Göteborgs Stad

INBJUDAN TILL MARKANVISNING I FRIHAMNEN

VAR MED OCH FORMA FRAMTIDENS FRIHAMN!

I Frihamnen ska vi möta Älvstadens vision om en inkluderande, tät och vattennära stadsdel. Här, mitt i hjärtat av Göteborg, har vi en unik möjlighet att utveckla innerstaden vid och över älven. Vi söker därför ett starkt team samhällsbyggare som i bred samverkan kan medverka i planarbetet och rigga för en första etapp.

Uppgiften är spännande. Och tuff. Målet är att en första etapp med minst 1 000 arbetsplatser och 1 000 bostäder ska stå klara i Frihamnen till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. En del av Jubileumsparken ska också vara klar.

I Frihamnen vill vi ha en högre täthet än vi tidigare sett i Göteborg. Här finns alla möjligheter att utveckla en levande och attraktiv del av city med minst 15 000 -20 000 boende och lika många arbetsplatser när stadsdelen är fullt utbyggd.

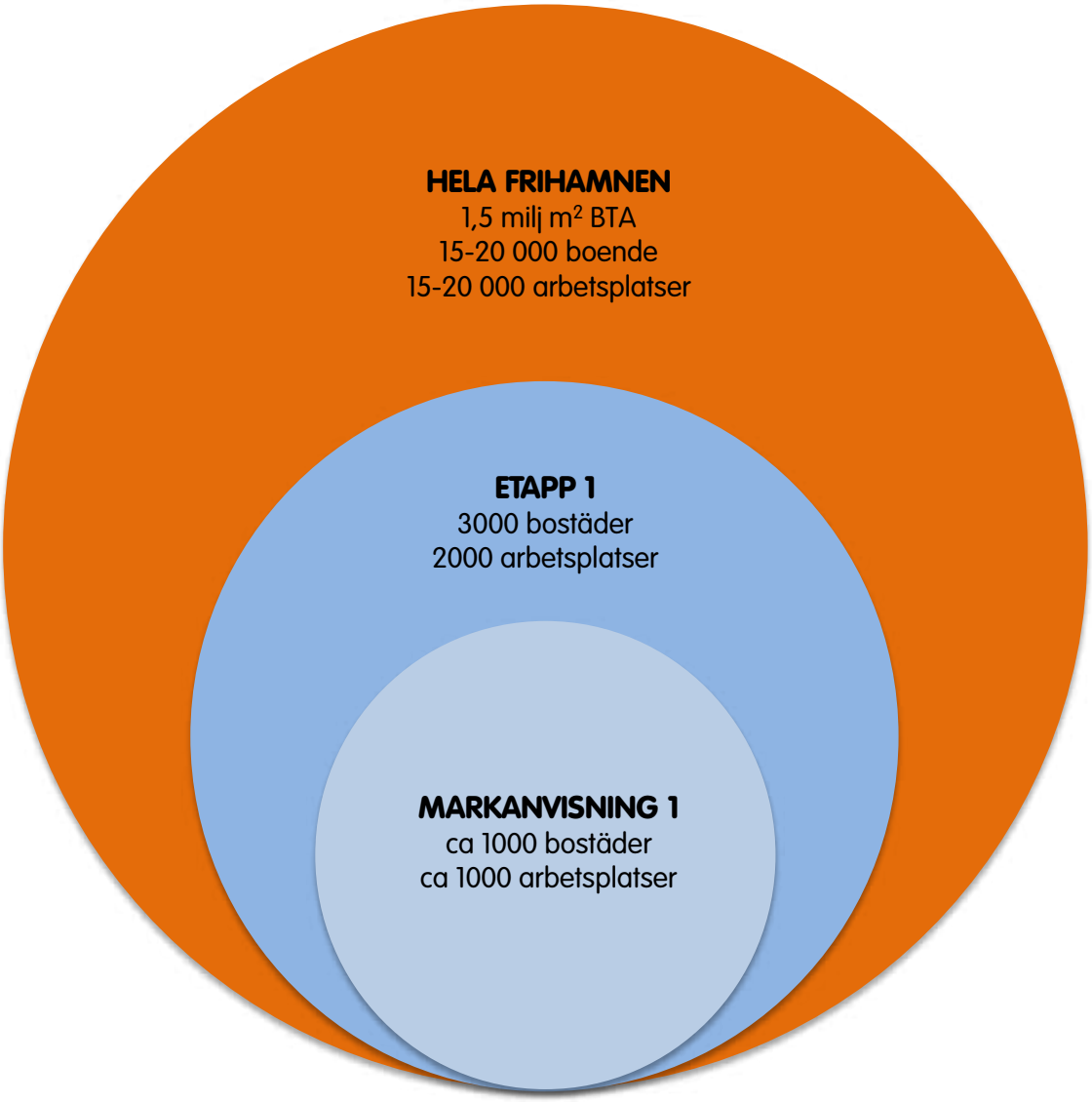
Visionen pekar ut Frihamnen som testarena för de sociala hållbarhetsfrågorna – inte minst när det gäller målsättningen att skapa ett socialt blandat boende. Här behöver vi tillsammans hitta nya lösningar på en problematik som är gemensam för många städer.

Ledord i arbetet kommer vara volym, kvalitet och tempo. Som alla förstår krävs ett gott samarbete och bra underlag – men också modet att våga pröva nya vägar. Göteborgs Stad kommer att kraftsamla för att möta de behov som finns och tillsammans med er intressenter skapa förutsättningarna som tar till vara platsens och områdets fulla marknadspotential.

Vi välkomnar er som vill investera i tid och engagemang och som delar våra höga ambitioner när det gäller utvecklingen av Frihamnen.

Utvecklingen av Frihamnen är långsiktig men resan börjar nu!

Hanna Areslätt,
Projektchef Frihamnen, Älvstranden Utveckling


HELA FRIHAMNEN
1,5 milj m² BTA
15-20 000 boende
15-20 000 arbetsplatser
ETAPP 1
3000 bostäder
2000 arbetsplatser
MARKANVISNING 1
ca 1000 bostäder
ca 1000 arbetsplatser

ÖPPEN FÖR VÄRLDEN – ÄVEN I FRAMTIDEN

Efter en tävling år 1902 fattades ett beslut om en större hamn i Tingstadsvassen. Den första delen blev Frihamnen som invigdes 1922. Och Göteborg fick Sveriges första oceanhamn.

Här byggdes en egen järnväg och ett 20-tal kranar för lastning och lossning. Hamnen var mycket viktigt för den svenska industrins framgångar på den utländska marknaden och fram till år 2000 lastades det av 200 000 ton bananer per år med fartyg från Centralamerika. Idag går bananbåtarna till Skandiahamnen och istället läggs utländska kryssningsfartyg till i hamnen. På Bananpiren har det både varit konserter och STCC-race.

Till grund för utvecklingen ligger vision Älvstaden och Program för Frihamnen och delar av Ringön.

Läget är unikt. På promenadavstånd från Centralen och Nordstan ska en ny stadsdel växa fram. Här ska en vattennära, tät, hållbar och levande blandstad skapas, med en mängd aktörer och aktiviteter.

Förutsättningar:
- Förslaget möjliggör minst 1,5 miljoner kvm BTA.
- Etapp 1 uppgår till 300 000 kvm BTA, motsvarande 3000 bostäder och 2000 arbetsplatser.
- Av dessa ska 1000 arbetsplatser och 1000 bostäder vara utbyggt till 2021.
- Samtidigt planeras för en jubileumspark vid vattnet
- Flera skolor och förskolor
- Hållplatser för spårväg och buss

Den aktuella markanvisningen avser 1/3 av etapp 1.

ÖVERGRIPANDE IDÉ

Frihamnen ska vara en stadsdel för alla i enlighet med Vision Älvstadens principer om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Bebyggelsen ska vara tät och närheten till kollektivtrafik, service och handel ska ge förutsättning för ett vardagsliv utan bil. Det vattennära läget och en satsning på grönska, kaj- och parkliv gör området attraktivt att bo och vistas i. Frihamnen ska fungera som en testarena för socialt hållbart boende. Hur segregation ska motverkas är en nyckelfråga. Detta innebär att företräde ges för de aktörer som vill medverka till ett blandat innehåll och en bred variation av boendeformer, verksamheter och stadsrum.

Frihamnens utveckling är en spännande utmaning i unik miljö med innovativa och hållbara förtecken, projektet som slutgiltigt knyter samman Göteborgs citykärna över älven!

ÄR DU DEN VI SÖKER?

Vi söker aktörer som har förmågan att;
- se till helheten framför delarna
- samarbeta
- driva detaljplanearbete
- lära ut och tänka nytt
- skapa genomförbara projekt

Som grund för det gemensamma arbetet ligger en väl förankrad vision för Älvstaden och ett program för Frihamnen. Göteborgs Stad har riggat en förvaltnings- och bolagsövergripande organisation för att på bästa sätt samlat möta uppiften. Redan nu har staden också investerat i området genom infrastruktursatsningar och utveckling av publika verksamheter, grönområden och offentliga rum. Göteborgs Stad kommer under hela processen att hålla i projektledning och bidra med all tillgänglig kompetens bl.a. kring hållbarhetsfrågor.

Öppenhet och transparens ska genomsyra processen med Frihamnen. För de intressenter som inte vill eller kan vara med i denna första markanvisning kommer det att finnas möjlighet att följa processen genom bl.a. referensgrupper för att på ett bra sätt kunna komma in i ett senare skede.

För att möta många aktörers behov kommer ytterligare markanvisningar av etapp 1 att ske i samband med antagandet av detaljplanen.

MÅLBILD FRIHAMNEN

Målet för Frihamnen är att skapa en levande stadsdel dygnet runt. För att uppnå detta krävs en jämn fördelning mellan natt- och dagbefolkning. Fördelningen mellan boende och verksamma ska vara 50/50. Omsatt i BTA motsvarar det fördelningen 60/40. Sammanlagt minst ca 1,5 miljoner kvm BTA.

Utbyggnaden av Frihamnen totalt sett förväntas ta 15–20 år. Den första etappen motsvarar ca 300 000 kvm BTA.

För den offentliga servicen krävs en relativt omfattande utbyggnad, framför allt när det gäller skolor och förskolor. Utbyggnaden kommer att ske i takt med att området byggs ut. Även avseende handel och restauranger krävs en omfattande utbyggnad.

Verksamheter utgörs till övervägande andel av kontor med inslag av handel och restauranger. Även t ex museum, bad, regionala funktioner, ideella organisationer och föreningar ska beredas plats.

Hållbarhetsmålen i Frihamnen kommer att vidare utvecklas och konkretiseras. De bygger på Vision Älvstaden, stadens övriga styrande dokument samt de deltagande parternas hållbarhetsarbete. Vi ser att Frihamnen ska kunna möjliggöra för invånarna att avge ett hållbart fotavtryck, såväl inom klimat och konsumtion som välbefinnande.

AKTIVA BOTTENVÅNINGAR

Handel och service i stadskvarterens gatuplan anpassas utifrån stadsdelens olika kommersiella och fysiska förutsättningar. Det innebär att utveckling av innehåll, profil, lägen och stråk anpassas i förhållande till allmänna kommunikationer, bostäder och kontor, parkering och närhet till vatten och rekreation.

NYA AFFÄRSMODELLER – EN NYCKEL TILL FRAMGÅNG

För utvecklingen av Frihamnen är det av största vikt att ny kompetens och nya synsätt tillförs i processen. Därför efterfrågar vi ert kunnande och era idéer i vår inbjudan. Vi söker aktörer som förutom att bidra med kvaliteter i de stadsmässiga miljöerna också kan bidra med innovativa lösningar – som möter sociala behov, genererar nya sociala relationer och bidrar till en omställning till ett hållbart samhälle. Det gäller att tillsammans utveckla kreativa affärsmodeller i syfte att åstadkomma blandstad – modeller som utgår från en ekonomisk helhet och som kan hantera olika koncept och lösningar inom denna helhet. Vi är också öppna för modeller som sträcker sig utanför etapp 1 och markanvisning1.

Ambitionen är att i samtliga delar av programområdet blanda bostäder, verksamheter och service.

Föreslagen fördelning av bostäder/arbetsplatser:
Cirka 60/40 (1 000 000 kvm BTA/ 600 000 kvm BTA)

Arbetsplatser, fördelning:
- 60 % privat – handel, kontor, restauranger
- 25 % offentlig service
- 10 % strategiska byggnader
- 5 % ideella organisationer/kyrkor mm

Bostäder, fördelning:
Bostadsrätt 50 % (500 000 kvm BTA)
Hyresrätt 50 % (500 000 kvm BTA)

Målbilden är alltså 50/50 – men vi ser gärna andra alternativa upplåtelseformer.

MARKANVISNINGSPOLICY - GENERELLA KRAV OCH URVAL

GÖTEBORGS STADS MARKANVISNINGSPOLICY
Markanvisningspolicy gäller vid alla markanvisningar som avser mark som ägs av Göteborgs stad eller Älvstranden utveckling. Det innebär att en urvalsmodell tillämpas som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Urvalet görs dels utifrån generella krav och bedömningskriterier, dels utifrån kriterier och krav som har formuleras utifrån projektspecifika behov för Frihamnen. Ambitionsnivån är hög, såväl avseende målbild som tidplan.

För att nå målbilden för Frihamnen är urvalsprincipen följande:

- De generella bedömningskriterierna ska vara uppfyllda
- Aktörens möjlighet att bidra till att de projektspecifika behoven uppnås, kommer att bedömas
- 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.

GENERELLA KRAV OCH BEDÖMNINGSKRITERIER
Social hållbarhet och sociala åtaganden
Hyresrättsbyggare förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter med hushåll för särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt. Kommunen kommer även att ställa krav på att bostäder med särskild service integreras i övriga bostäder.

I urvalsarbete kommer det även att bedömas som meriterande om aktören kan visa att företaget arbetar systematiskt med social hållbarhet genom socialt ansvarstagande i samhället med hänsyn till sociala, etiska och miljömässiga aspekter.

Ekologisk hållbarhet
Projektet ska genomföras i enlighet med krav i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. I urvalsarbetet kommer aktörernas förmåga att genomföra projektet enligt detta att bedömas. Detta gäller de som är intresserade av att bygga.

Verksamhetslokaler
Ansökningar som gäller olika typer av verksamhetslokaler kommer att bedömas utifrån aktörens förmåga att genomföra den aktuella typen av verksamhet. Även aktörernas förmåga att skapa verksamhetslokaler i bottenvåningar kommer att bedömas.

Mångfald och konkurrens på marknaden
Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar, bl.a. blandningen av större och mindre aktörer, samt en variationsrik bebyggelse.

PRINCIP FÖR MARKANVISNING
Aktören blir anvisad mark i området för viss användning (bostad, kontor etc). Initialt är det dock inte bestämt var i området marken anvisas. Utifrån aktörens önskemål och affärsmodeller samt stadens generella krav och Frihamnens projektspecifika behov, anvisas en preliminär bruttoarea. Aktören är garanterad ett minimum av byggrätter utifrån den volym man sökt. Ytterligare byggrätter kan fås som bonus om arbetsinsatsen bedöms vara av hög kvalité.

KONSORTIUM
Ett konsortium kommer att bildas med de i markanvisningsprocessen utvalda bolagen. Konsortiet regleras genom ett samverkansavtal och ett konsortialavtal.

Mer om konsortiets organisation och samarbete finns att läsa på sid.19.

ETAPP 1, FLERA MARKANVISNINGAR

PRISINDIKATION

Priset för marken på Frihamnen kommer att baseras på oberoende värdering. Byggrätterna kommer att säljas till marknadspris. Villkor som bedöms ha påverkan på produktionskostnaden utöver det normala kan vara prispåverkande.

Den oberoende värderingen sker genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med försäljningspriser av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används även en indirekt ortsprismetod (byggrättskalkyl), där byggrättsvärdet beräknas utifrån marknadsmässigt försäljningspris minskat med byggkostnader, exploateringsvinst och projektrisk.

Prismodellen innebär att markvärdet kopplas till ett marknadsmässigt försäljningspris. Utgångspunkten i modellen är att markvärdet till viss del ska följa prisutveckling på bostadsrätter.

I samband med att markanvisningsavtalet tecknas kommer en oberoende värdering vara genomförd som ligger till grund för de indikativa priserna. Den slutliga värdebedömningen görs i samband med överlåtelsen.

ETAPP 1 HAR FLERA STEG!

Aktuell för markanvisning i Frihamnen omfattar 1/3 av etapp 1. Ambitionen är att nå målbilden för Frihamnen – en tät och socialt blandad innerstad – så snabbt som möjligt. Saknar vi viktiga delar för att nå målbilden i svaren på vår första ansökansinbjudan, kan det bli aktuellt att gå ut med mindre markanvisningar redan under hösten. Ser vi däremot att det finns möjlighet att nå målbilden snabbare i de aktuella ansökningarna kan det bli aktuellt att utöka markanvisningen till halva ytan. Nästa markanvisningstillfälle planeras efter färdig detaljplan, enligt tidplanen, 2016/2017.

SÅ HÄR GÅR URVALET TILL

Urvalet kommer att göras av en grupp bestående av representanter från Göteborgs Stad genom bl.a. Fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling och Stadsbyggnadskontoret samt extern nyckelkompetens kopplad till stadsutveckling, innovation och hållbarhet. Utöver detta kommer också en referensgrupp med representanter från intresseorganisationer att finnas som på nära håll kan följa arbetet.

Beslut om vilka som får markanvisning kommer att tas i Älvstranden Utvecklings styrelse efter det att fastighetsnämnden har hörts. Beslutet om markanvisning samt det bakomliggande tjänsteutlåtandet med motivering till beslutet kommer att vara offentligt. Samtliga aktörer som ansökt om markanvisning kommer att få information om utfallet på ansökan i samband med att beslutet är taget.

Efter det att beslutet om markanvisning är taget skrivs ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren i markanvisningen.

All information om ansökan och inlämningen av denna sker via goteborg.se/markanvisning.

TIDPLAN FÖR MARKANVISNINGSPROCESSEN

15/10	Inlämning
15/11	Urval
Nov	Hörande av FN/Beslut i Styrelse 24/11
Nov	Beslut om markanvisning
Dec	Konsortium på plats

PROJEKTSPECIFIKA BEHOV – URVALSKRITERIER

I bifogad ansökan har ni, förutom att besvara de ”Generella kraven”, möjlighet att kryssa i vilka kriterier ni uppfyller. I löpande text kan ni dessutom beskriva och ge referenser som visar hur ni avser att uppfylla kriterierna och behoven.

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

INNEHÅLL OCH VARIATION
Att kunna medverka till att utveckla tät och socialt blandad stad. Vi söker aktörer som har, eller är beredda att testa/gemensamt utveckla, nya affärsmodeller och i team med andra, kompletterande aktörer, kan bidra till att utveckla blandstad. På riktigt.

Vad vi menar med ”tät och varierad stad” i Frihamnen
- Många personer på samma yta.
- Jämn fördelning HR/BR.
- Täthet byggnader (hushöjder och täthet mellan husen).
- Variation i funktioner, utformning och karaktär.
- Olika kreativa uttryck ska ge Frihamnen lyskraft.
- Variation bostäder/verksamheter (60 resp 40 % BTA) för att skapa en jämn täthet av personer över dygnet.
- En god blandning av verksamheter; handel, restaurang, nöjen, kultur, kommunal service och idrottslokaler.
- Möjlighet att komplettera och förändra över tid.
- Stor social blandning, i de gemensamma rummen och i tillkommande bostäder/ verksamheter
- Mångfald i boendet med avseende på lägenhetsstorlek, boendeform mm.

Vad vi ser som viktiga urvalskriterier
Ekonomisk variation. Inte en utan alla aktörer ska ta sitt ansvar. Vi söker efter aktörer som kan tillgodose många olika målgrupper med olika betalningsförmåga.

Frihamnen är en testarena . Här ska alla vilja vara med och utveckla nya koncept och nya, kreativa affärsmodeller.

Mångfald i boendet innebär; olika upplåtelseformer, prisklasser, storlek och antal rum, gestaltning eller läge. Särskilda bostadsformer som studentlägenheter eller tillgänglighetsanpassade bostäder är viktiga likaväl som trygghetsboende och bostäder med särskild service (BMSS).

Nya koncept och utvecklingsidéer avseende mångfald i boendet efterfrågas; exempelvis byggemenskap eller andra nya bostadskoncept.

Utbud som möter marknaden. Inte bara planera för en norm eller medelvärde utan se till den variation som finns; stora barnfamiljer, olika familjekonstellationer, ensamstående föräldrar och generationshushåll.

För verksamheter innebär det ett differentierat utbud av verksamhetslokaler, både avseende inriktning på verksamhet, profil, storlek, utformning, funktion, tillgänglighet och prissättning, för att öppna möjligheten för många olika sorters verksamheter i området. Ej utgå ifrån respektive byggnads och kvarters behov utan anpassa kontor, butiker och restauranger utifrån fysiska och kommersiella förutsättningar, stråk och kommunikationer.

Flexibilitet över tid, utbyggnaden av handel och service sker sannolikt i etapper. Lösningar för flexibilitet i bottenvåningarna och samnyttjande bidrar till liv dygnet runt.

Utformning mötesplatser och livet mellan husen, referens/idéer för innehåll, funktion.

Öppenhet för 3-D fastighetsbildning som kan ge variation av verksamheter och innehåll, underlätta för verksamheter och innehåll att ”flyta ut”.

Öppenhet för en varierad fastighetsindelning inom kvarteren med en blandning av olika aktörer och olika typer av verksamheter. Erfarenhet av utveckling av ”multi-use” blandfastigheter efterfrågas.

Smarta citylogistiklösningar öppnar upp för möjligheten för täta och trivsamma stadsmiljöer. Lösningar för att möta framtidens behov av gods in men också minimerar avfallet ut från området genom t.ex. ökat återbruk. Lösningar som möter framtidens mobilitetslösningar med låga parkeringstal

Lösningar för hur gröna miljöer utnyttjas i hanteringen av dagvatten kompletterat med gröna tak, raingardens, fördröjningsmagasin etc.

Lösningar för hur grönska kan utnyttjas multifunktionellt, t ex som bullerdämpare

TEAMET
I ansökan vill vi att ni anger nyckelpersoner/kompetenser, redogör för er tänkta organisation och dessutom ger oss referensprojekt.

Vi söker aktörer med ett tydligt utvecklingsdriv och förmåga att samarbeta i konstellation med andra aktörer i komplexa stadsutvecklingsprojekt, gärna med erfarenhet av att driva detaljplanearbete och att skapa förutsättningar för genomförbara projekt.

Genomförandekraft, innovations- och samarbetsförmåga kommer att bedömas.

INNOVATIVA KONCEPT OCH IDÉER
Här ombeds ni ange referensprojekt, utvecklingsarbete och spetskompetenser, som ni har inom bolaget/är involverade i och som kan bidra i utvecklingen av Frihamnen. Det kan röra olika områden så som t ex;

Ekologisk Hållbarhet
Lösningar för mobilitet, integrerad energidesign, dagvatten hantering etc.

Utmaningen kring klimatfrågan
Högt vatten och översvämningsrisker.

Social Hållbarhet
Lösningar för hälsofrämjande åtgärder i den fysiska miljön, som främjar en hälsosam livsstil.

Kommunikation
Utvecklingen av ett nytt områdes identitet och platsmarknadsföring.

Genomförande
Framgångsrik uthyrning och utveckling av mötesplatser, byggnation i vatten etc.

Utvärderingen kommer att ske utifrån hur väl era idéer/lösningar bidrar till att visionen nås och hur era föreslagna strategier, arbetsmodeller kan tillämpas.

FRIHAMNEN ETAPP 1

Etapp 1 omfattar 3000 lägenheter, 2000 arbetsplatser och delar av en park. Till Göteborgs 400-års jubileum 2021 är målet att minst 1000 av dessa bostäder och 1000 av arbetsplatserna ska stå klara tillsammans med det vi kallar jubileumspark.

Frihamnen etapp 1
En första etapp i Frihamnen föreslås omfatta 3 000 lägenheter och 2 000 arbetsplatser. Fördelningen hyresrätt/ bostadsrätt är 50/50 men vi ser gärna att andelen hyresrätter ökar. Vi ser också gärna andra former av upplåtelseformer.

Målbild hyresrätter
I Vision Älvstaden står att alla ska ha möjlighet att bo i älvstaden. Ett stort problem för att åstadkomma detta är att nuvarande hyresnivåer för nyproduktion utestänger många människor från att kunna efterfråga en lägenhet. För att de flesta ska kunna efterfråga en lägenhet med de inkomster samt regler och bostadsbidrag som finns idag måste en snittlägenhet ha en hyra på ca 1000 kr/kvm/år. Det är svårt att producera en lägenhet till denna hyresnivå, varför andra sätt att subventionera detta boende måste åstadkommas. Vi tror att detta är möjligt via olika affärsmodeller där olika upplåtelseformer och/eller verksamhetslokaler bidrar till att subventionera de lägre hyresnivåerna för att uppnå en godtagbar total projektekonomi. Vi tror också att 3D-fastighetsbildning kan vara nödvändig för att kunna genomföra bra projekt.

Nedanstående målbild anges i kr/kvm och år i dagens penningvärde och hyresnivåerna är för en snittlägenhet på 70 kvm.

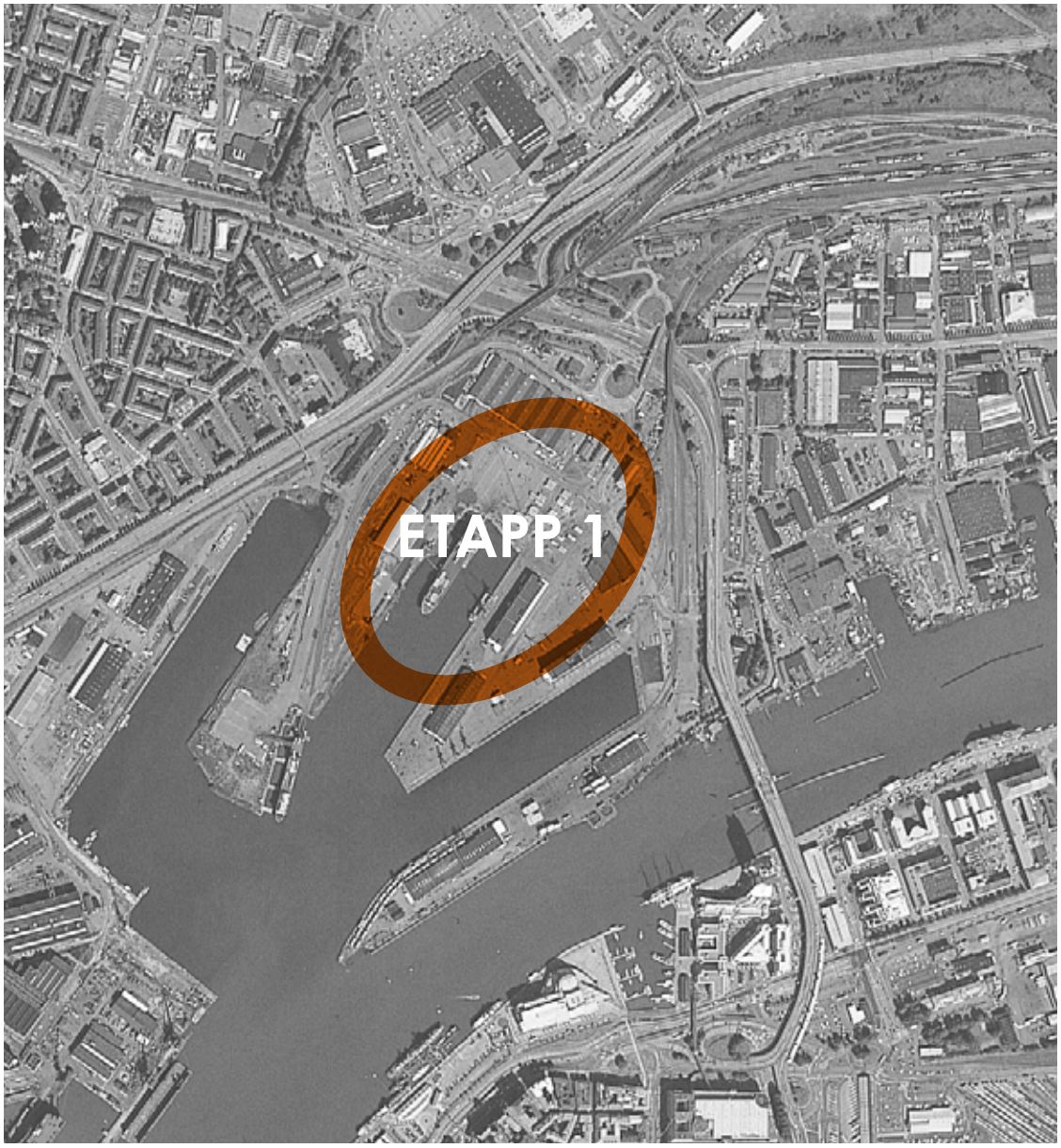
- 25% – 1000 kr/kvm och år
- 25% – 1400 kr/kvm och år
- 25% – 1850 kr/kvm och år
- 25% – ?

För de som bygger hyresrätter kommer det att regleras så att ombildande inte kan ske till bostadsrätter.

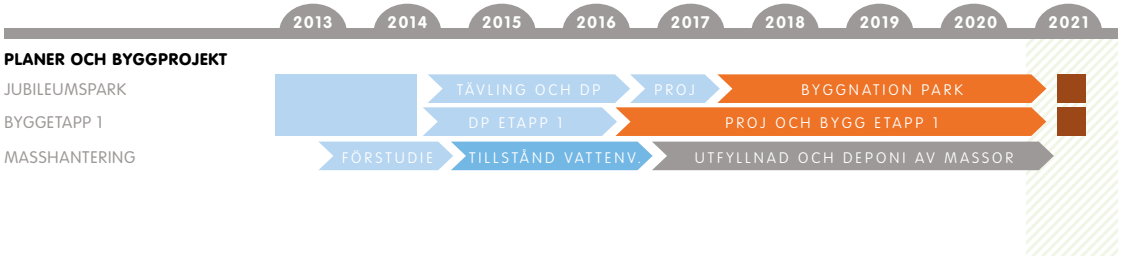
Vi ser fram emot kreativa förslag till lösningar för att nå målet om en mångfald i boendet.

Offentlig service
Utbyggnadstakten för offentlig service ska följa utbyggnaden av området.

Prioriterat är:
- Två enheter med 6 avdelningar förskola + F-3 skola för 200 barn planeras.
- Två enheter med förskola 8 avdelningar
- Två skolor 4–9 för ca 500–550 elever
- Ett äldreboende ska få utrymme i första detaljplanen.
- Bostäder för funktionshindrade – inkluderas i markanvisningarna för hyresrätter.
- Etappen omfattar också en första del av en jubileumspark.

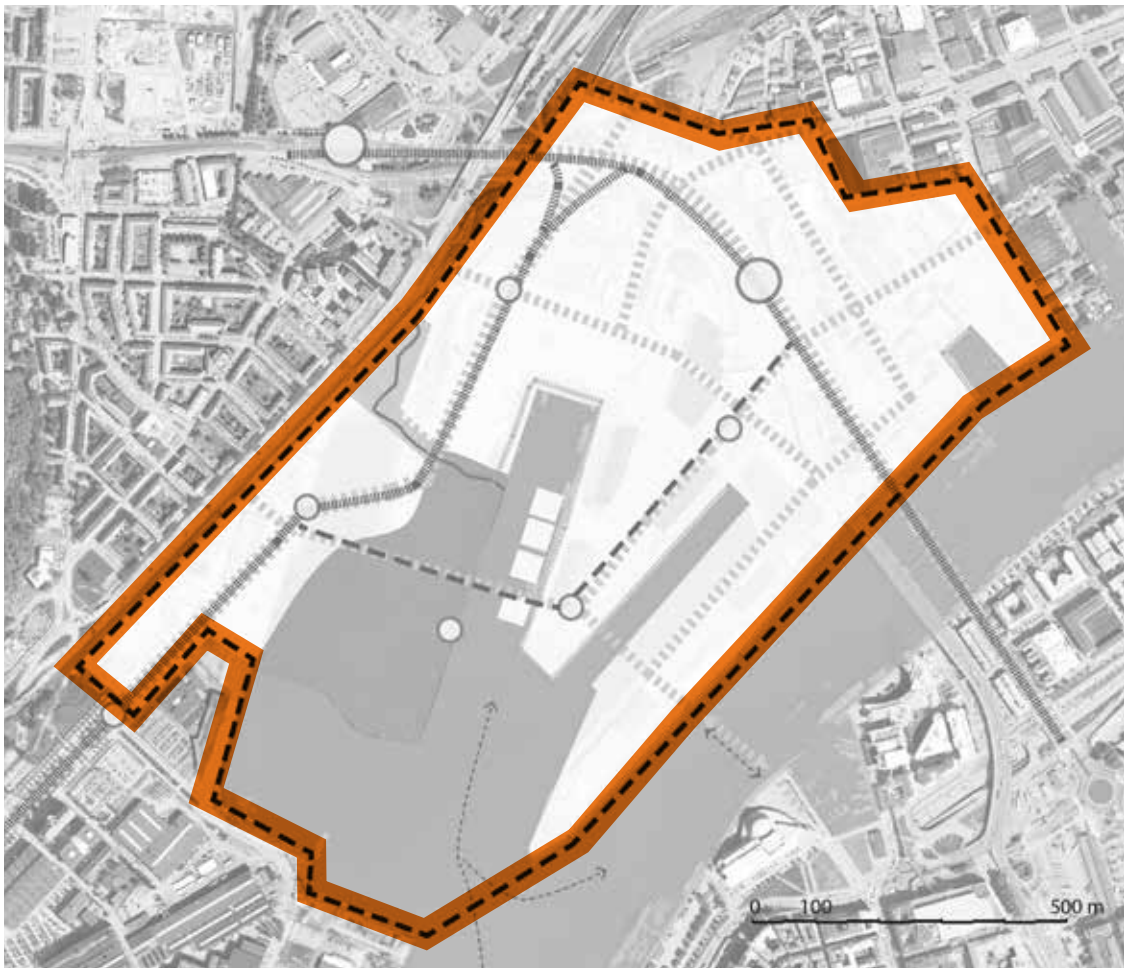


TIDPLAN ETAPP 1



FÖRUTSÄTTNINGAR

Utgångspunkten i arbetet med Frihamnen är Vision Älvstden och programmet för Frihamnen och delar av Ringön.Mobilitet, klimatanpassning och handel är exempel på frågor som fortsatt behöver utvecklas.



INFRASTRUKTUR
Ny kollektivtrafikhållplats till 2020 vid brons landfäste. Busshållplats i Frihamnen för linje 16, Gul Express och ytterligare en linje kommer redan i december 2014. Frihamnen kommer också att trafikeras av den helelektrifierade bussen, som en del av projektet Electricity, från juni 2015.

MOBILITETSLÖSNINGAR
I Frihamnen finns förutsättningar för att skapa ett område med hållbara mobilitets- och logistiklösningar som bygger på gång, cykel och kollektivtrafik, kompletterat med olika lösningar med cykel- och bilpooler.

Även varutransporter in- och ut ur Frihamnen skall bygga på gemensamma lösningar som bidrar till en tät och hållbar stad. Erfarenheter från Microterminalen på Lindholmen tas tillvara och utvecklas i Frihamnen.

För att inte överbelasta stadens omkringliggande trafikinfrastruktur blir utrymmet för privatbilism begränsat i Frihamnen. Handikapp- och besöksparkeringar är prioriterade före privata parkeringar. Målsättningen är att det i framtiden kommer finnas maximalt 3 000 parkeringsplatser i hela Frihamnen.

INTEGRERAD ENERGIDESIGN
För att klara Göteborgs stads miljömål kommer det bara uppföras lågenergibyggnader i Frihamnen. Basnivån för bostäder är passivhuskraven enligt FEBY 12, motsvarande nivåer gäller för verksamhetslokaler. Tillsammans med alla intressenter inom energiområdet i Göteborg skall vi sedan gemensamt arbeta fram system för Integrerad energidesign, dvs. att lågenergibyggnader kopplas till stadens system på ett intelligent sätt för att uppnå minimalt koldioxidavtryck. För detta krävs utveckling av byggnadsteknik, system, lokal energiproduktion och affärsmodeller.

AVFALL
Gemensamma lösningar som väl överträffar A2020 (Göteborgsregionens avfallsplan) för omhändertagande av avfall och nyttjande av resurser ur ett livscykelperspektiv.

LOKALHANTERING AV DAGVATTEN MED HJÄLP AV GRÖNSKA
Inom Frihamnen finns goda förutsättningar att lösa hanteringen av dagvatten på ett miljöekonomiskt effektivt sätt lokalt och använda vatten som en resurs och ett tillskott i stadsmiljön. Vi skall arbeta fram gemensamma lösningar som renar och hanterar dagvattnet inom området så att det inte belastar stadens dagvattensystem.

Vi kommer även att arbeta med ett gemensamt verktyg för att mäta grönnyttan på området. Grönnyttan är en kombination av kvalitativ (t.ex. främjandet av biologisk mångfald) och kvantitativ (arean och typen av material för infiltration) grönska. Målet för tät blandstad är en grönnyttefaktor på minst 0,5.

System för uppföljning och verifiering av prestanda av hållbarhetsmålen, genom certifiering av byggnader och stadsdelar, utarbetas/beslutas gemensamt av konsortiet

TESTARENA/FOU-FOND
Då Frihamnen ska utgöra en testarena kommer en FoU-fond att skapas till vilken konsortiedeltagarna bidrar. Fonden bidrar i sin tur till att stötta olika utvecklingsprojekt i området. Ambitionen är även att insatsen i fonden ska kunna ”växlas” upp med Vinnova, Formas och EU-pengar.

VÄRDESKAPANDE AKTIVITETER.
Genom ett förvaltningsövergripande samarbete har staden gått ihop för att påbörja utvecklingen av publika verksamheter, grönområden och offentliga platser i syfte att genomföra vision Älvstaden med aktiva gemensamma rum och stadsliv kring älven. Vi kallar metoden för ”Värdeskapande aktiviteter”. Vi vill fortsätta att arbeta med de värdeskapande aktiviteterna i den fortsatta utvecklingen av Frihamnen.

Jubileumsparken är ett exempel på ambitionen, att tillsammans med det nya konsortiet platsbygga en allmötesplats. Parken omfattar 10 hektar, varav den första etappen omfattar 2 hektar. På 400-årsdagen, den 4 juni 2021, invigs Jubileumsparken i Frihamnen. En allmötesplats präglad av biologisk mångfald och närhet till vattnet. I anslutning till parken anläggs en busshållplats som ökar tillgängligheten för fler. Ytterligare exempel är Badkultur, ett utomhusbad och en tydlig visuell markör och samlingsplats året runt i området, seglarskola och lekplatsen ”Framtid”.

Konst och kultur ska bidra till identitetsskapande, sammanhang och förändring. 1 procent av produktionskostnaden ska avsättas för konstnärlig utsmyckning/ gestaltning i enligt beslut i kommunfullmäktige 2013.

STRÅK OCH SYNTAXANALYS
Under hösten kommer en syntaxanalys att genomföras för att kartlägga framtida stråk och flöden i området. För att nå målbilden kommer det att vara avgörande att utveckla lösningar för att få handel och service att fungera initialt. Etapputbyggnad avseende kommersiell och social service kommer att behöva utvecklas.

DETALJPLANER
Många detaljplaner kommer att tas fram för genomförandet av utvecklingen av Frihamnen. Frihamnen kommer att byggas ut och utvecklas under en lång tid, 2035–2040. Det är viktigt att detaljplaner som tas fram ger utrymme för detta. Flexibilitet över tid vad gäller såväl användning som utformning bör eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt.

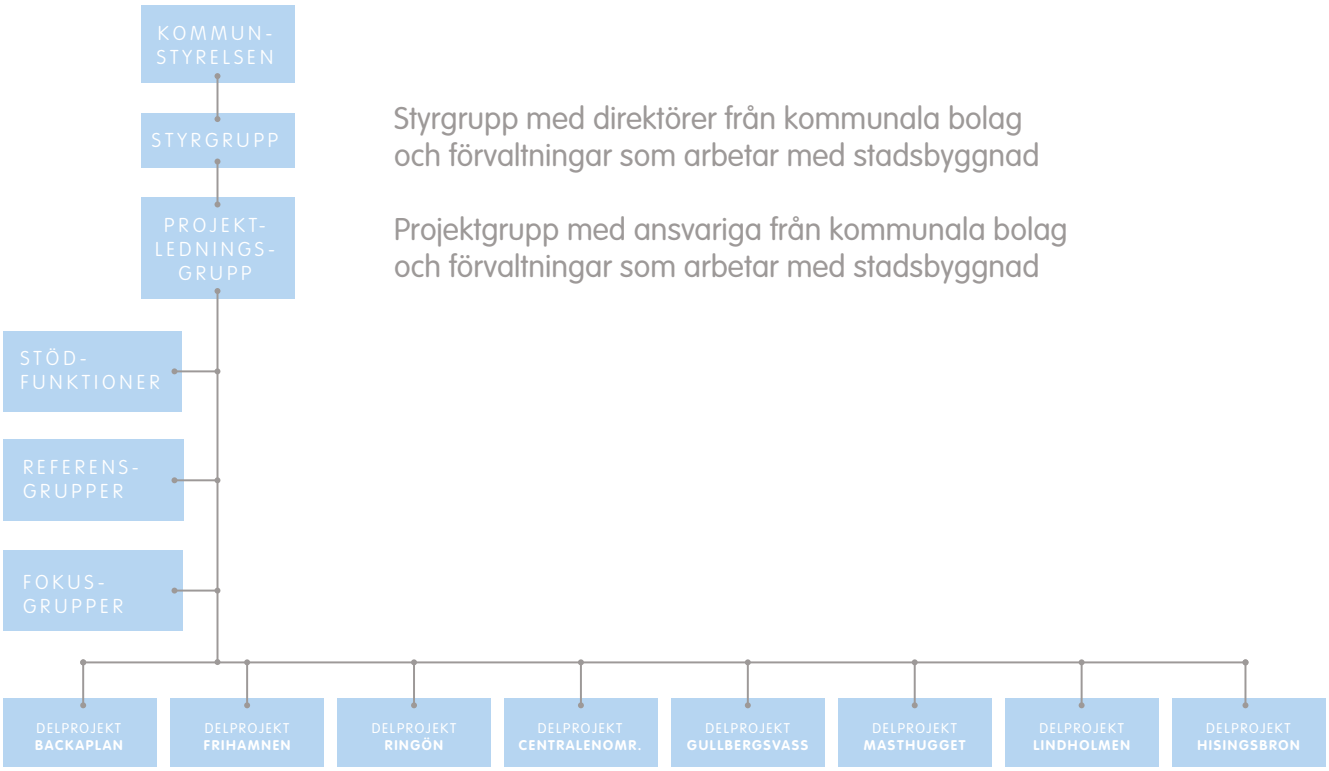
VISION ÄLVSTADEN OCH PROGRAM FÖR DETALJPLAN
Utifrån den av kommunfullmäktige antagna Vision Älvstaden har ett förslag tagits fram som visar hur den fysiska miljön ska utformas och regleras i Frihamnen. Programmet och Vision Älvstaden är viktiga dokument för att säkerställa helheten över tid.

HELA STADEN – Frihamnen ska vara en stadsdel för alla och vara attraktiv för såväl barnfamiljer som för gammal och ung. En tät bebyggelse med närhet till kollektivtrafik, handel och service ger förutsättningar för ett vardagsliv utan bil. Utvecklingen av goda kopplingar säkerställer att Frihamnen hänger ihop med övriga stadsdelar och blir en del av Göteborgs innerstad. Segregation ska motverkas genom en tät stadsdel med en bred variation av boendeformer, verksamheter och stadsrum. Frihamnen ska vara ettt vardagsrum för alla i hela staden att komma till.

MÖTA VATTNET – Frihamnen ska vara en grön och hållbar stadsdel. Kajer och vatten blir tillgängliga för alla och dagvattenhanteringen integreras i stadsrummen. Kvillebäcken leds genom Frihamnen i ett grönt stråk till älven. Småbåtar, promenadstråk och aktiviteter längs kajer och stränder.

STÄRKA KÄRNAN – Med Frihamnen byggs en tillgänglig, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter som får innerstaden att växa över älven. Med en stark kärna i Göteborg stimulerar vi en utveckling mot en alltmer diversifierad och robust ekonomi som på sikt kan stärka hela Västsverige inför framtida utmaningar.

PROJEKTORGANISATION ÄLVSTADEN



Styrgrupp med direktörer från kommunala bolag
och förvaltningar som arbetar med stadsbyggnad

Projektgrupp med ansvariga från kommunala bolag
och förvaltningar som arbetar med stadsbyggnad

Frihamnens arbete hålls samman av Hanna Areslätt,
Älvstranden Utveckling och Mia Edström , Stadsbyggnadskontoret

SAMVERKAN OCH ORGANISATION

Arbetet med planeringen av Frihamnen kommer att ske i bred samverkan mellan Göteborgs Stad och intressenter. Åtaganden kommer att fördelas lika.

Konsortium

Ett konsortium kommer att bildas för genomförandet av Frihamnen. Konsortiet organiseras i en arbetsgrupp, med en representant från varje aktör. Arbetet leds av en representant från Älvstranden Utveckling. En styrgrupp inrättas också dit frågor och beslut kan lyftas vid behov. Arbetsgruppens uppgift är att skapa förutsättningar för en lagakraftvunnen detaljplan med bedömd byggstart tidigast 2017.

Första åren kommer fokus att ligga på att ta fram en detaljplan för området. Detta omfattar även vissa utredningar och arkitekttävling, Hur arbetet formeras och hur de olika frågeställningarna bearbetas beslutas av konsortiet gemensamt.

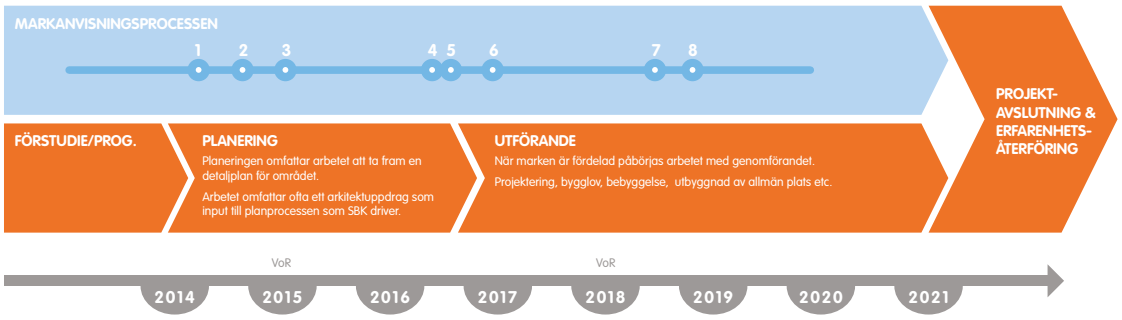
När konsortialavtalet tecknas överenskoms också om en budget för utredningsarbetet fram till antagen detaljplan. Budgeten omfattar poster för koordinering-, utrednings-, program-, kommunikations- och hållbarhetsarbete. Erfarenhetsmässigt landar budgeten på ca 20-25 MSEK som ska fördelas mellan konsortiedeltagarna. Resurser i form av kommunikatör, administratör och digitala stöd finansieras gemensamt av konsortiet. Utöver detta tillkommer arbetstid för deltagarna i arbetsgrupp och styrgrupp. Arbetet kommer att kunna omfatta motsvarande 1–2 heltider/part under två år.

Stadens organisation

Konsortiet leds av Älvstranden som i sin tur är en del av stadens organisation för Älvstaden. Stadens organisation finns redovisad på sidan 18. Styrgruppen leds av Stadsbyggnadskontoret.

Formerna för samverkan

Vi ska tillsammans utveckla Frihamnen genom att lära under planeringsarbetet. Utgångspunkten för arbetsprocessen är ”Modell för stadsutveckling”



PLANPROCESSEN

AUG–DEC -14	PROGRAM TÄVLING (PARK+STADSPLAN)
DEC–FEB -14/15	INBJUDAN/URVAL TÄVLING
MARS–JUNI -15	WS/TÄVLING
OKTOBER -15	SAMRÅD PLAN
JUNI -16	UTSTÄLLNING PLAN
DEC -16	ANTAGANDE PLAN

AVTAL

1. PLANAVTAL
2. MARKANVISNINGSAVTAL 1
3. KONSORTIALAVTAL
4. EXPLOATERINGS- OCH MARKFÖRDELNINGSAVTAL
5. EXPLOATERINGSAVTAL MED STADEN
6. MARKANVISNINGSAVTAL 2
7. EXPLOATERINGSAVTAL MED BYGGHERRAR
8. MARKANVISNINGSAVTAL 3

MODELL FÖR STADSUTVECKLING

VISIONEN ÄR NAVET

Älvstaden ska utvecklas enligt en helhetsbild byggd på visionen och strategierna. Vi ska tänka långsiktigt, samtidigt som den dynamiska processen och lärandet gör oss öppna för förändringar – vilket berikar och utvecklar visionen.

LEDARSKAP

Genomförandet av Vision Älvstaden kräver en förmåga att tydligt staka ut och kommunicera riktningen. Rollerna ska vara klara och begripliga och mandat ska fördelas på såväl politisk som tjänstemannanivå.

HELHETSSYN

Hus, trafik, parker och service är exempel på delar som ger staden liv. En integrerad stadsplanering = summan av delarna. Förväntningarna på en plats måste tidigt analyseras och ligga till grund för såväl dialog och samarbete som prioriteringar och kompromisser.

DELAKTIGHET

Staden är allas. Delaktighet och öppenhet för initiativ – som med-borgardialogen om Älvstaden – ska användas för att öka förståelsen, ge bättre lösningar och nya lärdomar. Vilket också stärker samarbetet.

LÄRANDE

Älvstaden ska utvecklas med bästa tillgängliga kunskap. Egna och andras erfarenheter är självklara för att hitta nya lösningar. Pilotprojekt ska analyseras och kunskap ska återföras för att berika fortsatta processer och förfina våra metoder.

SAMARBETE

Många aktörer är del-aktiga i utvecklingen av staden. Det kräver mod, mandat och tillit – även gränsöverskridande och med ett bredare perspektiv. Exempelvis genom ett strategiskt råd där näringsliv, akademi och kommun kan följa arbetet och diskutera hur samarbetsformerna kan utvecklas vidare.

Samverkan kan gälla framta-gande av idéer, finansiering eller själva genomförandet och kan därför se olika ut i olika skeden av processen.

EKONOMI

Förutsättningarna för att exploatera området är utmanande. Exploateringen av området innebär att alla kajer rivs och byggs upp på nytt, markområdena saneras samt att merparten av området behöver grundförstärkas med olika typer av pålning. En tidig, grov exploateringskalkyl för etapp 1 har genomförts och den indikerar ca 1,5 miljarder kr.

Kalkylen omfattar;

- Sanering
- Rivning
- Förstärkning och uppfyllning mark
- Byggande i vatten, kajer
- Mark
- Spårväg inklusive påldäck
- Park
- Bro

Men man ska inte stirra sig blind på de initiala kostnaderna. Frihamnens centrala läge och det färdiga områdets kvalitéer innebär också att det finns bra förutsättningar för att få goda intäkter – framför allt genom de bostäder som planeras. Vi kommer naturligtvis att arbeta tillsammans med fortsatta exploateringskalkyler och konsortiet har ett gemensamt ansvar att hitta fram till genomförbarheten i projektet.

UTREDNINGAR FRIHAMNEN

Genomförda utredningar:
(utöver de utredningar som finns genomförda inom ramen för Älvstaden)

Avgränsning Miljökonsekvensanalys
Social konsekvensanalys
Barnkonsekvensanalys
Kulturmiljöunderlag
PM vattenfrågor
Byggbarhet och övergripande ekonomi (kalkyl)
Fördjupad kalkyl etapper
Sammanställning geoteknik
Övergripande stabilitetskartering
Övergripande sammanställning markföroreningar (Älvstaden)

Pågående utredningar:
Space Syntaxnalys Backaplan- Frihamnen (SBK/FK/ÄU/TK)
Successivkalkyl för tid, kostnad och intäkter (ÄU/FK)
Masshantering (ÄU)
Utredning bad (ÄU/SBK)
Utredning kring stadsmässa/ Leva 2021 – stadstriennal (SBK)
Spårutredning (TK)

Kommande utredningar:
Parallella uppdrag/tävling för stadsplan och park
Mobilitet/ parkering (grön transportplan)
Fördjupad handelsutredning
Fördjupad geoteknisk utredning
Fördjupad utredning mark
Bullerutredning fördjupad
Luftutredning fördjupad
Dagvattenutredning fördjupad
Lokalklimat
Klimatanpassning
Riskanalys
Kontorsutredning Göteborg
m.fl