



Göteborgs
Stad



Markanvisning Hjällbo centrum

Inbjudan till uppförande av bostäder i Hjällbo

Nya bostäder i hjärtat av Hjällbo

Staden satsar stort på Hjällbo, ett område med närhet till både stad och natur. Nu ges chansen att vara med och bidra till en utveckling med nya bostäder och fler stadskvalitéer i hjärtat av Hjällbo genom att 310 bostäder markanvisas.

Det aktuella området har stor potential genom sitt centrala läge med direkt tillgång till lokal service och kollektivtrafik. Samtidigt är det nära till naturen och centrala staden. I Hjällbo är det nära till det mesta, de flesta målpunkterna ligger på promenadavstånd. Det finns ett lokalt serviceutbud med livsmedelsbutiker, vårdcentral, familjecentral, tandläkare, apotek, bibliotek, frisörer, caféer och restauranger. Hela Hjällbo omsluts av naturen och det finns goda möjligheter till lek och rekreation i närliggande Hjällboskogen och utmed Lärjeåns vackra dalgång. Endast några få minuter bort med spårvagnen ges tillgång till ett brett serviceutbud i Angereds centrum eller vid Gamlestads torg.

På gångavstånd finns den nybyggda Lärjeskolan, Hjällbo torg och Hjällbo parklek. Den nya skolan ger möjlighet till stadsutveckling i ett mycket centralt läge. Den nya bebyggelsen i Hjällbo centrum ska innehålla en blandning av stadsradhus, studentbostäder och lägenheter, och utformas för att stärka området med stadskvalitéer. Staden planerar även för en ny förskola inom projektet.

Del av ett växande Göteborg

Göteborg växer och inte bara i de centrala delarna. Hjällbo står nu inför den största utvecklingen sedan området byggdes på 60-talet. Ett planprogram för området är på väg att godkännas och har redan inneburit att flertalet initiativ tagits till att påbörja detaljplaneläggning för utpekade bebyggelseområden. En ny grundskola har färdigställts och satsningar på att utveckla Hjällbo parklek pågår i samverkan mellan staden och det kommunala fastighetsbolaget Poseidon.

Allmännyttan, som äger stora delar av befintliga bostäder i området, arbetar med superförvaltning vilket innebär stora investeringar i nyproduktion och renovering. I superförvaltningen ingår även trygghetssäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga lägenheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet och sophantering utan nedskräpning.

Markanvisningsområdet

Området utgörs till största del av en skolfastighet



Området ligger centralt i Hjällbo intill spårvagnshållplatsen.

och ett busstorg. Skolan har ersatts med en nybyggd F-9 skola, strax sydost om markanvisningsområdet, som öppnade höstterminen 2021. Befintliga skolkolor har nu en tillfällig användning innan planerad avveckling. Nuvarande busshållplatser planeras flyttas och placeras utmed de större genomgående gatorna, Hjällbovägen och Gråbovägen när området utvecklas med bostäder.

Utveckling av området

I projektet i sin helhet ingår även ytterligare lägenheter, stadsradhus och en ny förskola. Syftet med utvecklingen är att stärka ett centralt område i Hjäll-

bo genom att ge förutsättningar för att öka bostadsbeståndet och skapa en mer varierad bebyggelse men även att tillföra stadskvalitéer och stadsliv.

Projektet ska bidra till att knyta samman befintliga bebyggelseområden och förbättra tryggheten längs stråk och vid hållplatslägen. Nya stråk skapas som stärker tillgängligheten till spårvagnshållplatsen och mellan bostadsområdena på västra och östra sidan om Hjällbovägen. Den nya bebyggelsen placeras i slänten mot spårvägen för att minska de ytor som idag upplevs som öde och bidra till tryggheten vid hållplatsläget.

Lärjeskolan

- » I sydsöstra Hjällbo ligger den nybyggda Lärjeskolan. Här får barn i förskoleklass till årskurs 9 undervisning i moderna lokaler. Intill ligger den nyinvigda Lärjehallen, en sporthall i fullstorlek.



Om markanvisningen

Aktuell markanvisning omfattar 140 lägenheter och 170 studentbostäder.

Projektet omfattar i sin helhet cirka 470 bostäder, med en blandning av lägenheter, studentbostäder och stadsradhus. I detta skede markanvisas ett kvarter med 170 studentbostäder, och ett kvarter med 140 lägenheter. Markanvisningen är indelad i två olika delar, enligt nedan. Det är möjligt att ansöka om och tilldelas markanvisning för ett av eller båda kvarteren. Det är möjligt för aktörer att gå samman och lämna in en gemensam ansökan om markanvisning för en eller båda delarna av projektet.

Volymerna som anges för denna markanvisning är endast preliminära och kan komma att förändras beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

De markanvisade aktörerna ska vara redo att beman-
na arbetet med detaljplanen med start under första kvartalet 2023. Parterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i

att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till projektets slutförande.

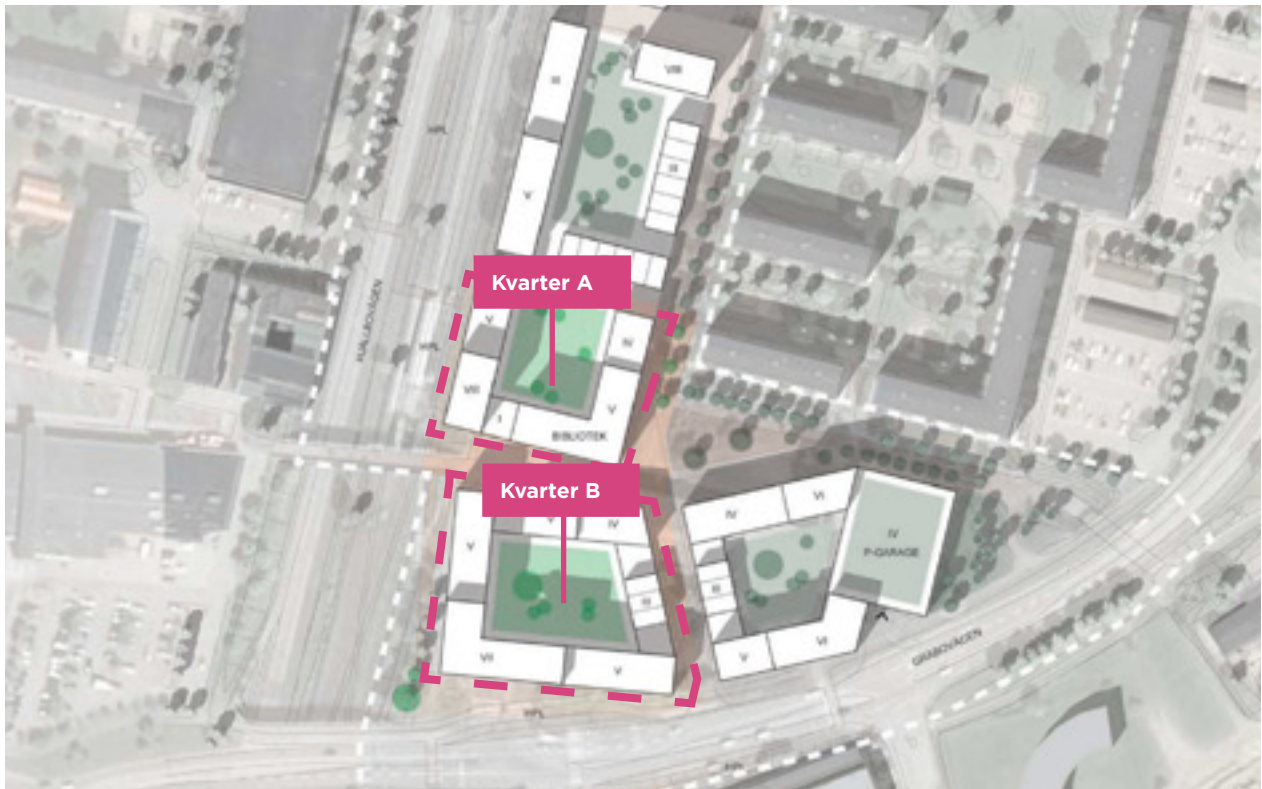
I projektet ställs krav på uppförande av ett för området gemensamt parkeringshus. I markanvisningen ingår delar av det kvarter där parkeringshuset ska byggas. Aktörerna som tilldelas markanvisning inom projektet (nu och i senare skede) ska i detaljplaneskedet arbeta gemensamt med parkeringsfrågan för att ta fram en genomförbar lösning för att hantera hela projektets parkeringsbehov i en gemensam anläggning. Lösningen ska presenteras för och godkännas av exploateringsförvaltningen innan detaljplanen går ut på samråd. Lösningen ska redogöra för hur anläggningens genomförande säkerställs med hänsyn till finansiering, förvaltningsform, uppförande med mera, samt hur den ska fungera i driftskedet genom att ge svar på frågor avseende ansvar, finansiering och kostnader. Kommunen har rätt att dra tillbaka markanvisningen om aktörerna inte kan presentera en gemensam lösning enligt ovan. Om aktörerna inte avser genomföra parkeringsanläggningen själva får de överlåta marken till en annan aktör förutsatt att exploateringsförvaltningen godkänner föreslagen aktör utifrån uppställda krav vad gäller ekonomiska förutsättningar och stabilitet, seriositetskontroll och tidigare åtaganden gentemot kommunen.

Kvarter A

Anvisningen omfattar cirka 170 studentlägenheter (hyresrätter) samt del i kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggaktören skapar verksamhetslokaler i bottenvåningen motsvarande cirka 500 kvm för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. Kommunen ska erbjuda möjlighet att hyra in sig i lokalen alternativt få möjlighet till 3D-ägande. En förutsättning för markanvisningen är att ett befintligt skyddsrum inom kvarteret ska bevaras eller att aktören åtar sig att bygga ett nytt motsvarande skyddsrum.

Kvarter B

Anvisningen omfattar cirka 140 lägenheter i flerbostadshus samt del i kvarter där gemensamt parkeringshus ska byggas. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. En förutsättning för markanvisningen är att aktören åtar sig att bygga skyddsrum motsvarande 270 platser som ersättning för de som finns i Hjällboskolan idag. Enligt uppgift från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap byggs skyddsrum i nuläget i huvudsak i enheter om 60-120 platser per skyddsrum.



Grundkrav

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

» Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att kvarter A upplåts som studentbostäder med hyresrätt och kvarter B med bostadsrätt.

» Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggan-

de alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

» Verksamhetslokaler

För kvarter A ska kommunen kunna kräva att byggaktören tillskapar lokaler i bottenvåning för att exempelvis möjliggöra ett bibliotek. I övriga delar av markanvisningen ska bottenvåningar, där det är lämpligt, utformas för att möjliggöra för lokaler.

Tidplan



Kvalificeringskrav

» Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Sökande ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Sökande ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning om det ekonomiska kravet uppfylls 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.

I det fall som sökande organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till exploateringsförvaltningen.

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

» Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenterna. 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 den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid even-

tuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Exploateringsförvaltningen 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.

» Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt nedan. Referensprojektet ska redovisas med minst en situationsplan samt 2-3 bilder på färdig byggnation. Redovisningen ska även i text ange: kort beskrivning av projektet, antal bostäder, år för färdigställande, plats/ort samt att sökande bolag varit ansvarig och drivande byggaktör för projektet. Redovisning av respektive referensprojekt får omfatta maximalt tre A4-sidor. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende. Om flera bolag går samma och skickar in en gemensam ansökan, så behöver bara ett av de sökande bolagen varit ansvarig och involverad i referensprojektet.

Kvarter A

Bolag som ansöker om detta kvarter ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 100 studentbostäder i kvartersstruktur.

Kvarter B

Bolag som ansöker om detta kvarter ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 100 bostäder i flerbostadshus i kvartersstruktur.



Mer information om markanvisningar

www.goteborg.se/markanvisning



Fotograf: Lo Birgersson



Fotograf: Lo Birgersson



Fotograf: Lo Birgersson



Fotograf: Lo Birgersson

Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande och kommer att utvärderas på pris för marken. Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå markanvisning till den aktör som lämnat högst pris för marken förutsatt att grundkraven accepterats och att samtliga kvalificeringskrav uppfylls. Markanvisningen är uppdelad i två separata delar (A och B) och den aktör som lämnat det högsta anbudet inom respektive kvarter kommer att tilldelas anvisningen.

Exploateringsförvaltningen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har möjlighet att förkasta samtliga inkomna anbud om de inte bedöms uppnå en tillräckligt hög nivå. Avstämning av högsta anbud kommer att göras med exploateringsförvaltningens interna värderingsråd.

Ny organisation för stadsutveckling

- » Göteborgs stad genomföra en förändring av stadens organisation inom stadsutveckling, för att uppnå en mer sammanhållen och effektiv stadsutvecklingsprocess. Detta innebär bland annat att uppdraget för markanvisningar flyttas från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden vid årsskiftet 2022/2023. I detta dokument används därför exploateringsnämnden samt exploateringsförvaltningen för att benämna aktuell nämnd respektive förvaltning.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

» 1. Kontroll av grundkrav

Först görs en kontroll av att intressenterna accepterar de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Exploateringsförvaltningen kommer endast att utvärdera de intressenter som accepterat samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

Exploateringsförvaltningen kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

» 2. Rangordning utifrån pris

Därefter kontrolleras att pris angivits på efterfrågat sätt. Ansökningarna rangordnas utifrån lämnat pris för marken inom respektive kvarter (A och B).

» 3. Kontroll av kvalificeringskrav

För de intressenter som lämnat högst pris för respektive kvarter (A och B) görs en kontroll av att de uppfyller kvalificeringskraven. Uppfylls inte kraven kommer ansökan att förkastas och den med näst högst pris kommer att kontrolleras. Denna process kommer att upprepas fram till dess att det finns en ansökan som uppfyller samtliga ställda krav.

Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt senast den 22 januari 2023.

Eventuella frågor ställs till Emely Lundahl senast 20 januari 2023.

Eventuell kompletterande information publiceras på www.goteborg.se/markanvisning

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 fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

Ange alltid referensnummer FNA02/22 för markanvisningen.



Kontaktperson

Emely Lundahl

Projektledare Strategiska avdelningen - Projektutveckling

emely.magdalena.lundahl@fastighet.goteborg.se

031 - 368 09 77