



Markanvisning för bostäder vid Skra Bro

Bakgrund

Området

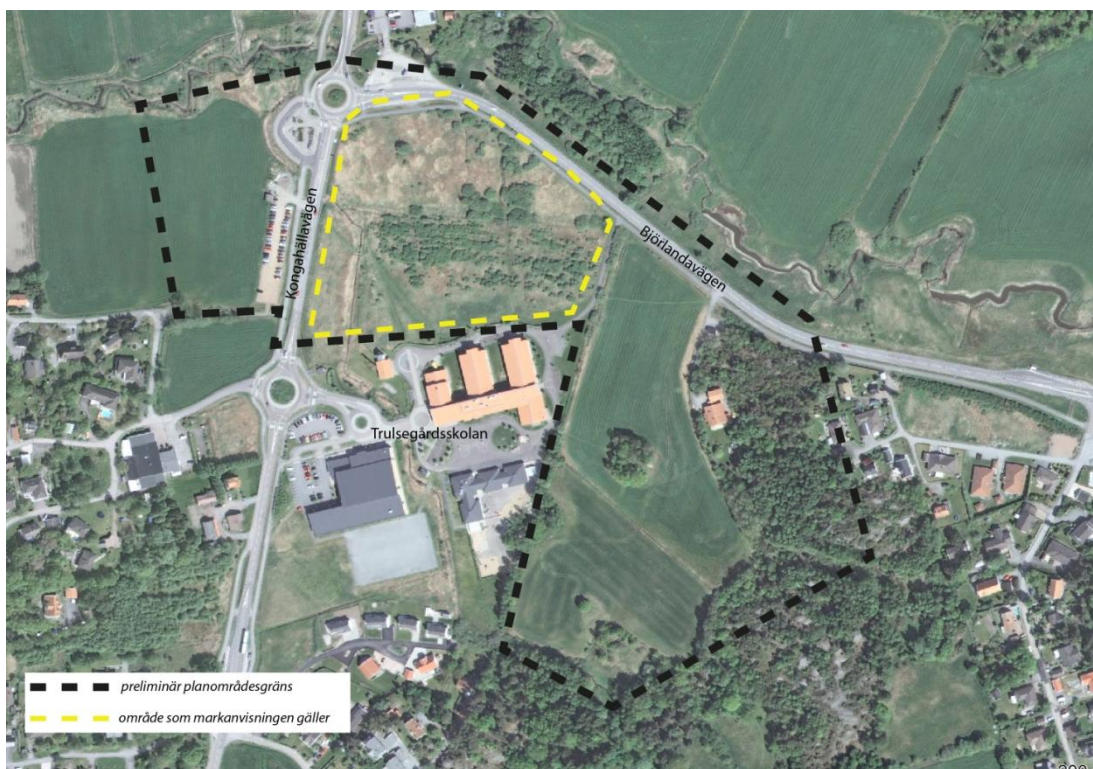
Skra Bro ligger i Björlanda ca 10 kilometer från centrala Göteborg och är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Inom området ligger Trulsegårdsskolan och en förskola samt en liten servicebutik, en pizzeria och en fiskbod.

Ett program för området antecknades av Byggnadsnämnden 2011. Programmet föreslår att Skra bro ska utvecklas till ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Detaljplanearbete pågår nu för den del av programområdet som ligger söder om korsningen Kongahällavägen och Björlandavägen, i direkt anslutning till Trulsegårdsskolan. Marken inom planområdet är delvis kommunägd. Övrig mark ägs av en privat fastighetsägare.

Utvecklingen av området

Syftet med planarbetet är att möjliggöra en bostadsbebyggelse med varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer samt att skapa ett lokalt centrumområde med handelsplats som tillgodogör invånarnas behov av närservice. Planområdet som helhet bedöms kunna innehålla minst 300 bostäder samt ett äldreboende. Inriktningen för detaljplanen är att den befintliga busshållplatsen byggs om och utvecklas till en mer attraktiv knutpunkt för kollektivtrafikresenärer.

Denna markanvisning omfattar en del av planområdet (se karta nedan). Planarbetets inriktning för detta område är i huvudsak mindre flerbostadshus i 2-4 våningar. Ca 150-175 bostäder bedöms rymmas inom det aktuella området exklusive äldreboendet som ska byggas av kommunen och inte ingår i markanvisningen. Denna bedömning bygger på att parkering i överensstämmelse med stadens parkeringstal har lösts inom kvartersmark. Vidare ingår en centrumbyggnad som planeras i direkt anslutning till busshållplatsen, i markanvisningen. Inriktningen för denna byggnad är handel. Möjlighet till kompletterande verksamheter/handel i bottenvåningarna ska prövas även i övriga byggnader som ligger närmast torget. Totalt bedöms området rymma ca 1500 kvm verksamhetsyta.



Översiktsbild av aktuellt område

Specifika krav på bebyggelse eller innehåll

Detaljplanen förutsätter att parkering kommer att lösas inom kvartersmark. För att uppnå den exploatering som i nuläget föreslås kan delar av parkeringen behöva placeras under mark. Eftersom området är bullerstört kommer det troligen att krävas bostäder med tyst sida.

Ett kvalitetsprogram för området kommer att tas fram under fortsatt planarbete.

En förutsättning i det aktuella projektet är att den så kallade enprocentregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

Ett BMSS (bostäder med särskild service) med ca 8 lägenheter ska kunna integreras i bebyggelsen. Det finns även ett önskemål från stadsdelen att skapa trygghetsboende inom aktuellt område.



Preliminär planillustration (Kvarnström arkitekter 2014-04-16)

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 baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy. Den eller de aktörer som bäst möter kraven i markanvisningen anvisas marken efter politiskt beslut.

Förutsättningar för markanvisningen

Ansökan om markanvisning kan omfatta något av följande alternativ:

- enbart bostäder
- bostäder och handel
- enbart handel

Fortsatt utveckling av projektet kommer att ske i samarbete med den privata fastighetsägaren inom planområdet och dennes samarbetsparter.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och i stadsdelen som helhet. Björlanda domineras av småhus. Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att innebära ett tillskott av mindre flerbostadshus. Kommunen kommer att markanvisa för såväl hyresrätt som bostadsrätt. Inriktningen är ca 50 % hyresrätt och 50 % bostadsrätt.

Kommunen ser gärna att en mindre del av bostäderna inom området genomförs i form av byggemenskap. Detta kan handla om ca 15-20 lägenheter. Med byggemenskap avses en grupp människor som går samman för att agera byggherre. För att komma ifråga för markanvisning måste en ekonomisk förening ha bildats. Det kan också bli aktuellt att spara en del byggrätter för att markanvisas till byggemenskap i ett senare skede.

Av ansökan ska framgå vilken upplåtelseform och hur många bostäder som aktören är intresserad av att bygga.

Sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service (BMSS).

Ekologisk hållbarhet

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

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

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Hyresrättsbyggare förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levit upp till kraven i tidigare projekt.

Intresse att skapa trygghetsboende kommer att bedömas som meriterande.

I urvalsarbetet kommer kommunen även att bedöma det som meriterande om aktören kan visa att företaget arbetar systematisk med social hållbarhet genom socialt ansvarstagande i samhället med hänsyn till sociala, etiska och miljömässiga aspekter.

Verksamhetslokaler

Vad gäller de ansökningar som omfattar handel kommer kommunen att bedöma aktörerna utifrån deras förmåga att leverera denna typ av verksamhet i tidigare projekt samt aktörernas förmåga att skapa verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Ekologisk hållbarhet

Kommunen kommer i urvalsarbetet att bedöma aktörernas förmåga att leverera bostadsprojekt enligt programmet för miljöanpassat byggande.

Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse. Förutsatt att flera aktörer motsvarar kommunens krav och önskemål till samma grad, kommer aktörer som är nya på marknaden eller inte erhållit markanvisning nyligen, att premieras.

Övriga kriterier

Kommunen kommer i urvalsarbetet att bedöma hur aktörerna avser genomföra det aktuella projektet. Även tidigare erfarenhet av liknande projekt är meriterande. Vikt läggs exempelvis vid om aktören har innovativa idéer eller lösningar som bidrar till det specifika projektet. Inga skisser efterfrågas.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas och för hyresrätterna kommer marken troligtvis att upplåtas med tomträtt. Enligt lag måste kommunen sälja mark till marknadsmässigt pris. Fastighetskontoret har låtit ta fram en tidig prisindikation för att ge kommunens syn på prisläget. Det tidiga indikativa priset är inte slutpriset då detta måste vara marknadsmässigt vid överlåtelse tillfället.

Värderingen visar följande byggrättsvärden:

Bostadsrätter 3 500- 4 500 kr/kvm BTA.

Hyresrätter 2000-2500 kr/kvm BTA.

Kontor 1 000 – 1 500 kr/kvm BTA

Handel 2 000 – 3 000 kr/kvm BTA

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är VH1 och ska anges vid ansökan.