

GBJbygg.

I SAMARBETE MED MÖLLER ARKITEKTER

MARKANVISNINGSTÄVLING

FÖRENINGSTORGET, ESLÖV
AUGUSTI 2019



VÅR IDÉ & VISION

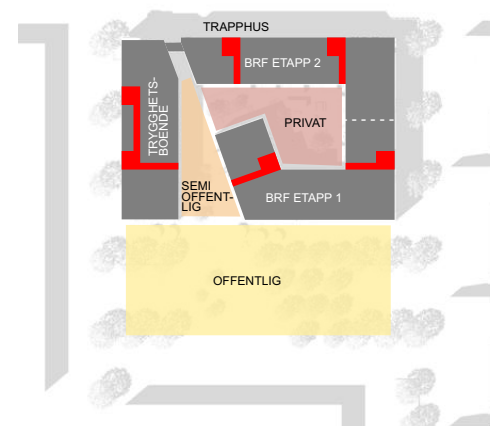
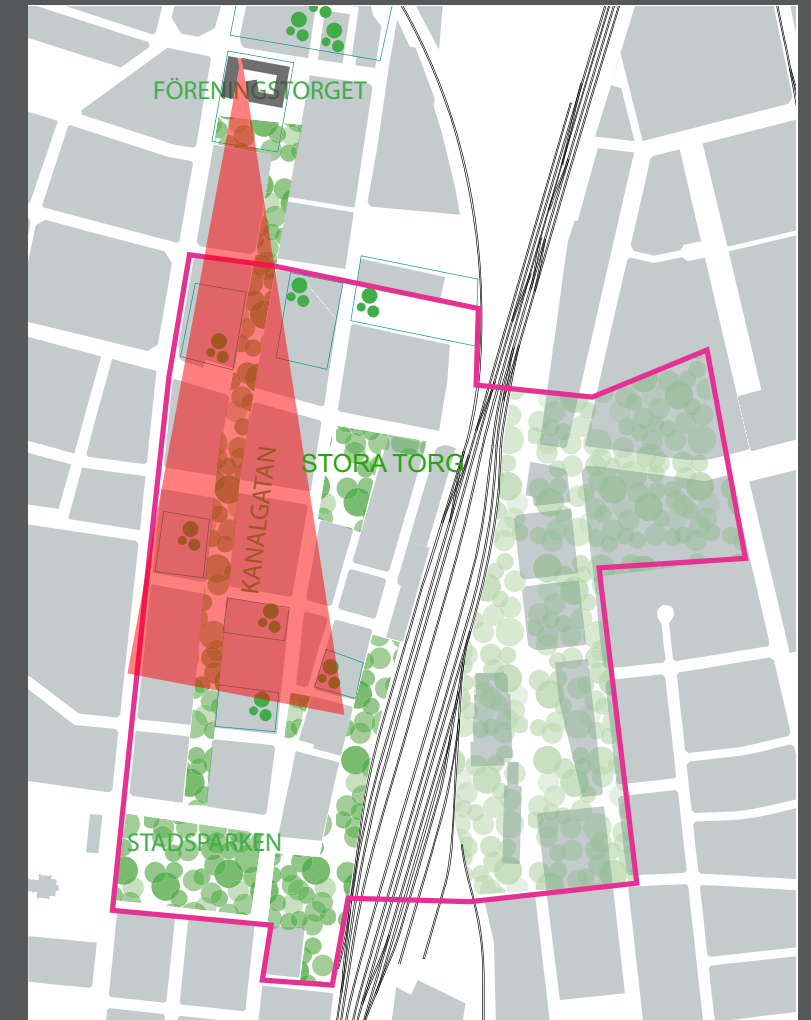
På Föreningstorget vill vi skapa en ny mötesplats och ett nytt kvarter med unik karaktär och plats för olika personligheter, åldrar, familjekonstellationer och verksamheter. Med nya funktioner i form av attraktiva bostäder, ett senior-/trygghetsboende och publika verksamheter mot torget i bottenvåningen vill vi öka Eslövs attraktionskraft.



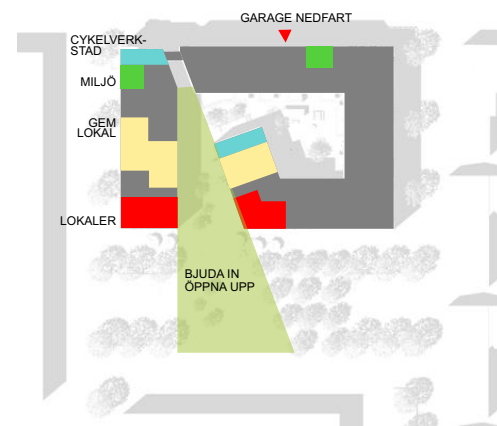


VI VILL

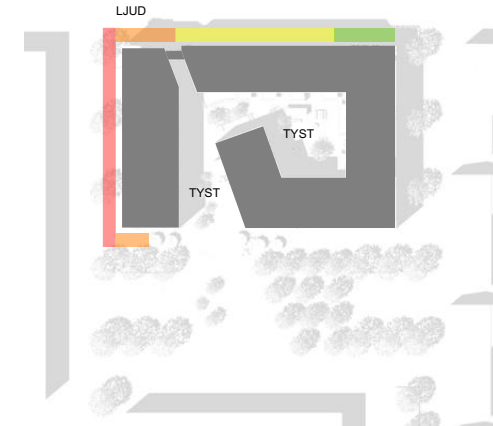
- 1 Knyta samman** och stärka kopplingarna i centrum.
- 2 Göra Föreningstorget till** en mötesplats och målpunkt.
- 3 Utveckla torgytan** med grönska, informell markbeläggning och flytt av Thure Thörns vattensculptur.
- 4 Placera** publika verksamheter i bottenvåningen mot torget.
- 5 Bjuda in** torget i kvarteret.
- 6 Skapa** en riktigt bra boendemiljö med gemensam utemiljö både på gård och tak.
- 7 Göra ett "eget" hus** för seniorer.
- 8 Bidra och utveckla** Eslövs stadsbild.
- 9 Bygga i tegel**, hållbart och cirkulärt.



STRUKTUR



FUNKTIONER



LJUD

ÖPPNA OCH KOPPLA TILL CENTRUM

När vi bebygger delar av torget stärker vi infarten till centrum från norr och kopplar Föreningstorget via Kanalgatan till Stora Torg. Båda torgen blir nu två viktiga noder i staden.



Situationsplan Skala 1:500

SITUATIONSPLAN

TORGET

Vi låter det nya kvarterets huskroppar öppna upp sig mot torget och skapar husvolymen som bildar ett semioffentligt upphöjt gårdsrum mellan sig. Torget bjuds in genom trappor och ramper. Med vår utformning skapar vi också en port och en siktlinje från Smålandsvägen via gården in mot torget och staden.

Mot söder och torget har vi lokaler på bottenvåningen som inhyser butiker, cafeterior, befintlig grillkiosk m m. Den generösa trappan i söderfasaden kommer att bli Eslövs nya plats där man vill hänga en vacker solig dag för att avnjuta en god glass. Närmast husen tycker vi att torget ska beläggas med sten eller plattor, samtidigt vill vi att stora delar av torget kan beläggas med grus och få vackra trädplanteringar som skapar ett informellt och behagligt uterum. Detta bidrar också till omhändertagandet av dagvatten.

Vi flyttar även Thure Thörns vattenlek och ställer den i fronten av trappan. Den sammanbinder de grusade ytorna med ytorna närmast husen. Vi låter även växtlådor binda ihop de olika torgrummen.

ETT BEHAGLIGT LJUDKLIMAT

Genom vår utformning har vi även hanterat ljudproblematiken. Byggnaden i väster, där vi har den största ljudproblematiken, har vi tänkt oss som senior-/trygghetsboende med lägenheter som är genomgående eller vettande mot den tysta gården.

Vi skapar ett gap mellan husen i nordväst som ger stora kvaliteter för kvarteret och staden. Dessutom kommer det att inrymma inglasade balkonger vilka också tar hand om ljudet. Samtliga lägenheter får tillgång till balkonger med bra väderstreck, en viktig kvalitet. Till detta ska adderas de fantastiska takmiljöerna.

Vi hårdgör så lite mark- och takytor vi kan och tillför "gröna" fasader för att främja och fördröja dagvattenhanteringen. Vi ser också att stora delar av torget ska kunna utföras i genomsläppliga material.

GESTALTNING

I Eslöv med sin genuina skånska tegeltradition vill vi med respekt och kreativitet bygga vidare på denna tradition och samtidigt tillföra nya årsringar i uttryck.

Vi arbetar i huvudsak med tegel i varierade varma kulörer men klär delar av insidan på balkonger och entrégångar i trä för att ge en mjuk och varm närkänsla för boende och besökare.

Även gröna väggar och tak kommer att få stor betydelse för upplevelsen av kvarteret. Inslag av cortenstål med sin mustigt rödbruna kulör återkommer både på mark, tak och i fasader.

"Vi vill att kvarterets karaktärsstarka utformning tillsammans med torgets nya ansikte ska bidra till att utveckla Eslövs stadsbild."



Fasad mot söder. Skala 1:400

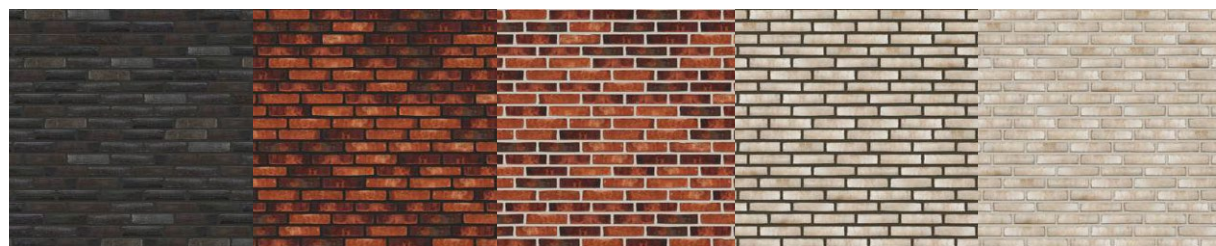
FASADER



Fasad mot väster. Skala 1:400



Fasad mot öster. Skala 1:400

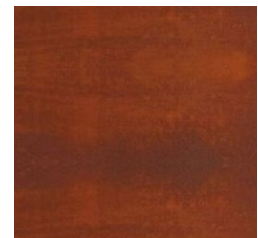


TEGELFASADER

Vi arbetar i huvudsak med tegel i varierade varma kulörer men klär delar av insidan på balkonger och entrégångar i trä för att ge en mjuk och varm närkänsla för boende och besökare.

CORTENSTÅL

Inslag av cortenstål med sin mustigt rödbruna kulör återkommer både på mark, tak och i fasader.

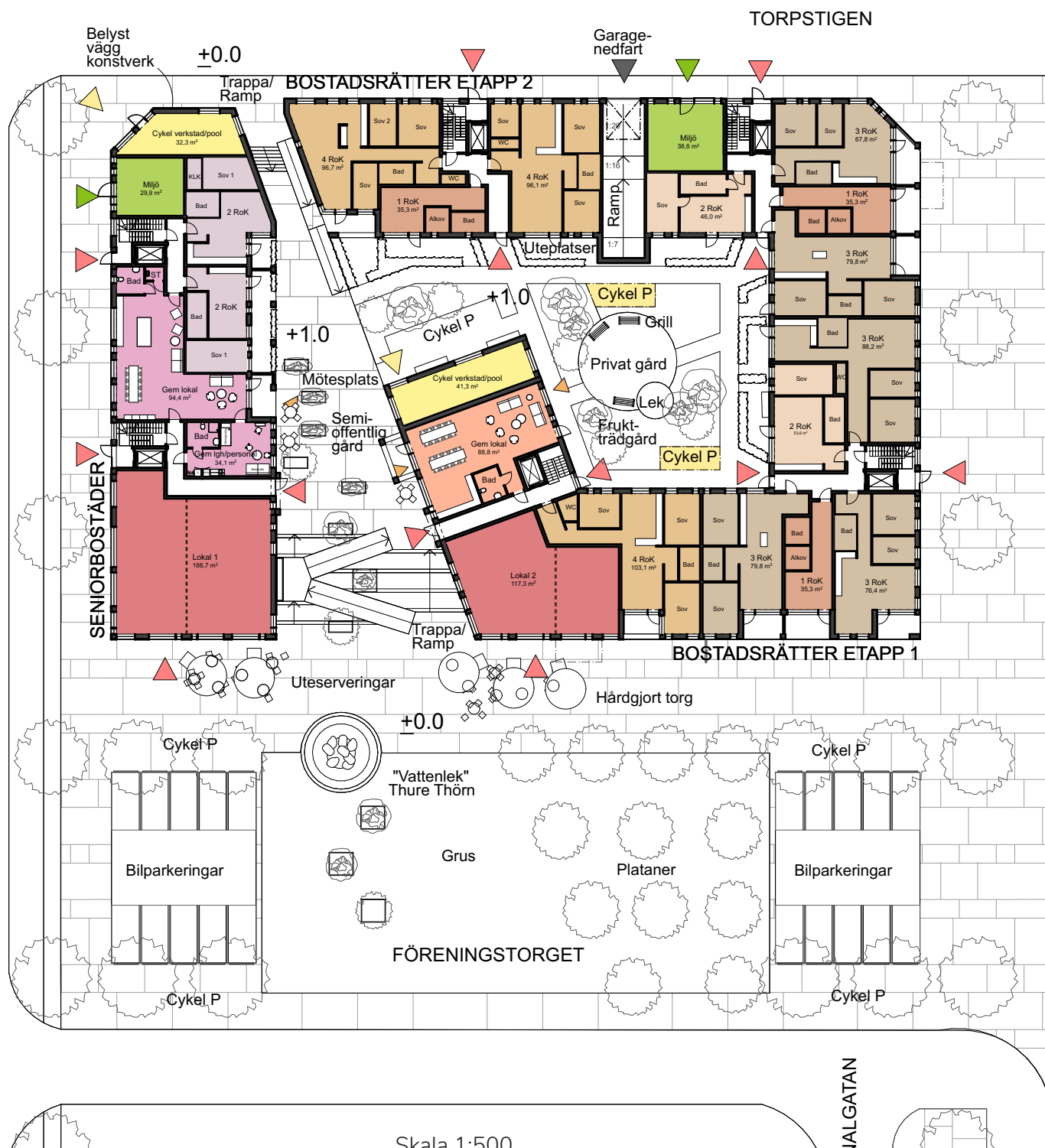




SMÅLAND

VÄSTERLÅNGGATAN

VÄLGATAN



Skala 1:500

BOTTENPLAN

TVÅ HUSVOLYMER – FLERA RUM

Vi låter bebyggelsen öppna upp sig mot Föreningstorget och utformar två husvolymer som skapar ett offentligt torg, ett semioffentligt gårdsrum och ett privat gårdsrum.

SAMMANSTÄLLNING

BOSTADSRÄTTER

ETAPP 1

1 RoK	5 st	5 m2
2 RoK	5 st	54 m2
3 RoK	24 st	74 - 88 m2
4 RoK	5 st	103 m2
5 RoK	1 st	141 m2

Totalt 40 st 3036 m2 BOA

ETAPP 2

1 RoK	5 st	35 m2
2 RoK	11 st	46 - 55 m2
3 RoK	14 st	68 - 81 m2
4 RoK	13 st	92 - 103 m2

Totalt 43 st 3074 m2 BOA

Totalt 83 st 6110 m2 BOA

Gem lokal 1 st 89 m2 LOA

SENIORBOSTÄDER

1 RoK	1 st	37 m2
2 RoK 1	16 st	47- 65 m2
3 RoK	15 st	74 - 76 m2

Totalt 32 st 2024 m2 BOA

Gem lokal 1 st 128 m2 LOA

LOKALER

Lokaler 2 - 4 st 284 m2 LOA

AREOR

Ljus BTA 11 155 m2

Ljus BTA (inkl inkl balkonger) 11 979 m2

Mörk BTA 3 052 m2

BYA (huskroppar ovan mark) 2 318 m2

TOMTAREA 3 268 m2

PARKERING

(P-norm 33 st)

Bilar i garage 70 st

(varav 3 HCP)

CYKLAR

(P-norm 222 st)

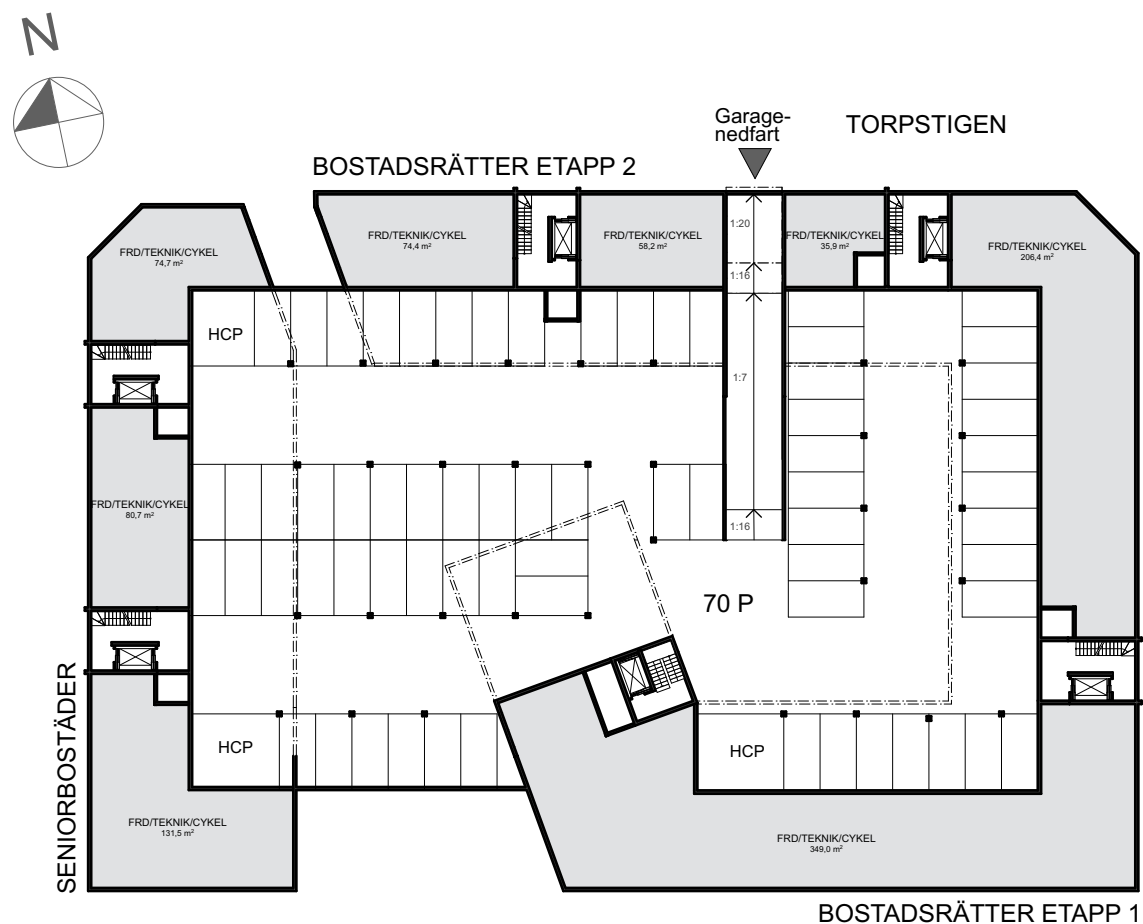
Cyklar i garage 173 st

Cyklar i cykelrum (mark) 33 st

Cyklar på gård 44 st

Totalt 250 st

Bottenvåningshöjd 3,6 m 45% av fasadlängd



Källarplan / Parkeringsgarage
Skala 1:500

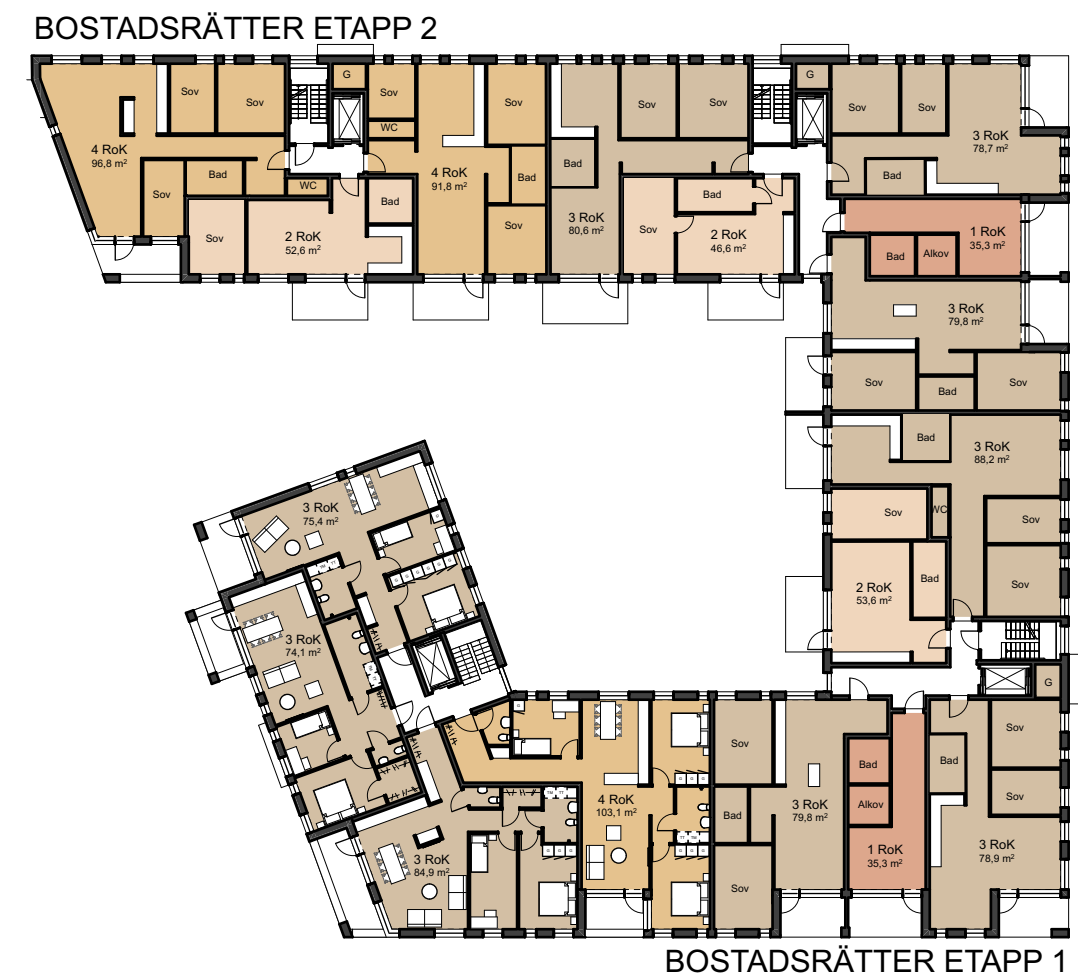
PARKERING OCH MOBILITETSLÖSNINGAR

Vi har tänkt oss att lösa parkeringsfrågan genom att bygga ett underjordiskt garage som rymmer 70 p-platser inkl 3 hcp-platser. Här kommer även lägenhetsförråd, delar av cykel-parkering och teknik placeras. Garagets nedfart är från Torpstigen. Vi kommer ha ca 6 ppl / per 1000 kvm BTA, kommunens norm är 3 ppl / per 1000 kvm BTA. Det kommer givetvis finnas laddningsmöjligheter för elbilar och kanske en bilpool.





Bostadsrätter Bottenplan
Skala 1:400



Bostadsrätter Plan 2-4
Skala 1:400

BOSTADSRÄTTER PLAN 1-4

Kvarteret består av flerbostadshus med 83 st bostadsrätter i varierande storlekar med betoning på 2-4 rum och kök. Trapphusens entréer vetter mot omgivande gator och är genomgående. Kvarterets utformning skapar lägenheter som har rum mot den tysta gården alternativt mot delar av torget som klarar ljudkraven.

Alla lägenheterna på bottenvåningen ligger också med sitt golv en meter över marken vilket hindrar insyn. Samtliga lägenheter präglas av en bra mix av praktiska vardagslösningar med vackra siktlinjer och bästa möjliga boendekvaliteter. Alla lägenheter blir orienterade i bra väderstreck med fin ljusföring och har halvöppna till öppna

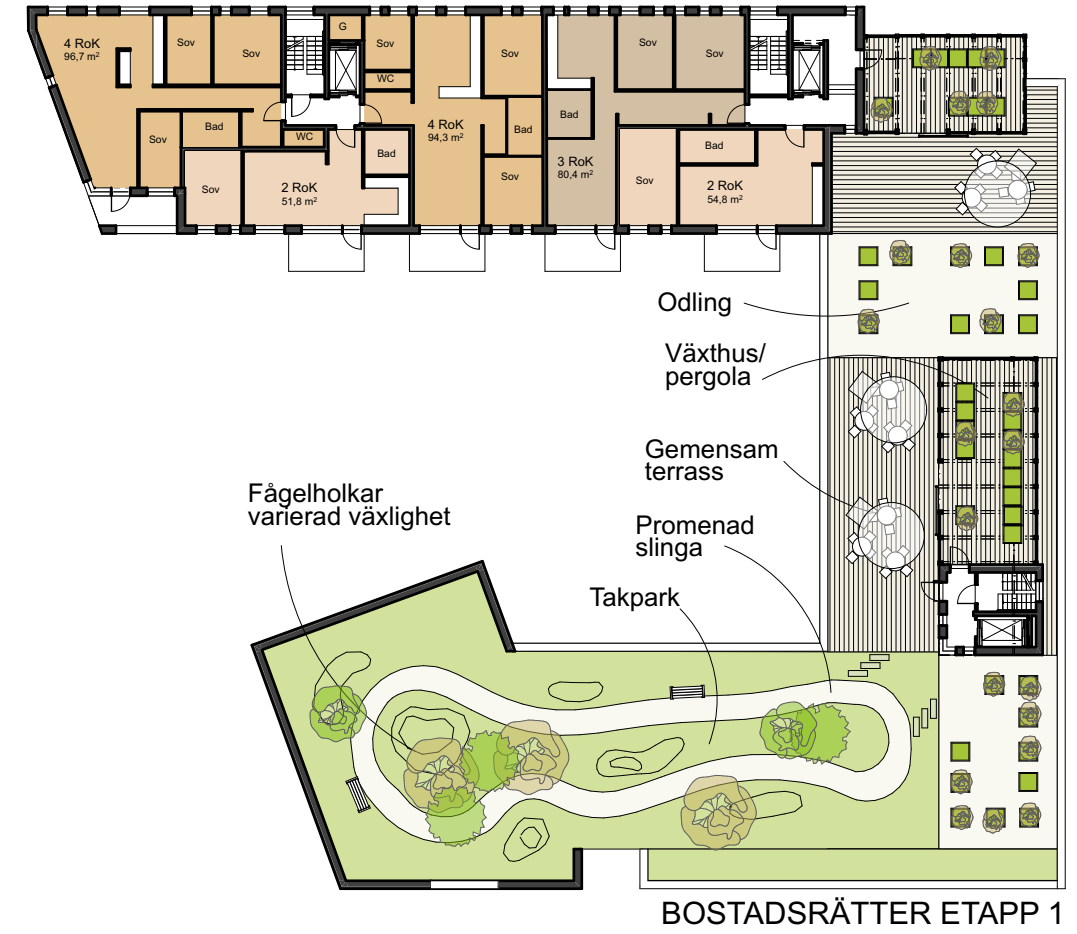
planlösningar men de flesta även med möjligheten att skilja av kök från vardagsrum utan att tulla på möblerbarhet och boendekvaliteter. Självklart generösa balkonger och uteplatser. En gemensam lokal som både vetter mot den semioffentliga- och den skyddade privata gården bildar mötespunkt för bostäderna tillsammans med cykelverkstaden på bottenvåningen. Grönska, fruktträd, grill och lek präglar gården.

BOSTADSRÄTTER ETAPP 2



Bostadsrätter Plan 5
Skala 1:400

BOSTADSRÄTTER ETAPP 2



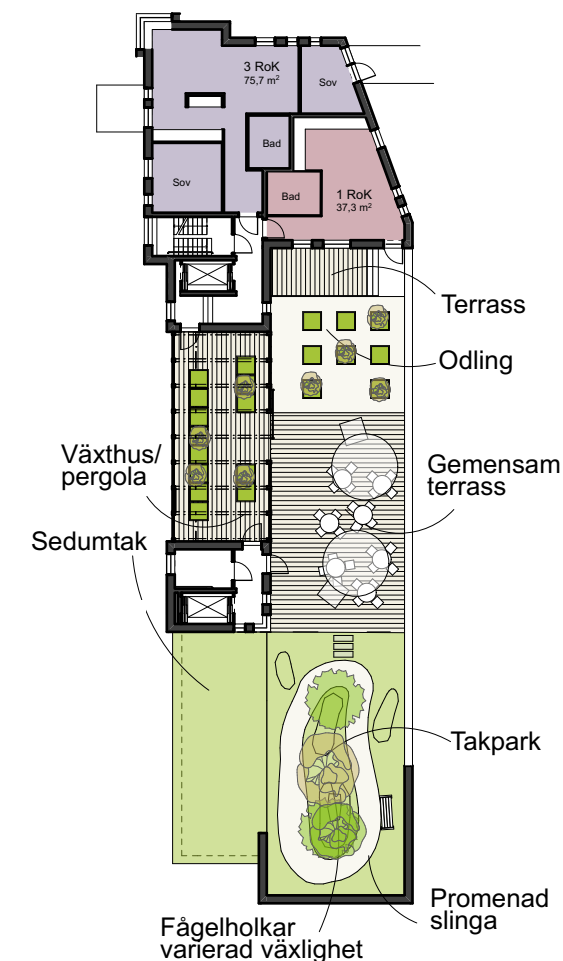
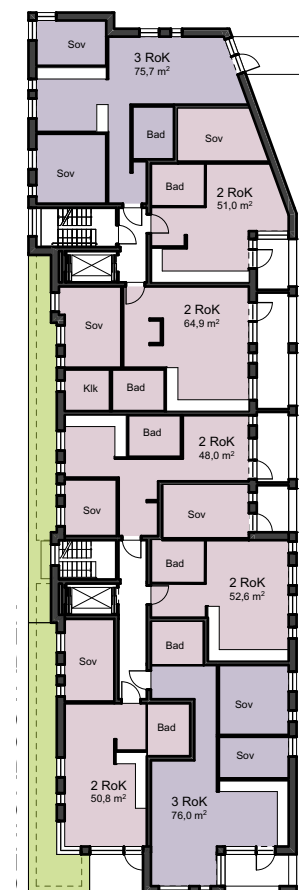
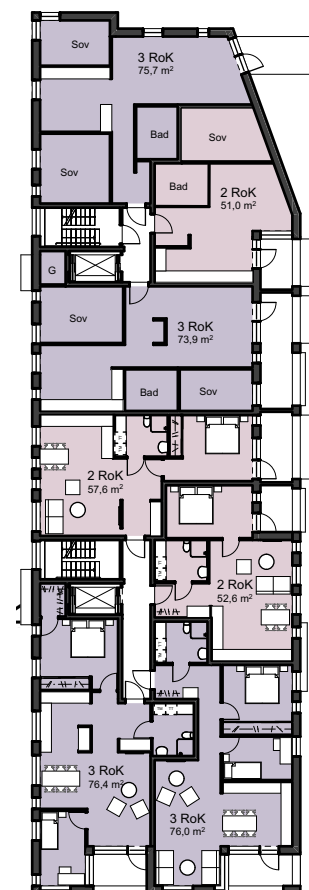
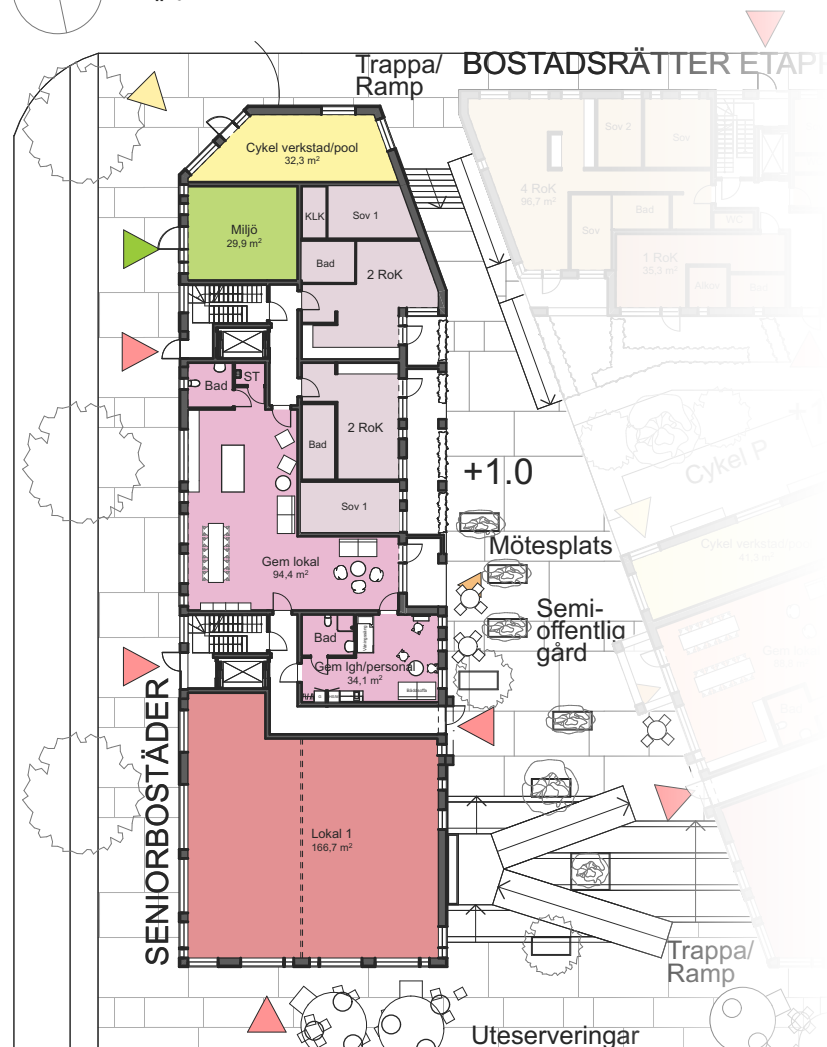
Bostadsrätter Plan 6
Skala 1:400

BOSTADSRÄTTER PLAN 5-6

En takterrass på sjätte våningen ger unika urbana utemiljöer. Här skapar vi ett grönt taklandskap för umgänge över åldersgränserna med möjligheter till odling, samvaro, promenader mm. Växthus/pergola ger vindskyddade sittplatser med utsikt över Eslövs takåsar och det skånska landskapet.



"Vi skapar ett gap mellan husen i nordväst som ger stora kvaliteter för kvarteret och staden."



I direkt anslutning ligger också en övernattningslokal för besökande. Denna används också som personalutrymme för trygghetsvård med plats för omklädning och administration. Båda lokalerna har uteplatser mot den semioffentliga gården. Lägenheterna blir antingen genomgående eller vettande mot den skyddade gården. Alla bostäder får balkonger eller uteplatser mot gården. Även här vill vi utforma en unik takterrass med växthus/ pergola och grön utemiljö för våra seniorer.

SEKTIONER



Sektion Nord-sydlig riktning genom garagedfart. Skala 1:400



Sektion Väst-östlig riktning genom gård. Skala 1:400

GRÖNYTOR OCH VATTEN

TILLSAMMANS MED NY TEKNIK SKAPAR EKOLOGISK HÅLLBARHET

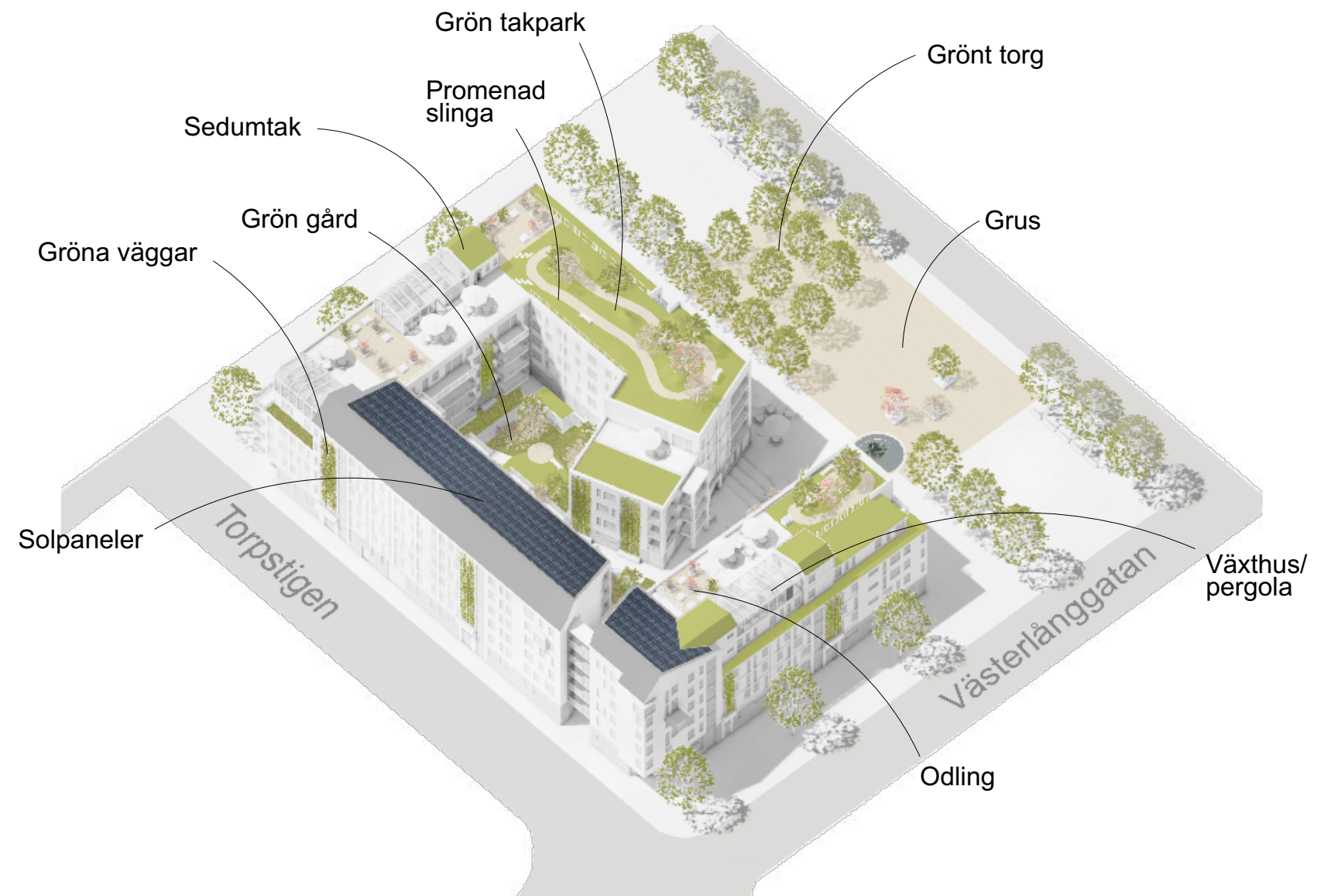
Att bygga ekologiskt hållbart handlar om såväl husens gröna kvaliteter som den livsstil husen och utemiljöerna möjliggör.

Som projektör och byggare tar vi ett grönt helhetsgrepp från första stund. Detta handlar om allt från att bygga energisnåla hus med genomtänkta materialval och ekosystemtjänster till att göra en grön livsstil enklare.

Olika strategier för hållbarhet byggs in i arkitekturen såsom sedumtak, odling på tak mm. Vi har solceller på bostadshuset i norr. För att även stärka den biologiska mångfalden i området vill vi välja växter som anpassas efter platsens förutsättningar och för djurriket tillförs fågelbad och fågelholkar.

Vi kommer att skapa system med syfte att medvetandegöra de boende om sin egen förbrukning, vi har en idé om att man via en läsplatta i lägenheten ska kunna se sin förbrukning av bl a el och varmvatten. Man kan sätta sina egna mål och jämföra med husets snittförbrukning. Vi har också en idé om att bygga in smarta lösningar, bl a en hemma/borta knapp vid ytterdörren som styr eluttag och ventilation med ett enkelt knapptryck. Möjlighet till laddning av elbilen kommer att finnas i parkeringsgaraget.

Vi hårdgör så lite mark- och takytor vi kan och tillför "gröna" fasader för att främja och fördröja dagvattenhanteringen. Vi ser också att stora delar av torget ska kunna utföras i genomsläppliga material.



MILJÖER FÖR DJURLIV OCH VÄXTER

Planteringar, gröna väggar, sedumtak och odlingsplatser på taket skapar miljöer där fåglar och insekter trivs och kan leva. Fågelholkar och närhet till vatten ger bostäder och livsrum för bevingade hyresgäster.

EKOLOGISK HÅLLBARHET I BOENDET

Vi har en grön ambition i projektet, bl a kommer vi att skapa två terrasslandskap för de boende. Ett för senior-/trygghetsboendet i västra delen av kvarteret där vi har en idé och ambition att skapa ett gemensamt grönt taklandskap i kombination med ett växthus/ pergola. Ute på terrassen placerar vi odlingslådor och platser att vistas på. Likaså ser vi möjligheten att på taket ovanför bostadshusen i öster och söder placera en gemensam terrass med möjligheter för odling, växthus och lek. Vi klär delar av fasaderna med växtlighet för att skapa en skön micromiljö att vistas vid och som för upp blickarna mot taklandskapet och grönskan där.

FRÄMJA EN GRÖN LIVSTIL

Vi tror att husets gröna inslag kan skapa en rofylld upplevelse att mitt i stadens brus ha tillgång till en trädgårdsmiljö både på gården och på taken som skapar lugn och ro för alla sinnen. Vi tror att projektets läge, centralt i staden och närheten till stationen, har alla förutsättningar att dra till sig människor som vill skapa en hållbar livsstil.

Det ska vara lätt att förvara sin cykel, reparera och pumpa den, vi vill undvika bilen så mycket som möjligt. Vi kommer att ha ett gemensamt cykelförråd med verkstad och en lådcykelpool som man t ex kan använda när man ska göra sina matinköp. Den är strategiskt placerad mitt på gården och kommer även att fungera som en mötespunkt. Det ska också vara enkelt att boka lådcykeln från lådcykelpoolen, det kan göras t ex via en skärm i lägenheten eller kanske via en app i telefonen.

MILJÖRUM

Kvarteret får två miljörum ett för bostadsrätterna placerat mot Torpstigen och ett för seniorboendet placerat mot Västerlånggatan.



MED CYKELN I FOKUS

Det ska vara enkelt att använda sin cykel, vi kommer att lägga stor vikt vid projektering av cykelförvaring och cykelparkering. Det ska också vara enkelt att boka lådcykel från lådcykelpoolen, det kan göras t ex via en skärm i lägenheten eller kanske via en app i telefonen.



GENOMFÖRANDE

Då projektet är ganska omfattande och Eslöv är en relativt liten ort tror vi att det är viktigt att området byggs ut i den takt som marknaden medger.

Vi ser det nödvändigt att dela in vårt förslag för bostadsrättsområdet i minst 2 etapper. Vi vill gärna börja med bostadsrätterna (etapp 1) för att sedan kunna övergå att arbeta mer parallellt med bostadsrätter (etapp 2) och trygghets-/seniorboende i ett senare skede.

TIDPLAN

Månad	Beskrivning
0	Markanvisningsavtal tecknas
0-8	Förstudie, utveckling av projekt och försäljningsmaterial. Arbete med bygglovhandlingar.
9-11	Bygglovprocessen
12-20	Försäljningsperiod Brf etapp 1
21-38	Byggnation av underjordiskt garage samt Brf etapp 1
21-29	Försäljning av Brf etapp 2, planering och beredning av trygghets-/seniorboende
24-40	Byggnation trygghets-/seniorboende
30-44	Byggnation Brf etapp 2



VÄLKOMMEN TILL NYA FÖRENINGSTORGET
HÄR SKA DU KÄNNA DIG TRYGG OCH STOLT ATT BO.

GBJbygg.