

Markanvisning för bostäder vid Nymilsgatan - del av Jubileumssatsningen

Bakgrund

Jubileumssatsningen

I Göteborg genomförs en särskild satsning – Jubileumssatsningen – för att på kort tid åstadkomma en kraftigt ökad bostadsproduktion. Jubileumssatsningen är ett gemensamt projekt mellan kommunen, Förvaltnings AB Framtiden och näringslivet med syfte att pröva nya former för samverkan för en effektivare plan- och exploateringsprocess och med målet att år 2021 ha färdigställt 7 000 extra bostäder utöver ordinarie takt i bostadsbyggandet.

Nya samverkansformer och processer ska utvecklas och prövas gemensamt av parterna. En förutsättning för framgång med Jubileumssatsningen är att samtliga ingående parter arbetar aktivt för att avtal tecknas, tidplaner hålls, utredningar och projektering genomförs och att underlag till beslut finns framme i god tid för samverkan, beredning och kvalitetssäkring.

För att uppnå målet om färdigställda bostäder till 2021 måste detaljplanerna för projekt som ingår i Jubileumssatsningen vara antagna senast 2017-12-31. Uppförande av bostadshus ska påbörjas snarast efter laga kraftvunnen detaljplan för att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021.

Bostäder vid Nymilsgatan är ett av de projekt som ingår i Jubileumssatsningen och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa att bostäderna inom detaljplanen är färdigställda år 2021, i enlighet med intentionerna i Jubileumssatsningen.

Området

Nymilsgatan ligger i Flatås knappt 5 km söder om Göteborgs centrum och 1,5 km norr om Frölunda torg. I Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, ingår Flatås i det prioriterade utbyggnadsområdet Högsbo- Frölunda- Tynnered. Flatås ligger mittemellan tyngdpunkterna Frölunda torg och Axel Dahlströms torg/Marklandsgatan och har tillgång till bra kollektivtrafik. En detaljplan som innebär ett tillskott på ca 300 nya bostäder i området har redan tagits fram vilket kommer att bidra till att stärka underlag för service och handel i området.

Stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo har en övervägande del hyresrätter. Övriga lägenheter är ungefär jämt fördelat på



äganderätt och bostadsrätt. I närområdet Flatås, är fördelningen 52 % hyresrätt och 48 % bostadsrätt. Bostadsbeståndet i Flatås utgörs till största delen av mindre lägenheter. Utbudet av bostäder behöver därför kompletteras med större lägenheter. Majoriteten av befintliga lägenheter saknar även hiss.

Utveckling av området

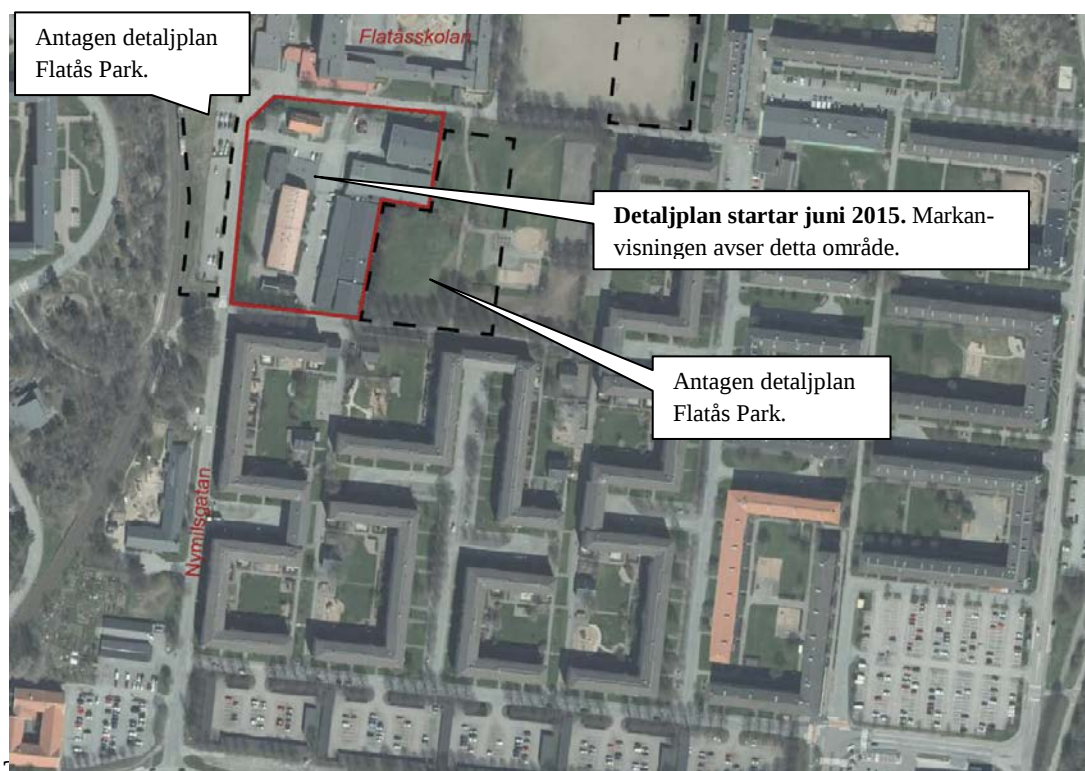
En detaljplan för bostäder vid Nymilsgatan kommer att starta innan sommaren 2015. Det aktuella planområdet ligger öster om Nymilsgatan på den tomt där Motortekniska gymnasiets tidigare haft sina lokaler. Området gränsar till Flatås Park och planerad ny bebyggelse dels på västra sidan av Nymilsgatan, dels öster om det nu aktuella planområdet. All mark inom detaljplanen är kommunägd.

Planområdet bedöms preliminärt kunna rymma ca 200 -250 bostäder och lokaler i bottenplan där det är lämpligt. En förskola ska också prövas inom planområdet. Denna markanvisning omfattar ca 200 bostäder. Resterande del kommer att anvisas i ett senare skede. Inom området finns några kommunala verksamheter som kommer att beredas plats i den nya bebyggelsen alternativt omlokaliseras

Specifika krav på bebyggelsen

Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 % jämfört med 1990. Bostadsbyggandet är ett viktigt led i att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar stad. Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande tillämpas därför vid all anvisning av kommunal mark. För den framtida bebyggelsen vid Nymilsgatan är ambitionen att ta ytterligare ett steg genom att bara uppföra lågenergibyggnader inom området. Även andra lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag efterfrågas.

För bebyggelsen inom den nya detaljplanen ska de gestaltungsprinciper som tagits fram i gestaltungsprogrammet för detaljplan för Flatås Park tillämpas.



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 boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Den aktör som bäst möter kraven i markanvisningen anvisas marken efter politiskt beslut. Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Uppskattningsvis omfattar markanvisningen ca 200 lägenheter. Volymerna är dock i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanearbetet.

En förutsättning för denna markanvisning är att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara år 2021.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och i stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning även inom den tillkommande bebyggelsen är inriktningen för denna markanvisning ca 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt. Av ansökan ska framgå vilken upplåtelseform och hur många bostäder som aktören är intresserad av att bygga.

Sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att markanvisad part förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt.

För hyresrätterna gäller även att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service (BMSS).

Ekologisk hållbarhet

Ett grundkrav är att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Inriktningen är dessutom att det bara uppförs lågenergi-byggnader inom området. Basnivån för bostäderna är passivhuskraven enligt FEBY 12 men målet är att en del av bostäderna ska möta kraven för nollenergihus enligt FEBY 12. Kommunen kommer i urvalsarbetet att premiera de företag som avser bygga passivhus eller nollenergihus.

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.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas och för hyresrätterna kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris. Fastighetskontoret har låtit ta fram en tidig prisindikation för att ge kommunens syn på värdenivån per kvadratmeter bruttoarea (kr/kvmBTA). Det betonas att detta tidiga indikativa pris inte är slutpriset då detta måste vara marknadsmässigt vid överlåtelse-tillfället.

Byggrättsvärdet för bostadsrätt i det aktuella geografiska läget bedöms idag vara ca 6500 kr/kvm BTA och för hyresrätt ca 3500 kr/kvmBTA

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 **FNAFH3/15** och ska anges vid ansökan.