



KONCEPT
KOLKAJEN, NORRA DJURGÅRDSSTADEN



KONCEPT KOLKAJEN

KONCEPT

Tobin Properties, fortsättningsvis Tobin, önskar vara med och förverkliga Stadens vision om Kolkajen som föredömlig stadsdel inom hållbar stadsutveckling. Vi bär gemensamt ansvar för vår miljö och kommande generationer och i Kolkajen blir utgångspunkten att skapa socialt hållbara och våldisponerade bostäder som förenklar och förgyller livet för de boende i en ständig föränderlig värld. Hållbar stadsutveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

VARIATION – FOKUS SOCIAL HÅLLBARHET

Tobin utgår från de framtida bostadsinnehavarna vid planering. Inför varje projekt görs en grundlig marknadsanalys för att finna insikter som behövs för att skapa långsiktigt relevanta lösningar. Kommunens dialogarbete och Tobins kundinsiktsarbete sammanfaller ofta och vi lyfter gärna det som ett sätt att ytterligare säkerställa att rätt innehåll tillskapas.

Med utgångspunkt i att skapa en inkluderande stad har vi fått väga bedömningskriterier mot befintliga kundinsikter och föreslagna koncept ligger på vad vi finner är en realistiskt nivå.

20% Microlägenheter - Mindre bostäder om 15 - 20 kvadratmeter utformade till en företrädesvis yngre målgrupp som gärna.

Stockholm har en stor andel singelhushåll och konceptet riktar sig främst till dem. De egna bostäderna utformas med det nödvändigaste för ett fungerande vardagsliv, allt annat delas. En kommersiell aktör hanterar gemensamma ytor i gatuplanet och tillhandahåller mervärdestjänster som kan förändras över tid för boende eller besökare. För att uppmåna till entreprenörskap erbjuds workshoprum eller tysta arbets-/ studieplatser. Andra gemensamma ytor består i sällskapsrum, gym eller chambre séparée med möjlighet att laga mat/ äta middag i större sällskap. Givetvis tillhandahålls städning, tvättstuga eller ytterligare förvaringsmöjligheter. Konceptet går att skraddarsy till de framtida boendeinnehavarnas önskemål och kan erbjuda take-away-mat, cykelservice eller båt-/vattenverksamhet. En organisatorisk lösning för att undgå att de boende konstant betalar för gemensamma faciliteter kan vara ett system där de endast debiteras för faktiskt nyttjande. De privata och yteffektiva kvadratmeterna tillåter köparen att köpa sin bostad till ett förhållandevis lågt pris och ger medlemskap i en större mångfacetterad community. Grundtanken är att uppmåna till entreprenörskap, kultur och gemensam resursförbrukning.

20% Flexibla lägenheter - Skalbara bostäder om 60 - 100 kvadratmeter, till för dem som önskar flexibilitet.

Konceptet riktar sig till olika typer av familjekonstellationer inklusive ensamstående föräldrar eller äldre. Bostäderna utformas med flexibla planlösningar så att man som bostadsinnehavare kan dela upp lägenheten i två inifrån, varje del med separat entré så att man kan hyra ut del av lägenheten under kortare eller längre perioder inom lagens ramar. Möjlighet att hyra ut del av bostad kan hjälpa till att finansiera den egna boendekostnaden, ett äldre par kan hyra ut del av bostad till en student eller bara ha ett extra rum för när barnbarnet besöker. Flexibiliteten lämpar sig för moderna familjer med barnen-varannan-vecka om man vill hyra ut när ytan står tom. I familjer där tonåringen är på väg att flytta kan känslan av ett eget boende vara önskvärd. Minskar behovet av ytan för gott kan man möjligtvis sälja av delen om bostadsrättsföreningen tillåter. För den gästvänliga kan ett eget boende erbjudas besökare.

50% Tobinlägenheter – Arkitektritade bostäder om 45-100 kvadratmeter utformade baserat på marknadensinsikter.

De flexibla lägenheterna bandas upp med Tobinlägenheter för att tillföra koncepten våra sedvanliga lägenhetskoncept baserade på kundinsikter och marknaden. Tema värdeskapande arkitektur.

10% Stadsradhus - Större bostäder om cirka 145 kvadratmeter.

I centrala Stockholms ser vi tydliga tendenser på att flerbarnsfamiljer flyttar från stan för att de önskar fler rum, konceptet riktar sig främst till dem. Genom att tillskapa ett antal större bostäder tillförs arkitekturen en ny dimension samtidigt som vi tillför ytterligare en hushållstyp till mixen av bostadsinnehavare i kvarteret. Stadsradhusen tillför såväl privata som stadsbyggnadsmässiga kvaliteter. De skapar ljus och liv mot gata och gård under dygnets alla timmar och en egen uteplats skapar ett extra rum på gården. Stadsradhusen får del av bottenvåningen utformad som bokal, vilken kan nyttjas av de boende som kontor eller hyras ut för att minska boendekostnaden.

Kombinationen av koncepten skapar en inkluderande, innovativ och jämlik stad oavsett kön, ålder, härkomst eller andra individuella förutsättningar. Koncepten ska möta kraven hos



KONCEPT KOLKAJEN

egen- och nätverksföretagare eller nomadiserande arbetskraft som vill ha flexibla lösningar för sitt hem och arbete. Smarta kontorsmiljöer för möten, digitala tjänster, arbete i grupp eller enskilt.

Konceptet innebär att bottenvåningarna och utomhusmiljöerna inte erbjuder traditionella verksamhetsytor utan välkomnande funktionsblandningar som skapar en viktig målpunkt för gemensam eller enskild aktivitet, öppen för allmänheten under dagen. Fokus läggs på att utforma bottenvåningarna för folkliv dygnet runt med aktiva fasader och utformning av privata/halv-privata zoner.

Tobin LIFE är en skräddarsydd conciergetjänst som har etablerats i andra projekt som finns i olika utföranden. I tjänsten ingår bl.a. tjänstebemanning/reception, events, leveransmottagning och andra hushållsnära tjänster. I kvarteret finns möjlighet att etablera Tobin LIFE skräddarsytt för koncepten.

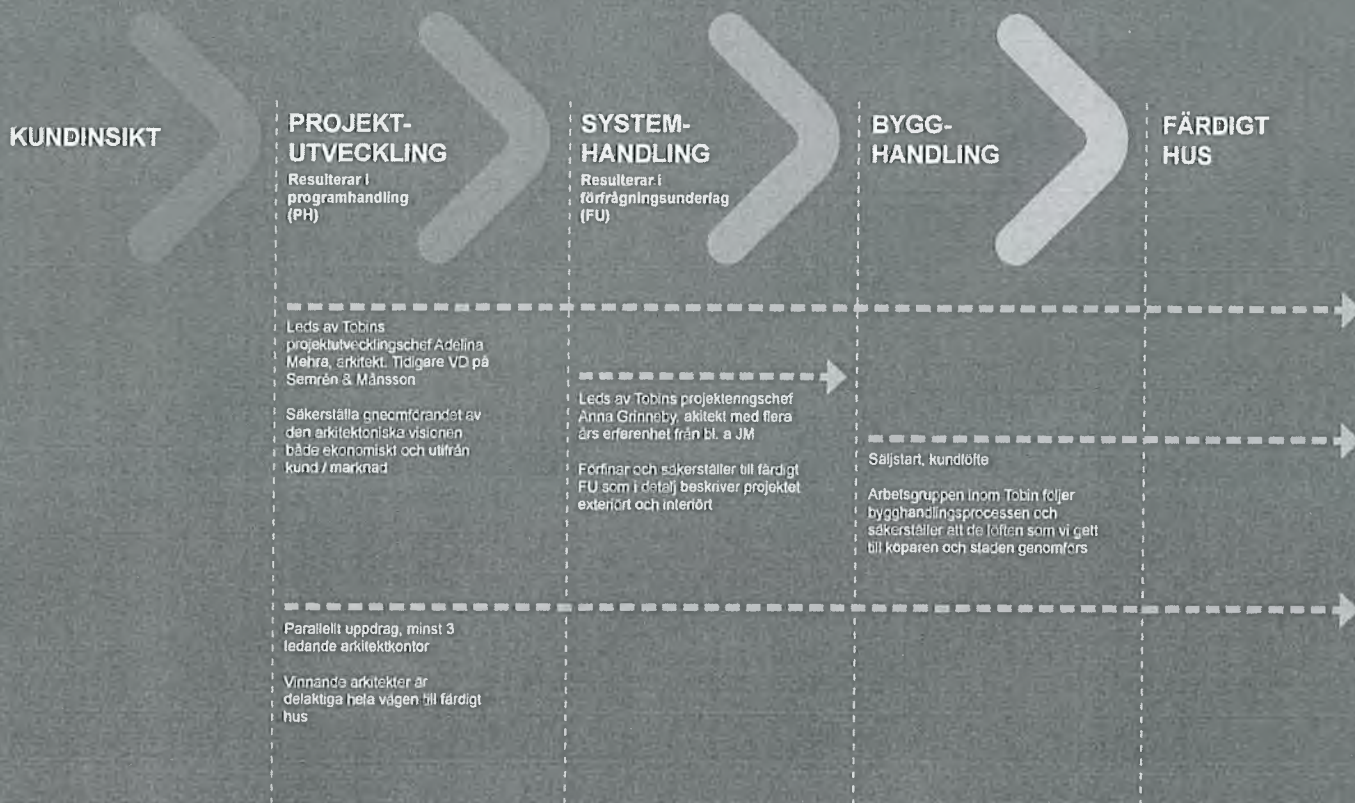
ARKITEKTONISK KVALITET – FOKUS PROCESS

På Tobin är värdeskapande arkitektur central och vi arbetar löpande med innovativa och inkluderande designmetoder för att bryta ny mark och angripa utmanande situationer från

olika perspektiv. I våra projekt får bostäderna hög standard i gestaltning, utrustning och materialval. Ett processkoncept har utformats för att säkerställa att arkitektonisk kvalitet och öppna bottenvåningar säkerställs från idé till färdigställande.

Tre arkitektkontor bjuds in till parallellt uppdrag för kvarteret i Kolkajen, varav två är Adept/Mandaworks och Utopia. Den sista kontoret som bjuds in kan väljas tillsammans med Staden. Uppdraget innebär att olika exploateringsalternativ utvärderas för att ta väl avvägda beslut om hur lokala utmaningar hanteras på bästa sätt och ett vinnande förslag ges fortsatt uppdrag fram till färdig bygghandling. Utvärderingen görs utifrån olika perspektiv såsom arkitektonisk kvalitet, hållbart byggande, landskapsarkitektur, ekonomisk hållbarhet, marknadsinsikter och en jury med olika kompetenser blir därmed avgörande. Vi avser arbeta aktivt med planering och samordning och medverkar i Stadens förvaltningars kunskapsutveckling. Det innebär att tankar, planer och beslut kontinuerligt ses över, revideras och uppdateras hela vägen fram till slutgiltig uppföljning.

Se grafiskt illustrerad föreslagen jury och processbeskrivning.





KONCEPT KOLKAJEN

ARBETSTILLFÄLLEN – FOKUS SYSSELSÄTTNING

Tobin avser sysselsätta en kandidat med lämplig utländsk högskoleutbildning för projektering/planeringsfasen, en kandidat inskriven på Jobbtorg som deltagit i yrkesorienterad utbildning för bygg- och genom förandefasen alternativt en student på yrkesutbildning med behov av praktik/APL plats, och en ny-

anländ kandidat som studerat vid SIFA med utländsk examen kopplad till fastighetsteknik inför förvaltnings- och driftskedet.

Ambitionen är att ytterligare tre kandidater sysselsätts hos t.ex. entreprenören. Anställningsformen blir tillsvidare, tidsbegränsad eller prov och regleras enligt LAS.

ADELINA
MEHRA

Projektutvecklings-
chef, arkitekt

MATHIAS
WALLESTAM

Affärsutvecklings-
chef, controller

LOUISE
SAXHOLM

Marknadschef

NINA D.S.
GUSTAFSSON

Affärsutveckling

EXTERN
REPRESENT.

Från Stadens
förvaltningar

EXTERN
REPRESENT.

Karolina Keyzer,
fd. Stadsarkitekt



KONTAKT

adelina.mehra@tobinproperties.se
nina.desa.gustafsson@tobinproperties.se
