

# Inbjudan-Markanvisning Plutovägen

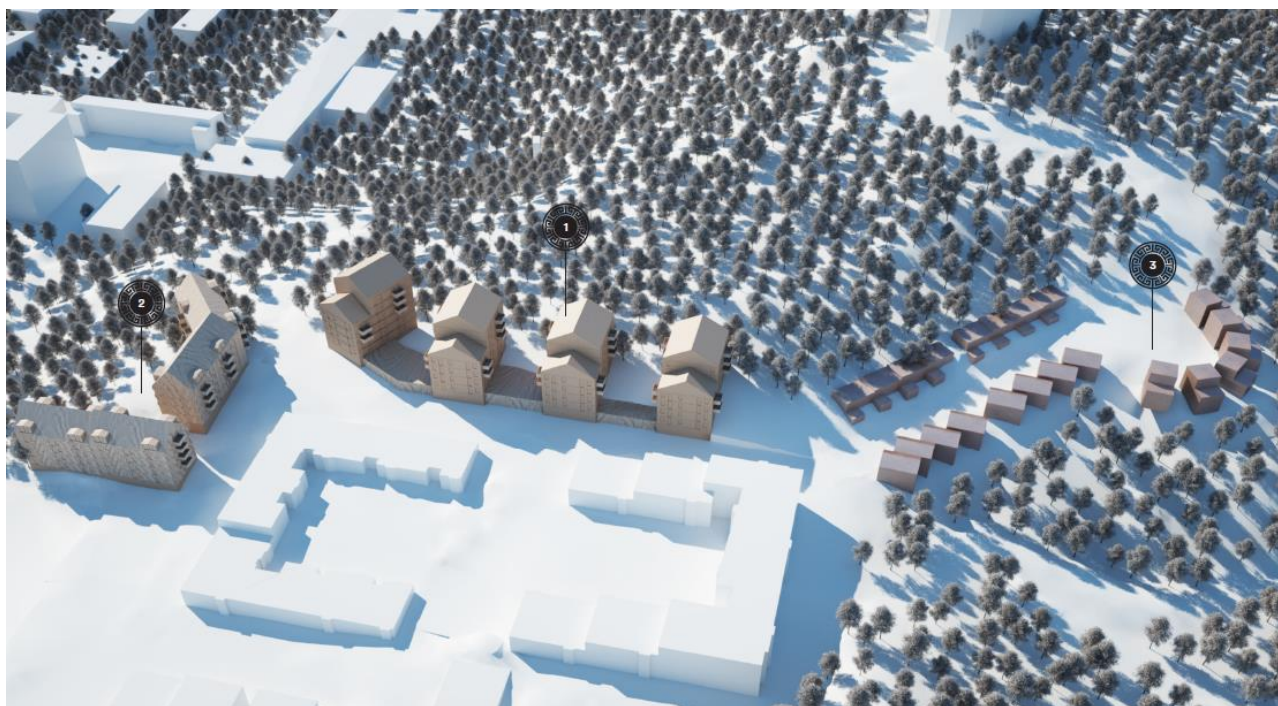


Illustration: Okidoki Arkitekter

# Bidra till att skapa möjligheter för eget ägande av sitt boende i Bergsjön

Fastighetskontoret önskar tillsammans med en aktör skapa ett viktigt tillskott av bostäder i närheten av Rymdtorget som enligt Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 är ett utpekade kraftsamlingsområde. Målet med projektet är att skapa en ökad blandning av upplåtelseformer vilket ökar möjligheten för personer och familjer med olika behov och preferenser att bosätta sig i området och att byta boende inom området.

Området ligger enligt Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035 inom prioriterat utbyggnadsområde i närhet av Rymdtorget som är ett utpekade kraftsamlingsområde.

2016 togs ett program fram för Bergsjön som anger nya områden för utveckling av bostäder, service med mera. Delar av programmet för Bergsjön håller nu på att genomföras, där flera detaljplaner antingen pågår eller redan är antagna. I programmet pekas aktuellt område ut som lämpligt för blandad bebyggelse som kompletterar befintlig.

Fastighetskontoret har med utgångspunkt av planprogram för Bergsjön ansökt och erhållit planbesked, planstart är planerad till Q2 2021

Markanvisningen syftar till att möjliggöra för cirka 160 bostäder varav 22 småhus vid Plutovägen/Stjärnbildsgatan inom stadsdelen Bergsjön.

Markanvisningen avser blandade bostadstyper som föreslås bli ägande- och bostadsrätter, och det utgör därmed ett bra komplement till den befintliga bebyggelsen i närområdet som domineras av hyresrätter. Större variation av boendeformer i Bergsjön främjar mångfald eftersom flera gruppers behov eller preferenser kan tillgodoses.

## SITUATIONSPLAN



### ① SUTERRÅNGHUSEN

- ca 76 bostäder
- ca 6470 m<sup>2</sup> BTA ovan mark

### ② LAMELLHUSEN

- ca 62 bostäder
- ca 1633 m<sup>2</sup> BTA ovan mark

### ③ RADHUSEN

- ca 22 bostäder
- ca 3200 m<sup>2</sup> BTA ovan mark

Situationsplan-planbeskedsansökan. Urbanista, Okidoki

## Om markanvisningen

### Omfattning

Markanvisningen omfattar drygt 12,000 BTA i flerbostadshus samt ca 3,200 BTA för småhus fördelat på 22 tomter.

Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

### Upplåtelseform

För flerbostadshusen skall upplåtelseformen vara Bostadsrätt och för småhusen skall det vara äganderätt

### Prissättning på marken

#### **Bostadsrätt**

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 1900 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 42 000 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.

### **Småhus**

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

Pris för småhus kommer på marknadsmässigt grund att fastställas av kommunen i ett senare skede.

### **Markanvisningsmetod och urvalsförfarande**

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

- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Referensprojekt
- Krav att bebygga byggrätterna
- Övriga kriterier

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.

### **Kompletterande förutsättningar**

En förutsättning för markanvisningen är att inkomna anbud, uppfyller samtliga ställda krav och uppgår till tillräcklig nivå. Göteborgs Stad äger rätten att besluta tillräcklig nivå samt förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.

### **Projektspecifika krav**

För att komma ifråga för markanvisningen ska bolaget acceptera nedanstående krav.

### **Kvalificeringskrav**

För att bli aktuell som markanvisad part skall byggherren uppfylla nedanstående villkor, och på förfrågan förse fastighetskontoret med nödvändig information för att kontoret ska kunna säkerställa att kraven uppfylls:

- Inneha god kreditvärdighet, bolaget ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet
- Genomfört minst ett projekt innefattande bostadsrätter och småhus
- Förbinda sig att uppföra husen

### **Ekonomiska förutsättningar**

Aktör ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om det ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kvalificeringskravet skall sökande uppvisa minst nivå 60 eller likvärdigt

### **Referensprojekt**

Byggherren skall genomfört minst ett projekt innefattande både bostadsrätter och småhus. Referensprojekt bifogas ansökan.

### **Krav att bebygga byggrätterna**

Byggherren förbinder sig att bebygga fastigheterna. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse

## Övriga kriterier

Om den sökande aktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl aktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl aktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Kommunen och den sökande aktören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Aktören ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

## Bedömningskriterium

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

Följande kriterier kommer att bedömas:

1. Hur sökande har hanterat konceptualisering på denna topografiskt utmanande plats, i syfte att sänka produktionskostnaden
2. Övriga förslag för att sänka produktionskostnaden och därmed förbättra förutsättningarna för ett genomförbart projekt som kan efterfrågas av många
3. Eventuella andra lösningar som sökande har för att möjliggöra för fler att äga sitt eget boende inom denna del av Göteborg.

Bedömningen sker genom att 5 personer från fastighetskontoret var för sig poängsätter de inkomna ansökningarna med 0,1 eller 3 baserat på hur väl man anser att sökandens beskrivningar och förslag på modeller möter kriterierna enligt

ovan (där 0 motsvarar "möter inte alls", 1 "möter till viss del", 3 "möter i sin helhet"), den ansökan som erhåller högst poängsumma föreslås tecknas markanvisningsavtal. I det fall fler aktörer erhåller samma poängsumma kommer den aktör som erhållit flest 3-poängsbedömningar på punkt 3 erbjudas markanvisningen därefter den som har erhållit flest 3-poängsbedömningar på punkt 2. Om det därefter inte går att skilja aktörer åt kommer lottning tillämpas.

Till ansökan skall nedan tre beskrivningar bifogas:

1. Hur sökande har hanterat konceptualisering på denna topografiskt utmanande plats, i syfte att sänka produktionskostnaden
2. Övriga förslag för att sänka produktionskostnaden och därmed förbättra förutsättningarna för ett genomförbart projekt som kan efterfrågas av många
3. Eventuella andra lösningar som sökande har för att möjliggöra för fler att äga sitt eget boende inom denna del av Göteborg.

En beskrivning hur sökande planerar att utföra byggnationen med hänsyn taget till den objektspecifika terrängen så att projektet blir genomförbart ur det ekonomiska perspektivet

En beskrivning hur sökande ser att deras låga produktionskostnad kan komma boende till gagn så att målgruppen blir större ur ett ekonomiskt perspektiv

En beskrivning hur sökande kan bidra till att möjliggöra att fler i området kan äga sitt eget boende med till exempel finansieringsmodeller eller dylikt.

## Formkrav för inlämnad ansökan

### ANSÖKAN

Ansökan ska lämnas enligt anvisningar nedan senast 26 augusti 2021.

Eventuella frågor skickas via mail till Richard Nayar ([richard.nayar@fastighet.goteborg.se](mailto:richard.nayar@fastighet.goteborg.se)) senast 19 augusti 2021.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på [www.goteborg.se/markanvisning](http://www.goteborg.se/markanvisning). Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras.

- Formkraven skall vara uppfyllda för att ansökan skall prövas. Ansökan skall lämnas i ett anonymt förslutet A4-kuvert märkt med:

- FNÖG02/21, Markanvisning Plutovägen

### Detta A4-kuvert skall innehålla:

Ifyllt ansökningsformulär undertecknat av firmatecknare inklusive bilagor. Organisationsnummer för sökande bolag ska anges. Ansökningsformulär finns att hämtas på [www.goteborg.se/markanvisning](http://www.goteborg.se/markanvisning).

Observera att ansökan inte skall lämnas digitalt.

### Tidplan

26 augusti 2021

Sista ansökningsdag

18 oktober 2021

Planerad nämnd för beslut om tilldelning

---

### Kontaktperson



Richard Nayar, Affärsutvecklare Fastighetskontoret

[Richard.nayar@fastighet.goteborg.se](mailto:Richard.nayar@fastighet.goteborg.se)

031 – 368 13 46

### Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning



Översiktskarta

