



FYRSPANNSVÄGEN

KLÄTTRANDE I TERRÄNGEN

Ambitionen med förslaget är att skapa attraktiva, kostnads-effektiva bostäder med utgångspunkt i den befintliga topografen. Fem volymer klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård på den högre platån med utsikt i fyra väderstreck. Huskropparna orienterar sig mot sydväst och bildar en tydlig rörelse genom tomten som knyter ihop Jarlbergs 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 volymer ställs upp 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 (Lokomobilvägen resp Fyrspannsvägen) medan övriga hus har en

friare placering upp på berget. Formationen och de olika entrénivåerna som uppstår löser problematiken kring parkeringsinfarter och bullerskydd samtidigt som de vinklade husen i grupp ger en rad varierade uttryck och siktlinjer beroende på betraktningvinkel.

TYP OCH FORM

Området består av tre olika hustyper – två förlängda punkthus, ett lamellhus och två loftgångshus. Husen har en gemensam utformningsprincip som bygger på en smal och en djup lägenhetsrad som kombineras över de olika hustyperna. Lägenhetstyperna blir på så sätt få till antalet vilket skapar en bra plattform för ett rationellt och kostnadseffektivt byggande. Bebyggelsen är i 4-6 våningar, vilket smälter väl in i den omgivande skalan.



SITUATIONSPLAN 1:500



GRIFFELVÄGEN



FÖLJA BERG

HYRESBOSTÄDER VID LOKOMOBILVÄGEN/FYRSPANNSVÄGEN

2010.09.13

1 / 4



GÅRD

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 gården ned till Lokomobilvägen, vilket ger de boende i området ett naturligt sätt röra sig genom tomten. Gångstråket blir ett tema som upprepas som spänger mellan loftgångshusen och lamellhusen. Tillsammans bildar de nät av gångstråk som förbinder hus, gård, terräng och omgivning i flera nivåer.



för lek, umgänge och avkoppling och den nedre gården har även odlingsterrasser som de boende kan nyttja. En körbar yta med infart från Fyrspannsvägen angör husen uppe på plattan. Denna yta beläggs med smågatsten som efterliknar bergets textur och nyans. Närmast husen finns en privat zon med grönska som bäddar in balkongerna.

Tomten omfattar två boendegårdar – båda kopplade till gångstråket men med olika karaktär beroende på terrängförhållandena. Den övre gården uppe på plattan är mer sammanhållen medan den nedre är terrasserad utmed huset. Båda har plats



GÅRD 1:300



FÖLJA BERG

HYRESBOSTÄDER VID LOKOMOBILVÄGEN/FYRSPANNSVÄGEN

2010.09.13

NATURENS PALETT

Fasaderna 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 med ljust vattenborstat, koleldat grå-gulskiftande tegel, t ex typ D81 från Petersen med ljus och mörk fog. Putsen ger en stadsmässighet i gatan medan texturen och nyansen på teglet korresponderar med bergets uttryck.

HUS VID GATA/HUS PÅ BERG

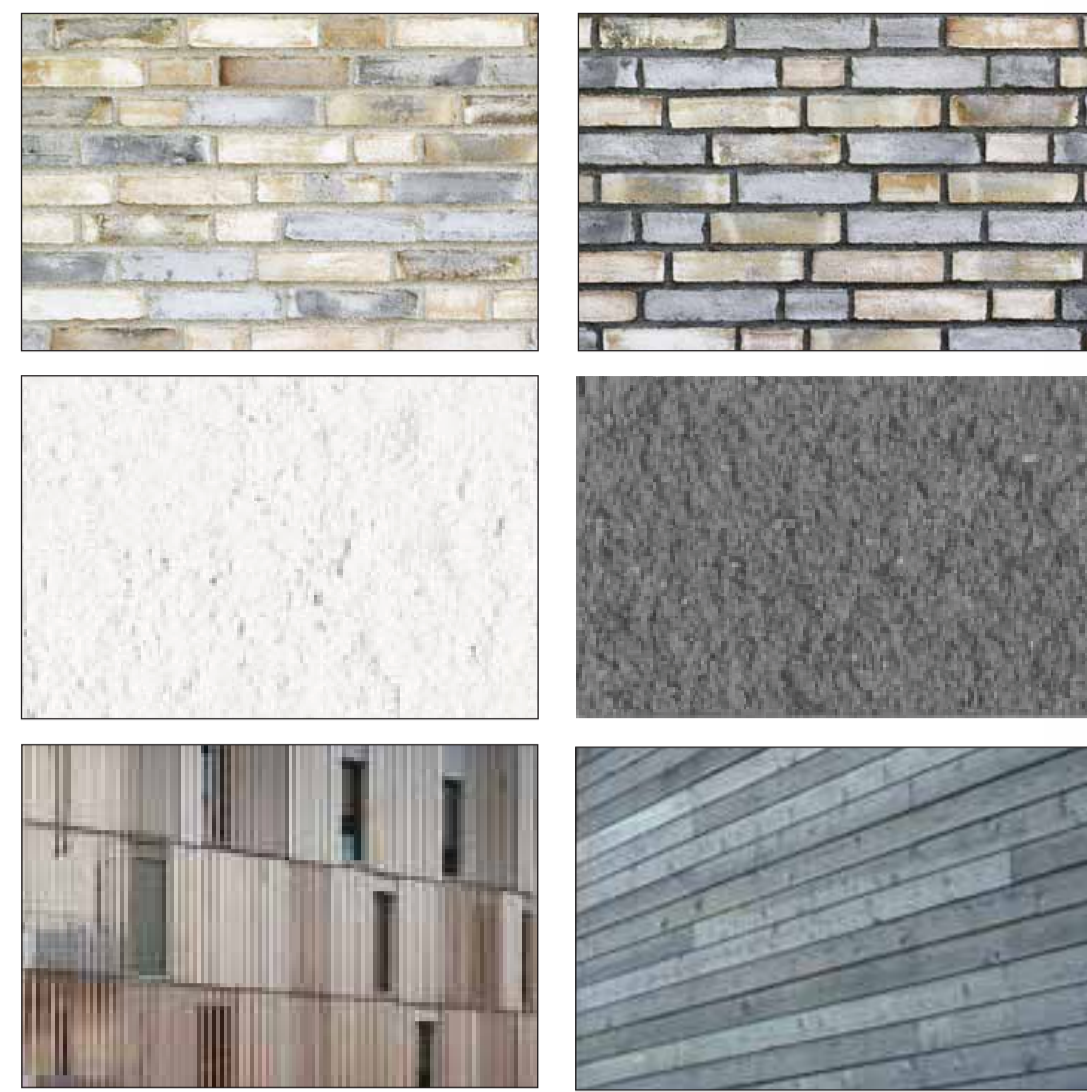
De större punkthusen vars parkeringsplan sprängts ned i berget har ett tungt och massivt uttryck som poängteras med en grå nyans på putsen, medan de lätta svävande huskropparna på berget får en vit nyans.

HORIZONTAL/VERTIKAL FÖNSTERSÄTTNING

De större punkthusens markeras med en vertikal fönstersättning för att förstärka riktningen nedåt mot husets fundament i berget. De lätta husen får en mer horisontell riktning som löper genomgående över bergsplatån. Båda utföranden har generösa fönsteröppningar som delvis begränsas täta fönsterfyllnader i trä i olika läge som skapar liv och variation.

BALKONGER

Balkongerna är indragna eller utanpåliggande växelvis över fasaderna beroende av husens lägenhetssammansättning. Smala lägenheter har utanpåliggande balkonger medan djupare lägenheter har indragna balkonger.



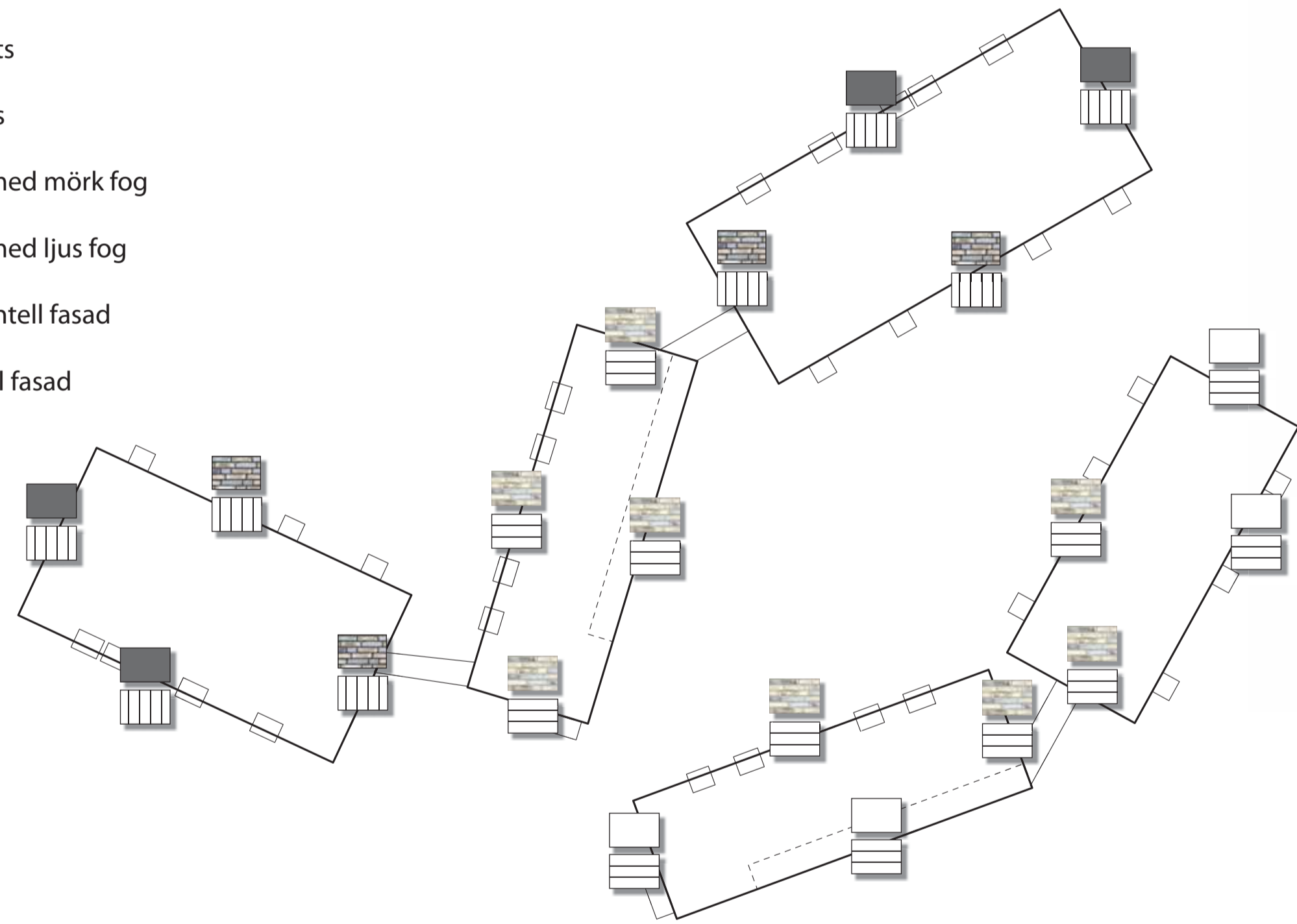
LOFTGÅNGAR

Loftgången löper bakom en skalfasad. Denna fasad har inget klimatskydd, utan istället håltagningar lika övrig fönstersättning med skjutbara träpartier i raster som solskydd.

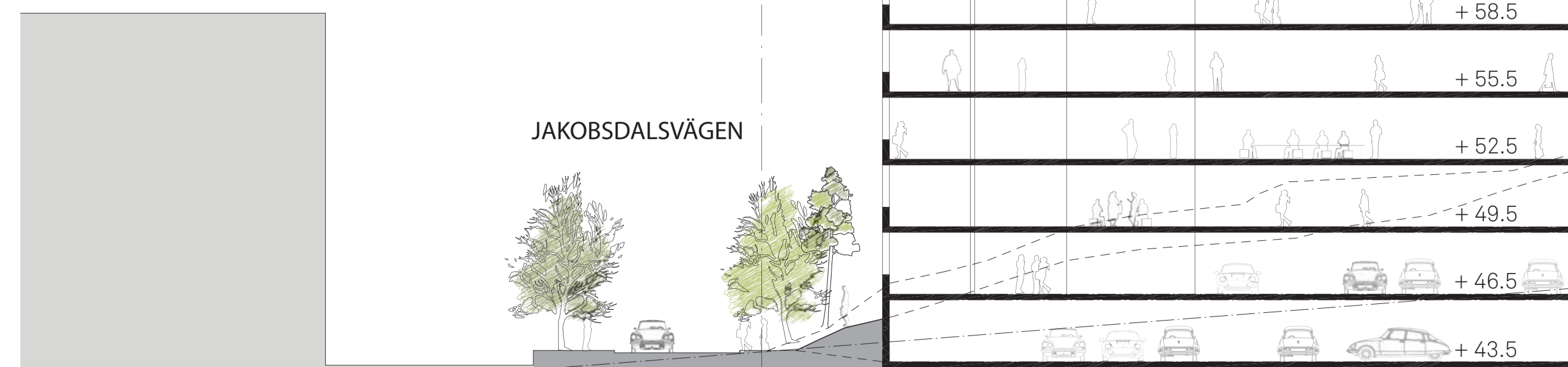
DETALJERING

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

-  Grå puts
-  Vit puts
-  Tegel med mörk fog
-  Tegel med ljus fog
-  Horisontell fasad
-  Vertikal fasad



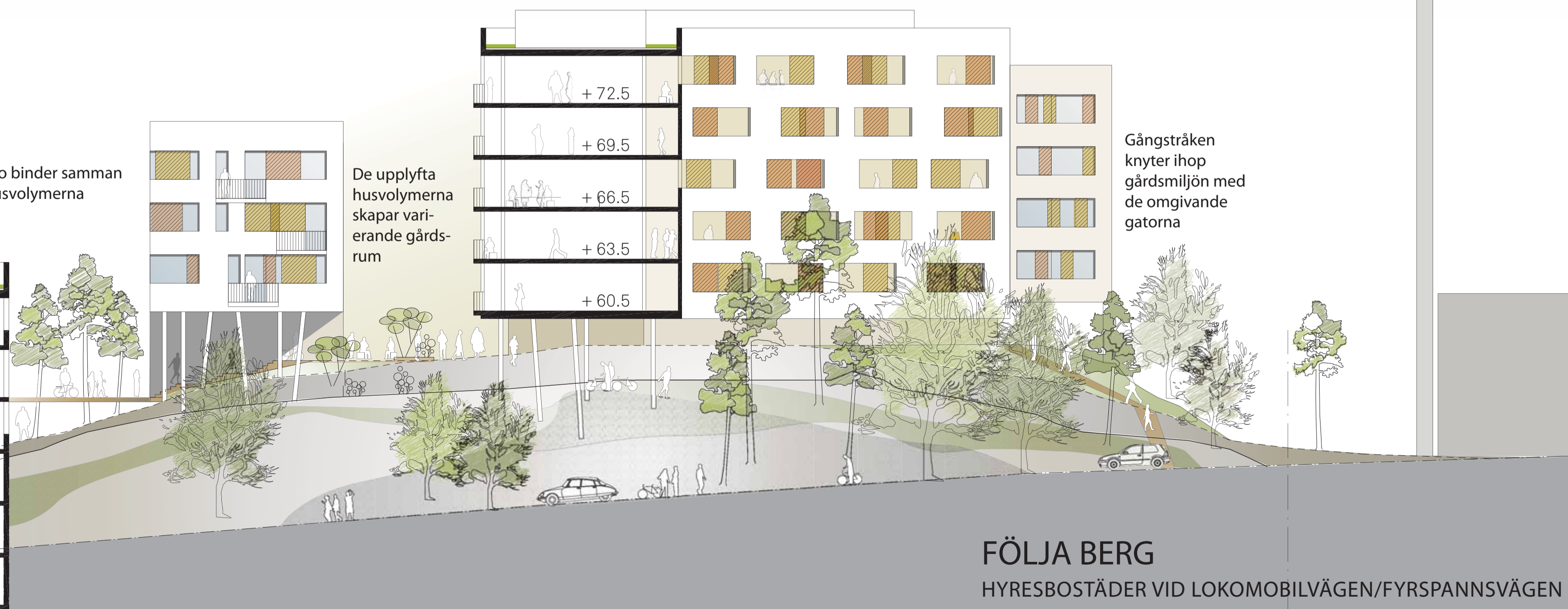
FASAD/SEKTION B-B 1:200



Bro binder samman husvolymlerna

De upplyfta husvolymlerna skapar varierande gårdsrum

Gångstråken knyter ihop gårdsmiljön med de omgivande gatorna



LOKOMOBILVÄGEN

FÖLJA BERG

HYRESBOSTÄDER VID LOKOMOBILVÄGEN/FYRSPANNSVÄGEN

2010.09.13

3 / 4

PLANER

Husvolymerna samlas kring var sitt trapphus med dagsljusbelysta korridorer som leder ut till de sammanlänkande spångarna. Lägenhetstyperna är få till antalet vilket ger en hög generalitet, men varierar över husen till en lämplig blandning av stora och små lägenheter. Största delen av lägenhetsbeståndet utgörs av 2 rum och kök. Alla lägenheter har utanpåliggande eller indragen balkong åt sydost eller nordväst.

YTSAMMANSTÄLLNING

	BTA (ljus)	BOA	LGH
Hus A	2 010 m ²	1 510 m ²	27 st
Hus B	1 960 m ²	1 440 m ²	27 st
Hus C	1 590 m ²	1 160 m ²	24 st
Hus D	1 570 m ²	1 310 m ²	20 st
Hus E	1 220 m ²	910 m ²	14 st
	8 350 m²	6 330 m²	112 st

PARKERING

	BTA (mörk garage)	BIA	P-PLATSER
Hus A	1 010 m ²	180 m ²	37 st
Hus B	1 170 m ²		54 st
	2 180 m²	180 m²	91 st (kvot 0,81)

Sammanlagt 91 p-platser i garage i hus A och B, med infarter från Jakobsdalsvägen (+44.00), Lokomobilvägen (+47.00), Fyrspannsvägen (+58.00) samt från befintlig p-anläggning (+55.00). Cykelparkering sker på gård samt i utrymmen mot mark i hus A och hus C.

BERÄKNAD HYRESNIVÅ

Förslaget utgår från att skapa yteffektiva och energismarta lägenheter med en hyresnivå på 1675 kr / m², år BOA relativhyra enligt SABOs beräkningsmodell plus el- och vattenförbrukning. Hyresgästen kommer själv att kunna påverka sin förbrukning av vatten och el genom individuell mätning.

I vår beräkningsmodell för hyresnivåer är markkostnaderna och produktionskostnaderna viktiga nyckelfaktorer. Det finns ett direktavkastningskrav på 7 %.

Topografin inom tomten är svår med höga sluttningar och mycket berg vilket medför höga exploateringskostnader av sanering och sprängning. Produktionskostnaden bedömer vi därför ligger på 20 000 kr/m² BOA och Nacka Kommun har indikerat en tomträttsavgäld på 112,50 kr /m² BTA.

Framtida utbyggnadsmöjligheter för ca 40 lägenheter ovanpå befintligt p-däck



ENERGIEFFEKTIV BYGGNADSPROCESS

Projektet kommer att byggas med ett egenutvecklat betongstomsystem, 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 ett bergvärmesystem i grunden med tillhörande återvinning på ventilation och avlopp i kombination med ett solfångarsystem. Elbehovet tillgodoses genom egenproducerad vind- och vattenkraft.

Luftläckning genom klimatskalet kommer maximalt att vara 0,3 l/s m² vid en tryckdifferens på 50 Pa.

Byggnadens genomsnittliga U-värde för fönster och glaspartier kommer att understiga 0,9 W/m², K samt 0,10 W/m², K för golv, tak och väggar.

KALKYLERAD ENERGIANVÄNDNING

Tillförd värmeeffekt vid 20°C innetemperatur och dimensionerande utetemperatur (DUT) kommer att understiga 10 W/m², Atemp. Den beräknade mängden "köpt energi" för bebyggelsen kommer att understiga 30 kWh/m², Atemp exklusive hyresgästel.

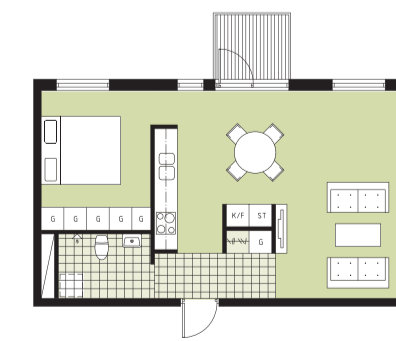


LÄGENHETER

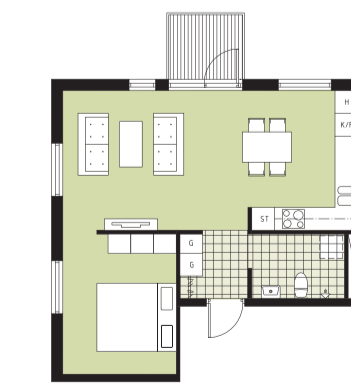
1 RoK 41-42 m²
11 st



2 RoK 46-47 m²
14 st



2 RoK 49-55 m²
21 st



2 RoK 62 m²
16 st



2 RoK 62 m²
19 st



3 RoK 63 m²
23 st



4 RoK 75 m²
8 st



FÖLJA BERG

HYRESBOSTÄDER VID LOKOMOBILVÄGEN/FYRSPANNSVÄGEN

2010.09.13

4 / 4