

Cykelparkering och gemensam elcykelpool under tak - underlättar "grön" transport.

Initiativ till startup-företag för lokal cykelverkstad i anslutning till elcykelpool.

Behovsstyrd, energisnål belysning.

Växthus på tak, en lokal träffpunkt som ger ökad förståelse för kretslopp och biosfär.

Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Solceller på tak i söderlägen.

Mycket välisolerat klimatskal, byggnadstekniska innovationer minimerar köldbryggor.



Ovan: konceptuell fasadbild

Sopsortering samordnas mellan olika byggherrar inom kvarteret

Café, butik eller byteslokal med solig uteplats mot torget eller gatan ger en mer levande stad.

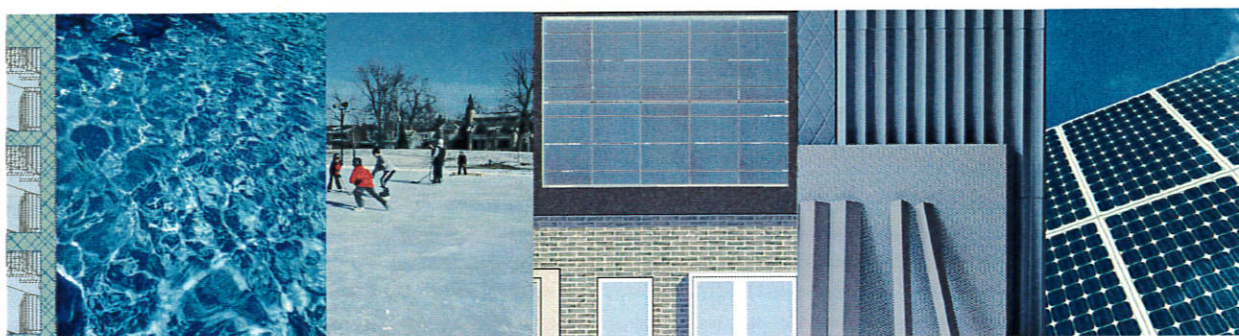
Förskola i bottenplan ger blandade funktioner inom kvarteret.

Gemensam lokal som kan även nyttjas av förskolan och andra i kvarteret bidrar till social hållbarhet.

Konceptet sett till material



Ledord material: Bastu och värme.



Ledord material: Vatten och badhus.



Ledord material: Storspov.



Ledord material: Kung Karls Spira.

Konceptet utifrån referensprojekt



Inre Hamnen, Sundsvall. 2BK Arkitekter.



Levande stadsmiljö. Kv Ohoj, Malmö. Hauschild+Siegel Architecture.



Tät bebyggelse runt en gård med stor mångfald. Kvarteret Skärvet, Växjö. Kjellander-Sjöberg Arkitekter.



Varierad stadsbebyggelse, Rosendal. Utopia Arkitekter.



Thuröhus, Köpenhamn. Effekt Arkitekter.



Passivhus som speglas i Ljusnan, Bollnäs. MAF Arkitektkontor.

## Omfattning upplåtelseform

Vi önskar en byggrätt på minst 9 000 m<sup>2</sup> BTA vilket motsvarar runt 50 hyreslägenheter och 50 bostadsrättslägenheter. Som mest kan vi ta ansvar och utveckla hela området tillsammans med kommunen.

## Kommunala behov

Vi har sedan lång tid tillbaka positiva erfarenheter av uthyrning till socialtjänsten, varför vi har för avsikt att erbjuda hyreslägenheter till socialtjänsten där vi hittar en lösning utifrån de behov som finns i området.

Skanska ser gärna att någon verksamhet med dagliga aktiviteter byggs in i kvartersstrukturen och gör området mer levande. Detta kan vara en eller ett par förskoleavdelningar eller ett café och aktivitetsplats med inslag av kommunala verksamheter, beroende på vilka behov som finns.

I byggskedet har Skanska som avsikt att erbjuda praktikplatser för långtidsarbetslösa, gärna i samarbete med arbetsförmedlingen eller någon annan lokal organisation.

## Dialogskeden

Generellt har medarbetare inom både Skanska och Mofab gott om erfarenhet gällande kommunikation med sakägare i en stor variation av ärenden. Det gäller allt från lantmäteriförrättningar och expropriationsärenden till enklare grannemedgivanden.

Vidare har Skanska stor erfarenhet av att jobba med byggherresamverkan och har centralt utarbetade arbetsmetoder för hur vi skall agera i olika skeden med berörda parter. Skanska i Umeå har lång erfarenhet och hög kompetens inom komplicerade entreprenader exempelvis Väven och NUS. Ett aktuellt, och lokalt, exempel rörande byggherresamverkan i tidigt skede gäller Nydala Sjöstad, där Skanska har varit drivande i ett samverkansarbete med flera nationella byggherrar. Här strävar man efter att ta fram ett förslag kring en hållbar stadsdel.

MAF arkitektkontor har under årens lopp deltagit i ett antal dialogarbeten. Kv. Svanen i Luleå, tillsammans med MAF Fastigheter, är det senaste exemplet.

## Tidplan

Övergripande tidplan är att vi kan börja omedelbart efter marktilldelning med att projektera huskropparna för att vara redo att gå in med bygglov när detaljplanen vinner laga kraft. Byggstart ser vi helst sker under barmarkspenoden men vi har möjlighet att börja direkt bygglovet vinner laga kraft oavsett årstid, där första inflyttningarna kan ske ca 12-14 månader efter byggstart.

MOFAB

**SKANSKA**

MAF  
ARKITEKTONTOR AB



# BILAGA 3

Referensprojekt

**SKANSKA**



i samarbete med

**MAF**  
ARKITEKTKONTOR AB

## 2.5 - Avsikt gällande marktilldelning

Skanska och Mofab önskar erhålla en gemensam markanvisning för att hålla samman gestaltning och produktion.

Båda företagen avser att tillsammans med kommunen och eventuella andra byggherrar aktivt verka för att detaljplanen antas och vinner laga kraft, med målsättningen att åstadkomma ett sammanhängande område som respekterar platsens förutsättningar.

Utgångspunkten är att Mofab blir ensam långsiktig fastighetsägare av hyresrätterna och att Skanska uppför och försäljer bostadsrätterna. Mofab och Skanska har tecknat avsiktsförklaring vilket innebär att Skanska ansvarar för hela den gemensamma entreprenaden inom Kv. Guldskrinet.

Vid en eventuell framtida marköverlåtelse önskar respektive företag att teckna avtal med kommunen.



### 3.1 - Kv. Vaktposten, Umeå

#### Koncept - förtätning

Kvarteret Vaktposten ligger väst på stan i Umeå, direkt angränsande till Umeå kommuns kontor. Mofab äger halva kvarteret som gränsar mot Kungsgatan. På denna fastighet har Mofab genomfört en förtätning inom befintlig kvartersstruktur genom att integrera nyproducerade byggnader med kvarterets befintliga byggnader, från olika tidsepoker.

Under perioden 2012-2014 byggde Mofab 56 nya hyreslägenheter och 3 butikslokaler mot Kungsgatan samt ett parkeringsgarage med 38 bilplatser. Projektet hade en BTA på ca 6 300 m<sup>2</sup> och gav på så sätt kvarteret en helt ny densitet.

#### Detaljerat och kvadratt effektiv gestaltning

*Den arkitektoniska gestaltningen av såväl hus som innergård var mycket viktig. Vi ville skapa ett estetiskt tilltalande och samtidigt funktionellt kvarter som kunde erbjuda hyresgäster en god boendekvalitet. Vår långsiktiga ägarambition medförde också att vi valde material och byggnadssätt som vi bedömde vara de bästa på lång sikt även om de ibland kostade lite mer. Vi hade också en tydlig ambition att skapa hus med låg vatten- och energiförbrukning. Det var viktigt både ur ett ekonomiskt ägarperspektiv men också ur ett större hållbarhetsperspektiv. Resultatet blev lyckat. De nya husen kompletterar den tidigare kvartersstrukturen på ett bra sätt och bidrar, som vi ser det, till stadens förtätning på ett positivt sätt. Husen bidrar även till Mofabs utveckling och är ett gott exempel på vad vi kan och vill åstadkomma.*



Här nyttjas marken effektivt och smart, vilket ger den södra halvan av kvarteret en livlig blandning av bostäder och verksamheter samt en exploateringsgrad på ca 2,75.

Förtätningen inom kvarteret Vaktposten är extra intressant i förhållande till den kommande bostadsutvecklingen på kvarteret Guldskrinet p.g.a. den höga exploateringsgraden som blev. Nu när projektet har stått färdigt i några år visar det sig hur de boende börjar att nyttja sina balkonger och de intima platserna på gården. Projektets höga ambitionsnivå vad gäller markanvändning och bilparkering visar dessutom upp en framtidstro för ett modernare och mer hållbart levnadssätt.



Blandade material och färger ger en variation inom kvarteret.



Korsningen Kungsgatan-Slöjdgatan.



Byggnaden som vätter mot Brogatan har fått en annan gestaltning än övriga nybyggda bostadshus, för att bättre stämma överens med kringliggande bebyggelse.

## 3.2 - Inre hamnen, Sundsvall

### Koncept

I Sundsvall bygger Skanska en ny stadsdel vid havet intill hamnträdgården och småbåtshamnen. Bostadsrätterna i Brf Hamnparken 1, Inre Hamnen i Sundsvall är nästan slutsålda och nu planeras försäljningen av etapp 2 för fullt. Totalt kommer området att innehålla 5 kvarter och hundratals nya bostäder i varierande storlekar. Utöver nya hem bygger Skanska också lokaler i gatuplan för de som vill kombinera boende med olika typer av verksamheter. Trevliga gator och promenadstråk hjälper till att förstärka den öppna känslan i området.

Visionen är att skapa en levande och trygg stadsdel med variation i färg, form, skala och innehåll - en modern och hållbar stadsdel på både kort och lång sikt - en boendemiljö utöver det vanliga - en stadsdel där människor kommer att trivas.

### Miljösmarta detaljer i Hamnparken

Miljöarbetet präglar hela byggprocessen. De som flyttar till Skanskas hem i Hamnparken kommer förmodligen märka det mest genom att elräkningen blir låg eller att bostadsrättsföreningen får låga kostnader för drift och underhåll.



Promenadstråk och sikt genom kvarteren är viktiga för stadens skull, med tanke på närheten till vattnet.

Med sitt centrala läge ger detta goda förutsättningar för en samhällsekonomisk, integrerad och energisnål boendemiljö. I den skyddade innergården kommer grönytor och planteringar att anläggas, vilket ger ytterligare liv till området. De utgör också trevliga möten bland de boende samt uteplatser för bostäder i markplan.

### Arkitektonisk framställning

Inre Hamnen blir en förlängning av innerstaden, så det har varit viktigt att komma överens om hur staden skall växa och utvecklas på bästa sätt.

I Sundsvall finns alla möjligheter att förstärka närheten till vattnet, vilket det här projektet ämnar att göra.

*Vi vill att det nya området binds samman med bebyggelsen i Stenstaden. Det är ju det område som karaktäriserar stans stadsbild i väldigt stor utsträckning. Därför har vi varit väldigt noga med att följa de äldre husen i nivå, variation och färgsättning. Att låta taken dela upp kvarteret i enskilda huskroppar har gjort att det nya området smälter in bra. Man kan säga att Inre Hamnen blir en modern tolkning av Stenstaden.*

För att det nya området skall harmoniera med Stenstaden och övrig bebyggelse kommer husen bli mellan 2 och 5 våningar höga och skifta i färg och nivå. En varierande nivå på husens



Växlande färger i tät kvartersstruktur.

## BILAGA 4

Företagets målsättning avseende projektets innehåll

**SKANSKA**



i samarbete med

**MAF**  
ARKITEKONTOR AB

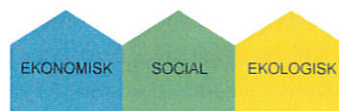
tak separerar kvarteret i olika huskroppar och skapar ett spännande intryck som lockar ögat. Fasader gestaltas med prefabricerad färglagd betong och träpanel på vissa väggar (terrass). Plåtarbeten görs i matchande kulör som fasader.

Projektet vid Inre hamnen i Sundsvall har flera likheter med den kommande bostadsutvecklingen på kvarteret Guldkrinet. Det är beläget i en attraktiv miljö och har en stor variation av omgivande verksamheter, vilket reflekteras i en variationsrik intern arkitektur. Det som projektet vid Inre hamnen tar fasta på är att det bjuder in människor att i större utsträckning nyttja den otroligt värdefulla miljön vid vattnet. Detta bör kunna upprepas vid etableringen på kvarteret Guldkrinet, då Gammliaskogens värdefulla naturmiljö kan tas till vara.



Vy från kajen.

## 4.1 - Gemensam målsättning för Kv. Guldskrinet Haga, Umeå



### Idé

Att göra rätt från början - Det hållbara Haga - Ekonomisk, social och ekologisk långsiktighet.

Vi vill erbjuda ett tillskott till stadsdelen Haga i form av en uppbruten och samtidigt urban kvartersbebyggelse som respekterar platsens rika historia.

### Syfte

Då Kv. Guldskrinet skall omvandlas till bostadskvarter har vi ett ansvar att maximera potentialen i det nya. Vi ska aktivt öppna för möjligheter både nu och i en avlägsen framtid. Vi ska söka lösningar som på olika sätt betalar tillbaka till kommunen, de boende och naturen.



### Målsättning

En sammanhållen bebyggelse över hela kvarteret som skapas genom ett tätt samarbete mellan de olika inbjudna byggherrarna. Genom dialogmötena vill vi skapa en gemensam målsättning för kvarteret Guldskrinet så att vi gör rätt från början.

Vår infallsvinkel till ett gemensamt mål är att Guldskrinet ska upplevas som en variationsrik och resurseffektiv del av Haga. Mångfald är ett ledord för oss. Husen ska ha olika utföranden och vara multifunktionella. Det vi vill erbjuda är olika boendeformer som kan möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. Oavsett om du lever i en stor familj, en liten familj eller helt på egen hand så ska man hitta något som tilltalar en. Vi vill bygga en hållbar stadsdel.

Målsättning för *bostäderna* är att de skall få en bra inomhusmiljö vilket gör att de är hälsosamma att bo i. Bostäderna skall hålla en hög kvalitet genom att man använder genomtänkta och hållbara material. Byggnaderna har en genomtänkt drifts- och underhållsplan som gör att det är enkelt att se till att byggnaderna förblir energisnåla och behåller sin goda inomhusmiljö i framtiden.

Målsättning för *energifrågorna* är att se på möjligheten att bygga Umeås första kompletta låg-energihuskvarter med byggnader som ligger ca 50 % under BBR:s energikrav för flerbostadshus. Solens energi ska kunna tas till vara genom solceller på tak och fasader. Med hjälp av solceller, bergvärme, energibrunnar och återvinning av avloppsvatten samt god byggteknik kan vi idag



Skanska  
Gröna  
Initiativ

utan allt för stora merkostnader bygga energisnålt och hållbart. Byggnadernas ventilationsanläggning utrustas med ett energibesparande förvärmningsbatteri som värmer inkommande luft med hjälp av energibrunnar i anslutning till fastigheten. Behovsstyrd och energisnål belysning hjälper också till att minimera klimatpåverkan. Kvarteret och bostäderna certifieras för att säkerhetsställa att vi når våra högt uppsatta mål.

Skanska har i samarbete med Umeå Energi börjat förverkliga många av ovan nämnda idéer inom kv. Reparatorören på Teg. Här kommer dessutom, förutom internet, tv och telefoni en s.k. fjärde port installeras i lägenheterna. Den fjärde porten gör lägenheterna klara för anslutning till olika hemautomations- och fastighetstjänster som gör det möjligt med individuell debitering för förbrukning av vatten, el och värme, vilket bidrar till ett mer energieffektivt beteende.

Målsättning för *utemiljön* är att gårdarna planeras med omsorg för att ge plats för mångsidig användning över dagen och över året. I söder en spegeldamm för fördröjning av dagvatten från kvarteren och skogsslätten i öster. Samma damm fryser under senhösten och bildar en lokal skridskobana som uppmuntrar till uteaktiviteter vintertid. Gårdarna skall också bidra till den biologiska mångfalden genom att skapa förutsättningar för bland annat insekter och fåglar. Detta når vi genom bärrika träd och buskar som gynnar biologisk mångfald samt insekts hotell.

Målsättning för den *ekonomiska hållbarheten* är starkt kopplat till idéerna om ett energismart boende med höga krav på tekniska lösningar och beständiga material som ger byggnaderna en lång livslängd. En effektiv byggprocess med låga produktionskostnader möjliggör lägre kostnader för framtida boende och en stor variation av upplåtelseformer inom kvarteret. God arkitektur är i sig en motor för ekonomisk hållbarhet, på så sätt att de boende känner en stor tillhörighet till området och tar väl hand om sina hem vilket ökar husens livslängd.

Vidare har Skanska som avsikt att erbjuda praktikplatser till långtidsarbetslösa i samband med byggandet på kvarteret Guldskrinet. Målsättningen är att hitta ett samarbete med Arbetsförmedlingen eller en annan lokal organisation för att kunna bestämma hur många och vilken typ av praktikplats som ger största möjliga samhällsvinst.

## Koncept

Platsens historia och områdets gestaltning är viktiga parametrar i skapandet av ett koncept som kan ge det nya bostadsområde en egen karaktär.

Den gamla simhallen, ritad 1968 av arkitekt Åke Lindqvist, har under flera årtiondet varit självklar i stadsbilden och hjälpt till att hålla ihop ett område fyllt av sport och friluftsliv kring Gammlia. Vi vill minnas platsens forna funktion med hjälp av vatten och inslag av kakel i bebyggelsen. Kopplat till badhuset fanns också en offentlig vedeldad bastu som gav liv åt en tradition som annars gärna förpassas till fritidshuset eller den exklusiva träningsanläggningen. Bastuns funktion, värme och material som koncept vill vi tillföra till kvarteret.

För det nya bostadsområdet är närheten till naturmark och fritidsområden ett viktigt inslag och fantastisk möjlighet att använda under alla årstider. Vi har inspireras av landskapsdjuret och landskapsblomman i sökandet av material och färgsättning.



Inom kv. Guldskrinet ska marken användas smart så att gående och cyklister får ta plats på gårdar och gator. Likaså ryms spontana aktiviteter som några cafébord utanför dörren, lek för barn och för vuxna, dans, gympa och andra gruppaktiviteter. Gårdarna har en hög grad av intimitet och kan nyttjas under stora delar av dygnet och året, något som bidrar till ökad grannsamverkan.

För cyklar och cykelparkering ordnas goda förhållanden med möjlighet att ladda batterier, pumpa däck och annat som underlättar för vardagscyklisten.

För att främja cykelkulturen vill vi även erbjuda elcyklar som görs tillgänglig för boende både inom hyreshusen och bostadsrätterna. Vi kommer att tillhandahålla en elcykel för var 5:e lägenhet samt en ellådcykel för var 50:e lägenhet.

En bilpool i anslutning till parkeringsgaraget blir ett naturligt komplement till kvarteret och underlättat även det för de boende att välja en mer miljöfrämjande livsstil.

Arkitekturen är indelad i mindre delar; trapphus för trapphus, med skiftande fasadmaterial, kulörer, fönster och så vidare. Taklandskapet är varierat och hyser t. ex. solceller, takterrasser eller växthus. Dessa element är väl integrerade i arkitekturen och bidrar till att kommande generationer får en ökad förståelse för naturens kretslopp och människans inverkan på densamma vilket i sin tur leder till ett förändrat och mer hållbart levnadssätt.

Resultatet blir ett område där olika människor med olika bakgrunder och erfarenheter lever sida vid sida. Guldskrinet ska vara fullt av liv, mångfald och kreativitet – en plats där människor möts, och en plats som för Umeå framåt.

