

Markreservation för bostäder vid Carnegie Brygga

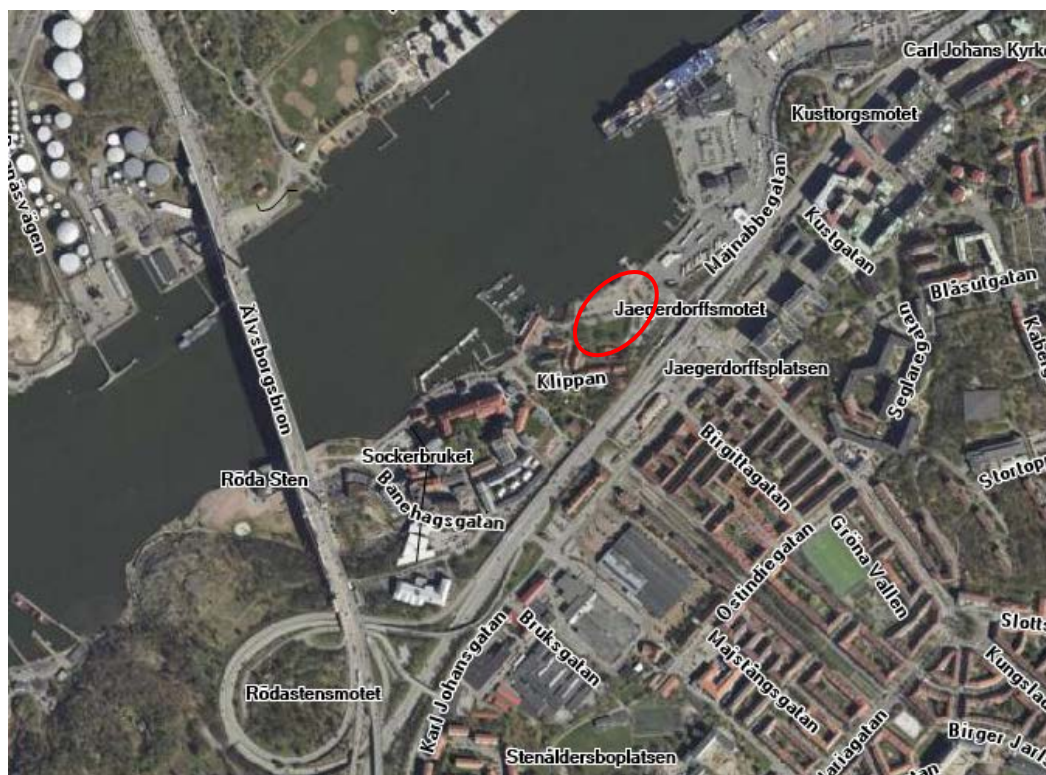
Bakgrund

Området

Aktuellt område för markreservation ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet. Berörda fastigheter är Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342 och består till största del av markparkering. Platsen gränsar till det kulturhistoriskt värdefulla Klippanområdet, Oscarsleden samt Majnabbeterminalen (Stena Lines tysklandsterminal).

Kollektivtrafik finns i form av spårvagn längs med Karl Johansgatan som trafikeras med ett flertal linjer. Närmsta hållplats är Jaegerdorffplatsen som ligger ca 250m från området. Buss- trafik går också från hållplatsen Klippan som ligger ca 350m från området.

Området ligger inom primärområdet Kungsladugård. Inom detta primärområde finns en relativt stor övervikt av hyresrätter (73,5 %). Övriga bostadsbebyggelse är bostadsrätter (19,5 %) samt äganderätter (7%). Bebyggelsen består huvudsakligen av flerbostadshus. Bland de boende i området idag finns många enpersonshushåll (66,7%) och få barnhushåll (10,4%). Det finns även kontor, hotell, skolor samt mindre verksamheter i området.



Översiktlig karta över området



Ungefärlig avgränsning av området för markreservationen

Utveckling av området

I Översiktsplan för Göteborg anges aktuellt område för markreservation som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området ingår också i ett ”utredningsområde för framtida bebyggelseområden” längsmed kanten på Göta Älv i riktning mot Masthugget och Centrum. Detta visar på en framtida möjlighet att utveckla området för Majnabbeterminalen samt Fiskhamnen så att Klippanområdet knyts ihop med den redan pågående stadsutvecklingen av Masthuggskajen samt Skeppsbron. En sådan utveckling ligger dock långt fram i tiden och förutsätter att en annan lokalisering för färjetrafiken finns.

Området är markerat som utvidgad innerstad i Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035. Med detta menas områden som ligger i direkt anslutning till innerstaden och som till innehåll, struktur och utformning påminner om innerstaden. Genom mindre och medelstora kompletteringar kan dessa områden förtätas så att de utvecklas mot att bli en del av en utvidgad innerstad.

Området bedöms preliminärt kunna innehålla minst 120 bostäder, parkering, utbildningslokaler (inklusive utemiljö) motsvarande en förskola med 6 avdelningar eller grundskola (F-3) för 200 elever samt eventuellt kontor/verksamheter.

Fastighetskontoret har sedan tidigare ansökt om planbesked för utveckling av den södra sidan av Jaegerdorffsmotet i enlighet med *Program för Fixfabriksområdet*. Tanken med planbeskedsansökan är att pröva möjligheten till en större parkeringsanläggning, handel, en idrotts-hall samt eventuellt kontor och/eller mindre bostäder i ytan mellan Oscarsleden och Karl Johansgatan. Ambitionen i programmet var också att på sikt läka ihop staden genom att göra Karl Johansgatan till ett sammanhållet stadsrum med naturlig förlängning från Chapmans torg och västerut.

Specifika krav på bebyggelsen

Området är väldigt komplext och innehåller flertalet förutsättningar som behöver tas hänsyn till och som kan påverka en framtida utveckling.

Området är utpekad som *riksintresse för kulturmiljövården*, vilket innebär att bevarandet av området och dess karaktär är av nationell betydelse. Ett område av riksintresse för kulturmiljövården är en miljö eller ett landskap som ska representera en betydelsefull historisk samhällsprocess med utgångspunkt i ett regionalt eller lokalt sammanhang.

I direkt anslutning till området ligger Göta Älv som är *riksintresse för kommunikation: sjöfart* samt området kring Majnabbeterminalen som är *riksintresse för kommunikation: hamn*.

Oscarsleden, som ligger söder om området, ger upphov till ett antal försvårande omständigheter för kommande bebyggelse såsom upphov av trafikbuller samt försämrad luftmiljö. Genom ledens utformning har området hittills haft karaktär av trafikmiljö och upplevts avskuret från övriga delar av stadsdelen. Trafikleden samt avfarten mot Majnabbeterminalen utgör också riskområde för farligt gods och har stor inverkan på var byggnader kan placeras. Fastighetskontoret har därav tagit fram en tidig riskbedömning för att klargöra förutsättningarna för detta, se bilaga.

Området är på grund av låga marknivåer utsatt för en dubbel vattenproblematik; dels finns risk för översvämning vid höga vattenstånd i Göta Älv, dels rinner vatten till området och samlas där vid skyfall. Staden har tagit fram ett förslag på systemlösning för skyfallshanteringen innehållandes bland annat en skyfallsled längsmed Majnabbegatan och ett högvattenskydd längsmed älvkanten. Simuleringar visar att dessa åtgärder skulle kunna leda till minskade svårigheter eftersom vattenmängderna på det aktuella området skulle minska avsevärt. Detta kan ses tydligare i de bilagda kartorna.

På området finns idag två stora ytor för markparkering om total ca. 250 parkeringsplatser. Dessa arrenderas idag av Göteborgs Parkeringsbolag AB. Den ena ytan (mot vattnet) är i huvudsak besöksparkering till området medan den andra ytan (mot leden) är förhyrda parkeringar, bland annat personalparkering för Stena Line. Om dessa ytor försvinner vid en exploatering av området kan parkeringarna, åtminstone till viss del, behöva ersättas (mer information kring detta finns under rubriken "*förutsättningar för markreservationen*"). Det är även i framtiden viktigt att besökare till området och verksamheterna där har möjlighet att parkera. Utöver detta behöver det finnas personalparkeringar för de som arbetar i och i anslutning till området. Förutsatt att den av fastighetskontoret tänkta parkeringslösningen på den södra sidan av Oscarsleden blir verklighet kan delar av behovet omhändertas där. Samtidigt bedömer fastighetskontoret att en exploatering av den aktuella ytan ligger relativt långt fram i tiden och att parkeringsbehovet därför kan ändras väsentligt.

En viktig fråga för utvecklingen av området är hur man trots dessa komplexa förutsättningar kan komplettera miljön med bebyggelse, samtidigt som tillgängligheten till både vattnet och den kulturhistoriskt värdefulla miljön bevaras för stadens befolkning.

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 ansökan om planbesked inlämnad 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 120 bostäder i flerbostadshus samt eventuella verksamheter/kontor.

Bostäderna ska vara jämnt fördelade mellan stora (3–5 RoK) och små (1–2 RoK) lägenheter. Upplåtelseform för bostäderna ska vara både bostadsrätt och hyresrätt, dock ska minst 50% av bostäderna vara hyresrätter. Utöver bostäder kan det vara aktuellt att även ha bebyggelse för kontor, vilket skulle kunna bidra till ett mer effektivt användande av marken eftersom kontor, enligt den tidiga riskbedömningen, kan placeras närmare Oscarsleden än övriga funktioner.

Det presenterade konceptet för platsen skall även rymma utbildningslokaler inklusive utemiljö motsvarande en förskola med 6 avdelningar eller grundskola (F-3) för 200 elever. För utbildningslokalerna bedöms det, utifrån stadens ramprogram, behövas cirka 2500 kvm BTA (kan vara i flera plan) samt cirka 4000 kvm utemiljö. Utbildningslokalerna kan lösas i fristående byggnad eller integrerade i bostadsbebyggelsen. Fastighetskontoret ser generellt positivt på att blanda funktioner dock får det inte ske på bekostnad av en försämrad utbildningsmiljö. Den befintliga grönytan, inom området för markreservationen, kan utnyttjas som utemiljö till utbildningslokalerna men bör inte användas för bebyggelse.

Idag finns i området ca 250 parkeringsplatser som används dels som besöksparkering och dels som personalparkering för närliggande företag. I framtiden kan krav uppstå om att dessa, helt eller delvis, behöver ersättas inom området. I samband med detta kan krav komma att ställas på aktören gällande till exempel byggande och förvaltning. I ansökan ska därför beskrivas hur ett sådant ersättningskrav skulle hanteras (exempelvis om det finns ytor som kan vara flexibla i sin funktion). Närmare förutsättningar kring denna fråga kommer att tydliggöras i det fortsatta arbetet med projektet.

Övriga krav utifrån Göteborgs stads markanvisningspolicy kommer att definieras i ett senare skede då markreservationen utvecklas till en markanvisning. Dessa krav kan till exempel 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, bogenemskap, att 10 procent av hyresrätterna ska ha en hyra på 1100 kr/kvm BOA och år, kallt i 2018 års prisnivå, att aktören ska teckna samarbetsavtal för hyresrätter med mera.

Ett krav för markreservationen är att aktören i sin ansökan förbinder sig att teckna en avsiktsförklaring om att lämna minst 15 hyresrättslägenheter ur befintligt bestånd (utöver eventuellt tidigare tecknat samarbetsavtal) under 2019. Bostäderna ska användas för kommunala behov.

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, utbildningslokaler, eventuella verksamheter/kontor och parkering. Av konceptet ska framgå hur man förhåller sig till de risker som uppstår på grund av översvämningsrisk (högvatten och skyfall) samt närheten till led för farligt gods. Viktigt är att en god boendekvalité för bostäderna skapas, samtidigt som tillgängligheten till vattnet, som ett offentligt rum för hela stadens befolkning, säkerställs. Utöver detta kommer det att bedömas hur den föreslagna utformningen av tillkommande bebyggelse anpassas/förhåller sig till den kulturhistoriska miljön i närområdet samt hur man löser parkering (i första hand för de bostäder som tillskapas). Förutom detta bör en beskrivning av koncept och affärsidé presenteras för hur den sökande skulle hantera ifall att det blir nödvändigt att ersätta den befintliga parkeringen inom projektet. Då utvecklingen av det för markreservationen aktuella området bedöms ligga relativt långt fram i tiden är det meriterande att ha ett flexibelt koncept där omvandling mellan funktioner är möjlig i det fall att behoven och förutsättningarna för området ändras.

Konceptet ska redovisas genom att lämna in enkla, översiktliga, skisser omfattande situationsplan, perspektiv och sektioner. Konceptet ska även innehålla siffror med kvadratmeter (BTA), lägenhetsantal samt lägenhetsfördelning för bostäder, kvadratmeter (BTA samt uteyta) för utbildningslokaler, kvadratmeter (BTA) för eventuella kontor samt antal parkeringsplatser. Markreservationen är ingen garanti för att de förslag, och dess omfattning, som redovisas i skissen kommer att genomföras.

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen (maximalt två referensprojekt ska presenteras).

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 **FNML2/18** och ska anges vid ansökan.