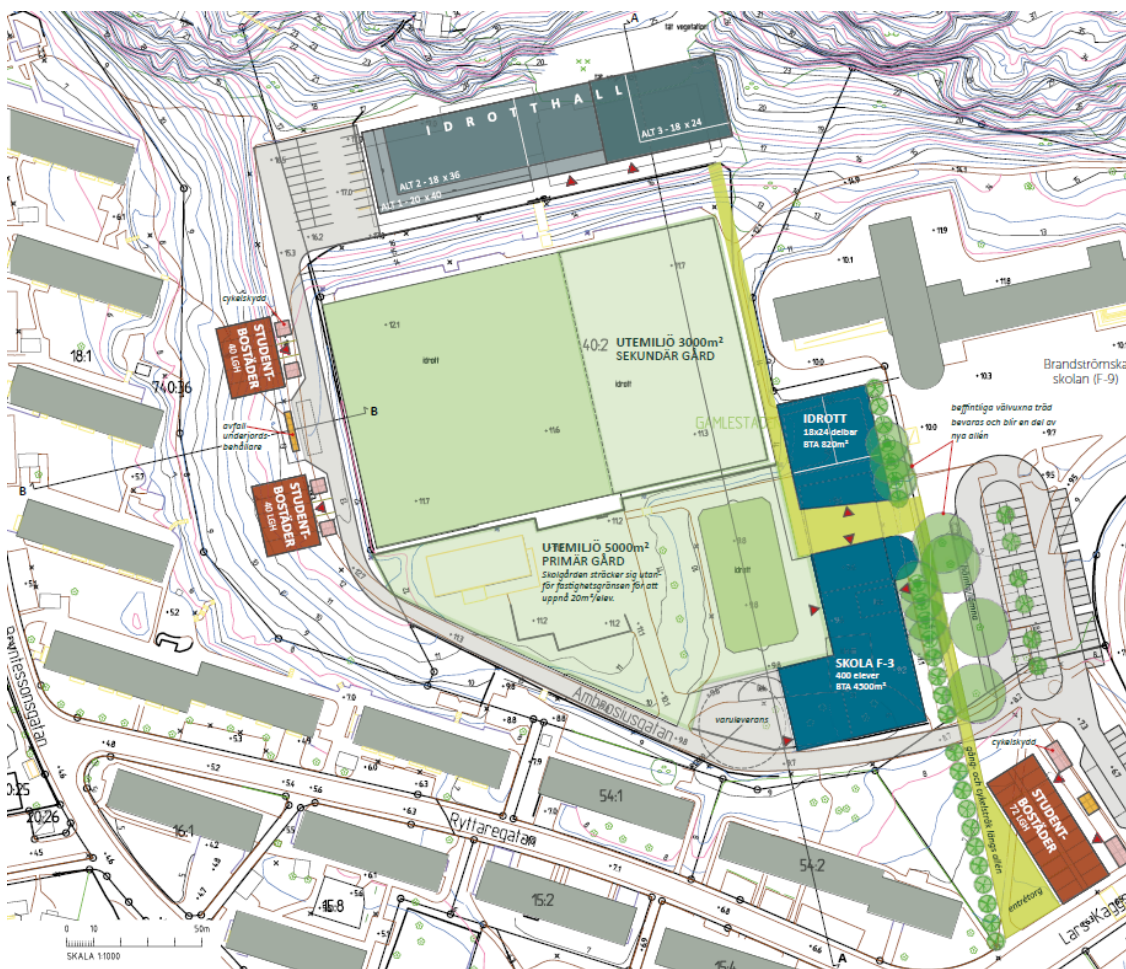


Inbjudan-Markanvisning Ambrosiusgatan



Situationsplan-planbeskedsansökan. Norconsult

Bidra till att uppföra studentbostäder och BmSS med låg klimatpåverkan

Fastighetskontoret önskar tillsammans med en aktör skapa ett viktigt tillskott av studentbostäder och boende med särskild service (BmSS) i Gamlestaden. Målet med projektet är att tillskapa ca 150 lägenheter inklusive 8 integrerade BmSS-lägenheter. Ambitionen är att tillskapa dessa bostäder med låg klimatpåverkan utifrån produktion med stor andel återbruk samt med låg energiförbrukning i bruksskedet.

I samband med pågående stadsutveckling i Gamlestaden så uppstår ett ökat behov av utbildningslokaler. Området kring Ambrosiusgatan har identifierades som den lämpligaste platsen och ett förslag till skola med tillhörande idrottshall har tagits fram. I samband med det studerades också möjligheten att komplettera området med bostäder.

Fastighetskontoret genomförde en projektutveckling för området och har erhållit positivt planbesked för en skola med tillhörande idrottshall samt studentbostäder och BmSS.

Detaljplaneprocessen avses påbörjas under Q4 2022. Inriktningen för arbetet med den nya detaljplanen är utöver skolan att möjliggöra ca 150 bostäder fördelade på tre byggnadsvolymer. De två

volymer i väster har karaktär av punkthus medan volymen i söder utgör en lamell.

Bostadsprojektet avses genomföras inom ramen för en markanvisning medan skolan utförs av staden.

Nu aktuell markanvisning syftar till att möjliggöra sammanlagt cirka 150 bostäder för studenter inklusive 8 lägenheter för boende med särskild service med tillhörande gemensamma ytor och personalutrymmen mm.

Markanvisningen avser studentbostäder som ska upplåtas som hyresrätter samt BmSS som ska blockhyras av staden genom lokalförvaltningen. Fastighetskontoret kommer att bedöma ansökningarna utifrån vilken klimatpåverkan som projektet medför.

Om markanvisningen

Omfattning

Markanvisningen omfattar ca 150 bostäder i flerbostadshus. Bostäderna ska hyras ut till studenter och i en av byggnaderna skall 8 BmSS-lägenheter (Boende med Särskild Service) anordnas.

Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

Markanvisningsavtal kommer tecknas på 3 års tid

Upplåtelseform

Upplåtelseformen är hyresrätter och fastigheterna kommer överlåtas med förfogandeförbud.

Prissättning på marken

För detta projekt är byggrättspriset 6000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt av värdering vid markanvisningstillfället. Priset gäller i tre år från 2022-02-07. Om försäljning inte har genomförts inom tre år kommer kommunen ta ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset för marken.

Markanvisningsmetod och urvalsförfarande

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 segment:

- Grundkrav
- Kvalificeringskrav
- Bedömningskriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret.

Grundkrav

För att bli aktuell som markanvisad part skall aktören acceptera nedanstående krav:

- Förbinda sig att uppföra husen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse
- Förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i ansökan om markanvisning
- Låta Fastighetskontoret ta del av uppföljningsresultat och slutrapporter
- Miljöcertifiera byggnaderna med något av miljöcertifieringssystemen, Svanen, Miljöbyggnad, Bream eller Leed
- Studentbostäderna upplåts som hyresrätter
- Fastigheten överlåtes med förfogandeförbud för att säkerställa hyresrättsupplåtelse
- Pris för byggrätterna om 6000 kr/kvm BTA
- Uppföra BmSS innehållande minst 8 lägenheter i enlighet med villkor beskrivna i Bilaga 1: Villkor BmSS
- Kommunen och den sökande aktören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Aktören ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Kvalificeringskrav

För att bli aktuell som markanvisad part skall aktören uppfylla nedanstående villkor, och på förfrågan förse fastighetskontoret med nödvändig information för att kontoret ska kunna säkerställa att kraven uppfylls:

- Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas. I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta creditsafe för en manuellt framtagande som visar på att kravet är uppfyllt
- Fastighetskontoret kommer genomföra en seriositetskontroll med syfte att säkerställa att det inte finns några oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen, Skatteverket och eventuellt kommunalpolis.
- Sökande aktör skall genomfört minst ett projekt där byggnaden blivit certifierad enligt något av miljöcertifieringssystemen, Svanen, Miljöbyggnad, Bream eller Leed
- Om den sökande aktören har haft eller har pågående byggnadsprojekt med kommunen kommer det i bedömningen att beaktas hur väl aktörens samarbete med kommunen fungerat samt hur väl aktören har levererat utifrån överenskomna avtal och målsättningar.

Bedömningskriterium

Bedömning av inkomna ansökningar kommer att ske utifrån nedan angivna bedömningskriterier. Den aktör som erhåller högst sammantaget poäng på bedömningskriterierna kommer föreslås fastighetsnämnden att teckna markanvisningsavtal. En förutsättning för detta är att samtliga grundkrav accepterats och att kvalificeringskraven uppfylls. Observera att kvalificeringskraven endast kommer att kontrolleras för det bolag som föreslås tilldelning. Det vill säga att endast det bolag som erhållit högst poäng vid utvärdering kommer att kontrolleras och uppfylls inte kraven kommer ansökan att förkastas och den med näst högst poäng kommer att kontrolleras. Detta kommer att upprepas fram till dess att det finns en ansökan med högsta poäng som uppfyller samtliga ställda krav. Följande kriterier kommer att bedömas:

1. Klimatpåverkan Max 130 poäng

Minskad klimatpåverkan vid produktion avseende grund, stomme, installationer (badrum- och köksenheter) och byggarbetsplatsen. Aktör erhåller högre poäng ju lägre klimatpåverkan byggnadsdelen och produktionen medför

- Aktör skall i bilaga 2 under kapitel Klimatpåverkan ange vilken lösning man avser använda för ovan angivna byggnadsdelar.

2. Återbruk Max 260 poäng

Återbruk av grund, stomme, klimatskal, stomkompletteringar (invändiga väggar, invändiga ytskikt) och installationer (badrums- och köksenheter)

- Aktör skall i bilaga 2 under rubrik återbruk ange hur stor andel återbruk man avser använda för ovan angivna byggnadsdelar

3. Energianvändning Max 130 poäng

Låg energianvändning i bruksskedet, aktör erhåller högre poäng ju mer de kan förbättra energiprestandan i bruksskedet.

- Aktör skall i bilaga 2 under rubrik energiprestanda ange i % relation till krav i BBR 29 (Boverkets Byggregler) hur mycket de kommer att förbättra energiprestandan i bruksskedet

Formkrav för inlämnad ansökan

ANSÖKAN

Ansökan ska lämnas enligt anvisningar nedan senast 25 augusti 2022.

Eventuella frågor skickas via mail till Richard Nayar (richard.nayar@fastighet.goteborg.se) senast 17 augusti 2022.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning. Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras.

Under perioden V.27-V.31 kommer svar på eventuella frågor publiceras med glesare intervall.

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

- Ansökan skall skickas in digitalt via hemsidan, referensnummer för markanvisningen är FNÖG01/22
Formkraven skall vara uppfyllda för att ansökan skall prövas.

Ansökningsformulär finns att hämtas på www.goteborg.se/markanvisning.

Tidplan

25 augusti 2022

Sista ansökningsdag

18 oktober 2022

Planerad nämnd för beslut om tilldelning

Kontaktperson



Richard Nayar, Affärsutvecklare Fastighetskontoret

Richard.nayar@fastighet.goteborg.se

031 – 368 13 46