

Kv Guldkrinet, Umeå

**Ansökan om markanvisning
2017-03-31**



Innehåll

LINK arkitektur - Ryggeveien, Moss, Norge



Interesseanmälan

Presentation av TEAMet

Företagspresentation Boet Bostad

Företagspresentation LINK arkitektur

Referenser Boet Bostad, Söderberg Förvaltning

Referenser LINK arkitektur

Kv Guldkrinet - analys, koncept och gestaltungsprinciper

Finansiell information

Tidplan

Kontaktuppgifter



LINK ARKITEKTUR

STOCKHOLM

2017-03-31

Boet Bostad inkommer härmed med en intresseanmälan för uppförande av bostäder i kvarteret Guldskrinet i Umeå kommun.

Utvecklingen av Guldskrinet tilltalar Boet Bostad bland annat för att vi brinner för möjligheten att vara med och skapa boenden med höga ambitioner beträffande arkitektur och boendekvalitet på ett kostnadseffektivt sätt, utan att tumma på miljö och hållbarhet.

Boet Bostad är främst intresserade av det nordöstra "kvarteret", men kan även ta andra/ fler delar av Guldskrinet, och vi avser bebygga fastigheten med flerbostadshus i fem till åtta våningar som kommer att rymma totalt cirka 150-200 yteffektiva lägenheter. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt.

Vi avser söka det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter för detta projekt, vilket medför en normhyra på 1 350 kr/kvm BOA/år. Detta innebär att lägenheternas månadshyra blir mycket låg i jämförelse med andra nyproducerade objekt, och gör dem lämpliga för personer som vill etablera sig på bostadsmarknaden. Vi är naturligtvis öppna för att hjälpa kommunen att tillse behov som förskola eller LSS-boende.

Vi driver ett liknande projekt i Kalmar där vi kommer att uppföra 386 yteffektiva lägenheter med investeringsstöd, vilket är mycket uppskattat av kommunen.

Den uppskattade ytan för det nordöstra "kvarteret" uppgår till cirka 10 000 kvm BTA, men vi är intresserade av byggrätter från 8 000 till 25 000 kvm BTA.

Med förhoppning om fortsatt dialog och samarbete



Ferdinand Grumme, VD
ferdinand.grumme@boetbostad.se
+46 704 46 24 06

Boet Bostad är ett nytänkande företag baserat i Stockholm och Göteborg med en uttalad vision om att skapa bostäder åt alla och att bidra till en fungerande och effektiv bostadsmarknad. Vi brinner för att skapa attraktiva hyresrätter med rimliga hyror i tillväxtkommuner.

Boet Bostad är ett dotterbolag till Söderberg Förvaltning AB, ett familjeägt fastighetsbolag grundat 1946 som har lång erfarenhet av att utveckla, förvalta och sälja primärt kommersiella fastigheter.

Mer information om Boet Bostad finns på www.boetbostad.se

Presentation

Teamet

LINK arkitektur - Aranäs, Kungsbacka



Vårt TEAM Kv Guldkrinet

Vi kommer här att redogöra för vårt erbjudna TEAM och den grupp av företag som ingår i TEAMet för samarbetet i projektet kv Guldkrinet.

Företagen som ingår i vårt TEAM är följande:

- **Boet Bostad Utveckling AB**
- **LINK arkitektur AB**

TEAMets ambition

Att vara med och utveckla ett område med hållbarhet i fokus, med låg miljöpåverkan som erbjuder ett mervärde till sin omgivning går helt i linje med företagsgruppens egna miljömål och därför är det någonting som vi väldigt gärna är med och uppfyller.

Varför Boet och LINK?

Boet Bostad är ett nytänkande fastighetsföretag, baserat i Stockholm och Göteborg, med en uttalad vision om att skapa bostäder åt alla och att bidra till en

fungerande och effektiv bostadsmarknad. Boet brinner för att skapa attraktiva boenden med höga ambitioner beträffande miljö och hållbarhet på ett kostnadseffektivt sätt, samtidigt som de fokuserar på boendekvalitet och arkitektonisk ambition. **LINK arkitekturs** främsta uppgift i uppdraget är att omvandla önskningar, tankar och idéer till ett arkitektoniskt uttryck som tillgodoser förväntningar, restriktioner och utmaningar. Resultatet är flexibla och hållbara byggnader med goda kvaliteter som är anpassade till omgivningen och som ger boende och brukare goda upplevelser. I uppdraget för kv Guldkrinet kommer LINK att ha stort fokus på att utarbeta goda koncept och planer som minskar brutto-/nettofaktorerna, och som samtidigt håller en hög nivå av design, funktionalitet och boendekvalitet. Som resultat av ett nära samarbete med fastighetsutvecklare och entreprenörer i tidiga skeden har LINK utvecklat en stor kompetens inom bostadssektorn.



LINK ARKITEKTUR

Företagspresentation

Boet Bostad



Vad vi gör

Vår affärsidé är att erbjuda kvalitativa boenden med smarta men kostnadseffektiva lösningar.

Boet Bostad är aktiva i ett femtiotal storstäder, regionstäder och universitetsstäder och för en löpande dialog med kommuner och andra fastighetsägare för att hitta lämpliga projekt.

Tillsammans med vårt breda nätverk bestående av utvald spetskompetens för varje unikt projekt möjliggör vi den typ av boenden som är så kraftigt efterfrågat i Sverige idag.

Vi hoppas att vi får möjlighet att förverkliga vår idé i nära samarbete med Umeå kommun, och att vi kommer att fortsätta delta som långsiktiga partners i de spännande planer som kommunen har de

kommande åren.

Boet Bostad erhåller erfarenheter av att använda det statliga investeringsstödet för små och klimatsmarta hyresrätter (SFS 2016:881) för ett par av våra projekt, vilket i Umeå medför en normhyra på 1 350 kr/kvm BOA/år.

Detta innebär att lägenheternas månadshyra blir mycket låg i jämförelse med andra nyproducerade objekt, och gör dem lämpliga för personer som vill etablera sig på bostadsmarknaden.

Vi är övertygade om att hyresrätten är en utmärkt upplåtelseform för att förverkliga vår vision. Hyresrätten gör det möjligt för människor att kunna byta och förändra sitt boende i takt med att livet förändras, utan att vara beroende av kortsiktiga svängningar i bostadsmarknaden och utan att binda upp kapital i sitt boende.



LINK ARKITEKTUR

Företagspresentation

Boet Bostad

Förvärv & finansiering - 3–6 månader

- Sökande efter nya investeringar
- Medverka i kommunala markanvisningar
- Investeringskalkyl och besluts-underlag för projektförvärv
- Projektstruktur definieras
- Finansiering av fastighetsförvärv

Projektutveckling - 3–24 månader

- Marknads- och målgruppsanalys
- Utformning av detaljplan
- Konzeptutveckling: design, planlösning och interiör
- Ritningsunderlag utarbetas
- Upphandling av produktion
- Program för inredningsval fastställs

Byggnation - 12–24 månader

- Produktion startas
- Byggfinansiering säkerställs
- Slutprojektering av bygghandlingar
- Byggledning
- Fortlöpande besiktningar
- Hantering av inflyttning

Hur vi arbetar

Boet Bostads generella arbetsprocess är indelad i tre steg: förvärv och finansiering, projektutveckling samt byggnation. Stegen i processen behöver inte ske efter varandra, utan i många projekt jobbar vi med flera steg i processen samtidigt för att korta tiden till färdigställande. Parallellt med vår arbetsprocess så jobbar vi med att hitta en långsiktig ägare till det färdiga projektet.

I första steget är målet att förvärva mark i attraktiva områden med en identifierat god efterfrågan. Här arbetar vi aktivt både inom Boet Bostad och tillsammans med våra samarbetspartners i vårt nätverk för att kontinuerligt ha god kännedom om intressanta projekt. Ett noggrant analytiskt tillvägagångssätt är en central del i Boet Bostads arbetsmetod för att säkerställa att våra projekt är sunda affärsmässigt.

I projektutvecklingsfasen är grunden en fördjupad analys av marknad och målgrupp, alltså att skapa förståelse för och kunskap om de som ska bo huset eller bostadsområdet. Med en god förståelse för de lokala förutsättningarna utformar vi projektet för att bli ett maximalt attraktivt boende avseende arkitektonisk gestaltning, inredningsdesign och funktionella lösningar. Nu upphandlas och planeras också produktionen tillsammans med de konsulter och entreprenörer vi valt ut för det aktuella projektet.

Effektiv och trygg byggnation säkerställer vi genom att noggrant utvärdera potentiella samarbetspartners före upphandling i varje enskilt projekt, för att därefter ha tät dialog med ekonomisk och teknisk projektuppföljning.



LINK ARKITEKTUR

Företagspresentation

Boet Bostad

Hållbara transportsätt och mobilitet

Bil- och cykelpool

För att uppmuntra till ett minskat behov av egen bil och miljökadliga utsläpp vill vi, i samarbete med tilltänkt servicepartner, etablera en bil- och lastcykelpool. Bilpoolsbil bör finnas placerad på attraktiv parkeringsplats och i kombination med goda parkeringsmöjligheter för cykel. Med närhet till tättrafikerad kollektivtrafik vill vi avsevärt minska användningen av bil. Vi kommer också förbereda ett antal parkeringsplatser för bekväm laddning av elfordon.

Boet Bostad har ramavtal med Sunfleet, den i dagsläget enda nationella bilpools-aktören, angående etablering av bilpoolslösning och andra mobilitetslösningar i den planerade fastigheten. Vi ser även gärna över möjligheten att förbereda för ett antal parkeringsplatser för bekväm laddning av elfordon.

Attraktiva cykelparkeringar

Vi vill också öka attraktiviteten för cykling genom att satsa på attraktiva och lättillgängliga cykelparkeringar med möjlighet till fastlåsning av ramen under tak i markplan. Vi föreslår även cykelparkeringar i två nivåer. Likaså ska det finnas utrymme för service, till exempel i form av stationär möjlighet att pumpa cykeln.

Koncept för boendeleveranser

Boet Bostad utvecklar ett koncept för sina framtida bostadshus för att tillgodose enkel och smidig leverans av post och paket för de boende. Vi tror att det aktivt kan minska behovet av egna transporter. Vår lösning baserar sig på att det skall för varje lägenhet skall finnas en säker avlämningsplats i huset för paket, t.ex. matleveranser och andra distansköp, som är åtkomlig dygnet runt oavsett om någon är hemma eller inte. På så sätt kan leveranser ske samordnat och den boende ges möjlighet att minska sina egna resor för handling och matinköp.

Energieffektivitet och ekologisk hållbarhet

Miljöbyggnad silver

Boet Bostad har en uttalad ambition att driva sin verksamhet på ett så miljösmart och hållbart sätt som möjligt. För oss betyder det att varje projekt ska genomföras med miljö och ekologisk hållbarhet som en prioriterad aspekt, både under projektering och byggnation samt under byggnaders livstid. Byggnationen optimeras för att minimera transporter och vi prioriterar lokala inköp.

Vår målsättning är att all vår produktion lägst skall uppfylla gällande normer och krav för att kunna klassas som Miljöbyggnad Silver enligt miljöcertifieringssystem som drivs av Sweden Green Building Council, samt enligt krav för certifiering i BREEAM-SE.

Vi har även identifierat detta som en viktig fråga för Umeå kommun, bland annat efter att ha tagit del av er fördjupade översiktsplan och dess **utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt**, och vi ser positivt på att ha gemensamma intressen i miljö och ekologisk hållbarhet.

Boet Bostad kommer att arbeta tillsammans med noga utvald expertis inom miljö för att säkerställa att utformningar och lösningar alltid görs på ett effektivt sätt sett ur miljö- och hållbarhetssynvinkel.

I det aktuella projektet avser vi att minst uppnå krav enligt Miljöbyggnads silvercertifiering och lågenergihus, vilket innebär färdigställda bostäder med medvetet litet fotavtryck på miljön under lång tid framöver.

Planerad kommunal fjärrvärme kommer att anslutas för uppvärmning av bostäder och lokaler. Ventilation planeras ske med FTX-system med återvinning av värme ur frånluft.



LINK ARKITEKTUR

Företagspresentation

Boet Bostad



Boet Bostad på Haga

Vi på Boet Bostad har medvetet tagit an personal med bred kompetens med flertalet år inom kommunal planering och exploatering samt flerårig erfarenhet av bostadsutveckling på den privata sidan för att säkerställa en god och genomtänkt detaljplan som är genomförbar. Boet Bostad säkerställer genomförandet och det långsiktiga tagandet till de samarbetspartners som vi driver projekt med. Boet Bostad är lösningsorienterade och ser möjligheter i allt så att vara en drivande aktör i planen och byggskedet ser vi som ett tillfälle att skapa ett så attraktivt kvarter som möjlighet som gynnar inte bara oss byggherrar och kommunen men framförallt de boende!

Boet Bostad har i många fall arbetat med byggherresamordning då i det flesta fall av exploatering i dagens läge fordrar det. Tillsammans med andra byggherrar skapas en genuin blandning

av upplåtelseformer i området, kommunala behov tillgodoses, infrastruktur samordnas och tillskott av varandras produkter kompletteras istället för konkurreras i god ton med varandra.

Vidare arbetar Boet Bostad tätt med redan befintliga fastighetsägare i Norrköping då det är ett infill projekt som måste ta stor hänsyn till dagens behov och säkerställa en god styrning under byggnationstiden. Informationsträffar tillsammans med andra fastighetsägare, ledningsägare och kommunen samordnas för att hålla en god dialog främst för de boende i området men också för att säkerställa våra åtaganden till varandra.

Boet Bostad ställer sig positiva till de verksamheter som kommunen kan tänkas ha inom kvarteret då vi ser det som en möjlighet hellre än ett hinder att få in blandade funktioner och en naturlig gemenskap i ett och samma kvarter.



LINK ARKITEKTUR

Företagspresentation

LINK arkitektur AB

LINK arkitektur - Bonum Seniorboende, Kävlinge



Vi på LINK arkitektur använder vår kreativa förmåga till att skapa projekt och miljöer som är långsiktigt hållbara. Våra kunders affär är central för oss, samtidigt anpassar vi alltid projekten till människan. Vi arbetar metodiskt, engagerat och professionellt, vi lämnar inget åt slumpen. **Vi skapar rum för bättre liv!**

Kreativ professionalism

Vi arbetar ofta med projekt som har stora utmaningar. Vi lyckas för att vi är professionella, kreativa, kunniga och innovativa och har ett arbetsklimat där både kompetens och personlighet är viktigt. Vi arbetar metodiskt för att hitta det som är specifikt för varje kund. Det gäller oavsett om projekten handlar om hållbar stadsutveckling, effektiv och kvalitativ vård, att forma fungerande skolmiljöer eller att stärka ett varumärke.

Vår drivkraft är att projekten ska vara estetiska, hållbara och samtidigt rationella och affärsmässiga. Det är så vi

bidrar till att skapa värde.

Bättre människoliv

Vi har lång erfarenhet av projekt där det ställs höga krav på anpassning till människan. Det kan låta enkelt och självklart, men det förutsätter djup kunskap, empati, förmåga till inlevelse och fokus på att det i slutändan är för människor vi gör våra projekt.

Vi vet hur vi på bästa sätt uppnår mänskliga, vackra och trygga miljöer som också är lätta att sköta och håller länge. V

Hållbar framtid

Vi vet att våra projekt kommer att påverka miljö, klimat, människor och hälsa under lång tid. Vi är inte ensamma om att ta ansvar för en hållbar framtid. Vårt sätt att göra det är att systematiskt arbeta för att uppnå bästa miljöprestanda i varje uppdrag och ta ansvar utöver de krav som lagen ställer. Och vi kan detta: Vi har skapat projekt som fått miljöpris.



LINK ARKITEKTUR

Referenser

Boet Bostad



LINK ARKITEKTUR

Referenser

Boet Bostad



Värsnäs Park, Kalmar

Hustyp Flerbostadshus i 4-6 våningar

Antal 386 lägenheter

Upplåtelseform Hyresrätt

Antal rum 1 – 3 Rok

Byggstart våren 2017 -

Entreprenör Peab

Beskrivning av projektet

Boet Bostad har en nyckelroll i det största bostadsbyggnadsprojektet i Kalmar just nu och uppför 14 huskroppar med varierande våningsantal och uttryck väl anpassat till platsen. Detaljplanen är generell och tillsammans med kommunen har placeringar av husen anpassats så att flöden, ljusinsläpp och acklimatisering till övrig bebyggelse ska bli så bra som möjligt.

Husen är klimatsmarta och yteffektiva vilket säkerställer en trevlig boendemiljö för de boende till en rimlig kostnad. Projektet har för avsikt att söka det statliga investeringsstödet. Projektet har lägenheter i varierande storlekar för att vända sig till så många som möjligt och för att skapa en blandad samling

människor som hjälper till trivsamma och varierande kvarter.

Kommunen har stora planer för området med flertalet olika byggherrar och olika upplåtelseformer som kompletterar varandra. Boets kvarter är i den första etappen, och i och med det så byggs staden ihop till en tätare och mer hållbar stad som upplevs som mer attraktiv, får mer serviceunderlag för närservice och underlättar för turtäthet i kollektivtrafiken.

Boet Bostad vill alltid ha med sig ett mobility management-tänk in i våra projekt och erbjuder servicestationer för cyklar, MM-startpaket vid inflytt allt för att redan vid inflytt kunna underlätta att välja alternativa färdssätt för det boende.



LINK ARKITEKTUR

Referenser

Söderberg Fastigheter (moderbolag Boet Bostäder)



Friggagatan, Göteborg

Hustyp Flerbostadshus i 7 våningar

Antal 48 (totalt 452)

Upplåtelseform Bostadsrätt

Antal rum 2 – 3 Rok

Byggt år 2010 -

Avyttrat till KAB

Beskrivning av projektet

Med hyllad arkitektur och bra samarbete både med befintliga fastighetsägare och ett gott tillskott till Göteborgs stad har moderbolaget till Boet Bostad etablerade på västkusten conceptualiserat ett omfattande projekt.

Men en blandning av företagslägenheter, hyresrätter, lokaler för olika verksamheter finns en gedigen funktion i det centrala och eftertraktade kvarteret som tillgodoser både tillkommande invånare och området i stort.

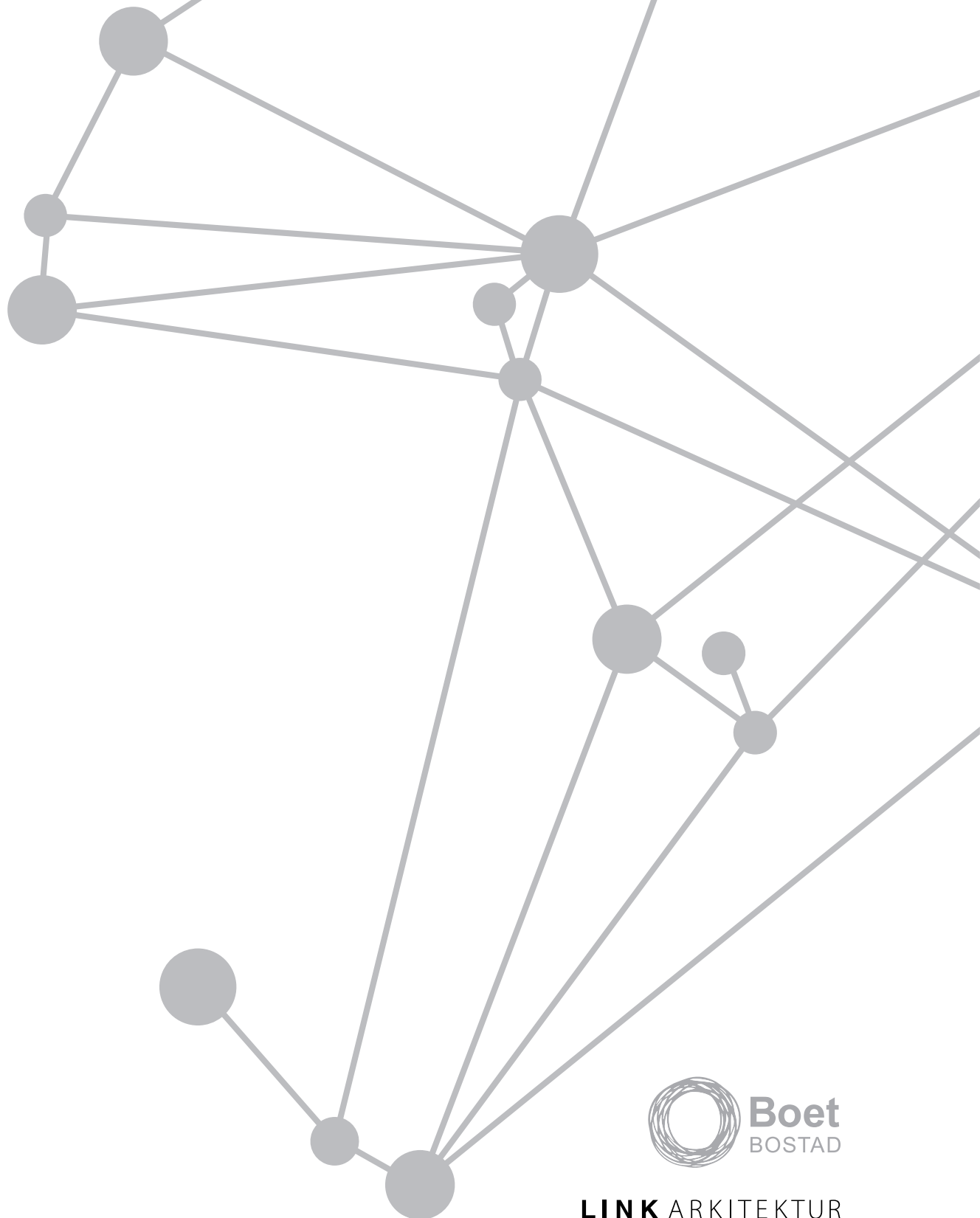
Projektet har ett optimalt läge längst spårvägen med stationen nästan precis utanför dörren. Projektet är anpassat för att klara den bullerproblematik som det medför och har löst det effektivt med modern byggteknik, vilket gör att vi endast ser fördelar med närheten till spårvägen.



LINK ARKITEKTUR

Referenser

LINK arkitektur AB



LINK ARKITEKTUR

POCKET PARK

MARKANVISNINGSTÄVLING, KUNGSBACKA
ARKITEKTUR



Fotografens namn

ARKITEKTUR



Vi har sett uppgiften som att utifrån kraven i tävlingsprogrammet skapa ett kvarter som både erbjuder goda boendekvaliteter och berikar sin närmiljö.

Gaturummet ska bjuda på något intressant och vackert att betrakta för de som passerar. Via "pocketparkerna" kan också gatulivet blandas med kvarterslivet ett intressant och tryggt sätt där gränsen mellan privat och offentligt förblir tydlig.

En utmaning har varit att i ett bullerutsatt läge rita många, små lägenheter utan att använda loftgångar och samtidigt skapa varierade fasader och volymer. En socialt hållbart täthet. En annan stor utmaning består i att gestalta stadskvarter med levande bottenvåningar i ett läge med måttlig kommersiell potential.

Hur mötesplatser och de olika rummens grad av offentlighet gestaltas och samspelar med varandra har varit bärande i utformningen av vårt förslag.

UPPDRAGSTYP: Nybyggnad

UPPDRAGSFORM: Markanvisningstävling

SKEDEN: Förstudie

PLATS: Aranäs, Kungälv

KUND: Boet Bostad

REFERENT: Ferdinand Grumme, VD Boet Bostad
+46 704 46 24 06, ferdinand.grumme@boetbostad.se

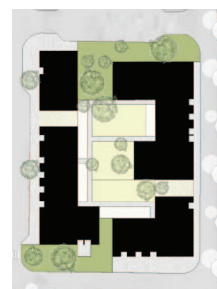
PROJEKTSTORLEK: Ca 200 lägenheter

STATUS: Uppdraget utfördes 2016

OMFATTNING: Arkitektur

MILJÖASPEKT: Miljöbyggnad Silver

KONTAKT: Linda Santesson, avdelningschef Stockholm
+46 10 479 99 81, linda.santesson@linkarkitektur.se



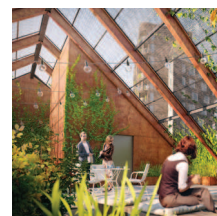
NORRA TYRESÖ CENTRUM

BOSTÄDER – TYRESÖ, SVERIGE
ARKITEKTUR / STADSUTVECKLING



Illustration: 3D House

ARKITEKTUR



I juni 2014 arrangerade Tyresö kommun en markanvisningstävling omfattande tre delområden i Norra Tyresö Centrum där LINK arkitektur ritade ett av de vinnande förslagen. Förslaget innebär ett kvarter med fem våningar höga flerfamiljshus med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Här finns plats åt såväl handelslokaler som bokaler.

I vårt förslag finns en variation i skala, gestaltning och materialval. Vi har också ett humanistiskt synsätt där vi har lagt omsorg på detaljarbetet med en bred variation av bostadstyper och upplåtelseformer. I förslaget finns också en bred variation av lägenheter, bland annat så kallade växelbostäder, där föräldrar som separat kan bo såväl med sina nya familjer som med sina gemensamma barn.

Kvarteret är tänkt att präglas av grönska och alla hus är försedda med takträdgårdar. Innergården är indelad i fyra zoner med lekplats, fjärilsrestaurang, odling och umgängesytor. Uppdragsansvarig var Ellinor Sundström.

UPPDRAGSTYP: Nybyggnad

UPPDRAGSFORM: Markanvisningstävling, totalentreprenad, vinnande förslag

SKEDEN: Tävlning och planarbete

PLATS: Tyresö, Sverige

KUND: Strabag Projektutveckling AB

REFERENT: Maria Kaye, Strabag
+46 76 778 40 05, maria.kaye@strabag.com

PROJEKTSTORLEK: 55 lägenheter

STATUS: 2014-2016

OMFATTNING: Arkitektur, stadsutveckling

MILJÖASPEKT: Projektet planerades för Svanenmärkning

KONTAKT: Linda Santesson, avdelningschef
+46 10 479 99 81, linda.santesson@linkarkitektur.se

KOLSTIEN PANORAMA

BOSTÄDER – BERGEN, NORGE
ARKITEKTUR



Kolstien Panorama är högt beläget i slutningen mellan Ulriken och Nattlandsfjellet och rymmer totalt 29 lägenheter fördelade på 8 plan. Byggnaden som vetter åt väster har panoramautsikt över Bergensdalen. Materialen är till stor del trä och glas vilket ger byggnaden ett lätt, modernt och stilrent uttryck.

Lägenheterna följer den branta terrängen från första till åttonde plan vilket ger en terrassering som skapar de bästa möjliga ljus- och utsiktsförhållandena för de boende. Denna byggnadsvolym tar också hänsyn till samma kvaliteter för områdets befintliga bostäder.

Lägenheterna har byggts efter standarden för Universell Utformning (tillgänglighetsanpassning) med hiss till alla plan direkt från garaget, stegfri åtkomst till terrasser och stora badrum.

Projektet har också fina gemensamma utrymmen som bl.a. innehåller foajé, träningslokal, mötes- och sällskapslokal på 76 m² med eget kök och toalett samt cykelparkering.

UPPDRAGSTYP: Nybyggnad

UPPDRAGSFORM: Direkt uppdrag

PLATS: Bergen, Norge

KUND: Kolstien Panorama AS

PROJEKTSTORLEK: 7 300 m² / 29 lägenheter

STATUS: Färdigställt

OMFATTNING: Arkitektur

HAGBY ÄNG OCH KULLAR

BOSTÄDER – ÅKERSBERGA, SVERIGE
ARKITEKTUR



Illustration: 3D House

ARKITEKTUR



I ett öppet landskap nära Åkersberga centrum, växer ett nytt bostadsområde fram – Hagby äng och kullar. Vårt förslag omfattar 300 hyresrätter som förankras i kulturlandskapet och ett långsiktigt och hållbart sammanhang.

Två L-formade längor i tre och fyra våningar definierar fasadlivet mot de omgivande gatorna och de omsorgsfullt utformade kvartersgårdarna. Den horisontella strukturen med små lägenheter ges en variation med hjälp av olika takfotshöjder, portiker, butiker etc. De aktiva loftgångarna ger liv åt gården och växlar sida för att ge fönsterfasaderna maximalt med sol.

Området närmast den skogsbeklädda kullen i väster är smalt och öppet med hus i park för att släppa in sol och för att ge de slutna kvarteren kontakt med naturen. I kontrast till de slutna kvarterens horisontalitet formar dessa byggnader små vertikala volymer med sadeltak där takmaterialet fortsätter ner på fasaderna och förstärker upplevelsen av byggnadskropparna.

UPPDRAGSTYP: Nybyggnad

UPPDRAGSFORM: Vinst i markanvisningstävling

SKEDEN: Tävlingsförslag

PLATS: Åkersberga, Sverige

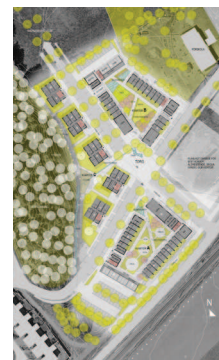
KUND: Magnolia Bostad

PROJEKTSTORLEK: ca 12 000 m² BTA/300 hyresrätter

STATUS: 2016 - pågående

OMFATTNING: Arkitektur

KONTAKT: Linda Santesson, avdelningschef Stockholm,
+46 10 479 99 81, linda.santesson@linkarkitektur.se



Kv Guldkrinet

Analys och utmaningar



Kv Guldkrinet

Analys och utmaningar

Förutsättningar

Kvarteret Guldkrinets fyra sidor vetter mot landskaps- och bebyggelse typer av vitt skilda karaktärer: I norr ligger ett mindre småindustri/externhandelsområde, i väster småskalig trähusbebyggelse, i söder ett idrottsområde med en fotbollsstadion allra närmast och i öster höjer sig det skogsbeklädda Bräntberget som utgör Stadslidens friluftsområde. Ett mindre område i nordväst utreds för komplettering med punkthus i anslutning till de befintliga, nio våningar höga som ligger längs Skogsbrynet.

Kvarteret ligger 1,5 km från Umeås centrum - med god marginal inom 5 km-radien där förtätning ska ske med blandade, täta stadskvarter i en struktur som gynnar hållbart resande. Kvarteret ligger även inom parkeringsnormens Zon A, dvs med lägre krav på P-tal, särskilt för mindre lägenheter. Till närmsta busshållplats är det som längst 400 m.

Trafikbuller från Rothoffsvägen och delvis från Skogsbrynet förutsätter ljuddämpad sida mot de gatorna. Starkt ljus och buller från fotbollsplanen på matchdagar behöver beaktas.

I tävlingsprogrammet och tidigare utredningar uttrycks en önskan om en uppbruten kvartersstruktur, så att hela kvarteret ansluts till och får utblickar mot Bräntberget.

Utmaningar

Platsens läge i staden är en spännande utmaning, där den disparata stadsbilden och läget som port mot grönområdet ska tas om hand och förtydligas.

En halvöppen kvartersstruktur kräver medveten programmering av uterummen, så att det ändå blir tydligt vad som är privat, halvprivat, halvoffentligt respektive offentligt.

Upp till fyra byggherrar ska tillsammans skapa en varierad helhet, som bjuder Haga på både innovativ

arkitektur och nya attraktionspunkter.

Målsättningar

En tillgänglig och ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar struktur är en självklarhet i Umeå kommun idag. Kvarteret ska bjuda på goda bostäder med varierade storlekar och upplåtelseformer men även tillföra mervärde till närområdet. Vi vill skapa ett kvarter som bjuder sin omgivning på något. Öppna, aktiva bottenvåningar skapar trygghet och liv åt gator och stråk. Delar av bottenvåningarna kan ha publika ändamål. Kvarteret ska också bidra till att friluftsområdet annonseras tydligare.

Givetvis ska kvarteret bidra till ett hållbart stadsliv. Ekosystemtjänster, lokal och öppen dagvattenhantering, generösa utrymmen för cyklar - både de egna och gemensamma lådcyklar, bilpool, utrymmen för gemensamt ägda trädgårdsredskap, extramöbler och verktyg minskar belastningen på jordens resurser. Tak ska utformas för att möjliggöra både växtbeklädnad och plats för solceller.

Yteffektiva, trivsamma lägenheter som många har råd med i olika storlekar ska planeras. De gemensamma ytorna, både inom- och utomhus ska vara trygga, tillgängliga, upplevelserika och välkomnande för alla. Platser för både möten och återhämtning ska tillskapas.



Kv Guldskrinet

Idékoncept - porten till sporten



Kv Guldskrinet

Idékoncept - porten till sporten



Porten till Bräntberget

De nya kvarteren ligger i direkt anslutning till Bräntbergets friluftsområde. Här erbjuds sport- och fritidsaktiviteter året om, liksom Gammlias kulturmiljö.

En för alla välkomnande passage mellan kvarteren ska skapas, en ny koppling från Rothoffsvägen som kan rymma delvis publika utrymmen för skidvallning och enklare cykelreparationer. En mindre närbutik kanske säljer färdiga matsäckspaket och ett välkomnande café annonserar sig mot besökarna?

Skid/löparspår kopplas ihop med den nya passagen, som bitvis är tillräckligt bred för att rymma t ex en liten snölekplats och hålla lagom avstånd till bostäderna. Kanske kan skid- eller löparspåret starta redan i korsningen mot Rothoffsvägen?

En egen identitet

Närheten till friluftsaktiviteterna, skogen och berget ger kvarteret dess karaktär. Naturmaterial som trä, både i sin naturliga färgskala men med inslag av mustigare kulörer och kontrasterande material skapar värme och variation.

Material och takformer som fungerar bra med vinterhalvårets snötäcke eftersträvas.

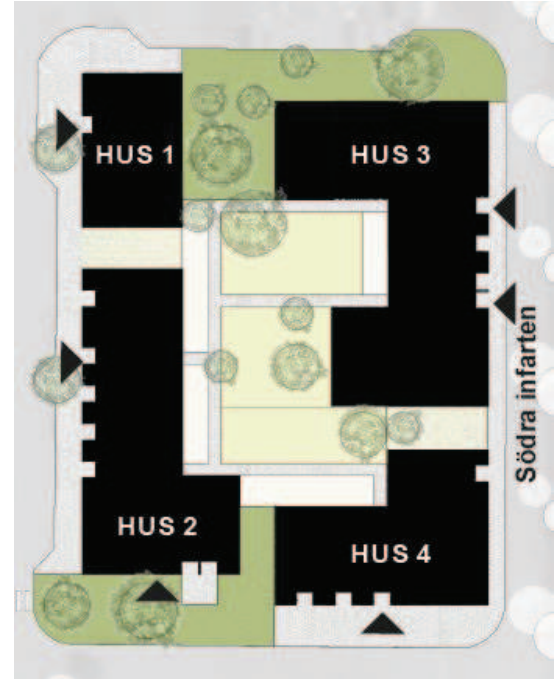
Inspiration till detaljer kan hämtas från skogen, skidåkning och annan sport.

Snö är kul!

Kanske kan man planera för positiva effekter av snöröjningen? En snölekplats får både små och stora barn.

Kv Guldkrinet

Gestaltungsprinzipien



Kv Guldkrinet

Gestaltungsprinciper



Halvöppna kvarteri kontakt med grönskan

Den klassiska kvartersstaden ger en tydlig indelning - offentliga gaturum, halvprivata portar och gårdar och privata uteplatser.

Kvarteren ska öppna sig mot naturen och även de hus och gårdar som ligger närmast Rothoffsvägen ska ha visuell kontakt mot Bräntberget och med varandra. Bebyggelsen ska förstärka omgivande gaturum och skapa nya kopplingar mot rekreationsområdet. Både gårdar och bostäder ska ha goda solförhållanden.

Olika sorters mötesplatser

För trygghet, trivsel och identitetsskapande bör det vara tydligt vad som är privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt. Den öppnare kvartersstrukturen behöver en tydlig programmering av uterummen för att gårdarnas halvprivata karaktär ska vara intakt.

Ett nytt stråk genom området som kopplar ihop Rothoffsvägen mot Stadsliden får en offentlig karaktär där alla känner sig välkomna.

Genom området går också ett halvoffentligt stråk, som också fungerar som angöringsgata/gårdsgata. Stråkets avskiljning från de halvprivata gårdarna kan markeras med markbeläggningen, mindre nivåskillnader, murar och växtlighet.

På gårdarna skapas mötesplatser för grannarna, plats för odling, lek och avkoppling, regnträdgårdar för öppen dagvattenhantering och lättillgängliga cykelparkeringar. Träddungar, buskage, växthus, cykelgarage och miljöstugor hjälper till att skapa mindre och intimare delar av gårdsrummen. Närmast husen ligger väl definierade och generösa privata uteplatser.

Öppna och aktiva bottenvåningar

Aktivitet i bottenvåningen större delen av dygnet skapar tryggare och mer attraktiva gaturum. I ett område med mindre kommersiell potential kanske man kan etablera någon enstaka närbutik men i övrigt får liv tillskapas på annat sätt.

Portar vetter mot både gata och gård och görs öppna och generösa. Gemensamma utrymmen som t ex cykelrum för egna cyklar och lådcyklar att låna utformas attraktivt och placeras i gatuplan. Vissa lägenheter i markplan har en egen entré direkt från gatan.

Bebyggelsestruktur

Bebyggelsen mot Rothoffsvägen bör hållas i en lägre skala mot den småskaliga trähusbebyggelsen. Mot berget och de befintliga punkthusen kan husen bli högre och erbjuda utsikt för de boende och karaktärsfulla landmärken mot staden.

Kv Guldkrinet

Gestaltungsprinzipien



LINK ARKITEKTUR

Kv Guldkrinet

Gestaltungsprinciper



Helhet och variation

De fyra nya kvarteren bildar ett nytt tillägg i stadens väv - med ett samtida uttryck men med sina egna identiteter. Skala, volymsspel och material måste givetvis samordnas men utrymme för variation mellan och inom kvarteren måste också lämnas. I Boets kvarter ser vi möjligheter att skapa variation i höjd mellan en lägre skala mot omgivande kvarter och höga, slanka volymer mot berget.

Volymer, fasader och balkonger

Variation i höjd och form på takvolymerna ger en djärv karaktär åt kvarteret.

Mot mer offentliga gator och stråk ges bottenvåningarna en tydlig, egen karaktär, präglad av öppenhet och genomsikt. Mot gårdar och inre stråk följer fasadmaterialet med ned till sockeln.

Balkonger mot befintliga vägar är indragna men i

övrigt utformas de med transparenta räcken och används som element för att skapa variation i fasaderna.

Naturnära material

Att arbeta med trä som huvudsakligt fasadmateriale även i den högre skalan känns naturligt på denna plats. Inslag av andra material i bottenvåningar och i anslutning till takfall ger karaktär åt fasaderna.

Karaktär

Vi vill ge Boets kvarter en robust karaktär som anknyter till skogen och närheten till sport och friluftsliv - men i en stadsmässig form.

Inspiration hämtas från samtida bostadsarkitektur i trä, men lekfulla inslag kan inspireras av skidanläggningar, sportredskap och naturens former.