



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

till Fastighetsnämnden

2017-04-24

Diarienummer 4204/13

Strategisk Planering

Sofie Bårdén

telefon 368 11 92

e-post: sofie.barden@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för bostäder vid Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg

Förslag till beslut

- 1 Riksbyggen Ekonomisk förening får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Gibraltarvallen
- 2 HSB Hyresfastigheter i Göteborg AB får under två år en avgiftsfri markanvisning för bostäder vid Gibraltarvallen
- 3 Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-2 ovan.

Ärende och bakgrund

Fastighetsnämnden bjöd i november 2016 in till en markanvisningstävling om utformning av flerbostadshus i trä vid Gibraltarvallen. Målet med tävlingen har varit att få till stånd goda bostäder i energieffektiva hus och med nytänkande lösningar som testar gränser. Syftet har varit att utmana till innovation och lösningar som visar på hur man kan dra nytta av trähusets fördelar vad gäller arkitektur, teknik och hållbarhet. Tävlingsens syfte var också att ta ett tydligt steg mot en normalisering av trähusbyggandet. Snarare än att skapa ett enskilt prestigeprojekt handlar tävlingen om att utveckla trähusbyggande på ett sätt som kan ge uppslag till andra och mana till efterföljd så att trä på sikt kan används oftare i byggandet av flerbostadshus.

Platsen för tävlingen är södra delen av den nuvarande parkeringsplatsen på Gibraltarvallen i Johanneberg cirka 2,5 kilometer söder om Göteborgs centrum. Tomten ligger väl till för kollektivtrafik. Här finns ett stort utbud av små butiker och matställen.

Tävlingsområdet ingår i en detaljplan som preliminärt beräknas vara klar för granskning i oktober 2017. Inom planområdet som helhet kan cirka 150 lägenheter, 200 student- och forskarbostäder, 75 000 kvm verksamhetsyta samt nya platser och stråk med grönska tillkomma. Markägare är huvudsakligen Akademiska Hus samt till viss del Göteborgs stad.

Denna markanvisning omfattar det bostadskvarter inom detaljplanen där Gibraltar Herrgård idag ligger, i korsningen mellan Engdahlgatan och Gibraltargatan. En avsiktsförklaring har tecknats mellan staden och Akademiska hus för de ömsesidiga marköverlåtelse som innebär att staden blir ägare till den del som utgör tävlingstomten. Detta kommer formellt att regleras i samband med detaljplanens antagande. Totalt möjliggör detaljplanen ca 14 000 kvm BTA inom detta kvarter. Kvarteret är uppdelat i

två delar, en avsedd för bostadsrätter (60-80 lägenheter) och en för hyresrätter (60-80 lägenheter). Markanvisningen föreslås tilldelas två aktörer, en för vardera tomt.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningsmetod

För den aktuella markanvisningen har jämförelseförfarande i form av markanvisningstävling tillämpats. Markanvisningstävlingen har pågått under perioden november 2016- januari 2017.

Inkomna tävlingsförslag har utvärderats utifrån en urvalsmodell bestående av flera steg. För att komma ifråga för markanvisning har aktörerna behövt bekräfta att de accepterar ställda krav. En tävlingsjury har därefter bedömt förslagen utifrån de bedömningskriterier som redovisats i tävlingsprogrammet. Utöver detta har aktörernas organisatoriska och ekonomiska förmåga att genomföra det aktuella projektet bedömts, detta har gjorts av annan part än juryn och utan att förslagsställarna bakom respektive förslag röjts för juryn.

Juryn har bestått av följande personer:

- Sofie Bårdén, Fastighetskontoret
- Martin Fritzell, Fastighetskontoret
- Maria Ågren, Stadsbyggnadskontoret
- Kerstin Elias, SDF Centrum
- Staffan Bolminger, Urbaninnovation

Juryn har även haft tillgång till experter inom t ex trähusbyggande. Anna Olsson, fastighetskontoret, har varit juryns sekreterare.

Projektspecifika förutsättningar

Trähus är ett skallkrav för tävlingen. Med trähus i denna tävling menas byggnader med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. För att annonsera projektet som trähus är det också positivt om trä används som fasadmateriäl i så stor utsträckning som möjligt.

En förutsättning för tävlingen har även varit att förslagen ska hålla sig till detaljplaneförslagets byggrätt och bestämmelser.

Krav enligt markanvisningspolicy

Mångfald i boende

I närområdet finns en stor andel smålägenheter, framförallt i form av studentlägenheter. Inom planområdet planeras en stor andel nya studentbostäder. I det kvarter som är aktuellt för denna markanvisning efterfrågas därför i första hand större lägenheter. Ett krav är att mindre lägenheter - studentrum eller ettor - endast får utgöra maximalt 5 % av antalet lägenheter.

I primärområdet Johanneberg dominerar hyresrätter. Inkluderas även närliggande primärområden är fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt relativt jämn. Inom tävlingstomten föreslås 50% hyresrätt och 50% bostadsrätt.

Sociala åtaganden

Den intressent som föreslås få markanvisning för hyresrätter ska lämna lägenheter till fastighetskontoret för vidareuthyrning (kommunalt kontrakt) till hushåll som på grund av medicinska eller sociala skäl har rätt till förtur för bostad.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet

För att komma ifråga för markanvisning förutsätts aktörerna ha ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet.

Pris på marken

För projektet tillämpas den modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning som fastighetsnämnden beslutade om 2016-05-16.

Markpriset är i detta projekt satt till 15 000 kr/kvmBTA för bostadsrätter och 5 000 kr/kvmBTA för hyresrätter. En närmare beskrivning av förutsättningarna för markpriset görs i markanvisningsavtalet, vilket intressenterna har haft tillgång till i konceptform innan ansökan.

Bedömningskriterier

Tävlingsuppgiften har haft tre fokus: gestaltning, ekologisk hållbarhet och en affärsmodell för trähusbyggande. Juryn har gjort en sammanvägd bedömning av kvaliteten i förslagen utifrån förutsättningarna som redovisas i tävlingsprogrammet. Bedömningen för respektive kategori viktas enligt följande: byggnadens utformning 40%, ekologisk hållbarhet 40% och affärsmodell för trähusbyggande 20%.

Byggnadens utformning

Fokus för bedömningen har varit det exteriöra -fasader, färgsättning, detaljutformning, samt byggnadernas förhållningssätt till platsen och gatan. Vidare har bostäder som kompletterar och utvecklar stadsdelen som boendemiljö samt smarta och yteffektiva planlösningar värderats positivt.

För respektive tomt har det förslag som bäst motsvarar tävlingens ambition getts högst omdöme. Juryn har utöver det gjort en avvägning kring hur förslagen för de två tomterna kan fungera tillsammans.

Ekologisk hållbarhet

Bedömningen fokuserar på lösningar och förslag som bidrar till ekologisk hållbarhet utöver de krav som ställs i Programmet för miljöanpassat byggande. De aspekter som särskilt efterfrågas är: 1 Lösningar för att underlätta en hållbar vardag, materialval (utöver trä), ekosystemtjänster, energihushållning och tekniska system samt byggnadens livscykel.

Affärsmodell för trähusbyggande

En helhetsbedömning har gjorts där bl a följande aspekter vägs in: organisation för lärande och kunskapsspridning kring trähusbyggande, val av trähuskonstruktion med avseende på byggnadens effektivitet (BOA/BTA) och effektiv byggprocess samt

flexibilitet vad gäller möjlighet att bygga på platser med olika förutsättningar. Nya lösningar i kombination med beprövad teknik har efterfrågats.

Bedömning och val av intressenter

Inkomna ansökningar

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning på tomt 1 (bostadsrätt) är:

- *"Sinus att våga trä"* - Sigillet Fastighets AB/I am Home Holding AB med Engstrand och Speek Arkitekter och Kragh Berglund
- *"Ram"* - Holdingbolaget Knut Hansson med Kjellgren&Kaminsky Arhitecture
- *"Slå rot"* - Riksbyggen Ekonomisk förening med Sweco
- *"Get a Lott"* - Tuve bygg AB med Helhetshus Arkitektstudio/Tailor Made Arkitekter
- *"Södra Flygeln"* - FastLogik Ab med White Arkitekter
- *"Kloss An"* - Skeppsviken Fastighets AB/Lejonstaden med Enter Arkitektur
- *"Genomsikter"* - HSB Göteborg med CaseStudio/Mareld
- *"Tall"* - Lindbäcks boende med White Arkitekter
- *"Hugin"* - Balder Fastighetsutveckling AB med Wingårdh Arkitektkontor
- *"Win Win"* - Bright Living AB/Okidoki AB /AF-gruppen AB med Okidoki
- *"Alla goda ting är trä"* - Götenehus AB med Kanozi
- *"Gibraltar sund"* - Derome hus
- *"Silver"* - Sverigehuset Göteborg AB med Ersues Arkitekter AB
- *"Träd in i staden"* - FO Petterson och söner Byggnads AB med White Arkitekter
- *"Snickaren"* - Genova Property group med Utopia
- *"Ta i trä"* - Järnginden AB/Mjöback Entreprenad AB med Semrén och Månsson
- *"Förträffligt"* - BJC group AB med Arkitektbyrå Design AB
- *"Wood you like to meet?"* - Carlström Project AB med Arkitekt Per Nadén

De intressenter som lämnat in ansökan för markanvisning på tomt 2 (hyresrätt) är:

- *"XYZ: Kubism i kvadrat"* - Sigillet Fastighets AB/I am Home Holding AB med Engstrand& Speek Arkitekter +Kragh Berglund
- *"Peppar"* - Byggvesta AB med Per Söderberg Stockholm AB
- *"Hem till oss"* - Boet Bostad Utveckling AB med Jordens arkitekter AB
- *"Avancez"* - Gunnar Nordfeldts AB med Kirsh+Dereka arkitekter
- *"Norra Flygeln"* - FastLogik Ab med White Arkitekter
- *"Gran"* - Sunt boende i Sverige AB med White Arkitekter
- *"Bara i trä"* - Ernst Rosén AB med Tham Widegård
- *"Munin"* - Balder fastighetsutveckling AB med Wingårdh
- *"Osmos"* - HSB Hyresfastigheter i Göteborg AB med Casestudio/Mareld
- *"Kronan"* - Sverigehuset Göteborg med Ersueus Arkitekter
- *"Trä i Kubik"* - FO Petterson och söner Byggnads AB med White Arkitekter
- *"Självhushållet 2.0"* - Wallenstam AB
- *"Col Legno"* - Magnolia bostad med Arkitekterna Krook&Tjäder
- *"Vallen för alla"* - Magnus Månsson Fastighets AB med Semren och Månsspn
- *"Hemträffligt"* - BJC group AB med Arkitektbyrå Design

Samtliga inkomna förslag har klarat kvalificeringskraven i steg 1. Vad gäller organisatoriska förutsättningar och ekonomisk stabilitet har flertalet förslagsställare bedömts klara detta. För några skulle dock ytterligare underlag ha behövt hämtas in för att säkerställa denna bedömning om de visat sig vara aktuella för markanvisning. Eftersom detta visat sig inte vara fallet, har ytterligare underlag inte begärts in.

Val av intressenter

Förslaget ”*Slå Rot*” bedömdes av juryn vara det sammantaget bästa förslaget för tomt 1 (bostadsrätt) och förslaget ”*Osmos*” bedömdes vara det sammantaget bästa förslaget för tomt 2 (hyresrätt). Juryn beslutade därför att utse förslagen till vinnare av markanvisningstävlingen för trähusbebyggelse vid Gibraltarvallen.

I enlighet med juryns beslut föreslår fastighetskontoret att markanvisning lämnas till:

- Riksbyggen Ekonomisk förening för tomt 1
- HSB Hyresfastigheter i Göteborg AB för tomt 2

Markanvisningen till Riksbyggen Ekonomisk förening avser bostadsrätt och markanvisningen till HSB Hyresfastigheter i Göteborg AB avser hyrestätt.

Övervägande

Juryns bedömning är att ”*Slå rot*” håller en hög arkitektonisk kvalitet och visar på en kombination av nytänkande och traditionella metoder. Byggnaden kommer att tillföra ett nytt uttryck till platsen samtidigt som den tar upp detaljer från kringliggande funktisbebyggelse i formspråket. Valet av träfasad och återanvänt tegel i bottenvåningen ger ett tidlöst intryck.

Fördelarna med prefabricerade lägenhetsmoduler kombineras med flexibilitet vilket gör systemet anpassningsbart till andra platser. Flexibilitet karaktäriserar både lokalerna i bottenvåningarna och lägenheterna med möjlighet att anpassa allt eftersom behov förändras.

Förslaget har ett väl genomtänkt system för energihushållning. Krav kommer att ställas på träets ursprung och att det kommer från ett hållbart skogsbruk. En hög ambition gäller även kring övriga ingående material.

Långsiktighet genom följeforskning av boendeupplevelse och underhållsplanering lyfts fram som en viktig ingrediens för att utveckla trähusbyggande.

Juryns bedömning är att ”*Osmos*” visar en stram byggnad där träets möjligheter som byggnadsmaterial tas till vara på ett tydligt sätt. Känslan förstärks av att trä är fasadmaterial även i entrévåningarna. Fasaden har två skikt, innanför den släta ytan finns de svängda ljusa träväggarna med indragna balkonger. Generösa och fint utformade trapphus bidrar till en bra koppling mellan byggnad och gata.

Gården, tillsammans med den gemensamma takterrassen och en ”social hub” i bottenplan, bidrar till möjligheten för sociala aktiviteter och möten. De gemensamma ytorna är utformade för att stödja de boendes möjlighet för en hållbar vardag t ex genom delnings - och lånefunktioner, cykelverkstad och odling.

Innovation och transparens präglar modellen för att genom detta projekt bidra till ett steg mot normalisering av trähusbyggande. Förslaget löser två av trähusens viktiga utmaningar – ljud mellan lägenheter och att skapa smala bostadsvolymer med goda boendekvaliteter som följd.

Bedömningen har gjorts att dessa två förslag kommer att fungera bra ihop. Dock förutsätter båda förslagen en del fortsatt arbete och justeringar. Bl a gäller detta de gemensamma funktionerna såsom bostadsgård, parkeringslösning samt hur de båda byggnadsvolymerna ansluter till varandra. Utgångspunkten är att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för ändringar som fortsatt detaljplanearbete kan innebära.

Överlag är juryns bedömning att många av de inlämnade förslagen håller hög kvalitet. Detta gäller såväl byggnadernas utformning, idéer kring hållbarhet och affärsmodell för att utveckla trähusbyggandet.

Juryn har inte rangordnat övriga förslag men valt att lyfta fram ytterligare fyra förslag för särskilt omnämnande då dessa förslag håller hög kvalitet och visar på den mångfald av lösningar som trähusbyggande möjliggör. Förslagen är: ”Hugin” och ”Win Win” tomt 1 samt ”Munin” och ”Avancez” för tomt 2.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

. Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB
Box 311 11, 300 32 Göteborg
Kristian Isberg
kristian.isberg@hsb.se

. Riksbyggen Ekonomisk förening
Masthuggstorget 3, 400 32 Göteborg
Mikael Ahlén, Marknadsområdeschef Göteborg
Mikael.ahlen@riksbyggen.se

Bilagor:

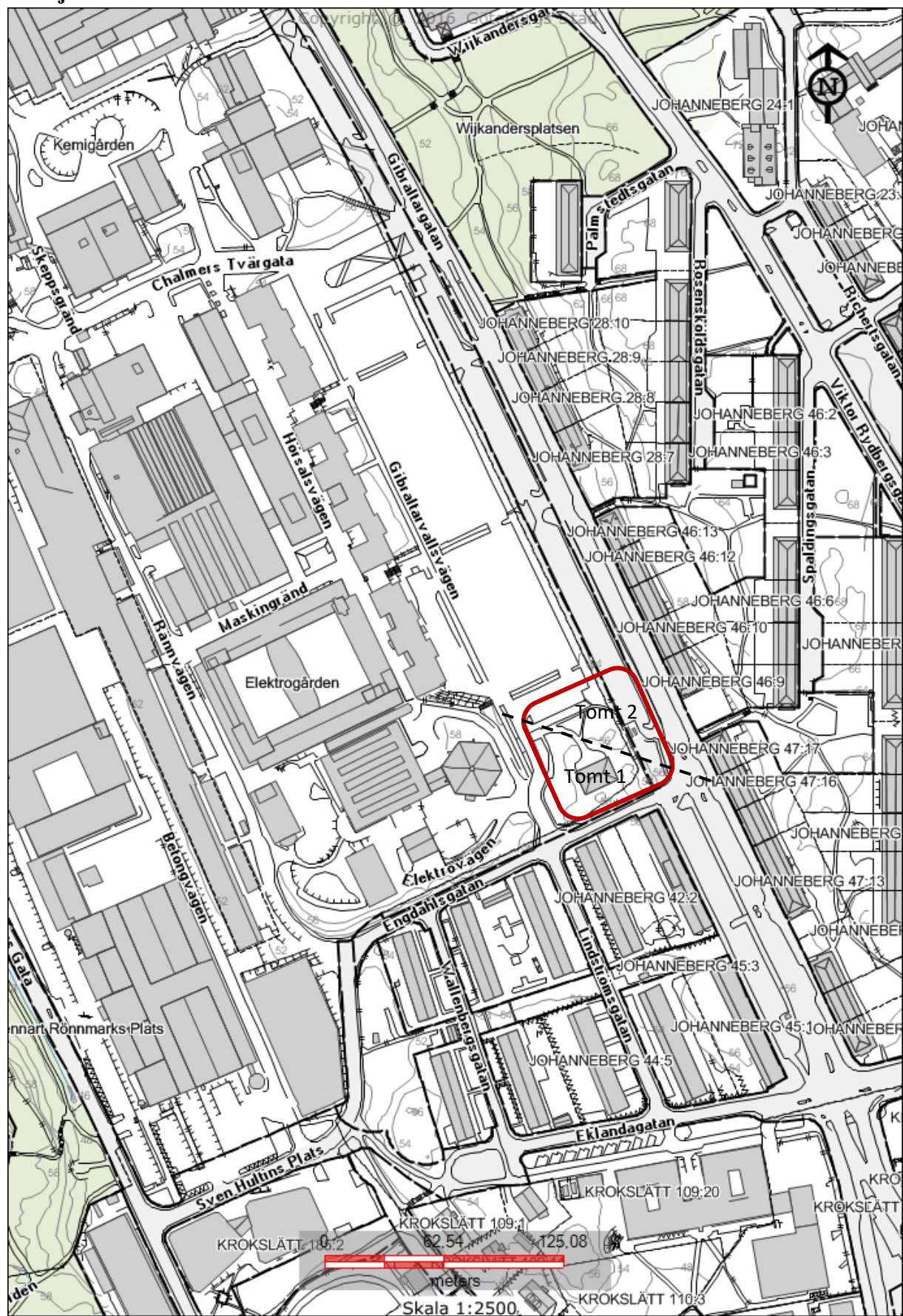
1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Juryutlåtande

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2017-04-24. Dnr 4204/13

Översiktskarta



Detalj karta



MARKANVISNINGSTÄVLING

TRÄHUSBEBYGGELSE VID GIBRALTARVALLEN

JURYNS BESLUT

Juryn har beslutat att utse förslaget "Slå Rot" till vinnare i tävlingen för tomt 1 och förslaget "Osmos" till vinnare i tävlingen för tomt 2. Vinnarna kommer att föreslås få en markanvisning av fastighetsnämnden och därefter kan ett markanvisningsavtal tecknas. Vissa justeringar av de vinnande förslagen kommer att behövas i det fortsatta arbetet. Detta gäller framförallt hur de båda förslagen samspelar med varandra. Det fortsatta planarbetet kan också komma att medföra att förslagen behöver justeras.

Juryn har beslutat att inte rangordna övriga förslag men har valt att lyfta fram ytterligare två förslag per tomt. Dessa förslag bedöms ha goda kvaliteter inom ett eller flera av bedömningskriterierna.

Göteborg mars 2017

Sofie Bårdén

Staffan Bolminger

Martin Fritzell

Maria Ågren

Kerstin Elias

TÄVLINGENS GENOMFÖRANDE

Göteborgs Stads Fastighetsnämnd bjöd i november 2016 in till en markanvisningstävling om utformning av flerbostadshus i trä vid Gibraltarvallen. Målet med tävlingen har varit att få till stånd goda bostäder i energieffektiva hus och med nytänkande lösningar som testar gränser.

Platsen för tävlingen är södra delen av den nuvarande parkeringsplatsen på Gibraltarvallen i Johanneberg. Tomten ligger väl till för kollektivtrafik och här finns ett stort utbud av små butiker och matställen. Offentliga bottenvåningar i det nya som byggs ska bidra till att stärka stadslivet ytterligare. Tomten har delats upp i två delar, en för hyresrätter och en för bostadsrätter.

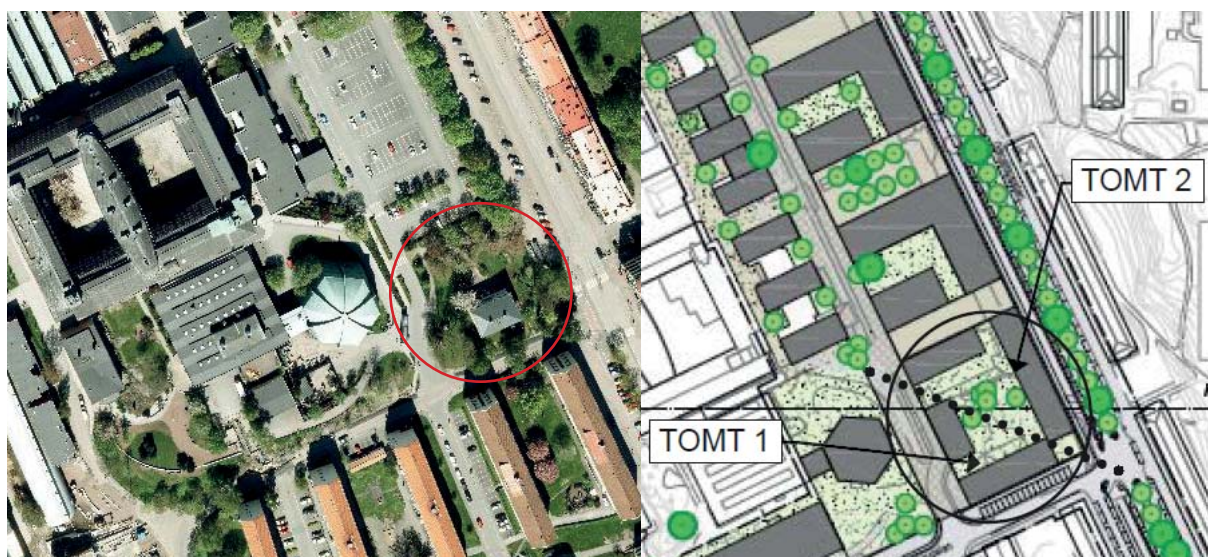
Med denna tävling vill vi utmana till innovation och lösningar som visar på hur man kan dra nytta av trähusets fördelar vad gäller arkitektur, teknik och hållbarhet. Det innovativa kan vara en smart kombination av tradition och nytänkande. Det kan vara det ultramoderna såväl som kunskap hämtad från det traditionella träbyggandet.

Med denna tävling vill vi också ta ett tydligt steg mot en normalisering av trähusbyggandet. Snarare än att skapa ett enskilt prestigeprojekt handlar tävlingen om att utveckla trähusbyggande på ett sätt som kan ge uppslag till andra och mana till efterföljd så att trä på sikt kan används oftare i byggandet av flerbostadshus.

Tävlingsuppgift

Tävlingsuppgiften har haft tre fokus: utformning, ekologisk hållbarhet och en affärsmodell för trähusbyggande. Trähus är ett skallkrav för tävlingen. Med trähus i denna tävling menar vi byggnader med trästomme och att huset även i övrigt består till betydande delar av trä. För att annonsera projektet som trähus är det också positivt om trä användas som fasadmaterial i så stor utsträckning som möjligt.

Bostäderna ska kunna visa upp en god inre och yttre boendemiljö. Planeringen av det nya kvarteret ska utgå från kommunens mål om trygg och säker stad. Särskilt ska en god boendemiljö för barn och ungdomar beaktas. Utemiljön ska vara omsorgsfullt



utformad. I första hand efterfrågas större lägenheter. Mindre lägenheter -studentrum eller ettor- får endast utgöra färre än 5 % av antalet lägenheter.

En trovärdig affärsmodell med syfte att skala upp byggandet av trähus ska presenteras. Modellen ska kunna tillämpas på platser med olika förutsättningar.

Utöver programmet för miljöanpassat byggande som är grundkrav, efterfrågas innovativa hållbara lösningar med avseende på energianvändning, material- och systemval samt hur ett hållbart boende kan underlättas. Lösningar som ser byggnaden som ett sammansatt system premieras.

En förutsättning för tävlingen har varit att den ska hålla sig till detaljplaneförslagets byggrätt och bestämmelser.

Bedömning

Tävlingsförslagen har bedömts av en jury som haft tillgång till experter inom t ex trähusbyggande och tillgänglighetsfrågor. Juryns utlåtande med förslag till en vinnare ska ligga till grund för fastighetsnämndens beslut om markanvisning inom tomten.

Juryn har gjort en sammanvägd bedömning av kvaliteten i förslagen utifrån förutsättningarna som redovisas i tävlingsprogrammet. Stor vikt har lagts vid nytänkande vad gäller arkitektur, gestaltning samt affärsmodell för att bygga flerbostadshus i trä. Företagen bakom de sammantaget bästa förslagen har utsetts till vinnare för respektive tomt.

Jury

Juryn har bestått av följande personer:

- Sofie Bårdén, Fastighetskontoret
- Martin Fritzell, Fastighetskontoret
- Maria Ågren, Stadsbyggnadskontoret
- Kerstin Elias, SDF Centrum
- Staffan Bolminger, Urban Innovation

Juryns sekreterare har varit Anna Olsson, fastighetskontoret.

Anonymitet

De inbjudna företagen/lagen har tävlat anonymt. Kontroll av kvalificeringskrav samt bedömning av aktörernas organisatoriska och ekonomiska förmåga att genomföra det aktuella projektet har gjorts av annan part än juryn utan att förslagsställarna bakom respektive förslag röjts för juryn.

Efter att juryn fattat beslut att utse vinnarna, kombinerades information om förslagsställarna från kuvert märkt "förslag" med kuvert märkt "organisation". Resultatet av detta framgår av redovisningen av inlämnade förslag längre fram i detta dokument.

Efter tävlingen

Det är arrangörens utgångspunkt att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för ändringar som fortsatt detaljplanearbete kan innebära. Eventuell bearbetning enligt juryns rekommendationer ska ske i samråd med arrangören.

Fastighetsnämnden beslutar om att godkänna markanvisningen för projektet, varpå markanvisningsavtal tecknas. Parallellt med att staden slutför detaljplanearbetet kan aktörerna bakom de vinnande förslagen komma att kallas till avstämningsmöten. Eftersom de vinnande förslagen är inom samma kvarter kommer samordning mellan de olika aktörerna behövas exempelvis vad gäller gården och parkeringslösning.

JURYNS GENERELLA BEDÖMNING

Markanvisningstävlingen för trähusbebyggelse vid Gibraltarvallen som pågått mellan november 2016 och januari 2017 är nu avslutad. Totalt inkom 33 förslag - 18 förslag avsåg tomt 1 och 15 förslag tomt 2.

Samtliga inkomna förslag har klarat kvalificeringskraven i det första steget dvs de har accepterat de ställda kraven. Vad gäller organisatoriska förutsättningar och ekonomisk stabilitet (steg 2) har de flesta förslagsställare bedömts klara detta. För några skulle dock ytterligare underlag ha behövt hämtas in för att säkerställa denna bedömning om de visat sig vara aktuella för markanvisning. Eftersom detta visat sig inte vara fallet, har ytterligare underlag inte begärts in. Samtliga förslag här även bedömts klara trähuskravet.

Utöver dessa kvalificeringssteg anger tävlingsprogrammet ytterligare några förutsättningar som kan betraktas som krav. Detta inkluderar t ex lägenhetsstorlekar och att förslagen håller sig inom aktuellt detaljplaneförslag. De förslag som påtagligt har avvikit från dessa förutsättningar har inte diskvalificerat men det har påverkat juryns bedömning negativt.

Sammantaget är juryn mycket positiv till responsen på tävlingen och vill tacka alla förslagsställare för deras engagemang. Arrangören är medveten om att mycket tid och resurser lagts ner under tävlingen.

Överlag är juryns bedömning att många av de inlämnade förslagen håller hög kvalitet. Detta gäller såväl byggnadernas utformning, idéer kring hållbarhet och affärsmodell för att utveckla trähusbyggandet.

Juryen konstaterar att det bland inkomna förslag finns en stor variation i fasadbehandling som tyder på stor möjlighet för olika uttryck för trähusbebyggelse. Det är dock svårt att bedöma hur dessa material åldras samt vilken typ av underhåll som krävs. De system för stomme som föreslås är relativt lika men olika grad av prefabricering tillämpas. Det förekommer exempelvis såväl prefabricerade byggelement som prefabricerar lägenhetsmoduler. En hög grad av prefabricering i fabrik kortar bygget på plats vilket exempelvis kan vara till fördel vad gäller att fukt-säkra konstruktionen. Ett generellt konstaterande är också att få av förslagen nämnt frågan kring brandskydd som är en av trähusets utmaningar.

Juryns beslut

Juryen har valt att utse "Slå rot" till vinnare för tävlingen för tomt 1. Förslagsställare är Riksbyggen Ekonomisk förening tillsammans med Sweco Architects.

Juryen har vidare valt att utse "Osmos" till vinnare för tävlingen för tomt 2. Förslagsställare är Hyresfastigheter HSB i Göteborg AB med Casestudio/Mareld.

Bedömningen har gjorts att dessa två förslag kommer att fungera bra ihop. Dock förutsätter båda förslagen en del fortsatt arbete och justeringar. Bl a gäller detta de gemensamma funktionerna såsom bostadsgård, parkeringslösning samt hur då båda byggnadsvolymer ansluter till varandra. Utgångspunkten är att det vinnande förslaget ska genomföras i sin helhet med reservation för ändringar som fortsatt detaljplanearbete kan innebära.

SLÅ ROT



Motivering

Förslaget håller en hög arkitektonisk kvalitet och visar på en kombination av nytänkande och traditionella metoder. Byggnaden kommer att tillföra ett nytt uttryck till platsen samtidigt som den tar upp detaljer från kringliggande funkisbebyggelse i formspråket. Valet av träfasad och återanvänt tegel i bottenvåningen ger ett tidlöst intryck.

Fördelarna med prefabricerade lägenhetsmoduler kombineras med flexibilitet vilket gör systemet anpassningsbart till annan plats. Flexibiliteten karaktäriserar både lokalerna i bottenvåningarna och lägenheterna med möjlighet att anpassa allt eftersom behov förändras.

Förslaget har ett väl genomtänkt system för energihushållning. Träets ursprung och att det kommer från ett hållbart skogsbruk kommer att krävställas. En hög ambition gäller även kring övriga ingående material.

Långsiktighet genom följdforskning av boendeupplevelse och underhållsplanering lyfts även fram som en viktig ingrediens för att utveckla trähusbyggande.

Byggnadens utformning

Byggnaden har en enkel form, med rundade balkonger i hörnlägen samt en markerad bottenvåning. Lägenheterna är genomgående. Överst i huset finns ett antal radhus. Byggnadens bostadsvåningar uppförs med moduler av korslaminerat trä och limträ. Bottenvåningen består av pelare och balk i limträ samt bärande murar i återvunnet tegel. Fasaderna består av stående panel av värmebehandlad ask.

Genom en rumsmodul med rörliga väggar och inbyggd förvaring till varje rum kan bostaden förändras allt eftersom olika behov uppstår. Det bidrar även till bra möblerbarhet. Även entréplanet är flexibelt genom en kombination av pelarstomme och bärande tegelmurar och kan anpassas i öppenhet efter gata och stadens behov.

Ekologisk hållbarhet

Lösningar för att underlätta en hållbar vardag omfattar bl a gemensamt kylrum för mottagning av matvaror, cykelpool och cykelverkstad. Odlingsmöjlighet för de boende finns på tak, i de egna växthusen och på gården.

De ekosystemtjänster som identifierats som särskilt viktiga att fokusera på är vattenreglering, vattenrening, mikro- och lokalklimat, upptag av koldioxid,

upprätthållande av luftkvalitet, pollinering, habitat för arter samt rekreation och estetiska värden

Byggnadens behov av energi till värme och tappvarmvatten tillgodoses med fjärrvärme. Genom solceller på tak och integrerad solfilm på de stora glasytorna mot söder kan el skapas för att sedan lagras i batteri. Krav på miljövarudeklaration av material genom EPD-certifikat kommer att ställas på leverantörer. Träprodukterna från hållbart skogsbruk kommer att användas och så långt som möjligt vara FSC-/ PEFC-märkta.

Affärsmodell för trähusbyggande

Utvärdering kommer att ske hur det är att bo i trähus genom följdforskning, genomlysning och jämförelse av boendeupplevelsen. Samarbete med såväl universitet som yrkeshögskolor kan ingå i detta. Även underhållsplaneringen är särskilt viktig för ett hus i ett levande material som trä.

Vid inköp och produktionsutveckling kommer stor vikt att läggas vid effektivisering, standardisering och förbättrad produktion. Att aktivt jobba förebyggande förlänger livslängden på byggnaden vilket är en förutsättning.



Nyckeltal

45 lägenheter

Fördelning:

8 st 2-3 rok 65 kvm

8 st 3-4 rok 8 st 80 kvm

8 st 2 rok 8 st 54 kvm

5 st 2-3 rok 5 st 64 kvm

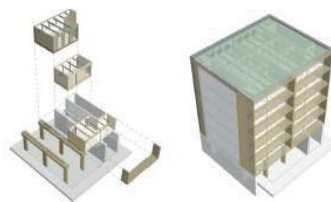
10 st 4-5 rok 100 kvm

5 st 4-5 rok 105 kvm

4 st 4-6 rok Radhus. 120 kvm

BTA 5700 kvm

BOA /BTA 0,77



OSMOS



Motivering

Förslaget visar en stram byggnad där träets möjligheter som byggnadsmaterial tas till vara på ett tydligt sätt. Känslan förstärks av att trä är fasadmaterial även i entréväningarna. Fasadens har två skikt, innanför den släta ytan finns det svängda ljusa träväggarna med indragna balkonger. Generösa och fint utformade trapphus bidrar till en bra koppling mellan byggnaden och gata.

Gården, tillsammans med den gemensamma takterrassen och en "social hub" i bottenplan, bidrar till möjligheten för sociala aktiviteter och möten. De gemensamma ytorna är utformade för att stödja de boendes möjlighet för en hållbar vardag t ex genom delnings- och lånefunktioner, cykelverkstad och odling.

Innovation och transparens präglar modellen för att genom detta projekt bidra till ett steg mot normalisering av trähusbyggande. Förslaget löser två av trähusens viktiga utmaningar – ljud mellan lägenheter och att skapa smala bostadsvolymer med goda boendekvaliteter som följd.

Byggnadens utformning

Förslaget består av två byggnadsvolymer som byggts samman i bottenvåningen. Exteriören utgörs av ett yttre skikt där träet behandlas med tjätvitriol och följer med ner till gatan. Innanför detta finns ett inre skikt bestående av linoljebehandlad granpanel i en böljande form. Bebyggelsens hörn och gavlar utformas som tydliga fondmotiv.

Gården karaktäriseras av landskapsbearbetning med extra jorddjup för större flexibilitet och främjande av utomhusaktiviteter t ex genom medveten samlokalisering av cykelförråd, verkstad mm i en social hub. I nordväst bildas en samlingsplats i kvällssolen och ett tydligt definierat möte mellan bostadsgården och området runt Kopparbunken.

Stommen utgörs av prefabricerade byggelement av krysslimmat massivträ (KLT) kombinerat med pelare i limträ alternativt höghållfasta balkar i bokträ. Prefabrikationen sker med volymelement som byggs upp på fabrik i regionen och transporteras på plats. Bjälklag utförs som samverkanskonstruktion mellan KLT och betong för höga krav på akustik och komfort.

Ekologisk hållbarhet

Med utgångspunkt i en ekologisk analys utformas gårdens grönska, dagvattnet och taklandskapet för maximal produktion av ekosystemtjänster. Taken högst upp består av biotoptak, sedum, faunadepåer etc som tillmötesgår nyckelarter.

Byggnaden utformas för att kunna interagera med omvärlden avseende energiutbyte och effektutjämning. Värme för uppvärmning och varmvatten täcks av en geoenergianläggning kompletterad med kombisolfångare vilka genererar såväl el som värme. Denna kombination av sol och berg gör att tillförd energi till mycket stor del är förnyelsebar.

Affärsmodell för trähusbyggande

Ambitionen är att det aktuella projektet ska fungera som en bas för kunskapsspridning genom att låta forskare följa och dokumentera hela processen. Samverkan ska ske mellan näringsliv och akademien samt andra etablerade nätverk och branschorganisationer. Projektet avser kombinera modern industriell produktionsteknik med traditionellt hantverk – och materialkunskap.



Nyckeltal

89 lägenheter

Fördelning:

3 st 1 rok, 32 kvm

56 st 1,5-2 rok, 35-56kvm

23 st 2,5-3 rok, 64-75 kvm

7 st 4 rok, 95-110 kvm

BTA 8535 kvm

BOA /BTA 0,74



SÄRSKILT OMNÄMNANDE

Juryn har utan att sinsemellan rangordna, valt att särskilt lyfta fram följande förslag. Dessa bedöms hålla en hög kvalitet in ett eller flera av bedömningskriterierna.



Hugin

Förslagsställare: Balder Fastighetsutveckling AB med Wingårdhs

Förslaget har lyfts framförallt fram för en genomtänkt affärsmodell för trähusbyggande. Utgångspunkten för affärsmodellen är erfarenhet, forskning och kompetens som finns i branschen idag. En trovärdig organisation för lärande med många samarbetsparter presenteras. En viktig del i att sprida kunskap om och utveckla trähusbyggande är genom egna projekt.

Affärsmodellen bygger på ett flexibelt system bestående av olika byggnadstyper -hörnhuset, lamellhuset och punkthuset som kan kombineras på olika sätt. Detta visar på goda möjligheter att använda systemet på platser med olika förutsättningar och samtidigt dra nytta av en generell modell. Modellen kan användas i samarbete med ett flertal leverantörer på marknaden.

Förslaget har fina proportioner och intressant kontrast mellan utsida och insida med ljusa fasader i träpanel mot gata och träspån på fasader mot gården. Grönska på fasader och tak samt dagvattenhantering med raingardens, våtmarker, öppna vattenytor och annan genomsläpplig mark som renar regn- och smältvatten.

Förslaget har en genomtänkt energilösning som bl a inkluderar integrerad energidesign.

Nyckeltal

60 lägenheter
BTA 5640 kvm
BOA/BTA 0,77



WIN WIN

Förslagsställare: Bright Living AB/Okidoki AB /AF-gruppen AB med Okidoki arkitekter

Ett nytänkande sätt att använda trä som fasadmateriäl där detaljerna bidrar till en genomtänkt variationsrikedom. I fasader kombineras olika uttryck med cederspån, panel och träskivor. Gården är enkel och uppmuntrar tillsammans med de gemensamma utrymmena till sociala aktiviteter.

Flera stora och välplanerade lägenheter samt inslaget av radhus kompletterar bostadsutbudet i området med något nytt. Loftgångslösningen kombineras med trapphus vilket bidrar till en smart och yteffektiv kommunikationslösning.

En mobilitetsstrategi kommer att tas fram med ambitionen att minska behovet av bilåkande. Ett integrerat kylskåp i entrén för matleveranser och ett "tingotek" med verktyg och andra praktiska lånegrejer är andra exempel på inslag som kan underlätta en hållbar vardag.

Huset kommer att uppföras som ett passivhus/ Feby12. Att inte väderskydd behövs av hela byggnaden under hela stomresningstiden behöver säkerställas eftersom stor risk för mögel finns under bygget av trähus.

Stommen utgörs av en kombination av två olika svenska byggsystem. Byggsystem kan väljas beroende på platsens förutsättningar men även kombineras i samma byggnad. Full transparens i projektet erbjuds och lärande genom att bjuda in bransch och allmänhet. Utbildningstillfällen riktade mot bl a byggemenskaper föreslås.

Nyckeltal

46 lägenheter

BTA 5473 kvm

BOA/BTA 0,73



Avancez

Förslagsställare: Gunnar Nordfeldts AB med Kirsh+Dereka arkitekter

Förslaget ger ett lekfullt intryck med en modellering av fasaderna som gör att trähusarkitekturen lyfts fram. Olika fasaduttryck skapas med värmebehandlad träpanel och träspånsfasader samt indelning av fasaden med markerade trapphusen. Förslaget skapar ett slutet kvarter genom att utnyttja hela byggrätten på ett förtjänstfullt sätt.

Trapphusen är tydligt gestaltade, genomgående och generösa för att uppmuntra till att använda trappa istället för hiss. Kopplingen mellan bostadsgården och fasaden mot väster och kullen bakom är fint löst. Sittgradänger vänder sig mot kopparbunkern och skapar en skön yta.

Flera lösningar för att underlätta en hållbar vardag lyfts fram t ex hemma/borta knapp, miljöklassade vitvaror samt cykelverkstad och cykelpool. Dess-

utom kommer en grön resplan att tas fram för de boende. Ekosystemtjänster inkluderar t ex fladdermusholkar och en genomtänkt dagvattenlösning. Minst kraven för Miljöbyggnad Silver ska uppfyllas men ambitionen är att nå Guld.

Ser möjligheten att både använda industriellt producerade bostadsmoduler och bygga med massivträelement. Det innebär en flexibilitet att kunna välja mellan två olika system eller att kombinera i samma byggnader beroende på projektets förutsättningar.

Nyckeltal

110 lägenheter

BTA 9540 kvm

BOA/BTA 0,75



Munin

Förslagsställare: Balder fastighetsutveckling AB med Wingårdhs

Förslaget lyfts framförallt fram för en genomtänkt affärsmodell för trähusbyggande. Utgångspunkten för affärsmodellen är erfarenhet, forskning och kompetens som finns i branschen idag. En trovärdig organisation för lärande med många samarbetsparter presenteras. En viktig del i att sprida kunskap om och utveckla trähusbyggande är genom egna projekt.

Affärsmodellen bygger på ett flexibelt system bestående av olika byggnadstyper -hörnhuset, lamellhuset och punkthuset som kan kombineras på olika sätt. Detta visar på goda möjligheter att använda systemet på platser med olika förutsättningar och samtidigt dra nytta av en generell modell. Modellen kan användas i samarbete med ett flertal leverantörer på marknaden.

Förslaget består av fina volymer med ljusa fasader i träspån och träpanel samt bottenvåningar i sten. Mot

Gibraltargatan delas fasaden upp med gröna väggar. Formspråket har tydliga referenser till intelligande funktionsarkitektur. Taken täcks av sedumtak och solceller.

Lägenheter är över lag vällösta och inslaget av lägenhetstudios kan vara en bra ide.

Förslaget har en genomtänkt energilösning som bl a inkluderar integrerad energidesign.

Nyckeltal

111 lägenheter

BTA 9390 kvm

BOA/BTA 0,76

ÖVRIGA FÖRSLAG TOMT 1



Sinus

Förslagsställare: Sigillet Fastighets AB/I am Home Holding AB med Engstrand och Speek Arkitekter/Kragh Berglund



Ram

Förslagsställare: Holdingbolaget Knut Hansson med Kjellgren&Kaminsky Architecture



Get a Lott

Förslagsställare Tuve bygg AB med Helhetshus Arkitektstudio/Tailor Made Arkitekter



Södra Flygeln

Förslagsställare: FastLogik Ab med White Arkitekter



Kloss An

Förslagsställare: Skeppsviken Fastighets AB/Lejonstaden med Enter Arkitektur



Genomsikter

Förslagsställare: HSB Göteborg med CaseStudio/Mareld



Tall

Förslagsställare: Lindbäcks boende med White Arkitekter



Träd in i staden

Förslagsställare: FO Petterson och söner Byggnads AB med White Arkitekter



Alla goda ting är trä

Förslagsställare: Götenehus AB med Kanozi



Silver

Förslagsställare: Sverigehuset Göteborg AB med Ersues Arkitekter AB



Gibraltar sund

Förslagsställare: Derome hus



Snickaren

Förslagsställare: Genova Property group med Utopia



Förträffligt

Förslagsställare: BJC group AB med Arkitektbyrå

Design AB



Ta i trä

Förslagsställare: Järnginden AB/Mjöback Entreprenad

AB med Semrén och Månsson



Wood you like to meet?

Förslagsställare: Carlström Project AB med Arkitekt

Per Nadén

ÖVRIGA FÖRSLAG TOMT 2



XYZ: Kubism i kvadrat

Förslagsställare: Sigillet Fastighets AB/I am Home Holding AB med Engstrand och Speek Arkitekter/Kragh Berglund



Norra Flygeln

Förslagsställare: FastLogik Ab med White Arkitekter



Peppar

Förslagsställare: Byggvesta AB med Per Söderberg Stockholm AB



Gran

Förslagsställare: Sunt boende i Sverige AB med White Arkitekter



Hem till oss

Förslagsställare: Boet Bostad Utveckling AB med Jordens arkitekter AB



Bara i trä

Förslagsställare: Ernst Rosén AB med Tham Widegård arkitekter



Kronan

Förslagsställare: Sverigehuset Göteborg med Ersueus Arkitekter



Col Legno

Förslagsställare: Magnolia bostad med Arkitekterna Krook&Tjäder



Trä i Kubik

Förslagsställare: FO Pettersen och söner Byggnads AB med White Arkitekter



Vallen för alla

Förslagsställare: Magnus Månsson Fastighets AB med Semren och Månsson



Självhushållet 2.0

Förslagsställare: Wallenstam AB



Hemträffligt

Förslagsställare: BJC group AB med Arkitektbyrå Design

