

SERNEKE

**MARKANVISNINGSBILAGA
KV FENDERN OCH KV TERRASSEN**

2021-01-29

SERNEKE

INNEHÅLL

Innehåll	2
Boendekoncept	3
Kv Fendern	4
Kv Terrassen Östra	4
Arkitektonisk kvalité	5
Social hållbarhet	6

BOENDEKONCEPT

Serneke vill utveckla två kvarter inom Kolkajen, kv. Fendern och kv. Terrassen Östra. För att uppfylla Stockholms Stads högt uppsatta mål för miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden vill Serneke verka för att utveckla nya boendekoncept som bidrar till flexiblare boenden som kan användas på olika sätt över tid. Serneke vill även erbjuda arbetsmarknadsåtgärder kopplade till kvarteren under byggskedet.

Bostadskonceptet kommer att utvecklas under hela projektiden för att vid tillträdesdagen kunna möta marknadens behov. Nedan följer fyra rubriker eller bärande idéer, som vi vill utveckla i de två tidigare nämnda kvarteren. Vi tror att framtidens boende har en högre grad av flexibilitet. Bostädernas storlekar kommer varierna mer. Det finns behov av att enklare kunna hyra ut delar av sin bostad, samt att bostaden i framtiden måste kunna stödja hemarbete i större utsträckning.

ATT DELA

Vi vill undersöka idéer som underlättar att dela en bostad under kortare perioder eller delning som en mer permanent lösning. Planlösningen skulle kunna ge möjligheten att hyra ut rum under perioder för att dryga ut ekonomin eller för att kunna bo kvar i lägenheten på äldre dagar.

Olika familjekonstellationer kräver olika samband i bostäderna. Kompisbostäder med två separata boendedelar i samma enhet skulle kunna vara intressant både för studenter och pensionärer. Förstörade trapphus-entréer skulle kunna erbjuda delnings-zoner med paket-hämtning, cykel-mek eller andra funktioner som kan bidra till en levande bottenvåning och service för de boende.

ATT KUNNA VÄLJA

Bostädernas storlek avgör vilka som bor i ett hus. Med en stor variation av lägenhetsstorlekar och typer av lägenheter är det lättare att uppnå en stor blandning av individer med olika bakgrund.

Större boende i radhus kan samsas i samma kvarter med mikrolägenheter och luftiga två:or. Planlösningar kan utvecklas för att stödja generationsboenden eller flera olika familjekonstellationer. En stor variation av lägenhetstyper har också potential att locka fler potentiella köpare.

ATT VÄXA

Fastlåsningseffekter är ett stort problem på bostadsmarknaden. Vi vill studera en större generalitet och flexibilitet i bostadshuset som skulle kunna göra det möjligt att t.ex. köpa ett rum av grannen. En högre rumshöjd skulle också kunna göra loft möjligt, som kan bli ett extra barnrum eller ett hemmakontor. En generös balkong eller terrass kan ge bostaden ett extra rum på sommaren.

ATT BO OCH ARBETA

Hemmet kommer i framtiden för fler också fungera som arbetsplats, något vi vill arbeta med i en möjlig markanvisning. Med högre våningshöjder kan lägenheter skapas som både kan fungera som ateljébostäder, eller ge plats åt loft med extra utrymme. Ågarlägenheter öppnar upp för företagslägenheter, eller lägenheter där en boende både har sin arbetsplats och bostad.

I kv. Fendern finns i plankartan möjlighet att kombinera arbetsplatser med boende. Det skulle kunna vara intressant att med generalitet i husets stomme hitta system för att kombinera boende och arbetsplatser i samma byggnad. Bokaler kan vara ett sätt att berika livet i bottenvåningen.



SERNEKE

KVARTEREN

De två kvarteren som markanvisas har olika grundförutsättningar men båda kvarteren har stor potential att skapa mycket attraktiva boendemiljöer. Vi hoppas få möjlighet att utveckla boendekoncept som tar till vara respektive kvarters läge och förstärker Stockholms Stads vision för området som helhet.

Kv. Fendern

Kvarteret angränsar till Vattenarenan i norr och Tjarkajsparken i söder. Kvarteret ska utformas i 2-9 vån kring en upphöjd innergård. Bottenvåningarna ska utformas för kommersiell verksamhet.

Plankartan tillåter både kontor och bostäder - något som kan vara intressant att utveckla, främst i kvarterets nedre plan. Ateljébostäder med möjlighet att kombinera boende och arbetsplats är även det ett koncept som vi vill testa i kvarteret. Gården i kvarteret är relativt liten men kan bli en grön oas med rätt utformning. Balkonger i goda sol-lägen och terrasser kan kompensera för gårdens storlek. Bostäderna i kv. Fendern kommer att utgöras av bostads- eller äganderätter.

Byggnadernas yttre gestaltning ska bidra till den offentliga platsen som de är del av och visa på stor inlevelse. Entréer och golvhöjder i bottenvåningen ska ansluta mot omgivande stadsrum och bidra till ett levande gaturum. Den offentliga Vattenarenan ska stödjas av fasadutformningen i kv. Fendern. Radhusen mot Tjarkajsparken behöver svara på sitt intimare sammanhang och bidra till visionen för platsen. Återvunna material som t.ex. återbrukat tegel, mönstersättning av tegel eller specialstenar kan bidra till ett intressant uttryck i ögonhöjd, såväl som på avstånd.

Möjliga idéer att testa:

- Ateljébostäder/bokaler med möjlighet att kombinera bostad och arbete
- Generationsboende och bostäder med uthyrningsbara delar
- Kompisbostäder
- Återbrukade material

Kv. Terrassen Östra

Kv. Terrassen Östra är beläget mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. Kvarteret kommer bestå av tre punkthus i 7-13 vån där bottenvåningarna mot Bobergsgatan ska utformas för kommersiell verksamhet.

Platsen passar för mindre lägenheter med generösa balkonger som tillvaratar utblickar mot vatten och grönska. Kvarterets läge mot områdets huvudgata Bobergsgatan gör att vi vill undersöka möjligheten till större lokalytor i kvarteret.

Entréer och bostadskomplement kan berika bottenvåningen och bli en mötesplats och utrymme för boende i mindre lägenheter att dela på gemensamma funktioner och umgängesytor. En egen odling på en balkong eller en terrass kan göra att den lilla bostaden kan växa under sommarhalvåret. Balkonger och gemensamma terrasser kan utvecklas till att bli de bärande gestaltningselementen i kvarteret. Även burspråk kan bidra med variation till fasaderna samt en egen inramad utblick för den lilla bostaden. Bostäderna i kv. Terrassen Östra kommer att utgöras av bostads- eller äganderätter.

Möjliga idéer att testa:

- Smålägenheter med gemensamma funktioner
- Kompisbostäder
- Bostäder med uthyrningsbara delar
- Odlingmöjligheter på den egna balkongen

SERNEKE

ARKITEKTONISK KVALITÉ

Vi vill att våra projekt i Kolkajen ska utmärkas av hållbarhet, vilket innebär såväl en tidlös gestaltning som val av gedigna material. För att uppnå det målet vill vi arbeta för en arkitektur och stadsbyggnad med en stark helhetstanke, en omsorg om detaljer samt en bebyggelse med en genomtänkt relation till sin omgivning. Arkitektonisk kvalitet innebär en balans mellan nya lösningar och beprövad erfarenhet.

Fyra bärande idéer nedan sammanfattar hur vi vill bidra till att de högt ställda kraven på områdets gestaltning uppnås.

INNEHÅLLET GER VARIATIONEN

Vår utgångspunkt är att den yttre gestaltningen ska spegla husets funktioner. Loftlägenheter, vindsvåningar eller generösa balkonger skapar byggnadens uttryck och ger kvalitéer för de som lever i husen.

Variationen uppstår när flera olika typer av lägenheter samsas i byggnaderna. En utvecklad gestaltning av trapphus-entréer och bostads-komplementet kan berika bottenvåningen och bli en mötesplats och utrymme där boende kan umgås och dela service.

EN GEDIGEN DETALJ

En stark helhetstanke får sin styrka när den fullföljs i den slutgiltiga detaljen. Detaljen visar på omsorg från byggherren och kan speciellt i bottenvåningen bidra till en upplevelse i ögonhöjd. Husen ska bidra till en känsla av stolthet för det egna kvarteret.

Återvunna material som t.ex. återbrukat tegel, mönstersättning av tegel eller specialstenar kan också bidra till ett intressant uttryck vid trottoaren, såväl som på avstånd.

EN ARKITEKTUR FORMAD AV PLATSEN

Vi tror att byggnadernas yttre gestaltning ska samverka med den offentliga platsen som de är del av och visa på stor inlevelse för vardagslivet och den urbana hembygden. Entréer och golvhöjder i bottenvåningen ska ansluta väl mot omgivande stadsrum.

Det offentliga Vattenarenan ska speglas av kv. Fenderns fasader utmed kajen. Förhöjda bottenvåningar ger en generalitet över tid. Radhusen mot Tjarkajsparken behöver svara på sitt sammanhang och bidra till visionen för platsen.

ETT EGET UTE

En hållbar livsstil ska stödjas av husen och uppmuntra de boende att utvecklas och bidra med lösningar. En egen odling på en smal balkong eller en terrass kan göra att den lilla bostaden kan växa under sommarhalvåret.

Växtlighet och det egna ute kan bli ett gestaltungs-grepp som bidrar till att uppfylla visionen om en grön stadsmiljö. Takterrasser och balkonger kan bli en integrerad del av byggnadernas gestaltning. Burspråk kan ge en inramad utblick för den lilla lägenheten och bidra med stor variation till fasaderna.



SERNEKE

SERNEKES BIDRAG TILL SOCIAL HÅLLBARHET

Ett socialt ansvarstagande har varit en ledstjärna för Serneke sen starten 2002. Detta gör vi delvis genom att sponsra föreningslivet. Idag bidrar vi bland annat med vårt sponsringsprogram – ”Serneke Goals”, till 130 olika föreningar i Sverige, både elit- och lokala föreningar. Vi tror att föreningslivet är en viktig nyckel till både välmående, hälsa, samt barns och ungdomars möjlighet till social integration, förståelse för varandra samt glädje. Vi vill aktivt medverka till en positiv utveckling i miljöer där människor kan trivas och växa, vilket i sin tur gynnar samhället och nästa generation.

SYSSELSÄTT MÄNNISKOR SOM STÅR UTANFÖR ARBETSMARKNADEN

I dagens samhälle växer klyftorna inom sysselsättning och antalet personer som står långt från arbetsmarknaden fortsätter att öka. Som företag ser vi därför en möjlighet och ett ansvar att hjälpa personer som står långt utanför arbetsmarknaden. Detta är en möjlighet att bidra till god samhällsutveckling och även en möjlighet att hitta nya kompetenser till vår organisation.

Detta kan vi uppnå genom att bland annat erbjuda praktikplatser, lärlingsplatser och sommarjobb på våra byggarbetsplatser med hjälp av de kommuner som vi bygger i.

Serneke åtar sig att skapa sysselsättning för personer från Stockholm Stads arbetsmarknadsförvaltnings verksamheter i produktionsfasen. Serneke åtar sig även att erbjuda praktikplatser, lärlingsplatser och sommarjobb.

FÖR PROJEKTEN I KOLKAJEN HAR VI SOM MÅLSÄTTNING ATT:

-3% av medarbetare på arbetsplatsen ska bestå av lärlingar från arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter.

-Skapa arbetstillfällen/sommarjobb för stadens ungdomar.

-Utforma bodar och skapa en kultur som ger förutsättning för en jämställd arbetsplats.



SERNEKE