

Markanvisning för bostäder vid Sunnerviksgatan, Jättesten samt Faggeliden, Brännö

Bakgrund

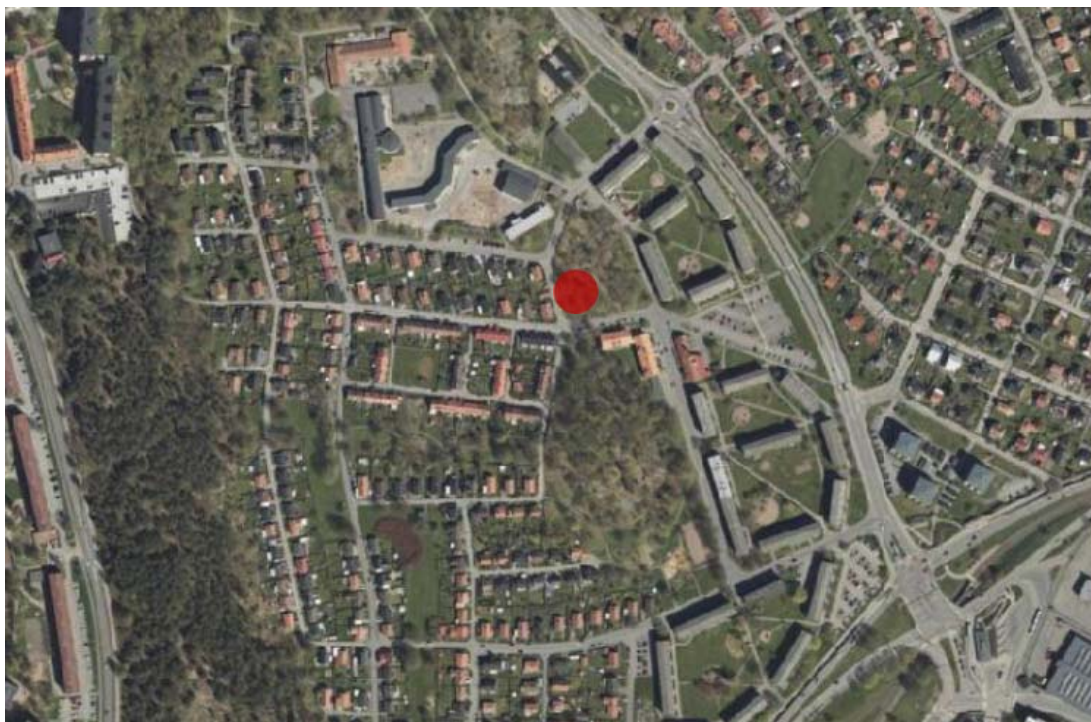
Sunnerviksgatan, Jättesten

Området

Stadsdelen Jättesten på Hisingen består av blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Här finns grundskolan Jättestensskolan med årskurs F-9 samt några förskolor. Inom området ligger ett mindre torg med bland annat en servicebutik. För ett större utbud av service finns även Kyrkbytorget inom gångavstånd.

Busshållplats finns på Långströmsgatan ca 100 meter från området. Eketrägatans hållplats med goda buss- och spårvagnsförbindelser till bland annat centrala Göteborg ligger ca 400 meter från platsen.

Sunnerviksgatan ingår i primärområde Jättesten där hyresrätter dominerar (47%) följt av äganderätt (28%) samt bostadsrätt (25%). Andelen småhus i området är något större än genomsnittet i Göteborg.



Tomten

Den, för denna markanvisning, aktuella tomten är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Sunnerviksgatan. Fastigheten som berörs är Kyrkbyn 732:1005. Området är kuperat och består till stor del av berg i dagen. Nivåskillnader från gatan tvärs tomten är ca 3–4 meter. Tomten gränsar mot ett grönområde i sydöst och förskolans parkområde i nordväst.



Utveckling av området

En detaljplan som omfattar en förskola samt bostadsbebyggelse har tagits fram för området. Enligt detaljplanen kan ett mindre flerbostadshus med ca 15–20 lägenheter rymmas inom tomten. Byggrätten är 1600 kvm bruttoarea (BTA) och högsta byggnadshöjd är 11 meter. Parkering till bostäderna ska lösas inom kvarteret. Då tomten är relativt kuperad kommer det troligtvis krävas en del sprängning vid exploatering av fastigheten.

Gällande detaljplan finns tillgänglig på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Faggeliden, Brännö

Området

Aktuellt område för markanvisning ligger på östra delen av Brännö i Göteborgs södra skärgård. Färjeläget Brännö Rödsten, från vilket regelbunden trafik till fastlandet går, ligger ca 450 meter från området. Färjeturen till Saltholmen tar ca 20 minuter.

Matbutik finns ca 400 meter från området för markanvisningen. Alldeles i närheten ligger också Brännö Varv med hotellverksamhet samt café och evenemang (sommartid). Det pågår ett detaljplanarbete för att möjliggöra ett centrumområde med ny och större livsmedelsbutik, några mindre butikslokaler samt bostäder i områdets närhet.

Bebyggelsen på Brännö består huvudsakligen av småhus och bostadsutbudet består av en tydlig majoritet äganderätter. I Primärområdet Södra skärgården, som innefattar alla öar i södra skärgården, finns 89% äganderätter, 9% hyresrätter samt 2% bostadsrätter.

Södra skärgården har av naturliga skäl inga utpekade tyngdpunkter eller prioriterade stråk i stadens strategiska dokument. Fokus är istället att komplettera bebyggelsen med det som inte redan finns, utifrån behoven hos medborgarna.



Tomten

Den, för denna markanvisning, aktuella platsen är idag en obebyggd grönyta som ligger utefter Faggeliden. Fastigheterna som berörs av markanvisningen är Brännö 3:209 samt Brännö 3:19. Platsen är kuperad och nivåskillnader (utmed Faggeliden) är ca 3–4 meter. Angränsande till området finns småhusbebyggelse åt norr, söder samt väster. Åt öster finns jordbruksmark.



Utveckling av området

En detaljplan som möjliggör byggandet av 8–10 bostäder (markbostäder) finns för området. Syftet när detaljplanen togs fram var att skapa hyreslägenheter för seniorer (55+), men den medger generell bostadsbebyggelse. Byggrätten är 560 kvm byggnadsarea (BYA) uppdelad på 3 byggrätter samt eventuella komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för byggrätterna är olika, antingen 4,0 meter eller 4,5 meter. Planbestämmelserna reglerar byggnadsutformningen relativt strikt i avsikt att få tillkommande bebyggelse att smälta in i befintlig miljö.

Gällande detaljplan finns tillgänglig på www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Markanvisningen

Generellt

Denna markanvisning utgörs av två områden som annonseras med samma förutsättningar. Den sökande kan välja att söka markanvisning på en eller båda platserna med samma ansökan. Om båda platserna sökes behöver en rangordning anges. Ambitionen är att finna en aktör per plats, syftet är alltså inte att samma aktör ska ges markanvisning på bägge platserna.

Det primära syftet med markanvisningen är att genomföra ny bostadsbebyggelse i form av antingen en bo- eller byggemenskap. Eftersom det tidigare har varit svårt att finna sökande inom dessa kategorier är markanvisningen även möjlig att söka för mindre aktörer som vill genomföra ordinär bostadsbebyggelse. Dessa kan dock endast bli aktuella för markanvisning ifall ingen sökande inom kategorin bo- eller byggemenskap, som motsvarar de för markanvisningen satta kraven, finns.

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 beskrivs nedan och som utgår från inriktningarna i Göteborgs stads markanvisningspolicy.

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. Fastighetskontoret kommer, i första hand, att föreslå en aktör per område.

Kommunen kommer i enlighet med markanvisningspolicyn att i urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

På båda platserna finns det idag gällande detaljplaner och det är byggrätterna som finns i dessa som utgör underlaget till denna markanvisning. Beroende på hur byggrätten avses användas kan antalet möjliga bostäder variera. Utifrån planbeskrivningarna bedöms Sunnerviksgatan innehålla ca 20 bostäder och Faggeliden 8–10 bostäder.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom de aktuella områdena, inom stadsdelarna och inom staden som helhet. Inriktningen för denna markanvisning är att projektet ska genomföras i form av bo- eller byggemenskap. I andra hand kan även mindre aktörer som vill genomföra ordinär bostadsbebyggelse vara aktuella (se vidare under stycket ”bo- eller byggemenskap”).

Upplåtelseform för markanvisningen kan vara antingen hyres- eller bostadsrätter.

Bo- eller byggemenskap

Överordnat andra kriterier är att den kommande bostadsbebyggelsen ska genomföras som en bo- eller byggemenskap. En viktig princip för dessa typer av projekt är att de som ska bo i det planerade huset bestämmer hur det ska utformas och vilka kvaliteter det ska ha och därmed har stort inflytande över sitt boende.

Med *byggemenskap* menas en grupp människor som tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Det är i första hand ett sätt att genomföra ett bostadsbyggande och kan också, men behöver inte, ha karaktär av ett gemenskapsboende. Förutom gestaltning av byggnaden ansvarar en byggemenskap för, till exempel, projektering, finansiering och upphandling av entreprenör. I ett tidigt skede kan en byggemenskap bestå av en mindre grupp som sedan successivt fylls på. Eftersom byggemenskap förutsätter eget kapital av de som kommer att bo i huset, behöver gruppen vara bildad i god tid innan projektet ska genomföras.

Processen från markanvisning till färdigt hus för *byggemenskaper* är anpassad efter att det är en grupp privatpersoner som ska genomföra projektet (till skillnad från en kommersiell aktör). Detta innebär bland annat fler avstämningar mellan kommun och grupp (särskilt inför avtalskrivning) för att säkerställa projektets framdrift men även andra skillnader mot den gängse processen, såsom att betalning för mark är senarelagd (sker först efter att ett laga-kraft vunnet bygglovs finns), för att underlätta för gruppen att kunna genomföra projektet.

Med *bogemenskap* menas olika former av kollektivt boende. Dessa projekt har ofta gott om gemensamma ytor (utöver de enskilda lägenheterna) vars funktioner är varierande men där gemensamt kök och matsal är vanligt förekommande. Hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen för bogemenskaper, de boende kan antingen blockhyra hela (eller delar av) byggnaden eller ha enskilda kontrakt. Att initiera denna form av boende förutsätter en förening i samverkan med någon aktör som vill bygga och förvalta huset.

Markanvisning för *bogemenskap* kan sökas både av grupper och kommersiella aktörer. I det fall som en kommersiell aktör avser genomföra en bogemenskap och söker markanvisning för detta ändamål faller aktören enbart inom kategorin bogemenskap om denne kan presentera ett samarbete med en boendegrupp. I ett sådant fall kommer markanvisningen ske till aktören och gruppen tillsammans. I det fall att markanvisningen ges till en förening som avser skapa en bogemenskap (men inte vill bygga själva) kommer processen att följa byggemenskapens process tills dess att föreningen har knutit till sig en aktör som ska bygga och förvalta huset. Finns denna aktören med från början följer processen fastighetskontorets ordinarie process vid markanvisning.

Markanvisningen kommer i första hand att ges till sökande inom kategorierna bo- eller byggemenskap. Ifall ingen sökande inom kategorin bo- eller byggemenskap, som motsvarar de för markanvisningen satta kraven, finns kan markanvisningen ges till en mindre aktör som vill genomföra ordinär bostadsbebyggelse.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. För icke-kommersiella sökanden innebär detta:

- En intressegemenskap ska finnas. Avsikt att bilda en ekonomisk förening om markanvisning erhålls ska framgå av ansökan (alternativt om den redan är bildad). Av föreningens stadgar ska framgå att avsikten är att bilda en bo- eller byggemenskap. Föreningen/gruppen ska innehålla flertalet aktiva medlemmar. Det är meriterande om antalet medlemmar motsvarar merparten av de lägenheter man sökt markanvisning för.
- En översiktlig idé ska finnas kring hur projektet ska genomföras, hur rätt kompetens kommer att knytas till projektet och hur kostnader kommer att hanteras initialt av gruppen.

För kommersiella sökande innebär detta:

- Kort beskrivning av hur bolaget avser att finansiera utbyggnaden av projektet och förvärv av marken, samt bolagets organisatoriska förmåga och kompetens att genomföra projektet.
- Redovisning av erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar.
- Om samarbete med en intressegrupp finns ska detta redovisas samt gruppen beskrivas.

Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer urvalet att ske utifrån att den presenterade projektidén som helhet. Av beskrivningen bör framgå vilken sorts projekt som den sökanden vill göra, innehållandes bland annat vilken typ av bostäder (inklusive antal och storlekar), och vilken upplåtelseform som är tänkt.

Det bör också framgå vilka tankar som finns kring gemenskap i boendet (både planering-, utförande- samt nyttjandestadie) samt hur projektet kan stötta mångfald i boendet sett till närområdet/stadsdelen. Det är meriterande även för kommersiella sökanden som vill uppföra ordinära bostäder om projektet tar avsprång i gemenskap kring boendet.

Beskriv också om och i så fall på vilket sätt projektet har ambitioner gällande social hållbarhet samt hur projektet stöder och/eller uppmuntrar till en hållbar livsstil.

Eftersom fastighetskontoret inte vill att det ska vara komplicerat för grupper att söka denna markanvisning önskas en enkel och kortfattad projektbeskrivning (max 2 A4-sidor). Vid behov, exempelvis vid många sökande, kan Fastighetskontoret komma att kräva ytterligare konkretiseringar/kompletteringar av det inlämnade materialet.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

Markpriset för bostadsrätter är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån med mera. I samband med överlåtelse av marken

justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska baseras på det satta markpriset om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken.

Sunnerviksgatan, Jättesten

Bostadsrätt

Markpriset för bostadsrätter är 5 200 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 48 000 kr/kvm BOA.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 2 900 kr/kvm BTA.

Faggeliden, Brännö

Bostadsrätt

Markpriset för bostadsrätter är 5 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 57 500 kr/kvm BOA.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 1 500 kr/kvm BTA.

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 **FNVHVG1/18** och ska anges vid ansökan.