

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-02-27

Ärendenummer EXF-2023-00950

Handläggare

Ida Fransson

Telefon: 031-368 11 50

E-post: ida.fransson@exploatering.goteborg.se

Tilldelning av markanvisning till FB Bostad och JM AB för småhus och Göteborgs Egnahem AB för flerbostadshus vid Ängås Platå i Tynnered

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tilldelar FB Bostad och JM AB markanvisning för småhus vid Ängås platå till och med 2027-03-25
2. Exploateringsnämnden tilldelar Göteborgs Egnahem AB markanvisning för lägenheter i flerbostadshus vid Ängås Platå till och med 2027-03-25
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenter, eller helägt bolag inom samma koncern, enligt punkt 1 och 2.

Sammanfattning

2022-08-29 fattade fastighetsnämnden beslut om kriterier för aktuell markanvisning, anvisningen annonserades mellan perioden 2023-11-14 och 2024-01-09. Kriterierna som fokuserade på social hållbarhet ämnade till att både skapa förändring i ett tidigt skede samt i den framtida bebyggda miljön, se bilaga 1. Markanvisningens genomfördes med innehåll om ca 100 småhus med potential om totalt 150 småhus, samt 100 lägenheter i flerbostadshus. Skulle en framtida detaljplan medge en högre numerär kommer dessa tillfalla kommunen att markanvisa vid ett senare tillfälle, se bilaga 2 för annonseringsmaterial.

Totalt inkom 5 ansökningar varav samtliga utvärderades, accepterade grundkrav, och föreslagna aktörer kontrollerades för ekonomiska förutsättningar, stabilitet, och seriositetskontroll. Utvärderingen av de inkomna ansökningarna genomfördes av en grupp som gjorde en samlad bedömning av kriterierna. Gruppen bestod av representanter från exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och socialförvaltningen sydväst. Utvärderingskriterier har fokuserat på social hållbarhet.

Utifrån den samlade bedömningen föreslår förvaltningen att FB Bostad AB, JM AB och Göteborgs Egnahem AB tilldelas i markanvisningen för Ängås Platå då deras ansökningar bäst svarar upp mot de angivna kriterierna i markanvisningen. JM AB och FB Bostad AB ansökningar erhöll högst summa vid utvärderingen för småhus, och Göteborgs Egnahem AB erhöll högst summa vid utvärderingen för flerbostadshus.

JM föreslås tilldelas i kategorin småhus då de i ansökan angivit att de vill i ett tidigt skede samverka med lokala aktörer med kunskap om områdets behov, exempelvis via lokala organisationen Mentor Sverige anordna besök i områdets skolor, tillsammans med Reningsborg och genom finansiering, etablera ungdomscoach efter skoltid, och verka för att byggnation av en naturlekplats tillskapas tidigt i planprocessen. De vill bland annat upplåta kvartersmark för att tillskapa halvprivata zoner samt platser för odling, och de vill genom lokal arbetskraft och social byggprocess tillskapa byggnation av ett gemensamt gårdshus som en social mötesplats. De åtar sig även att erbjuda BRF skola, erbjuda självbyggeri och yteffektiva bostäder.

FB bostad föreslås tilldelad i kategorin småhus då de i deras ansökan angivit att de vill åta sig att i tidigt skede engagera sig med lokala aktörer och eldsjälar för att utveckla området, de vill engagera barn och ungdomar i stadsutvecklingen via Communityskolan i Tynnered, de vill även bidra med tjänster till lokala sociala företag. De vill tillskapa gemensam lokal för att tillskapa social samhörighet för både vuxna och barn. FB bostad åtar sig att erbjuda flexibelt boende och byggnation i trä.

Göteborgs Egnahems AB föreslås tilldelas i kategorin flerbostadshus då de i deras ansökan angivit att de i tidigt skede bland annat vill engagera anställda i trygghetsvandringar och engagera sig som klasscoacher för att skapa förebilder och inspiration till framtida arbetsplatser. Deras ambition är att planera området för tydliga gränser mellan allmän plats och kvartersmark och skapa mindre platsbildningar för att skapa identitet och naturliga mötesplatser. De vill även tillskapa plats för framtida delningsekonomi för de boende, hållbart byggande med solceller och laddplatser.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Priset för byggrätterna, och därmed exploateringsförvaltningens intäkt, kommer fastställas i samband med tecknandet av genomförandeavtal.

Markanvisningen har även genomförts med krav om upplåtelseform äganderätt eller bostadsrätt vilket tillför områdets behov för individers möjlighet att äga sitt boende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Programmet för miljöanpassat byggande (MAB) har varit ett grundkrav i markanvisningen och kommer därmed säkerställa en kravnivå för nyproduktion inom staden

Utöver MAB har aktörerna i sina ansökningar även förslag på gröna tak på uteförråd, gröna planteringar och stråk genom bostadsområdet för att ge plats för lek och sport, träbyggnation, Svanencertifiering, utveckla kvartersmarken på ett sätt som är i samklang med platsens ekosystemtjänster och topografi, skapa plats och struktur för odling.

Bedömning ur social dimension

Social hållbarhet har varit huvudfokus i utvärderingen för markanvisningen och utvärderingsgruppen har bland annat haft med socialförvaltningen sydväst som har lokalkännedom och direkt koppling till områdets specifika behov. Markanvisningen inkludera både småhus och lägenheter i flerbostadshus och bidrar till en diversifiering av Ängås Platå, samt till ett högre antal ägda bostäder i området. Detaljplanen ska även inkludera en ny skola vilket kan öka områdets attraktivitet för barnfamiljer.

Några av de åtaganden som har inkommit är; att vara med och driva samarbete med viktiga lokala aktörer under detaljplaneskedet, arkitektur med inspiration från trädgårdsstaden för att öka tryggheten på gator och i området, monetära bidrag till lokala sociala företag, finansiering av ungdomscoachar på kvällstid, deltagande i programmet ”My Dream Now” som syftar till att ge ungdomar en bred bild av framtida arbetsmöjligheter, deltagande i trygghetsvandringar, byggnation av en naturlekplats i området, och olika former av hyrköpsmodeller för att möjliggöra för flera att äga sitt boende.

Samverkan

Exploateringsförvaltningen har inte funnit några skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i detta fall.

Bilagor

1. Fastställande av krav i markanvisning 2022-08-29
2. Inbjudan till markanvisning för Ängås Platå

Protokollsutdrag skickas till

FM Bostad

JM AB

Göteborgs Egnahem AB

Ärendet

Ärendet omfattar tilldelning av markanvisning. Markanvisningen avser området Ängås Plata och innehåller ca 100 småhus, med potential upp till 150 småhus, och ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Exploateringsförvaltningen sökte 3 aktörer att utveckla området. Den samlade bedömningen resulterade i högst utvärderingssumma till FB Bostad och JM AB i segmentet småhus, och Göteborgs Egnahem AB för lägenheter i flerbostadshus.

Beskrivning av ärendet

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att exploateringsförvaltningen har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderats utifrån en urvalsmodell, baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar, som tidigare beslutats av exploateringsnämnden.

Urvalsarbetet har skett i två steg. Först bedömdes ansökningarna utifrån de utvärderingskriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen, vilka tidigare beslutats av exploateringsnämnden. Utvärderingskriterierna fokuserade på social hållbarhet och togs fram för att kunna bidra till områdets utveckling. Därefter gjordes en kontroll att anbudsgivaren uppfyllde ställda kvalificeringskrav och accepterade grundkrav ställda i annonseringsmaterialet. På kvartermark vill de bland annat tillskapa gemensam förgårdsmark och gröna stråk.

Kravställning

Grundkrav

- Mångfald i boendet.

För att skapa en blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att småhusen ska upplåtas som äganderätt 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.

- Program för Miljöanpassat byggande eller att tillämpa ett alternativt miljöcertifieringssystem.

Vid val av miljöcertifieringssystem skall minst tre miljöparametrar hanteras och inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Kvalificeringskrav

- Referensprojekt

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 ska vara genomfört, det vill säga färdigställd byggnation med inflyttade bostäder.

- Ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Seriositetskontroll
- Kontroll av tidigare åtaganden gentemot kommunen
- Fast pris vid försäljningen av mark

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.

Utvärderingskrav

Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med Program för Tynnered, samt efter dialog med Stockholm Stad och stadsutvecklingen Fokus Skärholmen som har haft social hållbarhet i fokus. Allmänplatsmark och kvartersmark är viktiga beståndsdelar för att ge förutsättningar för en trygg och jämlik stad.

- Kriterium 1. Bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett riskområde. (0–100 poäng)
- Kriterium 2. Främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö
 - Kriterium 2.1. Aktör ska visa på hur det går att bidra till trygghet och trivsel genom bra boendemiljöer och tillhörande utemiljöer på kvartersmark som är väl omhändertagna och fungerande för samvaro
Kriterium såväl den egna familjeenheten som grannskapet. (0–50 poäng)
 - Kriterium 2.2. Aktör ska visa på hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna. (0–50 poäng)
 - Kriterium 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)

Utvärderingen av inkomna ansökningar enligt de beslutade kriterierna har genomförts av en bedömningsgrupp bestående av representanter från exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och socialförvaltningen sydväst. Bedömningsgruppen samlades vid tre utvärderingstillfällen varav två tillfällen för utvärdering av ansökningar och ett ytterligare tillfälle i samband med framskrivande av ärendet för beslut till exploateringsnämnden till följd av att komplett information saknats vid första bedömningstillfället.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har inkommit med ansökningar är:

Aktör	Totala erhållna poäng	Slutlig rangordning
JM AB	135 poäng	1, Småhus
FB Bostad AB	125 poäng	2, Småhus
Ekeblad Bostad AB	110 poäng	3, Småhus
Göteborgs Egnahem AB	100 poäng	4, Småhus
Göteborgs Egnahem AB	100 poäng	1, Flerbostadshus
FO Peterson och Söner Byggnads AB	66 poäng	2, Flerbostadshus

Förvaltningens förslag till intressenter

Utifrån en helhetsbedömning föreslås följande aktörer väljas ut för tilldelning:

- JM AB – Småhus
- FB Bostad AB – Småhus
- Göteborgs Egnahem AB - Flerbostadshus

Aktörerna har accepterat att samverka under arbetet i framtida detaljplanarbetet för att utforma området på det mest optimala sättet. Markanvisningen är inte lägesmässigt specificerade eller fördelade, detta sker i ett senare tillfälle. Om antal bostäder överstiger det antal som ingår i markanvisningen, för småhus över de potentiella 150 bostäder, kommer dessa byggrätter tillfalla kommunen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens föreslår att FB Bostad AB, JM AB, och Göteborgs Egnahem AB tilldelas i markanvisningen för Ängås Platå. JM AB och FB Bostad AB då deras ansökningar erhållit högst summa vid utvärderingen för småhus, och Göteborgs Egnahem AB då deras ansökan erhållit högst summa vid utvärderingen för flerbostadshus.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2022-08-29

Diarienummer 3222/21

Handläggare

Sara-Louise Ylander

Telefon: 031-368 12 13

E-post: sara.ylander@fastighet.goteborg.se

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Ängås Platå inom stadsdelen Järnbrott – del i särskild inriktning mot en ökad småhusproduktion i Göteborg

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i detta tjänsteutlåtande
2. Fastighetsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat

Sammanfattning

Aktuellt område för markanvisning ligger på Ängåshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott, cirka 800 meters gångväg från Frölunda torg. Markanvisningen omfattar 70 småhus och föreslås utgöra en första del i utvecklingen av Ängås platå. Resterande del, som inte omfattas av denna markanvisning, kommer att anvisas i senare skede och föregås av nytt beslut i Fastighetsnämnden. Andelen möjliga bostäder som då markanvisas är beroende av utfall enligt program för Tynnered. Uppskattningsvis kan det komma att handla om ytterligare cirka 70 småhus och cirka 200 lägenheter i flerbostadshus med integrerade bostäder med särskild service (BmSS). De delar som ingår i projektet för helheten men som inte avses markanvisas utgör ett friliggande BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park.

Uppdraget är politiskt prioriterat då det kan bidra till stadens målsättning att inga områden ska vara utsatta år 2025. Projektet bidrar även till att öka antalet småhus som också är en politiskt prioriterad fråga. Området för markanvisningen är utpekad i översiktsplanen (laga kraftvunnen 2022-06-23) som ett område för blandad stadsbebyggelse och bostadsnära park och natur. Området ingår i pågående planprogram för Tynnered och planbesked väntas erhållas efter samråd för planprogram. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för år 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande där krav och utvärderingskriterier ligger till grund för val av två intressenter. De intressenter som tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterier tilldelas markanvisningen, under

förutsättning av att krav i markanvisningen uppfylls. Marken anvisas till ett marknadsmässigt pris vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Fastighetskontoret avser att annonsera markanvisningen i början av september för att kunna föreslå fastighetsnämnden tilldelning före årsskiftet, därför föreslås omedelbar justering.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet förväntas skapa ett ekonomiskt överskott då delvis obebyggd mark, i ett läge med stor potential och med till stora delar utbyggd infrastruktur, utvecklas till stad. Markvärden för småhus i denna del av staden bedöms generellt som goda. Val av ägandeform i markanvisningen, äganderätt eller bostadsrätt, bedöms inte ha någon avgörande betydelse för projektets ekonomiska resultat.

Marken för småhus kommer att säljas till marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Antal BTA baseras på den byggrätt som kommande detaljplan medger. Som index för reglering av byggrättspriset föreslås Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX), indexserie HOXHOUSEGBG (småhus i Göteborg) användas.

Fastighetskontoret kommer att säkerställa att sökande bolag har tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Markanvisningen har möjlighet att bidra till program Tynnered vars mål (enligt koncepthandling 2022-04-25) lyfter vikten av att: *”Bevara de gröna områdena som upplevs som attraktiva och utveckla de områden som upplevs som otrygga. Komplettera på ett sådant sätt så att hänsyn, i så stor utsträckning som möjligt, tas till naturvärden. Binda ihop området olika delar och minska upplevelsorna av de topografiska barriärerna, förbättra tillgänglighet för fotgängare och cyklister, förbättra möjligheterna att resa med kollektivtrafik.”*

Bebyggelse i aktuellt läge bör kunna bidra till stadens mål om att öka andelen hållbara resor. Allmänna kommunikationer finns i form av spårvagn och buss. Vid Frölunda torg finns närhet till ytterligare kollektivtrafiklinjer. Restiden till centrala Göteborg är cirka 25-30 minuter.

I denna markanvisning läggs stor vikt vid hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna, vilket utgör ett utvärderingskriterium.

Bedömning ur social dimension

Markanvisningen har möjlighet att bidra till planprogram Tynnered som (enligt koncepthandling 2022-04-25) lyfter att: *”Syftet är att skapa en mer jämlik stad och att bidra för att området inte ska vara ett utsatt område samt att skapa förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse inom området och skapa mer stadsliv.*

Markanvisningen inrymmer parhus/radhus med eget ägande eller bostadsrätt. Idag utgörs cirka 21% av bostadsbeståndet av småhus i primärområdet Ängås. Att tillföra radhus/parhus med eget ägande eller med bostadsrätt är ett viktigt steg i att erbjuda fler

bostadsalternativ i området. I denna markanvisning läggs stor vikt vid intressenternas ambitioner gällande socialt hållbar och jämlik livsmiljö, vilket utgör ett utvärderingskriterium.

Markanvisningen utgör en första del i utvecklingen av Ängås Platå. Projektet som helhet kommer inrymma blandade bostadstyper med flerbostadshus, radhus och parhus, BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park. En större variation av boendeformer i Järnbrott/Tynnered främjar mångfald eftersom flera gruppers behov och preferenser kan tillgodoses. Projektet som helhet kan på sikt bidra till att stärka kopplingarna mellan Ängås, Frölunda, Grevegården och Kannebäck. Bebyggelsens placering och utformning kan bidra till att skapa en ökad upplevd trygghet och rörelse längs stråk som idag upplevs som otrygga.

Samverkan

Samverkan med andra förvaltningar har skett under arbetet med projektutveckling för Ängås platå hösten år 2021 och programarbete för Tynnered år 2021-2022. Avstämning med stadsbyggnadskontoret har skett kring tidplanen för planprogram Tynnered och denna markanvisning.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Gällande översiktsplan – utdrag markanvändning
3. Planprogram Tynnered –illustrationsplan arbetsmaterial
4. Fördelning av upplåtelseformer – primärområde Ängås
5. Skiss ansökan om planbesked till stadsbyggnadskontoret (2021-11-15)

Projektet omfattas inte av Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) tidigare omnämnd som historisk stadsplaneanalys.

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen förslås jämförelseförfarande tillämpas. Det innebär att fastighetskontoret kommer att annonsera ut den aktuella markanvisningen med möjlighet för alla intresserade att ansöka. Fastighetskontoret avser att annonsera markanvisningen i början av september för att kunna föreslå tilldelning före årsskiftet.

Inkomna ansökningar kommer att utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar. Ärendet omfattar fastställande av de krav och utvärderingskriterier som föreslås för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markanvisning ligger på Ängåshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott inom fastigheterna Järnbrott 164:24 och Järnbrott 758:621 (del av). Uppdraget att markanvisa Ängås platå är politiskt prioriterat då det kan bidra till arbetet med att lyfta Tynnered från ett utsatt område, och stadens målsättning att inga områden ska vara utsatta år 2025. Projektet bidrar även till att öka antalet småhus, vilket också är en politiskt prioriterad fråga. Området för markanvisning är utpekad i antagen översiktsplan som ett område för blandad stadsbebyggelse och bostadsnära park och natur. Området ingår i pågående planprogram för Tynnered och planbesked väntas erhållas efter samråd för planprogram. Projektet ingår i byggnadsnämndens startplan för 2022 och föreslås markanvisas inför planstart.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar 70 småhus, vilket utgör en del av den totala volymen bostäder inom Ängås platå. Med småhus avses i detta sammanhang sammanbyggda småhus likt parhus/radhus. I markanvisningen föreslås att två intressenter väljs för småhusen med 35 radhus/parhus vardera. Att fördela småhusen på två intressenter bedöms ge ett mer intressant och attraktivt småhusområde som komplement till befintligt bostadsbestånd.

Program för Tynnered pågår parallellt med denna markanvisning och kommer att ge ramar för möjlig utveckling på Ängås platå. Resterande del bostäder som inte omfattas av denna markanvisning, kommer att anvisas i senare skede och föregås av nytt beslut i Fastighetsnämnden. Andelen möjliga bostäder som då markanvisas är beroende av utfall enligt program för Tynnered. Uppskattningsvis kan det komma att handla om ytterligare cirka 70 småhus och cirka 200 lägenheter i flerbostadshus med integrerade bostäder med särskild service (BmSS). De delar som ingår i projektet för helheten men som inte avses markanvisas utgör ett friliggande BmSS, ny grundskola med idrottshall, förskola och bostadsnära park.

Krav enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Ängås. Inom detta primärområde finns en majoritet av flerbostadshus (cirka 72%). Det finns ett underskott av bostadsrätter i närområdet. Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och inom stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att småhusen ska upplåtas som ägande- eller bostadsrätt.

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.

Övriga kriterier

Intressenter ska förbinda sig att uppföra husen. Detta krav ställs för att säkerställa att intressent inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.

Intressenter ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning.

Intressenter ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med preliminär start under kvartal 4 2022. Intressenterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

Intressenterna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Intressenterna ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser är löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt att delta på informationsmöten.

En förutsättning för markanvisningen är att Byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta faller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Prissättning på marken

Prissättning för byggrätterna kommer vara marknadsmässigt pris per BTA, vilket fastställs av fastighetskontorets värderingsenhet. Då rådande omvärldsfaktorer påverkar marknaden kommer fastställandet av värdet att ske så nära annonseringstillfället som möjligt.

Utvärderingskriterier

Markanvisningen föreslås genomföras med jämförelseförfarande vilket innebär att de intressenter som uppfyller grundkraven och tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterierna tilldelas markanvisningen. Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus.

Följande två kriterier kommer att utvärderas:

1. Hur aktör avser bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett utsatt område (max 100 poäng)
 2. Hur aktör 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.

1. Bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett utsatt område

”Ett utsatt område, enligt polismyndigheten, är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där de kriminella har inverkan på lokalsamhället.

Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta 2025 lyfter fram tre fokusområden som behöver stärkas och utvecklas för att motverka utsatthet och kriminalitet i bostadsområden. Dessa fokusområden handlar om:

- *Barns och ungas uppväxtvillkor*
- *Grundläggande säkerhet och trygghet*
- *Inflytande, delaktighet och tillit”*

Kursiverad text från Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta 2025

Kriterie 1:

Aktör ska visa på vilket sätt hen kan bidra till lokalsamhället genom något av ovan nämnda fokusområden. (0-100 poäng)

Aktör ska beskriva kriterie 1. Det är viktigt att aktiviteten/åtgärden genomförs från undertecknat markanvisningsavtal och pågår som minst fram till lagakraftvunnen detaljplan (2-3 år). Avrapportering ska ske löpande kvartalsvis till fastighetskontoret.

2. Främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö

”Den fysiska miljön vi lever och verkar i, det vill säga livsmiljön, har stor betydelse för människors livsvillkor. Den fysiska miljös utformning kan öka tryggheten och främja sammanhållning mellan grupper i samhället på individ-, områdes- och befolkningsnivå.”

”Det finns vissa grundläggande förutsättningar för en hållbar och jämlik livsmiljö: Det är att ha en trygg boendemiljö, att känna tillhörighet, en passande och ekonomiskt överkomlig bostad samt en närmiljö som är omhändertagen och välfungerande. (...) Det handlar också om att ha tillgång till stadens resurser i form av bland annat service, arbetsplatser, kollektivtrafik, offentliga platser och grönområden utan att de används som arenor för kriminalitet.

Det handlar även om att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, förskolor och grundskolor.

Genom att motverka boendesegregation och främja goda boendemiljöer skapas förutsättningar för mer jämlika livsvillkor. Otrygga boendeförhållanden, trångboddhet och en segregerad boendemiljö påverkar jämlikheten, hälsan och den sociala sammanhållningen negativt”

Kursiverad text från Göteborgs Stads program och plan för en jämlik stad

Kriterie 2.1:

Aktör ska visa på hur det går att bidra till trygghet och trivsel genom bra boendemiljöer och tillhörande utemiljöer på kvartersmark 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.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande part ska visa ett genomfört referensprojekt innehållande minst 30 småhus där hen varit exploatör för projektet.

Ekonomisk stabilitet

Sökande ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Sökande 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 (medel risk). Om organisationen inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Seriositetskontroll

För de två intressenter som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden i

exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

1. Först görs en kontroll av att intressenterna accepterar de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Fastighetskontoret kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.
2. Därefter bedöms ansökningarna utifrån urvalskriterier av en bedömningsgrupp innehållande tjänstepersoner från fastighetskontoret, socialförvaltningen söder, park- och naturförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret. Huvuddelen av tjänstepersonerna som ingår i bedömningsgruppen medverkar i program för Tynnered och har därmed relevant kunskap och lokalkännedom för att bedöma inkomna ansökningar. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris och följa med förslag till beslut om tilldelning av markanvisning.
3. Kontroll av kvalificeringskrav för de utvalda intressenter som erhållit högst poäng.

Förvaltningens bedömning

Markanvisningen ingår i fastighetskontorets markanvisningsplan för år 2022 och bidrar till måluppfyllelse för småhus. Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden fastställer föreslagna krav och utvärderingskriterier samt omedelbar justering, ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram erforderliga handlingar och genomföra annonsering av markanvisningen.

Markanvisning kommer att föreslås till de två intressenter som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller kvalificeringskraven samt tilldelas högst poäng för utvärderingskriterierna.

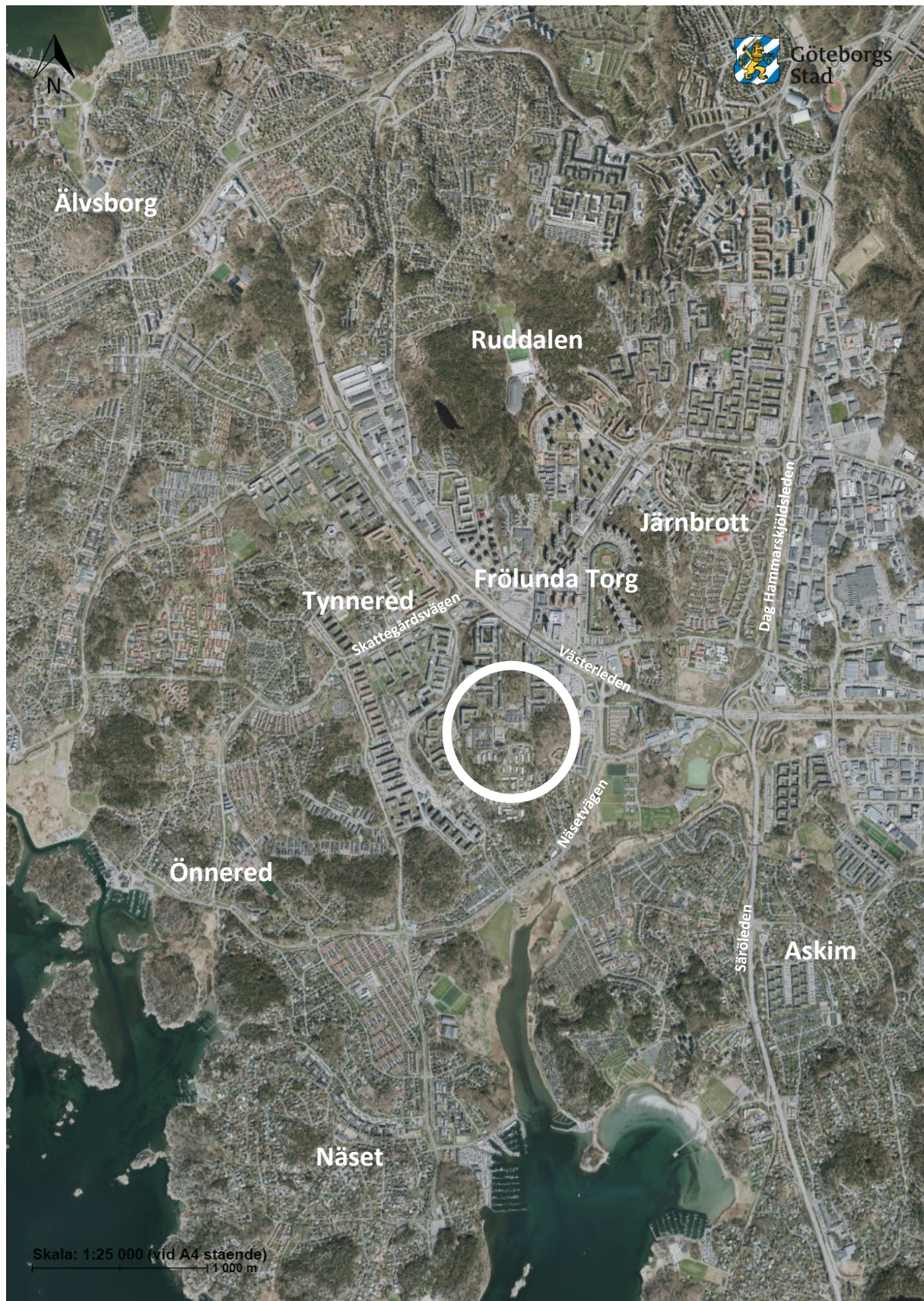
Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus.

Genom föreslagna krav och kriterier bedömer fastighetskontoret att det finns goda förutsättningar för att projektet ska vara genomförbart, samt att kommande byggnation ska bidra till att lyfta Tynnered från att vara ett utsatt område samt främja en socialt hållbar och jämlik livsmiljö.

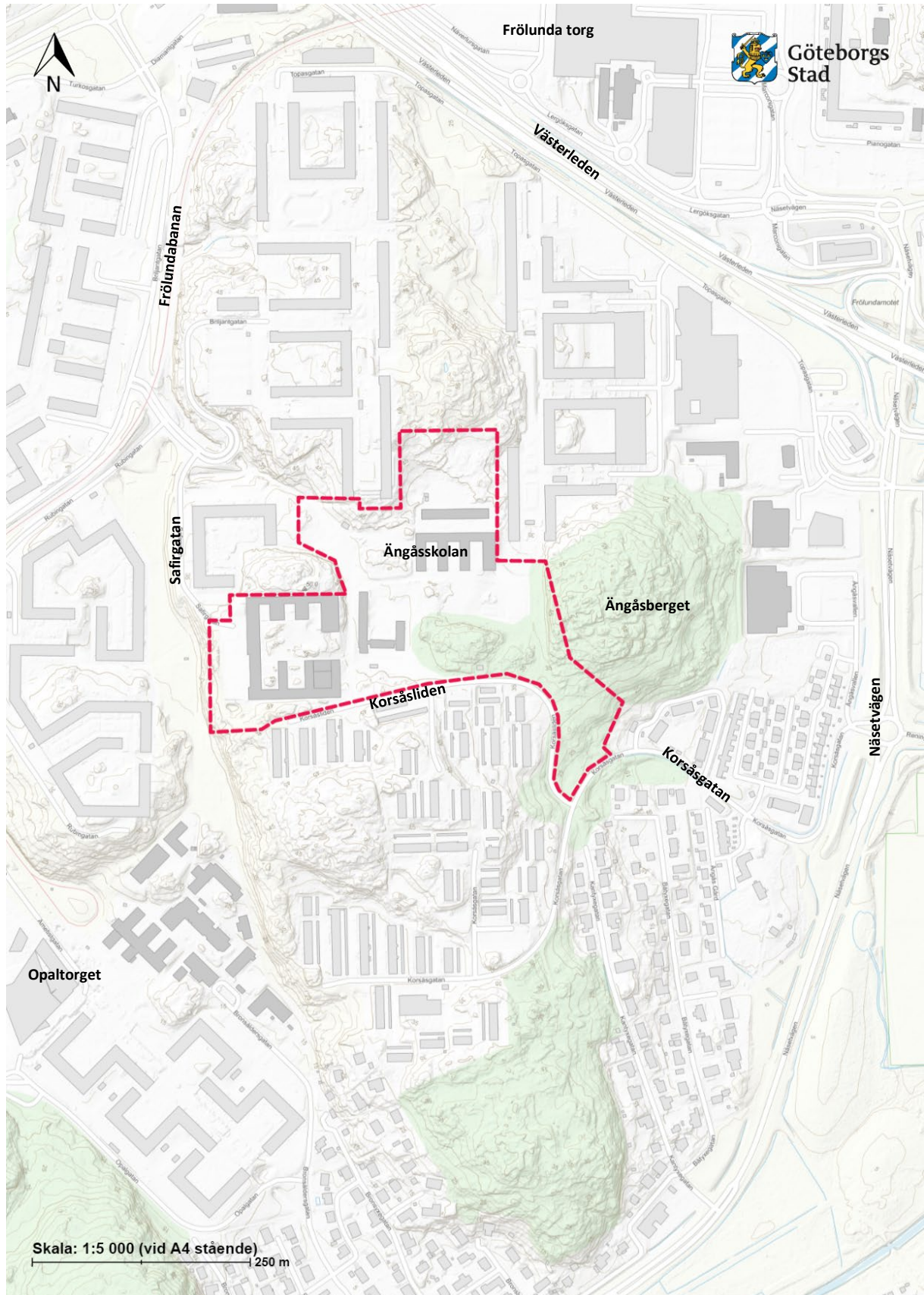
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

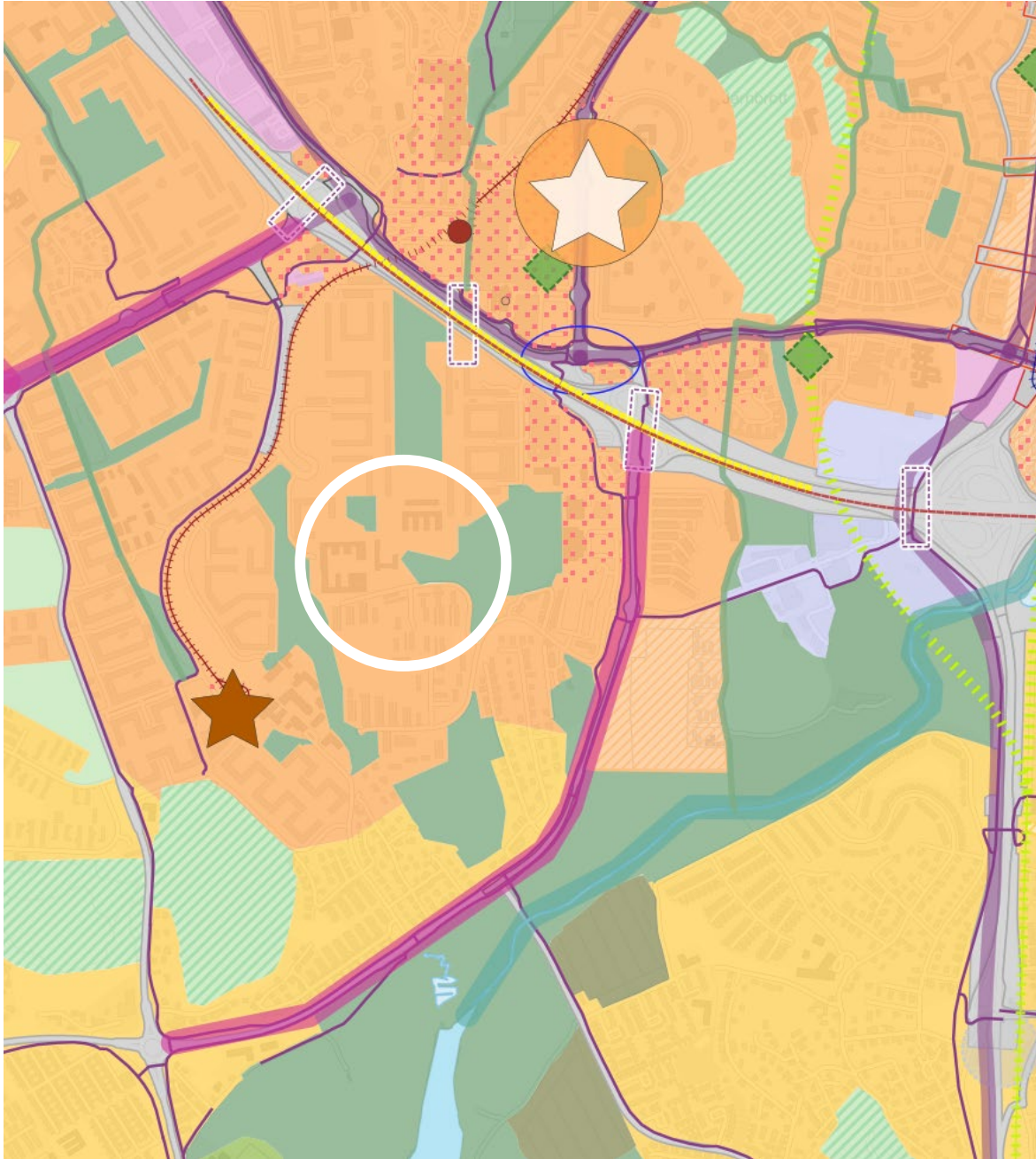
Översiktskarta



Detalj-karta



Översiktsplan - markanvändning



Utdrag från översiktsplan för Göteborg, laga kraftvunnen 2022-06-23. Området för markanvisningen (inom vit ringmarkering) omfattas huvudsakligen av blandad stadsbebyggelse (orange färg) samt bostadsnära park och natur (grön färg)

Teckenförklaring återfinns på [Översiktsplan för Göteborg \(goteborg.se\)](https://goteborg.se)

Planprogram Tynnered –illustrationsplan arbetsmaterial

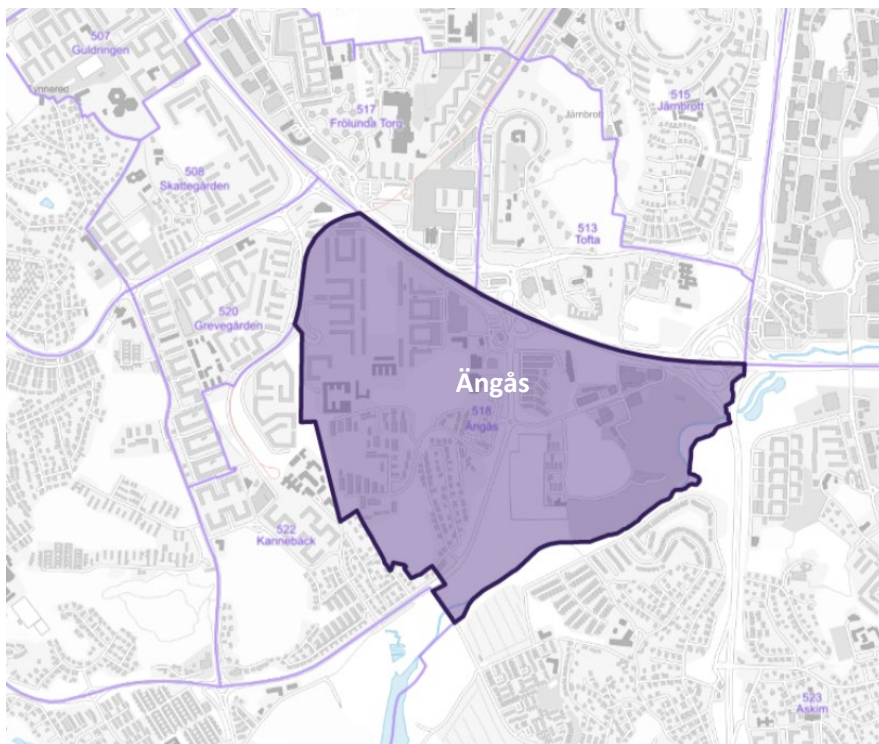


Illustrationsplan arbetsmaterial (beskuren) daterad 2022-05-12, stadsbyggnadskontoret Göteborg stad

Fördelning av upplåtelseformer – primärområde Ängås

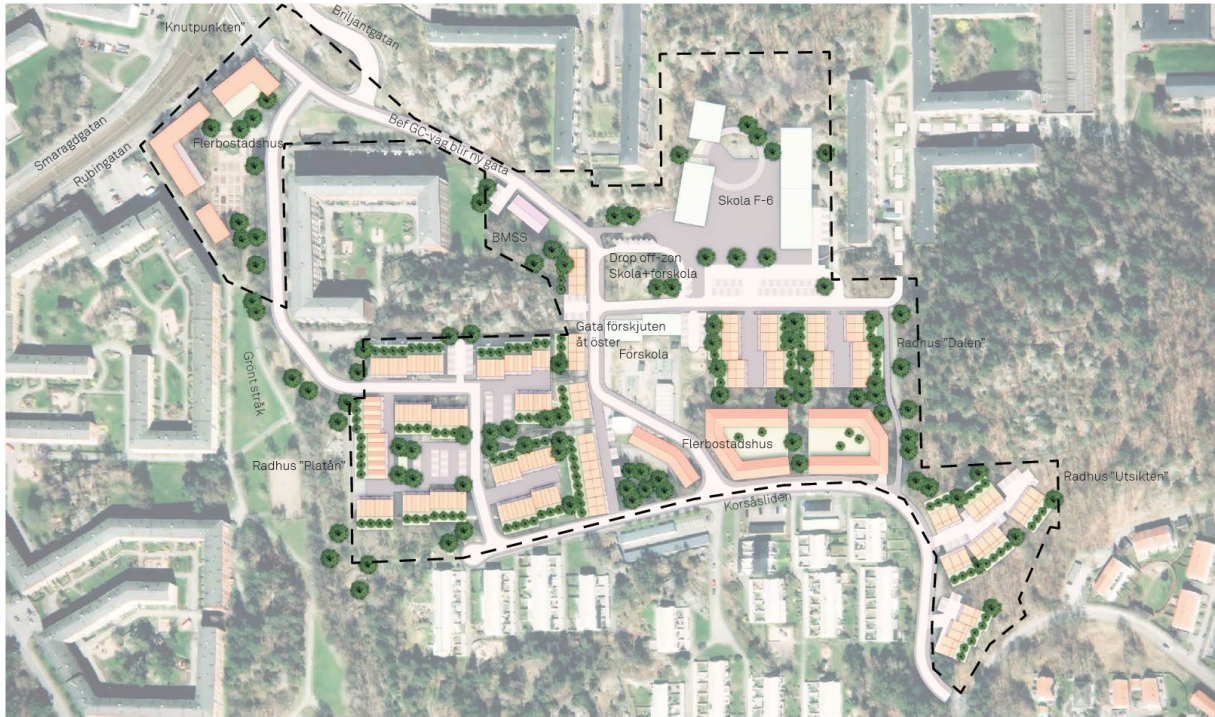
Bostadsbestånd efter hustyp och upplåtelseform 2014-2021

			2021
518 Ängås	Småhus	Hyresrätt	81
		Bostadsrätt	19
		Äganderätt	300
		Uppgift saknas	0
	Flerbostadshus	Hyresrätt	921
		Bostadsrätt	444
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Övriga hus	Hyresrätt	0
		Bostadsrätt	0
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0
	Specialbostäder	Hyresrätt	117
		Bostadsrätt	0
		Äganderätt	0
		Uppgift saknas	0



Primärområdet Ängås inom markering

Skiss ansökan om planbesked 2021-11-15



Innehåll i ansökan om planbesked ca 140 stadsradhus, 200 lägenheter i flerbostadshus, 1 BmSS integrerat i flerbostadshus, 1 fristående BmSS, 1 förskola 6 avdelningar/108 barn, 1 grundskola F-6 600 elever inklusive idrottshall



§ 165 3222/21

Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för bostäder vid Ängås Platå inom stadsdelen Järnbrott - del i särskild inriktning mot en ökad småhusproduktion i Göteborg

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

Fastighetsnämnden fastställer krav och utvärderingskriterier i enlighet med förutsättningarna och villkoren som framgår i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-08-29

Justering

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad



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 Opaltorget, 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 Näsetvägen.



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 Näsetvägen 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. Opaltorget omvandling 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, flerbostadshus 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

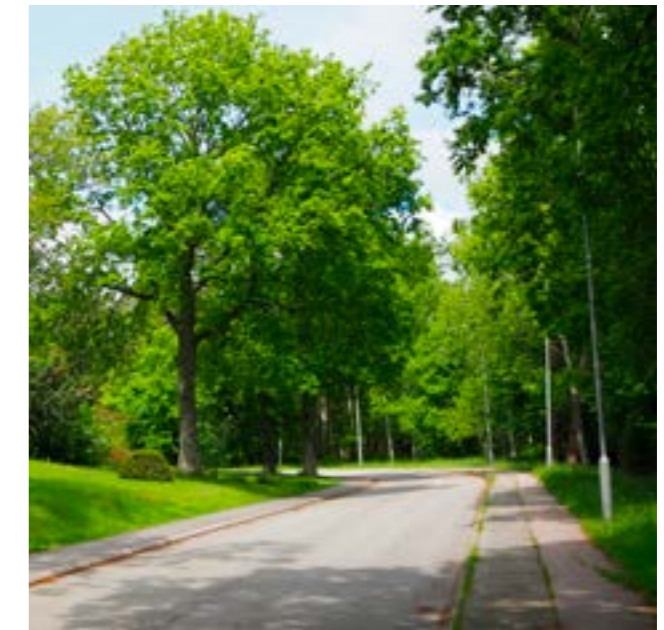
näringslivet. Det finns flera olika samverkansplattformar i området. I allmännyttans superförvaltning skapas framtidstro genom stora investeringar i nyproduktion och renovering. Men i superförvaltningen ingår även trygghetsäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga lägenheter, 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, genomförandavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Prissättning på marken

Prissättning kommer fastställas vid tecknande av genomförandavtal. 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 belagda 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 detaljplnearbetet.

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

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
Ange markanvisningens referensnummer.



Kontaktperson

Sara-Louise Ylander
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.