

Tellus Towers blickar ut över framtidens Stockholm

Tellus Towers ritar om horisonten i södra Stockholm och förser huvudstaden med välbehövliga bostäder. Men byggnationen av norra Europas högsta bostadshus är omdiskuterad och byggplanerna har kantats av dramatik från start.

Byggprojektet Tellus Tower planerades först intill motorvägen vid Telefonplan, men byggbolaget SSM tvingades tänka om när Försvaret överklagade. När bygget nu istället tar plats i anslutning till tunnelbanestationen Telefonplan har ett torn blivit två och man har redan innan säljstart fått in fler än 10,000 intresseanmälningar. Magnus Caspi, projektchef för Tellus Towers, hoppas och tror att de största hindren nu är övervunna.

– Nu väntar vi på samråd. Det innebär att Stockholms stad kommer att ställa ut projektet och ge allmänhet och myndigheter en chans att uttala sig och komma med eventuella synpunkter.

Samrådet sker från augusti och framåt och pågår under fyra till sex veckor. Det är Stockholm stad som har kontakt med alla berörda parter och som tar in alla synpunkter. Förhoppningsvis blir det inga överklaganden och projektet rullar då in i nästa fas, detaljplanarbetet.

Tellus Towers kommer att bestå av sammanlagt fyra byggnader: två skyskrapor om 78, respektive 58 våningar, ett punkthus samt ett lamellhus. Tillsammans rymmer dessa cirka 1200 lägenheter.

Tunnelbanestationen Telefonplan kommer att däckas över på den västra sidan. Man ska även, på uppdrag av Stockholm stad, undersöka möjligheten att däcka över hela tunnelbanan.

– Där spåret kommer ut ur berget däckar vi över och skapar grönområden för rekreation. I området mellan Tellus kvarter blir det tunnelbaneuppgång och stationsbyggnad, berättar Magnus.

Tellus Towers kommer, med sin unika arkitektur signerad Gert Wingård, att passa väl in det dynamiska området i sydvästra delen av huvudstaden. Byggnationen innebär också ett välkommet tillskott av bostäder i ett område som sedan en tid tillbaka befinner sig i kraftig tillväxt. Det attraktiva läget Telefonplan lockar till sig både privatpersoner och företag och framåt planeras både fler bostäder, en mängd nya butiker, caféer och livsmedelsaffärer här. Allt tyder på att populariteten i området kommer att fortsätta att öka.

– Vid Telefonplan har alla våra kalkyler gått ihop från början och vi känner att Tellus bidrar med bostäder som behövs, konstaterar Magnus och tillägger att stödet hela tiden varit starkt från Stockholms stad, vilket varit en trygghet.

– Både tjänstemän och politiker har backat oss hela vägen och det är vi glada för.

INNOVATION PÅ LITEN YTA

Lägenheterna i de båda skyskraporna blir bostadsrätter. Den som lever i storfamilj gör kanske klokt i att leta någon annanstans: Hela 95 procent av bostäderna i Tellus Towers är anpassade för en till två personer. Lägenheterna i de båda skyskraporna kommer till ytan att vara 32 respektive 42 kvadratmeter, vilket är mindre än standardmått för en- eller tvårummare. I de två lägre fastigheterna byggs dock några lite större hyreslägenheter. På de högre planen planeras fler bostadsrätter, samt ett antal äganderätter. Under husen bygger man garage och tusentals parkeringsplatser för cyklar.

Tellus Towers vänder sig till morgondagens stockholmare - människor mellan 20 och 40 år, de flesta förstagångsköpare. SSM har tagit utmaningen med att bo på liten yta på stort allvar. Till exempel samarbetar man i projektet med den världskände arkitekten Gary Chang, från Hong Kong. Chang är expert på compact living och smarta bostadslösningar och har kommit med flera kreativa förslag på hur man kan få alla de funktioner man önskar på få kvadrat. Magnus är hemlighetsfull gällande de färdiga lösningarna, men liknar dem vid Kalle Ankas husvagn på julafton:

- Du förändrar lägenheten genom att trycka, vrida och dra. På så sätt kan du, när du så önskar, få ett stort kök, ett stort badrum, eller ett sovrum med arbetsyta eller walk-in closet. Bostaden kan alltså anpassas, beroende på hur du flyttar väggarna.

En byggnad på 78 respektive 58 våningar kräver också andra kreativa lösningar. Bland annat satsar man på att bygga så kallade intelligenta hissar, som påbörjar sin nedfärd så fort den boende registrerar sig med sin "tag" i lobbyn och man slipper stå och vänta i onödan.

Mycket hemlighetsmakeri än så länge kring detaljerna. Men den nyfikne behöver bara vänta några månader innan man kan prova lösningarna på riktigt. Redan nu finns en enrummare i exakt skala 1:1, som används som prototyp. Denna itereras nu, tillsammans med Chang, arkitekterna hos Wingårdhs och andra experter, för att sedan kunna visas upp för allmänheten. Den färdiga prototypen - som beräknas stå klar till årsskiftet - kommer att se exakt likadan ut som de planerade lägenheterna och användas under marknadsföringen av Tellus Towers.

- Vi håller på att planera hur vi bäst kan använda den, säger Magnus.

För närvarande har Tellus Towers imponerande 10,000 intresseanmälningar. På SSM räknar man med att siffran kommer att dubblas när man går ut med mer konkret information till allmänheten.

- Det känns häftigt och visar hur attraktivt och hur stort behovet av ett sådant här projekt är.

UTSIKT FÖR ALLA

Utsikten från 237 meters höjd kommer tveklöst att bli spektakulär och man planerar att utnyttja detta till max. På den högsta skrapans tak finns planer på en pool och på den andra en takterrass. Längst upp i tornen planeras också en restaurang, en skybar och ett besökscenter, alltsammans öppet för allmänheten.

– Vi vill att alla ska kunna få ta del av den imponerande utsikten över Stockholm. Kanske får man betala en liten avgift för att få åka upp i hissen - det är allt, berättar Magnus.

Tellus Towers är en byggnad som sticker ut i såväl Sverige som Norden. Den livliga debatten som omgivit projektet är dock inte unik: När det gäller att bygga på höjden i Stockholm kan man konstatera att debatt snarare är regel än undantag. Varför är det så svårt att bygga högt just i Sverige? Magnus Caspi förklarar fenomenet med brist på erfarenhet och berättar att SSM därför har valt att samarbeta med en utländsk entreprenör, med erfarenhet av att bygga högt.

– Kravet vi ställer är att man tidigare ska ha byggt minst 20 - 30 hus motsvarande Tellus, eller högre. Det här ska inte bli ett experiment, vi vill inte ta några risker. Se till exempel på Turning Torso, där man mötte problem efter problem, säger han.

För att hitta bolag som når upp till kraven har SSM behövt lyfta blicken utanför Norden, till övriga Europa och Asien. Magnus och kollegorna har rest runt och tittat på höga hus runtom i hela världen i över ett års tid. Det högsta man har varit uppe i är Burji Khalifa, en byggnad om hela 828 meter, lokaliserad i Dubai. Det blir allt tydligare att Tellus Towers, med sina 272 meter, ligger i lä ur ett globalt perspektiv.

– En del vi pratat med anser att Tellus är för litet, de vill bygga kanske 600–700 meter som minst, ler Magnus.

SSM har ännu inte fattat beslut kring entreprenör, men räknar med att ha bestämt sig och skakat hand innan sommaren.

– Det är väldigt spännande. Ju fler studiebesök vi gör, desto tryggare blir vi i beslutet att välja en utländsk entreprenör.

Även om Sveriges skyskrapor är lätträknade, finns andra projekt planerade på samma nivå. Ett exempel är Karlatornet i Göteborg, som enligt planen ska stå färdigt ett helt år innan Tellus. Magnus är dock tveksam kring om man kommer att lyckas.

– Det blir intressant att se om de klarar det. Deras byggnad är mer komplicerad än vår. Men det vore otroligt coolt om de lyckas – det visar att Sverige är redo för både höga och komplicerade hus.

Tellus Towers har ritats av flertalet prisbelönade arkitekten Gert Wingårdh, vars byggnationer kännetecknas av djärv estetik och originalitet. Så också för Tellus Towers, där fasaden till stor del kommer att bestå av glas i speciell färgkombination.

När man tvingades omlokalisera tog Gert chansen att ytterligare förädla projektet. De nya ritningarna innebär ett större fotavtryck om 26 gånger 26 meter. Alla inblandade är nöjda med hur det blev, konstaterar Magnus.

– Det här blir ett bättre landmärke direkt anslutning till tunnelbanan. Både vi, Gerts kontor och staden tyckte att det var en riktigt bra idé.

Gert Wingårdh och hans team kommer i allra högsta grad att fortsätta vara delaktiga även framåt, bland annat kommer de att arbeta med utformningen av stationsfasaden vid tunnelbanan. Gert finns också med för att se till att alla detaljer kring utseende faller på plats.

Just nu pågår diskussioner om glaslleverantörer till fasaden. Man söker efter icke öppningsbara fönster med glas från golv till tak, vilket innebär att säkerhetskraven blir en utmaning. Glasen riskerar också att bli väldigt dyra. Ytterligare en utmaning är att hitta glas i exakt de kulörerna som Wingård valt, som samtidigt når upp till de höga kraven.

– Det som är kännetecknande för Wingårdhs idé om det hela är just färgsättningen av fasaden, så det är viktigt att det blir bra, berättar Magnus, men konstaterar samtidigt att man har tiden för sig. Det dröjer minst 18 månader innan det är dags att beställa glas. När tiden är inne hoppas man att utvecklingen hunnit ikapp och att det finns glas som både har den exakta kulören man söker, klarar av de hårda kraven och allra helst också motsvarar önskad prisnivå.

UTMANINGAR PÅ HÖG NIVÅ

Tellus Towers är SSM:s största och mest omtalade projekt hittills, både i förhållande till antal lägenheter, tidsspann och kostnad. Ett projekt av den här omfattningen innebär också en rad logistiska utmaningar. I ett vanligt höghus på 10–15 våningar, finns inga egentliga konstigheter kring logistiken. Men när du kommer högre upp uppstår nya saker att förhålla sig till. Det handlar om allt från hur du fraktar material 200 meter upp i luften, till att samordna logistiken på marknivå och lösa byggtekniska detaljer.

– När du spolar i toaletten 240 meter upp kan inte avloppsvattnet bara rinna rakt ner, då förstörs alla kopplingar och rör. Vattnet måste fångas upp i olika vattenlås sektionvis på vägen och på så sätt forslas ner och bort, berättar Magnus.

Dessutom är många kockar inblandade i projektet: Utöver SSM ska Stena fastigheter bygga ett antal bostäder, också de i anslutning till tunnelbanan Telefonplan. Det centrala läget innebär också att man måste samordna bygget med tunnelbanan och bussar, trafik, skolor och räddningstjänst, som alla ska vara i drift under tiden arbetet pågår. Detta gör logistiken till den största utmaningen av dem alla.

– Det som kan gå fel är inte att en lägenhet får fel golv, utan det handlar i så fall om logistiken.

Också säkerhetsaspekten kräver sitt, när man bygger både högt, tätt och nära spårväg och andra kommunikationer. För att uppfylla brandkravet som finns på en skyskrapa har SSM anlitat en

brandkonsult. Man för också en dialog med Brandförsvaret för att säkerställa att byggnaden håller måttet. Varje lägenhet kommer att utrustas med sprinkler, motsvarande de som finns på hotell, berättar Magnus, som försöker behålla kontrollen genom att ligga steget före:

– Det vi vet om att vi inte har koll på, det kan vi ta hand om, men det vi inte känner till att vi inte vet - det är där utmaningen ligger. Jag har alltid en liten bok med mig, bland annat vid sängen hemma som jag skriver upp allt vi måste kolla upp.

Själva byggnationens första fas innebär att man spränger och schaktar ur berget. Därefter görs en grundläggning och man påbörjar stomsystemet. Säljstart planeras i skrivande stund vid årsskiftet men redan innan första spadtaget är taget är intresset för att bo i Tellus Towers enormt. Detta utan att några detaljer kring varken bostäder eller prisbild egentligen släpps till allmänheten. En ungefärlig prisbild finns dock redan, säger Magnus.

– En målsättning vi arbetar efter är att den som idag bor i en tvåa i området, som är kanske 10–15 kvm större än bostäderna i Tellus, ska kunna sälja sin lägenhet och flytta in i Tellus utan att behöva betala någon mellanskillnad. Bostäderna blir alltså något dyrare per kvadratmeter, men för pengarna får köparen fler funktioner - och dessutom en alldeles spektakulär utsikt.

DET HÄR ÄR TELLUS TOWERS

LÄGE: I anslutning till tunnelbanestation Telefonplan i Stockholm

ANTAL HUS: Fyra. Två skyskrapor och två lägre boningshus

ANTAL VÅNINGAR: 78 respektive 58 våningar i de två skyskraporna.

ANTAL BOSTÄDER: ca 1200

SÄLJSTART: Preliminärt under första kvartalet 2017

FÖRSTA TILLTRÄDE: Preliminärt 2020

Läs mer på: www.ssmfastigheter.se

Texten är publicerad i Enterprise Magazine 2016