



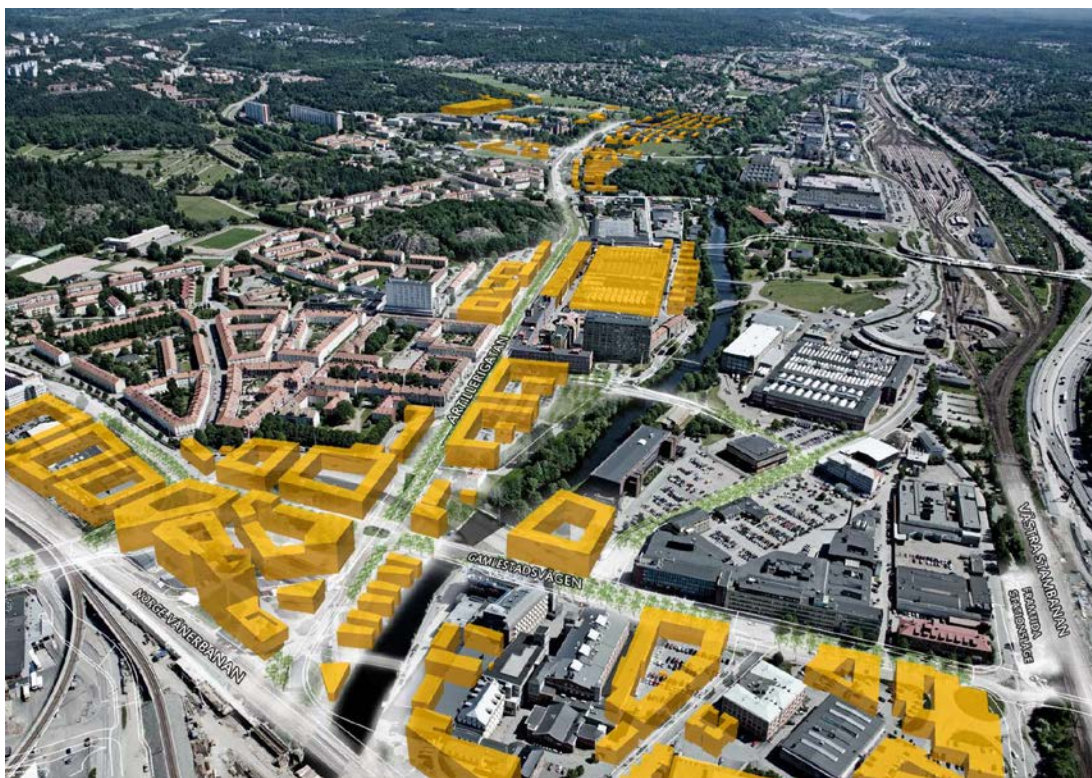
Markanvisning för bostäder, kontor, handel, parkering mm vid Gamlestads torg – etapp 2

Område och bakgrund

Gamlestaden är ett av de viktigaste stadsutvecklingsområdena i Göteborg just nu. Den nya kollektivtrafikknutpunkten vid Gamlestads torg med station för pendel- och regiontåg, omfattande spårvagns- och busstrafik, samt ett planerat resecentrum ligger endast ca 3 km från centrala Göteborg och nås därifrån på 5-6 minuter.

Inriktningen i planeringen är att området ska få en tät- och sammanhängande stadsbebyggelse av innerstadskaraktär med bostäder, arbetsplatser, kultur- och fritidsverksamheter mm. Samtidigt ska de nya kvarteren ansluta till och möta den befintliga bebyggelsen i Gamlestaden som framförallt består av äldre, karaktärsfull industribebyggelse samt kvartersbebyggelse med landshövdingehus. Självän som flyter genom området samt historien från både det senmedeltida Nya Lödöse ("Göteborgs föregångare") och Landeritiden bidrar också till områdets identitet och karaktär.

I området pågår flera andra detaljplanearbeten och ytterligare planarbeten ska starta. Mer information om detta finns på Göteborgs stads webbsida www.goteborg.se under rubriken Bygga och bo/Aktuella plan- och byggprojekt/Stadsutvecklingsområde Gamlestaden



Pågående stadsutveckling i Gamlestaden – illustration

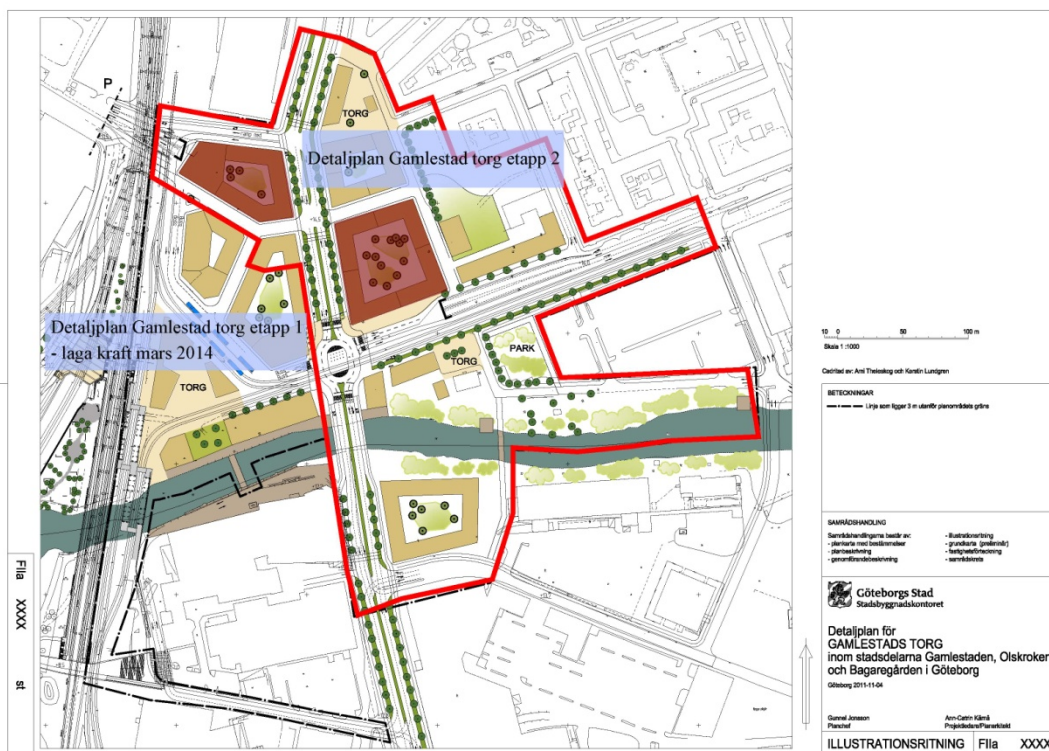
Utveckling av området

Förslag till detaljplan för Gamlestads torg mm var ute på samråd hösten 2011 och planen delades därefter upp i två detaljplaner, där detaljplanen för Gamlestads torg etapp 1 har antagits och vunnit laga kraft. Etapp 1 omfattar kollektivtrafikknutpunkten samt delar av området väster om Gamlestadsvägen i dess framtida sträckning. Markanvisning har tidigare genomförts för all bebyggelse inom etapp 1 (bostäder, handel, hotell, kontor och resecentrum).

Genomförandet av de kommunaltekniska arbetena inom etapp 1 pågår. Det pågår också omfattande arkeologiska utgrävningar och undersökningar av lämningarna från Nya Lödöse. De arkeologiska undersökningarna är de största och mest omfattande som någonsin gjorts i Västra Sverige. Byggstarten för byggnaderna vid knutpunkten (resecentrum och kontor) planeras påbörjas i slutet av 2015. Detaljplanearbetet för Gamlestads torg etapp 2 pågår och utställning planeras till 2 kvartalet 2016.

Markanvisningen

Den nu aktuella markanvisningen avser inte all tillkommande bebyggelse inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, utan två kvarter där delar av bebyggelsen kommer att uppföras över den nya överdäckning/tunnel som ska förbinda Artillerigatan med Slakthusgatan, se mörkbrun markering på illustrationsritning nedan.



Illustrationsritning (samrådshandling). Detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 (laga kraft) och detaljplan för Gamlestads torg etapp 2.

Byggandet av överdäckningen/tunneln planeras till 2018 och först tidigast 2021 kommer byggstart ske för den bebyggelse som nu är aktuell för markanvisning. Samverkan vid planering av överdäckningen/tunneln och bebyggelsens grundläggning och utformning är nödvändig och detta är anledningen till att denna markanvisning sker nu. Projektering av överdäckningen/tunneln planeras till kvartal 4 2015.

Övriga kvarter inom detaljplanen avses markanvisas i ett senare skede av planeringsprocessen, eventuellt först efter antagandet av detaljplanen.

I samband med framtagandet av utställningshandlingarna för etapp 1 togs ett övergripande gestaltningsprogram fram benämnt *"Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg"* (daterat 2012-11-27), se bifogad fil. Grundläggande utgångspunkter i detta är att området primärt ska ha slutna kvarter, en bebyggelsemässig variation och att det ställs höga krav på arkitektonisk utformning och materialval. I programmet beskrivs de identifierade framgångsfaktorerna för det fortsatta arbetet genom nio "nycklar". Dessa ska ge ingångsvärden för det fortsatta arbetet med framtagande av planhandlingar samt gestaltningsprogram för offentliga rum respektive bebyggelse. Programmet *"Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg"* ska också tillämpas för det fortsatta arbetet med etapp 2. För respektive kvarter kommer dessutom ett gestaltningsprogram/principer tas fram tillsammans mellan markanvisade parter och Göteborg stad med utgångspunkt i *"Stadsbyggnadskvaliteter Gamlestads torg"*. Gestaltningsprogram/principerna tillsammans med bestämmelserna på blivande plankarta kommer ligga till grund för gestaltningsbedömningen i samband med bygglovsansökan.

Kvarteret öster om Gamlestadsvägen ska i enlighet med samrådshandlingen innehålla minst 80 % bostäder och lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen föreslås uppföras i 5-7 våningar. Det fortsatta planarbetet kan komma att innebära att en förskola ska inrymmas i bottenplan i den östra delen av kvarteret.

Kvarteret i nordväst ska enligt bestämmelserna vid samrådet innehålla minst 50 % bostäder, och i övrigt huvudsakligen centrumverksamheter/kontor samt lokaler i bottenvåningen. Sedan samrådet har inriktningen för planeringen av detta kvarter delvis förändrats och det finns nu ett önskemål om att en stor del av det parkeringsbehov som bebyggelsen inom detaljplanen genererar ska lösas här. Det innebär att den västra delen av kvarteret ska innehålla en parkeringsanläggning. Inriktningen är dock fortsatt att den östra delen av kvarteret (mot Gamlestadsvägen) ska inrymma bostäder, troligen i form av små lägenheter (student och/eller ungdomsbostäder). Bebyggelsen föreslås uppföras i 6-8 våningar. Fastighetskontoret har i dagsläget en öppenhet för olika tänkbara lösningar för byggande, ägande och förvaltning av parkeringsanläggningen.

Kommunen genomför för närvarande en exploateringsstudie av bebyggelsen i etapp 2 för att studera byggnadshöjder, parkeringsbehov mm som kommer ligga till grund för det fortsatta arbetet.



Illustrationsbild av detaljplan för Gamlestads torg etapp 2. Vy över korsningen Gamlestadsvägen – Artillerigatan.

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida (www.goteborg.se) och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell baserad på stadens markanvisningspolicy, där i det här fallet följande inriktningar och kriterier är aktuella:

- Mångfald i boendet
- Ekologisk hållbarhet
- Sociala åtaganden
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övriga bedömningskriterier, framförallt tidigare genomförda, jämförbara projekt

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den aktör som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. I denna anvisning kan det bli aktuellt att anvisa till flera aktörer.

Förutsättningar för markanvisningen

Den aktuella markanvisningen avser totalt ca 230 bostäder och ca 2 000 kvm bruttoareara (BTA) lokalyta för centrumändamål samt yta för den aktuella parkeringsanläggningen. Antalet bostäder och antalet kvm BTA lokalyta är endast ungefärligt.

Ansökan om markanvisning kan omfatta något av följande alternativ:

- Bostäder och lokaler
- Lokaler och parkeringsanläggning
- Enbart parkeringsanläggning
- Bostäder, lokaler och parkeringsanläggning

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hus typer, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet, men även inom olika stadsdelar och områden.

Den befintliga bostadsbebyggelsen i Gamlestaden består nästan enbart av flerbostadshus (primärområdet Gamlestaden, vilket också omfattar Bellevue och delar av Kviberg), där drygt 60% av lägenheterna utgörs av hyresrätter och knappt 40% av bostadsrätter.

Inriktningen för den aktuella markanvisningen är att ca 60 % av lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och ca 40 % med hyresrätt. Intresseanmälan kan lämnas in för att bygga antingen hyresrätter eller bostadsrätter, eller för en kombination av upplåtelseformerna.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS). Antalet lägenheter och de närmare kraven på lägenheterna ska preciseras så snart det är möjligt.

För hyresrätterna gäller vidare att, om sådant avtal inte finns tecknat sedan tidigare, att samarbetsavtal ska tecknas med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov och att lägenheter ska lämnas i enlighet med detta avtal.

Krav kan komma att ställas från kommunens sida om att en förskola ska inrymmas i bottenplan i den östra delen av kvarteret.

Konkurrens och mångfald på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret kan komma att begära in relevant underlag för att kunna göra denna bedömning. Vid denna markanvisning kommer stor vikt att läggas vid bedömningen av såväl intressentens ekonomiska förutsättningar som av de organisatoriska och kompetensmässiga förutsättningarna för projektet.

Övriga bedömningskriterier

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar utifrån såväl de tekniska som stadsbyggnadsmässiga perspektiven är meriterande. Även andra aspekter som gäller tidigare genomförda projekt kan tillmätas betydelse vid bedömningen.

Prissättning på marken

Marken för bostäderna kommer att säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelse-/upplåtelse tillfället och i enlighet med den byggrätt som detaljplanen medger.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Bilagorna behöver läggas samman i en PDF-fil. Referensnummer för denna markanvisning är FNÖG1/15 och ska anges vid ansökan.