

LISEBACKE

Bilaga nummer 2
Till tjänsteutl./mem
av den 2021-11-25
Dnr E2021-00076

Relation till styrdokument:

I *möjligheternas stad* erbjuds jämlika livsmiljöer med goda stadskvaliteter och tillgängliga bostäder för fler – i stadens alla delar. Östberga har idag socioekonomiska utmaningar, begränsad kollektivtrafik, låg funktionsblandning och homogent bostadsbestånd. Vi ser även Östbergas potential. Här finns viktiga gröna kvaliteter och lokala målpunkter för lokalsamhället, kultur och fysisk aktivitet som Östberga Kulturhus, Parkleken Backen, Lisebergs Bollplan och Östberga Utegy. Tunnelbanans utbyggnad förändrar stadsdelens läge och ökar områdets attraktivitet för boende och lokal handel.

"LISEBACKE" VERKAR FÖR:

- En växande stad genom att balansera bostadsbestånd med en variation av lägenhetsstorlekar i punkthus med villakvaliteter vilket främjar **hållbara flyttkedjor**.
- En sammanhängande stad genom attraktiva målpunkter, utvecklade gröna och urbana kopplingar som främjar **jämlig rörelse** inom och till stadsdelen.
- En god offentlig miljö genom inkluderande, **trygga offentliga rum** som skapar rum för rörelse, rekreation, naturlek och samvaro.
- En klimatsmart och tålig stad genom **hållbara materialval**, energieffektiva tekniska lösningar och klimattåliga gestaltungslosningar som moter ökade regnmängder och värmeböljor.

"GRILLPLATSEN"

Mötesplats och väderskydd för föreningar och boende

Ögon mot gatan - Ögon mot naturen



Gårdarna på garaget görs tydligt halvprivata med en pergola längs med gatan. Gårdarna är gröna med ordentlig jordmån. Här finns väderskyddade mötesplatser, plats för lek och odling.

Plats:

Idag dominerar området av bostadsbebyggelse som saknar lokaler mot gatan vilket genererar bristfällig orienterbarhet och trygghet. Tomten idag är en grön slätt med informella stigar utan plats för rekreativ vistelse. Närliggande grönska upplevs otryggt vilket minskar faktisk tillgänglighet till viktiga målpunkter. Det nya kvarterets funktion, form och profil adderar en ny karaktär på platsen och stärker Östbergabäckarna som stadsstråk och stadsgata. Caféet i korsningspunkten mellan grön- och stadsstråk blir en urban målpunkt för det nära grannskapet och intilliggande stadsdelar. "Lisebackes" aktiva fasader mot grönska med trivselskapande ljusdesign minskar otrygghet och främjar jämlik rörelsefrihet. Grönstråket utvecklas för samvaro utomhus oavsett årstid eller väderlek. Här erbjuds naturnära rekreation och rörelseutmaningar vilket främjar hälsa och tillgängliggör närliggande målpunkter.

Funktion:

Vi ser Lisebackes potential att bidra till ett attraktivt, levande och tryggt Östberga som kopplar till sina grannar.

LISEBACKE, en värdeskapande komplettering, genom sina funktioner:



"TRAPPCAFÉ" MOT GATAN utgör en urban identitetsskapande nod för ökad stadskvalitet och lokalsamhället. Caféet skapar lokala arbetsstillfällen och blir en attraktiv målpunkt även för intilliggande stadsdelar.



GRÖNSTRÅKET UTVECKLAS FÖR NATURNÄRA REKREATION OCH RÖRELSEUTMANING, där särskilt barns och äldre behov prioriteras. I designprocessen inkluderas det nära grannskapet genom samverkan med Backens Parklek. Nedtagna trädstammar tas tillvara och återbrukas i stråkets utformning vilket ökar vistelskvaliteter, värnar ekologiska spridningssamband och biologisk mångfald.

"GRILLPLATSEN" erbjuder väderskyddat utomhusrum för granngemenskap oavsett årstid och väderlek. Grillplatsen blir en mötesplats även för föreningar som nyttjar bollplanen och levandegården i gröna dalgången.



Värma sig kalla dagar



PARKTRAPPAN skapar en genkoppling i korsningspunkten mellan stadsstråk och grönska och tillgängliggör närliggande målpunkter.

ÖSTBERGA KULTURHUS

Busshållplats

Östbergabäckarna

Sammockning med vänner

Utegy i köksträdgården

ETT HÅLLBART KVARTER, där bostäder med stora terrasser, generosa gårdar, goda himmels- och dagsljusförhållanden stärker hälsa och välbefinnande. Minimerade hårdgjorda ytor och gröna tak blir viktiga aspekter för klimattålighet genom fördrojning av dagvatten och temperering vid värmeböljor. Egenproducerad el med solceller på taket. Husen kommer även svanenmärkas.

VARIATION AV LÄGENHETSSTORLEKAR LOCKAR FLER OLIKA. Yteffektiva tvåor och treor attraherar seniorer som söker lägenhetens komfort med villans trädgårdskvaliteter, den lilla familjen eller aspiranterna på det första boendet. Yteffektiva stora femmor med exklusiva terrasser attraherar den växande barnfamiljen eller det kreativa kollektivet.

Grillplats

Östberga Utegy

Lisebergs Bollplan

Situationsplan 1:2000

Pulkaakning i bevarad natur

Mötesplatser för gårdarna

Grillplats

Östbergabäckarna

Lisebergs Bollplan

Situationsplan 1:2000

Pulkaakning i bevarad natur

Mötesplatser för gårdarna

Grillplats

Östbergabäckarna

Form:

Vår ambition är att projektet skapar en länk mellan Östbergas flerbostadshusstruktur och Liseberg/Örbys villaområde. Dels genom att vitalisera och skapa trygghet längs stråket som förbinder dem, men också genom att husen i sig rymmer villakvaliteter i punkthusform. Grönskande gårdar erbjuder plats för odling och granngemenskap. Terrasserna, lika stora som lägenheterna, erbjuder plats för egen trädgård, utomhusvistelse som tillför liv som spiller ut på omgivande stråk och gator. Släppet mellan husen skapar siktlinjer och låter släntens tallar leta sig upp till gatan. De kring huset löpande balkongerna och dess pelare löser upp gränsen mellan huskropparna och träden omkring dem och ger en luftighet till projektet. Längs med grönstråket har lägenheterna i bottenplan egna, sekundära, entréer för att skapa trygghet och liv. Mot gatan har husparen gemensamma entréer med generösa cykelgarage och cykelpool som främjar hållbara mobilitetsval. Parkeringsgaragen i de två norra husparen placeras mellan gatans- och grönstråkets nivåer. Garaget kläs in med bostäder mot stråket för att skapa en levande och trygg fasad där människor rör sig och vistas.

Projektets val av material, kulörer, tekniska lösningar:

Förslaget har en enkel materialpalett som tar inspiration från skogsslånten och de tallar som står där. Fasaderna och balkongskelettet utförs i rödbrunpigmenterat furu som håller kulören över tid och minskar klimatavtryck genom träs koldioxidlagrande kapacitet. Detaljer och fönster får en mer gyllengul ton, medan balkongavskärmningar och plåtdetaljer utförs skogsgröna. Ner i backen där husen möter mark landar de i en varmgrå betongsockel. Balkongerna runt huset skyddar träfasaden som därför slits jämt över tid och åldras vackert. Med projektet skapas tekniska lösningar för att möjliggöra byte av prylar och utbyte av tjänster inom närområdet.

Projektets Genomförbarhet:

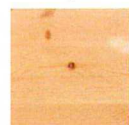
Midroc Properties AB har efter 20 års verksamhet en hög genomförandeförmåga och stabil finansiell status med en omsättning över 3 miljarder kronor. Under 2020 har vi ca 50 projekt i produktion. För produktion och färdigställande enligt tidplan ser vi fram emot ett nära samarbete mellan exploatör och kommun. I Östberga utvecklar vi bostäder tillsammans med White arkitekters specialister inom socialt värdeskapande stadsutveckling. Vi arbetar med uppsökande gestaltningsdialoger för att säkerställa att behov och önskemål omhändertas och omsätts i vår gestaltning samtidigt som vi bygger lokalt engagemang och stolthet.

FAKTARUTA

Totlarea:	250 cykelplatser, varav hälften inomhus med direkt/ enkel access från parkstråket
BTAJus exkl. garage: 6500 kvm (7000 inkl.)	
BOA: 4850 kvm	Totalt 100 lägenheter:
LOA: 30 kvm	23 st 1:or 30-35 kvm
	49 st 2:or 40-45 kvm
56 platser för bil.	23 st 3:or 55-60 kvm
Gröna P-lal på medelnivå	5 st 5:or 105 kvm
Elbilspool	1 lokal om ca 30 kvm



Materialpalett:



Ljusa trädetaljer, i fönster och portar.



Fasader i varmlamad Thermowood



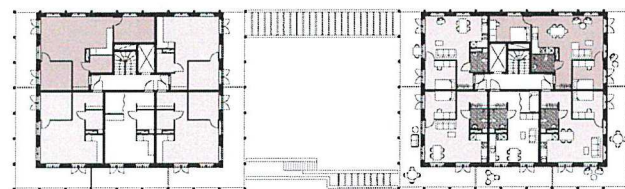
Sockel i varm sandtonad betong



Terrassavskärmning i återvunnet glas



Bevarad skog mellan husen



Lägenheterna har utformats för att möta behovet i området på både kompakta små och stora lägenheter. Viktigt är att de nya Östbergabona, små som stora, har möjlighet att få en privat del i sitt boende för att främja jämlikhet och mental hälsa.

Typplan 1:500

Visionsbild längs med grönstråket



Garaget görs flexibelt så att det vid minskad efterfrågan på parkering i framtiden har möjlighet att byggas om till fler bostäder eller verksamheter. Cykelgaraget nås direkt från stråket.

Sektion 1:500