



Bygglov Brf Kajen
Telegrafberget, Nacka
2018-04-12

Beskrivning för BRF Kajen, Telegrafberget

Övergripande

Telegrafberget i stadsdelen Boo i Nacka kommun var i början av 1800-talet en viktig länk i ett dåtida optiskt telegrafsystem. Senare blev det utrymme för en oljedepå. Telegrafberget, med sin dramatiska form och sitt läge vid inloppet till Stockholm utgör ett imponerande landmärke, som minnen av en svunnen storhetstid rymmer det idag en kaj, ett par rostiga oljecisterner (nu rivna) samt 2 bevarade tegelbyggnader. Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal plåtåer. Här finns den natur som skapar bergets horisontlinje. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer med sin utformning och placering inte inskränka på denna horisontlinje. Bebyggelsen är i huvudsak placerad på redan anspråkstagen mark i dalgången, samt på de lägen där oljecisterner låg. Anpassning av den nya bebyggelsen till terrängens förutsättningar är ett viktigt ledmotiv. Vattenrummet i likhet med angränsande Skarpö naturreservat är av riksintresse. Naturreservatet är skapat för det rörliga friluftslivet men också för skyddande av nyckelbiotoper tillsammans med hållmarkstallskog. På den orörda och, även i framtiden, allmänt tillgängliga toppen av berget planeras att återuppförs en replik av det ursprungliga telegraftornet.

Planmotiv

Bebyggelsen utformas för att understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, befintlig bebyggelse, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm. Bebyggelsen formas med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum, så att såväl boende och besökare kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt. Detaljer och material i fasader utformas efter varje område för att bäst anpassa sig och relatera till sin omgivning och den befintliga bebyggelsen. Projektet skall skapa förutsättningarna för en socialt hållbar miljö.

Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark behålls sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras. Träd ska om möjligt sparas och nivåskillnader tas till vara. Stödmurar och trappor ska utföras i naturmaterial som exempelvis granit och betong samt kläs med vegetation i de lägen där de exponeras mot farleden. Färger ska vara naturnära. Bergskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag. Materialval ska anknyta till den marina miljön och platsens industriella historia.

Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 300 bostäder med blandade upplåtelseformer, som bostadsrätt och hyresrätt i form av flerbostadshus och radhus. Telegrafberget, med dess unika förutsättningar med närhet till såväl vatten och natur som en vidunderlig utsikt över Stockholms inlopp tillsammans med bostäder service och verksamheter skapas en levande miljö som förädlar och utvecklar den historiska miljön. I samband med utbyggandet ges möjlighet till ytterligare ytor för båtservice, kontor/försäljning och restaurangverksamhet. Värdefull befintlig äldre bebyggelse bevaras och underhålls, kajerna rustas upp och byggs ut för båthamn. En brygga för turbåtar ger möjligheter för vattenburen kollektivtrafik. Detta är en önskvärd blandning som alltför ofta är svår att uppnå, men verkar ha goda förutsättningar till att utvecklas på Telegrafberget. Detta skapar ett underlag för bra SL-bussar och en framtida sjöbuss.

Placering av hus

Vind, sol och topografin i området är mycket styrande för placeringen av husen. Placering och utformningen av den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till den rådande topografin. Husen placeras så att främst redan i anspråkstagen industrimark utnyttjas för ändamålet. Bebyggelsen är uppdelad i flera grupper med olika förutsättningar och skilda uttryck, för att bryta ned skalan och göra möjligt att anpassas till platsen. Bevarad vegetation, utsikt och soliga balkongplatser alternativt uteplatser är övergripande mål vid placeringen. Den betydligt förbättrade bilvägen nedför berget kommer att underlätta tillgängligheten till kajen, naturområdet och försörjer den nya bebyggelsen. Begränsade delar av området med sin mycket utmärkande naturmarksprägel tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintliga träd av värde finns i huvudsak på högplatåerna. Dessa sparas i stor utsträckning och ger tillsammans med topografin förutsättningarna för utplacering av radhusen. Tak och taklandskap utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder och bidrar till att binda dagvattnet på platsen.

Bostadsbebyggelsens uppdelning

Bebyggelsen på Telegrafberget är uppdelat i fem bostadstyper tillika lägen:

Kajhusen som består av 3 smalhus som är 4–9 våningar höga med 116 bostadsrätter, garage i två plan för ca 100 bilar, nere på kajen där de tidigare oljecisternerna stod.

Uppe på den första bergsplatån **Fyrhusen**, 5 punkthus med 5–7 våningar höga i souterräng med 67 bostadsrättslägenheter. Här låg tidigare tre större oljecisterner.

Loggiahusen, tre längor vardera 3 våningar höga placerade trappande tvärs dalgången.

Radhusen uppdelade som parhus och i längre längor totalt 46 uppe mot bergssluttningen.

Skogshusen vid områdets "landentré" finns tre vinklade byggnader 4 -5 våningar höga placerade med gavlarna emot vägen. I bottenvåningen i ett av husen finns en förskola med 3 avdelningar.



Översiktsbild Telegrafberget



Småbåtshamn framför Brf Kajen

Kajhusen/Brf Kajen

Cisternerna vid kajen avlägsnas och ersätts med bostäder. Byggnaderna placeras med visst avstånd från det sedan tidigare vertikalsprängda berget. Volymerna håller sig nedanför den gröna tallskogs horisontlinjen och överskrids inte.

Byggnadsvolymerna delas upp i tre delar vilket öppnar gårdsrummet mot vattnet och bryter ned skalan. Volymerna vinklas i horisontalled och har indragna översta våningar för att följa bergets formationer. Bottenvåningen innehåller 6 entréer med intilliggande groventré samt gemensamma lokaler till bostadsrättsföreningen i form av SPAavdelning, styrelserum, tvättstuga, miljörum, cykel förråd och gym. Alla dessa entréer och olika rum med sina egna entréer bidrar till upplevelsen av en levande och öppen bottenvåning. På den högsta byggnaden som vänder sig emot väster finns en gemensam terrass.

Entréerna

Entréerna till varje hus är alla samlade emot kajen. De är alla indragna för att vara väderskyddade. Entrépartiet är i sin helhet uppglasat. Här finns entré till en groventré som också rymmer uppställningsplats för rullstol och barnvagnar och entré till lägenheterna med postlådor och bänk.

Lägenheterna

Lägenheterna varierar i storlek. Totalt är det 116 lägenheter fördelade på 1 rok-5rok från 31,5 kvm till de största på drygt 120 kvm. Varje plan i de tre husen har tre eller fyra lägenheter, det gör att alla lägenheter blir ljusa och öppna och får fina utblickar. Alla lägenheter har antingen inglasad balkong, uteplats på mark eller takterrass.

Fasaderna

Husen utformas med områdets industriella karaktär och det marina läget i åtanke. Materialen är anpassade till den befintliga bebyggelsen på kajen med sin industriella karaktär.

Mot saltsjön är fasaden klädd med mörkt rött tegel där de två nedersta våningarna bildar sockel med mindre balkonger på det andra planet. Från plan 3 delas tegelfasaden upp av sammanhängande stora fält av inglasade balkonger med räcke av stål nät och inglasning som går från golv till tak. De två översta våningarna är indragna med träklädda fasader med på den översta våningen inglasade långsgående balkonger. Balkongytorna kommer att fungera som stora glasprismor som speglar glittret ifrån Halvkaksundets vattenyta. Fasaderna mot gården utförs i ljusvita kulörer för att bidra till variation och en ljusare gård.

Taklandskap

Tak och taklandskap ska utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder. Takterrasserna har trädäck.

Gångbro

Det finns en gångbro i kombination med hissar som kopplar samman Fyrhusen och Kajhusen, vilket gör det möjligt för de boende att ta sig mellan kajplanet +2,5 och upp till Fyrhusens gårdsplan på + 32. Bron utformas i stål och räcken av nät för att ge ett lätt intryck.

Gården- omgivningen

Kvarteret har en gemensam gård mellan husen och bergväggen. Den utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med trädäck och vegetation i form av blom- och bärbuskar skapar en lummig grön miljö. Slutningarna utanför den anlagda gårdsytan bevaras som naturmark. Det idag cementerade vertikalsprängda berget friläggs och säkras. Dagvatten skall, där så är möjligt, ledas i öppna kanaler och omhändertas lokalt. På en del av gården anläggs en lekplats för de mindre barnen. För mer ingående beskrivning se landskapsarkitekts handling.

Angöring - garage - parkering

Kajplanet har ytor för besöksparkering och som utmed kajhusen utgör angöring till alla entréerna och avslutas med en vändplan längts i öster. I garaget finns ytterligare 102 bilplatser med 8 handikappbilplatser och ett tiotal laddningsstationer. Garaget är i två plan med ut- och infart emot kajen. Intill garageportarna ligger miljöstationen med vändplan för sopbil.

Miljö och hållbarhet

Byggnaderna är energieffektiva. Miljöbyggnad silver är målet. Material väljs med livscykelerspektiv samt för att förebygga problem för människors hälsa eller omgivande miljö. Byggnaderna ska anpassas för kommande återanvändning eller återvinning. Bra mikroklimat har eftersträvat genom den skyddade sydvända gården. I samband med detaljplanearbetet har också SMHI verifierat detta.

Brand & Tillgänglighet

Brandskydd se sep handling.

Tillgänglighet se sep handling.



Sovrum mot skogen och berget



Gemensam bastu