



Göteborgs
Stad



Markanvisning Hjällbo centrum

Inbjudan till uppförande av bostäder i Hjällbo

Nya bostäder i hjärtat av Hjällbo

Staden satsar stort på Hjällbo, ett område med närhet till både stad och natur. Nu ges chansen att vara med och bidra till en utveckling med nya bostäder och fler stadskvalitéer i hjärtat av Hjällbo genom att cirka 260 bostäder markanvisas.

Det aktuella området har stor potential genom sitt centrala läge med direkt tillgång till lokal service och kollektivtrafik. I och med Göteborgs Stads program för en mer jämlik och sammanhållen stad ges nu tillfälle att vara med och utveckla Hjällbo som är ett särskilt utsatt område. Framtidens Hjällbo är en långsiktig satsning där målet är att bygga 2035 nya bostäder till år 2025. Samarbetet drivs av Förvaltnings AB Framtiden och Bostads AB Poseidon, tillsammans med Skanska, HSB, Riksbyggen, Stadsdelsförvaltningen Angered, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget och Johanneberg Science Park.

Hjällbo är en plats nära både natur och stad, här finns det mesta inom promenadavstånd. Det finns ett lokalt serviceutbud med livsmedelsbutiker, vårdcentral, familjecentral, tandläkare, apotek, bibliotek, frisörer, caféer och restauranger. Hela Hjällbo omsluts av naturen och det finns goda möjligheter till lek och rekreation i närliggande Hjällboskogen och utmed Lärjeåns vackra dalgång. Endast några få minuter bort med spårvagnen ges tillgång till ett brett serviceutbud i Angereds centrum eller vid Gamlestads torg.

På gångavstånd finns den nybyggda Lärjeskolan, Hjällbo torg och Hjällbo parklek. Den nya skolan ger möjlighet till stadsutveckling i ett mycket centralt läge. Den nya bebyggelsen i Hjällbo centrum ska innehålla lägenheter och stadsradhus samt utformas för att stärka området med stadskvalitéer. Staden planerar även för en ny förskola inom projektet.

Del av ett växande Göteborg

Göteborg växer och inte bara i de centrala delarna. Hjällbo står nu inför den största utvecklingen sedan området byggdes på 60-talet. Ett planprogram för området är godkänt och detaljplaneläggning för utpekade bebyggelseområdet kommer att påbörjas under andra kvartalet 2023. En ny grundskola har färdigställts och satsningar på att utveckla Hjällbo parklek pågår i samverkan mellan staden och det kommunala fastighetsbolaget Poseidon.

Allmännyttan, som äger stora delar av befintliga bostäder i området, arbetar med superförvaltning vilket innebär stora investeringar i nyproduktion och renovering. I superförvaltningen ingår även trygghetssäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga



Området ligger centralt i Hjällbo intill spårvagnshållplatsen.

lägenheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet och sophantering utan nedskräpning.

Markanvisningsområdet

Området utgörs till största del av en skolfastighet och ett busstorg. Skolan har ersatts med en nybyggd F-9 skola, strax sydost om markanvisningsområdet, som öppnade höstterminen 2021.

Befintliga skollokaler har nu en tillfällig användning innan planerad utveckling. Nuvarande busshållplatser planeras flyttas och placeras utmed de större genomgående gatorna, Hjällbovägen och Gråbovägen när området utvecklas med bostäder.

Utveckling av området

Syftet med utvecklingen är att stärka ett centralt område i Hjällbo genom att ge förutsättningar för att öka bostadsbeståndet och skapa en mer varierad bebyggelse men även att tillföra stadskvaliteter och stadsliv.

Projektet ska bidra till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen. Nya stråk skapas som stärker tillgängligheten till spårvagnshållplatsen och mellan bostadsområdena på västra och östra sidan om Hjällbovägen. Den nya bebyggelsen placeras i slänten mot spårvägen för att minska de ytor som idag upplevs som öde och bidra till tryggheten vid hållplatsläget.

Lärjeskolan

» I sydsöstra Hjällbo ligger den nybyggda Lärjeskolan. Här får barn i förskoleklass till årskurs 9 undervisning i moderna lokaler. Intill ligger den nyinvigda Lärjehallen, en sporthall i fullstorlek.



Om markanvisningen

Aktuell markanvisning omfattar 240 lägenheter och 18 stadsradhus.

Projektet omfattar i sin helhet cirka ca 400 bostäder, med en blandning av lägenheter och stadsradhus. I en tidigare markanvisning tilldelades Egnahemsbolaget ett kvarter med 140 lägenheter. I detta skede markanvisas kvarvarande kvarter i projektet vilket omfattar 240 lägenheter och 18 stadsradhus.

Markanvisningen är indelad i tre olika kvarter, enligt nedan. Det är möjligt att ansöka om och tilldelas markanvisning av ett eller flera kvarter. Det är även möjligt för aktörer att gå samman och lämna in en gemensam ansökan om markanvisning.

Volymerna som anges för denna markanvisning är endast preliminära och kan komma att förändras beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

De markanvisade aktörerna ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen under tredje kvartalet 2023. Parterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för

att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till projektets slutförande.

Parkeringen inom området skall hanteras i ett gemensamt parkeringshus. Aktörerna som tilldelas markanvisning inom projektet ska i detaljplaneskedet arbeta gemensamt med parkeringsfrågan för att ta fram en genomförbar lösning för att hantera hela projektets parkeringsbehov i en gemensam anläggning. Lösningen ska presenteras för och godkännas av exploateringsförvaltningen innan detaljplanen går ut på samråd. Lösningen ska redogöra för hur anläggningens genomförande säkerställs med hänsyn till finansiering, förvaltningsform, uppförande med mera, samt hur den ska fungera i driftskedet genom att ge svar på frågor avseende ansvar, finansiering och kostnader.

Kommunen har rätt att dra tillbaka markanvisningen om aktörerna inte kan presentera en gemensam lösning enligt ovan. Om aktörerna inte avser genomföra parkeringsanläggningen själva får de överlåta marken till en annan aktör förutsatt att exploateringsförvaltningen godkänner föreslagen aktör utifrån uppställda krav vad gäller ekonomiska förutsättningar och stabilitet, seriositetskontroll och tidigare åtaganden gentemot kommunen.

Kvarter A

Anvisningen omfattar cirka 40 lägenheter i flerbostadshus, 18 stadsradhus samt del i kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

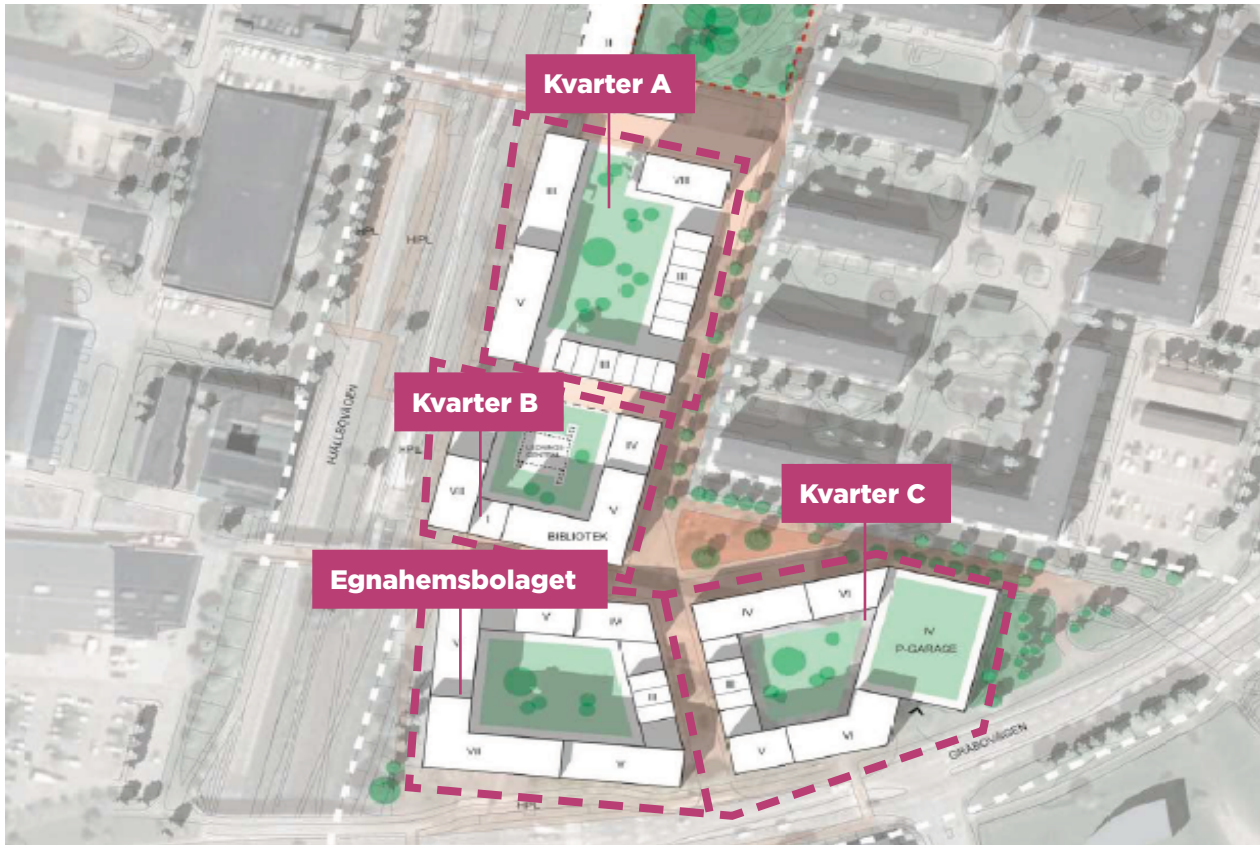
Kvarter B

Anvisningen omfattar cirka 100 lägenheter i flerbostadshus samt del i kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggaktören skapar verksam-

hetslokaler i bottenvåningen motsvarande cirka 500 kvm för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. Kommunen ska erbjudas möjlighet att hyra in sig i lokalen alternativt få möjlighet till 3D-ägande. En förutsättning för markanvisningen är att ett befintligt skyddsrum inom kvarteret ska bevaras eller att aktören åtar sig att bygga ett nytt motsvarande skyddsrum.

Kvarter C

Anvisningen omfattar cirka 100 lägenheter i flerbostadshus samt del i kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Grundkrav

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

» Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. Inriktningen för denna markanvisningen är att samtliga kvarter (A, B och C) upplåts som bostadsrätt alternativt äganderätt.

» Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande alternativt att ett miljöcertifierings-system tillämpas. Vid val av miljöcertifierings-

system ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

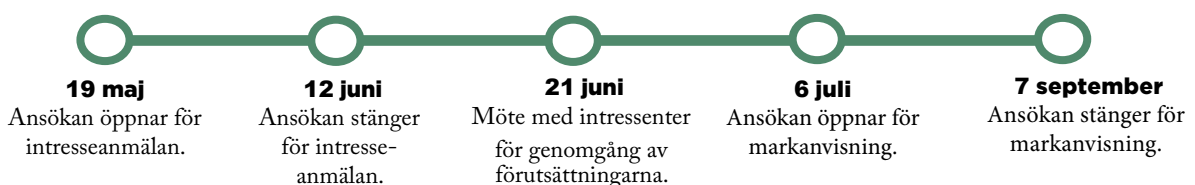
» Verksamhetslokaler

För kvarter B ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar lokaler i bottenvåning för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. I övriga delar av markanvisningen ska bottenvåningar, där det är lämpligt, utformas för att möjliggöra för lokaler.

» Prisjusteringsmodell

Priset kommer justeras enligt prisjusteringsmodellen, se bilaga 2.

Tidplan



Kvalificeringskrav

» Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Sökande ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Sökande ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning om det ekonomiska kravet uppfylls eller ej kommer en kreditupplysning för organisationen att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande organisation under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om organisationen inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

I det fall som sökande organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till exploateringsförvaltningen.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

» Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med Kronofogdemyndigheten, Skatteverket och Polisen.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

» Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden i exempelvis markanvisningsavtal, genomförandavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

» Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt nedan. Referensprojektet ska redovisas med minst en situationsplan samt 2-3 bilder på färdig byggnation. Redovisningen ska även i text ange: kort beskrivning av projektet, antal bostäder, år för färdigställande, plats/ort samt att sökande bolag varit ansvarig och drivande byggaktör för projektet. Redovisning av respektive referensprojekt får omfatta maximalt tre A4-sidor. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende. Om flera bolag går samma och skickar in en gemensam ansökan, så behöver bara ett av de sökande bolagen varit ansvarig och involverad i referensprojektet.

Kvarter A

Bolag som ansöker om detta kvarter ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 40 bostäder i flerbostadshus samt 18 stadsradhus i kvartersstruktur.

Kvarter B och C

Bolag som ansöker om kvarter B eller C ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus.



Fotograf samtliga foton: Lo Birgersson

Markanvisningsprocess

Markanvisningen sker i två steg:

1. Intresseanmälan

» *Kontroll av grundkrav och kvalificeringskrav*

I första steget lämnar aktörerna en intresseanmälan att delta vidare i processen. Därefter kommer exploateringsförvaltningen kontrollera att intressenterna accepterar de grundkrav som ställs samt uppfyller kvalificeringskraven.

De intressenter som uppfyller kraven kommer att bjudas in till ett möte den 21 juni för genomgång och hantering av förutsättningar inför steg två i processen. Syftet med mötet är att få synpunkter från intressenter så att det slutliga underlaget som skickas ut blir så kalkylerbart som möjligt.

Observera att det krävs ett deltagande i steg ett för att kunna komma vidare till steg två.

2. Underlag till ansökan

» *Rangordning utifrån pris*

Underlag för att kunna lämna in en ansökan skickas till de intressenter som deltagit i första steget.

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande där både angivet pris och genomförandeförmåga kommer utvärderas.

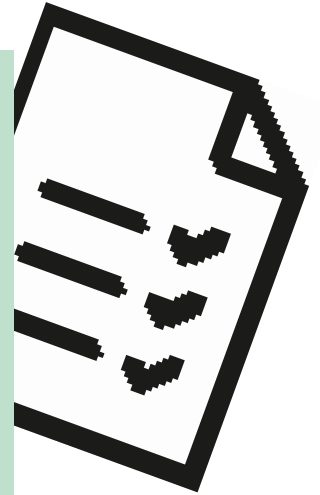
Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå markanvisning till den aktör som lämnat högst pris för marken förutsatt att grundkraven accepterats och att samtliga kvalificeringskrav uppfylls. Markanvisningen är uppdelad i tre separata delar (A, B och C) och den aktör som lämnat det högsta anbudet inom respektive kvarter kommer att tilldelas anvisningen.

Exploateringsförvaltningen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har möjlighet att förkasta samtliga inkomna anbud om de inte bedöms uppnå en tillräckligt hög nivå. Avstämning av högsta anbud kommer att göras med exploateringsförvaltningens interna värderingsråd.

Intresseanmälan ska lämnas in digitalt senast den 12 juni 2023.

Eventuella frågor ställs till Sema Kadir senast 8 juni 2023.

Eventuell kompletterande information publiceras på www.goteborg.se/markanvisning



Skicka in intresseanmälan

Intresseanmälan ska innehålla följande information:

- » Företagets namn och organisationsnummer.
- » Kontaktuppgifter till sökanden (namn, telefon och e-post).
- » Beskrivning av företaget och ekonomiska förutsättningar.
- » 2–3 referensobjekt och eventuellt övrig information som är relevant för projektet.
- » Ifylld intresseanmälan.
- » Mejla allt som ett PDF-dokument till exploatering@exploatering.goteborg.se

Ange alltid **referensnummer EXNA01/23** för markanvisningen.



Kontaktperson

Sema Kadir

Affärsutvecklare - exploateringsförvaltningen, markstrategi
sema.kadir@exploatering.goteborg.se

031-368 12 55