



Cirkus Lorensberg

Frågor och svar

Uppdaterat 2016-04-13

Fråga 1

Jag söker gällande detaljplan för Cirkus Lorensberg ("lorensborg 706:32"). Har du möjlighet att skicka länk/bifoga denna?

Svar fråga 1

De två befintliga detaljplanerna som berör fastigheten läggs upp som bifogade dokument på hemsidan. Notera att nytt detaljplanearbete kommer att starta under 2016.

Fråga 2

Vad finns det för uppgifter om nuvarande parkeringsplatser? Har ni fått uppgifter om intäkter och driftskostnader? Om inte, vem kan jag prata med? Som vi förstår det så skall de 287 nya parkeringarna bli våra?

Svar fråga 2

P-bolaget anger att deras totala intäkter är ca 11 546 tkr, deras driftkostnader är ca 1 430 tkr. Notera att detta gäller under dagens förutsättningar, och bör inte användas som kalkylgrund för ny parkeringsanläggning.

De 287 allmänna parkeringsplatserna, plus tillkommande boendeparkering, ska byggas och bekostas av markanvisad aktör. Det är dock upp till markanvisad aktör att besluta om denne väljer att äga och förvalta parkeringsanläggningen eller väljer att annan aktör ska förvalta anläggningen. Valt upplägg ska förklaras i rutan för beskrivning av parkeringsanläggning i ansökningsformuläret.

Fråga 3

Kommer p-bolaget äga och förvalta parkeringsanläggningen?

Svar 3

P-bolaget förvaltar dagens parkeringsanläggning, men det är upp till den markanvisade aktören att avgöra hur den nya parkeringsanläggningen ska bedrivas och av vem.

Fråga 4

Hur ställer ni er till att ta ut avgifter för besökare av mitt projekt?

Svar fråga 4

Gällande frågan om avgifter ska parken, som idag, vara allmän och tillgänglig för alla.



Förtydligande svar fråga 4

Parken ska vara allmänt tillgänglig för alla och därmed avgiftsfri. Bottenvåningarna kan utformas på olika sätt med varierande innehåll. Form för detta är en del av uppgiften och det kommande arbetet, där frågan om huruvida dessa verksamheter kommer att vara förenade med kostnader för besökarna inte är fastställt i det här ansökningsskedet. Ansökan ska därför innehålla sökandes idé om hur innehållet kan möta de urbana kvaliteter som satts upp som mål för projektet.

Fråga 5

Hur ser de geotekniska förhållandena ut?

Svar fråga 5

Ca 15-20 m lera. Dagens parkeringsanläggning är pålad.

Fråga 6

Hur hittar vi grundkarta?

Svar fråga 6

Grundkarta kan beställas från Stadsbyggnadskontoret alt. kontakta Matilda Landén, Fastighetskontoret.

Fråga 7

I underlaget till markanvisningstävlingen står det att ansökan ska lämnas in senast 29 april. Går det bra om det är poststämplat den 29 april?

Svar fråga 7

Det går bra. Ansökan ska vara poststämplat senast 29 april.

Fråga 8

Hur ser det ut gällande markföroreningar?

Svar fråga 8

Efter att cirkusen revs 1969 har det varit parkering på platsen. Dagens parkeringshus byggdes under 1990-talet. På området har ingen miljöfarlig verksamhet bedrivits. Det kan dock inte uteslutas att det förekommer markföroreningar från t ex uppvärmningssystem, brand- och rivningsrester och trafik. Man får utgå från att de översta jordlagren, som troligen består av fyllnadsmassor, i någon utsträckning är förorenade. Även om ingen sanering skulle krävas för framtida exploatering kan det innebära kostnader vid hantering av överskottsmassor.



Fråga 9

Utveckling av kvarteret utöver bedömning ovan kommer i det fortsatta arbetet i dialog med staden (SBK eller FK) och i arbetet med de parallella uppdragen? – Eller efter parallella uppdrag?

Svar fråga 9

Ja, utvecklingen av kvarteret kommer att ske i samverkan med staden inom arbetet med detaljplanen och de parallella uppdragen. När under processen de parallella uppdragen ska genomföras för att bäst bidra till att de urbana kvaliteterna säkerställs, avgörs tillsammans av staden och aktören.

Fråga 10

Utvärderas priset utifrån högsta totalsumma beräknat på fast BTA om 13 000 kvm ljus BTA eller utifrån det i projektidén beräknade antal kvm ljus BTA? (Eller alternativt formulerat; är 13000 kvm ljus BTA i formeln ett exempel eller en fast parameter?)

Svar fråga 10

13 000 kvm ljus BTA kommer att användas i formeln som räknar ut respektive aktörs totalpris. Totalpriset, som ligger till grund för bedömningen av lämnat bud, baseras alltså inte på det antal kvm ljus BTA som aktören själv eventuellt väljer att presentera i sin projektidé. Däremot beräknas slutligt totalpris för projektet, vid försäljning, på slutligt antal kvm BTA i enlighet med beskrivning i förutsättningarna för markanvisningen samt markanvisningsavtalet.

Fråga 11

Enligt formkraven ska ansökan lämnas i ett anonymt förslutet A3 kuvert, men stadens hemsida hänvisar också till möjligheten att lämna en digital ansökan på max 99 Mb. Vad gäller?

Svar fråga 11

Att hemsidan hänvisar till möjligheten att lämna in en digital ansökan beror tyvärr på en systembegränsning. Vi har därför valt att förtydliga i text att ansökan ska lämnas in i ett kuvert. Ansökan ska alltså inte skickas in digitalt.

Fråga 12

Är det rätt tolkat att om alla projektspecifika krav samt alla kvalificeringskrav uppfylls – är det högst totalpris som vinner tävlingen, oaktat om förslaget som helhet bedöms vara det bästa för staden och Göteborgarna? Det vill säga, det sker ingen viktning med avseende på urbana kvaliteter och gestaltning så länge grundkraven uppfylls, utan i slutänden är det ändå priset som är utslagsgivande?

Svar fråga 12

De ansökningar som går vidare till kuvertöppning nr 2 (urval baserat på pris), bedöms ha den kvalitetsnivå i både idé och genomförande som krävs för att kunna genomföra projektet på ett mycket bra sätt för staden och för göteborgarna. Urbana kvaliteter är en viktig och central del av bedömningen. Lyckas aktören visa att man har ett bra förslag som helhet, med avseende på urbana kvaliteter, organisation och ekonomiska förutsättningar, går man vidare tillsammans med andra som eventuellt också har kvalificerat sig. Det sker alltså ingen rangordning mellan de aktörer som bedöms presenterat en idé som kommer att förverkliga uppställda projektspecifika krav och kvalificeringskrav på ett bra sätt. Skulle bara en aktör kvalificera sig, efter att ansökningarna bedömts, tilldelas den aktören markanvisning oavsett pris. Den aktör som bedöms ha den kvalitetsnivå som krävs, bedöms kunna bidra till ett bra projekt för staden och göteborgarna i det kommande projektutvecklings- och detaljplanearbetet.



Fråga 13

*Vilket kuvert öppnas först? När kuvert 1 öppnas avslöjas anonymiteten, skall det vara så?
Eller öppnar man kuvert 2 först?*

Svar fråga 13

Först öppnas det inlämnade huvudkuvertet, för att säkerställa att både "Kuvert 1" och "Kuvert 2" finns med. Innehållet i "Kuvert 1" bedöms helt av externa parter med kompetens för respektive bedömningsdel. Fram till och med detta steg har inte fastighetskontoret eller annan del av Göteborgs Stad någon insyn i bedömningen. När bedömningsprocessen är avslutad öppnas "Kuvert 2" för de kvalificerade ansökningarna. Detta görs av fastighetsnämndens presidium. I detta steg avgörs vilken av de kvalificerade ansökningarna som tilldelas markanvisningen. Formellt beslut fattas av fastighetsnämnden.

Fråga 14

Görs bedömningen "endast" av kuvert 2 det vill säga bedömningen görs av priset därefter kontrolleras att man uppfyller kvalificeringskraven. Någon bedömning i övrigt av lämnade illustrationer/skisser görs inte?

Svar fråga 14

Se svar fråga 12 och 13.

Fråga 15

Finns det någon begränsning av hur många bilagor och sidor som får bifogas ansökningsformuläret?

Svar fråga 15

Det som får bifogas ansökningsformuläret är själva ansökan. Hur omfattande ansökan får vara framgår av dokumentet "Förutsättningar för markanvisningen Cirkus Lorensberg" som finns på hemsidan för markanvisningen. För förtydligande kring antal sidor och bilagor se även svar på fråga 16, 17, 18, 19, 20 och 21 i detta dokument.

Fråga 16

Är det korrekt uppfattat att, när det anges att t ex konceptuella skisser/illustrationer och referensbilder får utgöra max tre A3, så är det just tre stycken enkelsidor som avses och inte dubbelsidigt? Förekastas tävlingsbidrag som överskrider angivet antal sidor?

Svar fråga 16

Syftet med begränsningen är att visa på att ansökningarna i det här skedet inte ska redovisa en detaljerad nivå med en stor mängd inlämnat material som följd. Idén ska kunna presenteras inom angivna ramar. Det går däremot bra att presentera det även dubbelsidigt, så länge denna del av ansökan hålls till max tre A3.

Fråga 17

Inlämning ska ske med max 3 st A3 för skisser/ illustrationer, max 2st A4 för urbana kvaliteter och ekologisk hållbarhet och max 3st A4 för CV och referensprojekt. Kan man slå ihop detta till 6st A3 för att hålla ihop dokumentet?

Svar fråga 17

Det går bra att slå ihop detta på önskat sätt om ansökan och idén på så sätt kan presenteras på ett bättre sätt. Dock max 6 st A3 för detta.



Fråga 18

Bilaga 3 beskriver de urbana kvaliteterna såsom stråk och logiska samband, kvarterets karaktär, gestaltning av tillkommande bebyggelse mm. I formkraven anges dock att enbart "de urbana kvaliteterna vad gäller ekologisk hållbarhet ska redovisas". Stämmer det att enbart den ekologiska aspekten och valt miljöcertifieringssystem ska redovisas på max två A4? Att visa på god förmåga att uppnå samtliga urbana kvaliteter anges ju som ett av kvalificeringskraven?

Svar fråga 18

Bilaga 3 är bilaga till markanvisningsavtalet. Det visar på hur markanvisningsavtalet kommer att se ut, samt vilka bilagor som kommer att biläggas, för den aktör som senare blir tilldelad markanvisningen. Vad gäller det som ska finnas med i ansökan gäller informationen i dokumentet "Förutsättningar för markanvisningen Cirkus Lorensberg". Det som finns i Bilaga 3 är utklippt härifrån. Det stämmer inte att det i formkraven anges att enbart de urbana kvaliteterna vad gäller ekologisk hållbarhet ska redovisas. Detta är en av fem delar som ska finnas med i "Kuvert 1". En annan del ska bestå av "konceptuella skisser/illustrationer samt referensbilder som visar på förståelse för de urbana kvaliteterna för området", som ska redovisas på max tre A3. Ni hittar information om detta på sidan 13 i dokumentet "Förutsättningar för markanvisningen Cirkus Lorensberg". De urbana kvaliteterna ska alltså presenteras på max tre A3 genom konceptuella skisser/illustrationer, medan de urbana kvaliteterna med avseende specifikt på den ekologiska hållbarheten ska beskrivas specifikt på max två A4. Detta för att ekologisk hållbarhet ibland kan vara svårt att illustrera genom skisser.

Fråga 19

Hur omfattande skall företagets ekonomiska förutsättningar beskrivas, nivå, sidor mm?

Svar fråga 19

Beskrivningen bör hållas inom tre A4. Beskrivningen ska visa att företaget har de ekonomiska förutsättningar som krävs för att kunna genomföra projektet, men kan också vid behov redogöra för upplägg om företaget planerar att gå samman med annan aktör, finansiera projektet på ett sätt som inte framkommer av företagets övriga ekonomiska redovisning, etc.

Fråga 20

Beskrivning av aktörens projektorganisation med CV för relevanta nyckelpersoner liksom referensprojekt som byggherren vill åberopa för att visa på tillräcklig organisatorisk förmåga (max 3 A4). Ingår CV och Referensprojekt i de 3 A4 eller går det bra att skicka dem som bilagor?

D.v.s. Cv: na i sig tar upp väldigt mycket plats av de 3 A4, så i så fall känns det lite snålt med bara 3 A4.

Svar fråga 20

Tanken är att CV enbart ska presenteras för de nyckelpersoner som ska vara med i projektet, där inte fullständigt CV behöver redovisas. Det räcker med att respektive persons erfarenhet som anses vara relevant för Cirkus Lorensberg sammanställs och redovisas. T ex: en person med tjugofem års erfarenhet behöver inte redovisa samtliga projekt personen varit involverad i. Vidare ska referensprojekten bara beskrivas kort. Det räcker med



**Göteborgs
Stad**

en bild, projektnamn, adress/ort, kontaktperson och kort beskrivning av projektet. Vi kan komma att undersöka referensprojekten djupare om vi inte känner till dessa.

Fråga 21

Kan man lägga in länkar för ytterligare information i presentationerna?

Svar fråga 21

Nej, eftersom detta potentiellt skulle kunna rymma en ohanterlig mängd information. Den information som finns med i ansökan är den information som kommer att tas hänsyn till i bedömningen. Information som inte rymms inom de angivna ramarna kommer inte att undersökas vidare. Det är därför viktigt att all den information som ni vill lyfta fram finns med i er ansökan. Vi kan dock komma att begära in ytterligare information, om vi anser det vara nödvändigt.

Fråga 22

Kan ansökan vara 6 st A3 plus framsida?

Svar fråga 22

Ja.

Fråga 23

Har den "kvalificerade arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet" möjlighet att delta i det parallella uppdraget som skall genomföras, eller är man diskvalificerad för det?

Svar fråga 23

De parallella uppdragen kommer att genomföras och bekostas av den markanvisade aktören. Eftersom staden inte kommer att vara den upphandlande parten för arkitektens uppdrag varken i detaljplanearbetet eller i de parallella uppdragen rekommenderar vi därför att frågan ställs till aktuell aktör som lämnar in ansökan för markanvisningen.

Fråga 24

Vad är premisserna för det parallella uppdraget?

Svar fråga 24

Förutsättningar samt form och tidsramar för det parallella uppdraget kommer att tas fram i samverkan mellan staden och markanvisad aktör.