

**PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
LINDHOLMEN CENTRUM
DISPOSITIONSPAN**

INNEHÅLL:

BAKGRUND, SYFTE

ÖVERGRIPANDE UTFORMNING OCH INNEHÅLL

DELOMRÅDEN: Byggnad på Lindholmsplatsen
Fondbyggnad mot Lindholmsallén
Byggnad vid Lärdomsgatan – Diagonalen
Hotell
Parkeringshus
Bostadskvarteret
Kontor öster om Lindholmshamnen
Centralt höghus för kontor

GENOMFÖRANDE, TIDER

BAKGRUND, SYFTE

Program för Lindholmshamnen Lundbystrand utarbetades till i maj 1999 av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Lindholmen Utveckling AB och Eriksbergs Förvaltnings AB, numera Älvstranden Utveckling AB.

Kvalitetsprogram Lindholmshamnen – Lundbystrand utarbetades till december 1999 i samarbete mellan Norra Älvstranden Utveckling AB och Stadsbyggnadskontoret med White arkitekter AB som konsult.

Byggnaderna på Lindholmspiren för Ericsson, Sigma m.fl. samt Navet har därefter uppförts efter dessa förutsättningar.

Tre stora projekt med tillhörande parkeringsbehov är aktuella för de centrala delarna av Lindholmen.

- Älvstranden Utveckling AB projekterar och har startat byggandet av Lindholmspiren 3 intill Navet.
- Chalmersfastigheter AB avser uppföra byggnaden Kuggen på Lindholmsplatsen.
- Ett hotell har förprojekterats för att byggas innanför Lindholmshamnen.

För den planerade bebyggelsens behov och med hänsyn till ianspråktagen markparkering krävs även en ny parkeringsanläggning.

Mot denna bakgrund har Stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB och Chalmersfastigheter beslutat att i samarbete utarbeta en Dispositionsplan för området från Chalmers befintliga byggnader i väster till M1:an och M2:an i öster. I norr begränsas området av Lindholmsallén och i söder av Lindholmspirens bebyggelse och Lindholmshamnen.

Syftet har varit att utarbeta förslag till områdets övergripande utformning och användning, bebyggelsens omfattning, innehåll och utformning i stort samt trafik och parkeringslösning.

Målsättningen är att knyta samman och skapa kontakt med stråk och mötesplatser mellan Chalmers / IT-universitetet och Lindholmen Science Park med dess företag och överbrygga de stora glapp som idag finns i bebyggelsen vid Lindholmsplatsen och de stora markparkeringarna innanför Lindholmshamnen.

ÖVERGRIPANDE UTFORMNING OCH INNEHÅLL

Dispositionsplanens huvudstruktur utgår från Lindholmsalléns huvudstråk för biltrafik, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Från detta gröna huvudstråk leder Götaverksgatan och Lindholmspiren rakt ner mot älven. Dessa gator har angöringar till byggnadsentréer och parkeringar.

Redan i programmet från 1999 föreslogs kanaler från hamnbassängerna så att även Lindholmsallén skulle få möte med vattnet. I denna dispositionsplan föreslås en centralt placerad vatten- och parkanläggning från Lindholmshamnen. Förutom alléns vattenkontakt skapas kvalitéer för föreslagen bostadsbebyggelse i öster och för hotellet i väster.

För chalmersområdet redovisas tidigare planerad utbyggnad som en fond mot Lindholmsallén. En ny byggnad, Kuggen, föreslås på Lindholmstorget.

Kuggen utgör den viktiga sammanlänkningen av akademien och Lindholmen Science Park i Navet med invändiga stråk i ett övre plan.

I det stora stadsrummet mitt i Lindholmens centrum har tidigare anvisats plats för ett ca 100 m högt hotell och bostadshus. Hotellet och bostäder har visat sig nödvändigt att separera och föreslås nu placeras innanför Lindholmshamnen. Den planerade byggrätten för ett högt hus bibehålls med avsikt att här senare uppföra ett motsvarande landmärke i Lindholmens centrum, men för kontorsändamål.

Mellan denna byggrätt och Lindholmspirens anslutning till Lindholmsallén placeras en byggnad för att lösa merparten av områdets parkeringsbehov. Den centrala placeringen kräver särskild omsorg när det gäller arkitektonisk utformning, materialval etc.

Bostadskvarteret öster om den nya vatten- och parkanläggningen har i norr mot Lindholmsallén och i söder kvarter för kontorsverksamhet med kommersiella eller serviceverksamheter i entréplanet. Alternativt sträcker sig bostadskvarteret till Lindholmsallén och kontorskvarteren i norr utgår.

Söder om bostäderna utvecklas ett viktigt stråk som sammanbinder M1:an och övrig bebyggelse med Lindholmspiren och Chalmers. Avsikten är att åstadkomma ett attraktivt stråk med flera väl utformade mötesplatser, stor omsorg i markplanering och småskalig bebyggelse innehållande serviceverksamheter, butiker, serveringar, kiosk och hotellets restaurang. Utmed stråket placeras också den s.k. konferenshallen som en utbyggnad av bottenvåningarna på Lindholmspiren 3.

DELOMRÅDEN:

Byggnad på Lindholmsplatsen

Kuggen byggs för att ytterligare stärka samverkan mellan näringsliv och akademi på Lindholmen. Byggnaden kommer att länka samman de befintliga byggnaderna Jupiter på campus Lindholmen och Navet på Lindholmspiren som ligger på ömse sidor av Lindholmsplatsen. I byggnaden kommer lokaler som stöder samverkan i olika former att organiseras så att de blir ett stöd för verksamheterna i både Navet och på campus.

Byggnaden kommer att utformas med ambition att ha en stark arkitektonisk profil som stärker hela Lindholmens identitet.

Byggnaden kommer att omfatta ca 4 000 m² bruttoarea ovan mark.

Fondbyggnad mot Lindholmsallén

Byggnad för Chalmers / IT-universitetets framtida expansion enligt befintlig detaljplan för fastigheten Lindholmen 6:5.

Byggnaden kommer att omfatta ca 25 000 m² bruttoarea ovan mark innehållande lokaler och parkeringsgarage.

Byggnad vid Lärdomsgatan / Diagonalen

Byggnad för Chalmers framtida expansion enligt befintlig detaljplan för fastigheten Lindholmen 6:5.

Byggnaden kommer att omfatta ca 9 000 m² bruttoarea ovan mark innehållande lokaler och parkeringsgarage.

Hotell

Hotellet skall rymma totalt ca 370 rum samt tillhörande lobby, restaurang, kök och serviceutrymmen. Hotellet inryms i en 8-9 våningar hög skivformad byggnad som kan byggas i två etapper, där den första omfattar ca 250 rum. Lobby, bar och restaurang placeras mot vattnet. På detta sätt uppnås vattenkontakt vid entré och restaurang och ett tydligt annonsläge mot Lindholmsallén.

Hotellet omfattar ca 12 000 m² bruttoarea ovan mark.

Parkeringshus

Behovet av platser i parkeringshuset är i första skedet, innan det höga kontorshuset byggs, ca 550 platser för att därefter öka till ca 700. Byggnaden blir i första skedet 2–3 våningar ovan mark och 1–2 våningar under mark för att senare kunna byggas på med ytterligare 1-2 våningar.

Avsikten är att uppföra en arkitektoniskt väl genomarbetad byggnad med gedigna fasadmaterial som tegel och trä för att motsvara högt ställda krav utifrån den centrala placeringen i området.

Centralt höghus för kontor

På den stora centrala platsen i området föreslås liksom tidigare en hög byggnad med ca 30 våningar då det är angeläget med ett landmärke i Lindholmen centrum. Utformningen av en sådan är naturligtvis av största betydelse och när projektet är aktuellt genomförs förnyad arkitektävling eller parallella uppdrag.

Bostadskvarteret

Bostäderna öster om den nya vatten- och parkanläggningen bildar ett tydligt storkvarter och omsluter en stor grön gård som vetter mot den nya kanalens vattenyta.

Bebyggelsen trappas upp från 5 till 10 våningar med ett punkthus i mitten med 12 våningar. Förslaget rymmer ca 24 000 m² motsvarande ca 250 lägenheter. Om kontorskvarteren norr om bostadskvarteret utgår kan ytterligare 10-12 000 m² bostäder inrymmas, vilket motsvarar ca 100-125 lägenheter.

Kontor öster om Lindholmshamnen

Söder, öster och eventuellt norr om bostadskvarteret föreslås fem kontorsfastigheter i sex våningar med varierande storlek från ca 6 000 m² till ca 13 000 m².

Byggnaderna hjälper till att ge kontinuitet och samband i bebyggelsen och skapa gaturum, platser och stråk mellan gammal och ny bebyggelse.

Trafik och planering

Trafiklösningar, parkeringsutredning och placering av större parkeringsanläggningar framgår av dispositionsplanens trafikillustration m.m.

GENOMFÖRANDE, TIDER

Som beskrivits inledningsvis pågår byggande av Lindholmspiren 3.

Chalmersfastigheter avser att så snart detaljplan föreligger uppföra Kuggen på Lindholmsplatsen. Byggstart bedöms kunna ske före sommaren 2009.

Parkeringsanläggningen och hotellet planeras för byggstart efter sommaren 2009.

Bostadskvarteret bedöms komma näst i tur och kunna vara färdigställt inom en femårsperiod.

De olika kontorsfastigheterna kommer i den takt efterfrågan uppstår. Lindholmspiren 7 som har ny detaljplan kommer sannolikt att starta först.

Höghuset bedöms ligga fem till tio år fram i tiden och är naturligtvis mycket beroende av konjunkturutvecklingen.

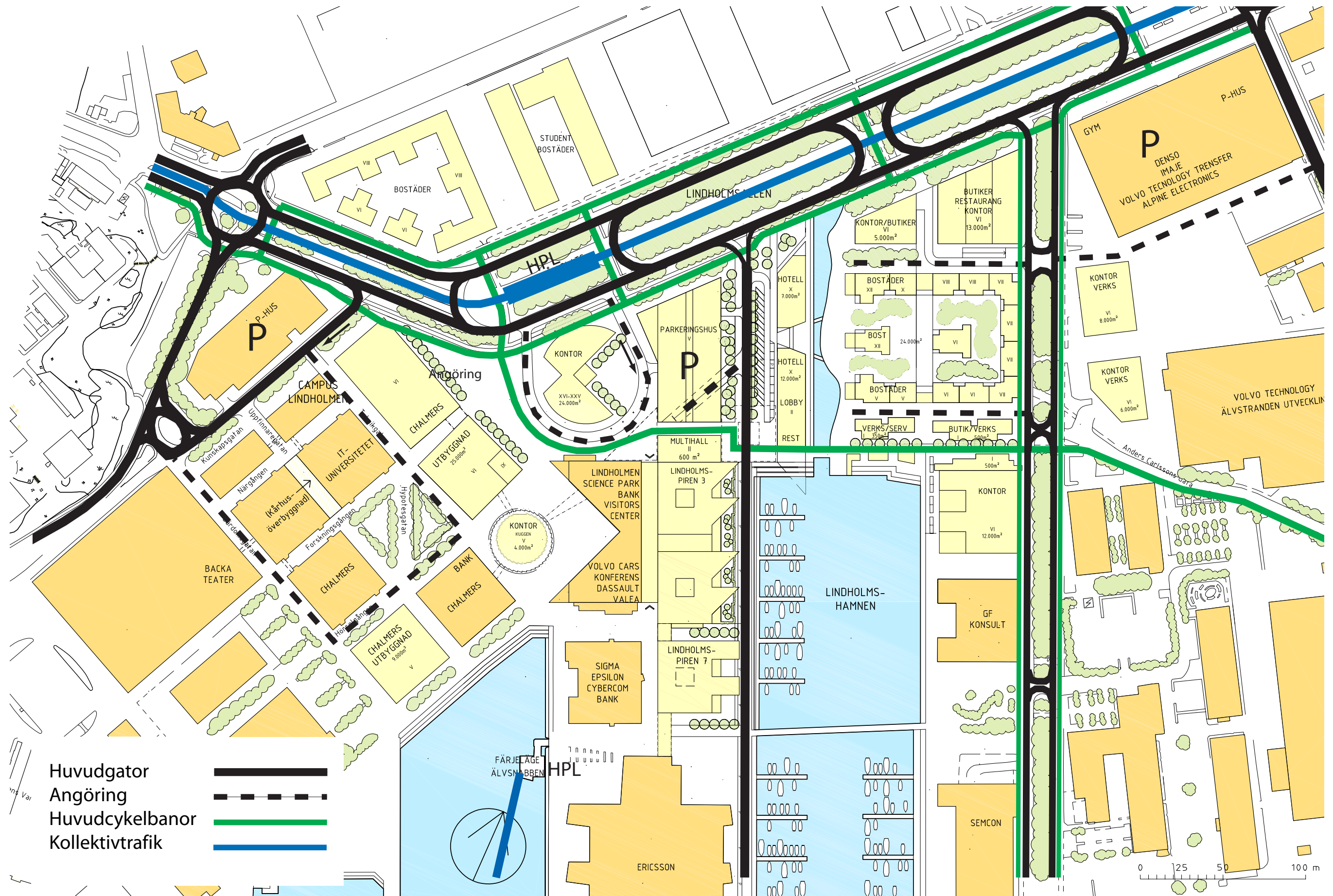
Chalmers byggrätter bedöms ha ungefär motsvarande genomförandetid.

I avvaktan på dessa byggnader nyttjas marken för parkering och trädplantering i s.k. trädbank. Angöringen till Navet och bebyggelsen på Lindholmspiren är viktig funktionellt och utformningsmässigt och iordningsställs i samband med byggandet av Lindholmspiren 3 och parkeringshuset.

MEDVERKANDE

Dessa Planeringsförutsättningar har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling AB och Chalmersfastigheter AB.

Medverkande konsulter: White arkitekter, Sweco (trafik), Wingårdh Arkitektkontor.



DISPOSITIONSPLAN TRAFIK

PARKERING LINDHOLMEN DPL
Rev. 25/11 2008 m.a.p. Lindholmen Hotell

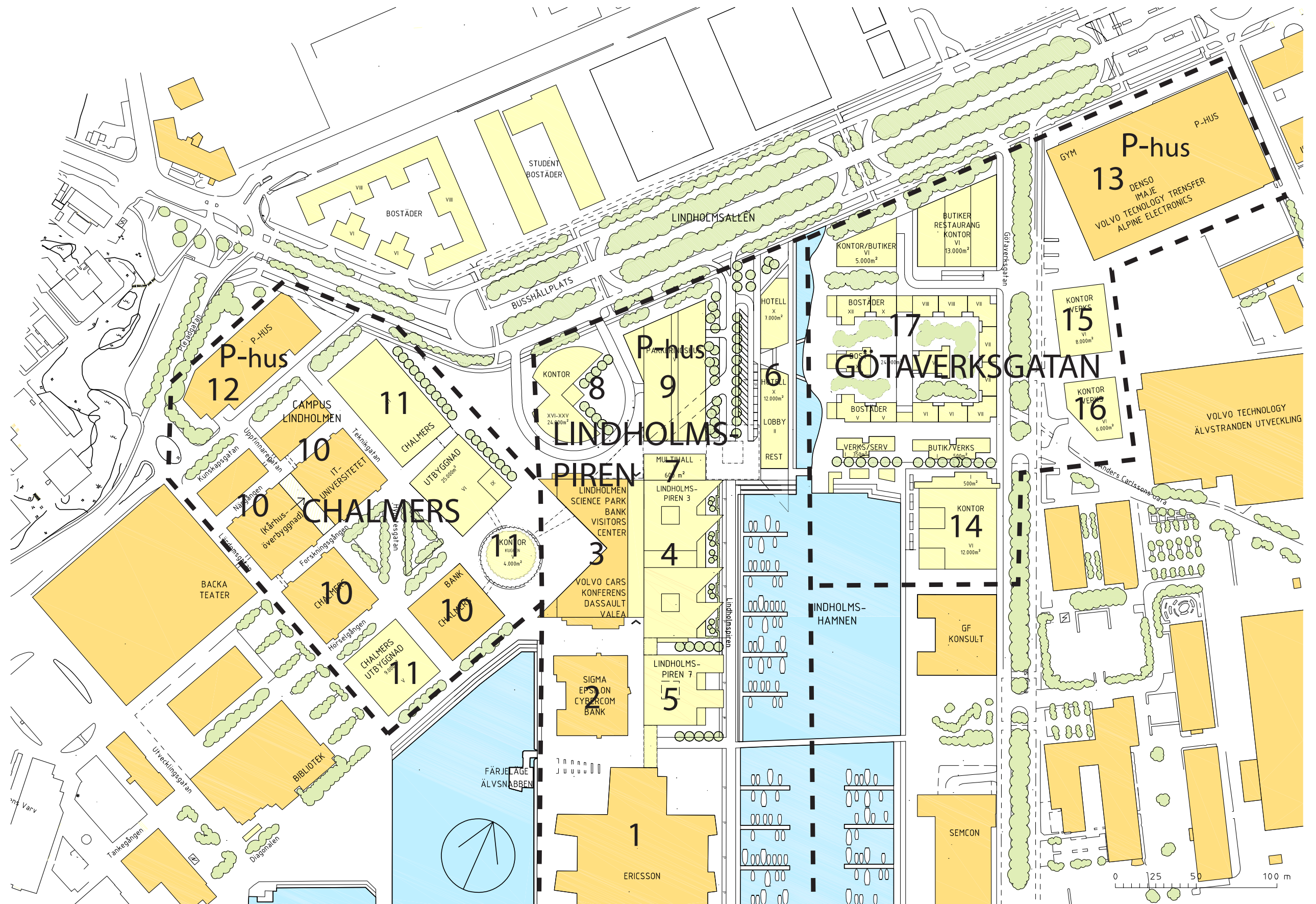
LINDHOLMSPIREN			
VERKSAMHETER			
	Våningsyta (m²vy BTA)	Parkering (bpl) Behov	Tillgång
Befintligt			
1 ERICSSON	34000	565	300
2 SIGMA	10000	165	20
3 NAVET	18000	300	100
Tillkommande			
4 LP 3	21000	350	150
5 LP 7	10000	170	50
8 CENTRUM	20000	330	160
Do exkl byggnad (etapp 1)	0	0	80
Summa	113000 (vid samnyttjande)	1880 1500	780
HOTELL / BOSTÄDER			
Tillkommande			
6 Hotell (etapp 1)	240 rum (vid samnyttjande)	120 40	40
Hotell (etapp 2)	375 rum (vid samnyttjande)	190 60	60
KONFERENS			
7 Multihall	400 gäster	150	
PARKERINGSANLÄGGNINGAR			
Befintligt			0
Tillkommande			
9 P-HUS			700
Do etapp 1			600
TOTALT		1710	1540
Do etapp 1		1450	1360

CHALMERS			
VERKSAMHETER			
	Våningsyta (m²vy BTA)	Parkering (bpl) Behov	Tillgång
Befintligt			
10 CHALMERS varav	40000	360	20
Tillkommande			
11 CHALMERS inkl "Kuggen"	38000	340	180
9 Ppl per 1000 m²vy			
Summa		700	200
PARKERINGSANLÄGGNINGAR			
Befintligt			
12 P-HUS			530
Tillkommande			0
TOTALT		700	730

GÖTAVERKSGATAN			
VERKSAMHETER			
	Våningsyta (m²vy BTA)	Parkering (bpl) Behov	Tillgång
Befintligt			
13 M2			
Restaurang	400	10	
Kontor	6700	110	
Tillverkning	1700	20	
Gym	800	10	
Tillkommande			
14 Kontor	12000	200	120
15 Kontor	5000	80	40
16 Kontor	5000	80	40
Summa		510	200
BOSTÄDER			
Tillkommande			
17 Bostäder (0,7 Ppl per lgh) samnyttjande	25000	175 140	130
PARKERINGSANLÄGGNINGAR			
Befintligt			
13 M2			430
Tillkommande			
TOTALT		650	760

P-norm	
Verksamheter/kontor	0,5 P-plats per sysselsatt (30m² vy per sysselsatt)
Bostäder	0,7 P-plats per lägenhet
Hotell	0,5 P-plats per rum
Högskola	9 P-platser per 1000 m² vy (not 1)
Reduktion vid samnyttjande	-20%

Not 1
För högskolan används en planeringsnorm på 9 p-platser per 1000 m²/vy. Denna utgår från dagens verkliga parkeringsbehov som är 6 p-platser per 1000 m²/vy. För att ha beredskap för en högre andel forskning i blandningen av utbildning/forskning har behovet utökats med 50 % till 9 p-platser per 1000 m²/vy. Detta avviker från kommunens p-norm för området vilken bedöms som allt för hög utifrån dagens verkliga behov.



DISPOSITIONSPLAN PARKERING



HUVUDENTRÉN LINDHOLMSPIREN

white



LINDHOLMSPIREN MOT ÄLVEN

white

LINDHOLMEN CENTRUM
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR DISPOSITIONSPÅN MARS 2009





KUGGEN FRÅN LINDHOLMSPIREN MOT LINDHOLMSALLÉN

Wingårdh



KUGGEN FRÅN LINDHOLMSPLATSEN MOT ÄLVEN

Wingårdh

LINDHOLMEN CENTRUM
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR DISPOSITIONSPÅN MARS 2009

