



## **Markanvisningstävling Kv Fibulan**

En markanvisningstävling har våren 2019 genomförts för kvarteret Fibulan i Stafsinge. Ett förfrågningsunderlag utarbetades och lämnades 2019-01-22 ut till ett stort antal exploatörer samt publicerades på kommunens temawebb "Falkenberg växer".

Fyra förslag inlämnades och dessa har därefter utvärderats av en tjänstemannagrupp bestående av en exploateringsingenjör, en exploateringsstrateg, en stadsarkitekt, en planarkitekt och två bygglovhandläggare.

Gruppen har sammanträtt sex gånger och därvid utvärderat förslaget gentemot kriterierna:

- Arkitektonisk utformning och gestaltning (exteriört samt vad gäller lägenheters kvalitet)
- Samspel med omgivningen
- Utnyttjandegrad, antal lägenheter m.m.
- Genomförbarhet
- Beräknad hyresnivå
- Miljömässig hållbarhet

Gruppen har även studerat förslagen på plats i Stafsinge.

Nedan följer en sammanställning av de väsentligaste delarna av utvärderingen samt därefter en sammanfattning och ett förslag till vidare beslut i ärendet.

### **1. "Stafsinge TRÄgårdar" - Derome /Högberg Gillner Arkitektur**

68 lägenheter fördelat på 1- 4 Rok. 62 parkeringsplatser för bil och 140 för cykel.

Föreslagen byggnation har en modern utformning med traditionell träbyggnadsteknik. Förslaget redovisar 10 loftgångshus i två grupper som bildar två definierade gårdar. 62 parkeringsplaster fördelat på tre ytor; mellan husen, i norr och ut mot vägen. Fasaderna utformas i trä med två närliggande färger och taken förses med svart papp eller solpaneler. I övrigt gestaltas utemiljön med ängsmark, en äppellund i söder samt lekplats och odlingslotter på vardera innergård. Ett miljörum kombineras med verktygspool, cykelfix och tingotek för de boende.

Husen är gestaltningsmässigt av hög kvalitet med avvägda detaljer. Två kulörer på husen samspelar med varandra. Föreslagen byggnation är enkel men med stor omsorg om materialval och utförande samt med hög detaljeringsnivå. Gestaltningen är vacker, men kräver

noggrannhet i utförandet. Ett minimalistiskt förslag som inte är tåligt för förändringar i samband med projektering och genomförande. Om något ändras försvinner helheten.

Husens placering skapar två slutna gårdar, vilka visserligen kan skapa definierade och trygga gårdsrum men som även ger ett avståndstagande från övriga stadsdelen. Bostadskvarteren blir täta med många bostadshus och kan med mellanliggande parkeringsytor ge ett ”plottrigt” intryck. Det försvårar även för möjligheten till öppna stråk mot grönområdet i väster.

Byggnadernas placering medför att flertalet av balkongerna hamnar i norr eller österläge och placeringen nära skogen riskerar även att ge skugga på västvända balkonger. Föreslagna parkeringar tar stora värdefulla ytor centralt i området i anspråk. Förslaget ger ingen antydan till entréplats i anslutning till den allmänna platsen vid vägkorsningen.

Lägenheternas planlösningar är bra, framförallt har lägenheterna med 4 rok en mycket bra planlösning.

Derome har en bra helhetssyn vad gäller hållbarhet genom hela processen och har som ambition att ”svanenmärka” detta projekt.

## **2. ”Kvarteret Fibulan” - Westhem Invest AB /Krook & Tjäder**

60 lgh fördelat på 2-4 Rok. 63 parkeringsplatser för bil och 135 för cykel.

Förslaget redovisar sex loftgångshus vars placering skapar två U-formade gårdar som öppnar upp sig mot grönområdet samt en gemensam lekplats i mitten. Det lämnas ett öppet grönstråk mellan byggnaderna som leder in till skogen i väster och som även lämnar siktlinjer.

Byggnaderna följer vägens svängning och vägleder vidare in i området. Parkeringsytor ligger i anslutning till vägen och skapar bilfria områden inne bland bostäderna. Alla bostadshus har egna trapphus och väl tilltagna externa lägenhetsförråd.

Husen uppförs med blandad träpanel målad i slamfärg i en variation av jordnära fasadkulörer. Taken förses med svarta pannor med solpaneler i gynnsamma lägen. Utformningen av gavlarna med balkonger och fönster ger en livlighet liksom entréfasadernas frontespiser, vilket bryter takfoten.

Föreslagen byggnation skapar en fin helhet, med en blinkning till 50-talet. Utformningen med öppna gårdar i väster verkar inbjudande och skapar ett samspel och siktlinjer till omgivningen. Samtliga balkonger placeras i optimala lägen i söder eller västerläge. Det redovisas inget tak/väderskydd på loftgångarna. Placeringen och uppdelningen av parkeringsytorna bedöms vara fördelaktigt placerade. En tredjedel av parkeringsplatserna förses med laddningsstolpar för elbil. Det redovisas en entréplats vilken kan utvecklas ner mot den allmänna platsen i vägkorsningen.

Förslaget upplevs sammantaget som gediget och tåligt. De jordnära och mättade färgerna bedöms komplementera naturens färgskiftningar och förstärka området naturliga känsla. Antalet fasadfärger kan dock med fördel minskas ned något.

Lägenheterna har en genomgående bra planlösning. Gestaltningen av miljöhusen behöver mer omsorg.

### **3. "Åkerholme" - Boet Bostad /Arkitema Architects**

102 lägenheter fördelat på 1- 3 Rok med övervägande del 2 Rok. 57 parkeringsplatser för bil och 130 för cykel.

Förslaget redovisar sex träbyggnader vilka är sammanbyggda via trädäck och loftgångar till två bostadsgårdar. Husen bildar sålunda två likadana gårdar som öppnar sig mot nordost.

Föreslagen byggnation har en lätthet i strukturen. Ett trädäck runt huset ger känslan av närheten till havet. Gårdarna är dock vända mot fel håll som stängs mot solen och grönområdet. Placeringen av gårdarna saknar anpassning till platsen och samspel med omgivningen.

Vissa hus har balkong mot gården andra har loftgång, vilket skapar liv mot gården, på bekostnad av en mer privat zon. Utformningen och färgsättning ger dock ett relativt anonymt intryck, exempelvis saknar husens gavlar fönster.

Lägenheterna upplevs urbana -mycket små- i gengäld har de stora balkonger eller uteplatser. Det finns risk för att lägenheterna upplevs som mörka. Vissa lägenheter känns snarast som studentlägenheter eller hotellrum. Planlösningarna är bristfälliga. De saknar tillräcklig förvaring och har inte plats för möblering med dubbelsäng m.m. Lägenhetsförråd saknas men det redovisas ett gemensamt förråd med plats för låneverktyg och trädgårdsredskap. Laddplatser för elcyklar och cykelverkstad. Parkeringsplatser utmed vägen och mellan gårdarna.

Förslaget redovisar högsta hyresnivån per kvadratmeter.

### **4. "Stafsinge radby" – 3HUS /LINK Arkitektur**

81 Lägenheter fördelat på 1-3 Rok. 58 parkeringsplatser för bil 131 för cykel.

Förslaget redovisar en byggnation bestående av tre grupperingar av förskjutna tvillinghus. Husen hänger ihop två och två, spegelvända mot varandra och förbundna med en loftgång mellan husen. Förslaget utnyttjar nivåskillnaden i utformningen och placering av bebyggelsen. Faluröd kulör på fasad, balkong, tak m.m. används genomgående.

Husen är placerade så att de följer vägens krökning och bebyggelsen ger en känsla av gränd mellan husen. Gränderna och gårdsmiljöerna skapar platser för möten där det enligt förslaget ska kunna finnas plats för gemensamma ytor för verktyg, odlingsredskap, cykel mek. Grupperingen av bebyggelsen ger dock inga öppningar eller siktlinjer mot grönområdet. Spegelvändningen av bostadshusen medför att hälften av balkonger och uteplatser hamnar åt norr eller öster. Loftgångarna kan användas delvis som semiprivat terrass. Det redovisas inget tak/väderskydd på loftgångarna. Parkeringarna är samlade i anslutning till vägen och cykelparkeringar långt ifrån entréerna.

Tydlig och trevlig idé med radby med enkla och fina förskjutna huskroppar. Den genomgående fasadkulören skapar en helhetskänsla för området och är ett trevligt inslag som skulle passa väl in i omgivningen. Intressanta gavlar på byggnaderna.

Husen är djupa och många av lägenheterna blir långsmala med bristfälliga planlösningar. Exempelvis redovisas entréer rakt in i kök eller sovrum. Felaktigt redovisade lägenhetsstorlekar, ex 3,5 rok. Förslaget redovisar inga förråd.

## **SAMMANFATTNING**

Efter en första värdering faller förslagen **Åkerholme** och **Stafsinge radby** bort. Förslagen håller inte samma standard som de båda övriga vad gäller disponering av området, utformning av byggnader och dess närmiljö samt bristfälliga planlösningar på lägenheterna.

**Stafsinge TRÄgårdar** och **kvarteret Fibulan** är båda mer genomarbetade. Båda förslagen är likvärdiga vad gäller utnyttjandegrad, antal lägenheter, genomförbarhet, beräknad hyresnivå samt vad gäller fördelning av lägenhetstyper. Förslagen innehåller båda lägenheter i blandade storlekar vilket möjliggör en variation av hyresgäster.

Den föreslagna bebyggelsen skall anpassas till platsen, vara ett tillskott i miljön för den som rör sig i stadsdelen samt utgöra en god bostadsmiljö för de som bor i det aktuella området. Båda förslagen innebär relativt korta loftgångar, vilket skänker intimitet i den nära bostadsmiljön.

**Stafsinge TRÄgårdar** har många kvalitéer, bland annat att det är en genomgående, arkitektoniskt elegant träbyggnation, men som är känslig för förändringar. Utformningen med stort antal byggnader kring två slutna gårdar, samt placeringen av parkeringsplatser, gör att helhetsupplevelsen inte blir harmonisk. Planlösningarna är genomgående bra men flertalet balkonger har en ogynnsam orientering.

Förslaget **Kvarteret Fibulan** är ett förslag till bebyggelse som kan samverka med övrig bebyggelse i stadsdelen. Placeringen av byggnader följer fastighetens form och öppnar upp sig och välkomnar. Förslaget redovisar en fin analys av de privata och offentliga delarna där vissa gårdar är mer privata och andra mer publika. Byggnaderna har en trygg och säker utformning som kan fungera över tid. Lägenheterna är genomgående bra och samtliga uteplatser är vända mot söder/väster. De jordnära färgerna bedöms komplettera och framhäva naturens skiftningar under året.

**Arbetsgruppen rekommenderar förslag Kvarteret Fibulan från Westhem Invest AB för tilldelning av marken och för genomförande.**