Fastighetskontoret

Göteborgs Stad

Markanvisning för bostäder vid Åkeredsvägen och Grevegårdsvägen inom stadsdelen Önnered

Bakgrund

Område

Markanvisningen avser ett område beläget cirka 2 km sydväst om Frölunda torg. Det blivande planområdet ligger norr om Önneredsvägen och väster om Grevegårdsvägen invid Åkeredsrondellen. Området tillhör SDN-område Västra Göteborg.

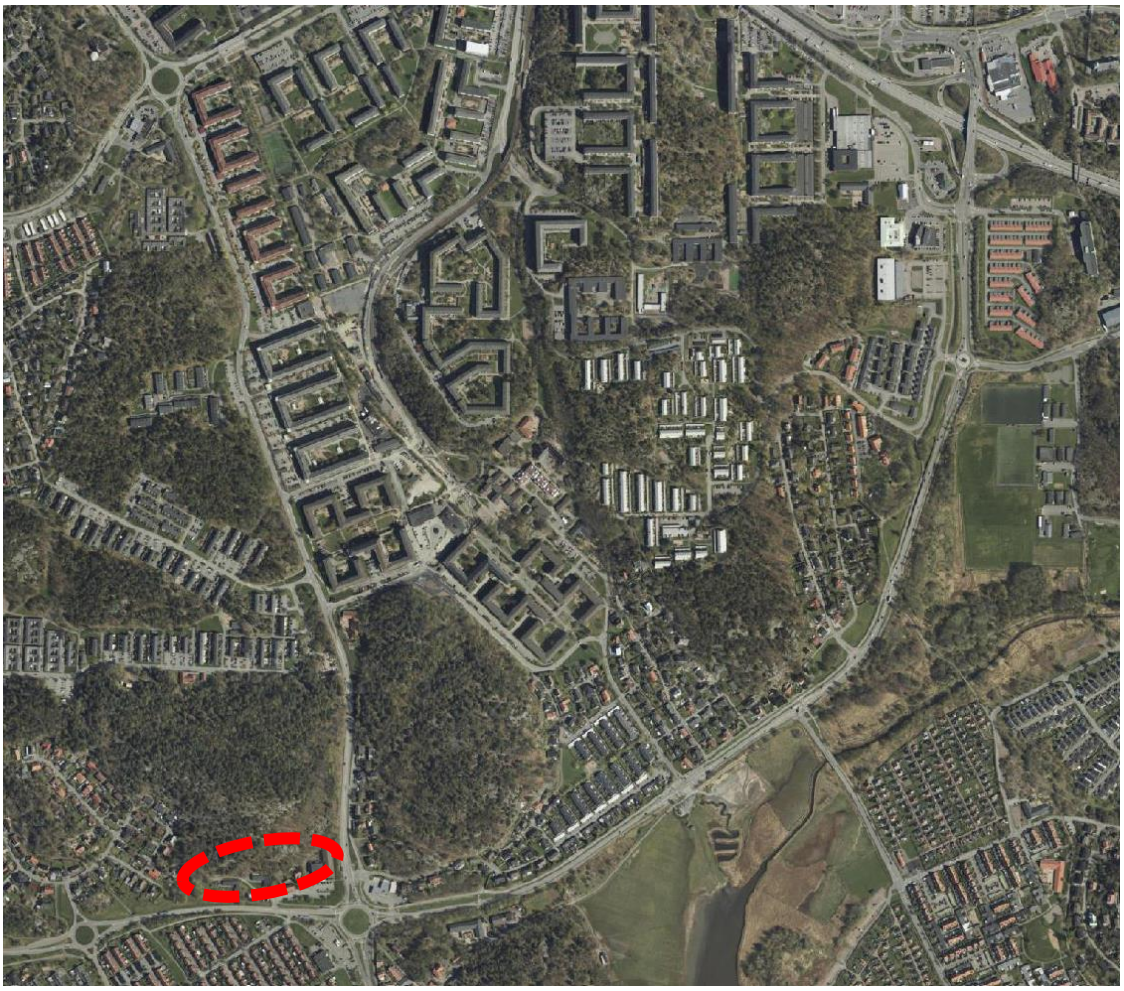
Inom planområdet finns både privatägda och kommunägda fastigheter, inkluderande två tomträttsupplåtna fastigheter. Ägarna och tomträttsinnehavarna (bolagen) till de fastigheter som inte disponeras av kommunen har varit aktiva vid initieringen av projektet och kommer att delta i planering och exploatering av området. Markanvisningen avser den del av den kommunägda marken inom området som inte kommer att ingå i blivande tomter för förskola respektive skola eller behövs för allmän plats.

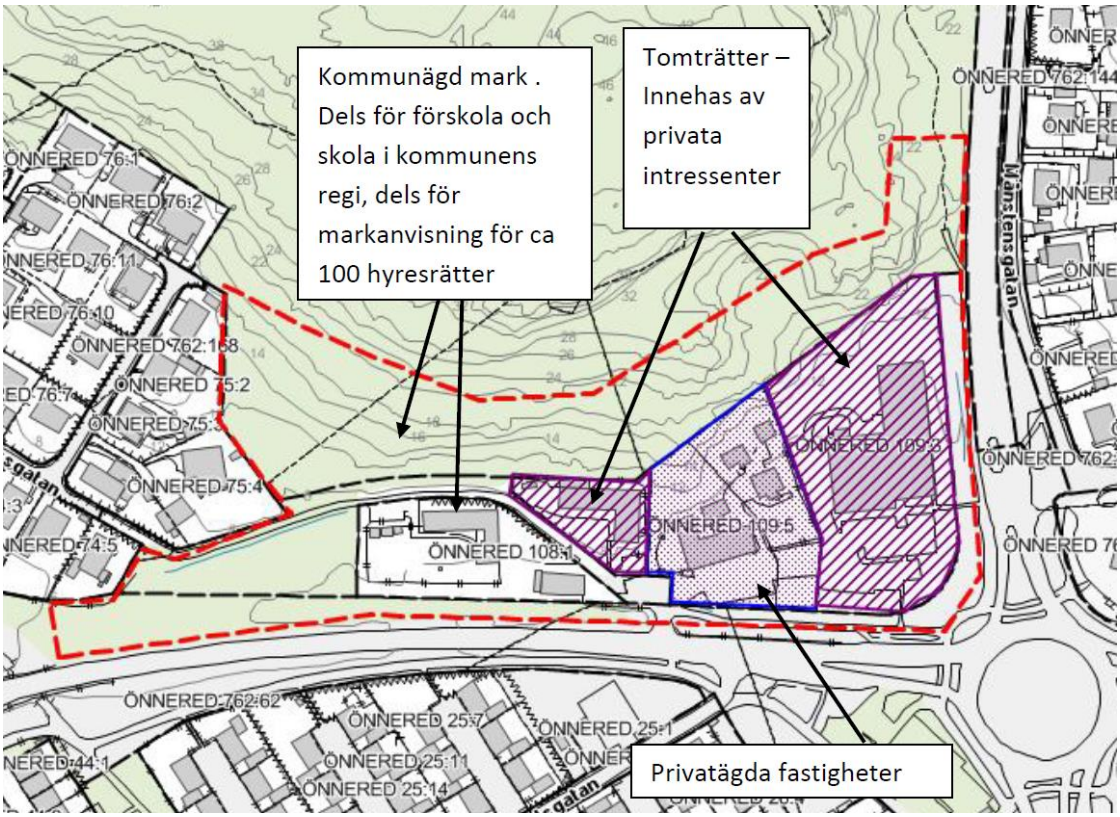
Området är delvis bebyggt, med byggnader av varierande slag som i huvudsak används för verksamheter. Alla byggnader utom möjligen en avses rivas. I norr gränsar planområdet till ett natur- och rekreationsområde där det bland annat finns ett motionsspår.

Bebyggelsen i angränsande och näraliggande områden i söder, väster och nordväst såsom Åkered, Näset och Önnered utgörs nästan enbart av privatägda småhus. Cirka 500 meter nord/nordost om planområdet - i Tynnered - övergår bebyggelsen till att domineras av flerbostadshus från framförallt 1960- och 1970-talen. Vid Opaltorget i Tynnered pågår genomförandet av ett viktigt stadsutvecklingsprojekt med nya bostäder, butiker, vårdcentral, nytt stadsdelskontor mm.

I översiktsplanen för Göteborg redovisas det område som föreslås för ny bebyggelse som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. För området omedelbart norr om föreslagen bebyggelsegräns anger översiktsplanen grön- och rekreationsområde med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

Platsen ligger utanför det område som omfattas av *Strategi för utbyggnadsplanering – Göteborg 2035,* men ligger på gränsen till vad som betecknas som mellanstaden. Området har relativt god kollektivtrafik genom flera busslinjer med bra turtäthet som har hållplatser i områdets närhet. Avståndet till Opaltorget är ca 1 km, varifrån spårvägsförbindelse till centrala Göteborg via bland annat Frölunda torg finns.




Kommunägd mark . Dels för förskola och skola i kommunens regi, dels för markanvisning för ca 100 hyresrätter
Tomträtter – Innehas av privata intressenter
Privatägda fastigheter
ÖNNERED 76:1
ÖNNERED 76:2
ÖNNERED 76:11
ÖNNERED 76:10
ÖNNERED 762:168
ÖNNERED 75:2
ÖNNERED 75:3
ÖNNERED 75:4
ÖNNERED 74:5
ÖNNERED 108:1
ÖNNERED 109:3
ÖNNERED 109:5
ÖNNERED 762:144
ÖNNERED 762:62
ÖNNERED 25:7
ÖNNERED 25:1
ÖNNERED 25:11
ÖNNERED 25:14
ÖNNERED 44:1
Mansjensgatan

Utveckling av området

Byggnadsnämnden lämnade 2016-10-25 positivt planbesked innebärande att ett detaljplanearbete för det aktuella projektet ska starta. Det är ännu inte klart vilket år planarbetet kommer att inledas.

Till grund för planbeskedet ligger ett skissförslag som arbetats fram efter initiativ av de privata intressenterna inom planområdet, och i dialog med Göteborgs stad genom stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och lokalsekretariatet (vad avser förskola/skola). Förslaget ska betraktas som en utgångspunkt för planarbetet, men en annan struktur och disposition av området kan bli aktuell att arbeta fram och pröva. Vid vidarebearbetningen är dialogen med bland annat närboende viktig.

Förslaget, som redovisas nedan, inrymmer totalt ca 340 bostäder, förskola med 6 avdelningar samt en skola (4-9) för 360 barn inklusive en idrottshall. Avsikten är att de tillkommande byggnaderna närmast Åkeredsrondellen ska inrymma lokaler i bottenplan för butiker och annan service.

Under de kommande åren kan det bli aktuellt att planmässigt pröva ny bebyggelse på andra ytor kring Åkeredsrondellen samt även norrut längs Grevegårdsvägen. Bland annat önskar Åkeredshallen (ICA Supermarket) nya och utökade lokalytor, och det finns också tankar om ytterligare bostadsbebyggelse på kommunägd mark i området. Någon ansökan om planbesked för dessa delar är ännu inte gjord. Utgångspunkten är att den detaljplan som ska starta får den ungefärliga avgränsning som här redovisad skiss visar. Det kan dock inte helt uteslutas att planområdet kommer att omfatta ett större område, och att detta också delvis skulle kunna påverka innehåll och ytmässig disposition inom nu aktuellt område.

Semrén+ Månsson

Alternativt förslag - Bostäder, förskola och skola

	Antal lgh	BTA
Gårdar	230 st	18 600 kvm
Punkthus	112 st	11 120 kvm
Totalt	342 st	29 720 kvm

(Utöver detta finns möjlighet till ca 6 500 kvm, ca 69 bostäder, om befintlig kontorshus ersätts av ytterligare en bostadsgård)

Förskola	108 barn	1 500 kvm
Skola 4-9	360 barn	4 400 kvm
Idrottshall		1 680 kvm

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 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

Markanvisningen avser cirka 100 bostäder i flerbostadshus. Volymen är endast preliminär och antalet bostäder kan komma att förändras såväl uppåt som nedåt, bland annat beroende på hur detaljplanen utformas. Markanvisning kommer att föreslås till en aktör.

Vid utvecklingen av området är en nära samverkan mellan markanvisad intressent, befintliga fastighetsägare/tomträttshavare och Göteborgs stad väsentlig för ett lyckat resultat. Planeringen förutsätts ske med fokus på en god helhetslösning för området. Markbyten genom fastighetsreglering mellan kommunen och befintliga fastighetsägare kommer att behöva ske för att skapa lämpliga bebyggelseenheter, och först i ett senare skede i planeringsprocessen kommer området/områdena för markanvisningen att kunna preciseras lägesmässigt.

Mångfald i boendet

Som även beskrivits ovan utgörs bebyggelsen i angränsande områden nästan enbart av enskilt ägda småhus. Troligen kommer övriga fastighetsägare och tomträttshavare inom planområdet att inom sin andel av den nya bostadsbebyggelsen tillskapa en relativt hög andel bostadsrätter.

Kommunen strävar efter att det ska finns stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet.

För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning att samtliga bostäder ska upplåtas med *hyresrätt.*

Av hyresrätterna ska cirka *20* lägenheter avse *trygghetsbostäder.* Formerna för trygghetsboendet ska uppfylla kriterierna för att kunna erhålla kommunal subvention för trygghets-

boende. Trygghetsboende innebär bostäder med god fysisk tillgänglighet för hushåll där minst en person fyllt 70 år. Trygghetsboendet omfattar vanliga lägenheter om 1-3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland övriga lägenheter. Det ska finnas trygghetsskapande service i form av trygghetsvärd samt tillgång till gemensamhetsutrymme i nära anslutning till lägenheterna. Gemensamhetsutrymmet kan utgöras av en vanlig lägenhet som ställs i ordning för sitt ändamål. Ytterligare information finns på www.goteborg.se – Äldreomsorg – Boenden för äldre – Trygghetsboende.

Sociala åtaganden
Kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för *bostäder med särskild service* för personer med funktionsnedsättning *(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.

Intressenten ska åta sig att i enlighet med *samarbetsavtal* 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 kommer att preciseras i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade eller reviderade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter justeras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Vidare gäller att av hyresrätterna ska 10 procent 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 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 omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

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.

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.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer val av aktör att ske efter en samlad bedömning utifrån framförallt nedanstående punkter, men där alltså även övriga aktuella kriterier i markanvisningspolicyn tillmäts betydelse. Det gäller till exempel hur de sökande organisationerna fullföljt eventuella tidigare åtaganden. Med hänsyn till att anvisningen avser hyresrätter kan även överväganden om till vilken grad en god långsiktig förvaltning av bostäderna kan betraktas som säkerställd komma att påverka valet.

Ansökan bör innehålla beskrivning av:

- Tankar och förslag om upplägg för trygghetsboende i aktuellt projekt, gärna också med hänvisning till referensprojekt.

- Referensprojekt (1-3 st) där sökande intressent varit en av flera byggherrar inom samma planområde och där ett nära samarbete byggherrarna sinsemellan krävts, och där detta hanterats på ett för projektet framgångsrikt sätt. Vilka var framgångsfaktorerna och hur skulle de kunna tillämpas i nu aktuellt projekt?

- Egna referensprojekt (1-3 st) med hyresrätter. Projekten kan vara de samma som redovisas enligt ovan eller andra projekt.

Prissättning på marken

Fastighetskontoret har vid denna markanvisning bedömt att markpris inte kan lämnas i detta skede, bland annat på grund av att det ännu är oklart när detaljplanearbetet kommer att kunna inledas. Marken kommer att upplåtas eller säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelsetillfället.

Kvartersmarken för bostäderna upplåts med tomträtt alternativt överlåts med s.k. förfogandeförbud. Förfogandeförbudet syftar till att lägenheterna under åtminstone 10 år ska förbli upplåtna med hyresrätt. Köpeskillingen bestäms med hänsyn till hyresrättsändamålet. För det fall fastighetens ägare efter nu nämnda tid ansöker om att få förfogandeförbudet upphävt och

kommunen genom dess fastighetsnämnd beslutar att tillmötesgå en sådan ansökan, kommer kommunen kräva en särskild tilläggsköpeskilling av fastighetsägaren. Tilläggsköpeskillingen tillkommer då för skillnaden mellan markens värde för bostadsrätter och markens värde för hyresrätter vid den tidpunkt förfogandeförbudet tas bort.

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 **FNVG2/18** och ska anges vid ansökan.