



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-11-26

Diarienummer 4903/18

Handläggare

Anton Lindström

Telefon: 031-368 11 74

E-post: anton.lindstrom@fastighet.goteborg.se

Markreservation samt ansökan om planbesked för bostäder vid Hammarkroken inom stadsdelen Hjällbo

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. FB Bostad AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Hammarkroken, del av Hjällbo 71:1.
2. JM AB får under tre år en avgiftsfri markreservation för bostäder vid Hammarkroken, del av Hjällbo 71:1.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för området vid Hammarkroken enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.
4. Fastighetsnämnden förutsätter att beslut om planbesked fattas av byggnadsnämnden inom lagstadgad tid, det vill säga inom fyra månader räknat från den dag fastighetsnämndens ansökan om planbesked inges till byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Hammarkullen är ett av stadens fokusområden i arbetet för ett mer jämlikt Göteborg. Detta gör att det pågår mycket i stadsdelen både vad gäller aktiviteter, upprustning och planering för byggnation. Till exempel håller en ny detaljplan på att tas fram för torget som möjliggör utökad handel, en upprustad torgyta samt nya bostäder.

Området för markreservation och planbeskedsansökan är beläget ca 600 meter sydost om Hammarkullen centrum, på en höjd invid Hammarkroken inom fastigheten Hjällbo 71:1. Markreservationen berör ca 50 småhus samt ca 30 lägenheter i flerbostadshus.

Processen initierades av fastighetskontoret som identifierat platsen som lämplig att pröva för bebyggelse. Syftet är att på ett sätt som kompletterar Hammarkullen i stort kunna erbjuda ett större utbud av bostäder i området.

Viktiga parametrar i förarbetet har varit närhet till kommunikationer, ett relativt litet behov av infrastruktursatsningar och ett stort behov av fler bostäder i mer varierade former än vad som återfinns i Hammarkullen idag.

Fastighetskontoret har i utvärderingen kommit fram till att de aktörer som bäst uppfyller utvärderingskriterierna är JM AB och FB Bostad AB.

Ekonomiska konsekvenser

Platsen har identifierats som lämplig att pröva, bland annat eftersom behovet av större kringinvesteringar bedöms som litet i detta skede.

Barnperspektivet

Eventuellt tillkommande bebyggelse i mer varierade former bedöms positivt ur barnperspektivet. Bland annat genom större möjligheter för barnfamiljer att bo kvar i området trots ändrade krav och preferenser på boendet.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

En större variation av boendeformer i Hammarkullen bedöms kunna främja mångfald. Individer och familjer i olika faser i livet, och med olika förutsättningar ges större möjligheter att hitta ett passande boende inom samma område.

Miljöperspektivet

En eventuell utbyggnad i detta läge bedöms positivt ur miljöhänseende, eftersom befintliga kommunikationer och infrastruktur kan användas.

Omvärldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Prokollsutdrag

gabriella@fbbostad.se

camilla.bjorklund@jm.se

Ärendet

Markreservationsmetod

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

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda, markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området, detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett nytt beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Efter erhållen markreservation lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden, ansökan baseras i huvudsak på intressenternas inlämnade skisser. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

I anslutning till att planarbetet startar återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till beslut om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Markanvisningspolicyn är kopplad till följande inriktningar:

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

Fastighetskontoret föreslår markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Hammarkroken, ca 600 meter sydöst om Hammarkullens centrum och ca 9 kilometer från Göteborgs centrum. Området ligger inom del av Hjällbo 71:1 och består av natur med merparten trädvegetation. Platsen angränsar till en förskola och en skola i väster. Norr om platsen ligger ett radhusområde.

Området ligger nära det som i Strategin för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, anges som en tyngdpunkt, Hammarkulletorget. I översiktsplanen anges marken som bebyggelseområde.

Det finns goda förbindelser med kollektivtrafiken och i nära anslutning till platsen ligger busshållplatsen Sandeslättsgatan med frekvent trafik till Angereds centrum. 600 meter från platsen ligger spårvagnshållplatsen Hammarkullen som trafikeras av linje 4, 8 och 9.

Hammarkullen är ett av stadens fokusområden i arbetet för ett mer jämlikt Göteborg. Detta gör att det pågår mycket i stadsdelen både vad gäller aktiviteter, upprustning och planering för byggnation. Till exempel håller en ny detaljplan på att tas fram för torget som möjliggör utökad handel, en upprustad torgyta samt nya bostäder.

I programmet för Hammarkullen som antogs 2009 anges området för den här markreservationen som passande för bebyggelse med bostäder. Planområdet bedöms preliminärt kunna innehålla ca 50 småhus i form av rad- och parhus och ca 30 bostäder i flerbostadshus. Flerbostadshusen bör placeras i områdets västra del så att de annonserar området för förbipasserande på Hammarkullens väg och Sandeslättsgatan samt att det ökar tryggheten genom att de boende får uppsikt ner mot skolområdet i väster.

Efter erhållen markreservation lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden, ansökan baseras i huvudsak på intressenternas inlämnade skisser. 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 accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Markreservationens omfattning

Markreservationen omfattar ca 50 småhus och ca 30 lägenheter i flerbostadshus. Volymerna är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom eventuellt detaljplanearbete.

Prissättning på marken

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.

Planbeskedsansökan

Markreservationen är genomförd i ett tidigt skede, där flera förutsättningar är okända. Ett steg i ledet att konkretisera förutsättningarna inför markanvisning är ansökan om planbesked. I samband med att förutsättningarna konkretiseras behöver även frågan om skola och förskola studeras närmare. Att utreda denna fråga är en förutsättning för planbeskedsansökan.

Marken är idag planlagd som park i gällande stadsplaner från 1970 samt 1973, vilket innebär att en ny detaljplan krävs för att området ska kunna byggas ut.

Planbesked söks för området, som i dagsläget bedöms kunna rymma ca 50 småhus och 30 lägenheter i flerbostadshus. Inför ansökan ska området specificeras och underlag tas fram. Den aktör som tilldelats markreservationen ansvarar för att skisser och underlag tas fram till planbeskedsansökan i samråd med fastighetskontoret.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit intressenternas ambitioner gällande god boendemiljö och komplettering av Hammarkullen som helhet.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt i ovan nämnda kriterier.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- NCC Sverige AB
- BoKlok Housing AB
- Hökerum Bygg AB
- JM AB
- FB Bostad AB
- Space M2 For Smart Living AB

Totalt har sex ansökningar inkommit. Samtliga uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår fastighetskontoret att markreservationen tilldelas:

- FB Bostad AB
- JM AB

Enligt fördelningen:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Småhus	Totalt
FB Bostad AB			30	30
JM AB		30	20	50
Totalt		30	50	80

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår utifrån en helhetsbedömning att markreservation för det aktuella området lämnas till FB Bostad AB samt JM AB. Motiven för val av aktörer framgår nedan.

Båda aktörerna har ett tydligt fokus på god boendemiljö och visar en tydlig ambition för att genom tillkommande bebyggelse komplettera Hammarkullen som helhet.

Ansökningarna är i vissa avseenden snarlika, men visar även på olikheter som kan komplettera varandra för att totalt sett skapa så bra förutsättningar som möjligt för att nå en god boendemiljö och komplettering av Hammarkullen som helhet.

Sammanfattningsvis redovisar JM AB bland annat åtgärder för att hålla nere pris till kund, åtgärder för ökad trygghet, arbete med utemiljöer för en god boendemiljö och åtgärder för att skapa mångfald i boendet. FB Bostad AB redovisar sammanfattningsvis arbete med trygga stråk, arbete för att bredda utbudet av upplåtelseformer i området, arbete med gemensamhetslokaler, prissättning efter förutsättningar och arbete för att möjliggöra boendekarriär i det egna området. FB Bostad AB presenterar även ett samarbete med Gehl People för att arbeta fram en bra struktur för området och knyta samman den nya bebyggelsen med omkringliggande områden.

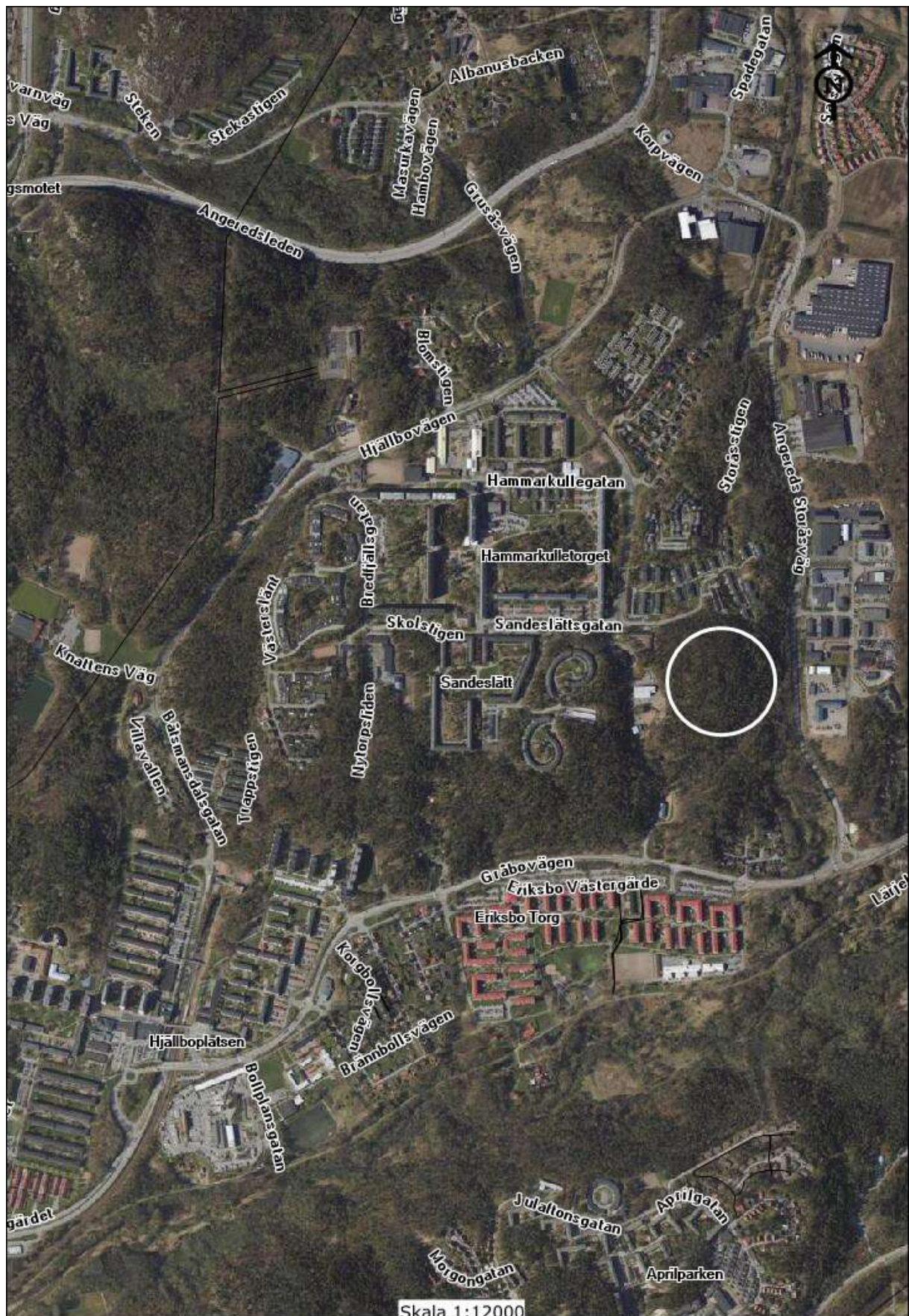
Ansökningarna visar på starka ambitioner, men även på konkreta åtgärder för att uppfylla utvärderingskriterierna för markreservationen. I bedömningen har stor vikt lagts vid huruvida vilka delar från referensprojekten som aktören har för avsikt att applicera i aktuellt projekt pekas ut. Ansökningarna från FB Bostad AB och JM AB är i detta avseende tydliga och konkreta.

Sammantaget bedömer fastighetskontoret att JM AB och FB Bostad AB kommer att bidra till en god stadsutveckling. Kombinationen av två aktörer med höga ambitioner som på ett bra sätt kan komplettera varandra skapar förutsättningar för att i hög grad uppfylla utvärderingskriterierna i sin helhet.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Detalj-karta

