



NYBACKAKVARTERET, ORMINGE
UNDERLAG TILL ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

UNDERLAG TILL ANTAGANDEHANDLING

GEMENSAM

| | |
|----------------------------|----|
| SITUATIONSPLAN..... | 4 |
| MARKPLAN | 5 |
| ENTRÉPLAN | 6 |
| GARAGEPLAN..... | 7 |
| SOLSTUDIE | 8 |
| BRANDSTUDIE | 11 |
| SOPHANTERINGSSTUDIE | 12 |
| TRÄDGÅRDSSTADENSTUDIE..... | 13 |

ÖSTRA DELEN

| | |
|---|----|
| SEKTIONSUENDERLAG TILL DETALJPLAN | 17 |
| GENERELLA SEKTIONER | 20 |
| DETALJSEKTIONER..... | 21 |
| PROGRAMSKISS..... | 29 |
| TYPPLANER | 30 |
| GESTALTNINGSPROGRAM | 33 |
| VY GÅRD..... | 39 |
| YTTSAMMANFATTNING | 40 |

VÄSTRA DELEN

| | |
|----------------------------|----|
| VY FRÅN PARK | 43 |
| TYPPLANER | 44 |
| SEKTIONER | 47 |
| FASADER | 49 |
| GESTALTNINGSPROGRAM | 50 |
| INSPIRATION GÅRDAR | 53 |
| INSPIRATION FÖRSKOLA | 54 |
| TRAFIKLÖSNING | 56 |

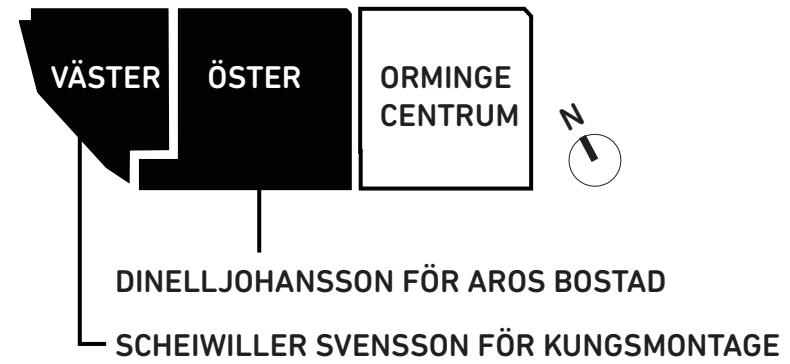
BILAGOR

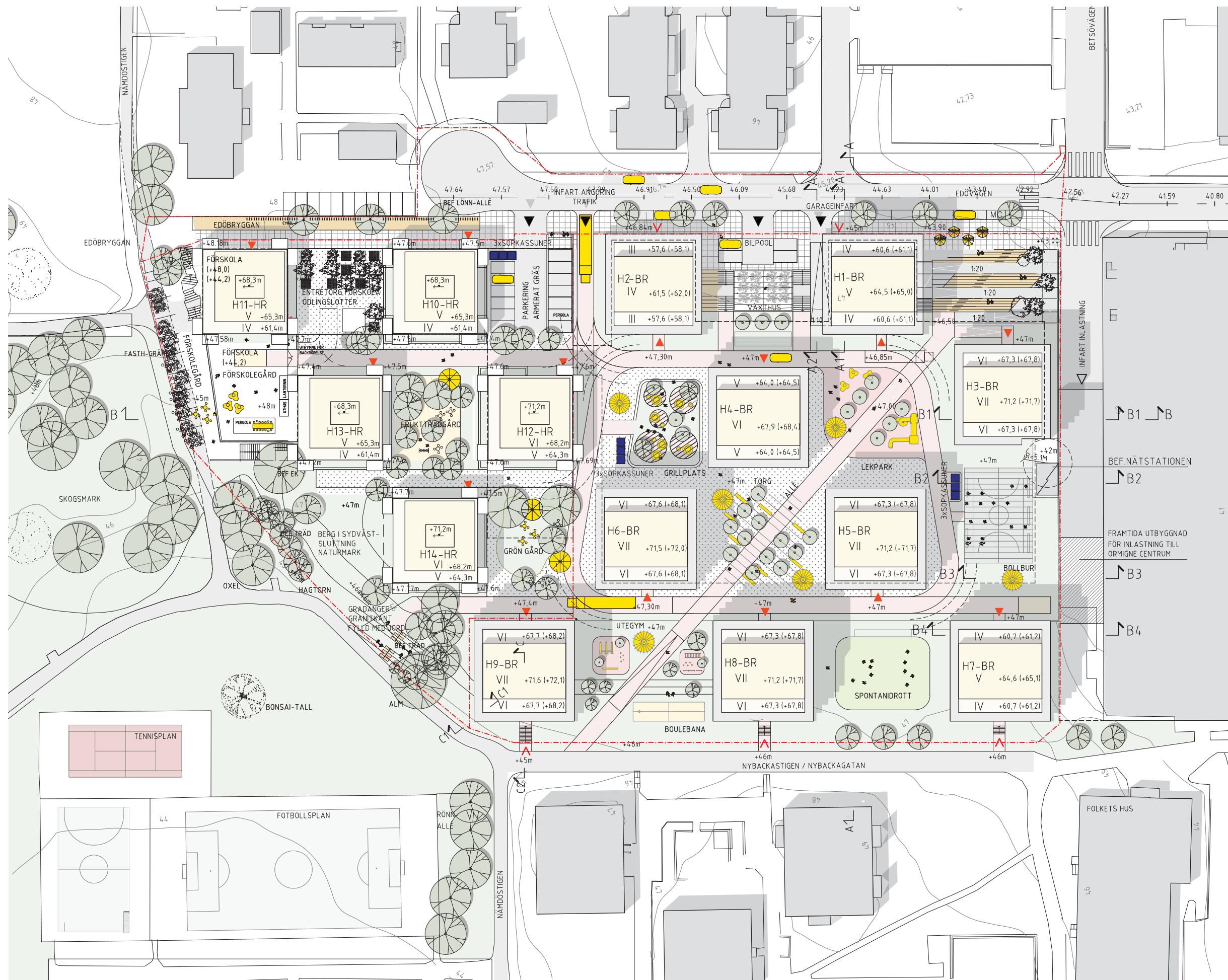
PLANBESKRIVNING

BULLERUTREDNING

DAGVATTENUTREDNING

GEMENSAM





SITUATIONSPLAN

Skala 1:800 (A3)

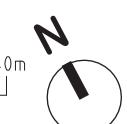
— NY FASTIGHETSGRÄNS

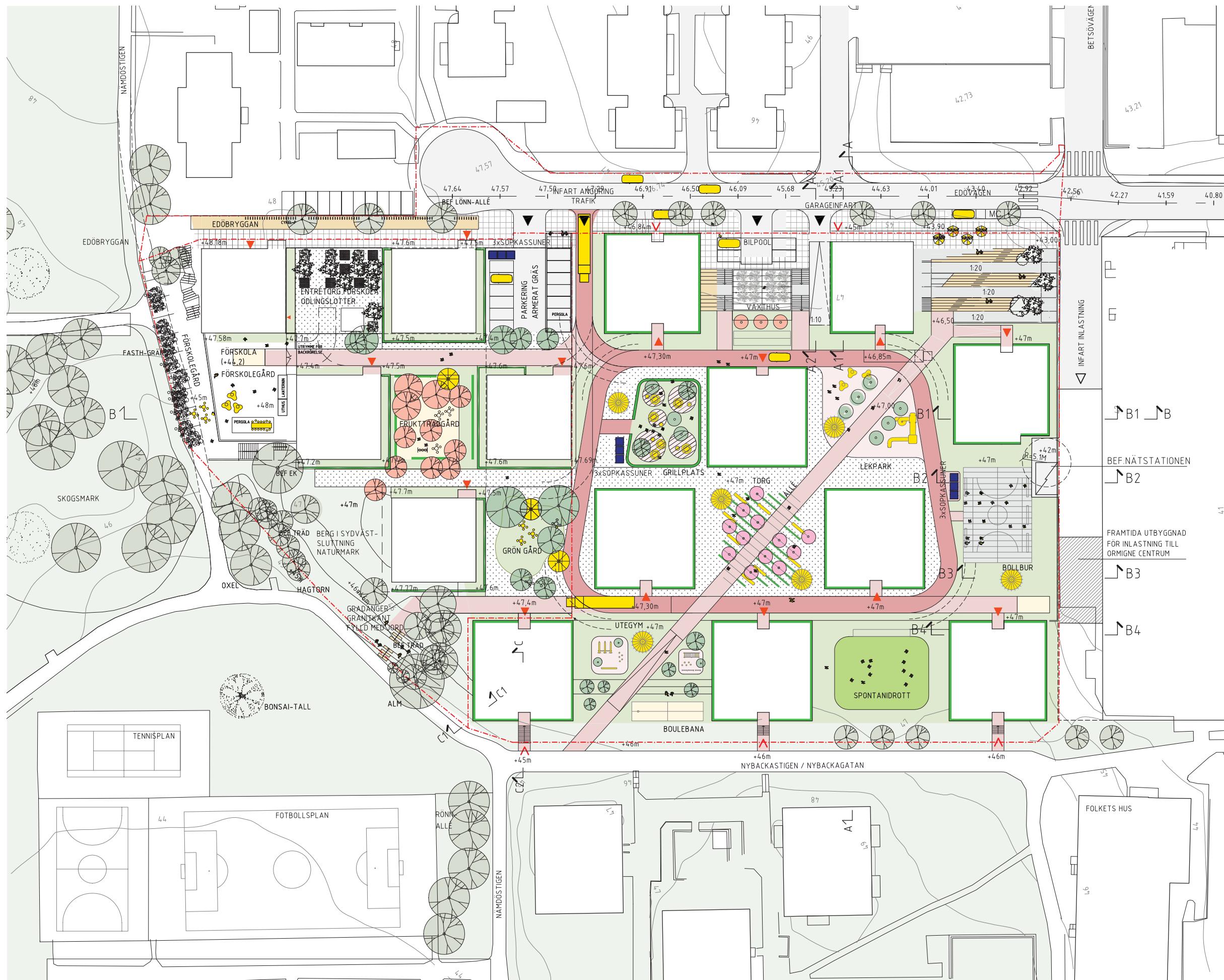
--- GARAGE / FÖRSKOLA

■ FRAMTIDA UTBYGGNAD AV
INLAST

CYKELPARKERING

Skala 1:400 - A1 (1:800 - A3)



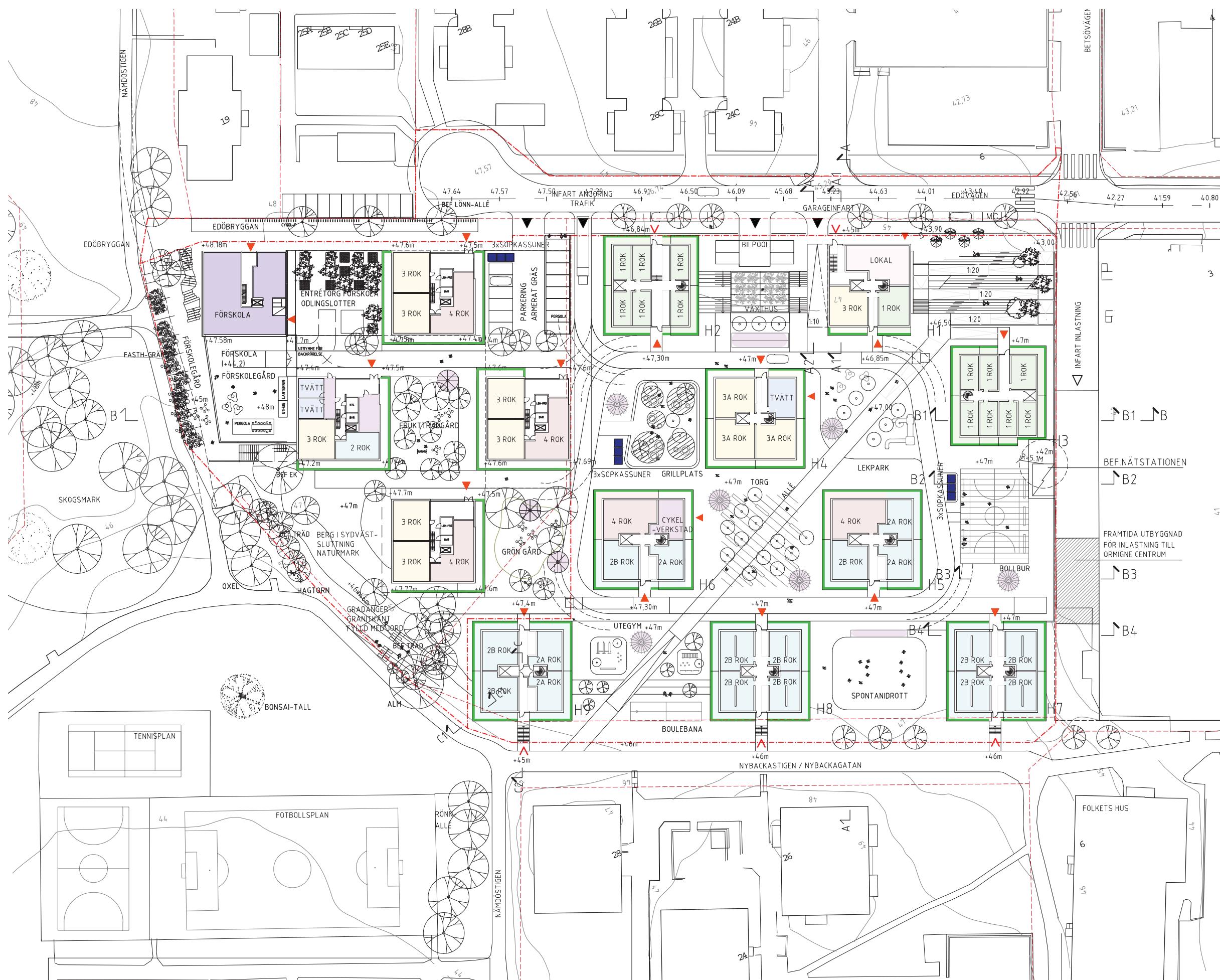


MARKPLAN

Skala 1:800 (A3)

GUMMIGRANULAT
 FÄRGAD MARKSTEN / MARKTEGEL
 RÖD ASFALT
 ASFALT
 ARMERAT GRUS
 MARKBETONG
 KONSTGRÄS
 ARMERAT GRÄS
 TROTTOARSTEN
 SAND
 TRÄ
 CYKELPARKERING
 KÖRSBÄRSTRÄD
 FRUKTTRÄD
 RÖNN
 LÖNN
 AVENBOK

Skala 1:400 - A1 (1:800 - A3)



ENTRÉPLAN

Skala 1:800 (A3)

LOKAL

CYKELPARKERING / VERKSTAD

TVÄTTSTUGA

— AVENBOK

A scale bar diagram. At the top left, there are two numerical labels: "4m" above "0". Below these labels is a horizontal line with tick marks. The first tick mark after "0" is labeled "1:400" below it. The second tick mark is labeled "1:800" below it. The text "Skala 1:400 - A1 (1:800 - A3)" is written below the scale line.

GARAGEPLAN

Skala 1:800 (A3)

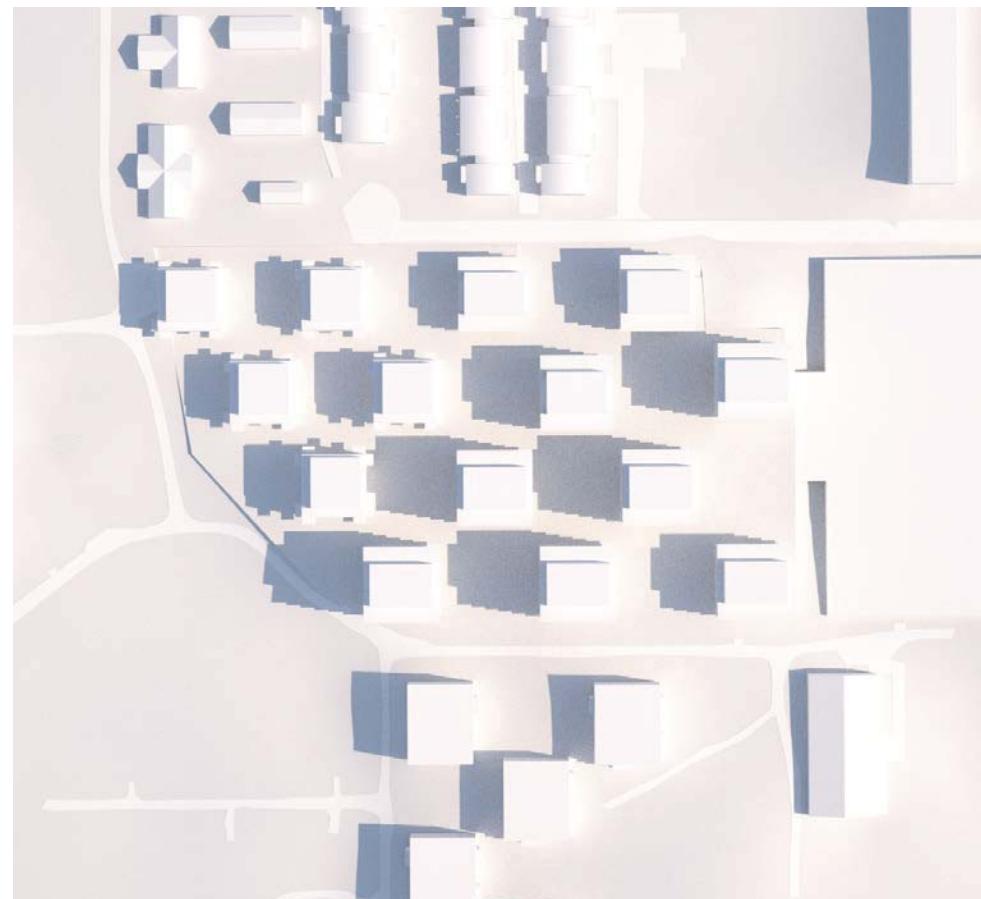
ca 140 P-PLATSER TILL ÖSTRA DELEN

ca 60 P-PLATSER TILL VÄSTRA DELEN



SOLSTUDIE

20 Juni

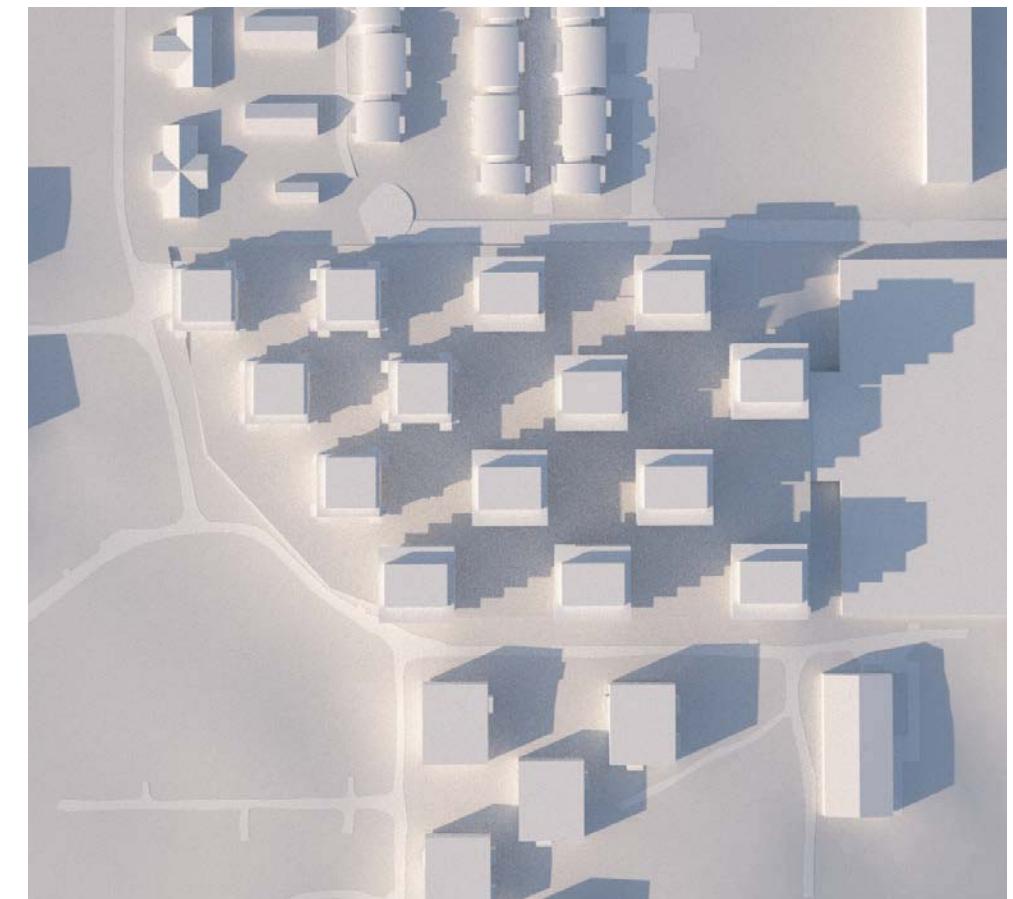


09.00

12.00



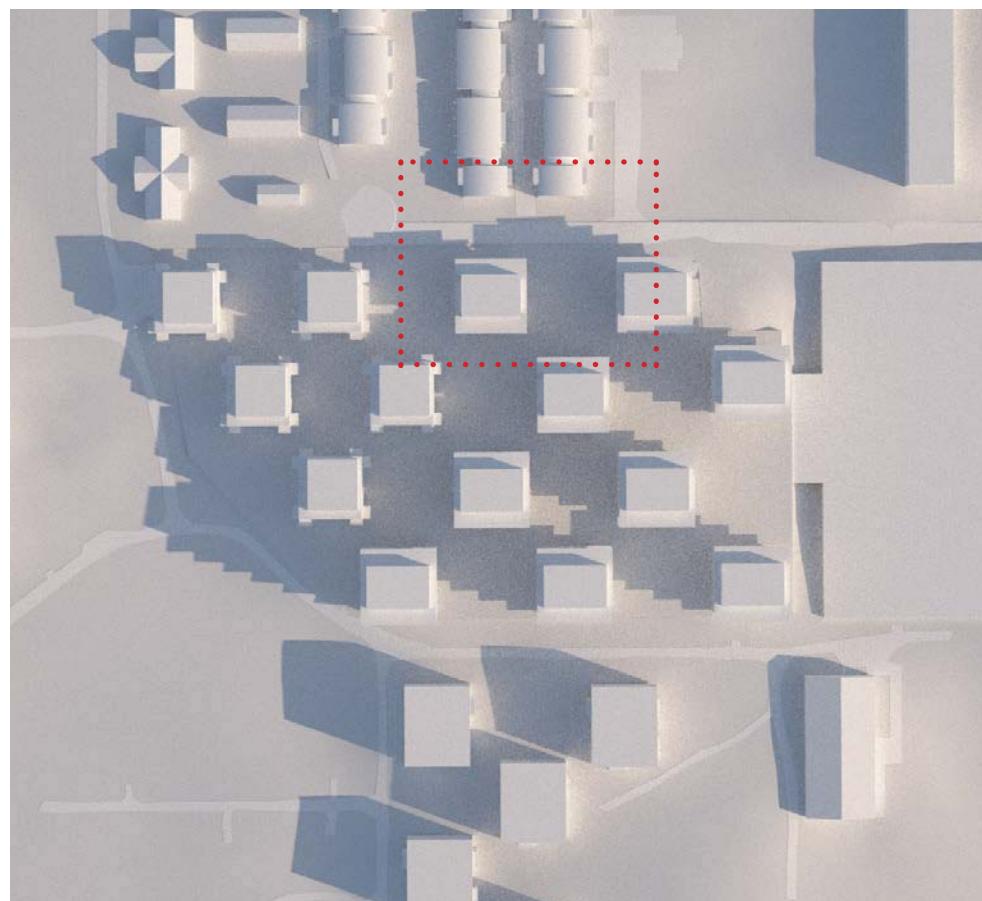
17.00



SOLSTUDIE

20 Mars / 20 September

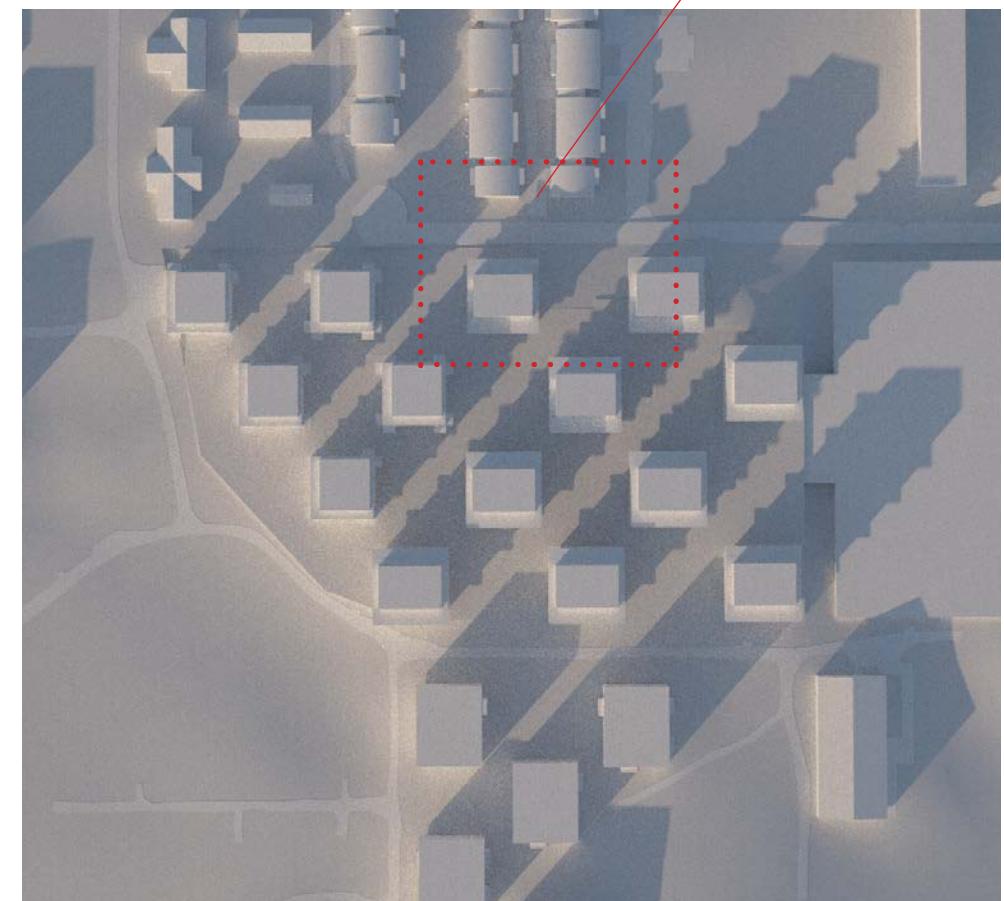
SE SOLSTUDIE ZOOM



09.00



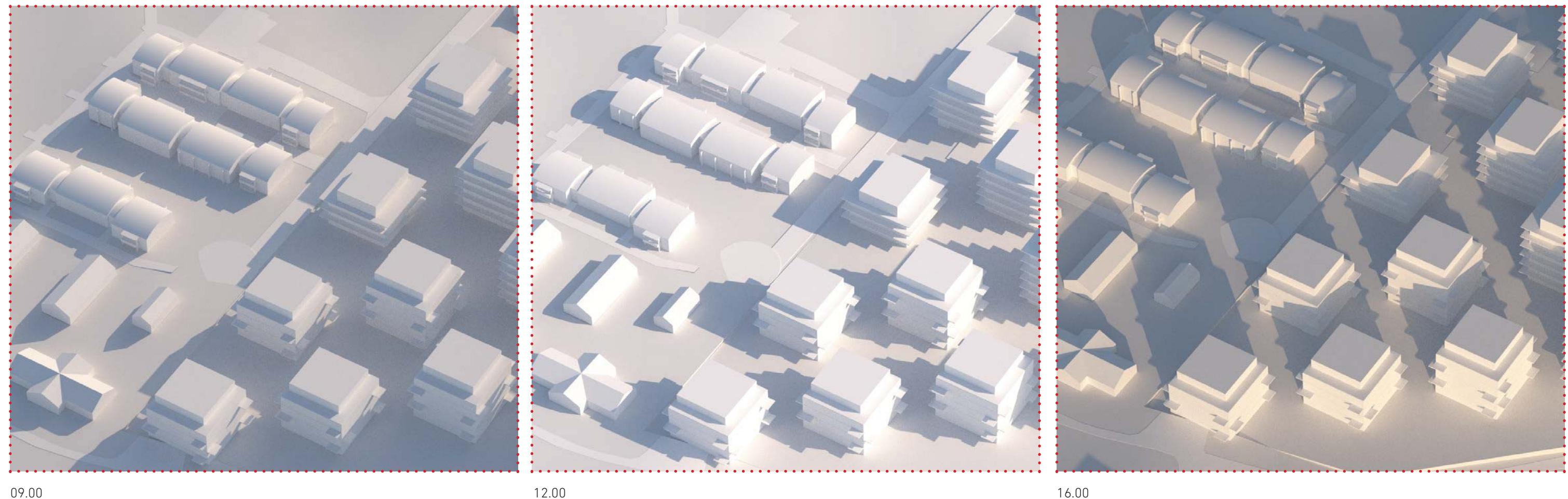
12.00



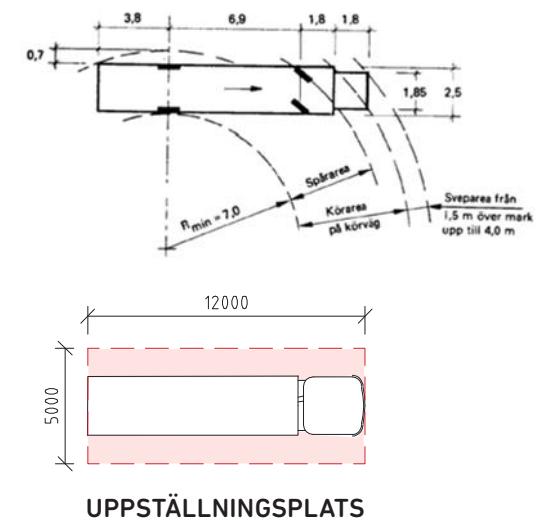
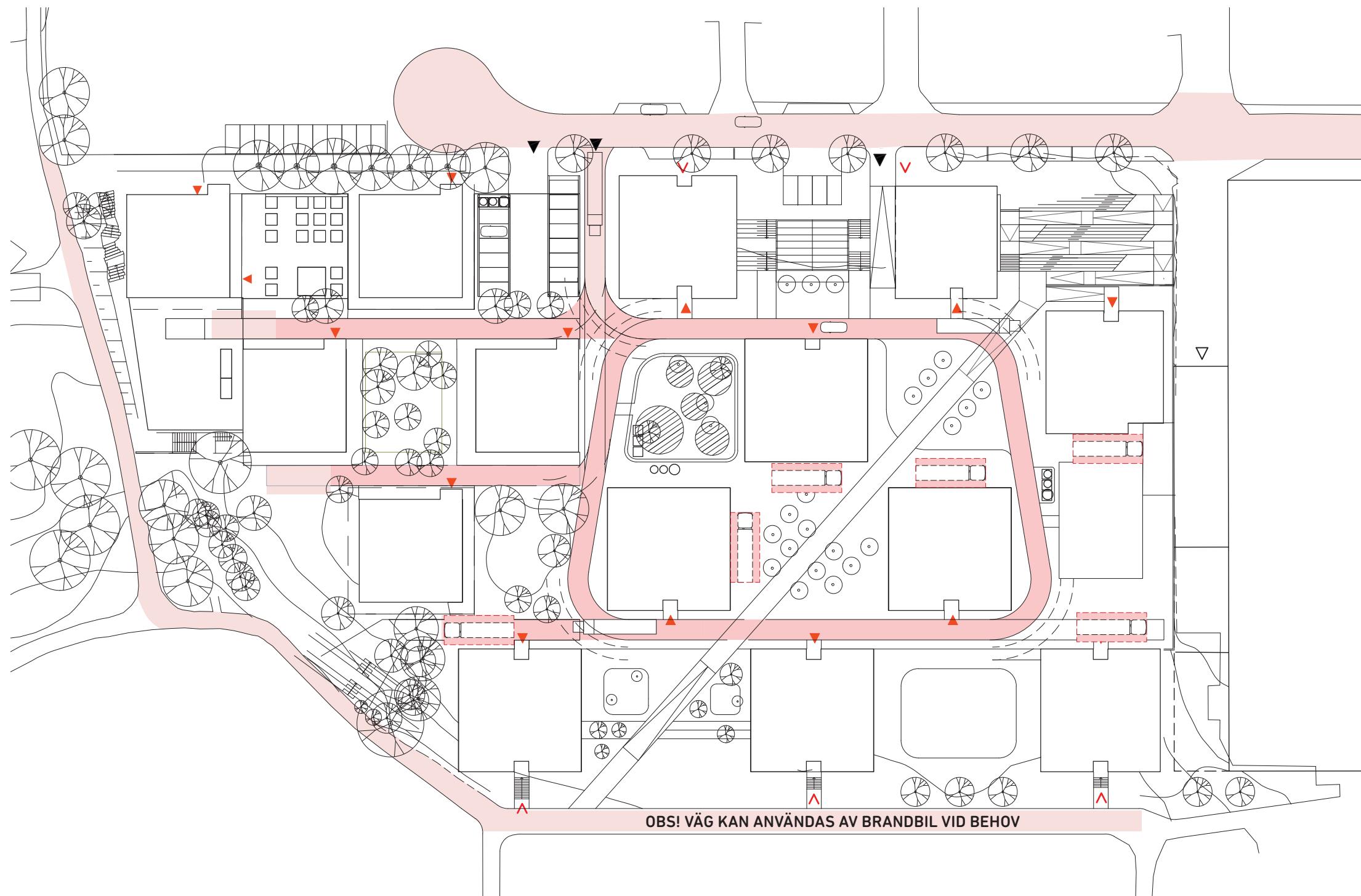
16.00

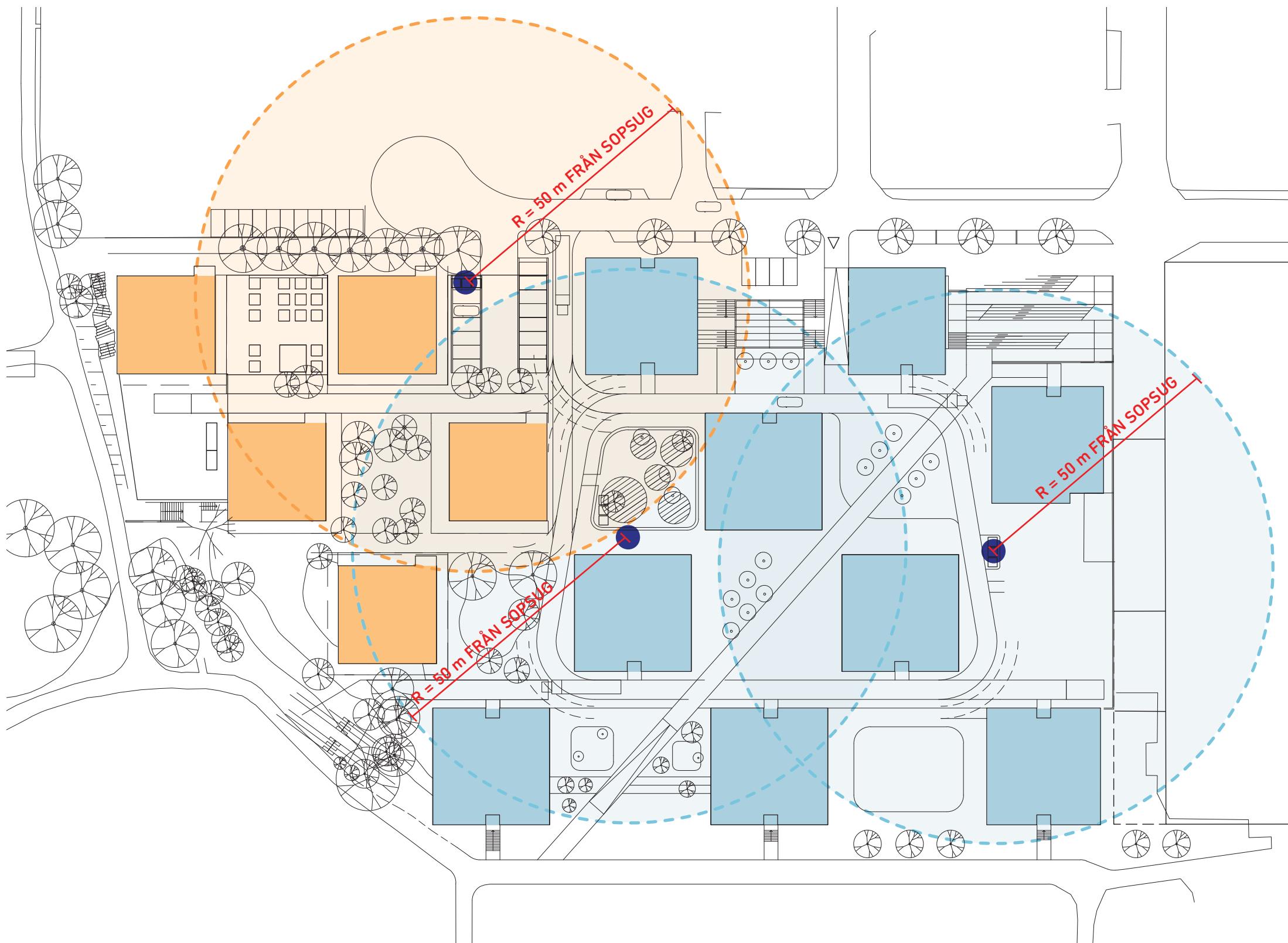
SOLSTUDIE ZOOM

20 Mars / 20 September



BRANDSTUDIE





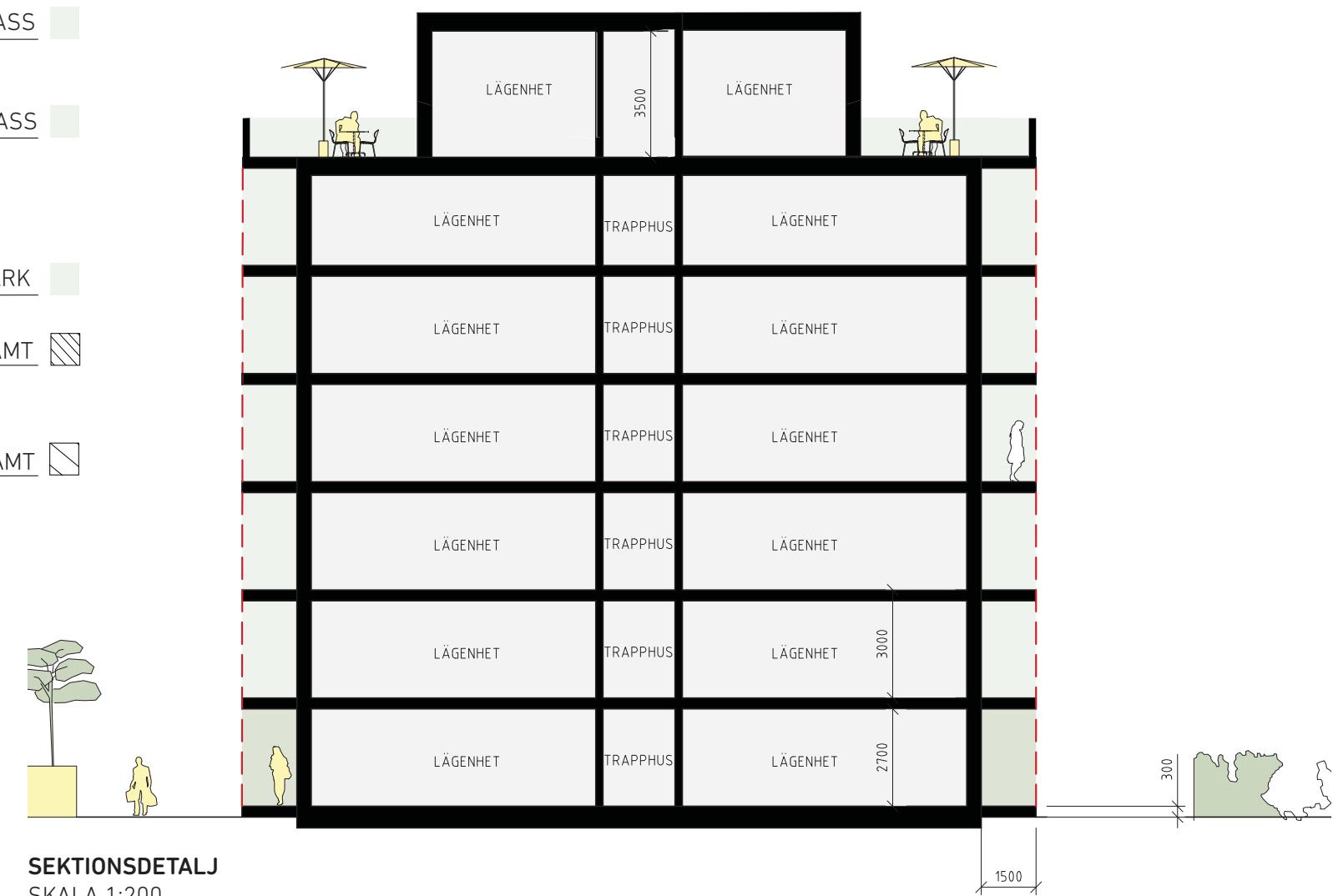
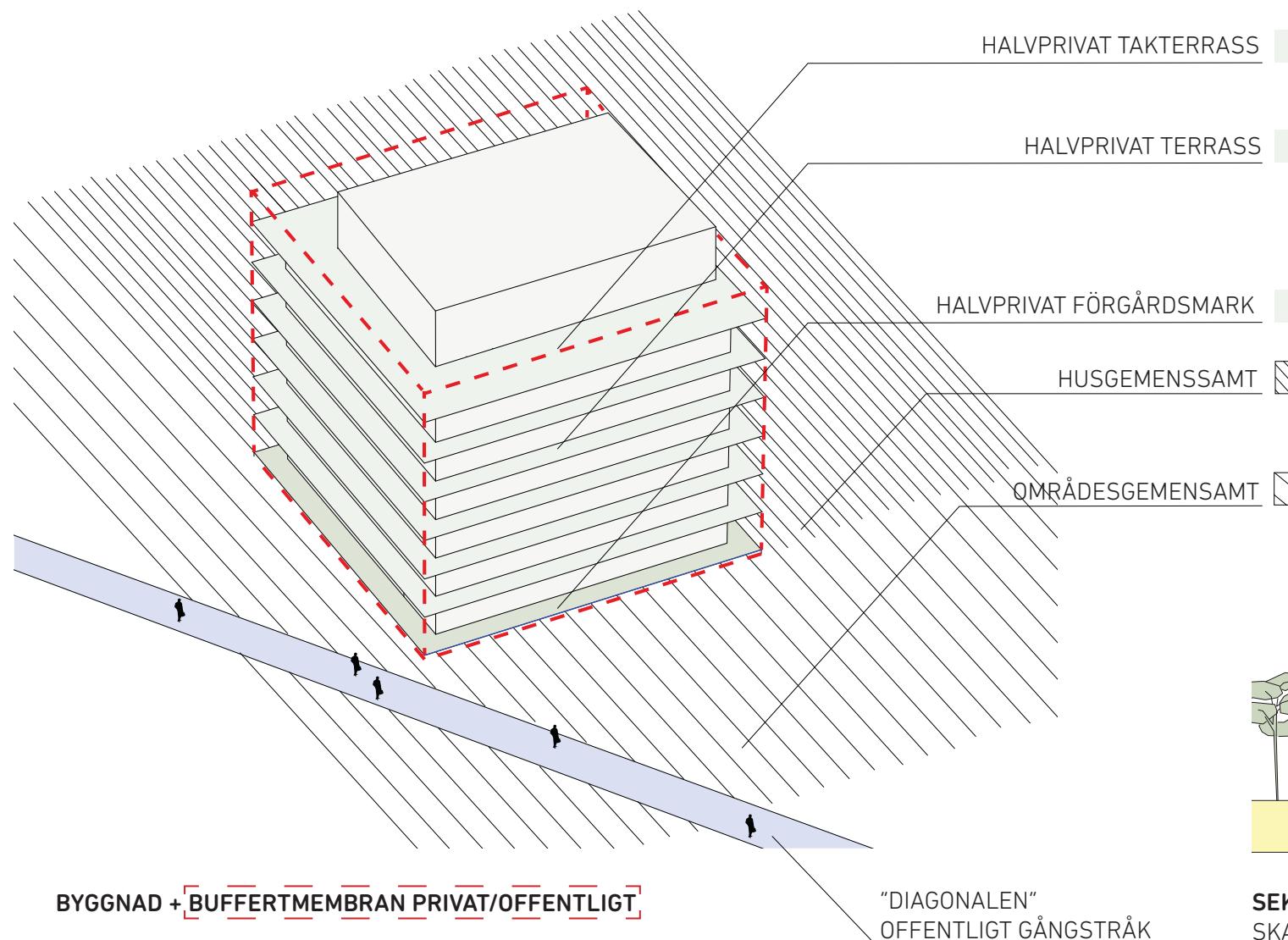
SOPHANTERINGS STUDIE

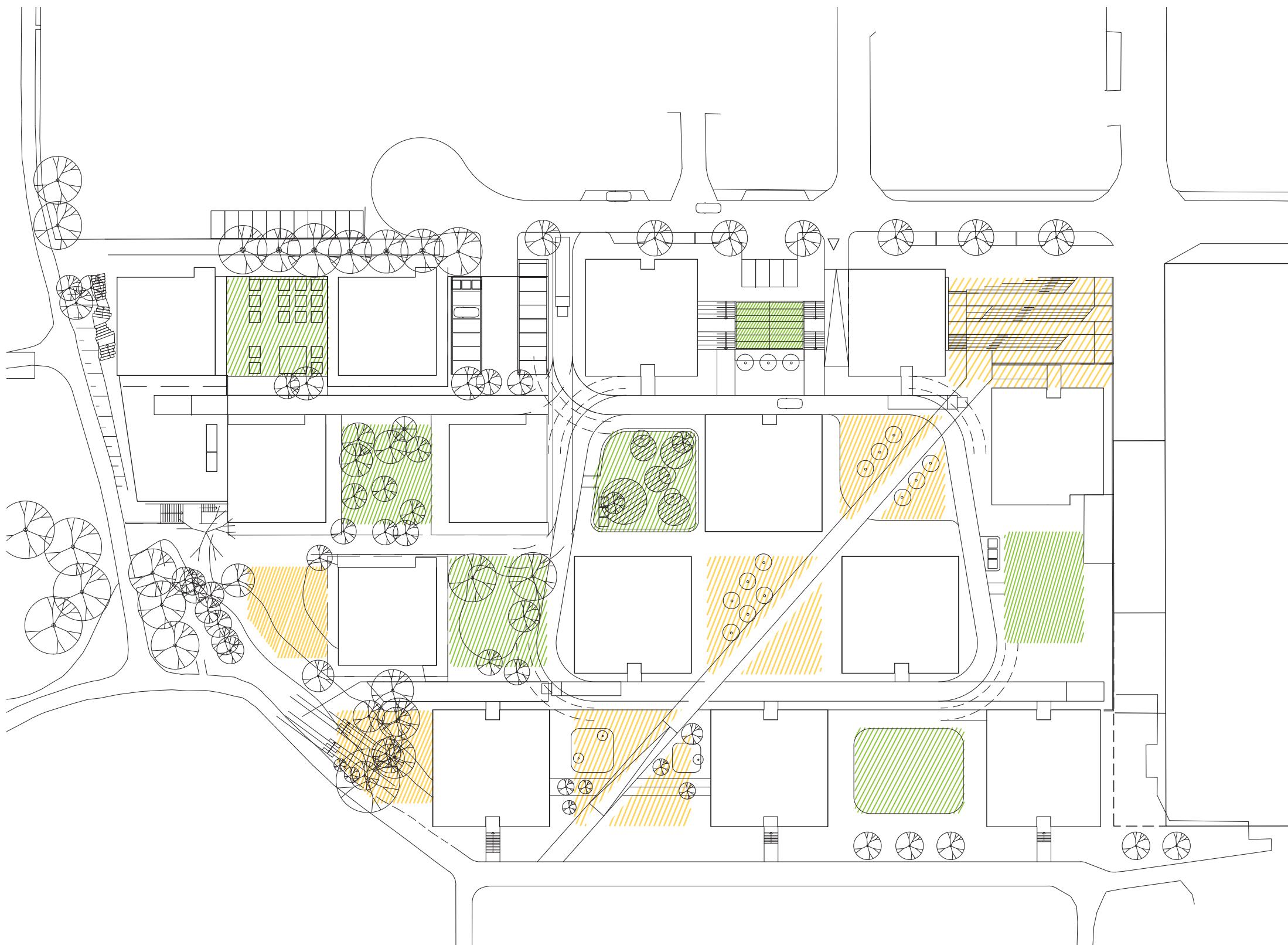
MOLOK MED 50 M RADIE

VÄSTRA DELEN
SCHEIWILLER SVENSSON

ÖSTRA DELEN
DINELL JOHANSSON

TRÄDGÅRDSSTADEN STUDIE
DIAGRAM PRIVAT/OFFENTLIGT





TRÄDGÅRDSSTADEN STUDIE

DIAGRAM PRIVAT/OFFENTLIGT

OMRÅDESGEMENSAMT

- ENTRÉTORG
- LEKPARK
- TORG
- UTEGYM/BOULEBANA
- BEF. NATURMARK

HUSGEMENSAMT

- BOLLBUR
- SPONTANIDROTT
- VÄXTHUS
- GRILLPLATS
- GRÖN GÅRD
- FRUKTGÅRD
- ENTRÉTORG TILL FÖRSKOLA

ÖSTRA DELEN



DINELLJOHANSSON

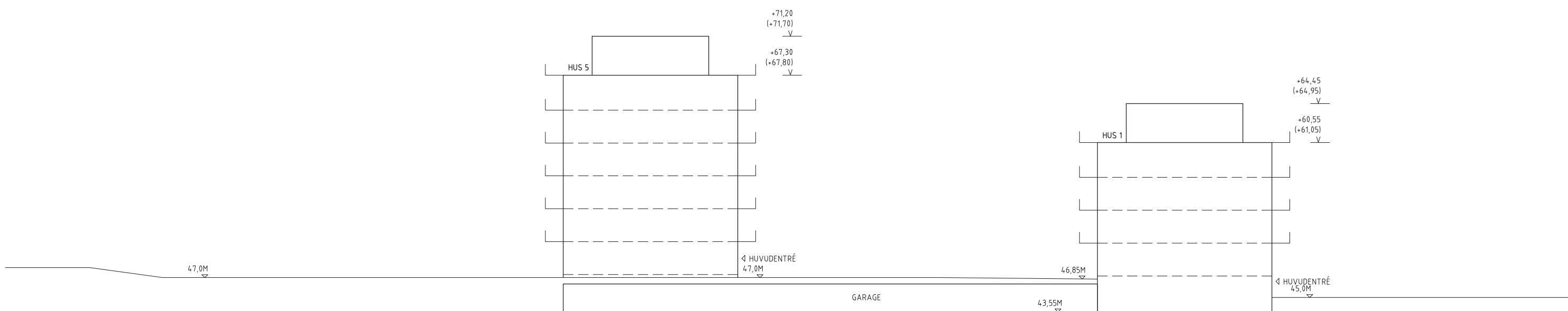
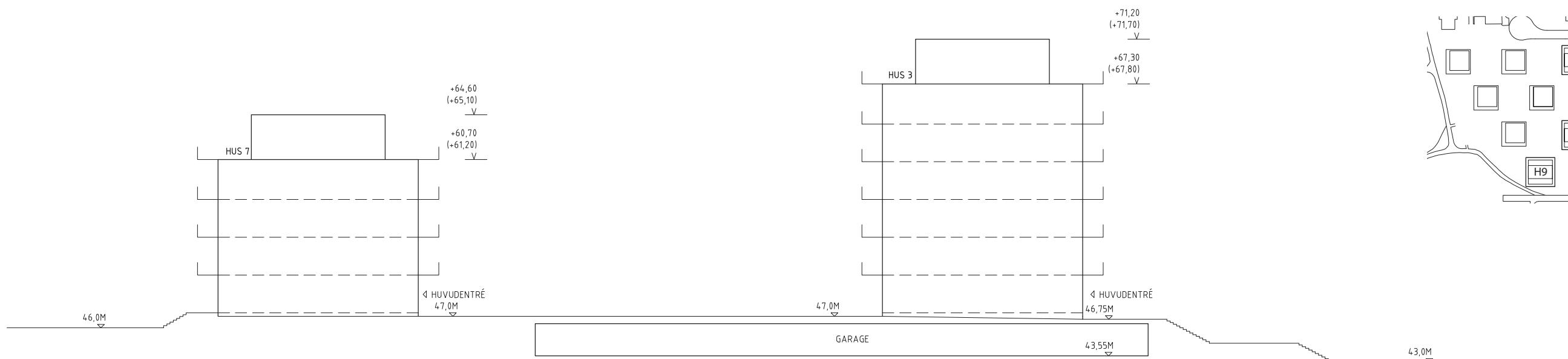
FÖR

AROSbostad™

SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

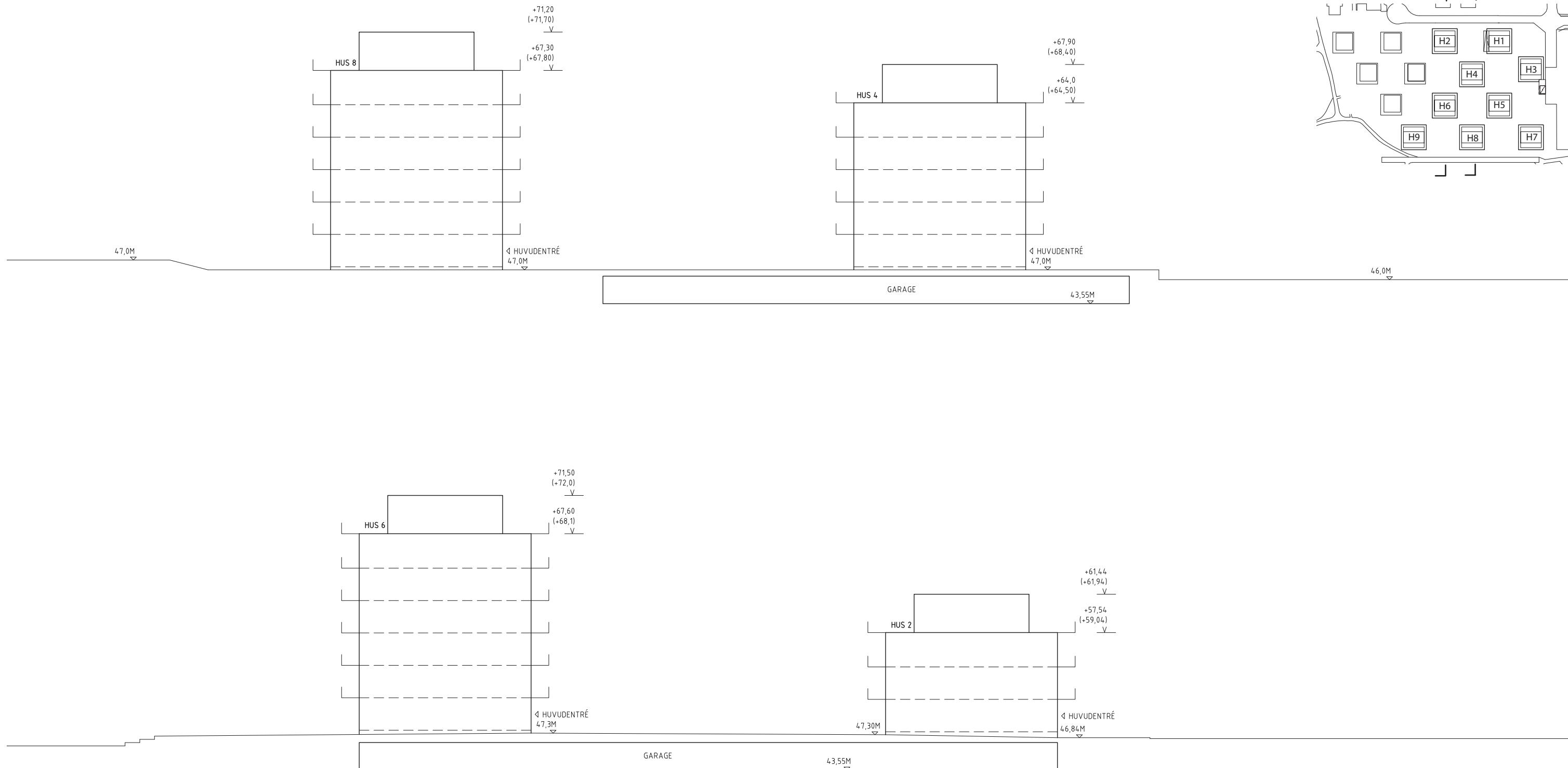
(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

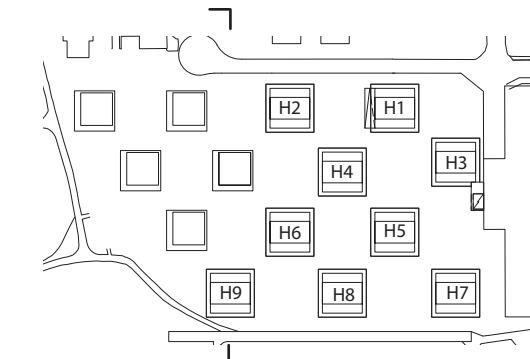
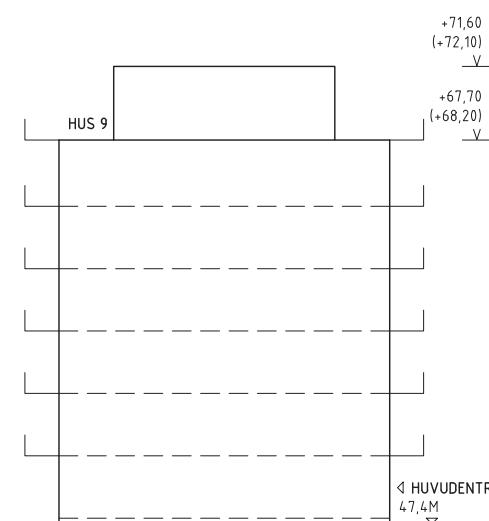
(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



SEKTIONSUNDERLAG DP

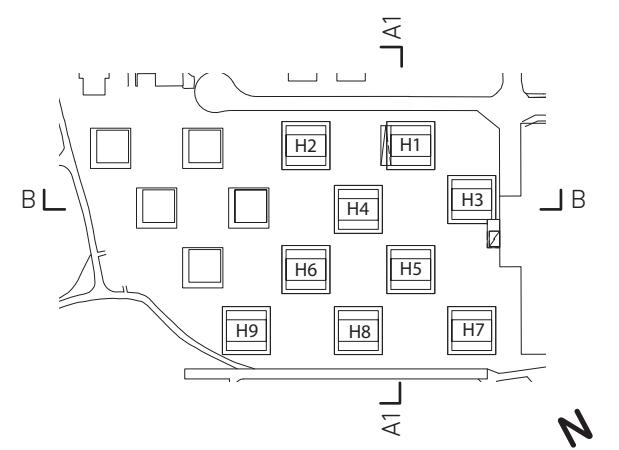
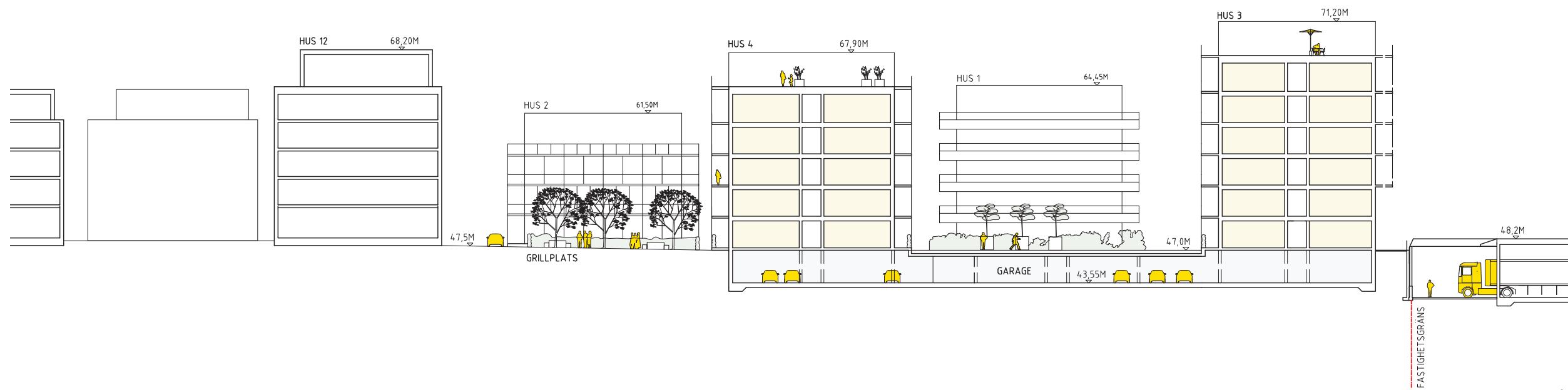
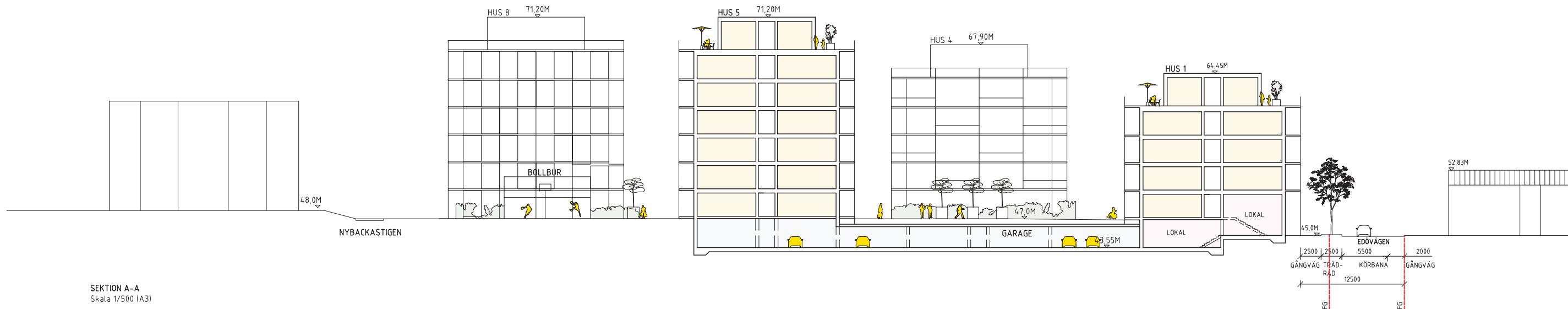
Skala 1:400 (A3)

(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



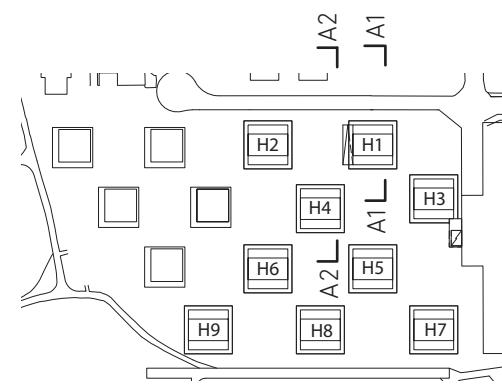
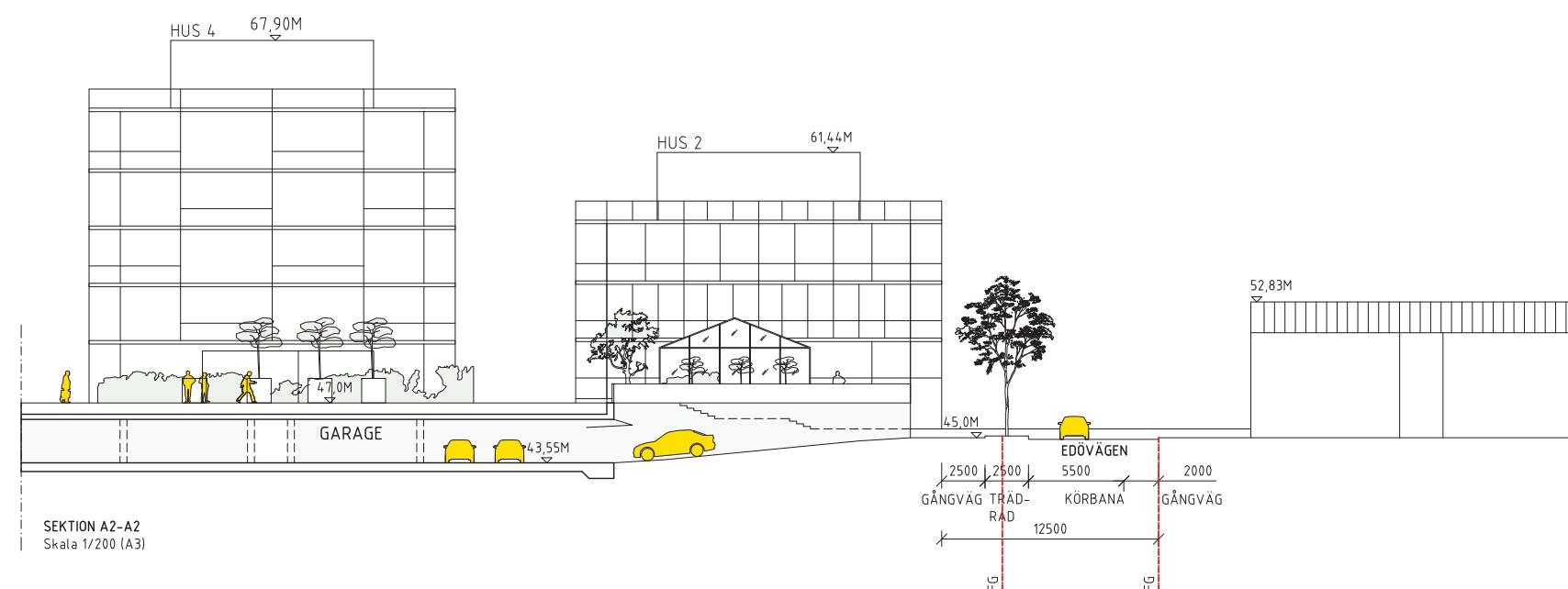
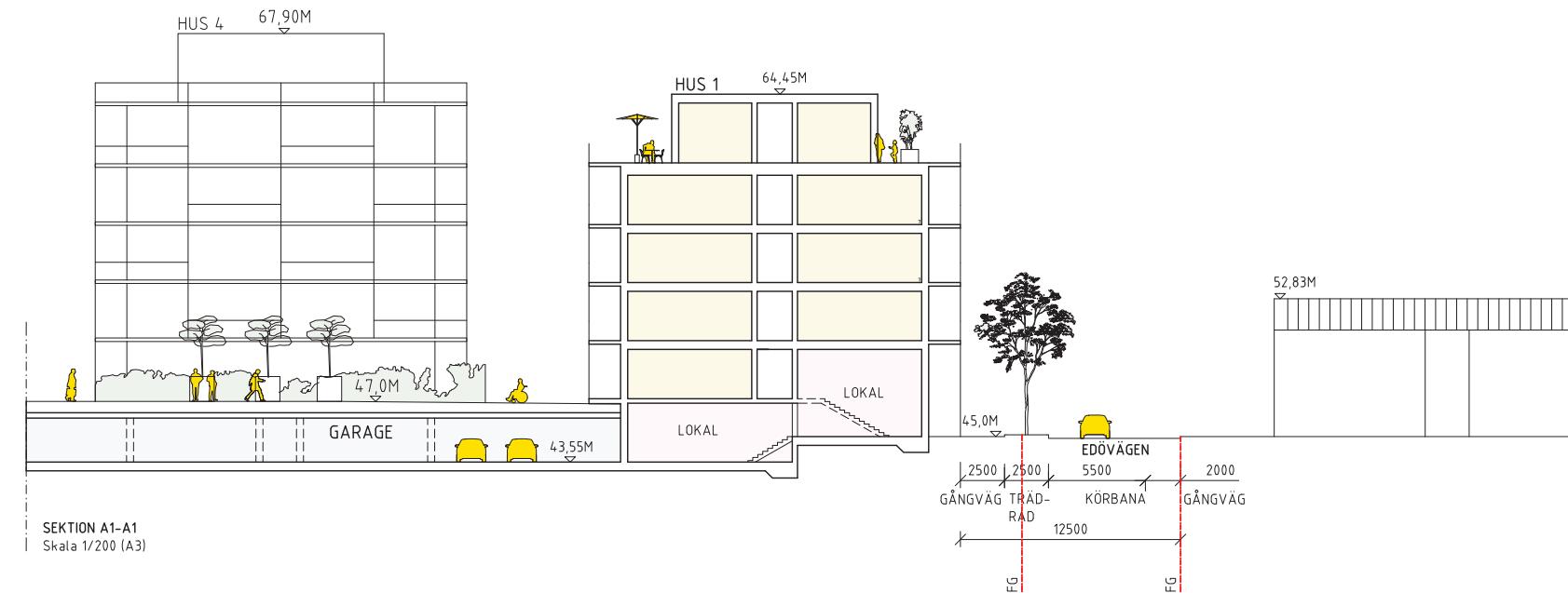
GENERELLA SEKTIONER A/B

Skala 1:500 (A3)



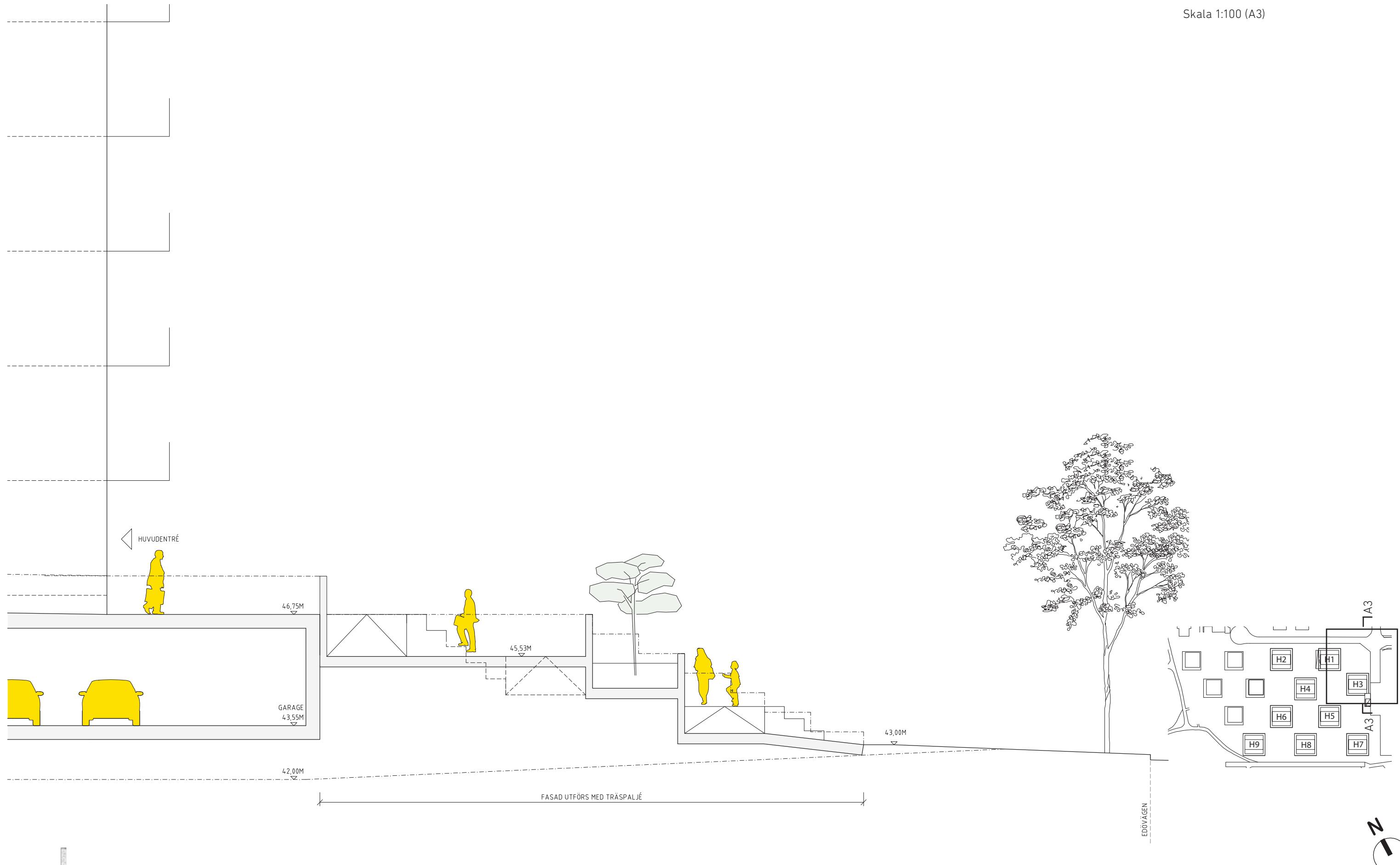
SEKTIONER A1 / A2

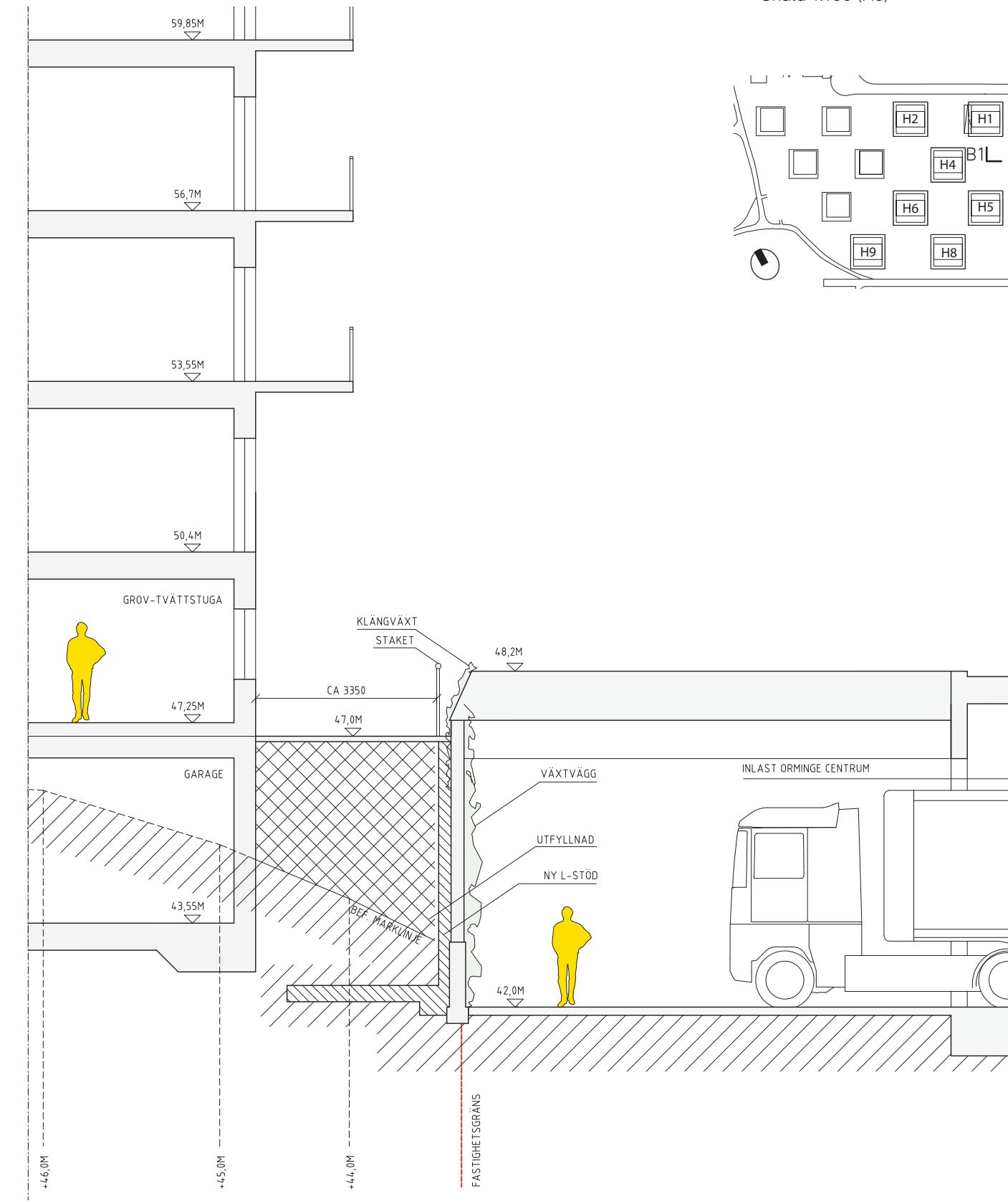
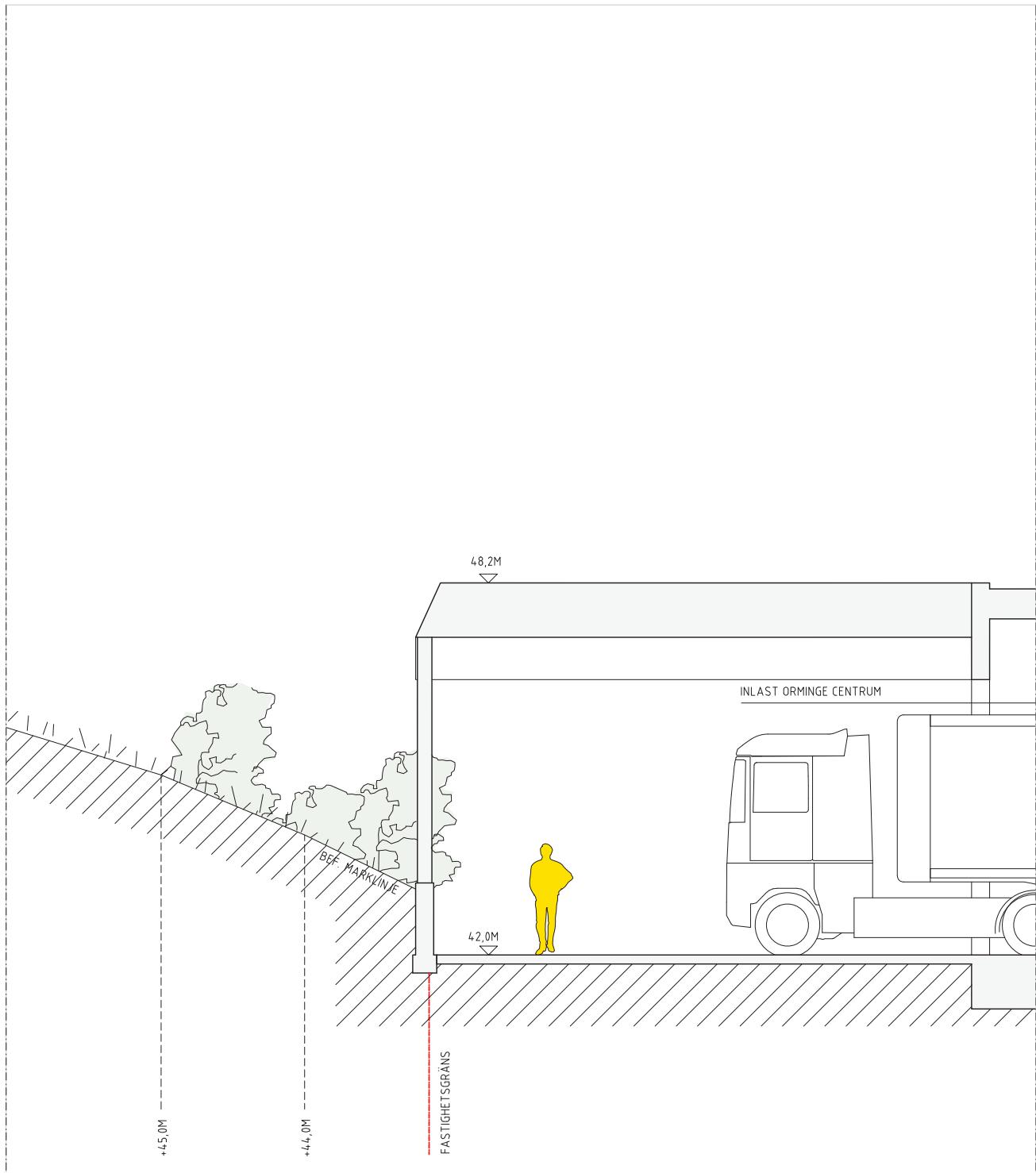
Skala 1:400 (A3)



SEKTION A3

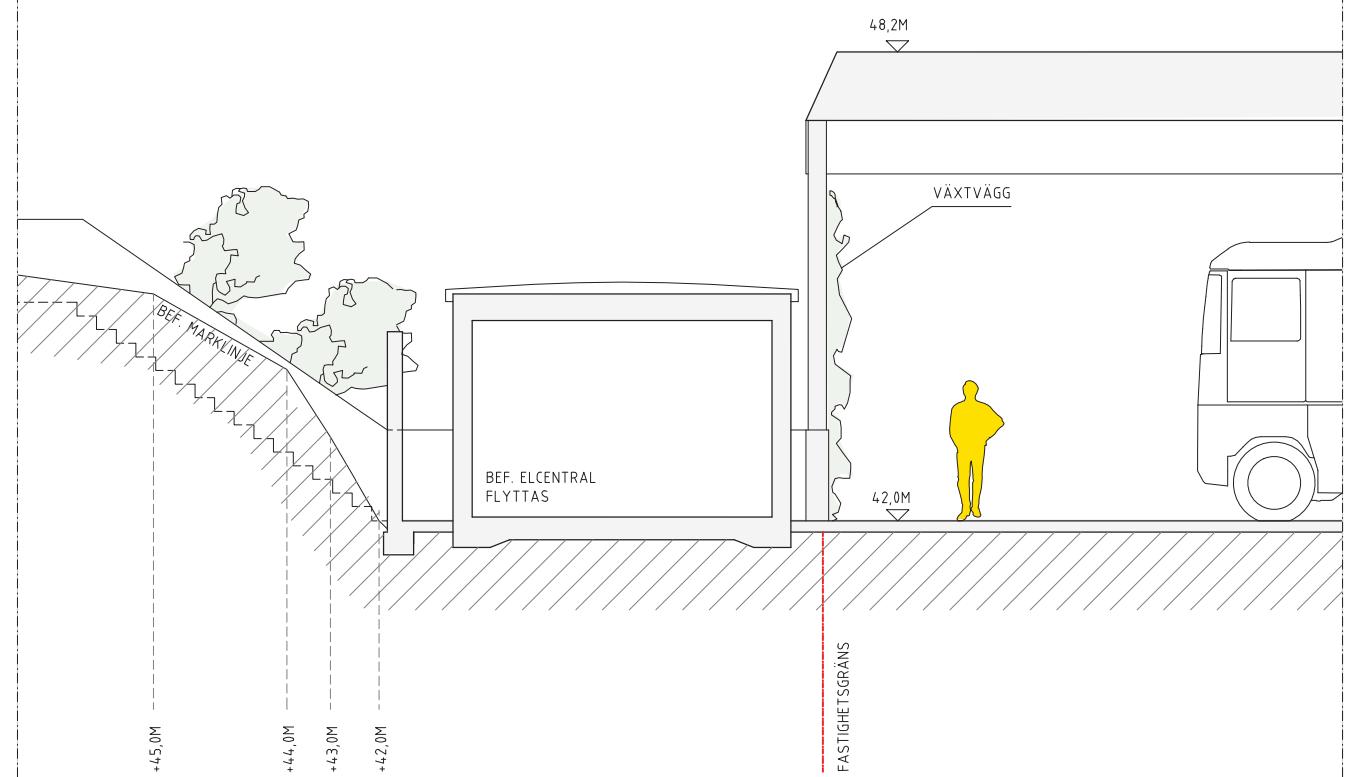
Skala 1:100 (A3)



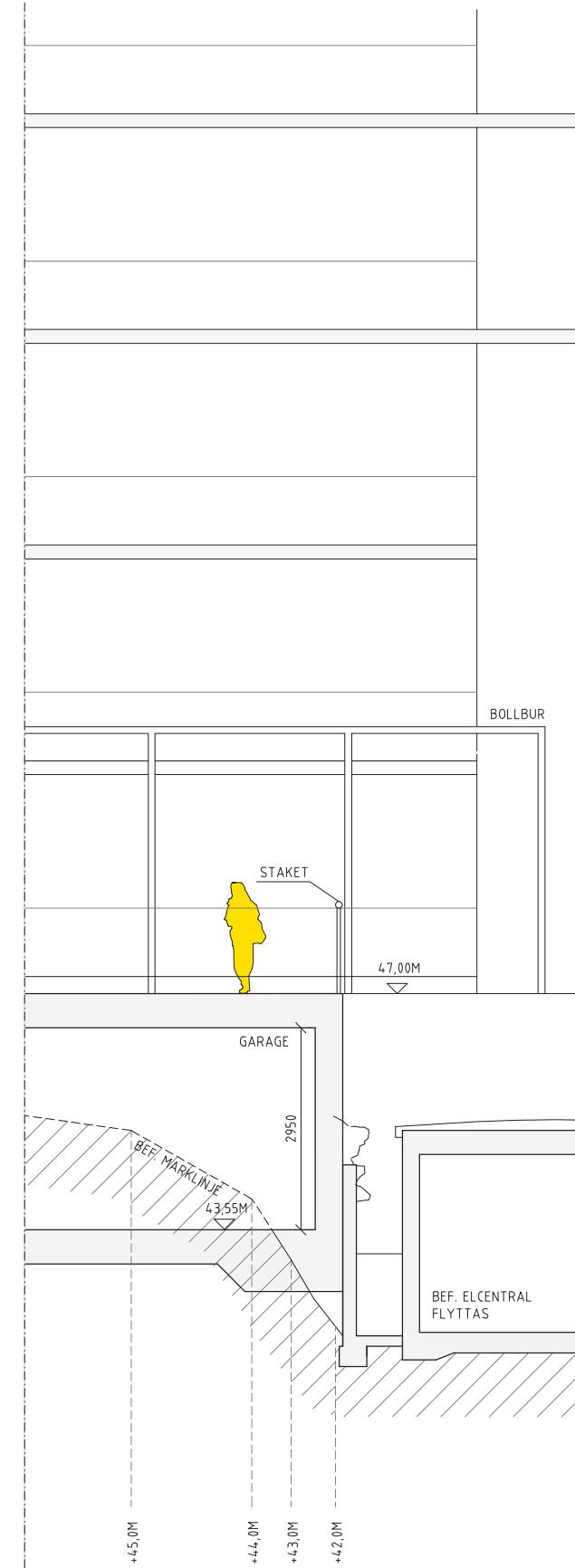


SEKTION B1

Skala 1:100 (A3)



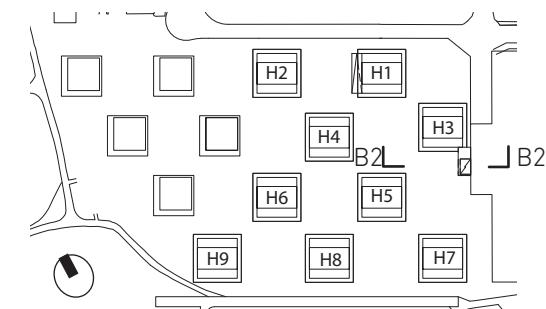
SEKTION B2-B2 BEFITNLIGT

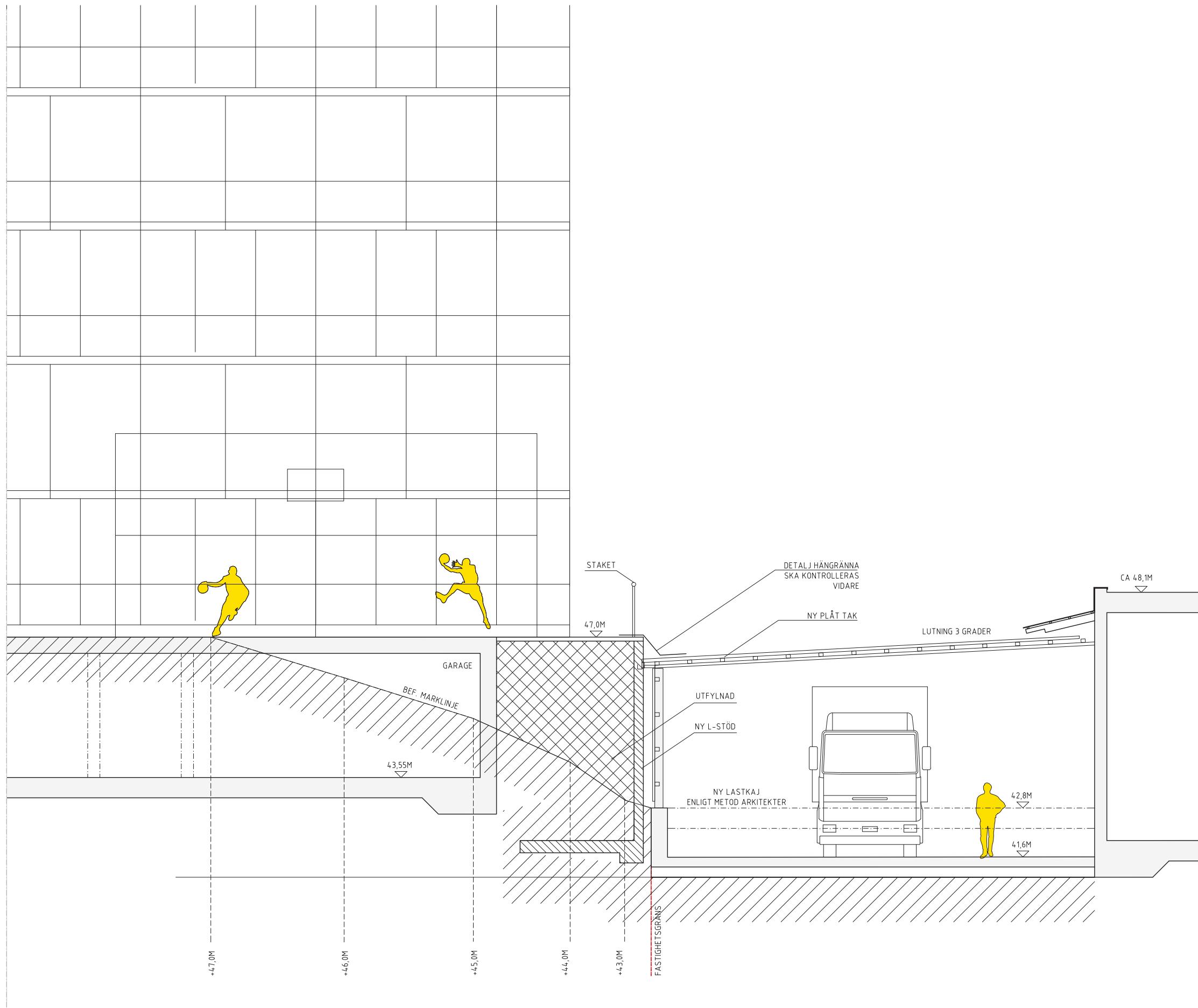


SEKTION B2-B2 FÖRSLAG

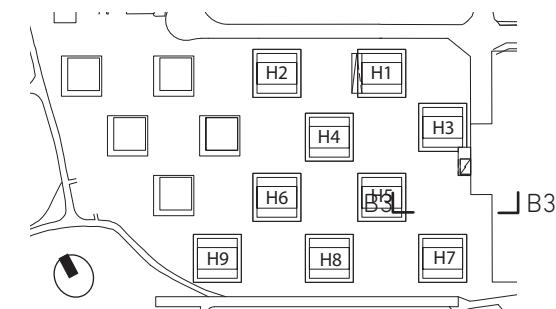
SEKTION B2

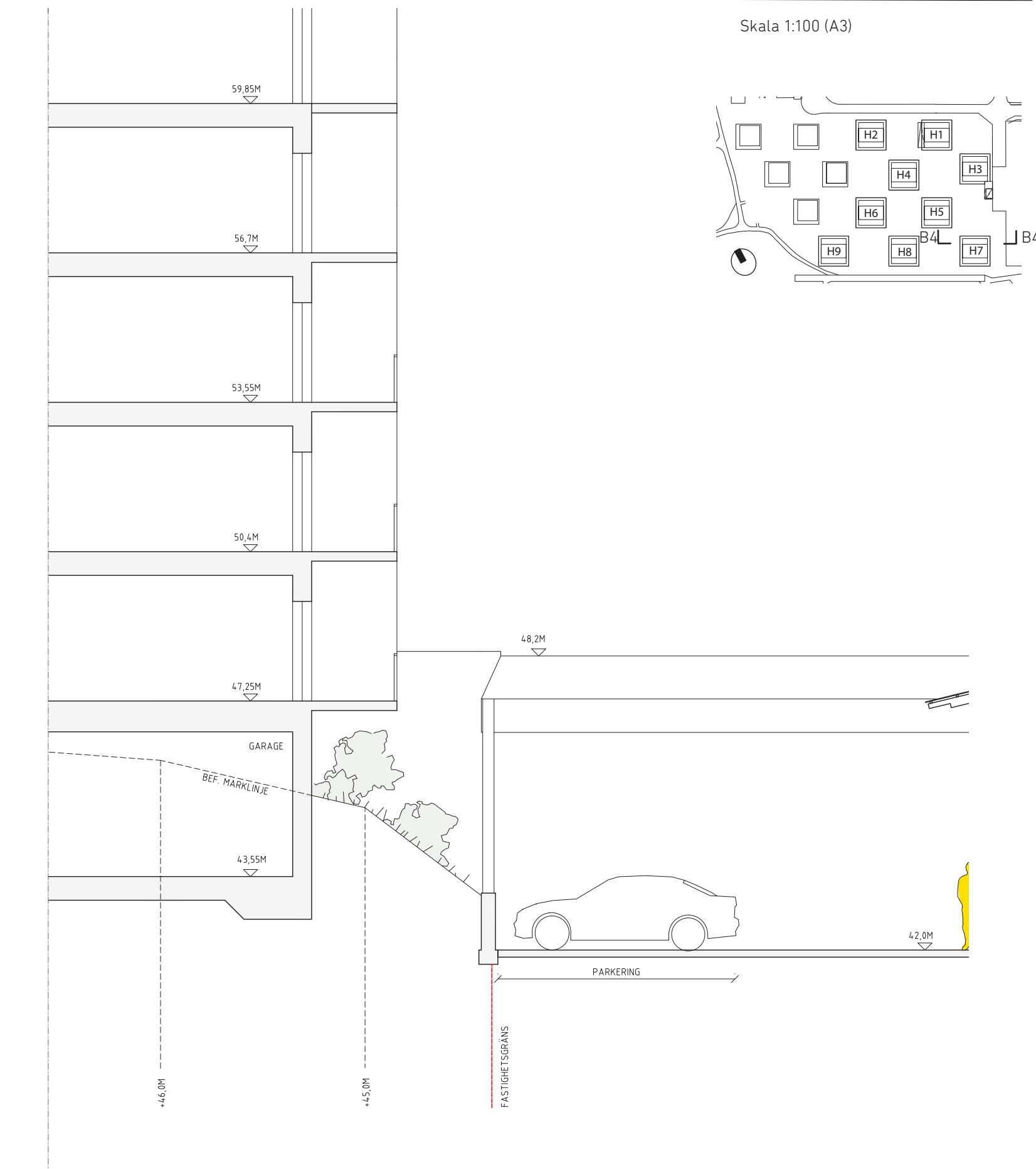
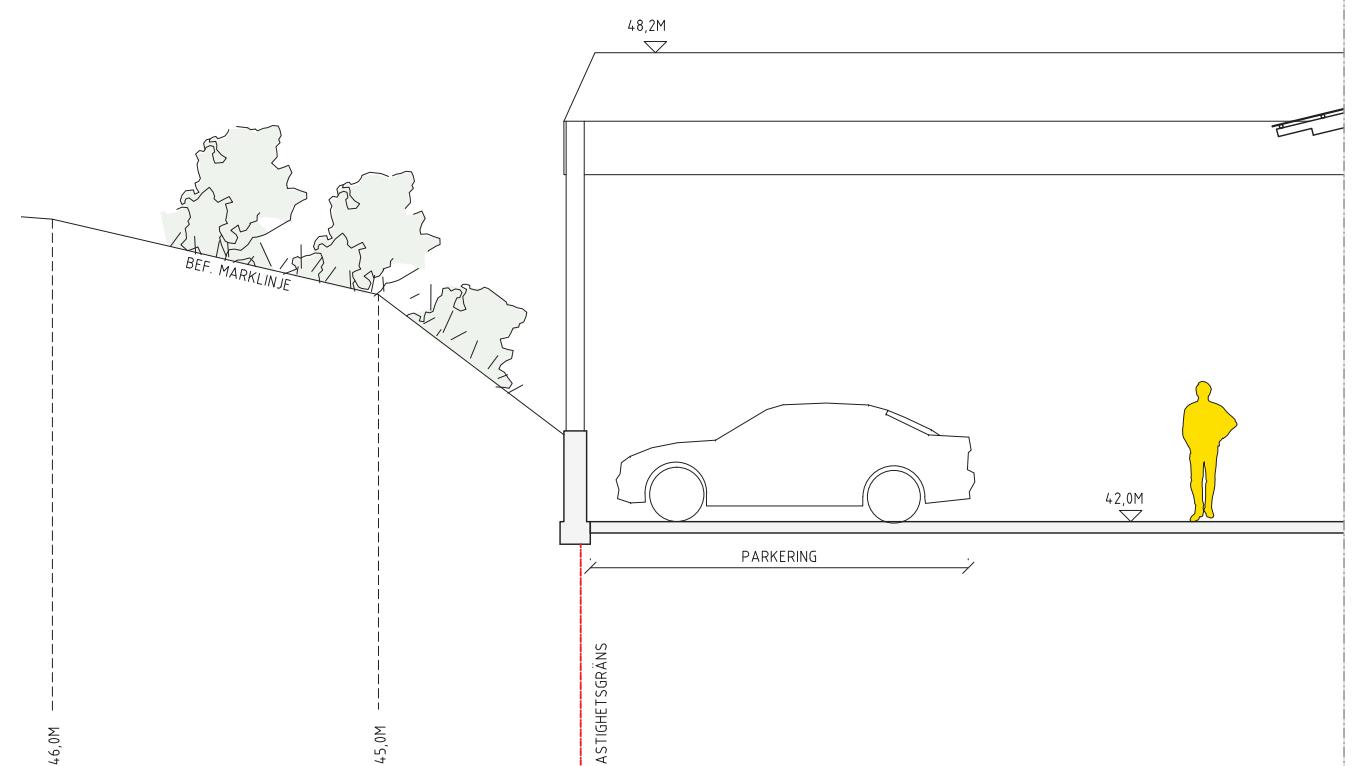
Skala 1:100 (A3)



**SEKTION B3**

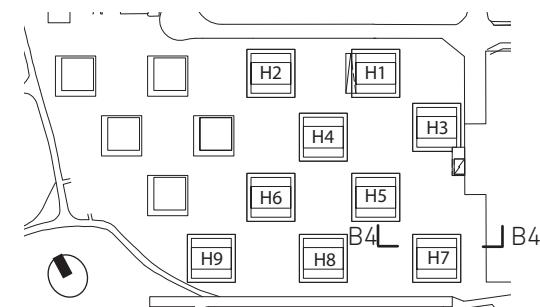
Skala 1:100 (A3)

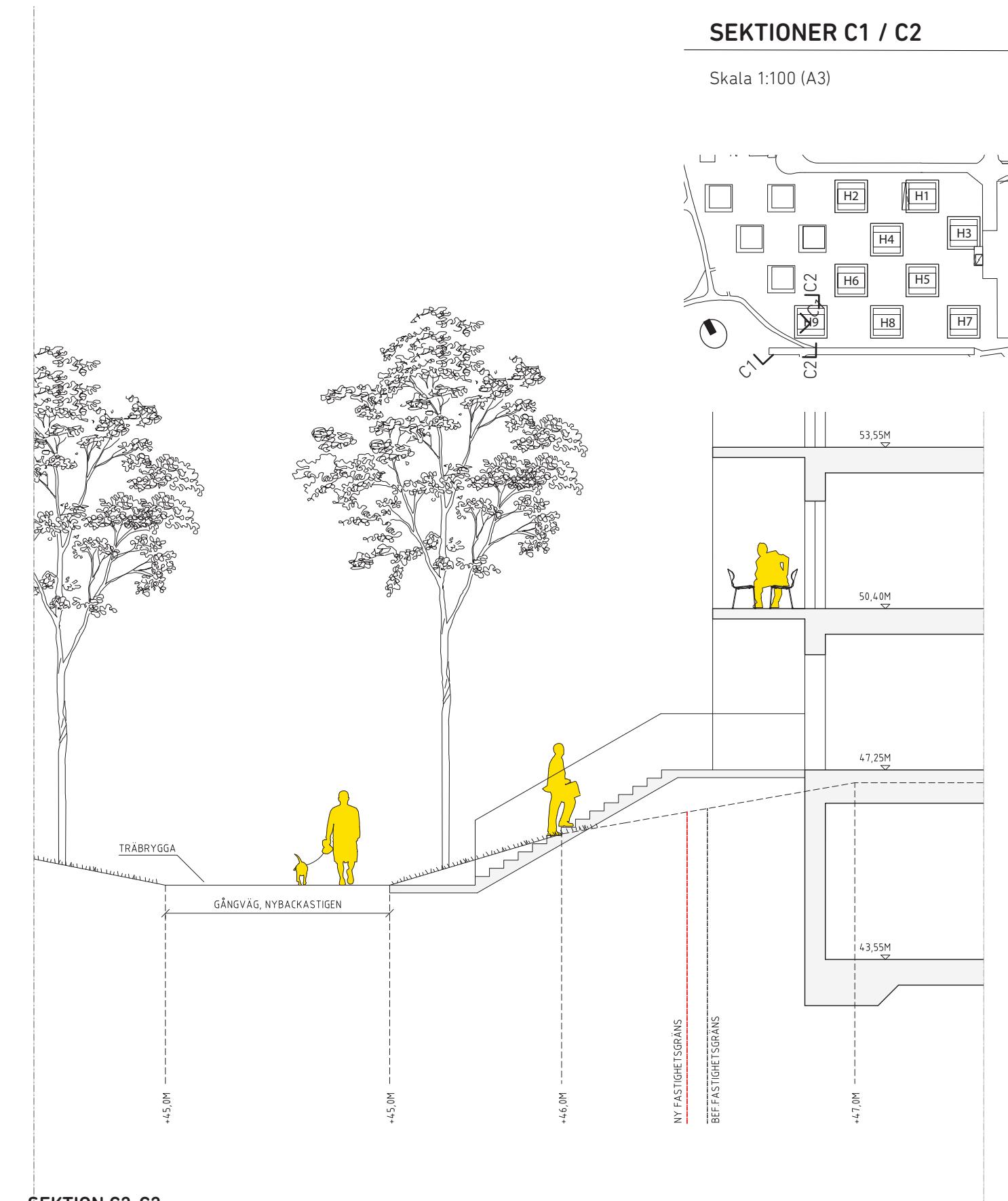
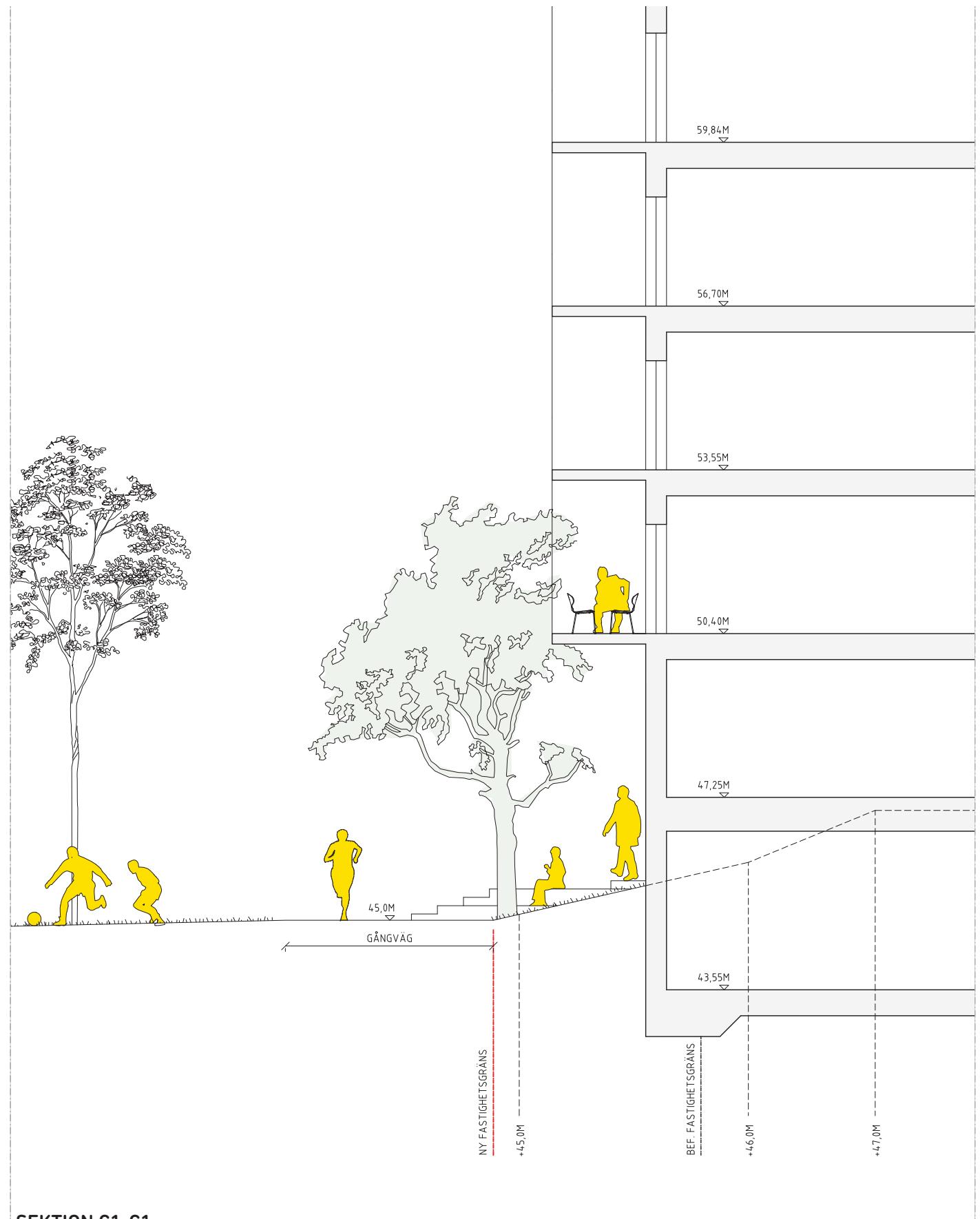




SEKTION B4

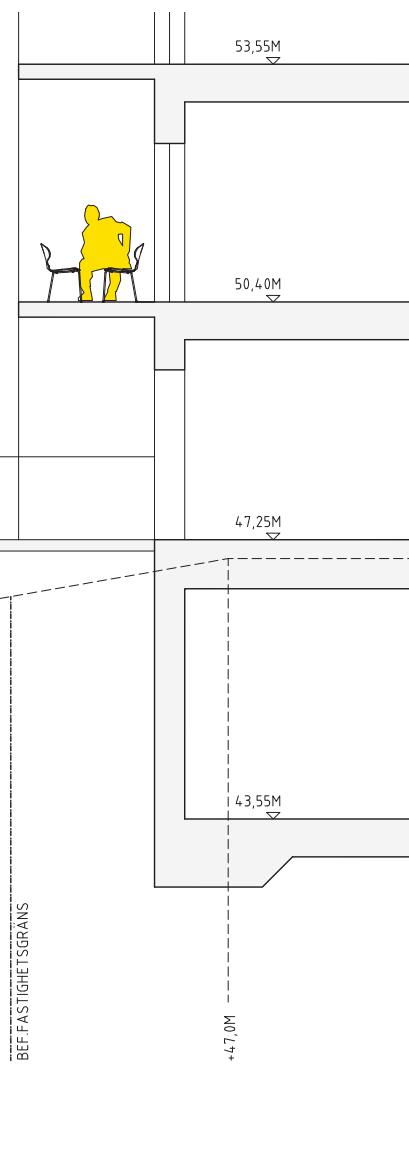
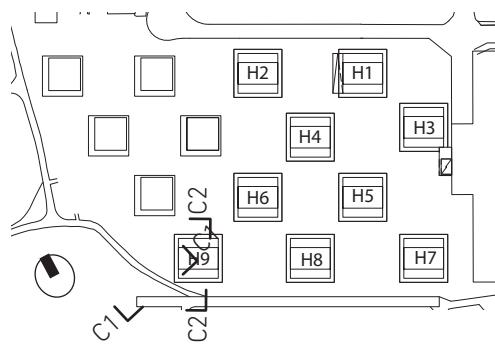
Skala 1:100 (A3)

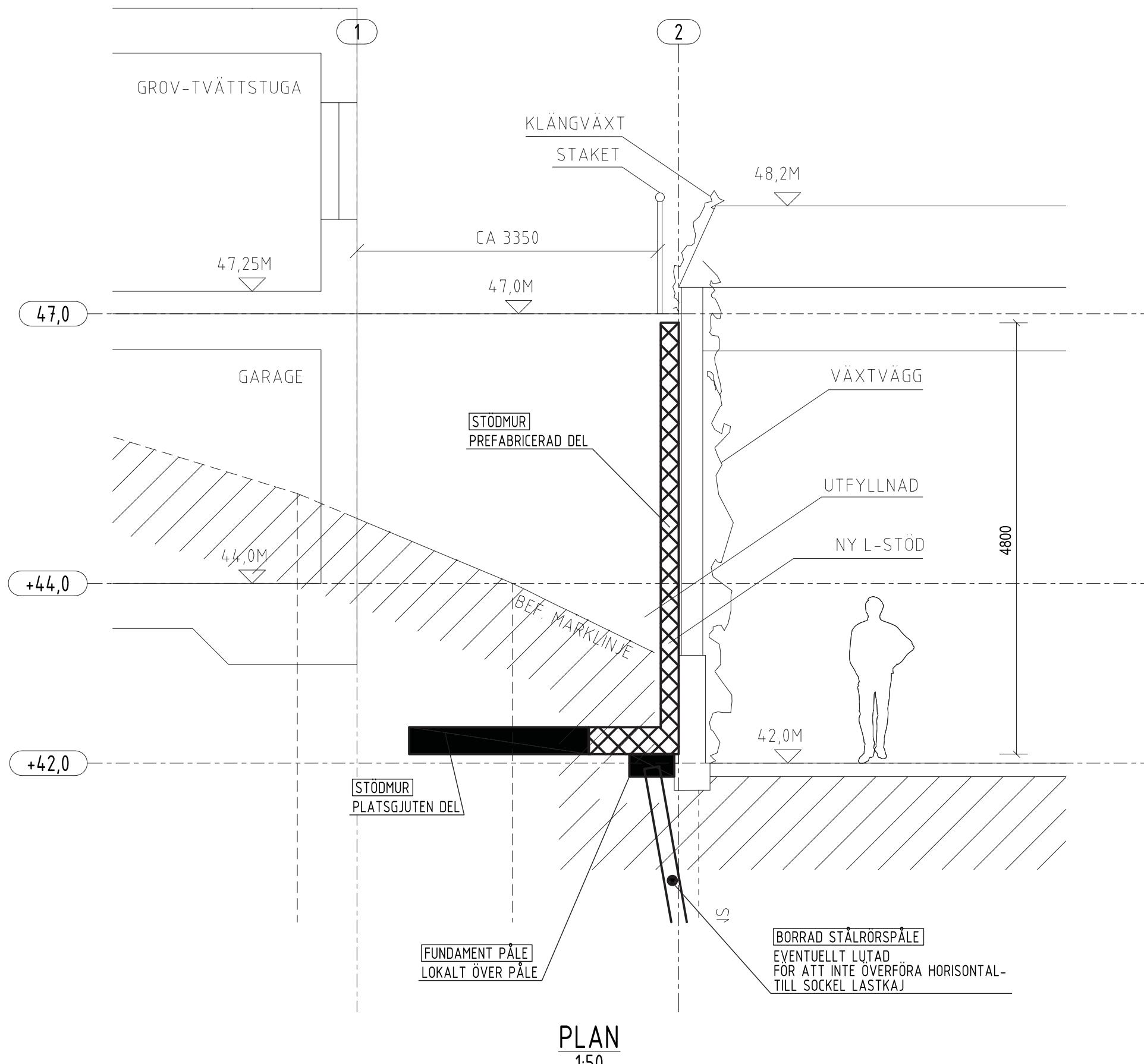




SEKTIONER C1 / C2

Skala 1:100 (A3)





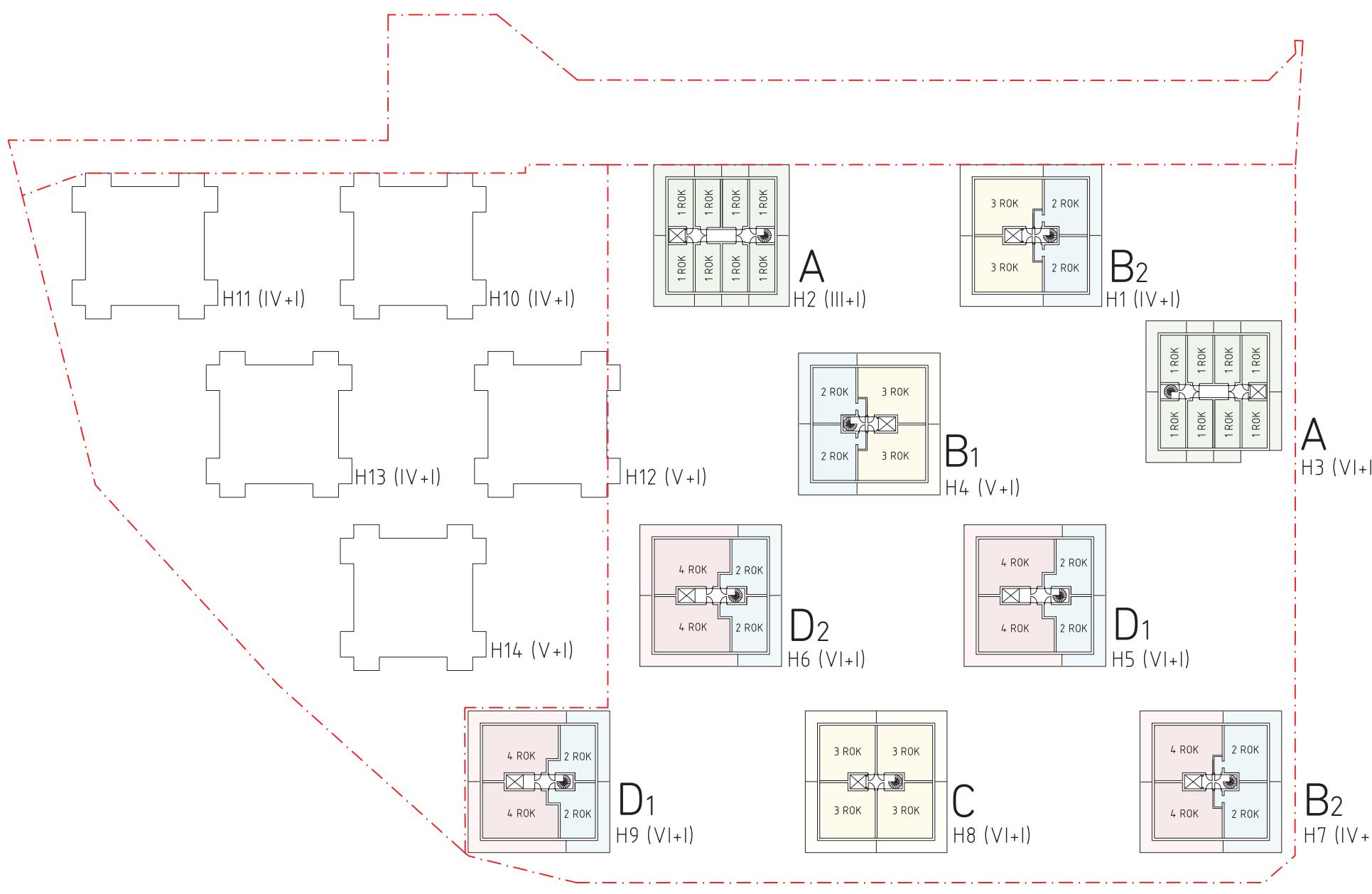
STUDIE AV GRÄNSEN MOT ORMINGE CENTRUM

SKISS PÅ STÖDMUR FRÅN K

SKISS STÖDMUR
ORMINGE CENTRUM
ALRIK LUNDIN, ALRL, BTB

PROGRAMSKISS

Skala 1:800 (A3)

**TOTALT 222 ST LGH****FÖRDELNING**

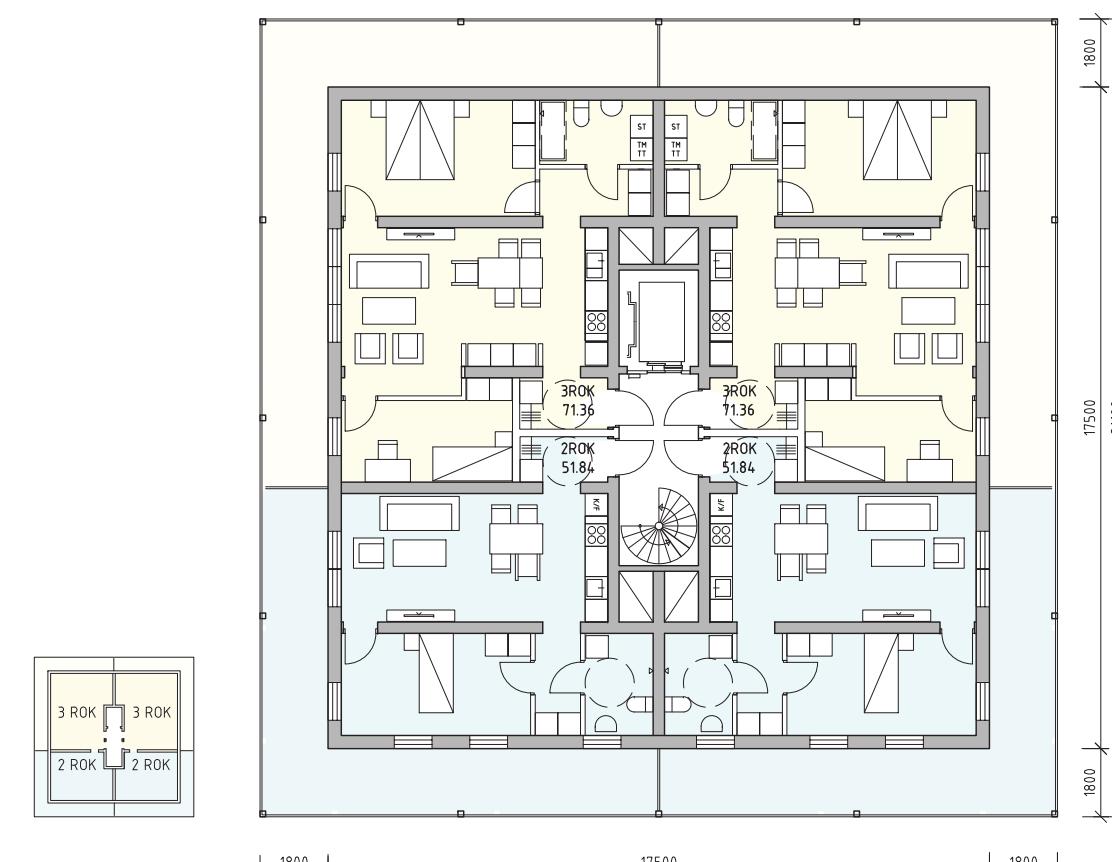
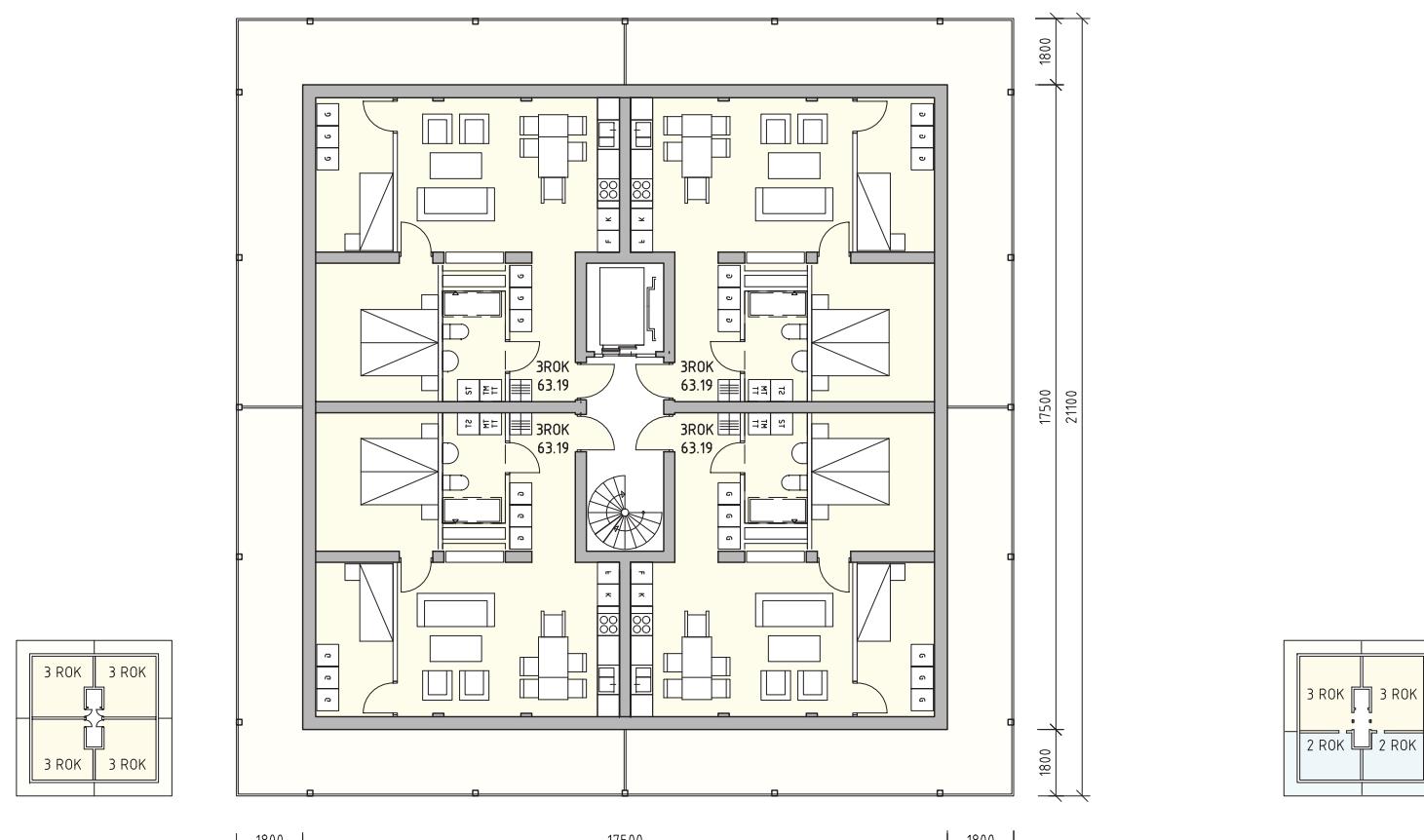
| | | |
|--------|------------|------|
| 1 ROK | 26 kvm | 70st |
| 2A ROK | 44-52 kvm | 68st |
| 3A ROK | 63-71 kvm | 37st |
| 4 ROK | 80 kvm | 38st |
| 5 ROK | ca 120 kvm | 9st |

TYPPLAN

Skala 1:200 (A3)

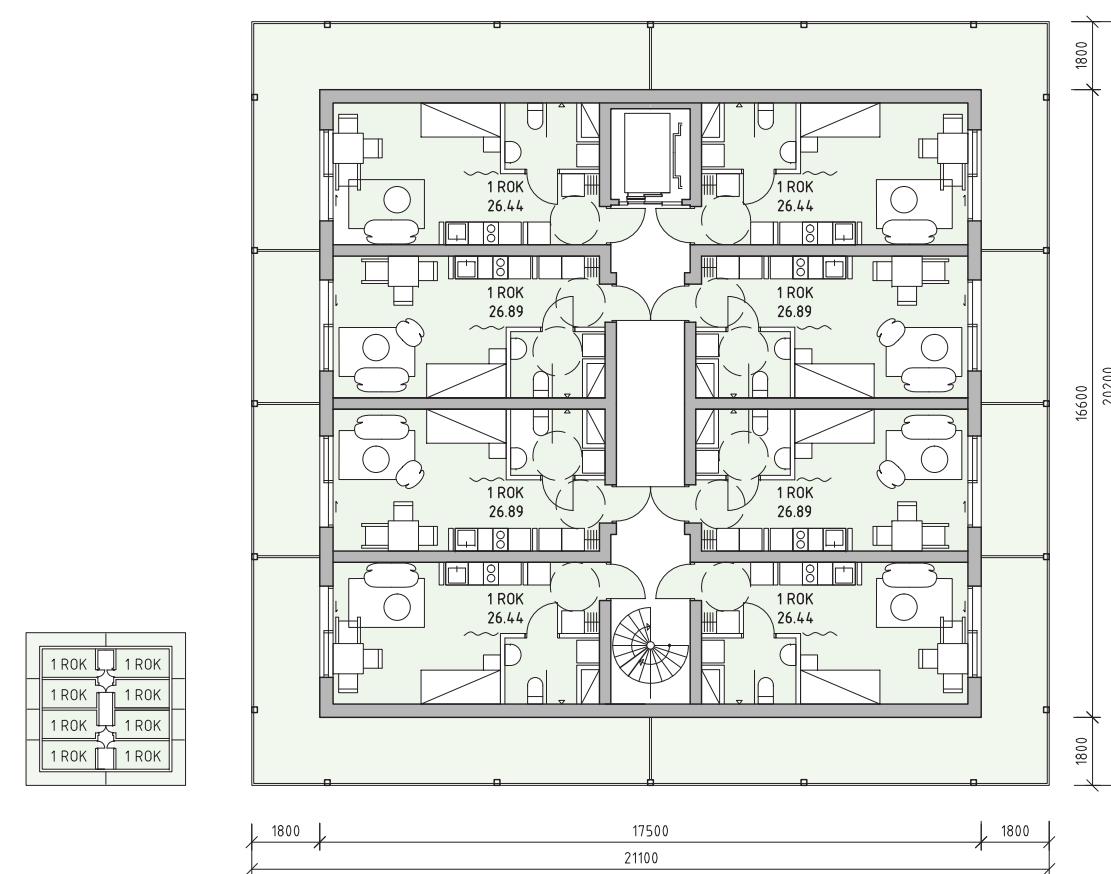
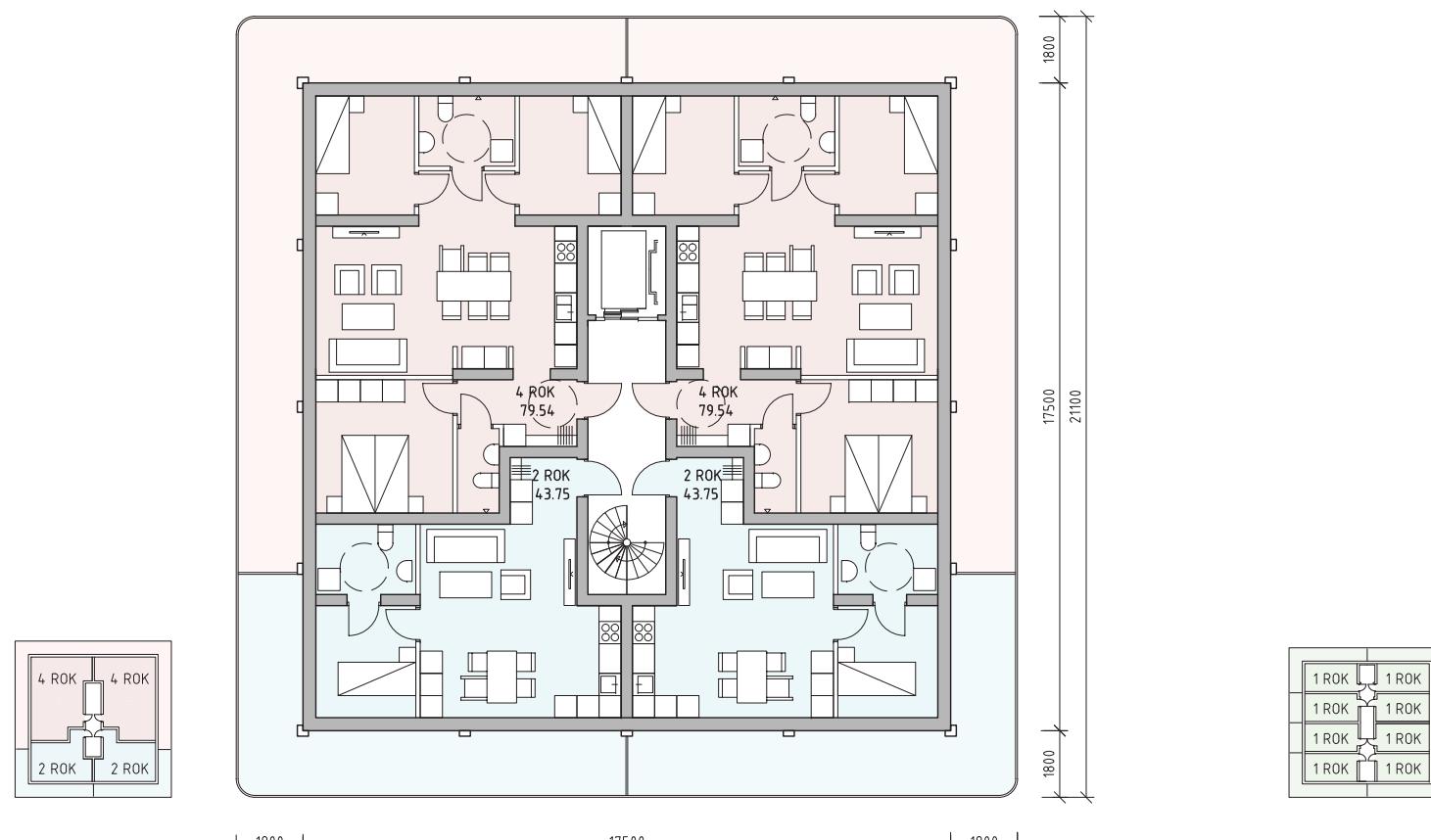
3 ROK

3 + 2 ROK



TYPPLAN

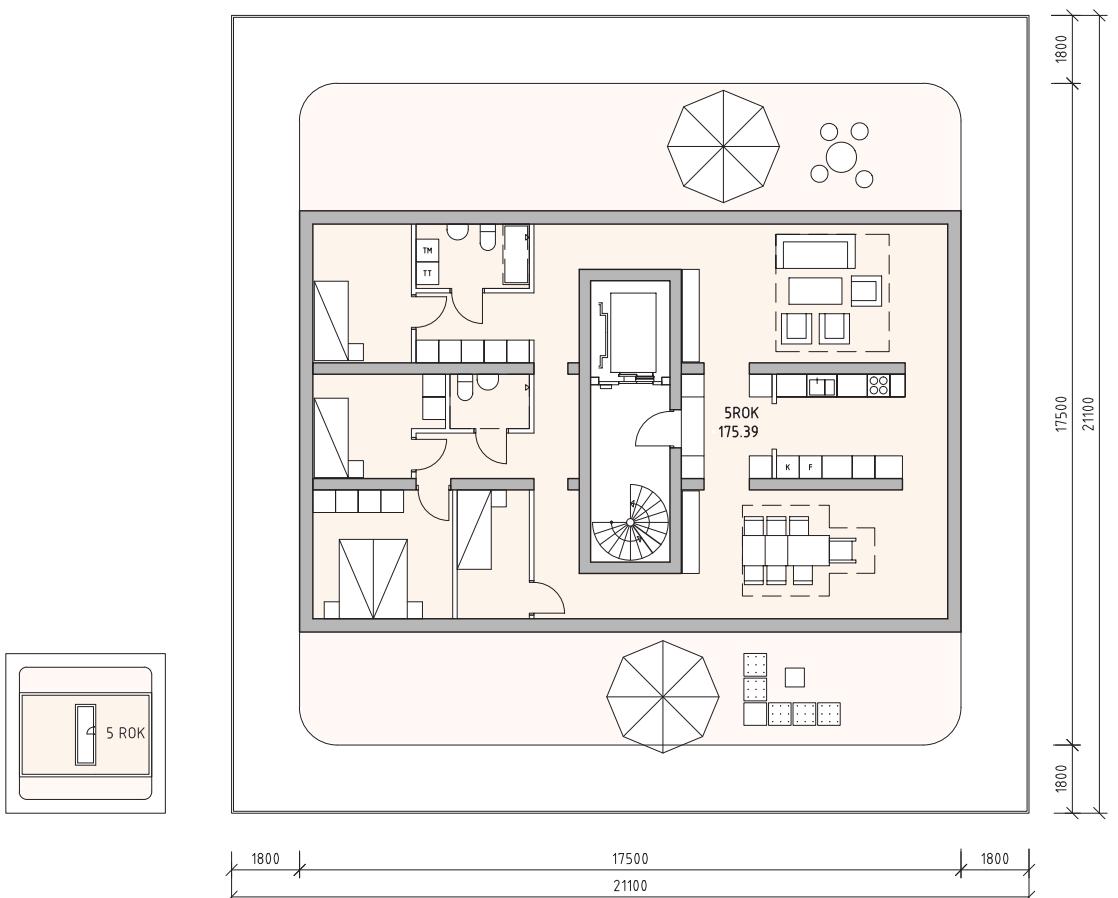
Skala 1:200 (A3)

2 ROK + 4 ROK
1 ROK

TYPPLAN PENTHOUSE

Skala 1:200 (A3)

5 ROK



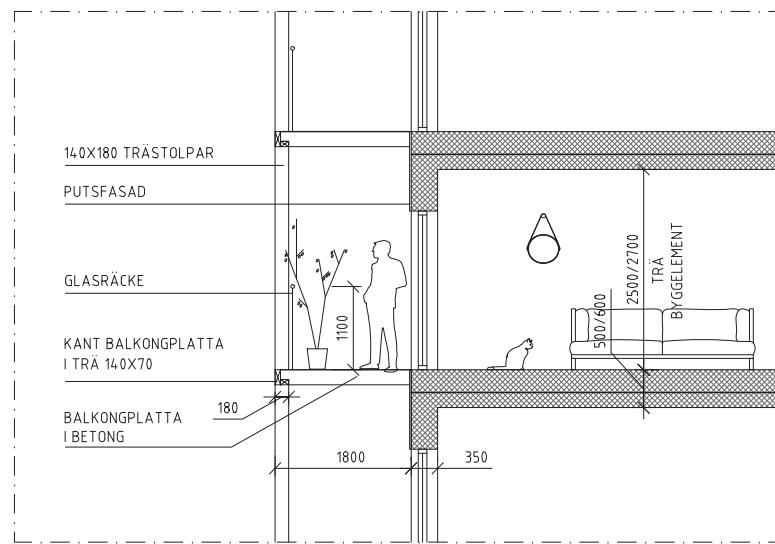
HUS 1/4

GESTALTNINGSPROGRAM

BO MED

SPALJÉ

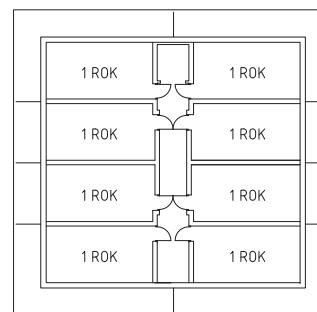
A



Sektion
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan
Skala 1:500



Glasmärke

Puts i ljus grå

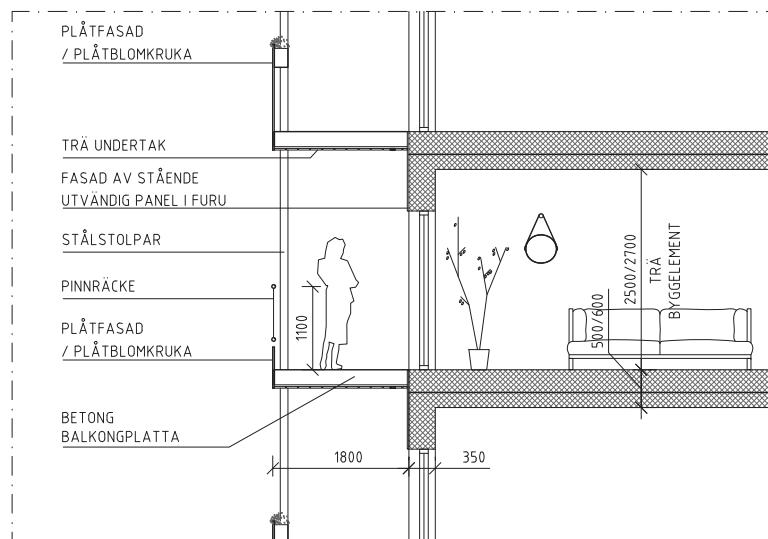
Värmebehandlad furu



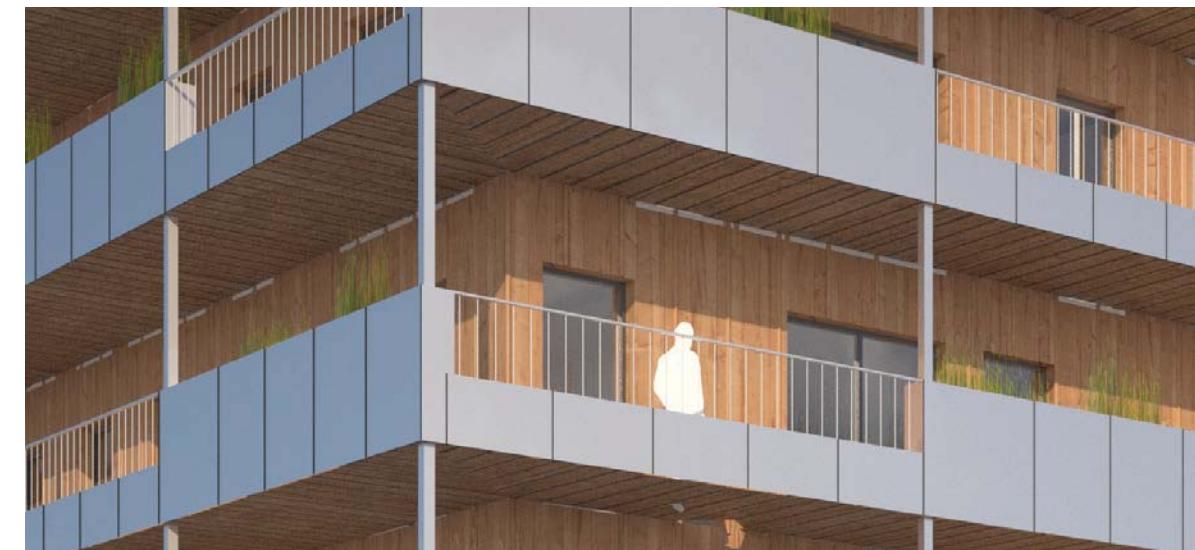
Gatuvy

GESTALTNINGSPROGRAM

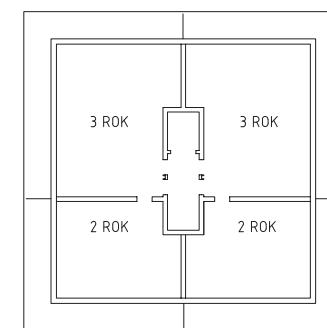
BO MED
TRÄGÅRD B1



Sektion
Skala 1:100



Balkongvy



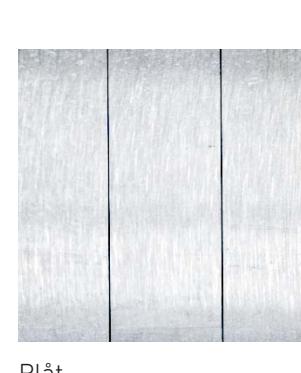
Blockplan
Skala 1:500



Gatuvy



Pinnräcke



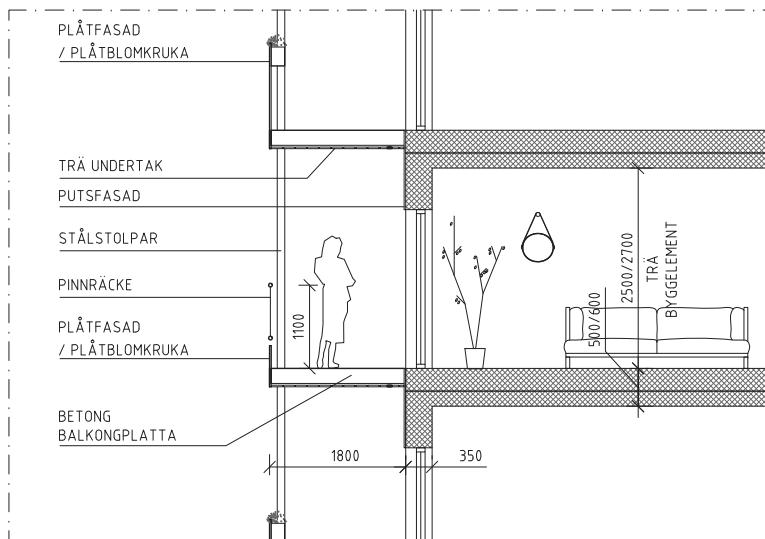
Plåt



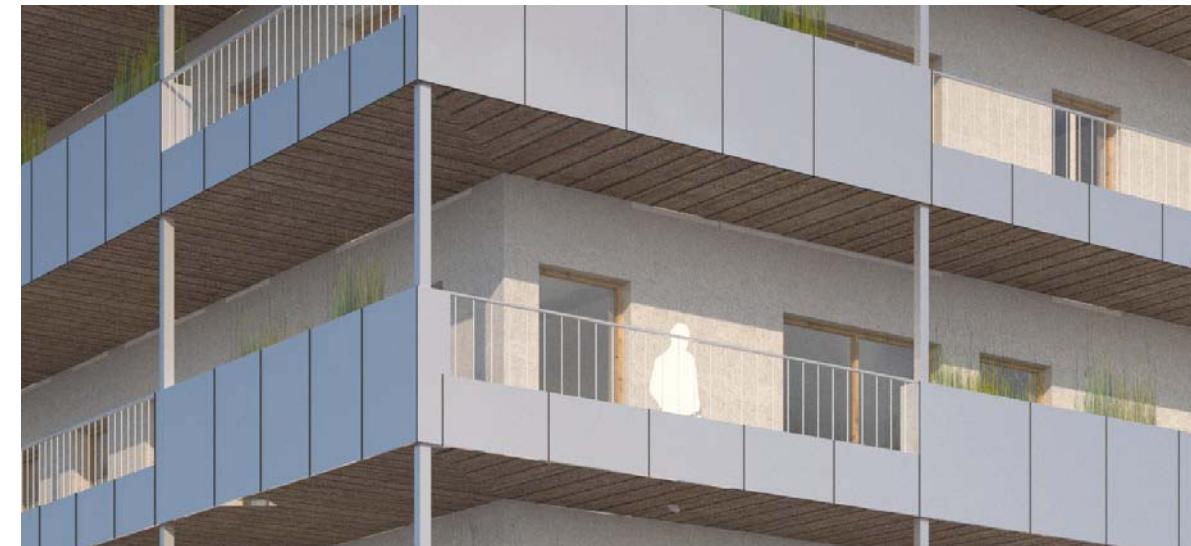
Värmebehandlad furu

GESTALTNINGSPROGRAM

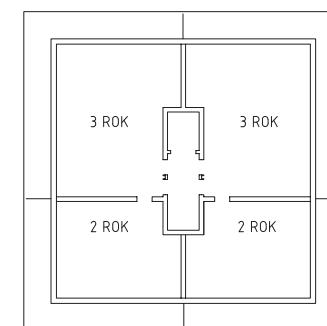
BO MED
TRÄGÅRD
ALT.2



Sektion
Skala 1:100



Balkongvy



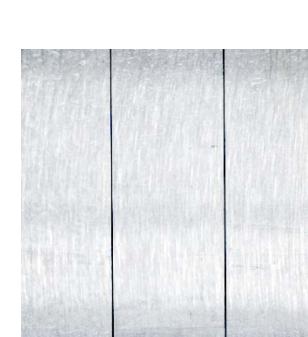
Blockplan
Skala 1:500



Gatuvy



Pinnräcke



Plåt

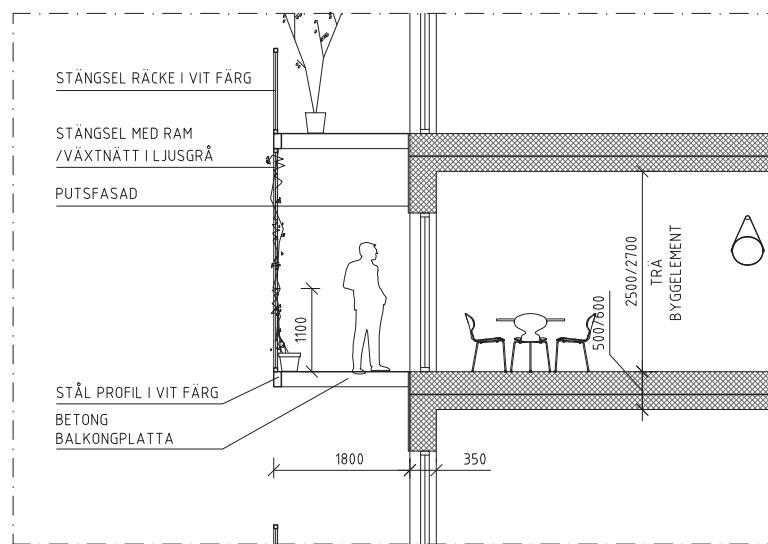


Puts i ljus grå

GESTALTNINGSPROGRAM

BO MED
BERSÅ

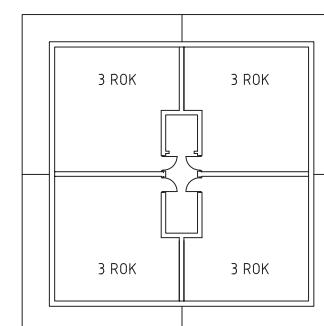
C



Sektion
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan
Skala 1:500



Puts i ljusgul



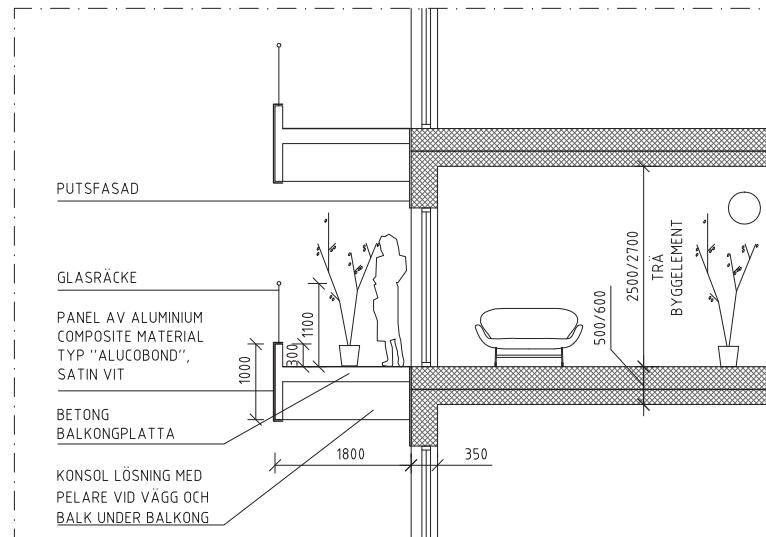
Plattvalsad sträckmetall
i ljus grå



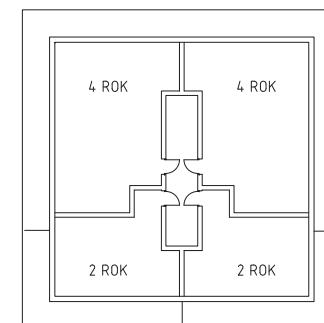
Gatuvy

GESTALTNINGSPROGRAM

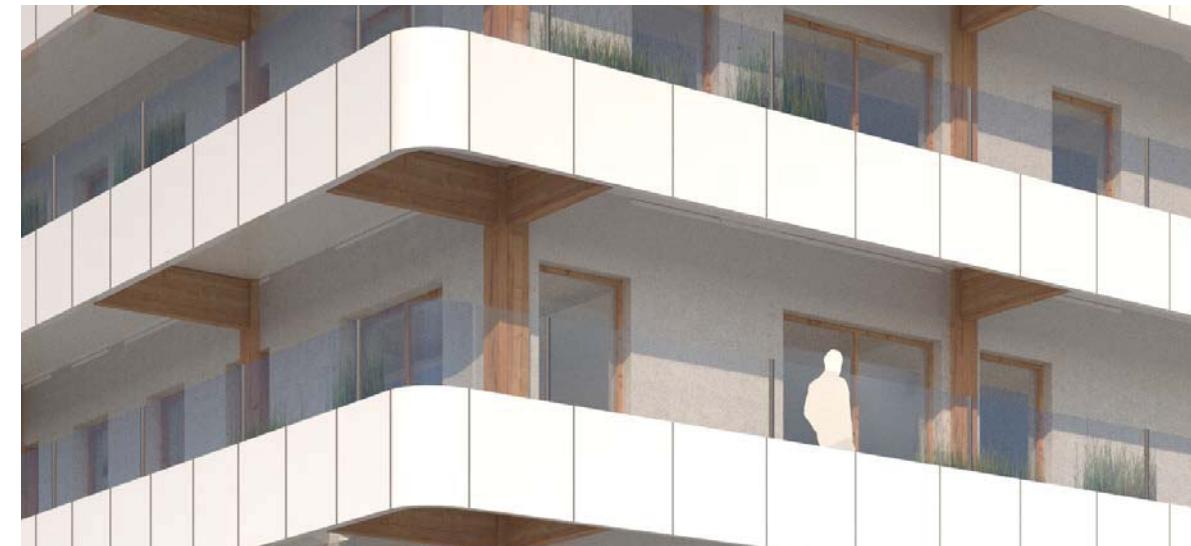
BO MED
TERRASS D1



Sektion
Skala 1:100



Blockplan
Skala 1:500



Balkongvy



Gatuvy



Vit alucobond



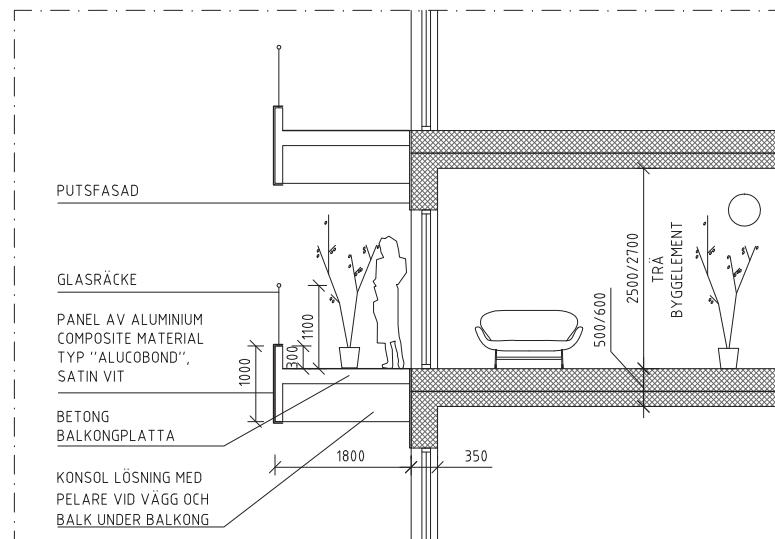
Puts i ljus grå



Värmebehandlad furu

GESTALTNINGSPROGRAM

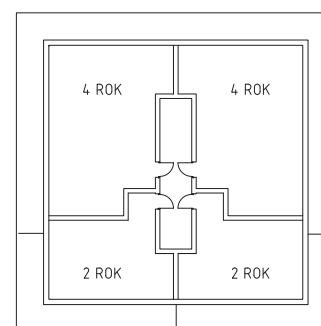
BO MED
TERRASS D₂



Sektion
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan
Skala 1:500



Vit alucobond

Puts i ljus grå

Värmebehandlad furu



Gatuvy



YTTSAMMANFATTNINGTOTALT ANTAL LGH 222 stYTTABELL

| | |
|--------------------|------------------------|
| 306 m ² | BTA/VÅNING |
| 204 m ² | BTA/INDRAGEN TAKVÅNING |

| | LJUS BTA | MÖRK BTA |
|----|---------------------|------------------|
| H1 | 1657 m ² | 76m ² |
| H2 | 1064 m ² | |
| H3 | 1934 m ² | |
| H4 | 1734 m ² | |
| H5 | 2040 m ² | |
| H6 | 2040m ² | |
| H7 | 1428 m ² | |
| H8 | 2040 m ² | |
| H9 | 2040 m ² | |

TOTAL LJUS BTAH1 / H9 15977 m²**TOTAL BTA**H1/ H9 16053 m²

TOTAL BTA GARAGE / KÄLLARE 6057 m² (ÖSTRA DELEN)
 1646 m² (VÄSTRA DELEN)

PARKERINGSPLATSER
P-PLATSER P-tal 0,5-0,85
 140 platser

 136 st i garage
 + 4 st bilpool utomhus
RIKTLINJER FÖR PARKERINGSTAL FÖR BO-STÄDER I NACKA KOMMUN
 Kvarteret ligger i Område B
 med grundtal **0,8**

 Med närhet till tunneblana eller lokalt
 centrum gäller P-tal:

 Små lgh **0,55**
 Stora lgh **0,95**

 Det görs tre mobilitetsåtgärder vilket ger en
 reduktion av p-talet på 10%

 Små lgh **0,5**
 Stora lgh **0,85**
BERÄKNING
 Små lgh 138st x 0,5 = 69
 Stora lgh 84st x 0,85 = 71
CYKELPARKERING
CYKLAR C-TAL 1/lgh+1/sovrum
 514 platser

 180 st utomhus
 334 st i garage (ytbehov ca 350 m²)
FÖRRÅD ANTAL
FÖRRÅD 1/lgh
 222st
 222 st i garage (ytbehov ca 900 m²)

VÄSTRA DELEN





KUNGS
VÅNINGEN

ORMINGE
VÄSTRA NYBACKATOMTEN - DETALJPLANEUNDERLAG

Kungsmontage/Kungsvåningen

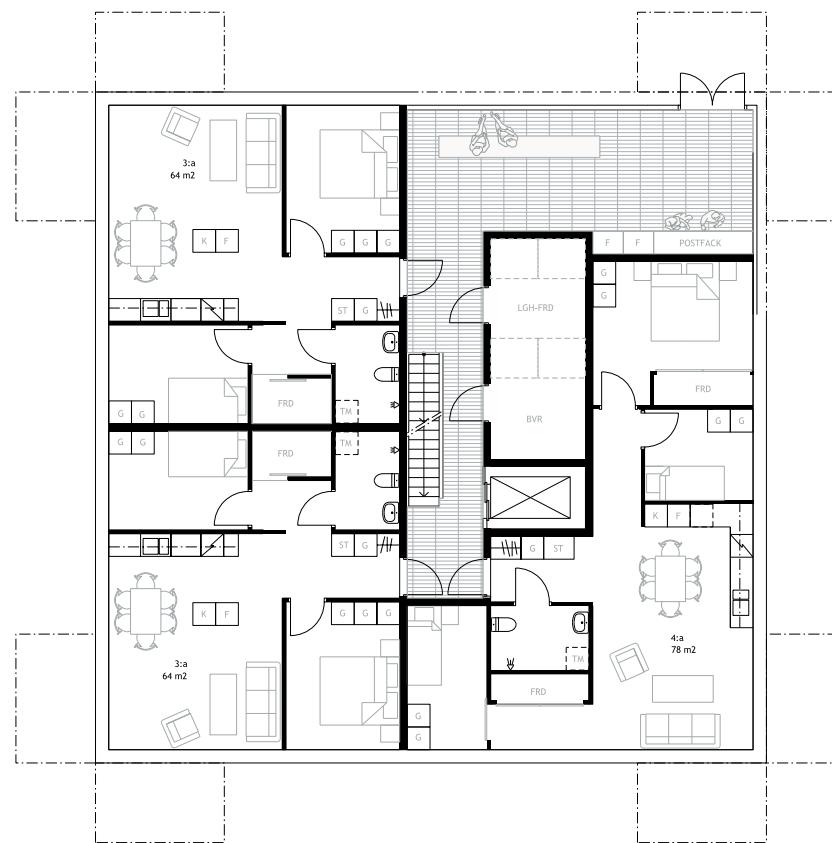
2017.02.22



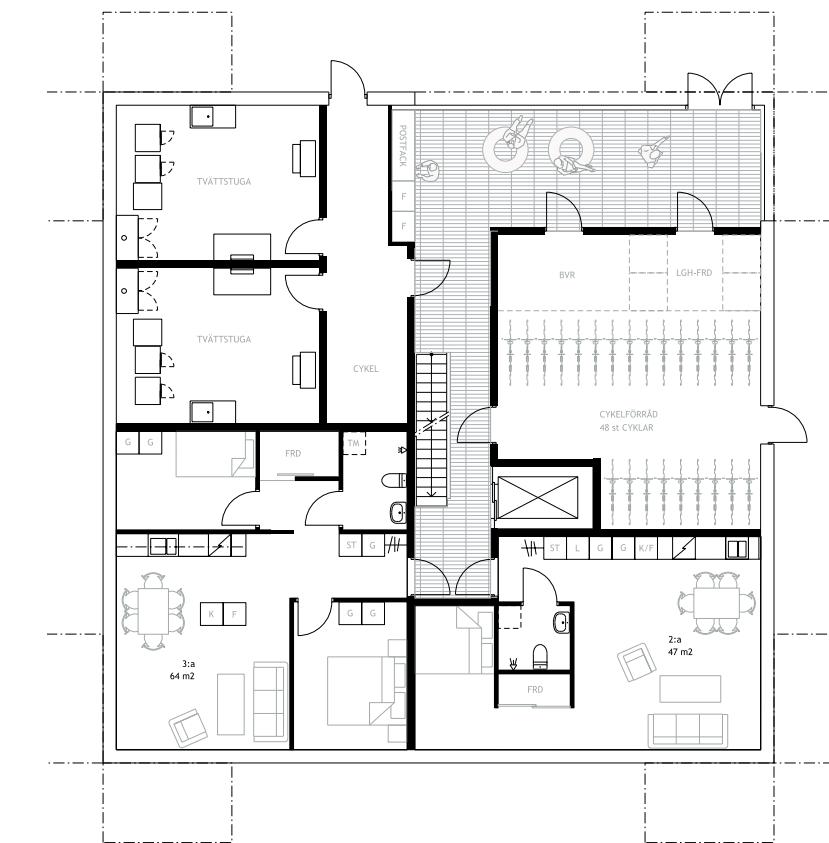


TYPPLANER
SKALA 1:200@A3

BOTTENVÅNING MED OCH UTAN TVÄTTSTUGA



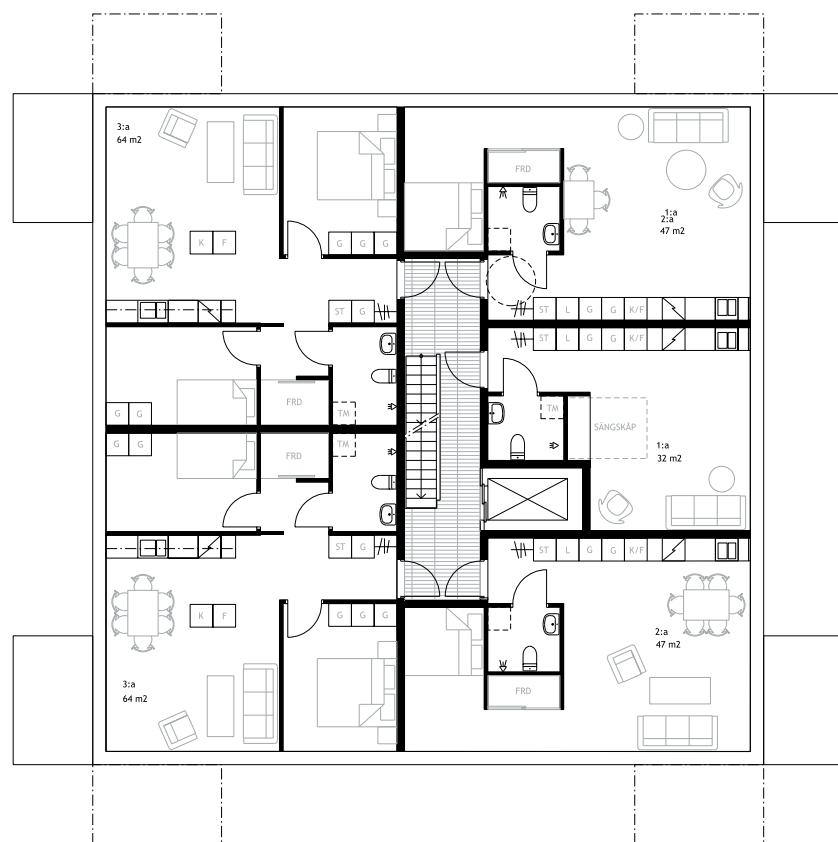
ENTRÉPLAN



ENTRÉPLAN MED TVÄTTSTUGA

TYPPLANER
SKALA 1:200@A3

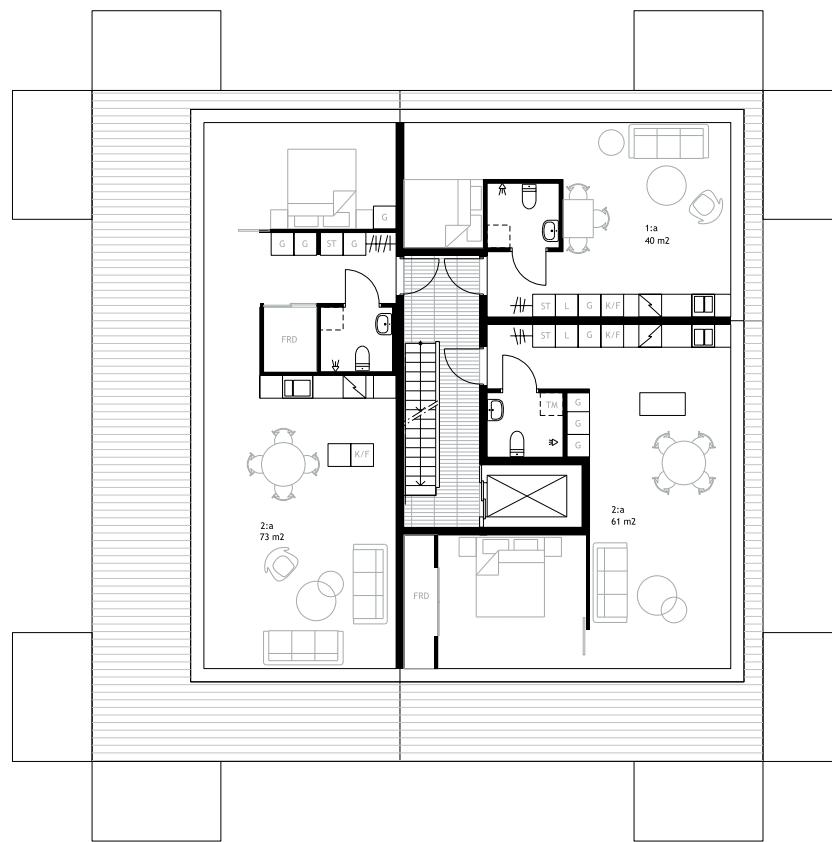
NORMALPLAN



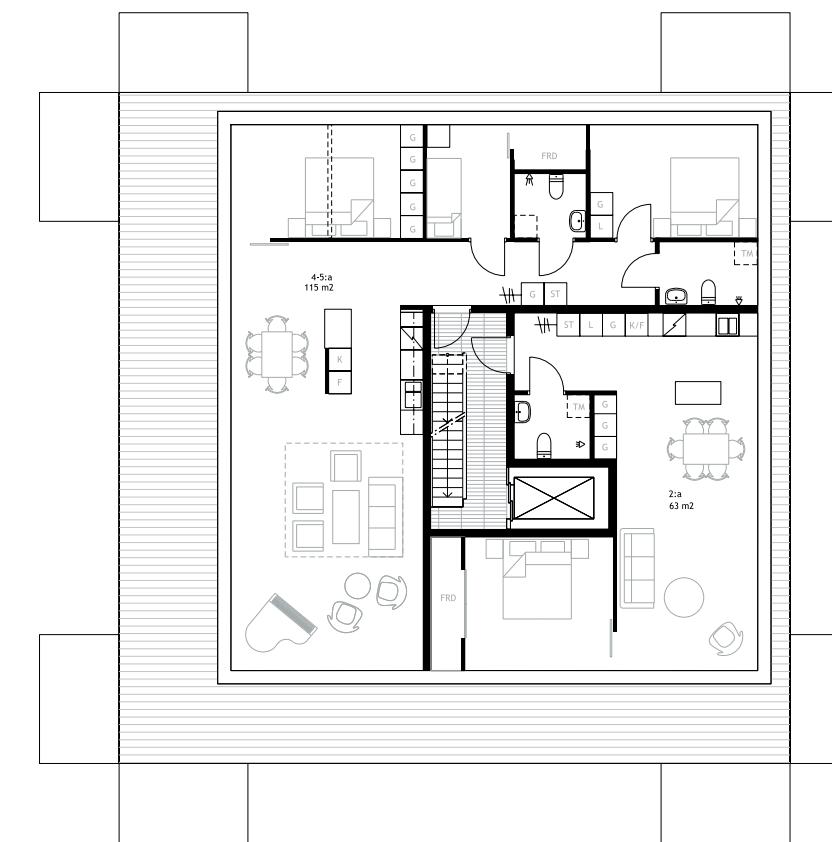
NORMALPLAN

TYPPLANER
SKALA 1:200@A3

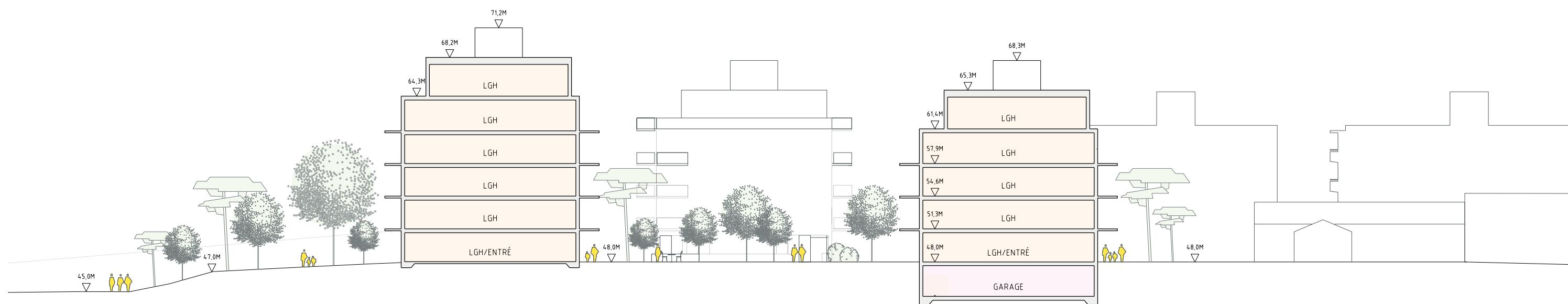
KUNGSVÅNING



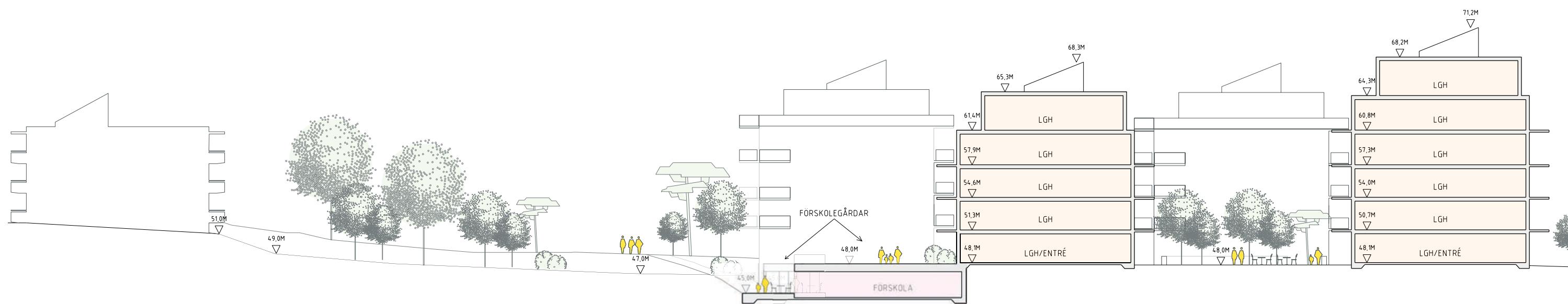
TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING
alternativ med 3 lägenheter



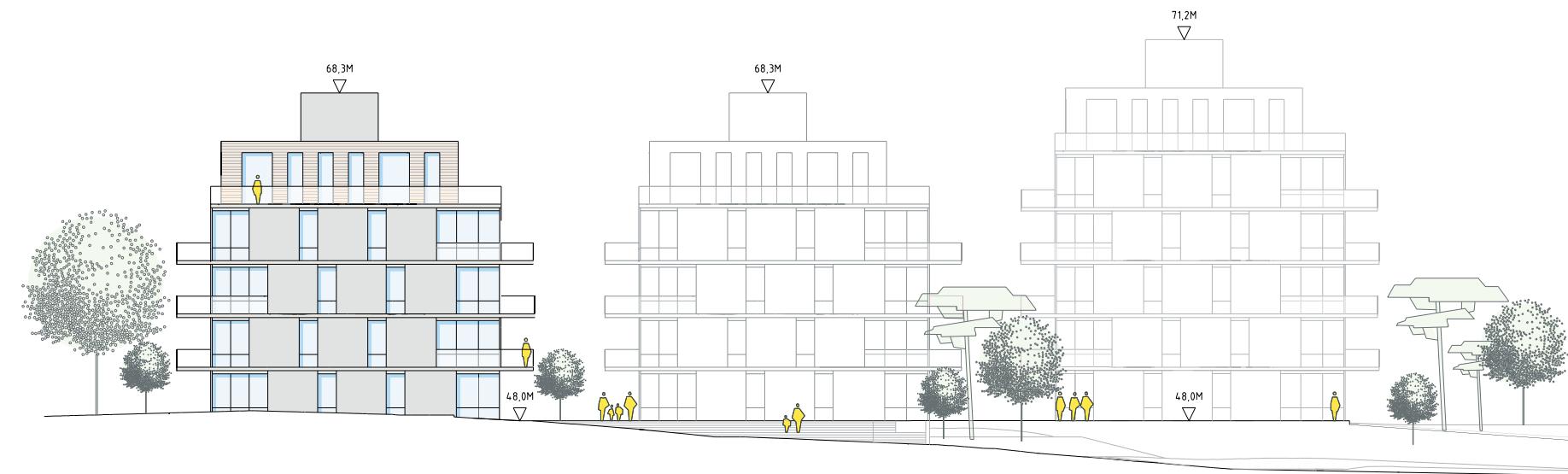
TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING
alternativ med 2 lägenheter

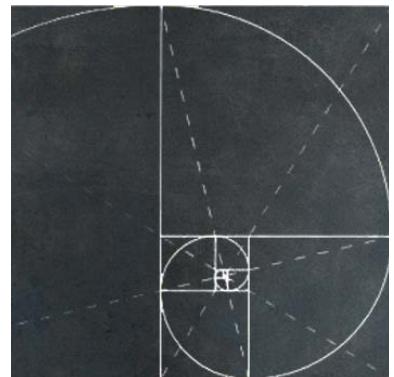
SEKTIONER
SKALA 1:400@A3

SEKTIONER
SKALA 1:400@A3



FASADER
SKALA 1:400@A3





Västra kvarteren
Material/Gestaltung, forts.

Lägenheterna

Planlösningarna är utformade så att vardagsrum och kök alltid orienteras i hushörnen. Uppglasade hörn ger ljus och utblickar mot parken och gårdarna.

Förråds förläggs till största del inne i lägenheterna, några av ettorna får sina lägenhetsförråd i bottenväningen.

Balkongerna är generösa och saxar över hörn för att få in mer ljus i lägenheterna och öppnar upp utsikten mot himlen.

Takvåningarna

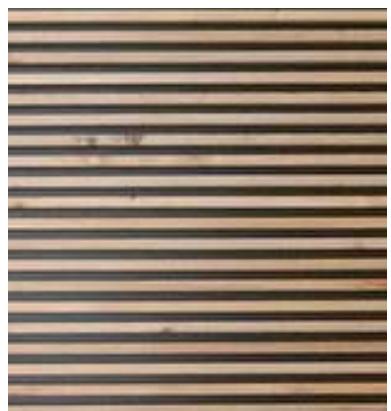
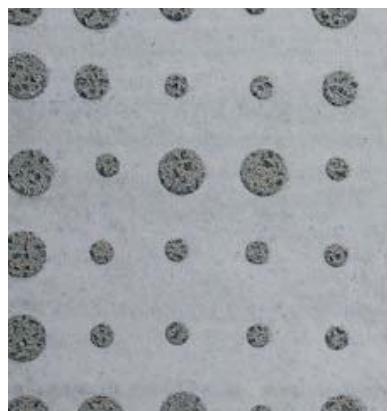
De översta våningarna utgörs av en indragen kungs-våning.

Takvåningen får terrasser som vetter mot sydväst och med utsikt över parken. Hela kungs-våningen är i trä, trädäck på terrassen och träpanel på fasaderna.

Räcken i smide, lika balkongerna.

BTA sammanställning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Ljus BTA varav BOA | 5925kvm |
| Förskola | 970kvm |
| Garage | 1646kvm |
| TOTAL BTA | 10549kvm |



Västra kvarteren Material/Gestaltning

På västra tomten placeras fem punkthus – 3 bostadshus med fem våningar samt 2 stycken med sex – med sammanlagt 109 lägenheter. Lägenheterna består av 5% 4-or, 38% 3-or och 42% 2-or samt 15% 1-or.

Bostadskomplement dvs. barnvagnsrum, cykelförråd och tvättstugor ligger i entréplanen. Garaget i källarplan nås via Östra Nybackakvarterens garageinfart från Edövägen.

Rationell byggteknik kombinerat med äkta naturliga material. Betongelement i skiftande utförande och kulör. Från ljus till mörkt antracitgrå. Från slät till struktur eller exempelvis grafisk betong som en integrerad konstnärlig utsmyckning. Betongelementen tar upp planformens strikta geometri, men utformas lekfullt med generösa, våningshöga fönsterpartier.

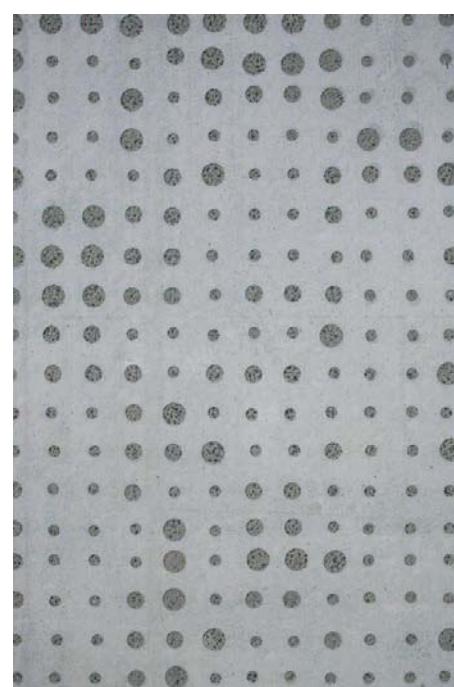
Entrérummet

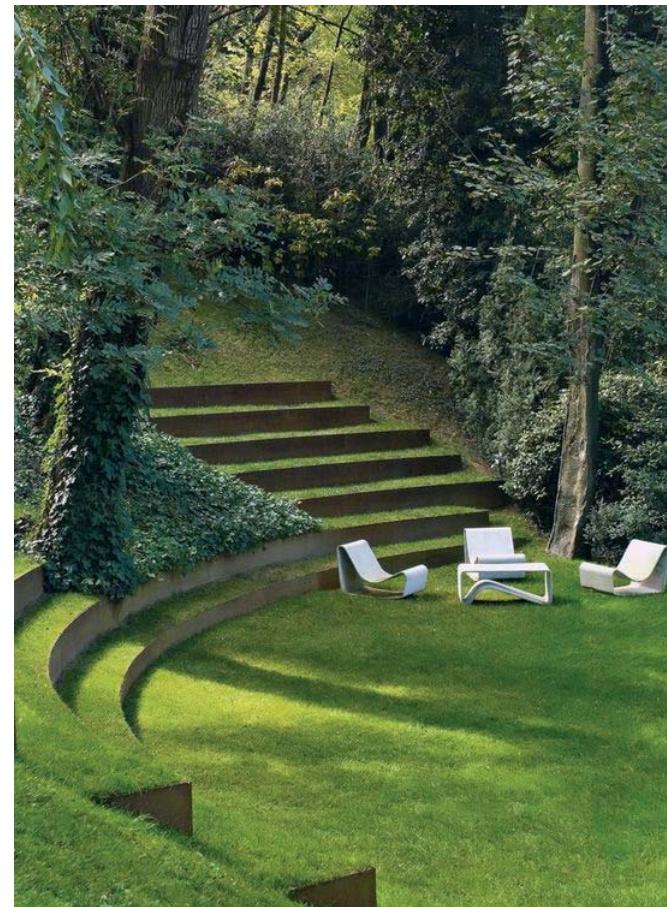
De generösa entréerna öppnar upp sig mot Edövägen som på så sätt får en mer stadsmässig karaktär. Entrérummen utförs med träpanel och träglaspartier vilket sprider ett varmt ljus kvällstid i gatu- och gårdsrummet. Det skapar också en känsla av trygghet i området.

Entrén är välkomnande och rymlig, med lobbykaraktär. Sittmöbler och postboxar skapar en naturlig mötesplats för de boende.



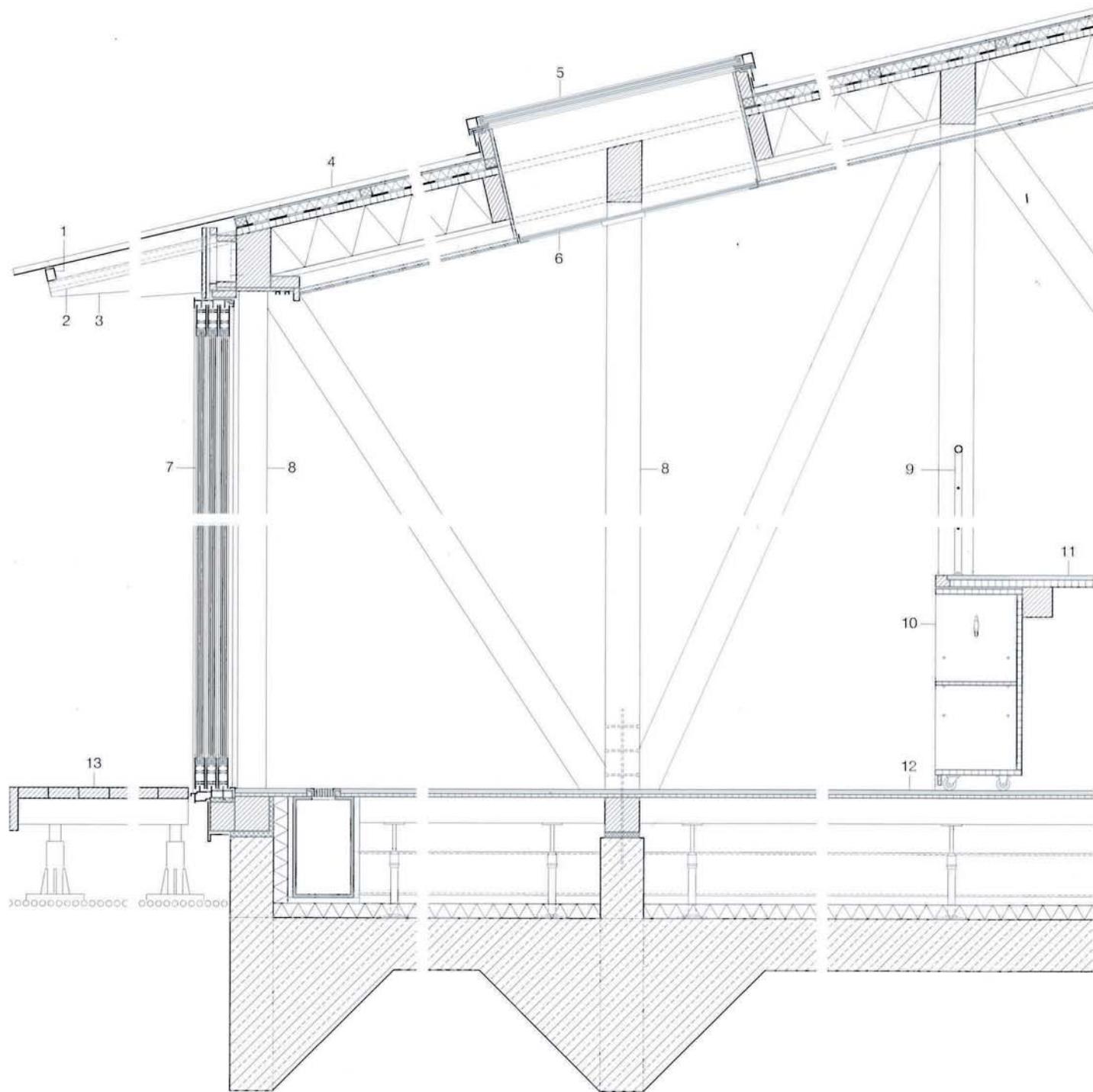
INSPIRATION FASADMATERIAL

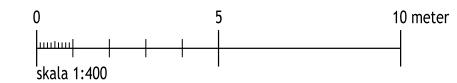
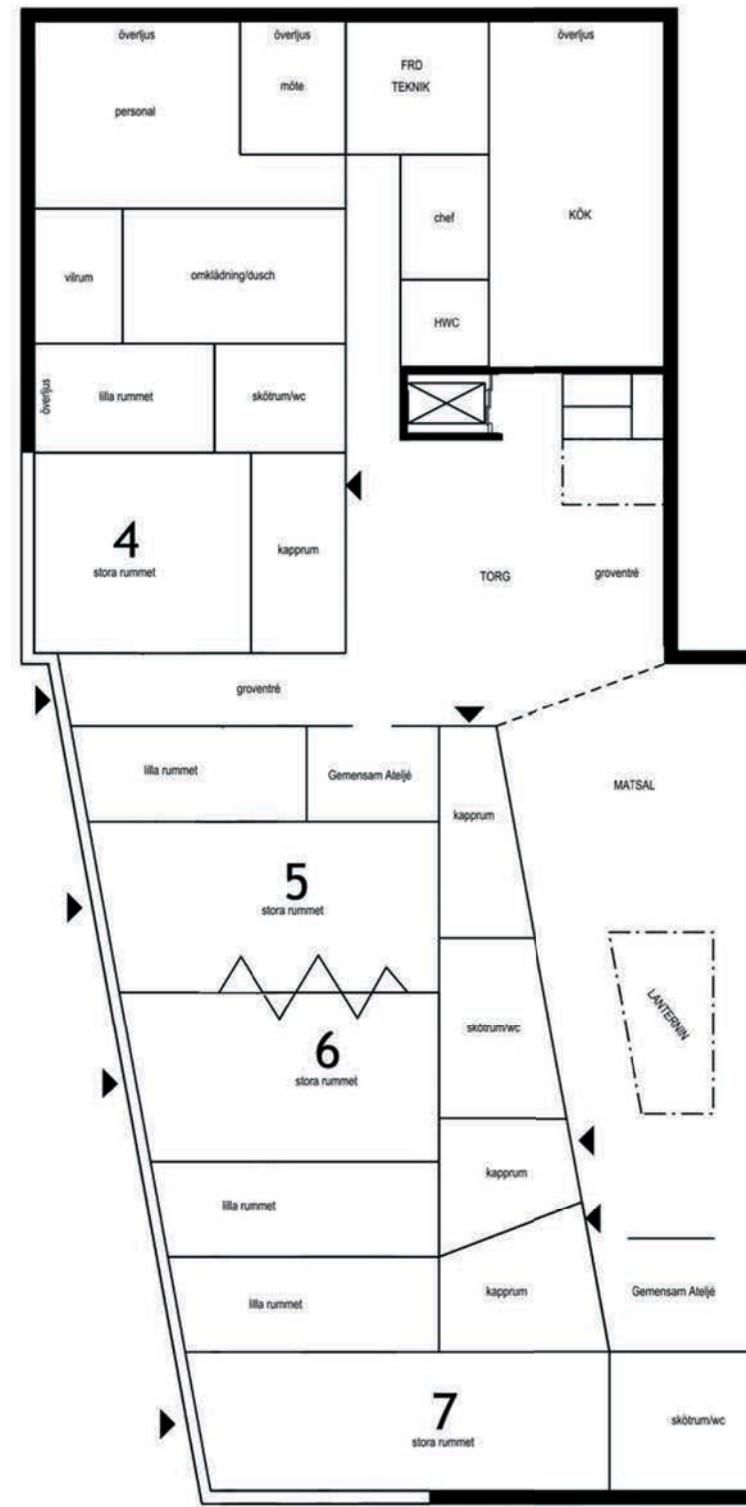
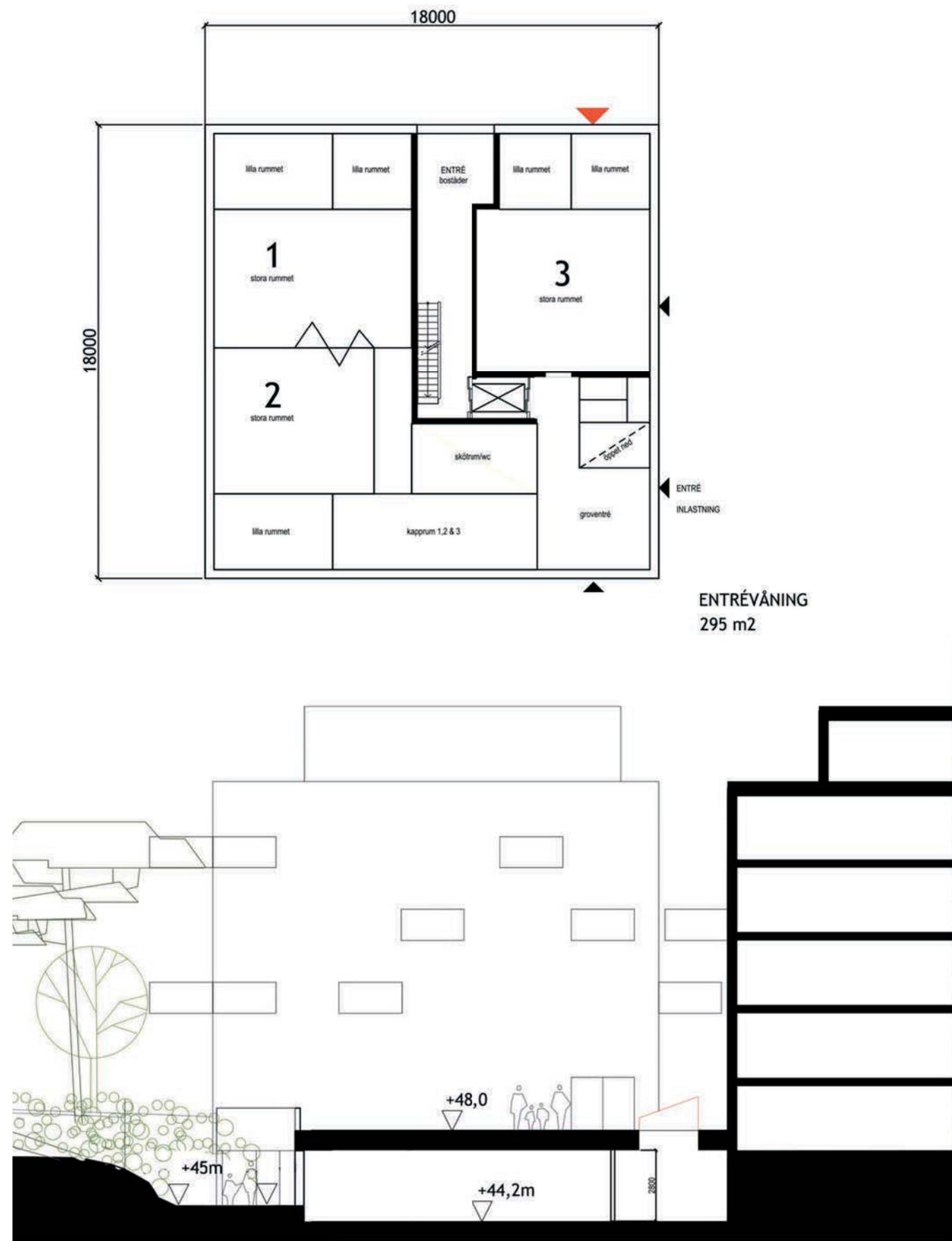




INSPIRATION GÅRDAR

INSPIRATION FÖRSKOLA





Förskolan

En ny förskola med 6-8 avdelningar placeras i suterräng mot parken, där den övre gårdsnivån bildar tak. Entrén vetter mot en grusbelagd gård som också har odlingslådor för både förskolan och de boende.

Fasaderna utformas med naturliga material - träpanel, smide och glas.

Trappor och ramper kopplar samman de två förskolegårdarna både med varandra och med parken.

Väderskydd kan anordnas under pergolatak uppe på terrassbjälklaget och längs med fasaden i suterrängväningen. Komplementbyggnad för vagnar och redskap finns dels vid entrén till förskolan, och dels på terrassbjälklaget i lanterninens förlängning. De relativt små uteytorna för förskolebarnen kompenseras med direktkopplingen till parken. På berghällarna kan man anordna platser för picknics och korvgrillning.

Parkeringsplats för förskolan förläggs till den norra delen av kvarteret. Inlastning och handikappangöring till förskolan sker via förskolans parkeringsplats i en loop tillbaka till den befintliga vändplatsen.

Trafiklösning i västra Nybackakvarteren

Boendeparkering

Parkeringsbehovet för Nybackakvarteret har beräknats enligt Nacka Kommuns beräkningsmodell med parametrarna "närbet lokala centrum eller tunnelbana" och "Gröna P-tal på medelnivå".

I västra Nybackakvarteret planeras 109 hyreslägenheter, varav 64 är smålägenheter. Det ger ett platsbehov på totalt 70 p-platser varav 63 är boendeparkering och 7 är besöksparkering.

I kvarterets garage ryms 60 bilar, gårdsförskolan ger 14 platser. Om samtliga garageplatser samt 3 av gårdsplatserna nyttjas som boendeparkering kan 11 gårdsplatser nyttjas för besöksparkering och förskola.

Mobilitetsåtgärder på medelnivå

| | |
|----------|------------|
| Små lgh: | Stora lgh: |
| 0,49896 | 0,85536 |
| 32 | 38 |

| | |
|-----------------|----|
| Parkeringsbehov | 70 |
| Boendeparkering | 63 |
| Besöksparkering | 7 |

rätt i tiden och kan med fördel ske mellan bostädernas gästparkering och förskolans parkeringsplatser.

Besökande till boende i fastigheten bedöms vara i behov av parkering primärt under helger samt under vardagkvällar då förskolan är stängd och platserna inte nyttjas av personal och föräldrar.

Trafik till förskolan är som tätast vid avlämning av barn på morgonen mellan klockan 7.00 - 9.00. Hämtning sker mer utspritt under dagen men mest frekvent mellan klockan 14.00 – 16.00. Efter kl 16 sker endast ett fåtal hämtningar och även personalen är minimerad under sen eftermiddag.

Nyttjandekonflikt mellan besökande till bostäder och förskola kommer att föreligga endast undantagsvis vid speciella tillfällen. Då förskolan exempelvis håller informationskvällar kan de hänvisa bilburna besökare även till centrumparkeringen.



Förskoleparkering

Parkeringsnorm för förskola enligt Nacka Kommuns riktlinjer är:

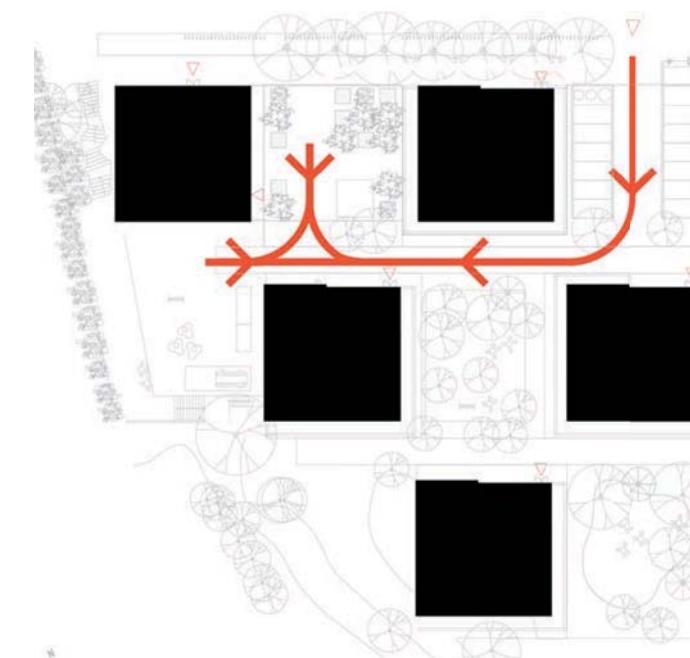
- 0,3 platser X PERSONAL personalparkering
- 0,01-0,2 X BARN P-platser

4 förskoleavdelningar ger ca 18 personal och 70 barn. Gårdsförskolans platser täcker behovet för personal och barn med 11 platser.

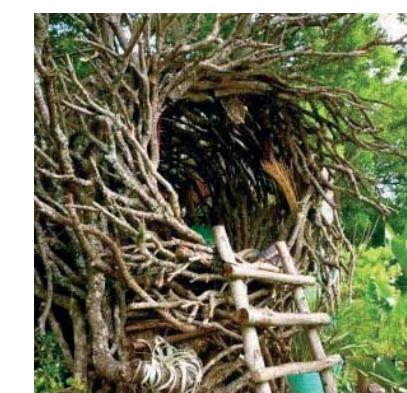
- 0,3 X 18 = 5 personalparkering
- 0,08 X 70 = 6 BARN P-platser

Med en norm på 0,2 krävs 14 p-platser för barn, med en norm på 0,01 krävs endast 1 plats. Omfattning av parkeringsplatser för förskolan bör dimensioneras med hänsyn till att flertalet familjer är bosatta i närområdet och kan ta sig till förskolan till fots eller med cykel.

Enligt uppgift från förskolor i Nacka bor det 18-20 förskolebarn per 100 lägenheter. Det skulle innebära att nybyggnationen bara inom denna detaljplan kan rymma 60-66 förskolebarn vid 330 nya lägenheter. Planprogrammet för Orminge centrum innebär förtäring med ca 1100 - 1300 nya bostäder utöver de som finns där idag. Möjlighet kommer att finnas att fylla förskolan med barn inom gångavstånd i det direkta närområdet. Vi anser därför att normen bör ligga i det nedre spannet och kräva 1-7 parkeringsplatser för förskolans barn. Hela behovet för förskolan är därmed tillgodosett på gårdsförskolans parkeringsplatser.



Inlastning till förskolan sker från entrégården, med access via parkeringsplatsen.



Samutnyttjande

Samutnyttjande av parkeringsplatser är ett högaktuellt förhållningssätt som ligger

