

Styrelsehandling 10  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0269/24  
2024-10-22  
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

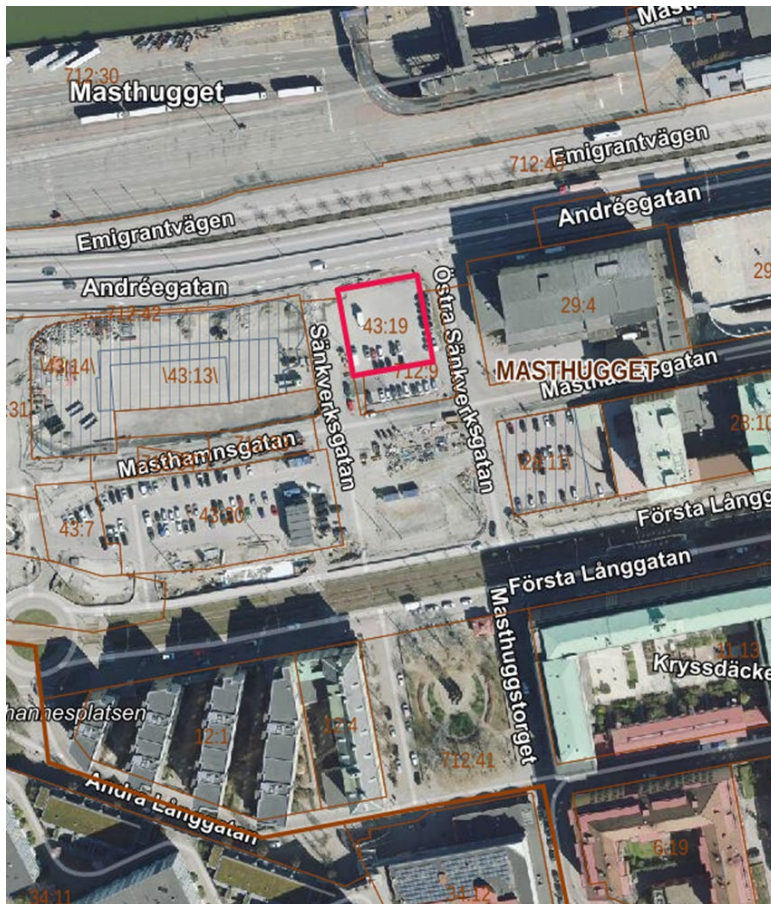
## Informationsärende – överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:19 (G5) till Broods Invest AB

### Sammanfattning

2024-10-10 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB och Broods Invest AB ett Markanvisningsavtal avseende Broods Invest exklusiva rätt att få förhandla om att förvärva Göteborg Masthugget 43:19 (lotten G5).

Avsikten är att parterna därefter ska ingå överlåtelseavtal om Göteborg Masthugget 43:19.

Södra Älvstranden Utveckling avser därför att återkomma till styrelsen för att godkänna överlåtelsen – troligen på ordinarie styrelsesammanträde 2024-11-19.



## Bakgrund

Genomförandet av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” pågår med utbyggnad av kvarter och allmän plats. Inom detaljplanens västra del finns några få byggrätter kvar som ännu inte är sålda.

För att följa tidplanen och utbyggnadsordningen inom detaljplaneområdet är avsikten är att överlåta Göteborg Masthugget 43:19, byggrätten benämnd lott G5, till Broods Invest AB.

Som ett led i överlåtelsen av Göteborg Masthugget 43:19 har Södra Älvstranden Utveckling AB genomfört en markanvisningsprocess i enlighet med ”Göteborgs Stads riktlinjer för markanvisningar” beslutade av Kommunfullmäktige 2021-05-20 § 22.

2024-10-07 fattade Vd beslut om tilldelning av markanvisningen till Broods Invest. Beslutet fattades på delegation från Styrelsen.



*Skiss från det vinnande bidraget markanvisningen: Kulturhuset Sonyas.*

## Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget anser att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## Samverkan

Hörande i Fastighetsnämnden (nu Exploateringsnämnden).

## Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

## **Olika dimensioner**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Överlåtelsen beräknas medföra ett negativt resultat om 3,6 mnkr. Resultatet är inom förväntat utfall.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Köparen åtar sig att inte överstiga de krav på klimatpåverkan som ställts i inbjudan till markanvisning.

### **Bedömning ur en social dimension**

Byggnaden kommer att fungera som en kulturnod på Masthuggskajen och vara en destination för både kulturutövare och för kulturbesökare.

## **Bilagor**

Bilaga 1 – Anbud Broods Invest AB

## Ärendet

Södra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för att godkänna överlåtelsen fastigheten Göteborg Masthugget 43:19 till Broods Invest AB.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Genomförandet av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” pågår med utbyggnad av kvarter och allmän plats. Inom detaljplanens västra del finns några få byggrätter kvar som ännu ej är sålda. För att följa tidplanen och utbyggnadsordningen inom detaljplaneområdet är avsikten är att överlåta Göteborg Masthugget 43:19, byggrätten benämnd lott G5, till Broods Invest AB.

Som ett led i överlåtelsen av Göteborg Masthugget 43:19 har Södra Älvstranden Utveckling AB genomfört en markanvisningsprocess i enlighet med ”Göteborgs Stads riktlinjer för markanvisningar” beslutade av kommunfullmäktige 2021-05-20 § 22.

2024-10-07 fattade verkställande direktör beslut om tilldelning av markanvisningen till Broods Invest AB. Beslutet fattades på delegation från styrelsen.

2024-10-10 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB och Broods Invest AB ett Markanvisningsavtal avseende Broods Invest exklusiva rätt att få förhandla om att förvärva Göteborg Masthugget 43:19 (lotten G5).

Avsikten är att parterna därefter ska ingå överlåtelseavtal avseende Göteborg Masthugget 43:19.

Södra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för godkännande av överlåtelsen.

### Ärendets historik

- 2024-02-02. Portföljägare Masthuggskajen fattar beslut om uppdragsdirektiv för markanvisning.
- 2024-10-07. Vd fattar beslut om tilldelning av markanvisning.

### Sammanhang

Hörande i Fastighetsnämnden (nu Exploateringsnämnden) avseende överlåtelse av samtliga byggrätter inom ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” har skett den 2018-05-21.

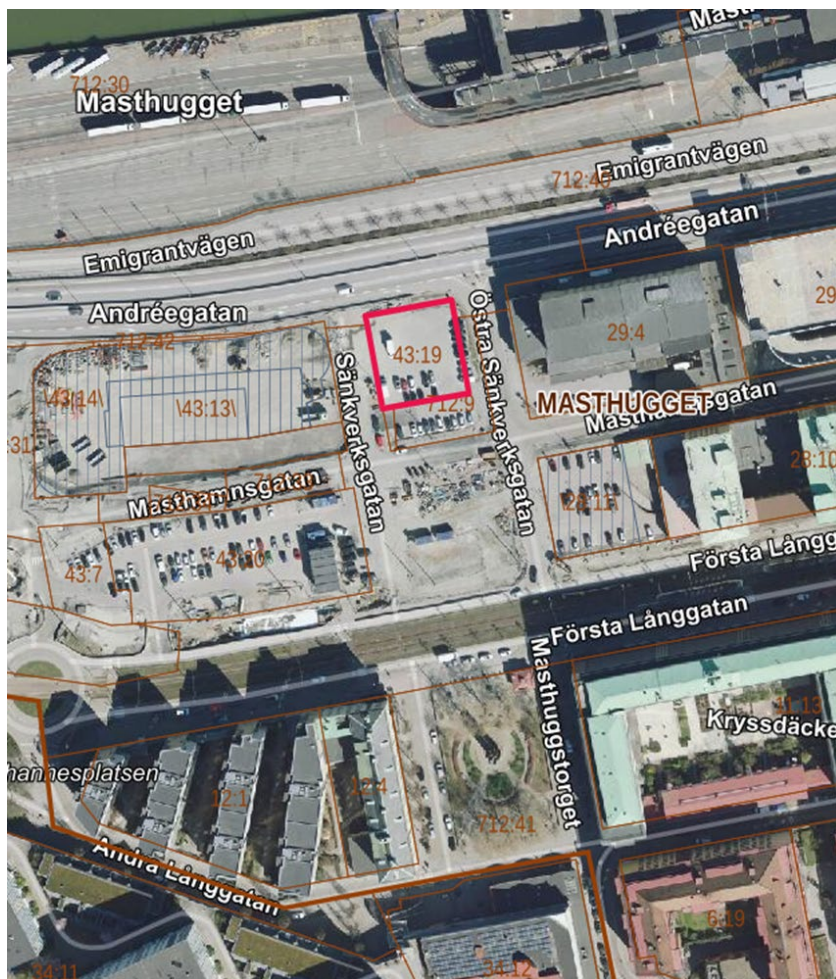
### Fastigheten

Fastigheten Göteborg Masthugget 43:19, kallad lott G5, ligger i planområdets västra del invid den park som ska anläggas vid Första Långgatan mittemot Masthuggstorget.

Markarealen är 1 012 kvadratmeter.

Fastigheten är obebyggd och har tidigare använts för parkeringsändamål.

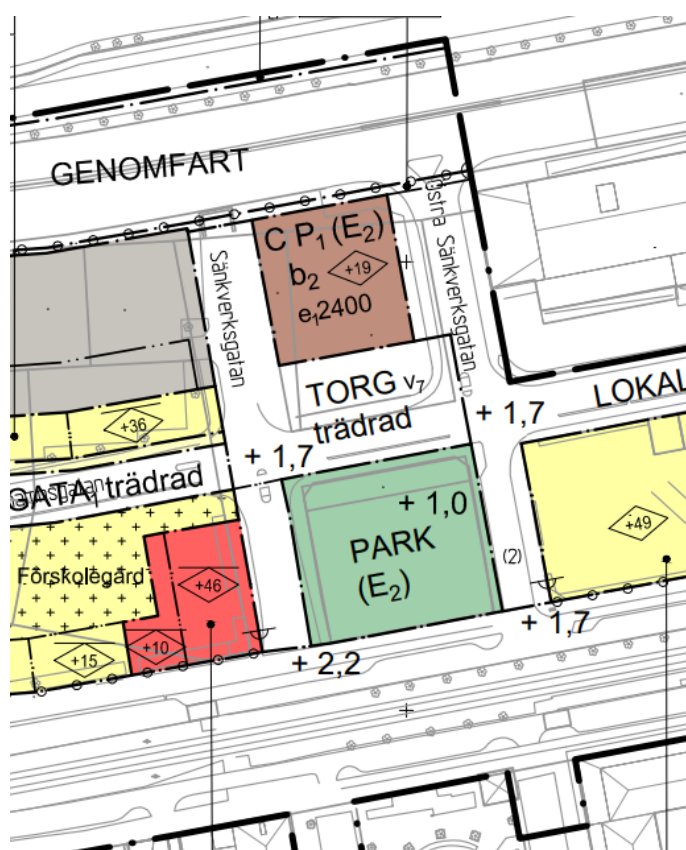
För närvarande har Göteborgs Stads Parkerings AB ett arrendeavtal avseende byggplatsetablering på fastigheten. Inför köparens tillträde kommer arrendet på fastigheten att upphöra.



### Detaljplanen

”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” vann laga kraft 2019-03-01 med en genomförandetid på 10 år.

Byggrätten på Göteborg Masthugget 43:19 omfattar 2 400 kvadratmeter bruttoarea med planbestämmelse C - Centrumändamål. Planbestämmelsen är bred och tillåter till exempel handel eller liknande i gatuplan och kontorsverksamhet på övriga våningsplan. Tillåten byggnadshöjd är 19 meter vilket i det här fallet motsvarar maximalt 4 våningar.



## Markanvisningsprocessen

Ett centralt mål i det hållbarhetsprogram som tagits fram av byggherrarna ingående i konsortiet som bildats för genomförande av "Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg" är att Masthuggskajen ska vara en plats som alla göteborgare, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ska kunna och vilja besöka. Enligt hållbarhetsprogrammet ska verksamheten i byggrätten G5:s bottenvåning bidra till att Masthuggskajen fortsatt utgör en dynamisk och mångfacetterad kulturnod i Göteborg. Som nuvarande ägare av byggrätt G5 är det Södra Älvstranden Utveckling AB:s ansvar att köparen av byggrätten inträder som ansvarig för att säkerställa att de hållbarhetsmål som samtliga byggherrar på Masthuggskajen har skrivit under på ska realiseras.

2024-05-08 publicerade Älvstranden Utveckling AB en inbjudan till markanvisning av byggrätt G5 på Masthuggskajen på Göteborg Stads webbplats samtidigt som den marknadsfördes i ytterligare kanaler.

2024-09-16 stängdes ansökan varvid tre anbud hade inkommit. Samtliga anbud uppfyllde kraven och bedömdes som positiva, såväl innehållsmässigt som ur ett ekonomiskt perspektiv.

En projektgrupp från Älvstranden Utveckling AB har tillsammans studerat och diskuterat de anbud som inkommit. Gruppen har kompetens inom bland annat affärsutveckling, hållbarhet och gestaltning. Anbuderna har bedömts och poängsatts efter kriterierna: innehåll, genomförbarhet och hållbarhet, pris samt gestaltning.

Det anbud som sammantaget bäst ansågs svara mot inbjudan till markanvisning lämnades av Broods Invest AB.

2024-10-07 fattade verkställande direktör beslut om tilldelning av markanvisningen till Broods Invest AB på rekommendation från projektgruppen. Beslutet fattades på delegation från styrelsen.

2024-10-10 ingick Södra Älvstranden Utveckling AB och Broods Invest AB ett Markanvisningsavtal avseende Broods Invest exklusiva rätt att få förhandla om att förvärva Göteborg Masthugget 43:19 (lotten G5).

Avsikten är att parterna därefter ska ingå överlåtelseavtal avseende Göteborg Masthugget 43:19 samt att "aktörsspecifik handlingsplan" ska biläggas avtalet och blir därmed ett tydligare åtagande för köparen att uppfylla.

Södra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för godkännande av överlåtelsen av Göteborg Masthugget 43:19.

Markanvisningsprocessen har genomförts i enlighet med "Göteborgs Stads riktlinjer för markanvisningar" beslutade av kommunfullmäktige 2021-05-20 § 22.

### **Brood Invest AB:s anbud**

Anbudet är ett ambitiöst och väl genomarbetat förslag som är framtaget tillsammans med White arkitekter. Förslaget beskrivs som "Kulturhuset Sonyas".

På de två nedersta våningarna skapas det kreativa ytor i form av modellverkstad, scen, café, gradäng och biosal som dagtid kan användas av White arkitekter för att sen eftermiddag, kvällar och helger kunna nyttjas av inbjudna kulturverksamheter och besökare. Samnyttjandet skapar en hållbar modell för nyttjandet av lokalerna. För att aktivera ytorna ska Broods Invest AB anställa en kultursamordnare som har till uppgift att matcha lokalerna mot ett aktuellt kulturinnehåll och samordna aktiviteter i bottenvåningarna.

Broods Invest AB är väl insatta i och bedöms ha god förståelse för de krav som ställs i inbjudan till markanvisningen kopplat till miljö- och hållbarhet. Det team som ska ansvara för hållbarhetsfrågor bedöms som starkt och projektet i dess helhet präglas av hög andel återbruk.

Gestaltningförslaget i anbudet är väl genomarbetat med tydliga tankar kring fasadmaterial och takutformning. Referensobjekten bedöms relevanta för Masthuggskajen ur olika perspektiv.

Företaget har sitt säte i Hovås och är en avknoppning från Next Step Group AB som bland annat utvecklat Nya Hovås och GoCo Health Center i Mölndal. Företaget företräds av Joakim Garfvé, tidigare grundare och delägare i Next Step Group AB

Anbudssumman för förvärv av fastigheten är 18 mnkr.

Bilaga 1 – Anbud Broods Invest AB

### **Ekonomi**

Köpeskillning för fastigheten är fastlagd till 18 mnkr, vilket motsvarar 7 500 kr/bruttoarea (BTA) ovan mark.

Gemensamma kostnader för det konsortie av byggherrar som är bildat för genomförandet av detaljplanen fördelas ut på varje bygggrätt i proportion till bruttoarea (BTA). Upplupen andel för lott G5 uppgår per september 2024 till 0,3 mnkr vilket ska adderas till köpeskillningen.

Fastigheten belastas med andel av byggherrekostnader samt exploateringskostnader som Södra Älvstranden Utveckling AB har att betala till staden för iordningställande av allmän plats och annan infrastruktur. Andelen uppgår per september 2024 till 21,7 mnkr inklusive övriga försäljningskostnader.

Bokförda värden uppgår per september 2024 till cirka 0,2 mnkr.

Med hänsyn tagen till ovanstående kostnadsposter beräknas överlåtelsen av Göteborg Masthugget 43:19 uppvisa ett negativt resultat om cirka 3,6 mnkr.

Fastighetsöverlåtelser är ej momspliktiga.

För det fall köparen beviljas bygglov för fler kvadratmeter bruttoarea än vad detaljplanen medger ska köparen erlagga en tilläggsköpeskilling med 7 500 kr/bruttoarea. Tilläggsköpeskillingen ska indexeras enligt KPI.

### **Vitesförelägganden**

Köparen åtar sig att inte överstiga de krav på klimatpåverkan som ställts i inbjudan till markanvisning.

För den aktuella byggnadstypen är kravet att klimatpåverkan från byggnaden högst får vara 210 CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA<sup>1</sup> vid byggstart år 2026 alternativt 195 CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA vid byggstart år 2027. För det fall den färdiga byggnaden överskrider klimatkravet ska ett vite om 200 000 kr/varje 5 kg CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA utgå.

Om köparen väsentligt avviker från vad som presenterats i anbudet i kommande uthyrning och användning av bottenvåningarna under en initial tioårsperiod från slutbesked ska köparen utge en tilläggsköpeskilling samt vite till säljaren.

Tilläggsköpeskilling ska fastställas utifrån byggrättens ökade värde vid ändrad användning av bottenvåningarna. Det ökade värdet bestäms genom en oberoende värdering framtagen av säljaren. Utöver tilläggsköpeskilling ska köparen erlagga ett vite motsvarande 30 procent av tilläggsköpeskillingen.

### **Risker**

Fastigheten överläts i befintligt skick och köparen godtar fastigheten i det skick den befinner sig vid tillträdesdagen. Köparen har i inbjudan till markanvisning tagit del av de undersökningar som Södra Älvstranden Utveckling AB låtit utföra på fastigheten avseende markmiljöföroreningar, förekomsten av arkeologiska fynd och andra förutsättningar som kan påverka byggbarheten.

Parterna är därmed överens om att Södra Älvstranden Utveckling AB är friskriven från allt ansvar för eventuella fel och brister i fastigheten.

---

<sup>1</sup> CO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup> BTA: koldioxidekvivalenter / kvadratmeter bruttoarea



## Överlåtelsestruktur

Kommande överlåtelse, efter styrelsens godkännande, ska ske som en fastighetsförsäljning enligt jordabalkens regler.

Köparen ansöker om lagfart samt erlägger stämpelskatt för förvärvet.

## Tidplan

Avsikten är att överlåtelseavtal och tillträde ska ske senast under 2025 för att möjliggöra en byggstart som följer övergripande utbyggnadsplan.

## Kommande aktiviteter

Inför att överlåtelseavtal ska tecknas och tillträde till fastigheten sker ska Broods Invest AB förtydliga och konkretisera hur de ska säkerställa att användningen av bottenvåningarna och övriga hållbarhetsmål ska uppfyllas i det som kallas en ”aktörsspecifik handlingsplan”. Handlingsplanen kommer att bifogas överlåtelseavtalet och kopplas till viteskrav beskrivna enligt ovan i texten.

Arbets sättet följer samma modell som för övriga byggherrar inom konsortiet och detaljplaneområdet.

## Olika dimensioner

### Ekonomisk dimension

Överlåtelsen beräknas medföra ett negativt resultat om 3,6 mnkr. Resultatet är inom förväntat utfall.

Påverkan på det ekonomiska utfallet för genomförande av ”Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget i Göteborg” är marginell.

### Ekologisk dimension

Köparen åtar sig att inte överstiga de krav på klimatpåverkan som ställts i inbjudan till markanvisning.

Projektet genomsyras av en hög hållbarhetsambition med ett stort inslag av återbruk av byggvaror.

### Social dimension

Byggnaden kommer att fungera som en kulturnod på Masthuggskajen och vara en destination för både kulturutövare och för kulturbesökare. Lokalernas utformning kommer att medge en stor variation i användande under dygnet och veckan.

Byggnationen kommer att medverka till att Älvstaden blir mer levande och lockar besökare från hela staden.



## Bakgrund

Masthuggskajen är av tradition en kontrasternas plats. Här har Kommersens verksamhet länge bidragit till Göteborgs säregna stadsbild. Här möts den yngre staden med det brokiga Majorna, Långgatornas brus och Linnéstadens grace. I alla väderstreck finns etablerade göteborgska kulturinstitutioner – Biograf Draken, Pustervik, Folkteatern och kulturklenoden Bengans uppe på Stigbergliden. I sanning ett horisontellt kulturhus!

Just nu växer Masthuggskajen in i rollen som den moderna stadsdelen, en kontrastrik plats där nyetableringar ska stå sida vid sida med det anrika. Här ska det nya breda ut sig, tillsammans med kulturen – stadens och människornas eget liv- och lustelixir. Med vårt förslag vill vi skapa en flexibel byggnad, som genom samnyttjande också erbjuder en plattform för den oorganiserade kulturen, för gräsrotterna! Vi kallar vårt förslag Sonyas – efter den enastående Sonya Hedenbratt, jazzsångerska, skådespelare och revyartist som föddes i Masthugget 1931.

För Sonyas ser vi framför oss en byggnad som inte bara är en välfungerande kontorsbyggnad, utan också en byggnad med stadens högsta hållbarhetsambitioner, som erbjuder barn och vuxna en mötesplats, som är grönskande och inbjudande. Här samsas kontor med utomhusbio och barnlek, LAN-rum med replokal, galleri med minibibliotek. Kontrasterna ger en önskad brokighet och styrka. Kontrasterna syns också på både in- och utsida, i dolt såväl som synligt återbruk hela vägen från byggmaterial till inredning.

Sonyas ska också fungera som en helt ny typ av kulturell nod i staden. Vi vill möjliggöra sammanhang där fler växer med kultur, det har ett värde i sig självt. I stället för att cementera innehållet genom en enda typ av kulturverksamhet, vill vi skapa en flexibilitet för olika kulturyttringar. Genom fokusgrupper och samskapande vill vi skapa en möjliggörande plats för den oetablerade och självorganiserade kulturen, och tillföra den önskade mångfalden och kontrasterna till Masthuggskajen.

I Sonyas möts vi lekfullt nu och ansvarsfullt i framtiden – för att skapa empati, sammanhang, fungera avpolitiserande och för att möjliggöra en levande stad framöver!

## Innehållskoncept och affärsmodell

Det är traditionellt svårt att få ihop kulturverksamhet med hyror i nyproducerade områden. Men det faktum att kulturverksamhet ofta sker när människor är lediga gör samnyttjandepotentialen med kontorsverksamhet mycket hög. Med vårt förslag kan vi säkerställa en långsiktig kulturplattform i bottenplan genom fyra dellösningar: **samnyttjande, en anställd kultursamordnare, flexibilitet och engagemang.**

### Samnyttjande

Att fler aktörer delar på en yta möjliggör för aktörer som traditionellt sett inte har råd att själva bära en hyra i centrala lägen, att nyttja lokalerna. I vårt förslag kommer de två nedre planen bestå av kreativa ytor, som modellverkstad, scen, gradäng och biosal. Dessa ytor har White arkitekter behov av dagtid. Som ankarhyresgäst tryggar White en intäkt för de kreativa ytorna samt för 80% av kontorsytorna i byggnaden i ett 10-åring hyresavtal. Sen eftermiddag, kvällar och helger nyttjas Whites kreativa och publika ytor i de nedre planen av kulturaktörerna.

Modellen med samnyttjande för kulturaktörerna bygger på lokalhyra enligt "fair pay" utifrån betalningsförmåga, så att exempelvis mer etablerade kulturaktörer betalar utefter förmåga medan lokalerna kan komma att upplåtas helt kostnadsfritt till exempelvis ungdomar som behöver en replokal. Hyresintäkten från kulturverksamheten går till White vilket skapar incitament för ökad delning. White är en aktör som vill bidra till samhällsnyttan och lösningen stärker både finansieringsmodellen och de synergier som uppstår när flera kreativa näringar möts. Konceptet med samnyttjande har visat sig mycket framgångsrikt i tidigare projekt, som exempelvis Whites Sara Kulturhus i Skellefteå och Indigo i Nya Hovås (se Referensprojekt).

## Innehållskoncept

### Anställd kultursamordnare

Endast lokaler kan inte på egen hand skapa kulturen – det krävs en motor. Därför åtar vi oss att anställa en Kulturmotor – en dedikerad kulturarbetare med stort lokalt kontaktnät och örat mot marken, med enda uppgift att matcha lokalerna mot det kulturinnehåll som frodas just då. Olika kulturevenemang i staden präglar hur huset ter sig på utsidan, hur huset används och vilka som besöker det, och där spelar vår Kulturmotor en viktig roll för sammanhållning och koordinering. En nyckel blir att denna Kulturmotor anställs i ett tidigt skede och därför kan etablera Sonyas i kulturfären redan från start. Kultursamordnaren anställs av fastighetsägaren och projektet garanterar denna kostnadspost i 10 år.

### Flexibilitet

Vad kultur är och hur den konsumeras varierar snabbt. Därför tror vi att det skulle vara feltänk att cementera innehållet genom att anpassa lokalen för bara en typ av verksamhet. I Sonyas planerar vi för långtgående flexibilitet. De kreativa ytorna kan ställas om till minibibliotek, barnverkstad, vernissagehall, LAN-hub, konsertlokal eller rymma Frilagrets öppna scen för unga, som snart flyttar från Lagerhuset. Bullerplanket mot Oscarsleden kan bli utomhusbio. Barn, unga såväl som vuxna från hela Göteborg ska ha anledning att besöka Sonyas, och styrkan ligger – precis som för hela Masthuggskajen – i kontrasterna.

### Engagemang

Vårt förslag är fött ur – och kräver – engagemang för att lyckas. På Broods har vi mer än 10 års erfarenhet av platsutveckling i Nya Hovås. Med Nya Hovås har vi tagit stadsutveckling inte bara ett utan flera steg längre. Vi har gjort det genom våra medarbetares och samarbetspartners engagemang, genomförandekraft och målmedvetenhet. White arkitekter har samhällsengagemang i sitt DNA, och vill med Sonyas fortsätta bygga Göteborgs kulturfär. Whites engagemang ligger dels i att bidra till att hålla igång de delar av lokalen som kopplar till verksamheten, som verkstad, materialbibliotek och 3d-printning, där kontoret står för maskiner och material. Dels bidrar White med genomförandekraften från de anställda, till exempel genom att medarbetare deltar i husets kulturverksamheter, må det så vara klossbygge med förskolebarn eller 3D-printning med skolklasser, här sätter fantasin gränserna! Kulturmotorn är också en viktig pusselbit för engagemanget. Kulturmotorn rapporterar till en styrgrupp där representanter för White och Broods ingår, och som styr arbetet. I styrgruppen finns också en roterande plats för en person inom kulturvärlden, som tillsammans med oss säkerställer att vi förverkligar visionen om en levande plats.

### Bidrag till Masthuggskajens identitet och sociala hållbarhetsmål

Masthuggskajen ska vara hållbart, levande och varierat. Fokuset ska vara publikt och Sonyas ska stärka det levande gatuplanet. Vårt förslag knyter samman byggnaden med utemiljön, vilket ger möjlighet för verksamheten att flytta utomhus, för friluftsteater, utställningar, poetry slam-läsning och en storslagen utomhusbio på bullerplanket. Precis som i referensprojektet Indigo är barnperspektivet ledande för hur Sonyas inne- och utemiljöer utformas. Sonyas ska vara lika inbjudande för barn som för vuxna, och plats ges till barn som klättrar, busar och bygger med modeller.

Med den flexibla utformningen blir Sonyas en byggnad som kan byta skepnad efter behov i ute- och innemiljön, och i fasaden. Sonyas har grönskande fasad och terrasser, och tack vare generösa glaspartier och inbjudande entréer visar huset stolt upp skyntar av vad som pågår på insidan – någon gång barnens fingerfärgskonst och nästa gång graffiti eller keramik-alster på tork innan bränning.

Den öppna verksamhetsformen som vi föreslår stärker identiteten för Masthuggskajens stimulerande och kontrastrika miljö. Som en myllrande och händelserik plats under många av dygnets timmar blir Sonyas tillsammans med resten av Masthuggskajen en dragare till området – för kunskapsdelning och inspiration under arbetsdagen, såväl som för föräldralediga att uppleva en sagostund tillsammans med de små. På kvällen lever Sonyas upp som en självklar del av kulturutbudet i det horisontella kulturhuset som området kring Järntorget är.

Eftersom den anställde Kulturmotorn i vårt förslag ansvarar för kulturutövningen i lokalerna, adderar vi ett mänskligt och omtänksamt lager till kulturverksamheten som ska bedrivas här. På så sätt bidrar Sonyas till den tillåtande atmosfären som ska prägla Masthuggskajen, det sociala ansvarstagandet och att människor interagerar, samtalar och bryr sig om varandra. Det skapar i förlängningen också trygghet. Till Sonyas vill vi som göteborgare gå för att bygga upp medkänslans muskler, för att träna på att lyssna, förstå och engagera oss i människor som inte är precis som oss själva. Sonyas skapar vi för att framtidstro ska slå rot, genom att vi övar oss på att bry oss. Detta med hjälp av kulturen som fundamentet i vårt hus. Det är därför vi säger att i Sonyas möts vi lekfullt nu och ansvarsfullt i framtiden!



**Händer på Sonyas i dag:**  
 10:00 Matinévisning, scen 1  
 11:00 Högläsning för de minsta, Minibiblioteket plan 1  
 12:00 Modellbygge för barn, White Arkitekter  
 17:00 Öppen verkstad, Plan-1  
 18:00 Föreställning Teater Trixter, scen 2

## Innehållskoncept

### Förankring av konceptet hos samarbetspartners och interna intressenter

Broods, White och BRA har historia tillsammans. Vi är sammansvetsade och vi vet vad som krävs. Med flera gemensamma projekt som varit bärande för utvecklingen av Nya Hovås, sitter vi på genomförandekraften, kontaktnätet och engagemanget för att göra vår vision för Sonyas till verklighet.

Vårt upplägg bygger på att BRA kommer vara totalentreprenör och att både hyresvärden Broods och ankarhyresgästen White, som kommer hyra huvuddelen av byggnaden, finner ett verkligt värde i att engagera oss och bidra till samhällsnytta. Whites Göteborgskontor är en uppmärksam aktör i staden och har med kontorschef Jacob Sahlqvist i spetsen drivit flera frågor i lokala medier som rör kulturlivet i staden, bland annat frågan om ett kulturhus i värmeverket nära Järntorget. White stöttar och är samarbetspartners i ADA, där Jacob Sahlqvist också sitter i styrelsen. Tillsammans har vi genomförandekraften – och vi vet hur man gör. I Sonyas vill vi sammanföra våra kunskaper till något helt nytt, något ännu bättre!

Utöver Broods och White som står bakom detta förslag, är dialog förd med Teater Trixter som ställer sig positiva till att vara den, eller en av de, kulturaktörer som är del i samnyttjandet. Det finns tydliga synergier med att samnyttja ihop med dem, och vi ser samtidigt att vårt förslag ger Sonyas en kultur-flexibilitet som gynnar både aktörerna och området Masthuggskajen. I stället för att cementera innehållet presenterar vi en annan lösning. En lösning som vi är övertygade om ger en mer långsiktigt hållbar verksamhet i Sonyas. Anna Takanen, tidigare konstnärlig ledare, vice vd och teaterchef på Göteborgs Stadsteater och Kulturhuset Stadsteatern i Stockholm har en ovärderlig erfarenhet när det kommer till kulturliv. Hon har varit med och adderat sin expertis till vårt förslag.

### Erfarenhet och förmåga att genomföra

Tillsammans har Broods och White arkitekter skapat flera framgångsrika projekt där samarbetet löpt hela vägen från idé till färdigställt projekt. I Sonyas ingår Broods ett 10 årigt hyresavtal med White, och projektet garanterar Kulturmotorns kostnadspost i 10 år.

I Nya Hovås har referenspersonerna från Broods formligen skapat en levande stadsdel från grunden. Vi har skulpterat fram Nya Hovås, från första idén om en pulserande stadsdel, via byggnation till att vi fyllt området med liv och rörelse. Vi har jobbat mycket med platsaktivering, med andra ord tagit initiativet för att göra området mer levande och attraktivt genom att skapa aktiviteter för de som bor och rör sig där.

Nodi i Nya Hovås är ett exempel på samarbeten mellan teamet på Broods och White, som bygger en så stark karaktär att det präglar ett helt område. Nodi är en lysande stjärna med sin gestaltning, höga hållbarhetsambition och tydliga identitet i det högprofilerade Nya Hovås. Nodi har sedan 2021 dragit internationella blickar till sig som Sveriges första kontorshus i trä, och är flerfaldigt internationellt prisbelönat för sin förstklassiga arkitektur.

Ett annat samarbetsprojekt är Indigo i Nya Hovås som är en skola, ett gym och en paddelhall där två av de bärande koncepten är samnyttjande och barnens perspektiv. På tre nivåer; taket, gården ovanpå gymmet och den anslutande naturmarken finns en skolgård med syftet att få unga i rörelse – den första i sitt slag i Sverige. Genom effektivt och välfungerande samnyttjande har gymmet tillgång till skolgården på taket kvällstid, och även den fullt utrustade idrottshallen som skolan använder dagtid för undervisning i Idrott och hälsa. Indigo visar hur barnens perspektiv, nya lösningar och utanför boxentänk kan öppna helt nya vägar – och i förlängningen bidra till lönsam ekonomi, och stora samhälleliga och folkhälsorelaterade vinster.

Göteborg behöver det självorganiserade kulturlivet och kulturen behöver ges förutsättningarna. Med Sonyas vill vi göra just detta. Behovet av tillgänglig och intressant kultur och mötesplatser är stort! Inte bara innebär det en möjlighet för göteborgare att mötas kring kulturen, vi vet också att kultur och kreativa näringar som blomstrar ökar städernas attraktivitet och synlighet. I Sonyas vill vi tillsammans visa vägen mot en nytt självklart sätt att ge den självorganiserade kulturen plats att växa!

## Innehållskoncept

### Vårt team

#### Organisation Broods

Joakim Garfvé är initiativtagare till Nya Hovås samt grundare och tidigare ägare på Next Step Group. Joakim är grundare av Broods som nu bland annat förvaltar och utvecklar Nya Hovås. Han har 20 års erfarenhet av plats- och stadsutveckling och utveckling av levande bottenplan.



Lina Ekfeldt är kommunikatör, har 10 år erfarenhet i fastighetsbranschen och leder inspirations- och utvecklingsplattformen Broods Academy som vi startat för att stödja, engagera och utveckla hyresgästerna för verksamheter i Nya Hovås. Lina arbetar i Nya Hovås med platsaktivering, event, trygghetsskapande åtgärder och dialog med närområdet, och har stor erfarenhet av samordningsarbete i konsortiegrupper.



Oskar Lindström har 20 års erfarenhet som byggprojektledare inom kommersiella fastigheter, och har dessförinnan arbetat praktiskt inom byggbranschen i 10 år. Han har praktisk erfarenhet kring hållbara och ekonomiskt gångbara lösningar i projekt trots tuffa klimatkrav, där Nodi (se referensprojekt) är ett exempel. Oskar ansvarar för all byggnation inom Broods, och har förutom Nodi även varit totalansvarig för bland andra referensprojektet Indigo (se referensprojekt). Oskar har även varit byggprojektledare för Lakehouse (Wendelstrand).



Louise Heilborn har 10 års erfarenhet av fastighetsutveckling och är ansvarig för projektutveckling på Broods. Hon har ansvarat för masterplan för innehållet i bottenplan i Nya Hovås och för utyrning och utveckling av stadsdelen Nya Hovås. Louise har utvecklat skol- och gymbyggnaden Indigo som bygger på smart samnyttjande. Louise var också ansvarig för framtagande av vision och genomförande av detaljplan samt tidig projektering i stadsbyggnadsprojektet Wendelstrand.



#### Organisation BRA

Filip Stefansson har 19 års erfarenhet inom byggbranschen. Han har utvecklat en väl inarbetad metodik för att driva komplexa byggprojekt med fokus på struktur, ekonomi och tidsramar. Hans erfarenhet omfattar ombyggnationer, nyproduktioner och projekt med bevarandekrav, där han har arbetat nära beställare och entreprenörer för att leverera hållbara och effektiva lösningar. Filip har även erfarenhet av att implementera miljöcertifieringar som BREEAM, vilket säkerställer att projekten uppnår höga miljöstandarder och bidrar till en hållbar utveckling. Han har varit ansvarig för totalentreprenad för Nodi och Indigo, Nya Hovås.



#### Organisation White arkitekter

Joakim Hansson är arkitekt med över 20 års erfarenhet. Joakim har gjort sig känd för hög arkitektonisk nivå kryddad med tekniskt innovativa lösningar. Under de senare åren har han utvecklat en specialistkompetens inom trähus-byggnad och deltar i att driva branschens utveckling framåt. Joakim har en konstnärlig blick, en exceptionell gestaltningsförmåga och har varit ansvarig arkitekt för ett flertal uppmärksammade projekt, som Nodi och Indigo i Nya Hovås och forsknings- och vårdbyggnaden GoCo Clinic.



Elin Hultman har 15 års erfarenhet som arkitekt och lika lång erfarenhet av att rita kontorsbyggnader och publika bottenvåningar, från tidigt skede till utförande. Hon är ansvarig arkitekt för Våghuset och Brick Studios, handläggande arkitekt för Johanneberg Science Park och Nya Regionens hus. Hon är tjänsteansvarig för marknadsområdet kontor på White Göteborg.



Karin Hedén är miljöspecialist och arbetar sedan 25 år med miljöfrågor i byggbranschen. Karins specialinområde är hållbarhetsamordning i projekt genom alla skeden, och hon har stor erfarenhet av att arbeta med komplexa byggnadsprojekt. De senaste åren har Karin specialiserat sig på klimat- och resursfrågor med fokus på minimering av koldioxidutsläpp vid byggnation och drift samt användandet av återbrukat material.



Jacob Sahlqvist, kontorschef och leder White arkitekter Göteborg och Oslo sedan 2021. Jacob är en van röst i debatten om Göteborgs kulturliv och identitet, och har nyligen drivit förslaget att göra om värmeverket i Rosenlund till kulturhus. Han har 30 års erfarenhet av arkitektur, på Volvo Cars, AB Volvo, SVT/SR, och har bland annat ansvarat för gestaltningen av Universéums insida och SJ:s nya tåginredningar. Ordförande i Sveriges arkitekter 2003-2015.

