

Markanvisning för småhus vid Kvibergs park

Bakgrund

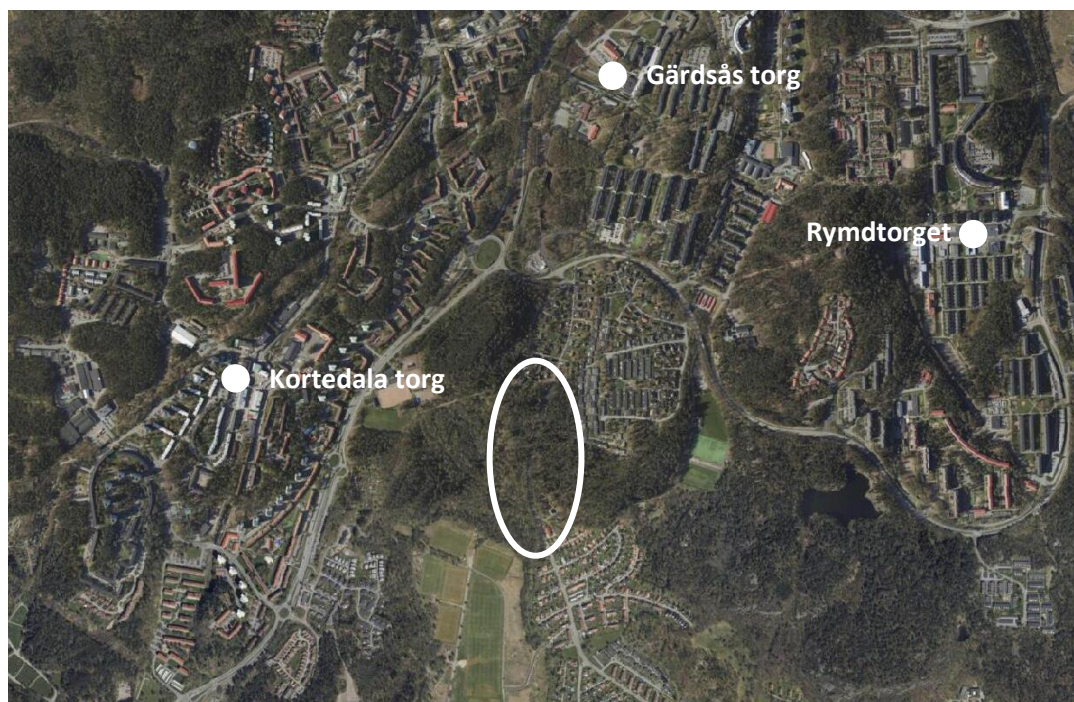
Området

Aktuellt område för markanvisning ligger utmed Gärdsåsgatan mellan Gärdsås och Utby ca 7 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheterna Kviberg 741:36 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 Valborgsmässogatan 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.

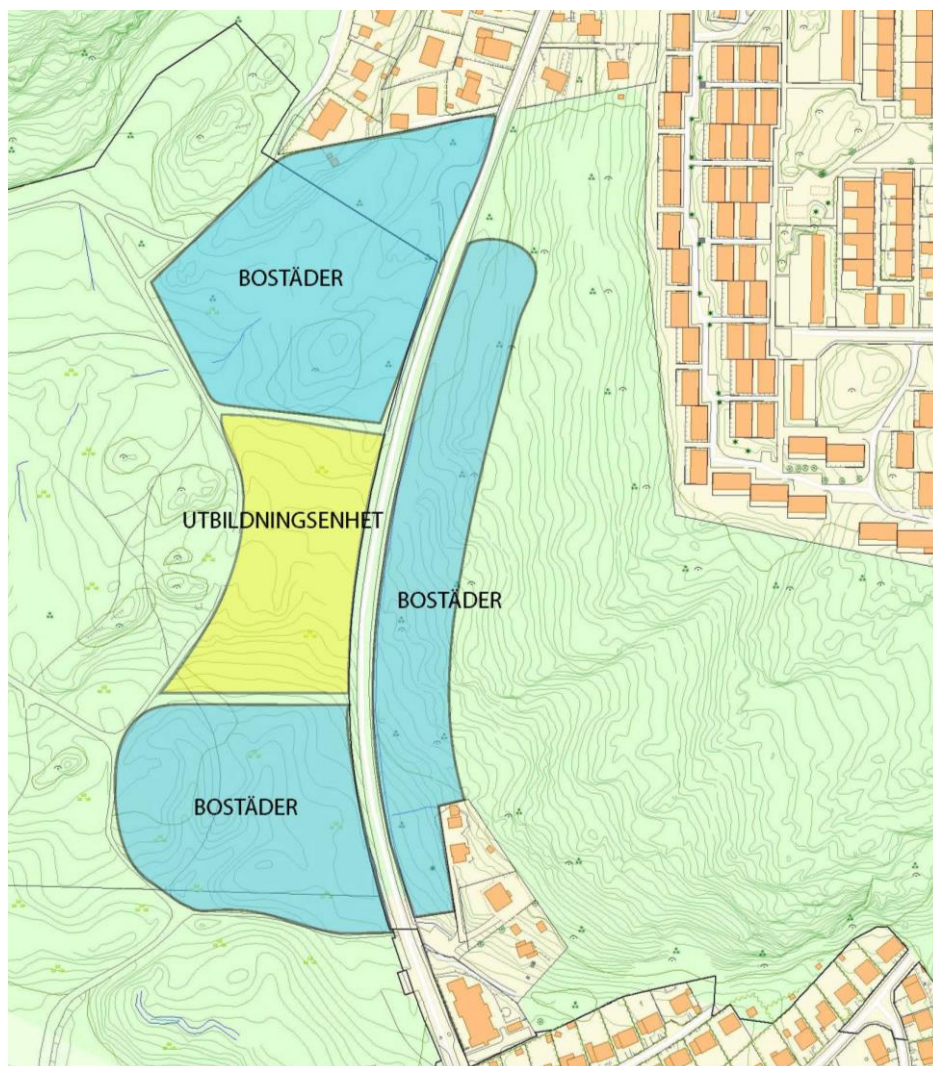


Utveckling av området

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
- 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 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 30 par/radhus. 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. 2017 markanvisades ca 240 bostäder i flerbostadshus. 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. Den aktör som tilldelas markanvisningen förväntas skissa och samverka med de andra aktörerna som fått markanvisning i detta område.

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

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 småhus.

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. Med syfte att kunna erbjuda småhus inom staden till en bredare grupp efterfrågas i denna markanvisning en beskrivning av en modell för att hålla nere pris till kund. Det kan t ex handla om finansieringsmodeller eller lösningar för att hålla nere byggkostnader.

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

Prissättning på marken

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

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 **FNÖG3/18** och ska anges vid ansökan.