

Inbjudan till markanvisning
Bygg rätt G5, Masthuggskajen

2 400
kvm BTA

Kontorsfastighet med
kultur i bottenvåningen
som bidrar till
levande gatuplan.

Var med och utveckla Masthuggskajen – G5

Markanvisning med fokus på innehåll,
gestaltning och lågt klimatavtryck

Anbud lämnas in senast 16 september 2024

Innehåll

En del av Masthuggskajen	3
Byggrätten G5	4
Villkor och förutsättningar	8
Finansiella överenskommelser	13
Kvalificeringskrav	14
Markanvisningsmetod och urvalsförfarande	15
Ansökan	17
Bilagor	18

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter.

Vi äger mark på bland annat södra Älvstranden och Masthuggskajen. Vi är flera aktörer som tillsammans skapar Masthuggskajen och vår roll på Älvstranden Utveckling AB är att vara katalysatorn i arbetet med planering och utbyggnad. Uppdraget går ut på att effektivisera samarbetet mellan byggaktörerna och kommunens samarbetsorgan.

Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com



En del av Göteborgs Stad

Omslagsbild: Visionsbild, Göteborgs Stad/
Visulent. Redigerad med AI och granskad
av Älvstranden Utveckling AB.

En del av Masthuggskajen

Mellan Göta älv och Långgatorna, från Järntorget till Stigbergsliden, växer Masthuggskajen fram.

I centralt läge ska det bli 1 300 nya bostäder, 6 000 arbetsplatser, förskolor, park, butiker och samhällsservice. På Järntorget står redan Hotel Draken klart och längs Masthamnsgatan är de första husen på plats och fler är på väg upp.

Masthuggskajen är och ska vara en plats full av kontraster mellan gammalt och nytt, mellan storslaget och småskaligt, högt och lågt, av affärer, kultur, gatuliv och möten. En plats där det är lätt att leva och verka hållbart och där du kan komma som du är och vara den du vill.

Området kring Järntorget och Långgatorna är sedan länge ett centrum för kulturella yttringar och ambitionen är att det befintliga kulturutbudet ska ges förutsättningar att växa och utvecklas i takt med att området byggs ut.

Områdets innergator kommer att utformas som gångfartsområden där trafiken sker på de gåendes villkor. Masthamnsgatan som löper genom området byggs om och fylls med aktiviteter för

Masthuggskajen är i full produktion och de närmaste åren kommer flera nya projekt att startas. Stadsdelen väntas stå helt klar efter 2030.

barn och unga. På torgen skapas ytor för folkliv och umgänge och de två nya parkerna gör området grönare och ger plats för rekreation.

Masthuggskajen är i full produktion och de närmaste åren kommer flera nya projekt att startas. Stadsdelen väntas stå helt klar efter 2030.

Byggrätt G5

Kontorsfastighet med kultur i bottenvåningen som bidrar till levande gatuplan.





Visionsbild: Göteborgs Stad/Visulent.
Redigerad med AI och granskad av
Älvstranden Utveckling AB.

Den 1 700 kvadratmeter stora Masthuggsparken som byggs i anslutning till G5 kommer vara klar 2028.

En plats för kultur och kontor i bästa läge

Masthuggskajen har höga hållbarhetsambitioner. Det ska bli ett område där människor kan leva, verka och trivas. Alla göteborgare, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ska kunna och vilja besöka Masthuggskajen.

Nu markanvisas den sista byggrätten för kommersiellt och kulturellt ändamål inom detaljplan Masthuggskajen. Byggrätten benämnd lott G5 omfattar 2 400 kvm BTA för centrumändamål, se bilaga 5.

Byggrätten ska utvecklas i enlighet med de kvalitets- och hållbarhetskrav som finns för området, och bygga vidare på de verksamheter som redan finns i närområdet.

Här ser vi en given plats för långsiktiga kulturaktörer med ett publikt fokus som bidrar till att skapa ett levande och kontrastrikt gatuplan, med verksamhet inom musik, scenkonst, litteratur, bildkonst eller film.

Vi letar nu efter en eller flera aktörer som vill utveckla området i enlighet med hållbarhets- och kvalitetsmålen för Masthuggskajen, med särskilt fokus på levande bottenvåningar:

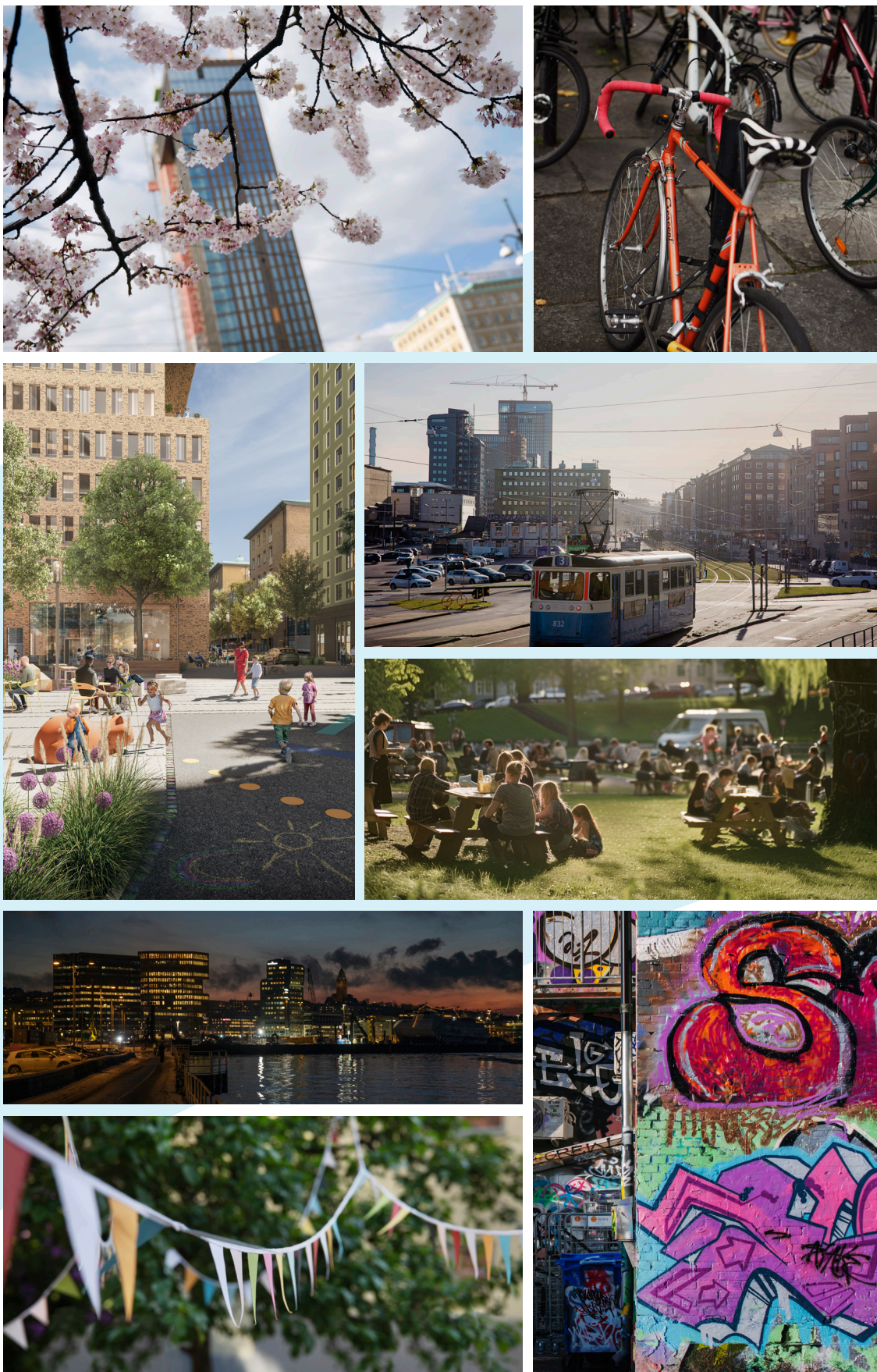
Tänk social mötesplats, kultur, musikscener och teater. Tänk Folkteatern, Pustervik, Andra Långgatan, Teater Trixter, Kommersen, Masthuggsteatern och 2Lång.

Men tänk också barn, barnfamiljer, lokaltorg, second hand och närheten till park och goda kommunikationer.

Centralt läge vid Masthuggstorget

Byggrätten G5 ligger vid Masthuggstorgets förlängning norrut mot Göta älv och knyter an till det lokala livet vid Masthuggstorget, med mataffär, apotek och service, söderut är det bostadskvarter hela vägen till Slottsskogen. I närområdet hittar man restaurangerna och pubarna på Andra Långgatan och en kort promenad längs Masthamnsgatan österut väntar den nya halvön och det sprudlande Järntorget med teater, musik, kultur, kontor och kollektivtrafik.

Den västra delen av Masthuggskajen kommer att växa fram runt G5 de närmaste åren med hyresrätter, bostadsrätter, affärer, restauranger, förskola, gymnastikhall och ett multifunktionellt parkeringshus. Det är en lite lugnare del av Masthuggskajen där barn och vardagsliv ska få plats och utrymme.



Visionsbild över lek- och aktivitetsstråket på Masthamnsgatan: Göteborgs Stad/Sweco.
Visionsbild med människor i park: AI-genererad och granskad av Älvstranden Utveckling AB.
Övriga foton: Göteborgs Stads bildbank.



Bild: Älvstranden Utveckling AB

Byggrätten G5 markerad ovan, 1 012 kvm, en del av fastigheten Masthugget 30:8, delområde 10.

Kontakt med älven

Byggrättens placering gör den till en viktig punkt för framtida kontakt med älven. I och med Stena Lines planerade flytt till Hisingen kommer nya områden vid älven bli tillgängliga för framtida stadsutveckling och Oscarsleden kan omvandlas till en mindre trafikerad stadsgata. Placeringen av G5 gör den till en viktig framtida koppling mellan Masthuggskajen och nya stadsdelar vid älven.

Masthuggskajen
– en stimulerande
och kontrastrik
plats med tillåtande
vardagskultur.

Kultur, kontor och social mötesplats

I arbetet med att utveckla Masthuggskajen har kultur och sociala mötesplatser varit vägledande i de hållbarhetsmål som satts upp. En ambition i utvecklingen av Masthuggskajen har varit att bygga vidare på och förstärka de kulturaktiviteter och verksamheter som redan finns i eller i anslutning till detaljplaneområdet, samtidigt som det görs möjligt för nya kulturaktörer att få plats på kajen. Den som förvärvar G5 ska vara med och uppfylla de ambitionerna.

Precis söder om byggrätten låg Kommersen, en äldre byggnad som bland annat fungerade som loppmarknad, graffitiscen och som träffpunkt för människor från hela stan. Vi vill att man i utvecklingen av G5 förvaltar arvet efter Kommersen och bygger vidare på dess funktion som social mötesplats och arena för spontankonst.

Byggrätten G5 ska inte bara skapa en byggnad, dess innehåll ska bidra till att uppfylla målet om ett hållbart, levande och varierat Masthuggskajen.

Krav på gestaltning

Gestaltningen av G5 ska följa den gestaltningsvision som finns i kvalitetsprogrammet för Masthuggskajen. Området ska vara variations- och kontrastrikt, något som ska återspeglas i G5. Fokus ska vara på ögonhöjdsperspektivet och ett levande och stimulerande gaturum. Gestaltningen ska återanvända och uppdatera klassiska idéer, vara långsiktigt hållbar och samtidigt en fond för tillägg, spontana uttryck och föränderlighet i det offentliga rummet.

Alla förslag på gestaltning ska gå genom Masthuggskajens kvalitetsråd där Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad har rätt att granska och godkänna förslaget innan en ansökan om bygglov skickas in, allt för att det som faktiskt byggs ska uppfylla kvalitetsmålen för området. Kvalitetsrådets funktion är att granska och säkerställa så att det enskilda delprojektet uppfyller de styrande dokument avseende kvalitet och hållbarhet som finns för Masthuggskajen. Dessa utgörs av

Detaljplan, Kvalitetsprogram, Hållbarhetsprogram, Grön Transportplan och byggherrens egna kvalitets- och hållbarhetsåtaganden uttryckt i den så kallade aktörsspecifika handlingsplanen (se beskrivning på sidan 11). Kvalitetsrådet utgörs av en sakkunnig

representant för detaljplanen från Stadsbyggnadsförvaltningen samt en sakkunnig representant inom Masthuggskajens hållbarhetsarbete från Älvstranden Utveckling AB.



Bild: Göteborgs Stad

Byggrätten är granne med bland andra Brick Studios, Våghuset och Hotel Draken på Masthuggskajen.

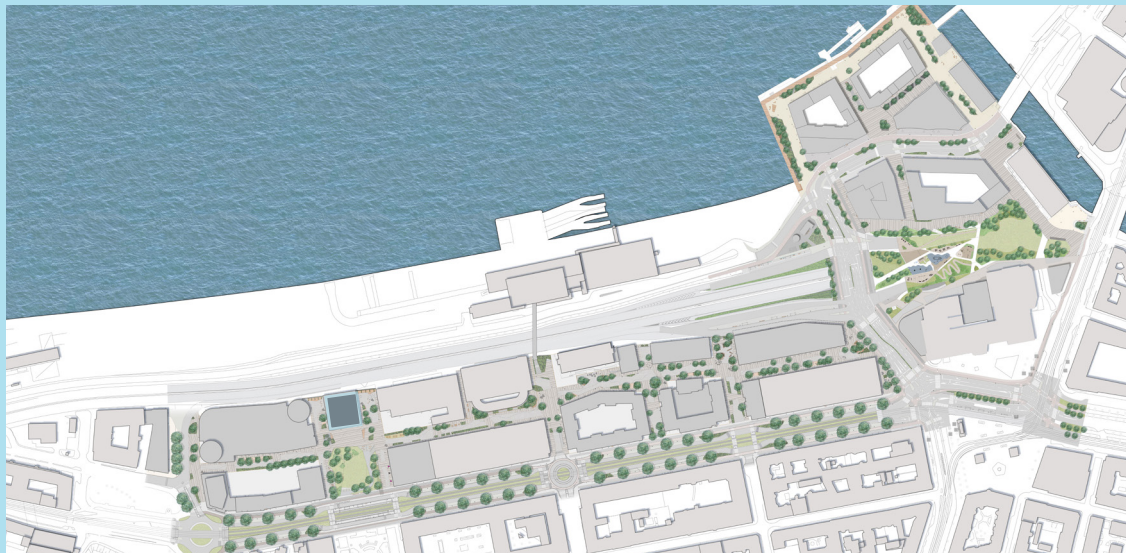


Kultur och levande gatuplan

Med kulturaktör menar vi aktörer som är verksamma inom musik, scenkonst, litteratur, bildkonst, film eller alternativa kulturyttringar som överensstämmer med Masthuggskajens identitet, har ett publikt fokus och bidrar till att skapa levande gatuplan.

Visionsbild, AI-genererad, granskad av Älvstranden Utveckling AB.

Villkor och förutsättningar



Illustrationsplan över Masthuggskajen, byggrätt G5 markerad.

Bild: Göteborgs Stad/Ramböll

Markanvisningen

Markanvisningen avser byggrätten inom ”Detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Majorna-Linné i Göteborg” med fastighetsbeteckning Göteborg Masthugget 30:8 delområde 10, i texten benämnd som byggrätt G5, se fastighetsregister i bilaga 6. Detaljplanen vann laga kraft 2019-03-01 och genomförandetiden är 10 år. Byggrätten är belägen norr om Masthamnsgatan

och gränsar till Östra Sänkverksgatan, Sänkverksgatan och Andréegatan.

Det pågår en förrättning med en fastighetsdelning där byggrätten blir en egen fastighet, mer information finns i ärende O246634 hos Lantmäterimyndigheten.

Säljaren är Södra Älvstranden Utveckling AB, ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB.

Byggrätt G5

Detaljplanen medger en byggrätt om 2 400 kvm BTA med en byggnadshöjd på 19 meter. Markytan är cirka 1 000 kvm. Användning är centrumverksamhet.

Detaljplanen är flexibel och kan medge förgårdsmark beroende på utformning av byggnad.

På varsin sida om fastighetens norra gavel

kommer ett bullerskydd att monteras och sammanlänkas med intilliggande byggnader, läs mer nedan under avsnittet om bullerskydd på sidan 12.

För att säkra området från översvämningsrisker har Göteborgs Stad gjort avsteg från detaljplanens höjdsättning. Mer information finns i bilaga 7.

Detaljplan för Masthuggskajen

Hela detaljplanen med tillhörande bilagor hittar du på goteborg.se



Tidplan för markanvisningen

Tidplan avseende byggnation fastställs inför tecknande av överlåtelseavtal. Byggnation ska följa Masthuggskajens tidplan och utbyggnadsordning.



Klimat- och hållbarhetskrav

Masthuggskajen har ett hållbarhetsprogram som tagits fram av de medverkanden parterna i projektet, se bilaga 2. Tillkommande parter ska bidra till att uppfylla målen. Att förvärva byggrätten G5 innebär ett åtagande att arbeta enligt de hållbarhetsmål som samtliga byggaktörer på Masthuggskajen har skrivit under på.

Göteborgs Stad och dess bolag har mycket ambitiösa klimatmål för nybyggnation. Klimatpåverkan ska med utgångspunkt i 2020 års referensvärden halveras till år 2025 samt reduceras med 90 procent till 2030. Älvstranden Utveckling AB har tagit fram ett Miljö- och klimaträmverk som styr grundläggande miljökrav och klimatkrav för byggrättsförsäljning i våra markområden. För varje byggstartår fram till 2030 finns nedtrappande och definierade klimatkrav för byggnation.

Överlåtelsen av byggrätt G5 är villkorad de klimatkrav som återfinns i bilaga 4, Miljö- och klimaträmverk för markanvisning och byggrättsförsäljning version 1.0. Bilaga 4 ställer upp tre klimatkrav (klimatkrav 1-3) för G5. Klimatkraven fastställs utifrån planerat byggstartår. För definitioner av byggstartår, klimatkrav 1-3 och krav för klimatberäkningar, systemgränser samt grundläggande miljö- och certifieringskrav för byggrätten, se bilaga 4.

Klimatkrav 1 i bilaga 4 kommer att beläggas med vite. För den färdiga byggnaden utgår vite med 200 000 kronor för varje 5 kg CO₂e/ BTA som byggnadens klimatpåverkan överskrider klimatkrav 1.

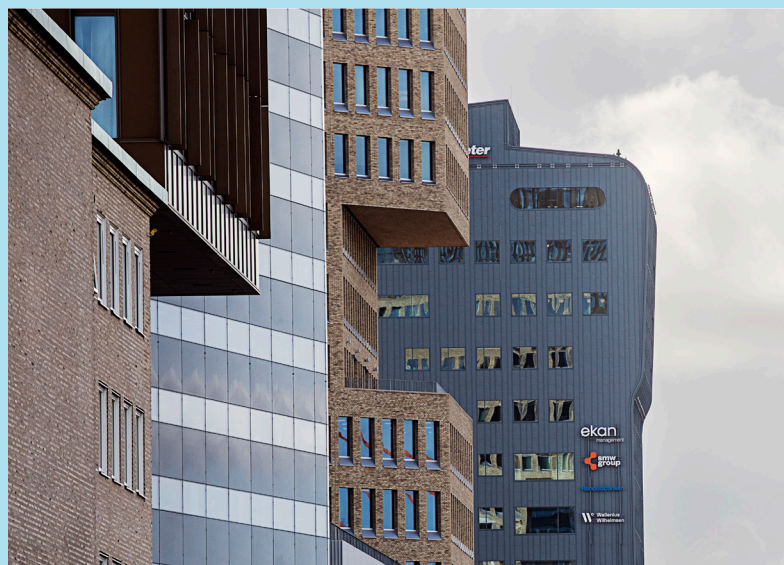


Bild: Göteborgs Stad

Säljaren kommer efter tilldelning erbjuda köpare med projektteam en utbildning i Älvstranden Utveckling AB:s Miljö- och klimaträmverk för markanvisning och byggrättsförsäljning.

Vid motstridigheter mellan hållbarhetsprogrammets målnivåer (bilaga 2) och Miljö- och klimaträmverkets målnivåer (bilaga 4) gäller nivåerna i den sistnämnda för G5.

Hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen antogs 2017 medan Miljö- och klimaträmverket från Älvstranden Utveckling AB är framtaget 2024.

Levande bottenvåningar

Ett centralt mål i hållbarhetsprogrammet är att Masthuggskajen ska vara en plats som alla göteborgare, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ska kunna och vilja besöka. Att säkerställa blandstaden med levande bottenvåningar är projektets huvudsakliga strategi för att skapa trygga och attraktiva livsmiljöer samt möjligheter för ett hållbart vardagsliv. Platser, målpunkter och innehåll i bottenvåningarna ska bidra till en fortsatt inkluderande identitet och locka en mångfald av besökare.

Det redan starka utbudet av kulturaktörer i planområdet och dess absoluta närhet är en central kvalitet för Masthuggskajen. Verksamheten i G5:s bottenvåning ska bidra till att Masthuggskajen fortsatt utgör en dynamisk och mångfacetterad kulturnod i Göteborg.

Med kulturaktörer menar vi aktörer som har ett publikt fokus och verkar inom musik, scenkonst, litteratur, bildkonst eller film, och som bidrar till att skapa ett levande och kontrastrikt gatuplan.

Hur en anbudsgivare löser innehållet i bottenvåningarna så att hållbarhetsmålen uppnås, kommer att väga tungt i bedömningen av anbudet. Stor vikt kommer att läggas på det presenterade konceptet, kreativiteten och de långsiktiga ambitionerna för utvecklingen av G5.

Om anbudsgivare väsentligen avviker från vad som presenterats i anbudet i kommande uthyrning och användning av bottenvåningarna under en initial tioårsperiod från slutbesked ska anbudsgivaren vidare utge en tilläggsköpeskillning samt vite till säljaren. Tilläggsköpeskillning ska fastställas utifrån byggrättens ökade värde vid ändrad användning. Det ökade värdet bestäms genom en oberoende värdering framtagen av säljaren. Utöver



Visionsbild, AI-genererad, granskad av Älvstranden Utveckling AB.

tilläggsköpeskillning ska köparen erlagga ett vite motsvarande 30 procent av tilläggsköpeskillningen.

Detta gäller ej om avvikelserna skriftligt godkänns av säljaren i förväg.

Parkering och mobilitet

För att uppfylla bygglovspliktig parkering ska köparen erlagga parkeringslösen för sex platser för 310 000 kronor per plats till parkeringsoperatör i området (Göteborg Stads Parkering eller annan operatör) i samband med ansökan av

bygglov. Tillkommande tillgänglighetsparkering anläggs på egen fastighet, läs mer i bilaga 8. Detaljer fastställs i överlåtelseavtalet.

Kvalitetsprogram och gestaltning

Kvalitetsprogrammet beskriver Masthuggskajens övergripande gestaltningsidéer och ska vara utgångspunkt i gestaltningsarbetet. Byggrättens gestaltning ska bidra till Masthuggskajens identitet som den beskrivs i kvalitetsprogrammet avsnitt 1.1. En stark identitet att bygga vidare på. Gestaltningsarbetet för G5 ska särskilt beakta och genomföra intentionerna i avsnitt 3.2.2 Konst och kreativitet samt avsnitt 3.3.1 Bebyggelsens gestaltungsprinciper. Kvalitetsprogrammet återfinns i bilaga 3.

Anbudet behöver inte innehålla ett specifikt gestaltningsförslag för den aktuella byggrätten. Däremot ska Masthuggskajens etablerade process med redovisning av gestaltning, hållbarhet och innehåll i det så kallade Kvalitetsforumet med övriga byggaktörer och stadens förvaltningar

följas och genomföras. Därtill ska gestaltning, hållbarhet och innehåll godkännas av Masthuggskajens Kvalitetsråd före bygglov. Vinnande anbudsgivare är införstådd med att Kvalitetsrådet äger rätt att godkänna gestaltningen och att denna rätt kommer att avtalas vid överlåtelsen.

Anbudsgivaren ska i anbudet redovisa minst två referensprojekt på stimulerande och karaktärsfull gestaltning för bedömning (max två A4 per referensprojekt). Dessa referensprojekt ska vara slutförda inom de senaste tio åren och ska visa på en ambitionsnivå för gestaltningen av G5. Vi tror att det finns synergier mellan gestaltning, synligt återbruk och de ambitiösa klimatkraven.

Aktörsspecifik handlingsplan

Samtliga byggaktörer på Masthuggskajen har tagit fram så kallade aktörsspecifika handlingsplaner som konkret visar hur deras projekt når mål och ambitioner i Masthuggskajens hållbarhets- och kvalitetsprogram. Handlingsplanerna är bilagda överlåtelseavtalen och följs upp löpande. Vinnande anbudsgivare ska i dialog med Älvstranden Utveckling AB ta fram en aktörsspecifik handlingsplan som beskriver hur projektet ska uppfylla krav, mål och ambitioner för innehåll, gestaltning

och hållbarhetskrav som kommer med anvisningen. Handlingsplanen ska konkret visa hur åtagandena från anbudet ska genomföras i projektet samt hur dessa ska följas upp. En av Älvstranden Utveckling AB godkänd handlingsplan är villkor för marköverlåtelsen och skall bifogas kommande överlåtelseavtal.

Deltagande i den gemensamma utvecklingen av Masthuggskajen

Arbetet med att utveckla Masthuggskajen bedrivs av fastighetsägarna inom detaljplanens område: Elof Hansson Fastigheter AB, Fastighets AB Balder, Folkets Hus, Framtiden Byggutveckling AB, Göteborgs Stads Parkering, NCC, Nordr Sverige AB, Riksbyggen, Stena Fastigheter Göteborg AB och Älvstranden Utveckling AB. Köparen av byggrätten G5 förbinder sig att vara en aktiv medlem i det under-konsortium som är bildat för de så kallade G-lotterna, beskrivet i bilaga 9.

Köparen ska även ingå som medlem i den ideella fastighetsägarföreningen Samverkan Masthuggskajen som bildats av konsortiet där samtliga byggaktörer är medlemmar, mer beskrivet i bilaga 10.

Bullerskydd

Fastigheten behöver agera bullerskydd mot fastigheter söder om byggnaden vid färdigställd byggnation. Vid färdigställandet skall även Göteborgs Stad ha haft möjlighet att fästa bullerskydd mot fastighetsgräns. Samordning med Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad är avgörande kring detta.

Kraftöverföring från bullerskärmar vid sidan om fastigheten kommer ske via pålar i mark och den främsta kraftöverföringen som påverkar byggnaden är egentygden från infästningarna i fasad. Konstruktionsritningar över bullerskärmar finns i bilaga 11.

Markförutsättningar

Samtliga ledningar i marken är tagna ur drift, se bilaga 12.

En geoteknisk undersökning av området har gjorts, se bilaga 13.

Sökande som erhåller markanvisning kommer att vara förpliktigad att anpassa sig efter de arkeologiska förutsättningar som finns i området och samtliga krav som länsstyrelsen ställer på schaktövervakning, bevarande av eller slutundersökning av arkeologiska fornlämningar, se bilaga 14.

Säljaren överläter marken i befintligt skick. Detta innebär att köparen friskriver säljaren från allt ansvar för fel och brister av vad slag det vara må, såsom fel relaterat till markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel, föroreningar och andra miljömässiga brister, och/eller andra fel och brister, inklusive så kallade dolda fel, se bilaga 15.



Bild: Älvstranden Utveckling AB

Åtaganden från genomförandeavtalet

Säljaren har ingått genomförandeavtal avseende

”Detaljplan för Järnvägsgatan m.fl. inom stadsdelen Majorna-Linné i Göteborg” med Göteborgs Stad. Köparen åtar sig att följa delar av genomförandeavtalet enligt bilaga 16.

Finansiella överenskommelser

Köpeskillning

Köpeskillningen för markförvärvet är det anbud som köparen lämnat i markanvisningen.

Tilläggsköpeskillning

Om köparen beviljas bygglov för fler kvadratmeter ljus BTA än detaljplanen tillåter ska köparen skriftligen underrätta säljaren om detta i samband med lagakraftvunnet bygglov, samt betala en tilläggsköpeskillning för tillkommande kvadratmeter ljus BTA.

Tilläggsköpeskillning beräknas enligt formel: $\text{Inkommet anbud i kronor dividerat med 2400 BTA multiplicerat med tillkommande kvadratmeter BTA}$. Tilläggsköpeskillning indexregleras efter KPI, basmånad september 2024.

Betalning

Köparen erlägger hela köpeskillningen kontant vid tillträde.

Avtalsprocess

Köparen har genom att lämna anbud accepterat att underteckna ett fastlagt markanvisningsavtal inklusive bilagor, se bilaga 1.

Överlåtelsen kommer att ske som ett jordabalksförvärv.

Kvalificeringskrav

För att komma i fråga för markanvisningen ska köparen uppfylla nedanstående krav.

Organisatoriska förutsättningar

Köparen ska ha organisatorisk förutsättning för att kunna genomföra projektet samt ha en projektorganisation med erfarenhet av likvärdigt genomfört projekt med gott resultat.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en period på 12 månader från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medelrisk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer

ansökan att förkastas. I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till Södra Älvstranden Utveckling AB. Sökande bolag ska ha fullgjort sina skyldigheter avseende inbetalning av skatter och avgifter samt inneha F-skattebevis.

Seriositetskontroll

För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer Södra Älvstranden Utveckling AB att genomföra en seriositetskontroll av intressenten/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. Kontrollen kan omfatta kontakt med Kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen och kontroll av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av Älvstranden Utveckling AB. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning. Älvstranden Utveckling AB utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

Tidigare åtaganden gentemot Älvstranden Utveckling AB

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot Älvstranden Utveckling AB jämte dotterbolag kommer bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa

åtaganden, till exempel markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, hållbarhetskrav.

Markanvisningsmetod och urvalsförfarande

Södra Älvstranden Utveckling AB, annonserar markanvisningen på goteborg.se och utvärderar inkomna ansökningar efter ansökningstidens utgång. Markanvisningen kommer att ske med jämförelseförfarande vilket innebär att inkomna ansökningar bedöms utifrån hur väl dessa uppfyller de villkor och förutsättningar som gäller

för den aktuella markanvisningen. Anvisning tilldelas den aktör som utifrån en sammanvägning av samtliga utvärderingskriterier som gäller för den aktuella markanvisningen lämnat det mest fördelaktiga anbudet.



Byggrätten sedd norrifrån.

Bild: Älvstranden Utveckling AB

Objektspecifika krav

Enbart sökande som accepterar samtliga nedanstående objektspecifika krav är kvalificerade för utvärderingsprocessen.

- Godkänner Älvstranden Utveckling AB:s Miljö – och klimatramverk för markanvisning och byggrättsförsäljning, se bilaga 4.
- Godkänner att Göteborgs Stad ges servitut för att fästa in bullerskärmar i fasaden.
- Löser bygglöspiktig parkering genom att erlägga parkeringslösen med ett belopp om 310 000 kr per plats.
- Godkänner att ingå i under-konsortiet enligt beskriven modell och bär sin andel av gemensamma konsortiekostnader.
- Godkänner att ingå i den ideella fastighetsägarföreningen Samverkan Masthuggskajen.
- Viten avseende innehåll i bottenvåningarna och klimatkrav.

Bedömningsmetod

En för markanvisningen utsedd utvärderingsgrupp hos Älvstranden Utveckling AB genomför utvärderingen. Gruppens sammansättning säkerställer bred kompetens inom områden som arkitektur, teknik och hållbarhet. Kvalificeringsarbetet sker i flera steg. Som ett led i kvalificeringsarbetet kan

Älvstranden Utveckling AB efterfråga ytterligare information om anbudet, alternativt kalla anbudsgivaren till intervju.

Den anbudsgivare som har den högsta poängsumman utifrån bedömningskriterier, kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal.

Bedömning av innehåll, hållbarhet och genomförbarhet

Säljaren kommer att bedöma anbudet utifrån beskrivning av planerat innehåll i bottenvåning, förmåga att långsiktigt säkerställa konceptet (10 år) samt förmåga att genomföra hållbarhetsambitionerna på kort och lång sikt.

Utvärderingsgruppen gör en sammanvägd bedömning av det inskickade materialet. De inskickade förslagen poängsätts efter vilket mervärde de kan ge till G5 utifrån kvalitets- och hållbarhetsprogrammen. Som mest kan ett förslag få 50 poäng.

Pris

Högst lämnat pris i SEK får högst poäng.

Totalanbudet i SEK/(2 400 kvm BTA*100) = anbudets poäng.

Bedömning av gestaltningsreferenser

Säljaren kommer att bedöma anbudet utifrån lämnade referensobjekt avseende gestaltning.

Utvärderingsgruppen gör en sammanvägd bedömning av det inskickade materialet. De inskickade förslagen poängsätts efter vilket mervärde de kan ge till G5 utifrån kvalitetsprogram. Som mest kan ett förslag få 30 poäng.

Kontroll av kvalificeringskrav

Älvstranden Utveckling AB kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som får högst totalpoäng utifrån utvärderingskriterierna alternativt i sjunkande ordning fram tills någon

aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.

Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt till info@alvstranden.goteborg.se senast 2024-09-16 och i enlighet med ansökningsformulär, bilaga 17.

(Filer större än 25 MB skickas via filnedladdningstjänst, exempelvis [spend.com](https://www.spend.com) eller [wetransfer.com](https://www.wetransfer.com).)

Märk ansökan med referensnummer: EXNML01/24 - Markanvisning G5

Formkrav för inlämnad ansökan

Formkraven ska vara uppfyllda för att ansökan ska prövas. Anbudet ska vara giltiga i 120 kalenderdagar.

Anbudet ska innehålla:

- Ifyllt ansökningsformulär med totalpris i SEK. Ansökningsformulär finns att hämta på goteborg.se, se bilaga 17.
- Innehållskoncept: Anbudsgivaren ska redovisa sitt planerade innehållskoncept och affärsmodell för bottenvåningen med fokus på kultur och sociala värden. Anbudet ska beskriva hur konceptet bidrar till Masthuggskajens identitet och sociala hållbarhetsmål. Anbudet ska visa aktuella samarbetspartners för genomförandet samt kort beskriva förankringen av konceptet hos samarbetspartners och interna intressenter.
- Anbudslämnaren ska beskriva sin erfarenhet och förmåga att genomföra åtagandet utifrån organisation och kompetens samt affärsmodell för att långsiktigt, 10 år från slutbesked, säkerställa presenterat innehållskoncept. (Omfattning: max fyra A4-sidor).
- Redovisning av klimatkrav: Ifyllt formulär som beskriver hur anbudsgivaren avser möta klimatkraven, se bilaga 18.
- Referensprojekt gestaltning: Anbudsgivaren ska i anbudet redovisa minst två referensprojekt på stimulerande och karaktärsfull gestaltning för att visa ambitionsnivån för G5. (Omfattning: max två A4-sidor per referensprojekt.) Dessa referensprojekt skall vara slutförda inom de senaste tio åren.

Frågor och informationsmöte

Eventuella frågor skickas via mejl till frida.johansson@alvstranden.goteborg.se senast 2024-09-11.

Ange referensnummer:
EXNML01/24 Markanvisning G5

Inkomna frågor och svar diarieförs och publiceras löpande på goteborg.se. Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av informationen.

Ett informationsmöte om markanvisningen av G5 och Masthuggskajen som projekt planeras till 27 augusti klockan 13:30–15:00, i Älvrummet, Lindholmospiren 3-5.

Intresserade aktörer ges möjlighet att höra mer om visionen för G5 samt ställa frågor till säljarna. Miljö- och klimatramverket, med klimatkraven för G5, kommer även att presenteras mer i detalj. Denna träff kommer att spelas in och finnas tillgänglig efteråt. Intresseanmälan till informationsträffen skickas till frida.johansson@alvstranden.goteborg.se senast den 23 augusti.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Södra Älvstranden Utveckling AB eller dess moderbolag ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshand-

lingar, samt mångfaldiga dem för behandling för projektet. Älvstranden Utveckling AB förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.

Bilagor till inbjudan

Bilaga 1:	Markanvisningsavtal
Bilaga 2:	Hållbarhetsprogram
Bilaga 3:	Kvalitetsprogram
Bilaga 4:	Miljö – och klimattramverk för markanvisning och byggrättsförsäljning version 1.0.
Bilaga 5:	Karta utvisande exploateringslotten
Bilaga 6:	Fastighetsregisterutdrag Göteborg Masthugget 30:8
Bilaga 7:	PM-Översvämningssäkring golvnivåer för G-kvarter
Bilaga 8:	Förklarande PM parkering till DP Järnvågsgatan
Bilaga 9:	Beskrivning av konsortieengagemang
Bilaga 10:	Medlemsavtal Samverkan Masthuggskajen
Bilaga 11:	Konstruktionsritning bullerskärm
Bilaga 12:	PM befintliga ledningar inom kvartersmark G5
Bilaga 13:	PM Geoteknik
Bilaga 14:	PM Arkeologi – resultat av borrhningar
Bilaga 15:	G5 Lottrapport
Bilaga 16:	Åtaganden från genomförandeavtalet
Bilaga 17:	Ansökningsformulär
Bilaga 18:	Utvärderingsmall miljö- och klimattramverk



Kontakt

Välkomna att ställa frågor om markanvisningen till frida.johansson@alvstranden.goteborg.se eller på telefon 031-368 96 11.

Frågor ställs senast 2024-09-11.
Ange referensnummer:
EXNML01/24 - Markanvisning G5

Inkomna frågor och svar publiceras löpande på goteborg.se och diarieförs. Här kommer även eventuell kompletterande information att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av informationen.

Anbud lämnas in senast 16 september 2024.

Informations- möte G5

Den 27 augusti klockan 13:30-15:00
i Älvrummet, Lindholmspiren 3-5.
Anmälan skickas till
frida.johansson@alvstranden.goteborg.se
senast den 23 augusti.

Välkommen!