

FÖRENINGSTORGET

Markanvisningstävling för byggrätter
på Föreningstorget i Eslöv



• VÅRT KONCEPT

Bonum / Riksbyggen har tillsammans med arkitekterna Krook & Tjäder tagit fram ett förslag för nya Föreningstorget. Riksbyggen och Krook & Tjäder har tidigare samarbetat med gott resultat, bl a i brf Cortado och brf Navet, båda i Hyllie, Malmö.

Utgångspunkten för vårt projekt är att ta tillvara på möjligheten att skapa en ny och attraktiv plats centralt i Eslöv. En stadsmässig bostadsbebyggelse skapar karaktär och stärker Föreningstorgets roll som mötesplats. Vi vill skapa ett attraktivt nytillskott som knyter an till Eslövs karaktär och den tegelarkitektur som traditionellt spelat en viktig roll i staden.

Något som förstärker möjligheten för Föreningstorget att bli en levande och aktiv plats är att lokaler finns och kan utökas i bottenplan på den nya bebyggelsen. Lokaler som kan rymma service och tillsammans med Anderssons Grill som sedan länge funnits på platsen generera liv och rörelse. Ut mot torget ligger husets gemensamhetslokal för kvarterets boende. Här skapas plats för umgänge, festligheter och verksamhet, som genom att synas utåt ytterligare bidrar till att skapa en socialt hållbar, trygg och attraktiv miljö. Aktiviteter som spillet ut på torget och ger platsen liv.

De nya boende i kvarteret kommer bidra till att befolka torget och de omgivande gatorna, med en tydlig koppling mellan den privata boendemiljön och gatan.

ÖPPENHET, TILLGÄNGLIGHET OCH AKTIVITET

En av de bärande idéerna med Bonum är att fungera som en aktiv del av omgivningen och bidra till samhällslivet. Även för de som inte bor i föreningen skapar en Bonum-förening känslan av öppenhet och trygghet. De boende har erfarenhetsmässigt ett stort åldersspann (i flera Bonum-föreningar har det uppstått generationsboende) och en mera differentierad användning av sin tid, vilket ger ständig närvaro i och kring husen.

Bostadsrättsföreningens gemensamma lokaler är synliga, inbjudande och används frekvent. Husets boende ökar tryggheten i närområdet. I föreningens utemiljö finns ställen där de boende kan söka avskildhet eller samvaro.



• • • • • BONUM - ETT TRYGGT OCH MODERNT SENIORBOENDE

Bonum erbjuder seniorboende i bostadsrätt med föreningsgemenskap och möjlighet till individuella tjänster vid behov. Ett tryggt sätt att bo i ljusa, moderna och lättskötta lägenheter, i hus som är skapade för att hålla och där vi tar ansvar också för fastighetens förvaltning så länge föreningen önskar.

Det första Bonumprojektet färdigställdes 2012, och sedan 2016 är Bonum marknadens största aktör för seniorboende. Idag finns det ca 1200 färdigställda lägenheter, och ännu flera under produktion, försäljning och planering. Bonumföreningarna är spridda över landet, större delen av dem finns i Skåne och i Stockholmsområdet. Bonum är en del av Riksbyggen.



EN HELHETSLÖSNING SOM FÅ ANDRA KAN MATCHA

Bonum seniorboende kommer att utgöra minst en av bostadsrättsföreningarna inom kvarteret. Dagens äldre blir fler, de är mer aktiva och måna om att behålla en hög livskvalitet. Bonum är Riksbyggens koncept för seniorboende, vi skapar miljöer för ett väl fungerande liv långt upp i åldrarna, med en helhetslösning som få andra kan matcha: bostad, fastighetsförvaltning och tjänster till de boende bildar en sammanhållen enhet. Kombinationen ger välbyggda och funktionella bostäder där man kan bo kvar länge tack vare möjligheten till gemenskap, service och hjälp som underlättar vardagen. Riksbyggen har 78 års erfarenhet av att bygga och förvalta bostadsrättsföreningar. Bonum tar verksamheten ett steg längre genom att specialisera sig på att bygga och förvalta seniorboende samt erbjuda tjänster genom Bonumvärden.

BONUMBOSTADEN ÄR EN GARANTI FÖR DET BEKVÄMA BOENDET

Arkitektonisk kvalitet är grundläggande för oss. Vi kompletterar myndighetskrav med egna krav för att våra boende ska få ett hem som passar deras behov idag och även i framtiden. Generös takhöjd. Utrymmen och inredning förberedda för nedsatt fysisk förmåga. Tröskelfritt golv. Köksinredning med helutdragslådor. Arbetsytor med belysning och timer. Halksäkert golv i badrummet, förhöjd WC stol är exempel av vår standard. Alla lägenheter har balkong. Det ska finnas gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, grovtvättstuga. Utemiljön ska vara trivsamt och inbjudande.



VI FÖRVALTAR DET VI SJÄLVA BYGGER

Vårt förvaltningsansvar innefattar såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som tillsyn, skötsel och städning av fastigheten och trädgården. Eftersom vi också bygger de hus vi förvaltar väljer vi redan på planeringsstadiet tekniska lösningar som är hållbara på lång sikt. Vi bygger i beständiga material som åldras vackert. I Bonumhus bor man bekvämt i förvisningen att inte bara husen utan också gårdar och alla gemensamma utrymmen blir väl omhändertagna. Självklart sköter vi också den långsiktiga förvaltningen, lägger upp underhållsplaner och ser till att ekonomiska medel fonderas för framtida behov. Bonum/ Riksbyggen är en resursstark part som stannar kvar så länge föreningen vill det.



BONUMVÄRDEN RÄCKER EN HJÄLPANDE HAND

I Bonums koncept ingår en Bonumvärd, som är knuten till seniorboendet ungefär som gamla dagars vicevärd men med ett mycket större utbud av tjänster. Det är de boende själva som väljer vilka tjänster de vill köpa, utifrån sina egna önskemål och behov. Bonumvärden kan exempelvis byta glödlampor, sätta upp gardiner eller möblera om, ta in posten och vattna blommorna när den boende är bortrest eller ordna veckostädning, storstädning och fönsterputsning. En del av sin tid arbetar Bonumvärden för föreningen och kan då exempelvis hjälpa till att anordna gemensamma aktiviteter och träffar för föreningens medlemmar.



• • • • FYRA FÖRDELAR MED SENIORBOENDE

En bostadsrättsförening fylld med aktiva och levnadsglada äldre är inte bara ett nöje att bo i, den är också en tillgång för stadsdelen, för staden och för hela samhället.



TIDEN I **EGEN BOSTAD** FÖRLÄNGS

Bostäder speciellt anpassade för äldre gör det möjligt att bo kvar hemma längre. Genom god planering skapar vi ljusa, öppna bostäder som är trivsamma, lättstädade och enkla att anpassa för den som behöver särskilda hjälpmedel i vardagen. Vi kallar det kvarboende.



NYA **FLYTTKEDJOR** UPPSTÅR

Vi bygger bostäder för äldre, som är så attraktiva att det känns mödan värt att lämna sin gamla – ofta alltför stora – bostad. Därmed skapar vi nya flyttkedjor och ökar rörligheten på bostadsmarknaden i hela staden. En eller två personer flyttar ut ur villan som då ger plats till familjen med en, två eller fler barn.



BEFINTLIGA RESURSER NYTTJAS OCH STÄRKS

Våra bostäder placeras där det redan finns väl fungerande service och kollektivtrafik. Det gör att befintliga resurser utnyttjas bättre och minskar miljöbelastningen, samtidigt som kundunderlaget ökar för stadsdelens handlare. Hållbarhet, kort sagt.



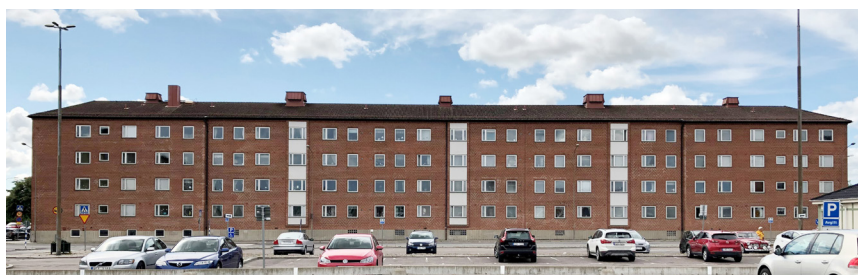
SOCIALA SAMMANHANG SKAPAS

Att bli äldre handlar inte bara om åldern, det handlar om att byta fokus i livet och ersätta arbetsgemenskapen med andra sociala sammanhang. Familjen och vännerna blir viktigare. Likaså grannarna. I ett Bonumhus finns stora möjligheter till otvungen samvaro, för alla som vill.

• FÖRENINGSTORGET IDAG

Föreningstorget ligger i utkanten av centrala Eslöv. Torget omges på alla fyra sidor av bostadshus med tegelfasader. Fasaderna är långa och i de flesta fall materialmässigt sammanhållna. Torget planerades ursprungligen som en storslagen plats i Västerlånggatans och Kanalsgatans avslutning. Utmed torgets norra sida låg polishuset som idag är ombyggt till bostäder.

Idag är torget för stort och ödsligt för att fungera som en levande mötesplats och i stort behov av en upprustning och vitalisering med nya funktioner.



Fasaderna som kantar torget



Torget används idag huvudsakligen för parkering



En skulptur av Thure Thörn står mitt på torget



Anderssons Gatukök är torgets enda samlingsplats



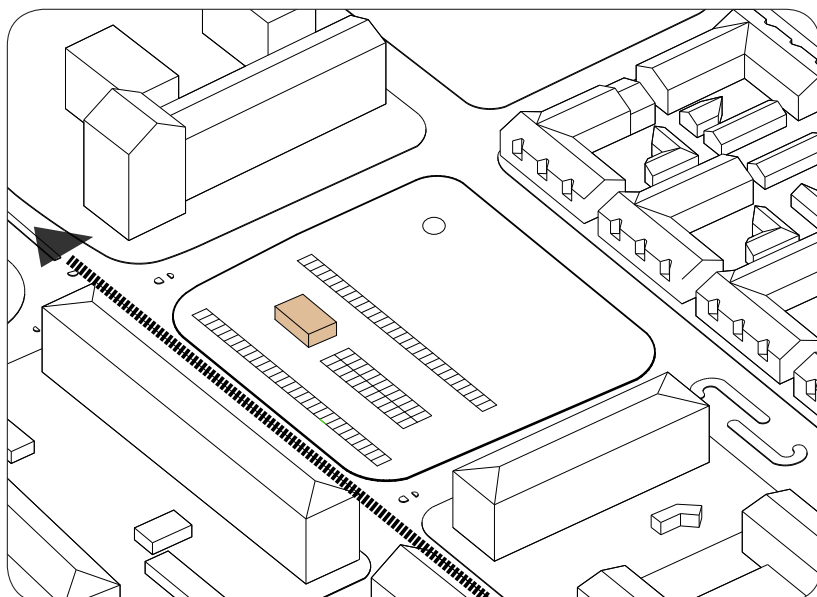
Rött tegel dominerar kring Föreningstorget, liksom i Eslöv som helhet



Närhet till Eslövs stads- och kulturliv

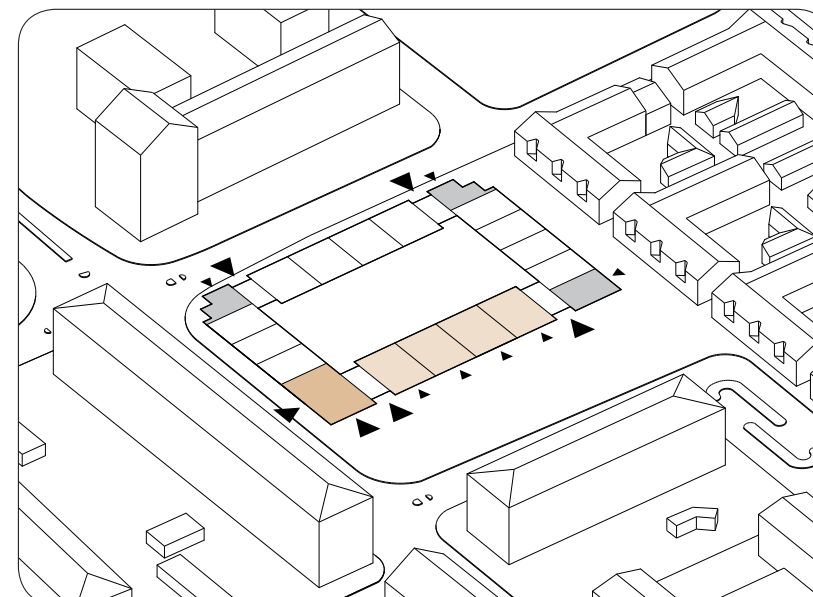


Inom gångavstånd från Föreningstorget finns station, handel och service



NULÄGE

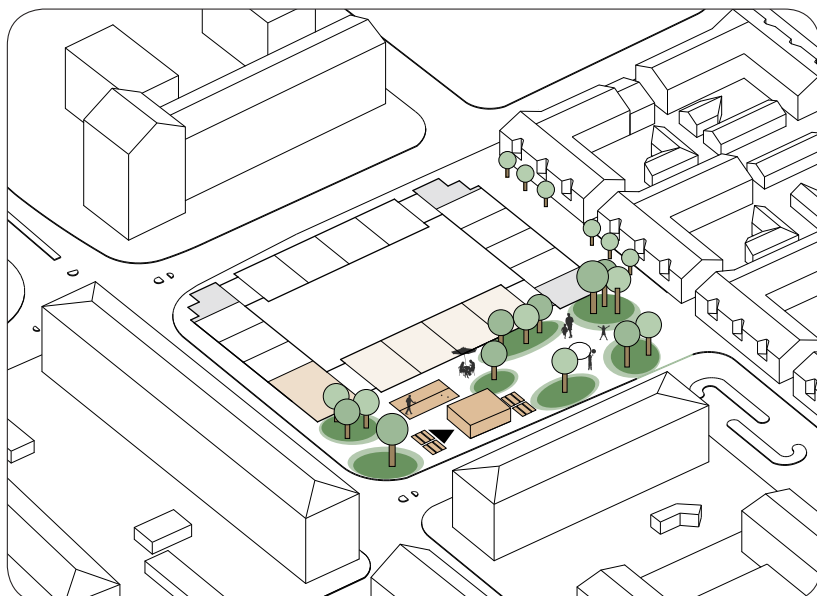
Torget används idag främst som parkeringsplats. Anderssons gatukök bidrar till viss aktivitet. Torgets placering är strategiskt längs med Smålandsvägen vilket gör att många passerar platsen. I dag utgör dock inte torget någon attraktiv målpunkt.



- Gemensamhetslokal
- Lägenheter / lokaler
- Cykelparkering och cykelverkstad

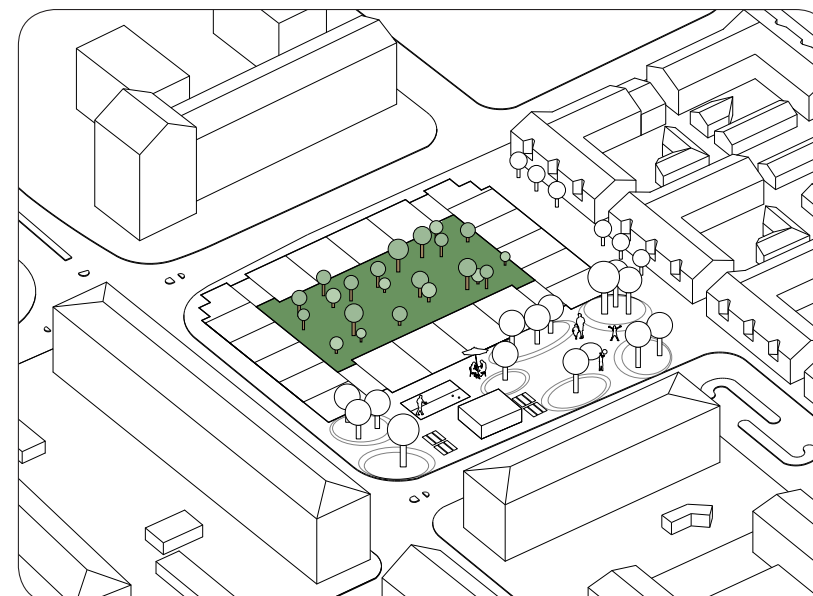
FUNKTIONER I BOTTENPLAN

Lokaler och bostäder i bottenplan med entréer mot gata och torg skapar förutsättningar för en levande plats. Det nya kvarteret vänder sig utåt mot torget och bildar en fond till torgets långsida.



TORGET SOM VARDAGSRUM

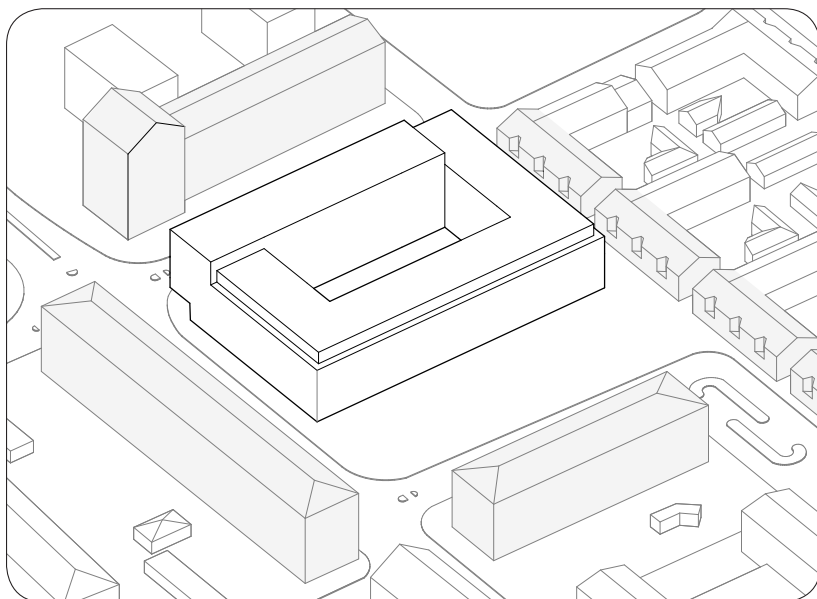
Vi föreslår ett grönt torg med gott om plats för aktiviteter. Planteringar, boulebana, sittplatser och en ny placering av gatuköket skapar en attraktiv mötesplats som kan fungera som ett vardagsrum för de boende.



GRÖNSKANDE OCH SKYDDAD INNERGÅRD

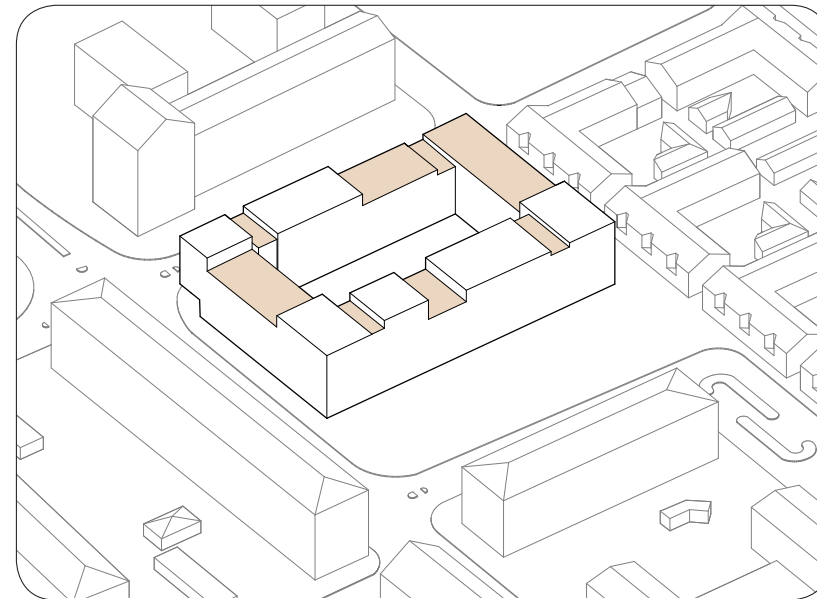
Kvarterets innergård blir grön och lummig. En skyddad och lugn oas i kontrast till det aktiva torget.

• NY BEBYGGELSE - SAMMANHÅLLEN VARIATION



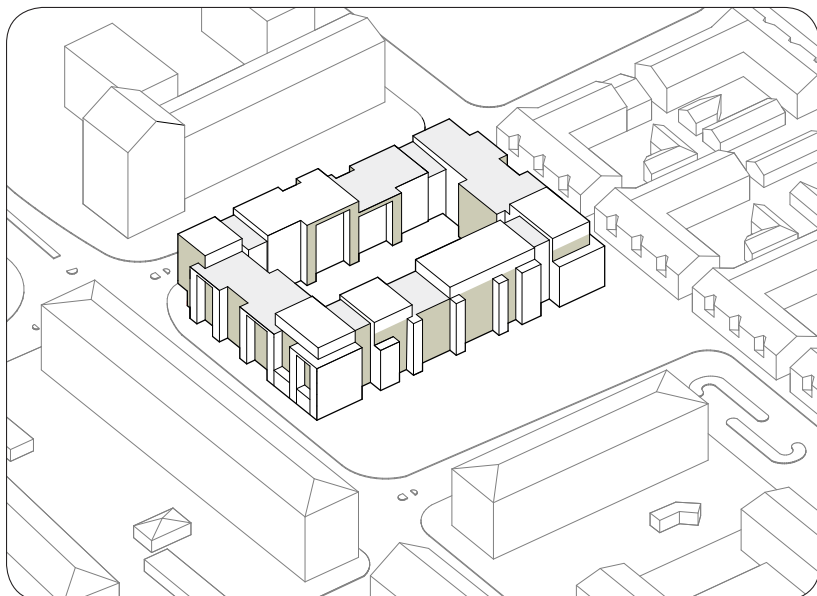
BYGGRÄTTEN

Karakteristiskt för Föreningstorget är att det kantas av byggnader med långa, sammanhållna fasader. Detaljplanen för det nya kvarteret tillåter en sammanhållen volym i 5-6 våningar med indragen takvåning.



VARIATION I HÖJD

Vi vill skapa ett kvarter som materialmässigt är sammanhållet, men volymmässigt varierat. För att bilda ett intressant volymspel skapar vi släpp på översta våningen.



VARIATION I FASAD

Varierade fasadliv bidrar ytterligare till volymspelet och ger byggnaden karaktär



BALKONGLIV

Generösa balkonger mot torg och omgivande gator håller volymmässigt samman kvarteret. Balkongerna kan användas för odling och uteliv och bidrar till att skapa levande miljöer kring kvarteret. Ett sammanhållet men varierat och livfullt kvarter skapas.



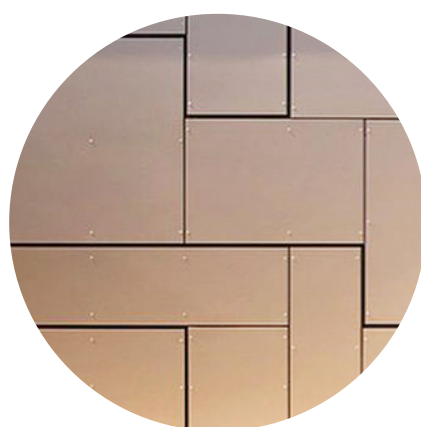
● MATERIALITET

Föreningstorgets nya kvarter har hämtat sin inspiration från omgivningens materialpalett. Tegel i röda nyanser knyter an till befintlig bebyggelse i Eslöv och bildar en sammanhållen helhet med övriga tegelbyggnader kring torget. Fasaden mot gården och fasaden vid balkongerna kläs i en champagnefärgad fasadskiva som reflekterar in ljuset i lägenheterna. Fönsterkarmar, räcken och andra detaljer matchar fasadskivorna i samma kulör. Ett fåtal material ger en sammanhållen enhet där formerna förstärks. Grönskan står sig fint mot de röda tegelnyanserna och bidrar till en varm och välkomnande helhet.

I det nya kvarteret tolkas materialiteten kring torget på ett sätt som både är nyskapande och harmonierar med befintliga byggnader. Kvarteret skapar en livfull, tydlig och karaktärsstark fond till Föreningstorget.



Skärmtegel



Fasadskivor mot
gård och balkong



Champagnefärgade
räcken och fönster



Bokhäckar

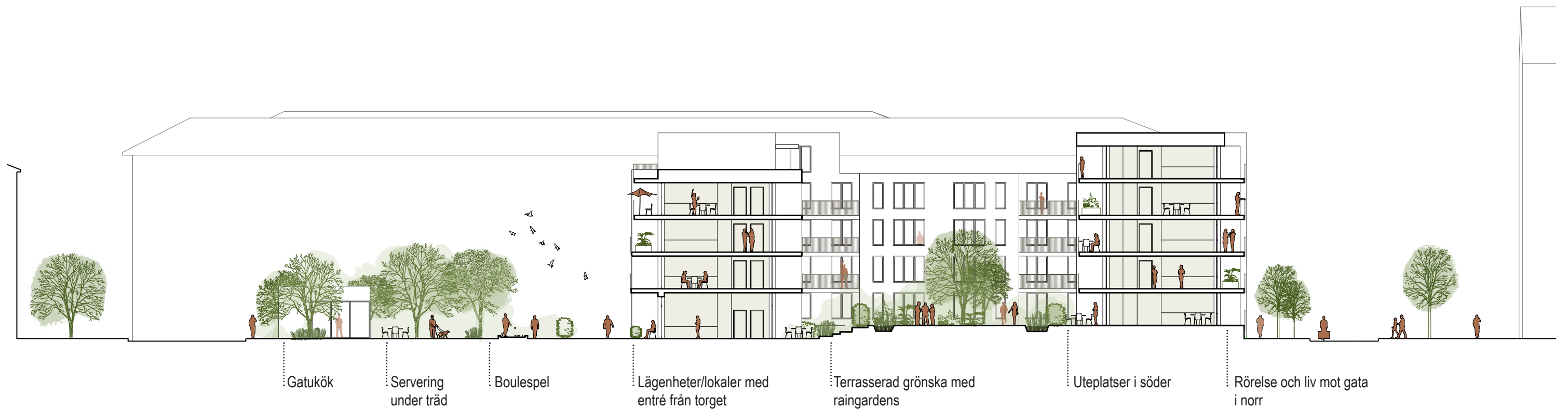


Grönska på gården



Murtegel

• SEKTIONER - skala 1:300



Sektion genom Föreningstorget och det nya kvarteret sedd mot väster



Sektion öst-väst sedd mot norr

• • • HÅLLBARHET • • •

För Riksbyggen som en långsiktig samhällsutvecklare är det självklart att vi vill vara den aktör i branchen som går i täten när det gäller att skapa mer hållbara boendemiljöer ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

VÅRA HUS ÄR CERTIFIERADE MILJÖBYGGNADER

Certifieringen Miljöbyggnad är ett kvitto på att vårt sätt att arbeta fungerar. Alla våra hus granskas av oberoende specialister från Sweden Green Building Council på ett femtontal punkter som rör inomhusmiljö, materialval och energianvändning. Certifieringen visar inte bara att bygget och byggmaterialen uppfyller högt ställda miljökrav. Den garanterar också att inomhusmiljön är kontrollerad och godkänd.

VI PLANERAR NOGA OCH BYGGER MED OMSORG

Med vårt hållbarhetsverktyg målstyrs och kvalitetsäkras varje projekt på ett transparent sätt inom områden som: material, energi, inomhusmiljö, ekosystemtjänster och mobilitet.

Varje projekt prövas för möjligheten att anlägga solceller. Likaså finns bil- och cykelpool med i utgångsläget för varje projekt. Vår metod för ekosystemtjänster säkerställer att marken där vi bygger tillförs större/fler ekosystemvärden efter färdigställande.

DAGVATTENHANTERING

För att minska belastningen på det kommunala dagvattensystemet gestaltas innergården så att större delen av gårdsytan avvattnas till olika grönytor. Raingardens och skålade gräsytor samlar och fördröjer dagvatten för avdunstning samt möjliggör ett vattenupptag för planterade växter. Uppsamling av regnvatten i raingardens kan användas för bevattning av grönskan på gården. Som ytterligare åtgärd förses delar av takytorna med sedum. Samma principer kan i kombination med genomsläppliga ytor användas på torget.

SOCIAL HÅLLBARHET

I ett Bonumhus är de boende hemma under en större del av dygnet än i ett ordinarie bostadshus. På så sätt bidrar de boende till att befolka och aktivera Föreningstorget även dagtid.

I varje Bonumprojekt skapas dessutom stora möjligheter till social samvaro för alla som vill. En gemensamhetslokal som nyttjas flitigt placeras på centralt läge. Här anordnas regelbundet aktiviteter för de boende. Det kan t ex handla om spelkvällar, bokcirklar, gemensam matlagning eller olika typer av kurser. På Föreningstorget placeras denna lokal strategiskt i hörnet mot Västerlånggatan/Smålandsvägen. Aktiviteterna i lokalen kommer på så sätt att bidra till folklivet på torget. I många fall kan även aktiviteterna flytta ut på torget, vi föreslår t ex en bouleplan och sittplatser i anslutning till lokalen.



Certifierad enligt
Miljöbyggnad



Långsiktigt hållbara material



Solceller på tak



Cykel-p med verkstad
vid entréer



Lådcykelpool



Bilpool



Fördröjning av dagvatten i raingardens



Stora balkonger och uteplatser
med möjlighet till odling



Sedum på delar av taken



Aktiviteter på torget



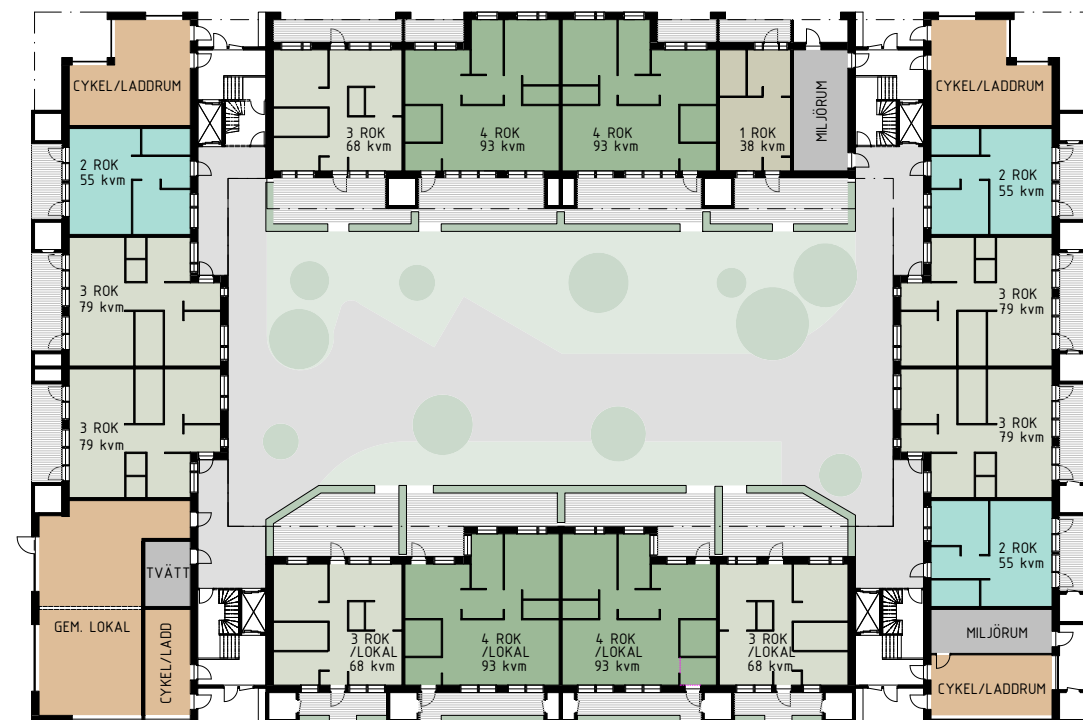
Gemensamhetslokal som blir en
mötesplats



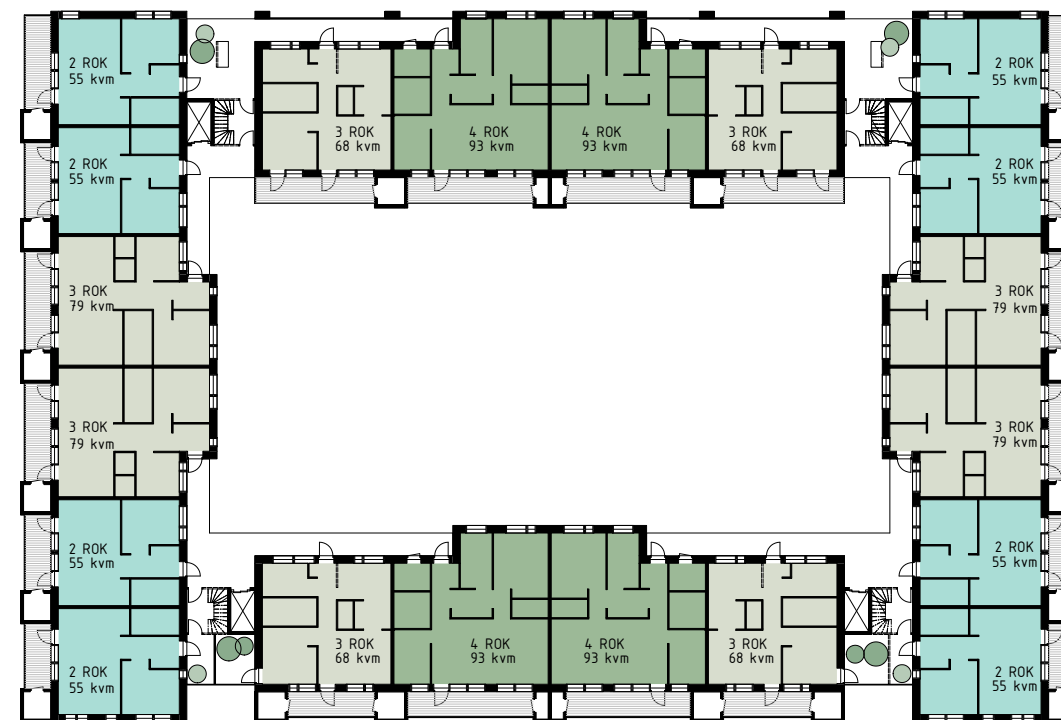
Insektshotell för ökad biologisk
mångfald

• **SITUATIONSPLAN** - skala 1:500 Situationsplan i 1:200 finns bifogad till denna presentation





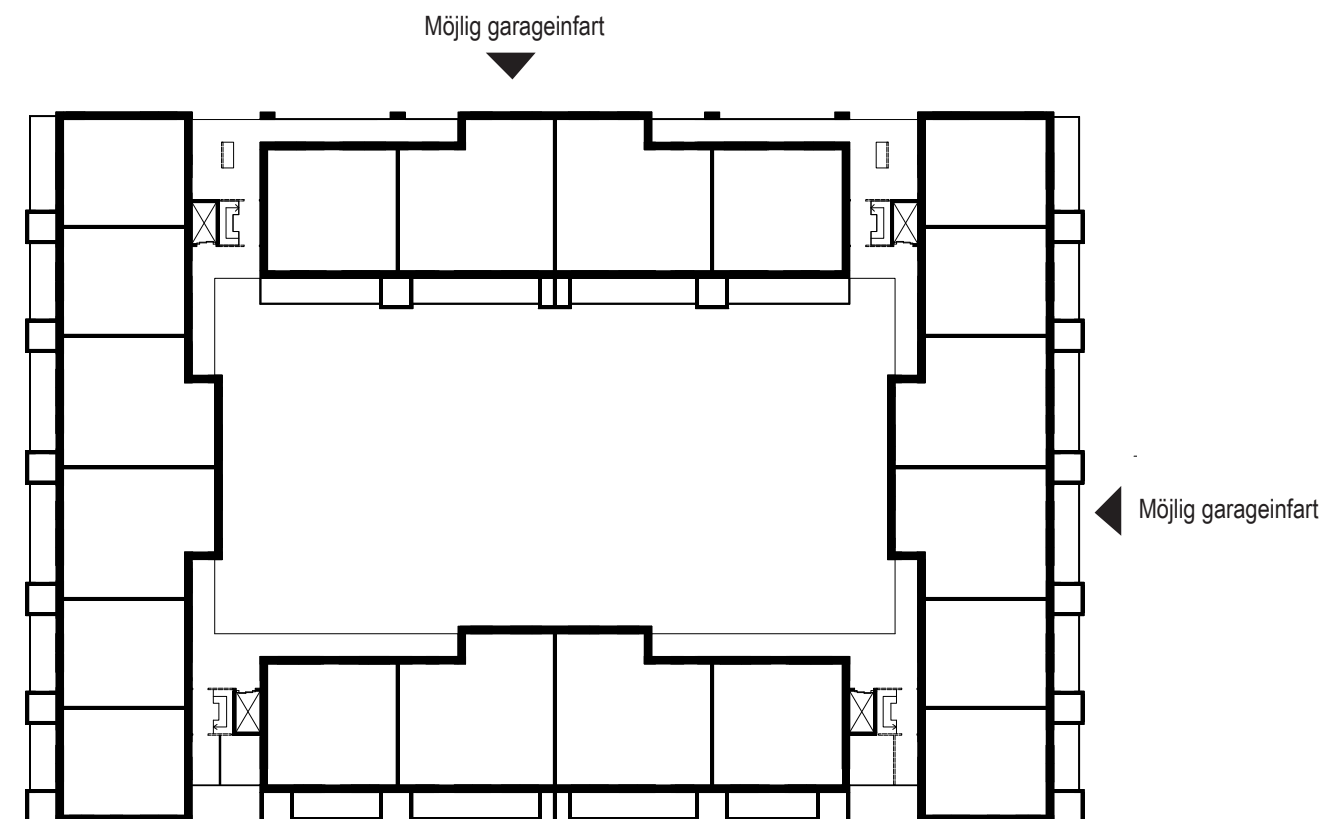
Entréplan



Plan 2-4



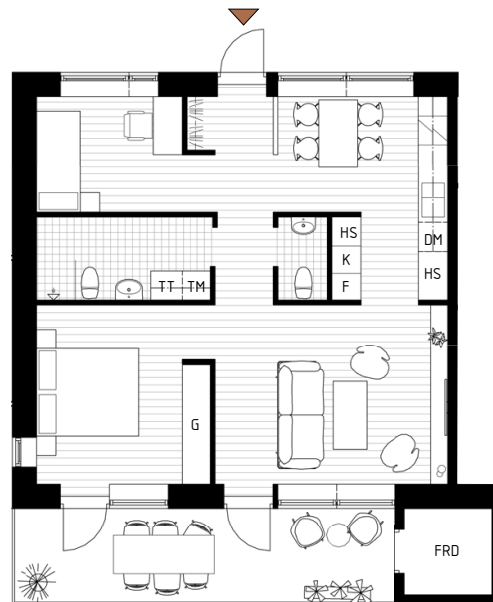
Plan 5



Infart till parkeringsgarage är möjlig antingen från norr eller öster.

• • • LÄGENHETERNA

Att lägenheterna är välstuderade kännetecknas av generösa sällskapsytor och stora balkonger, även i de mindre lägenheterna. Stor vikt har lagts vid att åstadkomma klassiska kvaliteter som siktlinjer genom bostäderna och möjlighet till rundgång. Förråd ordnas i direkt anslutning till lägenheterna, vid entrén alternativt balkongen.



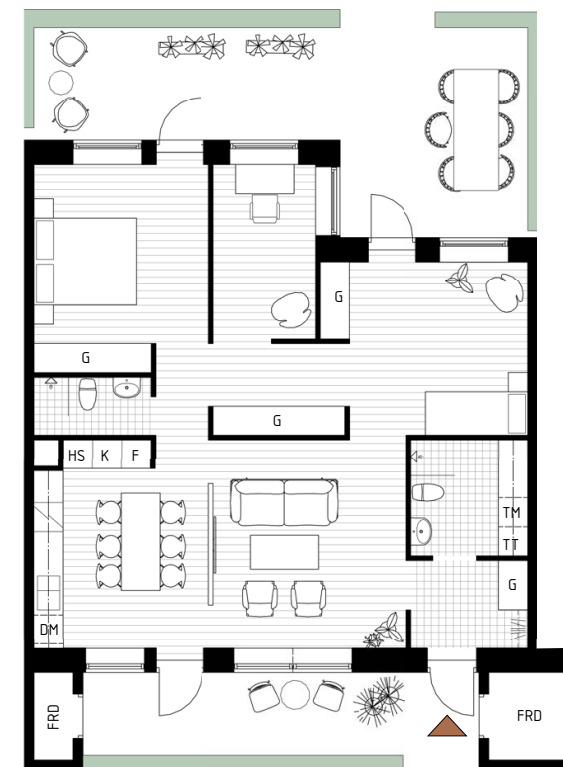
Effektiva 3:or, 68 kvm

En yteffektiv lägenhet, med genomgående kök/ vardagsrum och stor, möblerbar balkong mot söder. Lägenheten rymmer både badrum och gäst-wc. Tydliga siktlinjer skapar ljus och rymd.



Rymliga 2:or, 55 kvm

Projektets 2:or har generösa sällskapsytor med fint ljusflöde. Utmed vardagsrum/kök löper en stor möblerbar balkong. Sovrummen är placerade mot den tystare gårdssidan,



Lägenhet / lokal med entré från torget, 93m²

Samtliga lägenheter i markplan mot söder har entré från torget och 3,5 m takhöjd. Därmed kan ytorna enkelt omvandlas till lokaler. Bostäderna har generösa utemiljöer i form av en entréplats mot torget och en större uteplats mot gården. Luftiga sällskapsytor placeras mot söder och sovrummen ligger på den tystare, mer avskilda gårdssidan.

● ● ● FASADER - skala 1:400 ● ● ●

Befintliga byggnader kring Föreningstorget har långa storskaliga fasader med en tydlig stuktur. De har en repetativ fönstersättning och få entréer mot gatorna runt torget.

Torget nya byggnad föreslås bygga vidare på den tydliga strukturen, men ges en variation som bryter upp volymen. Byggnaden är uppdelad i fyra volymer med fyra mer transparenta vertikala entrérum mellan vilket ger en naturlig uppdelning. Även de indragna balkongerna skapar liv och variation i fasaderna.

Kvarteret hålls samman materialmässigt för att knyta an till platsen, men volymspelet bryter ner skalan och skapar variation. Placeringen av byggnaden vid ett stort publikt torg kräver en fasad med dignitet.



Fasad mot torget i söder



Fasad mot Västerlånggatan / Smålandsvägen i väster



Fasad mot gamla polishuset i norr



Fasad mot öster



PARKERING

Parkering sker i underjordiskt garage, antal p-platser uppfyller parkeringsnormen, och kan även utökas beroende på efterfrågan. Infart till P-garaget kan anläggas antingen mot norr eller öster.

SAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter	82 st (87 st)
Byggnadsarea BYA	2 350 m ²
Bruttoarea BTA	8 000 m ² (8 450 m ²)
Lägenhetsyta BOA	5 900 m ² (6 250 m ²)

Siffror i parentes gäller vid utökning av projektet med en sjätte våning mot norr (inom detaljplanens bestämmelser)