

ÄLVSTADEN

Hållbar stad – öppen för världen



Göteborgs
Stad

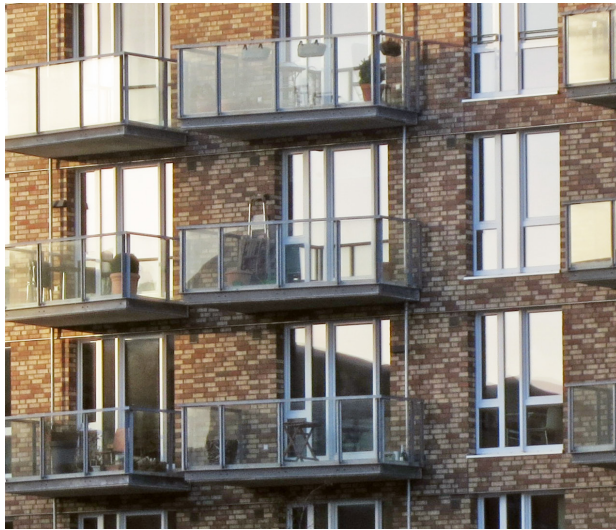
Inbjudan till markanvisning på Skeppsbron



Innehållsförteckning

1. Var med och bygg Skeppsbron	5
2. Målbild för Skeppsbron	8
2.1 Bakgrund – Vägen fram till detaljplan	8
2.2 Relationen till staden	11
2.3 Vision Älvstaden	12
2.4 Målbild Skeppsbron – Hur förverkligas Vision Älvstaden på Skeppsbron?	12
3. Skeppsbron – Markanvisning 1	18
3.1 Detaljplanens omfattning	18
3.2 Markanvisningens omfattning och innehåll	18
3.3 Förutsättningar för områdets utbyggnad	22
3.4 Samverkan och organisation	24
3.4.1 Konsortium som samverkansform	24
3.4.2 Avtalsstruktur	26
3.4.3 Stadens organisation	28
3.4.4 Modell för stadsutveckling	28
4. Förutsättningar för markanvisningen	30
4.1 Markanvisningsmetod	30
4.2 Urvalsmodell	30
4.3 Krav på sökande som erhåller markanvisning	31
4.3.1 Sociala åtaganden	31
4.3.2 Bostäder med särskild service	31
4.3.3 Miljömässig hållbarhet	32
4.3.4 Gestaltning – Krav på byggnation	32
4.3.5 Kommersiella lokaler i bottenvåningar	32
4.3.6 Parkeringsköp	33
4.3.7 Tredimensionell fastighetsbildning och servitut	33
4.3.8 Ekonomiska förutsättningar	34
4.3.9 Arkeologiska förutsättningar	34
4.3.10 Konstnärlig gestaltning	34

4.4 Utformning av och innehåll i ansökan	37
4.5 Bedömningskriterier	39
4.5.1 Anbudspris	39
4.5.2 Genomförandebeskrivning i kombination med referensprojekt	39
4.5.3 Bidrag till måluppfyllelse inom Vision Älvstaden	40
4.5.4 Intresse för bottenvåningar	40
4.6 Urvalsprocessen	40
4.7 Tidplan för markanvisningen	41
 Bilagor	 42
Bilaga A – Krav kommersiella lokaler	
Bilaga B – Krav miljömässig hållbarhet	
Bilaga C – Krav gestaltning	
Bilaga D – Avtal om parkeringsköp	
Bilaga E – Markanvisningsavtal	
Bilaga F – Samverkansavtal	
Bilaga G – Målbild och innehåll för Skeppsbrons bottenvåningar	



1. Var med och bygg ut Skeppsbron; göteborgarnas nya mötesplats

Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg vann laga kraft i april 2015. Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden") driver projektet och har i samverkan med berörda aktörer inom Göteborgs stad påbörjat genomförandefasen. Vi söker nu aktörer som tillsammans med staden är intresserade av att genomföra planen, utveckla en hållbar stad samt skapa Göteborgarnas nya vardagsrum och mötesplats vid älven.

Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Här ska vi skapa en levande blandstad med attraktiva bostäder, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Målsättningen är att utveckla ett stadsrum som präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet. Alla ska känna sig välkomna i det offentliga rummet på Skeppsbron.

Med sitt centrala läge och väl utbyggda kommunikationer är det enkelt att ta sig till och från Skeppsbron. Vid Stenpiren, den nya knutpunkten, byter trafikanter snabbt mellan färja, buss och spårvagn. Pendelstråk för cykeltrafik anläggs innanför kajstråket. Stora Badhusgatan kommer utvecklas till ett promenadstråk med butiker och verksamheter. Under kajstråket byggs en parkeringsanläggning i två plan, vilket ytterligare underlättar resande och byte mellan olika trafikslag.

Från älven ska Göteborgs city få ett nytt attraktivt ansikte mot vattnet med de nya byggnaderna på Skeppsbron. Längs kajstråket kommer det att anläggas en park, ett utomhusbad och kajanläggningar som skapar goda möjligheter att möta vattnet. Skeppsbron ska utvecklas så att området får en stark attraktionskraft för göteborgarna och besökare i staden.

Vi söker aktörer som vill möta utmaningen och utveckla Skeppsbron tillsammans med staden. Genomförande av detta komplexa stadsutvecklingsprojekt ställer höga krav på alla inblandade. De aktörer vi söker ska tillföra projektet hög kompetens, gedigen erfarenhet och hög grad av samverkan. Tillsammans kommer vi att utveckla Skeppsbron till en förebild för modern hållbar stadsutveckling.



2. Målbild för Skeppsbron

2.1 Bakgrund – Vägen fram till detaljplan

År 2006 stod Götatunneln klar för att frigöra hamnstråket inklusive Skeppsbron från stora delar av den trafik som skapat en barriär mellan innerstaden och Göta Älv.

Som inledning till planeringsprocessen för Skeppsbron och andra områden längs Södra Älvstranden genomfördes en medborgardialog, *Dialog Södra Älvstranden*. Grupper sammansatta av både yrkesverksamma inom samhällsbyggnad och medborgare i olika åldrar genomförde parallella stadsanalyser, där ett stort antal idéer till Södra Älvstrandens framtida innehåll presenterades. Arbetet kan beskrivas som ett förarbete till den lagstadgade planprocessen, som inleddes i och med att arbetet med ett planprogram för området påbörjades 2006.



Figur 2.1; Del av illustrationsritning till "Detaljplan Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg"

Planprogrammet för Södra Älvstranden, där Skeppsbron utgör en del, godkändes av kommunfullmäktige under 2007. En viktig del i planprogramarbetet var att ta hand om de idéer som framförts i *Dialog Södra Älvstranden*.

Innan detaljplanearbetet startade genomfördes parallella arkitektuppdrag med syfte att närmare studera hur Skeppsbron kan ges en planstruktur som håller över tid och som kan utgöra stommen för att förverkliga visionen. Fyra förslag presenterades och idéer ur samtliga förslag har utgjort underlag för detaljplanearbetet. Efter att planprogrammet för Södra Älvstranden godkändes påbörjades arbetet med att ta fram detaljplan för Skeppsbron. Under hösten 2009 genomfördes samråd kring ett detaljplane-förslag för Skeppsbron.

En workshopserie ledd av Gehl Architects genomfördes våren 2010. Arbetet omfattade kaj- och vattenområdet och dess kopplingar in mot staden. Förutom Gehl Architects medverkade andra välrenommerade arkitekter samt experter inom hållbarhet, handel, klimat och trafik. Syftet var att med social hållbarhet i fokus, hitta lämplig utformning av och formulera riktlinjer för de offentliga platserna på Skeppsbron.

Inför utställningsskedet delades detaljplanen för Skeppsbron upp i två planer, varav den detaljplanen som omfattade Stora Badhusgatan, Stenpiren, Skeppsbroplatsen och knutpunkten, *Detaljplan för Spårväg Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg*, antogs av Kommunfullmäktige i januari 2012.

Detaljplan för Skeppsbron m.m. Inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg avser de delar av Skeppsbron, som inte omfattades av *Detaljplanen för Spårväg Skeppsbron*. Planen ställdes ut våren 2012 och vann laga kraft i april 2015. Göteborgs Stad, genom Älvstranden, driver nu projektet vidare och har påbörjat genomförandet. Samverkan med berörda kommunala förvaltningar och bolag, samt övriga berörda intressenter har inletts. De markanvisningar som genomförs på Skeppsbron avser därmed byggrätter som till storlek och innehåll är definierade i den antagna och lagakraftvunna detaljplanen.

Skeppsbron är
göteborgarnas nya,
spännande mötes-
plats vid älven.

2.2 Relationen till staden

Skeppsbron ska bli stadens nya ansikte ut mot älven. Området ligger centralt, cirka 10–15 minuters promenad från Centralstationen och utgör länken mellan hamnmiljöerna och innerstaden. Utvecklingen på Skeppsbron ska återställa områdets koppling till älven och lyfta fram älvrummet istället för att skärma av staden från älven och stadsdelar på norra älvstranden.

Som cyklist tar man sig lätt in i och förbi området utmed kajstråket. Skeppsbron blir, med Västtrafiks resecentrum vid Stenpiren, också en viktig länk mellan de norra och södra älvstränderna, med hållplatser för spårvagns-, buss- och båttrafik. Älvförbindelsen vid Stenpiren skapar också nya möjligheter för cyklister att transportera sig mellan innerstaden och stadsdelar på norra älvstranden.

Skeppsbron byggs upp längs två parallella stråk i sydvästlig-nordöstlig riktning, Stora Badhusgatan samt kajstråket. I båda ändar av området finns ankarpunkter i form av resecentrum vid Stenpiren i norr och Skeppsbropiren i söder. Mellan stråken utvecklas nya stadskvarter med blandat innehåll. När området är utbyggt är målet att boende och besökare tillsammans skapar en närvaro på Skeppsbron under stora delar av dygnet året runt.



Figur 2.2; Visionsbild visande vy längs kajstråket betraktat från den framtida Masthuggspiren.

2.3 Vision Älvstaden

Den nya centrala staden längs med älven ska vara öppen för världen. Utvecklingen av Älvstaden ska bygga vidare på Göteborgs identitet som internationell sjöfartsstad med ständigt inflöde av nya idéer och människor från hela världen. Älvstaden ska vara grön, inkluderande och dynamisk och därmed hållbar utifrån de ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionerna. Tre övergripande strategier ska följas för att förverkliga Vision Älvstaden¹:

Vi ska hela staden

Vi ska motverka segregationen och bygga samman staden över älven. Vi ska skapa en blandad stad med starka stråk och många levande mötesplatser. Vi ska samtidigt ge möjlighet för stadens invånare att vara delaktiga i hur Älvstaden används och utvecklas.

Vi ska möta vattnet

Vi ska skapa ett levande och attraktivt älvrum och klara klimatförändringarnas effekter. Det ska vara enkelt att leva hållbart här.

Vi ska stärka kärnan

Vi ska stärka Göteborg och Västsverige som helhet och utforma Älvstaden så att vi stimulerar utvecklingen mot en mer diversifierad och robust ekonomi.

2.4 Målbild Skeppsbron – Hur förverkligas Vision Älvstaden på Skeppsbron?

Enligt detaljplanen är målbilden för stadsutvecklingen på Skeppsbron att skapa "*Göteborgarnas nya, spännande mötesplats vid älven.*"

¹Vision Älvstaden finns att ladda ner på alvstranden.com

Skeppsbron blir en plats för alla

Skeppsbrons bidrag till att *hela staden* och motverka segregationen blir att skapa stad för alla. Med gemensamma stadsrum som skapas i kvarteren, på kajen och i parken ska Skeppsbron utvecklas till en levande del av innerstaden där alla göteborgare oavsett stadsdel, bakgrund, kön, funktionsvariation och ålder känner tillhörighet, attraktion och trygghet.

Utvecklingen av kvarteren och utformningen av kajen och parken ska tillsammans stötta visionen om en öppen och inkluderande mötesplats - en ny dynamisk del av innerstaden vid vattnet.

Skeppsbron låter staden möta vattnet

Utvecklingen av Skeppsbron innebär att innerstaden tar ett steg ut mot älven och låter göteborgarna *möta vattnet*. Kaj och vatten är i sig inte en tillräcklig dragare för att skapa liv längs älvkanten året runt och under större delen av dygnet. Kvarteren närmast kajen ska därför locka och attrahera rörelse genom ett intressant stadsliv som gör att människor vill uppehålla sig i kvarteren och sedan, om göteborgsvädret tillåter, ta sig ut på kajen till park och bad i älven.

Skeppsbron utvecklar levande bottenvåningar och publika gaturum

Kvarteren kommer att ha ett stort bostadsinnehåll. Därför är levande och publika bottenvåningar i kvarteren avgörande för att skapa distinkta och demokratiska gaturum som upplevs som tydligt publika. Människor ska bo på Skeppsbron men målgruppen för Skeppsbrons utveckling är alla göteborgare samt tillresta besökare och turister.

Skeppsbron utvecklar blandstad för fler

För att *utveckla blandstad* och stötta kajens dragningskraft måste utvecklingen av utbud och innehåll på Skeppsbron vara viljestyrd. Det innebär att gå bortom traditionella kommersiella perspektiv, hitta nya affärsmodeller och genom en medveten strategi skapa området med ett diversifierat, unikt och dynamiskt utbud så att det kan locka fler göteborgare med olika bakgrunder, ekonomiska förutsättningar och intressen. För att utbudet ska attrahera besökare från hela Göteborg ska invånarna involveras i utvecklingen.

Skeppsbron stärker kärnan och ökar kopplingar över älven

Skeppsbron låter innerstaden ta ett steg ut mot älven och stadsdelar på norra älvstranden. Med stadsmässiga kvarter, nya arbetstillfällen och upplevelser bidrar projektet till att stärka utvecklingen av den regionala kärnan till gagn för hela den regionala utvecklingen. Skeppsbron stimulerar utvecklingen av en mer *blandad och hållbar ekonomi* som skapar sysselsättning för fler. Genom nya målpunkter längs med vattnet skapas fler anledningar att ta sig över älven. Till sammans med den nya knutpunkten stärks kopplingar som ökar den rumsliga integrationen över staden och över älven.

Skeppsbron byggs robust med låg klimatpåverkan

Genom lösningar som renar och fördröjer dagvatten och strategier som klarar stigande vatten möter Skeppsbron klimatförändringarna. Samtidigt bidrar de höga ambitionerna kring klimatsmart byggt teknik och *hållbara energisystem* till lägre klimatutsläpp. Genom att eftersträva användandet av giftfria och förnyelsebara byggmaterial minskar miljöbelastningen när Skeppsbron utvecklas. Strukturer för återvinning och delandetjänster ska minska resursåtgång och klimatavtryck. Inslag av gröna ytor i bebyggelsen kompletterar parkens grönfunktion och bidrar till ekosystemtjänster, biologisk mångfald och mänskligt välbefinnande.



Figur 2.3; Visionsbild visande Redareparken och Skeppsbropiren med Masthugget i fonden.

Skeppsbron skapar hållbart vardagsliv som fungerar bra för barn och unga

Det blandade utbudet i området möjliggör ett fungerande vardagsliv där korta avstånd mellan vardagens målpunkter i form av förskola, bostad, livsmedel, park och övrigt utbud minskar behovet av biltransporter till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik. De korta avstånden innebär samtidigt att *barn och unga* får stor rörelsefrihet. Området byggs och ges funktioner som stimulerar cykelanvändning samtidigt som kollektivtrafiken är god. Det blir därmed enkelt att transportera sig till, från och inom området. Samtidigt byggs strukturer som främjar fysisk aktivitet i vardagen samt leder till hälsa och välbefinnande hos invånarna.

Skeppsbron skapar goda och trygga livsmiljöer

Skeppsbron innehåller goda möjligheter till rekreation för besökare och boende. Parken och kajområdet är miljöer som uppmuntrar till vistelse i närområdet. De slutna kvarterens bostadsgårdar fungerar som halvprivata rum med god överblick och möjlighet till småbarnslek, paus och möten. Gårdarnas avskilda rum blir komplement till de allmänt tillgängliga stadsrummen. Bostadsentréerna orienteras mot gatan och skapar rörelser som bidrar till att skapa *trygghet i gaturummet*. Det blandade utbudet skapar liv och rörelse och därmed trygghet under *stora delar av dygnet*.

Bostadskvarterens slutna form innebär att det går att skapa tysta sidor i lägenheterna, där rum för vila i första hand ska placeras.

Skeppsbrons utveckling utgår från de befintliga kvaliteterna

På Skeppsbron ska den nya bebyggelsen förhålla sig till den omgivande klassiska stenstadens gestaltningsmässiga principer och omtolka den klassiska staden och dess kvaliteter till vår tid. Genom att utgå från närområdets *befintliga kvaliteter* skapas en känsla av sammanhang mellan det gamla och det nya. Skeppsbron ska bli en värdig fortsättning på Göteborgs innerstad och stadsrummet längs Stora Hamnkanalen.

De nya kvarteren på Skeppsbron kompletterar kvartersstrukturen mellan Skeppsbrohuset i norr och de befintliga byggnaderna i söder vid Rosenlundskanalen. Här kommer stenstadens bebyggelse fram i ett nytt vattennära läge och skapar en *ny värdig stadsfront*.

Skeppsbron utvecklar en stimulerande stad i ögonhöjd

Gestaltningen av Skeppsbron skapar *en stad i ögonhöjd* där variationsrikedom och omsorg om detaljer skapar en stimulerande stadsmiljö som blir publik och inbjudande att besöka. Här finns många anledningar att promenera eller cykla för en bred mångfald av göteborgare.

På avstånd upplevs variationen på Skeppsbron genom olika höjder, volymer, fasadindelningar, takformer, balkonger och fönstersättningar. För fotgängaren på gatan väntar en stimulerande upplevelse av bottenvåningarnas varierade gestaltning, detaljering och dess publika och unika innehåll. Mångfalden i utbud gäller inte bara i det korta perspektivet, utan flexibilitet över tid är en av den dynamiska Skeppsbrons huvudkvaliteter.

3. Skeppsbron – Markanvisning 1

3.1 Detaljplanens omfattning

Detaljplanen omfattar ett antal byggrätter belägna inom fastigheter som ägs av Göteborgs Stad. I detaljplanen ingår också byggrätter belägna inom fastigheter som ägs av andra aktörer och därmed inte kommer vara aktuella för markanvisning.

Detaljplanen omfattar i storleksordningen 450 lägenheter och 30 000 m² kommersiella lokaler för hotell, kontor, handel och service. Vidare möjliggörs tillbyggnad av Rosenlundsverket, en påbyggnad av Skeppsbrohuset, samt en på- och tillbyggnad av Hotell Riverton.



Figur 3.1; Markanvisningens ungefärliga omfattning i förhållande till detaljplanen. Observera information i text 3.2 Markanvisningens omfattning och innehåll, avseende i figuren angiven yta lokaler i markanvisningen.

3.2 Markanvisningens omfattning och innehåll

Markanvisningen omfattar del av de byggrätter som ingår i detaljplanen för Skeppsbron. De byggrätter som nu är aktuella för anvisning är:

- Två kvarter belägna inom Kv 51 Verkstaden, mellan Verkstadsgatan i sydväst och spårvägen i nordost. Byggrätterna a och b enligt figur 3.2.

Inom byggrätterna a och b görs bedömningen att detaljplanen medger upphöjda innergårdar. I markanvisningen förutsätts att kvarteren uppförs med upphöjda innergårdar och att lokaler ska tillskapas även under dessa.

- Fyra byggrätter belägna på kajstråket. Byggrätterna markerade c, d, e och f enligt figur 3.2.

Älvstranden kommer aktivt verka för att långsiktigt utveckla Skeppsbron mot den målbild som beskrivs i avsnitt 2.4 *Målbild Skeppsbron – Hur förverkligas Vision Älvstaden på Skeppsbron*. En av de enskilt viktigaste komponenterna i den utvecklingen bedöms vara lokalerna i kvarterens bottenvåning och vilka verksamheter som etableras i dessa. I rollen som långsiktig aktör inom stadsutveckling kommer Älvstranden ta ansvar för utformning, utveckling och förvaltning av lokalerna.

För samtliga byggrätter inom markanvisningen gäller att äganderätt till lokaler i byggnaders bottenvåningar ska tillfalla Älvstranden. Byggherrar inom respektive kvarter projekterar och bygger kommersiella lokaler i bottenvåning enligt förutsättningar i bilaga A. Lokalerna ska skiljas ut ur omgivande fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. Älvstranden ska inledningsvis äga och utveckla fastigheter omfattande dessa lokaler. I ett senare skede avser Älvstranden avyttra lokalerna till annan part.

Sökande som har kompetens och erfarenhet av att utveckla och förvalta kommersiella lokaler, kan meddela sitt intresse genom markanvisningen. Vi ser gärna team av aktörer, se bilaga G.



Figur 3.2; Markanvisning omfattar byggrätter markerade med a,b,c,d,e och f.

Markanvisningen omfattar 60 % av de ytor som kommer tillskapas för bostäder och en mindre del av de lokalytor som kommer tillskapas för verksamheter.

Inom planområdet kommer det att byggas bostäder för olika upplåtelseformer. Fördelningen planeras bli 75 % bostadsrätter och 25 % hyresrätter. Samtliga lägenheter i denna markanvisning avses upplåtas med bostadsrätt.

Avsteg från denna inriktning kan bli aktuellt för byggrätterna c, d, e, och f som var och en endast kommer innehålla ett fåtal lägenheter. Om det mot den bakgrunden inte föreligger goda förutsättningar för tillskapande av bostadsrättsföreningar bör andra alternativa upplåtelseformer övervägas. Ägarlägenheter kan då vara ett alternativ.

Bostäderna ska vara av varierad storlek för att ge möjlighet för olika livssituationer att finna en bostad. Med fördel blandas små och stora lägenheter i trappuppgångarna. Därtill bör ett fåtal riktigt stora lägenheter byggas som kan fungera för extra stora familjer eller för alternativa boendeformer.

Byggrätternas storlek har bedömts inför genomförande av markanvisningen. Bedömningen är baserad på den illustrationsritning som ingår i detaljplanen. I figur 3.3 angivna ytor BTA ska betraktas som indikationer på byggrätternas storlek. Intressenter uppmanas, att som grund för kalkyler och i markanvisningen angivna anbudspriser, utföra egna bedömningar och beräkningar av byggrätternas storlek.

I figur 3.1 angiven yta lokaler (4 500 m²) avser de delar som är belägna i bottenvåningarna, inom huskroppar i respektive kvarter, enligt detaljplanens illustrationsritning. I markanvisningen förutsätts att kvarter a och b utförs med upphöjda innergårdar och att lokaler ska tillskapas även under dessa. De lokalytor som är belägna under innergårdarna tillkommer därvid, jämfört med i figur 3.1 ovan angiven yta om 4 500 m². Lokaler belägna under innergårdar tillfaller Älvstranden enligt samma förutsättningar, som angivits för övriga lokaler i kvarterens bottenvåningar.

Slutlig köpeskillning för respektive byggrätt bestäms enligt bilaga E, punkt 8.2 och de av respektive sökande avgivna anbudspriser per m² ljus BTA. De i nedanstående tabell angivna ytorna BTA kommer därvid inte att påverka köpeskillningen.

BYGG-RÄTT	TYP	BTA m2	ÖVRIGT
a	Bostad	12 930	
	Lokal (*)	1 970	Äganderätt tillfaller Älvstranden
b	Bostad	12 160	
	Lokal (*)	1 740	Äganderätt tillfaller Älvstranden
c	Bostad	400	
	Lokal	150	Äganderätt tillfaller Älvstranden
d	Bostad	360	
	Lokal	180	Äganderätt tillfaller Älvstranden
e	Bostad	400	
	Lokal	150	Äganderätt tillfaller Älvstranden
f	Bostad	300	
	Lokal	150	Äganderätt tillfaller Älvstranden

Figur 3.3; Tabell med indikativ information om i markanvisningen ingående byggrätter. (*) Observera att lokalytor under upphöjda innergårdar inte ingår i angivna ytor för byggrätt a och b. Lokaler belägna under innergårdar tillfaller Älvstranden enligt samma förutsättningar, som angivits för övriga lokaler i kvarterens bottenvåningar.

Utveckling av Skeppsbron i enlighet med detaljplanen medför utökade behov av offentlig service. En ny förskola med 3–4 avdelningar planeras. Förutsättningen inför genomförande av markanvisningen är, att förskolan inte placeras inom någon av de byggrätter som är aktuella i denna markanvisning.

3.3 Förutsättningar för områdets utbyggnad

Förutsättningarna för utbyggnad av parkeringsanläggning, kajer, allmän platsmark och kvarter på Skeppsbron är mycket komplicerade. Val av tekniska lösningar och produktionsmetoder, samt planering av genomförandet, kräver hög kompetens och hög grad av samordning mellan samtliga berörda parter. Särskild vikt kommer att läggas på detta i samband med utvärdering av ansökningar om markanvisning.

Möjligheterna att samordna utbyggnad av parkeringsanläggning, kajer, allmän platsmark och kvarter, avgör vid vilken tidpunkt grundläggningsarbeten och husbyggnation kan genomföras. De förutsättningarna är inte fastlagda i samband med genomförande av markanvisningen. Utbyggnadsordning och tidplanering utarbetas i samverkan mellan konsortiets aktörer, Göteborgs Stads Parkering AB ("Parkeringsbolaget") och Trafikkontoret.

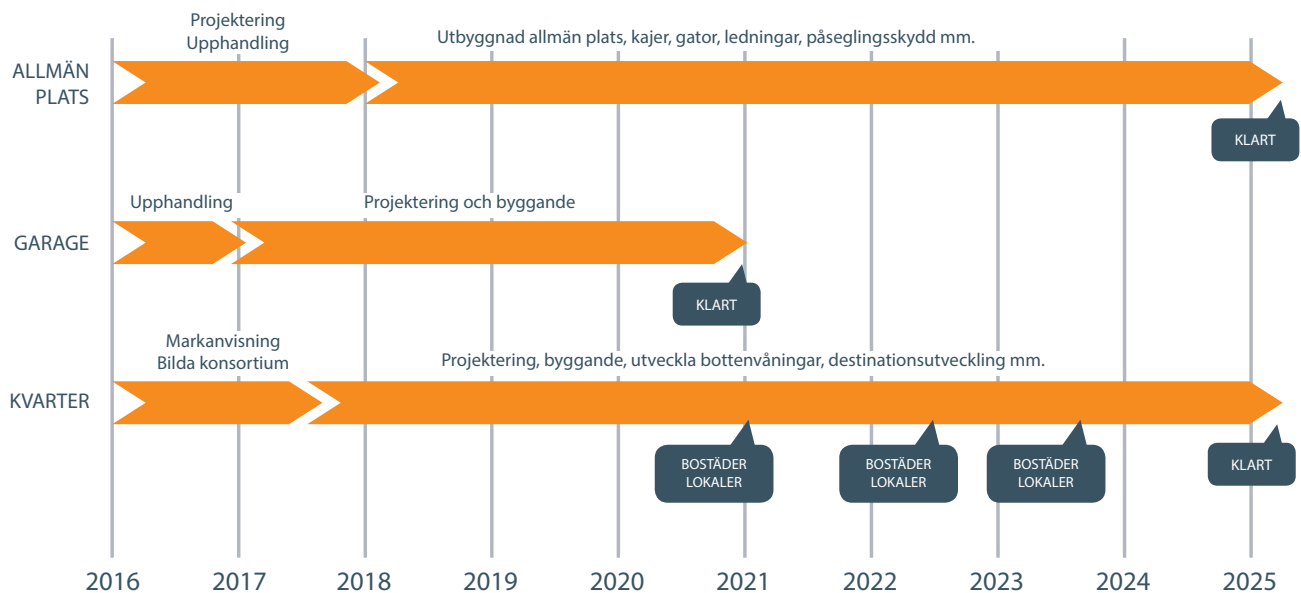
Osäkerheter föreligger avseende tidplanering beroende på faktorer som exempelvis myndighetstillstånd, projekteringsförutsättningar och genomförande av upphandlingar.

Utbyggnadsordning och tidplan för genomförande av detaljplanen styrs i stor utsträckning av när och hur parkeringsanläggningen byggs.

Samtliga aktuella byggrätter påverkas av parkeringsanläggningen. Byggrätterna a och b enligt figur 3.2 är belägna söder om parkeringsanläggningen, men i omedelbar närhet av dess bärande konstruktion. Byggrätterna c-f är belägna ovan parkeringsanläggningen. Byggnader som uppförs på byggrätterna c-f kommer att grundläggas på parkeringsanläggningens bärande konstruktion. Placering av konstruktionselement för nedförande av laster, samt placering av hissgropar med mera, kommer i stor utsträckning att styras av parkeringsanläggningens utformning.

Samordning kommer att krävas på flera områden. Exempel på det kan vara anpassning av byggnadernas grundläggning till konstruktionselement tillhörande parkeringsanläggningen och de tillfälliga stödkonstruktioner som erfordras under den tid då parkeringsanläggningen byggs. Ytterligare exempel kan vara anordnande av passager för in- och utfart mellan parkeringsanläggningen och kvarterens källare.

Utbyggnad av parkeringsanläggningen kommer att vara styrande för all annan byggnation inom planområdet. Preliminärt planeras utbyggnad av parkeringsanläggningen att ske under åren 2017–2020.



Figur 3.4; Illustration redovisande uppskattade tider för några övergripande aktiviteter under utbyggnad på Skeppsbron.

3.4 Samverkan och organisation

Utbyggnad i enlighet med detaljplanen för Skeppsbron kommer att ske i samverkan mellan Göteborgs Stad och utvalda sökande.

3.4.1 Konsortium som samverkansform

Ett konsortium kommer att bildas med de sökande som erhåller markanvisning för genomförandet av projekt Skeppsbron. I konsortiet ingår även Södra Älvstranden Utveckling AB i rollen som markägare och ansvarig för övergripande samordning av projektet. Älvstranden ingår i rollen som huvudman för kommersiella lokaler i kvarterens bottenvåningar. Vidare ingår Parkeringsbolaget i konsortiet som huvudman för parkeringsanläggningen under kajstråket. Ett samverkansavtal upprättas som ska reglera formerna för det gemensamma arbetet, se bilaga F.

Konsortiet organiseras i en styrgrupp och en arbetsgrupp där varje aktör bidrar med en representant per gruppering. Styrgruppen är konsortiets beslutsorgan. Älvstranden tillsätter styrgruppens ordförande och leder gruppens arbete.

Styrgruppen ska säkerställa att övergripande målsättningar för utvecklingen på Skeppsbron uppnås och att samtliga i markanvisningen ställda krav uppfylls, som helhet och för respektive ingående delprojekt. Erforderlig specialistkompetens inom aktuella kompetensområden adjungeras för olika frågeställningar genom Älvstranden.

Arbetsgruppen har till uppgift att skapa förutsättningar för och samordna utbyggnaden av området i enlighet med laga kraftvunnen detaljplan, med tillhörande kvalitetsprogram. Älvstranden tillsätter arbetsgruppens ordförande och leder gruppens arbete. Arbetsgruppen ansvarar för uppfyllelse och uppföljning av krav i markanvisningen samt för att erfarenhetsutbyte och lärande mellan projektets deltagande organisationer sker.

Knutet till projekt Skeppsbron kommer det även inrättas ett gestaltningsråd som ska säkerställa att de olika projekten bidrar till uppfyllande av målbilden för Skeppsbron. Gestaltningsrådet ska godkänna samtliga projektidéers gestaltning. Ytterligare information om förutsättningar för gestaltningsrådets arbete framgår av bilaga C.

Inför byggstart kommer konsortiet bland annat arbeta med frågor rörande:

- Konsortiets bidrag till att området som helhet lever upp till målbilden för Skeppsbron (Se 2.4).
- Samordning, organisation och samarbete.
- Projektering av projekten.
- Gestaltning och utformning av respektive projekt.
- Fastighetsrelaterade frågor avseende exempelvis fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut.
- Konsortiegemensam kommunikation.
- Genomförandet av eventuella fördjupande utredningar.
- Utvecklingen av Skeppsbron som testarena.
- Deltagande i eventuella invånardialoger och andra kommunikationsinitiativ under projektets genomförande.
- Samordning och förutsättningsskapande insatser för att skapa en sammanhängande och koordinerad lösning för kommersiella lokaler i kvarterens bottenvåningar.

Konsortiearbetet organiseras enligt figur 3.5 Avtalsstruktur. I samband med senare genomförda markanvisningar, avseende kvarvarande byggrätter inom ramen för detaljplanen, kan konsortiet komma att utökas med fler medverkande.

3.4.2 Avtalsstruktur

De sökande som tilldelas markanvisning ska teckna nedanstående avtal. Avtalsstrukturen är preliminär och kan justeras utifrån projektets förutsättningar. Koncept till markanvisningsavtal (bilaga E) och koncept till samverkansavtal (bilaga F) finns bilagda inbjudan och de sökande anses ha godkänt villkoren i dessa avtal.



Figur 3.5; De sökande som tilldelas markanvisning ska teckna ovanstående avtal.

Markanvisningsavtal

Reglerar kraven i markanvisningen och fördelningen av byggrätter, principer för marköverlåtelse, hantering av markmiljö etc. (se bilaga E). Markanvisningsavtalet ingås individuellt med respektive sökande.

Samverkansavtal

Reglerar framförallt samverkansformer för konsortiet och finansiering av gemensamma kostnader (se bilaga F). Samverkansavtalet ingås gemensamt med utvalda sökande.

Köpeavtal

Kompletterar exploateringsavtalet och är beroende av i vilken form överlåtelsen sker. Kan ingås individuellt eller gemensamt.

Exploateringsavtal

Reglerar bland annat åtaganden för parterna under byggnationen, tidplan och utbyggnadsordning, fastighetsbildning, tillträde, servitut och gemensamma anläggningar samt el, tele, VA och uppvärmning. Exploateringsavtalet ingås gemensamt med samtliga utvalda sökande.

Andra avtal

Utöver ovanstående avtal tecknar Södra Älvstranden Utveckling AB avtal med Parkeringsbolaget avseende uppförande av parkeringsanläggningen. Älvstranden ansvarar för och är beställare av utbyggnad av allmän plats och samordnar detta arbete.

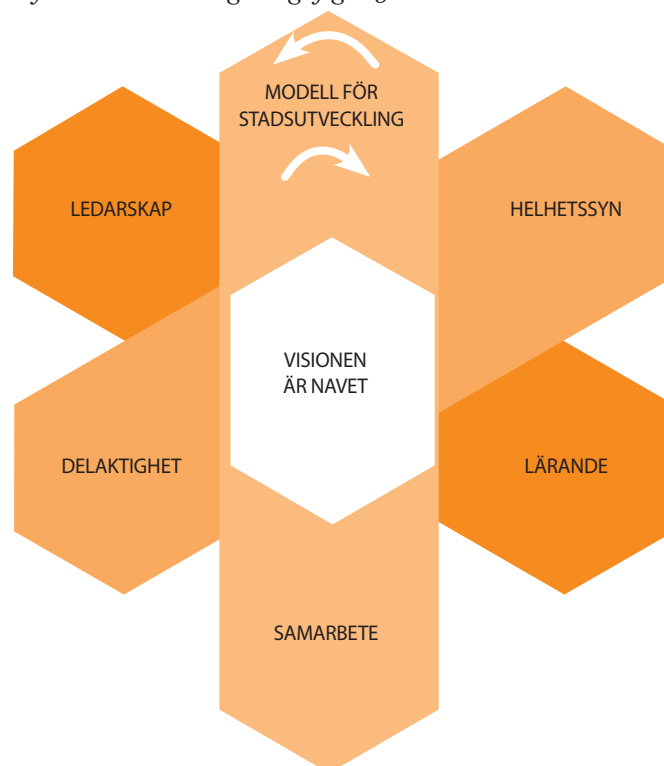
3.4.3 Stadens organisation

Projekt Skeppsbron är en del i stadens organisation för Älvstaden och ingår i delområde Södra Älvstranden. Projektet är utpekat som pilot inom staden för en samordnad projektorganisation som omfattar samtliga involverade byggherrar. Projekt Skeppsbron kommer genomföras med en övergripande samordning av staden, på s.k. programnivå. Under programnivån ingår tre till karaktären olika delar för utbyggnad av allmän platsmark, parkeringsanläggning och kvarter. Det konsortium som beskrivs under rubriken 3.4.1 ingår därmed i den samordnade projektorganisationen för projekt Skeppsbron.

Samordning avseende utbyggnadsordning, tidplan, tekniska lösningar och produktionsmetoder kommer krävas inom och emellan de olika delarna.

3.4.4 Modell för stadsutveckling

Vi ska tillsammans utveckla Skeppsbron genom att lära under genomförandeskedet. Utgångspunkten för arbetsprocessen är *Modell för stadsutveckling enligt figur 3.6.*



Figur 3.6; Modell för stadsutveckling

Göteborgs Stad har tagit fram en modell för stadsutveckling som säkerställer att Vision Älvstaden uppnås och strategierna följs upp. Modellen drivs av ledarskap, helhetssyn, delaktighet, samarbete och lärande. Modellen är dynamisk och tanken är att den ska utvecklas i en lärandeprocess genom de erfarenheter som vi gör.

Visionen är navet

Visionen och strategierna är den värdegrund vi utgår från när vi utvecklar Älvstaden. Samtidigt innebär den dynamiska processen att visionen är öppen för förändring över tid, lärdomar från processen ska berika och utveckla visionen.

Helhetssyn

Bebyggelse, trafik, parker, service, aktiviteter och evenemang ska ses som delar i den helhet som bidrar till stadens liv. Alla delar är beroende av varandra. Det är viktigt att tidigt fånga vilka förväntningar som finns på en viss plats. Detta bör sedan ligga till grund för dialog och samarbete.

Lärande

I arbetet med Älvstaden ska vi använda oss av pilotprojekt. Nya lösningar och metoder ska provas och utvärderas. Kunskap ska föras tillbaka för att berika fortsatta processer och förfina våra metoder.

Samarbete

Det är många aktörer som är delaktiga i att utveckla vår stad. Det förutsätter att vi samarbetar. Ett strategiskt råd, där representanter från näringsliv, akademi och kommun ingår, kan följa arbetet och föra diskussioner kring hur visionen kan nås och samarbetsformerna utvecklas vidare.

Delaktighet

Delaktighet och öppenhet för initiativ ska prägla stadens processer. Lärdomarna från medborgarna om Älvstaden kan användas i det fortsatta arbetet. Delaktighet ökar förståelsen för staden, ger bättre lösningar och stärker förmågan att samarbeta.

Ledarskap

Genomförandet av visionen för Älvstaden kräver ett tydligt ledarskap. Arbetet ska organiseras med visionen och strategierna som utgångspunkt. Mandat ska fördelas på såväl politisk som tjänstemannanivå.

4. Förutsättningar för markanvisningen

4.1 Markanvisningsmetod

Genomförandet av markanvisningen följer Göteborgs stads styrdokument *Anvisning av mark för bostäder och verksamheter*, daterad 2014-06-13. För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Krav och utvärderingskriterier ställs på generell och projektspecifik nivå. Älvstranden utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell i två steg.

Det åligger sökande att inhämta offentliga handlingar av styrande karaktär som är av betydelse för kommande utbyggnad på Skeppsbron. Exempel på sådana kan vara berörda detaljplaner, miljödom för vattenverksamhet och andra myndighetsbeslut.

4.2 Urvalsmodell

Urvalsmodellen omfattar två steg, en kvalificeringsfas och en utvärderingsfas.

Kvalificeringsfasen – Krav på inkommen ansökan

De krav som ställs inom ramen för markanvisningen ska vara uppfyllda för att ansökan ska godtas för fortsatt utvärdering. Sökande ska i sin ansökan ha dokumenterat att samtliga krav som formulerats i underlaget accepterats.

Utvärderingsfasen – Utvärdering av inkommen ansökan

Den modell som ligger till grund för utvärderingen baseras på en sammanvägd bedömning av anbudspris, genomförandebeskrivning, referensprojekt och måluppfyllelse inom Vision Älvstaden. Viktningen kommer vara i storleksordningen 60 % anbudspris, 30 % genomförandebeskrivning i kombination med referensprojekt och 10 % bidrag till måluppfyllelse inom Vision Älvstaden.

En för markanvisningen utsedd utvärderingsgrupp genomför urvalet. Gruppens sammansättning säkerställer bred kompetens inom områden som arkitektur, teknik och hållbarhet med mera.

I utvärderingsgruppen kommer följande personer att medverka:

Representant från *Stadsbyggnadskontoret*

Representant från *Älvstaden*

Rune Arnesen, *Projektschef Älvstranden Utveckling AB*

Åke Eriksson, *Konsult tekniska frågor för Älvstranden Utveckling AB*

Kristian Käll, *Processledare hållbarhet Älvstranden Utveckling AB*

4.3 Krav på sökande som erhåller markanvisning

4.3.1 Sociala åtaganden

Ett särskilt krav i denna markanvisning är att den modell för social hänsyn som Göteborgs Stad har utarbetat ska användas i tillämpliga delar. I detta sammanhang innebär det att social hänsyn, som leder till lärlingsanställningar eller allmänna visstidsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden, ska prioriteras. Prioriterade grupper är ungdomar, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning. Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.socialhansyn.se. Åtagandets omfattning framgår av bilaga E.

4.3.2 Bostäder med särskild service

I centrala Göteborg finns behov av bostäder med särskild service (BmSS). Sådana bostäder kan komma att anordnas inom området, men placering och utformning är ännu inte beslutad. För markanvisningen gäller förutsättningen att en BmSS-enhet kan komma att anordnas inom byggrätt a eller b. Göteborgs stad förbehåller sig rätten att köpa lägenheter inom dessa kvarter för anordnande av en BmSS-enhet. En sådan enhet ska då omfatta åtta lägenheter om 40–50 m² samt ytterligare en större lägenhet inrymmande gemensamhetsytor och lokaler för personal. Totalt erfordras i storleksordningen 450 m² BOA för en BmSS-enhet.

4.3.3 Miljömässig hållbarhet

Krav avseende miljömässig hållbarhet framgår av bilaga B. Lösningar för dagvattenhanteringen ska genomföras i enlighet med de förutsättningar som läggs fast i den dagvattenutredning för Skeppsbron, som utarbetas under 2016.

4.3.4 Gestaltning – Krav på byggnation

Detaljplanens kvalitetsprogram ställer höga krav på byggnaderna avseende utformning och gestaltning. För att säkerställa att den höga ambitionsnivån för området infrias har konkreta krav formulerats för det fortsatta arbetet. Krav avseende gestaltning av byggnader framgår av bilaga C.

Inom ramen för projekt Skeppsbron inrättas ett gestaltningsråd. Rådet ska bland annat arbeta med att kvalitetsgranska och godkänna samtliga byggherrars gestaltningsidéer.

Faktisk överlåtelse kommer inte att ske förrän sökande som erhållit markanvisning presenterat tillräckligt underlag avseende gestaltningen av kommande byggnation som godkänts av gestaltningsrådet. Det innebär att man redan innan köpeavtal ingås behöver ta fram underlag för att gestaltningsrådet ska kunna ge sitt godkännande.

4.3.5 Kommersiella lokaler i bottenvåningar

För samtliga byggrätter inom markanvisningen gäller att äganderätt till lokaler i bottenvåningar ska tillfalla Älvstranden. Sökande som erhåller markanvisning projekterar kommersiella lokaler i bottenvåning i samverkan med Älvstranden och bygger lokalerna till en färdigställandegrad enligt beskrivning i bilaga A. Älvstranden ska initialt äga och utveckla fastigheter omfattande dessa bottenvåningar. Ingen köpeskilling utgår då äganderätten till fastigheter avseende bottenvåningar överförs till Älvstranden. Sökande avseende markanvisning förutsätts kalkylera med förekommande kostnader relaterade till bottenvåningarna i det anbudspris som avges.

Älvstranden kan under utvecklingen av projektet välja att överlåta lokalerna till en aktör som tar ett helhetsansvar och som uppfyller kraven enligt bilaga G.

4.3.6 Parkeringsköp

Den parkeringsanläggning som byggs under kajstråket kommer omfatta ungefär 700 parkeringsplatser fördelade över två plan. Huvudman för anläggningen är Parkeringsbolaget.

I samband med ansökan om bygglov inom respektive byggrätt, ska byggherren enligt 8 kap 9 § PBL visa, att behovet av parkeringsplatser kan tillgodoses. Parkeringsbolaget åtar sig att tillhandahålla det lägsta antalet parkeringsplatser som krävs för erhållande av bygglov. Det är inte tillåtet för sökande som erhåller markanvisning att uppfylla bygglovskravet avseende parkeringsplatser på annat sätt, än genom parkeringsköp baserat på avtal mellan sökanden och Parkeringsbolaget. För närmare information om villkor för parkeringsköp se bilaga D.

Parkeringsbolaget har ingen skyldighet att tillhandahålla ytterligare parkeringsplatser än de som erfordras för erhållande av bygglov.

4.3.7 Tredimensionell fastighetsbildning och servitut

Sökande som erhåller markanvisning kommer att vara förpliktigade att nyttja tredimensionell fastighetsbildning, delta i gemensamhetsanläggningar och godkänna erforderliga servitut inom ramen för sitt projekt i syfte att bland annat skapa förutsättningar för:

- Kommersiella lokaler i kvarterens bottenvåningar.
- Grundläggning av anläggningar så som exempelvis den underjordiska parkeringsanläggningen och de stödkonstruktioner med mera som erfordras under byggtid.
- Passager mellan parkeringsanläggningen och källare i respektive kvarter.
- Förläggning av ledningar med mera.

4.3.8 Ekonomiska förutsättningar

Sökande ska för att erhålla markanvisning inneha tillräcklig ekonomisk stabilitet. Det krav som gäller för markanvisningen är att sökande bolag ska ha en rating på minst 60 enligt Creditsafe (eller likvärdig bedömning av annat motsvarande kreditupplysningsinstitut). Älvstranden kommer att kontrollera aktuell rating när ansökan om markanvisning kommit in.

Sökande bolag ska ha fullgjort sina skyldigheter avseende inbetalning av skatter och avgifter samt inneha F-skattebevis.

4.3.9 Arkeologiska förutsättningar

Sökande som erhåller markanvisning kommer att vara förpliktigade att anpassa sig efter de arkeologiska förutsättningar som finns i området och samtliga krav som Länsstyrelsen ställer på bevarande av eller slutundersökning av arkeologiska fornlämningar.

4.3.10 Konstnärlig gestaltning

Sökande som erhåller markanvisning ska sätta av 1 % av byggkostnaden, inklusive byggherrekostnader, för konstnärlig utsmyckning av allmän plats inom planområdet. Avsatta medel samlas i en gemensam budget för finansiering av konstnärliga satsningar. Beslut kring satsning sker i konsortiets styrgrupp i samverkan med Göteborg Konst, Göteborgs stads konstenhet.



Figur 4.1; Visionsbild visande Skeppsbron och områdets anslutning mot Norra Masthugget.

Ansök senast den 10 mars 2017.

goteborg.se/markanvisning

4.4 Utformning av och innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska innehålla följande handlingar och uppgifter:

Blankett för anbudsansökan som är fullständigt ifylld. I blanketten anges bland annat anbudspris för de byggrätter som ansökan avser.

En genomförandebeskrivning (maximalt tre A4-sidor, textstorlek 11 eller större) som redogör för hur sökanden avser genomföra sitt projekt.

Bemanning av följande fem nyckelroller i sökandens projektorganisation ska anges i genomförandebeskrivningen:

Organisatorisk roll i projektet:

- ombud (medverkar i konsortiets styrgrupp)
- projektledare (medverkar i konsortiets arbetsgrupp)
- ansvarig arkitekt
- ansvarig geotekniker
- ansvarig konstruktör

CV för namngivna resurser ska bifogas ansökan.

Beskrivningar av tre genomförda referensprojekt (maximalt tre A4-sidor per projekt, textstorlek 11 eller större, inklusive bilder) i vilka sökandens ombud och projektledare medverkat i ledande befattningar. Var och en av de angivna personerna, ombudet och projektledaren, ska ha medverkat i minst ett av de angivna referensprojekten.

För respektive referensprojekt ska i beskrivningen en kontaktperson anges, som på begäran från Älvstranden kan styrka att lämnad information är korrekt. Kontaktpersonen bör därvid för att bedömas trovärdig inneha en yrkesroll, i vilken han/hon inte är eller vid genomförande av referensprojektet har varit anställd i samma företag eller organisation som sökandens ombud eller projektledare.

Följande uppgifter om dessa kontaktpersoner ska lämnas:

- namn
- organisatorisk tillhörighet
- roll i referensprojektet
- telefonnummer
- e-post

Beskrivning av hur sökanden kommer bidra till måluppfyllelse inom Vision Älvstaden. Beskrivningen (maximalt två A4-sidor, textstorlek 11 eller större) ska tydliggöra på vilket sätt sökanden vid genomförandet av sitt projekt kommer bidra till att målsättningar i Vision Älvstaden uppnås. Konkreta utfästelser avseende vad, på vilka områden och hur sökanden kommer att leverera konkreta bidrag till måluppfyllelsen, ska anges i beskrivningen.

Bottenvåningar

Den som anmäler sitt intresse för att ta ett helhetsansvar för bottenvåningarna, ska bifoga en beskrivning av kompetens och erfarenhet. Beskriv aktören enligt bilaga G och hur aktören avser att arbeta för att möta krav och målbild enligt inbjudan, detaljplan och Vision Älvstaden. Beskrivningen får maximalt omfatta tre A4-sidor i textstorlek 11 eller större.

4.5 Bedömningskriterier

4.5.1 Anbudspris

Anbudspriset ska avse SEK per m² ljus BTA bostad, specificerat för de olika byggrätter som ansökan avser. Sökandens chans att erhålla markanvisning ökar med stigande anbudspris.

Vid ansökan om två eller flera byggrätter kan ett kombinationstillägg offereras.

4.5.2 Genomförandebeskrivning i kombination med referensprojekt

Genomförandebeskrivningens kvalitet och innehåll kommer att bedömas. Stor vikt kommer att läggas vid vilka utmaningar, risker och möjligheter som sökanden identifierar för utbyggnad på Skeppsbron och hur man har för avsikt att omhänderta dessa.

Sökanden ska för att kunna erhålla markanvisning påvisa god förståelse för de komplicerade förutsättningarna och visa hur man planerar att hantera dessa. Sökandens förmåga och erfarenhet av, att genomföra stora och tekniskt komplicerade projekt ska styrkas.

Referensprojekt ska till innehåll, storlek och komplexitet vara sådana att jämförelser med projekt på Skeppsbron är relevant. Exempel på relevanta utmaningar är hög teknisk komplexitet avseende konstruktiv utformning och grundläggningsförhållanden, komplicerad samordning mellan flera parter, tredimensionell fastighetsbildning samt gestaltungs krav liknande de som gäller för Skeppsbron.

Exempel på väsentliga utvärderingsgrunder är sökandens beskrivning av hur man avser:

- Samverka inom konsortiet och därmed bidra till att de övergripande målsättningarna för utbyggnaden på Skeppsbron uppnås.
- Arbeta med riskhantering under projektering och byggande.
- Lösa de tekniska utmaningarna.
- Möta de gestaltungs mässiga målsättningarna.
- Möta de höga hållbarhetsrelaterade målsättningarna.
- Samverka kring utformning, byggande och fastighetsbildning avseende kommersiella lokaler i kvarterens bottenvåningar.

De i genomförandebeskrivningen angivna personella resurserna i sökandens projektorganisation kommer att bedömas med avseende på kompetens och erfarenhet, samt avseende i vilken omfattning man bedöms kunna bidra till att skapa ett starkt lag i det gemensamma arbetet inom konsortiet.

4.5.3 Bidrag till måluppfyllelse inom Vision Älvstaden

Beskrivningen av sökandens bidrag till måluppfyllelse inom Vision Älvstaden kommer att bedömas. Primärt är det sökandens förståelse för visionen och ambitionen att bidra till dess måluppfyllelse som ska framgå. Konkreta utfästelser avseende vad, på vilka områden och hur sökanden kommer att leverera konkreta bidrag till måluppfyllelsen, ska anges i beskrivningen.

4.5.4 Intresse för bottenvåningar

En intresseanmälan för bottenvåningar påverkar inte tilldelning av byggrätter för kvarter.

4.6 Urvalsprocessen

Sökanden kan ansöka om markanvisning avseende valfritt antal av de aktuella byggrätterna.

Beslut om vilka sökande som får markanvisning kommer att tas i Älvstranden Utveckling AB:s styrelse efter hörande i Fastighetsnämnden. Beslutet om markanvisning samt det bakomliggande tjänsteutlåtandet med motivering till beslutet, kommer 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 ingås ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren i markanvisningen.

Information om ansökan och inlämningen av denna sker via <http://goteborg.se/markanvisning>.

4.7 Tidplan för markanvisningen

Markanvisningen och efterföljande avtalsprocess planeras preliminärt enligt följande.

- Markanvisningen kommer att vara öppen för ansökan fram till 2017-03-10.
- Frågor avseende markanvisningen ställs per e-post till info.skeppsbron@alvstranden.goteborg.se

Frågor som inkommer under ansökningstiden besvaras och görs tillgängliga för samtliga sökande företag på Fastighetskontorets hemsida. <http://goteborg.se/markanvisning>.

- Utvärdering av inkomna ansökningshandlingar genomförs under en till två månader.
- Markanvisningsavtal och samverkansavtal tecknas vår/sommar 2017.
- Exploateringsavtal och köpeavtal tecknas hösten 2017.

BILAGOR

Innehållsförteckning

- Bilaga A – Krav kommersiella lokaler
- Bilaga B – Krav miljömässig hållbarhet
- Bilaga C – Krav gestaltning
- Bilaga D – Avtal om parkeringsköp
- Bilaga E – Markanvisningsavtal
- Bilaga F – Samverkansavtal
- Bilaga G – Målbild och innehåll för
Skeppsbrons bottenvåningar

KRAV KOMMERSIELLA LOKALER

Allmänt

För samtliga byggrätter inom markanvisningen gäller att äganderätt till lokaler i kvarterens bottenvåning ska tillfalla Älvstranden Utveckling (Älvstranden). Sökande som erhåller markanvisning inom respektive kvarter projekterar byggnaden i övrigt och samverkar med Älvstranden avseende projektering av lokalerna. Älvstranden tillsätter en egen organisation för projektering av lokalerna. Parternas respektive projektorganisationer ska arbeta i nära samverkan för att på så sätt ta till vara intressen och behov avseende lokaler och bostäder i samma byggnad. Gemensamma målsättningar ska sättas upp för att tillsammans uppnå det för området bästa resultatet.

Sökande som erhåller markanvisning bekostar och bygger lokalerna enligt beskrivning i detta dokument.

Bottenvåningarna skall skiljas ut ur omgivande fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning. Inom varje kvarter bildas en fastighet för lokalerna. Sökande som erhåller markanvisning har ansvar för att genomföra och bekosta fastighetsbildning. Där i ingår då även utarbetande av gemensamhetsanläggningar, servitut med mera som erfordras för att fastighetsbildningen ska bli komplett och vinna laga kraft. Planering och genomförande av förrättningar görs i nära samverkan med Älvstranden.

Älvstranden ska äga och utveckla fastigheter omfattande lokaler i samtliga kvarter som ingår i denna markanvisning. Ingen köpeskilling utgår då äganderätten till fastigheter avseende lokaler överförs från sökande som erhållit markanvisning till Älvstranden.

Sökanden avseende markanvisning förutsätts kalkylera med samtliga förekommande kostnader relaterade till projektering, byggande och fastighetsbildning avseende lokalerna i det anbudspris som avges för respektive byggrätt.

Utformning och innehåll

Lokalernas placering och utformning avgörs under projekteringen. Vid val av utformning och tekniska lösningar ska flexibilitet för framtida nyttjande av lokalerna eftersträvas i största möjliga utsträckning. Eventuell fastighetsindelning avseende bostadsdelen i byggnaderna inom kvarteret ska inte begränsa möjligheterna att anpassa lokalerna med avseende på placering och utformning.

Som kalkylförutsättning vid markanvisningen gäller för byggrätterna *a* och *b*, de två stora kvarteren, att varje kvarter ska innehålla sju separata lokaler. Av dessa planeras fyra innehålla restaurangverksamhet och tre planeras innehålla butiker. För de mindre byggrätterna *c*, *d*, *e*, och *f* som är belägna på kajstråket gäller på motsvarande vis kalkylförutsättningen att de ska innehålla tre separata lokaler per kvarter (byggrätt). Av dessa planeras en innehålla enklare restaurang-verksamhet och två planeras innehålla butiker.

Vid projektering av samtliga byggnader ska stor hänsyn tas till de behov som föreligger för optimering av lokaler i bottenvåning. Konstruktiv utformning, placering av entréer, trapphus, hissar, soprum, förråd, utrymmen för installationer med mera ska anpassas så att lokaler i bottenvåning kan optimeras.

Lokalernas soprum och kylda soprum placeras i gatuplan med tillträde från gatan. Lagerfunktioner kan placeras i källarvåning.

För byggrätterna *a* och *b* gäller att bostadsfastigheternas kompletterande funktioner så som cykelförråd, soprum och dylikt kan placeras i husens bottenvåningar under upphöjda innergårdar, om utrymme finns med avseende på lokalernas utrymmesbehov. I de fall det finns outnyttjad yta under upphöjda innergårdar, efter genomförd projektering, kan den ytan fördelas mellan lokalfastighet och bostadsfastighet. Fördelningen avgörs i förekommande fall i samverkan mellan parterna. Älvstranden äger rätt att besluta om fördelning.

Bjälklaget ovan lokalerna skall inom byggrätterna *a* och *b* utformas enhetligt mellan olika byggnader inom ett kvarter. Minimikrav avseende fri takhöjd till underkant bjälklag i lokalerna framgår av detaljplanen.

Varje kvarter förbereds med avsättning för vatten och avlopp samt el- och värmecentral. Utrymme för installationer avseende ventilation, brandskydd och kyla skall tillskapas.

Förbrukningsmedia så som el, värme och kyla skall kunna mätas separat för varje lokal. Förberedelser skall göras för att ventilation och kyla skall vara lokalspecifik.

En central enhet gemensam för lokalerna inom respektive kvarter tillskapas mellan källare och lokaler, innehållande trapphus, transporthiss och erforderlig utrymningsfunktion.

Färdigställandegrad

Åtagandet för sökande som erhållit markanvisning sträcker sig till delvis färdigställda lokaler. I syfte att förtydliga den färdigställandegrad som ingår i åtagandet anges några exempel nedan. Dessa ska dock inte tolkas som en komplett gränsdragningslista, utan som vägledning för parternas gemensamma arbete med projektering och byggande av lokalerna.

- Betongväggar/ pelare skall vara skrotade och betonglagade.
- Gipsväggar skall vara lagade efter gipsskador.
- Taktytor skall vara betonglagade.
- Alla betongtytor ska vara ytbehandlade i ett skikt för att binda damm.
- Dilatationsfogar skall vara fullt färdiga.
- Brandtätningar skall vara fullt färdiga.
- Ytterväggar ska vara fullt färdiga med fönster och dörrar men exklusive invändiga målningsbehandlingar.
- Samtliga innerväggar ska vara fullt färdiga men exklusive målningsbehandlingar.
- Erforderliga utrymmen och andra förberedelser som behövs för installationer avseende ventilation, värme, kyla, brandskydd, vatten, avlopp, eventuell fettavskiljare med mera, ska vara iordningsställda.
- Kanalisation för installationer av el, tele, data, larm med mera ska vara fullt färdiga.
- Svartplåtskanal mellan lokal för restaurangkök upp till byggnadens tak skall vara fullt färdig.
- Ventilationsschakt från lokal upp till byggnadens tak ska vara komplett inkl brandisolering.

Fastighetsgränser

Gränsdragning vid fastighetsbildning utarbetas i samverkan mellan parterna. Som generella riktlinjer för fastighetsbildningen gäller följande om inget annat överenskomms mellan parterna.

Fastighetsgräns för fastighet omfattande lokalerna placeras i:

- Underkant betong bottenplatta.
- Utsida yttervägg.
- Centrum vägg som är mot annan fastighet i samma plan.
- Centrum bjälklag över 3D-fastighet. Där bjälklaget gränsar mot ovan liggande utomhusmiljö, ska fastighetsgräns placeras så att tätskikt tillhör lokaler. Ytskikt av bärande konstruktionselement belägna inom den fastighet som avser lokaler.

Krav miljömässig hållbarhet

Syftet med denna bilaga är att ge en bild av de Skeppsbrons miljömässiga krav samt ge en beräkningsbar grund för kostnadsdrivande krav avseende kvarters- och kajbebyggelse. Kraven i denna bilaga utgör en lägsta nivå där Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden") förutsätter att medverkande parter är intresserade av att i samverkan med Älvstranden och andra berörda parter öka ambitionsnivån samt att utveckla lösningar gemensamt.

Denna bilaga reglerar:

- Krav för miljömässig hållbarhet av bebyggelse

Skeppsbron bidrar till Göteborgs miljö mål

Skeppsbrons bebyggelse svarar upp mot Göteborgs stads ambitioner om ett hållbart byggande genom att grundläggande miljömässiga krav uppfylls.

Fokus för den miljömässiga hållbarheten ligger på energieffektivitet och låg klimatpåverkan, hälsosamma och etiska materialval, resurshushållning, dagvatten och urban grönska samt hållbara transporter.

Nedanstående principer och krav bygger vidare på kvalitetsprogrammets intentioner.

Krav

1. Energieffektivitet och låg klimatpåverkan

- A) Miljöbyggnad 2.2 betyg SILVER för samtliga indikatorer, där ej annat anges.
- B) Energiprestanda enligt definition i BBR22 ska uppfylla nivån motsvarande FEBY 12 Passivhus, vilket medför Miljöbyggnad 2.2 GULD eller motsvarande. Indata ska vara enligt Sveby.
- C) Byggnadernas/fastigheternas värmeförlusttal ska uppnå kraven motsvarande FEBY12 Passivhus.
- D) Vid behov av köpt energi för uppvärmning ska miljömärkt fjärrvärme användas.
- E) Möjlighet till utnyttjande av fjärrkyla ska utredas och presenteras. Möjlighet för energiutbyte inom och mellan fastigheter ska utredas och presenteras.
- F) Belysning i gemensamma utrymmen ska minst uppfylla 80 lum/W samt vara dagsljus- och närvarostyrd.
- G) Energieffektiva installationer och vitvaror i bästa tillgängliga klass ska användas.
- H) Installationerna ska möjliggöra individuell mätning och debitering av brukare avseende varmvatten och el.
- I) Under byggnationsfasen (produktion) ska energianvändningen minimeras. Miljömärkt el ska användas. Mätning av energianvändning ska ske. Närvarostyrd och effektiv belysning ska användas. Energieffektiva bodar ska användas.
- J) Möjligheten för fjärrvärmeanslutning för uttorkning och byggvärme ska undersökas.

Mätning och verifiering

- K) All husbyggnation ska miljöcertifieras inom något av de utvecklade och vedertagna certifieringssystemen, så som Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM eller LEED. Byggnaderna/fastigheterna ska uppfylla krav på projektering och verifiering

enligt Miljöbyggnad 2.2 betyg SILVER för samtliga indikatorer, där ej annat anges. Byggnaderna/fastigheterna ska även uppfylla krav enligt FEBY 12 Passivhus. Installationer för mätning ska uppfylla Swebys mätföreskrifter. Mätning ska ske separat för varje fastighet.

- L) Lufttätetsprovning av representativ del av byggnaden/fastigheten enligt EN 13829:2000.

2. Livscykelperspektiv och materialval

- A) Vid projekteringen beaktas kravet på beständighet för byggnadsdelar enligt specifikation nedan.
- B) Förutsättningarna för service och underhåll av bärande konstruktioner ska beskrivas.
- C) Screening LCA ska användas i materialvalsprocessen för stommen.
- D) LCC ska användas vid val av principlösning för ventilationssystem och vid val av huvudkomponenter i ventilationssystem.
- E) Om kylmaskin ska installeras ska LCC utföras för principlösning för kylproduktion.
- F) Rutiner ska finnas för val och riskbedömning av material så att den färdiga byggnaden utgör minsta möjliga miljöbelastning. Samtliga byggnadsmaterial ska vara bedömda klass B i Sundahus Miljödata eller motsvarande.
- G) Koppar i tappvattensystemet får ej användas. Undantag kan medges då utanpåliggande rördragning krävs vid betongväggar. Koppar får ej användas som tak- och/eller fasadmaterial.
- H) Trä/träråvara ska vara PEFC- eller FSC-märkta, eller motsvarande, och från ett certifierat skogsbruk. I första hand används närodlat (från Västra Götaland eller norden) PEFC-märkt trä med korta transportsträckor, i andra hand utomnordiskt FSC-märkt trä.
- I) Tropiska träslag och tryckimpregnerat virke får ej användas exklusive kiselimpregnerat virke.
- J) Materialen i byggprocessen bör i så stor utsträckning som möjligt komma från förnyelsebara resurser.
- K) Produkter ska i möjligaste mån vara separerbara för att möjliggöra återbruk.

3. Hållbar resurshushållning

- A) Sökande som erhållit markanvisning ska arbeta mot att överträffa A2020 Avfallsplan för Göteborgsregionen.
- B) Inom varje fastighet ska finnas utrymme för källsortering av minst följande fraktioner; matavfall, sorterat brännbart avfall, grovavfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, kemikalier i mindre förpackningar (<0,5 l), batterier, mindre elektronik samt ljuskällor.
- C) Alla lägenheter förses med väl tilltagna utrymmen för källsortering av hushållsavfall.
- D) Lokaler förses med utrymmen för källsortering av avfall inom fastigheten.
- E) Sorteringslösningar i kvarter och lägenheter ska utformas flexibelt med hänsyn till eventuella framtida förändringar i fraktioner.

- F) Utöver övriga krav på avfallshanteringen gäller riktlinjer i "Gör rum för miljön", från Göteborgs Stad.

4. Dagvatten och urban grönska

- A) Redovisning av strategi för att hantera och rena dagvatten - samt möjligheter att leda bort skyfall från ytor.
B) Möjlighet för gröna tak ska utredas. Ambitionsnivån när det gäller grönska på gårdar ska vara hög. Val av växter ska utformas för biologisk mångfald.

5. Hållbara transporter

- A) Cykelparkering ska vara anpassad så att den underlättar för cykelanvändning genom att vara lättillgänglig, trygg och säker.
B) Utformningen av cykelparkeringen ska omfatta kvaliteter så som dörröppnare till cykelförråd, närvarostyrd belysning, låsbarhet.
C) Serviceplats för egen service av cykel ska beredas.
D) Parkeringsplats för lastcyklar/packcyklar ska beredas.

6. Övrigt

- A) Kraven i "Vägledning till Gemensamma miljökrav för entreprenader" för arbeten inom hela Göteborgs Stad, ska följas.

Miljöstyrning

Sökande som erhållit markanvisning ska samverka med kommun, konsulter och andra inblandade aktörer kring områdets utveckling avseende gestaltningsmässiga, miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter.

Varje aktör ska inarbeta kraven ställda i denna markanvisning i en projektspecifik handlingsplan/miljöplan som beskriver hur kraven kommer att hanteras och vilka lösningar som kommer att användas för att uppnå kravbilden.

Utöver redovisning av projektspecifika krav ska handlingsplanen innehålla det som krävs i "Vägledning till Gemensamma miljökrav för entreprenader", senaste versionen.

Handlingsplanen/miljöplanen ska även innehålla:

- vilka kritiska moment avseende miljö som finns och hur dessa ska hanteras för att undvika risker för miljön.
- miljöanalys - arbetsmetodik, materialhantering.
- miljöredovisande dokument.
- utpekad avfallsansvarig.
- Avfallsplan.
- plan för hur spill- och avfallsmängder från produktionen ska minimeras.
- plan för sortering av byggavfall. Eftersortering undviks, sortering av byggavfall utförs i första hand på arbetsplatsen.

Krav gestaltning

Syftet med denna bilaga är att ge bild av Skeppsbrons gestaltningsmässiga ambitioner samt ge en beräkningsbar grund för kostnadsdrivande krav i relation till gestaltningen av kvarters- och kajbebyggelse. Kraven i denna bilaga utgör en lägsta nivå där Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden") förutsätter att medverkande parter är intresserade av att tillsammans med Älvstranden i samverkan gemensamt höja ambitionsnivån och nå bästa möjliga slutresultat.

Denna bilaga reglerar:

- Målbild för gestaltning av kvarter
- Principer och skarpa krav för gestaltning av kvarter
- Målbild och krav för kajbebyggelsen
- Organisering av tillkommande gestaltningsråd samt principer för gruppens arbete

Målbild för gestaltningen av Skeppsbrons kvarter

Skeppsbrons kvarter ska upplevas som gedigna, stimulerande och i en modern tolkning, spegla de ideal som återfinns i den klassiska staden.

Fokus för den sociala hållbarheten på Skeppsbron utgörs av att skapa göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet. För att alla göteborgare ska uppleva identifikation med Skeppsbron och känna sig välkomna ställs stora krav på att skapa stadsmässiga kvarter med publika bottenvåningar som inbjuder till liv och rörelse över dygnet. Utbudet i bottenvåningarna ska vända sig till olika grupper i staden med olika betalningsförmåga, bakgrunder och intressen.

Kvarterens stadsmässighet, variation och gestaltning ska stötta etableringen av Skeppsbron som göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet. Kvarteren ska samspela med kajens funktion genom en stark urban karaktär som lockar människor att både uppehålla sig i kvarteren och ta sig ner till kajen. Av yttersta vikt är att kvarteren, trots det stora bostadsinnehållet, upplevs som tydligt publika och välkomnande utifrån gåendes perspektiv. Utifrån detta perspektiv ställs höga krav på en god gestaltad livsmiljö som genom variation, gedigenhet och omsorg om detaljer skapar intressanta och stimulerande stadsrum.

Nedanstående principer och krav bygger vidare på kvalitetsprogrammets intentioner.

Principer och krav för en god gestaltning av kvarteren

Principer för varierad gestaltning

- A) Gestaltningen ska spegla det historiska tillfälle vi nu upplever, när innerstaden tillåts ta steget ut mot älven. Byggnaderna kommer att vara produkter av vår tid men de ska också utgöra stadens ansikte ut mot vattnet för lång tid framöver. Därför är det önskvärt att man i utformningen strävar efter en *värdighet* som utnyttjar dagens möjligheter men också uttrycker en tidlöshet som gör att gestaltningen upplevs som långsiktig, klassisk och hållbar.
- B) Arkitekturen ska lyckas balansera mellan klassiska kvaliteter och nyskapande lösningar i arbetet med fasader, fönstersättning, entréer, takfot och takutformning. Byggnaderna kommer att utgöra en bakgrund till livet och skådespelet längs kajen

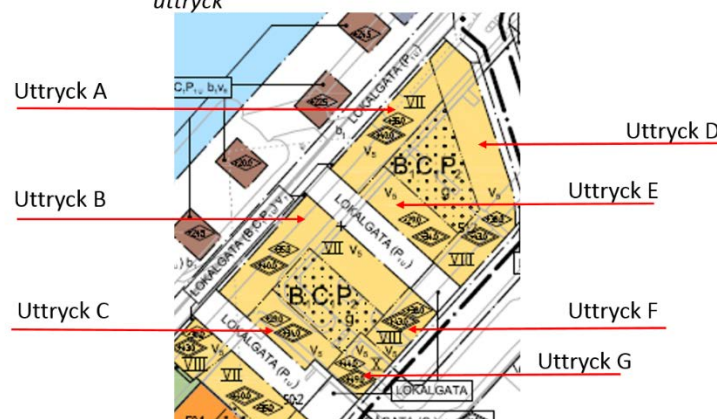
men ska också kunna betraktas och beundras som individuella objekt.

- C) Kvalitetsprogrammet önskar en uttalad uppdelning av kvarteren i individuellt utformade delar. Detta för att undvika en homogen och enahanda miljö. Men en alltför långt driven variation riskerar att kunna uppfattas som konstgjord. Denna fråga utgör en balansakt som behöver stämmas av och hållas levande under processen.

Krav för variation och värdighet i gestaltning och uttryck

1. Kvarterens individuella huskroppar ska (minst) utformas så att de tydligt avspeglar plankartans avgränsningar avseende byggnadshöjder. De olika huskropparna inom varje kvarter (se fig.1) ska gestaltas med olika uttryck.

Fig.1 Individuella huskroppar ges individuella uttryck



2. Fasad och sockelmateriäl i kvarterens individuella huskroppar ska skilja sig från närmast angränsande huskropp. Om samma materiäl (t.ex. tegel) används i angränsande huskropp ska kulör mellan fasaderna i vardera huskroppen skilja sig åt.
3. Bottenvåningarna ska ha en tydligt markerad sockel som utformas med djup relief.
4. Sockelmateriäl och övrigt fasadmateriäl ska skilja sig åt.
5. Bostadsentréer ska i huvudsak placeras mot gata med indrag i fasad för att skapa intimitet och variation.
6. Fönstersättningen ska spegla kvalitetsprogrammets intentioner kring vertikalitet och en omtolkning av den klassiska stenstadens gestaltning i modern form.
7. Kvarteren ska vara slutna och tydligt definiera gränsen mellan privat kvartermark och allmän plats.

Principer för materiäl och byggteknik

- A) I linje med kvalitetsprogrammet ska materiäl och byggteknik hålla mycket hög kvalitet. Den befintliga omgivningen erbjuder en bred palett av fasadmateriäl

såsom puts, glas, natursten, tegel och metall. Det är fullt möjligt att föra in nya material och materialkombinationer i området med lyckat resultat, så länge kvaliteten på genomförandet är hög. Däremot ska de enklare lösningarna såsom skruvade fibercementskivor och andra typer av prefabricerade byggelement undvikas (se fig.2). De bristfälliga enstegstätade putsfasader som tidigare varit förekommande ska undvikas.

Krav kring fasadmaterial och sockelmaterial

8. Tillåtna fasadmaterial och sockelmaterial är stenmaterial, tegel, puts, metall och trä. Glas är inte tillåtet som fasadmaterial, dock som fönstermaterial.
9. Dörrar mot allmän plats ska i huvudsak vara i trä med glasfönster. Val av trä ska vara hållbart.
10. I samtliga bottenvåningar ska fönsterkarm och båg vara i hållbart trä.

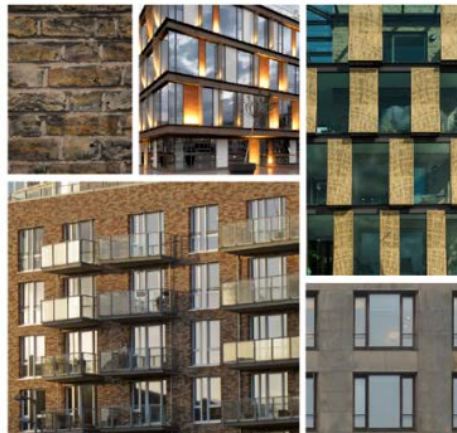
Fig.2 Materialval och fönstersättningar

SNARARE ÄN...



...bostadsarkitekturs billigaste fasadmaterial och mindre lyckade fönstersättningar där rädslan för monoton och upprepning verkar vara drivande...

...SÅ ÖNSKAR VI...



...fasader utformade med hållbara och vackra material som åldras med värdighet. Där repetitionen, vare sig den är regelbunden eller varierad, låter fönster och partier bilda en bearbetad komposition som undviker modenycker men som väcker intresse och är vacker att se på.

Principer för bottenvåningar

- A) Bottenvåningarna ska levandegöra gaturummet. Bottenvåningarna ska gestaltas med en reliefverkan mellan robusta och hållbara fasadmaterier och stora glaspartier (se fig.3). De ska innehålla publika verksamheter i ändamålsenliga lokaler, som ska kunna skifta innehåll över tid. Sidorna som vetter mot kajen och Stora Badhusgatan ska prioriteras. Material och detaljer ska hålla mycket hög kvalitet, de ska vara stryktåliga och kunna åldras med värdighet.

Krav kring bottenvåningar

11. I samtliga bottenvåningar ska det möjliggöras för verksamheter med ett publikt innehåll. Lägen längs Stora Badhusgatan, Skeppsbrokajen och i kvarterens hörn ska vara särskilt inbjudande.
12. Bottenvåningar ska vända sig mot allmän plats samt ha entréer mot allmän plats.
13. Bottenvåningarna ska ha generösa fönsterpartier som ger ett välkomnande intryck och plats för publika lokaler/verksamheter.
14. Fönsterpartier ska sitta i fasad och sockelmaterier/bröstning (ej glas) ska möta gatan (se Fig.3).

Fig.3 Nytolkning av klassisk reliefverkan

OCH I STÄLLET FÖR...



... alltför släta bottenvåningsfasader med väderutsatta och underhållskrävande lösningar med glas ända ned till mark...

...SÅ VILL VI SE...



...nytolkningar av klassiska fasaders reliefverkan mellan bärande partier och stora, inbjudande glas. Fasaden i sig blir något intressant att titta på, och djupare fönstersmygar kan erbjuda sittplatser för kunder och besökare. En byggnadsdel som får bli något mer än bara ett montage av fasadsystem.

Principer för taklandskap

- A) Taklandskapet, som blir synligt både från älven och uppifrån Otterhällan, ska vara varierat, intresseväckande, ta vara på det enastående läget och utformas med klimat och hållbarhet i åtanke. Utformningen har stor betydelse för områdets utseende på avstånd. Några byggnader är särskilt lämpliga för sadeltak med brant lutning, se kartan i Kvalitetsprogram. Gröna tak och grönskande takterrasser kan ge ett tillskott till stadsdelen och bidrar även till den biologiska mångfalden.

Krav kring taklandskap

15. Taklandskapet i varje kvarter ska utformas med stor variation, t.ex. med olika taklutning eller med indragna takvåningar.
16. Bebyggelsens takfot ska markeras tydligt, för att från gatans nivå ge husen en tydlig avslutning uppåt.
17. Tekniska installationer på tak är inte tillåtet.

Övrigt

18. Gemensamma program för skyltning respektive ljussättning ska tas fram. Byggherrar förväntas delta i framtagandet av programmen samt efterleva dem.

Målbild och krav för kajbebyggelsen

Målbild för kajbebyggelse

Byggnaderna på kajen ska berika upplevelsen av kajen och inbjuda till promenad längs sträckan. Genom sin utformning och placering skapas mellan byggnaderna naturligt skyddade platser i solen med utsikt mot älven och med visst skydd för västanvinden.

Byggnaderna på kajen ska gestaltningsmässigt ingå i den helhet som bildar stadfronten. Kajstråket ska inte konkurrera med de byggnader som är utpekade som solitärer med särskild karaktär. Den mindre skalan gör det möjligt att använda t ex trä som ett bärande, resursvänligt konstruktionsinslag.

Krav för kajbebyggelsen

1. Varje byggnad ska ges ett individuellt gestaltat uttryck men ingå i ett gemensamt koncept för gestaltning som utarbetas i det tillkommande gestaltningsrådet samt beslutas i konsortiets styrgrupp.
2. I samtliga bottenvåningar ska det möjliggöras för verksamhet med ett publikt innehåll.
3. Placering av bostadsentréer sker i samråd med Älvstranden utveckling.
4. Bottenvåningarna ska ha generösa fönsterpartier.

Organisering och principer för gestaltningsråd

Inom ramen för projekt Skeppsbron kommer ett gestaltningsråd att inrättas. Detta har bland annat i uppdrag att säkerställa att de olika projekten bidrar till uppfyllande av målbilden för Skeppsbron. Gestaltningsrådet ska gemensamt godkänna samtliga projektidéers gestaltning. Utgångspunkt för gestaltningsrådets bedömningar utgörs av detta dokument samt kvalitetsprogrammet i sin helhet.

1. Älvstranden kommer att inneha ordförandeskapet i gestaltningsrådet samt kunna för egen bedömning adjungera experter till gruppen. Stadsbyggnadskontoret är medverkande part i gestaltningsrådet.
2. Gestaltningsrådet ska eftersträva konsensus kring ett gemensamt godkännande av medverkande aktörers gestaltningsidéer, men Älvstranden har i egenskap av markägare rätt till avgörande beslut vid godkännande av gestaltningsidéer.
3. Byggrätten kommer slutligen säljas först då markanvisningens krav kring gestaltning faktiskt går att utvärdera från Älvstrandens sida.
4. Älvstranden äger ensamt rätten att godkänna avsteg från krav i denna bilaga om dessa skulle visa sig vara tekniskt ogenomförbara eller om innovativa tekniker eller materialval kan visa på en mycket hög kvalitet i gestaltningen.

AVTAL OM PARKERINGSKÖP

mellan

[Infoga namn på fastighetsägare]

och

Göteborgs Stads Parkerings AB

[Datum]

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND	3
2.	RÄTTEN TILL PARKERING	3
3.	PLATSERNAS LÄGE	3
4.	IORDNINGSTÄLLANDE AV PARKERINGSANLÄGGNING.....	4
5.	AVGIFT M M.....	4
6.	ÖVERLÅTELSE AV AVTALET	4
7.	AVTALETS GILTIGHET.....	5
8.	AVTALSTID	5
9.	UPPSÄGNING.....	5
10.	TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR	5
11.	TVIST	5

DETTA AVTAL (detta "Avtal") är träffat [datum] mellan:

- (1) **[Infoga namn på fastighetsägare]**, organisationsnummer [organisationsnummer], [Adress], ("Fastighetsägaren"); och
- (2) **Göteborgs Stads Parkerings AB**, organisationsnummer 556119-4878, Box 7174, 41301 Göteborg, ("P-bolaget").

1. BAKGRUND

- 1.1 Fastighetsägaren är lagfaren ägare till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("Fastigheten"). P-bolaget är lagfaren ägare till fastigheten [fastighetsbeteckning] ("P-fastigheten").
- 1.2 Fastighetsägaren skall ansöka om bygglov avseende Fastigheten. För att erhålla bygglov måste behovet av parkeringsplatser, enligt 8 kap. 9 § Plan- och bygglag (2010:900), tillgodoses. Genom detta Avtal åtar sig P-bolaget att tillhandahålla det lägsta antalet parkeringsplatser som krävs för aktuellt bygglov ("Platserna"). Det är således inte tillåtet för Fastighetsägaren att uppfylla bygglovskravet avseende Platserna på annat sätt än genom detta Avtal. P-bolaget är genom detta Avtal ej skyldig att tillhandahålla ytterligare parkeringsplatser än Platserna.

2. RÄTTEN TILL PARKERING

- 2.1 P-bolaget åtar sig, under avtalstiden, att tillse att hyresgäster och bostadsrättshavare i Fastigheten ("Hyresgästerna") ges rätt att mot hyra lösa det antal parkeringstillstånd som motsvarar Platserna ("Platsgarantin").
- 2.2 Fastighetsägaren har genom detta Avtal vare sig äganderätt eller nyttjanderätt till Platserna. Detta Avtal avser endast att reglera rätten att mot erläggande av hyra lösa parkeringstillstånd motsvarande Platsantalet i enlighet med Platsgarantin. Övriga parkeringsplatser på P-fastigheten ingår således inte i Platsgarantin och regleras inte av detta Avtal.

3. PLATSERNAS LÄGE

- 3.1 Platserna kommer att anordnas inom rödmarkerat område på Bilaga 3.1 [i anläggning X] på P-fastigheten ("Anläggningen").
- 3.2 Platserna avser ej specifika eller särskilt markerade platser. Platserna kan

4. IORDNINGSTÄLLANDE AV PARKERINGSANLÄGGNING

- 4.1 Anläggningen kommer att uppföras av P-bolaget och beräknas tas i drift senast per den [datum] ("**Utlovad tid**").
- 4.2 För det fall Anläggningen inte färdigställts inom Utlovad tid är P-bolaget skyldigt att till Hyresgästerna erbjuda parkeringstillstånd på en eller flera tillfälliga parkeringsytor till ett antal motsvarande Platsgarantin. Den tillfälliga parkeringen ska finnas på rimligt gångavstånd från Fastigheten och ska vara tillgänglig för Hyresgästerna fram till dess att Anläggningen färdigställts.

5. AVGIFT M M

- 5.1 Fastighetsägaren är skyldig att för Platsgarantin till P-bolaget betala en avgift motsvarande 290 000 kronor, exklusive eventuell mervärdesskatt, per plats, sammanlagt [belopp] kronor exklusive eventuell mervärdesskatt för Platserna ("**Avgiften**"). Betalning av Avgiften ska ske vid anfordran mot faktura, med hälften vid meddelat startbesked för Anläggningen och med hälften vid lagakraftvunnet bygglov för Fastigheten. Betalning av den andra hälften av Avgiften ska dock under alla förhållande ha skett i dess helhet senast vid utfärdat slutbevis för Anläggningen.
- 5.2 Betalning av Avgiften påverkar inte Hyresgästernas eller, i förekommande fall, Fastighetsägarens skyldighet att betala hyra för Platserna. Avgiften utgör endast ersättning för Platsgarantin som sådan, inte ersättning för själva nyttjandet.

6. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

- 6.1 P-bolagets rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal får, vid överlåtelse av Anläggningen eller P-fastigheten, utan Fastighetsägarens hörande överlåtas på det bolag som förvärvar Anläggningen eller P-fastigheten.
- 6.2 Fastighetsägaren får inte överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan föregående skriftligt medgivande från P-bolaget.
- 6.3 En eventuell överlåtelse enligt ovanstående punkter befriar inte överlåtande part från sina skyldigheter enligt detta Avtal, utan överlåtande part svarar solidariskt med förvärvande part för fullgörandet av alla åtaganden enligt detta Avtal, även efter överlåtelsen.

7. AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtal är för sin giltighet beroende av att Byggnadsnämnden meddelar bygglov för uppförande av Anläggningen samt att detsamma vinner laga kraft. För det fall angiven giltighetsförutsättning inte uppfylls är detta Avtal till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten.

8. AVTALSTID

Detta Avtal gäller tjugofem (25) år från dagen för detta Avtals undertecknande och förlängs 5 år i taget vid utebliven uppsägning.

9. UPPSÄGNING

Detta Avtal ska, för att upphöra att gälla, skriftligen sägas upp senast tolv (12) månader före avtalstidens utgång. Uppsägningshandling ska delges.

10. TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg till och/eller ändringar av detta Avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter för att vara gällande. För ändringar avseende Platserna, Platsantalet och Anläggningen krävs, efter det att Byggnadsnämnden beslutat om bygglov, även godkännande av Byggnadsnämnden.

11. TVIST

Twist i anledning av detta Avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan parterna. Om överenskommelse inte nås mellan parterna ska tvisten slutligt avgöras enligt svensk rätt av svensk domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka parterna har tagit var sitt.

Göteborg den

[Infoga namn på Fastighetsägare]

Göteborgs Stads Parkering AB

BILAGA E

Koncept

MARKANVISNINGSAVTAL

mellan

SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

och

[MARKANVISAD PART]

inom del av projekt Skeppsbron

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	AVTALSHANDLINGAR.....	3
3	MARKANVISNING.....	4
4	AVSIKTSFÖRKLARING.....	4
5	MÅLBILD	4
6	KONSORTIUM	5
7	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	5
8	ÖVERLÅTELSE AV MARK	6
9	MARKMILJÖ	7
10	BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER	7
11	ÖVERLÅTELSE AV DETTA AVTAL	8
12	AVTALETS GILTIGHETSTID.....	8
13	ÄNDRINGAR	8
14	TVIST	8

BILAGOR

Bilaga 1.2	Inbjudan till markanvisning <i>Bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 3.2 (i)	Karta över Området <i>Bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 3.2 (ii)	Ansökan om markanvisning <i>Bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 6.2	Samverkansavtal <i>Bilaga läggs till senare (motsvarar Bilaga F i Inbjudan)</i>
Bilaga 7.1c.	Avtal p-köp <i>Bilaga läggs till senare (motsvarar Bilaga D i Inbjudan)</i>
Bilaga 8.2	Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt
Bilaga 10.4	Åtaganden avseende bygg- och anläggningsåtgärder

Detta avtal avseende markanvisning inom Skeppsbron ("**Avtalet**") har ingåtts mellan:

- (1) **Södra Älvstranden Utveckling AB**, org.nr 556658-6805, c/o Älvstranden Utveckling AB, Box 8003, 402 77 Göteborg ("**Älvstranden**"); och
- (2) **[Markanvisad part]**, org.nr xxxxxx-xxxx, [adress] ("**Byggherren**")

Parterna ovan är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Älvstranden är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") via Älvstranden Utveckling AB indirekt helägt bolag. Älvstranden Utveckling AB främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden", antagen av kommunfullmäktige 2012-10-11.
- 1.2 Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande blandstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Stadsrummet ska präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet där alla ska känna sig välkomna. Projektet ("**Projektet**") finns närmare beskrivet i Inbjudan till markanvisning Skeppsbron, Bilaga 1.2 ("**Inbjudan**").
- 1.3 Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg ("**Detaljplanen**") vann laga kraft den 7 april 2015.
- 1.4 Byggherren har lämnat in en ansökan om markanvisning till Älvstranden och Älvstrandens styrelse har den [ange datum] beslutat om en markanvisning till Byggherren. Förutsättningarna för markanvisningen framgår av detta Avtal.

2 AVTALSHANDLINGAR

Följande handlingar gäller för Avtalet (vid eventuella motstridigheter gäller handlingarna i den ordning de anges nedan)

- 1) Detta Avtal
- 2) Inbjudan till markanvisning
- 3) Byggherrens ansökan om markanvisning

3 MARKANVISNING

- 3.1 Markanvisningen enligt detta Avtal har genomförts i enlighet med Stadens fastighetsnämnds Policy och regler för anvisning av mark för bostäder och verksamheter samt Älvstrandens rutin för markanvisning. Markanvisningen har annonserats på www.goteborg.se/markanvisningar och utvärderingen har gjorts enligt ett jämförelseförfarande.
- 3.2 Älvstranden markanvisar härmed till Byggherren en del inom projekt Skeppsbron. Markanvisningen omfattar ca [**] kvm ljus BTA och det markanvisade området framgår av bifogad karta, Bilaga 3.2 (i) ("Området"). Markanvisningen enligt detta Avtal är baserad på Byggherrens ansökan ("**Ansökan**"), Bilaga 3.2 (ii).
- 3.3 Parterna är medvetna om att ytterligare avtal kan komma att tecknas framöver utöver avtal avseende själva överlåtelsen, t.ex. kan det bli aktuellt med exploaterings- och markfördelningsavtal. Därutöver åtar sig Byggherren att delta i det konsortiearbete som drivs av Älvstranden och teckna de avtal som erfordras för sådant samarbete, se punkt 6 nedan.
- 3.4 Denna markanvisning innebär att Byggherren under en tid från och med det att båda Parter har undertecknat Avtalet har rätt att förhandla med Älvstranden om förvärv av Området samt övriga villkor som ska gälla för sådan exploatering. Parterna svarar för sina respektive kostnader med anledning av detta Avtal. Älvstranden åtar sig inget kostnadsansvar för kostnader som Byggherren ådrar sig, oaktat om detta Avtal leder till en faktisk överlåtelse eller inte.

4 AVSIKTSFÖRKLARING

Parternas avsikt med detta Avtal är att Älvstranden ska sälja och Byggherren ska förvärva Området i enlighet med de villkor som framgår av detta Avtal samt enligt vad som senare överenskomms mellan Parterna.

5 MÅLBILD

Målbilden för Skeppsbron framgår av Inbjudan. Byggherren åtar sig att tillsammans med Älvstranden och övriga byggherrar aktivt arbeta för att uppfylla målbilden. Byggherren har också tagit del av Vision Älvstaden som är av stor betydelse för fortsatt utveckling av Skeppsbron samt övriga Älvstaden.

6 KONSORTIUM

- 6.1 Tillsammans med de övriga byggherrar som erhållit markanvisning avseende första etappen av Skeppsbron kommer Byggherren att ingå i ett konsortium som ska drivas av Älvstranden.
- 6.2 Byggherren ska ingå ett samverkansavtal i enlighet med de principer som anges i Bilaga 6.2 ("Samverkansavtalet").

7 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 7.1 Byggherren åtar sig att genomföra Projektet i enlighet med Detaljplanen, Inbjudan samt Ansökan vari bland annat ingår att följa de särskilda åtaganden som angetts i Inbjudan, som bland annat;
- a) Uppföra kommersiella lokaler i gatuplan för Älvstrandens räkning, vilka efter färdigställande utan ersättning ska tillhandahållas Älvstranden med äganderätt
 - b) Tillhandahålla BmSS-enhet (d v s bostäder med särskild service) för att tillgodose sådant eventuellt behov inom Staden
 - c) Hantera de parkeringsplatser som krävs för bygglov inom den större parkeringsanläggning som anläggs under kajstråket och ingå avtal med Göteborgs stads Parkeringsaktiebolag, org. nr 556119-4878, i enlighet med de principer som framgår av Bilaga 7.1c.
 - d) Avsätta en (1) procent av byggkostnaden (byggkostnad inklusive byggherrekostnad) till konstnärlig utsmyckning och gestaltning i enlighet med Stadens så kallade enprocentregel
 - e) Genomföra arbetsmarknadsinsats som leder till lärlingsanställningar och/eller allmänna visstidsanställningar i minst 365 dagar upp till 720 dagar för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden, om inte centralt kollektivavtal stipulerar annat. Prioriterade grupper är ungdomar, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning. Insatsen ska ske enligt Stadens modell för social hänsyn och slutligt antal anställningar respektive lärlingsanställningar fastställs i dialog med Stadens arbetsmarknadsverksamhet.
 - f) Samarbeta med Älvstranden, Stadens förvaltningar samt övriga byggherrar vid genomförandet i enlighet med arbetsprocessen "Modell för stadsutveckling"

- g) Följa de krav och riktlinjer för gestaltning som följer av Inbjudan samt framtida beslut i det gestaltningsråd som inrättas enligt Samverkansavtalet
- h) [Upplåta [**] hyreslägenheter (om sådana finns i Byggherrens fastighetsbestånd på annan plats i Göteborgs kommun än inom Området) med kommunala kontrakt]

8 ÖVERLÅTELSE AV MARK

- 8.1 Parterna ska senare i detalj reglera hur överlåtelse av Området ska genomföras. I detta avseende avgör Älvstranden om överlåtelsen ska genomföras genom (1) traditionell överlåtelse av fastighet i enlighet med jordabalken, (2) fastighetsreglering eller (3) köp av aktier i ett för ändamålet bildat aktiebolag som äger Området. Vid undertecknande av detta Avtal är Parternas ambition att överlåtelsen ska ske genom fastighetsreglering i kombination med klyvning.
- 8.2 Slutlig köpeskillning för Området ska baseras på av Byggherren i Ansökan angivet pris för ljus BTA. I angivet pris ingår att uppföra kommersiella lokaler i gatuplan för Älvstrandens räkning. För beräkning av ljus respektive mörk BTA hänvisas till Bilaga 8.2 – Principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt.
- 8.3 Köpeskillingen för Området ska erläggas i enlighet med följande:
 - a) 10 % av köpeskillingen ska erläggas vid undertecknande av förvärvsavtal avseende direkt eller indirekt förvärv av Området,
 - b) 50 % av köpeskillingen ska erläggas på tillträdesdagen enligt förvärvsavtalet, och
 - c) 40 % av köpeskillingen ska erläggas genom utställande av revers på tillträdesdagen. Reversen, som löper med en årlig ränta om 3,5 %, förfaller ett år efter tillträdesdagen enligt förvärvsavtalet, eller, i förekommande fall, vid den tidigare tidpunkt som lagakraftvunnet bygglov för Området föreligger. Byggherren ska ställa säkerhet för reversfordran i Området. Byggherren kan välja att erlagga ersättningen enligt denna punkt c) kontant på tillträdesdagen istället för att ställa ut revers.
- 8.4 Byggherren är införstådd med att faktisk överlåtelse inte kommer att ske förrän Byggherren presenterat tillräckligt underlag avseende gestaltningen av kommande byggnation som godkänts av konsortiets gestaltningsråd, vilket innebär att Byggherren redan innan köpeavtal ingås behöver ta fram sådant underlag.

Bilaga E
8.5

Byggherren är införstådd med att faktisk överlåtelse inte kommer att ske förrän Byggherren presenterat tillräckligt underlag avseende val av tekniska lösningar, produktionsmetoder och samordning med övriga konsortieparter som godkänts av konsortiets styrgrupp, vilket innebär att Byggherren redan innan köpeavtal ingås behöver ta fram sådant underlag.

9 MARKMILJÖ

9.1 Ansvaret för markmiljö, fornlämningar, fundament, arkeologi, grundrester m.m. kommer att regleras närmare i kommande avtal mellan Parterna. Som utgångspunkt för kommande reglering härom ska följande principer gälla om inte Parterna kommer överens om annat.

- a) Älvstranden kommer att utföra och bekosta erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Området, i den omfattning som krävs för att Området ska kunna användas enligt ändamålet i Detaljplanen. Älvstranden ansvarar även för och bekostar undersökningar av arkeologin inom Området.
- b) Byggherren svarar för genomförandet av, samt kostnader för, eventuella erforderliga undersökningar/borttagande av grundrester och fundament inom Området.

10 BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

- 10.1 Gentemot Byggherren svarar Älvstranden för erforderliga evakueringar och rivningar inom Området. Byggherren ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Området.
- 10.2 Gentemot Byggherren ska Älvstranden ansvara för projektering och byggnation av allmänna gator och parker. Byggherren ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmark, till följd av Byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på Området.
- 10.3 Gentemot Byggherren svarar Älvstranden för projektering samt byggnation av allmänna va-anläggningar. Va-anläggningsavgift regleras enligt vid var tid gällande va-taxa inom Staden.
- 10.4 Byggherre ska utöver ovanstående utföra sina bygg- och anläggningsarbeten enligt vad Älvstranden åtagit sig enligt relevanta genomförandeavtal med Staden. Dessa åtaganden framgår av Bilaga 10.4.

11 ÖVERLÅTELSE AV DETTA AVTAL

Byggherren äger inte rätt att utan Älvstrandens skriftliga godkännande överlåta detta Avtal, eller rättigheter och/eller skyldigheter häri, till annan part.

12 AVTALETS GILTIGHETSTID

12.1 Markanvisningen enligt detta Avtal gäller till dess Parterna ingått köpeavtal (eller annat motsvarande avtal för överlåtelse av marken) eller Älvstranden återtagit markanvisningen enligt punkt 12.2 nedan.

12.2 Älvstranden äger rätt att återta markanvisningen enligt detta Avtal, utan någon ersättning till Byggherren, för det fall att Parterna inte kommer överens om formerna och/eller villkoren för överlåtelsen, Byggherren väljer att avstå från att nyttja markanvisningen eller om Byggherren inte avser/förmår att genomföra Projektet på det sätt som avses i detta Avtal. Att Byggherrens projektorganisation enligt Byggherrens ansökan byts ut, helt eller delvis, utgör en sådan omständighet som ger Älvstranden rätt att återta markanvisningen enligt denna punkt.

12.3 Utöver vad som framgår ovan upphör detta Avtal att gälla två år efter båda Parter undertecknande, om inte Parterna kommit överens om att förlänga Avtalet. Sådan överenskommelse ska vara skriftlig.

13 ÄNDRINGAR

Ändring av detta Avtal ska vara skriftlig för att vara gällande.

14 TVIST

14.1 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat vid Stockholms handelskammarens skiljedomsinstitut ("Institutet"). Institutets regler för förenklat skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet, med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter, bestämmer att skiljedsreglerna för Stockholms Handelskammares skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.

14.2 Skiljeförfarandet ska äga rum i Göteborg.

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Göteborg den ____ / ____ 2017

Göteborg den ____ / ____ 2017

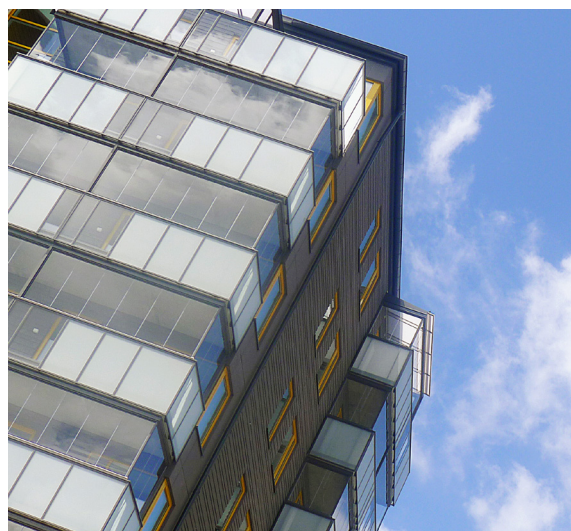
**SÖDRA ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING AB**

[BYGGHERRE]

Lena Andersson

[**]

Ulrika Palmblad Gröön



Vilka ytor tar vi betalt för?

Principer vid försäljning
av kommunal mark
med byggrätt

Vilka ytor tar vi betalt för?

- Huvudregeln är att kommunen tar betalt för ljus BTA (ytor ovan mark) vilket inkluderar teknik- och övriga komplementutrymmen (som inte är placerade i fristående komplement-byggnader). Vad gäller suterrängplan görs en bedömning i det specifika fallet.

Kommunen tar i normalfallet inte betalt för fristående komplementbyggnader eller för inglasade balkonger. Inglasade och klimatskyddade balkonger samt terrasser som på ett uppenbart sätt bidrar till bostadens värde tar kommunen betalt för.

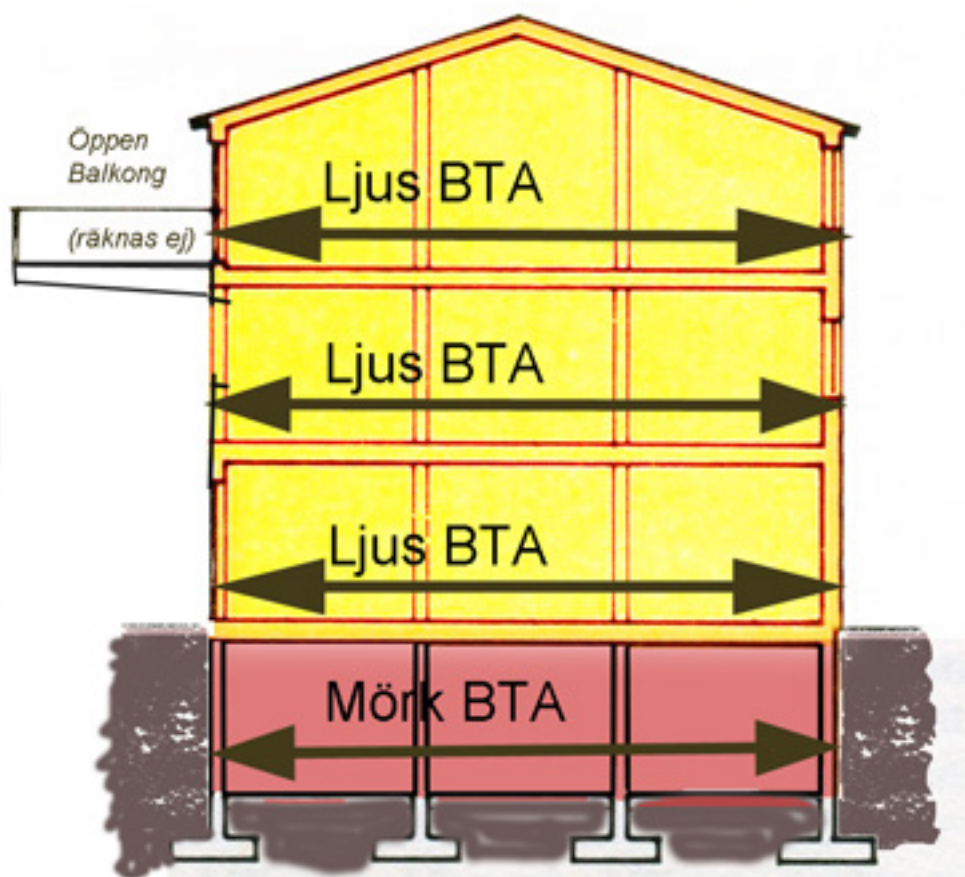
- Kommunen tar betalt för byggrätt under mark (mörk BTA) om det innebär att byggrätten har ett fristående värde till exempel handelsbyggrätt under mark.
- Vid överlåtelse av byggrätter för bostäder/verksamheter mm ingår i normalfallet värdet av parkeringen i byggrättsvärdet. Vid överlåtelse av byggrätt för parkering/garage som har ett fristående värde till exempel då parkeringen kommer att nyttjas för kommersiellt ändamål och där hänsyn ej tagits till parkeringens värde i samband med övrig byggrättsvärdering ska i normalfallet ersättning utgå.
- Köpeskillingen skall baseras på den byggrätt som exploatören har för avsikt att bebygga utifrån detaljplanen. Betalningsgrundande BTA ska bedömas utifrån den mest sannolika bebyggelsen och framtagna ritningar.

Om det finns en osäkerhet kring den slutligt bebyggda ytan ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskilling. Slutlig reglering av köpeskilling sker i sådant fall i samband med bygglov. Reglering av köpeskilling vid bygglov kan inte innebära att kommunen blir återbetalningsskyldig.

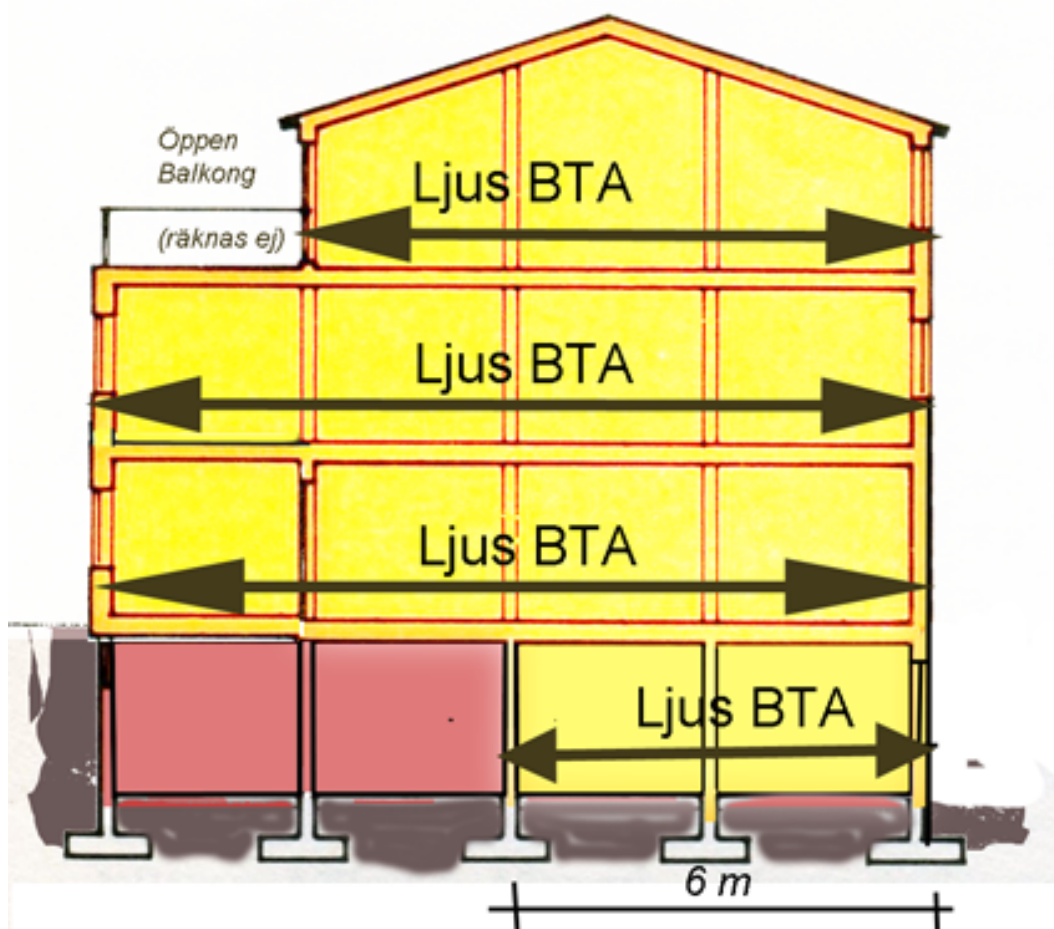
Om det finns "överytor", dvs byggbara ytor i enlighet med detaljplan som exploatören vid försäljningstillfället inte har för avsikt att bebygga, så har kommunen rätt att ta betalt för dessa ytor om det bedöms sannolikt att även dessa ytor kommer att bebyggas inom en överskådlig framtid.

- Vid överlåtelse av markbostäder ska köpeskilling i normalfallet utgå per tomt. Köpeskillingen ska baseras på det antal tomter som exploatören sannolikt ska bebygga. Om det finns en osäkerhet kring slutligt antal tomter ska avtal i samband med försäljning innehålla en klausul om tilläggsköpeskilling.





BTA beräkning, alternativ med källare



BTA beräkning, alternativ suterrängvåning

ÅTAGANDEN AVSEENDE BYGG- OCH ANLÄGGNINGSARBETEN

Bakgrund

Älvstranden har i genomförandeavtal med Göteborgs stad gjort vissa åtaganden avseende utförandet av byggnader och anläggningar på kvartersmark. De åtaganden som Byggherren har att följa anges i denna bilaga. För det fall det i andra dokument som Parterna kommit överens om ställts mer långtgående krav gäller sådana krav före de som anges i detta dokument.

Miljöanpassat byggande

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att anläggningarnas drift är energi- och resurseffektiv, att emissioner från byggnaderna har minimal påverkan samt att byggnaderna inte påverkar omgivningen negativt och att en god inommiljö skapas.

Tillgänglig utemiljö

Vid all nybyggnation ska god tillgänglighet eftersträvas. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

VA-anläggningar

Dricks-, dagvatten – och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Södra Hamngatan, Stenpiren samt Lilla och Stora Badhusgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV Publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar +58 meter. Erforderlig tryckstegring ska ordnas och bekostas av Byggherren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dag-, drän- och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i det allmänna avloppsnätet. Lägsta nivå på färdigt golv eller andra ytor som inte tål att ställas under vatten ska, för att anslutning med självfall ska tillåtas, vara minst 0,3 meter över marknivå för förbindelsepunkt, dock lägst nivån + 12,8 meter. Avsteg kan göras om motsvarande eller bättre skyddsåtgärd mot översvämning ordnas, t.ex. pumpning.

Byggplatsåtgärder

Byggherren ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att inte skada omgivande gator eller fastigheter.

Ansvar

Byggherren ansvarar för skador som Byggherren förorsakar på kommunens befintliga anläggningar, under tiden husbyggnads- och anläggningsarbeten pågår på kvartersmark. Eventuella skador ska snarast åtgärdas av Byggherren på Byggherrens bekostnad.

Anläggningar för vatten och avlopp

Berörda fastighetsägare ska erlägga va-anläggningsavgift till kommunen enligt vid varje betalningstillfälle för kommunen gällande va-taxa.

Dagvatten

Byggherre är skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för avledande av vatten från den egna kvartersmarken så att inte skada uppstår för grannfastigheterna.

Koncept

SAMVERKANSAVTAL

mellan

SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB,

[BYGGHERRE A],

[BYGGHERRE B],

Osv...,

och

[BYGGHERRE X]

avseende genomförande av projekt Skeppsbron

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	DETALJPLANEN OCH PROJEKTET.....	4
3	ORGANISATION	4
4	KOSTNADER	6
5	HÅLLBARHETSPROGRAM.....	7
6	MARKFÖRDELNING	7
7	UTFÖRANDE M.M.....	7
8	TIDER.....	8
9	TILLKOMMANDE PART TILL AVTALET	8
10	ÖVRIGT	9
11	AVBRYTANDE AV PROJEKTET	9
12	AVTALSTID OCH AVTALETS UPPHÖRANDE	10
13	TVISTER	10

BILAGOR

Bilaga 1.2	området <i>bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 1.3	preliminär avtalsstruktur <i>bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 2	principer vid försäljning av kommunal mark med byggrätt
Bilaga 3.3.2	organisation <i>bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 4.1	preliminära andelstal <i>bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 4.2	budget <i>bilaga läggs till senare</i>
Bilaga 6.1	byggrätter <i>bilaga läggs till senare</i>

Detta samverkansavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan:

- (1) **Södra Älvstranden Utveckling AB**, org.nr 556658-6805 ("**Älvstranden**");
 - (2) **[Byggherre A]**, org.nr xxxxxx-xxxx
 - (3) **[Byggherre B]**, org.nr xxxxxx-xxxx
 - (4) **Osv...**
- och
- (5) **[Byggherre X]**, org.nr xxxxxx-xxxx

Parterna enligt ovan är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**". Parterna (2) – (x) ovan benämns gemensamt "**Byggherrarna**" och var för sig "**Byggherre**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Älvstranden är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") indirekt helägt bolag. Älvstranden ägs av Älvstranden Utveckling AB som har till uppdrag att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden. Älvstranden verkar dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre genom att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter. Med ett långsiktigt förhållningssätt med utgångspunkt i hållbar utveckling i tre dimensioner, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ska blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv vara ledande i arbetet. Älvstranden ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med Stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling.
- 1.2 Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande bladstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Stadsrummet ska präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet där alla ska känna sig välkomna. Skeppsbron har tidigare delats in i två detaljplaner, en detaljplan avseende spårväg och resecentrum samt en detaljplan avseende kvarter, vilka har vunnit laga kraft. Älvstranden driver nu genomförandet av den senare detaljplanen; Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg ("**Detaljplanen**"). Projektområdet framgår av **Bilaga 1.2 ("Området")**. Detaljplanen omfattar ca 450 lägenheter och ca 30 000 kvm kommersiella lokaler för hotell, kontor, handel och service.

Bilaga F

- 1.3 Älvstranden har genomfört en markanvisning som ungefär omfattar 60 procent av den totala bostadsytan och 15 procent av den totala ytan för verksamheter inom Detaljplanen. Arbetet med genomförande baserat på denna markanvisningen benämns fortsättningsvis "**Projektet**". Byggherrarna har alla erhållit markanvisning och för fortsatt samverkan har Parterna ingått detta Avtal. I ett senare skede av Projektet kommer ytterligare avtal berörande Projektet att behöva ingås, såsom exempelvis exploaterings- och markfördelningsavtal. De avtal som preliminärt behöver ingås längre fram illustreras i **Bilaga 1.3**; Preliminär avtalsstruktur.

2 DETALJPLANEN OCH PROJEKTET

Detaljplanen omfattar ca 45 000 kvm BTA för bostäder och ca 30 000 kvm BTA för lokaler/verksamhet. Projektet omfattar ca 27 000 kvm BTA för bostäder och ca 4 500 kvm BTA för lokaler/verksamhet. Angivna BTA inkluderar ytor för teknik- och övriga komplementutrymmen. För beräkning av ljus respektive mörk BTA hänvisas till **Bilaga 2**; Principier vid försäljning av kommunal mark med byggrätt.

3 ORGANISATION

3.1 Stygrupp

- 3.1.1 Parterna har inrättat en styrgrupp ("**Styrgruppen**") för de gemensamma arbetena. Styrgruppen ska bestå av en representant med erforderlig beslutsbehörighet för vardera Part, där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Parternas representanter ska ha rätt att biträddas av bisittare vid sammanträde i Styrgruppen. Sådan bisittare är dock inte ledamot av Styrgruppen.
- 3.1.2 Älvstrandens projektledare för Projektet ("**Samordnande Projektledare**") ska vara föredragande i Styrgruppen. Samordnande Projektledare är adjungerad representant utan rösträtt i Styrgruppen.
- 3.1.3 En Part har rätt att, om nödvändigt, tillfälligt eller permanent, ersätta en av Parten utsedd ledamot i Styrgruppen, varvid Part ska tillse att sådan ställföreträdare innehar motsvarande behörighet att fatta beslut i Styrgruppen som den ledamot som ställföreträdaren ersätter. Part ska i förekommande fall meddela övriga Parter om bytet av ledamot inför aktuellt Styrgruppsmöte, varvid det i Parts meddelande tydligt ska framgå om bytet av ledamot är tillfälligt eller permanent. Parterna är dock överens om att sträva efter kontinuitet i arbetet i Styrgruppen.
- 3.1.4 Styrgruppen ska samråda om och fatta beslut i frågor hänförliga till Projektet inom ramen för Parternas samarbete enligt detta Avtal (se exempelvis punkt 3.3.1, 4.2,

7.1, 8.1 och 10.1), med undantag för sådana frågor som ska beslutas i annan ordning. Styrgruppens beslut ska fattas i samförstånd mellan Parterna. Om Parterna inte kan uppnå full enighet i beslut i viss fråga ska beslutet hänskjutas till Styrgruppens ordförande som med beaktande av Parternas behöriga intressen ska fatta beslut i frågan.

3.2 **Arbetsgrupp m.m.**

3.2.1 Parterna har vidare beslutat att inrätta en arbetsgrupp ("**Arbetsgruppen**") bestående av en representant från respektive Part, där den av Älvstranden utsedda representanten ska vara ordförande. Arbetsgruppen ska utföra sitt uppdrag enligt de närmare anvisningar som lämnas av Styrgruppen och ska redovisa resultatet av sitt arbete till Styrgruppen. Arbetsgruppen ska vid behov inrätta temagrupper för särskilda frågor. I samband med inrättandet av sådana temagrupper för särskilda frågor ska Arbetsgruppen upprätta anvisningar innehållande bland annat syfte med den inrättade temagruppen, tider och budget.

3.2.2 För projekt Skeppsbron inrättas ett gestaltningsråd ("**Gestaltningsrådet**") som bland annat har i uppdrag att säkerställa de olika Byggherrarnas uppfyllande av målbilden för Skeppsbron samt godkänna Byggherrarnas gestaltningsidéer. Utöver en representant från respektive Part möjliggörs också deltagande med en representant från bland annat Stadens stadsbyggnadskontor. Älvstrandens representant i Gestaltningsrådet är ordförande.

3.2.3 Part har rätt att, om nödvändigt, tillfälligt eller permanent, ersätta en av Parten utsedd ledamot i Arbetsgruppen eller temagrupp och ska i sådant fall meddela Styrgruppen eller, om bytet av ledamot endast är tillfälligt, aktuell mötesledare, varvid det i Parts meddelande tydligt ska framgå om bytet av ledamot är tillfälligt eller permanent. Parterna är dock överens om att sträva efter kontinuitet i arbetet i Arbetsgruppen och, i förekommande fall, skapade temagrupper.

3.3 **Förändringar i organisationen**

3.3.1 Med undantag för inrättandet av temagrupper enligt punkt 3.2.1 ovan, beslutas förändringar i projektorganisation och de gemensamma resurser som framgår av punkt 4.4 nedan, av Styrgruppen.

3.3.2 Parterna har initialt tillsatt ledamöter i Styrgrupp, Arbetsgrupp och Gestaltningsrådet enligt vad som framgår av **Bilaga 3.3.2**.

4 KOSTNADER

- 4.1 Kostnaderna för åtgärder enligt detta Avtal och kommande konsortiegemensamma kostnader ska, under förutsättning att Projektet genomförs, slutligt fördelas enligt andelstal som beräknas utifrån den byggrätt kvm BTA som respektive Part erhåller i förhållande till total byggrätt i kvm BTA som medges inom Detaljplanen. Parterna har inför tecknandet av detta Avtal preliminärt uppskattat Parternas Andelstal enligt vad som framgår av **Bilaga 4.1 ("Preliminära Andelstalen")**, varvid noteras att Älvstranden har tilldelats ett preliminärt andelstal hänförligt till de byggrätter inom Detaljplanen som inte omfattas av Projektet samt andelstalen hänförliga till de bottenvåningar som Byggherre åtagit sig att efter byggnation återlämna till Älvstranden. Intill dess att Parts byggrätt slutligt fastställts ska upparbetade kostnader jämte ett administrativt påslag om tre procent faktureras Byggherrarna månadsvis i efterskott av Älvstranden enligt de Preliminära Andelstalen.
- 4.2 Styrgruppen kommer i ett tidigt skede fastställa en budget för kommande arbete. Budgeten ska omfatta poster för gemensam projektkoordinering, IT-samordning, kommunikation, hållbarhet samt erforderliga utredningar som konsortiet gemensamt ska bekosta. Styrgruppen äger rätt att under Projektets gång besluta om justeringar av och tillägg av nya poster till budgeten. För sådana budgetposter som inte kan påverkas, t ex på grund av att de avser åtgärder som följer av lag, krävs dock inte beslut av Styrgruppen för justering av budget.
- 4.3 Budgeten ska följas upp. Det åligger härvid Älvstranden att tillse att regelbunden avstämning, inklusive upprättande av prognos, av budgeten genomförs. Avstämning och prognos ska redovisas av Älvstranden på varje möte med Arbetsgruppen.
- 4.4 Parterna har bedömt att det är av vikt för Projektet att engagera följande gemensamma resurser
- Konsortiesamordnare
 - Samordnande Projektledare
 - Byggarbetsmiljösamordnare
 - Digitalt stöd/samordning
 - Kommunikatör

Parterna har överenskommit om att tillsvidare engagera resurser enligt ovanstående i enlighet med bilaga 3.3.2. Kostnaderna avseende de gemensamma

reuserna enligt denna punkt ska fördelas på samma sätt som gäller för övriga kostnader som framgår av bilaga 4.1.

- 4.5 Utöver vad som framgår i punkt 4.4 ovan, ska vardera Part bära kostnaderna för de av Parten utsedda personer som deltar i Styrgruppen respektive i Arbetsgruppen och sådana temagrupper som Arbetsgruppen kan komma att inrätta.

5 HÅLLBARHETSPROGRAM

Parterna ska gemensamt under ledning av Älvstranden, i samarbete med Stadens aktörer, arbeta fram ett Hållbarhetsprogram. Hållbarhetsprogrammets syfte är att samlat och konkret beskriva hur Projektets strategiska hållbarhetsfrågor ska hanteras, beskriva gemensamma mål och krav för arbetet, samt hur åtaganden ska fördelas. Programmet ska beslutas av Styrgruppen och ingå som en bilaga till det exploateringsavtal ("**Exploateringsavtalet**"), som inför Älvstrandens överlåtelse av mark till Byggherrarna ska ingås mellan Parterna.

6 MARKFÖRDELNING

- 6.1 Byggherrarna har vid ansökan om markanvisning framfört önskemål om vilken mark respektive Byggherre önskar förvärva. Älvstranden har vid utvärderingen och inför beslut om markanvisning fördelat de aktuella byggrätterna mellan Byggherrarna i enlighet med vad som framgår av **Bilaga 6.1**. Själva överlåtelsen av mark kommer att regleras i kommande exploaterings- och markfördelningsavtal jämte annan köpehandling. Parterna har för avsikt att genomföra överlåtelsen genom fastighetsreglering i kombination med klyvning.
- 6.2 Marken ska tillträdas den dag då i förekommande fall, beslut om fastighetsbildning för genomförande av markfördelningen har vunnit laga kraft ("**Tillträdesdagen**"). Parterna åtar sig härvid att lojalt verka för att erforderliga fastighetsbildningsavtal och överlåtelseavtal träffas i så god som möjligt. På Tillträdesdagen ska – om inte annat överenskommits i samband med framtagandet av utbyggnadsordning och tidplan - nuvarande markanvändning ha avvecklats och de förvärvade byggrätterna ska vara tillgängliga för påbörjande av byggnation i enlighet med kommande utbyggnadsordning och tidplan. Parterna är införstådda med att överlåtelse av mark kan komma att ske genom överlåtelse av fastighetsägande bolag.

7 UTFÖRANDE M.M.

- 7.1 Vardera Byggherre ska låta utföra byggnation på den mark som tilldelats Parten inom Projektet enligt tidplan och utbyggnadsordning fastställd av Styrgruppen enligt

vad som närmare framgår av punkt 8 nedan. Parterna emellan åligger det Älvstranden att i enlighet med tecknat genomförandeavtal med Staden ansvara för utbyggnaden av infrastruktur inom Projektet. Älvstranden kommer i förekommande fall att vidareföra rättigheter och skyldigheter till övriga Parter. Utförandet ska ske i dialog med Styrgruppen samt enligt Detaljplanen och tillhörande gestaltungs- och kvalitetsprogram, hållbarhetsprogram och de övriga handlingar som utarbetats enligt detta Avtal och fastställts av Styrgruppen. Älvstranden ansvarar för att upprätta förslag till tidplan och utbyggnadsordning. Upprättandet ska ske i samråd med Parterna.

- 7.2 Marken inom Projektet kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningar, vilka kommer att regleras vid senare tidpunkt.
- 7.3 Det är Parternas avsikt att välja och enas om en gemensam lösning för uppvärmning, kyla och avfall för hela Området. Val och beslut om lösningar ska ske i så god tid att anläggandet av infrastruktur inte hindras och eller blir onödigt kostsam.
- 7.4 Älvstranden har upprättat en preliminär exploateringskalkyl och ansvarar för att denna uppdateras inför strategiska vägval för Projektet.

8 TIDER

- 8.1 Projektet ska bedrivas enligt de tider och i enlighet med den utbyggnadsordning som kommer att fastställas inom projekt Skeppsbron. Av de tider som fastställts ska bl.a. framgå när Parterna, med reservation för hinder utanför Partens kontroll, ska inleda byggnadsarbetena. Parterna är införstådda med att det är av yttersta vikt att tiderna hålls. Ändringar av tiderna kan beslutas, som exempelvis senareläggning av tidplanen vid väsentliga förändringar i marknadsförutsättningarna. Marköverlåtelseerna till Byggherrarna kommer preliminärt att ske under sommaren 2017.
- 8.2 Parterna är överens om att inför tecknandet av Exploaterings- och markfördelningsavtalet särskilt överväga att däri införa bestämmelser för att säkerställa att fastställd utbyggnadsordning och fastställda tider ska följas.

9 TILLKOMMANDE PART TILL AVTALET

Mot bakgrund av att Projektet endast utgör en del av Detaljplanen samtycker Byggherrarna till att annan än byggherre, efter markanvisning från Älvstranden, kan tillkomma som part till Avtalet. Det noteras att Älvstranden i nämnda situation ska

9 TILLKOMMANDE PART TILL AVTALET

Mot bakgrund av att Projektet endast utgör en del av Detaljplanen samtycker Byggherrarna till att annan än byggherre, efter markanvisning från Älvstranden, kan tillkomma som part till Avtalet. Det noteras att Älvstranden i nämnda situation ska kvarstå som part i Avtalet samt att tillkommande part ska svara för Älvstrandens andel av vid tidpunkten upparbetade konsortiegemensamma kostnader (under förutsättning att kostnaderna varit till nytta för genomförandet av hela Detaljplanen).

10 ÖVRIGT

10.1 Överlåtelse m.m.

10.1.1 Detta Avtal eller delar av det får inte av Part utan Styrgruppens skriftliga medgivande överlåtas på annan. Älvstranden äger dock rätt att utan medgivande från Styrgruppen eller övriga Parter överlåta samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal på ett annat bolag inom samma koncern eller till annat av Staden direkt eller indirekt helägt dotterbolag, under förutsättning att så kan ske utan men för övriga Parter, varvid dock Älvstranden ska svara för att koncernbolaget fullgör sina förpliktelser gentemot övriga Parter. Vid överlåtelse ska Part se till att förvärvaren förbinder sig att gentemot övriga Parter ansvara för vid överlåtelse tidpunkten kvarstående förpliktelser för överlåtande Part enligt detta Avtal. Det noteras att för det fall Part överlåter hela eller delar av fastighet inom Området till annan än Part, som inte tillkommer som part till Avtalet, ska överlåtande Part kvarstå som part i Avtalet och därvid svara för att förvärvare fullföljer samtliga skyldigheter enligt Avtalet.

10.1.2 Exploaterings- och markfördelningsavtalet kommer i förekommande fall att säkerställa att uppförda bostäder upplåts med den upplåtelseform på vilken prissättningen av marken är baserad.

10.2 Mervärdesskatt

10.2.1 Samtliga belopp nämnda i detta Avtal är angivna exklusive mervärdesskatt, varvid antecknas att någon mervärdesskatt inte utgår på ersättningen med anledning av markfördelningen enligt punkt 6 ovan. Om inte annat särskilt anges ska respektive Part svara för mervärdesskatt som, i förekommande fall, löper på kostnader som ska bäras av Parterna enligt detta Avtal.

enligt vad som anges ovan ska fördelas mellan Parterna slutligt fördelas i enlighet med de principer som framgår av detta Avtal.

12 AVTALSTID OCH AVTALETS UPPHÖRANDE

- 12.1 Detta Avtal träder i kraft när det undertecknats av samtliga Parter och gäller därefter i två år från undertecknandet. Avsikten är dock att Avtalet ska ersättas av Exploaterings- och markfördelningsavtalet, varvid Parterna är överens om att i Exploaterings- och markfördelningsavtalet överenskomma om ett förtida upphörande av Avtalet för de Parter som ingår Exploaterings- och markfördelningsavtalet. Om Exploaterings- och markfördelningsavtalet inte ingåtts senast två år från undertecknandet av Avtalet, upphör Avtalet omedelbart utan föregående uppsägning, såvida Parterna inte överenskommer om annat.
- 12.2 Det som överenskoms i detta Avtal ska gälla framför vad som följer av lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.

13 TVISTER

- 13.1 Tvist i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"). Institutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska gälla om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsreglerna för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ska tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 13.2 Skiljeförfarandet ska äga rum i Göteborg.
- 13.3 Om tvist i anledning av Avtalet uppstår enbart mellan Parter som direkt eller indirekt helt ägs av Staden, ska tvist dem emellan i första hand avgöras genom samråd. Kan inte enighet nås genom sådant samråd, ska tvisten hänskjutas till stadsledningskontorets juridiska avdelning (Göteborgs kommun) för särskilt förlikningsförfarande enligt Stadens riktlinjer för handläggning av tvistiga bolagsmellanhavanden, dock att detta inte påverkar övriga Parters rätt att påkalla skiljeförfarande i samma fråga enligt punkt 13.1.
- 13.4 Om Parter i uppkommen tvist enligt punkt 13.1-13.3 samtycker får tvist som avgörs enligt skiljeförfarande handläggas gemensamt med annat skiljeförfarande där samma skiljeman/skiljemän utsetts.

Målbild och innehåll för Skeppsbrons bottenvåningar

Enligt Vision Älvstaden ska staden längs älven utvecklas till en levande innerstad där alla göteborgare oavsett stadsdel, bakgrund, kön och ålder känner tillhörighet och trygghet. Älvstaden ska vara öppen för världen. Skeppsbron ska utvecklas till göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet. Utvecklingen av kvarteren, utformningen av kajen, parken och byggnaden på Skeppsbropiren måste tillsammans stötta visionen om en öppen och inkluderande mötesplats - en ny dynamisk del av innerstaden vid vattnet.

För att möta Vision Älvstadens ambitionsnivå kommer särskilt fokus i projektet att läggas på att skapa stadsmässiga kvarter som blir publika och inbjudande att besöka och att flanera i för en bred mångfald av göteborgare.

I kvarteren ska det enligt planen främst skapas bostäder. Koncentrationen av bostäder innebär en risk för privatisering av kvarteren för bostadsändamål. Kaj och vatten är i sig inte en tillräcklig dragare för att skapa liv längs älvkanten året runt och under större delen av dygnet. Därför är levande bottenvåningar i kvarteren avgörande för att styra flöden in i kvarteren och mot kajen och parken.

För att stötta kvarteren och kajens dragningskraft måste bottenvåningarnas innehåll och sammansättning skapa en hög stadsmässig urban karaktär på Skeppsbron. Strategin för utvecklingen av bottenvåningar ska vara viljestyrd. Det innebär att gå bortom traditionella kommersiella perspektiv och genom en medveten strategi skapa området med diversitet och dynamik så att det kan locka fler göteborgare med olika bakgrunder.

Genom 3D-fastighetsbildning avskiljs och överläts kvarterens bottenvåningar till Älvstranden utveckling. Älvstranden kan i sin tur överlåta ägandeskap och utveckling av bottenvåningar till ett en eller fler aktörer. Aktör med intresse för utveckling och ägande av bottenvåningar ska visa hur stadsmässiga, publika och varierade bottenvåningar i kvarteren långsiktigt kan åstadkommas enligt nedanstående krav. I utvecklingsarbetet bör organisationer och nätverk som har kontaktytor och särskild kunskap kring verksamhetsutövare som är underrepresenterade i centrala staden involveras. En förutsättning för arbetet är att det sker i nära samverkan med Älvstranden Utveckling AB.

Krav på aktörer som anmäler intresse för bottenvåningar

- Aktören ska utarbeta en genomtänkt process för hur områdets identitet, innehåll och koncept utvecklas i delaktighet så att hela Göteborg känner tillhörighet till Skeppsbron.
- Aktören ska visa på en bred och normkreativ marknadsföringskompetens där marknadsföring av Skeppsbron sker brett och inkluderande.
- Aktören ska visa en affärsmodell som långsiktigt möjliggör en stor variation, med såväl mindre som mer betalningsstarka verksamheter för att skapa ett kommersiellt utbud som vänder sig till människor med olika plånböcker.

- Aktören ska visa hur en stor unikität vad gäller innehåll och utbud kan åstadkommas. Möjlighet ska ges till etableringar som inte redan finns representerade i centrala staden för att skapa attraktion och variation i vad staden erbjuder utifrån ett kommersiellt perspektiv. Mixen ska skapa sysselsättning för grupper långt ifrån arbetsmarknaden och samtidigt stimulera utvecklingen av en mer blandad och hållbar ekonomi.
- Aktören ska arbeta för en verksamhetsmix som genererar folkliv och trygghet över större delar av dygnet på Skeppsbron.
- Aktören ska utarbeta en verksamhetsmix som möter intressen och efterfrågan hos olika delar av befolkningen. Särskilt fokus ska ligga på att attrahera människor från alla stadsdelar.
- Aktören ska i samverkan med Älvstranden Utveckling AB säkerställa en variation av lokalstorlekar.
- Aktören ska visa hur man i tidigare projekt stått för långsiktighet, uthållighet och helhetssyn samt hur aktören avser arbeta med Skeppsbron utifrån ett långsiktigt perspektiv.