

Markanvisning för Råvebergsvägen

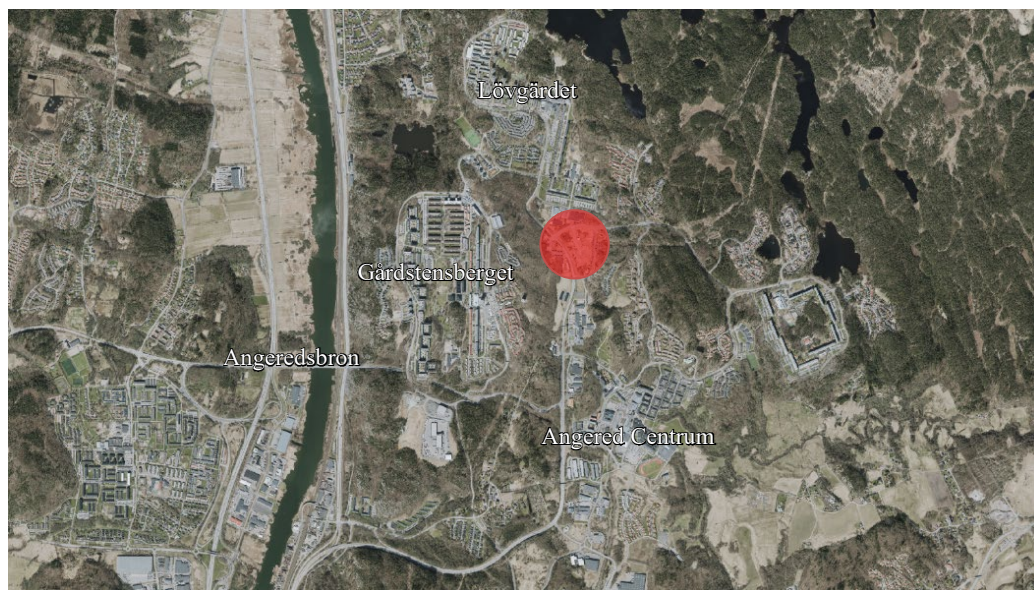
Bakgrund

Området

Aktuellt område för markanvisning (se rödmarkerat område i figur 1 nedan) ligger mellan Angered centrum och Lövgärdet, på delar av fastigheterna Angered 33:1 och Gårdsten 49:1. Området är utpekad för förändrad markanvändning (blandad stadsbebyggelse) i gällande översiktsplan. I stadens strategi för utbyggnadsplanering är det ett prioriterat utbyggnadsområde, samt ligger i nära anslutning till kraftsamlingsområdet Angered Centrum.

Angereds centrum är en av stadens strategiska knutpunkter och erbjuder god service. Centrumet nås till fots på 20 minuter eller på 5 minuter med cykel och bil. Aktuellt område försörjs av bussbunden kollektivtrafik, där de två närliggande hållplatserna trafikeras med 10-minuterstrafik.

Del av området är i dagsläget planlagt för industriändamål. Med anledning av detta finns en utbyggd lokalgata med tillhörande vändplats samt en gång- och cykelbana som kopplar området till gång- och cykelbanan längs med Råvebergsvägen. Området angränsar till ett mindre verksamhetsområde i norr, ett odlingsområde i öster samt Gårdstensskolan i syd. Området angränsar även direkt till en fastighet med befintliga bostäder med särskild service (BmSS).

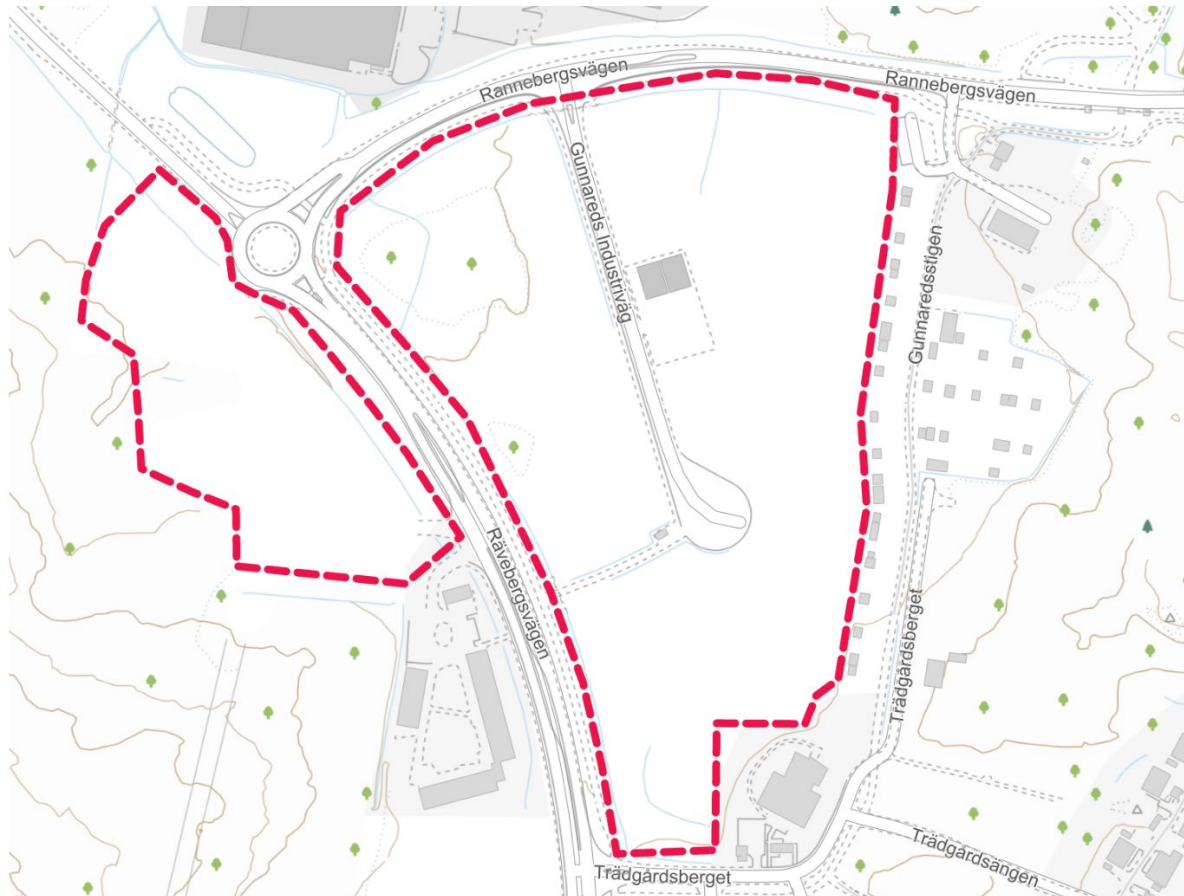


Figur 1. Kartbilden visar lokalisering av området för den aktuella markanvisningen

Utveckling av området

Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked till fastighetskontoret i oktober 2021 för aktuellt projekt. I enlighet med planbeskedet omfattar denna utveckling cirka 130 lägenheter i småhus och cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Det aktuella området ingår i startplan 2022 och detaljplanen för området förväntas därmed starta under Q3-Q4 2022.

En bit norr om området finns en förskola, Kummingatan 132, där det pågår en projektutveckling som avser utreda möjligheterna att utöka förskolan med ytterligare avdelningar.



Figur 2. Kartbilden visar det ungefärliga område som omfattas av markanvisningen

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 angiven urvalsmodell.

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den eller de aktörer som accepterat grundkraven för markanvisningen, uppfyller samtliga kvalificeringskrav samt lämnat högst pris för marken inom respektive andel. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret.

Förutsättningar för markanvisningen (grundkrav)

Följande förutsättningar 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.

Projektet i sin helhet omfattar totalt cirka 130 småhus och cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Projektet är vidare indelat i tre separata delar, enligt följande:

Del 1: Samtliga lägenheter i flerbostadshus, motsvarande cirka 100 lägenheter

Del 2: 60 procent av småhusen, motsvarande cirka 80 småhus

Del 3: 40 procent av småhusen, motsvarande cirka 50 småhus

Denna markanvisning omfattar enbart **Del 1** och **Del 2**.

Ett grundkrav för markanvisningen, som gäller enbart för **Del 2**, är att den markanvisade parten ska agera *ankaraktör* för hela småhusbeståndet (**Del 2 och 3**) under detaljplaneprocessen. Detta innebär att ankaraktören ska arbeta fram ett koncept samt teckna planavtal och ta utredningskostnaderna för alla småhusen i arbetet med detaljplanen. Under arbetet med utvecklingen av området ska en kontinuerlig dialog föras med fastighetskontoret. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Göteborgs stad och den markanvisade ankaraktören genom förhandling bestämma vilken geografisk del av byggrätter som ska utgöra **Del 3** och därmed återgå till Göteborgs stad.

Volymerna som anges för denna markanvisning är endast preliminära och kan komma att ändras beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.

De markanvisade parterna ska vara redo att bemanna arbetet med detaljplanen med start Q3-Q4 2022. Parterna ska samverka under arbetet med detaljplanen för att tillsammans utforma området på det mest optimala sättet.

De markanvisade aktörerna har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Byggaktörerna ska bidra till framtagandet av projektets kommunikationsplan, utse en kontaktperson samt tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser är löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt att delta på informationsmöten.

Mångfald i boendet

Kommunen strävas efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. Området ligger inom primärområdet Angered centrum. Inom detta primärområde finns en majoritet av bostadsrätter och ett relativt gott utbud av hyresrätter. Dock finns det i närområdet ett underskott av både bostadsrätter och äganderätter. För att skapa en bra blandning av upplåtelseformer i området är inriktningen för denna markanvisning att:

- Småhus ska upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.
- Lägenheter i flerbostadshus ska upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

Kvalificeringskrav

Jämförbara referensprojekt

Sökande aktör ska bifoga ett referensprojekt enligt nedan. Projektet ska redovisas på max två A4-sidor. I beskrivningen ska det framgå hur man drivit projektet samt en situationskarta eller vybild över området. Referensprojektet ska vara genomfört. Med genomfört menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Lägenheter i flerbostadshus

Sökande aktör ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 80 lägenheter i flerbostadshus inom ett sammanhållet område där sökande aktör varit byggherre för projektet.

Småhus

Sökande aktör ska visa på ett referensprojekt innehållande minst 30 småhus inom ett sammanhållet område där sökande aktör varit byggherre för projektet.

Ekonomisk stabilitet

Sökande aktör ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. 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. I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till fastighetskontoret.

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

Seriositetskontroll

För den eller de aktörer som föreslås tilldelning kommer fastighetskontoret att genomföra en seriositetskontroll av aktören/aktörerna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos aktören/aktörerna. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på fastighetskontoret. Kontroll kommer endast att ske för den eller de 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 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.

Bedömningskriterier

Bedömning av inkomna ansökningar kommer att ske utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken, vilket innebär att den aktör som lämnat det högsta anbudet för respektive del tilldelas markanvisningen, under förutsättning att samtliga grundkrav accepterats. Observera att kvalificeringskraven endast kommer att kontrolleras för det bolag som föreslås tilldelning. Detta innebär att endast den aktör som lämnar högst pris för respektive andel kommer att kontrolleras och uppfylls inte kraven kommer ansökan att förkastas och den med näst högst pris kommer att kontrolleras. Denna process kommer att upprepas fram till dess att det finns en ansökan med högsta pris som uppfyller samtliga ställda krav.

Grundkrav

- Lägenheter i flerbostadshus – äganderätt eller bostadsrätt
- Småhus – äganderätt eller bostadsrätt
- Småhus – agera ankaraktör för hela småhusbeståndet
- Småhus – kontinuerlig dialog med fastighetskontoret om utvecklingen av småhusområdet
- Tillsätta resurser för detaljplanestart Q3-Q4 2022
- Volymen är endast preliminär
- Kommunikation av projektet

Jämförelsekriterium

- Högst pris för marken

Kvalificeringskrav

- Jämförbart referensprojekt
- Ekonomisk stabilitet
- Seriositetskontroll
- Tidigare åtaganden gentemot Göteborgs stad

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna ansökningar genomförs av en bedömningsgrupp innehållande tre 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 som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Fastighetskontoret kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset för lägenheterna respektive småhusen, alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

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 som omfattas av markanvisningen kommer att överlåtas. Tilldelning kommer att ske utifrån högst pris för marken. Priset i anbudet ska anges i SEK/kvm ljus BTA. I det fall flera aktörer lämnar samma pris kommer den aktör som bedöms ha starkast genomförandekraft att tilldelas markanvisning. Om anbudspriset villkoras så blir ansökan om markanvisningen ogiltigförklarad.

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 Q3-Q4 2022. 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 eventuella bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNA01/22** och ska anges vid ansökan.