



Markanvisning för bostäder vid Basungatan

Bakgrund

Området

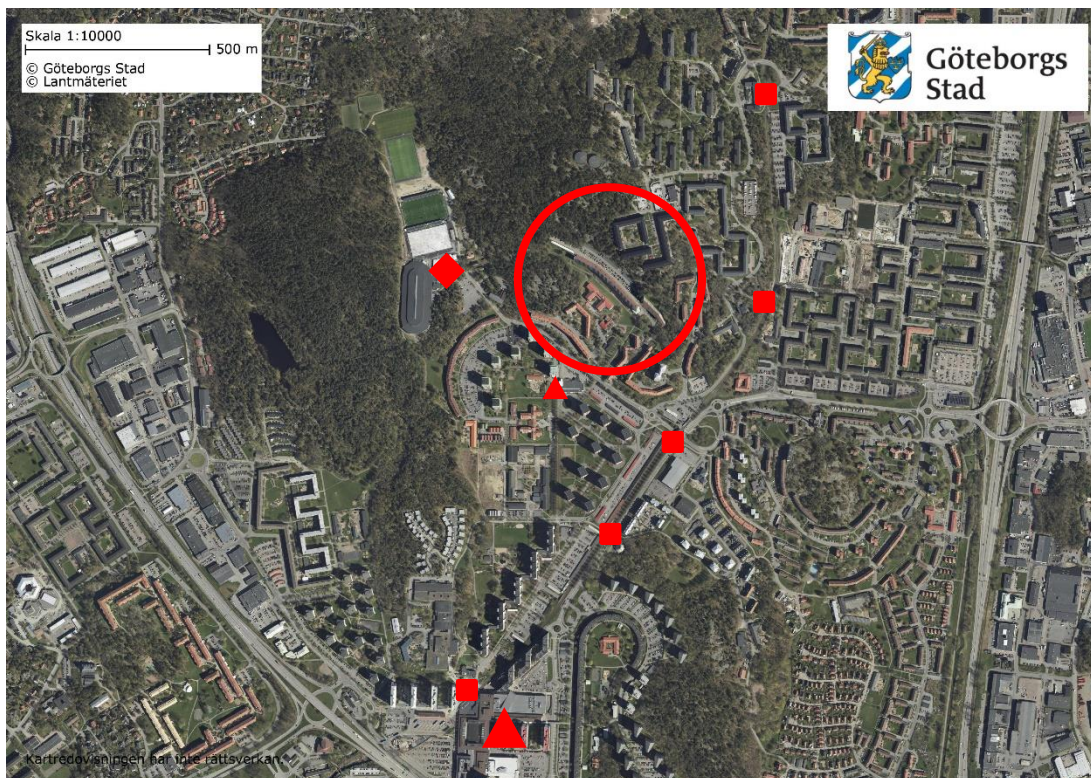
Den aktuella fastigheten Järnbrott 758:105 ligger vid Basungatan, ca 1,5 km från Frölunda torg och ca 6 km sydväst om Göteborgs centrum. Fastigheten utgörs idag av parkeringsytor och garagebyggnader. Fastigheten gränsar i väster till Ruddalens motions- och strövområde. Angränsande bebyggelse till fastigheten 758:105 utgörs i norr på höjden av flerbostadshus kring gård i 3-4 våningar (Järnbrott 158:2). Angränsande bebyggelse i öster och söder utgörs av flerbostadshus i lameller om 8 våningar (Järnbrott 99:1 respektive Järnbrott 98:1).

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2009) anger att fortsatt planering i Göteborgs stad ska i första hand ske med inriktning mot komplettering av den byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter. För den aktuella fastigheten Järnbrott 758:105 vid Basungatan anges i översiktsplanen användningen befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Utanför fastighetsgränsen i nordväst så anges användningen som grönområde.

Närbelägna Frölunda torg utgör en strategisk knutpunkt och omfattas av strategin för utbyggnadsplaneringen vilket innebär att 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. Enligt kommunens strategi för utbyggnadsplanering ingår området i den så kallade mellanstaden, som innebär att befintlig bebyggelse ska kompletteras med ny. Utgångspunkten är att befintliga kvaliteter ska bibehållas och förstärkas.

Kollektivtrafiken är god och finns i form av spårvagnslinjerna 1, 7, och 8. Närmsta spårvagnshållplats är Frölunda Musikvägen vid Marconigatan, ca 500 meters gångväg. 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. Det finns en livsmedelsbutik och viss service vid det lokala torget Altplatsen.

Området ligger inom primärområdet Kaverös. Inom detta primärområde finns en blandning av både bostadsrätter och hyresrätter. Småhus saknas.



Ortofoto över Frölunda med omnejd. Basungatan inom markerad ring. Spårvagnshållplatser markerade med kvadrat. Frölunda torg med service och handel vid markerad triangel i söder och Altplatsen med viss service och handel vid markerad triangel i norr. Ruddalens idrottscentrum vid markerad romb.

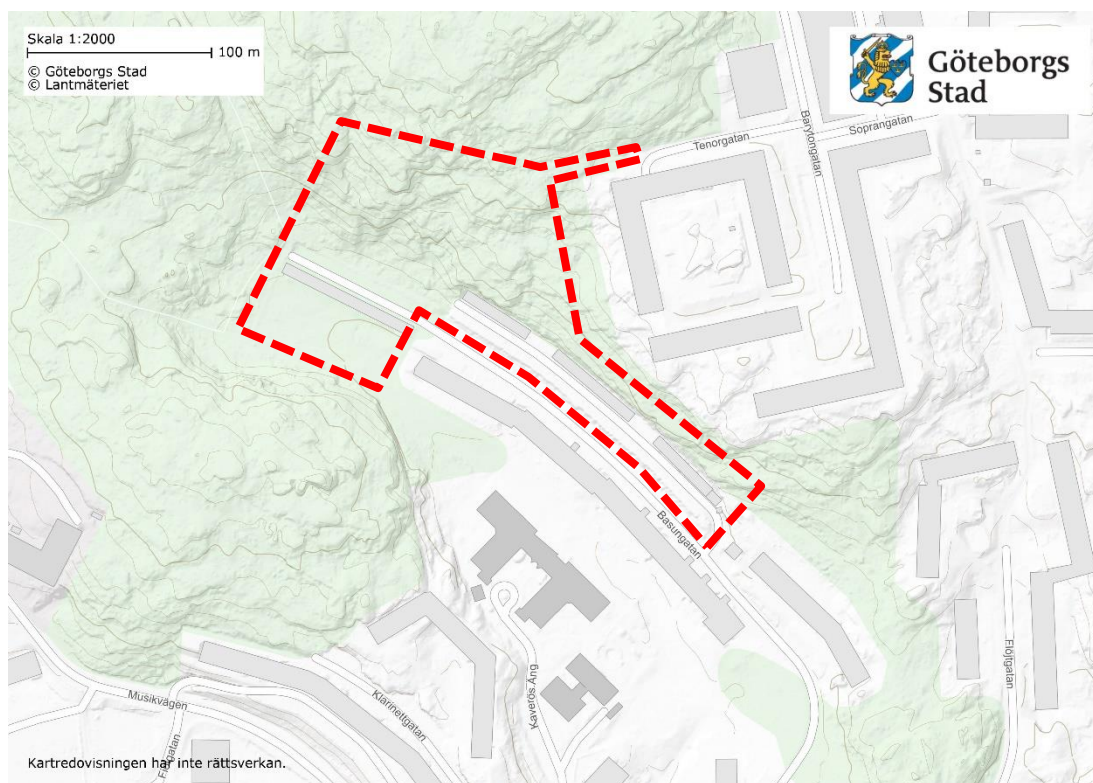
Utveckling av området

Ett stadsdelsprogram för Frölunda och en fördjupad översiktsplan är under framtagande. Frölunda är ett av flera utbyggnadsområden som Göteborgs Stad satsar på i sin långsiktiga stadsutveckling. Stadsbyggnadskontoret bedriver ett arbete för att fortsätta utveckla Frölunda med fler bostäder och mer service. Stadsdelsprogrammet för Frölunda ska peka ut var i området det är lämpligt att bygga nytt, för att uppnå en stadsmiljö som är både grön och tät. Basungatan ligger inom utredningsområdet för stadsdelsprogrammet och den fördjupade översiktsplanen. Inom den fördjupade översiktsplanen för Frölunda-Högsbo pågår ett arbete med att se över grönstrukturen i området där Ruddalen ingår.

Inom en radie av ca 500 meter från Basungatan så sker flera plan och byggprojekt, varav flertalet omfattas av satsningen Bostad2021. Dessa rör bland andra bostäder vid Televisionsgatan-Marconigatan, bostäder vid Nymilsgatan, bostäder vid Mandolingatan, bostäder vid Distansgatan/Marconigatan, bostäder vid Gitarrgatan samt bostäder vid Tunnlandsgatan.

Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerad inom området utan den eller de aktörer förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när en sådan har uppnåtts ska en uppdelning göras. Aktören eller aktörerna förväntas samverka, förutom kring parkeringslösningar, även när det gäller att området stödjer en universell utformning. Området för projektet bedöms kunna innehålla cirka 100 bostäder. Det omfattar utöver fastigheten 758:105 delar av naturmark i Ruddalen som berör fastigheten Järnbrott 758:66. Områdets gräns kan komma att ändras i den fortsatta planprocessen. Denna markanvisning omfattar 70 bostäder. Det är meriterande för markanvisningen att visa på

möjligheterna för hela områdets utveckling med fler bostäder (ca 100 stycken) och kopplingar till naturområdet och dess stigar samt Tenorgatan. Det förutsätter dock att attraktiva gårdsmiljöer med goda sol förhållanden tillskapas och att bebyggelsen följer en anpassning till terrängen. Kommunen förbehåller sig rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 70 bostäder i ett senare skede till annan aktör efter färdig plan.



Området för projektet inom streckad linjemarkering.

Specifika krav på bebyggelsen

Att utemiljön erbjuder en god framkomlighet är viktigt då det finns stora höjdskillnader i området. Markanvisningen förutsätter ett koncept för bostäder för äldre och ett BmSS. För dessa målgrupper och alla andra är det av särskild vikt att bostäderna och utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar. Därför är det ett särskilt krav i denna markanvisning att visa på ett koncept som stödjer en **universell utformning**.

Bebyggelsen ska profileras som **trähusbebyggelse**. Samtliga husstommar ska utgöras av huvudsakligen trä. Fasadbeklädnad ska helt eller delvis utgöras av trä. Aktören ska också visa på hur det går att bidra till lösningar för omhändertagande av dagvatten.

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 boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Markanvisning kan sökas enskilt för respektive hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter eller för samtliga. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer. 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

Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerad inom området. Projektet inom markering (se bild sidan 3) omfattar ca 100 bostäder. Det är ett krav för markanvisningen att visa på möjligheterna för hela områdets utveckling med hjälp av skisser/illustrationer tillsammans med ett koncept (text och bild) som kan fungera som underlag för planansökan om planbesked. Denna markanvisning omfattar däremot 70 bostäder. Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas. Kommunen förbehåller sig därför rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 70 bostäder i ett senare skede till annan aktör efter färdig plan. 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.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom alla delar av staden. Inom Kaverös är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: 66% bostadsrätter, 34% hyresrätter. Äganderätter (småhus) saknas. Inom primärområdet Kaverös finns en större andel lägenheter om 41-80kvm än snittet för Göteborg och en mindre andel lägenheter som är större än 100kvm än snittet för Göteborg.

Området lider brist på hyreslägenheter jämför med snittet för Göteborg (35% jämför med 54%). Inriktningen för denna markanvisning är 30 stycken lägenheter med hyresrätt och en blandning i storlekar mellan 1-5RoK.

Antalet äldre i staden antas öka kraftigt i framtiden och det finns därför ett särskilt behov av att bygga fler tillgängliga bostäder för äldre så som ex. seniorbostäder. Både Järnbrott och Askim-Frölunda-Högsbo som helhet har en relativt hög andel äldre. Som ett led i att bredda möjligheterna för äldre att bo kvar i den egna stadsdelen är därför en av inriktningarna för denna markanvisning boende för äldre genom 20 stycken lägenheter med bostadsrätt.

Området saknar äganderätter idag. För att bidra till att familjer kan bosätta sig och/eller bo kvar i området är det därför nödvändigt att erbjuda radhus. Inriktningen för denna markanvisning är 20 stycken radhus med äganderätt.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt ska intressenten åta sig att i enlighet med samarbetsavtalet rörande kommunala kontrakt lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Av hyresrätterna ska 3 stycken lägenheter ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräknings som följer av lagen ska gälla. De 3 stycken hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar. Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra dessa 3 stycken lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämns ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

I denna markanvisning ska kommunen ha möjlighet att hyra 8 stycken lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större lägenhet eller två mindre lägenheter. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2200 kr per kvm i 2017 års hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har och som bl.a. kräver spisvakt och förhöjd tillgänglighet i hygienutrymme enligt svensk standard.

För vidare krav på lägenheterna ska bolaget ta kontakt med kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas och när så är möjligt ska parterna träffa en mera preciserad överenskommelse om bostädernas utformning, läge i huset/husen med mera. För mer information se Ramprogram för inhyrning av bostad med särskild service i flerbostadshus: <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/a766ff2-8afe-41d0-9370-daf7ade500b7/Ramprogram+BmSS+Inhyrning+flerbostadshus+rev+2015-09-04.pdf?MOD=AJPERES>

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 de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska

tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Ekologisk hållbarhet

Vid markanvisningar ställer fastighetskontoret krav på att ett hållbart ekologiskt byggande ska främjas och att Program för miljöanpassat byggande ska tillämpas. Fastighetskontoret stöttar med råd när det gäller att följa programmet under hela planeringsfasen. Programmet för miljöanpassat byggande finns nu i en reviderad version som fastighetsnämnden fastställde 2017-11-27. Detta är tillgängligt: <http://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmateri-och-planarbete/mark-och-exploatering/miljoanpassat-byggande>

För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

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

En förutsättning för markanvisningen är att den så kallade 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål. 1% regeln gäller även offentliga platser som lekplatser, torg, parker och trafikplatser. Markanvisningen förutsätter att aktören/aktörerna samarbetar med Göteborg Konst som bidrar med rådgivning och stöd genom hela processen.

Bedömningskriterier

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

- 1.) Hur väl bostäderna och boendemiljön stödjer en universell utformning.
- 2.) Hur väl bebyggelsen uppfyller kravet om trähusbebyggelse.
- 3.) Hur ett koncept för parkerings- och mobilitetsbehov kan tillgodoses.

Denna markanvisning kräver skisser/illustrationer med ett koncept (text och bild) som kan fungera som underlag för planansökan om planbesked. Dessa skisser/illustrationer ska omfatta punkt 1 samt 3 i ovan listade kriterier och kan omfatta en övergripande situationsplan, perspektiv och sektioner. Konceptet ska även innehålla siffror med kvadratmeter (BTA) för bostäder samt antal parkeringsplatser. Lämna konceptet i separat bilaga.

Projektspecifika kriterier

Bostäder och utomhusmiljöer som stödjer en universell utformning

Att utemiljön erbjuder en god framkomlighet är viktigt då det finns stora höjdskillnader i området. Markanvisningen förutsätter ett koncept för bostäder för äldre och ett BmSS. För dessa målgrupper och alla andra är det av särskild vikt att bostäderna och utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar. Ett särskilt krav i denna markanvisning är därför att området

stödjer en universell utformning och det ska **tydligt framgå i skisserna/konceptet för markanvisningen hur detta görs**. Enligt Fastighetskontoret avses med universell utformning, *en sådan utformning av miljöer (...) att de ska kunna användas av alla i största möjliga utsträckning utan behov av anpassning eller specialutformning. Det är en förutsättning för att personer med funktionsnedsättning ska kunna delta i samhället på lika villkor som andra.*

Universell utformning ingår i regeringens proposition 2017/18:110 Politik för gestaltad livsmiljö. *"Med medveten och väl genomtänkt arkitektur, form och design kan den gestaltade livsmiljön bidra till en gemenskap i samhället som inkluderar alla. En systematisk tillämpning av universell utformning och design, som säkerställer att miljöer, produkter och tjänster fungerar för personer i alla åldrar och med olika funktionsförmågor, bör därför vara ambitionen."* Propositionen i sin helhet: <https://www.regeringen.se/492796/contentassets/8ecb8b5973924e6b9e93627c041d27a6/politik-for-gestaltad-livsmiljo-prop.-201718110.pdf>

Trähusbebyggelse

Bebyggelsen ska profileras som trähusbebyggelse. Samtliga husstommar ska utgöras av huvudsakligen trä. Fasadbeklädnad ska helt eller delvis utgöras av trä. Aktören ska också visa på hur det går att bidra till lösningar för omhändertagande av dagvatten.

Parkerings- och mobilitetsbehov

Markanvisningen förutsätter ett koncept för parkering under mark och/eller i garage som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen men även ersätta 267 platser som ligger inom fastigheten Järnbrott 758:105 och nyttjas av Brf: HSB Kaverös. Konceptet ska klargöra finansiering, förvaltning, utbyggnad, prisnivå för parkering (till kund) samt hur parkeringsbehovet tillgodoses under utbyggnadstiden. Parkeringslösningen kräver en samverkan med bostadsrättsföreningen som idag arrenderar parkeringsanläggningarna i kommande planarbete.

Mobilitetsåtgärder som krävs enligt Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande ses som ett grundläggande krav för att komma i fråga för markanvisning, medan ytterligare åtgärder och innovationer som bidrar till lågt bilinnehav och bilanvändande ses som meriterande i bedömningen av ansökan om markanvisning. Området pekas inom rapporten Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad ut som prioriterat utbyggnads- och kraftsamlingsområde i mellanstaden med intervallet 0,3-0,6 bilplats per lägenhet. Rapporten återfinns: <http://goteborg.se/wps/wcm/connect/71cb268c-0391-4964-bb7b-e0f2a56fe073/Riktlinjer+mobilitet+och+parkerings+20180326.pdf?MOD=AJPERES>

Prissättning på marken

För bostadsrätter och äganderätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive eventuella bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNAFH2/18** och ska anges vid ansökan.