

## **Kolkajen kv. Koksen (6) & Kv. Terrassen västra (7)**

”Hållbar stadsutveckling med hög arkitektonisk och stadsbyggnadsmässig kvalitet.”

Orden är tydliga! Ett statement från staden som skänker goda riktlinjer för att med ett tydligt förhållningssätt, och med bra verktyg göra kloka prioriteringar i utvecklingen av Kolkajen. Stadens fem strategier för hållbar stadsutveckling, tillsammans med den kulturhistoriska förankringen, ger oss möjligheter att bearbeta både gestaltning och programmering av framtidens innovativa bostäder och bostadsmiljöer på ett extra intressant vis.

Detaljplanens generösa publika ytor, närheten till vattnet i kombination med en (i stora delar) bilfri miljö, gör det extra viktigt att hantera relationen mellan utomhusmiljöer, landskap och byggnad på ett skickligt och genomtänkt sätt. Med OBOS höga ambitioner och C.F.Møllers unikt integrerade design- och gestaltungsprocess tror vi att detta skapar särskilt goda förutsättningar för en holistisk utveckling av Kolkajen. Integrerad design betyder kortfattat att landskap och byggnad gestaltas av ett integrerat team istället för (traditionellt) två separata discipliner. Vi kommer särskilt att beakta en gestaltning som tar hänsyn till de gåendes villkor (läs mer nedan under Ögonhöjdspektivet).

**Kv. Koksen:** kvarteret mellan Tjarkajsparken och Brobergsgatan

**KV. Terrassen västra:** Kvarteret där punkthusen börjar och där mötet med Brobergsgatans puls i norr och den i terrängen upplyfta Gasverksvägen och Hjorthagsparken i söder.

### **Stadsrum och gestaltning**

Av de sex huvudsakliga stadsrummen på Kolkajen; Stadsdelsparken, Husarviken, Kanalen, Vattenarenan, Tjarkajsparken, och Brobergsgatan så angränsar båda de två aktuella kvarteren i första hand till Brobergsgatan som tillsammans med Vattenarenan kommer att ha områdets mest intensiva flöden. Det större av de två kvarteren,

### **Kv. Koksen (6)**

Angränsar i norr även till Tjarkajsparken. I detta kvarter ser vi en unik möjlighet att låta kopplingen mellan det sammanhängande offentliga stadsrummet i norr och Brobergsgatans puls i söder genomsyra förståelsen för kvarterets gestaltning (programmering, byggnader och bostadsgårdar). Här kan vi på riktigt arbeta in en arketyper av livet i den framtida Kolkajen. Här kan vi etablera program i samspel med arkitektonisk verkshöjd och här blir den landskapliga bearbetningen oerhört väsentlig. De lägre husen i norr med lägenhetsentréer mot förgårdsmark vill vi tydligt kontrastera mot de södra delarna av kvarteret. Den indragna volymen mot Brobergsgatan vill vi ge en helt egen karaktär, dels för att undvika slätstrukna generiska fasadvariationer som hoppar slumpmässigt och dels för att stärka gestaltningen av den raka lamellen öster om den, likaså vinkellamellen till väster om den. Helhet, tydlighet och variation på samma gång. Vi vill att bostadsgården blir en grön lunga och oas i vilken komplementbyggnader kan sammanlänka de variationsrika karaktärerna runt om. Kvarterets proportionering mot Brobergsgatan vill vi lägga extra stor vikt vid. Vi vill att variationer i fasader skall vara genomtänkta och inte upplevas påklistrade. Detta görs främst genom att varje del har en tydlighet innanför sin egen volym.

## **Kv. Terrassen Västra (7)**

Punkthuset är belägna mellan Hjorthagsparken och Bobergsgatan, kv.7 bildar de lägsta punkthusen (5-8vån) i raden av punkthuskvarter som utgörs av Kv. 7 & 8

Detta skänker stor potential för att etablera två ödmjuka juveler i mötet mellan Kolkajen, Gasverksområdet och Bobergsgatans sydgående riktning. I Bobergsgatans sydgående riktning möter vi punkthuset där gatan kröker, något som exponerar volymerna attraktivt samtidigt som de förhåller sig ödmjukt till de övriga punkthusen. Här vill vi etablera två punkthus med omsorgsfull detaljering och gedigna och robusta material som håller över tid.

Den lägre sockelvåningen kan med fördel differentieras från bottenvåningarna som hör ihop med punkthuset. På så vis uppnår vi större variation i materialitet längs med gatan samtidigt som punkthuset får ett vertikalt sammanhang med våningarna ovan. Kvalitetsprogrammet säger att entrépartier och fönster i bottenvåning skall vara i trä. Vi vill gärna att detta etableras på ett naturligt sätt, detta kan exempelvis ske genom att öka accentueringen av trämaterial i den lägre sockelvåningen mellan punkthuset medan bottenvåningen till punkthuset får ett tydligare vertikalt sammanhang (materialitet och utformning) med punkthuset.

Planen kräver att minst 50% av bottenvåningarna utgörs av lokaler för centrumändamål. Detta vill vi gärna nyttja på ett naturligt sätt i den tredelning som uppstår mellan punkthus/lågdel/punkthus, kanske genom att låta en större andel av dessa 50% förläggas i den lägre mellandelen. På så vis skapar vi en mer spännande dynamik mellan bostad och centrumändamål samt undviker en allt för stark skiktning mellan bottenvåning och övriga våningar. Nordöstra sidan av kvarteret vänder sig mot Bobergsgatan medans den sydvästliga sidan vänder sig mot en höjd. Kvarterets östliga punkthus har förvisso en långsida mot kvällssolen men vi ser också att spännande utmaningar finns för att stadsrummets sol- och dagsljus skall hanteras på ett så fördelaktigt vis som möjligt. I den variation av våningsantal som planen medger ser vi att vi med fördel kan förlägga de högsta delarna mot Bobergsgatan för att sedan trappa eller vinkla ner något mot söder. På så vis ges bättre sol- och dagsljusförhållande mot Hjorthögsparken, samtidigt som högdelarna samspelar väl med Bobergsgatans puls. Detta är även en bra utgångspunkt för spännande gestaltning av takform eller nedtrappning.

## **Sammanhang**

Vi ser det som välgörande att få utveckla två diagonalt angränsande kvarter när de är skiljer sig typologiskt från varandra. Områdets karaktär kommer att vara varierande, därför ser vi också att det är välgörande att vi tillsammans som ett team med två olika arkitektkontor går in och definierar de proportioner som kan samspela mellan punkthuset i kv 7 och den brutna kvartersstrukturen i kv. 6. Inte minst programmatiskt och i ögonhöjd.

- Internt kommer vi kunna samordna projekten under ett paraply, detta för att erhålla ett genomtänkt sammanhang. Vi kan på så vis även balansera proportioner / kontext mellan punkthuskvarteren längs södra sidan av Brobergsgatan med kvarteren längs norra sidan av Brobergsgatan.
- Simultant utgörs gestaltungsarbetet av två separata kontor, ett på varje kvarter. På detta sätt säkerställer vi tanken om att varje kvarter kan gestaltas och utvecklas på sina egna premisser

De höga målsättningarna kring arkitektonisk verkshöjd, miljöhänsyn och levande stadsmiljö är attraktiva och något som vi ämnar realisera med hjälp av de inspirerande förutsättningarna. Kontext och plats är något som vi som team alltid lägger stor vikt vid och något som värderas högt i samarbetet oss emellan.

## **Ögonhöjdsperspektivet**

Med modernismens intåg under sekelskiftet och tidigt 1900-tal utvecklades senare även arkitekturfilosofin kring vad som definierar en modern arkitektur. En av dessa radikala förändringar var naturligtvis ornamentikens försvinnande. Enkla geometrier, släta strukturer där endast funktion är synlig, blev snabbt en vardag. Filosofin bakom denna medvetna förändring utvecklades av arkitekter med en föreställning om en stad som endast upplevs genom ett bilfönster. I en sådan stad skulle omsorgsfull detaljering (annat än för funktion) inte behövas då ingen ändå hinner betrakta. Detta samspelade väl med tillverkningsindustrins nyutvecklade pragmatik. Idag vet vi naturligtvis att det moderna samhället innehåller fler lager än så och att funktion inte bara kan härledas till en ren mekanisk företeelse eller programmatiskt innehåll.

Då Kolkajens framtid dessutom är tänkt att utformas på de gåendes villkor skall det bli särskilt intressant att beakta ögonhöjdsperspektivet. Tillsammans vill vi anta denna viktiga utmaning och tillsammans kommer vi att realisera en omsorgsfull gestaltning där detaljer, funktioner, kulturhistorisk förankring, vatten, proportioner och skala tillsammans bildar en över tid hållbar och tilltalande helhet. I en miljö där de gåendes villkor prioriteras är inget lämnat åt slumpen, och all utformning genomtänkt för att kunna upplevas variationsrikt och intrikat.

Bottenvåningar detaljeras omsorgsfullt och i material med gediget andrahandsvärde, gestaltungsprogrammet efterfrågar entréer och fönster i trä.

Oavsett om det är lokaler, bokaler, cykelrum eller bostäder i gatuplan kommer dessa gestaltas med en programmatisk öppenhet och ärlighet. Allt för att motverka slutna och introverta fasader. Detta innebär att vi föreslår att fasad och sockel som förtydligar bakomvarande programs innehåll snarare än att släta ut det. Vi vill tydliggöra ett café, en bostad, ett cykelrum eller en entré. På detta vis så skapar vi den variation som samspekar med de gåendes villkor.

Generös våningshöjd på entréplan mot Bobergsgatan (både i kv. 6 & 7) . Entrébjälklaget ligger i trottoarhöjd vilket ger rummen flexibilitet att alltid kunna fungera som tillgängliga lokaler. Gestaltas en bokal kan vissa utrymmen lyftas något för att skilja den publika delen från den privata. Omsorgsfull detaljering kan handla om allt från reliefverkan i fasadmaterial till att infästningsdetaljer, fönsterkarmar/bleck och entréer är gestaltade för att anpassas till ögonhöjdsperspektivet. Integrerade sittplatser i fasad, eller kanske integrerade krukor för att skapa en relation mellan byggnadernas intimitet och upplevelsen för den förbipasserande ser vi som välgörande för kvarterens kontext.

## **Vad är integrerad design? – Hus & Landskap**

OBOS har valt att arbeta med ett arkitektföretag som arbetar med integrerad design eftersom vi har tydliga värderingar styrda av kvalité, design, trygghet och prisvärdhet. C.F. Møller Architects har ett integrerat team där arkitekter, landskapsarkitekter och stadsplanerare tillsammans gestaltar innovativ utformning av offentliga platser som överbryggat klyftan mellan byggnader och landskap. Vi är säkra på att landskapet spelar en positiv och produktiv roll vid skapandet av hållbara städer och morgondagens sociala rum.

Vad är integrerad design? Kort beskrivet så betyder det att landskap/hus och stadsplanering drivs i ett team och inte som separata discipliner med behov för samordning och kompromiss. Vi sitter tillsammans och vi skapar tillsammans!

Vi kommer att sträva efter att kombinera estetiska och rekreativa värden med en landskapsgestaltning som tar tillvara landskapets inneboende kvalitéer. Vi arbetar alltid med platsspecifika lösningar, biodiversitet, analys av mikroklimat, hållbarhet och strategier för klimatanpassning samt hållbar och rekreativ hantering av dagvatten. Detta ser vi som naturligt integrerade nyckelbegrepp i vår gestaltning och projektering.

Då Norra Djurgårdsstaden är utpekad som en av Stockholm stads miljöprofilområden är denna integrerade process mer väsentlig än någonsin. När Landskapsarkitekter och arkitekter blir till ett team så visar vi också vägen för en hållbar framtid inom stadsutveckling.

## **Bostadsgårdar**

Som en naturlig förlängning av det integrerade arbetet och processen mellan landskap och hus är självfallet arbetet med bostadsgårdar. Särskilt i Kv.6 Koksen ser vi förutsättningarna för att skapa en grön lunga och en oas där lekytor, fruktträd, växthus, odlingslotter samsas om att både stärka grönytefaktorn, den sociala kontexten och inte minst samspelet med husens omsorgsfulla gestaltning. Intressant är även gårdens närhet till den stora publika parken, endast åtskild av lägre bostadsbebyggelser i 2–5 vån i norra delen. Vad innebär relationen mellan den publika parken och den privata innergården och hur möter detta pulsen i söder? Vi vill skapa bostadsgårdar där variationerna i kvarterets byggnader tillåts att läcka ut i landskapet (gården) och på så vis förstärka dynamiken och variationsrikedomen.

Vi kommer att skapa förutsättningar för grannar (vuxna & barn) att samverka i sociala rum där natur och grönska är central. Regnvatten kan samlas in och fördröjas naturligt genom att användas till bevattning av odlingar och växthus. Gröna tak och balkongodlingar möjliggörs!

Inom ramen för projektets planering och genomförande kommer vi ha en öppenhet för nya innovationer kring klimat/miljö-frågor. Applicerbara lösningar som främjar ett klimatsmart byggande eller hållbart boende ska utredas kontinuerligt under projektets planering för eventuell implementering.

## Bostaden

Framtidens bostad ställer krav på dynamik, men framtidens bostad formas också av de yttre förutsättningarna som stadsbyggnad/kontext skänker specifika byggnader. Alla kvarter kan inte tillgodose alla men alla bör tillgodoses. Ensamstående, familjer, sərbos, aldrig hemma, barnfamiljer, äldre etc. Konstellationerna är oändligt många men inte alla grupper söker sig till samma plats. Likt naturen, olika kulturer eller olika klimatzoner så innehar en kontext/plats en dragningskraft, det är den dragningskraften som är viktig för att passa med tilltänkta lägenhetstyper. Varierande förutsättningar för budget, ålder och behov är för det mesta de mest fundamentala parametrarna som styr valet av bostad. Stockholm är dyrt och det kommer fortsätta vara dyrt. Med höga kvadratmeterpriser blir det viktigt att bygga hållbart och för flera generationer. Variationerna måste vara smarta men heller inte för smarta. När flexibiliteten i utformningen är för stor blir inget fulländat, när varje lägenhet är fulländad så är de också oftast låsta. Här vill vi finna en rimlig och anpassad balans. Kvadratmetersmart är en förutsättning.

Här ska man kunna hitta sin hemvist oavsett vilka behov man har. Boendekostnaden styrs till största delen av storleken på bostaden men vi tänker också att individuell mätning av förbrukning kan vara bra för ekonomi och klimat. Genom "grannappen" kan olika tjänster bokas och saker kan samnyttjas/lånas, tex lådcyklar, verktyg etc.

Innovativa lösningar, smarta kvadratmetrar och stor variation i storlekar på lägenheterna lägger grunden för boende med olika bakgrund och behov. I samtliga lägenheter ska finnas valmöjligheter för ändrad funktionslösning genom bl. a till- eller frånvalsväggar, skjutväggar, loftlösningar eller kanske olika möbelfunktioner.

Målet är att 30 % av lägenheterna ska skilja sig från de mer ordinära 2–4 ROK som naturligtvis också måste finnas. Tex;

- För de unga ska finnas riktigt små lägenheter. Hög takhöjd på entréplanet kan möjliggöra ett loft för säng eller studieplats.
- I bra läge kan entréplanet passa den som precis startat eget. Entré från gatan för besökare och bostadsdel något upplyft som nås från trapphuset.
- Barn varannan-vecka-lägenheter kanske med skjutbara väggar.
- Generationsboende med avknopningsbar yta genom extra dörr till trapphus för vuxna barn, eller som uthyrningsbar yta för en student.

OBOS har flertalet instegskoncept för att underlätta för människor att äga sin bostad. Bl.a. **Deleie** som kortfattat innebär att OBOS tillsammans med kunden äger lägenheten. Kunden kan välja att köpa 50,60,70,80 eller 90 % av lägenheten, resterande del hyrs till marknadshyra. För varje år som går kan ägarandelen ökas för att till slut uppgå till 100 %. Konceptet håller på att anpassas till svenska (juridiska) förutsättningar och vi ser det som självklart att vissa lägenheter kan erbjudas med detta koncept.

För kvarteret Koksen ingår krav på LSS-lägenheter, vilket bidrar till mångfald och variation i kvarteret.

Vi ser också i det fortsatta arbetet möjligheten att arbeta medvetet med boendeformerna i just entréplanet. Tex hur små (smala) men höga bostäder och egen ingång direkt från gatan, kan berika och stärka ögonhöjdsperspektivet som beskrivits tidigare. Olika kundkategorier har

förmodligen också skiftande intresse av delaktighet i gatulivet vilket vi avser studera vidare i kommande planeringsprocess.

### **Sysselsätt människor som står utanför arbetsmarknaden**

Bolaget åtar sig att villkora upphandlingen av byggentreprenör så att entreprenadbolaget skapar sysselsättning för personer från Stadens arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i byggentreprenaden. Bolaget åtar sig att ta fram ett koncept avseende arbetsmarknadsåtaganden som definierar antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsformer under projektering, produktion och/eller förvaltning. Konceptet ska under planeringsarbetet utarbetas för att sedan som krav ingå i handlingsprogrammet enligt § 6 (HÅLLBARHETSPROFILERING NORRA DJURGÅRDSSTADEN).