



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 5972/18

Handläggare

Jan Aleby

Telefon: 031-368 11 93

E-post: jan.aleby@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för Ekmansgatan 5 inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Sigillet Fastighets AB får för fastigheten Lorensberg 11:7 under tolv månaders tid en avgiftsfri markanvisning.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1.
3. Fastighetsnämnden godkänner att fastigheten Lorensberg 11:7 överläts i enlighet med de villkor som framgår av tjänsteutlåtandet.
4. Fastighetskontoret får i uppdrag att upprätta och underteckna erforderliga överlåtelsehandlingar, och därmed genomföra försäljning av aktuell fastighet enligt punkt 3.

Sammanfattning

Den aktuella fastigheten ligger vid Ekmansgatan 5 och tomten utgörs till största del av en mot norr sluttande gräsyta med ett antal uppvuxna träd.

Markanvisningen omfattar hela fastigheten med byggrätt enligt gällande detaljplan från 2006 som möjliggör ca 1200 kvm BTA.

Markanvisningen syftar till en byggnad som långsiktigt används för uthyrning av bostäder och kontorsarbetsplatser för näringslivets behov av snabbt tillgängliga korttidskontrakt.

Fastigheten ligger i nära anslutning till Götaplatsen inom Lorensbergs villastad som är ett av Göteborgs främsta exempel på 1910-talets stadsplanekunst och uppvisar den tidens mest påkostade bostadsbebyggelse.

För den aktuella markanvisningen har tillämpats jämförelseförfarande och inkomna intresseanmälningar har utvärderats utifrån en urvalsmodell som är kopplad till ett antal inriktningar.

Utöver byggherrens ekonomiska förutsättningar och krav enligt markanvisningspolicyn så har förmågan till anpassning av bebyggelsens utformning till den känsliga kulturmiljön utvärderats liksom hur väl det föreslagna boendekonceptet bedöms svara mot det beskrivna behovet.

Sigillet Fastighets AB föreslås få markanvisningen eftersom deras förslag bedöms bäst svara mot de angivna kriterierna. Redovisningen med både text och skisser visar hur de gemensamma ytorna kan stödja synergier mellan boende och verksamheter. I förslaget redovisas också en tydlig metodik för hur anpassning till kulturmiljön kan göras med utgångspunkt i omgivande bebyggelse. Förslaget visar en tydlig ambition att byggnaden med sina verksamheter och boende ska bli en del i miljön och bidra till omgivningen. Angivna referenser visar på kvalificerade lösningar i kulturmiljöer om än inte fullt jämförbara med nu aktuellt projekt med sina specifika förutsättningar.

Ekonomiska konsekvenser

Köpeskillingen är 14 200 000 kr.

Området är sedan tidigare utbyggt varför inga kostnader för kommunal infrastruktur tillkommer.

Byggnation på den aktuella tomten inom en kulturmiljö centralt i staden innebär särskilda krav för ett snabbt och kvalitativt genomförande av projektet. Kraven kopplas till tidplanen och har utformats som ekonomiska incitament.

Under tiden från lagakraftvunnet bygglov tills att grundplattan färdigställt upplåts fastigheten med ett arrende på 47 000 kr per månad. Först därefter genomförs försäljningen.

Byggnationen ska vara färdigställd inom 3 år från lagakraftvunnet bygglov. Vid försening av färdigställandet utgår vite om 100 000 kronor / påbörjad vecka.

Plankostnad kan komma att tas ut i samband med beslut om bygglov men betalas då av aktuell intressent.

Barnperspektivet

Bostäderna avses främst svara mot näringslivets behov av mindre bostäder för snabb uthyrning med korttidskontrakt. Bedömningen är att färre barnfamiljer än genomsnittligt kommer att nyttja den aktuella boendeformen varför barnperspektivet inte har betonats i projektet.

Jämställdhetsperspektivet

Projektet bedöms kunna öka upplevelsen av trygghet i det aktuella området vilket har bäring på jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Konceptet bedöms öka möjligheten även för yrkesverksamma med utländsk bakgrund att för en kortare tid bosätta sig i staden vilket är positivt ur detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Byggnationen utgörs till en betydande del av bostäder och ska därför genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

Boendeformen bedöms kunna stärka Göteborg ur ett omvärldsperspektiv i form av en attraktiv lösning för näringslivets behov.

Samverkan

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda skäl till samverkan med de fackliga organisationerna.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Skissförslag från föreslagen intressent

Protokollsutdrag

Byggnadsnämnden

Ärendet

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markanvisningen och att inkomna ansökningar utvärderas utifrån en urvalsmodell baserad på Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Urvalsarbetet sker i två steg. Först görs en bedömning att aktörerna lever upp till de grundkrav som ställs för att komma ifråga för markanvisningen. Därefter bedöms ansökningarna utifrån de kriterier som angivits i förutsättningarna för markanvisningen.

Beskrivning av ärendet

Tomten ligger vid Ekmansgatan 5 i nära anslutning till Götaplatsen och utgörs till största del av en mot norr sluttande gräsyta med ett antal uppvuxna träd. En mindre del i söder utgörs av berg i dagen. I väster finns en allmän gångväg med trappor.

Närområdet utgörs av Lorensbergs villastad som är ett av Göteborgs främsta exempel på 1910-talets stadsplanekonst och uppvisar tidens mest påkostade bostadsbebyggelse med omsorgsfullt utformade detaljer. Den första utbyggnaden som genomfördes cirka 1913-25 omfattade bland annat ett 20-tal villor som uppfördes framför allt i nationalromantisk stil men även 20-talsklassicism förkom. Norr om Ekmansgatan finns Konserthuset respektive Konstmuseet/Konsthallen.

Markanvisningen omfattar hela fastigheten Lorensberg 11:7.

Gällande detaljplan från 2006 anger bostäder och kontor. Syftet med planen är att säkerställa bevarande av den kulturhistorisk värdefulla miljön i Lorensbergs villaområde. För den aktuella tomten har planbestämmelserna anpassades till närområdets kulturhistoriska värde och byggnadens exteriör ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse. Byggrätten är väl definierad och bedöms möjliggöra en byggnation på ca 1200 kvm BTA.

Fastigheten ligger i innerstaden och omfattas inte av strategin för utbyggnadsplanering men en byggnation i enlighet med gällande detaljplan ligger i linje med kommunens mål om förtätning i den redan bebyggda staden.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning genomförs med utgångspunkt i gällande detaljplan. Planen omfattar ett större område där den aktuella tomten är 870 kvm. Byggrätten är väl definierad och möjliggör ca 1200 kvm BTA som förutsätts byggas ut inom projektet. Markanvisningen syftar till ca 10 - 15 bostäder och kontorsarbetsplatser i en och samma byggnad.

Specifika krav på bebyggelsen

Bebyggelsens utformning ska anpassas till den känsliga kulturmiljön och spegla de omkringliggande byggnaderna genom materialval, detaljer och proportioner. Projektet ska vara platsspecifikt och ge en god helhetsverkan i den väl sammanhållna kulturmiljön. Att genomföra ett byggprojekt i det aktuella området innebär ett ansvar och det ska bidra med kvalitet till sin omgivning som är gestaltad med stor omsorg.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boendet

Området ligger inom stadsdelen Lorensberg. Det aktuella området domineras av kontor med inslag av skolor och bostadsandelen är låg. En komplettering med bostäder bedöms öka mångfalden och den upplevda tryggheten utanför kontorstid. För markanvisningen efterfrågas koncept som möter näringslivets behov av bostäder för snabb inflyttning men också enstaka kontorsplatser.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten kommer att omfattas av förfogandeförbud/överlåtelseförbud och avsikten är att lägenheterna förblir upplåtna med hyresrätt.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

Den aktuella markanvisningen omfattar ett relativt litet antal bostäder i ett i övrigt sedan länge utbyggt område och boendeformen bedöms endast i mindre omfattning vara aktuell för barnfamiljer. Sammantaget bedöms inte åtgärden ge behov av utbyggd förskola/skola.

I det aktuella fallet har inget krav ställts på aktören att teckna samarbetsavtal med kommunen rörande kommunala kontrakt för vidareuthyrning till hushåll som utifrån medicinska eller sociala skäl bedöms ha rätt till förtur till bostad.

Ekologisk hållbarhet

Byggnationen utgörs till en betydande del av bostäder och ska därför genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Verksamhetslokaler

För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning boende kombinerat med kontorsarbetsplatser.

Övriga kriterier

Förslaget ska svara mot näringslivets och akademins behov av snabb tillgång till små bostäder och enstaka kontorsplatser. Redovisning av konceptet ska göras med hjälp av beskrivning och enkla skisser (planer, sektion och situationsplan).

Erfarenhet av projekt i kulturmiljöer är en del av bedömningen genom redovisning av maximalt 3 referensprojekt per intressent.

Krav har också ställts på en beskrivning av hur intressenten avser att arbeta med gestaltningen för att möta kraven på anpassning till kulturmiljön.

Prissättning på marken

Markanvisningen genomförs med stöd i gällande detaljplan och krav ställs på ett genomförande i närtid. Köpeskillingen på 14 200 000 kr bedöms som marknadsmässig i en nyligen genomförd värdering baserad på kravet på att bostäder upplåts med hyresrätt samt förfogandeförbud/överlåtelseförbud.

Företaget som är aktuellt för markanvisningen har vid ansökan uppgett att de accepterar förutsättningarna för prissättningen av marken samt nivån för arrendeavgift. Det sökande företaget accepterar att köpeavtal tecknas först när grundplattan är färdigställd

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markanvisningen har ett kriterium varit beskrivningen av hur man avser att anpassa byggnationen till kulturmiljön. Även tidigare erfarenhet av projekt i kulturmiljö har varit en del i bedömningen.

Ett kriterium har också varit hur intressentens boendekoncept med hyreslägenheter i mindre storlekar kombinerade med kontorsarbetsplatser bedöms svara mot det beskrivna behovet. Förslaget ska vara ett komplement till mer traditionella lösningar och en relativt jämn fördelningen av ytor mellan boende och verksamhet har efterfrågats.

Det slutliga urvalet har skett genom en samlad helhetsbedömning med utgångspunkt i inlämnade skisser och beskrivning av konceptet samt referensprojekt och beskrivningen av hur man avser att arbeta med gestaltningen för att möta kraven på anpassning till kulturmiljön. En begränsning sattes till maximalt tre referensprojekt per intressent.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markanvisningen är:

- Kjellgren Kaminsky Holding AB, 4D Bygg AB, Urbanivation AB
- Brunnen Bostad AB
- Wallenstam AB
- Didakt Fastighetsstrategi AB / GAJD Arkitekter AB
- Sigillet Fastighets AB
- För ändamålet nybildat gemensamt ägt bolag
- Botrygg Göteborg AB
- TB-Gruppen Projekt AB

Totalt har 8 ansökningar inkommit varav 7 uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markanvisningen. Ansökan från Didakt Fastighetsstrategi AB / GAJD arkitekter AB är inte komplett och uppfyller inte grundkraven då bland annat kraven enligt markanvisningspolicyn inte godkänts.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markanvisningen föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Sigillet Fastighets AB

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår att markanvisning för det aktuella området lämnas till Sigillet Fastighets AB. Bolaget är ett Göteborgsbaserat företag som bland annat äger ett 15-tal fastigheter med bevarandevärden i stadsdelarna Inom vallgraven, Vasastaden, Lorensberg, Nordstaden och Masthugget. Företaget förvaltar och hyr ut både bostäder och kommersiella lokaler.

Motiven för val av aktör framgår nedan.

I Sigillet förslag har det redovisats väl, både i text och med skisser, hur man avser att utveckla en kombination av bostäder och kontorsverksamhet. Inriktning på co-working och kvalitativa gemensamma ytor innebär är att det finns goda möjligheter att

åstadkomma det som i förslaget beskrivs som en *dynamisk blandning av olika hyresgäster där olika verksamheter kan korsbefrukta varandra*. De inlämnade skisserna visar en potential till attraktiva, väl fungerande och flexibla gemensamma ytor som kan ge den eftersträlvade interaktionen. Förslaget med en gemensam restaurangyta med flexibel användning över dygnet visar på förslagsställarens vilja och vision att utveckla det efterfråga konceptet ytterligare för att åstadkomma synergier. Möjligheten för en sådan verksamhet prövas vid bygglovsförfarandet och är inte avgörande för fastighetskontorets bedömning.

Den föreslagna byggnaden bedöms ha god tillgänglighet i alla delar inklusive lägenheterna. För att klara tillgänglighet till själva byggnaden och kravet på att vid behov kunna anordna tillgänglig parkering avviker förslaget från detaljplanen genom att marknivån ändras även utanför den angivna byggrätten. Samtliga förslagsställare utom en har motsvarande avvikelse och bedömningen är att åtgärden behövs för att klara tillgängligheten till byggnaden.

Eventuella justeringar kan i senare skeden krävas avseende förändringar i marknivån men bedömningen är att eventuella justeringar inte försämrar konceptet i allt för stor omfattning. Förslagsställaren har arbetat medvetet med gestaltningen för att ge mötet med gatan och gångvägen en hög kvalitet vilket upplevelsemässigt väl kompenserar för förändringen av marknivån.

I förslaget beskrivs även metodiken väl för hur förslagsställaren avser att arbeta med aspekter ur den omgivande kulturmiljön och inarbeta referenser både avseende detaljer, byggnadsdelar och material. Avseende fasadmateriäl beskriver man återvunnet tegel som en del av lösningen vilket bedöms kunna bidra till gestaltningen.

Förslagsställaren visar referensprojekt från olika kulturmiljöer där Sigillet bland annat utvecklar det f.d. polishuset i Långgatsområdet i Göteborg. Det rör sig då om en befintlig byggnad men referensen visar på fastighetsägarens erfarenhet från projekt där väl gestaltade detaljer, natursten och tegelmurverk är avgörande kvaliteter. Ett referensprojekt från Lundagatan i Stockholm visar på arkitektens erfarenhet från projekt där väl gestaltade tegelfasader och detaljer är ett sätt att anknyta till omgivningen.

Sigillet har endast vid ett tidigare tillfälle erhållit markanvisning av Göteborgs Stad varför det aktuella projektet bedöms kunna bidra till en ökad konkurrens i enlighet med markanvisningspolicyn.

Fastighetskontoret bedömer att Sigillet Fastighets AB har såväl organisatoriska som ekonomiska förutsättningar, kompetens och resurser för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

För att byggprocessen ska genomföras inom rimlig tid och med ett gott resultat som möjliggör både långsiktig verksamhet och boende på fastigheten så har ett antal villkor ställts upp för markanvisningen. Fastighetskontoret föreslår därför vidare att nämnden uppdrar till kontoret att sälja fastigheten Lorensberg 11:7 till Sigillet Fastighets AB under förutsättning att villkoren för markanvisningen har uppfyllts.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

This is a detailed historical map of the city of Västerås, Sweden. The map shows a dense urban layout with numerous streets and parks. A red circle highlights a specific location in the center of the city, near the intersection of several streets. The map includes labels for various streets and parks, such as Slussplatsen, Slussgatan, Stämpgatan, Ullevigatan, and Kungsparken. The scale is indicated as 1:10000.

Bilaga 1 till markanvisning
2018-12-10. Dnr 5972/18

Bilaga 2 till markanvisning
2018-12-10. Dnr 5972/18

RYDQVISTSTERRASSEN

Rydqvistterrassen öppnar upp sig och blir en tydlig social tyngdpunkt i en stadsdel som i dag präglas av det privata och slutna. I vår byggnad samsas yteffektiva bostäder och ett co-working koncept med integrerad restaurang i en bladning som suddar ut gränser och skapar möten och mervärden. Kontorsverksamheten med sin co-workingdel samutnyttjar restaurangens ytor över dygnets timmar för att maximera nyttjande och flöde av människor i området.

Restaurangen disponerar ytor som dagtid kan används som kontor och konferensutrymme för evenemang eller servering i chambre séparée kvällstid. Det tillför flera kvaliteter, inte minst i form av en mer dynamisk och intressant blandning av hyresgäster där olika verksamheter kan skapa synergieffekter. Det ger även oss som hyresvärd och våra hyresgäster möjlighet till stor flexibilitet och anpassning efter behov som förändras över tid.

UTGÅNGSPUNKTER

Med utgångspunkt i tävlingsunderlaget så har vi särskilt tagit fasta på ett antal grundläggande riktlinjer:

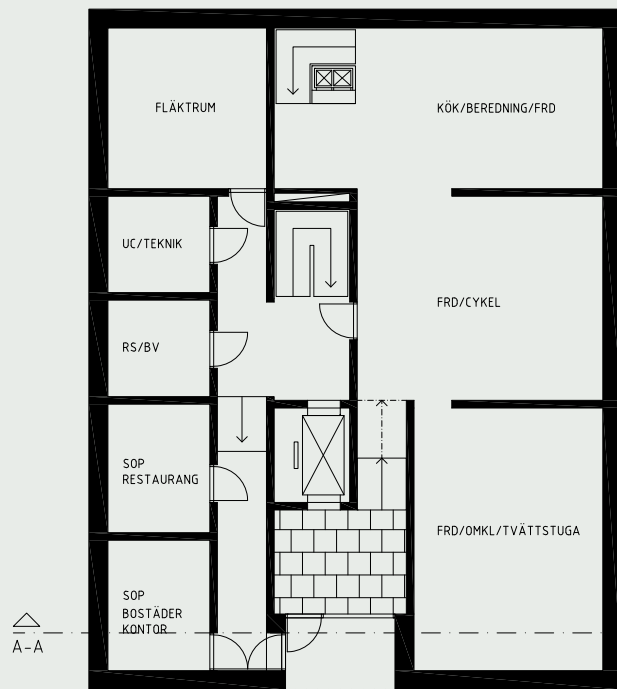
- Tillföra hyresbostäder av mindre storlek.

- Tillföra flexibla kontorslösningar med enskilda arbetsplatser i co-workingmiljö.

- Öka tryggheten i området genom tillskott av bostäder och verksamheter.

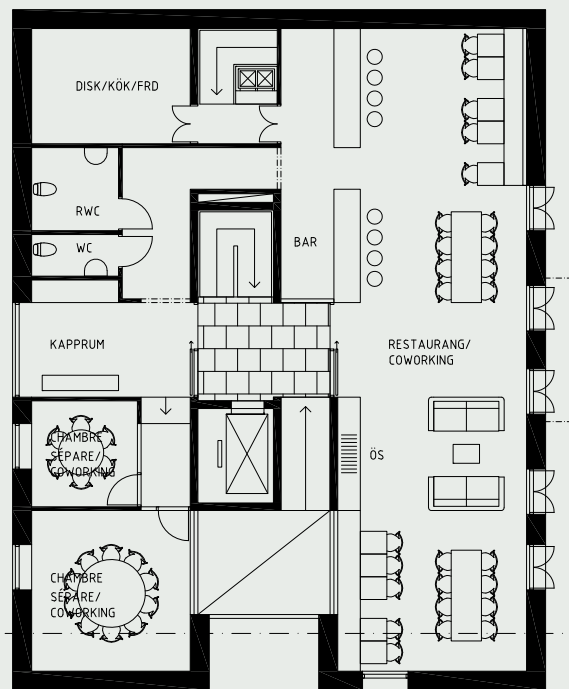
- Maximalt bevarande av den värdefulla trädgårdsmiljön.

- En gestaltningsidé som ger en följsam inpassning i området genom materialval, detaljer och proportioner.



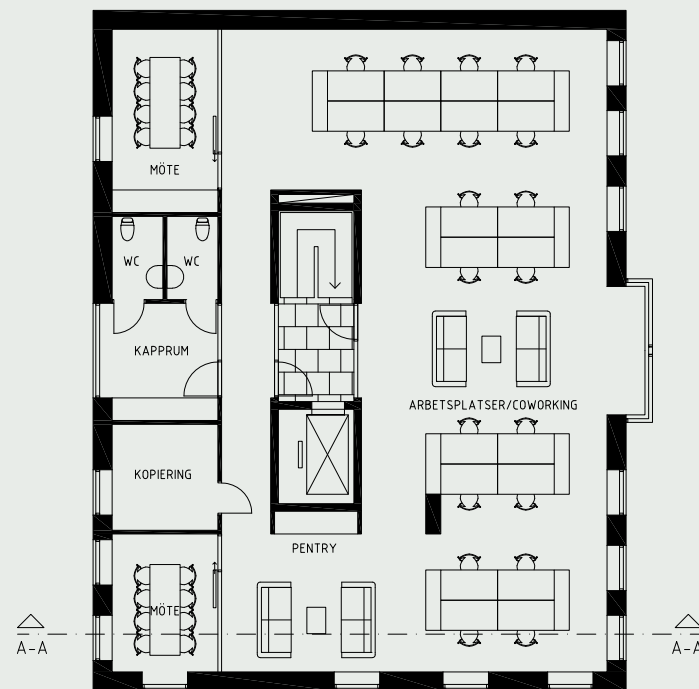
01 / Källarplan / 1:200

Husets alla funktioner möts i en gemensam entré som genom ett halvplan förbinder bakytor så som kök med en co-working och restaurangdel en halvtrappa upp.



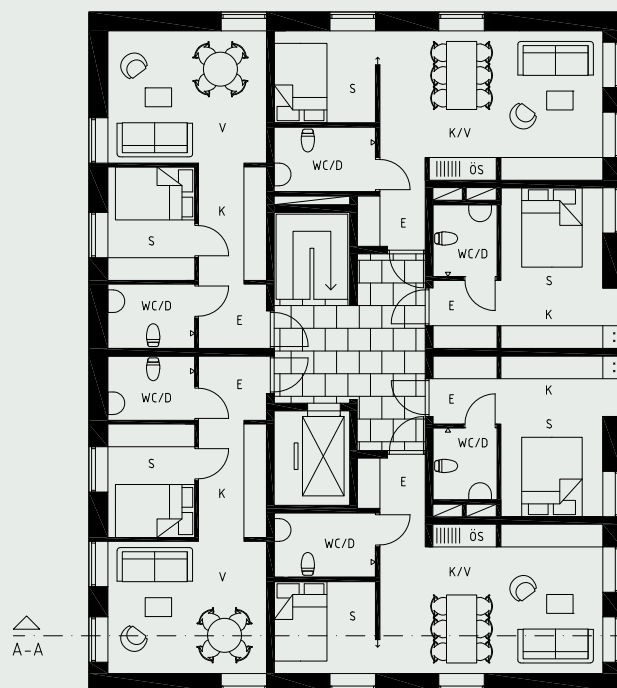
02 / Co-working inklusive restaurang / 1:200

Co-workingplanet fungerar både som en öppen co-workingyta, förlängning av kontorsplanet och som restaurang och bar.



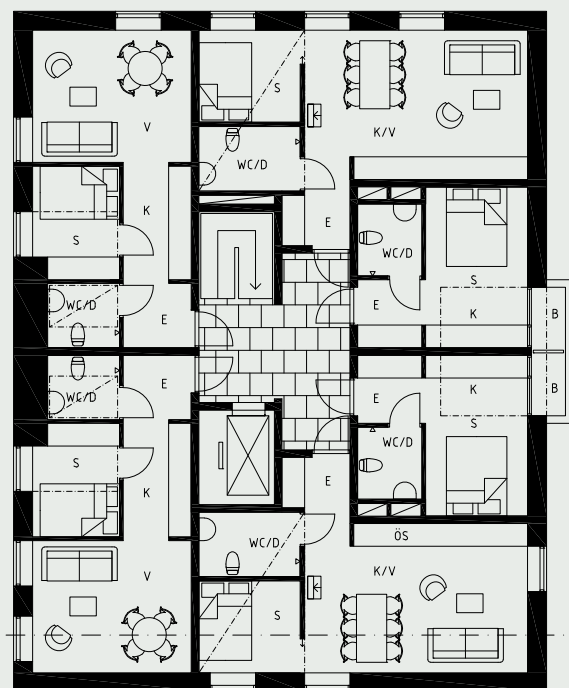
03 / Kontorsplan / 1:200

Kontorsplanet rymmer ca. 20 co-workingplatser och kompletteras med loungeytor, mötesrum, kopiering och en kaffestation för fika och lunch.



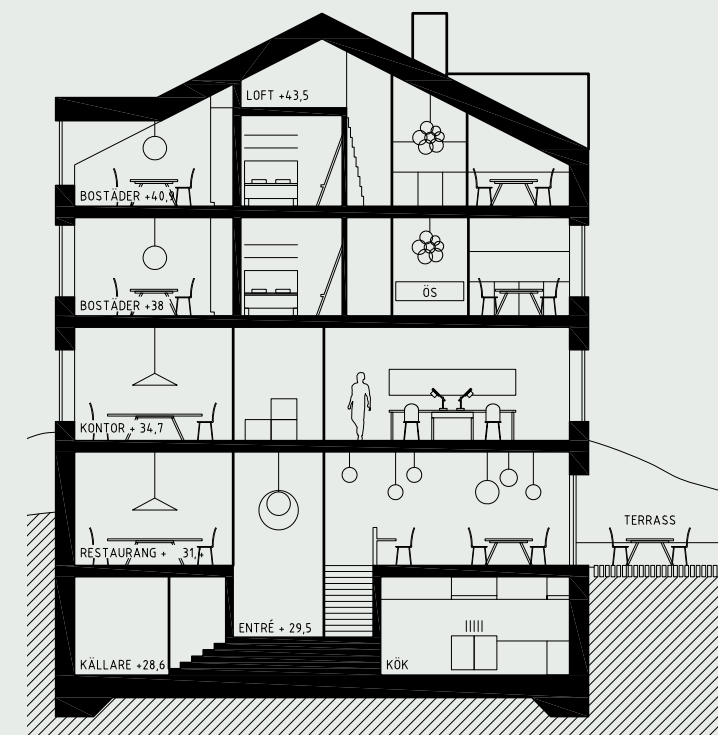
04 / Bostadsplan / 1:200

Bostadsplanets sex lägenheter får genom eldstäder, burspråk och balkonger alla sin unika identitet som tillför boendekvaliteter utöver bostadens basutbud.



05 / Vindsplan / 1:200

Genom att anpassa våningshöjder och entréer efter terrängen och detaljplanens förutsättningar kan nästinitill hela vindsplanet användas som bostadsyta.



Sektion A-A / 1:200

Halvplanet möter Ekmansgatans naturliga nivå, varpå restuarangen anpassas till terrängen och ansluter till nivån mellan de två trapplöpen längs Rydqvistgatan.

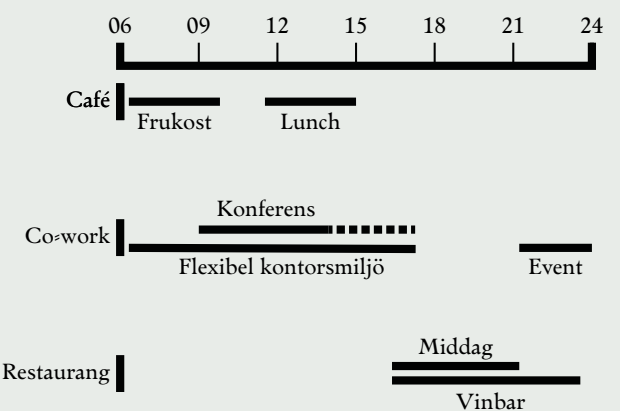
PROGRAMMET

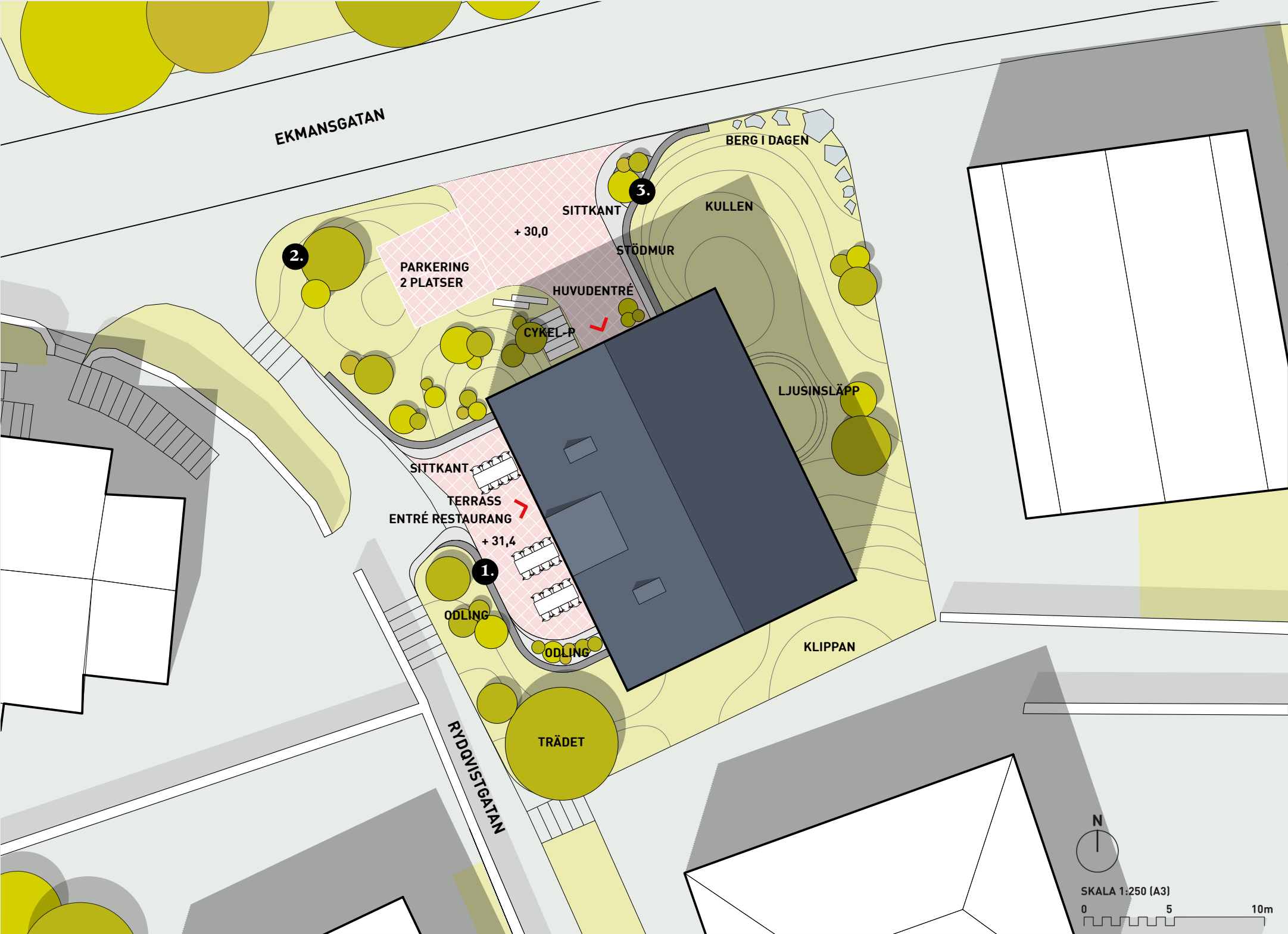
Att tillföra fler bostäder i området ser vi som en del i lösningen för att öka tryggheten i området. Genom att addera en mer flexibel kontorslösning med co-workingytor där en restaurang med fokus på högkvalitativ mat integreras i konceptet kommer vi att kunna attrahera fler besökare med från en betydligt större upptagningsyta, med en bredare intressepalett och över en större del av dygnet. Konceptet kompletterar Lorensbergs Villastad med en verksamhetstyp som i dag saknas men som har en viktig plats i alla levande områden.

Kontorsverksamheten med sin co-workingdel samutnyttjar ytor med restaurangen över dygnets timmar för att maximera nyttjande och flöde av människor i området. Restaurangen disponerar ytor som dagtid kan används som kontor och konferensutrymme för evenemang eller servering i chambre séparée kvällstid.

Grunden för ett effektivt och ombytligt kontor är möjligheten till flexibla kontrakt. Vårt förslag bygger därför på att en större del av kontorsytorna upplåts för co-working. Det tillför flera kvaliteter, inte minst i form av en mer dynamisk och intressant blandning av hyresgäster där olika verksamheter kan ge synergieffekter. Det ger även oss som hyresvärd och våra hyresgäster möjlighet till stor flexibilitet och anpassning efter förändrade behov över tid.

Vårt förslag rymmer sammanlagt 12 yteffektiva hyresrätter i storlekar från 20 till 38 kvm, främst inriktade mot företagssektorn och akademien. Samtliga lägenheter får individuella inslag som burspråk, fransk balkong eller öppen spis som skänker bostäderna distinkta identiteter och boendekvaliteter.





LANDSKAPET

Vår behandling av landskapet ger en lösning som möter moderna och funktionsmässiga krav men samtidigt bibehåller den kuperade tomtens karaktär. En tydlig inramning av grönska kompletteras med murar och storgatsten som gör att nytillskottet inrättar sig följsamt i området. Vi anser att mötet med gatan och landskapet är minst lika viktigt som gestaltningen av huset i stort. Målsättningen är att anpassa gestaltningen efter Albert Lilienbergs stadsplaneideal för villastaden som utmärktes av

terränganpassning med svängda former, där blicken aldrig skulle försvinna ut i intet:

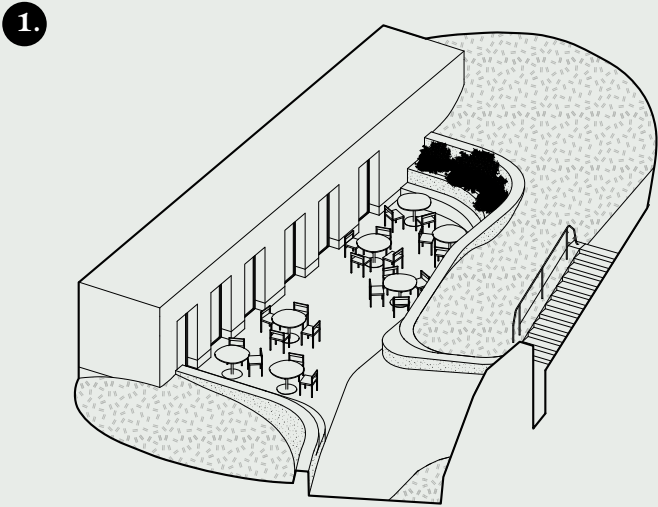
”Ty gatans konst når ju dagligen oss alla, vi tvingas alla i beröring med den och dess inverkan på vårt skönhets- och känslorinne är stort.”

Albert Lilienberg om gatans konst.

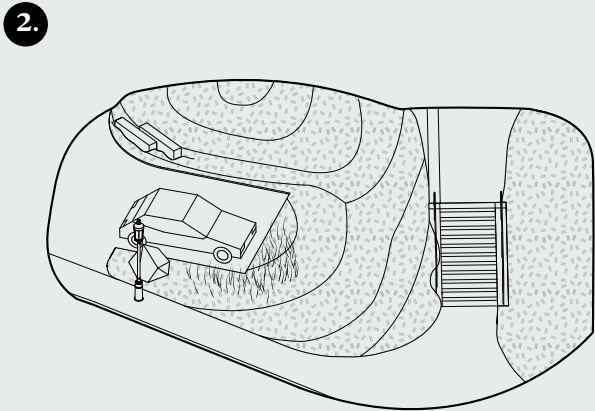
BEVARANDE

- Markparkeringen hålls nere till ett absolut minimum för att svara upp till tillgänglighetskrav men samtidigt kunna vävas in som en del av tomtens kuperade landskap.
- Tomtens berg i dagen bevaras och blir en del av muren mot tomten på Ekmansgatan 7.
- Det stora trädet som möter övre delen av Rydqvistgatan bevaras och blir en viktig del i gestaltningen.

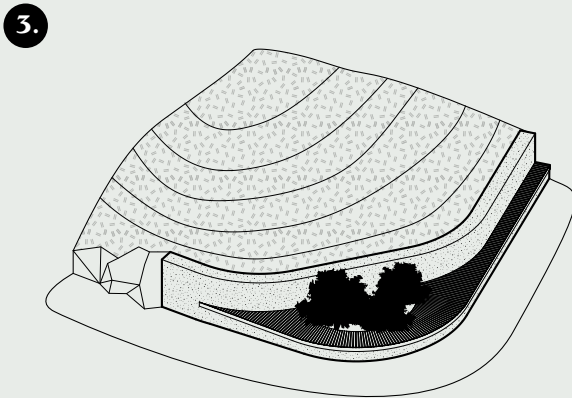
LANDSKAPSELEMENT



Den sociala terrassen
Rydqvistterrassen möter kvällsolen mot sydväst och blir en flexibel yta för såväl arbete som evenemang.



Böljande kullar och bergknallar
Parkering bäddas in bland grönskande kullar som bibehåller Rydqvistgatans gröna karaktär.



Murar och sittplatser
Stödmurar med sittplatser och odlingar tillför ytterligare en social dimension i villastadens gatulandskap.



GESTALTNING

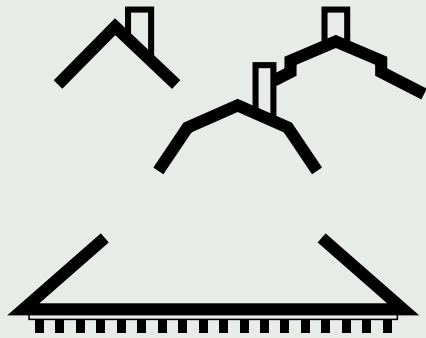
För vårt gestaltungsarbete har vi tillämpat en metod som bygger på en grundlig kartläggning och analys av området med hänseende på särdrag i den befintliga bebyggelsen. Kartläggningen resulterar i en bruttolista över arkitektoniska aspekter som är särskilt framträdande inom området. Därefter har vi gjort ett snävare urval av omistliga kvaliteter som vi bör ta med oss in i förslaget. Urvalet är i huvudsak baserat på vad som bidrar till störst gestaltungs-, boende- och verksamhetsmässiga kvalitet och samtidigt kan rymmas inom projektets ekonomiska ramar.

Några av de viktigaste aspekterna som vi har tagit fasta på är: Stram tegelfasad, tydlig stensockel, burspråk, franska balkonger, profilerad fönsteromfattning, marktegel och teglade murar, bibehållen form och kupering på tomten. Rydqvistterrassen förvaltar områdets arkitektoniska språk i ett förslag som är öppet och inbjudande. Huset vänder sig tydligt utåt mot sin omgivning snarare än, som i fallet med många av de existerande husen i området, fjärmar sig från omgivningen genom murar, staket och avstånd till omgivande gator.

Fasaderna följer omgivande hus strama tegelsättning med en subtil mönstring som blir en modern kommentar till den äldre bebyggelsens munkförband. Inslag som fönsteromfattningar, tandfris längs med takutsprång, burspråk och franska balkonger blir alla distinkt moderna i sin stil men samtidigt tydliga blinkningar till områdets tidstypiska detaljering.

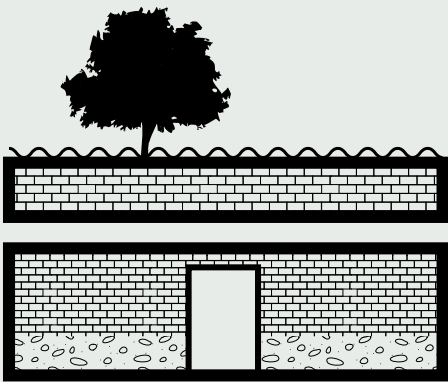
Den ljusa öppna fasaden mot Rydqvistsgatan förvandlar en mörk bortglöm gränd till ett vackert och tryggt promenadstråk och den självklara smitvägen mellan Viktor Rydbergsgatans över och nedre del via Ekmansgatan. Den ljusa långsidan varma ljus från co-working och restaurang kommer kvällstid att kunna skimras ända från Viktor Rydbergsgatans nedre del.

FÖRHÅLLANDE TILL OMGIVNING



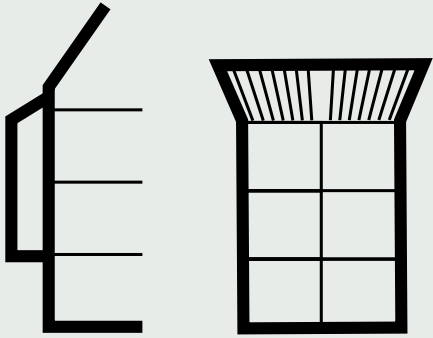
Skorstenslandskapet och tandsnittsfris

Förslaget bygger vidare på villstadens rika skorstenslandskap och subtila takfotsdetaljering genom två eldstäder samt en tydlig söm som möter gaveln mot Ekströmsgatan.



Stensockeln och entréer

Sockeln och stödmurar i natursten bygger vidare på områdets befintliga materialpalett. Entréerna framhävs med naturliga material så som ek, mässing och stenomfattningar.



Omfattningar och burspråk

Fönsterna ges rejäla omfattningar i sten som med reliefer fokuserar detaljeringen omkring öppningar. Burspråket blir ett ombonat smycke som sträcker sig över två våningar.