



# Det Goda Samtalet om Flagghuseten

I april 2004 startade ”Det goda samtalet”. Tillsammans med 13 byggherrar och engagerade medborgare inledde Malmö stad en dialog kring arkitektur, planfrågor, miljö och kvalitet. Målet var att själva samtalet – dialogen – skulle leda fram till en färdig detaljplan för goda och hållbara bostäder till rimliga priser i Flagghuseten intill bostadsområdet Bo01.

Idén var att byggherrarna skulle dra nytta av varandras kunskaper. Genom att arbeta tillsammans skulle de kunna utveckla nya hållbara lösningar och sänka sina produktionskostnader. Tre år efter starten flyttade de första hyresgästerna in i Flagghuseten.

”Det goda samtalet” koncentrerades till fyra aspekter av hållbarhet:

- *Hög arkitektonisk kvalitet.*
- *Social hållbarhet:* Inriktningen var flexibel utformning av bostäder, trygghet och säkerhet, mötesplatser. Bostäder med extra höga krav på att kunna bo kvar i livets alla skeden.
- *Ekonomisk hållbarhet:* Bostäder till rimliga kostnader genom en effektiv och omsorgsfull process.
- *Ekologisk hållbarhet:* energieffektivitet, fuktsäkring, utfasning av giftiga ämnen, hög biologisk kvalitet och fastighetsnära källsortering.



## Bygga-bo-dialogen

”Det goda samtalet” är ett av åtagandena i Bygga-bo-dialogen – ett samarbete mellan företag, kommuner, myndigheter och regering. Syftet är att genom Bygga-bo-dialogen nå längre än lagar och regler kräver.

Det gemensamma målet är att före 2025 nå en hållbar bygg- och fastighetssektor, främst inom tre prioriterade områden: inomhusmiljö, energianvändning och användning av naturresurser.

I ”Det goda samtalet” åtog sig Malmö stad och ytterligare tre kommuner att pröva nya metoder för att förnya processen i den fysiska planeringen.

Boverket hade under åren 2004-2007 uppdrag att följa ”Det goda samtalet” och lämna årliga rapporter till regeringen.



ByggaBoDialogen

## Så gick arbetet till

Tjänstemän på Malmö stad träffade de 13 byggherrarna varannan vecka under två år i seminarier och mötesverkstäder. Mindre arbetsgrupper arbetade vidare med viktiga frågor mellan mötena.

En testpanel, bestående av medborgare som frivilligt följde utvecklingen i Västra Hamnen, kopplades till projektet. I arbetet skapades en gemensam kunskap om projektet. Processen utmynnade i en överenskommelse som undertecknades av alla parter, hållbarhetsöverenskommelsen. Samarbetet mellan byggherrarna utvecklades inom flera områden: bostäderna marknadsfördes gemensamt under namnet Flagghuset, grundläggningsarbetena samordnades, byggmaterial upphandlades gemensamt.

Bostadsområdet Flagghuset omfattar sexton fastigheter och 600 lägenheter. Två tredjedelar av bostäderna är hyresrätter, en tredjedel bostadsrätter.



### Bo01, Bo02 och Bo03

Västra Hamnen har valts ut som nationellt exempel på hållbar stadsutveckling och är ett av Malmö stads stora utvecklingsområden. I den första etappen byggdes det uppseendeväckande demonstrationsprojektet Bo01, Sveriges första klimatneutrala stadsdel, som en europeisk bomässa år 2001 – City of Tomorrow.

Flagghuset, även kallat ”Bo02”, var nästa steg. Där omsattes erfarenheterna från Bo01 – hållbarhet hade blivit standard i hyreslägenheter med rimlig hyra.

Flagghuset består av drygt 600 lägenheter.

Kvarteret Fullriggaren är den tredje etappen – ”Bo03”. Den består av 600 lägenheter och växer fram i Bygga-bo-dialog liksom Flagghuset.

### Överenskommelsen

- Hyreslägenheterna ska upplåtas till ”rimlig kostnad”. (Omkring 1300 kr/kvm/år, 2008).
- Varierad arkitektur – urskiljbara fasadlängder om högst 25 meter ger en mänsklig skala.
- Låg energianvändning (total energianvändning, inkl hushållsel, får inte överstiga 120 kWh/kvm/BRA temp/år).
- Sundare inomhusmiljö när husen byggs med fuktkontroll och giftiga ämnen minimerats (det så kallade BASTA-systemet).
- Basutformning av bostadshusen gör dem användbara i livets olika skeden, här ska det gå att bo kvar. Krav utöver Boverkets Byggregler.
- Trygghet – området är utformat och planerat för att skapa en trygg närmiljö.
- En viss andel av tomtytan ska vara grön (den så kallade ”grönytefaktorn” tillämpas).
- Ett visst antal gröna punktsatser görs för att förbättra den biologiska mångfalden.
- Fastighetsnära källsortering av avfall – behållare på varje gård.

Flagghusen består av kvarteren Kommendörkaptenen och Flaggskepparen. Så här är kvarteren uppbyggda.



### Kommendörkaptenen 8



10

Arkitekt: Hegelund & Marsvik Arkitekter AB  
Byggherre: Nevstens Fastighets AB

### Kommendörkaptenen 1+10



1

Arkitekt: White arkitekter, Linköping och Arkitekthuset, Jönköping  
Byggherre: ByggVesta Bo Kommendörkaptenen AB

### Flaggskepparen 2



4

Arkitekt: Tema arkitekter, Malmö  
Byggherre: HSB Malmö

### Kommendörkaptenen 7



7

Arkitekt: Atrio Arkitekter  
Byggherre: Akelius Fastigheter

### Kommendörkaptenen 4



11

Arkitekt: Arkitekthuset, Jönköping  
Byggherre: Parkängen Bostäder

### Kommendörkaptenen 5, 6, 9. Flaggskepparen 3



2

Arkitekt: Staffan Premmer, Sweco FFNS Arkitekter  
Byggherre: Midroc Property Development AB

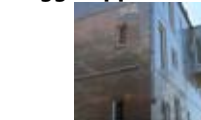
### Flaggskepparen 6



5

Arkitekt: Lloyd's Arkitektkontor AB  
Byggherre: MKB

### Flaggskepparen 5



8

Arkitekt: Gunilla Svenssons Arkitektkontor  
Byggherre: Stanlybostäder AB

### Flaggskepparen 1



12

Arkitekt: Wikeborgs Arkitektkontor  
Byggherre: Wikeborg & Sander Fastighetsutveckling AB

### Kommendörkaptenen 2



3

Arkitekt: AHA Agneta Hahne Arkitekter  
Byggherre: Europahus

### Flaggskepparen 7



6

Arkitekt: Gunilla Svenssons Arkitektkontor  
Byggherre: Tornahem

### Kommendörkaptenen 3



9

Arkitekt: Cord Siegel/Ulrika Connheim  
Byggherre: UrbanaVillor Malmö

### Flaggskepparen 4



13

Arkitekt: Karmebäck Arkitekten  
Byggherre: Packwerk Bygg och Fastigheter AB