

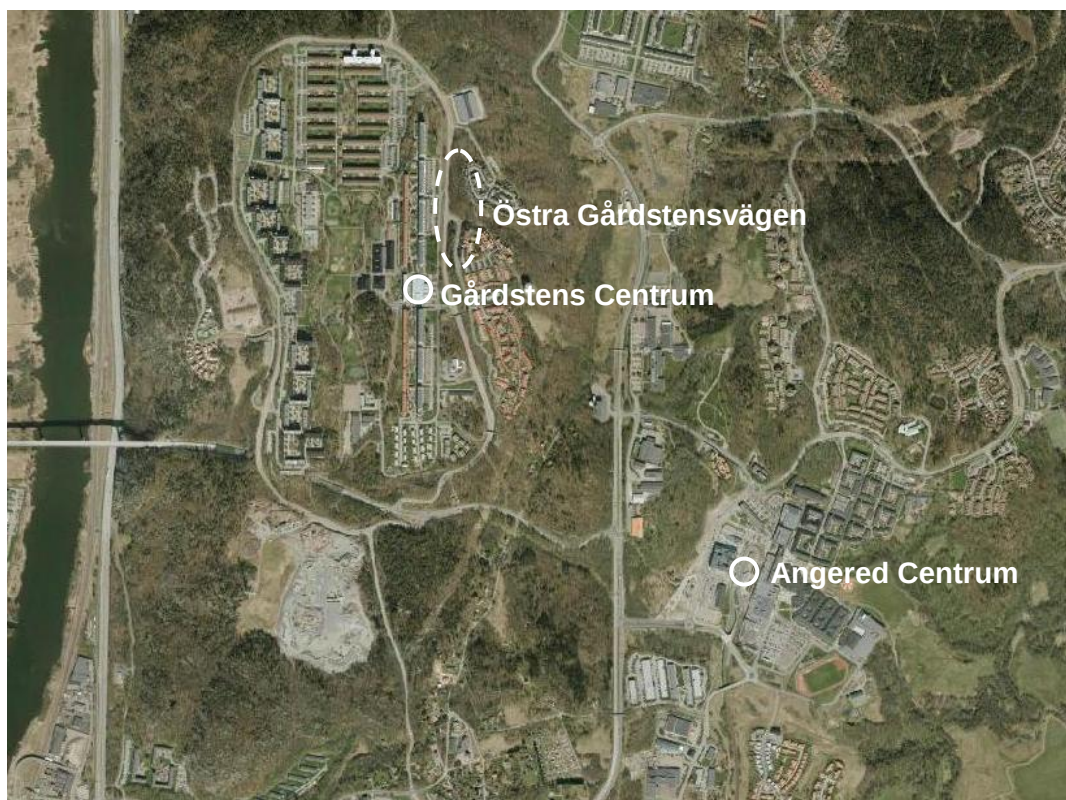
Markanvisning för bostäder vid Östra Gårdstensvägen

Bakgrund

Området är beläget i östra Gårdsten, ca 16 km från Göteborgs central och ca 1,5 km nordväst om Angered Centrum där det finns ett rikt utbud av handel och service så som närsjukhus, simhall, ishall mm. Gårdstens centrum ligger ca 300 meter från det aktuella området - där finns matbutik, fruktaffär, chark, restaurang mm. Direkt öster om det nu aktuella området ligger Pimpinellagatan med parhus på en höjd. I väst avgränsas området av Gårdstensvägen.

Området ligger utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Dock ligger området inom det som benämns mellanstaden. Angereds centrum är ett utpekat kraftsamlingsområde och en strategisk knutpunkt i utbyggnadsplaneringen vilket bland annat innebär att utvecklingen ska ske med inriktning på variation och hög täthet.

Kollektivtrafik finns i form av buss. De närmsta hållplatserna är Gårdsten centrum och Saffransgatan vilka båda ligger ca 300 meter från området. Från hållplatserna går det bussar både till Angered centrum och till centrala Göteborg (Nils Ericson terminalen).

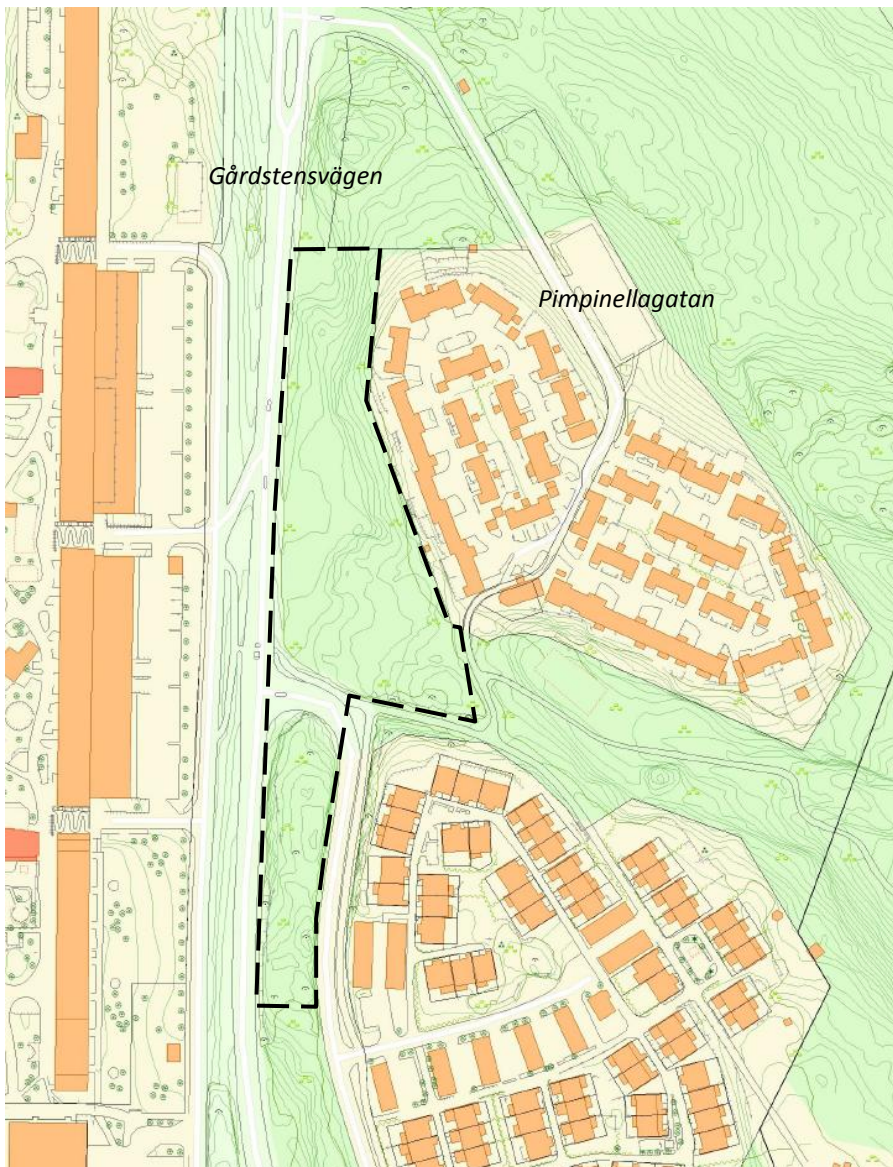


Utveckling av området

Det pågår en omfattande utveckling av bostäder i Gårdsten. Totalt har ca 230 bostäder i småhus och flerbostadshus färdigställts de senaste åren och ytterligare ca 750 bostäder är under planering varav en stor del runt centrum samt norr och nordväst om det nu aktuella området vid Saffransgatan och Kryddvägen.

Det nu aktuella området gränsar till en nyligen laga kraftvunnen detaljplan för ett boende med särskild service i norr och till den pågående detaljplanen runt centrum för ca 250 bostäder i söder.

Det allmännyttiga bostadsbolaget Gårdstensbostäder, som är en stor markägare i området, har sedan sitt bildande 1997 arbetat mycket aktivt med både utvecklingen av sina fastigheter och med kultur- och fritidsaktiviteter mm. Det här gör att Gårdsten är en levande stadsdel med många event och övriga aktiviteter. Det har också gett Gårdsten en tydlig miljö- och hållbarhetsprofil.



Ungefärlig avgränsning av det aktuella området

Markanvisningen

Den totala volymen inom området bedöms vara ca 150 lägenheter i flerbostadshus.

Planbesked har ännu inte sökts vilket gör att det i dagsläget inte finns något beräknat startår för detaljplanen. Fastighetsnämnden kommer att föreslås fatta beslut om att ansöka om plan under 2017. Volymen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

En förutsättning för markanvisningen är att fastighetsnämnden fattar beslut om att ansöka om planbesked och att byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Mångfald och konkurrens på marknaden

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer.

Förutsättningar för markanvisningen

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.

I Gårdsten finns idag ca 3200 bostäder varav 86% utgörs av hyresrätter varför inriktningen i denna markanvisning är bostadsrätt.

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.

I det här projektet premieras en hög miljöambition som går utöver programmet för miljöanpassat byggande. Läs vidare nedan under bedömningskriterier.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

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

Mångfald och konkurrens på marknaden

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

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer urvalet att ske utifrån följande kriterier:

Fokus för det här projektet är miljö. Programmet för miljöanpassat byggande är ett grundkrav och kommunen efterfrågar här en högre miljöambition än programmet. Ansökningarna kan visa på en bred hög miljöambition eller rikta in sig på en högre nivå inom någon/några parametrar (t.ex. energihushållning, resurshushållning eller miljöpåverkan m.fl.). Det ska vara tydligt på vilket sätt ambitionen går utöver programmet för miljöanpassat byggande. Det är meriterande om miljöcertifieringssystem för byggnader tillämpas i projektet om nivån som uppnås går utöver programmet för miljöanpassat byggande.

Vikt läggs även vid om aktören har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till miljöambitionen kopplat till byggnation och/eller till ekologiskt hållbart boende. Inga skisser efterfrågas.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen (max 2 projekt).

Det är meriterande om aktören har tecknat avsiktsförklaring med fastighetskontoret om att erbjuda bostäder (Hyresrätter) åt nyanlända eller om aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en sådan avsiktsförklaring om att lämna bostäder till detta ändamål under 2017/2018.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris. Då det med största sannolikhet är flera år fram till start av detaljplan kommer markanvisningen inte att omfattas av den modell för prissättning av kommunal mark som beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelse tillfället.

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. Referensnummer för denna markanvisning är **FNA1/17** och ska anges vid ansökan.