

Markanvisning för småhus i Bergsjön

Bakgrund

Området

Området är placerat i den södra delen av Bergsjön och utgör en del av ett högt beläget naturområde. I direkt anslutning till området finns småhusbebyggelse i form av radhus och parhus. Längs med den befintliga bebyggelsen löper en gångväg och inom området för markanvisningen finns en lekplats. Området ligger geografiskt relativt nära Bergsjön centrum och spårvagnshållplatsen vid Rymdtorget men topografi och brist på gena, trygga stråk gör det upplevda avståndet längre. Söder om Bergsjövägen ligger Bergsjövallens idrottsområde, Bergsjöns badplats och natur- och rekreationsområdet Fjällbo-Bergsjön som gränsar till Utby.



Det är cirka 7 kilometer mellan området och centrala Göteborg. Närmsta busshållplats finns inom 200–500 meter och Göteborgs centralstation nås på cirka 30 minuter med buss. Området ligger inom prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 strax intill Rymdtorget som är ett utpekat kraftsamlingsområde.

Kommunens översiktsplan anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Området ligger inom primärområde Östra Bergsjön. Här finns en övervägande majoritet av hyresrätter med 92 procent. Bostadsrätter utgör 3 procent och äganderätter 5 procent.

Markanvisningen omfattar del av fastigheten Bergsjön 767:258.

Utveckling av området

Området omfattas av Program för Bergsjön från 2016. Programmets fokus har varit att skapa möjligheter för stadsutveckling och komplettering av bebyggelsen utifrån fokus på social hållbarhet och integration samt att koppla ihop strukturen med avseende på bebyggelse och trafik.

Fastighetskontoret har utifrån programmet tittat vidare på en möjlig bebyggelseutveckling för ett område kring Plutogatan som förutom aktuell markanvisning omfattar ett större antal bostäder i flerbostadshus samt förskola och skola. Området sträcker sig från aktuellt område och norrut förbi vattentornet och ansluter i norr mot befintlig bebyggelse. Förslaget omfattar också obebyggda stråk mellan befintlig bebyggelse, mot Sandeklevsbacken och Solbackeskolan. Området som studerats är större än det område som föreslås för bebyggelseutveckling i programmet. Inom området för nu aktuell markanvisning föreslås ingen bebyggelse i programmet.

Fastighetskontoret har för avsikt att ansöka om planbesked för hela ovan nämnda område och att markanvisa övriga delar senare. Området för aktuell markanvisning bedöms preliminärt kunna innehålla cirka 45 bostäder i småhus.

Inom området finns en befintlig lekplats som ska finnas kvar alternativt ersättas i det tillkommande projektet.



Ungefärlig avgränsning av markanvisningen (röd linje)

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:

- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den eller 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. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer. 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

Den nu aktuella markanvisningen avser cirka 45 småhus. Ansökan kan, men behöver inte, omfatta alla 45. Det är upp till de sökande aktörerna att föreslå upplåtelseform.

Utöver småhusen bedöms cirka 850 bostäder i flerbostadshus kunna uppföras inom projektet. Dessa kommer att markanvisas i senare skede.

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.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Utifrån sökandens beskrivning kommer kommunen att göra en bedömning av de sökande aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. Det kan vara kopplat till den egna organisationen i form av praktikplatser eller dylikt eller till projektet genom att det finns en ambition att skapa särskilda sociala värden i området.

Med syfte att kunna erbjuda småhus inom staden till en bredare grupp efterfrågas i denna markanvisning en beskrivning av en modell för att hålla nere pris till kund. Det kan t ex handla om flexibilitet eller egna val när det gäller boendet, finansieringsmodeller eller lösningar för att hålla nere byggkostnader.

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.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Kommunen strävar efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden. I den här anvisningen kommer mindre aktörer, aktörer som är nya på marknaden och/eller aktörer som inte nyligen fått en markanvisning att premieras.

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.

Övriga kriterier

En förutsättning för markanvisningen är att kommunen ska kunna kräva att den lekplats som ligger inom området idag bevaras eller ersätts inom området.

Bedömningskriterier

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

Utifrån sökandens beskrivning kommer kommunen att göra en bedömning av aktörernas ambitioner gällande social hållbarhet. I denna markanvisning efterfrågar vi därför en beskrivning av åtgärder som syftar till att stärka den sociala hållbarheten samt en modell för att hålla nere pris till kund.

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden. I den här anvisningen kommer mindre aktörer, aktörer som är nya på marknaden och/eller aktörer som inte nyligen fått en markanvisning att premieras.

Referensprojekt är inget krav men kan bifogas för att visa på erfarenhet av tidigare projekt.

Prissättning på marken

Marken för småhus kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger. 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. Referensnummer för denna markanvisning är **FNÖG2/18** och ska anges vid ansökan.