

Styrelsehandling 10
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0269/20
2020-05-18
Handläggare: Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – JM:s ansökan om direktanvisning av lott G3 och G4, Masthuggskajen

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB avstyrker ansökan om direktanvisning från JM AB för lott G3 och G4 på Masthuggskajen.

Sammanfattning

JM AB har ansökt om direktanvisning av lotterna G3 och G4 på Masthuggskajen för byggnation av ägarlägenheter. Lotternas storlek skulle tillsammans kunna inrymma cirka 90–100 ägarlägenheter.

Direktanvisning är ett verktyg som Älvstranden Utveckling har möjlighet att använda sig av i processen för att markanvisa mark. Direktanvisningar ska dock tillämpas restriktivt – grundinställningen är att fler ska få möjlighet att lämna förslag och att resultaten blir bättre om markanvisningarna konkurrensutsätts.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget bedömer att ärendet inte får några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen samverkan är aktuell.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. JM: s ansökan ”Ansökan om markanvisning Masthuggskajen, lott G3 och lott G4.

Ärendet

JM har ansökt om direktanvisning av lotterna G3 och G4 på Masthuggskajen för byggnation av ägarlägenheter.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

JM har tagit initiativ till att ansöka om direktanvisning för att kunna få etablera produkten ”Ägarlägenheter” som ett komplement till de bostadsprodukter som finns på marknaden i dag: småhus, bostadsrätt eller hyresrätt.

JM har därför ansökt om direktanvisning av lotterna G3 och G4 på Masthuggskajen för byggnation av ägarlägenheter. Lotternas storlek skulle tillsammans kunna inrymma cirka 90–100 ägarlägenheter.

Ärendets historik

Ärendet var uppe för beslut i styrelsen 2020-04-20, men bordlades på grund av tidsbrist till extra styrelsesammanträde 2020-05-18..

Sammanhang

Lotterna G3 och G4 på Masthuggskajen är planerade att anvisas med jämförelseförfarande eller tävling någon gång under 2022–2023.

Tidpunkt för anvisning/tävling är beroende av när marknadsförutsättningarna är de bästa för att anvisa. Beslut om vad som är bäst preciseras vid formuleringen av inbjudan till anvisning/tävling. Det är vid tidpunkten för inbjudan som Älvstranden Utveckling också preciserar förutsättningarna som till exempel om det ska vara ägarlägenheter eller bostadsrätter.

I helhetskalkylen för Masthugget är G3 och G4 beräknade att inbringa värde motsvarande värdet för bostadsrätt. Markvärdet för bostadsrätt eller äganderätt är utifrån dagens finansieringsregler (restriktioner kring hur mycket pengar en privatperson får låna) jämförda. Det är därför tänkbart att ägarlägenheter är en intressant möjlighet att öppna upp för i en sådan kommande anvisning/tävling.

Bolagets bedömning

Bedömning ur en ekonomisk dimension

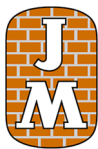
Bolaget bedömer att ärendet inte får några ekonomiska konsekvenser.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

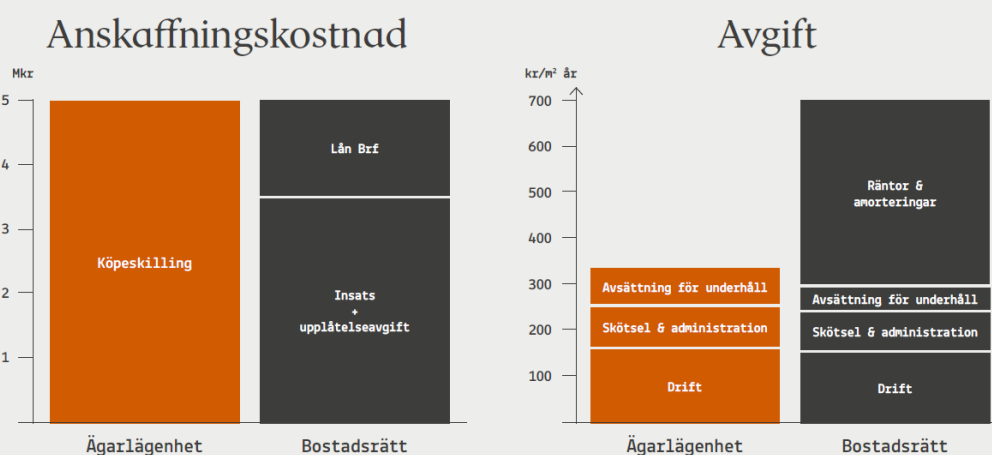


Ansökan om markanvisning Masthuggskajen, lott G3 och G4

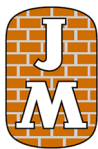
JM kan erbjuda en ny upplåtelseform på Masthuggskajen - ägarlägenheter. En upplåtelseform där JM är marknadsledande i Sverige och utvecklar och bygger nya projekt kontinuerligt.

ÄGARLÄGENHETER SOM UPPLÅTELSEFORM

Ägarlägenheter är en upplåtelseform med full äganderätt; köparen kan pantsätta, belåna och sälja sin bostad precis som en villasäljare kan göra. Som köpare betalar man 100% av värdet på sin bostad, det finns inga gemensamma lån, dock ägs delar av huset gemensamt av de boende, till exempel tak, fasader, trapphus och hissar. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening till vilken en avgift betalas månadsvis. På grund av att det inte finns några lån i samfällighetsföreningen blir månadsavgiften betydligt lägre än motsvarande bostadsrätt, se principiell jämförelse nedan.

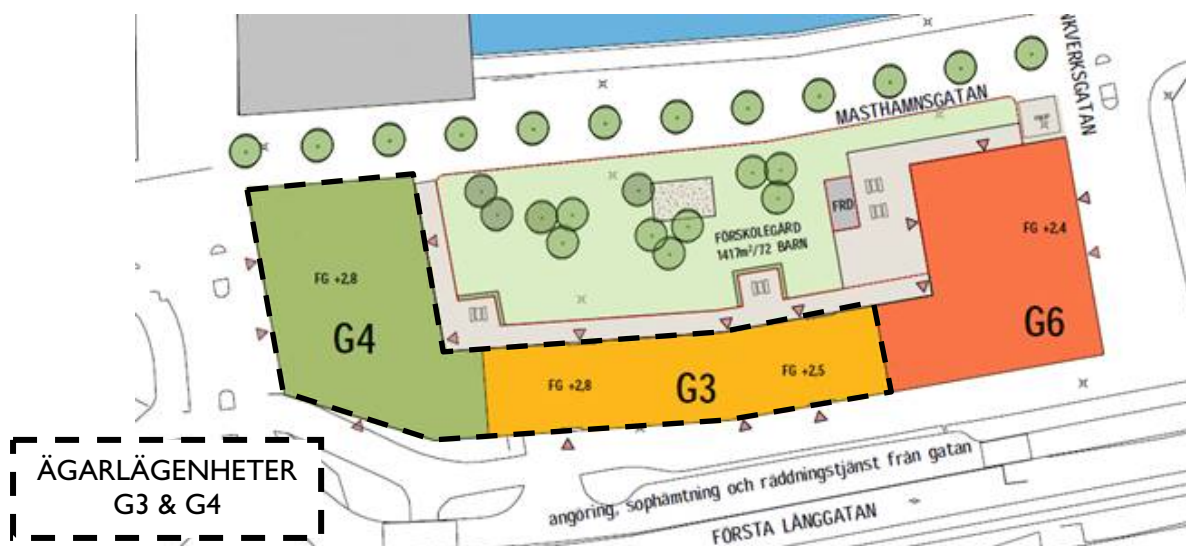


Som köpare av en ägarlägenhet kan man hyra ut och bygga om sin lägenhet utan godkännande från samfällighetsföreningen. Med ägarlägenheter breddas utbudet av upplåtelseformer i staden och gör fler lägenheter tillgängliga på hyresmarknaden, med mer flexibla kontrakt. Möjlighet att förändra sin bostad utefter ändrade familjeförhållanden underlättas. Här finns mer information om upplåtelseformen, hur vi jobbar med ägarlägenheter på JM samt våra aktuella ägarlägenhetsprojekt i Sverige: <https://www.jm.se/nyproduktion/agarlagenhet/>

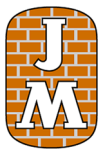


MASTHUGGSKAJEN G3 OCH G4

Detaljplanens bestämmelser, kvarterets läge inom området och storleken på de två lotterna G3 och G4 gemensamt gör att det finns bra förutsättningar för ett ägarlägenhetsprojekt. Vi ser positivt på att det planeras förskola och förskolegård inom kvarteret, då vi föredrar få gemensamma ytor när vi bygger ägarlägenheter (till skillnad från bostadsrätt).



JM kommer planera för en mix av små och stora bostäder för att tilltala en varierad målgrupp – både för de kunder som köper en bostad för att bo i själv och de som köper för att hyra ut. Samtliga bostäder och lokaler kommer 3D-bildas och få en egen fastighetsbeteckning, lokalfastigheterna kommer säljas på samma sätt som bostadsfastigheterna.



ÄGARLÄGENHETER ÖPPNAR FÖR NYA MÖJLIGHETER

Genom att tillföra en ny upplåtelseform på Masthuggskajen öppnar vi upp området för nya målgrupper, det finns en flexibilitet i upplåtelseformen som bidrar till en ökad social blandning. Här finns det möjlighet för privatpersoner göra en privat investering och att köpa en lägenhet för uthyrningsändamål, vilket i sin tur gör fler hyreslägenheter tillgängliga på marknaden. Föräldrar kan köpa lägenhet till barn som ska flytta hemifrån om ett par år, tills barnet är redo kan lägenheten hyras ut, något som är ganska problematiskt i bostadsrättsföreningar. Ägarlägenheter kan också köpas av företag som är i behov av boende till sina anställda, för att locka nya talanger till Göteborg.

Det finns också möjlighet för staden, alternativt JM, att köpa ett antal lägenheter och upplåta för kommunala kontrakt på sociala och medicinska grunder. Då varje lägenhet blir en egen fastighet behöver lägenheterna inte ligga samlade utan kan vara spridda i byggnaden, på så sätt integreras de på ett bra sätt bland övriga bostäder. JM har sedan tidigare erfarenhet av att bygga LSS-boenden integrerade i våra bostadsprojekt.

På samma sätt som bostäderna kommer lokalerna att säljas som egna fastigheter, här har JM möjlighet att sälja ett paket med samtliga lokaler alternativt varje enskild lokal för sig. Det senare möjliggör för mindre verksamheter/företag att äga sin egen fastighet - i nybyggda lokaler och i ett centralt och attraktivt läge i staden.

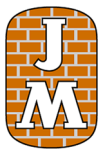
HÅLLBART

Byggnaderna kommer miljömärkas med Svanen. JM är det första nordiska byggbolag som Svanenmärker hela sin bostadsproduktion i Sverige, Norge och Finland. Svanenmärkningen innebär att husen byggs i robusta och sunda byggmaterial, fria från miljö- och hälsofarliga kemikalier. Husen blir energieffektiva, vilket minskar både driftkostnad och miljöpåverkan. På JM arbetar vi fokuserat med att minska, återvinna eller återanvända vårt byggavfall, så att så lite som möjligt ska gå till spillo.

Vi vill att det ska vara lätt att leva hållbart i våra hus, i bostäderna finns bra utrymmen för källsortering och miljörummen har återvinning av flera material, ljuskällor, elektronik och batterier. Miljörum för boende och verksamheter kommer att separeras.

Ägarlägenheter skapas med förutsättningar för ett individuellt boende. Således mäts värme, vatten, varmvatten och hushållsel individuellt per fastighet. Detta ger den boende incitament för att hålla ner sin förbrukning.

Vi ser positivt på samutnyttjande av parkering och bilpooler för att minska antalet bilar och bilplatser inom Masthuggskajen.



ANSÖKAN OM MARKANVISNING

JM vill nu formellt ansöka om markanvisning på Masthuggskajen, lott G3 och G4, för utveckling av ett projekt med ägarlägenheter.

JM har tagit del av Masthuggskajens hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram och kommer följa dessa vid en markanvisning inom området.

Vid en överenskommelse mellan JM och Älvstranden Utveckling (markanvisningsavtal) under 2020 kan en byggstart ske under 2022.

Med vänlig hälsning

JM AB
Region Väst

Camilla Björklund
Affärsutvecklare
camilla.bjorklund@jm.se
0761-25 18 60

Henrik Orrsjö
Regionchef
henrik.orrso@jm.se
0734-32 52 68

