

INTRESSEANMÄLAN

PREKVALIFICERING RYKTBORSTEN 2020

2020.06.12

TRÄDET - Socialt seniorboende i världsklass



Ombud:

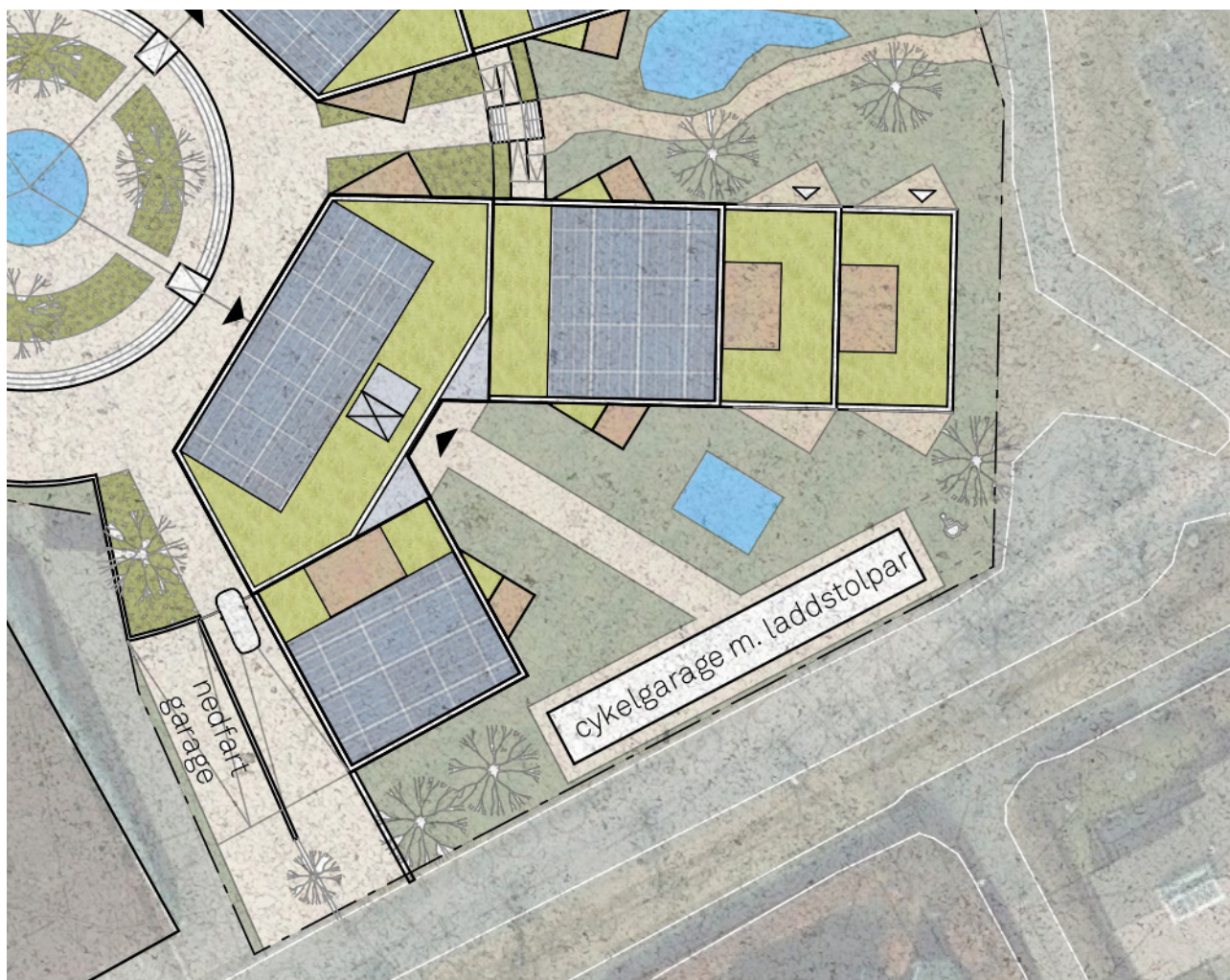
Ola Broms Wessel
Grundare Spridd
Arkitekt SAR/MSA
m +46 070 994 96 93
ola@spridd.se

Spridd

Innehållsförteckning

Försättsblad		1
Innehållsförteckning		2
1. PM/Projektbeskrivning	Trädet - Socialt seniorboende i världsklass	3
2. Skisser		6
	<i>Situationsplan 1:1000 (A3)</i> <i>Inspirationsbilder</i>	
3. Företagsinformation		9
	<i>Huvudsökande:</i> Spridd - byggande arkitekt <i>Finansiell partner:</i> OOF Bostad - utvecklare av exklusiva bostäder	
4. Referensprojekt		12
	<u><i>Huvudsökande:</i> Spridd - byggande arkitekt</u>	
	4.10 Väv <i>Flerbostadshus i historisk stadsmiljö, Norrköping</i>	
	4.11 Initiativet & Intervallet <i>Flerbostadshus i trästomme till stadsbyggnadsmässa Vallastaden, Linköping</i>	
	4.12 Nyvaket <i>Flerbostadshus i trästomme, Eskilstuna</i>	
	<u><i>Finansiell partner:</i> OOF Bostad - utvecklare av exklusiva bostäder</u>	
	4.20 Prefektgatan 8 <i>Flerbostadshus Rosendal, Uppsala</i>	
	4.21 Häradshusen <i>Radhus Luthagen, Uppsala</i>	

1. PM / Projektbeskrivning Trädet - Socialt seniorboende i världsklass



Inledning - nytänkande kring arkitektens roll

För att den nya bebyggelsen på kv. Ryktborsten ska nå sin fulla potential är det avgörande att projektet får utvecklas och drivas med arkitekturen i fokus. För nytänkande när det gäller såväl byggprocess, boendeformer, boendedeltagande och energieffektivitet krävs nya modeller för projektets organisation. Genom att Spridd, som byggande arkitekter, får en ledande roll i såväl projektledning som projektering kan prioriteringar och avvägningar göras som ofta inte blir till i mer traditionella projektorganisationer där arkitekten är en konsult bland många. Exempel från tex Tyskland och Schweiz visar att där kommuner tänkt annorlunda och tagit in arkitektdriva projekt med höga sociala och arkitektoniska ambitioner har det skapats mycket livskraftiga byggnader som rönt stor uppmärksamhet. Här finns en stor potential för Helsingborg att få in ett annorlunda koncept med nytänkande samtidigt som det genom att OOF Bostad finns med som samarbetspart från början finns en trygghet när det gäller den långsiktiga ekonomin i projektet.

TRÄDET

KONCEPTIDÉ, AMBITIONER, GESTALTNING

Mellan aktivt socialt liv och privat lugn

Med det mycket attraktiva och väl uppkopplade läget i norra Laröd finns möjligheten att skapa ett bra boende för gruppen 55+. *Trädet* är tänkt som ett högklassigt bostadsområde med hög nivå av service. Här finns plats för att möta familj och vänner i husets generösa gemensamhetsytor. Dynamiken mellan ett aktivt socialt liv och lugnet i den egna bostaden är en central tanke. Projektet lånar idéer från alla välfungerande seniorboenden men klär det i en modern arkitektur som sticker ut.

Nytänkande arkitektur

Trädet är ett projekt som bygger på modernt högteknologiskt, energieffektivt träbyggande med stora sociala kvaliteter. En arkitektur som andas av klassisk värme och hemtrevnad med jordnära material och mycket gröna inslag samtidigt som den med sin speciella utformning kommer vara en unik bebyggelse som sticker ut, ett boende att vara

1. PM / Projektbeskrivning



stolt över. Innovationen handlar om både produkt och process. Framtida boende involveras tidigt i byggprocessen. Den enskilde ges stor möjlighet att påverka sin egen lägenhet. Träbyggnationen är en flexibel trästomme som kan förändras över tid. Arkitektonisk kvalitet genomsyrar projektet.

Innovativa lösningar för boende

Den nya bebyggelsen består av enskilda lägenheter som har tillgång till ytor för gemenskap och delande. Rum för umgänge, gemensamma måltider, bibliotek och särskilda funktioner så som verkstad och medicinskt mottagningsrum. I kvalitativa uterum integreras t.ex. växthus, pool, bastu och padelbana. *Trädet* innehåller platser för avslappnade, vardagliga möten med barnen och barnbarnen.

Socialt byggande och boende

Den nya bebyggelsen kommer att präglas av tidigt deltagande av framtida boende för att nå en långsiktigt socialt hållbar miljö med en stark lokal kultur. Spridds erfarenheter från bygggemenskaper och deltagandeprocesser i byggprojekt blir en del av detta nya projekt. För att integreras på platsen sker en tidig dialog med verksamheter och boende i området.

Unik träarkitektur med inslag av tegel

Spridd tänker gammalt och nytt tillsammans.

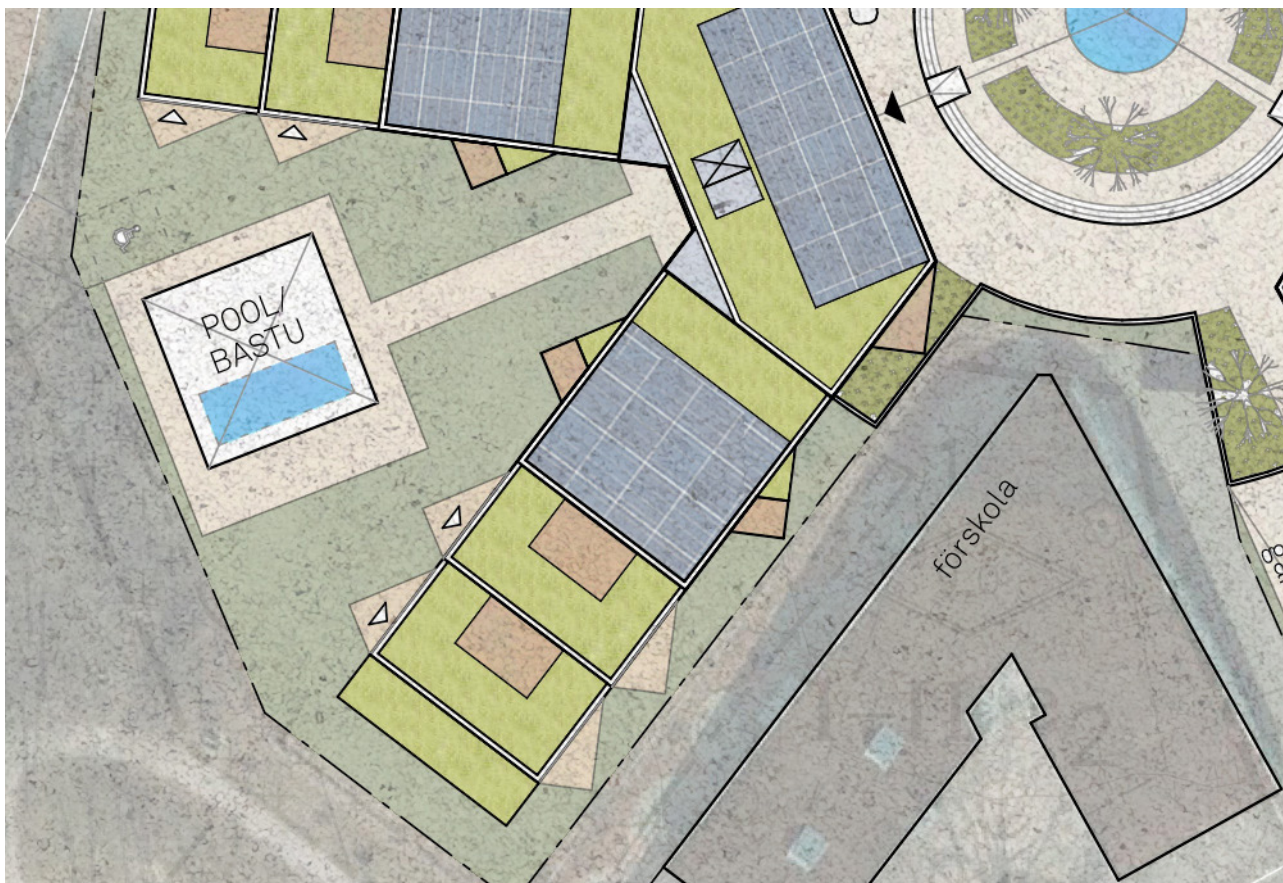
Den nya bebyggelsen ska präglas av modernitet men också av trygghet. Varma material med trä med inslag av tegel. Möjligheter till generösa terrasser. Byggnaden och växtligheten integreras och utnyttjar den särpräglade planformen med intima gårdsmiljöer och koppling till omgivande grönområden.

Trädet synliggör och kommunicerar berättelsen om byggprocessen i trä. Att bygga stommen i massivträ är en fortfarande ovanlig metod i svenskt byggande och lånar sig tacksamt till att synliggöra byggandet och hur detta svarar upp mot viktiga hållbarhetsmål. Boende får möjlighet att förstå hur det egna huset är uppbyggt och fungerar. Spridd utnyttjar sina goda erfarenheter från tidigare träbyggnadsprojekt.

Miljö i fokus

Trots en utmanande byggnadsform möter huset mycket högt ställda energikrav, träbyggnad är ett miljömässigt effektivt byggande, och med integrerade effektiva tekniska system med energiåtervinning blir boendet miljömässigt bra. Boendeformen löser den enskildes behov på en mindre yta i och med tillgången till gemensamhetsfunktioner vilket ökar miljönyttan. Inslag av återvinning, delning och möjlighet till reparation i huset borgar för ett resurssnålt leverne. Ett enkelt, torrt, snabbt bygge ger en energieffektiv

1. PM / Projektbeskrivning



och tyst byggprocess.

Med en tidig LCA-analys som följs upp kontinuerligt under projektets gång säkras byggnadens hållbarhet över tid.

Boende för mobilitet

Rörelsemönster såväl inne i huset som utanför huset utformas noggrant med höga tillgänglighetsmål. Huset förses med ett underjordiskt garage som ger plats för såväl bil som cykel. Här finns plats för bilpoolsbil, låncykel och cykelreparation.

Innovativa tekniska lösningar

Huset förses med ett utvecklat styrsystem för att optimera energiåtgången. Innovativt installationssystem med återvinning av energi är självklart liksom inslag av solel, modern öppen dagvattenhantering och grönska som ger ett behagligt mikroklimat. I boendekonceptet ingår ett digitalt gränssnitt där det går att boka aktiviteter, fordon mm. Information om det egna boendet med integrerad, individuell mätning av energiåtgång installeras.

Uterum och gröna kvaliteter

Sammanhängande gårdsrum och grönytor som är bra för flora och fauna anläggs runt husen.

Genomtänkt planering av växtval för biodiversitet och ekosystemtjänster. Taken med terrasser har inslag med grönska. Dagvattenhanteringen integreras i gårdsrummen i öppna lösningar. Naturmaterial som trä- och tegel präglar arkitekturen som smälter samman med gårdens växtlighet.

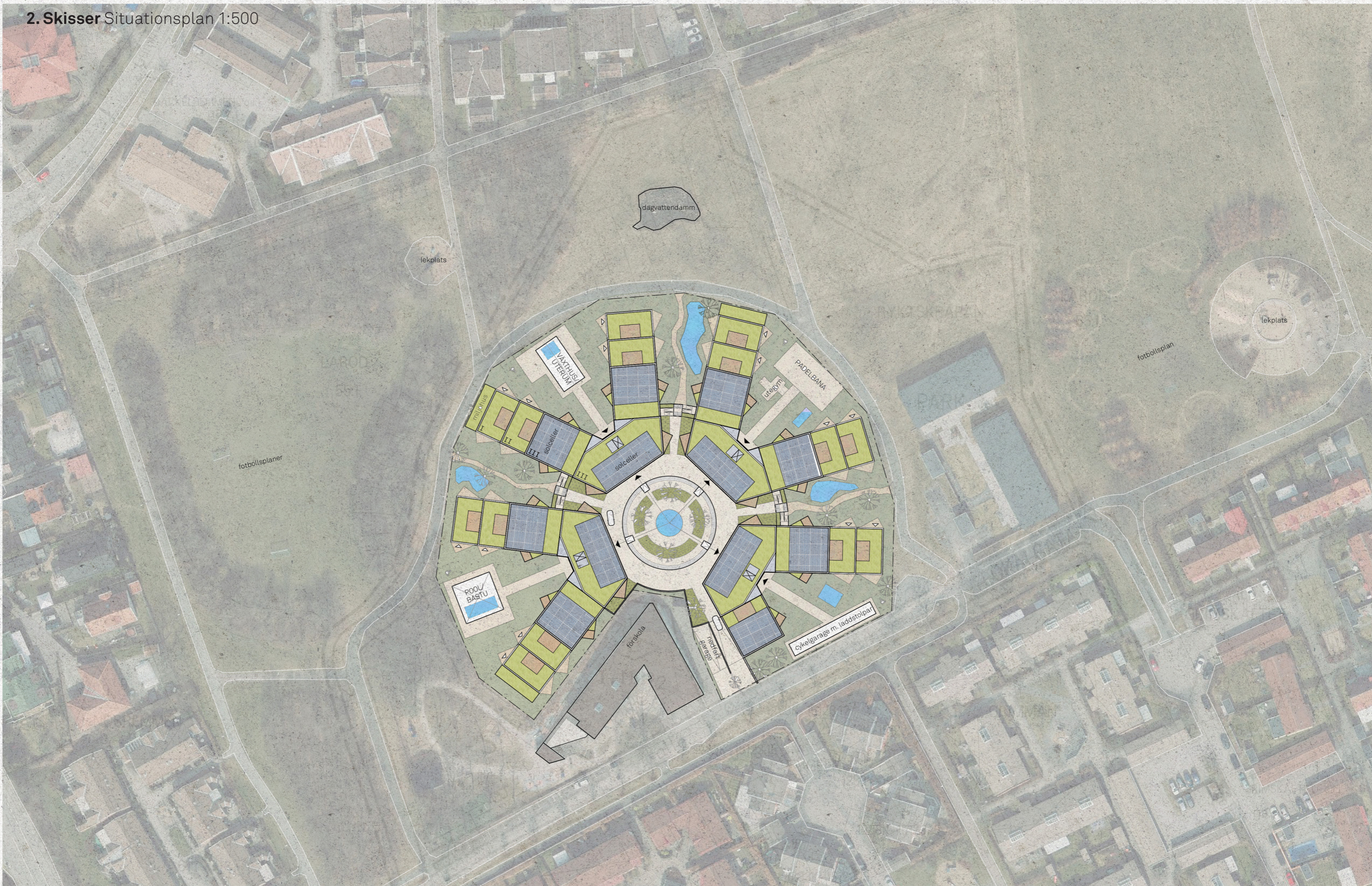
Bostadstyp och upplåtelseform

Bebyggelsen tänkes med stor variation i bostädernas storlek och utformning för att få en blandad boendegrupp. Lägenheter för ensam- eller parhushåll. Bostäder som passar äldre. Tillgång till gästlägenhet finns. Huvudsakligen avses uppföras bostadsrätter, men även vissa inslag av andra upplåtelseformer kan vara intressant.

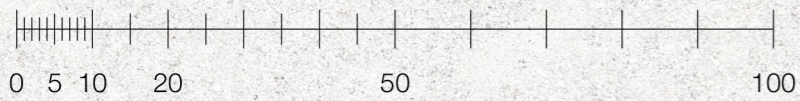
Genomförande och preliminär tidplan för utbyggnad

Program- och systemhandling	Q3 2020
Bygglov och upphandling	Q2 2021
Byggstart	Q4 2021
Färdigställande	Q4 2022

2. Skisser Situationsplan 1:500



SKALA 1:1000



Spridd

Ryktborsten, Laröd

Situationsplan

2020-06-12

2. Skisser Inspirationsbilder - Byggnaderna



2. Skisser Inspirationsbilder - Utemiljöer



2. Skisser Inspirationsbilder - Boendet



3.1 Företagsinformation Huvudsökande Spridd / 556674-8348

Spridd



Spridd – arkitekten som huvudaktör i hållbar och innovativ bostadsproduktion

Idag vill många bygga innovativa bostäder med högt ställda kvalitets- och hållbarhetsmål. H 22 är ett av flera exempel på detta. Ambitiösa idéer möter sedan en ekonomisk verklighet som innebär kompromisser och inte så sällan blir resultatet urvattnat. I processen från skiss till färdigställande behöver större byggaktörer ta ut en stor overhead för att projektet ska kunna bli lönsamt, en förutsättning är ofta att använda sig av egna väl beprövade byggsystem och lösningar. Detta innebär att innovativa delar i projektets utvecklingsfas ofta prutas bort i den fortsatta processen. För att klara denna utmaning krävs det ekonomisk innovation och decentraliserade kontroll över produktionsprocesserna. Spridd arkitektkontor med 15 års erfarenhet av bostadsproduktion har utvecklat rutiner och metoder för att klara denna framtidens stora utmaning inom svensk bostadsproduktion.

Spridd är ett arkitektkontor med sin bas i Stockholm och filial i malmö som utöver att driva en traditionell idé- och projekteringsverksamhet på senare år även drivit en rad byggprojekt i egen regi. I dessa projekt driver kontoret projekt från tidigt skede till färdigbyggd produkt med hjälp av finansiella partners. Genom samarbetspartners kan kontoret garantera grundfinansieringen för projektet och de lån från banker som

behövs utöver detta. Exempel på projekt spridd arbetar med i dag i egen regi, för egen markanvisning, med extern finansiering, är 5000kvm bta plusenergihus i trä, student- och trygghetsboende i vallastaden i Linköping. Byggstart våren 2021.

- 1) **Initiativet**, Flerbostadshus, Vallastaden ,Linköping 2020- Pågående
- 2) **Träloftet**. Flerbostadshus, Vallastaden, Linköping. Färdigställt 2017.
- 3) **Ystad Tingsrätt**, Om- och tillbyggnad, Ystad 2019-
- 4) **Byggemenskaper**, Publikation
- 5) **Forskningsstationen** , Artist Residens i format av ett attefallshus på privat villatomt, Hökarängen Stockholm 2019
- 6) **Sämjan**, Indusri kvarter från tidigt 1900-tal som byggs om och byggs till för Bostad, Kontor, scenkonst och utbildning. Malmö 2019-
- 7) **VÄV**, Flerbostadshus, Tävlingsvinst, Norrköping, Färdigställt 2018
- 8) **T-Huset**, Privat villa i egen byggregi, Färdigställt 2017
- 9) **Nyvaket**, Flerbostadshus, Tävlingsvinst vid parallelluppslag för RG Gustafsson, Eskilstuna 2017-

Om OOF Bostad

LIVSKVALITET MED KARAKTÄR

ETT LANDMÄRKE, ETT HEM. MILJÖVÄNLIGA LÄGENHETER OCH TIDLÖSA HUS.
GOD ARKITEKTUR KAN HA FLERA KVALITETER OM DEN GÖRS RÄTT. OOF BOSTAD
SAMARBETAR MED NÅGRA AV SVERIGES MEST INTRESSANTA ARKITEKTER FÖR ATT
BYGGA HÖGKVALITATIVA BOSTÄDER I VACKERT UTFÖRANDE.

OOF Bostad bildades 2015. Sedan starten har bolaget visat stark tillväxt och bedriver i dag utveckling av åtta bostadsprojekt i Uppsala. Genom en stark lokal förankring är visionen att vara med och påverka Uppsalas stadsbild – med högkvalitativa bostäder, vacker design och kloka materialval. Något som inte bara boende i husen, utan även de i omkringliggande kvarter, kan ha glädje av.

I sina projekt samarbetar OOF Bostad med några av branschens mest intressanta arkitekter och designers. Tillsammans skapar de gedigna bostäder med karaktär, tidlösa och funktionella hem som höjer människors livskvalitet. Allt det som kännetecknar god arkitektur.

Miljömedvetenhet och resurseffektivitet är en viktig

del av bolagets profil. OOF Bostad arbetar ständigt med att ligga i framkant vad gäller utvecklingen av energisnåla bostäder. Hela vägen från byggfas till färdigt projekt.

Välkommen att besöka OOF Bostads showroom i Uppsala. I Nordeas gamla bankvalv, mitt emot den Alvar Aalto-ritade nationsbyggnaden, har man skapat en plats att presentera sina aktuella projekt. Designstudio Halleroed har inrett 60-talslokalerna i varma naturmaterial för en välkomnande atmosfär där man gärna stannar länge. Stolar, bord, bokhyllor och fönsterbänkar är specialritade av designstudio Halleroed och byggda av ett lokalt snickeri. Smakfull formgivning utifrån plats och känsla – precis som OOF Bostad arbetar i alla sina projekt.

ROBERT EEK, VD OOF BOSTAD AB | ROBERT.EEK@OOF.SE | 070-388 22 77

Finansiell ställning OOF-koncernen	2019
Vinst före skatt	19 MSEK
Totala tillgångar	171 MSEK

Säljkrav för projektstart uppgår till 50% för
upplåtelseformen bostadsrätt

RISKINTYG
UC AB intygar att

Oof Bostad AB
559004-8277
Mailbox 594
114 11 Stockholm

idag, den 14 februari 2020, enligt UC Risk har

Riskprognos 0,11 % och Riskklass 5



Karin Wilén
Ansvarig Kreditintyg

UC AB



Ann-Britt Ahlqvist
Kreditintyg

UC AB

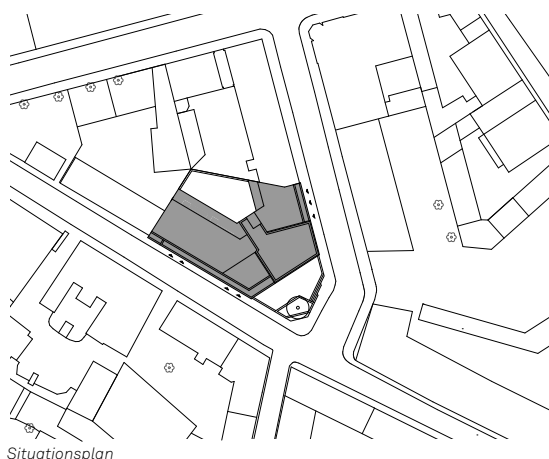
Mer detaljerad information om UC Risk på baksidan av intyget

4.10 Väv Referensprojekt Spridd

Väv

Norrköping, Sverige
2012-2017

Tävlingsvinst, Flerbostadshus
Architectural Review Future Project Award



"Väv" är ett flerbostadshus med kommersiella lokaler i bottenvåningen på en centralt belägen tomt i Norrköpings industrilandskap. Med sin utformning skapar huset ett torg i det täta stadslandskapet där tre gator möts. Byggnaderna i området som ursprungligen användes för textilindustrin görs nu gradvis om till kontorslokaler, utbildnings- och kulturinstitutioner och i vissa fall bostäder. "Väv" är en del av denna stadsomvandling. Lägenheterna i huset har olika karaktär: i bottenvåningen ligger bokaler som kan användas både för småskalig kommersiell verksamhet kombinerat med boende

eller t.ex. boende med ett ateljérum mot gatan; på de övre planen finns lägenheter av varierande storlek för såväl studenter som äldre och barnfamiljer. På den gemensamma takterrassen kan varje lägenhet ha sin egen odlingslott med utsikt över stadslandskapet.

Area: Ljus BTA 3475 m²

Beställare: Norrköping Kommun, Ed Bygg

Kontaktperson: Eddy Demir

070 9919870, eddy.demir@edbygg.se

Status: Byggt

Spridd

4.10 Väv Referensprojekt Spridd

Väv

Norrköping, Sverige

Tävlingsvinst



Bokaler mot gata



Omgivande industrilandskapet



Franska fönster

Spridd

4.11 Initiativet & Intervallet Referensprojekt Spridd

Intervallet

Linköping, Sverige
2020-pågående
Flerbostadshus,



Vallastaden situationsplan



Intervallet fasad mot öst



Träloftet

Kv Intervallet

Efter att ha genomfört ett projekt med 20 lägenheter i en träbyggnad i Vallastaden 2017 fick Spridd 2019 en markanvisning i kv Intervallet i Vallastaden i Linköping. Projektet på 110 lägenheter för student- och trygghetsboende är ett plusenergihus som byggs i trä. Projektet uppnår krav på låga hyresnivåer och innehåller både en kooperativ hyresrätt och vanliga hyresrättslägenheter. I byggnaden har särskilt fokus lagts på utformning av gemensamhetsytor, sociala ytor kring entréerna och trapphusen, gårdsrummets programmering och gemensamhetsytor på tak. Särskild omsorg har lagts i utformningen av den enskilda bostaden där variation inom bostadens modul varit viktig för att möta olika boendekrav. Trots hög teknisk nivå och relativt låg effektivitet lyckas projektet hålla sig inom en snäv ekonomisk ram. Färdigställs under 2021

Area: Ljus BTA 4700 m²

Beställare: Svenska studenthus i Linköping AB

Status: Pågående projektering, byggstart VT 2021

Spridd

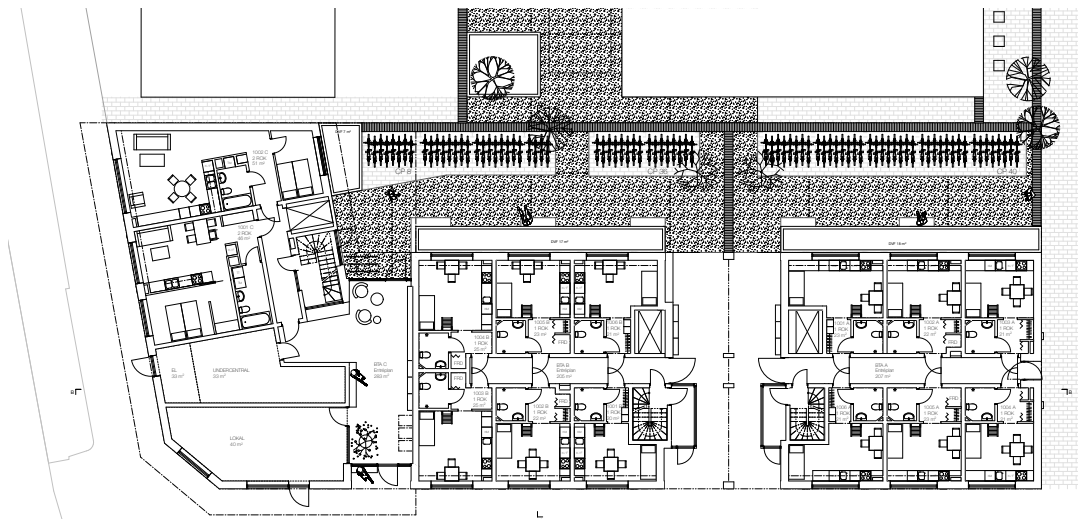
4.11 Initiativet & Intervallet Referensprojekt Spridd

Intervallet

Linköping, Sverige



Fasad och etagelägenhet markplan Kv Initiativet



Markplan med levande BV Kv Intervallet

Spridd

4.12 Nyvaket Referensprojekt Spridd

Nyvaket

Eskilstuna, Sverige

2017-

Tävlingsvinst, Flerbostadshus



Situationsplan

I flerbostadshuset Nyvaket ger en serie byggnadselement i Eskilstunas omgivande industriarkitektur ett tydligt eko i fasadgestaltningen, med tegel och trä som huvudelement.

Mezzaninlägenheten på gatunivå bereder plats för ett dubbelhögt rum mot gata och en privat trädgård mot gård med väl tilltagen höjd upp till ovanliggande loftgång.

Etagelegheten på plan 1-2 är generöst försedd med balkonger i samtliga rum. I kombination med den stora möblerbara balkongen mot gata blir detta en unik bostad placerad med sitt vardagsrum i det som brukas kallas piano nobile, läget en våning upp från gatan. På taket arrangeras 4 enplanslägenheter där rummen grupperas kring privata atriumgårdar mot gatusidan samt uteplatser på den indragna entrébalkongen mot gårdssidan.

Area: Ljus BTA 5000 m²

Beställare: Reinhold Gustafsson

Kontaktperson: Anders Krusberg, 073 6172459
anders@rgforvaltning.se

Status: Pågående. Bygglov godkänt VT 2019

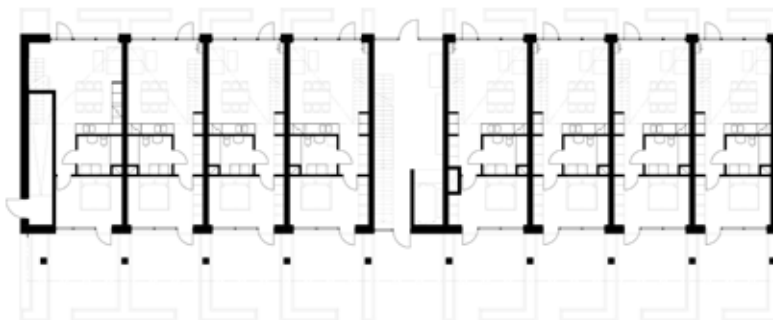
Spridd

4.12 Nyvaket Referensprojekt Spridd

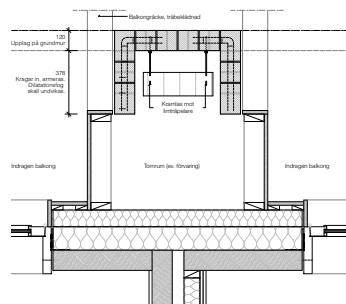
Nyvaket

Eskilstuna, Sverige

Tävlingsvinst



Entréplan



Horizontalsnitt balkong



Fasadutsnitt

Spridd

4.20 Referensprojekt OOF Bostad



Prefektgatan 8, Uppsala

REFERENSER – OOF BOSTAD SOM BYGGHERRE

PREFEKTGATAN 8, UPPSALA.

I natursköna Rosendal växer Uppsalas nyaste stadsdel fram. Här uppför vi ett åttiotal bostäder i samarbete med arkitektkontoret Jägnefelt Milton och designstudion Halleroed. Inflyttning planeras till 2020.

KVARTER ASSAR, LUTHAGEN, UPPSALA

I populära Luthagen vill vi förtydliga gatubilden med ett flerbostadshus som följer gatan på samma sätt som bostadsfastigheterna i kvarteret Einar i söder och kvarteret Bjarne i öster. Planbesked erhöles december 2015

HÄRADSHUSEN, UPPSALA

På historisk mark i södra Uppsala, alldeles intill Mälaren, ligger den fridfulla idyllen Vårdsättravik. Här har OOF Bostad uppfört ett tidlöst radhuskvarter bestående av 23 bostäder i vackert tegel från Haga tegelbruk. Projektet färdigställdes 2019.

ÖSTRA SALA BACKE, UPPSALA

I ett område med stort fokus på hållbart byggande och nytänkande arkitektur kommer OOF Bostad uppföra ett trettiotal lägenheter med innovativ utformning.

4.20 Referensprojekt OOF Bostad



Häradshusen, Uppsala



*Showroom
Skolgatan 6, Uppsala*

Prefektgatan 8, Uppsala

