

*ej sekretess, avser personuppgifter

REDOVISNING AV KONCEPT

Berga trädgårdsstad

BirgerBostad

en del av Fabege



Birger Bostads projekt
Brf Amiralen, Enköping.
Färdigställt 2016.

ANSÖKAN OM MARKANVISNING

Drömmarnas kvarter i Berga trädgårdsstad

I vårt kvarter bor det
barn i alla årskurser
från 1 till 9!



Vi lever i spännande tider, mitt i stora omställningar och utmaningar, med en värld i förändring runtomkring oss. I detta vill vi vara en positiv kraft i att vara med och utveckla Berga trädgårdsstad och ge Eslövsborna en ny stadsdel att vara stolta över. Vi vill tillsammans med kommunen hjälpa till att utveckla Eslöv till ett mer hållbart och attraktivt samhälle, och vi vill framför allt erbjuda fler människor möjligheten att köpa ett hem för framtiden.

Vi vill under kommande processer jobba tillsammans med kommunen för att göra Berga trädgårdsstad till Eslövs mest attraktiva stadsdel. På kommande sidor beskriver vi några av de saker som vi tror på för framtiden.

Vårt koncept

I Berga Trädgårdsstad vill vi jobba med en kombination av radhus och mindre flerbostadshus.

Radhusen utformas för att vara ett yteffektivt och prisvärt alternativ för barnfamiljer, med förgårdsmark anpassad efter gatans karaktär och stora privata uteplatser. Flerbostadshusen i två våningar erbjuder bostäder som ger variation av boendetyper inom kvarteret. Här tar förgårdsmarken hand om den gemensamma entrén och skapar omhändertagna platser i den gröna strukturen. Mindre uteplatser lämnar utrymme för mer gemensamma utrymmen i mitten av kvarteret.

Vårt drömkvarter innehåller en grön, lugn gatumiljö med omhändertagen förgårdsmark, smitvägar in till gemensamma gröna rum och omhändertagna husvolymen i låg skala. Ett kvarter där alla kan hitta hem.



Stolthet

Att vara stolt över sin bostad är något vi vill ge alla människor. Det tror vi att vi kan skapa genom att jobba med förutsättningar för god arkitektur, men också genom att jobba med förutsättningar för att skapa kvarter där många människor får ekonomiska förutsättningar att bo och leva.

Vi tror på:

- att det går att bygga billigt med kvalitet om man gör rätt val tidigt
- att jobba med förgårdsmarken som ett sätt för varje enskilt boende att interagera med och vara en del av stadsdelen
- att den gemensamma ytan mellan husen spelar en stor roll för att skapa attraktiva boendemiljöer

Strukturen i Berga trädgårdsstad ger många möjligheter för den byggda strukturen att skapa varierade och bebodda gaturum. Förgårdsmarken och de olika gaturummen ger utrymme för alla

boende att vara en del av stadsrummet. De inre kvartersparkerna är en möjlighet att utveckla grönskande och kvalitativa rum som kan ge en stadig och tålig grön miljö för alla på lika villkor.

Nyfikenhet

Det enda vi vet om framtiden är att förändringar kommer oftare och snabbare än vad de gjort tidigare. Vi tror på ett nyfiskt förhållningssätt till de gemensamma utmaningar vi står inför och vill tillsammans med Eslöv kommun och övriga byggaktörer samarbeta för bästa möjliga slutresultat.

Vi är nyfikna på:

- hur vi med den byggda miljön kan hjälpa människor att göra mer hållbara val
- hur vi kan stödja och inte förstöra befintliga ekosystem
- hur vi kan förstärka områdets identitet och gemenskap med gemensamma funktioner och platser



Birger Bostads projekt
brf Kåksträdgården, naturnära
boende i Steninge Slottsby, Sigtuna

Personlighet

Älskade miljöer blir väl omhändertagna. En omsorg och hög kvalitet i den byggda miljön blir en hållbar investering för såväl boende som för kommunen.

Vi tror på:

- att bygga in gemenskap i varje kvarter för att stärka omsorgen om närmiljön.
- småskalig variation inom kvarteret för att bygga identitet och samhörighet
- att jobba med kvarterens inre parkrum och dess innehåll för att skapa variation och personlighet mellan kvarteren.

Vi utgår från mått och konstruktionstekniker som vi vet ger ekonomiskt och ekologiskt hållbara byggnader. Volymernas gestaltning, material och relation till varandra anpassas efter varje specifik situation. På så sätt kan vi vara med och bygga upp Berga trädgårdsstads identitet, oavsett gestaltungsprinciper.



Vi sålde bilen när vi flyttade hit, det är så nära till tåget och matbutiken.

Ett hållbart boende

En hållbar byggnad ska stå och leva så länge som möjligt – helst för evigt! Och om något ska stå länge måste det vara vackert och omtyckt. Vägen dit kräver dialog och lyhördhet. Vi tror på en stadsdel som bejakar äventyren vi står inför, och vi vill vara en del av förändringen som leder oss dit.

Berga trädgårdsstad har stora möjligheter att bli en attraktiv stadsdel för många Eslövsbor, något vi vill hjälpa till att utveckla. Tankarna och idéerna från strukturplanen ligger nära Birger Bostads egna mål och visioner om ett hållbart boende.

I vårt hållbarhetsprogram står det att Birger Bostad ska bidra till en hållbar och ansvarsfull miljö genom att integrera hållbarhetsprinciper i varje steg av ett byggprojekt. Med fokus på ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara lösningar strävar Birger Bostad efter att minimera miljöpåverkan, främja samhällsutveckling och skapa en positiv framtid.

Ekonomisk hållbarhet

Birger Bostad är ett tryggt alternativ och en stabil samarbetspartner. Vi är helägda av Faberge vilket gör att vi har en stabil ekonomisk situation och kommer finnas kvar som samarbetspartner lång tid framöver.

Våra bostäder utvecklas för att vara ekonomiskt skäliga alternativ till alla som vill bo i ett eget hus. De är yteffektiva och erbjuder färre tillval, för att säkerställa att slutresultatet blir ekonomiskt fördelaktigt.

Vi ser att våra flerfamiljshus genererar önskade flyttkedjor då lägenheterna i markplan är attraktiva alternativ för äldre som lämnar villan – ett praktiskt boende i markplan med en mindre trädgårdstappa, i områden nära barn och barnbarn.

Ekologisk hållbarhet

Det är av största vikt att byggprojekt inte bara uppfyller funktionella och estetiska behov, utan också tar hänsyn till deras inverkan på miljön och samhället i stort.



Birger Bostads projekt:
T.h. brf Freja, Linköping.
Färdigställt 2021
T.v. brf Vårbruket, Landskrona
Färdigställt 2022

Birger Bostad främjar resurseffektiva byggmetoder, val av cirkulära material, användning av förnybara energikällor och implementering av energieffektiva system.

För att vi ska erhålla grön finansiering ska byggnadernas energianvändning vara 20 % lägre jämfört med BBR. Detta gör att vi ständigt ställer höga hållbarhetskrav på våra byggnader, och alla våra byggnader Svanenmärks.

I Birger Bostads projekt skapas förutsättningar för resurs- och energieffektivitet genom passiv design – byggnaderna har låg formfaktor och få köldbryggor, är välisolerade och täta samt förses med effektiv solavskärmning och optimal fönstersättning/fönsterstorlek. Kyl- och värmebehovet minimeras och möjlighet att omhänderta fria energier beaktas. Hänsyn tas även till framtida klimatscenarion.

Den gröna miljön blir huvudfokus i trädgårdsstaden. Utöver de boendes privata trädgårdar ser vi gärna att den gemensamma strukturen erbjuder en tålig grönska med höga värden för biologisk mångfald, och kreativa otuktade platser för barns lek.

Social hållbarhet

Berga trädgårdsstad har alla förutsättningar som krävs för att bli en socialt hållbar stadsdel. Här tror vi att vi kan hjälpa till att förverkliga ett område med barnperspektivet och gemenskap på alla nivåer i fokus.

Våra kostnadseffektiva bostäder möjliggör att Berga trädgårdsstad kan bli en stadsdel för alla som vill bo grönt och ha nära till service. Vi tror på att kvalitativa och gröna miljöer inte ska vara få förunnat, utan att vi med rätt kompetens och rätt beslut tidigt i processen kan bygga kvalitet till överkomliga priser.

I våra drömmars Berga trädgårdsstad är kvarteren utformade så att det enkelt går att dela på tjänster och utrymmen, för att skapa en enkel vardag för alla boende. De gemensamma kvartersparkerna möjliggör för gemensam odling och gemensamt umgänge, och inom kvarteret delar man på service som sophämtning, såväl som ytor för gemensamma verkstäder, festlokaler och cykelfix.

ÖNSKEMÅL

Minst 30 bostadsenheter, men gärna fler

En kombination av radhus och flerbostadshus i 2 plan

Bostadsrätter eller äganderätter

Referensprojekt: Fyrklöver, Upplands Väsby

I det pågående utvecklingsprojektet Fyrklöver i Upplands Väsby är Birger Bostad en av de utsedda byggaktörerna. Birger Bostad blev kontaktade av Väsby Labs, utifrån Birger Bostads prisvärda boenden, som är utformade med omsorg och med fokus på sociala möten. Tilldelningen skedde via en tidig urvalsprocess före detaljplan för att uppföra 18 stadsradhus. Husen är under uppförande och inflyttning är beräknad till juni 2024.

Stadsradhusen är utformade i 2-3 våningar med kontakt mot gatan i flera plan, vilket blir ett bra komplement med den mindre skalan mot den i övrigt större skalan i området.

Utvecklingsarbetet inom Väsby Labs är indelat i fyra etapper; (1) Vision, (2) Workshop, (3) Dialog och (4) Urval, där Birger Bostad efter intervjuer och presentationer av de fyra etappen blev utvalda som en byggaktör.

Kommunal referens: *

- [REDACTED],
- Roll: Projektansvarig
- Telefon: [REDACTED]
- E-post: [REDACTED]

Andra referenser: *

- [REDACTED], Arkitekt SAR/MSA
- Roll: Kvartersarkitekt
- Dåvarande arkitektkontor: [REDACTED] Arkitektkontor (TEA)
- Nuvarande arkitektkontor: Reflex Arkitekter
- Telefon: [REDACTED]
- E-post: [REDACTED]

Om processen

Området Fyrklövern ska utgöra en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar stadsdel som ska ta tillvara på platsens förutsättningar. För att koppla idéer och förslag från Väsby Labs tog kommunen fram ett poängsystem med ett rörligt markpris. Byggherrarna kunde påverka markpriset genom att bidra med kvaliteter såsom stadsmässiga miljöer och innovativa lösningar eller i form av parkering och lokaler.

Engagemanget har varit en viktig grundsten i projektet Fyrklövern. Byggherrarna har gemensamt bidragit med erfarenhet och kunskap, kommit med innovativa idéer och tagit del av andras. Genom att hela tiden ha en samsyn för området har vi fått bra förutsättningar att lyckas. Förtroendet bidrar till ett genuint samarbete och har gett oss alla möjligheter att stödja kommunens vision.

Genom flexibla lösningar och idéer har vi tillsammans medverkat till att var och en av byggherrarna efter bästa förmåga når kommunens visioner. Vi har arbetat gemensamt med fastighetsgränser, parkstråk, sophantering, parkeringsplatser, gatumiljö etc.

En god anpassningsförmåga, att ”ge och ta” har varit centralt. Lyhördhet har varit en förutsättning. Inte bara oss byggherrar emellan utan framför allt i medborgardialoger för att öka samspelet i processen redan från start. Behov som i många fall missas eller missförstås i vanlig planering identifieras i och med detta.

Det ligger en potential i att människor med olika intressen möts och börjar förstå varandra. Att kunna analysera, skapa, lyssna och komma med innovativa lösningar när förutsättningarna förändras är en viktig komponent, likaså att förstå flöden och produktion. Vår interna kompetens och erfarenhet inom bostadsutvecklingens alla delar har varit en del för projektet och gett en trygghet genom hela processen.

Martin och Ann-Louise har varit Birger Bostads representanter från byggherregruppen under detaljplanearbetet och drivit frågor, juryinlämningar och jurypresentationer kring poängsystemet för vårt projekt.

Om referensprojektet

Upplands Väsby vision är att utveckla området till den moderna småstaden med en stadskärna bestående av ett utbud av bostäder, lokaler, service och mötesplatser.

I Brf Fyrklövern erbjuder Birger Bostad energieffektiva och moderna bostadsrättsradhus i två respektive tre våningar. Stadsradhusen uppförs längs med huvudgatan som blir en gata av småskalig karaktär och som ska vara trevlig och trygg att vistas på. De 18 husen är uppdelade i två grupper, där Birger Bostad mellan huslängorna bygger en gångväg för att underlätta flödet mellan kvarteren samt till och från det befintliga bostadsområdet i söder.

Entréerna mot gatan ger en levande gatumiljö med gemenskap i grannskapet och en trygg miljö alla tider på dygnet. Utblickar från hall och kök ger de boende kontroll över gatumiljön, samtidigt som de är skyddade från allt för mycket insyn.

Uteplatsen i söder ger familjen möjlighet till en aktiv och varierad fritid och vardag. Uteförråd, plank och häckplantering ger den privata sfären skydd, men tillgången till det gemensamma gröna stråket i söder ger möjlighet till gemenskap med grannar i form av lek, gemensamma måltider eller odling.

Träpanelen och färgsättningen på fasaderna, framtagna i samarbete med övriga projekt i närheten, ger husen en varm och vänlig karaktär. De växtbeklädda taken ger ett bra mikroklimat och skapar gynnsamma förutsättningar för pollinerande insekter.

Sammantaget är de nya husen inom området Fyrklövern en viktig del i att göra Upplands Väsby till en stad med en tätare, tryggare och trevligare miljö, med bättre möjlighet till närservice.



Bild 1 & 2: Illustration över på Birger Bostads pågående byggprojekt Brf Fyrklövern Upplands Väsby. Inflyttning sker i juni 2024.

Referensprojekt: Berga Äng, Linköping

I det pågående utvecklingsprojektet Berga Äng i Linköpings kommun är Birger Bostad en av sex ankarbygggherrar.

Kommunal referens:

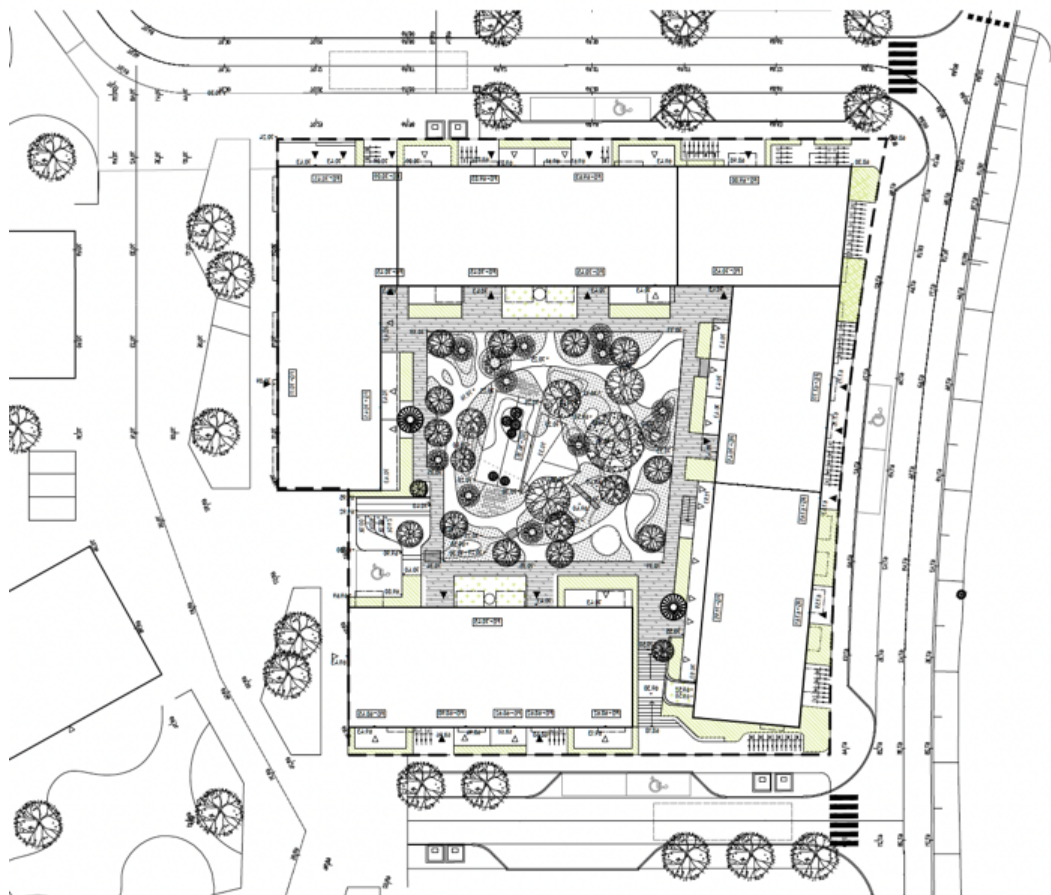
- [REDACTED]
- Roll: Detaljplaneansvarig
- Telefon: [REDACTED]
- [REDACTED] linköping.se

Andra referenser:

- [REDACTED]
- Roll: Byggherrens arkitekt för kvarter B,
- Arkitektkontor: CF Möller
- Telefon: + [REDACTED]
- E-post: [REDACTED]



Figur 1: Strukturplan över området som ligger till grund för detaljplaneförslaget



Figur 2: Kvarter B, Birger Bostad

Om referensprojektet

Detaljplanen möjliggör för cirka 800-900 bostäder, två delvis underjordiska parkeringsgarage, lokaler för centrumverksamhet, en skola, nya gator, nya gång- och cykelvägar, ett gångfartsområde samt ett torg. Vidare möjliggör detaljplanen park- och naturområden innehållande ytor för lek, aktivitet, dagvattenhantering samt ytor för att förstärka den gröna infrastrukturen kopplad till det tätortsnära eklandskapet.

Projektet hade sin grund i en markanvisningstävling, efter tävlingen bildades en byggaktörsgrupp med representanter från Birger Bostad, Bonava, Botrygg, OBOS Kärnhem, Mannersons Fastigheter samt Slättö. Byggaktörsgruppen har tillsammans med kommunen tagit fram en stadsbyggnadsstruktur med tillhörande utredningar som underlag för detaljplanen.

Birger Bostads tilldelning, kvarter B med cirka 130 lägenheter, utformas i samklang med områdets kärnvärden: integration, naturnära och klimatsmart. Kvarteret beaktar de boendes livskvalitet och bidrar till värdeskapande synergier i kvarteret och med stadsdelen i stort. Här skapas en hållbar arkitektur som bidrar positivt till klimatmålen och gynnar de boendes hälsa och välbefinnande.

Byggnadernas fasader accentuerar trä som bärande konstruktion och bidrar till kvarterets hållbarhetsprofil och gestaltning. Kvarteret har flera olika karaktärer med en variation i fasadmaterial och fasadgestaltning.



Figur 3: Fasadritningar och materialval för kvarter B

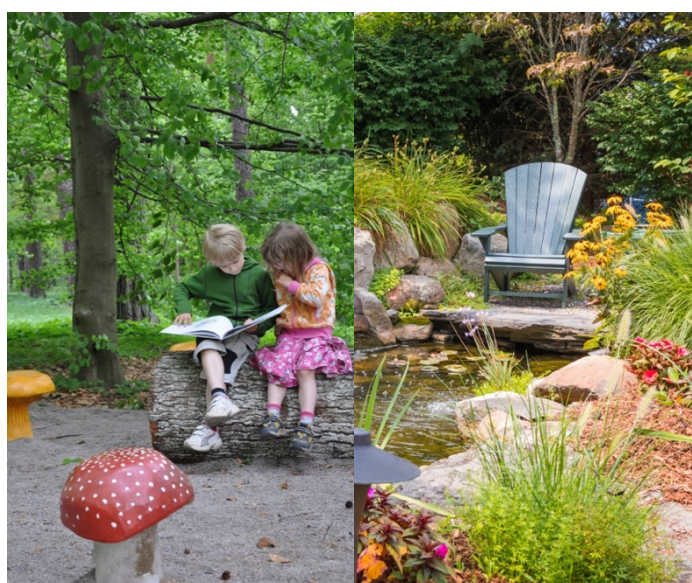
Om processen

Processen har varit intressant och lärorik, där byggaktörerna har med kreativa idéer och flexibla lösningar tillsammans medverkat till att nå kommunens visioner.

Vi har gemensamt med kommunen och länsstyrelsen blivit tvungna att lösa många komplexa frågor som höga naturvärden i eklandskapet, läderbaggar, fladdermöss, strandskydd, kopplingar mellan gamla Berga och Södra Ekkällan, där Berga Äng blir en länk med kopplingar mellan områdena samt ek- och parklandskapet.

Vi har arbetat gemensamt med fastighetsgränser, parkstråk, sophantering, parkeringsplatser, gatumiljö etc. för att få fram en gemensam strukturplan och kvalitetsprogram.

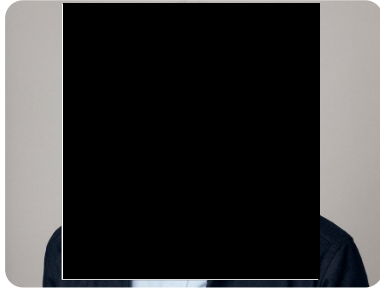
Martin har varit Birger Bostads representant i byggaktörsgruppen under detaljplanearbetet och drivit frågor kring framtagande av strukturplan och kvalitetsprogram fram till färdig detaljplan. Ann-Louise har varit delaktig i marknadsgruppen som tagit fram marknadsplan mm.



Organisation

Birger Bostad utvecklingsteam har mångårig erfarenhet av samverkan i projekt med andra byggaktörer, kommuner och övriga intressenter.

Följande team föreslås för Berga Trädgårdsstad:

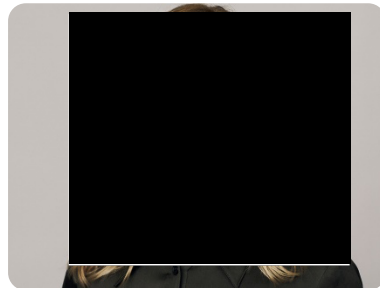


*

██████████

Ansvarig för affärs- och projektutvecklare för byggherredialog och planprocess.

██████████ har över 35 års branscherfarenhet och har arbetat i företaget sedan starten 2011. ██████████ har varit Birger Bostads representant i många liknande projekt och har omfattande erfarenhet av att driva projekt i tidiga skede, i nära samverkan, med stor lyhördhet och gemensamt förtroende.

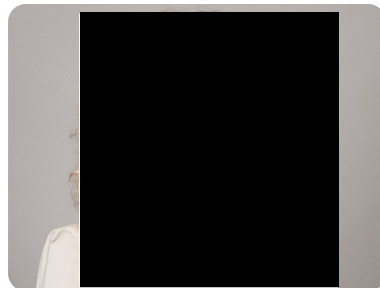


*

██████████

Affärs- och projektutvecklare

██████████ kommer att tillsammans med ██████████ arbeta med att driva planprocessen. ██████████ bidrar med mångårig produktionskompetens, men har även stor erfarenhet av att driva projekt i tidiga skeden. ██████████ är baserad på vårt kontor i Lund och bidrar även med lokal förankring och kännedom.

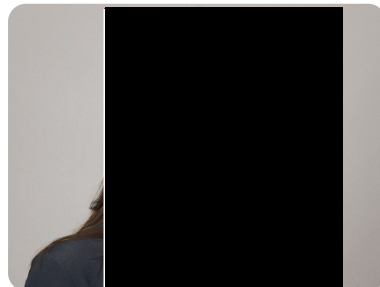


*

██████████

Affärsutvecklare med försäljnings- och marknadsansvar

██████████ - ██████████ kommer att bidra med analys och kunskap kring kund- och marknadsperspektiv, för att säkerställa att vi utvecklar bostäder som tilltalar kundgrupperna i området. ██████████ har arbetat på Birger Bostad sedan 2012 och har med ca 20 år i branschen bred erfarenhet som sträcker sig hela vägen från analys och produkt till marknad och försäljning.

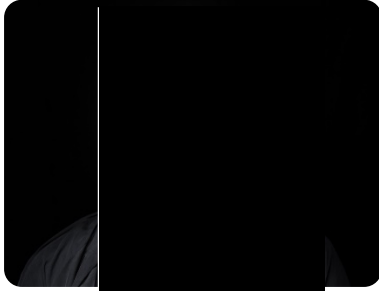


*

██████████

Affärsutvecklingschef

██████████ kommer löpande att agera bollplank till teamet och stötta vid behov. ██████████ har drygt 20 års erfarenhet av arbete i planprocesser, både i en tidigare roll som planhandläggare på Stockholms stadsbyggnadskontor och i olika affärsutvecklingsroller på byggaktörsidan.



██████████^{*}
Arkitekt SAR/MSA, Fojab

██████████ är arkitekt med har femton års erfarenhet av bostadsprojekt för kommersiella bostadsutvecklare och kommunala bostadsbolag. Ida jobbar i alla skeden, från tidiga skisser och gestaltning till byggprojektering. Med sin förståelse för den byggtkniska processen, kundens värderingar och slutkundens behov är hon även delaktig i tidiga processer rörande detaljplaner och stadsutvecklingsprojekt för bostadsmiljöer.



██████████^{*}
Landskapsarkitekt MSA, Fojab

██████████ är en erfaren gestaltande landskapsarkitekt. Hon jobbar med koncept och utveckling i tidiga skeden. Hon har en design driven process och utgår alltid från platsen och givna situationer i landskapet. ██████████ har ett helhetstänk och drivs av ett stort engagemang för människan i sitt sammanhang och en förståelse för platsen i sitt arbete med att forma starka miljöer och värdeskapande arkitektur.