

NYA GATAN 3

Tredje etappen - sydöstra kvarteret





Platsen

Området Nya Gatan har alla förutsättningar att bli den livfulla urbana stadsdel som kommunen eftersträvar, med tydliga och väl gestaltade offentliga rum. Här bildas ett nav för en fortsatt sammanlänkning av ny och befintlig bebyggelse mitt i Nackas storslagna skärgårdslandskap.

Kvarteret Nya Gatan 3, där huvudgatorna Värmdövägen och Vikdalsvägen möts, är den sista och viktigaste pusselbiten i stadsdelen. Kvarteret agerar även fondmotiv mot Forumrondellen. Här krävs en byggnad som med dignitet och egen karaktär dominerar platsen, samtidigt som den samspelar med omgivande kvarter.

Stadsbilden

En bärande idé för kvartersutformningen är att ge stadsrummet nya platser för möten och aktiviteter. Hela sockelvåningen samt delar av taklandskapet inrymmer publika verksamheter. Mot Forumrondellen föreslås uteserveringar och ett fontäntorg för vattenlek och kvällsillumination. Ytterligare caféserveringar, träffpunkter, plats för lek och avkoppling ryms vid varje avfasat kvartershörn.

Den uppglasade bottenvåningen och de markerade trapphusen i fasad skapar liv, ljus och trygghet kvällstid. Här ryms ett myller av människor, gamla såväl som unga, närboende såväl som besökare.

Kvarteret

Med de avfasade hörnen blir kvarteret mer sammanhållet och resligt genom att förkorta fasadsträckorna i gatuperspektivet. En variation av vertikala fasadmotiv och mellanliggande delar skapas. Något som ytterligare förstärks av de exponerade trapphusen som delar in och ger resning åt byggnadsvolymen.

Takavslutningen artikuleras i en serie avtrappande kungsvåningar som bryter ner kvartersvolumens skala. Terrasser för privata, gemensamma och publika verksamheter ger liv åt taklandskapet. Mot söder är volymen som lägst och tornar upp sig i norra hörnet mot Nacka Forum. Hushöjderna följer med topografin och bidrar till bra solljusförhållanden på innergården som getts en nordsydlig utsträckning.

Gården får en sammanhållen gestaltning med balkonger som slingrar sig fram i mjuka former längs gårdsfasaderna. Här finns plats för grönska, cyklar, avfallshantering, lek och gemenskap.

Fasadgestaltningen

Fasadernas utformning utgår från den klassiska stenstadens grammatik, översatt till modern byggnadsteknik. Tvåvånings höga betongelement av ljus cement med sandblästrad yta utgör grunden i kompositionen (se referensbild). En djup reliefver-

kan av vertikala pilastrar och horisontella gesimser döljer elementskarvarna och tillåter skuggor och dagrar att föra ner dagsljuset till gatan på ett vackert sätt.

På klassiskt vis utmärker sig sockelvåning och avslutande takvåning med en extra elegans. Mot huvudgatorna och Forumrondellen bildar sockeln ett tvåvåningsmotiv där väggfälten kläs i glittrande glasklinker, som ramar in både lokalerna och den första bostadsvåningens piano nobile. Där marken stiger längs lokalgatorna övergår mönstret till att teckna sig som en förhöjd sockelvåning med etage, vars skimrande glasklinker förskönar lokalernas höga skyltfönster (se referensbild).

De högresta bostadstrapphusen markerar de generösa entréerna infattade med luminösa glasbetongblock, vars materialitet harmonierar med glasklinkern. Trapphusfönstren låter bostädernas halvprivata sfär smälta samman med gaturummet.

Liksom i den traditionella stenstadsarkitekturen tillåts den överordnade fasadrytmen varieras av särskilda fasadmotiv på hörn och mot platsbildningar samt accentuerande detaljer såsom grupper av franska balkonger, takfotshöjningar etc. Butiksfronter, fönsterpartier och räcken utförs i bronserad metall.

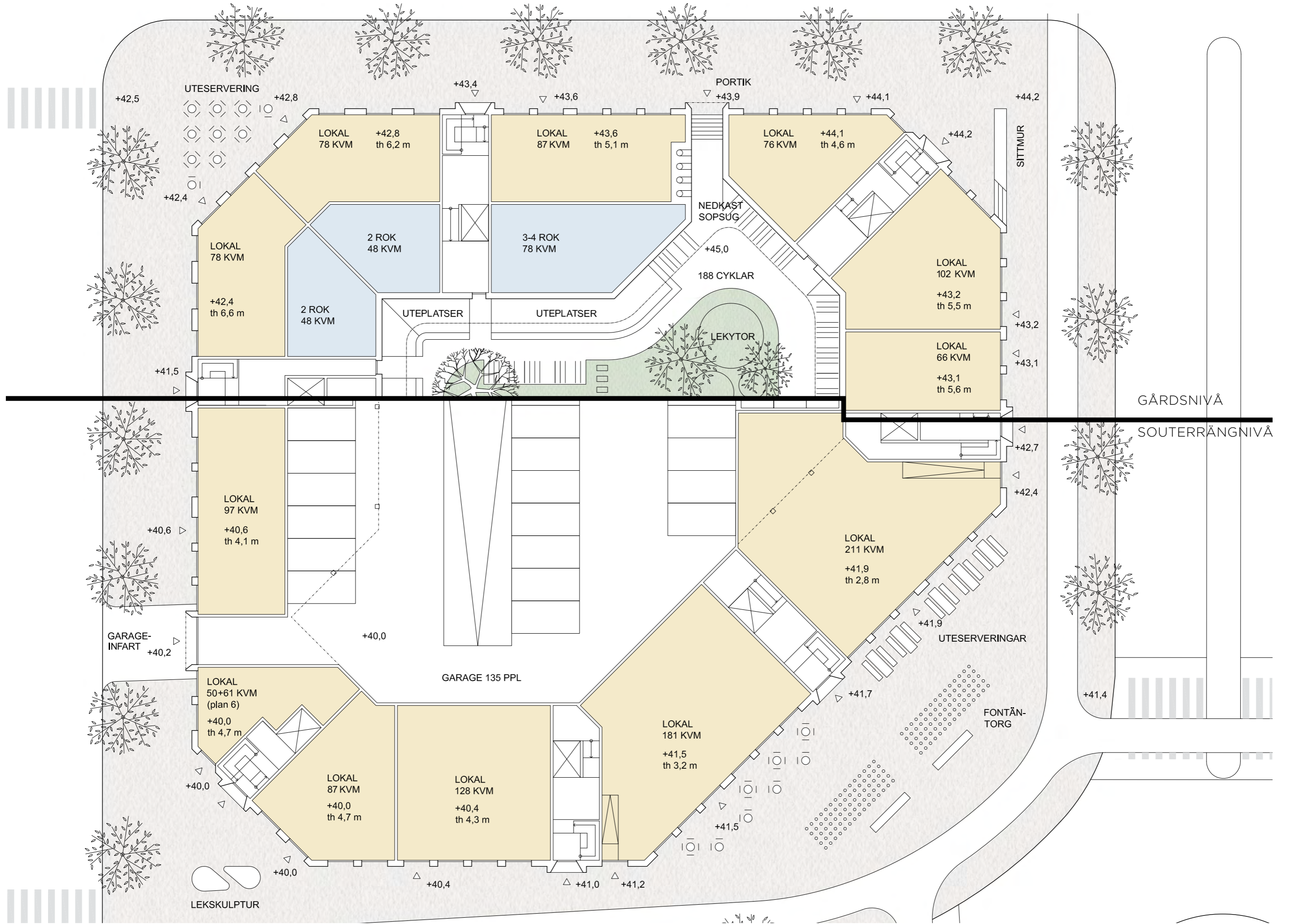


Ture No 8 av VERA Arkitekter, Stockholm

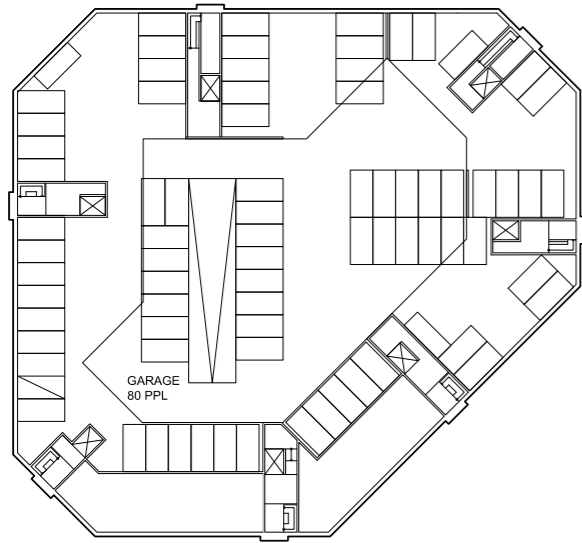


Optical Glass House av Hiroshi Nakamura, Hiroshima

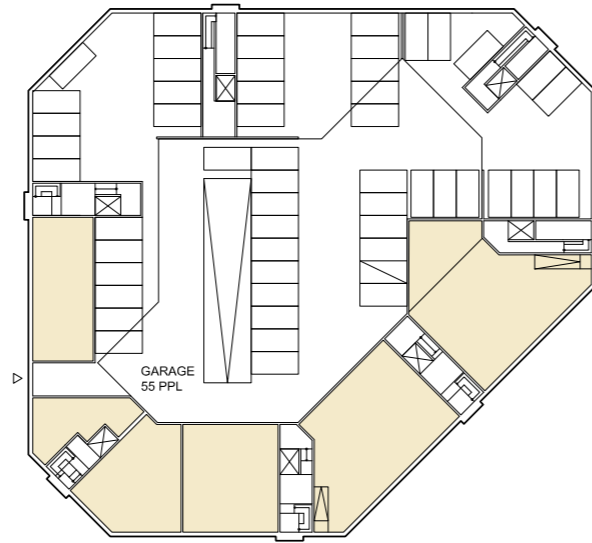




PLAN -1
+37,5



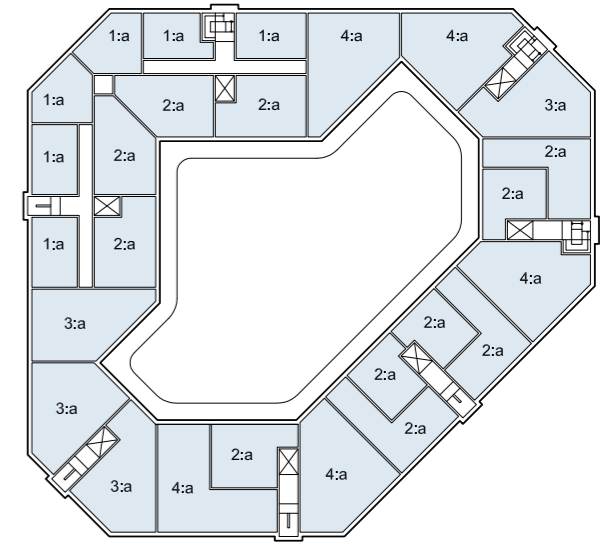
PLAN 0
+40,0



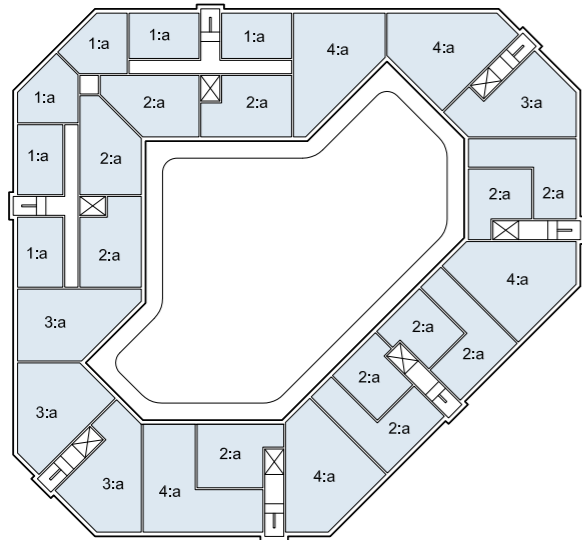
PLAN 1
+45,0



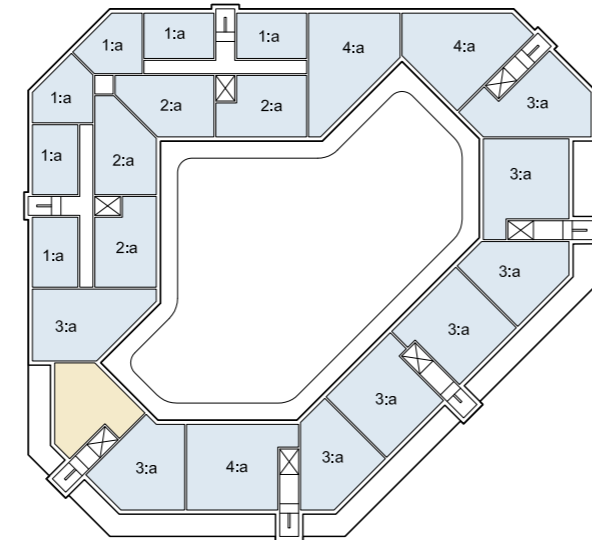
PLAN 2
+49,0



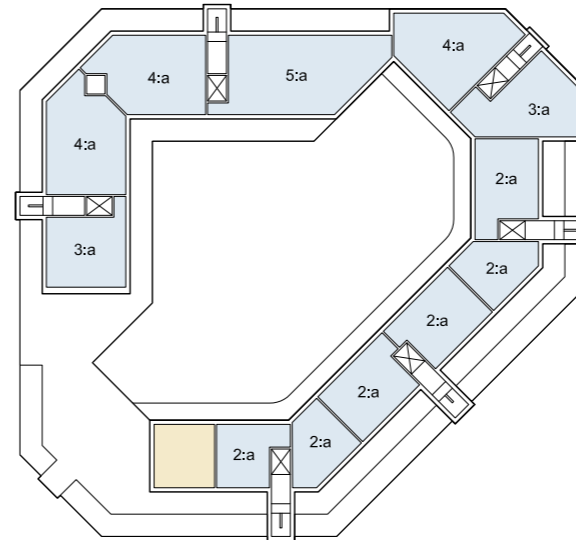
PLAN 3-5
+52,1
+55,2
+58,3



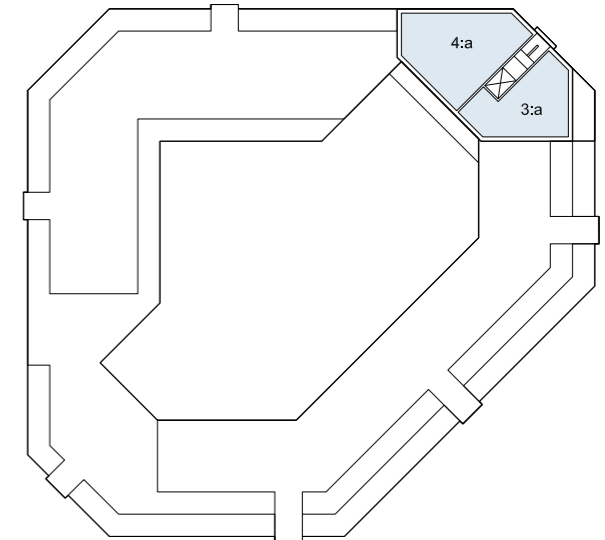
PLAN 6
+61,4

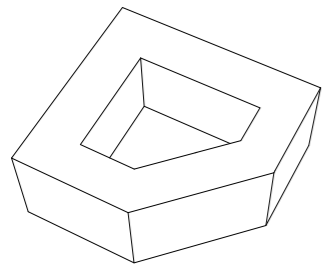


PLAN 7
+64,5



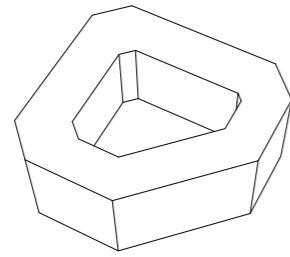
PLAN 8
+67,6





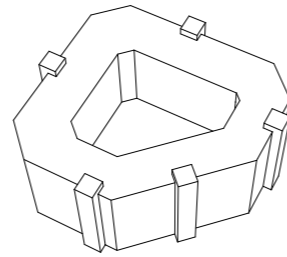
GRUNDTVOLYM

- 6-8 våningar



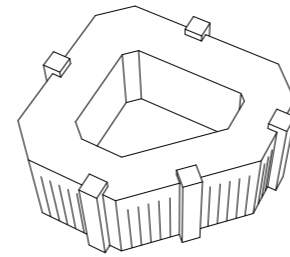
AVSKURNA HÖRN

- Platsbildningar i gatumiljön
- Vertikala fasadmotiv, fasadindelning
- Omslutande gårdsrum



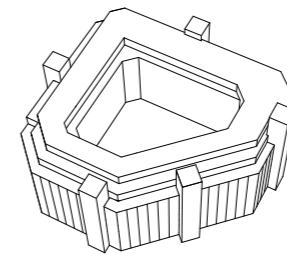
ACCENTURERANDE TRAPPHUS

- Kontakt mellan gata och byggnad
- Vertikala fasadmotiv, fasadindelning
- Entrémotiv och belysning i stadsrummet



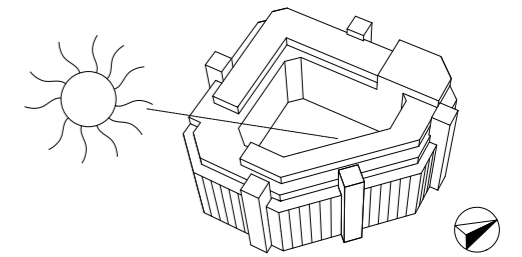
FASADRELIEF

- Skulptural fasadgestaltning
- Vertikala fasadmotiv, fasadrytm
- För ner dagsljus till gaturummet



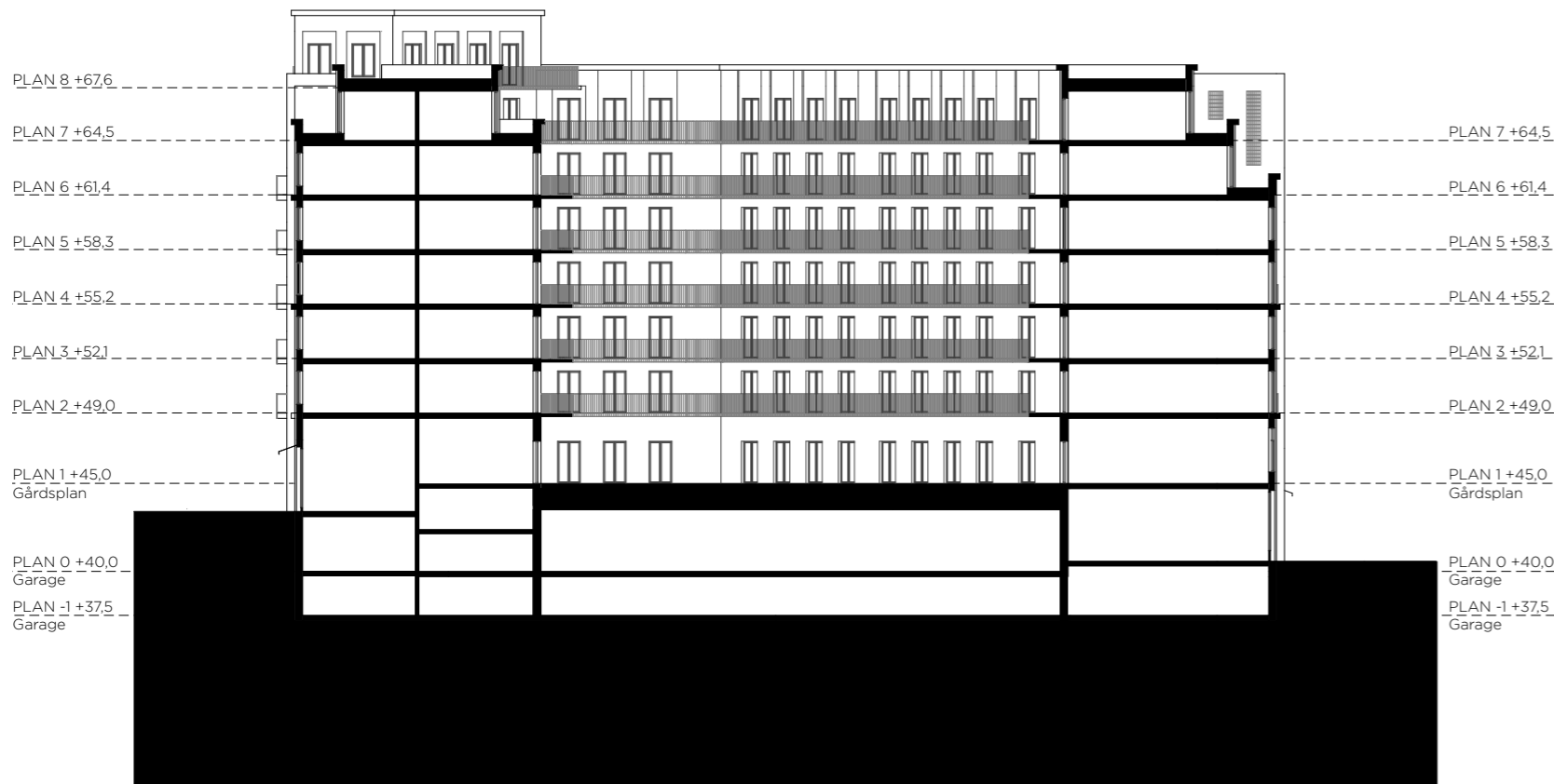
TERRASSERING

- Skulptural fasadavslutning
- För ner dagsljus till gaturummet
- Befolkar och utnyttjar taklandskapet



LÄGRE ÅT SÖDER, HÖGRE ÅT NORR

- Följer naturlig topografi
- Gynnar solljus på innergård
- Höjdaccent mot Nacka Forum



SEKTION 1:400



Avskurna hörn och terrassering ger byggnaden visuellt en nättare volym med ett bibehållet högt markutnyttjande.





Fasadelevation mot lokalgata i norr 1:400



Fasadelevation mot lokalgata i väster 1:400



Verksamhetslokaler

I kvarteret Nya Gatan 3 finns det plats för både vardagsliv, arbete och fritid. De generösa lokalerna i bottenvåningen erbjuder ett smakfullt utbud av butiker och restauranger som kompletterar det som erbjuds i Nacka Forum. Verksamheterna är mer nischade här. De passar för den medvetna målgrupp som vill leva i stadsmiljö med närhet till naturen.

För att få en levande sockelvåning som är öppen på olika tidpunkter på dygnet och som riktar sig till olika målgrupper krävs blandade typer av hyresgäster. Här planeras för restauranger med olika inriktning; bageri, kafé, delikatessbutik, cykelbutik med verkstad, konstgalleri, kombinerad blomster- och bokaffär samt en skybar med servering även i gatuplan. Vi ser gärna hyresgäster som premierar hållbara produkter och råvaror.

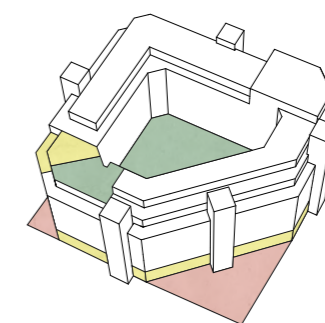
Ett välordnat uttryck uppnås genom samordnade principer för skyltning och solavskärmning. Ovanför varje butiksparti placeras

en kåpa i samma bronserade metall som partiet. Denna kan rymma markiser eller laserskurna ljusskyltar. Den glittrande glasklinkern ovanför ger pregnans och höjd till hela sockelvåningen.

Med en total BTA för lokaler på uppemot 1700 kvm och butiker av varierande storlek i hela bottenvåningen samt publik access till takterrass bedömer vi att kvarterets kapacitet för lokalarea maximerats utan att medföra oönskade konsekvenser på gårdsutformning etc. Vid behov finns dock möjlighet att komplettera lokaler med mörka ytor i källarvåning.

Gemensamhetsytor

Utöver den gröna innergården planeras för gemensam takterrass med festlokal för alla boende i kvarteret. Belägen i byggnadens sydvästra hörn skapas ideala solförhållanden med fri utsikt över innergården och Lillängens gröna trädgårdskvarter.



- GEMENSAMMA YTOR
- PUBLIKA RUM
- OFFENTLIGA PLATSER



LÄGENHETER OCH AREOR

Lägenheter	154 st
Lokaler	12 st
Ljus BTA bostad	12 443 kvm
Ljus BTA lokal	1 664 kvm
Ljus BTA total	14 107 kvm



AVFALLSHANTERING

Nedkast för mobilt sopsugssystem är planerat vid gårdsportiken, inom 50 m från alla gårdsentréer. Dockningspunkt bör förläggas i trottoarens trädzon för att klara sopbilens räckvidd. Om dockningspunkt måste förläggas till fastighetsmark kan den placeras vid avfasat hörn i nordöst, med angoringsficka för sopbil.



MILJÖVÄNLIG TEKNIK

Kvarteret ska projekteras för att eftersträva Miljöbyggnad nivå Guld och certifieras för som lägst nivå Silver. Detta innebär bl.a. högvärdigt klimatskal samt återvinning av frånluft och varmvatten. Alla boende får en miljööversikt i realtid och verktyg att hålla nere förbrukningen.



BIL- OCH CYKELPARKERING

Bilplatsbehov **135 p-platser** med 10 procent rabatt för mobilitetsåtgärder:
Bilparkering i två garageplan med 136 platser.

Cykelplatsbehov **376 c-platser**:
Cykelparkering 188 på innergården, varav hälften i tvåvåningsställ under tak/balkong samt 188 i källare med åtkomst till entré via dubbelriktad hiss.



DAGVATTEN

Huvuddelen av allt takvatten renas och fördröjs via jordbädd på innergård och planteringar på takterrasser. Överskottsvatten samlas i underjordiskt magasin på egen fastighet i kvarterets södra hörn.

För att synliggöra dagvattenhanteringen kan det rena vattnet sedan användas i den föreslagna torgfontänen.



BYGGTEKNIK

Kvarteret byggs med fasader och bjälklag av prefabricerad betong. Det ger en robust, värmetrög och ljudreducerande stomme. Den öppna betongstommen, med stora spännvidder mellan bärande fasadväggar, minimerar betonganvändning i de delar som kan ersättas av lättbyggnadsmaterial och skapar hög flexibilitet över tid. En långsiktig, varaktig och resurseffektiv konstruktion.



BULLER

Samtliga lägenheter som vetter mot gatusida med över 60 dB bullernivå utförs genomgående med hälften av boningsrummen mot bullerskyddad gård. Mot lokalgator där bullernivån ligger mellan 55 och 60 dB förläggs lägenheter under 35 kvm. Övriga enkelsidiga lägenheter vetter mot gård med ekvivalent bullernivå på 48-50 dB.



GRÖNYTEFAKTOR

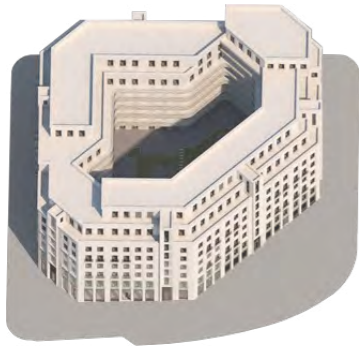
Med erfarenhet från tidigare projekt med grönytefaktor bedömer vi förutsättningarna att nå 0,6 som mycket goda. Framst uppnås detta med bra jordmån för trädplanterad innergård samt planteringar och förberedda odlingsmöjligheter på privata och gemensamma takterrasser.



BRANDSÄKERHET

Alla lägenheter når TR2-trapphus med direkt utgång till gata. Uppställningsplats för stegbil behövs inte. I entréer står brandsektionerande dörrar uppställda med magnethållare för att skapa öppenhet och förenkla kommunikation för de boende.

20 MARS
09:00



20 JUNI
09:00



12:00



12:00



15:00



15:00



Storstaden Bostad

Verksamhetsmodell

Storstaden Bostad utvecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Genom att vi alltid arbetar kundorienterat och effektivt kan vi skapa bostäder med hög levnadsnivå för fler. På så sätt blir vi ett ledande och prioriterat bostadsföretag i huvudstadsregionen.

Vi arbetar agilt med en slimmad organisation och noga utvalda partner. Tack vare det kan vi snabbt anpassa oss efter rådande konjunktur och våra kunders önskemål.

Storstaden Bostad har ett starkt finansiellt samarbete med Einar Mattsson som gör oss till en stabil partner. Tillsammans med Einar Mattsson har vi ingått ett samarbete som innebär att båda bolagen blir delägare och delfinansierare i pågående och framtida bostadsprojekt. Det ger trygghet och långsiktighet för företaget att växa.

Hållbarhetsarbete

Ett hållbart samhälle är allas ansvar och vi är inget undantag, tvärtom. I vår vision att skapa hållbara bostäder som människor vill leva i flera generationer finns inget utrymme för genvägar. Därför satsar vi hårt på att alltid tänka hållbart i allt vi gör och kan påverka.

Miljöansvar

Vi ser till att alla våra bostäder uppfyller eller överträffar kraven som ställs för miljöcertifieringen "Miljöbyggnad", den mest använda certifieringen i branschen. Certifieringen finns i tre delar; guld, silver och brons. Vi siktar alltid på guld, något som ännu inget fastighetsbolag uppnått, men nöjer oss inte med mindre än silver.

Vi ser till att byggmaterial är klimatsmarta och miljövänliga, att byggavfall och elanvändning resurseffektiviseras och hanteras miljövänligt genom sopsortering etc. Alla byggkomponenter och kemiska produkter kontrolleras så att de inte innehåller miljöfarliga och hälsoskadliga ämnen.

Alla boende får även en miljööversikt i realtid och verktyg för att hålla nere förbrukningen. Vi håller kostnadsfria utbildningar i hur boende själva kan bidra till en bättre miljö med hjälp av smarta val.

Ekonomisk hållbarhet

Vi ställer höga krav när vi upphandlar entreprenader. Vi säger nej till svartjobb och företag med dåliga villkor för sina anställda. Byggandet ska vara smart, materialeffektivt, avfallet måste tas väl om hand och vi uppmuntrar alla att transportera energieffektivt. Hållbara, långsiktiga val genomsyrar hela företaget.

Social hållbarhet

Ett levande och blomstrande område byggs inte av arkitekter eller byggherrar, det byggs av människorna som bor där. Vi gör vår del genom att se till att de boende trivs direkt. Alla grönområden och innergårdar ska vara färdiga vid inflytt och bjuder på flytt hjälp och snickare vid inflytt. Vi ser till att bekvämligheter som service, livsmedel och nöje finns lättillgängliga och att lokala verksamheter bidrar till att lyfta området.

Storstaden Bostad stöder Boverkets hållbarhetsvision för Sverige 2025

Vision

Vi bygger för framtiden med lyhördhet, personlighet och nytänkande. Vi vill vara ett ledande och prioriterat bostadsföretag i huvudstadsregionen och skapa goda livsförutsättningar för alla människor som vill leva hållbart i Stockholm och driver utveckling i storstaden.

Projektfinansiering

Storstaden Stockholm Bostad AB och Einar Mattsson Projekt AB har ett samarbete avseende ägande och finansiering av bostadsrättsprojekt. I bostadsrättsprojekt där man samarbetar är ägandet 50 procent vardera och finansiering av det egna kapitalet även detta 50 procent vardera. Vid behov är dock parterna ense om att Storstaden Stockholm Bostad ABs del av det egna kapitalet i respektive projekt kan finansieras genom lån från Einar Mattsson Projekt AB. Resterande del av bostadsrättsprojektet finansieras med banklån. Ansvar och utförande ligger helt på Storstaden Bostad med Einar Mattsson endast som finansiell partner.

Senaste årsredovisning är ej färdigställd. Bolagets ekonomiska förutsättningar redovisas ovan. Einar Mattssons årsredovisning enligt bilaga.

Genomförandeorganisation

Information om köparen: Storstaden Bostad utvecklar attraktiva kvarter med hållbara, smarta och vackra bostäder som underlättar vardagen och ökar livskvaliteten. Genom att vi alltid arbetar kundorienterat och effektivt kan vi skapa bostäder med hög levnadsnivå för fler. Vi uppför just nu ett projekt, Alprosen i Mariehäll, Bromma, med 109 stycken bostadsrätter med inflyttning första halvåret 2018. Se även bif. bild och vår hemsida - storstadenbostad.se.

Storstaden Stockholm Bostad AB ägs 100 procent av Per Jutner Holding AB som i sin tur ägs 100 procent av Per Jutner. Denna bygg rätt kommer förvärfvas av ett dotterbolag till Storstaden Stockholm Bostad AB som kommer samägas (50/50) med Einar Mattsson Projekt AB. Undertecknad och Einar Mattsson Projekt AB

har i ett flertal samarbeten utfört referensprojekt i tät stadsmiljö. Nedan redovisa två stycken tidigare färdigställda och väl genomförda projekt:

"Älvängen", Kv. Färnebofjärden, utvecklingsområde Norra Djurgårdstaden (12.000 lägenheter), Stockholm Stad. 77 bostadsrättslägenheter och en butik. "Ett område i världsklass". NKI 65. Färdigställd jan 2014. Se även bif. bild.

"Alprosen", Kv. Alphyddan 11, Mariehäll, Stockholms Stad. 109 bostadsrättslägenheter och 3 butiker om totalt 790 kvm. "Projekterat för Miljöbyggnad Guld". Inflyttning från februari 2018. Se även bifogad bild.

Kommunreferens

Emelie Grind, stadsbyggnadsdirektör
Järfälla kommun
08 580 283 93
emelie.grind@jarfalla.se

Gunnar Jensen, biträdande exploateringschef
Stockholm Stad
08 508 269 58
gunnar.jensen@stockholm.se

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör
Nacka kommun
08 718 83 23
gunilla.glantz@nacka.se

Annan referens

Stefan Ränk, VD för Einar Mattsson Projekt AB
08-586 263 00
stefan.rank@einarmattsson.se

Kontaktperson

Per Jutner, VD för Storstaden Stockholm Bostad AB
076-627 06 17
per.jutner@storstadenbostad.se



Alprosen, Mariehäll, Stockholm Stad, VERA Arkitekter



"Älvängen", Norra Djurgårdstaden, Stockholm Stad, VERA Arkitekter

