



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden
2011-10-03
diarienummer 3399/10

Markavdelningen

Lisa Häggdahl
telefon 368 10 68
e-post: lisa.haggdahl@fastighet.goteborg.se

Markanvisning till Riksbyggen Ekonomisk Förening, Tornet Bostadsproduktion AB, Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB, företagen bakom det vinnande förslaget "Där vardagen spelar roll" i Markanvisningstävlingen Nya Munkeback

Förslag till beslut

1. Riksbyggen Ekonomisk Förening, Tornet Bostadsproduktion AB, Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för genomförande av förslaget "Där vardagen spelar roll", berörande fastigheterna Göteborg Kålltorp 99:1, 99:2 och del av Göteborg Kålltorp 746:4.
2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB som genomförande parter och Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB som medverkande parter.

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att Riksbyggen Ekonomisk Förening, Tornet Bostadsproduktion AB, Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB, företagen bakom det vinnande förslaget "Där vardagen spelar roll" i Markanvisningstävlingen Nya Munkeback får markanvisning för området vid före detta Munkebacksgymnasiet i Kålltorp.

Förslaget för det aktuella området ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att förtäta staden med fler bostäder inom de centrala och halvcentrala delarna av Göteborg. Då gällande detaljplan anger skolverksamhet måste en ny detaljplan tas fram innan det vinnande förslaget med ca 290 lägenheter kan realiseras. Detaljplanen finns med i gällande produktionsplan för 2011 och planarbetet kan starta direkt.

Ärende och bakgrund

Markanvisningstävlingen Nya Munkeback

Under hösten 2010 bjöd Göteborgs Stads Fastighetsnämnd in till en markanvisningstävling för området vid före detta Munkebacksgymnasiet i Kålltorp. Tävlingsens fokus var blandstadsbyggande, där hållbarheten enligt de sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionerna skulle vävas ihop till en fungerande helhet. Utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna formulerades en vision, som markanvisningstävlingen tog

sin utgångspunkt i. ”Markanvisningstävlingen Nya Munkeback” genomfördes i två steg, med en inledande prekvalificering, följt av själva tävlingen.

Steg 1 genomfördes 15 december 2010 – 14 februari 2011 som en öppen prekvalificering, där intresserade företag/lag fick anmäla sitt intresse att delta i själva tävlingen. Följande tjugo intresseanmälningar kom in under prekvalificeringen:

- JM AB Region Väst, Seniorgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB
- Bygg-Fast AB
- Sverigehuset i Göteborg AB och Ernströmsgruppen AB, tillsammans med KUB Arkitekter AB
- Husindustrier i Värmland AB i samarbete med Clarus Arkitekter AB
- Studor Projektutveckling AB och Holding AB Knut Hansson, medverkande Krook & Tjäder Arkitekter AB och Bengt Dahlgren AB
- Alexandersson fastigheter i Göteborg AB, Almgren Fastighets AB och Fredriksson förvaltnings AB, konsulter Helhetshus i Sverige AB, Radar arkitektur & planering AB, stödjande konsulter ÅF Infrastructure Ingemansson AB, WSP Brand och Rök och Energitriangeln AB
- Derome Hus AB och Derome Förvaltning AB, medverkande Arkitekt Lund och Valentin AB
- Konsortiet Vårfloden bestående av Bostads AB Poseidon, Göteborgs Egnahems AB, och Magnus Månsson Fastighets AB, medverkande företag Semrén & Månsson Arkitektkontor AB, Gicon AB, COWI AB, ÅF-Infrastructure AB, URBIO AB och Förvaltnings AB Göteborgslokaler
- Schulz Arkitekter, WSP Sverige AB, Ramböll Sverige AB och Erlandsson Bygg i Väst AB
- Dagon AB, medverkande Arkitektbyrå AB, samarbetspartners Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB, Friskis & Sveltis Göteborg
- ByggVesta AB och Hökerum Bygg AB, medverkande White Arkitekter AB, Frenning & Sjögren Arkitekter AB och WSP Energi och miljö
- Tommy Byggare AB i samarbete med Fastighets AB Balder, medverkande Creacon, stödjande kompetenser Atkins Sverige AB, SpaceScape, Hifab AB Miljö, Tomas Hellquist och Jimmie Rosell
- Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB, tillsammans med Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB
- Wallenstam AB, konslutgrupp med Eric Giudice Architects, WERA Arkitekter AB, Hofvenschiöld Arkitekter AB, Ebab Installationsteknik AB och KTH Centrum för hälsa och byggande
- Skanska Nya Hem AB, Skanska Sverige AB och Diligentia AB, medverkande Arkitektbyrå AB
- NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elmlund/Urban City Research
- Botrygg Gruppen AB, Botrygg Göteborg AB medverkande arkitekt Tengbomgruppen AB

- PEAB Sverige AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Annehem Fastigheter AB och Liljewall Arkitekter
- HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner 09 ab
- Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB

Till steg 2, själva markanvisningstävlingen, bjöds de fem företagen/lagen som utifrån intresseanmälningarna bedömdes kunna genomföra tävlingen och ta fram ett förslag med hög kvalitet. De inbjudna företagen/lagen skulle dessutom ha kapacitet och kompetens att kunna driva projektet genom planerings- och genomförandeprocessen fram till färdig produkt samt ha en organisation för att förvalta de hyresrätter som ska ingå i förslaget. Följande fem företag/lag bjöds in att delta i markanvisningstävlingen:

- JM AB Region Väst, Seniorsgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB, tillsammans med Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB
- NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elmlund/Urban City Research
- HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner 09 ab
- Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB

Steg 2, själva markanvisningstävlingen genomfördes under våren 2011 och tävlingsperioden var 15 mars – 19 maj 2011. Tävlingsuppgiften omfattade både att lämna anbud på marken samt, utifrån stadens vision för området, utarbeta ett förslag till ett nytt bebyggelseområde. I uppgiften ingick även att redovisa hur företaget/laget avser genomföra förslaget samt hur man avser förvalta de obligatoriska hyresrätterna. De inbjudna företagen/lagen har tävlat anonymt, alla förslag har därför varit märkta med de av respektive tävlande lags angivna mottot.

Under tävlingsperioden arrangerade stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda en workshop för inbjudna intresserade boende och verksamma i tävlingsområdets närhet. Workshopen var ett led i stadsdelsförvaltningens utökade ansvar för medborgardialog i stadsbyggnadsfrågor. De tävlande företagen/teamen fick ta del av resultatet av workshopen och deltagarnas synpunkter.

Bedömning av tävlingsförslagen

De fem inlämnade tävlingsförslagen ”Mix”, ”Där vardagen spelar roll”, ”Stadsflätan”, ”Rum och Rörelse” och ”Livets växlingar” har bedömts av en jury bestående av följande personer:

- Ulf Kamne, Fastighetsnämnden (ordförande)
- Martin Wannholt, Fastighetsnämnden
- JahjaZeqiraj, Fastighetsnämnden
- Mats Arnsmar, Byggnadsnämnden
- Kjell Björkqvist, Byggnadsnämnden
- Marie Lindén, Byggnadsnämnden
- Christina Johnson, Fastighetskontoret
- Bengt Delang, Stadsbyggnadskontoret
- Peter Junker, Fastighetskontoret

Till sin hjälp under bedömningsarbetet har juryn haft en bedömningsgrupp bestående av tjänstemän från Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda. Christian Jönsson, konsult på Sweco Architects, Göteborg, har varit juryns sekreterare.

Markanvisningstävlingen och därmed också bedömningen av förslagen tar sin utgångspunkt i den vision som formulerades för området. Jury har gjort en sammanvägd bedömning av kvaliteten i förslagen utifrån visionen och bedömningskriterierna som redovisades i tävlingsprogrammet. Vid bedömningen lades vikt vid bedömda hyresnivåer. I bedömningsarbetet har också förhållningssättet till resultatet av medborgarworkshopen beaktats.

Juryns beslut

Förslaget ”Där vardagen spelar roll” bedömdes av juryn vara det sammantaget bästa förslaget av de fem inlämnade. Juryn beslutade därför att utse förslaget till vinnare av Markanvisningstävlingen Nya Munkeback. ”Där vardagen spelar roll” presenterar en hållbar lösning för tävlingsområdet som ger bäst förutsättningar för ett gott socialt liv, liten miljöpåverkan och bra ekonomi. Förslaget har passats in i sitt sammanhang på ett känsligt och precist sätt, där kopplingarna till befintliga strukturer fokuserats i några punkter, t.ex. parken i områdets sydöstra del och längs Munkebacksgatan. De främsta tillgångar är den robusta strukturen med en variation mellan olika rumsbildningar och bra kopplingar till omgivande miljöer, den väl sammanhållna bebyggelsen i en måttfull skala och de välstuderade bostäderna samt förslagets ekonomi.

En förutsättning för juryns beslut är dock att förskolans föreslagna placering ändras samt att utemiljön på gårdarna studeras vidare för att uppmuntra ytterligare möten mellan boende i hyresrätterna och o bostadsrätterna.

Juryn önskar även att förslagsställaren utreder och konkretiserar tankarna kring hur och av vem aktivitetshuset ska finansieras, förvaltas och upplåtas. En placering av förskolan i kombination med aktivitetshuset är en möjlig lösning som bör studeras vidare. Även placeringen av bostadsrätterna och hyresrätterna önskar juryn att förslagsställaren studerar ytterligare i syfte att åstadkomma en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna.

Juryen beslutade att placera förslaget med mottot "Stadsflätan" på andra plats och förslaget med mottot "Mix" på tredje plats. De övriga två förslagen, "Rum & rörelse" och "Livets växlingar" beslutade juryen att inte placera.

Först efter att juryen fattat sitt beslut öppnade juryns ordförande Ulf Kamne alla fem förslagsställares inlämnade och förseglade kuvert, märkta med "Namnsedel" och förslagets motto. Resultatet av tävlingen blev därmed följande:

1. Riksbyggen Ekonomisk Förening, Tornet Bostadsproduktion AB, Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB genom förslaget "Där vardagen spelar roll".
2. Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB genom förslaget "Stadsflätan".
3. JM AB Region Väst, Seniorsgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB genom förslaget "Mix".

Ej placerade

- NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elmlund/Urban City Research genom förslaget "Rum och Rörelse".
- HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner 09 ab genom förslaget "Livets Växlingar".

Läs mer om bedömningen och juryens beslut i bifogat Utlåtande, bilaga 1.

Markanvisningen

Förslaget

Riksbyggen Ekonomisk Förening, Tornet Bostadsproduktion AB, Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB får markanvisningen tillsammans för genomförande av företagens gemensamma förslag "Där vardagen spelar roll". Förslaget innehåller 288 lägenheter i 3-6 våningshus, placerade dels mot Munkebäcksgatan och dels placerade runt tre gårdar. I bottenvåningarna mot Munkebäcksgatan finns möjlighet till lokaler för exempelvis butiker samt utrymme för en förskola med fem avdelningar. Närmast Munkebäcks Torget, där den nya bebyggelsen möter parken föreslås ett aktivitetshus.

Företagens anbud på bostadrättsdelen av förslaget är 7000 kr per kvm BTA. Anbudet kommer att räknas upp med 2 % årligen från tävlingens avgörande fram till att marken överläts, vilket sker när detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning genomförts.

Området som föreslås markanvisas

Området aktuellt för markanvisningen ligger norr om Munkebäckstorget vid Munkebäcksgatan i Kålltorp. Markanvisningen berör fastigheterna Kålltorp 99:1, 99:2 och del av 746:4, se bilaga 2 och 3.

Sedan en längre tid pågår en diskussion och förhandlingar mellan fastighetskontoret och Göteborgs Stads Parkerings AB rörande att säkerställa funktionen parkering och bolagets parkeringsbehov inom området. Fastighetskontoret och bolaget är ense om att befintligt parkeringsbehov skall säkerställas inom den nya bebyggelsen (samt inom det markanvisade området). Detta skulle kunna ske genom en 3D fastighetsbildning, vilket innebär att Göteborgs Stads Parkerings AB, förblir ägare till del av nuvarande fastigheten Göteborg Kålltorp 99:2, eller genom att Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd med äganderätt förvärvar nämnda fastighet varefter del av fastigheten upplåtes med arrenderätt till bolaget. Det fortsatta detaljplane- och genomförandearbetet får utvisa på vilket sätt parkeringsfunktionen och behovet på bästa sätt kan samordnas med och säkerställas genom förslaget ”Där vardagen spelar roll”. Om en marköverlåtelse från Göteborgs Stads Parkerings AB till Göteborgs kommun avseende fastigheten Göteborg Kålltorp 99:2 härvid befinns vara den mest optimala lösningen kan markförvärvet genomföras antingen genom en överenskommelse om fastighetsreglering eller genom en jordabalksöverlåtelse. I båda fallen kommer marköverlåtelserna att hanteras på sedvanligt sätt.

Upplåtelseform

Minst hälften av lägenheterna kommer att upplåtas som hyresrätter och avses hyras ut av Tornet Bostadsproduktion AB. Riksbyggen Ekonomisk Förening avser att sälja och upplåta resterande lägenheter med bostadsrätt. Aktivitetshusets förvaltning och upplåtelseform är oklar.

Bedömning

Sedan drygt ett år tillbaka informerar fastighetskontoret byggintressenter om kommande markanvisningar via stadens hemsida, där går det också att skicka in intresseanmälningar om markanvisning. Då denna föreslagna markanvisning har föregåtts av en markanvisningstävling har fastighetskontoret använt stadens hemsida för marknadsföring av tävlingen, intresseanmälningarna i Steg 1 och tävlingsförslagen i Steg 2 har hanterats inom ramen för tävlingen via kontorets tävlingsfunktionär.

Fastighetskontoret gör ingen annan bedömning än den som juryn gjort, genom sitt beslut att utse förslaget ”Där Vardagen spelar roll” till markanvisningstävlingens vinnare. En markanvisning till tävlingens vinnare är helt i linje med arrangörens utgångspunkt att det vinnande förslaget ska genomföras. Förslagen markanvisning är till Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB som genomförande parter och till Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB som medverkande parter. Då en förutsättning för juryns beslut är att förskolans föreslagna placering ändas samt att utemiljön på gårdarna studeras vidare för att uppmuntra ytterligare möten mellan boende i hyresrätterna och bostadsrätterna föreslås villkoras markanvisningen med detta.

Juryns önskar också att förslagsställaren utreder och konkretiserar tankarna kring hur och av vem aktivitetshuset ska finansieras, förvaltas och upplåtas samt studerar hur en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna kan åstadkommas. Att placera förskolan i kombination med aktivitetshuset är en möjlig lösning som fastighetskontoret bedömer kan hanteras inom markanvisningen och det

kommande detaljplanearbetet. Även placeringen av bostadsrätterna och hyresrätterna bedömer kontoret kan studeras vidare inom det fortsatta arbetet i syfte att åstadkomma en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna.

Martin Öbo
Bitr. Fastighetsdirektör

Lena Lundblad
Avdelningschef

Protokollsutdrag

Riksbyggen ekonomisk förening,
att. Anders Sandberg,
Fjärde Långgatan 48,
400 32 Göteborg

Tornet Bostadsproduktion AB
att. Bertil Engström
Arenagatan 21
215 32 Malmö

Bilagor

2 Kartor

Markanvisningstävlingen Nya Munkeback - Utlåtande



Göteborgs Stad
Fastighetsnämnden

Nya Munkeböck Markanvisningstävling

Utlåtande

September 2011



Juryens beslut

Juryn har beslutat att utse förslaget med mottot »Där vardagen spelar roll« till vinnare av markanvisningstävlingen för Nya Munkebäck. En förutsättning för juryens beslut är att förskolans föreslagna placering ändras samt att utemiljön på gårdarna studeras vidare för att uppmuntra ytterligare möten mellan boende i hyresrätterna och i bostadsrätterna.

Juryn önskar att förslagsställaren utreder och konkretiserar tankarna kring hur och av vem aktivitetshuset ska finansieras, förvaltas och upplåtas. En placering av förskolan i kombination med aktivitetshuset är en möjlig lösning som bör studeras vidare.

Juryn ser även gärna att placeringen av bostadsrätterna och hyresrätterna studeras ytterligare i syfte att åstadkomma en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna.

Juryn beslutade att placera förslaget med mottot »Stadsflätan« på andra plats i markanvisningstävlingen för Nya Munkebäck.

Juryn beslutade att placera förslaget med mottot »Mix« på tredje plats i markanvisningstävlingen för Nya Munkebäck.

Juryn beslutade att inte placera de övriga två förslagen, »Rum & rörelse« och »Livets växlingar«.

Göteborg september 2011

Ulf Kamne

Martin Wannholt

Jahja Zaqiraj

Mats Ansmar

Kjell Björqvist

Marie Lindén

Christina Johnsson

Bengt Delang

Peter Junker

Inledning

Bakgrund

Inledning

Bakgrunden till markanvisningstävlingen är att lokalerna där Munkebäcksgymnasiet tidigare var lokaliserat, inte längre behövs för skolverksamhet. Göteborgs Stad, genom Fastighetsnämnden som äger byggnaderna och marken, vill pröva en ny markanvändning med mestadels bostäder och har beslutat att genomföra en markanvisningstävling för att få in förslag och anbud på området.

Tillvägagångssätt

Under hösten 2010 bjöd Göteborgs Stads Fastighetsnämnd in till markanvisningstävling för det aktuella området, som benämns Nya Munkebäck. Tävligen genomfördes i två steg, med en inledande prekvalificering som steg 1, följt av själva tävlingen som steg 2.

Steg 1 genomfördes 15 december 2010 – 14 februari 2011 som en öppen prekvalificering. Utifrån de totalt tjugo inkomna intresseanmälningarna bjöds fem företag/lag in till steg 2, själva markanvisningstävlingen. Steg 2, själva tävlingen, genomfördes under våren 2011. Tävlingsperioden var 15 mars – 19 maj 2011.

Den 16 mars 2011 arrangerade stadsdelsförvaltningen i Örgryte-Härlanda en workshop för inbjudna intresserade boende och verksamma i tävlingsområdets närhet. Workshopen var ett led i stadsdelsförvaltningens utökade ansvar för medborgardialog i stadsbyggnadsfrågor. De tävlande företagen/lagen fick ta del av resultatet av workshopen och deltagarnas synpunkter.

Inbjudna företag/team

Följande företag/team bjöds in till steg 2, själva tävlingen:

- JM AB Region Väst, Senorgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB, tillsammans med Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB
- NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elm-lund/Urban City Research

- HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner o9 ab
- Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB

Tävlingsuppgiften

Tävlingsuppgiften omfattade både gestaltning och disposition av området och bebyggelsen samt anbud på tävlingsområdet och redovisning av förvaltningsorganisation för de obligatoriska hyresrätterna. Redovisningskraven preciseras i tävlingsprogrammet.

Bedömning

Utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna (sociala, ekologiska och ekonomiska) formulerades en vision, som markanvisningstävlingen och därmed också bedömningen utgår från. Juryn har gjort en sammanvägd bedömning av kvaliteten i förslagen utifrån visionen för området och bedömningskriterierna som redovisades i tävlingsprogrammet. Vid bedömningen lades vikt vid bedömda hyresnivåer. I bedömningsarbetet har också förhållningssättet till resultatet av medborgarworkshopen beaktats.

Jury och bedömningsgrupp

Juryn har bestått av:

- Ulf Kamne, Fastighetsnämnden (ordförande)
- Martin Wannholt, Fastighetsnämnden
- Jahja Zeqiraj, Fastighetsnämnden
- Mats Arnsmar, Byggnadsnämnden
- Kjell Björkqvist, Byggnadsnämnden
- Marie Lindén, Byggnadsnämnden
- Christina Johnson, Fastighetskontoret
- Peter Junker, Fastighetskontoret
- Bengt Delang, Stadsbyggnadskontoret

Bedömningsgruppen har bestått av:

- Lisa Häggdahl, Fastighetskontoret
- Lars Johansson, Fastighetskontoret
- Lukas Memborn, Fastighetskontoret
- Malin Häggdahl, Stadsbyggnadskontoret
- Mary Halvordsson, Stadsbyggnadskontoret
- Jan Andersson, SDF Örgryte-Härlanda

Christian Jönsson, konsult på Sweco Architects i Göteborg, har varit juryns sekreterare.

Anonymitet

De inbjudna företagen/lagen har tävlat anonymt. Efter att juryn fattat beslut att utse vinnaren, öppnade juryns ordförande Ulf Kamne alla fem förslagsställarnas inlämnade och förseglade kuvert, märkta med »Namnsedel« och förslaget motto.

Resultatet av kuvertöppningen blev enligt följande:

Motto	Förslagsställare
Där vardagen spelar roll <i>Vinnare</i>	Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB, tillsammans med Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB
Stadsflätan <i>Andra plats</i>	Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB
Mix <i>Tredje plats</i>	JM AB Region Väst, Seniorgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB
Rum & rörelse <i>Ej placerad</i>	NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/ Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elmlund/Urban City Research
Livets växlingar <i>Ej placerad</i>	HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner 09 ab

Efter tävlingen

Utställning

Efter offentliggörandet av tävlingens resultat kommer tävlingsförslagen att ställas ut genom arrangörens försorg. Tid och plats meddelas senare. All publicering av tävlingsförslagen efter avslutad tävling kommer att ske med förslagsställarens namn angivet.

Markanvisning och detaljplan

Det är arrangörens utgångspunkt att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet. Ett markanvisningsavtal avses upprättas med företaget/laget bakom det vinnande tävlingsförslaget och ett detaljplanearbete med det vinnande förslaget som grund avses att påbörjas efter att tävlingen avslutats. Fastighetsnämnden beslutar om markanvisningen för projektet, varpå markanvisningsavtal tecknas.

Stadsbyggnadskontoret kommer inför detaljplanearbetet att teckna plankostnadsavtal med det vinnande företaget/laget. Avtalet reglerar vilka kostnader som det vinnande företaget/laget får bära under själva planarbetet. Bygglov söks och bekostas av det vinnande företaget/laget. Beslut kring detaljplan och bygglov fattas av Byggnadsnämnden.

Översiktlig bedömning och sammanfattning

Markanvisningstävlingen för Nya Munkeback, som pågått under hösten 2010 och våren 2011, är nu avslutad och de fem förslagen från de från prekvalificeringen inbjudna företagen/lagen har granskats av bedömningsgrupp och jury.

Jury har beslutat att utse förslaget »Där vardagen spelar roll« till vinnare. Alla förslagen har fått individuella utlåtanden, se nedan. Här följer en översiktlig bedömning och sammanfattning av tävlingen i sin helhet.

Jury är mycket nöjd med responsen på tävlingen och vill tacka alla intresserade och inbjudna företag/lag för deras engagemang i Nya Munkeback. Arrangören är medveten om att mycket tid och resurser lagts ner under tävlingen.

Resultatet av tävlingen är egentligen inte lätt att fullt ut bedöma i dagsläget, eftersom det vinnande tävlingsförslaget inte är genomfört ännu. Men jury är ändå övertygad om att förslaget »Där vardagen spelar roll« kommer att bli en ny, spännande och hållbar del av Örgryte-Härlanda och Göteborg.

Förslagen från de fem inbjudna företagen/lagen har alla haft olika angreppssätt på tävlingens olika delar. Den övergripande strukturen har varierat förhållandevis mycket, där förslagen »Rum & rörelse« och »Livets växlingar« skapat ett nytt gatunät i en mer eller mindre rätvinklig struktur. »Där vardagen spelar roll« har snarare använt befintliga strukturer och utgått från dessa, medan »Mix« och »Stadsflätan« har tillfört vissa nya länkar och kopplingar. Kopplingen till Munkebackstorget är hanterad på liknande sätt i alla förslagen.

Munkebacksgatan är områdets ryggrad och alla förslagen har en tyngdpunkt mot gatan. Däremot har man bedömt möjligheterna för kommersiella lokaler ut mot gatan olika. Det är svårt att säga exakt hur mycket verksamheter som kan etablera sig här, men möjligheterna och flexibiliteten bör finnas.

Förslagen hanterar områdets inre och östra del på något olika sätt. »Stadsflätan« och »Livets växlingar« omfamnar befintliga miljöer och integrerar dem i det nya området på ett intressant sätt, medan de övriga förslagen mer använder parken i sydost som en övergångsszon som aktiverats på olika sätt: med utvecklade parkförslag, med förskolan eller med nya funktioner som allaktivitetshus eller cafépaviljong.

Bebyggelsen ser olika ut i förslagen, men skalan och tätheten är ändå ungefär samma i fyra av förslagen. »Livets växlingar« sticker ut lite, med en täthet och höjdvariation som är något högre än de andra. Även »Stadsflätan« innehåller något högre hus än snittet. En synpunkt från medborgarworkshopen var vikten av anpassning till stadsdelens skala och det har företagen/lagen ändå tagit till sig.

Även beträffande formspråk och materialval anser jury att förslagen generellt hittat rätt i förhållande till befintliga miljöer. Det finns en brokighet hos bebyggelsen kring tävlingsområdet, som tycks avspeglar sig i förslagen. Jury kan dock känna att den lekfullhet och variation som efterfrågades i visionen hade kunnat vara större i tävlingsförslagen.

Samtliga förslag har entréer och trapphus med dagsljus, som ligger placerade mot offentliga stråk, vilket är en kvalitet.

Bullersituationen längs Munkebacksgatan har beaktats och bedöms kunna hanteras generellt. Jury konstaterar dock att bebyggelsens stora höjdvariation mot Munkebacksgatan i »Livets växlingar« kan innebära bullerproblem.

Förskolans placering varierar också mellan förslagen. Den populäraste placeringen är i anslutning till parken i sydost, där tre förslag placerat den. Tre förslag har också arbetat in förskolan i bebyggelsestrukturen på ett förtjänstfullt sätt, där »Livets växlingar« bedöms ha lyckats riktigt bra.

Bostäder med särskild service (BmSS) har redovisats på olika nivåer i förslagen, och skulle behöva bearbetas i några av förslagen.

Bostäderna är överlag vällosta, med undantag för tillgängligheten som brister i några av förslagen. »Där vardagen spelar roll«, »Rum & rörelse« och »Livets växlingar« innehåller mycket bra lägenhetslösningar.

Hur företagen/lagen avser genomföra förslagen samt förvalta området är likvärdigt och bra redovisat. Anbudet i den ekonomiska redovisningen skiljer sig åt. Spännvidden beträffande anbudet per m² ljus BTA (för marken som avser bostadsrätter) är relativt stor och det högsta anbudet är dubbelt så högt som det lägsta.



Staden hade som vision att området »ska profileras lokalt, regionalt och nationellt och bli en förebild för planering och byggande på 2000-talet«. Nya Munkebäck ska »bli stadens bästa exempel på blandstadsbyggande, där hållbarheten enligt de sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionerna vävts ihop till en fungerande helhet«.

Visionen har siktat högt, i syfte att inspirera de inbjudna företagen/lagen. Juryn konstaterar att tävlingsförslagen i sin helhet inte riktigt når fram till visionens innehåll, men konstaterar samtidigt att uppgiften att »ta tillvara de sociala värdena i stadsbyggandet« är en komplex fråga som inte låter sig enkelt besvaras i ett avgränsat projekt som Nya Munkebäck.

Beträffande de tävlandes förhållningssätt till den av SDF Örgryte-Härlanda genomförda medborgardialogen, konstaterar juryn att alla förslag har förhållit sig till de inkomna synpunkterna från dialogen.

När det gäller förhållningssättet till Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande, syns det i förslagen en konflikt mellan det visionära och det tekniskt genomförbara. Visionen hade som inriktning att förslagen skulle lyfta bebyggelsens ekologiska hållbarhet till nya nivåer, vilket generellt saknas i förslagen även om det finns enstaka inslag.

Sammanfattningsvis vill juryn poängtera att samtliga förslag innehåller höga kvaliteter, men att förslaget »Där vardagen spelar roll« sammantaget bedöms vara det bästa förslaget i markanvisningstävlingen. Under förutsättning att de av juryn efterfrågade justeringarna genomförs, kommer förslagets robusta struktur, dess sammanhållna bebyggelse i måttfull skala, dess vällösta bostäder samt dess ekonomi att ge ett område som väl passar in på platsen, ger ett nytt innehåll till området och som blir hållbart socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Där vardagen spelar roll

Förslagsställare

Riksbyggen Ekonomisk Förening och Tornet Bostadsproduktion AB, tillsammans med Gehl Architects, Wingårdh Arkitektkontor AB och Bengt Dahlgren Göteborg AB

Beslut

Jury har beslutat att utse förslaget med mottot »Där vardagen spelar roll« till vinnare av markanvisningstävlingen för Nya Munkeback. En förutsättning för juryns beslut är att förskolans föreslagna placering ändras samt att utemiljön på gårdarna studeras vidare för att uppmuntra ytterligare möten mellan boende i hyresrätterna och i bostadsrätterna.

Jury önskar att förslagsställaren utreder och konkretiserar tankarna kring hur och av vem aktivitetshuset ska finansieras, förvaltas och upplåtas. En placering av förskolan i kombination med aktivitetshuset är en möjlig lösning som bör studeras vidare.

Jury ser även gärna att placeringen av bostadsrätterna och hyresrätterna studeras ytterligare i syfte att åstadkomma en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna.

Samlad bedömning

»Där vardagen spelar roll« bedöms av juryn vara det sammantaget bästa förslaget av de fem inlämnade. Förslaget presenterar en hållbar lösning för tävlingsområdet som ger bäst förutsättningar för ett gott socialt liv, liten miljöpåverkan och bra ekonomi.

Förslaget har passats in i sitt sammanhang på ett känsligt och precist sätt, där kopplingarna till befintliga strukturer fokuserats i några punkter, t.ex. parken i områdets sydöstra del och längs Munkebacksgatan.

Förslagets främsta tillgångar är den robusta strukturen med en variation mellan olika rumsbildningar och bra kopplingar till omgivande miljöer, den väl sammanhållna bebyggelsen i en måttfull skala och de välstuderade bostäderna samt förslagets ekonomi.

Förslagets förbättringspunkter är förskolans placering, finansiering och förvaltning av allaktivitetshuset, fler markparkeringsplatser i torgets närhet samt placeringen av och blandningen mellan bostädernas upplåtelseformer.

Bedömning enligt bedömningskriterierna

Området

Förslaget »Där vardagen spelar roll« har utifrån tävlingsområdet, dess omgivningar och kopplingarna dem emellan, placerat in de nya bostadshusen med känsla och precision. Munkebacksgatan ses som den viktigaste gatan att förhålla sig till och förslaget frontar gatan med en bebyggelserad som ger rejäl stadga åt gatan. Även gaturummen längs Ernst Torulfs-gatan och Ahrenbergsgatan stärks med förslaget.

Mot parken i sydost är förslagets förhållningssätt till befintlig byggnad och park inte lika bra som i de andra delarna, men sammantaget placeras det nya området in i stadsdelen på ett naturligt sätt. Bebyggelsen som föreslås längs Munkebacksgatan ger stora möjligheter att etablera ett stråk från Kålltorp, via Munkebackstorget vidare till handelsområdet vid Torpavallsgatan. Förslaget har behållit Munkebacks Sidogata och använder den bl.a. för korttidsparkering, vilket ytterligare ger möjligheter för verksamheter att etableras och utvecklas i stråket längs Munkebacksgatan.

Bebyggelsen i kvarterets inre är grupperad kring tre gårdar, som möter huset längs Munkebäcksgatan i det som kallas »Hagen«, en intressant lösning som dock kan innebära att möten mellan hyresgäster och bostadsrättsinnehavare inte uppmuntras optimalt. Utformningen av utemiljön är därför av största vikt.

Valet att inte föreslå fler gator genom det nya kvarteret gör också att områdets inre blir bilfritt – en stor kvalitet t.ex. för barnen – men det innebär att gatunätet kvarstår som idag, d.v.s. det finns inte fler möjligheter att ta sig runt eller igenom området än idag på annat sätt än gående eller cyklande.

»Där vardagen spelar roll« behåller parken i sydöstra delen som ett offentligt rum, som kompletteras med ett allaktivitetshus. Ett hus med olika aktiviteter, som drar besökare på olika tider på dygnet är en god tanke som ökar användningen av parken och därmed också tryggheten. Den förvaltnings-ekonomiska verkligheten gör dock att idéen behöver utredas närmare innan den blir fullt genomförbar. En placering av förskolan i kombination med aktivitetshuset är en möjlig lösning som bör studeras vidare. Förslaget har också studerat parkmiljön, som i stort behålls som idag men förnyas med attraktiva inslag, som en lång sittbänk längs gångvägen genom parken.

Det nya områdets koppling till Munkebäckstorget är viktig, i och med att torget har en basservice som mår bra av större kundunderlag. Förslaget innehåller en ny ramp upp till torget från Bromeliusgatan och i mötet mellan rampen, gatan och parken ligger det föreslagna allaktivitetshuset, som kan bli ett nav i mötet mellan det gamla och det nya. Vid ett genomförande av förslaget är det viktigt att denna punkt blir så bra som förslaget antyder.

De parkeringar som idag används till torget, placeras i förslaget i ett parkeringsgarage under det södra huset längs Munkebäcksgatan. Infart till garaget sker från Munkebäcks Sidogata. Det är en effektiv lösning, som dock riskerar att bli krångligare för kunderna till torget än markparkering. Detta skulle möjligen kunna studeras vidare.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i förslaget »Där vardagen spelar roll« andas viss traditionalism, mycket på grund av tegel som genomgående fasadmateriell. Förslagsställaren har dock gett materialet en ny touch genom olika mönstermurningar på alla fasader. Materialmässigt framstår förslaget som sammanhållet, kanske en

aning kontrastlöst, men med ett modernt tilltal och variationer i det lilla. De integrerade solpanelerna på taken är väl gestaltade som designelement och får en bra vinkel mot solen.

Bebyggelsens höjd ligger mellan fyra och sex våningar, vilket bedöms passa väl in i området. Höjdsättningen mot Munkebäcksgatan är varierad, vilket bryter ner skalan på ett välgörande sätt. Bebyggelsen har bra och rejäla balkonger och uteplatser, som ligger i bra sollägen men som också i vissa fall är placerade ut mot Munkebäcksgatan, där bullersituationen måste kunna bemästras vid planläggning och byggnation. Den långsträckt byggnadskroppen längs gatan bidrar dock till att skapa goda möjligheter till tysta sidor mot öster och för bebyggelsen i kvarterets inre, vilket ökar möjligheterna att klara bullernivåerna.

Förskolan placeras i tävlingsförslaget i bottenvåningen i hörnet på byggnaden närmast Munkebäckstorget och vetter ut mot gatan och förbipasserande. Att visa upp verksamheten och på så sätt bidra till gatans folkliv är mycket positivt, men in mot gården får förskolans inhägnade utemiljö så pass stora negativa konsekvenser för sambanden mellan Bromeliusgatan, Munkebäckstorget och det nya kvarterets inre delar, att en ny placering måste sökas.

Allaktivitetshuset, som placeras mellan det nya kvarteret och befintligt bostadshus, är en god idé som skapar en social målpunkt mellan det nya och det gamla, där många aktiviteter och därmed människor kan mötas. Taket på huset är integrerat i gestaltningen av utemiljön på ett tilltalande sätt och ytan kan också användas även när det inte händer något i huset. Osäkerheter kring förvaltning och finansiering innebär att allaktivitetshuset behöver utredas närmare inför genomförandet.

Bostäder med särskild service (BmSS) föreslås i det södra huset och vetter ut mot Bromeliusgatan. Lägenheterna är något för stora enligt rekommendationerna för BmSS. Där emot är den föreslagna gemensamma terrassen på taket till förskolelokalerna ett fint inslag.

Bostäderna

Förslaget innehåller generellt goda bostäder, som är vackra, funktionella och effektiva. Möjligen är bostäderna något stora, vilket påverkar t.ex. energiförbrukning negativt. Bostäderna bedöms vara flexibla och vissa förändringar bedöms möjliga att göra, t.ex. bygga om eller inreda för rörelsehindrad. Lägenheterna har rejäla klädkammare, en boendekvalitet. På grund av husens djup saknar flera badrum fönster.

Tillgängligheten i och till bostäderna samt i området i övrigt är bra redovisad och bedöms löst på ett tillfredsställande sätt. Sammantaget är bostäderna inte de mest nyskapande och spännande, men de är välstuderade med många och höga grundläggande boendekvaliteter.

Förslaget har en ganska jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter, med viss övervikt för hyresrätter. Över 60 % av samtliga lägenheter är tre rum och kök eller större, vilket är en bra komplettering till stadsdelens befintliga bostadsbestånd, som till stora delar består av små lägenheter utan tillgång till hiss.

Genomförande och förvaltning

Förslaget innehåller en realistisk redovisning av hur förslaget ska genomföras med avseende på tidplan och etappindelning. Den sista av de fem föreslagna etapperna bedöms kunna färdigställas till årsskiftet 2015-2016. Möjligen är förslagsställaren lite väl optimistisk om hur kort tiden mellan laga kraft-vunnen detaljplan och byggstart kan bli.

Frågetecknen kring huvudmannskapet och finansieringen av allaktivitetshuset samt problemen med förskolans placering har redovisats ovan.

I övrigt bedöms förslaget vara genomförbart, och de mark- och tekniska anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de olika fastigheterna/förvaltningsenheterna kan inrättas och förvaltas som gemensamhetsanläggningar på ett fungerande sätt.

Placeringen av bostadsrätterna och hyresrätterna kan studeras ytterligare i syfte att åstadkomma en bättre blandning mellan olika upplåtelseformer kring bostadsgårdarna.

Ekonomi

Anbudet på de delar av området där förslaget innehåller bostadsrätter är 7 000 kr per m² ljus BTA. Detta är det högsta anbudet av de fem.

Utifrån förslagets drygt 13 000 m² ljus BTA är anbudet på området där förslaget innehåller bostäder totalt 91 980 000 kr. Det totala anbudet är det tredje högsta.

Anbudet kommer att räknas upp med 2 % årligen, från tävlingsens avgörande fram till att marken överläts, vilket sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning genomförts.

De i tävlingsförslaget redovisade och bedömda ekonomiska nivåerna på månadshyra, insats och månadsavgift ligger på för området normala nivåer för nyproduktion och bedöms realistiska.

Stadsflätan

Förslagsställare

Stena Fastigheter Göteborg AB, Stena Fastigheter AB, AB Tornstaden och Byggnads AB Tornstaden i samarbete med Kanozi Arkitekter AB, PAJU Arkitektur och Landskap AB och COWI AB

Beslut

Juryn beslutade att placera förslaget med mottot »Stadsflätan« på andra plats i markanvisningstävlingen för Nya Munkebäck.

Samlad bedömning

Förslaget »Stadsflätan« bedöms av juryn placera sig på andra plats i markanvisningstävlingen för Nya Munkebäck. De inspirerande och lekfulla gårdsmiljöerna och det urbana stråket längs Munkebäcksgatan är kvaliteter som tilltalar, medan gårdarnas storlek och begränsade möjligheter till socialt liv tillsammans med konkurrensen mellan förslagens två tydliga stråk är nackdelar.

Förslagens nya, diagonala lokalgata är ett bra grepp som ger nya förutsättningar och valmöjligheter för hur området ska gestaltas och befolkas. Måtten på gårdarna, och i viss mån bebyggelsen, bedöms för storskaliga för att socialt liv och mötesplatser ska främjas.

Gårdarnas idérika layout är klart utvecklingsbar, men lekfullheten följs inte upp i bebyggelsens arkitektur som uppfattas som alltför stram.

Förslaget redovisar en hållbar ekonomi, men det väger inte fullt ut upp förslagens nackdelar.

Bedömning enligt bedömningskriterierna

Området

Förslaget »Stadsflätan« har valt att komplettera befintligt gatunät för att på så sätt bättre integrera den nya bebyggelsen med det gamla. Följden är en ny lokalgata som sträcker sig diagonalt genom området och skapar två tydliga kvartersbildningar. Gatan ansluter till Munkebäckstorget i söder och till Ernst Torulfsgatan i nordost.

Den nya lokalgatan ger fler kopplingar och mer valmöjligheter för hur man tar sig genom området, vilket är bra. Förslagens bild av den diagonala lokalgatan är en stadsgata med publika bottenvåningar med verksamheter längs hela sträckan. Förslaget har dock samma karaktär längs Munkebäcksgatan, vilket föranleder frågan: fungerar båda som huvudstråk eller är något stråk prioriterat? Konkurrensen mellan de två stråken skapar en otydlighet.

Kvartersbildningarna omfattar befintligt bostadshus och parken i sydost, ett grepp som upplevs som positivt. Problemen med kvarteren är snarare de stora måtten. Detta ger de två bostadsgårdarna, som på det redovisade idéstadiet ändå framstår som spännande och innehållsrika, mått som inte bedöms uppmuntra till socialt liv och möten. Stora delar av bostadsbebyggelsen tycks inte ha entréer ut mot gårdarna, vilket försvårar spontana möten.

Gårdarnas stora mått väcker också frågor kring deras förvaltning och hierarki i stadsdelen: är de offentliga parker eller privata gårdar? Förslaget beskriver dem på båda sätten, vilket förvirrar. Förslaget har dock välstuderade landskapsförslag både för gaturummen och för gårdarna, med idéer och visioner i hög kvalitet, som skulle behöva bearbetas mer för att bli fullt genomförbara.

Bebyggelsen längs Munkebäcksgatan är rejäl och bidrar till att stärka stråket mot Torpavallsgatan. Det är förmodligen här som det finns störst potential att skapa verksamheter. Förslaget innehåller en plats ungefär mitt på sträckan, vilket kan bli en fin paus i stråket. Platsen är dock bullerutsatt i dagens läge och med föreslagen utformning blir solförhållandena inte de bästa.

Den allmänna parkeringen är placerad i det södra av de två parkeringsgaragen som finns under den nya bebyggelsen. Närheten till torget är en fördel, men att behöva köra ner i ett parkeringsgarage är ett hinder för att de allmänna parkeringarna ska vara lättillgängliga. Nedfarten är dessutom olyckligt placerad på den platsbildning som föreslås mellan Munkebäckstorget och förslagets höghus.

Bebyggelsen

Förslagets bebyggelse uppvisar en variationsrik layout, men den stora skalan på gårdsrum, stadsrum och även på bebyggelsen drar ner betyget. Husen grupperas kring de två stora gårdarna, vilket ger en tydlighet mellan offentligt och halvoffentligt, men beskrivningen av hur gårdarna avses användas går delvis mot denna indelning.

Förslaget redovisar en viss variation i material och färgsättning, men upplevelsen är inte så spännande och lekfull utan ger ett ganska hårt intryck. Möjligen är detta en redovisningsfråga, men det övertygar inte. Vissa av bostadshusen är loftgångshus, vilket innebär lägre boendekvaliteter. Inslaget av gröna tak är dock inspirerande och välkommet.

Bullersituationen kan hanteras med hjälp av tyst sida och den skärmande effekten som bebyggelsen längs Munkebäcksgatan får. Bebyggelsens fysiska tillgänglighet är löst på ett tillfredsställande sätt.

Bebyggelsens parkering sker i garage under varje gård. På grund av gårdarnas storlek blir garagen också väldigt stora, vilket kan ge trygghetsproblem.

Förskolan ligger placerad i bottenvåningen på höghuset, med tillgång till den södra gården/parken. Placeringen är bra, men förskolans utemiljö tar en del av gårdens vistelseyta i anspråk. Tack vare gårdarnas storlek bedöms det dock inte innebära något problem.

Placeringen av BmSS-lägenheterna är otydligt redovisat i förslaget. Det framstår som att BmSS-boendet är lokaliserat till

två olika byggnader och fördelar på två olika våningar, vilket inte stämmer med kravspecifikationen på denna typ av boende.

Bostäderna

Förslagets smala hus ger förhållandevis många ljusa lägenheter med genomsikt, vilket ger plus i kanten. Lägenhetslösningarna uppvisar viss flexibilitet och förändringar är möjliga. Dock finns inga klädkammare, utan enbart garderobser. Många rum är närmast kvadratiska, vilket underlättar möblering.

Måtten i sovrummen är något små, vilket innebär problem med tillgängligheten. I övrigt är lägenheterna luftiga. De föreslagna bokalerna tycks inte vara tillgängliga för rullstolsburna.

Genomförande och förvaltning

Förslaget innehåller en realistisk redovisning av hur förslaget ska genomföras med avseende på tidplan och etappindelning. Den sista av de föreslagna fyra etapperna bedöms kunna färdigställas under hösten 2016. Möjligen är förslagsställaren lite väl optimistisk om hur kort tiden mellan laga kraft-vunnen detaljplan och byggstart kan bli.

De stora gårdarna förutsätts inrättas som gemensamhetsanläggning för de omkringliggande bostadsfastigheterna. Incitamenten för ägarna att även över tiden vårda och utveckla gårdarna borde vara stora, men det finns en risk att de olika bostadsrättsföreningarna och hyresrättsförvaltarna kommer att ha olika ambitionsnivå och syn på hur gårdarna ska förvaltas, vilket skulle vara till nackdel för de boende.

Ekonomi

Anbudet på de delar av området där förslaget innehåller bostadsrätter är 5 000 kr per m² ljus BTA. Detta är det tredje högsta budet av de fem.

Utifrån förslagets drygt 19 000 m² ljus BTA är anbudet på de delar där förslaget innehåller bostadsrätter totalt 96 812 500 kr. Det totala anbudet är det högsta av de fem.

De i tävlingsförslaget redovisade och bedömda ekonomiska nivåerna på månadshyra, insats och månadsavgift ligger på för området normala nivåer för nyproduktion och bedöms realistiska.

Mix

Förslagsställare

JM AB Region Väst, Seniorsgården AB och JM Fastighetsutveckling, medverkande partners Erséus Arkitekter AB och Norconsult AB

Beslut

Juryn beslutade att placera förslaget med mottot »Mix« på tredje plats i markanvisningstävlingen för Nya Munkeback.

Samlad bedömning

»Mix« bedöms av juryn placera sig på tredje plats i markanvisningstävlingen för »Nya Munkeback«. Förslagets trovärdiga analys och logiska struktur är starka kort, men har tyvärr inte följts upp på en mer detaljerad nivå.

Förslaget är inplacerat i tävlingsområdet på ett bra sätt, bl.a. utifrån en space syntax-analys. Den nya lokalgatan kan få ett socialt liv, men förslaget bedöms innehålla för få flexibla lokaler som kan inrymma verksamheter, gemensamhetsutrymmen m.m. för att blandstaden ska bli verklighet. Bebyggelsens struktur är bra, men följs inte upp på husnivå, där den strama och enhetliga arkitekturen inte uppvisar den lekfullhet som visionen efterfrågade.

Förslagets främsta tillgångar är analysen och den logiska strukturen samt en realistisk ekonomi.

Förslagets förbättringspunkter är framför allt de upphöjda bostadsgårdarna, avsaknaden av lekfullhet i arkitekturen och bristen på flexibla lokaler för verksamheter eller dylikt.

Bedömning enligt bedömningskriterierna

Området

»Mix« tar sin utgångspunkt i den omkringliggande gatustrukturen och placerar den nya bebyggelsen längs Munkebacksgatan, Ernst Torulfsgatan och Ahrenbergsgatan. Förslaget innehåller också en ny lokalgata i nord-sydlig riktning, vilket är tänkt ska integrera det nya området ytterligare i stadsdelen. Lokalgatan har sitt ursprung i en space syntax-analys som ger en djupare dimension åt förslaget.

Den antydan till rutnät som skapas i förslaget fylls med bebyggelse i ett logiskt mönster. Mot Munkebacksgatan placeras rejäla byggnadskroppar som ger stöd åt det stora gaturummet. Förslaget innehåller dock i stort sett inga butikslokaler mot gatan, vilket är en nackdel. Ur denna aspekt är förslaget för mycket bostadsområde och för lite blandstad för att det ska bli riktigt bra.

Öster om gatuhuset längs Munkebacksgatan skapas tre kvarter som sluter sig kring sina gårdar (om än inte helt). Strukturen och gårdarnas storlek tilltalar, men att gårdarna är upphöjda och inte kan nås från gatunivån utan trappor, ramper och hissar är svårhanterat. Möjligen får gårdarnas upphöjda läge en positiv effekt genom att de blir mer barnvänliga.

Varje gård innehåller endast en upplåtelseform, vilket är bra ur förvaltningssynpunkt men det innebär en sämre blandning mellan upplåtelseformerna än den som eftersträvas i visionen.

Förslaget har kopplats till torget på ett fint sätt, med en utvecklad trappa och en ny ramp. Gatorna har också anpassats till att bli en del av stadsrummet. Däremot kopplas

inte förslaget bebyggelse upp mot torget på samma sätt och den närmaste byggnaden är ett loftgångshus som inte fullt ut förmår hålla ihop det nya med det gamla, mycket på grund av att de allmänna parkeringarna placerats i husets entré våning. Parkeringarnas närhet till torget ska premieras, men att ta lokalyta i markplan i anspråk för biluppställning är mindre bra.

Parken i tävlingsområdets sydöstra del behålls i stor utsträckning och fungerar som övergång mellan det nya och det gamla. Förskolan placeras i parken, vilket tar mycket av grönytan i anspråk och kan leda till störningar på befintliga bostäder.

Bebyggelsen

Mot Munkebäcksgatan är den föreslagna bebyggelsen formgiven och kulörsatt på ett stramt och enhetligt sätt. Formspråket återfinns i hela området, men uppfattas ha för lite variation. Kulörsättningen uppfattas som något blek och utan särskild omsorg. De tydligt 1950-talsinspirerade detaljerna är vackra inslag, men på det hela taget ger inte förslaget formspråk intryck av den lekfullhet som efterfrågades i visionen.

Mot Munkebäckstorget innehåller förslaget ett loftgångshus. Formgivningen sticker ut jämfört med resten av den föreslagna bebyggelsen, men övertygar inte. Dessutom tenderar loftgångshus få lägre boendekvaliteter. I markplan och i ett garageplan i suterräng innehåller loftgångshuset de allmänna parkeringarna, som ligger bra till i förhållande till torget men tar också i anspråk yta som annars skulle kunna vara mer aktiv, exempelvis en butiklokal.

Förslaget innehåller relativt lite lokalyta för verksamheter, t.ex. butiker eller liknande. Förslagsställarna har ritat in en butiklokal och en lokal i norra delen, föreslagen för ett gym. Bebyggelsens flexibilitet framstår därmed som låg och tanken om blandstad har inte fått utrymme.

Under de tre kvarteren i västra delen ligger parkeringsgarage, som är nedgrävda en halv våning. Konsekvensen av detta är att bostadsgårdarna i denna delen är upphöjda och detta skapar problem ur tillgänglighetssynpunkt. Å andra sidan innebär det att lägenheterna på första våningen (en halvtrappa upp) inte får lika mycket insyn, vilket är positivt.

I och med att förslaget har en bebyggelse längs Munkebäcksgatan kommer bullersituationen att kunna hanteras med hjälp av tyst sida mot gårdarna.

BmSS placeras integrerat i det södra kvarteret, i bottenvåningen med god tillgänglighet till det inre stråket, torgets service och kollektivtrafik. Bostäderna har bra storlekar, medan den gemensamma lokalen är lite stor i förhållande till önskemålen.

Bostäderna

Förslagens bostäder har generellt något trånga mått, speciellt sovrummen som är smala och där tillgängligheten för en rullstolsburen är svår att lösa. Även kök och badrum har mått som inte ger fullgod tillgänglighet.

Förslaget innehåller ett +55-boende, som inryms i byggnaden i öster, mot Ernst Torulfsgatan. Detta efterfrågades inte särskilt i tävlingen, men är ett positivt inslag och får ett bra läge i stadsdelen med god närhet till service och kollektivtrafik.

Ungefär hälften av bostäderna är tre rum och kök eller större. Hyresrätterna innehåller de största lägenheterna, men också de minsta. Bostadsrätterna är koncentrerade kring tre och fyra rum och kök. Lägenhetsfördelningen bedöms som rimlig, men kunde innehållit något fler större lägenheter.

Genomförande och förvaltning

Förslaget innehåller en realistisk redovisning av hur förslaget ska genomföras med avseende på tidplan och etappindelning. Den sista av de föreslagna fyra etapperna bedöms kunna färdigställas andra kvartalet 2017.

Förslaget bedöms vara utformat så att de markytor och tekniska anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de olika fastigheterna/förvaltningsenheterna kan inrättas och förvaltas som gemensamhetsanläggningar på ett fungerande sätt.

Ekonomi

Anbudet på de delar av området där förslaget innehåller bostadsrätter är 5 100 kr per m² ljus BTA. Detta är det näst högsta budet av de fem.

Utifrån förslagens drygt 17 000 m² ljus BTA är anbudet på de delar där förslaget innehåller bostadsrätter totalt 85 598 000 kr. Det totala anbudet är det fjärde högsta av de fem.

De i tävlingsförslaget redovisade och bedömda ekonomiska nivåerna på månadshyra, insats och månadsavgift ligger på för området normala nivåer för nyproduktion och bedöms realistiska.

Rum & rörelse

Förslagsställare

NCC Boende AB, Apartment Bostad Väst AB, Kjell Forshed/Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och Peter Elmlund/Urban City Research

Beslut

Juryn beslutade att inte placera de övriga två förslagen, däribland förslaget »Rum & rörelse«.

Samlad bedömning

Förslaget »Rum & rörelse« har mycket höga kvaliteter i strukturen, bebyggelsen och bostäderna, men den redovisade ekonomin bedöms inte godtagbar.

Förslagets generella rutnätsstruktur, som kopplar ihop det gamla och det nya på ett självklart sätt, är en av de stora styrkorna. Även bebyggelsen uppvisar ett formspråk som är lika enkelt och traditionellt som det är tilltalande. Tillsammans med generellt goda bostäder och en miljö som bedöms stödja ett gott socialt liv, är förslagets fördelar flera.

Juryn har dock bedömt att anbudet på marken och förslaget ekonomiska redovisning innebär att det inte bör utses till vinnare.

Bedömning enligt bedömningskriterierna

Området

Med förslaget »Rum & rörelse« gör rutnätsstaden ett avtryck i Munkebäck, vilket inte är ologiskt eftersom Kålltorp (söder om Munkebäckstorget) har en tydlig rutnätsstruktur. »Rum & rörelse« har hämtat inspiration från Kålltorp, men också från den traditionella stenstaden med exempelvis ett relativt finmaskigt gatunät, tydlig uppdelning mellan gata och gård, bebyggelse i gatuliv och publika lokaler i bottenvåningarna.

Förslaget har skapat ett gatunät som skapar många nya valmöjligheter och kopplingar (både idag och i framtiden, t.ex. över Munkebäcksgatan), samtidigt som anslutningarna till befintliga strukturer uppfattas logisk. Rutnätsstrukturen ger ett luftigt intryck av förslaget.

Den föreslagna strukturen försöker även omfamna befintligt bostadshus och park i sydost, och lyckas delvis, även om förskolans placering kan riskera att orsaka störningar för de boende.

Rutnätets generalitet innebär att de flesta rörelser (till fots, med cykel och bil) kommer ske på gatan som blir den samlande, sociala mötesplatsen i området. De nya gatorna ansluter också till Munkebäckstorget på ett tillfredsställande sätt.

De allmänna parkeringarna föreslås som kantstensparkering på de nya lokalgatorna. Detta bedöms vara en lyckad lösning, som bidrar till att service på torget och längs Munkebäcksgatan blir lättillgänglig.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i förslaget präglas också av den traditionella stadens ideal som strukturen är baserad på. Formspråket är klart inspirerat av 1920-talets svenska arkitektur, i brytningen mellan klassicism, nationalromantik och funktionalism: lågmålt men vackert, med gedigna material och en väl avstämd färgsättning som är sober och stilig.

Bebyggelsen innehåller många lägen för butiker, verksamheter och gemensamma lokaler som kan förändras över tiden och ge ett blandat innehåll till det nya området och stadsdelen i stort. All bebyggelse som vetter mot gatumark har praktiskt taget ett butiksläge, vilket innebär en hög flexibilitet.

Bullersituationen bedöms kunna hanteras med hjälp av den skärmande effekten som bebyggelsen längs Munkebäcksgatan får. Möjligen kan buller läcka in längs lokalgatorna, vilket skulle behöva studeras vidare.

Gårdarna har bra mått och nivåer, vilket gör dem tillgängliga både från husen och från gatorna.

Förskolan placeras som en solitär i parken i sydost. Förslaget har dock tagit ett något större grepp på parken och skapar en plats i mötet mellan torget och det nya området. Förskolan kompletteras med en fontän och en paviljong som föreslås innehålla café.

Föreslagen lösning för BmSS innebär lägenheter i bra storlekar utifrån specifikationen, men är något otydligt redovisad utöver att de placeras i det norra huset.

Bostäderna

Förslaget innehåller några riktigt bra bostäder: takvåningarna med generösa balkonger, som är bland de bästa bostäderna i hela tävlingen.

I övrigt präglas bostäderna av långa passager, entréer mot hörn och en aning krångliga planlösningar, vilket drar ner betyget.

Bostäderna är förhållandevis ytsnåla. Klädkammare finns och på det hela taget är bostäderna i »Rum och rörelse« bra.

Genomförande och förvaltning

Förslaget innehåller en realistisk redovisning av hur förslaget ska genomföras med avseende på tidplan och etappindelning. Förslagsställaren bedömer att området kan färdigställas till årsskiftet 2016-2017.

Förslaget bedöms vara utformat så att de markytor och tekniska anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för de olika fastigheterna/förvaltningsenheterna kan inrättas och förvaltas som gemensamhetsanläggningar på ett fungerande sätt.

Ekonomi

Anbudet på de delar av området där förslaget innehåller bostadsrätter är 3 500 kr per m² ljus BTA. Detta är det lägsta budet av de fem.

Utifrån förslagets drygt 15 000 m² ljus BTA är anbudet på de delar där förslaget innehåller bostadsrätter totalt 52 860 000 kr. Det totala anbudet är det lägsta av de fem.

Förslagets anbud på marken är lägre än av Fastighetskontoret bedömd marknadsvärdenivå och är därmed inte godtagbart.

De i tävlingsförslaget redovisade och bedömda ekonomiska nivåerna på månadshyra, insats och månadsavgift ligger på för området normala nivåer för nyproduktion och bedöms realistiska.

Livets växlingar

Förslagsställare

HSB Göteborg Ekonomisk Förening, Veidekke Bostad AB och Ernst Rosén AB, medverkande konsultföretag White Arkitekter AB och development partner 09 ab

Beslut

Juryn beslutade att inte placera de övriga förslagen, däribland förslaget »Livets växlingar«.

Samlad bedömning

Förslaget »Livets växlingar« är ett av tävlingens mest varierade förslag, i vilket en väl genomförd analys och en robust och logisk struktur tyvärr kombineras med en svårgenomförbar bebyggelse.

Den logiska strukturen innebär att området delas in i fyra mindre kvarter, som enligt förslaget kan utvecklas olika över tid. Just utvecklingsprocessen är en central del i förslaget och beskrivningen är övertygande. Det sociala livet är centralt i processbeskrivningen.

Däremot följs inte den strukturella logiken upp i förslagets bebyggelse och bostäder, där arkitekturen och lägenheterna uppvisar alltför ojämna kvaliteter.

Utifrån markanvisningstävlingen upplägg och syfte, är inte förslaget »Livets växlingar« tillräckligt genomförandemäsgigt genomarbetat för att kunna utses till vinnare.

Bedömning enligt bedömningskriterierna

Området

Förslaget »Livets växlingar« ger vid en första anblick ett mycket komplext intryck. Detta intryck kvarstår vid närmare studier av förslaget. »Livets växlingar« är baserat på stadens vision, men också på en egen vision om att det är svårt att presentera ett färdigt förslag för ett så pass stort område som enligt förslagsställaren skulle få ännu högre kvaliteter om det växte fram mer organiskt, kanske under längre tid, som den traditionella staden.

Förslagets övergripande struktur presenteras som ett relativt fast ramverk, där utvecklingen sedan kan ske mer över tiden oförutsägbart. Ramverkets utformning baseras på en insatt och välformulerad analys, där områdets läge och kopplingar ges logiska fysiska uttryck. Även förslagets beskrivning av arbetsprocessen är mycket kreativ och intressant och uppfyller stadens önskemål om nytänkande och lekfullhet.

Områdets uppdelning i fyra kvarter med gator mellan har drag av den traditionella stadens form, men ändå med variation. Strukturen bedöms väl stödja att det nya området blir en del av Munkebäck och möjligheterna att röra sig till, från, runt och igenom är goda i förslaget.

Allmänna parkeringar placeras i parkeringsgarage under kvarteret närmast Munkebäckstorget. Avståndet till torget är kort, men att placera de allmänna parkeringarna i garage upplevs mindre tillgängligt än i markplan.

Bebyggelsen

Förslagets fina analys, processbeskrivning och ramverk följs inte upp i de mer detaljerade delarna: bebyggelsen och bostäderna. När det gäller bebyggelsen, finns det ett synbart glapp mellan strukturen och bebyggelsen, som bedöms bli svårhanterat i ett genomförandeskede.

Förslagets bebyggelse är väldigt varierad, i både form, färg och höjd. Variationen riskerar dock att bli ett självändamål och när flerbostadshus i upp till tio våningar ligger direkt granne med ett tvåvånings radhus, uppstår fler problem än förslaget lyckas lösa, exempelvis skuggor, insyn, bostäder med dåliga boendekvaliteter och otillgängliga gårdar.

Bebyggelsens uttryck varierar också, t.ex. mellan stadsmässigt och förortslikt. Olika fasadmateriell, olika höjdsättning m.m. ger visserligen den lekfullhet som visionen strävar efter, men i förslaget »Livets växlingar« blir slutintrycket mer förvirrat än överraskande.

Den fysiska tillgängligheten kring bebyggelsen och på gårdarna är inte löst fullt ut.

Bullersituationen kan bli svårlöst när bebyggelsen varierar så pass mycket i höjd. Den avskärmande effekten uteblir och de högre byggnaderna får inte någon tyst sida i de övre våningarna.

Förskolan är placerad i områdets norra del, som en del av det nordöstra kvarteret. Placeringen är mycket bra, där utemiljön placerats i kvarterets inre på ett förtjänstfullt sätt.

Redovisningen av BmSS är bristfällig och det är endast visuellt markerat vilken byggnad som innehåller detta boende.

Bostäderna

Förslaget innehåller en blandning även när det kommer till bostäderna. Vissa delar av området innehåller några av tävlingens bästa bostäder – som är vackra, spännande och ljusa med rymliga balkonger i två väderstreck – medan andra delar av förslaget har bostäder som är både enkelsidiga och mörka. Speciellt komplicerat blir det på grund av bebyggelsens stora variation i höjd i kombination med trånga gårdar. Även insyn kan bli ett problem där husen står med så små avstånd som sju meter.

Genomförande och förvaltning

Förslaget innehåller en realistisk redovisning av hur förslaget ska genomföras med avseende på tidplan och etappindelning. Den sista av de föreslagna fyra etapperna bedöms kunna färdigställas under våren 2017.

Förslaget förutsätter en förhållandevis avancerad och komplex fastighetsamverkan, troligtvis med tredimensionell fastighetsbildning och inrättande av ett flertal gemensamhetsanläggningar. Både vid planering, projektering och genomförande måste dessa frågor analyseras och ägnas stor omsorg för att undvika framtida problem och tvister kring ansvarsförhållanden m.m.

Ekonomi

Anbudet på de delar av området där förslaget innehåller bostadsrätter är 4 000 kr per m² ljus BTA. Detta är det näst lägsta budet av de fem.

Det finns dock en osäkerhet kring anbudet per m² ljus BTA, eftersom det i den ekonomiska redovisningen står att priset per m² ljus BTA inte är konstant om det totala antalet m² ljus BTA ändras under detaljplanearbetet.

Utifrån förslagets drygt 24 000 m² ljus BTA är anbudet på de delar där förslaget innehåller bostadsrätter totalt 94 500 000 kr. Det totala anbudet är det näst högsta av de fem.

De i tävlingsförslaget redovisade och bedömda ekonomiska nivåerna på månadshyra, insats och månadsavgift ligger på för området normala nivåer för nyproduktion och bedöms realistiska.





Göteborgs Stad Fastighetsnämnden

Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Postadress: Box 2250, 403 14 Göteborg

Besöksadress: Postgatan 10

Telefon växel: 031-368 00 00

E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

www.goteborg.se





