



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret



INBJUDAN TILL MARKANVISNING BEBYGGELSE PÅ DEL AV GÖTALEDEN

Välkommen att vara med och utveckla Centralenområdet!

Centralenområdet är ett av Göteborgs viktigaste stadsutvecklingsområden. Läget är unikt. Det är stadens viktigaste knutpunkt med lokal, regional och nationell kollektivtrafik. Här är nära till såväl innerstaden som till vattnet. Knutpunkten bidrar till stora flöden av människor vilket skapar stor potential att utveckla området.

Här ska en tät och blandad stadsbebyggelse med mötesplatser och grönska utvecklas. Det centrala läget ställer också krav på att goda kopplingar skapas till omgivande stadsdelar. Centralenområdet ska exempelvis öppna den framtida utvecklingen av Gullbergsvass och en ny Hisingsbro planeras.

Som en del i utvecklingen av Centralenområdet arbetar staden tillsammans med Trafikverket med nedsänkning och överdäckning av Götaleden. Överdäckningen kommer att ge plats för ny kvartersbebyggelse som blir ett viktigt steg mot en tät och blandad stad i Centralenområdet.

Vi söker nu aktörer som vill vara med i denna process och som kan bidra med kompetens, erfarenhet och utvecklingsvilja i denna komplexa stadsbyggnadsuppgift.



Målbild för Centralenområdet

En del av Älvstaden

Centralenområdet omfattas av Vision Älvstaden och ska utvecklas enligt visionens strategier om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Området ska vara ett attraktivt kommunikationsnav och ett regionalt centrum. Ett antal stora infrastrukturprojekt som ingår i det Västsvenska paketet planeras att genomföras de kommande 15-20 åren. Detaljplan för en ny Hisingsbro har antagits och planarbete för Västlänkens station centralen pågår.

För att fördjupa strategierna i Vision Älvstaden har en första version av ett stadsutvecklingsprogram tagits fram för Centralenområdet. Syftet är att belysa stadsbyggnads- och stadsutvecklingsfrågorna för området i sin helhet. Programmet visar en planstruktur och en samlad idé om utformning av ny bebyggelse och stadsrum. Det är viktigt att de många delprojekten inom området formas med utgångspunkt från planstrukturen och de stadskvaliteter som anges i stadsutvecklingsprogrammet.

Planstrukturen visar en huvudstruktur för bebyggelse, stråk och platser. Inom ramen för dessa grundläggande principer kan planstrukturen utvecklas, bearbetas och förändras i samarbete med stadens olika aktörer. I strukturen utgör kvartersbebyggelsen ovanpå Götaleden en viktig länk för att koppla samman området dels ner mot vattnet, dels mot framtida stadsbebyggelse i Gullbergsvass. En förstudie för att ta fram en målbild för utvecklingen av Gullbergsvass pågår och kommer att presenteras under våren 2015.

En tät och blandad stadsbebyggelse

Den övergripande målbilden för Centralenområdet är att det ska bli en välkomnande mötesplats för alla och en del av staden där gående prioriteras i en attraktiv stadsmiljö samt ett område med tät, varierad bebyggelse, grönska och goda kopplingar till omgivande stadsdelar. Här eftersträvas en tät och blandad stadsbebyggelse. Kvartersbebyggelsen ovanpå överdäckningen av Götaleden är ett av de första stegen mot att förverkliga denna vision.

CENTRALENOMRÅDET SOM HELHET MÖJLIGGÖR ETT TILLSKOTT AV CA 600 000 KVM BRUTTO-AREA (BTA). VERKSAMHETER SOM HANDEL, KONTOR OCH KULTUR SKA BLANDAS MED BOSTÄDER OCH ANDRA BOENDEFORMER SOM T EX HOTELL.

FÖR OMRÅDET SOM HELHET ÄR INRIKTNINGEN EN FÖRDELNING AV TILLKOMMANDE BRUTTO-AREA SOM INNEBÄR CA 70% VERKSAMHETER OCH 30% BOSTÄDER. FÖRDELNINGEN KOMMER ATT VARIERA MELLAN OMRÅDETS OLIKA DELAR.



Förslag till planstruktur från Stadsutvecklingsprogram Centralenområdet

Att bygga på Götaleden

Området kommer att utgöra inte bara en del av centrala Göteborg, utan är även en viktig del av regionkärnan med unika möjligheter vad gäller tillgänglighet och stadsliv. Läget är en självklar kvalitet för verksamheter i området och vad gäller bostäder finns här en möjlighet att skapa nya typer av boende som både drar nytta av och bidrar till såväl stadsliv som att utveckla knutpunkten. För att uppnå detta stadsliv är det viktigt att skapa goda förutsättningar för aktiva fasader i ögonhöjd och samspel mellan bebyggelse och stadsrum. Publika lokaler i bottenvåningarna ska eftersträvas där det är möjligt.

Omarbetning av Götaleden

Infrastrukturen tar i dagsläget stor plats i Centralenområdet och skapar barriärer mellan dess olika delar. Ett viktigt led i förverkligandet av Vision Älvstaden är att arbeta bort barriärefekter. En omarbetning av Götaleden är en del i detta. Göteborgs Stad har slutit avtal med Trafikverket om en överdäckningsbar nedsänkning av E45 (Götaleden) på sträckan mellan Stadstjänaregatan och Falutorget. Trafikverket har tagit fram en vägplan för sträckan och den är för närvarande föremål för fastställelse. För att vägplanen ska kunna genomföras krävs ändring av befintliga detaljplaner. Göteborgs Stad har därför påbörjat ett planarbete för en nedsänkning av Götaleden och genomfört granskning (januari-februari 2015). Denna detaljplan beräknas kunna antas av kommunfullmäktige till sommaren 2015. Vägplanen kan fastställas först efter det att denna detaljplan har vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktige tog i december 2014 ett inriktningsbeslut som innebär att en överdäckning av Götaleden ska genomföras i två steg. Inriktningen är att den västra delen, från Stadstjänaregatan till Torsgatan, ska översäckas

i samband med nedsänkning medan den östra delen, Torsgatan - Falutorget överdäckas i ett senare skede. En detaljplan för kvartersbebyggelse på överdäckningen mellan Stadstjänaregatan och Kämpegatan/Torsgatan har påbörjats. Syftet är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor och andra verksamheter. Denna markanvisning omfattar de kvarter som ingår i denna detaljplan.

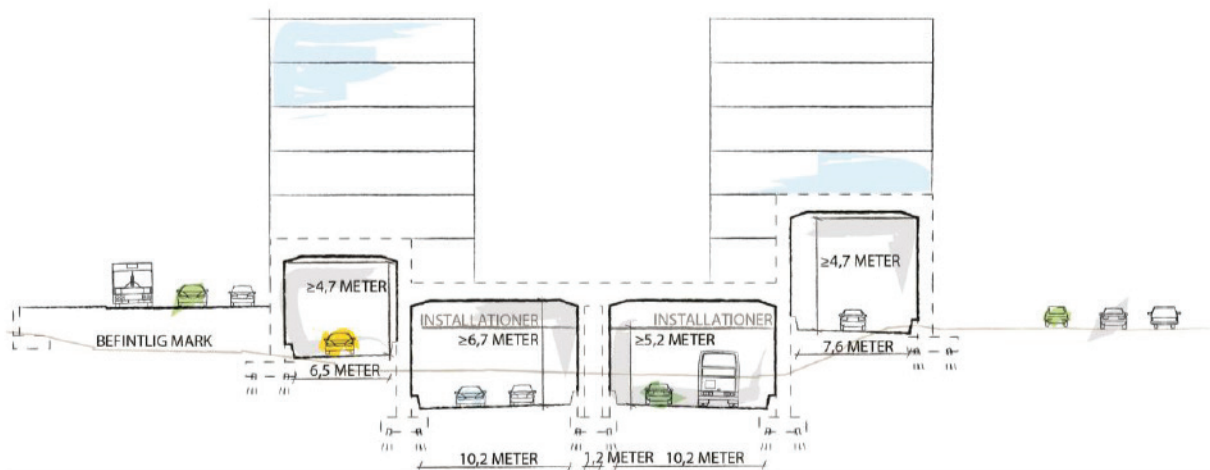
Högt tempo

Trafikverkets tidplan för Götaleden enligt vägplanen är att en nedsänkning ska kunna påbörjas 2016 efter förberedande ledningsarbeten som utförts under 2015 och vara färdigställd 2020. Den västra delen planeras att genomföras först.

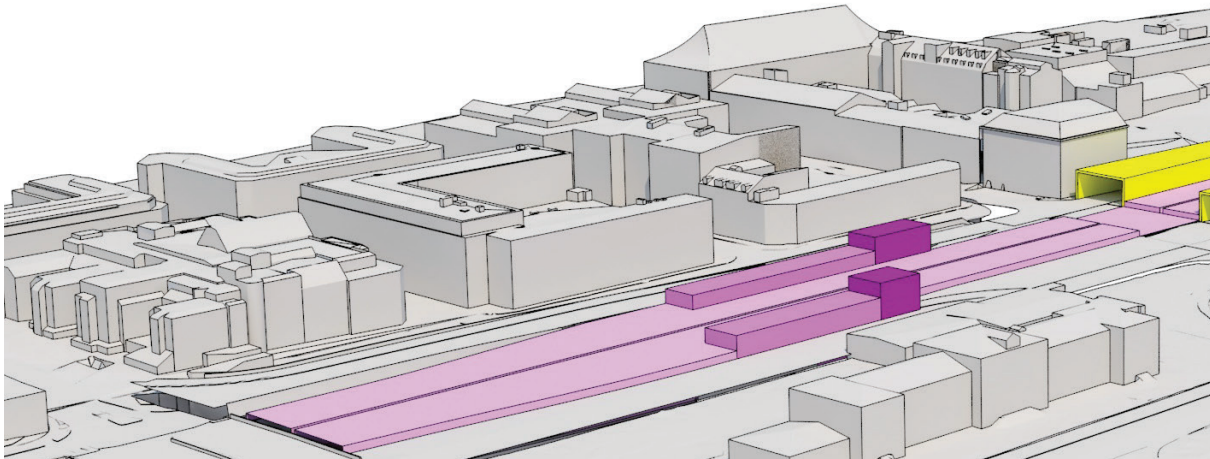
Detaljplanen för överdäckningen pågår redan med högt tempo. Även underlag för projekteringen av nedsänkningen och överdäckningen behöver tas fram för att kunna hålla jämna steg med Trafikverkets tidplan. Inriktningen är att kunna genomföra samråd för detaljplanen under våren 2015 för att kunna ha en antagen detaljplan innan sommaren 2016. Beslut om markanvisning planeras tas i april. Markanvisad aktör ska ha möjlighet att ta en aktiv roll i detaljplanearbetet omgående efter det att beslut fattats.

Tekniska förutsättningar

För den västra delen gäller att Götaleden sänks ned till tunnel direkt, dvs överdäckningen och vertikala väggar på ömse sidor utförs samtidigt med nedsänkningen. Lastupptagning av framtida byggnader ovanpå kan då ske på dessa väggar. Utformningen bygger på att befintlig E45 sänks upp till 7 meter. En ny lokalbro planeras i Kämpegatans förlängning.



Exempel på sektion för bebyggelse ovanpå överdäckningen vid Kilsgatan. Utdrag ur Trafikverkets PM Överdäckning Stadstjänargatan–Falutorget, Tyréns 2014



Principskiss överdäckad yta med uppstickande delar för ramperna (från Stadstjänaregatan till Kämpegatan). Ramböll 2014

Förutsättningarna för bebyggelse ovanpå överdäckningen påverkas av de av- och påfartsrampar som planeras i anslutning till Kämpegatan. Förskaget innebär även en höjdskillnad mellan överdäckningen och omgivande mark. Detta är utmaningar som måste hanteras i det fortsatta arbetet med att studera bebyggelsens funktion och utformning.

Den östliga gränsen för denna första etapp av överdäckningen är preliminärt Torsgatan. Studier av vad som är en lämplig avgränsning pågår dock för närvarande vilket gör att gränsen och därmed detaljplanens avgränsning kan komma ändras.

Mer information om de tekniska förutsättningarna finns att läsa i bl.a. följande utredningar:

- PM Överdäckning Stadstjänaregatan - Falutorget, E45 delen Lilla Bommen - Marieholm, förfrågningsunderlag genomförande fas 2014-05-23, Trafikverket
- PM Stadsbyggnadsanalys Götaleden, 2014-11-18, Göteborgs stad
- Detaljplan för omarbetning av Götaleden, granskningshandling december 2014, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs stad

Markanvisningen

Markanvisningen omfattar de kvarter som ingår i den pågående detaljplanen för kvartersbebyggelse ovanpå Götaleden. Preliminärt omfattas tre kvarter som uppskattningsvis kan rymma ca 60-90 000 kvm BTA. Eventuellt kan detaljplanen, och därmed markanvisningen, komma att utökas till att omfatta även ett fjärde kvarter. Inriktningen för bebyggelsen är blandade funktioner. Målbilden är ca 300-400 bostäder och bottenvåningarna ska innehålla publika verksamheter där det är möjligt. I övrigt är inriktningen kontor.

Projektet är komplext utifrån flera perspektiv. Det är ett första steg mot att förverkliga en ny attraktiv stadsbebyggelse i de mest centrala delarna av Göteborg i enlighet med inriktningar och förutsättningar som beskrivs i stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet. Det innebär även tekniska och genomförandemässiga utmaningar och har dessutom en tätt tidplan. Detta innebär att planeringen och genomförandet kräver bred samverkan mel-

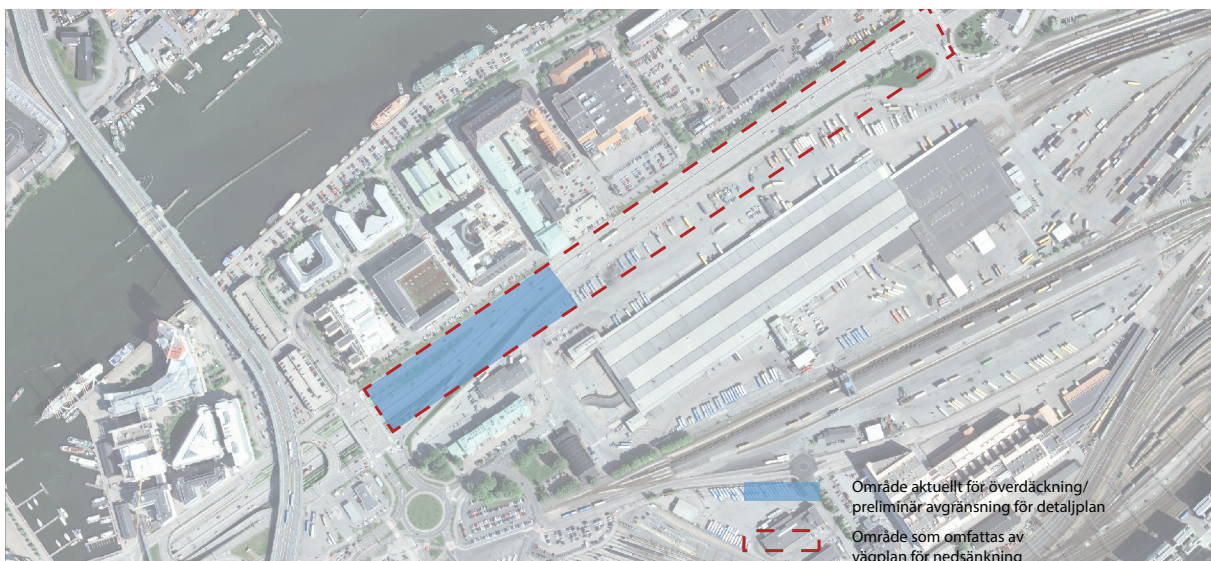
lan alla berörda parter. Förutom deltagande i detaljplanearbetet förväntas markanvisad part att i samverkan med kommunen säkerställa att trafikverket får rätt förutsättningar för projektering av såväl nedsänkning som överdäckningen

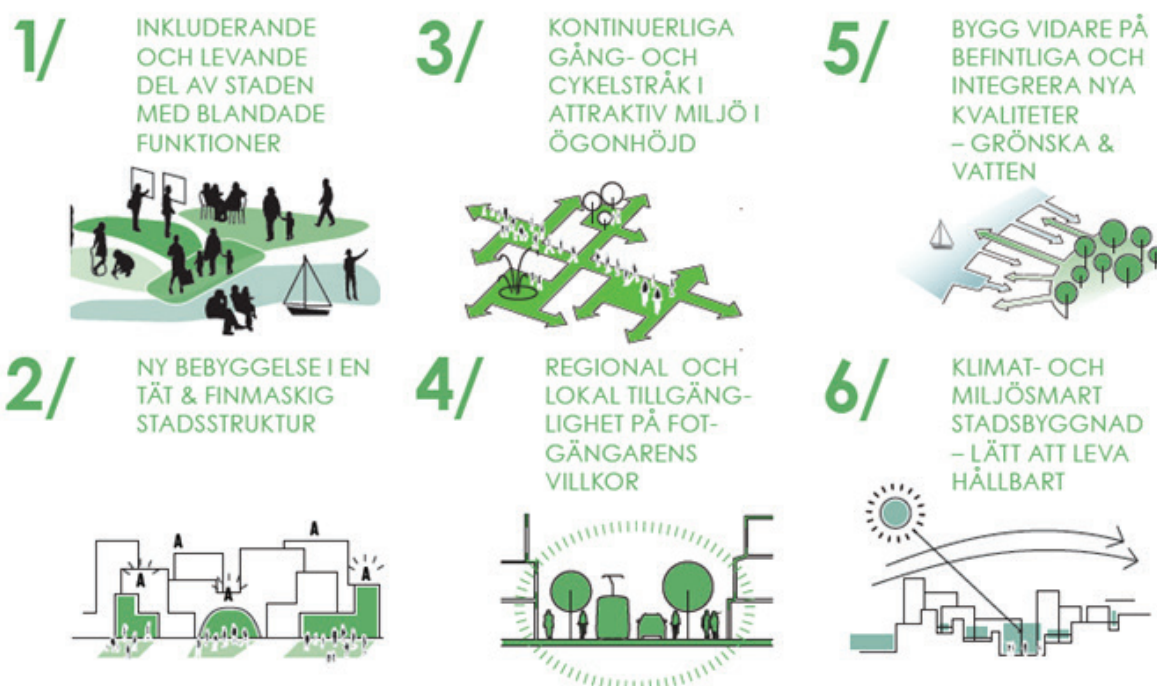
Vi söker därför aktörer som har förmågan att:

- Se till helheten framför delarna
- Skapa genomförbara projekt
- Som har erfarenhet av att genomföra projekt med en likvärdig komplexitet
- Utveckla såväl bostäder och verksamheter.

Markanvisningen kommer att fördelas på två eller flera aktörer.

Ansökan om markanvisning ska lämnas in enligt ansökningsformulär som finns på hemsidan. Till detta formulär kan bilagor bifogas. Referensnummer för denna markanvisning är **FNC1/15** och ska anges vid ansökan.





Inom Stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet har sex övergripande stadskvaliteter identifieras. Dessa ska fungera som stöd och vara vägledande för stadsutvecklingen för hela området.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på stadens hemsida och sedan utvärderar inkomna ansökningar utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Stadskvaliteter

Vi söker aktörer som tillsammans med staden och andra aktörer är beredda att ta ett ansvar för att utveckla koncept och lösningar som bidrar till att skapa en tät och blandad stadsbebyggelse. I stadsutvecklingsprogrammet för Centralenområdet pekas sex olika stadskvaliteter ut som ska ligga till grund för arbetet med stadsbebyggelsen ovanpå Götaleden.

Särskilt viktigt för bebyggelsen på Götaleden är att dessa kvaliteter kan uppnås:

- Inkluderande och levande del av staden med blandade funktioner
- Ny bebyggelse i en tät och finmaskig stadsstruktur

Att skapa en inkluderande och levande del av staden med blandade funktioner betyder att den ska fungera under hela dygnet, alla dagar och att alla användaregrupper ska känna sig välkomna i området. Det är också viktigt att planera för flerkfunktionella och flexibla ytor. Det ska skapas goda förutsättningar för aktiva fasader i ögonhöjd och bottenvåningarna ska samspela med närliggande stadsrum. Läget är unikt och det är därför viktigt att ta vara på bra lägen för nya såväl regionala som lokala magnet i området.

En tät och finmaskig stadsstruktur handlar om att planera för en robust stadsutveckling. Området kommer att utgöra en länk mellan den befintliga stadskärnan och framtida utveckling i Gullbergsvass. Det finns många kvaliteter i stadskärnan att föra vidare t ex vad gäller struktur, funktionsblandning och skala på det offentliga rummet. En finmaskig stadsstruktur med många förbindelser är utgångspunkten och en variationsrikedom i arkitektur och uttryck uppmuntras. För att få till den täta stadsbebyggelsen krävs också att möjligheterna för ny bebyggelse optimeras.

Specifika krav på bebyggelsen

Bebyggelse ovanpå en överdäckning ställer krav på samordning och samverkan vad gäller planering och genomförande. Det handlar om samtliga skeden: projektering, byggskede och den färdiga konstruktionen.

På den aktuella sträckan av Götaleden planeras för av- och påfartsramper till tunneln vilket påverkar framförallt utformningen av de nedre våningarna och samspelet mellan byggnad och intilliggande plats. En viktig fråga kommer därför att vara hur man skapar möjlighet till aktiva fasader i ögonhöjd och där så är möjligt lokaler i bottenvåningarna.

3D-fastighetsbildning kommer att vara aktuellt i projektet. Ansvarsfrågor och tillgänglighet till anläggningen bedöms därför vara viktiga frågor. De huvudsakliga aktörerna är staden, trafikverket och markanvisad part.

Tidiga studier indikerar att bullersituationen kräver innovativa lösningar för att möjliggöra bostäder i detta läge.

Upplåtelseformerna för bostäderna ska var 50/50 hyresrätt och bostadsrätt.

Sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att en del av lägenheterna ska vara möjliga att upplåta för bostäder med särskild service för funktionshindrade (BMSS).

Markanvisad part förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt.

Ekologisk hållbarhet

Vad gäller bostäder ska projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

För verksamhetslokaler ska ambitionsnivån vara hög vad gäller ekologisk hållbarhet. För att klara Göteborgs stads miljömål måste särskilt fokus läggas på energi- och kylsystem samt materialanvändning.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer urvalet att ske utifrån följande kriterier.

Stadskvaliteter

- Förmåga att bidra till "Inkluderande och levande del av staden med blandade funktioner"
- Förmåga att bidra till "Ny bebyggelse i en tät och finmaskig stadsstruktur"

Innovativa koncept/idéer som bidrar till projektets genomförande är meriterande.

Ekologisk hållbarhet

- Förmåga att leva upp till minst kraven i programmet för miljöanpassat byggande.
- Ambitionsnivå vad gäller verksamhetslokaler i det aktuella projektet.

För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt med stöd av programmet görs en avstämning utifrån fastighetskontorets uppföljning.

Kompetens och samarbetsförmåga

- Erfarenhet av att genomföra projekt med en likvärdig komplexitet som bebyggelse ovanpå överdäckningen av Götaleden
- Referensprojekt, utvecklingsarbete och spetskompetenser som kan bidra till utvecklingen av projektet
- Erfarenhet och förmåga att genomföra stadsutvecklingsprojekt i bred samverkan

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

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.

Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och en variationsrik bebyggelse.

