

NYA GATAN - EN DEL AV CENTRALA NACKA
GESTALTNINGSFÖRSLAG 20170224



OM FÖRETAGEN

BOSTÄDER FÖR EN MÅNGFALD AV MÄNNISKOR

Seniorgården är Sveriges äldsta bostadsutvecklare av seniorbostäder. Borätt har en bredare målgrupp och fokus på Stockholmsområdet. Tillsammans utvecklar och bygger vi bostäder och bostadsmiljöer för människorna i alla åldrar.

Vår gemensamma vision är att skapa bostadsmiljöer där liten som stor, ung och lite äldre kan hitta ett hem att trivas, utvecklas och känna sig trygg i. Vi samverkar gärna i större stadsutvecklingsprojekt och ser till hela stadsbilden och de mervärden som växer fram över generationer, inom kvarter och i stadsdelar.

När vi utvecklar nya bostadskvarter gör vi det utifrån tanken om att lyckade bostadsmiljöer tillfredsställer olika behov för människor i olika fas i livet. På så sätt kan vi skapa möjligheter till kvarter med öppenhet och mångfald.

Var för sig bidrar vi med välplanerade bostäder och genomtänkta gårdsmiljöer. Som team medverkar vi till fungerande bostadsmiljöer med bebodda hus och aktivitet stora delar av dygnet.

Både Borätt och Seniorgården är erfarna, småskaliga bostadsbyggare med stort engagemang. Vi tar ansvar för hela byggprocessen med omsorg om helheten och detaljerna. Vi försäkrar oss alltid om att slutresultatet för varje unikt bostadsprojekt blir som det var tänkt. Samtidigt har vi som dotterbolag i JM-koncernen storskaligt starka muskler inom områden som miljö- och hållbarhet.

Om Borätt

Sedan starten 1985 har Borätt planerat och byggt drygt 7 000 bostäder, främst i Stockholmsområdet. Välplanerade, vackra bostäder i bra lägen för en bred och medveten målgrupp. Under åren har vi samlat på oss mycket erfarenhet och kunskap som vi med oss in i varje nytt bostadsprojekt. Vårt fokus ligger på funktion, kvalitet och skönhet, i nära samarbete med skickliga arkitekter. Varje bostadsprojekt är unikt med sina egna förutsättningar. Både läget och de blivande bostadsägarnas behov påverkar utformningen av bostäderna. Vår vision är att alltid få människor att trivas lite bättre i sina nya hem än de trodde var möjligt.

Om Seniorgården

Seniorgården är Sveriges äldsta och mest erfarna bostadsbyggare för målgruppen 55 år och uppåt. Hittills har vi byggt cirka 5 000 seniorbostäder och 1 800 vårdbostäder. Vi utgår från vårt eget seniorprogram med ett hundratal punkter. Programmet genomförs i alla våra seniorprojekt. Detaljer som på ett naturligt sätt ökar bekvämlighet och tillgänglighet för de som flyttar in. Funktioner och mervärden som gör att man klarar sig bättre själv när man blir äldre. Visionen är att man ska trivas och kunna bo kvar i sin bostad så länge man själv vill.

Aktiva och sociala kvarter

Vi vet att social gemenskap bidrar till god hälsa och ökat välmående. Därför bygger vi boendemiljöer med möjlighet till ett rikt socialt liv. Hemtrevliga gemensamhetslokaler fungerar som extra vardagsrum och gästrum med bra läge gör det enkelt att ha besök av långväga familj och vänner. Sammantaget bidrar det till aktiva, trivsamma och festliga föreningar. Dessutom bygger vi en gemensam tvättstuga som brukar uppskattas.

Många seniorer kommer från villa och trädgård. Därför bygger vi gärna stora balkonger och lägger vikt vid utemiljöer som stimulerar alla sinnen. Våra gårdar planeras för avkoppling och möten mellan människor, ofta med mervärden som exempelvis boulebana, växthus eller odlingsmöjligheter. Eftersom många av våra kunder kommer från större bostäder är vårt bidrag som samhällsbyggare utöver hälsoperspektivet också sunda flyttkedjor inom kommunen.

Boförmåner underlättar vardagen

Det ska vara tryggt och enkelt att bo i en seniorbostad. Därför erbjuder vi de boende praktiska och bekväma Boförmåner. Valfria tjänster från utvalda leverantörer som man kan välja att köpa till. Exempel på tjänster är: städning, inköp, matlagning, tvätt, promenadsällskap och hälsocoach.

SNABBFAKTA:

Borätt

30 år av medvetet bostadsbyggande. Cirka 7 000 bostäder i Stockholmsregionen. Fokus är attraktiva storstadsmiljöer, smarta planlösningar och hållbart byggande. Visionen är att få människor att trivas lite bättre i sina nya hem än de trodde var möjligt.

Seniorgården

25 år med möjligheternas seniorbostäder. Cirka 5 000 seniorbostäder, 55 år och uppåt, på ett tjugotal orter runt om i Sverige. Fokus är trygga och tillgängliga seniorbostäder med möjlighet till service och gemenskap. Visionen är att trivas och kunna bo kvar i sin bostad så länge man själv vill.

Människor trivs i våra hus

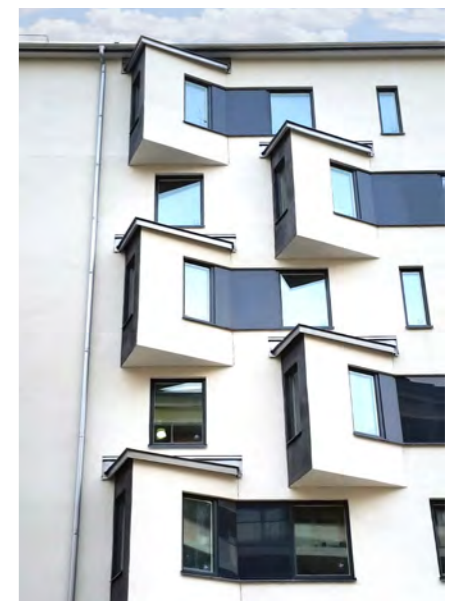
Borätt och Seniorgården har några av Sveriges nöjdaste kunder när bostadsbranschen mäter NKI (Nöjd Kund Index). Människor trivs i våra hus.

2015 kom Borätts brf Ekarna i Farsta på topp-tio-listan.

2014 kom Seniorgårdens brf Lillsjöparken, Bromma på 2:a plats och brf Tyresö strand-torg, Tyresö på 6:e plats.

2013 utsågs Seniorgårdens brf Majro i Bromma, till Sveriges bästa bostadsprojekt.

2010 kom Seniorgårdens brf Rosariet i Malmö på första plats med Sveriges nöjdaste kunder.



ETT HÅLLBART BOSTADSBYGGANDE

Under cirka tre decennier har Borätt och Seniorgården bidragit till en hållbar samhällsutveckling. Vi gör det genom att skapa genomtänkta bostadsområden med god arkitektur som åldras vackert. I grundidén ingår värden som sund boendemiljö, trygghet och gemenskap. Vi utgår från koncernens gemensamma miljöprogram och verksamhetssystem för att hela tiden förbättra oss. Våra mål och krav inom hållbarhet följs upp genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt intern revision.

Trivsel, trygghet och social gemenskap

Vi bidrar till att skapa hållbara, väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor. Genom nära dialog med våra intressenter samverkar vi för att planera bra bostäder och närmiljöer kring våra hus. Vi utvecklar naturliga mötesplatser och gårdar som uppmuntar till social gemenskap mellan människor. Vi satsar på trygghet i form av ljusa allmänna utrymmen, väl upplysta utemiljöer och öppen sikt kring gångvägar. Levande och trygga bostadsmiljöer skapas av en mångfald av människor i olika åldrar, med olika livssituation och tidsrytm. Det i sin tur öppnar möjligheter att etablera närservice som kommer fler till nytta. I våra bostadskvarter ryms ofta nya förskolor och annan service som bidrar till en bekymmersfri och väl fungerande vardag. Sammantaget bidrar det till att människor trivs och mår bättre. Det är ett långsiktigt värdeskapande för både enskilda medborgarna och lokalsamhället i stort.

Ekologi och materialval

Byggsektorn står för en stor miljöpåverkan och där tar vi ansvar i allt från markplanering och hantering av byggavfall till huskonstruktion och materialval.

Vi använder främst naturmaterial och undviker skadliga och allergiframkallande ämnen. Kriterier för kemiskt innehåll utgår från BASTA – byggsektorns databas för att avveckla farliga ämnen. Vi ser till att de material vi använder är ansvarsfullt producerade, håller länge, har litet behov av underhåll och låg risk för skador på grund av slitage eller klimatförändringar. De krav vi ställer på oss själva motsvaras också av våra leverantörer.

Energiklassade lågenergihus

Sedan tio år tillbaka bygger vi enbart lågenergihus. Det innebär hus som väsentligt underskrider svenska myndigheters krav för energibehov under tiden huset är bebott och i drift. Målsättningen är att energibehovet för våra bostäder ska ligga minst 25 procent lägre än gällande norm. Vi uppnår det bland annat genom väl isolerade väggar och fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning. Lågenergihus får kapade värmekostnaderna och därmed minskar utsläppen av koldioxid.

Klimateffektivt och minskat avfall

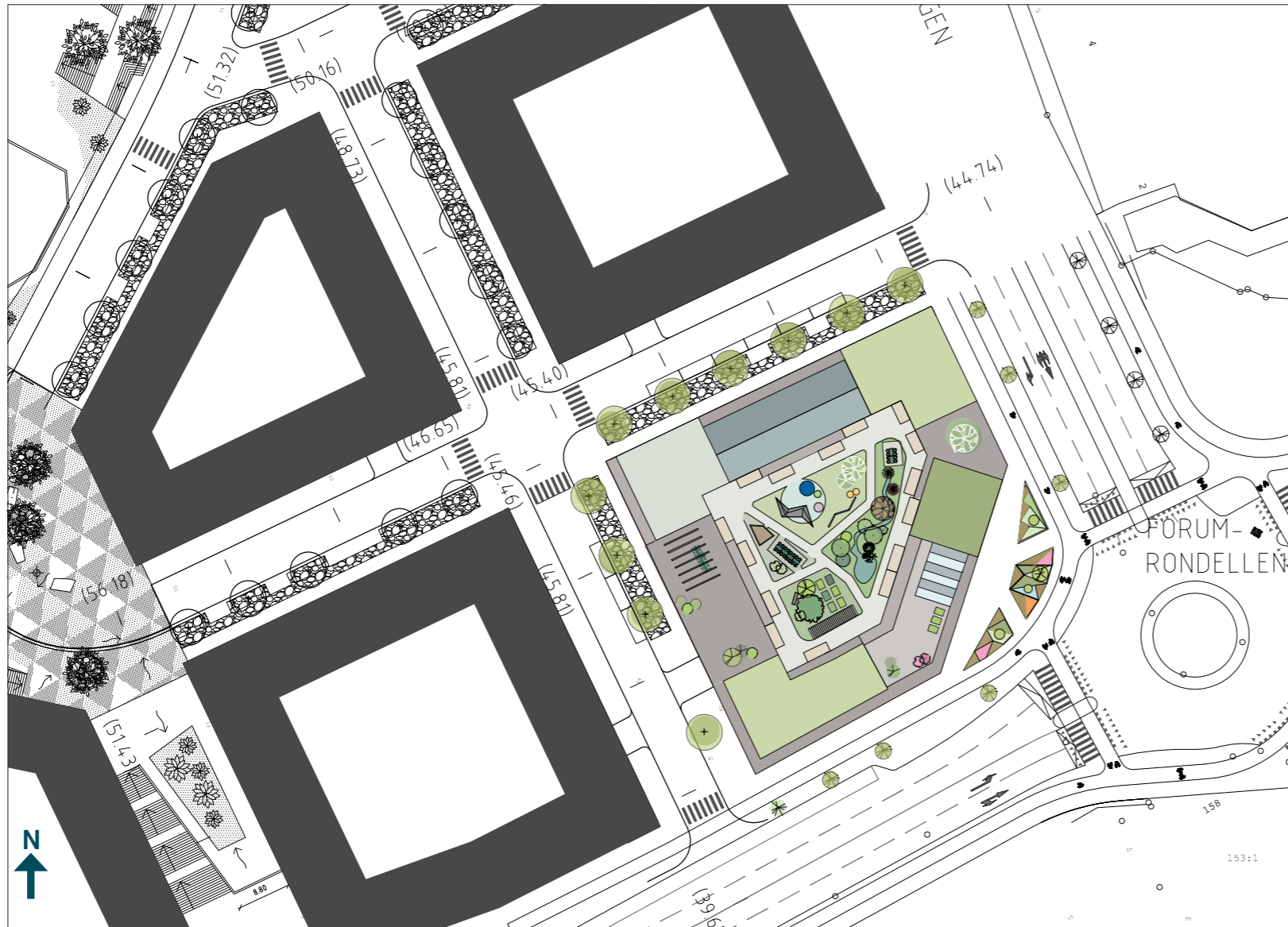
Vi jobbar för att minska energianvändningen under produktions- och bruksskedet för att bidra till minskad växthuseffekt. Vi köper enbart miljöval (Bra Miljöval), har temperaturstyrning och tidig fjärrvärmeanslutning på bygget för uppvärmning av stommen. Vi jobbar också kontinuerligt för att minska mängden avfall, öka källsorteringsgraden och återvinna material under byggprocessen.



”Vi eftersträvar att utveckla och bygga samhällen som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”

Vår gemensamma hållbarhetspolicy

FÖRSLAGETS HUVUDDRAG



Situationsplan skala 1:1000

PLATSEN:

Kvarteret ligger på vad som idag till stor del är kuperad naturmark, men det är också en plats med starka flöden. Den i söder angränsande Värmdövägen är hårt trafikerad och närliggande Nacka Forum är en av Nackas viktigaste målpunkter. Vi har låtit kvarteret ligga tillbakadraget med en vinklad fasad mot trafikplatsen och på så sätt bildas ett viktigt rum i korsningen mellan Vikdalsvägen och Värmdövägen. Platsen ligger i skärningspunkten för flera viktiga stråk och här skapas en naturlig mötesplats i stadsrummet som bör gestaltas så att mötet och leken får ta plats. Här skulle man kunna experimentera med intresseväckande pop-up aktiviteter som stärker den rumsliga upplevelsen och lockar förbipasserande att stanna till en stund eller aktivt söka sig hit.

VOLYMEN:

Genom att utgå från hur vi vill skapa platsen påverkar vi också volymen. Tomten sluttar mot söder med ca fem meters höjdskillnad mellan den högsta och lägsta punkten. Kvarteret är högst mot norr och trappar på olika sätt nedåt mot söder vilket skapar bra ljusförhållanden för gård och takterrasser och en spänning i volymen som ger kvalitéer till stadsmiljön.

Mot trafikplatsen går volymen upp till en högre byggnad som blir en möjlighet till artikulering och identitet. Här kan kvarteret annonsera sig och det är en plats som motiverar en högre karaktärsgivande byggnad. Byggnaden har en tät fasadyta avsedd för konstnärlig utsmyckning eller reklam. En yta som kan bidra till platsens identitet och som kan användas och förändras i takt med tiden. Taken har fått ytor för terrasser, sedum, biotoptak och möjliga solceller. Viktiga delar för att bidra till social hållbarhet, biologisk mångfald och en bättre framtida miljö.

DETALJER:

Stor omsorg har lagts på att utforma fasaderna och att skapa hus som håller länge och åldras vackert. Materialval och gestaltning bidrar till stadsrummet genom taktilitet och möjlighet till interaktion. Den levande lokalgatan har varit en av våra målbilder i arbetet och utformningen av lokalernas fronter för att skapa ytor för både verksamheterna och för människorna på gatan. Detta har bland annat resulterat i integrerade sittytor i fönster där man kan slå sig ner och vila eller samtala med bekanta.

MATERIALVAL, FÄRGSKALA OCH LOKAL KOPPLING:

Vi har inspirerats av skilda delar av Nackas byggnadshistoria som tidiga industrifastigheter med tegel i olika kulörer, målade tegelfasader i ljusa pasteller och Nacka Forums karakteristiska färgsättning. Vi har tolkat om och skapat ett kvarter med lite av varje, en sammanhållen brokighet, hus med identitet och karaktär som tillsammans bildar en lugn helhet. Färgerna är jordtoner blandat med pasteller och mörka inslag. Vi har velat skapa ett kvarter som andas hållbarhet och djärvhet utan att bli utopiskt eller skrikigt. Framtiden utmanar oss att skapa miljöer där människor trivs och samtidigt har respekt för miljön med smarta hus som kräver mindre energi.



Dåtid möter nutid. Byggnader att inspireras av i Nacka.

FÖRSLAGETS HUVUDDRAG FORTS.

DAGVATTEN OCH GRÖNYTEFAKTOR

Dagvattenhantering är en stor fråga och hanteringen av vatten måste lösas. Att ta tillvara på dagvattnets estetiska värde i projektet och att göra det tillgängligt för människor, växter och djur genom öppna fördröjningsmagasin ser vi som en möjlighet. I tidigare genomförda projekt har vi använt dagvattnet som ett synligt, estetiskt inslag i gårdsmiljön. I förslaget använder vi oss bl a av gröna tak, djupa växtbäddar, planteringsytor och öppna dagvattensystem på gården för att fördröja och rena dagvattnet. Gröna tak och växtlighet bidrar också till att rena luften.

Kvarterens gård och takterrasser kan utformas till blommande platser med stor artrikedom och biologisk mångfald. En mångfald av blommande växter och växter med frukt är inte bara dekorativt. Variation i växtmaterialet drar till sig fåglar, fjärilar och andra insekter som krävs för ett diversifierat ekosystem.

Det är viktigt för städer att detta inte blir en bristvara eftersom pollinerande insekter sett i ett större sammanhang är en förutsättning för oss människor.

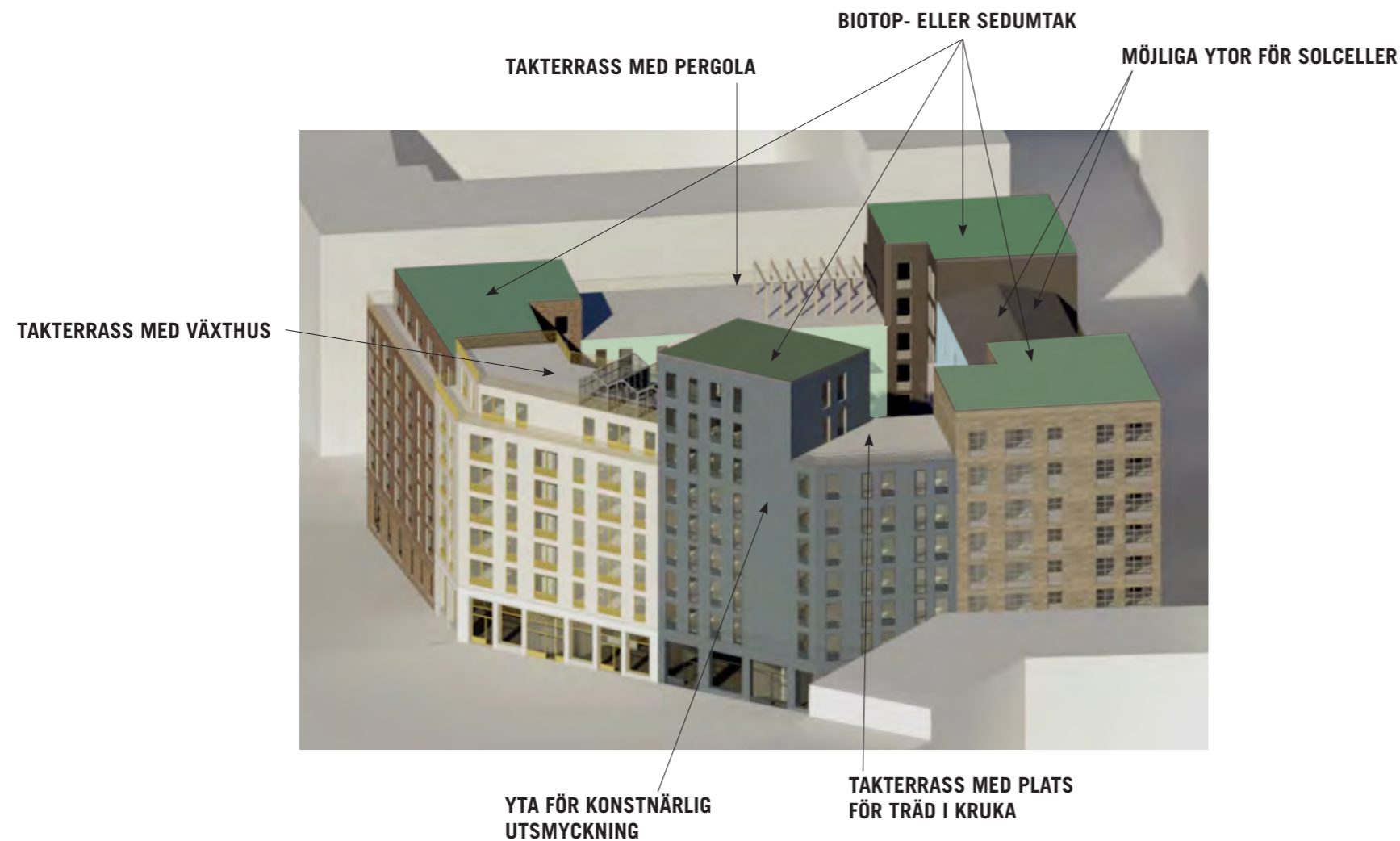
Gårdarna kan även utrustas med odlingslådor som kan användas av de boende. Detta skapar tillfälle till gemenskap mellan kvarterets invånare genom de spontana möten som uppstår när man vistas ute tillsammans och delar på utrustning. Här finns en pedagogisk aspekt som skapar förståelse för naturens kretslopp och för vinsterna med källsortering. På en av takterrasserna placeras även växthus där de boende erbjuds möjlighet att förlänga odlingssäsongen och möjligheten att umgås ute. Under sommarhalvåret kan blommande växter flyttas ut och bli till dekorativa inslag på terrassen.

Vi räknar genom detta med att nå Nacka kommuns mål på 0,6 i grönytefaktor.

BOENDEMILJÖ, KONST I STADEN OCH GÅRDAR

De gemensamma ytorna och gårdarna ska ge möjlighet till social samvaro, välmående och möjlighet att vistas i en trädgård. Vi utformar våra bostadsgårdar för att passa de som ska flytta in och bo i miljön. Är det en förening med mycket barnfamiljer utformas gården efter dessa behov med lekplatser, grill- och matplatser, odling med fruktträd och bärbuskar och annat lämpligt för målgruppen. I seniorföreningar läggs fokus på uteplatser för social samvaro i mer lugn och ro. Växter väljs för att färg och dofter ska ge variation över hela säsongen. Hänsyn till människor med allergiska besvär påverkar växtvalet till alla gårdar.

Konst kan integreras på många olika sätt både i trapphus, i gatufasad och på gårdar. Här arbetar vi med arkitekter, landskapsarkitekter och konstnärer för att ge plats åt konst som ska ge intryck till de människor som ska bo i kvarteren. T ex kan konsten ta en aktiv roll i barnens lek eller ta plats och förstärka odlingslotternas prunkande bäddar.



ENTRÉPLAN OCH SIFFROR



Entréplan skala 1:400

MÖJLIGA ANGÖRINGSPLATSER
FÖR VERKSAMHETER OCH BOSTÄDER

MOBILITY MANAGEMENT OCH PARKERING

Det kommunikativa läget, med närhet till Saltsjöbanan, bussar och den kommande tunnelbanan, skapar förutsättningar för oss att använda mobility management i planeringen av den nya stadsmiljön. Detta innebär arbete med hållbara transporter och med att minska bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden. Arbetet ger även avtryck på planeringen av trafikmiljöer och parkeringsytor.

För att uppmuntra till minskad bränsleförbrukning får medvetna bilister tillgång till laddstolpar. Eftersom cykeln är ett prioriterat transportmedel utrustas kvarteret med cykelservicestation, som är tillgänglig för alla. Där finns det plats för att spola, fixa och pumpa cykeln. I tidigare genomförda projekt har vi bl a utrustat bostadsrättsföreningar med lådcyklar för att uppmuntra till minskat bilanvändande. Bilpool kan planeras i projektet.

AVFALLSHANTERING

Kvarteret utrustas med mobilt sopsugsystem. Utrymme för hantering av lokalernas avfall kan planeras in i byggnaderna. Alternativa avfallshanteringsystem kan också utredas.

VERKSAMHETSLOKALER

I kvarteret kommer vi jobba för att få en blandning av verksamheter med ett varierat utbud för att skapa stadskänsla och locka många olika målgrupper. Det skulle till exempel kunna vara café, restaurang, klädbutik, cykelaffär, bageri och blombutik.

PROJEKTET I SIFFROR

ANTAL LÄGENHETER	139 ST
LJUS BTA TOTAL	14 385 M ²
LJUS BTA LOKAL	1 260 M ²
LJUS BTA BOSTAD	13 125 M ²
P-PLATSER (GARAGE I TVÅ VÅNINGAR)	93 ST (0,67)
CYKEL	368 ST

BILPOOLSPLATSER OCH P-PLATSER FÖR
VERKSAMHETER LÄNGS KVARTERETS GATOR

FASADELEVATIONER



Fasad mot öst, skala 1:400



Fasad mot nordöst, skala 1:400



Fasad mot nordväst, skala 1:400

FASADELEVATIONER



Fasad mot sydväst, skala 1:400



Fasad mot sydost, skala 1:400

BILD FRÅN GAMLA VÄRMDÖVÄGEN



FÖRDJUPNING SOCKELVÅNING HUS 1



Fördjupning sockelvåning, skala 1:100

BALKONGSTOMMAR I TRÄ

LJUST ÅTERVUNNET(OM MÖJLIGT) TEGEL

TRÄKLÄDD FASAD VID INDRAGNA BALKONGER

SVARTA FÖNSTER MED "INDUSTRIKÄNSLA"

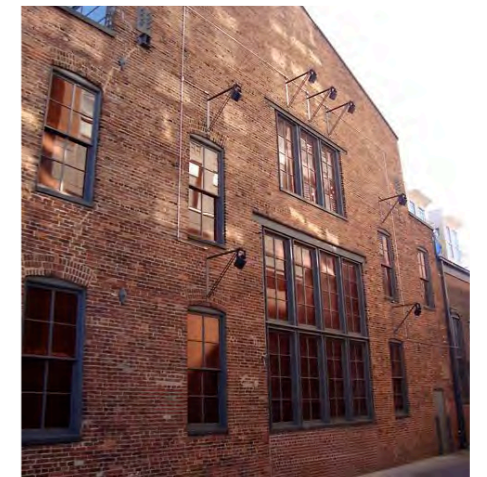
RÄCKE I SVART KRENERAT GALLER

SKYLTING I PARTI OVAN SKYLTFÖNSTER

SOCKEL I LJUST TEGEL SATT I FÖRSKJUTET LIV FÖR RELIEF OCH SKUGGVERKAN.



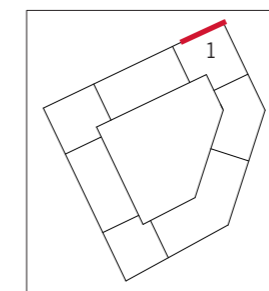
Referenser tegel



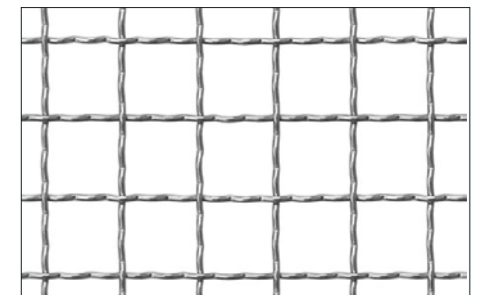
Industrikänsla



Exempelbild skyltning



Orienteringsfigur



Krenerat galler

FÖRDJUPNING SOCKELVÅNING HUS 2



Fördjupning sockelvåning, skala 1:100

MÖRKBLÅTT MÅLAT ÅTERVUNNET TEGEL

PLÅTAR UNDER FÖNSTER I SAMMA KULÖR SOM FÖNSTER

MÖRKBLÅ FÖNSTER

MÖRKBLÅ SMIDESRÄCKE

SOCKEL I MÅLAD BETONG MED FÖRSÅNKT MÖNSTER SOM LÖPER IHOP MED RÄCKE

SKYLTNING I FÖNSTER, SOM NEONLJUS ELLER MÅLAT PÅ GLAS

SITTPLATSER I FÖNSTERNISCHER



Inspirationsbild butiksfront i London



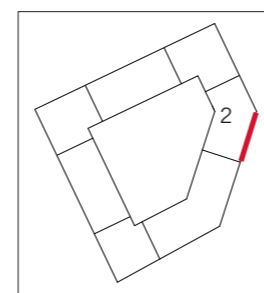
Inspirationsbild butiksfront i London



Målat tegel



Skyttningsidé, neon-/lysrör



Orienteringsfigur



Målad fasad, med plats för konstnärlig utsmyckning eller reklam målad direkt på fasaden. En fasad som kan skapa identitet åt platsen och förändras i takt med tiden.



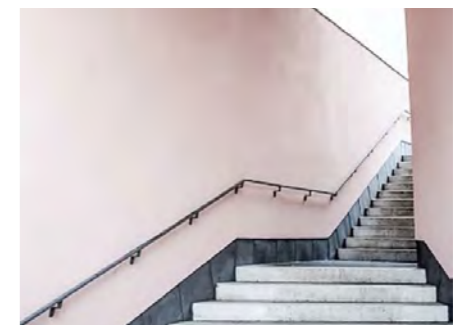
Målad fasad i Tallinn

FÖRDJUPNING SOCKELVÅNING HUS 3



Fördjupning sockelvåning, skala 1:100

- ROSA PUTSKULÖR
- MÄSSINGSFÄRGADE FÖNSTER
- MÖNSTERSKURNA MÄSSINGSFÄRGADE PLÅTAR UNDER FÖNSTER
- MÖNSTERSKURNA MÄSSINGSFÄRGADE PLÅTAR I DEN ÖVRE DELEN AV SKYLTFÖNSTER
- SOCKEL I TERRASSO
- OMFATTNINGAR/ RELIEF KRING FÖNSTER I MÖRKARE TERRASSO
- SITTPLATSER/BÄNKAR I FÖNSTER



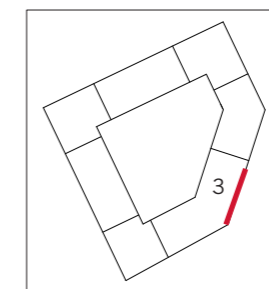
Inspirationsbilder putskulör



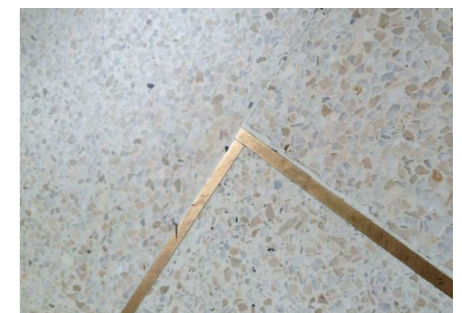
Inspirationsbild skyltning



Mönsterskurna plåtar



Orienteringsfigur



Terrasso

FÖRDJUPNING SOCKELVÅNING HUS 4



Fördjupning sockelvåning, skala 1:100

TEGEL I MÖRKARE KULÖR

PARTIER UNDER FÖNSTER I RELIEF MED
TEGEL I ANNAN RIKTNING

OMFATTNING I RELIEF KRING FÖNSTER

SKYLTTZON

OMFATTNINGAR/ RELIEF KRING FÖNSTER

SOCKEL I LJUSARE TEGEL

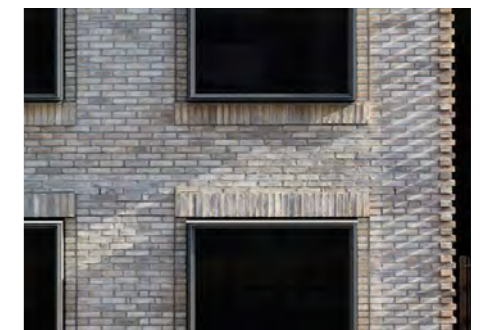
SITTPLATSER/BÄNKAR I FÖNSTER



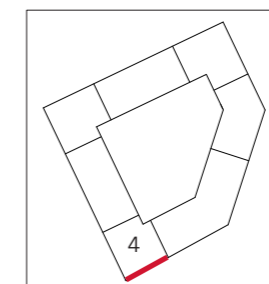
Inspirationsbilder skyltning



Inspirationsbild räcken



Referenser tegel



Orienteringsfigur

SOLSTUDIE

Solstudierna visar att solvärdena på gården är bra under dagtid på sommardelen av året men i övrigt når i princip ingen sol ner till gården. För det ändamålet finns istället två takterrasser som båda har sol året om utom vintermånar. Takterrasserna är tänkta för odling och samvaro för de boende.

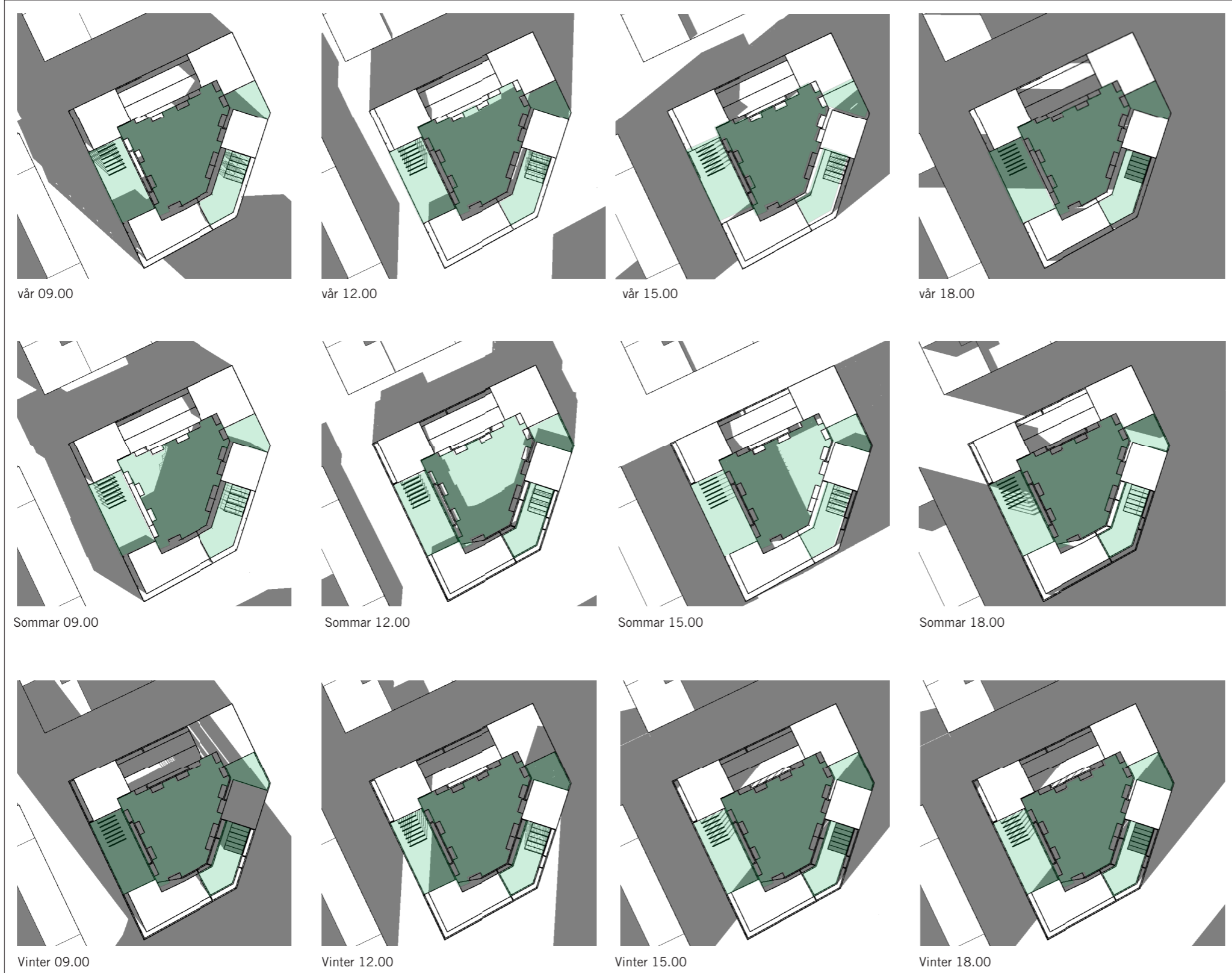


BILD FRÅN VIKDALSVÄGEN

