

INTRESSEANMÄLAN

PREKVALIFICERING ANKAN 2020

2020.06.01

Ombud:

Klas Ruin
Grundare Spridd
Arkitekt SAR/MSA
m +46 073 350 30 29
klas@spridd.se



Spridd

1. Innehållsförteckning

0. Försättsblad	
1. Innehållsförteckning	2
2. Projektbeskrivning	
Konceptidé	3
Bostadstyp och upplåtelseform	5
Ankan 18 och 19 - bebyggda fastigheter	
Preliminär tidplan för utbyggnad	
3. Situationsplan 1:500 (A3)	6
4. Företagsinformation	
4.1 Huvudsökande: Spridd	7
4.2 Finansiell partner: Ledstången	8
5. Referensprojekt	
4.1 Väv	10
<i>Flerbostadshus i historisk stadsmiljö, Norrköping</i>	
4.2 Initiativet & Intervallet	12
<i>Flerbostadshus i trästomme till stadsbyggnadsmässa Vallastaden, Linköping</i>	
4.3 Nyvaket	14
<i>Flerbostadshus i trästomme, Eskilstuna</i>	

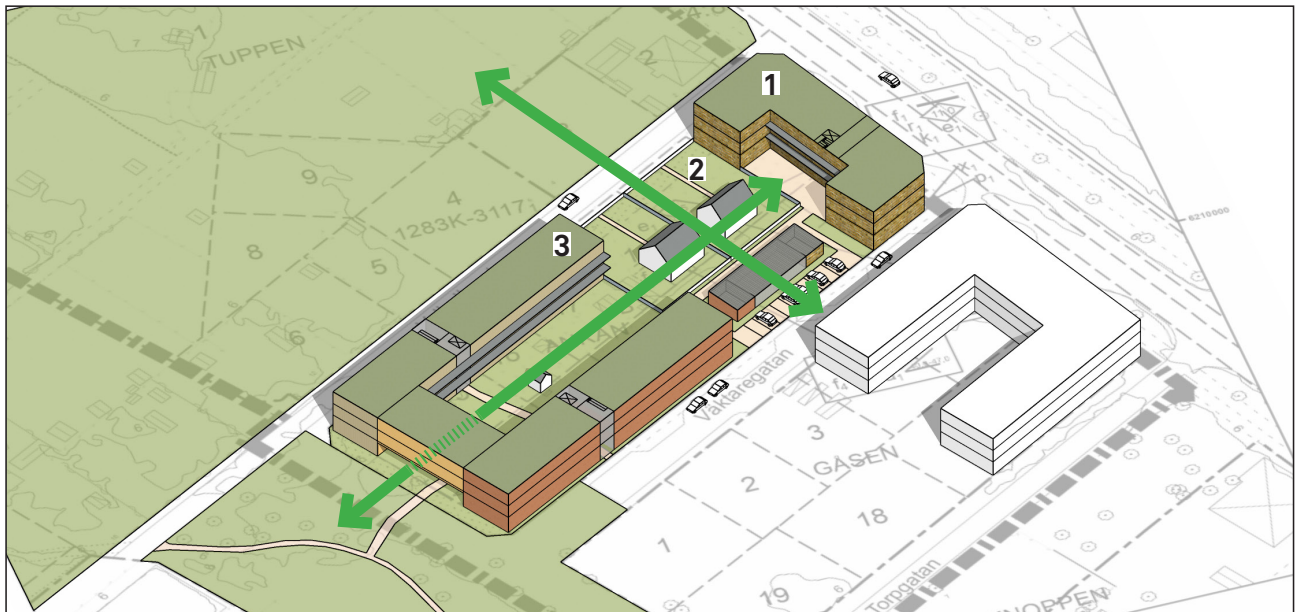
2. Projektbeskrivning



Valhallavägen idag - lummigt kolonimråde



Söder om kv. Ankan ligger kv. Gåsen, där Skanska just nu uppför ett äldreboende i halvsluten kvartersform.



Genom öppningar på tvären och längden genom kvarteret bibehålls den kopplade gröstruktur som bidrar så starkt till områdets karaktär trots ny bebyggelse.



3. Byggnaderna mot grönområdet ärver sin karaktär av dagens kolonistugor, och utförs med träfasader med olika paneltyper, indelningar och ytbehandlingar.



1. Också i kv. Ankan får byggnaden mot Planteringsvägen en stadsmässig karaktär av kvarterstyp, med fasad i tegel eller puts.

KONCEPTIDÉ

Utmaningar och möjligheter för Kv. Ankan

För att uppnå ett resultat som svarar mot de ambitioner som redovisas i H 22:s The making of a smarter city i kv Ankan menar vi att det är avgörande att projektet får utvecklas och drivas med arkitekturen i fokus. För nytänkande när det gäller såväl byggprocess, boendeformer, boendedeltagande och energieffektivitet krävs också nya modeller för projektets organisation. Genom att Spridd, som byggande arkitekter, får en ledande roll i såväl projektledning som projektering kan

prioriteringar och avvägningar görs 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 arkitekt driven 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 Ledstången finns med som samarbetspart från början finns en trygghet när det gäller den långsiktiga ekonomin i projektet.

2. Projektbeskrivning

Gestaltning

Vårt förslag till Kv Ankan följer kommunens önskemål om att 70 år efter att planen vann laga kraft genomföra planens målsättningar om en tät och låg kvartersbebyggelse och samtidigt integrera de två befintliga villorna på tomten. Vår målsättning i detta och många andra projekt är att återanvända det som finns på platsen idag, såsom historisk befintlig bebyggelse, välkända gångstråk och gröna kvalitéer och låta dessa få en ny vitaliserad roll i dialog med tillförd ny bebyggelse.

Förslaget bygger på tre rumsliga och typologiska huvudpunkter:

v

1. Stadskvarteret mot huvudgatan Planteringsvägen. Detta utförs i tegel eller puts med sluten karaktär och gemensam entré mot gatan. Mot det inre gemensamma gårdsrummet, fellehuset och villorna blir ges dessa gavlar ett öppet uttryck med balkonger och rikligt med fönster, gavlar som tillsammans med tvillinggavlarna i väster tillsammans inramar gårdsrummet på ett välkomnande och karaktärsstarkt sätt.

2. Villaområdet. De två befintliga villorna (som ev. kan integreras i en gemensam innergårdsmiljö - att utredas i nästa fas) kompletteras med ett lågt gemensamhetshus/komplementbyggnad för den tillkommande bebyggelsen. Gemensamhetsbyggnaden som vi kallar Fellehus (motsv som vi arbetar med i referensprojektet Intervallet) har solceller på tak, miljörum, laddstolpar för elcyklar och - bilar, cykelpool, kylskåp för matleveranser och har den övergripande funktionen som gemensamt växthus.

3. Radhusområdet. Lägenhetshus med radhuskaraktär med träfasader, genomgående lägenheter, 1m bred förgårdsmark mot gatan med egna entréer mot gatan i markplan och egen uteplats mot gården.

Lägenheter ovanför är i form av etagelägenheter med entrébalkonger mot gården. Dessa nås från gemensamt inglasat entréutrymme för de övre lägenheterna som kan placeras där befintlig gångstig ligger idag. I änden mot väster är byggnaden upplyft på pelare, en generös port mot innergården och behåller därmed kontakten med de fina naturvärdena i Torpgatans Arboretum.

Gårdsmiljön behåller sin koloniområdeskaraktär med odlingsmöjligheter, ätbara och blommande växter mm. Temat kan stärkas ytterligare genom att en eller flera av de befintliga kolonistugorna kan stå kvar och agera redskapsbod, lekstuga eller dylikt.

Målsättningar för Kv. Ankan

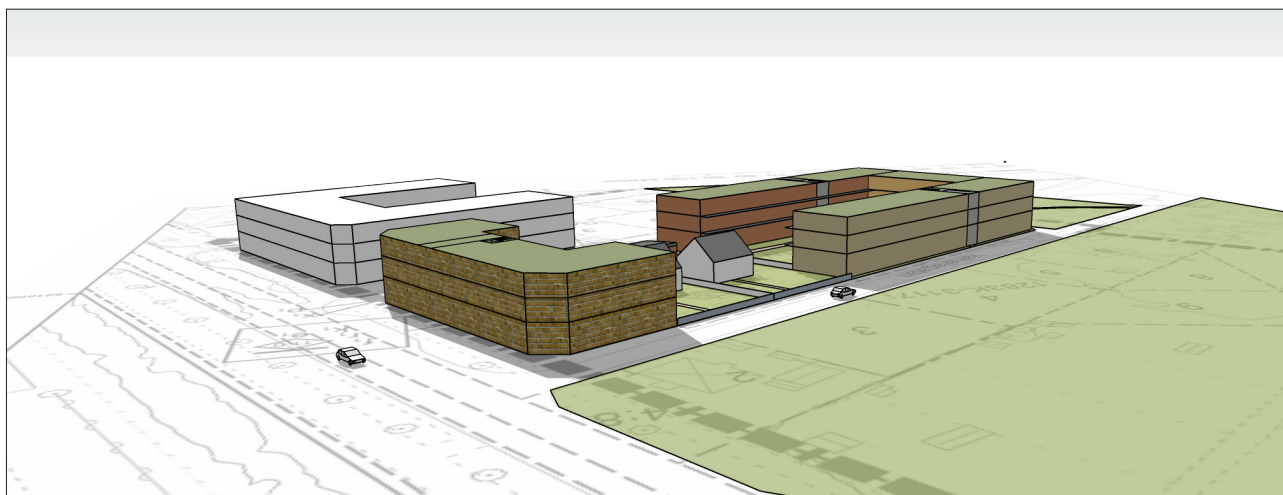
Viktiga parametrar som inkluderas i projektet:

Social LCA. Hållbarhetsarbetet berör såväl byggprocessen och dess aktörer som framtida brukare och sträcker sig i hela husets livslängd.

Integrering av många generationer. Kvarteret välkomnar gamla och unga och strävar efter bostäder för en blandad boendegrupp med rum som passar livets många stadier.

Deltagandeprocess i planering och byggnation för andra grupper i staden. Det kan vara skolelever, boende i området mm som kan vara med i en process som skapar förankring av projektet på platsen.

Synliggöra och kommunicera 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.



Kvarteret från norr

2. Projektbeskrivning

Hållbarhetsaspekter

- Träbyggnadsteknik
- Felleshuset (se ovan)
- Socialt hållbart med genomtänkt process och nära förankring till platsen
- Ekonomiskt effektiv byggnation med flexibla byggsystem

Gröna värden

- Sammanhängande gårdsrum/grönytor, bra för växter och djur.
- Inslag av gröna tak
- Dagvattenhantering synlig del av grönyta
- Biodiversitet i planering och växtval

Innovativa lösningar

- Felleshus, en gemensamhetsyta som samlar sociala och tekniska funktioner och gemensamhetsytor för återbruk och odling.
- Projektet är innovativt i sitt upplägg med byggande arkitekt som ledande aktör.
- Deltagandeprojekt under byggtiden
- Modernt nytänkande i bostadsplanering med intergenerationellt boende, samnyttjande av gemensamma ytor och integrering av modern teknik för energieffektivitet
- Modernt träbyggande i stomme med delar av tegelfasad

3. Situationsplan 1:500



4.1 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 parallelluppgång för RG Gustafsson, Eskilstuna 2017-

ORGANISATION, ERFARENHET OCH GENOMFÖRANDE

Ledstången Stockholm AB, grundat 2014, är ett privat fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar fastigheter i Stockholm och i tillväxtregioner.

Vi arbetar med Hållbar Fastighetsutveckling med ambitionen att skapa en positiv inverkan på människor, miljö och investeringar. Företaget har en liten ledning och vi kan därför arbeta i nära och personlig samverkan med våra kunder.

Företaget ägs av grundarna tillsammans med familjen af Jochnick (grundare till Oriflame), och Ledstångens vision är att bygga ett fastighetsbestånd för långsiktig förvaltning. I dagsläget har vi ca 450 lägenheter i produktion, varav huvuddelen kommer att behållas för egen förvaltning.



Tingvalla strand, Vallentuna - 8 parhus samt 4 studiohus

Ledstången är delägare i Svenska Samhällsfastigheter AB som äger och förvaltar vård- och omsorgsfastigheter i Sverige inom framför allt vård, förskola, LSS-boende och äldreboende. Vi ser att det finns behov och efterfrågan inom samhällsviktig verksamhet och vill vara med i den utvecklingen.

Företaget bedriver också verksamhet inom studentboende genom det egna konceptet Campus Living, som syftar till att erbjuda miljövänliga och attraktiva hem för studenter. Campus Living finns idag i Umeå och Karlstad med ca 350 lägenheter.

Vidare är Ledstången delägare i Carl Ek Fastigheter AB som har som affärsidé att bygga miljövänliga, moderna och vackra bostäder till en rimlig kostnad.

Ledstången utvecklas och växer dels genom att förvärva mark och uppföra bostäder och lokaler för egen långsiktig förvaltning, dels genom förvärv av befintligt bestånd.

Då vi är en mindre organisation har vi valt att arbeta strategiskt med lokal kompetens på orten där vi etablerar oss. Vi väljer oftast lokala entreprenörer avseende byggprojekt och långsiktiga



Grundare och ägare i Ledstången: Fredrik Engberg, Peter Bornvik och Martin Schmidt

förvaltning. Den erfarenhet på lokal nivå och kännedomen om den lokala marknaden anser vi vara otroligt värdefull.

Några exempel på genomförande:

Hysesfastigheten **Värbergstorget** uppfördes med totalentreprenad av Box Bygg AB. Totalt projektvärde är 185 mnkr och fastigheten färdigställdes på 18 månader.

Både projektbudget och tidplanen höll. Projektet drevs i samarbete med SPG och finansierades med ca 40 mnkr i eget kapital och med ett byggnadskreditiv på 145 mnkr av SBAB. En presumtionshyra förhandlades fram med Hyresgästföreningen och alla 79 hyresrätter blev uthyrda direkt vid färdigställande. Förskolan som ingick i projektet hyrdes ut med ett 15-årigt hyresavtal.



Värbergstorget, Värbergs Centrum, Stockholm - 79 hyresrätter, förskola för 100 barn

Älvdansen Studentboende i Umeå erhöll bygglov i slutet av 2016 och stod klart för inflyttning i början av 2019.

Projektbudgeten var på 200 mnkr vilken finansierades med ett eget kapital på 50 mnkr och bankfinansiering hos SEB på 150 mnkr. Tidplanen på 18 månader höll. Fastigheten ägs och kommer att förvaltas av Ledstången. Fullt uthyrd kommer hyresintäkterna att ligga på 14 mnkr.



Älvdansen Studentboende, Tomtebo, Umeå - 232 smålägenheter, färdigt 2018

NYCKELTAL FÖR LEDSTÅNGEN

ÄGANDE OCH FÖRVALTNING

Investerat kapital - 510 mnkr
Värde utveckling & förvaltning - 1 800 mnkr
BTA under utveckling & förvaltning - 50 000 kvm
Antal fastigheter under förvaltning - 26 st
Grupp/vårdbostäder under förvaltning - 190 st
Förskoleplatser under förvaltning - 280 st
Vårdplatser under förvaltning - 40 st



4.2 Företagsinformation Finansiell Partner Ledstången

HÅLLBART BYGGANDE OCH UTVECKLING

Ledstången har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten och ser en stor möjlighet i långa kontrakt och stabila hyresgäster. Vårt ägande är spritt i landet och vi har en ambition att etablera oss i städer och orter utanför storstadsregionerna. I dagläget finns fastigheter i Umeå, Uppsala, Örebro, Karlstad, Västerås och Södertälje.

I både egen byggtutveckling samt vid förvärv eftersträvar vi att bygga och förädla vårt bestånd med hållbarhet och minskad



Miljöbilder från Kv Illustrationen 6, Vallastaden, Linköping



Med sin vackra träfasad sticker Kv Illustrationen 6 ut på områdets huvudstråk.

energianvändning som ledstjärna. Som ett exempel har våra nybyggda fastigheter i Umeå och Värberg planerats enligt Miljöbyggnad Silver. I Umeå har vi bland annat installerat Nordens näst största bergvärmeanläggning.

I detta projekt, i Vikaholm, Växjö, kommer vi att samarbeta med ett arkitektföretag med aktuell erfarenhet av hållbart och energieffektivt byggande, A-gruppen i Sverige AB.



På en gavel har konstnären Mehdi Gayanloo skapat ett slående konstverk.

Företaget har tillsammans med dotterbolag och partners ett 30-tal medarbetare och konsulter till sitt förfogande. De har mångårig erfarenhet av att utveckla projekt i egen regi.

Här presenteras ett exempel på hållbart byggande som A-gruppen har genomfört:

I Vallastaden i Linköping har drygt 40 aktörer byggt över 1000 bostäder i en nyskapande stadsdel. Vallastaden fortsätter att utvecklas. A-gruppen arbetar för tillfället med tre nya markanvisningar inom området. Alla har långsiktig hållbarhet som utgångspunkt. Ett spännande tillskott är fasad utförd med mossa som ett konstnärligt tillskott.

Kv Illustrationen 6, ett bostadshus med hög standard, ligger vid områdets huvudstråk och utgör blickfång och signalbyggnad för området.

Projektet blev inflyttningsklart 2017 med sina 26 yteffektiva lägenheter och en restaurang i bottenvåningen. Det blev ett av de mest uppmärksammade och omskrivna byggnaderna i BoExpo 2017.

Bostäderna ritades för att vara attraktiva för studenter och gästforskare i det närliggande universitetet. Att planera bottenvåningen som social samlingspunkt för kvarteret blev också självklart.



Släpljus ger fin effekt på träfasaden som har naturliga variationer i yttjämnheten.

Redan tidigt beslöts att ha höga ambitioner gällande hållbarhet och energieffektivitet. Det avgörande blev valet av stomme, i prefabricerat massivträ, som är koldioxidneutral under både tillverkning och byggskede.

Det är också enklare, tystare, säkrare och snabbare att bygga en stomme i trä än traditionella husstommar. En annan fördel är vikten, eftersom trä bara väger 30 % jämfört med betong, påverkar det transporterna.

Valet av trä som fasadmateriäl blev självklart, liksom naturmaterial i övriga kompletteringar.

Stommen är utförd i korslimmat massivträ (KLH) vilket också bidrar till ett sunt inomhusklimat. Dess mycket goda isolerförmåga bidrog tydligt till att byggnaden kunde utföras med passivhusstandard.

FAKTA OM KV ILLUSTRATIONEN 6

Byggår - 2017
Storlek - 26 lgh samt restaurang
Samarbetspartner - Acasa bostad
Byggsätt - passivhus med massiv trästomme, fasader i lärkträ



5.1 Väv Referensprojekt

Väv

Norrköping, Sverige

2012-2017

Tävlingsvinst, Flerbostadshus
Architectural Review Future Project Award



Situationsplan



"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

5.1 Väv Referensprojekt

Väv

Norrköping, Sverige

Tävlingsvinst



Bokaler mot gata



Omgivande industrilandskapet



Franska fönster

Spridd

5.2 Initiativet & Intervallet Referensprojekt

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

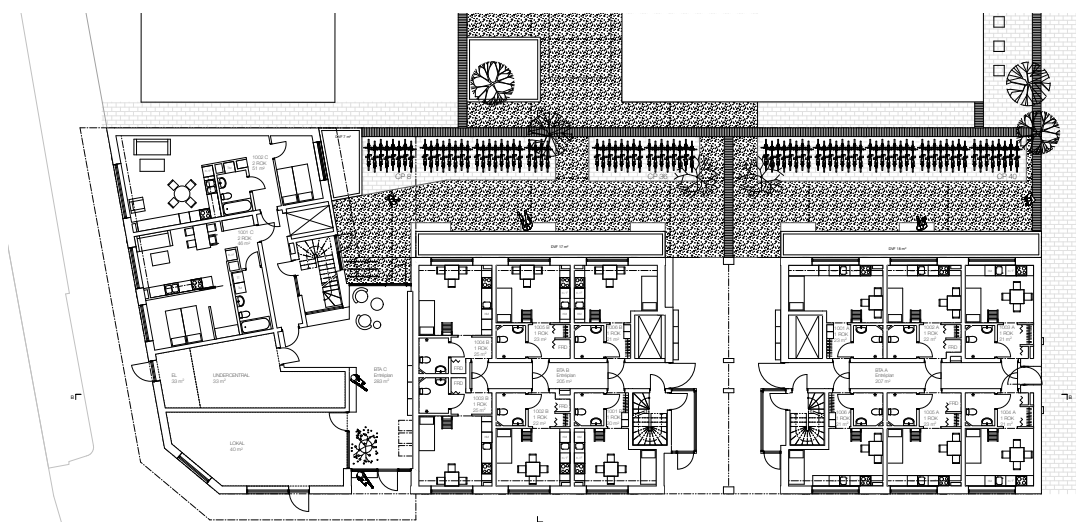
5.2 Initiativet & Intervallet Referensprojekt

Intervallet

Linköping, Sverige



Fasad och etagelägenhet markplan Kv Initiativet



Markplan med levande BV Kv Intervallet

Spridd

5.3 Nyvaket Referensprojekt

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

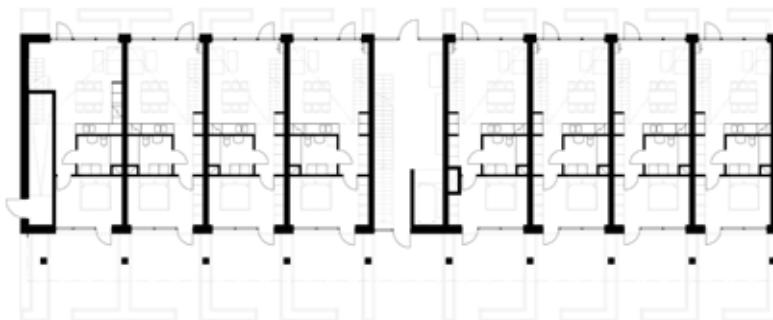
Spridd

5.3 Nyvaket Referensprojekt

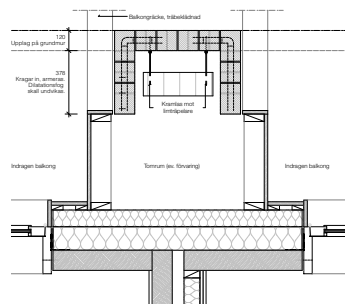
Nyvaket

Eskilstuna, Sverige

Tävlingsvinst



Entréplan



Horizontalsnitt balkong



Fasadutsnitt

Spridd