Masthuggskajens Hållbarhetsrapport 2020

En första uppdatering: hur går det egentligen?

Masthuggskajen

Innehåll

Förord ... 3
Vad visar den här rapporten? ... 4
Höjdpunkter från det senaste året på Masthuggskajen ... 5
Minne i fokus: Planket-tävlingen ... 6
Lite bakgrund ... 7
Våra hållbarhetsmål ... 8
Tidslinje ... 9
Vilka är vi? ... 10
Vårt arbete med att nå målen ... 11
Redovisning av måluppfyllelse ... 13
Det som går bra! ... 16
Utvecklingsområden framåt ... 17
Platsutveckling som behåller Masthuggskajens identitet ... 19
Byggstartade projekt ... 20
Reflektion – räcker detta? ... 22
Vad vi har lärt oss om att följa upp målen ... 23
Översiktskarta projekt Masthuggskajen ... 24

Förord

Masthuggskajen utvecklas som en del av Älvstaden i Göteborg. Projektet är det första som helt har planerats utifrån Vision Älvstaden som antogs av Göteborgs kommunfullmäktige 2012. Visionen styr mot en hållbar stadsutveckling av Älvstaden.

Under 2016–2017 tog vi fram vårt hållbarhetsprogram för utvecklingen av Masthuggskajen. Detta gjordes i bred samverkan mellan privata byggherrar, Älvstranden Utveckling AB samt Göteborgs Stads planerande förvaltningar. 2019 vann detaljplanen laga kraft samtidigt som markförsäljningsavtalen blev klara och genomförandet av Masthuggskajen kunde starta.

Masthuggskajen är långt ifrån färdigbyggt, men det har hänt en hel del sedan 2017 då hållbarhetsprogrammet togs fram. Denna rapport ger en ögonblicksbild av den resa som Masthuggskajen är mitt uppe i. Rapporten ger insyn i vilka hållbarhetsområden som går bra nu. Men pekar även ut områden där åtgärder krävs för att projektet som helhet ska möta ambitionerna i hållbarhetsprogrammet.

Vår hållbarhetsrapportering – ett utvecklingsarbete
Genomförandet av Masthuggskajen pågår fram till 2028. Liksom själva byggandet av stadsdelen kommer även hållbarhetsrapporten att utvecklas och vara ett viktigt verktyg i projektets hållbarhetsstyrning.

Denna första version fokuserar på hur Masthuggskajens byggherrekonsortium[1] möter hållbarhetsprogrammet. I nästa version är målet att kunna utveckla rapporten med hållbarhetsarbetet som genomförs av Göteborgs Stads förvaltningar i genomförandet av Masthuggskajen. Nästa rapport ska även redogöra för tillkommande byggherrars hållbarhetsinsatser[2].

Trevlig läsning, önskar vi som utvecklar Masthuggskajen, februari 2021.

[1] I konsortiet ingår NCC Property Development, Stena Fastigheter, Riksbyggen, Elof Hansson Fastigheter, Balder och Älvstranden Utveckling AB.

[2] Stadens förvaltningar i form av Trafikkontoret, Park och Naturförvaltningen, Kretslopp och vatten samt Kulturförvaltningen är med och genomför utbyggnaden av Masthuggskajen. Under 2020 tillkom även byggherrarna P-bolaget/Higab samt Nordr Eiendom i projektet.

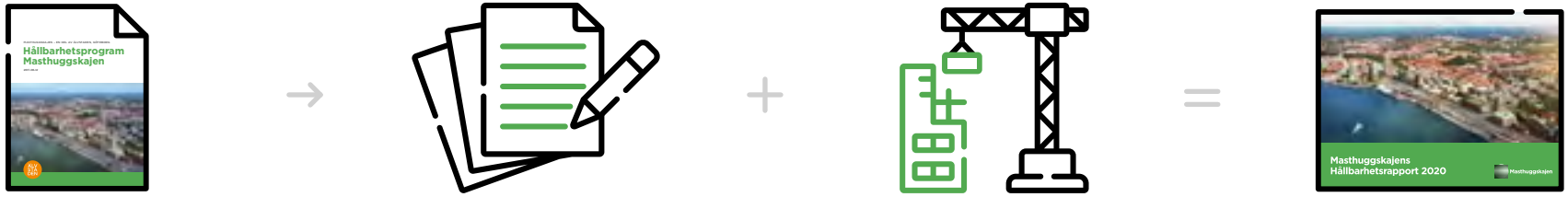
Vad visar den här rapporten?

Denna rapport följer upp Masthuggskajens hållbarhetsprogram.
Sedan starten 2019 har tre av totalt 21 delprojekt byggstartats och Masthuggskajen kommer att byggas ut fram till 2028. I nuläget har vi inga konkreta resultat att bedöma då ingen del av stadsdelen ännu är färdigställd. För att ändå kunna säga något om förväntad måluppfyllelse har vi granskat de hållbarhetsåtaganden som varje byggherre i Masthuggskajens konsortium har gjort via avtal med Göteborgs Stad genom Älvstranden Utveckling AB.

I denna första redovisning ligger därför tyngdpunkten på att granska hur väl konsortiets samlade hållbarhetsåtaganden möter hållbarhetsprogrammets ambitioner. I bedömningen ingår även de tre byggstartade projekten, där vi kan se hur åtagandena implementeras i skisser och projektering.

Denna rapport visar riktningen i vårt arbete snarare än konkreta resultat. I den fortsatta uppföljningen av Masthuggskajen kommer vi succesivt att kunna säga mer om faktiska resultat ju fler delprojekt som byggstartas och färdigställs.

Sammanfattning av resultatet 2020
Måluppfyllelsen ser bra ut för mål som rör gestaltning som förstärker Masthuggskajens identitet, hållbar mobilitet och grönytor. Vi behöver däremot arbeta hårdare för att nå hela vägen med våra ambitioner kring Levande gatuplan, Socialt blandat boende och Klimatpåverkan från byggnation. Som helhet ser hållbarhetsarbetet ut att gå åt rätt håll men vi behöver växla upp för att möta vissa delar av hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen.



A Mål och delmål i vårt Hållbarhets-program.

B Hur de olika parterna gemensamt svarar upp mot målen i avtal och handlingsplaner och nuvarande arbetsinsatser.

C Hur detta har översatts i konkreta projekt, i det fall projekt har haft byggstart.

D Innehållet i denna första hållbarhetsrapport.

Höjdpunkter från det senaste året på Masthuggskajen

De första byggnaderna börjar ta form!

Masthuggskajen ”årets City-Lab projekt” i SGBC-awards.

Arbete med kvalitetsforum och kvalitetsråd har vidareutvecklats.

Gemensam plan för Levande Gatuplan är påskriven.

Våra bästa minnen från det senaste året

”Att byggstart skett i området”

”Tillträde till lotterna på halvön samtidigt som vi byggstartat projekt Stuveriet!”

”Mötet med människorna som arbetar med området”

”Mycket positiva kvalitetforum-workshoppar med god gestaltning som möter identiteten i Masthuggskajen!”

”Uppdateringen av aktuella etableringar för Levande Gatuplan”

”Allt engagemang”

Minne i fokus: Planket-tävlingen

För att marknadsföra byggstarten av Stuveriet och samtidig främja konsten på Masthuggskajen anordnade Stena Fastigheter, en av byggherrarna i konsortiet som utvecklar Masthuggskajen, en tävling bland sina hyresgäster. Vinsten var att måla det femtio meter långa byggplanket som går längs med Masthamnsgatan.

Det finns mängder med talangfulla konstnärer i Stena Fastigheters befintliga bostadsområden. Tävlingen syftade till att sammanföra två viktiga delar av Stena Fastigheters verksamhet; stadsutveckling med omtanke och delaktighet samt långsiktiga relationer med hyresgästerna.

Resultatet går att se på Masthamnsgatan i närheten av framtida Stuveriet.
Se karta på sidan 24.

Lite bakgrund

Masthuggskajens målbild – vi kallar den Masthuggskajens identitet:

Masthuggskajen – en stimulerande och kontrastrik plats med tillåtande vardagskultur

Utvecklingen av Masthuggskajen handlar om att binda samman gammalt och nytt. Identiteten ska växa in i den befintliga strukturen och kännas som en självklar förlängning av Linné och Långgatorna. Platsen har tidigare varit porten för en stor del av Sveriges exportindustri, och har en positiv och stark själ sprungen ur ett arbetar- och kulturhistoriskt perspektiv, som ska tas tillvara i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Området kring Masthuggskajen är präglat av det tillåtande, socialt ansvarstagande och människor som bryr sig. Kulturens närvaro i området är en styrka och kan stärkas genom kreativa och nydanande idéer.

Våra hållbarhetsmål

1. På Masthuggskajen kan du komma som du är och vara den du vill. Styrkan ligger i kontrasterna.
2. Alla göteborgare ska, oavsett social bakgrund, vilja och kunna besöka Masthuggskajen.
3. Alla göteborgare ska, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen.
4. På Masthuggskajen vill människor oavsett olikheter mötas och vistas utomhus under alla årstider och tider på dygnet.
5. På Masthuggskajen ska barn och unga kunna röra sig fritt, till fots och cykel mellan bostad, lek, förskola och skola.
6. På och till Masthuggskajen är det lätt att färdas till fots, cykel eller kollektivt.
7. Energiprestandan i nyproduktion på Masthuggskajen uppfyller Göteborgs klimatmål.
8. På Masthuggskajen är det enkelt att återbruka, spara energi, dela och låna.
9. Det är enkelt att leva och verka klimatsmart på Masthuggskajen.

Tidslinje

2013

Arbetet drar igång
Arbetet med att utveckla Masthuggskajen kommer igång på allvar 2013-2014. Området kännetecknas av öde parkeringsytor och trafikbarriärer, men med ett mycket centralt läge i direkt anslutning till populära delar av Göteborg som Järntorget, Linnéstaden och Långgate-området.

2014

Masthuggskajens konsortium bildas & detaljplan påbörjas
Konsortiet bildas med befintliga och nya fastighetsägare. Detaljplaneprocessen tar fart med parallella arkitektuppdrag 2014. Staden och konsortiet väljer att arbeta vidare med den strukturplan som Kanozi Arkitekter tagit fram med ÅF som hållbarhetsstöd.

2017

Hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram färdiga
Ambitionerna för hållbarhet och utvecklingsprocessen tas fram i bred samverkan mellan Stadens förvaltningar och Masthuggskajens konsortium. Arbetet genomförs med stöd av Citylab Action metodiken[3]. Arbetet sker parallellt med framtagandet av detaljplanen och påverkar densamma. Processen leder till ett väl förankrat och av alla ingående parter samskapat hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram för Masthuggskajen.

2018

Avtalsprocess och aktörsspecifika handlingsplaner
I samband med avtalsprocessen 2018-2019 gör varje byggherre åtaganden utifrån det gemensamma hållbarhetsprogrammet i s.k. aktörspecifika handlingsplaner. Dessa är en del i det gemensamma mark- och exploateringsavtalet för Masthuggskajen och förankrar och konkretiserar hållbarhetsambitionerna ytterligare.

2019

Planarbetet avslutas
Efter flera års hårt arbete avslutas planarbetet med att detaljplanen vinner laga kraft i mars 2019.

2020

Byggstart
Sedan 2019 byggs Masthuggskajen och genomförande beräknas pågå till 2028. Konsortiet arbetar kontinuerligt med uppföljningen av hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram genom hela utbyggnadstiden.

[3] Citylabmetodiken och tillhörande certifiering för hållbara stadsdelar är framtagen av Sweden Green Building Council.

Vilka är vi?

Vi är ett konsortium av byggherrar som tillsammans med Göteborgs Stad utvecklar Masthuggskajen. Vi drivs av en gemensam strävan att nå hållbarhetsmålen och bygga en så bra stad som möjligt. Genom samverkan arbetar vi systematiskt med att ta fram nya lösningar på de utmaningar vi möter.

När arbetet drog igång 2013 fanns några av oss redan på plats som fastighetsägare i området. Därtill ägde Göteborg Stad stora delar av marken genom Göteborgs hamn, stadens Fastighetskontor samt Älvstranden Utveckling AB. Konsortiet för Masthuggskajen bildades 2014 genom att ett samverkansavtal tecknades mellan de privata fastighetsägarna och Älvstranden Utveckling AB.

Stena Fastigheter

Älvstranden Utveckling
En del av Göteborgs Stad

Balder

Riksbyggen
Rum för hela livet

NCC

Elof Hansson
Fastigheter

Älvstranden Utveckling AB samordnar konsortiet och fungerar som katalysator för planering och utbyggnad. Göteborgs Stad bygger områdets nya gator, kajer, parker och torg. Senare har även Nordr Eiendom samt Parkeringsbolaget tillkommit som byggherrar för kvartersmark[4].

[4] Under de kommande åren ska vi bli ännu fler samarbetspartners då tomterna i västra delen av området ska säljas.

Vårt arbete med att nå målen

För att nå målen för Masthuggskajen arbetar vi utifrån ett lärande angreppsätt. Vi utgår ifrån gemensamt framtagna dokument som vi tillsammans följer upp för att förstå om vi är på rätt väg.

Förutom att hålla hårt i våra hållbarhetsåtaganden och genomföra dem i varje delprojekt är det viktigt för oss som arbetar med Masthuggskajen att ha ett nära samarbete. Förmåga att se till hela områdets bästa är centralt för att klara hållbarhetsambitionerna.

Vi arbetar aktivt med Citylab action[5] som är ett processverktyg och certifiering för hållbara stadsdelar. Metodiken utgör en gemensam värdegrund som bygger på delandekultur, transparens och värdeskapande samverkan.

Styrande dokument som vi arbetar utifrån för att nå målen:

Hållbarhetsprogram och Kvalitetsprogram är styrande dokument för hela projekt Masthuggskajen. Utifrån dessa dokument tas projektspecifika åtaganden fram genom aktörsspecifika handlingsplaner.

Aktörsspecifika handlingsplaner utgör varje byggherres konkreta åtaganden utifrån hållbarhetsprogrammet. Planerna visar hur byggherrarna anpassar mål och åtgärder för sina egna delprojekt. Handlingsplanerna, hållbarhets- och kvalitetsprogrammen är bilagda markförsäljningsavtalen.

Detaljplanen styr bebyggelsen och är ett viktigt styrmedel för att uppnå en hållbar stadsstruktur.

Grön transportplan styr åtaganden kopplat till hållbar mobilitet på Masthuggskajen. Planen har fokus på gång, cykel och kollektivtrafik framför eget bilägande. Avsiktsförklaringen till planen har signerats av samtliga parter.

Hållbarhetsrapporten är en viktig del av uppföljningen av hållbarhetsarbetet. Bakom rapporten ligger en process där vi följer en återkommande årlig planering. Vi arbetar med datainsamling och aggregering av hållbarhetsdata och genomför intern reflektion kring måluppfyllelsen. Utifrån analysen tar vi fram åtgärder i form av kunskapshöjning och erfarenhetsutbyte kring de hållbarhetsutmaningar där vi behöver extra insatser för att nå målen.

[5] Citylab action är ett arbetssätt och ramverk som har tagits fram av Sweden Green Building Council.

Löpande processer för att nå målen:

Kvalitetsforum och Kvalitetsråd: varje delprojekt som går mot genomförande redovisar hur projektet bidrar till Masthuggskajens målbild, hållbarhetsprogrammet och kvalitetsprogrammet. Detta sker i ”Kvalitetsforum” där Masthuggskajens byggherrar, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret samt Älvstranden medverkar. Syftet är att tillsammans granska delprojektets måluppfyllelse och samtidigt öka fokus på våra gemensamma mål hos alla ingående samarbetsparter. ”Kvalitetsforum” genomförs som en workshop där alla parter stöttar, påverkar och lär av varandra. ”Kvalitetsrådet” som utgörs av Älvstranden och Stadsbyggnadskontoret gör sedan en formell granskning av byggprojektet utifrån de styrande dokumenten. Varje projekt ska godkännas av ”Kvalitetsrådet” innan projektet går in med en bygglovsansökan till Stadsbyggnadskontoret.

Levande gatuplan: utgör både en samverkansgrupp och ett innovations- och utvecklingsarbete som syftar till att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar. Målet är att skapa en blandning av verksamheter som bidrar till en stadsmiljö med en inkluderande identitet som lockar människor med olika bakgrund och plånböcker. Arbetet utgår ifrån en framtagen ”Masterplan” för verksamheter i bottenvåningarna. Samverkan regleras i ett ”Letter of Intent” där konsortiet avtalat om principerna för detta arbete.

Sharing City: Masthuggskajen är testbädd inom det nationella programmet Sharing City som främjar delningsekonomi. Genom initiativet har vi möjlighet att testa olika lösningar som gör det möjligt för delningsverksamheter och andra småskaliga verksamheter att hyra lokaler i Masthuggskajen.

Dialog med invånare och befintliga verksamheter kring hur Masthuggskajen utvecklas är en viktig del i arbetet. Vi har till exempel fört dialog med barn och gymnasieungdomar i samrådet kring detaljplanen och Masthamnsgatans utformning. Ett viktigt ställningstagande är att befintliga verksamheter i och kring Masthuggskajen ska stärkas av utvecklingen.

Kommunikation och utbyte är oerhört viktigt för att nå våra mål och skapa förståelse för utvecklingen av Masthuggskajen. Vi arbetar kontinuerligt med intern kommunikation inom konsortiet och med Staden. Extern kommunikation sker framförallt genom vår hemsida masthuggskajen.se.

Redovisning av måluppfyllelse

När vi målen?

Den redovisade måluppfyllelsen i årets rapport bygger på flera datakällor. I botten ligger konsortieparternas hållbarhetsåtaganden[6] som är formulerade i de s.k. aktörsspecifika handlingsplanerna. För att följa de byggstartade delprojekten finns protokoll från Kvalitetsrådet där projekten har granskats före bygglov. Därtill finns data från vårt uppföljningsverktyg där byggherrarna självskattat sin måluppfyllelse genom projektering och byggprocess[7]. Utöver dessa datakällor ingår även en kvalitativ bedömning från Älvstrandens hållbarhetsspecialister. På detta sätt har vi gjort en bedömning för varje delmål i hållbarhetsprogrammet vilket har lett till en helhetsbedömning av nuvarande måluppfyllelse och trend för alla 9 mål.

Bedömningsnyckel:

I huvudsak god måluppfyllelse	Delvis måluppfyllelse Flera avvikelser	Svag måluppfyllelse Många avvikelser

Trend:

↗ Förväntad förbättring

→ Ingen förbättring förväntas utan extra insatser

↘ Förväntad försämring

[6] Åtagandena bygger på mål och åtgärder i Hållbarhetsprogrammet och Kvalitetsprogrammet.

[7] Byggherrarna redovisar följande skeden; programhandling, systemhandling, bygghandling, produktion och förvaltning. Datainsamling slutförd per 15 juni 2020. Justeringar som skett i delprojekten efter detta datum syns inte i rapporten.

	Delmål	Bedömning	Samlad bedömning
1. **På Masthuggskajen kan du komma som du är och vara den du vill. Styrkan ligger i kontrasterna.**	Gastaltning som förstärker identiteten		→
	Konstgestaltning		
	Inkluderande målpunkter		
	Belysning		
2. **Alla göteborgare ska, oavsett social bakgrund, vilja och kunna besöka Masthuggskajen.**	Utveckling av Levande Gatuplan		→
	Kultur		
3. **Alla göteborgare ska, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen.**	Hyresrätter med prisrimliga hyror		→
	Koncept för bostadsrätter, sänkta trösklar		
	Blandade lägenhetsstorlekar		
	Kommunala andrahandskontrakt		
4. **På Masthuggskajen vill människor oavsett olikheter mötas och vistas utomhus under alla årstider och tider på dygnet.**	Platser – vistelsevänliga publika tak		↗
	Skolmiljöer		
	Dagvatten/klimatanpassning		
	Grönytefaktor Ekosystemtjänster		
5. **På Masthuggskajen ska barn och unga kunna röra sig fritt, till fots och cykel mellan bostad, lek, förskola och skola.**	*Otillräcklig information för att kunna göra bedömning. Målet rör främst utveckling av allmän plats.*		

	Delmål	Bedömning	Samlad bedömning
6. **På och till Masthuggskajen är det lätt att färdas till fots, cykel eller kollektivt.**	Placering av målpunkter – Livsmedel		→
	Byggnadsanpassning för gång/cykel		
	Mobilitetslösningar Grön transportplan		
	Cykel-P, faciliteter		
	El-laddning i kvartersparkering		
7. **Energiprestandan i nyproduktion på Masthuggskajen uppfyller Göteborgs klimatmål.**	Energianvändning i drift		→
	Övrig klimatpåverkan		
8. **På Masthuggskajen är det enkelt att återbruka, spara energi, dela och låna.**	Cirkulär ekonomi och delandetjänster		→
	Återvinning		
	Resurseffektivt och miljöanpassat byggande		
9. **Det är enkelt leva och verka klimatsmart på Masthuggskajen.**	Gröna hyresavtal		→
	Främja hållbara verksamheter[8]		
	Flexibla lokaler		
	Fritid, rekreation och odling		
	Byggnader förberedda för varumottagande		
	Citylogistik, gods och avfall		

[8] Här avses verksamheter som genom sin gärning aktivt bidrar till omställningen mot ett hållbart samhälle.

Det som går bra!

Vi vill självklart lyfta det vi är extra stolta över och visa på de delar och mål som går riktigt bra - nämligen arbetet med gestaltning som förstärker identiteten, hållbar mobilitet, miljöanpassat byggande och grönytor.

Gestaltning som förstärker identiteten →

Masthuggskajen ska bygga vidare på den karaktär och identitet som finns i närområdet. För att lyckas med detta blir innehållet i stadsdelen såklart avgörande. Men även gestaltningen ska bidra till att skapa stimulerande stadsrum som knyter an till den omgivande stadens brokighet och karaktär. Syftet är att behålla den tillåtande identiteten i närområdet som signalerar en bred inkludering av människor med olika bakgrunder och intressen. En bärande princip för arkitekturen är att skapa kontraster mellan olika material och uttryck. Det samlade uttrycket av de nya byggnaderna ska inte upplevas som för ”polerat” och tillrättalagt. En viktig strategi är att integrera konstgestaltning i området och att värna områdets ”ruffa” karaktär.

Samtliga delprojekt som är i genomförande bidrar starkt till målbilden om en stimulerande gestaltning. En framgångsfaktor i detta är Masthuggskajens kvalitetsprogram som utgår från en kvalitativ målstyrning snarare än styrning på detaljnivå. Det ger en stor frihet att hitta spännande arkitektoniska lösningar. Processen med Kvalitetsforum och Kvalitetsråd har också bidragit till att sätta fokus på gestaltningen i projektet.

Klaras målsättningen för gestaltning?

Stena Fastigheter, Stuveriet

NCC PD, Brick Studios, Våghuset

Balder, Hotell Draken

Hållbar mobilitet →

Det ska vara lätt att sig fram på ett hållbart sätt på och till Masthuggskajen. Det kollektivtrafiknära läget och den täta stadsstrukturen lägger grunden för en hållbar livsstil utan behov av egen bil. Det planerade serviceutbudet kommer ytterligare bidra till detta. Vår gröna transportplan som signerats av alla ingående aktörer innebär att byggherrarna planerar för väl tilltagna cykelparkeringar och god kringservice för cykel. En bilpool med minst 100 bilar kommer också skapas. Framgångsfaktorerna för målet hållbar mobilitet är den tydliga målbild som finns i vår Gröna Transportplan samt en tydlig uppföljningsprocess från Trafikkontoret. En utmaning ligger kvar kring att titta närmare på möjligheterna för en gemensam citylogistik som minskar tunga transporter inom området och att främja samlastning där såväl gods som avfall kan samköras.

Grönytor ↗

På grund av hög exploatering och brist på grönytor i närområdet blir kvalitativa grönytor på Masthuggskajen särskilt viktiga för omgivande stad. Därför är målet att Masthuggskajen ska upplevas som grön och bidra med ekosystemtjänster och gröna livsmiljöer. I detta skede ser det ut som att alla byggherrar kommer uppnå hållbarhetsprogrammets ambitiösa grönytefaktor[9] med varierande växtlighet och olika ekosystemtjänster. Vi behöver dock anstränga oss för att nå målet hela vägen till färdig stadsdel. Därutöver kommer det bli viktigt att fortsätta arbeta för att stärka grönskan i ögonhöjd, inte minst längs Masthamnsgatan.

Miljöanpassat byggande →

Samtliga byggherrar arbetar med tredjepartscertifieringar av sina byggnader. En framgångsfaktor ligger i att systemen är tydliga och att byggherren genom hållbarhetsprogrammet kan välja vilket system man vill arbeta med och till vilken nivå man vill certifiera sitt delprojekt.

	Certifieringssystem
Elof Hansson	Miljöbyggnad Silver
Balder	LEED Gold
NCC	BREEAM Excellent
Riksbyggen	Miljöbyggnad Silver
Stena Fastigheter	LEED Gold

Uppfyllnad av målsättningen Grönytefaktor

Ja
- Elof Hansson
- Riksbyggen
- NCC

Kanske
- Balder
- Stena Fastigheter

[9] För vidare definitioner av projektets grönytefaktor se hållbarhetsprogrammet.

Utvecklingsområden framåt

Hållbarhetsrapporten är ett verktyg för att berätta om vårt arbete men syftar också till ökad förståelse kring vad vi behöver göra ytterligare för att nå våra mål. Vi ser ett antal områden där vi behöver arbeta mer fokuserat och öka kunskapen: Levande gatuplan, socialt blandat boende och klimatpåverkan från byggnation.

Utveckling av levande gatuplan →

Att skapa ett levande gatuplan med en blandning av verksamheter som möter göteborgarnas olika behov och plånböcker är ett av de viktigaste målen för att möta Masthuggskajens identitet[10].

Levande gatuplan var tidigt en central samverkansfråga för projektet. Tillsammans tar vi ett helhetsgrepp kring utvecklingen av innehållet i Masthuggskajens bottenvåningar. Arbetet ska leda till att de värden som redan finns i närområdet, som är unika och viktiga att utgå från, kan bibehållas och förstärkas i utvecklingen av Masthuggskajen. Utbudet ska möjliggöra ett hållbart vardagsliv i området samtidigt som projektet minimerar risken för att stå med tomma lokaler.

Ett viktigt ställningstagande är att vi ska arbeta för att minska bortträngningen av småskaliga verksamheter som är beroende av lägre lokalhyror. Det handlar om att bibehålla den karaktär som gör området unikt, välkomnande och pulserande och som kan konkurrera med andra platser med stora kontorsetableringar i centrala staden.

Att nå målet med levande gatuplan kräver ett stort utvecklings- och innovationsfokus och är starkt kopplat till delmål för kultur och hållbara livsstilar. Dessa delmål har i dagsläget en svag måluppfyllelse (rött i översikten på sidan 14-15) vilket till stor del beror på att det finns många osäkerheter kring hur vi ska få till den mix av verksamheter som vi strävar efter. Ett konkret utvecklingsarbete krävs för att hitta affärsmodeller samt lösa juridiska och skattemässiga utmaningar för att kunna erbjuda verksamheter med låg betalningsförmåga plats i nyproducerade lokaler. Detta är centralt för att kunna nå målbilden om att förstärka närområdets starka kulturnod med nya kulturkvarter och för att kunna erbjuda lokaler för ideella verksamheter inom delningsekonomin, återbruk och sociala verksamheter.

Byggherrarna i konsortiet har skrivit under en avsiktsförklaring[11] för att skapa en långsiktig samverkansorganisation som arbetar med levande gatuplan. Ett tydligare ramverk för arbetet har tagits fram under 2020 tillsammans med en plan för arbetsinsatser kommande år. Dessa dokument är en viktig grund som vi behöver arbeta vidare med och utveckla de kommande åren.

[10] Masthuggskajens identitet utgör områdets övergripande målbild, se sid 7.

[11] Letter of Intent (LOI)

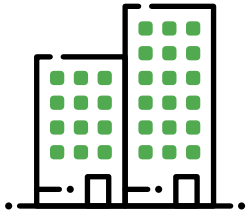
Utvecklingsområden framåt

Socialt blandat boende

Projektet har höga ambitioner för att tillgodose bostäder för fler olika målgrupper. Det görs genom att erbjuda olika lägenhetsstorlekar och olika boendekoncept. Masthuggskajen kommer att erbjuda olika former av instegslägenheter som syftar till att sänka trösklarna för eget ägt boende för grupper som har svårt att köpa bostadsrätt. Vissa osäkerheter kring affärsupplägg och volym kvarstår och kommer att vidareutvecklas.

I nuläget är måluppfyllelsen för prisrimliga hyresrätter som vänder sig till fler ekonomiska grupper svag (rött i översikten på sidan 14). Här saknar projektet konkreta åtaganden om lägre hyresnivåer från de byggherrar som ska bygga hyresrätter. Bedömningen är att målet kommer att vara svårt att nå då Masthuggskajen har en ansträngd exploateringsekonomi, höga markpriser samt höga produktionskostnader där komplicerad grundläggning är försvårande förutsättningar. Eventuellt skulle en tillkommande part med kreativ affärsmodell för lägre hyror kunna bidra till målet.

Projektet kommer att erbjuda boende med särskilt stöd och service för personer med funktionsvariation (BmSS). Olika Co-living koncept med bas i hyresrätten håller på att utvecklas inom projektet. Därtill kommer byggherrarna erbjuda kommunala andrahandskontrakt på sociala och medicinska grunder i området eller i andra delar i staden.



Stena Fastigheter
Hyresrätter Co-living-koncept BmSS, kommunala kontrakt

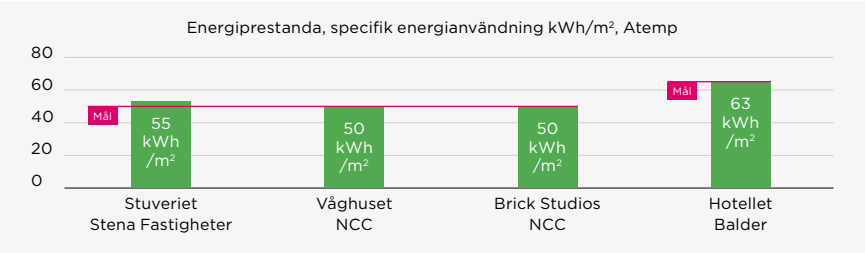
Riksbyggen
Bostadsrätter – instegslägenheter, hyrköp, ungdomsettor

Elof Hansson
Bostadsrätter (Nordr instegslägenheter)

Klimatpåverkan från byggnation

De senaste åren har byggbranschen sett ett ökat fokus på att minska byggsektorns klimatbelastning. Det handlar om resurseffektivitet i ett livscykelperspektiv och i Masthuggskajens hållbarhetsprogram konkretiseras detta genom åtgärder inom materialval, energiprestanda, förnyelsebar energi, återbruk och spillminimering.

I dagsläget arbetar alla byggherrar med frågan, särskilt med att nå målen för energiprestanda. Samtliga delprojekt som byggstartats uppfyller i dagsläget de energimål som finns i hållbarhetsprogrammet. Konsortieparter som ännu inte byggstartat sina projekt jobbar aktivt med energifrågan och uppger alla att de har ambitionen att klara energimålen.



Målen för energiprestanda i Masthuggskajen är 50 kWh/m² för kontor och 63 kWh/m² för hotell.

Samtidigt finns betydligt mer att göra för att minska klimatbelastningen i byggskedet genom att till exempel välja återbrukade material och göra aktiva materialval utifrån ett livscykelperspektiv. Här behöver vi kraftsamla tillsammans, dela kunskap och erfarenheter och inte minst inspireras av goda exempel i vår närhet. Därför har konsortiet valt att, med start 2021, samverka med forskningsprojektet Betcrete 2.0. Projektet syftar till att minska betongens klimatbelastning och Masthuggskajen deltar som ett pilotprojekt för att implementera klimatreducerande åtgärder för betongkonstruktioner.

	Genomför LCA[12]	Materialval ur ett livscykelperspektiv
Elof Hansson	? Kanske	✗ Nej
Balder	✓ Ja	✗ Nej
NCC	✓ Ja	✗ Nej
Riksbyggen	✓ Ja	✓ Ja
Stena Fastigheter	✓ Ja	✓ Ja

	Återbrukade material
Elof Hansson	✗ Nej
Balder	✗ Nej
NCC	✗ Nej
Riksbyggen	✓ Ja
Stena Fastigheter	✓ Ja

[12] I dagsläget säger sig samtliga parter genomföra LCA:er, men låter inte analysen styra materialvalen. Vid uppföljningen visade det sig också att vissa aktörer gör mer omfattande LCA:er över byggnadernas totala miljöpåverkan medan andra enkom fokuserar på klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv. Omfattning av LCA:er behöver definieras till kommande uppföljningar.

Pågående projekt i fokus: Platsutveckling som behåller Masthuggskajens identitet

På Masthuggskajen finns idag en industribyggnad från 1950-talet som går under namnet ”Kommersen”. Sedan ca 20 år har det bland annat bedrivits loppisverksamhet i byggnaden och platsen och dess innehåll har genom åren blivit bärare av viktiga sociala, historiska och estetiska värden. Tyvärr är byggnaden i mycket dåligt tekniskt skick och kommer att rivas 2021–2022. Kommersens värden ska bevaras när Masthuggskajen utvecklas och en ny permanent byggrätt har skapats för detta ändamål jämte den befintliga Kommersen. Målbilden för den nya byggnaden är att skapa en plats för delningsekonomi, småskaliga och sociala verksamheter som stärker områdets identitet.

I väntan på att byggrätten utvecklas, bebyggs och tas i drift uppstår ett tidsglapp. För att överbrygga glappet och temporärt husera de befintliga verksamheterna i Kommersen genomförs ett platsutvecklingsprojekt i en tillfällig lokal. Arbetet syftar till att utveckla och förstärka den befintliga verksamheten i Kommersen med fler initiativ inom samma verksamhetsområde. Tanken är att utveckla ett kluster för hållbar konsumtion som kan utgöra bas för innehållet i den nya permanenta byggnaden. Den temporära lösningen innebär en möjlighet att under 3–5 år testa och utvärdera modeller för uthyrning och delning av lokaler. Förhoppningen är att ha mer utvecklade modeller på plats innan verksamheterna flyttar in i den permanenta byggnaden.

Hur arbetar vi med utvecklingen idag?
Älvstranden Utveckling AB arbetar i dialog med verksamheterna i Kommersen och andra liknande initiativ för att utreda olika temporära lokaliseringar samt planera för innehållet i lokalen. Fler aktörer involveras allt eftersom. Projektet samverkar med civilsamhället och andra parter i Stadens organisation för att identifiera lösningar på utmaningar som exempelvis låga hyresnivåer, samutnyttjande av lokaler och civilsamhällets möjlighet att erbjudas plats i nyproducerade områden.

Vilka utmaningar har vi i arbetet?
Trots att det i dagsläget ser ut att finnas gott om plats på Masthuggskajen, har det varit stora utmaningar med att hitta en plats för en temporär ersättningslokal. Nu ser det ut som att en lösning finns inom räckhåll och förhoppningsvis kan en flytt ske under hösten 2021.

Idéburen sektor inom fältet ”delningsekonomi” har i dagsläget svårt att hitta finansiering för hyra. Detta har att göra med både nationella och regionala riktlinjer. Konsekvensen är att vi under året tappat två av de verksamheter som sedan 2018 varit verksamma i Kommersen-byggnaden. Möjligheten för idéburen sektor att ta plats på Masthuggskajen kommer att utredas vidare under kommande år. Hyresnivåer i centralt läge är generellt sett för höga för många småskaliga verksamheter och föreningar. En möjlighet att få ner kostnaderna för lokaler är att dela lokaler, d.v.s. att flera aktörer, som inte är beroende av att ha en lokal alla tider på dygnet eller alla dagar i veckan, delar på kostnaden. Ur ett skattemässigt perspektiv visar det sig dock att delning av lokal är svårt, då det medför stora kostnader för fastighetsägarna. Den här frågan kommer därför att följas upp på nationell nivå för att på sikt underlätta för delning av lokaler som en del av ett levande gatuplan.

Vad kommer hända den kommande tiden?
Iordningställande av en temporär ersättningslokal i en närliggande byggnad kommer påbörjas 2021. Förhoppningen är att inflyttning ska kunna ske någon gång under hösten 2021.

Projektet kommer att intensifiera dialogen med olika intressenter för utvecklingen av innehållet samtidigt som arbetet fortsätter med att utreda ekonomiska modeller för utvecklingen av den permanenta byggnaden.

Byggstartade projekt

Våghuset och Brick Studios – NCC

Våghuset och Brick Studios är två flexibla kontorsfastigheter med levande bottenvåningar. I båda byggnader erbjuds hållbara och miljöanpassade lokaler där energi, material, cirkulär ekonomi och maximal flexibilitet står i centrum. Fastigheterna är miljöcertifierade enligt BREEAM nivå Excellent och NCC kommer även att certifiera sin hållbarhetshandlingsplan enligt Citylab. Alla hyresgäster har tecknat NCC:s hållbara hyresavtal vilket är en bilaga till hyresavtalet för företag som sätter hållbarhet högt på den affärsmässiga agendan. Avtalet omfattar till exempel åtagandet för energianvändning och materialval men också hur man som hyresgäst ska bidra med samhällsengagemang, innovation samt hälsa och trivsel hos medarbetarna.

Bidrag till att nå hållbarhetsmålen:

1. De två byggnaderna får en sinsemellan stor variation i utformningen. Det ligger en styrka i kontrasterna mellan dem, både vad avser skala, gestaltning och material.
2. Bottenvåningen får högt i tak och generösa entréer från tre väderstreck. En stor tillgång är de stora glasade öppningarna som gör att man känner sig välkomnad in i byggnaderna. I arbetet med uthyrning av lokaler ser vi framför oss en blandning av restauranger av olika storlek, med olika koncept och öppettider: från tidig morgon till sent på kvällen.
4. I Brick Studios anläggs en grön takterrass vilken bidrar till ekologisk och social hållbarhet. Takterrassen blir en gemensam mötesplats där hyresgästerna i Brick Studios och Våghuset kan mötas.
7. Husen projekteras för att uppnå en energiprestanda som, inkluderat energi som åtgår för uppvärmning, komfortkyla, fastighetsenergi och tappvarmvattenanvändning, understiger 50 kWh/m² Atemp/år vid normala kontorstider.

Hotell Draken – Balder

År 2023 kommer Hotell Draken med sina 25 000 kvm att stå färdigställt. Hotellet är 34 våningar högt med 474 rum, flertal restauranger, konferensmöjligheter och en skybar med takterrass. Hotellet kommer att byggas ihop med Folkets hus befintliga huskropp. En viktig parameter i detta har varit att behålla den klassiska biografsalongen Draken och att kombinera 50-tals stilen med nutiden. Hotellet kommer att drivas av Choice.

Bidrag till att nå hållbarhetsmålen:

2. Hotellbygget möjliggör att stora delar av Folkets Hus bottenvåningar kan bli ännu mer publika och utåtriktade än vad som är fallet idag. Bottenvåningarna blir mer öppna och inbjudande bl a via hotellingången från Olof Palmes plats där det finns ett lobbyplan som har ambitionen att bli göteborgarnas nya vardagsrum.
6. I källarplan planeras det för ca 60 cykelparkeringsplatser. P-platser för hotellets räkning hyrs i närområdet.
7. Hotell Draken kommer att certifieras enligt LEED med mål GOLD och omfattas därmed av krav för vattenbesparing och energianvändning.
9. Hyresgästen Choice mäter och rapporterar antal transporter varje månad. De tar fram egna logistikplaner utifrån lokala förutsättningar.

Stuveriet – Stena Fastigheter

Stuveriet på Masthuggskajen blir ett kontorshus om 7 600 kvm uthyrningsbar yta, där det finns plats för både det stora och det lilla företaget. Förutom nära till stora reseknutpunkter kommer det erbjudas bil- och cykelgarage. Gemensamhetsytorna, utsikten och de öppna planen skapar inspirerande platser för alla att arbeta. På 14:e våningen finns dessutom orangeriet och terrassen. Receptionen på entréplan välkomnar alla och erbjuder platser att samtala på. Caféet och restaurangen på entréplan möjliggör både trevliga luncher och afterwork med kollegor efter arbetsdagens slut i ett av de charmigaste områdena i stan.

Bidrag till att nå hållbarhetsmålen:

- 2 Auktionsverket lockar kunder från hela staden. Caféet och utomhusmiljöerna finns till för alla – inte bara hyresgäster eller boende i området.
- 4 Utanför caféet kommer det finnas en bred trappa i söderläge för människor att mötas och samtala utomhus året runt.
- 6 Cykelparkeringar utom- och inomhus. Dusch och omklädningsmöjligeter. Dessutom ligger huset bara någon minut från hållplatsen Masthuggstorget och ett par minuter från knutpunkten Järntorget. Från stan är det enkelt att promenera.
- 7 Stuveriet följer riktlinjerna enligt den LEED-certifieringsnivån platinum.
- 8 Auktionsverket som hyresgäster är bra för återbruk. Alla gemensamhetsytor sparar plats och kvadratmeter vilket gör huset väldigt yteffektivt. Fasaden är i återvunnen aluminium och på taket finns både solceller och sedum.
- 9 Modernt och fräscht miljörum vilket gör det enkelt för alla hyresgäster att återvinna sitt material korrekt. Kontor i nära anslutning till kommunikationer.

Reflektion – räcker detta?

Det är omöjligt att i ett sådant här tidigt skede veta säkert om vi kommer uppnå alla mål i vårt hållbarhetsprogram och visionen för Masthuggskajen. Vi kan däremot börja se vissa trender och hur nuvarande utveckling och beslut påverkar slutresultatet. Det är därför viktigt att vi lär oss av det vi ser just nu och fortsätter följa upp och justera åtgärderna.

Vissa mål är på väg åt rätt håll, som gestaltning, hållbar mobilitet, miljöanpassat byggande och gröna hyresavtal. Gemensamt för dessa områden är att det antingen finns tydliga etablerade processer som leder till god måluppfyllelse eller att det finns starka incitament på marknaden som driver på.

Men det finns också områden där vi behöver fler åtgärder för att nå ambitionerna. Ett exempel utgörs av klimatpåverkan från byggnation där vi etablerat åtgärder för ökat lärande och konkreta insatser under 2021 genom konsortiets samverkan med BetCrete2.0-projektet.

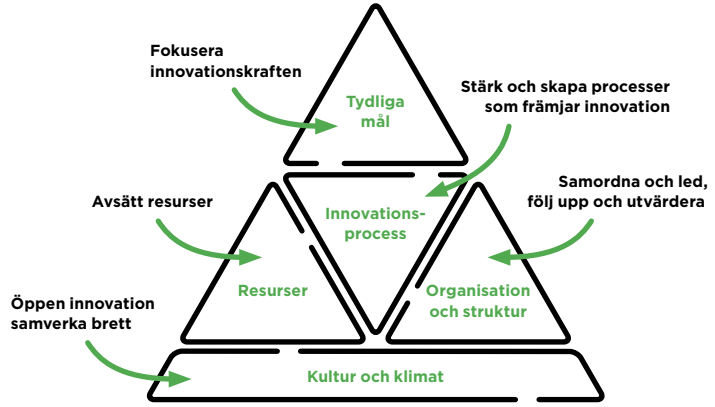
De områden som kräver mer åtgärder handlar typiskt om mål som kräver långsiktighet, samverkan och nytänkande. Det handlar till exempel om att göra plats för småskalig verksamhet, kulturkvarter och satsningar på gemensamma lösningar för citylogistik och samlastning. Fortsättningsvis blir det därför viktigt att inte bara reflektera över hållbarhetsmålen utan även utvärdera vår samverkansprocess för att nå målen.

I vårt hållbarhetsprogram finns åtgärder som ska stärka samverkan och innovation t.ex. ledning och koordinering, verktyg för gemensamt ansvarstagande, samt lärande och erfarenhetsåterföring. Projektet behöver vidareutveckla dessa områden och utvärdera arbetet löpande.

Slutligen är vi medvetna om att resultatet som presenteras i denna hållbarhetsrapport baseras på våra egna åtaganden, självskattning, granskning av dokumentation och Älvstrandens hållbarhetsexpertis. Vi tror därför att det kan vara värdefullt att utöka detta med tredjepartsstöd i processen och att ta in extern reflektion framöver.

Sammanfattningsvis, det vi ska göra nu:

- Fokusera arbetet på de mål som vi behöver förbättra genom att hålla hårt i våra åtaganden samt etablera processer och åtgärder för de målområden där detta behövs.
- Utveckla uppföljningen av hållbarhetsprogrammet för att inkludera fler parter, stadens åtaganden och följa upp våra processmål kring samverkan och innovation i kommande version av hållbarhetsrapporten.
- Titta på hur extern reflektion och utvärdering kan vara en del av arbetet med uppföljning.



Framgångsfaktorer för ett lyckat innovationsarbete. Figuren är inspirerad av arbetet med Göteborgs Stads Innovationsprogram.

”Komplexiteten av ett konsortium av den här digniteten mitt i centrala Göteborg”

”Att det går att komma ett steg längre”

”Att saker som är viktiga att genomföra ibland också är väldigt svåra”

”Att Stadens förvaltningar inte alltid är samspelta”

”Att långsiktigheten måste kämpas för och hållas i”

”Pröva, justera, arbeta vidare, justera, reflektera”

Vad vi har lärt oss om att följa upp målen

Vi har lärt oss mycket sedan vi tog fram hållbarhetsprogrammet 2017: hur vi samverkar, var vi behöver lägga gemensam kraft och hur vi kan förhålla oss till världsomvälvande förändringar.

Vi har under den senaste tiden även lärt oss mycket kring uppföljning. Det är viktigt att följa upp - annars vet vi inte hur det går och var vi behöver styra om. Men vi har även insett att uppföljning är en tidskrävande process och att våra kvalitativa delmål är svårare att både uppfylla och följa upp än de kvantitativa.

Vissa av våra mer kvalitativa mål, många av de som nu är ”gulmarkerade”, kommer kräva mer långsiktig uppföljning och utvärdering för att vi ska kunna säga något om måluppfyllelsen. Det kommer att ta tid innan vi ser resultaten.

För framtida hållbarhetsrapporter är det viktigt att reflektera kring hur rapporten blir ett ännu starkare verktyg i vårt hållbarhetsarbete. Inför nästa hållbarhetsrapport tror vi därför att det är klokt att fundera på om det finns delmål som är viktigare att följa upp än andra. Kan vi synka uppföljningen bättre med den tredjepartscertifiering som parterna använder, som exempelvis Svanen eller Miljöbyggnad? Vill vi koncentrera uppföljningen mer på hur vi driver utveckling och innovation och behöver vi i så fall fokusera mer uppföljning kring teman som lärande, samverkansprojekt, externa partnerskap och investeringar i utveckling?

Genom att vara självkritiska, reflektera och förbättra processen med uppföljning löpande är vi övertygade om att denna hållbarhetsrapport kan bli ett skarpt verktyg för att förverkliga Masthuggskajens ambitioner. Då blir inte bara rapporten mer intressant för oss själva och andra att ta del av, vi kommer också längre på resan mot våra högt ställda mål för Masthuggskajen.

Översiktskarta projekt Masthuggskajen

Älvstranden Utveckling

1. Bostäder – Byggstart 2023
2. Bostäder – Byggstart 2023
3. Bostäder och förskola – Byggstart 2023
4. Bostäder – Byggstart 2021
5. Verksamhetslokaler och kontor – Byggstart 2023

Göteborgs Stads Parkering

6. Masthugget Väst – parkering, verksamhetslokaler, kontor, gymnastiksal och matservering – Byggstart 2020

Elof Hansson Fastigheter

7. Bostäder – Byggstart 2021
8. Kontor – Global Business Gate – Byggstart 2023
9. Kontor – Global Business Gate – Byggstart 2023

Nordr (fd Veidekke Eiendom)

10. Bostäder – Byggstart 2021

Stena Fastigheter

11. Kontor – Byggstart 2024
12. Kontor Stuveriet – Byggstart 2020
13. Kontor och företagsbostäder – Byggstart 2024
14. Hyresrätter – Byggstart 2024

Stena Fastigheter + Riksbyggen

15. Hyresrätter, bostadsrätter och garage – Byggstart 2024
16. Hyresrätter och bostadsrätter – Byggstart 2024

Riksbyggen

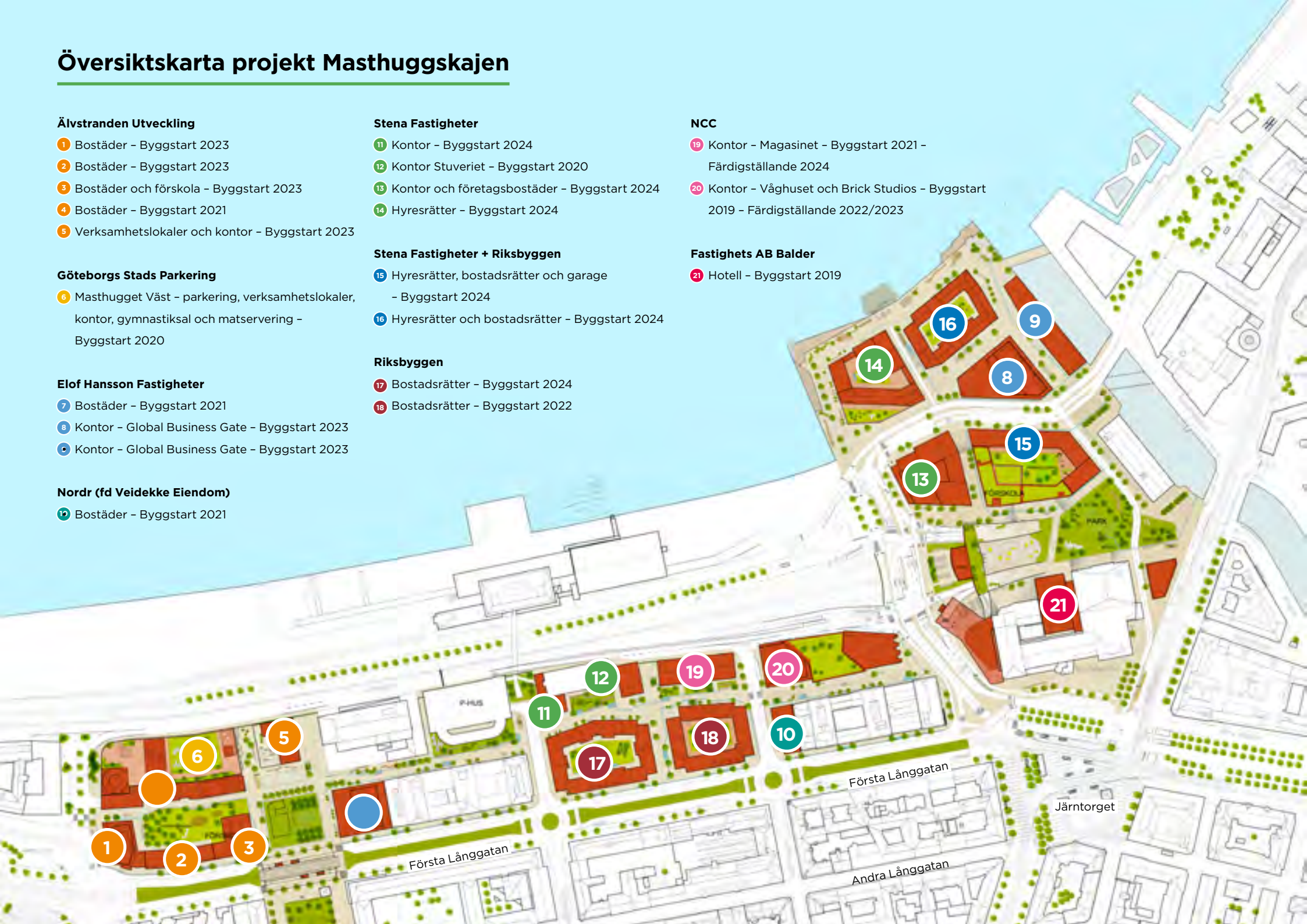
17. Bostadsrätter – Byggstart 2024
18. Bostadsrätter – Byggstart 2022

NCC

19. Kontor – Magasinet – Byggstart 2021 – Färdigställande 2024
20. Kontor – Våghuset och Brick Studios – Byggstart 2019 – Färdigställande 2022/2023

Fastighets AB Balder

21. Hotell – Byggstart 2019



Tack för visat intresse!

Vi som utvecklar Masthuggskajen

Stena Fastigheter
Älvstranden Utveckling – En del av Göteborgs Stad
Balder
Folkets Hus Göteborg
Riksbyggen – Rum för hela livet
Göteborgs Stad
NCC
Parkering Göteborg – Göteborgs Stads Parkering AB
Elof Hansson Fastigheter
NORDR

Hållbarhetsrapporten är framtagen av Masthuggskajens konsortium
i samarbete med FOG Innovation.

Kontaktpersoner
Saskia Tegnell: saskia@foginnovation.se
Adelina Lundell: adelina.lundell@alvstranden.goteborg.se
Åsa Lindell: asa.lindell@alvstranden.goteborg.se
Kristian Käll: kristian.kall@alvstranden.goteborg.se

Webbsida: masthuggskajen.se

Masthuggskajen