

Markanvisning för Skra Bro etapp 2

- 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.

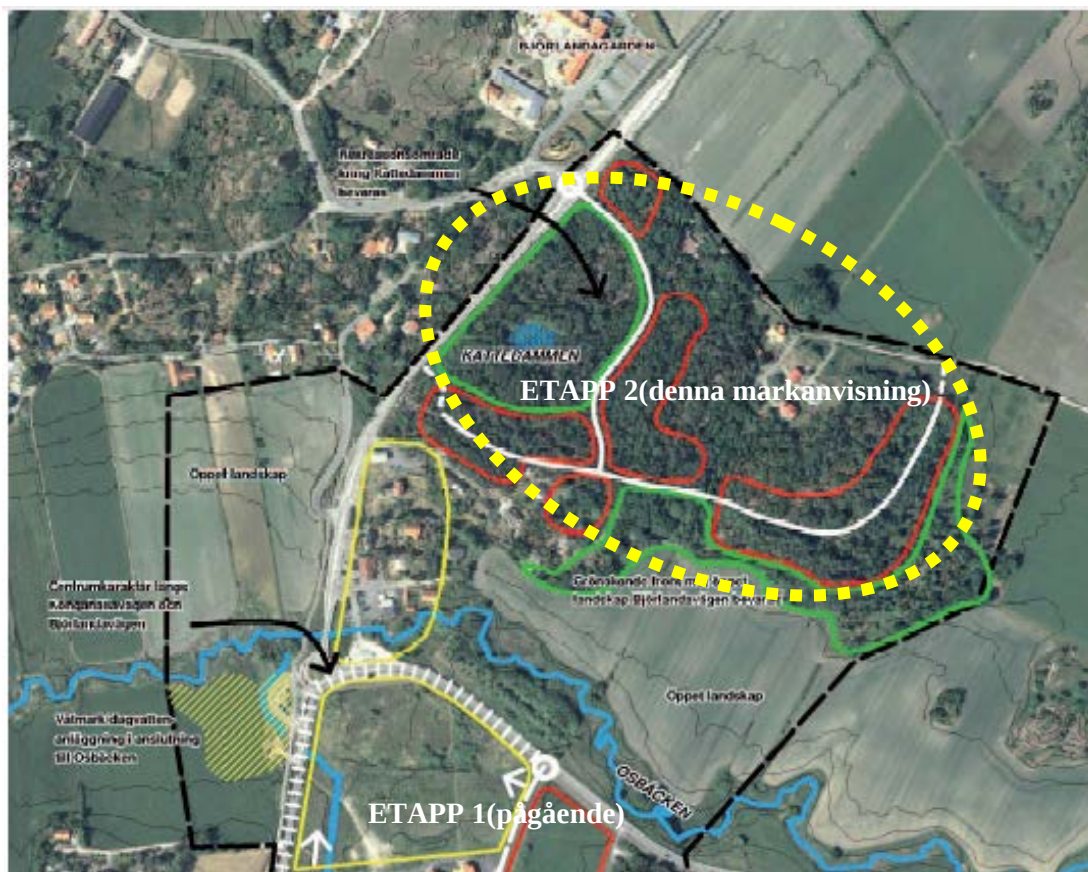
Nya samverkansformer och processer ska utvecklas och provas gemensamt av parterna. En förutsättning för framgång med Jubileumssatsningen är att samtliga ingående parter arbetar aktivt för att avtal tecknas, tidplaner hålls, utredningar och projektering genomförs och att underlag till beslut finns framme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

Bostäder vid Skra bro är ett av de projekt som ingår i Jubileumssatsningen och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. För att uppnå målet om färdigställda bostäder till 2021 måste detaljplanerna för projekt som ingår i Jubileumssatsningen vara antagna senast 2017-12-31 och uppförande av bostadshus ska påbörjas snarast efter laga kraftvunnen detaljplan. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal (ingår som del i markanvisningsavtalet) med kommunen för att säkerställa intentionerna i Jubileumssatsningen.

Området

Skra Bro ligger i Björlanda ca 10 kilometer från centrala Göteborg och är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Ett program för området antecknades av Byggnadsnämnden 2011. Programmet föreslår att Skra bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Detaljplanearbete pågår redan för den del av programområdet som ligger söder om korsningen Kongahällavägen och Björlandavägen, i direkt anslutning till Trulsegårdsskolan (etapp 1). Här planeras ca cirka 400-500 nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus och grupphusbebyggelse, handels- och kontorsytor samt äldreboende.

Detaljplan för etapp 2 av utvecklingen vid Skra bro ska nu påbörjas. Denna etapp ligger ca 200 m norr om Björlandavägen. Området utgörs huvudsakligen av naturmark och angörs från Kongahällavägen.



Utveckling av området

Denna markanvisning omfattar området mellan Osbäcken och Björlanda Lexbyvägen som är markerat för ny bebyggelse i programmet (se karta intill). Preliminärt bedöms ca 250 bostäder rymmas inom området. All tillkommande bebyggelse planeras på kommunägd mark. Inriktningen är att ca en tredjedel av bostäderna kan uppföras som småhus och resten som flerbostadshus. Exploateringsgraden är endast en tidig uppskattning och kommer att studeras vidare inom kommande planarbete.

Området ska även rymma en skola/förskola. Tomten för detta uppskattas till ca 11 000 kvm. Området närmast runt Kattedammen kommer att sparas som rekreationsområdet.

Björlanda domineras av småhus. I den första etappen av utvecklingen kring Skra Bro är inriktningen en relativt stor andel mindre flerbostadshus. Upplåtelseformen för dessa är ca 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt.

Markanvisningen

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 boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden

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

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

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningen omfattar ca 250 bostäder varav ca en tredjedel som småhus och övrigt som flerbostadshus. Volymen är endast preliminär och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på hur detaljplanen utformas.

Preliminärt kommer markanvisningen att delas mellan två alternativt tre aktörer. Under planarbetet förutsätter utveckling av projektet en nära samverkan mellan de aktörer som blir aktuella för markanvisning.

En förutsättning för denna markanvisning är att aktörerna tecknar ett särskilt samverkansavtal (se särskild bilaga) med kommunen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara år 2021. Detta samverkansavtal kommer att utgöra en del av markanvisningsavtalet.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet genom en variation av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området och i stadsdelen och staden som helhet.

Eftersom Björlanda där småhus dominerar är inriktningen för den aktuella anvisningen som nämnts ovan att komplettera med framförallt flerbostadshus. Inriktningen för dessa är ca hälften hyresrätt och hälften bostadsrätt. Markanvisningen omfattar även en del småhus.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS).

För hyresrätterna gäller vidare att samarbetsavtal ska tecknas med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov (om sådant avtal inte finns tecknat sedan tidigare) och att lägenheter ska lämnas i enlighet med detta avtal.

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det sociala hänsyn som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden ska prioriteras. 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 lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med den exploatören som är aktuell för markanvisning samt med arbetsmarknadsen-

heten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahålls i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören.

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.

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.

Bedömningskriterier

Ambitionen är att den framtida bebyggelsen i Skra Bro ska hålla en hög nivå vad gäller ekologisk hållbarhet. Lösningar som underlättar för en ekologiskt hållbar vardag för de som kommer att bo där bör eftersträvas. Frågor som rör mobilitet och hur man kan jobba med hållbara transporter är särskilt relevant.

Förutsatt att de krav som anges ovan accepteras, kommer urvalet i denna markanvisning därför att ske utifrån en bedömning av hur aktören avser arbeta i detta projekt för att bidra till att underlätta för en ekologisk vardag. Innovativa lösningar som bidrar till projektet samt tidigare genomförda referensprojekt med liknande ambitioner premieras särskilt. Inga skisser efterfrågas.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna och småhus kommer att säljas och för hyresrätterna kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris.

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 som. Ansökan ska omfatta 2-3 sidor. Bilagor som beskriver referensprojekt kan bifogas, Referensnummer för denna markanvisning är **VH1/15** och ska anges vid ansökan.