

Informationsärende – Direktanvisning PEAB Lindholmen

Ärendet

Bakgrund

PEAB Markutveckling AB ("PEAB") har tidigare förvärvat fastigheten Göteborg Lindholmen 6:11 från en privat fastighetsägare. Efter att ha sökt planbesked har PEAB fått besked från kommunen att planbesked kräver ett större planområde. PEAB har därför kontaktat Älvstranden för att efterhöra om PEAB kan få förvärva mark i anslutning till Lindholmen 6:11.

Aktuella fastigheter ligger utanför Älvstaden. Älvstranden ser därför positivt på att någon annan aktör tar ansvar för utveckling av området. Samtidigt ger Älvstrandens eventuella försäljning möjligheter att påverka områdets utveckling och ställa krav som ligger i linje med Vision Älvstaden.

Nedanstående figurer utvisar placering samt planerad omfattning av aktuellt planområde.



Metod för markanvisning

Enligt gällande markanvisningspolicy med tillhörande regler ska markanvisning i första hand ske genom jämförelseförfarande (dvs. att flera anbud tas in och jämförs). Enligt samma regler kan direktanvisning ske om det finns särskilda skäl. Älvstrandens rutin för markanvisning (dnr 0961/15) anger följande som exempel på särskilda skäl:

- Genom att komplettera privat byggherres mark med angränsande kommunägd mark möjliggörs bostadsbyggande, högre bostadsinnehåll eller en mer ändamålsenlig stadsutveckling i övrigt.

PEAB:s förslag

PEAB har presenterat ett förslag på möjlig bebyggelse av framförallt bostadshus (se Bilaga 1). Bilagda volymskiss är ett förslag i tidigt skede och inte med säkerhet det som en utveckling kommer att leda till. En exploatering enligt volymskissen skulle för Älvstrandens del innebära säljbara byggrätter om ca 3 000 kvm BTA. De byggrätter som skapas inom detaljplanen kommer överlåtas till PEAB för ett marknadsvärde som fastställs vid överlåtelsepunkten.

Älvstranden kommer i fortsatt detaljplaneprocess att överlåta huvudansvaret på PEAB och medverka i begränsad utsträckning, med syftet att bevaka de intressen som Älvstranden har i projektet.

Fortsatt process

För det fall styrelsen ställer sig positiv till föreslagen direktanvisning lämnas ärendet till fastighetsnämnden för hörande den 21 november 2016 och till styrelsen för beslut den 25 november 2016.

LINDHOLMEN

Volymskiss nytt bostadshus



LINDHOLMEN

Volymskiss nytt bostadshus

Vår vision för Lindholmen 6:11 och delar av 6:9 är ett småskaligt blandkvarter i både gatunivå och på höjden. Ett kvarter att bo och leva i där man har nära till vatten, natur, kultur, utbildning och handel. Ett tillskott som genererar gemenskap och trygghet. En miljö som präglas av variation, nytänkande och kvalitet.

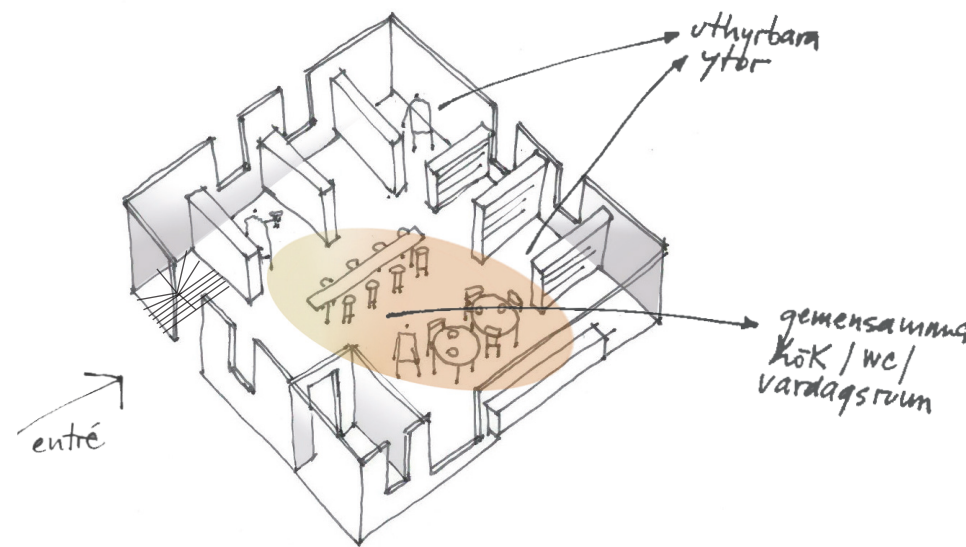
Vi har identifierat tre viktiga byggstenar:

- Stråk - binder samman den nya och befintliga bebyggelsen och skapar samspel mellan det privata och det offentliga.
- Platser – privata och halvprivata samt gemensamma platser av olika storlek och karaktär med möjlighet för pauser, möten och lek.
- Byggnader – bostäder och andra hus vars innehåll och utformning bidrar till ett aktivt och småskaligt blandkvarter.

Utgångspunkten i förslaget är att ge den befintliga byggnaden på fastighet 6:11 en framträdande plats i gaturummet. Den nya byggnaden nästan omfamnar den befintliga som blir en central del av kvarteret och kan användas för lokaler och bostäder. Den nya byggnadens volym och formspråk anpassar sig till topografin och den bebyggda omgivningen och har i gatunivån samma skala och detaljeringsgrad som det gamla. Det nya kopplas till det gamla och formar olika rum och miljöer att vistas i.

De gamla tegelfasaderna står oförändrade och den västra blir vägg i den nya byggnaden. Gammalt och nytt skiljs åt i material och riktning.

Byggnaden är viktig för kvarteret som blir plats för en aktiv livsstil nära till service, handel och natur. Byggnaderna på berget genererar gemenskap och trygghet. Det nya lyfter värdet i det gamla och ger en injektion av liv till den befintliga bebyggelsen. Miljön präglas av variation och omsorg.



Skiss - Exempel på befintlig byggnad förvandlad till uthyrbara kontor/ateljéer.



Vy 1. Det nya gaturummet vid Plejadgatan. Den befintliga byggnaden får en framträdande plats och spelar en nyckelroll i kvarterslivet med sin funktion av karaktärsgivande samlingspunkt.

Ett småskaligt, blandat kvarter på marknivå.

Den befintliga byggnaden erbjuder yta för verksamheter samt uthyrning av lokaler till lokala verksamheter och nya entreprenörer.



LINDHOLMEN

Volymskiss nytt bostadshus

Byggnaderna avslutas i höjden med samma småskalighet som vid marken. Terrasser och balkonger i olika storlekar ger möjlighet till odling, avkoppling, samvaro och kanske till och med grillning som en liten, från marken, upplyft trädgård. Lite av egnahemskänsla fast i höjd och ett stenkast från stadskärnan.

Karaktär och känsla i material och utformning är det egna lilla huset med den egna lilla täppan. Konceptet är ett högt hus bestående av olika volymer som i skala, känsla och karaktär påminner om den svenska kusten och landsbygden.



Ett småskaligt, blandat kvarter i höjd.

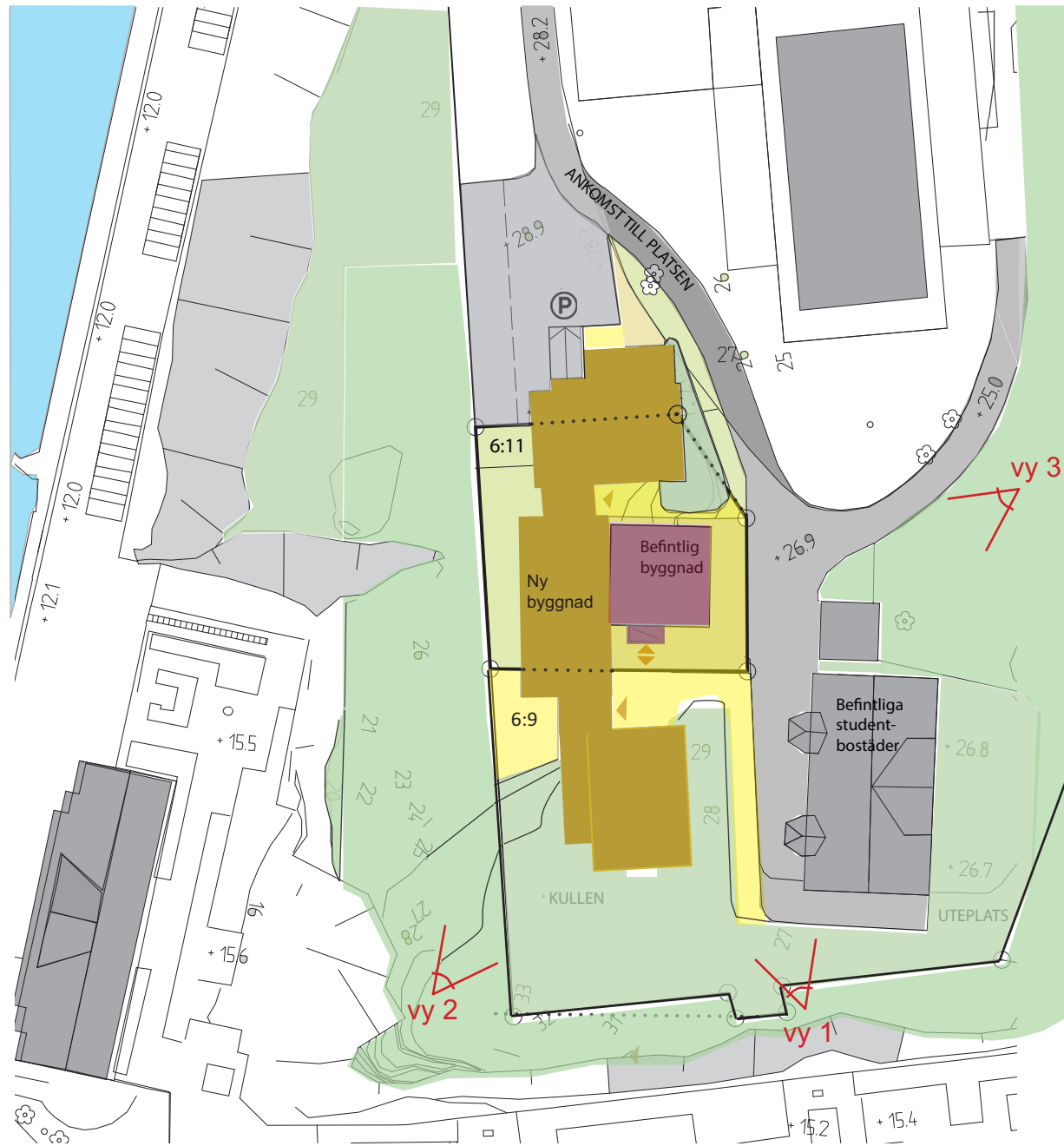
Takterrassen är mötesplats, odlingsträdgård, en återskapelse av markplanskvaliteten.



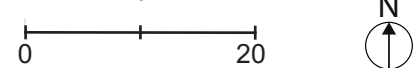
Vy 2. Det småskaliga taklandskapet sett uppifrån.

LINDHOLMEN

Volymskiss nytt bostadshus



Situationsplan 1: 750



Byggnaden angörs från Plejadgatan. Det finns möjlighet för parkering under huset med infart norrifrån samt markparkering längs med infarten. Angöring för av- och påstigning görs i anslutning till entréerna åt öster. Den förslagna byggnaden ger möjlighet att utforma lägenheter med stora kvaliteter och utblickar åt flera väderstreck. Två trapphus matar mellan två till sex bostäder på varje våningsplan. I de två nedersta våningarna blir den befintliga byggnadens tegelfasad del av en vägg i ett centralt kommunikationsstråk som sträcker sig genom hela byggnaden från norr till söder. Detta leder dels till lägenheter och dels till funktioner i den befintliga byggnaden som förvandlas till olika lokaler med gemensam service. Det gamla och det nya drar nytta av varandra. Det befintliga ger rötter åt det tillkommande och det tillkommande ger ny näring till det befintliga.



Vy 1. Det nya gaturummet vid Plejadgatan. Den nya byggnationens volymer som är i kontakt med marken har samma proportioner som den befintliga byggnaden. Den nya och den gamla volymen samspelar och bryter ner skalan och ger intressanta mellanrum för vistelse.

Redovisat förslag har en tillkommande bruttoarea på ca 6900 m². Hälften av arean består av ca 70 små lägenheter som kan vara den "första egna bostaden". Dessa utförs i varierande storlek och ligger i snitt på 35-40 m² BOA. Resterande yta består av ca 40 lägenheter med lite större area. Dessa utförs också i varierande storlek och ligger i snitt på 65-70 m² BOA.

Nytt bostadshus: 6900 m² BTA (bruttoarea)
varav ca 3660 m² inom Lindholmen 6:11 (53%)
varav ca 3240 m² inom Lindholmen 6:9 (47%)

3650 m² små bostadsrätter
ca 70 lägenheter.
3250 m² vanliga bostadsrätter
ca 40 lägenheter.

17 våningar (etage på våning 16-17)

LINDHOLMEN

Volymskiss nytt bostadshus



Byggnaden bidrar till Lindholmens utveckling och visar en riktlinje att gå på när det gäller val av material och former. Vi föreslår enkla material med olika kulör och textur som hör hemma på västkusten. Materialpaletten tillsammans med spelet mellan ljus och skugga lyfter fram vertikaliteten i en nerbruten silhuett.

