

## Beskrivning av AG Properties boendekoncept i Kolkajen

Om vi på AG Properties får möjlighet att utveckla ett boendekoncept i Kolkajen etapp 2 vill vi utveckla nedan beskrivna koncept.

### Historia

Under år 2016 genomförde vi en omfattande marknadsundersökning hos "unga vuxna" med syftet att ta fram ett boendekoncept som passar dagens unga vuxna. Detta arbete ledde till slut till utvecklingen av projektet 15/20 på Kungsholmen. Konceptet mottogs fantastiskt väl på marknaden. Projektet färdigställdes under år 2017. Idag inrymmer 15/20 på Kungsholmen 140 hem med hög boendenyttan på en liten bostadsarea, för huvudsakligen unga vuxna.

### Målgruppen

Målgruppen definieras i första hand som unga ensamstående människor i åldern 25-32. Dessa personer är ofta utåtriktade, framtidsorienterade och målinriktade. Målgruppen är generellt mycket social. Kompiskretsen är viktig och man umgås ofta i sitt gäng. Man är mån om att nätverka. Även om arbetet är viktigt är målsättningen ofta fritid. Upplevelser är viktigt och man reser mycket; gärna till storstäder. Träna och hälsa är självklarheter i vardagen. Man är individualist och har ibland svårt att kompromissa. Man vill känna sig fri, såväl ekonomiskt som socialt. Denna målgrupp ser ingen anledning till att äga allting; tillgång är mycket viktigare än ägandet. Ägandet kan snarare vara en belastning. Vi ser tydligt att detta har blivit en allt starkare trend i samhället och något som vi är övertygade om har kommit för att stanna. Målgruppen kallar vi för *Generation Access*.

I samband med att 15/20-konceptet lanserades på marknaden visade det sig att även andra målgrupper inom gruppen "unga vuxna" attraherades av konceptet; nämligen likasinnade som befann sig i en senare fas i livet. Det var till exempel unga par med eller utan barn eller urbana ensamstående föräldrar. Med hänsyn till den insikten vill vi i Norra Djurgårdsstaden även addera yteffektiva 2:or och 3:or.

## Boendekoncept

Från nämnda målgruppsdefinition har vi tagit fram boendekonceptet 15/20. Konceptet bygger på att man bor litet men lever stort. För att skapa en hög boendenyttan har vi lagt till flera gemensamma nyttigheter till den kompakta lägenheten.

### Lägenheterna

Som nämnts ovan är lägenheterna små och smarta. Takhöjden är väsentligt högre än normalt vilket leder till att lägenheterna upplevs betydligt större än vad dom är samt att man kan nyttja vissa delar i lägenheten för sängloft eller förvaring. Varje lägenhet får en inglasad balkong med ett stort skjutglasparti, vilket ytterligare förstärker lägenhetens rymd och gör att lägenheten får ett fantastiskt ljusinsläpp.

#### *Lägenheter 1 RoK*

Åtminstone hälften av lägenheterna kommer att vara 1 RoK och ha en bostadsarea på ca 22 kvm. Möjlighet kommer att finnas att ha ett separat sovloft och förvaring ovanför hall och badrum. Till lägenheten finns ett fullutrustat kök.

#### *Lägenheter 2 RoK*

Lägenheterna på 2 RoK har exakt samma utformning som 1RoK. Dessa lägenheter har dessutom ett sovrum på ca 12 kvm. I denna lägenhet skulle man även kunna skapa två rejäla sovloft, vilket leder till att man faktiskt skulle kunna ha tre bra sovutrymmen i en lägenhet på 34 kvm.

#### *Lägenheter 3 RoK*

Slutligen, lägenheterna på 3 RoK är generellt större, till exempel större kök, ett större vardagsrum, en bredare inglasad balkong och väsentlig mer förvaring. Dessa lägenheter är ca 55 kvm. Även i denna lägenhet finns möjlighet att ha 1-2 sovloft.

### Second Living room

När den lilla lägenheten inte riktigt räcker till finns ett Second Living Room som rymmer kök, ett större middagsbord, sköna soffor och fåtöljer samt en bioanläggning. Second Living Room samnyttjas med caféet. På dagtid fungerar denna del av caféet som ett co-working space i caféet och på kvällstid kan denna del bokas av boende, för till exempel middagar eller en fotbollskväll med vänner.

## **Gym**

Konceptet har ett eget gym med fritt nyttjande för de boende. Gymmet drivs av en extern operatör och har storlek på ca 250 kvm. Gymmet är även tillgängligt för andra än boende. Träna medan du tvättar skapar en positiv upplevelse av såväl tvättning som träning.

## **Café**

Bostadskonceptet har även sitt eget café. Här träffas boende på en morgonkaffe eller ett avslappnat "helghäng". En del av restaurangen kommer att vara avskiljbar för att omvandlas till boendes Second Living Room. Caféet har även funktionen som husets concierge och erbjuder boende service av olika slag, till exempel städning, paketinlämning samt ansvarig för husets elcykel- och bilpool.

## **Restaurang**

Utöver ett café planeras även en mindre restaurang. Restaurangen och caféet kompletterar varandra och samnyttjar olika nödvändiga faciliteter såsom fettavskiljare och soprum. Restaurangen kan även att erbjuda matlådor och catering.

## **Laundry**

Konceptet har en modern tvättstuga (Laundry). Laundryn är en s.k. drop-in-tvättstuga som får användas alla dagar i veckan, dygnet runt. I Laundryn finns en musikanläggning som hjälper till med att göra tvättningen till en positiv upplevelse.

## **Orangeri**

Förutom en härlig solterrass på taket finns här ett stort växthus. Det kallar vi för Orangeriet. Här kan boende odla sina egna grönsaker och sina egna frukter. I orangeriet kan du njuta av ett härligt naturligt medelhavsklimat från mars till oktober, tillsammans med växter och bin.

## **Miljö**

Vår unga målgrupp är "världsmedborgare" och är kanske mer än någon annan grupp medveten om dagens negativa klimatutveckling samt att det krävs oerhörda kraftanstängningar från alla för att klara av de klimatutmaningar som hela mänskligheten står inför.

Genomsnittsytan per lägenhet, inkl. varje lägenhets andel av gemensamma utrymmen, i 15/20 är väsentligt mindre än en motsvarande lägenhet någon annanstans, trots att boendenyttan är lika stor eller större. Det i sig är ett effektivt nyttjande av resurser under såväl produktion som under byggnadens drift. Förutom att små smarta lägenheter i sig är klimatsmarta projekteras andra klimatsmarta åtgärder, såsom:

### *1. Stomme i trä*

Samhällets växande medvetenhet när det gäller att spara resurser och den parallella tekniska utvecklingen möjliggör att mänsklighetens äldsta byggmaterial åter står i centrum. Skogen som materialleverantör är utgångspunkten. Genom att utvidga användningen av trä kan man skapa en "andra skog" i våra städer och därmed ett ansenligt kollager som avlastar vår miljö. Vi på AG Properties avser att bygga med massivt trä. Att bygga med CLT är ett viktigt bidrag till klimat- och miljöskydd. Som exempel kan nämnas att ett 8-vånings trähus binder ungefär 1 600 ton koldioxid. Om man drar av utsläppen från produktionen (transporter, maskiner osv) som är ca 600 ton för ett sådant hus får ett stort hus i trä ett koldioxidavtryck på minus (!) 1 000 ton. Om man jämför med ett hus i samma storlek byggt av betong orsakas istället ett utsläpp av totalt 1 200 ton koldioxid; alltså 2 200 ton mer än trähuset. En träbyggnad har även många andra fördelar såsom att trähusbyggen är tysta (bidrar till såväl arbetsmiljön under produktionen som boendemiljön när man bor i det), har snabbare byggtid samt är en lättare konstruktion vilket är en fördel både vid transporter av element som vid produktionen. Träet är ett naturmaterial, vilket innebär att det inte innehåller några tillsatser eller giftiga ämnen, det har bättre brandsäkerhet m.m. Listan kan göras lång.

### *2. Delvis egentillverkad el*

Som en del av konceptet projekterar vi för att delvis tillverka vår egen elektricitet. Det gör vi genom solceller på taket.

### *3. Växthus på taket*

Som nämnts ovan skapas ett orangeri eller ett växthus på taket. I växthuset får boende möjlighet att odla sina egna grönsaker och sin egen frukt. I anslutning till växthuset finns egna bikupor med biodling. Här finns möjlighet för boende att få följa binas utveckling, få egen honung på burk samt få kunskap om bin, biologisk mångfald och urban hållbarhet.

### *4. Smart ventilation och uppvärmning*

Varför ventilerar ut varmluft när ingen är hemma? Trots att lägenheterna är små förses varje lägenhet med närvarostyrd ventilation och ett eget FTX-aggregat. Tilluften förvärms via korridorer och trapphus. Spillvärmens från frånluften skapar ett bättre klimat på den inglasade balkongen.