

Markanvisning för bostäder vid Kvibergs park

Bakgrund

Området

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Gärdsåsgatan mellan Gärdsås och Utby ca 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheterna Kviberg 741:27 samt Bergsjön 767:258 och består av naturmark med merparten skog samt en gata. Åt väster ligger naturområdet Kvibergs park och åt öster naturområdet Fjällbo. Åt norr och syd gränsar området till befintlig småhusbebyggelse.

Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Dock ligger området inom det som benämns mellanstaden. Närmsta tyngdpunkt är Gärdsås torg ca 1,2 kilometer åt norr, där det bland annat finns service i form av livsmedelsbutik. Området har även nära till kraftsamlingsområdet Rymdtorget åt öst och tyngdpunkten Kortedala torg åt väst med service så som butiker och vårdcentral.

Kollektivtrafik finns i form av buss som trafikerar Gärdsåsgatan. Närmsta hållplatserna är Gärdsåsgatan samt Valborgsmäs-sogatan vilka båda ligger i anslutning till området.

Området ligger inom primärområdet Södra Kortedala samt Västra Bergsjön. Inom dessa primärområden finns en tydlig majoritet av hyresrätter med ca 76 %. Lokalt i närområdet finns dock mest småhusbebyggelse.

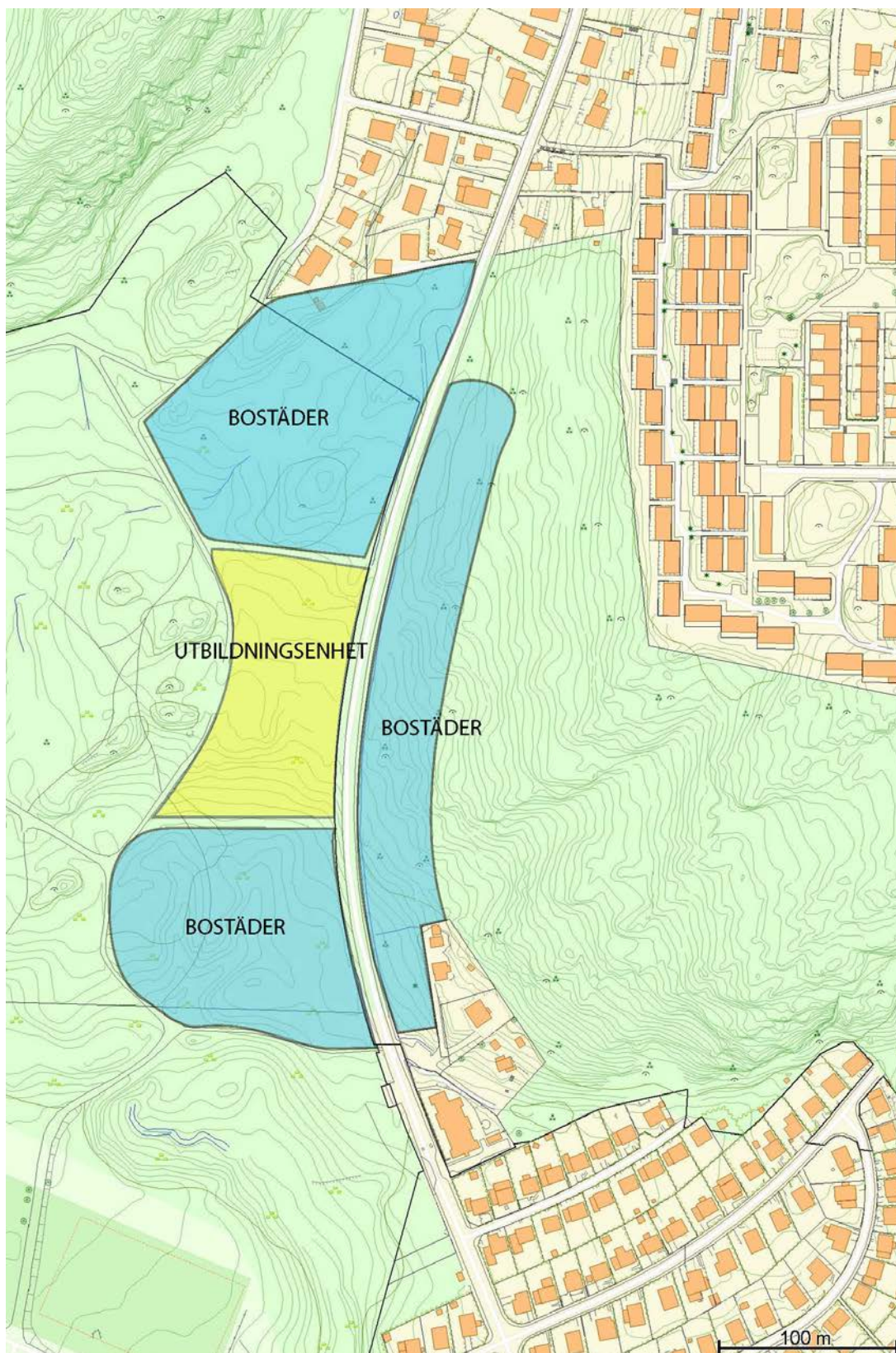


Utveckling av området

Ett program togs fram för Bergsjön 2016 där aktuellt område ingick. Programmets syfte var att skapa möjligheter för stadsutveckling och komplettering av bebyggelsen utifrån fokus på social hållbarhet och integration.

Aktuellt område för markanvisning finns omnämnt i programmet som blandad bebyggelse: ny bebyggelse som kompletterar befintlig. Här ingår bostäder, offentlig samt kommersiell service. Bottenvåningar ska förberedas för lokaler vid viktiga platser. Programmet anger även rörelsestråk, gröna spridningsstråk samt entréer till naturen och vattenstråk.

Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 300 bostäder. Utöver dessa bostäder ska planen innehålla en tomt om ca 7000 kvm för en F-3 skola för ca 300 barn alternativt en förskola. Detaljplanen ska även innehålla en tomt om ca 2000 kvm för boende med särskild service (BmSS). Utöver denna tomt ska kommunen ges möjlighet att hyra 8 stycken lägenheter för BmSS samt yta för gemenskap och personal. Dessa lägenheter ska vara integrerade i övrig bebyggelse.



Ungefärlig avgränsning av aktuellt 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 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 eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Markanvisning kan sökas enskilt för respektive hyresrätter och bostadsrätter eller kombinerat för båda. 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 urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Kommande detaljplan för området uppskattas preliminärt kunna innehålla ca 300 bostäder. Aktuell markanvisning omfattar ca 240 bostäder i flerbostadshus. Inom det norra och södra delområdet ska bebyggelsen bestå av en blandning av flerbostadshus och par/radhus medan det östra delområdet företrädesvis ska bestå av flerbostadshus. Ca 30 bostäder för par/radhus kommer att markanvisas i senare skede. Ca 30 bostäder kommer även att sparas för en bygg- eller bostadsförening och/eller en mindre byggare. Dessa bostäder kommer att markanvisas i senare skede efter färdig detaljplan.

Volymerna ovan är i nuläget endast preliminära och vidare diskussioner kring exploateringsgrad kommer att ske inom detaljplanarbetet.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.

En mindre andel bostäder kommer att sparas för att kunna möjliggöra för en eventuell bygg- eller bostadsförening.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 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 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.

Av hyresrätterna ska 10 procent ha en hyra på 1 000 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2017 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyres-sättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska bekräftas 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 hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen och utgöras av varierande storlekar där såväl små (1-2 rkv/rok) som stora (4-5 rok) lägenheter skall finnas.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tilläggsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

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.

Bedömningskriterier

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

Utifrån sökandens beskrivning kommer kommunen att göra en bedömning av aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. Området som markanvisas ligger mittemellan två delar av Östra Göteborg som skiljer sig väldigt mycket åt både bebyggelse- och befolkningsmässigt: Bergsjön och Utby. Det nu aktuella området för markanvisning blir en viktig del i att föra dessa olika delar närmare varandra. I denna markanvisning efterfrågar vi därför en beskrivning av en idé eller ett koncept på hur det nya området kan utformas för att skapa en ökad integration mellan Bergsjön och Utby.

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

Prissättning på marken

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

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 5 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 45 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 2 300 kr/kvm BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra om 1 000 kr/kvm och år, kallt.

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 **ÖG1/16** och ska anges vid ansökan.