GotlandsHem

Inbjudan till projekttävling om

Morgondagens allmännytta

– en plats för alla

2019-12-17

105 anställda
50 kontorsarbetande
50 konsulter
50 besökare
11 495 m² tomt
5 700 m² BTA
200 miljoner i totalbudget
4 arbetsgrupper går vidare
250 000 kronor per bidrag

Hej arkitekt,

människokännare och medmänniska.
Vi ska bygga en ny arbetsplats. En plats för alla.

För att det här projektet ska lyckas riktigt bra vill vi utgå från individ, behov och funktion. Vi behöver tänka på flexibilitet och möjlighet till samnyttjande. En byggnad som står tom vissa tider på dygnet är dumt. Självklart ska vi också tänka hållbart.

Vi ser morgondagens allmännytta som en stark aktör i samhället. Ett samhälle där vi tar ett större socialt ansvar och skapar ett nav för aktörer med samma sociala engagemang.

Behöver vi prata om att vi jobbar digitalt? Vi vill låta byggnaden vägleda oss till en ledig arbetsplats, vi vill kanske låta byggnaden veta var vi är och optimera inställningar efter individens val och smak.

Vi har en snäv tidplan, 2023 vill vi flytta in.

Hjälp oss att nå vår dröm.

Innehåll

01 Arrangör
02 Bakgrund
03 Syfte
04 Vision
05 Mål
06 Tävlingsuppgift
07 Tävlingsområdet
08 Om tävlingen
09 Bedömning
10 Rättigheter

01. Arrangör

GotlandsHem AB bjuder in till prekvalificering för nybyggnad av vår kommande arbetsplats, A7-området i Visby. Tävlingen genomförs i samarbete med Sveriges Arkitekter. Prekvalificeringen följs sedan av en projekttävling för fyra utvalda arbetsgrupper.

GotlandsHem avser att med generalentreprenad uppföra byggnaden, för att sedan äga och förvalta fastighet och grönytor.

Upphandlingen genomförs som en projekttävling enligt 18 kap LOU (2016:1145).

02. Bakgrund

GotlandsHem avser att bygga ett nytt huvudkontor med ytor för egen verksamhet, uthyrningsbara verksamhetslokaler, kontorshotell och korttidsboende. I dag är våra verksamheter utspridda över flera platser och dessa önskar vi samla. Vi vill att byggnaden och tomten ska utgöra en naturlig mötesplats, tillgänglig för alla.

GotlandsHem lever efter sitt varumärkeslöfte:
Där livet pågår, erbjuder vi en trygg vardag och vi gör det med ett varmt bemötande.

Det betyder att vi strävar efter en plats för alla, där man känner sig inkluderad, en plats för samarbete. Vi ser samarbete som en nyckel-faktor för den kommande mötesplatsen.

Vill du läsa mer om oss, se bilaga 08-En dag på GotlandsHem - GH.pdf.

03. Syfte

Tävlingens syfte är att skapa en mötesplats för alla, en eller flera byggnader som ska inrymma GotlandsHems löpande verksamhet, kontorshotell, uthyrningsbara verksamhetslokaler och lägenheter för korttidsboende. Att genom en bred genomlysning få fram förslag för en byggnad med hög ambition avseende ett blandat program och dess samspel med omgivningen.

Vi vill skapa morgondagens mötesplats, morgondagens allmännytta, ett nav för verksamheter där socialt ansvarstagande står i fokus.

Tävlingen syftar även till att, utan föregående annonsering, förhandla med vinnande arbetsgrupp om det fortsatta uppdraget att projektera GotlandsHems nya kontor och verksamhetslokaler.

04. Vision

Projektets vision är en plats för alla.
Vår nya arbetsplats blir en mötesplats som kan vara en eller flera byggnader. Byggnaden ska sträva efter att vara en symbol i begreppet morgondagens allmännytta.

En smart byggnad som agerar efter tider på dygnet, individerna i den och som kan ge något tillbaka till sin omgivning. En byggnad och miljö som är hållbar och en plats där gränsen mellan inne och ute är sammanflätad.

I vår vision är det människan som står i fokus, oavsett om det är kunden, medarbetaren eller någon annan som besöker eller verkar på samma plats som vi. En plats du vill återkomma till, dag efter dag.

05. Mål

Målsättningen är att utveckla en plats som har funktionell och arkitektonisk verkshöjd med tydliga ekonomiska ramar. Med plats menar vi en eller flera byggnader samt utemiljön, det vill säga den upplevda helheten. Vi ser inte nödvändigtvis en signaturbyggnad, men vi tror att platsen behöver vara stark i sitt uttryck och sin gestaltning.

Med utgångspunkt i visionen har vi formulerat ett antal mål för projektet.

- En multifunktionell plats som sätter människan i fokus.
- En plats för alla, som bjuder in besökare i både utemiljö och byggnad.
- En plats som tar stor hänsyn till det sociala ansvaret som morgondagens allmännytta står inför.
- Att byggnadens ytor är utformade med hög flexibilitet och möjlighet till samnyttjande.
- En plats med låg klimat- och miljöpåverkan som har en ansvarsfull resursanvändning med fokus på vattenbesparing, återbruk samt effektivt materialutnyttjande.
- Tydliga inslag av grönska och vatten som främjar en rofylld och hälsosam arbets- och mötesplats.

06. Tävlingsuppgift

Tävlingsuppgiften är att skapa en mötesplats för GotlandsHem, där människan bör stå i fokus, det är individen, behoven och funktionerna vi ska utgå från. Våra ambitioner och mål inom klimat, miljö och hälsa ska prägla förslaget med ett tydligt livscykeltänk, låga utsläpp av växthusgaser, materialval, återbruk och ett ansvarsfullt resursutnyttjande med särskilt fokus på energi och vatten, 07 - Hållbarhetsprogram - GH.pdf. Vi vill skapa morgondagens allmännytta - en plats för alla.

Byggnadens BTA (bruttototalarea) ska omfatta 50 procent av tomtens 11 495 m2. Uppdraget innefattar utformning av omgivande utemiljö och byggnad.

Ytan ska inrymma:

- Kontor (cirka 2 000 m²)
- Verkstad inklusive utrymmen för arbetsrelaterad utemiljö (cirka 1 500 m²)
- Verksamhetslokal (cirka 1 800 m²)
- Korttidsboende (cirka 400 m²)
- Entréytor
- Logistikytor
- Utemiljö

Våra ytor

Vill du få inblick i vår vardag, läs gärna bilagan 08-En dag på GotlandsHem - GH.pdf, där vi beskriver vår vardag.

Kontor

Ytor för umgänge, fokus, avskildhet, sekretess och avkoppling. Mötesplatser både internt och för besökare. Möjlighet att jobba i projekt och kunna lämna sitt arbetsmaterial i rummet till dess att projektet är avslutat.

Vi har ett behov av 50 skrivbordsplatser, där vi sällan når maximal beläggning. Kontorets beläggning varierar under dagen mellan 30 och 100 personer. Vår beläggning varierar även över årstiderna. Under försommaren växer vår maximala styrka med cirka 15 säsongsarbetare.

Vi arbetar gärna tillsammans och våra nuvarande mellanstora och mindre mötesrum används frekvent, både för arbetsmöten, styrgruppsmöten och styrelsemöten.

Några gånger per år vill vi gärna samla hela vår styrka för att jobba tillsammans i workshops, utbilda oss eller helt enkelt umgås. Här ser vi även möjlighet till samnyttjande i en kvarterslokal. Den kan användas som mötesrum av oss och av andra. Via separat ingång kan den vara lämplig för barnkalas, bostadsmöten eller föreningsträffar. Det innebär att enklare kök krävs.

Utöver våra behov ser vi möjligheten att låta externa aktörer hyra arbetsplatser. Här behöver vi låta vissa delar vara reserverade för vår verksamhet medan andra ytor kan delas öppet.

Verkstadsytor med arbetsrelaterad utemiljö
I vår verkstad reparerar vi inredning och vitvaror från våra hyreslägenheter. Vi snickrar och återanvänder delar som reservdelar. Vi tillverkar ibland nya detaljer när reservdelar inte längre finns att köpa. Arbetet innebär mellan varven tunga lyft. Det kan vara bullrigt och kräver en flexibel reparationsyta där vissa svårlösta problem ibland kan ta flera dagar i anspråk. Det hyvlas, sågas, borras och snickras, vilket gör att luft och ljus är viktigt liksom möjligheten att testa den lagade produkten kopplat till vatten och el. Innan vi monterar in det som är lagat kan ytan också behöva behandlas med lack, olja eller färg, vilket ställer krav på godkänd ventilation.

Vår verkstad är också vår sambandscentral för skötsel och reparationer av alla våra maskiner och fordon. Däck ska bytas, tvättas och balanseras. Gräsklippare och trilskande handverktyg ska repareras och svetsas. I en maskinparksintensiv verksamhet är det ibland ett mysterium varför en maskin inte vill fungera som det är tänkt och nästan ett detektivarbete att hitta en bra lösning. Det kan innebära att maskinens tid på verkstaden blir lång, i väntan på reservdelar, montering och test.

Vår arbetsrelaterade utemiljö är minst lika viktig som vår interna kontorsmiljö. Här förvarar vi vår fordonspark under tak, cirka 30 fordon och 15 club cars, med tillgång till el för att kunna ladda batterier, hålla maskinparken varm om vintern och lagra vitvaror och reservdelar som gör att vi kan hålla en hög servicenivå till våra hyresgäster.

Verksamhetslokaler för uthyrning

En del av byggnaden ska vara utformad för uthyrning till andra verksamheter, där ytorna behöver vara tillgängliga via markplan. Fokus ska ligga på ett koncept med stor utvecklingspotential och flexibilitet för att kunna möta ett varierat behov av verksamheter. Ytor för uthyrning bör kunna växa, krympa, delas av över tid. Vi vet inte vilken typ av verksamhet som kommer inrymmas i ytan idag. Verksamheter och behov kommer klargöras under projektets gång efter tävlingen.

Korttidsboende

Vid våra fastighetsrenoveringar kan hyresgästerna tillfälligt behöva lämna sina hem och vi vill kunna erbjuda ett bra boendealternativ. Det innebär fullt utrustade bostäder med alla de vardagsfunktioner som krävs för att familjeliv och vardagslogistik ska bli så bekymmersfritt som möjligt.

Utemiljö

Utemiljön är ett viktigt inslag för att skapa en trivsam plats för både besökare och nyttjare av platsen. Vi experimenterar gärna med odlingsbäddar och flyttar då och då ut både datorn och arbetsplatsen i det gröna. En nära koppling mellan inne och ute ska eftersträvas och grönytor ska ha fler funktioner än att endast vara gröna. Grönytor, cykel och gång ska ges företräde framför parkeringar och biltrafik. Parkeringsytor bör vara nedtonade. En öppen och pedagogisk dagvattenhantering eftersträvas.

Entréytor

Känslan av ute ska följa med in i entréytan som ska vara välkomnande och ombonad. Du ges möjlighet att slå dig ner, hämta andan och invänta att du blir upphämtad av den som kallat till möte, eller prata med någon i vår kundservice. Entréytan har direkt koppling till uthyrningsbara verksamhetslokaler och lägenhetshotell.

Logistikytor

Vår verksamhet innebär många leveranser av allt från arbetsrelaterade prylar till vitvaror och lekutrustning som behöver mellanlagras på vår arbetsplats innan vidare transport till rätt bostadsområde och lägenhet. Det ska vara enkelt att ta emot varuleveranser och i- och urlastning ska fungera smidigt utan att övrig verksamhet blir påverkad.

Vårt verksamhetsområde är spritt över hela Visby och stora delar av Gotland. Med den höga servicenivå vi vill ge våra hyresgäster innebär det att vi sätter stort fokus på att handläggningstiden av felanmälan ska vara så kort och smidig som möjligt för hyresgästen. För oss innebär det att vi rör oss både in och ut från vår centrala arbetsplats flera gånger varje dag. Med en personalstyrka om cirka 100 personer innebär det i snitt 25 passager varje timme under arbetsdagen.

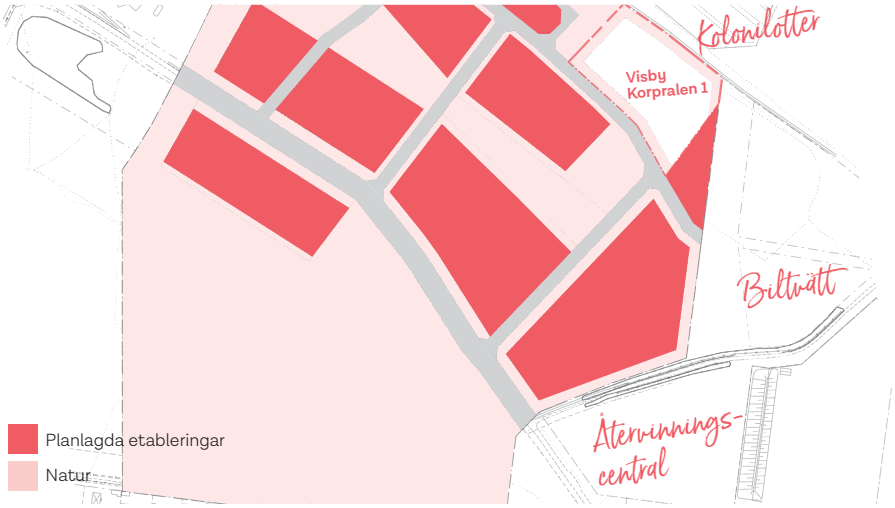
Fastighetsteknik

Utrymme för fastighetens försörjningssystem är självklar, men vår ambition är också att hela byggnadens digitala teknik ska vara väl genomtänkt och ligga i framkant. En modern smart byggnad med infrastruktur för både dagens och framtidens behov, till stöd för en digital arbetsplats.

Budget

Budgeterade investeringsmedel för hela projektet är 180 miljoner kronor och här ingår allt från projektering, uppförande av fastigheten, till etablering av utemiljö samt kostnad för entreprenad. Därutöver är det budgeterat 20 miljoner kronor till inventarier och inredning. Beloppen är inklusive moms.

07. Tävlingsområdet



Tävlingsområdet utgörs av GotlandsHems fastighet Visby Korpralen 1, i det gamla militärområdet A7, Visby. Detaljplanen innehåller en byggrätt för kontor, handel och hotellverksamhet med maximalt 10 meter i nockhöjd.

Fastigheten är en tomt på 11 495 m² med en bruttoarea på 50 procent av fastighetens yta. Tomten ligger relativt centralt i Visby, vid Greta Arwidssons gata i det nya bostadsområdet Visby Artilleriet 1:33. Här växer en ny stadsdel fram med en varierad bebyggelse och stora grönområden i anslutning till de nya bostäderna. Tomten angränsar till kolonilotter i norr, parkering och energiverk i öst, bostäder och odlingsytor i syd och bostäder i väst.

”Att skapa miljöer där varje kvarter, varje gård och varje hus får en egen identitet bör eftersträvas.” (Ur planbeskrivningen)

Fakta om Visby Artilleriet 1:33

- 700 nybyggda bostäder i området
- Hotell, kontor, handel och småindustri i planområdets södra del
- Närhet till grönområden
- 2 kilometer till Visby centrum

08. Om tävlingen

Prekvalificering
Se bilaga 01-Prekvalificering - GH.pdf.

Tävlingsregler
Tävlingen följer Byggsektorns gemensamma tävlingsregler för svenska tävlingar inom arkitekternas, ingenjörernas och konstnärernas verksamhetsfält från 2016.

Sekretess
Tävlingen kommer att följa Sveriges Arkitekters rekommendation kring sekretess vid arkitekttävlingar. Sekretess gäller för upphandlingen. Att uppmärksamma för tävlingsdeltagare:

De tävlande uppmärksammas på att de förbinder sig att inte röja sitt deltagande i arkitekttävlingen i enlighet med Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) 19 kap 3§ 2 stycket om absolut anbudssekretess, vilket gäller fram till dess att tilldelningsbeslut har delgivits. Sekretessen bryts efter tilldelningsbeslut, det vill säga efter beslut om vinnare i projekttävlingen. Om tävlingsdeltagare bryter mot sekretessen riskerar de att bli uteslutna.

Tävlings- och projektspråk
Projektspråk och tävlingsspråk är svenska. Tävlingsprogrammet kommer att ges på svenska. Tävlingsförslaget ska vara utfört på svenska och juryns utlåtande kommer att ges på svenska.

Tävlingsprogram
Ett tävlingsprogram är under framtagande och publiceras vid tävlingens start.

Startmöten
Startmöte för tävlingen sker enligt preliminär tidplan nedan.

Tävlingsarvode
För varje korrekt inlämnat, bedömningsbart och av juryn godkänt tävlingsförslag i enlighet med tävlingsprogrammet, utgår ersättning om 250 000 kronor exklusive moms. Inga andra omkostnader ersätts. Arvodet utbetalas mot faktura.

Uppdrag efter tävlingen

Arrangören avser att förhandla med förslagsställarna av vinnande förslag om uppdraget att projektera och ta fram fullständiga bygghandlingar som ska uppfylla svensk byggnorm och lagstiftning. Entreprenadform är utförandeentreprenad enligt AB 04. Finner arrangören skäl att frångå juryns rekommendation ska samråd ske med Sveriges Arkitekter.

Förutsättningar för projektgenomförande

En förutsättning för genomförandet av projektet i sin helhet förutsätter att erforderliga politiska beslut erhålls. Om beslut om projektgenomförande ej erhålls, erhåller vinnande arkitektteam ersättning enbart för överenskommet nedlagt arbete. Om inget av tävlingsbidragen bedöms hålla tillräckligt god kvalitet kan tävlingen avbrytas.

Generella leverantörsvillkor

För deltagande i tävlingen gäller GotlandsHems generella leverantörsvillkor enligt bilaga.

Tidplan

Intresseanmälan och prekvalificering

- Frågor ska ha inkommit senast, 13 januari 2020
- Inlämning av intresseanmälan, 27 januari 2020
- Urvalsintervjuer, 6-7 februari 2020

Preliminära tider för tävling

- Tillkännagivande för de fyra inbjudna tävlande sker cirka 10 februari 2020
- Startmöte med inbjudna cirka 20-21 februari 2020
- Inlämning av tävlingsförslag, 22 maj 2020
- Tillkännagivande av juryns beslut, juni 2020

Preliminära tider efter tävling

- Projektstart, 2020
- Inflyttning, början av 2023

09. Bedömning

Jury

Tävlingsförslaget kommer att bedömas av en jury bestående av nedan personer samt två ledamöter utsedda av Sveriges Arkitekter. Jäv får inte föreligga.

- Christian Hegardt, Stadsarkitekt, Region Gotland
- Cia Heldtander Färnlöf, VD och arkitekt, VisbyArk
- Elisabeth Kalkhäll, VD, GotlandsHem
- Markus Westerén, byggnadsingenjör, GotlandsHem
- Björn Lindqvist, byggnadsingenjör, KA, VisbyArk
- Nina Sahlin, trädgårdsmästare, GotlandsHem
- Jon Rytterbro, miljö och hållbarhetsansvarig, GotlandsHem
- Två sakkunniga arkitekter utsedda av Sveriges Arkitekters tävlingsnämnd

Juryn kommer i förekommande fall, om behov uppstår, att rådfråga ytterligare sakkunnig expertis i de fall kunskapen inte finns, eller kan tillgodoses, inom jurygruppen.

Tävlingssekreterare: Ulrika Nero, Sveriges Arkitekter
Tävlingsfunktionär: Upphandlare, arrangör

Bedömningskriterier

Förslagen kommer att bedömas utifrån följande kriterier, utan inbördes ordning, samt utifrån de krav och önskemål som ställts i programmet och dess bilagor.

Bedömningskriterierna omfattar både byggnad och yttre miljö i sin helhet och är följande:

- Genomförbarhet och förvaltning
- Flexibilitet och funktion
- Gestaltning
- Klimat, miljö och hälsa

Mer ingående förklaringar till bedömningskriterierna framgår av tävlingsprogrammet.

10. Rättigheter

Ägande, nyttjande- och upphovsrätt

Arrangören innehar den materiella äganderätten till tävlingsförslagen. Förslagsställarna innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag. Direkt nyttjande av förslag, helt eller i väsentliga delar, kan ske först efter avtal mellan förslagsställare och arrangör och byggherre. Arrangören har dock rätt att i projektet dra nytta av det samlade tävlingsresultatet och idéer från samtliga tävlingsförslag förutsatt att det inte strider mot svensk lag om upphovsrätt. Arrangören och Sveriges Arkitekter äger rätt att publicera förslagen i tryckt form och på internet samt för utställning utan särskild ersättning till förslagsställarna. All publicering efter anonymitetens brytande sker med angivande av förslagsställarens namn, innan dess med förslagets motto.

10. Bilagor

Följande dokument, bilagor och övriga handlingar utgör tävlingsprogrammets material

Bilagor - inbjudan till prekvalificering

01 - Prekvalificering - GH
02 - Intresseanmälan - GH
03 - Sanningsförsäkran & godkännande av intresseanmälan - GH
04 - Utvärderingsmall - GH

05 - Generella leverantörsvillkor - GH
06 - Fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer
07 - Hållbarhetsprogram - GH

08 - En dag på GotlandsHem - GH
09 - Detaljplan med karta

Preliminära bilagor - tävlingsprogram

10 - Lokalprogram - GH
11 - Baskarta över Visby Artilleriet 1-33
12 - Nybyggnadskartan_över_Visby_Korpralen_1
13 - Platsen i bilder - GH
14 - Flygfoto
15 - Parkeringsnorm Gotland 171107
16 - Planhandling Hela Visby
17 - Situationsplan för fjärrvärme och elnät

18 - Foto för perspektivmontage - GH (valfritt att avända)