

Markanvisning för studentbostäder och förskola vid Guldhedsgatan

Bakgrund

Området

Området är beläget intill Guldhedsgatan i stadsdelen Guldheden ca 2,3 km från Göteborgs centrum, 1,8 km sydväst om Korsvägen och 900 m öster om Linnéplatsen. Berörd fastighet är Guldheden 754:4.

Idag är området en obebyggd grönyta med en relativt tät beväxning och nivåskillnader. En bergknalle finns i norra delen. Området sluttar ner mot Guldhedsgatan och mot söder. Höjdskillnaden är totalt cirka 10 meter mellan högsta och lägsta punkt inom området.

Förslaget ligger inom ett icke planlagt område som i ÖP09 är utpekad för bebyggelseområde med grönytor och rekreationsstråk. Förslaget anses vara förenligt med ÖP09.

Området är förhållandevis väl försörjt med service och handel. Tillgången till kollektivtrafik är god. Närmaste hållplatser är Medicinaregatan och Wavrinskys plats, cirka 100 respektive 300 meter från området och trafikeras av flera spårvagns- och busslinjer.



Utveckling av området

Området ligger inom område benämnt "utvidgad innerstad" vilket är ett prioriterat utbyggnadsområde i [Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035](#). Planering för förtätning pågår med flera små och medelstora kompletteringar i ett brett stråk där Guldheden, Sahlgrenska och Medicinareberget ingår. Fler bostäder skulle stärka serviceutbudet. Områden i direkt anslutning till innerstaden är attraktiva för bl.a.

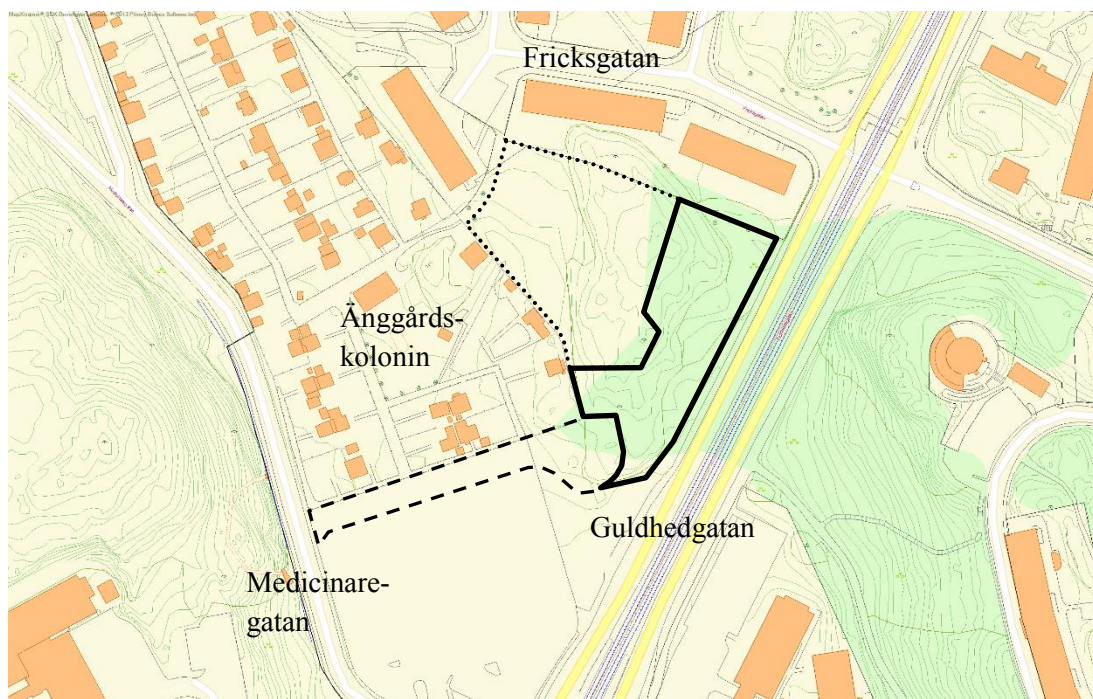
kontorsnäringar och bostäder och verksamheter bör integreras för ömsesidig nytta, t.ex. kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen.

Området ligger inom ”[Program för Medicinareberget och Sahlgrenska](#)”, godkänt av Byggnadsnämnden 20 mars 2014. Syftet med programmet är att ta fram övergripande förutsättningar, värden och strategier för utveckling av verksamheter och bostäder inom programområdet, både på kort och på lång sikt.

Programmets inriktning är att:

- koppla berg och dal
- entré till berget
- bevara koloniområden
- koppla området till Linné
- verka för att biltrafiken inte ska öka
- blandad bebyggelse
- stadsmässighet/Trygghet längs Ehrenstömshg./Guldhedsg.

Aktuellt område är utpekat som utbyggnadsområde i programmet.



Ungefärlig avgränsning av det aktuella området (svart heldragen linje) som avses markanvisas. Detaljplaneförslaget omfattar även område i väster (prickad linje) som avses användas som fritidsområde/förskolegård och område i sydväst (streckad linje) som avses vara gata.

Specifika krav på bebyggelsen

Behovet av fler förskoleplatser i området är stort varför 8 avdelningar är tänkt att inrymmas och integreras med studentbostäder. Närheten till Chalmers tekniska högskola (CTH) och flera institutioner till Göteborgs universitet (GU) gör området lämpligt för studentbostäder som det också finns ett stort behov av.

Den nya bebyggelsen ska utgöra trähus och med detta menas byggnad med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. Det är positivt om trä även används som fasadmateriäl i så stor utsträckning som möjligt.

Detaljplanearbete är påbörjat med inriktningen studentbostäder och förskola. Centrumverksamheter ska vara möjligt i bottenvåning. Koncept till detaljplanekarta för samråd finns under ”Status och handlingar” på hemsidan. Förslag som lämnas in ska hålla

sig till detaljplaneförslagets byggrätt och bestämmelser enligt detta koncept. Detaljplanekartan kan dock komma att justeras under det fortsatta arbetet.

Angöring för trafik är tänkt att ske via ny gata från Medicinaregatan i norra delen av befintlig parkering.

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 i detta fall är kopplad till följande inriktningar:

- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. 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

Tidplanen för det påbörjade detaljplanearbetet är att samråd ska ske under 4 kv 2017, granskning 3 kv 2018 och antagande 1 kv 2019.

Den totala volymen som markanvisas är preliminärt drygt 7000 kvm BTA innehållande ca 90 studentbostäder, 8 avdelningar förskola (minst 1850 kvm BTA) och ca 500 kvm BTA lokaler (centrumverksamhet). Volymerna är endast preliminära och kan komma att förändras i det fortsatta detaljplanearbetet.

Koncept till detaljplane-karta för samråd finns under ”Status och handlingar” på hemsidan. Förslaget bygger på tidiga utredningsskisser.

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. I detta fall ska bostäderna utgöra studentbostäder (hyresrätter). Huvuddelen (drygt 90%) av bostäderna i norra delen av Guldheden utgörs av flerbostadshus, knappt 2400 lgh. Antalet studentbostäder är endast 74 trots närheten till CTH och GU.

Som villkor för denna markanvisning kräver kommunen att byggherren uppför studentbostäder samt lokaler för förskola integrerat i bostadsbebyggelsen.

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/Lokaler

Bottenvåningar ska, där det är lämpligt, innehålla verksamhetslokaler/lokaler för att ge aktivitet och bidra 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 och information av vikt

Ett förslag till bebyggelse i upptill åtta våningar, entréplan i souterräng, har tagits fram som underlag för detaljplanen. Förslaget visar att bebyggelsen bör kunna inrymma ca 90 studentbostäder samt en förskola med 8 avdelningar integrerad i byggnaden.

Förskolan föreslås läggas på plan 1-2 men med t ex kök och personalutrymmen i entréplan. Utgångar till fritidsområde/lektytor på gård finns från plan 1-2. Göteborgs stad har ett [Ramprogram för förskole- och skolbyggnader](#) som ledning för hur lokalerna ska se ut för att uppfylla verksamhetens behov och myndigheternas krav m.m.

För entréplanet (suterrängvåning) mot Guldhedsgatan är det även tänkt lokaler (centrum-verksamheter) men kan också användas som cykelförråd tillhörande bostäderna.

För att lösa bilparkering kommer parkeringsköp inom närområdet att erbjudas för viss del av bebyggelsens behov av parkering. Studentbostäder genererar ett relativt begränsat behov av bilparkeringsplatser, men ett stort behov av platser för cykelparkering.

Uteytor/gård för förskolan ligger som ”Fritidsområde” i förslaget till detaljplan. Denna mark är inte tänkt att markanvisas utan kommunen avser att behålla denna och istället upplåta den med arrende till den som erhåller markanvisningen.

Närheten till Guldhedsgatan med både biltrafik och spårvagn innebär bullernivåer som måste tas hänsyn till i utformningen av bebyggelsen. Preliminär bullerberäkning har gjorts utifrån tidigare skisser och finns under ”Status och handlingar” på hemsidan.

Bedömningskriterier

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

- Integration förskola - studentbostäder
- Trähus
- Skisser
- Hyresnivå för studentbostäderna

Att förskolelokalerna med de verksamhetsbehov som finns fungerar väl tillsammans med attraktiva studentbostäder är viktigt. I ansökan ska förslag på hur detta ska ske beskrivas och/eller redovisas genom skisser. Antalet studentbostäder bör vara ca 90. Att ta vara på byggrätten och åstadkomma fler yteffektiva, smarta studentbostäder är meriterande. Bostäderna ska kunna visa upp en god inre och yttre boendemiljö. Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Den nya bebyggelsen ska utgöra trähus. och med detta menas byggnad med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. Det är positivt om trä även används som fasadmateriäl i så stor utsträckning som möjligt.

Förklarande och beskrivande skisser som visar förslaget är nödvändigt för bedömningen.

Att studentbostäderna får rimliga hyresnivåer är viktigt. Sökanden ska därför ange en genomsnittlig maxhyra (varmhyra) i kr/kvm bostadsarea och år i 2017 års hyresnivå. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren 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 hyresuppräknings som presumtionshyresbestämmelsen ger rätt till ska gälla.

Prissättning på marken

Hyresrätt

Marken kommer antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas.

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om:

Studentbostäder	3 800 kr/kvm BTA
Integrerad förskola	2 500 kr/kvm BTA
Lokaler i gatuplan	1 500 kr/kvm BTA

I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

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 **FNC3/17** och ska anges vid ansökan.