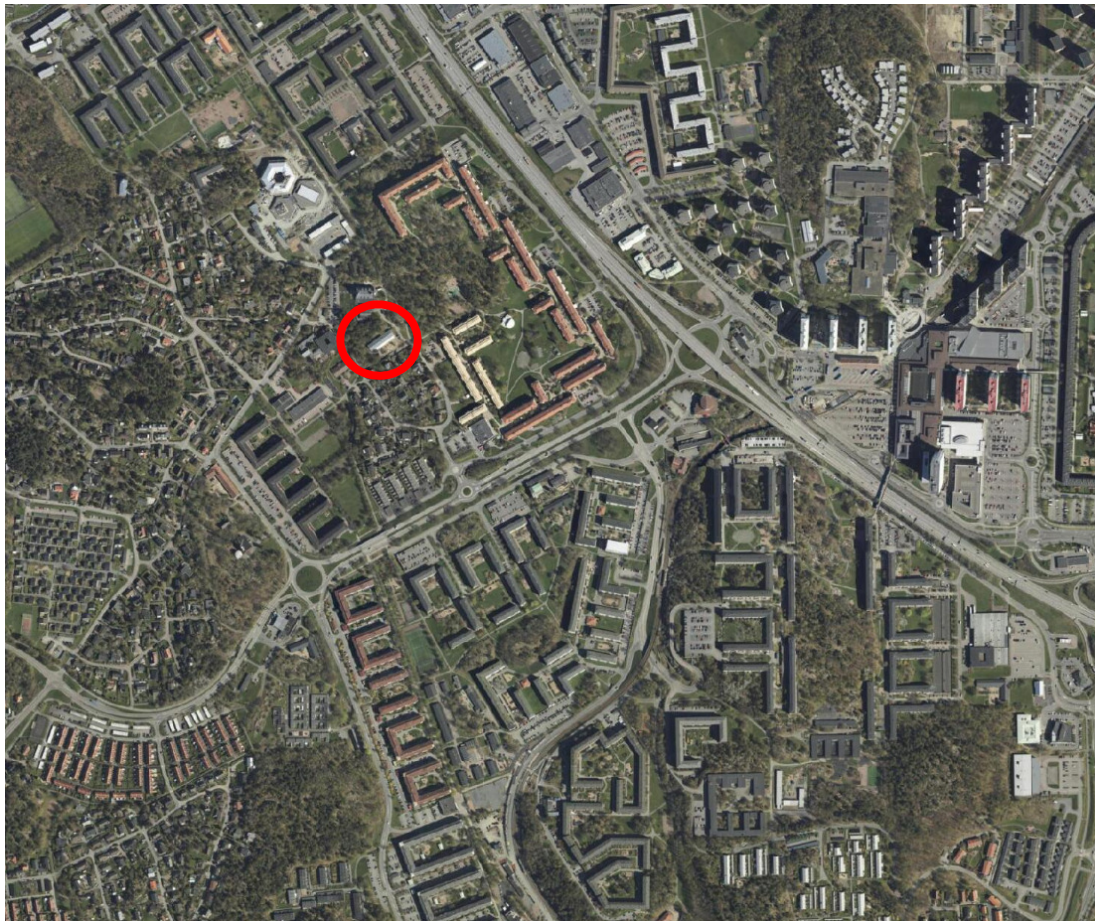


Markanvisning för bostäder vid Björkhöjdsskolan

Bakgrund

Området

Aktuellt område för markanvisning omfattar del av fastigheterna Tynnered 33:1 och Tynnered 33:2 och ligger i primärområdet Skattegården i stadsdelen Tynnered, cirka 1 km från Frölunda Torg och ca 10 km sydväst om Göteborgs centrum. Området ligger delvis på adressen Björkhöjdsgatan 20. Området innehåller idag en fd. förskola som ska rivas. Serviceutbudet i områdets omedelbara närhet är något begränsat, men viss närservice finns inom gångavstånd. Vid Frölunda torg finns ett rikt utbud av service, handel osv.

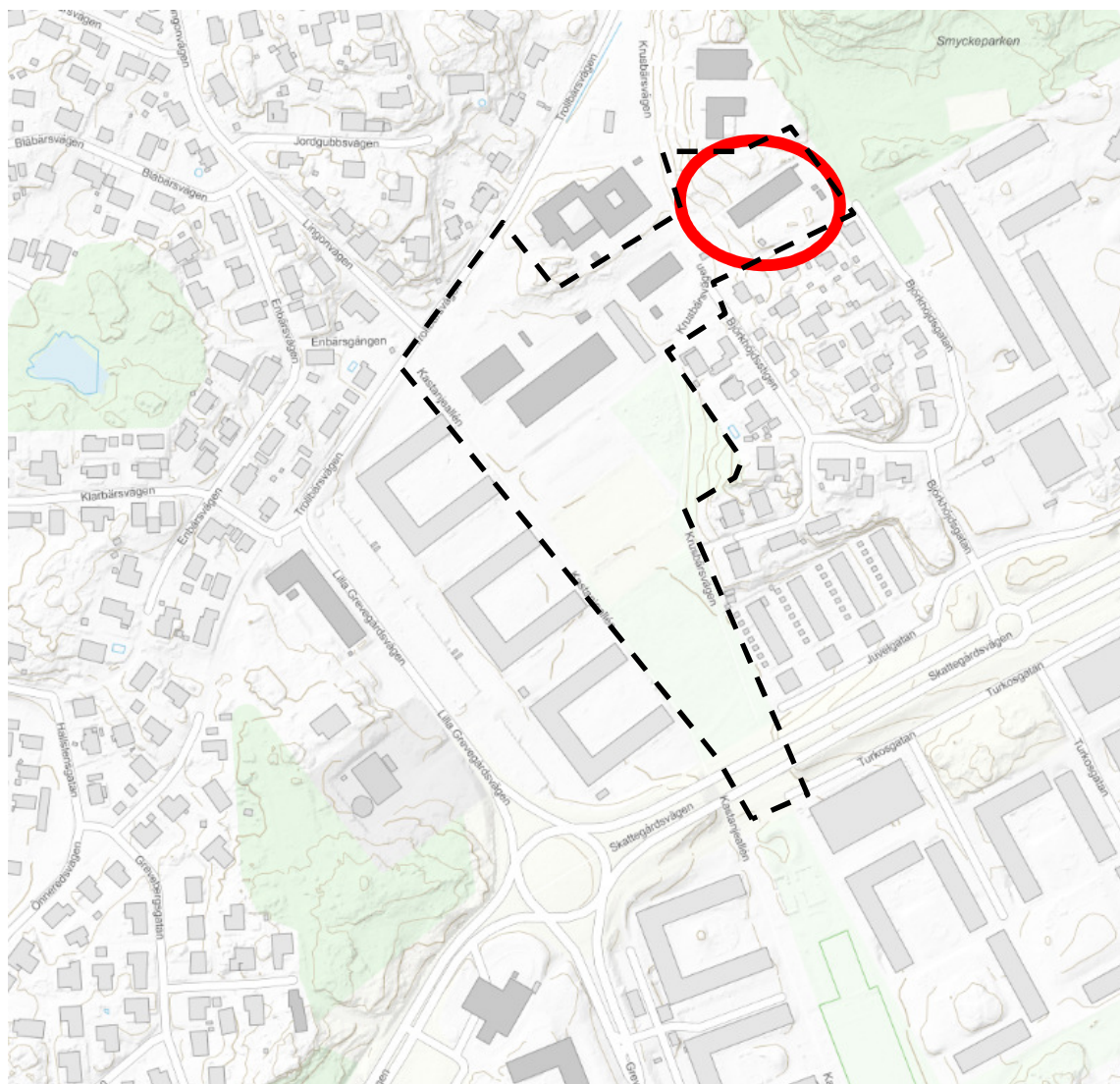


Översiktlig kartbild över område för markanvisning. Aktuella fastigheter inom röd ringmarkering.

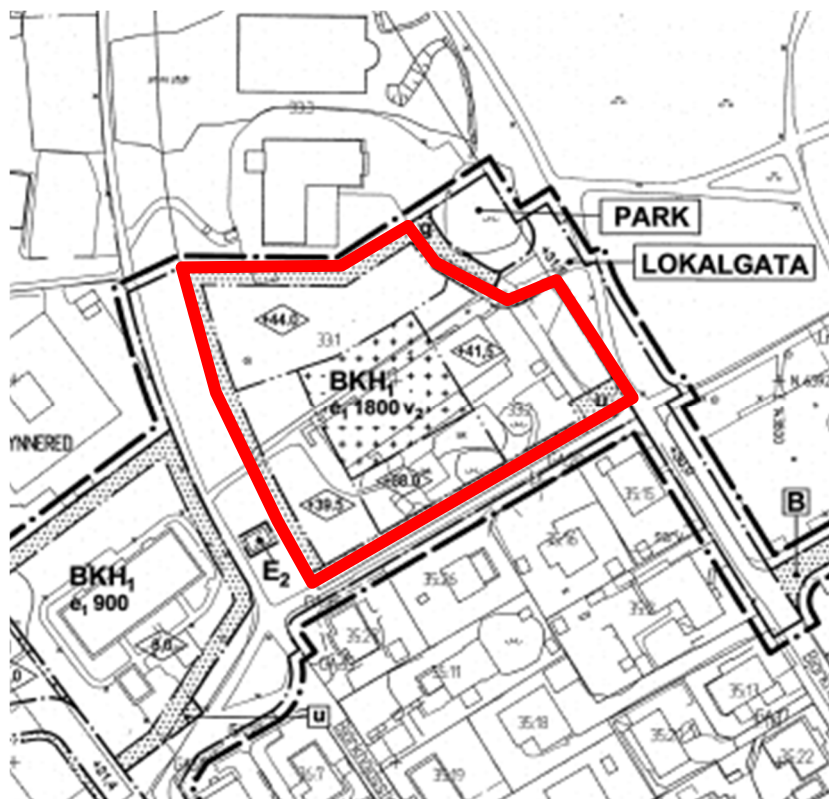
Angränsande bebyggelse vid Björkhöjdsgatan, söder om det aktuella området utgörs av villa-bebyggelse. Norr om fastigheten ligger en Syrisk-ortodox kyrka.

Kommunens översiktsplan anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Enligt strategin för utbyggnadsplanering är Frölunda torg en tyngdpunkt inom ett kraftsamlingsområde där stadskvaliteter ska betonas med en effektivare markanvändning. Funktioner och människor ska samlas. Impedimentytor och stora parkeringsytor ska användas för bebyggelse, park och platser. I de mest "centrala" kvarteren ska så många funktioner som möjligt eftersträvas. Enligt strategi för utbyggnadsplanering (UP) ligger området i utkanten av det prioriterade utbyggnadsområdet och inom gränsen för den så kallade mellanstaden.

Kollektivtrafiken är god och finns i form av buss men även spårvagn. Avståndet till närmsta busshållplats vid Skattegårdsvägen är ca 300 meter med direktkontakt med Frölunda torg och dess knutpunkt för kollektivtrafik som ligger ca 1 km bort. Skola, mindre handel/service finns i närområdet.



Ungefärlig avgränsning för gällande detaljplan inom streckad linje. Röd ring markerar området för denna markanvisning.



Del av gällande detaljplan. Den del som markanvisningen berör syns inom röd heldragen linje.

Utveckling av området

Ett program för Frölunda och en Fördjupad översiktsplan är under framtagande. I dessa lyfts kraftsamlingsområdet med Frölunda torg som tyngdpunkt. Det markanvisade området ingår framförallt i pågående Fördjupad översiktsplan och där Skattegårdsvägen på sikt kan komma att omvandlas till stadsgata stråk i riktning mot Frölunda torg.

Med anledning av att detaljplan finns kommer bostäder och en ny förskola att komplettera området (detaljplan för bostäder samt förskola vid Björkhöjdsskolan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg).

Markanvisningen bedöms kunna innehålla ca 110 lägenheter. Området har i detaljplanearbetet bedömts som lämpligt för små bostäder.

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
- Verksamhetslokaler

- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övriga kriterier

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Markanvisning kan sökas enskilt för respektive hyresrätter och bostadsrätter eller kombinerat för båda. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer. Kommunen kommer i enlighet med markanvisningspolicyn att i urvalsarbetet sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markanvisningen

Aktuellt område för markanvisning ska utvecklas bl.a. med hjälp av små tillgängliga bostäder för äldre och i form av bogemenskap och boende med särskild service (Bmss). Aktuell markanvisning omfattar ca 110 små lägenheter i flerbostadshus. Markanvisning kan sökas och anvisas för hela eller för enskilda delar.

Ett krav för markanvisningen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring om att lämna 15 hyresrättslägenheter ur befintligt bestånd (utöver ev. tidigare tecknat samarbetsavtal) under 2019. I det fall aktören endast söker markanvisningen för antingen hyresrätterna eller bostadsrätterna gäller följande fördelningskrav om att lämna lägenheter: 3 st lägenheter för bostadsrätterna och 12 st lägenheter för hyresrätterna. Bostäderna ska användas för kommunala behov.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. Inom Skattegården är fördelningen mellan olika upplåtelseformer: ca 95% hyresrätter och ca 5 % äganderätter (småhus). Bostadsrätter saknas. I Skattegården finns det färre små lägenheter än jämfört med snittet för Göteborg. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning:

- 82% hyresrätter (90 stycken lägenheter), 18% bostadsrätter (20 stycken lägenheter)
- Av hyresrätterna ska 20 stycken utgöras av en bogemenskap

Projektet omfattar som helhet både bostadsrätter, hyresrätter och bostäder för äldre vilket bidrar till att skapa en ökad blandning i området och möta behovet av fler små tillgängliga lägenheter. Av andelen bostäder ska minst 20 stycken vara bostäder för äldre. Med små lägenheter avses här 1-2RoK.

Den kommande bostadsbebyggelsen ska innehålla 20 hyreslägenheter som en *bogemenskap*. Med bogemenskap menas olika former av kollektivt boende. Dessa projekt har tillgång till gemensamma ytor (utöver de enskilda lägenheterna) vars funktioner är varierande men där gemensamt kök och matsal är vanligt förekommande. Hyresrätt som är den vanligaste upplåtelseformen för bogemenskaper innebär att de boende antingen kan blockhyra hela (eller delar av) byggnaden eller ha enskilda kontrakt. Markanvisning för bogemenskap kan endast sökas av kommersiell aktör och förutsätter ett samarbete med en boendegrupp som involveras i planeringen.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätt gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra 8 lägenheter om ca 40-45 kvm per lägenhet för bostad med särskild service (BmSS). Lägenheterna ska lokaliseras i en sammanhållen grupp. I direkt anslutning till lägenheterna behövs också yta för gemenskap och personal. Ytan för gemenskap och personal kan vara i form av en större lägenhet eller två mindre lägenheter. Utformningen av BmSS ska följa det ramprogram som godkänts av Lokalsekretariatet samt att en maxhyra ska gälla på 2200 kr per kvm i 2017 års hyresnivå. I beloppet ingår de krav som ställs i BBR verksamhetsklass 5b (sprinklers och två utrymningsvägar) samt det ramprogram som staden har och som bl.a. kräver spisvakt och förhöjd tillgänglighet i hygienutrymme enligt svensk standard.

För vidare krav på lägenheterna ska bolaget ta kontakt med kommunens lokalsekretariat i god tid innan husplaneringen påbörjas och när så är möjligt ska parterna träffa en mera preciserad överenskommelse om bostädernas utformning, läge i huset/husen med mera.

För hyresrätt ska intressenten åta sig att i enlighet med samarbetsavtalet rörande kommunala kontrakt lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad. Antal lägenheter anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och intressenten. Om förutsättningarna för projektet förändras under exploateringsprocessen, exempelvis om antalet lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras. För de intressenter som redan tecknat samarbetsavtal med fastighetskontoret görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Av hyresrätterna ska 10 stycken ha en hyra på 1 100 kr per kvadratmeter bostadsarea och år, kallt, i 2018 års prisnivå, varierande mellan lägenhetsstorlekar och typer enligt gängse hyresställningsprinciper på orten. Hyresnivån ska befastas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen (presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla. De hyresrätter som har en hyra enligt ovan ska vara integrerade i den övriga bebyggelsen.

Fastighetskontoret i Göteborg ska ges möjlighet att hyra samtliga lägenheter med den lägre hyran. Dessa hyresrätter blir ett tillägg till det samarbetsavtal som omnämnts ovan och ett särskilt tillägsavtal ska därför tecknas utöver samarbetsavtalet.

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 social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) och/eller lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell som Upphandlingsbolaget utarbetat (se vidare på www.socialhansyn.se). Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar.

Slutligt antal allmänna visstidsanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med de exploatörer som är aktuella för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

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.

Verksamhetslokaler/Lokaler

En grundläggande strävan inom staden är att främja en mångfald av lokaler för verksamheter för att skapa en blandstad. Där det är lämpligt ska därför bostäder och lokaler integreras i bebyggelsen. För den här markanvisningen ska minst 150 kvm av bottenvåningar innehålla verksamhetslokaler/lokaler (enligt gällande detaljplan). Verksamhetslokaler kan anses lämpligt mot Björkhöjdsgatan som i sin förlängning mot stora Fiskebäcksvägen utgör en viktig koppling/stråk.

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.

Övriga kriterier

En förutsättning för markanvisningen är att den så kallade 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

Bedömningskriterier

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

- **Hur små och tillgängliga lägenheter med inriktningen boende för äldre** kan tillskapas samt hur utomhusmiljön görs tillgänglig och användbar?
- Hur samverkan med **bogemenskap (HR)** avses genomföras?
- Hur **verksamhetslokaler** kompletterar bebyggelsen?

Denna markanvisning kräver en beskrivning för hur den nya bebyggelsen med sin utomhusmiljö/gårdsmiljö blir tillgänglig och användbar för boende (bl.a. äldre) och besökare samt hur bebyggelsen med bogemenskap och verksamhetslokaler kan bidra till gemenskap och möten mellan boende.

Av beskrivningen bör framgå vilken sorts projekt som den sökande vill göra, innehållandes bland annat vilken typ av bostäder och storlekar, och vilken upplåtelseform som är tänkt. Det är viktigt att visa hur aktören/aktörerna avser att ordna **små tillgängliga lägenheter med inriktningen boende för äldre**. För denna markanvisning ska erfarenheter från byggande av små tillgängliga lägenheter och /eller bostäder för äldre redovisas. För denna markanvisning är det meriterande om aktören har erfarenhet av bostäder för äldre.

Det bör också framgå vilka tankar som finns kring **bogemenskap** (både planering-, utförande- samt nyttjandestadie). För denna markanvisning är det meriterande om aktören genomfört bogemenskapsprojekt.

Det bör också framgå hur **verksamhetslokalerna** kan bidra till bebyggelsen i området och komplettera boendemiljön.

Prissättning på marken

För bostadsrätter kommer marken att säljas och för hyresrätter kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller säljas med överlåtelseförbud.

Bostadsrätt

För detta projekt är markpriset för bostadsrätter 7 500 kr/kvm BTA, vilket är satt med utgångspunkt i ett vid markanvisningstillfället bedömt projektvärde för de färdiga bostäderna om 60 000 kr/kvm BOA. Med projektvärde avses bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, som anges i den ekonomiska planen, dvs. summan av bostadsrättsföreningens insatser, upplåtelseavgifter, lån m.m. I samband med överlåtelse av marken justeras markpriset med 20 % av skillnaden mellan projektvärdet vid markanvisning och projektvärdet vid överlåtelse av marken.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelsepunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.

Hyresrätt

Köpeskillingen för mark upplåten med hyresrätt ska, om försäljningen genomförs inom 3 år från markanvisningstillfället, baseras på ett pris om 3 300 kr/kvm BTA. år, kallt. I annat fall tar kommunen ställning till om det finns behov av en ny värdering och revidering av priset på marken. I priset har beaktats att 10 stycken hyresrätter ska ha en hyra om 1 100 kr/kvm.

Verksamhetslokaler i bottenvåningen

Köpeskillingen för mark för verksamhetslokaler är 1000 kr/kvm BTA.

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 **FNVG1/18** och ska anges vid ansökan.