

Markreservation för bostäder vid Grönås

Bakgrund

Området

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Lövgärdesvägen, ca 3 km norr om Angereds centrum. Området ligger inom del av fastigheten Gårdsten 45:1 och består av natur med merparten trädvegetation. Platsen gränsar till fotbollsplanerna Lövgärdesplan i söder, småhus i väst och flerbostadshus i norr.

Området ligger inom den så kallade mellanstaden men utanför prioriterat utbyggnadsområde i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Närmsta Kraftsamlingsområde är Angereds centrum, med brett serviceutbud, som ligger ca 3 km söder om platsen.

Kollektivtrafik finns i form av ett flertal busslinjer med hög turtäthet längs med Lövgärdesvägen. Hållplatsen Mejrangatan ligger i direkt anslutning till området och har framförallt goda förbindelser med Angereds centrum, som är en knutpunkt för kollektivtrafiken, vilken ligger ca 3 km söderut från området.

Området ligger inom primärområdet Lövgärdet. Inom detta primärområde finns en stor majoritet av hyresrätter (ca 88 %). Endast en liten andel utgörs av bostadsrätter och äganderätter (ca 12 %).



Översiktlig karta över området

Utveckling av området

Aktuellt område för markreservation anges som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor i Översiktsplan för Göteborg.

Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 200 bostäder med blandad bebyggelse.

Specifika krav på bebyggelsen

Viktiga frågor för utveckling av området är hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsade gator samt hur man löser parkering.

Fastighetskontoret har uppskattat att området kan innehålla ca 200 blandade bostäder. Detta är dock ingen begränsning utan ska ses som en lägre gräns. Kan fler bostäder tillskapas utan att göra avkall på kvalitén i stadsutvecklingen så är detta meriterande. Reservationen omfattar ca 200 bostäder. Kommunen förbehåller sig rätten att markanvisa eventuella bostäder utöver dessa 200 i ett senare skede till annan aktör.

I områdets östra del finns en yta för lekplats, denna yta ska bibehållas. Området gränsar till en kraftledning i nordväst. Det är viktigt att ta hänsyn till detta för den nya förslagna bebyggelsen.



Ungefärlig avgränsning av området för skiss/konceptutveckling

Markreservation

Markreservationsmetod

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda. För dessa projekt kommer markanvisningen göras i två steg vilket innebär att kontoret först gör en markreservation och sedan återkommer med de projektspecifika kraven i ett senare skede, varigenom markanvisningen fullföljs. De projektspecifika kraven kommer att definieras före planläggning är aktuell att starta.

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

I nuläget finns inte någon inlämnad ansökan om planbesked till byggnadsnämnden. Detta kommer att ske efter genomförd markreservation och baseras på inkomna skisser. Beslut om ansökan om planbesked måste även föregås av beslut i fastighetsnämnden.

Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

Efter beslut om positivt planbesked i byggnadsnämnden kan markreservationen utvecklas till en markanvisning, vilket ska beslutas av fastighetsnämnden. En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att aktören/aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy, som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Övriga kriterier

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Fastighetskontoret kommer att föreslå markreservation i två år till den eller de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markreservation fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna markreservation kan det bli aktuellt att lämna markreservation till flera aktörer. Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Förutsättningar för markreservationen

Markreservationen omfattar preliminärt ca 200 bostäder med blandad bebyggelse med bostadsrätt och/eller äganderätt. Övriga krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Dessa krav kan t.ex. omfatta att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS) samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1000 kr/kvm BOA och år, kallt i 2017 års prisnivå, att aktören ska teckna samarbetsavtal för hyresrätter med mera.

Ett krav för markreservationen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring (utöver tidigare tecknat samarbetsavtal) med fastighetskontoret om att lämna bostäder (hyresrätter) för kommunala behov ur befintligt bestånd under 2018. Aktören/aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % (20 stycken) av bostadsvolymen i denna markreservation.

En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked samt att aktören/aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Aktören/aktörerna måste även acceptera det pris som anges utifrån modellen för prissättning av kommunal mark vid markanvisning.

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

Bedömningskriterier

För markreservationen efterfrågas ett koncept för hur man tar sig an platsen med en blandad bostadsbebyggelse, där det är viktigt att beakta hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsande gator, kopplar an till omkringliggande bebyggelse samt hur man löser parkering. Konceptet ska redovisas genom att lämna in enkla skisser omfattande situationsplan, perspektiv och sektioner. Markreservationen är ingen garanti för att de förslag som redovisas i skissen kommer att genomföras.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markreservation 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 markreservation är **FNA3/17** och ska anges vid ansökan.