



Markanvisning för bostäder vid Radiotorget - 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 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 Radiotorget 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

Radiotorget byggdes på 1950 liksom stora delar av den kringliggande bebyggelsen i Järnbrott. Torget ligger ca 5 km söder om Göteborgs centrum och 1,5 km norr om Frölunda torg. Det finns kollektivtrafik i direkt anslutning till torget (buss), ett antal småbutiker samt en samlingslokal på torget. Järnbrott har ca 4000 invånare och i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo bor över 55 000 invånare.

En detaljplan med syfte att stärka Radiotorget med kompletteringsbebyggelse kommer att starta innan sommaren 2015. Detaljplanen kommer att ingå i jubileumssatsningen (se vidare nedan). Detaljplanen omfattar dels omvandling av själva torget som ägs av Bostadsbolaget, dels den kommunägda fastigheten Järnbrott 758:66 direkt norr om torget.



Utveckling av området

Ett tillskott av bostäder bedöms kunna stärka Radiotorget. Planområdet som helhet bedöms kunna rymma ca 150 bostäder och lokaler i bottenplan där det är lämpligt. Denna markanvisning omfattar **ca 40-50 bostäder** på ytan direkt norr om Radiotorget inom fastigheten Järnbrott 758:66. Läget intill Radiotorget som är en kulturhistoriskt värdefull miljö ställer krav på en väl genomtänkt gestaltning. Den breda trappan i torgets norra gräns ska behållas och rustas upp och den befintliga lekplatsen ska kompenseras.

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 40-50 lägenheter. Volymerna är dock i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Det aktuella projektet ingår i jubileumssatsningen som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. Nya 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 genomförs och att underlag till beslut finns framme i god tid till för samverkan, beredning och kvalitetssäkring. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal med kommunen med syfte att säkerställa att jubileumssatsningen är genomförd (färdigställda bostäder som är inflyttningsklara) år 2021.

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och i stadsdelen som helhet. Antalet äldre i staden antas öka kraftigt i framtiden och det finns därför ett särskilt behov av att bygga fler bostäder för äldre så som trygghetsboende, seniorboende och gemenskapsboende. Både Järnbrott och Askim-Frölunda-Högsbo som helhet har en relativt hög andel äldre. Stadsdelen har en övervägande del hyresrätter. Övriga lägenheter är ungefär jämt fördelat på äganderätt och bostadsrätt. I närområdet Järnbrott, är fördelningen 57 % hyresrätt, 27 % bostadsrätt och 15 % småhus.

Som ett led i att bredda möjligheterna för äldre att bo kvar i den egna stadsdelen är därför inriktningen för denna markanvisning boende för äldre. Vad gäller upplåtelseform är inriktningen bostadsrätt.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Kommunen kommer i urvalsarbetet att bedöma aktörernas förmåga att leverera bostadsprojekt enligt programmet för miljöanpassat byggande.

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.

Övrigt

En förutsättning i det aktuella projektet är att den så kallade enprocentregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

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.

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 **FNAFH2/15** och ska anges vid ansökan.