

GLIMMERBO

STADSUTVECKLING I NORDÖSTRA HÖGSBO



VÄLKOMMEN HEM!

Nya bostäder i blandstad vid Änggårdsbergen

Är det möjligt att kombinera naturnära familjeliv med närhet till stad, service och kollektivtrafik? Ja såklart! I den nya stadsdelen Glimmerbo ligger den urbana staden, med alla sina bekvämligheter, sida vid sida med nya Glimmerparken. Parken kopplar samman naturreservatet Änggårdsbergen med grönskan i Ruddalen. Bostäderna i kvarterstruktur har stora gårdar, perfekt för barnen

att leka på. Stadsradhus finns för den större familjen och vart du än bor ligger rekreation och aktivitet alltid precis runt hörnet. Stadsrummen präglas av lummiga alléer och robusta stenmurar. Detta ger en lantlig karaktär åt stadsdelen och som, precis som dess nya namn Glimmerbo, påminner om platsens historia. Här vid Stenbrottet bröts i mitten av 1940 talet bland annat kvarts, fältspat och glimmer till porslinsindustrin.

PLATSANALYS

Närhet med cykel och kollektivtrafik

- Centralstationen 6,3 km, 19 min cykla
- Linnéplatsen 3,4 km, 14 min cykla
- Askimbadet 5,7 km, 16 min cykla
- Änggårdsbergen 0,4 km, 2 min cykla
- Frölunda torg 3 km, 13 min cykla

Grönstruktur

- En spridningskorridor utvecklas mellan Änggårdsbergen och Ruddalen som gynnar den biologiska mångfalden.
- Naturen synlig- och tillgängliggörs för att ge bra boendemiljöer.

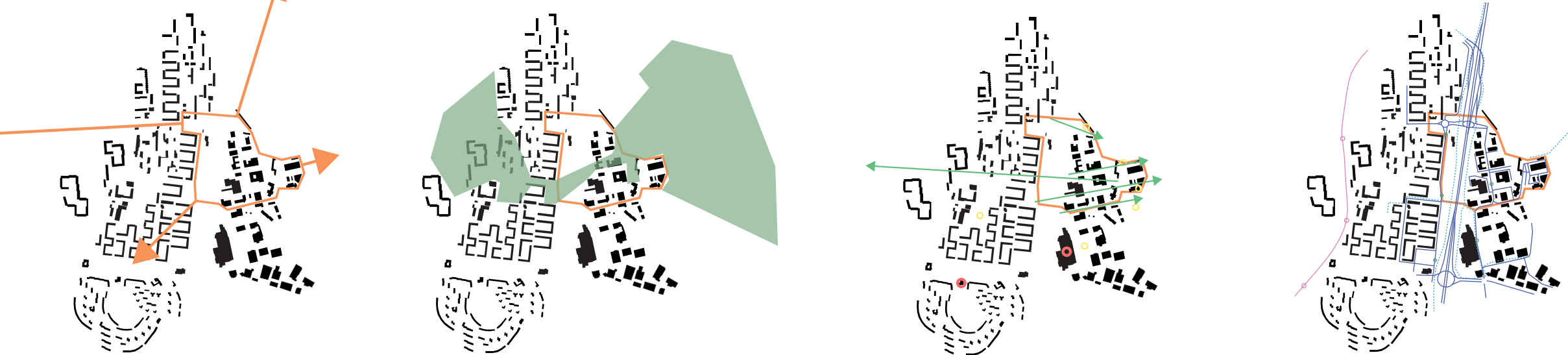
PERSPEKTIV ENTRÉRUM OCH GÅNGFARTSGATA

Siktlinjer, utsikt, landmärken och buller

- Siktlinjer mot Änggårdsbergens natur bevaras.
- Utsikten från bergskanten tillgängliggörs genom nya gångstråk.
- Funkishus bevaras för historisk läsbarhet.

Infrastruktur (människors rörelse och trafik)

- Stadsboulevarden möjliggör miljövänligare transporter och resor.
- Området har bra kommunikation nord-syd. Fler cykel och gångstråk öst-väst gör att mobiliteten förbättras.



BARNFAMILJER

Behovsanalys och boendepreferenser

Göteborgs kommun vill i området förbättra sitt utbud med boende för barnfamiljer. Efter intervjuer med målgruppen tar förslaget fasta på barnfamiljernas mest centrala behov. Den gemensamma nämnaren är närhet. Närhet till



Inventering av befintliga kvaliteter för barnfamiljer

- Idag ligger varken skola, förskola, mataffär eller vårdcentral inom projektområdet (orange linje).

PLATSEN

Göteborg

Platsen är Nordsödra Högsbo i Göteborg, idag ett utpräglat industriområde som omges av bostäder och natur. Området har stor potential att utvecklas till en sammansatt stadsdel med majoriteten bostäder samt verksamheter utmed den nya Stadsboulevarden som sträcker sig från Linnéplatsen i norr, till Frölunda Torg i söder. Kartorna visar befintlig bebyggelse, analys av platsen samt utvecklingsförslag.

EKONOMI

Aktuella priser i området

Källor: Hemmet Service HNS AB och Boplatss Göteborg AB. (Hämtat: 2018-05-25)

Bostadsexempel hyresrätt (kvm)	Hyra (SEK)	Hyra per kvm och år (SEK)
56 kvm	6 334 kr/mån	1 357 kr/kvm*12
106 kvm	10 627 kr/mån	1 203 kr/kvm*12
112 kvm	11 482 kr/mån	1 230 kr/kvm*12
Medelvärde:		1 263 kr/kvm*12

Bostadsexempel bostadsrätt (kvm)	Insats per kvm (SEK)	Avgift per kvm och år (SEK)
97,5 kvm	26 615 kr/kvm	594 kr/kvm*12
61,5 kvm	32 439 kr/kvm	615 kr/kvm*12
49 kvm	51 939 kr/kvm	759 kr/kvm*12
Medelvärde:	36 998 kr/kvm	656 kr/kvm*12

Boendekostnad i nya Stadsdelen

Exempelbostad 71 kvm, 2:a (möjlig 3:a)

Bostadsrätt:	Kronor per år (SEK)	Kronor per månad (SEK)	Summa per månad (SEK)
Deltakostnad	46 576	3 881	3 881
Avgift (SEK)			
Insats (SEK)	2 626 858		
Räntekostnad brutto på insats (2 % ränta)	52 537	4 378	
Skatteavdrag (30% på ränta per år)	15 761	1 313	
Räntekostnad netto på insats (SEK)	36 776	3 064	3 064
Amortering (avbetalning under 50 år, SEK)	52 537	4 378	4 378
Månadskostnad (SEK)			11 323 kr/mån

Hyresrätt:

Lägenhetstorlek kvm BOA (kvm)	Hyra per år (Lägenhetsarea*hyra per år, SEK)	Hyra per månad (Hyra per år/12 mån, SEK)
71 kvm	89 673 kr/år	7 472 kr/mån

Effektivitetstal

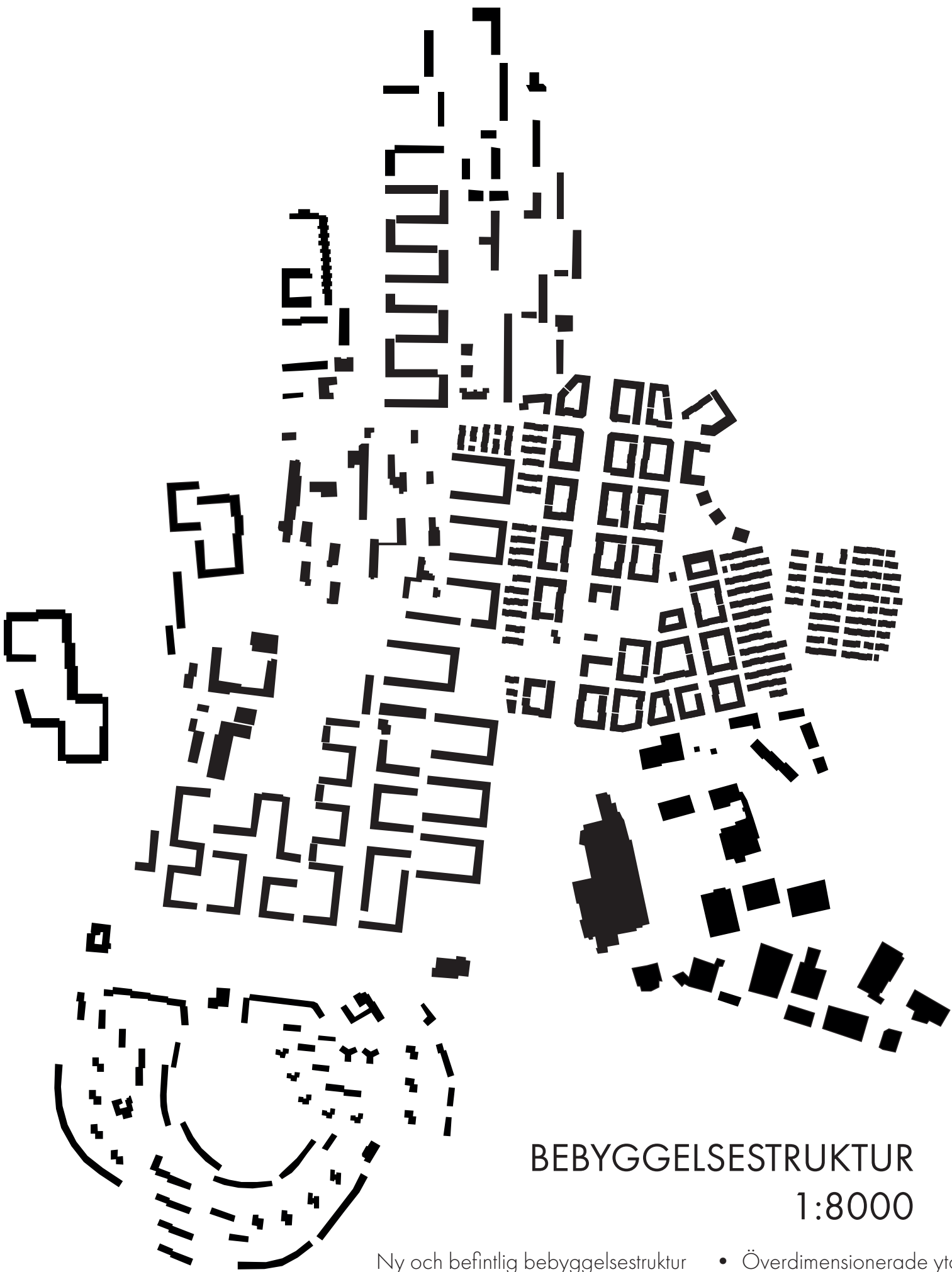
Beräkning i sammandrag:
Effektivitetstal = (Kvm Boarea (BOA) + Kvm Lokalarea (LOA)) / Kvm Bruttoarea (BTA)
Effektivitetstalet visar hur stor del av byggnadens bruttoarea som är direkt uthyrbar.

Våning	LOA	BOA	BTA
Plan 1	177 kvm	89 kvm	417 kvm
Plan 2-4	0 kvm * 3	316 kvm * 3	567 kvm * 3
Plan 5	0 kvm	207 kvm	273 kvm
SUMMA:	177 kvm	1 244 kvm	2 393 kvm

1 244 + 177 = 1 421 (BOA + LOA)
1 421 / 2 393 = 0,5938 = ca 0,6

Effektivitetstal: 0,6

Kommentar: Byggnaden har ett något lägre effektivitetstal än önskat vilket främst beror på de extra boendekvaliteter som byggnaden har. Detta i form av till exempel en gemensamhetslokal som ej räknas som uthyrbar yta, men som skulle kunna hyras ut, samt byggnadens två trapphus som ger de boende mer privata entréer.



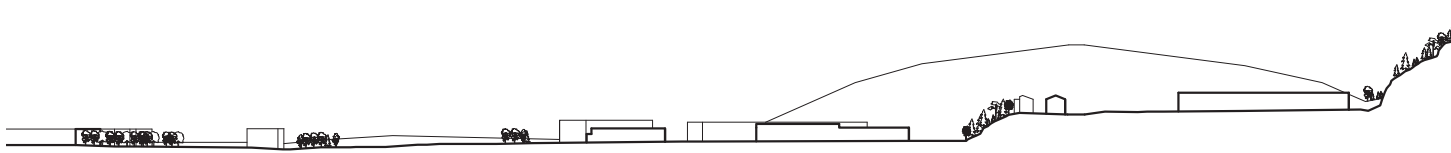
BEBYGGELSESTRUKTUR 1:8000

Ny och befintlig bebyggelsestruktur

- Miljonprogram med 3 - 4 vån och industrifastigheter utgör idag majoriteten av områdets bebyggelse.

- Överdimensionerade ytor mellan byggnader kan användas mer effektivt och skapa trevligare vistelserum.

- Befintlig bebyggelse rivs av funktionella, estetiska och ekonomiska skäl då det inte är försvarbart att tilläggsisolera och renovera alla byggnader om tjugo år när den nya stadsdelen börjar byggas.



SEKTION BEFINTLIG BEBYGGELSE 1:4000

GLIMMERBO

NY GRÖN STADSDEL VÄXER FRAM KRING GLIMMERPARKEN

GLIMMERBO

Knyter samman och möjliggör stora rörelser

Genom att knyta samman Änggårdsbergen med Ruddalen via Glimmerparken både synliggörs och tillgängliggörs en av områdets största kvaliteter. Stora rörelser möjliggörs och uteaktiviteter uppmuntras.

I Glimmerbo möter bostäder, kontor och verksamheter naturen. Byggnadsvolymerna har placerats i en robust kvartersstruktur som ger stadsdelen en stabil grund att utvecklas ifrån och som ger flexibilitet över tid. Kvartersstrukturen kombineras med områdets innehållandes 3-4 vånings stadsradhus och mindre lägenheter som alla har privata tomter. Varje kvarter har en kvarterspark som bildar en lokal mötesplats.

Exploateringsgraden ligger på 1,5, vilket är högre än i de angränsade områdena. För att bevara känslan av rymd har vissa kvarter ringmärkts åt öppenhet, park och natur. Kvartersstrukturen luckras gradvis upp i stadsparken. På så sätt skapas en kombination av slutna gaturum och mer öppna rum kring Glimmerparken. Kvartersstorlekar varierar från 70*50 m till 50*30 m beroende på läge och våningshöjd. För minskad upplevd skala dras takvåningar tillbaka något. Grundstrukturen i vägnätet är hämtat från platsen och har sedan anpassats till en tätare bebyggelse. Strukturen möjliggör fortsatt utbyggnad i norr.

Inom varje kvarter finns ett gårdshus med förråd och trädgårdsförvaring. Byggnaden är rumsskapande och kring den kan växtlighet likt engelska trädgårdar odlas. Lägenheter i entréplan har mindre privata tomter in mot gården. Ut mot gatan möter byggnaderna gaturummet direkt för att möjliggöra verksamheter i bottenplan.

Upp mot naturreservatet och i anslutning mot befintlig bebyggelse minskar våningsantalet för att anpassa sig till omgivningen. Innergårdar i kvartersstaden är privata och har små smitvägar som möjliggör friare lokala rörelser. Gaturummen blir inte bara transportsträckor utan bildar sektioner av mindre mötesplatser som skapas vid de små indrag som gjorts i varje kvarter. Lokalt liv sker i gaturummet där delade och självkörande bilar ger plats åt ett möblerat gaturum, med alléer, sittplatser, stennurar, cykelparkering, dagvattenrännor och grönska.

Ett nytt motionscenter i nordväst ger Änggårdsbergen en ny tydlig och trygg entré. Fyra förskolor placeras upp mot Änggårdsbergen för nära tillgång till naturlig utelek. Kommersiella lokaler centreras främst till Stadsboulevarden och kontor ligger utspridda i kvarteren.

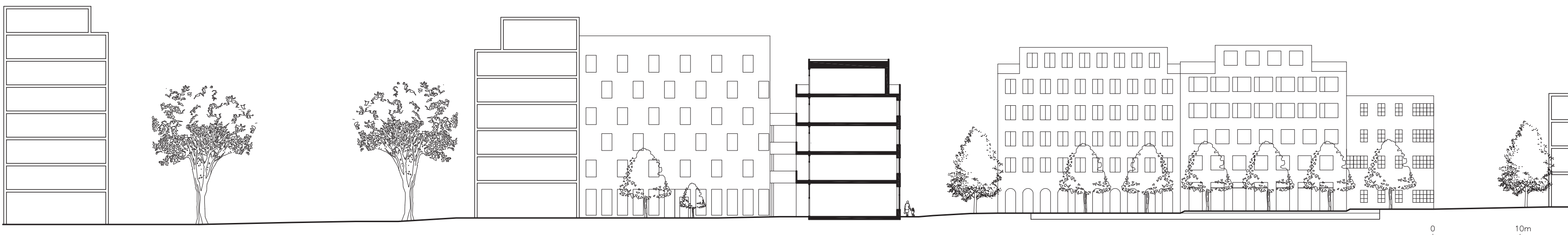
Namn från Pegmatitbrott

Platser, kommunala verksamheter och gator får namn efter de mineraler som bröts i stenbrottet Högsbo pegmatitbrott kring år 1945. Gruvan är idag en fornlämnning och kan med fördel tillgängliggöras bättre i samband med utvecklingen av den nya stadsdelen. Förslagsvis kan skulpturparken, placerad där Glimmerparken möter Stadsboulevarden, hämta inspiration från de vackra mineralerna.

Namnen ger karaktär åt området och skapar en gemensam nämnare. Exempelvis: Pegmatitvägen, Gruvgatan, Kvarststigen, Beryllstigen, Vismutgatan, Glansvägen, Columbitvägen, förskolorna Glimmer, Monazit och Pegmatit etc.



0 100m SITUATIONSPLAN 1:2000



SEKTION A-A GENOM KVARTER OCH GATA 1:400



PERSPEKTIV GATURUM OCH GLIMMERPARKEN

GLIMMERPARKEN

Centra och samla aktivitet

Centralt i stadsdelen öppnar kvartersstrukturen upp sig för att ge plats åt stadsdelens nya grönområde Glimmerparken. Parken är bred nog att ge rum åt en stor variation aktiviteter med olika intensitet. Dess vitdräktade rum sektioneras genom korsande gator och alléer. I parken, som blir en tillgång för hela Göteborg, uppmuntras spontana möten och rörelse. Parken rymmer bland annat en större plaskdamm, ett fint utflyktsmål för barnfamiljen.

Synlig dagvattenhantering



Ångmark med skyfallsdammar Vattenränna i grönt dike Gångar över diken i mönstrad korten Vattenränna i gaturum med sten

ALLÉGATOR

Fem alléklädda gaturum

- 40 m Boulevard med fyra körfiler, två kollektivtrafikfiler, cykel och gångväg.
- 18 m Bussgator två körfält, gång och cykelväg
- 14 m Cykelgator enkelriktade, bil och cykel samsas samt gångvägar
- 10-8 m Gåtgator där gående prioriteras
- 3-1 m Stigar i kvarter, skog, natur och park

Material

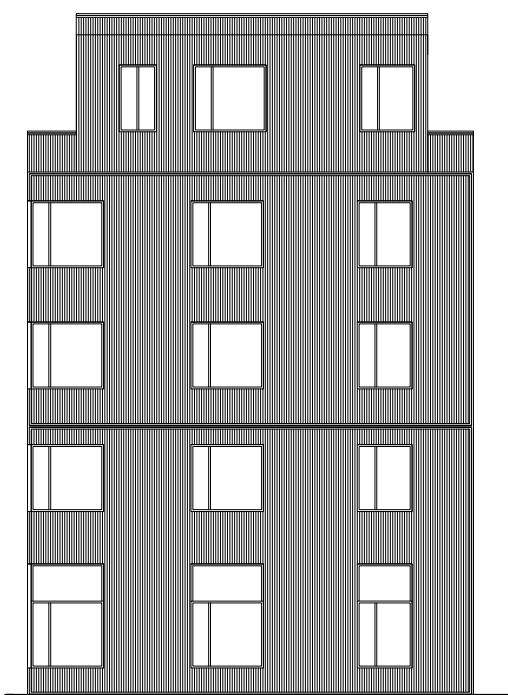


GLIMMERBO

FLEXIBEL BYGGNAD - ETT HEM FÖR ALLA



FASAD ÖST 1:200



FASAD NORR 1:200



FASAD VÄST 1:200

TRÄBYGGNAD

Urban byggnad

Byggnaden är ett exempel på en principbyggnad som skulle fungera på flera platser inom den nya stadsdelen. Inspiration är hämtad från 1920-talets rödklädda arbetarbostäder, men har såklart alla dagens moderna funktioner. Träbyggnadens exponerade stomme ger de

boende en naturlig tråkänsla och skapar en varm, mjuk och behaglig boendemiljö. Högt i tak, stora fönster, fönster över hörn och privata balkonger med kvällssol är några exempel på extra kvaliteter för de boende. Byggnadens fäloröda fasad ger bostaden en lantlig karaktär, vilket passar bra ihop med alléer och stenmurar.

KONCEPT

Principvolym som går att kombinera

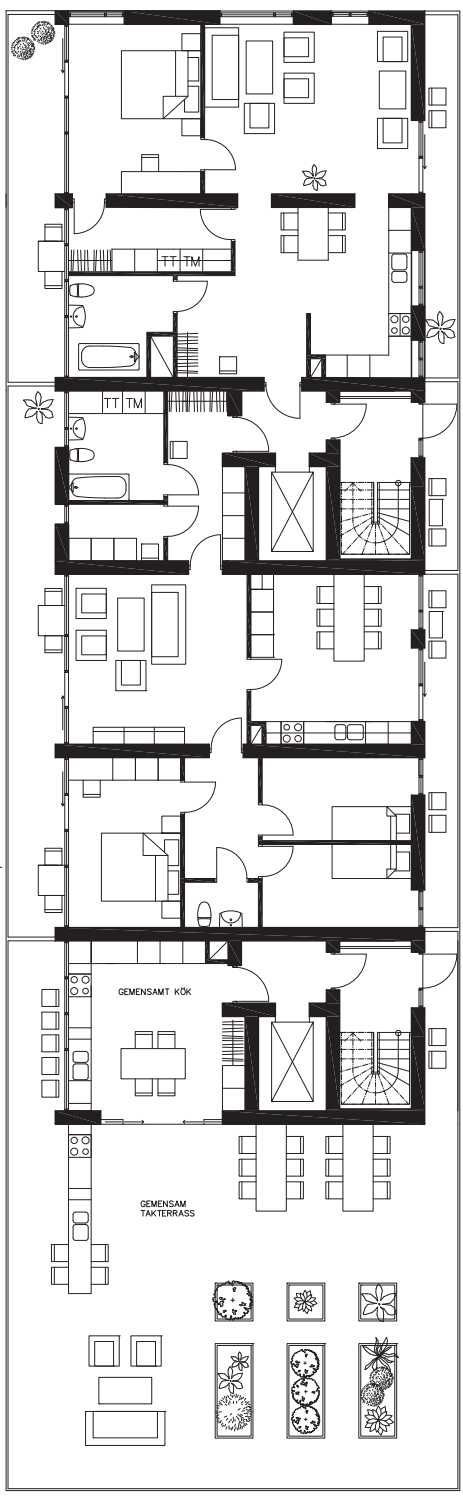
Byggnadens stomme och planlösningen är framskissad i form av principvolym som, genom att de kan kombineras på olika sätt, kan användas på fler platser i stadsdelen. Varje volym är 4,5 m* 10 m stor. Genom att placera ett valfritt antal volymer tillsammans med en trapphusvolym kan olika lägenhets- och lokalstorlekar skapas.



KONTORSPLAN 1:200



BOSTADSPLAN 1:200



TAKVÅNING 1:200

BOENDEKVALITET

Bostad, café och kontor

Träbyggnaden är en urban byggnad som hyser bostäder, kontor och lokaler. Robusta rumsmått, generös takhöjd, förberedande lösningar för höjd tillgänglighet samt enkla principlösningar möjliggör flexibilitet i användningen över tid.

Byggnaden ligger precis väster om plaskdammen och har ett perfekt läge för ett café i söder ut mot Glimmerparken. Byggnaden rymmer idagsläget elva lägenheter, sex mindre kontor, ett café samt en gemensam lokal med takterrass. Lägenhetsfördelningen ser ut som följande: Två femmar, fyra fyror, en trea, två tvåor samt två ettor.

Kontor våning två

På våning två ligger kontorslokaler med egna entréer från trapphuset. Varje rum rymmer, tre skrivbord, ett konferensbord/lunchrum tillsammans med kök eller kan delas av i två mindre rum med ett skrivbord vardera. Varje kontor har en eller två balkonger med kvällssol samt en toalett med god tillgänglighet. Takhöjden kan här sänkas till 2,65 m för att rymma nödvändig extra ventiltion. Lokalerne passar bra för mindre kontor som kan dra nytta av att sitta nära andra mindre kontor.

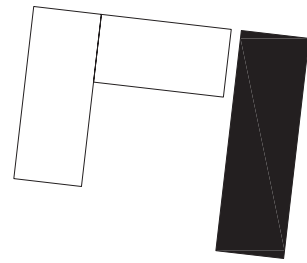
Bostäder våning tre, fyra och fem

Från våning tre och uppåt ligger majoriteten av byggnadens bostäder. Rum som vetter mot innergården har en näst intill helt uppglasad fasad och en indragen balkong som förstärker kopplingen mellan inne och ute. Varje volym rymmer två funktioner i fasad samt en toalett och förvaring i den mörka delen. Funktioner som kan kombineras efter behov är ett master bedroom, två mindre sovrum, ett kök, ett mindre rum och en hall, eller ett vardagsrum. Samtliga lägenheter har en offentlig del närmare entrén och en privat del med sovrum. Femman har dessutom ett rum nära entrén som antingen kan hyras ut som sovrum, eller som kan fungera som t ex hemmakontor.

På takvåningen ligger två lägenheter med balkonger åt både öst och väst. Den gemensamma lokalen har generösa ytor för matlagning, umgänge och odling på takterrassen.

Entréplan

Entrén har dragits in något i byggnaden för att ge större privathet. Innanför entrén finns postfack, den stora hissen, barnvagnsförråd samt passage ut till innergården. Caféet har en egen entré i söder och kontoren har egna uteplatser med tak under de indragna balkongerna. Våningshöjden och fönster är högre för att möjliggöra etablering av verksamheter.



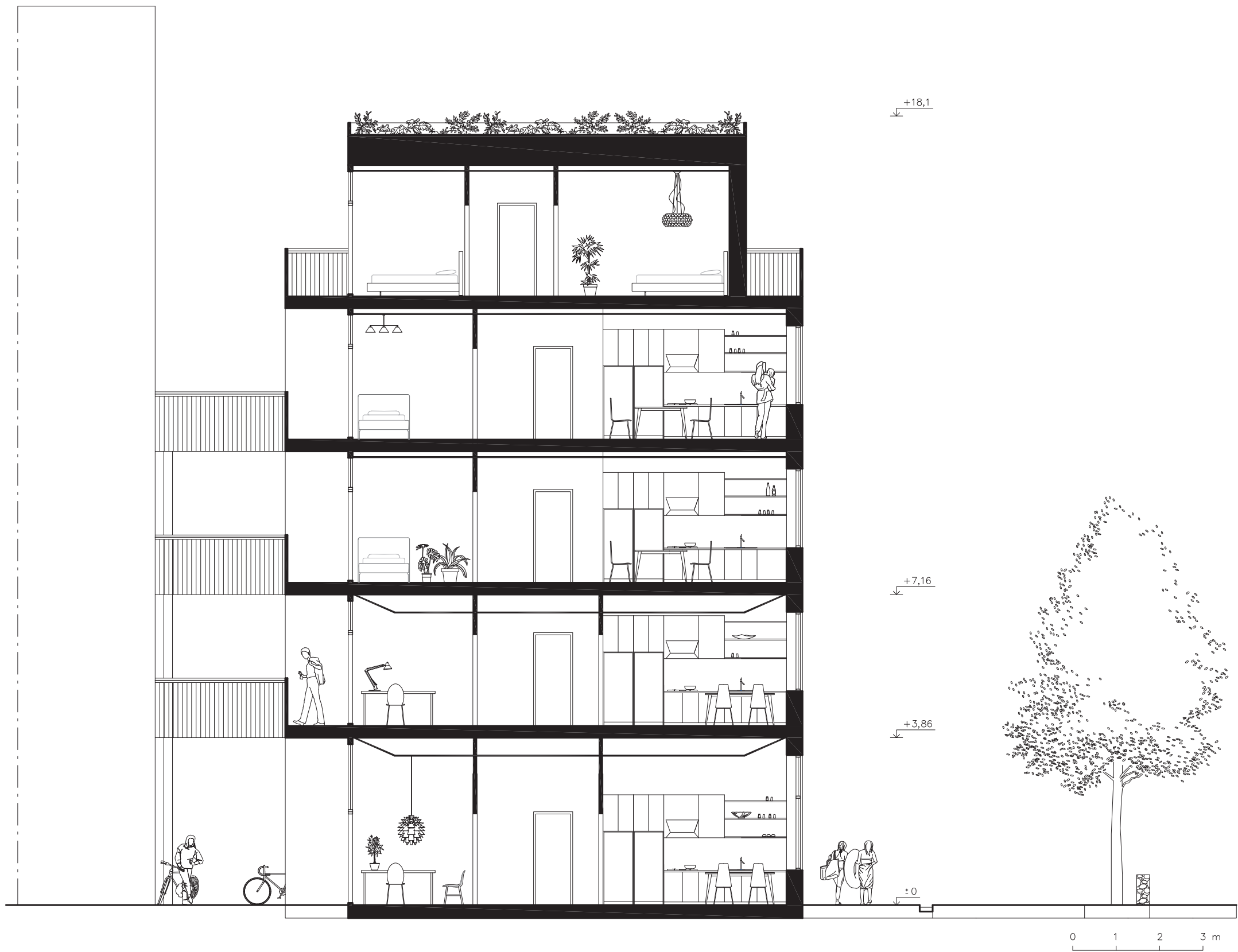
Byggnadens placering i kvarteret.



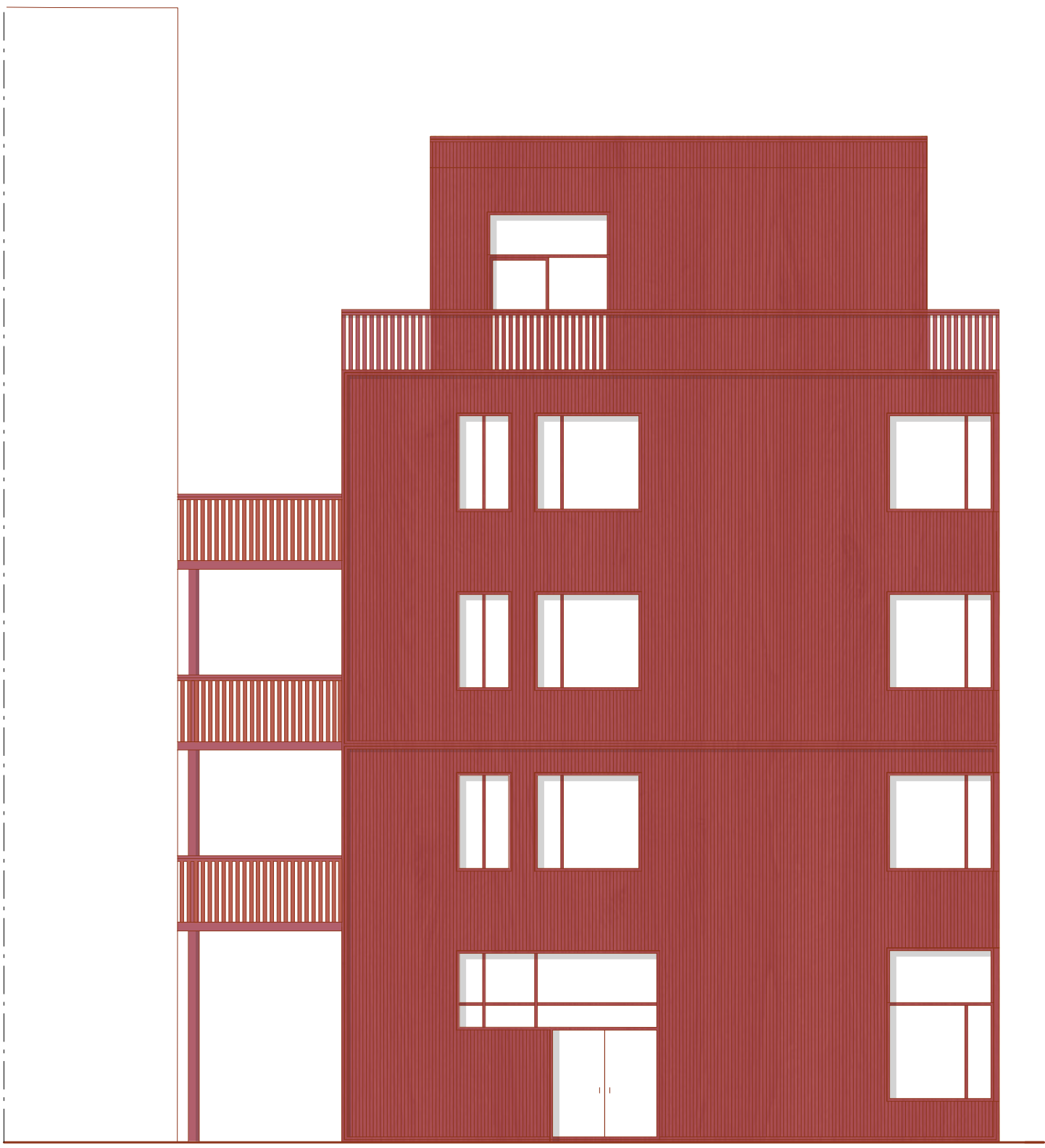
0 1 2 3 m

GLIMMERBO

TRÄHUS MED EN HEMMAKÄR GESTALTNING



TVÄRSEKTION B-B 1:100



FASAD SYD 1:100

EN BYGGNAD FÖR ALLA

Volym anpassad till platsen

Byggnadens takvåning är indragen för att visuellt göra volymen mindre. En passage mot norr är perfekt plats för cykelparkering. Stående smalare panel i fasad kombineras med likadan liggande panel i indrag. Den

genomgående mörkröda kulören ger byggnaden ett enhetligt intryck. En list bryter fasaden två våningar upp och tillsammans med extra ramar runt fönster skapas skuggor som ger dynamik åt fasaden.



PERSPEKTIV HUVUDRUM I BYGGNAD

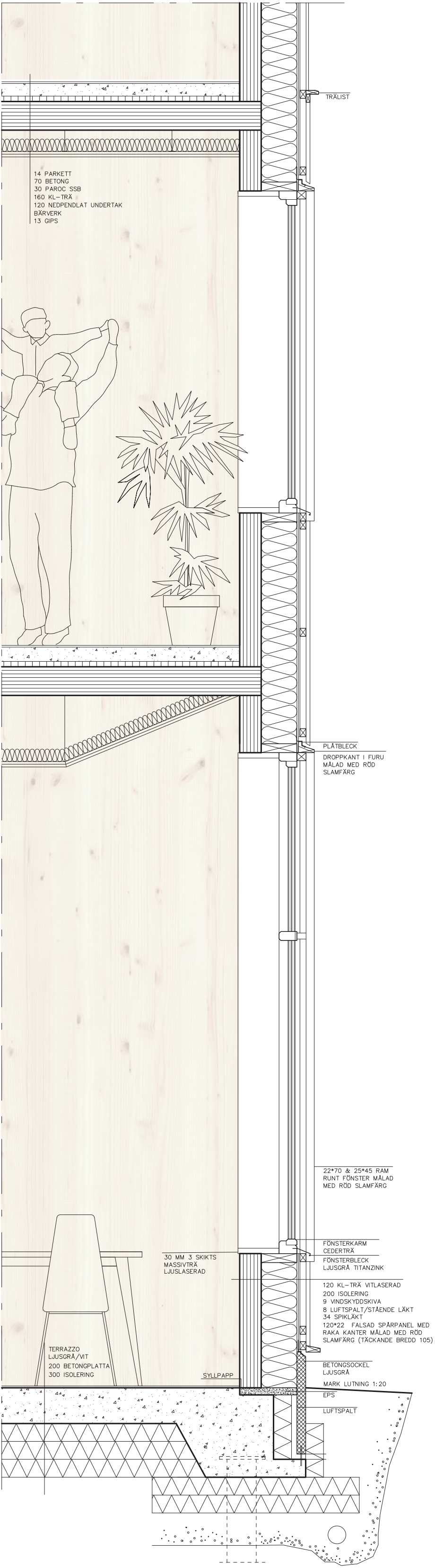
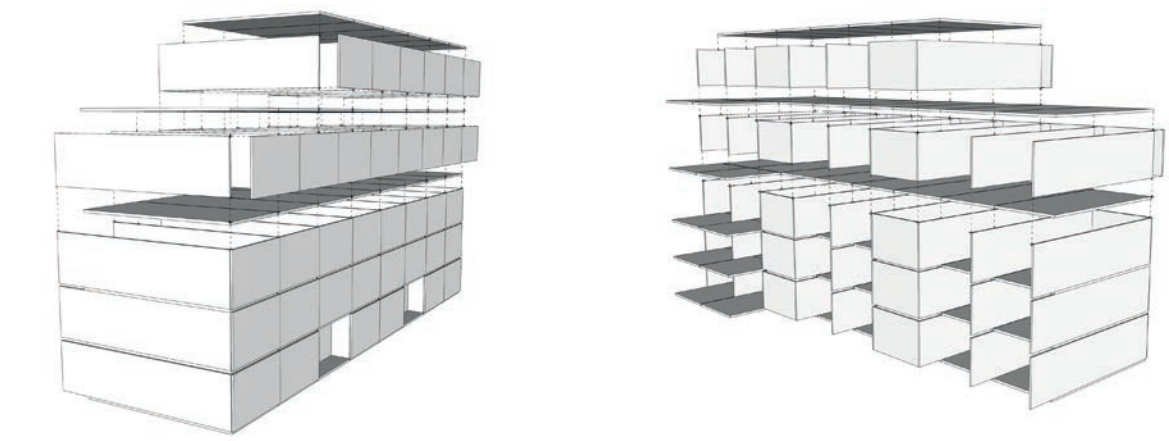
NATURLIGA VAL

Material

Fönsterkarmar i cederträ	Sedum-ört-ängstak	Slamfärg Falu rödfärg stående furupanel	Liten betongsöckel i ljus betong	Plåtdetaljer i matt ljusgrå titan-zink
Exponerade CLT väggar laseras med vitt pigment	Golv i entré och trapphus i ljusgrå terrazzo	Golv på entréplan i vit terrazzo	Undertak i perforerad plywood gömmer boendesprinklers	Fiskbensparkett i lägenheter och kontor

Stomme av CLT

Den bärande stommen av CLT (Cross Laminated Timber) exponeras invändigt och ger bostäderna en naturlig träkänsla. Skivorna bär genom skivverket och möjliggör till exempel fönster över hörn. Stommen är lätt och har kort byggtid.



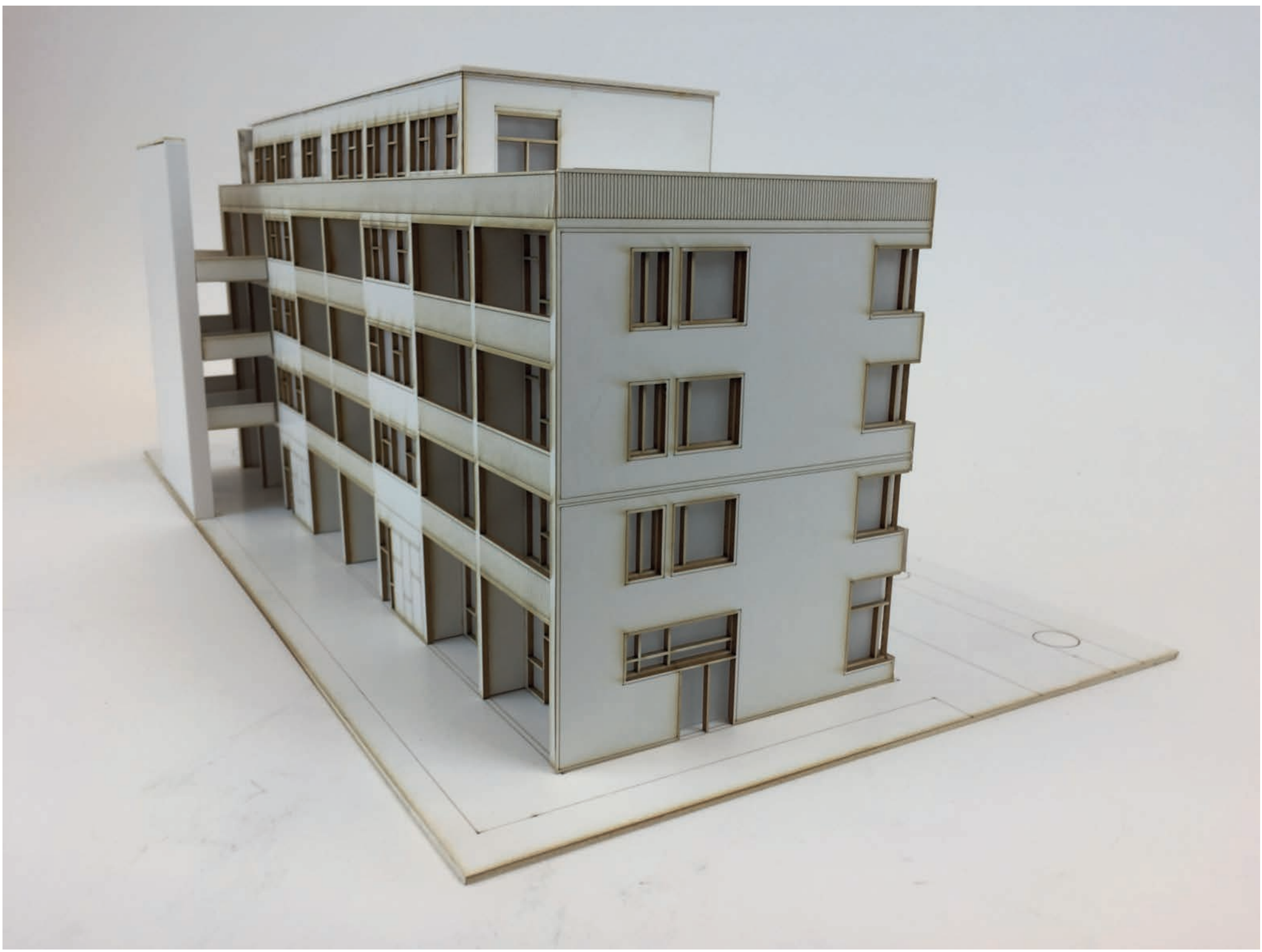
FASADSEKTION C-C 1:20



FASADUTSNITT 1:20

GLIMMERBO

MODELL 1:100 BYGGNAD



MODELL 1:1000 STADSPLAN

