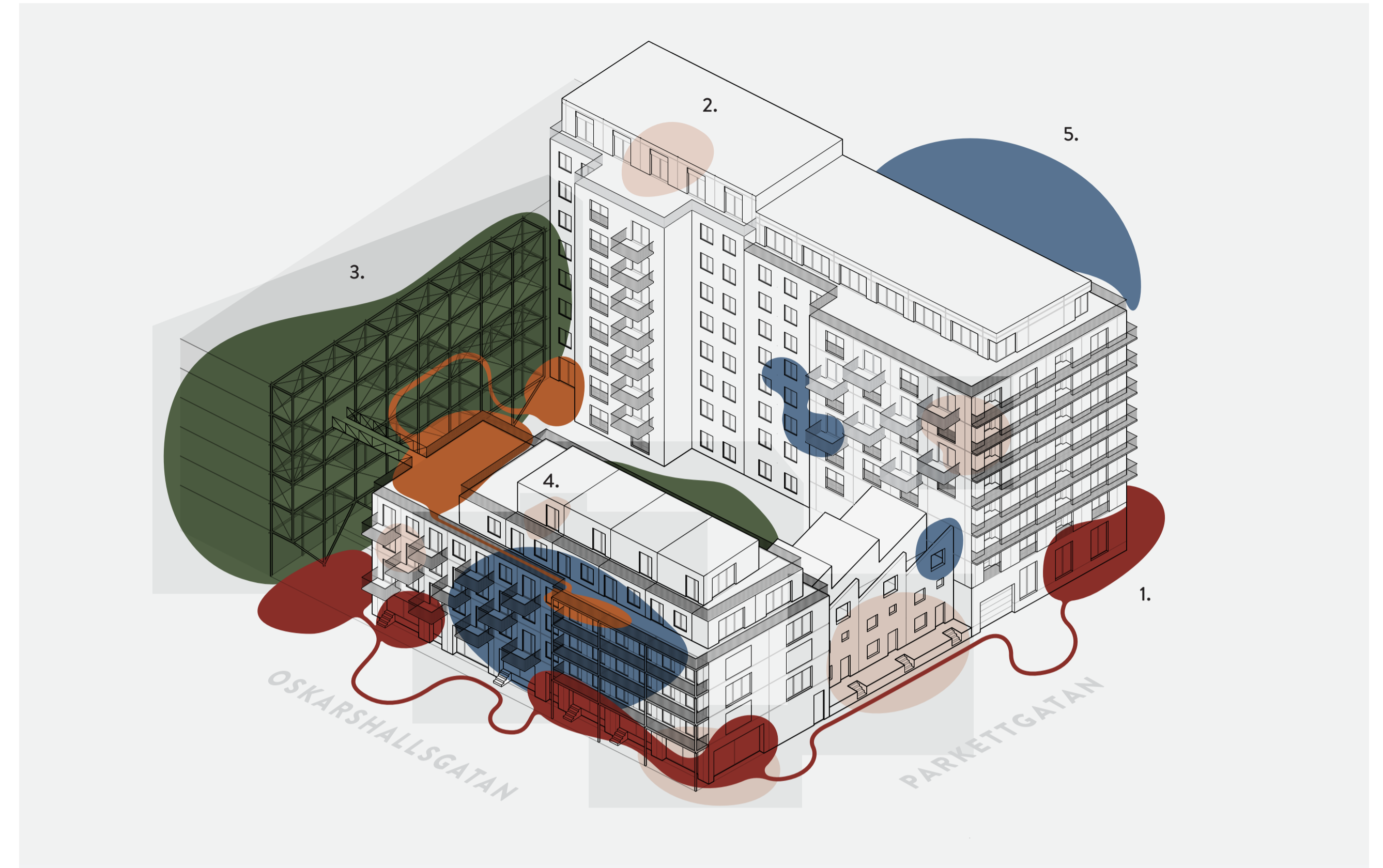




År 2024, vertikala parken ger karaktär åt gården och Oskarshallsgatan. Hönshuset har inspirerat till temat på restaurangen intill.



Axonometri från nordväst.

- 1. Mötet med staden
- 2. Mångfald i boendeform
- 3. Grönstruktur för alla!
- 4. Gemensamma godbitar
- 5. Stadsmässighet & småskalighet

SÅDD

I kvarteret Öljetten pågår livet med all sin växtkraft i fönster, på balkonger, inne på gården och ända ut i gatulivet.

Byggnaderna är gestaltade med omsorg i en samtida arkitektur med respekt för platsens egenskaper, byggnadsmaterial och inte minst för människorna och det liv som tar plats i och runt omkring dem. I kvarterets öppning mot norr reser sig en vertikal park som täcker det intilliggande garaget och tillför gaturummet och stadsdelen ett helt nytt element. Den vertikala parken är en förlängning av kvarterets innergård och här sprudlar det av aktivitet och gemenskap vid odlingslådor, gungor, utebibliotek, hönshus och sittplatser.

Den grundläggande idén för vårt kvarter tar avstamp i en bredare syn på hållbarhet där ekologisk och ekonomisk hållbarhet krävs för att skapa social hållbarhet och låta den blomstra. Med ett helhetsperspektiv i planeringen och byggandet kan vi skapa viktiga förutsättningar för en hållbar livsstil. Nya områden måste byggas så att de upplevs trygga och inkluderande för alla. Vi bygger varierade bostadstyper i olika storlekar varav några dessutom har möjlig utrymningsdel.

Tillhörighet och gemenskap är våra ledord och vår vision är att skapa en hållbar boendemiljö där det är lätt att göra miljökloka och hälsosamma val likväl som det är naturligt att växa ett ord med grannen. Föreningens koordinatör ska hjälpa till med interaktionen.

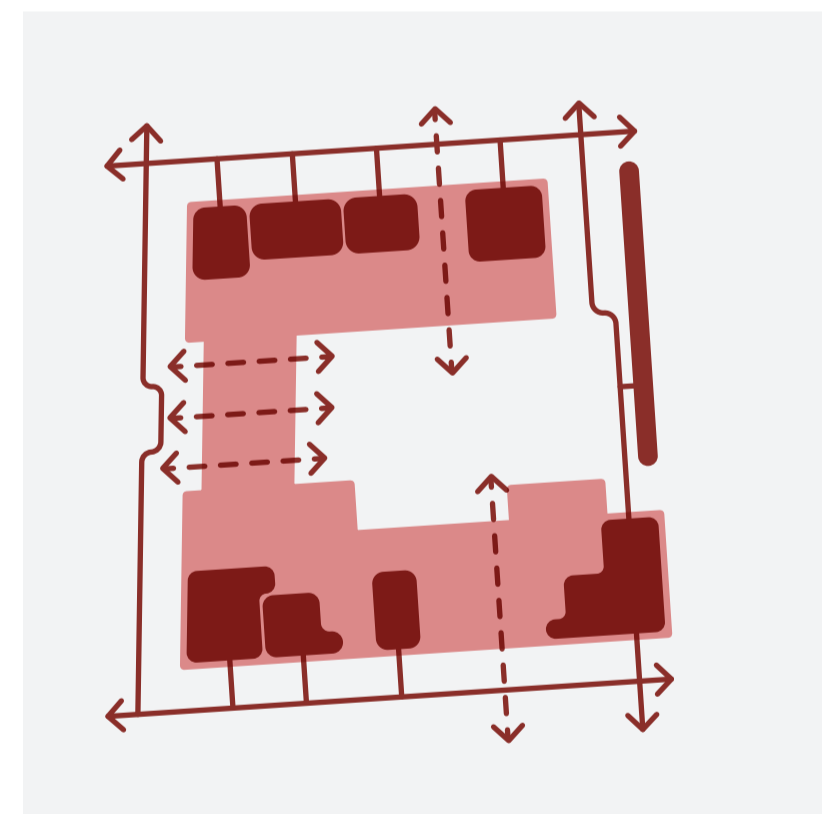
Genom att skapa miljöer som bjuder in till aktiviteter, närhet och spontana möten vill vi vara den som initierar aktivitet. Sedan är det, som alltid, de som blir inbjudna som skapar festen.

På sikt tar föreningen på sig en del av ansvaret för att de väl omhändertagna gemensamma platserna faktiskt används och på så sätt genererar nya umgängeskretsar och spontana möten. Den sociala faktorn i området är påtaglig, vi kommer lyfta den högt i all information om området redan i säljskedet. Genom att bjuda in intressenterna för projektet till samtal i ett tidigt skede kan de vara med och påverka sin kommande boendemiljö.

När det kommer till hållbarhet är det viktigt att också ta in aspekten tid och flexibilitet över tid. För oss är det väldigt viktigt att skapa möjlighet för kvarteret att utvecklas i takt med resten av stadsdelen. I den lilla skalan handlar det om hur familjens barn växer upp, flyttar ut och en tydligt avgränsad del av familjens lägenhet kan då hyras ut till en äldre släkting man vill ha nära eller kanske en student. I den större skalan – och ett ännu längre perspektiv, kanske när nya höghastighetsstationen byggs, handlar det om bottenvåningar där ytor som initialt består av bokaler kan omvandlas till lokaler och bidra till stadslivet ytterligare.



Markplan skala 1:400



1. Entré
2. Lägenhet
3. Lokal
4. Bokal
5. Gemensamhetslokal
6. Miljöstation

Bottenvåningar - Framtidsäkrade bottenvåningar i ett stationsnära läge

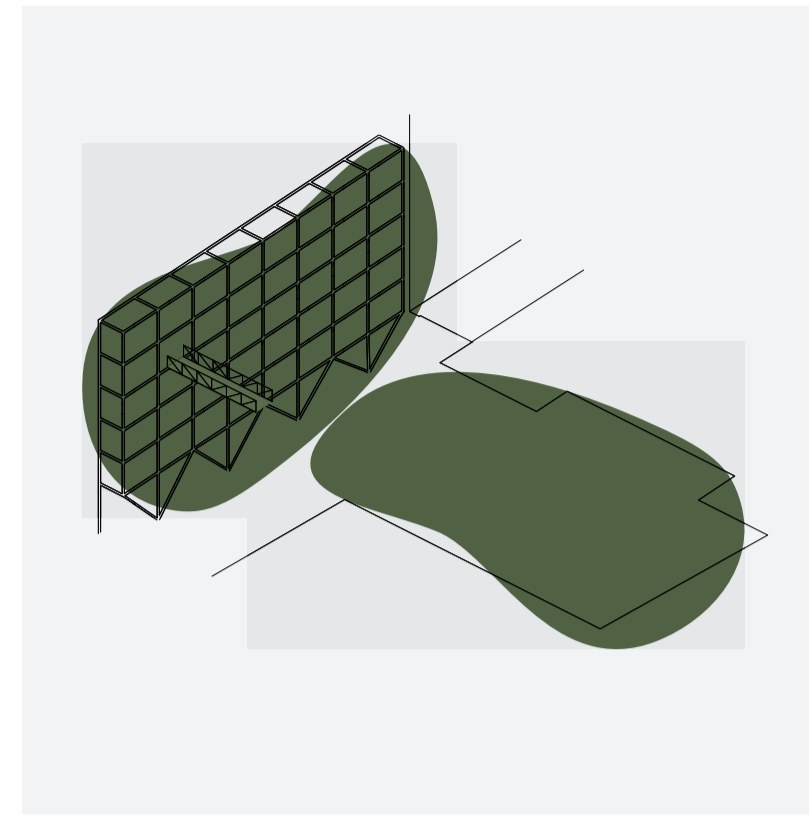
En promenad runt vårt kvarter ska vara varierad, spännande och trygg. Mot Oskarshallsgatan öppnar kvarteret Öljetten upp sig helt och bjuder in stadsrummet till gården och den vertikala parken som täcker garagefasaden mot väster.

Byggnaderna gestaltas i gatunivå med extra omsorgsfull detaljering och belysning. Flerbostadshusens entréer är uppglasade och genomgående mot gården. Lägenheterna som ligger i entréplan mot Oskarshallsgatan och Kämpevägen kallar vi bokaler som med tiden skulle kunna omvandlas till lokaler med egna entréer mot gatorna utanför. Exempelvis kan bokalen i hörnlaget Oskarshallsgatan/ Parkettgatan, som ligger på samma nivå som gatan, initialt användas som bostad och ateljé till en konstnär som bor och verkar på samma plats. På sikt tänker vi att det kan utvecklas till en lokal för exempelvis ett café.

Ett levande möte mellan bostadskvarter och stadsdel skapas och att fasaden aktiveras gör att gaturummet upplevs mer tryggt och omhändertaget.

Stort fokus har lagts på att bygga in en flexibilitet så att kvarteret kan utvecklas med stadsdelen och ändras över tid. Mot Kämpevägen utgörs initialt hälften av fasaden i entréplan av lokaler i någon form. I ett längre tidsperspektiv, relaterat till den nya höghastighetsbanan och stationen, ser vi att även att lägenheterna här skulle kunna omvandlas till lokaler när tillfälle ges.

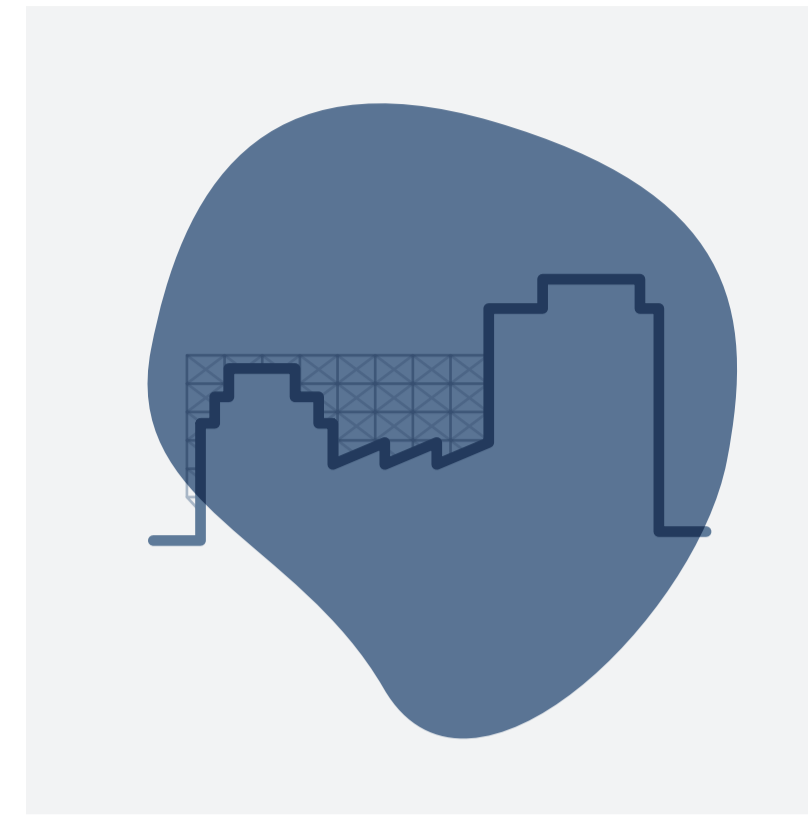
Kvarterets gemensamhetslokal ligger mot Kämpevägen intill parkeringsgaraget med siktlinje rakt över gården. Den kommer främst användas av de boende men kan också utgör en kontaktyta mellan de boende och människor i stadsdelen runt omkring.



Gårdar - Vertikal park och hönhus

Stadsdelens snackis, den vertikala parken med bland annat hönhus, sträcker sig över parkeringsgaragets västfasad är en vertikal spegling av gården och ger plats åt en mängd aktiviteter och mycket grönska. Den exponerar gårdslivet mot gata och kvarter, sätter en unik prägel på kvarteret och skapar spännande visuella samband med tex parken nordväst om Öljetten. I nedre delen av den vertikala parken ryms bl.a. föreningens hönhus som blir ett unikt tillskott för alla boende i området. Hönorna kommer att skötas av en hönsförening, men generera liv och fina möten för många, många fler. I dialog med parkeringsgaragets byggherre finns det även spännande möjligheter att skapa fler kontaktytor mot stadsdelen genom P-huset och den vertikala parken.

Bostadsgården blir en grön oas med solbelyst glänta och frodiga planteringar i skugga. Gårdslivet spiller in i gemensamhetslokalen mot söder och ut på Kvarterstorget mot norr som blir en interaktiv mötesplats mellan stad och kvarter. Nivåskillnader, trappor och grönska ger en mjuk men tydlig naturlig gräns mellan gata och gård. På det lägre huset i norr finns den gemensamma takterrassen som vi kallar Utsikten, eftersom vyn mot Munksjön är vacker härifrån.



God arkitektur - Öppet kvarter med generösa kontaktytor

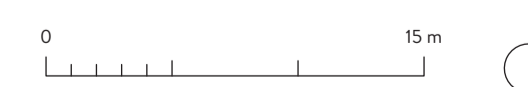
Kvarterets byggnadsvolym har tagit form med fokus på hur kvarteret genom varierad, samtida arkitektur kan bidra till stadsdelen och samtidigt utgöra attraktiva bostäder för en blandad skara boende. Vi vill befästa detaljplanens idé om en stadsmässig sida mot Kämpevägen och mer småstadskänsla mot Oskarshallsgatan som gestaltningsmässigt håller över tid.

Mot söder höjer sig Öljetten i åtta våningar och skapar en bullerskärm mot Kämpevägen. För att släppa in eftermiddagsolen långt in på gården sänker sig byggnaden mot väster. Kvarteret reser sig igen mot norr för att nå över byggnaderna framför och ge utsikt mot Munksjön. Ett litet kvarterstorg skapas genom att strukturen öppnar upp mot Oskarshallsgatan och gör den vertikala parken, som täcker garagevästra fasad, väl synlig i stadsrummet utanför. Både mot norr och söder dras takvåningarna in för att trappa av uppåt och bryta ner skalan i stadsrummet.

Bostädernas balkonger vetter främst mot gården och Oskarshallsgatan. De är placerade saxande över fasaden för att skapa en möjlig kontaktyta mellan de grannar man har närmst även uppåt och nedåt i huset. Kvarterets södra fasad har generösa fönsterdörrar med franska balkonger för att släppa in söderljuset.



Normalplan skala 1:300



År 2071, Höstmarknad på Kvarterstorget. Bokalen intill har omvandlats till café.

Bostäder - Från gemensamhetslägenhet till radhus

För att bidra till att skapa en socialt hållbar stadsdel med en varierad demografi vad det gäller bl.a. ålder och härkomst erbjuder kvarteret olika sorters bostäder i olika storlekar.

Mot Parkettgatan ligger privata radhus i 2,5 plan med takterrasser och egna entréer. I flerbostadshuset mot norr och söder varierar lägenhetsstorlekarna från vår största "generationslägenhet", med uthyrningsdel, på dryga 100kvm till effektiva ettan som passar utmärkt som första egna lägenhet. Runt om kvarteret i markplan finns också bokaler med högre i tak och möjlig entré från gatan.

Takvåningen på det norra huset utgörs av etagelägenheter som också de får egna entréer och generösa takterrasser. Majoriteten av lägenheterna har en generös balkong eller uteplats mot gården och mot Kämpevägen har flertalet lägenheter dessutom en fransk balkong. Gemensamt för alla bostäder är att de utformas så att det är lätt att leva hållbart med tex individuell mätning av el och plats för avfallsortering i lägenheten.

Bullerproblematiken vid Kämpevägen löses med genomgående lägenheter samt i några fall med indragna balkonger mot Parkettgatan.

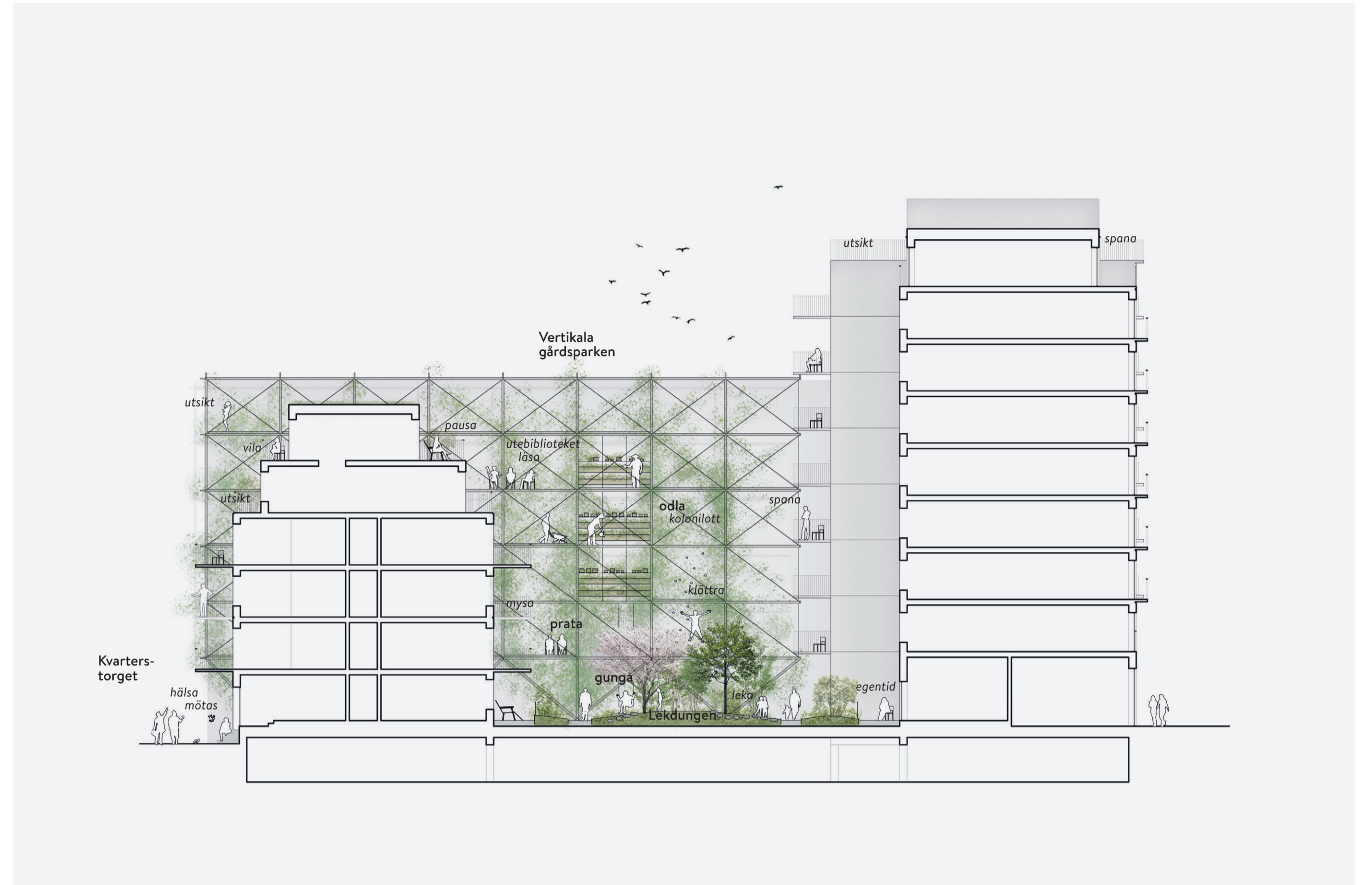
Under kvarteret finns ett garage som utöver parkering för bilar rymmer tekniska utrymmen, lägenhetsförråd och cykelförråd. I garaget ryms även en lådcykel-pool.

LÄGENHETSFÖRDELNING

TYP	ANTAL	STORLEK
4 ROK (MED UTHYRNING)	21 ST	96-102 m ²
4 ROK	10 ST	81 m ²
3 ROK	21 ST	70-79 m ²
2 ROK	33 ST	50-65 m ²
1 ROK	11 ST	35 m ²
RADHUS	3 ST	114 m ²
BOKAL	6 ST	41-71 m ²
TOTALT:	102 ST	



År 2024, balkoner och balkonger mot Oskarshallsgatan bidrar till ett tryggt aktivt gaturum.



Sektion A-A, skala 1:200



Fasad mot Söder, skala 1:400

Fasad och material - Klassiska material som åldras med värdighet

Vår materialpalett rymmer pigmenterad betong, tegel och trä, klassiska material som åldras med värdighet. Kvarterets byggnader får en variation i fasad och gestaltning samtidigt som det finns ett släktskap i material och karaktär. Flerbostadshusen mot norr och söder utformas i ljus pigmenterad betong med en bottenvåning som särskiljer sig och detaljeras ytterligare genom att vukoborstas eller med terrazzo.

För att skapa en variation mot söder har de två husen dels en skillnad i höjd men också i detaljering kring fasaddjup och franska balkonger. Det skapar ett varierat skuggspel allt eftersom solen rör sig över fasaden.

Mot norr kläs fasaden i bostädernas balkonger som utformas i två olika strukturer för att dela in fasaden och ta ner skalan på kvarteret. Norra husets takvåning kläs med träpanel i ett träslag som lovar lång livsgaranti. Flerbostadshusens entréer blir ljusa, trygga och välkomnande med generösa glasparter och trä som står i fin kontrast mot den hårdare betongen.

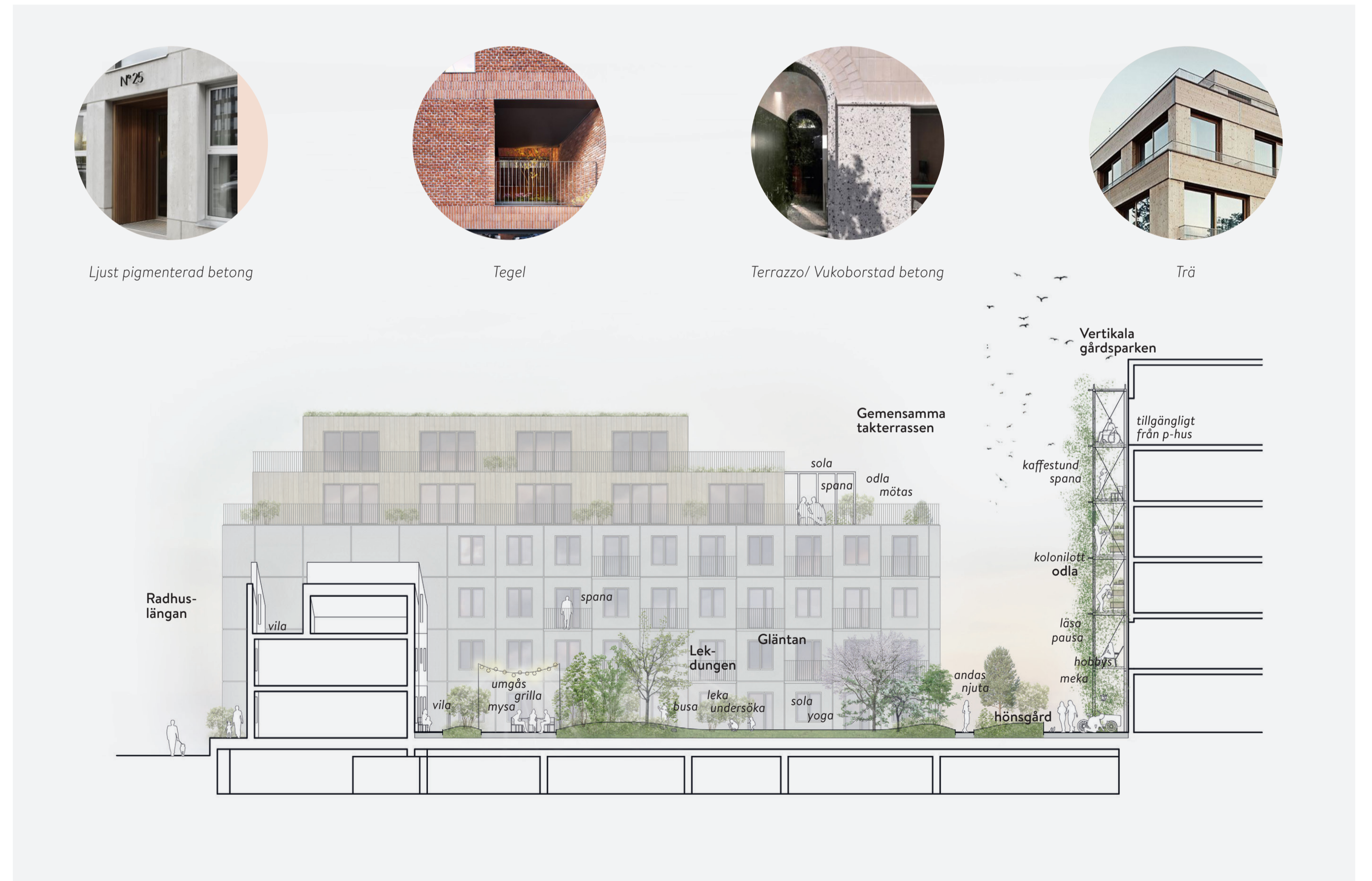
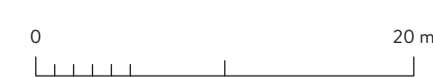
Stadsradhusen i tegel mot Parkettgatan flörtar med engelska townhouses med egen entré och liten förgård. På närmre håll framträder en mönstersättning i murningen.



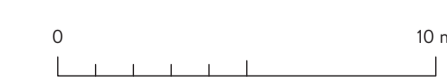
Fasad mot väster, skala 1:400



Fasad mot Norr, skala 1:400

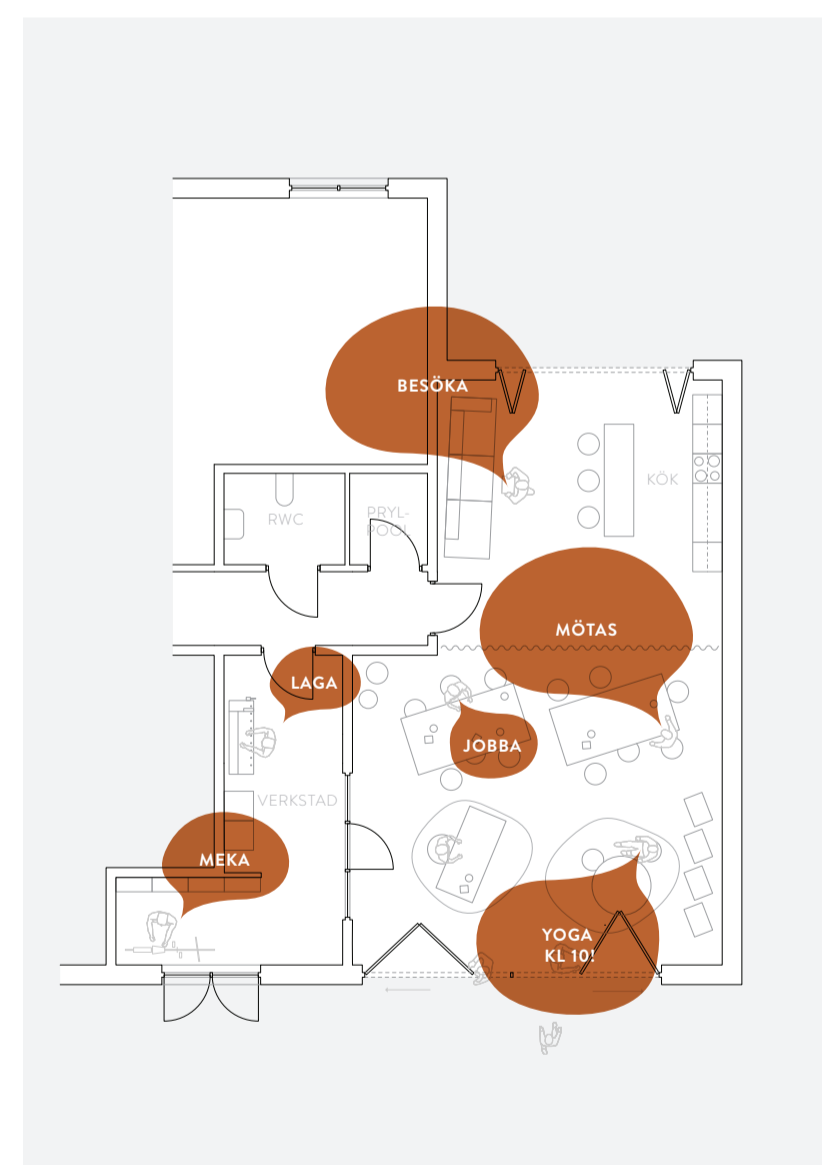


Sektion B-B, skala 1:200





Takplan skala 1:250



Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokalen - Navet i allt som händer i och runt kvarteret

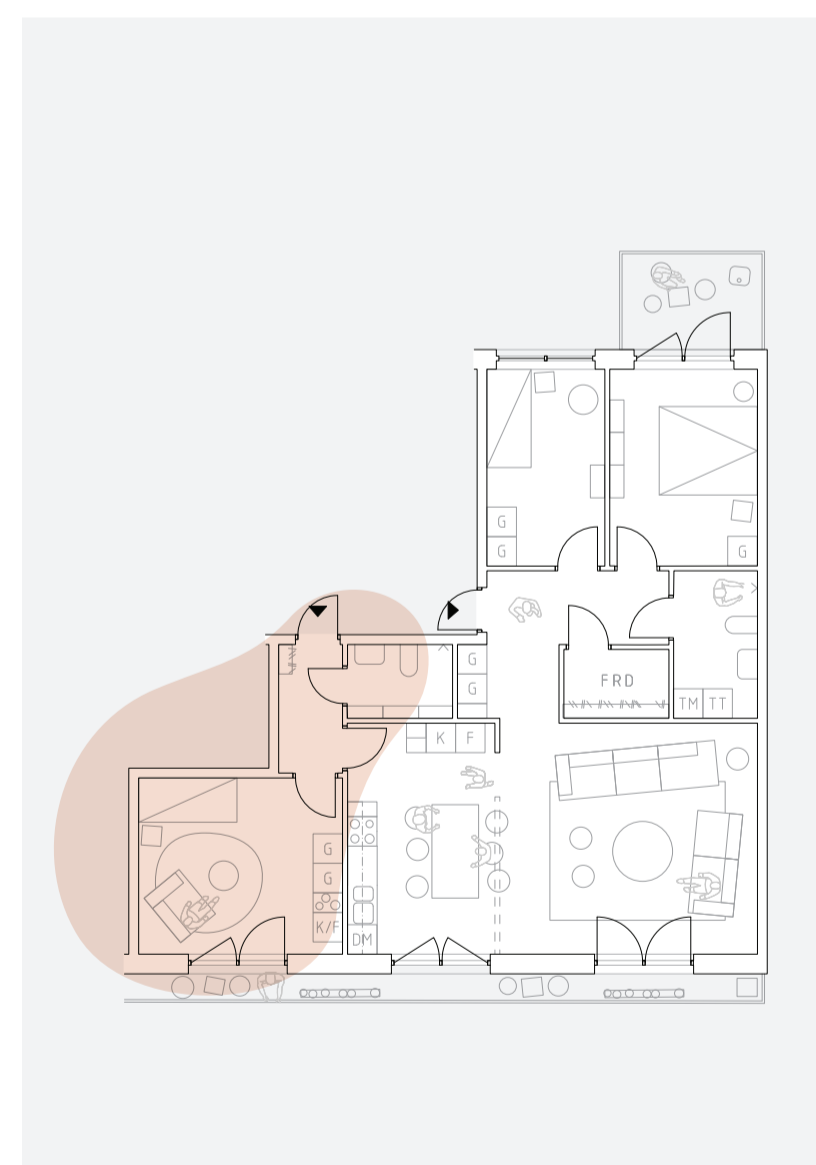
Gemensamhetslokalen utgör navet i allt som händer i och runt kvarteret. Den ligger med generöst glasade entréer både från gården, i fonden av kvarterets öppning mot Oskarshallsgatan, och från mer urbana Kämpegatan. Här ges möjlighet att arrangera egna aktiviteter för de boende i kvarteret eller att nyttja som övernattningsrum för gäster. Lokalen möjliggör också uthyrning till andra aktörer och föreningar för tillfälliga aktiviteter som exempelvis en pop-up butik vilket ger effekten att mötesfären vidgas ytterligare.

För en flexibel användning är lokalen avdelningsbar och utformas i robusta material med eget kök och toalett. Här finns också plats för cykelmekande samt en prylpool med tillgång till tex verktyg, trädgårdsredskap och annat man kan tänkas hitta i motsvarande en villaägares garage.

Målet är att lokalen ska utnyttjas många timmar per dag och att alla boende kan hitta någon aktivitet de själva vill delta i. Allt från styrelsemöten, utbildningar och seminarier om tex odling till yogaklasser och co-working för "hemarbete" med gemensam lunch/fika hörna. Här kan man läsa sin e-post och samtidigt äta lunch från en närliggande servering.

Aktivitetskoordinatör - *Faciliterar sociala samvaron*

För att hjälpa till att dra igång aktiviteter och se till att de boende hittar till dem anställs en koordinator som den första tiden bekostas av byggherren. Vi ser till att det finns en person som har uppdraget redan när det är dags för inflyttning. Genom att avsätta några timmar i månaden per lägenhet (vilket är med som en post i föreningens ekonomiska plan) för detta ändamål ger vi förutsättningar för att tjänsten kan finnas kvar. Uppdraget för koordinatör är primärt att se till att alla vet vad som finns att göra och att ta initiativet till en bred palett av aktiviteter, de flesta ledda av någon av de som bor i kvarteret, eller inbjudna intresseföreningar.



Generationslägenhet

Generationslägenheten - *Stärker socialt hållbara strukturer*

De största lägenheterna i kvarteret har valt att kalla generationsbostäder. Det är större, flexibla lägenheter med ett tydligt avgränsningsbart rum med egen entré. På så vis kan en del av bostaden hyras ut till en student, nyttjas av en äldre släkting eller kanske ett vuxet barn som inte har ekonomisk möjlighet att ordna en egen bostad under studietiden. Dessa lägenheter skapar på så vis möjlighet för de boende att stärka socialt hållbara strukturer i kvarteret. Uthyrningsdelen har också tillgång till eget badrum, möjlighet att installera en kokvrå samt en generös öppning till en fransk balkong i söderläge.



Vertikal park



Växande grönska



Främja biologisk mångfald och pollinering



Gemensam takterrass

Hållbarhet - *För en kvalitetssäkrad framtid*

Vi arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor, bland annat genom det egna initiativet CO2-jakten som bygger på samarbete för att minska CO2-utsläpp både i byggskedet och under brukartiden av husen vi bygger. Vi har skrivit under och arbetar aktivt med målen som beskrivs i färdplanen för en hållbar bygg- och anläggningsbransch. Under innevarande år avser vi att fastställa vilket certifieringssystem som är mest lämpligt att arbeta med för oss. Troligen landar vi i Miljöbyggnad Silver alternativt Svanen, certifieringssystem vi har tidigare erfarenhet från. Vi möjliggör ett hållbart boende över tid genom hållbara materialval, energieffektiva lösningar, egen elproduktion, goda möjligheter till källsortering och samägande av lådcykel och verktyg.

Kvarteret rymmer en serie av robusta strategier för att kunna leverera värden över tid. Tex i ett framtidsscenario där Skeppsbron är fullt utbyggt och kvarteret Öljetten är ett stationsnära kvarter, kommer efterfrågan på lokaler att öka och bokalerna möjliggör därmed kommersiella hyresgäster.

De olika bostadstypologierna borgar för social blandning i kvarteret som i stort stöttar social interaktion och välmående. I garaget finns väl tilltagna ytor för cykelparkering och dessutom en lådcykelpool. Om färre parkeringsplatser skulle efterfrågas i en framtid kan garaget bli en attraktiv plats som lager eller gym.

Gård, vertikal park och tak levererar i form av rekreation, lek och samvaro samt plats för hobbies och kreativitet. Gröna tak och bjälklag ger en mängd värden i form av upplevelse, ekosystemtjänster samt fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattnet blir en tillgång i lekmiljö, odling samt i bevattning av planteringar med s.k. SAVAQ (lagrar och bevattnar kapillärt). Delar av taken (no-human-zones) får biotopakt som bidrar liksom stora delar av övrig utemiljö med biologisk mångfald och pollinering.



År 2071, Bokalerna mot Oskarshallsgatan har omvandlats till lokaler och ger ännu mer plats för det publika livet.