



**AB GAVLEGÅRDARNAS
FORMGIVNINGSTÄVLING FÖR
MARKANVISNING PÅ ALDERHOLMEN**

Juryns utlåtande samt tävlingsförslagen

AB Gavlegårdarna feb 2005

Formgivningstävling Alderholmen

Juryutlåtande.

Innehåll

<u>Inledning</u>	3
<u>Gemensamma synpunkter på inlämnade bidrag</u>	4
<u>Gestaltning</u>	4
<u>Produktionskostnader mm.</u>	4
<u>Beskrivning av tävlingsbidragen</u>	4
<u>Vägskäl</u>	5
<u>Allmänt</u>	5
<u>Det publika rummet</u>	5
<u>Lägenhetslösning/bostad</u>	5
<u>Kostnader mm</u>	5
<u>Sammanfattning</u>	5
<u>Kaffe med dopp</u>	6
<u>Allmänt</u>	6
<u>Stadsvillorna</u>	6
<u>Magasinen</u>	6
<u>Fiskarbyn</u>	6
<u>Kajradhusen</u>	6
<u>Lägenhetslösningar</u>	6
<u>Kostnader mm</u>	6
<u>Sammanfattning</u>	6
<u>One size fits all</u>	7
<u>Allmänt</u>	7
<u>Lägenhetslösning/bostad</u>	7
<u>Kostnader mm</u>	7
<u>Sammanfattning</u>	7
<u>Tätt tillsammans</u>	8
<u>Allmänt</u>	8
<u>Stadsvillan</u>	8
<u>Liderhuset</u>	8
<u>Lamellen</u>	8
<u>Lägenhetslösning/bostad</u>	8
<u>Sammanfattning</u>	8
<u>Det vinnande förslaget. Juryns motivering</u>	9
<u>Behov av vidarebearbetning</u>	9
<u>Appendix; De inlämnade förslagen</u>	10-21

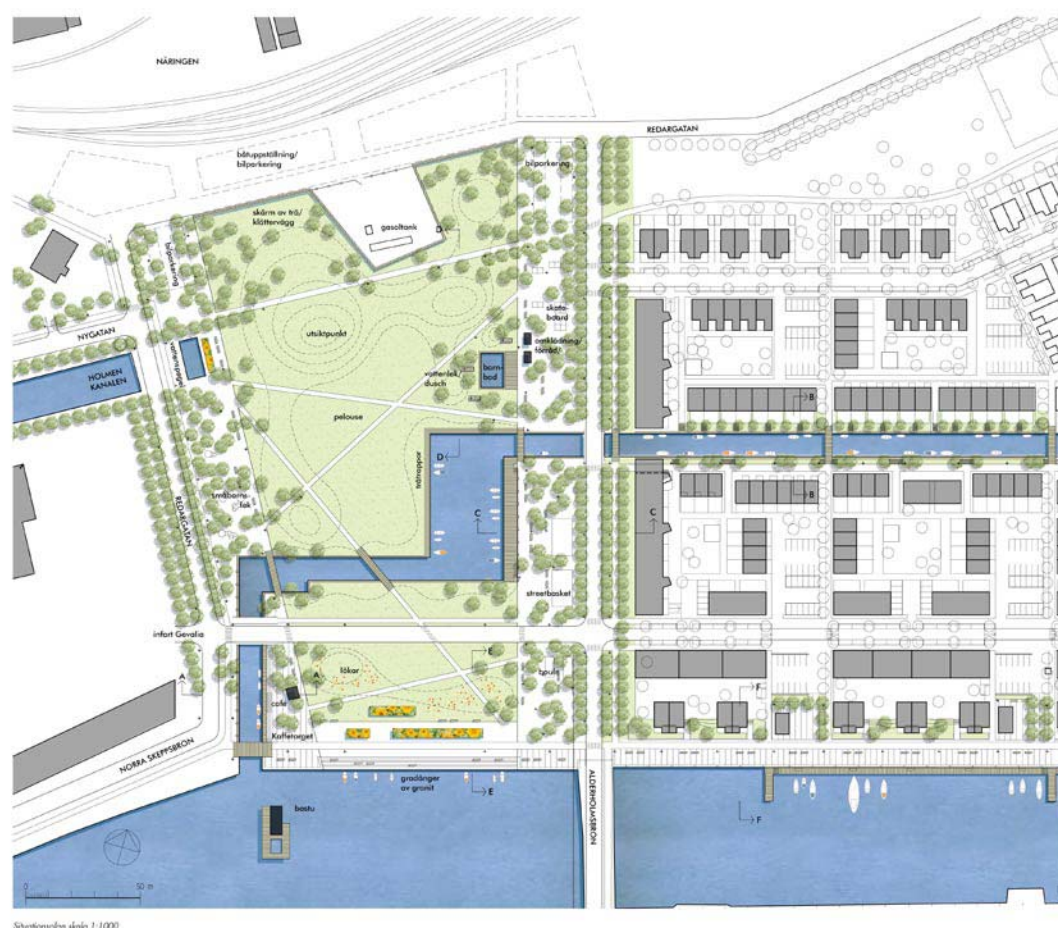
Inledning

AB Gavlegårdarna har enligt Lagen om offentlig upphandling anordnat en inbjuden formgivningstävling. Inbjudna företag är;

- Brunnberg och Forshed Arkitekter AB
- Södergruppen arkitekter AB
- Wilhelmson Arkitekter AB
- SWECO/FFNS

Tävlingsområdet omfattar en del av Alderholmen inom vilken det är tänkt att AB Gavlegårdarna ska bygga 40-50 lägenheter.

Syftet med tävlingen är att få fram bra förslag på hur AB Gavlegårdarnas anvisade markområde på Alderholmen kan bebyggas. Denna arbetsprocess ska leda fram till att bostäder av hög kvalitet ska kunna uppföras. Kvalitetsbegreppet omfattar såväl estetiska, funktionella som ekonomiska aspekter. Hög arkitektonisk kvalitet ska kombineras med bl. a. hållbara och robusta lösningar som möjliggör låga investeringskostnader och låga kostnader för drift och underhåll.



Programkraven sammanfattas i följande punkter:

Gestaltning	Gestaltningen ska uppfylla de krav som ställs upp i program till detaljplan för Alderholmen antaget av Gävle kommunfullmäktige 2003-09-01, och reviderad programskiss för Alderholmen upprättad 2004-06-10 samt gestaltungsprogrammet för Alderholmen (2004-07-02)
Tillgänglighet	Det är viktigt att hela vår miljö är tillgänglig och användbar för alla även för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
Yteffektivitet	Ytor eller utrymmen som inte ger några hyresintäkter ska minimeras.
Flexibilitet	Familjeförhållandena idag ställer krav på ett boende som kan anpassas till snabbt förändrade behov.
Energieffektivitet	Kostnaderna i fastighetsförvaltningen för energi stiger och då främst för el. Hänsyn till miljön gör att byggnadernas påverkan på miljön ska vara så liten som möjligt.
Produktionskostnader	De senaste projekten som genomförts i Gävle har legat mellan 12-14000 kr/kvm i produktionskostnad. Högre produktionskostnader får nog accepteras på Alderholmen, men måste sannolikt stanna på nivån 15 000 kr/kvm för att det ska vara möjligt att upplåta dessa bostäder med hyresrätt.
Dagvatten	Dagvatten från vägarna tas om hand separat och renas
Klimat	Alderholmen är utsatt för nordostliga vindar och det kan vara blåsigt och kallt där. Bostäderna och bostadsområdet bör därför utformas så att ett gynnsamt mikroklimat skapas
Garage/parkering	Tillgång till säkra och bra garage och/eller parkeringsplatser är något som våra hyresgäster uppskattar. Minst en bilplats ska finnas per lägenhet, helst i garage.
Materialval mm	Material som ger låga underhållskostnader ska prioriteras. Föreslagna byggnader ska uppfylla de lagar och normer som krävs för att få bygglov och statlig belåning/bidrag för bostäder. Lägenheterna ska ha utrymme för tvättmaskin och torkskåp eller torktumlare (tvättpelare) Gemensam grovtvättstuga är önskvärd. Utrymme för avfallshantering ska möjliggöra källsortering.

Gemensamma synpunkter på inlämnade bidrag

Gestaltning

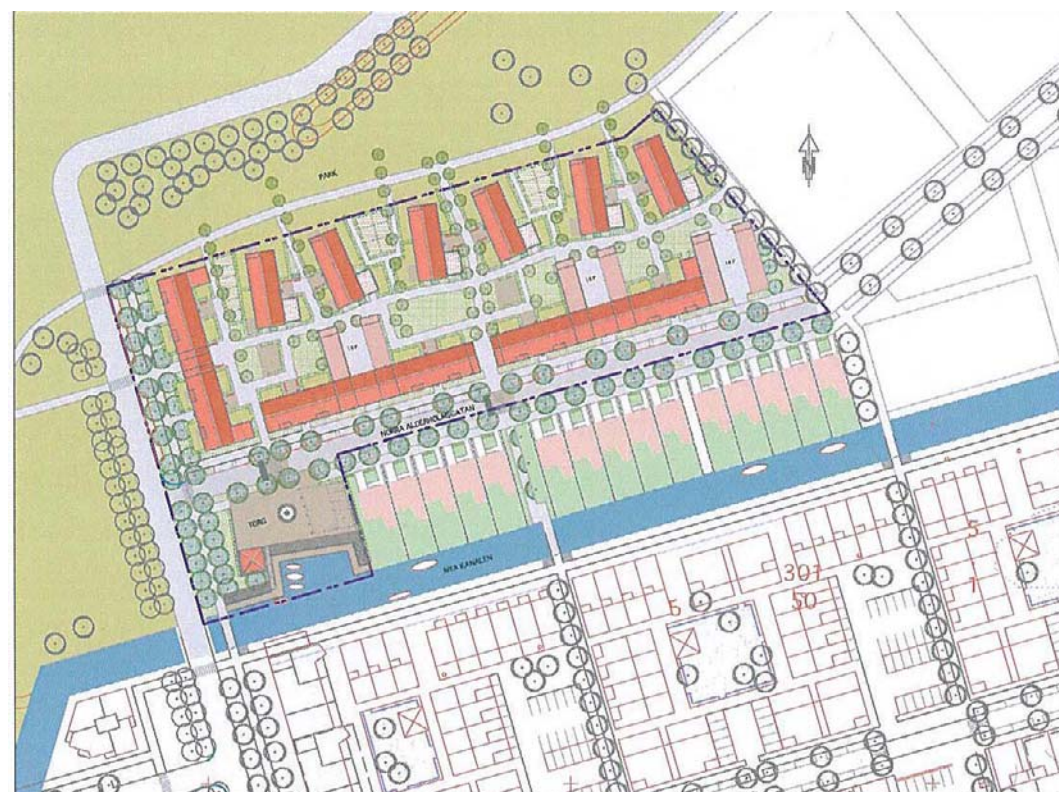
Juryn har noterat följande punkter som viktiga för att uppfylla kraven i detaljplaneprogrammet och gestaltungsprogrammet;

- Det är viktigt att mötet mellan park och bebyggelse i väster blir tydlig genom hus med höjd och volym. Det skapar bostäder med vackra utblickar ut i den stora gemensamma parken.
- Utemiljön bör utgöras av gröna gårdar med både privata och halvprivata zoner som känns inbjudande, trevliga och trygga. En gemensam utemiljö som domineras av parkering är inte acceptabelt.
- Bebyggelsen bör vara sammanhållen i kvarteret, men gärna variera i höjd och färgsättning. Detta skapar förutsättningar för en god produktionsekonomi och en variation i mötet med intilliggande byggherrars kvarter.

Produktionskostnader mm.

Tävlingsprogrammets krav på låga produktionskostnader (15000 kr/kvm BOA) är snävt satt men grundar sig på den hyresmarknad som finns i Gävle. Inget av tävlingsförslagen, möjligen med undantag av ”One size fits all”, ser ut att kunna infria den önskade produktionskostnadsnivån.

Flera förslag har fasader med stora glasytor vilket ur energipunkt är en svaghet. Tekniska detaljer som medför ökade kostnader i produktionen finns också i förslagen.



Vägskäl

Allmänt

Situationsplanen avviker från övriga förslag genom att N. Alderholmsgatan är flyttad i sydlig riktning och därmed skapar en större närhet mellan väg och kanal/Kanalhus. Genom detta minskar behovet av körytor inne på gårdarna vilket höjer trafiksäkerheten och ger bättre förutsättningar för mer ”gröna” gårdar. Gaturummet blir tydligare och mer stadsmässigt när båda sidor av Norra Alderholmsgatan ges en sammanhållen bebyggelse. Den föreslagna vägdragningen skapar tydliga gränser mellan de olika fastighetsägarna; Gavlegårdarna och HSB. Det nya läget påverkar framtida bebyggelse i östlig riktning. Förslaget utstrålar en viss enkelhet med stram och tydlig gräns mellan publikt och privat. Förslagsställaren har behandlat tävlingsprogrammet omsorgsfullt och lagt stor vikt på landskapets möjligheter och kvalitet.

Det publika rummet

Platsbildningen vid kanalen är unik bland inlämnade förslag. Med anledning av den stadspark som planeras väster om Redargatan anser juryn att denna del bör bebyggas, både stadsbyggnadsmässigt/rumsligt och ekonomiskt. Förslaget visar relativt slutna fasader mot gatorna med bl.a. portiker som rymmer parkering och gångvägar. De halvprivata gårdarna är täta, kvalitativa och innehållsrika, både funktionellt och estetiskt. Genom N. Alderholmsgatans nya läge skapas en djupare bebyggelsestruktur som kan skapa en viss oklarhet med adress till bostäderna mot parken i norr. Denna oklarhet har vägts mot liknande svårighet/oklarhet bland de övriga förslagen där man dessutom har olika fastighetsägare inblandade.

Lägenhetslösning/bostad

Lägenheterna är välstuderade och effektiva, flexibiliteten stor. Lägenheterna har en betydligt större öppenhet gentemot omgivningen än de övriga förslagen vilket skapar både säkerhet och närvaro av liv i stadsrummet. Trots att trapplift kan monteras i efterhand har förslaget brister när det gäller tillgänglighet vilket var en viktig punkt i tävlingsprogrammet.

Kostnader mm

Produktionskostnaden ligger på en nivå som bedöms väsentligt överstiga 15 000 kr/kvm BOA. Fördyrande element är exempelvis portar under uppvärmda ytor, frispännande takstolar på övervåningen, mm. Kostnaderna för byggande och förvaltning drivs även upp p.g.a. stora glasytor och exempelvis varma ytor ovanför portarna. Materialvalet medför en möjlighet till låga underhållskostnader.

Sammanfattning

Förslagets allmänna intryck är positivt. Bidraget är väl genomarbetat och har stor utvecklingspotential, både beträffande lägenhetslösningar, stadsplan och täthet (förändrad exploatering).

Kaffe med dopp

Allmänt

Förslagsställaren beskriver målsättningen att skapa en urban täthet, en levande stadsmiljö och behovet av kopplingar och samband med omgivningen. Planen och volymerna redovisar tre (fyra) olika principer/ ”skikt” för området – alla i östvästlig riktning, parallellt med Norra Alderholmsgatan. Sektionen redovisar en intressant volym för ”Kanalhuset” men detta framgår inte fullt ut i plan eller detalj.

Stadsvillorna

Stadsvillorna är tillbakadragna från Norra Alderholmsgatan och skapar genom detta en diffus och lite osäker relation mellan privat och offentligt. Att byggnaderna förhåller sig oregelbundet (vinklade) till gatan skapar inget mervärde utan bidrar till en oklar gräns mellan bebyggelsen söder om Norra Alderholmsgatan samt mot parken i norr. Mot väster och den stora stadsparken bidrar stadsvillorna inte till rumsbildningen.

Magasinen

Magasinen längs Norra Alderholmsgatan skapar urbanitet men de upplevs som främmande och lösgjorda i förslaget som helhet. För att bli övertygad skulle det krävas en mer omfattande studie och förslag av närområdet – dels av de befintliga magasinen i väster, dels av hur N. Alderholmsgatan skulle kunna se ut i östlig riktning. Magasinen skapar små sydvända gårdar men med oklara gränser mellan offentligt (gata) och halvprivat (gård). Förslaget har här god utvecklingspotential, både i uttryck och innehåll.

Fiskarbyn

Fiskarbyn utgör det tredje ”skiktet” av bebyggelse i förslaget. Konceptet är förståeligt och hanterar övergången mellan kanalhusen och magasinsbyggnaderna på ett bra sätt. Byggnaderna upplevs en aning introverta och övergången mellan de storskaliga magasinsbyggnaderna känns problematisk. Gårdsbildningen/platsen mellan fiskarhusen skapar oklarhet kring eller vem denna yta tillhör. Angöringsgatan söder om fiskarbyn är generös och skapar orienterbarhet i hela området.

Kajradhusen

Tävlingsområdet sträcker sig ner till kanalen intill Redargatan. Trots att inga bostäder redovisats i detalj framgår det av planen och sektionen att byggnaderna har stor utvecklingspotential.

Lägenhetslösningar

Lägenhetslösningarna är kompetent redovisade, bitvis mycket vackra, fullt tillgängliga, ekonomiska och flexibla.

Kostnader mm

Produktionskostnaden bedöms överstiga 15 000 kr/kvm BOA.

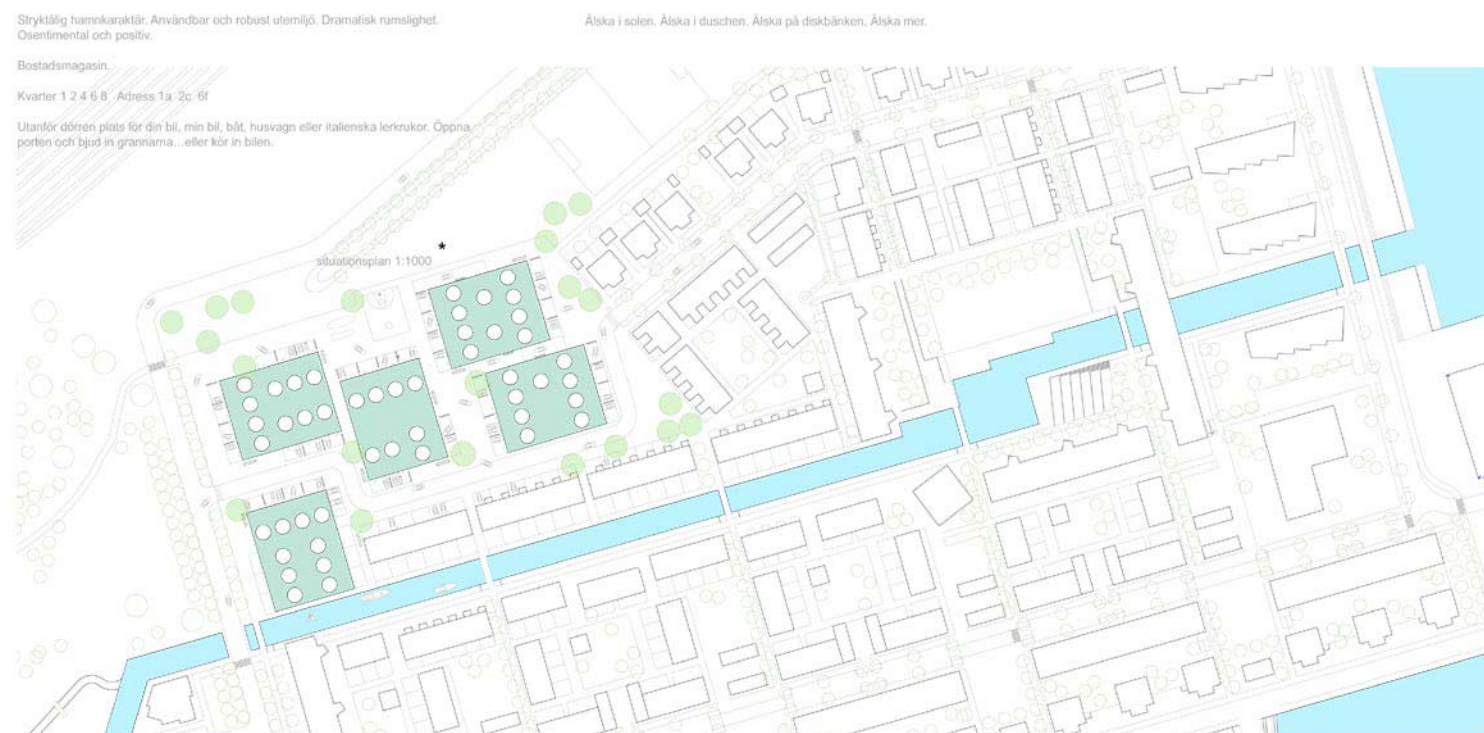
De små lägenheterna har inte tillgång till balkong vilket skulle fördyra produktionen ytterligare. Fiskarbyn består av trähus vilket medför höga underhållskostnader.

Sammanfattning

Förslaget är ambitiöst redovisat med målsättningen att skapa mångfald och variation. Kanter och kopplingar till omgivande gator och bebyggelse har brister och upplevs inte som helt övertygande. Viktiga publika stråk och rumsbildningar i planens utkanter har blivit parkeringsytor.



Situationsplan



One size fits all

Allmänt

Förslaget skiljer ut sig på alla nivåer. Fem stycken flata och slutna volymer med ca 10 envåningsbostäder skapar en i grunden annorlunda rörelse inom området. N. Alderholmsgatan ringlar sig fram mellan volymerna och gör all obebyggd kvartersmark till körbar yta. Förslaget framhåller den enskilda bostadens möjligheter på bekostnad av det publika rummets kvalitet.

Den standardiserade enheten (bostadsvolymen) tar inte specifik ställning beträffande orientering, kringliggande bebyggelse och utsikt. På grund av bostädernas slutna karaktär skapas osäkra och avvisande publika platser/gränder/gator där parkerade bilar signalerar hemma eller borta. Att utemiljön, så som det beskrivs, skulle vara ”användbar, robust/osentimental” och positiv delas inte av juryn.

Stadsmässighet går inte att utläsa i förslaget vilket har angivits som önskvärt i programmet.

Lägenhetslösning/bostad

Flexibiliteten är stor vid första anblicken men den privata sfären i hemmet mycket liten eller obefintlig. Häri ligger en motsättning i förslaget – genom att skapa möjlighet till avskildhet inom bostaden går det mest centrala temat i förslaget förlorat – ljusschaktet. Ur den aspekten saknar förslaget en uthållig flexibilitet och blir därmed statisk. Juryn anser att planlösningen inte har utvecklingspotential i det avseendet. Bostaden vänder sig inåt vilket medför en svag relation till det publika rummet. Förslaget utmanar värderingsfrågor i bostadsbyggandet och stadsplanering.

Kostnader mm

Produktionskostnaderna ser ut kunna bli låga för detta förslag. Ljusschaktets mantelyta motsvarar ca 60 m² vilket kan medföra höga uppvärmningskostnader. Att åstadkomma en robust och hållbar teknisk lösning på det runda uterummet bedömer juryn som svårt. Förslaget brister bl.a. i trafiksäkerhet, utemiljö, energibalans och brandsäkerhet och gör att förslaget i sin nuvarande utformning inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen och lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk.

Sammanfattning

Förslaget skjuter bredvid målet som tankeväckande provokation. Juryn ser inte att förslaget bidrar till en fördjupad kunskap varken kring bostadens eller stadsplanens utformning.

Tätt tillsammans

Allmänt

Förslaget redovisar en karaktärsstark och variationsrik bebyggelse som anpassar sig på ett vackert sätt mot omgivningen. Olika bostads- och byggnadsformer samsas inom området utan att skapa splittring och oro. Det arkitektoniska temat är konsekvent genomfört.

Stadsvillorna

Stadsvillorna är logiskt placerade i förhållande till det publika och halvprivata landskapet. De tre gångstråken tvärs N. Alderholmsgatan (de som leder ner mot kanalen) samlas upp i tre små och anspråkslösa "förrum" till parken i norr. På grund av brister i måttsättning och dimensionering är det dock tveksamt om detta är möjligt. Stadsvillornas parkering är placerat i två grupper mellan byggnaderna. Så som dessa redovisas finns ingen möjlighet till angöring till parkeringen och inget skyddsavstånd medges till närliggande byggnad.

Liderhuset

Söder om N. Alderholmsgatan bildas två gårdslänkande miljöer med i huvudsak låg bebyggelse. Gårdarna blottar brister i situationsplanen. Detta gäller både parkering, angöring och den halvprivata plats som skapats mellan Liderhuset och Kanalhusen. Inga angöringsgator är utformade så att angöring med bil är möjlig, än mindre går det att angöra parkeringsplatserna. Den västra gården upptas nästan helt av parkeringsplatser och en stor del av dessa platser ligger utanför tävlingsområdet. På grund av detta anses bl.a. adressfrågan för Kanalhusen inte vara löst på ett tillfredsställande sätt. Liderhuset är kompakt och vackert men också slutet till sin karaktär.

Lamellen

Längs Redargatan skapas en västvänd förgårdsmark vid lamellen. Platsen och lamellens funktion (butiker etc. i bottenvåningen) förhåller sig vackert till den planerade parken i väster, kanalen i söder och parken i norr. Byggnaden bidrar starkt till områdets karaktär och till samansättningen av olika boendeformer.

Lägenhetslösning/bostad

De olika lägenhetslösningarna är vackra och välstuderade. Tvekan finns generellt beträffande byggnadsekonomi och specifikt beträffande detaljer bland de olika varianterna. Vissa av Liderhusen kommer sannolikt få problem med dagsljus, både invändigt och på uteplatser.

Kostnader mm.

Produktionskostnaden ligger på en nivå som klart överstiger 15 000 kr/kvm BOA. Tveksamhet råder kring utformningen av platta tak samt terrasser på varma ytor. Detta medför extra kostnader vid produktionen och påverkar det långsiktiga underhållet.

Sammanfattning

Förslaget har fört en gäckande tillvaro med juryn. Juryn har fångats av planlösningarna och bebyggelsens karaktär men måste konstatera att planen har relativt alvarliga brister när det gäller mått och funktionalitet.



ägenhetsfördelning / bo

	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		bokal		bokal	
	127/28 m ²	60 m ²	39 m ²	60 m ²	78 m ²	104/106 m ²	92 m ²	106/110 m ²	1135 m ²	s:a lgh	boa m ²	98 m ²	105 m ²	108 m ²
runkthus	8		8	8	8	8			32	2100	2	2	406	
armellhus	7		6		6		6		25	1645				
liderhus									18	18	2430			
sa lgh totalt	7	8	6	8	8	6	8	6	18	75		2	2	
sa boa totalt											6235			406

Det vinnande förslaget. Juryns motivering

Juryn rekommenderar AB Gavlegårdarna att lägga tävlingsbidraget ”Vägsäl” till grund för fortsatt utredning och eventuellt byggande.

Förslaget har på ett kreativt sätt löst områdets disposition, trafik och angöring. Förslaget är väl genomarbetat och redovisar kvalitativa och innehållsrika miljöer. Stor vikt har lagts vid landskapets möjligheter, både i detalj och som helhet. Förslaget anses kunna hantera eventuella förändringar av program, exploatering och variation. Lägenheterna är flexibla, enkla och välstuderade.

Juryn framhåller att ”Tätt tillsammans” har god utvecklingspotential och rekommenderar att förslaget intar en andra placering i tävlingens bedömning.

Behov av vidarebearbetning

Tävlingsområdet är beläget i direkt anslutning till den planerade stadsdelsparken i väster. Det finns goda möjligheter att skapa fina bostadslägen med utsikter i sydväst mot parken, mot Gavleån och mot Holmkanalen. Dessa lägesvärden bör tas till vara och utvecklas under förslagets vidare bearbetning.

Det vinnande förslaget bör artikulera volymerna inom området. Platsens strategiska läge, både i staden och på Alderholmen medger större variationsrikedom.

N. Alderholsgatans nya läge kommer att påverka pågående utredning av HSB:s område vid kanalen. Förändringarna som detta medför kan komma att påverka vidare bearbetning.

Förändringar kommer att bli nödvändiga för att pressa produktionskostnaderna neråt. Det bör vara möjligt utan att förslagets grunddrag förloras.

.....

Jan Hugg

VD, AB Gavlegårdarna

.....

Bo Bäckström

Teknisk chef, AB Gavlegårdarna

.....

Anneli Nilsson

Marknadschef, AB Gavlegårdarna

.....

Susanne Persson

Distriktschef, AB Gavlegårdarna

.....

Ulf Gavlefors

Projektledare, AB Gavlegårdarna

.....

Bengt Anefall

Projektledare, Arkitekt MSA Gävle kommun

.....

Elisabet Jonsson

Planchef, Arkitekt MSA Gävle kommun

.....

Lars Skogsberg

Bygglövcchef, Arkitekt MSA Gävle kommun

.....

Johannes Tovatt

Arkitekt MSA