

Östra Trädgårdstaden

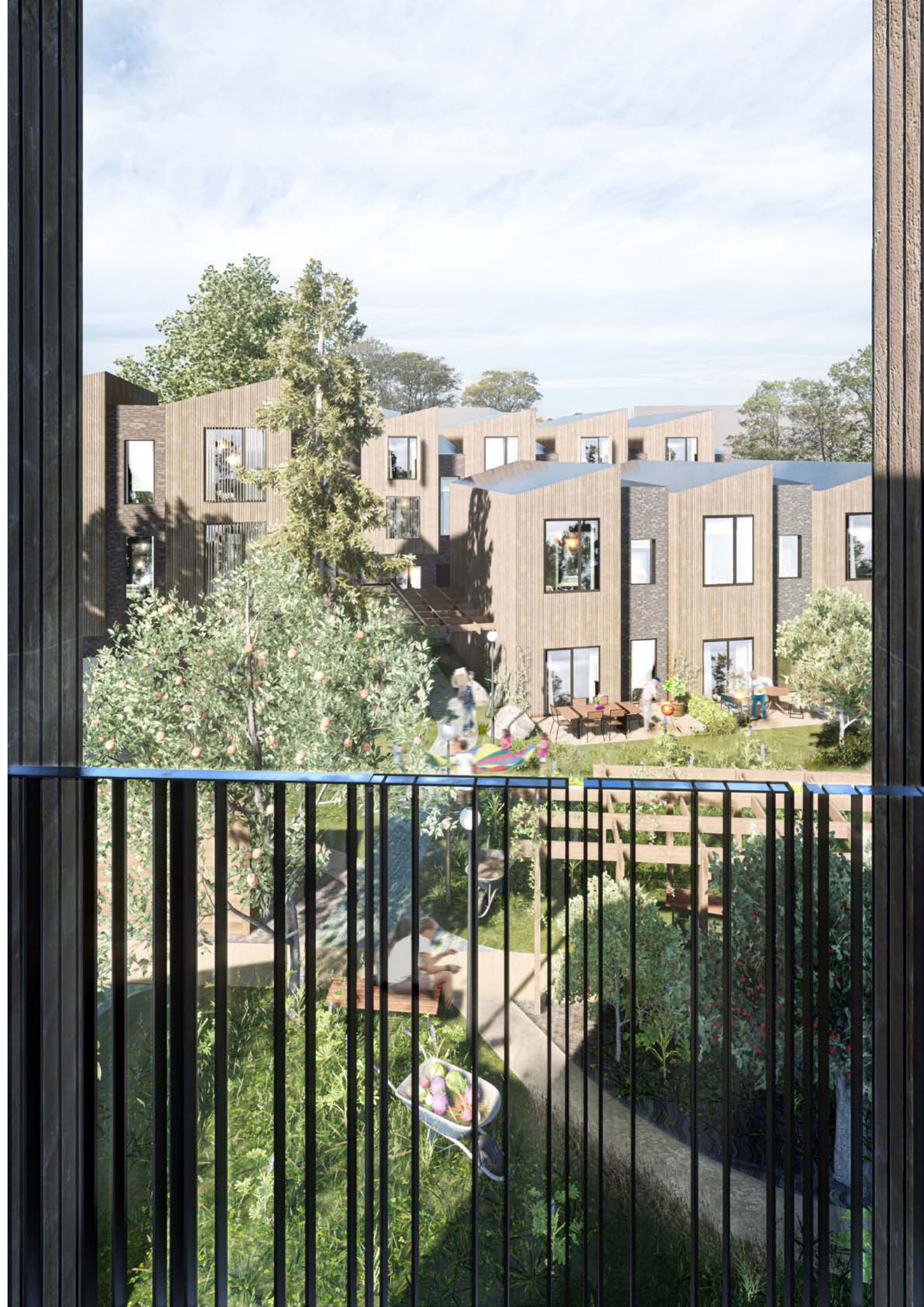
markanvisningstävling / eslöv / kv. gåsen /
kompletterad 2020-08-18



i samarbete med **Kamikaze** Arkitekter

index

- En vision
- Platsen
- Situationsplan
- Illustration - översikt
- Fyra idéer
- Det gröna kvarteret
- Det sociala kvarteret
- Det smarta kvarteret
- Den urbana kanten
- Illustration - gårdsmiljö
- Om radhusen
- Planer typ 1A
- Planer typ 1B
- Planer typ 2A&B
- Fakta & genomförande
- 3Hus - presentation
- 3Hus - referensprojekt
- Kamikaze Arkitekter
- Illustration - gatuvy





en vision

OM EN GRÖNARE STAD

Med utgångspunkt i en platsanalys och fyra starka idéer om odling, interaktion, smarta lösningar och stadsmässighet vill vi förverkliga visionen om...

- ÖSTRA TRÄDGÅRDSSTADEN -

platsen

ANALYS OCH REFLEKTION

Tävlingsområdet ligger mitt i staden. Närheten till kultur, handel, pendling, arbetsplatser, skolor och parker är omedelbar.

Kring området ligger en blandad bebyggelse som gör det möjligt att utforma kvarteret friare. Det är varken en del av den strikta kvartersstaden i väst, de stora arbetsplatserna och institutionerna i norr och öst eller den småskaliga enfamiljshusbebyggelsen i söder. Detta tillåter oss att göra området till något som sticker ut, ett nytt kvarter med en egen stark karaktär.

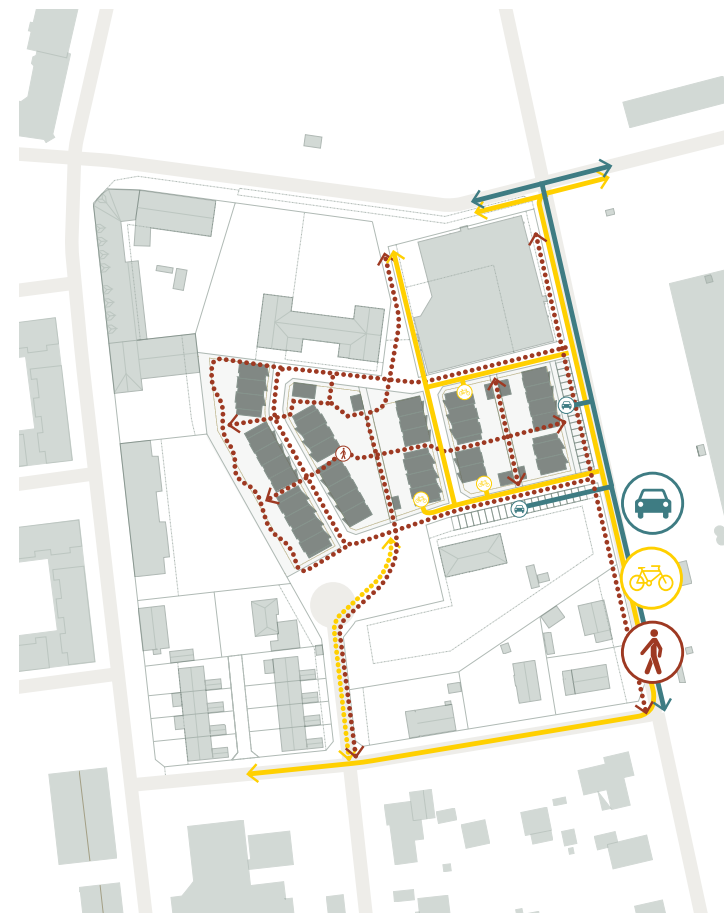
På denna Eslövs bästa plats vill vi ge något tillbaka till staden. Vi vill att området inte bara ska erbjuda ett förträffligt boende till inflyttande utan även vara ett ställe som fler kan använda och trivas i.



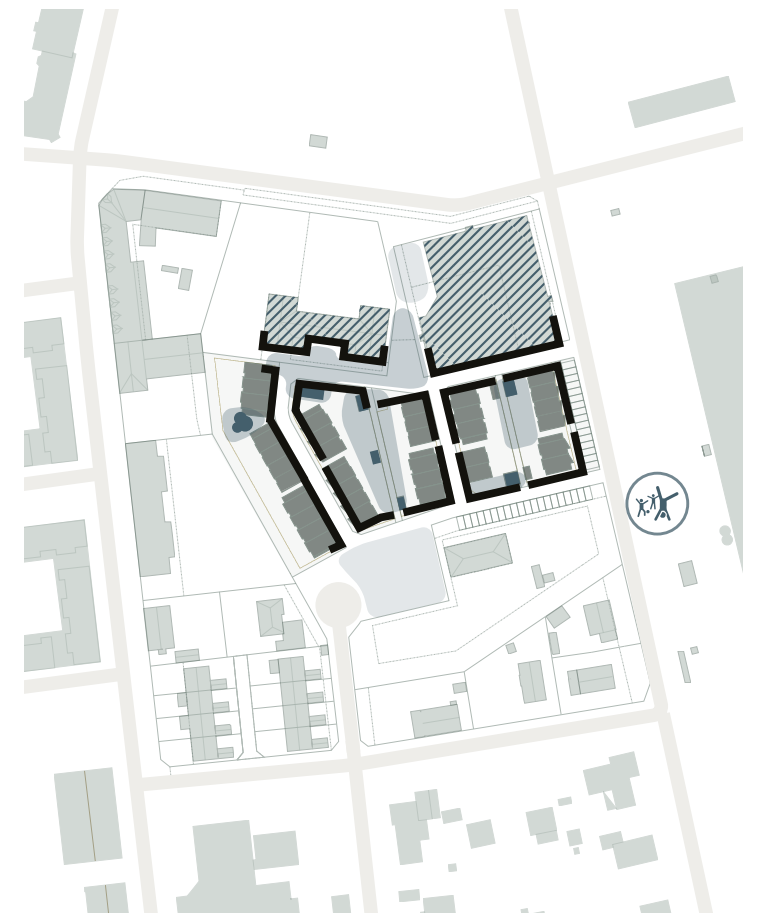
GODA SOLLÄGEN FÖR GÅRDAR, TERRASSER & SOLKRAFT



MÅNGA MÖJLIGA GRÖNA PLATSER OCH KOPPLINGAR



FOTGÄNGARVÄNLIG TRAFIKSITUATION



FÖRSTÄRKNING AV DEN URBANA STRUKTUREN
GER ÄVEN BÄTTRE PUBLIKA RUM





fyra idéer

SOM FÖRVERKLIGAR VISIONEN

DET GRÖNA KVARTERET

Kvarteret ska bli en symbol för en hållbar framtid. Odling och grönska binder ihop kvarteret socialt och visuellt. På generösa gemensamma ytor finns fruktträd, odlingsbäddar och växthus. Möjligheten att komma nära grönska och delta i matproduktion och trädgårdskötsel bidrar till goda hälsoeffekter. Smart planerad växtlighet ger tillsammans med ett smart dagvattensystem en ökad biodiversitet. Husen byggs i trä och med solceller på taken genereras även ren el.

DEN URBANA KANTEN

Det är viktigt att mötet mellan bebyggelsen och staden hanteras på ett urbant sätt. Att kvarteren förses med tydliga kanter skapar struktur och mer spännande platsbildningar. Kanterna programmeras med gemensamma funktioner som vänder sig mot staden och de boende. Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant.

DET SOCIALA KVARTERET

Gemensamma odlingar skapar mötesplatser som ger sammanhållning och trygghet. Flödena av människor ökas genom att tillföra passager och gränder. Människor kan mötas på små sociala platser med hög kvalitet. I det sociala kvarteret finns naturliga sittytor, flöden som passerar ett träd eller en varm ficka i lä i solen. Demokratiska platser tillgängliga för alla. Kvarteret ger plats för Eslövs alla invånare. Programmeringen av de gemensamma delarna i kvarteret möjliggör en blandning av unga och gamla, mindre bemedlade och välbeställda.

DET SMARTA KVARTERET

Yteffektiva hus är bra av klimatomständiga, ekologiska och ekonomiska skäl. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden och smart delningsekonomi. Små hus ger lägre priser och en större del av befolkningen har därför möjlighet att flytta in vilket minskar segregationen.



det gröna kvarteret

FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

ODLING

Utformningen av området kretsar kring odling och grönska, med fokus på "ätbar" grönska. Husen ges privata uteplatser istället för trädgårdar för att kunna erbjuda stora gemensamma ytor för odling och rekreation. I väster sträcker sig området fruktlund som en grön kant från skolgården till parken. Här växer äppelträd, körsbär, plommon och päron så det räcker till hela området och mer. Att dela på träden ger fler möjlighet att njuta av deras blomning, större chans för att avkastningen tas om hand samt gör att det är lätt att leja ut skötsel. I mitten av området finns odlingsbäddar insprängda i växtligheten och i områdets östra del ligger växthus och mer formellt ordnade grönsaksland.

KLIMATPÅVERKAN

Husen byggs med trästomme och till stor del träfasad för att minska climateffekterna av byggandet. Husen ska bli en kolsänka snarare än utsläppare och mängden stål, betong, gips och plast ska minimeras. Självklart minskas även energibehovet med välisolerade hus med värmeåtervinning.

Solcellerna på taken ger maximal utdelning tack vare vinklingen mot söder. Den gröna elen används delvis till att ladda elbilarna i den lokala elbilspoolen. Denna tillsammans med el-lådcykelpool och närheten till kollektivtrafik drar ner behovet av fossilberoende transportmedel till ett minimum.

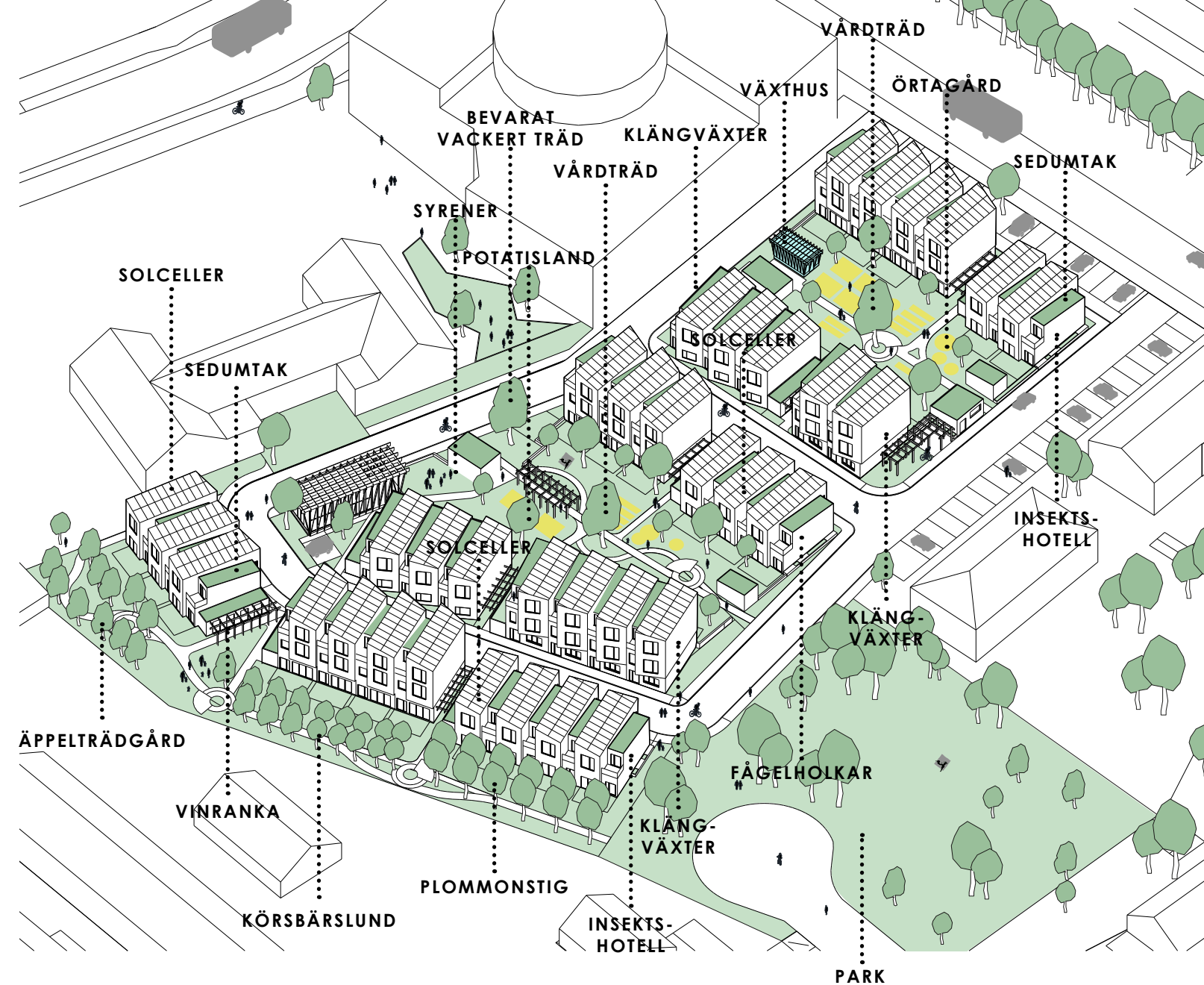
EKOSYSTEMTJÄNSTER

Områdets grönska utnyttjas också för att ta hand om dagvatten, vilket minskar påfrestningarna på de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna. Vatten från taken fördröjs först i sedum och samlas sedan ihop och leds till odlingar och växthus för att minska behovet av bevattning. Vid mycket stora regnmängder kan ängarna i kvarteret tillfälligt översvämmas för att fördröja avrinningen.

I området byggs små sandbankar och andra insekts hotell som ger hem åt pollinatörer som ger de boende rika skördar men även ökar den biologiska mångfalden.

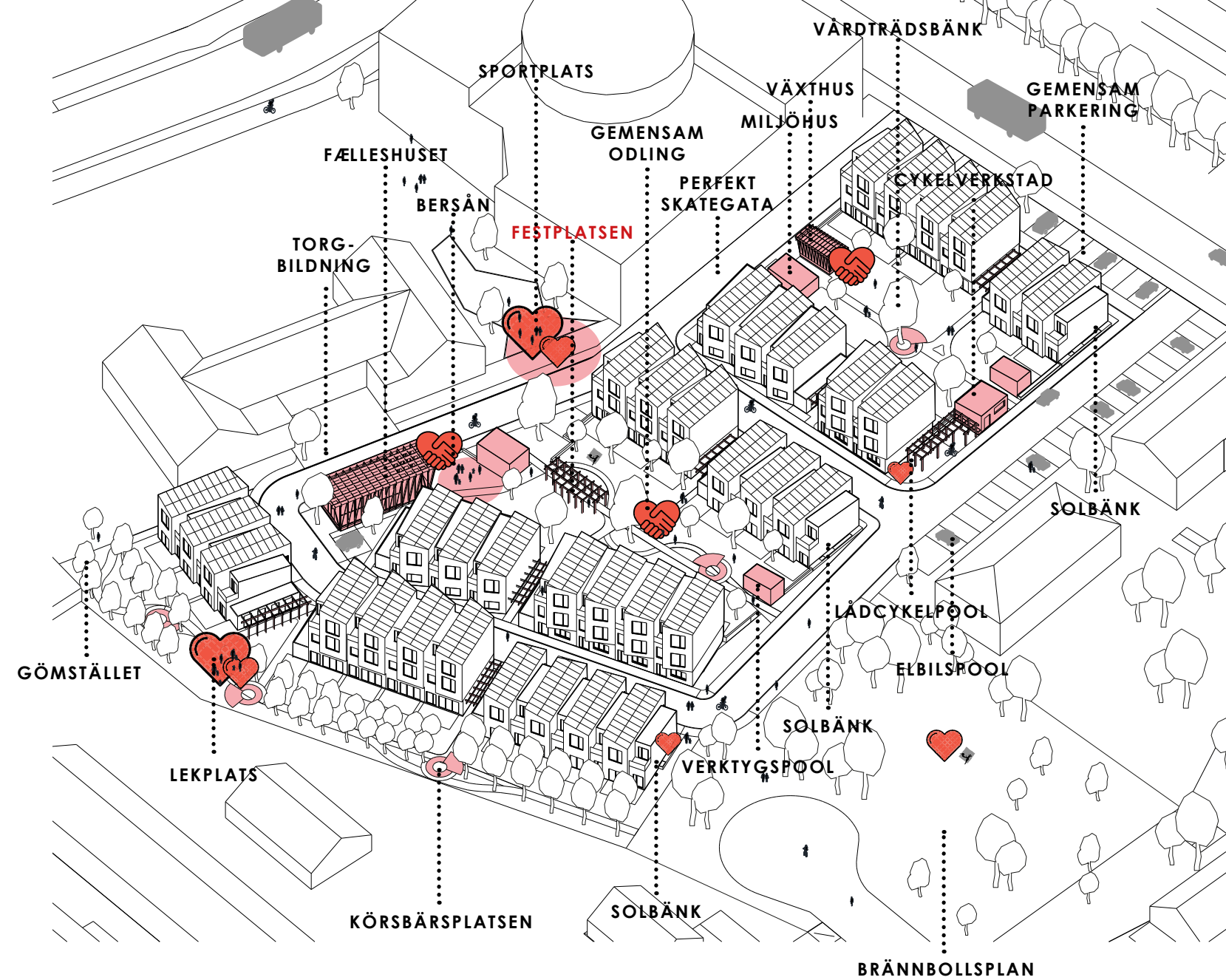
MILJÖCERTIFIERING

Vi bygger och projekterar för att byggnaderna ska uppfylla Sweden Green Building Councils kravställningen för Miljöbyggnad Silver. Detta innebär att miljökraven på husen blir väsentligt mycket högre än vad lagen kräver både vad gäller inomhusmiljö, byggmaterial och energiförbrukning.



det sociala kvarteret

FÅR MÄNNISKOR ATT MÖTAS



TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Vi vill ge området en stark identitet och gemenskap från början och tror att odling kan bidra till att ge rätt effekt. Odlingen bidrar till att få ut folk ur husen och möjliggör både planerade och spontana möten. Ju mer du ser av dina grannar desto stabilare grund finns för självorganisering både av skötsel och nöje, för att inte tala om hälsovinster!

PASSAGER & PLATSBILDNINGAR

Området perforeras av smitvägar och passager som lockar människor att gå och cykla genom området. De har olika karaktär, vissa kanske du bara vet finns om du bor där själv. Skalan drar ner på farten och gör det möjligt träffas naturligt.

Små platser av hög kvalitet bildas överallt i kvarteret. Under en pergola, runt ett värdträd, en varm solig gavel, en glänta i fruktunden. Platser som drar till sig människor och kan användas av alla.

TRYGGHET

Kvarterets utformning gör att människor kommer vistas på olika platser och flöda genom kvarteret i högre utsträckning än i liknande områden. Byggnadernas utformning med kök och fönster mot gatan gör även att den upplevda tryggheten ökar markant.

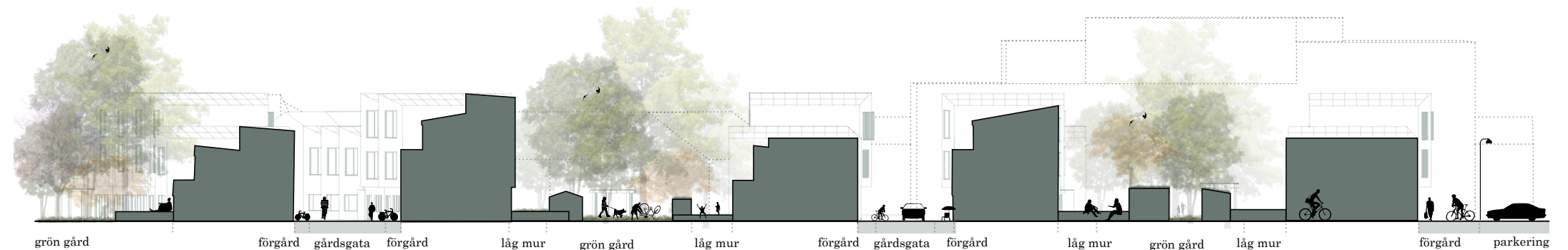
Tillsammans med kvarterets ”alla känner alla”-känsla som kommer av tätheten och odlingen kommer området befolkas och kännas tryggt stora delar av dygnet och året.

FÄLLESHUS

Gemensamma mer aktiva funktioner förläggs i norr mot befintliga skolbyggnader för att möta deras publika karaktär. Här finns ett gemensamt fælleshus där de boende kan anordna fester och evenemang eller hyra ut externt. I anslutning till huset finns en festplats med långbord som alla kan utnyttja tex när det är tid för skördefest.

det smarta kvarteret

den urbana kanten



TÄTHET

DELNINGSEKONOMI

MÖTET MED STADEN

FLÖDEN & PARKERING

Vi vill bygga små yteffektiva hus av flera anledningar. Det är klimatmässigt smart att inte slösa på material och yta för uppvärmning. Små hus ger lägre priser och större delar av befolkningen möjlighet att flytta in vilket minskar risken för segregering.

Östra Trädgårdsstaden planeras för 35 bostäder, en hög densitet för ett litet radhuskvarter. Detta ger underlag för ett välbehövligt rikare utbud av varor och tjänster i Östra Eslöv.

Det är miljömässigt oförsvarbart att inte utnyttja impediment i innerstaden till förmån för jordbruksmark i ytterområden. Många enheter ger större möjligheter att satsa på gemensamma värden.

Det är effektivt att dela på saker som inte används ofta. En bil står parkerad 95% av sin livstid för att inte tala om hur sällan en skruvdragare eller kanttrimmer används. I Östra Trädgårdsstaden kan sådana saker enkelt delas på i gemensamma förråd och lånepooler.

Ellådcykelpool ingår i boendet och det är möjligt att bli medlem i en elbilspool.

Då bebyggelsen går i nord-sydlig riktning för att möjliggöra södervända grönytor och uteplatser uppstår ett glapp mellan byggnaderna längs kanterna i norr och söder. Dessa kanter programmeras för gemensamma funktioner såsom "faelleshuset", miljöhus, möjlig handikapp-parkering, cykelparkering och i södra delarna sittplatser, planteringsytor och kanske en basketplan som vänder sig mot staden.

Funktionerna binds samman med låga sittmurar och planteringsbänkar som tillsammans med bebyggelsen bildar en semi-urban kant och en flört med kvartersstaden i norra delarna av planområdet och på andra sidan järnvägen.

Fotgängare och cyklister premieras i Östra Trädgårdsstaden. Om bebyggelsen ligger i nord-sydlig riktning sker även en annan rörelse genom området. Gränder och prång förbinder radhusbebyggelsen och de gemensamma grönytorerna på tvärs.

Parkeringen förläggs till gemensamma effektiva parkeringslösningar i områdets östra och södra kant. Detta gör att andelen fotgängare ökar då boende och besökare går till sin parkering. Eslövs bilparkeringsnorm är låg för innerstaden, vi lägger oss på en nivå om 1 plats per bostad vilket är en rimlig nivå i dagsläget. Merparten platser som byggs inom ramen för projektet förses med laddstolpar och 2 av platserna vigs till en elbilspool för kvarteret.



om radhusen

GESTALTNING

Radhusens utformning medger en visuell variationsrikedom och sammanhållning på samma gång. Trots att det bara är två olika bostadstyper så skiftar motiven ständigt när du rör dig genom Östra Trädgårdsstaden. Fasadernas vinklar gör att ljus och skuggor faller annorlunda på olika delar, höjden varierar och materialet skiftar mellan tegel och trä. Passager mellan husen öppnar upp för gavelmotiv och ljusinsläpp.

Det starka arkitekttoniska uttrycket håller ihop och sätter prägel på området. Konceptet bygger i grunden på två radhustyper, med vars två varianter beroende på orientering. Dessa kopplas ihop till små kluster, vilka i sin tur kan kombineras i olika konstellationer.

Varje hus står med en del av fasaden mot förgårdsmarken som kan användas för odlingslådor, rosenbuskar eller sittplatser. Låga delen av takfallet lutar alltid mot gatan, den höga delen fångar solen.

Planlösningen är enkel men förvånansvärt flexibel, rum kan väljas till eller från och med enkla variationer optimeras planlösningen till att vända sig mot öster eller väster. Den större enheten är c:a 125-128m² i tre våningar och den mindre är 89-94m² fördelat på två våningar. Storleken på enheten beror på hur terrassen är orienterad.

SMARTA LÖSNINGAR

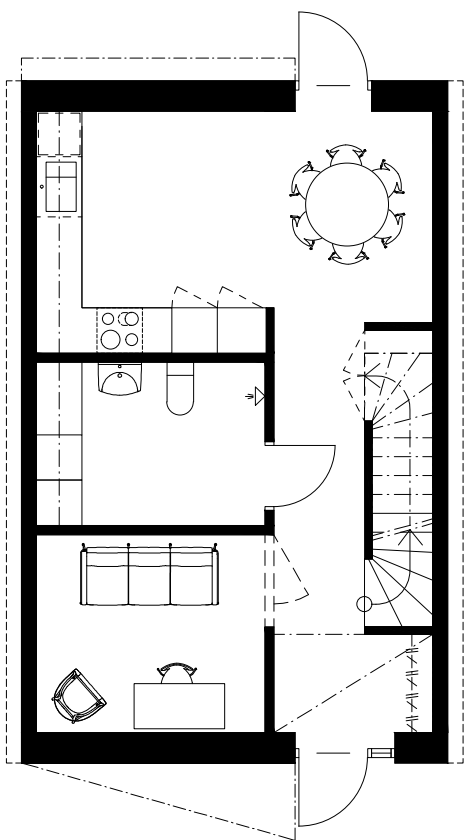
Smartech - Osynliga hjälpmedel i vardagen är en integrerad del av husen. Ventilationen är behovsstyrd och med värmeåtervinning. Digital bokning av bostadskomplement och gemensam elbilspool, el-lådcykelpool, verktygspool m.m. Ett modern digitalt kvarter skapar möjligheter för sömlös rörelse, möten och kommunikation i den digitala världen såväl som den fysiska.

Greentech - Synligt gestaltad teknologi. Solcellansläggning på taken ger el till laddstolpar för elbilar och elcyklar på pollare vid angöringsplatser kring kvarteret. Fast eller rörlig solavskärmning på stora fönster minskar behovet av kyla.

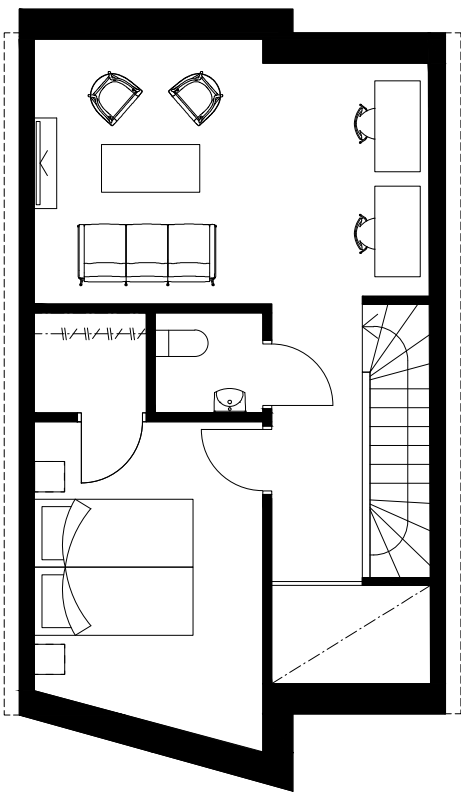
Lowtech - Robusta materialval som patinerar och blir vackrare med åren och som går att underhålla. Gröna tak, terrasser och väggar - klängväxter och sedumtak ger fördröjnign av dagvatten och ökar den biologisk mångfalden.



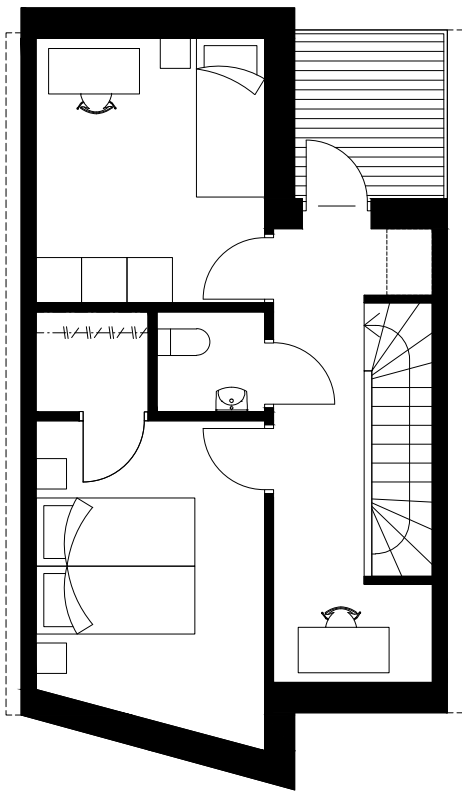
planlösning typ 1A



PLAN 1



PLAN 2

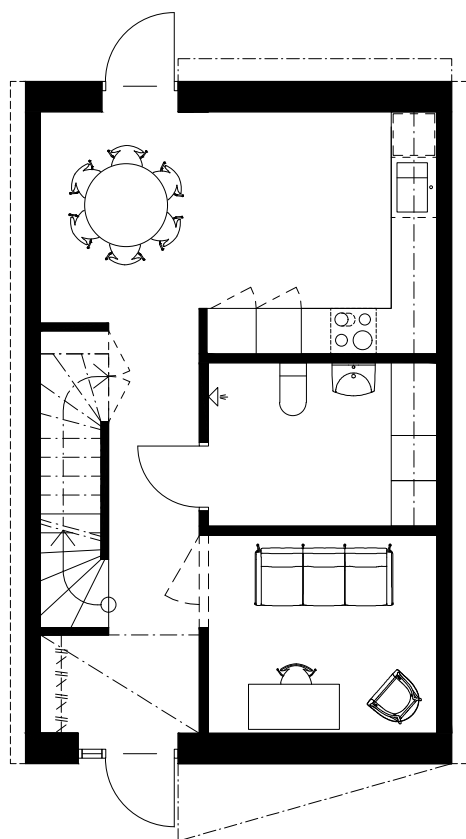


PLAN 3

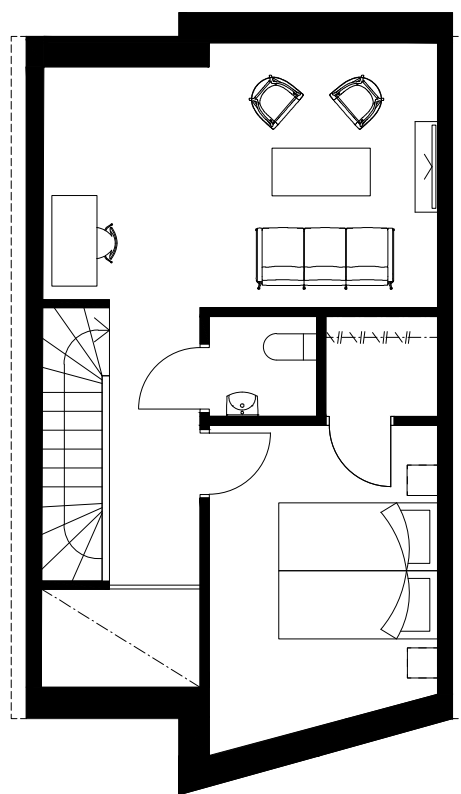
TYP 1A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

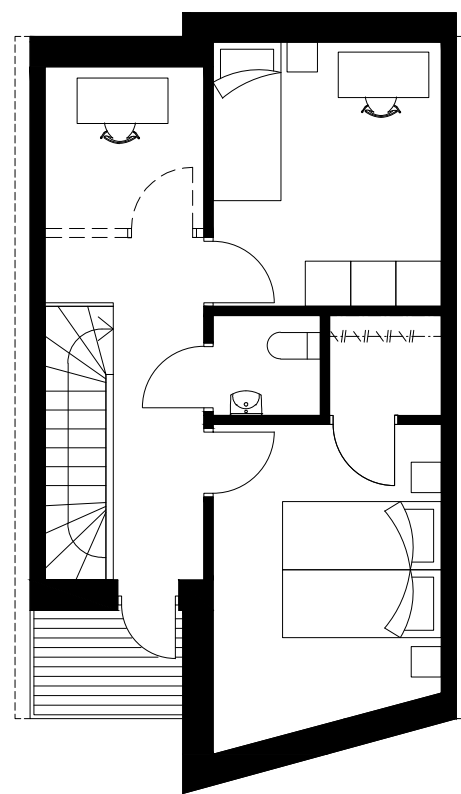
planlösning typ 1B



PLAN 1



PLAN 2

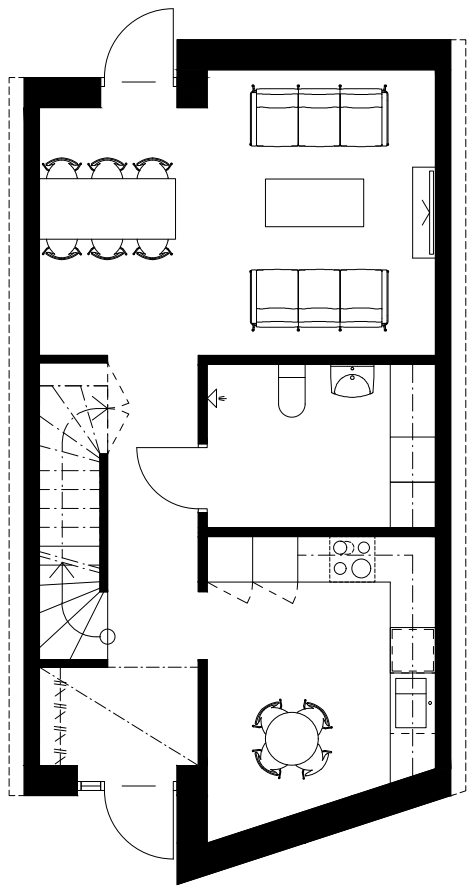


PLAN 3

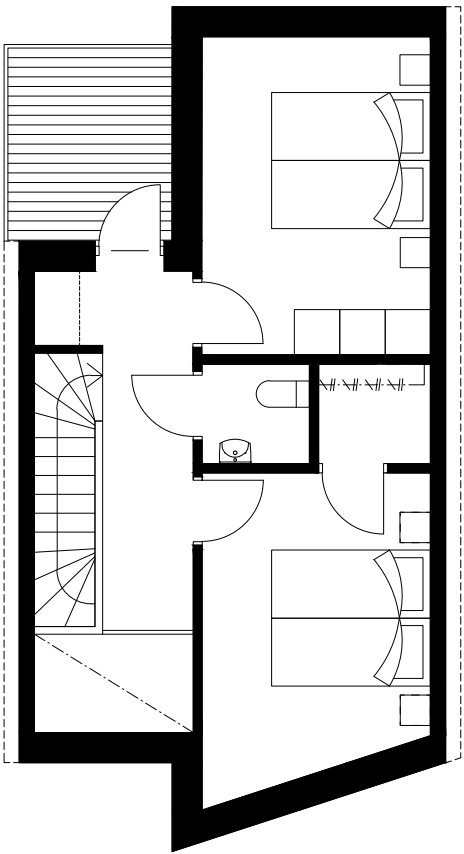
TYP 1B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

planlösning typ 2A&B



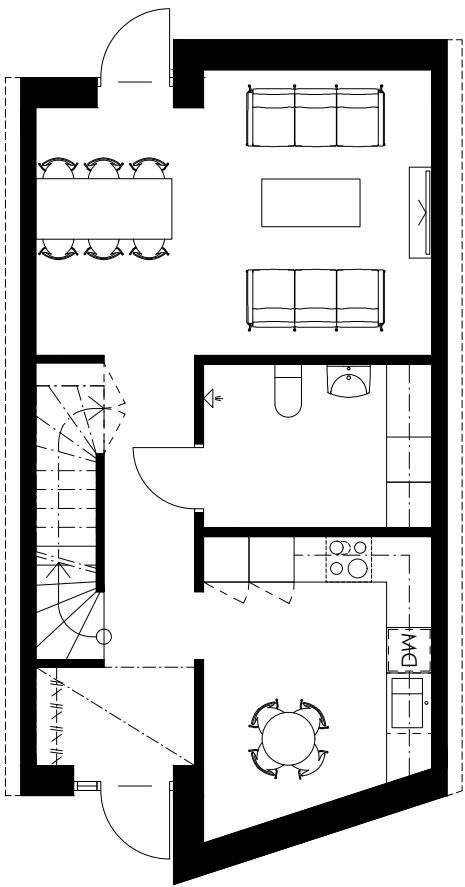
PLAN 1



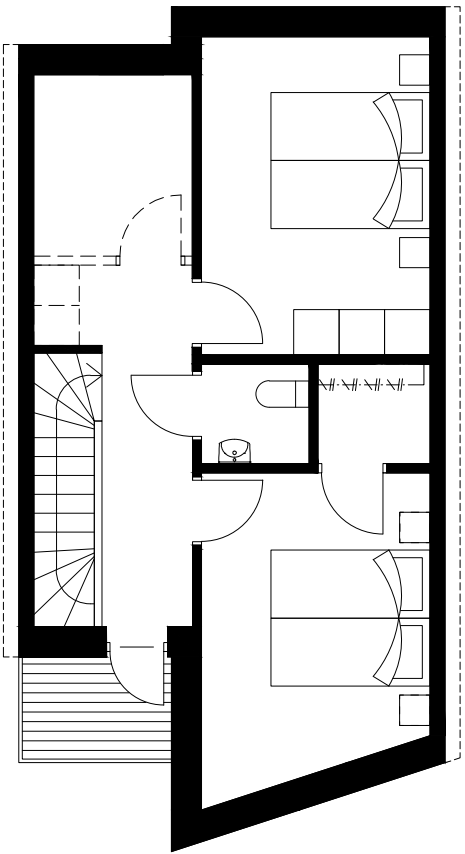
PLAN 2

TYP 2A

Med terrass mot gårdsmiljö.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100



PLAN 1



PLAN 2

TYP 2B

Med terrass mot gatan.
Ritningarna är typplanlösningar.
Skala 1:100

fakta & genomförande

PARKERINGSPLATSER*

Bilplatser: 36 st

22 st byggs av kommunen

plus... 14 st på norra delen av tomten

och... möjliga handikapp/besöksplatser: 3 st

Cykelplatser: 70 gemensamma

varav platser för el-lådcykelpool: 3st

Köpare erbjuds medlemskap i bilpool typ sunfleet el.likv, alt. arrangeras en bilpool i Brf regi.

* kompletterad 2020-08-18

Kompletteringen innebär en smärre justering på situationsplanen med färre p-platser på de två parkeringstomterna fast med kompletterande p-platser längs de norra delarna av tomten. Sammantaget är målsättningen att vi har en p-plats per radhus samt några kompletterande besöksparkeringar för att uppfylla P-norm.

I kommande bygglovsskede vill vi föra en tät dialog med Kommunen för att optimera både parkeringslösningar och att maximera kvaliteten på friytorna i enlighet med konceptet.

UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrättsförening

YTSAMMANSTÄLLNING BTA

Radhus: 35st

varav...

typ 1: 17st (3 vån)

typ 2: 18st (2 vån)

med ytor...

BTA: c:a 4450 kvm

BOA: c:a 3786 kvm

plus...

Förråd

BTA: c:a 215 kvm

plus...

Komplementbyggnader

BTA: c:a 110 kvm

YTSAMMANSTÄLLNING BYA

BYA c:a 2248 kvm

TOMTAREA

Area: c:a 3360 kvm

TIDPLAN

Markanvisning

Bygglov

Byggstart

Inflyttning

T (Tillträde)

T + 6 månader

T + 12 månader

T + 30 månader

3Hus



OM OSS

Vi skapar framtidens hus för bättre liv. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

Vi har rötterna i nordvästra Skåne med huvudkontor i Åstorp och är verksamma i södra Sverige. Sedan starten har vi utvecklat och förvaltat fastigheter för långsiktigt ägande. Det gör oss inte bara till en pålitlig partner, det ger dig trygghet och god kvalitet oavsett vad du har för krav. Med stort personligt engagemang och korta beslutsvägar vågar vi tänka utanför boxen för att hitta effektiva sätt att utveckla smarta, funktionella hem och arbetsplatser designade för människan.

(org nr 556739-8010, www.3hus.se)

3HUS I SAMHÄLLET

En viktig del i 3Hus är samhällsengagemanget. Vi vill bidra till trygga, attraktiva och levande städer. Vi fokuserar inte enbart på utveckling av våra egna fastigheter utan även stadsmiljön, samt utveckling av områdena i närheten.

Vi är stolta sponsorer av stadsbyggnadsprojekt, kulturevent, hjälporganisationer samt lokala idrottsföreningar. Att utveckla städer och samhällen är en viktig del i 3Hus arbete. Därför ser vi det som en naturlig del att involvera oss i H22 – A Smarter City. H22 är en stadsmässa i Helsingborg år 2022 – en treårig storsatsning av Helsingborgs stad på innovation och förändringsarbete mot en smartare och mer hållbar stad. Målet är att skapa en internationell plattform och mötesplats för hur vi tillsammans utvecklar framtidens välfärd, där de bästa lösningarna, initiativen och frågeställningarna visas upp och utvecklas vidare.

KOMPLETT FASTIGHETSUTVECKLING

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest-gruppen och har tillsammans med systerbolagen BAB bygg och BAB anläggning lång erfarenhet och bred kompetens inom alla typer av byggnationer.

Vi erbjuder fastighetsutveckling av kommersiella lokaler och bostäder med olika upplåtelseformer och tror att handlingskraft och flexibilitet är nyckeln för att möta dina behov så bekymmersfritt som möjligt. Dessutom samarbetar vi gärna med andra aktörer för att utveckla smarta innovativa och digitala lösningar för ett hållbart byggande.

EKONOMISK INFORMATION

3Hus ingår i familjeägda BrA Invest och är en del i koncernens affärsområde – Bygg och Fastighet. BrA Invest omsatte kalenderåret 2019 drygt 2700 mkr under god lönsamhet och har ca 1350 medarbetare.

(https://brainvest.se/arsredovisning_2019.php)

Se även bilaga 1 för Årsredovisning.

Kamikaze Arkitekter

OM OSS

Kamikaze Arkitekter AB är ett medelstort arkitektkontor i Malmö med runt 10 medarbetare. Kontorets storlek och sammansättning gör oss snabbfotade och konkurrenskraftiga gentemot större aktörer på marknaden. Med ett medelstort kontor kan vi hantera såväl små som större och mer komplexa projekt.

Vi har genom åren byggt upp en projektbas på egna meriter. Inte sällan genom att ha blivit utsedda som vinnare i parallellskisser eller markanvisningstävlingar. I tävlingsgenren är vi små men kaxiga, våra konkurrenter är alltid de största och bäst renommerade kontoren.

VERKSAMHET & BESTÄLLARE

Vi har i dagsläget många utvecklingsuppdrag i tidiga skeden, som förtätningsstudier och underlag för detalplaner i Malmö, Lund och övriga sydsverige. Utöver det arbetar vi med ett brett spektrum av projekt från stadsplaner till lägenhetsinredningar, från vision till projektering.

Våra kunder varierar från de största bygg- och fastighetsutvecklingsbolagen till mindre aktörer och privatpersoner. I dagsläget arbetar vi i projekt med Wihlborgs Fastighets AB, NCC, Skanska, Midroc, Bygginnovation, Serneke Sverige AB och 3HUS såklart. På ramavtalsmarknaden samarbetar vi idag med Eslövs Kommun, Lomma Kommun, Parkering Malmö, LKP Parkering Lund.

Se även vår hemsida www.kamikaze.nu för en fördjupad inblick i våra projekt.

HISTORIK

2007 vann tre nytexaminerade arkitekter en parallellskiss om en verksamhetsbyggnad och kontoret startades tillsammans med en äldre mer erfaren arkitekt. Företagets grundidé är att den äldre och den yngre generationens arkitekter möts i en organisation under lika villkor, där nya idéer och erfarenhet kombineras för bästa möjliga resultat. Detta har också visat sig vara kontorets styrka och främsta konkurrensmedel.

UTVECKLING

Vi har de senaste åren expanderat kontoret och består i dagsläget av tio arkitekter med fyra olika nationaliteter. Detta ger oss förutsättningar för en solid verksamhet som fortfarande kan lägga fokus på projektutveckling och skissande i tävlingsformat likväl som projektering av bygghandlingar i små och stora projekt.

Kontorets ambition är att alltid ligga i framkant. Vi gör det genom att förena ny kunskap med beprövad erfarenhet och en ständigt pågående kompetensutveckling. Vi har ett internt fokus på förmågan att driva projekt från tidiga skeden till färdig byggnad, kunskapsöverföring och byggtekniskt kunnande.



