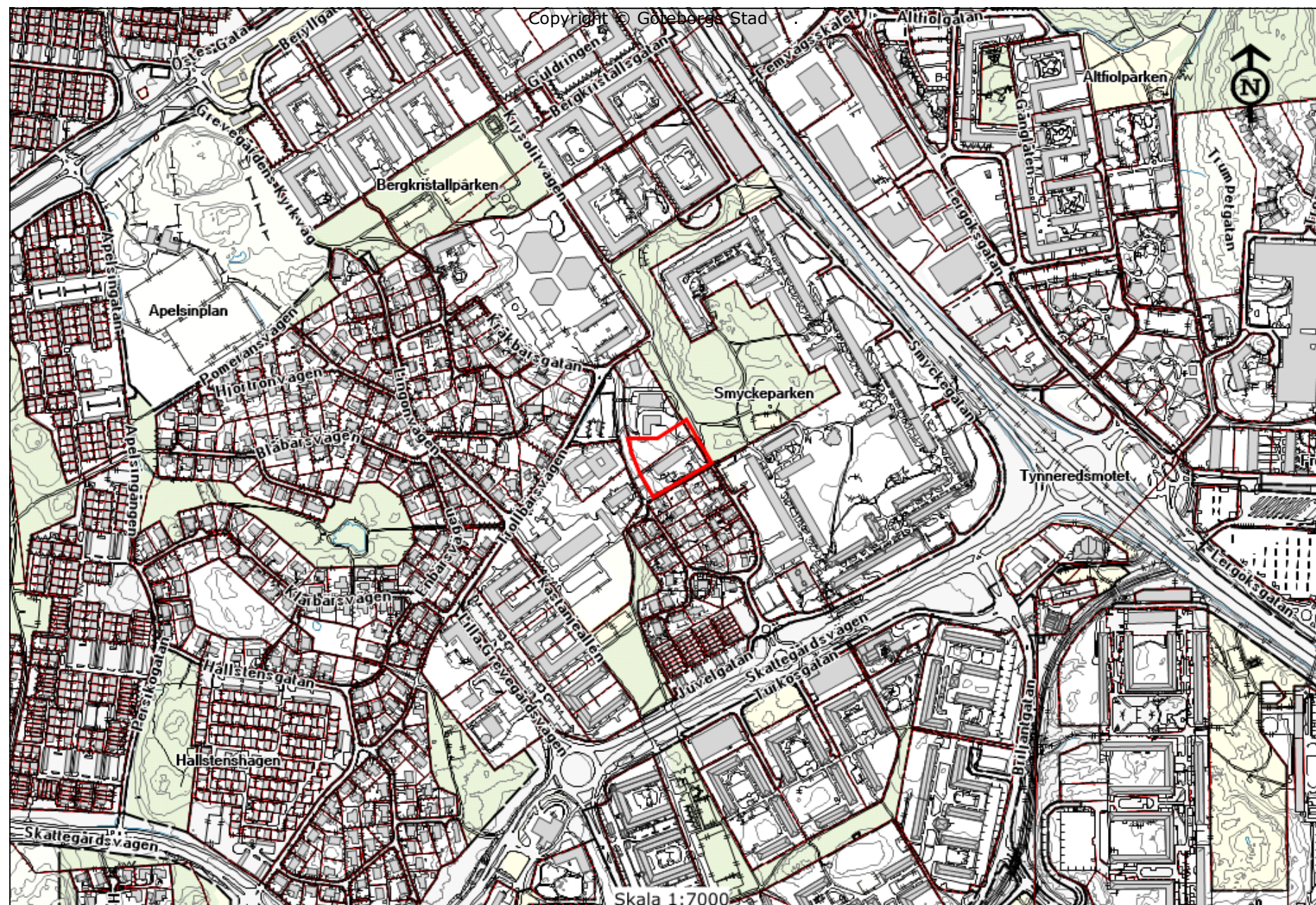
Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2018-12-10 Dnr 5678/18



Detalj-karta



Fastigheterna Tynnered 33:1 och 33:2 och del av Björkhöjds gatans förlängning inom röd linjemarkering