

# OMTANKE

Kvarteret som formas av och lever med de boende.



## OM OMTANKE

Kvarteret som bygger på omtanke; omtanke om varandra, omtanke om det gemensamma, omtanke om stadsdelen och omtanke om planeten.

Grannskapet formas av de boende och omformas med dem. Med en utformning som ger möjligheter lära känna varandra i kombination med en stor flexibilitet i bostädernas utformning och storlek, skapar vi ett kvarter med plats för ALLA oavsett skede i livet.

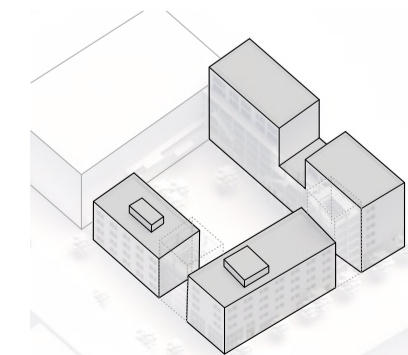


## OM KVARTERET - grannskapet

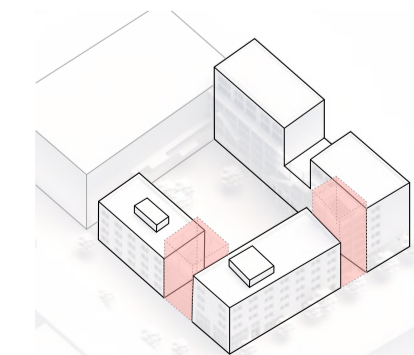
Kvarteret Öljetten ger förutsättningar för ett starkt grannskap, där vardagslivet i ett 100-års perspektiv utmanar normer och utgår ifrån en universell lösning. Kvarteret ger möjligheter för gemenskap, genom att göra grannar synliga för varann sänks tröskeln för att säga hej. Detta ger förutsättningar för huskurage, där grannar känner tillit till varann och löser gemensamma utmaningar tillsammans. Med många platser där vägar korsas, för spontana möten och ögonkontakt genom trapphus och entrébyggor blir det lättare att be om hjälp, säga hej och känna igen varandra. Målet är människor som mår bra, ett samhälle som mår bra, för en planet som mår bra.

Öljetten är format utifrån omtanke och ett stöttande grannskap som ska bidra till starten för en stark, social och sammanhållen samhällsutveckling av Södra Munksjön.

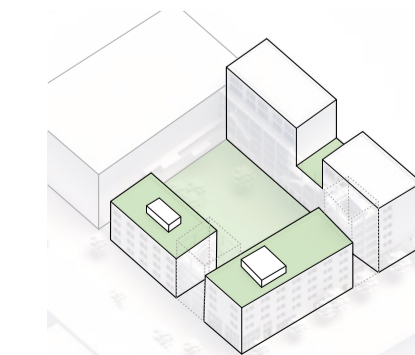
Öljetten är ett kvarter där ett pågående samtal uppmuntras, en problemlösningskapacitet bland grannar stärks och där samskapande är en självklarhet. Öljetten blir det första svenska nybyggda huset som implementerar en policy för trygghet och huskurage redan innan första spadtaget. Öljetten blir starten för ett nytt förhållningssätt till social hållbarhet i stadsutvecklingen.



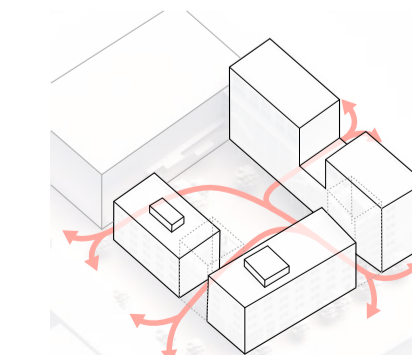
**VOLYMERNA**  
Husens höjd och geometri har satts för att få så god dags- och solljus förhållande som möjligt på gård och tak.



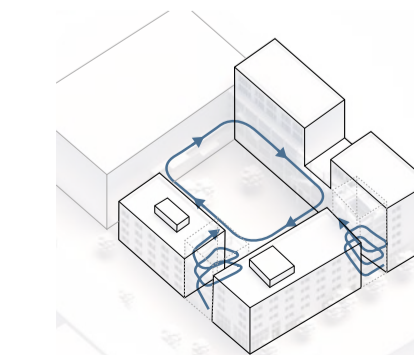
**TRAPPHUS**  
I kvarteret finns två exteriöra trapphus som ger karaktär till kvarteret. Samtidigt som de samlar flöden och inbjuder till vistelse.



**GÅRDARNA och TAKEN**  
Tillsammans med trapphusen har gårdarna och taken en samlande funktion och möjliggör synlighet, överblick och vistelse.



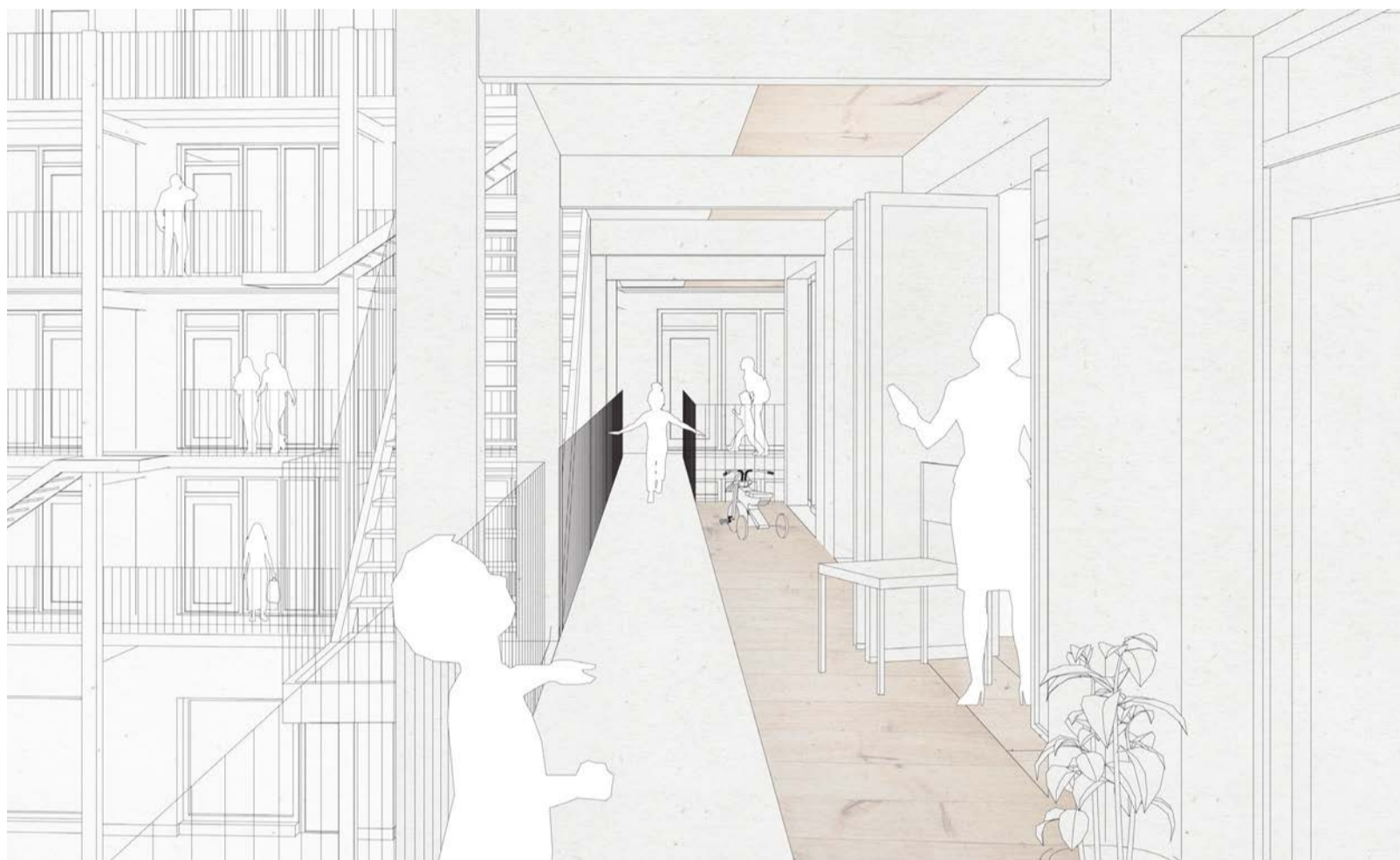
**FLÖDEN**  
Kvarteret stöttar de vardagliga rörelserna och funktionella flöden mellan målpunkter och entréer. Detta ger ett flöde som samlar ihop.



**SOCIAL VÄV**  
Entrébyggorna och trapphusen skapar en social väv i kvarteret, med mötesplatser och ökad trygghet.

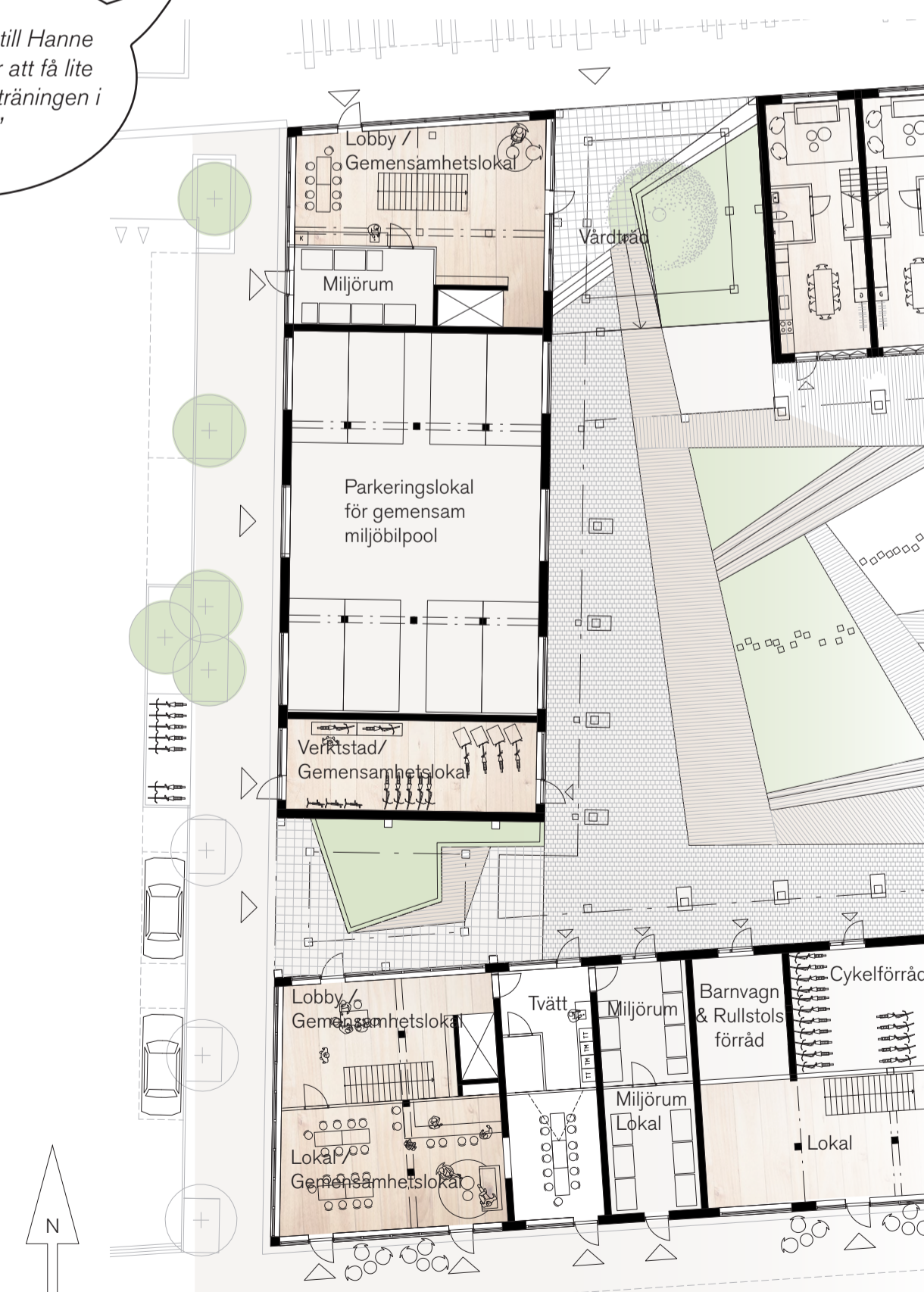


Vy inifrån bostad mot gård



Vy från entrébygga

"Jag smiter över till Hanne och Lo ibland för att få lite mellanmål innan träningen i parken"



Utsnitt bottenvåning



Översikt

OM ARKITEKTUREN

För att skapa en plats där människor trivs och känner gemenskap måste den fysiska miljön utformas så att människor ses. Kvarteret omsluts av tre huskroppar som sammanbinds med utvändiga trapphus och entrébyggor. Genom att ta ut trapphusen utanför de mer slutna huskropparna och placera dem strategiskt i både i förhållande till staden och kvarteret, så bidrar de till att synliggöra människorna både från gården och från gatan, skapa närvaro och ögonkontakt.

Kvarteret omsluts av fasader i tegel med levande bottenvåningar med ytor för lokaler som möter staden och bidrar med livet mellan husen. Mot gården bryts skalan ned med entrébyggor och trappor som tillsammans med träfasaden skapar en gemyttlig gård. Materialen och gestaltningen är robust och valda för att hålla över lång tid, den ska inte kännas typiskt 20-tal om 100 år, samtidigt som det ska möjliggöra flexibilitet.

De öppna trapphusen ger en glimt in på den grönskande gården och bidrar på så sätt med variation till gaturummen och ett vardagsliv med närvaro fler tider på dygnet.

I söder bryts den långa fasaden upp med ett snitt, som både skapar variation mot staden och tillåter sol att nå in på gården. Samtidigt skapar det en skyddad mini-takterrass för de boende.

OM BOTTENVÅNINGEN

Bottenvåningarna är nyckeln till ett levande kvarter och ett kvarter som delar med sig till sin omgivning. Bottenvåningarna har en utformning och innehåll anpassat efter att möta staden i ögonhöjd, utifrån varje gatas karaktär. Det är bottenvåningarnas innehåll och karaktär som ger värme och omtanke, över dygnet och året, som bjuder in och öppnar upp.

Omtanken och grannskapet i kvarteret Öljetten ska präga bottenvåningarna och inkludera även de som inte bor och verkar i kvarteret. Möten och människor i trapphus och på gård blir synliga för varann, grönskans nätverk går från tak, vertikalt, till gård och via trapphusen till gatan. På samma sätt flödar det sociala livet. Vi nyttjar kvarterets bottenvåningar och hörn för samlande, samnyttjade ytor i syfte att skapa synergier och befolkas över tid.

Mot Kämpegatan så skapar den generösa sockelväningen, med sina lokaler, en urban och stadsmässig karaktär. Mot Oskarshallsgratan återfinns bostäder något upphöjt från gatan och entréer till gård och trapphus, bostäderna här kan enkelt omvandlas till bokaler. Mot väster finns lobbyns kring trapphusen och parkering för de gemensamma bil- och lådcykelpoolerna. Här möts de boende när de kommer till och från sin bostad men också när de ska hämta sin post, får en matkasse levererad, lånar verktyg eller bara hänger i det gemensamma vardagsrummet. Här finns också ytor som kan hyras av de boende eller lokala föreningar för de som behöver någonstans att mötas eller för de som vill jobba hemma.

Den södra lobbyn kan med fördel samnyttjas med en publik funktion som kommer hela staden till del varför inte ett co-working space och café. Här möts de boende och de som passerar kvarteret i sin vardag.

Bottenvåningen ska kunna förändras och leva med de människor som lever i Södra Munksjön. Därför är lokaler formade så att de kan delas eller slås ihop till större ytor. Bostäder kan omvandlas till bokaler, miljörum kan omvandlas till annan social funktion i anslutning till modernerna.

Miljöbilpool med tillhörande mobilitets- och delningsfunktioner, som kommer alla de boende till del, placeras synlig och i bästa möjliga läge. Här behöver du inte äga din egen bil, men om du ändå vill, så finns parkeringshus i direkt anslutning till kvarteret. Parkeringshuset i bottenvåningen är ljus och i direkt anslutning till både gata och gård. Viket inte bara skapar en trygg miljö idag utan även ger möjlighet att i framtiden omvandla delar av eller hela till andra funktioner när behovet av bilar minskar ännu mer. I ett läge i direkt anslutning till ett parkeringshus och i bästa mobilitetsläge är det inte försvarbart, varken miljömässigt eller ekonomiskt att bygga parkeringar under mark med låst användning. Därför har vi tagit fram en lösning som kan anpassas efter behov i framtiden.

OM GÅRDEN

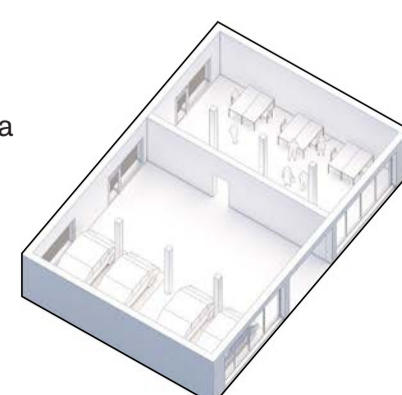
Tillsammans med taken, trapphusen, entrébyggor och bottenvåningarna utgör gården en del av pärlbandet av platser för flöden och vistelse. Gården och trapphusen bildar hjärtat för vägar som korsas. Allt hänger ihop. Den grönskande gården har starka vistelsevärden men knyter också ihop de boende genom att möjliggöra de visuella kopplingarna. Gården är öppen och omformningsbar. Både taken och gården fördröjer dagvatten, som kan nyttjas för bevattning och de bidrar med biologisk mångfald.

Från entrétorgen kommer du in på gården, som är inramad med en funktionell yta, marksten, för de snabba rörelserna. Men det är också här på den skyddade gården som barnen tar sina första tramptag när de ska lära sig cykla. Innanför ramen tar ett trågolv med grönska över gårdsmiljön. Det är prunkande och frodigt. Trågolv växer upp till sittbänkar och trädäck som lekfullt sträcker sig över gården. Trädäcket varierar från större vistelseytor till smalare spänger, och det uppmuntrar både till fantasiful, motorisk lek som till paus och vila.

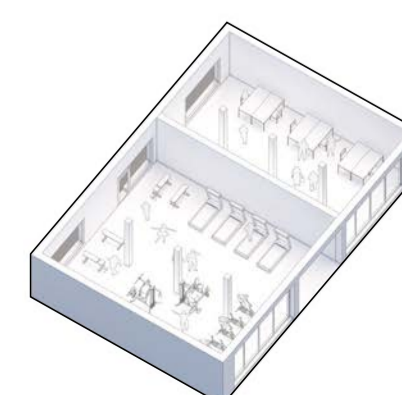
Trädet i det norra trapphuset blir ett unikt inslag i kvarterets stad, något att tala om. För de boende i kvarteret och stadsdelen skapar det en tydlig samlingspunkt. Med trädet kan man se årstiderna växla, från sin bostad och ifrån gatan. Trapphuset gör det möjligt att röra sig upp längs trädets stam till krona. Trädet har en viktig social och sammankopplande funktion och för att stärka den biologiska mångfalden.



**"GARAGET"**  
Garage för den gemensamma bilpoolen är placerad ljus i bottenvåningen. Ytan mellan bilarna kan användas av de boende för väderskyddade aktiviteter.



**GARAGE/LOKAL**  
I framtiden om de boende inte behöver lika många gemensamma bilar, så byggs halva garaget om till en lokal. Lokalen kan nyttjas av de boende eller hyras ut.



**LOKAL/GYM**  
Ännu senare när mobilitetslösningar är helt stadsdelsgemensamma kan hela ytan omvandlas till lokaler. Varför inte ett gym?

"Jag tar med mig ett äpple från den gemensamma gården på väg till skolan på morgonen."



Markplaneringsplan och bottenvåning 1:400

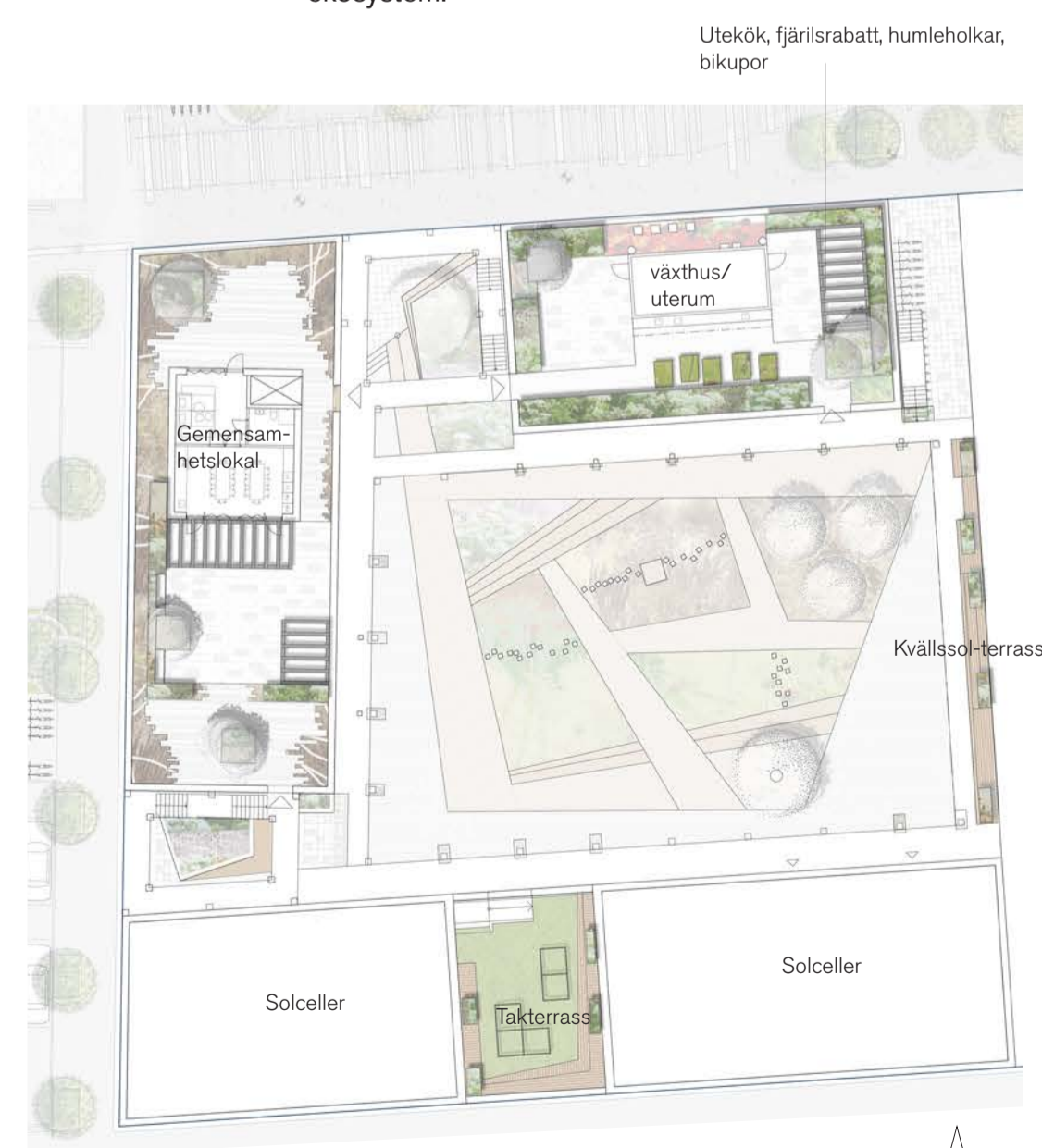
OM TAKEN

Taken utnyttjas för fler sociala mötesplatser men även för lugna, gröna oaser. Här finns gemensamma lokaler som växthus och tvättstuga, tänk att man kan hänga ut tvätten på tork, fast man fortfarande bor i en lägenhet. Här finns möjligheter till lek eller bara avkoppling en stund. På taket finns också en gemensam lokal som kan användas till möten eller fest och med gemensamt tillgängliga takterrasser med utsikt över Munksjön.

På den södra lamellens tak placeras solceller som täcker behovet av fastighetsel. Under de tider på året när de överproducerar så kan de gemensamma miljöbilarna laddas med el från det egna kvarteret.

Med grönskande gård och tak maximeras möjligheterna till en biologisk mångfald. Särskild fokus läggs på arter som är hotade eller som är viktiga för att hålla balansen i ekosystem.

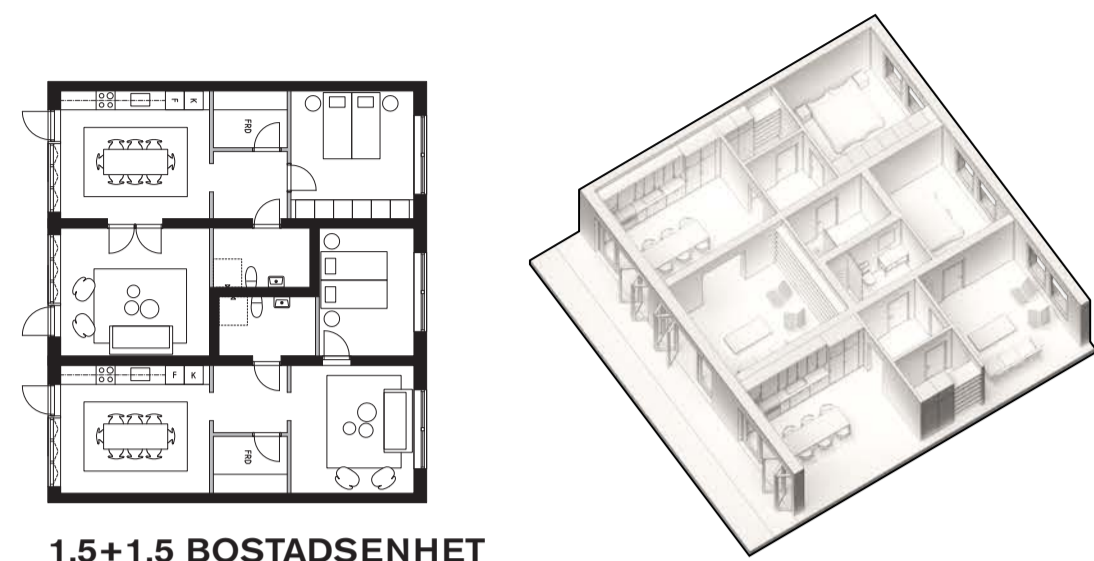
"Jag har köpt en liten cykel till Göte på marknadsplatsen, Samir på andra sidan gården tipsad om att det är perfekt att lära sig cykla i parkeringslokalen nu på vintern, så är man fullärd när våren kommer"



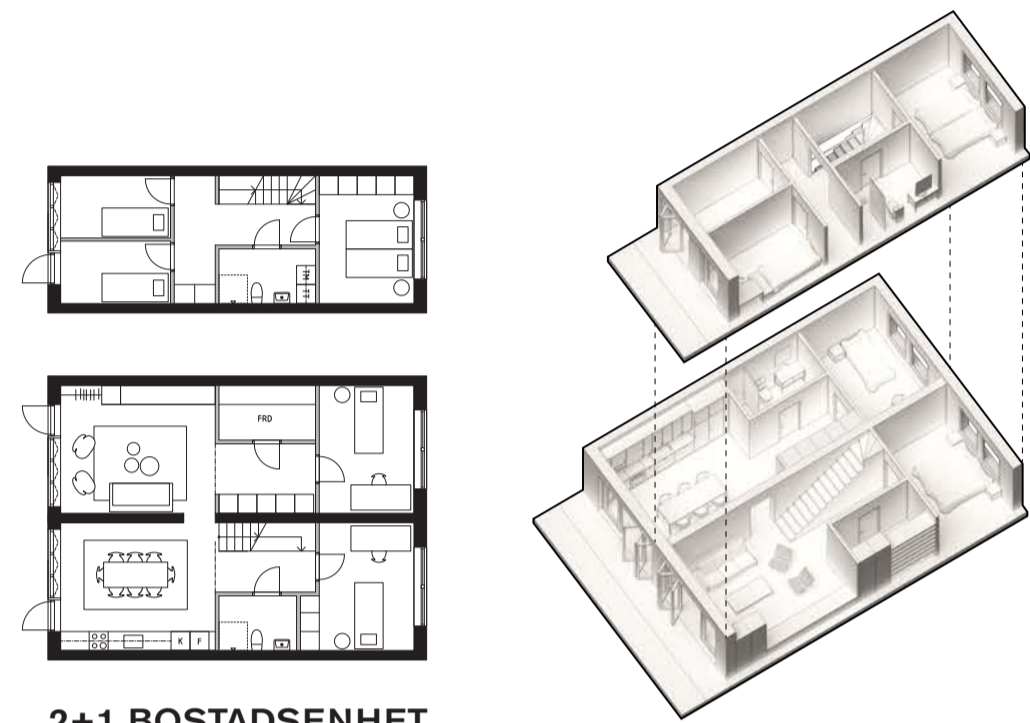
Takplan 1:400

## OM ATT SLÅ IHOP BOSTADSENHETER

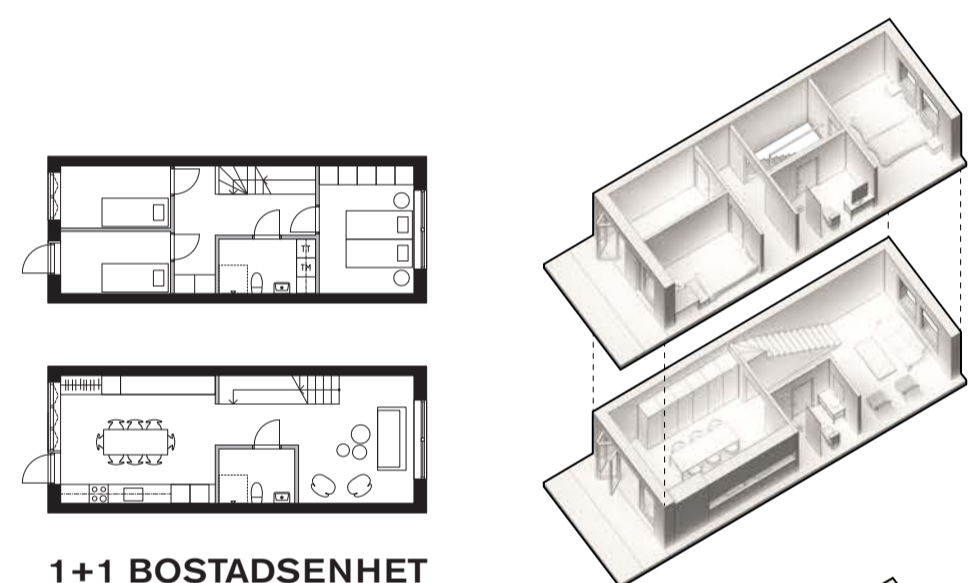
Nedan visas ett antal exempel på sammanslagning av bostadsenheter



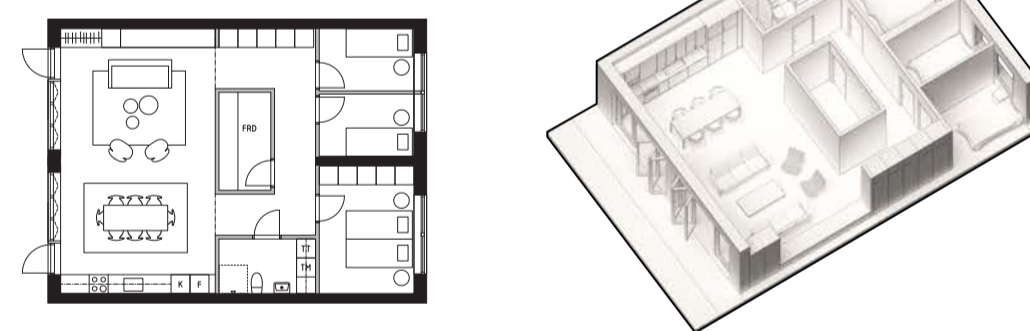
1,5+1,5 BOSTADSENHET



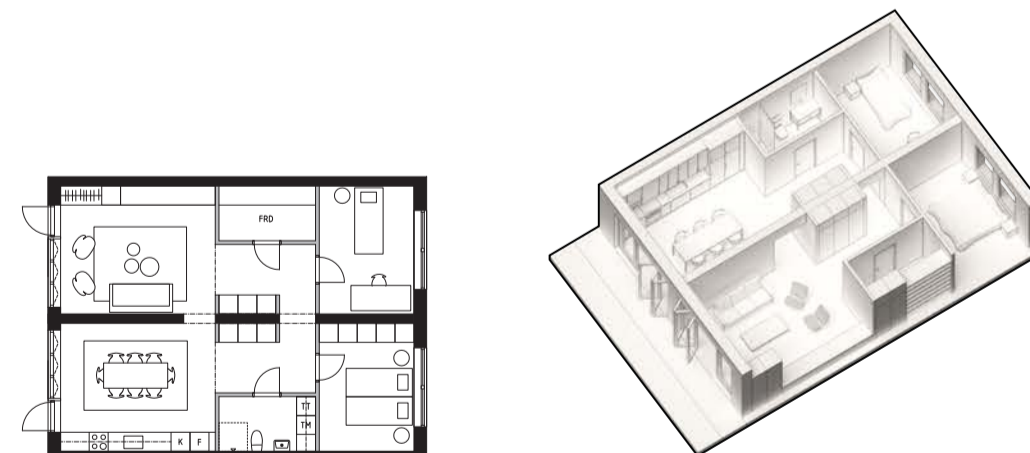
2+1 BOSTADSENHET



1+1 BOSTADSENHET



1+1 BOSTADSENHET



1+1 BOSTADSENHET



1 BOSTADSENHET



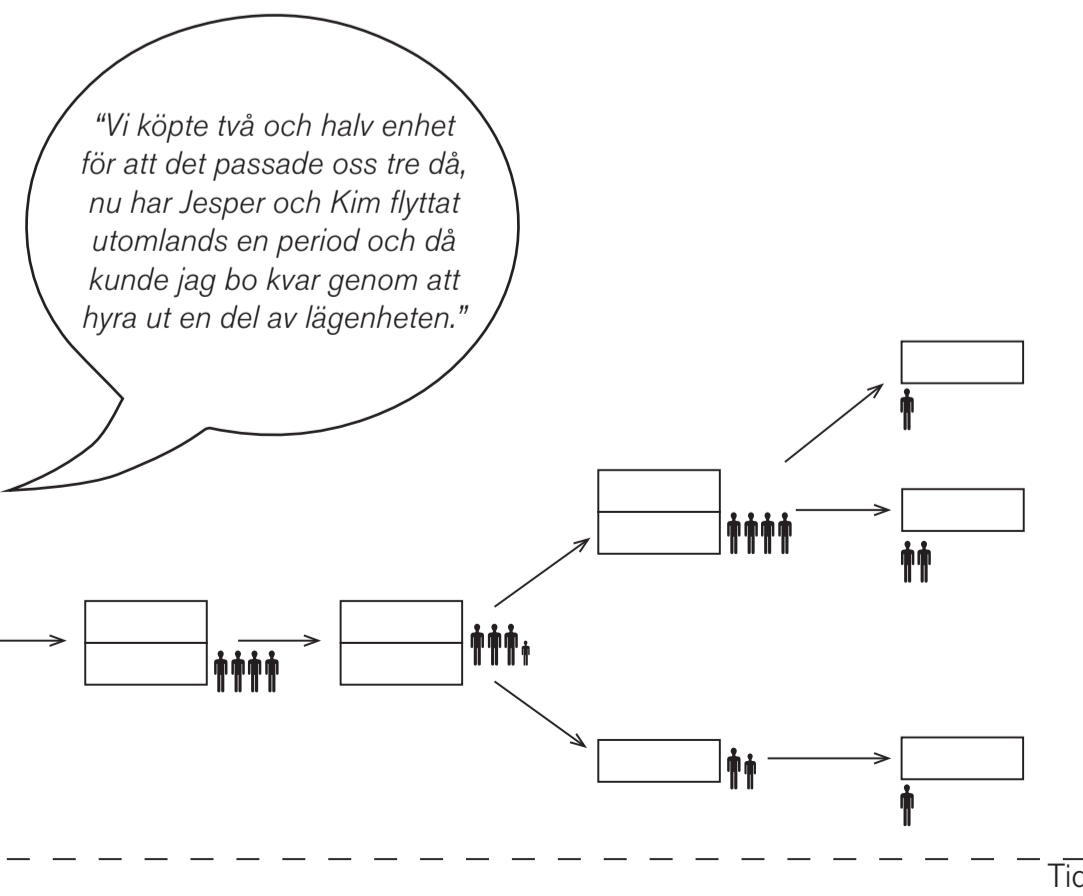
## OM BOSTÄDERNA

Många nya kvarter idag har en strikt lägenhetsfördelning som bygger på en normfamilj, men det speglar sällan hela verkligheten kring människors behov i boendet idag och i framtiden. Samtidigt vet vi att en stor andel av lägenheterna som produceras idag inom några år byggs om av de boende. Vi vill istället vara med och skapa en ny typ av bostäder där vissa grundkvaliteter säkerställs, så som tillgänglighet, dagsljus, trygghet och bullerskydd, men där sedan stort utrymme lämnas för de som faktiskt ska befolka kvarteret. Tillsammans formar grannarna sitt boende och sitt kvarter. Vi formar förutsättningarna för de boende att forma sitt hem!

Oavsett vem du är och vad för typ av bostad du vill ha kan du skapa den här. Av omtanke för dig och din situation ger vi dig möjligheten att själv påverka hur du vill bo. Vi skapar ett ramverk till vilket vi sedan bjuder in dig för att tillsammans med oss skapa ett boende som passar just dig, din livssituation och ekonomi. Här finns allt från färdiga lägenheter att bara flytta in i, till råa enheter där du är fri att skapa ditt aldeles egna drömboende.

Kanske vill du bo ensam, kanske tillsammans med flera goda vänner, tillsammans med hittills okända människor, kanske med din familj eller bara nära din familj, kanske med farmor eller farfar? Här finns möjlighet för dig som vill bo stort, för dig som vill bo litet, för dig som tonåring som vill ha en egen ingång, för dig som vill ha ett kontor och till och med för dig som vill driva en verksamhet hemma. I kvarteret Öljetten köper du kvadratmeter istället för rum och planlösning.

Med idén om enheter och kvadratmeter ska lägenheterna kunna förändras med livet och tiden vad gäller antal rum, planlösning, storlek och sätt att bo. Redan nu i gestaltningsprocessen och i byggprocessen utvecklar vi ett förhållningssätt som ska ge möjlighet till medskapande och en delaktighet i att forma sin livsmiljö över tid. Vi bygger alltså inte bara ett hus – vi bygger en samhällsstyrka, en omtanke.



## OM VARDAGEN

Kvarteret är format medvetet i relationen mellan arkitektur och teknisk/tjänstedesign, för att skapa goda förutsättningar för gemensamma lösningar och ett delande som bidrar till att möta både sociala, socioekonomiska och miljömässiga samhällsutmaningar.

Kvarteret utformas som en pärlband av flöden, möten och vägar som korsas. Grannskapet knyter samman bostäderna och grannarna - ger tillit och trygghet. Det ger också en kollektiv förmåga att lösa problem, möta behov och utveckla en fungerande vardag och livsmiljö. För att ge extra skjuts till detta formar vi tillsammans med bostadsrättsföreningen en gemensam "marknadsplats".

Kvarterets enhetsidé för bostäderna bygger på att de boende ska kunna sälja/byta/hyra ut del av sin lägenhet om livet/behovet förändras. En marknadsplats från dag 1 stöttar detta. En sådan marknadsplats fungerar dessutom för fler delnings- eller bytestjänster och som en

digital miljö för att samlas och samverka inom. Den skulle kunna hantera möjligheterna till en hållbar mobilitetsdelning till exempel genom delning av bil, laddcyklar, vagnar eller annat som man vill dela och byta och inte behöver äga själv. Systemet är uppkopplat mot ett tvättstugusystem, bokning av styrelserummet/övernattningslägenhet osv.

I allt detta utvecklas synen på det egna och det gemensamma, om vad jag måste äga och inte. Det utvecklar en medvetenhet om hållbara val, om privatekonomiska överväganden och utvecklar samhällsengagemang, ansvarstagande och OMTANKE.

Men på 100 år förändras mycket, och det går snabbt. Den digitala förändringstakten ställer höga krav på oss i utformningen av kvarteret, vi utvecklar en grundstomme av digitala lösningar som öppnar upp för skapandet av nya tjänster. Den grund vi byggt, ska fungera även om 20 år, när de boende får en ny idé, ett nytt behov som underlättar livet och stärker den sociala livsmiljön i grannskapet.



Fasadsnitt mot norr

OM BOSTÄDERNA

Att bo i kvarteret Öjjetten liknar inte hur man är van att bo och köpa sin bostad. Här finns stor möjlighet till att få just precis den bostad som du själv drömmer om. Du behöver inte passa in i någon annans norm.

Varje enhet är genomgående och har ett grundutförande med badrum och vackra fönster mot både gård och gata. De inre totalmåttan i en enhet är 4x11,2m vilket tillåter både ett rationellt byggande och tillgängliga bostadslösningar. De fasta rummet är i stort sett bara badrummet varifrån vattnet dras i övrigt har du som boende stor möjlighet att påverka var i lägenheten du vill placera dina boendefunktioner.

Oavsett vem du är och vad för typ av bostad du vill ha kan du skapa den här. Av omtanke för dig och din situation ger vi dig möjligheten att själv påverka hur du vill bo. Vi skapar ett ramverk till vilket vi sedan bjuder in dig för att tillsammans med oss skapa ett boende som passar just dig.

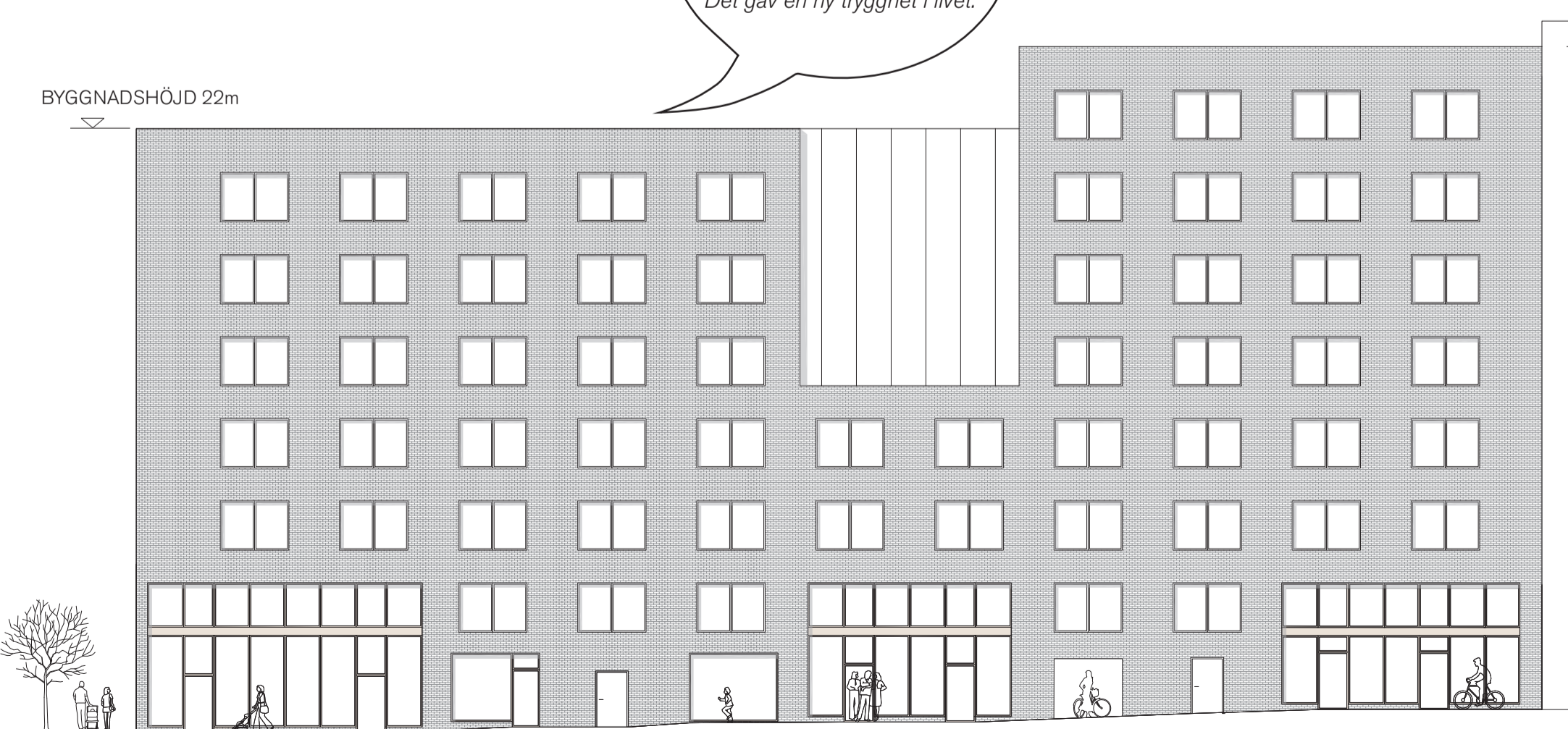
OMTANKE OM PLANETEN

Omtanke handlar självklart också om omtanke om vår planet och miljö. Vi måste ta ansvar för att det vi bygger inte påverkar klimatet negativt. För klimatet är det bästa att inte bygga alls, men om vi gör det ska vi göra det så smart som möjligt. Det gör vi genom att göra genomtänkta val och forma ett kvarter som kommer att fungera över många år - mer än 100 år. Kvarteret är flexibelt och robust med material med låg klimatpåverkan. Det finns möjlighet att uppföra husen helt med trästomme - den stomme som har absolut lägst klimatpåverkan. Detta kombineras med fasader i värmebehandlat trä och möjligheten till återbrukat tegel.

Vad gäller lägenheterna finns ett grundutförande med ett fåtal material i lägenheterna. Bostadsrättsinnehavarna kommer vara med från början för att kunna bestämma utförande. Denna strategi används för att undvika att lösningar inte bara rivs ut och nytt byggs om för tidigt.

"Att flytta med barnen var livsviktigt. Att komma till ett kvarter där både jag och barnen kände att människor bryr sig. Det gav en ny trygghet i livet."

"Jag upplever det som att omsorgen om varandra har bidragit till fler samtal om allt möjligt. Vi frågar oftare hur vi mår och det är alltid någon som frågar en extra gång efter Anvid som är äldst i kvarteret."

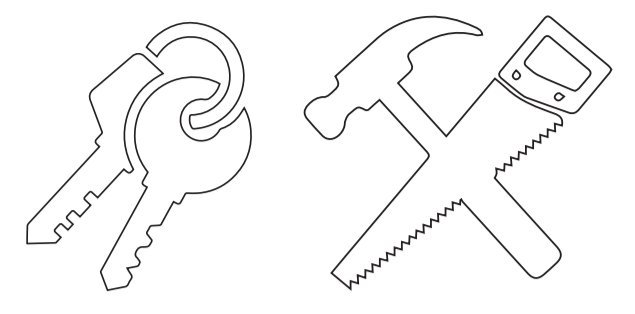


Fasad mot söder 1:200



Typplan 1:200

"Varannan vecka hjälps jag och Peter åt med middagarna, då vi båda har våra barn samtidigt, och bor vägg-i-vägg. Vi dukar ofta upp maten på entrébalkongen mellan oss"



OM BOSTADSKÖPET

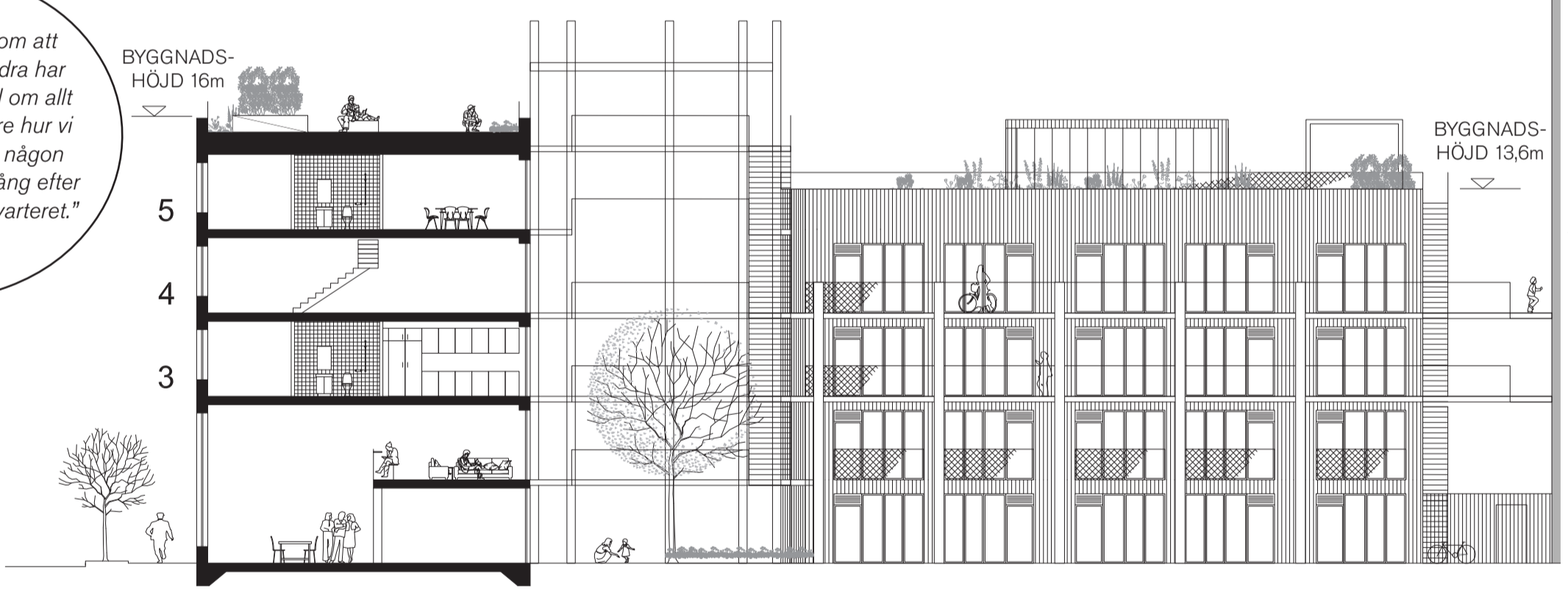
Bostadens och kvarterets utformning utifrån enheter är unikt och skapar stora möjligheter för mångfald och boendeanternativ. Här kan bostadsköparen påverka både kostnad, storlek och utförande. Dessutom ges stora möjligheter för den som vill bygga och skapa själv, men även bekvämligheten att få en helt nyckelfärdig lösning.

Grundutförandet är en rå enhet. Du väljer sedan själv om du vill ha hjälp att skapa din drömbostad eller om du vill utforma den helt själv.

Grundutförandet och basen är den samma för alla lägenheter. Steg två handlar om att välja en bostadsstorlek. I steg tre finns alternativa vägar att ta, från att göra allt själv - skapa och forma själv, till att få hjälp med valda delar (sätta väggar, vissa installationer etc) och sätta sin egen prägel, till en helt nyckelfärdig lägenhet, bara att flytta in sina tillhörigheter och göra sig hemmastad.

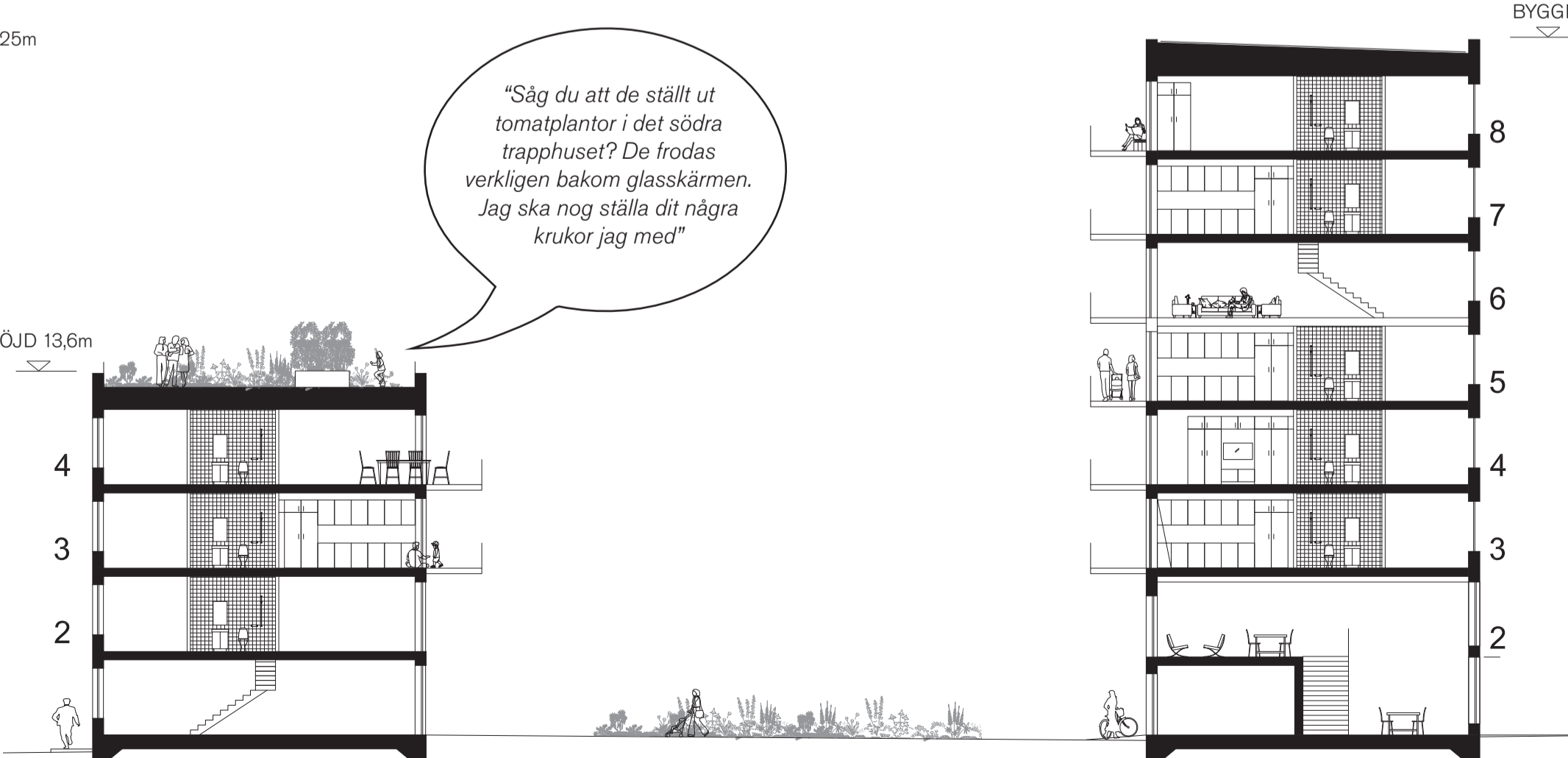
Slutsatsen blir att du själv kan påverka kostnaden för ditt boende och utgå ifrån dina egna behov och idéer om ditt boende. Det första steget är att välja hur många enheter du vill ha, därefter i vilken konfiguration. Brevid varandra, på varandra eller en kombination?

"Det är fint att känna grannarna och aldrig känna sig ensam men också så härligt att kunna dra för gardinerna när jag vill få vara för mig själv."



Sektion A-A 1:200

"Farmor, du tar hissen och jag tar trappan - försten ner!"



Sektion B-B 1:200

"Såg du att de ställt ut tomatplantor i det södra trapphuset? De frodas verkligen bakom glasskärmen. Jag ska nog ställa dit några krukor jag med"

UTBUD ENHETER

Den stora flexibiliteten i projektet och medskapandet med de boende gör att det i dagsläget inte finns någon definierad lägenhetsfördelning, utbudet på lägenheter sträcker sig från studios på min 45 m<sup>2</sup> och uppåt. Den slutgiltiga fördelning bestäms av de som flyttar in och deras behov.

Nedanstående enheter finns för de boende att välja när de skapar sin lägenhet. Enheter kan väljas som hela eller halva, med undantag för ett fåtal som av tillgänglighetskäl måste vara i två plan.

Enhetstyp	Antal	%
Enkel - 45 m <sup>2</sup>	77 st	90
2 Vånings - 91 m <sup>2</sup>	9 st	10

TOTALT

TOTALT	86 st
<b>BTA</b>	
HUS A	3989 m <sup>2</sup>
HUS B	1914 m <sup>2</sup>
HUS C	1097 m <sup>2</sup>

TOTALT	7000 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

NYCKELTAL TYPPLAN

BOA/BTA	0,79
HUS A	0,79
HUS B	0,74
HUS C	0,85