

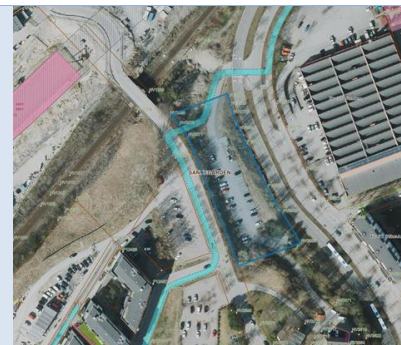
Frågor och svar Öst

	Fråga	Svar/kommentar
	Förtydligande från Älvstranden Utveckling AB	
	I Bilaga 1, Kapitel 4 Hållbarhet, under stycke "Klimatprestanda" står följande: <i>Köparen ska till sitt anbud inkludera en redovisning av ett likvärdigt projekt samt en kortfattad redogörelse för hur klimatkravet ska uppnås i detta projekt. Vad betyder "redovisning av ett likvärdigt projekt"?</i>	"Redovisning av ett likvärdigt projekt" innebär här en redovisning av ett flerbostadshus. Det är inte ett krav att redovisa ett projekt med låg klimatprestanda.
1.	I Bilaga 1 under punkt 4 Hållbarhetskrav står att grönytefaktor 0,25 ska tillämpas. Gäller det endast inom kvartersmarken eller kan den närliggande allmän platsmarken Park användas för att uppnå grönytefaktor?	Grönytefaktor 0,25 avser endast kvartersmark.
2.	Det står att Köparen ska stå för ledningsflytt. Vilka ledningar avses och finns det någon kostnadsuppskattning för åtgärderna?	Östra fastigheten, Sannegården 54:1 belastats av starkströmsledning 10 kv till förmån för Göteborgsenergi Nät AB, upplåten med ledningsrätt (svart ledning i skissen och i ortofoto turkos färg).



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

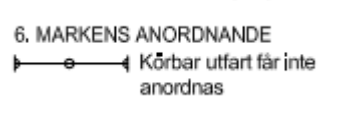
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD



De blåa ledningarna i skissen är opto-/teleledningar som ägs av Gotnet och Skanova ligger inom Sannegården 54:1. Det finns äldre elledning som passerar båda fastigheterna Sannegården 54:1 och Sannegården 91:8 (röd ledning) som är tagen ur bruk enligt uppgift från ledningsägaren (GENAB).



		Vi har ingen kostnadsuppskattning framtagen, utan kommande fastighetsägare får diskutera med berörda ledningsägare och samordnas med utbyggnad av gator och park.
3.	Kan vi få ta del av det tecknade exploateringsavtalet?	Vi har valt att redovisa de åtaganden som finns i exploateringsavtalet som berör köparen i bilaga 1 – Projektspecifika villkor.
4.	Kan man få detaljplanen i dwg format?	Beslutade detaljplaner publiceras endast i PDF format. Vi har inte tillgång till denna i dwg utan kan endast hänvisa till att ni beställer en nybyggnadskarta/grundkarta hos SBK.
5.	När vi läser de olika dokumenten, Utkast till överlåtelseavtal och Projektspecifika villkor, är hänvisningarna däremellan lite otydliga. Vi tolkar det som att Säljaren står för alla kostnader när det gäller utbyggnad av allmän plats, stämmer det?	Ja det stämmer att säljaren står för dessa kostnader enligt punkt 7.1 i Överlåtelseavtalet.
6.	När kan byggstart respektive inflyttning ske för de två markanvisningarna?	• Byggstart kan ske efter beviljat bygglov, i enlighet med detaljplanen kan inflyttning ske först när hamnbanan flyttats och enligt TRV skall detta vara klart Q3-2023. • Det finns ledningar i östra fastigheten, Sannegården 54:1 som måste flyttas och som behöver samordnas med utbyggnad av allmänplats • Projektering av allmänplats (gator/park etc.) förväntas starta under hösten 2022 där fastighetsägarna förväntas att medverka aktivt med underlag till Trafikkontoret

7.	Vill säljaren sälja till en eller två köpare? Kommer man att se till totalsumman för båda kvarteren vid utvärdering?	Vi har anvisat respektive byggrätt separat baserat på högst anbud.
8.	Finns det någon markteknisk undersökningsrapport (MUR) för detaljplanen? Eller finns endast den för Hamnbanan?	Ja, se bilaga 3.11.
9.	Är den höga byggrätten mittemot aktuellt projekt markanvisad ännu (Sannegården 91:7)? Vem är det i så fall som ska genomföra det projektet och när?	Sannegården 91:7 är vår fastighet som kommer att markanvisas längre fram.
10.	Ska garaget räknas in i max BYA 1100 kvm respektive 1200 kvm? I er illustration ser det ut som bottenplattan fyller ut hela tomten.	Vår illustration är bara en tolkning av planen och vi får hänvisa till PBL, gällande standard och bygglov som avgör hur ni kan utforma byggrätten.
11.	Det finns i inbjudan till markanvisningstävlingen ett stycke gällande tilläggsköpeskilling, men vad gäller om man utnyttjar mindre BTA (gäller både bostäder och lokaler) än det som står i inbjudan för respektive kvarter?	Se punkt 3.2 i utkast till Överlåtelseavtalet och bilaga 4 <i>"Köparen har aldrig rätt till reduktion av Köpeskillingen för det fall att beviljat bygglov understiger [antal] kvadratmeter ljus BTA för bostadsändamål eller [antal] kvadratmeter ljus BTA för verksamhetsändamål."</i>
12.	Gällande kvarter öst. Garaget ska ha infart från Celsiusgatan. Garageramperna kommer att ta mycket plats på alla tre nivåerna. Rampen mellan Celsiusgatan och första våningsplanet under gården kräver en ramplängd på över 30 m med oklar plats för infartsrampen. Om den förläggs i bostadshuset avgår BTA, förläggs den på gården försvinner yta och tillgänglighet till bostäderna. Skulle parkeringsgaraget kunna angöras från Östra Eriksbergsgatan för att minska behovet av yt- och klimatbelastande ramper?	Enligt DP så är detta inte tillåtet. 

13.	Vi får inte ihop de angivna ytorna på BYA resp. BTA. Kan ni publicera underlag på era beräkningar så man förstår bättre?	Detaljplanen anger: • Västra kvarteret - största byggnadsarea 1 050 kvm, 6 våningar - största byggnadsarea 450 kvm, 5 våningar • Östra kvarteret - största byggnadsarea 1 100 kvm, 5 våningar -största byggnadsarea 1 200 kvm, 7 våningar Detaljplanens beskrivning tydliggör de två nedersta våningarna (plan 1 o 2 som nås från Eriksbergsgatan) som suterrängvåningar. Suterrängvåning anges inte som plan-bestämmelse, men buller, vibrationer o dagsljus kan göra det svårt att fylla gällande lagkrav för bostäder. Parkering kan förläggas i bakkant och slänten ger utan alternativa lösningar enkelsidiga våningar, plan 1 o 2. Beräkningen utgår från detaljplanens intentioner och har inte maxat ytor - t ex slänta gården i östra kvarteret mot den östra längan för att öka andelen ljus BTA på det övre suterrängplanet. Göteborgs kommun säljer ljus BTA och i suterrängvåning räknas ljus BTA 6 m från fasad. Byggrättens längd längs Eriksbergsgatan är ca 97 m, där plan 1 o 2 kan sammanbyggas upp till bakomliggande marknivå, varför denna stäcka räknas med till hela sin längd multiplicerat med djupet 6 m frånfasad. Västra kvarteret: $(1\,050\text{ kvm} \times 6\text{ vån}) + (450\text{ kvm} \times 5\text{ vån}) = 6\,300\text{ kvm} + 2\,250\text{ kvm}$ $= 8\,550\text{ kvm ljus BTA}$ Östra kvarteret: $(1\,100\text{ kvm} \times 5\text{ vån}) + ((1\,200\text{ kvm} \times 5\text{ vån}) + (6\text{ m} \times 97\text{ m} \times 2\text{ vån}))$ $= 5\,500\text{ kvm} + 6\,000\text{ kvm} + 1\,164\text{ kvm} = 12\,664\text{ kvm}$ Totalt 21 214 kvm.
-------------------	---	---

14.	Vad är skillnaderna mellan bilagorna 3.10 resp. 3.11 samt 3.15 resp. 3.17?	Det är dubbletter vi väljer att inte ta bort dessa i nuläget då vi måste döpa om alla bilagor och texter i markanvisningen
15.	Kravnivå för klimatprestandan: Kan ni förtydliga den exakta lista ni kommer att utgå från oavsett Boverkets krav och ev. förändringar?	Som framgår av markanvisningen gäller kravet klimatbelastning under byggskede, modul A1-A5 och för byggnadsdelarna: Bärande konstruktionsdelar, Klimatskärm, Innerväggar, Installationer, Invändiga ytskikt samt Rumskompletteringar. För de byggdelar som idag inkluderas i regelverket för klimatdeklarationen finns exakta definitioner i Boverkets handbok för klimatdeklaration. För rumskomplettering, installationer och invändiga ytskikt ska allt inkluderas, med undantag för solceller så länge de inte är en del av klimatskärmen (integrerade solceller), och här kan branschgemensamma schabloner användas för att uppskatta denna klimatpåverkan, tex de som återfinns i IVL:s beräkningsanvisningar.
16.	Kravnivå för klimatprestandan: Beskriv detaljerat både vilka ingående byggdelar och vilka systemgränser som avses i det ställda kravet om 280 CO₂e/BTA. Finns undantag, skriv ner dessa.	Se ovan. Notera att när generiska klimatdata används ska den vara representativ, inte konservativ. Dessa båda värden går att finna i Boverkets klimatdatabas.
17.	Kravnivå för klimatprestandan: Vilka installationer ingår?	Se ovan. Solceller som inte är en del av klimatskärmen ska inte inkluderas.
18.	Kravnivå 280kg Co₂/m² BTA, Föreslaget tak för klimatprestanda:	

	• Avses samma kravnivå på maximalt 280kg CO₂/m² BTA för ljus BTA och mörk BTA/BTA under mark? • Om ja, dvs medelvärdet ska gälla för hela kvarterets BTA?	• Kravet avser total BTA, dvs ingen uppdelning görs i ljus och mörk BTA. • Kravet gäller för hela den aktuella markanvisningen, som medelvärde
19.	Kravnivå 280kg Co₂/m² BTA, Föreslaget tak för klimatprestanda: • Ingår även de extra 30 P-platserna för annan fastighet i kravet på BTA med max 280kg CO₂? • Kan P-talen bli ännu lägre med medvetna mobilitetslösningar?	• Ja, för markanvisning Säterigatan Öst (där P-plasterna ingår) så ska även dessa ytor ingå i medelvärdet för kvarteret. • Ja, det är möjligt om detta görs i linje med Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering. Detta godkänns i så fall av stadsbyggnadskontoret i bygglovsprocessen.
20.	Det framgår inte riktigt i detaljplanen om det tillåts eller inte tillåts 3D-fastighetsbildning i planen. Är det möjligt att 3D-fastighetsbilda den blivande kontor/lokalen som är placerad på Säterigatan öst för en eventuell avstyckning i framtiden?	Som beskrivet så framgår det inte tydligt om det tillåts eller inte tillåts 3D fastighetsbildning på kvartersmarken inom de markanvisande objekten. Grundprincipen i "plankartan" är att planbestämmelser: med stora bokstäver kan tolkas som självständiga ändamål och de planbestämmelserna med små bokstäver har ett beroende av andra ändamål (dvs icke självständiga). Grundläggande är att 3D fastigheter måste vara självständiga så det finns möjlighet att bygga vidare på för att bilda 3D fastighet. Om du vill ha ett fördjupat svar i frågan kan du kontakta Lantmäterimyndigheten i Göteborg Stad 031-368 19 60 för få

		bästa möjliga svar på frågan. Ansökan och lämplighetsprövningen av bildande av 3D fastigheter görs av lantmäterimyndigheten.
21.	I Bilaga 3.10 Geoteknisk undersökning, saknas information om var alla borrhälsar är tagna. Man hänvisar till planritning i undersökningen men de finns inte med i underlaget. Kan vi få tillgång till det?	Se Bilaga 3.11 MUR Detaljplan Säterigatan 1032429 rev 2015–03
22.	Kan ni förtydliga när ni tror byggstart är möjlig för respektive kvarter avseende yttre förutsättningar Hamnbanan, exploateringsarbeten etc? (dvs om man bortser från bygglovsprocessen) Hamnbanan kommer enligt Trafikverket gå i ny sträckning från 1 dec 2023, därefter ska området återställas och saneras. Går det att byggstarta innan detta är gjort eller behöver man invänta den processen?	På kvartersmark finns inga tidsberoenden när man kan byggstarta förutom giltigt bygglov. Men i enlighet med detaljplanen kan inflyttning ske först när hamnbanan flyttats och enligt TRV skall detta vara klart Q3-2023.
23.	Både fastighet Göteborg Sannegården 91:8. och Göteborg Sannegården 54:1 belastas av befintlig underjordisk tunnelanläggning. Kan ni ge någon mer information om den? Skyddsavstånd eller annan särskild hänsyn?	Detta är ett skyddsobjekt. För mer detaljerad information så får vi hänvisa till Kretslopp och Vatten. Läs (länk): KoV - Anvisningar för markarbeten
24.	Eftersom vägarna i området behöver hållas öppna för byggtrafik och allmänhet ser vi att detta kan påverka både möjlig byggstart och inflyttning. När planerar staden utföra exploateringsarbeten på allmänplatsmark, park, väg och ledningsarbeten i direkt anslutning till dessa kvarter?	Projektering av allmänplats (gator/park etc). förväntas starta under hösten 2022 där fastighetsägarna förväntas att medverka aktivt med underlag till Trafikkontoret. Det finns idag ingen beslutad utbyggnadstidplan. På genomförandemöten med staden och exploatörerna så pågår planering och samordning kring hur området skall vara tillgängligt under byggtiden.

25.	Pga. dubletter byts bilaga 3.11 Ny geoteknisk utredning ut mot dokument: Bilaga 3.11 MUR Detaljplan Säterigatan 1032429 rev 2015–03	Pga. frågor kring geotekniska utredningen har vi funnit att det fanns ytterligare utredningar kring detta och väljer därför att publicera detta dokument i efterhand.
------------	---	--