

Markanvisning för småhus i Sjumilaparken, i Biskopsgården

Bakgrund

Området

Området är beläget mellan norra och södra Biskopsgården, ca 5 km från Göteborgs centralstation. Området är välförsörjt med kollektivtrafik och närmaste hållplats ligger på Friskvåderstorget ca 300 m norr om området. På Friskvåderstorget finns även en livsmedelsaffär. I väster gränsar området till det nybyggda småhusområdet och i öster en natursluttning ned mot spårvägen.

Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Friskvåderstorget är ett utpekat som en strategisk knutpunkt i utbyggnadsplaneringen vilket bland annat innebär att utvecklingen ska ske med inriktning på bostäder, handel och service.



Utveckling av området

Marken ingår i ett område som är under uppbyggnad. En detaljplan för bostäder och förskola togs fram 2010. Detaljplanen omfattar ca 150 bostäder i form av parhus, radhus och mindre flerbostadshus. Planen innehåller även mark för en förskola och ett BmSS som är byggda. Området är under uppbyggnad och delar av området är inflyttat.

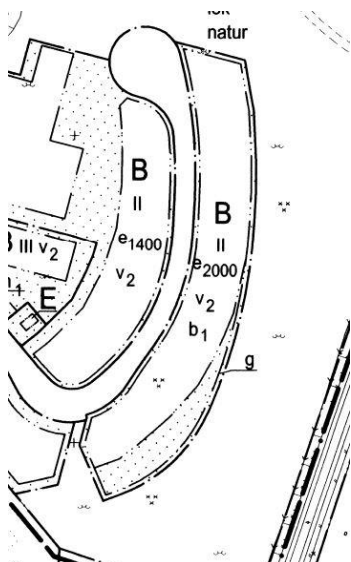
Inom det angivna området bedöms ca 17 småhus i form av radhus eller parhus inrymmas. Lokalgatan inom området för markanvisningen är ej ännu utbyggd. Området ligger i en slänt med stora nivåskillnader. Detaljprojektering av lokalgatan är ännu inte gjord. På grund av terrängförhållandena inom området är det viktigt att gata och bebyggelse projekteras samtidigt. Ett visst intrång på tomtmark kan bli nödvändigt för gatans utbyggnad.



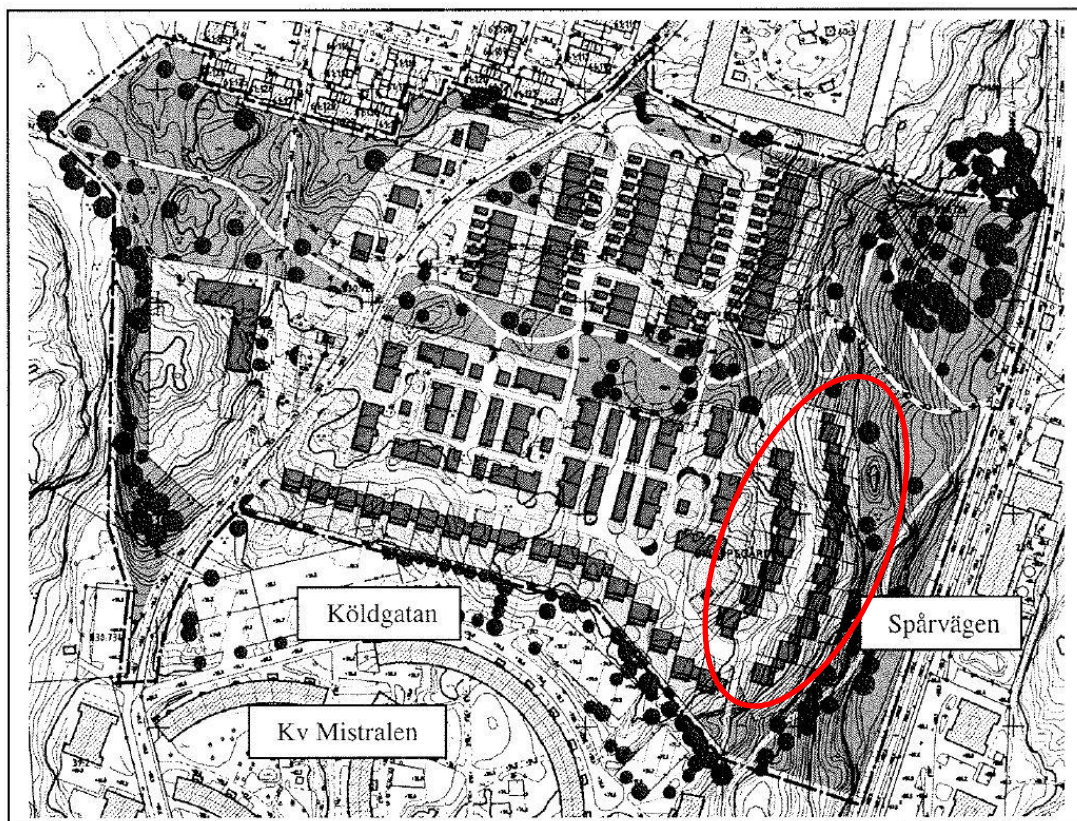
Ungefärlig omfattning av markområdet

Specifika krav på bebyggelsen

Marken är detaljplanlagd. Detaljplanen anger följande bestämmelser för marken. Bostäder i grupp i två våningar. Suterrängvåning ska utföras. Inom respektive byggrätt anges en största tillåtna sammanlagda bruttoarea i kvm exklusive högst 50 kvm per byggnadsarea per lägenhet för förråd och garage.



Utsnitt ur Detaljplan för bostäder mellan norra och södra Biskopsgården F Ilac 5038. Bifogas som bilaga.



Illustrationskarta tillhörande detaljplanen

Markanvisningen

Den totala volymen inom området bedöms vara ca 17 småhus i form av parhus eller radhus dock ej friliggande villor. Marken är detaljplanelagd.

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
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Konkurrens och mångfald och på marknaden

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.

Förutsättningar för markanvisningen

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Bostäderna i Biskopsgården utgörs huvudsakligen av hyresrätter varför inriktningen i denna markanvisning är bostadsrätt. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning småhus (dock ej friliggande villor).

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.

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.

Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

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. I detta ingår även husen ekologiska hållbarhet.

Erfarenhet av liknande projekt

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen. Vikt läggs även vid om aktören har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till miljöambitionen kopplat till byggnation och/eller till ekologiskt hållbart boende. Inga skisser efterfrågas.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen (max 2 projekt om högst 3 sidor per projekt).

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas. För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 3000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 34000 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.

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 **FNVH1/18** och ska anges vid ansökan.