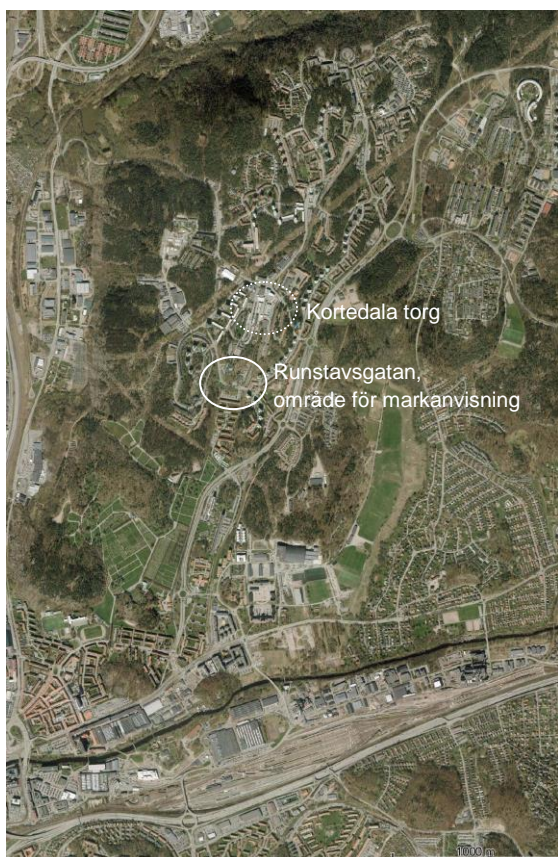


Markanvisning för bostäder mm vid Runstavsgatan, inom stadsdelen Kortedala

Bakgrund

Området och utveckling av området



Området för markanvisning är beläget i Kortedala, ca 6 km från Göteborgs centrum. Arbete pågår med att ta fram ett program för detaljplan för Kortedala. I programarbetet har önskemålet att förtäta med bostäder och verksamheter i anslutning till befintliga spårvagnshållplatser identifierats. Markanvisningen för Runstavsgatan är en del i arbetet med att tillgodose detta önskemål. Markanvisningen innefattar en del av ett större område som avses utvecklas med framför allt bostäder, där fler aktörer kommer att vara involverade. Utvecklingen ligger i linje med avsikten i gällande översiktsplan och utbyggnadsplanering för 2035.

Utvecklingsområdet är beläget på den västra sidan av den befintliga spårvagnshållplatsen, längs gatorna Runstavsgatan och Solvarvsgatan. Idag finns parkeringsplatser, naturområde samt rekreationsytor på platsen. Hela området bedöms kunna innehålla cirka 275 bostäder i flerbostadshus med en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Inom området behöver en förskola med 6 avdelningar samt bostäder med särskild service tillkomma. I anslutning till spårvagnshållplatsen bör offentlig konst samt lokaler för verksamheter skapas. Nedan förtydligas vad som avses tillkomma inom marken för aktuell markanvisning. Övrigt bedöms tillkomma antingen via markanvisning till annan part eller inom den mark som inte kontrolleras av kommunen. Huvuddelen av aktuell markanvisning sker inom fastigheten Kortedala 763:2.

Fastighetskontoret avser att lämna in planansökan efter beslut om markanvisning. Gemensamma frågor, exempelvis parkering, förutsätts lösas gemensamt inom detaljplaneprocessen. Tidplanen för en eventuell detaljplaneprocess är ännu osäker.

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

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

Markanvisningen innefattar uppskattningsvis 105 bostäder i form av bostadsrätter. 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.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. I Kortedala finns det idag en övervikt att hyresrätter. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning att tillskapa bostadsrätter.

Ett krav för markanvisningen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktören/aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % (10 stycken) av bostadsvolymen i denna markanvisning.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggherren upplåter lokaler för barnomsorg integrerat i bostadsbebyggelsen. I dagsläget är bedömningen att behovet är en förskola med sex avdelningar, men detta kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas. Kommunen förbehåller sig rätten att i senare skede besluta om lokaler för förskola ska upplåtas genom uthyrning eller om 3d-fastighetsbildning ska ske.

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.

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. Kommunens förhoppning är att avsatta medel ska användas gemensamt för att skapa en välkomnande och attraktiv miljö i anslutning till spårvagnshållplatsen.

Markanvisningen förutsätter en gemensam parkeringslösning som ska rymma parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen samt ersätta den befintliga markparkeringen tillskapas.

Bedömningskriterier

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

1. Mobilitetsåtgärder
2. Erfarenheter av projekt med liknande förutsättningar

Området för markanvisningen är beläget i den södra delen av Kortedala, där cykelavståndet mot åtminstone de östra delarna av Göteborgs centrum är rimligt. Området ligger också i direkt anslutning till kollektivtrafik i form av spårvagnshållplatsen Runstavsgatan. Området används idag i stor utsträckning som parkering för befintliga bostäder. Ett arbete med mobilitetsåtgärder som strävar mot lågt bilinnehav och bilanvändande är viktigt på platsen och ligger därför i fokus i denna markanvisning. I ansökan om markanvisning ska föreslagna åtgärder beskrivas. Mobilitetsåtgärder som krävs enligt Göteborgs stads program för miljö-

anpassat 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.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas. Då detaljplanestart ligger långt fram i tiden kommer denna markanvisning inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelsetillfället.

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 FNÖG02 och ska anges vid ansökan.