

Konceptidé och gestaltning

Genom en mjuk övergång mellan byggd form, varierade mellanrum och grönt landskap vill vi skapa ett unikt platsspecifikt boende med stora rekreativa värden.

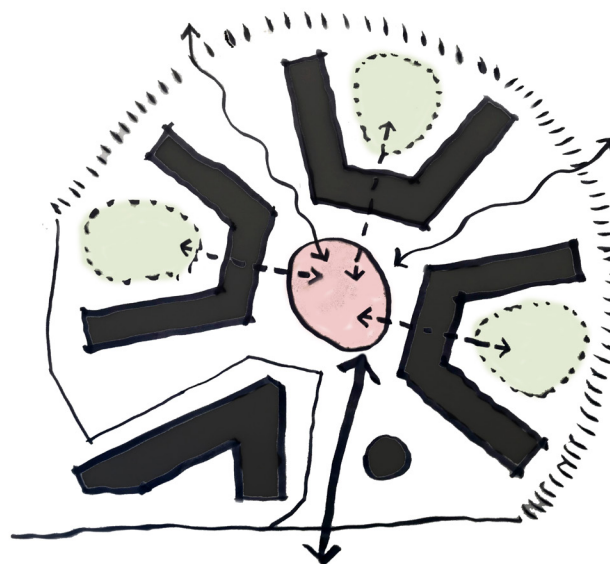
En grön ö i ett grönt parklandskap

Vår utgångspunkt är kontextuell och bygger vidare på de givna intentionerna om en platsspecifikt och unik bebyggelse som integreras och underordnas det vackra parklandskapets karaktär. Kvaliteterna i den radiella solfjäderformade planstrukturen som öppnar upp sig mot landskapet och skapar olika varierade landskapsrum är vår övergripande idé att bibehålla och utveckla.

Bebyggelsen är strukturerad från ett inre gemensamt gårdsrum med tre U-formade byggnader. Byggnaderna skjuter ut som fingrar och famnar parkrummet med sin gradvisa nedtrappning. I sin enkla repeterande grundform skapar ändå strukturen tillsammans med förskolan en robust grund för en variation av upplevelser, rum, rörelser och boendekvaliteter. Våra förstudier har mynnat i en något utglesad struktur jämfört med detaljplaneförslaget vilken skapar bättre boendekvaliteter avseende dagsljus, utsikt, insyn i de inre, högre och mest trånga delarna.

Varierade bostäder

I respektive byggnad varierar bostadstypologier och storlekar för att möta en bred och varierad målbild. De utskjutande, nedtrappade volymerna mot landskapsrummet erbjuder marklägenheter/radhus i en respektive 2 våningar med privata trädgårdar. Den inre tvärställda högdelen med sina platsbildande fasader mot det inre gårdsrummet erbjuder lägenheter i varierade storlekar från ett centralt trapphus. Respektive byggnad blir inte fullt ut repeterande utan anpassas för att optimera solförhållanden och tomtens något varierade längder.



Ca 70 lägenheter, ca 6000 m² BTA

Tre byggnader med tre landskapsrum

Vi vill utveckla de olika mellanrummen som tre varierade rumstyper.

Det inre gårdsrummet är rumsligt mest avgränsat och samlande i sin kvadratiske planform och högre skala. Det är den sociala kärnan och gemensamma mötesplatsen där man umgås mellan entréer men också kan samlas till fest. Mot Ridvägen och den inklädd förskolan i söder är rummet öppet med utblickar och bidrar till en inbjudande sekvens och entrézon. Gården förhöjs drygt en meter i landskapet med viss platåkänsla med ett underliggande rationellt garage med direkt förbindelse till de tre trapphusen.

Byggnadernas trädgårdsrum vidgas generöst mot landskapet och förstärker öppenheten med ljus, luft och grönska. Rummen utvecklas med ett varierat innehåll i en sammanhållande grön och lummig trädgårdsmiljö, för odling, kontemplation, lek etc. Från trädgårdarna har man genom passager förbindelse och visuell kontakt med den centrala gården.

Mellan byggnaderna skapas två sekundära entrézoner mot parkrummet som också vidgas utåt och bjuder in till rörelse in mot gården. Förutom grönskan och utsikten ska rummen stimulera till rörelse och aktivitet, med funktioner som lek, gym etc.



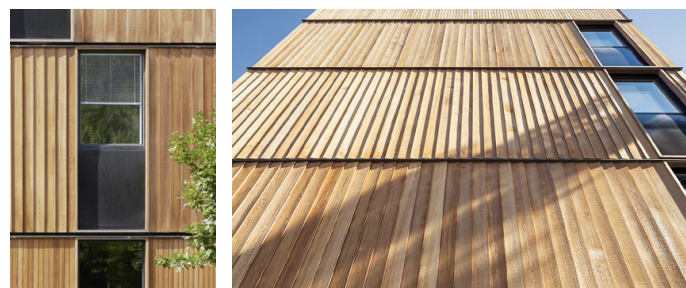
Ekologisk hållbarhet

Vi har alltid en grön ambition vid skapande och genomförande av våra projekt. Vår ambition sträcker sig från själva byggnationen in i lägenhetens användande, vi försöker sätta oss in i den boendes situation, hur ska vårt fina hus användas och utnyttjas på ett hållbart sätt. När det gäller byggnationen så är vår ambition att trä ska få stort utrymme i husen. Det innebär att vi räknar med att trä kommer att användas såväl i stomme som i fasad, inslaget av trä kommer att vara stort. Trä är ett cirkulärt material som binder mycket koldioxid och utgör en minimal belastning på miljön.

Vi kommer att arbeta med att optimera energianvändning i husen, vilket innefattar såväl husens konstruktion som besparingsmöjligheter för de boende. Vi kommer att skapa system som medvetandegör de boende om sin egen förbrukning av el, värme, vatten och varmvatten. Vi kommer att skapa en "intelligent" bostad, med bl a en hemma/borta-knapp vid ytterdörren som styr eluttag och ventilation med ett enkelt knapptryck. Vi kommer att lägga stor vikt vid sophantering och sortering av avfall kommer att uppmuntras genom utformningen av miljöstationer. Utemiljön kommer att ha en grön utformning, det gröna genomsyrar hela projektet. Vi kommer att skapa rum som ger en skyddande miljö för de boende, där det kommer att finnas inslag av odling samt inrymra gröna oaser för såväl lek som rekreation.

Vi arbetar givetvis för att ta hand om det mesta dagvattnet på fastigheten genom att arbeta med "raingarden" och stora ytor med växtlighet som tar hand om vattnet samt undviker hårdgjorda ytor där det är möjligt. Vi utformar området så att insekter och fåglar trivs, vi tror att ett rikt djurliv är positivt för boendemiljön. Det ska vara lätt att förvara, reparera och pumpa sin cykel, detta för att undvika bilen så mycket som möjligt. Vi kommer att tillse att det finns cykelförvaring såväl inom- som utomhus.

Vi kommer även att se till att det finns ett antal lådcyklar som föreningens medlemmar kan låna/hyra när de ska till butiken för att handla. Det ska vara lätt att skapa en grön livsstil i vårt område.



Inspirationsbilder arkitektur, trappning.

Grön och taktil gestaltning

Med utformning och materialval tar vi avstamp i den unika planstrukturens kvaliteter som bebyggelse i park. Vi vill skapa en sammanhållande helhet med en lugn och varm naturkänsla i tydlig dialog med den gröna omgivningen. Trä och grönska är därför våra primära materialval vilka förstärker bebyggelsen som del av parkrummet och kontrasterar till områdets dominerande mur- och putshus.

Med en modern, dynamisk träarkitektur vill vi skapa en genomgående human och taktil känsla. Trä är det i särklass mest hållbara byggmaterialet, det är relativt lätt och har inget koldioxidutsläpp i produktionskedet, inga kolemissioner på grund av långvariga transporter och kan återanvändas som bränsle.

Volymernas huvudgrepp med den konsekventa trappningen skapar en dynamik och variation med en naturlig uppdelning i fasadgestaltningen.

Arkitekturen är renskuren och enkel så att den blir tydligt läsbar i ett längre perspektiv. I närmiljön skapar uteplatser, entrézoner, generösa balkonger, transparens och lätthet. Vid entrézoner och uteplatser lägger vi extra omsorg om en förhöjd detaljering.

Vi utnyttjar potentialen i de trappade taklandskapen genom att tillskapa attraktiva terrasslägen som ytterligare berikar och förstärker den gröna miljön. Generellt anläggs låglutande tak med gröna inslag som förutom ett estetiskt värde vid de synliga, lägre takytorna även ger flera miljövinster. Vi kommer att utreda möjligheten att montera solceller i de övre takytorna som ett naturligt tillägg mot ett mål till ett mer självförsörjande kvarter.



GBJbygg.

Social hållbarhet

Vi tror på att skapa miljöer där det finns en blandning av olika åldrar och familjesituationer, det skapar trygghet. Vårt område vänder sig till alla, såväl till småbarnsfamiljen som till ensamstående och par, unga eller gamla. Det ska finnas möjligheter att byta boende inom området när familjesituationen förändras. Vi kommer att erbjuda olika lägenhetsstorlekar, från 1 rum och kök till 4, samt även inslag av radhus i 2 plan.

Utemiljöerna är viktiga och likaså komplementbyggnaderna, vi kommer att skapa samlingspunkter i området för olika inriktningar och intressen. Det kommer att finnas gemensamhetslokaler, orangerie eller växthus samt gröna och trivsamma utemiljöer. Det kommer att finnas en fixarverkstad för cykeln. Det kommer att finnas lekmöjlighet för de små och träningsmöjlighet för de äldre det kommer givetvis att finnas en boulevard centralt i området. Vi tror att det är viktigt med boendesamverkan där intresset kan styra vad man vill engagera sig i, då måste det också finnas en mångfald av olika typer av gemensamma utrymmen.



Vi kan träbyggnation i massivträ

Vi är specialiserade på att bygga hus i massivträ, ett överlägset byggmaterial som hjälper till att minska koldioxidutsläppen.

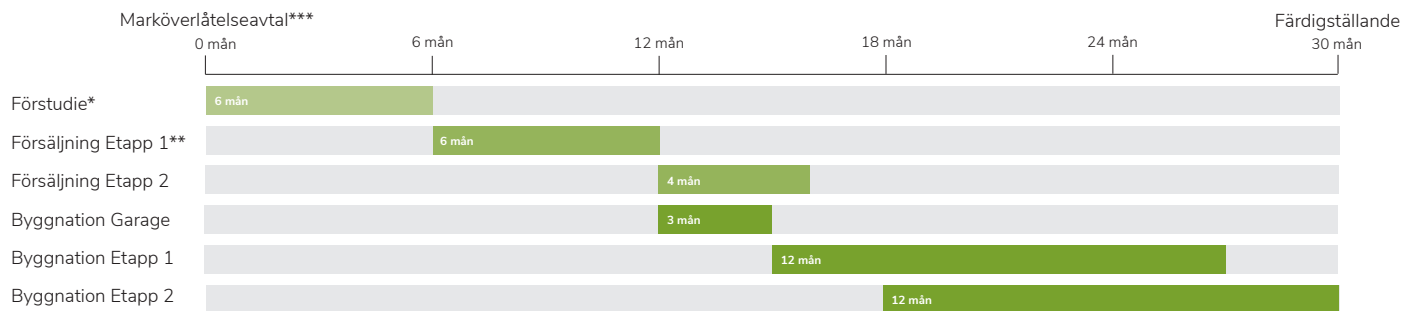
För fem år sedan tog GBJ Bygg ett aktivt beslut att driva utvecklingen av byggnation med massiv trästomme. Sedan dess har vi byggt såväl flerbostadshus i åtta våningar som förskolor, kontor, LSS-boende och en sim- och idrottsanläggning. När det gäller bostäder har vi hittills färdigställt närmre 350 lägenheter och ytterligare ca 250 är under produktion. Till dags datum har vi genom massivträbyggnandet bundit ca 15 000 ton koldioxid, nettoeffekt räknat inklusive produktion och transporter.



Inspirationsbilder lätthet/transparens, lummighet, odling.

Genomförande

Då projektet är ganska omfattande kommer vi att sälja området i 2 etapper, exakt etappindelning vill vi återkomma med, men cirka hälften är en trolig delning. Även om vi delar upp det i 2 försäljningsetapper kommer byggnationen att ske i en följd, med en liten förskjutning i tid. Nedan redovisas preliminär tidplan:



*= Förstudie, utveckling av projekt, framtagning av försäljningsmaterial samt arbete med bygglovhandlingar.

**= Samt projektering av projektet.

***= Laga kraft vunnet avtal.



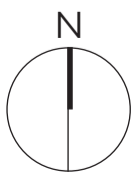
Parkeringslösning

Vi kommer att bygga ett parkeringsgarage under den centrala torgytan, förutom bilar kommer det att innehålla viss möjlighet till cykelförvaring, men framförallt kommer föreningens lådcyklar att vara placerade här. Allt för att det ska bli enkelt för de boende att använda lådcykeln i samband med inköp. Från parkeringsgaraget tar man sig lätt upp med trappor och hissar till sin lägenhet. Övrig cykelparkering kommer att inrättas på markplan, till en viss del under skydd. I garaget kommer det att finnas möjlighet att ladda sin elbil.



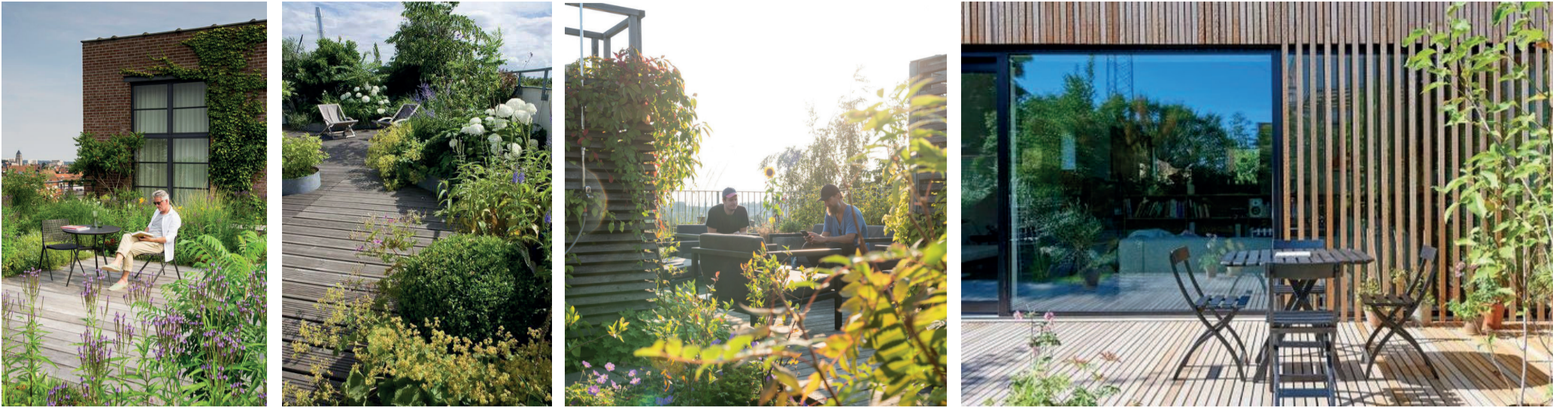
SITUATIONSPLAN 1:600

0 5 10 15 20



INSPIRATIONSBILDER

/gröna tak/terrasser/intima gårdar/



Träarkitektur

/grön miljö/trappning/gröna tak/terrasser/detaljering/



/lätthet/transparens/

/lummig/grön miljö/

/odling/

/naturelek/



Vår historia tog sin början 1945 i Växjö och från att ha börjat som ett litet familjeföretag är vi idag ett modernt byggbolag med cirka 250 anställda och kontor på flera orter i södra Sverige. GBJ Bygg är verksam inom entreprenad, mark, byggservice och bostadsutveckling.

Organisation

GBJ Bostadsutveckling utvecklar bostäder och bedriver entreprenadverksamhet i hela södra Sverige. Sedan ett antal år tillbaka har vi en egen organisation som utvecklar bostäder från markförvärv och idé till nyckelfärdig lägenhet. Det handlar om både bostadsrätter och hyresrätter, och om såväl större flerfamiljshus som mindre kedje- och radhus.

Inom företagen finns en värdefull kunskapsbank när vi utvecklar våra bostadsprojekt - företaget har tillgång till kompetenser inom såväl projektutveckling, byggproduktion, bostadsförsäljning och eftermarknad. Våra kontor finns i Växjö, Värnamo, Jönköping, Lerum, Kalmar/Borgholm samt Karlskrona och Lund.

Vår organisation består av en samlad kompetens från hela GBJ-koncernen, i detta projekt kompletterad med kompetenser från arkitektbyrå Tengbom i Helsingborg.

Vi lägger stor vikt vid att värna om våra relationer, såväl med kunder som med övriga samarbetspartners. Vidare tror vi starkt på korta beslutsvägar och en organisation utan höga hästar – först då kan vi skapa riktigt bra saker tillsammans.

Ekonomi

Hela GBJ-koncernen omsätter för närvarande cirka 1,4 miljarder kronor och har en hög soliditet och en stark finansiell ställning, det gör oss till en trygg och långsiktig projektpartner. GBJ Bygg AB har tilldelats högsta kreditvärdighet, AAA, av det ansedda värderingsföretaget Bisnode. Det innebär att det är säkert att göra affärer med oss, både vad gäller stora projektvolymerna som projekt som spänner över lång tid.

För ytterligare information hänvisar vi till revisor Pether Svensson, tfn 0470-70 07 30 eller Patrik Karlsson på Handelsbanken i Alvesta, tfn 0472 - 26 77 61. Vi bedriver ett ständigt förbättringsarbete inom kvalitet, hållbarhet och arbetsmiljö. Vi är diplomerade enligt Povel som är ett för byggbranschen anpassat ledningssystem som följer riktlinjerna i ISO 9001, ISO 14001 och OHSAS 18001.

Säljkrav

Vi har i detta projekt ett krav att en försäljningsgrad av 40% uppnås innan byggnation påbörjas.

Flera bolag - samma namn

Under vårt gemensamma varumärke GBJ Bygg finns idag flera system- och dotterbolag. Bland annat GBJ Bygg Väst, GBJ Construction, GBJ Bostadsutveckling, GBJ Bygg Jönköping och GBJ Bygg Kalmarsund. Oavsett vilket bolagsnamn är vi alltid ett och samma GBJ Bygg.

Företaget är grundat **1945**
 Antal anställda **250**
 Omsättning 2018/2019 **1,4 miljarder**
 Lägenheter i massivträ **600 st**

GÖSTA B JOHANSSON BYGGNADS AB
Företaget startas.

1945

GBJ BYGG AB
Staffan Dahlström förvävar företaget.

Nettoomsättning 2005
24 miljoner

2005

Antal anställda 2005
ca 24 st

GBJ VÄST AB
Fredrik Dahlström startar företaget i Lerum.

2009

VÄRNAMO
GBJ Bygg etablerar sig med kontor i Värnamo.

GBJ BOSTADSUTVECKLING AB
Bostadsutveckling startas.

2014

THELESTAD HERRGÅRD
Förvävas och blir GBJ Bygg ABs huvudkontor.

2010

2015

GBJ BYGG I JÖNKÖPING AB

GBJ KALMARSUND AB
Bursells Entreprenad förvävas.

2018

Nettoomsättning 2019
ca 1,4 miljarder

Antal anställda 2019
250 st



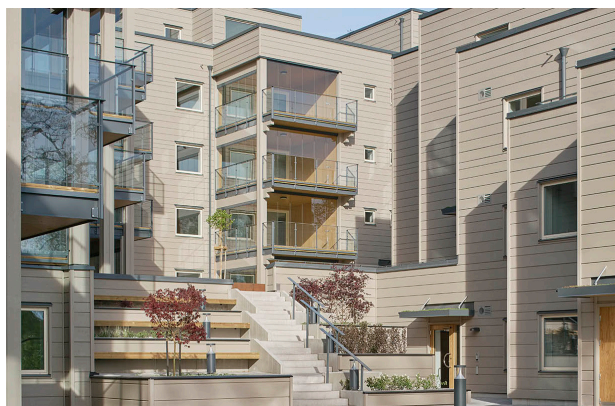
Per Sandberg
Projektutvecklare, GBJ Bostadsutveckling
Tel: 0709 -56 06 15
E-post: per.sandberg@gbjbygg.se



Mattias Strömberg
VD, GBJ Bostadsutveckling
Tel: 070-891 85 80
mattias.stromberg@gbjbygg.se

GBJ Bostadsutveckling AB
Organisationsnummer: 556974-6729
Adress: Hedvig Möllers gata 12, 223 55 MALMÖ
Webbplats: gbjbygg.se

Referensprojekt GBJ Bygg



Geologen, Växjö

Ett av Europas största projekt med **massiv trästomme**. 144 lägenheter i upp till åtta våningar och en förskola. Projektet rymmer 6 300 kubikmeter massivträ, vilket binder totalt 4 300 ton koldioxid.

Projektet var under 2019 nominerat till hela tre olika priser; Årets Byggnadspris, Årets Träbyggnadspris och Sveriges Arkitekters Arkitekturpris. Geologen tog hem segern till Årets Träbyggnadspris i Växjö!

Antal bostadsrätter: 144 st
Färdigställt: 2019
Övrigt: Rymmer även förskola och butiklokal

Strandsnäckan, Växjö

Strandsnäckan rymmer 42 exklusiva bostadsrätter i **massivträhus** precis intill Växjösjön. Samarbeta med Batten Fastighets AB. Husens trappningar i olika nivåer och innegårdar ger ett spännande och livfullt uttryck med många rum.

Antal bostadsrätter: 42 st
Färdigställt: 2017
Övrigt: -

Gläntan, Ödåkra Helsingborg

Bostadsrätterna är ytsmarta ombonade treor och fyror med rymlig balkong eller terrass. Parkeringsplatser finns på parkeringsdäck alternativt garageplan där även förrådet till varje lägenhet är placerat. Husen i fem plan erbjuder en vida utsikt över den lågbebyggda omgivningen med skogsdungarna i norr.

Antal bostadsrätter: 36 st
Färdigställt: 2019/2020
Övrigt: -

Referensprojekt Tengbom



Åsbovägen, Fristad

Arkitektonisk kvalitet och hållbarhet genomsyrar de två hyresbostadshusen i massivträ i Fristad utanför Borås. Husen har ritats utifrån konceptet "Trä rakt igenom" för det kommunala bostadsbolaget Fribö.

Projektet visar att hög verkshöjd i kombination med massivträ- och lågenergiteknik inte behöver innebära vare sig höga produktionskostnader eller hyror. Två lågenergihus med väggar, tak och bjälklag i massivträ och en fasad av träspån står harmoniskt inplacerade viden skogsdunge på Åsbovägen i Fristad utanför Borås.

Byggnaderna rymmer 44 hyresrätter av hög kvalitet där vitlaserat trä även används på innerväggarna. Trä är ett hållbart byggmaterial i flera hänseenden. Det ger bland annat ett litet koldioxidavtryck, åldras väl och kan så småningom återanvändas som bränsle.

Antal bostadsrätter: 44 st
Färdigställt: 2015
Övrigt: -



Elinegård, Malmö & Vikhem, Staffanstorps

Ett flexibelt, urbant och hållbart boende för den moderna småbarnsfamiljen stod på önskelistan. Tengbom ritade radhus tillsammans med Ikano Bostad efter vinst i utlyst tävling. Målgruppen är den moderna barnfamiljen, som kan se ut på många olika sätt. Vissa föräldrar lever i par, vissa är ensamstående med barn, har barn på väg, eller tar hand om sina barn varannan vecka. Tengbom tittar på folks vardag och ritade hus för att passa människan, inte tvärtom. Vår vision har varit att skapa ett smart, flexibelt och personligt boende och vårt mål har varit att det ska vara anpassningsbart, möjliggöra kloka val och vara hållbart.

Konceptet i det här projektet utgår från ett fåtal komponenter som kan sättas ihop – lite som Lego – i olika konstellationer för att möta individer, samhället och platsen. Tanken är att Ikano-radhuset ska fungera som din bästa vän i vardagen. Någon som alltid finns där och ser till att du har det bra. Som ser till att dina val går enkelt, att dina behov tillgodoses, att du får tid över till annat – till livskvalitet, till familjen. Som ser till att dina val sparar pengar åt dig, och sparar klimat åt framtida generationer.

Antal bostadsrätter: 21 respektive 18 st
Färdigställt: 2020
Övrigt: -



Vasatorps trädgård, Helsingborg

Vunnet parallellt planuppdrag 2005. Utbyggnad av drygt 250 bostäder bestående av 10 bostadsgrupper med varierande bebyggelse i form av radhus, parhus och några flerbostadshus. Ett genomgående grönstråk binder samman befintliga stadsdelar med grönområden i söder.

Stor hänsyn har tagits till husens placering i de kilformade gårdarna för att uppnå bästa möjliga solförhållanden för samtliga bostäder. Kvarteret för Kärnhem präglas av en renskuren enkelhet och ansluter till områdets ljusa materialitet i form av ett vitt kaolintegel som samspejar med varma inslag av trä.

Antal bostadsrätter: 21 st
Färdigställt: 2013
Övrigt: Hela planområdet utgör ca 12 ha