

Markreservation för bostäder, kontor samt verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats

Bakgrund

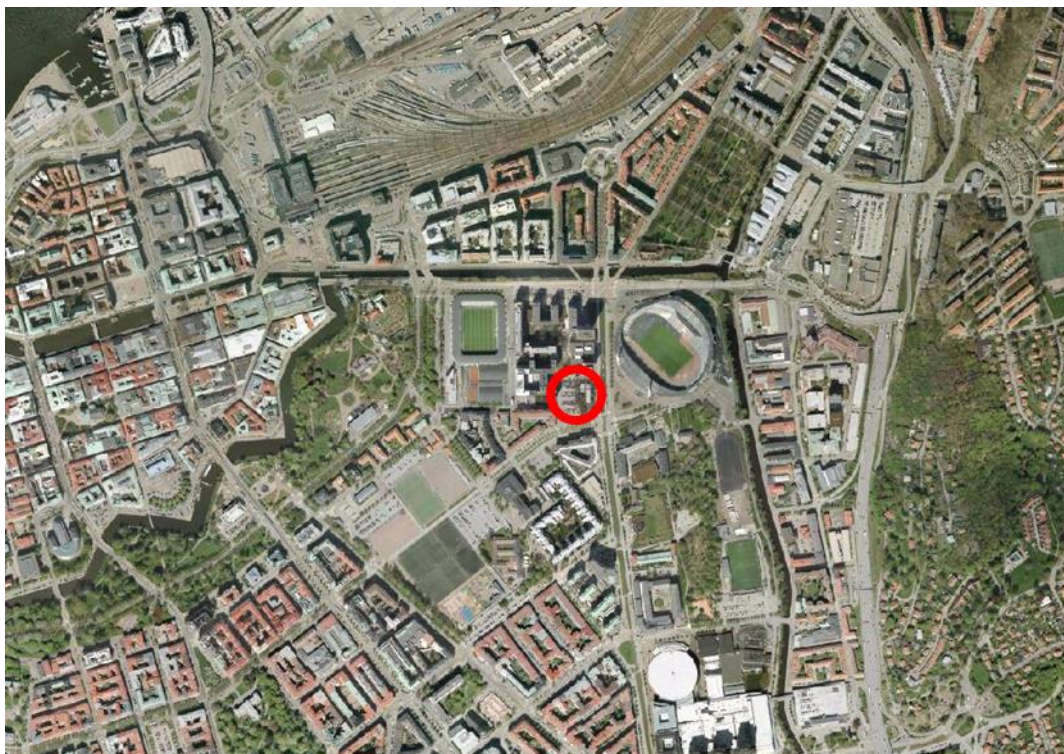
Området

Aktuellt område för markreservation ligger utmed Bohusgatan, Skånegatan och Ernst Fontells plats i Göteborgs centrum. Området ligger inom del av fastigheten Heden 705:13 och består till största del av en grönyta samt markparkering. Platsen gränsar till kontorsbyggnader, Polishuset, bostäder samt Ullevi.

Området är utpekad som innerstad i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035.

Kollektivtrafik finns i form av spårvagn längs med Skånegatan som trafikeras med ett flertal linjer. Närmsta Hållplats är Ullevi södra som ligger i direkt anslutning till området.

Området ligger inom primärområdet Heden. Inom detta primärområde finns en relativt jämn blandning av hyresrätter (59 %) och bostadsrätter (41 %). Det finns även en stor andel kontor, hotell, skolor samt storskaliga komplex för idrott, nöjesliv och mässhall.



Översiktlig karta över området

Utveckling av området

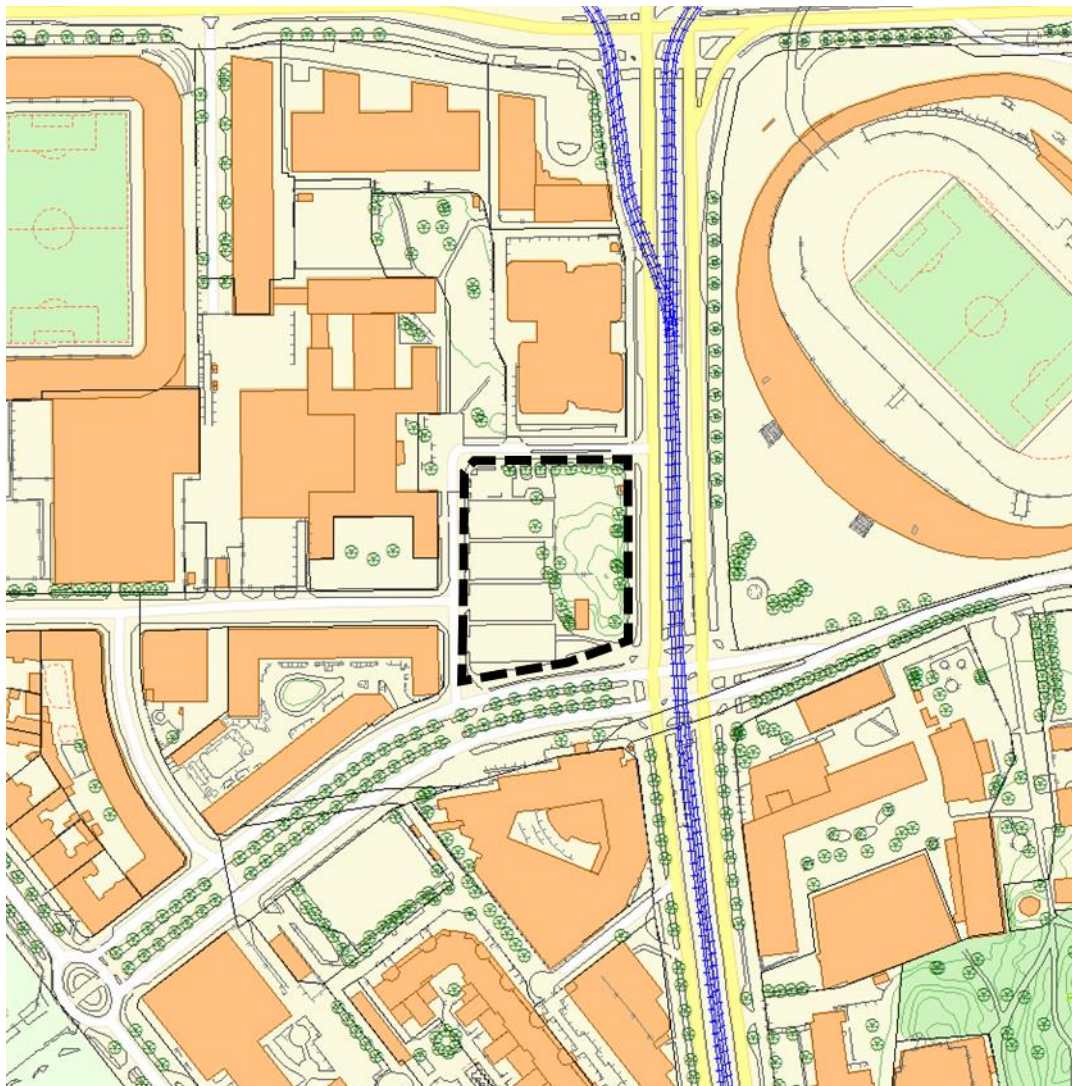
Aktuellt område för markreservation anges som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor i Översiktsplan för Göteborg.

Området bedöms preliminärt kunna innehålla minst ca 100 bostäder, parkering, kommersiella bottenvåningar samt en större andel kontorslokaler.

Specifika krav på bebyggelsen

Viktiga frågor för utveckling av området är hur man får in bostäder med hög boendekvalité i ett läge som domineras av större kontorsbyggnader, störande verksamhet och trafikerade genomfartsgator.

För området finns en stor yta för markparkering. Då denna yta försvinner vid en exploatering av området måste parkeringen ersättas.



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 boendet
- 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. 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 minst ca 100 bostäder (valfri upplåtelseform) samt kontors- och verksamhetslokaler. 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, bogemenskap, 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.

För den aktuella platsen finns avtal som reglerar att 123 parkeringsplatser för bilar upplåts till Vasakronan, för polishusets behov. En förutsättning för markreservationen är därför att de befintliga parkeringsplatserna kan ersättas i anslutning till polishuset, inom området för markreservationen, för upplåtelse till Vasakronan. Närmare förutsättningar kommer att tydliggöras i det fortsatta arbetet med projektet.

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 % 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 blandning av bostäder, verksamhetslokaler samt kontor. Bebyggelsen ska ha en hög exploateringsgrad där det är viktigt hur man förhåller sig till angränsade gator, skapar en god boendekvalité för bostäderna samt hur man löser parkering både för befintligt och tillkommande behov. Konceptet ska redovisas genom att lämna in enkla skisser omfattande situationsplan, perspektiv och sektioner. Konceptet ska även innehålla siffror med kvadratmeter (BTA) för respektive verksamhetslokaler, kontor och bostäder samt antal parkeringsplatser. Markreservationen är ingen garanti för att de förslag som redovisas i skissen kommer att genomföras.

I tillägg till skisserna efterfrågas även ett koncept för hur befintligt parkeringsbehov om 123 bilplatser hanteras. Konceptet ska visa på hela kedjan från finansiering och utbyggnad till förvaltning.

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 **FNC2/17** och ska anges vid ansökan.