

Göteborgs Stad



2015

FÖRSLAG TILL  
MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR  
GÖTEBORGS FRAMTIDA



LANDSHÖVDINGEHUS

# TÄVLINGSPROGRAMMETS INNEHÅLL

## INLEDNING [2]

Välkommen!  
Tidsram  
Genomförande  
Jury (eller Bedömningsgrupp) (?)  
Ringar på vattnet...

## VARFÖR EN TÄVLING OM FRAMTIDA

### LANDSHÖVDINGSHUS? [3]

Historik  
Mindre byggföretag  
Blandade material  
Inbyggd energi  
Antal m<sup>2</sup>

### 6 ST TÄVLINGSTOMTER [4]

Områdesfoto  
Specificerade tomtgränser  
Pågående planering

### MARKFÖRUTSÄTTNINGAR [5-6]

Geoteknik  
Parkering  
Tillgänglighet  
Anslutningar & vatten  
Trafo  
Tomtpris

## TÄVLINGSUPPGIFTEN [7-8]

Inlämningskrav  
Bedömningskriterier:  
Utsida  
Insida  
Konstruktion  
Kemikaliefria material  
Teknik

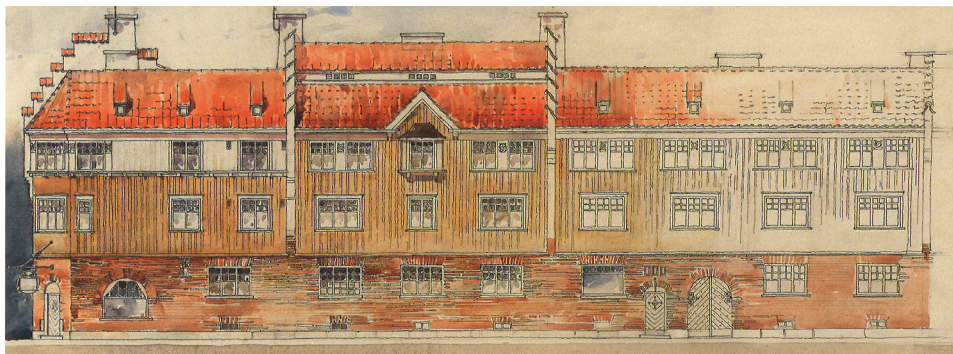
## TÄVLINGSTEKNISKA

BESTÄMMELSER [9]  
Formalia  
Tävlingsfunktionär  
Nystartade företag välkomnas!  
Upplåtelseform är valfritt  
Äganderätt

## EFTER TÄVLINGEN [10]

Bedömning offentliggörs  
Nämndbeslut  
Underlag för Miljöanpassat byggnade  
Ny markanvisningsrutin

Layout, foto & text: Lukas Memborn



Vinnande förslag (av Aroid Bjerke & R O Swensson) i landshövdingehustävlingen 1910

# MARKANVISNINGSTÄVLING I KUNGSLADUGÅRD

Välkommen till Göteborgs stads markanvisningstävling i trä- och landshövdingshusgestaltning med energieffektiva och gedigna material i Kungsladugårds urbana miljö. Fastighetskontoret uppmärksammar att det är drygt 100 år sedan den förra landshövdingshustävlingen genomfördes och hoppas att även denna tävling kan vara startskottet för en ny våg av trähusbebyggelse i Göteborg. Tävlingsens främsta utmaning blir att återuppväcka de mest sinnrika konstruktionslösningarna från Göteborgs lokala byggnadstradition genom att lösa byggnadernas gestaltning och funktioner som ett sammansatt system av vackra proportioner och dimensioner.

Utlysning av tävling 30 maj (?)  
Tävlingsperiod 1 sept - 1 nov  
Bedömning november 2016  
Vinnare meddelas prel. december

Fastighetsnämnden kan tidigast fatta beslut om att markanvisa tävlingstomterna till vinnarna i januari/februari 2017 (?).

Tävlingsförslagen ska utformas i enlighet med de krav som redovisas i tävlingshandlingarna. För tävlingen gäller »Regler för svenska tävlingar inom arkitekternas, ingenjörernas och konstnärernas verksamhetsfält«, om inget annat anges i detta tävlingsprogram. (Se vidare under rubriken tävlingstekniska bestämmelser.)

Tävlingshandlingarna, som består av detta tävlingsprogram inklusive bilagor är godkända av ledarmötena i juryn(?), vilka svarar för tävlingens genomförande. Tävlingshandlingen är framtagen av Fastighetskontoret med stöd (?) av stadsbyggnadskontoret.

## JURYBEDÖMNING

Alla inkomna tävlingsförslag kommer att granskas av en jury bestående av:

- Lukas Memborn? (FK)
- xx? (FK)
- Björn Siesjö? (Stadsarkitekt)
- xx? (SBK plan eller bygglov?)
- xx? (SP)
- samt alla kommunmedborgare i Göteborgs stad som vill rösta genom ett digitalt räkneverk på stadens hemsida.

Stadens (?) val av markanvisningsvinnare kommer att ta stor hänsyn till antal allmänna röster jämte andra professionella bedömningar kring skönhet, uppfinningsrikedom, yteffektivitet, omvandlingsbarhet, hälsosamma materialval och robust konstruktion. Under tävlingstiden kommer förslagen att hållas anonyma för såväl jury samt för allmänheten. Alla frågor hänvisas under tiden till tävlingsfunktionären "xxxx namn" (företagsnamn).

## RINGAR PÅ VATTNET...

Tävlingsresultaten kommer även utgöra kunskapsunderlag till utvecklingen av programmet för Miljöanpassat byggnade samt en ny marktilldelningspolicy för ökad konkurrens i byggsektorn.

# EN TÄVLING OM FRAMTIDA LANDSHÖVDINGSHUS

Dagens efterfrågan på billiga bostäder har varit minst lika stor under flera tillfällen i Göteborgs historia. 1872 bildades Arbetarnas byggnadsförening för att likt dagens byggemensaker; gemensamt ordna finansiering, tomtinköp och byggande av två flerbostadshus i trä. På bygglovsritningen hade snickaren Johannes Nilsson och stadsarkitekt Viktor von Gegerfelt kringgått den högsta tillåtna byggnadshöjden genom att placera två

ordinära bostadsvåningar i trä ovanpå en "stenfot" ovan mark med tvättstuga samt lokaler för butiker och verkstäder.

Byggnadsnämnden avslog dock ärendet vilket därefter överklagades till länsstyrelsen som menade att ritningen överrensstämde med gällande brandskyddsregler. Detta gav sedermera namnet "landshövdingehus" och

## MINDRE BYGGFÖRETAG

Landshövdingehusens enkla och lätta konstruktion ihop med den specificerade tomtindelningen bidrog till en stor variation av byggbolag och byggmästare. De konkurrerade med varandra om vem som bäst kunde uppföra byggnader enligt folkets personliga smak, vilket sedan ansågs omodernt efter 1920-talet.

## ATT BLANDA MATERIAL

Bakgrunden till att bygga två våningar i trä ovanpå en i sten var till största del att det var billigare. Det fanns även tekniska fördelar med att bara använda stenmaterial i fuktutsatta delar och bärande brandväggar. Idag är vi ofta fokuserade på att lösa en uppgift i taget och använda ett material i taget istället för bästa möjliga helhet. Men tävlingens fokus är att använda mestadels trä men annat där det är lämpligt.

## INBYGGD ENERGI

Trä har stora ekologiska fördelar då det innehåller relativt lite inbyggd energi (d v s att det går åt lite energi till att producera virket jämfört med andra material som betong, förutsatt att energiåtgången vid transport inte blir för hög.) Trä finns till och med gott om i närområdet och materialpriset kommer nog anses än mer fördelaktigt jämfört med

industriella material, när enorma mängder betong kommer efterfrågas till kommande infrastrukturprojekt.

## ANTAL M<sup>2</sup>

En annan fördel som ofta glöms bort med landshövdingehusen var att de var så ytteffektiva. Ofta uppnåddes rymliga kvadratiske rum utan onödiga biytor vilket minskade antal kWh/bostad eller antal kWh/person. Tävligen kommer att premiera dubbelutnyttjade ytor framför enbart låg kWh/m<sup>2</sup>.



Världens första landshövdingshus (av Nilsson & von Gegerfelt) i Annedal 1875

# SEX SPECIFICERADE TÄVLINGSTOMTER



Markanvisningstävlingen ger vinst på 6 st. specificerade tomter längs Ekedalsgatan.

## SPECIFICERADE TOMTGRÄNSER

Längs med Ekedalsgatan i en av Göteborgs mest attraktiva stadsdel ligger tävlingsområdet. För att främja en ökad konkurrens i byggsektorn har fastighetskontoret på förhand delat in ytan i 6 stycken geografiskt specificerade tomter:

- A = 33m (längs gatan)
- B, C, D = 22m (längs gatan)
- E, F = 16.5m (längs gatan)

Byggnadsdjupet är 12m från gatan för alla tomter men viss justering kan medges in mot gårdssidan för att ge bättre ekonomi eller undvika onödig sprängning av berg. Denna markanvisningstävling kommer därmed fokusera enbart på byggnadsförslag, inte stadsplaneringsidéer utanför de specificerade tomtgränserna.

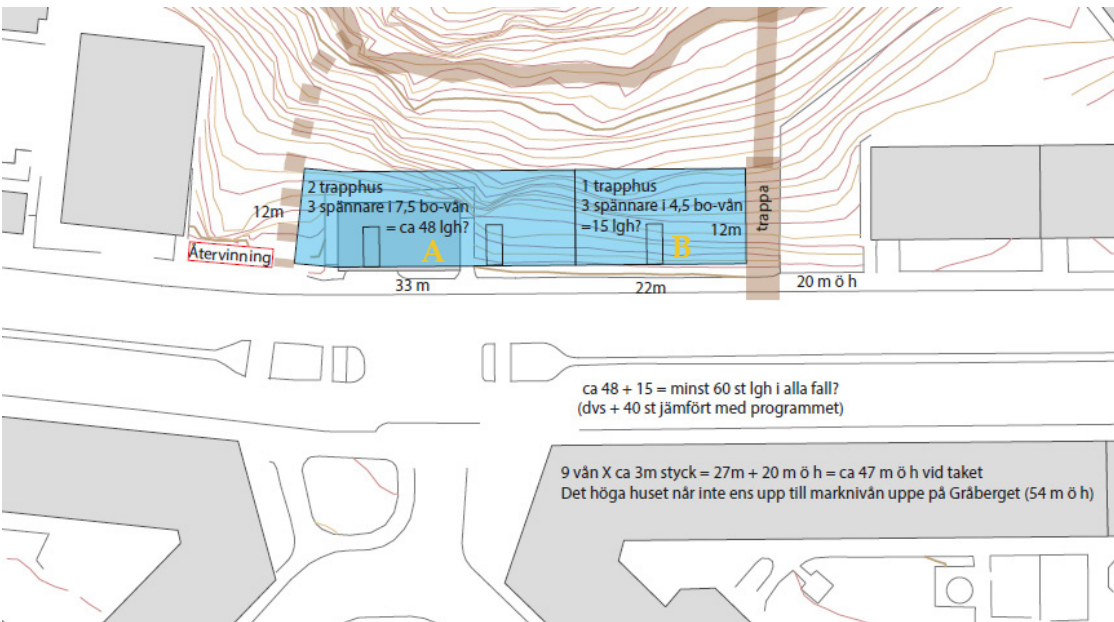
## PÅGÅENDE PLANERING

Detaljplanen beräknas vara på samråd under perioden xx juni - xx augusti. Tanken är därmed att dessa tomter ska vara så gott som färdigplanerade inför markanvisningstävlingen samt inflyttningsklara senast 2021. (?)

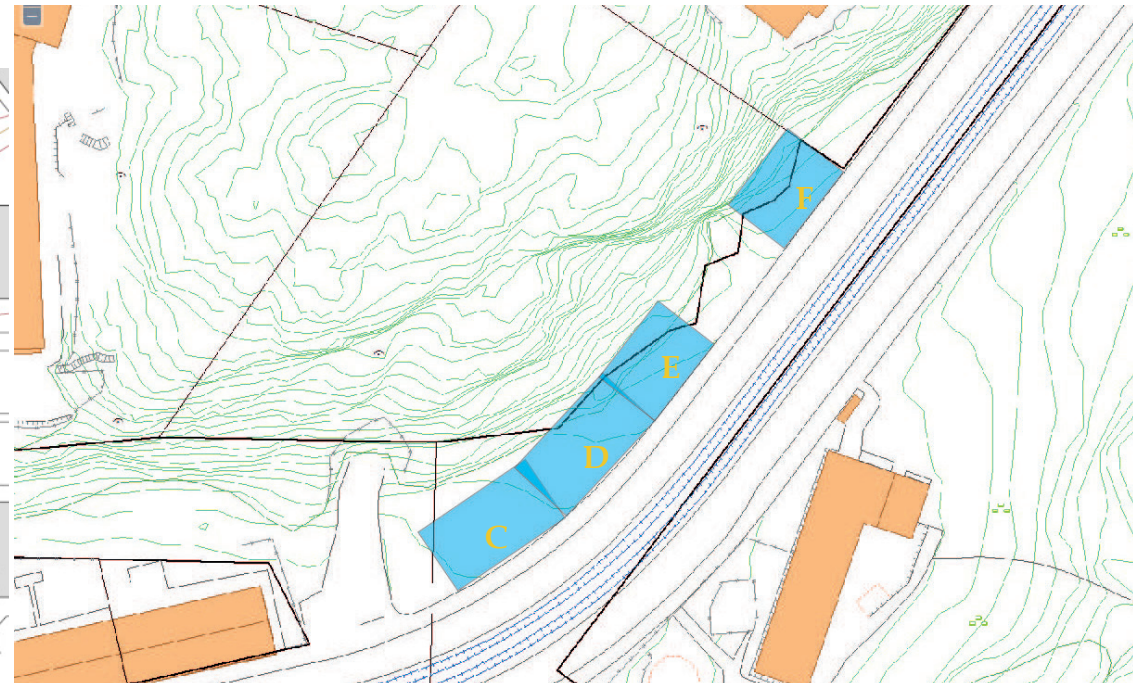
Preliminär tidplan för fortsatt detaljplanearbete innebär att granskning förväntas ske under 4:e kv 2016 och antagande av planen tidigast 1:a kv 2017. (?)

I samrådsförslaget till detaljplanen som bifogas detta program, finns förutläggningarna mer detaljerat beskrivna (se bilaga 2). (?)

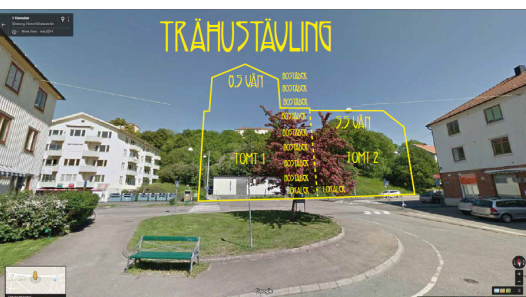
# MARKFÖRUTSÄTTNINGAR



Gränser för tävlingstomt A och B (OBS ej slutgiltig kartbild)



Gränser för tävlingstomt C, D E och F (OBS ej slutgiltig kartbild)



Tomt A = 8,5 vån, tomt B = 5,5 vån

## GEOTEKNIK

För att begränsa byggnadernas miljömässiga fotavtryck kommer byggnadernas anpassning efter topografi och minsta möjliga sprängning av fast berg att premieras. Grundläggning kan istället ske genom uppbyggd stensockel direkt på berg vid alla tomter.

## PARKERING

Ingen parkering för bilar tillåts inom tävlingstomternas kvartersmark. Området ligger för centralt och väl försörjt med kollektivtrafik för att motivera fler P-platser för bilar. Istället kommer en kantstensparkerings per fastighet längs Ekedalsgatan att reserveras för handikappsparkerings. Cykelparkerings tillåts placeras inomhus i markplanet.

## TILLGÄNGLIGHET

Den enda tillåtna anledning till sprängning är för tillgänglighet till hiss ifrån gatan (samt trafo & ledningar).

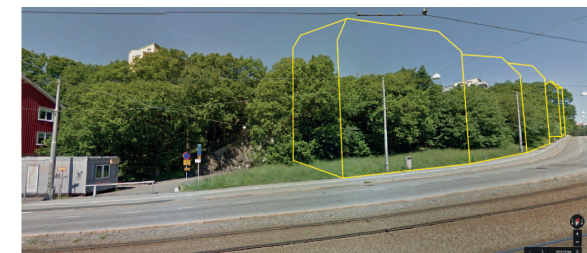
## ANSLUTNINGAR & VATTEN

Erforderliga ledningar för fjärrvärme, el och stadsfiber finns i intilliggande gator. (?) Vatten och avloppsanslutning

ing kan ske till befintligt allmänt ledningsnät i Ekedalsgatan. (?) Kapaciteten bedöms klara den planerade utbyggnaden. (?) Troligen kommer tryckstegring att behövas för de översta våningsplanerna, vilket bekostas av fastighetsägaren. Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som ett dublikatsystem med skilda ledningar för dag- och dränerings- respektive dräneringsvatten. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand fördröjas lokalt inom kvartersmark genom vegetation och vid behov avledas till allmän dagvattenledning längs Ekedalsgatan. (?)

## TRANSFORMATORSTATION

Tävlingstomt B (?) kommer att behöva göra plats för en trafo i den östra



C = 8,5 vån, D = 6,5 vån, E & F = 5,5 vån

delen i markplan samt planera för kontor på våning ett för att undvika höga strålningsvärden för bostäderna.

## FAST TOMTPRIS

För att markpris inte ska utgöra någon bedömningsgrund i tävlingen är priset /tomträttsavgälden redan fast per m<sup>2</sup> BTA relativt 2016 års nivå.

# TÄVLINGSUPPGIFTEN

## INLÄMNINGSKRAV:

Anonymt motto med 4 st. A3 per tomt och endast innehållande:

- Mark-, mellan- & övre plan 1:100
- Fasad mot gata & baksida 1:100
- Sektion med berg 1:100
- Perspektiv (på bifogat foto)
- Ornament 1:10
- Beskrivande text (max 1000 ord)

## BEDÖMNINGSKRITERIER:

Nybyggda flerfamiljshus i trä är inget ovanligt idag men nästan alla är utformade efter betongindustrins konstruktionsprinciper och monotont upprepade uttryck, som om folkets personliga smak vore stöpt i en enda form. Trenderna brukar dock vända i cykler om 15-20 år, vilket tävlingen vill förekomma genom att premiera alla andra stilar så som; jugend, nationalromantik, klassiskt, art deco, traditionellt, expressionism, blob, googie, naturinspirerat, steam punk eller något helt nytt framför den idag uttjatade minimalistiska arkitekturen.



Svartlamoen i Trondheim 2005, spännande då - lite uttjatad idag...

Alla tävlingstomter ska bebyggas ända ut till gata och tomtgräns samt avslutas med bärande brandvägg i sten. Undantagen är tomterna B, C, E och F som har var sin gavel med fönster, vilka ska redovisas med fasadritning.

## UTSIDA

För att främja ett socialt boende samt undvika onödiga köldbryggor kommer gemensam trapphusbalkong, uteplats eller terrass att premieras före privata balkonger. Sluttande tak undviker fuktproblem av kvarvarande vatten. Före 1930-talet lades stor möda på gestaltning av fasader där fönstrens storlek sattes i relation till golvytan innanför enligt 1:10 eller gyllene snittet med ungefär 20-30% fönsteryta per fasad. För att få solljuset att tränga längre in i rummen valdes vertikala fönster med rundade profiler istället för "fönsterband". Tävlingen kommer att främja återbruk av äldre ytterfönster i kombination med energieffektiva innanfönster samt välgestaltade proportioner.

För att främja god hantverkskicklighet framför "slit & släng" ska ett ornament i



Redovisa ett ornament i 1:10

valfritt material, utan annan funktion än skönhet redovisas. Bedömningen kommer även att premiera alla naturliga material som går att underhålla för att främja lokala arbetstillfällen framför s.k. underhållsfria, energiintensiva och kemikalieberikade material.

## INSIDA

För att främja blandstad ska markplanet på alla tomter anpassas för verksamhetslokaler. I de övre våningarna är det lämpligt med bostäder i valfri storlek. Efterfrågan på större lägenheter är stor i stadsdelen och efterfrågan på alla lägenheter är stor i hela staden. Bedömningen kommer att premiera genomgående lägenheter med kvadratiska rum som är lätta att vädra samt möjliga att omvandla till annan användning utan omfattande ombyggnation. Juryn kommer att uppskatta bostadens ungefärliga kWh/person utifrån planlösningarnas samutnyttjande och yteffektivitet.



Klassiskt på Bangatan 8, Abako 1997

## KONSTRUKTION

Byggnadens uppförande ska vara optimerat för fasta byggmästarlag som ansvarar för helheten snarare än dagens delansvariga installatörer. För byggnader i 5-6 våningar kan träregelstomme vara lämpligt och vid högre byggnadshöjder möjligtvis pelar/balk-system. Tävlingen kommer då premiera hela trästockar som vuxit upp utan gödning med hög kvalitet och täta årsringar framför limträbalkar, limrika massivträelement eller tryckimpregering.

## MATERIAL

För att främja komfortabel livsmiljö premierar bedömningen användandet av naturligt fuktutjämnande material så som träplank, spänt spån, lera, långhalm, tegel samt eventuellt sprinklersystem framför gipsskivor, aluminiumreglar eller kemiskt flamskyddsmedel. För att undvika fuktproblem kommer diffusionsbroms premieras framför diffusionsspärr samt lindrev och naturmaterial (vassmattor, skumglas, tång, etc.) som isoleringsmaterial framför cellplast eller mineralull.



Blob, St Moritz Chesa futura, Fosters 2004

## TEKNIK

Med självdrag och 2.70m i takhöjd undvek landshövdingshuset att den koldioxidhaltiga utandningsluften kunde andas in. Tävlingen kommer att premiera lösningar som ser byggnaden som ett sammansatt system och reducerar mängden tekniska installationer. Låg energiförbrukning med självdrags-system, ouppvärmda trapphus eller energibehovsutjämnning mellan bostäder och kontor/verksamhetslokaler inom fastigheten är intressant. Helheten ligger till grund för energiförbrukningsbedömningen, framför kWh/m<sup>2</sup>.

# TÄVLINGSTEKNISKA BESTÄMMELSER

## FORMALIA

Göteborgs stads fastighetsnämnd är arrangör och tävlingspråk är svenska.

Tävlingsjuryn består av tjänstemän från fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret samt en träexpert från Statens provningsanstalt.(?) De kommer att bedöma förslagen och lämna förslag till beslut som sedan fattas av fastighetsnämnden. Som en del av beslutunderlaget finns även en redovisning av den allmänna rösträkning som har registrerats på goteborg.se. Allmänhetens röster väger tungt.

Varje tävlande företag kan välja att tävla på en eller flera tomter förutsatt att varje tomt ansöks via en enskild ansökan med eget motto men högst vinna markanvisning på 2 st tomter totalt. Om detta händer eller att en aktör inte kan styrka sin förmåga att utföra förslaget efter tävlingens offentliggörande kommer det näst bästa förslaget enligt rangordningen på den aktuella tomten att föreslås som vinnare.

## TÄVLINGSFUNKTIONÄR

Alla kontakter angående tävlingen ska riktas till tävlingsfunktionären. Om anonymiteten bryts kan det leda till diskvalificering. Ett förseglat kuvert med namnsedel och administrativa uppgifter om företaget ska märkas med förslagets motto (enligt bilaga 1) och lämnas samtidigt med förslagen. Endast tävlingsfunktionären har rätt att i undantagsfall och på juryns uppdrag bryta kuvertet med namnsedel under sekretess för att begära in



*Jugend på Haarlemmerdijk 140 i Amsterdam, Klein architectenbureau 2012*

kompletterande uppgifter kring tävlingsförslaget. De tävlande kan även ställa kompletterande frågor till tävlingsfunktionären. Både frågor och svar kommer sedan att publiceras anonymt på goteborg.se så att alla medtävlande delges samma information.

## NYSTARTADE FÖRETAG

Om de föreslagna tomterna är för små för ert nuvarande företag är ni välkomna att starta egna, mindre företag med lägre overheadkostnader inför denna tävling. Kopia på ny F-skattensedel kan bifogas i kuvertet med namnsedel.(?)

## UPPLÅTELSEFORM ÄR VALRITT

Ingen värdering sker kring val av upplåtelseform. Priset är fast vid både köp av tomtmark på xxxx:-/ m<sup>2</sup> BTA samt

# EFTER TÄVLINGEN

## EFTER TÄVLINGEN

Inlämnande tävlingsförslag är att betrakta som bindande och ligger sedan till grund för bygglovsansökan. Om detaljplanarbetet befinner sig i slutskedet kommer ett exploateringsavtal upprättas för att gå direkt på tomträttsupplåtelse eller markförsäljning samt plankostnadsavgifter. Eventuell bearbetning enligt juryns rekommendationer ska ske i samråd med arrangören.

## MILJÖANPASSAT BYGGANDE

Efter avslutad tävling kommer staden i samarbete med SP att utföra jämförelseberäkningar med de inkomna förslagen samt de byggnader som hittills följts upp enligt programmet för miljöanpassat byggande. Jämförelsen fokuserar på beräknad total energianvändning (inklusive inbyggd energi och kWh/person, även vid det mer realistiska A-temp 19°), mängd kemikalier i alla redovisade material och färger samt gestaltad skönhet för att synliggöra för- och nackdelar inför stadens framtida kravställande. Tävligen efterfrågar ingen elproduktion inom fastighet då detta bör utvinnas vid lämpligare platser för sol och vind.

## NY MARKANVISNINGSRUTIN

En utvärdering kring ett slopande av markanvisningsrutin för att gå direkt på markförsäljning eller tomträttsupplåtelse vid anvisning av färdigplanerad mark samt möjligheten att involvera allmänheten kring val av tilldelat förslag kommer att starta direkt efter tävlingens avslutning.



*Steam punk på 25 Verde i Turin, Luciano Pia 2012*

årlig tomträttsavgäld på xxxx:-/ m<sup>2</sup> relativt 2016 års värdenivå.(?)

## ÄGANDERÄTT

Arrangören innehar den materiella äganderätten till samtliga inlämnade tävlingsförslag. De tävlande innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag.

## NÄMNDBESLUT

Före offentliggörande av juryns bedömning kommer företagets organisatoriska och ekonomiska förmåga att genomföra förslaget att prövas. Kuvertet med motto och namnsedel kommer då att brytas. Om ingen förändring av bedömningen anses akut, förbereds underlaget till ett officiellt beslut i fastighetsnämnden.



#### BILAGOR

- [1] Disposition av tävlingsförslag & administrativa uppgifter
- [2] Grundkartor med tomtgränser
- [3] Perspektivfoto från gatuvy
- [4] Ledningskarta