MARIA STATION etapp 2

intresseanmälan

anbud prekvalificering markanvisning Helsingborg

Fibulan 1

2018-10-10

SERNEKE
SERNEKEBOSTAD.SE

KJELLGREN KAMINSKY
ARCHITECTURE

Intro

Vi på Serneke är nästa generations bostadsutvecklare och har byggt upp vår tillväxt på nytänkande "det finns i vårt DNA att utmana och ifrågasätta utvecklingen av hållbara attraktiva städer".
Kjellgren Kaminsky är en av Sveriges mest erfarna passivhusarkitekter med fler än 10 byggda projekt, däribland ett färdigställt plusenergihus som flerbostadshus i Vallastaden, Linköping. Tillsammans med Kjellgren Kaminsky formar vi ett team som har erfarenhet och engagemang i hållbart byggande.
Vårt koncept för Fibulan 1 innehåller bland annat plusenergiteknik och tankar om delningsbara tjänster, något vi har erfarenhet av exempelvis genom vårt gemensamma referensprojekt Sege Park i Malmö som har höga ambitioner gällande, ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

Innehåll

Gestaltningsprinciper s.3
Material och detaljering s.3
Aktiv och trygg utemiljö s.4
Upplåtelseform och fastighetsindelning s.4
Hållbara mobilitets - och parkeringslösningar s.5
Preliminär tidplan s.5
Nyttjandegrad s.5
Miljöaspekter s.6

Företagspresentation Serneke s.7
Företagspresentation Kjellgren Kaminsky s.8
Referensprojekt
1, Sege Park, Malmö s.9
2, Trevågor, Oceanhamnen, Helsingborg s.10
3, Magasinhusen, Borstahusen s.11
4, Kvillebäcken, Göteborg s.12
5, Vallastaden, Linköping s.13

Gestaltningsprinciper

Vårt förslag för Kvarteret Fibulan 1 tar sitt avstamp i Helsingborgs livskvalitetsprogram. Här vill vi skapa ett kvarter med låg miljöpåverkan främst genom att vi konstruerar byggnader med låg energianvändning. Kvarteret kommer att utformas som ett plusenergihus, med solceller på taket där överskottet kan säljas tillbaka till nätet eller lagras.

Solceller med den senaste teknologin på byggnadernas tak

Vi tänker oss ett uppbrutet kvarter på tomten som tydligt definierar vad som är privat och offentligt. Detta är en viktig aspekt för att skapa trygghet och en känsla av tillhörighet genom att gården i första hand tillhör de boende. Placeringen av huskroppar och öppningar mellan dessa bestäms först när vi gjort detaljstudier av kvarteret.

Gårdar för de boende med entrér och öppningar

Det är viktigt att kvarteret får olika uttryck mot omgivningen, detta åstadkoms bland annat genom förskjutning av fasadliv mot gatan, varierad användning av tegel och fönstersättningen.

En annan viktig faktor som även är identitetsskapande är utformningen av entréerna till trapphusen, man ska enkelt kunna beskriva var man bor och få en trygg övergång mellan det privata och offentliga.

Tegel i olika toner kan användas för att skapa variation i fasad

Takens uppgift blir i första hand att ge tillbaka så mycket som möjligt till naturen och de boende genom att producera "gratis" solel. Taken utformas därför för att åstadkomma optimala förhållanden för solcellerna.

Material och detaljering

En viktig aspekt när det kommer till planering och utformning av nya områden är att tänka robust, fasadmaterialet skall tåla väder och vind och ska se lika fint ut om 50 kanske 100 år. Med dessa kriterier och med tanke på hur den lokala traditionen ser ut är valet av tegel som fasadmaterial givet. Inspirationen kommer främst från det närliggande Gamla S:ta Maria sjukhus men även från regionen, som har en stark tegeltradition.

Röda tegelhus i Maria park

Tanken är att hålla sig till ett format och en kulör, exempelvis rött Helsingborgstegel, ut mot gata och park. För att skapa variation och bryta ner den stora skalan används olika typer av murförband och tjocklek på fog.

Byggnaden ges en varierande detaljeringsgrad. Sockelvåningen ges en mer omsorgfullt utförandet med ett annat murförband till skillnad mot våningarna ovanför. Entréerna ska ha en tydlig identitet, detta genom variation i tegelmönster, inslag av trä eller annat konstnärligt grepp och utrycksfull belysning.
För att inte påverka dagsljuset in i lägenheterna ges gårds-fasaderna ett ljusare tegel. Balkongerna placeras efter utsikt och ljusförhållanden och utformas med plats för sittgrupp och den egna kökträdgården.

Tegelfasad med detaljering kring entréer, fönster och sockelvåning

Aktiv och trygg utemiljö

Vi vill skapa en levande gårdsmiljö som erbjuder rekreation, produktivitet och aktivitet. Detta sker i form av småskaliga gårds-hus med olika funktioner och innehåll. Husen placeras så att de skapar varierande rumsbildningar, de kan exempelvis ge skydd mot vind skapa varma platser i solläge samt erbjuda olika typer av ytor för socialt umgänge. Gårdshusens funktioner kan vara allt från tingotek med möjlighet att låna verktyg, cykelverkstad till växthus eller gemensamhetslokal.

Gårdhus och trygg belysning

Rumsbildningarna mellan gårdshusen skapar gröna oaser med föreningens egna odlingslotter, planteringar med rekreativa växter såsom vackra växtbäddar med högt gräs som svajar i vinden.
Planteringarna kompletteras med öppna dagvattendiken och vattenspeglar som samlar upp regnvatten för bevattning samt fördröjer dagvattenavrinningen. Dikena och speglarna fyller även en pedagogisk funktion genom att synliggöra vattnets kretslopp vilket kan bli ett populärt inslag.
För att främja aktivitet hos vuxna och barn skapas platser för utegym och ytor med skulpturer för klättring och lek.
Skulpturerna kan även vara ljusinstallationer som lyser upp gården och skapar trygghet under vinterhalvåret.

Odlad växtrikedom på bostadsgårdarna

Vattenspeglar blir en synlig del i dagvattenavrinningn

Upplåtelseform och fastighetsindelning

Vi avser att uppföra bostadsrättslägenheter inom kvarteret. Bostadsrätterna kommer utgöra ett bra komplement till resterande bebyggelse i området, då vi erbjuder möjlighet till ett aktivt och socialt liv för alla åldrar. Beroende på byggnadernas placering och utformning kommer det bildas en eller flera bostadsrättsföreningar. Vid flera bostadsrättsföreningar kan en fastighetsindelning bli aktuell. En gemensamhetsanlägging kommer att bildas inom kvarteret. Anläggningen kommer bland annat att omfatta underjordiskt garage, besöksparkering, gemensamma gårdsytor, planteringar, gårdshus och UWS som uppmuntrar till optimal källsortering.

Skulpturer för lek

Hållbara mobilitets och parkeringslösningar

Tomten är strategiskt placerad utifrån ett kommunikationsmässigt perspektiv. Gång och cykelavståndet till Maria station är endast 300 meter vilket gör det enkelt för boende i kvarteret att ta sig vidare till Helsingborg C och övriga delar av Skåne.
Detta ger goda förutsättningar för att minska bilberoende och behovet att äga sin egen bil och därigenom främja hållbara transporter.

Nära anslutning till pendeltrafik

Antalet garage och parkeringsplatser kommer baseras på Helsingborgs stads p-norm. Boendeparkeringarna lokaliseras i ett underjordiskt garage där flera av platserna kommer vara försedda med laddningsstolpar. Besöksparkeringarna placeras på markplan. Inom kvarteret finns även en bilpool med elbilar för att främja ett hållbart transportsätt samt öka samutnyttjandet och delnings-tjänsterna.

Låd - och elcykelpool

Väderskyddade cykelparkeringar med goda låsmöjligheter anordnas i nära anslutning till entré eller gård. Vid utformningen av dessa rum kommer hänsyn tas till trygghet, då vi i största möjliga mån vill placera cykelparkeringarna med utblick över markplan. I kvarteret finns även en låd- och elcykelpool som ger de boende ett hållbart alternativ för medellånga resor och inköp.

Goda parkeringsmöjligheter för cykel

Preliminär tidplan

Serneke har fullt fokus på tider och processer. Vi ser gärna en tidig byggstart dvs inom 12 månader efter tilldelad markanvisning. Bedömd byggtid uppskattas till 36 månader, då vi etappindelar försäljning och produktion.

Trygg, upplyst cykelparkering

Nyttjandegrad

Vi kommer att ta hänsyn till gällande planförutsättningar för fastigheten och byggnaderna kommer att utföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Möjlighet att ladda sin elbil

Miljöaspekter

Klimatförändringarna är vårt århundrades största utmaning. Med detta i åtanke vill vi uppföra ett kvarter som har låg miljöpåverkan. Med utgångspunkt i Kyotopyramiden jobbar vi med tjock isolering för att få lägre energikostnader och lägre energianvändning. På samma sätt väljs fönster och dörrar för att uppnå bästa möjliga energieffektivitet. Husen blir i princip självförsörjande på energi genom solcellsproduktion från husens tak.

Plusenergihus

För att säkerställa kvalitén på kvarteret både när det gäller uppförande och i senare fall förvaltning har valt att certifiera kvarteret enligt Miljöbyggnad Silver. För att byggnaden ska certifieras krävs att den utformas, projekteras och byggs för att ge låg energianvändning, god innemiljö vad gäller ljud, luftkvalitet, termiskt klimat och dagsljus samt att man har kontroll över vilka material som används i byggnaden och vilken påverkan dessa har på klimatet. I den senaste versionen av miljöbyggnad finns även ett avsnitt som tar upp grunden och stommens klimatpåverkan, certifieringen premierar åtgärder som minskar dessa. Det handlar om vilka livscykelfaser material i stommen har och göra val baserat på detta, det kan handla om att minska material eller att välja produkter med så låg klimatpåverkan som möjligt. Detta är en början mot att tänka på byggnaden och alla dess material i ett livscykelperspektiv.

Social hållbarhet

En annan viktig grupp är de boende i husen som vi vill uppmuntra och utmana till att leva ett hållbart liv som stärker klimatambitionerna.

Synligt fokus på återvinning

Detta i form av:
- Vi ska ge köparna av lägenheter ett paket av idéer för att redan innan inflyttning förändra sin livsstil. Med varje lägenhet inkluderar vi medlemskap i cykelpool och i bilpool.
- I huset finns möjligheter till flera smarta system, däribland en boende-app, som underlättar vardagen. Där kan de boende som lever i husen se sin energiförbrukning, byta eller sälja saker, få reseförslag, organisera samåkning, ha tillgång till mobilitetsbokning, kolla verktygspoolen, få information från BRF-styrelsen och ta del av evenemang. Detta ger möjligheten för ett större socialt och hållbart sammanhang.

Digitala plattformar och smarta system

Företagspresentation Serneke

Anbudet gäller:	Prekvalificering Maria Station etapp 2
Sökande part:	Serneke projektstyrning AB
Adress:	Östergatan 18, 211 25 Malmö
Organisationsnummer:	556841-2331
Kontaktuppgifter:	Jonas Håkansson, Regionchef Syd, Serneke Projektstyrning
	E-mail: jonas.hakansson@serneke.se
	Telefon: +46 73 976 94 57

Serneke

Serneke är nästa generation entreprenadbolag, vi vågar tänka annorlunda och utmana normer. Idag är vi ca 1150 anställda inom fyra affärssegment Bygg, Anläggning, Projektutveckling, och Fastighet. Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom dessa områden för fastighetsbolag, industri och handel samt den offentliga sektorn. Vår verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna i Sverige och koncernen är uppdelad i tre regioner öst, väst och syd. Vår ambition är att med kundfokus och lönsamhet vara med från början och utveckla ny mark, område eller stadsdel med hänsyn tagen till de möjligheter och krav som råder för varje unikt projekt att utveckla.

Med nästa generation menar vi att vi står inför samma trygghet och kunskap som marknadsledarna men med mer energi, engagemang och ett modernare synsätt. Vår kompetens sträcker sig från en idé till genomförande och förvaltning och vi utvecklar allt från bostäder, kommersiella fastigheter till idrottsanläggningar. Med ett nära samarbete mellan affärsområdena vad gäller planering, kalkylering och projektgenomförande skapar vi förutsättningar för hög effektivitet och kompetens utnyttjande. Vi har bred erfarenhet av komplexa projekt från planprocesser till genomförande och produktion.

Ekonomiska förutsättningar

I slutet av juli 2016 börsnoterades Serneke på Stockholmsbörsen. Med befintligt kapital och nytt kapital från börs-introduktionen satsar vi på en fortsatt expansion i Sveriges tillväxtregioner och att fortsatt vara ett av de snabbast växande bolagen i landet och i Skåne.

Koncernens intäkter för 2017 uppgick till 5,6 miljarder kronor. Serneke är Sveriges fjärde största byggföretag. Serneke fortsätter enligt plan med målet att omsätta över 10 miljarder kronor 2020. Sernekes ambition är att med kundfokus och lönsamhet vara med från början och utveckla ny mark, område eller stadsdel med hänsyn tagen till de möjligheter och krav som råder för varje unikt projekt att utveckla.

Företagspresentation Kjellgren Kaminsky

Kjellgren Kaminsky är en flerfaldigt prisbelönt arkitektbyrå som uppmärksammats både internationellt och i Sverige. Vi är erkända för vår höga nivå inom arkitektur och hållbarhet.

Vi arbetar med utgångspunkt från vårt manifest som sätter fokus på våra värdeord; modig, hållbar och inspirerande. Vi har en stark bas i miljöanpassat byggande och har bland annat ritat BREEAM-certifierade projekt och genomfört flertalet passivhus. Samtidigt har vi en realistisk inställning till ekonomi och tekniska lösningar. Allt för att uppnå våra kunders mål.

Vi vill rita byggnader som gör människor lyckliga och har ett minimalt ekologiskt fotavtryck, där vår expertis är uppbyggd genom erfarenheter från verkliga projekt. Genom att ständigt hålla oss uppdaterade med den senaste utvecklingen inom samtida arkitektur och byggande kan vi använda oss av de senaste idéerna och arbetsmetoderna för att hitta de bästa lösningarna för våra kunder.

Byggherrens och arkitektens referensprojekt

Sege Park, Malmö

Sege Park i Malmö ligger i före detta sjukhusområdet Kirseberg. Sedan sjukhusverksamheten avvecklades har planen varit att skapa stadsbebyggelse i området med bostäder, verksamheter, offentlig service och parker.
Sege Park ska omvandlas till en grön och varierad stadsdel, och Serneke är en av elva aktörer som har fått mark-reservation i området. Sernekes markreservation omfattar cirka 150 lägenheter.

I hela projektet Sege Park finns höga ambitioner gällande ekonomisk, social samt ekologisk hållbarhet. Serneke har ett samarbete med LTH gällande forskning och utveckling av innovativa energilösningar och boendeformer. Vi strävar efter att bygga lågenergibyggnader och planerar för solceller på cirka 50 % av takens yta. Ytterligare tanke finns på att utföra ett av husen som plusenergihus.

Vårt projekt innefattar även en befintlig byggnad. I denna kommer bland annat snickeri, tingotek, tvättstuga, café med arbetsplatser, cykelreperation/service, övernattningslägenhet och samlingslokal att finnas. Detta är ett sätt att öka den sociala hållbarheten i Sege Park.

Fakta

Verksamhetsgren: Projektutveckling
Typ av projekt: Bostäder
Byggstart: 2020
Kontakt Serneke: Jonas Håkansson, telnr 073-976 96 57
E-mail: jonas.hakansson@serneke.se

Byggherrens referensprojekt

Trevågor, Oceanhamnen, Helsingborg

I Oceanhamnen har Serneke blivit tilldelade en markanvisning. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå med klassiska stenstadsmaterial i kombination med moderna material. Lågenergihus är standard i projektet och delar av taken kommer att bebyggs med solceller. Det kommer även byggas tak med moss-sedum för fördröjning av dagvatten. Oceanhamnen kommer ha en uppdelning av avloppsvatten på svart- och gråvatten. I och med detta kommer vi att återvinna värme från gråvattnet i vårt projekt.
Lägenheterna ska utformas efter sina förutsättningar, olika lägen ger olika lösningar. Med hänsyn till förändrade behov och livssituationer kommer möjlighet till flexibla planlösningar att anordnas, exempelvis flexibla utrymmen för att kunna arbeta hemifrån.

Projektet består av cirka 50 lägenheter med en fördelning mellan ett till fem rum och kök. Detta ökar förutsättningarna för att skapa en mångfald av människor med blandade åldrar, familjesituationer, utbildning, etnicitet och värderingar. Stort fokus ligger på att skapa ett attraktivt gaturum. Det kommer att finnas lokaler för närbutik, restaurang och café mot kajkanten med uteservering och en lokal som fungerar som ett multiutrymme för de boende. Detta medverkar till att skapa liv och rörelse i området. Det kommer utöver butiker även finnas en väggyta för graffiti och plats för utrustning för lek och träning.

Fakta

Verksamhetsgren: Projektutveckling
Typ av projekt: Bostäder och centrumverksamhet
Färdigt: 2017
Kontakt Serneke: Jonas Håkansson, 073-976 94 57
jonas.hakansson@serneke.se

Byggherrens referensprojekt

Magasinhusen, Borstahusen

Magasinhusen i norra Borstahusen, Landskrona, är en av våra första egenutvecklade projekt i staden. Här bygger vi 99 nya lägenheter två till fyra rum och kök, i tegel som speglar Landskronas historiska packhus och Borstahusens marina arkitektur. Området kommer bestå av flervåningshus med lägenheter i varierande storlekar som med stora höga fönster släpper in landskapet i hemmet. Alla lägenheter har balkong eller terrass, några med utsikt över Ven och andra över golfbanan och markerna omkring.

Magasinhusen är bara en del i vad vi vill bidra med för att utveckla Landskrona. Förutom att bygga bostadsrätter i Borstahusen kommer vi också att utveckla kvarteret Jäntan som ligger centralt i Landskrona, en viktig pusselbit för att stärka stadens centrum med handel och service. Området kan liknas vid en entré in till Landskronas centrum.

Vi har hopp om att få vara delaktiga i ett av Landskronas viktigaste projekt för att stärka den sociala hållbarheten och integrationen i Landskrona, genom att utveckla Karlslundsområdet.

Säljstarten av Magasinhusen var sommaren 2017 och beräknat tillträde är under 2019.

Fakta

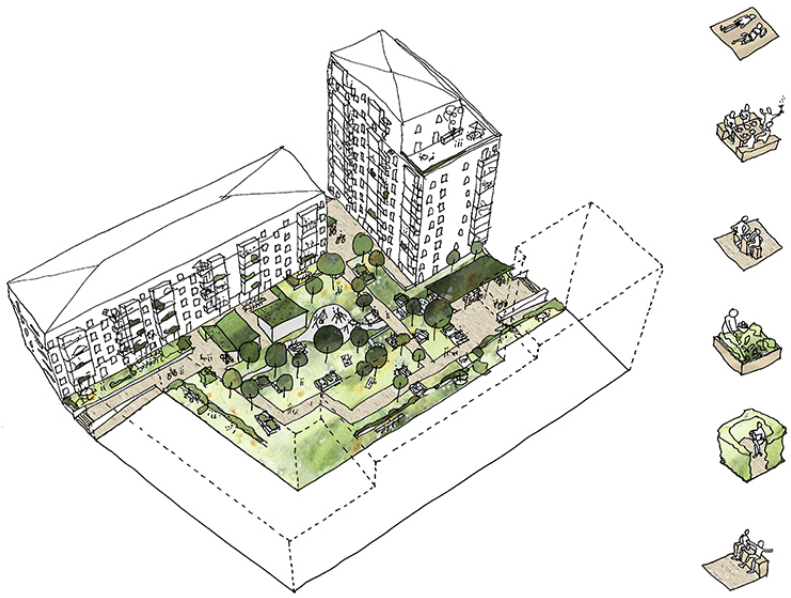
Verksamhetsgren: Projektutveckling
Typ av projekt: Bostäder
Färdigt: 2019
Kontakt Serneke: Jonas Håkansson, 073 976 94 57
jonas.hakansson@serneke.se

Arkitektens referensprojekt

Flerbostadshus, Kvillebäcken, Göteborg

Östra Kvillebäcken är en tät levande stadsdel med starkt hållbarhetsfokus. De två husen hämtar inspiration från innerstadens stadsmässiga kvalitéer. Designen är rättfram med hållbara material och sober gestaltning som står ut i sin enkelhet. De yteffektiva bostäderna präglas av grundläggande kvalitéer som axialitet, rumssamband och genomsikt.

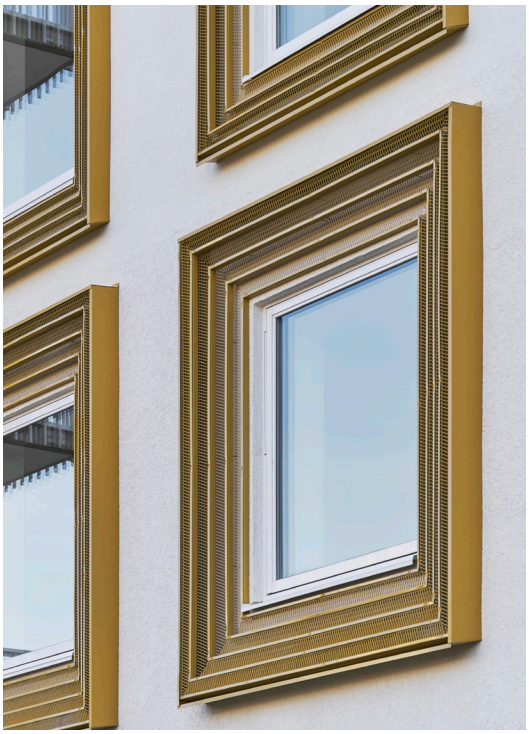
Gården bildar en grön oas med aktiverade öar. Det finns naturliga mötesplatser med olika teman längs gångstråken som leder genom kvarteret. Materialbehandling och konstnärlig utsmyckning med anknytning till platsen ger byggnaderna en kontemporär identitet.



Fakta

- Typ av projekt: Bostäder, bostadsrätter
- Färdigställt 2015
- Ca 5800 kvm BTA
- 48 lägenheter fördelat på två hus
- Certifierad Miljöbyggnad Silver
- Kund : HSB

Arkitektens referensprojekt



Plusenergihus, Vallastaden, Linöping

Linköpings nya stadsdel Vallastaden anlades för bostadsutställningen 2017. Här har vi uppfört två projekt med höga hållbarhetsambitioner. Radhusen uppfyller passivhusstandard medans flerbostadshuset är ett plusenergihus som producerar mer energi än det förbrukar.

Flerbostadshuset hämtar i sin arkitektur inspiration från det gamla Linköping med de vackra fönsteromfattningarna som är typiska för stenstaden, ofta varierade från våning till våning. Vår omtolkning är en modern variant med ramar i mässingsfärgad streckmetall. I övrigt är huset enkelt med en naturvit putsfasad och grövre struktur i sockelvåningen. Bostäderna är ljusa med gott om förvaring. Lägenheterna i det högre entréplanet har sovloft.

Fakta

- Typ av projekt: Bostäder, hyresrätter
- Färdigställt 2017
- Ca 1000 kvm BTA
- 17 lägenheter
- Nollenergihus (Plusenergihus) enligt FEBY 12
- Kund: Stångåstaden