



Göteborgs  
Stad



# Markanvisning Ängås Platå

Nu söker vi tre aktörer till uppförande av  
cirka 100 småhus och cirka 100 lägenheter  
i flerbostadshus

# Ängås Platå mot nya höjder

Ängås platå, beläget på höjdryggen mellan stadsdelarna Tynnered och Järnbrott är ett område med närhet till både stad och hav. Nu ges chansen att vara med och bidra till en hållbar och jämlik livsmiljö genom att cirka 100 småhus och cirka 100 lägenheter i flerbostadshus markanvisas.

## Stadens vision

Den nya bebyggelsen på Ängås Platå ska innehålla cirka 100 småhus med äganderätt alternativt bostadsrätt och cirka 100 lägenheter med bostadsrätt. Området har stor potential genom sitt höjd-läge, omkringliggande grönska och närhet till havet. I anslutning finns flerbostads- och radhusområden från 1970-talet och 2000-talet. På gångavstånd finns Opalatorget, Frölunda torg och Välens naturområde med bollplaner. En utveckling av Ängås Platå bidrar till att stärka kopplingarna mellan Ängås, Frölunda, Grevegården och Kannebäck.

Utvärderingskriterierna utgår ifrån målen i programmet för Tynnered. Syftet är att skapa en mer jämlik stad och ge förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse

inom området och skapa mer stadsliv utifrån kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. De delar som staden planerar uppföra utgör ny grundskola, idrottshall, förskola, bostadsnära park och bostäder med särskild service.

## Tynnered utvecklas

Ängås Platå ligger i det gröna med fina stråk att promenera och motionera i. De områden som upplevs som attraktiva ska utvecklas samtidigt som de delar som upplevs som otrygga ska omvandlas. Planprogram för Tynnered föreslår en ny bostadsnära park med lekplats på Ängås platå. Nya stigar i de kuperade naturområdena knyter ihop Ängås platå norrut med Topasparken och Frölunda torg och österut mot Näsätvägen.



Området bjuder på grönska på hög höjd.

*Syftet är att skapa förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse inom området och skapa mer stadsliv.*

Tanken är att skapa nya gator och stråk med folkliv. Hela området föreslås få en förbättrad tillgänglighet för cyklister och gående. I översiktsplanen för Göteborg pekas både Skattegårdsvägen och Näsätvägen ut som potentiella stadsgator kantade av bebyggelse och grönska med potential att rymma gång- och cykelstråk.

## Del av ett växande Göteborg

Göteborg växer och inte bara i de centrala delarna. Ängås Platå ligger i Järnbrott på gränsen till Tynnered, ett område som har utmaningar men som de senaste åren tagit stora kliv framåt och som fortsätter att göra det. Tynnered har gått från särskilt utsatt område till riskområde. Slutmålet är att inget område i Göteborg ska finnas på

polisens lista över särskilt utsatta områden. I området har mycket redan hänt. Opalatorgets omdaning handlar om både nyproduktion av bostäder och att ta hand om existerande byggnader. Ett exempel finns längs Smaragdsgatan där bebyggelse från 1960-talet rustats upp samtidigt som ny bebyggelse tillförs.

## Snabbfakta

**Avstånd till centrum:** 9,5 km\*  
**Antal invånare:** 4062 (Ängås)

## Sydväst

I stadsområdet Sydväst bor ca 120 000 människor. Här finns varierad bebyggelse med villor, flerfamiljshus och storstadsbebyggelse. Här finns också industri-, handels- och företagsområden.

\* Korsåsliden - Centralstationen



### Markanvisningsområdet

Området består till största delen av skolfastigheter där planen är att på sikt ersätta dem med en nybyggd förskola och skola samt bostäder. Förutsättningarna för skolor kommer att klargöras under detaljplanarbetet. Frågor kan gälla rivning av befintliga byggnader, utbyggnation och evakueringslösningar för befintliga verksamheter i byggnaderna. Ytterligare bebyggelse kan komma att uppföras längs med Korsåsliden Rubingatan och Safirgatan. Hur och på vilket sätt hanteras i planprogram och kommande detaljplan. Arbetet med detaljplan kommer även ta hand om frågor kring exempelvis skyfallsytor, vilket kan komma påverka bebyggelse

### Samarbeten över gränser

Göteborgs Stad har ett stort engagemang i att vidareutveckla Tynnered tillsammans med fastighetsbolag samt icke-offentliga aktörer från föreningslivet och

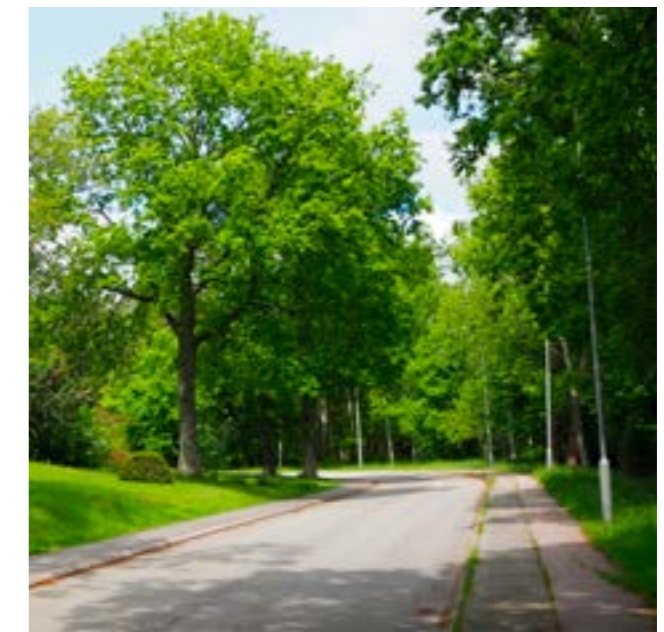
näringslivet. Det finns flera olika samverkansplattformar i området. I allmännyttans superförvaltning skapas framtidstro genom stora investeringar i nyproduktion och renovering. Men i superförvaltningen ingår även trygghetsäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga lägenheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet och sophantering utan nedskräpning. Forum för fysisk utemiljö för att skapa en tryggare och trivsammare miljö är ett exempel. Det är en platssamverkan som drivs av soci-



Fotograf: Lo. Birgersson



Fotograf: Lo. Birgersson



alförvaltningen med syfte att skapa bättre samverkan mellan fastighetsägare, staden och lokalpolisen med flera i området. I nätverket Socialt Hållbart Tynnered deltar

Röda Korset, föreningslivet, Destination Tynnered, Göteborgs Stad och flera andra aktörer för att byta erfarenheter och samarbeta. Destination Tynnered är ett samarbete mellan Volvo Cars, Stena Fastigheter och Göteborg stads allmännyttan Framtiden, för att

skapa ett tryggt och attraktivt Tynnered med framtidstro.

Socialförvaltningen har under många år haft ett tydligt prioriterat arbete i Tynnered. Fritidsverksamheten och fältarbetare har jobbat med barn och unga för att stärka fritidsutbud utifrån barn och ungas egna initiativ och engagemang.

### Opaltorget - ett helt nytt centrum

» För att lyfta området har Opaltorget omvandlats och gått från bedagat till ett modernt förortstorg. Här finns förutom 1 100 nya bostäder som håller på att byggas butiker, kontor, förskola och skola, vårdcentral, apotek, familjecentral, ny Opalkyrka och ny park. Det har även nyss öppnat ett nytt stadsbibliotek på Opaltorget.



### Opalparken - en ny grön mötesplats

» Den nya Opalparken norr om Opaltorget får många funktioner. Förutom det gröna uppförs här lekplats, picknickplats och en stor scen. Närmast Opaltorget skapas ytor för större evenemang och spontana uppträdanden. Scenen med sittgradänger fungerar som läktare eller en skön plats att hänga på. Opalparken kommer stå klar i slutet av 2023.



# Markanvisningen

## Markanvisningen omfattar ca 100 småhus och ca 100 lägenheter i flerbostadshus.

Två aktörer föreslås tilldelas småhusen och en aktör föreslås tilldelas flerbostadshusen. Att fördela dessa volymer om småhus respektive flerbostadshus bedöms ge goda möjlighet för aktörer att inkomma med höga ambitioner gällande utvärderingskriterierna. 50 småhus föreslås fördelas per aktör med en potential om maximalt 75 småhus. Skulle volymen överstiga 150 tillfaller de kommunen för att markanvisa vid senare skede. Med småhus avses i detta sammanhang sammanbyggda småhus likt parhus/radhus.

Andelen möjliga bostäder som slutligen markanvisas är beroende av vad byggrätterna i detaljplanen medger. I denna markanvisning läggs stor vikt vid aktörers ambitioner gällande socialt hållbar och jämlik livsmiljö, vilket utgör utvärderingskriterier.

Program för Tynnered pågår parallellt med denna markanvisning och kommer tillsammans med detaljplanen ge ramar för möjlig utveckling på Ängås platå. Aktörer ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen som planeras starta 2023. Aktörerna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

### Kommande utveckling

Inriktningen för planarbetet ska vara att bygga radhus uppe på platån genom en mer yteffektiv allokering av radhusbebyggelsen. Allt i enlighet med den traditionella trädgårdsstadens struktur och i likhet med den struktur för stråk och vägnät som föreslås i [värdeskapande stadsutveckling i Tynnered](#). Vilket innefattar att placera husen nära gatan, undvika återvändsgator och värna naturmarken.

Markanvisningen utgör en viktig del i utvecklingen av Ängås platå. De delar som staden har för avsikt

att uppföra, men som inte avses markanvisas, utgörs av friliggande BmSS, en ny grundskola, idrottshall, förskola och bostadsnära park.

### Yrkande i planbeskedet (S,V,MP,C)

SBN 2023-06-20

Inriktningen för det fortsatta planarbetet ska vara att tillskapa över 200 radhus uppe på platån genom en mer yteffektiv allokering av radhusbebyggelsen, i enlighet med den traditionella trädgårdsstadens struktur och i likhet med den struktur för stråk och vägnät som föreslås i ["Värdeskapande stadsutveckling i Tynnered"](#), vilket innefattar att placera husen nära gatan, undvika återvändsgator och värna naturmarken.

### Grundkrav

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

### Mångfald i boendet

För att skapa en blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att småhusen ska upplåtas som ägande- eller bostadsrätt och flerbostadshusen som bostadsrätter. Att fördela markanvisningen på tre aktörer ska ge ett mer intressant och attraktivt område

För den aktör som ansöker om markanvisning för flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt ska minst 10 % av bostadsrättslägenheterna utgöras av hyrköpstyp. Hyrköpskonceptet kan vara i ren hyrköpsform alternativt i samägandeform. Syftet är att nå dem som inte har möjligheter att få lånefinansiering och skapa större möjlighet att i framtiden kunna äga sitt eget boende. Aktören ska i sin ansökan beskriva det hyrköpskoncept som kommer tillämpas.

### Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för [miljöanpassat byggande](#), alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

### Kvalificeringskrav

Aktör ska visa ett genomfört referensprojekt beroende på vilket segment som söks för där aktören varit exploatör för projektet. Söks markanvisning för småhus ska aktör kunna visa ett genomfört projekt innehållandes minst 40 småhus. Söks markanvisning för flerbostadshus ska aktör kunna visa ett genomfört projekt innehållandes minst 75 lägenheter. Referensprojektet redovisas på max 1 A4 sida. Referensprojektet ska vara genomfört, det vill säga färdigställd byggnation med inflyttade boende.

### Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Aktör ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktör ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av sökande 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 (medelrisk). Om organisationen inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas. Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen

Kontroll kommer endast att ske för de aktörer som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken. Aktör förbinder sig att uppföra husen eller lägenheterna samt genomföra de åtagande aktör anger i sin ansökan.

### Seriositetskontroll

För de aktörer som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos aktörerna. 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 de aktörer 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 seri-

ositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

### Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall aktören har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer exploateringsförvaltningen att kontrollera att aktören har fullföljt dessa åtaganden i exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

### Prissättning på marken

Prissättning kommer fastställas vid tecknande av genomförandeavtal. Priset kommer fastställas utifrån medelvärdet av två värderingar. Värderingarna kommer utföras av auktoriserade värderare, varav exploateringsförvaltningens värdering är en av dessa.

Övrig värdering beställs av exploateringsförvaltningen och båda baseras på överenskomna värderingsförutsättningar. De åtagande som aktörer åtar sig att genomföra i samband med markanvisningen kommer inte vara en värderingsförutsättning vid framtida värderingar. Prissättning för byggrätterna är marknadsmässigt pris per kvm ljus BTA. I de fall byggrätten belastas med krav på skyddsrum kommer prisavdrag motsvarande de kostnadsförordningar det medför ske i köpeskillingen.

Antal kvm BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan medger. För justering av byggrättspriset kommer den av fastighetsnämnden beslutade prisjusteringsmodellen tillämpas. Indata till modellen kommer fastställas från medelvärde från värderingarna. Dock bedöms andelen av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset vara 0,2 baserat på att bostäderna är beläget i ett C-läge.

### Aktörer prioriterar bostadssegment

För att skapa en variation kommer tre olika aktörer tilldelas. Det innebär att om aktör är intresserad av fler segment (flerbostadshus BR och småhus) behöver dessa rangordnas sinsemellan. Det innebär att om aktör föreslås tilldelas det mest önskade segmentet så kan samma aktör inte bli aktuell för övriga segment. Observera att om fler aktörer söker tillsammans skall samtliga parter signera ansökan.



### Här ligger området



Aktuellt område ligger på Ängshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott.

Fastigheterna är Järnbrott 164:24, Järnbrott 758:621 (del av) och Tynnered 761:687 (del av).

Gå direkt till digital karta



## Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande vilket innebär att tre aktörer som uppfyller grundkrav, kvalificeringskrav och tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterierna föreslås tilldelas markanvisningen. Om den sammanlagda poängsumman är under 100 poäng förkastas ansökan.

Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus. Kvartermark och allmänplatsmark är viktiga beståndsdelar för att ge förutsättningar för en trygg och jämlik stad. Aktör behöver i ansökan fokusera främst på hur kvartermarken kan bidra till uppsatta mål då rådigheten över allmän plats är hos kommunen.

### Följande två kriterier utvärderas:

- » 1. Hur aktören avser bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett riskområde (max 100 poäng)
- » 2. Hur aktören avser främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö (max 150 poäng)

Kriterie 1 kan som högst tilldelas 100 poäng. Kriterie 2 kan som högst tilldelas 150 poäng. Högsta sammanlagda möjliga poängsumma utgör 250 poäng.

### Tidplan



# 1.

## Kriterie 1 - Bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett riskområde

- » Aktör ska beskriva på vilket sätt hen kan bidra till att området inte längre ska klassas som ett riskområde\*. (0-100 poäng)

Det är viktigt att aktiviteten/åtgärden genomförs från under-tecknat markanvisningsavtal och pågår som minst fram till lagakraftvunnen detaljplan (2-3 år). Avrapportering ska ske löpande kvartalsvis till förvaltningen

### Ytterligare information

- » Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022-2026, Göteborgs Stad, 2022
- » Brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocessen, Boverket, 2019

Utsatt område är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och med kriminell påverkan på lokalsamhället. Riskområden är områden som uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område men inte når upp till de kriterier som kännetecknar ett särskilt utsatt område.

Källa: Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022-2026

# 2.

## Kriterie 2 - Främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö

- » **Kriterie 2.1**  
Aktör ska visa på hur det går att bidra till trygghet och trivsel genom bra boendemiljöer och tillhörande utemiljöer på kvartermark som är väl omhändertagna och fungerande för samvaro inom såväl den egna familjeenheten som grannskapet. (0-50 poäng)
- » **Kriterie 2.2**  
Aktör ska visa på hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna. (0-50 poäng)
- » **Kriterie 2.3**  
Aktör ska visa på hur prisrimliga bostäder för familjer kan tillskapas och hur priset till kund kan hållas nere. Därtill redovisa hur det ger en bra boendekvalitet. (0-50 poäng)

Aktör ska beskriva kriterie 2.1-2.3 genom att lista samtliga åtgärder. Föreslagna åtgärder kommer att följa med kommande avtal och efterlevnad sker i detaljplanelarbetet.

### Ytterligare information

- » Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018-2026

## Bedömningsmetod

- » Kontroll av att aktör accepterar de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Förvaltningen kommer endast att utvärdera de ansökningar som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

- » Ansökningarna bedöms utifrån urvalskriterier av en bedömningsgrupp innehållande tjänstepersoner från exploateringsförvaltningen, socialförvaltning Sydväst, samt stadsbyggnadsförvaltningen. Huvuddelen av tjänstepersonerna som ingår i bedömningen ingår i programarbete för Tynnered eller har erfarenhet från detaljplanefrågor i Tynnered.

Gruppen har därmed relevant kunskap och lokal-kännedom för att bedöma inkomna ansökningar. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris och följa med förslag till beslut om tilldelning av markanvisning. Om den sammanlagda poängsumman är under 100 poäng förkastas ansökan.

- » Kontroll av kvalificeringskrav.

## Ansökan

**Ansökan ska lämnas digitalt in enligt anvisningar nedan senast 9 januari 2024.**

Eventuella frågor skickas per e-post till Sara-Louise Ylander.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på [www.goteborg.se/markanvisning](http://www.goteborg.se/markanvisning)

Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras.

## Skicka in ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning, spara som pdf
- » Beskrivande texter, bilder och referensprojekt ska inkluderas i pdf.
- » Maila allt som ett PDF-dokument till [exploatering@exploatering.goteborg.se](mailto:exploatering@exploatering.goteborg.se)  
Ange markanvisningens referensnummer.



### Kontaktperson

**Sara-Louise Ylander**  
[sara.ylander@exploatering.goteborg.se](mailto:sara.ylander@exploatering.goteborg.se)  
031 - 368 12 13

### Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.