

**NYBACKAKVARTERET, ORMINGE**  
UNDERLAG TILL ANTAGANDEHANDLING





# INNEHÅLL

## **UNDERLAG TILL ANTAGANDEHANDLING**

### **GEMENSAM**

SITUATIONSPLAN.....	4
MARKPLAN .....	5
GARAGEPLAN.....	6
SOLSTUDIE .....	7
BRANDSTUDIE .....	10
SOPHANTERINGSSTUDIE .....	11
TRÄDGÅRDSSTADENSTUDIE.....	12

### **ÖSTRA DELEN**

SEKTIONSUNDERLAG TILL DETALJPLAN.....	15
GENERELLA SEKTIONER .....	18
DETALJSEKTIONER.....	20
GESTALTNINGSPRINCIP .....	22
PRINCIP PLANLÖSNING .....	28
YTTSAMMANFATTNING .....	29
VY GÅRD.....	30

### **VÄSTRA DELEN**

VY FRÅN PARK.....	33
TYPPLANER .....	34
SEKTIONER .....	37
FASADER .....	39
GESTALTNINGSPROGRAM .....	40
INSPIRATION GÅRDAR.....	43
INSPIRATION FÖRSKOLA .....	44
TRAFIKLÖSNING .....	46

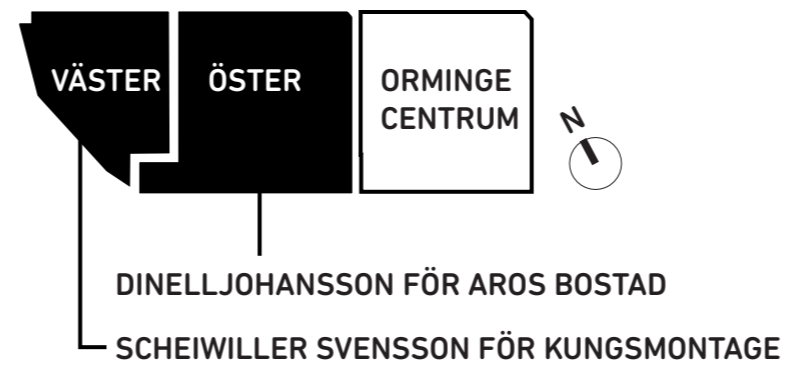
## **BILAGOR**

### **PLANBESKRIVNING**

### **BULLERUTREDNING**

### **DAGVATTENUTREDNING**

# GEMENSAM



SITUATIONSPLAN

Skala 1:800 (A3)

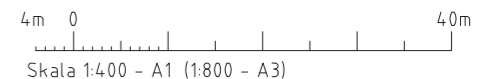
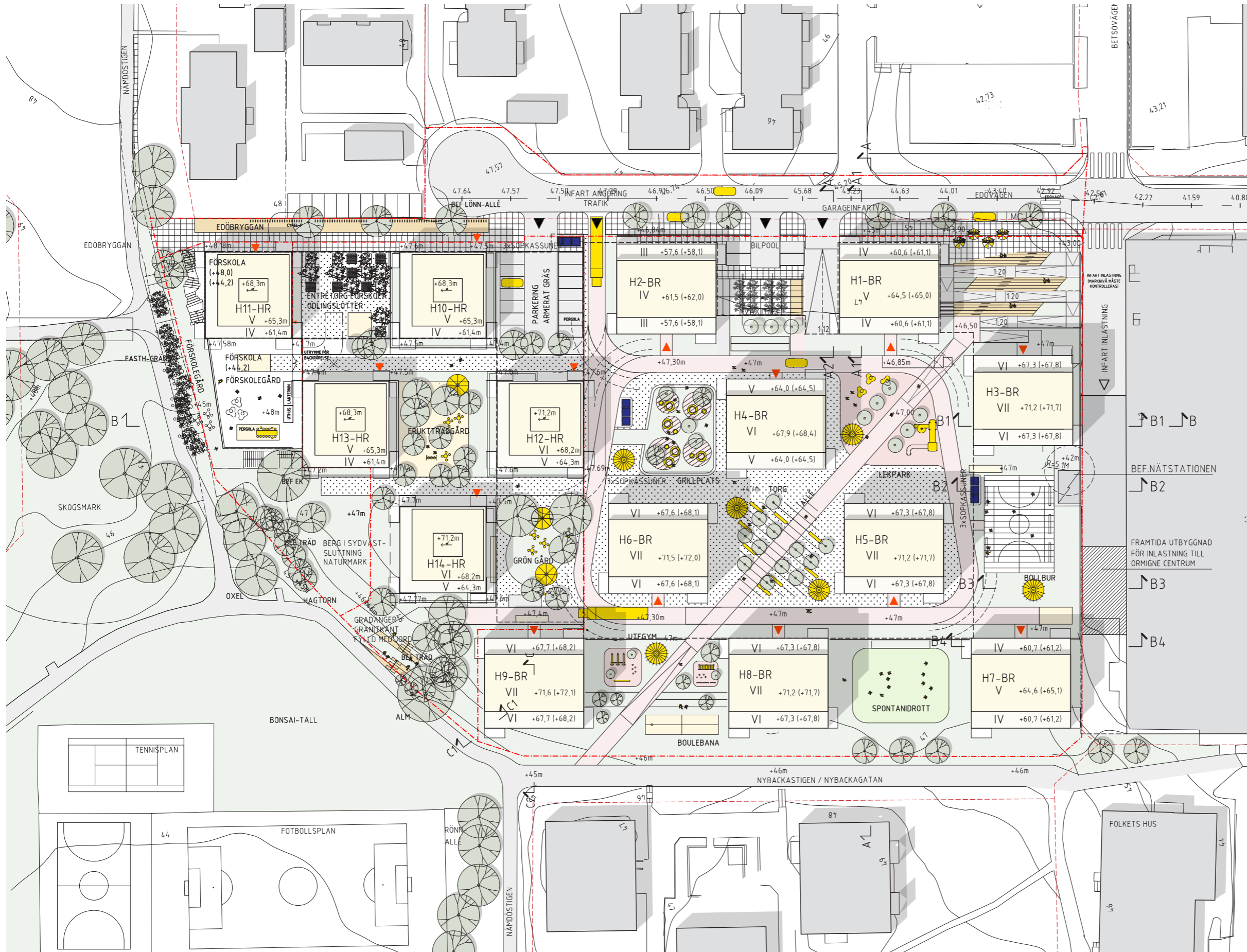
--- NY FASTIGHETSGRÄNS

- - - GARAGE / FÖRSKOLA

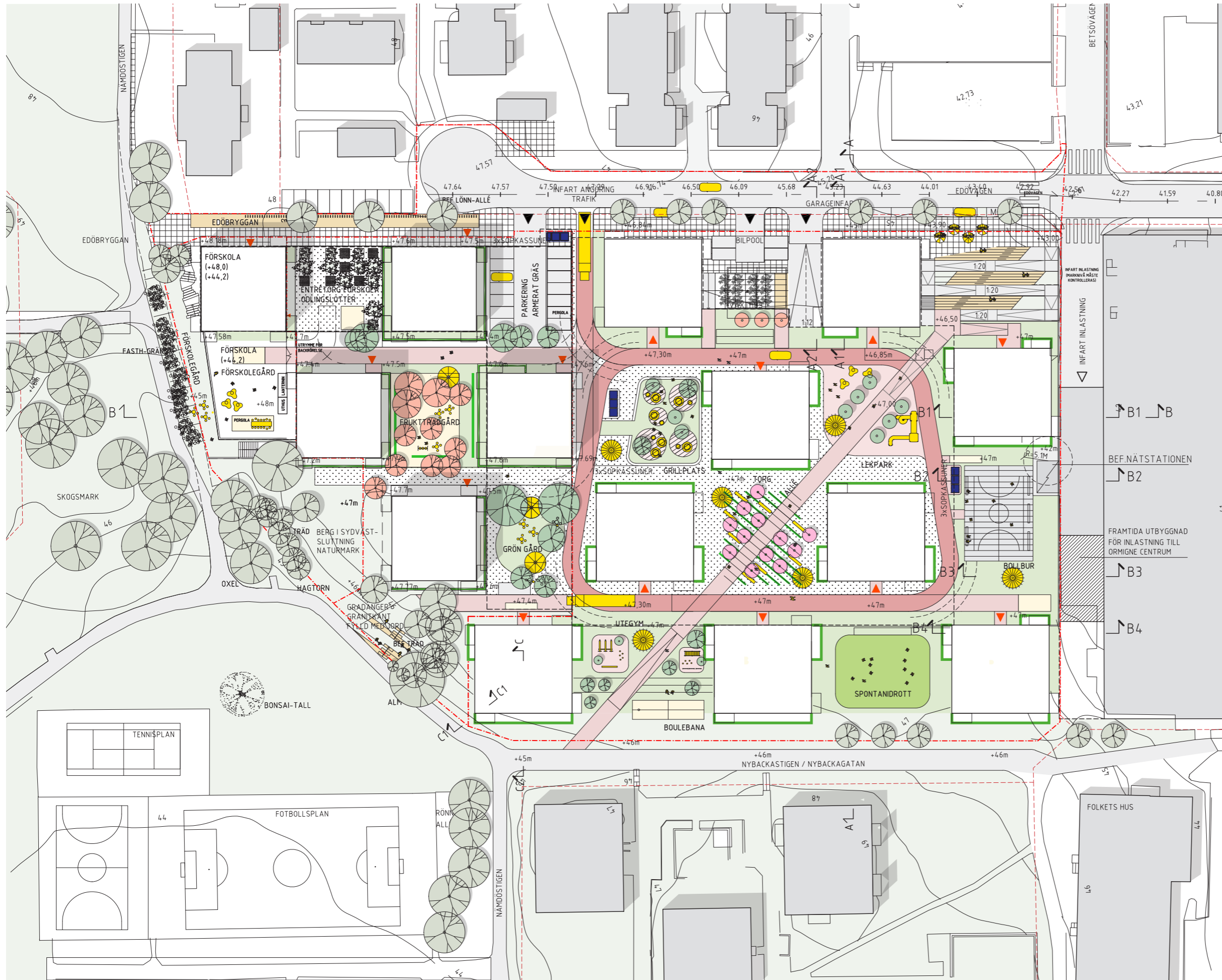
FRAMTIDA UTBYGGNAD AV  
INLAST

☀️ CYKELPARKERING

OBS, Gemensamhetsytor att betrakta  
som idillustrationer. Slutligt program-  
mering kan komma att förändras till  
likvärdigt funktioner.





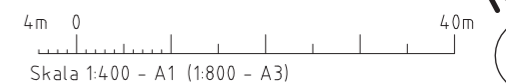


### MARKPLAN

Skala 1:800 (A3)

OBS, Gemensamhetsytor att betrakta som idëillustrationer. Slutligt programmering kan komma att förändras till likvärdigt funktioner.

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



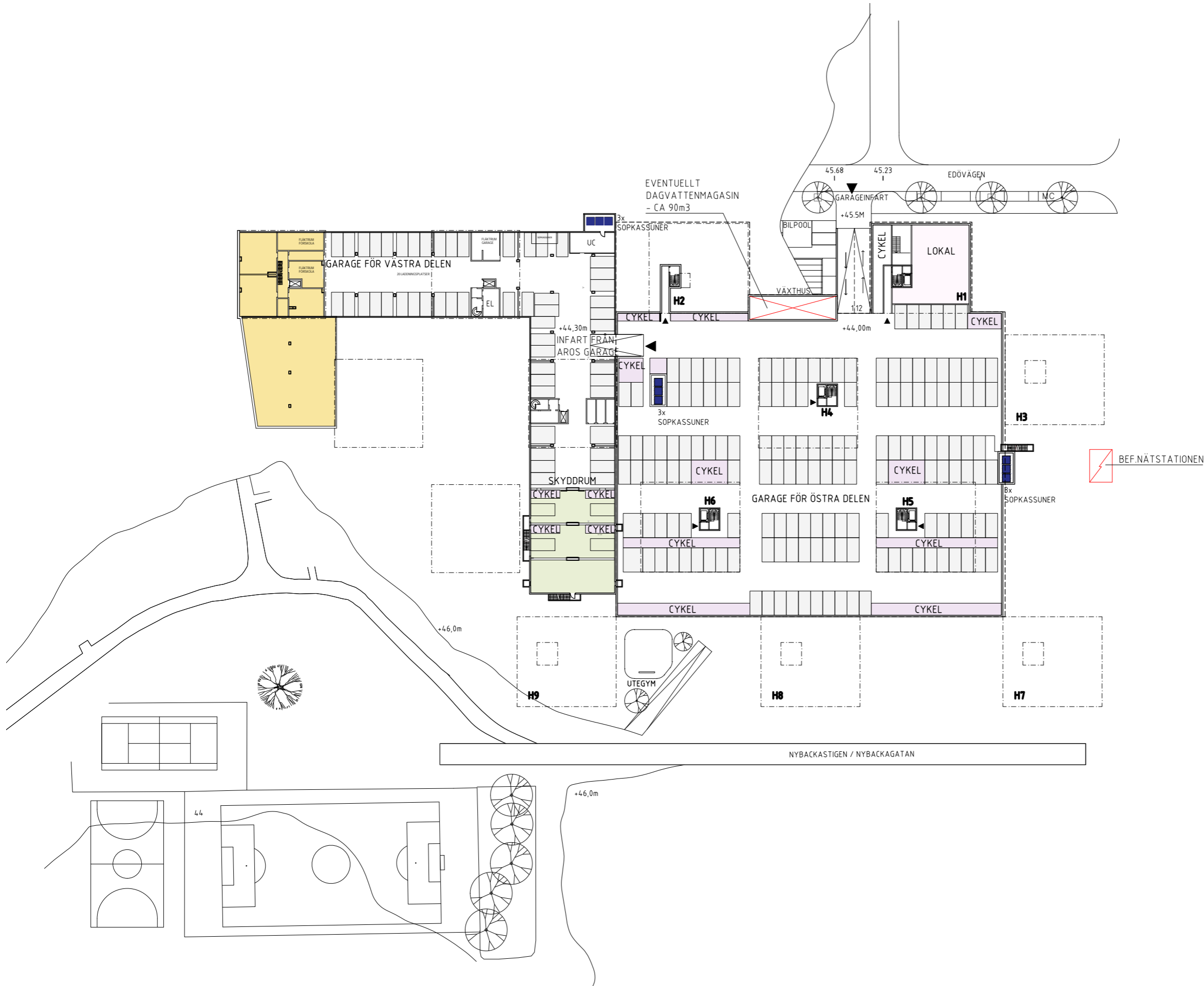
## GARAGEPLAN

Skala 1:800 (A3)

TOTAL BTA GARAGE / KÄLLARE

5994 m<sup>2</sup> (ÖSTRA DELEN)

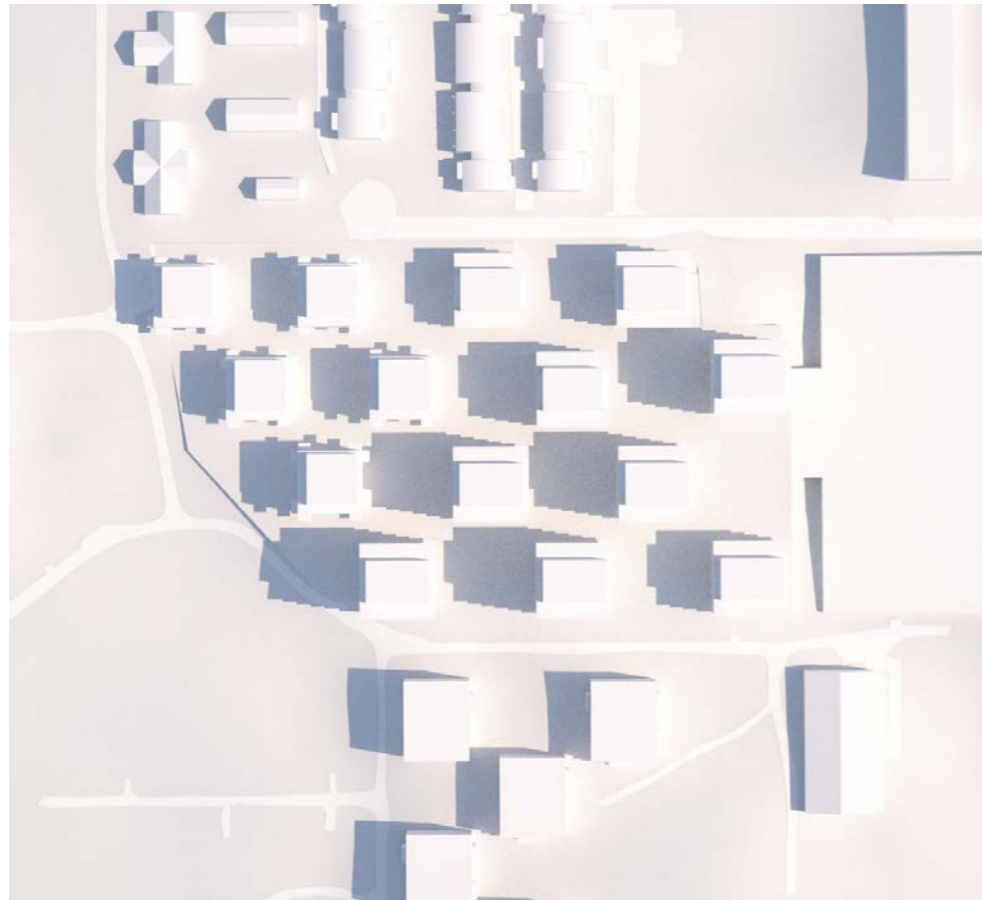
2439 m<sup>2</sup> (VÄSTRA DELEN)





**SOLSTUDIE**

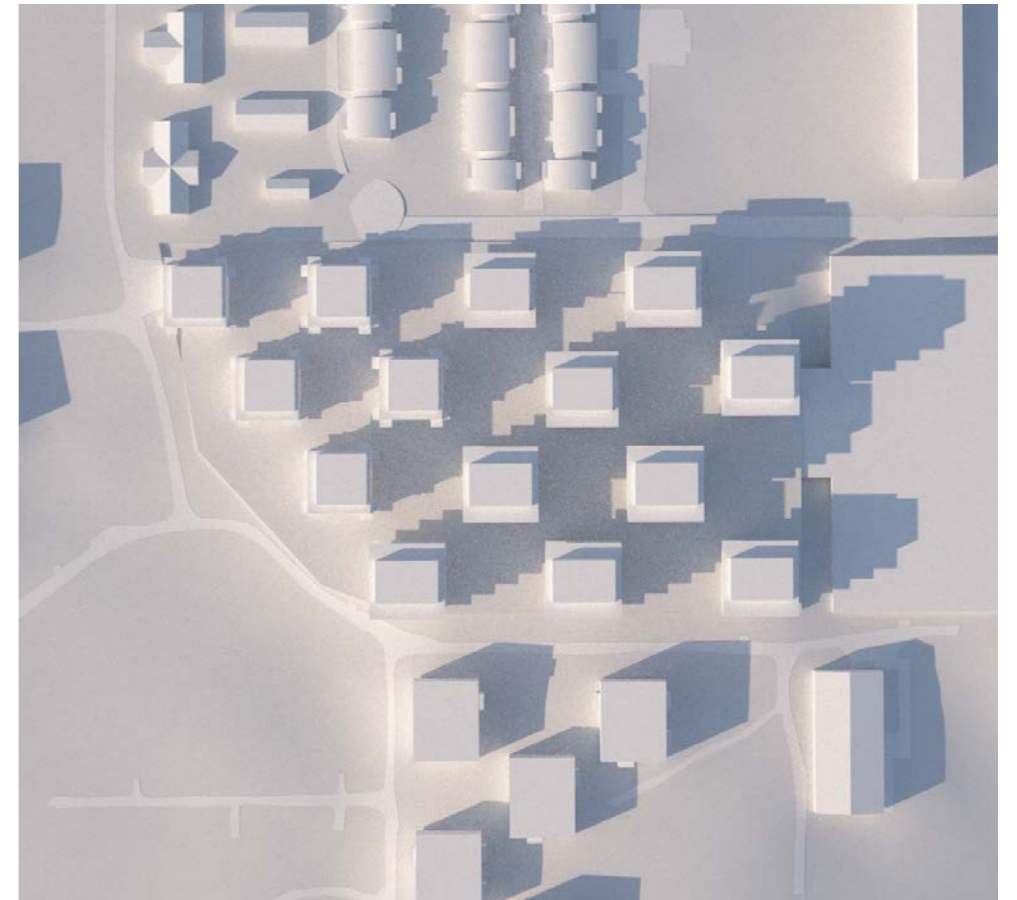
20 Juni



09.00



12.00

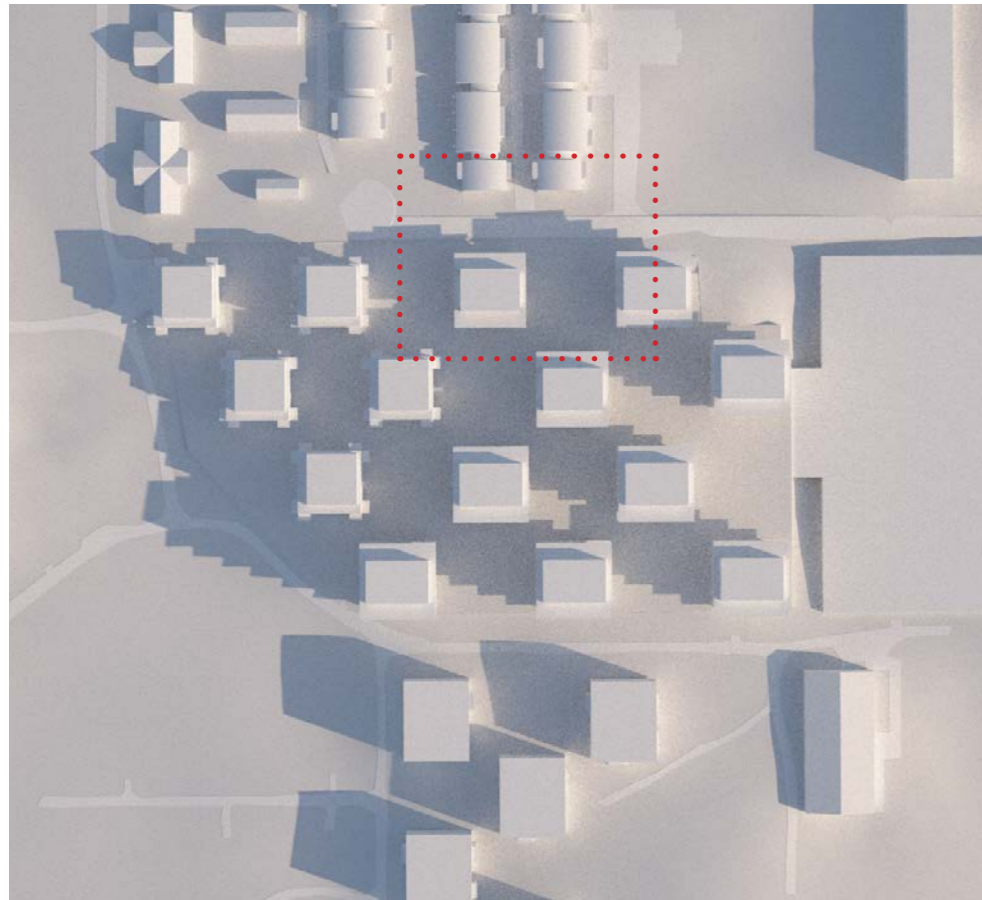


17.00

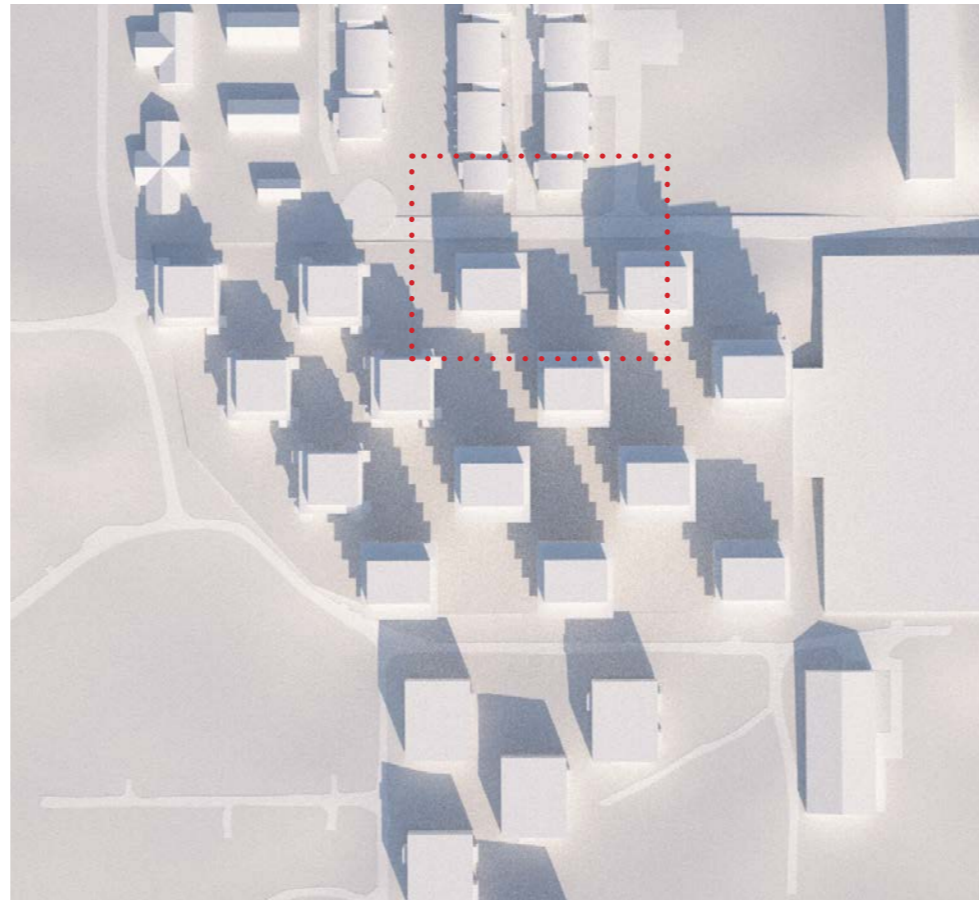
**SOLSTUDIE**

20 Mars / 20 September

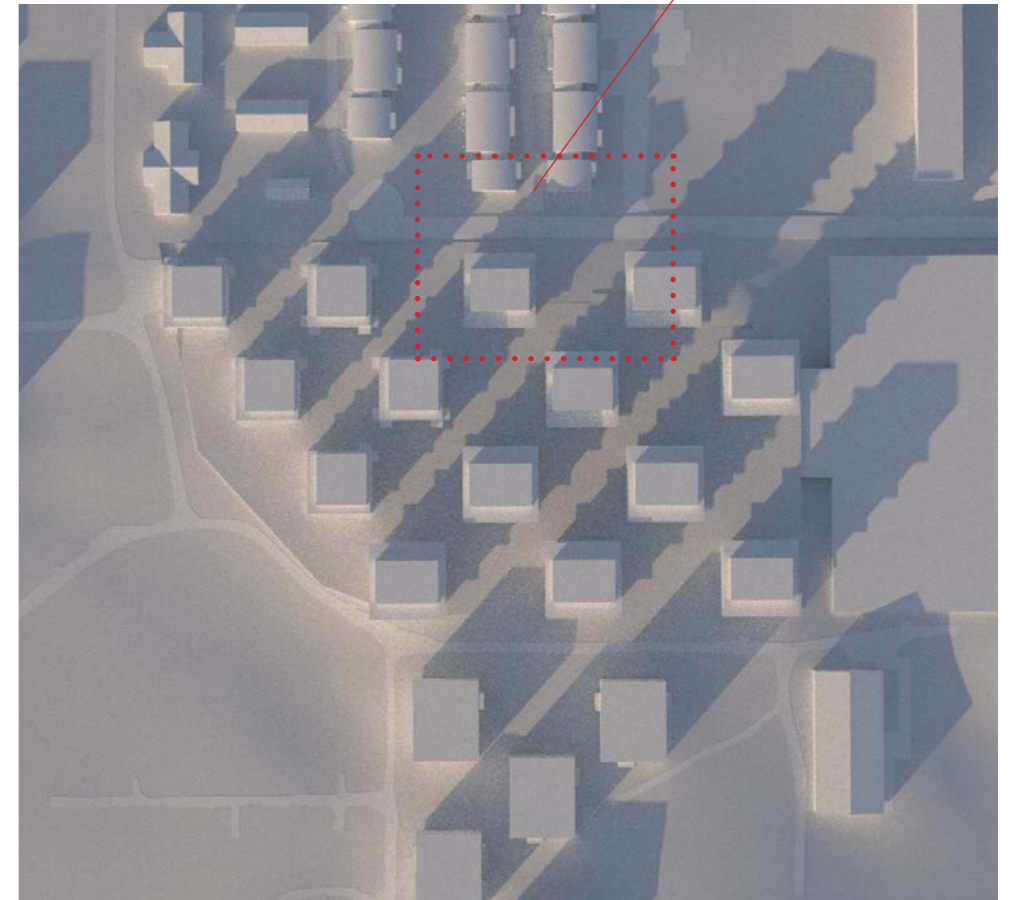
**SE SOLSTUDIE ZOOM**



09.00



12.00

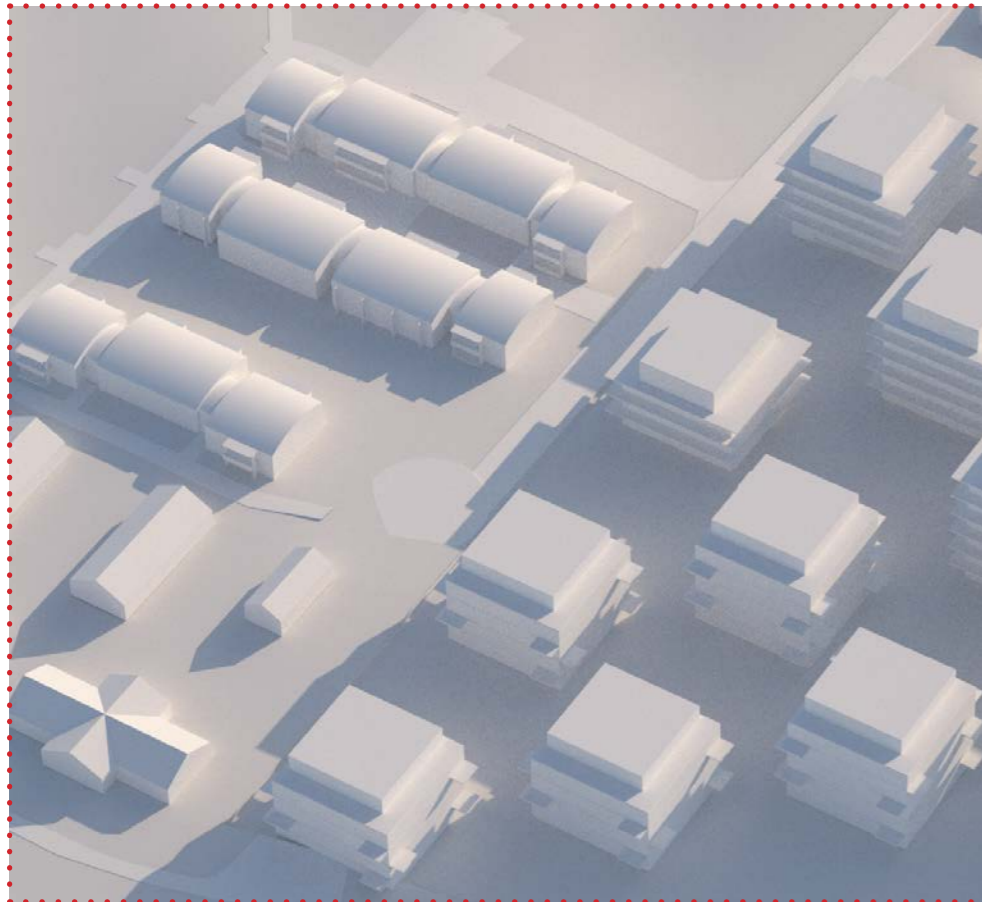


16.00

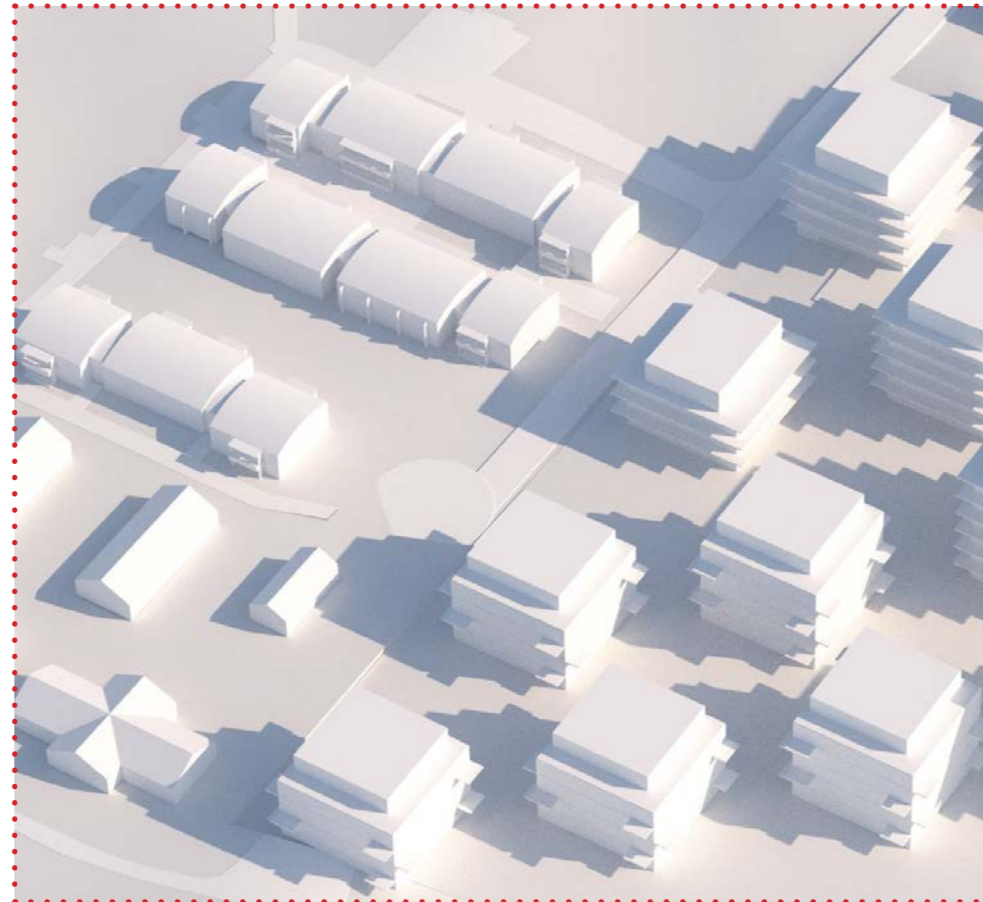


**SOLSTUDIE ZOOM**

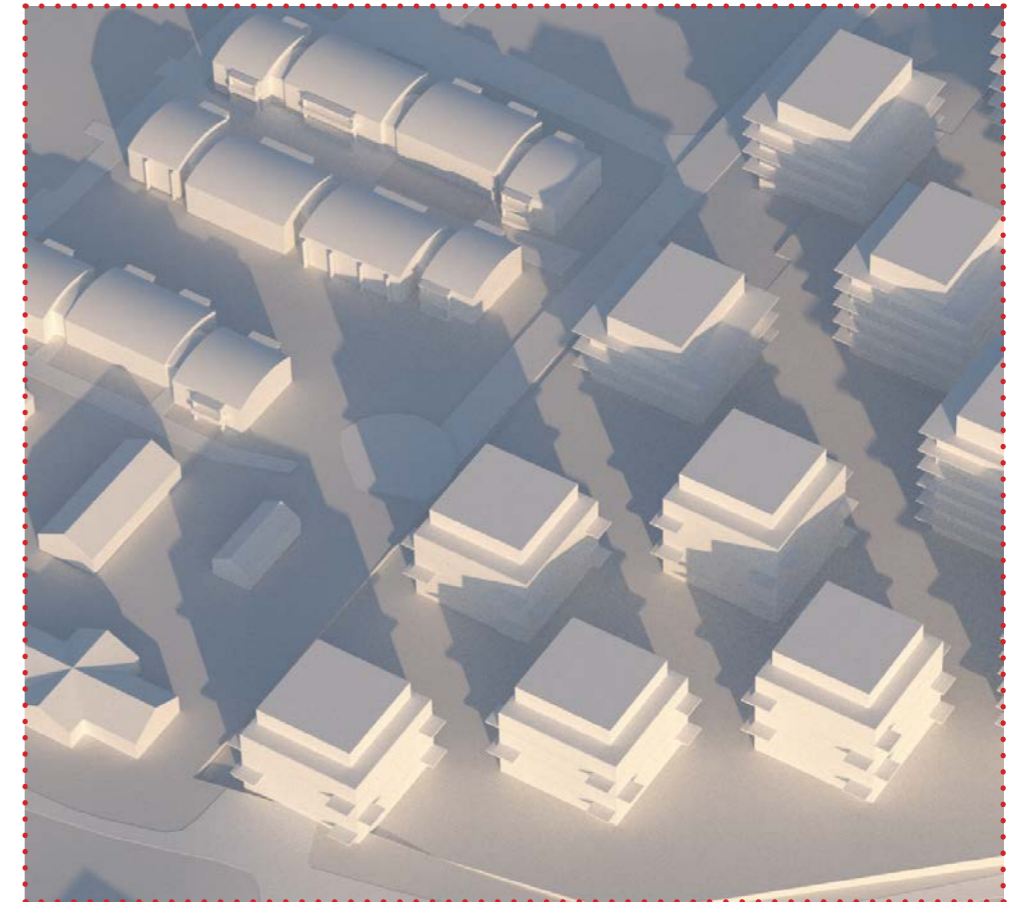
20 Mars / 20 September



09.00

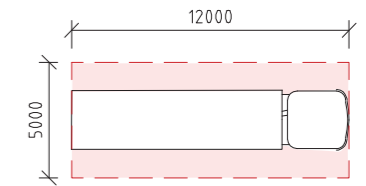
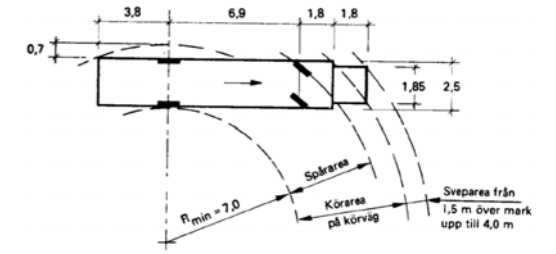


12.00

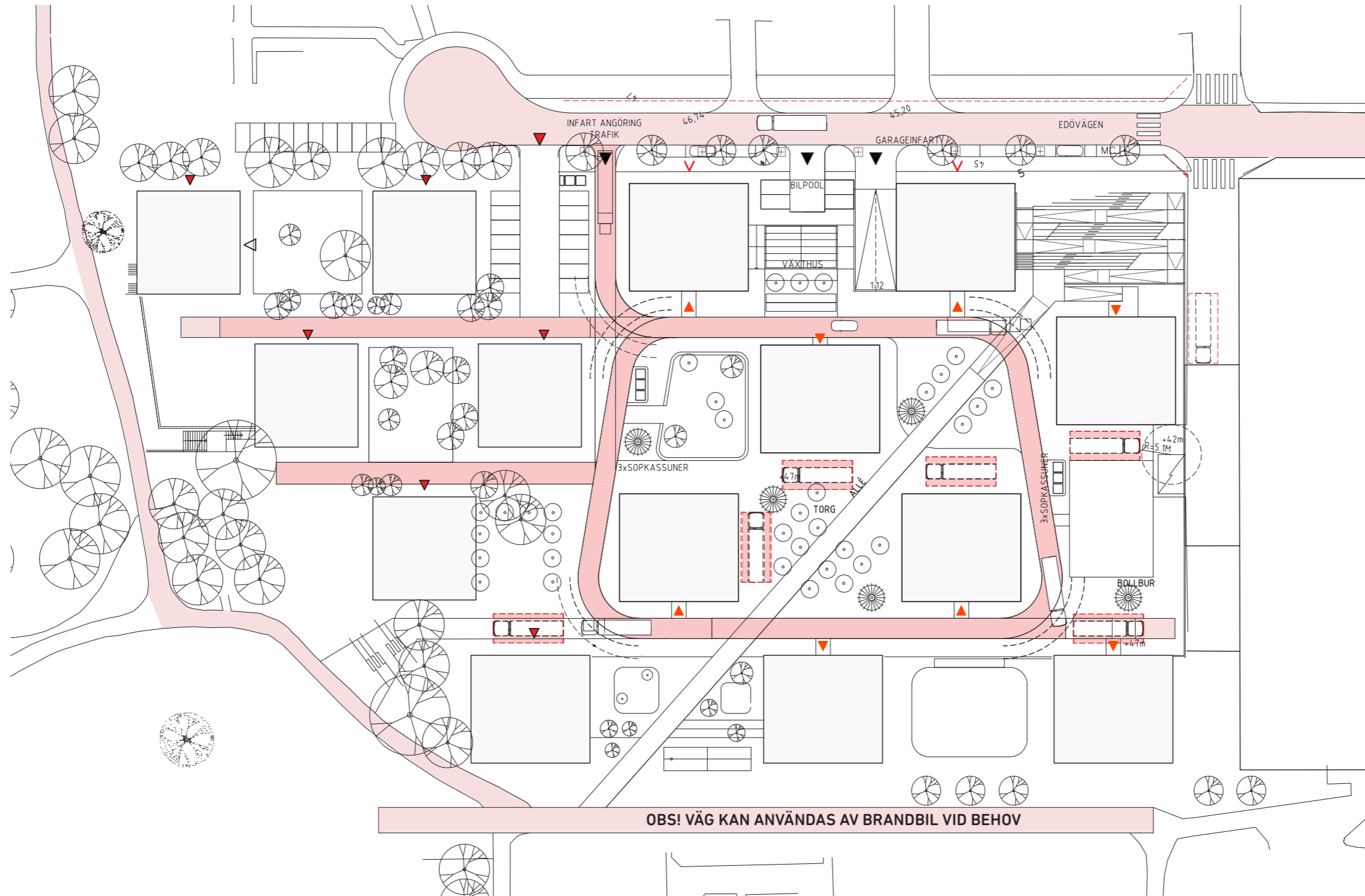


16.00

### BRANDSTUDIE



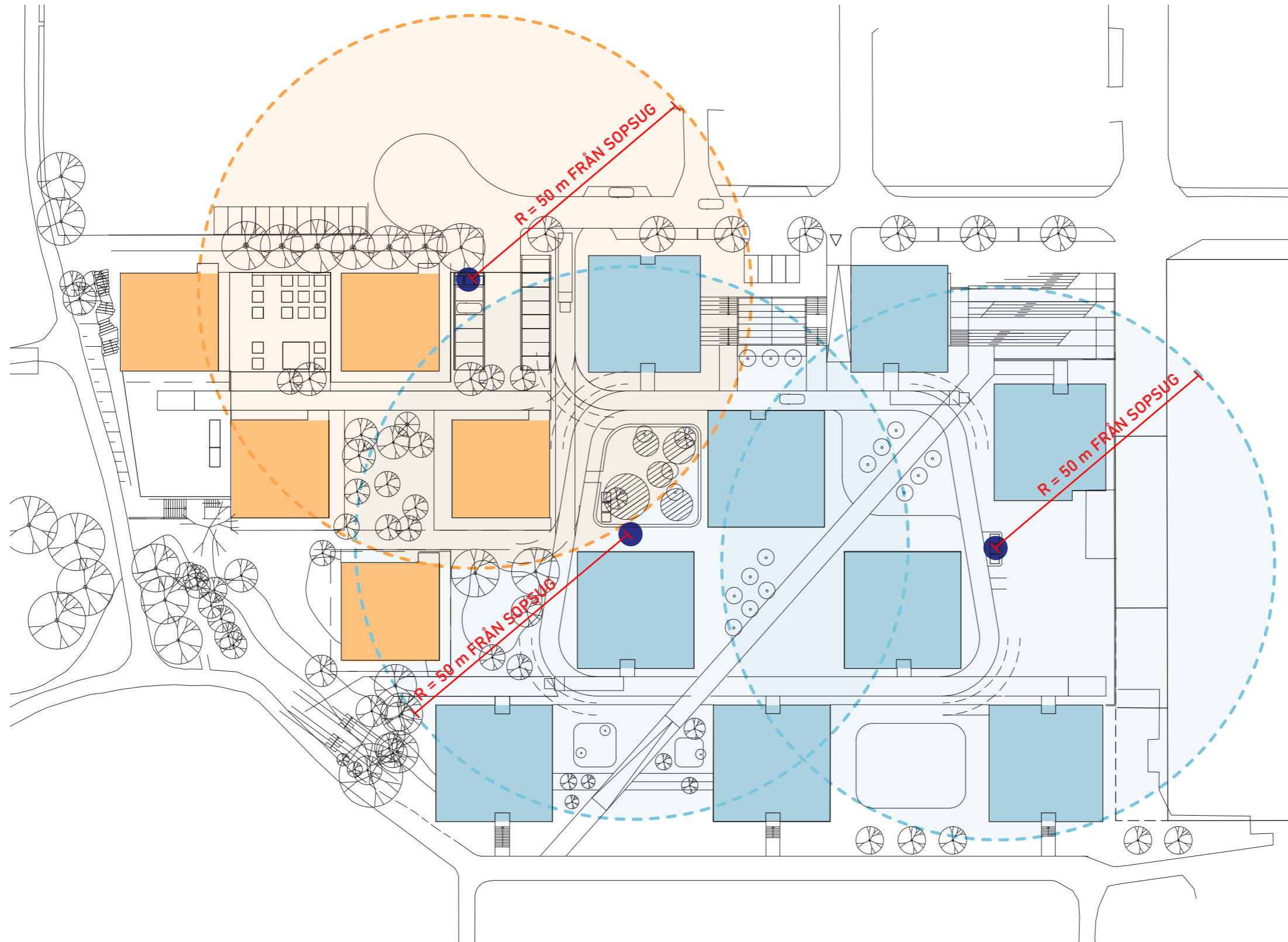
UPPSTÄLLNINGSPLOTS





### SOPHANTERINGS STUDIE

-  MOLOK MED 50 M RADIE
-  VÄSTRA DELEN  
SCHEIWILLER SVENSSON
-  ÖSTRA DELEN  
DINELL JOHANSSON



## TRÄDGÅRDSSTADEN STUDIE

### DIAGRAM PRIVAT/OFFENTLIGT

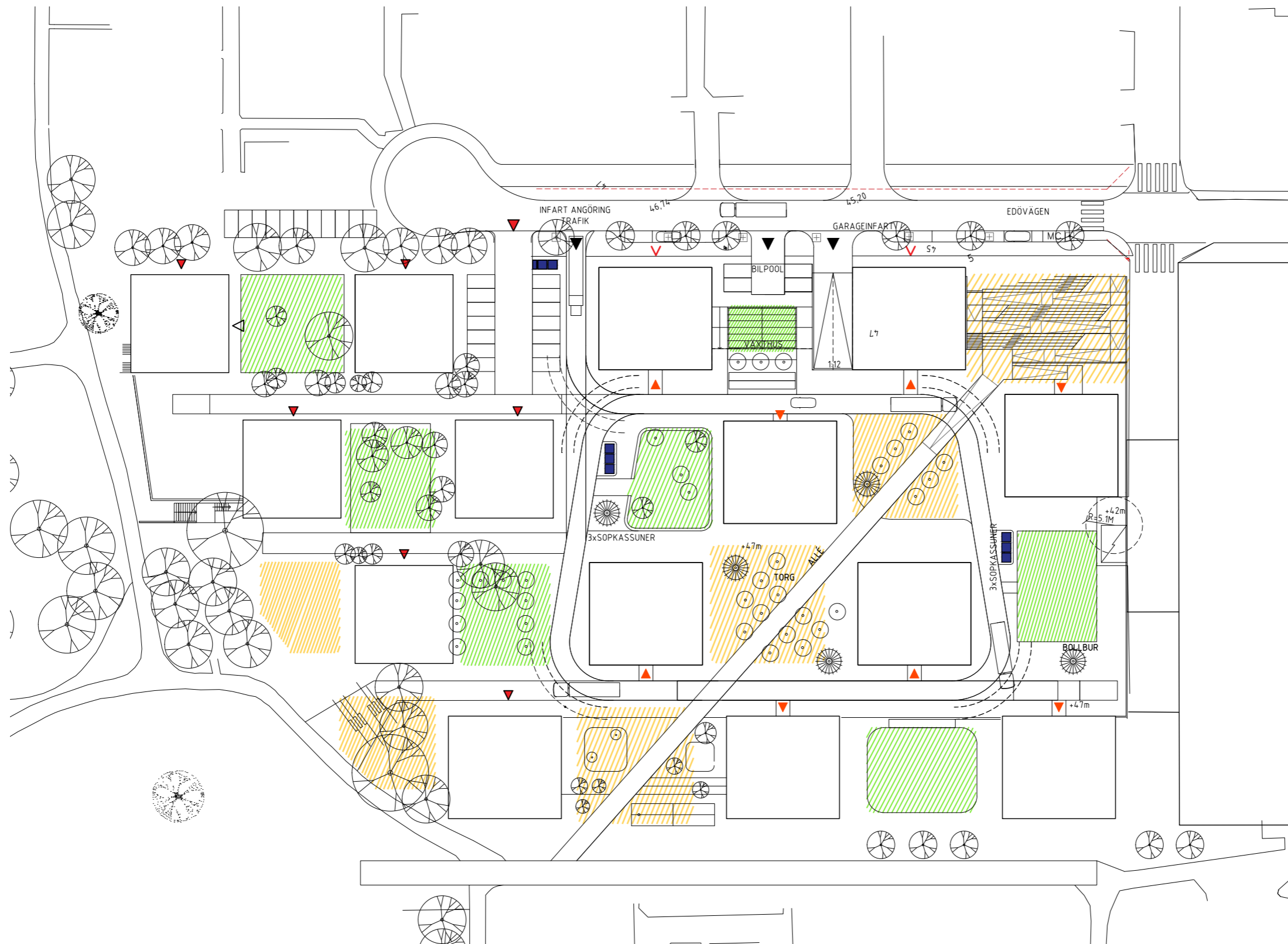
OBS, Gemensamhetsytor att betrakta som idéillustrationer. Slutligt programmering kan komma att förändras till likvärdigt funktioner.

#### OMRÅDESGEMENSAMT

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

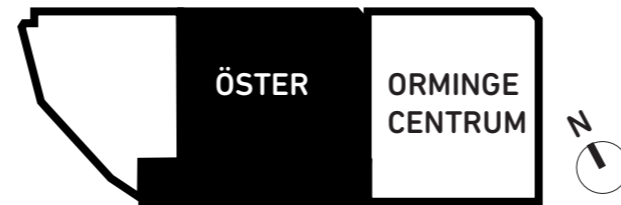
#### HUSGEMENSAMT

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





# ÖSTRA DELEN



**DINELLJOHANSSON**

FÖR

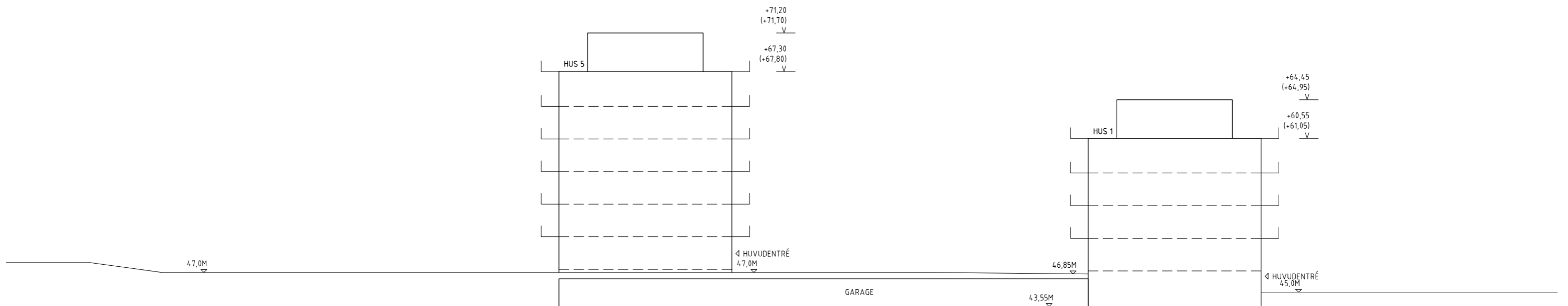
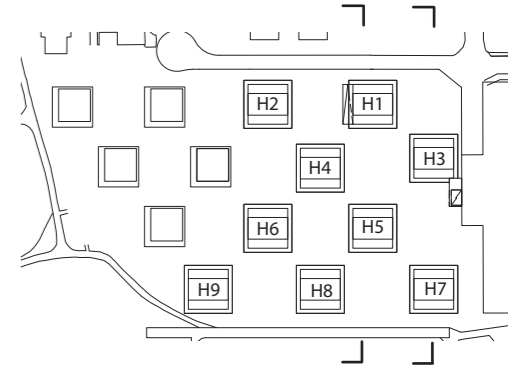
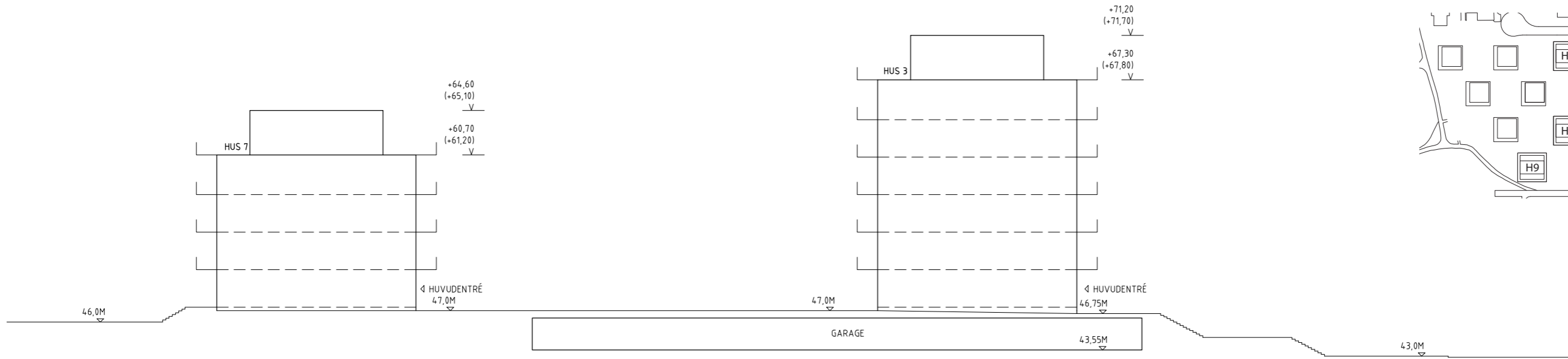
**AROS**bostad™



SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

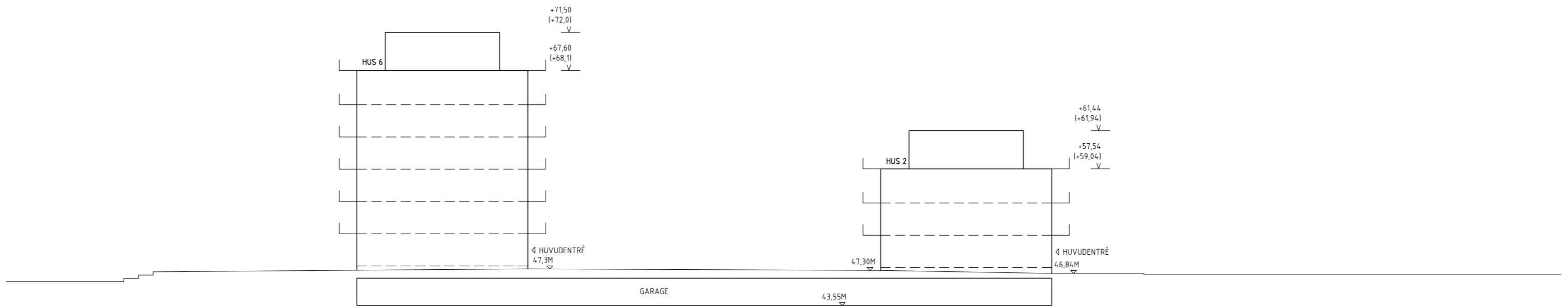
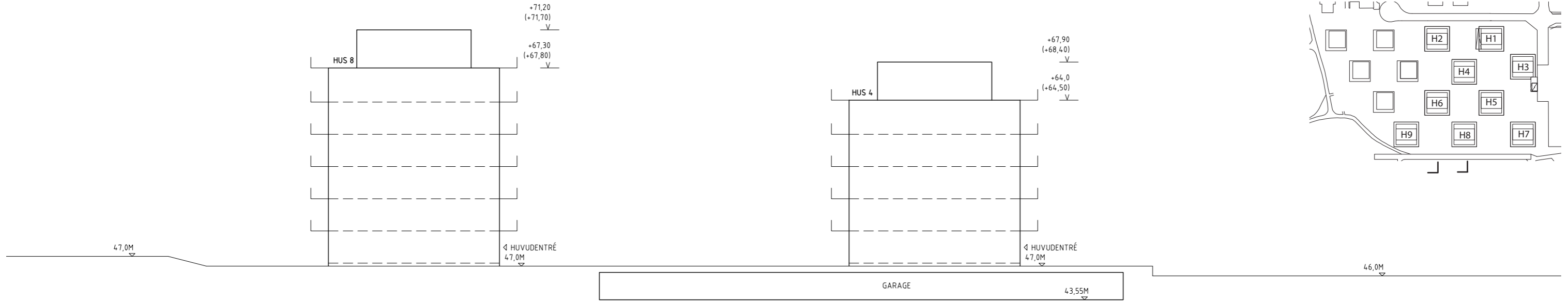
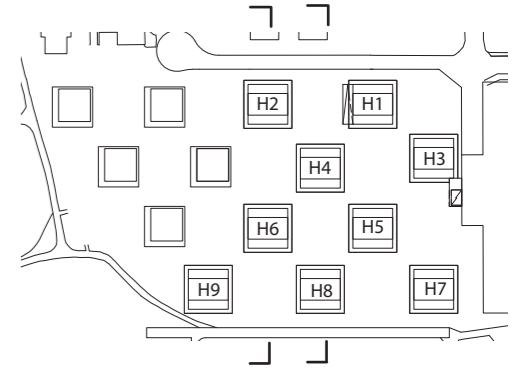
(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP

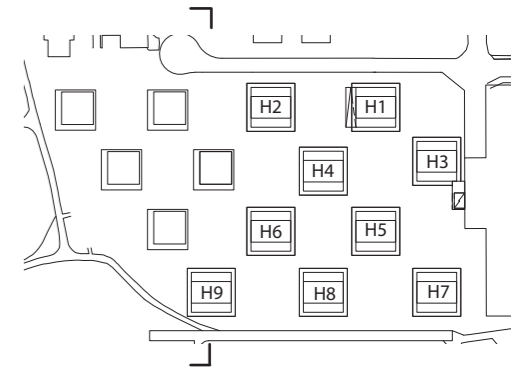
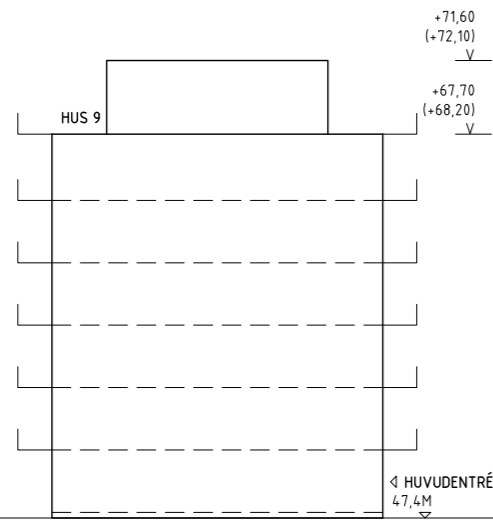




**SEKTIONSUNDERLAG DP**

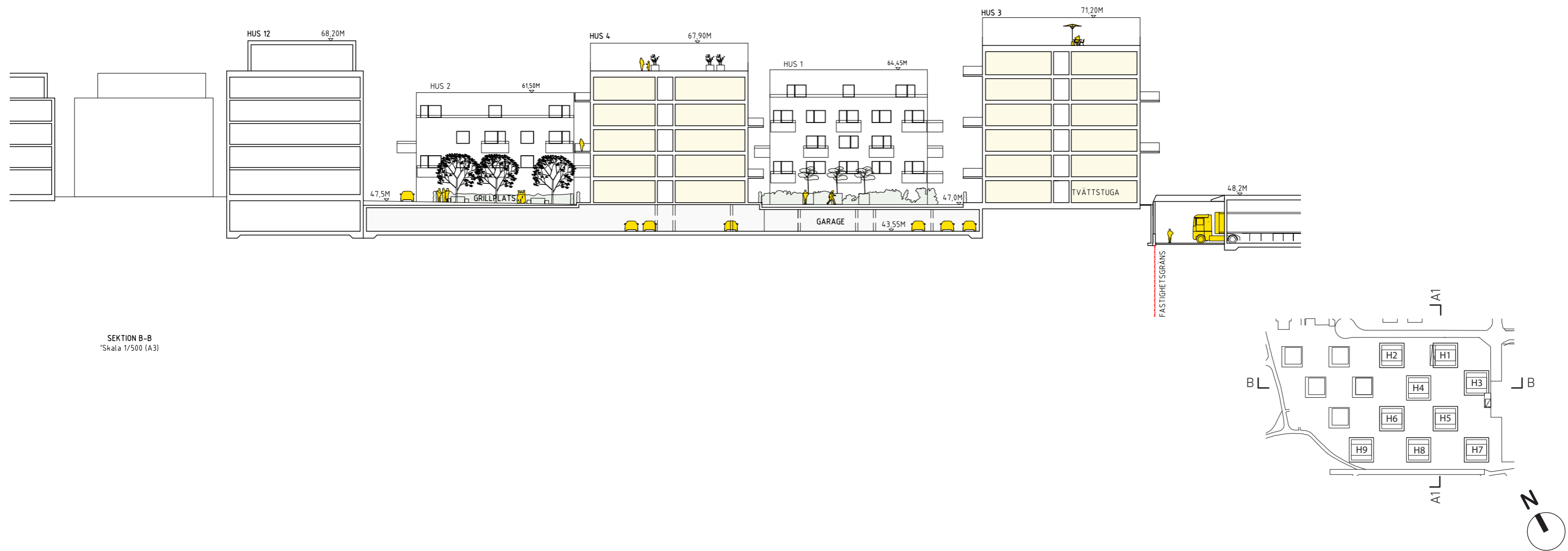
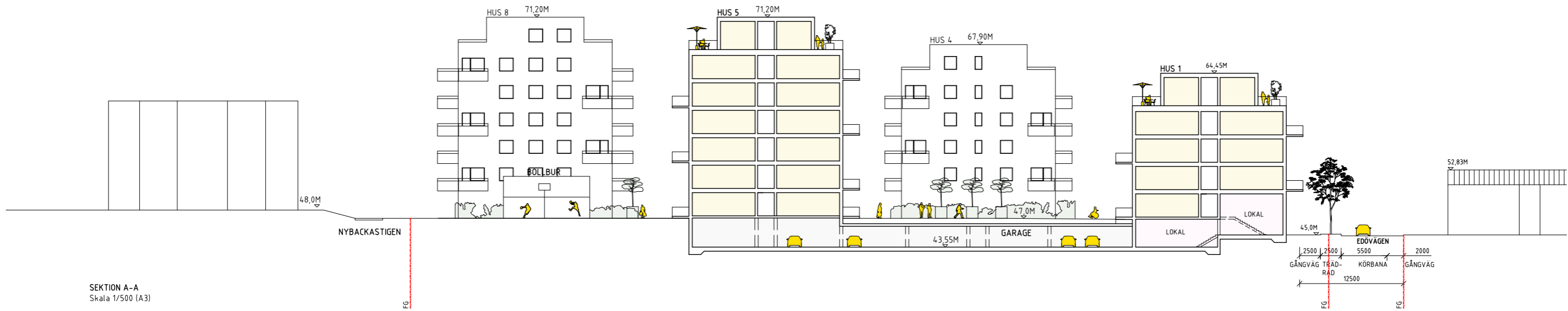
Skala 1:400 (A3)

(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



GENERELLA SEKTIONER A/B

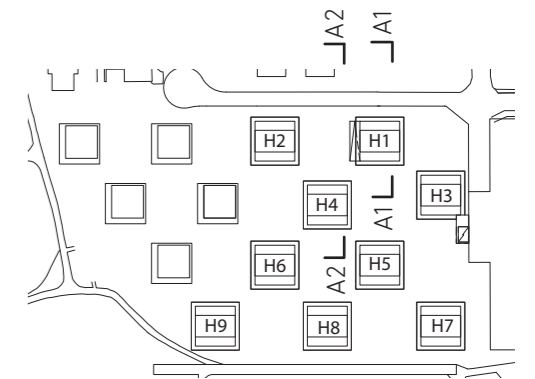
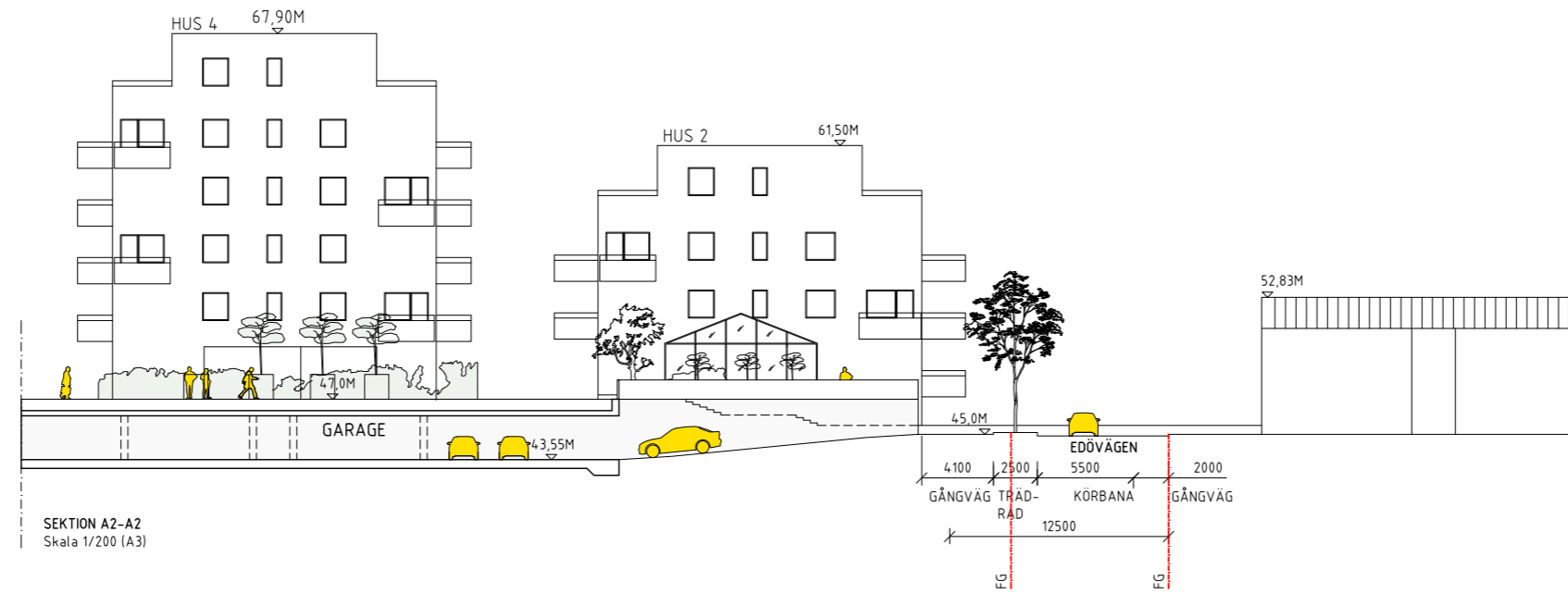
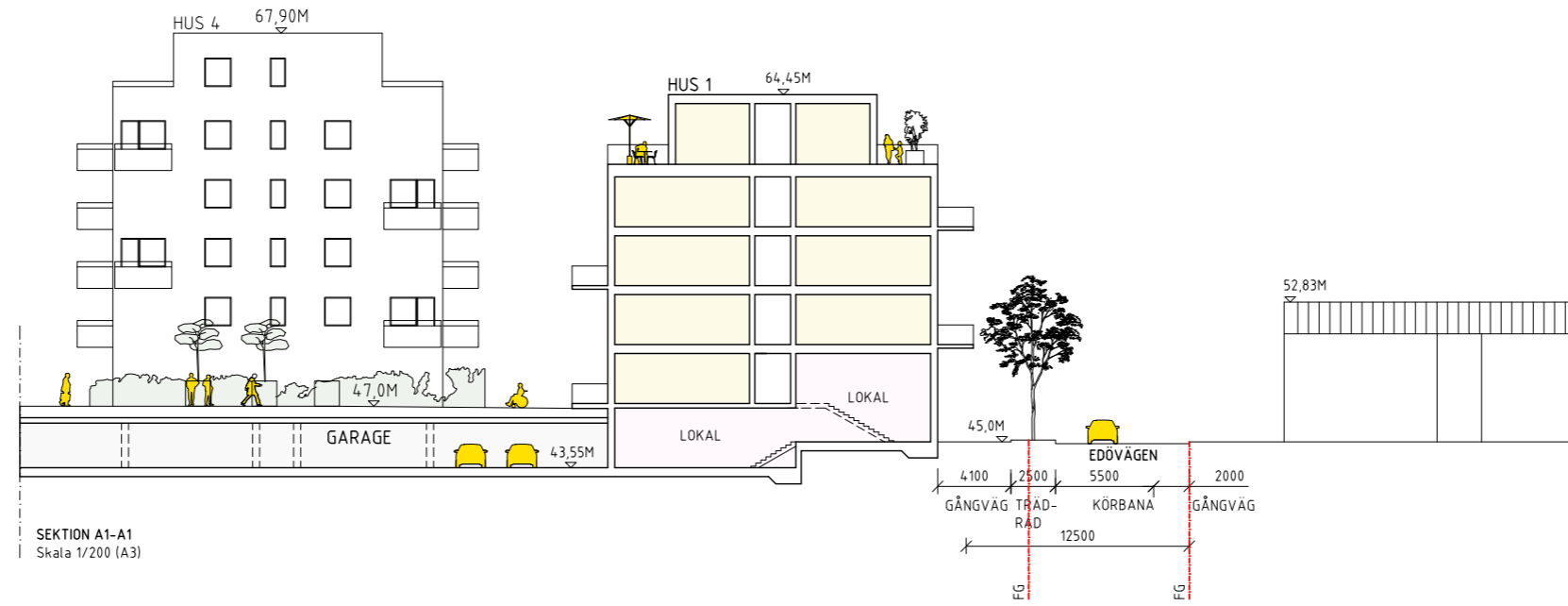
Skala 1:500 (A3)





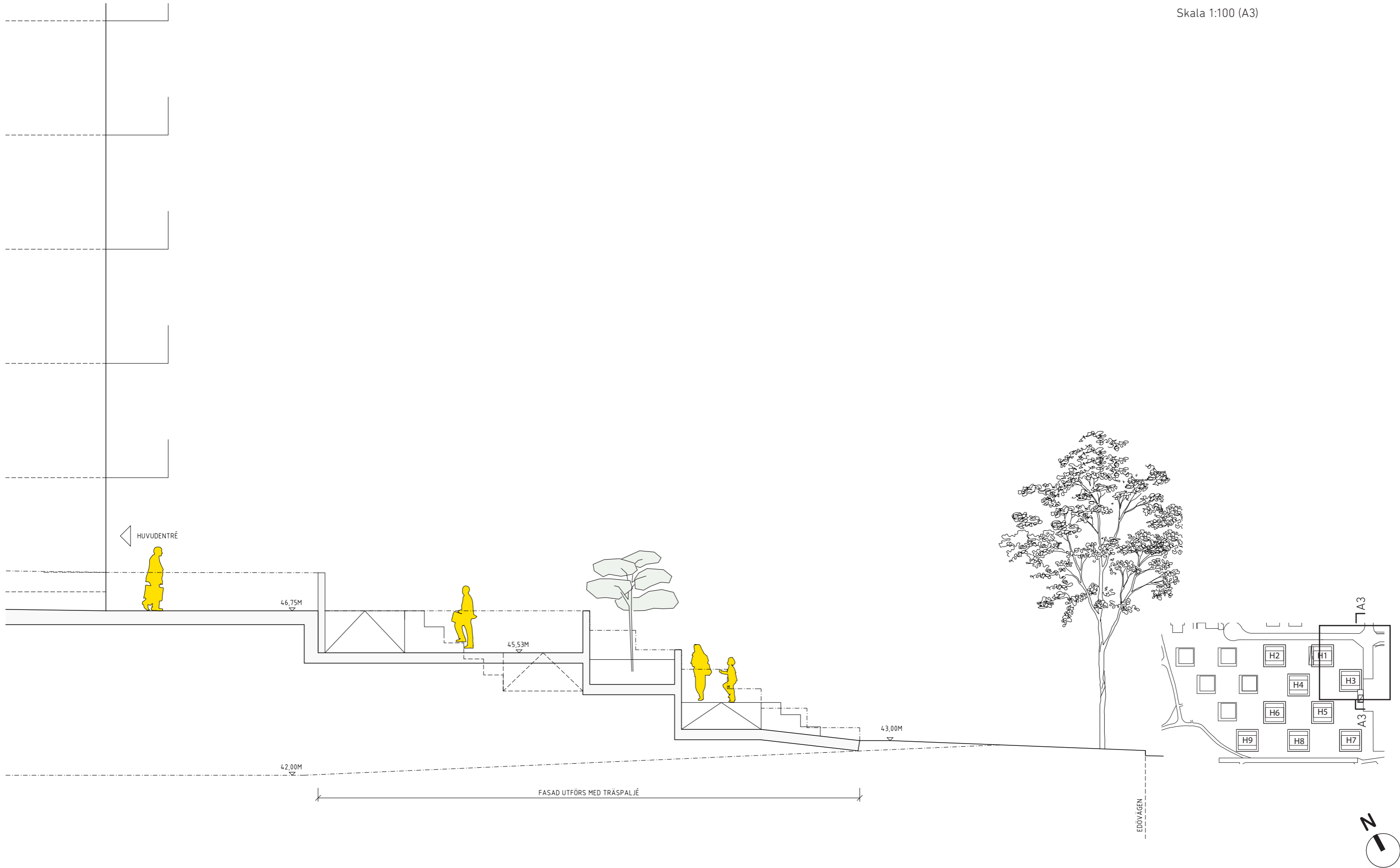
SEKTIONER A1 / A2

Skala 1:400 (A3)



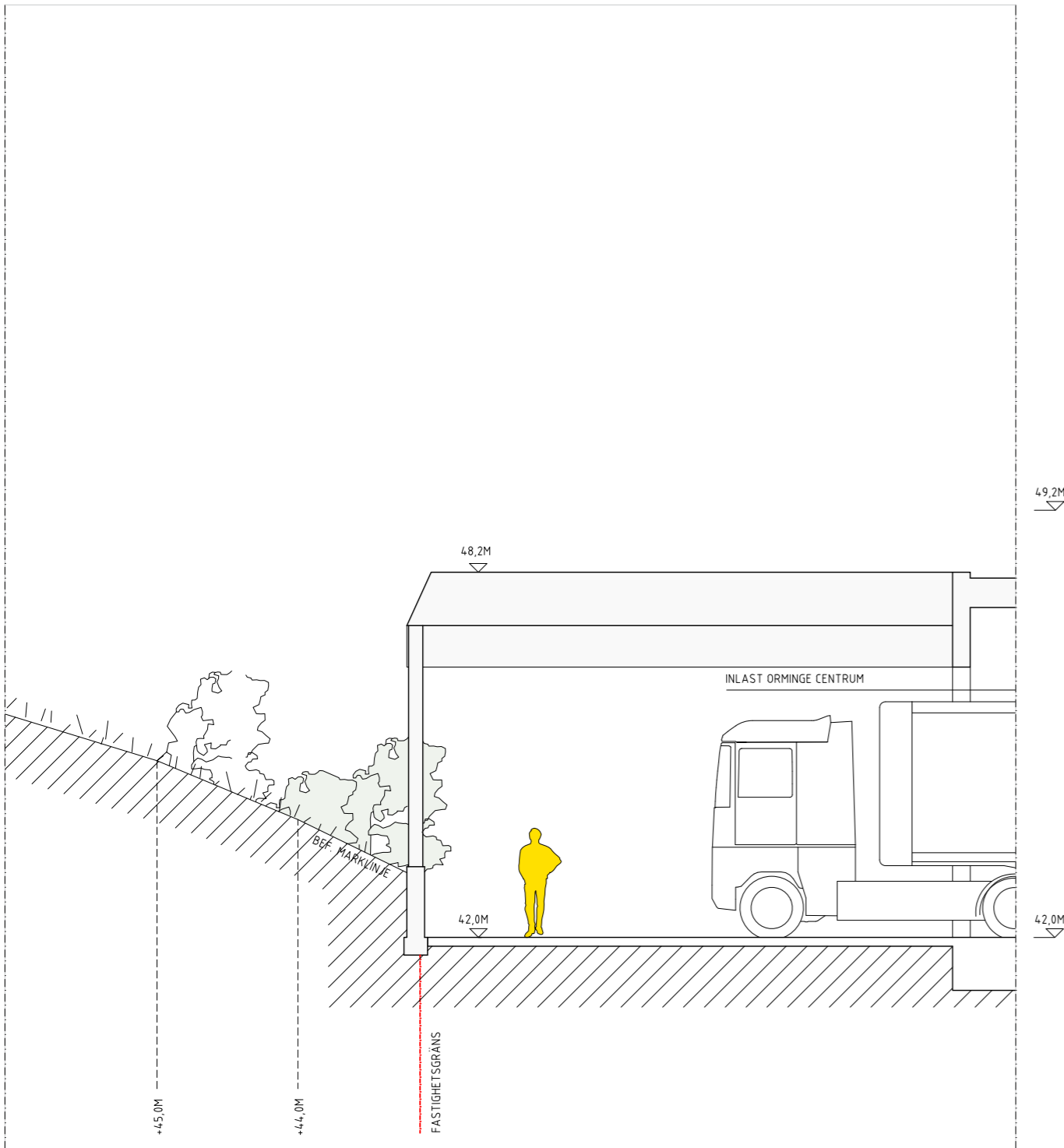
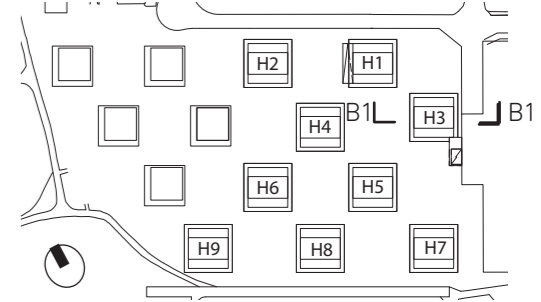
SEKTION A3

Skala 1:100 (A3)

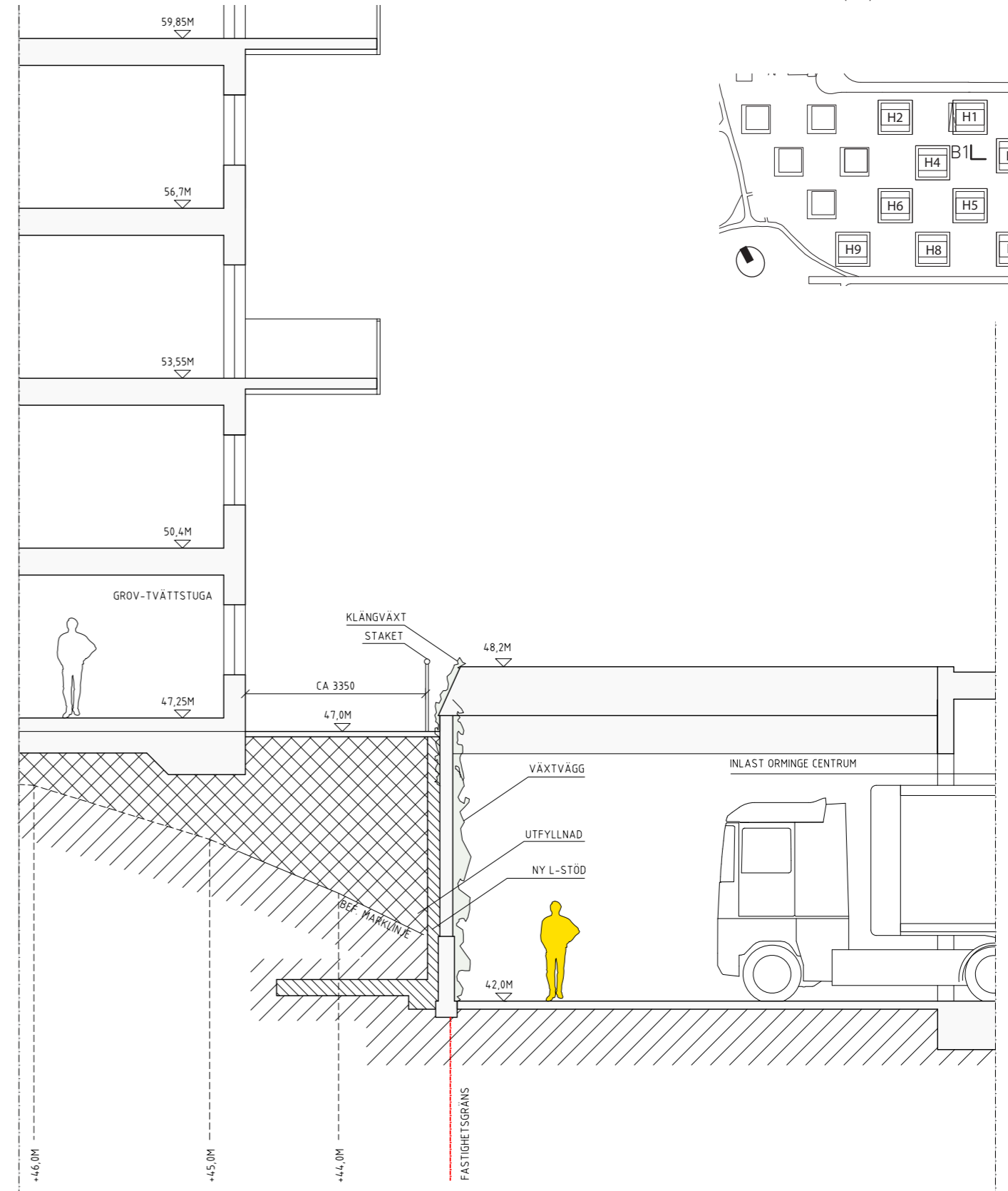


SEKTION B1

Skala 1:100 (A3)



SEKTION B1-B1 BEFITNLIGT



SEKTION B1-B1 FÖRSLAG



**GESTALTNINGSPRINCIP**

**ÖVERISKT**

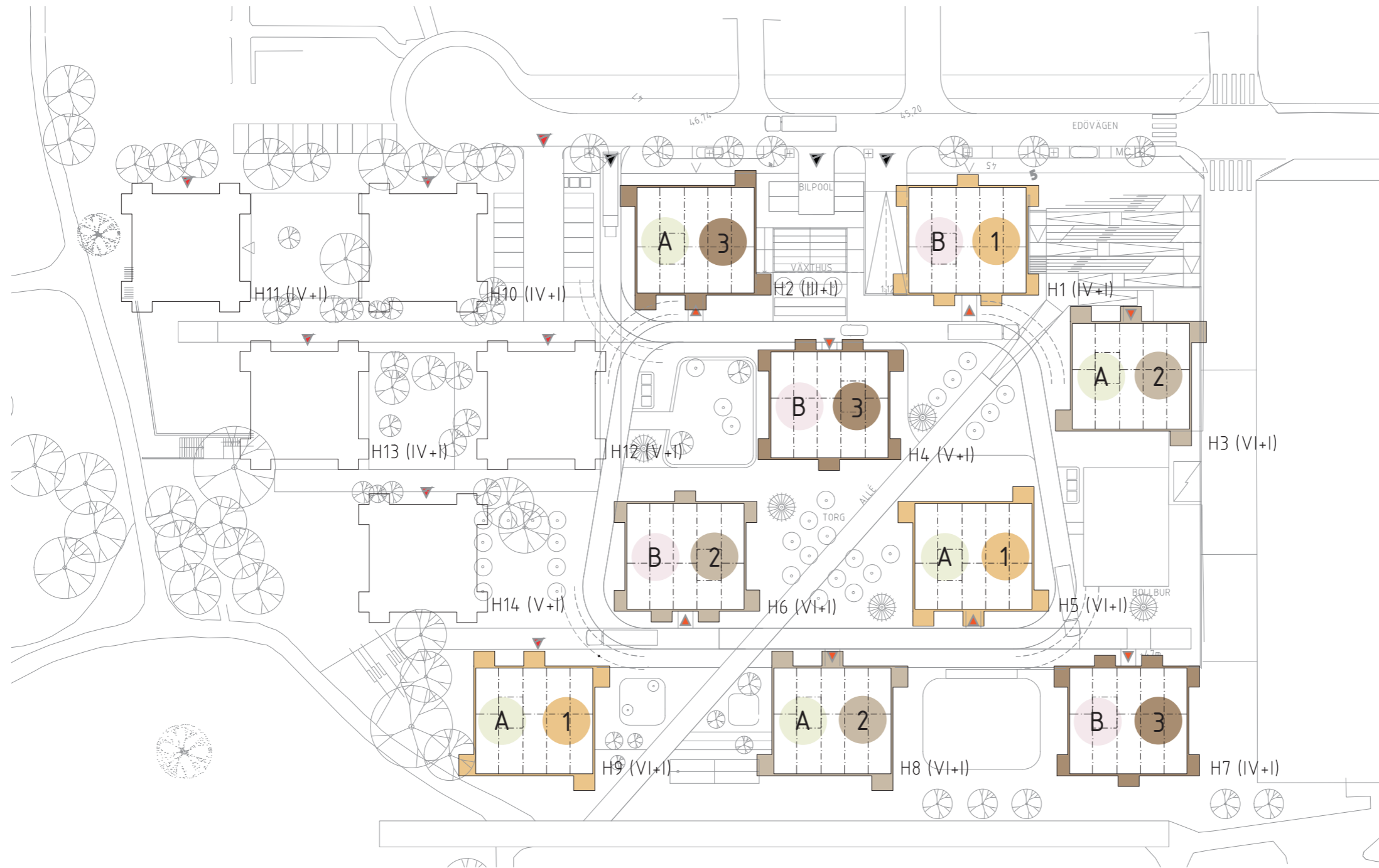
Skala 1:800 (A3)

**FASADKOMPOSITION**

- TYP A
- TYP B

**FÄRGSÄTTNING**

- TYP 1
- TYP 2
- TYP 3



## GESTALTNINGSPRINCIP

## FÄRGSÄTTNING

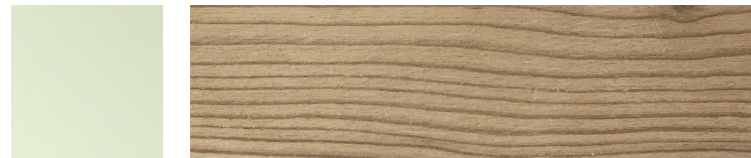
1

## TYP 1



FÖNSTER OCH  
FÖNSTERDÖRRAR  
I KULÖR

FASAD  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**UTAN BEHANDLING**



FASADSOCKEL VID  
ENTRÉE  
MÅLADTRÄPANEL

FASAD SOCKELVÅNING  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**UTAN BEHANDLING**



GATUNUMMER  
I FÄRG

SOCKEL  
AV BETONG



FASAD YTMATERIAL 1

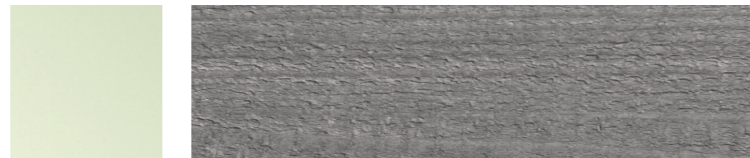
2

## TYP 2



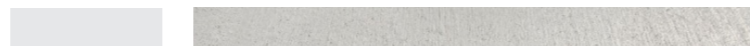
FÖNSTER OCH  
FÖNSTERDÖRRAR  
I KULÖR

FASAD  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**MED BEHANDLING I GRÅ**



FASADSOCKEL VID  
ENTRÉE  
MÅLADTRÄPANEL

FASAD SOCKELVÅNING  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**MED BEHANDLING I GRÅ**



GATUNUMMER  
I FÄRG

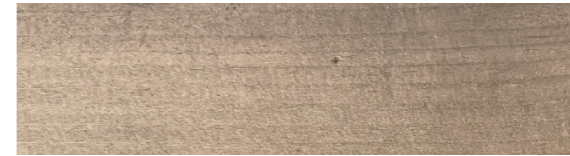
SOCKEL  
AV BETONG



FASAD YTMATERIAL 2

3

## TYP 3



FÖNSTER OCH  
FÖNSTERDÖRRAR  
I KULÖR

FASAD  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**MED BEHANDLING I BRUN**



FASADSOCKEL VID  
ENTRÉE  
MÅLADTRÄPANEL

FASAD SOCKELVÅNING  
TRÄPANEL LIKNANDE MOVELVEN BT BRAND-  
SKYDDAT THERMOWOOD  
**MED BEHANDLING I BRUN**



GATUNUMMER  
I FÄRG

SOCKEL  
AV BETONG



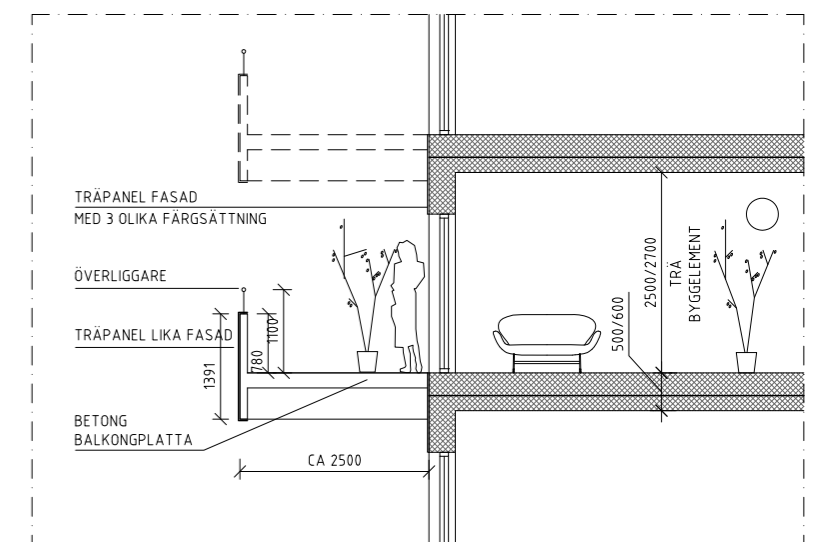
FASAD YTMATERIAL 3



GESTALTNINGSPRINCIP

FASADKOMPOSITION

A TYP A



Sektion  
FASADKOMPOSITION TYP A  
Skala 1/100

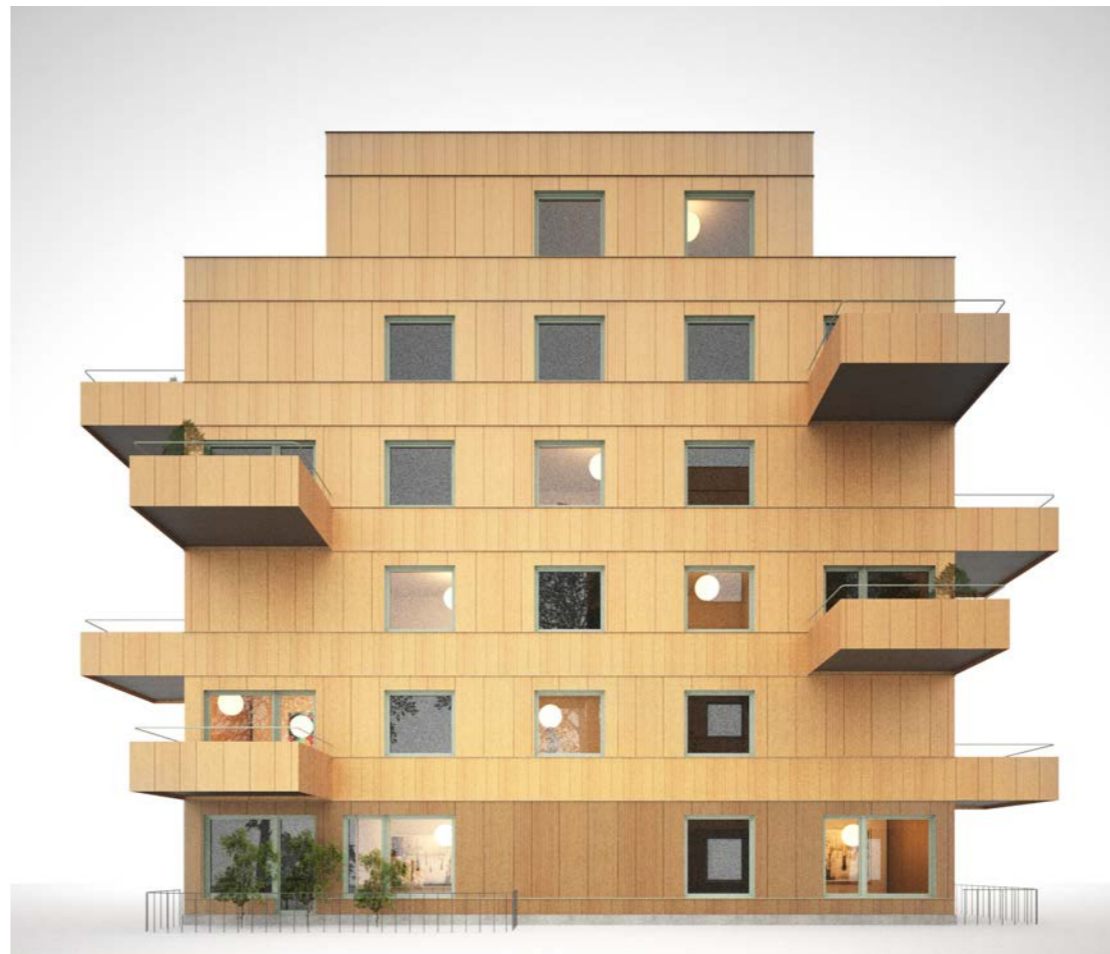
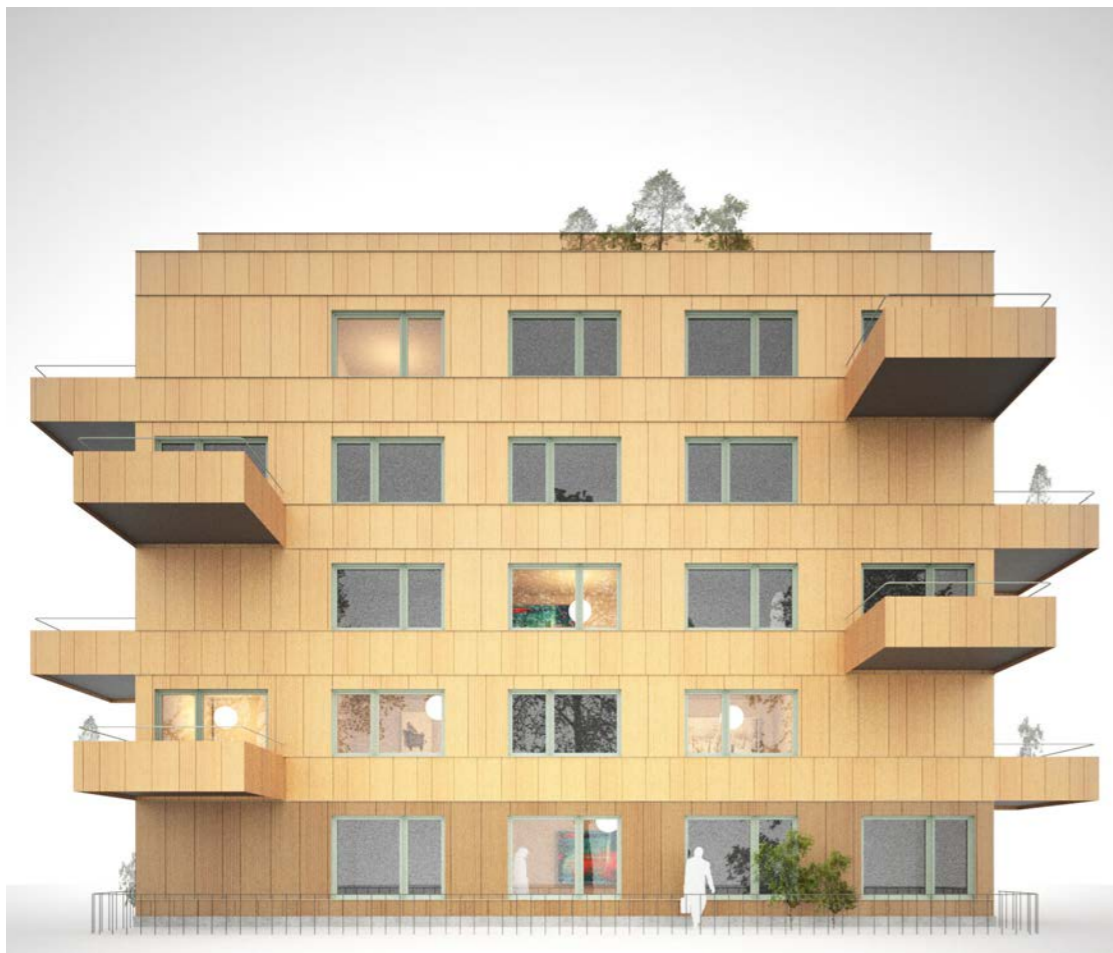




**GESTALTNINGSPRINCIP**

**FASADKOMPOSITION**

A TYP A

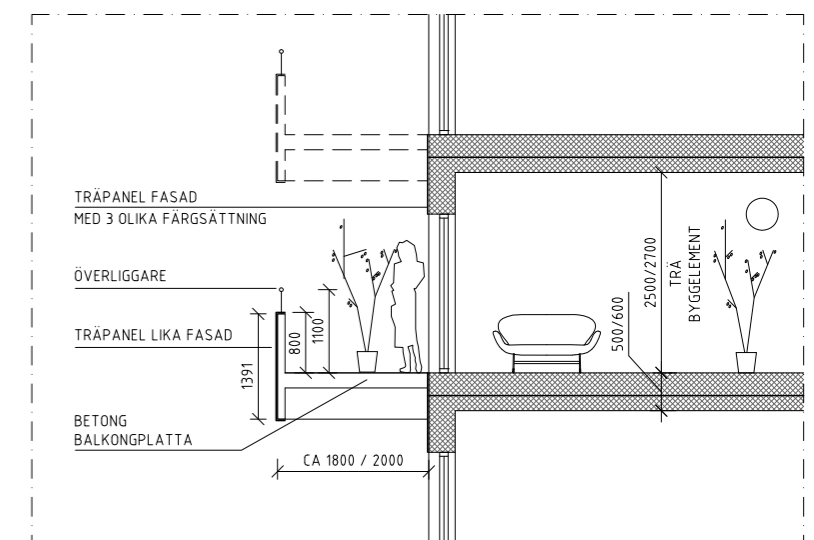




**GESTALTNINGSPRINCIP**

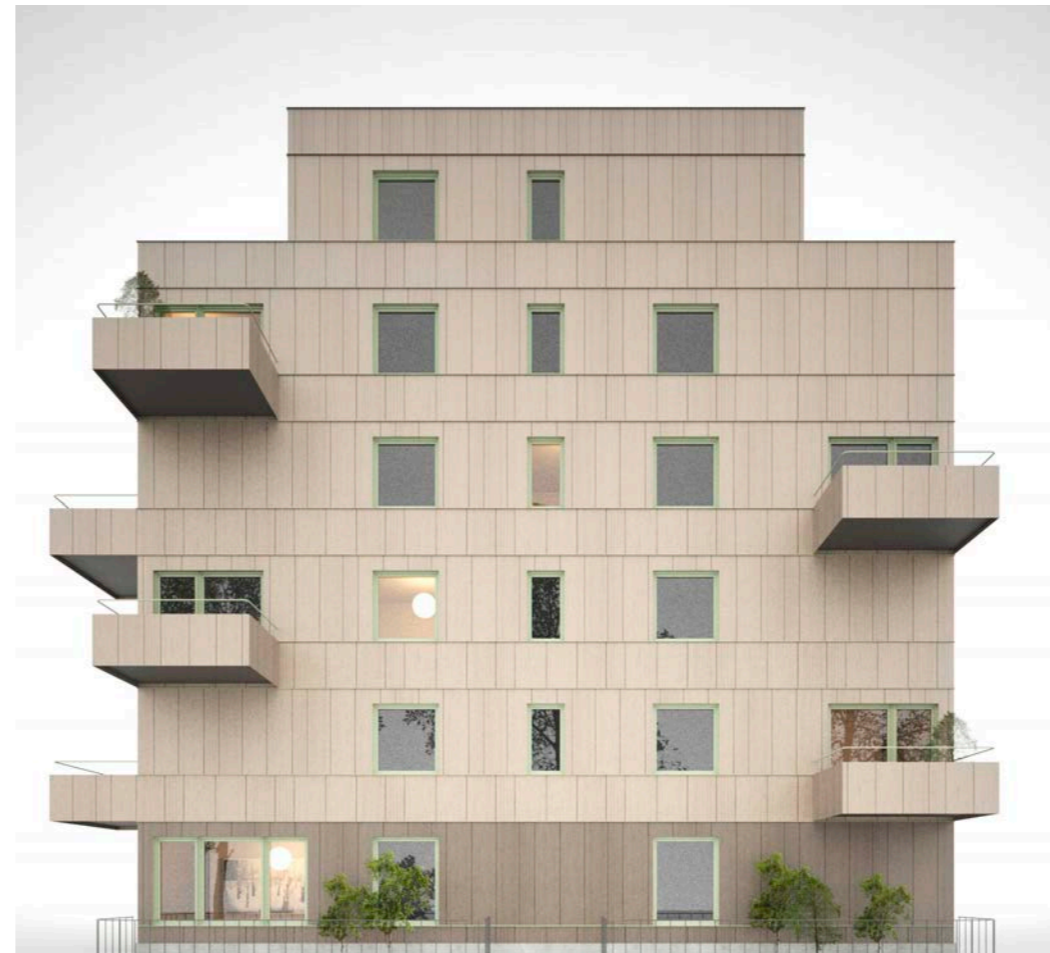
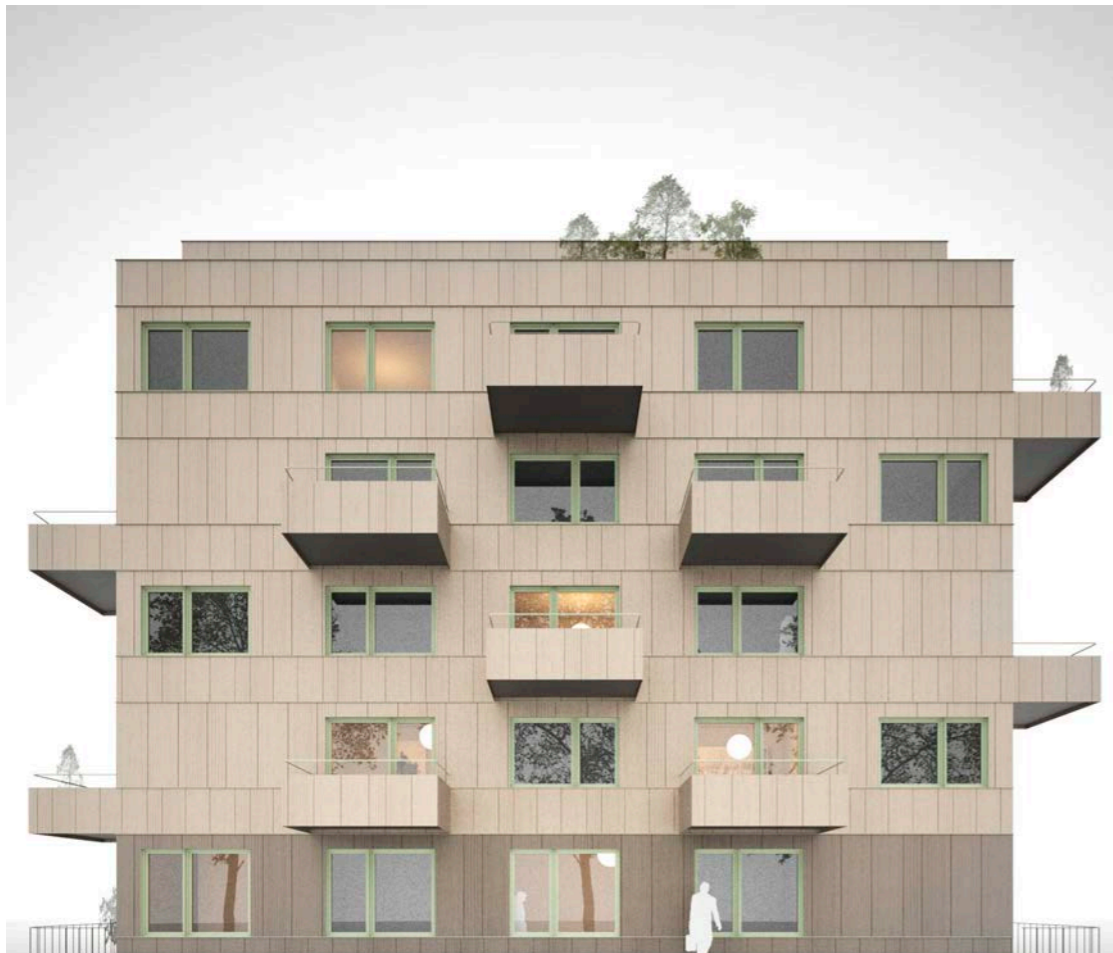
**FASADKOMPOSITION**

**B** TYP B



Sektion  
FASADKOMPOSITION TYP B  
Skala 1/100





**GESTALTNINGSPRINCIP**

**FASADKOMPOSITION**

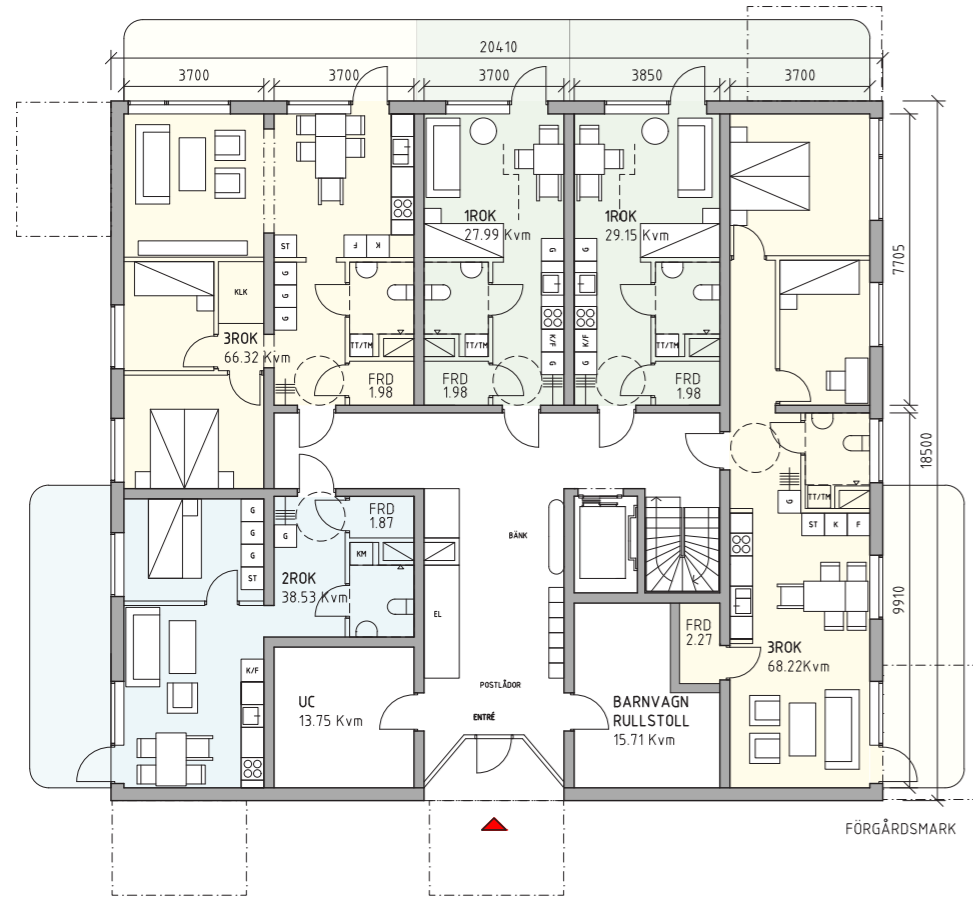
**B** TYP B

**PRINCIP PLANLÖSNING**

Skala 1:200 (A3)

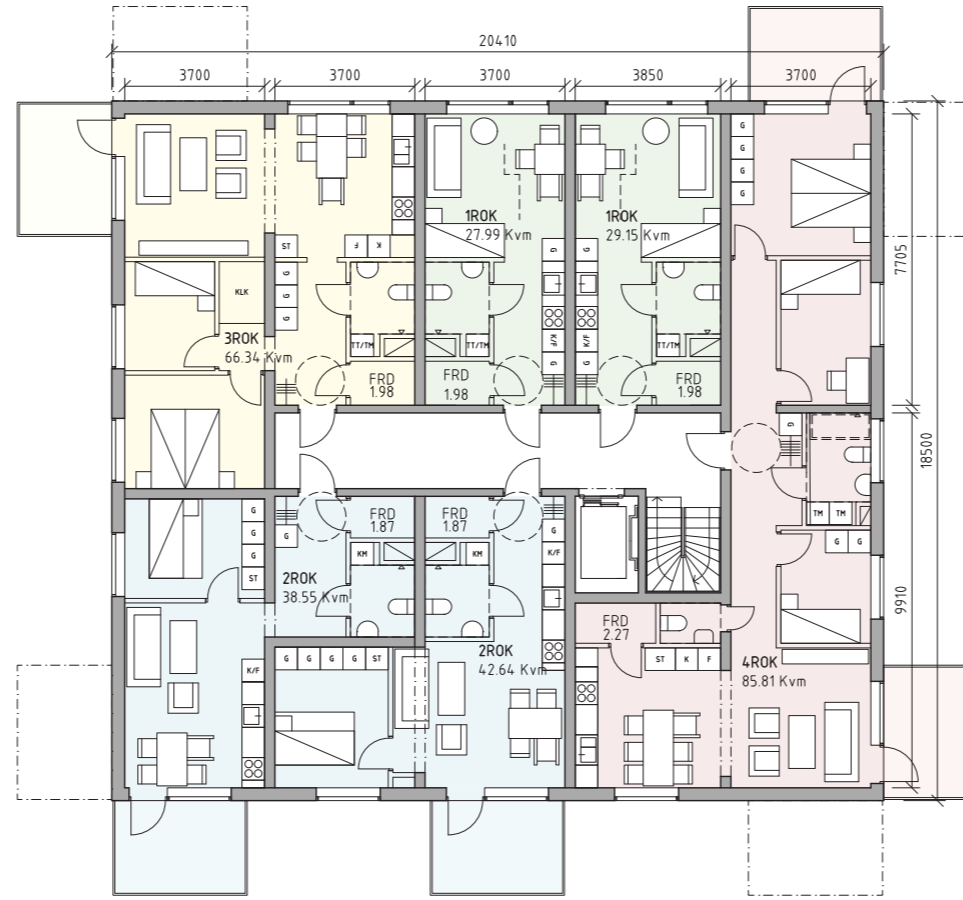
**OBS!** Balkongens position enligt fasadkomposition TYP A

Fläktrum kommer att placeras i penthouse plan.  
Vilket kommer att påverka utformningen av korridoren / lägenheterna.



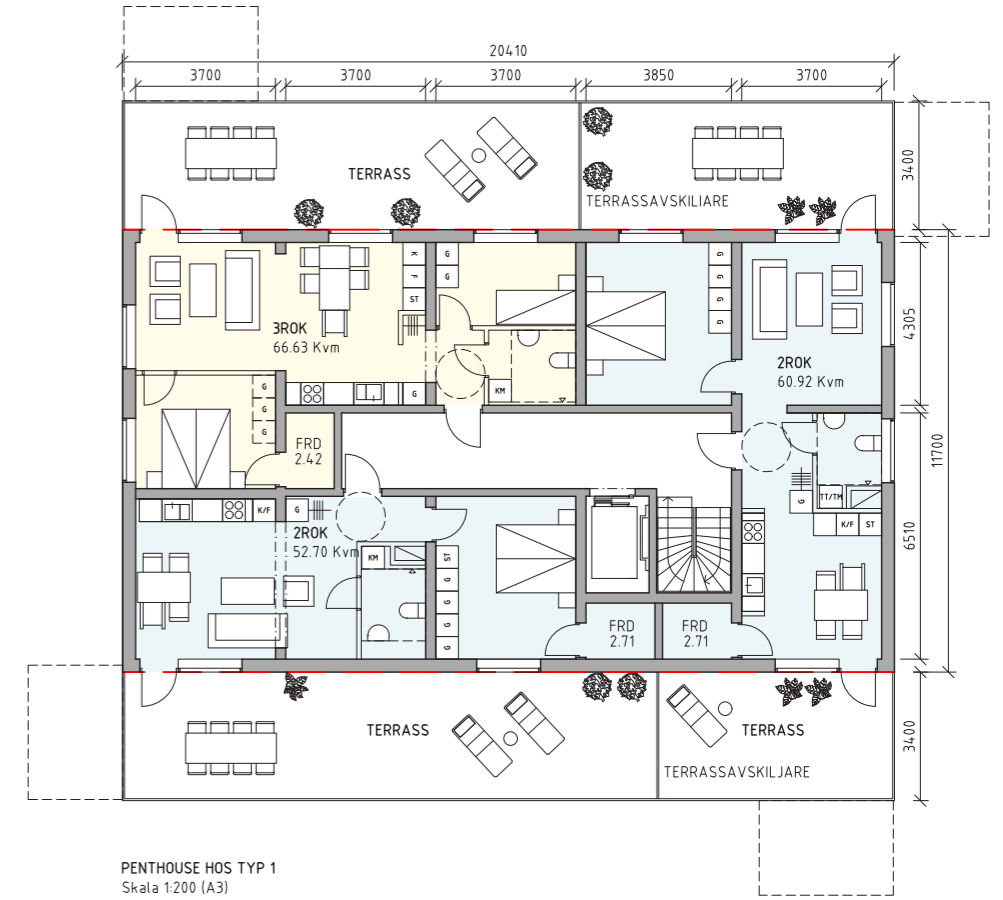
ENTRÉVÅNING HUS TYP 1  
Skala 1:200 (A3)

Entréplan



TYPLAN HUS TYP 1  
Skala 1:200 (A3)

Normalplan  
(våning 2)



PENTHOUSE HUS TYP 1  
Skala 1:200 (A3)

Penthouseplan

H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
1 ROK 6	1 ROK 6	1 ROK 12	1 ROK 10	1 ROK 12	1 ROK 12	1 ROK 8	1 ROK 12	1 ROK 12
2 ROK 8	2 ROK 7	2 ROK 13	2 ROK 11	2 ROK 13	2 ROK 14	2 ROK 9	2 ROK 13	2 ROK 13
3 ROK 5	3 ROK 5	3 ROK 8	3 ROK 7	3 ROK 8	3 ROK 7	3 ROK 6	3 ROK 8	3 ROK 8
4 ROK 3	4 ROK 2	4 ROK 5	4 ROK 4	4 ROK 5	4 ROK 5	4 ROK 3	4 ROK 5	4 ROK 5

**TOTALT 290 st LGH**

FÖRDELNING		
1 ROK	29 kvm	90st
2A ROK	40-60 kvm	101st
3A ROK	65-70kvm	62st
4 ROK	85 kvm	37st

**YTTSAMMANFATTNING****TOTALT ANTAL LGH** 290 st**YTTABELL**

<b>377 m<sup>2</sup></b>	BTA/VÅNING
<b>239 m<sup>2</sup></b>	BTA/INDRAGEN TAKVÅNING

	<b>LJUS BTA</b>	<b>MÖRKBTA</b>
<b>H1</b>	2014 m <sup>2</sup>	110m <sup>2</sup>
<b>H2</b>	1370m <sup>2</sup>	
<b>H3</b>	2501 m <sup>2</sup>	
<b>H4</b>	2124m <sup>2</sup>	
<b>H5</b>	2501 m <sup>2</sup>	
<b>H6</b>	2501m <sup>2</sup>	
<b>H7</b>	1747 m <sup>2</sup>	
<b>H8</b>	2501 m <sup>2</sup>	
<b>H9</b>	2501 m <sup>2</sup>	

<b>TOTAL LJUS BTA</b>	
<b>H1 /H9</b>	<b>19760 m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL BTA</b>	
<b>H1/ H9</b>	<b>19870 m<sup>2</sup></b>

<b>TOTAL BTA GARAGE / KÄLLARE</b>	<b>5994 m<sup>2</sup> (ÖSTRA DELEN)</b>
	<b>2439 m<sup>2</sup> (VÄSTRA DELEN)</b>

**PARKERINGSPLATSER****P-PLATSER** P-tal 0,5-0,85  
148 platser144 st i garage  
+ 4 st bilpool utomhus**RIKTLINJER FÖR PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER I NACKA KOMMUN**Kvarteret ligger i Område B  
med grundtal **0,8**Med närhet till tunneblana eller lokalt  
centrum gäller P-tal:

Små lgh	<b>0,55</b>
Stora lgh	<b>0,95</b>

Det görs alla mobilitetsåtgärder vilket ger en  
reduktion av p-talet på 25%

Små lgh	<b>0,41</b>
Stora lgh	<b>0,71</b>

**BERÄKNING**

Små lgh	191st x 0,41 = 78
Stora lgh	99st x 0,71 = 70

**CYKELPARKERING****CYKLAR C-TAL** 1/lgh+1/sovrum  
626 platser180 st utomhus  
446 st i garage (ytbehov ca 450m<sup>2</sup>)**FÖRRÅD ANTAL****FÖRRÅD** 1/lgh  
290st

290 st i varje lägenhet







# VÄSTRA DELEN





ORMINGE  
VÄSTRA NYBACKATOMTEN - DETALJPLANEUNDERLAG

Kungsmontage/Kungsvåningen

2017.02.22

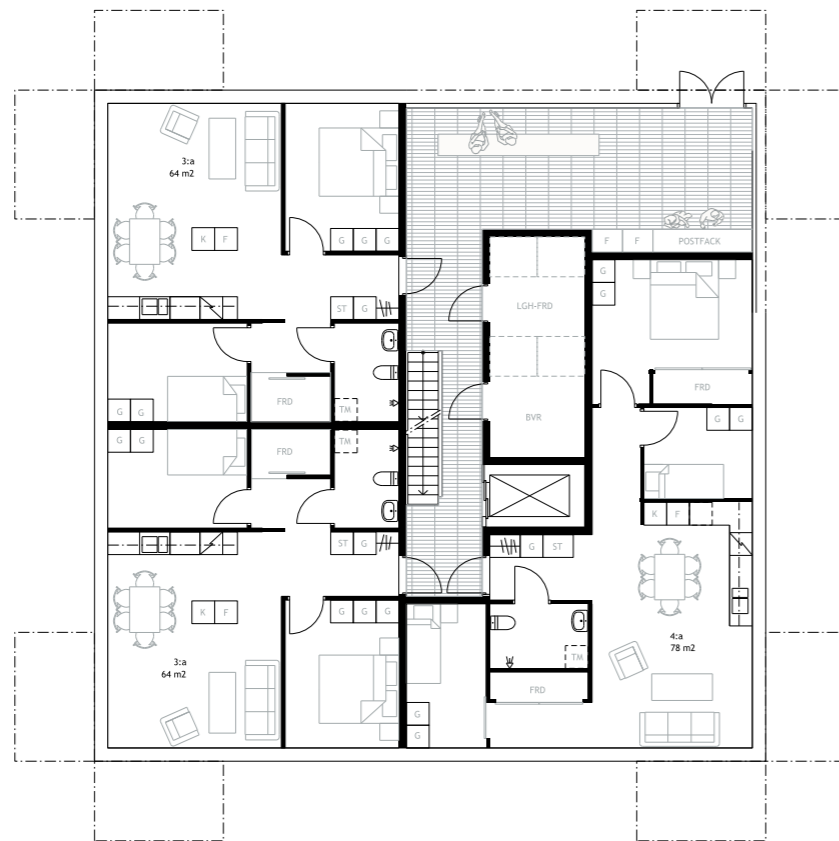




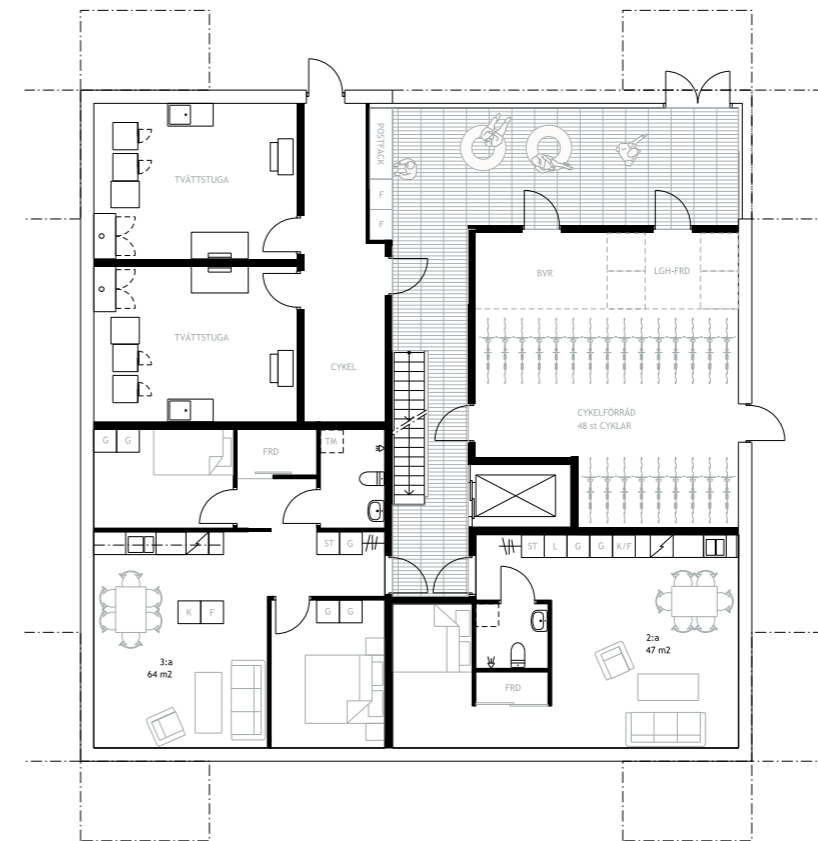


TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

BOTTENVÅNING MED OCH UTAN TVÄTTSTUGA



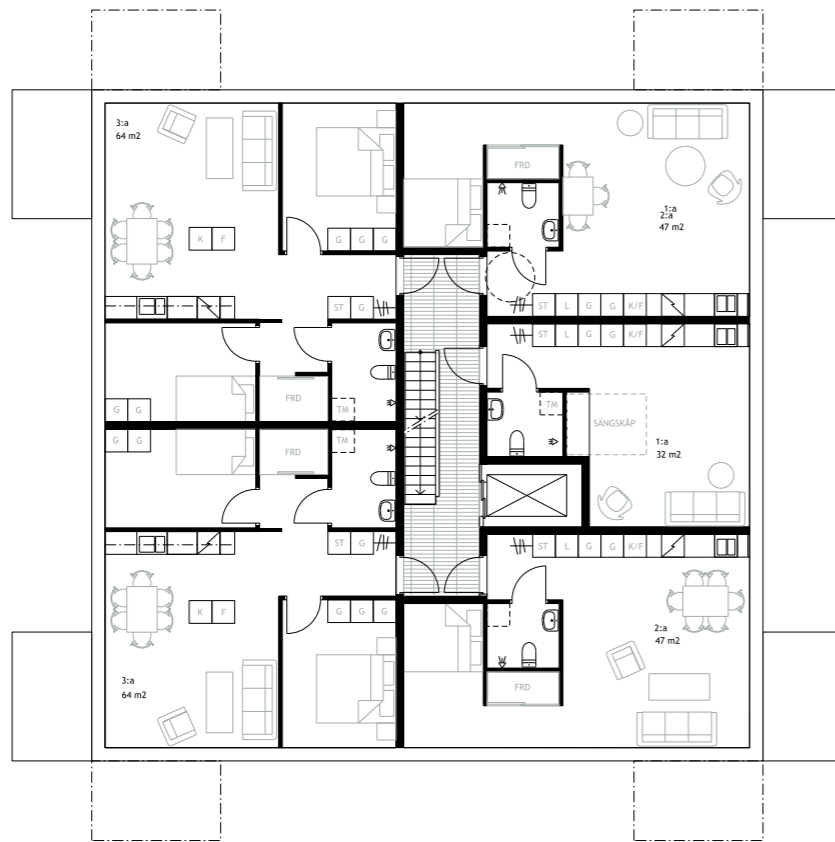
ENTRÉPLAN



ENTRÉPLAN MED TVÄTTSTUGA

TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

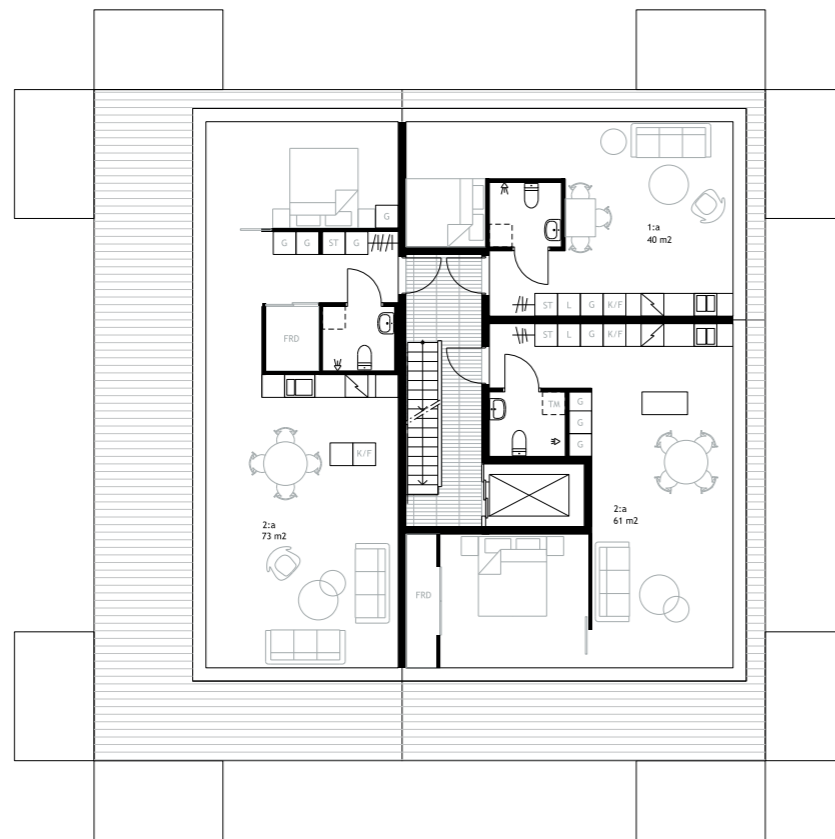
NORMALPLAN



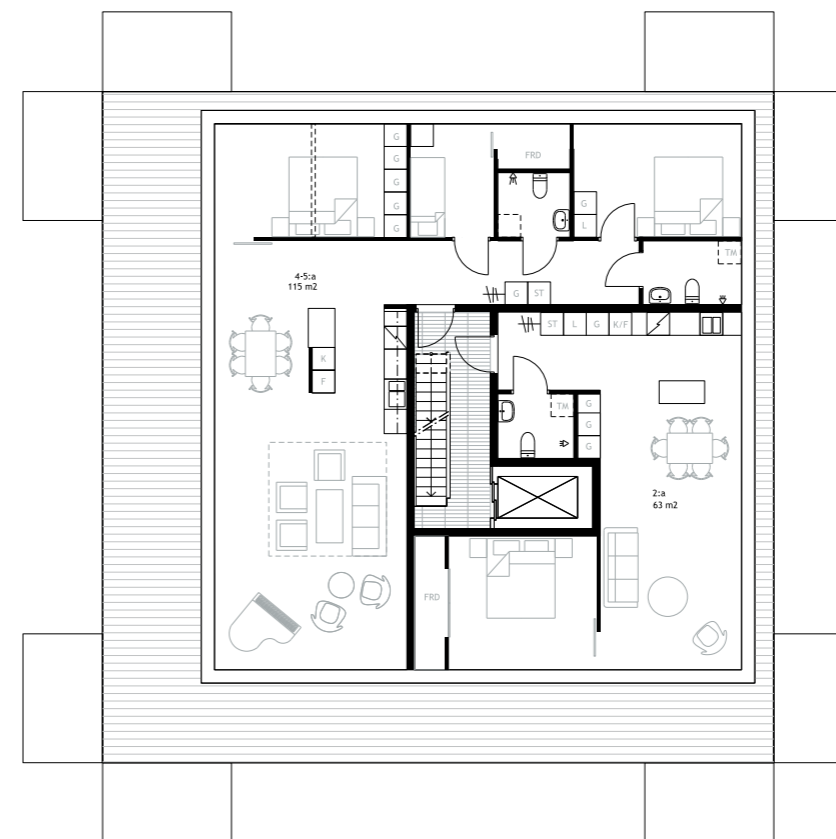
NORMALPLAN

TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

KUNGSVÅNING

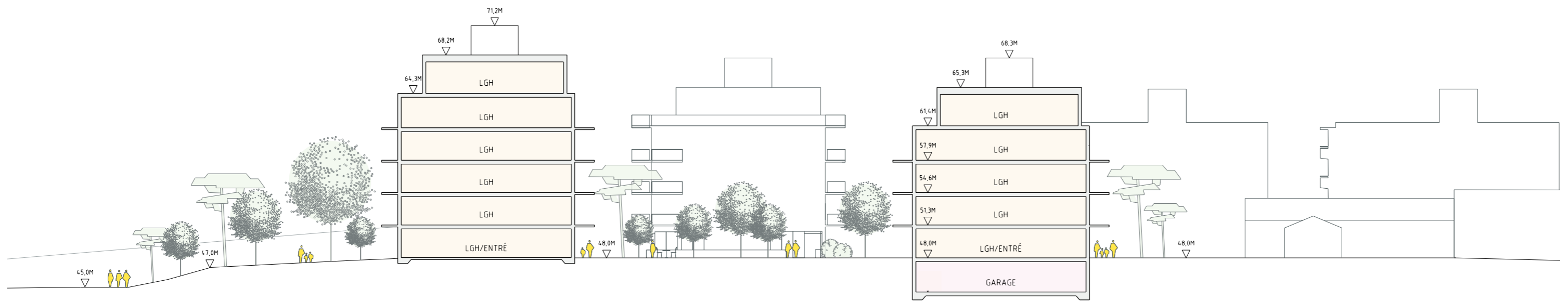


TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING  
alternativ med 3 lägenheter



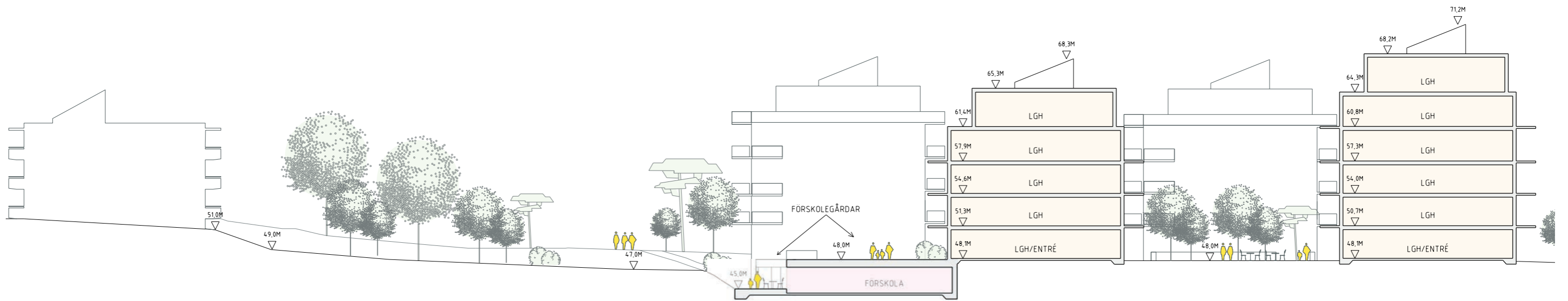
TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING  
alternativ med 2 lägenheter

SEKTIONER  
SKALA 1:400@A3

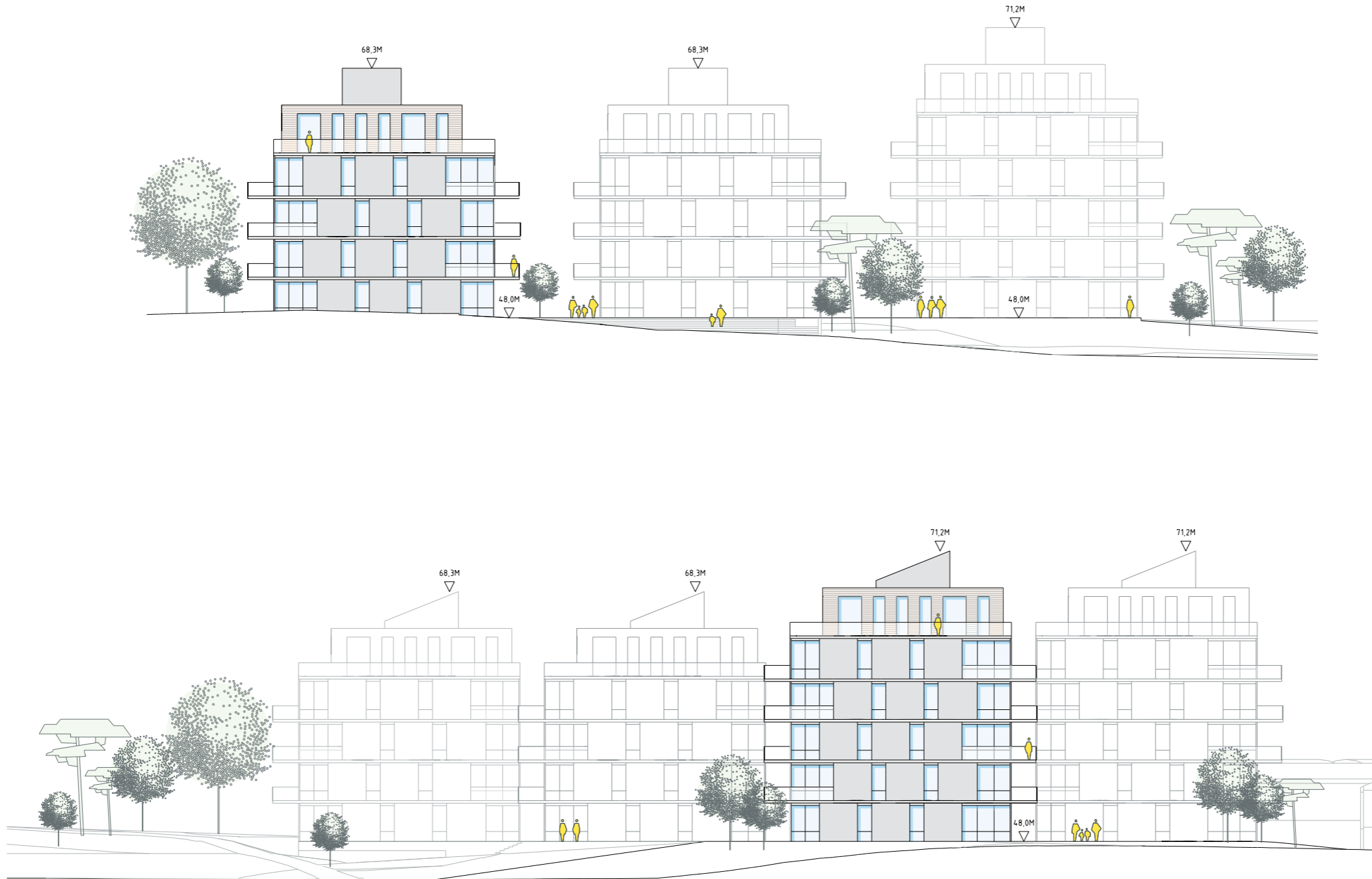


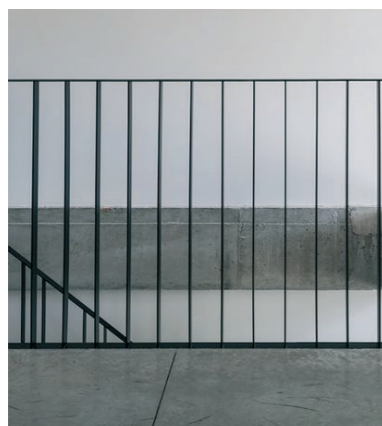
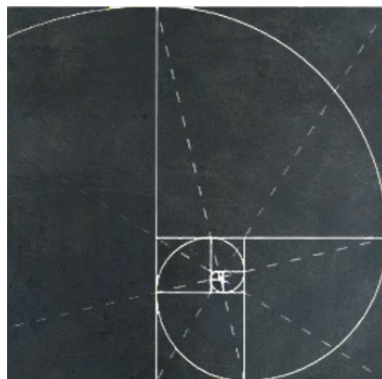
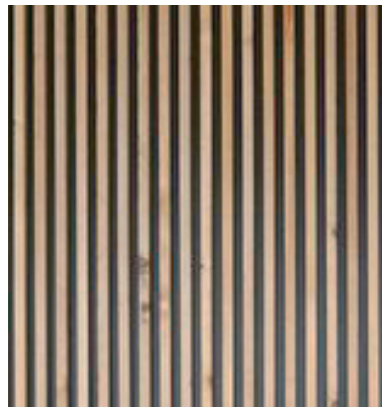


SEKTIONER  
SKALA 1:400@A3



FASADER  
SKALA 1:400@A3





### Västra kvarteren Material/Gestaltning, 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 bottenplan.

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

**Takvåningarna**  
De översta våningarna utgörs av en indragen kungs-våning.

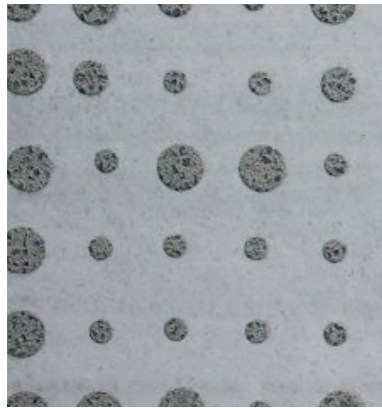
Takvåningen får terrasser som vetter mot sydväst och med utsikt över parken. Hela kungsvåningen är i trä, trädäck på terrassen och träpanel på fasaderna.

Räcken i smide, lika balkongerna.

### BTA sammanställning

Ljus BTA varav BOA	5925kvm
Förskola	970kvm
Garage	1646kvm
<b>TOTAL BTA</b>	<b>10549kvm</b>





### 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 Nybackakvarterets 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

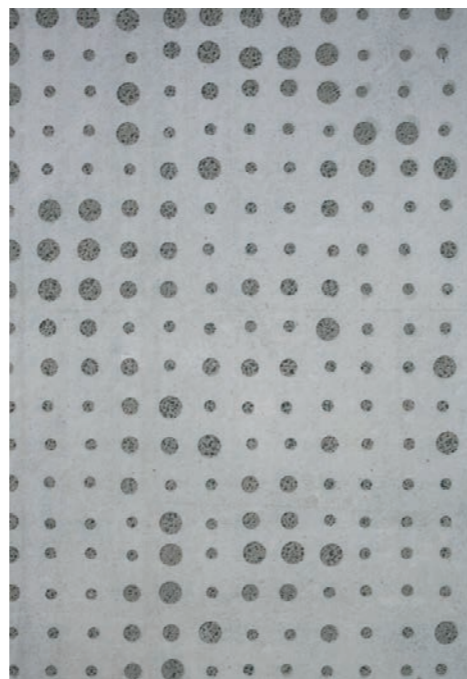
De generösa entréerna öppnar upp sig mot Edövägen som på så sätt får en mer stadsmässig karaktär. Entrérummen utförs med träpanel och tråglaspartier vilket sprider ett varmt ljus kvällstid i gatu- och gårdsrummet. Det skapar också en känsla av trygghet i området.

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

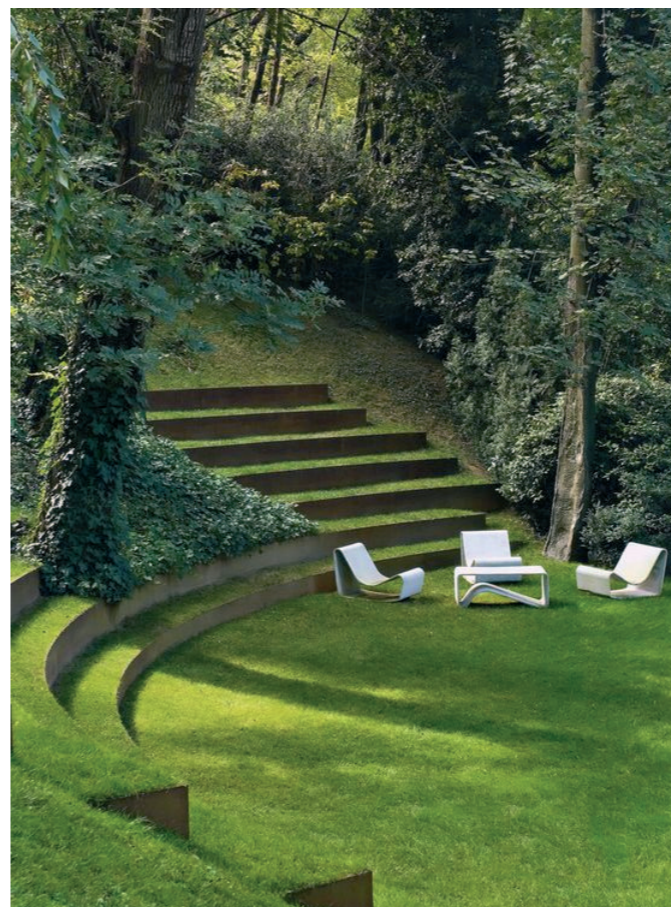




INSPIRATION FASADMATERIAL





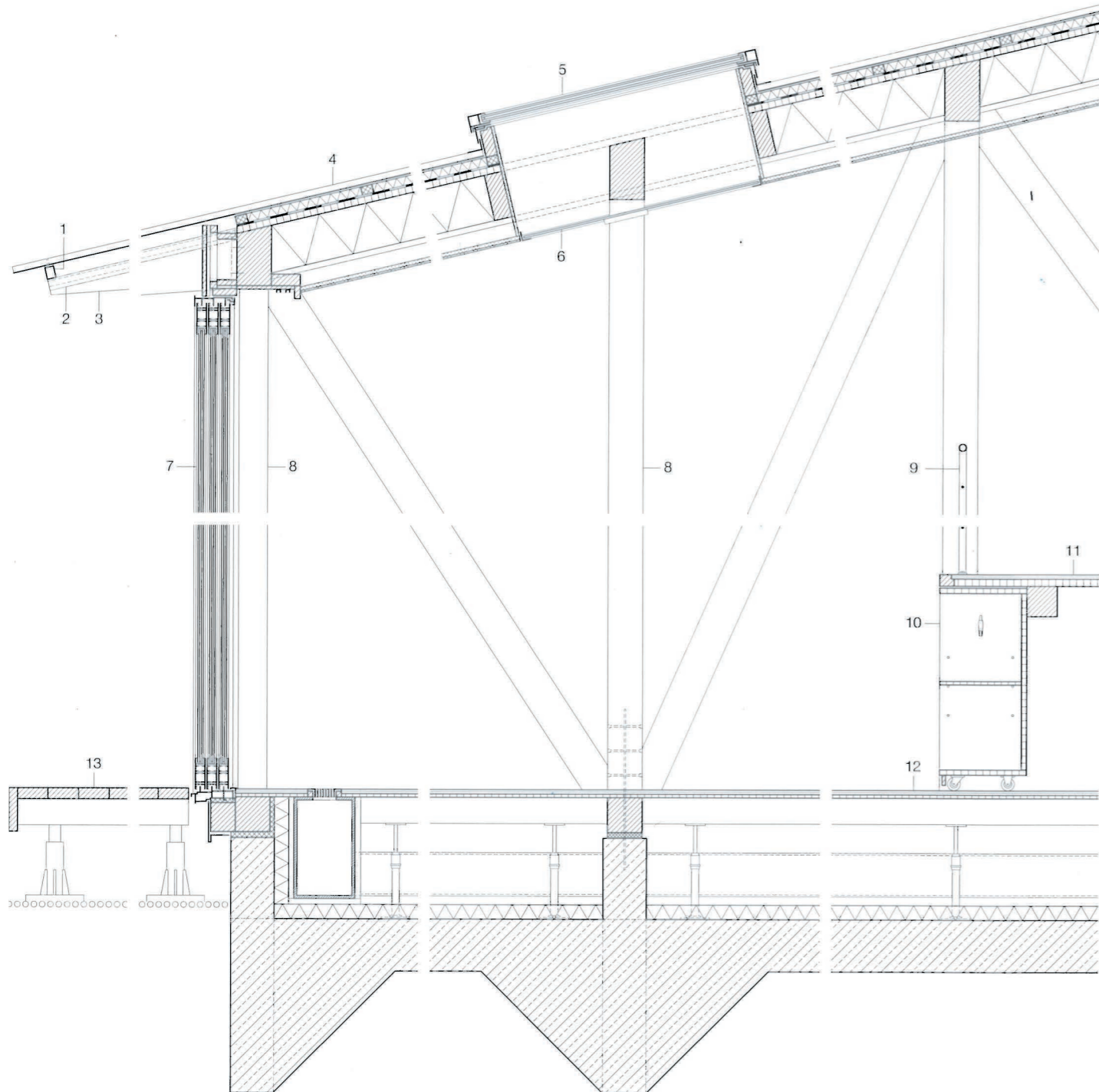
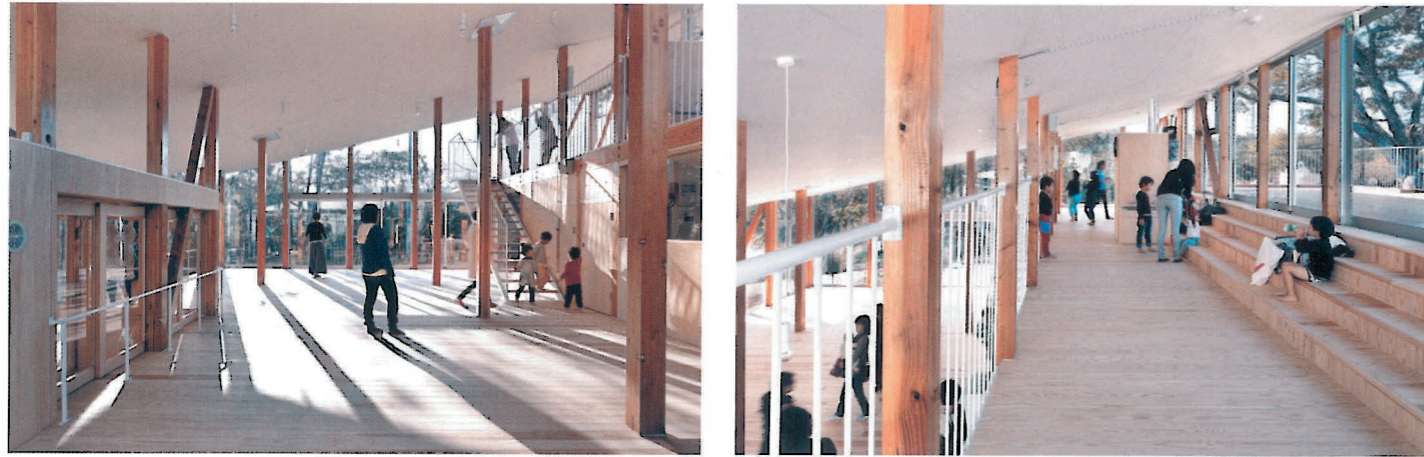


INSPIRATION GÅRDAR

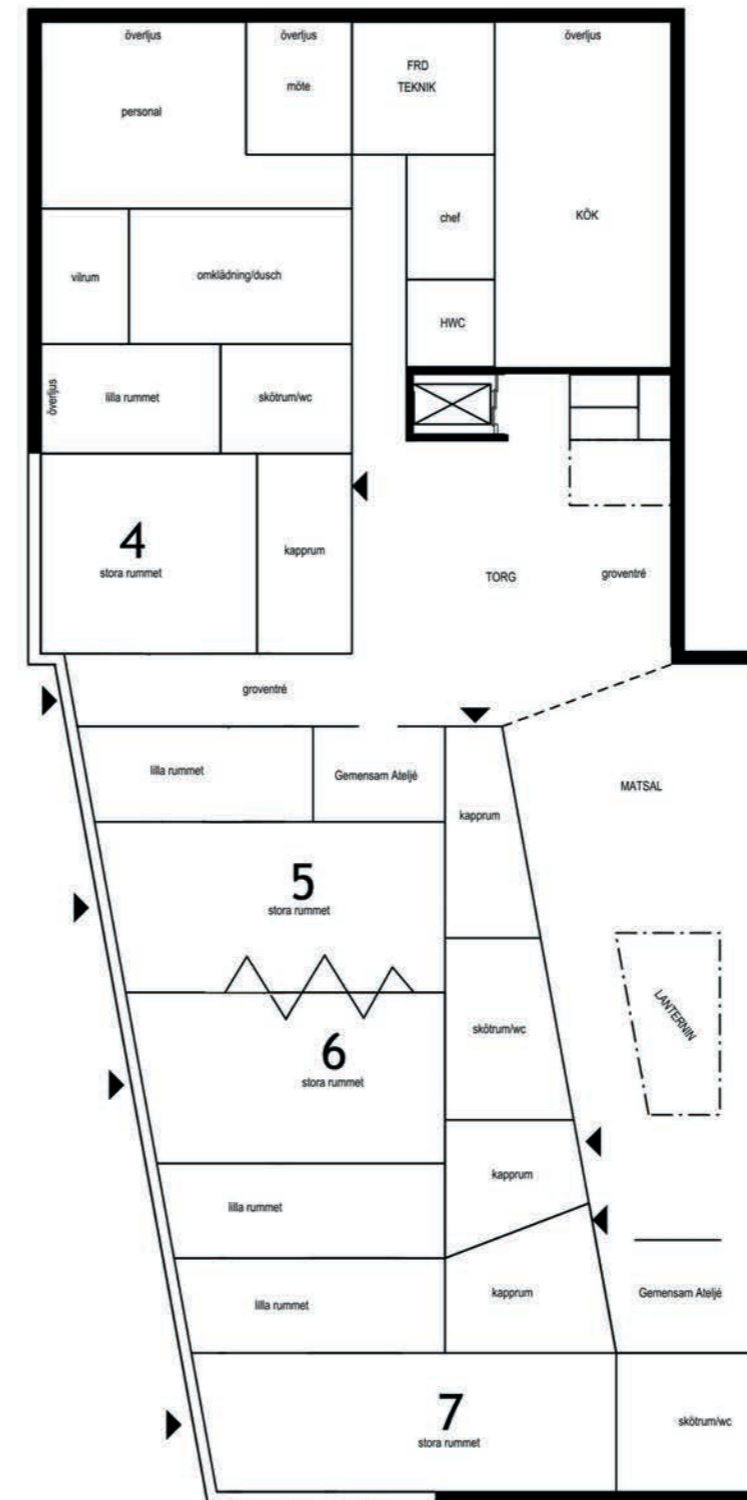
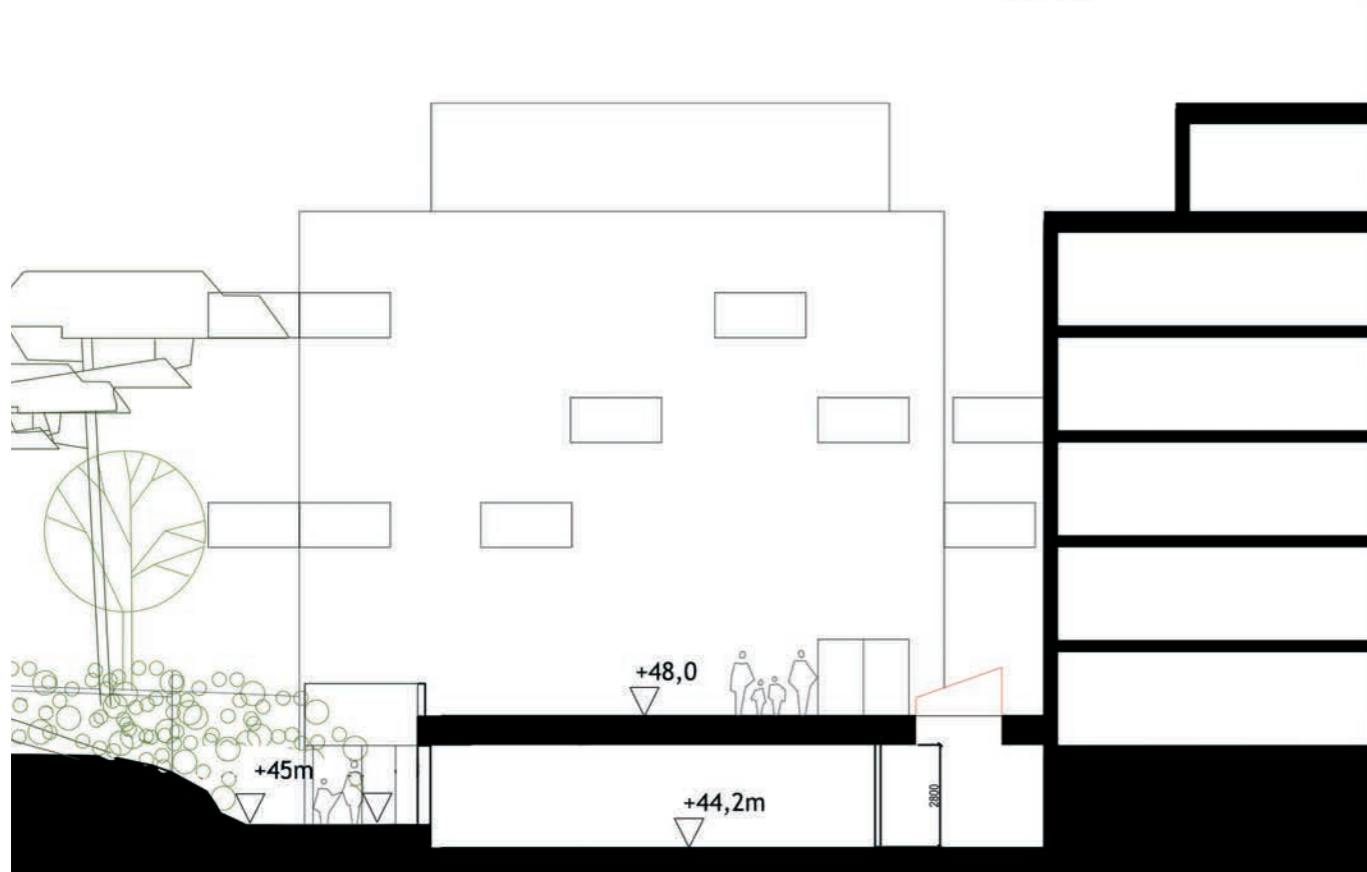




INSPIRATION FÖRSKOLA





ENTRÉVÅNING  
295 m<sup>2</sup>**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 suterrängvåningen. 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.

Parkering 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.

SOUTERRÄNGVÅNING  
675 m<sup>2</sup>TOTALT ca 970 m<sup>2</sup>

## Trafiklösning i västra Nybackakvarteren

### Boendeparkering

Parkeringsbehovet för Nybackakvarteret har beräknats enligt Nacka Kommuns beräkningsmodell med parametrarna "närhet 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 rymmer 60 bilar, gårdsparkeringen ger 14 platser. Om samtliga garageplatser samt 3 av gårdspplatserna nyttjas som boendeparkering kan 11 gårdspplatser nyttjas för besöksparkering och förskola.

### Mobilitetsåtgärder på medelnivå

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

Parkeringsbehov	70
Boendeparkering	63
Besöksparkering	7

### 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. Gårdsparkeringens platser täcker behovet för personal och barn med 11 platser.

- $0,3 \times 18 = 5$  personalparkering
- $0,08 \times 70 = 6$  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 förtätning 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 därav att normen bör ligga i det nedre spannet och kräva 1-7 parkeringsplatser för förskolans barn. Hela behovet för förskolan är därmed tillgodosett på gårdsparkeringen.

### Samutnyttjande

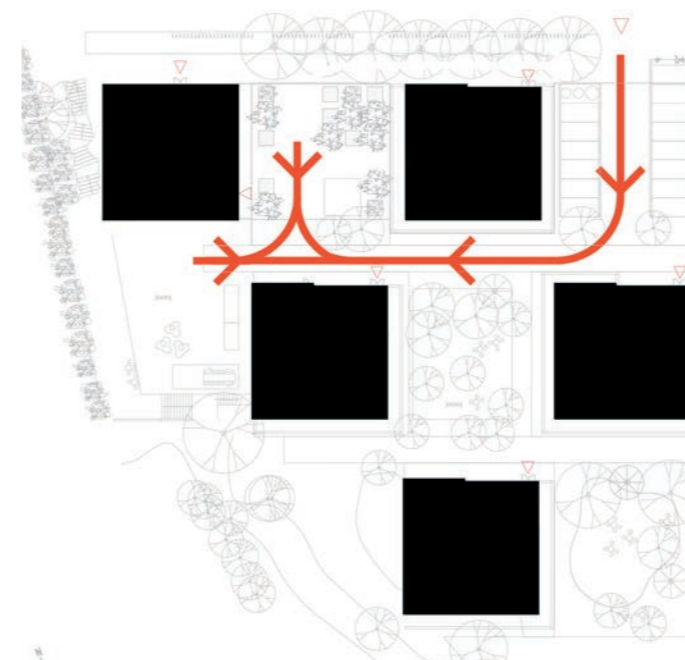
Samutnyttjande av parkeringsplatser är ett högaktuellt förhållningssätt som ligger

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 centumparkeringen.



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

