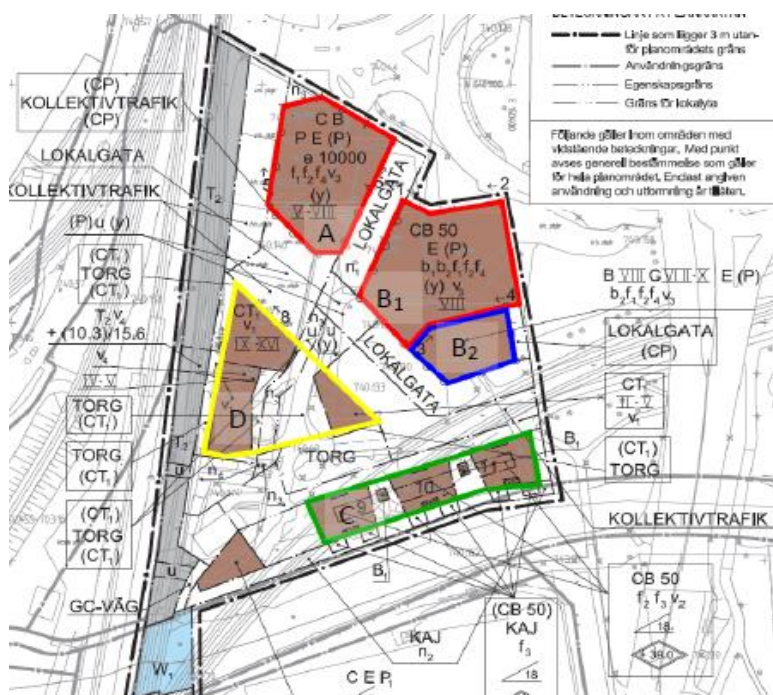


## Markanvisning för student- och trygghetsbostäder vid Gamlestads torg.

### Bakgrund

Stadsutvecklingen i Gamlestaden har pågått under en längre tid och sedan några år är knutpunkten för kollektivtrafik samlad vid ett nytt resecentrum vid Gamlestads torg (buss- och spårvagnstrafik samt pendel- och regiontåg). I anslutning till resecentrum, som ingår som en del av utbyggnaden av detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, har bostäder, ett bibliotek (Världslitteraturhuset) och Göteborgs första parkeringshus för cyklar färdigställt. Byggnationen norr om resecentrum pågår och detaljplanen bedöms vara utbyggd 2024. Aktuell markanvisning, kvarter B2, ingår i denna detaljplan (Gamlestads torg etapp 1) och är en del av kvarter B, *se figur 1*.

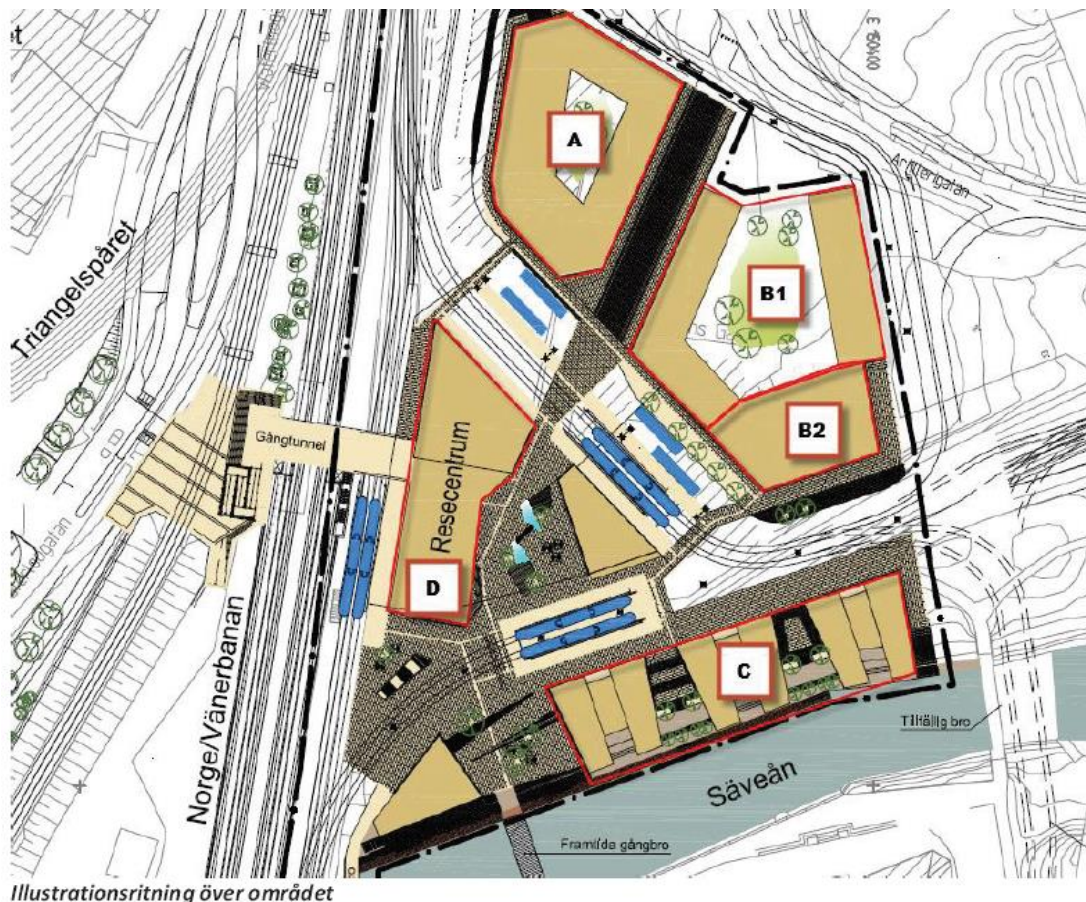
Fastigheten har tidigare varit anvisad för hotellverksamhet men på grund av rådande pandemi och de osäkerheter som finns i hotellbranschen önskar fastighetsnämnden pröva annan användning. Detaljplanen medger flera ändamål men på grund av begränsad möjlighet till att lösa parkering avser denna markanvisning studentbostäder där det ges möjlighet att pröva att en del av bostäderna blir trygghetsbostäder inklusive gemensamhetsytor. Byggrätten innehåller också tvingande bestämmelser om lokalyta för centrumfunktioner i bottenvåningen.



Figur 1. Kvarter B1 (bostäder, byggnation pågår), Kvarter B2, Gamlestaden 80:4 (denna markanvisning), kvarter D (resecentrum, världslitteraturhus och kontor, klart 2018), kvarter C (bostäder vid kajen) och cykelhuset, klart 2020) och kvarter A (kontor m.m. planerad byggstart våren 2021)

## Utveckling av området

Markanvisat område utgörs av fastigheten Gamlestaden 80:4 som ligger vid Gamlestads torg, ca 3 km nordost om Göteborgs centrum. Gamlestaden är beläget strax norr om E20 och öster om E45 nära Slakthusområdet och Gamlestadens fabriker. Fastigheten är en del av en omfattande stadsutveckling av Gamlestaden med tillskott av bostäder, kontor och handel m.m och området är också utpekat som en av kommunens strategiska kollektivtrafikknutpunkter. Bygg-rätten ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 (DETALJPLAN FÖR GAMLESTADS TORG, ETAPP 1, INOM STADSDELARNA GAMLESTADEN OCH OLSKROKEN I GÖTEBORG) som vann laga kraft 2014-03-13. I direkt anslutning till detaljplanen pågår planeringen av detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 som utgör den andra etappen av utvecklingen i stadsutvecklingen kring kollektivtrafik knutpunkten Gamlestads torg.



## Specifika krav för bebyggelsen

### **Samordning**

Det är nödvändigt för detaljplanens genomförande att alla inblandande parter samarbetar kring frågor som tidplaner, etableringsytor, bygglogistik, utbyggnadsordning, geotekniska förutsättningar m.m. Fastighetskontoret har det övergripande ansvaret men aktör förbinder sig att medverka till utbyggnadens framdrift för allas gemensamma bästa. Alla parter står sina egna kostnader för samordning samt att delta på genomförandemöten tillsammans med kommunen och aktörer. Särskild samordning krävs mellan markanvisad aktör för kvarter B2 och aktören (Peab) av kvarter B1. Byggnationen avseende kvarter B1 är under uppförande. Särskild samordning krävs också avseende den intilliggande allmänna platsen mellan den markansvisande aktören och kommunen.

Då utbyggnaden av detaljplanen pågår finns fasta förutsättningar att ta hänsyn till i samband med projektering av kvarter B2 exempelvis höjdsättning av allmän plats, läge för inkommande servisledningar samt en öppning i kvarter B1:s källarvägg som ansluter till kvarter B1 underjordiska garage. Vid uppförandet av byggnaden kommer det att finnas befintliga byggnader, anläggningar och konstruktioner. Aktören ansvarar för att projektera, anlägga och bekosta erforderliga tekniska anläggningar för att ansluta mot kvarter B1 både ovan och under mark. Det kommer även att finnas byggnader, anläggningar och konstruktioner under uppförande i fastighetens direkta närhet som kräver hänsyn, liksom allmän trafik till inflyttade fastigheter och byggtrafik till pågående entreprenader.

### **Geoteknik**

Kommunen har tagit fram och bekostat geotekniska utredningar som krävs för detaljplanen. Aktören skall ansvara för och bekosta de geotekniska utredningar som krävs för kvartersmarken.

Aktören skall ansvara för att alla grundläggnings- och schaktningsarbeten utförs på ett sätt som inte äventyrar lokal- och totalstabiliteten. Aktören ansvarar även för att inte skada angränsande anläggningar och i vissa fall underliggande konstruktioner för både arbets- och färdigställandesskedet.

För val av lämpligt grundläggningsätt samt för bedömning av behovet av sättningsreducerande åtgärder i direkt anslutande mark, bedömer kommunen att det måste utföras kompletterande geotekniska utredningar i samband med detaljprojekteringen. Kommunens utredning i samband med allmän platsmark har hittills visat att man måste välja grundläggningsätt som inte är massundanträngande i närheten av befintliga konstruktioner. Oavsett grundläggningsmetod skall det genom utredning visas att befintliga byggnadsverk och byggnadsverk under uppförande med tillhörande grundläggning inte kommer att skadas. Aktören svarar enligt lag därutöver även för all skada oavsett grundläggningsmetod.

Blivande grundläggnings- och markarbeten för respektive kvarter påverkar inbördes arbets- och utbyggnadsordning inom planområdet. Därför är en samordning mellan olika



I det fall en byggstart inte kommer i konflikt med och kan samordnas med övriga entreprenader i området kan en tidigare byggstart vara möjlig om så önskas. Tidigare byggstart skall godkännas av kommunen.

## **Gestaltning**

Aktören skall tillsammans med kommunen ta fram, bekosta samt förbinda sig att följa ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer ligga till grund för bedömning av gestaltningen i samband med bygglov.

## **Markanvisningen**

### Förutsättningar för markanvisningen

#### *Bostäder*

Markanvisningen avser studentbostäder där det ges möjlighet att pröva att en del av bostäderna blir trygghetsbostäder inklusive gemensamhetsytor samt lokaler i bottenvåningen, dock skall minst 50 % av kommande BTA vara studentbostäder. Aktören skall med en beskrivning visa på våningsplanens innehåll utifrån de förutsättningar som finns för bygggrätten, aktören skall även beskriva hur den långsiktiga förvaltningen är planerad att bedrivas.

#### *Trygghetsbostäder*

Det finns både kommunalt och statligt stöd att ansöka om vid uppförande och drift av trygghetsbostäder, i bifogade länkar kan ni se vilka krav som behöver uppfyllas och hur man ansöker för de respektive stöden.

Definitionen av trygghetsboende skiljer sig på vissa avseenden mellan kommunalt och statligt, för aktuell markanvisning gäller den kommunala definitionen för att anses som trygghetsboende.

Kommunalt:

<https://goteborg.se/wps/myportal/start/foretag/tillstand-och-regler/fastighetsagare/ansok-om-subvention-till-trygghetsboende?uri=gbglnk%3A2017230122717516>

Statligt:

<https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

#### *Lokaler*

Förutsättningarna i detaljplanen är lokalyta i bottenvåningarna för centrumändamål

### *Parkering*

Aktören skall lösa parkeringsbehovet i ett underjordiskt garage (inom fastigheten Gamlestaden 80:4). Det underjordiska garaget nås via kvarter B1 (se även under rubriken gemensamhetsanläggning). I de fall ytterligare parkering krävs är det aktörens ansvar att lösa det och avtal om detta med annan part och på annan plats.

### Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning av att aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån det kriteriet (pris) som angivits i förutsättning för markanvisningen.

### Grundkrav

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

- Inneha god kreditvärdighet
- Presentera ett bra koncept för att integrera studentbostäder och trygghetsbostäder på den aktuella platsen
- Inneha erfarenhet av projekt bestående av studentbostäder eller trygghetsbostäder.
- Förbinda sig att byggstarta augusti 2022  
*(Vite kommer att utgå månadsvis med 100,000 kr per månad vid senare byggstart. Vid oförutsedda händelser som exploitören inte råder över kan kontoret avgöra att tidpunkten för att byggstart kan förskjutas).*

### *God Kreditvärdighet*

Aktör skall ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kvalificeringskravet skall ansökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

### *Redovisning koncept för att integrera studentbostäder och trygghetsbostäder*

Markanvisningen avser studentbostäder där det ges möjlighet att pröva att en del av bostäderna blir trygghetsbostäder inklusive gemensamhetsytor samt lokaler i bottenvåningen, dock skall minst 50 % av kommande BTA vara studentbostäder. Aktören skall ta fram en beskrivning med våningsplanens innehåll redovisat utifrån de förutsättningar som finns för byggrätten såsom planbestämmelser, parkeringsbehov och buller mm. Aktören skall även beskriva hur den långsiktiga förvaltningen är planerad att bedrivas.

### *Referensprojekt*



Aktör skall ha genomfört minst ett projekt innehållandes student-eller trygghetsbostäder. Fastighetskontoret kommer begär in uppgifter kring referensprojekt innan part utses.

#### *Ytterligare villkor*

Deltagande i markanvisningen sker på egen bekostnad och ger ingen rätt till ersättning i någon form, oavsett om deltagandet leder till tecknande av avtal med kommunen eller inte.

Den som får markanvisning kommer behöva kommunens medgivande för att överlåta den på annan. Om genomförande och fastighetsägande skall hanteras av olika bolag, skall de vara helägda inom samma koncern.

Denna markanvisning är inte bindande för någon annan kommunal enhet än fastighetsnämnden.

## Bedömningskriterier

#### *Prissättning för byggrätt*

Aktör skall prissätta byggrätten utifrån förutsättningarna i detaljplanen och denna markanvisning.

Kommunen har erlagt ersättning för gemensamhetsanläggningar och planavgift vilka sedermera skall ingå i prissättningen för byggrätten.

I det fall två aktörer lämnar samma pris kommer den aktör som skapar möjlighet för trygghetsboende erbjudas markanvisning.

#### *Övriga kriterier*

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.

#### *Avslut markanvisning*

Den aktör som uppfyller grundkraven och erbjuder högst pris för byggrätten kommer föreslås för fastighetsnämnden att tilldelas markanvisningen. Efter beslut i fastighetsnämnden kommer det tecknas genomförandeavtal, denna markanvisning kommer inte föregås av ett markanvisningsavtal.

Om inte erforderliga avtal tecknats mellan den markanvisade parten och kommunen innan 2021-12-31 äger Kommunen rätt att avbryta markanvisningen. *Anbudets giltighetstid*  
Anbudet skall vara bindande 1 år från sista ansökningsdag.

## Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning skall följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive eventuella bilagor, skall sparas och bifogas i

det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNÖG01/21** och skall anges vid ansökan. Ansökan skall var Fastighetskontoret tillhanda senast **2021-04-15**