

## 1. Stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet & Gestaltungsprinciper

ALMs koncept för utvecklingen av de olika områden utgår från samma principer men med viss variation i innehåll beroende på vilket specifikt projekt som kan komma att bli aktuellt. Med utgångspunkt i de gestaltungsprinciper som finns i respektive planbeskrivning, gällande skala, material, kulörer mm föreslås bostadshus med ett fasaduttryck som skapar en ny årsring och med tydlig variation mellan trapphusen. Gestaltningen av bottenvåningarna ges stort fokus med förhöjd våningshöjd och färg, material eller på annat sätt särskiljande uttryck.

ALM har god erfarenhet av att bygga yteffektiva lägenheter med inriktning på förstagångsköpande bostadsköpare, vilket kommer att vara tyngdpunkten i projektet. Konceptet är här att uppföra bostadshus där bottenvåningarna blir husens kärna och centrum, med fokus på ett utnyttjande som sprids över dygnets timmar. Förutsättningarna skiljer sig något mellan de olika projekten då bl a närheten till olika typer av service varierar, likväl som vilka olika behov som finns. Fokus kommer oavsett vilket kunna delas in två kategorier, verksamhetslokaler med inriktning på allmänheten och verksamheter riktade mot de boende.

### Verksamheter med inriktning på allmänheten

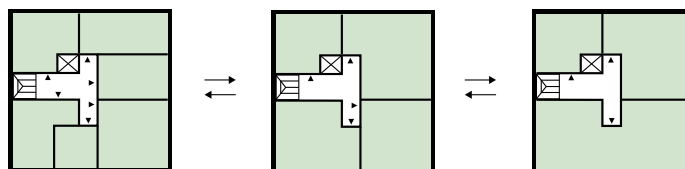
ALM ser möjligheter att bedriva såväl kommersiell service, såsom butik med postutlämning, gym & café i kombination eller annan kommersiell verksamhet men ser även stor potential att hitta samarbeten med föreningslivet och stadsdelsförvaltningen. Fokus ska ligga på att skapa lokaler som genom sin flexibilitet skapar förutsättningar för aktiviteter både på dagtid, kvällstid och helger. Exempel på flexibilitet kan vara ett samnyttjande mellan öppen förskola på dagtid och läxhjälp på kvällstid.

### Verksamheter riktade mot de boende.

Då bostäderna i regel föreslås vara små och yteffektiva förordas ytor i bottenvåningen som fokuserar på att fungera som ett utökat vardagsrum för de boende med bland annat möjlighet till matlagning. Med appen "Your block" skapas en social plattform som underlättar ett gemensamt socialt liv med exempelvis ett matlagningslag för de som önskar. Dessa lokaler bör utformas med stora fönsterpartier och rikta sig mot gatan för att på så vis öppna upp mot gatan och lysa upp densamma. Gemensam tvättstuga, cykelverkstad med tillgång till enklare underhåll och kylta leverensskåp i entrén är andra exempel på verksamheter riktade mot de boende.

### Flexibla planlösningar

ALM har erfarenhet av att planera för och uppföra bostadshus som möjliggör både uppdelning och sammanslagning av lägenheter. Utgångspunkten är att skapa trapphus med möjlighet till många entréer samt att placering av tekniska installationer möjliggör sammanslagning av lägenheter. Fasader och fönstersättning utformas också på ett sätt som skapar goda bostadsmiljöer både efter en sammanslagning eller uppdelning.



### Prisrimliga bostäder

ALMs erfarenhet av bostadsutveckling i Stockholm visar att människor efterfrågar funktioner snarare än ytor samtidigt som kostnaden i produktionen styrs i stor utsträckning av yta. Därför menar vi att yteffektivt = priseffektivt och därmed en nyckel i att uppnå prisrimliga bostäder. Vi ser också ett värde i att stärka den sociala gemenskapen genom att de boende ges möjlighet att disponera gemensamhetslokaler vid t ex barnkalas eller andra större sammankomster som komplement till den egna bostaden.

Att använda smarta, byggnadstekniska lösningar som är tids- och kostnadseffektiva, utan att äventyra gestaltningen, är också viktiga framgångsfaktorer som vi ständigt vidareutvecklar i alla våra projekt.

## 2. Referensprojekt 1: Archimedes, Mariehäll

ALM Equity och BSK Arkitekter utformar tillsammans med Stockholm Stad och Stockholmshem en ny stadsdel i Mariehäll. Detaljplanen har nu varit på granskning och förväntas antas Q4 2017. Det för alla aktörers gemensamma mål har varit att skapa en upplevelserik och trygg stadsmiljö med nya stråk, platsbildningar och parkrum. Med workshoppar i stadsbyggnadskontorets modellverkstad, platsbesök och arbetsmöten i de befintliga byggnaderna med antikvariskt sakkunniga har förslaget vuxit fram till en ny årsring till den befintliga bebyggelsen i Ulvsunda - Mariehäll.



ALM's bebyggelse mot Gårdsfogdevägen,

ALM's nya byggnader, med stor variation och anpassning till den befintliga kontexten, kännetecknas av omsorgsfullt utformade volymer med olika karaktärsdrag: det höga punkthuset med ett samtida uttryck blir ett nytt landmärke i korsningen Gårdsfogdevägen-Karlsbodavägen, träbyggnaden som "växer upp ur" befintliga "Sågtanden" har getts särskild omsorg om detaljer och material, och de mer vardagliga kvarterslamellerna närmast "Slottet" och Archimedesvägen har utformats för att skapa en lugn och skyddad gårdsmiljö samtidigt som de bidrar till gaturummet med sina publika bottenvåningar. Gemensamt för alla volymerna är hög grad av effektivitet med ljusa yteffektiva bostäder som resultat. Stor variation finns i lägenhetsfördelning, från små ett rum och kök till radhus som byggs ovanpå den befintliga 70-talsbyggnaden "Färjan". En blandning mellan hyresrätter och bostadsrätter kommer också att uppnås.

Den nya bebyggelsen i Archimedes innebär en utveckling från industri och kontor till en blandad boendemiljö där mötet mellan ny arkitektur och befintlig kontext skapar identitet och variation. Publika verksamheter som restauranger och butiker i bottenvåningarna befolkar och ger liv till de nya stråken samt Gårdsfogdevägen och Karlsbodavägen. Där de nya byggnadsvolymerna möter det befintliga skapas karaktärsstarka rum med gemenskapsfrämjande aktiviteter som odling, cykelverkstad, caféer mm och på taken etableras gröna terrasser och gemensamhetslokaler. I samarbete med stadsdelsförvaltningen har ALM och BSK också utformat en förskola om 6 avdelningar med tillhörande förskolegård i kvarterets centrum.



Ur den befintliga Sågtandsbyggnaden reser sig en unik huskropp i trä med stillsamt fasaduttryck. Den är medveten återhållsam i sin gestaltning för att ge utrymme åt de befintliga byggnaderna. I mötet mellan den nya byggnaden och Sågtanden skapas en publik innergård där den befintliga sågtandsbyggnadens karaktäristiska konstruktion bevaras. Här kan gemensamhetsfunktioner som verkstad, mötesplatser, bytesmarknad etc ta plats.

Antal bostäder, ALM : 600 st i nybyggnad och ombyggnad

Publika lokaler: drygt 2000 kvm

Adress: Gårdsfogdevägen 2-6 Mariehäll, Bromma.

Arkitekt: BSK Arkitekter, genom Lise-Lott Söderlund

År: Pågående, DP förväntas antas Q4 2017

## 2. Referensprojekt 2: Rinkebyterrassen - Bidrag til lokalsamhället

### Rinkeby rustas upp

Tillsammans med ByggVesta bygger och utvecklar ALM Equity ca 600 bostäder fördelade på 12 punkthus, varav ALM Equity uppför bostadsrätterna och ByggVesta hyresrätterna. Parallellt med denna byggnation anlägger Stockholms stad dessutom ett stort torg mitt på Rinkebyterrassen med en utsiktsplats mellan huskropparna och en pendang – en svagt lutande gångväg ner till Järvafältet, vars ändamål är att stärka kopplingen mellan Rinkeby och Kista ytterligare.

ALM Equitys vision för Rinkebyterrassen stannar inte vid att motverka bostadsbristen, att nyttjandet av Järvafältet ökar och tillföra Rinkeby arkitektonisk bebyggelse. ALM Equitys vision är att upprustningen av Rinkebys yttre miljö även skall bidra till den sociala miljön på ett sådant sätt som får Rinkebyborna att känna stolthet och stärka identifieringen med sin hemtrakt, som i sin tur kan göra Rinkeby till en attraktiv stadsdel dit många vill flytta – och stanna kvar.

Rinkebyterrassen kommer efter färdigställande att utgöra ett arkitektoniskt spännande tillskott i den annars så likartade bebyggelsen.

### Konceptualiseringen

Antalet bostadsrätter i området har historiskt sett och fram till idag varit mycket lågt. I samband med exploateringen av Rinkebyterrassen har Stockholms stad därför haft som ambition att hälften av de lägenheterna som uppförs skall upplåtas med bostadsrätt, i syfte om att jämna ut den obalans som idag råder mellan de olika upplåtelseformerna i Rinkeby.

Det styrande vid konceptualiseringen var att produkten som vi tog fram skulle matcha det som folk i området faktiskt ville ha – inte efter vad de möjligen hade råd med. Lägenheterna skulle vara moderna med god kvalitet och den exteriöra gestaltningen skulle ritas med spännande och varierande arkitektur, i kontrast mot den bild som gemene man har av Rinkebys befintliga bebyggelse.

ALM Equity och ByggVesta vill tillsammans dels sätta Rinkebyterrassen på kartan men också få området accepterat som en del av Rinkebys helhet. Det är viktigt att det inte uppstår ett "vi och dom"-tänkande mellan de som hyr bostad och de som äger sin bostad, både på Rinkebyterrassen och i Rinkeby. För att på ett aktivt sätt förhindra detta byggs därför vartannat hus med bostadsrätt och vartannat hus med hyresrätt.

### Att se potentialen

Att våga bygga bostadsrätter i ett område, där andra inte vågar – är vad som skiljer ALM Equity från andraaktörer i branschen. Vi insåg tidigt Rinkebyterrassens potential och med en rätt framtagen produkt, en stark tro på projektet och rätt timing har vi nu lyckats få igång byggandet som pågår fram till och med år 2020. Det första huset som lades ut till försäljning, RT16 – ett framtida landmärke för området – var nästintill slutsålt efter säljstarten. Samma intresse fanns även för det andra huset som gick till försäljning, Torghuset, som på mindre än en vecka sålde slut. Möjligheterna för området är oändliga – vår vision är att Rinkebyterrassen tillsammans med det nya Rinkebystråket skall fungera som en positiv katalysator för hela Rinkeby, som sedermera skapar en "ringar på vatten"-effekt. Vilket i sin tur tros kunna bidra till att göra Rinkeby till en av allmänheten accepterad och respekterad stockholmsförort.

Antal bostäder : 370 st ALM

220 st ByggVesta

Publika lokaler: 300 kvm

Adress: Hjulstavägen/Almbygatan,  
Rinkeby

Arkitekt: Kirsh + Dereka Arkitekter

År: 2017-2020 , invigning sep. 2017



## 2. Referensprojekt 3: The Brick - involvering av det lokala.

### Stadsdel i förändring

Telefonplan är ett av Sveriges största och mest spännande kluster för nyskapande verksamheter. ALM Equity har tillsammans med Stockholms stad och White arkitekter tagit fram en ny detaljplan för Ericssons gamla kontors- och industriområde med 1 100 nya bostäder. The Brick, som området kallas, är en vidareutveckling av Telefonplan med målbilden att skapa ett levande område med spännande arkitektur som uppmuntrar till social interaktion och nytänkande.

Närheten till E4:an har medfört en hel del utmaningar som måste beaktas för att skapa en trevlig boende- och vistelsemiljö i The Brick. För att konvertera området till ett nytt bostadskvarter har många komplexa frågor behandlats, buller, faror från E4:an och inte minst bevarande av kulturhistoria.

För att skapa ett kreativt område bereds plats för så väl de boende som besökare i form av social service, kulturaktiviteter, butiker, restauranger och inte minst vardagliga mötesplatser längs med det promenad- och cykelvänliga stråk som sammanbinder hela området. På taken planeras för terrasser som kompletterar bostadsgårdarna och ger möjlighet till odlingsmöjligheter.

### Nära och kreativt

2014 höll The Brick en tre-dagars workshop med Hyper Island. Hyper Island är en kreativ yrkeshögskola inom digitala media, marknadsföring och digital strategi som har sina lokaler på Telefonplan. Slutsatserna från workshopen handlade om hur man kan skapa ett mer socialt boende där man enkelt interagerar med sina grannar och samutnyttjar resurser. En av många geniala idéer som kläcktes under workshopen var en app som skulle förenkla det vardagliga livet för de boende och samtidigt bygga en digital gemenskap. ALM Equity såg storheten i idén och utvecklade appen "Your Block".

Your Block är en mobilapplikation som förenklar såväl kommunikation som samarbete och organisation. De boende i ett kvarter eller en förening kan enkelt dela information med varandra, interagera socialt och boka fastighetens gemensamma resurser. Några exempel på andra smarta features i appen är att man kan boka tvättstugan, organisera samåkning och paxa en cykel i lådcykelpoolen.

### Rum för nya idéer

Nu följer vi upp samarbetet med en ny workshop med fokus på att integrera alla intresserade i skapandet av The Brick-området. På vår hemsida kan alla tycka till!

Lådcykelpool? Ljudisolerade rum för gamers? Cykelverkstad i källaren? Gemensam barnpassning? Hur skulle du vilja att ditt framtida boende såg ut? Co-created living bygger på övertygelsen om att varje människa har något viktigt att bidra med. Genom att ta tillvara på varandras resurser kan vi gemensamt utveckla och forma vårt boende och vår närmiljö. Vill du vara med och skapa morgondagens boende? Under hashtaggen #cocreatedliving kan du ta del av andras tankar och dela med dig av dina egna idéer.

Antal bostäder : ca 1100 st

Publika lokaler: ca 9 500 kvm

Adress: Tellusborgsvägen, Responsgatan,  
 Radiusbacken, Telefonplan

Arkitekt: White Arkitekter

År: Pågående



### 3. Social hållbarhet. Tre åtgärder

ALM & BSK ARKITEKTER i Skärholmen – ett lokalkontor och testlab för morgondagens bottenvåningar ALM och BSK Arkitekter kommer tillsammans att hyra en lokal i stadsdelen med syfte att bedriva lokalkontor och öppna upp möjligheter för olika lokala aktörer att bedriva verksamheter. Detta beskrivs mer under punkten "TEAM" men blir en viktig del i säkerställandet av åtgärder för social hållbarhet.

#### Boende och stadsmiljöer för lokala behov

ALM ska tillsammans med BSK Arkitekter arbeta aktivt för att informera och bjuda in närboende till diskussion för att skapa en känsla av att projektet är riktat mot de som idag bor i stadsdelen. ALM kommer också att arbeta vidare för det lokala föreningslivet och här genom att fokusera på unga tjejeers plats i det offentliga rummet. Ambitionen är att hitta ett samarbete med en lokal förening och tillsammans anordna arrangemang inriktat mot tjejer, Till exempel programmering för tjejer (ex. pink programing) eller idrottseven. Tanken är att bidra till föreningslivet i stadsdelen samtidigt som vi kan skapa intresse och en plattform där vi informerar ungdomar om projektet. Där, och i andra kanaler, sociala medier etc, informeras det om projektet och förutsättningarna för att kunna flytta in i området. För att ge människor i området så goda förutsättningar som möjligt att köpa en av de nybyggda bostäderna kommer försäljningen under en inledande, begränsad tid endast vara öppen för personer folkbokförda inom stadsdelen.

#### Det sociala livet i huset

ALM har utvecklat och arbetar sedan 2014 med appen Your Block för att öka kommunikation och gemenskap mellan boende i kvarteren. I detta projekt kommer ALM att inrätta gemensamma lokaler för de boende i föreningen, dessa säkerställs genom långsiktigt ägande av utvecklaren och Your Block blir den digitala gemenskapen som ger förutsättningarna för att enkelt dela dessa resurser och grannars kunskap.

Your Block fungerar även för att administrera de gemensamma funktioner som finns i byggnaden, t ex kylda leverensskåp i entrén, cykelpool, mm. Cykelpool är exempel på hur Your Block också underlättar delningsekonomi grannar emellan, vilket leder till vinster för de boende både socialt och ekonomiskt. Ett utrymme i byggnaden kommer också att etableras där det kommer att vara möjligt att byta saker med varandra eller ha exempelvis gemensam utrustning /verktyg.



#### Åtgärder för ökad sysselsättning bland ungdomar

Under detaljplaneprocessen och byggskedet ska ALM och BSK arbeta för att skapa arbetstillfällen för ungdomar från stadsdelen i projektet. Genom att erbjuda praktikplatser skapas dels arbetstillfällen på kort sikt, och ger långsiktiga effekter genom ett kontaktnät och en väg in på arbetsmarknaden. Praktikanternas uppgifter ska vara kopplade till projektet för att skapa ökad lokalkunskap om stadsdelen och dess behov.

Vidare kommer ALM & BSK Arkitekter att bjuda in till sitt lokalkontor för att visa hur arbetet med projektet framskrider och anordna seminarier och diskussioner kring arkitektur och stadsutveckling. På så vis skapas även en enkel kunskapsmässig ingång till framtida karriärsväl inom arkitektur och fastighetsutveckling.



#### 4. Team

Teamet i projektet kommer att ledas av ALM genom projektledare Maria Majtorp som bland annat har varit ALM's projektledare för hela utvecklingen av The Brick både i detaljplane- och byggskede med övergripande helhetsansvar för planering och genomförande av den nya bostadsdelen. Fokus har legat på att skapa en välfungerade stadsdel utifrån målgrupp, genomförbarhet och samtidigt ge fokus åt individen & de lokala aktörerna. Maria har även varit ansvarig projektledare för utvecklingen av Your Block.

För att tidigt väga in produktion och tekniska aspekter kommer ALM's dotterbolag Småa att ingå som expertstöd.

BSK Arkitekter kommer att svara för arkitektuppdraget och de båda företagen har genomfört flera fina samarbeten. Från BSK Arkitekter kommer arbetet ledas av stadsbyggandsstrateg Alexander Fagerlund och chefsarkitekt Lise-Lott Söderlund. Alexander har bred erfarenhet av stadsbyggnads- och bostadsprojekt som planarkitekt på Ekerö kommun med stort fokus på dialogprocesser, samt projektledning av större bostadsprojekt som fastighetsutvecklare. Lise-Lott har erfarenhet från flera stora projekt, förutom flera tillsammans med ALM, bland annat utvecklingen av campus Albano i Stockholm.

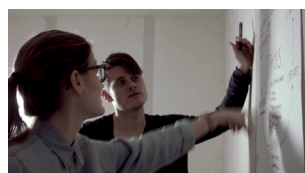
ALM och BSK Arkitekter har tillsammans mycket goda erfarenheter av samarbete med stadsbyggnadskontoren i Stockholm, Sollentuna, Nacka mfl. Vi ser fram emot ett gemensamt arbete tillsammans med många aktörer som gärna inleds med startmöten på plats och därefter konituerliga möten.

ALM och BSK Arkitekter kommer tillsammans också att hyra en lokal i stadsdelen med syfte att bedriva lokalkontor och öppna upp möjligheter för olika lokala aktörer att bedriva verksamheter. Lokala entreprenörer och föreningar kommer att bjudas in för att ta del av en kreativ miljö där det är möjligt att, utan att binda upp sig i långa avtal, testa sina idéer för verksamheter i en lokal i området.

Lokalen är avsedd att fungera som en form av testlab för vad som är gångbart i en framtida lokal i stadsdelen. Vi är övertygade om att den bästa bottenvåningen är en bottenvåning som används i så stor utsträckning som möjligt. Ambitionen är därför att skapa en flexibel miljö som kan användas av olika verksamheter under dygnet. Unga i stadsdelen är en viktig tillgång och förhoppningen är att skapa ett flöde av människor i lokalen. Genom att kunna erbjuda en lokal hoppas vi att människor och verksamheter kan komma att se framtida utvecklings- och samarbetsmöjligheter. Förhoppningen är att även kunna inleda samarbeten med stadsdelsförvaltningen för att bygga relationer och kunskap om framtida behov i stadsdelen.

I slutändan ska erfarenheterna från ALM & BSK ARKITEKTER i Skärholmen starkt bidra till utformning och innehåll av de publika lokaler som skapas i det kommande bostadsprojektet. Förhoppningen är att verksamheter ska kunna skapas och utvecklas under lång tid, och att relationer ska ha byggts upp med verksamheter och människor som gör att lokalt etablerade verksamheter ska flytta in i de nya lokalerna. ALM, Småa (tidigare 2A Projektpartner) och BSK Arkitekter betar gemensamt i flera större stadsbyggnadsprojekt bland annat Archimedes, Bromma, Saltsjö-Järla i Nacka och i Sollentuna, Häggvik.

Workshop på Hyper Island ([www.thebrick.se](http://www.thebrick.se))



2017-09-27

BSK Arkitekter

SKHLM markanvisningsansökan



ALM Equity AB,  
556549-1650

---

Joakim Alm, VD