

# LÄNKEN

Där land möter hav, historia möter framtid

## VÄLKOMMEN TILL KVARTERET BÄVERN!

Vid Norra hamns östra strand, där staden möter vattnet reser sig det nya kvarteret Bävren. Med sitt publika innehåll och läge i staden blir kvarteret en viktig länk mellan stadens väv och vattnet, där stråken mellan stadens kultur- och rekreationsutbud stärks och binds samman. Kvarteret får ett varierat innehåll där hotell, bostäder, kontor och lokaler tillsammans skapar ett nytt, hållbart stadsquartier i Norra Hamn.

## PUSSELBITARNA REDAN PÅ PLATS

Området vid kvarteret Bävren har alla förutsättningar att bli det tillskott som vitaliserar och binder samman Norra Hamn. Komponenterna är egentligen redan på plats - det vackra läget mot innerstadsfjärden, kontakten med vattnet, sol från morgon till kväll och ett rikt utbud av kultur, evenemang och service. Sammantaget utgör detta ett av Luleås mest attraktiva lägen.

## UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

Området potential är stor men samtidigt finns det utmaningar i form av trafik, barriärer, avstånd, otidliga stadsrum och brutna siktlinjer. Som svar på detta har vi satt delarna i ett nytt sammanhang, där de kopplas ihop och får ett kvalitativt tillskott av stadsmiljöer, förtydligade stråk och ett publikt innehåll där levande och öppna bottenvåningar skapar liv och rörelse på platsen.

## ETT ATTRAKTIVT STADSKVARTER

Vi vill skapa ett vackert och livfullt kvarter som samspelar med och berikar sin omgivning. Hur man väljer att lösa kommunens parkeringsbehov om 300 platser på fastigheten blir därför en av projektets knäckfrågor. Att i Norra Hamns mest attraktiva läge göra ett fristående parkeringshus tror vi inte är ett hållbart sätt att bygga stad. Istället väljer vi att bädda in detta i kvarteret vilket ger aktiva bottenvåningar och livfulla stadsrum i alla riktningar.

## STÄRKA OCH BINDA SAMMAN

Läget, precis norr om stadskärnan, vid vattnet och centralt placerat i evenemangstråket gör kvarteret till en viktig länk i staden. Förslaget innebär att Evenemangstråket förtydligas och stärks med publika funktioner som hotell, restaurang och lokaler för butiker. Den nya bebyggelsen ger stöd åt stadsrummet mot Kulturhuset och vattnet. Ett nytt publikt stråk sträcker sig härifrån mot Pontusbadet och kopplas även samman med Lulsundsgatan i den nya Havslänken.

## KVARTERETS INNEHÅLL

Kvarteret har ett varierat och rikt innehåll där hotell, kontor, bostäder och verksamheter tillsammans utgör ett levande och bärkraftigt tillskott på platsen. I södra delen omfattar detta bland annat ett hotell med ca 190 rum, restaurang, sky-bar, spa, träningsanläggning, konferensdelar, samt ett kontorshus med lokaler i entréväningen. I norra delen planeras för ca 90 lägenheter, troligtvis bostadsrätter, samt lokaler i entréplanen.

## PÅ HISTORISK GRUND

Kvarteret Bävren har en lång historia där användningen har skiftat över tid. Hamnverksamhet präglade länge platsen som använts både som upplag för virke och ved, oljehamn och småbåtshamn. Därefter har området utvecklats från industr till en mer stadsmässig struktur med Pontusbadet, brandstation och Luleå Energi Arena. Förslaget tar avstamp i platsens rika kulturhistoria och skapar kopplingar till denna i form av stadsrum, siktlinjer, materialitet, struktur, former och identitet.

## ETT NYTILLSKOTT TILL STADENS SILHUETT

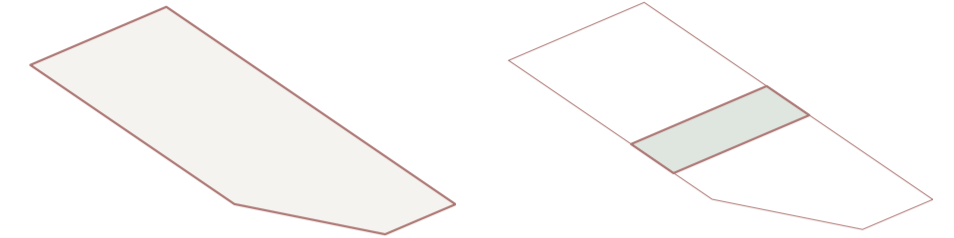
Med stor synlighet från både Norra Hamn, vattnet och infarten från norr blir förslaget ett starkt entrémotiv och ett karaktäristiskt och identitetsskapande tillskott till stadsilhuetten. Vi vill skapa en skarp, samtida arkitektur där kontext och historia möter innovation, mod och viljan att pröva nya vägar framåt.

## HÅLLBARHET OCH INNOVATION

Ett starkt hållbarhetsperspektiv och viljan att pröva nytt präglar projektets alla delar. Det kan handla om social hållbarhet, att bygga bärkraftig stad för alla, ekologiska hänsyn som spridningskorridorer och grönsstruktur, eller klimat- och resursfrågor som träbyggnation, återbrukat material och solesproduktion. Syftet är att med robusta och ändamålsenliga strategier skapa en tillgång för stadens människor utan att belasta klimat, ekonomi eller resurser.

## MED MÄNNISKAN I CENTRUM!

Viktigast av allt är att skapa en plats där människorna som bor och lever i staden kan trivas och mötas. Det gör vi genom att stärka stadsdelen med innehåll och utformning. Innehållsrika stadsrum med både lummig grönska och puls, varierade funktioner och utbud med något för alla, både boende och arbetande i området såväl som flanören, turisterna och kvällsjoggaren. Vi skapar Luleåbornas gemensamma vardagsrum, både sommar och vinter. En stadsdel för oss, både idag och imorgon, där vi känner tillhörighet, trygghet och stolthet.

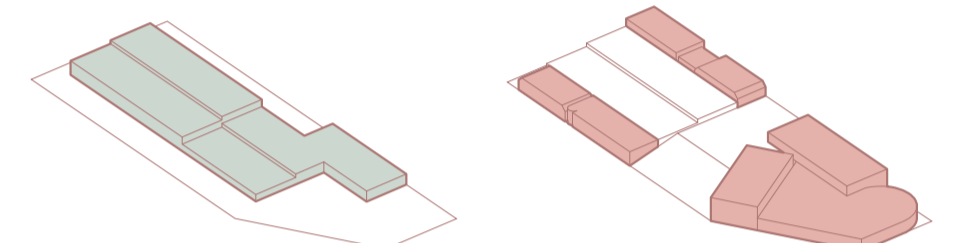


### 1. PRIMÄRT TÄVLINGSOMRÅDE

Det primära tävlingsområdet som omfattar ca 9 000 kvadratmeter utgör en yttre gräns för var byggnader kan placeras.

### 2. HAVSLÄNKEN

I Lulsundsgatans förlängning skapas ett nytt publikt stråk som återskapar en viktig siktlinje och koppling till vattnet och binder samman Skurholmsfjärden med Norra Hamn.

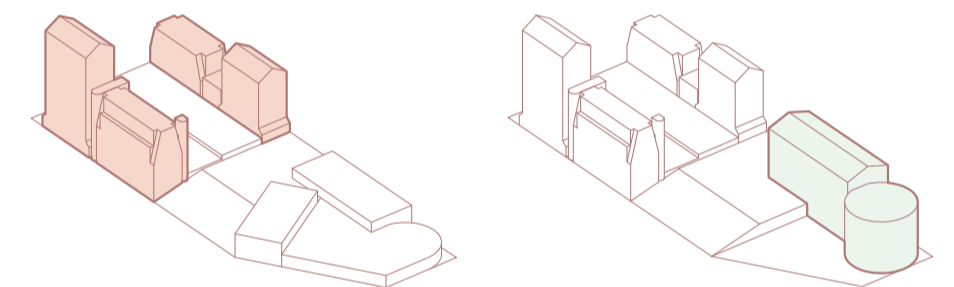


### 3. INBÄDDAT GARAGE

Förslaget omfattar ett parkeringshus om 300 platser för allmänheten samt tillkommande parkeringsbehov. Detta förläggs i tävlingsområdets mitt för att säkerställa ett dynamiskt kvarter och levande stadsrum.

### 4. AKTIVA BOTTENVÅNINGAR

Nu skapas en möjlighet att lägga lokaler, publika verksamheter och bostadsentréer mot omkringliggande gaturum vilket ger liv och rörelse och stärker stadens stråk och utbud.

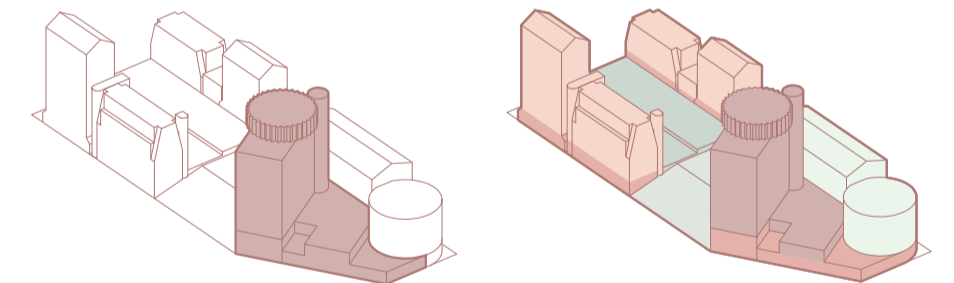


### 5. BOSTÄDER

I den norra delen av kvarteret placeras en serie bostadshus som omgärdar en lugn och skyddad bostadsgård. Dessa är varierade i höjd och uttryck för att skapa variation och möta den omkringliggande stadens karaktär och skala.

### 6. KONTOR

I den södra delen av kvarteret, längs Skomakargatan föreslås ett kontorshus med lokaler i bottenplan. Volymen har brutits upp i två delar där den södra får en rund form för att möta och stödja flödet kring Magasinsgatan och nya Kulturplatsen.



### 7. HOTELL

I sydväst, mot Evenemangstråket, vattnet och staden planeras för ett hotell. Med sin placering och publika innehåll i form av restauranger, spa, träningsanläggning mm blir detta kvarterets nav för stadsliv och rörelse. På toppen en publik bar där Luleåborna kan njuta av en vidsträckt vy över sin stad.

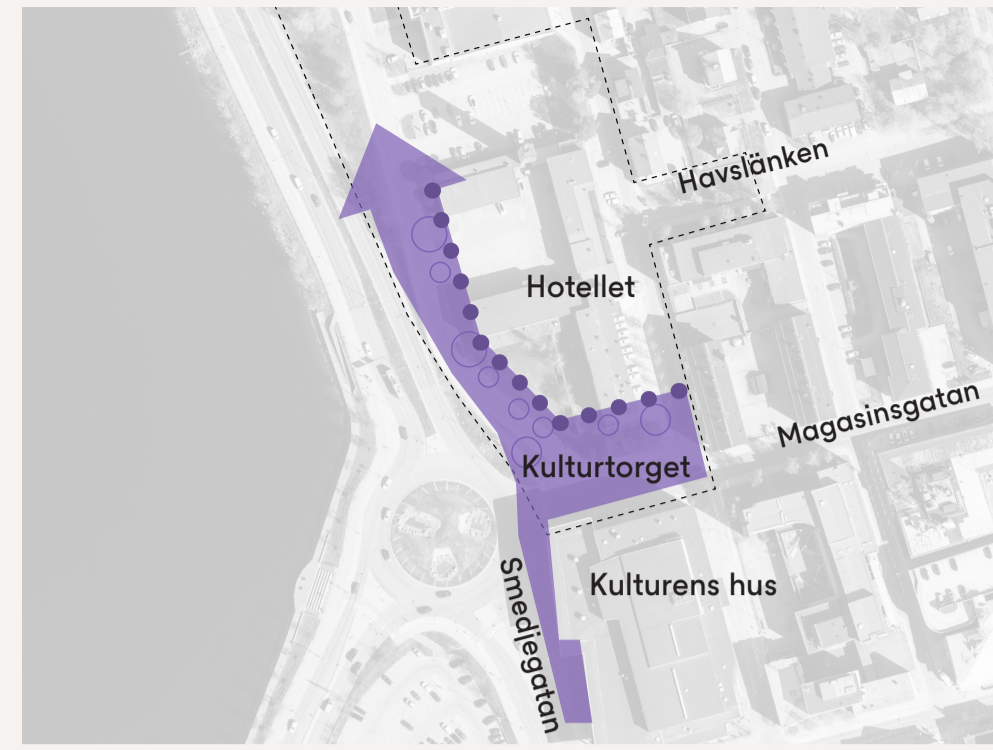
### 8. BLANDSTAD

Tillsammans utgör detta ett blandkvarter där hotell, bostäder, kontor och verksamheter blir ett levande och innehållsrikt tillskott till platsen ger förutsättningarna för ett bärkraftigt och rikt stadsliv i Norra Hamn.



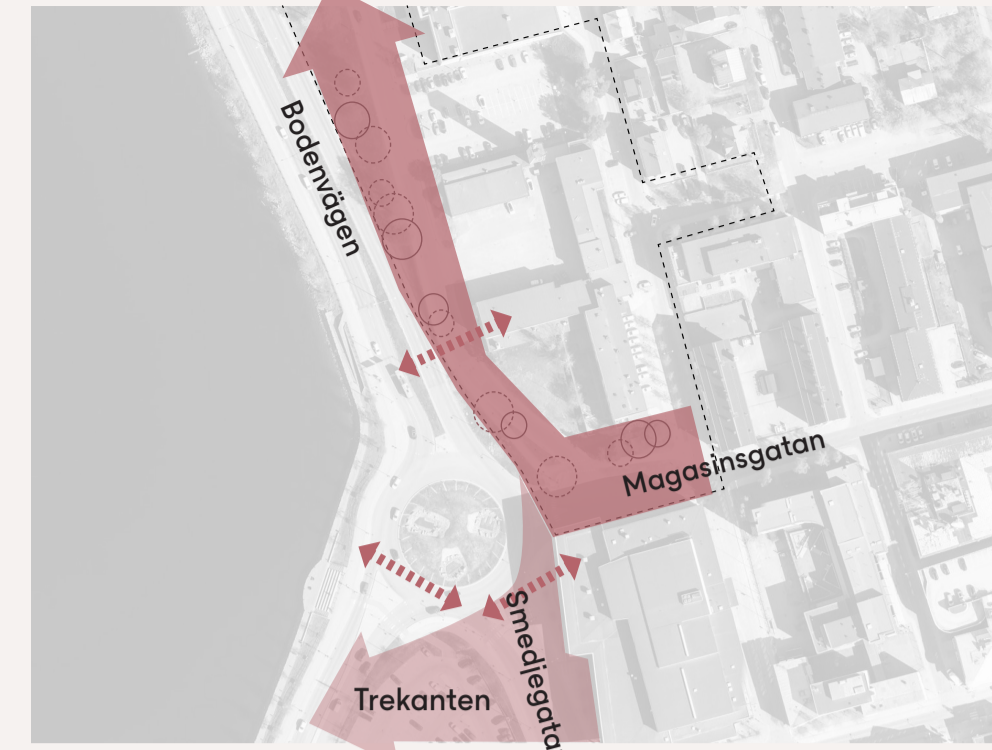
# LÄNKA IHOP, SLÄPP FRAM OCH GE PLATS

Kvarteret Bävren ligger i skärningspunkten mellan långa, potentiella stadslivsstråk, längs med Luleås evenemangsstråk och det rekreativa strandstråket. Kvarteret har ett unikt läge med havsutsikt och ligger nära flera större målpunkter. Kvarteret utgör dessutom en framtida viktig länk mellan Luleås stadskärna och det norra utvecklingsområdet vid Skutviken. Lulsundsgatan som idag slutar vid Kvarteret Bävren, är ett trädplanterat grönt stråk och utgör en viktig koppling till de östra delarna av centrum. Kvarteret Bävren utgör en viktig länk för att dels möjliggöra en utvidgning av stadskärnan så att den kommer närmare utvecklingsområdena, dels för möjligheten att förlänga stadslivet hela vägen mot vattnet och väva in evenemangs- och rekreationsstråket och deras olika målpunkter som naturliga delar av Luleås stadskärna. Lulsundsgatan har potential att bli en viktig grön länk som kopplar ihop östra centrum med vattnet, det norra utvecklingsområdet och stadskärnan. Genom att koppla ihop stadsväven, släppa fram stadslivet och ge plats åt inbjudande, mångfacetterade och trygga stadsrum, kan Kvarteret Bävren bli länken som utvidgar Luleås stadskärna och stadslivet hela vägen mot Stadsviken.



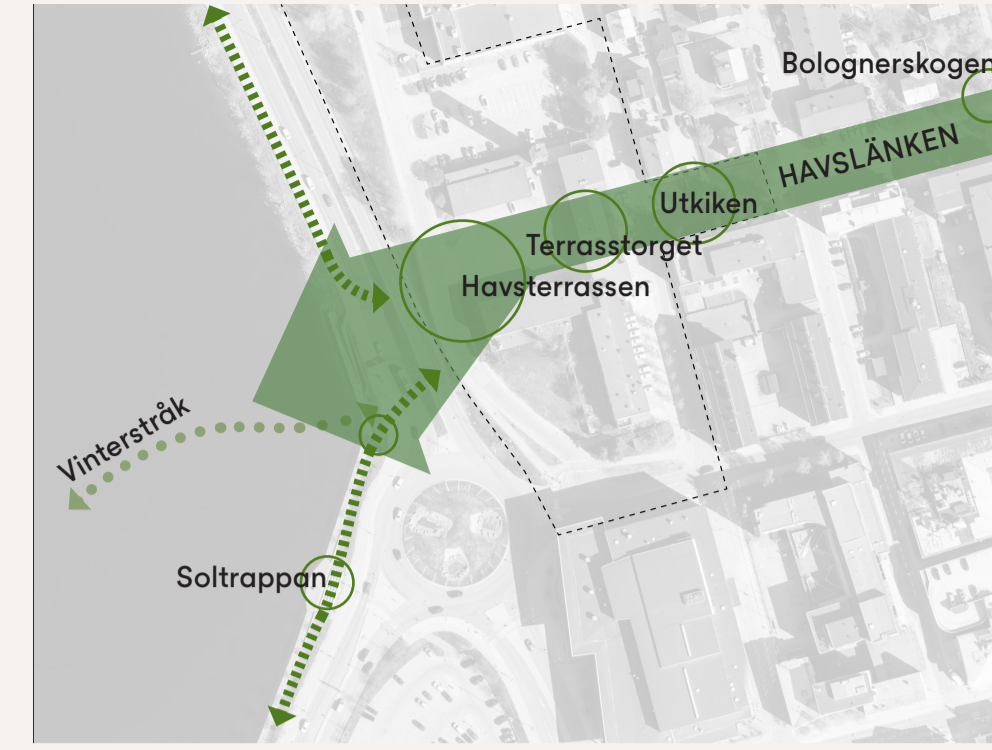
## SLÄPP FRAM STADSLIVET

Genom att förlänga gångytan från Smedjegatan, via Kulturens hus vidare över Magasinsgatan förlängs stadslivsstråket fram till Kulturtorget, Hotellet och Havslänken. Hela gångstråket ligger i en nivå där Kulturens hus och Hotellet delar ett gemensamt golv och där fotgängare och cyklister ges tydligt företräde vid passagen över Magasinsgatan. Uppglasade fasader, inbjudande entréer, uteserveringar, offentliga vistelseplatser, vattenlek, grönska och offentlig konst aktiverar och skapar trivsel och energi.



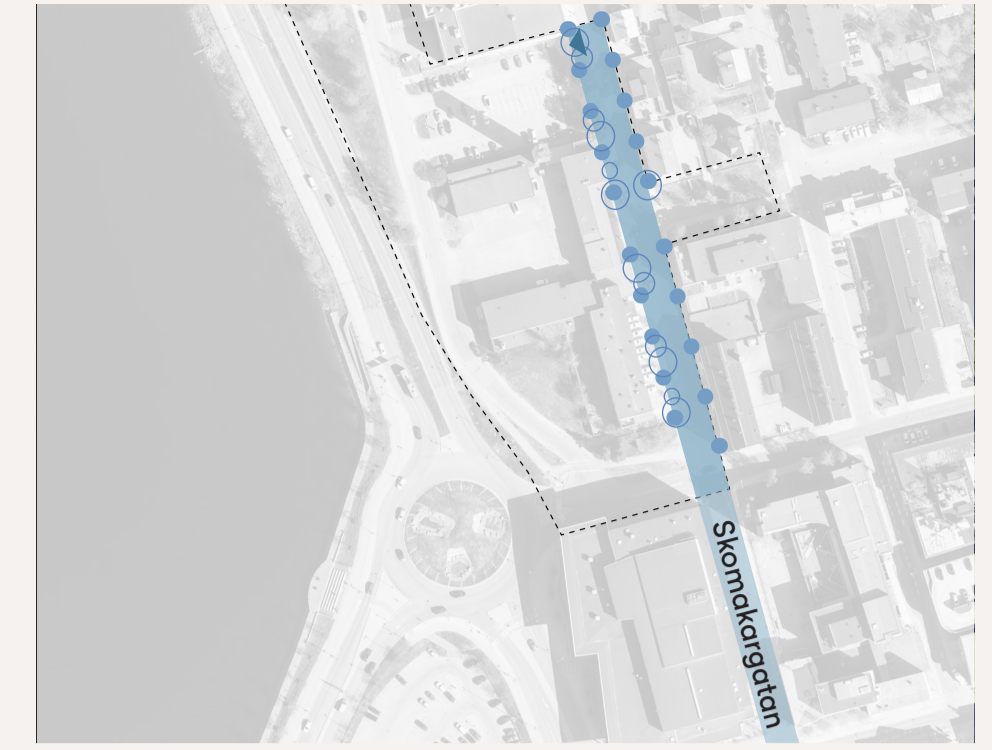
## GE PLATS FÖR FEST OCH EVENEMANG

Evenemangsstråket framför kv Bävren utformas som ett multifunktionellt och flexibelt, sammanhängande golv med god plats för olika typer av mer eller mindre temporära aktiviteter, fester och inspirerande evenemang. Genom förlängningen av Smedjegatans gångstråk över Magasinsgatan, liksom de nya passagerna över Bodenvägen och vid Trekanten förbättras orienterbarheten och närheten så att Evenemangsstråket blir en naturlig del av Luleås stadskärna.



## LÄNKA IHOP DET GRÖN-BLÅ

Genom att dela upp kvarteret i två delar tillåts Lulsundsgatans gröna, lummiga stråk att fortsätta ner mot vattnet och länkas ihop med det havsnära rekreationsstråket. "Havslänken" blir en viktig grön länk till Luleås vatten/isrum och utvecklas till ett grönt, lummigt och rekreativt stråk med platser för lek, häng och härlig havsutsikt! Hotellets byggnad vinklas ner för att öppna upp "Havslänken" mot staden och stadslivet, vidga vyerna mot vattnet och skapa goda sollägen.



## SMÅSKALIGT MYS PÅ SKOMAKARGATAN

Lummig grönska och småskaliga verksamhetslokaler utvecklar Skomakargatan till en mysig, lokal småstadsgata med direkt närhet till Luleås stadskärna. Gångbanor breddas och trafiken tar sig fram i ett lugnt tempo med hänsyn till fotgängare och cyklister. Fasaderna aktiveras av både bostads- och kontorsentréer liksom uppglasade verksamhetslokaler. Infart till kvarterets P-garage sker i norra delen av området.



# KOMPLETTERA OCH STÄRK LULEÅS MÅNGFACETTERADE, GRÖNA OCH HÅLLBARA STADSRUM

## VIKTIGT KOMPLEMENT TILL STADSVÄVEN

Kv Bävren blir en ny viktig målpunkt i Luleå innerstad. Tillsammans med befintliga idrottsanläggningar bildar kvarteret ett större område med offentliga funktioner med fokus på kultur, hälsa och rekreation. Kvarteret kan bidra med kulturverksamheter, caféer, restauranter, hotell, service allt invänt i nya rekreativa stråk. Läget bidrar till att göra kvarteret attraktivt för många. Verksamheterna bildar även en koppling mellan handel och service vid Storgatan och längs kajen vid Norrbottensteatern och norra utvecklingsområdet med naturområden och verksamheter. På så sätt blir kv Bävren ett viktigt komplement i närområdet och ett sätt att bilda en kontinuerlig stadsväv.

## MÅLPUNKTER OCH FUNKTIONER

- Rekreation - naturområde
  - Rekreation - närpark/torg/stråk
  - Sport/fritid - arenor/friluftsanläggningar
  - Kultur - teater, konst, musik, litteratur
  - Centrumfunktion - handel/service
  - Kommunikation - järnvägsstation, buss, parkering
  - Kv Bävren - adderade målpunkter
- Evenemangsstråket
  - Rekreationsstråket
  - Shoppinggata

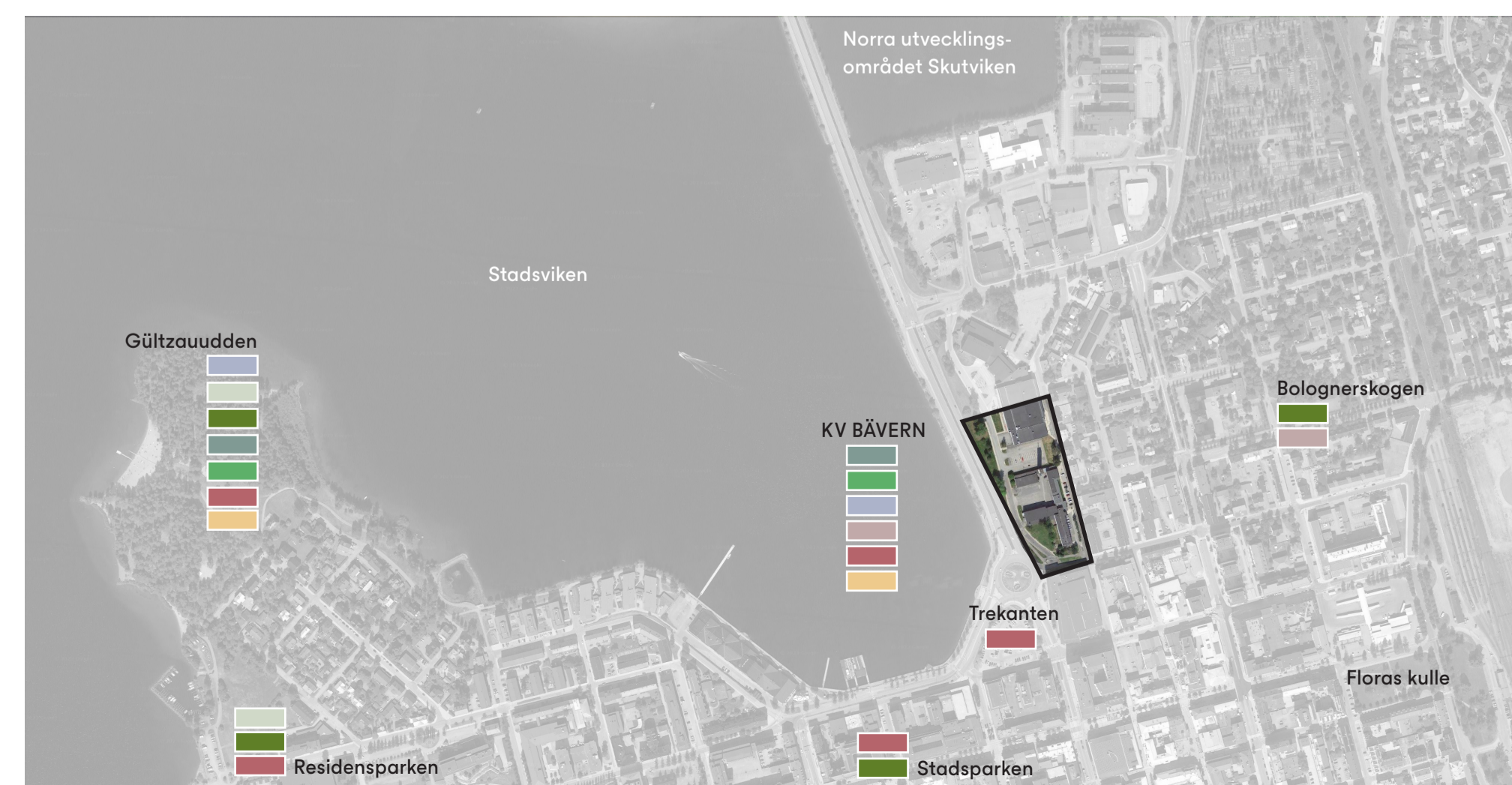


## BLÅGRÖNA VÄRDEN I EN STÖRRE SKALA

Kv Bävren är en liten pusselbit i en större helhet men kan trots det vara en viktig del i områdets grönskastruktur. I väster finns det större rekreationsområdet Gultzaudden som genom sin storlek, topografi och variation är områdets viktigaste grönområde. I norr finns ett nytt utvecklingsområde vis Skutviken. De gröna ytorna runt kvarteret bildar en viktig del av en framtida länk mellan dessa områden med stora rekreativa värden som också fungerar som en spridningskorridor för växter och djur. För att säkerställa såväl en varierad miljö samt framtida rekreativa kvaliteter har verktyget/metoden "De 8 parkkaraktärerna" (Patrik Grahn, SLU) använts. Genom att arbeta för platser med en stor variation inom området skapas förutsättningar för en attraktivare närmiljö som lockar fler till utvistelse och därmed bidrar till en förbättrad hälsa och som dessutom ger ekologiska fördelar.

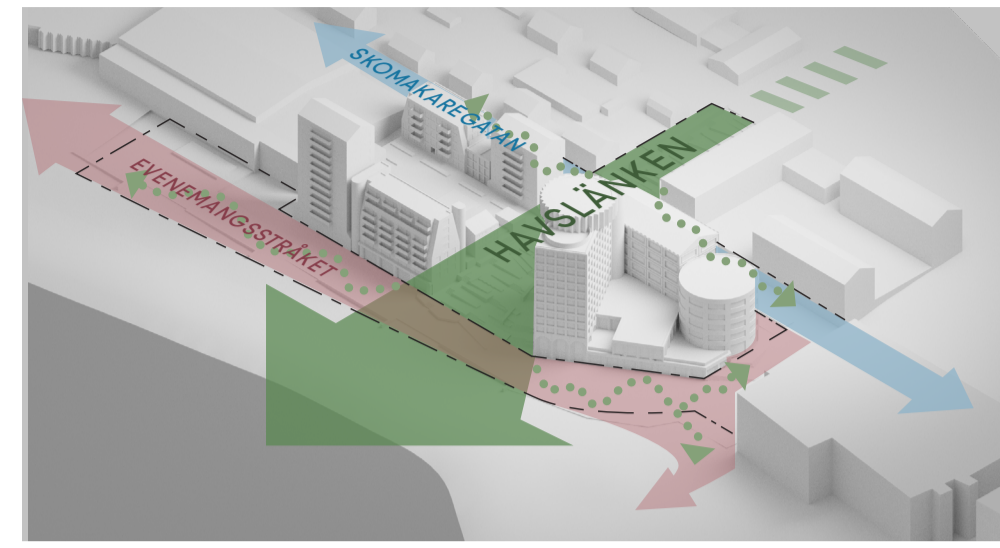
## DE 8 PARKKARAKTÄRERNA

- Rofylldhet - ro, tystnad
- Vildhet - fascination inför naturen, se och höra
- Artrikedom - mångfald av växter och djur
- Rymd - att entra en annan värld
- Allmänning - grön, öppen plats för aktiviteter
- Viste - plats för enskildhet & sinnlighet
- Samvaro - plats för större arrangemang
- Kultur - platser som relaterar till historia & kultur



# ETT LEVANDE, LÄNKANDE OCH ENERGIGIVANDE KVARTER

Som en oas i staden omsluts kv Bävren av varierade gröna och blå miljöer som inbjuder till vistelse och ger platsen en stor del av dess identitet. Miljön har en lummig och vild prägel med det gröna stråket havslänken i centrum. Havslänken är kvarterets pulsåder vilken förser Evenemangsstråket och Skomakaregatan och dess bebyggelse, besökare - människor och djur - med energi och balans årets alla dagar. Redan från Timmermansgatan i öster blir kopplingen till Stadsviken och dess rymd påtaglig. Från Stadsviken ter sig Havslänken som en grön klättrande organism - kvarterets signum.



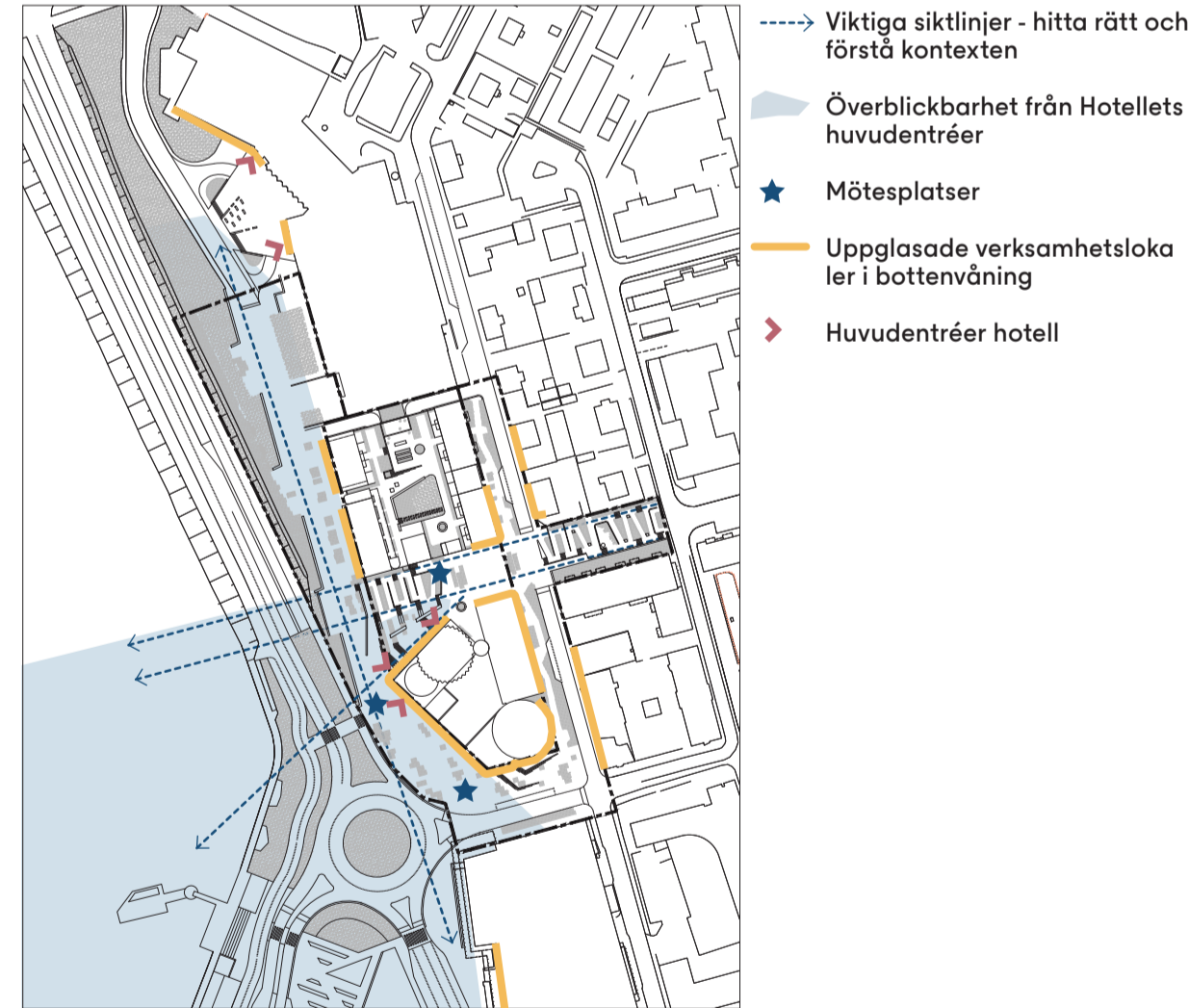
## NIVÅER GER MERVÄRDE

Havslänkens vertikala klättring från Stadsviken till Timmermansgatan förstärker kvarterets gröna intryck och möjliggör naturliga platsbildningar och därigenom naturliga mötesplatser. Med välartikulerad nivåhantering skapas ett rikt landskap som kan innehålla många olika funktioner och värden på en begränsad yta, allt tillgängligt för alla. Vegetationen fyller kanter och fasader mellan passager och platser. Plana terrasser med paus- och utblicksplatser i goda lägen nås av rampor och trappor. På båda sidor om Havslänkens rampsystem finns de fria siktlinjerna - smitvägar med trappor för de som bara vill passera. Siktlinjerna tillsammans med vegetationskaraktärerna ökar orienterbarheten i området. Nivåskillnaden bäddar även för att arbeta med dag- och konstvatten på ett lekfullt och okonstlat sätt.

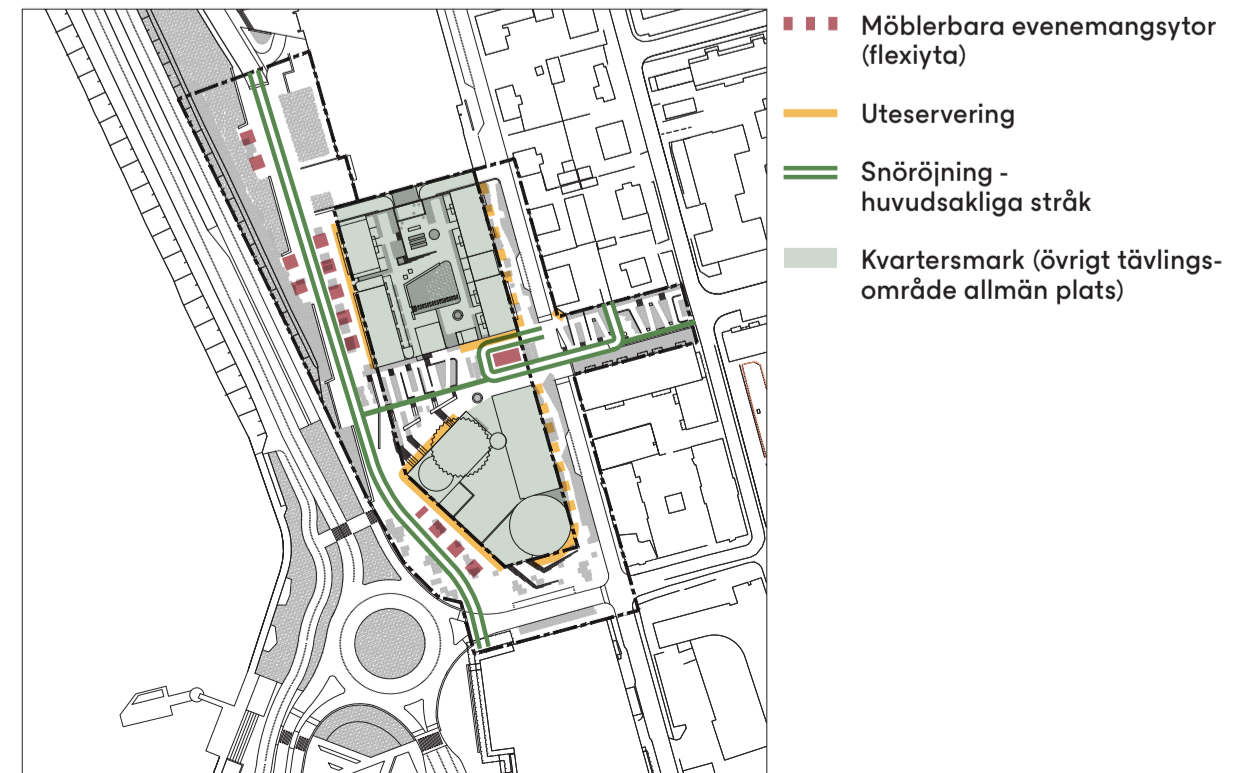
## KARAKTÄRER OCH DEN EKOLOGISKA VÄVEN

De tre stadsrummen - Havslänken, Evenemangsstråket och Skomakaregatan - har likheter såsom hög andel vegetation och kronäckning, att de utgör goda spridningsvägar för växter och djur och att människans välbefinnande står i centrum. Men de ges skilda karaktärer för att skapa en större variation, vara den tittetsstärkande och ge olika upplevelser och därigenom fler möjligheter till en varierad vistelse. Vegetationskaraktärerna tar inspiration i naturtyper som finns i det nordsvenska landskapet, brynet, lunden, skogen och berget. Genomgripande för hela projektet är artval och karaktär med den vilda naturen som inspiration och att de befintliga träden värnas. Dessutom används till övervägande del inhemska arter med inslag av exoter med speciella egenskaper som rik blomning, stora blad, vackert höstfärg etc. Vegetationen utgörs av uppstamade träd och solitärbuskar med undervegetation av marktäckande buskar och tåliga penerner för att skapa god visuell överblick och undvika ottrygga miljöer. Kv Bävren ska bidra till områdets ekologiska mångfald, öka spridningsvägar och utgöra en viktig del av en större grönsstruktur. Även på den lokala skalan eftersträvas en bred variation som gynnar ett stort antal växter och djur. Även bostadsgården är en viktig del av de gröna kvaliteterna, fri från bil och med möjlighet för odling.

## SIKTLINJER, ÖVERBLICKBARHET, TRYGGHET



## MARKANVÄNDNING OCH SNÖRÖJNING



## ETT LANDSKAP FÖR HÄLSA OCH SOCIAL HÅLLBARHET

Utemiljöns hälsofrämjande potential måste tas tillvara. Det görs genom att så stora delar som möjligt blir gröna samt genom att platsens vegetation blir påtaglig även inifrån byggnader. Stor vikt läggs vid att skapa platser med olika funktioner i skilda lägen, allt för att attrahera en bred målgrupp, ex Evenemangsstråkets generösa ytor för uteservering varvas med platser för den enskilda betraktaren och mötesplatser för det större sällskapet. Belysning och att tillskapa energi i stadsrummen under årets mörka månader är av stor vikt för en trygg utemiljö. Stadsrummen ska kännas välkomnande, inkluderande och tillgängliga för alla. Extra fokus läggs på upplevelsegraden under årets mörka månader samt på barn och unga, att få dem att vilja undersöka, uppleva och stanna upp.

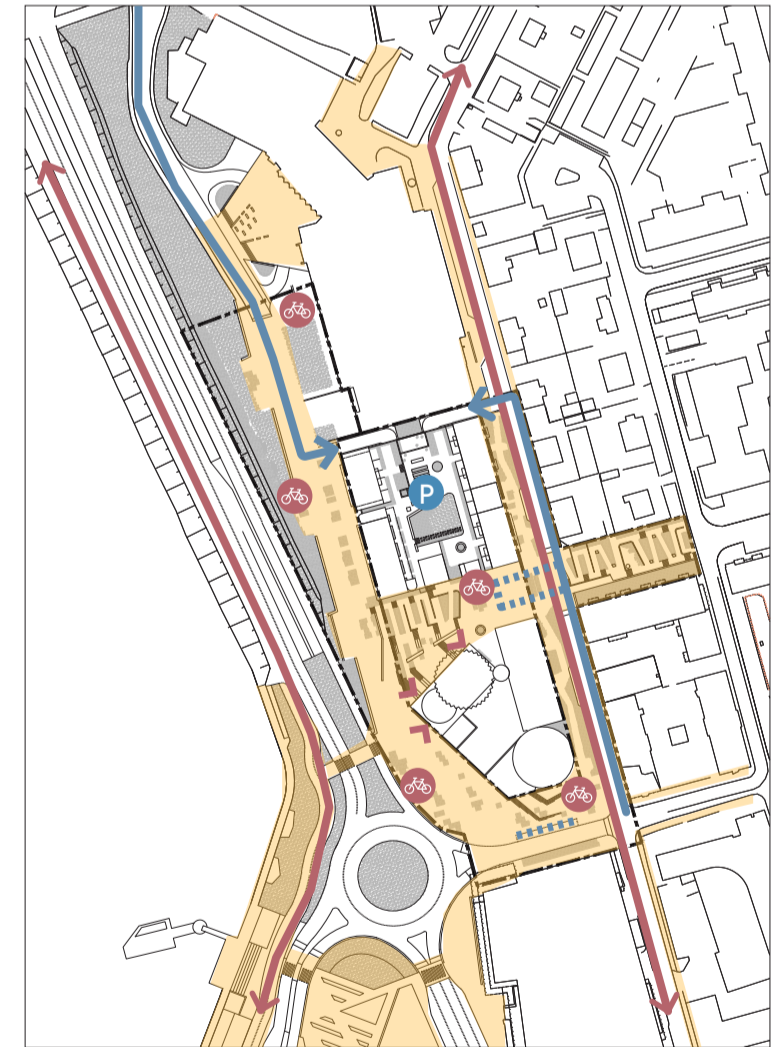
## VATTEN SOM EN RESURS

Stora delar av det vatten som faller i området, både på tak och på mark, tas omhand och leds i områdets östra delar till Skomakaregatans regnbäddar och i väster och söder till Havslänkens och Evenemangsstråkets växtbäddar. I miljögaste mån skapas öppna system som både är robustare och billigare än underjordiska fördrämningsmagasin. I valda lägen i Havslänken kan vatten samlas upp och fördröjas. Att skapa fuktiga miljöer i staden, naturligtvis säkra för barn och med ett vattendjup på högst 20cm, skapar stora mervärden både för människor, växter och djur och blir ett spännande inslag i miljön. Forsande och porlande vatten används för att minska det upplevda ljudet från Bodenvägen men även för att skapa en rogivande miljö, gärna i kombination med konstnärlig utsmyckning.

## FRIYTA FÖR BOSTÄDER

Samtliga av kvarterets bostäder ligger i anslutning till den generösa bostadsgården i kvarterets mitt. Med kopplingar mot Evenemangsstråket, Skomakaregatan (via trapphus) och Havslänken blir den en naturlig mötespunkt och lättåtkomlig för de boende att använda i vardagen. Bostäderna har uteplatser och balkonger mot gården och även loftgångar som tillför gården energi och därigenom ökad trygghetskänsla. På gården samsas grönska av träd, buskträd och marktäckare med mindre öppna ytor för den lilla aktiviteten. Gårdens stomme skapas med övervägande vintergrönt boteskikt och ett sirligt, blommande och artrikt överskikt. Inslag av nektargivande växter finns i anslutning till den gemensamma uteplatsen och vid trapphusentréer. Tack vare det underliggande garagets olika bjällklagshöjder kan större växtbäddsdjup erhållas på gårdens västra sida, därmed skapas bra förutsättningar för vegetation och infiltration. På den östra sidan möjliggörs istället växtbäddar genom upphöjda planteringar vilket skapar givna lägen för sittplatser och för rumsskapande topografi. I övergången mellan de olika nivåerna finns ett lutande plan där lekfunktioner för de små barnen inryms. Ett växthus i bästa läge fungerar som gemensam mötesplats och bidrar till förlängd sommarsäsong. Växthuset skapar även en fin övergång till den bakomliggande Arenans fasad. Framför växthuset görs plats för utekök, sitttor och odling.

## MOBILITET OCH TILLGÄNGLIGHET



## BARN TILLGÄNGLIGHET



SITUATIONSPLAN, skala 1:500 (A1)



## EN HÅLLBAR OCH LOKALT FÖRANKRAD PALETT

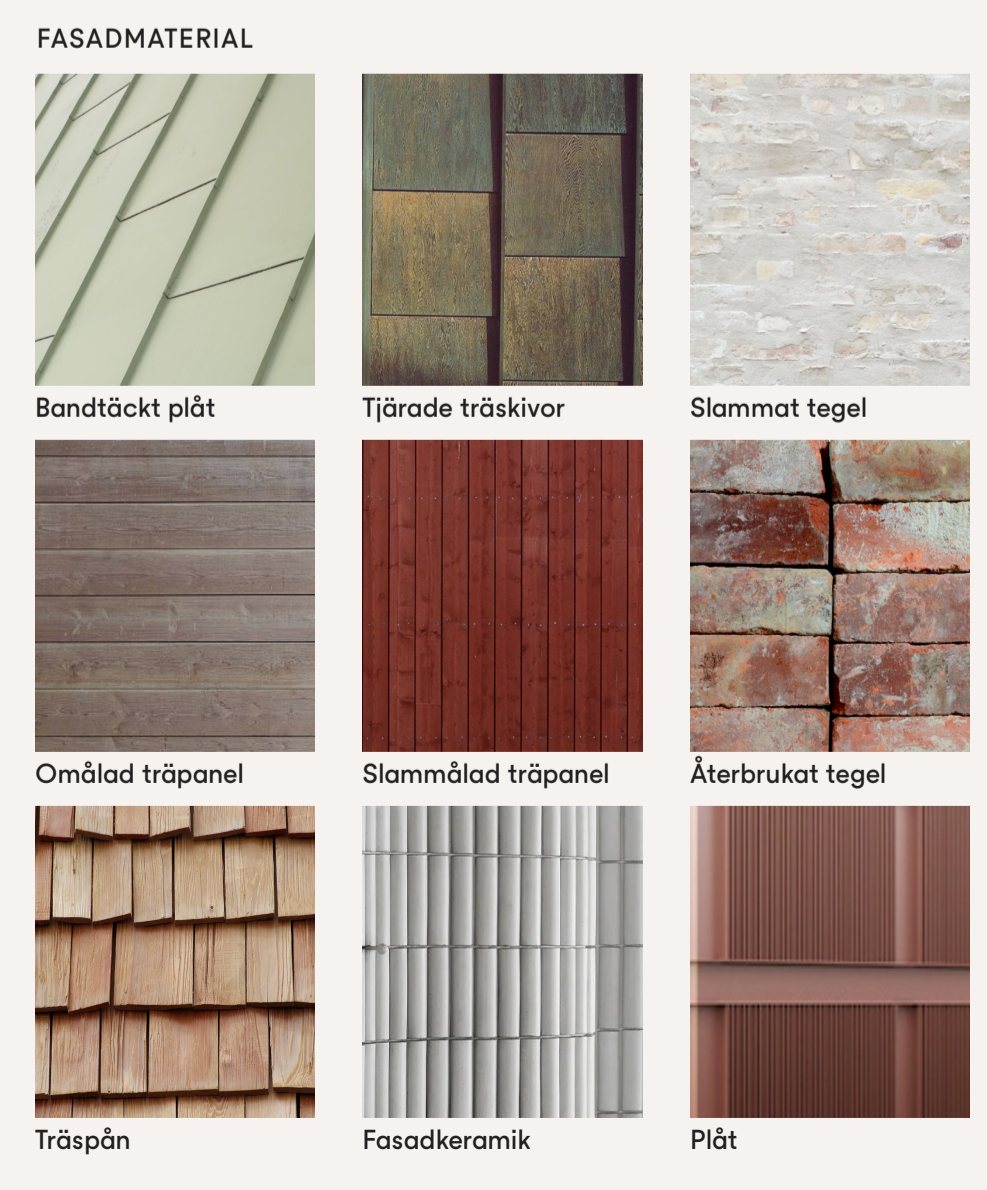
**GOD ARKITEKTUR ÄR HÅLLBAR**  
 Det mest grundläggande sättet att skapa ett hållbart bygnadsbestånd är att göra byggnader som håller över tid. Ökad livslängd ger lägre klimatpåverkan. Det är därför av stor vikt att de byggnader vi uppför tål tidens tand, både i teknisk, estetisk och funktionellt avseende. För att tåla framtidens påfrestningar, blick och nya funktionskrav behöver den vara kvalitativ, vacker och flexibel. För att möta dessa krav har vi arbetat med kvalitativa bygnadsmaterial, en gestaltning där variationsrikedom och omsorg om utförandet är ledord samt flexibla bygnadsstrukturer som tål förändrad användning, exempelvis bokaler.

**PÅ NORDLIGA BREDDGRADER**  
 En byggnads allra mest grundläggande funktion är att skydda oss från elementen. Vind, värme, kyla, solen och nederbörd. Detta gör all arkitektur plats-specifik, den är ett svar på de klimatförutsättningar som råder på platsen. Detta tillsammans med andra aspekter och behov, som byggnadstradition, tillgång på råvaror etc skapar lokalt präglad arkitektur. Denna vill vi i förslaget ta tillvara och utveckla. Inspiration till detta står bland annat att finna i industri- och funktionsbyggnaden som ofta är både lekfull och obekymrat funktionsbaserad i sin utformning. Här finns en formrikedom och egenart som förslaget tagit fasta på.

**ARKITEKTUR SOM KULTURBÄRARE OCH MINNE**  
 Vår gestaltade livsmiljö är komplex och består av många delar - arkitektur, form, konst och kulturarv. En utgångspunkt i gestaltningen är att ta tillvara och utveckla platsens estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden. I förslaget görs det dels med indirekta kopplingar, som användningen av trä, valvbågsformen som en historisk blinkning till gamla brandstationen tvärs över gatan, hotellets kvadratiska fönster som minner om slangtornets upplysta betongglas, eller hotellets högsta profil som axlar rollen som platsens nya landmärke. Det kan också göras på ett väldigt konkret vis, som i återbruket av brandstationens tegel, som på så vis inte bara är resurssmart utan även ett sätt att fysiskt låta de gamla byggnaderna bli en del i de nya, ett fysiskt minne.

**HÅLLBARA MATERIAL**  
 De material som föreslås är alla valda för sina goda kvaliteter, såväl estetiska som hållbara. Trä är ett förnyelsebart och lokalt producerat material som också utgör en naturlig kolsänka. Plåt gjord av CO2-neutralt stål, med låga förvaltningskostnader och lång livslängd. Återbrukat tegel, i första hand taget från de tidigare byggnaderna på platsen, i andra hand från närliggande återbruksprojekt.

**LOKALA BYGGNADSMATERIAL**  
 Trä är en lokal resurs med lång och djupt rotad tradition. Denna vill vi fortsatt verka i och flertalet av byggnaderna har träfasader av olika slag och ytbehandlingar. Även stålet är en råvara som är starkt knuten till regionen. Detta spännande material som idag kan produceras koldioxidneutralt är också historiskt ett lokalt använt bygnadsmaterial. Från början ett material man försökte få att efterlikna trä, men som idag har sin egen prägel med stor variationsrikedom.



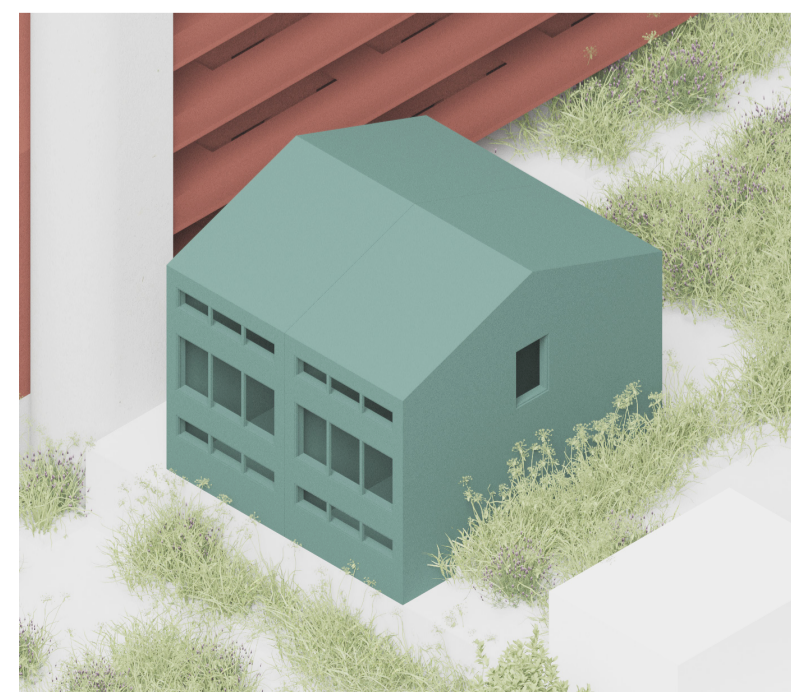
**1. FLERBOSTADSHUS + BOKALER**  
 Bostadshus i fem våningar anpassat till de befintliga bostädernas höjder. Volymens hörn har bearbetats för att ge huset form och en lätthet i den övre delen. I nedre plan ligger bokaler som kan variera i funktion över tid, bostäder med härligt generös takhöjd, eller kombinerat med en mindre verksamhet, ateljé eller liknande. Huset är klätt i blekgrön bockad bandfalsad plåt. Balkonger framförallt mot gården och västersolen men även mot gatan.



**2. STADSVILLOR**  
 För att skapa dynamik och möta den befintliga bebyggelsens småskalighet har två mindre stadsvillor föreslagits som komplement till de intilliggande flerbostadshusen. De har egen entré mot Skomakargatan vilket är en stor boendekvalitet och skapar ett intimt och tryggt gaturum. Här finns möjlighet att skapa direkt access in i garage till egen P-plats om så önskas. Huset är murat av återbrukat tegel, och säckscuras till en enhetlig, ljus kulör.



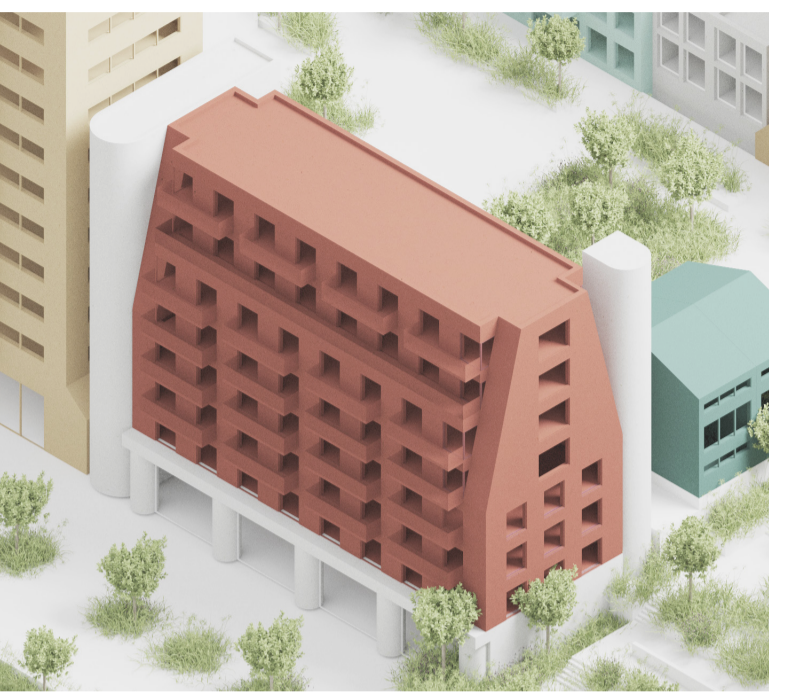
**3. FLERBOSTADSHUS + LOKALER**  
 Flerbostadshus i trä-i hörnet av Skomakargatan och det nya Havslänken. I entréplan finns ett attraktivt lokalläge med generös takhöjd och direkt koppling till Havslänken och hotellet. Bra läge för café med liten uteservering, servicebutik eller liknande. På entréplan finns en välkommande bostadsentree med genomgång till gård. Husets sluttande ytor i fasad och tak ger den form och skapar en dynamisk bygnads kropp. Fasad och tak kläs i obehandlad 20-cm breda plank av kärnfuru.



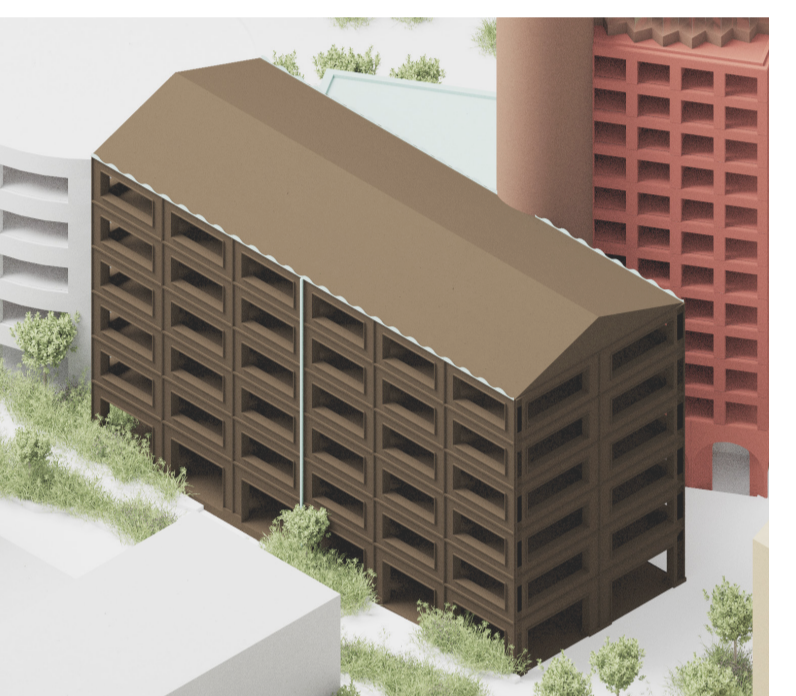
**4. STADSVILLOR**  
 Mot havslänken har dessa två stadsvillor placerats. De bidrar med småskalighet och närvaro mot havslänken samt utgör ett rumsligt stöd för bostadsgården. Här bor man i ett ypperligt läge med utsikt över både stad och vatten. Fasaden är av bandfalsad plåt i en mörkt kallgrön kulör.



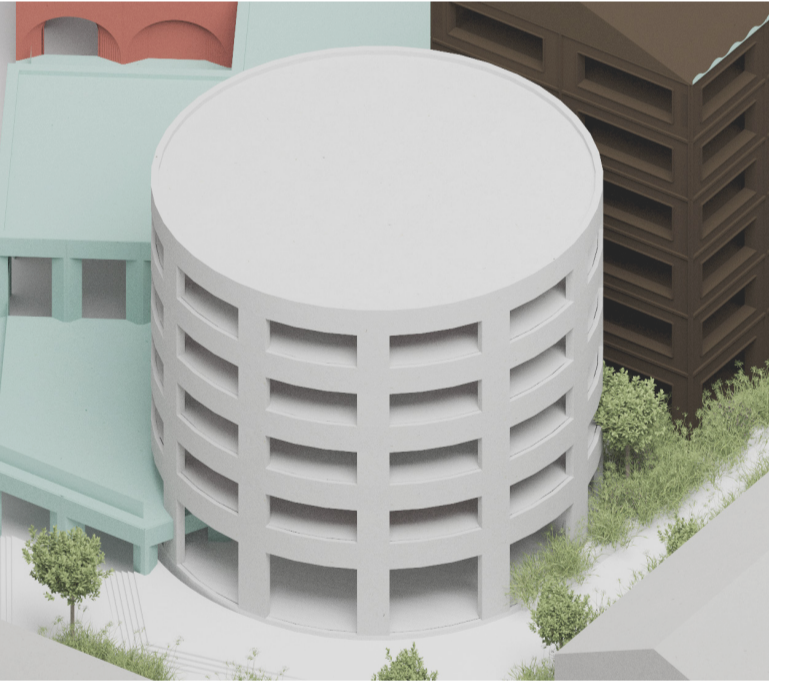
**5. FLERBOSTADSHUS + CYKELHUB**  
 Mot vattnet och evenemangstråket tar kvarterets högsta bostadshus form. I norra delen av kvarteret, vid hörnet av Luleå Energi Arena är stadsrummet och skalan stor vilket ger möjlighet till högre bebyggelse. Bostäderna har generösa balkonger mot väster vilket skapar liv och interaktion med evenemangstråket. I entréplan finner vi en cykelhub där toppmoderna och välutrustade lokaler för områdets cyklister kombineras med cykelcafé eller liknande. Volymens sluttande ytor i fasad och tak ger byggnaden en skulptural form. Fasad i obehandlad kärnfuru.



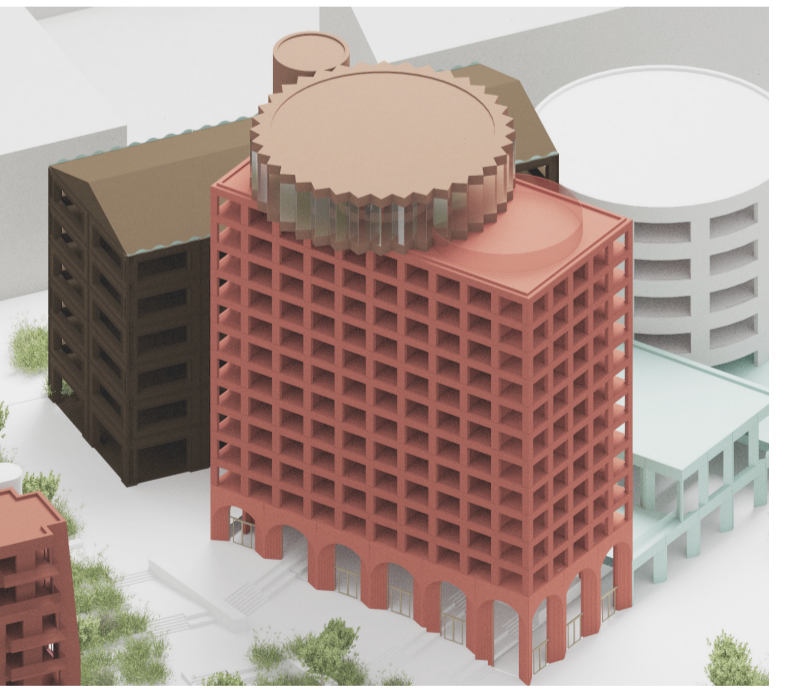
**6. FLERBOSTADSHUS + LOKALER**  
 I bostadskvarterets sydvästra hörn ligger detta flerbostadshus i åtta våningar. I entréplan mot evenemangstråket finns en lokal för exempelvis en restaurang, eller mindre verksamheter. Läget är det bästa med evenemangstråket utanför dörren och en fantastisk utsikt över vattnet. Huset är klätt i en slät faluröd träpanel. Sockeln och de två rundade trapphuset som muras i återbrukat, säckscurat tegel adderar till kvarterets formrikedom. Bostäderna som alla görs genomgående har entrébalkonger mot gård.



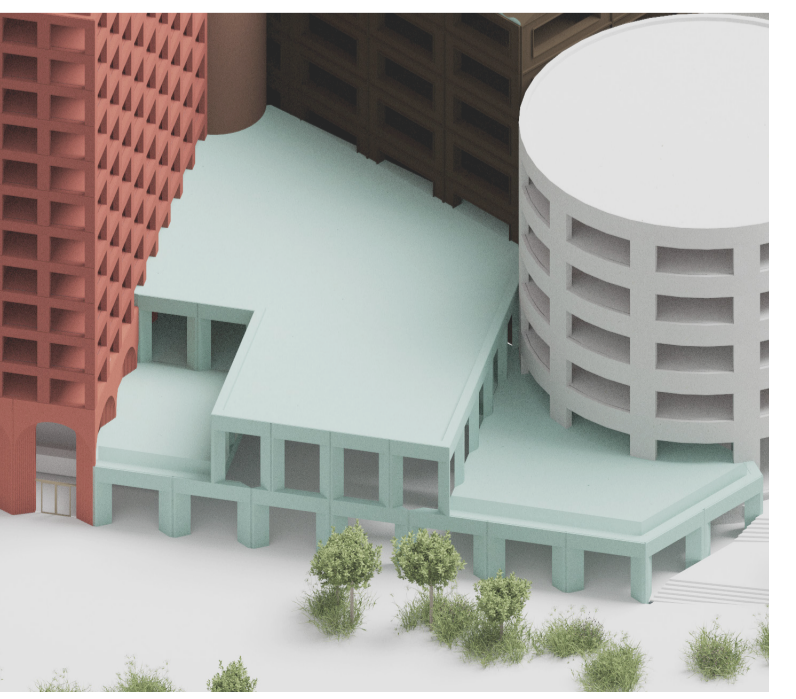
**7. KONTOR + LOKALER**  
 Kontorhus i sex våningar. Huset består av två delar där den norra har klätts i limträskivor av kärnfuru. Kontorets entré placeras mitt på Skomakargatan. I entréplan två lokaler med ypperligt läge för exempelvis butiker, lunchrestauranger eller café. Direktkontakt med Havslänken ger möjlighet till uteservering i eftermiddagssolen med närhet till hotellets puls.



**8. KONTOR + LOKALER**  
 Kontorets andra del möter gaturummet med sin runda form vilket öppnar upp Skomakargatan för ett bättre flöde och generösare siktlinjer. Volymen ger invändigt fria ytor lämpade för kreativa verksamheter eller eller varför inte en livsstilsinriktad, co-workmiljö för startupföretag? I entréplan café eller butiker. Den runda volymen kläs i vit, profilerad och glaserad fasadkeramik som speglar sin omgivning och kontrasterar mot intilliggande byggnader.



**9. HOTELL**  
 I skärningspunkten mellan Evenemangstråket och Havslänken har hotellet placerats. Här, vid Norra Hamn och infarten till Luleå blir det ett nytt riktmärke och karaktäristiskt inslag i stadsbilden. Entréerna vid Havslänken och Evenemangstråket leder in i en dubbelhögd, terrasserad lobby, där man tar sig vidare till hotellets restaurang och servicefunktioner eller upp till hotellets runda utsiktsbar i trä och glas där Luleåborna kan njuta av en milsvid utsikt i samtliga riktningar. Sockelväning murad i dovt mörkrött tegel, och ovanvarande del i bandfalsad plåt i matchande kulör.



**10. RESTAURANG, KONFERENS, SPA OCH TRÄNINGSANLÄGGNING**  
 I kvarterets sydvästra hörn, mot staden, läggs hotellets restaurang. Frukostrestaurang för hotellets gäster, lyxiga helgbruncher och det givna läget för en lite finare middag och kvällens nöjesliv. I övre delen finns konferensdel, spa och träningsanläggning, allt tillgängligt för hotellgästen såväl som allmänheten. Miljön i byggnaden är öppen och bildar ett invändigt stråk som kopplas samman med hotelllobbyn. Fasader i blekgrön bandfalsad plåt med stora generösa glaspartier. Sommardag blir platsen utanför en uteservering med kvällssol och närhet till staden och vattnet.

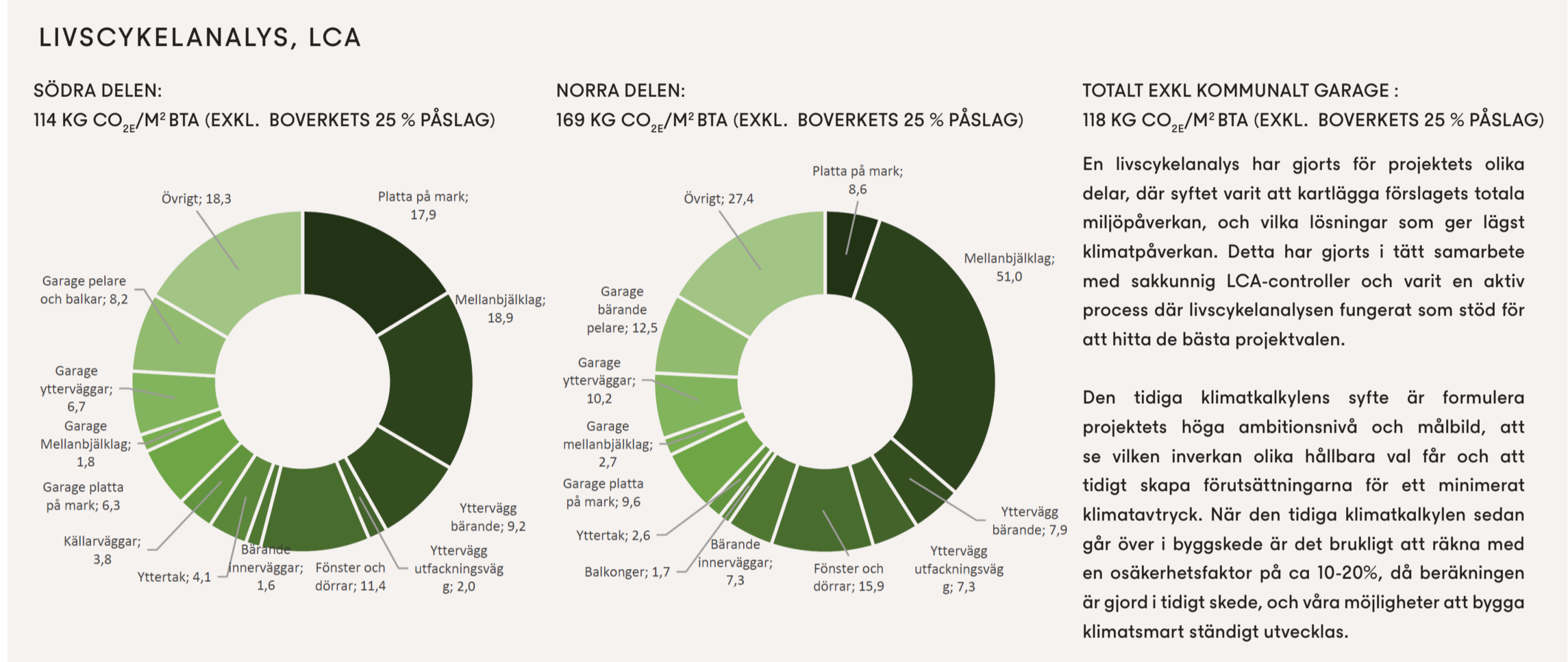


# CIRKULÄRT BYGGANDE - VÅRA STRATEGIER

För att bygga cirkulärt, resurssnålt och klimatsmart utgår vi från sex strategier:

- 1. MATERIALVAL OCH ÅTERVINNING**  
Materialet vi använder är återbrukat eller har hög återvinningspotential. Då minskas avfallsmängd och resursförbrukning. Exempel på det är återbrukat tegel från brandstationen, återvunnen eller koldioxidneutral plåt, trä från hållbart skogsbruk och återvunnet glas.
- 2. MODULÄRA SYSTEM**  
Med modulära fasadsystem kan man i framtiden enkelt demontera och återanvända byggnadens beståndsdelar. Vid om- och tillbyggnad kan delar bytas ut utan att behöva rivas. Detta ger minskat avfall och klimatavtryck.
- 3. GRÖNYTOR**  
Där det är möjligt anläggs grönytor på tak och terrasser, vilket gör att byggnaden bidrar till biologisk mångfald, förbättrad luftkvalitet och termisk komfort.

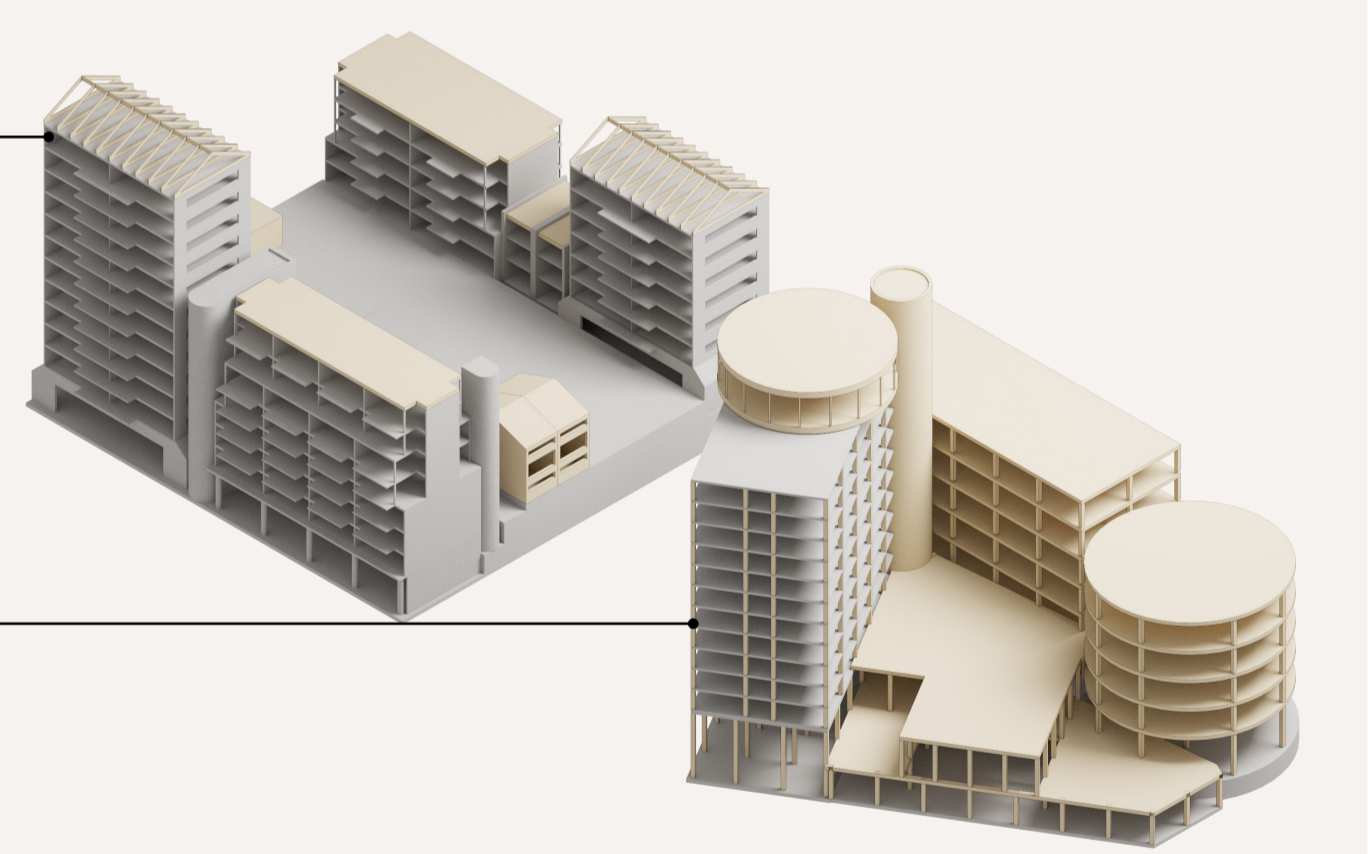
- 4. LIVSLÄNGD OCH UNDERHÅLL**  
Byggnadernas stomme och fasader bör väljas och utformas för att kräva minimalt med underhåll. Vi använder robusta och tåliga material vilket minskar behovet av reparationer och tätt återkommande underhåll. Detta leder till minskad miljöpåverkan och resursförbrukning över tid samt är kostnadseffektivt.
- 5. ENERGIPRESTANDA**  
Energieffektiva lösningar integreras i byggnadernas utformning för att minimera energiförbrukningen. Det omfattar bland annat högisolerande material, system för återanvändning av energi samt solceller för att producera förnybar energi.
- 6. CERTIFIERINGAR**  
För att säkerställa och kvantifiera det miljöarbete som sker kommer bostäderna att certifieras med Svanen och de kommersiella fastigheterna med BREEAM. För kvarteret Bövern vill vi uppnå den högsta nivån Outstanding och även tilläggs-certifiera med NollCO<sub>2</sub> klimatneutralitet.



## RÄTT STOMME PÅ RÄTT PLATS

### KLIMATSMART BETONG

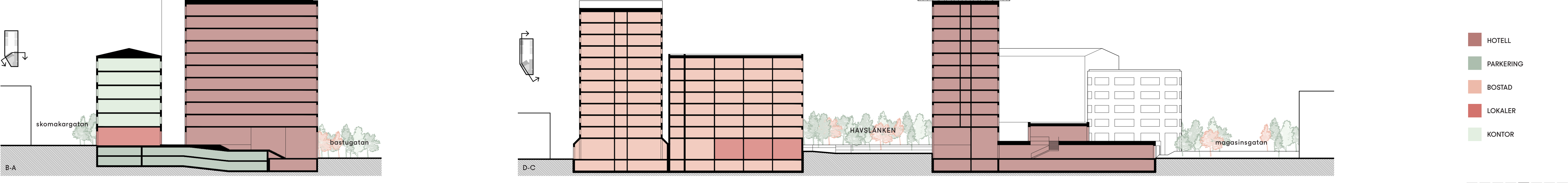
Kvarteret är planerat med en klimateffektiv platsguten betongstomme. Vi har valt att bygga ekonomiskt men klimatsmart, med bästa möjliga klimatförbättrade betong. Vi använder samma teknik som i nybyggda kvarteret Kungsörnen i Helsingborg, vilket bland annat omfattar mindre cement i betongen, optimerade dimensioner och armering och kortare transporter. I jämförelsen mellan prefab, trä och platsguten betong visar det sig här att platsguten stomme blir både billigast och miljövänligast.



### FULLTRÄ- & HYBRIDSTOMMAR

Kvarteret i söder utförs i bästa möjliga träbyggnadsteknik. Byggnaderna får mellanbjälklag, ytterväggar och bärande innerväggar i KL-trä. I vissa delar ser vi också stora möjligheter till hybridutföranden för att uppnå likvärdig eller bättre klimatprestanda genom att bland annat använda återbrukade HDF-bjälklag. Isoleringen som används är en lösullsisolering av ettåriga grödor, exempelvis hampafiber, vilket gör att även denna binder koldioxid och blir ett klimatsmart val. Totalt sett lagrar byggnaden långt mer koldioxid än vad den släpper ut, vilket i praktiken gör den till en effektiv kolsänka.

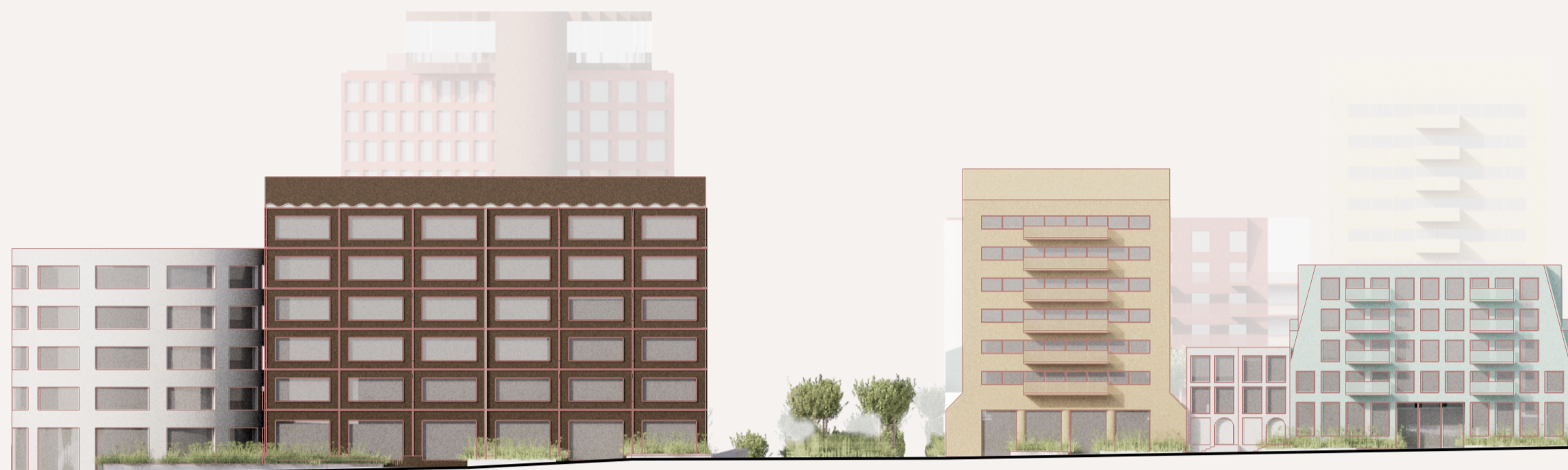
## SEKTIONER 1:500



# FASADER 1:500



FASAD VÄST



FASAD ÖST



FASAD NORD



FASAD SYD



GÅRDSFASAD ÖST



GÅRDSFASAD VÄST

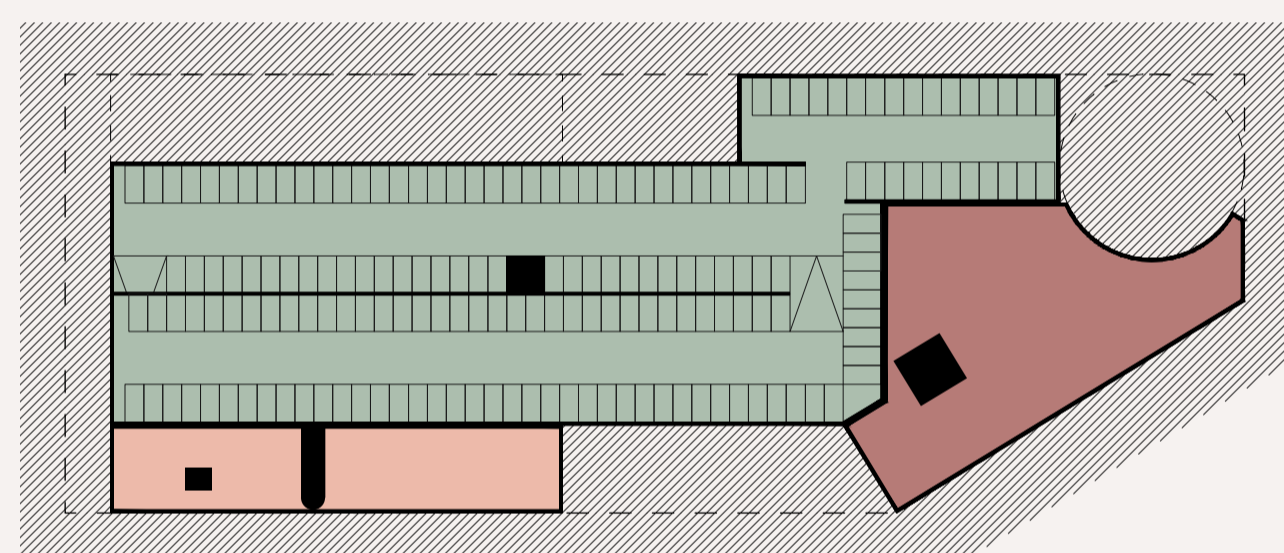
# NYCKELTAL

YTOR	MÖRK-LJUS	LJUS
TOTAL BTA (M²)	39 280	24 250
BTA BOSTAD	10 740	9 500
BTA HOTELL	10 900	7 830
BTA KONTOR	5 480	5 480
BTA LOKALER	1 440	1 440
BTA PARKERING	10 420	
P-PLATSER	431	

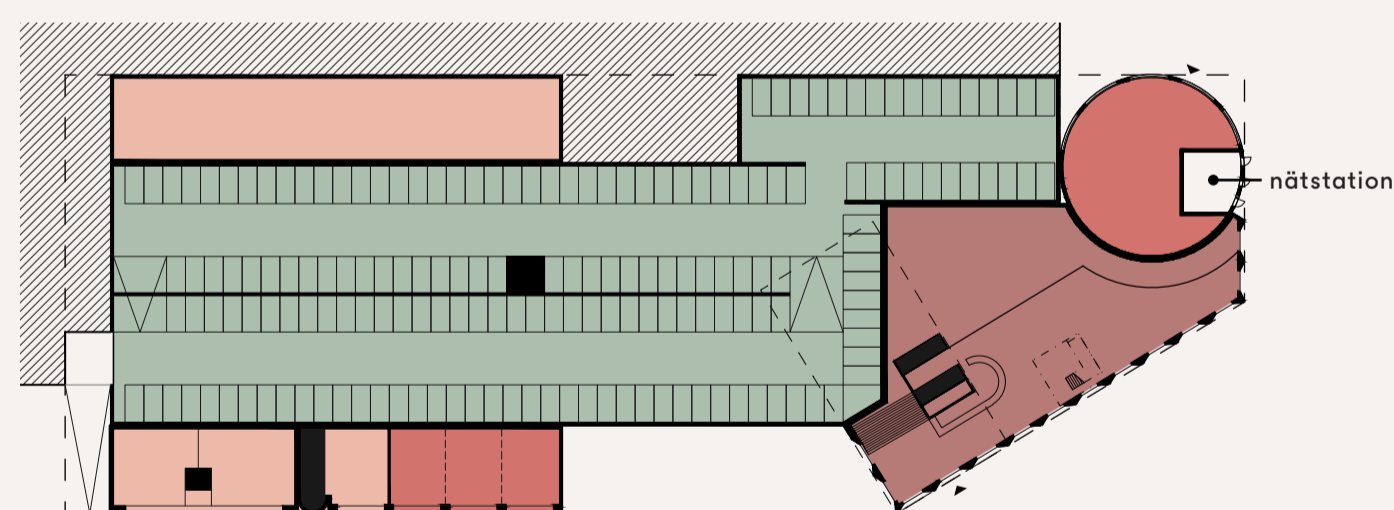
LÄGENHETSFÖRDELNING		
1:OR	11	10%
2:OR	40	37%
3:OR	30	38%
4:OR	22	21%
5:OR	4	4%
LGH TOTALT	107	

PARKERINGSBEHOV	
BOSTAD	73
HOTELL	63
KONTOR	82
LOKALER	42
REDUKTION 50%	-130
TOTALT	130

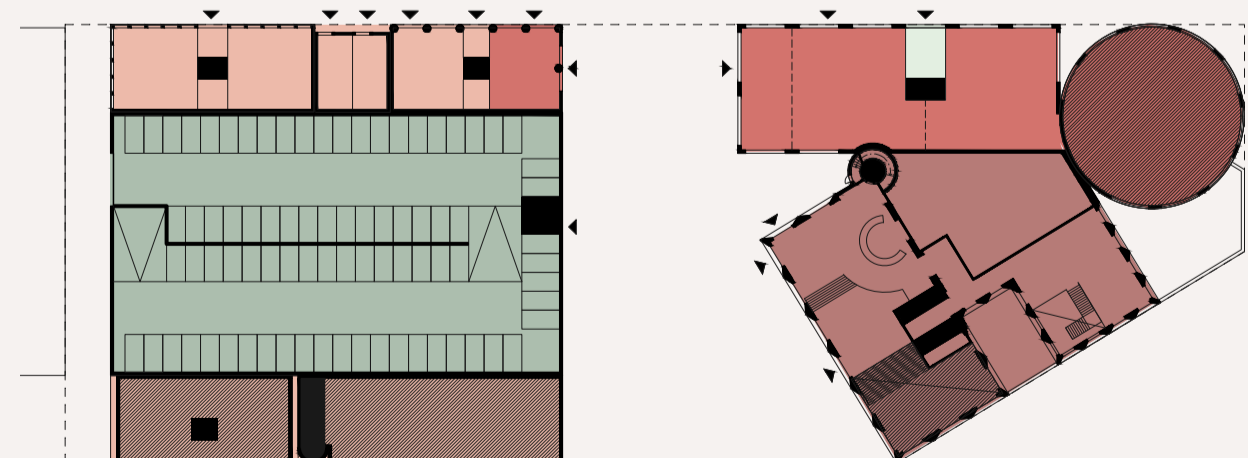
# PLANRITNINGAR 1:1000



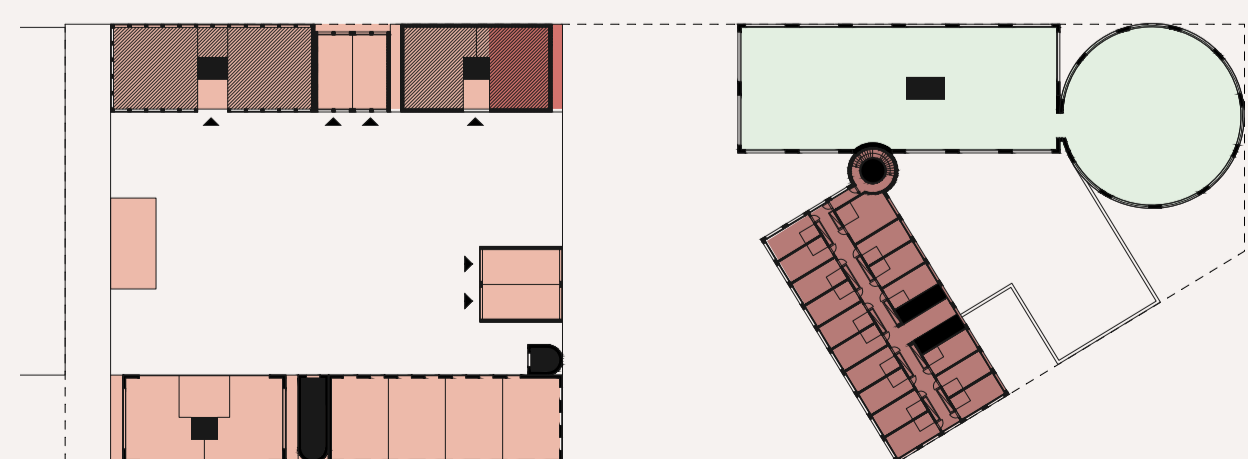
PLAN -1



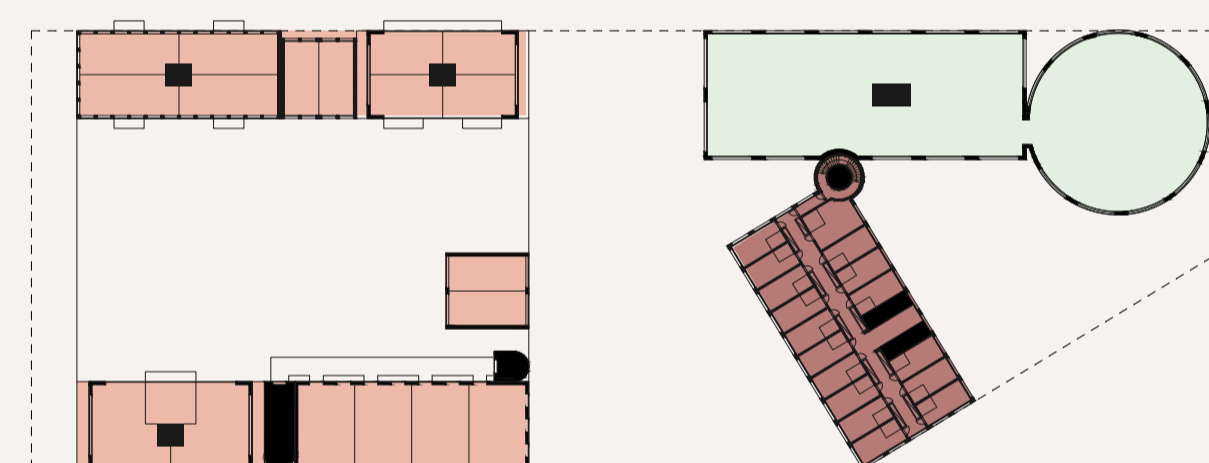
PLAN 1



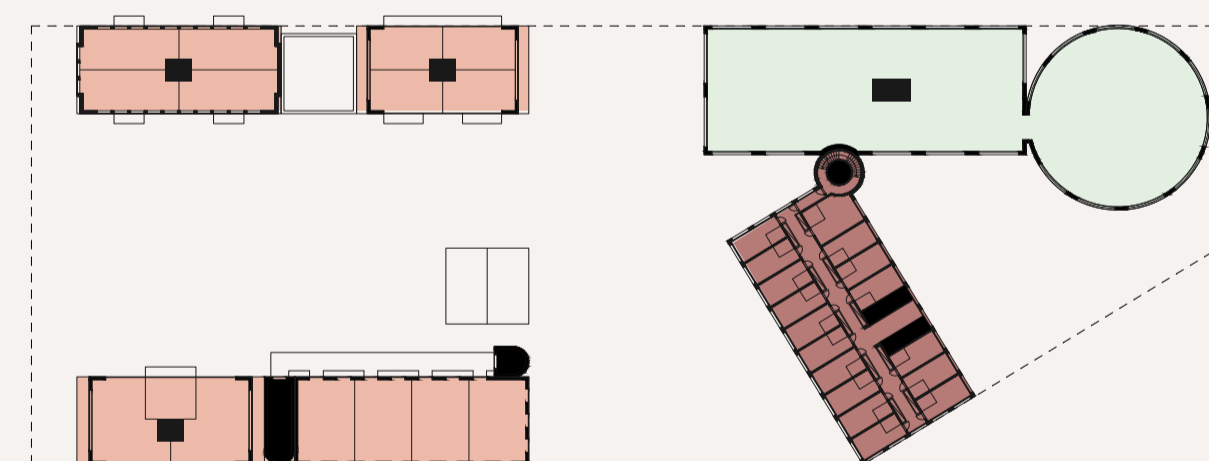
PLAN 2



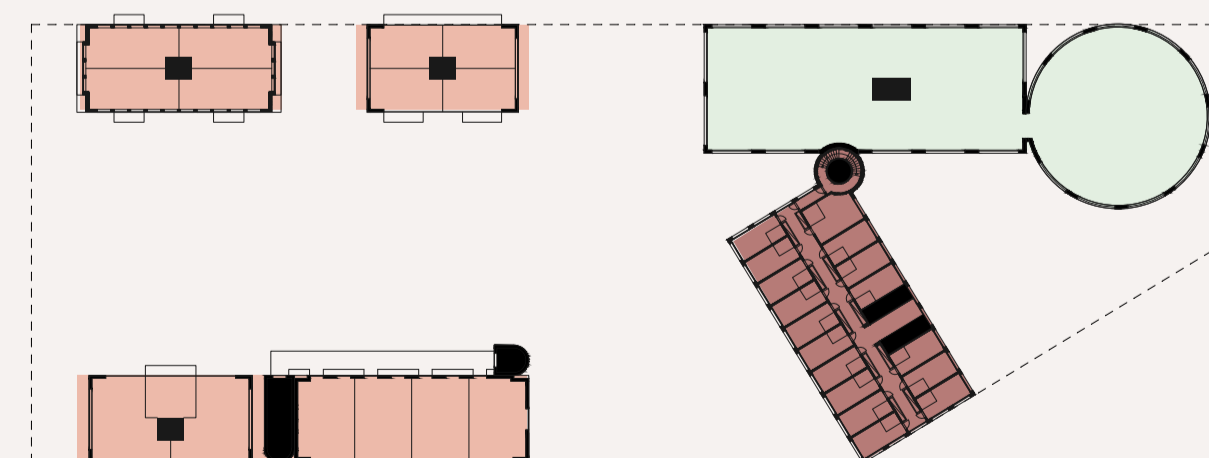
PLAN 3



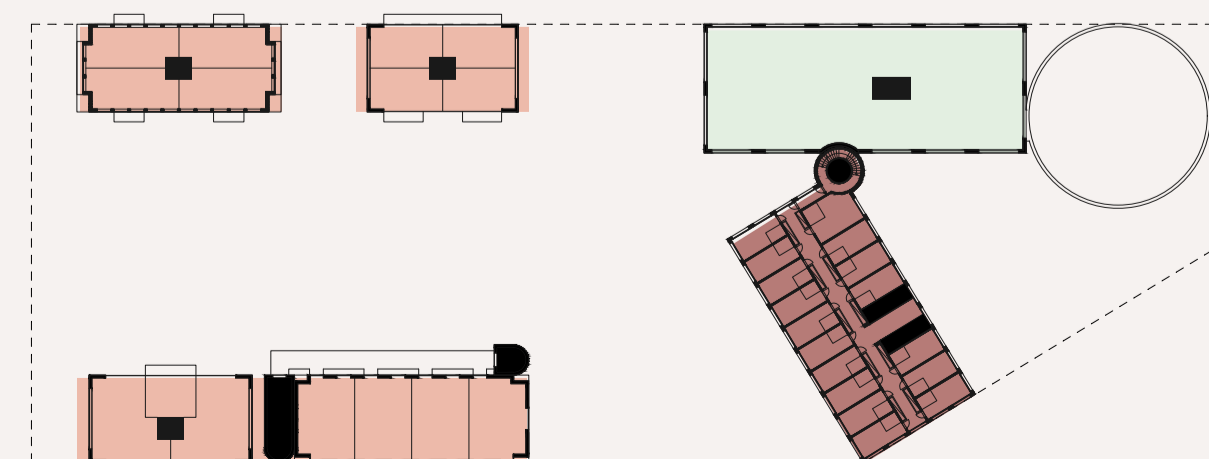
PLAN 4



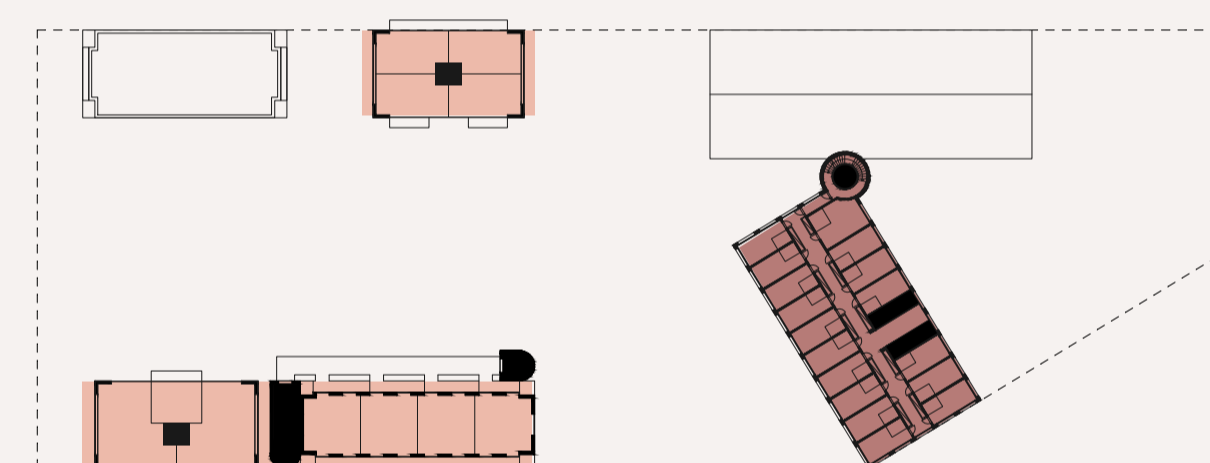
PLAN 5



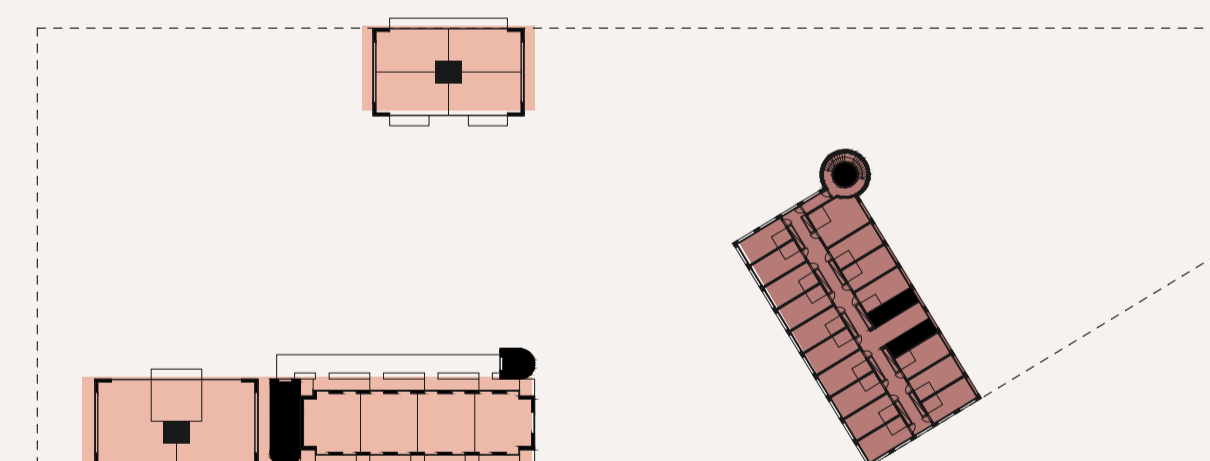
PLAN 6



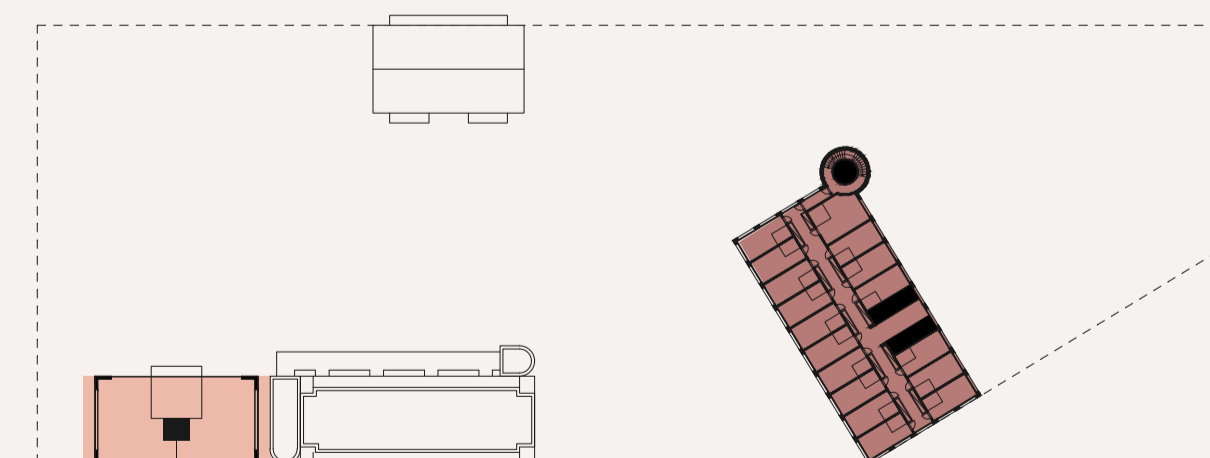
PLAN 7



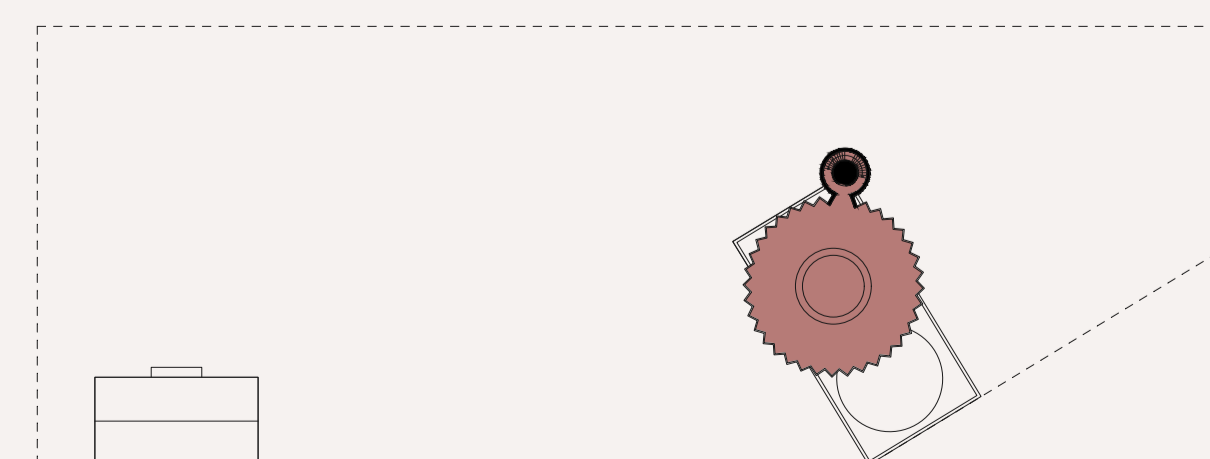
PLAN 8



PLAN 9



PLAN 10-13



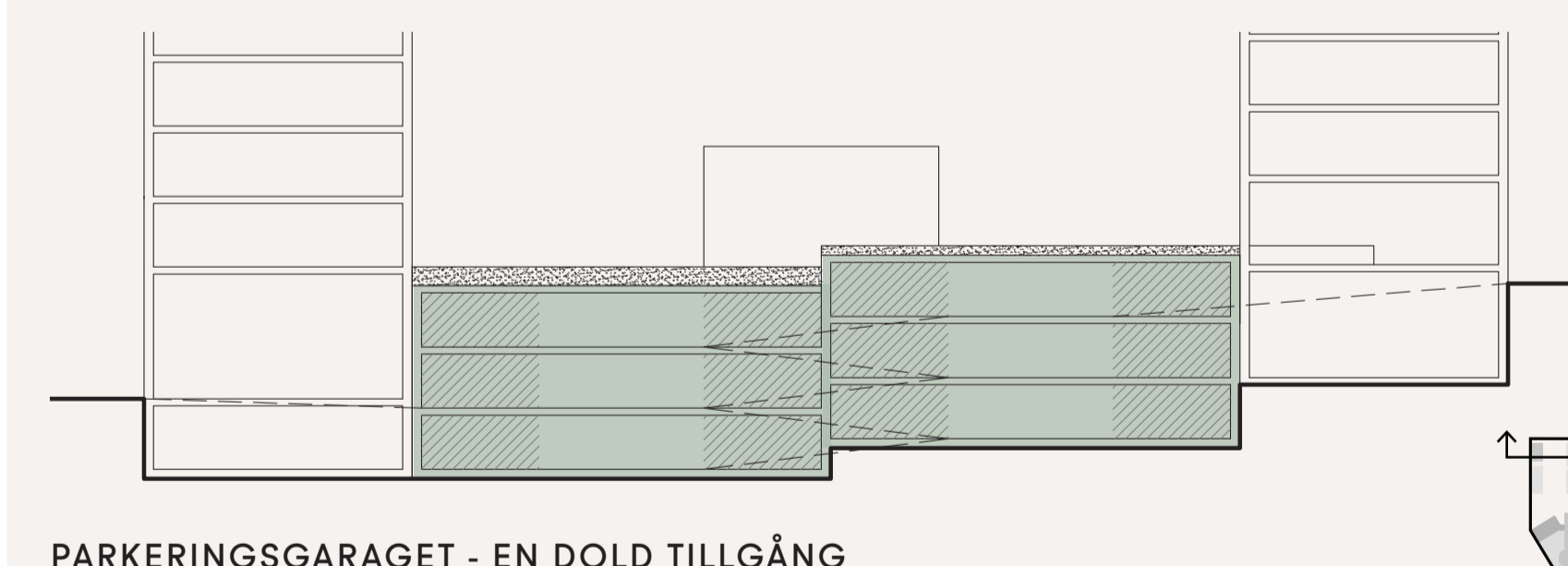
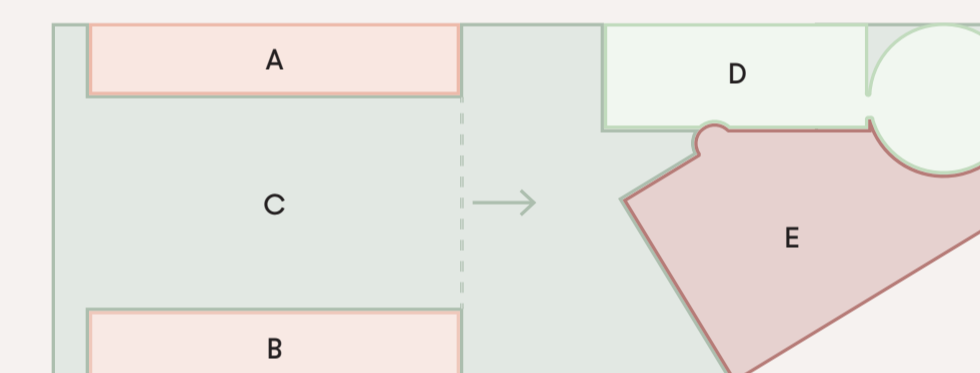
PLAN 14

- HOTELL
- PARKERING
- BOSTAD
- LOKALER
- KONTOR

## PRINCIP FÖR FASTIGHETSINDELNING

Kvarterets olika programinnehåll får styra fastighetsindelningen.

- A. Bostadsfastighet, förmodligen en BRF.
- B. Bostadsfastighet, förmodligen en BRF.
- C. Kommunalt parkeringsgarage.  
Fastighetsgräns vid Havslänken läggs i önskat läge beroende på vilka delar av garaget kommunen vill disponera.
- D. Kontorsfastighet, inkl. undervarande garage.
- E. Hotellfastighet, inkl. undervarande garage.



## PARKERINGSGARAGET - EN DOLD TILLGÅNG

### PLACERING OCH UTFORMNING

Parkeringsgaraget har placerats i områdets mitt för att möjliggöra innehållsrika entréplaner och levande stadrum runt hela kvarteret. Garaget utförs i tre plan med halvplansförskjutning i mitten. Nedersta planet ligger under mark medan övriga plan tar upp platsens souterrängförhållanden och skapar en upphöjd bostadsgård.

### INFARTER OCH ENTRÉER

In- och utfart sker huvudsakligen från Bastugatan med en sekundär anslutning mot Skomakargatan. Körriktningen i garaget är dubbelriktad. Från garaget tar man sig ut till fots på evenemangstråket eller via ett trapphus ut på nya Havslänken. Alla byggnader i kvarteret ansluts till garaget med hiss och trapphus.

### TVÅ GARAGE I ETT

Garaget är uppdelat i två delar där kommunen uppför och disponerar garaget i den norra delen av fastigheten som omfattar 300 parkeringsplatser. Man är fri att antingen uppföra de två garagen som separata konstruktioner och etapper, eller bygga det som en enhet där kommunen disponerar valda delar, våningsplan eller antal P-platser.

### EN FRISTÄNDE KONSTRUKTION

Intilliggande husvolymer uppförs med egna stommar och klimatskal vilket gör garaget helt friliggande. Inte heller placeras några tunga byggnadsdelar ovanpå. Detta ger kommunen stor frihet i byggskedet

då garaget kan uppföras som egen entreprenad och etapp och inte heller behöver dimensioneras för externt påförda laster.

### GRÖNA PARKERINGSKÖP OCH SAMNYTTJANDE

Vi vill uppnå en reduktion av parkeringsbehovet med ca 40-50% i enlighet med kommunens policy för grönt parkeringsköp. Detta genom en kombination av nedanstående åtgärder. Siffran i början anger den procentuella reduktionsfaktorn.

- 5 Särskilt gynnsam Lokalisering i relation till stadsbygd och bostadsbyggelse, med hänsyn till möjligheter att gå eller cykla till jobbet.
- 5 Särskilt goda Möjligheter att nyttja kollektivtrafik med avseende på närhet till hållplatser och turtätet.
- 5 Införande av parkeringsavgifter.
- 5 Möjligheter att byta om och duscha efter gång-, löp- eller cykeltur till jobbet.
- 10 Tillgång till bil i tjänsten genom samnyttjade tjänstebilar.
- 5 Tillgång till cykel i tjänsten genom samnyttjade tjänstecyklar.
- 10 Nära tillgång till klimatskyddade, uppvärmda cykelförådd med tillgång till pump och möjlighet att kunna ladda elcyklar. Eventuellt också särskilda utrymmen för att serva sin cykel, byta till vinterdäck osv
- 15 Bilpool och eventuellt gratis medlemskap i bilpool

# KLIMAT

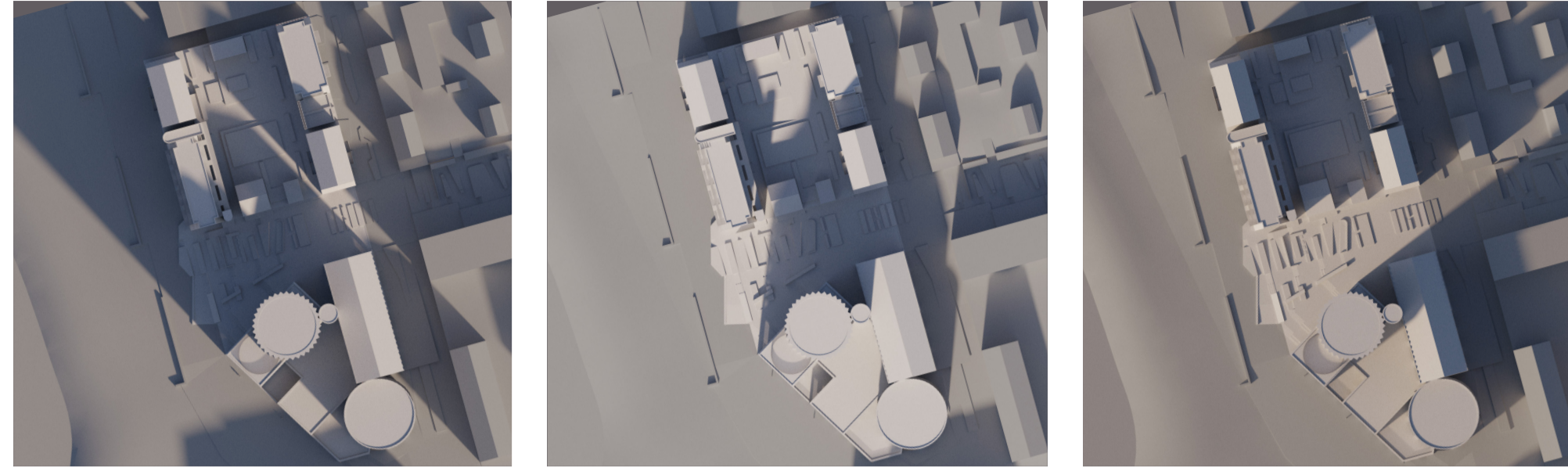
20/3 - 09:00

20/3 - 12:00

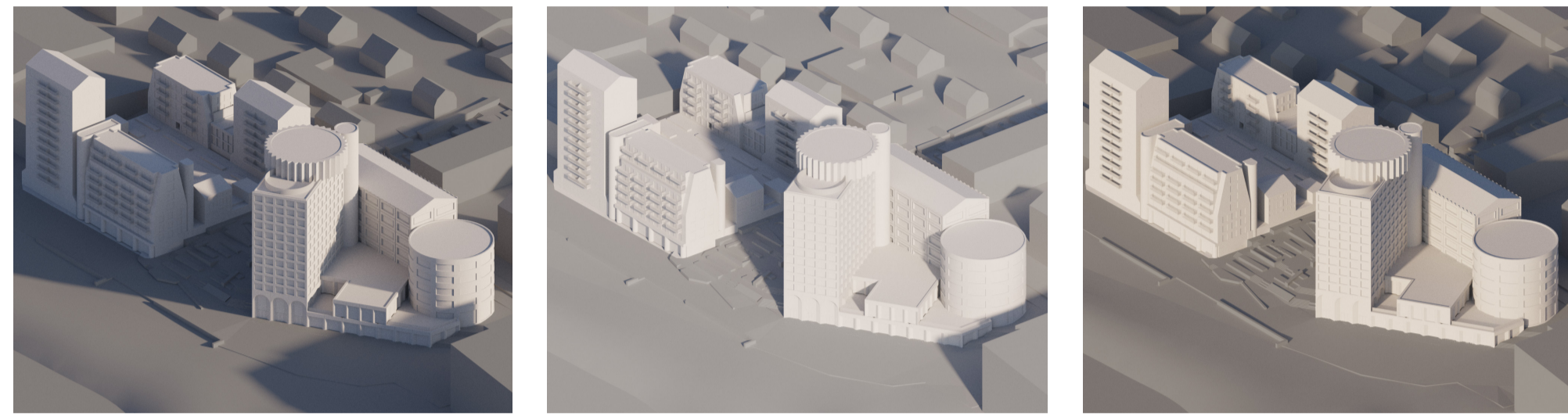
20/3 - 15:00

20/3 - 18:00 -  
EFTER SOLENS NEDGÅNG

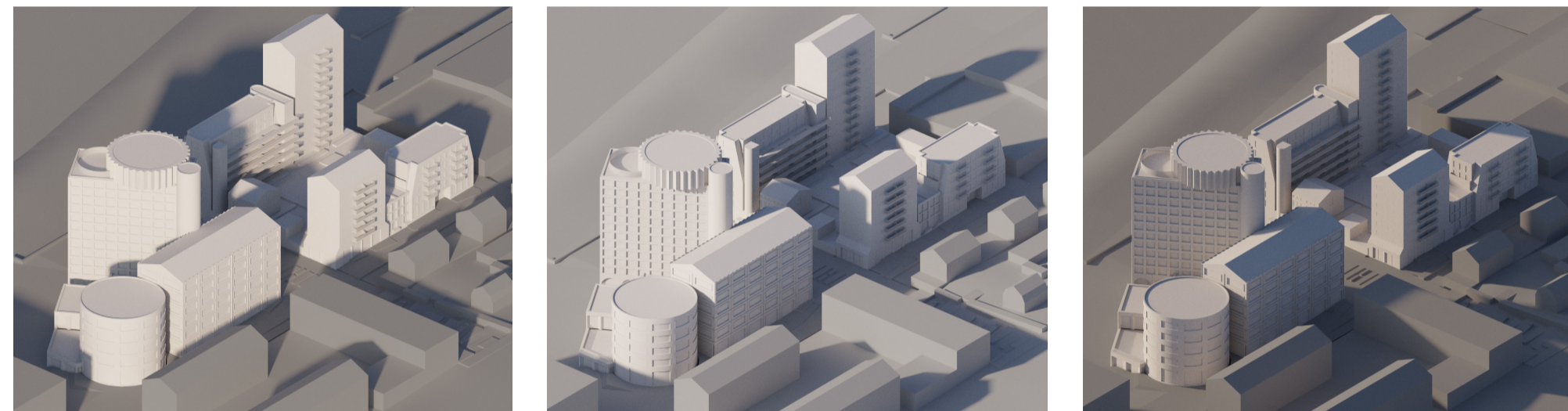
SKUGGSTUDIE



SOLINSTRÅLING - VY FRÅN SYDVÄST



SOLINSTRÅLING - VY FRÅN SYDÖST



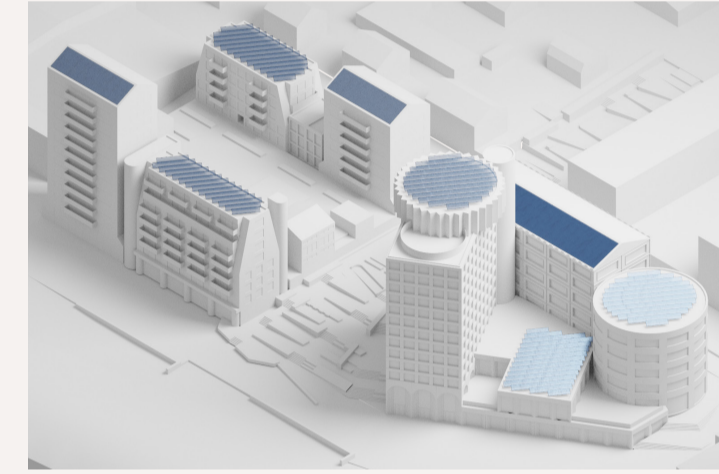
Den efterfrågade tiden 18:00 är efter solens nedgång (17:49), och en skuggstudie vid klockslaget säger inte mycket. Vi har därför valt att studera skuggning och solinstrålning även kl 12:00 för att ge en tydligare bild av de konsekvenser vårt förslag får.

Kvarterets uppbrutna struktur ger förutsättningar för goda solförhållanden i alla utemiljöer och bostäder. Den norra delen som till stor del består av bostäder har en gles uppbyggnad med ett stort avstånd mellan husens långsidor. Den stora gården får mycket sol under hela året. Lägenheterna kan planeras genomgående eller över hörn vilket ger goda möjligheter att med marginal klara sol- och dagsljuskvav. Lägre bebyggelse mot skomakargatan minskar skuggningen av omkringliggande bebyggelse. Den högsta byggnads kroppen har placerats i nordvästra hörnet där dess skugga till största del faller på Luleå Arena.

Den södra delen med hotell och kontor har en tätare struktur, men många fria fasader och ett släpp mot sydväst släpper in solen och skapar bra förutsättningar även här. Hotellens höga volym ligger långt från bostäderna och dess orientering minskar skuggningen.

SOLCELLER

Inom kvarteret finns möjlighet att placera totalt ca 3 500 kvm solceller på tak i goda sollägen.



# EKOSYSTEMTJÄNSTER FÖR EN GOD LIVSMILJÖ

Naturen och dess ekosystem utgör grunden för allt liv. Nyttan som naturen ger oss kallas ekosystemtjänster. Kv Bävern har höga hållbarhetsambitioner där grönskan bidrar till att öka antalet ekosystemtjänster inom kvarteret, de säkerställer nödvändiga funktioner samtidigt som de bidrar till en attraktiv miljö. Ekosystemtjänsterna delas in i fyra övergripande teman, stödjande-, reglerande-, försörjande- och kulturella tjänster. Inom kvarteret Bävern kan primärt följande tjänster tillskapas:

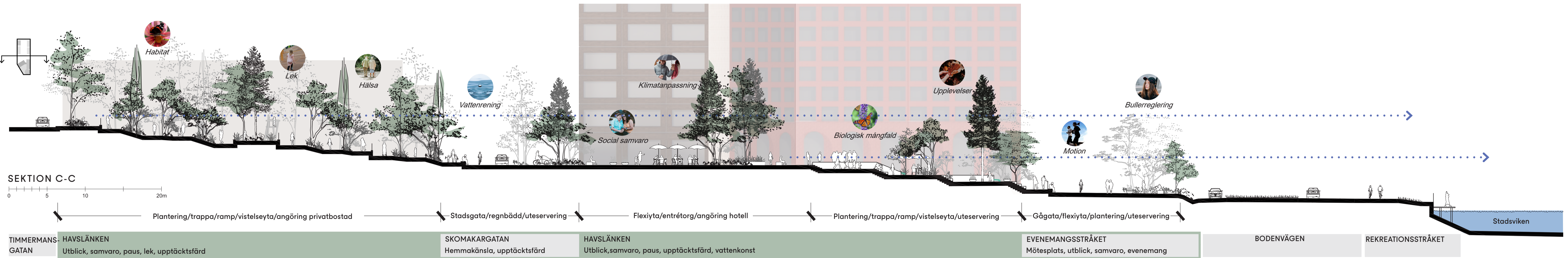
- Stödjande**
  - 1.1 Biologisk mångfald - Variationsrik vegetation skapar goda möjligheter för olika typer av arter att finnas i kvarteret.
  - 1.2 Ekologiskt samspel - De varierade gröna miljöerna möjliggör för samspel mellan olika arter, detta bidrar till ekosystemfunktioner.
  - 1.3 Livsmiljöer - Kvarteret skapar förutsättningar för arters fortplantning, födosök och spridning. Kvarterets placering är viktigt som spridningskorridor på stadsdelsnivå.
  - 1.4 Naturliga kretslopp - Ekosystemen inom kvarteret möjliggör kretslopp av vatten, kol och näringsämnen.
  - 1.5 Jordmånsbildning - Gröna ytor möjliggör för organismer att bryta ned material på och i marken och frigöra näringsämnen.

**Reglerande**

- 2.1 Reglering av lokalklimat - Grönskan och träden inom kvarteret bidrar till ett bättre lokalklimat, bla genom skuggning och vindskydd.
- 2.2 Erosionsskydd - Växternas och trädens rötter binder jord inom kvarteret.
- 2.3 Skydd mot extremväder - Grönskan inom kvarteret kan lokalt utgöra ett skydd vid tex storm, skyfall och torka.
- 2.4 Luftrening - Den rika växtligheten inom kvarteret renar luften genom att filtrera och fånga upp föroreningar.
- 2.5 Reglering av buller - Växtligheten och de mjuka markmaterialen bidrar till att dämpa buller och skapa lugnare miljöer.
- 2.6 Rening och reglering av vatten - Lokalt omhändertagande av dagvatten genom fördröjning, filtrering och rening av vatten.
- 2.7 Pollinering - De varierade gröna miljöerna inom kvarteret möjliggör för insekter att pollinera blommande växter vilket är avgörande för växtens fortplantning.

**Försörjande**

- 3.1 Matförsörjning - På bostadsgården finns möjligheter till odling. Inom kvarteret finns möjlighet till bioodling.
  - 3.4 Energi - Ved, grödor och biologiska restprodukter kan ge oss värme och energi genom biogas och andra bränslen.
- Kulturella**
- 4.1 Fysisk hälsa - Stråk och stigar tillsammans med lekfulla inslag gynnar fysisk aktivitet inom kvarteret.
  - 4.2 Mentalt välbefinnande - Flertalet ytor och platser för vistelse i kvarterets grönska främjar välbefinnande och mental återhämtning.
  - 4.3 Kunskap och inspiration - Kvarterets grönska ska inspirera och öka förståelsen för ekosystemens samband och betydelse.
  - 4.4 Social interaktion - Platser och lokala samlingsytor möjliggör för interaktion mellan människor av olika bakgrund och åldrar.
  - 4.5 Kulturarv och identitet - Kvarterets stadsrum skapar attraktiva miljöer vilket stärker den lokala identiteten.



# LÄNKEN

Där land möter hav,  
historia möter framtid

## VÄLKOMMEN TILL KVARTERET BÄVERN!

Vid Norra hamns östra strand, där staden möter vattnet reser sig det nya kvarteret Bävern. Med sitt publika innehåll och läge i staden blir kvarteret en viktig länk mellan stadens väv och vattnet, där stråken mellan stadens kultur- och rekreationsutbud stärks och binds samman. Kvarteret får ett varierat innehåll där hotell, bostäder, kontor och lokaler tillsammans skapar ett nytt, hållbart stadskvarters i Norra Hamn.

Här finns potential för en central och vitaliserande ny del av Luleå. Redan nu har området många fördelar: en fantastisk utsikt mot Stadsviken, närheten till vattnet, sol från morgon till kväll samt ett rikt kultur- och serviceutbud, vilket gör det till ett av Luleås mest attraktiva områden.

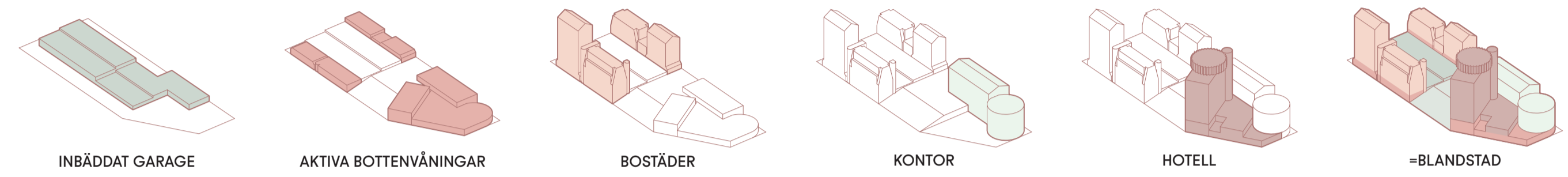
För att uppnå potentialen behöver utmaningar såsom trafik, avstånd och splittrade stadsrum överbyggas. Som svar på detta har vi satt delarna i ett nytt sammanhang, där de kopplas ihop och får ett kvalitativt tillskott av stadsmiljöer, förtydligade stråk och ett publikt

innehåll som skapar liv och rörelse på platsen.

Vårt mål är att utveckla ett vackert, levande och hållbart kvarter som smälter väl in i omgivningen. Områdets strategiska placering norr om stads kärnan och dess närhet till vattnet och evenemangsstråket gör det till en viktig länk i staden. Vi stärker upp evenemangsstråket och öppnar upp det gröna stråket Havslänken som delar kvarteret i två delar och länkar ihop dess västra och östra sidor. På så vis förbättrar vi områdets sammanhållning och kopplingar till andra delar av staden.

Att lösa parkeringsbehovet för 300 platser är en central fråga. Istället för att bygga ett fristående parkeringshus integrerar vi parkeringen i kvarteret för att skapa en mer aktiv och levande stadsmiljö.

Kvarterets blandning av hotell, kontor, bostäder och verksamheter skapar en mångsidig och hållbar plats. Vi tar hänsyn till områdets rika historia som tidigare var en hamn för olika ändamål och använder detta som inspiration för att forma platsens framtid och identitet.



SITUATIONSPLAN, skala 1:500 (A1)

