

**Styrelsehandling**

Utfärdat 2023-04-11

Diarienummer 0055-23

Handläggare

Carl Engström

Telefon: 031-774 37 46

E-post: carl.engstrom@p-bolaget.goteborg.se

## Förlängning av markanvisningsavtal avseende Frihamnen etapp 1

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag:

- Styrelsen ger vd i uppdrag att underteckna förlängning av markanvisningsavtal med Göteborgs Frihamns AB avseende Frihamnen etapp 1.

### Sammanfattning

Bolaget ingick våren 2015 markanvisningsavtal för utvecklingen av Frihamnens första etapp. Markanvisningen avser 6 500 kvm BTA, dvs dryga 200 platser. Etappen omfattar Frihamnens centrala delar och detaljplanen planerades bli antagen under 2018. Hösten 2017 pausade Älvstranden det pågående planarbetet efter att ha identifierat för många osäkerheter i projektet. Omtaget i Frihamnen startade våren 2018 och pågick fram till 2020. Resultatet av arbetet ligger till grund för en revidering av Planprogrammet för hela Frihamnen, vilket planeras starta efter sommaren 2023.

Gällande markanvisningsavtal är förlängt i fyra gånger tidigare. Denna förlängning avser en femte förlängning då nuvarande avtal löper till och med 2023-04-30. Under denna förlängning kommer övriga avtal att göras om för att spegla revideringen av planprogrammet.

Bolaget ser ingen anledning till att i detta läge inte förlänga avtalet.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Detaljplanarbetet är pausat. Inga kostnader kommer faktureras förrän detaljplanarbetet återupptas.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur social dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Undertecknat markanvisningsavtal Frihamnen

Bilaga 2 – Förlängning 5 av markanvisningsavtal Parkeringsbolaget

## Ärendet

Ärendet avser förlängning av tidigare tecknat markanvisningsavtal avseende Frihamnen etapp 1. Nuvarande avtal löper ut 2023-04-30.

## Beskrivning av ärendet

Frihamnen är ett av flera områden runt älven som ska exploateras för att skapa nya stadsdelar. Frihamnsområdet bedöms omfatta runt 1,5 miljoner kvadratmeter BTA bostäder och lokaler. Utveckling av Frihamnen är tänkt att ske i etapper. Målet för Frihamnens första etapp är att skapa över 3 000 bostäder och över 2 000 arbetsplatser. Bolagets roll i Frihamnen är tänkt vara arbetet med att skapa ett enhetligt parkeringserbjudande och en hållbar mobilitetslösning över tid. Med samnyttjande i gemensamma anläggningar kan antalet p-platser som byggs optimeras och begränsas.

Bolaget ingick en avsiktsförklaring 2014 och undersökte därefter, på styrelsens uppdrag, en markanvisning för första delen av Frihamnen etapp 1. Bolaget erhöll markanvisning och avtal tecknades med Göteborgs Frihamns AB (Älvstranden Utveckling AB) i mars 2015. Markanvisningen omfattar 6 500 kvm BTA, dvs dryga 200 platser. I markanvisningen tydliggörs följande: ”Byggherren ska särskilt arbeta med mobilitet och parkeringsfrågor. För Frihamnen krävs en långsiktig och innovativ helhetslösning gällande parkering.”.

Efter markanvisningen bildades ett konsortium bestående av det 8 markanvisade parterna. För konsortiets samarbete med att ta fram detaljplanen för etapp 1 tecknades *Samarbetsavtal 1* i augusti 2015.

I april 2016 tecknade bolagen *Samarbetsavtal 2* där bolaget under etapp 1 ska ”ges möjlighet att anlägga enligt detaljplanen erforderliga parkeringsplatser för bilar”. Det innebär att bolaget har ett åtagande att vara en drivande kraft i hur parkeringslösningar för hela etapp 1 ska utformas. Syftet med det utökade åtagandet var också att kunna säkerställa en tillgänglighet under områdets uppbyggnad och etablering.

Hösten 2017 pausade Älvstranden Utveckling det pågående planarbetet med Frihamnen efter att ha identifierat för många osäkerheter i projektet. Omtaget i Frihamnen startade våren 2018 med en öppen ”kunskapsresa” och fortsatte sedan i en mer formaliserad process mot ”Helhetsgrepp Frihamnen” som avslutades under 2019. Under processen enades samtliga berörda kommunala förvaltningar och bolag om ett nytt överordnat strukturförslag för det fortsatta arbetet. En tillhörande exploateringskalkyl togs fram under samma period för att få grepp om ekonomin.

Älvstranden Utveckling såg under sommaren 2019 ett behov av att som bolag utvärdera planeringsförutsättningarna, samt göra en egen kvalitetssäkring och analys av förslaget avseende ekonomi, kvalitet och risk. Detta arbete slutfördes 2020.

Resultatet av arbetet under åren ligger till grund för en revidering av planprogrammet för hela Frihamnen, vilket planeras starta efter sommaren 2023. Eftersom resultatet av arbetet medför behov av justeringar av övriga ingångna avtal avseende Frihamnen, kommer markanvisningsavtalen förlängas ytterligare. Under denna tid kommer nya avtal att arbetas fram.

Eftersom detaljplanearbetet är pausat kommer inga kostnader att faktureras förrän detaljplanearbetet återupptas.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget har goda möjligheter att vara en drivande kraft i att skapa parkeringslösningar i Frihamnen. Bolagets medverkan är dock beroende av att rätt förutsättningar ges för att bygga parkeringsanläggningar. Det är därför av största vikt att bolaget säkerställer att de förslag som tas fram är förenliga med bolagets krav och målsättningar, inte minst ur ett ekonomiskt perspektiv.

Utifrån nu kända förutsättningar ser bolaget inga skäl att inte teckna en förlängning av markanvisningen. Bolaget bedömer att det är intressant att delta i det fortsatta arbete när detta väl startar igen.

Carl Engström

Kristina Rejare

Chef Projektportfölj

Vd

DIARIEFÖRD

datum... 2013-2015

nr. 0484/14

**MARKANVISNINGSAVTAL**

mellan

**GÖTEBORGS FRIHAMNS AB**

och

**GÖTEBORGS STADS PARKERINGSAKTIEBOLAG**

**AVSEENDE FRIHAMNEN I GÖTEBORG,  
ETAPP 1, MARKANVISNING 1**

um

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND .....	3
2	MÅLBILD .....	4
3	MARKANVISNING .....	4
4	AVSIKTSFÖRKLARING .....	4
5	SAMVERKAN OCH ORGANISATION.....	5
6	AVTALSSTRUKTUR .....	5
7	PARTERNAS ÅTAGANDE.....	5
8	DETALJPLAN.....	6
9	KOSTNADER .....	7
10	ÖVERLÅTELSE AV MARK .....	8
11	FORTSATT GILTIGHET.....	8
12	ÖVERLÅTELSE AV AVTALET .....	9
13	SKRIFTLIGHET .....	9
14	TVIST .....	9

## BILAGOR

BILAGA 1.3	KARTA ETAPP 1
BILAGA 3.1	INBJUDAN MARKANVISNING FRIHAMNEN
BILAGA 3.2	FÖRTECKNING BYGGHERRAR OCH ANDELSTAL
BILAGA 4.1	BTA OCH SÄRSKILDA ÅTAGANDEN
BILAGA 7.1	ANSÖKAN OM MARKANVISNING
BILAGA 10.3	PRISINDIKATION

an

Detta markanvisningsavtal avseende markanvisning inom Frihamnen inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg ("**Avtalet**") har ingåtts mellan

- (1) **Göteborgs Frihamns AB**, 556246-9519, c/o Älvstranden Utveckling AB, Box 8003, 402 77 Göteborg ("**Frihamnsbolaget**"), och
- (2) **Göteborgs stads parkeringsaktiebolag**, 556119-4878, Box 7174, 402 33 Göteborg, ("**Byggherren**").

Frihamnsbolaget och Byggherren är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## 1 BAKGRUND

- 1.1 Frihamnsbolaget är ett av Göteborgs stad ("**Staden**") via Älvstranden Utveckling AB indirekt helägt bolag. Älvstranden Utveckling AB och Frihamnsbolaget främjar den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av "*Vision Älvstaden*", antagen av kommunfullmäktige 2012-10-11.
- 1.2 Staden ska genom stadsbyggnadskontoret utarbeta detaljplaner för en tät innerstad inom Frihamnen med utgångspunkt i "*Program för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg*".
- 1.3 Frihamnsområdet bedöms totalt omfatta minst 1,5 miljoner kvm BTA. Målet är en första etapp med minst 3 000 bostäder, minst 2 000 arbetsplatser samt en del av jubileumsparken. Den första etappen motsvarar cirka 400 000 kvm BTA. En ungefärlig avgränsning av etapp 1 framgår av karta, **Bilaga 1.3**. Frihamnsbolaget, som äger marken inom området, önskar tillsammans med övriga aktörer inom Staden och andra intressenter samverka beträffande utvecklingen av området. Staden och Frihamnsbolaget söker därför kompetenta och kreativa aktörer som tillsammans med Frihamnsbolaget kan vara med och forma området och som har en tydlig vilja att ta fram nya gemensamma inkluderande affärsmodeller. En första av flera planerade markanvisningar har genomförts under hösten 2014. Denna markanvisning omfattar den första markanvisningen inom etapp 1 för Frihamnen.
- 1.4 Parterna har i november 2014 såsom ett första steg i samarbetet för utveckling av Frihamnen i Göteborg ingått en avsiktsförklaring inför markanvisningsavtal.
- 1.5 Mot bakgrund av ovanstående har Parterna träffat detta Avtal som nästa steg i ovan nämnda samarbete. I ett senare skede av projektet kommer ytterligare avtal att behöva ingås enligt vad som närmare beskrivs nedan.

## 2 MÅLBILD

Frihamnen ska vara en stadsdel för alla i enlighet med Vision Älvstadens principer om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Bebyggelsen ska vara tät och närheten till kollektivtrafik, service och handel ska ge förutsättning för ett vardagsliv utan bil. Det vattennära läget och en satsning på grönska, kaj och parkliv gör området attraktivt att bo, arbeta och vistas i. Frihamnen ska bland annat fungera som en testarena för hållbar stadsutveckling. Verksamheter utgörs till övervägande andel av kontor med levande bottenvåningar med offentlig service, handel och restauranger. Hållbarhetsmålen i Frihamnen kommer att vidareutvecklas och konkretiseras utifrån Vision Älvstadens strategier.

## 3 MARKANVISNING

- 3.1 Markanvisning 1 inom etapp 1 har beslutats i enlighet med den urvalsprocess m.m. som framgår av Inbjudan till markanvisning i Frihamnen ("**Inbjudan**"), bifogad som **Bilaga 3.1**.
- 3.2 Frihamnsbolaget anvisar härmed till Byggherren en andel inom etapp 1. Ungefärlig avgränsning av markområde för etapp 1 framgår av karta, Bilaga 1.3 ("**Området**"). Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Göteborg Lundbyvassen 736:168. Inom Området markanvisar Frihamnsbolaget även andelar till de byggherrar som framgår av **Bilaga 3.2**. En geografisk fördelning av anvisad mark inom Området till respektive byggherre kommer senare att ske. Byggherren och de övriga byggherrarna benämns fortsättningsvis "**Byggherrarna**", var för sig eller gemensamt. Det noteras att angivna Byggherrar i Bilaga 3.2 kan komma att ändras. Vidare är Byggherren införstådd med att, utöver markanvisning till Byggherrarna, kommer ytterligare markanvisningar att senare ske inom Området.
- 3.3 Denna markanvisning innebär att Byggherren under en tid från och med det att båda Parter har undertecknat Avtalet har rätt att tillsammans med de övriga Byggherrarna förhandla med Frihamnsbolaget om förvärv av del av mark inom Området samt övriga villkor avseende exploateringen. Markanvisningen innebär att Byggherren accepterar och engagerar sig i utvecklingen av aktuell etapp inom Frihamnen tillsammans med flera andra aktörer, både kommunala och privata.

## 4 AVSIKTSFÖRKLARING

- 4.1 Byggherren och Frihamnsbolaget ska tillsammans med de övriga Byggherrarna verka för att Området planläggs för ny bebyggelse med totalt minst 3 000 bostäder samt verksamhetslokaler till en yta om cirka 100 000 kvm. Parterna är medvetna om att antalet bostäder kan komma att bli såväl lägre som högre beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning. Avsikten är att Byggherren inom Området ska förvärva mark av Frihamnsbolaget innefattande minst det kvm BTA som framgår av **Bilaga 4.1** och med det/de ändamål som framgår av nämnda bilaga.



- 4.2 Markanvisningsprocessens fortsättning ska följa den organisation och avtalsstruktur som anges i detta Avtal. Byggherren och Frihamnsbolaget ska tillsammans med Staden och Byggherrarna verka för att Området planläggs för bebyggelse i enlighet med vad som framgår av Inbjudan och beslut i Stadens byggnadsnämnd 2014-12-16 om Program för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen. Processen ska även i övrigt följa de styrdokument som bifogats detta Avtal eller på annat sätt hänvisas till i Avtalet.

## 5 SAMVERKAN OCH ORGANISATION

Arbetet med planeringen av Frihamnen kommer att ske i bred samverkan mellan Staden och berörda intressenter. Ett konsortium kommer att bildas för genomförandet av etapp 1 i Frihamnen. Konsortiet organiseras genom en arbetsgrupp med en representant från varje aktör. Arbetet leds av en till två representanter från Frihamnsbolaget. En styrgrupp inrättas också där frågor och beslut avseende till exempel gemensam budget och organisation kan lyftas vid behov. Frihamnsbolagets representant i styrgruppen utgör dess ordförande. Arbetsgruppens uppgift är att skapa förutsättningar för en lagakraftvunnen detaljplan. Detta arbete omfattar en mängd utredningar, samt en skissprocess som underlag för detaljplan. Hur arbetet formeras och hur de olika frågeställningarna bearbetas beslutas av konsortiet och Staden gemensamt. Detta arbete ska präglas av dialog, öppenhet och transparens.

## 6 AVTALSSTRUKTUR

Berörda parter ingår markanvisningsavtal. Därefter ingås konsortialavtal eller annat samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**") mellan Frihamnsbolaget och de parter med vilka markanvisningsavtal träffats. Samarbetsavtalet ska följa vad som framgår av detta Avtal. Härefter ingås (a) exploaterings- och markfördelningsavtal eller annat genomförandeavtal, och (b) köpeavtal avseende direkt eller indirekt köp av fast egendom jämte erforderliga fastighetsbildningsavtal.

## 7 PARTERNAS ÅTAGANDE

- 7.1 Byggherren och Frihamnsbolaget ska tillsammans med de övriga Byggherrarna vara aktiva parter i samarbetet för utveckling av Frihamnen i Göteborg. Byggherren förbinder sig att följa de åtaganden som framgår av Byggherrens ansökan om markanvisning, **Bilaga 7.1** och de krav som följer av Inbjudan och detta Avtal med tillhörande bilagor. Om nämnda handlingar innehåller motstridiga uppgifter ska handlingarna gälla med följande rangordning: i) Avtalet, ii) Bilaga 4.1 (BTA och särskilda åtaganden), iii) Bilaga 3.1 (Inbjudan), iv) Bilaga 7.1 (ansökan om markanvisning) och v) övriga bilagor.
- 7.2 Byggherren åtar sig att:
- aktivt medverka och styra mot målen i Vision Älvstaden;

- stå för öppenhet och transparens på alla plan och aktivt medverka till ett dialogarbete där Göteborgs invånare får möjlighet till delaktighet och påverkan;
- medverka till att Frihamnen blir en testarena för stadsutveckling som bidrar till ett hållbart samhälle i tre dimensioner;
- arbeta i grupp med andra byggherrar där Frihamnsbolaget är processledare;
- medverka till att nya ekonomiska modeller skapas för att möjliggöra att ett brett spektrum av familjer med olika ekonomiska förutsättningar ska ges möjlighet att bo i Frihamnen;
- medverka till att de värdeskapande aktiviteterna är en naturlig del av utvecklandet av Området;
- acceptera att arbetet är unikt och att antalet markanvisade byggrätter därför ska ses som ett riktmärke;
- samarbeta med Frihamnsbolaget och övriga Byggherrar om 3D-lösningar för byggnation och förvaltning av kommersiella lokaler i sammanhängande handelsstråk;
- samverka med övriga när det gäller olika 3D-lösningar såvitt avser byggnadernas konstruktion i syfte att underliggande verksamhetsfastigheter ska få en, utifrån planerad användning, optimal utformning;
- samverka kring planering och projektering för att uppnå de visioner, kvaliteter och den gestaltning som följer av utvecklingen av verksamhetslokaler.

7.3 Byggherren åtar sig vidare att följa de särskilda åtaganden som framgår av Bilaga 4.1.

7.4 Frihamnsbolaget åtar sig att ingå erforderliga avtal med Staden avseende bland annat planläggning och genomförande samt avseende de allmänna mark- och vattenanläggningar som behövs utifrån Områdets behov. Frihamnsbolaget åtar sig att driva processen och samordna erforderlig utbyggnad av anläggningar för allmänna ändamål.

## **8 DETALJPLAN**

8.1 Parterna ska tillsammans med övriga Byggherrar, med utgångspunkt i bland annat Vision Älvstaden, genom kreativa och innovativa processer samverka i skissuppdrag och konceptutveckling kring Områdets struktur, utformning och innehåll, som ska utgöra underlag till samrådshandling för kommande detaljplan för berört område och därtill hörande gestaltungsprogram. Parterna förväntas härvid bland annat delta med personal, ekonomi och engagemang.

- 8.2 Frihamnsbolaget, Byggherren och Staden ska tillsammans med övriga Byggherrar verka för att en ny detaljplan för Frihamnen etapp 1 tas fram, antas och vinner laga kraft. Områdets avgränsning enligt bilagd karta, Bilaga 1.3, är preliminär och kan justeras under planarbetet. Stadsbyggnadskontoret har rätt att avgöra om planarbetet ska genomföras helt med egen personal eller med konsultmedverkan.
- 8.3 Byggnadsnämnden har rätt att besluta om att avbryta samarbetet när som helst fram till laga kraft vunnna plan. Om projektet avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte Byggherren någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från Staden eller Frihamnsbolaget.

## 9 KOSTNADER

### 9.1 Kostnader för framtagande av detaljplan, m.m.

Kostnaderna för skissuppdrag, planavgift och övrigt arbete fram till dess att Samarbetsavtalet ingås är preliminärt budgeterade till cirka 8 miljoner kronor. I byggnadsnämndens planavgift ingår kostnader för de nödvändiga utredningar som krävs för lämplighetsbedömningar inom planarbetet. Övriga utredningar och undersökningar som krävs för prövning enligt annan lagstiftning, utredningar som rör gestaltningar av projektet samt utredningar som avser markbundna förutsättningar (geoteknik, markmiljöundersökningar etc.) och som inte ingår i planavgiften kommer för konsortiets räkning att upphandlas av Frihamnsbolaget. De i denna punkt 9.1 nämnda kostnader ska bäras av Parterna och Byggherrarna.

Under förutsättning att slutlig markfördelning genomförs ska kostnaderna slutligt fördelas enligt andelstal som beräknas utifrån den byggrätt kvm ljus BTA som respektive Part och Byggherre erhåller inom Området genom ny detaljplan i förhållande till total byggrätt i kvm ljus BTA som medges Parterna och Byggherrarna inom Området enligt ny detaljplan. Intill dess att Parts och Byggherrarnas byggrätt slutligt fastställts ska upparbetade kostnader faktureras nämnda parter månadsvis i efterskott av Frihamnsbolaget enligt preliminära andelstal ("**Preliminära Andelstalen**"). Preliminära andelstal beräknas utifrån det i bilaga 4.1 minsta kvm BTA i förhållande till preliminär total BTA inom Området om 400 000 kvm och framgår närmare av Bilaga 3.2. Part som väljer att inte delta i den fortsatta markfördelningsprocessen ska bära de kostnader som uppkommit vid denna tidpunkt, inklusive kostnader för då beställda uppdrag som inte utan ökade kostnader kan avbrytas, utifrån Parts Preliminära Andelstal. Parterna har inte rätt att återfå eller få ersättning för andra kostnader. Samma principer ska gälla om Samarbetsavtalet inte tecknats inom den tidsfrist som anges i punkt 11 eller om Byggherren väljer att inte ingå nämnda avtal, trots att sådant avtal ingås av andra Byggherrar.

### 9.2 Markberedningskostnader

Ansvar för markmiljö, markföroreningar, fundament, grundrester m.m. kommer att regleras närmare i Samarbetsavtalet och efterföljande avtal i enlighet med följande

övergripande principer. Frihamnsbolaget kommer att sammanställa de geotekniska, marktekniska och arkeologiska undersökningar av Området som har genomförts och tillställa Byggherrarna denna sammanställning. Frihamnsbolaget kommer i samråd med Byggherrarna att senare genomföra en fördjupad mark- och miljöundersökning av Området. Frihamnsbolaget kommer vidare att i samråd med Byggherrarna efter värdering av eventuellt marksaneringsbehov genom reglering av köpeskillning kompensera de åtgärder som bedöms vara skäligen nödvändiga för att marken ska kunna användas för avsett ändamål och, i förekommande fall, sådana åtgärder som behövs för hantering av eventuella fornlämningar. Kostnaderna för åtgärder som inte har identifierats genom den fördjupade mark- och miljöundersökningen stannar på den part som förvärvat marken.

## 10 ÖVERLÅTELSE AV MARK

- 10.1 Frihamnsbolaget avser att till Byggherren med äganderätt överlåta blivande kvartersmark.
- 10.2 Köpeskillingen ska, med beaktande av i punkten 9.2 ovan beskriven reglering, fastställas till ett belopp motsvarande marknadspris vid överlåtelsetidpunkten.
- 10.3 Lämnad prisindikation bifogas som **Bilaga 10.3**. Vid prissättning beaktas Stadens fastighetskontors vid var tid gällande principer om ytor och funktioner för vilken ersättning utgår.
- 10.4 Om Byggherren och Frihamnsbolaget inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelser av marken, äger Frihamnsbolaget rätt att återta markanvisning utan någon ersättning för Byggherren. Detsamma gäller om Byggherren väljer att avstå från att nyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser/förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.

## 11 FORTSATT GILTIGHET

- 11.1 Markanvisningen enligt Avtalet gäller under fyra (4) år från den dag Avtalet undertecknats av båda Parter.
- 11.2 Avtalet och markanvisningen är dock till alla delar förfallna utan rätt till någon form av ersättning för någon av Parterna (utöver vad som framgår uttryckligen av Avtalet)
- **om** Samarbetsavtalet inte tecknats senast inom tolv (12) månader från det att båda Parter har undertecknat Avtalet.

(Frihamnsbolaget har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum)

eller

- **om** planarbetet avbrutits.

## **12 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

- 12.1 Byggherren får inte utan Frihamnsbolagets skriftliga godkännande överlåta detta Avtal till annan part.
- 12.2 Byggherren äger dock, efter Frihamnsbolagets skriftliga samtycke, anvisa annat av Byggherren direkt eller indirekt helägt bolag inom Byggherrens koncern som förvärvare av det i Avtalet anvisade markområdet. Sådant samtycke ska inte oskäligen nekas.
- 12.3 Om samtycke enligt denna punkt 12 lämnas ska Byggherren även efter överlåtelse svara för att förvärvande part fullgör samtliga förpliktelser gentemot Frihamnsbolaget.

## **13 SKRIFTLIGHET**

Detta Avtal med bilagor utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Detta innebär bland annat att Avtalet ersätter tidigare mellan Parterna undertecknad avsiktsförklaring. Ändringar och tillägg till detta Avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda Parter för att vara gällande.

## **14 TVIST**

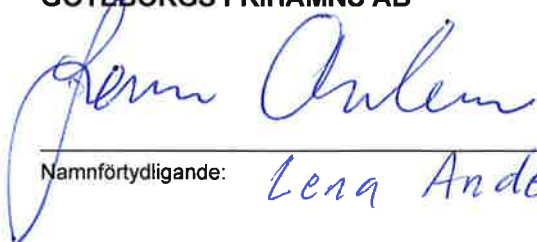
Tvist med anledning av Avtalet eller ur Avtalet härrörande rättsförhållande ska om möjligt avgöras genom samråd mellan Parterna. Kan inte enighet nås enligt ovan, ska tvisten hänskjutas till stadsledningskontorets juridiska avdelning (Göteborgs kommun) för särskilt förlikningsförfarande enligt Stadens riktlinjer för handläggning av tvistiga bolagsmellanhavanden.

---

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

Göteborg den 17 mars 2015

**GÖTEBORGS FRIHAMNS AB**



Namnförtydligande: Lena Andersson

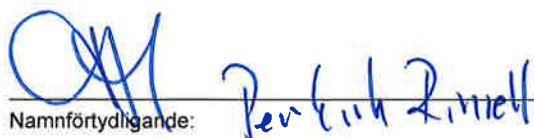
Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Göteborg den 17 mars 2015

**GÖTEBORGS STADS  
PARKERINGSAKTIEBOLAG**



Namnförtydligande: Maria Steushög



Namnförtydligande: \_\_\_\_\_





Göteborgs  
Stad

# INBJUDAN TILL MARKANVISNING I FRIHAMNEN

An aerial photograph of a port area, likely in Gothenburg, Sweden. The image shows a complex network of buildings, roads, and waterways. A large, semi-transparent circle is overlaid on the center of the image, containing a large, dark, stylized number '1'. The word 'ETAPP' is written in a bold, sans-serif font across the middle of the circle, partially overlapping the '1'. The overall color palette is dominated by warm, earthy tones like orange, brown, and yellow.

ETAPP





# VAR MED OCH FORMA FRAMTIDENS FRIHAMN!

I Frihamnen ska vi möta Älvstadens vision om en inkluderande, tät och vattennära stadsdel. Här, mitt i hjärtat av Göteborg, har vi en unik möjlighet att utveckla innerstaden vid och över älven. Vi söker därför ett starkt team samhällsbyggare som i bred samverkan kan medverka i planarbetet och rigga för en första etapp.

Uppgiften är spännande. Och tuff. Målet är att en första etapp med minst 1 000 arbetsplatser och 1 000 bostäder ska stå klara i Frihamnen till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. En del av Jubileumsparken ska också vara klar.

I Frihamnen vill vi ha en högre täthet än vi tidigare sett i Göteborg. Här finns alla möjligheter att utveckla en levande och attraktiv del av city med minst 15 000 -20 000 boende och lika många arbetsplatser när stadsdelen är fullt utbyggd.

Visionen pekar ut Frihamnen som testarena för de sociala hållbarhetsfrågorna – inte minst när det gäller målsättningen att skapa ett socialt blandat boende. Här behöver vi tillsammans hitta nya lösningar på en problematik som är gemensam för många städer.

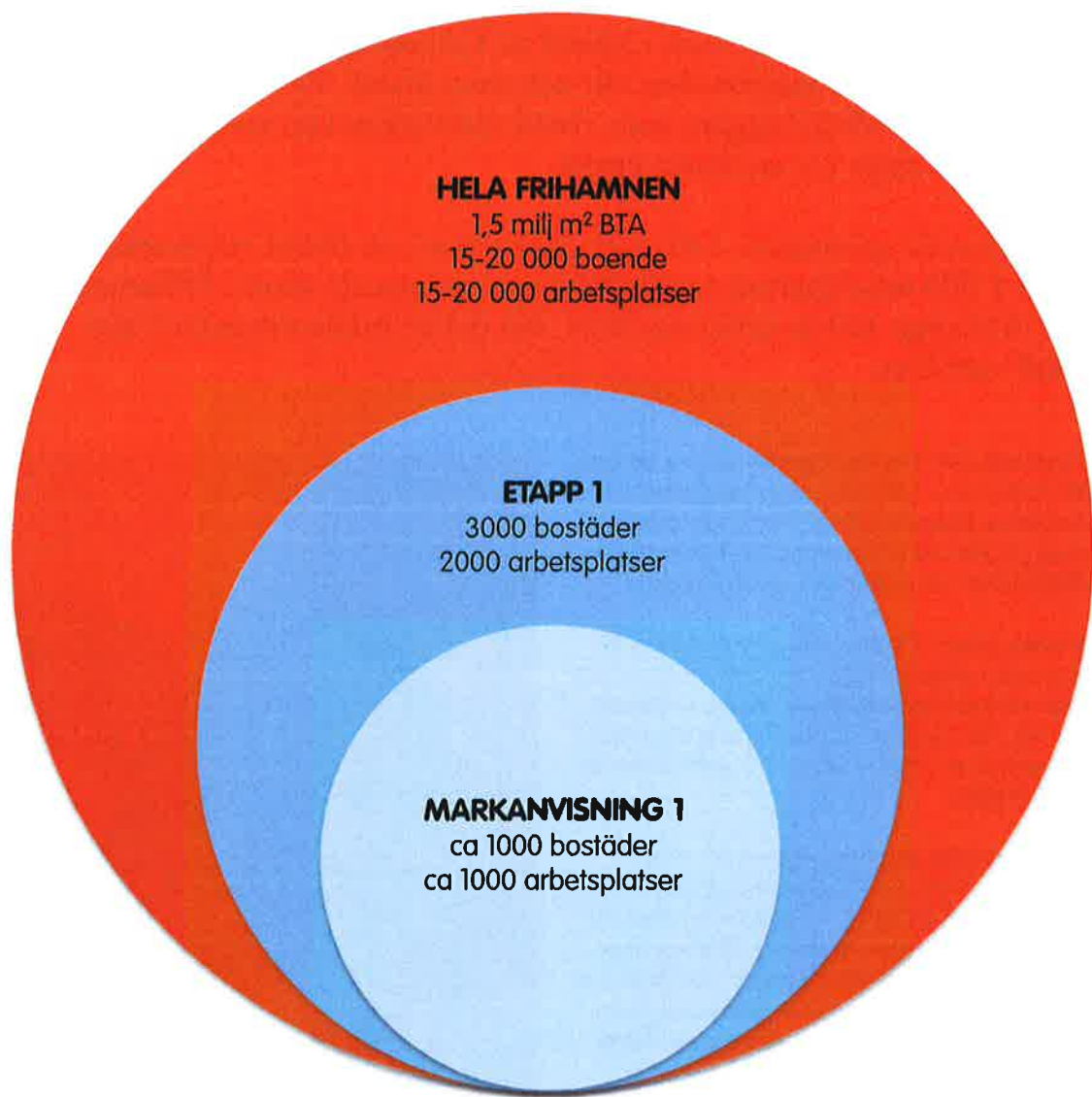
Ledord i arbetet kommer vara volym, kvalitet och tempo. Som alla förstår krävs ett gott samarbete och bra underlag – men också modet att våga pröva nya vägar. Göteborgs Stad kommer att kraftsamla för att möta de behov som finns och tillsammans med er intressenter skapa förutsättningarna som tar till vara platsens och områdets fulla marknadspotential.

Vi välkomnar er som vill investera i tid och engagemang och som delar våra höga ambitioner när det gäller utvecklingen av Frihamnen.

Utvecklingen av Frihamnen är långsiktig men resan börjar nu!



*Hanna Areslätt,  
Projektchef Frihamnen, Älvstranden Utveckling*



# ÖPPEN FÖR VÄRLDEN – ÄVEN I FRAMTIDEN

Efter en tävling år 1902 fattades ett beslut om en större hamn i Tingstadsvassen. Den första delen blev Frihamnen som invigdes 1922. Och Göteborg fick Sveriges första oceanhamn.

Här byggdes en egen järnväg och ett 20-tal kranar för lastning och lossning. Hamnen var mycket viktigt för den svenska industrins framgångar på den utländska marknaden och fram till år 2000 lastades det av 200 000 ton bananer per år med fartyg från Centralamerika. Idag går bananbåtarna till Skandiahamnen och istället läggs utländska kryssningsfartyg till i hamnen. På Bananpiren har det både varit konserter och STCC-race.

Till grund för utvecklingen ligger vision Älvstaden och Program för Frihamnen och delar av Ringön.

Läget är unikt. På promenadavstånd från Centralen och Nordstan ska en ny stadsdel växa fram. Här ska en vattennära, tät, hållbar och levande blandstad skapas, med en mängd aktörer och aktiviteter.

## Förutsättningar:

- Förslaget möjliggör minst 1,5 miljoner kvm BTA.
- Etapp 1 uppgår till 300 000 kvm BTA, motsvarande 3000 bostäder och 2000 arbetsplatser.
- Av dessa ska 1000 arbetsplatser och 1000 bostäder vara utbyggt till 2021.
- Samtidigt planeras för en jubileumspark vid vattnet
- Flera skolor och förskolor
- Hållplatser för spårväg och buss

Den aktuella markanvisningen avser 1/3 av etapp 1.

## ÖVERGRIPANDE IDÉ

Frihamnen ska vara en stadsdel för alla i enlighet med Vision Älvstadens principer om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Bebyggelsen ska vara tät och närheten till kollektivtrafik, service och handel ska ge förutsättning för ett vardagsliv utan bil. Det vattennära läget och en satsning på grönska,

kaj- och parkliv gör området attraktivt att bo och vistas i. Frihamnen ska fungera som en testarena för socialt hållbart boende. Hur segregation ska motverkas är en nyckelfråga. Detta innebär att företräde ges för de aktörer som vill medverka till ett blandat innehåll och en bred variation av boendeformer, verksamheter och stadsrum.

Frihamnens utveckling är en spännande utmaning i unik miljö med innovativa och hållbara förtecken, projektet som slutgiltigt knyter samman Göteborgs citykärna över älven!

## ÄR DU DEN VI SÖKER?

Vi söker aktörer som har förmågan att;

- se till helheten framför delarna
- samarbeta
- driva detaljplanearbete
- lära ut och tänka nytt
- skapa genomförbara projekt

Som grund för det gemensamma arbetet ligger en väl förankrad vision för Älvstaden och ett program för Frihamnen. Göteborgs Stad har riggat en förvaltnings- och bolagsövergripande organisation för att på bästa sätt samlat möta uppiften. Redan nu har staden också investerat i området genom infrastruktursatsningar och utveckling av publika verksamheter, grönområden och offentliga rum. Göteborgs Stad kommer under hela processen att hålla i projektledning och bidra med all tillgänglig kompetens bl.a. kring hållbarhetsfrågor.

Öppenhet och transparens ska genomsyra processen med Frihamnen. För de intressenter som inte vill eller kan vara med i denna första markanvisning kommer det att finnas möjlighet att följa processen genom bl.a. referensgrupper för att på ett bra sätt kunna komma in i ett senare skede.

För att möta många aktörers behov kommer ytterligare markanvisningar av etapp 1 att ske i samband med antagandet av detaljplanen.

# MÅLBILD FRIHAMNEN

Målet för Frihamnen är att skapa en levande stadsdel dygnet runt. För att uppnå detta krävs en jämn fördelning mellan natt- och dagbefolkning. Fördelningen mellan boende och verksamma ska vara 50/50. Omsatt i BTA motsvarar det fördelningen 60/40. Sammanlagt minst ca 1,5 miljoner kvm BTA.

Utbyggnaden av Frihamnen totalt sett förväntas ta 15–20 år. Den första etappen motsvarar ca 300 000 kvm BTA.

För den offentliga servicen krävs en relativt omfattande utbyggnad, framför allt när det gäller skolor och förskolor. Utbyggnaden kommer att ske i takt med att området byggs ut. Även avseende handel och restauranger krävs en omfattande utbyggnad.

Verksamheter utgörs till övervägande andel av kontor med inslag av handel och restauranger. Även t ex museum, bad, regionala funktioner, ideella organisationer och föreningar ska beredas plats.

Hållbarhetsmålen i Frihamnen kommer att vidare utvecklas och konkretiseras. De bygger på Vision Älvstaden, stadens övriga styrande dokument samt de deltagande parternas hållbarhetsarbete. Vi ser att Frihamnen ska kunna möjliggöra för invånarna att avge ett hållbart fotavtryck, såväl inom klimat och konsumtion som välbefinnande.

## AKTIVA BOTTENVÅNINGAR

Handel och service i stads kvarterens gatuplan anpassas utifrån stadsdelens olika kommersiella och fysiska förutsättningar. Det innebär att utveckling av innehåll, profil, lägen och stråk anpassas i förhållande till allmänna kommunikationer, bostäder och kontor, parkering och närhet till vatten och rekreation.

## NYA AFFÄRSMODELLER – EN NYCKEL TILL FRAMGÅNG

För utvecklingen av Frihamnen är det av största vikt att ny kompetens och nya synsätt tillförs i processen. Därför efterfrågar vi ert kunnande och era idéer i vår inbjudan. Vi söker aktörer som förutom att bidra med kvaliteter i de stadsmässiga miljöerna också kan bidra med innovativa lösningar – som möter sociala behov, genererar nya sociala relationer och bidrar till en omställning till ett hållbart samhälle. Det gäller att tillsammans utveckla kreativa affärsmodeller i syfte att åstadkomma blandstad – modeller som utgår från en ekonomisk helhet och som kan hantera olika koncept och lösningar inom denna helhet. Vi är också öppna för modeller som sträcker sig utanför etapp 1 och markanvisning 1.

Ambitionen är att i samtliga delar av programområdet blanda bostäder, verksamheter och service.

Föreslagen fördelning av bostäder/arbetsplatser: Cirka 60/40 (1 000 000 kvm BTA/ 600 000 kvm BTA)

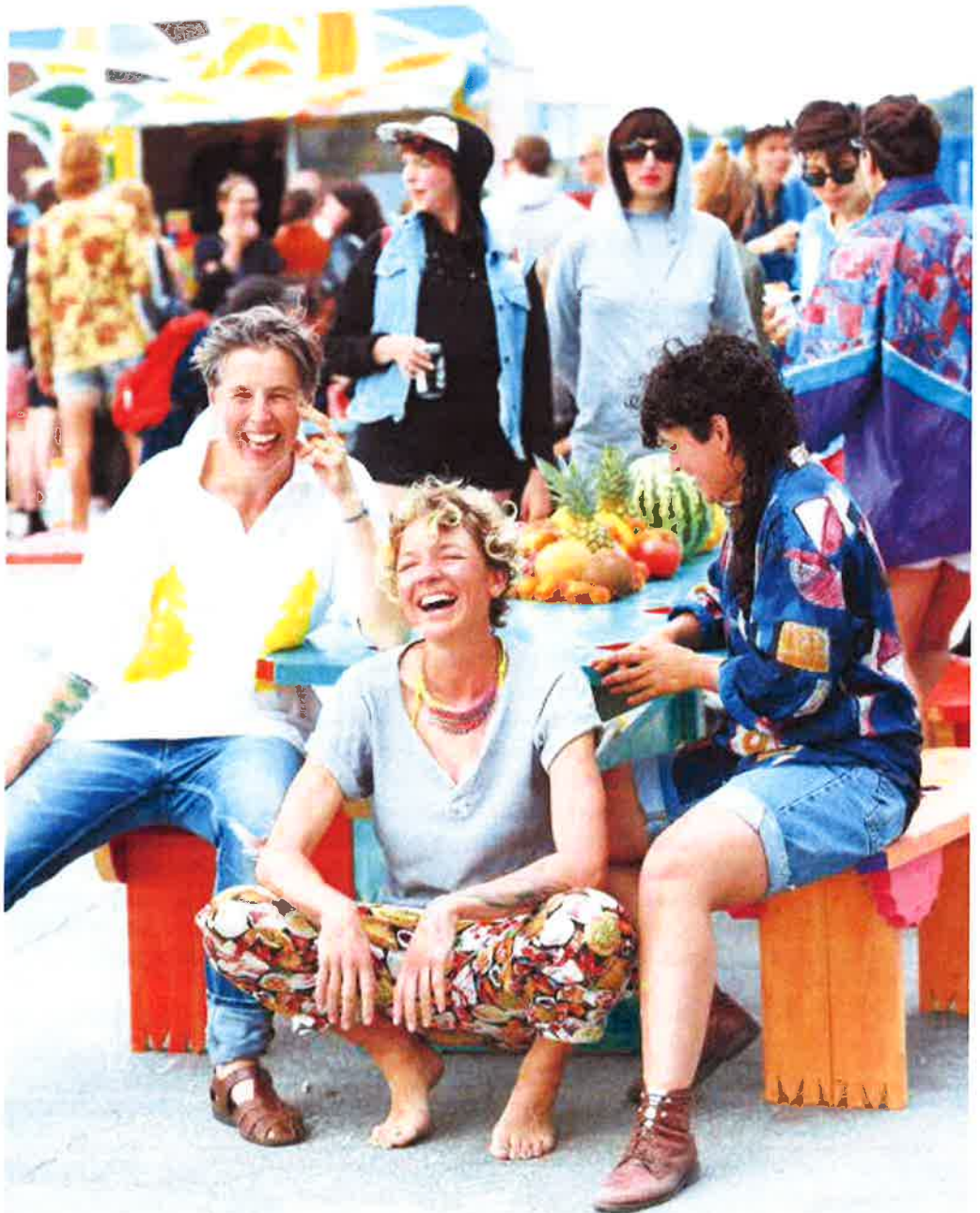
### Arbetsplatser, fördelning:

- 60 % privat – handel, kontor, restauranger
- 25 % offentlig service
- 10 % strategiska byggnader
- 5 % ideella organisationer/kyrkor mm

### Bostäder, fördelning:

Bostadsrätt 50 % (500 000 kvm BTA)  
Hyresrätt 50 % (500 000 kvm BTA)

Målbilden är alltså 50/50 – men vi ser gärna andra alternativa upplåtelseformer.



# MARKANVISNINGSPOLICY

## - GENERELLA KRAV OCH URVAL

### GÖTEBORGS STADS MARKANVISNINGSPOLICY

Markanvisningspolicy gäller vid alla markanvisningar som avser mark som ägs av Göteborgs stad eller Älvstranden utveckling. Det innebär att en urvalsmodell tillämpas som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boende
- Social hållbarhet och sociala åtaganden
- Ekologisk hållbarhet
- Verksamhetslokaler
- Konkurrens och mångfald på marknaden
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Urvalet görs dels utifrån generella krav och bedömningskriterier, dels utifrån kriterier och krav som har formuleras utifrån projektspecifika behov för Frihamnen. Ambitionsnivån är hög, såväl avseende målbild som tidplan.

För att nå målbilden för Frihamnen är urvalsprincipen följande:

- De generella bedömningskriterierna ska vara uppfyllda
- Aktörens möjlighet att bidra till att de projektspecifika behoven uppnås, kommer att bedömas
- Mångfald ska uppnås och alla kriterier ska täckas – vilket kräver flera aktörer som kompletterar varandra. Sammansättningen av teamet baseras på hur väl de blivande konsortiedeltagarna gemensamt svarar upp mot målbilden – med specifikt fokus på tät och blandad innerstad och socialt blandat boende.

### GENERELLA KRAV OCH BEDÖMNINGSKRITERIER

#### Social hållbarhet och sociala åtaganden

Hyresrättsbyggare förutsätts acceptera att teckna samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter med hushåll för särskilda behov. I de fall aktören redan har tecknat samarbetsavtal, kommer en avstämning att göras om aktören levt upp till kraven i tidigare projekt. Kommunen kommer även att ställa krav på att bostäder med särskild service integreras i övriga bostäder.

I urvalsarbete kommer det även att bedömas som meriterande om aktören kan visa att före-

taget arbetar systematiskt med social hållbarhet genom socialt ansvarstagande i samhället med hänsyn till sociala, etiska och miljömässiga aspekter.

#### Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med krav i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. I urvalsarbetet kommer aktörernas förmåga att genomföra projektet enligt detta att bedömas. Detta gäller de som är intresserade av att bygga.

#### Verksamhetslokaler

Ansökningar som gäller olika typer av verksamhetslokaler kommer att bedömas utifrån aktörens förmåga att genomföra den aktuella typen av verksamhet. Även aktörernas förmåga att skapa verksamhetslokaler i bottenvåningar kommer att bedömas.

#### Mångfald och konkurrens på marknaden

Kommunen kommer i urvalsarbetet att sträva efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att främja en mångfald av byggherrar, bl.a. blandningen av större och mindre aktörer, samt en variationsrik bebyggelse.

#### PRINCIP FÖR MARKANVISNING

Aktören blir anvisad mark i området för viss användning (bostad, kontor etc). Initialt är det dock inte bestämt var i området marken anvisas. Utifrån aktörens önskemål och affärsmodeller samt stadens generella krav och Frihamnens projektspecifika behov, anvisas en preliminär bruttoarea. Aktören är garanterad ett minimum av byggrätter utifrån den volym man sökt. Ytterligare byggrätter kan fås som bonus om arbetsinsatsen bedöms vara av hög kvalitet.

#### KONSORTIUM

Ett konsortium kommer att bildas med de i markanvisningsprocessen utvalda bolagen. Konsortiet regleras genom ett samverkansavtal och ett konsortialavtal.

Mer om konsortiets organisation och samarbete finns att läsa på sid.19.

## ETAPP 1, FLERA MARKANVISNINGAR



### PRISINDIKATION

Priset för marken på Frihamnen kommer att baseras på oberoende värdering. Byggrätterna kommer att säljas till marknadspris. Villkor som bedöms ha påverkan på produktionskostnaden utöver det normala kan vara prispåverkande.

Den oberoende värderingen sker genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med försäljningspriser av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används även en indirekt ortsprismetod (byggrättskalkyl), där byggrättsvärdet beräknas utifrån marknadsmässigt försäljningspris minskat med byggkostnader, exploateringsvinst och projektrisk.

Prismodellen innebär att markvärdet kopplas till ett marknadsmässigt försäljningspris. Utgångspunkten i modellen är att markvärdet till viss del ska följa prisutveckling på bostadsrätter.

I samband med att markanvisningsavtalet tecknas kommer en oberoende värdering vara genomförd som ligger till grund för de indikativa priserna. Den slutliga värdebedömningen görs i samband med överlåtelsen.

### ETAPP 1 HAR FLERA STEG!

Aktuell för markanvisning i Frihamnen omfattar 1/3 av etapp 1. Ambitionen är att nå målbilden för Frihamnen – en tät och socialt blandad innerstad – så snabbt som möjligt. Saknar vi viktiga delar för att nå målbilden i svaren på vår första ansökansinbjudan, kan det bli aktuellt att gå ut med mindre markanvisningar redan under hösten. Ser vi däremot att det finns möjlighet att nå målbilden snabbare i de aktuella ansökningarna kan det bli aktuellt att utöka markanvisningen till halva ytan. Nästa markanvisningstillfälle planeras efter färdig detaljplan, enligt tidplanen, 2016/2017.

### SÅ HÄR GÅR URVALET TILL

Urvalet kommer att göras av en grupp bestående av representanter från Göteborgs Stad genom bl.a. Fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling och Stadsbyggnadskontoret samt extern nyckelkompetens kopplad till stadsutveckling, innovation och hållbarhet. Utöver detta kommer också en referensgrupp med representanter från intresseorganisationer att finnas som på nära håll kan följa arbetet.

Beslut om vilka som får markanvisning kommer att tas i Älvstranden Utvecklings styrelse efter det att fastighetsnämnden har hörts. Beslutet om markanvisning samt det bakomliggande tjänsteutlåtandet med motivering till beslutet kommer att 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 skrivs ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren i markanvisningen.

All information om ansökan och inlämningen av denna sker via [goteborg.se/markanvisning](http://goteborg.se/markanvisning).

### TIDPLAN FÖR MARKANVISNINGSPROCESSEN

15/10	Inlämning
15/11	Urval
Nov	Hörande av FN/Beslut i Styrelse 24/11
Nov	Beslut om markanvisning
Dec	Konsortium på plats



# PROJEKTSPECIFIKA BEHOV – URVALSKRITERIER

I bifogad ansökan har ni, förutom att besvara de "Generella kraven", möjlighet att kryssa i vilka kriterier ni uppfyller. I löpande text kan ni dessutom beskriva och ge referenser som visar hur ni avser att uppfylla kriterierna och behoven.

## De projektspecifika behoven består av:

- "Innehåll och variation" - Kriterier som bidrar till att uppfylla målsättningen tät och varierad stad
- Teamet – Kompetens, referensprojekt och samarbetsförmåga som bidrar till helheten
- Innovativa koncept/idéer som bidrar till att visionen nås

## INNEHÅLL OCH VARIATION

Att kunna medverka till att utveckla tät och socialt blandad stad. Vi söker aktörer som har, eller är beredda att testa/gemensamt utveckla, nya affärsmodeller och i team med andra, kompletterande aktörer, kan bidra till att utveckla blandstad. På riktigt.

## Vad vi menar med "tät och varierad stad" i Frihamnen

- Många personer på samma yta.
- Jämn fördelning HR/BR.
- Täthet byggnader (hushöjder och täthet mellan husen).
- Variation i funktioner, utformning och karaktär.
- Olika kreativa uttryck ska ge Frihamnen lyskraft.
- Variation bostäder/verksamheter (60 resp 40 % BTA) för att skapa en jämn täthet av personer över dygnet.
- En god blandning av verksamheter; handel, restaurang, nöjen, kultur, kommunal service och idrottslokaler.
- Möjlighet att komplettera och förändra över tid.
- Stor social blandning, i de gemensamma rummen och i tillkommande bostäder/ verksamheter
- Mångfald i boendet med avseende på lägenhetsstorlek, boendeform mm.

## Vad vi ser som viktiga urvalskriterier

Ekonomisk variation. Inte en utan alla aktörer ska ta sitt ansvar. Vi söker efter aktörer som kan tillgodose många olika målgrupper med olika betalningsförmåga.

Frihamnen är en testarena. Här ska alla vilja vara med och utveckla nya koncept och nya, kreativa affärsmodeller.

Mångfald i boendet innebär; olika upplåtelseformer, prisklasser, storlek och antal rum, gestaltning eller läge. Särskilda bostadsformer som studentlägenheter eller tillgänglighetsanpassade bostäder är viktiga likaväl som trygghetsboende och bostäder med särskild service (BMSS).

Nya koncept och utvecklingsidéer avseende mångfald i boendet efterfrågas; exempelvis bygggemenskap eller andra nya bostadskoncept.

Utbud som möter marknaden. Inte bara planera för en norm eller medelvärde utan se till den variation som finns; stora barnfamiljer, olika familjekonstellationer, ensamstående föräldrar och generationshushåll.

För verksamheter innebär det ett differentierat utbud av verksamhetslokaler, både avseende inriktning på verksamhet, profil, storlek, utformning, funktion, tillgänglighet och prissättning, för att öppna möjligheten för många olika sorters verksamheter i området. Ej utgå ifrån respektive byggnads och kvarters behov utan anpassa kontor, butiker och restauranger utifrån fysiska och kommersiella förutsättningar, stråk och kommunikationer.

Flexibilitet över tid, utbyggnaden av handel och service sker sannolikt i etapper. Lösningar för flexibilitet i bottenvåningarna och samnyttjande bidrar till liv dygnet runt.

Utformning mötesplatser och livet mellan husen, referens/idéer för innehåll, funktion.

Öppenhet för 3-D fastighetsbildning som kan ge variation av verksamheter och innehåll, underlätta för verksamheter och innehåll att "flyta ut".

Öppenhet för en varierad fastighetsindelning inom kvarteren med en blandning av olika aktörer och olika typer av verksamheter. Erfarenhet av utveckling av "multi-use" blandfastigheter efterfrågas.

Smarta citylogistiklösningar öppnar upp för möjligheten för täta och trivsamma stadsmiljöer. Lösningar för att möta framtidens behov av gods in men också minimerar avfallet ut från området genom t.ex. ökat återbruk. Lösningar som möter framtidens mobilitetslösningar med låga parkeringstal

Lösningar för hur gröna miljöer utnyttjas i hanteringen av dagvatten kompletterat med gröna tak, raingårdens, fördröjningsmagasin etc.

Lösningar för hur grönska kan utnyttjas multifunktionellt, t ex som bullerdämpare

#### **TEAMET**

I ansökan vill vi att ni anger nyckelpersoner/ kompetenser, redogör för er tänkta organisation och dessutom ger oss referensprojekt.

Vi söker aktörer med ett tydligt utvecklingsdriv och förmåga att samarbeta i konstellation med andra aktörer i komplexa stadsutvecklingsprojekt, gärna med erfarenhet av att driva detaljplanearbete och att skapa förutsättningar för genomförbara projekt.

Genomförandekraft, innovations- och samarbetsförmåga kommer att bedömas.

#### **INNOVATIVA KONCEPT OCH IDÉER**

Här ombeds ni ange referensprojekt, utvecklingsarbete och spetskompetenser, som ni har inom bolaget/är involverade i och som kan bidra i utvecklingen av Frihamnen. Det kan röra olika områden så som t ex;

#### **Ekologisk Hållbarhet**

Lösningar för mobilitet, integrerad energidesign, dagvatten hantering etc.

#### **Utmaningen kring klimatfrågan**

Högt vatten och översvänningsrisker.

#### **Social Hållbarhet**

Lösningar för hälsofrämjande åtgärder i den fysiska miljön, som främjar en hälsosam livsstil.

#### **Kommunikation**

Utvecklingen av ett nytt områdes identitet och platsmarknadsföring.

#### **Genomförande**

Framgångsrik uthyrning och utveckling av mötesplatser, byggnation i vatten etc.

Utvärderingen kommer att ske utifrån hur väl era idéer/lösningar bidrar till att visionen nås och hur era föreslagna strategier, arbetsmodeller kan tillämpas.

# FRIHAMNEN ETAPP 1

Etapp 1 omfattar 3000 lägenheter, 2000 arbetsplatser och delar av en park. Till Göteborgs 400-års jubileum 2021 är målet att minst 1000 av dessa bostäder och 1000 av arbetsplatserna ska stå klara tillsammans med det vi kallar jubileumspark.

## Frihamnen etapp 1

En första etapp i Frihamnen föreslås omfatta 3 000 lägenheter och 2 000 arbetsplatser. Fördelningen hyresrätt/ bostadsrätt är 50/50 men vi ser gärna att andelen hyresrätter ökar. Vi ser också gärna andra former av upplåtelseformer.

## Målbild hyresrätter

I Vision Älvstaden står att alla ska ha möjlighet att bo i Älvstaden. Ett stort problem för att åstadkomma detta är att nuvarande hyresnivåer för nyproduktion utestänger många människor från att kunna efterfråga en lägenhet. För att de flesta ska kunna efterfråga en lägenhet med de inkomster samt regler och bostadsbidrag som finns idag måste en snittlägenhet ha en hyra på ca 1000 kr/kvm/år. Det är svårt att producera en lägenhet till denna hyresnivå, varför andra sätt att subventionera detta boende måste åstadkommas. Vi tror att detta är möjligt via olika affärsmodeller där olika upplåtelseformer och/eller verksamhetslokaler bidrar till att subventionera de lägre hyresnivåerna för att uppnå en godtagbar total projektekonomi. Vi tror också att 3D-fastighetsbildning kan vara nödvändig för att kunna genomföra bra projekt.

Nedanstående målbild anges i kr/kvm och år i dagens penningvärde och hyresnivåerna är för en snittlägenhet på 70 kvm.

- 25% – 1000 kr/kvm och år
- 25% – 1400 kr/kvm och år
- 25% – 1850 kr/kvm och år
- 25% – ?

För de som bygger hyresrätter kommer det att regleras så att ombildande inte kan ske till bostadsrätter.

Vi ser fram emot kreativa förslag till lösningar för att nå målet om en mångfald i boendet.

## Offentlig service

Utbyggnadstakten för offentlig service ska följa utbyggnaden av området.

Prioriterat är:

- Två enheter med 6 avdelningar förskola + F-3 skola för 200 barn planeras.
- Två enheter med förskola 8 avdelningar
- Två skolor 4–9 för ca 500–550 elever
- Ett äldreboende ska få utrymme i första detaljplanen.
- Bostäder för funktionshindrade – inkluderas i markanvisningarna för hyresrätter.
- Etappen omfattar också en första del av en jubileumspark.

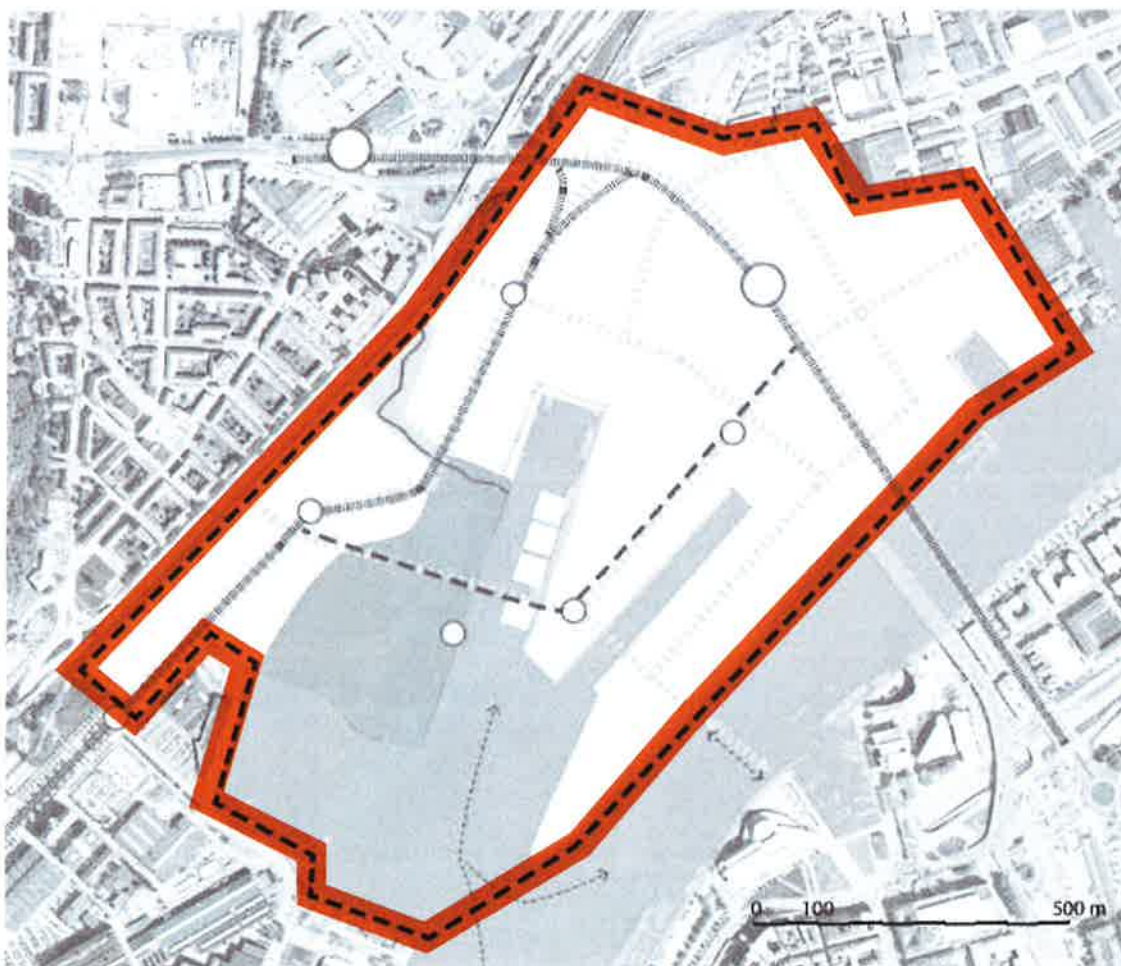


## TIDPLAN ETAPP 1



# FÖRUTSÄTTNINGAR

Utgångspunkten i arbetet med Frihamnen är Vision Älvstaden och programmet för Frihamnen och delar av Ringön. Mobilitet, klimatanpassning och handel är exempel på frågor som fortsatt behöver utvecklas.



## INFRASTRUKTUR

Ny kollektivtrafikhållplats till 2020 vid brons landfäste. Busshållplats i Frihamnen för linje 16, Gul Express och ytterligare en linje kommer redan i december 2014. Frihamnen kommer också att trafikeras av den helelektrifierade bussen, som en del av projektet Electricity, från juni 2015.

## **MOBILITETSLÖSNINGAR**

I Frihamnen finns förutsättningar för att skapa ett område med hållbara mobilitets- och logistiklösningar som bygger på gång, cykel och kollektivtrafik, kompletterat med olika lösningar med cykel- och bilpooler.

Även varutransporter in- och ut ur Frihamnen skall bygga på gemensamma lösningar som bidrar till en tät och hållbar stad. Erfarenheter från Microterminalen på Lindholmen tas tillvara och utvecklas i Frihamnen.

För att inte överbelasta stadens omkringliggande trafikinfrastruktur blir utrymmet för privatbilism begränsat i Frihamnen. Handikapp- och besöks-parkeringar är prioriterade före privata parkeringar. Målsättningen är att det i framtiden kommer finnas maximalt 3 000 parkeringsplatser i hela Frihamnen.

## **INTEGRERAD ENERGIDESIGN**

För att klara Göteborgs stads miljömål kommer det bara uppföras lågenergibygnader i Frihamnen. Basnivån för bostäder är passivhuskraven enligt FEBY 12, motsvarande nivåer gäller för verksamhetslokaler. Tillsammans med alla intressenter inom energiområdet i Göteborg skall vi sedan gemensamt arbeta fram system för Integrerad energidesign, dvs. att lågenergibygnader kopplas till stadens system på ett intelligent sätt för att uppnå minimalt koldioxidavtryck. För detta krävs utveckling av byggnadsteknik, system, lokal energiproduktion och affärsmodeller.

## **AVFALL**

Gemensamma lösningar som väl överträffar A2020 (Göteborgsregionens avfallsplan) för omhändertagande av avfall och nyttjande av resurser ur ett livscykelperspektiv.

## **LOKALHANTERING AV DAGVATTEN MED HJÄLP AV GRÖNSKA**

Inom Frihamnen finns goda förutsättningar att lösa hanteringen av dagvatten på ett miljöekonomiskt effektivt sätt lokalt och använda vatten som en resurs och ett tillskott i stadsmiljön. Vi skall arbeta fram gemensamma lösningar som renar och hanterar dagvattnet inom området så att det inte belastar stadens dagvattensystem.

Vi kommer även att arbeta med ett gemensamt verktyg för att mäta grönnytan på området. Grönnytan är en kombination av kvalitativ (t.ex. främjandet av biologisk mångfald) och kvantitativ (arean och typen av material för infiltration) grönska. Målet för tät blandstad är en grönnyttefaktor på minst 0,5.

System för uppföljning och verifiering av prestanda av hållbarhetsmålen, genom certifiering av byggnader och stadsdelar, utarbetas/beslutas gemensamt av konsortiet

## **TESTARENA/FOU-FOND**

Då Frihamnen ska utgöra en testarena kommer en FoU-fond att skapas till vilken konsortiedeltagarna bidrar. Fonden bidrar i sin tur till att stötta olika utvecklingsprojekt i området. Ambitionen är även att insatsen i fonden ska kunna "växlas" upp med Vinnova, Formas och EU-pengar.

## **VÄRDESKAPANDE AKTIVITETER.**

Genom ett förvaltningsövergripande samarbete har staden gått ihop för att påbörja utvecklingen av publika verksamheter, grönområden och offentliga platser i syfte att genomföra vision Älvstaden med aktiva gemensamma rum och stadsliv kring älven. Vi kallar metoden för "Värdeskapande aktiviteter". Vi vill fortsätta att arbeta med de värdeskapande aktiviteterna i den fortsatta utvecklingen av Frihamnen.

Jubileumparken är ett exempel på ambitionen, att tillsammans med det nya konsortiet platsbygga en allmötesplats. Parken omfattar 10 hektar, varav den första etappen omfattar 2 hektar. På 400-årsdagen, den 4 juni 2021, invigs Jubileumparken i Frihamnen. En allmötesplats präglad av biologisk mångfald och närhet till vattnet. I anslutning till parken anläggs en busshållplats som ökar tillgängligheten för fler. Ytterligare exempel är Badkultur, ett utomhusbad och en tydlig visuell markör och samlingsplats året runt i området, seglarskola och lekplatsen "Framtid".

Konst och kultur ska bidra till identitetsskapande, sammanhang och förändring. 1 procent av produktionskostnaden ska avsättas för konstnärlig utsmyckning/ gestaltning i enligt beslut i kommunfullmäktige 2013.

### **STRÅK OCH SYNTAXANALYS**

Under hösten kommer en syntaxanalys att genomföras för att kartlägga framtida stråk och flöden i området. För att nå målbilden kommer det att vara avgörande att utveckla lösningar för att få handel och service att fungera initialt. Etapputbyggnad avseende kommersiell och social service kommer att behöva utvecklas.

### **DETALJPLANER**

Många detaljplaner kommer att tas fram för genomförandet av utvecklingen av Frihamnen. Frihamnen kommer att byggas ut och utvecklas under en lång tid, 2035–2040. Det är viktigt att detaljplaner som tas fram ger utrymme för detta. Flexibilitet över tid vad gäller såväl användning som utformning bör eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt.



### **VISION ÄLVSTADEN OCH PROGRAM FÖR DETALJPLAN**

Utifrån den av kommunfullmäktige antagna Vision Älvstaden har ett förslag tagits fram som visar hur den fysiska miljön ska utformas och regleras i Frihamnen. Programmet och Vision Älvstaden är viktiga dokument för att säkerställa helheten över tid.

**HELA STADEN** – Frihamnen ska vara en stadsdel för alla och vara attraktiv för såväl barnfamiljer som för gammal och ung. En tät bebyggelse med närhet till kollektivtrafik, handel och service ger förutsättningar för ett vardagsliv utan bil. Utvecklingen av goda kopplingar säkerställer att Frihamnen hänger ihop med övriga stadsdelar och blir en del av Göteborgs innerstad. Segregation ska motverkas genom en tät stadsdel med en bred variation av boendeformer, verksamheter och stadsrum. Frihamnen ska vara ett vardagsrum för alla i hela staden att komma till.

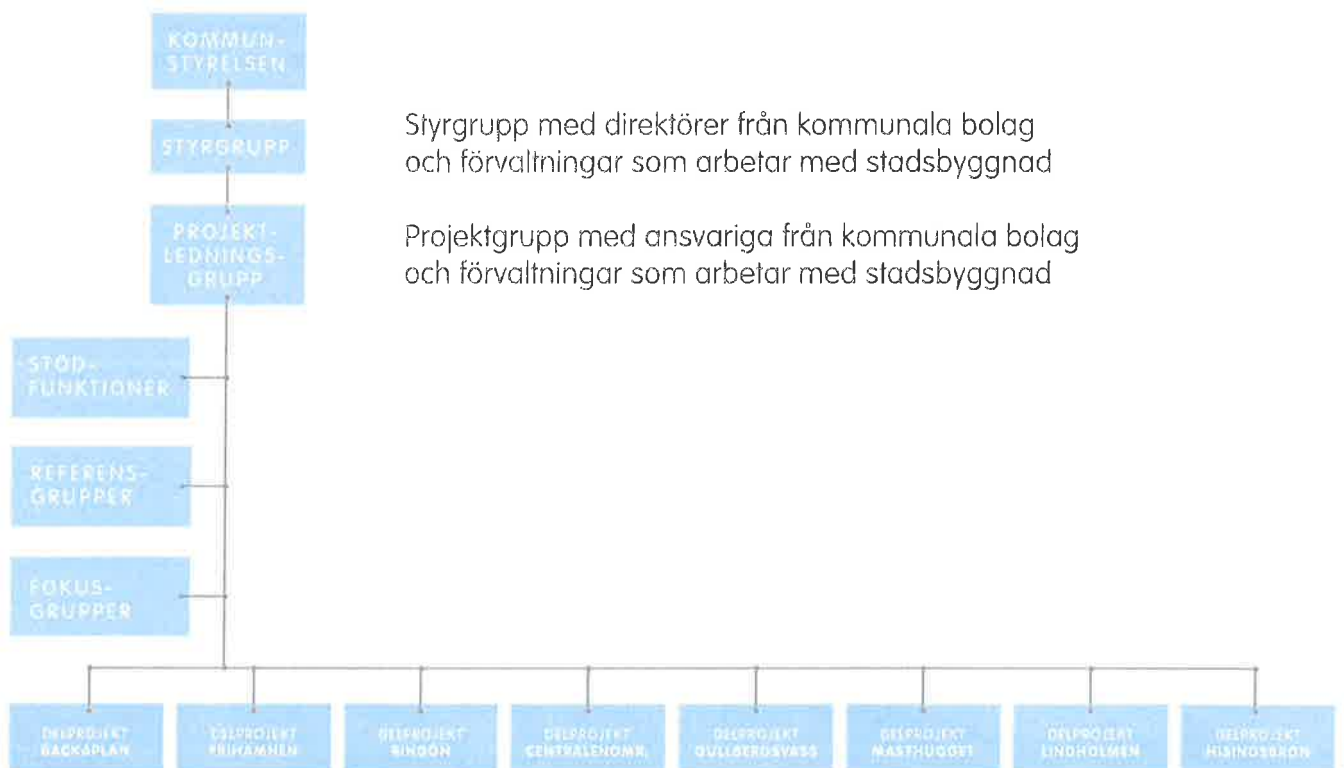
**MÖTA VATTNET** – Frihamnen ska vara en grön och hållbar stadsdel. Kajer och vatten blir tillgängliga för alla och dagvattenhanteringen integreras i stadsrummen. Kvillebäcken leds genom Frihamnen i ett grönt stråk till älven. Småbåtar, promenadstråk och aktiviteter längs kajer och stränder.

**STÄRKA KÄRNAN** – Med Frihamnen byggs en tillgänglig, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter som får innerstaden att växa över älven. Med en stark kärna i Göteborg stimulerar vi en utveckling mot en alltmer diversifierad och robust ekonomi som på sikt kan stärka hela Västsverige inför framtida utmaningar.





# PROJEKTORGANISATION ÄLVSTADEN



Frihamnens arbete hålls samman av Hanna Areslätt, Älvstranden Utveckling och Mia Edström, Stadsbyggnadskontoret

## SAMVERKAN OCH ORGANISATION

Arbetet med planeringen av Frihamnen kommer att ske i bred samverkan mellan Göteborgs Stad och intressenter. Åtaganden kommer att fördelas lika.

### Konsortium

Ett konsortium kommer att bildas för genomförandet av Frihamnen. Konsortiet organiseras i en arbetsgrupp, med en representant från varje aktör. Arbetet leds av en representant från Älvstranden Utveckling. En styrgrupp inrättas också dit frågor och beslut kan lyftas vid behov. Arbetsgruppens uppgift är att skapa förutsättningar för en lagakraftvunnen detaljplan med bedömd byggstart tidigast 2017.

Första åren kommer fokus att ligga på att ta fram en detaljplan för området. Detta omfattar även vissa utredningar och arkitektävling, Hur arbetet formeras och hur de olika frågeställningarna bearbetas beslutas av konsortiet gemensamt.

När konsortialavtalet tecknas överenskomms också om en budget för utredningsarbetet fram till antagen detaljplan. Budgeten omfattar poster för koordinering-, utrednings-, program-, kommunikations- och hållbarhetsarbete. Erfarenhetsmässigt landar budgeten på ca 20-25 MSEK som ska fördelas mellan konsortiedeltagarna. Resurser i form av kommunikatör, administratör och digitala stöd finansieras gemensamt av konsortiet. Utöver detta tillkommer arbetstid för deltagarna i arbetsgrupp och styrgrupp. Arbetet kommer att kunna omfatta motsvarande 1-2 heltider/part under två år.

### Stadens organisation

Konsortiet leds av Älvstranden som i sin tur är en del av stadens organisation för Älvstaden. Stadens organisation finns redovisad på sidan 18. Styrgruppen leds av Stadsbyggnadskontoret.

### Formerna för samverkan

Vi ska tillsammans utveckla Frihamnen genom att lära under planeringsarbetet. Utgångspunkten för arbetsprocessen är "Modell för stadsutveckling"



### PLANPROCESSEN

AUG-DEC -14  
DEC-FEB -14/15  
MARS-JUNI -15  
OKTOBER -15  
JUNI -16  
DEC -16

PROGRAM TÄVLING (PARK+STADSPLAN)  
INBJUDAN/URVAL TÄVLING  
WS/TÄVLING  
SAMRÅD PLAN  
UTSTÄLLNING PLAN  
ANTÄGANDE PLAN

### AVTAL

1. PLANAVTAL
2. MARKANVISNINGSAVTAL 1
3. KONSORTIALAVTAL
4. EXPLOATERINGS- OCH MARKFÖRDELNINGSAVTAL
5. EXPLOATERINGSAVTAL MED STADEN
6. MARKANVISNINGSAVTAL 2
7. EXPLOATERINGSAVTAL MED BYGGHERRAR
8. MARKANVISNINGSAVTAL 3

## MODELL FÖR STADSUTVECKLING

### VISIONEN ÄR NAVET

Älvstaden ska utvecklas enligt en helhetsbild byggd på visionen och strategierna. Vi ska tänka långsiktigt, samtidigt som den dynamiska processen och lärandet gör oss öppna för förändringar – vilket berikar och utvecklar visionen.

### LEDARSKAP

Genomförandet av Vision Älvstaden kräver en förmåga att tydligt staka ut och kommunicera riktningen. Roller ska vara klara och begripliga och mandat ska fördelas på såväl politisk som tjänstemannanivå.

### HELHETSSYN

Hus, trafik, parker och service är exempel på delar som ger staden liv. En integrerad stadsplanering = summan av delarna. Förväntningarna på en plats måste tidigt analyseras och ligga till grund för såväl dialog och samarbete som prioriteringar och kompromisser.

### DELAKTIGHET

Staden är allas. Delaktighet och öppenhet för initiativ – som medborgardialogen om Älvstaden – ska användas för att öka förståelsen, ge bättre lösningar och nya lärdomar. Vilket också stärker samarbetet.

### LÄRANDE

Älvstaden ska utvecklas med bästa tillgängliga kunskap. Egna och andras erfarenheter är självklara för att hitta nya lösningar. Pilotprojekt ska analyseras och kunskap ska återföras för att berika fortsatta processer och förfinna våra metoder.

### SAMARBETE

Många aktörer är delaktiga i utvecklingen av staden. Det kräver mod, mandat och tillit – även gränsöverskridande och med ett bredare perspektiv. Exempelvis genom ett strategiskt råd där näringsliv, akademi och kommun kan följa arbetet och diskutera hur samarbetsformerna kan utvecklas vidare.

*Samverkan kan gälla framtagande av idéer, finansiering eller själva genomförandet och kan därför se olika ut i olika skeden av processen.*

## EKONOMI

Förutsättningarna för att exploatera området är utmanande. Exploateringen av området innebär att alla kajer rivs och byggs upp på nytt, markområdena saneras samt att merparten av området behöver grundförstärkas med olika typer av pålning. En tidig, grov exploateringskalkyl för etapp 1 har genomförts och den indikerar ca 1,5 miljarder kr.

Kalkylen omfattar;

- Sanering
- Rivning
- Förstärkning och uppfyllning mark
- Byggande i vatten, kajer
- Mark
- Spårväg inklusive påldäck
- Park
- Bro

Men man ska inte stirra sig blind på de initiala kostnaderna. Frihamnens centrala läge och det färdiga områdets kvalitéer innebär också att det finns bra förutsättningar för att få goda intäkter – framför allt genom de bostäder som planeras. Vi kommer naturligtvis att arbeta tillsammans med fortsatta exploateringskalkyler och konsortiet har ett gemensamt ansvar att hitta fram till genomförbarheten i projektet.

## UTREDNINGAR FRIHAMNEN

### Genomförda utredningar:

(utöver de utredningar som finns genomförda inom ramen för Älvstaden)

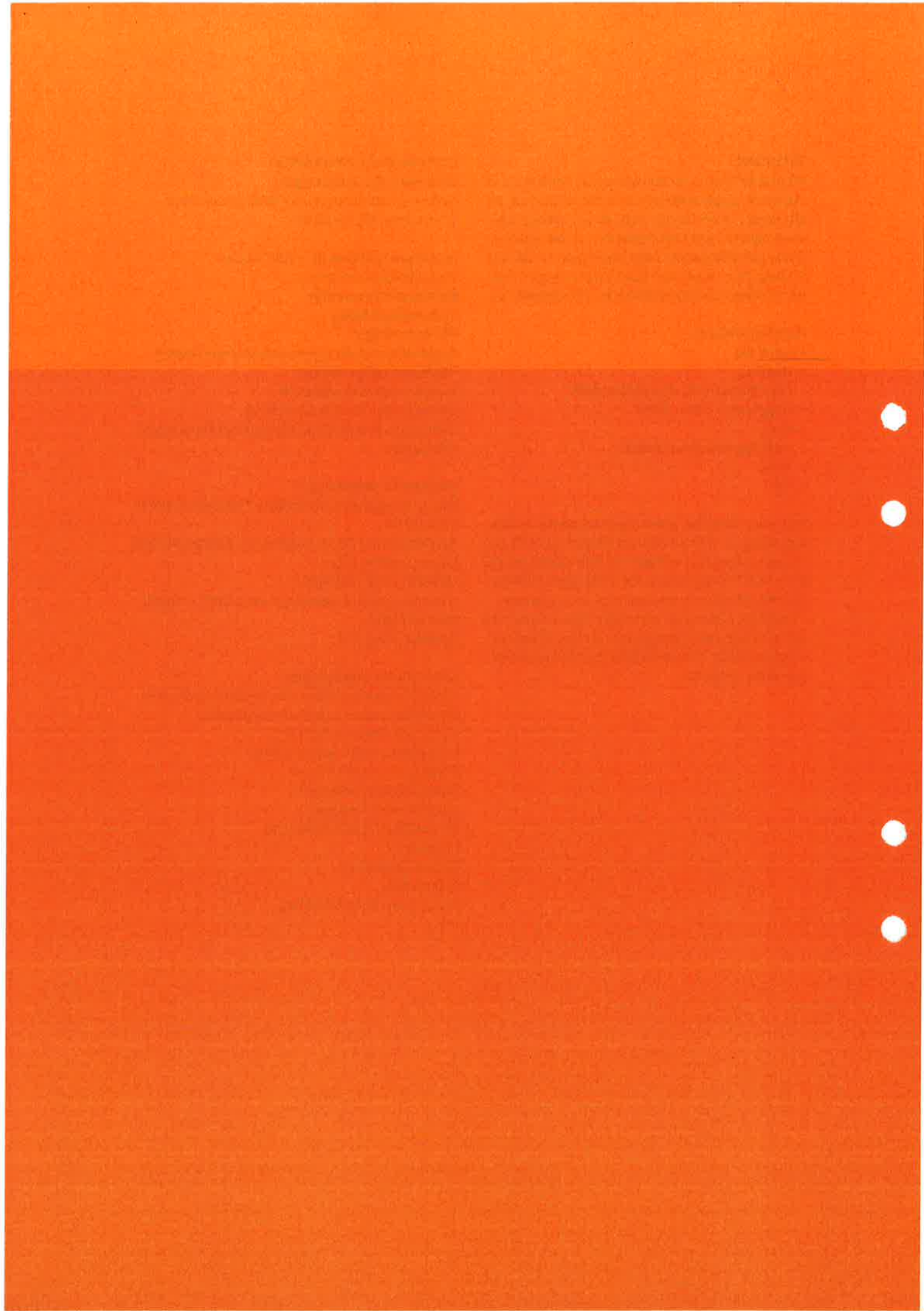
Avgränsning Miljökonsekvensanalys  
Social konsekvensanalys  
Barnkonsekvensanalys  
Kulturmiljöunderlag  
PM vattenfrågor  
Byggbarhet och övergripande ekonomi (kalkyl)  
Fördjupad kalkyl etapper  
Sammanställning geoteknik  
Övergripande stabilitetskartering  
Övergripande sammanställning markföroreningar (Älvstaden)

### Pågående utredningar:

Space Syntaxanalys Backaplan- Frihamnen (SBK/ FK/ÄU/TK)  
Successivkalkyl för tid, kostnad och intäkter (ÄU/FK)  
Masshantering (ÄU)  
Utredning bad (ÄU/SBK)  
Utredning kring stadsmässa/ Leva 2021 – stads-  
triennial (SBK)  
Spårutredning (TK)

### Kommande utredningar:

Parallella uppdrag/tävling för stadsplan och park  
Mobilitet/ parkering (grön transportplan)  
Fördjupad handelsutredning  
Fördjupad geoteknisk utredning  
Fördjupad utredning mark  
Bullerutredning fördjupad  
Luftutredning fördjupad  
Dagvattenutredning fördjupad  
Lokalklimat  
Klimatanpassning  
Riskanalys  
Kontorsutredning Göteborg  
m.fl



## Bilaga 3.2 Byggherrar och preliminära andelstal

Byggherre	Org nr	BTA Bostäder	BTA Lokaler	TOTALT BTA (prel)	Andelstal
Botrygg Göteborg AB	556658-1376	30000	1000	31000	0,078
Hauschild + Siegel	556815-3687	2700	300	3000	0,008
Förvaltnings AB Framtiden & Förvaltnings AB Göteborgslokaler	556012-6012 556082-4897	60000	1000	61000	0,153
JR Kvarterfastigheter	556992-4300		20000	20000	0,050
Magnolia Bostad AB	556797-7078	10000	12500	22500	0,056
NCC Boende AB NCC Property Development AB	556726-4121 556080-5631	6000	20000	6000 20000	0,015 0,050
Göteborg stads parkerings AB	556119-4878		6500 (parkering)	6500	0,016
Rikshem AB	556709-9667	60000	1000	61000	0,153
<b>Markanvisande part</b>	<b>Org nr</b>	<b>BTA Bostäder</b>	<b>BTA Lokaler</b>	<b>TOTALT BTA (prel)</b>	<b>Andelstal</b>
Göteborgs Frihamn AB	556246-9519	131300	37700	169000	0,421
		<b>300000</b>	<b>100000</b>	<b>400000</b>	<b>1,000</b>



## BTA OCH SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- Parter:** 1. Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519 ("Frihamnsbolaget")  
2. Göteborgs stads parkeringsaktiebolag, 556119-4878 ("Byggherren")
- 

### BTA (punkt 4 i Avtalet)

Avsikten är att Byggherren inom Området ska förvärva mark av Frihamnsbolaget innefattande kvm BTA med ändamål enligt följande.

**Ytor:**

Parkering: 6 500 BTA

### Byggherrens särskilda åtaganden mm (punkt 7 i Avtalet)

Byggherren ska särskilt arbeta med mobilitet och parkeringsfrågor. För Frihamnen krävs en långsiktig och innovativ helhetslösning gällande parkering.

-----





# ANSÖKAN OM MARKANVISNING

Sökande företag: Göteborgs Stads Parkerings AB

Kontaktperson: Karin Lindroth

Ansökan avser: Mobilitetslösningar

## ANSÖKAN OM MARKANVISNING GÄLLER

- Enbart bostäder
- Bostäder och handel/verksamhet
- Enbart handel/verksamhet
- Annat

PLANERAT INNEHÅLL	KRYSSA FÖR ÖNSKAT INNEHÅLL	ANGE ÖNSKAD YTA BTA
Hyresrätt	<input type="checkbox"/>	
Bostadsrätt	<input type="checkbox"/>	
Äganderätt	<input type="checkbox"/>	
Studentbostäder	<input type="checkbox"/>	
Bostäder med speciella behov (BMSS)	<input type="checkbox"/>	
Annan alternativ boendeform	<input type="checkbox"/>	
Verksamhetslokaler generellt	<input type="checkbox"/>	
Kontor	<input type="checkbox"/>	
Sällan/Dagligvaruhandel	<input type="checkbox"/>	
Hotell	<input type="checkbox"/>	
Industri	<input type="checkbox"/>	
Kultur/Sport	<input type="checkbox"/>	
Ideella föreningar	<input type="checkbox"/>	
Skolor/Dagis	<input type="checkbox"/>	
Annat, Ange vad:	<input type="checkbox"/>	Parkering, ca 6500 m2



*Handwritten signature*

## INLEDNING

Denna ansökan omfattar två delar som är underlag i den kommande urvalsprocessen;

- DEL 1.** Krav enligt markanvisningspolicyn – Syftet är att säkerställa att samtliga företag som får markanvisning lever upp till kraven i markanvisningspolicyn.
- DEL 2.** Projektspecifika behov – Syftet är att hitta en mix av företag som tillsammans kan bidra till att uppfylla de olika behoven i projektet för att nå målbilden för Frihamnen.

## DEL 1: KRAV ENLIGT MARKANVISNINGSPOLICY

Kraven enligt markanvisningspolicyn är indelade i tre delar.

### 1. FASTIGHETSÄMNDENS KRAV

I enlighet med Göteborgs stads markanvisningspolicy kan staden komma att ställa vissa krav på företagen. Dessa krav kommer inte att vara aktuella i varje projekt men för att komma ifråga för markanvisning förutsätts att den som lämnat en intresseanmälan accepterar dessa krav. Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:

- 1.1 Att kommunen kan ställa krav på byggnation/upplåtelse av specialbostäder för olika kategorier och lokaler för social service så som lokaler för barn- och äldreomsorg.
- 1.2 Att teckna och leva upp till kraven i ett samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till särskilda behov. (gäller endast hyresrätt)
- 1.3 Att projektet ska levereras i enlighet med kraven i programmet för miljöanpassat byggande. (Gäller endast bostäder.) Projektspecifika krav kan tillkomma.

### 2. ÖVRIGA KRAV

För att komma ifråga för markanvisningen förutsätts att den som lämnar ansökan accepterar dessa krav. Kryssa i nedan för att bekräfta att dessa krav accepteras:

- 2.1 Det sökande företaget är medvetna om att kommunen enligt lag måste sälja mark till marknadsmässigt pris.
- 2.2 Det sökande företaget ska ha en tillräcklig ekonomisk stabilitet då utvecklingen av Frihamnen kommer pågå under en lång tid. Älvstranden kommer bedöma det sökande företagets ekonomiska stabilitet genom att inhämta kreditrating från AAA Soliditet. För att anses ha tillräcklig ekonomisk stabilitet ska det sökande företaget uppnå som lägst rating A (kreditvärdig) enligt AAA Soliditets ratingskala. Det sökande företaget accepterar att om anbudsgivaren inte uppnår aktuell rating kan Älvstranden komma att begära in kompletterande information för att undersöka den ekonomiska stabiliteten och organisatoriska förutsättningar.



- 2.3** Det sökande företaget accepterar att det inom ramen för projektet kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning och är beredd att ställa upp på detta.

### 3. BEDÖMNINGSKRITERIER

Samtliga företag som ansöker om markanvisning förväntas beskriva hur de avser arbeta med nedan nämnda frågor för att vara aktuella för markanvisningen. Utifrån företagets beskrivning görs en bedömning om aktören lever upp till inriktningen i markanvisningspolicyen och är aktuell för markanvisningen.

#### VERKSAMHETSLOKALER

**3.1** Beskriv i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni arbetar med att utveckla den typ av verksamhetslokaler du är intresserad av att bygga i detta projekt. *(Gäller enbart aktörer som visat intresse för att bygga verksamhetslokaler.)*

**3.2** Samtliga sökande företag ska här beskriva i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni avser skapa verksamhetslokaler i bottenvåningarna i det aktuella projektet.

#### SOCIALA ÅTAGANDEN

**3.3** Har det sökande företaget en policy eller liknande kring arbete med socialt ansvarstagande? Om ja, beskriv övergripande i fritext i separat dokument hur ni avser arbeta med det i detta projekt.

#### EKOLOGISK HÅLLBARHET

**3.4** Beskriv i fritext i separat dokument eller genom ett referensuppdrag från tidigare projekt hur ni avser uppfylla kraven i programmet för miljöanpassat byggande i det aktuella projektet. För de intressenter som tidigare erhållit markanvisning i Göteborgs stad och genomfört byggprojekt görs denna bedömning även utifrån fastighetskontorets uppföljning. *(Gäller enbart aktörer som visat intresse för att bygga bostäder.)*

**3.5** Beskriv i fritext i separat dokument ert arbete med miljöfrågor och hur ni arbetar med ekologisk hållbarhet. Ange även om ni har några miljöcertifieringar.



## DEL 2: PROJEKTSPECIFIKA BEHOV

I denna del presenteras de urvalskriterier som är specifika för projektet Frihamnen, Etapp 1. Syftet är att utifrån vad de olika sökande företagen kan bidra med utvärdera och välja ut de företag som tillsammans har bäst möjlighet att uppnå målbilden för Frihamnen. De projektspecifika urvalskriterierna är indelade i tre delar; Innehåll och variation, Team och Innovativa koncept och idéer. Definition och vidare information om vad som menas med de olika begreppen återfinns i avsnitt "Projektspecifika behov och urvalskriterier" i markanvisningsannonsen.

### INNEHÅLL OCH VARIATION

Det sökande företaget ska i tabellen nedan kryssa för inom vilka områden som företaget kan bidra till i utbyggnaden av Frihamnen, Etapp 1. Det sökande företaget får max kryssa för 5 av 13 angivna urvalskriterier. Områdena som kryssats för ska sedan beskrivas med utgångspunkt i hur det sökande företaget avser bidra inom respektive område.

NR	URVALSKRITERIER	KRYSSA I NEDAN DÄR NI KÄNNER ATT NI KAN BIDRA
4A	Ekonomisk variation – möta olika målgruppers behov.	<input type="radio"/>
4B	Socialt blandat boende	<input type="radio"/>
4C	Testarena - nya affärsmodeller och bostadskoncept	<input type="radio"/>
4D	Referens/idéer för att Utforma levande mötesplatser mellan husen och i BV	<input type="radio"/>
4E	Flexibilitet över tid – utbyggnad etappvis handel/service, flexibilitet i BV	<input checked="" type="radio"/>
4F	Referens/idéer samnyttjande	<input checked="" type="radio"/>
4G	Referens/idéer för multifunktionella byggnader	<input checked="" type="radio"/>
4H	Referens/idéer för 3D-fastighetsbildning	<input type="radio"/>
4I	Referens/idéer för varierad fastighetsindelning inom kvarter	<input type="radio"/>
4J	Referens/idéer för smarta mobilitetslösningar	<input checked="" type="radio"/>
4K	Referens/idéer för smarta citylogistik lösningar	<input type="radio"/>
4L	Referens/idéer för dagvattenhantering	<input checked="" type="radio"/>
4M	Referens/idéer för hur grönska kan utnyttjas multifunktionellt	<input type="radio"/>

För respektive område som kryssats för (max 5 stycken) i tabellen ovan ska det sökande företaget i fritext eller genom ett referensuppdrag beskriva hur ni avser bidra i det aktuella området.



### **TEAMETS SAMMANSÄTTNING (NYCKELPERSONER, KOMPETENS OCH REFERENSPROJEKT)**

Beskriv i fritext och namnge teamets sammansättning (nyckelkompetenser och referens/samverkansprojekt). Tydliggör här vad ni kan bidra med till i konsortiet för att projektet ska nå målbilden för Frihamnen.

### **INNOVATIVA KONCEPT OCH IDÉER**

Beskriv i fritext andra innovativa idéer/referenser som ni inte hittat lämpligt avsnitt i ansökan att presentera.

*Tack för din ansökan om markanvisning i Frihamnen, Etapp 1. Vi återkommer med besked om tilldelning när urvalsprocessen är slutförd och beslut om markanvisning är fattat i Älvstranden Utveckling ABs styrelse.*

## **ÖVRIGT**



Jag är intresserad av kommande markanvisningar och/eller är intresserad av att ingå i en referensgrupp för att följa arbetet i etapp 1.



111

## ***Ansökan om Markanvisning Frihamnen etapp 1***

### **DEL 1: KRAV ENLIGT MARKANVISNINGSPOLICY**

#### **Verksamhetslokaler**

**3.2** Rätt utformade kan parkeringshus på olika sätt kombineras med verksamhetslokaler för att ge liv i gaturummet och förutsättningar för en stadsmässig gestaltning av byggnaden. Det ger också möjlighet att komplettera parkeringen med stödfunktioner av olika slag. Bolagets inriktning kommer vara att i första hand skapa sådana lösningar genom 3D-fastighetsbildningar för att på bästa sätt tillvarata kompetens i såväl planering, byggande och förvaltning. Bolaget har tidigare erfarenhet av byggnader med blandat innehåll såsom Focushuset i Gårda, P-hus med kontor och vårdlokaler i Haga, ICA Nära på p-hus i Lunden och Systembolagets butik vid Jægerdorffsplatsen.

#### **Sociala åtaganden**

**3.3** Bolaget har under flera år utvecklat metoder för arbete med trygghet och säkerhet ur ett jämställdhetsperspektiv. Checklistor, referensmaterial och riktlinjer för utformning ger stöd för planering, gestaltning och förvaltning av bolagets anläggningar. Utvecklingsarbetet har bedrivits i projektform med stöd av bl.a. Boverket och SKL. Det senaste projektet syftade till en bredare samverkan med andra aktörer för att nå ett gemensamt ansvar för ett större område än parkeringen. Bolaget planerar för en fortsättning tillsammans med Trygg Vacker Stad och Frihamnen kan bli en spännande arena för nya arbetsformer redan i planeringsfasen.

#### **Ekologisk hållbarhet**

**3.4** Relevanta krav i miljöanpassat byggande är inarbetade i Parkeringsbolagets Hållbarhetsprogram för Parkeringshus, skickas på efterfrågan.

**3.5** Parkeringsbolaget tar ett helhetsgrepp om hållbarhetsfrågorna i byggprocessen i styr- och policydokumentet "Hållbarhetsprogram för Parkeringshus" och byggverksamheten följer GBP. Programmet styr att hållbarhetsaspekterna integreras i ett tidigt skede med analyser om vad som är betydande ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv och anger vilka riktlinjer och kravnivåer som gäller inom fem fokusområden.

- Klimatsmart och resurseffektivt - Byggnadens utformning och påverkan.
- Hållbart resande och parkering - Olika transportmetoder, service.
- Den gröna staden - Hänsyn och stärkande av grönt och blått.
- Samverkan och kvalitetssäkring - Tidiga skeden och styrning.
- Tryggt och vackert - Upplevelse och attraktivitet.

Parkeringsbolaget är miljödiplomerat och arbetar mot certifiering enligt ISO 14001 juni 2015.



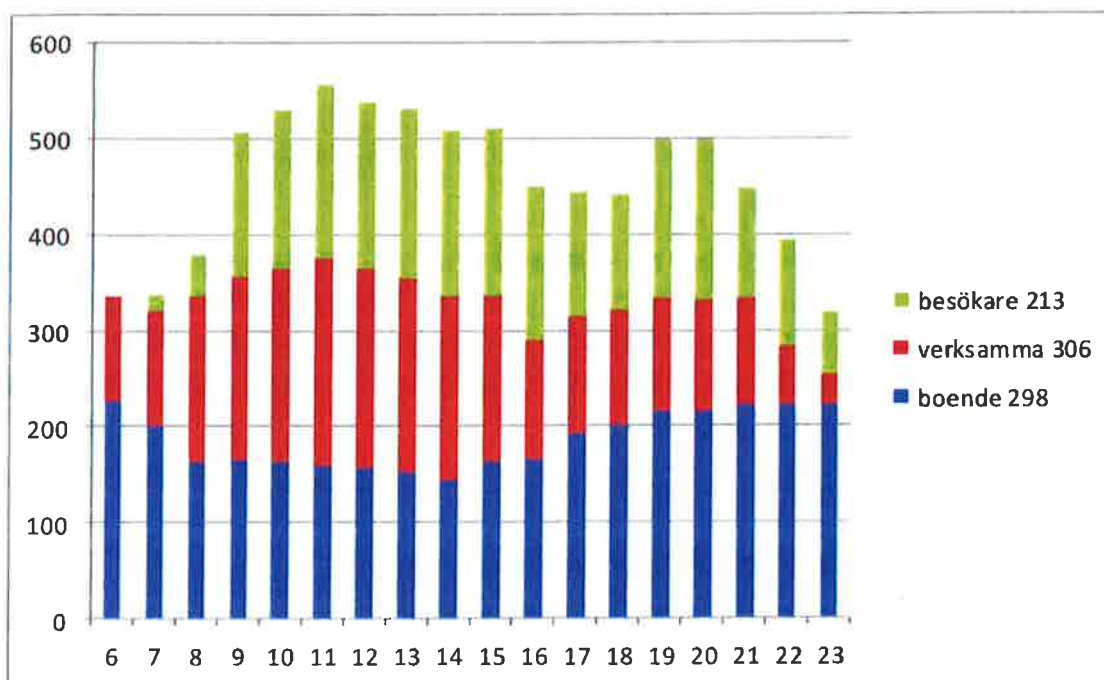
## DEL 2: PROJEKTSPECIFIKA BEHOV

### Flexibilitet över tid

4E Flexibilitet över tid kommer troligen att vara en av de viktigaste förutsättningarna för utveckling av parkeringslösningarna i Frihamnen. Med stöd av ägardirektivet medverkar bolaget i flertalet utvecklingsområden i innerstaden från programarbete till genomförande. Uppdraget innefattar allt från rådgivning i planeringsprocessen till byggherre och ägare av parkeringsanläggningar, eller drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Med erfarenheter från den komplexa situationen i de äldre delarna av staden kan bolaget genom tidig medverkan i Frihamnen bidra till optimerade mobilitetslösningar över tid. Ledstjärnan kommer att vara god tillgänglighet med maximalt nyttjande av varje p-plats i kostnadseffektiva, flexibla och reversibla lösningar. I den nyskapade stadsdelen finns det goda möjligheter att från början möta den upplevda tillgängligheten med smart vägledning till just den lediga plats som besökaren behöver.

### Samnyttjande

4F Samnyttjande i gemensamma anläggningar är nyckeln till en hållbar parkeringsstrategi för hela innerstaden. Med rätt mix av användare kan antalet p-platser som byggs begränsas till ett minimum. I kombination med informationssystem som visar till lediga platser kan man ändå behålla god tillgänglighet utan söktrafik och samtidigt få hög effektivitet i nyttjandet. Exempel på en sådan parkering är Packhusplatsen vid Casinot, där 112 platser betjänar upp till 450 parkerare per dygn.



**Bild 1: Ett exempel på samnyttjande av besökare, verksamma och boende över ett dygn. Med ett behov av ca 800 platser kan i detta fall antalet reduceras med hjälp av samnyttjande till ca 550 platser. Det skapar en hållbar parkeringslösning där användningen optimeras.**

AM

### Multifunktionella byggnader

4G Bolaget ser en möjlighet att i Frihamnen ge plats för nya koncept på p-huslösningar med flexibel användning över tid. Det kan bli ett hållbart sätt att möta ett minskat bilanvändande med att ge plats för verksamma, boende, fritidsaktiviteter eller handel.

### Smarta mobilitetslösningar

4J Parkering är ett led i resandet, som alltid förutsätter ett byte till annat färd sätt. Om bilanvändningen ska minska måste parkeringslösningen också länkas på ett betydligt bättre sätt till gång- och cykelvägar, liksom lokal och regional kollektivtrafik. Bilpooler och elfordon måste ges utrymme. Kanske kan resan förkortas genom att p-huset också ger plats för servicefunktioner av olika slag som gör många korta bilresor onödiga.

Bolagets ser stor potential i Frihamnens utbyggnad då det är ett så pass stort nybyggnadsprojekt där det går att se till helheten för området. Det finns möjligheter att i planeringen se till hur ett annorlunda beteendemönster kan skapas exempelvis i form av förändrade resvanor. Då det är ett helt nytt område som ska planeras ses ett värde i att planera för mobilitetshubbar. En mobilitetshubb skulle kunna innehålla flera olika funktioner, såsom transporter, avfall, gods mm. Frihamnen är ofta omnämnt som en kommande testarena och i det skulle mobilitetshubbarna kunna vara ett pilotprojekt där olika funktioner testas tillsammans och där flera aktörer sätts samman för att hitta funktionella och innovativa lösningar.

### Dagvattenhantering

4L Tillsammans med Park- och Naturförvaltningen och Kretslopp & Vatten kommer bolaget starta ett pilotprojekt utifrån dagvattenhanteringen i form av så kallade "rain-gardens". Projektet kommer genomföras under hösten 2014 i form av projektering och genomförandet sker till våren 2015, därefter kommer en utvärdering och uppföljning att ske under kommande år.

Rain-gardens fördröjer, infiltrerar, absorberar och renar dagvatten från närliggande hårdgjorda ytor. Pilotprojektet går ut på att anlägga olika former av rain-gardens, utvärdera hur de fungerar som fördröjning och rening av dagvatten samt få erfarenhet om drift- och underhåll av anläggningarna. Pilotprojektet arbetar för att skapa bättre luftkvalité, biologisk mångfald, bindning av koldioxid, estetiska värden och bättre lokalklimat.

Genomförandet av detta projekt kan skapa nya möjligheter för dagvattenhanteringen i kommande nybyggnadsprojekt och bolaget vill gärna främja nya innovativa lösningar.

### Teamets sammansättning

Bolaget kommer att medverka i arbetet med egen kompetens avseende stadsplanering, arkitektur, parkeringsfunktion, byggteknik och ekonomi samt affärs- och driftkoncept för parkering i området. Resursförstärkning finns också tillgänglig genom ramavtal inom flera områden.

### Innovativa koncept och idéer

Parkeringsbolaget arbetar mot verksamhetsmålet att minska söktrafiken i staden, vilket idag görs med hjälp av p-in som är ett parkeringsledningssystem som enkelt visar kunden till en ledig parkeringsplats. Bolaget har även en parkeringsapp som visar var det finns lediga parkeringar i

staden. Utvecklingen går ständigt framåt och bolaget bevakar nya innovativa lösningar och driver dessa framåt. På Frihamnen finns möjligheten att utveckla de befintliga systemen och testa nya innovativa lösningar.

Det ska vara lätt att betala rätt för sin parkering! Bolaget har tagit fram en betalstrategi som går ut på att välja tekniska lösningar som hjälper kunderna, som möjliggör flera olika sätt att betala, som gör att du betalar för den faktiska tiden som du parkerar, som minskar miljöpåverkan och lösningar som kan ge ett mervärde i form av den multimodala resan. Tänk tanken att biljettautomaten för parkeringen även kan skriva ut inträdesbiljetten till Liseberg eller till Styr & ställcykeln. Att använda solcellsmaskiner eller liknande minskar miljöpåverkan och de fasta kostnaderna. I vinter kommer bolaget att lansera en ny betalapp, som är enkel och gör det lätt att betala rätt.

Bolaget har ett mycket väl utbyggt självservicesystem som bygger på att all hantering av parkeringstillstånden sker via hemsidan. Det gör att bolagets tjänster kan nå dygnet runt.

Parkeringsvakterna har fått en ny roll i verksamheten, där deras primära uppgift är att fungera som värdar på plats. Vakterna ska skapa trygghet och bistå kunderna. Det kan vara att hjälpa kunden att betala eller hitta rätt till slutmålet. Parkeringen i sig är aldrig slutmålet och då är det extra viktigt med hänvisning till olika slutmål i området, kollektivtrafikstationer eller liknande, vilket görs med bra skyltning och vakterna i sitt värdskap. Parkeringsbolaget arbetar tillsammans med Trafikkontoret för att skapa enhetlighet i parkeringsövervakningen och värdskapet för både tomt- och gatumark, då det inte ska vara någon skillnad däremellan.

### **P-bolagets roll i Frihamnen**

Vår bedömning är att bolagets roll i utvecklingen av Frihamnen är mycket viktig för att skapa dels ett enhetligt parkeringserbjudande, dels för att skapa en hållbar lösning över tid. Med samnyttjande i gemensamma anläggningar kan antalet p-platser som byggs optimeras och begränsas, genom att olika behov samspelar för att få ihop helhetslösningar. Bolaget kan även leverera en flexibilitet över tid som troligen kommer vara en av de viktigaste förutsättningarna för utveckling av parkeringslösningarna i Frihamnen. Rätt utformade kan parkeringshus på olika sätt kombineras med verksamhetslokaler för att ge liv i gaturummet och förutsättningar för en stadsmässig gestaltning av byggnaden. Det bidrar i sin tur till att uppfylla "Vision Älvstaden" med livfulla gator och torg, där det finns goda möjligheter till att ha lönsamma verksamheter i bottenvåningarna. Ett samlat parkeringsbehov bidrar till att de boende eller verksamma rör sig mer i gatumiljön för att ta sig till arbetet eller boendet och det skapar liv på gatorna, vilket upplevs som tryggt och säkert. Bolaget har under flera år utvecklat metoder för arbete med trygghet och säkerhet ur ett jämställdhetsperspektiv som även borde tas med i utvecklingen av Frihamnen.

Parkering är ett led i resandet, som alltid förutsätter ett byte till annat färdssätt. Om bilanvändningen ska minska måste parkeringslösningen också länkas på ett betydligt bättre sätt till gång- och cykelvägar, liksom lokal och regional kollektivtrafik. Bilpooler och elfordon måste ges utrymme. Kanske kan resan förkortas genom att p-huset också ger plats för servicefunktioner av olika slag som gör många korta bilresor onödiga.

Då det är ett helt nytt område som ska planeras ses ett värde i att planera för mobilitetshubbar. En mobilitetshubb skulle kunna innehålla flera olika funktioner, såsom transporter, avfall, gods mm. Frihamnen är ofta omnämnt som en kommande testarena och i det skulle mobilitetshubbarna kunna vara ett pilotprojekt där olika funktioner testas tillsammans och där flera aktörer sätts samman för att hitta funktionella och innovativa lösningar.

Parkeringsbolaget besitter väldigt mycket erfaren som skulle bidra positivt till Frihamnen samtidigt som bolaget får möjligheten att testa, medverka, utveckla och utvärdera nya lösningar.

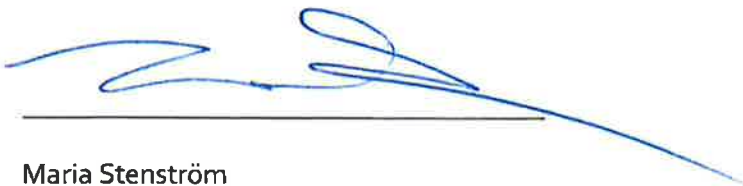
### Övrigt

Bolaget har skickat in ett remissvar på programmet för Frihamnen, och i denna ansökan vill vi hänvisa till remissvaret.

### BILAGA

1. Inspirations- och referensobjekt

Göteborg, 2014-10-15



Maria Stenström  
VD, Parkeringsbolaget

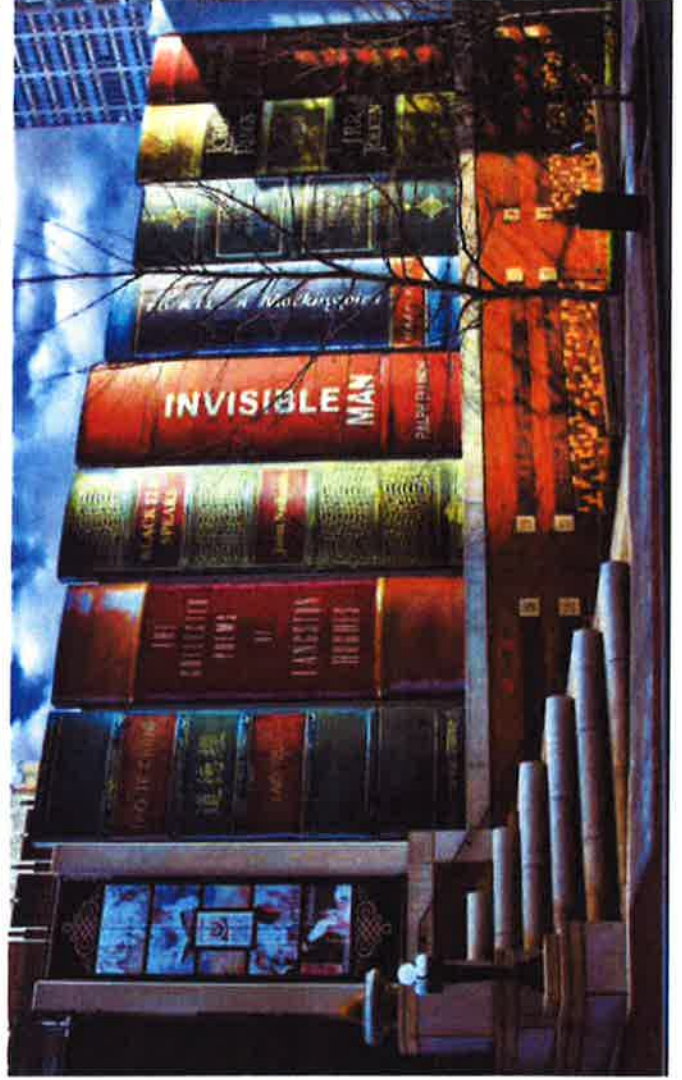


Göteborgs Stads  
Parkeringsaktiebolag

*Bilaga 1: Inspirations- och referensobjekt*

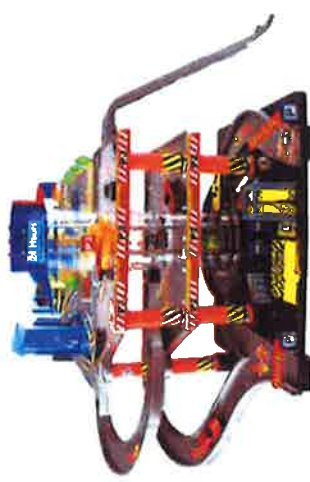


*Bilaga 1: Inspirations- och referensobjekt*





*Bilaga 1: Inspirations- och referensobjekt*



2014-09-29

# Inbjudan till markanvisning Frihamnen – kompletterande material kalkyl och indikativa priser

## Bakgrund

Den 8 september inledde Göteborgs Stad markanvisningsprocessen för Frihamnen. Målet för första delen av Etapp 1 är minst 1000 arbetsplatser, 1000 bostäder och delar av en Jubileumspark färdigställda till 2021. Ledord för arbetet är volym, kvalitet och tempo.

Frihamnsområdet, en kvadratkilometer, ska fyllas med tät, levande, grön och vattennära blandstad. Det är en lång process som år 2035 förväntas innebära minst 15 000 boende och lika många arbetsplatser. I en helt ny stadsdel som bygger ihop Göteborgs kärna över älven.

## Genomfört arbete – kalkyl, risker och genomförbarhet

För Frihamnen har arbetet med exploateringskalkylen pågått under flera år. Arbetsmaterialet som nu tagit fram är dels en mer traditionell exploateringskalkyl, dels en utredning kring genomförbarhet. Exploateringskalkylen har uppdaterats varefter programförslaget vuxit fram. Utöver dessa har också osäkerhetsanalyser genomförts med hjälp av successivmetoden för tid, kostnad och intäkter. Syftet har varit att identifiera de stora riskerna och osäkerheterna i kalkyl och tidplan samt att kvalitetssäkra de mer traditionella kalkylerna. Just nu pågår en sammanställning av allt genomfört kalkylarbete inklusive osäkerhetsanalyserna. Denna sammanställning kommer att ligga som grund för fortsatt kalkylarbete och för det fortsatta arbetet med Etapp 1. En äldre sammanställning av den första kalkylen som gjordes finns som en del av programhandlingarna på [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se). Kalkylen baseras på ett tidigt programförslag som INTE stämmer med programhandlingen. Flera andra förbättringar av kalkylen har också gjorts. Vi ser därför fram emot att kunna dela med oss av ett mer komplett material senare under hösten 2014 inför det fortsatta arbetet med markanvisade parter.

Tillsammans med det första konsortiet kommer arbetet med exploateringskalkyler och risker förfinas och fördjupas.

## Indikativa priser

Göteborgs Stad har tagit fram indikativa priser för första markanvisningen inom Etapp 1. Utifrån idag kända förutsättningar ger de vår bedömning av marknadsvärdet september 2014. Med tiden kommer förutsättningarna att ändras och de bedömda värdenivåerna kommer med största sannolikhet förändras. Nivåerna är också bedömda genomsnittliga värdenivåer inom området. Priserna kommer i ett senare skede behöva differentieras bland



annat med hänsyn tagen till läget inom området, t ex kommer byggrätter i vattennära lägen ha ett högre markpris än genomsnittet. Ambitionerna i vision Älvstaden och Frihamnen är höga varför vi välkomnar kreativa affärsmodeller för att nå dessa. Affärsmodellerna kan med fördel också redovisa ett förslag till väl motiverat markpris. Indikativt markvärde för bostadsrätter har sin utgångspunkt i ortspriser och dagens marknad för bostadsrätter. Bostadsrätterna bedöms kunna säljas för 46 000 kr/kvm BOA inkl. lån i bostadsrättsförening vilket vi bedömer motsvarar ett markvärde på 8500 kr/kvm BTA.

Indikativt markvärde för hyresrätter har bedömts utefter ortspriser och genom projektkalkyl. Justering har gjorts med hänsyn tagen till den målbild för hyresrätter som tagits fram i samband med markanvisningen. Vid ett antagande om en genomsnittlig hyresnivå om 1 600 kr/kvm BOA bedöms marknadsvärdet till 2000 kr/kvm BTA.

Mark för kontor har bedömts med hjälp av ortspriser för Göteborgs centrala lägen tillsammans med en projektkalkyl som är framtagen med en förväntad genomsnittshyra om 2 200 kr/kvm LOA vilket vi bedömer motsvarar ett indikativt markvärde på 3500 kr/kvm BTA.

Vi har ingen prisindikation för mark för offentlig service men värdet kommer att baseras på framtida hyror och bedömda direktavkastningskrav med hänsyn till byggkostnad. Detsamma gäller handel då arbetet med Frihamnen ännu är i ett mycket tidigt skede.

### **Hur sätts det slutliga priset på marken?**

Priset för marken på Frihamnen kommer att baseras på oberoende värdering. Byggrätterna kommer att säljas till marknadspris. Villkor som bedöms ha påverkan på produktionskostnaden utöver det normala kan vara prispåverkande.

Den oberoende värderingen sker genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med försäljningspriser av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används även en indirekt ortsprismetod (byggrättskalkyl), där byggrättsvärdet beräknas utifrån marknadsmässigt försäljningspris minskat med byggkostnader, exploateringsvinst och projektrisk.

Prismodellen innebär att markvärdet kopplas till ett marknadsmässigt försäljningspris. Utgångspunkten i modellen är att markvärdet till viss del ska följa prisutveckling på bostadsrätter.

Den slutliga värdebedömningen görs i samband med överlåtelsen.

## FÖRLÄNGNING 5 AV MARKANVISNINGSAVTAL

MARKANVISNINGSAVTAL mellan GÖTEBORGS FRIHAMNS AB, org nr 556246-9519, och GÖTEBORGS STADS PARKERINGSAKTIEBOLAG, org nr 556119-4878, AVSEENDE FRIHAMNEN I GÖTEBORG, ETAPP 1, MARKANVISNING 1 (Dnr 0484/14)

### Bakgrund

Parterna har våren 2015 ingått markanvisningsavtal för utvecklandet av den första etappen i Frihamnen. Etappen omfattade områdets centrala delar och detaljplanen planerades bli antagen under 2018.

Under arbetet framkom frågeställningar som rörde hela programområdet, men som påverkade den första detaljplanen väsentligt. För att kvalitetssäkra bl a genomförandefrågor och ekonomi genomfördes ett staden-gemensamt arbete under 2018-2019. Resultatet av arbetet ligger till grund för en revidering av Planprogrammet för hela Frihamnen, vilket planeras starta efter sommaren 2023.

Gällande markanvisningsavtal är förlängt i fyra omgångar till att gälla t o m 2023-04-30. Eftersom resultatet av arbetet 2018-2019 medför behov av justeringar av ingångna avtal avseende Frihamnen, har parterna kommit överens om att förlänga markanvisningsavtalet ytterligare enligt nedan, under vilken tid nya avtal arbetas fram. Eftersom detaljplanearbetet är pausat noteras att inga kostnader kommer faktureras förrän detaljplanearbetet återupptas.

### Överenskommelse

Enligt överenskommelse gäller rubricerat markanvisningsavtal fortsatt oförändrat förutom punkt 11.1, som ändras till att "Markanvisningen enligt Avtalet gäller till och med 2024-04-30."

Parterna har undertecknat detta Avtal med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Parterna har erhållit en digital version av Avtalet med tillhörande signeringscertifikat.

Göteborg den \_\_\_\_\_ 2023

Göteborg den \_\_\_\_\_ 2023

GÖTEBORGS FRIHAMNS AB

GÖTEBORGS STADS PARKERINGS-  
AKTIEBOLAG

---

*Marika Ogrelus Engström*

---

*Kristina Rejare*

---

*Mi Mathiesen*