



Markanvisning för bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan – del av Jubileumssatsningen

Bakgrund

Jubileumssatsningen

I Göteborg genomförs en särskild satsning – Jubileumssatsningen – för att på kort tid åstadkomma en kraftigt ökad bostadsproduktion. Jubileumssatsningen är ett gemensamt projekt mellan kommunen, Förvaltnings AB Framtiden och näringslivet med syfte att pröva nya former för samverkan för en effektivare plan- och exploateringsprocess och med målet att år 2021 ha färdigställt 7 000 extra bostäder utöver ordinarie takt i bostadsbyggandet.

Nya samverkansformer och processer ska utvecklas och prövas gemensamt av parterna. En förutsättning för framgång med Jubileumssatsningen är att samtliga ingående parter arbetar aktivt för att avtal tecknas, tidplaner hålls, utredningar och projektering genomförs och att underlag till beslut finns framme i god tid för samverkan, beredning och kvalitetssäkring.

För att uppnå målet om färdigställda bostäder till 2021 måste detaljplanerna för projekt som ingår i Jubileumssatsningen vara antagna senast 2017-12-31. Uppförande av bostadshus ska påbörjas snarast efter laga kraftvunnen detaljplan för att säkerställa att bostäderna är färdigställda och inflyttningsklara år 2021.

Bostäder vid Norra Fjädermolnsgatan är ett av de projekt som ingår i Jubileumssatsningen och som ska genomföras på kort tid och med ändrat arbetssätt. En förutsättning för denna markanvisning är därför att aktören accepterar de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen med syfte att säkerställa att bostäderna inom detaljplanen är färdigställda år 2021, i enlighet med intentionerna i Jubileumssatsningen.

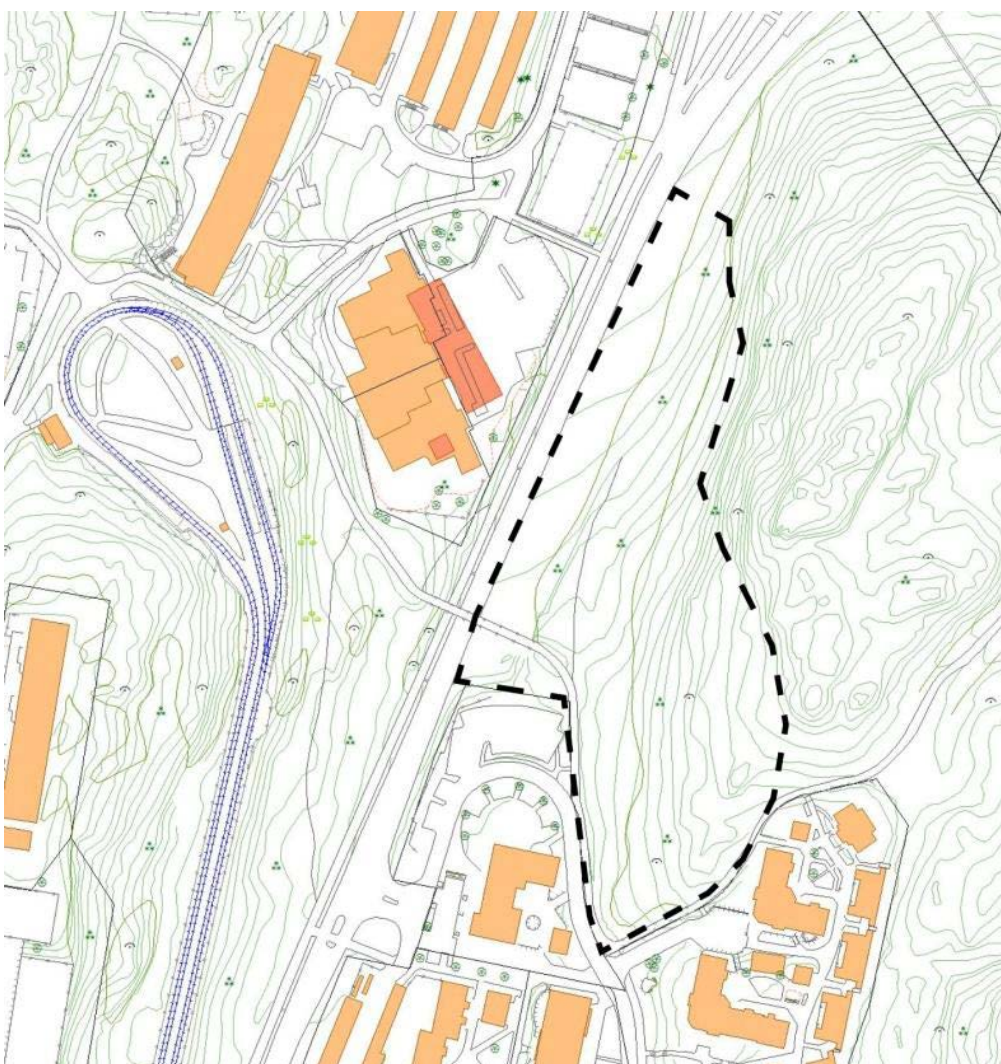
Området

Aktuellt område för markanvisning ligger i Svartedalen mellan Norra Fjädermolnsgatan och Sommarvädersgatan ca 8 kilometer från Göteborgs centrum. Området är utpekad som prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Platsen ligger ca 1,7 kilometer norr om tyngdpunkten Friskväderstorget och har tillgång till bra kollektivtrafik med närhet till både spårvagn och buss. Strax söder om området ligger även Länsmanstorget där det bland annat finns service i form av matbutik, restaurang, konditori med mera.



Platsen består av ett naturområde i kuperad terräng med tre sydvästvända plattåer. Området för markanvisning ligger inom del av fastigheten Biskopsgården 830:902.

Området ligger inom primärområdet Svartedalen men gränsar även till primärområdet Länsmansgården. Om man ser på båda dessa primärområden samlat finns det en tydlig majoritet av hyresrätter som upplåtelseform med strax över två tredjedelar och strax under en tredjedel utgörs av bostadsrätter. Endast en liten del om ca 2 % utgörs av småhus. Trots att andelen småhus är mycket låg inom primärområdena Svartedalen och Länsmansgården så finns flera större områden med småhus i de angränsande primärområdena Kärrdalen och Jättesten.



Utveckling av området

Ett program togs fram för Biskopsgården 2006/2007. Programmets syfte var att skapa en helhetsbild över stadsdelen, som sedan skulle ligga till grund för kommande detaljplaner. Vidare syftade programmet till att diskutera möjligheter och platser för att bygga kompletterande typer av bebyggelse samt förbättringar av stadsstrukturella samband.

Aktuellt område för markanvisning finns omnämnt i programmet. Programmet anger att platsen kan bebyggas med småhus samt flerbostadshus.

En detaljplan för området kommer att startas i januari 2016. Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla **ca 150 bostäder**. Volymen av antal lägenheter är dock kopplad till hur man kan lösa parkeringsfrågan.

Specifika krav på bebyggelsen

Området ligger i kuperad terräng med stora nivåskillnader. Platsens läge med stora nivåskillnader och ett antal plataer ställer krav på väl anpassad bebyggelse till terrängen. Ambitionen är därför att ny bebyggelse ska anpassas till terrängen samtidigt som stora ytor med markparkering undviks samt att bebyggelsen förhåller sig till Sommarvädersgatan.

Befintlig gång- och cykelbro ska bibehållas i sitt nuvarande läge.

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:

- Mångfald i boendet
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Uppskattningsvis omfattar den aktuella markanvisningen ca 150 lägenheter. Volymen är dock i nuläget endast preliminär och vidare diskussioner kring exploateringsgrad och byggnadshöjder kommer att ske inom detaljplanearbetet. Volymen av antal lägenheter är dock även kopplad till hur man kan lösa parkering inom kvartersmark.

En förutsättning för denna markanvisning är att aktören accepterar de krav som ställs på projektets genomförande som en del i Jubileumssatsningen med syfte att säkerställa färdigställda bostäder som är inflyttningsklara år 2021.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och i stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning bostadsrätter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som upphandlingsbolaget har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det sociala hänsyn som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för

personer som står långt från arbetsmarknaden ska prioriteras. Prioriterade grupper är, ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se.

Slutligt antal lärlingsanställningar och/eller visstidsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med den exploatören som är aktuell för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören.

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.

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.

Bedömningskriterier

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

För markanvisningen efterfrågas ett koncept för hur man tar sig an platsen. Detta ska göras genom att visa på ambitionen med anpassad bebyggelse till terrängen, hur bebyggelsen förhåller sig till Sommarvädersgatan samt hur man löser parkeringsbehovet. Enkla skisser ska lämnas in omfattande en övergripande situationsplan, perspektiv och sektioner. Markanvisning är ingen garanti för att de förslag som redovisas i skissen kommer att genomföras i detaljplanen.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar är meriterande.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna 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 **VH2/15** och ska anges vid ansökan.