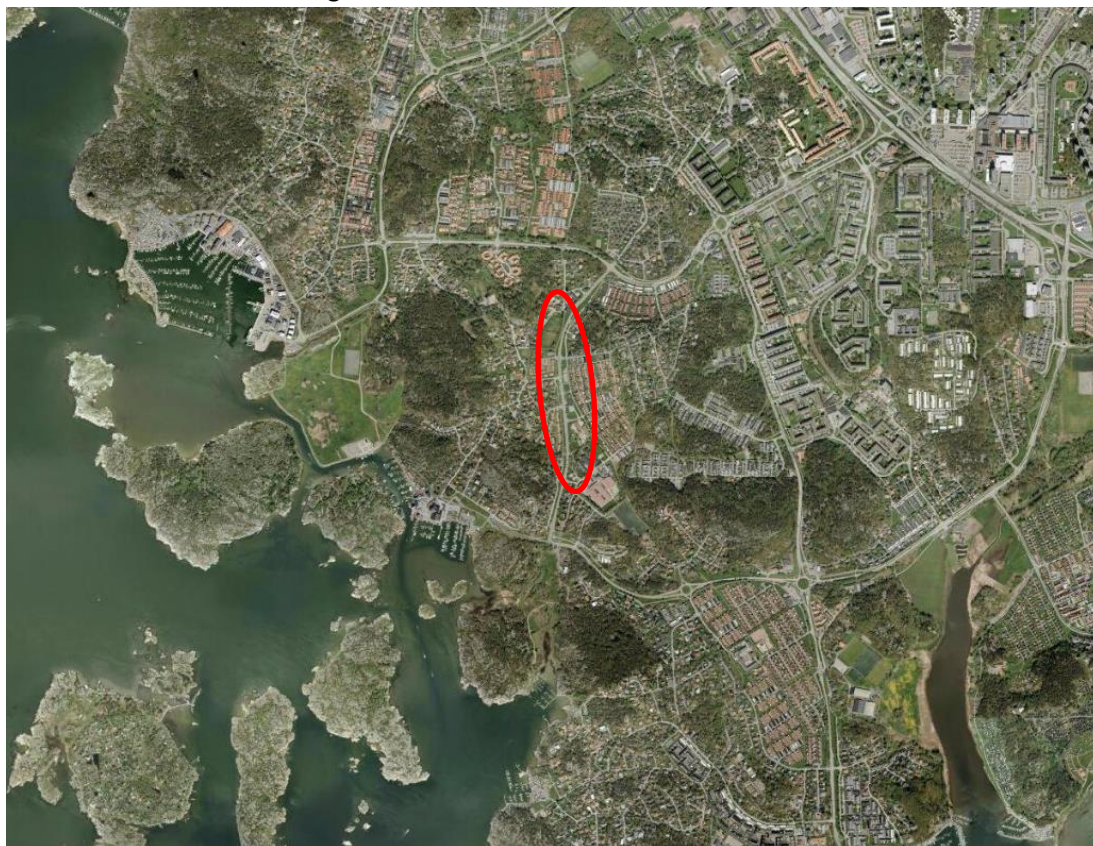


Markanvisning för bostäder vid Önneredsvägen

Bakgrund

Området och utveckling av området



Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Önneredsvägen i sydvästra Göteborg, en km väster om Opaltorget. Ett flertal fastigheter berörs av markanvisningen, framför allt Fiskebäck 756:65 och Önnered 56:1. Markanvisningen innehåller totalt ca 225 bostäder.

Kringliggande område utgörs av småhusbebyggelse med lokalgator och mindre grönområden. Det finns god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden i närområdet. Området för markanvisning utgörs idag framför allt av gräsytor och parkeringsytor i anslutning till Önneredsvägen, men det finns även mindre byggnader som en förskola inom området.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grö- och rekreationsytor. Det ligger i utkanten av ”mellanstaden”, direkt gränsade till ”Kustnära områden/skärgården”. Området ligger utanför de prioriterade utbyggnadsområdena enligt Strategi för Göteborg 2035, utbyggnadsplanering.

Ny detaljplan finns med i startplan för 2017 och beräknas preliminärt starta hösten 2017. Åkershus äldreboende, beläget i direkt anslutning till området för markanvisning, behöver ersättas. Söder om markanvisningsområdet ligger Önneredsskolan, som planeras kompletteras. Varken äldreboende eller skollokaler ingår i den aktuella markanvisningen, men kommer att ingå i den nya detaljplanen. Äldreboendet bedöms hamna i den norra delen av området (nr 1 på kartan nedan), medan skollokalerna föreslås hamna direkt norr om befintliga Önneredsskolan (nr 2). Längs Önneredsvägen föreslås ett grönt aktivitetsstråk tillkomma (nr 3).



Ungefärligt område för ny detaljplan: Område för markanvisning markeras med rosa färg. Områden för kommunal service markeras med blå färg. Område för grönt aktivitetsstråk markeras med grön färg.

Mitt i det aktuella området har en detaljplan nyligen vunnit laga kraft, detaljplan för bostäder och verksamheter vid Önneredsvägen, som möjliggör ca 55 bostäder och 650 kvm lokaler i bottenvåningen. Se blå markering och illustrationsritning nedan. Dessa bostäder ingår inte i markanvisningen.



ILLUSTRATIONSITNING

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer, preliminärt till cirka tre aktörer. Kommunen kommer i enlighet med markanvisningspolicyn att i urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Aktuell markanvisning omfattar preliminärt ca 225 bostäder i flerbostadshus. Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas. Kommunen förbehåller sig rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 225 i ett senare skede till annan aktör.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. Stadsdelen har idag behov av bostäder för äldre som vill bo kvar i området samt mindre lägenheter åt yngre som deras första bostad. Markanvisningen ska därför medverka till att skapa en större blandning av boendeformer. Lägenhetsfördelning- och storlekar bör anpassas därefter.

För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning:

- Ca 30 trygghetsbostäder, valfri upplåtelseform
- Utöver trygghetsbostäderna - 70% hyresrätter och 30% bostadsrätter

Ett krav för markanvisningen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % (totalt 22 stycken) av bostadsvolymen i denna markanvisning, där varje aktör ska lämna 10% av det antal lägenheter de anvisas.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggherren upplåter lokaler för barnomsorg.

För hyresrätter gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 16 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en eller två sammanhållna grupper. 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 plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ändras, ska överenskommelsen

om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Av hyresrätterna ska 15 procent ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyres-sättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befastas 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 och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämns 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.

En plan för bredare dialog med och involvering av boende i kringliggande områden ska läggas upp tillsammans med stadsbyggnadskontoret och stadsdelen vid start av detaljplaneprocess. Denna bredare dialog ska bekostas av exploatörerna.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Verksamhetslokaler

Bebyggelsen ska, där det är lämpligt, ha aktiva bottenvåningar som bidrar till stadslivet i området.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Övriga kriterier

Markanvisningen förutsätter att en gemensam parkeringslösning som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen, tillskapas.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer urvalet att ske utifrån följande kriterier:

- Hållbar livsstil
- Erfarenhet av liknande projekt

Hållbar livsstil

I markanvisningen efterfrågas hög ambitionsnivå vad gäller lösningar för att framtida boende och verksamma i området ska ha möjlighet att ha en hållbar livsstil. I ansökan ska föreslagna lösningar och koncept för hållbar livsstil beskrivas.

I bedömningen kommer ansökningar som visar på en bred och hög ambitionsnivå vad gäller hållbar livsstil, där sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter ingår, att premieras.

Erfarenhet av liknande projekt

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Prissättning på marken

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

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 9000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 58 000 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 överlåtelsepunkten 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 3300 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 15 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive eventuella bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är FNVG2/17 och ska anges vid ansökan.