

**Ansökan om markanvisning
inom Fokus Skärholmen**

Tilldelningsområde 3: Vårbergsvägen

**MECON BOSTAD AB
559112-7963**

/Mecon Bostad

1 – Tildelingsområde

Tilldelningsområde 3, Vårbergsvägen.

Mecon Bostad anmäler intresse och ansöker om markanvisning för område 3 i syfte att där uppföra bostäder med bostadsrätt. Vi har studerat det framtagna materialet och kommer vid tilldelning att arbeta med stort engagemang och nyfikenhet. Som relativt ny byggherre, men erfaren entreprenör, blir detta ett tillfälle för oss att visa hur vårt team, i lyhörd samverkan med alla parter, tar fram kreativa och hållbara lösningar med fokus på människorna och de lokala behoven. Vi vill utveckla Vårbergsvägen till ett tryggt och långsiktigt kvarter som inrymmer ett mångsidigt program. Delarna ska formas till unika hus och en balanserad och rik variation.

Allsidiga boendemiljöer

Mångfalden av typologier ska grundas på lokal efterfrågan. Traditionella trapphuslösningar kommer blandas med entrébalkongshus för att nyttja kvarterets mått optimalt, vilket samtidigt ger variationen. Vi kommer också utforska möjligheten att foga in radhus i de lägre delarna, eventuellt 2 radhus staplade på varandra. Detta ger inslag av privat förgårdsmark och entrétäthet. Bottenvåningen har minsta höjd 4,5 m och inrymmer lokaler och lägenheter med extra höjd och entresolplan, dvs studiolägenheter och bokal. Vi vill även göra ett Felleshus i antingen bottenvåning eller takvåning vilket kommer ge ytterligare liv och vara en mötesplats samt ett cykelrum/ verkstad i synligt läge. Viktigt att alla kvarterets utsidor formas som framsidor.

Mångfald av gemensamma rum

En skala av gemensamma rum finns i kvarteret. I bottenvåningarna finns lokaler med mycket utåtriktad karaktär och vi kommer att söka lokala tagare inom handel, sport och föreningsliv. Lokalytorna ska ha en flexibilitet i sin långsiktiga användning, så att de aldrig behöver stå tomma. På den övre gården samlas alla trapphus runt ett gemensamt gårdsrum. Felleshuset; den gemensamma lokalen har funktion och form som påverkas av de boende. Någon typ av gemensamt rum finns per trapphus och entrébalkong och det formas för möte mellan boende i varje hus. Därutöver finns också någon gemensam funktion på tak med utblick över idrottsplatsen. Även ytor under jord som är gemensamma, t ex parkeringsplanet, tycker vi är viktigt att arbeta igenom med gestaltning och belysning för att vara tryggt för alla som använder det.

Lokalt förankrad process

Vi kommer redan vid tilldelning att starta upp en lokal intressentkö och bjuda in till enkäter och fokusgrupper för att fånga upp önskemål och skapa vår egna personliga förståelse för de lokala behoven. Vi söker också samarbete med pågående forskningsprojekt inom områden som upplevd trygghet. Genom lokalt mäklarsamarbete kommer vi under processen också verifiera att lägenhetsfördelningen motsvarar de lokala behoven och kostnadsbilden som är rimlig här. Vår bild idag är att det innebär yteffektiva lägenheter och en lägenhetsfördelning med stor andel 4.or och 5.or.

Promenadvänligt gång- och gatunät

Lokaler med verksamhet, bokaler studio/radhus-entréer vänder sig mot gata. Husen har också entré mot gård. Även belysning samspelar med gatunätet. Där kvällssolen faller mot grönstråket i väster vill vi gärna prova en lokal som tar plats i gaturummet. Vi söker också samarbete med pågående forskningsprojekt för att erbjuda möjlighet till pilotprojekt främst inom områden som berör upplevd trygghet och mötesplatser. Avsikten är att utveckla ny kunskap som är lokalt förankrad.

Gestaltning principerna

Projektet innehåller väldefinierade huskroppar med olika höjd och form. Naturliga material som åldras vackert och har inneboende patina, t ex tegel och trä, prioriteras. Inslag av kulör vägs av mot behovet av ljus till en helhet. Byggnadernas inre avspeglar sig i fasader så att husens innehåll blir läsbara. Taklandskapet studeras individuellt per huskropp och har olika former. Felleshuset blir en synlig huskropp och vissa huskroppar kan ha avvikande sockelvåning medan andra hus når ner till mark. Bearbetning av fasadsträckorna längs mark studeras med särskild hänsyn till höjdskillnader med många entréer och rätt fönster. Varierad höjd släpper in ljus på gård. Gårdsgestaltning och grönska utvecklas i nära dialog med arkitektur och ljusdesign till en trygg och tilltalande helhet.

2 – Stadsbyggnadskvalitéer och gestaltning

Västra Roslags Näsby, Södra kvarteren



Upplåtelseform: Bostadsrätt
Byggherre: Mecon Bostad AB
Entreprenör: Mecon Bygg AB
Arkitekt: White, Brunnberg & Forshed. Lena Orrberg
Antal LGH: 121 lägenheter och 6 stadsradhus
Miljöklass SBC: Silver
GYF: 0,6
P-lösning: Underbyggt garage
Lokal i BV: Ja

Projektets läge gränsar till villorna och storskaliga kontorsbyggnader spårområdet. Läget är trångt. Målet har därför varit att läka staden och skapa framsidor åt alla håll. Därför har också kvarteret delats till två mindre kvarter. Mot spåren gör vi en hög men varierad front som skyddar bostäderna mot buller och skapar ett ansikte utåt. Mot sydväst skapar låg radhusbebyggelse en småskalig gatumiljö med trottoar och möter villorna och en kuperad gata. Projektet innehåller också många typologier: radhus, traditionella trapphus och entrébalkongslägenheter och en rik blandning från små effektiva till stora lägenheter.

Gestaltningssmässigt tänker vi på projektet som "staplade nationalromantiska villor". Det ansluter till villornas formspråk genom att vara formrikt med mycket tak, kupor och balkonger. Flera lägenheter har formats som villor på taket och de allra minsta lägenheterna vid entrébalkong blir "miniradhus" och entrébalkongen blir en minigata. Varje huskropp har fått sitt eget material och färg och sin egen karaktär. Men eftersom gården är trång får den en enhetligare gestaltning.

Oavsett om man bor i en stor eller liten lägenhet så har alla här tillgång till rymlig takterrass och orangeri i varje kvarter. Här kan man bjuda in sina vänner och detta blir viktiga mötesrum. Den lokala gemenskapen stärks genom flera gemensamma lokaler i gatuplan.

Norra Djurgårdsstaden



Upplåtelseform: Hyresrätt
Byggherre: Wallenstam AB
Entreprenör: Mecon Bygg AB
Arkitekt: Vera Arkitekter
Antal LGH: 121
Miljöklass SGBC: Guld
GYF: 0,60
P-lösning: Överbyggt garage
Lokal i BV: Ja

Intill Husarviken uppförs tre hus med en stark miljöprofil och höga gestaltningskrav. Alla får en individuell karaktär och spännande utformning med exteriörer i bl.a. mörkbetsad och lackad träpanel, balkongpelare, rundade hörn och glaserat tegel. Huset närmast Husarviken ger en air av Art Deco med en närmast kubisk volym med avrundade hörn.

Projektet präglas av mycket höga krav på samordning och samverkan mellan en mängd olika parter. Förutom de specialister och entreprenörer som direkt samverkat under byggprocessen så har en rad andra intressenter och aktörer på olika sätt varit delaktiga i informationsutbyte i anslutning till projektet.

Behovet av samordning förstärks också av att ett flertal projekt utvecklas parallellt i området, samt närheten till kringliggande bostadsområden, trafikleder mm. Till detta kommer högt ställda miljökrav, inte bara på byggnaderna i området, utan även på genomförandeprocessen. Bl.a. har utnyttjande av ett centralt bygg- och logistikcenter utgjort en obligatorisk del i samordningen av leveranser till och från området.

Mecon värdesätter möjligheten att få vara med och möta de utmaningar som uppstår i utvecklingen av vad som kommit att bli en miljöstadsdel i världsklass. Här planeras det för totalt 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser, och beräknas att stå klart 2025.

Strandparken, Älta



Upplåtelseform: Hyresrätt

Byggherre: Wallenstam

Entreprenör: Mecon Bygg AB

Arkitekt: Fränning & Sjögren Arkitekter, idag Sjögren Arkitekter.

Antal LGH: 73

Miljöklass SGBC: BBR

P-lösning: Överbyggt garage

Lokal i BV: Nej

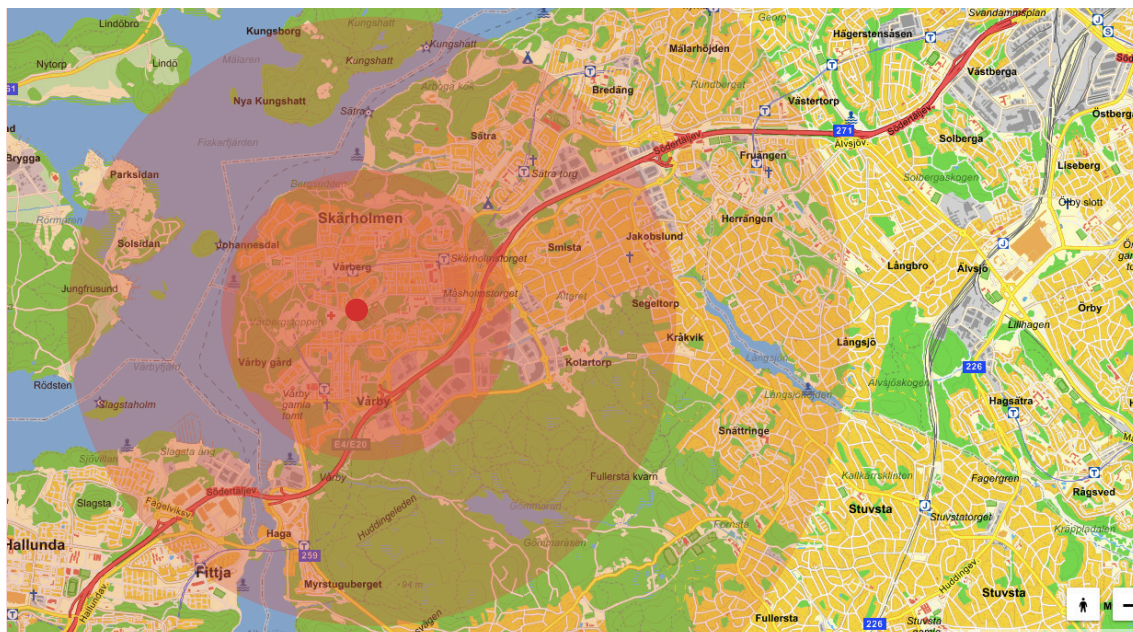
På Stensövägen i Älta har Mecon Bygg uppfört ett hus åt Wallenstam Bostad som förenar en modern, stilren arkitektur med en likaledes modern produktionsteknik. Varannan våning har entrébalkonger och lägenheterna är i storlekarna ettor, tvåor, treor och fyror.

Lägenheterna präglas av en flexibel och strukturerad planlösning, som kompletterats med smarta lösningar på t.ex förvaring. Huset är fem våningar högt plus vindsförråd, men upplevs som småskaligt i sitt sammanhang. Området karaktäriseras av blandad bebyggelse som skapar en gemytlig känsla och gränsar till både grönområde och badplats. Samtliga lägenheter har öppen planlösning, samt balkong eller uteplats.

I april 2012 fick huset Nacka kommuns stadsbyggnadsutmärkelse. Kortfattat lyder motiveringen "Ett ovanligt konsekvent genomfört projekt". I motiveringen jämför man med lägenheter byggda på 1960-talet och lyfter fram att flerbostadshuset har både entrébalkonger och balkonger samt effektiva förvarings- och funktionsväggar.

3 – Social hållbarhet

A. Lokal intressentkö



För att underlätta för lokalt boende att få tillgång till nybyggda bostäder genomför vi en försäljnings- och marknadsföringsprocess som inledningsvis sätter ett starkt fokus på närliggande områden, och därefter expanderar räckvidden stegvis tills samtliga bostäder sålts.

Centralt i strategin är:

- Den lokala intressentkön
- Lokala sociala kontaktytor
- Dialog med boende i området som en del i informationsinhämtning & informationsspridning
- En satsning på kompletterande information på flera språk.

Underlaget för rekrytering till intressentkön inhämtas genom samarbeten och aktivering med lokala marknadsaktörer och kommunikationsinsatser, t.ex.

- Samarbete med mäklare med stor lokal kännedom
- Information & utställning på platser med god genomströmning och vid evenemang i området, t.ex. i närliggande centrum (Värberg, Sättra, Skärholmen) och i samarbete med FS projektkontor.
- Evenemang i anslutning till byggplatsen
- Rekrytering till fokus- och referensgrupper
- Digital information och dialog med särskilt fokus på den lokala målgruppen
- Lokal direktmarknadsföring (lapp i brevlådan)
- Lokala samarbeten med föreningar, service, mm för informationsspridning
- Marknadsföring i kanaler med stegvis utökad geografisk räckvidd t.ex. i föreningslokaler, kommunens lokaler, butiker, lokaltrafikens hållplatser, mm

Arbetet innebär en öppen men balanserad dialog och informationsspridning så att boende i närområdet erbjuds en förstärkt chans att tidigt registrera sig i intressentkön. Dessutom skapar vi ett relevant underlag för inhämtande av insikter kring lokala behov och preferenser.

Registreringen av intresseanmälningar ger snabb, kvantitativ kontroll över måluppfyllelse.

B. Språngbrädan



Ett större byggprojekt innebär många möjligheter till sysselsättning för yngre. Vi ser åtminstone tre områden som vi kan påverka konkret under projektets gång och även under den fortsatta förvaltningen av kvarteret:

- Arbetstillfällen i många funktioner och faser under byggprocessen.
- Kombinerade arbetstillfällen och utbildningsplatser i anslutning till fastighetsskötsel.
- Nyföretagande som alternativ till anställningsformer, med garanterade uppdrag under en definierad period för att snabbt komma på fötter.

Att skapa arbetstillfällen för gruppen 16-29 har betydelse dels som långsiktiga jobb, men också som en möjlighet att ge många fler en första start. Vikten av att "ha gjort något på riktigt" är en språngbräda ut på den större arbetsmarknaden, med ett dokumenterat jobb i CV:t och referenser att hänvisa till.

Vi ska förverkliga de möjligheterna i en serie lokalt orienterade praktikplatser och arbetstillfällen inom ramen för projektering, försäljning, och uppförande av kvarteret. Därtill ska vi skapa platser inom den efterföljande förvaltningen där fastighetsskötsel ska utgöra en kombination av arbete och utbildning, och där boende i området ska erbjudas arbetsuppgifter som "husvärdar". Detta kommer även att bidra till en ökad trygghet och ett större engagemang bland boende i området.

För att säkerställa genomförande villkoras ungdomsarbetsplatser som del i entreprenörsavtalen, och strukturen för husvärdar skrivs in i bostadsrättsföreningens stadgar.

Tilldelning av platser i sysselsättningsprogrammet sker i samarbete med arbetsförmedlingen och stadsdelen/staden. Kvantitativ uppföljning sker i form av redovisade arbetsdagar i jämförelse med vid projektstarten uppsatta mål. Detta bör också kompletteras med kvalitativa omdömen från inblandade parter.

C. Ljuspunkten



Exempel på vinterträdgårdar på tak.



Exempel på Felleshus

Vi vill arbeta särskilt med trygghet inom vårt kvarter med övertygelsen att det påverkar intilliggande stadsrum och utvecklar det enligt nedan.

1. Felleshuset (ca 80 kvm) blir en mötesplats för de boende, skapad av de boende med arkitekterna. Detta skapar delaktighet bland de boende och drivs av dem. Tanken är att ge trygghet genom att känna varandra. Rum för kvinnor och flickor kan bli aktuellt.
2. En gemensam vinterträdgård på taket blickar ut över idrottsområdet. Ytan är för de boende här. Tanken är att skapa uppsikt. Det handlar om att se och bli sedd då vårt kvarter har många ögon på omgivningen.
3. Bottenvåningen med lokaler innehåller också bostäder/ studios . I en höjd mellan 0,5 och ca 1,2 m över gata. Det ger många entréer och ögon på gatan. Siktlinjer och fönsterform studeras och väljs. Blandning av lokaler och bostäder ger längre "öppettider".
4. Att arbeta kunnigt med belysning gör stor skillnad. Vår ljusdesigner har dokumenterad erfarenhet från bostäder och miljonprogram. Det handlar inte bara om att ha kvantitativt mycket ljus utan rätt ljus vid varje plats samt styrning. Under mörka årstiden bidrar bottenvåningens belysning särskilt till gatumiljön då lokaler är stängda. Entrébalkonger är ljusa men bländar inte osv.
5. Tydliga gränser mellan privat och offentligt. I de fall bostadsentré har direkt ingång från gata är gränsen mellan privat och allmän mark tydliggjord t ex med en låg mur.
6. Mörka ytor, som t ex garaget, gestaltas till en trygg miljö som man gärna använder under hela dygnet. Viktiga komponenter för detta är attraktivt skyltprogram, färgsättning och belysning.
7. Mötet med Storholmsbacken, där befintliga, slutna bottenvåningar dominerar gatan, ska på vår sida formas som en framsida med entréer och rätt belysning.

4 – Team

Team

Samarbetet mellan byggherre, arkitekt och specialistteam har utvecklats i projektet Västra Roslags Näsby, där de på kort tid tagit fram ett mångfasetterat och komplext projekt. Teamet vill nu ta ett nyfikat och ömsesidigt lyssnande samarbete vidare till Skärholmen.

Byggherre:

Mecon Bostad genom Per Persson och Robert Söderberg. Kompetens inom byggteknik, produktion, kalkyl är en kunskapsplattform som Mecon tar avstamp i när byggandet i egen regi nu ökar. Viljan och ambitionen att vara en långsiktig samhällbyggare är hög när ett antal projekt i egen regi nu är startade. Mecon Bostad är en klassisk byggmästare och ingår i Mecon AB koncernen. Mecon AB har i produktion mellan 1200 – 1500 bostäder per år och är därmed en stor aktör inom bostadsbyggandet i Stockholm. Per och Robert har tillsammans lång erfarenhet av stadsutvecklingsprojekt med varierande skala och målgrupp samt hög kompetens inom byggande och produktion och kan tillsammans borgen för ett tryggt genomförande.

Arkitekt:

Brunnberg och Forshed genom ansvarig arkitekt Lena Orrberg. Med engagemang och lång erfarenhet i bostadsfrågorna leder arkitektteamet arbetet mot ett väl gestaltat projekt med människan i fokus. Brunnberg & Forsheds inriktning mot arkitektur med tydlig mänsklig och social dimension och samhällsperspektiv berikar projektet och den sociala dimensionen kommer vara en integrerad del i det löpande arkitekturarbetet. Kontoret tar plats i debatten om den goda bostaden och engagerar sig i forskning och utveckling bl a genom arbetet i Centrum för boendets arkitektur, Chalmers, samt gör löpande utvärdering och djupstudier av de genomförda projekten.

Ljusdesign:

White genom Torbjörn Eliasson. Med stor erfarenhet av bostadsmiljöer hjälper oss att forma trygga, vackra och välbelysta rum utöver det vanliga.

Landskapsarkitekt och tekniska konsulter:

Etablerade samarbeten finns inom alla områden.

Processen

Vi beskriver nedan stolpar i vår tänkta process.

- Volymstudie och bearbetning av planlösningar av bottenvåningar och bostäder för att säkerställa vårt program. Fokus på höjdskillnader och bästa läge för projektets Fellehus.
- Start av lokal intressentkö och enkätundersökning för personlig förståelse av lokala behov.
- Information om projektet genom event på plats, sociala medier, hemsida. Syfte att stötta lokala intressenter och förtur.
- Samarbete forskningsstudie och pilotprojekt inom trygghet och mötesplatser undersöks vidare och startas.
- Inbjudan från intressentkön till fokusgrupper för inspel och reaktioner på det framtagna materialet.
- Samarbete lokal mäklare och tidigare gjord enkät för värdering om projektet möter målgruppens behov.
- Projektering av programhandling och korrigering av projektet med hänsyn till forskning, enkäter och fokusgrupper. Avsikt att låsa produktionsmetod tidigt för att säkerställa gott genomförande och rätt projektering.
- Kompletterande formulering av hållbarhetsmål. Projektering alla skeden.
- Löpande simuleringar såsom solsstudier, dagsljusstudier, blickfång för utblick och inblick, 3D-studier av in- och utvändiga miljöer.
- Löpande uppföljning av att lovade mål och att utfästelser vid markanvisningen hålls.
- Genomförande, produktion och logistik med lokala arbetstillfällen för åldersgruppen 16-29 år.
- Inflyttning och start bostadsrättsförening med bl a stadgar som stöttar användningen samt inredning av Fellehuset med boendemedverkan.
- Förvaltning av samarbetspartner med fokus på sociala värden och trygghet samt lokala boendevärder 16-29 år.
- Boendevärdering. 1 år efter inflyttning genomför vi enkätförfrågan för uppföljning av hur nöjda våra kunder är.

Ansökan om markanvisning inom Fokus Skärholmen

Tilldelningsområde 3: Vårbergsvägen

MECON BOSTAD AB
559112-7963

Per Persson, exploateringschef
070-097 33 19
per.persson@meconbostad.se