



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

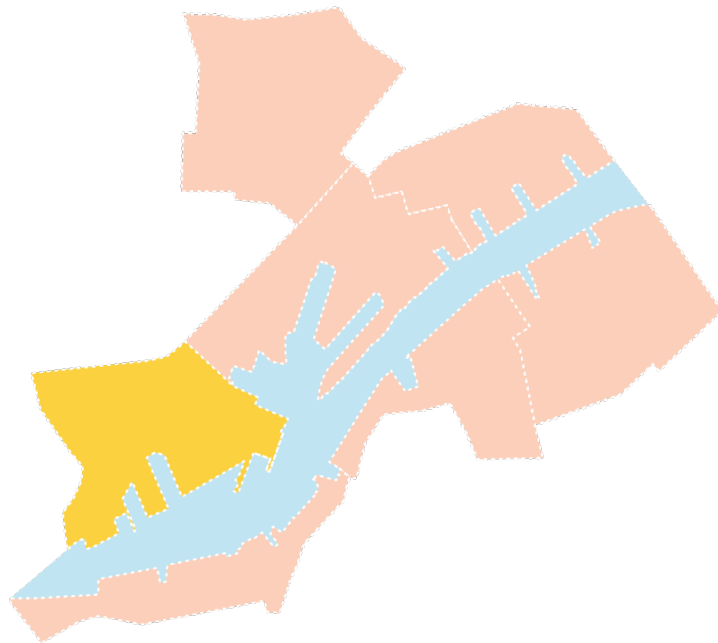
En del av
Göteborgs Stad

Lindholmen lunchpresentation

Styrelsesammanträde
15 juni 2020

Presentation Lindholmen

- Lindholmen, översikt, *Lena Baeza*
- Tidiga skeden, *Åsa Swan*
- Södra Lindholmen, värdeanalys 1.0, *Manilla Shillingford, Annette Vejen Tellevi*





ca 1900



ca 1950



ca 1970

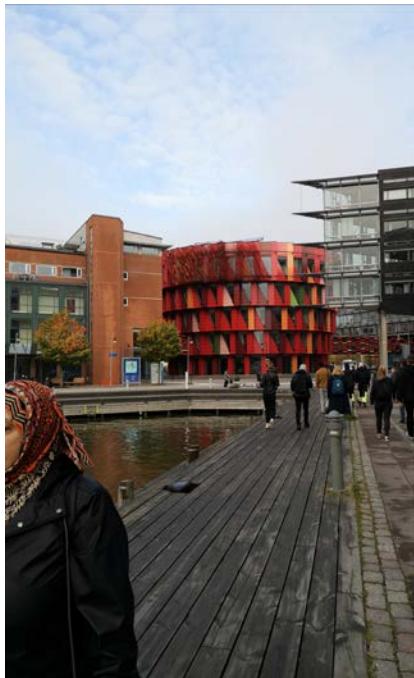


2019

Lindholmen är idag ett av Europas hetaste område för kunskapsdriven industri



Innovativt kunskapskluster där många åldrar och nationaliteter arbetar, studerar och forskar



Framtidens mobilitetslösningar

- Bygglogistik och trafiksäkerhet
- Vardagsliv på Lindholmen



Lindholmen projektöversikt





Lindholmen 2026

Siffror (ur Färdplanen)

	2018	2026	2040	Totalt
Bostäder	700	+2700	+2500	5.900 (2 pers/st)
Arbetsplatser	16000	+12000	+10000	38.000
Studerande	8000	8000	8000	8.000
Rör sig i området	26.000	43.000		Ca 58.000 pers

Lindholmens framtida utveckling

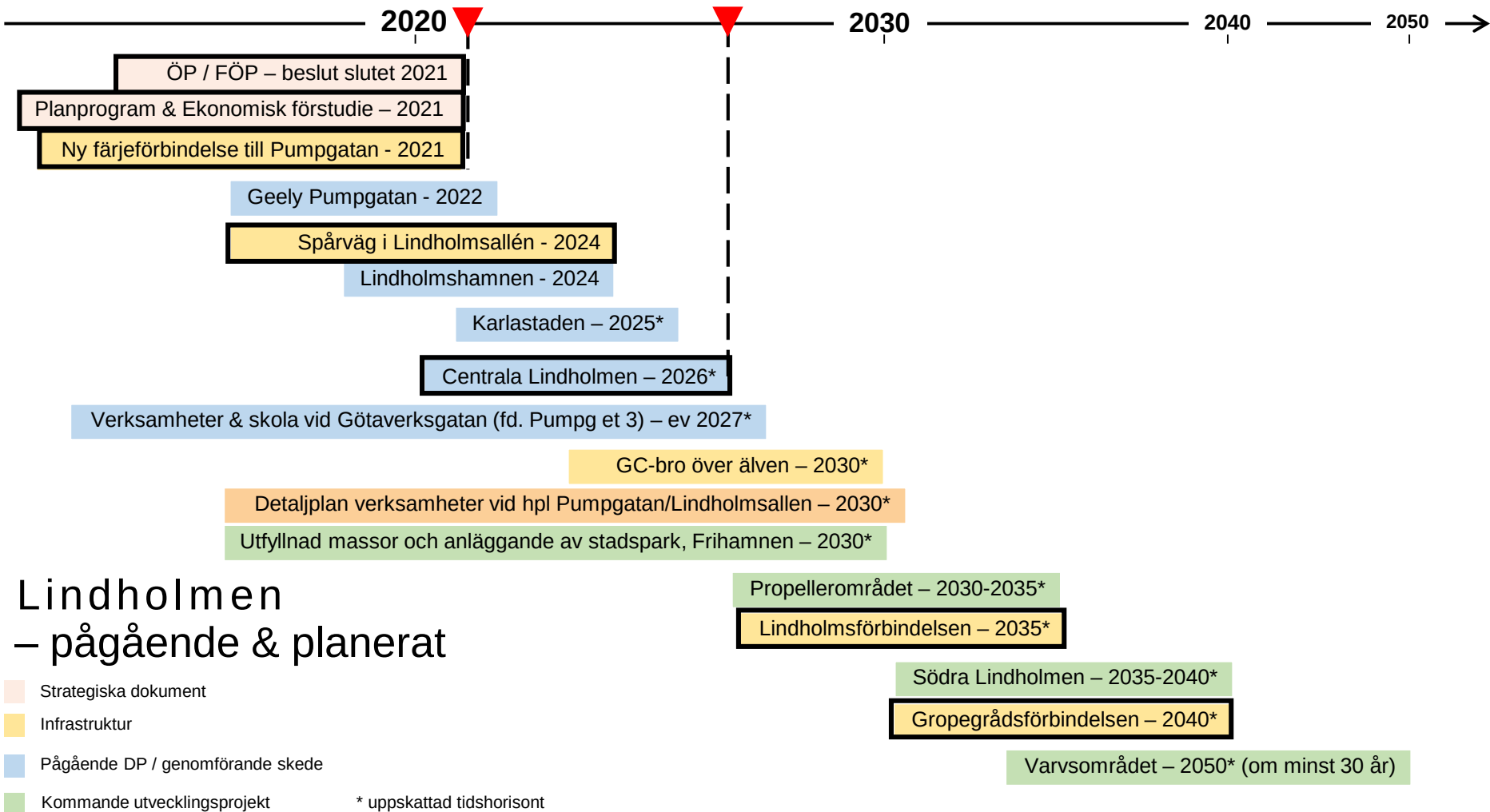
Framtida utveckling prioriterar att ge **bästa förutsättningar för utveckling av näringslivet** i samverkan med akademi och det offentliga

Viktiga utgångspunkter:

- **Infrastruktur och tillgänglighet**
- **Flexibilitet inför framtiden**
- **Robust och långsiktig exploateringsekonomi**
- **Blå och gröna kvaliteter**

Med hållbar stadsutveckling i fokus.





Områdets betydelse för Världen, Sverige, Göteborg och närområdet





**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Tidiga skeden

Åsa Swan

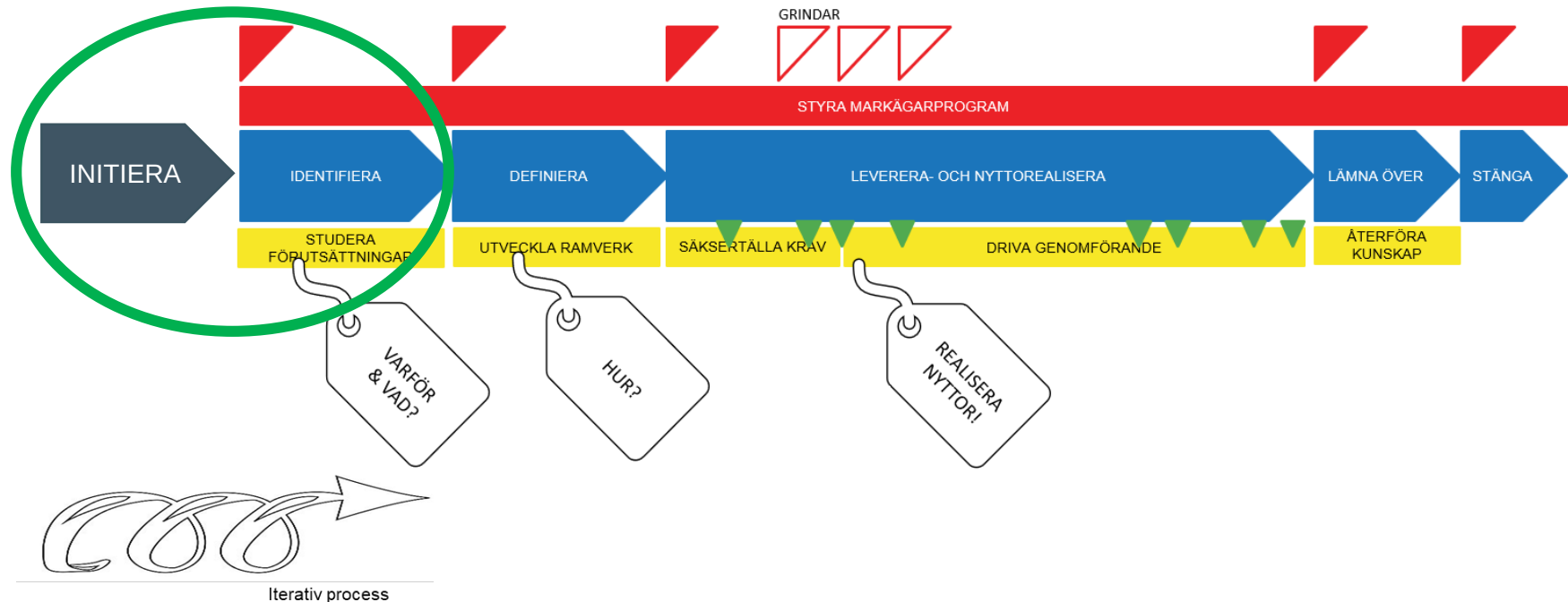
Syfte och uppdrag

- o Det övergripande syftet är att svara mot bolagets uppdrag och affärsplan. Mer specifikt syfte är att uppnå önskat resultat genom en kvalitativ och effektiv stadsutvecklingsprocess. För att nå dit måste vi veta var vi ska och styra åt samma håll - mot en målbild. Målbilden måste underbyggas med kunskap som ger en grund att agera från, först då kan vi bli proaktiva och nå effektivitet och kvalitet.
- o Uppdraget är att i ett tidigt skede, utifrån bolagets uppdrag och affärsplan, ta fram underlag som tydliggör vägval och underbygger beslut om vilken målbild bolaget ska styra mot
- o Innebär en iterativ designprocess med samtliga perspektiv i beaktning.



Utgångspunkt

Tidigt tydliggöra vad vi ska styra mot.



Pågående arbeten inom tidigt skede

Pågående;

Analysarbete Lindholmen

Planprogram och EFS, Lindholmen

Inre Dockan

Temporär mark- och vattenanvändning Frihamnen

Avslutade;

Risk- och konsekvensanalys Frihamnen

Centrala Lindholmen

Södra Lindholmen - pilot (inriktningsbeslut), fortsättning Q4 2020



Kommande..?

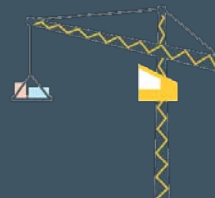
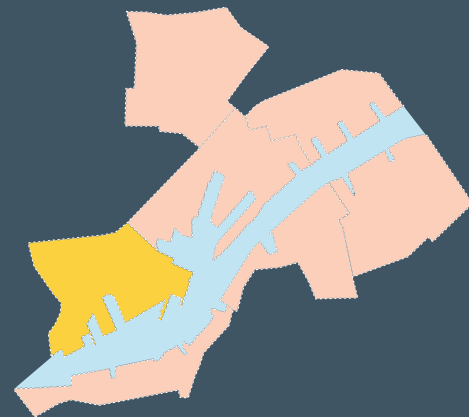


ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Värdeanalys 1.0

Södra Lindholmen



Området Södra Lindholmen består idag av främst skolbyggnader, kulturverksamheter samt en stor andel obebyggd mark. Vidare berörs området av planerade Lindholmsförbindelsen, vilket knyter ihop staden över älven, samt pågående arbete med PBL-programmet för Lindholmen.

Värdeanalysen ska vara ett underlag utifrån ett markägarperspektiv som gör oss effektiva i våra prioriteringar och som ger oss stöd i att motivera beslut för hur vi använder våra resurser bäst.



Värdeanalys 1.0 Södra Lindholmen

Värdeanalysens innehåll:

- Definierar **nuläget** som belyser **problem och möjligheter** = **behovsbild**
- Beskriver **alternativa lösningar** i form av **scenarion**
- Visar på **intäkter och kostnader och ekonomiskanalys**.
- Presenterar ett koncept av **målbild** (rekommendationer) som visar en tydlig **prioritering av värden enligt markägarprogrammets tre perspektiv**.
- Motiverar framtida projekts **kostnad** och **samhällsnytta** samt **risker**.
- Beskriver hur målbilden överensstämmer med **affärsplanen** med **vision Älvstaden, ÄU ägardirektivet** samt **portföljedirektiv för Lindholmen** (effektmål från programplan Lindholmen)

Byggnader & nuvarande funktioner

Våra egna ägda tillgångar och värden de tillför ska bidra till att uppfylla det kommunala ändamålet att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i Vision Älvstaden.



Dagens fysiska utmaningar och kvalitéer



Historiska spår - Lindholmen tidigt 1930-tal med aktiv hamnverksamhet

Området har gjort ordentliga förändringar av sin markanvändning över tid. Lindholmen har varit en plats för bosättningar sedan 1300-talet. Varvsverksamhet fanns här redan på 1500-talet. Nuvarande arbetarbebyggelse på Slottsberget och Lindholmen har vuxit fram sedan 1800-talets mitt i direkt anslutning till den forna arbetsplatsen.

Det forna produktionsområdet, varvet, med bevarade varvsbyggnader och det obebyggda stapelbäddsområdet ligger utanför riksintressets avgränsningar men har stor betydelse för förståelsen av platsen.



Varvsverksamheten upptar hela området söder om Lindholmsvägen, och domineras utöver hamnbassäng och bebyggelse av de stora stapelbäddarna.



Tidigare
stapelbäddar, 3 st.

Förrådsutrymme,
används av LHL

Ca läge kulvert

Bergrum, används
ej. Fuktproblem.

Pumpstation,
"älvkyla"

Källarkonstruktion, del
av Remmaren, samt
del av btg-konstruktion
stapelbädd?

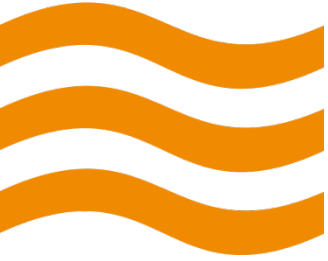
Fundament, tidigare för
träningsplattform
offshoresäkerhet
Chalmers
Sjösäkerhetscentrum.

Visa delar av området översvämmas redan idag



Foton från Göteborgs-Posten Feb 2020



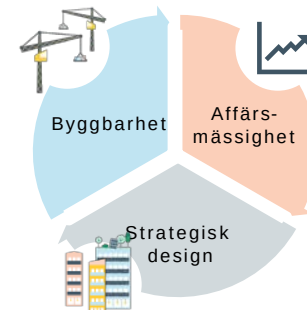


Behovsbild

Inriktning och hypotes av problem och
möjligheter beslutad av styrgruppen för
att användas som grund i nästa fas

Behovsbilden är prioritering utifrån en analys av alla tre perspektiv
(B.A.S) och den har gett oss våra strukturerande förutsättningar.

Strukturerande förutsättningar utifrån B.A.S som blev våra förutsättningar för utformningen av scenarier



- Lindholmsförbindelsen – älvförbindelsen som planeras
- Former för eventuell framtida överlåtelse av Skolpaketet
- Kajerna i området behöver rustas upp, utforma kajen med mjuka kanter så den kan användas som översvämningsskydd och rekreativ grönyta
- Det vattennära området behöver älvkantsskydd då området redan översvämmas idag vid höga vattennivåer.
- Området är idag redan ett skolkuster
- Forskningsgången har ett högt flöde och har potential att bli ett huvudstråk men har inte idag många publika/öppna verksamheter Förstärk Forskargången så verksamheterna vänder sig utåt mot gatan
- Riksintresse påverkar byggnadshöjd
- Bevara förskole-funktion med "tillräcklig" friyta
- Geoteknik - Ta hänsyn till bergets slutning vid placering av bebyggelse, tät bebyggelse så att exploateringen kan hantera oförutsedda "hinder" i mark.
- Slottsbergets höjd och placering påverkar utformning av närliggande bostäder (Ljus)
- Skapa attraktiva stråk mot Sannegårdshamnen, Gamla Lindholmen och Östra Lindholmen, t.ex. Överbrygga höjdskillnaden till Gamla Lindholmen i Utvecklingsgatans förlängning

Lindholmsförbindelsen



Tunnel



Låg-bro



Hög-bro



Ingående fastigheter som kan påverkas av en överlåtelse



FASTIGHETER ENLIGT KF-BESLUT

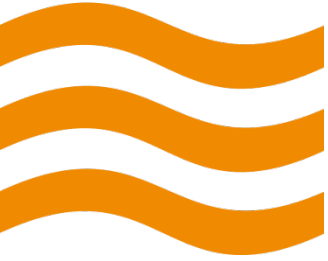
-  ÖVERLÅTS TILL FASTIGHETSKONTORET
-  KVAR I ÄLVSTRANDEN UTVECKLINGS ÄGO
-  ÖVERLÅTS TILL HIGAB

Behovsbild

Behovsbild	Hela staden	Möta vattnet	Stärka kärnan	Ägardirektiv 	B.A.S	5-års mål 
Bef. funktioner (offentlig service) ska i första hand bevaras alt. ersättas inom området	x			Förvalta, uppföra och avyttra i syfte att uppfylla Vision Älvstaden	S	Uppnå volymmål
Bef. VA-nät som ägs av ÄU behöver uppgraderas				Förvalta, uppföra och avyttra i syfte att uppfylla Vision Älvstaden	B	Uppnå volymmål
Arbetet behöver utveckla nödvändiga klimatanpassningsåtgärder		x		Långsiktigt hållbart förhållningssätt ur de tre perspektiven.	B	Uppnå volymmål
Tillgängligheten till området samt kopplingar till övriga delar av Lindholmen ska stärkas	x		x	Blandstad med en funktionell mix ska vara ledande i arbetet.	S	Levande gatuplan
Högriskområdet närmast vattnet och det dåliga skicket på den bef. kajlinjen ska beaktas		x		Ta risker och verka som utvecklingsbolag och byggherre	B	Uppnå volymmål
Synergier mellan Södra Lindholmen, Gamla Lindholmen och Centrala Lindholmen beaktas ska stötta varandra	x		x	Blandstad med en funktionell mix ska vara ledande i arbetet.	S	Uppnå volymmål
Samnyttjande/multifunktionalitet avseende innehåll och markanvändning ska eftersträvas	x		x	Blandstad med en funktionell mix ska vara ledande i arbetet.	A	Uppnå volymmål
Flexibilitet i innehåll och funktion ska skapas (resiliency)	x		x	Blandstad med en funktionell mix ska vara ledande i arbetet.	A, S	Levande gatuplan
Exploateringsekonomi ska vara i balans				Ta risker och verka som utvecklingsbolag och byggherre	A	Stabil ekonomi

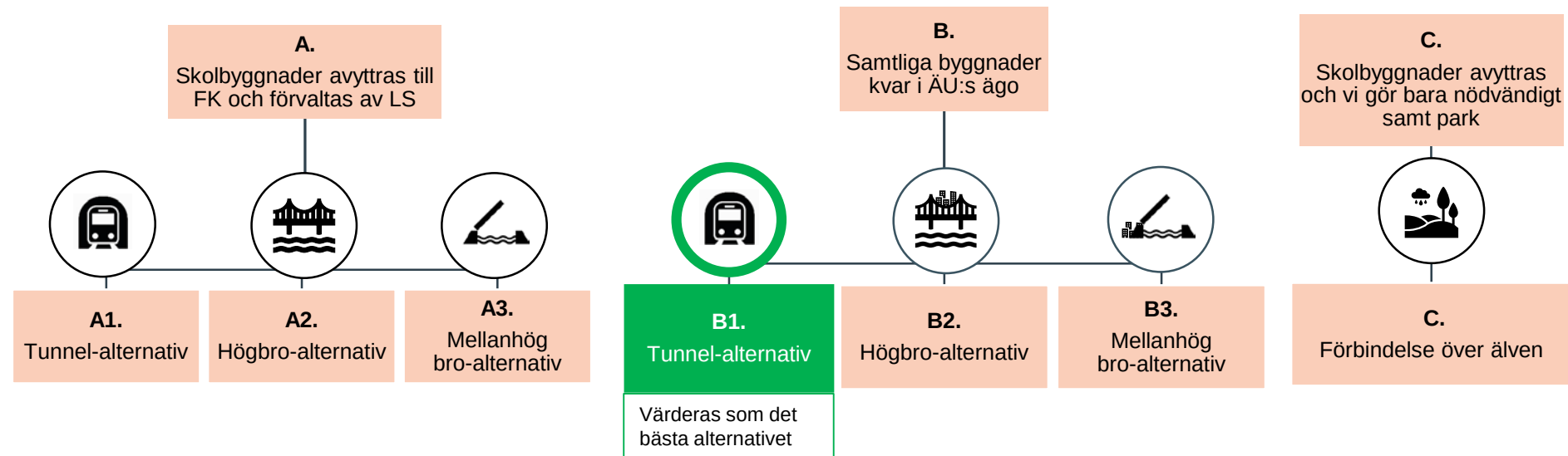
Lindholmsleveransens framtida placering lyfts upp till markägarprogrammet då andra delar av Lindholmen kan vara passande.

-  Kan ha direkt effekt på inriktning eller mål
-  Ingen direkt effekt på inriktning eller mål



Alternativa lösningar
i form av scenarion

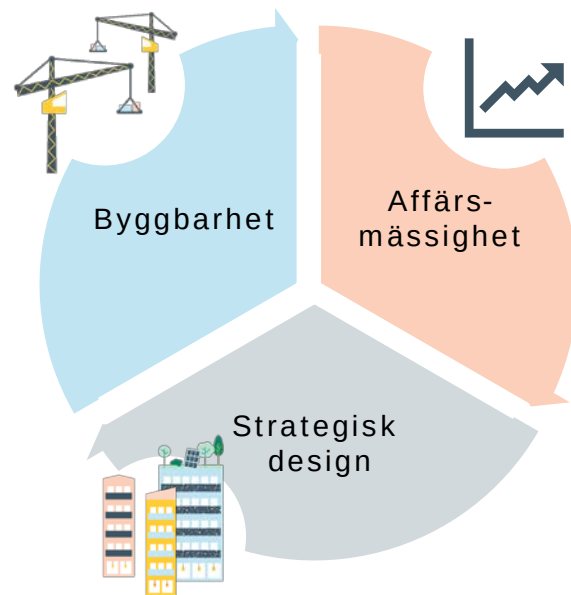
Scenarion



Jämförelser av B.A.S

För att på ett så objektivt sätt som möjligt kunna jämföra scenarierna mellan varandra och bedöma hur de förhåller sig till värdena för BAS (Byggbarhet, affärsmässighet och Strategisk design) valde vi att ta fram jämförelseparametrar.

Vi valde parametrar som skiljde sig mellan scenarierna och gav strukturerande förutsättningar utifrån byggbarheten och affärsmässigheten och strategisk design. Parametrar som inte skiljer sig mellan scenarierna har inte tagits med. En avvägning för respektive parameter och för respektive scenario gjordes gemensamt i arbetsgruppen.



Jämförelser av B.A.S



		A1	B1	A2	B2	A3	B3	C
Byggbarhet	Geotekniska förhållanden	-1	-1	-1	-1	-2	-2	2
	Rationella byggrätter	2	2	-2	-2	0	0	0
	Ljus	0	0	1	1	-1	-1	2
	Ljud och luftkvalitet	0	0	-1	-1	-2	-2	1
Affärsmässighet	Kostnadstäckning	2	2	1	1	1	1	-2
	Byggrättskvalitéer	0	0	-2	-2	-1	-1	0
	Attraktivitet	1	1	-1	-1	2	2	1
	Driftsnetto	-2	0	-2	0	-2	0	-2
Strategisk design	Koppling till gamla Lindholmen	-2	-2	0	0	-1	-1	0
	Kvalitativa boendemiljöer	2	2	-2	-2	-1	-1	0
	Möjlighet till variation i innehåll/funktioner (verksamheter/bostäder)	2	2	-1	-1	-1	-1	0
	Relation till fastlandet	0	0	1	1	2	2	1
	Summa	4	6	-9	-5	-5	-4	3

0 = uttrycker ett alternativ där området inte utvecklas alls och Lindholmsförbindelsen inte blir av

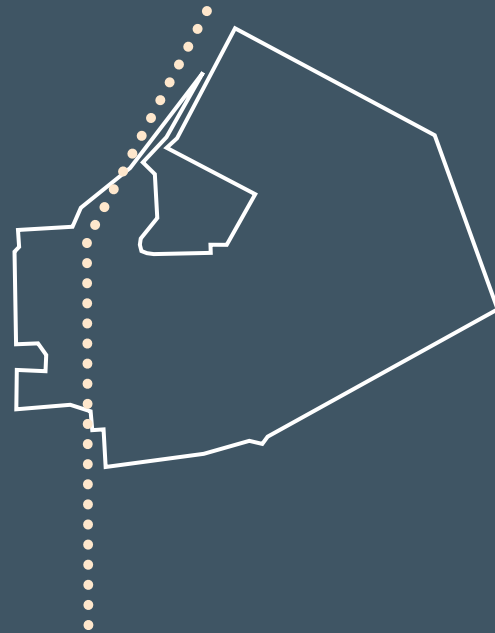


ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Målbild

Koncept med rekommendationer och strategier



Våra 6 strategier
för att uppnå
målbilden...



Bygg rätt höjd



Södra Lindholmen ligger delvis inom Riksintresseområde för Kulturmiljö, Lindholmen och den nya bebyggelsen bör inte konkurrera för mycket med gamla Lindholmen

Övriga byggnader på Södra Lindholmen håller sig inom ca 5 våningar

Vi föreslår som en utgångspunkt:

- E-tal på 3, alternativt 2,5 på kvartersnivå.
E-tal 3 svarar till ett snitt på ca 5 våningar.



Behåll skolfastigheterna



Om en överlåtelse av skolfastigheterna blir aktuell ska den ske till fastighetskontoret och med lokalförvaltningen som förvaltare.

Vår bedömning är att Älvstrandens uppdrag och erfarenheter ger bättre förutsättningar att fastighetsutveckla enligt vision och framtagna målbild. Vi har formen och möjligheten att etablera täta samarbeten med andra viktiga fastighetsägare för att skapa en gemensam stadsutveckling av området.

Vi kommer undersöka mer kring utbyggnadsordning och skolfastigheternas betydelse.



Grön älvkant som lockar och skyddar



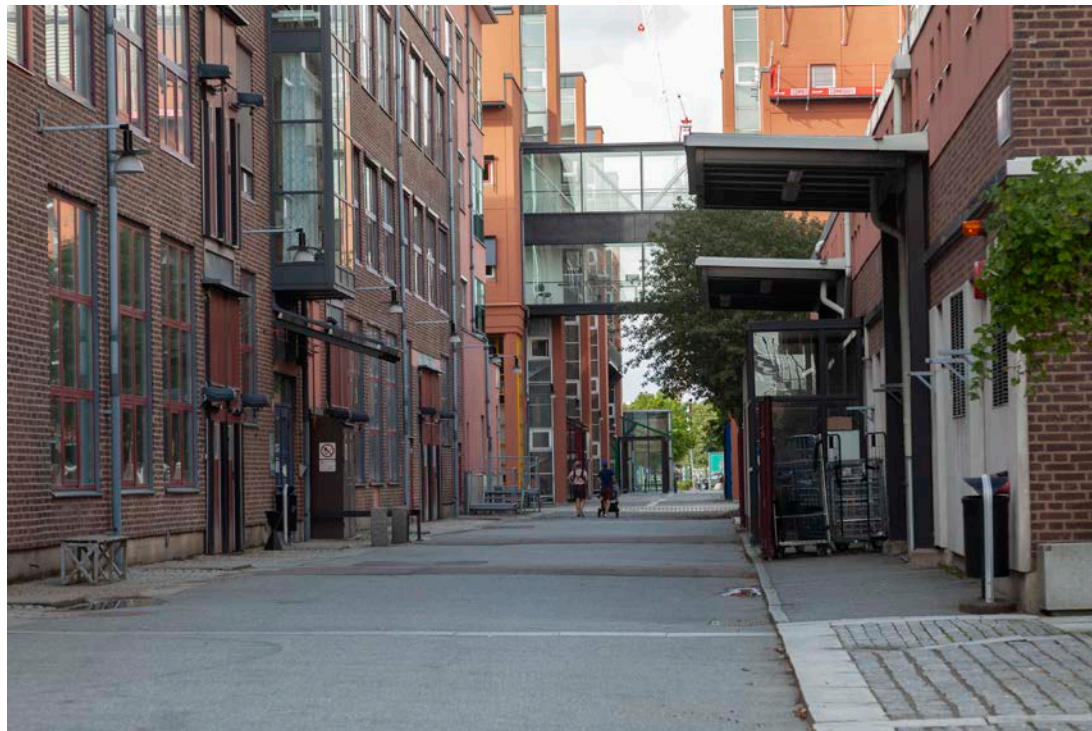
Ett **Älvkantsskydd** utgör en grundläggande förutsättning för utvecklingen av Södra Lindholmen har därför en stor påverkan på utformning och innehåll.

Stora delar av området ligger lågt med tanke på höga vattennivåer. Parkeringsytan närmast kajen översvämmas redan idag.

Vi förslår att inriktningen av utformning bör möjliggöra ökad biologisk mångfald och bidra till det sociala perspektivet av rekreation.

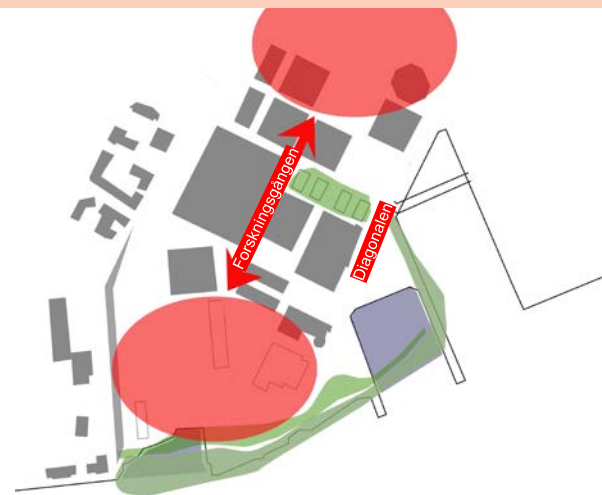
Bebyggelsestruktur och grön- och blåstrukturer ska ta hänsyn till risker för stigande vatten och temperaturer/värmeöar.

Stärk flöde och stråk mellan centrala och södra Lindholmen



Förbindelserna mellan de två områdena blir Forskningsgången och Diagonalen, redan nu viktiga gångstråk in till och genom Chalmers och Skolfastigheterna.

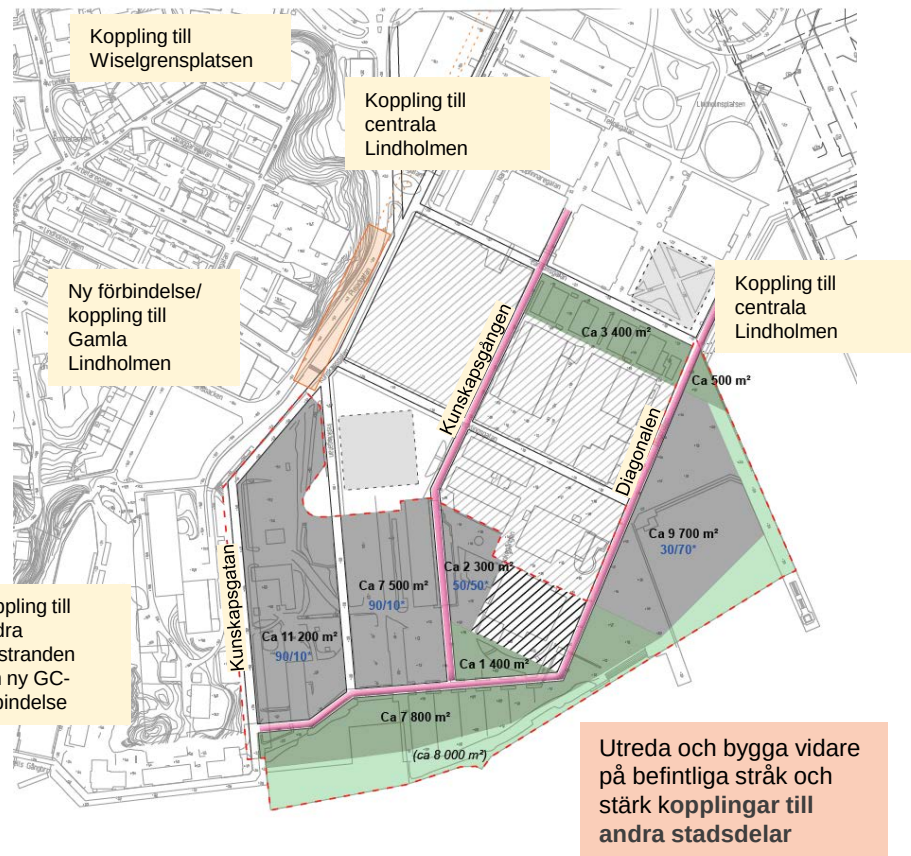
Där etableras därför en möjlighet för att aktivt utveckla de fastigheter som ligger längs Forskningsgången, med en större grad av levande bottenvåningar osv.



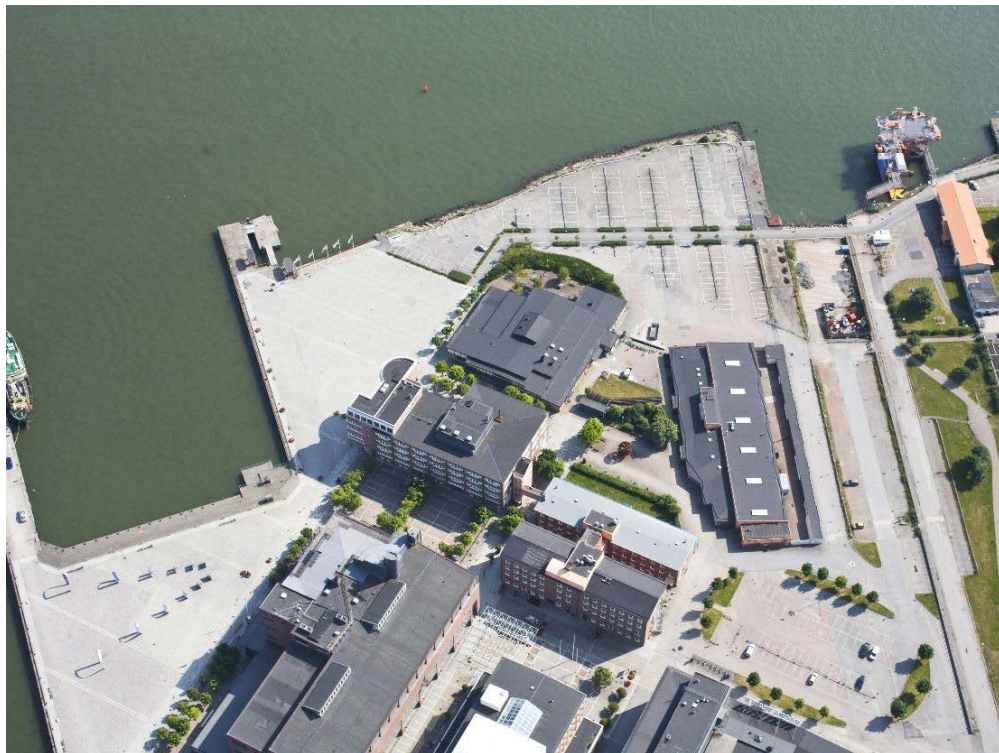
Bättre kopplingar

Området ligger lite för sig själv ut mot älven, och utgör ingen central del av vardagslivet kring Lindholmen.

En enkel space syntax-analys visar att områdets gator och stråk inte är speciellt välintegrerade i den lokala gatustrukturen. Ta tillvara och påverka de kopplingar som planeras t.ex. Lindholmsförbindelsen och bygg på dessa för att stärka kopplingarna till området.



Ingen utbyggnad i älven



- Vi vill inte bygga ut i älven
- Vi vill inte bygga ut i den stora hamnbassängen
- Vi vill möta vattnet
- Vi tror dock på att fylla den mindre hamnbassängen

Vi anser att det är för tidigt att avgöra om investering bär kostnaderna då det kräver ytterligare undersökningar och studier om hur man tekniskt bygger i vattnet. Enligt våra scenarier beräkningar tillför utbyggnaden i vattnet en liten förändring dock fortfarande med ett positivt resultat.

Strategier

Bygg rätt höjd

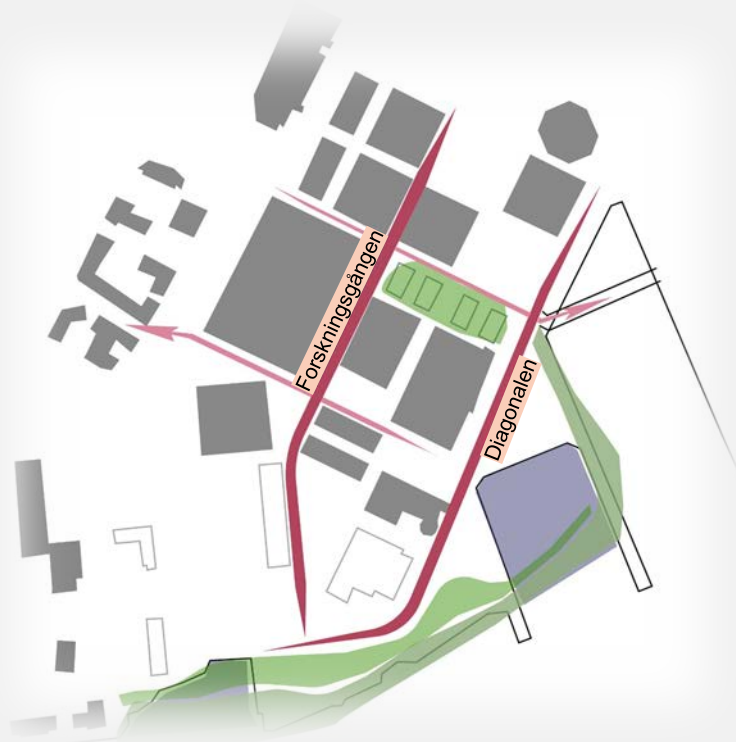
Läget och byggnadskrav gör att det är troligt att vi får räknas med ca. 5 våningar

Behåll skolfastigheterna

Påverka och säkra utveckling av stråken och skapa öppna och aktiva bottenplan. Riva Tolken och använd som exploaterbar yta.

Grön älvkant som lockar och skyddar

Rivning av kajer. Etablering av ett grönt älvkantsskydd i form av en vall kombinerat med ett stärkt rekreativt kajstråk. Bygg "älvkantspark" för att tillgängliggöra vattnet med längsgående stråk.



Stärk flödet och stråk mellan centrala och södra Lindholmen

Satsa på Forskningsgången och Diagonalen som huvudstråk. Skapa synergieffekter med Centrala Lindholmen i samarbete med Chalmersfastigheter.

Bättre kopplingar

Beakta kopplingarna till Gamla Lindholmen samt till Lindholmspiren och de östra delarna av Lindholmen

Ingen utbyggnad i älven

Utfyllnad av den mindre hamnbassängen samt viken. Möta och ta tillvara på vattnet men ingen utbyggnad i älven

Hur förhåller sig vårt koncept med verksamhetens mål och uppdrag?

Affärsplan 2020-2024

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad



Nationellt ledande
inom hållbar
stadsutveckling 2024

Vårt uppdrag

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska vara en aktör i att förverkliga Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag och dels som byggherre.

Strategier

Kvalitetssäkrade metoder

Rätt kompetens för uppdraget

Värdeskapande fastighetsförvaltning

Affärsmässighet

Goda relationer

Vision Älvstaden

Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk.

Strategiska 5-års mål

Uppnå volymmål

Stabil ekonomi

Motverka boende-
segregation

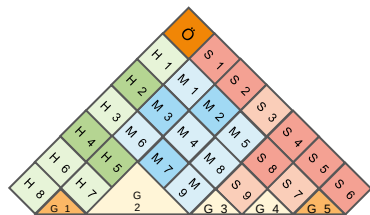
Halvera utsläppen

Levande gatuplan

Våra
värdeord

Samarbeta Tänka nytt Ansvara Driva

VISION



Öppen för världen,
lokalt, regionalt, globalt

HELA STADEN

Bygg för blandat boende

Ge plats för möten
och lek

Skapa en stad
i ögonhöjd

Skapa starka stråk
över älven

Arbeta bort barriärerna

Ta avstamp i
det befintliga

Fler ska ha möjlighet
att påverka

Starta med
tillfälliga åtgärder

MÖTA VATTNET

Utveckla sjöfart i
samspel med staden

Skapa mötesplatser
vid vattnet

Tillföra mer grönska

Utveckla smarta system

Synliggöra dem
gröna tekniken

Underlätta för hållbara
livsstilar

Utgå från; attack, reträtt
och försvar

Utveckla innovativa
lösningar

Låt regnet berika
stadsrummet

STÄRKA KÄRNAN

Ta vara på befintliga
styrkor

Använd kulturen som
drivkraft

De stora ska möta
de små

Regionen ska mötas
i kärnan

Innerstaden ska växa
över älven

Fler ska gå cykla och
åka kollektivt

Skapa
internationell lyskraft

Bygg en tät stad

Stärk mångfalden

TILL GENOMFÖRANDE

Använd Älvstaden
som testarena

Använd temporära
åtgärder

Kraftsamla till 2021

Kommunicera med
aktiv öppenhet

Utveckla vårt sätt
att arbeta

Överstämmelse med behov och styrande dokument

Bedömning av framtagna behovsbild utifrån B.A.S nuläge

Bef. funktioner (offentlig service) ska i första hand bevaras alt. ersättas inom området	●	●	●
Bef. VA-nät som ägs av ÄU behöver uppgredas	●	●	●
Arbetet behöver utveckla nödvändiga klimatanpassningsåtgärder	●	●	●
Tillgängligheten till området samt kopplingar till övriga delar av Lindholmen ska stärkas	●	●	●
Högriskområdet närmast vattnet och det dåliga skicket på den bef. kajlinjen ska beaktas	●	●	●
Synergier mellan Södra Lindholmen, Gamla Lindholmen och Centrala Lindholmen beaktas ska stötta varandra	●	●	●
Samnyttjande/multifunktionalitet avseende innehåll och markanvändning ska eftersträvas	●	●	●
Flexibilitet i innehåll och funktion ska skapas (resiliency)	●	●	●
Exploateringsekonomi ska vara i balans	●	●	●
* Lindholmsleveransens placering behöver lösas på programnivå, lyfts ut ur uppdraget			

Behov från Intressentdialog "Vardagsliv Lindholmen"

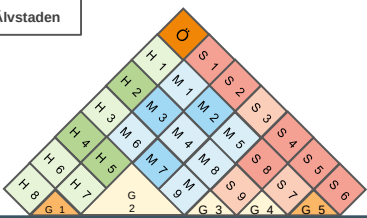
Bättre kollektivtrafik kvällar och helger, mindre köer och trängsel i trafiken vid rusningstid	●	●	●
Orienterbarhet är förbättrade så att leveranser och besökare känner att set är lättare hitta	●	●	●
Ett mer sammanhängande område (t ex mellan campus och varvsområdet)	●	●	●
Ger plats för människors initiativ och aktiverat område då det upplevs dött idag	●	●	●
Skapar en tydlighet kring offentlig/semi-offentlig/semi-privat/privat och mer platser för studenter att visas	●	●	●
Erbjuder en bra hyressättning	●	●	●
Har närservice t.ex. systembolag och mataffär	●	●	●
Har inte glömt bort historien, Göteborgsidentiteten	●	●	●

KONCEPT MÅLBILD

Södra Lindholmens läge vid vattnet och nära kollektivtrafiknoder nyttjas och tillgängliggörs. Backateatern och biblioteket fortsätter vara målpunkter för göteborgare från alla stadsdelar. Det sammanhängande kajstråket är förstärkt och har gett fler vistelsezoner, tryggare gång och cykelväg, och som attraherar och ger karaktär. Södra Lindholmen ger alla invånare tillgång till vattnets rekreativa och biologiska värden. Södra Lindholmen är fortsatt en kunskapsnod som bygger på utbildning och lärande, både genom lokalerna och befintliga aktörer på plats. Strukturen länkar samman och skapar möten i och mellan husen. Forskargången är ryggraden i området, som kopplar ihop bostadsområdena i Sannegården/Gamla Lindholmen med Södra Lindholmens rofylldhet och Lindholmen Scienceparks kreativa verksamhetskluster.



Vision Älvstaden



Strategiska bolagsmål

Uppnå volymmål	Stabil ekonomi	Motverka boendeseq.	Halvera utsläppen	Levande gatuplan
----------------	----------------	---------------------	-------------------	------------------

Bedömning av framtagna effektmål för hela Lindholmen

Modern innerstad/blandstad

● ● ●	Har bevarat och lyfter fram sin unika varvshistoria
● ● ●	Området är en modern blandstad med högre andel verksamheter
● ● ●	Campus Lindholmen har utvecklats och kontorsytorna har ökat
● ● ●	De kreativa näringar och kulturverksamheter bidrar till en levande stadsmiljö
● ● ●	Det har byggts fler bostäder och närservice, social infrastruktur
● ● ●	Park och grönyta har tillkommit
● ● ●	Stadsdelen är mer befolkad under hela dygnet.

Knutpunkt

● ● ●	Omgivande stadsdelar har fått en starkare koppling till området
● ● ●	Har knutits samman med staden genom nya älvförbindelser
● ● ●	Har ett nytt blågrönt kajstråk/parkstråk
● ● ●	Älvsundskydd som kopplar med Frihamnen, Jubileumsparken och Ringön

Attraktiv kunskapsnod med internationell prägel

● ● ●	Lindholmen har i samverkan mellan LSP, näringsliv, akademien och staden utvecklats till en kunskapsnod
● ● ●	Har stärkt sin internationella prägel
● ● ●	Fler mötesplatser för existerande och nya företag
● ● ●	Förenar samarbeten inom media, konst och akademi
● ● ●	Central Business District med attraktiva kontorsmiljöer
● ● ●	Erbjuder lokaler med olika hyresnivåer

Hur tar vi detta arbete vidare?

Nu är **målbild** och **nulägesanalys** färdiga. Vi kommer gör lite djupare analys av skolfastigheternas och älvkants möjligheter och kommer även i höst se över det alternativ som Lindholmsförbindelsen kommer förespråka och justera målbilden samt färdigställa slutrapporten som blir ett underlag för **Värdeanalys 2.0**.

Redan nu ger detta arbetet input till;

- Analys Lindholmen
- Lindholmsförbindelsen
- EFS
- SBKs planprogram