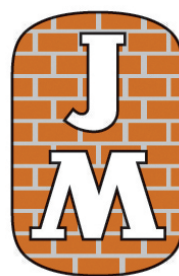


Jämförelseförfarande FOKUS SKÄRHOLMEN

Mälaräng C,
hyresrätter för ungdomar



i samarbete med



ETTELVA ARKITEKTER AB

Tilldelningsområde

Mälaräng C

DELAKTIGHET OCH GEMENSKAP

JM avser att genomföra projekt som bidrar till att skapa social hållbarhet både vad avser en människotillvänd yttre miljö samt genom innehållet i husen.

När det gäller den yttre miljön tror vi på ett område med många gemensamma nämnare, men där varje enskild byggnad har en rytm och en egen själ och karaktär. Vi ser fram mot ett samarbete med övriga byggbolag, för att tillsammans skapa ett sådant område.

Med rätt utformade lokaler, med relevant verksamhet, tror vi att vi kan skapa mötesplatser som gör området intressant att vara i och att passera. Avsikten är att hitta aktiviteter som är livskraftiga och långlivade för att få rätt karaktär på kvarteren redan från början.

PRISVÄRDA BOSTÄDER

JM har en lång erfarenhet av bostadsbyggande och egna hantverkare, ett väl utvecklat koncept för att hela tiden effektivisera processen samt att skapa hållbara och energisnåla hus. Den här kunskapen vill vi använda till att bygga prisvärda, attraktiva bostäder i Skärholmen.

TANKAR OM LÄGENHETERNA

JM bygger bostäder som följer BBR och Svensk Standard. Vi lägger stor vikt vid att lägenheterna ska vara yteffektiva med bibehållen möblerbarhet och tillgänglighet. Bra, ytsnåla lägenheter ger förutsättningar för rimliga hyresnivåer.

I Mälaräng C vill vi vidareutveckla det bostadskoncept som f.n. byggs i kvarteret Alphyddan i Nacka. Se referensprojekt 1, sid 3.

Förutsättningarna i Nacka skiljer sig från de i Mälaräng. Alphyddan riktar sig till studenter medan vi här vänder oss mot ungdomar i allmänhet.

Lägenheterna kommer att variera från ca 27 kvm till ca 35 kvm i storlekar 1-2 rok. Övervägande del planeras som 1 rok.

Om bullersituationen utmed Södertäljevägen kräver en loftgångslösning vill JM skapa gemensamma större balkonger i anslutning till loftgången. En sådan plats tror vi kommer att uppskattas och utnyttjas eftersom ungdomar gärna delar gemensamhetsutrymmen. Balkongen gör också att hela loftgången känslomässigt lyfter och blir en positiv, social yta. Om man istället för loftgång väljer en trapphuslösning tänker vi oss att en gemensam uteplats skapas som en takterrass.

LEVANDE OCH ATTRAKTIVA BOTTENVÅNINGAR

Bottenvåningen i bostadshusen kommer att inrymma lokaler som vänder sig till de boende men också ytor som vänder sig till andra ungdomar.

För de boende planeras tvättstugor, med kontakt med gatan, som innehåller mötesplatser och plats för studier under tvättningstiden. JM bygger sådan tvättstuga med lounge i Alphyddan i Nacka. Tvättstugan kan kombineras med ett kök för gemensam matlagning.

Uppglasade cykelrum med mekarbänkar, kompressor-luftpump och laddningsstation för elcyklar planeras. Här finns också plats för lådcyklar.

Lokaler för läxhjälp kan skapa möten mellan villaområde och flerbostadshus. Andra alternativ är ett kafé med arbetsplatser samt nätverksträffar för arbetssökande.

Aktivitetslokal

I detta projekt erbjuder JM även en aktivitetslokal som kommer att hyras ut till olika föreningar i området, till exempel inom idrott eller kultur, som vill anordna aktiviteter för stadsdelens unga. Förslagsvis sker uthyrningen genom en hyresfri upplåtelse som upprättas på tre år med Skärholmens Stadsdelsförvaltning. Just nu pågår samtal med organisationen Mitt 127 som är stort behov av lokaler.



REFERENSProjekt 1 | ALPHYDDAN, NACKA

Arkitekt: EttElva Arkitekter

Färdigställt år: 2018 (byggstart 2016)

Antal bostäder: 93 studenthyreslägenheter

Gemensamma utrymmen: Lounge, studierum och takterrass

Adress: Alphyddvägen, Nacka



Alphyddan är ett 50 meter högt färgsprakande hus i Sickla med 93 moderna och prisvärda studentlägenheter. Huset har ett unikt uttryck samtidigt som det anpassar sig till den befintliga bebyggelsen.

I Alphyddan kan man bo själv eller dela bostad. Här finns yteffektiva ettor i två olika storlekar, med balkong till den större. Det finns även en boendetyp som vi valt att kalla kompislägenhet, dessa är större så kallade tripletter, med tre sovrum och ett gemensamt kök.

MÖTESPLATSER I VARDAGEN

JM satsar på många gemensamma mötesplatser för de boende.

Den gemensamma tvättstugan är modernt utformad och placerad i bottenvåningen för att skapa liv och rörelse längs med gatan.

Högst upp i huset bygger vi en gemensam terrass på 16:e våningen. På samma våning finns ett studierum som kan användas av alla boende.



Alphyddans entré är inredd likt en hotellounge för att ge möjlighet till ännu fler spontana möten.



GESTALTNING

Husets arkitektur hämtar inspiration i tidsepoken och låter sitt översta plan låna sitt uttryck från omkringliggande bebyggelse.

Byggnaden har två tydliga men olika karaktärer, en mot gatan och en mot naturen. På entrésidan är karaktären lätt och livfull och tillför Alphyddan nya färger. Tegelfasaden mot naturen och norr är mer sluten där teglet varieras med olika fogfärger och fält enligt det gyllene snittet.

HÅLLBARHET

Alphyddan är definierat som ett lågenergihus vilket innebär minskade värmekostnader och därmed minskade koldioxidutsläpp. Huset har välisolerade väggar och fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning.

Bilpoolsplatser och väderskyddad cykelförvaring är andra lösningar som JM valt att lyfta in i projektet då vi strävar efter hållbara transporter.

I Alphyddan använder vi beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker. Alla JM-hus har helt PVC-fria yt- och tätskikt, eftersom forskning visar på ett möjligt samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. Vi avstår även från vissa särskilt allergiframkallande träslag.



REFERENSprojekt 2 | FYRKLÖVERN, UPPLANDS VÄSBY

Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter

Färdigställt år: 2020 (byggstart 2018)

Antal bostäder: 54 bostadsrättslägenheter

Lokaler: 4-5

Adress: Blå gatan (tidigare Djäkenstigen), Västra Vilunda, Upplands Väsby

Västra Vilunda är en stadsdel där kvarteren både samspelar med, och kontrasterar mot varandra.

Byggnadernas volymer och material har tagits fram i samklang med omgivning och grannprojekt, i samråd med kommunens planarkitekter och färgsamordnare.

GESTALTNING

JMs byggnad bildar en tydlig gräns mot gatan och det gemensamma stadsrummet, men bjuder ändå på kontakt genom en portik där det inre gårdslivet anas. Fasaderna mot huvudgatan har lokaler och portar i hela sin längd mot den generösa trottoaren som har plats för möblering. Mot torget ligger en flexibel bokal.



Fasadutformningen har en vertikal indelning i volym som kompletteras med inslag av kulörer, material och detaljer för att skapa en gestaltning som bidrar till gaturummet.



Bottenvåningens fasader har en detaljering i tegelmurningen och stora uppglasade lokalfasader som ger liv till gatumiljön.

LOKALER

De kommersiella lokalerna har en flexibel utformning som möjliggör ändrad användning över tid. En lokal som kan delas i en stor eller två små. En uthyrd lokal som kan kopplas ihop med en bostad gör också att lokalerna kan utökas och även användas på olika sätt över tid.

GEMENSAM GÅRD

Bostadsgårdens utformning fokuserar på social hållbarhet där olika människors behov och nyttjande av sin utemiljö främjas. Gården delas av JM och Seniorgården (bostäder för 55+) och vänder sig till boende ur olika generationer. Det ger goda förutsättningar för möten mellan unga och äldre och för en levande gård från morgon till kväll.

Centralt på gården ligger det gemensamma växthuset placerat i ett soligt läge. Här finns plats för både grönsaksodling och mötesplatser.

På gården finns även odlingslotter för de boende. De kan även erbjudas till de som hyr lokalerna som då exempelvis kan sälja ett närodlat utbud.

DELAKTIGHET OCH SAMORDNING

JM har medverkat i den omfattande och mycket givande processen Väsby Labs i framtagandet av projektet. Det har inneburit ett antal möten där närboende, föreningssliv och framtida brukare getts möjlighet att konstruktivt diskutera utvecklingen av centrala Väsby med såväl internationellt erkända arkitekter, byggbolag samt politiker.

HÅLLBARHET

JM har alltid Boskola för nyinflyttade om hur man själv kan minska energianvändningen i bostaden genom individuell varmvattenmätning och tips för källsortering, samt hur man kommer igång med egen odling på gården.

Bostadsgården har mindre höjdskillnader som gynnar dagvattenhanteringen. På den övre delen av gården samlas vattnet upp i öppna lösningar och leds i rännor utmed rampen som lutas in mot odlingen och på så vis kan användas för bevattning.

JM har stort fokus på att minska energianvändningen under brukarskedet i alla hus man bygger med bl a ett mycket energieffektivt klimatskal och återvinning av värme i frånluft med prognosstyrning. Det innebär en energianvändning som är ca 25% lägre än Boverkets krav.

Byggnaden kommer att ha väderprognosstyrningen på återvinningen av värme i frånluft vilket ger ett bättre utbyte än traditionella system. Ett nytt energiuppföljningssystem kommer att tas i drift som innebär att vi via dator kommer att följa upp att systemen fungerar som de ska och att energiåtgången uppfyller de krav vi ställt.

REFERENSprojekt 3 | KVARNBACKEN, JÄRFÄLLA

Arkitekt: AIX Arkitekter

Färdigställt år: 2015

Antal bostäder: 72 bostadsrättslägenheter

Lokaler: 3

Adress: Frihetsvägen 2, Söderdalen, Järfälla

Söderdalen är en helt ny stadsdel i Jakobsberg där mysiga bostadskvarter ersatt ett industriområde. Området är beläget nära centrum och vacker natur. Fokus har legat på att skapa yteffektiva och genomtänkta bostäder av hög kvalitet till en rimlig kostnad.

GESTALTNING

Kvarnbacken ingår i det första kvarteret som färdigställs i området. I kvarteret finns två vinkelhus om fem till sex våningar som omsluter en gemensam gård. För att skapa variation och småskalighet har vi även byggt två punkt-hus om fyra våningar.

Entréerna till husen ut mot gatan är välkomnande med skärmtak, belysning och planteringar som vacker inramning. De putsade fasaderna har skiftande nyanser av jordfärger.

Innergården har en varm gul puts och längs med dessa fasader går balkonger med vita pinnräcken. Mot Frihetsvägen och Järfällavägen har de åtta trapphusens fasader olika mörkare, mustiga kulörer. Balkonger och franska balkonger mot huvudgatan ger ett välkomnande intryck. Kvarteret får härmed en välplanerad och ombonad gård med privat känsla. Såväl större träd som mindre buskar och genomtänkt belysning ger lummighet och skapar spontana mötesplatser. Här finns lekmöjligheter för de små samtidigt som större lekplatser finns i närområdet.



LOKALER

I projektet finns det tre kommersiella lokaler, varav två är kontor/butikslokaler. Den tredje lokalen är en restauranglokal med en härlig uteservering i kvällssol som knyter ihop torget utanför med bostäderna. Samtliga lokaler som finns i JM:s projekt anpassas utefter kundens behov.

HÅLLBARHET

Samtliga av JM:s flerbostadshus är lågenergihus, med bra isolerade väggar och fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning. Det som vi strävar efter i våra projekt och även lyckat skapa i Kvarnbacken, är att det ska vara lätt att leva miljövänligt och med bra inomhusklimat i en bostad byggd av JM.

Hållbarhet och miljömässigt smarta lösningar är något som vi arbetar oerhört mycket med på JM. I varje projekt arbetar vi utefter vår koncernövergripande hållbarhetspolicy och vi lämnar varje år en hållbarhetsredovisning som följer Global Reporting Initiatives riktlinjer.



3D-visualisering före ...



Slutresultatet stämmer väl överens med visualiseringen ovan.

Social hållbarhet

JM har stort fokus på social hållbarhet och har genomfört flera projekt med lyckad utgång. JM är skrivna och beskattas i Sverige vilket övergripande bidrar till ett hållbart samhälle.

BOENDE OCH STADSMILJÖER FÖR LOKALA BEHOV

JM förmedlar alltid alla sina hyresrätter via Stockholms stads bostadsförmedling. Vi avser att göra det även här och att bostadsförmedlingen i sin tur förmedlar 50% av lägenheterna till personer boende i Skärholmen. För de lägenheter som förmedlas till boende i Skärholmen tror vi att lottdragning bland de som lämnat intresse är en rättvist fördelning av lägenheterna. Vi ser gärna att lägenhetserbjudande även går ut till individer som tidigare bott i Skärholmen och nu flyttat ut.

JM håller på att se över sina nuvarande inkomstkrav för hyreskontrakt för att de ska hamna i nivå med Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag. Vi har även inlett en dialog med Socialförvaltningen i Stockholm Stad i syfte att vissa lägenheter ska vara avsedda för uthyrning till socioekonomiskt svaga grupper.

Uthyrningsdel/generationsboende

Hälften av lägenheterna i projektet planeras att byggas som 4 rok eller större. Vissa lägenheter kommer ha flexibel lösning där en del kan hyras ut eller användas som generationsboende.

SYSSELSÄTTNINGSGRADEN BLAND 16- TILL 29-ÅRINGAR

En hög grad av sysselsättning är en grundläggande förutsättning i ett hållbart samhälle. För att bidra till sysselsättningen i lokalsamhället har JM ett omfattande samarbete med skolor och universitet på de orter där vi är verksamma. Inom JM har vi utbildning och praktik för nyanlända och utrikesfödda ingenjörer. Vi har också mentorskapsprogram för kvinnor i syfte att öka jämställdheten i byggbranschen.

JMs konkreta förslag till insatser för att höja sysselsättningsgraden i den här gruppen:

- lärlingsplatser på något av JMs pågående byggprojekt för minst fyra studenter inom bygg- och anläggningsutbildning boende i Skärholmen.

- erbjuda minst två personer boende i Skärholmen extrajobb som visningspersonal för JMs bostadsprojekt runt om i Stockholm.

- vi avser att inleda ett samarbete med Jobbtorg Unga Skärholmen. Förslag på aktiviteter: Arbetsplatsbesök på markanvisat projekt inom Fokus Skärholmen och informationsträffar med olika kompetenser inom JM för inspiration till jobb inom byggsektorn, minst två träffar per år.

- anlita personer bosatta i Skärholmen för fastighets-skötsel i färdigställt projekt.

Mentor Sverige är en idell organisation som JM är generalpartner till och som jobbar med inspirerande aktiviteter som riktar sig mot unga vuxna. Tillsammans anordnas besök, minst två per år, i Bredängsskolan och Slättgårdsskolan. Syftet med besöken är att ge ungdomarna kunskap och inspiration att välja att arbeta inom byggbranschen i framtiden men även att ge kunskap om arbetslivet i stort.

DELAKTIGHET OCH AKTIV FRITID

Särskilt fokus på unga flickor och kvinnor

Vi vill skapa ett socialt hållbart Mälaräng för alla. Genom att arrangera aktiviteter i samarbete med stadsdelen och organisationen Mitt 127 vill vi i ett tidigt skede bjuda in flickor och kvinnor i området till en dialog kring hur vi skapar trygghet i vardagen och harmoniska mötesplatser. JMs mål är att aktivt medverka till ett jämlikt bostadsområde där alla känner en naturlig tillhörighet.

Aktivitetslokalen

För att främja ett mer aktivt fritid för ungdomar och framförallt tjejer vill vi i det här projektet erbjuda en aktivitetslokal som kommer att hyras ut till olika föreningar i området. Förslagsvis sker uthyrningen genom en hyresfri upplåtelse som upprättas på tre år med Skärholmens Stadsdelsförvaltning. Just nu pågår samtal med organisationen Mitt 127 som bl.a. arbetar med att få fler idrottsföreningar att etablera sig i Skärholmen och utöka barn och ungas kontaktnät inom kulturvärlden.

BePurpel

Mitt 127 arbetar även med projektet BePurpel som vänder sig till tjejer i årskurs 8. Idén bakom projektet är att upplysa ungdomar om att det finns andra yrken än de traditionella. Genom kontinuerliga möten med ungdomarna, workshops med erfarna ledare, inspirationsföreläsningar om vägen till drömjobbet, studiebesök hos företag samt nära samarbeten med skolorna uppnår man olika mål som ungdomarna sätter upp själva tillsammans med projektledarna. Vi tror även att denna typen av projekt kommer lämpa sig i aktivitetslokalen och att JM där hjälper till att få upp intresset för byggbranschen bland tjejer.

Team

KORT OM JM

JM har arbetat med projektutveckling i över 70 år och med sina 2 500 anställda finns kompetens i allt från att hantera mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser till produktion och förvaltning.

Vi arbetar med ett övergripande ledningssystem, framtaget för att säkerställa ett gemensamt arbetssätt i JMs alla projekt.

Just nu arbetar vi aktivt för att miljömärka alla våra bostäder med Svanen. Ambitionen är en koncernövergripande licens i början av 2018.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap. Vi omsätter cirka 17 miljarder kronor.

Långsiktigt ägande

JMs mål är att producera 350 lägenheter med hyresrätt per år i Stockholmsregionen och i Uppsala kommun. Hyreslägenheterna skall behållas för långsiktig förvaltning och kommer att förmedlas via aktuell bostadsförmedling förutom när annan uppgörelse har tecknats i exploateringsavtalet eller liknande. Administrativ och teknisk förvaltning sker av egen personal. I JMs portfölj finns idag ca 200 nyproducerade färdigställda hyreslägenheter och ca 350 under produktion.

OM ETTTELVA ARKITEKTER

EttElva Arkitekter grundades 1983. Verksamheten är inriktad på idéarbete, konceptutveckling och projektering. Vår vision är att bygga omtanke i en föränderlig värld. Vi tar oss an varje utmaning med en inspirerande omtanke om detaljer, krav, kvalitet, kunder och beständighet.

EttElva Arkitekter består idag av ca 70 anställda. Verksamheten är organiserad i tre team baserade på fem affärsområden; Bostad, Stadsbyggnad och Kommersiellt, där det sistnämnda även inbegriper affärsområdena Automotive och Kulturhistoriska miljöer.

VÄLETABLERAT SAMARBETE

JM har tillsammans med staden utvecklat en rad områden som börjat med programarbete. Tillsammans med EttElva arkitekter har vi, i Stockholm, på senare tid medverkat i den typen av arbete i bl.a. Islands-torget, Årstastråket och Vita Liljans Väg. I Stockholms kranskommuner och i Uppsala har ytterligare ett flertal liknande projekt gemensamt genomförts. I Skärholmen är vår avsikt att ytterligare utveckla detta samarbete.

Både JM och EttElva arbetar med en processtyrd uppdragsorganisation, där varje uppdrag bemannas enligt det specifika uppdragets förutsättningar. Detta uppdrag avses i ett första skede bemannas med projektledare och projekteringsledare från JM och uppdragsansvarig arkitekt, handläggande arkitekt, medverkande arkitekt, hållbarhetsstrateg, visualiserare samt dagsljusberäkningskompetens från EttElva. Inga ytterligare aktörer kommer att vara inblandade i byggprocessen.

ANDRA PARTER

För att få en bättre förståelse för Skärholmen och ungdomars behov är Aseffa Hailu, verksamhetsansvarig Mitt 127, med i vår arbetsgruppen för projektet. Aseffa är väl insatt i JMs verksamhet då han är Streetsmart Mentor till Johan Skoglund, vd på JM.

Bild 1 och 2 nedan: Kvarteret Postgården på Årstafältet. Ca 50 lägenheter med gröna terrasserade balkonger samt lokaler och bokaler i bottenvåningen.

Arkitekt: EttElva Arkitekter

Beställare: Stadsutveckling AB

Bild 3 och 4 nedan: Kvarteret Valla 2.

Ca 120 studentlägenheter på Årstafältet. I bottenvåningen finns gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, huvudentré och studieplatser. Uppe på taket finns en takterrass för studenterna.

Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter

Beställare: Svenska Bostäder

