

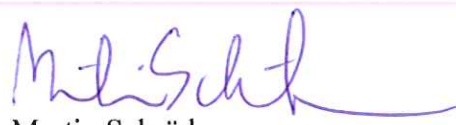
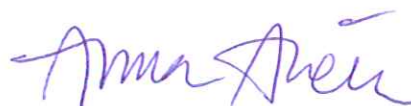
Markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen

Juryutlåtande december 2014

Juryns beslut

Juryen har beslutat att utse förslaget "Kransen" från Familjebostäder och Origo Arkitekter till vinnare i tävlingen. Juryen rekommenderar att det vinnande förslaget får en markanvisning och att det ligger till grund för detaljplan och genomförande.

Stockholm i december 2014


Gustaf Schneider
Martin Schröder
Louise Heimler
Anna Arén

Tävlingens genomförande

Inbjudan

I Stockholms stads budget för 2013 fick exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med en byggaktör initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga.

Exploateringsnämnden fick också i uppdrag att hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt.

Mot denna bakgrund har exploateringskontoret i juni 2014 bjudit in till markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen.

Uppgiften

Uppgiften är att med nytänkande, smarta och effektiva lösningar skapa billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga. Tävlingen avser hyresrätter på mark som upplåts med tomträtt. Exploateringsnämnden anvisar marken - ett område inom programmet för Aspudden och Midsommarkransen - till tävlingens vinnare.

Tävlingsförutsättningar presenterades i ett program 2014-06-18.

Bedömning

Tävlingsförslagen har bedömts av en jury bestående av:

Gustaf Schneider, exploateringskontoret

Martin Schröder, stadsbyggnadskontoret

Louise Heimler, stadsbyggnadskontoret

Anna Arén, stadsbyggnadskontoret

Irma Ortega, jagvillhabostad.nu, lämnade juryn eftersom ett av de inlämnade förslagen bygger på ett koncept som har utvecklats i samarbete med jagvillhabostad.nu.

Som sekreterare i juryn har Owe Swanson, arkitekt SAR-MSA engagerats.

Bedömningen har utgått från de kriterier som angavs i programmet:

- Genomsnittlig hyra kr/kvm BOA och år
- Innovation och nytänkande för yteffektivitet
- Anpassning till de givna förutsättningarna
- Arkitektur och gestaltning

15 förslag

Förslag har inkommit från följande bolag:

1. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
2. Lansen Förvaltnings AB
3. Wästbygg
4. Balder Skåne AB
5. Wallfast, Moelven
6. Midroc
7. Svenska Bostäder
8. AB Cisterna
9. Ikano
10. ByggVesta AB
11. Home by Home Sweden AB
12. Familjebostäder
13. Husab Bostad
14. DAP compactliving AB
15. Järntorget

Samtliga inlämnade förslag har tagits upp till bedömning.

Sammanfattande bedömning

Bostad – inte hotell eller tillfälligt boende

Juryn har i bedömningen betonat att tävlingen handlar om bostäder som ska kunna fungera under en längre tid och kunna locka unga människor i olika livssituationer. Juryn har därför värderat förslagens bostadskvaliteter bl.a. avseende möblerbarhet, flexibilitet, rumslighet och dagsljus. Med denna utgångspunkt kan juryn konstatera att de allra minsta lägenheterna inte förmår att rymma de efterfrågade bostadskvaliteterna. De har alltför mycket karaktär av hotell- eller studentrum.

Stor spännvidd i kvalitet

De inlämnade förslagen visar en mycket skiftande kvalitet. Flera förslag har tagit sig an den speciella uppgiften och sökt svar genom innovation och nytänkande. En del förslag visar dock inte på något nytänkande eller inlevelse i den speciella uppgiften.

Stor spännvidd i hyra

Bedömningar om vad som är en billig bostad för unga skiljer sig väsentligt. Förslagen redovisar hyror kr/kvm BOA och år från 1490kr till 2550kr. Även med de lägre talen blir månadshyran för en ung person avsevärd.

Två kategorier

Juryn kan konstatera att förslagen sorterar sig i två tydliga kategorier. Den ena inriktas på att skapa mindre lägenheter för i första hand en person men som med vissa storlekar och lösningar också kan fungera för två personer. Den andra kategorin utgörs av det som kallas ”kompisboende”. Flera personer delar på en större lägenhet. Alla har ett eget rum medan kök, hygien och samvaro delas. Bland förslagen finns utvecklade idéer och lösningar inom båda kategorier.

Bra kvalitet till rimlig kostnad

Juryn har i sin bedömning sett att förslag med höga kvaliteter i olika avseenden inte med nödvändighet måste ha de högsta hyrorna. Bra kvalitet i såväl material och form som i planlösningar och sociala aspekter kan skapas utan att det behöver betyda de högsta hyrorna. Tvärtom hade de förslag som var kvar i den slutliga värderingen bland de lägre hyrorna.

Förslag som pekar framåt

Juryn har värderat förslag som genom innovation och nytänkande kan inspirera till fortsatt utveckling av billiga bostäder inom de båda kategorierna enskilt boende och kompisboende. Flera av de inlämnade förslagen pekar inte framåt på detta sätt utan tillämpar i huvudsak traditionella planlösningar och hustyper.

Sammanställning av hyra och antal lägenheter/boende

Hyran redovisas som kr/ kvm BOA och år.
Antal boende anges för kompisboende.

Förslag	Hyra	Lgh/boende
1 Botrygg	1490	30
2 Lansen	2370	30
3 Wästbygg	1998	49
4 Balder	1900	24
5 Wallfast	2255	40/48
6 Midroc	2550	55
7 Svenska Bostäder	1883	27
8 Cisterna	1890	16/32-48
9 Ikano	1812	49
10 ByggVesta	1590	30/74 *
11 Home by Home	2067	39
12 Familjebostäder	1659	30
13 Husab	1975	40
14 DAPcompactliving AB	1800	36
15 Järntorget	1599	14/54

* lägenheterna är inte anpassade för kompisboende vilket gör bedömningen av möjligt antal boende osäker. 74 är ett maxtal som sannolikt inte kan realiseras.

Slutligt val mellan två förslag

De bästa inom två kategorier

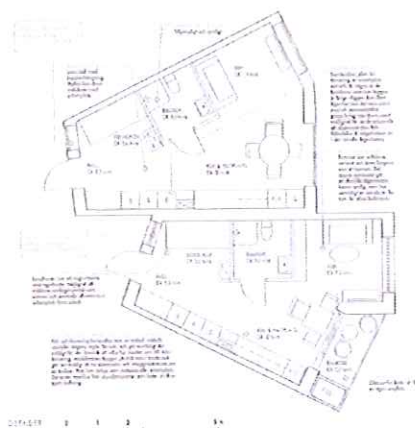
Vid bedömningen har valet av vinnare till slut stått mellan de bästa förslagen inom de två kategorierna kompisboende och enskilt boende. De två bästa förslagen kommer från

- Järntorget med Utopia Arkitekter
- Familjebostäder med Origo Arkitekter

Järntorget har lämnat in ett förslag till kompisboende där denna boendeform har studerats med stor inlevelse och fått en gestalt med stora värden såväl för stadsdelen som för de boende i lägenheterna.



Familjebostäder har redovisat ett förslag där det enskilda boendet genom ett annorlunda formspråk har fått särskilda kvaliteter. Modulsyste­met har utvecklats och givit ett resultat med bebyggelse som utnyttjar tomten och ger identitet och mervärden till stadsdelen.



Vinnande förslag – bäst i kategori enskilt boende

Familjebostäder med Origo Arkitekter



Juryn har i valet mellan de två bästa förslagen inom de två kategorierna slutligen beslutat att välja förslaget "Kransen" från Familjebostäder och Origo Arkitekter som vinnare.

Motivering

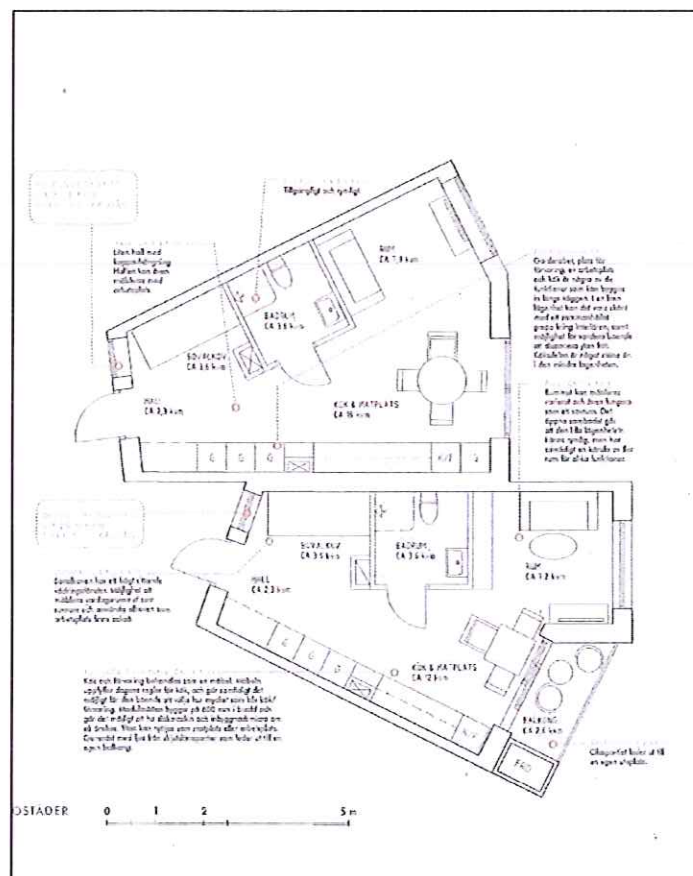
Ett förslag som både i analys och utförande är innovativt och förebildligt. Det utstrålar en stark identitet som kan bära projektet i en genomförandeprocess och bidra till utveckling av stadsdelen. Genom att pröva nya former för moduler har förutsättningar skapats för överraskande goda bostadskvaliteter på liten yta. Förslaget visar att efterfrågade kvaliteter kan uppnås till en av de lägsta hyror som har kunnat erbjudas i tävlingen. En billig bostad behöver inte göra avkall på kvalitet i olika avseenden.

Förslaget refererar till Midsommarkransen genom sin skala och relationen mellan byggnad och natur. Även den vid första anblick påtagliga färgsättningen refererar till omgivningen. Meanderformen ger rumsbildningar mot såväl gata som gård. Omgivningen bjuds in i kvarteret via passager genom byggnad och gård. Mot gatan föreslås bokaler som kan bidra till

offentlighet och stadsliv. Det finns flera platser för vistelse utomhus på gård och takterrass.

Modulsystemets knäckta form ger förutsättningar att skapa kvaliteter såväl exteriört som interiört. De vinklade lägenheterna ger en rymd och undviker den känsla av korridor som präglar många små lägenheter. Lägenheterna erbjuder en flexibilitet i möblering och upplevelse av olika rum trots det lilla formatet. Med trapphus i mitten och den vinklade formen skapas korta och attraktiva loftgångar. Balkong till den mindre lägenheten ger kvaliteter som kompenserar den mindre ytan.

Hyra: 1659 kr /kvmBOA och år
Antal lägenheter: 30



På 2:a plats – bäst i kategori kompisboende

Järntorget med Utopia Arkitekter



Förslaget har en arkitektur som är nyskapande och som i skala och form väl anknyter till stadsdelen och närområdet. Uppdelningen på två byggnader tar väl hand om nivåskillnaderna. Gaturummet stärks påtagligt genom de nya byggnaderna. Lokalen i hörnan är dock svagt integrerat med gatan och nås med ramp.

Förslaget består av 14 kompislägenheter. Det är det mest välstuderade förslaget inom denna kategori. Lägenheterna har fin planlösning, väl lösta funktioner och vackra rumssamband. Det egna rummet bedöms dock vara väl litet för att fungera i ett mer permanent boende. Trapphus och hiss har också trånga mått med tveksam handikapptillgänglighet.

Förslaget kan ses som ett inspirerande inspel för att ytterligare utveckla kompisboendet och då bl.a. beakta behovet av olika typer av samvaroytor mellan den lilla helt privata ytan och den stora helt gemensamma. Vidare kan det inspirera till legala lösningar på långsiktigt fungerande kompisboende där frågor om inflytande från de boende beaktas.

Juryn har bedömt att förslaget till kompisboendet med gemensamma kök och hygienrum har givit marginellt lägre hyror för de boende i förhållande till det vinnande förslaget där alla boende har egna köks- och hygienfunktioner.

Hyra: 1599 kr/kvm BOA och år
Antal lägenheter/boende: 14/54

Övriga förslag

Botrygg Förvaltningsfastigheter / Sonark Arkitektkontor



Ett förslag med en skala som väl stämmer med stadsdel och omgivning. Arkitekturen är intressant och kräver en skärpa i genomförandet. Redovisningen är knapphändig vilket dock gör det svårt att fullt ut bedöma lägenheternas funktion och bebyggelsens kvalitet. De minsta lägenheterna är sannolikt alltför små för att erbjuda bostadskvaliteter av det slag som efterfrågas. Den delvis inbyggda loftgången kan ge kvaliteter men också upplevas som instängd. Parkering och förråd på gården gör att det blir liten yta kvar för utevistelse.

Hyra: 1490 kr/kvm BOA och år
Antal lägenheter: 30

Lansen förvaltning / AG arkitekter



Ett arkitektoniskt svagt förslag som inte ger mervärden till stadsdelen. Bottenvåningen mot gatan är sluten. Miljön i souterrängvåningens korridor och i loftgångarna är torftig. Bostädernas planlösning har avsevärda brister bl.a. när det gäller hygienrummets placering, kökets utformning och dagsljus.

Hyra: 2370 kr/kvm BOA och år
Antal lägenheter: 30

Wästbygg / Arkitektstudio Witte



Byggnaden har en påträngande skala och gestalt och ger ett alltför dominerande intryck på platsen. Lägenheterna har genomtänkt planlösning med flexibilitet och möblerbarhet. Förslaget har kvaliteter men är något överexploaterat.

Hyra: 1998 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter: 49

Balder Skåne / (uppgift om arkitekt saknas)



Förslaget har en låg och uppdelad bebyggelse. Det ger dock inte sådana kvaliteter i anpassning till omgivningen att det motiverar den lägre exploateringen. Förslaget tillför inte några mervärden till stadsdelen. Markanpassning mot gatan bidrar inte till att stärka gaturummet. Lägenheterna har ljus från två håll men är svärmöblerade med entrén mitt i det stora rummet.

Hyra: 1900 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter: 24

Wallfast, Moelven / OWC Arkitekter



En alltför sluten och avvisande byggnad som inte hämtar referenser från stadsdelen och blir påträngande i den närmaste omgivningen. Lägenheten är välstuderad men alltför liten för att uppnå de bostadskvaliteter som efterfrågas. Den beskrivs som och har mer karaktär av studentrum.

Hyra: 2255 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter/boende: 40/48

Midroc /Erik Giudice Architects



Kanske det arkitektoniskt starkaste förslaget med sin transparenta bottenvåning och loftgång med rumsliga och sociala kvaliteter. Växthus som övergång till villabebyggelsen gestaltar mötet och ger skalanpassning. Byggnaden är sannolikt något för hög för platsen. Lägenheterna är alltför små för att ge de bostadskvaliteter som efterfrågas. Förslaget visar en många stycken fantastisk byggnad som juryn gärna skulle se byggd i ett campusområde som renodlat studentboende. På en sådan plats kan de små lägenheterna och de stora gemensamma ytorna var mer anpassade och trovärdiga.

Hyra: 2550 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter: 55

Svenska Bostäder / Andreas Martin-Löf Arkitekter



En väl studerad och genomarbetad typlägenhet som svarar mot uppgiften. Bostaden är flexibel genom rumsuppdelning och möblerbarhet samt får ett gott dagsljus. Alla funktioner finns i goda lägen. Arkitekturen präglas starkt av de staplade modulerna och ger ett väl stumt intryck trots att skalan är anpassad till omgivningen. Sockelvåningen och mötet med gatan känns torftig.

Hyra: 1883 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter: 27

Cisterna, Bo Klok / Reierstam Arkitektur & Projektutveckling



Förslagets anpassning till stadsdelen och platsen är tveksam. Öppna loftgångar och utanpåliggande trapphus ger inte det tillskott och den karaktär till gaturummet som önskas. De stora lägenheterna har inte utformats för den aktuella uppgiften. Planlösningen har brister med alltför stora kvalitetsskillnader i kompisboendet.

Hyra: 1890 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter/boende: 16/32-48

Ikano, Nyhem / White



Ett arkitektoniskt fint förslag där dock ambitionen att få in många lägenheter har lett till en alltför hög exploatering. Bebyggelsen kommer tätt inpå de närliggande villorna. Lägenheterna har goda bostadskvaliteter och väl studerade funktioner. Balkonger och goda dagsljusförhållanden ger relation inne-ute. Gröna tak med uteplatser ersätter gården. Lokaler i gathörnen bidrar till stadsliv.

Hyra: 1812 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter: 49

ByggVesta / Grontmij



En hög exploatering som tar stora delar av tomten i anspråk för bebyggelse. Hus och lägenheter är hämtade från traditionellt boende och är inte anpassade till ett fungerande kompisboende. Det svarar sålunda inte mot den uppgift som tävlingen avser. Planlösningarna har många brister.

Hyra: 1590 kr/kvmBOA och år
Antal lägenheter/boende: 30/74 *

* lägenheterna är inte anpassade för kompisboende vilket gör bedömningen av möjligt antal boende osäker. 74 är ett maxtal som sannolikt inte kan realiseras.

Home by Home Sweden / Arkitektonika AB



Byggnaden har inte gestaltats med de kvaliteter som önskas och ger inga mervärden till stadsdelen. Förslaget ser snarare ut som ett provisorium. Lägenheterna antyder en hotellstandard som inte svarar mot uppgiften.

Hyra: 2067 kr/kvmBOA och år

Antal lägenheter: 39

Husab Bostad



En intressant exteriör som tyvärr helt saknar kvaliteter i lägenheter och loftgångsmiljö. Bostäderna är extremt små och påminner mer om hotellrum än en permanent bostad.

Hyra: 1975 kr/kvmBOA och år

Antal lägenheter: 40

DAPcompactliving AB/DAP Stockholm



Byggnaden är med sin knäckta form fint inplacerad på tomten. Såväl gata som gård får speciella kvaliteter. Det centrala trapphuset ger rimlig längd på loftgången mot gården. Loftgången har viss möblerbarhet. Trots en något bristfällig redovisning andas förslaget en intressant nytolkning av arkitekturen i närområdet med repetitiv fönstersättning och tydligt sadeltak. Lägenheterna har intressant rumslighet och flexibilitet när det gäller möblering.

Hyra: 1800 kr/kvmBOA och år

Antal lägenheter: 36