



Frågor och svar

Markanvisning för	Hjällbo centrum
Referensnummer	FNA02/22

Frågor och svar – markanvisning Hjällbo centrum

Fråga 1:

Vi önskar kompletterande information gällande det skyddsrum inom kvarter A som antingen ska behållas eller ersättas. Läge och storlek?

Svar:

Det är möjligt att få kompletterande information genom direktkontakt med ansvarig handläggare, se kontaktuppgifter i inbjudan.

Fråga 2:

Se nedan frågor angående begreppet studentbostad:

- Vad ställer staden för krav för att uppfylla benämningen ”student”?
- Krävs studieintyg eller liknande från högskola/universitet?
- Måste boende årligen uppvisa sådant intyg?
- Måste lägenheterna förmedlas via SGS Studentbostäder och deras bostadskö?
- Vi har ungdomslägenheter där boende vid tecknande av hyreskontrakt måste vara mellan 18-30 år. Godkänns ”ungdomslägenheter 18-30 år” inom begreppet ”studentbostäder” i markanvisningstävlingen?
- Godkänns ”ungdomslägenheter 18-30 år” som referensprojekt?

Svar:

Med studentbostad avser fastighetskontoret i det här fallet bostad som hyrs ut till studerande vid CSN-berättigad utbildning. För att säkerställa uthyrning till denna kategori bedömer fastighetskontoret att det är lämpligt att blivande hyresvärd ställer följande krav på hyresgäster:

- Vid inflyttning kunna visa att hyresgästen studerar eller blivit antagen till CSN-be rättigad utbildning (antagningsbevis, terminskort etc).
- Att hyresvärden kontinuerligt begär in intyg som visar att hyresgäst uppnått studiere- sultat som motiverar fortsatt uthyrning.

Bostäderna behöver inte förmedlas via SGS Studentbostäder.

I detta fall godkänns inte ungdomslägenheter inom begreppet studentbostäder. Ungdomslä- genheter godkänns inte heller som referensprojekt.

Fråga 3:

Är det stadens gällande p-norm inklusive mobilitetslösningar som gäller för områdets gemen- samma parkeringshus?

Svar:

Ja, utgångspunkten vad gäller p-norm är Göteborgs stads *Riktlinjer för mobilitet och parkering* (2018) med tillhörande *Anvisning version 1.2* (2021) som går att finna på stadens hemsida.

Fråga 4:

Har Fastighetskontoret gjort någon marknadsanalys över efterfrågan och utbud av studentlä- genheter i Hjällbo? Är den i så fall möjlig att ta del av?

Svar:

Fastighetskontoret har inte gjort någon marknadsanalys när det gäller efterfrågan på student- bostäder i Hjällbo. Vi har gjort bedömningen att det finns ett behov av att bredda utbudet av boendeformer i Hjällbo och att det finns ett behov av mindre lägenheter för exempelvis unga som vill flytta hemifrån. I detta projekt har vi valt att rikta dessa mindre bostäder till just stu- denter. Vi hoppas då kunna nå en bred kundgrupp – både unga som bor i Hjällbo och närom- rådet idag men även andra unga studenter.

Fråga 5:

På sid 4 i inbjudan står ”En förutsättning för markanvisningen är att ett befintligt skyddsrum inom kvarteret ska bevaras eller att aktören åtar sig att bygga ett nytt motsvarande skydds- rum. Vem beslutar huruvida skyddsrummet kan bevaras eller inte? Både att bevara eller att bygga nytt är förenat med en kostnad då ett bevarande förmodas innebära en fördyrad riv- ningskostnad.

Svar:

Beslutet om skyddsrummet ska bevaras eller ersättas tas i detaljplanearbetet efter en bedöm- ning av vilket som är det mest fördelaktiga alternativet utifrån en samlad bedömning kring bl a ekonomi, vilka värden och kvalitéer som kan skapas på platsen samt eventuell påverkan på möjlig byggnation inom kvarteret. Det blir en dialog mellan staden och den markanvisade aktören. Staden förbehåller sig rätten att fatta beslutet men ambitionen är att det tas i samför- stånd med aktören. Om rivning blir aktuellt står staden för kostnaden. Om nytt skyddsrum ska byggas står byggaktören för kostnaden.

Fråga 6:

I utkast till markanvisningsavtal står i punkt 6.5 ”Kommunen/Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken. Bolaget ska därefter/även ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.”

- Fråga 6a: Vad är det för eventuellt erforderliga evakueringar som kan vara aktuella i detta case?
Svar: Inga evakueringar är aktuella i detta projekt. Detta är en standardskrivning i markanvisningsavtalet. Avtalet kommer inför undertecknande att anpassas till det aktuella projektet.
- Fråga 6b: Kan vi få ett tydligt besked huruvida det är Kommunen eller Bolaget som svarar för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken (jfr Markanvisningsavtal punkt 6.5)?
Svar: Staden står för rivning av befintliga lokaler inom fastigheten, alltså även kostnaden.
- Fråga 6c: Ni använder uttrycket ”svarar för”, innebär det att denne både *ansvarar, utför och bekostar* evakuering och rivning? Av fotot nedan framgår att det är en stor befintlig byggnad som behöver rivas så kostnadsansvaret påverkar självklart byggrättsvärdet.
Svar: Utgångspunkten är att det är kommunen som utför och bekostar rivningen innan fastigheten överläts till exploatören.