

**SAMARBETSAVTAL**

mellan

**NF PROJEKTERING OCH FÖRVALTNING AB**

och

**KFUM CENTRAL IDROTT OCH KULTURCENTER AB**

daterat

**2023-04-05**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	EKONOMI .....	4
3	UPPLÄGG.....	4
4	PROJEKTPLAN.....	4
5	AVTALSTID OCH FÖRTIDA UPPHÖRANDE.....	5
6	PARTERNAS RÄTTSLIGA STÄLLNING .....	5
7	ÖVRIGT.....	5
8	TVISTER .....	5

## BILAGOR

BILAGA 2	EKONOMISKA VILLKOR (UNDER FRAMTAGANDE)
BILAGA 3.2	SERNEKES KONCEPTFÖRSLAG
BILAGA 3.4 (I)	KFUMS LOKALPROGRAM
BILAGA 3.4 (II)	ENTREPRENADAVTAL (UNDER FRAMTAGANDE)
BILAGA 4	PROJEKTPLAN (UNDER FRAMTAGANDE)



Detta samarbetsavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan:

- (1) NF Projektering och Förvaltning AB, org.nr 556946-3515, Arsenalsgatan 8C, 111 47, Stockholm ("**Vectura**"), och
- (2) KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB, org.nr. 559201-8153, c/o c/o KFUK-KFUM Central, Rosengatan 1, 111 40 Stockholm, ("**KFUM**").

Ovan nämnda parter är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

## **1 BAKGRUND**

- 1.1 KFUM har under decennier planerat för en ny idrottshall i Stockholms innerstad. Under 2018 erhöll KFUM en tidig markreservation vid Torsplan, kvarter 37 Hagastaden, ("**Markområdet**") och ett arbete inleddes i syfte att ta fram ett utvecklingsförslag och utse en samarbetspartner i projektet. Inför valet av samarbetspartner har KFUM tagit fram och presenterat ett program innehållandes en konceptbeskrivning och lokalprogram. Målet var att finna en seriös partner som inom rimliga ekonomiska ramar kunde erbjuda KFUM en färdig anläggning till ett förutbestämt pris. Vectura har sedan våren 2023 åtagit sig projektet i samband med tecknande av markanvisningsavtal med Stockholms stad.
- 1.2 Parternas förslag till utvecklingsplan innebär uppförandet av ett multifunktionellt kvarter på preliminärt ca 57 000 kvm BTA som består av flertalet separata funktioner: en multisportarena enligt KFUMs program, kontor och bottenvåningslokaler ("**Projektet**"). Då utvecklingsplanen är ett tidigt förslag kan innehåll och/eller de olika funktionernas proportionella andelar komma att förändras.
- 1.3 Stockholms stad ("**Staden**") har låtit meddela att KFUM, tillsammans med Vectura, kommer att erhålla markanvisning och från Staden erhålla byggrätterna till Markområdet för uppförande av Projektet.
- 1.4 Parterna har diskuterat ett samarbete gällande genomförandet av Projektet, med innebörden att Vectura ska ansvara för utvecklingen av Markområdet och uppföra byggnationen av samtliga anläggningar inom Projektet, samt för att driva detaljplanearbetet framåt.
- 1.5 Mot denna bakgrund har Parterna kommit överens om följande.



## 2 EKONOMI

Vectura har utgått från en tidigare framtagen projektkalkyl för Projektet, belopp och villkor enligt tillkommande [bilaga 2](#). Upplägget och tillhörande kalkyl skall tydliggöras under våren 2023 i ett kommande tilläggsavtal mellan Parterna.

## 3 UPPLÄGG

- 3.1 Parterna är medvetna om att en förutsättning för erhållandet av markanvisning från Staden är att Vectura och KFUM gemensamt genomför Projektet och att multisportarenan uppförs. Parterna har enats om att Vectura ska teckna markanvisningsavtal med Staden avseende hela Markområdet. Utgångspunkten är att KFUM inte ska komma i en sämre ställning på grund av att Vectura erhåller markanvisningen än vad som vore fallet om en delad markanvisning hade varit möjlig.
- 3.2 Vectura tar byggherre- och byggentreprenadansvar för hela Projektet och driver detaljplanearbetet med syfte att skapa bästa förutsättningar för Projektet i sin helhet enligt konceptbeskrivning, [bilaga 3.2](#).
- 3.3 Utgångspunkten är att Vectura förvärvar marken med tomträtt eller äganderätt. Därefter överlåtes Markområdet genom marköverlåtelseavtal med Staden när detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter vidareöverlåter Vectura Markområdet alternativt hyr ut området/lokalen som är avsett för multisportarenan till KFUM, enligt villkor som framgår av bilaga 2.
- 3.4 KFUM ingår entreprenadavtal ("**Entreprenadavtalet**") med Vecturas kommande entreprenör avseende uppförandet av multisportarenan enligt KFUMs lokalprogram, [bilaga 3.4 \(i\)](#). Entreprenadavtalet ska innehålla villkor i huvudsak enligt kommande [bilaga 3.4 \(ii\)](#).
- 3.5 Vectura ansvarar för och driver Projektet framåt och kommer att kalla KFUM på regelbundna möten för att hålla KFUM informerade om arbetets fortskridande.
- 3.6 Parterna har accepterat och förbundit sig till det faktum att erhållandet av markanvisning och erhållandet av byggrätterna till Markområdet från Staden förutsätter att Projektet betraktas som en sammanhängande enhet, även om delar av Projektet potentiellt bolagiseras i enskilda juridiska enheter på sätt beskrivits i punkten 3.3 ovan, och att Projektet således inte kan genomföras med mindre än att multisportarenan uppförs.

## 4 PROJEKTPLAN

För administration och hantering av Projektets detaljplane- och genomförandeprocess ska Parterna upprätta en projektplan med riktlinjer för Projektet, ansvarsfördelning och en tidplan, som ska biläggas Avtalet som [bilaga 4](#).

## 5 AVTALSTID OCH FÖRTIDA UPPHÖRANDE

5.1 Avtalet ska börja gälla när det undertecknats av Parterna samt att Exploateringsnämnden i Stockholms stad godkänner att Vectura tecknar markanvisningsavtal för Markområdet. Avtalet gäller till och med den tidpunkt då byggnationen färdigställts enligt Entreprenadavtalet (vilket ska innefatta bl.a. godkänd slutbesiktning och slutbesked avseende den byggnation som framgår av Entreprenadavtalet), vid vilken tidpunkt Avtalet automatiskt och utan föregående uppsägning upphör att gälla.

5.2 Part får säga upp Avtalet till omedelbart upphörande gentemot annan Part om:

- (i) Part gjort sig skyldigt till väsentligt avtalsbrott mot Avtalet; eller
- (ii) Part skulle ställa in sina betalningar, träda i likvidation, inleda ackordsförhandlingar, gå i konkurs eller annars hamna på obestånd.

## 6 PARTERNAS RÄTTSLIGA STÄLLNING

Genom träffande av Avtalet har Parterna inte avsett att bilda något enkelt eller annat bolag. Ingen av Parterna har någon som helst rätt att ingå avtal eller andra överenskommelser med bindande verkan för den andra Parten eller på annat sätt förpliktiga Part utan Partens skriftliga godkännande.

## 7 ÖVRIGT

7.1 Eventuella ändringar och/eller tillägg till Avtalet ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för Parterna.

7.2 Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i Avtalet.

7.3 Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav finnas ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

7.4 Part får varken överlåta eller upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan övriga Parters skriftliga medgivande.

## 8 TVISTER

8.1 Svensk materiell rätt ska gälla för Avtalet.

8.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**Institutet**"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska.

- 8.3 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 8.4 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av Avtalet eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, börsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

---

Detta Avtal har undertecknats elektroniskt med BankID och genom e-signeringstjänsten Scrive, varvid varje exemplar av Avtalet motsvarar en originalversion av detsamma.

Ort: Stockholm

Ort: Stockholm

Datum: 2023-04

Datum: 2023-04

**NF PROJEKTERING OCH FÖRVALTNING AB**

**KFUM CENTRAL IDROTT OCH KULTURCENTER  
AB**



Micael Averborg



Charlotte Tham



Joel Ambré



Hans von Uthmann

# Verifikat

Transaktion 09222115557490370886


## Dokument

<p><b>Samarbetsavtal KFUM Vectura 2023-04-05</b> Huvuddokument 6 sidor <i>Startades 2023-04-05 13:43:16 CEST (+0200) av Jacob Palmquist (JP)</i> <i>Färdigställt 2023-04-05 17:03:02 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>02 - Bil. 3.2 Sernekes konceptförslag</b> Bilaga 1 34 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Jacob Palmquist (JP)</i></p>
<p><b>03 - Bil. 3.4 KFUM Lokalprogram - ej justerad.pdf</b> Bilaga 2 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Jacob Palmquist (JP)</i></p>	

## Initierare

<p><b>Jacob Palmquist (JP)</b> Vectura Fastigheter <i>jacob.palmquist@vectura.se</i> +46768364545</p>
---

## Signerande parter

<p><b>Micael Averborg (MA)</b> NF Projektering och Förvaltning AB <i>Personnummer 196507194030</i> <i>micael.averborg@vectura.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICAEL AVERBORG"</i> <i>Signerade 2023-04-05 14:19:40 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Joel Ambré (JA)</b> NF Projektering och Förvaltning AB <i>Personnummer 7912202772</i> <i>joel.ambre@vectura.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL AMBRÉ"</i> <i>Signerade 2023-04-05 15:20:05 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Charlotte Tham (CT)</b> KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB <i>Personnummer 7510260263</i> <i>charlottetham75@hotmail.com</i></p>	<p><b>Hans von Uthmann (HvU)</b> KFUM Central Idrott och Kulturcenter AB <i>Personnummer 195807230296</i> <i>hans@hvuhome.com</i></p>



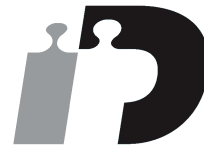
# Verifikat

Transaktion 09222115557490370886



**BankID**

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Charlotte Ulla M Nordenskjöld Tham"  
Signerade 2023-04-05 17:03:02 CEST (+0200)



**BankID**

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS VON UTHMANN"  
Signerade 2023-04-05 16:47:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# KFUM SPORT & ART ARENA

KV 37 VÄSTRA TOMTEN HAGASTADEN 2018.08.27



white SERNEKE







*”– Vi ser det som en självklarhet att tänka på folkhälsa, integration och jämställdhet i planeringen av nya stadsdelar. Vi har våra kärnvärden som grund i allt vi gör. Genom att bygga för motion och idrott i kombination med utbildning, kultur och näringsverksamhet skapar vi förutsättningar för dessa aspekter, säger Ola Serneke, VD på SERNEKE.”*

# SERNEKE®

Vi på Serneke tycker att Hagastaden är ett av Stockholms mest spännande områden. Därför vill vi med vårt engagemang och vår kompetens hjälpa till att utveckla den Västra Tomten som KFUM Central fått markreservation på. Det är ett stort ansvar i den uppgiften som vi är beredda att ta på oss!

Vi vill skapa ett multifunktionellt kvarter där kultur, idrott och hälsa samverkar med näringslivet och inbjuder till sociala aktiviteter och möten. Det här är inte det enda projektet där vi tänker i dessa banor. Prioritet Serneke Arena i Göteborg är så klart ett givet referensexempel där kombinationen av multisportanläggning, utbildning och kommersiella aktörer bidragit till att skapa en mötesplats och ett område med attraktionskraft. Bostäder och skolor växer nu i snabb takt upp i området kring arenan.

Järfälla stad är ett annat exempel där vi just nu planerar den nya stadsdelen som utöver lägenheter ska innehålla en skidanläggning, idrott, skola, kultur, handel och andra kommersiella verksamheter som hotell, konferens, restauranger och kontor. Även i Landskrona är våra tankar kring att bygga med idrotten i fokus aktuella när området Karlslund ska utvecklas.

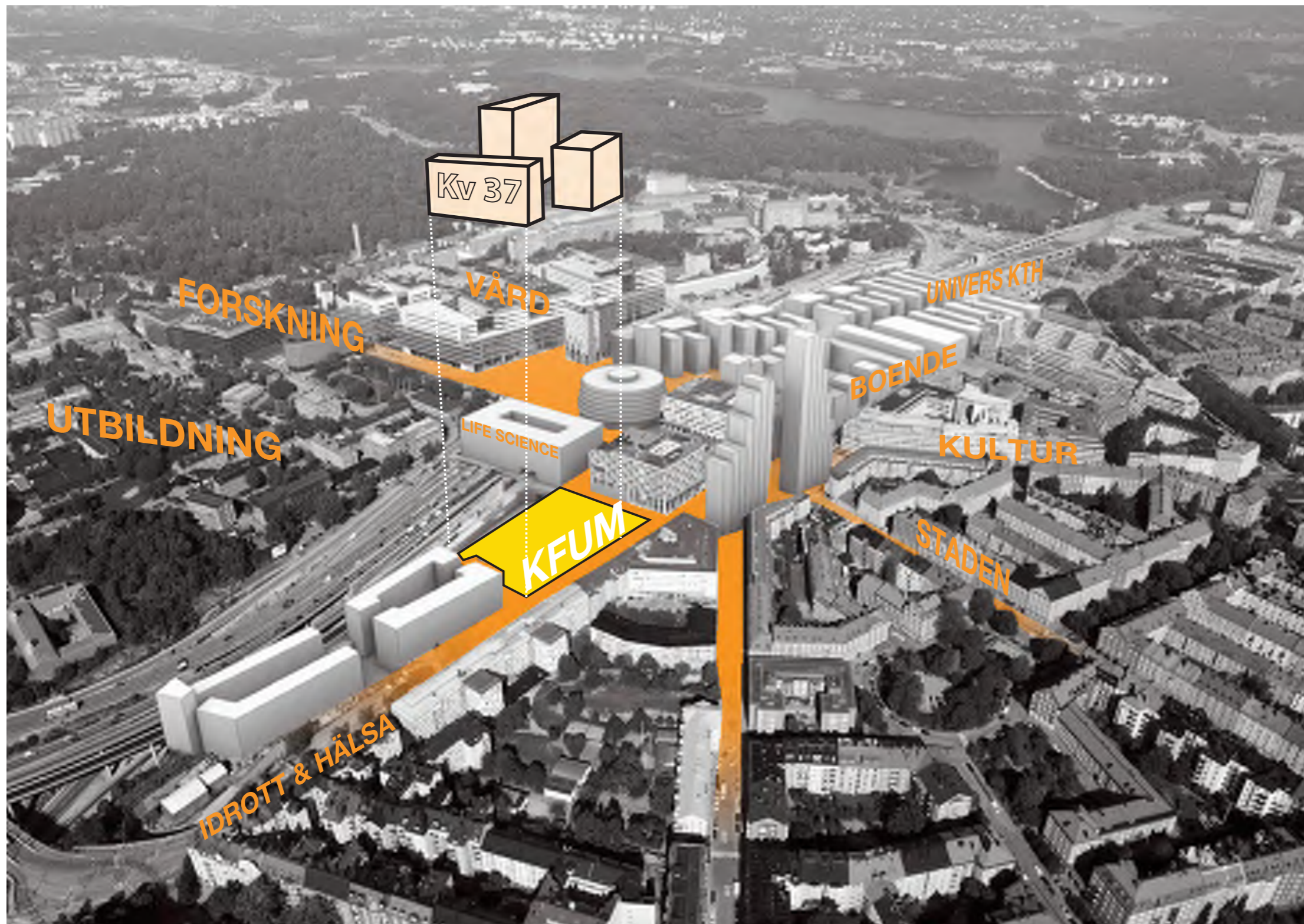
För oss på Serneke är det en grundläggande drivkraft att bidra till samhället. Social hållbarhet är en av våra ledstjärnor och vi har stort engagemang i föreningslivet via vårt CSR-program Serneke Goals. Genom våra samarbeten och hållbara projekt bidrar vi till en positiv samhällsutveckling där vi skapar trygga områden och miljöer som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration. Med vårt koncept utifrån Stadens visioner kan vi bidra till ett socialt hållbart samhälle med hög tolerans där människors lika värde och hälsa står i centrum.

I det här projektet samarbetar vi med White Arkitekter som är ledande i branschen och som utmanar med nyskapande arkitektur. Deras arkitektur engagerar, bidrar till en hållbar livsstil, sätter människan i centrum och bygger ett samhälle där alla får utrymme att växa, något som vi på Serneke vill lyfta fram i Hagastaden. Vi har tillsatt en projektgrupp som tillsammans med KFUM Central och andra inkopplade aktörer kommer säkra projektets alla faser, från idé till avslut och förvaltning.

Tillsammans med White har vi goda erfarenheter och referenser från liknande projekt. Förutom Prioritet Serneke Arena, Järfälla Stad och Karlslund i Landskrona som nämns ovan finns även bland annat Karlastaden, Mälardalens Högskola och Good to Great i Danderyd. Bland Whites aktuella och relevanta projekt kan nämnas Tele2 Arena, Ungdomens Hus i Sollentuna, Rotebrohallen och Kv Messingen i Upplands Väsby. Tillsammans skapar vi en levande stadsdel för staden där idrott, kultur och hälsa står i fokus, en unik mötesplats för stadens medborgare, besökare och nästa generation.

Med vänliga hälsningar,  
Ola Serneke  
VD  
SERNEKE GROUP AB





PÅ FÖRSTA PARKETT I DEN NYA OCH GAMLA INNERSTADEN

Kultur är ett uttryck för vilja till ett levnadssätt i ett samhälle. Ordet härstammar från latinets cultura som betyder bearbetning, odling och bildning. Kultur definieras även som ett livsmönster vad gäller språk, konst, värderingar och institutioner som utvecklas tillsammans över tid genom generationer. En universell mänsklig kapacitet. Att bygga kultur betraktas som en egenskap som bara människan besitter. Kultur handlar om att skapa, uttrycka sig och uppleva, men också om normer – människors olika sätt att umgås och förstå varandras världsbilder. Vi ser behov av rum för kultur och upplevelser både inne och ute, demokratisk planering där fler röster blir hörda, platser för möten, nödvändigheten att ta tillvara värden i det befintliga när stadsdelar och byggnader förändras, och betydligt mer kulturtäta städer. I Västra kvarteret i Hagastaden vill vi bygga för kultur och därmed skapa ett "händelsernas centrum" på Västra tomten i Hagastaden.

## KFUMS IDROTTS- OCH KULTURCENTRUM

I KFUM-kvarteret utgör idrotten, konsten och lärandet tre hörnstenar i byggandet av en miljö som ger Stockholms nya innerstad ett idrotts- och kulturcentrum för alla - med människan i centrum. Anläggningen är multifunktionell, en arena för konserter, större idrottsevenemang på förenings- och nationell nivå, med som mest 3500 åskådarplatser. Utöver den idrottsliga delen planeras även för musik- kör- och dansverksamhet och annat föreningsliv. De generösa takterrasserna utgör både ett offentligt rum för publika event och en aktiv utemiljö för gymnasieskolans studenter.

## EN DEL AV LIFE SCIENCE VISIONEN

KFUM-kvarteret inrymmer aktiviteter som efterfrågas i Hagastaden, som främjar visionen om att utveckla Stockholm till en ledande stad inom Life Science - vetenskapen som främjar liv och hälsa. Det nya kvarteren kring Karolinska Universitetssjukhuset och Karolinska Institutet utgör motor för utvecklingen, som möts upp av nya kvarter med 50 000 nya arbetsplatser, 6000 nya bostäder (18 000 nya inv.).

Förutom behov av idrott och kultur finns ett stort behov av alternativa boenden, innovativa kontors- och utbildningsmiljöer. Därför prövar vi på tomten:

- **En gymnasieskola** för ca 400 elever som har nytta av alla sport- och kulturmiljöer som KFUM kvarteret erbjuder.
- **Ett longstay hotell** för ex forskare med 100 yteffektiva rum/lgh med direkt access till bra service och kommunikationer.
- **Moderna kontorsmiljöer** med möjligheter till informella möten i form av restauranger, konferens och kommers.

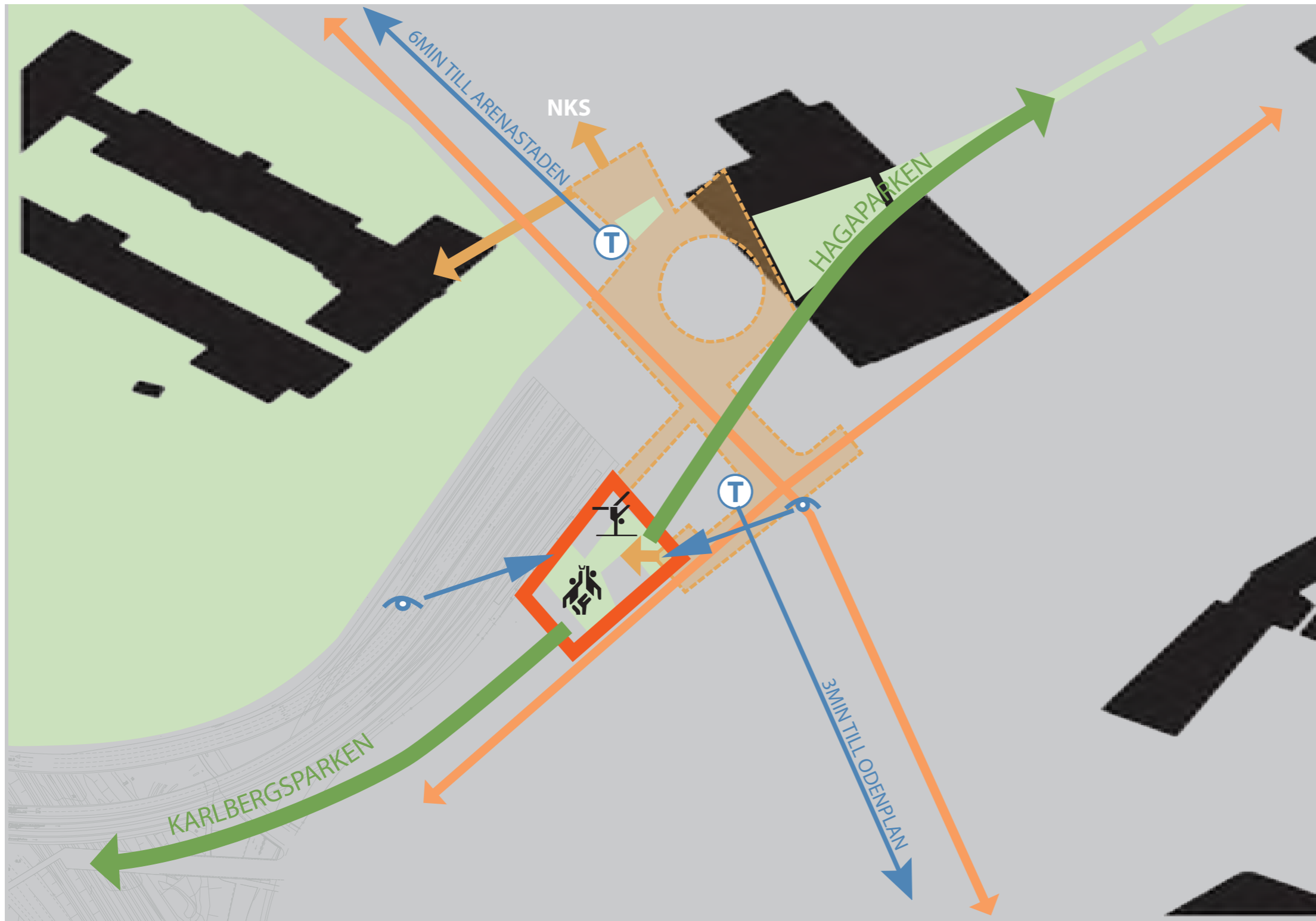




*”Vi skapar arkitektur som engagerar, bidrar till en hållbar livsstil och sätter människan i centrum.”*

white





## BÅDE LOKALT OCH REGIONALT LÄGE

Kvarteret ligger på första parkett mot Norra Länken, ett synligt läge med hög kommunikationspotential. Sport- och kultureventen kan lätt förmedlas till förbipasserandes. Den stabila och smala kontorsskivan utgör en trygg ryggb mot Essingeledens höga hastigheter.

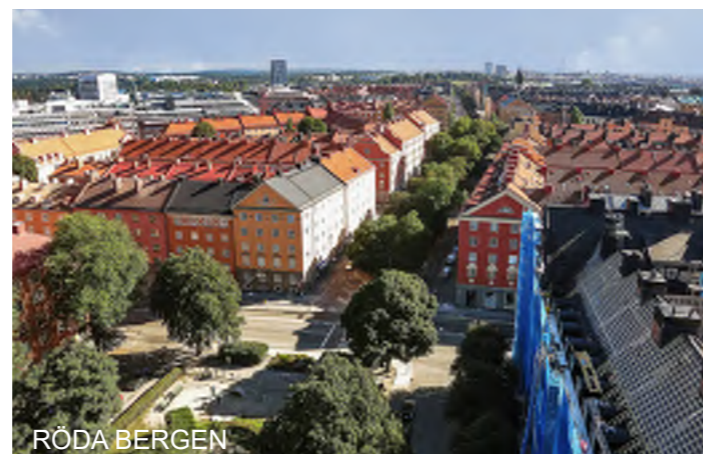
Kvarteret är också synligt från innerstadens gator. Specifikt i korsningen mellan den intensiva Torsgatan och lugnare Norra Stationsgatan. Nya kontors- och bostadskvarter kopplar både till Rödabergens kuperade och lummiga sekelskiftesmiljöer över trafikfloden till det friare campusområdet vid Karolinska Institutet med 1940-talets röda tegelarkitektur.

Den nya tunnelbanestationen "Hagastaden" har uppgångar i såväl grannfastigheten som in i huvudentrén till nya Karolinska Universitetssjukhuset. Efter bara två stationer på nya Gula linjen kliver man av i Arenastaden med dess rika utbud på handel och stora event.

## KARLBERGSPARKEN - HAGAPARKEN

KFUM Sport&Art Arena ligger med direkta kopplingar till Karlbergsparken och Hagaparkens stora grönområden för friare sport som rekreation. Det gamla militärområdet med tillhörande erbjuder hinderbanor i en boot-camp-miljö och utomhusteater. Hagaparken erbjuder löp- och promenadslingor i den vackra kulturmiljön från 1700-talet kring Edsviken.

Kvarteret är nära till allt - både lokalt och regionalt. Läker ett infrastruktur sår, formar en ny front mellan Norra Länken och innerstan.







Arkitekturen ska ge uttryck för KFUM:s värdegrunder och utstråla självförtroende och framtidsoptimism, från stadsrum till husrum med bestående värden som berikar omgivningen över tid. KFUM-arenan synliggörs från kvarterets olika sidor. De dubbla entrévåningarna utformas med den transparens som KFUM:s värdegrunder förmedlar. Den ovanliggande byggnadsvolymens fasadutformning leker med triangelns geometri - i linje med YMCA:s anda!

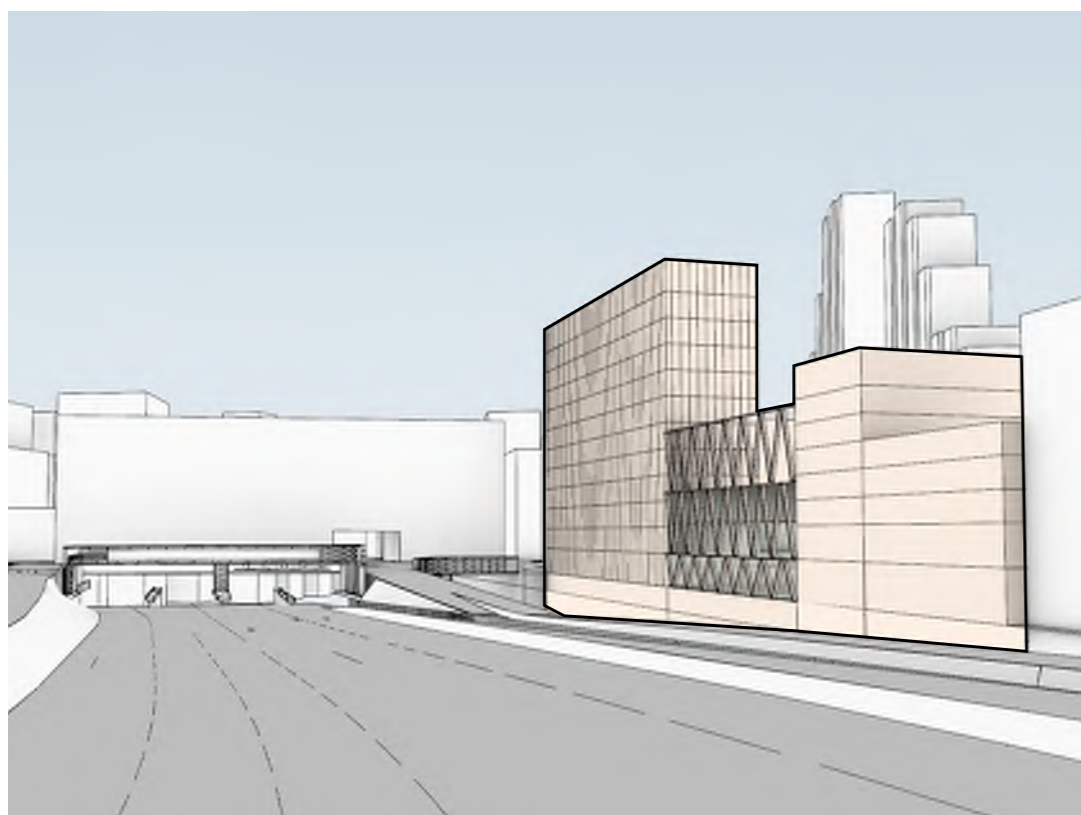




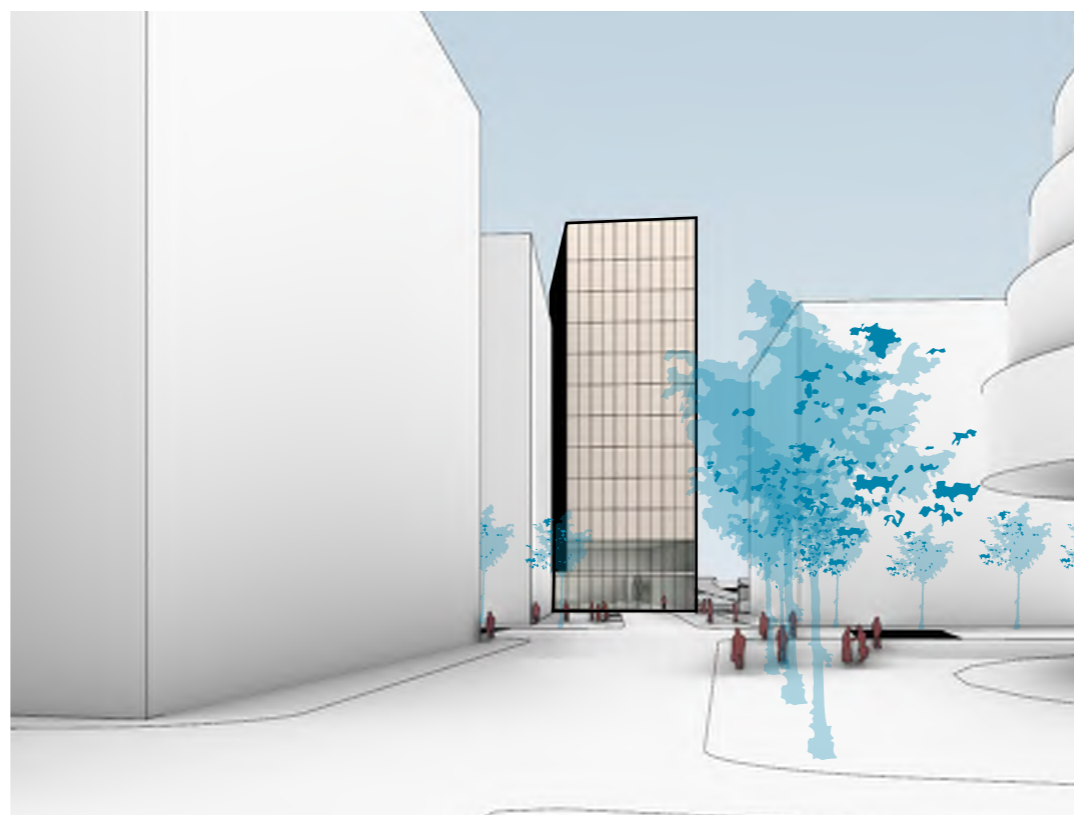
VÄLKOMMEN TILL KFUM-KVARTERET



FÖRENAR HAGASTADEN MED VASASTAN



MED FÖNSTER MOT OMVÄRLDEN



DEN HÖGA GAVELN AVSLUTAR HAGASTADS ESPLANADEN

## VÄLKOMMEN TILL KFUM-KVARTERET

Ett uppglasat fundament i två våningsplan möter besökare från Torsgatan och signalerar KFUMs verksamheter i staden. Den solitära hörnbyggnaden blir en fortsättning på sportkonceptet med sin tydliga, triangulära fasad som vidgar sig uppåt. Huvudentrén är tydlig med sin plats vid nya Torsplan. En stentrappa lockar upp till en övre terrass med uteservering och skateboardåkare skymtar på taket.

## FÖRENAR HAGASTADEN MED VASASTAN

En tydlig urban gatumiljö med trädplaneringar och aktiviteter i bottenvåningen på det nya kvarteret länkar samman stadsdelarna. Byggnaderna närmast gatan är 8 våningar höga och tar upp Norra Stationsgatans befintliga höjder.

## MED FÖNSTER MOT OMVÄRLDEN

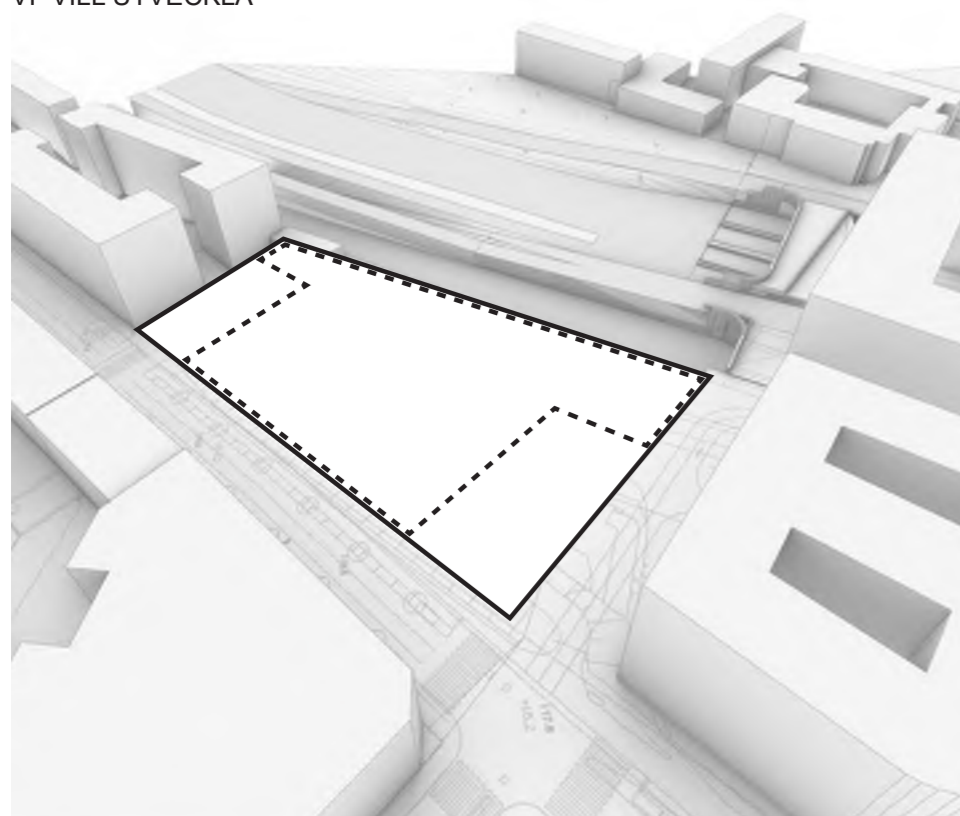
Det är från Norra Länken som många kommer att få en ögonblicksbild av kvarteret och genom uppglasade fasader kan man ana aktiviteterna i baskethallen. Här finns möjlighet att på glasväggen skylta kommande evenemang på KFUM Sport & Art Arena.

## EN HÖG GAVEL AVSLUTAR HAGASTADS-ESPLANADEN

Hagastadens tydliga gavelmotiv med höga smala gavlar ges en fortsättning vid Hagastads Esplanadens avslutning. Kontorshusets 12 våningsplan är lika som Hagastadens bostadshus och känns igen i stadens siluett. Restaurangen i gatuplan fortsätter en våning upp och mynnar ut på KFUMs kvarterets nedre terrassen.

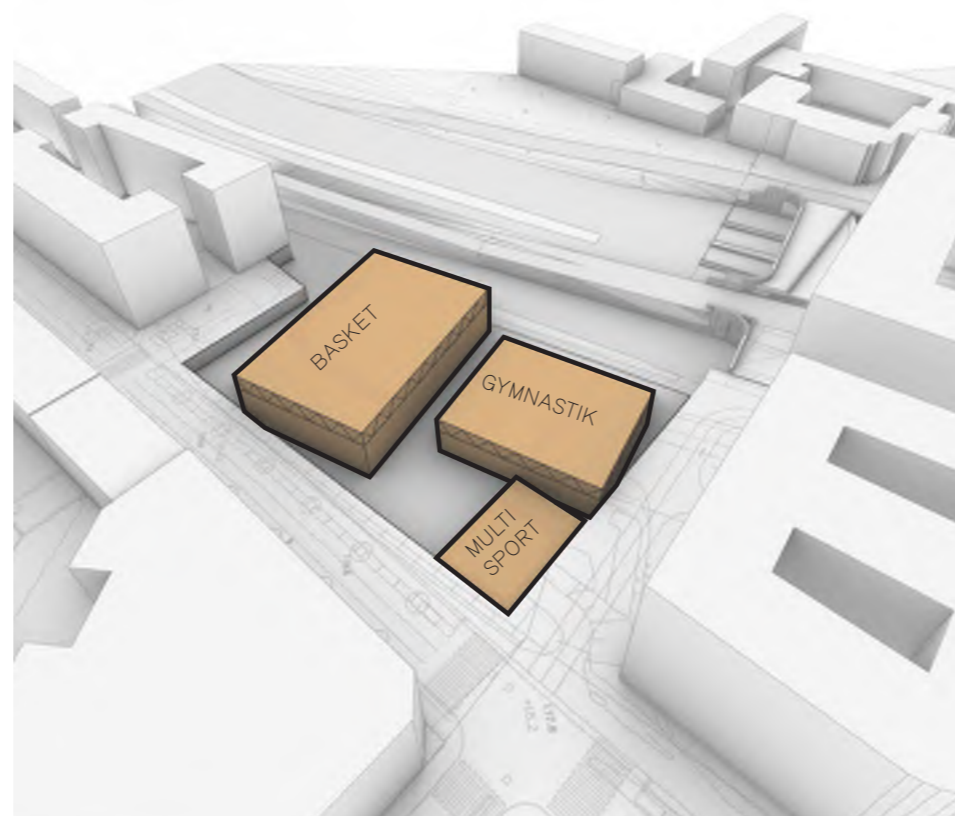


VI VILL UTVECKLA



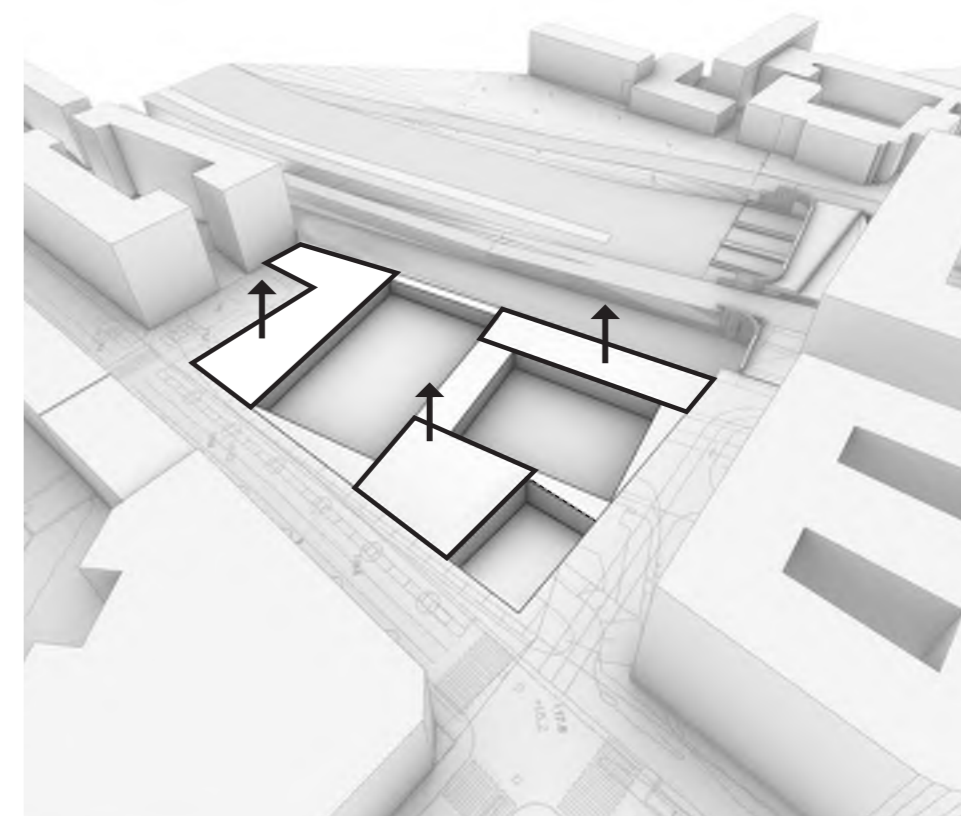
EN HELHET

Hela tomten tas i anspråk och geometrin tar sin ursprung ur Exploateringskontorets beskrivning av Kvarter 37.



OPTIMALA SAMBAND

Tomten lägsta punkt är +12.5 och gatunivån runt +19. Alla hallarna placeras på samma plan och skapar optimala samband.

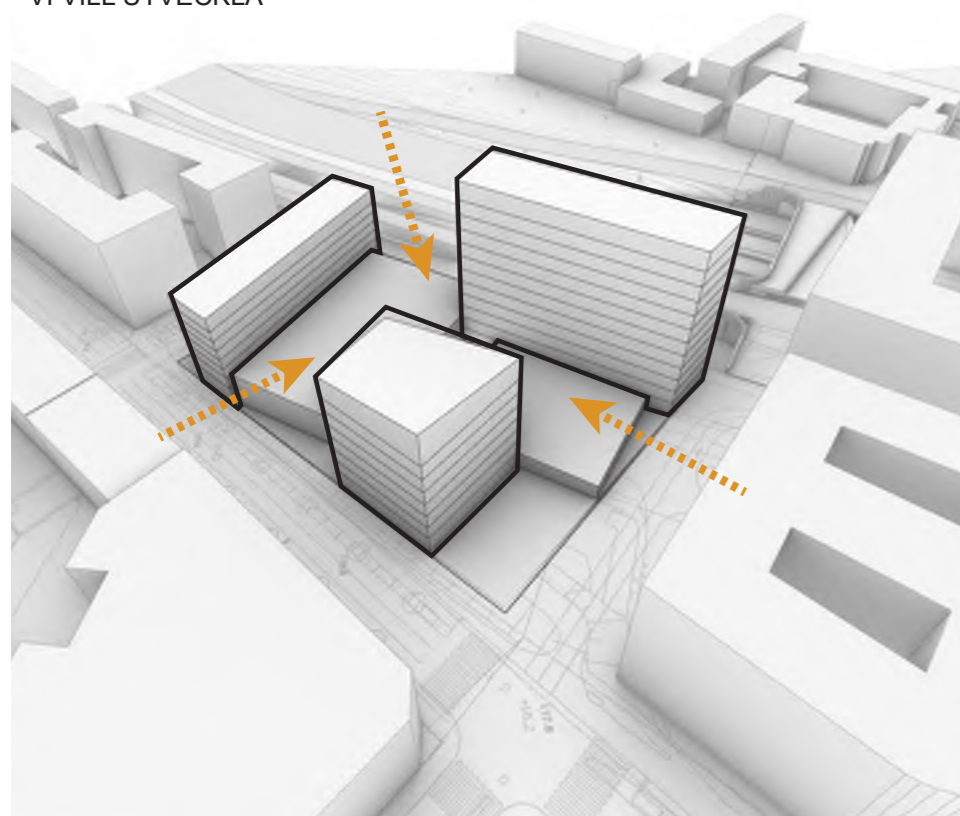


RATIONELLT BYGGANDE

För att undvika kostsamma konstruktioner på sporthallarnas takkonstruktion har vi placerat byggnader mellan hallarna.

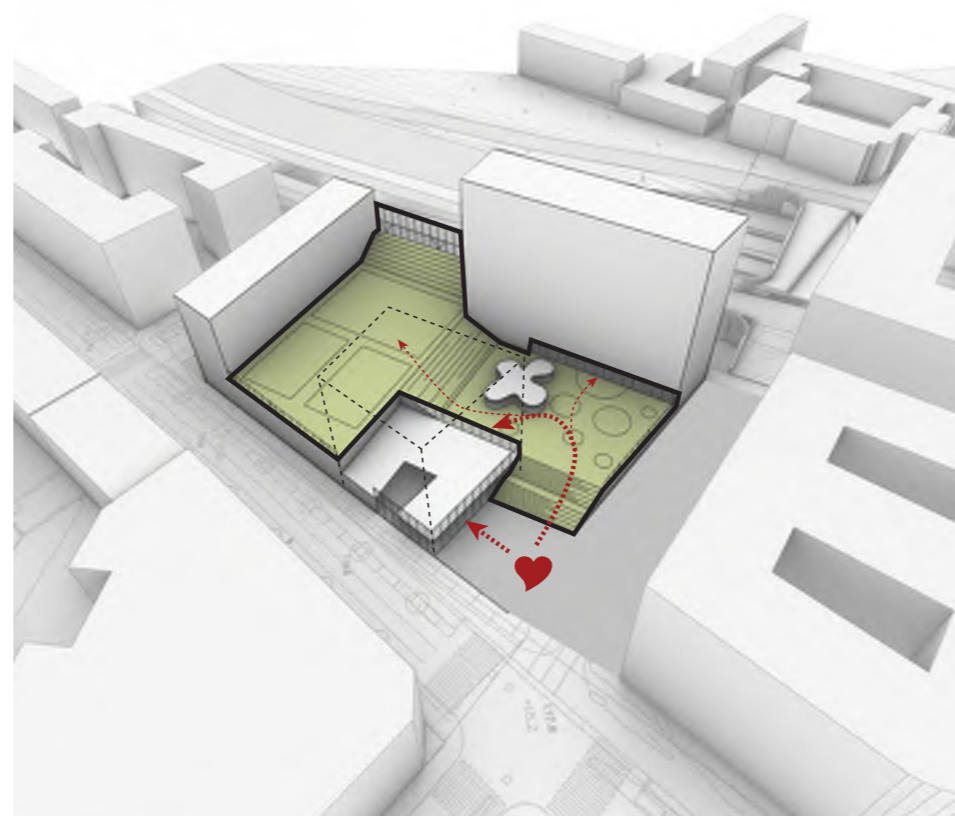


VI VILL UTVECKLA



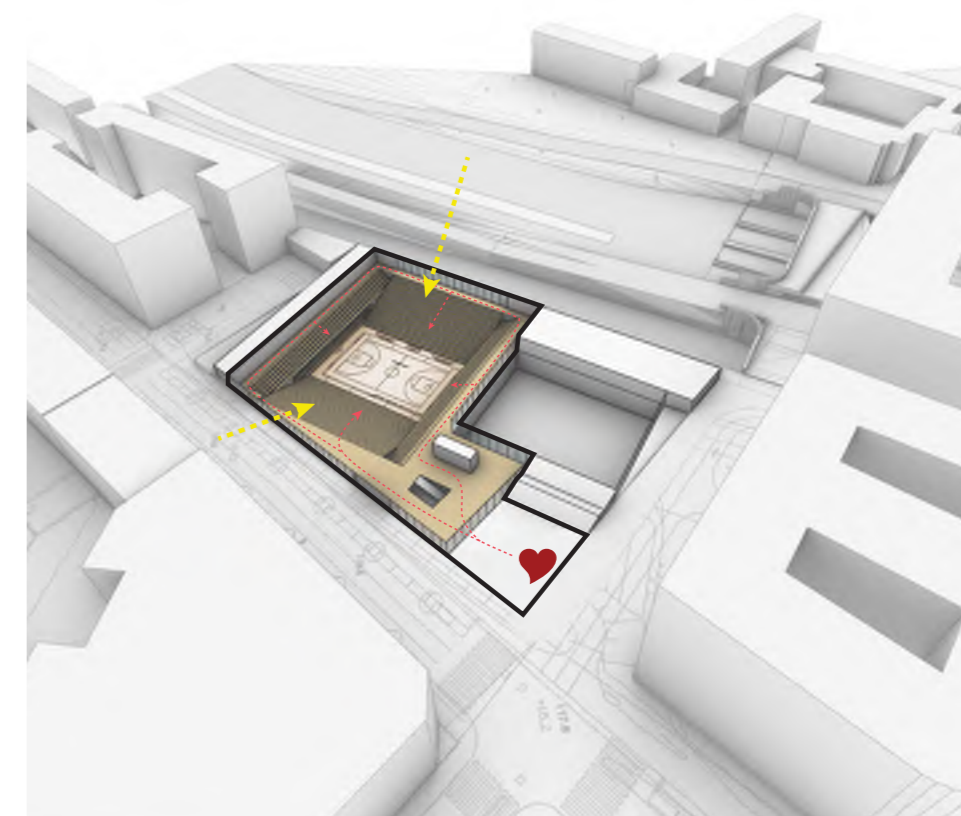
LUFTIGA KVARTER

Dagsljus prioriteras och byggnadshöjderna anpassas efter omkringliggande kvarter.



PUBLIKA PLATSER

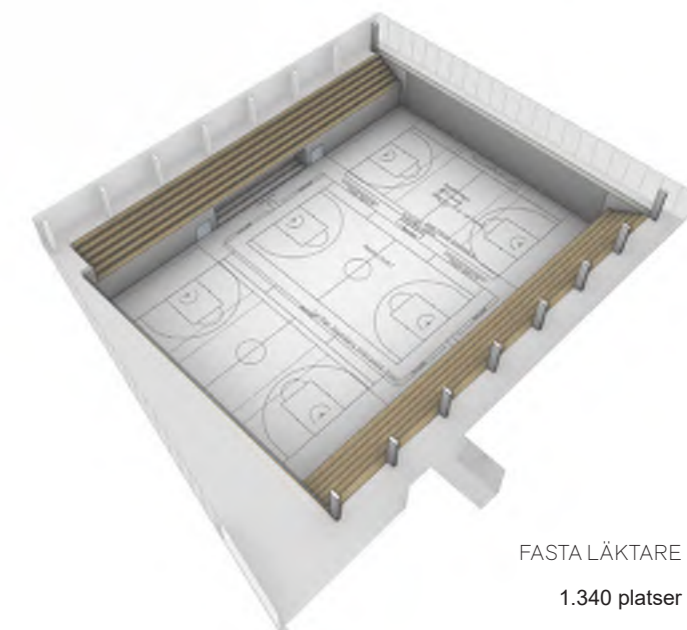
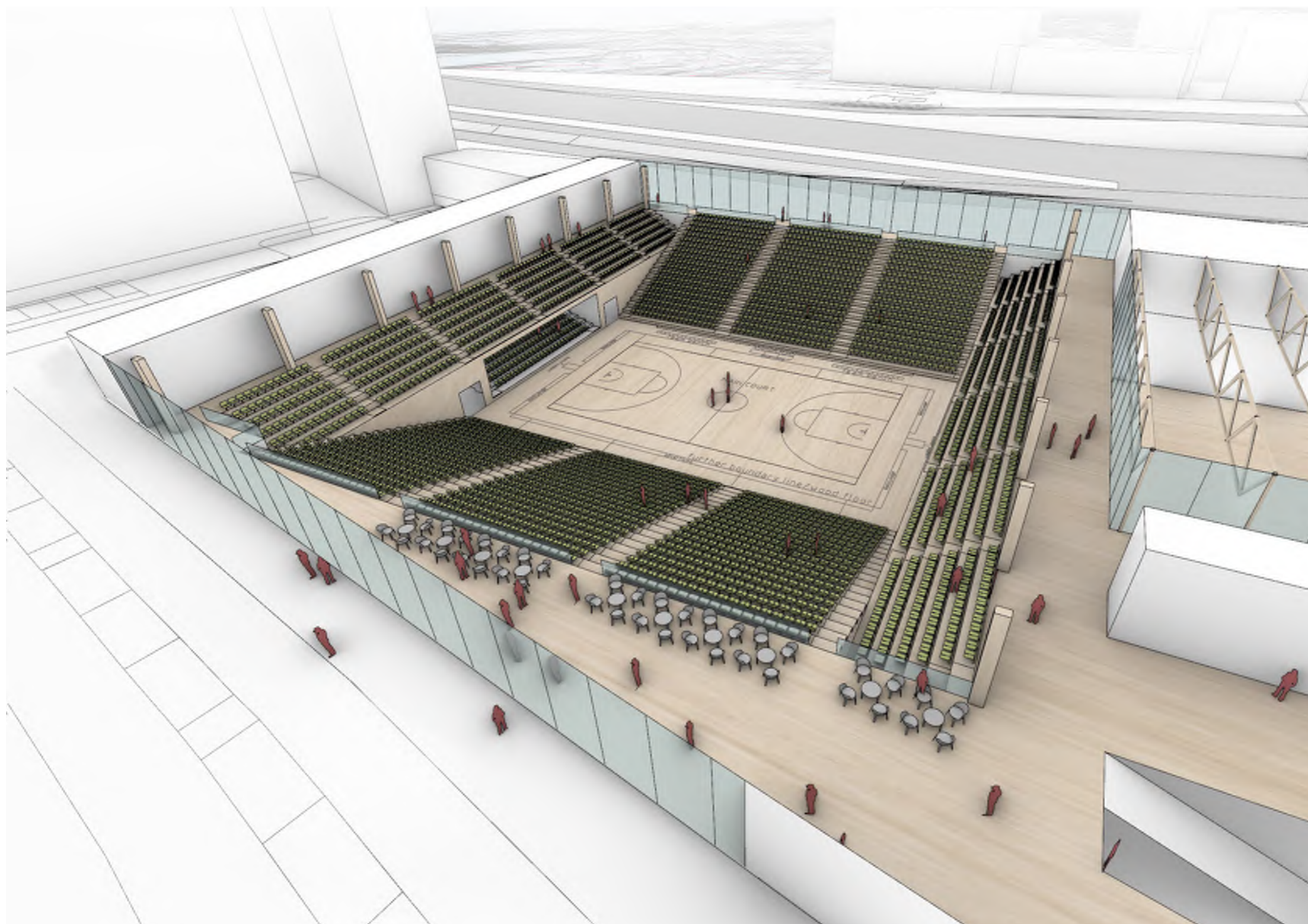
Från det nya Torsplan leder stadens rum upp till urbana terrasser med tillgång till sport, kultur och grönska. Hälsans arkitektur värnar om fysisk aktivitet.



BÄSTA EVENTMILJÖN I STADEN

En fullstor arena har skapats centralt i Stockholm med en ny tunnelbaneupp-gång runt hörnet.





FASTA LÄKTARE  
1.340 platser

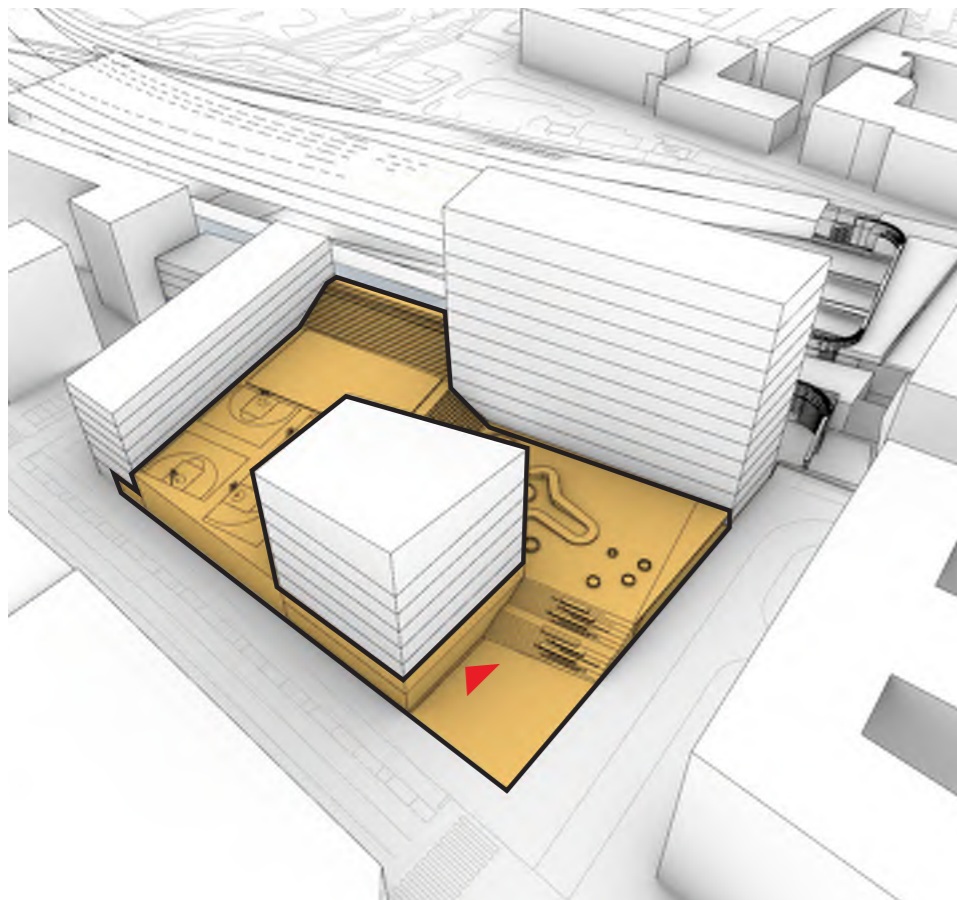


TELESKOPLÄKTARE  
2.200 platser

**TOTALT :  
3.540 platser**

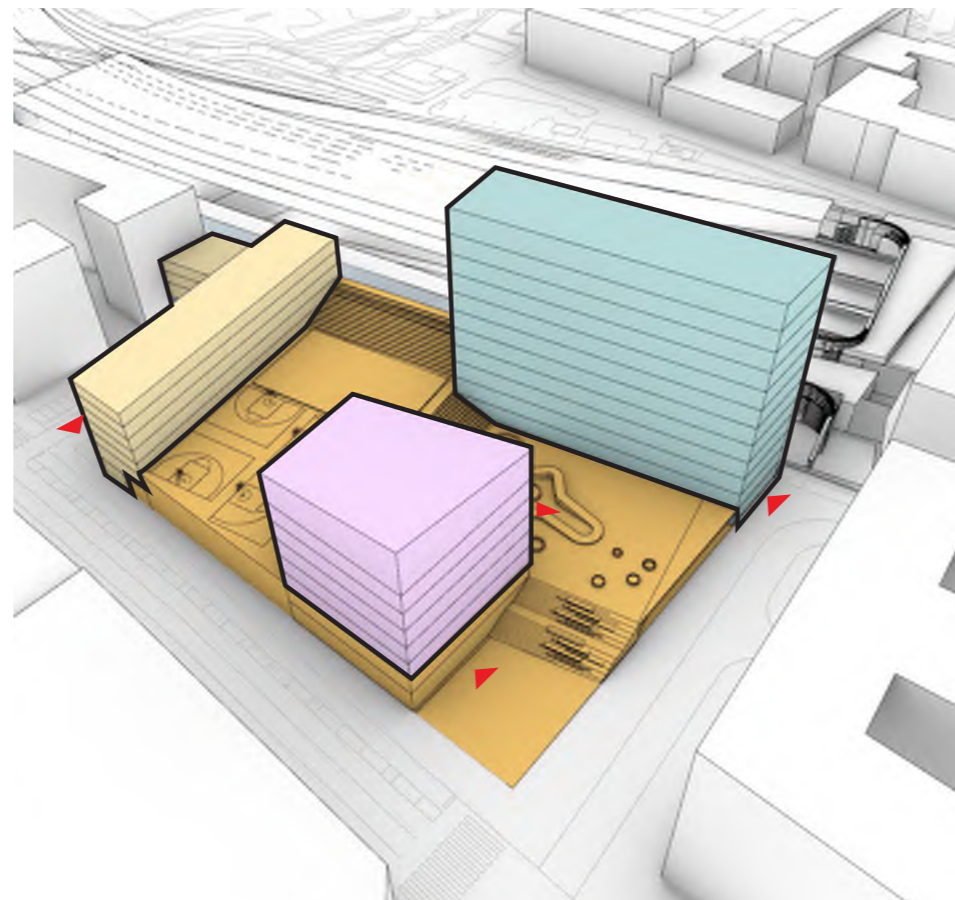
***”En multifunktionell idrotts och kulturarena med skyltfönster mot omvärlden”***





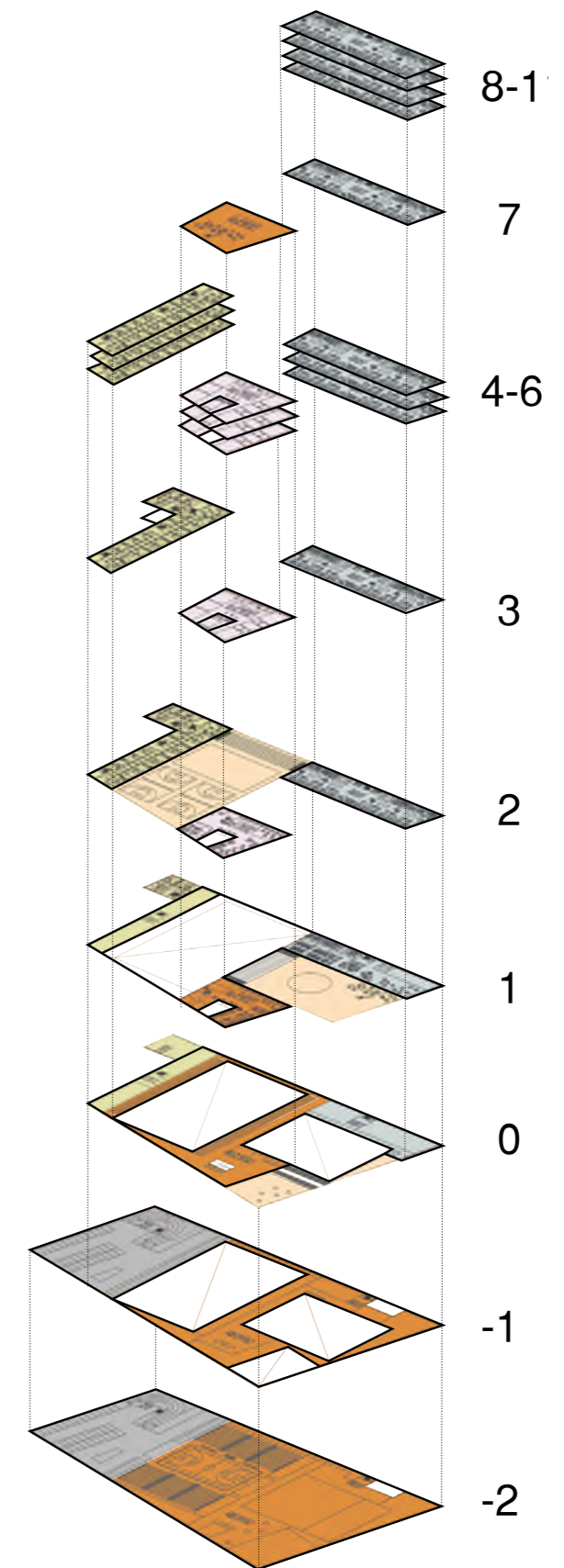
KFUM SPORT & ART ARENA

■ KFUM	12.120 kvm
■ Gymnasium inkl ateljé	4.040 kvm
■ Kontor	13.000 kvm
■ Longstay+hotell (ca150)	5.710 kvm
■ Lokal	390 kvm
■ Parkering	4.700 kvm
<b>Totalt BTA:</b>	<b>ca 40.000 kvm</b>
Mörk yta	13.650 kvm
Lwjus yta	26.300 kvm



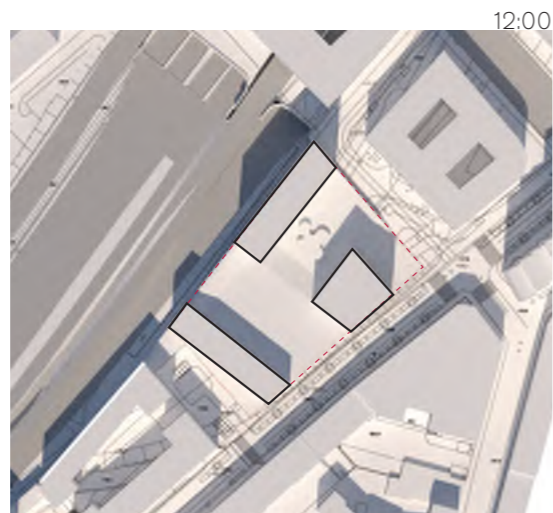
KOMPLETTERANDE TYPOLOGIER: GYMNASIUM, KONTOR OCH HOTELL

**KFUM SPORT&ART ARENA** är utvecklats utifrån följande underlag:  
 KFUM Centrals urvalskriterier för val av samarbetspartner  
 2018 KFUM Central DinellJohansson.dwg  
 KFUM Centrals urvalskriterier på samarbetspartner  
 180206 PM förutsättningar kvarter 37  
 170615 Ytbehov KFUM Central  
 S03 Programskiss 2017-06-07 Projekt 385 KFUM Central. Ark. DinellJohansson  
 20150827 KFUM Central\_lowres  
 20130503 Västra Hagastaden fortsatt förstudie Dp3. Tovatt Architect & Planners

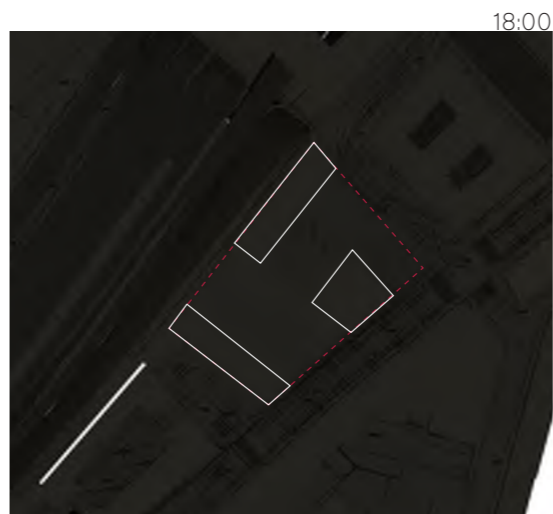


***”Ljuset har en avgörande roll i hur vi upplever arkitektur. Ljuset är ett grundläggande mänskligt behov. När vi designar behandlar vi därför ljuset som en kärn kvalitet i stadsmiljöerna och arkitekturen”.***

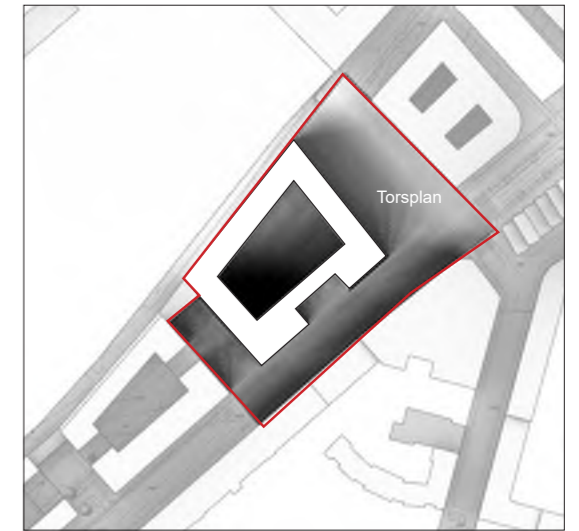




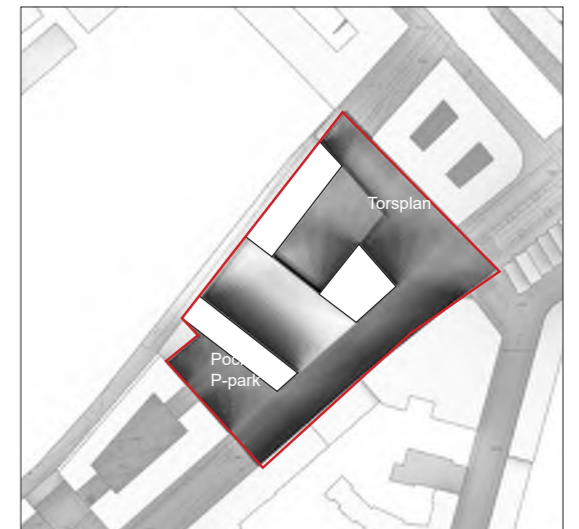
21 JUNI



21 MARS



STRUKTURPLAN - BOSTÄDER  
TOVATT ARCHITECTS & PLANNERS 2013  
**791** timmar/kvm/år  
— Yta utomhus, mörk gård: 10.754 kvm



KFUM SPORT & ART ARENA  
**1.028** timmar/kvm/år  
— Yta utomhus, ljus gård: 11.531 kvm



KAROLINSKA INSTITUTET

HAGASTADEN

En restaurang i två plan avslutar Hagastadesplanadens stadsrum. Leder besökare genom huset till sköna terrasser i solen. En lunchmagnet i den nya stadsdelen. Här ligger även entrén till det maximalt tillgängliga kontoret, nära T-bandstation och generösa cykelgarage.

En vacker reslig stadsfront som kommunicerar KFUM-arenans kulturella aktiviteter inom idrott, musik, dans och rekreation. Kvällssolen reflekteras i kontorshusets höga glasfasad.

En solskenstrappa vid entrétorget för festivaler och event. Eller bara för en kopp kaffe. Ett publikt stadsrum som välkomnar alla.

En pocketpark i söderläge. Ett lugnt och lummigt gårdsrum vid Longstay hotellets entré. Ett temporärt boende med minilägenheter för gästande studenter, forskare och andra yrkesverksamma i den nya vetenskapsstaden kring Karolinska. Tillika entré till kvarterets gemensamma garage med in/utlastning till arenan (plan -2).

Uteservering och rekreation

TORSPLAN

Publika miljöer för sport och kulturevent.

NORRA LÄNKEN

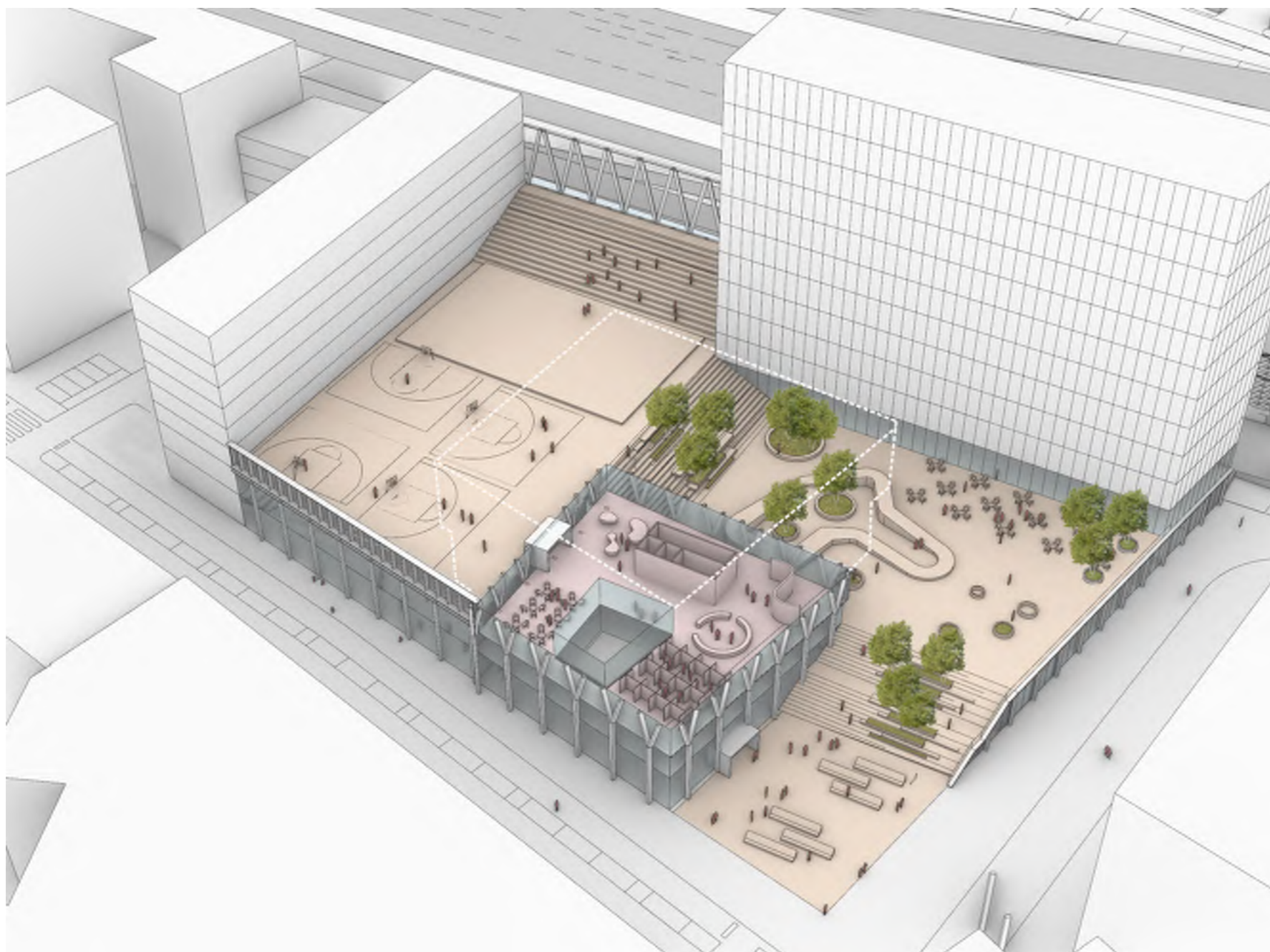
Longstay hotellets våningshöjder anpassas till skalan i ett framtida grannkvarter.

VASASTAN

Norra Stationsgatan med ett öppet kvarter som ger direkt insyn till arenan. Utformad med respekt för grannkvarteren som blir tryggare med ett levande stadsliv, avskärmd från Norra Länkens höga trafikbullernivåer.

VÄRTABANAN



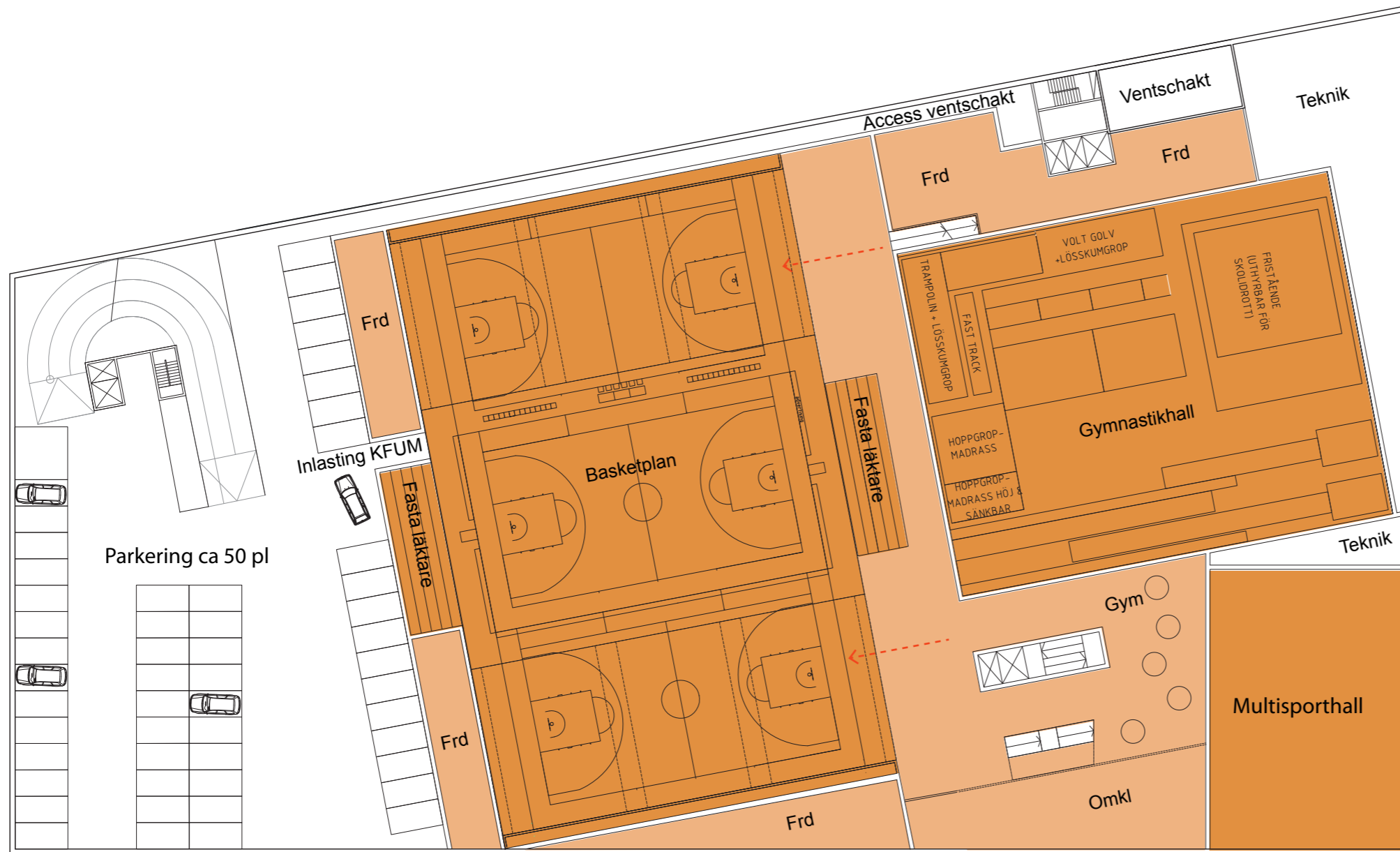


**”Ett nytt offentligt stadsrum - en park för ungas livslust”**



Aktiviteterna skall vara synliga både utifrån som inifrån. Besökare och förbipassande skall uppleva att det sker något i KFUM både dag- som kvällstid. Sportarenan är en nod i området, sammanlänkat med andra funktioner som gymnasium, kontor och hotell. Samutnyttjande ger stora hållbarhets fördelar både socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Vardagsmotion byggs in i grundstrukturen. Trapphus ligger ljusa i fasad. Gymnasieskolans entré nås genom terrasser- na. Publika miljöer för rekreation. Beachvolleyboll, konserter och skateboard på sommaren, skridskor på vintern.





**ALLT PÅ ETT PLAN**  
 Baskethallen, gymnastikhallen samt multisporthallen ligger alla på samma plan och skapar en livlig och aktiv samlingsplats. Stora glaspartier in till hallarna ger en spännande visuell kontakt från gatan. Förråden är direkt anslutna till hallarna för lätt hantering av redskap och bollar. Platsen vid hiss/trappa kan användas för gym och strechyta. Det finns möjlighet att skapa ett separat omlädningsrum på detta plan.

Materialet i konstruktion och väggar och golv är i huvudsak trä vilket ger en varm, ombonad karaktär med behaglig akustik. Hanteringen av dagsljuset och det artificiella ljussättningen är avgörande för att skapa en hel upplevelse och ge de bästa förutsättningar för att utöva sina aktiviteter.

KFUM är öppet alla dagar i veckan från morgon till kväll. Det ger spännande förutsättningar och utmaningar som kräver robusta och tåliga material och smart planlösning som underlättar både orienterbarhet och drift. De multifunktionella gymnastik- och sporthallarna kan även nyttjas för rehabiliteringspass kopplad till all verksamhet inom området som jobbar med liv och hälsa. Dem är många!

Genom parkeringsplanet kan man transportera större föremål direkt in till hallen.

**”Din fulla potential”**

1/500 (A3) 0 25M

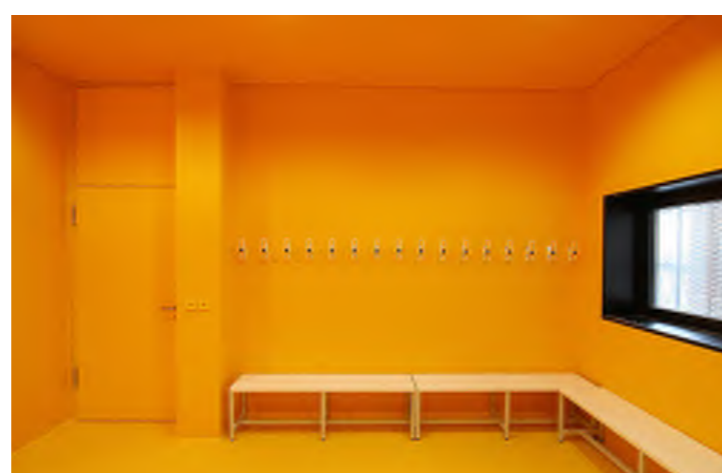






**”Skyltfritt - arkitekturen visar vägen”**

1/500 (A3) 0 25M

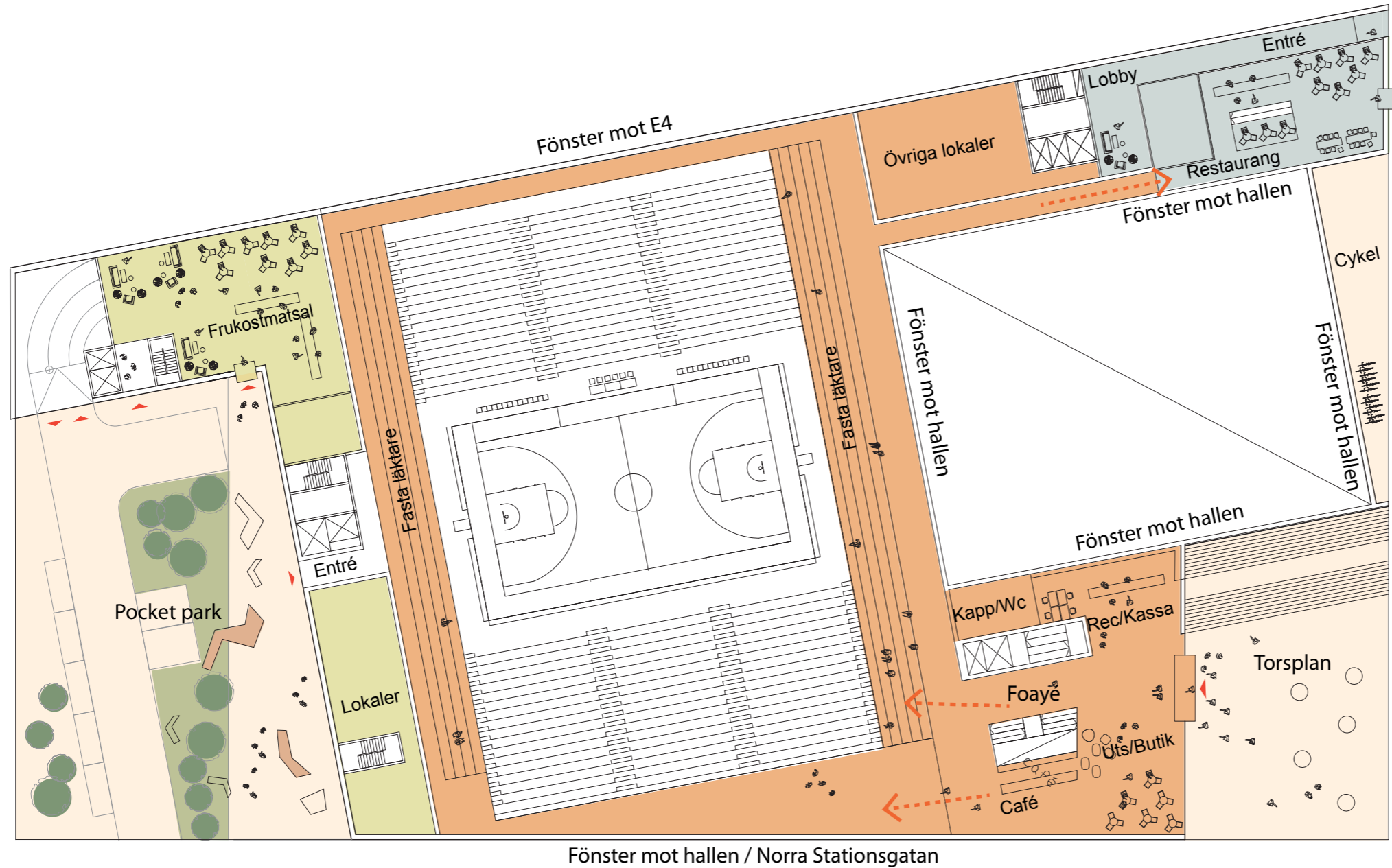


**HÄR KLÄR MAN OM**

På plan -1, en trappa ned från huvudentrén, ligger majoriteten av omklädningsrummen. Det är lätt att orientera sig och även här har man visuell kontakt in till hallarna med direktanslutning med trappor och hissar.

Väl utförda kulörkoncept och detaljer ger arenan sin karaktär som inbjudande, avkopplande och lustfylld.





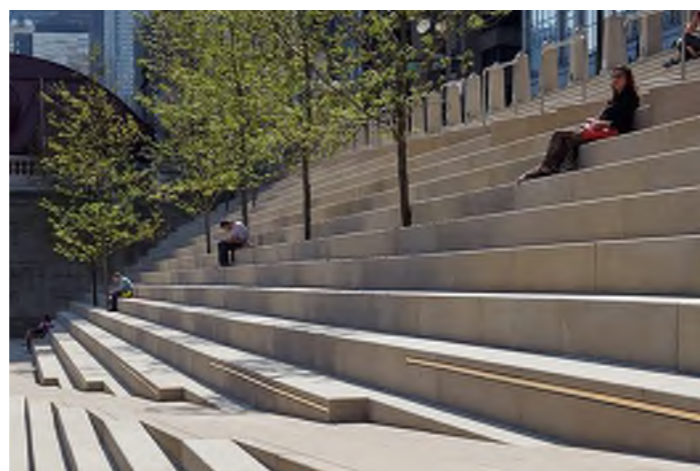
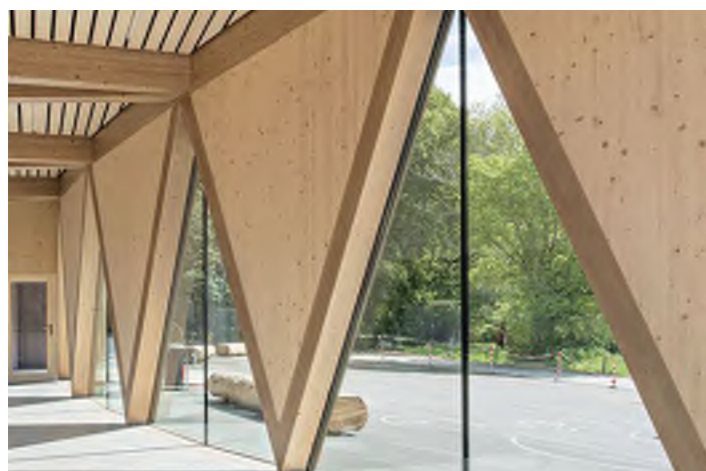
**VÄLKOMMEN!**  
Torsplan är ett ljus vackert torg framför huvudentrén till KFUM Sport & Art Arena. Stora glaspartier lockar in till en välkomnande entré. En utvändig stentrappa i söder inbjuder till att sitta en stund i solen och leder vidare upp till en övre stadsterrass.

Det är från entrén som man direkt får en överblick över den stora basketarenan. Foajén är en öppen yta med plats för café, utställningar och en inbjudande reception. Ytan kan möbleras upp och bli en scen för kör eller dans. Från Norra Stationsgatan kan förbipasserande ana aktiviteterna inne i hallen.

I kontorshusets gatuplan finns en restaurang i två plan vars övre plan mynnar ut på kvarterets terrasser. Restaurangen kan även nås via hallen vilket möjliggör en naturlig mötespunkt för besökare och utövare.

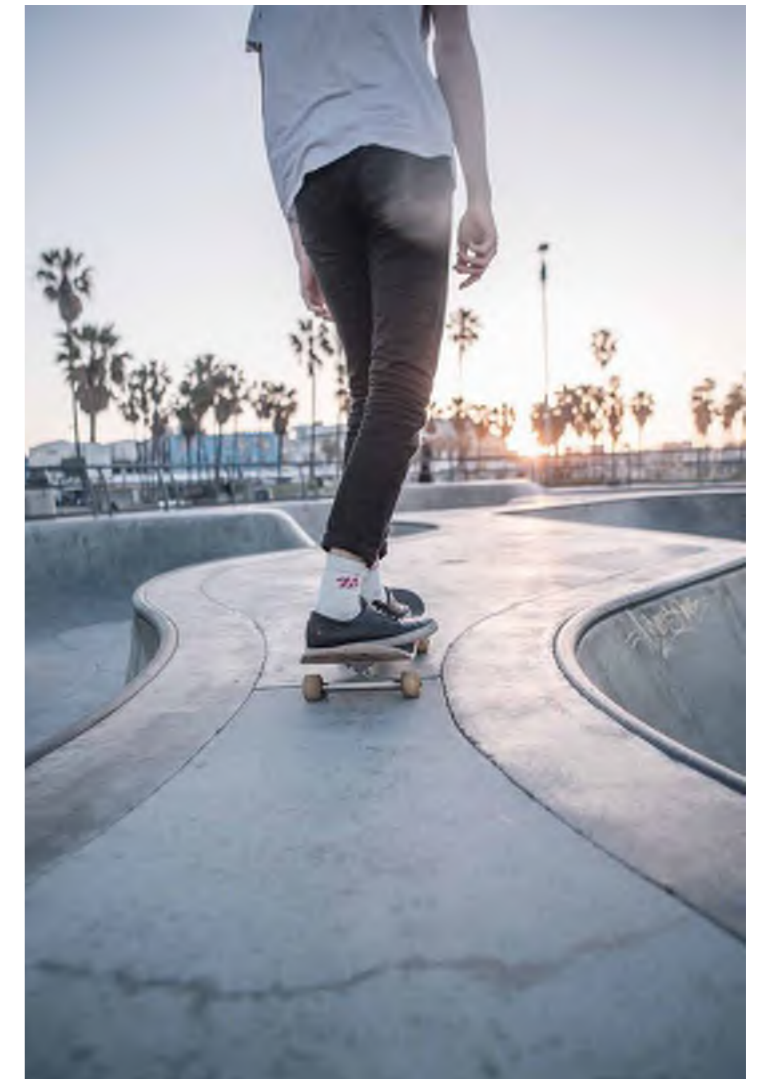
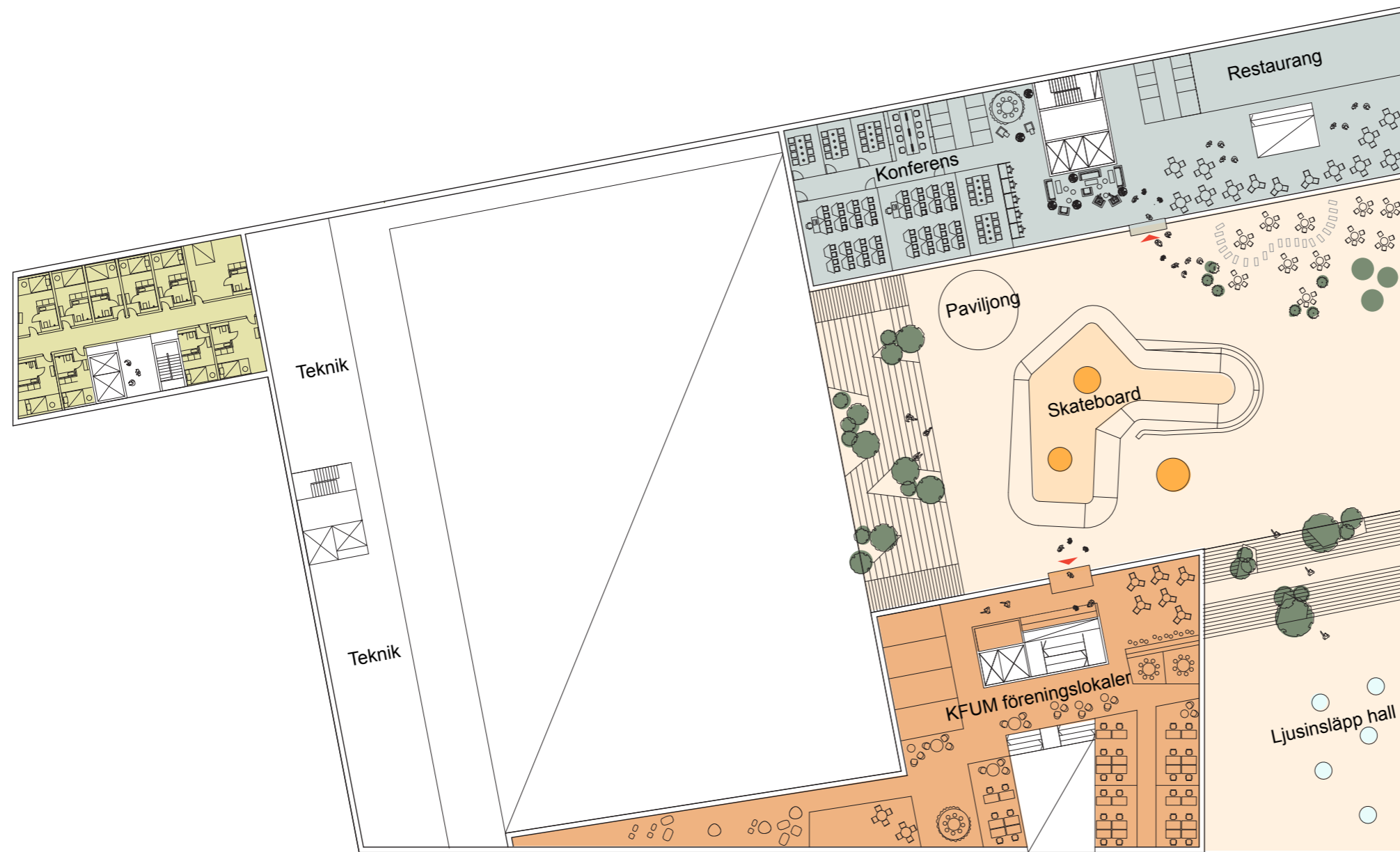
Genom en grön kulturnaturpark i väster om kvarteret finns entréer till hotell/longstay och access till garage för cyklar och bilar. Lokaler i gatuplan kan hyras ut till verksamheter förknippade med KFUM om så önskas.

**“Stadsliv möter idrott på samma plan”**



1/500 (A3) 0 25M





**FÖRENINGSLIVET**

En öppen trappa från entrén leder upp till KFUMs föreningsverksamhetens ljusa lokaler. Placeringen i hjärtat på platsen med skyltfönster i alla väderstreck visar upp KFUMs alla aktiviteter för förbipasserande, besökare, elever, brukare. Lokalerna kan även nås från den första terrassen och aktivt ta del av den urbana utemiljön. Där finns skateboardramper, paviljong och ljusintag till den underliggande gymnsatksalen.

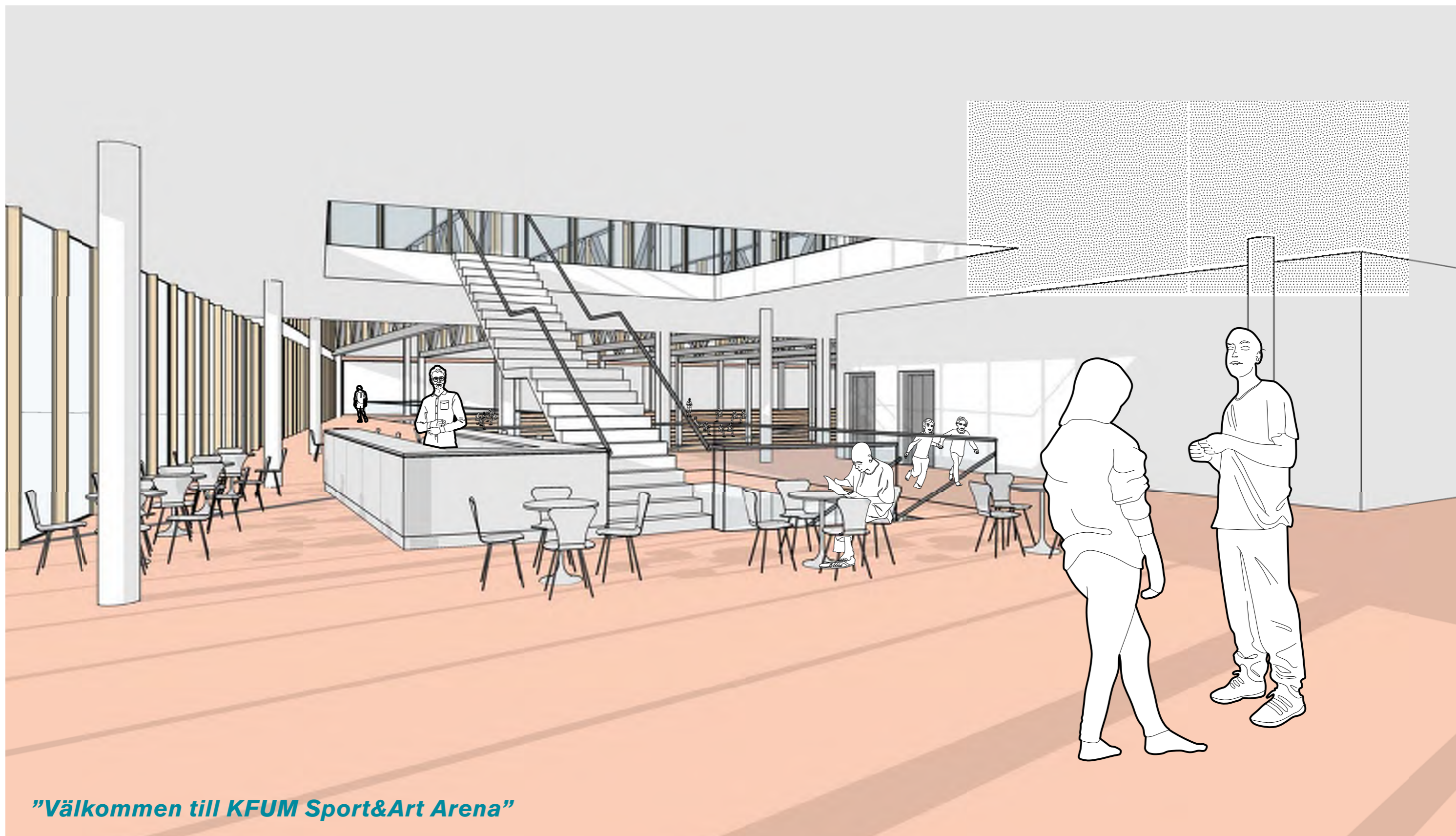
Kontorshusets restaurang och konferenskluster är placerade med access från terrassen. Faciliteter som givetsvis kan användas av KFUM. Det perfekta solläget för restaurangens uteplatser blir en magnet i kvarteret.

**”Föreningslivets skyltfönster”**

1/500 (A3) 0 25M







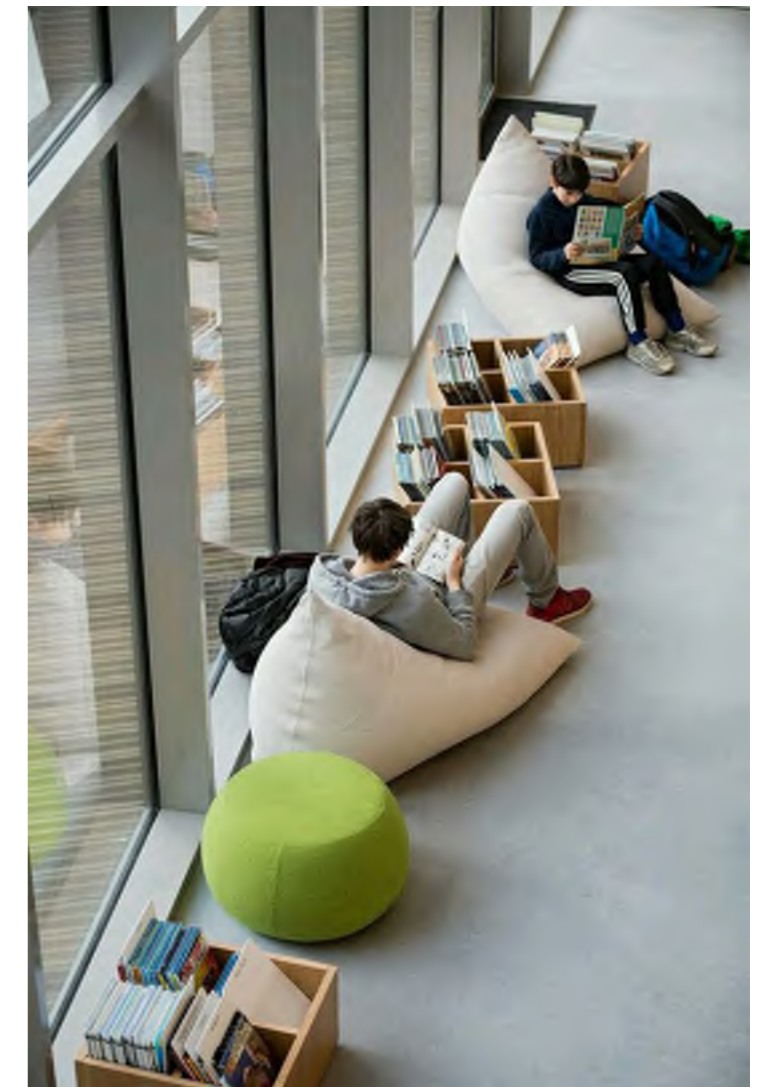
***”Välkommen till KFUM Sport&Art Arena”***





1/500 (A3) 0 25M

**”En urban park för lekfulla sinnen i alla åldrar året runt”**



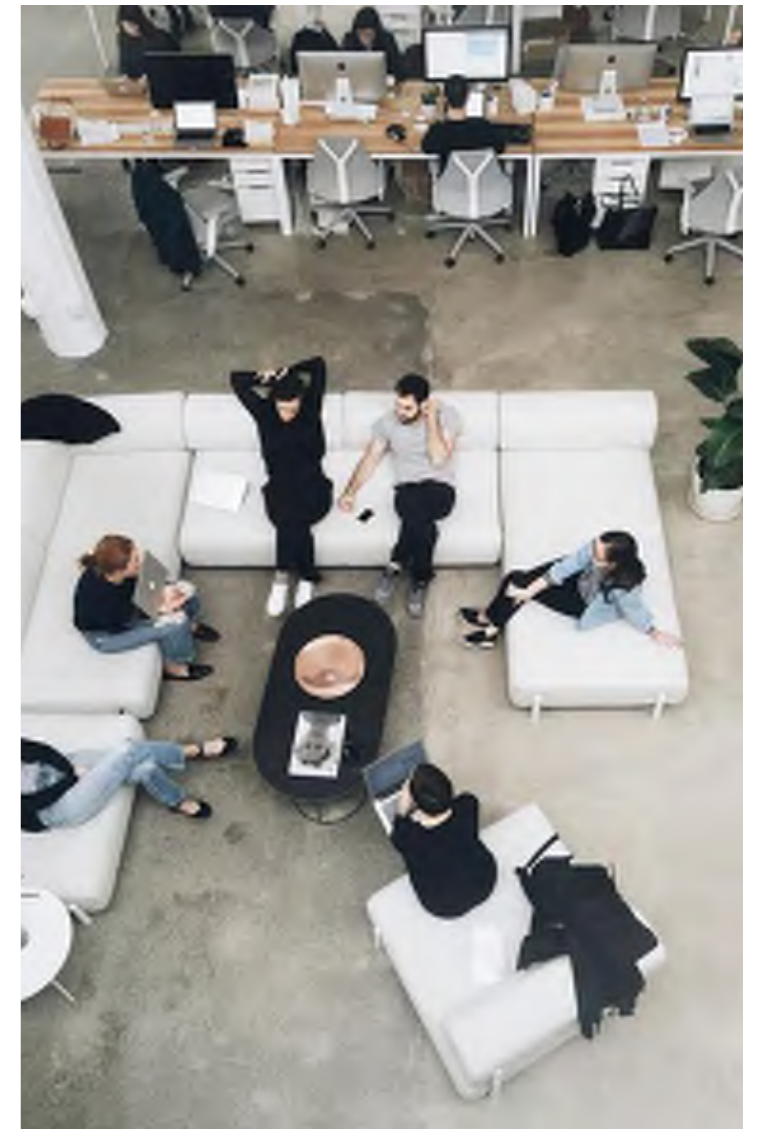
**SAMUTNYTTJANDE ÄR HÅLLBART!**

De stora terrasserna är en urban och lockande utomhusmiljö. Skyddad av kontors- och hotellbyggnaderna samt en grön glasvägg mot trafikledens buller.

Entréer till föreningsverksamheten, gymnasiet och restauranger och konferensdelar mynnar ut till denna miljö uppmuntrar till samutnyttjande och skapar aktivitet. Restaurangens kök kan erbjuda catering till skolan, föreningslivets café kan besökas av gymnasielever. Streetbasketplanerna och multisportplanen/scenen utnyttjas av alla. Med en solig gradäng i trä framför planen kan man njuta av både sportuppvisningar, dans och sång.

Gymnasiet kan utnyttja sport- och kulturanläggningens lokaler under dagtid. Konferensanläggningen kan utnyttjas vid stora evenemang och ett besök på restaurangen kan avsluta kvällens basketmatch.





**”Dagsljus är ett grundläggande mänskligt behov”**



1/500 (A3) 0 25M



**GRANNARNA**

KFUMs grannar, gymnasieeleverna, hotellgästerna och arbetsplasens alla brukare har möjlighet att hyra och nyttja KFUMs lokaler. Det skapar en dynamiskt miljö och KFUM är en stark magnet för att hyra ut attraktiva ytor.

Alla byggnadernas lokaler är ljusa med mycket dagsljus och byggnadernas mått ger smäckra konstruktioner.





**”Allt känns möjligt på höga höjder med utsikt över staden ”**

1/500 (A3) 0 25M



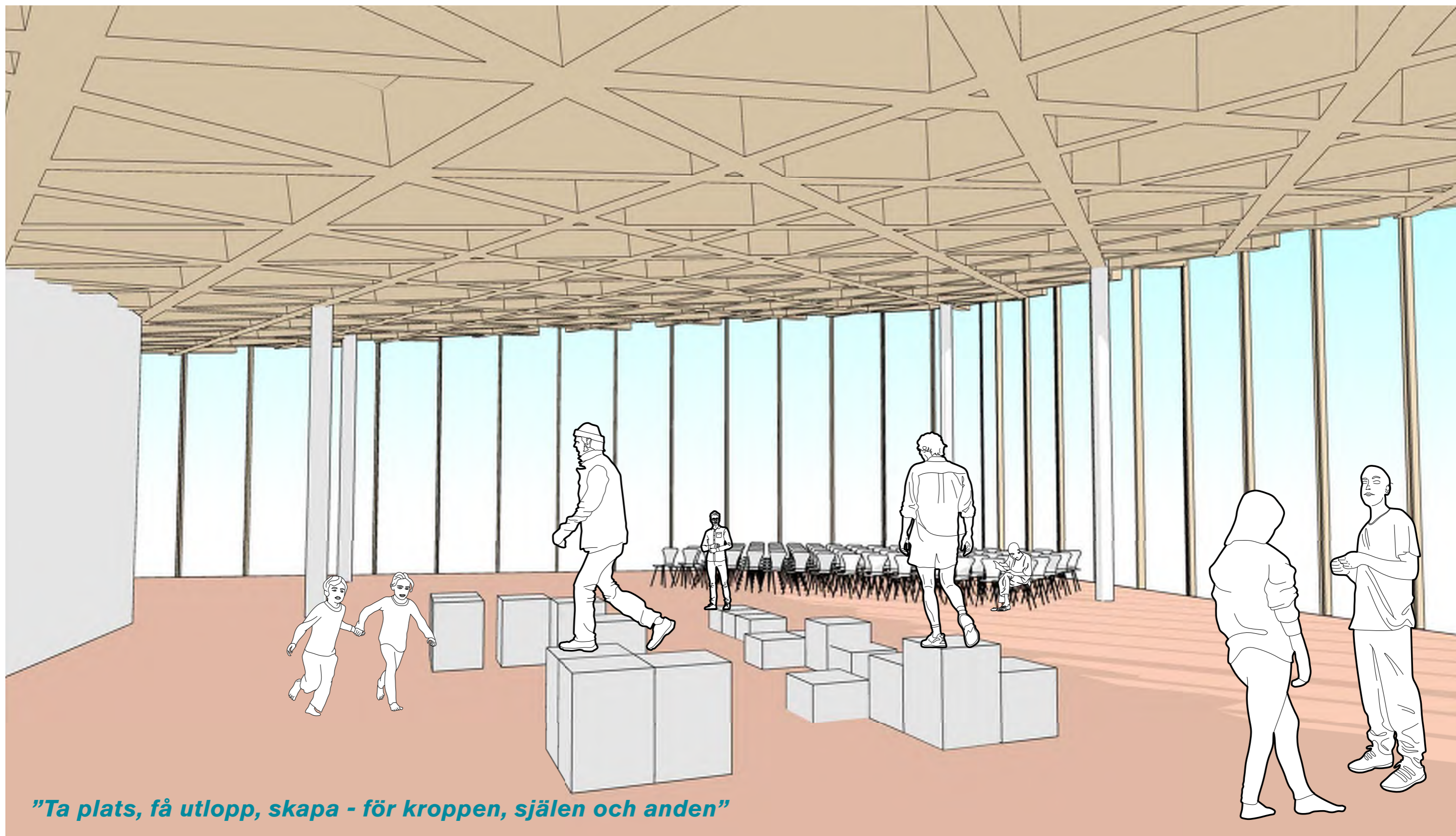
**ATELJÉN**

På toppen av hörnbyggnad ligger en stor sal. Här ges stockholmarna en möjlighet att skapa sitt eget La Place Paris, ett kulturellt centrum för modern dans till en scen för körimprovisation mm. Musik- och inspelningsstudios kan också kopplas till verksamheter i Ateljén - med fantastisk utsikt över staden. Lokalen kan samutnyttjas av KFUM och gymnasiet samt privata tillställningar.

white SERNEKE

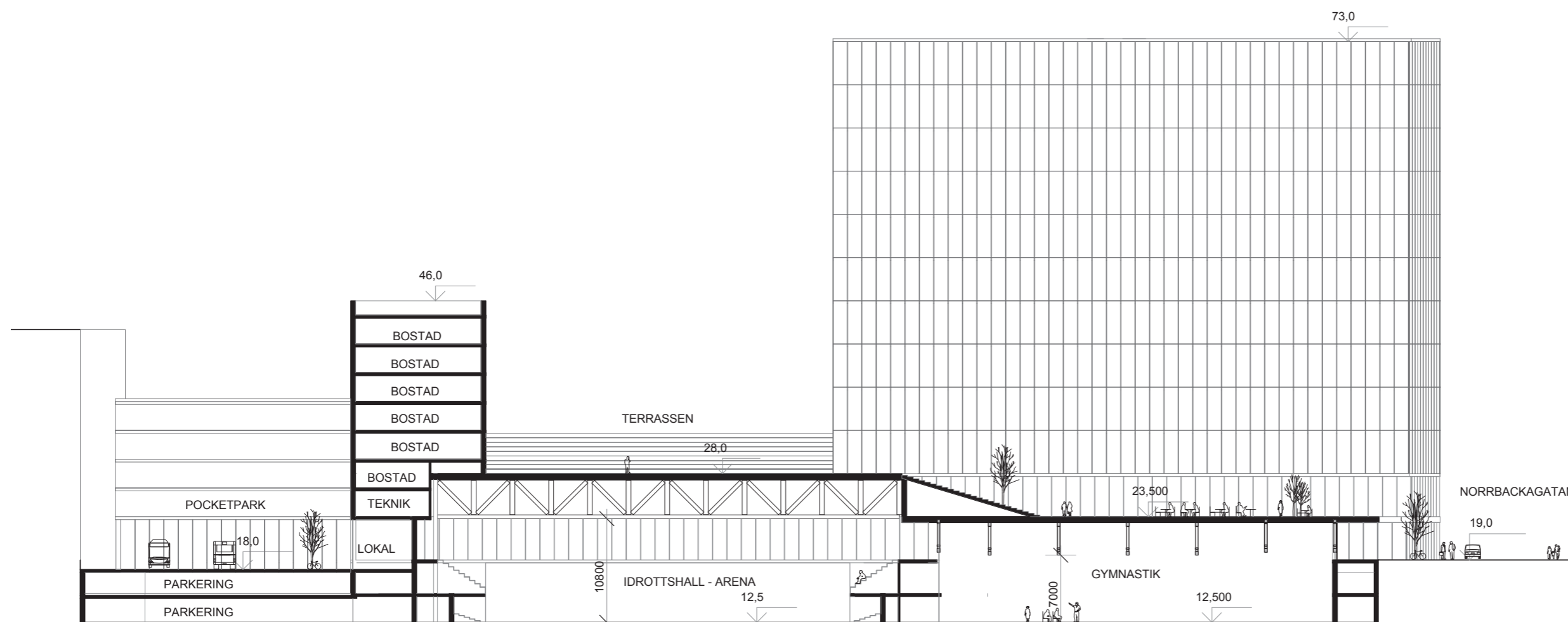
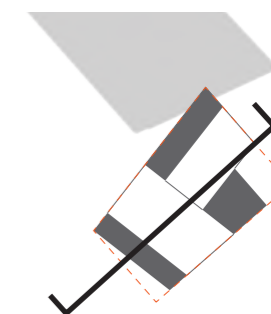






***"Ta plats, få utlopp, skapa - för kroppen, själen och anden"***

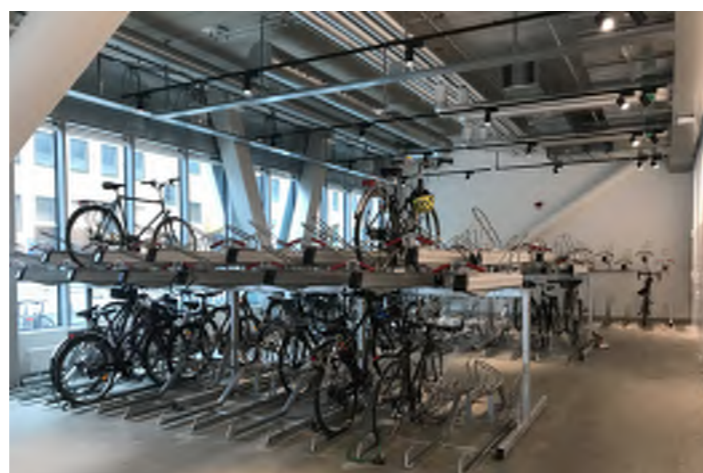
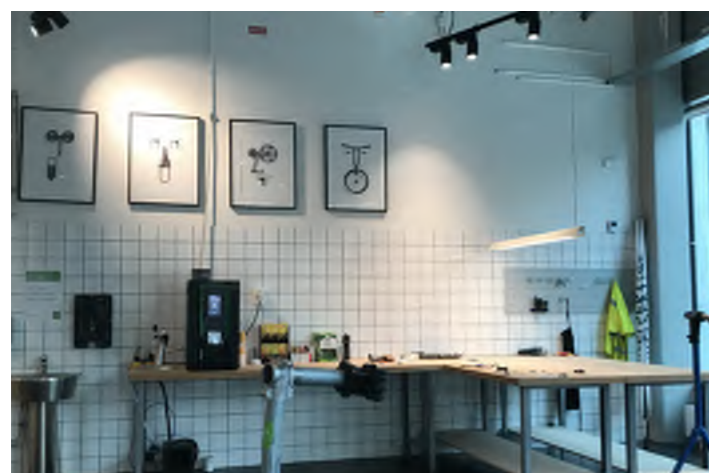




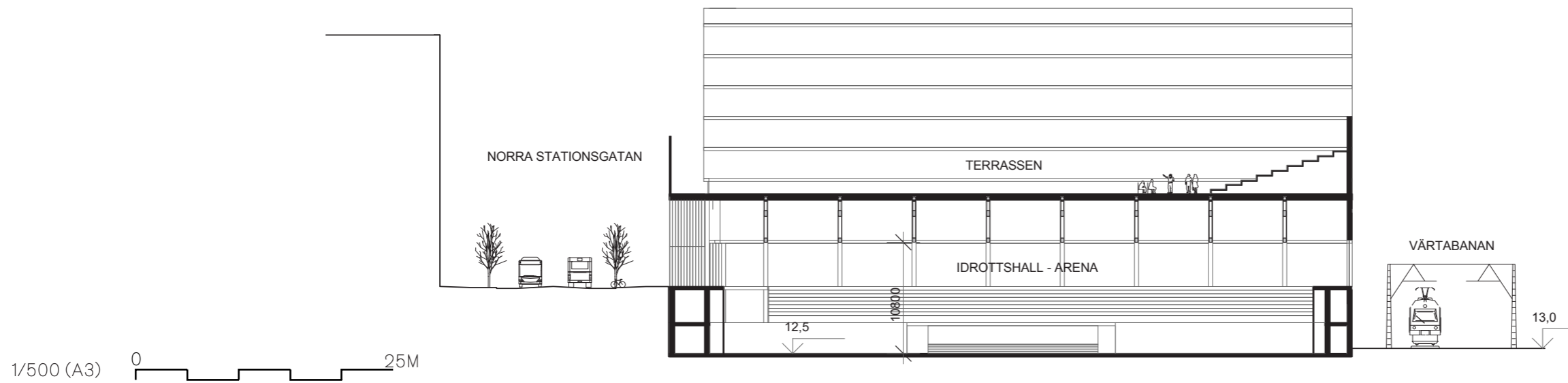
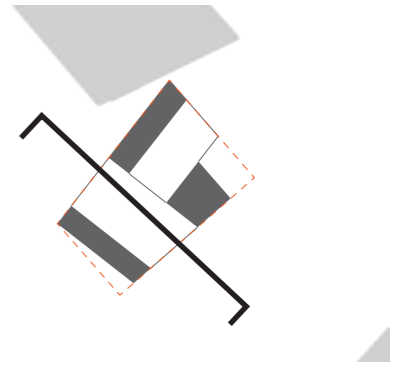
1/500 (A3) 0 25M

Kontorshusets rena formspråk skapar både en tydlighet i stadsmiljön och överraskar i arkitektoniskt väl utformade detaljer med innovativa och smarta lösningar vad gäller utformning av fasader och vackra materialkoncept för interiörer.

## ”Med hälsan som drivkraft”



Hälsans arkitektur värnar om fysisk aktivitet och rörelse. Vardagsmotion byggs in i grundstrukturen. Alla trapphus ligger ljusa i fasad. Cykelgaragen får ta plats. Gymnasieskolans entré nås genom terrasserna vilket skapar liv och rörelse på terrasserna årets alla månader. Beachvolleyboll, konserter, skateboard på sommaren och skridskor på vintern. Projektet kommer utvecklas med en arkitektur där trä utgör grundtemat. Vilket i sin tur kommer stärka projektets mål att uppnå högsta möjliga miljöprofil i alla kategorier.



**”Det känns rätt i magen”**

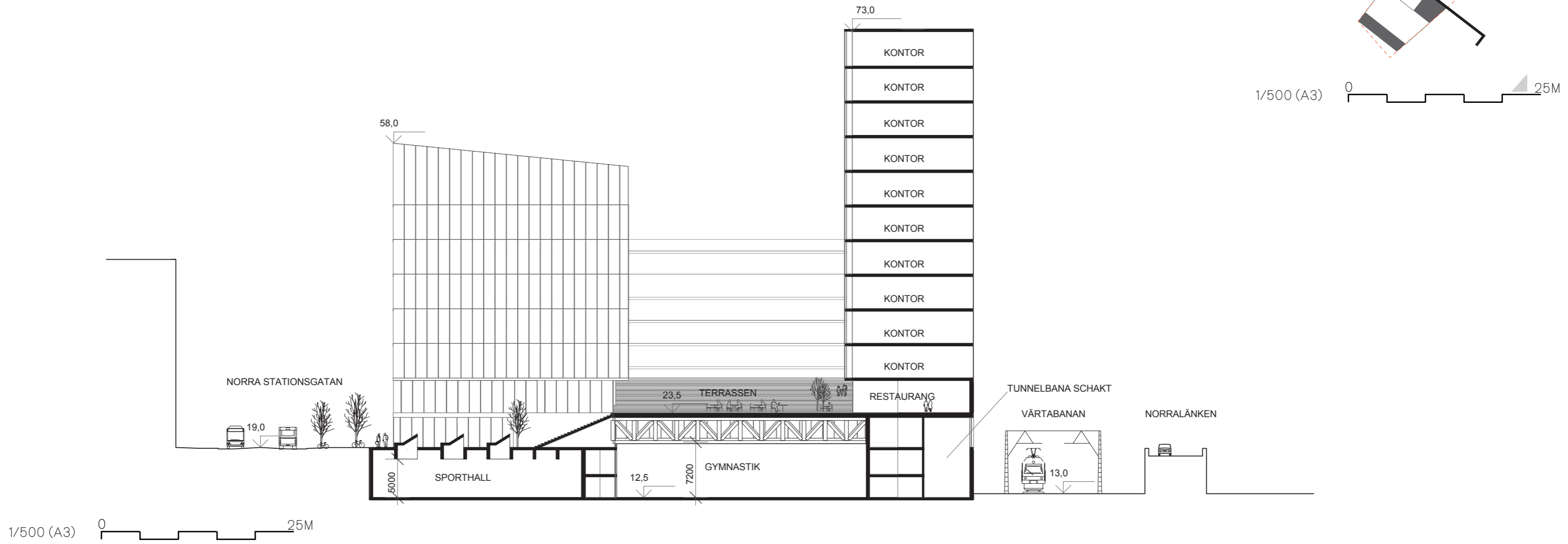


Fastigheten har optimala förutsättningar för att inrymma en arena med 7m nivåskillnad som tar hand om läktarnas mörka bakstycken mot Norra Stationsgatan. Det är människorna och aktiviteterna som synliggörs från gatan!

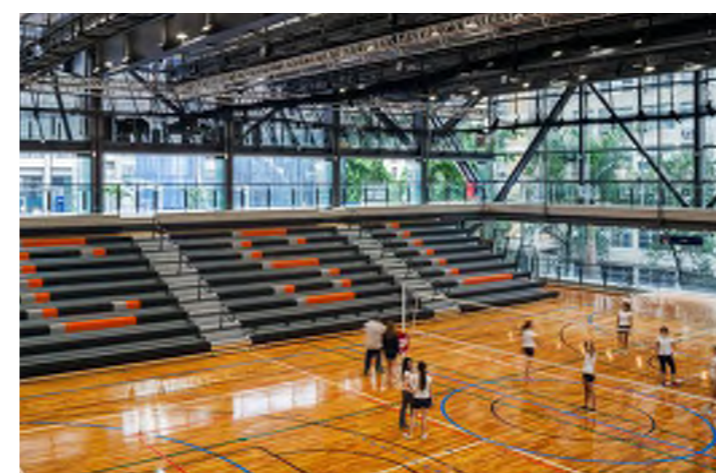
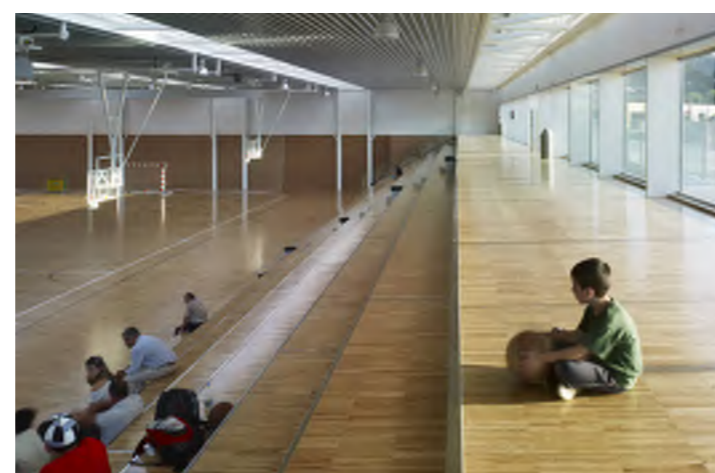




# SEKTIONER



## “En gestaltad livsmiljö som får ta plats ”



**TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR**

**Brand:** förslaget har på en översiktlig nivå beaktat brantekniska krav (Brandskyddslaget).

**T-Bana/FUT:** förslaget tar hänsyn till tunnelbaneprojektets krav på placering av ventilationsschakt med neutral access för inspektion från kontorshusets bottenvåning.

**Risk:** fasaden mot Värtabanans godsspår och Norra Länken utvecklas i samspel med de riskkrav som ställs av farligt gods, strålning och buller.



Inom KFUM Central arbetas det ideellt med att skapa mötesplatser för ungdomar från alla delar av Stockholm. Målet är att alla kan känna sig välkomna och accepterade. Fokus ligger på lika värde och jämställdhet, delaktighet och god hälsa.

Vi på Serneke tillsammans med White Arkitekter delar KFUM:s värderingar och vill med det här projektet bidra till ett tryggt och öppet kvarter där glädje och gemenskap står i centrum. Det ligger i vår natur att med stort engagemang bryta ny mark och utmana normer. Vårt mål är att integrera och gynna samhället för nästa generation.

Serneke är nästa generation bygg- och fastighetsutvecklingsbolag eftersom vi vågar tänka annorlunda och utmana normer. Vi erbjuder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, engagemang och med ett modernare synsätt. Bolaget grundades i Göteborg 2002 av Ola Serneke och har under de senaste åren varit ett av Sveriges snabbast växande företag. Engagerade medarbetare med en tydlig målbild och vision att utmana ledarna inom branschen är en av flera förklaringar till framgångarna. Koncernen har ca 1 100 anställda idag och är idag Sveriges femte största byggentreprenadbolag.

Moderbolag i Serneke-koncernen är Serneke Group AB. Under moderbolaget ligger fyra helägda dotterbolag: Serneke Projektutveckling AB, Serneke Fastighetsstyrning AB, Serneke Bygg AB, och Serneke Anläggning AB. Bolagen utgör de affärsområden som är koncernens huvudsakliga verksamhet. Vi har därmed en heltäckande kompetens som möjliggör effektiva helhetslösningar genom koncernsamverkan.



**”Det finns en sak som knyter oss samman. Den orubbliga viljan att tillhöra och tillföra något nytt.”**

Våra värderingar och kärnvärden utgör ett viktigt fundament i allt vi gör och är en grund att stå på i strävan efter att vara nästa generation entreprenörföretag. De kärnvärden vi arbetar efter är: **Engagemang & Mod. Enkelhet & Handlingskraft. Ärlighet & Respekt. Visionär & Lösningorienterad.**



**”Att utmana normer, tänka annorlunda och hitta nya synsätt på gamla problem.”**

White är ett av Skandinavien ledande arkitektkontor och det tredje största i Europa. Vi har idag över 900 medarbetare på 11 kontor i Sverige, Norge och England. Sedan 1951 utmanar vi med nyskapande arkitektur och vi gör det tillsammans. Vårt engagemang följer uppdragen från den omgivande stadsmiljön till det byggda slutresultatet. Med ett holistiskt synsätt kan ett uppdrag många gånger skapa oväntade mervärden, som i slutändan gynnar såväl samhället som den enskilda individen - och därmed kunden. Genom våra mångfacetterade har vi byggt upp en särskild förståelse för vilka frågor som ska hanteras och när för att uppnå en hög kvalitet i slutresultatet.

Medarbetarnas samlade kunskap är vår främsta tillgång. Hos oss arbetar arkitekter, ingenjörer, projektledare, stadsplanerare, landskapsarkitekter, socialantropologer, inredningsarkitekter och specialister inom miljö, energi, dagsljus och ljusdesign sida vid sida. I samspel med vår omgivning följer vi uppdragen från den omgivande stadsmiljön till det byggda slutresultatet med stort engagemang och skapar inkluderande hållbar arkitektur. Genom White Research Lab, vår organisation för praktisknära forskning och utveckling, utmanar vi standardpraxis.

**”Vi jobbar nyfiket! Ända sedan White startades har vi utmanat genom praktisknära forskning.”**

**”Målet är att skapa mer hållbar arkitektur - och ett bättre samhälle för alla.”**

White är kvalitets och miljöcertifierade enligt ISO 9001:2008/ ISO 14001:2004 och Skandinavien ledande arkitektkontor inom såväl ekologisk, social som ekonomisk hållbarhet. White har som första svenska arkitektkontor anslutit sig till FN:s program Global Compact. Vi ställer oss bakom 10 principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. White har haft specialister inom miljö sedan 1997. Vi är medgrundare av och har varit ordförande för Swedish Green Building Council. White har specialistkompetens för att arbeta med certifierade byggnader enligt klassificeringssystemen Miljöbyggnad, LEED och BREEAM Community.



Den digitala utvecklingen är explosionsartad i byggbranschen med nya sätt att kommunicera, samarbeta, avtala och arbeta som resultat. För att hålla jämna steg med förändringen arbetar Digital design och BIM med en infrastruktur för digitala arbetssätt och verktyg på White med fokus på hållbar arkitektur med människan i centrum.

Whites hållbarhetsarbete är baserat på en holistisk vision där framgångsrika projekt medverkar till långsiktiga lösningar som bidrar till ekologisk, ekonomisk och social balans. De arkitektoniska förslagen ska svara på framtidens klimatutmaningar liksom främja socialt välmående. Genom att sätta människor i centrum inkluderas det mänskliga perspektivet och den mänskliga skalan i den byggda miljön. Vi utgår från människors behov genom att inbegripa varierade grupper av människor i planeringsprocessen. Framst innebär det att lyfta fram ett brukarperspektiv i planeringen och få flera aktörer att samverka.



På Serneke handlar hållbar stadsutveckling om att skapa byggnader och jämlika samhällen med människor i fokus och driva projekt utan att belasta vår miljö mer än nödvändigt. Vi anser att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhällsengagemang också går hand i hand med långsiktig tillväxt med god lönsamhet. Kompetensen och viljan att våga satsa på nya och innovativa lösningar som skapar långsiktigt hållbara stadsmiljöer finns i bolaget och det genomsyrar våra värderingar och arbetssätt.

På Serneke tar vi också ett stort socialt ansvar och det finns mycket engagemang. Genom Serneke Goals, som är samlingsnamnet för alla våra sponsorskap, skapas förutsättningar för människor att uppnå sina ambitioner där glädje och gemenskap är en grundsten i samtliga antaganden. I dagsläget stöttar vi ca 130 föreningar och organisationer runt om i Sverige. Vi vill med vårt sociala engagemang ge tillbaka till samhället och bidra till positiv förändring och utveckling. Vi stöttar både bredd och elit då vi anser att det är viktigt att arbeta för mångfald och ge stöd till de som vågar gå sin egen väg och strävar efter att nå sina mål. Vissa kallar det CSR, men vi ser det mer som en möjlighet att uppnå gemensamma samhällliga mål som gynnar alla.

**”Sponsring som förändrar, utvecklar och ger tillbaka till samhället.”**

Dessutom har samtliga medarbetare på Serneke med aktivt ideellt engagemang i föreningslivet möjlighet att få sponsringsstöd för sitt engagemang genom Serneke Goals. Vi arbetar aktivt med att utveckla miljöer där människor kan trivas och växa, något som i sin tur gynnar samhället och nästa generation.



## BERÄTTARMINISTERIET



Berättarministeriet är en icke vinstdrivande, partipolitiskt och religiöst obunden stiftelse som ser vikten av att fler barn har rätt till en god och jämlik utbildning. Med hjälp av volontärer driver de skrivarkverkstäder för barn och unga i områden med hög arbetslöshet. Serneke stödjer verksamheten som finns både i Stockholm och Göteborg. Utöver partnerskapet har medarbetare på Serneke möjlighet att på arbetstid vara volontär i Berättarministeriets skrivarkverkstäder.

**”Genom samarbetet med Berättarministeriet har vi möjlighet att stödja barn och unga och uppmuntra dem till utveckling och utbildning. Detta lyfter inte bara barnen på ett personligt plan, utan är också viktigt för vårt samhälle och dess utveckling.”**



## BROMMAPOJKARNA

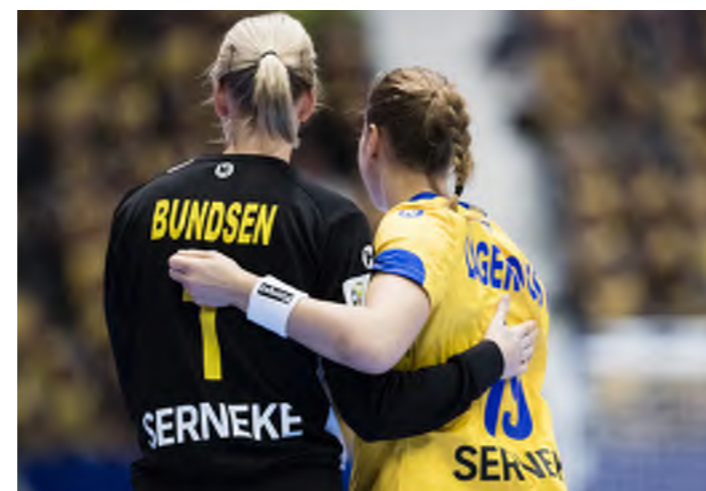


Serneke är officiell partner till Brommapojkarnas verksamhet. Ett av Brommapojkarnas långsiktiga mål är att, med fotbollen som bas, bli en motor för integration och jämställdhet i Västerort och därmed bidra till en positiv samhällsutveckling. Detta ligger nära Sernekes värderingar och är något som vi stolt står bakom genom vårt sponsringsengagemang med fotbollsklubben.

## EKEN CUP

Serneke är stolt huvudsponsor av Eken Cup. Eken Cup är en av Sveriges största handbollsturneringar med 450 lag från ett tiotal länder och 6500 barn och ungdomar. Under fyra dagar förvandlas Gubbängsfältet i Stockholm till en stor handbollsarena med mängder av handbollsplaner, massor av matcher och framför allt härlig stämning.

**”Vi brinner för idrott och föreningsliv.”**

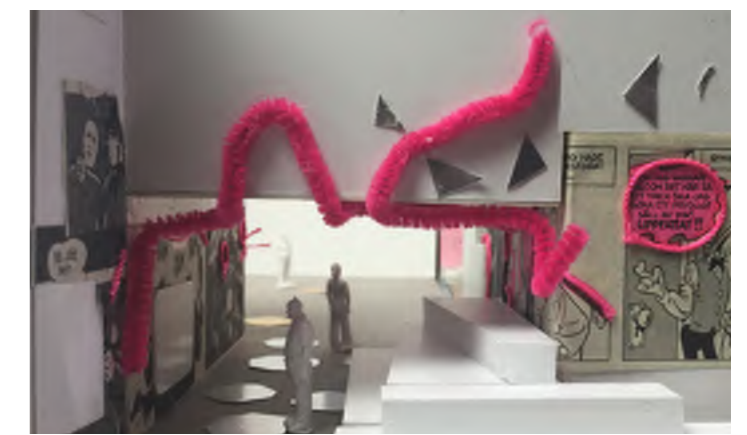
LÅNGBORDET  
HALMSTAD 2018

Långbordet är en social möbel, en mötesplats där alla får rum. Projektet är en av Whites tre sociala installationer i Helsingborg för att förbättra tryggheten i stadsdelen Söder. Här har vi flyttat ut bordet från den privata sfären till den publika och gett det en ny mening när grannar kan äta sin middag sida vid sida. Samarbeta med konstnären Ebba

**”För sitt målmedvetna arbete att utmana idén om vem staden egentligen tillhör och öka flickors möjligheter att ta plats i stadens offentliga rum”. Flickrum, Årets utmärkelse, Arkitekturgalan 2017**

JÄRVA-VECKAN  
STOCKHOLM 2018

Som en av Järvaveckans huvudsponsorer byggde vi upp pop up-tivolit People's park för vuxna och barn med lekfulla inslag, för att få besökarna att interagera med varandra. Intill fanns en 9 kvadratmeter stor sociotopkarta, en dialogvägg för aktiva samtal om staden och Järvas utveckling. Här låg fokus på stadsutveckling och hur man själv kan påverka den processen.

NORMKREATIV PLANERING  
FLICKRUM 2016-18

Hur kan arkitektur motverka exkluderande miljöer? "Flickrum" är ett internationellt uppmärksammat projekt som utforskar staden utifrån tonåriga flickors perspektiv och villkor. Projektet synliggör frågan om unga tjejers rätt till det offentliga rummet.

QUEENS OF POP  
HELSINGBORG, UPPSALA 2018

Vi förde dialog med festivalbesökarna i vår dialogpaviljong. Tillsammans utformade vi rum för civilkurage, inspiration och mod. Ett samarbete med konstnären Saaida Hussain och stats- och genusvetaren Rebecca Vinthagen.



# REFERENSER SERNEKE

## SERNEKE ARENA KVIBERG



Prioritet Serneke Arena är Nordens största multisportanläggning och en mötesplats full av aktiviteter och engagemang som skapar trygghet och öppenhet. Runt 3 300 åskådare får plats i den största hallen och med en yta på 45 300 m<sup>2</sup> är byggnaden en av Göteborgs största.

Anläggningen är Nordens största men projektet är inte bara unikt ur ett idrotts- och samhällshänseende utan också ur ett rent ekonomiskt perspektiv. Många arenor i Sverige har svårt att få verksamheten att gå ihop. Prioritet Serneke Arena drivs och förvaltas av Serneke Fastighet och är fylld med hyresgäster och projektet ger avkastning. Idag är det 14 olika hyresgäster och de betalar en differentierad hyra beroende på verksamhet yta och lokalisering. Anläggningen innehåller inomhusskidanläggning, fotbollshall, två idrotts-hallar, idrottsskadeklinik, gym till grundskola, gymnasieskola, hotell, konferensanläggning, restaurang och parkeringsgarage. Prioritet Serneke Arena färdigställdes 2015 och höll både fastställd tidplan och budget.

## JÄRFÄLLA STAD VEDDESTA



Serneke utvecklar en ny stadsdel i Järfälla. Markområdet för den nya stadsdelen ligger på den västra sidan av E18 i anslutning till det nuvarande Veddesta Centrum och i direkt anslutning till den nyöppnade pendeltågsstationen och tunnelbanans framtida blå linje. Visionen är att skapa en idrotts- och mötesgalleria med naturliga mötesplatser för de som bor, arbetar eller vistas i stadsdelen.

I Järfälla Stad bor man i stadsmiljö med närhet till parkstråk och grönområden, restauranger och service och inte minst nära till kommunikation. Både regional- och pendeltåg, tunnelbana och buss kommer att bidra till att denna plats blir en knutpunkt. I Järfälla Stad planerar vi för bostäder, hotell, ett ca 1,2 km långt längdskidspår under mark som är öppet hela året, butiker, service och restauranger. Olika former av idrottsanläggningar kommer även att finnas representerade i detta projekt. Just nu pågår arbete med detaljplan och förväntad byggstart är under 2021. Sannolikt kommer skidanläggningen samt idrottsanläggningen att ägas av Serneke Fastighet och övriga delar avyttras.

## GOOD TO GREAT, CATELLA ARENA DANDERYDS KOMMUN



Good to Great är en tennisakademi som ger unga tennisspelare möjlighet att satsa helhjärtat på sporten. Bakom akademien står tennislegendarerna Magnus Norman, Nicklas Kulti och Mikael Tillström. Anläggningen är öppen för såväl motionärer som proffs. Arenan innehåller sju inomhustennisbanor, tre inomhuspadeltennisbanor, kontor, övernattningsrum, utbildningslokaler och storkök. Utomhus finns tre padeltennisbanor. Det planeras även för sju tennisbanor utomhus. Good to Great färdigställdes under 2018. Serneke Fastighet är delägare i arenan.

## KARLASTADEN LINDHOLMEN, GÖTEBORG



Karlastaden blir en attraktiv, förtätad blandstad där vi bland annat bygger 2 000 lägenheter, varav cirka 590 i Karlatornet – Nordens högsta byggnad och Göteborgs första skyskrapa. Alltsammans noga planerat utifrån miljöcertifieringen BREEAM Communities för att skapa öppenhet och naturliga mötesplatser. I Karlastaden görs det plats för bostäder, hotell, kontor, affärer, skolor, vårdcentral, café och restauranger. Projektet byggstartades under 2018.

## KARLSUND LANDSKRONA



Serneke utvecklar området Karlsund med ambitionen att locka besökare och inflyttningar från hela Öresundsregionen. Bostäder i kombination med samtliga funktioner ökar möjligheterna för bättre integration i området eftersom människor möts på ett nytt sätt över kultur- och åldersgränser. I Karlsund planeras för bostäder, skola, idrotts- och rekreationsanläggningar, idrottscentrum samt ett vattenland med tillhörande hotell. Planering för projektet pågår för fullt och planerad byggstart är under 2019.

## CAMPUS ESKILSTUNA MÄLARDALENS HÖGSKOLA



Tillsammans med Eskilstuna kommun och Pareto skapas ett nytt, levande och modernt campus för Mälardalens Högskola i Eskilstuna. Målet är att skapa en öppen studiemiljö med stora möjligheter till samverkan och utveckling, samtidigt som dagens känsla av närhet och intimitet ska finnas kvar. Produktion av Mälardalens högskola pågår och färdigställande är under 2019.



UNGDOMENS HUS, SATELLITEN  
SOLLENTUNA



Ungdomens hus, Satelliten, i Sollentuna är en plats för nya lysande stjärnor att väckas till liv. I anslutning till den nybyggda idrottshallen finns en lokaler för möten, teater och musik. Byggnaden är en hemlighetsfull kub med väggytor klädda med klinkerplattor som bildar ett spännande mönster som skiftar utseende i takt med dagsljusets gång. Som en färgskimrande skalbagge får den stora slutna volymen ett spännande samspel med omgivningen och ger karaktär åt hela anläggningen. Byggnaden utgörs av tre stora rum, sammanfogade genom generösa foajéer. Miljöerna erbjuder olika typer av rum för kreativitet genom de stora dagsljusbelysta idrottshallarna och de mörka rummen i olika storlekar. Målet har varit att göra ungdomar mer intresserade av sport och kultur. En satsning på social hållbarhet i en välbärgad men segregerad kommun. Med Satelliten har ungdomarna i Sollentuna fått en plats de själva kan bestämma över. En byggnad för framåtblickande. På sina egna villkor. Färdigställdes 2010.

TELE 2 ARENA  
STOCKHOLM



Tele2 Arena är en av världens mest avancerade arenor men både gestaltningen och konstruktionen präglas av enkelhet och öppenhet. Hit är alla välkomna för möten och upplevelser i världsklass. Den största utmaningen i projektet var storleken på tomten. Här skulle en stark och självklar helhet skapas på en väldigt begränsad yta. Lösningen blev en arena med liten footprint, för att sen bli större högre upp. Detta gör mötet med omgivningen extra dramatiskt. Målet var att arenan skulle få en arkitektoniskt unik form med skandinaviskt signalement, anpassad till omgivningen och bidra till stadsutvecklingen, samt vara öppen och tillgänglig för alla. Interiören i Tele2 Arena präglas av ljusa och öppna ytor som är formgivna i en skandinavisk designtradition där inredningen domineras av ljusa träslag. Byggnaden är både transparent och tydlig. Såväl gestaltning som konstruktion präglas av enkelhet och öppenhet. Ett kvalificerat pussel har lagts för att optimera siktningarna och besökarnas upplevelse. Tele2 Arena har 30 000 sittplatser och ytterligare cirka 2 000 ståplatser för allsvensk fotboll. På konserter ryms över 40 000 gäster. Tele2 Arena invigdes 2013.

VÄSBY GYMNASIUM, MÄSSINGEN,  
UPPLANDS VÄSBY



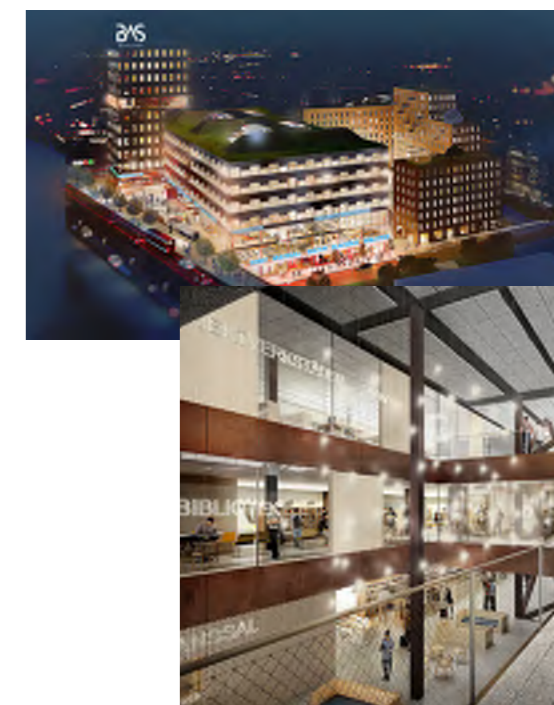
Messingen är ett multifunktionellt hus med utrymme för ånga behov. Här finns ett bygggymnasium, kommunal musikskola, bibliotek och väntsal för pendlare. Multilokaler för idrott, kultur och konferens samt café och restaurang får huset att sjuda av liv från tidig morgon till sen kväll. Samspelet mellan utbildning och föreningsliv skapar en spännande mötesplats i hjärtat av Upplands Väsby. En plats som genom tradition, förnyelse, inspiration och utveckling markerar starten för framtidens småstad. Byggnaden har ett rikt inre landskap med varierade miljöer som stimulerar till lärande, aktiviteter och idéer. För att understödja olika pedagogiska former finns teamlokaler som delas av både elever och lärare. Miniaulor, grupprum, öppna lärandemiljöer och vanliga klassrum ger utrymme för nya arbetssätt och gör att var och en kan välja den lärstil som passar bäst. Väsby Nya Gymnasium lockar nu även elever från andra kommuner och ytterligare verksamheter flyttar in i huset. Med ett kunskapsbaserat multihus skapar Upplands Väsby inte bara en attraktiv mötesplats. Här byggs den moderna småstaden. Messingen invigdes i augusti 2011 och vann Stora Samhällsbyggarpriset 2012.

ROTEBROHALLEN



Rotebrohallen är en byggnad av liv och rörelse, en plats för barn och unga, en fullstor idrottshall för skol- och föreningsidrott och ett första steg i Rotebros förnyelse. Det är en koncepthall och resultatet av ett samarbete mellan arkitekter, idrottsföreningar och kommunen – allt för att hallens användare ska känna att det är deras. Här har val gjorts som fönster i marknivå för trygghet och akustik för en bra arbetsmiljö med hänsyn till tränare, idrottslärare och de som dagligen vistas i den stora hallen. En skulptural form och omhändertagna detaljer har inte bara skapat en idrottshall med karaktär och kvalitet – byggnaden är i huvudsak av förnyelsebara material. En bärande stomme av trä och massiva ytterväggar av cementbunden träull, solpaneler har integrerats i byggnaden och taket är belagt med sedum. Sollentuna har fått en ny typ av idrottshall. Idrottshallen står centralt placerad i Rotebro och vill bidra med lekfullhet och modernitet. Läget och en utformning som skapar bra kontakt mellan livet i och utanför hallen har gjort Rotebrohallen till en ny mötesplats vilket också förstärks av nya park- och aktivitetsytor för lek och spontanidrott. Byggnaden invigdes 2015.

BAS BARKARBY  
BARKARBYSTADEN



BAS Barkarby är namnet på ett nytt multikulturellt kvarter i Barkarby. Ett kvarter med varierat innehåll som starkt bidrar till att ett stadsliv utvecklas i de det expansiva nybyggnadsområdet. I kvarteret samspelar kulturen med idrotten och näringslivet. BAS Barkarby byggs i två etapper. Kvarteret innehåller ett blandat program med multihall för olika sporter, mässor och kulturella framträdanden, bibliotek, black box-teater för scenframträdanden, konsthall, gym, restauranger, gymnasieskola och kontor. Kontorshuset, byggs blir en separat del av kvarteret och blir 14 våningar högt med kontorsytor om 400 kvadratmeter per våningsplan. I entréplan och i de nedre våningsplanerna blir det mötesytor, restaurang, kafé, gym och en gemensam reception för hela huset – en öppen miljö som bjuder in till möten för alla. Kvarteret byggs i anslutning till den nya Veddestabro som knyter samman Barkarby med Järfällastaden. Här projekteras nu en ny resenärsnod med slutstationer för T-banans blå linje och Märjarbanan. BAS Barkarby beräknas invigas 2021.



## PROJEKTPROCESS

Vi har goda erfarenheter av att ta ett helhetsgrepp för att skapa multifunktionella kvarter på det sättet som vi föreslår här, och vi har möjlighet att axla de utmaningar som ges. Serneke koncernen har kapacitet och resurser för hela processen, från utveckling, byggnation och förvaltning genom våra olika delar; Projektutveckling, Bygg, Anläggning och Förvaltning. Vi kan därav möta upp KFUMS önskemål och vara med hela vägen som en stabil och långsiktig samarbetspartner.

Att bygga nytt innebär möjligheter att också tänka nytt. Att tillsammans ställa rätt frågor i rätt skeden, samla på sig erfarenheter och inspireras av goda exemplen på såväl hemmaplan som i andra länder, det tror vi har ett stort värde för att få fram en gemensam målbild på vad som ska skapas, och också i tidigt skede säkra vad som ska processas fram.

Processen med gemensamt uppstartsmöte där mål och syfte fastställs genom projektmål som följs upp kontinuerligt och bryts ner i mätbara delmål, relevanta för respektive skede. Vid avgörande vägval formuleras s k "knäckfrågor". Alternativa lösningar utvärderas utifrån olika aspekter som ekonomi, kvalitet och tid, inför beslut om fortsatt inriktning.

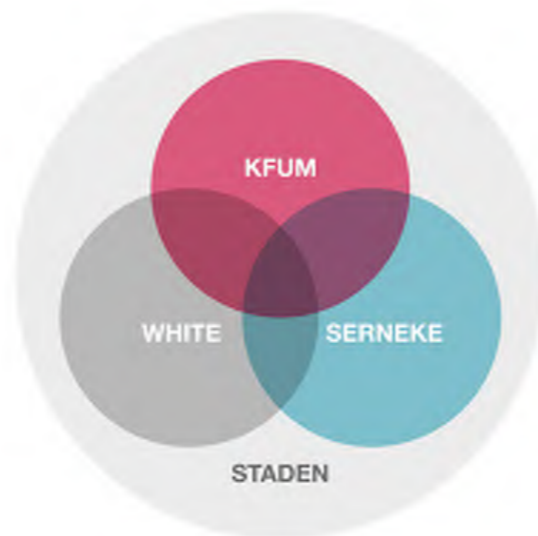
Att arbeta integrerat mellan olika kompetensområden är både Sernekes och Whites vardag – ett kollektivt arbetssätt där alla delar samma hållbara vision. Genom kreativa innovationsprocesser möjliggör vi för aktörerna att tänka och skapa tillsammans i ett gemensamt visionsarbete. Processen hjälper oss att analysera och definiera projektets drivkrafter, samt att formulera en stark vision och tydliga mål. Visionen skapar samverkan och fungerar som gemensam karta att navigera efter från idé till färdig byggnad.

Serneke och White vill tillsammans med KFUM arbeta målmedvetet och strategiskt för att skapa gott resultat. Att skapa en tydlig projektprocess och samverkansform ser vi som en viktig framgångsfaktor.



## ORGANISATION

Initialt ser vi att en projektgrupp tillsätts för att säkra processen, parallellt med en styrgrupp och referensgrupp. I styrgruppen ser vi i ett första detaljplaneskede representanter från KFUM och Serneke. Den byggs därefter på med de aktörer som går in i projektet. För att säkra de sakfrågor som dyker på under processens gång skapas referensgrupper. White arkitekter har lång erfarenhet av att skapa forum för brukarna, vilket vi ser är en viktig del i processen så vi inkluderar de berörda och de som kommer att bli involverade när det är färdigställt och öppet. Forum för fortsatt dialog ser vi även ska fortsätta in i förvaltningskedet.



## PROJEKTGRUPP

En projektgrupp är tillsatt med nedan nyckelpersoner. På Serneke finns stödfunktioner som kalkyl, inköp och annan specialkompetens som kommer delta i processen efter behov.



**Ted Mattsson**, Serneke  
Regionschef Öst  
20 års erfarenhet av projektledning och fastighetsutveckling inom många olika segment. Som entreprenör, konsult och beställare. Var projektchef för beställaren SGA Fastigheter vid skapandet av Tele2 Arena.



**Mats Grönlund**, Serneke  
Projektchef  
35 års erfarenhet av fastighetsutveckling och projektledning med idrottsanläggningar som specialitet. De senaste 12 åren som Fastighetschef och VD på Stockholm Globe Arena Fastigheter.



**Patrik Andersson**, Serneke  
Sakkunnig inom idrott och skola  
Fotbollsproffs. Lång erfarenhet av idrotts- och skolverksamhet. Tar fram innovativa konceptlösningar och koordinerar samarbeten och behov hos intressenter för att sätta idrotten i centrum, och skapa förutsättningar för dagens ungdom att idrotta.



**Ann-Marie Alm Anderberg**, Serneke  
Projekterings- och projektledare  
Lång erfarenhet både som konsult och som entreprenör med bl a ansvar för projektering och projektledning för GTG Tennis Academy, Clarion Hotell Sundsvall, skola och idrottsanläggning åt Huga Fastigheter.



**Stefan Prucha**, Serneke  
Affärsutvecklare  
15 års erfarenhet av affärs- och fastighetsutveckling. Tidigare arbetat som projektledare för stora projekt på stadsledningskontoret i Stockholms stad, utvecklingschef på SGA Fastigheter samt Public Affairs konsult på Newsec.



**Charlotte Ruben**, White  
Arkitekt SAR/MSA och partner  
25 års erfarenhet av komplexa samhällsbyggnadsprojekt. Engagerad och målinriktad processledare för kreativa brukarprocesser med det byggda slutresultatet som drivkraft. Ansvarig arkitekt för ett flertal offentliga uppdrag inom vård och hälsa.



**Annika Liljegren**, Serneke  
Senior projektutvecklare  
20 års erfarenhet av projektledning främst från de tidiga skedena inom stads- och fastighetsutveckling, både som konsult och som beställare. Bl a ansvar för utvecklingen av stadsdel Vega i Haninge.



**Caroline Varnauskas**, White  
Arkitekt SAR/MSA och partner  
Caroline har en god förmåga att leda, planera och implementera projekt med hög arkitektonisk kvalitet. Samverkan är förutsättningar för alla projekt och Caroline har god förmåga att utveckla idéer i nära samarbete med beställare och stor förståelse för de ekonomiska förutsättningar och projektets mål.



Vi föreslår att Serneke och KFUM Central inledningsvis upprättar en samarbetsöverenskommelse som fortsatt arbete vilar på. Tillsammans söker vi markanvisning för det presenterade förslaget, efter eventuella justeringar som vi enas om.

När Stockholms Stad är redo att teckna markanvisningsavtal så bildar Serneke och KFUM Central ett samägt JV-bolag som förhandlar och tecknar detta avtal och sedan utgör beställare och byggherre.

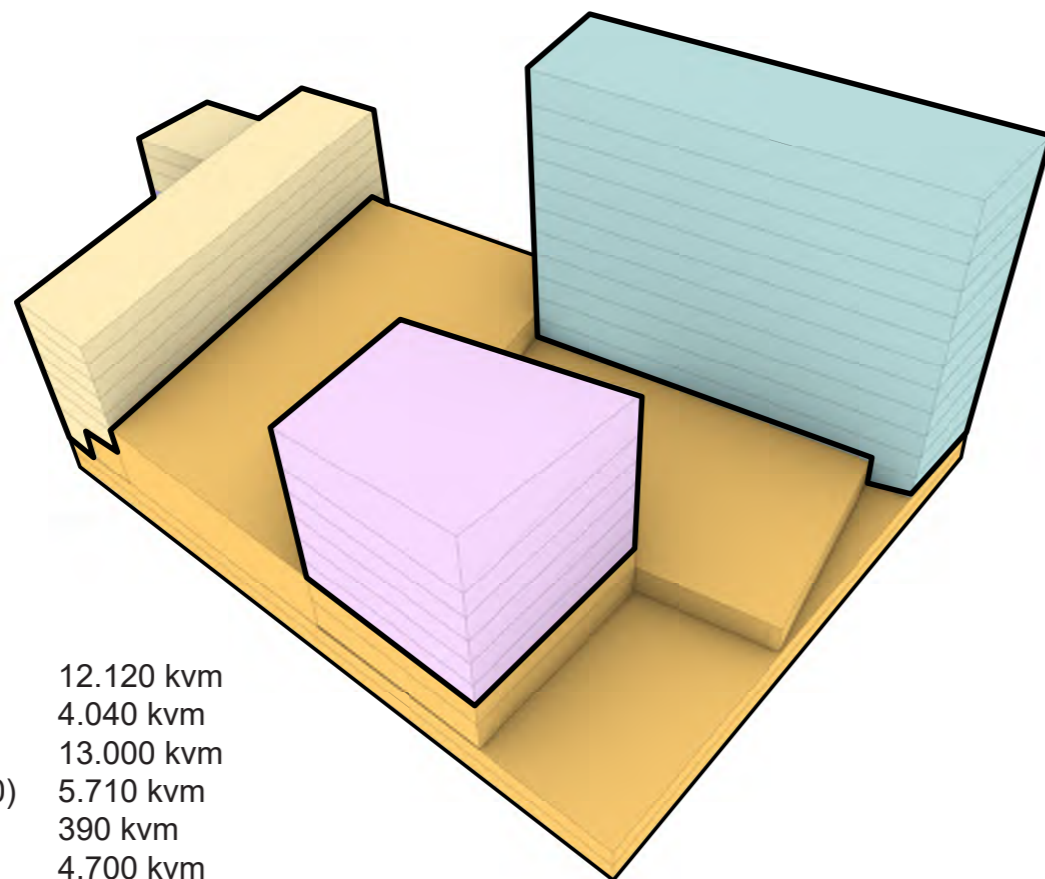
Serneke åtar sig gärna huvudansvaret för projektet, både i utrednings-, detaljplane- och genomförandefas, och att leda alla avstämningsmöten som sker med Staden, FUT samt andra berörda aktörer. Vi har lång erfarenhet av att axla en sådan roll. Naturligtvis blir KFUM Central en viktig deltagare i samtliga faser, inte minst i arbetet med att definiera det vi ska bygga för er verksamhet. KFUM Central ges således full tillgång till alla handlingar och inbjuds till alla möten som rör projektets framdrift.

Serneke tar samtliga kostnader för egen personals insatser fram till genomförandeskedet utan att belasta det samägda JV-bolaget och föreslår att KFUM Central gör likaså.

Tidigt i processen sätts en tydlig fastighetsgränsdragning där en 3D-fastighetsbildning kommer övervägas i syfte att göra den bästa tänkbara för drift och förvaltningsskedet för alla inblandade parter i det multifunktionella kvarteret. Utgångspunkt för uppdelning av fastigheterna tillika byggrätterna är att de utvecklade byggnaderna för KFUM Centrals verksamhet ägs av KFUM Central och övriga byggnader ägs av Serneke. Det är dock inte uteslutet med ett gemensamt ägande av KFUM Centrals byggnader, på samma sätt som Serneke deläger tennis-akademianläggningen Good to Great. Serneke äger och förvaltar även multianläggningen Serneke Prioritet Arena. Detta får diskuteras utifrån KFUM Centrals önskemål och stadens ställningstaganden vid markupplåtelsen.

Totalentreprenör för all byggnation blir Serneke Bygg AB. Villkoren för entreprenaderna regleras med avtal baserat på ABT mellan det gemensamt ägda JV-bolaget och Serneke Bygg AB. Kostnader och vinstpåslag fastställs i avtalet. Öppen redovisning och kontinuerlig uppföljning ska råda.

Kvarteret består av fyra separata funktioner där KFUM Centrals del är ca 12 000 kvm BTA.



■ KFUM	12.120 kvm
■ Gymnasium inkl ateljé	4.040 kvm
■ Kontor	13.000 kvm
■ Longstay+hotell (ca150) Lokal	5.710 kvm
■ Parkering	390 kvm
	4.700 kvm

<b>Totalt BTA:</b>	<b>ca 40.000 kvm</b>
mörk yta	13.650 kvm
ljus yta	26.300 kvm

## VÄRDEGRUND

Hållbar stadsutveckling handlar för oss om att skapa byggnader och jämlika samhällen med människor i fokus och att utmana oss själva och våra kunder att bidra till en mer hållbar framtid. Ett starkt samhällsengagemang är en självklar del av våra företagskulturer. De värderingar som KFUM Central har visat för oss ser vi går väl i linje med vad både vi på Serneke och White Arkitekter har. Med vårt förslag på innehåll och utformning vill vi bidra till ett tryggt och öppet kvarter där glädje och gemenskap står i centrum. Vi har ett stort samhällsengagemang, och vi vill med våra insatser ta socialt ansvar.

## YTOR OCH FUNKTIONER

Vårt förslag har tagit med alla de ytor och funktioner som KFUM Central har visat behov av. Vi har också skapat förutsättningar för samnyttjande. Med de kompletterande funktionerna i kvarteret som gymnasieskola intill kan möjlighet ges till ett samnyttjande av lokaler. Främst ser vi ateljén på skolans övre plan som en bra yta för samnyttjande för KFUM Centrals föreningsverksamhet. KFUM Centrals idrottsytor blir också en naturlig del och också väldigt tillgängligt för gymnasiet att nyttja för deras behov av idrottsytor. Gymnasiet kommer inte erbjuda egen förtäring. KFUM Centrals café ligger bra till för eleverna att vara i.

I kontorets nedre plan föreslås en restaurang. Restaurangen ser vi som ett bra komplement till KFUM Centrals egna caféverksamhet. Vi föreslår att KFUM Central ska ha en egen access till restaurangen i syfte att få till ett tillgängligt och smidigt flöde för de som besöker och vistas i KFUM Centrals lokaler och som vill ha ett alternativ till det som erbjuds i KFUM Centrals egna caféverksamhet.

Kvarteret ligger så centralt till så att välja att resa kollektivt ses som förstahandsvalet. I kvarteret föreslås ytor för cykelparkering både i garage och på markplan. Garaget används dagtid i huvudsak för arbetsplatserna i kontoret, men kvällstid finns det möjligheter att parkera där för bilburna besökare till KFUMS verksamhet.

## VARUMÄRKE OCH HEMVIST

KFUM Central byggnad har både med byggnadens utformning och med sin entré en tydlig hemvist. Ytterligare exponering finns möjlighet till längst Essingeleden vilket ger synlighet för KFUM Central för förbipasserande.

Att också stärka vårt egna varumärke och CSR-profil i samarbete med KFUM tycker vi det finns goda möjligheter till då KFUMS visioner och värderingar går hand i hand med vår roll i samhället och de intentioner som vi har för våra framtida samhällsengagemang. Vi ser därför mycket positivt på att inleda diskussion kring sponsringsåtaganden.

## AFFÄRSRELATION

KFUM Central vill hitta ett samarbete med en stabil och långsiktig samarbetspartner. Vi har goda erfarenheter av att ta ett helhetsgrepp för att skapa multifunktionella kvarter på det sättet som vi föreslår här. Vi har kapacitet och resurser för hela processen, från utveckling, byggnation och förvaltning genom våra olika delar; Projektutveckling, Bygg, Anläggning och Förvaltning.

Att skapa en tydligt projektprocess och samverkansform ser vi som angeläget då gränsdragningar mellan de olika funktionerna behöver göras, vilket också ger synergier i både projekterings- och byggskedet som gagnar båda parter. En projektgrupp med nyckelpersoner från både Serneke och från White Arkitekter är föreslagen.

Vi föreslår att vi upprättar en samarbetsöverenskommelse inledningsvis och tillsammans söker en markanvisning för kvarteret och att vi därefter bildar ett gemensamt JV-bolag som förhandlar och tecknar avtal med Staden. Serneke åtar sig gärna huvudansvaret för projektet. Totalentreprenör för all byggnation blir Serneke Bygg AB och öppen redovisning och kontinuerlig uppföljning ska råda.

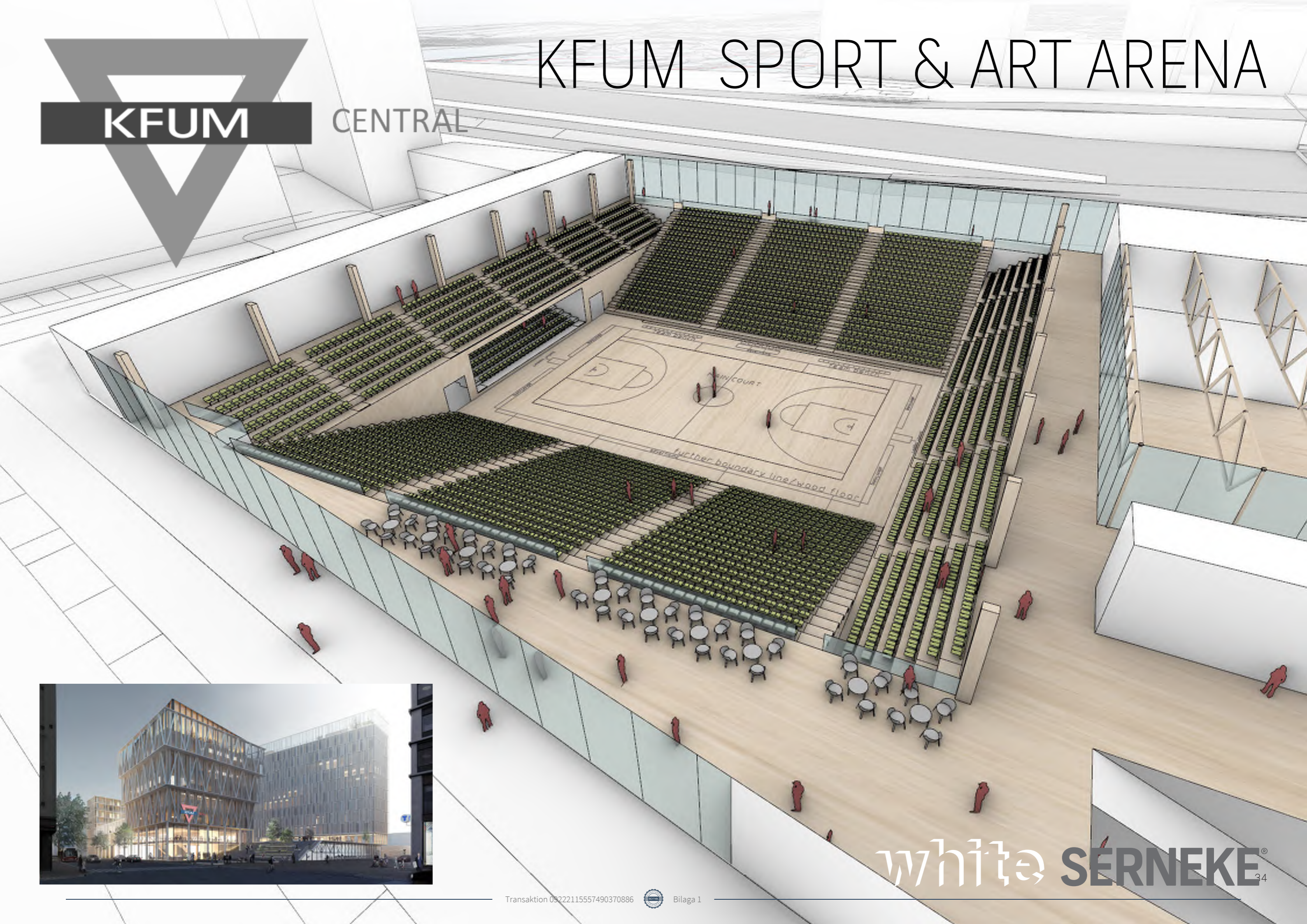
Vi kan möta upp KFUMS önskemål och vara med hela vägen som en stabil och långsiktig samarbetspartner.





CENTRAL

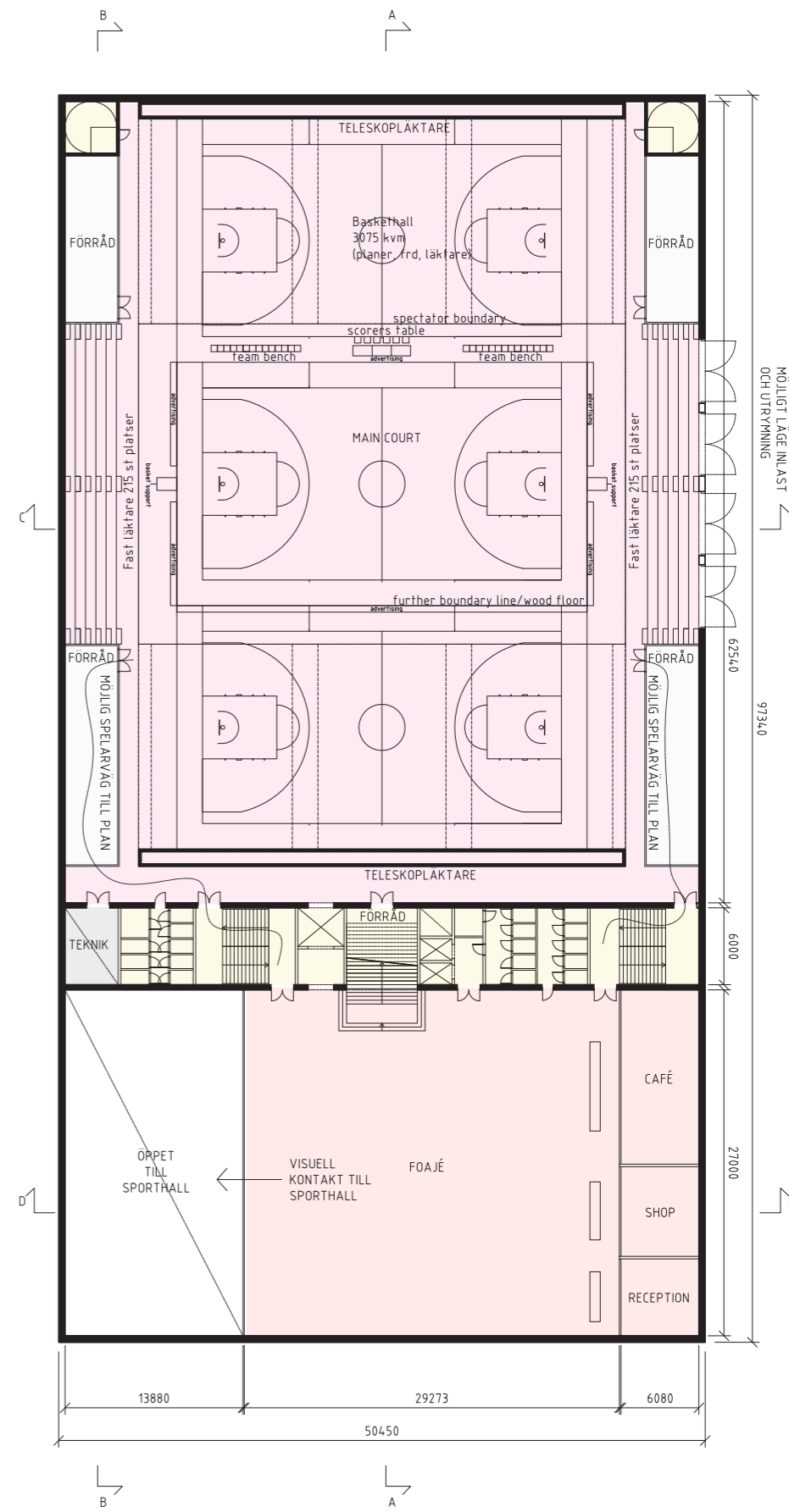
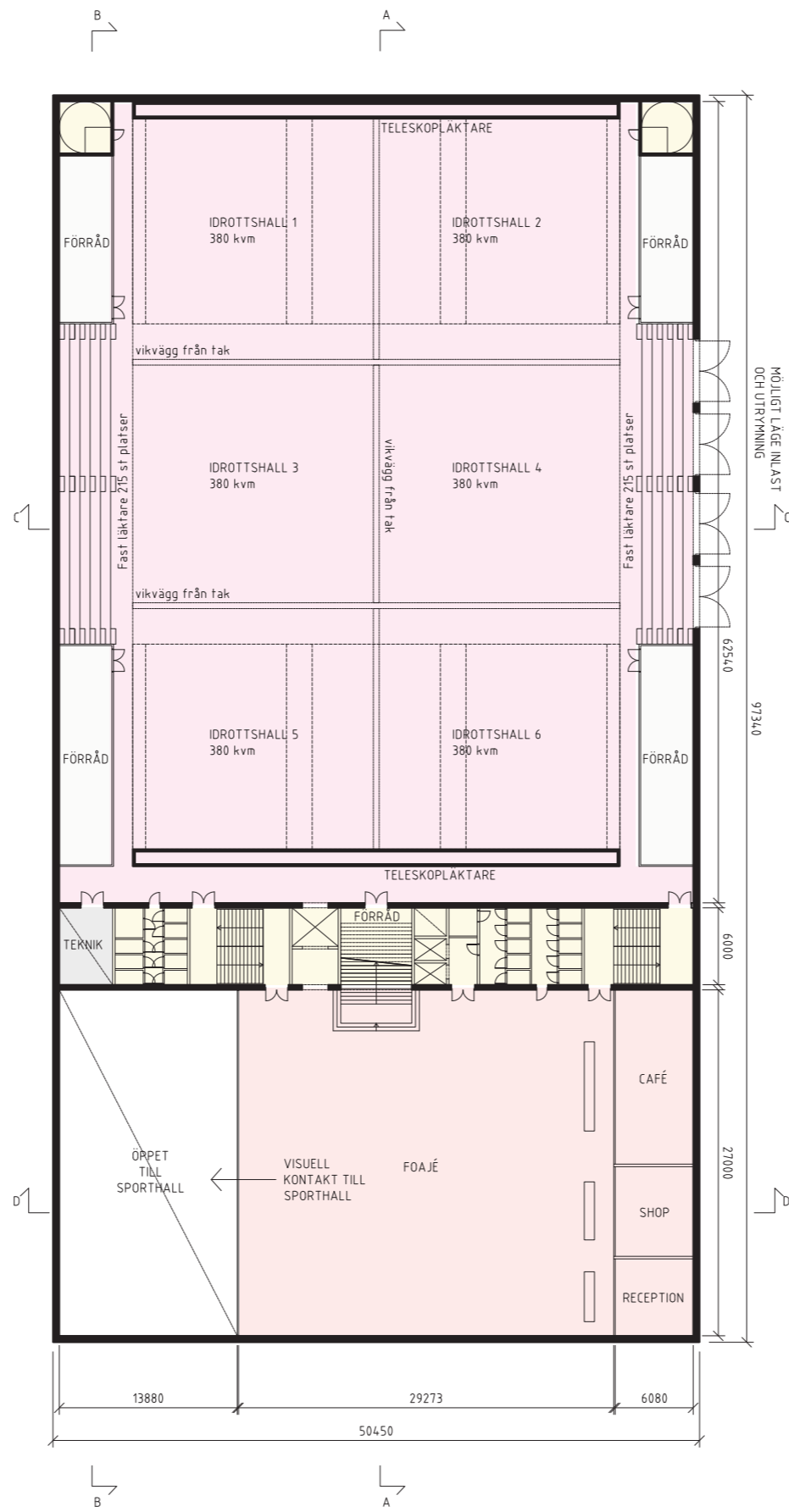
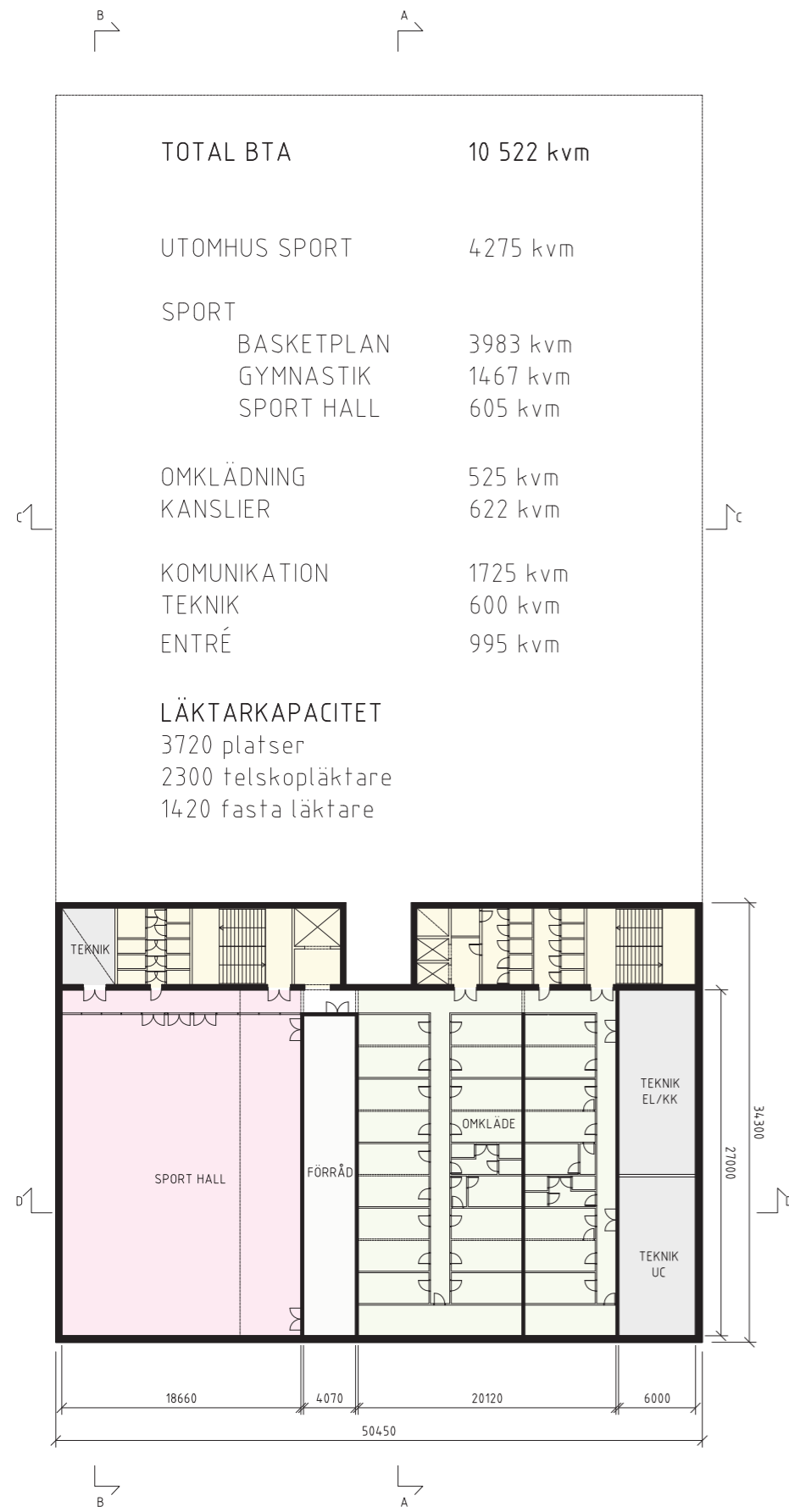
# KFUM SPORT & ART ARENA



white SERNEKE<sup>®</sup>



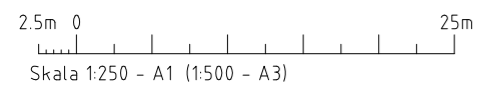




KÄLLARPLAN

BOTTENVÅNINGSPLAN  
SKOLIDROTT

BOTTENVÅNINGSPLAN  
BASKET



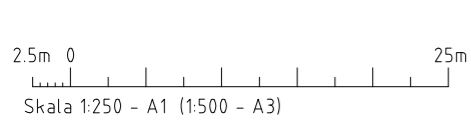
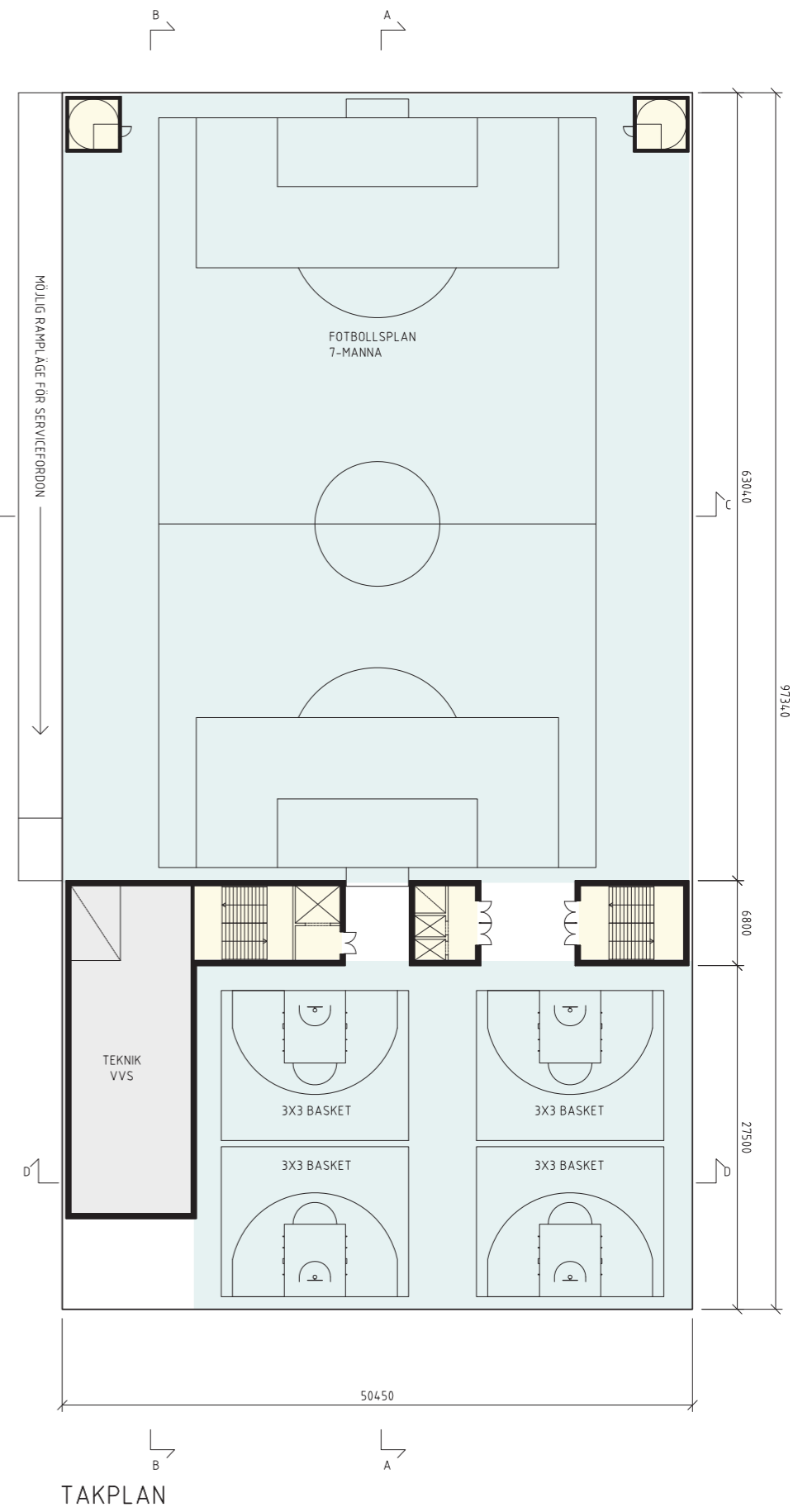
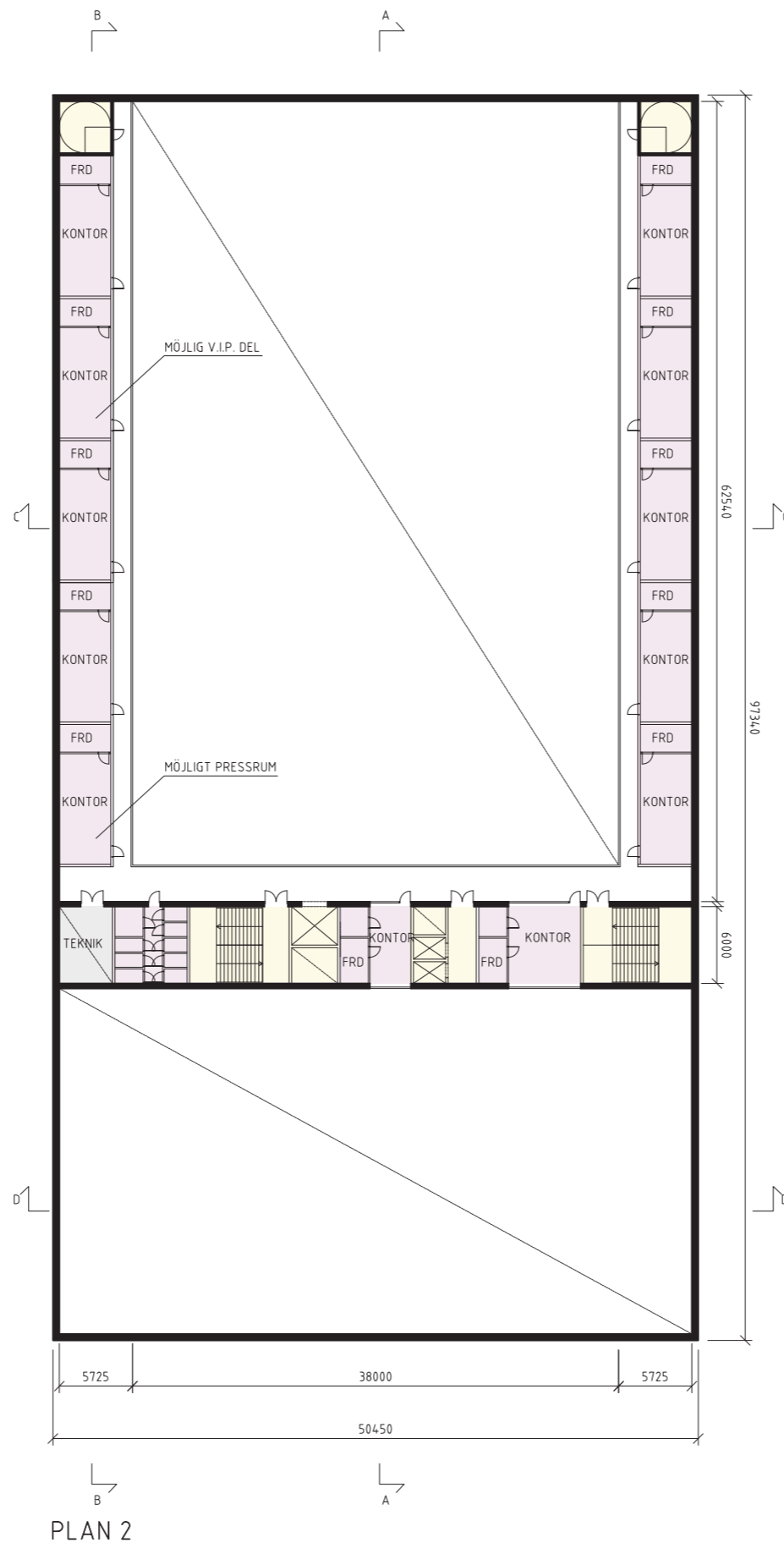
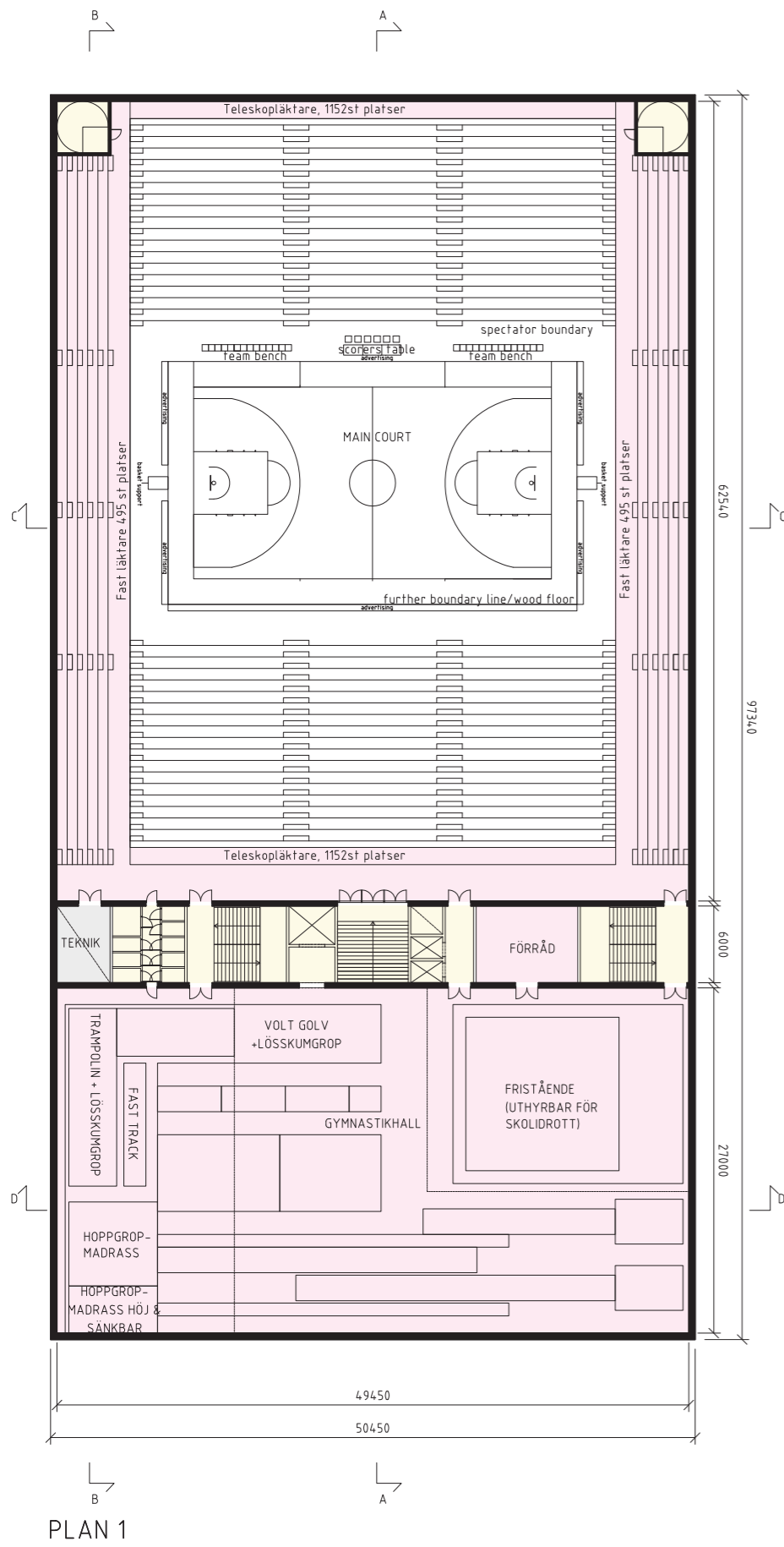
SPORT KANSLIER UTOMHUS SPORT FÖRRÅD KOMUNIKATION OMKLÄDNING TEKNIK ENTRÉ



**DINELLJOHANSSON**  
**PROJEKT** 385 KFUM CENTRAL  
**SKISS** PROGRAMSKISS  
**DATUM** 2017-06-07







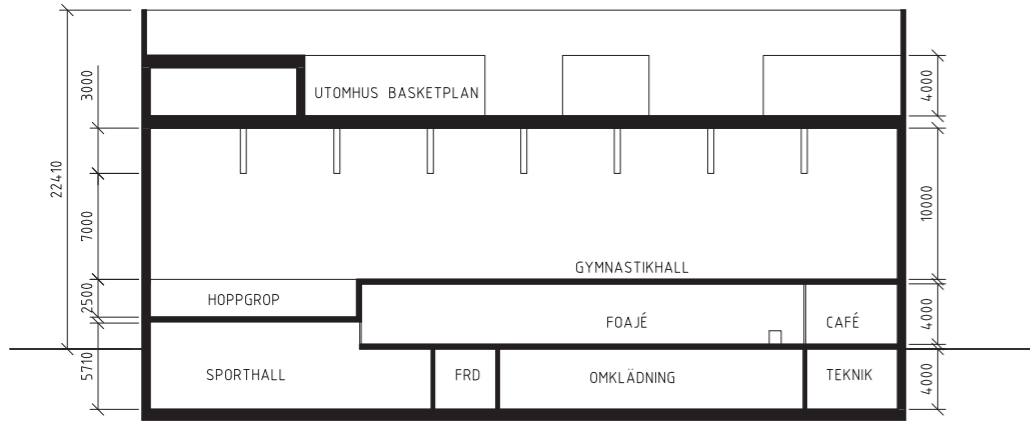
- SPORT
- KANSLIER
- UTMOMHUS SPORT
- FÖRRÅD
- KOMUNIKATION
- ÖMKLÄDNING
- TEKNIK
- ENTRÉ



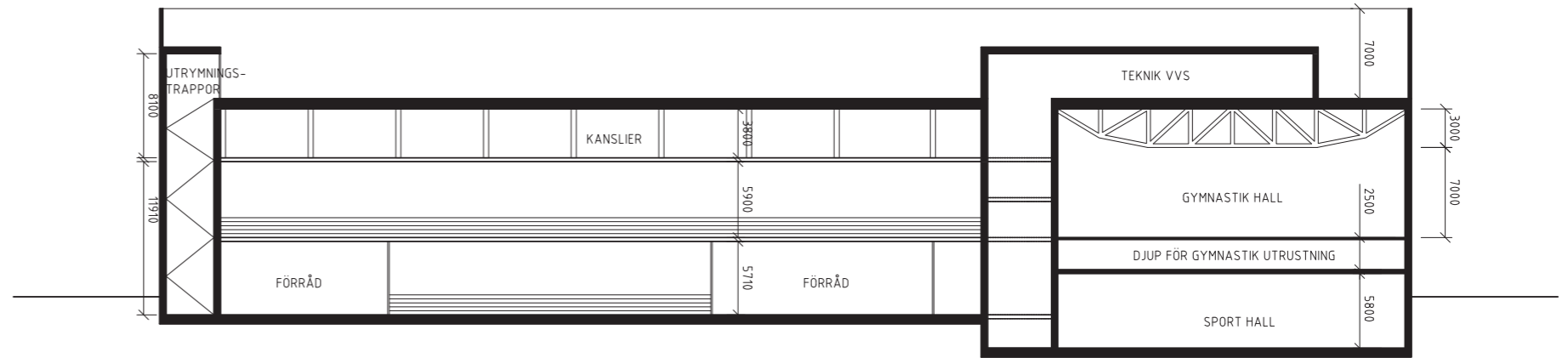
**DINELLJOHANSSON**  
**PROJEKT** 385 KFUM CENTRAL  
**SKISS** PROGRAMSKISS  
**DATUM** 2017-06-07



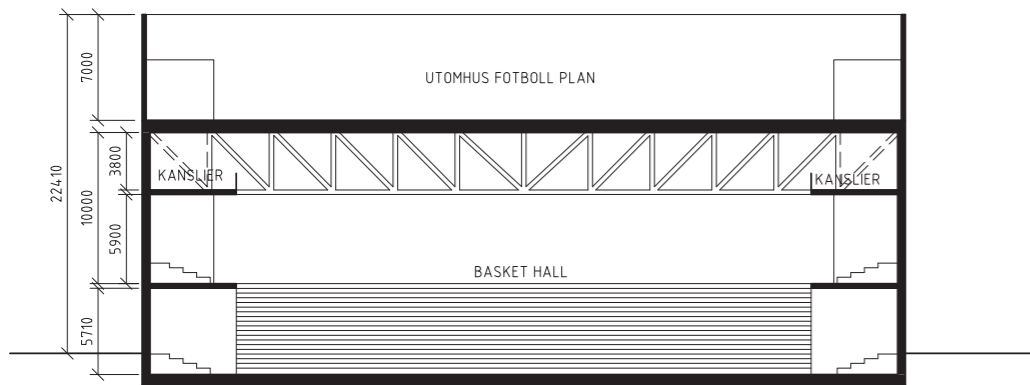




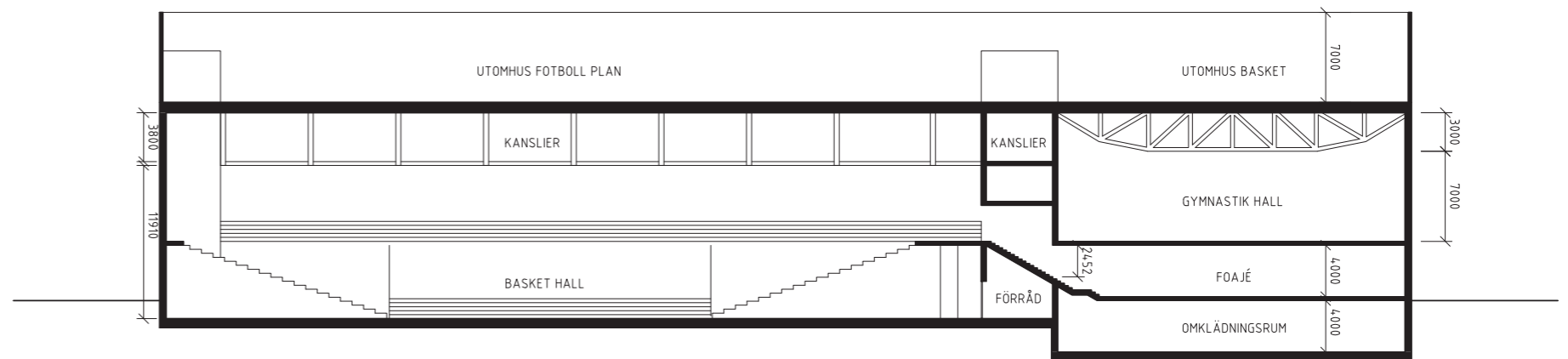
SEKTION D-D



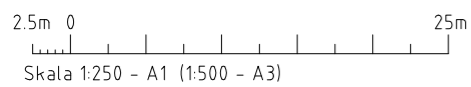
SEKTION B-B



SEKTION C-C



SEKTION A-A



**DINELLJOHANSSON**  
**PROJEKT** 385 KFUM CENTRAL  
**SKISS** PROGRAMSKISS  
**DATUM** 2017-06-07

