

Markreservation för bostäder och verksamhetslokaler vid Lagerströmsplatsen

Bakgrund

Området

Lagerströmsplatsen är belägen vid Norra Gubberogatan ca 1,5 km öster om Göteborgs centralstation, i gränsområdet mellan stadsdelarna Gårda, Olskroken och Lunden. Markreservationen omfattar mark på ömse sidor av Norra Gubberogatan. Området väster om gatan används idag som parkeringsplats, med ett parkeringsdäck i två våningar på del av området. Här finns också en återvinningsstation. Marken öster om gatan i slutningen upp mot Lunden karakteriseras av brant naturmark med högvuxna träd samt relativt stora partier av berg i dagen.

I sydväst angränsar området till E6:an och Västkustbanan, vilket gör att platsen är utsatt för trafikbuller och i delar även relativt höga nivåer av luftföroreningar från vägtrafiken.

Bebyggelsen i närområdet öster om E6:an består till största delen av flerbostadshus. Upplåtelseformerna är blandade, men hyresrätterna dominerar. Områdena i Gårda väster om E6:an domineras av bebyggelse för kontor och andra verksamheter, men här finns även inslag av bostäder.



Översiktlig karta över området

Området har god kollektivtrafik med busshållplats vid Norra Gubberogatan södra del, samt hållplats för buss och spårväg vid Olskrokstorget ca 500 m norrut.

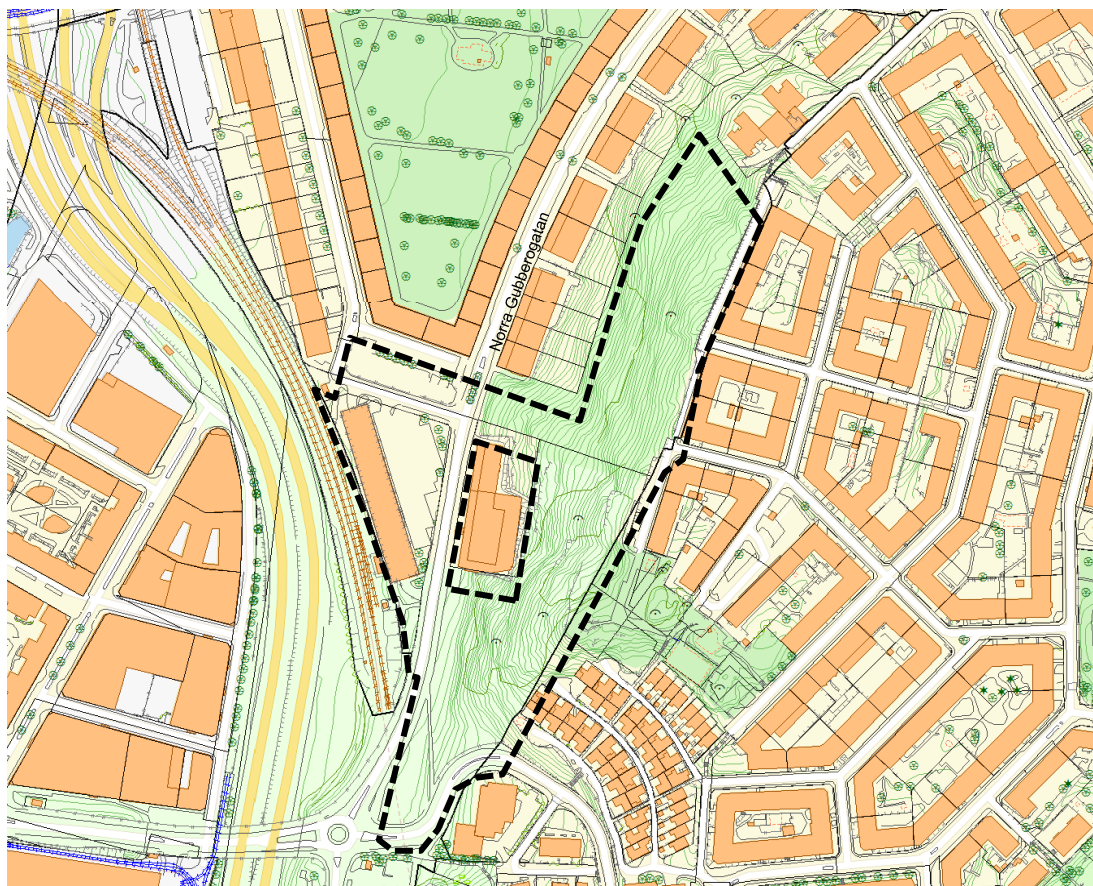
Markreservationen omfattar i det här fallet både mark som ägs av Göteborgs stad genom fastighetsnämnden och mark som ägs av Göteborgs stads Parkerings AB (Parkeringsbolaget). Parkeringsbolaget äger fastigheten Gårda 744:557 som utgör den fastighet inom vilken bl. a. parkeringsdäcket står. Ett flertal kommunägda fastigheter berörs. De kommunägda fastigheterna kringgärdar en privatägd, bebyggd fastighet (Gårda 57:2), som alltså inte ingår i markanvisningen.

Utveckling av området

I översiktsplanen för Göteborg redovisas aktuellt område som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En utbyggnad inom området ligger i linje med Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035, där området ligger inom zonen utvidgad innerstad.

Preliminärt bedöms cirka 850 bostäder kunna uppföras inom området, varav ca 400 är studentbostäder. Denna markreservation gäller för halva det totala antalet bostäder, alltså cirka 425 bostäder. Inom området kommer även lokaler för handel och kontor att kunna inrymmas, och aktiva bottenvåningar ska tillskapas där det är lämpligt.

I Lunden pågår ett antal detaljplanearbeten för förtätning med framförallt flerbostadshus. Väster om E6:an pågår ett programarbete för Gårda och ett flertal pågående och kommande detaljplaner kommer att möjliggöra framförallt ytterligare kontorsbebyggelse.



Unggefärlig avgränsning av området. (befintliga gator ingår inte i markreservationen)

Det råder brist på utbildningslokaler för förskola och skola såväl i den aktuella som angränsande stadsdelar. Området för markreservationen bedöms i sig inte som lämpligt för förskola/skola, och det behov av ytterligare utbildningsplatser som bebyggelsen genererar behöver tillskapas av Göteborgs stad själv eller av staden i samverkan med andra aktörer. Flera pågående detaljplanearbeten för bostäder i Örgryte-Härlanda bidrar också till behovet av ökad kapacitet för förskola/skola i området. Det finns förslag på ytor för nya utbildningslokaler i Örgryte-Härlanda, men platserna är ännu inte färdigutredda. Fastighetskontoret har förhoppningar om att lokalförsörjningen för förskola/skola ska kunna lösas parallellt med planeringen och utbyggnaden vid Lagerströmsplatsen.

Specifika krav på bebyggelsen

Områdets läge utmed ett tungt trafikerat väg- och järnvägsstråk där också farligt gods transporteras, gör att någon form av skärmning mellan trafikstråket och den nya bebyggelsen är nödvändig. Det skulle t ex kunna ske genom en större separat skärm närmast järnvägen. Detta ställer utöver de rent funktionella kraven även stora krav på god gestaltning samt ett långsiktigt säkerställt ansvarstagande avseende ägande, underhåll och förnyelse av skärmen. En större skärm kan eventuellt påverka luftkvaliteten bakom skärmen på ett positivt sätt, men detta behöver utredas vidare med sakkunnigt konsultstöd.

Exploateringen av Lagerströmsplatsen gör att ett stort antal befintliga parkeringsplatser måste ersättas, vilket ska ske inom planområdet. Härutöver tillkommer det behov av parkeringsplatser som den nya bebyggelsen genererar. Troligtvis är lösningen att spränga ut och tillskapa ett underjordiskt garage i berget öster om Norra Gubberogatan. Ett sådant garage behöver i sin konstruktion ha gemensamma delar med en ovanpåliggande bostadsbebyggelse och såväl tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor blir viktiga. En nära samverkan med Parkeringsbolaget blir väsentlig i dessa frågor.

Platsens centrala läge i staden gör att hänsyn måste tas till eventuell framtida förtätning, med överdäckning av E6an och järnvägen som en möjlig framtida åtgärd.

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.

Motivet till att fastighetskontoret valt att föreslå att detta projekt ska hanteras som en markreservation, och inte som en ordinarie markanvisning, trots att byggnadsnämnden lämnat positivt planbesked är att det behövs fördjupade utredningar, t ex avseende luftmiljö för att klargöra förutsättningarna för bostäder i delar av området. Även frågor kring bland annat huvudmannaskap, organisation och ekonomi för byggande och ägande av ett underjordiskt parkeringsgarage behöver som ovan nämnts utredas närmare. Det är inte heller möjligt att på ett tillfredsställande sätt göra byggrättsvärderingarna i detta skede.

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.

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. Priset 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 tre år till den eller de sökande 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. Markreservationen enligt denna annonsering kommer att lämnas till en eller två aktörer. Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.

Förutsättningar för markreservationen

Byggnadsnämnden har 2015-08-18 beslutat att lämna ett positivt planbesked för projektet, innebärande att ett detaljplanearbete ska påbörjas för att närmare pröva förutsättningarna för bebyggelsen. Det är ännu oklart när detaljplanearbetet kommer att påbörjas.

Som också redovisats ovan omfattar den aktuella markreservationen preliminärt 425 bostäder, samt verksamhetslokaler. Inriktningen är att bostäderna ska bestå av ca 125 hyreslägenheter, 100 bostadsrätter och 200 studentbostäder.

(Den halva del av totalvolymen som inte ingår i nu utannonserad markreservation har fastighetskontoret valt att erbjuda aktörer som ingått ett särskilt samarbete med Göteborg Stad och som har lämnat bostäder för nyanlända under 2017. Dessa aktörer får ansöka om ett specifikt urval av markreservationer. Beslut om tilldelning sker efter utvärdering baserat på antal bostäder som företaget lämnar i befintligt bestånd för kommunala behov under 2018.)

Samverkan mellan de aktörer som får markreservation krävs för att kunna skapa en bra helhet för platsen. 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, 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.

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 den bostadsvolym (bedömt antal lägenheter) som aktören erhåller i denna markreservation.

Sökanden ska vara beredd på och acceptera att tillsammans med övriga aktörer som erhåller markreservation bekosta de ytterligare utrednings- och skissarbeten som erfordras för att klarlägga projektets förutsättningar fram till den grad att ordinarie markanvisningar kan genomföras.

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

Erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar ska redovisas och är en del av bedömningen. Detta kan avse projekt i miljöer med störningar från t ex väg- och järnvägstrafik och där frågor kring hantering av buller, risk, luftmiljö mm varit centrala, men även projekt som i andra avseenden varit tekniskt komplicerade och där samverkan med andra exploatörer och intressenter varit viktiga för att finna goda lösningar.

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 **FNÖH1/17** och ska anges vid ansökan.