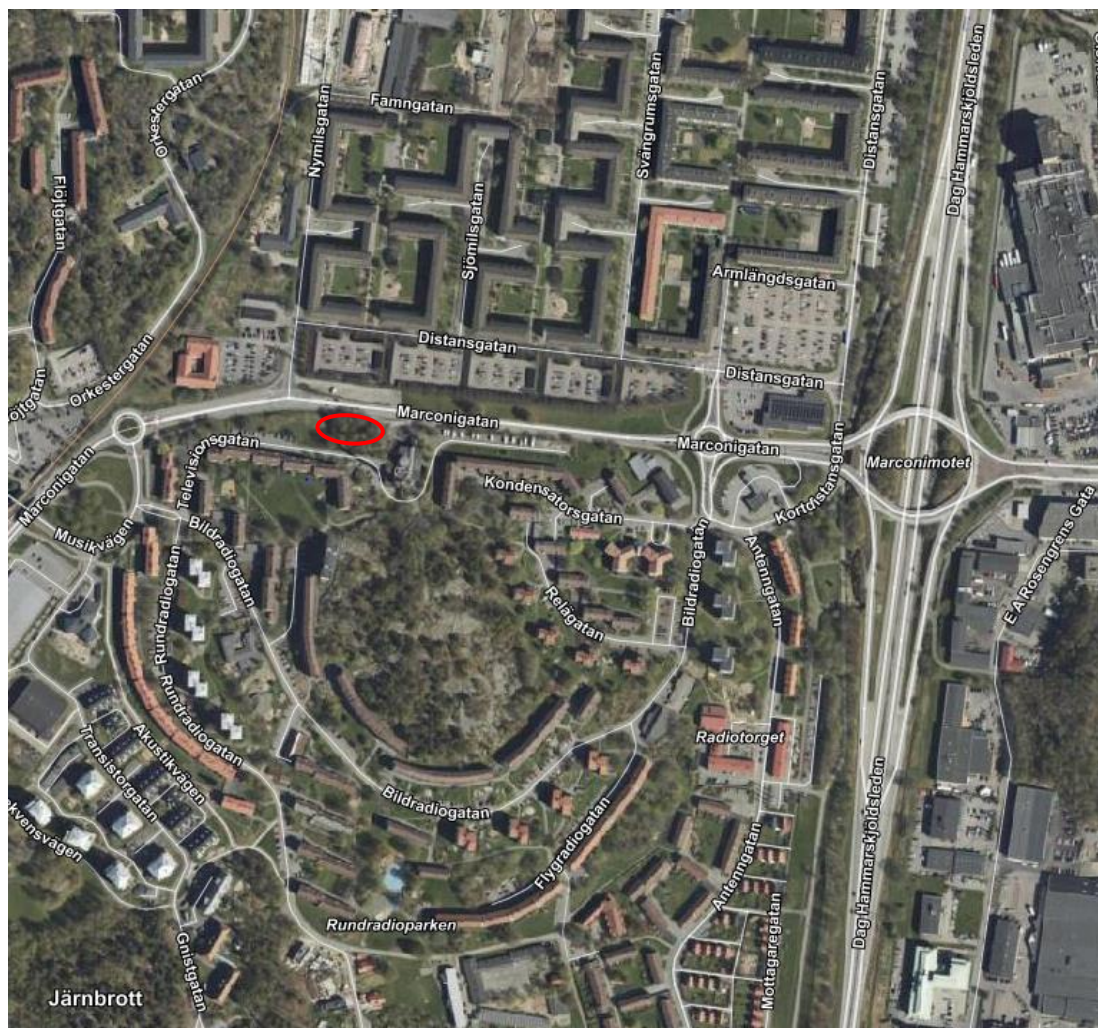


Markanvisning för bostäder vid Televisionsgatan- Marconigatan

Bakgrund

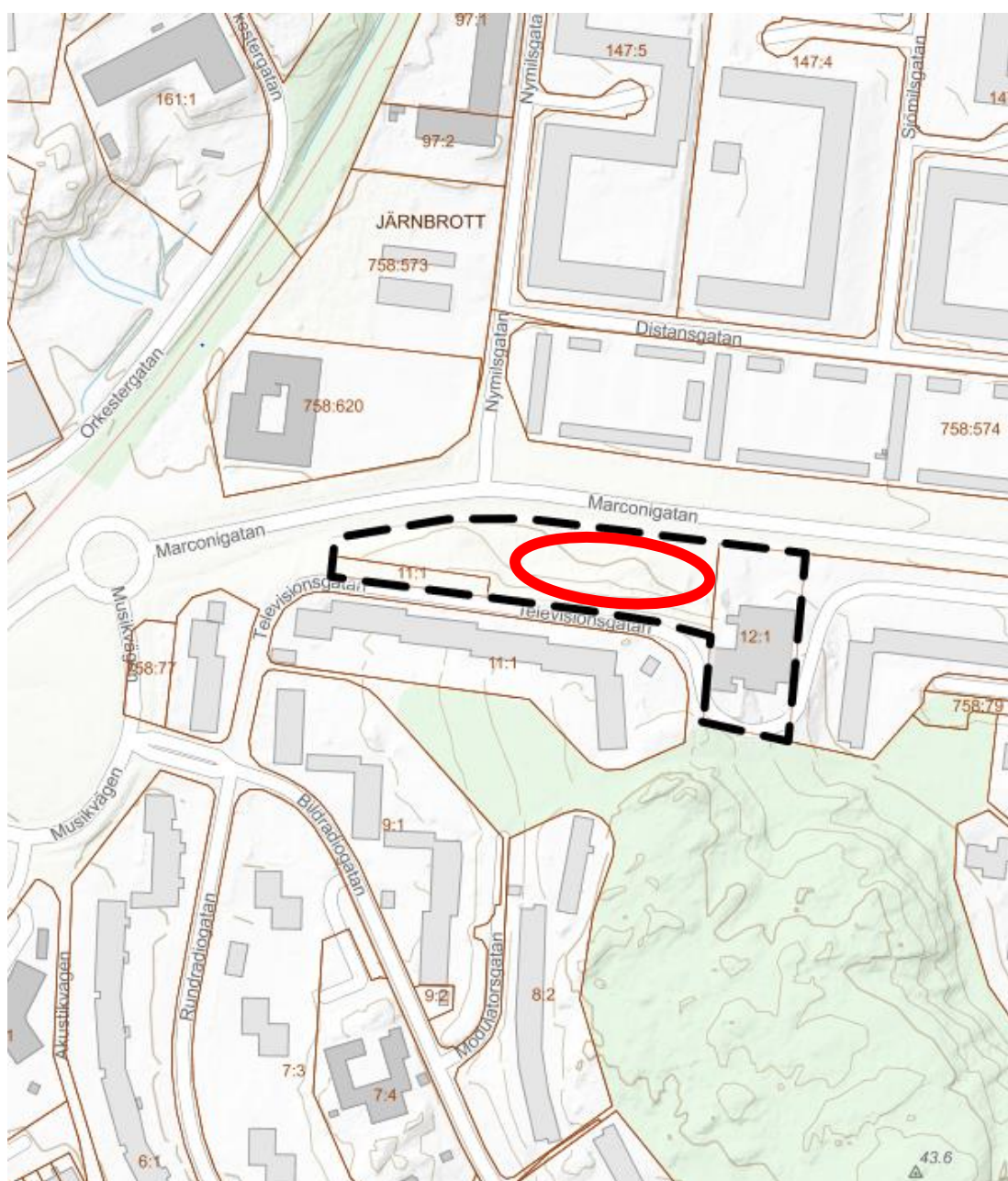
Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Marconigatans södra del, 1,2 km från Frölunda Torg och 7,5 km från Göteborgs centrum (Centralstationen). Området ligger inom fastigheten Järnbrott 758:66 och utgörs idag av en sluttande gräsyta med en del större träd. Området ligger inom primärområdet Järnbrott i angränsning till primärområdet Flatås.



Angränsande bebyggelse vid Televisionsgatan, söder om det aktuella området, fastighet: Järnbrott 11:1, består av hyresfastigheter i 3 våningar och ägs av Förvaltnings AB Framtiden via Poseidon. Angränsande fastighet öster om, Järnbrott 12:1, ägs av Göteborg Energi.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Enligt strategin för utbyggnadsplanering är Frölunda torg en tyngdpunkt inom ett kraftsamlingsområde där stadskvaliteter ska betonas med en effektivare markanvändning. Funktioner och människor ska samlas. Impedimentytor och stora parkeringsytor ska användas för bebyggelse, park och platser. I de mest "centrala" kvarteren ska så många funktioner som möjligt eftersträvas.

Kollektivtrafiken är god och finns i form av spårvagnslinjerna 1, 7, och 8. Närmsta spårvagnshållplats är Frölunda Musikvägen som ligger ca 350 meter väster ut vid Marconigatan. Till Centralstationen tar det 22 min med spårvagn 1 eller 7. Till Frölunda torg och dess knutpunkt för kollektivtrafik är det en hållplats mellan Musikvägen och Frölunda Torg.



Ungefärlig avgränsning av planområdet. Röd ring markerar område för markanvisning.

Utveckling av området

Program för Frölunda är under framtagande och i utkastet för detta ingår det aktuella området i kraftsamlingsområdet med Frölunda torg som tyngdpunkt. Marconigatan är utpekad som huvudstråket genom programområdet. Här ska bebyggelsens fasader placeras som inramning av gaturummet och ges ett sammanhållet stadsmässigt uttryck. Gatan ska utformas så att den inte utgör en barriär utan oskyddade trafikanter ska kunna röra sig över gatan på flertalet platser. Enligt programmet är Göteborg Energis tomt lämplig för utbildningslokaler, skola eller förskola.

Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 120 bostäder varav ca 60 är aktuella för denna markanvisning.

Norr om Marconigatan på parkeringsytorna, mitt emot det aktuella området, har detaljplanen ”Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott” nyligen antagits (2018-05-18). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bostäder med moderna och tillgängliga lägenheter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Flatås. Den nya bebyggelsen ska även bidra till Marconigatans framtida utveckling till en attraktiv stadsgata och att stadsstrukturen längs stråket mellan Frölunda torg och Marklandsgatan blir mer sammanhängande. Planen syftar även till att förbättra förutsättningarna för gående och cyklister i området. Sammanlagt bedöms ca 430 bostäder kunna tillkomma. Byggherrar Ikano Bostad och Riksbyggen.



Illustrationsritning detaljplan ”Bostäder vid Distansgatan / Marconigatan inom stadsdelen Järnbrott”. Röd ring markerar område för markanvisning.

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 utgår från inriktningarna i Göteborgs stads markanvisningspolicy och är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler

- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- 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. Kommunen kommer i enlighet med markanvisningspolicyn att i urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Kommande detaljplan för området uppskattas preliminärt kunna innehålla ca 120 bostäder i flerbostadshus. Aktuell markanvisning omfattar ca 60 bostäder. Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

En förutsättning för markanvisningen är att fastighetsnämnden fattar beslut om att ansöka om planbesked och att byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Ett krav för markanvisningen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring om att lämna 15 hyresrättslägenheter ur befintligt bestånd (utöver ev. tidigare tecknat samarbetsavtal) under 2019. Bostäderna ska användas för kommunala behov.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom alla delar av staden. Inom Järnbrott är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: 58% hyresrätter, 28% bostadsrätter och 14% småhus.

Aktuell markanvisning avser 100% bostadsrätter eller äganderätter i flerbostadshus med någorlunda jämn fördelning mellan lägenhetsstorlekar 1-5 RoK.

Social hållbarhet

För den här markanvisningen gäller att tillskapa 20 trygghetsbostäder, dvs fysiskt tillgängliga bostäder för hushåll där minst en person fyllt 70 år.

Ett trygghetsboende ska innehålla minst 15 vanliga lägenheter om 1-3 rum samlade i grupp eller delvis insprängda bland fastighetens övriga lägenheter samt gemensamhetsutrymme för aktiviteter och ev. gemensamma måltider. En trygghetsvärd behöver tillsättas. Subventioner för gemensamhetslokal och trygghetsvärd kan sökas hos fastighetskontoret.

<http://goteborg.se/wps/portal/start/foretag/tillstand-och-regler/fastighetsagare/ansok-om-subvention-till-trygghetsboende>

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är

ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med den exploatör som är aktuella för denna markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen.

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.

Verksamhetslokaler/lokaler

En grundläggande strävan inom staden är att främja en mångfald av lokaler för verksamheter för att skapa en blandstad. Där det är lämpligt ska därför bostäder och lokaler integreras i bebyggelsen. För den här markanvisningen ska bottenvåningar innehålla verksamhetslokaler/lokaler.

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.

Övriga kriterier

Markanvisningen förutsätter parkering under mark som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen, eventuellt i samarbete med Förvaltnings AB Framtiden och/eller Parkeringsbolaget.

Bedömningskriterier

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

- Trygghetsbostäder
- Social hållbarhet
- Tidigare erfarenhet

Stor vikt kommer även läggas vid hur byggherren fullföljt tidigare åtaganden och hur väl samarbetet med kommunen fungerat.

Trygghetsbostäder

I markanvisningen ställs krav på att 20 av de totalt 60 lägenheterna ska utformas som trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder förekommer framförallt som hyresrätt men i denna markanvisning efterfrågar vi ett koncept med bostadsrätt som utgångspunkt. I konceptet bör ingå hur byggherren ska säkerställa att 20 lägenheter öronmärks för trygghetsbostäder på lång sikt.

Social hållbarhet

Beskriv era ambitioner gällande social hållbarhet genom en idé eller ett koncept på hur de nya bostäderna och dess verksamheter inklusive parkering under mark, kan bidra till att skapa en ökad livfullhet/samnyttjan/integration inom det markanvisade området (invändigt och utvändigt) och med omkringliggande områden.

Tidigare erfarenhet

Tidigare erfarenhet av liknande projekt med jämförbara förutsättningar är meriterande.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelse tillfället.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är FNAFH1/18 och ska anges vid ansökan.