

Idrottsförvaltningen
Åke Roxberger, tfn: 08-508 26 745

Gatu- och fastighetskontoret
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Lars Fränne, tfn: 08-508 26 277
Per Magnus, tfn: 08-508 26 279

Stadsbyggnadskontoret
Innerstadsavdelningen
Jan Inghe, tfn: 08-508 27 373

KVARTERET VÅGSKVALPET, BEDÖMNING AV PARALLELLA ARKITEKTUPPDRAG FÖR BOSTÄDER OCH IDROTTSHALL

Enligt programmet för uppdragen ska förslagen bedömas enligt följande kriterier utan inbördes rangordning:

1. Stadsbyggnadskvalitet och landskapsbild
2. Markanvändning och markutnyttjande
3. Arkitektur och gestaltning
4. Funktion
5. Ekonomi, investering och drift
6. Genomförande
7. Miljöanpassning och resurshushållning

Bedömningsutlåtandet har utformats så att både bostäder och idrottshall bedöms under respektive rubrik. Utlåtandet kompletteras med ett avsnitt om sammanfattande bedömning, förslag till val av projekt för bostäder respektive idrottshall, samt förslag till riklinjer för vidare bearbetning av dessa.

Efter det att uppdragen lämnats in har presumtiva byggherrar för bostäderna givits en möjlighet att göra vissa kompletteringar. Detta har utnyttjats av *Bygg-Vesta* för att ta fram ett projekt där vissa byggnadskroppar givits mindre yttermått och därmed ett lägre markutnyttjande. Båda förslagen kommenteras i bedömningen. *Duvkullen* har gjort vissa kompletterande fasadillustrationer.

Till bedömningen har bifogats illustrationer från de olika förslagen.

1. Stadsbyggnadskvalitet och landskapsbild

Under denna rubrik behandlas här bara utformningen av förslagens situationsplaner och anpassning till givna yttre begränsningar. Övriga stadsbyggnadsaspekter behandlas främst i kapitel 2 och 3.

Bostäder

Samtliga bostadsförslag redovisar acceptabel anpassning till befintligt och planerat gatunät och till tomtens yttre angivna begränsningar.

Idrottshall

Samtliga hallförslag redovisar något större yttermått än programillustrationen. *AIX och Brunnberg* större bredd och *Sandell* större längd. I alla förslagen har avståndet till trafikleden minskat och understiger 20 m till Södra Länkens påfartsramp. Det måste utredas vidare om detta är möjligt av säkerhetsskäl. *Sandells* förslag har dessutom förskjutits utanför angiven tomt åt söder och gör alltför stort ingrepp i värdefull parkmark av högsta skyddsklass. *AIX* förslag har ändrat utformningen och höjdsättningen av anslutande mark och gång- och cykelväg mot Sickla Park på ett sätt som inte är realistiskt eller lämpligt.

2. Markanvändning och markutnyttjande

Under denna rubrik behandlas även frågan om utformning av *trafiksystem och parkeringsanläggningar*.

Bostäder

Till grund för uppdragen ligger bl a en av stadsbyggnadskontoret upprättad programillustration. Av denna framgår en överslagsmässigt beräknad BTA-yta för bostäderna, gårdsytans storlek och kvarterets tomtexploateringsstal. En tabelluppställning av samtliga förslag visar följande:

	BTA-yta mark	BTA-yta tot	Gårdsyta	Tomtexpl
<i>Prog.ill</i>	1.565	10.365	2.375	2.63
<i>Duvkullen</i>	1.775	11.650	2.250	2.95
<i>ByggVesta org.</i>	1.840	12.120	2.175	3.07
<i>ByggVesta rev.</i>	1.515	10.050	2.500	2.50
<i>Arcona</i>	1.500	9.200	2.425	2.36

Programillustrationen har utgått från samma våningshöjder som i angränsande detaljplaner för Sickla Udde och Forsen, d v s sju våningar mot Hammarby Fabriksväg och fem våningar mot Vävar Johans gata. Tomtexploateringsstalen för Sickla Udde och Forsen är båda i snitt 2,2. Att illustrationsskissen visar ett högre markutnyttjande inom Vågskvalpet beror på att tomten är trång med små gårdsmått samtidigt som detta delvis kan motiveras av den direkta anslutningen mot Sickla Park. Det beror dessutom på att kvarteret innehåller en större andel sjuvåningshus på grund av läget vid de storskaliga trafiklederna.

Bedömningsgruppen anser att programillustrationen anger ett högsta lämpligt tomtexploateringsstal och att de förslag som väsentligt överstiger detta markutnyttjande visar på alltför dåliga bostadskvaliteter. *ByggVestas* originalförslag visar på alltför stora huskroppar med alltför små inbördes avstånd. *Duvkullens* förslag redovisar ett bättre sätt att klara det höga markutnyttjandet genom att ställa tre mindre punkthus i slänten mot Vävar Johans gata i stället för två större. *Arconas* förslag ligger utnyttjandemässigt något under programillustrationen väsentligen på grund av att man sänkt hushöjderna mot Vävar Johans gata en våning av miljöskäl.

ByggVestas båda förslag redovisar en länkbyggnad mot idrottshallen som går utöver programillustrationens och de redovisade hallförslagen. Denna del måste troligen minska i motsvarande grad. *Duvkullens* tredje punkthus mot Vävar Johans gata går inte att kombinera med *Sandells* hallförslag men väl med de båda övriga.

Idrottshall

I programmet anges att en garageanläggning inrymmande ca 300 bilplatser bör förläggas under idrottshallen. Vid den slutliga bedömningen har antalet bilplatser reducerats till ca 200. Ytterligare ett våningsplan ska eventuellt nyttjas för att inrymma en kommersiell friskvårdsanläggning. Samtliga förslag inrymmer dessa programelement. Däremot redovisar förslagen olika lösningar och storlekar på dessa programelement som kommenteras under andra rubriker.

Trafiksystem och parkeringsanläggningar

Samtliga förslag redovisar att Hammarby Fabriksvägs lokalgata slutar med en vändplan i anslutning till hallens entré vid byggnadens norra gavel på nivå ca + 6 m. Den tidigare redovisade gatusträckningen längs Södra Länken har därmed utgått och hallen kunnat förläggas närmare densamma. Bedömningsgruppen anser att detta är en förbättring men att frågan om skyddsavstånd mm måste utredas vidare.

Utformningen och storleken av förslagens parkeringsanläggningar varierar. Bedömningsgruppen konstaterar inledningsvis att bostadsparkeringen i garage enligt programmet bör utgöra 0,5 platser/lägenhet d v s totalt ca 50 platser. Det ingick i uppdragen att studera en förläggningen av en separat garageanläggning under bostadsgård alternativt som en del av garaget under idrottshallen. Bedömningen visar att denna anläggning inte blir väsentligt billigare vid en förläggning under idrottshallen. Av övervaknings- och driftsskäl bör därför anläggningen utformas som en del av bostadsprojektet.

Bedömningsgruppen har bedömt att antalet parkeringsplatser under idrottsanläggningen av olika skäl bör begränsas till 180-200 platser. Av dessa kan ca 40 bilplatser användas för idrottshallens och friskvårdsanläggningens behov. Genom ett visst samutnyttjande bör då ca 150 platser kunna erhållas för att komplettera parkeringen på Sickla Udde och delar av Sickla Kanal.

Vid detaljplaneläggningen av Sickla Udde har valts låga parkeringstal. I detaljplanen anges att 0,25 pl/lgh ska anläggas i garage under varje kvarter samt att ytterligare 0,10 platser tillskapas på kvartersmark längs gator. Dessutom anläggs ett bilpoolsystem som antas tillskapa ytterligare ca 0,10 pl/lgh. Detaljplanen anger dessutom att i det fall parkeringsbrist uppstår bör området kompletteras med ytterligare parkeringsanläggningar vid områdets infarter. För senare detaljplaner har parkeringstalen successivt höjts. För det angränsande kvarteret Forsen anläggs 0,5 pl/lgh i garage.

För närvarande uppgår de faktiska bilinnehavet på Sickla Udde till ca 0,8 bil/lgh som dock bedöms sjunka när tillgången på billig parkering minskar. Totalt sett finns inom Sickla Udde färdigställt 0,43 pl/lgh i garage och på kvartermark. Detta beror på att vissa garage medgivits bli större i samband med bygglov. Dessutom finns 0,14 pl/lgh på gatumark för angöring mm. Bilpoolen fungerar bra med totalt 10 bilar och 100 anslutna hushåll varav de flesta på Sickla Udde. Resterande parkeringsbehov tillgodoses genom provisorisk markparkering inom det ännu obebyggda Lugnetområdet. Denna omfattar idag 500 platser varav 250-400 utnyttjas vid olika tider. Månadsavgiften är satt till endast 250 kr vilket motsvarar boendeparkeringsavgiften i innerstaden. Detta innebär ett tillskott på ca 0,10 bilplatser per lägenhet.

Större delen av detta område har nu markanvisats för bostäder. Hammarby Sjöstadsprojektet bedömer därför att ca 100-150 platser bör förläggas till kvarteret Vågskvalpet för att undvika parkeringskris när större delen av Lugnetparkeringen försvinner under 2004. Detta innebär att det totala behov som bör inrymmas i garageanläggningen under idrottshallarna uppgår till ca 200 platser motsvarande två till tre våningsplan.

AIX redovisar en parkeringsanläggning i fyra plan varav två över och två under mark med totalt ca 250 platser. Att inte fler platser inryms beror på de översta planens små planmått. *Brunnberg* redovisar en lösning i tre plan varav två under mark med totalt ca 270 platser. *Sandell* redovisar en lösning med fem halvplansförskjutna våningsplan, varav 2-2,5 under mark med totalt ca 365 bilplatser.

Vid bedömningen av parkeringslösningarna har samråd skett med Stockholm Parkering AB. Därvid gäller att den av *Sandell* redovisade lösningen medför att idrottshallen hamnar alltför högt över marknivån med svåra entréförhållanden som följd. Detta är en konsekvens av att parkeringshuset gjorts alltför stort. Vidare är den föreslagna halvplansförskjutningen inte optimal då garaget kommer att inrymma relativt mycket besöksparkering. För *AIX* lösning gäller dels att lösningen med fyra plan inte är optimal i förhållande till garagets storlek dels att föreslagna halv-cirkulära ramper i garagets södra del innebär stora markingrepp på parksidan. Istället redovisar *Brunnberg* den bästa parkeringslösningen. För att ytterligare optimera denna bör dock hela anläggningen nivåmässigt höjas för att minska markingreppen.

3. Arkitektur och gestaltning

Bedömningen har i första hand koncentrerats till frågan kring *volymuppbyggnad, skala* och anpassning till anslutande genomförd och detaljplanelagd bostadsbebyggelse. Till hjälp för bedömningen har stadsbyggnadskontoret byggt enklare volymmodeller av samtliga förslag. Även frågor kring *arkitektur och materialval* har översiktligt bedömts för att få en uppfattning om projektets kvalitetsnivå i dessa avseenden. Samtidigt gäller att dessa senare faktorer medger bearbetningar i vidare detaljprojektering medan det är svårare förändra projektens strukturella uppbyggnad.

Bostäder

Volymuppbyggnad och skala

Detaljplanen för Sickla Udde har utformats med relativt små kvarter och lägre hus än i den egentliga innerstaden. "Lågt och tätt" men ändå med ett högt totalt markutnyttjande. Ett traditionellt innerstadskvarter har yttermått ca 70x100 m. På Sickla Udde är måtten ca 90x60 eller ca 60x60 och hushöjderna 5-6 våningar mot 6-7 i innerstaden. Kvarteren runt Sickla Park har lamellhus med ca 12 m husdjup och gårdspunkthus med yttermått ca 14x14-16 m. Avstånden mellan byggnaderna inom samma kvarter understiger inte 12 m. Dessutom finns friliggande punkthus med större mått, ca 22x17 m, längs stränderna.

Grannkvarteret Forsen har utformats med andra husmått i första hand beroende på kvarterets stora yttermått, ca 100x100 m, och speciella femkantiga form. Kvarteret inrymmer dessutom 92% smålägenheter i form av 1-2 r o k bl a för att inrymma studentlägenheter. Kvarteret byggs upp av ett 17 m djupt lamellhus med mittkorridor som snittats i olika former. Trots detta uppgår tomtexploateringsgraden inte till mer än 2,2 beroende på den stora halvcirkulära gården med mått ca 90x40 m. Till detta kommer fyra mindre anslutande gårdar med 12 m avstånd mellan motstående byggnader.

Kvarteret Vågskvalpets bostadsdel har trånga yttre gårdsmått, ca 65x50 m, d v s motsvarande de mindre kvarter som uppförts längs Sickla Parks sydsluttning mot Sickla Kanal. Kvarteret ligger dessutom i norrsluttning men vänder sig mot parken och ljuset i sydväst. Det är därför väsentligt att byggnadskropparna och gårdsmåtten ansluter till motsvarande skala som i dessa kvarter snarare än till husmått i kvarteret Forsen.

Duvkullens förslag utgår från en byggnadslamell med 12 m husdjup till vilken adderas 2,5 m breda förkroppningar. Genom att nyttja tre punkthus i slänten fås två bostadsgårdar med måtten ca 15-40 m. Avståndet mellan motstående byggnader är vanligen ca 15 m.

ByggVestas original förslag bygger väsentligen på ett punkthus med yttermått 19x20 m samt ett smalt lamellhus, 10,5 m. Lösningen ger en gård med mått ca 35x25 m samt mycket kort avstånd till motstående byggnad för ca 40% av punkthuslägenheterna, ca 9 m.

ByggVestas reviderade förslag har minskat punkthusmått till 16x17 m, fått en större gård, ca 55x 15 m och större avstånd mellan byggnaderna, ca 15 m. Dock finns problem i nordost med bara 8 m mellan huskropparna.

Arconas förslag följer väl programillustrationen med punkthus med mått 16x18 m, en central gård ca 65x 15 m och ett minsta husavstånd på ca 10 m.

Bedömningsgruppen anser sammantaget att *Duvkullens* förslag är bäst ur överordnad gestaltningssynpunkt. Byggnadskropparnas nätta mått och skala är anpassad till kvarterets begränsade yttermått. Trots ett högt markutnyttjande fås två bostadsgårdar som öppnar sig mot parken och eftermiddagsolen. Avståndet mellan motstående byggnadskroppar är vanligen ca 15 m. Övriga förslag har snarare en central gård med begränsade mått samt en stor del av markytan som nyttjas för en obebyggd slänt. Sambandet slänt och gård är bra i *Arconas* förslag.

Arkitektur och material

Samtliga förslag redovisar en byggnadsteknik med putsade fasader. Bakomliggande väggkonstruktioner utförs som tyngre prefabelement eller som lätta utfackningsväggar. Samtliga förslag redovisar nu en högklassig och intressant arkitektur och yttre gestaltning väl i klass med Sjöstadens övriga projekt. *Duvkullens* förslag har på kontorens begäran kompletterats med bättre redovisade fasadritningar än i det inlämnade materialet.

Arcona redovisar en likformig yttre gestaltning kring kvarterets alla sidor medan såväl *ByggVesta* som *Duvkullen* söker en tyngre och med stadsmässig utformning mot de yttre trafiklederna som kontrasterar mot en lättare och mer uppglasad utformning mot gård- och parksida.

Idrottshall

Volymuppbyggnad, skala och arkitektur

För idrottshallen gäller att den kommer att upplevas och betraktas från skilda sidor med väsentligt olika förutsättningar. För anslutningen mot de angränsande bostäderna gäller att volymer i skala och höjd bör vara samstämda med bostädernas krav på intimitet och en god gårdsmiljö. Likaså bör arkitekturen innehålla en detaljering och kvalitet som tål att betraktas under längre tidsrymd.

Hallens entrésida mot norr bör vara inbjudande för besökande och samordnad med den stora stadsfronten längs Hammarby Fabriksväg. För hallens volymuppbyggnad och arkitektur längs Södra Länken gäller åter andra förutsättningar. Här minskar kravet på gestaltningsmässig samordning. Miljön präglas till stor del av baksidan på Fredells stora byggmarknad. Hallen kommer från denna sida väsentligen att upplevas ur bilistens perspektiv med krav på en intressant gestaltning som betraktas under kort tid och hög hastighet.

Bedömningsgruppen anser att *Sandells* förslag redovisar en intressant och modern arkitektur med tydliga internationella förebilder. Likaså redovisas nya spännande materialsammansättningar och uttryck som ytterligare poängterar detta. Förslaget redovisar dock en alltför enkel, storskalig och likformig volymuppbyggnad. Förslaget är också präglad av att det huvudsakliga innehållet utgörs av ett parkeringshus.

AIX förslag redovisar en intressant uppbyggnad med ett genomgående entrégalleri med överljus. På västsidan om detta finns en lägre byggnad som innehåller omklädning, administration mm och därmed volymmässigt väl ansluter till bostäderna. På östsidan ligger den storskaligare hallen. Bedömningsgruppen anser dock att detta intressanta strukturella grepp inte tillfullo utnyttjats ur gestaltningssynpunkt. Byggnaderna är påfallande gestaltningsmässigt anonyma, slutna och ofullständigt redovisade.

Bedömningsgruppen anser att *Brunnbergs* förslag på ett intressant sätt sökt gestalta anläggningen utifrån platsens förutsättningar. Mot bostäderna vetter en lägre småskaligare och uppbruten byggnadskropp. Ytterligare tillbakadragen ligger hallen med en uppglasad lanternin. Mot entrésidan redovisas en traditionellare byggnadsutformning som väl samverkar med anslutande bebyggelse. Mot Södra Länken välver sig en stor halvcirkulär bågform som både skapar en yttre och inre intressant rumslighet. En bågform som i gestalt och uttryck är anpassad till trafikledens dynamik och stora skala. Och som utgör en klassisk arketyper för idrottshallen eller sportarenan. Bågformen medger

tillräcklig invändig rumshöjd i hallen samtidigt som den yttre avläsbara höjden begränsas. Förslaget saknar ännu något av den arkitektoniska fräschhet eller modernitet som finns i övriga förslag.

4. Funktion

Bostäder

Bostädernas planlösningar är inte i väsentlig grad en uppgift för staden att bedöma. Dock ger förslagen olika grundförutsättningar för att i vidare projektering åstadkomma goda lägenhetslösningar.

Uppgiften att söka bygga billigare lägenheter innebär knappast att detta bara gäller smålägenheter. Tvärtom finns ett stort behov av att även söka åstadkomma större sådana lägenheter. Då grannkvarteret Forsen innehåller 92% smålägenheter förstärks detta. *ByggVestas* båda förslag redovisar 100% 1 och 2 r o k lägenheter. De båda andra förslagen redovisar 60% 1 och 2 r o k, 27% 3 r o k och 12% större lägenheter.

Andelen fasader i de olika lägenheterna som vetter åt olika väderstreck utgör en grundkvalitet för att ge lägenheterna intressanta utblickar och goda dagsljusförhållanden. I *Duvkullens* förslag har hälften av lägenheterna fasader åt tre olika väderstreck, den andra hälften åt två. I *Arconas* förslag har samtliga lägenheter fasader åt två olika väderstreck. I *ByggVestas original* förslag är samtliga ettor enkelsidiga medan tvåorna har fasader åt två håll. I det *reviderade* förslaget har flertalet lägenheter fasader åt två väderstreck.

I *Duvkullens* förslag redovisas 3-4 lägenheter per våningsplan och samtliga trapphus är dagsljusbelysta. I *ByggVestas* orginalförslag redovisas 4-6 lägenheter per våningsplan och i det reviderade i huvudsak fyrspännare men även ett trapphus med 8 lägenheter per våningsplan förekommer. I *Arconas* förslag redovisas i huvudsak 4 lägenheter per våningsplan. I de tre senare förslagen redovisas i huvudsak bara mörka trapphus.

Samtliga förslag saknar ännu så detaljerade redovisningar av lösningar för tillgänglighet till entréer, uteplatser, terrasser mm att dessa ännu är möjliga att bedöma och därmed förslagsskiljande.

Bedömningsgruppen anser sammanfattningsvis att *Duvkullens* förslag inrymmer bättre grundförutsättningar än övriga förslag för att i en vidare projektering åstadkomma goda lägenhetskvaliteter. *Duvkullen* redovisar även en ambition att i högre grad än övriga förslag inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningen längs Hammarby Fabriksväg vilket är positivt.

Idrottshall

Gemensamt för alla förslag gäller att samlokaliseringen av en traditionell idrottshall, ytor för en kommersiell friskvårdsanläggning och en större underliggande parkeringsanläggning innebär vissa funktionella svårigheter. Programmet anger att idrottshallen bör förläggas högst upp och helst ha en invändig takhöjd på 12.5 m. Hallen bör ej ha direkt dagsljusbelysning. Ett helt underliggande våningsplan bör nyttjas för friskvårdsanläggningen. En god överblickbarhet av entré, reception mm är väsentligt. Liksom möjligheter till samordning av tillsyn m m.

I och med att såväl idrottshall som friskvårdsplan bör förläggas över parkeringsanläggningen, som i sin tur till stor del bör förläggas ovan mark, blir

entréförhållanderena komplicerade. En ytterligare komplikation utgörs av att huvudentrén enligt programmet bör förläggas mot den norra kortsidan samtidigt som hallen även bör kunna nås från sydsidan för skolbarn från Sickla Uddeskolan och från bollplanen i parken.

AIX förslag redovisar den bästa entrélösningen. Förslaget har ett genom flera nivåer och våningsplan genomgående galleri. Huvudentrén ligger i markplanet med reception mm. Galleriet ansluter direkt till alla huvudfunktioner och är visuellt överblickbart. Ytterligare en mindre entré redovisas direkt mot parksidan.

Brunnberg & Forsheds förslag redovisar en ur funktionssynpunkt optimal placering av såväl idrottshall som friskvårdsytor. Förslaget har en sämre entréutformning där besökande via ett avgränsat trapphus måste ta sig upp från entréplanet till de olika hallplanen. Besökande från parksidan måste passera över bostadsgården för att nå entrén vilket inte är lämpligt.

Sandells förslag har placerat hallarna alltför högt över markplanet med dåliga entréförhållanden som resultat. Alla besökare måste passera upp genom ett avgränsat trapphus i fyra till fem våningars höjd för att nå hallarna. Receptionen ligger i hallplanen med dålig överblick över entrén i markplanet. Dålig utformning av friskvårdsytan.

Idrottsförvaltningen bedömer att *Brunnberg & Forsheds* förslag bäst följer lokalprogrammet och redovisar funktionella och rationella lösningar. Det är också bra med en renodlad förläggning av friskvårdsytan till ett plan vilket underlättar uthyrning och drift till utomstående entreprenör. Friskvårdsplanets verksamhetsyta möjliggör också användning av planen som träningsplan för t ex innebandy. Verksamhetsytan i förslaget bör ökas genom att de tre närförråden försvinner/tas i anspråk.

Förvaltningen bedömer att *AIX* förslag följer lokalprogrammet relativt väl avseende idrottshallen, dock fattas en del ytor och en del ytor är placerade i fel plan. Utformningen av friskvårdens verksamhetsyta följer inte programmet då denna är uppdelad på flera mindre ytor varav några inte heller har angiven takhöjd. Uppdelningen av dessa ytor på flera plan försvårar en ekonomisk och rationell drift.

Förvaltningen anser att *Sandells* förslag är alltför skissartat redovisat. Förslaget följer i vissa delar lokalprogrammet, dock fattas en del ytor. Friskvårdsytan är endast skissad som en råkita utan vidare redovisning. Fördelningen på flera plan bedöms vara en nackdel bl a ur övervakningssynpunkt.

Bedömningsgruppen anser samlat att *Brunnbergs* förslag är bäst ur rent funktionella aspekter men att också den strukturella uppbyggnad av anläggningen med ett genom alla våningsplan sammanbindande entrégalleri, som redovisas i *AIX* förslag, bör tillvaratas i vidare bearbetningar.

5. Ekonomi, investering och drift

Bostäder

En viktig bedömningsgrund har varit byggkostnad och förväntad hyresnivå. Både byggkostnadsnivån och hyresnivån har blivit relativt hög inom Hammarby Sjöstad. Gatü- och fastighetskontoret försöker i och med detta parallella uppdrag inte bara hitta ett företag som kan bygga ett attraktivt och

stadsmässigt bostadskvarter utan även göra det till en låg produktionskostnad och upplåta mot relativt låga hyror.

Gatu- och fastighetskontoret valde byggföretagen *Arcona*, *ByggVesta* och *Duvkullen* för att dessa genom en småskalig företagsstruktur hade förutsättningar att klara de snäva ekonomiska kriterierna. Mindre företag har enklare beslutsvägar och tydliga ägare. De ingår ofta i mindre nätverk och samarbetar med andra mindre företag. De är sällan tyngda av interna kostnader och höga vinstkrav.

Dessa företags samlade produktionskapacitet är dock inte tillräcklig för att kunna leverera bostäder i större mängd i Stockholmsområdet.

Målet var att hitta det företag som kan, inom ramen för övriga villkor, skapa lägenheter med en hyresnivå motsvarande 1300 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 kvm. För att i nuvarande konjunktur klara detta krävs det att så mycket yta som möjligt i husen är uthyrningsbara och att produktionskostnaderna hålls låg.

Samtliga företag redogjorde intressanta och konkurrenskraftiga kalkyler. Såväl *Duvkullen* som *ByggVesta* är villiga att bygga lägenheter och hyra ut dem till en hyresnivå på ca 1300 kr/m² BOA och år för en lägenhet på 77 kvm. *Arcona* är villiga att bygga lägenheter till en hyresnivå på ca 1500 kr/m² BOA och år. Produktionskostnaden för samtliga förväntas vara ca 14000-15000 kr/m² BOA vilket är avsevärt lägre än Hammarby Sjöstad i övrigt.

Idrottshall inklusive friskvårdsanläggning och parkeringsgarage

Bedömningsgruppen har låtit göra en översiktlig kostnadsbedömning av de tre förslagen till idrottshall och P-däck. Detta också för att bedöma hur stort antal parkeringsplatser som bör byggas, vilket beror bl.a. på prisbild och månadshyra. Under rubriken idrottshall ingår också friskvårdsplanet för extern uthyrning.

Förvaltningen bedömer att *Brunnberg & Forsheds* förslag är det bästa förslaget ur funktionella aspekter och även bäst följer av förvaltningen avgivet lokalprogram. Det är en fördel att friskvårdsdelen är placerad i ett separat plan då detta underlättar uthyrning till extern entreprenör.

Förvaltningen ser även möjligheter till att via en framtida friskvårdsentreprenör samordna tillsyn och dylikt med idrottshallen.

Idrottsförvaltningen kan endast stå som byggherre för idrottshallen, ej för de kommersiella ytorna (friskvårdsytorna, parkeringsytorna). En möjlighet här är att aviserad framtida tredimensionell fastighetsbildning genomförs. Alternativt kan hallen och övriga delar i huset uppföras av extern byggherre och att idrottsförvaltningen sedan går in som garanterad hyresgäst i idrottshallen med ett hyresavtal som löper på 25 år.

Detta förutsätter att idrottsförvaltningen erhåller en kommande årlig budgetförstärkning motsvarande hyreskostnaden.

Preliminära kalkyler pekar på att inlämnade förslag idrottshallen, exklusive friskvårdsdel och parkeringsgarage, kostar ca 40-55 Mkr att uppföra. Driftkostnad för uppskattas till 2-3 Mkr/år.

Parkeringsplatsen i förslagen kostar ca 200-250 000 kr per bilplats. I kostnaden för parkeringsplatserna ingår inte kostnaden för grundläggningen eftersom den ändå måste utföras för idrottshallen.

Idrottsförvaltningens behov av parkering i det planerade P-garaget i huset är begränsat. En bedömning kan vara ca 40 bilplatser totalt.

6. Genomförande

Bostäder och Idrottshall

Bedömningsgruppen kan inte särskilja någon av förslagsställarna ur denna aspekt. Samtliga bedöms klara av att genomföra sina projekt mot uppsatta mål.

7. Miljö- och riskfrågor

Bostäder

Bedömningsgruppen anser inte att de olika förslagen i nuvarande skede uppvisar några avgörande skillnader med avseende på miljöanpassning och resurshushållning. *ByggVestas* förslag är dock i dessa avseenden mest genomarbetat och innehåller en intressant redovisning av förslagets miljöbelastningsprofil.

Idrottshall

En av de väsentligaste frågorna för idrottshallens vidare projektering gäller de restriktioner som den direkta förläggningen vid Södra Länken kan innebära med hänsyn till risker från transporter med farligt gods. Inledningsvis konstaterades att samtliga förslag förskjutit hallen närmare trafikleden än vad som redovisades i programskissen. Bedömningsgruppen har i samband med programmets upprättande ombett Tyréns, som upprättat tidigare riskanalyser för angränsande kvarter, att översiktligt bedöma dessa risker och restriktioner.

Sammanfattningsvis visar denna bedömning att hallen kan uppföras enligt förslaget men att speciella åtgärder kommer att krävas i form av skydd mot t ex brand och explosion. Detta ställer bl a krav på fasadmateriäl, stommar, utrymningsvägar samt placering och storlek på fönster. Bedömningsgruppen antar att främst den utformning som redovisas i *AIX* förslag med ett genomgående galleri med entrésidor åt olika håll är lämplig även ur denna bedömningsaspekt.

8. Sammanfattande bedömningar samt riktlinjer för vidare bearbetningar

Bostäder

Bedömningsgruppen anser med hänvisning till här redovisad bedömning att *Duvkullens* förslag bör utgöra grund för vidare utveckling av kvarterets bostadsdel. Förslaget har ett högt markutnyttjande och därmed god exploateringsökonomi samtidigt som småskaligheten och variationen skapar en godtagbar och intressant närmiljö. Förslaget redovisar en hustyp som jämfört med övriga förslag ger den bästa förutsättningen för utformningen av goda lägenheter. Förslaget redovisar en yttre gestaltning som trots vissa förenklingar är väl anpassad till omgivande bebyggelse. Förslaget redovisar låga produktionskostnader och hyresnivåer. Garageplatser för kvarterets bostäder bör byggas under gården/huset för det egna behovet.

Idrottshall

Brunnberg & Forsheds idrottshall utgör det dyraste förslaget men bedöms samtidigt vara det bästa. Förslaget är funktionellt och rationellt med avseende på idrottsförvaltningens verksamhetsnyttjande. Förslaget följer bäst lokalprogrammet. Bra med renodlad uppdelning av friskvårdsytan i ett plan. Detta underlättar vid uthyrning till entreprenör och medger en ekonomisk och rationell drift av anläggningen. Förslaget har en intressant yttre volymsmässig gestaltning väl anpassad till det speciella läget mot såväl bostäder som trafikleder. Förslaget redovisar även den bäst utformade och rationella parkeringsanläggningen.

Om idrottsförvaltningen väljer att vidareutveckla förslaget behöver det bearbetas i vissa väsentliga aspekter. I första hand bör den entrélösning med ett genomgående galleri som redovisas i *AIX* förslag söka tillvaratas och inarbetas i projektet. Förslaget parkeringsanläggning bör utformas i två plan med totalt ca 200 platser varav ca 40 för idrottshallens och friskvårdens behov och resten för kompletterande bostadsparkering. Därvid bör förslaget höjdsättning studeras om så att den nedersta parkeringsplanens nivå kan höjas alternativt utgå. Eventuellt kan marken kring lokalgatans vändplan och anläggningens huvudentré kan höjas så att höjdskillnaden mellan entréyta och sporthallsplan inte ytterligare ökar. Anläggningens volymsuppbyggnad bör ytterligare bearbetas så att buller från trafikleden inte riskerar att nå bostadskvarterets tysta gårdssida mellan hallens högdal och anslutande bostadsbebyggelse. Förslagets arkitektoniska uttryck bör söka vidareutvecklas för att nå en ökad fräschör och modernitet.

Lars Fränne

Per Magnus

Jan Inghe

Åke Roxberger