

CHALMERS



Polstjärnan

Ett fastighetsutvecklingsprojekt

ANTON LARSSON

KANDIDATARBETE

Teknologiekandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggt teknik

Institutionen för Arkitektur

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg 2013

Polstjärnegatan 6-8

Ett fastighetsutvecklingsprojekt

H. ANTON LARSSON

Polstjärnan
A Real-Estate Development Project
H. ANTON LARSSON, 1991

© H. ANTON LARSSON

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
En snöstjärna som kännetecknande symbol för Polstjärnan.

Chalmers
Göteborg, Sweden 2013

Sammandrag

Efter att ha ägt fastigheterna benämnda som Polstjärnan, belägna i stadsdelen Lindholmen på Norra Älvstranden i Göteborg, under många år ställs Wallenstam nu vid ett vägska. Med byggnader som åldrats och ett område som utvecklas ifrån dem växte fastighetsutvecklingsprojektet Polstjärnan fram.

Syftet med arbetet är således att utreda en framtida utvecklingsplan för fastigheterna som är väl förankrad i området Lindholmen och kvarteret Polstjärnegatan-

Karlavagnsgatan. Till att börja med ville jag få en bild av Lindholmen ser ut och vad det finns för planer för fortsatt utveckling i området. Därför kontaktade jag Johan Altenius, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret i Göteborg och Anna Eckerstig, byggprojekt och verksamhetsansvarig på Chalmers Fastigheter.

För att sedan skapa en gällande utgångspunkt för arbetet har flera personer på Wallenstam intervjuats. I dessa intervjuer har de fått ge sin bild av fastigheterna, dess historik och tidigare tankar på vidare utveckling. Anders Forsling, kundchef för Wallenstam Regions Göteborg/Skånes kommersiella fastighetsbestånd, har varit ansvarig för projektet från Wallenstams sida och i intervjun med Forsling delges Wallenstams utgångspunkter och mål. Dessa har sedan präglat den vidare utvecklingen av arbetet. Bengt Carlsson, Senior Key Account Manager, och Anders Adlerborn, Teknisk Förvaltare, är de två andra som intervjuats om fastigheten från Wallenstam. Litteraturstudier har sedan fått lägga den slutgiltiga grunden för rapportens utformning och informativa del.

När så sedan fakta och teoretiska studier sammanställts fokuserades rapporten mot genomgående studier av referensobjekt där olika byggnader fick gå under lupp med syfte att studera de karaktäristiska aspekter som präglar de olika byggnaderna.

Med intervjuer, teorier och referensobjekt nära till hands drogs sedan slutsatser till hur Polstjärnan ska formas för att vara en bidragande del i Lindholmens fortsatta utveckling.

Nyckelord: Ombyggnad, Hållbar Utveckling, Utveckling, Omstrukturering, Wallenstam, Norra Älvstranden, Studentbostäder, Nyföretagande, Entreprenörskap, Stadsutveckling, Blandstaden

Abstract

Having owned the properties referred to as Polstjärnan, located in the district Lindholmen on Norra Älvstranden in Gothenburg (Sweden), for many years the owner Wallenstam is soon facing a tough decision. With buildings aged, and an area that develops around them the project of how to develop Polstjärnan came to life. The thesis is therefore focused on investigating the future development of the properties and how they will complement the area Lindholmen and the block Polstjärnegatan-Karlavagnsgatan.

To provide a valid basis for the work, several people on Wallenstam, the owner of the properties, were interviewed. In these interviews the interviewed got to give their view of the buildings, its history and past thoughts of further development. Out of these interviews, Anders Forsling, chief accounts manager for Wallenstam Regions Gothenburg / Skåne's commercial property portfolio, received the most focus. Forsling communicates Wallenstam's starting points and objectives which then have influenced the further development of the project Polstjärnan.

Additional interviews were then conducted with Johan Altenius, plan architect at the City Planning Office in Gothenburg and Anna Eckerstig, construction projects and operations manager at Chalmers Fastigheter.

Literature studies have since been adding the final basis for the report first and informative part.

When then facts and theoretical studies had been resolved the report focused towards continuous studies out of a couple of reference objects where buildings had to go under the microscope in order to examine the characteristic aspects that specifies the various buildings.

With interviews, theories and reference items close at hand I drew conclusions as to how Polstjärnan would be a contributing part of Lindholmens continued development.

Keywords: Sustainable development, Real-Estate Development, Wallenstam, Norra Älvstranden, Student Housing, Entrepreneurship, Change, City Planning, Diversified City

Förord

Polstjärnan är ett examensarbete utfört vid Institutionen för Arkitektur, Chalmers Tekniska Högskola, på uppdrag av Wallenstam.

Handledare och examinerator är Nina Ryd vid Institutionen för Arkitektur. Handledare på Wallenstam är Anders Forsling.

Jag har haft en väldigt rolig tid när jag arbetat med projekt Polstjärnan och för det har jag många att tacka.

Tack till Pontus Edman för att du gav mig chansen att vara på Wallenstam.

Tack till Emelie Andersson, för att du introducerade mig för Pontus.

Tack till Anders Forsling för att du guidat mig fram till resultatet och bidragit med värdefull information under resans gång.

Tack till Nina Ryd för att jag har fått ta del av din kunskap och för att du ständigt gett mig ny motivation att utveckla projektet.

Tack till Anders Adlerborn, Bengt Carlsson, Anna Eckerstig, Johan Altenius, Mike Cunliffe, Colin Boulter och Richard Bush för att ni tog er tid och gav mig värdefull information och tankar kring alla mina funderingar.

Tack till Johanna.

För att du stöttat mig genom hela arbetet och gav mig The Sharp Project.



Anton Larsson
Göteborg, 2013

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	II
Förord	III
1. Bakgrund till projektet Polstjärnegatan 6-8	2
1.1. Metod	2
2. Wallenstam	3
3. Området Lindholmen i Göteborg.....	5
3.1. Kvarteret Karlavagnsgatan – Polstjärnegatan	6
3.1.1. Skyddszon vid järnväg.....	7
3.2. Fastigheterna Lindholmen 5:1 och Lindholmen 1:21	8
3.2.1. Bengt Carlsson, Senior Key Account Manager, Wallenstam	9
3.2.2. Anders Adlerborn, Teknisk Förvaltare, Wallenstam	9
4. Göteborg stads vision för Lindholmen	10
4.1.1. Nya bostäder planeras för inflyttning 2015	11
4.1.2. SEFA:s vision om en ny stadsdel	12
5. Chalmers' utveckling på Lindholmen.....	13
5.1. Studentbostäder på Lindholmen	14
6. Tankar och teorier om Hållbar Utveckling	16
6.1. De olika delarna av Hållbar Utveckling.....	16
6.1.1. Socialt perspektiv.....	17
6.1.2. Ekonomisk hållbarhet	17
6.1.3. Miljöperspektivet – en grönare framtid	17
6.2. ”Femton hinder för hållbar stadsutveckling”	18
6.3. Wallenstams hållbarhetsstrategi.....	19
6.4. Hållbar Utveckling för en bättre framtid	19
7. Stadsutveckling	20
8. Blandstaden Norra Älvstranden	21
9. Samhällsbyggare	21
10. Inspiration för Polstjärnan	22
10.1. Referensobjekt 1: U-Båtshallen, Malmö.....	23
10.2. Referensobjekt 2: Messingen, Upplands Väsby	24
10.3. Referensobjekt 3: Elbphilharmonie, Hamburg	25
10.4. Referensobjekt 4: The Sharp Project, Manchester.....	26
10.5. Hyresgästernas ord.....	28
10.5.1. Gemensamma ytor för informationsutbyte	29
10.5.2. Avtalsformer.....	29
11. Polstjärnan	31
12. Avslutande ord	42
13. Referenser	43
13.1. Litteratur	43
13.2. Elektroniska källor	43
13.3. Muntliga källor	44

Bilaga 1 – Undersökning av fastighetsägares hållbarhetsarbete

Bilaga 2 - Mail till Hyresgäster i The Sharp Project

Bilaga 3 - Mail till John Mariner, Uthyrningsansvarig The Sharp Project

Bilaga 4 - Befintlighetsritningar

1. Bakgrund till projektet Polstjärnegatan 6-8

Polstjärnegatan 6-8 är två fastigheter som fastighetsbolaget Wallenstam ägt sedan slutet på 1960-talet. Under årens lopp har fastigheterna varit en stabil del av Wallenstams fastighetsbestånd. Med två stora hyresgäster, Göteborgs Stadsmuseum och Landsarkivet, i två separata byggnader har husen åldrats och varit inkomstbringande under hela Wallenstams ägande. Med nya tider för staden Göteborg och satsningar på mer publika miljöer för de olika hyresgästerna kan fastigheterna i sitt nuvarande skick inte längre tjäna det syfte som hyresgästerna önskar och därför uppstod fastighetsutvecklingsprojektet Polstjärnegatan 6-8. Uppdraget är utformat som ett utvecklingsprojekt med fokus på att se över hur de befintliga lokalerna kan användas på nya sätt. Därför har jag inte utrett möjligheterna för att riva husen och bygga nytt alternativt bygga till nya huskroppar utan fokuserat på att utveckla och omforma den befintliga konstruktionen.

1.1. Metod

Arbetet har till stor del baserats på löpande litteraturstudier med fokus på aktuella rapporter med välrenommerade källor. För att skapa en förståelse för projektets utgångspunkt och riktning har bakgrundskapitlet i stort varit helt baserat på litteraturstudier för att sedan kompletteras med intervjuer med personer som har specialiserad kunskap om ämnet eller området kring Polstjärnegatan. Därför kontaktade jag Johan Altenius, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret i Göteborg och Anna Eckerstig, byggprojekt och verksamhetsansvarig på Chalmers Fastigheter. Både Altenius och Eckerstig blev kontaktade via mail med frågor gällande området. På detta vis hoppades jag få utförliga svar på de frågor jag hade genom att de båda tillfrågade fick gott om tid att svara. Intervjuerna har sedan legat till grund för att skapa en tydlig bild om hur Lindholmen ser ut idag.

För att sedan skapa en gällande utgångspunkt för arbetet har flera personer på Wallenstam intervjuats. I dessa intervjuer har de fått ge sin bild av fastigheterna, dess historik och tidigare tankar på vidare utveckling. Anders Forsling, kundchef för Wallenstam Regions Göteborg/Skånes kommersiella fastighetsbestånd, har varit ansvarig för projektet från Wallenstams sida och i intervjun med Forsling delges Wallenstams utgångspunkter och mål. Dessa har sedan präglat den vidare utvecklingen av arbetet. Bengt Carlsson, Senior Key Account Manager, och Anders Adlerborn, Teknisk Förvaltare, är två andra som intervjuats om fastigheten från Wallenstam. I dessa intervjuer har jag suttit ned med personerna ifråga som tagit del av mina funderingar i förväg och varit väl förberedda. Detta tillvägagångssätt har varit en lyckosam väg för att skapa en god dialog och ett givande samtal.

Information om fastigheten i sig och de omkringliggande fastigheterna har hämtats från Wallenstams egen databas och lantmäteriets arkiv. Vidare har ytterligare intervjuer genomförts med Johan Altenius, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret i Göteborg, samt med Anna Eckerstig, byggprojekt och verksamhetsansvarig på Chalmers fastigheter. Med bakgrunden som bas har arbetet sedan byggts upp med referensobjekt som analyserats med information tillgänglig över internet, främst objektets egen hemsida samt branschartiklar som omfattar objektet. För att sedan nå ett sammanställt resultat har jag tagit tillvara på de tre år jag nu studerat Affärutveckling och Entreprenörskapsprogrammet vid Chalmers Tekniska högskola och de kunskaper om branschen som utbildningen gett mig.

Metoden jag använt mig av har varit medvetet kvalitativt inriktad. Jag har inte sökt ett bredare informationsnät utan valt att fokusera på de personer jag anser vara av mest intresse för Polstjärnan. Jag vill därför rekommendera att för vidare utredning genomföra en bredare undersökning för att undersöka behov och intresse ytterligare och säkerställa lönsamheten i projektet.

2. Wallenstam

För att skapa en tydlig infallsvinkel och ge projektet en röd tråd intervjuades flertalet personer på Wallenstam. Bland dem finns kundchef på Wallenstam företag, Anders Forsling¹. Intervjuerna genomfördes med de intervjuade dels som anställda för Wallenstam och dels med deras personliga åsikter som sakkunniga på området. Wallenstam är ett fastighetsbolag med affärsidén att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag som grund. Med visionen att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner arbetar företaget dagligen med Hållbar Utveckling och effektiv förvaltning av befintligt bestånd. Anders Forsling fick frågan om Wallenstam ska vara en klippa att luta sig mot eller en risktagande pionjär i Göteborgs stadsutveckling och menar att en kombination av de båda är mest intressant:

”Vi är en långsiktig, trovärdig och ansvarsfull aktör som har byggt, förvaltat och utvecklat sedan starten 1944. Vi letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart och vi tar miljöfrågan och det ökade behovet av trygghet i vårt samhälle på största allvar. Vi vågar dock samtidigt sticka ut hakan och utveckla folkkära områden med större risktagande samt nya områden som vi tror är kommande. Att vi kan vara både trygga och djärva är en följd av att vi blivit en stor aktör som arbetat i regionen under en väldigt lång tid.”

Några tydliga exempel på när Wallenstam varit inblandade i stadsutvecklingsprojekt är Kvillebäcken vid Backaplan, Mölnlycke Centrum strax öster om Göteborg och kommande projekt rörande Kungsportsavenyn.

”Jag vill även nämna ett förslag som vi på Wallenstam tillsammans med Wingårdhs arkitekter tog fram rörande Heden. Jag tycker att det var ett djärvt och nytänkande förslag som öppnade för diskussion och gav samhället en ny blick mot att ”Så här kan man visst göra!”. På det viset kan vi verka banbrytande och nyskapande för en framtidstänkande stadsutveckling.”

Wallenstam visar även på en mångfaldighet, menar Forsling, genom att arbeta med något tuffare lägen som Kvillebäcken och Mölnlycke Centrum till finrummet som skapas runt Avenyn i Göteborgs centrum. Med Wallenstams vision tydlig och exemplifierad fick Forsling frågor om området Norra Älvstranden.

”Vad gäller nybyggnationerna av bostäder i Eriksberg och Sannegårdshamnen samt kontorslokalerna på Lindholmen valde vi att avvakta då vi inte tyckte att det var ett område som passade vår fastighetsportfölj. Fastigheterna på Polstjärnegatan har varit med väldigt länge, sedan 1968, och har varit en stabil del av vårt bestånd.”

Forsling berättar vidare hur han själv, som uppvuxen på Hisingen är väldigt nöjd med hur Norra Älvstranden har utvecklats.

”Jag uppskattar hur byggnationen framskridit med kombinationen av restaureringen av de gamla varvslokalerna med komplettering i form av nya moderna bostadshus. Jag tycker att man lyckats speciellt bra i området runt Slottsberget.”

Forsling är samtidigt kritisk till hur miljön har blivit och menar att arbetet inte kan ses som färdigt:

”Man har inte gett området en naturlig puls med människor i ständig rörelse, det är något jag saknar med de olika delarna längsmed Norra Älvstranden.”

I diskussioner angående vidare utveckling av kvalitéer och utbud på Norra Älvstranden dyker det upp relativt många alternativ som tidigare inte tagits hand om.

”Området har inte fått sin själ ännu. Men med mer handel, kultur & kvällsaktiviteter kan man hitta sin nisch.”

Forsling nämner också vikten av integration och pratar om hur stadsdelen upplevs som segregerad från stadskärnan trots att den egentligen ligger väldigt nära. För att området ska nå sin fulla potential krävs det att kopplingen till stadskärnan utvecklas till att bli mer lättillgänglig och därmed ett naturligt val för Göteborgaren.

”Bostadstyperna i sig har också inneburit att stadsdelen blir segregerad då området är överrepresenterat med stora, dyra bostadsrätter. En vidare satsning på enklare boende för barnfamiljer, unga par och liknande behövs för att få en mer levande stadsdel.”

Sammanfattningsvis ser Anders Forsling¹ fastigheterna på Polstjärnegatan som spännande projekt med stor utvecklingspotential.

”För Wallenstams del är det ett mycket intressant projekt. Vi är speciellt intresserade av vad det finns för efterfrågan i området och hur vi kan matcha det med de befintliga byggnaderna på våra fastigheter.”

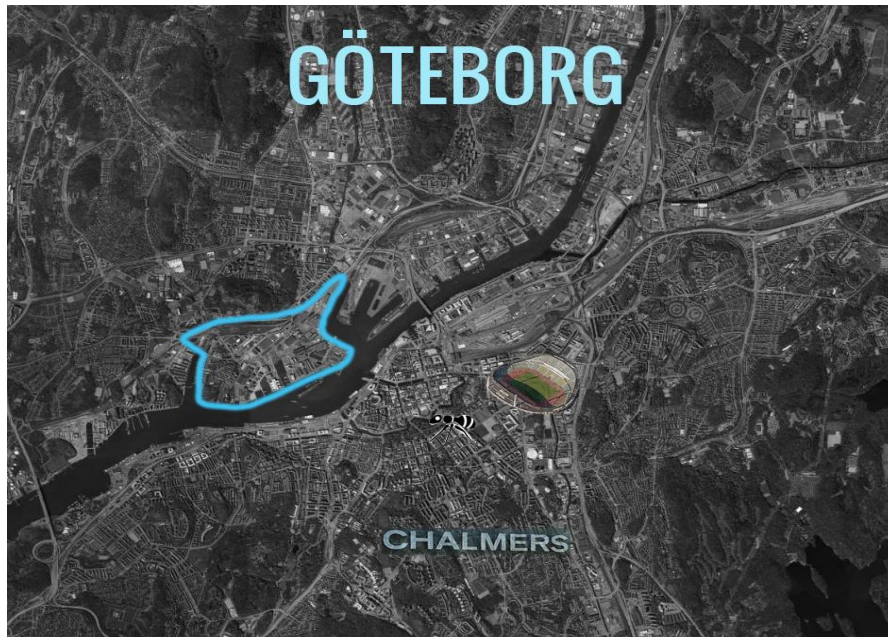
Kvarteret där fastigheterna ligger har utvecklats från, som Forsling uttrycker det, baksida till framsida. Från att ha varit i utkanten och bakre delarna av Lindholmen till att nu vara en inkörsport med goda exponeringsmöjligheter.

”Vi på Wallenstam ser fram emot ett förslag som är utanför vår box men med Wallenstams värderingar som grund och botten.”



Figur 1 - Collage med Wallenstams projekt i Kvillebäcken, Mölnlycke centrum, Kungsportsavenyn samt Heden (www.wallenstam.se).

3. Området Lindholmen i Göteborg



Figur 2 - Översiktskarta över centrala Göteborg med Lindholmen markerat. Kartan är hämtad från Google Kartor.

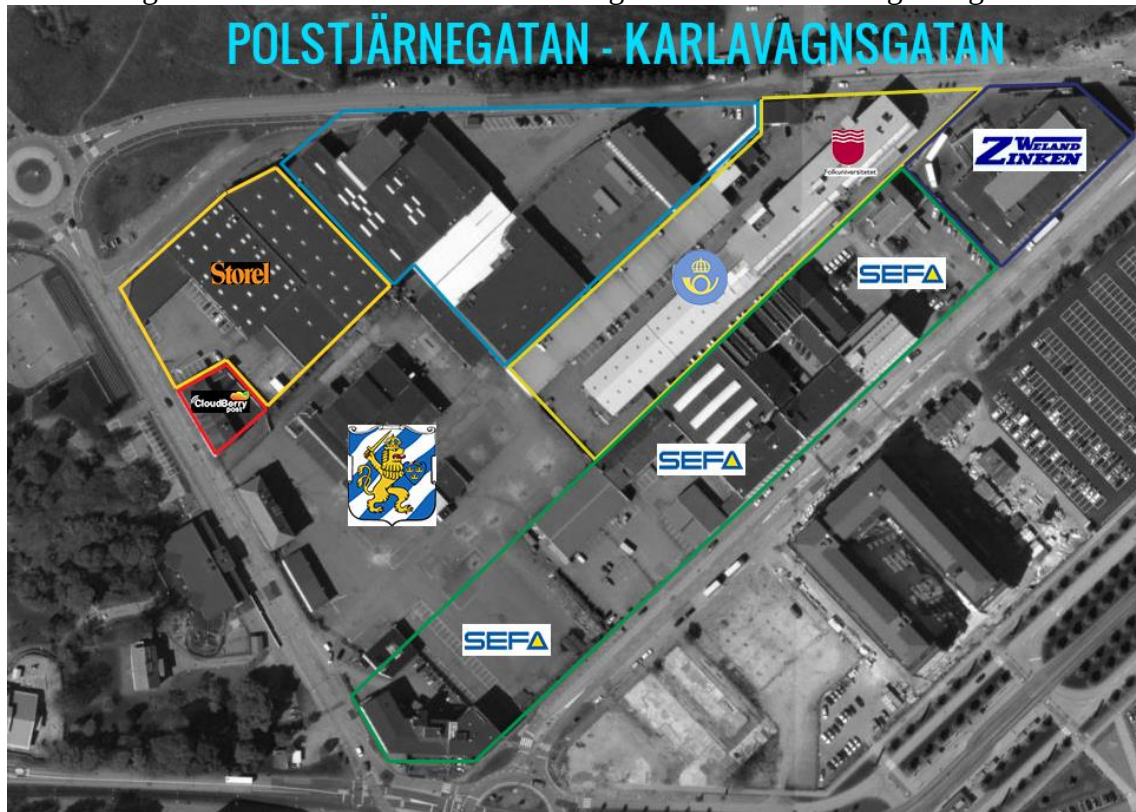
Lindholmen på Norra älvstranden i Göteborg har utvecklats mycket det senaste årtiondet och fortsätter att växa i allt högre takt. Sedan början på 90-talet har Lindholmen antagit den skepnad som den pryds av idag; ett utvecklingscentrum med vägar från gymnasieutbildning in i högskola eller universitet och vidare ut i arbetslivet. Lindholmen är tillsammans med Eriksberg de två största områdena på Norra Älvstranden. Eriksberg präglas framförallt av sina nybyggnationer av bostäder och restaurerandet av gamla byggnader till bostäder. Detta med en mindre andel kontorshus och företagsmiljöer som resultat medan Lindholmen har fått nischen som utvecklingscentrum och därmed en större vikt vid kontorslokaler och skolor. På följande bild visualiseras hur området är uppbyggt och strukturerat med kontor, bostäder och skolor.



Figur 3 - Områdesanalys av Lindholmen – Kartan är hämtad från Google Kartor.

3.1. Kvarteret Karlavagnsgatan – Polstjärnegatan

Kvarteret där projektets fastighet ligger, inramad i blått nedan, kan ses på bilden. Inom kvarterets gränser finns totalt tretton olika fastigheter med olika fastighetsägare.



Figur 4 - Kvartersanalys av Polstjärnegatan – Karlavagnsgatan – Kartan är hämtad från Google Kartor.

Som bilden ovan visar finns det ett flertal markägare i kvarteret med olika inriktning av sina verksamheter. Verksamheterna är snarlika i det faktum att de riktar sig mot industri och lagerverksamhet. Det är enbart Folkuniversitetet som sticker ut ur mängden av grossister och lager. SEFA får ses som en av de större ägarna i området medan Göteborgs stad och Wallenstam har likvärdiga andelar. Zinken Weland är ett familjeägt företag och sysslar med förzinkning i olika former. StorEl är en grossist mot el-industrier och Posten har ett logistikcenter i anslutning till Polstjärnegatan 6.

3.1.1. Skyddszon vid järnväg

Ungefär 125 meter norr om fastigheten finns idag en järnväg som används för att transportera gods till industrier längs med älven ut till Skandiahamnen. Här färdas dagligen tåg med farligt gods, vilket gör området känsligt för bebyggelse. Enligt en artikel publicerad den 15 februari i år, 2013, i Göteborgs Posten har Sweco fått i uppdrag av Trafikverket att planera Nya Hamnbanan, som den tidigare nämnda sträckan järnväg benämns. Uppdraget innebär en utredning och planering av nedgrävda dubbelspår vilket skulle innebära att buller och problem med farligt gods skulle grävas ner vilket leder till att marken intill spåren kommer kunna utnyttjas (GP, 18-2-2013). Bilden nedan visar hur järnvägen idag löper längsmed Lindholmen.

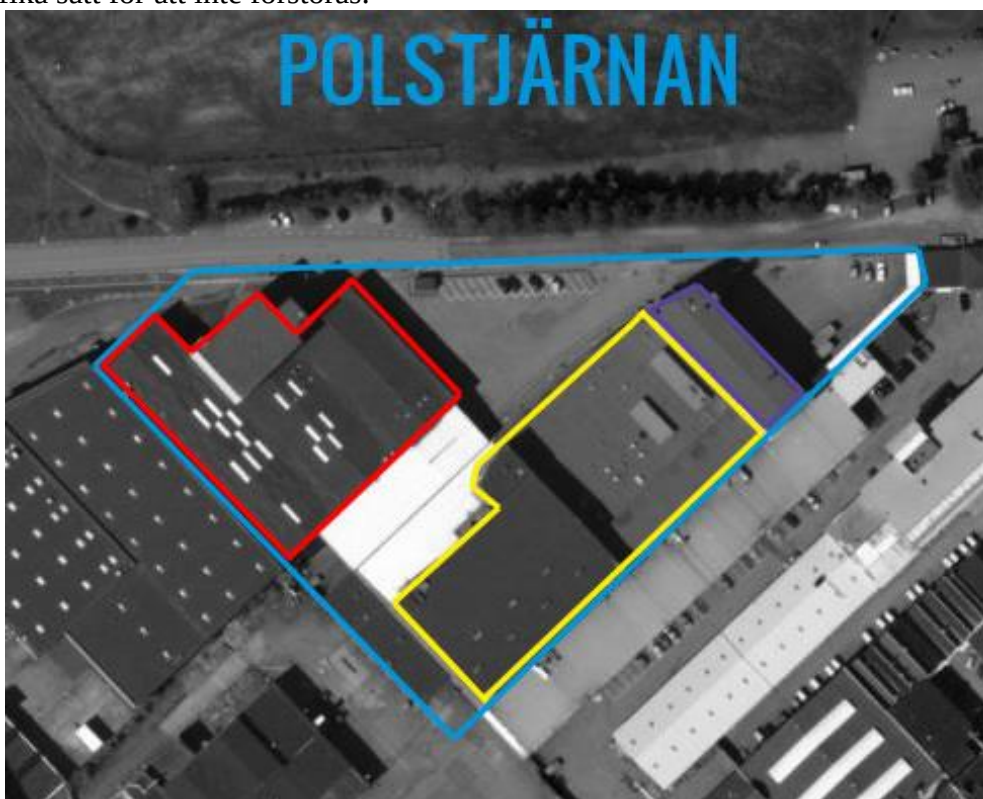


Figur 5 - Visualisering över befintlig järnvägssträcka – Kartan är hämtad från Google Kartor.

När Nya Hamnbanan sen är färdigkonstruerad omvandlas en stor yta obebyggd mark till möjligt exploateringsområde. Byggnation i detta område skulle ge Polstjärnan en mer central roll på Lindholmen i stort och stärka positionen från utkant till centralt läge. Eftersom att Nya Hamnbanan ännu enbart är i projekteringsstadiet finns det ingen färdig plan för hur detta område ska tas i bruk. Därför är min förhoppning att det planeras för nya bostäder och en liten andel kontorslokaler. Med mer människor bosatta i området kommer liv och rörelse dygnet runt som en direkt bieffekt. Detta i kombination med de befintliga kontorslokalerna och skolorna gör området tryggare och mer attraktivt vilket utgör grunden till ett trivsamt boende.

3.2. Fastigheterna Lindholmen 5:1 och Lindholmen 1:21

Arbetet behandlar i grund och botten två skilda fastigheter. Internt inom Wallenstam ses dock fastigheterna som en enhet och kommer därför att behandlas i text som just en enhet. Husen på fastigheten är idag två stora lagerlokaler med tillhörande kontor som ligger i vars en del av fastigheten men knyts ihop med ett tak över en utomhusgård beläget mellan husen. I dessa hus sitter tre hyresgäster. Göteborg stad (Rött på bilden) hyr 11250 kvm i byggnaden på Lindholmen 5:1, Landsarkivet (Gult på bilden) hyr 11000 kvm på Lindholmen 1:21 och Västra Götalandsregionen (Grönt på bilden) hyr kontorslokaler i den norra delen av Lindholmen 1:21. Muséet och Landsarkivet använder lokalerna för att förvara dess respektive vitt skilda föremål med Västra Götalandsregionen har en vård-avdelning och kontor. Göteborgsmuseums lager fungerar dels som en uppsamlingsplats för material som ska sorteras för att kunna ställas ut samt som förvaringsplats för sådant material som för tillfället inte ska visas upp på museum. Landsarkivet har stora mängder med arkiv där man förvarar dokument. De har också historiska föremål av olika slag som ska förvaras och behandlas på specifika sätt för att inte förstöras.



Figur 6 - Polstjärnan sedd från ovan – Kartan är hämtad från Google Kartor.

Bilden visar hur fastigheten ser ut från ovan. Huset markerat med röd färg är det hus som Göteborgs Stad hyr till Stadsmuséet. Detta hus kommer senare i rapporten att behandlas som det västra huset. Mitt emellan husen syns ett vitt tak. Det är plasttaket som kopplar ihop byggnaderna. Plasttaket har inga väggar i ändarna utan fungerar som ett skydd när de olika verksamheterna tar emot transporter. Den gult-markerade byggnaden är den där Landsarkivet sitter. Denna byggnad tillsammans med den lilamarkerade delen där Västra Götalandsregionen sitter kommer senare i rapporten att beskrivas som den östra byggnaden. För utförliga ritningar över de befintliga byggnaderna se bilaga 4.

3.2.1. Bengt Carlsson, Senior Key Account Manager, Wallenstam

Bengt Carlsson¹ har arbetat med Polstjärnan under en längre tid. Carlsson har varit djupt involverad i Polstjärnans framtida utveckling och har varit visionären i sammanhanget. Tillsammans med fler inblandade på Wallenstam har Carlsson flera gånger utvärderat möjligheter för framtida utveckling. Det mest aktuella projekt är det som fortfarande pågår med de befintliga hyresgästerna som tidigare nämnts. Det arbetet fokuserade på att göra lokalerna och husen mer publika för allmänheten och skapa ett flöde till Polstjärnan. Något som utvärderades då var bland annat en biograf i symbios med de befintliga hyresgästerna för att effektivisera användandet av befintliga och, de då tilltänkta, nya ytorna.

3.2.2. Anders Adlerborn, Teknisk Förvaltare, Wallenstam

Polstjärnegatan 6-8 har länge varit en stabil del av Wallenstams bestånd. Den har varit inkomstbringande och en stabil byggnadsdel av portföljen. Under åren som gått har fastigheten levt tryggt och tjänat sitt syfte med värdeskapande utveckling över tiden. Anders Adlerborn² berättar att Wallenstam inte gjort särskilt mycket med fastigheten, den har inte heller krävt några större ingrepp.

”Taket har fått stå i fokus för det löpande underhållet, man har lagt läckor efter hand som de dykt upp. I övrigt har vi inte haft några problem med den befintliga konstruktionen.”

Fastigheten är dock inte i topptrim och många av de tekniska lösningarna är gamla, rent ut sagt uråldriga. Adlerborn nämner att ett större grepp behöver tas men att man avvaktar för att se vart byggnaden och dess hyresgäster är på väg. Oavsett vad som händer är det dock klart att det kommer krävas ett större ingrepp gällande installationer och de tekniska bitarna. Jag undrar hur fasaderna mår och även hur det ser ut med grundläggningen och där ger Adlerborn två svar. Gällande tegelfasaderna, som utgör den större delen av fasaden säger han att de inte vållat några som helst problem hittills men att de bör ses över. Den del som ser ut som plåt men som i själva verket är plast behöver dock gås igenom grundligt och förbättras där det krävs. Såväl fönster som fasaden med isolering är undermålig och behöver förmodligen bytas ut. Vad gäller grundläggningen kommenterar Adlerborn:

”Huset har bara de senaste åren börjat röra på sig, alltså sätta sig på vissa ställen. Vad det beror på är vi inte helt säkra på men en inventering av fastighetens grundläggning är på gång. Vid eventuella utbyggnader eller påbyggnader är jag relativt säker på att man skulle behöva förstärka grundläggningen.”



Figur 7 – Fasadbilder från Polstjärnan – Tegel – Plast - Fönster

¹Bengt Carlsson, Senior Key Account Manager på Wallenstam. Intervjuad den 26 april 2013

²Anders Adlerborn, Teknisk Förvaltare på Wallenstam. Intervjuad den 26 april 2013.

4. Göteborg stads vision för Lindholmen

”Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk. Här möts det gamla och det nya, det redan kända och det okända. I staden finns utrymme för gemenskap och nya initiativ. Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan. För att lyckas med detta krävs aktiv öppenhet, samarbete, kunskapsutveckling och ett tydligt ledarskap (Älvstaden).”

Citatet ovan är Göteborg Stads formulerade vision för området kallat Älvstaden, där Lindholmen ingår. Visionen är framtagen efter noggranna förarbeten utförda sedan 2010 och klubbades i kommunfullmäktige den 11 oktober 2012. I visionens plan läggs stor vikt vid att knyta ihop båda sidorna av Älven för att bilda ett större centrum i Göteborg. Till exempel påverkas Lindholmen i form av att en ny förbindelse med kollektivtrafik planeras från stigberget över till Lindholmen. Johan Altenius¹ arbetar som planarkitekt för Göteborg Stad och svarade på några frågor angående projektet.

”Dess centrala läge och möjligheterna att på sikt koppla ihop området med omgivningen, områdets historia och historiska byggnader och miljöer, klusterverkan och den attraktivitet för nya verksamheter och boende som skapas. Det är egenskaper som staden värdesätter i området.”

Altenius menar också att Lindholmen saknar större sammanhängande grönytor och även att området i sig är storskaligt. Med ett finmaskigt gatusystem, som Altenius kallar det, kan det här skapas ett tryggare område med mer blandning av verksamheter än vad som finns befintligt idag. Altenius är inne på att stadsdelen kan upplevas som ”död” under större delar av dygnet. Han ser dock att Lindholmen har en stor potential med outnyttjade ytor som kan tas tillvara på och skapa en blandstad som visionen talar om. Med nya byggnader säger sig Altenius kunna skapa rätt utformning och struktur för att tillföra en variation med trivsamma väldefinierade stadsrum som i sin tur leder till liv och rörelse dygnet runt. Avslutningsvis säger Altenius att

”Närheten till älven är en egenskap som bör tas tillvara på.”

4.1.1. Nya bostäder planeras för inflyttning 2015

I en intervju publicerad på vårtgöteborg.se med densamme Johan Altenius framkom att ett arbete med detaljplaneändring för nybyggnation av 400 lägenheter på Lindholmshamnen är färdig för att skickas ut på samråd. Altenius uttalar sig i artikeln om planeringsarbetet:

”Vi har tittat på det i modeller och tror att området klarar ett par högre volymer.”

I området planeras ett 16-våningshus samt ett 9-våningshus. Variationen i projektet är stor och storleken löper från 3-våningshus upp till det nämnda 16-våningshuset. Planen är väldigt flexibel och tanken är att byggnationen ska anpassa sig efter stadens önskemål vad gäller storlek på lägenheter etcetera. Klart är dock att det kommer bli en blandning mellan bostadsrätter och hyresrätter med minst 100 hyresrätter enligt Altenius (VårtGöteborg, 9-5-2012).



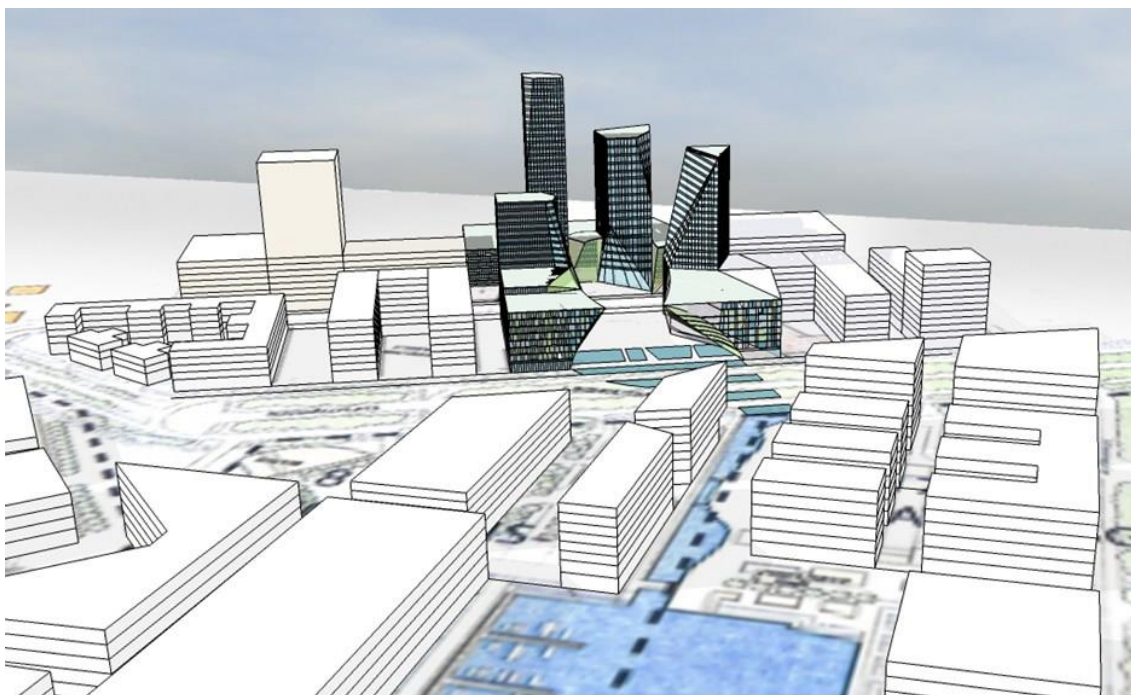
Figur 8 - Stadens förslag till nya bostäder på Lindholmen (www.alvstranden.com)

4.1.2. SEFA:s vision om en ny stadsdel

SEFA byggnads AB är ett av bolagen som äger mark i kvarteret Polstjärnegatan-Karlavagnsgatan och som dessutom är intresserade av en fortsatt utveckling av Lindholmen. I en vision för Karlavagnsplatsen, knappt ett stenkast ifrån Polstjärnan, har SEFA tillsammans med Kanozi arkitekter tagit fram konceptet Sky Homes. Med förslaget tänker SEFA utveckla vad som idag är en parkeringsplats till ett levande torg omgärdat av höga hus.



Figur 9 - SEFAS inspirationsbild om Lindholmens nya skyline (www.sefa.se).



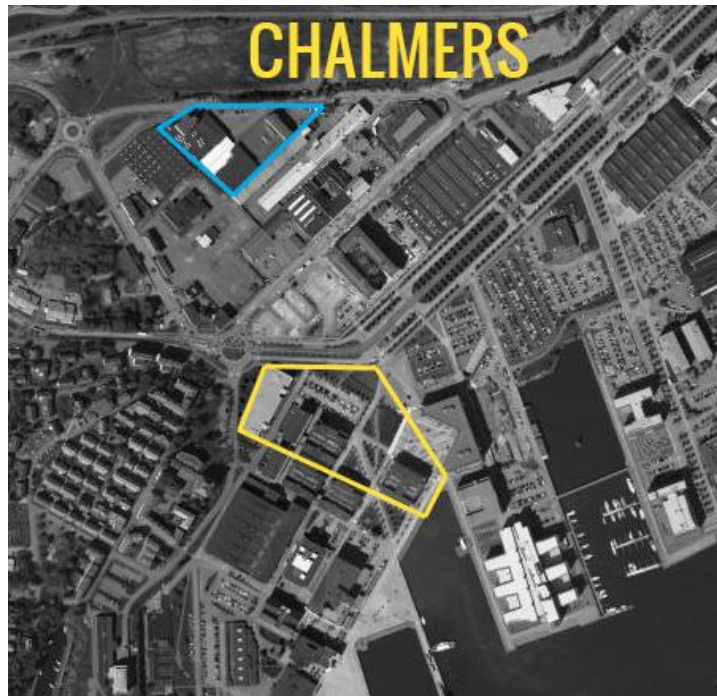
Figur 10 - Kanozi arkitekters skiss över SEFA:s framtidsvision (www.kanozi.se)

Förslaget är synnerligen ambitiöst och ligger i linje med SEFA:s tidigare utvecklingsprojekt såsom Änglagården i området Kviberg i Göteborg, ytterligare ett område som genomgått en större förändring de senaste åren. Med torget och flera höga byggnader i nära anslutning hoppas SEFA kunna skapa en ny levande stadsdel för ”tusentals göteborgare (www.sefa.se).”

5. Chalmers' utveckling på Lindholmen

Sedan 1994 finns Chalmers verksamt på Lindholmen med ett område kallat Campus Lindholmen. I området Campus Lindholmen ingår även Göteborgs Universitet och Lindholmen Science Park. Med 2000 elever är Chalmers närvaro en viktig pusselbit i det utvecklingscentrum som Campus Lindholmen blivit. För att skapa en helhetsbild är det därför intressant för Polstjärnan att ytligt utreda Chalmers framtida tankar och visioner för Campus Lindholmen. Anna Eckerstig¹, byggprojekt och verksamhetsansvarig på Chalmers Fastigheter kontaktades för att besvara några frågor angående Chalmers framtida planer. Eckerstig anser att Chalmers i dagens läge inte har något behov av att växa, men på 5, 10 & 20 års tid finns det redan framtaget byggrätter i 3 positioner för utveckling av lokalerna i anslutning till Campus Lindholmen som tillsammans omfattar ca 30 000 kvadratmeter. Dessa byggrätter är i första hand vigda åt Chalmers behov, men även för Lindholmen Science Park. Som svar på frågan vad Chalmers saknar i området skriver Eckerstig, likt Altenius², att de anser att Lindholmen kan upplevas som en spökstad utanför kontorstid men att detta förhoppningsvis förändras i takt med att Skanskas nybygge av ett Radisson Blu hotell precis intill Lindholmen Science park färdigställs. Planerna på nya bostäder i området kommer ge ännu ett tillskott till liv på kvällar och helger. Eckerstig ser också att utvecklingspotentialen för nya servicebutiker, restauranger och andra sociala inslag skulle skapa en helhet och en trevlig blandstad att bosätta sig i, både som privatpersoner och företag. Slutligen menar Eckerstig att Chalmers naturligtvis gärna ser en utökning av de studentbostäder som redan finns i området alternativt små "vanliga" lägenheter.

"Även forskare har behov av boende under kortare eller längre tid, från 6 mån till ett par år."



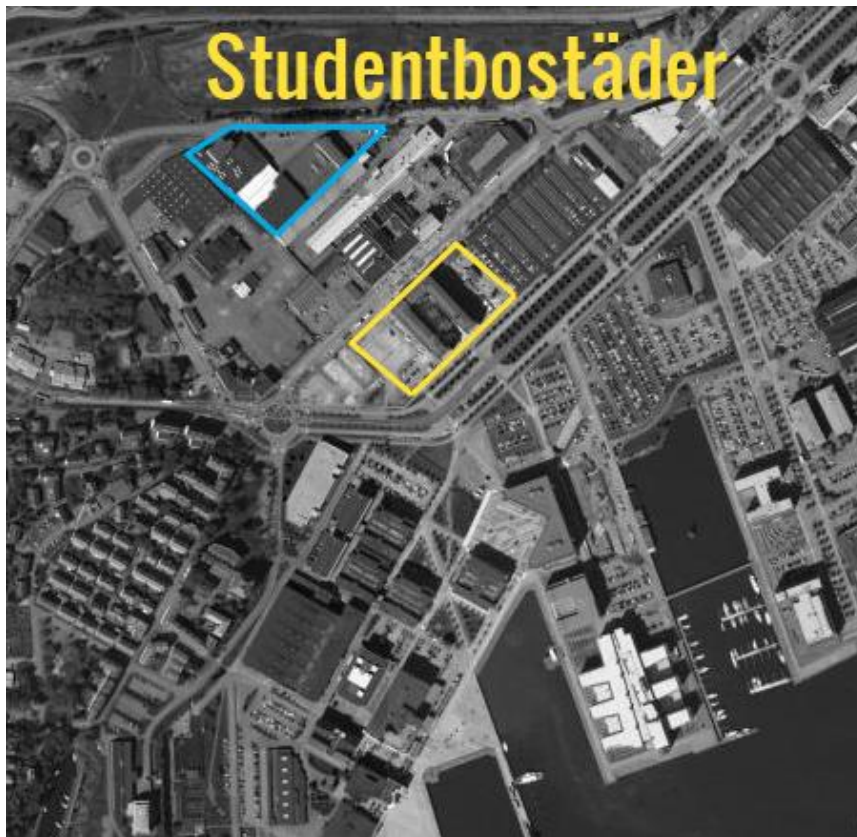
Figur 11 - Chalmers Campus Lindholmen markerat i gult och Polstjärnan markerad i blått.

¹Anna Eckerstig, Byggprojekt och Verksamhetsansvarig Chalmers fastigheter, intervju den 20 Februari 2013

²Johan Altenius, Planarkitekt på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg, intervju den 20 februari 2013.

5.1. Studentbostäder på Lindholmen

Det finns för närvarande 385 stycken nybyggda studentlägenheter på Lindholmen i olika storlekar. Dessa är belägna alldeles i anslutning till Chalmers Lindholmen som ses på bilden nedan.



Figur 12 - Studentbostäder markerade i gult och Polstjärnan markerad i blått

Studentbostadsföretagen är en branschorganisation för företag som äger och förvaltar studentbostäder i Sverige med över 50 medlemmar. Studentbostäder är till för studerande vid eftergymnasiala utbildningar enligt Studentbostadsföretagens definition. De förklarar även begreppet med:

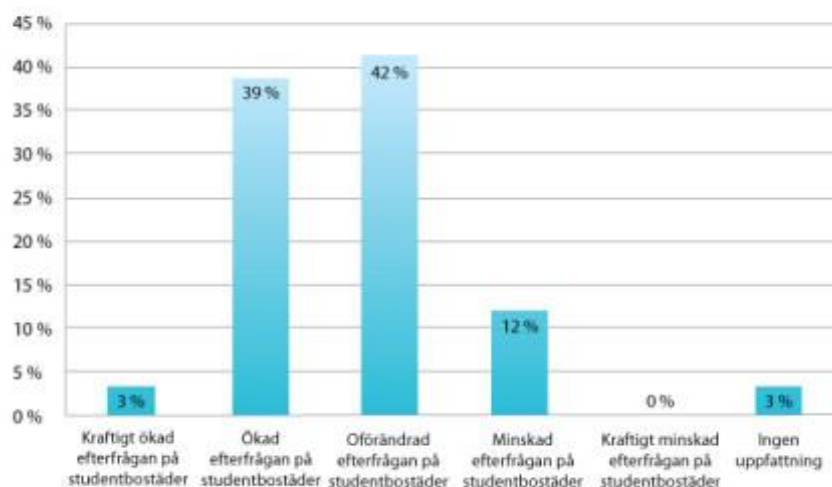
”Studentbostaden skall upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier (Studentbostadsföretagen).”

I rapporten ”Studentföretagens Kö- och Byggrapport” beskriver Studentbostadsföretagen bland annat uppfattningen från medlemmarnas sida inför 2012 års skolstart med diagrammet på nästa sida.

Hur bedömer ni att efterfrågan på studentbostäder kommer att vara vid höstterminsstarten 2012 jämfört med höstterminsstarten 2011?



@studboforetagen
studentbostadsforetagen.se



Figur 13 - Studentbostadsföretagens diagram över bedömning av efterfrågan på studentbostäder (studentbostadsforetagen.se)

Enligt diagrammet tror 4 av 10 på en ökad efterfrågan och 4 av 10 oförändrad efterfrågan vilket innebär att 8 av 10 tror att efterfrågan på bostäder kommer vara precis lika stor som rekordåret 2011. Enligt samma rapport är det storstadsregionerna som har det största behovet följt av klassiska lärosäten som Uppsala och Lund. Det uppskattade behovet av studentbostäder är 20 000; förra året byggdes 80.

Det största hindret anser företagen vara ekonomin, det är svårt att få studentbostäder att bli lönsamma när det är tal om nybyggnationer.

För att ytterligare beskriva det allvarliga läget beskrev Martin Johansson, generalsekreterare för Studentbostadsföretagen, situationen med följande:

”Kombinationen av höga kostnader, fattiga studenter och dåligt anpassade regler innebär att höstterminsstarten 2012 också kommer att domineras av braskande rubriker om skriande bostadsbrist (Studentbostadsforetagen.se).”

Efter höstterminsstarten 2012 genomförde sedan studentbostadsföretagen en undersökning kallad Studbo Guiden 2012 där de undersökte bostadssituationen i bland annat Göteborg. Undersökningen visar att 35 426 studenter i Göteborg delar på 9100 studentbostäder. Detta gör att det under hela året är en brist på studentbostäder. Under året mättes även kötiden vid tre tillfällen; i mitten av augusti krävdes det 52 veckors kötid för att få en studentbostad i Göteborg. I Göteborg byggdes det vid millennieskiftet ett par tusen nya studentbostäder men de senaste 3 åren har endast 187 nya bostäder producerats. Avslutningsvis konstaterar rapporten att det finns ett behov av minst 4000 nya studentbostäder i Göteborg (Studentbostadsforetagen.se).

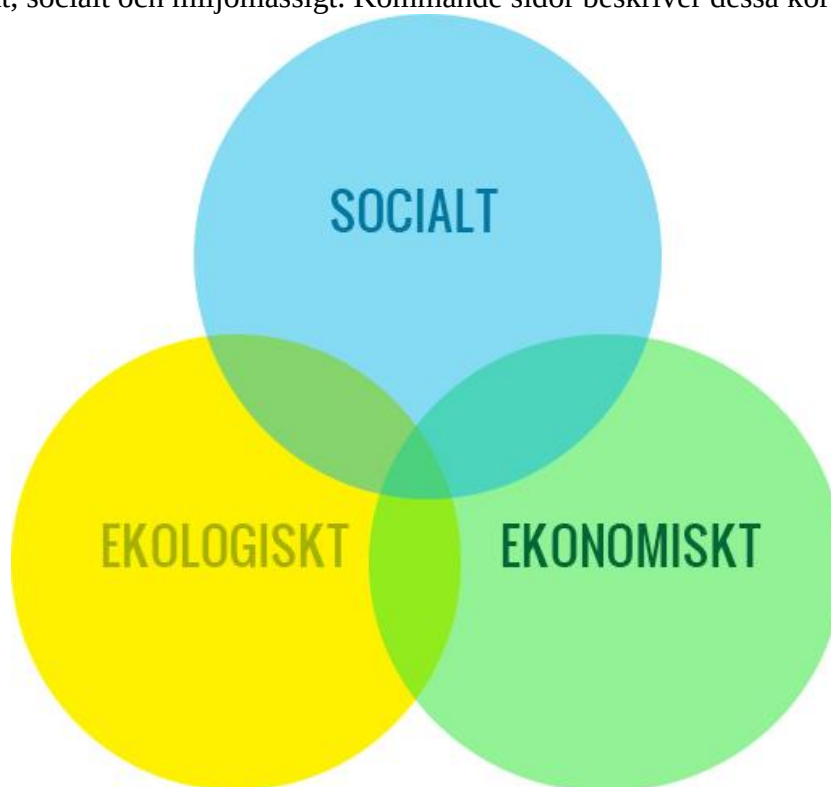
6. Tankar och teorier om Hållbar Utveckling

För att ge en enkel bakgrund till konceptet Hållbar Utveckling följer nu en del med teorier om och kring hur Hållbar Utveckling kan tolkas.

Företag och näringsliv lägger allt större vikt vid en miljövänlig image för att en "grönare" bild av företaget är modernt och tyder på en framtidstro som ska ge en trygghet åt potentiella kunder eller leverantörer. Enligt en undersökning som jag gjort, se bilaga 1, så har 15 av 20 börsnoterade fastighetsbolag ett aktivt arbete med fokus på Hållbar Utveckling, ibland dessa finns Wallenstam. Hållbar Utveckling som begrepp uppkom 1987 efter att FN:s Världskommission med G.H. Brundtland som ordförande tog fram rapporten "Our Common Future" som utredde hur miljö och utveckling ska fungera tillsammans för att säkerställa en framtid för både människa och natur. Begreppet Hållbar Utveckling omfattar såväl social och ekonomiska utveckling som hänsyn till miljön (FN. 2008).

6.1. De olika delarna av Hållbar Utveckling

Som nämndes kort ovan är begreppet Hållbar Utveckling uppdelat i tre perspektiv; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Kommande sidor beskriver dessa kortfattat.



Figur 14 - De tre delarna av begreppet "Hållbar Utveckling"

6.1.1. Socialt perspektiv

Människan har länge stått i centrum för samhällets utveckling, men med begreppet Hållbar Utveckling får den sociala biten dela utrymmet som ett av tre perspektiv.

Teorin om Hållbar Utveckling menar att de tre delarna väger lika tungt och är lika nödvändiga för ett långsiktigt tänkande. Hur sociala aspekter ska delas in behandlas olika i olika regioner, Göteborgsregionens kommunalförbund har specificerat fyra viktiga punkter för socialt Hållbar Utveckling. De är som följer:

- En attraktiv livsmiljö som möjliggör ett gott boende och plats att mötas.
- Människors möjligheter att finna mål och mening handlar om sysselsättning, men också om delaktighet i samhället.
- En god välfärd är avgörande för människors känsla av trygghet och rättvisa, vilket i sin tur är nödvändigt för en välfungerande demokrati.
- Sammanhållningen i regionen är ömsesidigt beroende av samtliga ovanstående aspekter och grundläggande för en socialt Hållbar Utveckling.

(grkom.se)

Utifrån dessa fyra punkter kan det dras många slutsatser om vart stad och kommun bör lägga resurser för att främja en socialt Hållbar Utveckling. De två punkter som sticker ut sett ifrån ett fastighetsbransch-perspektiv är punkt 1 och 2. Båda punkterna är levande och förändras med tiden i takt med att omvärlden förändras. För ett fastighetsbolag blir det essentiellt att förstå förändringar och ligga 4-5 år före dem aktualiseras. I grund och botten handlar det inte gärna om att förstå förändringen lika mycket som att skapa den och vara en stor del av den.

6.1.2. Ekonomisk hållbarhet

FN:s rapport poängterar såväl som social och miljömässigt Hållbar Utveckling att det ekonomiska perspektiv som påverkar Hållbar Utveckling är lika viktiga som bidragande faktor mot ett rikare välmående samhälle som ska leva kvar en lång tid framöver. En artikel publicerad i Miljöforskning, Formas tidning för ett hållbart samhälle, behandlar Bengt H Olsson det ekonomiska perspektivet.

”Det är angeläget att utveckla modeller, metoder och verktyg för samverkan mellan ekonomisk och ekologisk effektivitet, inklusive juridiska och sociala aspekter av delvis nya betraktelsesätt (Formas.se).”

Ekonomi anses ofta vara ett hinder för ett hållbart samhälle. Därför anses det också vara extra viktigt att poängtera hur samhället ska arbeta med ekonomisk hållbarhet. Effektivare arbetssätt, återanvändning och återvinning är ledord för en ekonomiskt hållbar framtid. Effektivare arbetssätt innebär i stora drag att utveckla såväl teknologi som kunskap för att både arbeta effektivare och utnyttja material och råvaror effektivare. Återanvändning och återvinning är naturliga följder av materialeffektivisering.

6.1.3. Miljöperspektivet – en grönare framtid

Brundtlandsrapporten som ”Our Common Future” har kommit att kallas utgick ifrån att jorden är på väg mot sin undergång vilket beror på att människan har valt att utnyttja dess resurser och tillgångar för att skapa det samhälle som växer och frodas idag, på framtida generationers bekostnad. Med denna utgångspunkt har världsnaturfonden

utvecklat en generator för privatpersoner som enkelt redovisar varje individs ekologiska fotavtryck kallad Klimatsmartkalkylatorn. Med den kan vem som helst få svar på vilka faktorer de som del i samhället kan påverka. Resultaten av kalkylatorn visar entydligt att I-länder generellt lever över sin beskärda del och konsumerar i genomsnitt flera jordklot mer än vad som är hållbart (minplanet.se).

Något som blir konkret utifrån resultaten från klimatsmartkalkylatorn är att även om en individ lever på miniminivå med minsta möjliga klimatpåverkan i form av konsumtion ges denne ändå inte förutsättningar från samhället att komma ner under ett jordklot i totalkonsumtion sett till levnadsförutsättningarna i ett I-land. Detta innebär att de branscher och de företag som driver verksamheter som påverkar samhället har ett gemensamt ansvar att bygga och skapa förutsättningar för invånare att minska sitt ekologiska fotavtryck ännu mer. De större bitarna i samhällsplanering är infrastruktur, med kollektivtrafik och vägar, samt bostadsplanering.

6.2. "Femton hinder för hållbar stadsutveckling"

Delegationen för hållbara städer tog 2011 fram rapporten "Femton hinder för hållbar stadsutveckling."

I rapporten lyfts femton utvalda problematiseringar fram som hinder och typiska motsättningar som står i vägen för en hållbar stadsutveckling. Exempelvis belyses ämnen såsom visioner som inte integrerats mellan olika politiska inriktningar, ohållbara livsstilar, ökad segregering, brist på fungerande affärsmodeller med flera. Men framförallt, och mest relevant för detta arbete, "Otillräckliga satsningar på kunskapsutveckling och pilotprojekt." För att sammanfatta problemet menar delegationen för hållbar stadsutveckling att alldeles för lite pengar och kraft läggs på praktisk forskning och experimentell verksamhet. Delegationen skriver vidare att:

"För att skapa genombrott och framsteg behövs pilotprojekt och experimentell verksamhet, både i nya och befintliga miljöer, där spetskunskap omsätts i innovativa lösningar (2012)."

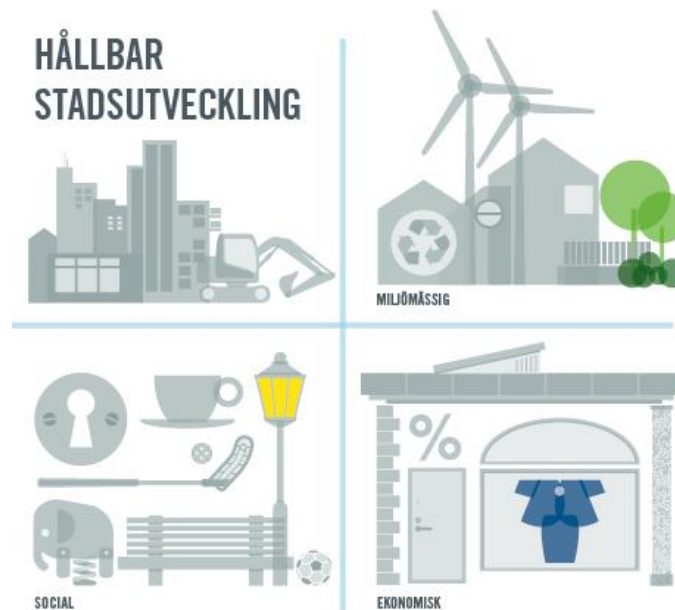


Figur 15 - Statens offentliga Utredningars specialistgrupp: "Delegationen för Hållbara Städer" (www.hallbarastader.gov.se)

6.3. Wallenstams hållbarhetsstrategi

Wallenstam arbetar kontinuerligt med en hållbarhetsplan vilket innebär att hållbarhetsarbete planeras, genomförs och följs upp utifrån en koncerngemensam hållbarhetsstrategi:

"Wallenstam ska verka för långsiktig hållbarhet för företag och människor. Handlingsplaner ska finnas för att minska miljöbelastningen. Wallenstam ska minska sin energiförbrukning samt bli självförsörjande på miljövänlig el genom egen produktion (wallenstam.se)."



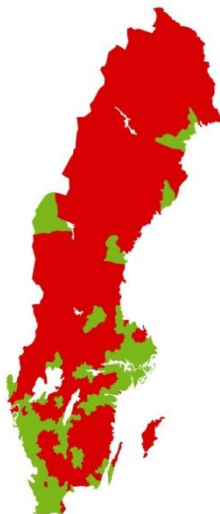
Figur 16 - Wallenstams hållbarhetsarbete (www.wallenstam.se)

6.4. Hållbar Utveckling för en bättre framtid

Sammanfattningsvis är Hållbar Utveckling en viktig del i såväl nybyggnation som ombyggnation. Skapande av områden och faciliteter som bidrar till ett mer hållbart samhälle är essentiellt för städers fortsatta utveckling. För att få en djupare anknytning till vad detta innebär för varje stad individuellt kommer nästa kapitel behandla teorier och exempel på stadsutveckling.

7. Stadsutveckling

Städer och dess närområden växer allt mer med takt att samhället urbaniseras. Denna utveckling visas tydligt i Testbedstudios illustration baserad på statistiska centralbyråns siffror om hur Sveriges befolkningsmängd förändrats inom landet i mellan 1996-2011 i följande bild.



Figur 17 - Befolkningsmängdens ökning (grönt) och minskning (rött) inom Sverige (Testbedstudios).

I samband med denna förändring behöver städerna utvecklas för att anpassas till befolkningsökningen som innebär en ökning i både antal invånare såväl som kompetens och kunnande.

Sveriges kommuner och landsting har tagit fram ett positionspapper som summerar ansvaret från den offentliga sektorn och dess del i framtida utveckling. Detta positionspapper är enkelt kallat "Hållbar Stadsutveckling". I positionspappret bekräftar SKL att urbaniseringen är en naturlig del av dagens utveckling och slår fasta på att det

"är en kommunal och regional uppgift att skapa förutsättningar för människor att leva ett bra liv (Hållbar stadsutveckling, 2010)."

Handlingen konstaterar vidare att det tre perspektiven socialt, ekonomiskt och ekologiskt Hållbar Utveckling är centrala för stadens hållbara utveckling. Ett av nyckelorden för en hållbar stadsutveckling anser SKL vara helhetsperspektiv, med helhetsperspektiv menar SKL att en kommun måste fokusera likvärdigt på alla tre delar för att bli attraktiv mot företag och invånare. Detta innebär också en utökad samverkan och samordning med lokala aktörer från näringslivet som grund för en hållbar stadsutveckling.

Samordningen för Hållbar Utveckling är komplicerad och inte alltid entydig. Ett exempel på målkonflikter som uppstår är förtätningen av städer och minskat trafikbuller. SKL anser att det är statens uppgift att ta fram nya riktlinjer och nya strategier för att

"förena trafik- och bebyggelseplanering i städer för att minimera både ohälsosamt trafikbuller och luftföroreningar och samtidigt eftersträva täthet ur klimathänsyn (Hållbar stadsutveckling, 2012)."

I mångt och mycket är hållbar stadsutveckling en naturlig förlängning av Hållbar Utveckling. Problemet bryts ner på stadsnivå för att underlätta implementering av idéer och teorier. När Polstjärnan sedan tar idéer ner till kvartersnivå är det viktigt att behålla helhetsperspektivet och skapa en naturlig del av samhället i ett större perspektiv.

8. Blandstaden Norra Älvstranden

Begreppet Blandstaden blir mer och mer vanligt i ett modernt utvecklingssamhälle sett ur ett planeringsperspektiv. Enligt Gunilla Bellanders rapport "Blandstaden – ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?" är Blandstaden svårdefinierad och inte idealisk att generalisera utan ska istället anpassas efter varje enskilt område. Begreppet lämnar vida rum för tolkning och frihet i slutsatsen. Bellander menar att konsensus om vad Blandstaden är för något måste nås på lokal nivå för att uppnå bästa resultat. Begreppet grundas på en utgångspunkt i kompensationsplanering; vad saknar området i stort och kvarteret specifikt som tillför området någonting (Bellander, 2005). Blandstadskonceptet går hand i hand med stadens vision om att "Älvstranden ska vara öppen för alla (Älvstaden)". För att nå ut till alla människor krävs det en stor variation av verksamheter, bostäder, rekreationsmiljöer och arkitektur.

9. Samhällsbyggare

Affärsutveckling och entreprenörskap syftar till att förbereda eleven för ett arbete med utveckling i fokus inom såväl bygg- som fastighetsföretag. Projekt likt detta gynnas vidare av att utbildningen ger en bred bas och grundligt genomgående kunskap om bygg- och fastighetssektorn. Med en spännvid från entreprenad och fastighetsjuridik till husbyggnadsteknik täcker utbildningen så gott som alla viktiga beståndsdelar av branschens intressen. Som tidigare nämnts i delen om Hållbar Utveckling såväl som stadsutveckling är helhetsperspektiv en viktig grundsten att stå på för att få ett projekt att förbli hållbart under hela byggnadens eller projektets livslängd. Med både juridik och ekonomi samt teknik och arkitektur har utbildningen tillhandahållit alla möjligheter för att skapa ett helhetsperspektiv som grundläggning. Ytterligare spetskunskaper vad gäller helhetstänkande bidrar till kunskap och kännedom om viktiga funktioner och begrepp inom samhällsplanering. Vad det är som gör ett samhälle trivsamt och attraktivt att bo och leva i är essentiella för Hållbar Utveckling i det sociala perspektivet.

10. Inspiration för Polstjärnan

Med Wallenstams syn på Polstjärnan tydlig, uttalad och uppbackad med de teorier som berör Hållbar Utveckling i stort samt stadsutveckling specifikt ska nu Polstjärnan inspireras och bearbetas till ett färdigt förslag på vidare utveckling. För att ge utökad grund att stå på inför resultatet kommer därför fyra referensobjekt att presenteras och analyseras. De olika objekten ska på sina sätt alla bidra till det slutgiltiga förslaget, det ena mer än det andra. Större fokus har lagts på the Sharp Project, referensobjekt fyra, som med ett utarbetat koncept fungerar som en stor inspirationskälla för Polstjärnan.



Figur 18 - Inspirationsobjekt till Polstjärnan - Elbphilharmonie, Messingen, U-Båtshallen, The Sharp Project

10.1. Referensobjekt 1: U-Båtshallen, Malmö

Arkitektbyrån White vann tävlingen, och därmed uppdraget, att förvandla Kockums gamla U-båtshall till moderna kontorsmiljöer. Beläget i ett av Malmös mer expansiva områden, Västra hamnen, anpassade White 1999-2002 den gamla U-båtshallen till att bli ett nytt utbildningscentrum för gymnasium och högskola som idag lever i symbios med privata företag.



Figur 19 - Norra Hamnen, Malmö – U-Båtshallen inringad.

I U-Båtshallen lyckades White tillsammans med PEAB konstruera nya fräscha miljöer från den befintligt nedgångna industrilokalen. Byggnaden är sju våningar hög med en 30 meter hög ljusgård som en central del av verksamheten. Ur ett Hållbarhetsperspektiv kommenterar White projektet i positiva tongångar:

”I hållbarhets- och ekonomiskt syfte har stommen och delvis fasaden återanvänts. Men även i designsyfte, där den stora skalan och råa industrikänslan från U-Båtshallen är bevarad och dessutom betonad genom exponering av installationer, råa obehandlade material samt rejäla takhöjder överlag (White).”

De arkitektoniska beslut som tagits runt projektet fungerar som en nyckelingrediens i Polstjärnan. Hur White har lyckats utveckla den tidigare råa ytan till en fulländad modern byggnad är synnerligen intressant.



Figur 20 - U-Båtshallen fasad mot söder

10.2. Referensobjekt 2: Messingen, Upplands Väsby



Figur 21 - Upplands-Väsby, Stockholm – Messingen inringad.

”För ett effektivt användande av samhällets resurser som resultatet i ett stort bidrag till en levande, lärande och hållbar stadsmiljö (MyNewsDesk).”

Det skriver Stora Samhällsbyggarprisets jury angående byggnaden Messingen i närheten av järnstationen i Upplands Väsby. På mark som tidigare huserade stål och metallindustrier har Hemsö fastigheter med hjälp av Peab och, återigen, White arkitekter låtit uppföra en byggnad som symboliserar konceptet med en helhetstänkande läromiljö. I byggnaden ryms skolor, bibliotek, konst, musik och konferensfaciliteter. Blandningen mellan dessa olika former av kultur utgör en attraktiv och naturlig mötesplats för såväl elever som vuxna. Utöver konst, kultur och utbildning innefattar Messingen även en multihall med funktioner för alla typer av verksamheter, främst idrott av olika slag. Huset är inget restaureringsobjekt utan är konstruerat från grunden (Messingen.se). Messingens funktion i Upplands Väsby gör detta hus till ett mycket intressant projekt. Hur samhällsplaneringen synkroniserats mellan de olika verksamheterna och hur de genom noggrannhet har placerat olika funktioner inom samma hus ger inspiration till Polstjärnan och blir en stöttepelare att bygga vidare på.



Figur 22 - Entré till Messingen

10.3. Referensobjekt 3: Elbphilharmonie, Hamburg

I ett av norra Europas största utvecklingsområden, Hafen City i Hamburg, utvecklas det spektakulära konserthuset Elbphilharmonie.



Figur 23 - Hafen City, Hamburg, Tyskland - Elbphilharmonie inringad.

”Elbphilharmonie ger Hamburg en ny identitet i världen som en stad för musik och utgör en viktig milstolpe för staden på dess väg mot att bli en musikalisk metropol (Elbphilharmonie).” Byggnaden ska bli ett av Europas mest berömda musikcentrum med två konserthallar som kommer inrymma 2,150 respektive 500 sittande gäster. Utöver konserthallarna innefattar projektet ett torg kallat ”The Plaza” på 37 meters höjd som är öppet för allmänheten med utsikt över hamnen. Byggnaden kommer också att hushålla med ett hotell och 45 stycken exklusiva lägenheter med utsikt över hamnen, staden och dess befolkning. ”Ett hus för Hamburg och dess invånare” som hemsidan benämner det (Elbphilharmonie).

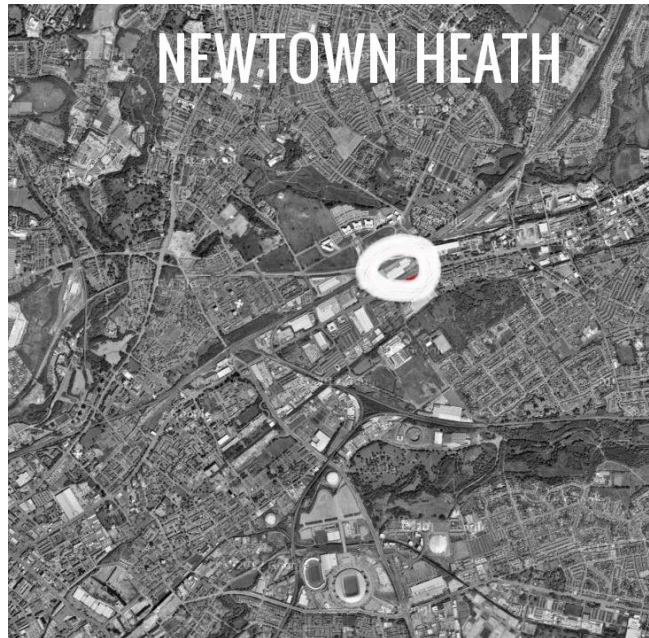
Elbphilharmonie är verkligen storslaget. De visioner och mål som satts för projektet gör det till ett projekt genomsyrat av framtidstro med klart uttalade tillvägagångssätt och en självsäker målbild. Den del som tilltalar mig mest av Elbphilharmonie är utseendet, att kombinera den gamla lagerlokalen med tillbyggnader och nya inslag ger nya dimensioner till fastigheten och området.



Figur 24 - Elbphilharmonie sett från infarsleden till Hamburgs hamn.

10.4. Referensobjekt 4: The Sharp Project, Manchester

Så över till The Sharp Project som står för den största delen av inspirationen till Polstjärnan. The Sharp Project är ett "hem för digitala entreprenörer" beläget i Newtown Heath, Manchester, England.



Figur 25 - Newtown Heath, Manchester, England - The Sharp Project - inringad.

Byggnaden där kraft, utrymme, anslutning och människor möts sammanfattar byggnadens syfte och mening enligt hemsidan. The Sharp Project ska erbjuda prisvärda, flexibla lokaler för uthyrning till företag som skapar, manipulerar eller flyttar digital information världen över (The Sharp Project).

För att optimera synergien inom byggnaden, som är 18,500 m² stor, är byggnaden uppdelad i tre olika typer av kontorsutrymmen. Det första steget består av en gata uppbyggd med inredda containrar med glasfasad mot "gatan" som kan ses på bilden nedan.



Figur 26 - "Den röda gatan" med containerkontor riktade mot varandra för att skapa en gatliknande atmosfär.

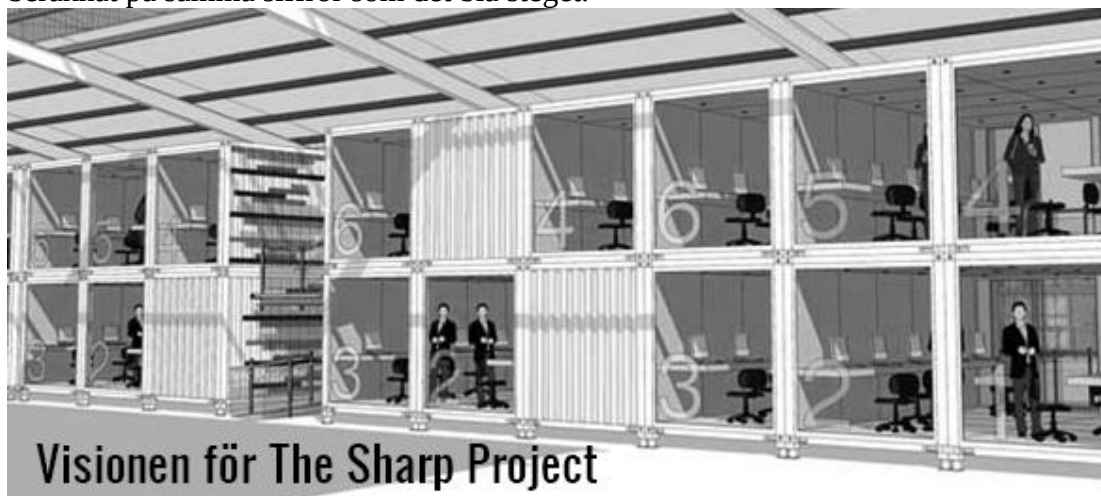
Området i byggnaden kallas för den röda gatan och är första steget in i The Sharp Project. Containrarna är antingen enkla eller dubbla och har storlekarna 15 m² och 30 m². Priserna varierar från £50+skatt per vecka för en enkel container till £85+skatt för en vecka i en dubbel container. Syftet med de banala kontorsutrymmena är att samla små företag med liknande inriktning för att uppnå synergieffekter och möjliggöra samarbete mellan nyetablerade företag i tillväxtsfasen.



Figur 27 – Bilden visar en av entréerna till The Sharp Project samt den inglasade delen kallad vinterträdgården.

När företagen sedan har slagit sig in på marknaden och förhoppningsvis växer kan de flytta vidare inom byggnaden. Nästa steg som kallas för det Blå steget innehåller fullt utrustade kontor i storlekarna från 25-425 m². I det Blå steget är kontoren försedda med egna fönster och tillgång till parkeringar och liknande. Steget från Röd till Blå ska komma naturligt när företaget växer. Prisbilderna enligt hemsidan är från 16 pund per "square feet" vilket kan översättas till 1780 kr/m²/år beräknat med hjälp av *metric-conversions.com* och Forex valutakurs: 10,34 sek/pund, den 22/3 2013 (TheSharpProject).

Som ett sista steg i företagets utveckling inom The Sharp Project finns sista steget kallat Guld. Guld-området är 2800 m² stort fördelat på två våningar. Kontoren varierar i storlek mellan 45-120 m² och kostar från 18 pund per "square feet" eller 2000 kr/m²/år beräknat på samma siffror som det blå steget.



Figur 28 – En visionsbild för The Sharp Project. När containrarna är fyllda ska man bygga på höjden för att effektivisera ytan

Jag anser The Sharp Project var en stor inspirationskälla genom att vara i framkant med de koncept de aktualiserat och på det viset som projektet är uppbyggt. Sättet som The Sharp Project har tagit tillvara på en gammal byggnad och gett den nytt liv är inspirerande och motiverande för mig att arbeta på snarlikt sätt.

10.5. Hyresgästernas ord

För att samla mer information kontaktade jag de företag som för tillfället sitter i The Sharp Project. Mailet finns att läsas i bilaga 2. Richard Bush¹ från Clicks and Links samt Colin Boulter² från Neilson Reeves Photography var tidiga med att svara och båda två hade mycket gott att säga om projektet.



Figur 29 - Richard Bush, Clicks and Links

Bush berättade att de haft stor lycka av att vara nära så många likasinnade företag. Utbytet av idéer vad gäller tekniska lösningar och problemlösning i stort flödar fritt genom hela byggnaden och göra livet enklare för hyresgästerna. Men han ser även bekymret med att ha konkurrenterna alldeles intill och menar att de förmodligen lever lite för nära varandra för att kunna maximera utbytet till fullo. Till exempel säger han att fler företag som är potentiella kunder i byggnaden skulle ge ett mer naturligt och framgångsrikt samarbete. Bush¹ ser The Sharp Project som ett mycket tillmötesgående alternativ för nystartade företag inom branschen som inte konkurrerar med etablerade företag utan kan utnyttja deras kunskaper för att växa, framförallt för att det är ett billigt alternativ till kontor. För att peka på någonting tycker Bush att hoppet från en dubbel-containern, 30 m², till nästa steg kan bli tufft för många då de mindre kontoren i det blå steget är för få. Fler kontor i storlekarna 40-60 m² skulle ge bättre stöd för växande småföretag. Eftersom att The Sharp Project fortsätter att växa och har ständigt flera nya företag på väg in för att fylla tomma utrymmen ser Bush inga övriga akuta behov. Bush är övertygad om att hela projektet kommer att vara fullt redan under 2014, även om det fortsätter att växa.

Colin Boulter² har liknande tankar och idéer. Boulter hade nätverksmöjligheterna och priset för containern som största faktorer för att välja The Sharp Project.



Figur 30 - Colin Boulter, Neilson Reeves Photography

"The space is a fantastic space and my office is in a shipping container which is awesome" som Boulter uttrycker det. Boulter ser också stora fördelar i atmosfären som en helhet. Han tycker att det är ett utmärkt ställe att träffa kunder på och att bjuda in kunder till. Det är många av Boulter kunder som är nyfikna på projektet och tycker att det är roligt att vistas i miljön. Vad gäller fördelar för Boulders företag, som sysslar med fotografi, har han redan fått väldigt många nya kunder och arbetstillfällen inom The Sharp Project och tror på en ständigt växande efterfrågan inom byggnaden. Men Boulter har inte bara haft nytta av företagen som kunder, han har även anställt ett företag för

¹Richard Bush, Project Manager, Clicks and Links. Intervju den 22 mars 2013.

²Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

att bygga Nielson Reeves Photography's varumärke vilket visade sig vara ett mycket lyckat arbetssätt då de befann sig nära varandra och kunde jobba mycket tillsammans. Med sitt nya nätverk har inte bara Boulter¹ lyckats utan han har även kunnat få uppdrag åt vänner och tagit del av andra företags utomstående kontakter vilket tyder på att The Sharp Project är mycket mer än bara byggnaden i sig. Genom att ta med sig olika företag då Boulter träffar kunder med specifika krav har han kunnat knyta till sig andra typer av jobb då Boulter företag, med hjälp av andra företag, blir väldigt mycket mer än ett fotograferingsföretag. Avslutningsvis säger Boulter att han inte ser hur The Sharp Project inte ska fortsätta växa då de ligger långt före konkurrenter vad gäller vision och strategi inom den digitala sfären i Manchester.

10.5.1. Gemensamma ytor för informationsutbyte

Genom att använda sig av ett område kallat Campus kan de enskilda företagen möta likasinnade och byta idéer med varandra. I Campus finns en lunchrestaurang, det arrangeras mässor, konferenser och temakvällar. För att ytterligare addera värde för hyresgästen har Vinterträdgården upprättats med toppmoderna lokaler att hyra för nätverkande och konferenser.



Figur 31 - Pågående mäsas i Campusområdet

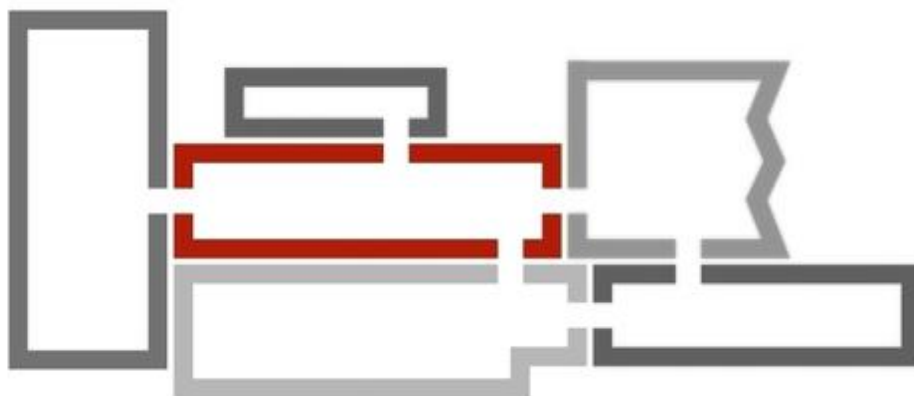
10.5.2. Avtalsformer

För att få en helhetsbild över The Sharp Project kontaktade jag John Mariner som står som uthyrningsansvarig. Mariner hänvisade mig i sin tur till Mike Cunliffe² som arbetar med avtalen dagligen. Cunliffe fick frågor rörande hyresavtal för de olika formerna av lokaler och svarade att den röda gatan med containrar är den absolut mest populära. Containrarna hyrs ut med tillsvidare kontrakt med en ömsesidig uppsägningsperiod på en månad. Enligt Cunliffe är denna typ av flexibla avtal väldigt väl uppskattad av de små företagen då de känner sig trygga och kan försöka arbeta i lugn och ro. För de större lokalerna är det längre avtal och mer likt ett normalt hyresavtal med 3-5 års längd och 12 månaders uppsägningsperiod. Eftersom The Sharp Project väldigt gärna vill se den blå avdelningen och guld-avdelningen fullt uthyrd arbetar de ständigt med att få rätt synergieffekter mellan hyresgästerna på den röda gatan för att ge tillväxten i byggnaden en extra skjuts framåt.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

På följande tre bilder illustreras hur de olika stegen är uppbyggda inom byggnaden.



Figur 32 - Röda gatan, containeravdelningen i The Sharp project (www.thesharpproject.co.uk)



Figur 33 - Blå steget - Första steget mot ett större och mer utrustat kontor (www.thesharpproject.co.uk)



Figur 34 - Guldsteget - Avslutande delen med kontor av högre standard och mer utvecklad miljö (www.thesharpproject.co.uk)

På de tre bilderna syns också tre delar som är avskilda från kontoren. De två större delarna består av förråd respektive filmstudios. För att möjliggöra en fullt sammansatt kedja från ritbordet till filmduken finns alltså även fullt utrustade studio-utrymmen att hyra för företagen och även utomstående företag.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

11. Polstjärnan

Wallenstam har en uttalad vision om att vara delaktig i stadsutvecklingen av de regioner man är verksam i. Bolagets historik visar entydigt att detta är något man aktivt arbetar med och ständigt söker nya utmaningar för att säkerställa. Flera projekt som tidigare nämnts har bidragit till en fortsatt utveckling av kvarter i stadskärnor såväl som rekreationsområden och etablering av nya stadsdelar. Med Polstjärnan vill jag se till att företaget kan fortsätta på den inslagna vägen.

Området Lindholmen som återspeglades i bild tidigare präglas av utbildning, utveckling och framåtanda. Det är ett område som aktualiserats mer och mer i takt med grannområdet Erikbergs tillväxt och framfart. Lindholmen har potentialen att bli ett utmärkt exempel på stadsutveckling med hållbarhet som ledstjärna.

De fastigheter som Wallenstam äger och förvaltar med lyckade resultat är på väg mot ett vägska. En fastighet med gamla hus som har hyresgäster som fått nya kravbilder från respektive styrande organisationer. Fastigheterna behöver utvecklas, de behöver en rejäl ombyggnad och upprustning för att tjäna det syfte som hyresgästerna söker alternativt det syfte jag ser potentialen till.

Med en uttalad vision från Göteborgs stad om fortsatt utveckling av Norra Älvstranden till en förlängning av Göteborgs City med ledorden att "Älvstaden ska vara öppen för världen (Älvstaden)." ska planarkitekten Johan Altenius som ansvarig från Göteborg stads håll utveckla Lindholmen. Med finmaskiga gatusystem och blandad bebyggelse ska stadsdelen väckas till liv. Med Chalmers fortsatta framfart, Lindholmen Science Parks tillväxt, Radissons etablering och ett stundande bostadsprojekt om 400 lägenheter på Lindholmshamnen har Lindholmen börjat ta fart mot en ny levande stadsdel. Stadens projekt om 400 lägenheter ska präglas med ett 16-våningshus och ett 9-våningshus. SEFA tar greppet om höjden och nöjer sig först vid 56-våningar. Visionen om Lindholmen som en ny ledande stadsdel når höga höjder och vida gränser. Dessa förutsättningar tillsammans med ett aktuellt behov av studentbostäder i anslutning till Chalmers Campus Lindholmen leder projektet Polstjärnan vidare mot ett resultat.

Med inspiration från aktuella ombyggnadsprojekt som jag anser ha lyckats med specifika aspekter vill jag skapa en Polstjärna som kan utvecklas tillsammans med Lindholmen i stort. Polstjärnan ska enligt teorierna kring Hållbar Utveckling, Testbedstudios rapport om befolkningens centralisering samt stadsutvecklingsnormer vara en plats med attraktiv livsmiljö som möjliggör ett gott boende samtidigt som det är en plats att mötas.

Från U-båtshallarna i Malmö tar jag med mig möjligheterna att omvandla en gammal byggnad till något helt nytt. Med en verksamhet som är helt skild från den tidigare och som uppnått med relativt enkla medel.

Från Messingen vill jag poängtera vikten av differentiering av verksamheter för att uppnå integrering i området. En levande byggnad skänker en bättre upplevelse och sprider både en känsla av glädje som trygghet till de personer som vistas i och kring byggnaden.

Av Elbphilharmonie har jag inspirerats av andan den framtagits i. Den vision som sattes tidigt och som sedan präglat hela projektet. Att sikta högt och ha som mål att vara en byggnad för Hamburg och dess folk och i samma steg sätta Hamburg på kartan är en sannerligen utmanande uppgift.

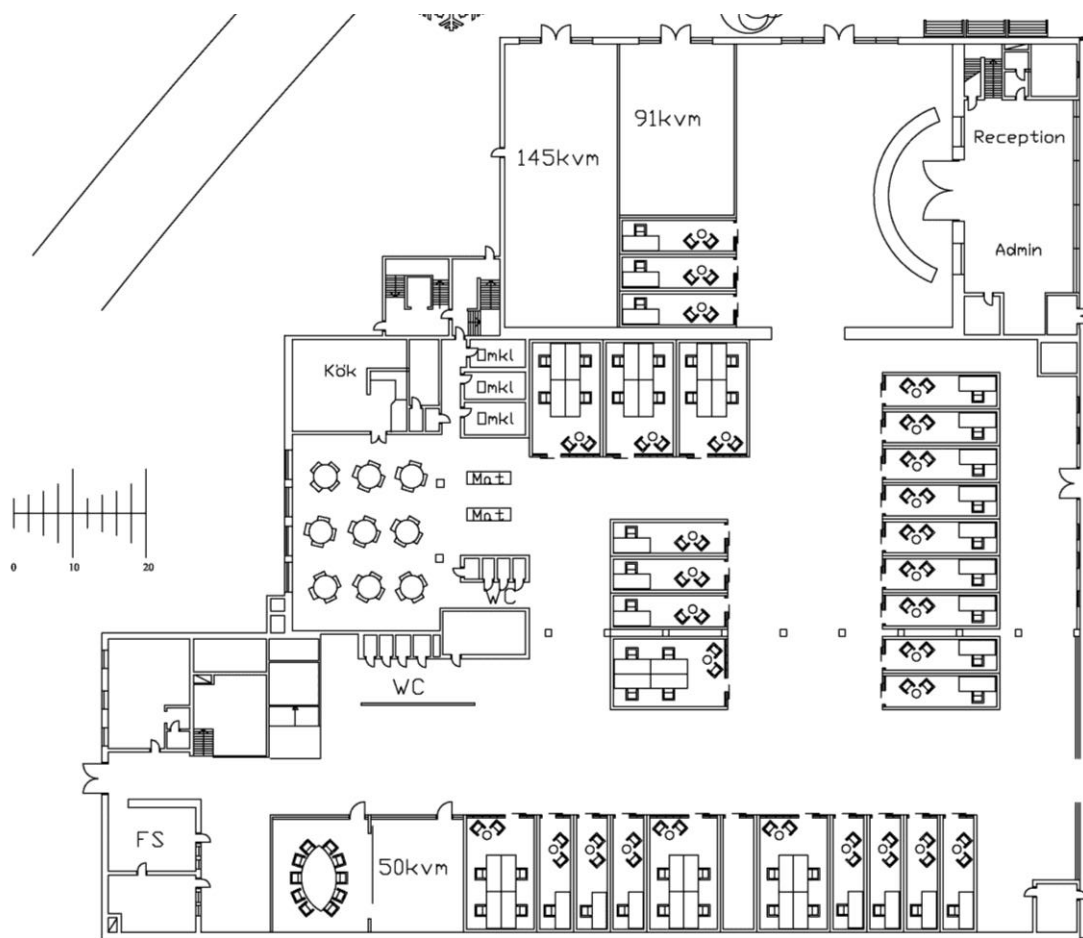
På samma sätt ska Polstjärnan vara en naturlig mötesplats för Lindholmens befolkning.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

Jag vill förändra byggnadens karaktär i botten från att vara ett identitetslöst lagerkomplex till ett levande torg med blandade verksamheter och publika miljöer. Till detta vill jag förändra befintliga kontorslokaler till studentkorridorer. För att skapa en hållbar miljö på sikt blir studentkorridorer ett naturligt tillskott för att få liv och rörelse även efter kontorstid.

I muséets befintliga lokaler, den västra byggnaden, föreslår jag ett containerkontorskomplex med containrar i två storlekar precis som i The Sharp Project. I entréplan till den västra byggnaden finns de en matsal som ska öppnas upp och göras till lunchrestaurang för containerkontorens hyresgäster. De befintliga kontor som finns i den västra byggnaden rustas upp och förbereds för nya hyresgäster. Denna del ska sedan kunna vara en naturlig stege för containerföretagen att klättra på. En befintlig kontorsdel i det övre högra hörnet sett till bilden nedan ska göras om till reception. Med en reception på plats som samordnar besök och anordnar mässor på Polstjärnan ges hyresgästerna ytterligare en fördel i tillväxtstadiet. Receptionen ska även kunna ta emot post och samordna diverse andra evenemang. En annan förändring som görs i byggnadens norra fasad innebär att huset öppnas upp ut emot ett nytt torg. Den västra byggnaden kommer således att ha 3 öppningar mot torget, alla i form av inbyggda glasparter i den befintliga tegelfasaden. Två butiker får sedan etablera alldeles intill receptionens entré. Genom att blanda kontorsmiljöer och butiker nära inpå tror jag att Polstjärnans hyresgäster kommer få stor nytta av varandra och även ge mer liv till kvarteret i stort.



Figur 35 - Ny planritning för Polstjärnan 8 - Plan 1.

De lång-smala kontoren på bilden är de nya containerkontoren.

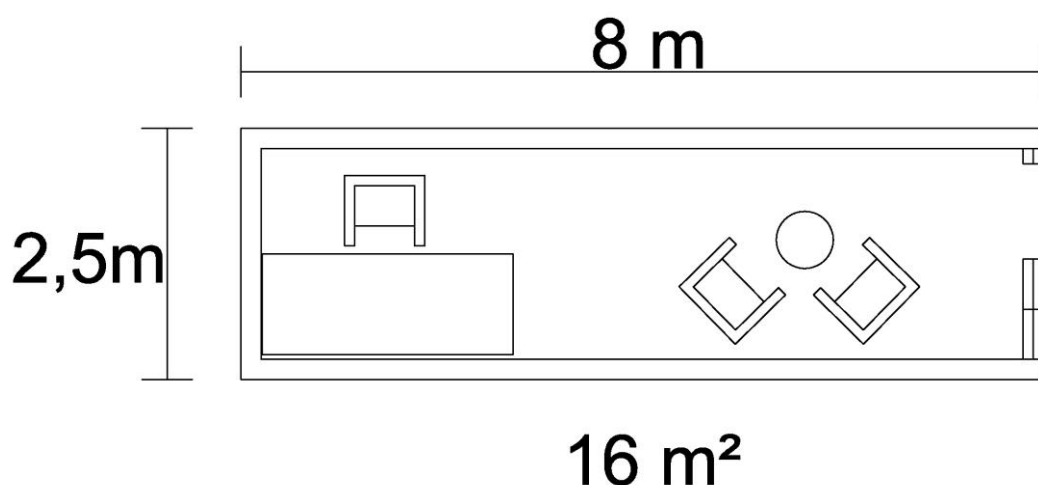
¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

Med denna nya inriktning och flertalet nya hyresgäster är mitt förslag att även etablera ett kontor åt en fastighetsskötare i det nedre vänstra hörnet på bilden. Genom att ha denna funktion på plats kan servicen vara när inpå och tillgänglig med kort varsel. Likt receptionen är dessa kontor befintliga men kommer förmodligen att behöva genomgå en mindre ansiktslyftning. Alldeles intill fastighetsskötarens kontor finns två lokaler utformade som konferensrum. Dessa är till för alla hyresgäster att boka genom ett gemensamt system. De kan bokas separat var för sig eller båda två på en gång då en vikkvägg separerar de båda kan de göras till en stor konferenslokal. Övriga faciliteter såsom omklädningsrum och toaletter finns redan på plats liksom köket. Dessa förutsättningar gör Polstjärnan näst intill optimal för detta projekt.

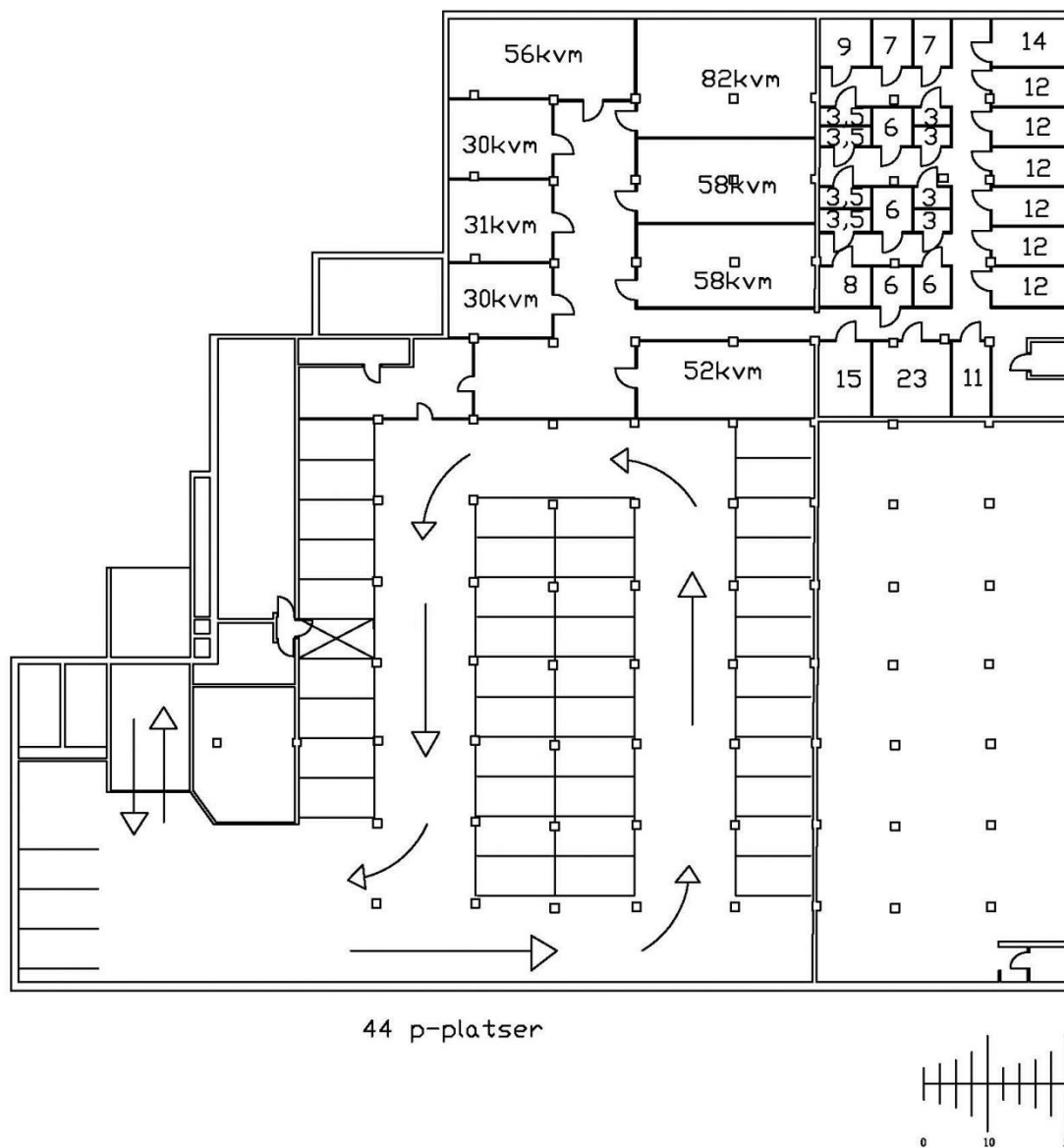
Till skillnad från The Sharp Project har Wallenstam sedan ett stort befintligt bestånd av kontorslokaler runt om i Göteborg. Genom att knyta kontakter med tillväxtföretag på så tidigt stadie får såväl hyresgäst som hyresvärd en långsiktig relation. Dessa typer av kontor ger Wallenstam en ny dimension vad gäller småföretagare och deras behov. Med containeralternativet kan Wallenstam så täcka en ännu större del av sina hyresgästers livslängd och till fullo leva upp till sin vision om att hyresgäster ska kunna växa med Wallenstam.

En aspekt till containerkontorets fördel gentemot nybyggda kontor är att förväntningar och krav från hyresgästens sida inte är lika höga som vid nyproducerade kontor. Hyresgästerna förstår vad de kan förvänta sig utav en container och betalar därefter. Prisen blir annorlunda och atmosfären blir annorlunda. Dessutom kan Wallenstam lika enkelt sälja containrarna om ifall att Polstjärnan återigen ska byta inriktning.



Figur 36 - Planritning för Container med möblering

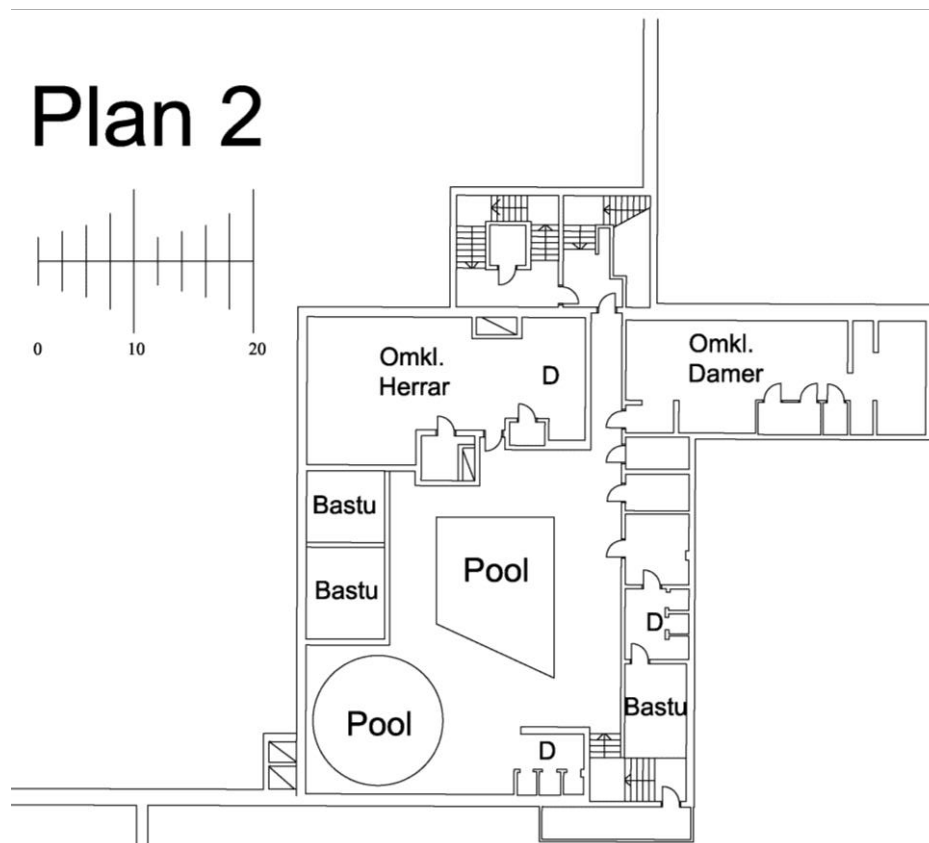
Källaren i den västra byggnaden ska med enkla innerväggar göras om till ett parkeringsgarage med entré genom den befintliga nerfarten och delas av för att husera förråd i en del av källaren. Med nya kontorsgäster och framförallt många fler kommer kraven på parkeringsplatser att öka, detta löser jag genom att inreda källaren efter detta behov. Detsamma gäller även förråd och följande ritning visar hur jag tänkt mig planlösningen.



Figur 37 - Källare Polstjärnegatan 8

I samband med att kvarteret omformas och anpassas för nya verksamheter kommer önskemål efter nära tillgång till parkeringar att öka. Om det skulle visa sig lönsamt att senare omvandla ytterligare delar av källaren till fler parkeringsplatser är det en enkel justering med nedtagning av de nya innerväggarna samt målning av golvet för att tillgodose dessa önskemål.

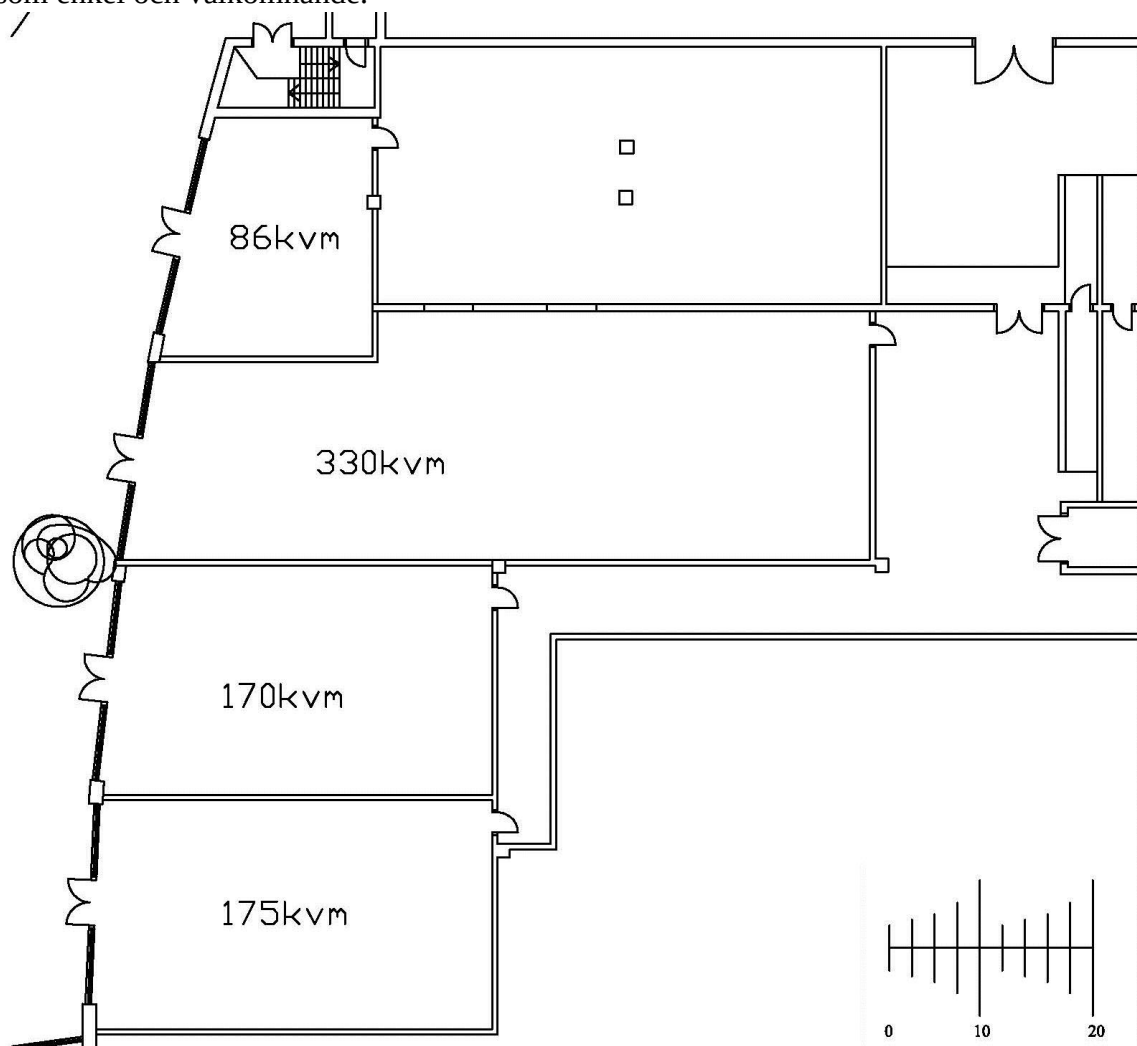
Plan 3 och 4 på Polstjärnegatan 8, det som jag har kallat för den västra byggnaden, ska alltså förbli kontor i olika storlekar. Till att börja med föreslår jag att de förblir i den storlek de är, 325 m², för att behålla en mix mellan hyresgäster på uppgång till något mer etablerade hyresgäster. Detta ger en stabilitet inom byggnaden då jag tror att det är att räkna med en hög omsättning i containerkontoren under den första tiden. Plan 2 i den västra byggnaden är idag omklädningsrum med dusch och tillhörande bastu. Denna yta vill jag renovera för att bli attraktiv och användbar som relaxavdelning att hyra för olika ändamål.



Figur 38 - Relaxavdelning Polstjärnegatan 8 - Våning 2

Relaxavdelningen är ännu ett exklusivt inslag för hyresgästerna på Polstjärnan. I relaxen ska man kunna nätverka, ta emot kunder eller vila ut efter arbetsdagen. Tillgången till omklädningsrum och dusch gör det också enklare för hyresgästerna att motionera, antingen i samband med arbetet eller direkt efter genom att till exempel cykla eller springa till Polstjärnan.

Även i den östra byggnaden vill jag öppna upp fasaderna med nya glaspartier. Genom att göra ny butiksyta även här ramas torget in på ett tydligt sätt. Butiksyterna ska präglas av fastighetens historik. Med byggnadens konstruktion blottad för en modern industriell utstrålning kan butikerna smälta in i omgivningen och bidra till atmosfären som enkel och välkomnande.



Figur 39 - Ny planritning för Polstjärnan 6 - Plan 1 - Norra delen.

Totalt blir det 6 nya ytor i entréplan mot torget. Dessa ytor vill jag fylla med en mångfald av verksamheter. Servicebutik, hårsalong, café och restaurang; det är variationen av verksamheter som ger torget liv. En restaurang i pubmiljö för att ge företagarna en naturlig plats att ses efter arbetet och caféer för att ge studenterna miljöer att fika och studera i. Dagens befintliga lastintag kan sedan brukas av samtliga lokaler i den östra byggnaden.

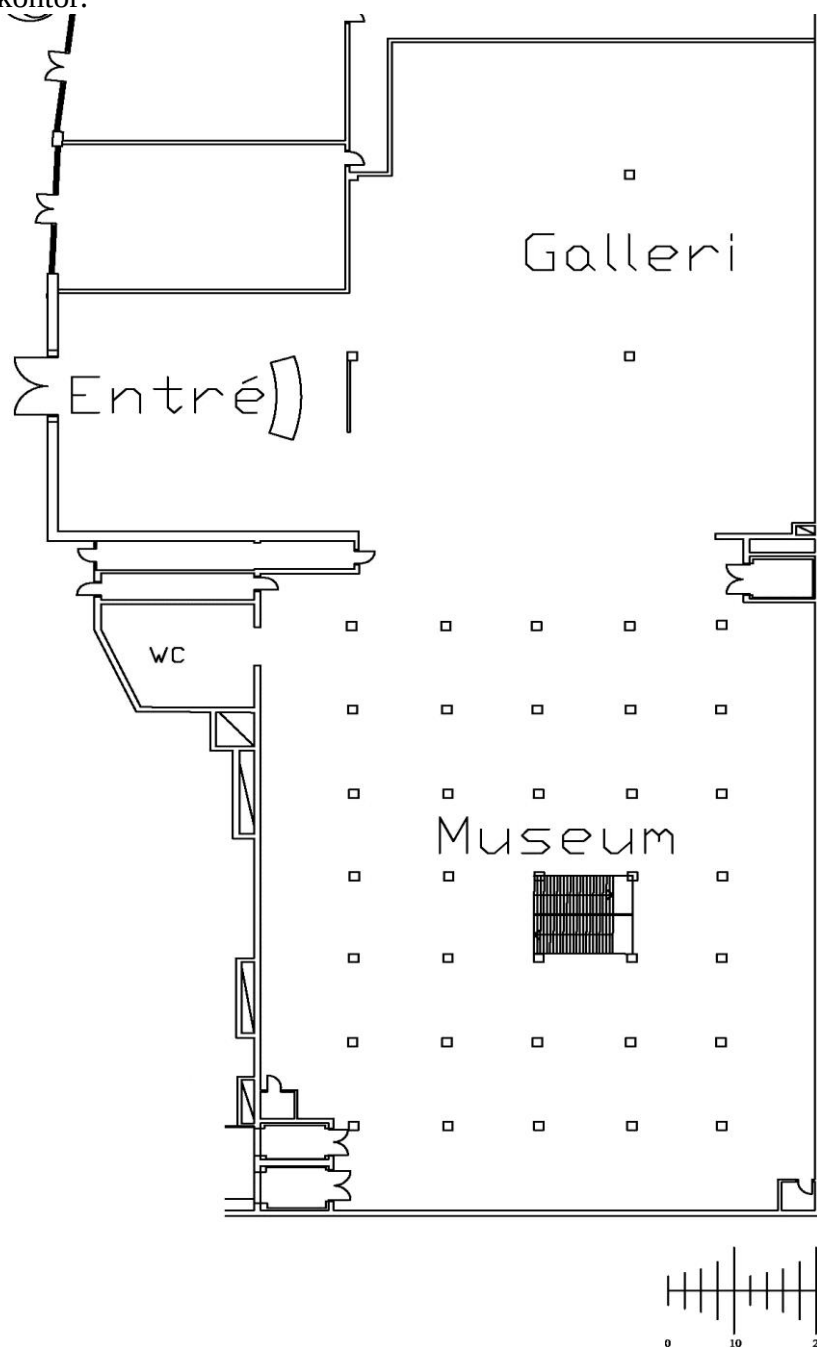
Med variationen av verksamheter kommer varierade arbetstider och öppettider vilket kommer göra området mer livfullt under större delar av dygnet. Det är något som verkligen saknas i dagens utformning med två bastanta byggnader som inte bjuder in till någon som helst interaktion med samhället i övrigt.

Butiksyterna som är i olika storlekar för att passa olika verksamheter är alltså i den norra delen av det östra huset. De ska präglas av en rustikt industriell karaktär med högt i tak och stora glaspartier som front.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

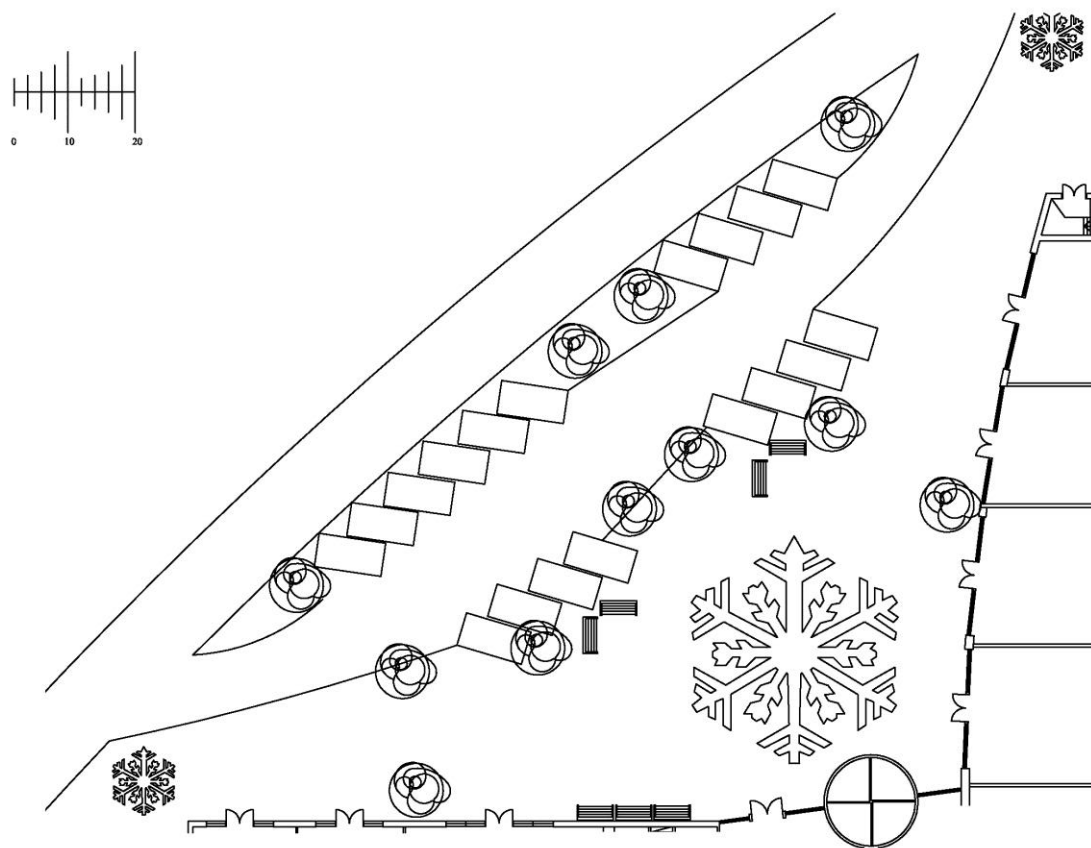
²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

Den södra delen spelar en väldigt viktig roll för att göra Polstjärnan mer publik och öppen för allmänheten. I denna del vill jag bevara Polstjärnans tradition i att inhysa museum och liknande verksamheter genom att förbereda lokalerna för just ett museum som kan ses på nedan. Kanske kan en av dagens hyresgäster fylla denna funktion. En förvandling av de befintliga lokalerna till museum är inte av den större karaktären. Tekniska installationer kommer behöva ses över och ett nytt trapphus behövs för att möjliggöra för besökare att ta sig mellan våningarna men för övrigt vill jag lämna lokalerna precis som de är; stora, luftiga och med högt i tak. Befintliga hissar behöver ses över men ska förmodligen kunna fylla sitt syfte. Jag vill lämna det rymligt och stort för att ett museum ska kunna vara flexibelt. Jag vill skapa ett museum i en miljö som bjuder in gemene man att ta sig till Polstjärnan och delta i historien som muséet har att berätta. Ett interaktivt museum som ska kunna ta emot såväl skolklasser som förbipasserande. Muséet kommer att husera i samtliga plan i den södra delen med tillhörande kontor.



Figur 40 - Ny planritning för Polstjärnan 6 - Södra delen

Jag vill att Polstjärnan ska vara en välkomnande och inspirerande mötesplats. För att ytterligare addera till känslan av ett torg ska därför den mark som idag är parkering och asfalterad göras om och piggas upp med växter och ny markläggning. Med bänkar och sittplatser ska torget göras användbart för allmänheten och skapa en tillmötesgående atmosfär till skillnad från dagens tegelväggar. Jag tänker mig en förändring i stil med planritningen nedan.



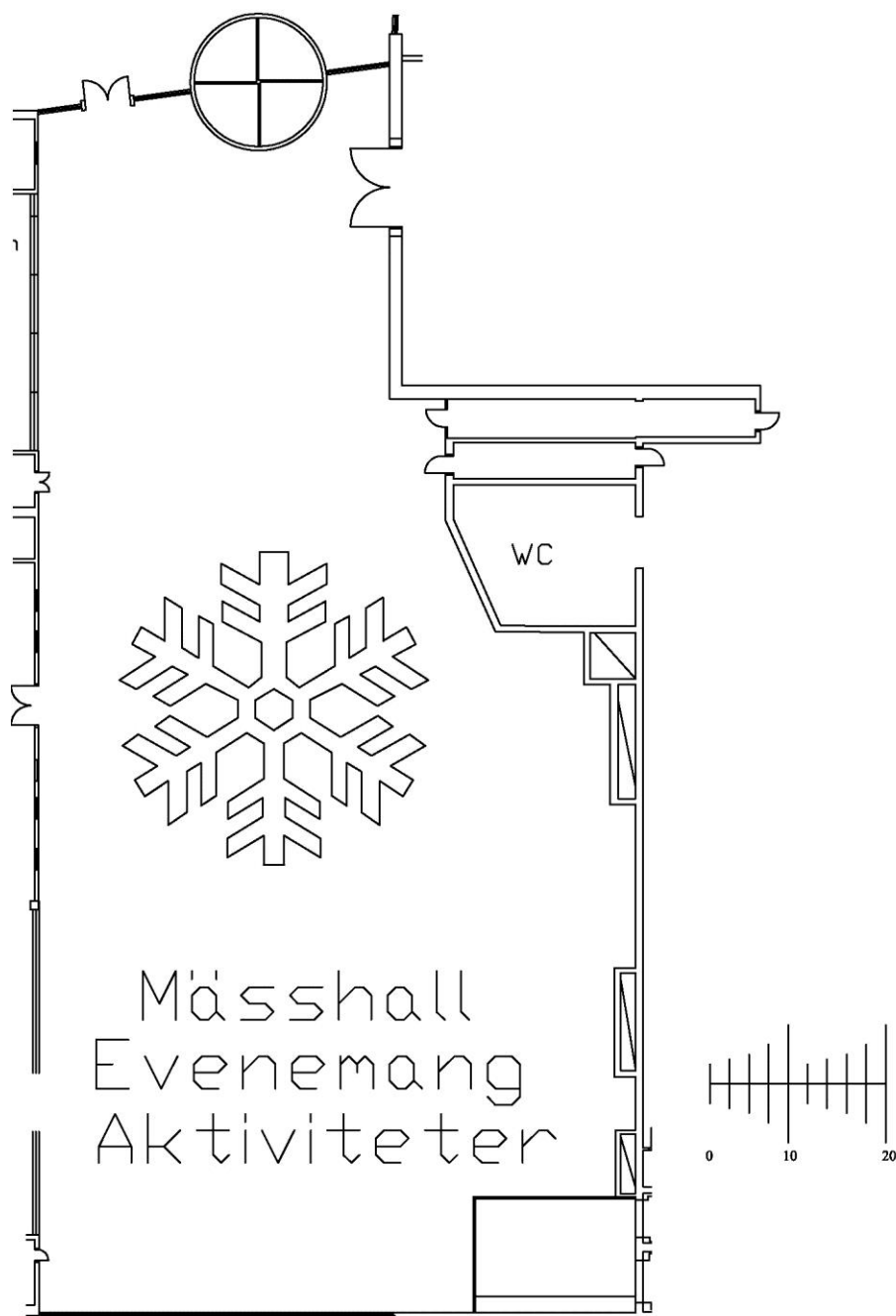
Figur 41 - Planritning för det nya torget med parkeringsplatser och ny markbeläggning.

För att prägla Polstjärnan med dess identitet vill jag i marken gjuta in snöstjärnor. Snöstjärnorna är ett lättsamt inslag och bidrar till Polstjärnans själ och unikhet.

Utöver förändringen i mark och växtlighet vill jag lägga till en mindre körsträcka som gör att bilar med besökande i lugn och ro kan parkera nära intill torget. Detta skapar samtidigt en skärm mot biltrafiken på huvudgatan som kan vara i högre hastighet och upplevas störande. Parkeringen gör på så sätt torget skyddat från trafiken som passerar och bidrar till en lugnare stämning nära caféer och butiker.

På detta vis kommer Polstjärnan bli mer iögonfallande och inbjudande. Polstjärnan ska inte bara vara en engångsvistelse utan locka tillbaka besökare för att vistas här om och om igen. Det varierade utbudet av service, restaurang och caféer samt muséets event och kontorskomplexets mässor bidrar till en ständig rörelse mot Polstjärnan.

För att knyta ihop de båda husen till ett stort gemensamt hus vill jag helt och fullt glasa in den yta som idag är täckt av ett plasttak. Det utrymme som skapas ska dels fungera som en välkomnande och trygg entré till muséet och dels vara tillgängligt för mässor eller evenemang av olika slag. Den tid då utrymmet inte används till mässor eller dylikt ska muséet ställa ut objekt och marknadsföra sig för att skapa ett livfullt torg även inomhus. Denna del kommer således att vara öppen för allmänheten under dagtid men det är möjligt att avgränsa ytor med rep eller skärmväggar för att genomföra event med särskilda krav. Den inglasade delen ska se ut som ritningen nedan visar.



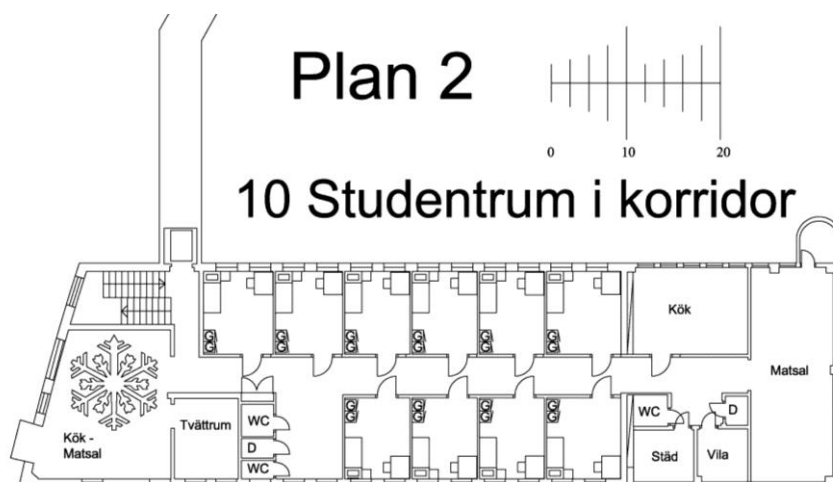
Figur 42 - Ny planritning för inglasad mäss- och evenemangshall - Plan 1.

Hallen ska vara stor och rymlig. Den ska bidra till uppfattningen om Polstjärnan som något extra och speciellt. Även här vill jag gjuta in en snöstjärna i marken för att skapa ett genomgående tema.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

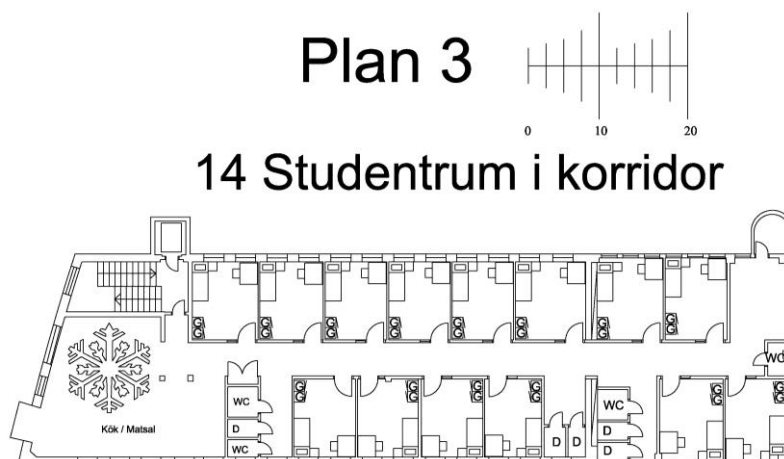
²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

Avslutningsvis ska den del som idag innehåller Västra Götalandsregionen genomgå en enklare ombyggnad för att anpassas till studentkorridorer. I de tre planen kommer det inrymmas 38 stycken rum vilket innebär att 38 studenter kommer kalla polstjärnan för sitt hem.



Figur 43 - Ny planritning för studentkorridor - Polstjärnan 6 - Plan 2

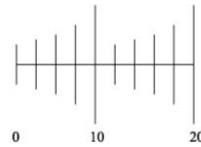
Varje våning bli ett eget samhälle där studenterna får dela på de olika faciliteterna. Dagens befintliga trapphus förser varje våning tillsammans med den bifntliga hissen. Duschar och toaletter finns till viss mån, vilket kan ses i bilaga 4, men behöver kompletteras med flera.



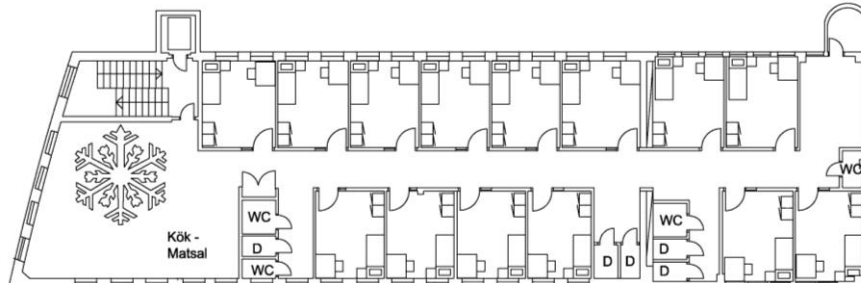
Figur 44 - Ny planritning för studentkorridor - Polstjärnan 6 - Plan 3

Rummen är ungefär 16 m² stora. Detta möjliggör för egen möblering i rummen och tillfälle för studenten att skapa en personlig miljö som passar in på Polstjärnan.

Plan 4



14 Studentrum i korridor



Figur 45 - Ny planritning för studentkorridor - Polstjärnan 6 - Plan 4

Med detta förslag omvandlas de uthyrningsbara ytorna från lager/kontor till kontor/butik/studentkorridor/förråd/parkeringsplats och museum. Denna förändring innebär att hyresintäkterna kommer att i flera fall mångdubblas.

Genom att tillföra bostäder på Polstjärnan skapar jag mer liv och rörelse samt ett mindre samhälle som tillsammans skapar en säkrare omgivning runt Polstjärnan.

Med Nya Hamnbanan i antågande och den markyta som därmed frigörs för exploatering aktualiseras Polstjärnans öde än mer. Jag anser att detta förslag är vägvinnande på lång sikt då Polstjärnan kan bli en central plats för handel och kontor för det nya området. Med fler bostäder kommer fler invånare till Lindholmen vilket ger handeln, restaurangerna och muséet en betydligt större kundbas i nära anslutning än den som finns idag.

Polstjärnan ska vara en symbol för Hållbar Utveckling. Wallenstam kan genom relativt små medel förvandla en tråkig, föråldrad tegelbyggnad till ett blomstrande och livfullt torg med fler hyresgäster och fler människor i rörelse.

Polstjärnan ska vara en symbol för blandstaden. Med handel, restauranger, kontor, bostäder samt publika miljöer i samma byggnad skapas ett diversifierat spektrum av upplevelser inom dagens befintliga byggnader.

Polstjärnan ska smälta samman med Lindholmen. Genom att tillhandahålla bostäder och kontorsmöjligheter för studenter med nystartade företag blir Polstjärnan en pusselbit i det som är utvecklingscentrumet Lindholmen.

¹Colin Boulter, Fotograf, Neilson Boulter Photography. Intervju den 22 mars 2013.

²Mike Cunliffe, Manchester City Council Intervju den 22 april 2013.

12. Avslutande ord

För att sammanfatta projektet Polstjärnan är jag mycket nöjd med vad jag har kommit fram till med de givna förutsättningarna. Utmaningen att utforma den åldrade fastigheten till något nytt var både inspirerande och motiverande. Jag tycker att jag funnit ett koncept och en tanke för Polstjärnan som inte har funnits förut och som tillför något nytt till Lindholmen som stadsdel. Nya arbetsplatser, och kanske den första arbetsplatsen, för nya företag bidrar till en positiv atmosfär i en tidigare ganska så tråkig del av Lindholmen. Polstjärnan ska vara en plats för utveckling och företagsamhet samtidigt som det är en härlig plats att träffas och umgås på eller besöka för en dagsutflykt. Blandstaden Polstjärnan ska ha något för alla, precis som Norra Älvstranden vill vara.

Till sist vill jag återigen uppmuntra vidare utredningar angående projektets ekonomi för att noggrant utreda den potentiellt nya inkomsten mot den grundläggande investeringen. Jag föreslår att Wallenstam avvaktar sitt agerande för att anpassa sig efter den framtida byggnationen eller till och med vara en del av den framtida byggnationen beroende på vad som händer med Nya Hamnbanan. Om ett bostadsområde på den då tillgängliga marken blir aktuell tror jag att mitt förslag bara blir än starkare.

13. Referenser

13.1. Litteratur

Delegationen för hållbara städer (2012), *Femton hinder för Hållbar Utveckling*, Statens Offentliga Utredningar, Stockholm.

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad (2010), *Hållbar stadsutveckling*, Sveriges kommuner och landsting

13.2. Elektroniska källor

Bellander, Gunilla (2005). *Blandstaden: ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?*

<http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2005/blandstaden.pdf> (2013-04-10)

Elbphilharmonie, u.å., *About Us*, <http://www.elbphilharmonie.de/team.en> (2013-04-10)

Elbphilharmonie, u.å., *The project*, <http://www.elbphilharmonie-erleben.de/en/project/> (2013-04-10)

Fahlgren, M & Klingberg, E (2012-09-05), *Nya bostäder planeras på Lindholmens gamla varvsområde*,

http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad,nya_bostader_planeras_pa_lindholmens_gamla_varvsomrade (2013-04-10)

FN, 2008-09-24, *Fyra framtidsscenarier för klimatfrågorna*,

<http://www.fn.se/press/arkiv/arkiv-2007-2010/nyheter-fran-fn/2007/fyra-framtidsscenarier-for-klimatfragorna/> (2013-04-10)

Göteborgsregionens Kommunalförbund, u.å., *Socialt Hållbar Utveckling*,

<http://www.grkom.se/grinnehallsmeny/socialaomradet/socialthallbarutveckling.4.68bf620912b358d64f18000236.html> (2013-04-10)

Göteborg Stad, u.å., *Älvstaden*,

<http://alvstaden.goteborg.se/vision-alvstaden/> (2013-04-10)

Hopen, S (2013-02-15), *Sweco projekterar nya hamnbanan*,

<http://www.gp.se/ekonomi/1.1310053-sweco-projekterar-nya-hamnbanan> (2013-04-10)

Messingenhuset.se, u.å., *Om Messingen*, <http://messaginghuset.se/om-messaging/> (2013-04-10)

Miljöforskning, 2006-02, *Ekonomi för Hållbar Utveckling*,

<http://miljoforskning.formas.se/sv/Nummer/April-2006/Innehall/Temaartiklar/Ekonomi-for-hallbar-utveckling/> (2013-04-10)

My News Desk, 2012-10-25, *Väsby och Messingen vinnar Stora Samhällsbyggarpriset 2012*,

http://www.mynewsdesk.com/se/pressroom/upplands_vasby_kommun/pressrelease/view/vaesby-och-messaging-vinner-stora-samhaellsbyggarpriset-2012-807071 (2013-04-10)

Radisson Blu Hotel, u.å., *Radisson Blu Riverside Hotel Now Open*,
<http://www.radissonblu.com/riversidehotel-gothenburg> (2013-04-10)

Världsnaturfonden, u.å., *Klimatsmarkalkylatorn*,
http://www.minplanet.se/index.php?option=com_pixcalc&view=pixcalc&Itemid=100000013 (2013-04-10)

Studentbostadsföretagen, u.å., *Frågor och svar*,
http://www.studentbostadsforetagen.se/press/fragor_och_svar (2013-04-23)

Studentbostadsföretagen, u.å., *Studbo Guiden 2012*,
http://allastudier.se/media/28/58764008749681/studboguide_2012.pdf (2013-05-12)

Wallenstam, u.å., *Hållbarhetsstrategi*,
<http://www.wallenstam.se/om/finansiell-information/hallbarhetsredovisning/> (2013-05-11)

White, u.å., *Ubåtshallen*, <http://www.white.se/projekt/41-ubatshallen> (2013-04-10)

13.3. Muntliga källor

Adlerborn, A. Teknisk Förvaltare, Wallenstam. Intervju i samtalsform den 26 april 2013.

Altenius, J. planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret i Göteborg. Intervju via mail den 20 februari 2013.

Boulter, C. CEO, Neilson Boulter Photography. Intervju via mail den 22 mars 2013.

Bush, R. Project Manager, Clicks and Links. Intervju via mail den 22 mars 2013.

Carlsson, B. Senior Key Account Manager, Wallenstam. Intervju i samtalsform den 26 april 2013.

Cunliffe, M. Principal Regeneration Officer and Bradford Ward Coordinator, East Manchester Neighbourhood Regeneration Team, Manchester City Council. Intervju via mail den 22 April 2013.

Forsling, A. kundchef, Wallenstam. Intervju i samtalsform den 2 April 2013.

Eckerstig, A. Byggprojekt & verksamhetsansvarig, Chalmers Fastigheter. Intervju via mail den 20 februari 2013.

Bilaga 1 - Undersökning av fastighetsägares hållbarhetsarbete

Hur många fastighetsbolag av de 20 på Fastighetsvärldens lista jobbar med Hållbar Utveckling?

	Ja	Nej
Atrium Ljungberg		1
Balder		1
Castellum	1	
Catena		1
Corem	1	
Diös	1	
Fabege	1	
Fastpartner	1	
Heba	1	
Hufvudstaden	1	
JM	1	
Klövern	1	
Kungsleden	1	
NCC	1	
Peab	1	
Ruric		1
Sagax		1
Skanska	1	
Wallenstam	1	
Wihlborgs	1	
20	15	5
Totalt	75%	25%

Bilaga 2

Mail till Hyresgäster i The Sharp Project

Hello!

I am a student writing my bachelor's thesis at Chalmers university of Technology in Gothenburg, Sweden. My project is focusing on property and facility development and I am gathering information about the Sharp project as an inspiration for future establishment in Gothenburg. Therefore I have some questions to you as a business living inside the sharp project!

Why did you choose to rent office space in the sharp project?

In what ways have you benefited from being among so many different companies?

What do you feel is missing in the sharp project?

How do you see The Sharp Project as a building growing and how do you see your company expanding with it?

I appreciate you taking the time and answering my questions!

Thank you!

Best regards,

Anton Larsson

Student at Chalmers University of Technology

Bilaga 3 – Mail till John Mariner, Uthyrningsansvarig The Sharp Project
Hello Mr. Mariner!

I am a student at Chalmers University of technology in Gothenburg, Sweden and I am currently gathering some information about the Sharp project which I find very interesting.

I have some questions for you that I am hoping that you can answer or maybe direct me to someone who is a better fit.

I am wondering how your leases are signed, are they one shorter periods? How short might they be? Or do you have a minimum requirement?
Also, what is the average rate of companies moving in and out, are you looking for continuity in companies or do you wish to have some exchange of tenants?

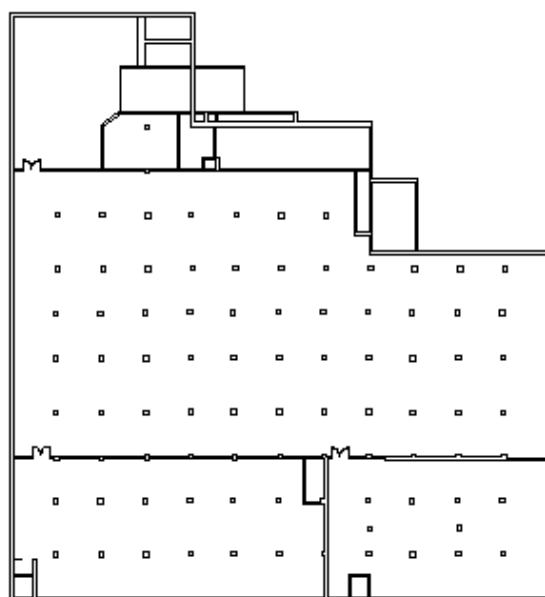
What objects are the most wanted? Have you seen a large growth from smaller, the red street, into the blue phase and also the gold phase?

I thank you for your time!

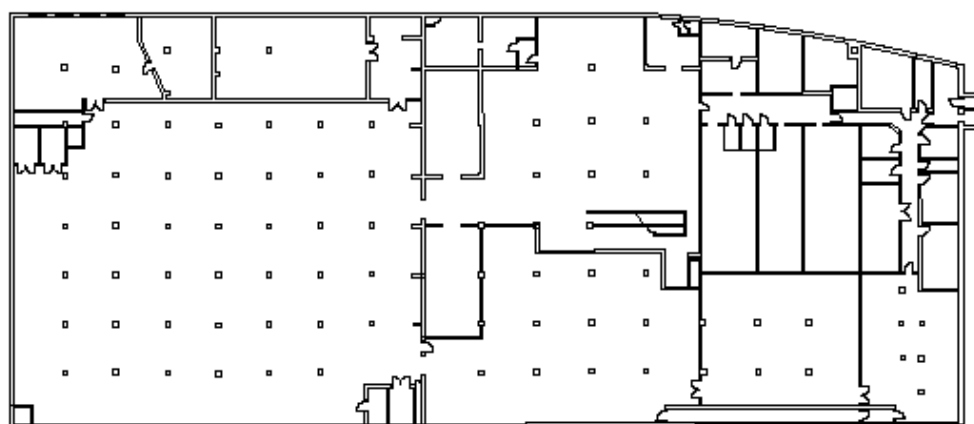
Regards

Anton Larsson
Chalmers University of Technology

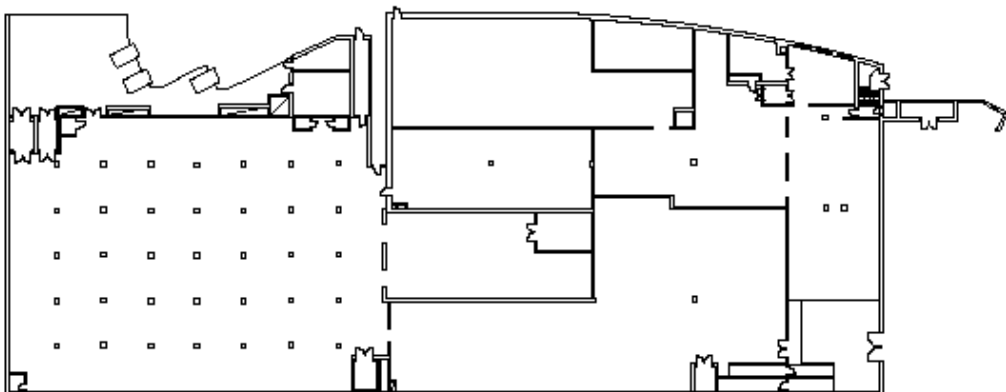
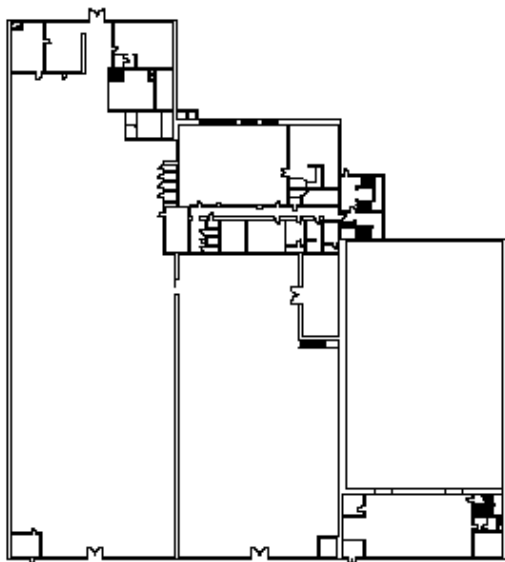
Bilaga 4 – Befintlighetsritningar



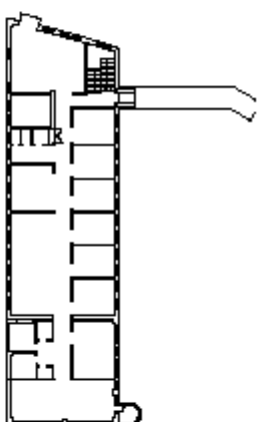
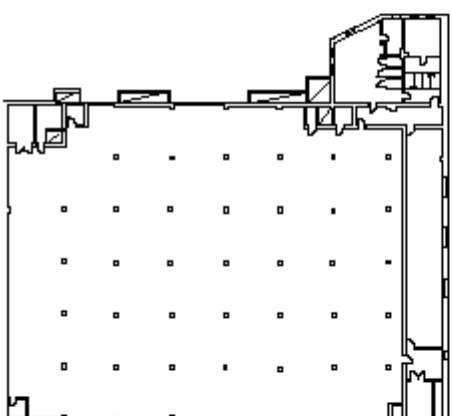
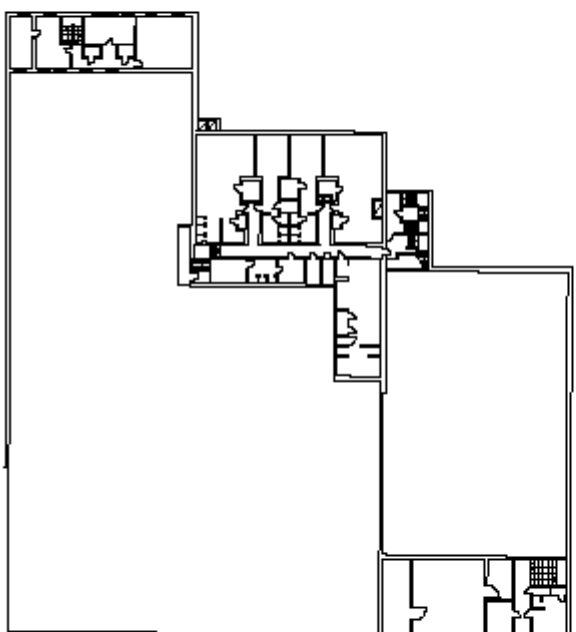
KÄLLARPLAN



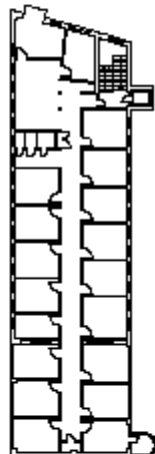
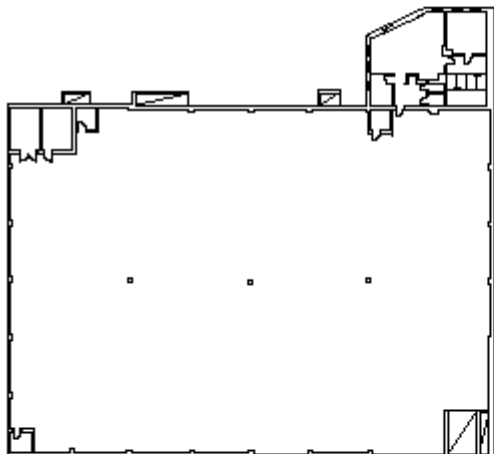
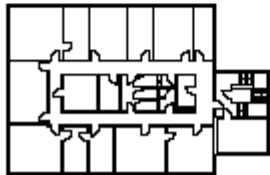
ENTRÉPLAN



PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4

