

Markanvisning för byggemenskap vid Södra Viktoriagatan

Bakgrund

Området

Södra Viktoriagatan ligger i Vasastaden, i en mycket central del av Göteborg. Det är en blandad stadsdel med nära till det mesta. Det är nära till innerstadens serviceutbud och Lاندala torg ligger i närheten.

Den aktuella tomten – Vasastaden 11:11 – ligger i det som kallas Föreningsgatans villaområde. Området byggdes ursprungligen ut efter en stadsplan från 1877 och flertalet av de villor som ligger i området byggdes ganska snart därefter. Flertalet av husen är i trä och präglas av dåtidens nationalromantiska stilideal. Området är av kulturhistoriskt värde och finns med i kommunens bevarandeprogram. I övrigt domineras närområdet av flerbostadshus.

En detaljplan för området togs fram 1996 med syfte att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön på platsen. Detaljplanen inkluderade samtidigt nybyggnation på två fastigheter.



Tomten

Tomten som idag är obebyggd ligger på Södra Viktoriagatan 31 och används idag för parkering. Gällande detaljplan (FII 4261) möjliggör en kompletterande byggnad på lucktomten. Byggrätten är 650 kvm bruttoarea ovan mark i högst tre våningar. Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret alternativt med en långsiktig lösning i närområdet.

Eftersom den tillkommande byggnaden ligger i ett kulturhistoriskt intressant sammanhang ska den i form och material anpassas till angränsande byggnader. Detaljplanen bifogas denna handling.



Tomten berörs även av en ändring av detaljplan som del av detaljplan för Västlänken- järnvägstunneln (Detaljplan 2-5282). Denna detaljplan är antagen men för närvarande överklagad. Enligt denna ändring ska den södra delen av tomen vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggning är att skapa tillgänglighet till ett frånluftsschakt vid berget väster om tomen. Även denna plankarta bifogas

Byggemenskap

Inriktningen för denna markanvisning är att bostäderna ska genomföras i form av en byggemenskap. Med byggemenskap menar vi en grupp människor som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Det är i första hand ett sätt att genomföra ett bostadsbyggande men kan också ha karaktär av ett gemenskapsboende. Detta är dock inget krav i denna markanvisning.

Byggemenskaper är inte kopplat till någon särskild upplåtelseform. De upplåtelseformer som oftast är aktuella är bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

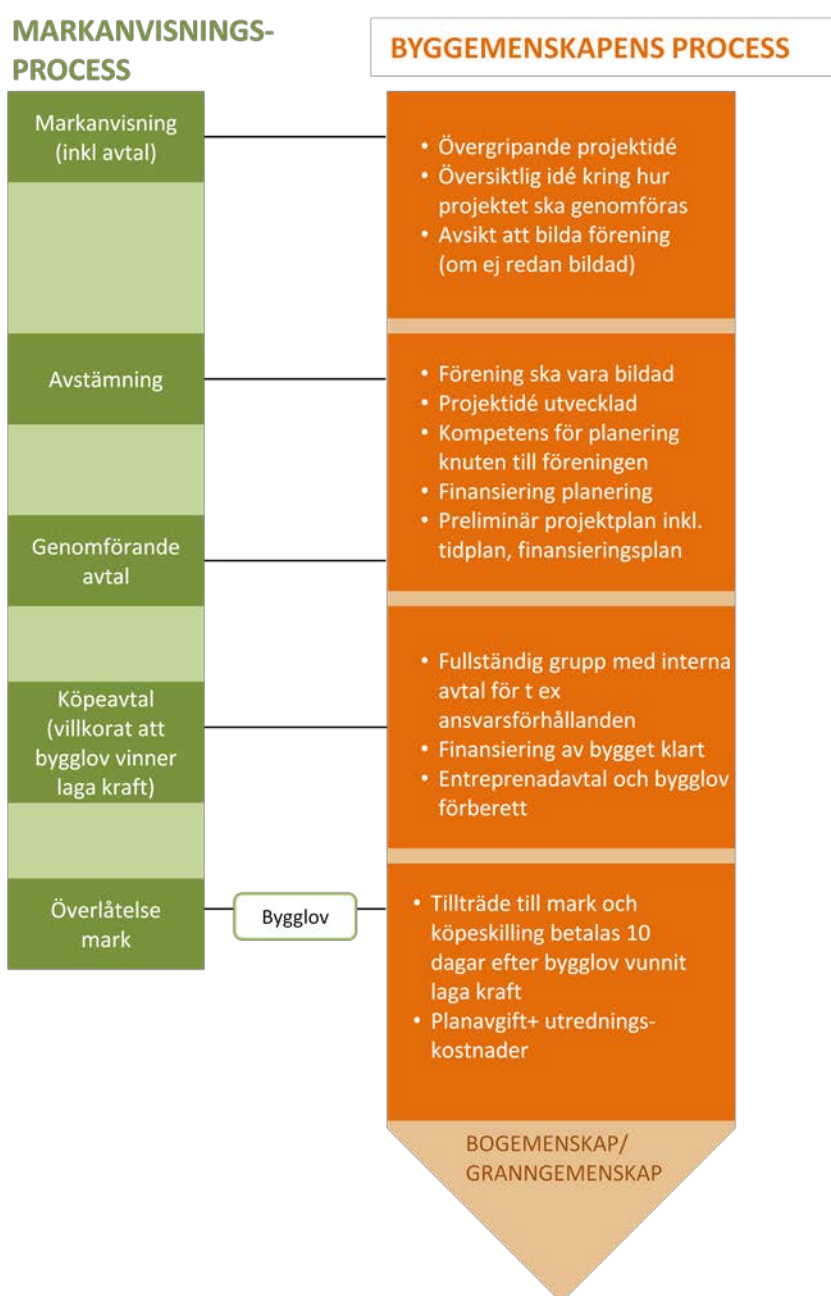
En viktig princip för byggemenskaper är alltså att de som ska bo i ett hus bestämmer hur det ska utformas och vilka kvaliteter det ska ha. Förutom gestaltning av byggnaden ansvarar också byggemenskapen för t ex projektering, finansiering och upphandling av entreprenör. I ett tidigt skede kan en byggemenskap bestå av en mindre grupp som sedan successivt fylls på. Eftersom byggemenskap förutsätter eget kapital av de som kommer att bo i huset, behöver gruppen vara bildad i god tid innan projektet ska genomföras.

Markanvisningen

En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom visst markområde som staden äger.

Markanvisning till byggemenskaper består initialt av ett skede då den utvalda byggemenskaper förväntas utveckla och konkretisera sitt projekt. Efter 6 månader, eller tidigare om det bedöms lämpligt, görs en bedömning om projektet fortfarande har goda förutsättningar att genomföras. Kontinuerlig dialog sker med kommunen under detta skede.

Nedan redovisas översiktligt vad som förväntas av byggemenskaper vid detta första skede samt vid andra tidpunkter under det att markanvisningen löper.



Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på www.goteborg.se och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell som beskrivs nedan och som utgår från inriktningarna i Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. Markanvisningen gäller under 1 år. Förlängning prövas av Fastighetsnämnden.

Förutsättningar för markanvisningen

Mångfald i boendet

Inriktningen för denna markanvisning är att projektet ska genomföras i form av bygggemenskap. Detta innebär en stor möjlighet för de som kommer att bo i huset att forma sitt eget boende. Upplåtelseform för bygggemenskaper kan vara t ex bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. I närområdet – primärområde Vasastaden samt Landala – dominerar hyresrätter.

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.

Organisatoriska och ekonomiska förutsättningar

För att vara aktuell för markanvisning ska bygggemenskapen kunna visa att det finns organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. För att kommunen ska kunna göra en bedömning av detta ska följande förutsättningar vara uppfyllda och framgå av ansökan:

- En intressegemenskap ska finnas. Avsikt att bilda en förening om markanvisning erhålls ska framgå av ansökan (alternativt om den redan är bildad). Av föreningens stadgar ska framgå att avsikten är att bilda en bygggemenskap.
- En översiktlig idé ska finnas kring hur projektet ska genomföras, hur rätt kompetens kommer att knytas till projektet och hur kostnader kommer att hanteras initialt av gruppen.

Fastighetskontoret ska kunna begära in kompletterande underlag för att göra denna bedömning.

Övrigt

Intressegemenskapens grundläggande idéer kring bygggemenskapen ska beskrivas. Detta inkluderar idéer om det framtida boendet (storlek, utformning etc), eventuella gemensamma funktioner och viktiga värden som ska eftersträvas i boendet. Andra aspekter som bör framgå är tänkt upplåtelseform och hur gruppens interna processer (t ex beslutsfattande) är tänkta att fungera. Inga skisser behövs i detta skede.

Urvalsmodell

En förutsättning för att vara aktuell för markanvisning är att ovan angivna krav uppfylls. Fastighetskontoret kommer därefter att föreslå markanvisning till den bygggemenskap som enligt kontorets bedömning bäst möter förutsättningarna i markanvisningen utifrån en samlad bedömning av projektets övergripande idé. Hållbarhet står i fokus för bedömningen, så-

väl ekologisk som social, och hur projektet kan bidra till den aktuella platsen. Det är dessutom meriterande att redan i detta skede kunna redovisa en tydlig plan för hur projektet ska genomföras.

Prissättning på marken

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

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 20 000 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 85 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. För det fall det slutliga projektvärdet blir mer än 85 000 kr/kvm BOA ska bolaget betala ett tillägg om 20 procent av det överstigande beloppet till kommunen. Tillägget regleras genom en tilläggsköpeskilling som ska betalas när bygglov beviljats och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registreras hos bolagsverket.

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.

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 6500 kr/ BTA. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

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 som . Referensnummer för denna markanvisning är **FNC3/16** och ska anges vid ansökan.