Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2014-11-24
diarienummer 0642/13

Strategisk Planering
Anna Olsson
telefon 368 11 88
e-post: anna.olsson@fastighet.goteborg.se

Yttrande över Älvstranden Utveckling AB:s förslag om markanvisning för Frihamnen

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ställer sig bakom Älvstranden Utveckling AB:s förslag om markanvisning av del av Etapp 1 i Frihamnen

Ärende och bakgrund

I Älvstranden Utveckling AB:s, nedan kallat bolaget, ägardirektiv stadgas att, för att stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska samordnas och ske i enlighet med visionen för Älvstaden, ska styrelsen/bolaget samverka med fastighetsnämnden/ fastighetskontoret. Samverkan ska ske före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter, då fastighetsnämnden ska höras. Vidare ska beställningar av detaljplan samordnas med fastighetskontoret och fastighetsnämndens markanvisningspolicy tillämpas.

I enlighet med bolagets ägardirektiv och efter avstämning i bolagets presidium har bolaget inkommit med en begäran om fastighetsnämndens hörande avseende markanvisning för Etapp 1 i Frihamnen. Samverkan har skett med fastighetskontoret såväl inför markanvisningen som i berednings- och bedömningsarbetet.

Motiven till bolagets förslag framgår av bilaga 1.

Överväganden

Fastighetskontoret delar Älvstranden Utveckling AB:s bedömningar och ställer sig bakom bolagets förslag till markanvisning.

Martin Öbo
Tf fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilaga

Älvstranden Utveckling AB:s skrivelse inkl. bilaga

BILAGA 1
STYRELSEHANDLING nr 6
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
2014-11-28

MARKANVISNING FRIHAMNEN

Ärende och bakgrund
Genom Frihamnen kan Göteborgs innerstad knytas över älven. Områdets totala yta ska fyllas med minst 1,5 miljoner kvadratmeter tät, grön och vattennära blandstad. Målet är en första etapp med 3.000 bostäder, 2.000 arbetsplatser, en jubileumspark och ett stort utbud av service, handel och aktiviteter.

Vision Älvstaden är utgångspunkt för utvecklingen av Frihamnen – vilket inte minst innebär en tydlig satsning på social hållbarhet och bostäder för alla.
I en första markanvisning söktes därför kompetenta och kreativa aktörer som tillsammans med staden kan vara med och forma området och som har en tydlig vilja att ta fram nya inkluderande affärsmodeller. Markanvisningen är en första av flera anvisningar för etapp 1 och omfattar minst 1.000 lägenheter och 1.000 arbetsplatser. Ledord för arbetet är tempo, volym och kvalitet.

En ungefärlig avgränsning av etapp 1

Förutsättningar för markanvisningen
Markanvisningen har genomförts gemensamt med Fastighetskontoret och enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy. Inbjudan till markanvisning publicerades 2014-09-08 och samma dag hölls två välbesökta informationsmöten på plats i Frihamnen. Inbjudan, övrig information och formulär för ansökan låg på www.goteborg.se. Ansökningstiden gick ut 2014-10-15.

Bedömningskriterier
Urvalet har gjorts dels utifrån generella bedömningskriterier och dels utifrån kriterier som har formuleras utifrån projektspecifika behov för Frihamnen.

Det generella bedömningskriterierna utgår från markanvisningspolicyn och omfattar:
- Mångfald i boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

De projektspecifika bedömningskriterierna består av:
- Innehåll och variation" - Kriterier som bidrar till att uppfylla målsättningen tät och varierad stad med socialt blandat boende
- Teamet – Kompetens, referensprojekt och samarbetsförmåga som bidrar till helheten
- Innovativa koncept/idéer som bidrar till att visionen nås

Ambitionsnivån är hög, såväl avseende målbild som tidplan. För att nå målbilden för Frihamnen har urvalsprincipen varit följande:
- De generella bedömningskriterierna ska vara uppfyllda
- Aktörens möjlighet att bidra till att de projektspecifika behoven uppnås
- Mångfald ska uppnås och alla kriterier ska täckas – vilket kräver flera aktörer som kompletterar varandra. Sammansättningen av teamet baseras på hur väl de blivande konsortiedeltagarna gemensamt svarar upp mot målbilden – med specifikt fokus på tät och blandad innerstad och socialt blandat boende.

För att få ett väl sammansatt team bör följande kategorier ingå:
- Stora (Lok) – 1-2 aktörer – volym, långsiktighet, ekonomisk stabilitet, blandning och täthet, leverans på målbilden för hyresnivåer samt kunskap om förvaltning. Både bostäder och verksamheter.
- Mellanstora bostadsbyggare – 1-3 aktörer – volym, långsiktighet och leverans på målbilden för hyresnivåer samt ha erfarenhet av byggherre-samverkan och vara kreativa/innovativa.
- Små bostadsbyggare – 1-3 aktörer – kreativitet, innovation samt de små byggherrarnas perspektiv.
- Mobilitet – 1 aktör – samnyttjande av parkeringslösningar.
- Bottenvåningar – 1-2 aktörer – handel i bottenvåningar och genom 3D-fastighetsbildning kunna ta större grepp på hela kvarter/stråk.

- Verksamhet, kontor – 1-2 aktörer – volym och långsiktighet i utvecklingen av verksamhetsaktörer. Det ska vara en den professionell utvecklare med stor erfarenhet av att bygga och hyra ut verksamhetslokaler.

Bedömning och urval av ansökningarna har gjorts i flera steg:
1. Genomgång av samtliga ansökningar – uppfylls skall-kraven?
2. Beredningsgruppen gör en genomgång av samtliga ansökningar i syfte att identifiera vilka ansökningar som möter de generella och projektspecifika kraven.
3. Sortering av ansökningarna utifrån kategorierna ovan.
4. Mer grundlig genomgång av aktörerna per kategori utifrån styrkor/ svagheter, upplåtelseform/ volym och unikitet/ spetskompetens
5. Rangordning av ansökningar inom respektive kategori
6. Bedömningsgruppen tar utifrån beredningen fram förslag på team och reserver
7. Ekonomisk kontroll av föreslaget team

I både bedömningsgrupp och beredning har representanter från Älvstranden Utveckling, Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och BRG samt externa representanter ingått.

Bedömning och val av intressenter
Totalt 64 ansökningar kom in till Fastighetskontoret. 49 av dessa uppfyllde kriterierna, fyra avsåg en bestämd fastighet (Kajskjul 113) och åtta var intresse-anmälningar till kommande etapper eller referensgrupp.

Bedömningsgruppen föreslår att markanvisa till följande aktörer:

Stora (Lok)
Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgs Lokaler - Framtiden är en stabil och långsiktig aktör med mycket god lokalkännedom. Stadens bostadsbolag är med och tar risk i projektet och visar vägen för projektet genom att visa att föreslagna målnivåer gällande hyror går att realisera.
Bolaget har bred kompetens på förvaltning och utveckling och är också starka på dialog och sociala åtaganden. Bolaget har en långsiktighet i byggnation och förvaltning samt en god genomförandekraft. Framtiden visar också på ett tydligt sätt hur levande mötesplatser och grönska kan kombineras i de gemensamma rummen. Framtiden kommer i konsortiet ta ett större ansvar för att arbeta med integrationsfrågor och sociala åtaganden. Genom Göteborgs Lokaler bidrar teamet till aktiva bottenvåningar.

Rikshem AB är en stabil och långsiktig aktör. Bolaget visar på ett tydligt sätt hur föreslagna målnivåer gällande hyror går att realisera inom ramen för projektet. Bolaget har en stabil ekonomi och visar på mycket god genomförandekraft. Rikshem svarar väl mot målen i ansökan rörande volym, tempo och kvalitet.
Bolaget svarar också väl mot de projektspecifika kraven om tät och blandad stad, mångfald i boendet och visar att innovativ höjd går att kombinera med ett starkt genomförande.
Rikshem kommer särskilt att arbeta med frågor kring byggkostnad och genom-förande.

Mellanstora bostadsbyggare

BoTrygg Göteborg AB beskriver i sin ansökan på ett mycket tydligt sätt hur de avser att nå målen gällande föreslagna hyresnivåer.
Bolaget har god erfarenhet av produktion och förvaltning samt lång erfarenhet avseende planering och detaljplan. BoTrygg har ett starkt och genomtänkt internt team samt ett väl avvägt team av konsulter med bred erfarenhet av planering och byggande. Ansökan visar relevanta referenser från stadsutvecklingsprojekt. BoTrygg svarar väl på kraven i inbjudan kring variation, socialt blandat boende, testarena och flexibilitet. Spännande koncept rörande både Affordable housing och Blue economy - ett alternativ i en bogemenskap.

Magnolia Bostad AB har ett starkt planeringsteam med tydlig koppling till forskning och utveckling. De visar i sin ansökan på innovativ höjd samtidigt som de har fokus på tempo. Magnolia är en aktör som mycket väl kan möta kraven om en tät och blandad stad. Magnolia Bostad kommer också att kunna bidra till ett socialt blandat boende genom hyresrätter med föreslagna hyresnivåer.
Teamet har ett brett nätverk, en bredd i verksamhetsutbudet, exempelvis hotell. Teamet har också stor kompetens kring sociala frågor, dialog och kommunikation. De har dessutom kompetens inom klimatfrågan, hållbara färdsätt och gods-hantering.

Små bostadsbyggare

Hauschild + Siegel Architecture är en mindre aktör som på ett positivt sätt kan bidra med innovation och mångfald i området. Aktören har tidigare bland annat jobbat med urbana villor och erfarenhet av brukarmedverkan. De visar också på spännande idéer kring mobilitet och citylogistik. Teamet visar genom referenser på hög arkitektonisk kvalitet. Aktören visar koncept på hur bebyggelsen kan möta vattnet. Multifunktionell grönska och hållbarhet är andra starka komponenter i deras ansökan.

Mobilitet

Parkeringsbolaget är en viktig aktör för att ta ett helhetsgrepp på parkeringsfrågan. Bolaget kommer att kunna bidra i utvecklingsarbetet kring mobilitet och knutpunkter. De visar i sin ansökan på idéer kring flexibilitet över tid och multifunktionalitet kopplat till parkering. Bolaget har lokal förankring och kommer att kunna bidra i planarbetet genom att testa, utveckla och utvärdera framtidens parkering- och mobilitets-lösningar.

Bottenvåningar

JR Kvartersfastigheter är en aktör som kan ta ett helhetsgrepp om handel och bottenvåningar. De arbetar med liknande projekt i komplexa stadsutvecklingsprojekt i storstadsmiljö och har en väl utvecklad affärsmodell. JR Kvartersfastigheter visar på stor erfarenhet av stadsutveckling, detaljplaneprocess, ägande och förvaltning. Aktören kommer att kunna bidra till aktiva bottenvåningar med stor variation. Har ett väl sammansatt team med ett brett kontaktnät och koppling till forskning och utveckling.

Verksamhet/kontor
NCC AB visar i sin ansökan på stor förståelse för uppgiften att utveckla en tät och blandad stad. De har lång erfarenhet av stadsutveckling och multibyggande. Bolaget kommer på ett positivt sätt kunna bidra i processen att utveckla platsen och i arbetet med planen. NCC kommer få ett särskilt ansvar för att arbeta med lokalerna i den första etappen. Bolaget har bred lokal, nationell och internationell förankring vilket kommer att vara nödvändigt för att utveckla lokalerna i Frihamnen. NCC har ett starkt team med erfarenhet från stadsutveckling och ett mycket bra referensnätverk. Bolaget arbetar i dialogform och visar på relevanta referenser gällande bl.a. funktionsblandade hus. NCC presenterar också en ny affärsmodell för mångfald av verksamheter i kombination med bostäder och byggemenskaper.

Förslag till beslut

Bedömningsgruppens fokus har varit att forma ett slagkraftigt, innovativt och heltäckande team som kan förvandla Frihamnen till en tät, levande och vattennära blandstad. Det valda teamet utgör en bra helhet som motsvarar kraven i inbjudan.

- Aktörerna står för en blandning av innovation och genomförandekraft.
- De visar prov på spännande lösningar för hållbar stadsutveckling.
- Samtliga aktörer som ska bygga hyresrätter säger sig klara målbilden för hyresnivåerna.
- Teamet består av en blandning av stora och små aktörer liksom nya, nationella och välkända lokala.
- Utgör tillsammans ett starkt team som kan bidra till planprocessen och långsiktighet i byggandet och som tillsammans klarar av att bygga tät och blandad stad.

Förslag till fördelning:
Processen är dynamisk och alla parter är medvetna om att det är preliminära ytor, speciellt lokalytorna.

Förvaltnings AB Framtiden och Göteborgs Lokaler markanvisas ca 60.000 m^2 BTA för bostäder, varav ca 40.000 m^2 BTA avser hyresrätt och ca 20.000 m^2 BTA avser bostads-rätt varav hälften med hembudsklausul. Utöver detta markanvisas de ca 1.000 m^2 BTA lokalyta i bottenvåning.
Framtiden ska särskilt bidra med kunskap kring frågor rörande integration och sociala åtaganden.

Rikshem AB markanvisas ca 60.000 m^2 BTA för bostäder, varav ca 40.000 m^2 BTA avser hyresrätt och ca 20.000 m^2 BTA avser bostadsrätt varav hälften med hembudsklausul. Utöver detta markanvisas de ca 1.000 m^2 BTA lokalyta i botten-våning.
I konsortiet ska de särskilt bidra med kunskap kring frågor rörande byggkostnader och arbeta utifrån angiven affärsmodell för att nå efterfrågade hyresnivåer.

BoTrygg Göteborg AB markanvisas ca 30.000 m^2 BTA för bostäder, varav ca 20.000 m^2 BTA avser hyresrätt och ca 10.000 m^2 BTA avser bostadsrätt. Utöver detta markanvisas de ca 1.000 m^2 BTA lokalyta för offentlig service.
I konsortiet ska de särskilt bidra med kunskap kring byggkostnader.

Magnolia Bostad AB markanvisas ca 10.000 m^2 BTA för hyresrätter, ca 500 m^2 BTA för lokaler för offentlig service och ca 12.000 m^2 BTA för hotell.

Hauschild + Siegel Architecture markanvisas ca 2.200 m^2 BTA för bostadsrätt och ca 300 m^2 BTA för lokaler.

Göteborgs Parkerings AB markanvisas ca 6.500 m^2 BTA för parkering.

JR Kvartersfastigheter markanvisas ca 20.000 m^2 BTA bottenvåning för handel/ verksamheter.

NCC AB markanvisas ca 20.000 m^2 BTA lokaler och ca 6.000 m^2 BTA bostadsrätt.

Sammanfattning fördelning bostäder
Marken för bostäderna i etapp ett kommer att anvisas i flera omgångar enligt principskissen nedan.

Göteborgs Stad

Bilaga 3
Styrelsehandling nr 6
Älvstranden Utveckling AB
2014-11-28

2014-10-28

Följande intressenter har lämnat in ansökan om markanvisning för etapp 1 i Frihamnen

Nr	Företag/Organisation
1	Bergendahls food
2	Botrygg Göteborg AB
3	BraBygg
4	Byggfast AB
5	ByggVesta
6	Carl Edman Arkitekter
7	Derome Hus AB
8	Eklandia Fastighetsutveckling AB
9	Ernst Rosén AB
10	EXE Bygg AB
11	Fastighets AB Balder
12	Förvaltnings AB Framtiden
13	Göteborgs stads Parkerings AB
14	Götenehus AB
15	Hauschild+Siegel
16	Hemfosa fastigheter AB
17	HSB Göteborg
18	Husvärden L Larsson &co
19	Hökerum AB
20	Ica Fastigheter Sverige AB
22	JM AB
23	JR Kvartersfastigheter
24	Jålab Projektutveckling AB
25	Kärnhem AB
26	Magnolia
27	MM och Järngrinden
28	NCC AB
29	Nordfeldt invest AB
30	Nordström Kelly Arkitekter/SF Marina Systems
31	PEAB Bostad Ab
32	Platzer Fastigheter AB

Göteborgs Stad

2014-10-28

33	Preem AB
34	Prime Living AB
35	RIB Saltsjöbaden
36	Riksbyggen
37	Rikshem AB
38	RSS Nordic Holding AB
39	Serneke Group AB
40	SGS
41	Skanska
42	Skeppsviken Fastighet AB
43	Skärgårdens Byggteknik AB
44	Smedjan
45	Smyrnaförsamling i Göteborg
46	Studor AB och Stenfastigheter AB
47	Svanström Fastigheter
48	Svenska hus i Göteborg AB
49	SöFast AB
50	Tornet Bostadsproduktion AB
52	Urbanivation AB
53	Wallenstam
54	Veidekke Bosrads AB
55	Vision Group Real Estate AB
56	Västbostad AB
57	Wästbygg AB
I	Boihop
I	Ivar Kjellberg Fastighets AB
I	Stena fastigheter AB
I	Tuve Bygg AB
I	Ulricehamn betong AB/ HP Boendeutveckling
I	Alexanderssons, Amlövs, Bror Johansson,
I	Next Step Group Näckström Fastigheter