

Markreservation för bostäder vid Blåsvädersgatan i Biskopsgården

Bakgrund

Området

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Blåsvädersgatan och vid hållplats Mildvädersgatan i Södra Biskopsgården, ca 6 kilometer från Göteborgs centrum. Markreserverat område ligger inom del av fastigheterna Biskopsgården 830:734, 36:1, 37:2 och del av Biskopsgården 830:726, 830:732, 830:735. Markens användning är idag delvis impedimentytor utmed Blåsvädersgatan, grönytor vid hållplats Mildvädersgatan och naturmark utmed en gångväg som föreslås byggas ut till gata. Hållplats Mildvädersgatan är trafikerad med spårvagnslinjerna 5,6 och 10. Restid med spårvagn till Brunnsparken är 18 min.

Området angränsar till Norra Biskopsgården och ett nybyggt småhusområde med eget ägande. Markreservationen består av fyra delområden och angränsar till friluftsområdet Svarte Mosse i väster, radhus utmed Erik Väderhatts gata och Ryaskolan i sydväst, Willhems bestånd av hyresrätter öster om Blåsvädersgatan samt punkthus med bostadsrättslägenheter söder om Blåsvädersgatan.



Utveckling av området

Översiktsplanen anger för markerat område i huvudsak ”bebyggelseområde” förutom delområde 2 som angränsar till Svarte mosse där ”område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap” anges. Det finns ett program för Biskopsgården från 2007 där området runt hållplats Mildvädersgatan (delområde 4) är utpekad som ett bra läge för bostadsbebyggelse.



I strategi för utbyggnadsplanering 2035 är hela Biskopsgården utpekad som prioriterat utbyggnadsområde. Utbyggnad ska bl.a. ske genom att ”stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns” och ”behålla och förstärka sammanhängande gångstråk mellan områden, funktioner och bebyggelse”.

Ett nytt program för Biskopsgården är nyligen uppstartat. Med anledning av detta fick fastighetskontoret ett negativt besked från stadsbyggnadskontoret för ”ansökan om planbesked för bostäder och kommunal service vid Blåsvädersgatan inom stadsdelen Biskopsgården” (FK dnr 6592/17). Ansökan skickades in 2018-02-05.

Fastighetskontoret avser att göra en ny ansökan om planbesked för aktuellt område för markreservation så snart det nya programmet är antaget.

Specifika krav på bebyggelsen

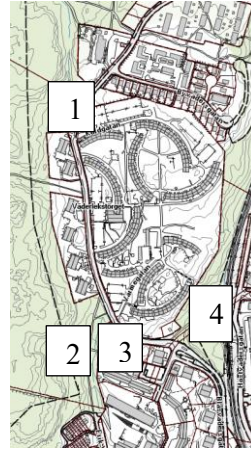
Planområdet bedöms kunna innehålla ca 300 bostäder enligt följande:

Delområde 1 / entré Svarte Mosse
Hr/ Brf /Eget ägande, 100 bostäder

Delområde 2 / ny gata som kopplar ihop Erik
Väderhatts gata och Blåsvädersgatan
Radhus, Eget ägande, 30 bostäder

Delområde 3 / fastighet vid Blåsvädersgatan
Hr/ Brf/ Eget ägande, 50 bostäder

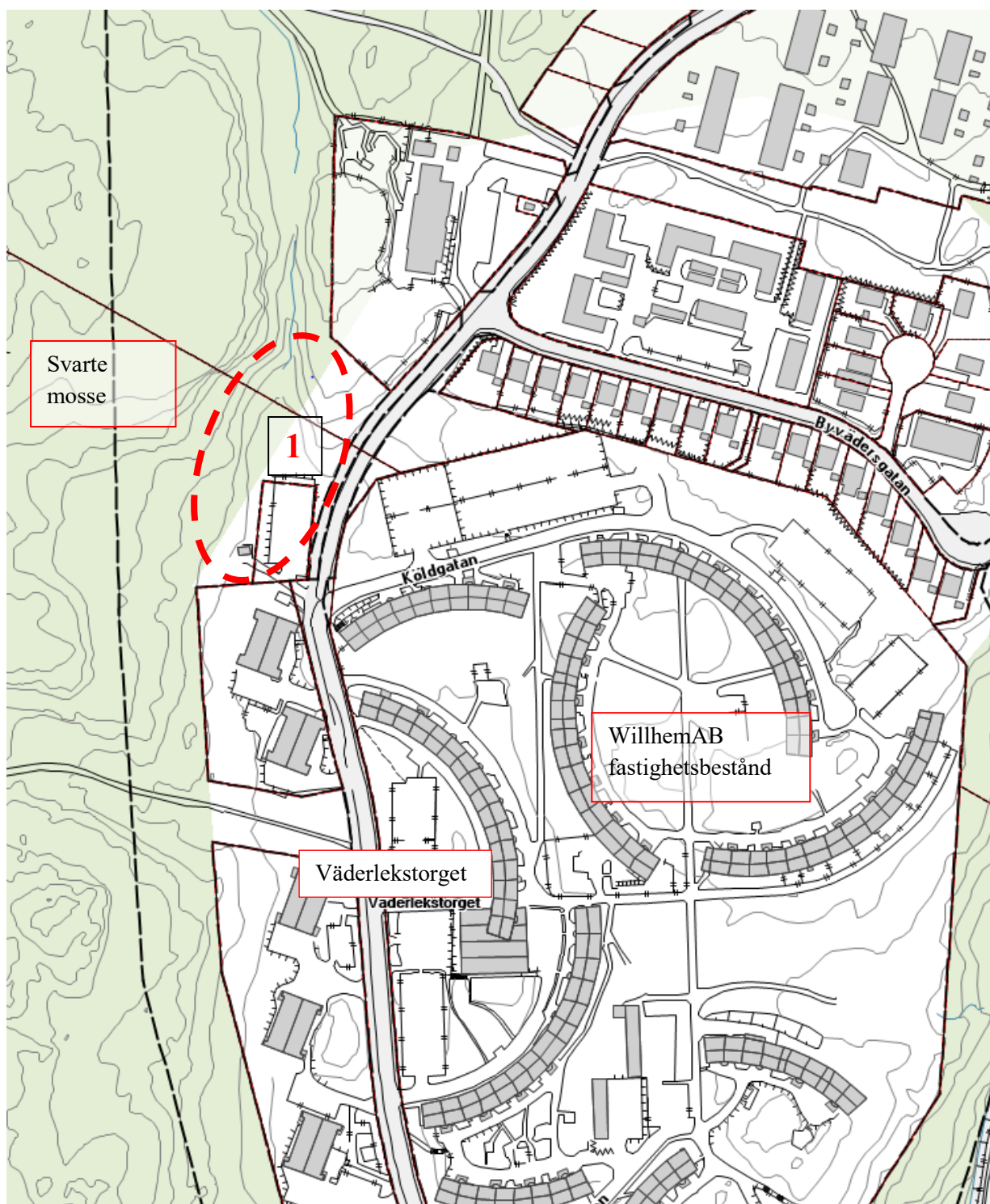
Delområde 4 / hållplats Mildvädersgatan
Hr/ Brf/ Eget ägande, 120 bostäder



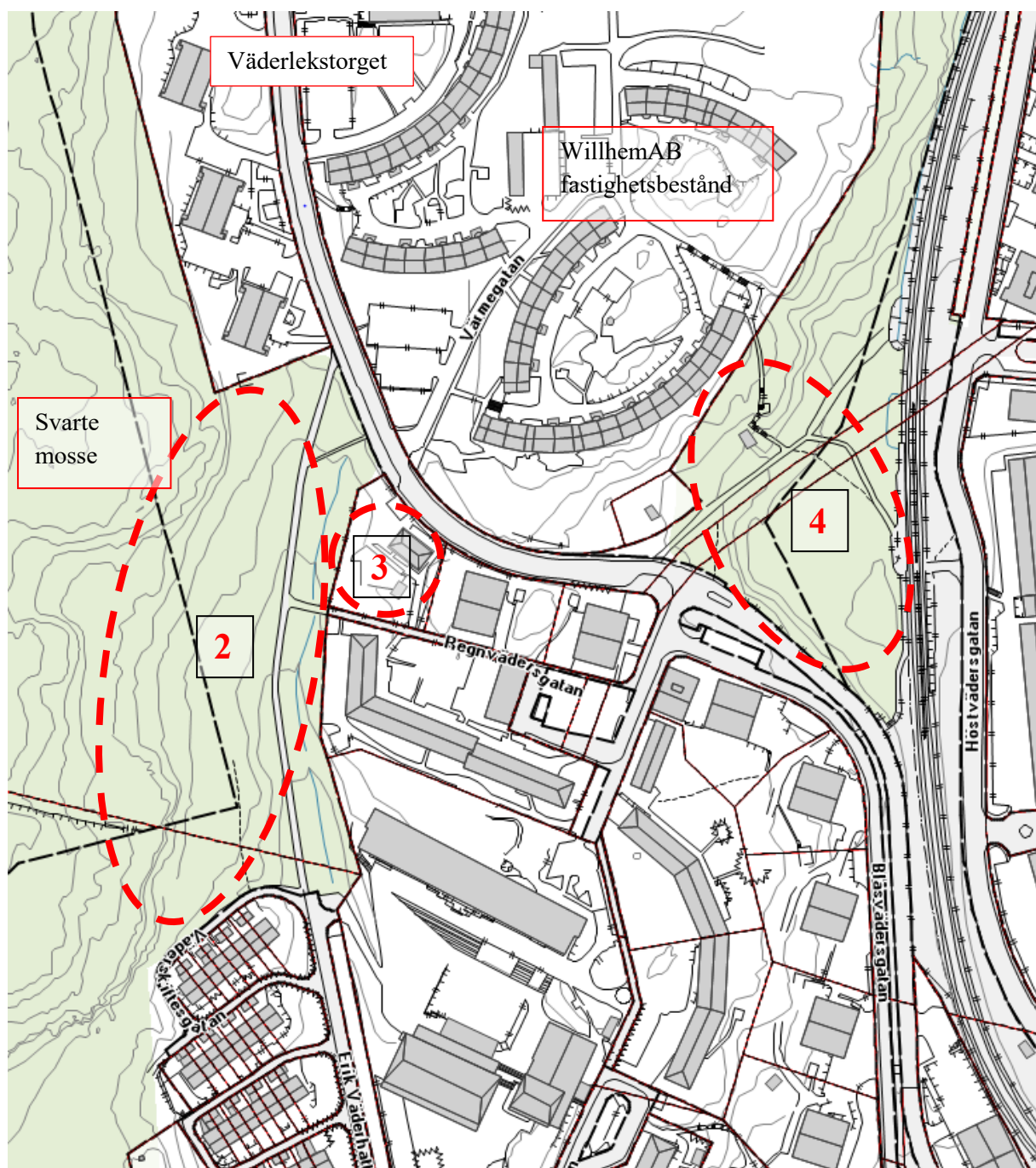
Fastighetskontoret har uppskattat att området kan innehålla ca 300 bostäder fördelat på 4 delområden. Ansökan kan göras för ett eller flera delområden. Tilldelning kommer ske till 3 eller 4 aktörer. Finns möjlighet att tillskapa fler än 300 bostäder inom området förbehåller sig kommunen rätten att markanvisa dessa i ett senare skede.

Markreservationen omfattar olika typer av bostäder och med olika upplåtelseformer: hyresrätt (50%) och bostadsrätt och/eller äganderätt (50%). Hur blandningen av hyresrätter och bostadsrätter/eget ägande ska uppnås är inte definierat utan blir en konsekvens av vilka aktörer som tilldelas denna markreservation.

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), bostäder för äldre samt annan kommunal service, att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande mm.



Delområde 1



Delområde 2,3,4

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 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 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. 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 300 bostäder. 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 1100 kr/kvm BOA och år, att 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas.

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 2019. Aktörerna ska förbinda sig att lämna lägenheter motsvarande minst 10 % av den tilldelade bostadsvolymen i denna markreservation.

En förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked samt att aktörerna accepterar tillkommande krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. 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

Biskopsgården är ett av Göteborgs sju särskilt utsatta områden, och det är därför mycket angeläget att arbeta med utveckling av Biskopsgården. Att tillföra nya bostäder och verksamheter, samt skapa en trygg miljö och en egen identitet är grundläggande för att bryta utsatthet och utanförskap. För att vända den nedåtgående utvecklingen och förbättra livsvillkoren för människor som bor i Biskopsgården behövs ett målmedvetet och långsiktigt arbete.

För markreservationen efterfrågas koncept för hur trygghet och mervärden kan skapas inom området. Förslag om entré till Svarte Mosse inklusive finansiering bör ingå i konceptet.

Då marken är kraftigt kuperad efterfrågas även enkla skisser för hur man tar sig an platserna med en blandad bostadsbebyggelse, där det är viktigt att beakta hur man förhåller sig till nivåskillnaderna, angränsande gator, kopplar an till omkringliggande bebyggelse och befintliga gångstråk samt hur man löser parkering.

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 bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markreservation är FNVH2/18 och ska anges vid ansökan.