



Hållbarhets PM

- Förtätning av Luleå centrum, Fjärilen 3

Bakgrund

Galären äger sedan en tid tillbaka fastigheten Fjärilen 3, med en tomtyta på 822 kvm. Fastigheten innehåller idag ett äldre kontorshus i dåligt skick. I samband med förvärvet uppgav vi att vi avsåg att förädla fastigheten.



Bild på den befintliga byggnaden på fastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 i Luleå, sett från Residensgatan.

Läget och förutsättningarna

Läget i hörnet av Residensgatan och Hornsgatan avslutar staden mot vattnet där promenadstråket från södra hamnen övergår i den värdefulla gröna parkmarken som tar sin början här och löper vidare runt Bryggeriet och fortsatt runt Gältzaudden.

Galären har för avsikt att skapa en attraktiv byggnad med stora kvalitéer inte bara för boende utan även för betraktare och flanörer.

Möjlighet att dela funktioner med Galärens fastighet diagonalt över gatan i kv. Hägern såsom exempelvis utökad källsortering, parkering med laddningsmöjligheter, större och mindre mötesrum/festlokaler, bastu och rekreation.



Karta över del av Luleå där fastigheten Fjärilen 3 finns markerad.

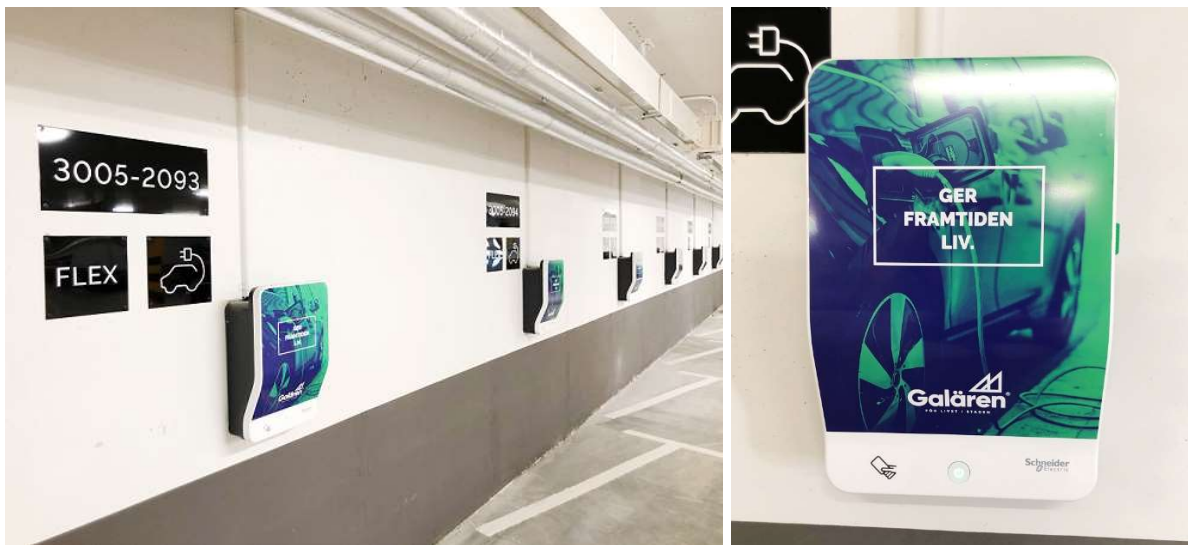


Fastigheten Fjärilen 3s läge på Varvet i Luleå.



Ekologisk hållbarhet

- LLT betjänar närområdet med en hållplats direkt utanför fastigheten.
- GC nät även det direkt utanför fastigheten.
- Generös cykeluppställningsyta som är klimatskyddad.
- Varmgarage med möjlighet till laddning för fordon och cyklar.
- Erbjudande till hyresgäster om bilpool.
- Kommersiell service med livsmedel inom tre minuters promenad minskar behovet av transporter av människor.
- Förslaget har beaktat underlag för översvämningsrisk



Exempel på Galärens varma, ljusa och trygga garagemiljöer med kameraövervakning, musik och elbilsladdning.



Bild på livsmedelsbutiken på Varvet som ligger ca 150 meter från fastigheten Fjärilen 3.



Ekosystem

- Trä i stomme och fasad binder naturligt koldioxid.
- Plantering av träd, buskar och perenner på gårds- och terrassbjälklag.
- Montage av fågelholkar för ekologisk mångfald.
- Stora friytor både på gårdsbjälklag och gård.
- Ta tillvara de intentioner som finns för närområdet och staden.
- Sedum på delar av tak som minskar trycket på dagvattensystem samt bidrar till biologisk mångfald.
- Tillgång till odlingslotter/lådor.



Bilder på sedumtak (s.k. grästak) på Galärens fastigheter. Även fågelholkar har monterats på flera av fastigheterna.

Byggnadens teknik

- Möter kraven för miljöcertifiering vilket idag medför 25% lägre energianvändning än nybyggnadskraven, (BBR).
- Styrning och anpassning av ventilation och värme följer hårdare krav än BBR.
- Belysning med LED teknik.
- Galären har miljökrav avseende materialanvändning (byggvarubedömningen) och avfallshantering i byggprocessen.
- Beaktande av ljudklassning och buller.
- Byggprocessen följer Galärens hållbarhetsprogram.



- Utrustning i lägenheterna för källsortering som underlättar fastighetsnära insamling.
- Arkitektur och teknik utformas för att tillvarata dagsljus utan att skapa värmelaster.
- Möjligheter till solceller på tak för att reducera klimatavtrycket.
- Trä i stomme och på fasad skapar bra inomhusklimat och reducerar klimatavtryck.
- Individuell mätning och debitering av vatten minskar förbrukningen.



Exempelbilder på kameraövervakad källsortering och solceller på Galärens fastigheter.

Social hållbarhet

Tillgänglighet med kollektivtrafik och närhet till centrums utbud av service innebär att man socioekonomiskt inte blir beroende av bil.

Tillgänglighet för funktionshindrade både som besökare och boende.

Skapar liv och trygghet i området på fler av dygnets timmar med fler boende.

Intressentdialog under projektering och byggprocess för att öka delaktigheten.

Entré mot gatan som tillför liv och även trygghet. Gestaltningmässigt utförs den med inbjudande uppglasning och volym.

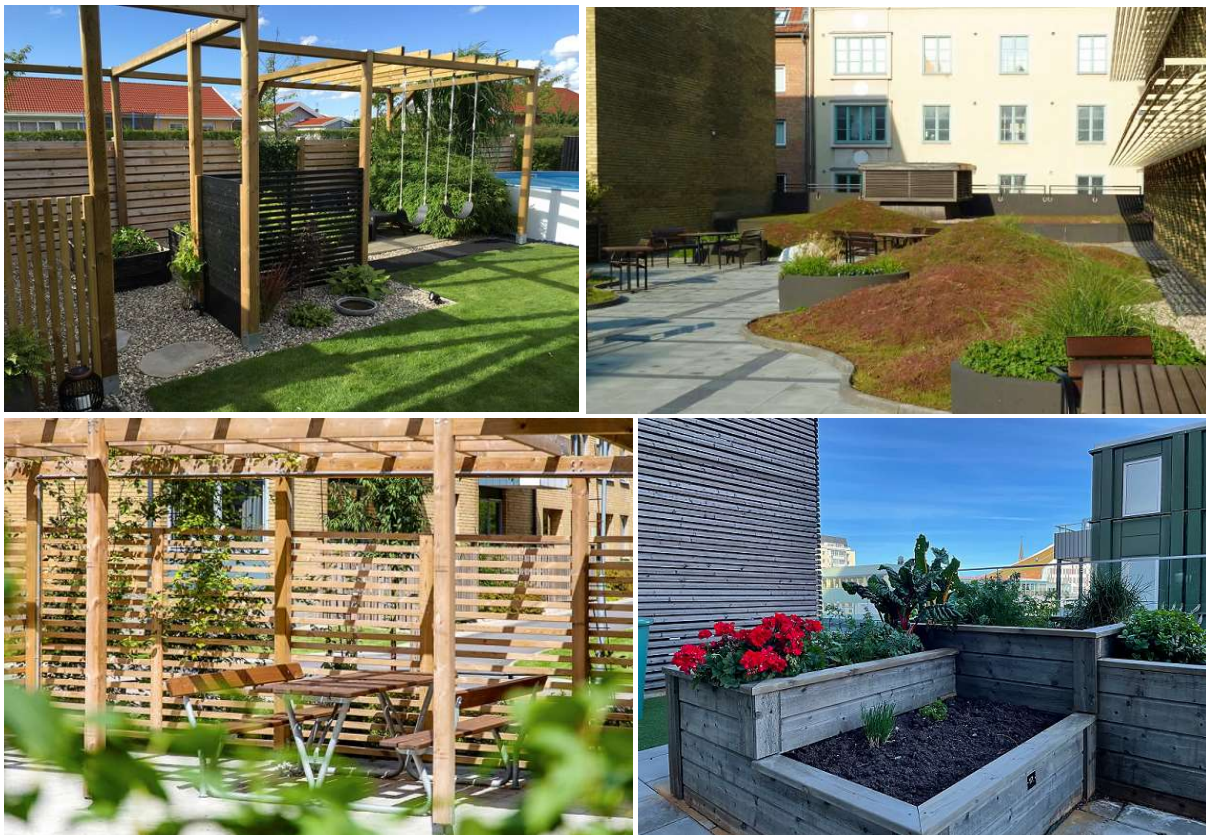
Den uppbyggda takterrassen och gårdsmiljön i markplan skapar nya och tillgängliga friytor för de boende med till exempel barnlek, utegrill, planteringar mm. såväl som en positiv utblick för kringboende.

På senare år har det byggts många mindre lägenheter som passar för det lilla hushållet. Tanken i detta projekt är att bygga för familjer i större utsträckning med 3-5 rum per lägenhet. Detta medför ett bredare och mer varierat utbud totalt sett i Luleå.



I fastigheten kommer det att finnas gemensamhetsytor för rekreation i vardagen, för fest, hobbyverksamheter, föreningsliv och övernattningslägenhet mm. Generös och trygg entré som förstärker upplevelsen av att komma hem eller ta emot vänner. Det kommer att vara lätt att äga en cykel eller en bil man är rädd om. Som boende eller besökande till fastigheten ska man veta att ett funktionshinder inte är ett problem då tillgänglighetsanpassning är prioriterad.

För att ytterligare förstärka möjligheterna till samvaro bygger vi en gemensam uteterrass i bästa solläge på våning fem. Detta ger alla boende tillgång till en attraktiv och skyddad utemiljö.



Inspirationsbilder för terrassmiljön med pergola och möjlighet till odlingslådor på Fjärilen 3.

Ekonomisk hållbarhet

Låg driftkostnad genom att bygga mot kraven i miljöbyggnad.

Byggnaden ger värde till staden och dess invånare funktionellt och visuellt. Det är viktigt att staden får flera intressanta sidor med väl detaljerad arkitektur mot gångstråk och vatten. Detta bidrar till den ekonomiska hållbarheten genom att öka Luleås attraktionskraft. Går det bra för Luleå så ökar generellt fastigheter belägna i Luleå i värde.



Lokal sysselsättning under uppbyggnad och drift.

Grön fastighet och miljö-el där de boende genom incitament påverkar sin driftskostnad genom mätning av olika förbrukningar.

Fastigheter byggda mot kraven för energiprestanda bättre än normen är attraktivare för de boende och ger bättre villkor för finansiering.

Möjlighet att bygga bostäderna som bostadsrätter eller hyresrätter.

Arkitektur

Den nya Fjärilen ska utmana staden och ta plats. Fastigheten får fasader som präglas av en modern, varm och elegant arkitektur i trä som återspeglar naturen i Norrbotten och som håller över tid. Byggnaden får en stark gestaltning som bryter av mot den befintliga stadsmiljön. Olika höjder på byggnaden bryter ner helheten till en för staden spännande blickpunkt.

En uppglasad transparent entré blir en viktig del av fastigheten tillsammans med en öppen pelargång. Den ger ljus, trevnad och trygghet samt tillför genomsikt i Hornsgatans förlängning.

Mot gårdssidan planeras en mer intim miljö i markplan med olika gemensamma platser och möjlighet till grillplats mm. Samtliga lägenheter får en egen större balkong.

Den stora gemensamma takterrassen som ramas in av södra hamnfjärden och älvutloppet förses med en vindskyddad pergola som skapar rumskänsla.

Lägenheterna får en invändig takhöjd om 2,7 meter vilket väsentligt förbättrar den upplevda känslan i boendet. Detta kombineras med extra höjd på fönstren för att maximera dagsljusinsläppet (2,3 meter öka fönster invändigt).

En genomtänkt gestaltning och god arkitektur förstärker förutsättningarna för en bättre livscykelanalys, skapar mervärden för såväl fastighetsägare som boende och betraktare samt tillför staden positiv utveckling.



Vy över den möjlig nyproduktionen i kvarteret Fjärilen sett från Residensgatan.



Vy över den möjliga nyproduktionen i kvarteret Fjärilen sett från vattnet där man bl.a. kan se den gemensamma terrassen.



Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt såväl som alla andra nybyggnadsprojekt med bostäder avser vi att arbeta med konstnärlig utsmyckning. Aktuella placeringar kan vara vid entrén till fastigheten samt på fasader. Vi avser att använda belysning för att förstärka arkitekturen.



Bilder på konstverk som installerats på Galärens fastigheter.

Fakta om projektet

- Antalet bostäder med 3–5 rum och kök uppskattar vi i nuläget till 38 st. fördelat på 21 treor, 15 fyror och 2 femmor. Totalt drygt 3 000 kvm bostadsyta.
- Antalet parkeringsplatser under mark uppskattar vi till ca 12 st. samt möjlighet till resterande behov i kv. Hägern.
- Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet.
- Förråd i lägenheterna samt möjlighet att hyra extra förråd.
- Erforderligt antal cykelparkeringar med och utan klimatskydd.
- Friyta i markplan: 353 kvm.
- Friyta gemensam terrass: 188 kvm.
- Egen friyta balkonger (samtliga), till respektive lgh: 431 kvm.