

Markanvisningstävling för Skanstorget

Bakgrund

Platsen

Aktuellt område för markanvisning ligger på Skanstorget i Göteborgs centrum. Området ligger huvudsakligen inom del av fastigheterna Haga 715:15. Platsen består till största del av en större parkeringsplats med markparkering. Åt söder, öster och norr finns stadsmässigt bebyggelse i form av flerbostadshus med bostäder och service. Även bebyggelse med universitetslokaler finns angränsande mot norr. Åt väster ligger Skansparken och Skansen Kronan.



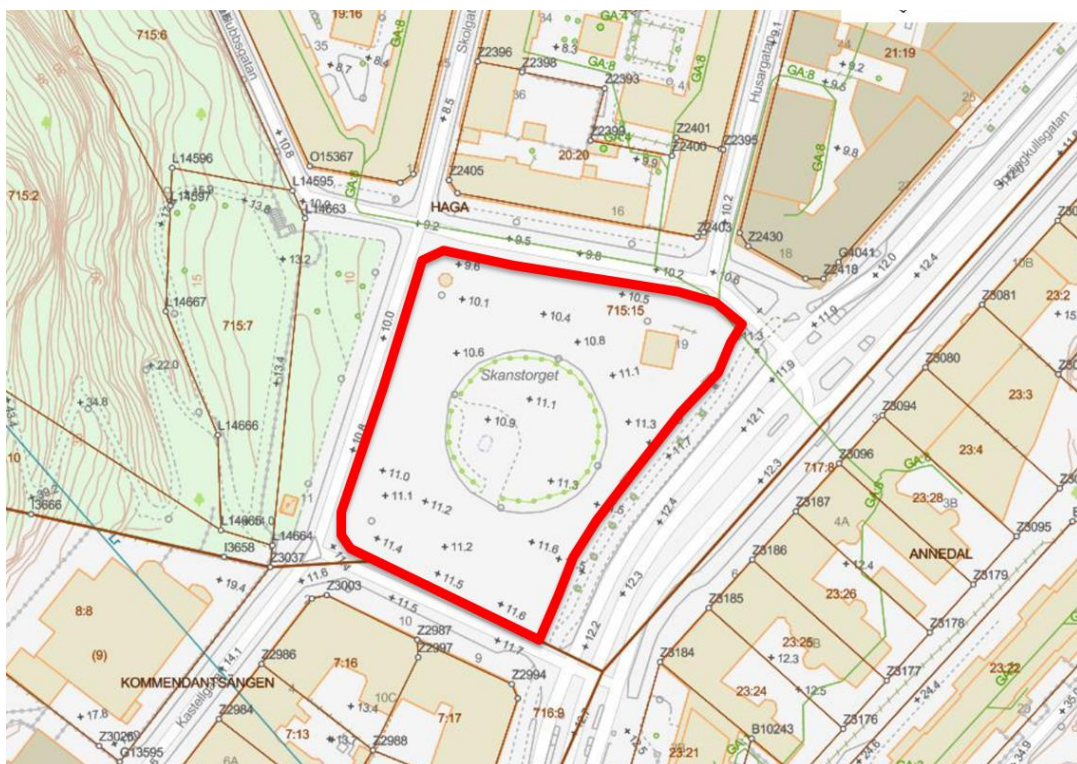
Översiktlig kartbild över området aktuellt för markanvisning

Utveckling av området

Ett program för Skanstorget var ute på samråd under hösten 2014 och en samrådsredogörelse har upprättats. Genom ett yrkande i byggnadsnämnden beslutades att avsluta uppdraget med att ta fram planprogram för Skanstorget i februari 2017. Motivet till beslutet var att byggnadsnämnden ville påbörja arbete med detaljplan direkt.

I juni 2017 beslutade byggnadsnämnden om positivt planbesked för Skanstorget efter ansökan från fastighetsnämnden. Det beslutade planbeskedet innehåller en större exploatering än vad som förordades i programmet. Planbeskedet anger att detaljplan för Skanstorget avses föras in i startplan senast för år 2020.

Skissförslaget som låg till grund för beslutet om planbesked innehåll ca 24 000 kvm BTA, vilket omfattar ca 200 bostäder, kommersiella lokaler i bottenvåningar, 4 avdelningar förskola samt underjordisk parkering i två plan inklusive cykelparkering och teknikutrymmen.



Ungefärlig avgränsning av område för markanvisning

Specifika krav på bebyggelsen

Skanstorget med omgivningar ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Platsen gränsar även till Skansen Kronan som är fornlämningsområde och byggnadsminne. Även delar av kvarteret Grenadieren i Haga, med fasad mot Skanstorget, är byggnadsminne. Vidare ingår området i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Det är viktigt att ny bebyggelse beaktar och tar hänsyn till den känsliga miljön, där en särskilt viktig parameter är siktlinjen mot Skansen Kronan från Övre Husargatan. Det är även viktigt med en varierad arkitektur i den nya bebyggelsen som är anpassad till variationen av omkringliggande befintlig bebyggelse.

För att säkerställa en god utemiljö för barnen i förskolan är det viktigt att det tillskapas en tillräckligt stor yta i skyddat läge i anslutning till förskolan.

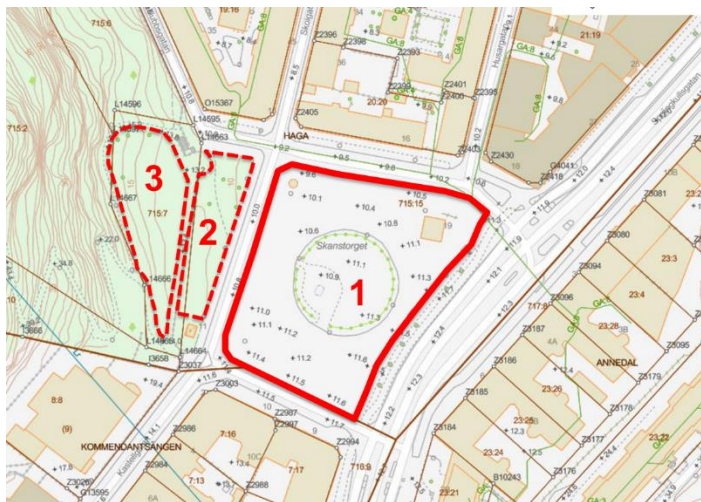
För att skapa en levande mötesplats på Skanstorget är det viktigt att säkerställa ett mindre tillkommande torg.

Tävlingsuppgift

Fokus för markanvisningstävlingen är att skapa en nytt kvarter på Skanstorget som omfattar ca 200 bostäder, underjordisk parkering, ett mindre torg, kommersiella lokaler i bottenvåningar samt en förskola omfattande 4 avdelningar med tillhörande utemiljö. Den nya bebyggelsen ska på ett medvetet sätt förhålla sig till omkringliggande bebyggelse samt de höga kulturmiljövärdena i området och framförallt för Skansen Kronan.

Tävlingsuppgiften omfattar följande skallkrav:

- Ta fram ett förslag som omfattar ca 200 bostäder i blandade lägenhetsstorlekar.
- Tillskapa underjordisk parkering omfattande 150 parkeringsplatser (ersättning av befintlig parkering) samt tillkommande behov av parkering för ny bebyggelse. För ny bebyggelse ska 0,25 parkeringsplatser anordnas per lägenhet. Detta förutsätter även att goda mobilitetslösningar utvecklas i detaljplaneskedet så som t.ex. mobilitetsaktiviteter, startpaket/information till nyinflyttade, realtidstavlor, vägtrafikkort i 12 månader, cykelpool med last-/el-/lådcyklar samt hopfällbara cyklar, bilpool, medlemskap i bilpool, bra cykelparkeringar, möjlighet till cykelservice, tydliggörande av kostnaden för parkering, samutnyttjande av parkering, leveransboxar med kylfunktion. Det ska även tillskapas cykelparkeringar motsvarande 2,5 stycken per lägenhet.
- Tillskapa kommersiella/publika lokaler i bottenvåningar som bidrar till ett aktivt stadsliv.
- Tillskapa en förskola om 4 avdelningar (omfattande 72 barn) som får en bra och fungerande utemiljö. Ytan för förskolans lokal alternativt byggnad ska vara 1050 kvm BTA. Utemiljö för förskolan ska omfatta minst 20 kvm per barn räknat på att förskolan omfattar 72 barn. Lokal för förskola kan antingen vara en del inom kvarteret i område 1 eller utgöra en egen byggnad i område 2, invid Skansberget. Område 2 kan också utgöras som utemiljö för förskolan alternativt torgmiljö. Område 3 kan till viss del utgöras som kompletterande utemiljö till förskolan. Troligtvis kommer det att krävas en kombination av nämnda lösningar för att kunna uppnå en tillräckligt stor och bra utemiljö.



- Tillskapa en mindre mötesplats/torgfunktion som är tilltalande och funktionell för allmänheten samt bidrar till en levande stadsmiljö. Detta kan göras antingen i område 1 eller 2 alternativt en kombination av båda.

För tävlingsuppgiften gäller även att förslaget uppnår:

- En utformning/gestaltning som förhåller sig på ett medvetet sätt till bebyggelsen runt Skanstorget.
- En utformning/gestaltning som beaktar den känsliga kulturmiljön.

För tävlingsuppgiften ska siffror redovisas för:

- Lägenhetsfördelning för hela området
- Antal bostäder
- Antal kvm BTA bostäder

- Antal parkeringsplatser uppdelat på ersatta platser och nytillkommande
- Antal kvm BTA parkering

- Antal cykelparkeringar
- Antal kvm BTA cykelparkering

- Antal kvm BTA förskola
- Antal kvm utemiljö för förskola

- Antal lokaler
- Antal kvm BTA lokaler totalt samt uppdelat per lokal

- Antal kvm torgyta

- Total yta BTA för förslaget

Eventuella andra siffror som är av väsentlighet för förslaget ska även de redovisas.

Markanvisning

Markanvisningen omfattar ca 200 bostäder, kommersiella/publika lokaler i bottenvåningar samt underjordisk parkering. Det är arrangörens utgångspunkt att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för ändringar som fortsatt detaljplanearbete kan innebära.

Den nu annonserade markanvisningen bygger på en planbeställning från fastighetsnämnden och ett planbesked från byggnadsnämnden (se vidare under rubriken Utveckling av området).

Antal parkeringsplatser för bilar, cykelparkeringar samt ytor för förskolan kan komma att ändras i det kommande detaljplanearbetet.

Detaljplanearbetet bedöms bli en lång och komplicerad process till följd av den känsliga miljön. Tävlingsarrangören kan inte garantera att detaljplanen vinner laga kraft. I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft förfaller markanvisningen utan rätt till ersättningsanvisning.

Kvalificeringskrav

För att komma ifråga för markanvisningen ska aktören acceptera nedanstående projektspecifika krav. Aktören ska även visa på ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att kunna genomföra projektet. Detta görs genom att fylla i ansökningsformuläret samt bifoga bilagor och skickas in i separat kuvert märkt "tävlingsförslaget namn" (motto) samt Prekvalificering.

Att ställda krav har accepterats samt att aktören bedöms ha organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet kontrolleras av en speciell bedömningsgrupp för prekvalificering, bestående av handläggare från fastighetskontoret samt förvaltningen för Inköp och Upphandling (se vidare under rubriken Bedömningsgrupp för prekvalificering). Bedömningsgruppen för prekvalificeringen kommer endast att meddela tävlingsförslagets namn på de aktörer som ska tas bort från vidare bedömning. Om bedömningen görs att en aktör inte har ekonomiska eller organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet alternativt inte har accepterat ställda krav kommer detta att leda till diskvalificering och förslaget kommer därmed inte att gå vidare för bedömning av bedömningsgruppen.

Mångfald i boendet

Området ligger inom primärområdet Haga samt gränsar till primärområdet Olivedal och Annedal. Inom Haga samt Annedal finns en tydlig majoritet av hyresrätter medan Olivedal har en majoritet av bostadsrätter.

Kommunen strävar efter att det ska finnas stor variation gällande upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom det aktuella området, inom stadsdelen och inom staden som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Som villkor för markanvisningen ska kommunen kunna kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för kommunala ändamål samt lokaler för barn- och äldreomsorg.

En förutsättning för markanvisningen är att en förskola omfattande 4 avdelningar med tillhörande utemiljö kan tillskapas med god kvalitet.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Verksamhetslokaler

Bottenvåningar ska innehålla kommersiella/publika lokaler som bidrar till ett aktivt stadsliv i området så som t.ex. offentlig service, butiker, caféer, restauranger eller liknande dock ej kontor.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet.

Övriga kriterier

För att skapa en mötesplats på Skanstorget är det viktigt att säkerställa ett mindre tillkommande torg. En förutsättning för markanvisningen är att den så kallade 1 % regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål.

Området som är aktuellt för markanvisning består idag till största delen av markparkering för personbilar. Parkeringen omfattar ca 150 bilplatser och nyttjas för boendeparkering till de som bor i närområdet samt besökare. En förutsättning för markanvisningen är att befintlig parkering kan ersättas med underjordisk parkering. De parkeringsplatser som är allmänna idag ska fortsatt vara allmänna. Andel tillkommande parkering för den nya bebyggelsen kommer att utredas i kommande planarbete. För tävlingsförslaget ska dock parkeringstalet 0,25 parkeringsplatser per lägenhet tillämpas. Detta förutsätter att aktören i ett senare skede aktivt arbetar med mobilitetslösningar så som t.ex. mobilitetsaktiviteter, startpaket/information till nyinflyttade, realtidstavlor, västrafikkort i 12 månader, cykelpool med last-/el-/lådcyklar samt hopfällbara cyklar, bilpool, medlemskap i bilpool, bra cykelparkeringar, möjlighet till cykelservice, tydliggörande av kostnaden för parkering, samutnyttjande av parkering, leveransboxar med kylfunktion. Ett antal platser i respektive kategori för allmän parkering respektive parkering för den nytillkomna bebyggelsen bör vara laddplatser för elbilar. Det ska även finnas plats för en bilpool.

Prissättning på marken

Marken kommer att säljas eller upplåtas med tomträtt för ett marknadsmässigt pris baserat på den byggrätt kommande detaljplan medger.

Bedömningskriterier

Bedömningen av förslagen kommer att ske genom en helhetsbedömning utifrån följande aspekter:

- Hur väl förslaget uppnår ca 200 bostäder med hög kvalitet
- Hur förslaget uppnår en bra parkeringslösning
- Hur väl förslaget skapar förutsättningar för lokaler i bottenvåningarna som kan bidra till ett aktivt stadsliv
- Hur väl förslaget skapar en bra helhetslösning för förskola
- Hur väl förslaget tar hänsyn till den känsliga kulturmiljön
- Hur väl förslagets utformning och gestaltning fungerar på platsen
- Hur väl förslaget tillskapar ett mindre torg/mötesplats
- Hur väl förslaget visar på en hög ambitionsnivå utifrån långsiktig hållbarhet med avstamp i de hållbarhetsutmaningar Göteborg och omvärlden står inför
- Hur väl förslaget har en stark genomförbarhet

Bedömningsmetod

Bedömning av inkomna tävlingsförslag kommer att ske i tre steg.

Steg 1

Kommunen gör en bedömning av aktörens ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet (prekvalificering). I steg 1 kontrolleras även att aktören accepterat de ställda kraven för markanvisningen. Denna bedömning genomförs av handläggare från fastighetskontoret samt förvaltningen för Inköp och upphandling (se vidare under rubriken Bedömningsgrupp för prekvalificering), vilka är de enda personerna vid sidan av tävlingsfunktionären som har rätt att öppna kuvert 2 innan röstningen är avslutad. Om bedömningen görs att aktören inte har ekonomiska eller organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet alternativt inte har accepterat ställda krav kommer detta att leda till diskvalificering och tävlingsförslaget kommer inte att bedömas.

Steg 2

I steg 2 görs en bedömning av de tävlingsförslag som gått vidare från prekvalificeringen i steg 1. Denna bedömning görs av en bedömningsgrupp bestående av personer från flera olika organisationer (se vidare under rubriken Bedömningsgrupp för tävlingsförslag). Bedömningsgruppens uppgift är att utse de tre bästa tävlingsförslagen utifrån de angivna bedömningskriterierna.

Steg 3

De tre bästa tävlingsförslagen som utses av bedömningsgruppen går vidare till steg 3. I detta steg läggs dessa förslag ut på webben (kommunens hemsida för markanvisning) för en omröstning av allmänheten. Röstningen kommer att pågå i två veckor. Det förslag som får flest röster efter dessa två veckor vinner markanvisningstävlingen. Det vinnande förslaget föreläggs politiken i fastighetsnämnden för formellt beslut om markanvisning och meddelas sedan allmänheten. Efter att vinnaren beslutats kommer fastighetskontoret att teckna markanvisningsavtal med aktören.

Inlämningskrav och tävlingsbestämmelser

Redovisningen av inlämnade förslag ska vara så omfattande att det ger tillräckligt underlag för att bedöma förslagets kvalitetsnivåer och dess genomförbarhet. Tävlingsförslaget ska vara anonymt. Samtliga ritningar och övriga handlingar ska vara märkta endast med ”tävlingsförslagets namn” (motto).

Tävlingsförslagen ska lämnas in i ett anonymt och förslutet kuvert märkt med rubriken ”Markanvisningstävling för Skanstorget” samt tävlingsförslagets namn (motto). Detta kuvert ska i sin tur innehålla två förslutna A3 kuvert. Det första kuvertet ska innehålla själva förslaget för platsen och det andra kuvertet ska innehålla själva ansökan. Nedan redovisas vad respektive kuvert ska innehålla

Kuvert 1 – Märk med ”Tävlingsförslag” samt namnet på tävlingsförslaget (motto).

Kuvert 2 – Märk med ”Prekvalificering” samt namnet på tävlingsförslaget (motto).

Kuvert 1 ”Tävlingsförslag”

Allt material ska lämnas in såväl i fysiskt format som i digitalt utskriftbart format på USB-minne. Allt material ska vara sammansatt till endast 1 PDF.

Ritningar ska vara enkelsidiga i A3 format. Förslaget ska begränsas till högst 12 stycken A3 sidor och till omfattning och disposition följa nedanstående:

- Situationsplan i skala 1:1000 som visar angöring, våningsantal, entréer, samt kopplingar till befintlig bebyggelse.
- Planer, omfattande hela tävlingsområdet, i skala 1:500 som visar entréer, trapphuslägen, gårdsmiljö samt lägenhetsfördelning – antal rum samt kvm. Detaljerade planlösningar ska inte redovisas. Skisserna ska omfatta hur markplanet avses utformas, ett normalplan samt eventuellt flera plan ovan markplan om dessa är olika. Även källarplanen ska redovisas (parkeringsgaraget).
- Sektioner i skala 1:500 - minst två sektioner genom hela området i nord-sydlig och väst-östlig riktning som visar hur förslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse och topografi.

- Perspektiv – 1 bild utifrån bifogad Vybild Skanstorget från ost (Bilaga 3), 1 bild enligt fotot nedan (Bilaga 4) alternativt egen bild med samma vy och skärning, samt minst ett valfritt läge.
- Redovisning av ytor enligt instruktionen för tävlingsuppgiften.



Kuvert 2 "Prekvalificering"

Detta kuvert ska innehålla ifylld ansökningsblankett för markanvisningen i enkelsidigt A4 format. Den beskrivande texten får maximalt omfatta 2 enkelsidiga A4-sidor antingen som ett bifogat dokument eller skrivet direkt i ansökningsblanketten. 1–3 referensprojekt ska bifogas med maximalt 1 enkelsidig A4-sida per projekt. Allt material ska lämnas in såväl i fysiskt format som i digital utskriftbart format på USB minne. Samtligt material ska vara sammansatt till endast 1 PDF.

Bland annat ska följande uppgifter anges i ansökningsblanketten (se vidare instruktioner i ansökningsformuläret):

- Förslagsställarens namn och organisationsnummer
- Kontaktperson: Namn, adress, telefonnummer och e-post
- Kort beskrivning av hur bolaget avser att finansiera utbyggnaden av projektet och förvärv av marken, samt bolagets organisatoriska förmåga och kompetens att genomföra projektet, se vidare instruktioner i ansökningsformuläret.
- Bifoga senaste årsredovisningen för bolaget (2017) som ansöker om markanvisning.
- För hyresrätterna och parkeringen ska en långsiktig förvaltare redovisas.
- Ange 1–3 referensprojekt med likvärdiga förutsättningar som det aktuella projektet för markanvisningstävlingen.

Tävlingshandlingar

Tävlingshandlingarna består av denna handling inklusive bilagor (se nedan) samt ansökningsformulär. Tävlingshandlingarna är framtagna av fastighetskontoret.

Bilagor

- Bilaga 1 Grundkarta Skanstorget - dwg
- Bilaga 2 Ortofoto Skanstorget - jpg
- Bilaga 3 Vybild Skanstorget från ost - jpg
- Bilaga 4 Bildperspektiv - jpg
- Bilaga 5 Koncept markanvisningsavtal - pdf
- Bilaga 6 Program för miljöanpassat byggande 2.0 2017 - pdf
- Bilaga 7 Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad - pdf

Bedömningsgrupp för tävlingsförslag

Tävlingsförslagen som går vidare från prekvalificeringen kommer att bedömas av en bedömningsgrupp som består av följande personer:

- Fastighetskontoret Martin Öbo (ordförande)
- Fastighetskontoret Joel Blomgren och Matilda Landén (sekreterare)
- SDF Majorna-Linné Ida Carlsson
- Sveriges Byggindustrier Petra Sedelius
- Västsvenska Handelskammaren Gunilla Grahn-Hinnfors
- Lokalsekretariatet Helena Renström
- Fastighetsägarna GFR Rikard Ljunggren
- Yimby Göteborg Jesper Hallén
- Hyresgästföreningen Göteborg Marie Lindén
- Stadsbyggnadskontoret Björn Siesjö

Bedömningsgrupp för prekvalificering

Följande personer är de enda, vid sidan av tävlingsfunktionären, som har rätt att öppna kuvert 2 och ta del av innehållet i kuvertet innan vinnande förslag har utsetts.

- Lars Johansson (bedömning prekvalificering) Fastighetskontoret
- Marie Peterson (bedömning prekvalificering) Fastighetskontoret
- Jonas Birgersson (bedömning prekvalificering) Förvaltningen för
Inköp och upphandling

Tävlingsfunktionär

Tävlingsfunktionären är den ende personen, vid sidan av bedömningsgruppen för prekvalificering, som har rätt att öppna och ta del av innehållet i kuvert 2 innan vinnande förslag har utsetts. Följande person är tävlingsfunktionär:

- Jenny Pettersson (frågor och svar) Fastighetskontoret

Frågor och svar

Eventuella frågor under tävlingsperioden ska skickas via e-post till jenny.pettersson@fastighet.goteborg.se senast den 21 juni 2018. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på markanvisningens webbplats. Alla kontakter angående tävlingen ska riktas till tävlingsfunktionären Jenny Pettersson. De tävlande får inte ta någon som helst kontakt med företrädare ur varken bedömningsgruppen för prekvalificering eller bedömningsgruppen för tävlingsförslag för frågor angående tävlingen. Detta kan då leda till diskvalificering.

Inlämning

Tävlingsförslagen ska vara fastighetskontoret tillhanda senast 6 augusti 2018 klockan 16:00. Förslagen skickas till:

Göteborgs stad Fastighetskontoret
Box 2258
403 14 Göteborg

Tävlingsförslagen kan även lämnas i fastighetskontoret reception på Postgatan 10 i Göteborg senast klockan 16:00 den 6 augusti 2018.

Observera att tävlingsförslag som skickas via post måste vara fastighetskontoret tillhanda dagen då tävlingstiden går ut. Det åligger därmed den sökande aktören att skicka in förslagen i så pass god tid att postgången hinner komma fram innan tiden för tävlingen går ut. Fastighetskontoret tar inte något som helst ansvar för att inskickat tävlingsförslag inte når fastighetskontoret eller inkommer för sent.

Efter tävlingen

Det är arrangörens utgångspunkt att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för ändringar som fortsatt detaljplanearbete kan innebära. Eventuell bearbetning enligt bedömningsgruppens rekommendationer ska ske i samråd med arrangören.

Fastighetskontoret kommer efter beslut i fastighetsnämnden att teckna markanvisningsavtal med bolaget som står bakom det vinnande förslaget.

Detaljplanearbetet bedöms bli en lång och komplicerad process till följd av den känsliga miljön. Tävlingsarrangören kan inte garantera att detaljplanen vinner laga kraft. I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft förfaller markanvisningen utan rätt till ersättningsanvisning.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Göteborgs stad innehar den materiella äganderätten till samtliga inlämnade tävlingsförslag. De tävlande innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag. Göteborgs stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman ställa ut och/eller publicera sökandes tävlingsförslag, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

Kartmaterial från staden som ingår i tävlingen omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.