



Markanvisning för bostäder mm vid Gunnestorpsvägen i Tuve

- del av jubileumssatsningen

Bakgrund

Jubileumssatsningen

I Göteborg genomförs en särskild satsning – Jubileumssatsningen – för att på kort tid åstadkomma en kraftigt ökad bostadsproduktion. Jubileumssatsningen är ett gemensamt projekt mellan kommunen, Förvaltnings AB Framtiden och näringslivet med syfte att pröva nya former för samverkan för en effektivare plan- och exploateringsprocess och med målet att år 2021 ha färdigställt 7 000 extra bostäder utöver ordinarie takt i bostadsbyggandet.

Nya samverkansformer och processer ska utvecklas och prövas gemensamt av parterna. En förutsättning för framgång med Jubileumssatsningen är att samtliga ingående parter arbetar aktivt för att avtal tecknas, tidplaner hålls, utredningar och projektering genomförs och att underlag till beslut finns framme i god tid för samverkan, beredning och kvalitetssäkring.

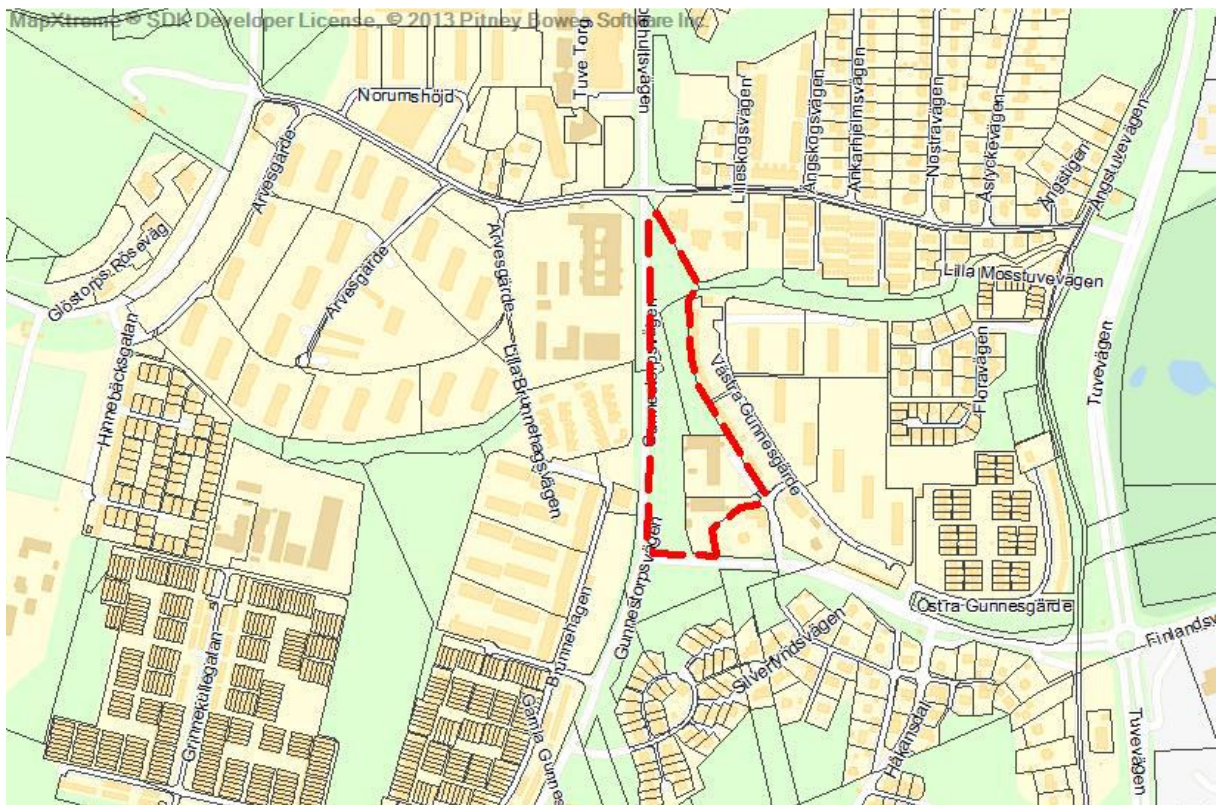
För att uppnå målet om färdigställda bostäder till 2021 måste detaljplanerna för projekt som ingår i Jubileumssatsningen vara antagna senast 2017-12-31. Uppförande av bostadshus ska påbörjas snarast efter laga kraftvunnen detaljplan för att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021.

Bostäder vid Gunnestorpsvägen är ett av de projekt som ingår i Jubileumssatsningen och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktören accepterar de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen med syfte att säkerställa att bostäderna inom detaljplanen är färdigställda år 2021, i enlighet med intentionerna i Jubileumssatsningen.

Området

Tuve ligger mitt på Hisingen, ca 7 km från centrala Göteborg. De ca 4 000 bostäderna i Tuve består till ca 40% av småhus och till ca 60 % av flerbostadshus. Den stora expansionen skedde under 1960- och 1970-talen, då bland annat ett flertal radhusområden och ett par större områden med flerbostadshus (både hyresrätter och bostadsrätter) byggdes. Centrumfunktionerna är samlade vid Tuve torg som ligger mitt i Tuve. Kollektivtrafiken är god med snabba och täta bussförbindelser med centrala Göteborg (stombuss). Tuve gränsar till Hisingsparken som är Göteborgs största park. Det är också nära till andra naturområden, t ex Hökälla våtmarkspark, samt till flera golfbanor.

Det område som nu ska markanvisas ligger centralt i Tuve, ca 400 m söder om Tuve torg. Inom området ligger idag en förskola samt ett korttidsboende för personer med funktionsnedsättning i enkla, äldre byggnader som ska rivras. I övrigt utgörs området i huvudsak av öppna gräsytor. Den gräsbevuxna zonen närmast Gunnestorpsvägen i väster utgörs av ett kollektivtrafikreservat som inte längre behöver vara kvar. Gunnestorpsvägen och dess förlängning norrut i Nolehultsvägen är med dagens syn på stads- och trafikplanering överdimensionerade gator som inbjuder till högre hastigheter än vad de är skyltade för. Området har idag en långt driven trafikseparering, där exempelvis gång- och cykelvägarna mellan östra och västra sidan av Gunnestorpsvägen går i tunnlar under vägen.



Utveckling av området

Ett program för Tuve godkändes 2008. Programarbetet syftade framförallt till att identifiera ytor för kompletteringsbebyggelse men även till att ta fram förslag på nya och förstärkta stråk och kopplingar inom Tuve. En detaljplan i linje med programmet - bostäder och förskola vid Tuve centrum - har arbetats fram och antagits, och är nu i genomförandefas. Arbetet med en andra detaljplan - bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen – startade 2015.

I strategin för utbyggnadsplanering - Göteborg 2035- ingår Tuve som ett av de utpekade och prioriterade utbyggnadsområdena, med Tuve torg som lokal tyngdpunkt. Utbyggnadsplaneringen genomfördes efter framtagandet av programmet för Tuve och innebär att ett särskilt fokus nu behövs för att uppnå en hög och optimal bebyggelsetäthet i den kompletteringsbebyggelse som planeras, både för att stärka underlaget för Tuve torg och för att bidra till bostadsförsörjningen i Göteborg.

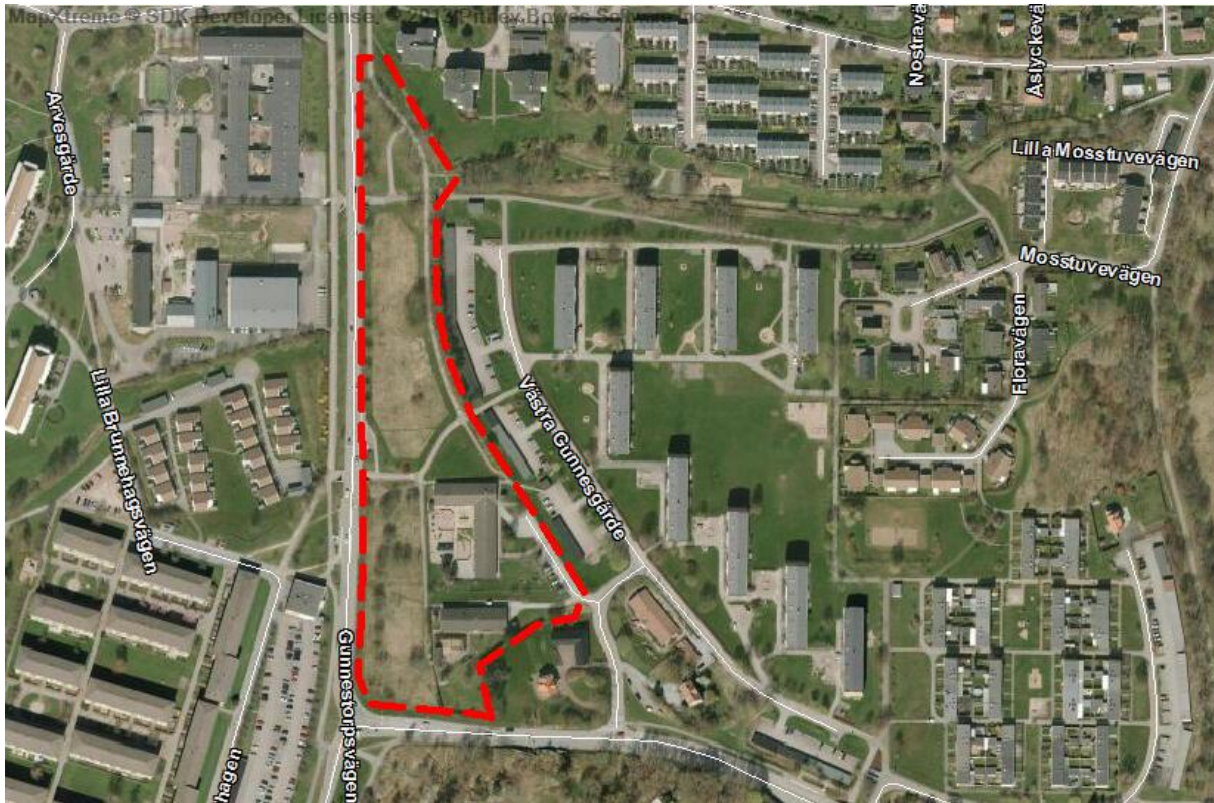
I enlighet med programmet ska Gunnestorpsvägen byggas om och ges en karaktär av stadsgata. Gatusektionen ska ha utrymmen för alla trafikantgrupper och utformas så att en lugn trafikrytm uppnås. Vid ombyggnaden läggs befintliga tunnlar för gång- och cykeltrafik igen och ersätts av passager och övergångsställen i gatuplan. I den lagakraftvunna detaljplanen för Tuve Centrum har gatusektionen för Nolehultsvägen utformats på detta sätt.

Bebyggelsen i aktuellt område ska placeras nära Gunnestorpsvägen och i denna del ha en struktur och gestaltning som gör att ett sammanhållet och tydligt gaturum skapas. Preliminärt bedöms bebyggelse i 4-6 våningsplan som lämpligt.

Infarten till området sker idag söderifrån från Finlandsvägen via Västra Gunnesgårde. Tillfart till den nya bebyggelsen bör också kunna ske genom en anslutning till Gunnestorpsvägen, vilket får studeras närmare i detaljplanearbetet..

Markanvisningen omfattar preliminärt cirka 300 bostäder i flerbostadshus, vilket är dubbelt så mycket mot vad som redovisas i programmet. Ett av motiven till att försöka nå denna högre täthet är den tydliga inriktningen i

utbyggnadsplaneringen enligt ovan. En nyckelfråga för att kunna nå en bostadsvolym på denna nivå är att bilparkeringen för bostäderna kan hanteras på ett effektivt sätt, vilket troligen delvis kräver underjordiska garage. En del av lösningen är troligen också att ett lägre parkeringstal än vad Göteborgs stads nuvarande vägledning ger. En lägre parkeringsdimensionering kommer att kräva trovärdiga sätt att minska incitamenten till att äga egen bil genom olika former av mobilitetslösningar. De intressenter/byggherrar som får markanvisning är viktiga parter i skapandet av dessa modeller för hållbart boende och resande.



En ny förskola i kommunal regi ska inrymmas i området. Preliminärt ska förskolan dimensioneras för sex avdelningar och integreras i bebyggelsen.

Förutsättningarna för lokaler i bottenplan (utöver förskola) får utredas i detaljplanearbetet, men utgångspunkten är att bebyggelsen ska ha ett inslag av lokaler i bottenplan mot Gunnestorpsvägen.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida (www.goteborg.se) och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy, där i det här fallet följande inriktningar, krav och kriterier är aktuella:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

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

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningen omfattar totalt ca 300 bostäder i flerbostadshus. Volymen är endast preliminär och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på hur detaljplanen utformas.

Det finns vid denna markanvisning inga krav eller önskemål från fastighetskontoret på att utredningsskisser ska bifogas ansökan. Hänvisning till referensprojekt kan dock ske om så önskas.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

För att uppnå önskad bebyggelsestäthet och bostadsvolym är inriktningen att området ska bebyggas med flerbostadshus.

Preliminärt kommer två intressenter att få markanvisning med inriktningen att en av dem ska bygga hyresrätter och en av dem bostadsrätter.

Motivet till att inte båda intressenterna ska bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter är skapa en relativt stor förvaltningsenhet för hyresrätterna, samt att underlätta för en lösning med en integrerad förskola i bebyggelse som i övrigt inrymmer hyresbostäder. Det är dock viktigt att området planeras och utformas så att en blandning på övergripande nivå ändå skapas mellan bebyggelse med olika upplåtelseformer, samt att platser skapas som möjliggör möten mellan boende i de olika bebyggelsegrupperna.

Innan markanvisningarna till respektive intressent preciseras lägesmässigt ska intressenterna tillsammans och i samverkan med Göteborgs stad arbeta fram en gemensam struktur för området.

Fastighetskontoret ser gärna att en del av hyresrätterna blir trygghetsbostäder och att de uppfyller de krav som ställs för att erhålla kommunal subvention i enlighet med kommunstyrelsens beslut från 2012. Trygghetsbostäder är inget absolut krav för att kunna komma ifråga för markanvisning, men en vilja att ta detta åtagande är meriterande vid utvärderingen av ansökningarna. Se vidare under rubriken *bedömningskriterier* nedan

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för personer med funktionsnedsättning (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på dessa ska preciseras så snart det är möjligt.

Ett villkor när kommunen upplåter eller säljer mark för bostadsbyggande är att bostadsföretaget lämnar lägenheter till Fastighetskontoret för vidareuthyrning (kommunalt kontrakt) till hushåll som på grund av medicinska eller sociala skäl har rätt till förtur till bostad. Förutsättningarna regleras genom undertecknande av ett Samarbetsavtal mellan kommunen och bostadsföretaget.

Ett kommunalt kontrakt innebär att Göteborgs Stad genom fastighetskontoret tecknar ett hyresavtal med en fastighetsägare. Göteborgs Stad hyr sedan ut bostaden i andra hand till ett på förhand bestämt hushåll. Så länge som det kommunala kontraktet löper står fastighetskontoret som garant för hyresbetalningar. Hur många lägenheter som bostadsföretaget åtar sig att lämna regleras i markanvisningsavtalet. Styrande är antal bostäder i markanvisningen. Men även företagets totala bostadsbestånd i Göteborg samt eventuella andra sociala åtaganden beaktas. För mer information om kommunala kontrakt och samarbetsavtalen kontakta Marianne Ling, tfn 368 12 35 eller Erik Gedeck, tfn 368 10 18

Social hänsyn utgör ett särskilt krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande som leder till att minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) tillämpas (om inte centralt kollektivavtal stipulerar annat) och lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se.

Slutligt antal anställningar och antalet provanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de intressenter som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahålls i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos intressenten.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Kommunen kommer i urvalsarbetet att bedöma aktörernas förmåga att genomföra bostadsprojekt i enlighet med detta program. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning av Göteborgs stad och genomfört projektet med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning. Se vidare under rubriken projektspecifika bedömningskriterier nedan vad avser önskemål om lösningar som underlättar för ett ekologiskt hållbart boende och resande.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret kan komma att begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Projektspecifika bedömningskriterier

Det är meriterande med goda förslag på åtgärder som möjliggör ett ekologiskt hållbart boende och resande, särskilt vad avser mobilitetslösningar som stimulerar till ett minskat innehav av privatbilar i området.

En vilja att skapa och förvalta trygghetsbostäder är meriterande vad avser anvisningen för hyresrätter. Det är önskvärt om det i ansökan om markanvisning finns med en redovisning av det preliminära antalet trygghetsbostäder (minimum 15 lägenheter), samt en kort beskrivning av intressentens övriga tankar om upplägg för trygghetsbostäderna, vilket till exempel kan ske genom hänvisning till referensprojekt.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna kommer att överlåtas med äganderätt och marken för hyresrätterna kommer antingen att upplåtas med tomträtt eller överlåtas med äganderätt. Försäljningen ska ske till ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan ger. Vid en tomträtsupplåtelse baseras det så kallade avgäldsunderlaget på motsvarande sätt som vid en försäljning på ett marknadsmässigt markpris för hyresbostäder.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt det ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är **FNNH1/16** och ska anges vid ansökan.