Bilaga 1

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i presentationen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Välkomna till vårt extra styrelsesammanträde!

2018-06-01

1. Sammanträdets öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.

5. Beslutsärende:
Godkänna protokoll 2018-04-20.*

Mattias Jonsson, Ordförande.

6. Beslutsärende:

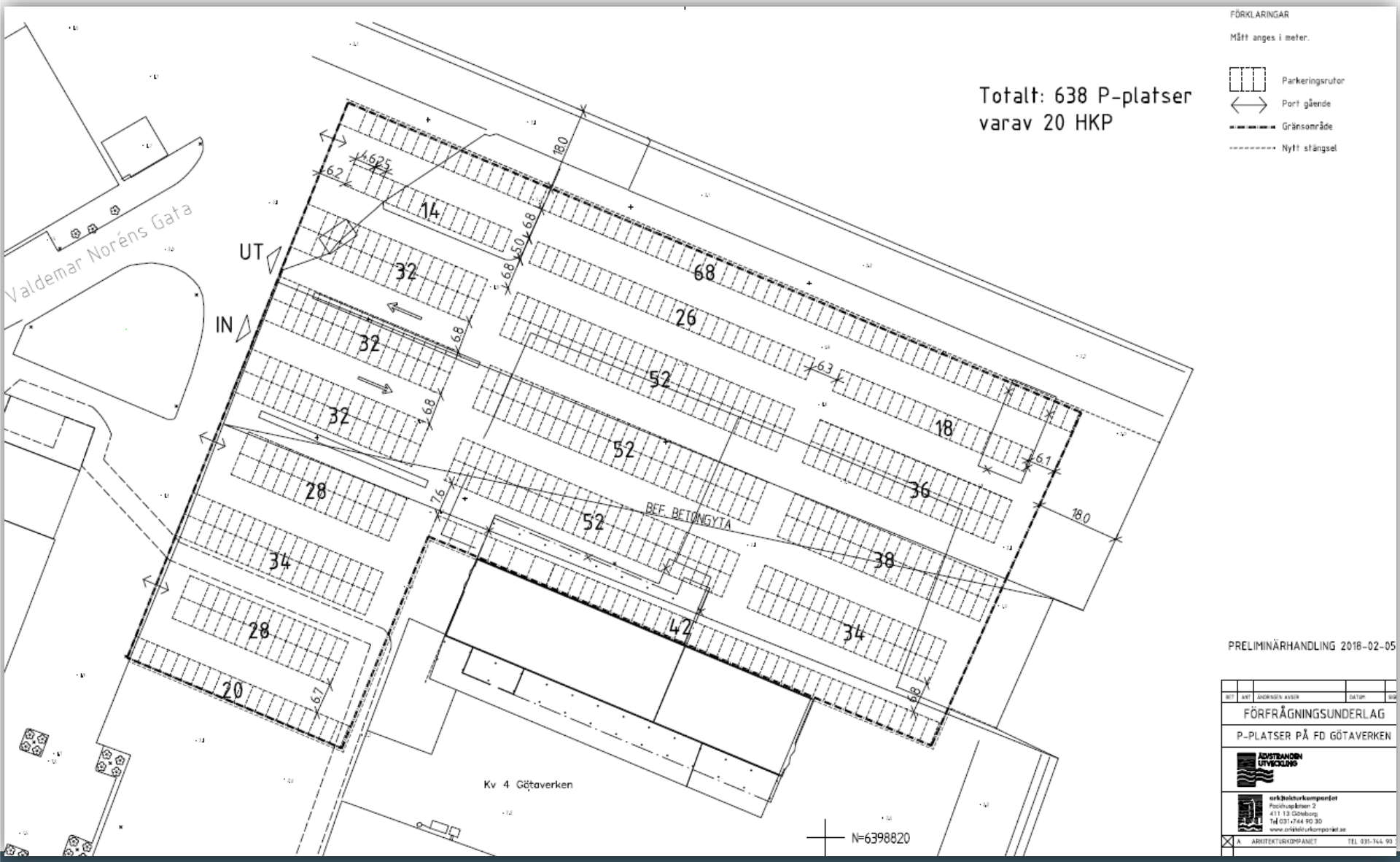
Investeringsbeslut tillfälliga p-platser före detta varvsområdet.

Annica Tisell, Chef Fastighet.

630 p-platser ersätter 775 p-platser

- Tillväxten på Lindholmen gör att det råder brist på p-platser i hela området.
- 775 p-platser försvinner i samband med nybyggnationen på Pumpgatan (Geely).
- Avsikten är att placera 630 tillfälliga p-platser (varav 20 är handikapplatser) på gamla varvsområdet med tillfälligt bygglov upp till 15 år.





ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Ekonomi

- Den totala projektkostnaden beräknas uppgå till 15,2 mnkr exklusive moms. Det blir cirka 24 000 kr per p-plats.
- Kostnaden brukar uppgå till 20 000–35 000 kr per parkeringsplats beroende på markförutsättningar.
- Intäkt: 375 kr per p-plats och månad.
- Vi beräknar att uppnå en vinst vid 75 % beläggning efter 10 år på 6 mnkr.

Risker

- Detaljplanen för Pumpgatan kan påverka antalet p-platser.
- Trafikbelastningen i området kan påverka antalet p-platser.
- Området innehåller förorenad mark och utfyllnadsmassor. Det kan medföra tillkommande kostnader.

Förslag till beslut:
Tillfälliga parkeringsplatser före detta varvsområdet

- Styrelsen beslutar att investera 15,2 mnkr exklusive moms för cirka 630 tillfälliga p-platser med livslängden 10–15 år på före detta varvsområdet Götaverken/Damen, Lundbyvassen 4:6.

7. Informationsärende:
Statusrapport – etablering Lundbyvass.

Annica Tisell, Chef Fastighet.

8. Beslutsärende:
Masthuggskajen –
Samverkansavtal med Parkeringsbolaget.

Rune Arnesen, Projektchef.

8. Samverkansavtal Parkerings-bolaget/ÄU, Masthuggskajen

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

Principer

- Parterna ska samverka för att genom möten och diskussioner nå fram till den optimala lösningen för staden ifråga om parkeringslösningar som ska byggas inom Detaljplanen.
- Parterna ska även verka för att parkering hanteras under byggtiden. Parkeringsbolaget bevakar utbyggnadsordningen utifrån parkeringsperspektivet, dvs när platser försvinner och tillskapas.
- Parkeringsbolaget ska förvärva marken från ÄU på samma villkor som ÄU förvärvar fastigheten från Göteborgs Stad. Parkeringsbolaget åtar sig att uppföra samt förvalta/drifta Västra P-huset.
- Parterna är överens om att åtaganden utifrån hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram ska konkretiseras inför framtagandet av kommande exploaterings- och markfördelningsavtal.

Samverkansavtal Parkeringsbolaget

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

4.2 Delområde 1 MASTHAMNSGATAN - VÄSTRA DELEN BYGGNAD G2

8-9 vån 34400 kvm BTA
GYF min.värde: 0,4
GYF: riktvärde: 0,6

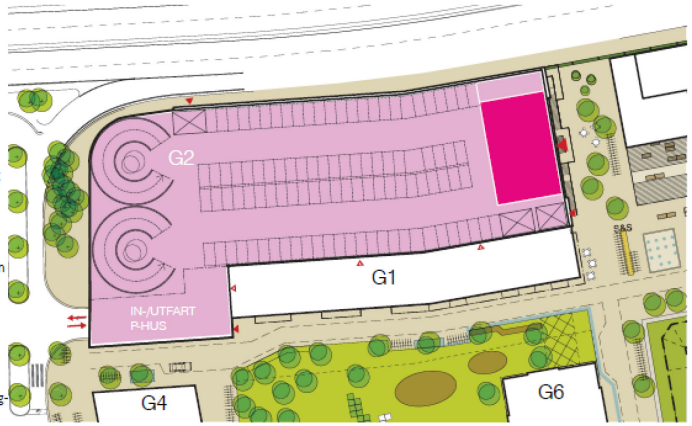
Kvaliteter:
- Mångfunktionell byggnad som bidrar till ett nära och tillgängligt område
- Taket innehåller kommersiell odling och mötesplatser och utgör ett spektakulärt besöksmål
- Nyttjas inte hela parkeringsanläggningen till parkering finns möjlighet att anlägga till exempel en idrottshall.

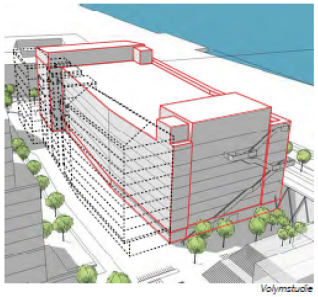
Karaktär:
- Norra fasaden ska kunna upplevas på nära håll i höga hastigheter och på långt håll stillastående
- Parkeringen känns trygg och tillgänglig för alla
- Nytänkande och höga hållbarhetsambitioner i enlighet med Parkeringsbolagets hållbarhetsprogram

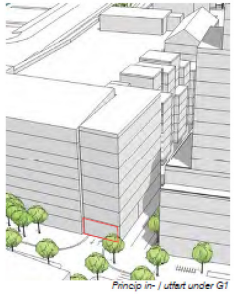
Material:
- Gröna fasader och tak

Gestaltning:
- Växthus på tak
- Visuellt tydlig och välkomnande entré till taket från Kommersplatsen
- Östra och västra fasaderna är öppna, för trygghet och ljusinsläpp till byggnaden
- Genomarbetad ljussättning ska tillämpas för trygghet
- Byggnaden ger ett grönt inslag i området

Bottenvåning:
- Lokaler i bottenvåning i östra gaveln mot Kommersplatsen



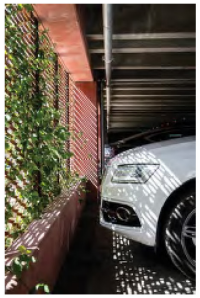

Volymstudie


Princip in- / utfart under G1

REFERENSER
Projektskisser: Liljewall och Vilborg


Grönskande taklandskap, Brooklyn. Foto Sara Danielsson


Referens exteriör trappa Konditaget Lüders, Köpenhamn. Foto Peter Soerensen




Referens odling, Köpenhamn. Foto Lars Wimnell

Referens grönskande fasad, Konditaget Lüders, Köpenhamn. Foto Peter Soerensen


Referens offentligt stadsrum på tak, Konditaget Lüders, Köpenhamn. Foto Peter Soerensen

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Samverkansavtal Parkeringsbolaget

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

1. Ytterligare avtal kommer att behövas:
2. Genomförandeavtal – säkerställa detaljplanen med hänsyn till parkeringsfrågor och behov kopplat till fastigheten i väster såsom innehåll, sociala behov, samverkan med trafikkontoret, P-köp m.m.
3. Markanvisningsavtal – intentionsavtal/bekräfta markanvisningen (direktanvisning)
4. Exploaterings- och marktilldelningsavtal – samarbetsfrågor m.m.
5. Överlåtelseavtal med eller utan fastighetsbildningsavtal

Förslag till beslut:
Samverkansavtal med Parkeringsbolaget

- Styrelsen godkänner Samverkansavtalet mellan Södra Älvstranden AB och Göteborgs Stads Parkering AB för Program Masthuggskajen/detaljplan Järnvågsgatan. Styrelsen ger också Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

9. Informationsärende:
Masthuggskajen – statusrapport.

Rune Arnesen, Projektchef.

Genomförandeavtal med Staden

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

Genomförandeavtal tecknades 2018-05-15

Uppföljning av principer efter styrelsesammanträde 2017-11-24:

3.	Fastighetskontoret vill göra avsteg från överenskommet Ramexploateringsavtal för Södra Älvstranden. De vill direktanvisa fastigheten för linbanestationen samt fastigheten kallad Lilla Draken som båda ligger intill Järntorget. (Byggnad C1 och C2 på illustrationsplan.) *Styrelsen ställer sig bakom huvudprincipen, villkorat av att bolaget inte påverkas negativt ekonomiskt.*

Fastighetskontoret direktanvisar byggnad C2 (Triangeltomten) samt C3 (Hotellet). Byggnad C1 (Linbanestation) kommer FK fortsatt att äga.

FK ansvarar för exploateringsbidraget 100 mnkr för ovanstående fastigheter. Älvstranden ansvarar för att ta in exploateringsbidrag från byggnad C1.

Genomförandeavtal med Staden

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

5. Den totala ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats m.m. flyttas från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling.

   Styrelsen ställer sig inte bakom huvudprincipen. Riskerna måste påtalas för och beslutas av Kommunfullmäktige.

Älvstranden Utveckling åtar sig att betala ett exploateringsbidrag som motsvarar de faktiska kostnaderna, upp till 1 759 000 000 kr för att iordningställa statliga och kommunaltekniska anläggningar. (2017-års prisnivå, ska indexregleras.)

Risker och eskalering för budgetfrågor beskrivs i SLKs TU. Behov av eventuell utökad budget ska Kommunfullmäktige besluta.

Älvstranden Utveckling har tecknat tilläggsavtal med konsortiet för lägsta prisnivå som säkrar ett ”intäktsgolv”.

Genomförandeavtal med Staden

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

7. Älvstranden Utveckling ska överta ansvar för ersättning för skyddsbestämmelser på befintliga, privata fastigheter.

   Styrelsen ställer sig bakom huvudprincipen – men utan ansvar för rättsliga processer efter lagakraftvunnen detaljplan.

Det är formellt kommunens ansvar för eventuella anspråk på ersättning och/eller inlösen. Kommunen har inhämtat godkännande från fastighetsägarna.

8. Älvstranden Utveckling ska kunna ta ansvar för utbyggnad i särskild ordning (halvön). Detta ska utredas. Diskussioner om att omformulera avtalet pågår med Trafikkontoret.

   Styrelsen ställer sig bakom huvudprincipen, men framtida avtal kring utbyggnad i särskild ordning ska styrelsen besluta.

Genomförandeavtalet medger en sådan lösning. Utredning pågår tillsammans med FK och TK.

Genomförandeavtal med Staden

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

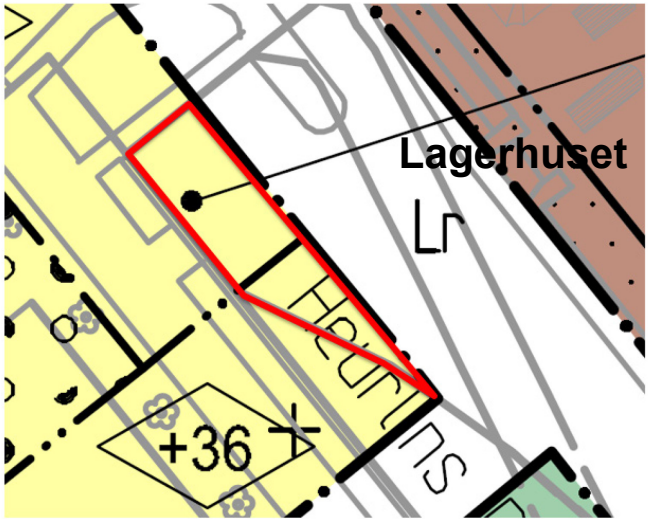
Övriga principer:

- Marköverlåtelse ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden Utveckling på marknadsmässiga villkor.
- Prisavdrag avseende markmiljö skall omfatta kostnader avseende sanering av förorenad mark, arkeologiska fynd, grundrester och fundament, kvarlämnade urdrifttagna ledningar. (Baserat på utredningar).
- Prisavdrag exploateringsbidrag och planläggning (schablonkostnad/BTA).
- Älvstranden Utveckling ska överlåta all ny allmän platsmark till kommunen utan ersättning.
- Älvstranden Utveckling ansvarar för kostnader kopplade till ersättning till fastighetsägare avseende rivning av del av fastigheter samt inlösen.
- Älvstranden Utveckling ansvarar för att inhämta exploateringsbidrag från konsortiedeltagare.

Markförvärv Higab

Förvärv av del av fastighet som blir kvartersmark.

- Avser cirka 92 kvm.
- Samtal med Higab pågår.
- Avtalsutkast tas fram.
- Värdering av området ska genomföras.
- Transaktion ska dock ske till skattemässigt restvärde.
- Avtal kommer upp till styrelsen för beslut.



Kommande styrelsefrågor

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Beslut om marköverlåtelseavtal FK/ÄU.
- Exploatering- och markfördelningsavtal med konsortiet, tilldelning av byggrätter, prissättning, överlåtelseavtal.
- Exploateringsavtal/markanvisning till Framtiden.
- Exploateringsavtal/markanvisning till Parkeringsbolaget.
- Exploateringsavtal/markanvisning till kommande aktör(er).
- Genomförande budget.

10. Informationsärende:
Skeppsbron – statusrapport.

Rune Arnesen, Projektchef.

Statusrapport Skeppsbron

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

Beslutsärende KS/KF. Tjänstutlåtande från Stadsledningskontoret

- Utreda möjliga kostnads- och intäktsreglerande åtgärder.
- Lite besparingar, möjliga ökade intäkter.

Bordläggning i KS 16/5 och 23/5. Kommer upp på ny 13/6 = inget beslut i KF före valet.

Alternativa scenarier 13/6 och konsekvenser:

- Ny bordläggning – organisationen på sparlåga.
- Återremittering med nya utredningsfrågor – behålla organisation jobba vidare med utredningarna.
- Beslut med eventuella riktlinjer– behålla organisation jobba vidare med anpassningar och förbereda byggstart.
- Minst 6 + 6 månaders försening. Byggstart 2019?

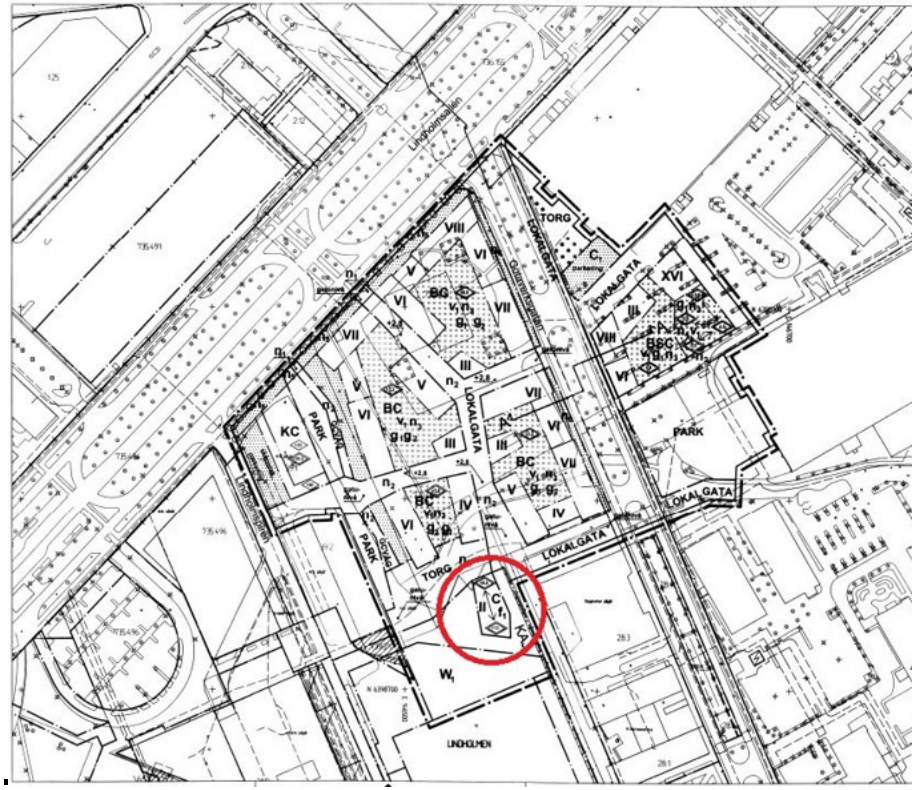
11. Beslutsärende:
Restaurangtomten Lindholmen – försäljning.

Gustav Högsberg, Projektledare.



Restaurangtomten

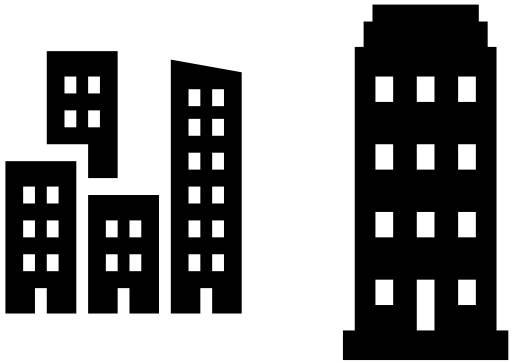
- Detaljplan: ”Lindholmen: Blandad bebyggelse vid Götaverksgatan”
- Utdrag ur Gestaltningsprogrammet: *”Restaurangbyggnaden vid brygg-torget är en samlingsplats för stadens invånare och de boende. Bryggor med gradänger tillåter allmänna sittplatser för att njuta av solen och hamnen.”*
- Projektet: ”Etappvis” utbyggnad, kvällsöppet, uteservering, uthyrningsbar lokal etc.



Kort bakgrund

Paketaffären

→





Tidigare beslut:

- Styrelsebeslut 2017-06-09
- Fastighetsnämnden 2017-06-17
- Affärledningsutskottet 2017-11-08
- Affärledningsutskottet 2018-05-09

Ekonomi

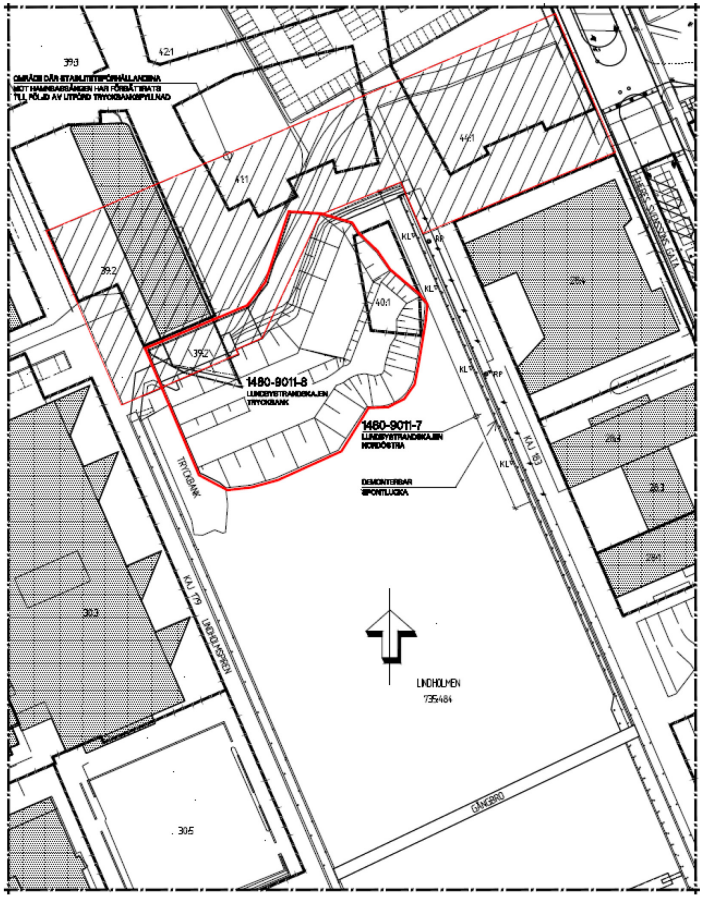
Risker/Tidplan

Risker:

- Pålningsarbeten.
- Miljöskador.

Tidplan:

- Bygglov senast 2018-12-31.
- Pålning 3 månader efter bygglov (annars vite).
- Byggnation 2 månader efter pålning (annars vite.)



Förslag till beslut:
Försäljning Restaurangtomten Lindholmen

- Styrelsen beslutar att sälja ”Restaurangtomten” Lindholmen 40:1 till Serneke Fastighet AB för 3 000 kr/kvm, samt ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

12. Informationsärende:
Uppföljning Fördelningsmodell socialt blandat boende Frihamnen.

Kristian Käll, Processledare social hållbarhet.

Vision Älvstaden

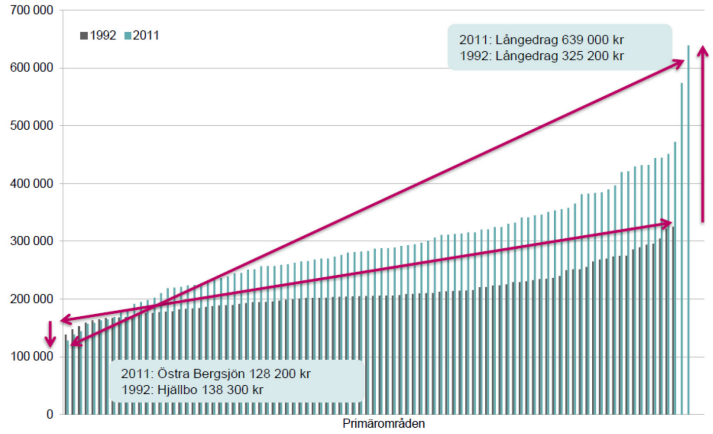
- Hela staden
- Testarena



VIT = Idag
RÖD = 2021
ORANGE = 2028
GUL = 2035 och framåt
GRÅ = Infrastruktur

Gör Göteborg Jämlikt – Rapporten Skillnader i livsvillkor och hälsa

Medelinkomst utifrån förvärvsinkomst





Jämförelse av medelinkomsten baserad på förvärvsinkomst oavsett kön (25-64 år) för 1992 och 2011 uppdelat efter primärområden och enligt 2011 års penningvärde.

Förväntad medellivslängd

Göteborgs Stad



Skillnaden är **7,5 år**

Kortast för kvinnor i Bergsjön, Norra Angered och Mariaplan.

Längst i Stora Sigfridsplan.



Skillnaden är **9,1 år**

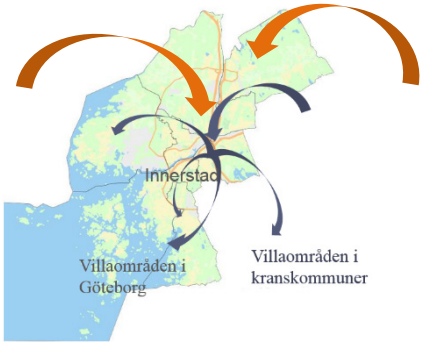
Kortast för män i Bergsjön, Mariaplan och Kortedala.

Längst i Stora Askim.

SCB: Återstående förväntad medellivslängd sammanfattar dödligheten i alla åldrar under en period. Läs mer: http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Medellivslangd--matt-med-gamla-anor/

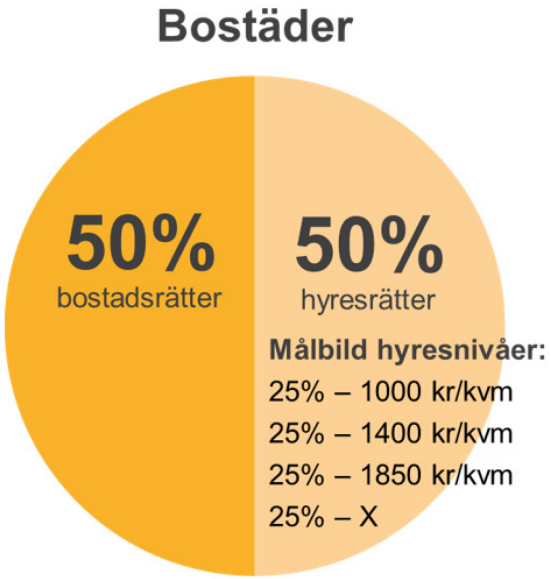
Flyttmönster i Göteborgsregionen – Älvstadens potential

- Studenter, unga och migranter flyttar in till Göteborg – barn föds.
- Medelklass flyttar ut till krans-kommunernas villaförorter när de bildar familj – 70/30 egna hem.
- Segregationen försvårar att klara det kommunala uppdraget.
- Kan Älvstaden utgöra en motvikt? Dellösning?
- Bryta det sociala innanförskapet genom blandad innerstad!



Staden och regionen ”som system” är segregerad

Fördelning i markanvisning – målbild hyresnivåer



Finns det kreativa affärsmodeller där ute?

2014 års penningvärde
Hyresnivåer hålls 15 år.

1 000 kr/kvm/år utgör genomsnittliga hyresnivå i allmännyttans befintliga bestånd – ekonomiskt tillgänglig för stora segment av Göteborgarna.

Partners i konsortiet med markanvisning för socialt blandat boende



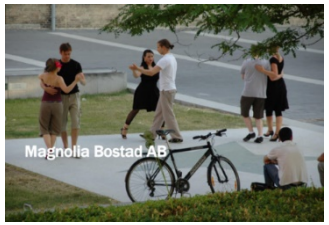
400 HR, 200 BR.



200 HR, 100 BR.



400 HR, 200 BR.



100 HR.

Totalt:
1 100 HR, 500 BR.

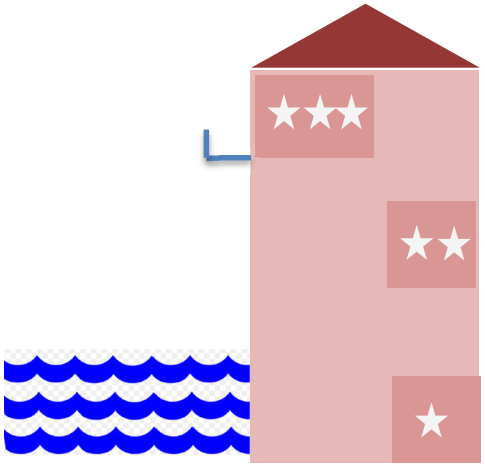
Olika affärsmodeller för att klara målbilden – verktyg i kalkylen

- Korssubvention mellan bostadsrätt och hyresrätt.
- Effektivisering av produktionsled.
- Stora volymer.
- Gemensam upphandling/inköp.
- Lägre avkastningskrav hos bostadsbyggarna – ökad konkurrens.

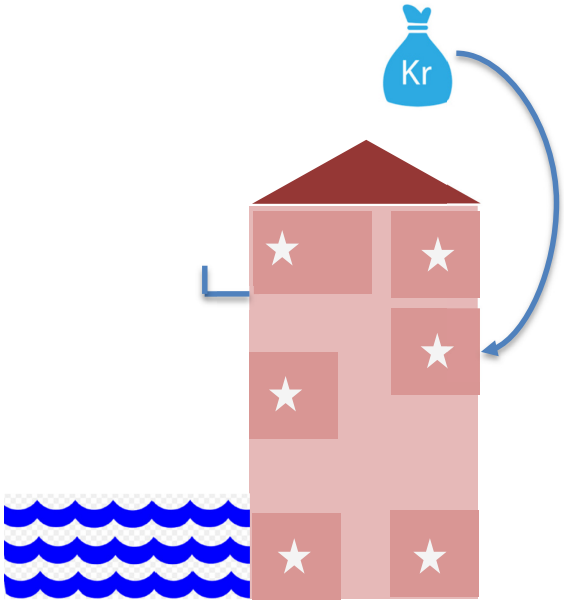


Affärsmodeller – två spår för hyresmålbilden

Hyresrätt/bostadsrätt i samma kvarter



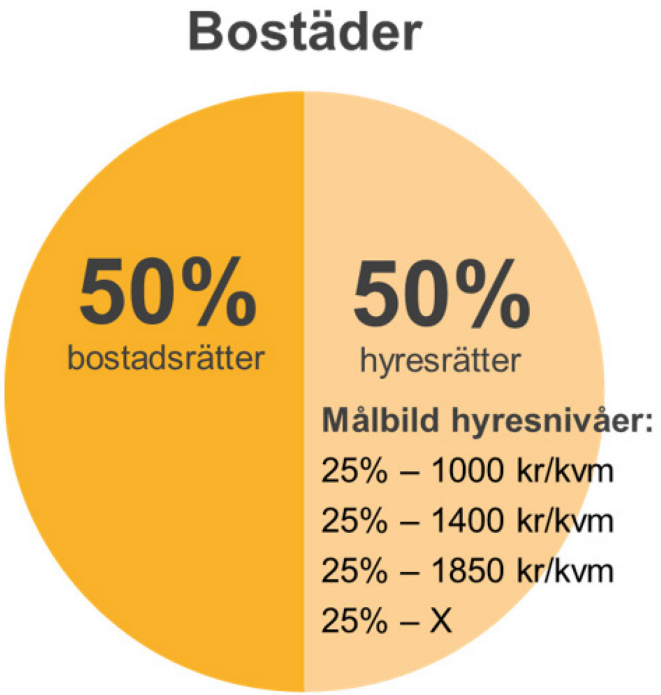
Kvalitetsdifferentiering inom fastighet.
Förhandling med hyresgästföreningen, kvalitetshyra, omvänd presumtion.



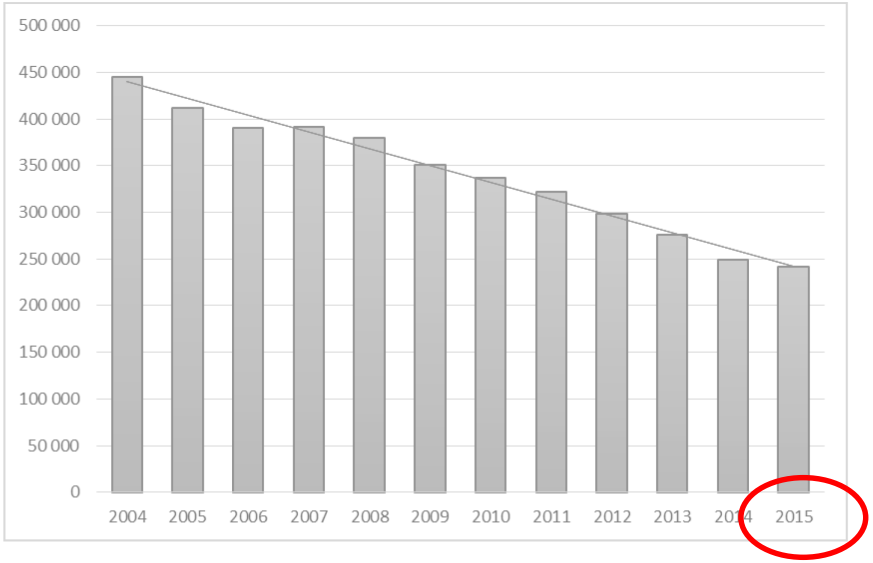
Samma utförande av alla lägenheter.
Rabatterad hyra till nivå 1 000 kr/1 400 kr.

ÄU och Hyresgästföreningen har landat en fördelningsmodell för socialt blandat boende

- Viktig knäckfråga för projektet.
- Konstruktiv kompromiss.
- Bra helhetslösning.
- Profilerat barnperspektiv.



Vem står först i bostadskön?



Primärområde	Antal lägenheter till kontrakt	Medelantal boplatsdagar - vid kontrakt	Medelinkomst
Olivedal	3	3 661	602 000
Heden	11	3 246	576 691
Stampen	33	2 641	553 624
Eriksberg	30	2 585	547 015
Lindholmen	1	3 043	514 000
Masthugget	10	3 049	469 340
Haga	7	3 610	452 514
Medelkötid 8,5 år		3 119	
Antal lgh	95		
Medelinkomst visningserbj			530 740

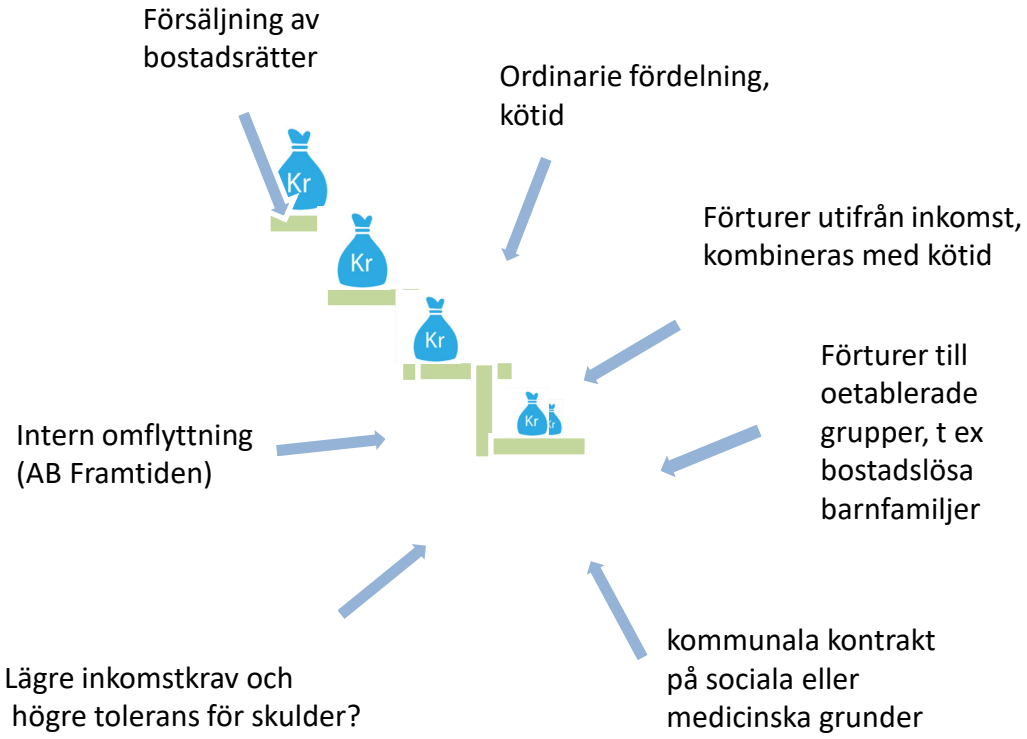
Medelinkomster för olika Boplats-datum (grupperat per år) inklusive linjär trend.

Vem erbjuds visning i centrala områden 2016?

Frågan kring ”inkomsttaket” och fördelningsmodell

- Konsortiets förslag: säkerställa att de som inte kan hävda sig på bostadsmarknaden kan efterfråga en lägenhet i Frihamnen – möjliggöra för de med låga inkomster och kortare kötid att komma in.
- Hyresgästföreningen har känt oro för att kategoriboende för lägre inkomster underminerar bruksvärdesmodellen och på sikt kan leda till marknadshyror.
- Hyresgästföreningen lämnade ett eget förslag baserat på olika förturer och ordinarie fördelning, kommunala kontrakt.
- Älvstranden har fört dialog med bland andra Hyresgästföreningen och Boverkets forskare 2017–2018.

Olika vägar för social/ekonomisk blandning i Frihamnen



Vårt förslag – överenskommet med Hyresgästföreningen 24 januari

	Fördelningsprincip/ca antal lgh					
Hyresnivå	Ordinarie Tilldelning	Förtur inkomst och kötid max 3-4 ggr hyran i månadsinkomst (brutto)	Riktad fördelning; Förtur utifrån rätt till bostad- och barnperspektiv	Intern omflyttning (Endast Framtiden)	Kommunala Kontrakt	Summor
1000kr/kvm/år	0	110	150 (Framtiden 100)	0	15	275
1400kr/kvm/år	30 (Framtiden)	160	0	70 (Framtiden)	15	275
Ord. Hyresnivå nyproduktion	550	0	0	X (kan bli mer)	X	550
Antal	580	270	150	70	30	1100
Procent av samtliga HR (1100HR)	53%	25%	13.3%	6%	2,7 %	100%

- Framtiden: ordinarie tilldelning, riktad fördelning, intern omflyttning, kommunala kontrakt – Ej förtur ur ett inkomstperspektiv
- Den riktade fördelningen koncentreras till de lägsta hyresnivåerna för att hålla nere stadens kostnader för ev. hyresstöd samt att målgruppen långsiktigt kan betala hyran och bo kvar.
- Huvuddelen av den riktade fördelningen läggs på Framtiden.

Oetablerade grupper: bostadslösa barnfamiljer

- Socialtjänsten: 2017 fanns 235 familjer med 683 barn som bor under besvärliga förhållanden på köpta boenden/härbärgen i staden.

- Med start 2015 har Framtiden avtalat med Fastighetskontoret att under en tvåårsperiod erbjuda 2 x 250 lägenheter för att möta målgruppens bostadsbehov.

- Fastighetskontoret och ocialtjänsten har definitioner och nomineringsrutiner för målgruppen som Frihamnsprojektet kan ansluta sig till – utvärdering pekar på mycket goda resultat.

Oetablerade grupper: bostadslösa barnfamiljer

- Ej egentlig social problematik – jämför kommunala kontrakt.
- Offer för bostadsbrist, svagare ekonomi, saknar kötid, saknar nätverk – fortsatt stort behov.
- Rätt till bostad samt barnrättsperspektiv.
- 2016 landade kostnader för köpta boenden för bostadslösa på cirka 820 miljoner kronor.

Nästa steg

Avsiktsförklaring kring fördelningen av de markanvisade byggrätterna

- Älvstranden Utveckling.
- Hyresgästföreningen.
- Konsortieparterna.
- Fastighetskontoret.

Paketering av modellen – ”paket” lyfts in i överlåtelseavtalen när det blir aktuellt.

Möjlighet att ha ett ramverk för fördelningsmodellen redo om den kan användas på andra ställen.

13. Informationsärende:
Almedalen – eget seminarium.

Kristian Käll, Processledare social hållbarhet.

Eget seminarium i Almedalen

- Ett seminarium om bostadspolitik i Almedalen.
- Ämnet är av stort nationellt intresse med många förfrågningar om information.
- Tyvärr fick ämnet inte plats inom Västsvenska Arenan – det gör att vi får en merkostnad på tidigare beslutade kostnader Almedalen.
- Total kostnad cirka 100 000 kronor. Kostnaden inkluderar moderator, teknik, lokal, hyrmöbler, tält, resor och kring-kostnader. Ingår i den ordinarie budgeten kommunikation.

14. Informationsärende:
Frihamnen – statusrapport.

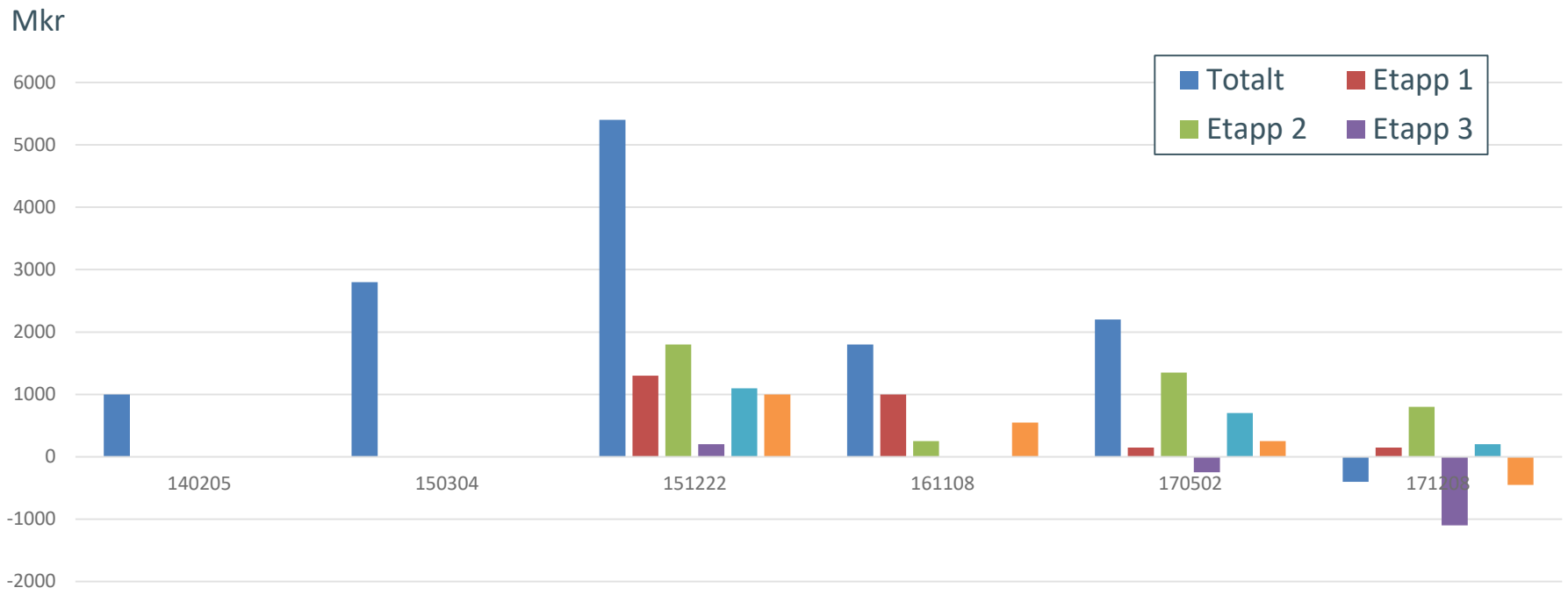
Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Agenda

- Lägesrapport Kunskapsresan.
- Fortsatt process.
- Leverans 2021.

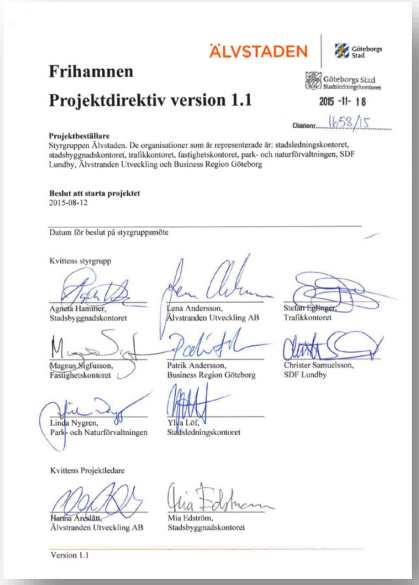
Kunskapsresan

Kalkylerat resultat Frihamnen



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förutsättningar – Direktivet



ÄLVSTADEN

Frihamnen

Projektdirektiv version 1.1

2015 -11- 18

Diarienr 1658/15

Projektbeställare
Styrgruppen Älvstaden. De organisationer som är representerade är: stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, SDF Lundby, Älvstranden Utveckling och Business Region Göteborg

Beslut att starta projektet
2015-08-12

Datum för beslut på styrgruppsmöte

Kvittens styrgrupp

Agneta Hammer, Stadsbyggnadskontoret
Lena Andersson, Älvstranden Utveckling AB
Stellan Eglinger, Trafikkontoret
Magnus Stafsnson, Fastighetskontoret
Patrik Andersson, Business Region Göteborg
Christer Samuelsson, SDF Lundby
Linda Nygren, Park- och Naturförvaltningen
Ylva Lif, Stadsledningskontoret

Kvittens Projektledare

Hanna Arnstål, Älvstranden Utveckling AB
Mia Edström, Stadsbyggnadskontoret

Version 1.1

Frihamnens mål och syfte i Projektdirektiv 1.1
(2015-08-12)

1. Syfte
1.1 Bakgrund projekt Älvstaden

En vision och tre strategier för Älvstaden
…

Innerstaden ska växa över älven
Frihamnen är strategiskt viktig för att knyta ihop innerstaden över älven och med Kvillestaden, Backaplan, Lindholmen och Ringön.

1.2 Syfte med delområde Frihamnen
Det övergripande syftet är att uppfylla vision Älvstaden utifrån Frihamnens förutsättningar. Detta innebär att skapa en innerstadsutveckling som stödjer visionens övergripande strategier om att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan.

2. Mål delområde Frihamnen
2.1 Projektmål

Målbild – Innerstaden växer över älven genom Frihamnen
Frihamnen ska utvecklas till en modern innerstad med en stor blandning av bostäder, handel, kultur och kontor. Frihamnen med sitt läge mitt i Älvstaden är **strategiskt viktig för att knyta staden över älven men också för att knyta ihop Kvillestaden, Backaplan, Lindholmen och Ringön**. Frihamnen är en **del av det stadsmässiga stråk som ska skapas över älven** till Centralenområdet.

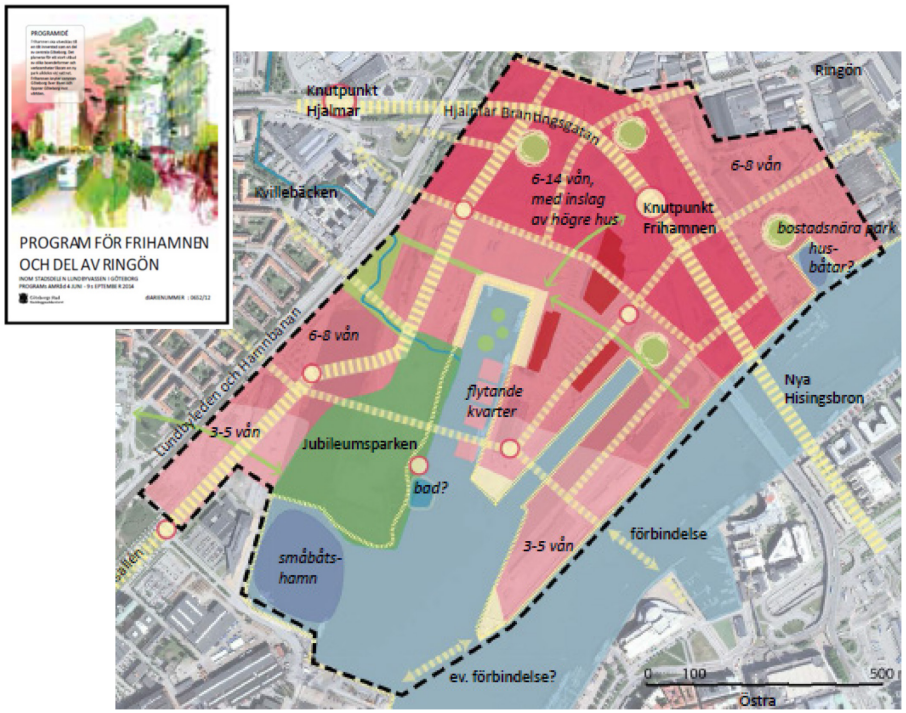
Målbild enligt direktivet 2015-08-12

2. Mål delområde Frihamnen
2.1 Projektmål

Målbild – Innerstaden växer över älven genom Frihamnen
Frihamnen ska utvecklas till en modern innerstad med en stor blandning av bostäder, handel, kultur och kontor. Frihamnen med sitt läge mitt i Älvstaden är **strategiskt viktig för att knyta staden över älven men också för att knyta ihop Kvillestaden, Backaplan, Lindholmen och Ringön**. Frihamnen är en **del av det stadsmässiga stråk som ska skapas över älven** till Centralenområdet.

58

Förutsättningar – Planprogrammet & Visionen





ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förutsättningar – Analys Fusion Point



Ur Hållbarhetsprogram och Manifest (juni 2017)

Respektera kajkanter, hamnbassänger, pirar och använd det industriella arvet i utvecklingen av området.

Genom bevarandet av en del befintliga magasin och kajskjul samt pirernas gamla sträckningar uppnås en tydlig historisk koppling.

Motsättning mot tät innerstad?

Hamnbassängerna är en aktiv del av det offentliga rummet med verksamheter, båtliv och rekreation.

?

? Överbrygga interna barriärer som pirar och hamnbassänger.

Hamnbassänger och andra vattenrum inkl. t.ex. broar och flytbryggor ska användas och nyttjas som kvalitativa delar i stadsrummet.

? Frihamnen ges en fast och tydlig grundstruktur inom vilken variationen i bebyggelsen kan ges stort utrymme.

Fysiska strukturen präglas av finmaskighet.

? Den nya stadsstrukturen ska vara enkel, tydlig och robust.

?

Önskvärt med hela, sammanhängande kvartersstrukturer.

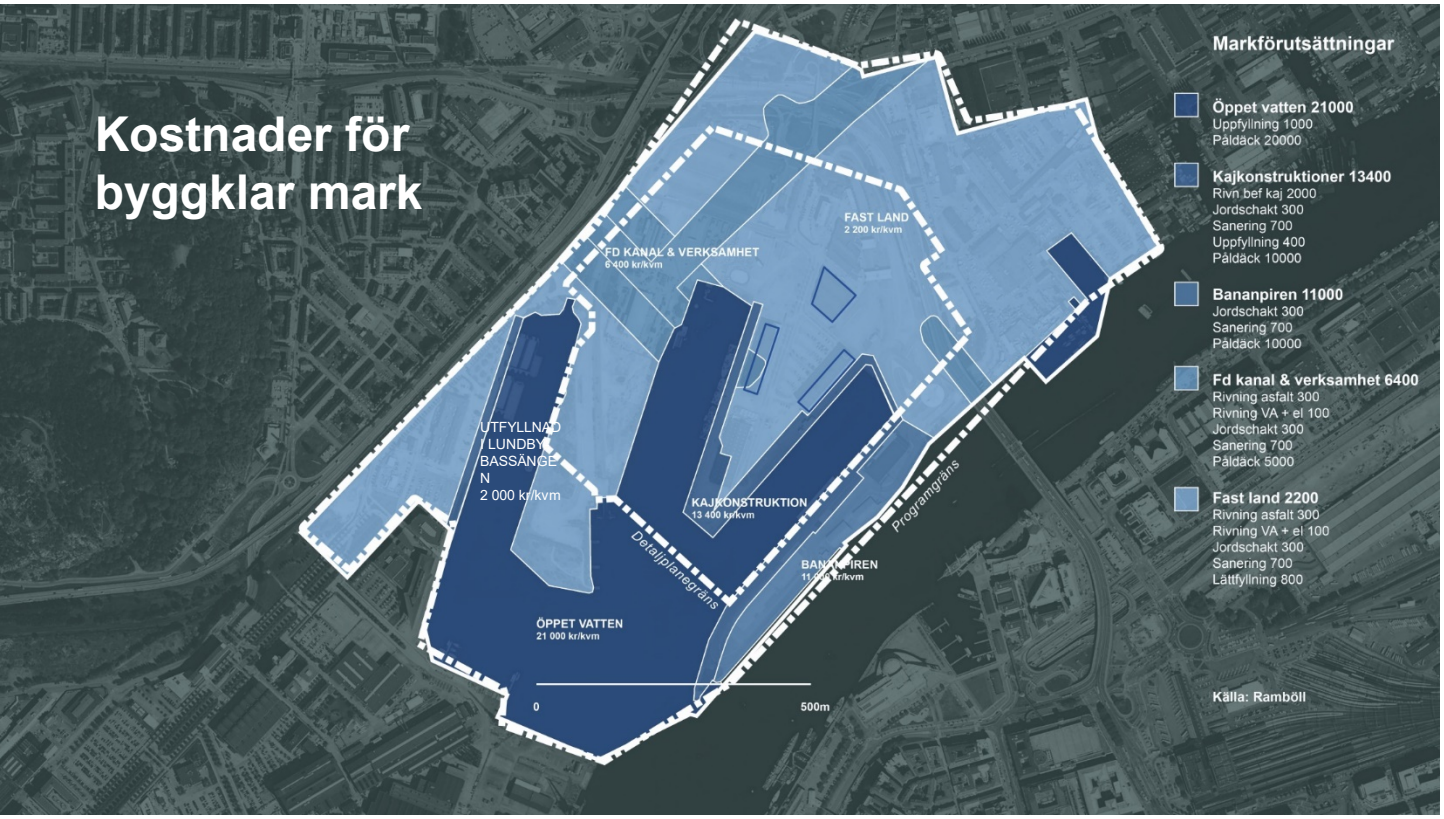
Variation i gaturummet: aktiva bottenvåningar, korta kvartersmått och en visuell tydlighet.

Förutsättningar – Övergripande frågor

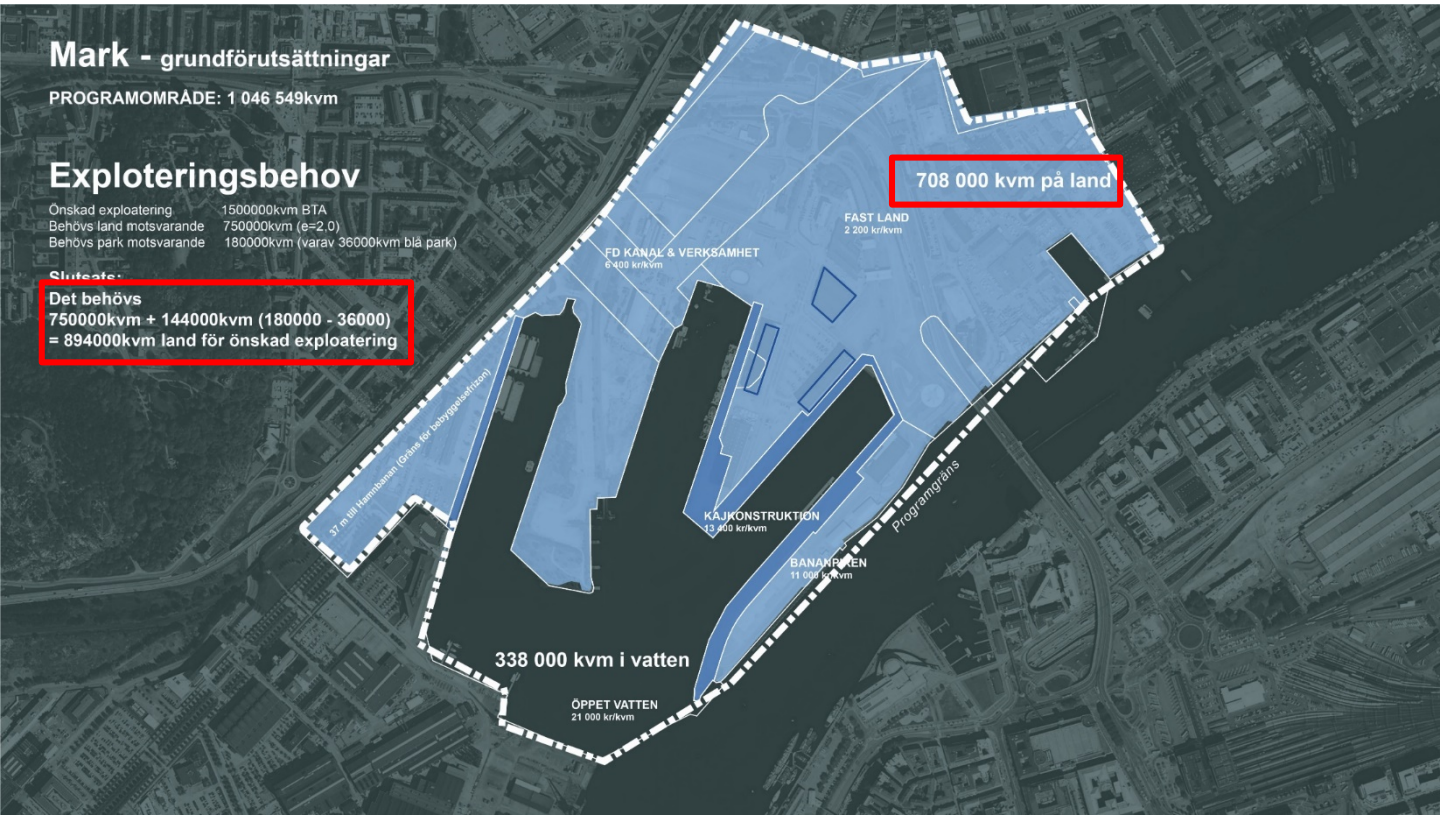
- Riktlinje stadspark 10 ha inklusive 2 ha vattenrum.
- Lundbybassängen kan inte bebyggas med fasta konstruktioner.
- Befintliga byggnader i Lindholmsalléns förlängning står kvar i 10–15 år.
- Jubileumsparken etapp 2021.
- Spårläge enligt Sverigeförhandlingen (två alternativ är under utredning).
- Hamnbanan – dialog pågår hur nära vi kan bygga.
- Fjärrkylaledningar – dialog pågår om läge.
- Masshantering – diskussioner pågår, kan påverka tryckbankar.
- Hisingsbron – utredning behövs hur nära vi kan/bör bygga.
- Klimatstrategi – Planeringsnivå TÖP ej fastställd.
- Kvillebäcken – Leda om kontra bada i älven, utredning behövs.
- Ekonomi.
- Genomförande.

61

Ekonomiska analyser



Så här mycket mark finns det i dag



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Exklusive icke byggbar mark längs Hamnbanan

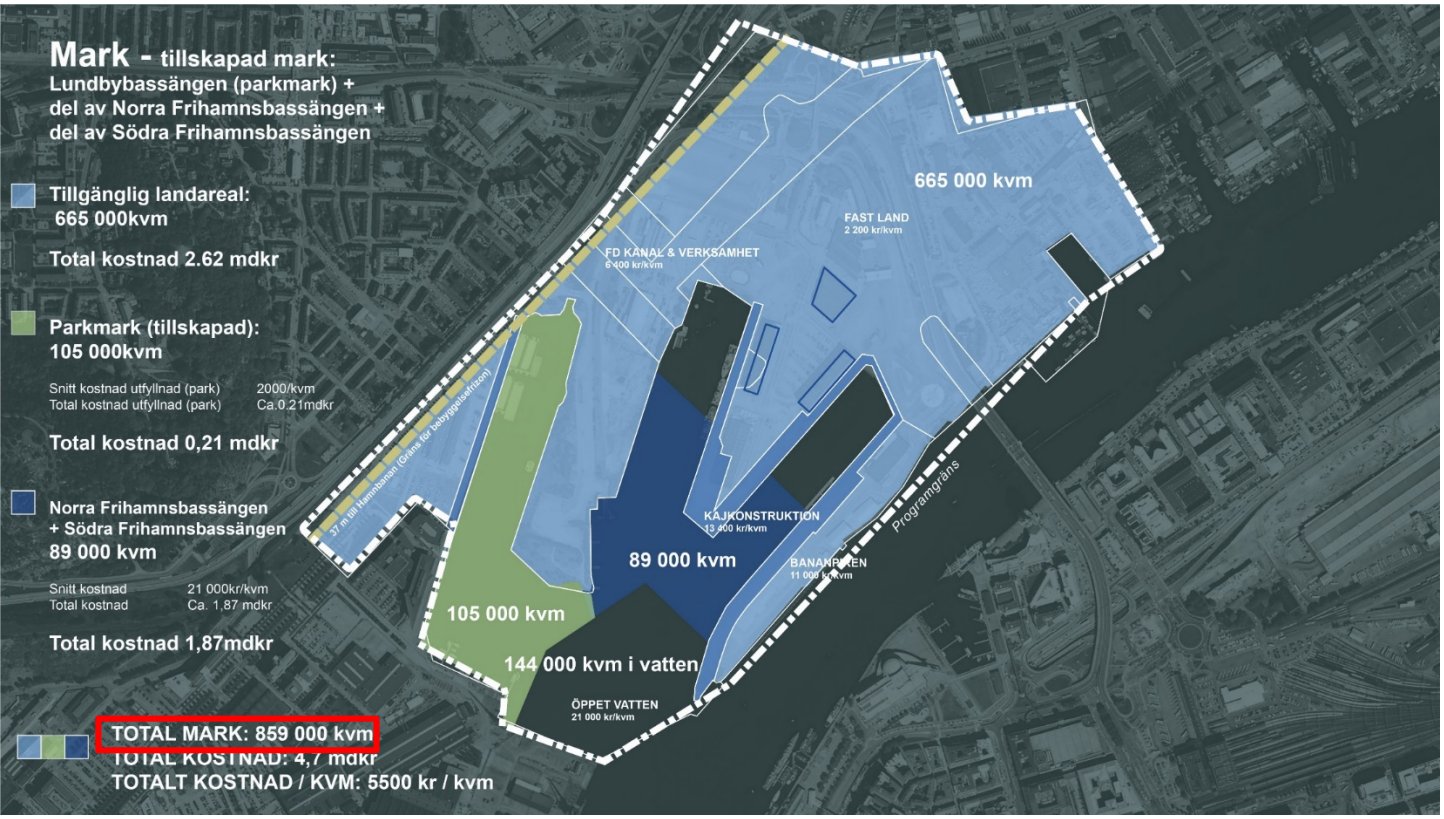


64

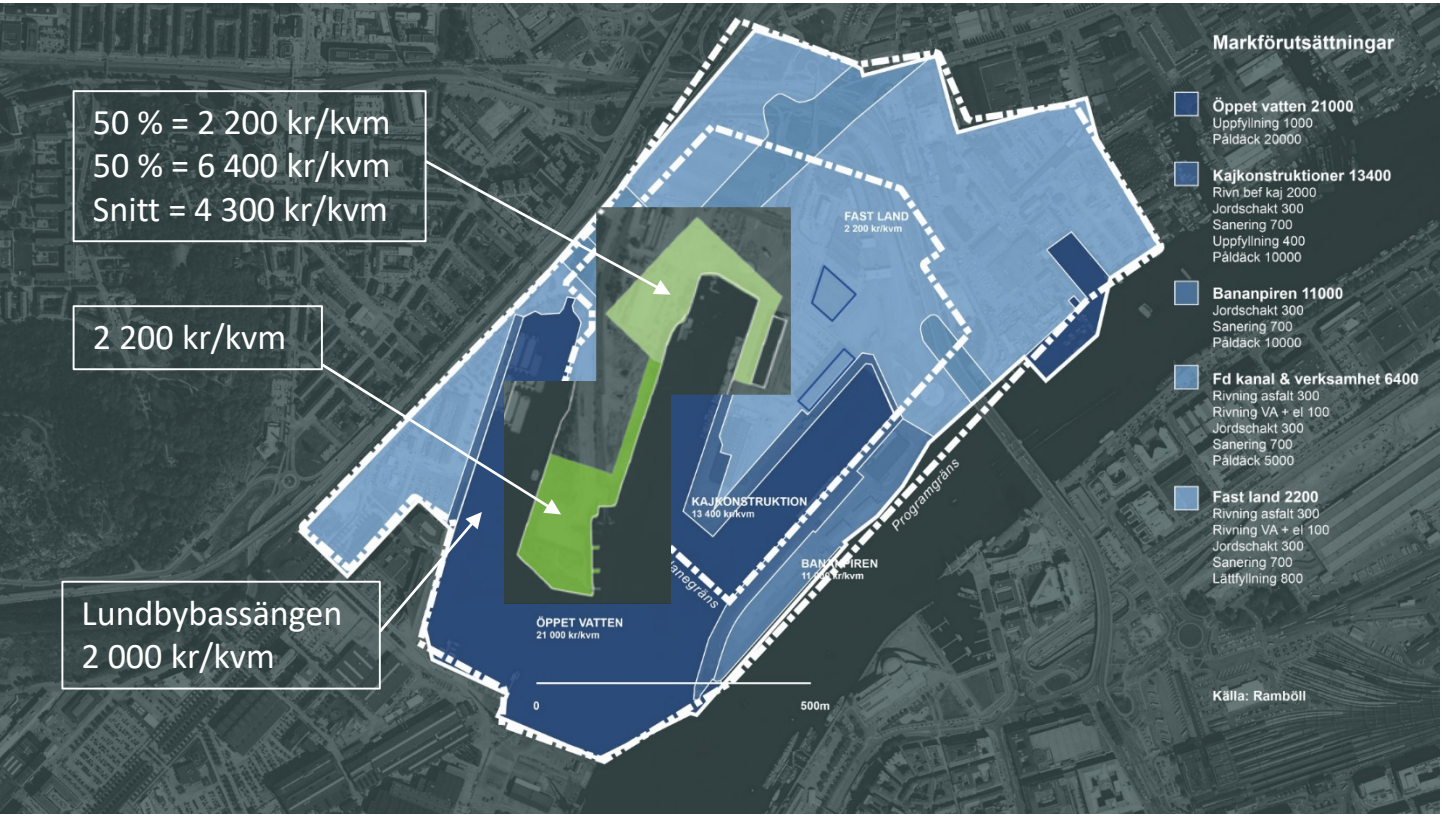
Utfyllnad av Lundbybassängen läggs till



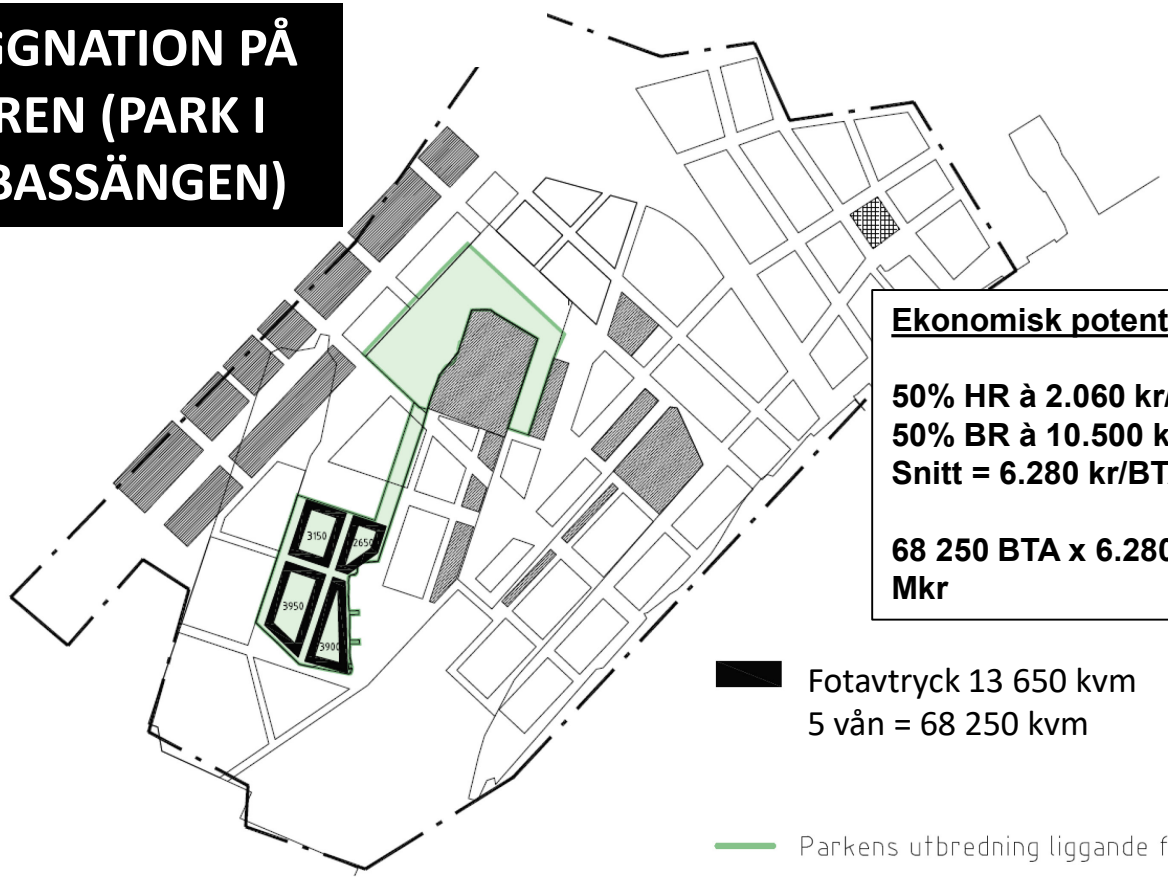
Utfyllnad + påldäck



Kostnader för byggklar mark för park



TEST BYGGNATION PÅ KVILLEPIREN (PARK I LUNDBYBASSÄNGEN)



Ekonomisk potential:

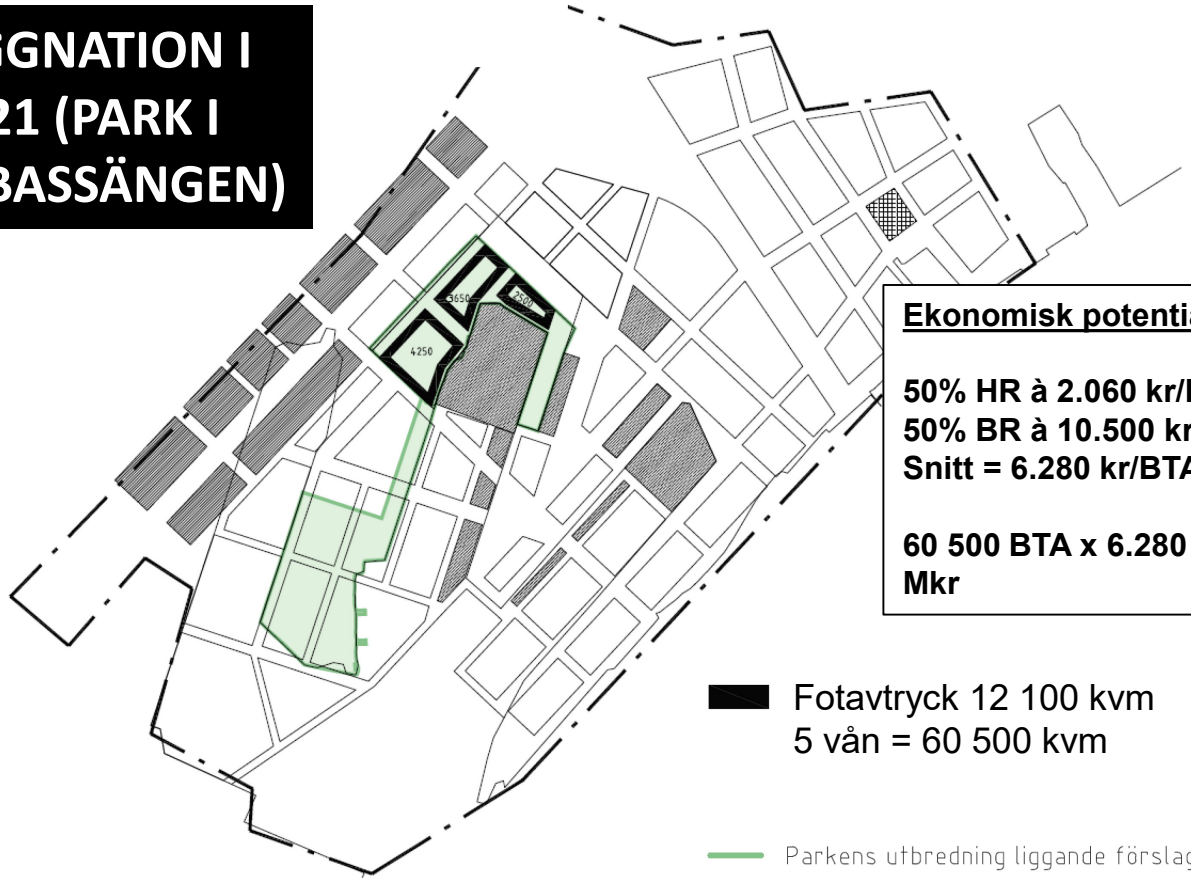
50% HR à 2.060 kr/BTA
50% BR à 10.500 kr/BTA
Snitt = 6.280 kr/BTA

68 250 BTA x 6.280 kr/BTA = ca 429 Mkr

Fotavtryck 13 650 kvm
5 vån = 68 250 kvm

Parkens utbredning liggande förslag

TEST BYGGNATION I PARK 2021 (PARK I LUNDBYBASSÄNGEN)



Ekonomisk potential:

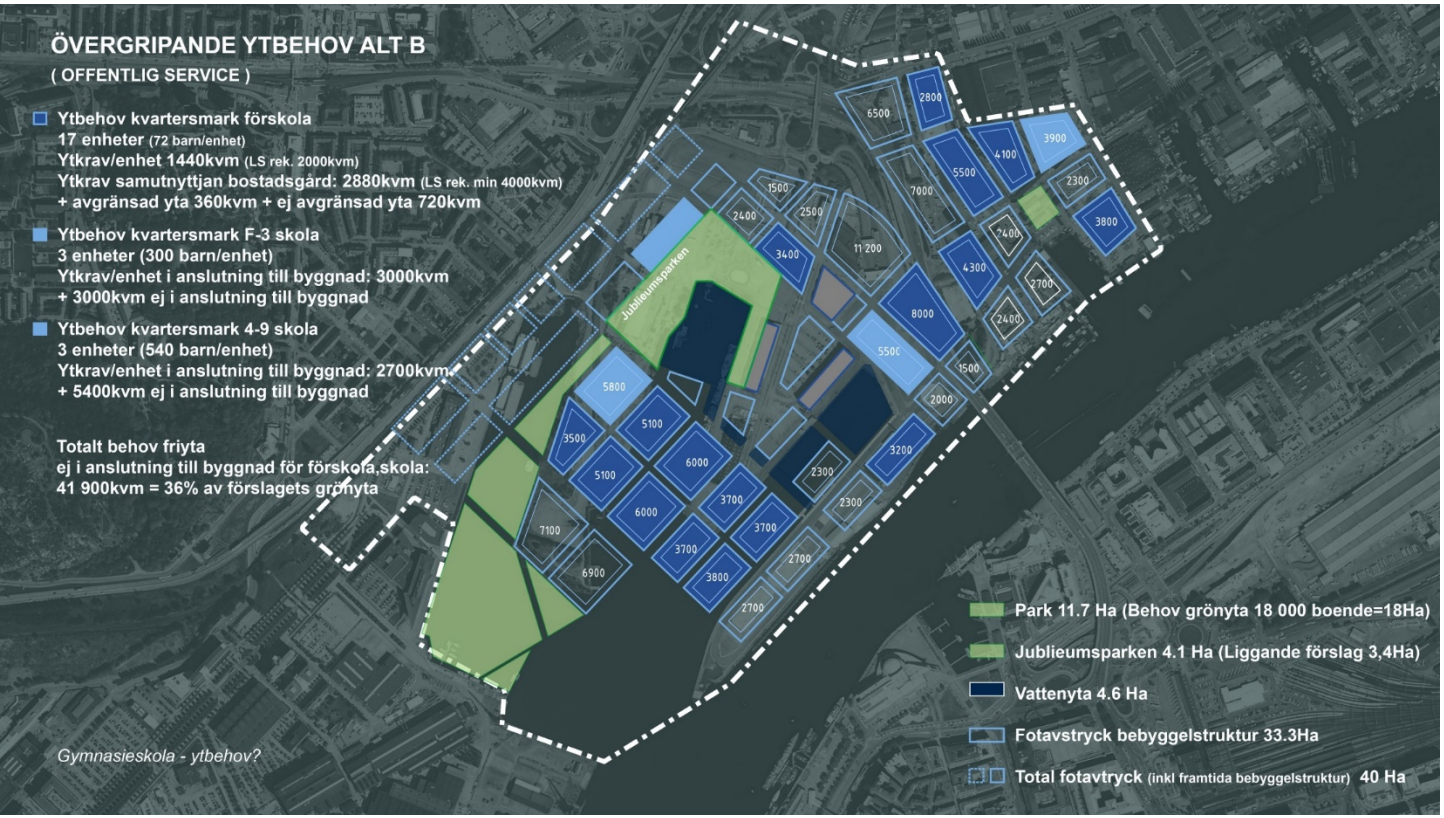
50% HR à 2.060 kr/BTA
50% BR à 10.500 kr/BTA
Snitt = 6.280 kr/BTA

60 500 BTA x 6.280 kr/BTA = ca 380 Mkr

Fotavtryck 12 100 kvm
5 vån = 60 500 kvm

Parkens utbredning liggande förslag

Förutsättningar – Kommunal service



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Fortsatt process

Fortsatt arbete under ledning av Älvstranden

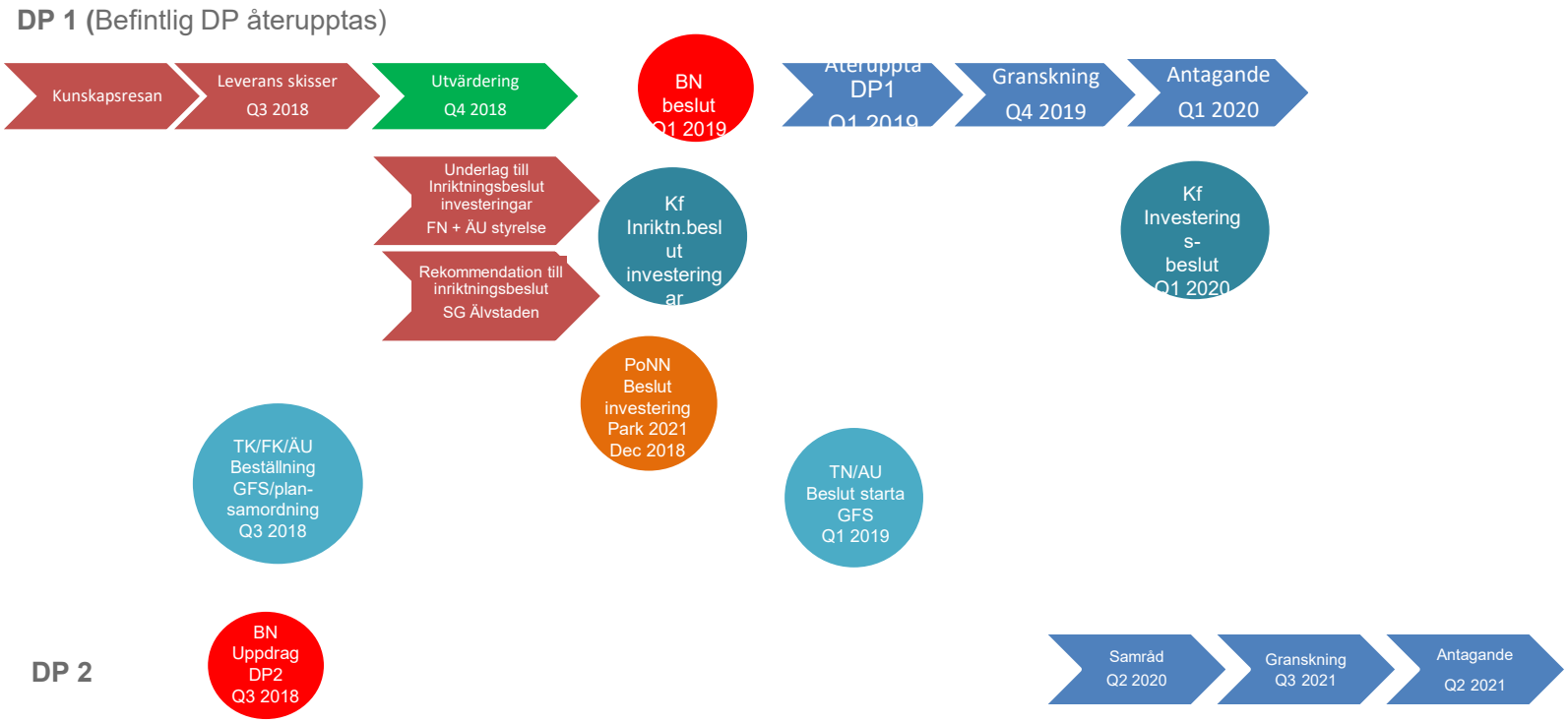
- 27 juni:
  - Redovisning av skisser i Kunskapsresans onsdagsmöte.

- Redovisning Kunskapsresan slutrapport:
  - 21 september Älvstranden Utvecklings styrelse.
  - 28 september Styrgruppen Älvstaden.

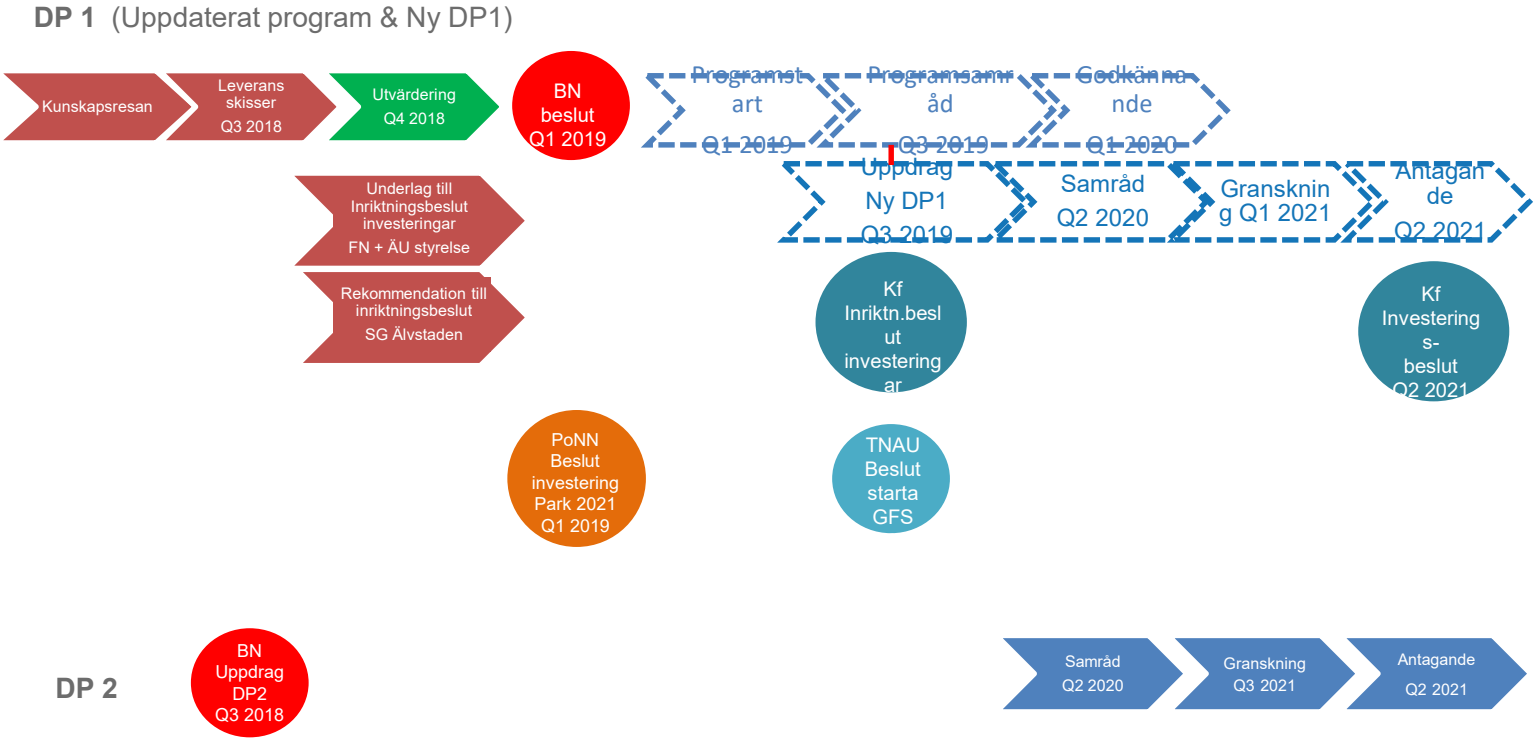
- Beställning av GFS/plansamordning så att Trafikkontoret kan fortsätta delta med resurser.

72

Föreslagen beslutstidplan (alt 1)



Föreslagen beslutstidplan (alt 2)



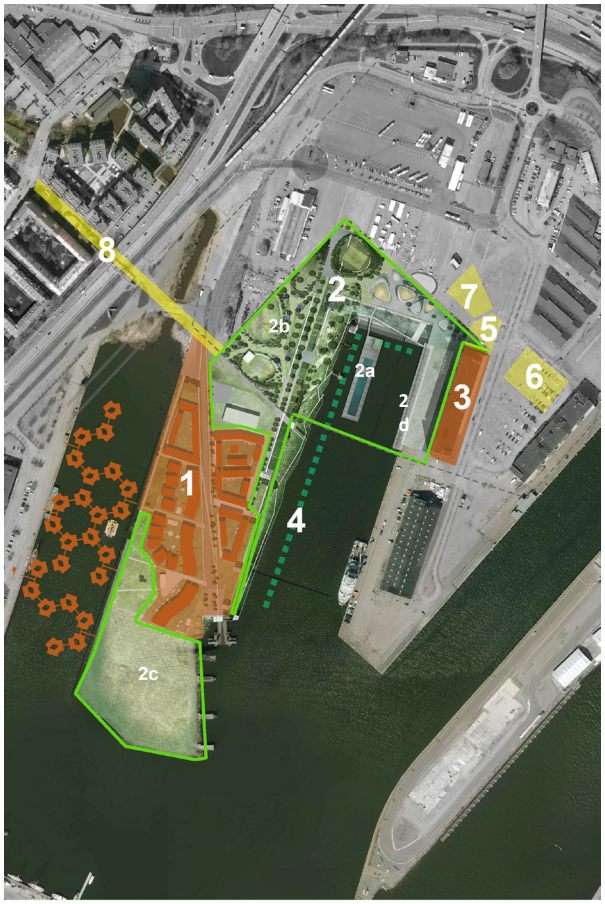
Leverans 2021

Målsättning 2021

Objekt	Innehåll	Ansvar	
1. 1000 temporära bostäder (Bygglov 10 år utan plan)	Företags- och studentbostäder	**ÄU/Privat**	
2. Jubileumsparken (Söker permanent bygglov utan plan)	2 a) Den blå parken 2 b) Lek- och lärparken 2 c) Temporära parken 2 d) Park 113	**ÄU/PoNF/TK**	⚠ *Del av Park 113 kräver ev ny kajkonstruktion*
3. Magasin 113 (söker permanent bygglov utan plan)	Konsthall, Forsman & Bodenfors	**ÄU/Privat**	
4. Tryckbank	Stabilisering av strandlinjen, geoteknisk åtgärd under vattnet	**ÄU/TK**	

Mer osäkra men angelägna:

5. Entréplats	Entréfunktioner+markarbete	**ÄU/TK**	⚠
6. Kyrka (Söker permanent bygglov utan plan)	Smyrnakyrkan	**ÄU/Privat**	*Höjdsättning och placering av byggnader kan vara svår och riskerar att låsa förutsättningarna för framtida planering*
7. Hotell (Söker permanent bygglov utan plan)	Hotell+lokaler	**ÄU/Privat**	⚠
8. Sociodukt	Tillgänglig och inbjudande gång- och cykelbro Frihamnen-Brämaregården	**ÄU/TK**	*Förutsätter att finansiering från DP 1 säkerställs och att övriga planeringsförlrutsättningar t ex spårväg och ledningsdragning är lösta*



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

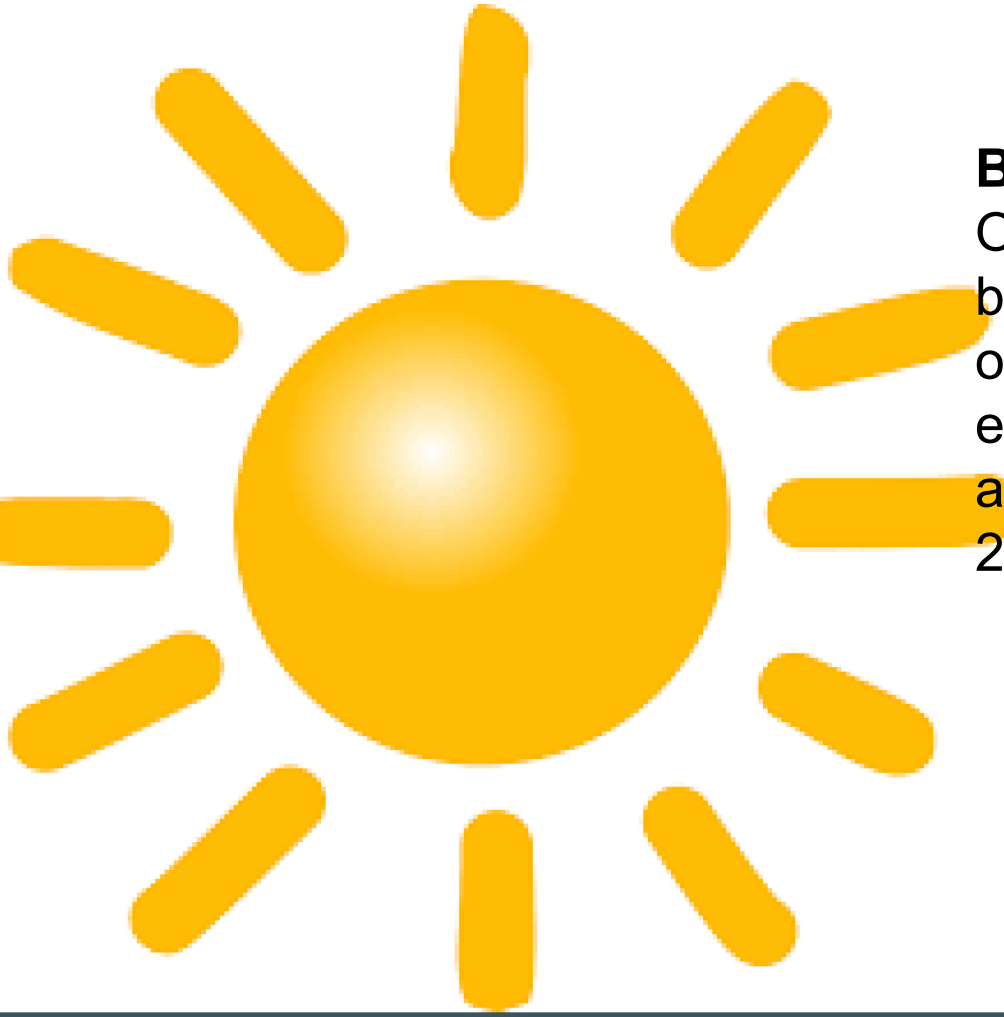
15. Informationsärende:
Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

16. Övriga frågor.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Övriga frågor



Beslut 2018-05-18:
Ordförande Mattias Jonsson beviljar att Jessica Segerlund och Malin Unger får åka på en två-dagars studie- och arbetsresa i Helsingfors 27–29 maj 2018.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Tack för ett bra möte.
Trevlig sommar!