



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden

2017-11-27

Diarienummer 6958/17

Strategiska avdelningen

Lars Johansson

Telefon 031-368 10 55

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

Markreservationer för bostäder på fyra platser i Göteborg – Hovås Lyckhem, Lagerströmsplatsen, Angereds Centrum samt vid Kryddvägen i Gårdsten

Förslag till beslut

1. Wallenstam AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
2. Stena Fastigheter AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Hovås Lyckhem.
3. Fastighets AB Balder får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
4. Tornet Bostadsproduktion AB får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder mm vid Lagerströmsplatsen i kombination med bostäder vid Angereds Centrum.
5. Förvaltnings AB Framtiden får under tre år en avgiftsfri markreservasjon för bostäder vid Kryddvägen i Gårdsten.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna avtal med intressenterna enligt punkterna 1-5 om att dessa ska lämna lägenheter till fastighetskontoret under 2018 för uthyrning för kommunala behov i enlighet med vad som redovisas i tjänsteutlåtandet.

Ärende och bakgrund

Målet om att 4 000 bostäder ska markanvisas under 2017 innebär att fastighetskontoret har haft och har ett stort fokus på att bereda förslag till markanvisningar och markreservationer med utgångspunkt från den tidigare beslutade markanvisningsplanen. Av årets markanvisningar och reservationer, inklusive de som ännu inte är beslutade, har huvuddelen annonserats ut på stadens hemsida för jämförelseförfaranden, men några direktanvisningar har också varit aktuella. I detta tjänsteutlåtande föreslås markreservationer till ett antal aktörer som fått

möjlighet att ansöka om dessa efter en riktad inbjudan om att få delta i ett jämförelseförfarande. Motiven till detta redovisas nedan.

Det stora antalet nyanlända och den skyldighet kommunen har gällande bostadsanskaffning för nyanlända som anvisas till Göteborg till följd av Lagen om bosättning (Bosättningslagen), innebär att åtgärder för att underlätta denna bostadsanskaffning måste ges mycket hög prioritet. Tillämpningen av Bosättningslagen innebär att Göteborg under 2017 ska ta emot 1 098 nyanlända som beviljats uppehållstillstånd. För 2018 handlar det om cirka 700 personer.

En viktig del i arbetet med att klara bostadsanskaffningen för nyanlända är att fastighetskontoret får tillgång till lägenheter i det ordinarie beståndet som kan hyras ut i andra hand till nyanlända.

Fastighetskontoret har under 2017 tecknat särskilda avtal med sju privata fastighetsägare (inklusive en kooperation) om att dessa ska lämna totalt över 100 lägenheter till fastighetskontoret under 2017 (inklusive ett mindre antal tidigt 2018). Lägenheterna lämnas utöver de som lämnas enligt ordinarie samarbetsavtal avseende försörjningen av bostäder för så kallade kommunala kontrakt. Leveransen av lägenheter enligt de särskilda avtalen fungerar väl.

Förvaltnings AB Framtiden lämnar under 2017 genom sina dotterbolag totalt cirka 500 lägenheter för kommunala behov varav många av bostäderna är för nyanlända.

I syfte att dels premiera de aktuella fastighetsägarna, dels stimulera till fortsatt leverans av bostäder under 2018, har fastighetskontoret låtit de sju aktuella organisationerna plus Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) få ensamrätt till att söka ett antal markreservationer.

De sju privata fastighetsägarna är:

- Fastighets AB Balder
- Botrygg Göteborg AB
- HSB Göteborg ekonomisk förening
- Stena Fastigheter AB
- Tornet Bostadsproduktion AB
- Wallenstam AB
- Willhem AB

Fastighetskontoret bjöd in ovanstående organisationer inklusive Framtiden till ett informationsmöte 2017-08-30 där förutsättningarna för markreservationerna beskrevs.

Informationsmaterial och ansökningsformulär skickades därefter ut till organisationerna som fick 3 veckors ansökningstid.

Enligt kommunens markanvisningspolicy är social hållbarhet och sociala åtaganden en av inriktningarna. Vad avser sociala åtaganden kan fastighetsnämnden bland annat kräva att byggherren upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov, antingen i nyproduktionen eller i byggherrens befintliga bestånd.

För nu aktuella markreservationer ställs som krav att intressenten under 2018 ska lämna bostäder ur befintligt bestånd för uthyrning för kommunala behov med ett antal som motsvarar minst 10% av antalet bostäder i reservationen. Detta är ett så kallat ”skallkrav”.

För de intressenter som klarar detta krav är urvalskriteriet i det här fallet framförallt antalet lägenheter intressenterna avser lämna under 2018 (utöver 10%), men där ett andra kriterium, som är förhållandet mellan antalet lägenheter som lämnas och antalet lägenheter i intressentens befintliga bestånd, också beaktats. Se vidare under avsnittet Förutsättningar för markreservationen nedan.

Områden

Hovås Lyckhem

Området ligger i Askim och tillhör primärområdet Billdal. Platsen för markreservationen är idag till stor del ianspråktagen av Brottkärrsmotet med dess trafiköra på östra sidan av väg 158. På platsen byggs nu också en pendelparkering. Omedelbart väster om Brottkärrsmotet pågår utbyggnaden av bebyggelsen inom ”Nya Hovås”.

Kommunen äger cirka hälften av marken inom det område som eventuellt kan bli aktuellt för detaljplanläggning och exploatering. Markreservationen omfattar endast kommunens mark. Trafikverket har vägrätt till i princip all mark som omfattas av markreservationen.

Ett skissförslag har tagits fram som underlag för ansökan om planbesked. Ansökan har gjorts i samverkan mellan de privata markägarna och kommunen på så sätt att ett medgivande lämnats om att kommunens mark får ingå i ansökan om planbesked.

Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-21 om att lämna ett positivt planbesked ”för förslaget i sin helhet, under förutsättning att de trafikala frågorna kan lösas i det fortsatta planarbetet och att en eventuell pendelparkering ges plats inom planområdet, med planstart senast år 2020.”

I översiktsplanen för Göteborg redovisas ett utredningsområde för framtida kommunikation längs väg 158 från kommungränsen i söder till Järnbrottsmotet och vidare längs Dag Hammarskjölds led in mot centrala Göteborg. I en fördjupning av översiktsplanen för Göteborg - för Södra Askim - som antogs av Kommunfullmäktige år 2011, redovisas dels det aktuella stråket som här benämns reservat för kollektivtrafik, dels ett nytt bebyggelseområde öster om väg 158. Bebyggelseområdet överensstämmer i princip med området för markreservationen (plus berörd privatägd mark), men redovisningen är relativt schematisk på denna övergripande nivå.

Trafikverket har inlett en åtgärdsvalsstudie för stråket Varberg-Göteborg där väg 158 ingår. Det är ännu oklart vilka svar detta arbete kommer att ge vad avser behov av att i kommande mera detaljerade planeringsarbete reservera utrymme för framtida infrastrukturanläggning inklusive eventuellt stationsläge vid Brottkärrsmotet. Förhoppningen är dock att studien i denna del ska underlätta

ett kommande planeringsarbete för området. Frågan måste också hanteras i nu påbörjat arbete med ny översiktsplan för Göteborg.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att ett program för området tas fram innan detaljplanläggning. Ett programarbete bör synkroniseras med närmare utredningar om utrymmesbehov och läge för eventuell framtida ny transportinfrastruktur, så att klara förutsättningar för detaljplanearbetet kan ges. Utöver trafikfrågorna är bland annat frågor kring hantering av vissa befintliga större vatten- och avloppsanläggningar samt kapacitetsfrågorna för VA-försörjningen för ny bebyggelse viktiga, plus skyfalls- och dagvattenfrågorna vilka kommer att behöva särskilda lösningar och kan komma att kräva relativt stora utrymmen.

Markreservationen omfattar cirka 250 bostäder i flerbostadshus varav 60% hyresrätter och 40 % bostadsrätter. I viken utsträckning verksamhetslokaler ska ingå får i ett första steg klarläggas i samband med markanvisning.

Markreservationen berör flera kommunägda fastigheter, bland annat Hovås 33:1 och 43:1. Om området detaljplanläggs kommer markbyten att behöva göras med berörda privata fastighetsägare för att åstadkomma lämpliga bebyggelseenheter och kvarter. En samverkan i planeringen förutsätts ske.

Lagerströmsplatsen

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan ca 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Platsen ligger inom SDN-område Örgryte-Härlanda.

Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i slutningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Väst kustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även relativt höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bl. a. parkeringsdäcket står. Ett flertal kommunägda fastigheter berörs.

Huvuddelen av området är i gällande äldre detaljplaner (stadsplaner) redovisade som trafikområde respektive allmän plats – park.

Preliminärt bedöms totalt cirka 850 bostäder kunna uppföras inom området, varav cirka 400 är studentbostäder. Volymen är baserad på de externt framtagna och till fastighetskontoret inskickade utredningsskisser som legat till grund för ansökan om planbesked. Denna markreservation gäller för cirka hälften av det totala antalet bostäder i kommande detaljplan förutsatt att volymen och antalet möjliga bostäder inte blir högre än vad som nu antas. Vid informationsmötet och i det underlag som skickades ut till företagen angavs volymen till cirka 425 bostäder.

I förslaget till markreservation efter genomgångna ansökningar anges antalet bostäder till cirka 400. Den preliminära fördelningen mellan upplåtelseformerna är 100 hyresrätter, 200 studentbostäder och 100 bostadsrätter.

Den andra halvan av nu bedömt antal bostäder har annonserats ut offentligt via stadens hemsida, och även där har antalet bostäder angivits till cirka 425. Denna markreservation tas upp i ett separat tjänsteutlåtande. Även i det ärendet kommer markreservationen att anges till cirka 400 bostäder inför nämndens beslut, och med samma fördelning mellan upplåtelseformerna som i denna reservation.

Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt. I vilken utsträckning respektive aktör också ska inrymma lokaler i byggnaderna får avgöras i det fortsatta arbetet och beror på planutformning och slutgiltig fördelning av byggrätter mellan aktörerna.

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 beslutat att lämna ett positivt planbesked för projektet. Motivet till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation, och inte som en ordinarie markanvisning, trots positivt planbesked är att det behövs fördjupade utredningar, till exempel avseende luftmiljö för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Även frågor kring bland annat huvudmannaskap, organisation och ekonomi för byggande och ägande av ett underjordiskt parkeringsgarage behöver utredas närmare. Det är inte heller möjligt att på ett tillfredsställande sätt göra byggrättsvärderingarna i detta skede.

Kryddvägen i Gårdsten

Området för markreservationen ligger mellan Gårdsten och Lövgärdet som ligger inom SDN-område Angered.

Området utgörs av naturmark och består till större delen av en lågt belägen träd- och slybevuxen torvmosse. Fastighetskontoret har ansökt om planbesked efter beslut i fastighetsnämnden 2017-03-20. Platsen bedöms kunna inrymma cirka 400 bostäder i flerbostadshus och småhus (radhus) samt härutöver utbildningslokaler för förskola och skola. Att bebygga platsen bidrar till att stärka kopplingen mellan Gårdsten och Lövgärdet, vilket är positivt ur bland annat ett trygghetsperspektiv.

Byggnadsnämnden har ännu inte fattat beslut om planbesked.

Torvmossen behöver dikas och grävas ur samt fyllas med andra massor innan området bebyggs.

Genom att området ligger i en lågpunkt finns översvämningrisker vid höga flöden, och dagvattenhanteringen är en viktig fråga. En genomförd naturvärdesinventering visar att det finns ekologiskt känsliga delar inom området samt att här även finns rödlistade fågelarter.

Berörda kommunägda fastigheter är bland annat Gårdsten 49:1 och 56:1.

Markreservationen omfattar cirka 400 bostäder varav preliminärt hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Utbildningslokalerna ingår inte i markreservationen.

Angereds Centrum

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Titteridammsvägen omedelbart norr om och invid Angereds Centrum. Området består av till en del kuperad naturmark varav merparten är trädbevuxen. Platsen delas av i två delar genom Titteridammsvägen och gränsar till befintlig bebyggelse både i form av småhus och flerbostadshus.

Området bedöms preliminärt kunna inrymma ca 200 bostäder i flerbostadshus och markreservationen avser denna volym. Inriktningen är att 50% ska vara hyresrätter och 50% bostadsrätter.

Planbesked är ännu inte sökt. De intressenter som erhåller markreservationen ska ta fram skisser i dialog med fastighetskontoret. Skisserna ska därefter ligga till grund för ansökan om planbesked. Fastighetsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked.

Förutsättningar för markreservationen

Markanvisningsmetod

En variant av jämförelseförfarande har tillämpats i detta ärende, där alltså enbart de inbjudna företagen kunnat anmäla intresse. Fastighetskontoret har utvärderat inkomna ansökningar utifrån de angivna bedömningskriterierna, vilka redovisas under *Krav samt urvalsmodell* nedan.

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 beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Förutsättningarna för de fyra områdena varierar, men för samtliga gäller alltså att förutsättningarna inte är tillräckligt väl utredda för att fastighetskontoret ska föreslå markanvisningar i detta skede. För två områden – Hovås Lyckhem och Lagerströmsplatsen finns beslut om positivt planbesked, men vissa viktiga frågor återstår att utreda. För Angereds Centrum och Kryddvägen saknas ännu planbesked.

Om byggnadsnämnden beslutar om negativt planbesked för Angereds Centrum eller Kryddvägen, eller om det fortsatta utredningsarbetet för Hovås Lyckhem eller Lagerströmsplatsen visar att någon detaljplanläggning för bostäder inte är möjlig, förfaller markreservationserna utan rätt till ersättningsanvisning.

Förutsatt att det ovanstående inte sker för det enskilda projektet återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden i ett senare skede 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.

Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret föreslår en markreservation i tre år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen.

Fastighetsnämnden förbehåller sig rätten att anvisa tillkommande bygggrätt utöver angivna preliminära volymer till annan/andra intressent i ett senare skede.

Prissättning för marken

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. Aktörerna har i sin ansökan uppgett att de accepterar villkoren för prissättningen av marken.

Krav samt urvalsmodell

De sökande företagen har vid ansökan kryssat i att de accepterar att teckna en avsiktsförklaring om att lämna bostäder (hyresrätter) ur befintligt bestånd till kommunala behov under 2018 med ett antal som motsvarar minst 10 % av bostadsvolymen i den markreservation de söker.

Företagen har i ett antal rutor även kryssat i att de accepterar de övriga väsentliga villkor för markreservationen så som redovisas i detta tjänsteutlåtande.

För intressenter som uppfyllt ”skallkraven” har dessa **utvärderingskriterier** gällt och med den viktning som anges.

- **Antalet lägenheter för kommunala behov som avses lämnas under 2018 utifrån markreservationen (minst 10%). - vikt 75 %**
- **Högst andel bostäder som avses lämnas i förhållande till befintligt bestånd - vikt 25%**

Intressenterna har ombetts rangordna områdena utifrån hur de prioriterar dessa om de önskar ansöka om flera. Som ovan nämnts har Lagerströmsplatsen lagts samman med Angereds Centrum innebärande att ansökan enbart har kunnat göras för dessa två tillsammans. Förutsättningen har varit att en intressent enbart kan få markreservation för ett område (eller för den aktuella kombinationen av områden).

Sammanställt har företagen kunna ansöka om markreservation för följande tre alternativ:

Platser	Antal bostäder	Antal aktörer	Upplåtelseformer fördelning
Hovås Lyckhem	250	2	HR 150 BR 100
Lagerströmspl. + Angereds C	600 (400*+200)	2-4	HR 100 + 100 Stud.bost 200 BR 100 + 100
Kryddvägen	400	1-2	HR 200 BR 200

* I informationen till företagen angavs antalet bostäder till 425 vid Lagerströmsplatsen.

Bedömning och val av aktörer

Av de organisationer som getts möjlighet att söka markreservationerna hade sex lämnat in ansökningar vid ansökningstidens utgång; Balder, Botrygg, HSB, Stena, Tornet och Wallenstam.

Utifrån ansökningarna för respektive plats/kombination har fastighetskontoret med stöd av aktuella utvärderingskriterier och företagens prioriteringar av platserna kommit fram till nedanstående val av aktörer. Respektive aktör kan enbart få markreservation till en plats/kombination.

Hovås Lyckhem

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Wallenstam AB	125	30
Stena Fastigheter AB	125	15

Ansökan har här även gjorts av Tornet, Botrygg och HSB.

Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum i kombination

Aktör	Antal bostäder i markreservationen	Antal lägenheter som lämnas 2018
Fastighets AB Balder	400	40
Tornet Bostadsproduktion AB	200	20

Ansökan har här även gjorts av Botrygg och HSB.

Kryddvägen

Endast en av intressenterna, Tornet, har ansökt om markreservation för denna plats. Tornet har angett Kryddvägen som den plats bolaget ger lägst prioritet. Eftersom Tornet föreslås vara en av aktörerna för Lagerströmsplatsen och Angered's Centrum som de själv prioriterar högre är de inte aktuella för Kryddvägen. (Tornet har angett att de skulle kunna lämna 20 lägenheter om de får markreservationen vilket är 5 % av volymen på 400 bostäder.)

Förvaltnings AB Framtiden lämnade inte in ansökan för någon av platserna under ansökningstiden. Fastighetskontoret har efter genomgången av inkomna ansökningar ställt frågan till Framtidens ledning om bolaget är intresserat av att få en markreservation för Kryddvägen, vilket de är. En intresseanmälan har därefter skickats till fastighetskontoret.

Fastighetskontoret föreslår därför att fastighetsnämnden lämnar en markreservation till Förvaltnings AB Framtiden på hela den preliminärt bedömda volymen om 400 bostäder, varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Vid den markanvisning som blir aktuell efter ett eventuellt positivt planbesked bör en del av den andel som nu reserveras för bostadsrätter kunna övergå till att bli äganderätter (för småhus/radhus), beroende på hur planområdet utformas.

Framtiden ska påteckna en avsiktsförklaring som innebär att bolagen i koncernen ska lämna **minst 40 lägenheter** till uthyrning för kommunala behov under 2018 utöver åtaganden i enlighet med andra avtal med fastighetskontoret.

Sammanfattande kommentar - överväganden

Markreservationen avser en totalvolym om preliminärt cirka 1 250 bostäder. Projektidéerna är i mycket tidiga skeden och är i varierande grad osäkra både vad avser utfall och tidsaspekter.

Ett av motiven till att lämna markreservationer i tidiga skeden är att byggintressenter ska kunna bidra med kunskaper, kompetenser och övriga resurser vid till exempel skiss- och utredningsarbeten. Sett ur företagets perspektiv har

framförallt de något större aktörerna ofta en lång planeringshorisont i sina projektportföljer, och de kan se fördelar i att tidigt identifiera projekt som ligger först en bit fram i tiden. Denna kategori av företag är heller inte sällan beredda att lägga resurser på ärenden som inte garanterat håller hela vägen, men som har potential att utvecklas till bra projekt.

Det finns nackdelar med att lämna tidiga markreservationer på alltför många platser då kommunen i någon mening binder upp sig över ganska lång tid för var detaljplaneläggning ska ske (där positiva planbesked också lämnas). Och möjligheterna för små byggintressenter att konkurrera om markanvisningarna blir mindre, även om detta till viss del kan kompenseras genom inriktningen för andra projekt och genom att mark undantas för att anvisas senare.

Fastighetskontoret bedömer dock de nu aktuella markreservationer samt de övriga reservationer som ska beslutas i år, sammantaget har så klara fördelar gentemot dess nackdelar att reservationerna bör lämnas. Det är definitivt inte enbart tillskottet av lägenheter för kommunala behov under 2018 som ligger på den positiva sidan, men lägenhetstillskottet är en aspekt som i rådande läge måste beaktas vid överväganden i frågorna. Ett tillskott av minst 145 lägenheter integrerade i befintliga områden för uthyrning för kommunala behov under 2018 är mycket värdefullt.

Botrygg och HSB ansökte om två av markreservationer men blev utifrån uppställda krav och utvärderingskriterier inte aktuella för någon reservation. Båda organisationerna tar dock ett ansvar för försörjningen av bostäder för kommunala behov vilket var skälet till att de fick en riktad inbjudan att ansöka om de aktuella reservationerna. Hur företag lever upp till sociala åtaganden har betydelse också vid kommande markanvisningar och reservationer.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta – Hovås Lyckhem
2. Översiktskarta och detaljkarta–Lagerströmspl.
3. Översiktskarta och detaljkarta - Kryddvägen
4. Översiktskarta och detaljkarta – Angered C