



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5639/18

Handläggare

Lea-Vanessa Lohr

Telefon: 031-368 13 24

E-post: lea-vanessa.lohr@fastighet.goteborg.se

Markreservation för bostäder vid Carnegie Brygga inom stadsdelen Majorna

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Riksbyggen tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för bostäder med mera vid Carnegie Brygga, inom fastigheterna Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna tilläggsavtal med intressenterna om uthyrning av 15 lägenheter till kommunen under 2019 för kommunala behov.
3. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Aktuellt område för markreservation ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet. Platsen gränsar till det kulturhistoriskt värdefulla Klippanområdet, Oscarsleden samt Majnabbeterminalen (Stena Lines tysklandsterminal) och består idag till största delen av markparkering.

Området är väldigt komplext och innehåller flertalet förutsättningar såsom vattenproblematik (högvatten samt skyfall), närhet till led för farligt gods samt att området är av riksintresse för kulturmiljövården. Dessa förutsättningar behöver tas hänsyn till och kan påverka en framtida utveckling.

Aktuell markreservation omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus samt eventuella verksamheter/kontor. I det fall som utbildningslokaler är integrerade ingår även dessa i markreservationen.

Fastighetskontoret förslår att markreservationen lämnas till Riksbyggen tillsammans med Robert Dicksons stiftelse och Hemsö Fastighets AB

Den föreslagna aktörens förslag har en bra och genomtänkt blandning av funktioner och bostäder, hög exploatering samt en helhet som är flexibel. Förslaget har också en bra helhet med bärighet på hur man har hanterat platsens komplexa förutsättningar.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden får intäkter vid en framtida markförsäljning. Kommunen kommer då att upplåta eller överlåta marken till ett marknadsmässigt pris.

Utbyggnad av allmän plats såsom byggnationer av gator samt eventuella tillkommande bryggor kan skapa kostnader för staden.

Barnperspektivet

Behovet av utbildningslokaler i området är stort varför fastighetskontoret har kravställt att utbildningslokaler ska redovisas i aktörernas ansökningar. Tanken är att utbildningslokalerna ska kunna täcka ett behov som är större än den tillkommande bebyggelsens.

Genom att komplettera den befintliga bebyggelsen i området med större lägenheter ges ökade möjligheter för barnfamiljer att bo kvar i stadsdelen, som idag har en övervikt av mindre lägenheter.

Riskkällor i närheten av föreslagen bebyggelse bör tas i beaktande ur ett barnperspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Kommunen strävar efter att det ska finnas en stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. Om området bebyggs kan staden, genom markanvisning, styra bl.a. bostadsform samt bostadstyp så att en ökad variation av bostäder i stadsdelen skapas. Detta ger fler möjligheten att bo i området, vilket ger underlag för ökad mångfald.

Genom att addera funktioner ökas mångfalden i stadsdelen. Den levande blandstaden som genereras genom att blanda boende och verksamheter skapar en mer varierad stad och fler intressanta mötesplatser, både för boende och besökare. Ambitionen att öka allmänhetens tillgänglighet till vattnen är ett led i detta.

Miljöperspektivet

Läget har komplexa förutsättningar påverkat av både risk, buller och en dubbel vattenproblematik. Detta har varit en förutsättning i markreservationen och aktörerna har behövt beskriva hur dessa aspekter kan hanteras. Trots detta bör de utredas som knäckfrågor i det vidare arbetet.

Den befintliga grönytan, inom området för markreservationen, anses vara mycket viktig för området. Fastighetskontorets bedömning har varit att den kan samutnyttjas som utemiljö till utbildningslokalerna men inte användas för bebyggelse.

Aktören som är aktuell för markanvisningen har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

Området ingår i översiktsplanen i ett ”utredningsområde för framtida bebyggelseområden” längsmed kanten på Göta Älv i riktning mot Masthugget och Centrum. Utredningsområdet 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.

Fastighetsnämnden har sedan tidigare ansökt om planbesked för idrottshall, parkering, handel samt eventuellt kontor och/eller mindre bostäder vid Jaegerdoffsmotet, på den södra sidan om Oscarsleden. Dessa två utvecklingsprojekt kompletterar varandra samt stärker och utvecklar tillsammans platsen. Det finns också goda möjligheter att skapa synergier, exempelvis vad gäller samutnyttjande av parkeringslösningar.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit något skäl till samverkan med de fackliga organisationerna i det här fallet.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Förslagsskisser

Prokollsutdrag

bjorn.bergsten@riksbyggen.se

Ärendet

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markreservationen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markreservationen.

Beskrivning av ärendet

Aktuellt område för markreservation ligger i anslutning till Klippan på den norra sidan av Jaegerdorffsmotet. Marken består idag till största delen av markparkering. Platsen gränsar till det kulturhistoriskt värdefulla Klippanområdet, Oscarsleden samt Majnabbeterminalen (Stena Lines tysklandsterminal).

Markreservationen omfattar fastigheterna Majorna 165:2, 165:3, 165:4 samt delar av fastigheterna Majorna 720:417 och 720:342.

Marken som föreslås för markreservation är i dagsläget planlagd för industri- och hamnändamål. 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.

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.

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 idrottshall 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.

Markreservationens omfattning

Aktuell markreservation omfattar ca 120 bostäder i flerbostadshus samt eventuella verksamheter/kontor. I det fall som utbildningslokaler är integrerade ingår även dessa i markreservationen.

Aktörerna har accepterat att omfattningen kan komma att ändras i en kommande markanvisning.

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 av riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att bevarandet av området och dess karaktär är av nationell betydelse. I direkt anslutning till området ligger även 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. Trafikleden samt avfarten mot Majnabbeterminalen utgör också riskområde för farligt gods och har stor inverkan på var byggnader kan placeras. Fastighetskontoret har, för att klargöra förutsättningarna för detta, tagit fram en tidig riskbedömning, vilken ingick i förutsättningarna för markreservationen.

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.

På området finns idag två stora ytor för markparkering om total ca. 250 parkeringsplatser. Dessa arrenderas idag av Göteborgs Parkeringsbolag AB. Om dessa ytor försvinner vid en exploatering av området kan parkeringarna, åtminstone till viss del, behöva ersättas.

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.

Krav enligt markanvisningspolicy

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 kan komplettera med ytterligare projektspecifika krav i ett senare skede, varigenom markanvisningen fullföljs. Aktörerna har accepterat denna förutsättning. Alla de projektspecifika kraven kommer att definieras före planläggning är aktuell att starta.

Mångfald i boendet

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%).

Kommunen strävar efter att uppnå mångfald i boendet inom det aktuella området och stadsdelen som helhet. För att skapa en bra blandning av bostäder i området har aktörerna accepterat att inriktningen för denna markreservation är det ska tillskapas både hyresrätter och bostadsrätter, dock ska minst 50% av bostäderna vara hyresrätter. Utöver detta ska bostäderna vara jämnt fördelade mellan stora (3–5 RoK) och små (1–2 RoK) lägenheter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

På platsen ska tillskapas 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. Generellt ser fastighetskontoret positivt på att blanda

funktioner dock får det inte ske på bekostnad av en försämrad utbildningsmiljö. Den befintliga grönytan, inom området för markreservationen, har bedömts kunna utnyttjas som utemiljö till utbildningslokalerna men inte användas för bebyggelse.

Ekologisk hållbarhet

Aktörerna som är aktuella för markreservationen har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Övriga kriterier

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 2019. Aktörerna har i sina ansökningar förbundit sig att lämna 15 lägenheter till kommunen under 2019.

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. Aktörerna som är aktuella för markreservationen har accepterat att det i samband med detta kan komma att ställas krav på den aktör som tilldelas markreservation/markanvisning gällande till exempel byggande och förvaltning av dessa parkeringsplatser. Närmare förutsättningar kring denna fråga kommer att tydliggöras i det fortsatta arbetet.

Aktörerna har accepterat att en förutsättning för att markreservationen ska kunna utvecklas till en markanvisning är att byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked. Aktörerna har även accepterat att markreservationen förfaller utan rätt till ersättningsanvisning om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked.

Prissättning på marken

Då ansökan om planbesked ännu inte är genomförd och detaljplanestart därav ligger långt fram i tiden kommer denna markreservation inte att omfattas av den modell för prissättning för kommunal mark som har beslutats av fastighetsnämnden. Marken kommer att upplåtas eller säljas för ett marknadsmässigt pris vid överlåtelse tillfället.

Aktörerna som är aktuella för markreservationen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus för denna markreservation varit intressenternas ambitioner gällande utveckling av platsen. I markreservationen har det efterfrågats en beskrivning av ett koncept för hur man tar sig an platsen med en blandning av bostäder, utbildningslokaler, eventuella verksamheter/kontor och parkering. Av konceptet ska även framgå hur förslaget förhåller sig till de risker som uppstår på grund av översvämningsrisk (högvatten och skyfall) samt närheten till led för farligt gods.

Även erfarenhet av projekt med jämförbara förutsättningar har varit en del bedömningen.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt följande aspekter;

- De tillskapade bostädernas boendekvalitéer
- Vilka förutsättningar förslaget ger för att skapa en bra utbildningsmiljö inklusive utemiljö.
- Hur väl vattnet tillgängliggörs som ett offentligt rum för hela stadens befolkning
- Hur förslaget förhåller sig till högvatten, skyfall samt risker som uppstår på grund av närheten till led för farligt gods.
- Hur den föreslagna utformningen av tillkommande bebyggelse anpassas/förhåller sig till den kulturhistoriska miljön i närområdet.
- Parkeringslösning, vilket inkluderar hur aktören skulle hantera ifall 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, har ett flexibelt koncept där omvandling mellan funktioner är möjlig i det fall att behoven och förutsättningarna för området ändras generellt bedömts som meriterande.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Botrygg Göteborg AB
- FO Petersson & Söner Byggnads AB
- Riksbyggen/Robert Dicksons stiftelse/Hemsö Fastighets AB
- Skanska Fastigheter Göteborg AB /Klippan Kulturfastigheter AB
- Stena Bygg AB
- Älvarum Byggemenskap Ekonomisk förening

Totalt har 6 ansökningar inkommit varav 5 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår fastighetskontoret att markreservation lämnas till:

- Riksbyggen/Robert Dicksons stiftelse/ Hemsö Fastighets AB

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markreservation för det aktuella området lämnas till Riksbyggen/Robert Dicksons stiftelse/Hemsö Fastighets AB. Motiven för val av aktör framgår nedan.

Aktörens förslag har en bra och genomtänkt blandning av funktioner och bostäder, hög exploatering, fokus på hållbarhet samt en helhet som är flexibel och möjlig att arbeta vidare med i fortsatt handläggning.

De tillskapade bostädernas boendekvalitéer bedöms vara goda. Då husen trappar nedåt åt sydväst ges bra förutsättningar för dagsljus samt solinfall. De flesta av förslagens lägenheter har också utblickar mot minst två riktningar. I förslaget finns en mångfald av upplåtelseformer, lägenhetstyper och boendemiljöer vilket fastighetskontoret anser vara positivt för området.

De förslagna utbildningslokalerna ligger integrerade i kvarter med parkeringshus/verksamheter. Det bedöms dock inte påverka lokalernas kvalitet negativt utan har möjliggjort en placering i kvarterets inre med högre hus som skydd mot risk och buller. Utemiljön för utbildningslokalerna är uppdelad i två nivåer och till storleken uppfyller den de ställda kraven.

Förslaget visar på uppbruten stadsstruktur, vilken ger goda förutsättningar även för allmänheten att nå vattnet. Generösa öppna ytor mellan husen gör att förslaget upplevs som en stadsmiljö snarare än en renodlad bostadsmiljö. Tullhusbryggan återskapas och en brygga förslås längsmed älvkanten vilket möjliggör en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Aktörens beskrivning av hur vattenfrågorna hanteras är genomarbetad och bedöms som trovärdig. Att verksamheter och parkering har placerats som barriär och skydd mot leden påvisar en förståelse för riskerna samtidigt som marken utnyttjas effektivt.

Även kulturmiljöaspekten bedöms ha behandlats på ett tydligt sätt. Bebyggelsen förhåller sig till den kulturhistoriska miljön i närområdet genom att stråk, platser och kopplingar följer samma småskaliga mönster samtidigt som enskilda byggnader föreslås anpassa sig genom likande färgskala och materialitet.

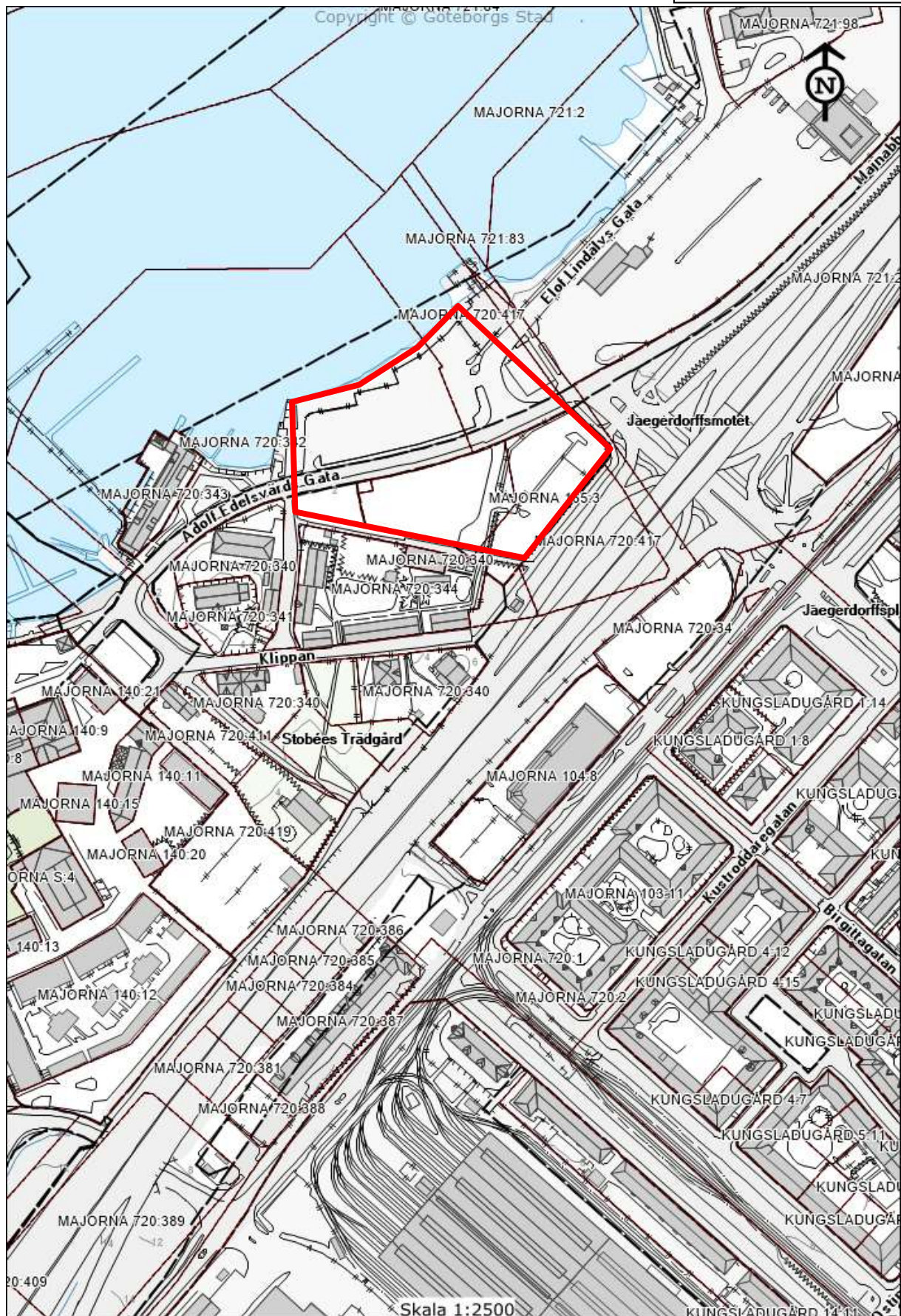
Förslaget innehåller en flexibel parkeringslösning, genom ett anpassningsbart och förändringsbart kvarter närmast leden, vilket fastighetskontoret anser hanterar osäkerheten kring storleken på parkeringsbehovet på ett bra sätt.

De olika bolagen inom den konstellation som föreslås tilldelas markreservationen kompletterar varandra genom olika kompetens och kärnverksamhet. Fastighetskontoret bedömer att bolagen tillsammans har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling. Bolagen har även visat på bra och relevanta referensprojekt med likande förutsättningar gällande framförallt vattenproblematik men även kombinationen av bostadsbebyggelse och tillgängliga publika ytor.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Detalj-karta



Carnegie bryggga

Klippans själ möter älven



Carnegie brygga

Framtidssäker stadsdel öppen mot älven



Situationsplan 1:1000 (A3)

- Vi återskapar Tullbryggan och bjuder Klippan och staden på ett dopp i älven.
- Ett inre stråk som kantas av verksamheter, så som caféer, ateljéer och verkstäder.
- Bryggstråk som möter älven och kopplar samman och vidare området längs med älven.
- Öppna skyfallsträdgårdar som fördröjer och renar dagvatten dessutom bidrar till biologisk mångfald i området.
- En ny entré i öster, som kopplar samman Klippan och Majorna och möjliggör för en fortsatt utveckling längs med älven.
- En förskola med utblick över älv och park.

Carnegie Brygga

Robust och framtidssäker stadsdel

Carnegie Brygga - här skapas en stadsdel som läker och länkar mellanrummen mellan staden och älven, mellan historien och framtiden. Den nya bebyggelsen tar sitt avstamp i Klippans DNA. Här samspelar det stora och det lilla. Här kröker gatorna. Här höjer sig och sänker sig landskapet. Här möter nya gavlar gamla. Carnegie Bryggas nya bebyggelse förhåller sig ödmjuk till sin kontext, men står stark och robust mot dagens och framtidens utmaningar. Buller, risk, skyfall och stigande hav - lösningarna är en del av helhetsgreppet och utformningen. Den utmaningsdrivna gestaltningen formar landskap och bebyggelse. Om vattnet stiger går du torrskodd längs krökta stråk intill levande gatuplan. Vi styr vattnets rörelser och samlar dagvatten mellan husen. I områdets entrépunkter fångar regnträdgårdarna det egna regnvattnet och det som kommer från omgivande stråk.

Nytt liv med Klippans DNA

Carnegie Brygga formar med sin struktur och sitt koncept en inkluderande, variationsrik och tillgänglig plats, öppen för hela staden. Strukturen knyter samman stråk, tar vara på befintliga noder och skapar nya vardagsrum utmed älven. Där kan man ta en promenad och kanske besöka en glasblåsares verkstad, eller sätta sig på caféet på hörnet. Bryggorna gör älven tillgänglig och vi återskapar den gamla Tullhusbryggan. Där kan man doppa tårna och äta en glass i kvällssolen.

Kanske ett nytt älvbad kan förverkligas så småningom!

I Carnegie Brygga rymmer en mångfald av upplåtelseformer, verksamheter, lägenhetstyper och boendemiljöer. Tillsammans med staden, invånarna och lokala föreningar öppnas möjligheten att skapa en levande plats som tar avstamp i en unik historia och särpräglad kontext.

Konst, kultur och levande gatuplan

Carnegie brygga blir ett unikt projekt som har ambitionen att tidigt samverka med konstnärerna i området och andra lokala aktörer. Vi vill erbjuda plats för Klippans fina blandning av verksamheter i de levande gatuplan som skapas mellan tre lager av stråk. Mellan husen, längs med stråken finns mindre butiker, verksamheter, ateljéer, verkstäder och caféer. Mot Oscarsleden finns kv Oscar med utbildningslokaler och verksamheter som sjuder av liv såväl dag som kväll. En förskola vänder sina valv mot parkens grönska som binder samman Carnegie Bryggas olika delar. På terrassen möts äldre och yngre i eftermiddagssolen.

Bostäderna bidrar till trygga stråk och upplysta byggnader dygnet runt. Genom att bygga vidare på den levande konst- och kulturmiljö som under decennier har vuxit fram i Klippan stärker vi det kluster som redan idag är ett populärt besöksmål. Vi vill ta den unika miljön ett steg längre genom en tät och varierad bebyggelse som ger utrymme för en verklig mångfald.



Majorna - Klippan - Carnegie brygga

Vi bygger vidare på den unika miljön

En bebyggelsestruktur som berättar

Klippan är en av Göteborgs mest särpräglade stadsdelar. Det är en miljö som berör och inspirerar. Där finns skymten av den öppna horisonten i hamninloppet, båttrafiken, stort bredvid smått. Sockerbruket, Carnegie, Röda sten och Älvsborgsbron är kolosser som tornar upp sig intill Carnegies arbetarbostäder, Ankarsmedjan och st Birgittas kapell. Träbebyggelse är granne med tegelhus. Där finns kajer, stränder och bryggor. Kollektivverkstäder och bostäder, husbåtar bredvid Atlantseglare. Restauranger och pubar. Allt finns utmed samma

älvkant. En månghundraårig kulturmiljö där stort möter smått. En berättande bebyggelse från fortifikation till graffiti. Alla skalor och alla tider, huller om buller, romantiskt och rått. Detta är Klippan, här tar vi avstamp för nästa kapitel i berättelsen!

Stråk och kopplingar - ett älvrum åt alla

Stråk och kopplingar följer samma mönster som bebyggelsen i Klippans komplexa kontext. Den inre bebyggelsen runt bruken rymmer ett myller av små och stora gator, gårdsbildningar och gränder, gator som kröker och höjer sig. Här hittar man nya platser varje gång man återvänder. Och det gör man gärna! Variationen av rum att röra sig i är charmerande och alla gator är allas. I vår berättelse om Carnegie nya brygga fortsätter stråken in mellan husen och ut till allas älvrum.

Kopplingen till Jaegerdorffsplatsen är en viktig länk som nu blir en livsnerv med ett tydligt mål. Parkeringsplatsen som idag är en snöplig slutpunkt på promenaden blir istället en målpunkt på vägen från Majorna mot älven.



Idépalett



Den gamla Tullhusbryggan återskapas och ger området en direkt närhet till älven genom bad och rekreation.



Vi återskapar den historiska Tullhusbryggan vilken blir en plats där småbåtar kan förtöja över dagen och de boende ihop med besökare kan doppa sig i älven. Längs med Älvkanten löper en brygga som på sina ställen möter vattnet i gradängar, här går det lika bara att doppa fötterna som att ta en glass i kvällssolen.



Tydliga stråk mellan huskropparna bjuder via konstnärslokaler och hantverksateljéer in besökare av Carnegie Brygga. Kring dessa veksamheter skapas små platsbildningar som bidrar till områdets karaktär och historia.



Den centralt belägna parken utgör en viktig lunga för området. Dels som en utemiljö för förskolan men även som grön oas och för boende och besökare. Parken utgör en mjuk gräns in till det karaktärfulla kulturresevatet.



Historiska hamnbassänger ger form åt skyfallsträdgårdar och hanteringen av stigande vatten i området. Platserna skapar entréer till området och blir en naturlig del av den nya strukturen.

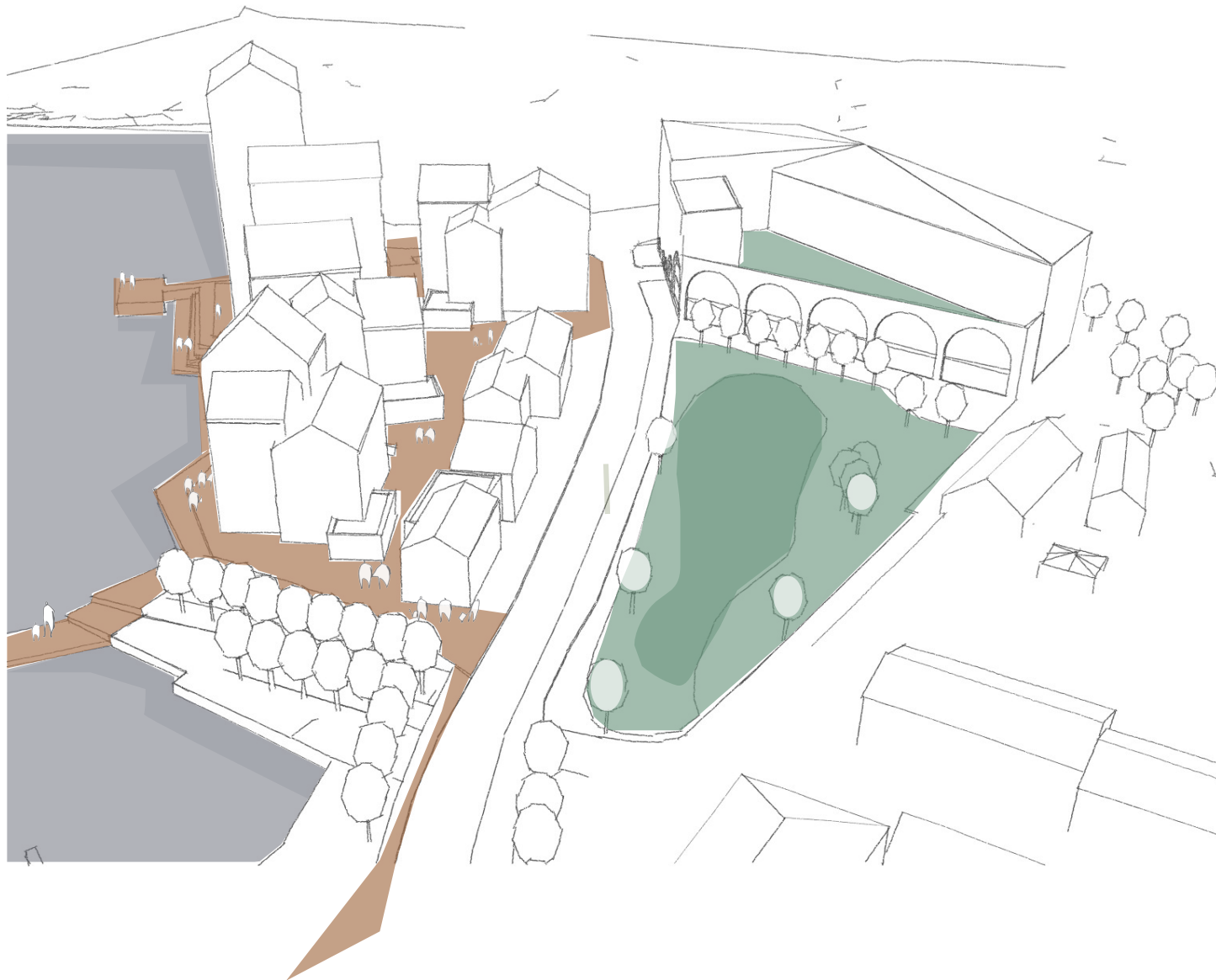


Kulturverksamheten som redan finns i Klippan ges plats och skapar karaktär även i Carnegie Brygga.



Livet i stråken

Vi förenar och kopplar vidare



” På en vandring genom området vid Klippan passerar man 700 års historia på en kvart.

Vardagslivet i Carnegie brygga

Det är i gränssnittet mellan stad och byggnad som möten uppstår mellan de som har sin vardag i byggnaderna och de som rör sig på gatan. Man ser varandra i skyltfönster - dörrar och entréer är möjligheter att överträda gränsen. Men det finns också en “interaktionszon” intill fasadlivet som är möjlig att ta i anspråk av den som bor i huset eller har ärenden dit. Vardagslivet består av vardagliga händelser.

- En solig sommarmorgon sätter man sig på en stol med en kopp kaffe och en tidning utanför sin lägenhet. En bekant går förbi, stannar till och växlar några ord.

- En fin kväll sitter vi på vår trappa och lagar en cykel. Någon kommer förbi och hjälper till med ett svårt moment.

Carnegie bryggas viktigaste vardagliga händelser sker i detta gränssnitt, som är den zon där stråk och byggnad möts. Möten är både fysiska, visuella och muntliga. Dessa möten kan gestaltas på många sätt men är viktiga inslag i det som definierar en stadsdels identitet.

Bottenvåningens syfte är att vara en kantzon som interagerar med gatan och inte en sluten fasadyta. Vi är vana vid att det är handel som utgör denna zon. Butiker kan vara en del av levande bottenvåningar. Men i vår tid när handelsmönster ändras så drastiskt och lokaler även i attraktiva lägen kan vara svåra att fylla behöver man hitta nya lösningar. I Carnegie brygga är det service, någons kontor, ett café, en verkstad, enklare hantverk, eller till och med någons kök.

Det är kantzonens utformning som avgör vilken gata vi vill gå på. Vi vill ha omväxling, något att fästa blicken på och en möjlighet att möta någon att växla några ord med. Det är längs sådana gator vi vill gå och det är där vi vill bo.



Diagram - stråk och målpunkter



Diagram - utblickar

Vatten

Vattnet som glädje och utmaning

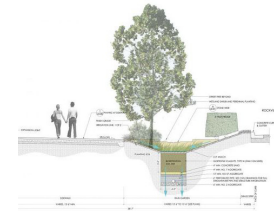
Dagvatten och skyfall

Ända sedan vi lämnade strandkanten när livet en gång tog sin början har vi sökt oss till vattnet. Det är en del av människans djupa längtan. Vi måste lära oss att bemästra de svårigheter som vatten från himlen och vatten från hav, sjöar och älvar innebär för de samhällen vi bygger. Vi vet att klimatförändringarna innebär allt nyckfullare väder med plötsliga skyfall och höjning av älvens vattennivå. Om havsnivåerna stiger har det en direkt påverkan på Göteborg där hav och älv är som kommunicerande kärl. Stora regnmängder på hårdgjorda ytor som inte kan absorbera vatten och otillräckliga dagvattensystem som för med sig föroreningar till vattendrag är inga hållbara lösningar. För att kunna bygga tätastäder blir vattenfrågorna allt viktigare. Vi behöver ha beredskap både för stigande vatten, men också det självklara i att vårt förorenade dagvatten inte ska belasta det vatten som vi vill kunna både dricka och bada i. Den mänskliga påverkan av stadsmiljöer skapar starka behov att skydda medborgarna från denna påverkan – det är en av planeringens viktigaste uppgifter när vi vill bygga nära vatten.

Carnegie brygga är en del av lösningen på utmaningarna från vattnet. Otillräckliga markhöjder och hårdgjorda ytor gör att området ibland översvämmas. Det får ta emot stigande vatten från älven, men också strömmande vatten från högre belägna gator. När vi bygger nytt är det självklart att vi inte ska ska-

pa problem för andra. Vi ska ta hand om det dagvatten vi själva alstrar genom tak och andra täta ytor. För att klara stigande vatten höjer vi marken så att vi klarar de rekommenderade planeringshöjderna. Genom väl gestaltade övergångar mellan olika höjder, där vi även tar hand om tillgängligheten, kan vi bygga utan att lösningarna upplevs som konstlade.

Norr om Adolf Edelsvärdsgata höjer vi marken till +2,8. Vi skapar kontroll över vårt eget dagvatten med hjälp av öppna regnbäddar där växter tar upp näring och som kan tömmas på föroreningar. Vi leder vattnet längs ytan för att få glädjen att plaska i öppna rännor. Dagvatten från kvarteret närmast Oscarsleden samlas i underjordiska magasin eller leds till den större regnbädd som även tar emot dagvatten från Majorna. Vid platsen för den äldre mindre hamnbassängen som fanns i förlängningen av Majnabbegatan återskapar vi en blågrön yta som samlar upp dagvatten från ett större område och låter det renas där i öppna dammar innan det släpps ut i älven. Genom att medvetet bygga en dagvattenhantering på platsen för återkommande översvämningar kan man skapa kontroll över de ytor som idag är drabbade.



Skyfallsträdgårdar, regnbäddar och ytlig fördröjning i gata.



Ett kvarter vi kallar Oscar

Det flexibla skyddet

Kv Oscar

En del av bebyggelsen i Carnegie brygga ställer extra höga krav på genomförandet beroende på omgivningens påverkan. Mot Oscarsleden finns krav när det gäller risk och buller, men kraven kan ändras och då ska även byggnadens innehåll kunna ändras. Det är en flexibel byggnad som i likhet med Klippans äldre hus är generellt, robust och långlivat. Vi tänker långsiktigt och vi tänker MixedUse!

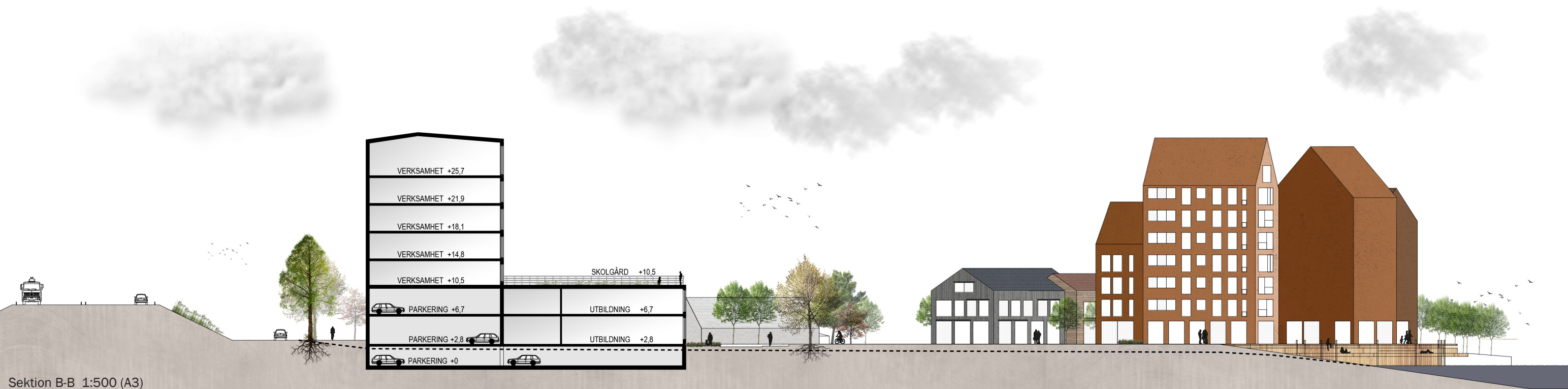
I kv Oscar samlas servicen i området, det är där vi bygger flexibla lokaler för olika verksamheter. Mot den lummiga parken placerar vi förskolan/skolan i 2-3 plan, med en gård på terrassen för de mindre barnen och ytor i parken för de större barnen. Tillsammans med staden utreder vi möjligheten att bygga kontor, vårdcentral, tandvård, BmSS-boende och äldreboende. Vi tror nämligen att barn och gamla kan mötas i ett fint samspel!

Angöring till parkering, utbildningslokaler och verksamheter sker i utkanten av Carnegie Brygga

för att hålla området så bilfritt som möjligt. Mot Majnabbegatan finns lokaler i markplan och man kan se kv Oscar som en del av den planerade centrumanläggningen vid Jaegerdorffsplatsen. Inspirerade av Im Viadukt i Zürich vill vi binda samman de båda sidorna av Oscarsleden.

Flexibel parkeringslösning

I kv Oscar finns området transporthub med bil- och cykelpooler. Där finns plats för parkeringar för de som bor och verkar i stadsdelen, men även erforderliga ersättningsplatser. Byggnaden utformas för flexibilitet och för att möta framtida parkeringmönster genom smart teknik. Carnegie brygga är välförsett med god kollektivtrafik och vi vill utforma mobilitetslösningar som möjliggör låga parkeringstal. Parkering i tre plan ger ca 200 parkeringsplatser, om ytterligare platser behövs kan fler våningsplan användas.



Vi vet att det finns svårigheter men vi övervinner dem

Risk, buller och framtidssäkrat byggande

Risk och buller

Den mänskliga påverkan av våra livsmiljöer skapar behov av att skydda oss medborgare från negativa konsekvenser av denna påverkan. Våra utsläpp av fossilgaser påverkar klimatet, vi transporterar gods som är explosivt, trafikens buller och avgaser bidrar till hälsofarliga miljöer. Carnegie Bryggas genomförande ska avhjälpa en del av dessa negativa konsekvenser. Det vi bygger ska antingen skydda miljöer eller vara utformat på ett sätt som gör att inga farliga konsekvenser uppstår. Det är en av uppgifterna som ska lösas. Genom att uppföra en byggnad mot Oscarsleden som är utformad för att klara de risker som farligt gods medför skyddar vi de byggnader som ligger norr om leden. Vi får en betydligt bättre ljudmiljö i hela Carnegie Brygga och byggnadens stomme klarar eventuella explosioner från farliga transporter. Byggnaden bidrar även till skyddet mot farliga partiklar från trafiken.

Stigande vatten

Stigande vatten klarar vi genom att grundlägga byggnader så att färdigt golv är anpassat efter de myndighetskrav som ställs. Det vatten som eventuellt kommer från kringliggande områden kommer givetvis att påverka Carnegie Brygga eftersom all omgivande mark inte höjs parallellt. Evakuering kommer dock att kunna ske enligt de riktlinjer som finns. På sikt blir man tvungen att skapa ett mer omfattande skydd mot älvens vatten och det är först då som man kan gå torrkodd till och från Carnegie Brygga och inte bara inom området när det finns risk för större översvämningar. När man bygger nära vatten med fartygs trafik måste man även ta hänsyn till påkörningsrisk. Vid Carnegie brygga är det relativt långgrunt så att större fartyg inte kan komma nära. För att skydda mot påkörning av mindre fartyg kan vattendjupet närmast byggnaderna behöva minskas genom uppfyllnader.

Robust byggande

När vi bygger vid Carnegie Brygga tar vi hänsyn till de ekologiska förutsättningar som redan finns, och som bör skapas och förstärkas på platsen. Genom att koncentrera byggnationen på de befintliga parkeringsytorna använder vi endast redan hårdgjorda ytor. Dagvattenhanteringen med gröna öppna regnbäddar ger den nya bebyggelsen ett mervärde till platsen och skapar goda förutsättningar för en långsiktig ekologisk robusthet. Vi tror på att i möjligaste mån bygga hus med trästommar, och på så vis binda kol och skapa en kolsänka genom vår bebyggelse. Så långt det är möjligt vill vi bygga med material som är klimatneutrala, även om byggnader nära det utsatta läget bör ha tegelfasader. Tegel är också ett material som ansluter till Klippans kulturmiljöer. Genom att utnyttja tak för solceller och älven för eventuell kyla tar vi tillvara platsens

förutsättningar. Riksbyggen har centralt beslutat att utrusta nya byggnader med solceller och Robert Dicksons stiftelse har i ett par av sina senare projekt installerat solceller med batterilagring. Lokaliseringen i staden, med Älvsnaabben på armlängsavstånd, med spårvagn och busshållplatser i den direkta närheten ges goda möjligheter för ett vardagsliv som inte skapar ett bilberoende utan som tvärtom lockar till att ta cykeln med på färjan eller cykla längs med älven inåt stan eller ut mot Saltholmen.

Ekosystemtjänster

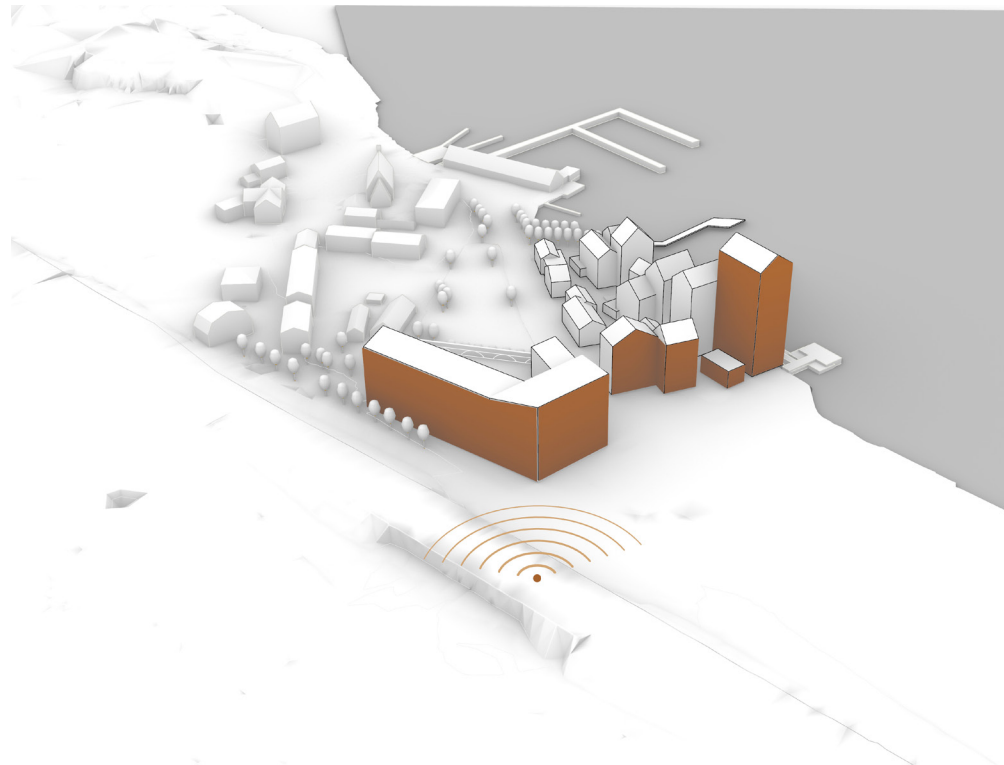
Hållbarhet är betydligt mer komplicerat än att bara få en byggnad miljöklassad. Med Riksbyggens modell Positive Footprint Housing vill vi flytta normerna och gränserna för vad som är hållbart. I grund och botten handlar det om att sluta förstöra planetens naturliga kretslopp. En viktig del är att jobba med ekosystemtjänster för att bevara så mycket som möjligt av vad naturen ger

oss. Riksbyggen värderar idag all mark som ska exploateras ur ett ekosystemtjänstperspektiv. I samarbete med specialister har Riksbyggen tagit fram ett verktyg som gör att vi kan identifiera en potentiell marks ekosystemtjänstvärde – ja, till och med öka detsamma.

Långsiktighet

Vi måste vara ödmjuka inför framtiden och vilka lösningar den för med sig, vi tror inte att vi har alla lösningar idag och kanske inte heller när Carnegie Brygga väl ska byggas. Vi tror därför på ett långsiktigt och kontinuerligt hållbarhetsarbete, där målet är att vi ska ligga i utvecklingens framkant. För att kunna bygga vid Carnegie Brygga behövs aktörer som har ett stort hållbarhetsfokus. Vi har respekt för utmaningarna när det gäller risk och buller, dagvatten och älvens framtida höjning. Det är stora och komplexa frågor som ska hanteras i kommande detaljplaner och i genomförandet. Men vi vet också att vi har kunskap och erfarenhet att fullfölja trygga och kreativa lösningar på de stora utmaningarna.

Diagram - Risk och buller



Oscarsleden med avfarter har en påverkan på bebyggelsen. De byggnader vi föreslår ligger innanför angivna gränser.

Diagram - Dagvatten



Dagvatten från mark och byggnader leds till regnbäddar och magasin där näring tas omhand och vattnet renas innan det släpps ut i älven.

Diagram - Stigande vatten



När vi utformar Carnegie Brygga ser vi till att bebyggelsen säkras mot stigande vatten i Göta älv.

Vår idé om Carnegie Bryggga

Teamet och vad Carnegie Bryggga ger till staden

Teamet

Riksbyggen och Robert Dicksons stiftelse har ett väl etablerat samarbete som vi är övertygade kommer att skapa goda förutsättningar för att utveckla Carnegie Bryggga till en inkluderande och tillgänglig plats, öppen för hela staden.

En socialt hållbar stadsdel

En blandning av upplåtelseformer, lägenhetstyper och boendemiljöer skapa mångfald bland de boende. Med sin inriktning mot samhällsfastigheter tillför Hemsö såväl arbetsplatser som boende i olika former. Våra gemensamma värderingar, men olika inriktningar, skapar förutsättningar för att Carnegie Bryggga blir en verklig socialt

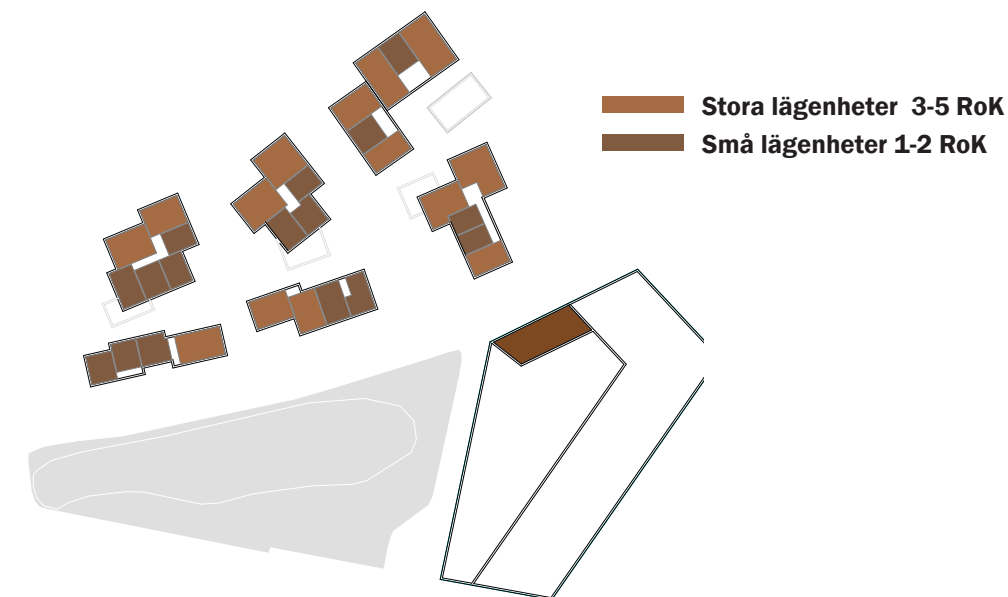
hållbar stadsdel. Det blir en plats som knyter Majorna starkare till älven, som på riktigt möter och tillgängliggör vattnet genom att bjuda in till samvaro och rekreation vid strandbryn, bryggor och kanske ett framtida bad.

Tillsammans

Vi vill tillsammans med staden, invånarna och lokala föreningar skapa en levande plats som tar avstamp i historien och som med en blandning av bostäder, verksamheter, verkstäder, caféer, förskola och mindre butiker, sjuder av liv såväl dag som kväll.

Genom att bygga vidare på den levande konst-

och kulturmiljö som under decennier har vuxit fram i Klippan stärker vi det kluster som redan idag är ett populärt besöksmål. Vi vill ta den unika miljön ett steg längre genom en tät och varierad bebyggelse som ger utrymme för en verklig mångfald. Samarbetsprojekt med områdets konstnärer stärker Carnegie Brygggas attraktionskraft.



Bostäder

Totalt: ca 13 500 m² BTA Bostäder
Totalt antal lgh: ca 150 st
(50% BRF och 50% HR)

Stora lägenheter 3 - 4 RoK: ca 73 st
Små lägenheter 1 - 2 Rok: ca 77 st

Parkering

I lösningen med 3 parkeringsplan i Kv Oscar skapas ca 200 parkeringsplatser för bostäder och verksamheter i området. Totalt: ca 4600 m² BTA

Skulle behovet finnas kan ytterligare våningar användas för parkering. Gatuparkering längs med Adolfedelsvärdsgata och Majnabbegatan möjliggör besöksparkering till området samt tillgängliga parkeringar och angöringsplatser till bostäder och verksamheter.

Verksamheter

Totalt ca 9500 m² BTA verksamheter.

Verksamhetslokaler innefattar både bottenvåningar på bostadshusen samt verksamhetslokaler i Kv Oscar.

Utbildning

Totalt ca 2500 m² BTA Utbildning

Förskolans 6 avdelningar fördelas på två plan. Utemiljön utgörs av 1000 m² takträdgård ovanpå lokalerna samt den befintliga parken på 3600 m² i direkt anslutning till byggnaden.

- **Ett älvrum för alla med bryggor och gradänger ner mot älven**
- **Verksamheter och lokaler längs vattnet och i västersolen**
- **Målpunkter och stråk som länkar staden till älven**
- **Ett levande stadsplan och inre stråk rikt på lokaler för olika verksamhetstyper och storlekar**
- **Ett koncept med fokus på kultur som platsskapare och identitetsbärare**
- **En socialt hållbar stadsdel med ett mångfald av boendeformer**
- **En robust och hållbar bebyggelse**
- **Ett koncept byggt på Klippans själ**
- **Förskola och verksamheter i Kv Oscar**
- **Mobilitetshub som en flexibel parkeringslösning**
- **Kreativa lösningar för riskutmaningarna**



Vi tror när vi går genom Klippan att de bästa inte har hänt än.