



KVARTER  
**OSCARS**  
MARSTRAND

Historien möter  
framtiden på Marstrand



- 03 En del av Marstrands charm
- 04 Vändpunkten för Kvarter Oscars
- 05 En balansgång mellan det gamla och nya
- 06 Studieresa till Stavanger
- 07 En hyllning till Marstrands historia och framtid
- 08 En kollektiv ansträngning
- 09 Historisk charm möter modern lyx
- 10 Med framtiden i sikte
- 11 Kvarter Oscars

År 1220  
(cirka)

Redan under 1100-talet etablerade Harald Gille ett kloster på Marstrandsön, men det var inte förrän på 1220-talet som staden Marstrand formellt grundades av kung Håkon Håkonsson. Den norske kungen blev sedermera även kung över Island och Grönland.

År 1449

Den danske kungen Kristian I, som senare blir kung i Sverige, blir vald till kung av Norge och Marstrand. Marstrand är vid det här laget en viktig handelsplats.

År 1658

Efter freden i Roskilde blir Marstrand svenskt, och kung Karl X Gustav låter bygga Carlstens fästning mitt på ön. Under 1600- och 1700-talet har både danskar och norrmän intagit fästningen, men svenskar har förhandlat den tillbaka i sin ägo.

År 1775

Kung Gustav III ger Marstrand frihamnsprivilegier, så kallad Porto Franco, som innebar visst självstyre, religionsfrihet, fri invandring, och att brottslingar kunde få en fristad här (om de erkände sina brott). Befolkningen tredubblades, från 500 till 1500 invånare, och Marstrand blev på kort tid en av landets mest förmögna städer. Synagogan, sillfisket och smuggling fick ön att blomstra.

År 1813

1813 åkte Carlstens fästnings mest berömde fånge Lasse-Maja fast och fick "Marstrandsarbete" på livstid. Efter 26 år i fångenskap benådades han av kungen.

År 1887

Varje sommar, från 1899 fram till sin bortgång 1907, besökte kung Oscar II Marstrand och möttes med pompa och ståt ombord på riksskeppet Drott. Kajerna var fulla med sjungande, badsugna sommargäster och bofasta. Än i dag lever minnena av dessa kungliga dagar vidare i Societetshuset, Grand Hotell och det historiska Båtellets Varmbadhus, nu känt som Marstrands Kurhotell.

År 1897

Turisthotellet börjar byggas, och står klart två år senare.

# Historien

## EN DEL AV MARSTRANDS CHARM

För över ett sekel sedan började historien om Turisthotellet och nöjeslokalen Oscars ta form. Marstrand, en idyllisk pärla på Sveriges västkust, blev hemvist för en ikonisk byggnad som skulle komma att stå som ett historiskt vittne i århundraden. Det gamla Turisthotellet började sin resa till liv redan 1897, och två år senare stod det färdigt, med kung Oscar II som en av dess initiativtagare och aktieägare.

Snabbt blev byggnaderna en del av Marstrands charm och lockade sommar-gäster från när och fjärran. En stor anledning var Oscars, en sidobyggnad till hotellet. Under 1920-talet blomstrade Oscars under ledning av den karismatiska Judit Karlander. Oscars hade över 120 anställda och somrarna här var livfulla. Stora namn som Evert Taube uppträdde

på Oscars, och platsen blev en symbol för glädje och njutning. År 1964 blev Oscars pionjärer inom nattlivet när de öppnade Club Oscars, som sades vara Sveriges första diskotek. Det blev en katalysator för nattlivet på Marstrand och samlade folk från hela Sverige.

Åren gick och 2004 – 107 år efter det första spadtaget togs – sjöng byggnaderna på sista versen. Club Oscars stängdes ned och Turisthotellet slog igen sina dörrar. En epok gick i graven. Men i samma sekund som en era avslutades, påbörjades en ny. Med varsam hand och respekt för historien påbörjade Ernst Rosén planeringen för tjugotvå exklusiva bostadsrätter i samma stil, och på samma ytor där Oscars, Turisthotellet och de tillhörande husen en gång låg.



**Projektägare:** Ernst Rosén

**Totalentreprenör:** Flodéns

**Arkitekt:** White

**Mäklare:** Bjurfors

**Boendeform:** Bostadsrätt i bostadsrättsförening

**Inflyttning:** Oktober 2023

**Antal lägenheter:** 22

**Storlek:** 3 till 6 rok mellan 75 och 131 kvm



## VÄNDPUNKTEN FÖR KVARTER OSCARS

Året 2004 skulle visa sig bli en avgörande vändpunkt för Kvarter Oscars, när Ernst Rosén tog steget att förvärva dessa historiska fastigheter. Med en vision om att återuppliva den förlorade glansen och attraktionen som en gång kännetecknade Kvarter Oscars, inleddes en spännande resa. Inför den långvariga nedgång som präglat fastigheterna under decennier, stod man inför ett svårt val: skulle man försöka rädda det gamla genom restaurering, eller börja på ny kula med en återuppbyggnad i ursprunglig stil?

*– Man kan restaurera Vasaskeppet, som har legat på havets botten i över trehundraåttio år, men det är inte där dess värde ligger. Det är ett museiföremål. Om du vill återställa ett bruksföremål måste du tänka annorlunda. Jag hade hört i många år att Oscars var i väldigt dåligt skick. När jag sedan såg det, och verkligen fördjupade mig i det, insåg jag att det faktiskt var ännu värre än jag hade trott, säger Anders Darrell, projektledare på Ernst Rosén.*

I februari 2019 fattades beslutet att ta bort det gamla för att göra plats åt det nya. Det ansågs vara nödvändigt för att föra Kvarter Oscars in i framtiden. Kort därefter påbörjades rivningen av fastigheten. Nästa steg var att ta fram bygglovhandlingar. Samarbete med stadsbyggnadskontoret brukar vara en utmaning, men i detta projekt involverades de tidigt och aktivt. En delegation från Kungälv kommun träffade projektteamet för att diskutera projektets vision. Detta samarbete fortsatte med tät kommunikation mellan projektteamet och bygglovshandläggarna, inklusive regelbundna avstämningsmöten. Målet var att de skulle vara fullt informerade om projektets framsteg när det var dags att ansöka om bygglov. Detta gjorde att potentiella problem kunde identifieras och lösas i ett tidigt skede, vilket resulterade i en relativt smidig bygglovsprocess.

## EN BALANSGÅNG MELLAN DET GAMLA OCH NYA

Återuppbyggandet av ett hus från 1800-talet med moderna byggnormer ledde stundtals till konflikter. Till exempel återskapades fasaden med fönstren i samma position och höjd som tidigare. Detta innebar att dagens krav på fallskydd och öppningsbara fönster inte kunde uppfyllas på samma sätt som förr. De säkerhetskrav som gäller i dag var sannolikt inte lika strikta på 1800-talet. Dessutom ville man skapa dagsljus i de trånga utrymmena samtidigt som man ville minimera insyn i bostadsrätterna. Projektteamet behövde därmed hitta en balans mellan att skapa en exakt kopia och att uppfylla dagens samhälls krav. En viktig pjäs för att möjliggöra detta var Martin Lindholm, Lindholm Restaurering.

– Det finns ett formellt krav när man jobbar med gamla hus, oftast när det gäller kulturhistoriska miljöer och byggnader. Det krävs

en antikvarisk expert eller sakkunnig för att beskriva och kontrollera det man gör. Vi dokumenterade tidigt skicket och detaljer som färgsättning. Vi hade inga gamla ritningar att utgå ifrån, men vi hade delar av fasaderna som vi använde som underlag för färgsättning. Det var många utmaningar, särskilt när det kom till att återskapa detaljer som skjutfönster och hitta rätt tegel för att matcha originalet. Vi hade däremot tillgång till gamla bilder som vi använde som referenser. Eftersom huset var i så dåligt skick och hade genomgått så lite förändringar, var det mycket som bevarats intakt, säger Martin Lindholm.

### Fornminnen och logistiska utmaningar

Ett annat kritiskt område av projektet var hanteringen av fornminnen och bevarandekrav. Marstrandsön är klassad som ett betydande fornminne, vilket innebär strikta begränsningar. För att



möta dessa utmaningar beslutade projektgruppen att ansöka om att ta bort fornminnet. Detta krävde en utgrävning av cirka 3–400 kvadratmeter mark för att dokumentera alla fornminnen från olika tidsepoker. Utgrävningen utfördes mycket noggrant och avslutades när man hade dokumenterat spår från så långt tillbaka som 1400-talet. Efter avslutad utgrävning och dokumentation klassades inte längre området som ett fornminne fram till fastighetsgränsen.

Efter den arkeologiska utgrävningen på platsen kom i december 2020 den efterlängtade nyheten: bygglov beviljas. Strax därefter påbörjades arbetet med att färdigställa och detaljprojektera handlingarna. Det föll sig naturligt att välja Flodéns för samarbetet, som då var ett dotterbolag. Samarbetet fungerade väl, och projekteringsfasen innebar en omsorgsfull detaljplanering för att förbereda den kommande byggprocessen.

– För det första var logistiken en enorm utmaning. Vi behövde fundera och räkna på transporttider, viktbegränsningar på färjan och andra faktorer som påverkade leveranser. Dessutom fanns det olika tillstånd för transport i olika områden, vilket krävde en rigorös planering, säger Richard Nordlinder, Flodéns.

## STUDIERESA TILL STAVANGER

Arkitektbyrån White kopplades tidigt in i projektet. Med ovärderlig expertis inom arkitektur och trähus blev de en viktig faktor för att säkerställa att trähusen inte endast var estetiskt tilltalande, utan också funktionella och hållbara. Projektgruppen hade en tydlig vision för det kommande bygget, och White lyckades omvandla den visionen till praktik. De bidrog med sin kompetens och expertis på området. En viktig övervägning var: vilka skulle vara de framtida ägarna av dessa hem? Detta hade en direkt inverkan på besluten gällande materialval och prisstruktur. Whites kompetens användes strategiskt för att säkerställa att besluten var i linje med köparnas förväntningar.

När White satte i gång med sitt arbete skedde det 70 mil norrut, i Stavanger, på en studieresa för att studera trähus.

*– Det första vi gjorde var att åka till Stavanger. Stavanger är en stad med många restaurerade trähus, där man bevarat med omsorg. Vi var också nyfikna på: "Hur ritas man nytt i en gammal miljö? Och vad tål man av modernitet i ett sådant sammanhang?" Oscars är för Marstrand vad Feskekörka är för Göteborg; många på ön har en relation till husen där, och folk följer det här med stort intresse. Den stora utmaningen är att husen ligger tätt, bara ett par meter ifrån varandra, och det gäller att få till alla sovrum med minimal insyn, till exempel. Vi har också varit mycket noga med att återskapa Oscars fasad mot hamnen exakt som det såg ut på 1920-talet. När det står klart lär folk bli lite förvånade, eftersom det färgmässigt hade ett utseende som väl ingen på Marstrand kommer ihåg eller har sett. Att arkitektrita det här projektet har inneburit en hel del detektivarbete: "Hur byggde man förr i tiden? Hur hänger det här ihop?" Det är ett historiskt arv som vi förvaltar här, sa Ulla Antonsson, White, i inledningen av projektet.*

### Enormt intresse för fastigheterna

Det var även en nödvändighet att sälja en viss procent av bostäderna innan själva byggstarten. Därför inleddes försäljningsarbetet i samarbete med Bjurfors, som hade kontor på Marstrand och därtill stor kunskap om ön.

När försäljningsprocessen lanserades, var det uppenbart att det fanns ett enormt intresse för fastigheterna bland potentiella köpare. Presentationen av erbjudandet, inklusive bostäderna och prissättningen, fick omedelbar respons. Försäljningsprocessen gick smidigt och snabbt, med diskussioner som pågick i timmar snarare än dagar.





## EN HYLLNING TILL MARSTRANDS HISTORIA OCH FRAMTID

I samma ögonblick som bygglovet beviljades påbörjades ett nytt kapitel i Kvarter Oscars historia. Med respekt för historien och en strävan efter att återge platsen dess forna glans och för att återigen sätta Marstrand på kartan. Men hur går man till väga för att återskapa en exakt kopia av en fastighet, som dessutom har över hundra år på nacken?

För det första bevarade man material, inklusive originalfönstren som tidigare hade varit lagrade i ett förråd. Dessa fönster skickades sedan till en skicklig snickerifabrik, där man skapade modeller som noga granskades tillsammans med en antikvarie för att säkerställa att de blev exakta kopior samtidigt som de behöll sina ursprungliga funktioner. Fasadmateriäl, såsom brädor och andra komponenter, bevarades och studerades noggrant för att bibehålla deras originalutseende och form. Vid förvärvet av fastigheten var fasaden gul, men genom att skrapa bort den gamla färgen lyckades man återfinna den ursprungliga

kulören. Bevarande och återställande har utförts med extrem noggrannhet.

Visionen man haft i projektet har varit att återuppliva och vårda historien genom att bryta ny mark inom restaurering och historisk bevaring. En utmaning har varit att återskapa material och tekniker som inte används längre, som skjutfönster och speciella färgsättningar. Entreprenörerna har stått inför en stor prövning i att uppfylla alla krav och bevara de historiska detaljerna. Erik Järninge på White berättar om några av de mest intressanta tillvägagångssätten.

*– Det var nödvändigt att göra noggranna studier och forska i gamla fotografier och texter. Till och med när huset revs, dokumenterade vi det noggrant genom att fotografera, mäta och spara detaljer för att kunna återskapa dem korrekt.*



## EN KOLLEKTIV ANSTRÄNGNING

Under byggprocessens uppstod en del utmaningar som satte både uthållighet och expertis på prov. Marstrand är som bekant en ö, vilket innebar en del logistiska hinder som ingen vanlig byggplats skulle haft att hantera. Alla materialtransporter var beroende av färjor, vilket lade till en extra dimension av planering och koordinering.

*– Att transportera material till och från byggplatsen var en stor utmaning, särskilt med tanke på det trånga utrymmet och byggnadernas placering. Vi var tvungna att bygga vissa delar först för att kunna fortsätta med resten av projektet. Vi hade en mycket nära dialog med White under hela byggprocessen, säger Richard Nordlinder, Flodéns.*

Men dessa logistiska utmaningar var bara början. Den globala pandemin, som bröt ut precis i början av byggprocessen, satte käppar i hjulet för projektet på flera sätt. Materielleveranser försenades och arbetsförhållandena på platsen påverkades. Man var därmed tvungna att anpassa

sig till snabba förändringar och säkerställa att alla medarbetare kunde arbeta på ett tryggt, säkert och produktivt sätt.

Flexibilitet och nya lösningar krävdes för att hålla projektet på rätt spår i och med de utmaningar som uppstod på grund av geopolitiska händelser. Dessutom ställde strejker inom Måleriförbundet till ytterligare komplikationer. Dessa arbetstopp innebar utmaningar som krävde särskild hantering för att minimera förseningar.



## HISTORISK CHARM MÖTER MODERN LYX

I dag, snart fem år efter det första spadtaget, står nu tjugotvå exklusiva bostadsrätter – fördelade på två radhus, en villa, och tre större hus – klara. I detta unika bostadskomplex har tre av husen bevarat den tidlösa sekelskiftesstilen medan tre andra inrymmer en elegant och modern klassisk stil. Resultatet är en fusion av historisk hängivenhet och modern lyx. Det tar oss med på en resa tillbaka till Marstrands mest eleganta epok och sätter en ny standard för boende på denna ö.

En betydande utmaning var att placera husen nära varandra och ändå erbjuda maximal integritet i sovrummen samt ljusinsläpp. En utmaning som hanterades med kreativa lösningar som gav både insynskydd och bekvämlighet. Dessutom har man lyckats återskapa Oscars fasad mot hamnen exakt som den såg ut på 1920-talet – en viktig visuell hyllning till historien.

– Nästan alla här på Marstrand har på något sätt en koppling till det gamla Oscars. Många har tillbringat mycket tid här, särskilt på Club Oscars. För ett par veckor sedan hade jag

faktiskt en intressant konversation med en äldre herre på plats som delade sina minnen och upplevelser från det gamla Oscars. Han hade en stark uppfattning om hur området har förändrats och blivit ännu vackrare än förr. Vi har haft interaktioner med många andra som har en koppling till det gamla, och det har varit mycket givande. Vi får så oerhört mycket beröm för hur vackert det här har blivit, säger Anders Darrell.

### Samarbetet har spelat en avgörande roll

I arbetet med att bevara och återskapa dessa historiska byggnader har samarbetet mellan olika aktörer spelat en avgörande roll. Det har varit en resa som krävt både kreativitet, expertis och framför allt kommunikation. Erik Järninge från White, Martin Lindholm från Lindholm Restaurering och Richard Nordlinder från Flodéns Byggnads AB betonar alla tre vikten av detta samarbete.

– Det enda sättet att bevara en byggnad är att bevara den. Vi arbetade dock med förutsättningen att byggnaderna skulle rivras och återskapas. Samarbetet mellan arkitekter, beställare och byggtreprenörer har varit avgörande för att återskapa de specifika



detaljerna. Ett tydligt exempel är Oscars där vi fick fram detaljer om fönster och snickerier så att träfasaden kunde återskapas korrekt. Fotodokumentation och noggranna mätningar har varit avgörande för resultatet vi ser idag. Jag skulle säga att resultatet är ännu bättre än förväntat. Det är fantastiskt att se att de som bor på Marstrand känner igen sig och uppskattar projektet. Det är ett kvitto på att vi har gjort något rätt. Att kombinera det gamla med det nya har varit en utmaning, men vi har lyckats skapa moderna byggnader som smälter väl samman med den äldre bebyggelsen, säger Erik Järninge.

– Ja, jag håller helt med och vill gärna betona det själv också. Alltså, vi har ju hållit på med detta i över 30 år och haft många roliga, intressanta projekt. Det här kommer vara ett av de mest minnesvärda vill jag säga just när

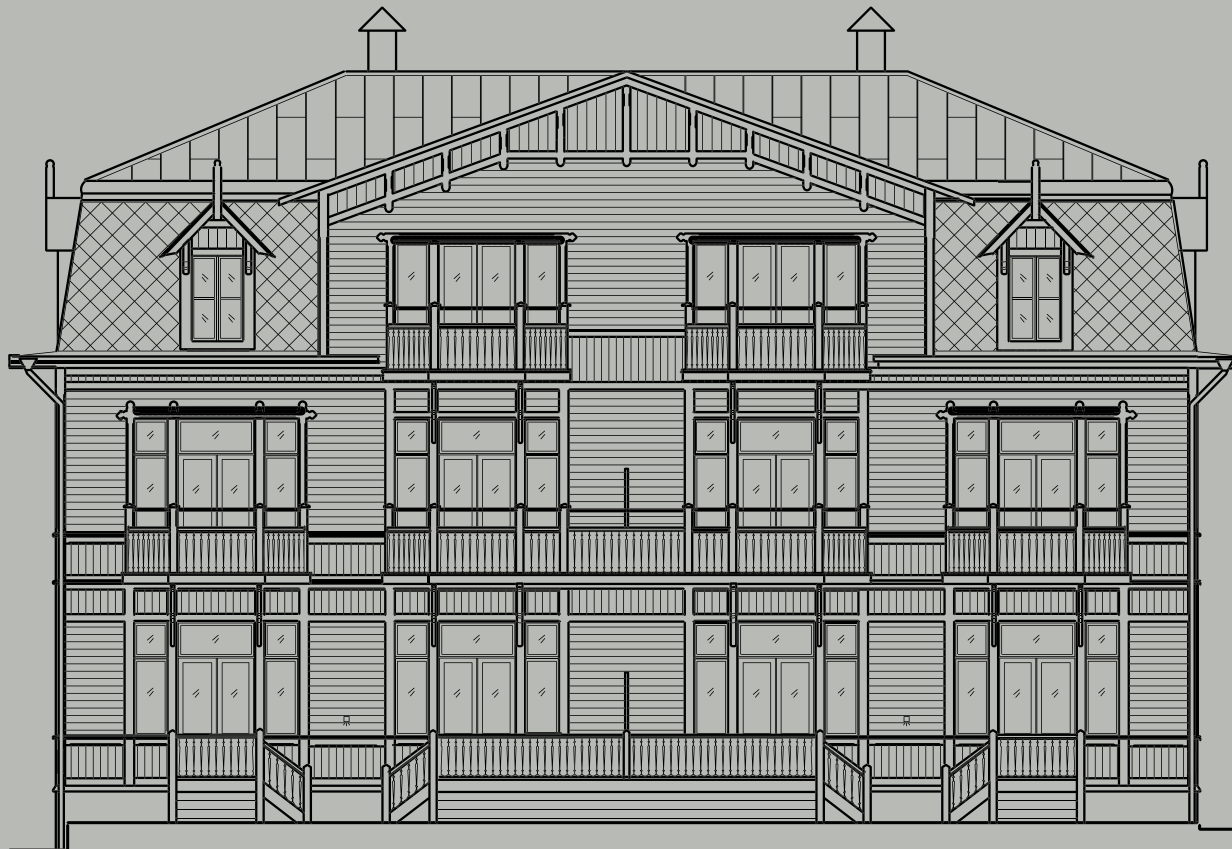
det gäller samarbete. Man kan väl säga att det fanns ju förutsättningar för att det skulle gå bra, men därifrån till ett färdigt och bra resultat är det en gigantisk väg. Jag kan inte säga faktiskt någonting som skulle kunna bli bättre än det som blev slutresultatet, säger Martin Lindholm.

– Jag vill verkligen understryka det fantastiska engagemanget och arbetsinsatsen från alla som har varit involverade i projektet. Det har varit en kollektiv ansträngning som har gett ett utmärkt resultat. Det är något vi alla kan vara stolta över. Jag skulle säga att resultatet överträffade våra förväntningar. Vi lyckades återskapa byggnadernas detaljer på ett imponerande sätt och det är tack vare alla inblandade – från arkitekter till hantverkare. Alla har gjort ett fantastiskt jobb, avslutar Richard Nordlinder.



# Tidlös form

## MED FRAMTIDEN I SIKTE



Med en 130-årig historia blickar nu det nya Kvarter Oscars mot framtiden och ytterligare – minst – 130 år av glädje och njutning. Något som Erik Järinge och Martin Lindholm inte tvivlar på.

*– Jag tror att det kommer åldras väl och förbli relevant. Genom att ta hänsyn till historien har vi skapat något som smälter väl samman med den befintliga bebyggelsen och som kommer att respekteras i framtiden. Att respektera det förflutna när man bygger nytt, både när det gäller hantverk och stil, kommer att säkerställa kontinuitet i arkitekturen och att människor kommer att uppskatta det även i framtiden, säger Erik Järinge.*

*– I framtiden kommer Kvarter Oscars att stå sig väl och behålla sin tidlösa form. Det är ett exempel på en rekonstruktion som har genomförts på ett utmärkt sätt, avslutar Martin Lindholm.*

## KVARTER OSCARS

Bland de 22 lägenheterna på Oscars finns inte två som är identiska. Planlösning, storlek och takhöjder skiljer dem åt. Men alla husen ligger exakt där de en gång låg, och har precis samma yta. Alla lägenheter har uteplatser, balkonger eller terrasser i söderläge (undantaget Hus Björnstjerna och Carlsten, där verandorna, terrasserna och balkongerna blickar ut över havet i öster). Fem av husen bär ljusbeige fasadfärg, medan hus Carlsten har en uppgla-

sad fasad med tjäraliknande nyans och gultonat tegel. Och alla som bor här delar på en avskärmad gård med planteringar och vackra stenläggningar. Det löper en röd tråd genom alla 22 lägenheterna på Oscars, från utsidan och in; bostäderna har liknande stilar, genomtänkta materialval och en färgpalett som skapar hem i kunglig klass.



ANKARCRONA



BJÖRNSTJERNA



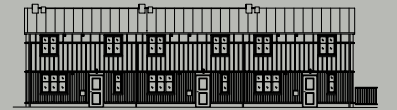
CARLSTEN



DICKSON



EHRENSVÄRD



FÜRSTENBERG

### Antal lägenheter

6

6

4

2

1

3

### Storlek

99–101 kvm

78–80 kvm

75–108 kvm

131 kvm

121 kvm

81–90 kvm

### Våningar per lägenhet

1

1

1–2

3

2

2

### Antal rum

3 RoK

3 RoK

3 RoK + loft

6 RoK

4–5 RoK

3 RoK

