

Juryens utlåtande

Markanvisningstävling i Riddersvik, Hässelby Villastad



stockholm.se/riddersvik

Den nya trädgårdsstaden Riddersvik

Markanvisningstävling

Utlåtande från juryn

Inbjudan att konkurrera om kvalitet

Stockholms stad genom exploateringskontoret bjöd i december 2015 in till markanvisningstävling för bostäder på det gamla trädskoleområdet i Riddersvik.

För tävlingen finns ett program som redovisar tävlingsföresättningar bl.a. den strukturplan som har varit ute på samråd. I föresättningarna anges ekonomiska villkor för markanvisning avseende bostäder med hyresrätt och bostadsrätt/ägarerätt. Ekonomiska villkor för att arrangera parkering anges också i föresättningarna. Syftet med markanvisningstävlingen är sålunda att konkurrensen ska avse kvaliteter i olika avseenden och inte pris.

32 förslag har lämnats in som avser olika delar av tävlingsområdet.

Föresättningar för bedömningen

Markanvisningstävlingen har bedömts av en jury bestående av:

Gustaf Schneider, exploateringskontoret, ordf.
Margaretha Larsson Almqvist, exploateringskontoret
Ingmarie Ahlberg, exploateringskontoret
Christian Karlsson, exploateringskontoret
Maria Pettersson, stadsbyggnadskontoret
Fredrik Jensen, stadsbyggnadskontoret
Owe Swanson, konsult, sekr.

Jury har vid bedömning av de enskilda förslagen utgått från de bedömningskriterier som angavs i programmet.

- Den föreslagna bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvalitet.
- Tolkning av trädgårdsstadsmotivet och hur bebyggelsen anpassas till och samverkar med de kulturhistoriska värdena vid Riddersviks gård.
- Den föreslagna bebyggelsens boendekvalitet med betoning på kopplingen mellan inne och ute samt utformningen av de gemensamma uterummen på kvartersmark i förhållande till grönsstrukturen i sin helhet.
- Den föreslagna bebyggelsens relation till gaturummet med avseende på entrésituationer och förgårdsmark.
- Den föreslagna bebyggelsens genomförbarhet med avseende på arkitektonisk kvalitet, teknik och ekonomi.
- Hållbara och innovativa lösningar för energieffektivitet och produktion av förnyelsebar energi inom kvartersmarken.
- Innovativa lösningar för parkering på kvartersmark.

Juryn har utöver att bedöma varje förslag för sig i enlighet med uppsatta kriterier haft till uppgift att pröva hur olika förslag kan kombineras till en väl fungerande och vacker helhet som svarar mot de övergripande ambitionerna om den nya trädgårdsstaden. I detta arbete har det varit nödvändigt att pröva föreslagen bebyggelse även i andra lägen och i annan omfattning än vad som har redovisats i de inlämnade tävlingshandlingarna. Av programmet framgår att företag kan komma att anvisas andra delar av området än de som de föreslår i tävlingen.

Utgångspunkter för att skapa en helhet – den nya trädgårdsstaden Riddersvik.

Juryn har med utgångspunkt i tävlingsförutsättningarna och med erfarenheter vunna från genomgången av samtliga tävlingsförslag gjort en samlad bedömning av förutsättningarna att skapa en helhet. För helheten har juryn formulerat följande synsätt:

I trädgårdsstaden är det tydligt vad som är offentligt, halvoffentligt och privat med gatan och gården som stadens väl gestaltade rum. Med entréer mot gatan skapas liv och kontakter grannar emellan samtidigt som besökaren känner sig välkommen. Gårdarna ger plats för trädgårdens alla kvaliteter med närhet för de boende men de ger också möjligheter till passager och upplevelser på väg genom området. Grönska präglar starkt hela staden. Från gatans trädplanteringar finns inblickar mot gröna gårdar.

Den nya trädgårdsstaden Riddersvik tar fasta på dessa kvaliteter som är grundläggande i den traditionella trädgårdsstaden och anpassar dem till dagens människor, hushåll och ett hållbart byggande.

Med detta som grund har juryn prioriterat förslag som bidrar till tydliga och väl gestaltade gaturum och gårdsrum. Med en sådan struktur som grund kan bebyggelsen variera men inte så att gatu- och gårdsrummen upplevs som splittrade. Juryn har därför valt att hålla samman kvarter och inte plocka bebyggelse från olika förslag till ett kvarter. Som ett tema vid sidan om det övergripande om trädgårdsstaden har juryn valt att trä som material ska ingå i sådan omfattning att det präglar området som helhet.

Den nya trädgårdsstaden ska ha stadens variation av storlek och upplåtelseformer för bostäder. Det skiljer den från renodlade villa- och radhusområden. Vid kombinationer av olika förslag till en helhet har detta varit faktorer att beakta. Det samlade resultatet ska spegla en rimlig fördelning av mindre och större lägenheter. Vidare bör lika delar hyresrätt och bostadsrätt eftersträvas.

Den nya trädgårdsstaden ska präglas av hållbarhet i olika avseenden. Det innebär bl.a. att kraven på redovisning och verifiering av förslagens energihushållning har noga beaktats i utvärderingen. Juryn har noterat att ett antal förslag innehåller brister i såväl föreslagna lösningar som i sättet att verifiera resultat. Flera förslag visar på goda förutsättningar att klara stadens energikrav. Juryn har dock bara i några enstaka fall sett mer innovativa och intressanta energilösningar som går utöver krav och standardlösningar.

Urval av förslag till slutlig bedömning och utplacering

Inlämnade förslag visar en stor bredd i gestaltning av hus och mark, önskemål om placering i området och innehåll när det gäller storlek och kvalitet på bostäder. Efter en granskning mot uppsatta bedömningskriterier samt förutsättningar att ingå i en helhet som motsvarar den nya trädgårdsstaden har juryn valt ut tio förslag för slutlig bedömning och beslut om anvisning av kvarter.

Wallfast AB
Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)
Riksbyggen
Hauschild & Siegel Architecture AB
BRABO Stockholm AB
IKANO Bostad AB
Innovation Properties Sverige AB och Västkoststugan AB

Förslag till markanvisning för den nya trädgårdsstaden Riddersvik

Efter en slutlig värdering av de utvalda förslagen och möjliga kombinationer av dessa föreslår juryn följande förslag anvisade på följande kvarter, se bilaga 1.

Kv 1 – Hauschild & Siegel Architecture AB

Hauschild & Siegel föreslår ett sätt att stapla radhus som ger nya kvaliteter i flera avseenden. Förslaget har en egen karaktär och tar trädgårdstemat in i huset genom att balkonger/loftgångar utgör planteringslådor. Dagvatten samlas på tak och bevattnar balkonger och förgårdsmark. Parkering sker under hus för att ge förutsättningar för grön gård. Bostäderna ges nya rumsvolymer. Det inlämnade förslaget innehåller fyra hus mot Lövstavägen i kvarteren 4 och 7. Juryn anser att ett sådant hus kan fungera som solitär i kv 1 och ge den nya trädgårdsstaden Riddersvik en intressant profil i sitt möte med och entré mot omgivningen.

Förslaget innehåller ett välfungerande koncept avseende energihushållning men beräkningar behöver kompletteras med simulering i ett dynamiskt program enligt stadens mall och Swebys anvisningar.



Kv 2 – IKANO Bostad AB

Förslaget från Ikano är det som juryn har bedömt bäst klarar de hushöjder och den täthet som programmet ger för kv 2. Det finns en enkelhet och lugn i bebyggelsen som kan förenas med övrig bebyggelse i trädgårdsstaden.

Med portiker och genomgående trapphus skapas kontakt gata-gård och en närhet mellan bostad och gård. Husens möte med gatan bör studeras vidare för att uppnå tydligare kvaliteter i förgårdsmarken. Gården görs hel genom att de radhus som illustrerades i strukturplanen inte har tagits med i förslaget. Med denna förutsättning bör gårdsmiljön utvecklas vidare. I gårdsmiljön bör bl.a. prövas om parkering under byggnader och en annan placering av nedfart till garage samt borttagen markparkering kan ge bättre villkor för gestaltning och nyttjande av gården. Den föreslagna markanvisningen överensstämmer till plats och omfattning med inlämnat förslag i tävlingen.

Ikano har ett väl studerat och trovärdigt förslag när det gäller energihushållning.

**Kv 3 – Besqab AB**

Besqab har tidigare fått en markanvisning i kvarter 3 i Riddersvik. Markanvisningen avser ett vårdboende för äldre med ca 54 lägenheter.

Kv 4 – Wallfast AB

Förslaget från Wallfast innehåller ett utbud av intressanta bostäder i en varierad trä- och tegelarkitektur som väl kan möta

den tätare bebyggelsen i kv 2 och bilda front mot Lövvästvägen samtidigt som den utgör en spännande del av den inre trädgårdsstaden. Utemiljön med relation offentligt, halvoffentligt och privat är inlevelsefullt behandlad och har fått en tydlig utformning. Gårdsmiljöer med gemensamhetslokaler och torgytor för passager kan ge trädgårdsstaden genuina kvaliteter i en ny tolkning. För att effektivisera parkering i garage föreslås alternativa lösningar.

Inlämnat förslag innehåller bebyggelse i både kv 4 och 5. Juryn anser att det samlade området vinner på en kombination med en annan utformning i kv 5 och föreslår att Wallfast markanvisning begränsas till kv 4.

Förslaget klarar uppställda energikrav.



Kv 5 – Svenska Hem i Bromma Mark IV AB

Kvarteret har ett känsligt läge närmast Riddersviks gård. Juryn har därför noga övervägt de förslag som har varit aktuella för detta kvarter och slutligen valt förslaget från Svenska Hem. Förslaget har stora arkitektoniska kvaliteter och bebyggelse och gårdsmiljöer har särskilt studerats och redovisats för kv 5. Redovisningen innehåller ett bra och pedagogiskt resonemang kring uppgiften trä-gård-stad. Resultatet visar på intressant träarkitektur med väl studerad förgårdsmark och interaktion med gaturummet. Mötesplatser skapas såväl på gata som på gårdar. Flerbostadshuset bidrar till ett tydligt gathörn i stadsdelen. Såväl de större som de mindre bostäderna är väl utformade. Garage

under mittgränden ger goda förutsättningar för växtlighet på gårdarna.

Sammantaget motsvarar förslaget väl de ambitioner som juryn har formulerat för den nya trädgårdsstaden Riddersvik. Energiberäkningarna i förslaget är inte fullständiga. I samband med genomförande av förslaget ska beräkningar och förslag vad avser energihushållning kompletteras och utvecklas för att väl motsvara stadens krav.



Kv 6 – Innovation Properties Sverige AB och Västkuststugan AB

Förslaget harmonierar väl med Riddersviks gård och ambitionerna med den nya trädgårdsstaden. Juryn har beslutat att utvidga kv 6 i förhållande till strukturplanen och där ge en tidig markreservation till Innovation Properties och Västkuststugan.

Byggnaderna med faluröda träfasader anvisar en uppdaterad version av trädgårdsstad som speglar mötet mellan stad och land. Referenser hämtas från lada och magasin men husen rymmer bostäder med storlekar och kvaliteter som motsvarar dagens urbana behov med t.ex. inslag av generösa takterrasser. Lokalgata och entrétorg centralt i kvarteret ger en tydlig möjlighet att passera genom kvarteret mot Riddersvik. Bilparkering vid entré är ordnad så att bil och entré är åtskilda och entrén får direkt kontakt med entrétorget. Garage under en av gårdarna begränsar möjligheter till plantering. Gårdarnas olika förutsättningar och karaktär bör utvecklas vidare.

Med avseende på energihushållning innehåller förslaget en energianläggning med bergvärme utan någon frånluftsåtervinning. Beräkningsunderlaget är otillräckligt. Från detta bedömningskriterium är förslaget lågt värderat. Juryn har dock bedömt att förslagets arkitektoniska kvaliteter är så höga och att det så väl motsvarar övriga bedömningskriterier att en tidig markreservation i kv 6 är möjlig. I samband med att övriga förutsättningar för ett utvidgat kvarter 6 klarläggs, förutsätts att förslagställaren utvecklar och verifierar en energilösning som väl motsvarar stadens krav.



Kv 7 – Småa AB

Småa har en tidigare markanvisning som inte är lokaliserad. Juryn föreslår en lokalisering till kv 7 och förutsätter att kommande förslag anpassas till detta kvarter och till den helhet som är resultat av den samlade markanvisningstävlingen.

Kv 8 – Vivere Fastigheter AB

Förslaget från Vivere är en uppdaterad variant av en traditionell trähusbebyggelse som kan ge nya kvaliteter till den nya trädgårdsstaden Riddersvik. Bostäderna är väl utformade och mötet med gata och gård har kvaliteter som hör trädgårdsstaden till. Förgårdsmark med upphöjda entréer ger en fin interaktion med gatan men innebär att tillgänglighet till bostäder måste klaras utan att äventyra kvaliteter på gårdar.

Det inlämnade förslaget innehåller bebyggelse på halva kv 4 och halva kv 5. Juryn föreslår att Vivere anvisas hela kv 8. En anpassning av inlämnat förslag måste ske till de speciella förutsättningar som råder i kv 8.

Förslaget klarar uppställda energikrav men bör utvecklas avseende energihushållning i fortsatt genomförande med kompletterande utskrifter från energisimulering.



De till slutomgången utvalda förslag som enligt juryn inte ges någon markanvisning trots sina enskilda kvaliteter är:

JM AB (publ)

JM har lämnat förslag för kv 2 och kv 5. Det är förslaget avseende kv 2 som juryn har tagit med till den slutliga bedömningen.

Förslaget till kv 2 har kvaliteter i kopplingen mellan gata-bostadsgård. Gården har fått en samlad och väl studerad kvalitet. Med sin tegelarkitektur och sitt obearbetade möte mellan gata och hus har förslaget dock fått en alltför stor karaktär av innerstadskvarter.



Förslaget avseende kv 5 har goda kvaliteter som radhusområde men motsvarar inte trädgårdsstadens tätare bebyggelse och gestaltade offentliga miljöer. Förslaget innehåller i denna del för få bostäder och bostäder av en enda storlek.



Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Förslaget uppfyller flera av trädgårdsstadens grundkvaliteter samt innehåller välstuderade bostäder och en arkitektur präglad av ett skulpterat taklandskap. Det innehåller en stor andel mindre lägenheter och få större med markkontakt. Förslaget ger i kombination med övriga kvarter en totalt alltför stor andel mindre lägenheter. De föreslagna radhusen innehåller traditionella radhus på gavlarna och har smålägenheter i två plan däremellan.



Riksbyggen

Förslaget har höga arkitektoniska kvaliteter och kan ses som ett intressant sätt att skapa en modern trädgårdsstad. Utemiljön speglar dock inte samma inlevelse i trädgårdsstadens kvaliteter. Förgårdsmark bakom en stereotyp häck och garagenedfart som blockerar gården är exempel på tveksamma inslag. Förslaget

redovisar ett halvt kvarter. Juryn har funnit det svårt att kombinera med andra förslag och dubblerat till ett helt kvarter ger det totalt för mycket smålägenheter till trädgårdsstaden.



BRABO Stockholm AB

Förslaget uppvisar hustyper med intressant arkitektur som juryn gärna hade sett representerad i området. Byggnadernas interaktion med gator och gränder är dock svag och innehåller element som gör sambanden otydliga. Gaturummen illustreras utan den inlevelse av trädgårdsstadens kvaliteter som krävs. Styrkan i byggnadernas arkitektur kan inte väga upp svagheter i områdeskvaliteterna.



Juryns sammanfattande bedömning av övriga förslag

Förslag avseende kv I och 2

Av 32 inlämnade förslag berör 10 stycken kvarteret 2 och i några fall även i kombination med angränsande kvarter. Det samlade resultatet visar på svårigheter med att skapa den nya trädgårdsstadens kvaliteter med ett så tätt och högt bebyggt kvarter som strukturplanen anger. Flera av förslagen ger alltför mycket intryck av innerstad. Ambitionen att bryta ner skalan genom uppdelning av fasader och volymer ger tyvärr inte den enkelhet och harmoni som präglar trädgårdsstaden.

Wallenstam AB

Förslaget innehåller en genomarbetad analys av tävlingens olika aspekter. Den föreslagna gestaltningen representerar dock en ytterlighet när det gäller uppdelning av fasader och volymer. Det blir en blandning mellan storstad och småstad som tyvärr inte motsvarar de kvaliteter som eftersträvas i den nya trädgårdsstaden.



Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

Förslaget har en god kontakt mellan gata och gård. Gården får bra förutsättningar genom att parkeringen ligger under hus. Gården fungerar väl som mötesplats för de boende. Förslaget får dock sin prägel genom det speciellt utformade loftgångshuset mot entrétorget. Arkitekturen är främmande och bidrar inte till den nya trädgårdsstaden Riddersvik.



ByggVesta AB

Förslaget präglas av ambitionen att dela upp fasader och volymer. Resultatet kompletterat med särpräglade takvolymmer ger en låg arkitektonisk kvalitet. Kontakten mellan bostäder-gata-gård är svag. Med utskjutande byggnadskroppar mot gården och radhus på gården blir uterummen små och med dåliga ljusförhållanden.



Skanska Hyresbostäder AB

Bebyggelsens utformning präglas av ett lugn som är välgörande. Mötet med gatan samt kontakten gata-gård är väl studerade. Med indragna huskroppar mot gård samt radhus med bilplats på gård blir dock gårdsrummen små och med otillräckliga kvaliteter för det stora antalet boende i kvarteret.



Sveafastigheter Bostad AB

Förslaget är genomarbetat och innovativt när det gäller energihushållning. Arkitekturen med sin uppdelning av volymer och strama fasader påminner starkt om ett mer centralt beläget kvarter. Det fungerar inte som entré till den nya trädgårdsstaden Riddersvik.



Brickhouse Bostadsutveckling AB

Förslaget innehåller bebyggelse med arkitektoniska kvaliteter. När det gäller gårdsmiljön saknas dock motsvarande kvaliteter. Radhusen privatiserar gården och entréer på trappor från gården stämmer dåligt med trädgårdsstadens idé om relation till gata. Dessutom ger de dålig miljö för markbostaden under entrétrappan

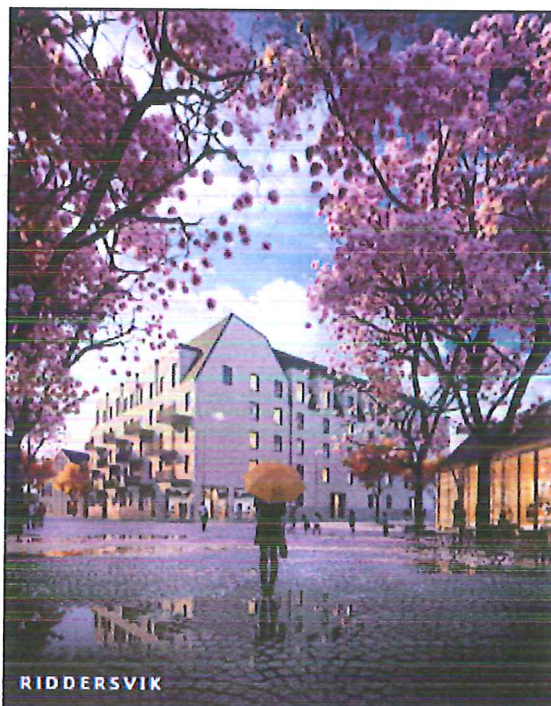
till de ovanliggande radhusen. De arkitektoniska kvaliteterna i bebyggelsen väger inte upp bristerna i gårdsmiljön.



HSB Bostad AB

Förslaget innehåller goda bostadskvaliteter och entréer med närhet mellan bostad, gata och gård. Arkitekturen strävar efter att bryta ner skalan på husen genom att dra ner taket och ge den övre våningen takkupor. Med tegel som fasadmateriäl, stora takytor och tätt upprepade takkupor i fasadliv framstår dock byggnaden som tung och massiv.

Radhusen på gården med bilplatser och uterum tar större delen av gårdsrummet i anspråk. De två s.k. "sunkna gården" som återstår ger inte tillräckliga kvaliteter som trädgårdsstad. Den upphöjda parkeringsvåningen ger alltför stor påverkan på gården. Förslaget med garage i bottenvåningen i kv 1 fungerar dåligt som inramning till torget och som entré till området.



AB Svenska Bostäder

Förslaget har en strävan att ta ner skalan och att anpassa till trädgårdsstadens principer med entréer mot gata och användbar förgårdsmark. Husen har en enkelhet men riskerar att med långa pelarburna loftgångar att uppfattas som enahanda och institutionspräglade. Kontakten mellan gata-gård samt mellan gård och bostäder i övre plan är svag.

Parkering under ena halvan av kvarteret har sin infart mitt på gården. All biltrafik till kvarteret kommer därför att belasta gården.



Peab Bostad AB

Förslaget innehåller byggnader med en enkelhet som är välgörande. Det finns dock en risk att arkitekturen mer refererar bakåt mot 50-talets förortsbyggande än framåt mot den nya trädgårdsstaden.

Förgårdsmark saknas och gården får begränsade kvaliteter som inte motsvarar det stora antalet bostäder.

**Förslag avseende kvarteren 4 och 7**

Bebyggelse i dessa kvarter ska klara ett möte mellan en högre bebyggelse i fyra våningar som områdets front mot Lövstavägen och en lägre bebyggelse in mot trädgårdsstaden. I kv 4 ska också finnas en bebyggelse i tre våningar som medverkar till ett väl gestaltat möte mellan kv 2,3,4 och 5. Kvarteren ska innehålla trädgårdsstadens kvaliteter med entréer mot gata, förgårdsmark, väl utnyttjade gröna gårdar och en tydlig halvoffentlig passage genom kvarteren.

I flera av förslagen saknar juryn den utveckling och uppdatering av trädgårdsstadens kvaliteter som uppgiften innebär.

Kärnhem AB

Förslaget följer väl trädgårdsstadens principer avseende bl.a. entréer, förgårdar och gaturum. Kvaliteter när det gäller gröna gårdar kan möta problem med föreslagen parkering under all gårdsmark i kvarteret.