

Markanvisning för småhus söder om Skattegårdsvägen

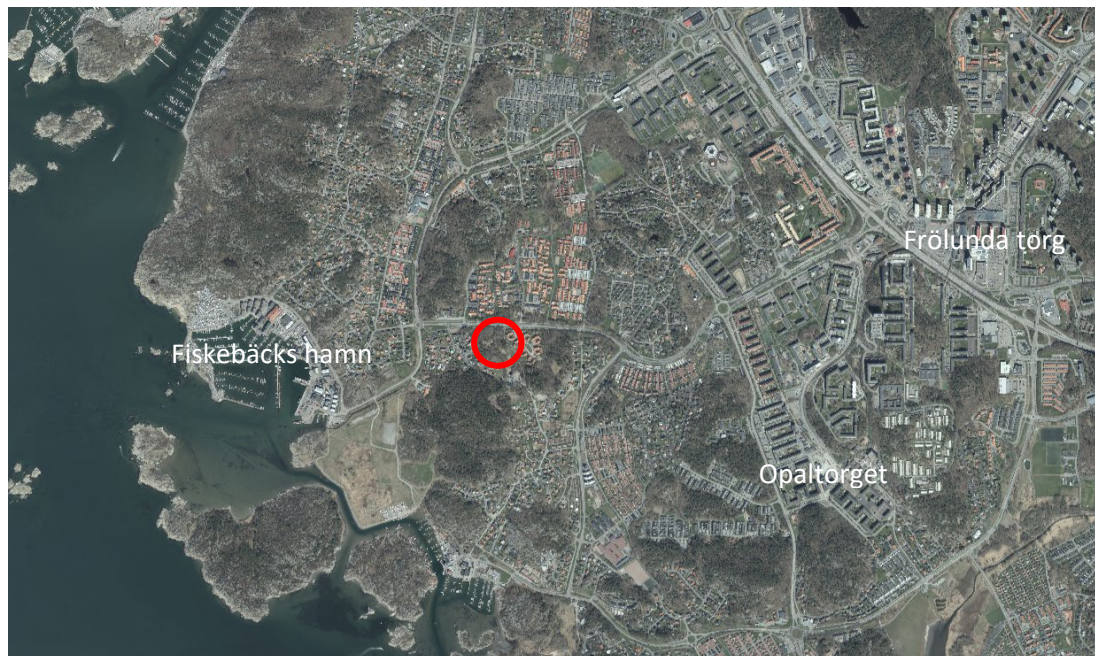
Bakgrund

Området

Området ligger söder om Skattegårdsvägen inom stadsdelen Fiskebäck, ca 2,5 kilometer från Frölunda torg och 2,3 kilometer från Opaltorget. Platsen består idag av naturmark med trädvegetation samt öppna ytor.

Platsen gränsar i huvudsak till småskalig bostadsbebyggelse. Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns i direkt anslutning till området med busshållplatsen Aprikosgatan som trafikeras med busslinje 90 som går till Brunnsparken och Frölunda torg. Även gång- och cykelbana finns i direkt anslutning till området.

Området är utpekad som förändrad markanvändning i både gällande översiktsplan (ÖP) och förslag till ny översiktsplan (ÖP) med bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor (gällande ÖP) samt blandad stadsbebyggelse (förslag till ny ÖP).



Kartbilden visar lokaliseringen av området aktuellt för markanvisning.

Utveckling av området

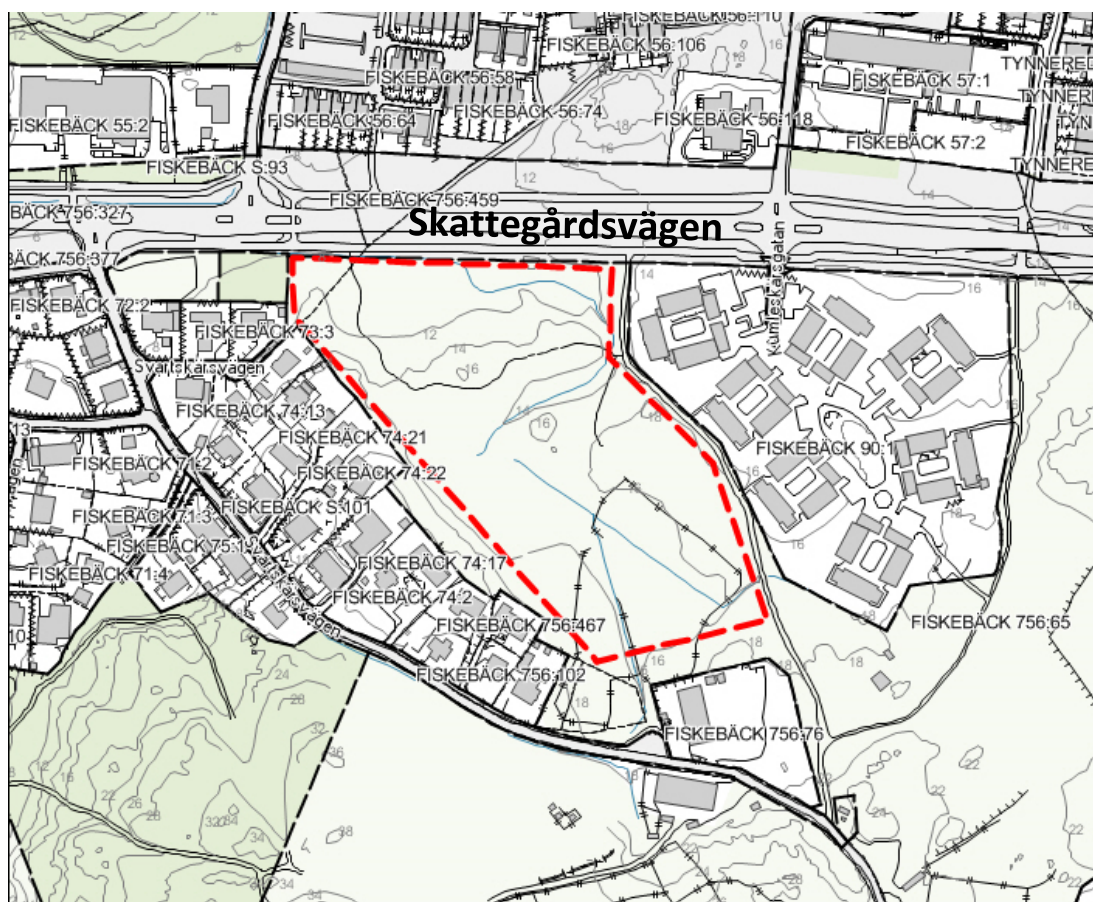
Området omfattar i huvudsak del av fastigheten Fiskebäck 756:65. Utvecklingen omfattar ca 80 småhus i form av radhus, ett friliggande bms med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen.

Detaljplan för området har tidigare varit startad för att pröva en bebyggelse med huvudsakligen flerbostadshus. Fastighetsnämnden beslutade dock 2021-04-19 att inte förlänga denna markanvisning följt av ett beslut (2021-06-14) att begära justerat innehåll i detaljplanen till huvudsakligen småhus. I detta beslut ingick även att fastighetskontoret fick i uppdrag att genomföra annonsering av en ny markanvisning med huvudsaklig inriktningen av småhus.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-24 att avbryta det pågående detaljplanearbetet samt att ge ett nytt uppdrag med en inriktning mot huvudsakligen småhus. Beslutet angav att uppdraget skulle prioriteras i startplan för 2022.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-14 att godkänna förslag till startplan 2022 samt beslutade om uppdrag för de specifika detaljplanerna. Detaljplan för utveckling av aktuell plats planeras därför att start under hösten/vintern 2022.

Det finns ett flertal pågående detaljplanearbetet i närområdet, detta är dock inte något som påverkar aktuell utveckling och det finns heller inte några beroenden till någon av de andra utvecklingarna.



Kartbilden visar ungefärlig avgränsning av område för markanvisning.

Området som är aktuellt för markanvisning bedöms ha vissa naturvärden, det kommer därför behöva göras en naturvärdesinventering inklusive en fågelinventering inom planarbetet för att studerad detta vidare. Även skyfallshantering kommer att behöva utredas.

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 ansökningar utifrån angiven urvalsmodell.

Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret.

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som lämnat högst pris för marken förutsatt att grundkraven accepterats och att samtliga kvalificeringskrav uppfylls.

Förutsättningar för markanvisningen (grundkrav)

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen. För att en ansökan om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste följande grundkrav accepteras.

Aktuell markanvisning omfattar ca 80 småhus i form av radhus med äganderätt alternativt bostadsrätt.

Utöver markanvisningen kommer detaljplanen också att innehålla ett friliggande bmss med ca 6-8 bostäder, en förskola med ca 4-6 avdelningar samt eventuellt en mindre andel bostäder i flerbostadshus utmed Skattegårdsvägen. Det är en förutsättning för markanvisningen att det går att tillskapa en förskola och ett friliggande bmss inom planområdet. Det är även en förutsättning för markanvisningen att samverkan sker med Stadsledningskontoret samt övriga kommunala förvaltningar gällande bmss och förskola vad avser utformning av planområdet, utredningar, gemensamma frågor med mera kopplat till planarbetet.

För att få till en bra helhetsutveckling av detaljplanen ska den tilldelade aktören bekosta och ansvara för övergripande skiss/utveckling av hela området som detaljplanen omfattar, även de delar som inte ingår i markanvisningen dvs bmss, förskola och eventuella bostäder i flerbostadshus. Eventuella bostäder i flerbostadshus kommer att markanvisas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Bmss och förskola kommer att uppföras av kommunen i egen regi.

Detaljplanen för utvecklingen beräknas starta under hösten 2022, aktören ska därför vara beredd att avsätta resurser för detta.

Volymen för markanvisningen är endast preliminär och kan komma att förändras beroende på hur detaljplanen utformas.

Kommunen och den sökande aktören har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Aktören ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på

kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten.

Bedömningskriterier

Bedömning av inkomna ansökningar kommer att ske utifrån jämförelsekriteriet högt pris för marken. En förutsättning för detta är att samtliga grundkrav accepterats. Observera att kvalificeringskraven endast kommer att kontrolleras för det bolag som föreslås tilldelning. Det vill säga att endast det bolag som lämnar högst pris för marken kommer att kontrolleras och uppfylls inte kraven kommer ansökan att förkastas och den med näst högst pris kommer att gå igenom. Detta kommer att upprepas fram till dess att det finns en ansökan med högsta pris som uppfyller samtliga ställda krav.

Observera att kontroll av ekonomisk stabilitet även kan komma att ske vid eventuella framtida förlängningar av markanvisningen samt inför överlåtelse av marken.

Grundkrav

- Småhus/radhus
- Äganderätt/bostadsrätt
- Förutsättning att förskola och bmss ryms
- Samverkan kring förskola och bmss
- Skiss/koncept för helheten, även det som inte ingår i markanvisningen
- Resurser för detaljplanearbete under hösten 2022
- Volym är endast preliminär
- Kommunikation av projektet

Jämförelsekriterie

- Högt pris för marken

Kvalificeringskrav

- Jämförbara referensprojekt
- Ekonomisk stabilitet
- Organisatorisk förmåga
- Tidigare åtaganden mot kommunen

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande 3 personer från fastighetskontoret. Bedömningsgruppen ansvarar tillsammans för att kontrollera att kvalificeringskraven uppfylls samt vid behov genom erforderliga interna avstämningar. Bedömning av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och förvaltningscontroller på fastighetskontoret.

Urvalsarbetet sker i tre steg. Först görs en kontroll att intressenterna accepterat de grundkrav (enligt Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar) som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högt pris för marken.

Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.

Förutsättningarna för vad som krävs för att uppfylla kvalificeringskraven anges nedan.

Jämförbara referensprojekt

Sökande bolag ska ha genomfört (med genomfört menas färdigställd byggnation med inflyttade boende) 1 projekt innehållande minst 30 småhus (friliggande villor, radhus, kedjehus eller parhus) inom ett sammanhållet område där sökande bolag varit byggherre för projektet.

Referensprojektet ska redovisas med minst en situationsplan samt 2-3 bilder på färdig byggnation. Redovisningen ska även i text ange: kort beskrivning av projektet, antal sammanbyggda småhus, år för färdigställande, plats/ort samt att sökande bolag varit byggherre. Redovisning av referensprojekt får omfatta maximalt 5 A4-sidor.

Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

Organisatorisk förmåga

Sökande bolag ska ha tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att kunna genomföra projektet med god kvalitet. För bedömning av kravet om organisatorisk förmåga uppfylls eller ej skall ansökan om markanvisning innehålla redovisning av ansökandes projektorganisation (med namngivna personer) för genomförandet. För att uppfylla kravet om organisatorisk förmåga erfordras att personerna redovisade i projektorganisation tidigare genomfört minst 1 jämförbart projekt vardera. Ett jämförbart projekt ska uppfylla samma krav som gäller för referensprojektet och kan också vara samma projekt, det behöver dock inte vara samma projekt utan kan utgöra ett annat genomfört projekt och ska då redovisas på samma sätt som referensprojektet.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall den sökande intressenten haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenten har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera. Detta kommer att ske genom intern kontroll på fastighetskontoret.

Prissättning på marken

Markanvisningen kommer inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som beslutats av fastighetsnämnden 2016-05-16, då utvärderingskriteriet för denna markanvisning är högst pris för marken.

Marken för småhus/radhus kommer att säljas. Tilldelning kommer att ske utifrån högt pris för marken. Pris för småhus/radhus ska anges i SEK/kvm ljus BTA. I de fall flera aktörer lämnar samma pris kommer den aktör som bedöms ha starkast genomförandekraft att tilldelas.

En förutsättning för markanvisningen är att högsta inkomna anbud (som uppfyller grundkrav och kvalificeringskrav) uppnår en tillräckligt hög nivå. Fastighetskontoret äger rätten att besluta tillräcklig nivå samt förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning. Avstämning av högsta inkomna anbud kommer att göras med fastighetskontoret interna värderingsråd.

Detaljplanen ligger med i startplanen för 2022 och beräknas starta under senare delen av året. Det bedöms därför vara ett par år kvar tills överlåtelse av marken kan ske. Slutligt pris för marken kommer därför att räknas upp enligt bifogat index.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNVG01/22** och ska anges vid ansökan.