

JÄMFÖRELSEFÖRFARANDE

Fokus Skärholmen

MÄLARÄNG, OMRÅDE B

STORSTADEN
BOSTAD

Team

BYGGAKTÖREN

Storstaden Stockholm Bostad AB (nedan Storstaden Bostad) utvecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Med en stark visionär grund och ett tydligt kundfokus skapar vi bostäder med hög levnadsnivå för fler. Målet är att skapa mer levande och dynamiska platser i Stockholm och utvalda kranskommuner samt göra vardagen mer attraktiv för de boende och alla runtomkring. Enkelt sagt, skapar vi platser där människor, oavsett bakgrund, kön eller ålder, trivs i generationer.

Storstaden Bostad ägs till 100 procent av Per Jutner, VD och grundare. Per är utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan och har arbetat inom fastighets- och stadsutvecklingsbranschen sedan 1991 med anställningar i PEAB sfären, Wallenstam och senast som VD för Einar Mattsson Projekt AB.

ARKITEKTERNA

VERA Arkitekter AB startade sin verksamhet år 2000 och är idag ett väletablerat arkitektkontor med projekt i främst Stockholm och Uppsala. Utöver de uppmärksammade projekten kv. Nejlikan och Ture no 8 i innerstaden, arbetar VERA med bostäder inom ett antal större stadsutvecklingsprojekt i Stockholm, såsom Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Södra Värtan, Årstafältet och Årstastråket.

I samarbete med byggaktörerna Wallenstam, Einar Mattsson och Storstaden Bostad, har VERA arbetat med systemanpassad byggproduktion och utvecklat optimerade lösningar för hållbara, kostnads- och energieffektiva byggnader. I år nominerades tre av VERAs projekt till Årets Stockholmsbyggnad 2017.

VERA har fyra delägare, som också grundade företaget: arkitekterna Mats Eriksson, Tobias Nissen, Björn Wiklander och Joachim Unger. Sammanlagt arbetar tjugofem arkitekter på VERA.

GENOMFÖRANDE

Storstaden Bostad har stark lokal kännedom. Per Jutner har bott i Bredäng och bor nu i Mälarhöjden, och har tillsammans med Einar Mattsson, arbetat med projekt i området. Storstaden Bostad kommer ta ett helhetsansvar från markanvisning till färdigställt projekt och vara en aktiv och kompetensförsörjande partner till staden genom hela processen. Självklart kommer Storstaden Bostad även efterleva det arbetssätt som föreslås under "Fortsatt process efter markanvisning" i underlaget. VERA Arkitekter, med stöd från Storstaden Bostad, kommer skapa en gestaltning med högt arkitektoniskt värde och som samspelar med lokala behov och befintliga byggnader. Interna projektledare hos Storstaden Bostad kommer leda byggprocessen som i sin tur utförs av upphandlad entreprenör. I upphandlingen kommer höga skalkrav ställas på genomförandet för att leva upp till Storstaden Bostads egna standarder samt för att säkerställa att det som anges i detta markansökningsmaterial efterlevs.

Storstaden Bostad, Einar Mattsson Projekt AB och VERA Arkitekter har i ett flertal samarbeten arbetat med liknande projekt, däribland; Älvängen i Norra Djurgårdstaden, Alprosen i Bromma, Nya Gatan 3 i Nacka och Haga Nova i Hagastaden.

FINANSIERING

Storstaden Bostad och Einar Mattsson Projekt AB har ett samarbete avseende ägande och finansiering av bostadsrättsprojekt. I bostadsrättsprojekt där parterna samarbetar är ägandet 50 procent vardera och finansiering av det egna kapitalet även detta 50 procent vardera. Vid behov är dock parterna ense om att Storstaden Bostads del av det egna kapitalet i respektive projekt kan finansieras genom lån från Einar Mattsson Projekt AB. Resterande del av bostadsrättsprojektet finansieras med banklån. Ansvar och utförande ligger helt på Storstaden Bostad med Einar Mattsson endast som finansiell partner.



Teamet från vänster till höger: Kristina Ehrling och Mats Eriksson, VERA Arkitekter, samt Alexander Fagerlund och Per Jutner, Storstaden Bostad.



Välkommen till Skärholmen

Tilldelnings- område

Mälaräng, område B



Referensbild: Varierad kvartersbebyggelse med accentuerat hörn. Norra Djurgårdsstaden, VERA/Einar Mattsson

GESTALTNING OCH STADSBYGGNADS- STRATEGIER

Tomten är intressant att ta sig an av flera skäl. Dels utgör kvartershörnet tillsammans med "triangeltomten" entrén till Bredäng och platsen utmärker sig som områdets stadsdelscentrum. Dels bildar kvarteret länken mellan Hantverksgången och Bredängsvägen, där gatuhuset binder samman de olika gatunivåerna i offentliga trappor. Läget är på så vis fyllt av spännande utmaningar.

Gatuhuset och tjockhuset kräver olika angreppssätt gällande volymshantering och gestaltning. Byggnaderna bildar olika typer av stadsrum, med varierande kvalitéer och funktioner – samtidigt som närheten till Slättgårdsparken är en stor tillgång.

Här finns stora möjligheter för handel och kontor att etablera sig i bottenvåningen. Närheten till Hantverksgångens handelsstråk ger klustereffekter, vilket stärker etableringen av företag i området. Bokaler med entresolplan kan också vara ett bra komplement till rent kommersiella lokaler.

Torget är en central punkt i området. Här finns flöden av både bilar, cyklister och fotgängare. Torget aktiveras genom butiker och restauranger, gärna med uteserveringar. Vi vill att torget ska vara en plats där invånare och besökare vill vistas och umgås. Tjockhuset och hörnet på gatuhuset gestaltas på ett inbjudande sätt som bidrar till stadslivet.

För att skapa rytm och en mer mänsklig skala bryts byggnadernas volym upp. Mot Hantverksgången accentueras byggnaden med ett förhöjt hörnmotiv. Mot torget blir våningsantalet lägre, vilket skapar ett naturligt möte mot de låga radhusen i Bredäng.

Extra omsorg läggs på motivet som uppstår i mötet mellan Hantverksgången och Bredängsvägen, där nivåskillnaden plockas upp. Här är det viktigt att lägga resurser på att skapa en trygg miljö under Hantverksgångens viadukt. Detta sker genom att placera en lokal i bottenvåningen på gatuhuset på Hantverksgången och genom samverkan med kommunen gestalta gaturummet utifrån trygghetsprinciper. Vi ser möjlighet till en ljusinstallation under viadukten, vilken sprider ljus och motverkar viaduktens upplevda otrygghet.

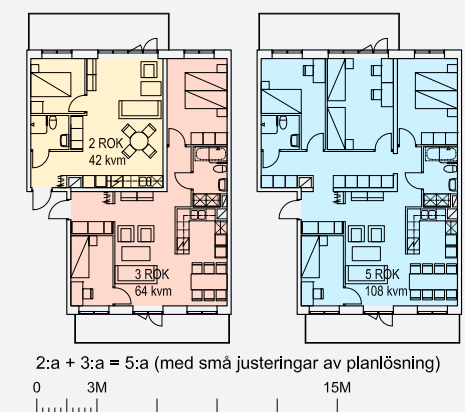
BOENDE MED FLER RUM

Genom att utforma ett trapphus i byggnaderna med en flexibel planlösning (se typplan nedan) är det möjligt att erbjuda stora lägenheter om 5 rum och kök, utan att risken för utebliven efterfrågan behöver belasta projektet. Då en potentiell 5:a utformas med samma installationer, placering av schakt och våtgrupper som en potentiell 2:a + 3:a, kan valet skjutas fram långt in i byggprocessen. Vid en förhandsvisning för närboende kommer intresseanmälan för 5:or att prioriteras.

Med ett sådant trapphus i sex våningar kommer 12 stycken femmor, eller 19 % av exploateringsarean, kunna erbjudas utöver den normalfördelning av lägenheter från 1-4 ROK som byggprojektet innehåller.

PRISRIMLIGA BOSTÄDER

Storstaden Bostads ägare och VD, Per Jutner, har som chef över Wallenstams och Einar Mattssons bostadsproduktion lång erfarenhet av systemanpassade betongstommar för att skapa hållbara, kostnads- och energieffektiva hus. Ett system lånat från industribyggnad med bärande betongfasader och håldäcksbjälklag i långa spann ger flexibla våningsplan och ett högvärdigt klimatskal till låg kostnad samt en minimering av betonganvändning jämfört med andra stomsystem. Med ett fixerat avkastningskrav återverkar en låg produktionskostnad direkt på bostadskostnaden. Tillsammans med VERA Arkitekter har systemoptimerade lösningar utvecklats för att också skapa estetiskt, socialt och ekologiskt hållbara hus.



Social hållbarhet

Tre åtgärder

BOENDE OCH STADSMILJÖER FÖR LOKALA BEHOV

- Blandade lägenhetsstorlekar som är genomgående kvadratsmarta till yta och rum.
- Ett av trapphusen utformas med flexibel planlösning, vilket möjliggör att en 2:a och 3:a kan bilda en 5:a utan att risken för låg efterfrågan behöver belasta projektet.
- Lägenheterna ges flexibla planlösningar som med enkla medel anpassas efter de boendes behov. Exempelvis gör tillvalsväggar en 2:a till en 3:a.
- Gemensamhetslokal som kan användas som ett "extra vardagsrum" vid tillfällen då lägenheten upplevs för liten. De boende får även tillgång till gemensam takterrass.
- Hög standard gällande arkitektur och kvalitet – byggnaderna ska hålla över tid och generationer.
- Vackra och inbjudande utemiljöer som skapar trygghet och uppmuntrar till utevistelse, aktivitet och lek.
- Utemiljöerna gestaltas utifrån barns, kvinnors och trygghetsperspektiv.
- Nya platsbildningar – mötesplatser – i det offentliga rummet. Bidrar till ökad gemenskap och trygghet.
- Kostnads- och resurseffektivt byggande, vilket ger prisrimliga bostäder samt mindre klimatpåverkan.
- VIP-försäljning i två steg:
 - Första VIP-försäljningen riktas till personer boende i Skärholmen. Dessa nås genom annonser i lokaltidningar, på sociala medier och genom direktmarknadsföring i form av flygblad.
 - Andra VIP-försäljningen adresseras till personer som flyttat från Skärholmen. Kontakt med före detta Skärholmsbor tas genom stadens register och dessa nås enligt första VIP-försäljningen.
- Försäljningen sker på lika villkor. Information om bostäder och bokaler ges på de tre mest förekommande språken i området.
- Bostadsrättsutbildningar på Storstaden Bostads hemsida som förklarar villkoren kring en bostadsrätt och köpprocess. Detta för att öka kunskapen och sänka tröskeln till sitt första bostadsrättsköp.

SYSSELSÄTTNINGSGRADEN BLAND 16- TILL 29-ÅRINGAR

- Vid rekrytering av tjänster kopplade till Fokus Skärholmen annonseras dessa via Arbetsförmedlingen Skärholmen och Jobbtorg Unga Skärholmen samt att passande kompetens söks bland boende i Skärholmen genom befintliga söktjänster. Detta gäller både Storstaden Bostad och underentreprenörer.
- Storstaden Bostad är en liten aktör. Formulerade krav i upphandling av entreprenör är att två sommarjobb erbjuds för ungdomar 16 till 19 år från Skärholmen.
- Storstaden Bostad anordnar två möten med Jobbtorg Unga Skärholmen för att matcha bolagets behov med Jobbtorgets utbildningsinsatser och arbetslös kompetens i området. Första mötet äger rum under byggprocessen.
- Storstaden Bostad deltidsanställer en person från Skärholmen som projektleder arbetet att hitta aktiviteter där Storstaden Bostad kan bidra till att fler barn och unga i Skärholmen aktiverar sig i olika former av kultur och idrott. Arbetet sker tillsammans med etablerade föreningar och aktörer i Skärholmen.
- Storstaden Bostad avser att skapa en lokal där entreprenörer från området, småföretagare och unga kan mötas för jobb, läxläsning och samvaro. Lokalen liknas vid ett kontorshotell, men har olika sociala ytor som främjar idéer och kreativitet, ger utrymme för kunskap, folkbildning och kontaktytor.
- Erbjuder föreläsningar på skolor i Skärholmen om hur det är att vara egenföretagare och arbeta i fastighetsbranschen.
- Storstaden Bostad erbjuder mentorskap till de som utbildar sig inom samhällsbyggnadssektorn. Detta ger möjlighet att ta del av Storstaden Bostads kunskap och stora kontaktnät.

BARN OCH UNGAS AKTIVITET INOM KULTUR OCH IDROTT

- I samarbete med etablerade aktörer och eldsjälarna i området arrangeras kultur- och idrottsaktiviteter på olika platser i Skärholmen för barn och unga.
- Aktiviteterna anordnas tillsammans med exempelvis Svenska kyrkan, Scouterna, Förbundet Vi Unga, MB, Seglarklubben, Fotboll för alla, Project Suburb, Läsklubben, skolor, fritidsgårdar, tjejskattegrupper och/eller Arwidssons Stiftelse.
 - Aktiviteter för flickor och tjejer prioriteras.
 - Arbetet sker på demokratiskt vis där unga leder unga.
 - Alla är välkomna, oavsett etnisk eller religiös bakgrund, och sexuell läggning. Dock främjas enskilda grupper för tjejer och icke-binära, då det enligt studier stärker dem att våga ta plats i stadsrummet och i samhället.
 - Vid aktiviteter då alla - oavsett kön - välkomnas, läggs extra engagemang på att tjejer och icke-binära ska vilja och våga delta.
- Storstaden Bostad kommer deltidsanställa en person från Skärholmen som projektleder ovanstående arbete.

Referens- projekt

Nya Gatan, Alprosen, Älvängen



NYA GATAN 3

ETT TRYGGT KVARTER, DÄR MÄNNISKOR RÖR SIG OCH VISTAS DYGNET RUNT

STADSBYGGNAD OCH GESTALTNING

En bärande idé för kvartersutformningen är att ge stadsrummet i centrala Nacka nya platser för möten och aktiviteter. Hela sockelvåningen och delar av taklandskapet inrymmer publika verksamheter samt att ytterligare serveringar, träffpunkter, plats för lek och avkoppling finns vid varje avfasat kvartershörn. Här ryms ett myller av människor, gamla såväl som unga, närboende som besökare.

Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvånings höga betongelement av ljus cement med sandblåstrad yta utgör grunden i kompositionen. En djup reliefverkan av vertikala pilastrar och horisontella gesimser döljer elementskarvarna och för ner dagsljuset till gatan.

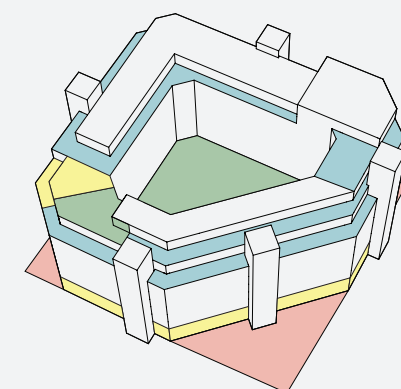
På klassiskt vis utmärker sig sockelvåning och avslutande takvåning med extra elegans. Mot huvudgatorna bildar sockeln ett tvåvåningsmotiv där väggfälten kläs i glittrande glasklinker, som ramar in lokalerna och den första bostadsvåningens piano nobile. Takavslutningen artikuleras i en serie avtrappande kungsvåningar som bryter ner kvartersvolymens skala. Terrasser för privata, gemensamma och publika verksamheter ger liv åt taklandskapet. Hushöjderna följer topografin och bidrar till bra solljusförhållanden på innergården. De högresta bostadstrapphusen markerar entréerna. Trapphusfönstren låter bostädernas halvprivata sfär smälta samman med gaturummet, vilket skapar liv, ljus och trygghet dygnet runt.

HÅLLBARHET

Ambitionen att ha en levande sockelvåning som är öppen vid olika tidpunkter på dygnet och som riktar sig till olika målgrupper uppnås genom varierande lokalstorlekar, vilka erbjuds till olika typer av hyresgäster. Ambitionen ger trygghet och bidrar till att människor vistas där dygnet runt.

För att uppmuntra till samverkan planeras utöver den gröna innergården en gemensam takterrass med gemensamhetslokal. Lokalen kan även användas till semi-offentliga initiativ, vilket ger möjlighet för exempelvis föreningar som saknar lokal att träffas. Gårdens grönska kompletteras med lekredskap, vilket främjar aktivitet hos barnen i området. Odlingsslådor är en självklarhet, då det ger lokalproducerad föda och uppmuntrar samverkan. Gården och dess djupa bjälklag tar även bra hand om dagvattnet.

Kvarteret projekteras för att eftersträva Miljöbyggnad Guld och certifieras som lägst nivå Silver. Det innebär bl.a. högvärdigt klimatskal samt återvinning av frånluft och varmvatten. Alla boende får en miljööversikt i realtid och verktyg att hålla nere förbrukningen. Kvarteret byggs med fasader och bjälklag av prefabricerad betong. Det ger en robust, värmetrög och ljudreducerande stomme. Den öppna betongstommen, med stora spännvidder mellan bärande fasadväggar, minimerar betonganvändningen och skapar hög flexibilitet över tid. En långsiktig, varaktig och resurseffektiv konstruktion som ger prisrimliga och miljövänliga bostäder.



- Privata uteplatser
- Gemensamma ytor
- Publika rum, lokaler
- Offentliga ytor

SPECIFIKATIONER

Adress: Värmdövägen-Vikdalsvägen, Nacka | Arkitekt: VERA Arkitekter | Vinst i öppen markanvisningstävling våren 2017, viktat 75% på gestaltning och 25% på pris | Färdigställande år: beräknat 2020 | Bostadsrätter: 154 st lgh, 12 443 kvm ljus BTA bostad | Lokaler: 12 st, 1 664 kvm ljus BTA lokal | Bilparkering: 135 p-platser i garage under gård samt bilpool | Cykelparkering: 376 c-platser, hälften innergård hälften källare



ALPROSEN

UPPHÖJDA, LUGNA OCH SOCIALA RUM I KONTRAST TILL AKTIVA GÅRDSRUM



STADSBYGGNAD OCH GESTALTNING

Alprosens välexponerade läge på Bällstavägens höjdpunkt bildar ett entrémotiv mot öster för den nyanlagda stadsdelen Annedal. Byggnaderna utgör också början på ett tätare, stadsmässigt gaturnum från Mariehällsvägen med butiker och bostadsentréer mot trottoar.

Kvarteret formas av två L-formade byggnader som, i vardera ända, reser sig upp i en tornvolym i sex till åtta våningar. Mellan husen vidgas Bällstavägens gaturnum till ett trädplanterat torg där en bred trappa leder upp till gården. Terrasser och trappor längs den dramatiska bergskärningen i norr leder vidare till det skogsklädda naturområdet på bergshöjden.

Fasaderna är utförda i en varmt vitgrå tegelklinker. Stora ärggröna fönsterpartier och en mängd balkonger med mässingsgula pinnräcken som fritt klättrar runt byggnadsvolumerna skapar en livfull och samstämd färgsättning.

Alprosen erbjuder en stor variation av lägenheter. Från kompakta funktionella ettor och minitvåor, till stora öppna etagevåningar med takterrass. Alla lägenheter är gestaltade med generös takhöjd på 2,6 m med höga fönsterdörrar och stora fönster som skapar ljusa och luftiga interiörer. Genom byggnadernas plastiska volymshantering får i princip alla lägenheter fönster i två eller flera väderstreck. Flera lägenheter har även två balkonger i olika väderstreck.

HÅLLBARHET

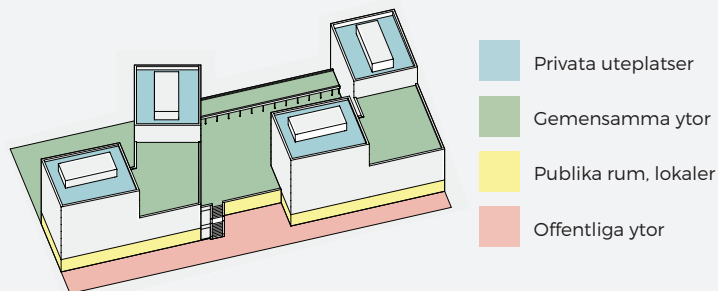
De två vinkelvolymerna ger upphov till en mångfald av exteriöra vistelseytor. En gemensam takterrass i vardera byggnaden skapar upphöjda, lugna och sociala rum i kontrast till de aktiva gårdsrummen där alla bostadsentréer och cykelplatser med

cykelverkstad samlas. Gårdarna får en dramatisk rumslighet med den branta bergskärningen som fond. Här finns också terrasser och trappförbindelse upp till naturområdet på bergshöjden.

Längs den sluttande Bällstavägen förläggs, utöver bostadsentréer, tre stora lokaler med 3,7 till 5,2 meter i takhöjd. Lokalerna är utformade med höga slanka glaspazier som kastar in dagsljus långt in i suterrängvåningen. I hörnläge mot Kratsbodavägen öppnar restaurangen Bun Meat Bun, kring torgrummet etableras gymmet Fitness 24 Seven och däremellan en tandläkarpraktik.

Husen är byggda av betong med bärande fasader och estrichbjälklag i djupa spann vilket ger våningarna möjlighet till flexibel användning över tid, hög akustik- och energiprestanda, samt en kostnadseffektiv stomme.

Kvarteret är projekterat för att Miljöbyggnad Guld. Detta innebär bl.a. högvärdigt klimatskal samt återvinning av frånluft och varmvatten. Alla boende får en miljööversikt i realtid och verktyg att hålla nere förbrukningen.



SPECIFIKATIONER

Adress: Bällstavägen-Kratsbodavägen, Bromma | Arkitekt: VERA Arkitekter | Färdigställande år: Q1 2018 | Bostadsrätter: 109 st lgh, 8 493 kvm
ljus BTA bostad | Lokaler: 3 st, 810 kvm ljus BTA lokal | Bilparkering: 52 p-platser i garage under gård samt 2 platser bilpool | Cykelparkering: 230 c-platser, väderskyddade på gården | Byggtreprenör: Mecon Bygg



ÄLVÄNGEN

ETT SKYLTFÖNSTER FÖR HÅLLBART STADSBYGGANDE

STADSBYGGNAD OCH GESTALTNING

Älvängen ingår i den andra utbyggnadsetappen av Norra Djurgårdsstaden. Ett utvecklingsområde med den uttalade ambitionen att skapa en miljöstadsdel i världsklass – ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande. Med sitt attraktiva läge mellan stenstad och natur har kraven varit högt ställda på att erbjuda en högkvalitativ urban miljö präglad av mångfald, både arkitektoniskt och livsstilmässigt.

Fastigheten utgör ena halvan av Kv. Färnebofjärden. Tillsammans med grannfastigheten har en gemensam gård skapats med en intim och upplevelserik rumsgestaltning. I analogi med stenstadens bebyggelse och dess tydliga gränser mellan det offentliga och det privata, mellan gatu- och gårdsfasad, har huset ett representativt ansikte utåt, medan gårdsfasaden fått en mer informell och lekfull karaktär.

Gatufasaden i svart tegel med en regelbunden fönstersättning refererar till både gasverkets kraftfulla industriarkitektur och innerstaden ordnade bostadsfasader. Franska fönster, grunda balkonger med smidesräcken och en indragen takvåning - sådana man kan se till exempel i Paris - får byggnaden att höra hemma i en klassisk storstadsarkitektur. Grunda burspråk och ett torn mot torget i korsningen Storängsgatan-Fagningsgatan accentuerar hushörnen.

I kontrast till den strama utsidan får huset en mjukare gårdsfasad. Djupa burspråk och generösa balkonger bildar en lekfull komposition av volymer. Med en enhetlig ljusblå kulör på fasadens alla delar upplevs gården som ett skulpterat rum.

Älvängen erbjuder en stor variation av lägenheter med tonvikt på 3:or. Från kompakta funktionella 2:or med möblerbart förråd

som extrarum, till stora öppna etagevåningar med takterrass. Alla lägenheter är gestaltade med generös takhöjd på 2,65 m med höga fönsterdörrar och stora fönster som skapar ljusa och luftiga interiörer. Huvuddelen av lägenheterna är genomgående från gatu- till gårdsfasad med balkong åt båda hållen.

HÅLLBARHET

Huset är byggt med fasader och bjälklag av prefabricerad betong. Det ger en robust, värmetrög och ljudreducerande stomme. Den öppna betongstommen, med stora spännvidder mellan bärande fasadväggar, minimerar betonganvändningen och skapar hög flexibilitet över tid. En långsiktig, varaktig och resurseffektiv konstruktion, som ger prisrimliga och miljövänliga bostäder. Fasaderna utgör ett högvärdigt klimatskal med hållbar tegelbeklädnad. Installationer med återvinning av frånluft.

Bostadsrättsinnehavarna har efter inflyttning deltagit i Nöjd Kund Index med ett högt resultat.

SPECIFIKATIONER

Adress: Fagningsgatan-Storängsgatan, Norra Djurgårdsstaden | Arkitekt: VERA Arkitekter | Färdigställande år: 2014 | Bostadsrätter: 77 st lgh, 7 080 kvm
ljus BTA bostad | Lokaler: 1 st, 80 kvm ljus BTA lokal | Bilparkering: 39 p-platser i garage under gård | Cykelparkering: 170 c-platser i källare och cykelrum på bottenvåning | Byggtreprenör: Mecon Bygg

Bolagsnamn: Storstaden Stockholm Bostad AB
Organisationsnummer: 559062-3368
Kontaktperson: Per Jutner, VD och grundare,
per.jutner@storstadenbostad.se, +46 766 27 06 17,
www.storstadenbostad.se
Arkitekt: VERA Arkitekter, Mats Eriksson, delägare
och grundare, mats.eriksson@vera.se, www.vera.se

Med nedan signatur godkänner Storstaden
Stockholm Bostad AB informationen i denna
ansökan.

Stockholm, 2017/09/27.



PER JUTNER, VD OCH GRUNDARE
Storstaden Stockholm Bostad AB

