

Markreservation för bostäder vid Hammarkroken

Bakgrund

Området

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.

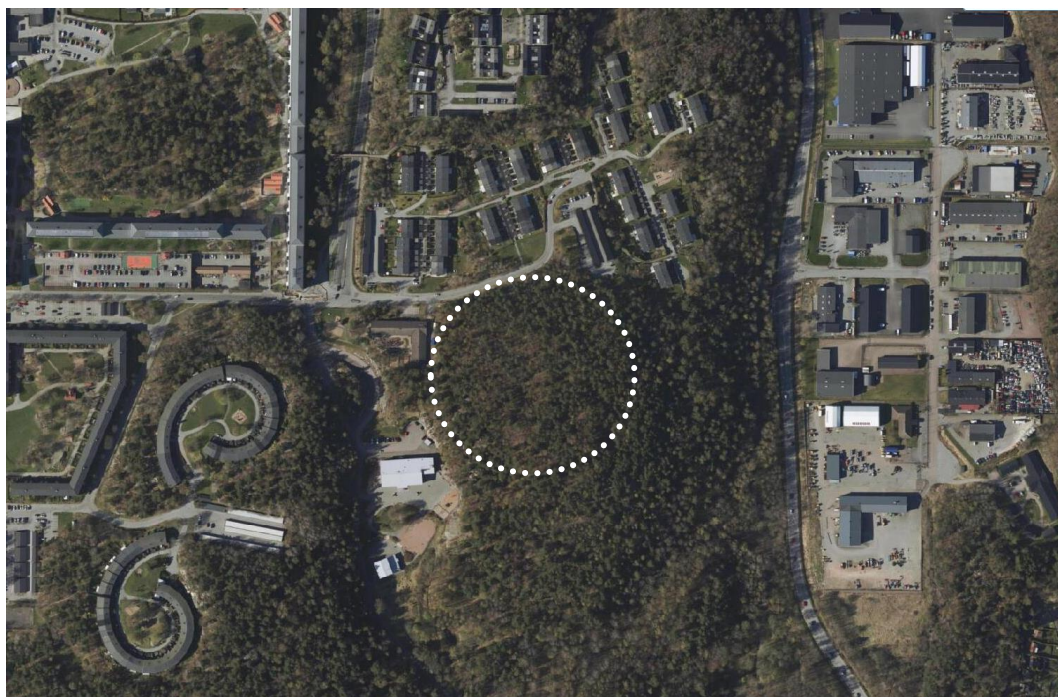
Det finns goda förbindelser med kollektivtrafiken och i nära anslutning till platsen ligger busshållplatsen Sandeslättskatan med frekvent trafik till Angereds centrum. 600 meter från platsen ligger spårvagnshållplatsen Hammarkullen som trafikeras av linje 4, 8 och 9.



Utveckling av området

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 antog 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 Sandeslätts gatan samt att det ökar tryggheten genom att de boende får uppsikt ner mot skolområdet i väster.



Ungefärlig avgränsning för markreservation

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. 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 en eller två 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 markreservation

Markreservationen omfattar preliminärt ca 80 bostäder. Ca 50 av dessa bostäder beräknas vara par- eller radhus som bostadsrätt och/eller äganderätt. Ca 30 av bostäderna i flerbostadshus i form av bostadsrätter. 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 projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

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 relevant underlag för att göra denna bedömning.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markreservation accepteras, kommer urvalet att ske utifrån redovisning av tidigare genomförda projekt och en beskrivning av vad från dessa projekt som kommer appliceras i denna markreservation. Fokus i bedömningen kommer att ligga i vad aktören syftar till att åstadkomma vad gäller god boendemiljö samt hur man med projektet avser att bidra till, eller komplettera, Hammarkullen som helhet.

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 **FNA1/18** och ska anges vid ansökan.