



Trähusbebyggelse vid Gibraltarvallen

Frågor och svar

Uppdaterat 2016-12-06

Tydliggörande:

I tävlingsprogrammet står felaktig mailadress till tävlingsfunktionären Rätt adress ska vara:
eva.m.lindberg@fastighet.goteborg.se

Tävlingsarrangören beklagar att detta fel smugit sig in i handlingarna.

Fråga 1

Vad menas med affärsmodell för trähus?

Svar

Med affärsmodell för trähus menas en beskrivning av hur företaget avser arbeta för att skala upp produktionen av trähus. Som framgår av tävlingsprogrammet är de aspekter som kommer att ingå i bedömningen av detta kriterium bl a:

- Organisation för lärande och kunskapsspridning kring trähusbyggande
- Val av trähuskonstruktion med avseende på byggnadens effektivitet (BOA/BTA) och effektiv byggprocess.
- Flexibilitet vad gäller möjlighet att bygga på platser med olika förutsättningar
- Nya lösningar i kombination med beprövad teknik

Fråga 2

Angående planbestämmelse **v₆** på preliminär plankarta:

Där står att balkonger och burspråk tillåts in mot gård. Samtidigt står det under beteckning **f** att byggnader mot huvudgata ska ha en arkitektonisk nivå som samspelar med bebyggelsen i riksintresset på motstående sida gatan. Alla fasader på denna sida gatan har balkonger och burspråk mot huvudgatan.

Är det därmed tillåtet att lägga balkonger och burspråk även mot huvudgata?

Svar

Detaljplanen möjliggör balkong/burspråk mot gata inom angiven byggrätt.

Fråga 3

Angående plankarta som finns med i tävlingshandlingarna:

Under punkt 4. Placering, utformning finns beteckning **v₈** som gäller för entréer. Det står att de skall placeras mot **n₁** eller **n₂**. Beteckningen **n₂** finns inte på plankartan och från de tilltänkta hyreshus som ligger mot parkeringen är det inte möjligt att placera entrén mot **n₁**. Tacksam för klargörande.



Svar

Utkast på plankarta inför granskning för bostadskvarteret (tävlingssområdet) är ett utdrag från en större detaljplan/plankarta och behöver läsas i sin helhet tillsammans med det samrådsförslag som hänvisas till i tävlingsprogrammet. I plankartan för samrådsförslaget ses var tävlingskvarteret gränsar mot n_1 respektive n_2 eller allmän plats samt att området norr om kvarteret också föreslås bebyggas efter ett mellanrum där mark enbart får bebyggas under med planterbart bjälklag.

Fråga 4

Balkonger över prickmark

Enligt samrådsförslaget är marken mot Gibraltargatan sk prick mark. Enligt tävlingsuppgiften ska tillkommande bebyggelse längs Gibraltargatan ha en arkitektonisk nivå som samspelar med befintlig bebyggelse på motstående sida av gatan. De befintliga byggnaderna har alla balkonger ut mot Gibraltargatan. Med anledning av detta är vår fråga om det är tillåtet att ha utkragande balkonger/burspråk inom prick marken?

Svar

Plankarta innehåller inte sk prickmark mot Gibraltargatan. Detaljplanen möjliggör balkong/burspråk mot gata inom angiven byggrätt.

Fråga 5

I era anvisningar står att alla ritningar ska vara i A3 format och att beskrivning av affärsmodell, redovisning av konstruktion/lösningar mm kan redovisas i A4 format, max 4 sidor. Vår fråga är om samtliga ritningar och beskrivningar ska vara enkelsidiga eller om det går bra med dubbelsidigt? När ni anger max 4 sidor A4 – avser ni då enkelsidiga sidor eller går det bra att lämna in 4 sidor A4 som är dubbelsidiga?

Svar

Antalet sidor som är angivna är enkelsidigt.

Fråga 6

Bedömer samma jury tomt 1 respektive tomt 2 eller delar juryn upp sig och bedömer tomterna var för sig? Är det möjligt för två juridiskt olika bolag, dock inom samma koncern, att vinna både tomt 1 och tomt 2 under förutsättning att förslagen var för sig bedöms vara det bästa?

Svar

Samma jury bedömer tomt 1 respektive 2.

Det förslag som bedöms bäst för respektive tomt föreslås som vinnare. Eftersom förslagen är anonyma för juryn i detta skede, påverkas inte bedömningen av vilka företag som ligger bakom. Det kan därför vara möjligt att samma företag står bakom de förslag som bedömts bäst för både tomt 1 och tomt 2. Huruvida de är juridiskt olika bolag inom samma koncern påverkar inte denna bedömning.



Fråga 7

Är det bara kuverten som ska vara anonyma eller ska allt innehåll/material i kuvert 1 också vara anonymt, dvs inga loggor på ritningar och namn i löptexter?

Svar

Allt material i kuvert 1 måste vara anonymt.

Fråga 8

Hur kan vi ta reda på ekvivalenta ljudnivåer vid fasad? Bullernivåerna är helt avgörande för byggnadens utformning.

Svar

Trafikbullernivåerna har studerats översiktligt. För byggnader placerade vid Gibraltargatan kommer 60 dBA att överskridas vid fasad. För byggnad vid Engdahlsgatan kommer 55 dBA att överskridas vid fasad med dagens trafikmängder.

På plankartan (samrådshandlingen) framgår att om ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för bostad överstiger 55dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida med högst 50 dBA vid fasad. Om 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad ska ljudnivån inomhus i bostadsrum uppfylla ljudklass B enligt SS25257 avseende ljudisolering mot trafik eller annan ljudkälla utomhus. Ljudnivån bör vid minst en uteplats vara högst 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Fråga 9

Under redovisning av tävlingsförslag står det "beskrivning av affärsmodell för trähusbyggande" vilket på sidan 11 innehåller "organisation för lärande och kunskapsspridning kring trähusbyggande"

Hur tänker ni att man ska beskriva detta då den delen ska vara anonym?

Svar

Vi konstaterar att det finns en utmaning kring redovisningen av detta. Vi efterfrågar därför en beskrivning av hur man tänker arbeta med detta utan att t ex namnge ingående personer eller företag.

Fråga 10

Begärd redovisningsskala (1:200) på fasader och sektioner är lite för stort för att fungera bra på A3!? Kan man välja annan skala för att få till en bra redovisning?

Svar

Om det av utrymmesskäl bedöms bättre kan fasader och sektioner redovisas i en annan skala. Skala skall dock framgå av ritningarna.

Fråga 11

Jag har letat i tävlingsprogrammet efter att man skall lämna ett anbud på marken men kan bara hitta att: Det sökande företaget accepterar att fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att bedöma intressentens ekonomiska stabilitet och organisatoriska



förutsättningar. Vad är det som gäller när det kommer till priset på marken, sker den förhandlingen efter att tävlingen är avslutad?

Svar

Som står i programmet framgår köpeskillingen för marken som ska bebyggas samt förutsättningarna prissättningen av bifogat koncept till markanvisningsavtal (bilaga 5) under punkt 5.7.

Fråga 12

Markanvisningen innehåller två lotter och eftersom de är i en kvartersstruktur är de intimt förknippade i varandra mht aktivt gatuplan, innegården, ljus mm. Att utveckla båda lotterna samtidigt ser vi därför är den bästa lösningen och vi har därför för avsikt att samarbeta med ett annat bolag. Vi kompletterar varandra och vi vill då söka på båda lotterna ihop. Är det möjligt?

Svar

Ansökan ska lämnas separat för antingen tomt 1 eller tomt 2. Varje tomt kommer också att bedömas var för sig. Det är alltså upp till juryn att bedöma vilka två förslag som är bäst för respektive tomt. Samarbete mellan förslagsställare för respektive tomt är därför ingen garanti att just dessa två förslag kommer att kombineras.

Fråga 13

För att dels säkerställa ett aktivt bottenplan med en god butiksmix, dels underlätta för bostadsrättsaktörerna, som inte brukar ha ett intresse att bygga lokaler, undrar vi om det går att göra en 3D-lösning på bostadsrättsdelens markplan?

Svar

Ja

Fråga 14

Är kullen mellan Engdahlskatan och Herrgården avsedd att sprängas bort/jämnas ut så att markhöjden följer Engdahlskatans nivåer?

Svar

Sprängning kommer att vara nödvändig. Detaljplanen reglerar att marknivåerna i hörnet Engdahlskatan/Gibraltargatan ska ansluta till gatans nivå (n_3). Avsikten är att även entréer mot Engdahlskatan bör ansluta till gatans nivå.

Fråga 15

Finns det någon gestaltningsmässig, eller annan, tanke med detaljplanens utformning av hörnet där tomt 1 och 2 möts, mot den lilla platsbildningen. Varför omfamnar volymerna varandra? Detta förhållande redovisas inte i illustrationsplanen och inte heller i den gamla varianten av plankartan så vi undrar vad poängen med detta kan vara.

Svar

Byggrätterna har breddats för att möjliggöra trähus som är bredare än "normala" hus.



Med hänsyn till hur detaljplanen är ritad kan det komma att behövas viss anpassning av tävlingsförslagen för respektive tomt i detta hörn för att kunna fungera tillsammans.

Fråga 16

I förslaget till detaljplan tycks "tvärgatan" norr om tävlingskvarteret sakna in- och utfart för bilar till Gibraltargatan. Vid Professorsstråket väster om kvarteret sägs kopplingen till Kopparparken ha högre hierarki.

Finns förutsättningar att anlägga en garageinfart från endera dessa gator eller valfritt från båda.

Svar

Av plankartan framgår att in- och utfart till exempelvis garage, kan skapas från Professorsstråket väster om kvarteret. Övriga sidor av kvarteret omfattas av utfartsförbud.

Fråga 17

I fråga 3 daterad 2016-12-06 står det i svaret att detaljplanen skall läsas i sin helhet med den till samrådet framtagna detaljplanen för hela området. Går det att få en länk till eller beskrivning var den hittas?

Svar

Bilaga 1 Förslag till detaljplan inklusive bilagor finns på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fråga 18

Under bedömningskriterierna och under punkten ekologisk hållbarhet står det att byggnadens livscykel efterfrågas.

Hur ska den punkten redovisas och till vilken omfattning? Endast beskriven i text vad gäller förhållningssättet eller i en noggrant beräknad livscykelanalys?

Svar

Vi har inte efterfrågat en noggrant beräknad livscykelanalys. En beskrivande text samt att det i övrigt kring olika val går att förstå förhållningssätt är den redovisning som efterfrågas.

Fråga 19

När vi jobbar med underlaget för markanvisningstävlingen på Gibraltarvallen upptäcker vi att det detaljplaneutsnitt som ligger i handlingarna för tävlingen och den detaljplan som ligger under Pågående detaljplaner Gibraltarvallen skiljer sig åt. De har samma datumstämpel men angivna byggnads/totalhöjder är olika.

Vi utgår från att det är underlaget som bifogats tävlingen som gäller, men vill gärna få det bekräftat.

Svar

Som framgår av tävlingshandlingarna gäller det preliminära förslag till granskningshandling, dvs det detaljplaneutsnitt som redovisas i bilaga 2, som som underlag för tävlingen. Detta förslag finns även med i bifogad grundkarta (dwg). Datumstämpel i dwg-filen stämmer dock inte.



Fråga 20

Vi håller på och tittar på tävlingen vid Gibraltarvallen, och undrar nu om vi kan hitta mer information om bullernivåerna på platsen? Har hittills bara hittat information under avsnittet "Störningar" i samrådshandlingen.

En rak fråga angående bullret: Är det helt enkelt 60 dBA som gäller för fasaden ut mot Gibraltagatan?

Svar

Trafikbullernivåerna har studerats översiktligt. För byggnader placerade vid Gibraltagatan kommer 60 dBA att överskridas vid fasad.

Fråga 21

Hur vill ni att vi förklarar och hur detaljerat vill ni att vi ska gå i följande fråga? "redovisning av principer för försörjningssystem (el, vatten, värme, ventilation)"?

Svar

Det som efterfrågas är just principer för hur dessa frågor ska lösas. Detaljerade lösningar behöver inte anges.

Fråga 22

Under redovisning av tävlingsförslag står det "beskrivning av affärsmodell för trähusbyggande" vilket på sidan 11 innehåller "organisation för lärande och kunskapsspridning kring trähusbyggande". Hur tänker ni att man ska beskriva detta då den delen ska vara anonym?

Svar

Se svar fråga 9

Fråga 23

Är det möjligt att få senaste plankartan för hela området för Gibraltarvallen. Det vi saknar är t ex utnyttjandegrad. Detta syns inte på den senaste plankartan som bara visar ett utsnitt av plankartan. Vad är max bruttoarea? 13300 kvm eller 14000 kvm?

Svar

De planbestämmelser som gäller för den aktuella delen av planområdet framgår av bilaga 2 "preliminärt förslag till plankarta". Detta förslag har inte längre någon bestämmelse kring största bruttoarea.

Fråga 24

Är det nåt extra dwg-underlag som vi behöver efterfråga? Eller finns allt på stadsbyggnadskontorets hemsida? Det står tex: För bilaga fyra (dwg-underlag) kontakta tävlingsfunktionär.

Svar

Bilaga 4 finns nu tillgänglig på hemsidan. Något extra underlag behöver inte efterfrågas från tävlingsfunktionären.



Göteborgs
Stad

Fråga 25

På sida 12 i tävlingsprogrammet anges att Fasader och sektioner skall redovisas i skala 1:200. Detta innebär att minst 2, möjligen 3 av sidorna kommer upptas av endast fasader och sektioner. Är detta er avsikt? Vi vill gärna få möjlighet att visa mer än detta i bidraget.

Svar

Se svar fråga 10.