



Markanvisning för Studentbostäder vid Dr Bex gata & Dr Westrings gata

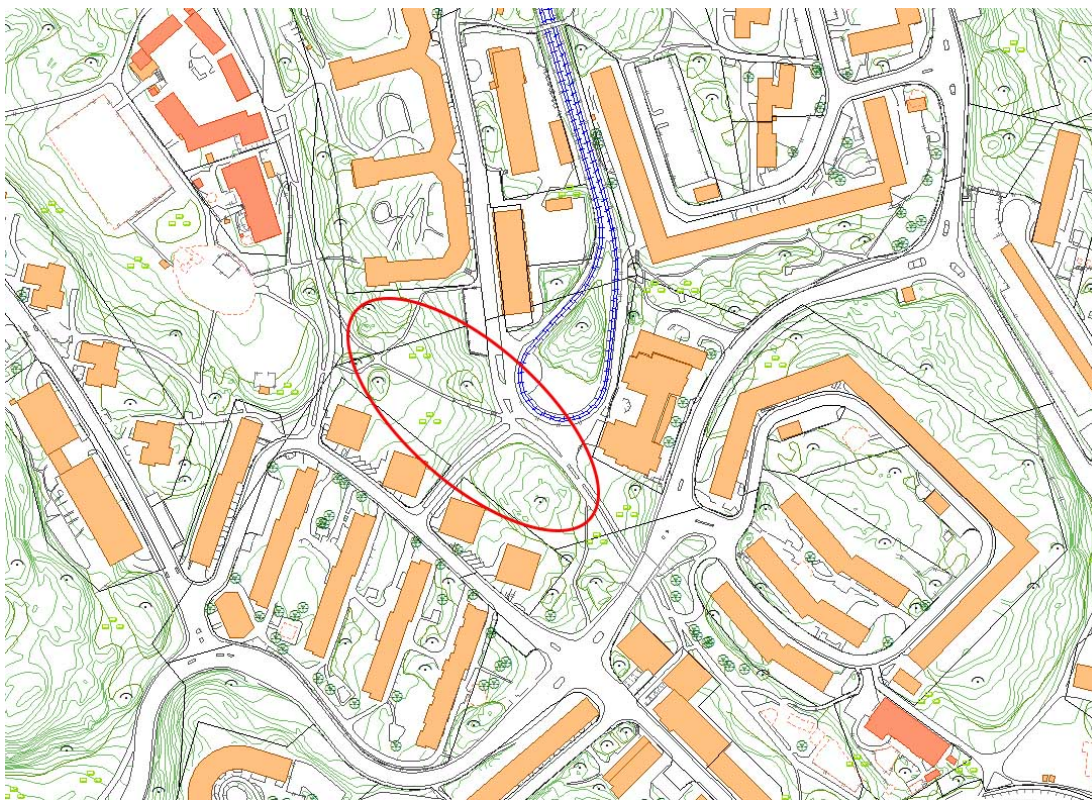
Bakgrund

Området

Området ligger i södra Guldheden väster om vändslangan för 10:ans spårvagn mellan den södra änden av Dr Bex gata och Dr Westrings gata. Ytan är idag en kuperad slänt i delvis parkliknande miljö. En gångväg mellan spårvagnshållplatsen och Dr Westrings gata delar området i två delar. I översiktsplanen ÖP 99 medges markanvändning med bostäder och förskola. Marken är kommunägd.

Utveckling av området

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder samt förskoleplatser som det idag råder stor brist på i närområdet. Planområdet bedöms kunna innehålla ca 100 bostäder med möjlig angörning från Dr Bex gata och en förskola på fyra avdelningar som skulle kunna nås via Dr Westrings gata. Markanvisningen omfattar inte förskolan. Inriktningen för detaljplanen är även att göra hållplatsen mer trygg samt att utveckla södra änden av Dr Bex gata som idag avslutas på ett ganska otydligt sätt.



Markanvisningen omfattar det inringade området.

Specifika krav på bebyggelse eller innehåll

Området bedöms lämpligt för studentbostäder då det är gångavstånd till både Medicinarebergets lärosäten och Chalmers Tekniska högskola. Möjligheten att låta en del av bostäderna utgöra s.k. forskarbostäder genom blockförhyrning ska prövas i det fortsatta arbetet och anvisad aktör förutsätts medverka till en sådan prövning i samverkan med akademien. Även möjligheten att inrymma boende med särskild service (BmSS) integrerat med studentbostäderna ska kunna prövas.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida (www.goteborg.se) och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy, där i det här fallet följande inriktningar och kriterier är aktuella:

- Ekologisk hållbarhet
- Sociala åtaganden
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Byggherrens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att tillhandahålla student- och forskarbostäder

Fastighetskontoret kommer att föreslå anvisning 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.

Den befintliga bebyggelsen i Guldheden består nästan enbart av flerbostadshus där drygt 60 % utgörs av hyresrätter och knappt 40 % av bostadsrätter.

Trots ovanstående bedömer fastighetskontoret det som lämpligt att tillkommande bebyggelse i detta fall utgörs av hyresrätter med särskild inriktning mot studenter och forskare. Behovet av studentbostäder i staden är stort och det är även akademins behov av att kunna erbjuda forskare boende för kortare och längre tid. Läget bedöms i detta fall som lämpligt för bebyggelse med sådan inriktning.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Konkurrens och mångfald på marknaden

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

Sociala åtaganden

Kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.

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 dessa bedömningar.

Övriga bedömningskriterier

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att förvalta det aktuella projektet för det specifika ändamålet student- och forskarbostäder. Här läggs särskild vikt vid aktörens förmåga att säkerställa studentbostäder över tid och att dessa bostäder förmedlas efter kötid.

Prissättning på marken

Marken för studentbostäderna kommer att säljas alternativt upplåtas med tomträtt. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris. Fastighetskontoret har låtit ta fram en tidig prisindikation för att ge kommunens syn på prisläget. Det tidiga indikativa priset är inte slutligt pris, då detta måste vara marknadsmässigt vid överlåtelsestillfället.

Byggrättsvärde för hyresrätt bedöms till 3 600 kr/m²BTA. Då har hänsyn tagits till att platsen är starkt kuperad och att behovet av terränganpassning är stort.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är **FNC3/15** och ska anges vid ansökan.