



Markanvisning för bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen i Tuve

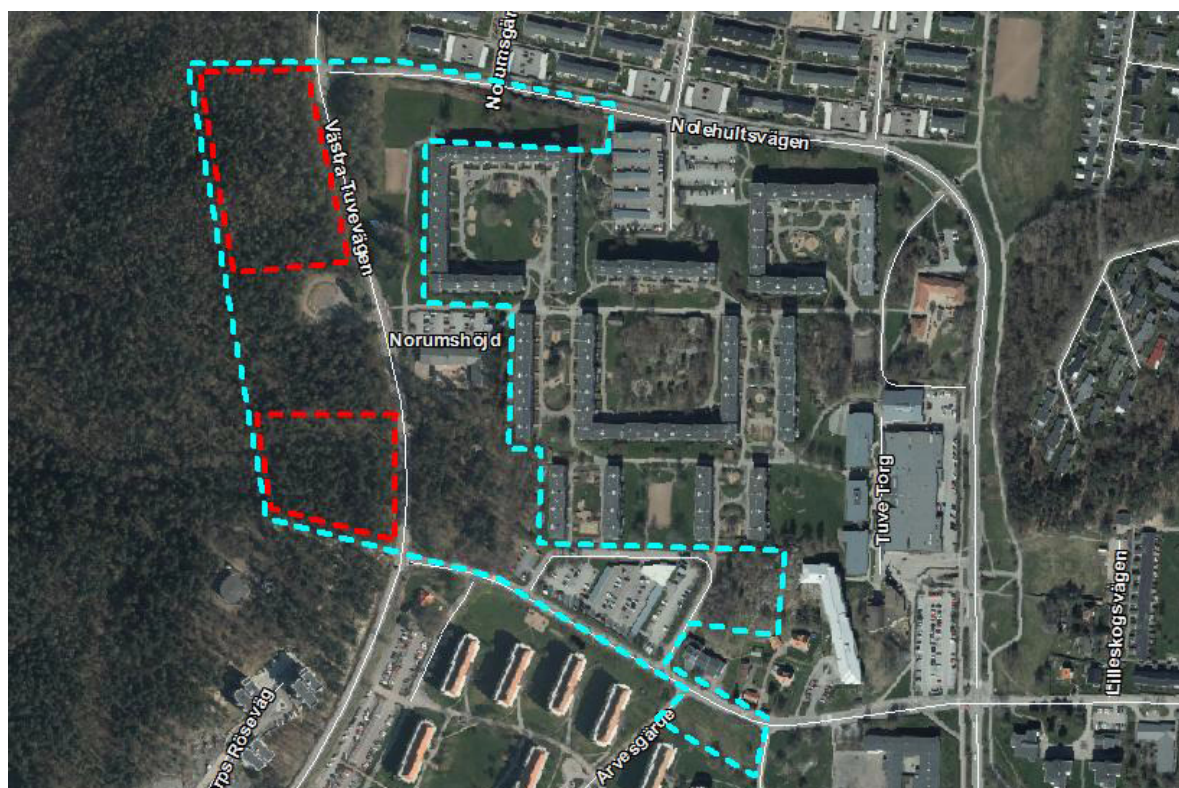
Bakgrund

Området

Tuve ligger mitt på Hisingen, ca 7 km från centrala Göteborg. De ca 4 000 bostäderna i Tuve består till ca 40% av småhus och till ca 60 % av flerbostadshus. Den stora expansionen skedde under 1960- och 1970-talen, då bland annat ett flertal radhusområden och ett par större områden med flerbostadshus (både hyresrätter och bostadsrätter) byggdes. Centrumfunktionerna är samlade vid Tuve torg som ligger mitt i Tuve. Kollektivtrafiken är god med snabba och täta bussförbindelser med centrala Göteborg (stombuss). Tuve gränsar till Hisingsparken som är Göteborgs största park. Det är också nära till andra naturområden, t ex Hökälla våtmarkspark, samt till flera golfbanor.

Ett program för Tuve godkändes 2008. Programarbetet syftade framförallt till att identifiera ytor för kompletteringsbebyggelse men även till att ta fram förslag på nya och förstärkta stråk och kopplingar inom Tuve. En första detaljplan i linje med programmet (bostäder och förskola vid Tuve centrum) har därefter arbetats fram och antagits. Starten av Tuves förnyelse kan dock sägas ha skett innan dess genom framtagandet av en detaljplan för bostäder i Västra Tuve, vilken antogs 2007. Genomförandet pågår och HSB (som är ensam byggherre) uppför just nu sin sista etapp med bostäder. Området innehåller både hyresrätter och bostadsrätter.

I dokumentet *Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035*, ingår Tuve som ett av de utpekade utbyggnadsområdena, med Tuve torg som lokal tyngdpunkt. Utbyggnadsplaneringen genomfördes efter framtagandet av programmet för Tuve och innebär att ett särskilt fokus nu behövs för att uppnå en optimal bygghäthet i den kompletteringsbebyggelse som planeras, både för att stärka underlaget för Tuve torg och för att bidra till bostadsförsörjningen i Göteborg.



----- Mycket preliminär avgränsning av planområdet

----- Mycket ungefärlig avgränsning av områden som markanvisas

Utveckling av området

Den aktuella detaljplanen kommer både att omfatta mark som ägs av kommunen genom fastighetsnämnden och av Göteborgs stads bostadsaktiebolag (Bostadsbolaget) inom och i anslutning till bolagets område Norumshöjd. Även Göteborg Energi AB äger en fastighet (Tuve 9:59) som kommer att ingå i planområdet. Fastigheten, som idag är obebyggd, kommer eventuellt att förvärfvas av Göteborgs stad eller av Bostadsbolaget. Markanvisningen avser enbart den mark kommunen äger genom fastighetsnämnden. Förvärfvar Göteborgs stad den aktuella fastigheten av Göteborg Energi kan även denna mark komma att ingå i de områden som staden efter detaljplanearbetet kan överlåta till någon av de intressenter som får markanvisning.

Totalt bedöms detaljplanen omfatta ca 300 nya bostäder (200-400 bostäder), varav uppskattningsvis ca 150 bostäder inom de områden som nu ska markanvisas. Utöver denna kommunägda mark kommer troligen ett mindre område kommunägd mark söder om Glöstorpsvägen (Tuve 55:11) att ingå i detaljplanen, men anvisas senare i processen till en mindre byggintressent, eventuellt för en så kallad byggemenskap. Intresseanmälningar för denna markanvisning ska inte skickas in nu.

Efter markanvisningen kommer detaljplanearbetet att inledas med parallella arkitektuppdrag för att få alternativa förslag och idéer för områdets utveckling avseende struktur, skala, utformning mm. De parallella uppdragen ska även omfatta Bostadsbolagets mark.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida (www.goteborg.se) och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy, där i det här fallet följande inriktningar och kriterier är aktuella:

- Mångfald i boendet
- Ekologisk hållbarhet
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övriga bedömningskriterier, framförallt tidigare genomförda, jämförbara projekt

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningen omfattar totalt ca 150 bostäder i flerbostadshus. Volymen är endast preliminär och kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på hur detaljplanen utformas. Preliminärt kommer två intressenter att få markanvisning med inriktningen att vardera intressent ska bygga ungefär hälften var av den angivna volymen. Så som också redovisas ovan är det ännu oklart om Göteborgs stad kommer att förvärva den mark som Göteborg Energi AB idag äger. Utgångspunkten för den redovisade volymen är att så inte sker.

Så som också redovisas ovan är avsikten att parallella arkitektuppdrag ska genomföras för hela detaljplaneområdet, och de intressenter som får markanvisning förutsätts samverka med staden och Bostadsbolaget kring detta, och ska även vara beredda att svara för delar av kostnaderna för arkitektuppdragen.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Med hänsyn till att markanvisningen sker invid det relativt stora området Norumshöjd där samtliga bostäder är hyresrätter, och där komplettering av ytterligare hyresrätter kommer att ske, är upplåtelseformen för nu aktuell anvisning *bostadsrätt*. Genom att anvisa till två intressenter finns bättre förutsättningar för en större variation av bebyggelsen än om enbart en intressent väljs.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Kommunen kommer i urvalsarbetet att bedöma aktörernas förmåga att genomföra bostadsprojekt i enlighet med detta program.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden. Förutsatt att flera aktörer motsvarar stadens önskemål till samma grad vad gäller övriga kriterier kommer aktörer som är nya på marknaden i Göteborg eller som inte på länge har fått någon markanvisning i Göteborg att premieras.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret kan komma att begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning.

Övriga bedömningskriterier

Området väster om Västra Tuvevägen består av relativt kuperad naturmark. God terränganpassning av hus, angöringsvägar och övriga anläggningar är viktigt för att kompletteringsbebyggelsen och miljön kring denna ska bli attraktiv. Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar och framförallt egna referensprojekt som visar på en förmåga att åstadkomma god terränganpassning är meriterande.

Även andra aspekter som gäller tidigare genomförda projekt kan tilläggas betydelse vid bedömningen, t ex hur intressenten levt upp till åtaganden av olika slag.

Prissättning på marken

Marken för bostadsrätterna kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan ger. Fastighetskontoret har låtit ta fram en tidig prisindikation för att ge kommunens syn på värdenivån per kvadratmeter bruttoarea (kr/kvmBTA). Det betonas att detta tidiga indikativa pris inte är slutpriset då detta måste vara marknadsmässigt vid överlåtelse tillfället.

Byggrättsvärdet för bostadsrätt i det aktuella geografiska läget bedöms idag vara ca 4000 kr/kvmBTA.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt det ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är **FNNH3/14** och ska anges vid ansökan.