

GESTALTNINGSPROGRAM LOKOMOBILVÄGEN

ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2012

KFKS 2010/116-259

## INNEHÅLL

INLEDNING	3
SYFTE	
MARKANVISNINGSTÄVLING	
PROCESS	
PLATSEN	4
KORTFATTAD HISTORIK JARLABERG	
ÖVERGRIPANDE PLAN- & GESTALTNINGSIDÉ	5
EN DOFT AV BARR	
KLÄTTRANDE I TERRÄNGEN	
BYGGNADSUTFORMNING	7
HUSTYPER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
BOSTADEN	
PARKERING	
ENERGIHUSHÅLLNING	
SOPHANTERING	
BULLER	
YTTRE MILJÖ	13
GÅRDENS UTFORMING VS. NATURMARK	
GÅNGVÄGAR / SPÄNGER	
DAGVATTEN	
GATURUMMET / ALLMÄN MARK	



## INLEDNING

## SYFTE

Gestaltningssprogrammet har tagits fram i syfte att tydliggöra detaljplanen i text och illustrationer avseende stadsbild, gestaltningssidé, omgivande gårdsmiljö och grönytor samt boendemiljö.

Avsikten är också att bland berörda parter uttrycka en gemensam ambition och kvalitetsnivå vad gäller utformning, material, teknik och utförande.

## MARKANVISNINGTÄVLING

Bakgrunden till detaljplanen och gestaltningssprogrammet är en markanvisningstävling som under hösten och vintern 2010 genomfördes av Nacka kommun. Syftet från kommunen var att hitta en byggherre med ambitionen att inom det angivna området uppföra och långsiktigt förvalta hyresbostäder.

Marken ägs av kommunen och omfattar ca 6700 kvm. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft avses marken att upplåtas med tomträtt. De nya bostäderna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggnad.

## PROCESS

Detta gestaltningssprogram ska följa med förslaget till detaljplan och i dess slutgiltiga form utgöra en fördjupad beslutsgrund för antagande av detaljplan samt i bygglovsfrågor. Gestaltningssprogrammet är styrt genom en planbestämmelse på plankartan samt genom markanvisningsavtalet.

Programmet, med illustrationer och text, har framtagits av Semrén & Månsson AB i samverkan med planenheten i Nacka kommun samt Wallenstam.



VY MOT SYDVÄST FRÅN GÅRDSENTRÉN



## PLATSEN

### KORTFATTAD HISTORIK JARLABERG

Redan på 1960-talet planerades bebyggelse på Birger Jarls utsiktsberg. Det som då planerades var en stadsdel som skulle omfatta ca 4000 lägenheter. Stadsdelen skulle vara knuten till Nacka med ett tänkt tunnelbanesystem. Någon tunnelbana till Nacka genomfördes aldrig och därmed ingen byggnation på Jarlaberg.

Under de kommande åren var förslagen många och varierade stort i antalet bostäder som skulle byggas. Allt från en villabebyggelse med 3-400 bostäder till en stadsdel på 3-4000 bostäder.

Efter ett antal utredningar kom man i en utredning fram till att det optimala antalet bostäder skulle vara ca 700-1500 bostäder, för att området skulle få en fungerande infrastruktur. Området skulle då få en fungerande kommunal service och kollektivtrafik. Tidigt bestämdes det att principen för stadsplanen i Jarlaberg borde utgå från "gårdar", utifrån vilka man skulle bygga upp stadsdelens helhet.

Trafikseparering var en annan tanke i planeringen av Jarlaberg och parkeringen sker därför i anslutning till infarterna till området. Det aktuella planområdet ligger precis i anslutning till en utav parkeringsanläggningarna, vid den östra infarten (Fyrspannsvägen).

I Jarlaberg finns nu strax över 1000 lägenheter som byggdes mellan 1988 och 1989 och som utgörs främst av bostadsrättsföreningar och privata radhus. I den första etappen (de vita husen) rymmer varje gård 70-80 bostäder medan det i etapp två (de röd-vita husen) ryms ett hundratal bostäder i varje gård. Byggnationen kring gårdarna består av radhus, tvåvåningshus utan hiss och 4- till 6-våningshus med hiss.

I området finns en grundskola, flera daghem och några privata företag.

Högt beläget på Jarlaberg ligger Nacka kommuns yngsta och högsta vattentorn, det stod klart 1987 och höjden är 47½ meter. På tornet finns en målning som är signerad Åke Pallarp.

I direkt anslutning till planområdet ligger ett gammalt värmeverk, nedlagt sedan många år.



BILDER FRÅN OMGIVNINGEN KRING PLANOMRÅDET



ANALYS AV TOMTEN



## ÖVERGRIPANDE PLAN- OCH GESTALTNINGSIDÉ

### EN DOFT AV BARR

En viktig profilering av projektet är husens läge och relation till den befintliga naturen – ett karaktäristiskt sprickdalslandskap med berg i dagen och låga tallar. Tanken med boendemiljön kring husen är att bevara så mycket som möjligt av den ursprungliga tomten för att behålla den rogivande atmosfär som doften av tallbarr och upplevelsen av varm stenhäll kan ge.

Ett träbelagt gångstråk löper genom tomten och trappar sig ned längs med berget, från den övre gårdsnivån ned till Lokomobilvägen, vilket ger de boende i området ett naturligt sätt röra sig genom kvarteret. Gångstråket i trä blir ett tema som också upprepas som spänger mellan gård och byggnader. Tillsammans bildar de ett "nät" av gångstråk som förbinder hus, gård, terräng och omgivning i flera nivåer.



VOLYMSTUDIE ÖVERSIKT



## KLÄTTRANDE I TERRÄNGEN

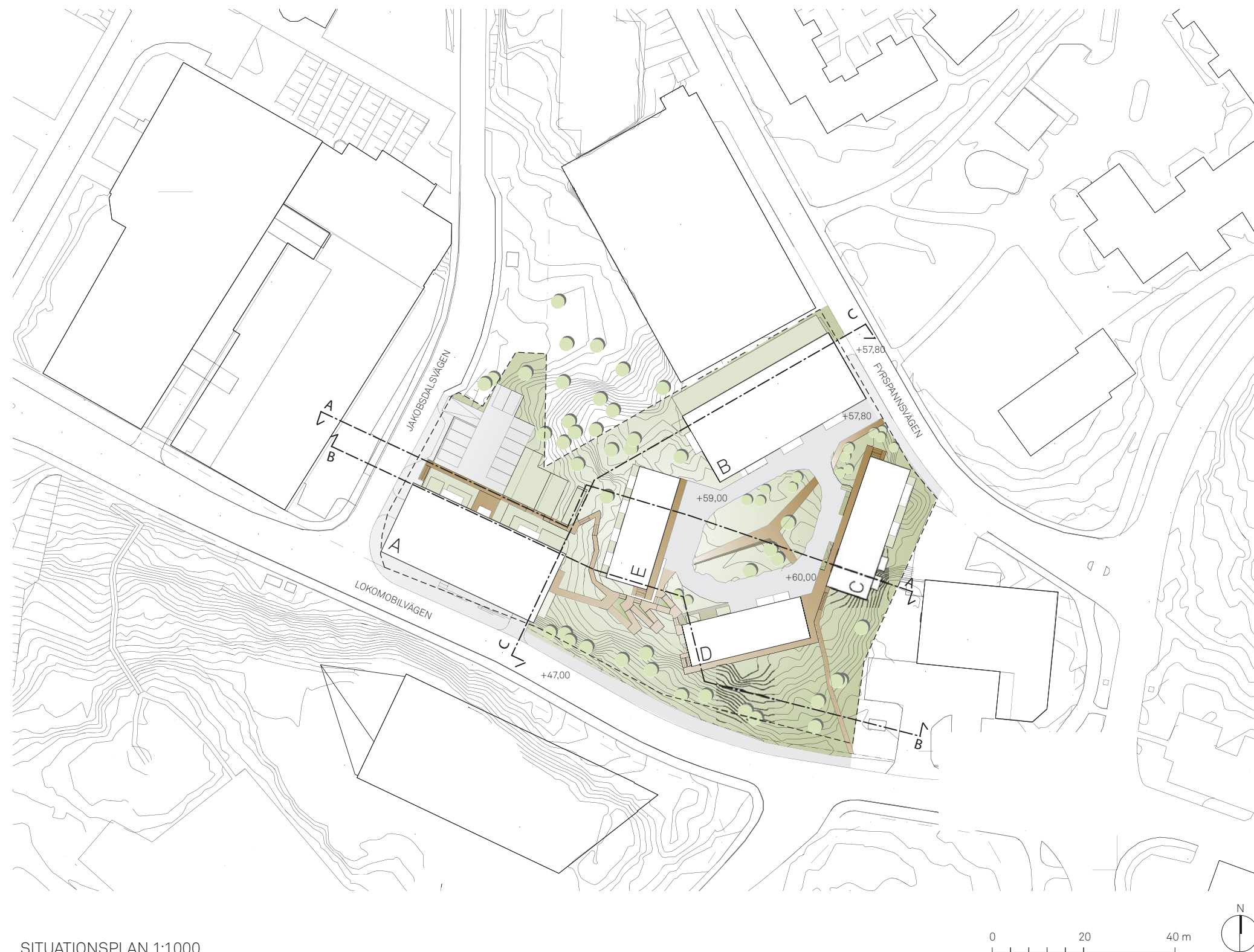
Med utgångspunkt i den befintliga topografin klättrar fem volymer utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård på den högre, naturliga platån. Gården får, i och med byggnadernas placering, utsikt i fyra väderstreck.

Huskropparna orienterar sig i huvudsak mot sydväst och bildar en tydlig rörelse genom tomten som syftar till att knyta ihop Jarlabergs skola och de intilliggande bostadsområdena i nordost med den äldre fabriksmiljön i sydväst. Det ursprungliga berget behålls så intakt som möjligt genom att de flesta volymerna ställs uppe på berget. I de fall som bearbetning av berget sker, görs det koncentrerat och i lägen där den naturliga bergskonturen redan tidigare anpassats för väg och parkeringsdäck.

Två hus, hus A och hus B, ansluter till gatulivet på Lokomobilvägen respektive Fyrspanssvägen. Övriga hus har en friare placering uppe på berget. Formationen med de vinklade husen i grupp ger en rad varierade uttryck och siktlinjer beroende på betraktningvinkel.



VY FRÅN GRIFFELVÄGEN



SITUATIONSPLAN 1:1000



BYGGNADSUTFORMNING

HUSTYPER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR

Området består av två olika hustyper – två förlängda punkthus och tre hus med entrébalkonger/loftgångar. De tjockare husen har en gemensam utformningsprincip som bygger på en smal och en djup lägenhetsrad som också ger möjlighet för en rationell konstruktion hela vägen ner i parkeringsgaraget. Lägenhetstyperna blir få till antalet vilket skapar en bra plattform för ett kostnadseffektivt byggande. Bebyggelsen är i 4-6 våningar plus källare, vilket smälter väl in i den omgivande skalan.

**Horisontell/vertikal fönstersättning**

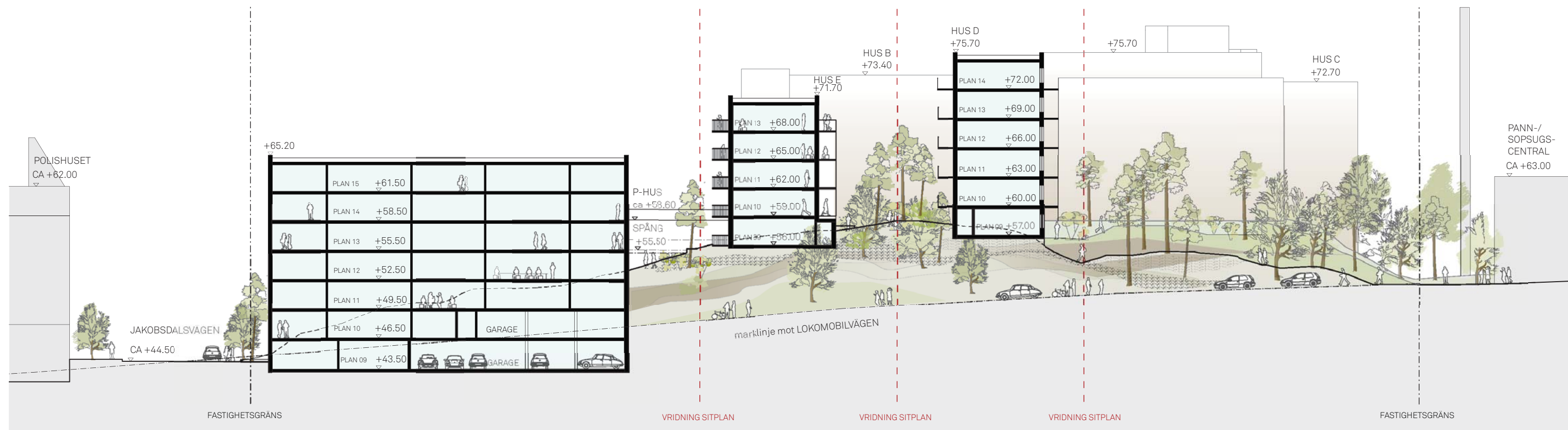
De större punkthusen markeras med en vertikal fönstersättning för att förstärka riktningen nedåt mot husets fundament i berget. De lätta husen med entrébalkong får en mer horisontell riktning som löper genomgående över bergsplatån. Båda utföranden har generösa fönsteröppningar som på många ställen kompletteras av intilliggande täta fönsterfyllnader i trä som skapar liv och variation. Lägenheter mot norr i lägre våningplan kompenseras med väl tilltagna fönsterytor.

**Balkonger**

Balkongerna är utanpåliggande på fasaderna för att fungera som ett solskydd när solen står som högst och därmed minska värmeinstrålningen sommartid. Balkonger direkt mot Lokomobilvägen utförs indragna för att inte störa gatubilden. Balkonger kan komma att glansas in i de fall då bullerstörningar kräver detta. Inglasning bör vara profflös.

**Entrébalkonger/Loftgångar**

Kring entrébalkonger sveps ett yttre hölje, en genomsiktligt rasterkonstruktion med stora håltagningar som kan bestå av exempelvis trä eller metall. Detta raster skapar en underordnad volym som inte landar på marken, utan svävar ovanför bergskanten. Färg- och materialval harmonierar med naturens färgskala och växlingar.



SEKTION B-B, SKALA 1:400

MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING

**Naturens palett**

Fasaderna avses utformas med inspiration från tomten i en palett av naturens färger, material, och textur som fångar och förstärker skiftningarna i omgivningens berg, bark, barr, jord och himmel. Området ges en rad designprinciper som kombineras på husen beroende av dess typ och läge:

**Insida/utsida**

Fasader riktade ut mot gatorna får en slät putsfasad, medan fasader in mot gården får en tegelfasad. Teglet ger en "levande" dimension till fasaderna med ljust grå-gulskiftande tegel med ljus eller mörk fog. Putsen ger en stadsmässighet mot gatan medan texturen och nyansen på teglet korresponderar med bergets uttryck. För att undvika framträdande elementskarvar putsas fasader mot gata på plats.

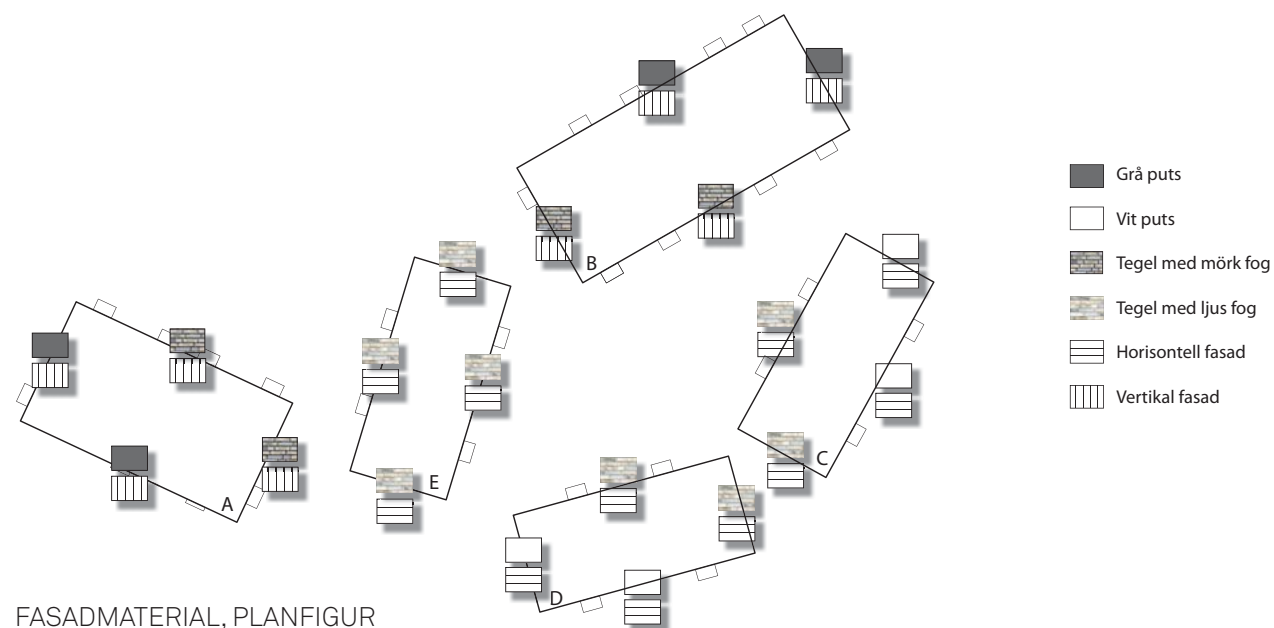
Hus C, D och E har ingen sockelväning utan fasadmaterialet följer med hela vägen ner till mark. Detta för att förstärka den fria hus-i-park-placeringen av byggnadskropparna på tomten. Hus A och hus B har en stadsmässig sockel i viss utsträckning mot gata, som innefattar entréer och garageinfarter.

**Hus vid gata/hus på berg**

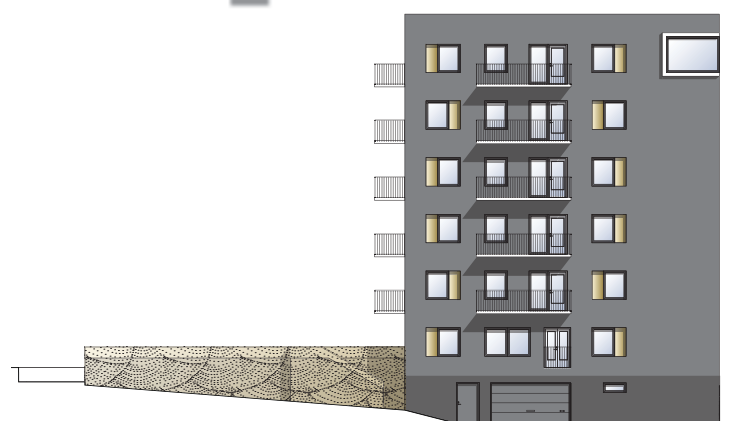
De större husen invid Lokomobilvägen och Fyrspannsvägen, vars parkeringsplan sprängts ned i berget, står stabilt och får ett tungt och massivt uttryck som poängteras med en grå nyans på putsen. De lätta, "svävande" huskropparna på berget får en ljusare ton.

**Detaljering**

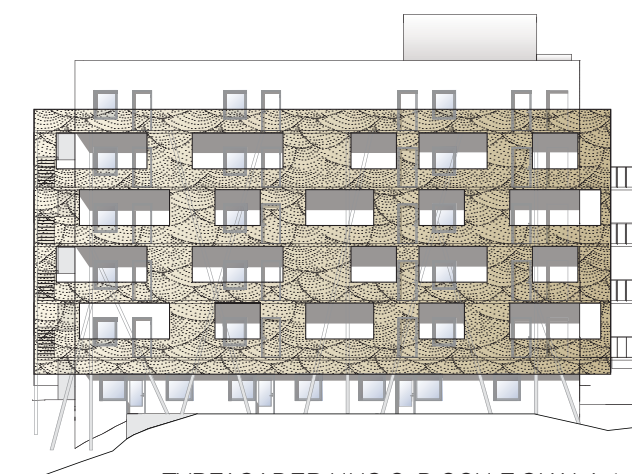
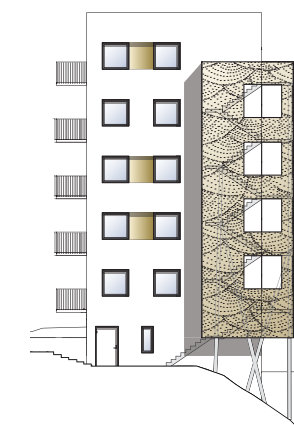
Gångstråk, spänger, fönsterfyllningar och andra detaljer utförs i trä som tål att åldras och som med tiden smälter samman med bergets och teglets färgskala.



FASADMATERIAL, PLANFIGUR



TYPFASADER HUS A OCH B, SKALA 1:400



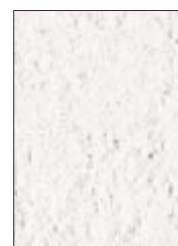
TYPFASADER HUS C, D OCH E SKALA 1:400



TEGEL



PUTS



TRÄRASTER



METALLRASTER



TRÄ



BOSTADEN

**Hustyper**

De två olika hustyperna, förlängt punkthus och hus med entrébalkonger, ger en varierad lägenhetsfördelning, men fokus ligger på små lägenheter eftersom detta är de mest populära när det gäller hyresrätter. Husen med entrébalkonger fungerar bra i bullerutsatta områden och får därför en viktig roll i området.

**Bostadens kvaliteter**

Vid uppförande av hyresrätter ligger fokus på välplanerade och yteffektiva lägenheter med god tillgänglighet. Alla lägenheter får generösa ljusinsläpp och så stort antal som möjligt får tillgång till balkong.

**Lägenhetsfördelning**

Det finns en stor efterfrågan på små lägenheter inom Nacka kommun, och fokus ligger därför på att få till många lägenheter i storleken 1 och 2 RoK.

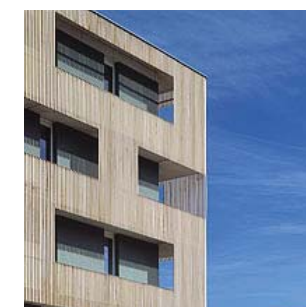
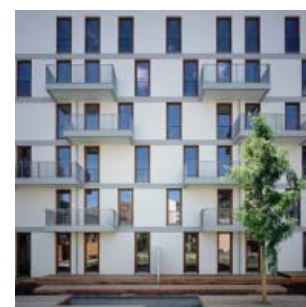
YTSAMMANSTÄLLNING

(Ungefärliga siffror)

	<b>BTA (ljus)</b>	<b>BOA</b>	<b>Garage</b>	<b>LGH</b>
Hus A	3400 m <sup>2</sup>	2620 m <sup>2</sup>	1140 m <sup>2</sup>	43 st
Hus B	2550 m <sup>2</sup>	1900 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	32 st
Hus C	1400 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>		19 st
Hus D	1490 m <sup>2</sup>	1160 m <sup>2</sup>		23 st
Hus E	1230 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>		91 st
	<b>10 070 m<sup>2</sup></b>	<b>7680 m<sup>2</sup></b>	<b>1710 m<sup>2</sup></b>	<b>ca 136 st</b>



VY FRÅN VÄSTER LÄNGS LOKOMOBILVÄGEN



INSPIRATIONSBILDER



PARKERING

**Parkering i garage**

All parkering inom fastigheten avses förläggas i garage under två av huskropparna, hus A och hus B, samt i markplan norr om hus A. I hus A anordnas garage i hela plan 09, med infart från Jakobsdalsvägen (+43.30) samt på halva plan 10, med infart från Lokomobilvägen (+46,50). I hus B blir det garage i hela plan 09 med infart från Fyrspannsvägen.

Med totalt ca 10 070 kvm ljus BTA (ungefär 136 lägenheter) ger en kvot på ca 0,8 platser/100 kvm ljus BTA ett behov på ca 81 p-platser. Behovet på 81 platser kommer att uppfyllas genom parkeringsgarage och markparkering inom planområdet.

**Cyklar**

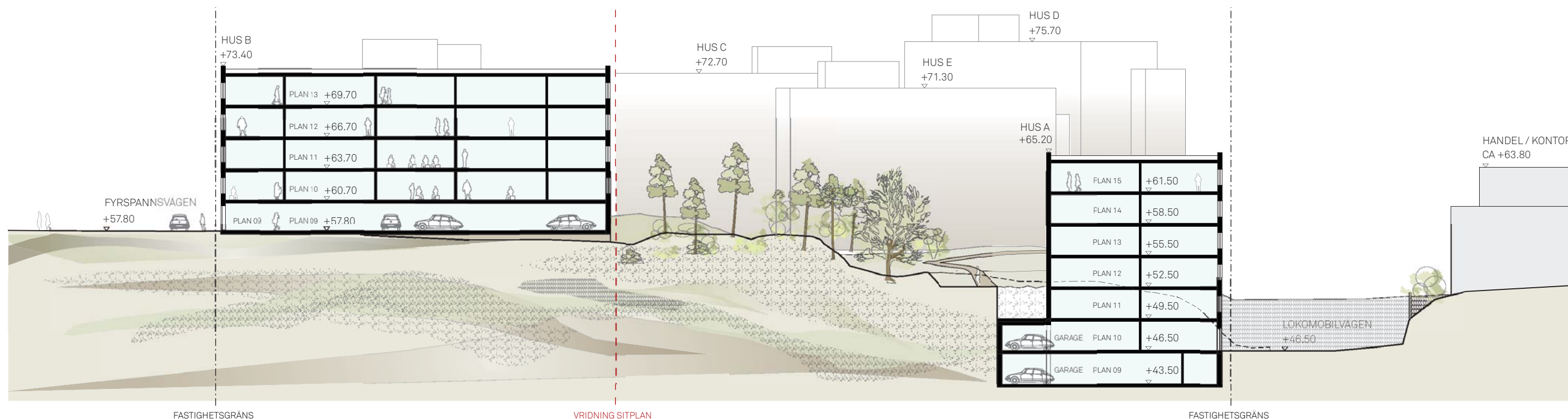
Cykelparkering ska enligt Nacka kommun anordnas för 2 cyklar/lägenhet. Ordnad cykelparkering på gård finns illustrerad på situationsplanen för gården (s 13) och innefattar ca 100 platser. Resterande behov avses ordnas i utrymmen i hus A och B.



PARKERING HUS A PLAN 09 [+43.30] SKALA 1:1000



PARKERING HUS A PLAN 10 [+46.50], HUS B PLAN 10 [+57.80] SKALA 1:1000



SEKTION C-C 1:400



## AVFALLSHANTERING, BULLER, DAGVATTENHANTERING

**Avfallshantering**

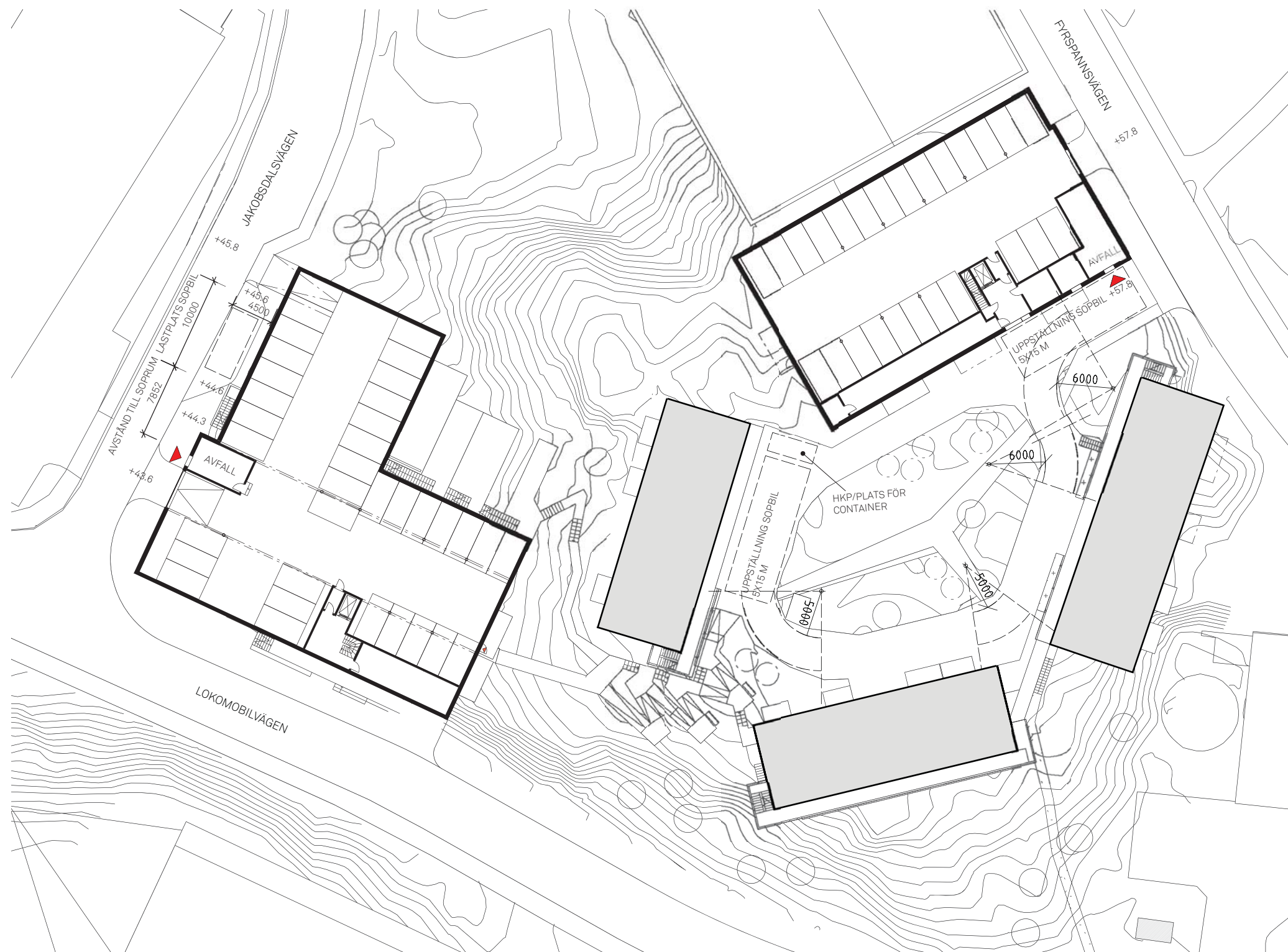
Avfallshanteringen i området är tänkt att placeras i det lägre parkeringsplanet i hus A, och i entréplan i hus B. Tömning sker från övre gård samt från lastplats längs Jakobsdalsvägen. Avfallsutrymmena är dimensionerade för två fraktioner, matavfall och sorterat brännbart avfall, med tömning en gång i veckan. Hantering av grovavfall utgörs av tillfällig uppställd container på den övre gården som hämtas vid särskilda tillfällen.

**Dagvattenhantering**

I enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy så bör dagvattnet så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet istället för att belasta det allmänna dagvattensystemet. Målet är att dagvattnet ska fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut i det allmänna systemet.

**Buller**

Eftersom området är relativt bullerstört från både busstrafik på Lokomobilvägen och på de övre våningarna även av trafikbuller från Värmdöleden, så krävs en medvetenhet i planering av byggnadernas utformning. Speciell hänsyn skall tas i vidare arbete med lägenheter och planlösningar, med framtagna bullerutredning som underlag. Till exempel kan balkonger behöva glasas in för att uppnå ställda krav på ljudnivå.



PRINCIP FÖR AVFALLSHANTERING



## ENERGIHUSHÅLLNING

**Energieffektiv byggnadsprocess**

Projektet kommer att byggas med ett egenutvecklat betongstom-system, vilket är en vidareutvecklad sandwichyttervägg där betongen har reducerats med 40 % och isoleringen fördubblats mot dagens standardlösning. Förutom en minskad miljöbelastning vid tillverkning så minskar även transporter samt tunga lyft genom ett förenklat montage. Betongstomsystemet kompletteras med tillhörande HDF bjälklag.

Ett framgångsrikt logistikcenter används för samordning av transporter samt vid planering av arbete på byggarbetsplatsen. I första hand väljs närproducerade byggelement samt komponenter där tågtransport förordas. Generellt kan sägas att Europa främst Norden är ursprungsländer för materialinköp.

Uppvärmningssystemet bygger på värme och kyla via FTX aggregat. Energi hämtas från berg för värme och kyla till systemet. Elbehovet tillgodoses genom egenproducerad vindkraft.

Luftläckning genom klimatskalet kommer maximalt att vara 0,3 l/s m<sup>2</sup> vid en tryckdifferens på 50 Pa. Byggnadens genomsnittliga U-värde för fönster och glaspartier kommer att understiga 0,9 W/m<sup>2</sup>, K samt 0,10 W/m<sup>2</sup>, K för golv, tak och väggar.

**Kalkylerad energianvändning**

Tillförd värmeeffekt vid 20°C innetemperatur och dimensionerande utetemperatur (DUT) kommer att understiga 12 W/m<sup>2</sup>, Atemp. Byggnaderna kommer att ha en mycket låg energianvändning i nivå med passivhusstandard enligt de krav som ställts i markanvisningsavtalet.



VOLYMSTUDIE GÅRD





YTTRE MILJÖ

GÅRDENS UTFORMING VS. NATURMARK

Tomten omfattar två boendegårdar – båda kopplade till gångstråket men med olika karaktär beroende på terrängförhållandena. Den övre gården uppe på platån är mer sammanhållen medan den nedre är terrasserad utmed huset. Båda har plats för lek, umgänge och avkoppling. En körbar yta med infart från Fyrspannsvägen angör husen uppe på platån. Närmast husen finns en privat zon med grönska som bäddar in balkongerna.

GÅNGVÄGAR / SPÄNGER

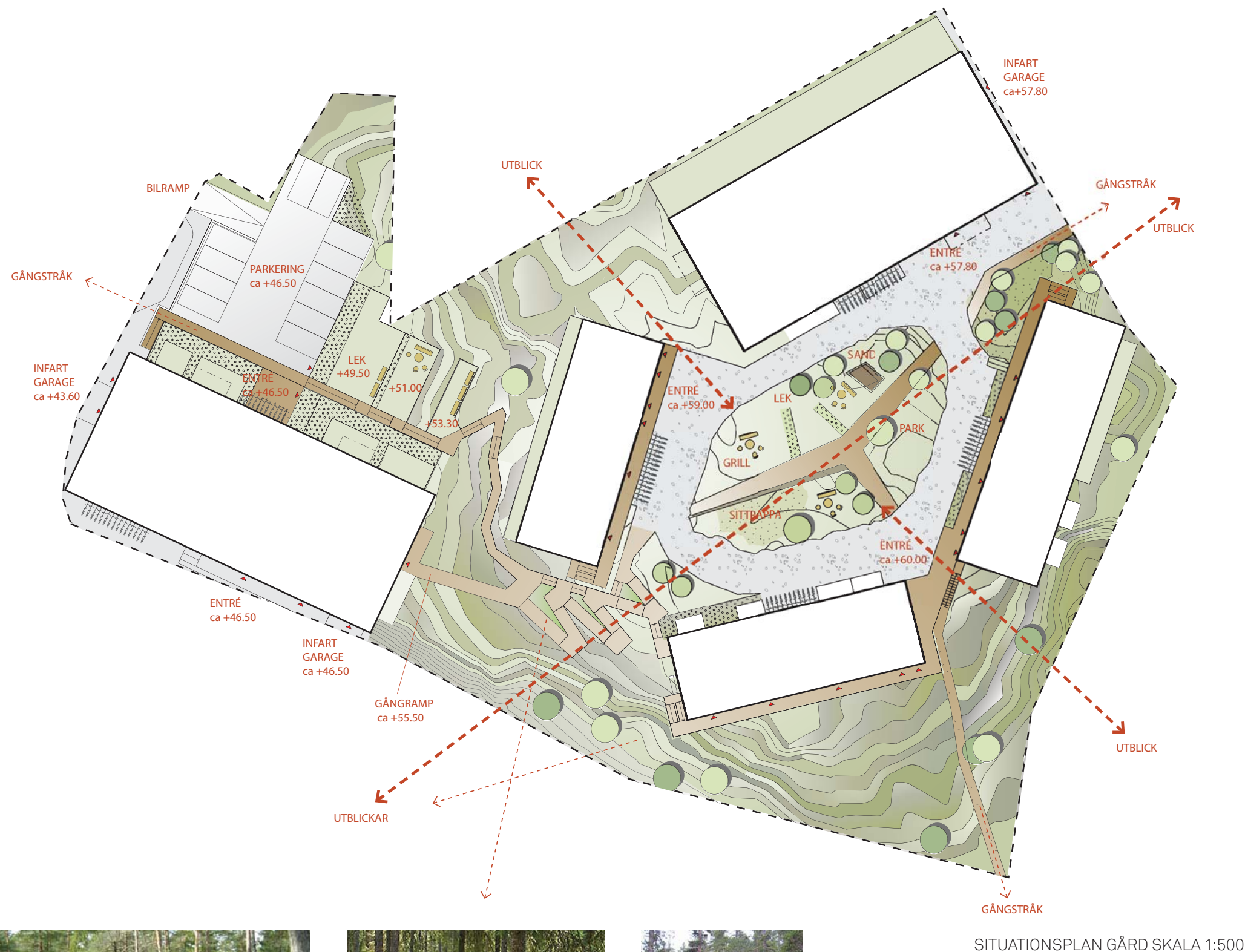
Spängerna agerar "röd tråd" genom kvarteret och länkar ihop gården och byggnaderna i flera nivåer på den kuperade tomten. På grund av den stora höjdskillnaden anläggs trappor för att göra kommunikationen genom området mer ordnad. Tanken är också att det nedre huset (hus A) ska ha en tillgänglig väg till den övre gården, utan nivåskillnader (med hjälp av intern hiss). Möjlighet att röra sig genom kvarteret finns - dels via en trappa som ansluter till Jakobsdalsvägen, dels via en gångstig längs berget ned till Lokomobilvägen. Avsikten är att binda samman Jarlaberg och Nacka Strand.

GATURUMMET / ALLMÄN MARK

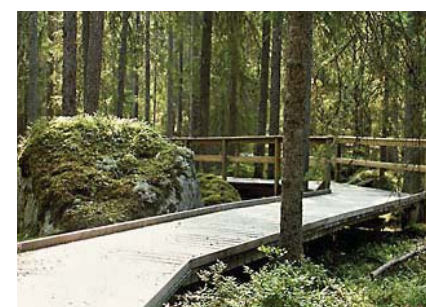
Trottoarer avses anläggas längs gator som omsluter planområdet, på Lokomobilvägens norra sida och på Fyrspannsvägens västra sida. Trottoarerna anläggs på allmän mark, de ska vara 2-2,5 meter breda och ansluta till bebyggelsen.



PERSPEKTIV ÖVER TERRASSERING HUS A



SITUATIONSPLAN GÅRD SKALA 1:500



LOKOMOBILVÄGEN, NACKA

GESTALTNINGSPROGRAM

ANTAGANDEHANDLING AUGUSTI 2012 13 / 13