



Göteborgs
Stad



Markanvisning Ängås Platå

Inbjudan till uppförande av 70 småhus

Ängås Platå mot nya höjder

Ängås platå, beläget på höjdryggen mellan stadsdelarna Tynnered och Järnbrott är ett område med närhet till både stad och hav. Nu ges chansen att vara med och bidra till en hållbar och jämlik livsmiljö genom att 70 småhus markanvisas i ett första skede.

Den nya bebyggelsen på Ängås Platå ska innehålla 70 småhus med äganderätt alternativt bostadsrätt. Området har stor potential genom sitt höjdläge, omkringliggande grönska och närhet till havet. I anslutning finns flerbostads- och radhusområden från 1970-talet och 2000-talet.

På gångavstånd finns Opaltorget, Frölunda torg och Värens naturområde med bollplaner. En utveckling av Ängås Platå bidrar till att stärka kopplingarna mellan Ängås, Frölunda, Grevegården och Kannebäck.

Utvärderingskriterierna följer målen i programmet för Tynnered. Syftet är att skapa en mer jämlik stad och ge förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse inom området och skapa mer stadsliv.

I kommande markanvisningar för Ängås platå, som är avhängt planprogram Tynnered, kan det komma att handla om fler småhus och lägenheter i flerbostadshus. De delar som staden planerar uppföra utgör ny grundskola med idrottshall, förskola, bostadsnära park och bostäder med särskild service.

Ny struktur

Ängås Platå ligger i det gröna med fina stråk att promenera och motionera i. De områden som upplevs som attraktiva områden ska utvecklas samtidigt som de delar som upplevs som otrygga ska omvandlas. Planprogram för Tynnered föreslår en ny bostadsnära park med lekplats på Ängås platå. Nya stigar i de kuperade naturområdena knyter ihop Ängås platå norrut med Topasparken och Frölunda torg och österut mot Näsetvägen.



Området bjuder på grönska på hög höjd.

Syftet är att skapa förutsättningar för att öka bostadsbeståndet, öka tryggheten, skapa en mer varierad bebyggelse inom området och skapa mer stadsliv.

Tanken är att skapa nya gator och stråk med folkliv. Hela området föreslås få en förbättrad tillgänglighet för cyklister och gående.

I den nya översiktplanen för Göteborg pekas både Skattegårdsvägen och Nästevägen ut som potentiella stadsgator kantade av bebyggelse och grönska med potential att rymma gång- och cykelstråk

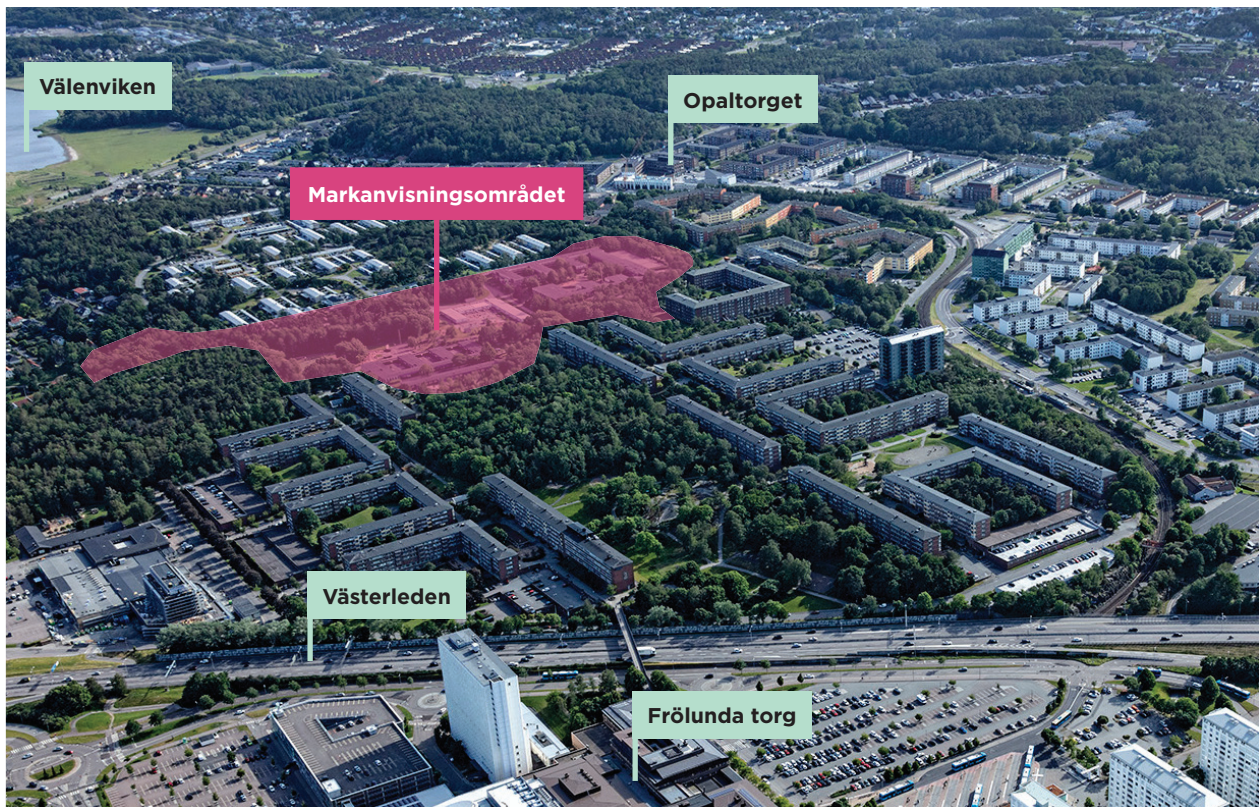
Del av ett växande Göteborg

Göteborg växer och inte bara i de centrala delarna. Det skapar stora möjligheter att utveckla områden. Ängås Platå ligger i Tynnered, ett område som har utmaningar men som de senaste åren tagit stora kliv framåt och som fortsätter att göra det. Tynnered har gått från särskilt utsatt område till riskområde. Slut-

målet är att inget område i Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta områden 2025.

I området har mycket redan hänt. Opaltorget's omdaning handlar om både nyproduktion av bostäder och att ta hand om existerande byggnader. Ett exempel finns längs Smaragdgatan där Stena Fastigheter dels byggt nya bostäder men även rustat upp sitt bestånd från 1960-talet.

Läs mer om stadsutvecklingen
stadsutveckling.goteborg.se



Markanvisningsområdet

Området består till största delen av skolfastigheter där planen är att på sikt ersätta dem med en nybyggd förskola och skola samt bostäder. Ytterligare bebyggelse kan komma att uppföras längs med Korsåsliden och Safirgatan. Hur och på vilket sätt hanteras i planprogram och kommande detaljplaner.

Samarbeten över gränser

Göteborgs Stad har ett stort engagemang i att vidareutveckla Tynnered tillsammans med fastighetsbolag samt icke-offentliga aktörer från föreningslivet och näringslivet. Det finns flera olika samverkansplattformar i området.

I allmännyttans superförvaltning skapas framtidstro genom stora investeringar i nyproduktion och renovering. Men i superförvaltningen ingår även trygghetssäkring av koncernens fastigheter, riktiga hyresförhållanden i samtliga lägenheter, nolltolerans mot kriminell verksamhet och sophertering utan nedskräpning.

Forum för fysisk utemiljö för att skapa en tryggare och trivsammare miljö är ett exempel. Det är en platssamverkan som drivs av socialförvaltningen med syfte att skapa bättre samverkan/samarbete mellan fastighetsägare, staden och lokalpolisen med flera i området. I nätverket Socialt Hållbart Tynnered deltar

Opaltorget - ett helt nytt centrum

» För att lyfta området har Opaltorget omvandlats och gått från bedagat till ett modernt förortstorg. Här finns förutom 1 100 nya bostäder som håller på att byggas butiker, kontor, förskola och skola, vårdcentral, apotek, familjecentral, ny Opalkyrka och ny park. Det kommer även öppna ett nytt stadsdelsbibliotek på Opaltorget.

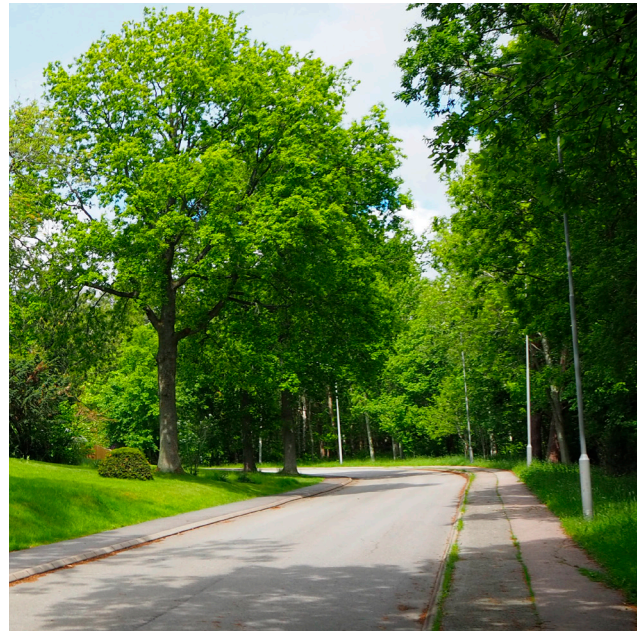




Fotograf: Lo Birgersson



Fotograf: Lo Birgersson



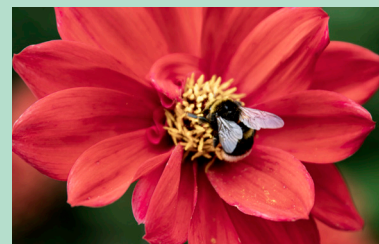
Röda Korset, föreningslivet, Destination Tynnered, Göteborgs Stad och flera andra aktörer för att byta erfarenheter och samarbeta.

Destination Tynnered är ett samarbete för att skapa ett tryggt och attraktivt Tynnered med framtidstro. Volvo Cars, Stena Fastigheter och Göteborgs stads allmännyttiga Framtiden tar tillsammans ansvar för ökad framtidstro i Tynnered.

I projektet Skolan som arena främjar Göteborgs Stad bättre uppväxtvillkor och aktiv fritid genom att som mötesplats involvera föreningsliv och använda skolans lokaler. Socialförvaltningen har under många år haft ett tydligt prioriterat arbete i Tynnered. Fritidsverksamheten och fältare har jobbat med barn och unga för att stärka deras fritid och egna engagemang.

Opalparken - en ny grön mötesplats

» Den nya Opalparken norr om Opaltorget får många funktioner. Förutom det gröna uppförs här lekplats, picknickplats och en stor scen. Närmast Opaltorget skapas ytor för större evenemang och spontana uppträdanden. Scenen med sittgradänger fungerar som läktare eller en skön plats att hänga på. Opalparken kommer stå klar i slutet av 2023.



Om markanvisningen

Aktuell markanvisning omfattar 70 småhus.

Med småhus avses i detta sammanhang sammanbyggda småhus likt parhus/radhus. Markanvisningen kommer tilldelas två intressenter om vardera 35 småhus. Att fördela småhusen på två intressenter ska ge ett mer intressant och attraktivt småhusområde.

I denna markanvisning läggs stor vikt vid intressenternas ambitioner gällande socialt hållbar och jämlik livsmiljö, vilket utgör utvärderingskriterier.

Program för Tynnered pågår parallellt med denna markanvisning och kommer att ge ramar för möjlig utveckling på Ängås platå.

Intressenter ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med preliminär start under kvartal 4 2022. Intressenterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

Kommande utveckling

Markanvisningen utgör en första del i utvecklingen av Ängås platå. Uppskattningsvis kan det i nästa markanvisningsskede för Ängås platå komma att handla om ytterligare cirka 70 småhus och cirka 200 lägenheter i flerbostadshus.

Staden planerar att uppföra ny grundskola med idrottshall, förskola, bostadsnära park och bostäder med särskild service.

En förutsättning för markanvisningen är att byggnadsnämnden lämnar positivt planbesked. Sker inte detta faller markanvisningen utan rätt till ersättning på annan plats.

Grundkrav

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

» Mångfald i boendet

Det finns ett underskott av bostadsrätter i närområdet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att småhusen ska upplåtas som ägande- eller bostadsrätt.

» Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, alternativt att ett miljöcertifieringssystem tillämpas. Vid val av miljöcertifieringssystem ska minst tre miljöparametrar hanteras. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås.

Tidplan





Här ligger området



Aktuellt område ligger på Ängåshöjdens platå mellan Tynnered och Järnbrott.

Fastigheterna är Järnbrott 164:24 och Järnbrott 758:621 (del av).

Gå direkt till digital karta



Sökande part ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 30 småhus där företaget varit exploatör för projektet. Redovisas på max 1 A4 sida. Referensprojektet ska vara genomfört, det vill säga färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Sökande ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Sökande ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av sökande eller ej kommer en kreditupplysning för organisationen att inhämtas från Creditsafe AB.

För att uppfylla kravet ska sökande organisation under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om organisationen inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas. Kontrollen av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret.

Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken. Aktör förbinder sig att uppföra husen samt genomföra de åtaganden aktören anger i sin ansökan.

Seriositetskontroll

För de två intressenter som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med Kronofogdemyndigheten, Skatteverket och Polisen.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för de två intressenter som föreslås tilldelning. Observera att kontroll även kommer att ske vid eventuell framtida förlängning av markanvisningen samt vid överlåtelse av marken.

Fastighetskontoret utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenten har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden i exempelvis markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.

Pris

För denna markanvisning är byggrättspriset 19 250 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt av värdering vid markanvisningstillfället, byggrättspriserna kommer regleras i samband med tillträdet i enlighet med bilagd modell (bilaga indexreglering).

Antal BTA baseras på de byggrätter som kommande detaljplan medger.



Fotograf: Peter Svensson

Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande.

De intressenter som uppfyller grundkraven och tilldelas högst poäng gällande utvärderingskriterierna kommer föreslås till fastighetsnämnden och tilldelas markanvisningen förutsatt att de uppfyller kvalificeringskraven.

Utvärderingskriterierna är utvalda efter målsättningen med program för Tynnered samt efter dialog med

Stockholm Stad, stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, som haft social hållbarhet i fokus.

De två kriterierna har en sammanlagd högsta poängsumma om 250 poäng.

De lösningar och beskrivningar som anges under utvärderingskriterierna och som ger poäng i värderingen kommer utgöra skall krav och skrivas in i markanvisningsavtalet.



Utvärderingskriterierna i detalj hittar du på www.goteborg.se/markanvisning

1.

Bidra i ett tidigt skede till att området inte längre ska klassas som ett riskområde

- » Aktören ska visa på vilket sätt företaget kan bidra till att området inte längre ska klassas som ett riskområde.* (0-100 poäng)
- » Det är viktigt att aktiviteten/åtgärden genomförs från under-tecknat markanvisningsavtal och pågår som minst fram till lagakraftvunnen detaljplan (2-3 år). Avrapportering ska ske löpande kvartalsvis till fastighetskontoret.

Ytterligare information

- » Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022–2026, Göteborgs Stad, 2022
- » Brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocessen, Boverket, 2019
- » Kulturplan Tynnered 2022, Kulturförvaltningen Göteborgs Stad, 2022

* Utsatt område är ett begrepp som polisen i Sverige sedan 2015 använder för att beskriva förortsområden och stadsdelar med över tid låg socioekonomisk status och med kriminell påverkan på lokalsamhället. Riskområden är områden som uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område men inte når upp till de kriterier som kännetecknar ett särskilt utsatt område.

2.

Främja socialt hållbar och jämlik livsmiljö

- » Aktör ska visa på hur det går att bidra till trygghet och trivsel genom bra boendemiljöer och tillhörande utemiljöer på kvarter-smark som är väl omhändertagna och fungerande för samvaro inom såväl den egna familjeenheten som grannskapet. (0-50 poäng)
- » Aktör ska visa på hur topografi och naturmiljöer kan berika boendemiljöerna. (0-50 poäng)
- » Aktör ska visa på hur prisrimliga bostäder för familjer kan tillskapas och hur priset till kund kan hållas nere. Därtill redovisa hur det ger en bra boendekvalitet. (0-50 poäng)

Ytterligare information

- » Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

» 1. Kontroll av grundkrav

Först görs en kontroll av att intressenterna accepterar de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen.

Fastighetskontoret kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

» 2. Bedömningsgrupp

Därefter bedöms ansökningarna utifrån urvalskriterier av en bedömningsgrupp innehållande tjänstepersoner från fastighetskontoret, socialförvaltning sydväst, park- och naturförvaltningen samt stadsbyggnadskontoret.

Huvuddelen av tjänstepersonerna som ingår i bedömningsgruppen medverkar i program för Tynnered och har därmed relevant kunskap och lokalkän-

nedom för att bedöma inkomna ansökningar. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris och följa med förslag till beslut om tilldelning av markanvisning.

» 3. Kontroll av kvalificeringskrav

Kontroll av kvalificeringskrav för de utvalda intressenter som erhållit högst poäng.

Ansökan

Ansökan ska lämnas digitalt in enligt anvisningar nedan senast 19 oktober 2022.

Eventuella frågor skickas per e-post till Sara-Louise Ylander senast 19 oktober 2022.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning

Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras.

Skicka in ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning, spara som pdf
- » Beskrivande texter, bilder och referensprojekt ska inkluderas i pdf.
- » Maila allt som ett PDF-dokument till **fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se**

Ange alltid referensnummer för markanvisningen.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.



Kontaktperson

Sara-Louise Ylander

Projektledare Strategiska avdelningen - Projektutveckling

sara.ylander@fastighet.goteborg.se

031 - 368 12 13