

## Markanvisningstävling för bostäder på Lennart Torstenssonsgatan 9

### Bakgrund

#### Området

Den aktuella tomten ligger vid Lennart Torstenssonsgatan 9 i nära anslutning till Götaplatsen och Renströmsparken, fastighetsbeteckningen är Lorensberg 17:31.

Närområdet utgörs av Lorensbergs villastad som är ett av Göteborgs främsta exempel på 1910-talets stadsplanekonst och uppvisar tidens mest påkostade bostadsbebyggelse med omsorgsfullt utformade detaljer. Området omfattas av stadens bevarandeprogram och utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Tomten är kuperad och byggrätten finns i tomtens norra del med angöring från Lennart Torstenssonsgatan. Tomten består av orörd skog med en del synliga berghällar. Tomten är 2 084,8 kvm.



*Aktuell fastighet markerad med röd linje*

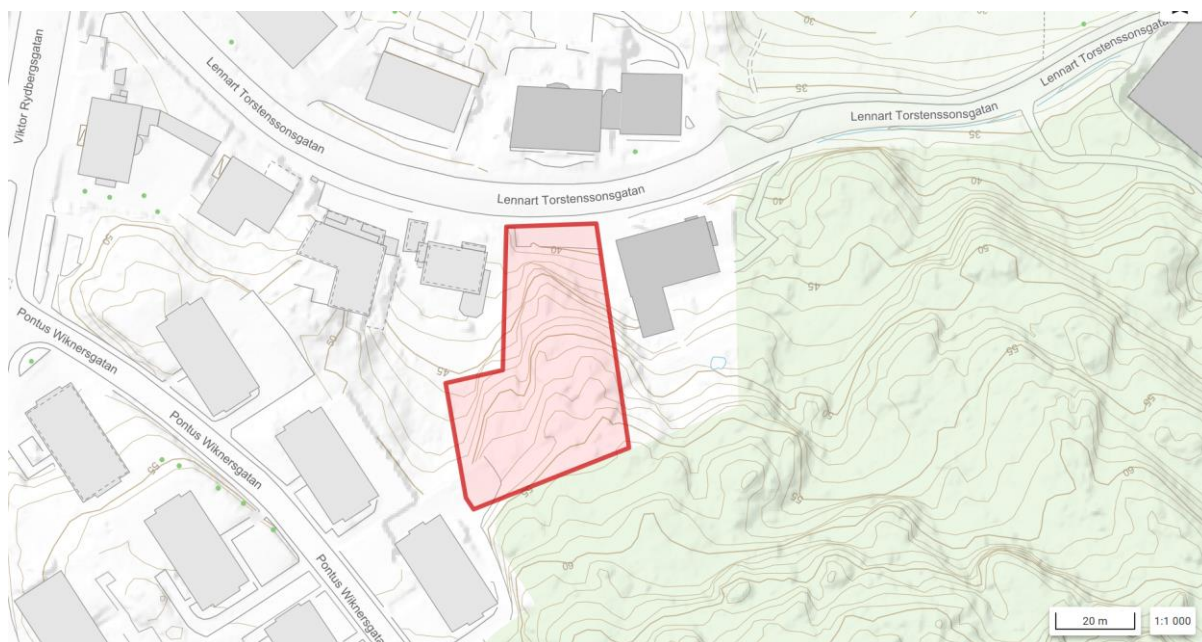
## Utveckling av området

För området finns den detaljplan från 2005 (bilaga) som ligger till grund för markanvisningen. Syftet med planen är att säkerställa bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Lorensbergs villaområde. För den aktuella tomten har planbestämmelserna anpassats till närområdets kulturhistoriska värde.

Notera att detaljplanen är framtagen innan höjdsystemet RH2000 infördes i Göteborg. Detaljplanen följer höjdsystem GH88.

Området bestod från början av bostäder men domineras nu av kontor med inslag av skolor varför en komplettering med bostäder bedöms öka mångfalden och den upplevda tryggheten utanför kontorstid.

Att projektet genomförs inom ramen för en gällande detaljplan innebär att projektet förväntas påbörjas omgående efter markanvisning och genomföras med kort ledtid.



*Markanvisningens avgränsning följer fastighetsgräns markerad med röd linje.*

## Specifika krav på bebyggelsen enligt detaljplan

Att genomföra ett byggprojekt i det aktuella området, med kulturmiljö av stort värde, innebär ett ansvar i att det bidrar med kvalitet till sin omgivning som är gestaltad med stor omsorg. Gällande detaljplan anger att exteriören ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse vilket innebär ovanligt höga kvalitetskrav avseende byggnadens utformning, utförande och materialval.

## Markanvisningen

### Markanvisningsmetod och urvalsförfarande

Fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på [goteborg.se/markanvisning](http://goteborg.se/markanvisning) och utvärderar inkomna ansökningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till såväl projektspecifika krav som kvalificeringskrav samt högst lämnat pris per kvm ljus BTA för bostäder med bostadsrätt.

För att komma ifråga för anvisningen måste ansökan uppfylla aktuella formkrav, bolaget acceptera de uppställda projektspecifika kraven, uppfylla de uppställda kvalificeringskraven, acceptera markanvisningsavtalet som presenteras i tävlingshandlingarna och ange pris per kvm ljus BTA för bostadsrätt.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med det bolag som

- accepterar de projektspecifika krav som gäller för markanvisningen och
- accepterar utformningen och innehåll i tävlingshandlingarnas markanvisningsavtal och
- bedöms uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och
- som med utgångspunkt i av bolaget angivet pris per kvm ljus BTA för bostadsrätt lämnar högsta totalsumman beräknad enligt formeln:

798 kvm x pris kvm ljus BTA bostadsrätt.

En förutsättning för markanvisningen är att beslut om sådan fattas av fastighetsnämnden.

## **Grundläggande och projektspecifika krav**

### ***Omfattning***

Aktuell markanvisning ska omfatta minst 8 bostäder i ett flerbostadshus, upplåtelseform bostadsrätt.

### ***Ekologisk hållbarhet***

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

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inomhusmiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg. Kommunens program för "Miljöanpassat byggande" som gäller vid tidpunkten för beslut om markanvisning ska tillämpas. Det är bolagets ansvar att kalla ansvarig representant från fastighetskontoret för samråd i enlighet med vad som står i programmet för "Miljöanpassat byggande".

### ***Kommunikation***

Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera exploateringsprojektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande. Bolaget ska bidra till framtagandet av exploateringsprojektets 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.

Kommunen utgår i sitt arbete från stadens kommunikationsprogram och grafiska manual "Tillsammans bygger vi den attraktiva staden - en grön och nära storstad för alla".

### ***Kulturmiljö***

Gällande detaljplan anger att exteriören ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse vilket innebär ovanligt höga kvalitetskrav avseende byggnadens utformning, utförande och materialval. Projektet ska ge en god helhetsverkan i den väl sammanhållna kulturmiljön. Att genomföra ett byggprojekt i det aktuella området innebär ett ansvar och det ska bidra med kvalitet till sin omgivning som är gestaltad med stor omsorg.

### ***Avtalsgenomförande***

Bolaget ska tillfullo acceptera innehåll och utformning i tävlingshandlingarna presenterat markanvisningsavtal. Bolaget förbinder sig att underteckna likalydande markanvisningsavtal, efter komplettering med bolagets bolagsuppgifter, om bolaget erhåller markanvisningen.

### **Kvalificeringskrav**

För att komma ifråga om markanvisningen ska bolaget uppfylla nedanstående krav.

#### ***Organisatoriska förutsättningar***

Bolaget ska ha organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet samt ska projektorganisationen ha erfarenhet av tidigare genomförda relevanta projekt med gott resultat. Bolaget ska till sin markanvisningsansökan inkludera en redovisning av bolagets planerade projektorganisation för genomförandet, inkluderande CV för presenterade personer i projektorganisationen. Presenterade CV:n ska redovisa respektive persons tidigare, för projektet relevanta, genomförda projekt som utförts i likvärdig tjänstebefattning.

För att uppfylla organisatoriska kvalificeringskravet ska bolaget och dess projektorganisation av fastighetskontoret bedömas uppfylla tillräckliga organisatoriska krav. I denna bedömning kommer även resultatet av bolagets eventuella tidigare genomförda projekt beaktas.

#### ***Ekonomiska förutsättningar och stabilitet***

Bolaget ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe i Sverige AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kvalificeringskravet ska sökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

### **Jämförelsekriterier**

#### ***Pris***

Pris ska anges för SEK/kvm ljus BTA bostäder med bostadsrätt.

Om flera ansökningar, vilka uppfyller samtliga ställda krav, inkommer med identiskt pris SEK/kvm ljus BTA kommer markanvisning att lämnas till det av dessa bolag som bedöms ha starkast genomförandekraft.

### **Tävlingshandlingar**

Till detta dokument finns följande dokument som samtliga utgör underlag till markanvisningstävlingen:

- Ansökningsformulär för markanvisning
- Markanvisningsavtal med tillhörande bilagor

- Informationshandling BTA beräkning
- Kompletterande handlingar som under ansökningstiden läggs ut tillsammans med övriga tävlingshandlingar på websidan [goteborg.se/markanvisning](http://goteborg.se/markanvisning).

## **ANSÖKAN**

Ansökan ska lämnas enligt anvisningarna nedan senast 25 juni 2020.

Eventuella frågor skickas via mail till Charlotte Karlsson alternativt Fredrik Mellberg senast 11 juni 2020. Kontaktuppgifter nedan.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på [goteborg.se/markanvisning](http://goteborg.se/markanvisning). Här kommer även eventuellt kompletterande information att publiceras.

### **Formkrav för inlämnad ansökan**

Formkraven ska vara uppfyllda för att ansökan ska prövas.

Ansökan ska lämnas i ett anonymt förslutet A4-kuvert märkt med:

- FNC01/20

Detta A4-kuvert ska innehålla:

- Ifyllt ansökningsformulär, organisationsnummer för sökande bolag ska anges. Ansökningsformulär finns att hämta på [www.goteborg.se/markanvisning](http://www.goteborg.se/markanvisning).
- Beskrivning av bolagets projektorganisation med CV för projektorganisationens ingående personer.
- Redovisning av projektorganisationens tidigare genomförda referensprojekt samt bolagets tidigare genomförda projekt av relevans.

### **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 och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

### **Fri prövningsrätt**

Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.

---

#### **Tidplan**

6 maj 2020	Start markavisingstävling
11 juni 2020	Sista dagen att inkomma med eventuella frågor
25 juni 2020	Sista ansökningsdag

Sep – Okt 2020

Beslut om markanvisning i nämnd

Nov - Dec 2020

Undertecknande av markanvisningsavtal

---

## Kontaktpersoner

### **Charlotte Karlsson, utvecklingsledare Fastighetskontoret**

charlotte.karlsson@fastighet.goteborg.se

031-368 13 23

### **Fredrik Mellberg, fastighetsutvecklare Fastighetskontoret**

fredrik.mellberg@fastighet.goteborg.se

031-368 12 62