

**NYBACKAKVARTERET, ORMINGE**  
UNDERLAG TILL GRANSKNING



# INNEHÅLL

## **UNDERLAG TILL GRANSKNING**

### **GEMENSAM**

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

### **ÖSTRA DELEN**

SEKTIONSUNDERLAG 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

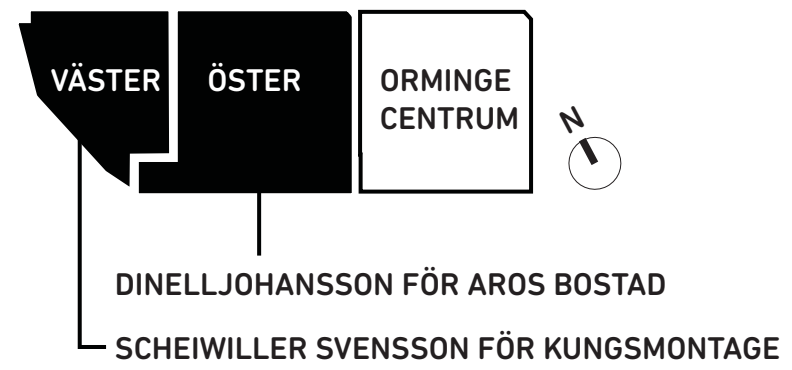
## **BILAGOR**

### **PLANBESKRIVNING**

### **BULLERUTREDNING**

### **DAGVATTENUTREDNING**

# GEMENSAM



SITUATIONSPLAN

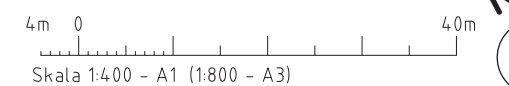
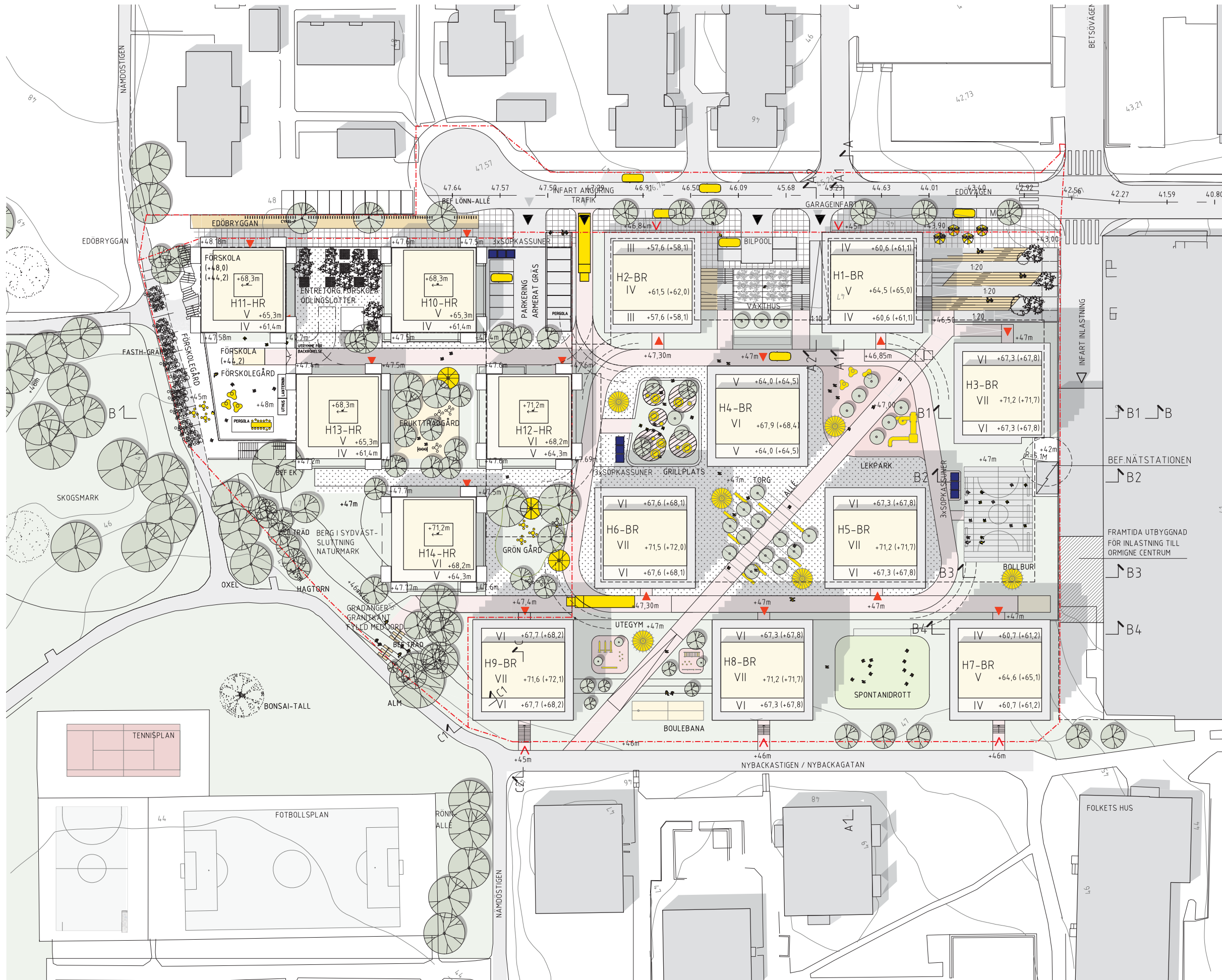
Skala 1:800 (A3)

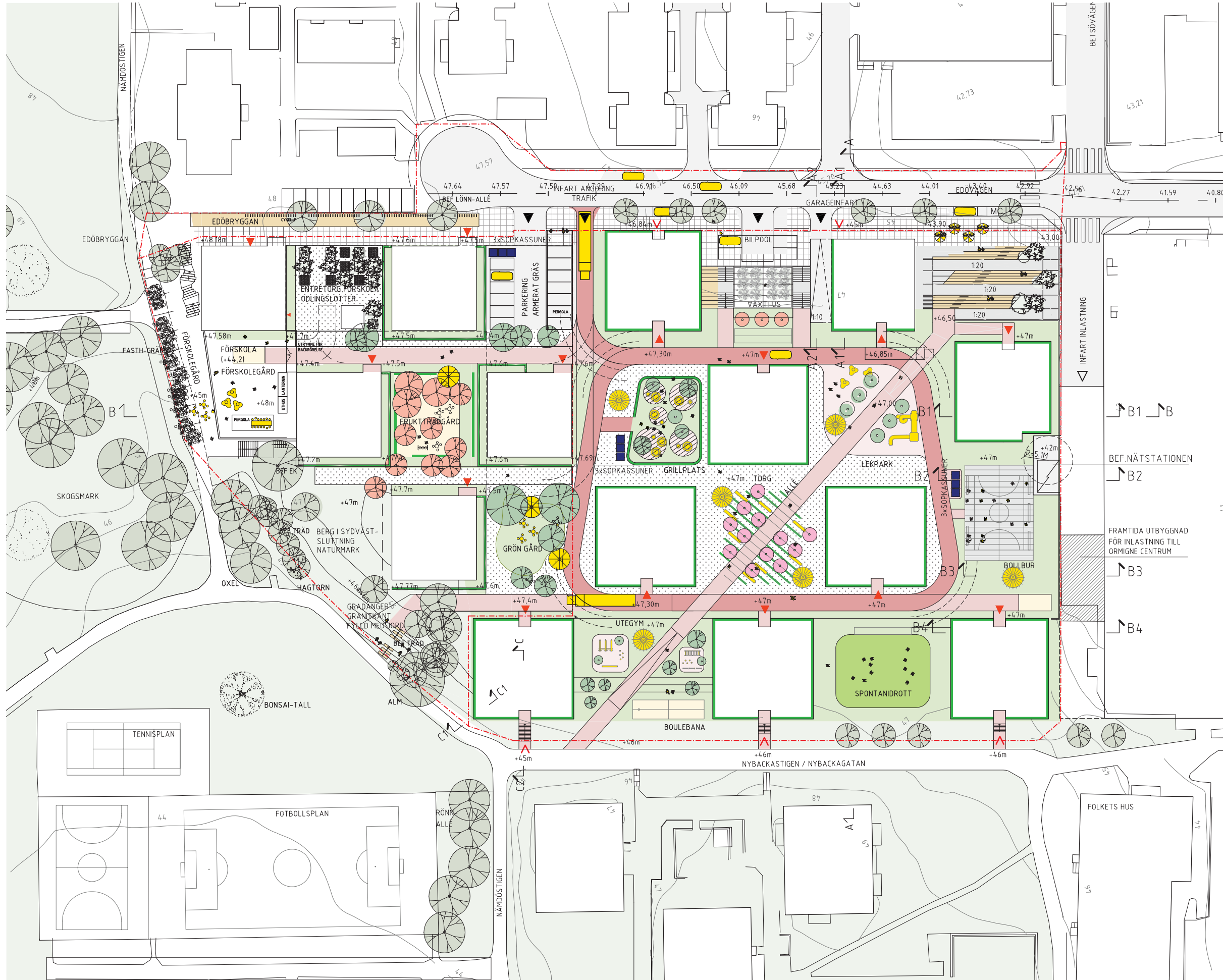
--- NY FASTIGHETSGRÄNS

- - - GARAGE / FÖRSKOLA

FRAMTIDA UTBYGGNAD AV  
INLAST

☀️ CYKELPARKERING

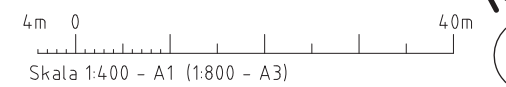




**MARKPLAN**

Skala 1:800 (A3)

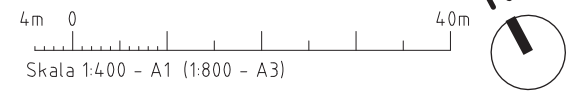
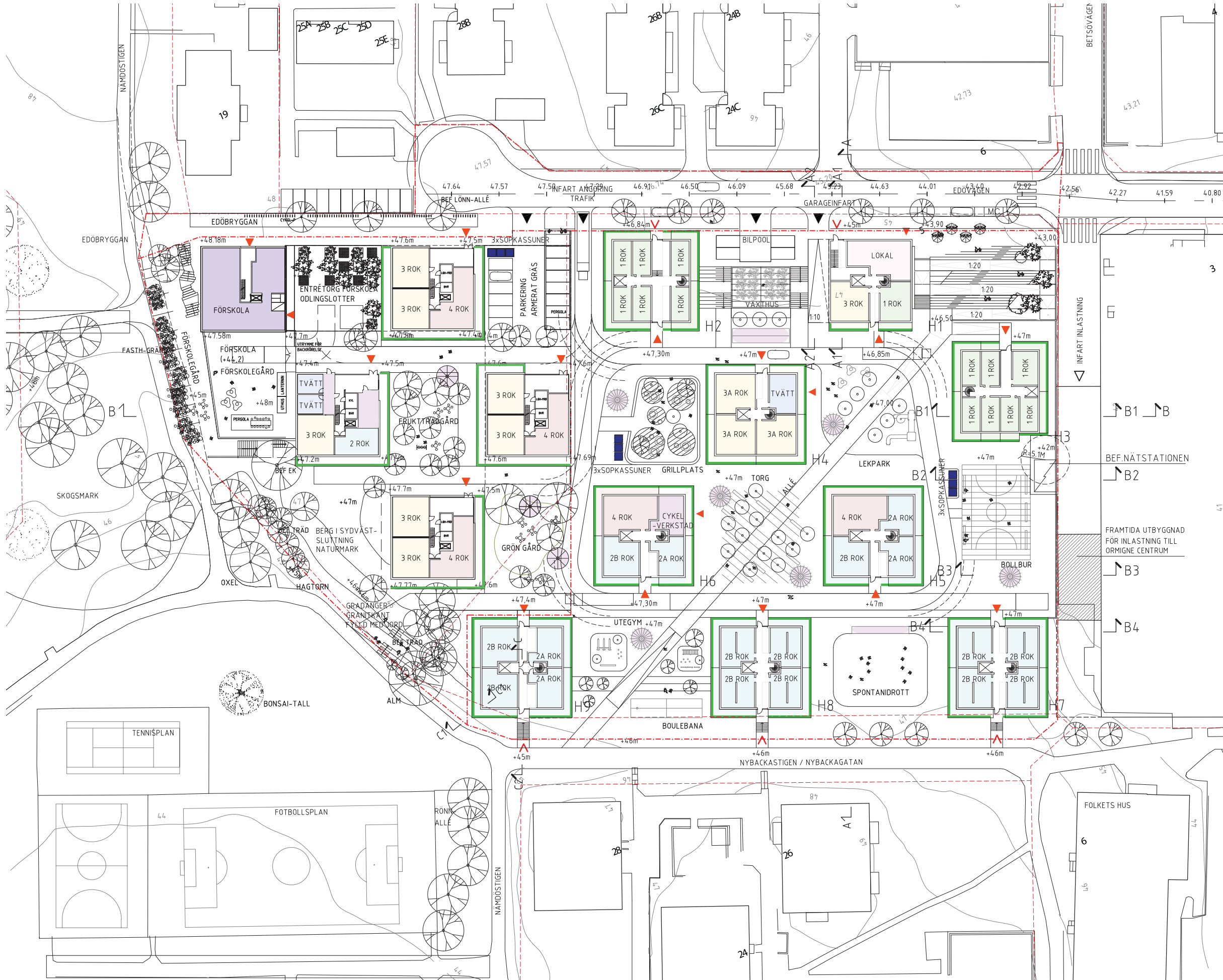
- GUMMIGRANULAT
- FÄRGAD MARKSTEN / MARKTEGEL
- RÖD ASFALT
- ASFALT
- ARMERAT GRUS
- MARKBETONG
- KONSTGRÄS
- ARMERAT GRÄS
- TROTTOARSTEN
- SAND
- TRÄ
- CYKELPARKERING
- KÖRSBÄRSTRÄD
- FRUKTTÄD
- RÖNN
- LÖNN
- AVENBOK



### ENTRÉPLAN

Skala 1:800 (A3)

- LOKAL
- CYKELPARKERING / VERKSTAD
- TVÄTTSTUGA
- AVENBOK



## GARAGEPLAN

Skala 1:800 (A3)

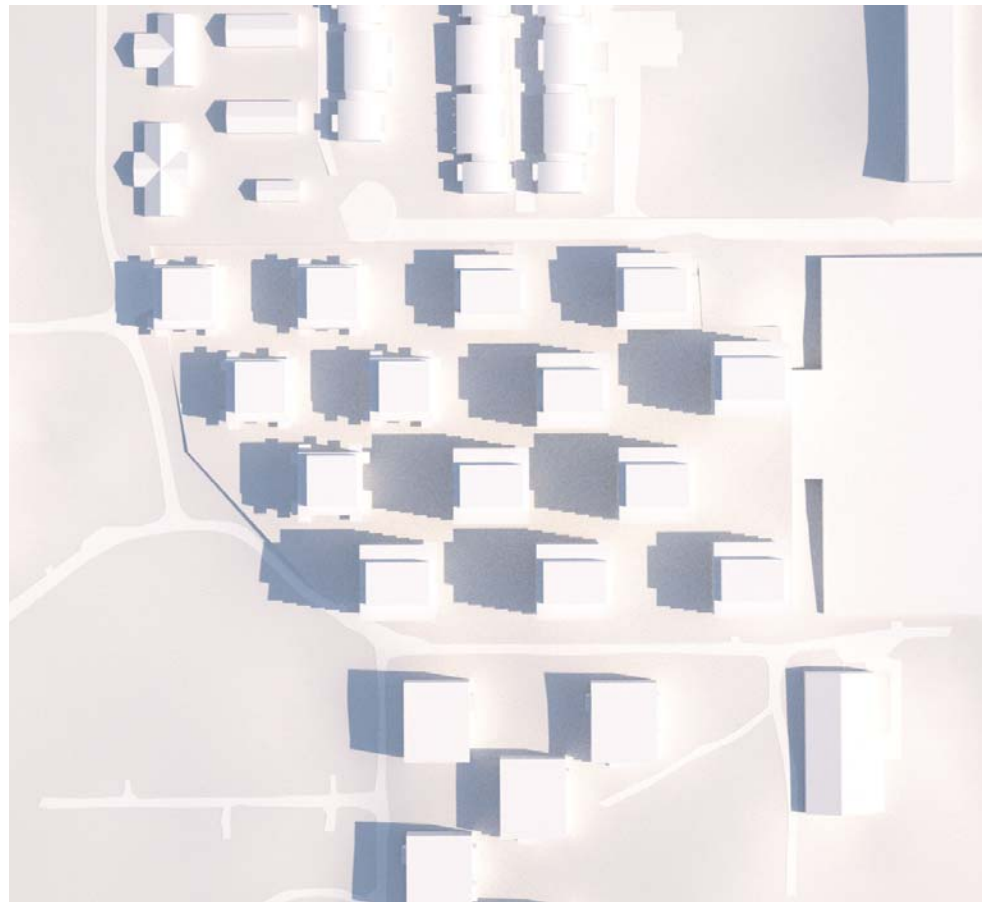
ca 140 P-PLATSER TILL ÖSTRA DELEN

ca 60 P-PLATSER TILL VÄSTRA DELEN



**SOLSTUDIE**

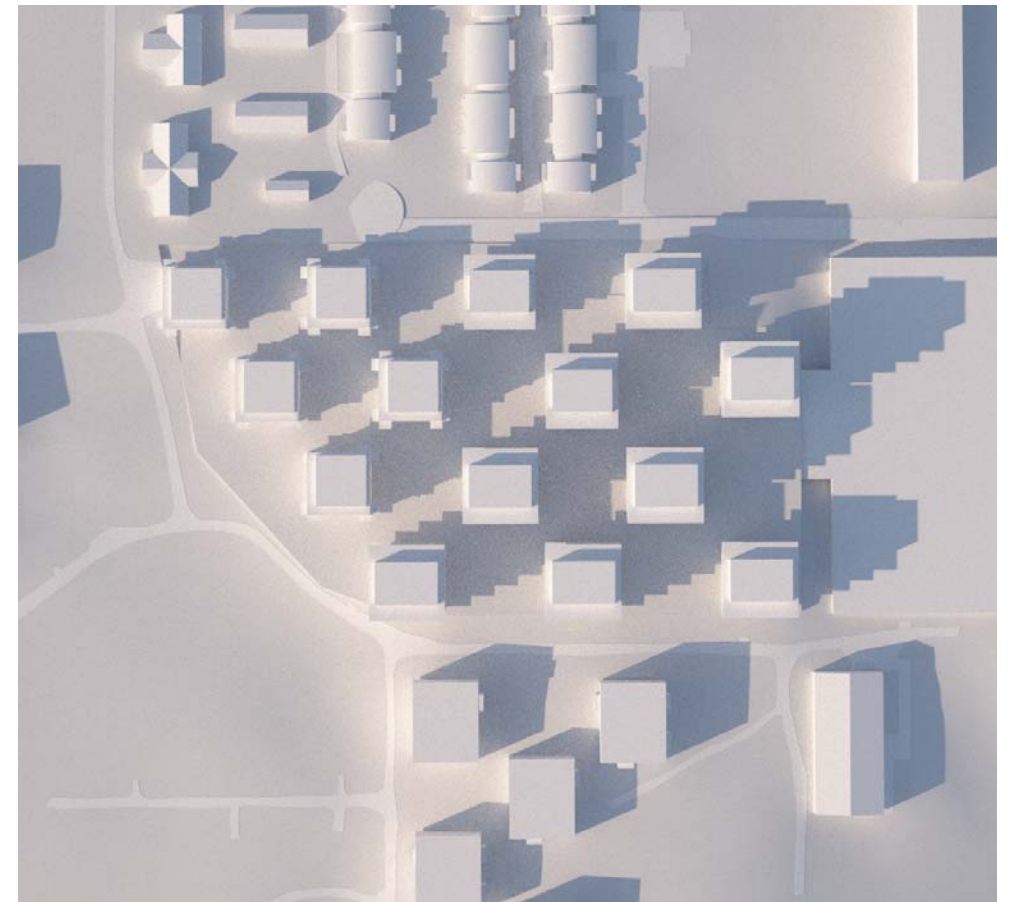
20 Juni



09.00



12.00



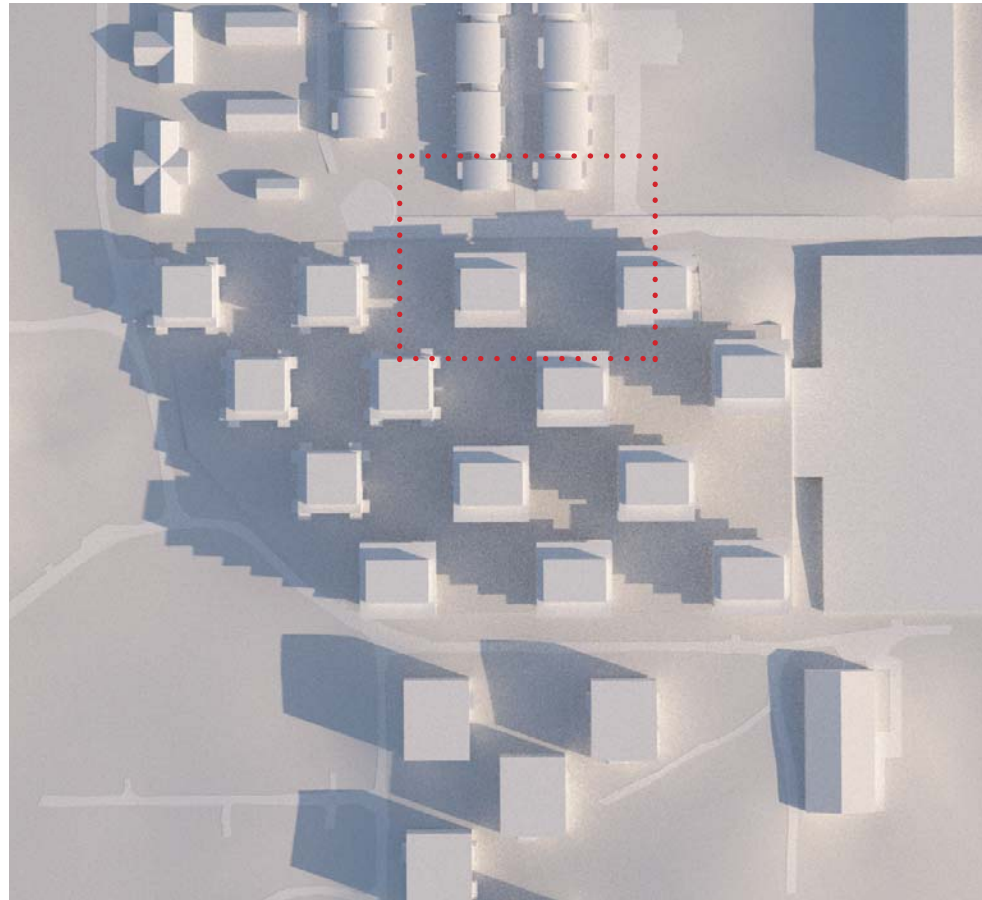
17.00



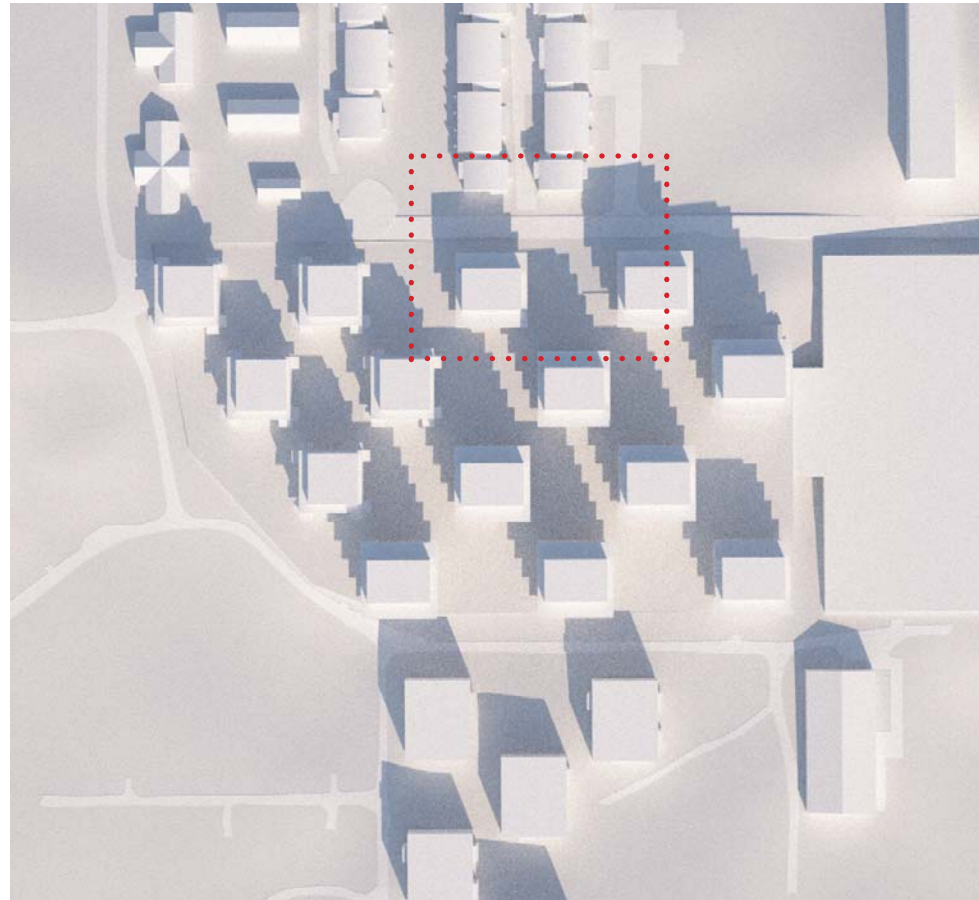
**SOLSTUDIE**

20 Mars / 20 September

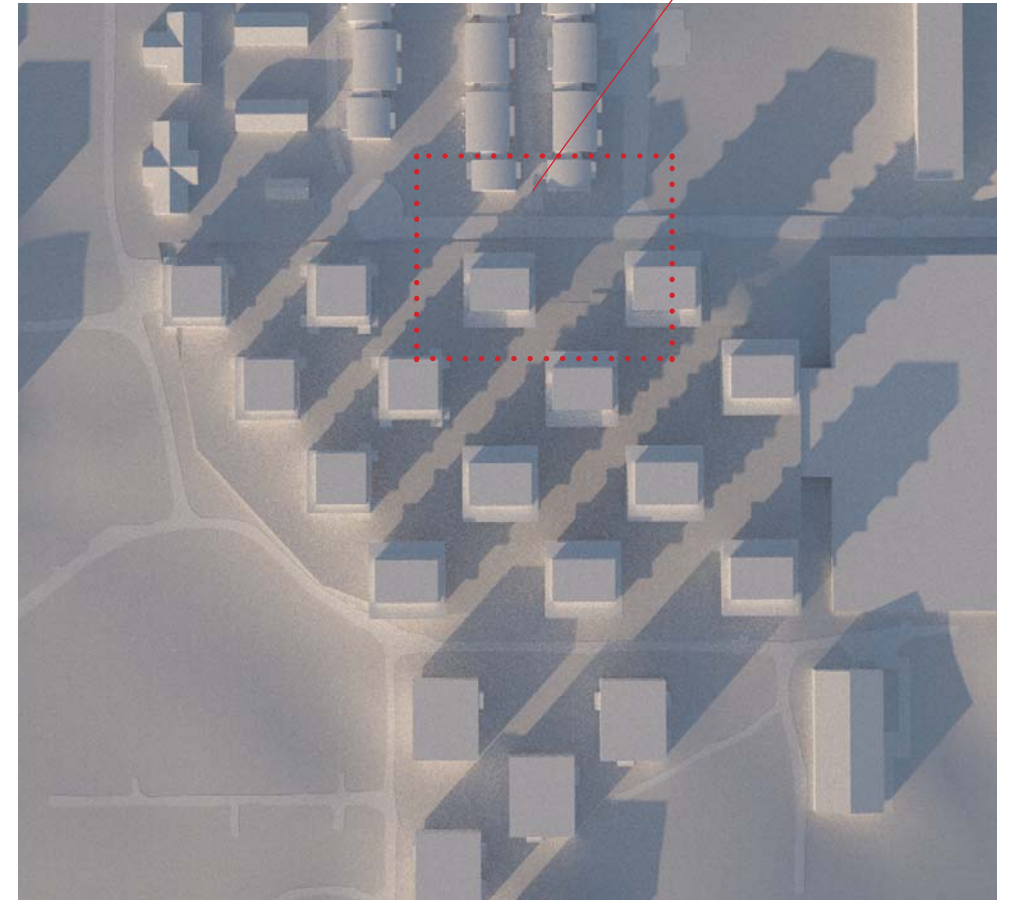
**SE SOLSTUDIE ZOOM**



09.00



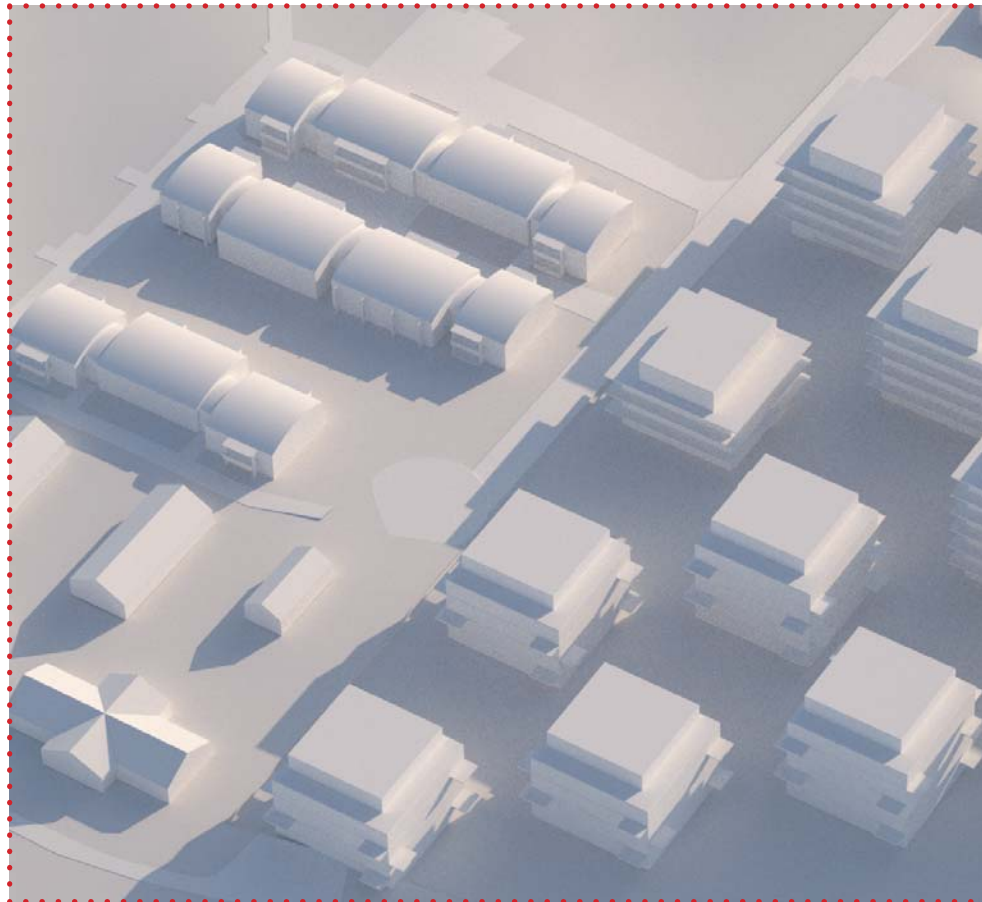
12.00



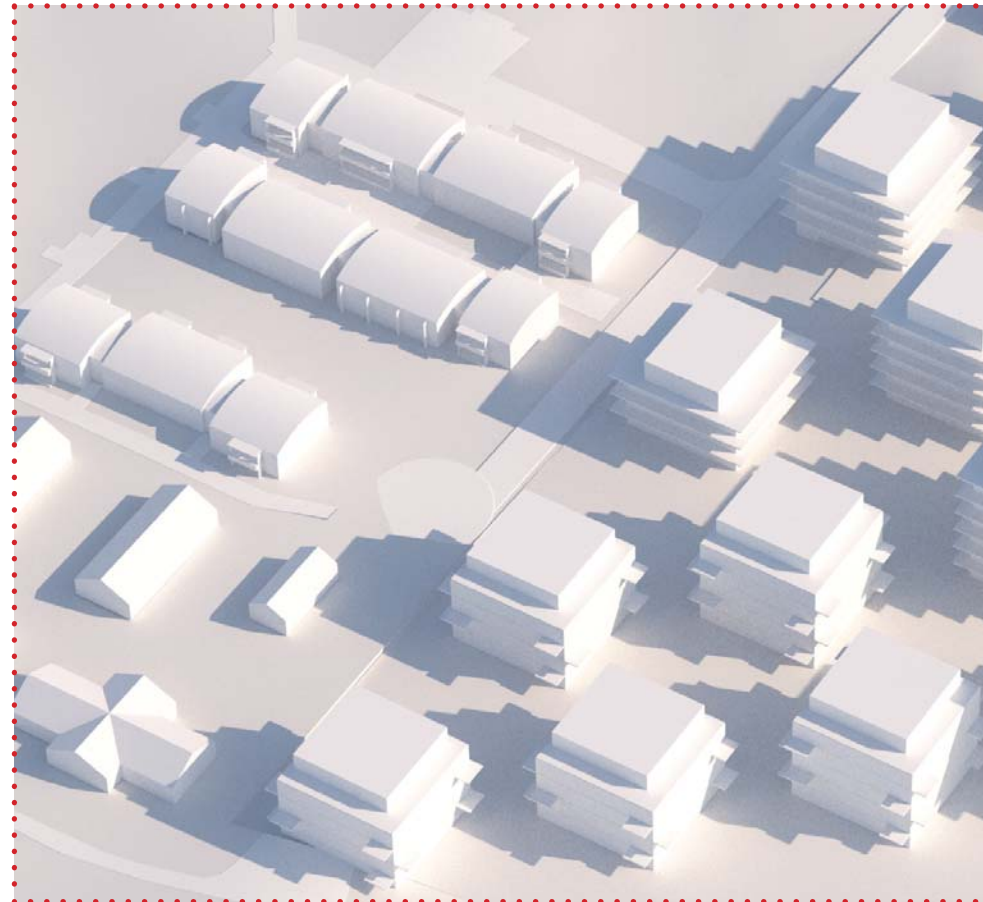
16.00

**SOLSTUDIE ZOOM**

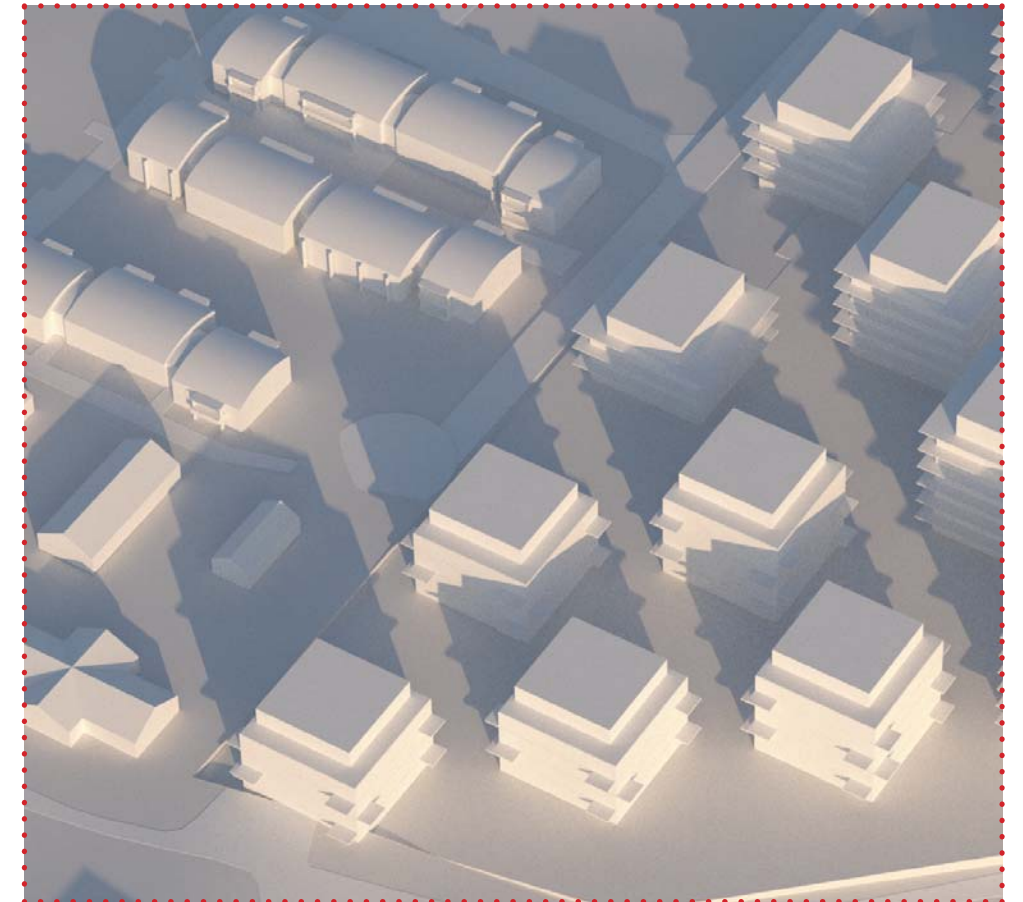
20 Mars / 20 September



09.00

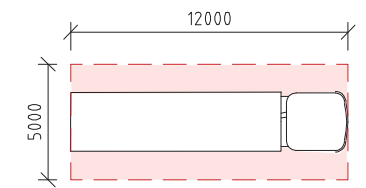
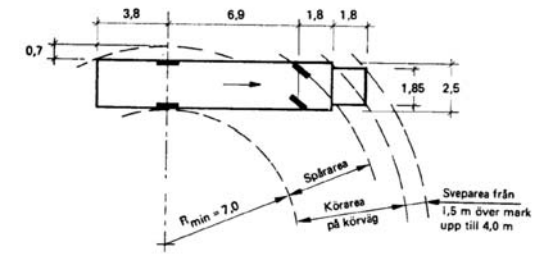


12.00

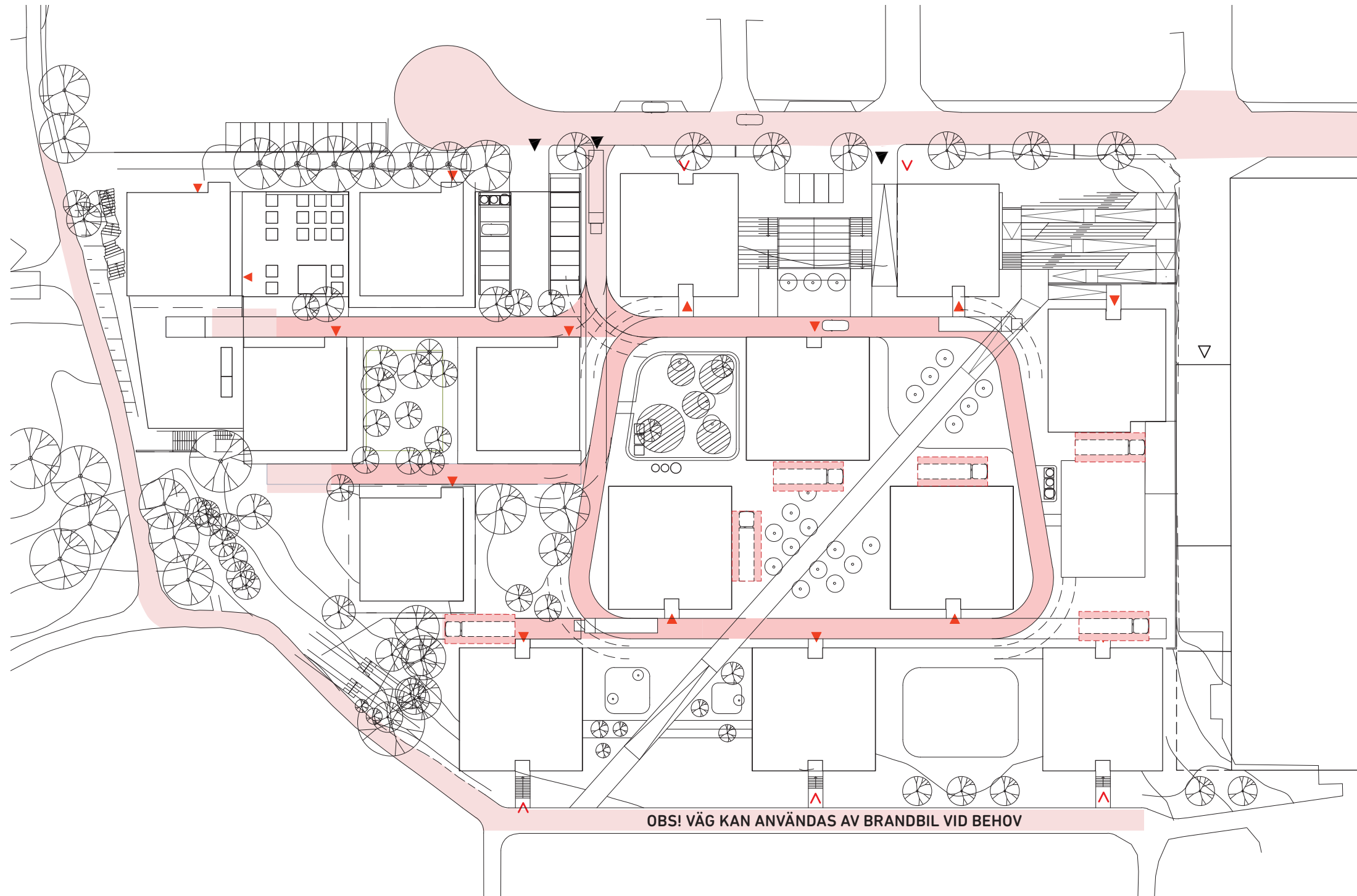


16.00




### BRANDSTUDIE

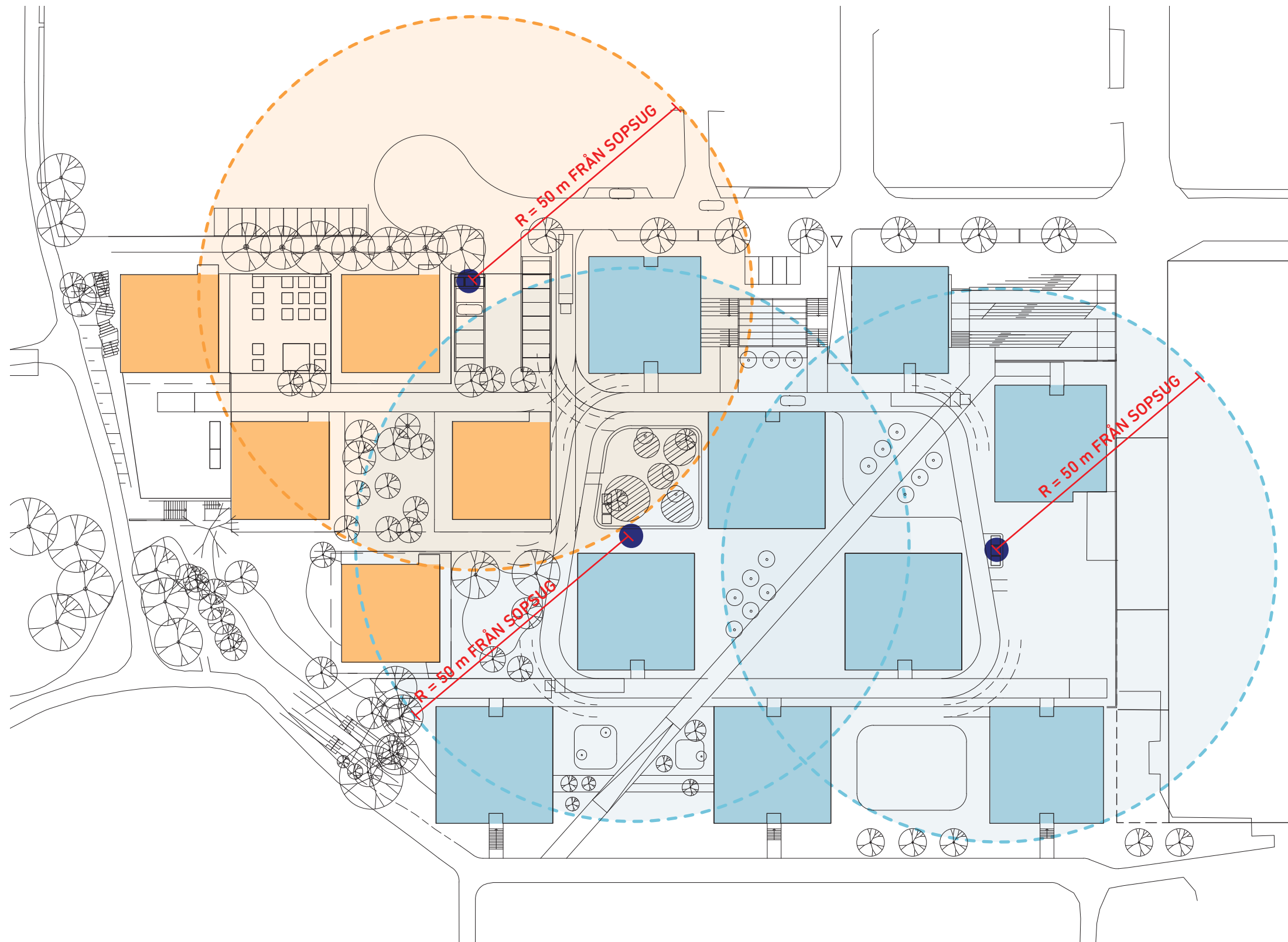


UPPSTÄLLNINGSPLOTS



### SOPHANTERINGS STUDIE

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





## TRÄDGÅRDSSTADEN STUDIE

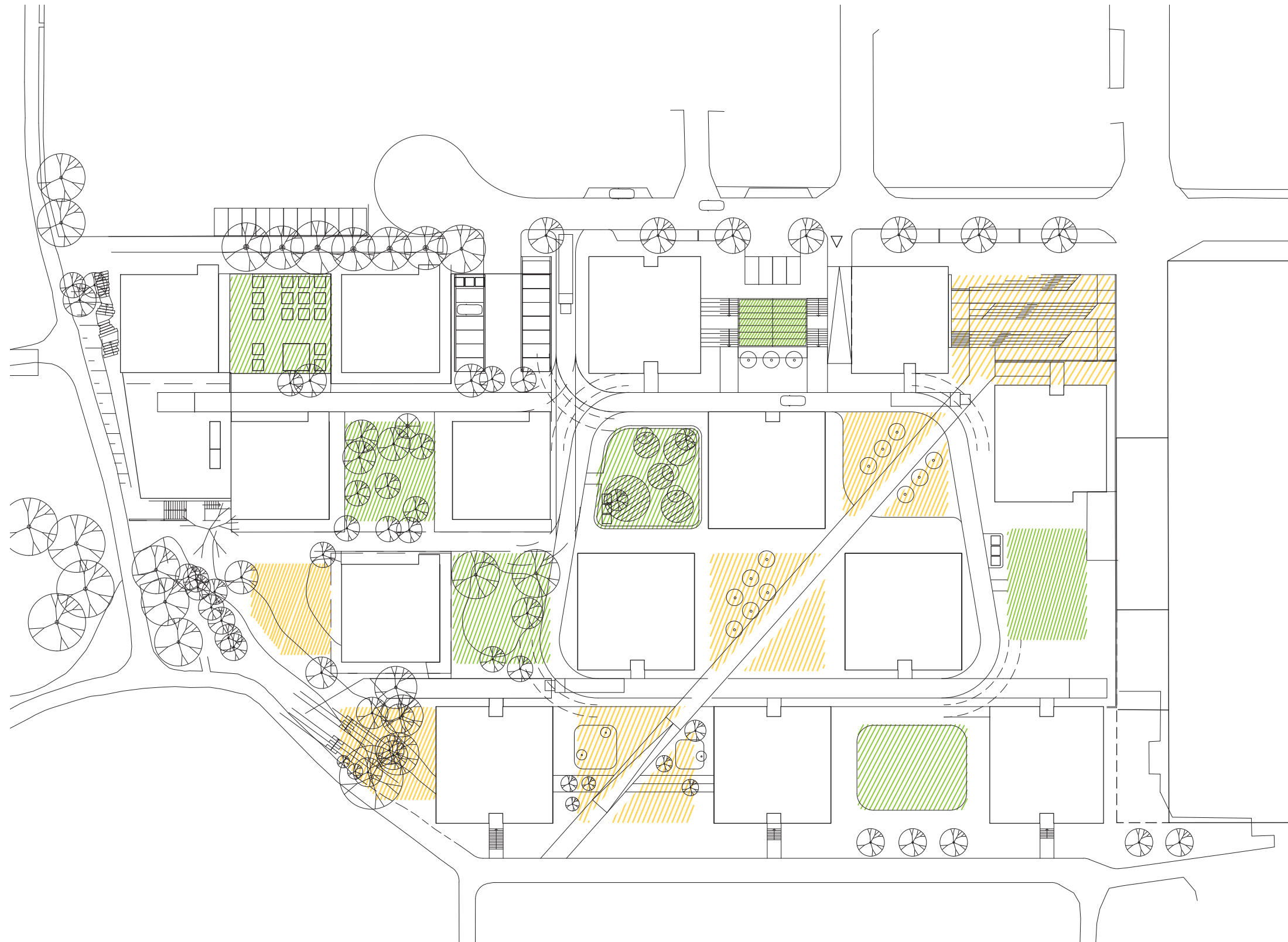
### DIAGRAM PRIVAT/OFFENTLIGT

#### OMRÅDESGEMENSAMT

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

#### HUSGEMENSAMT

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



# ÖSTRA DELEN



**DINELLJOHANSSON**

FÖR

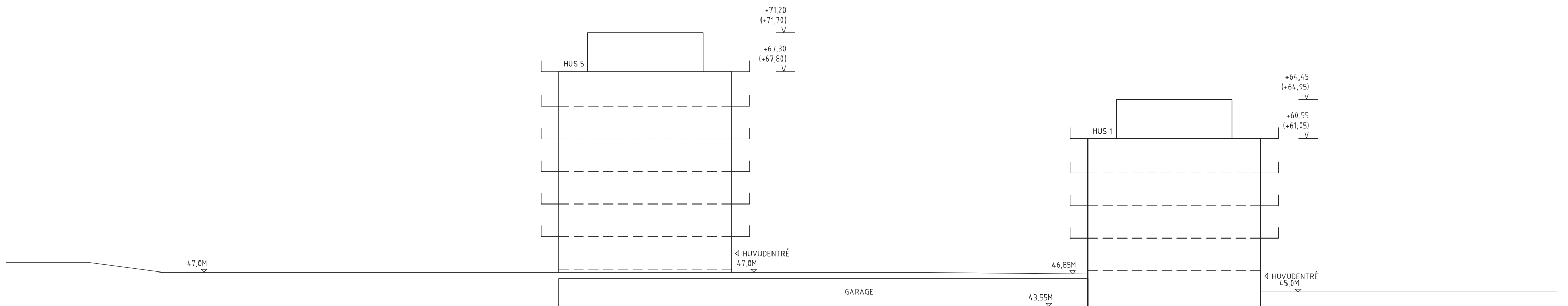
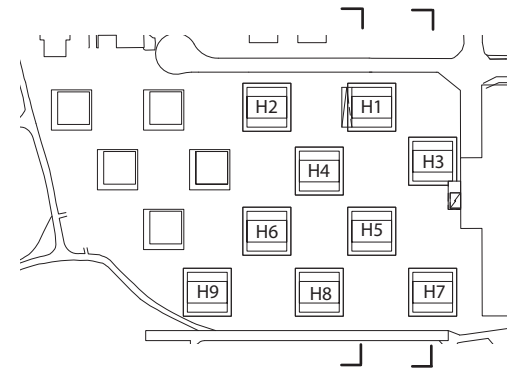
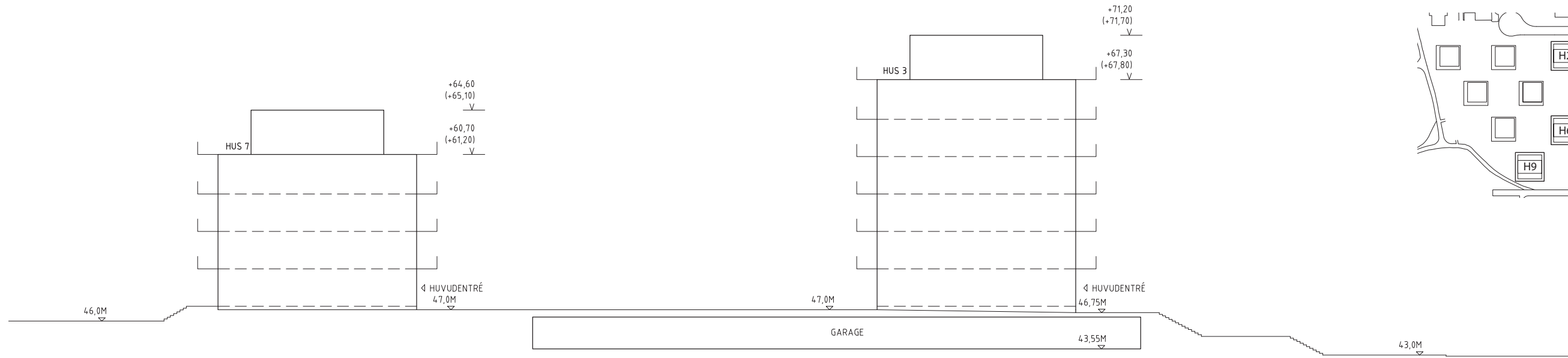
**AROS**bostad™



SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

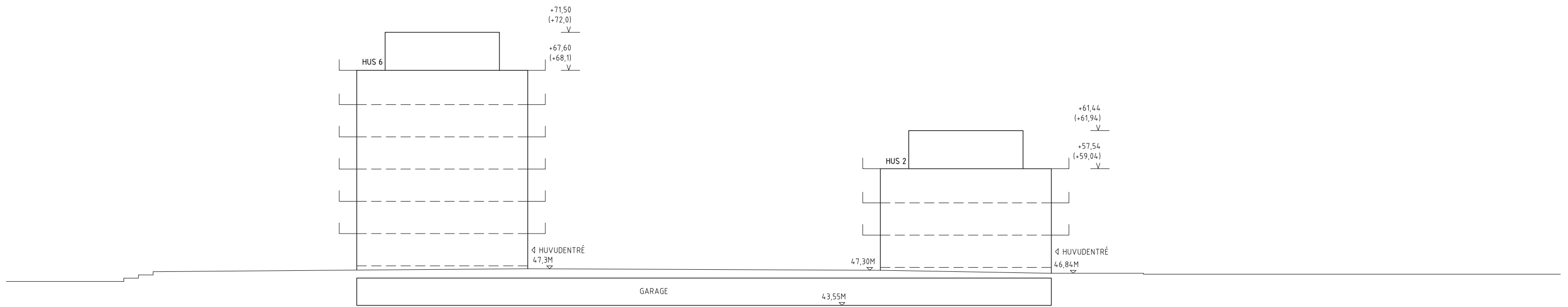
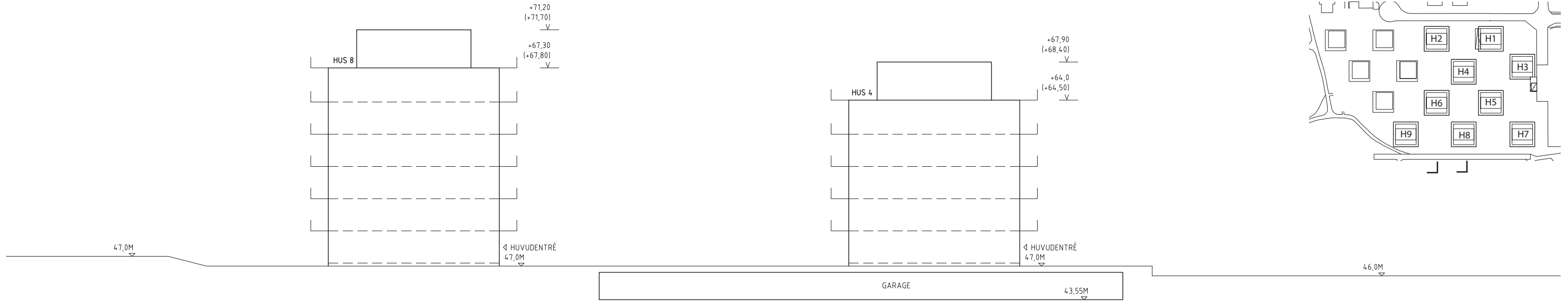
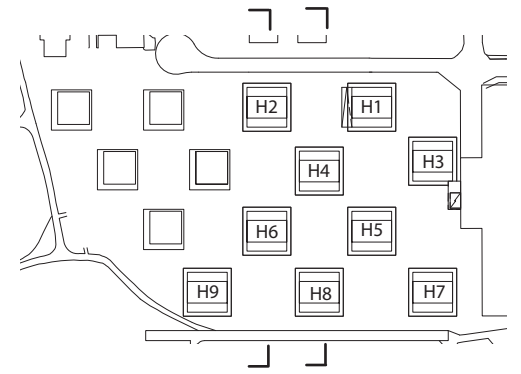
(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



SEKTIONSUNDERLAG DP

Skala 1:400 (A3)

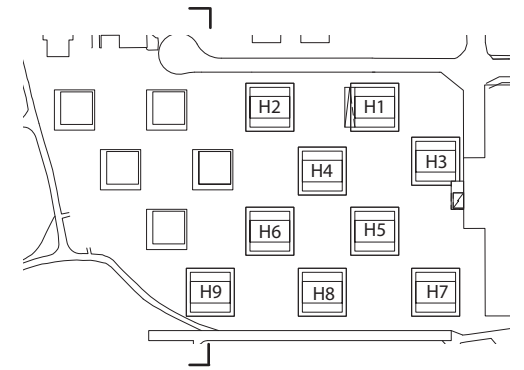
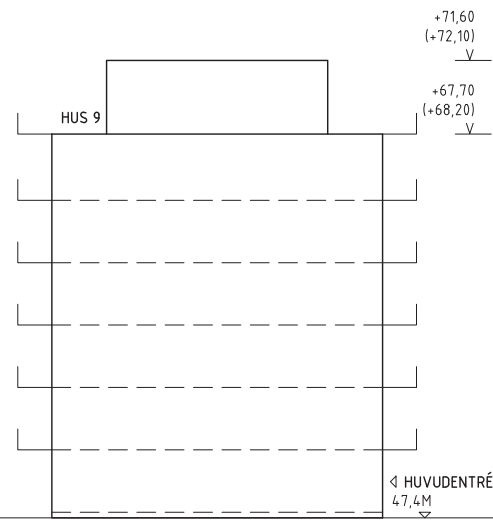
(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



**SEKTIONSUNDERLAG DP**

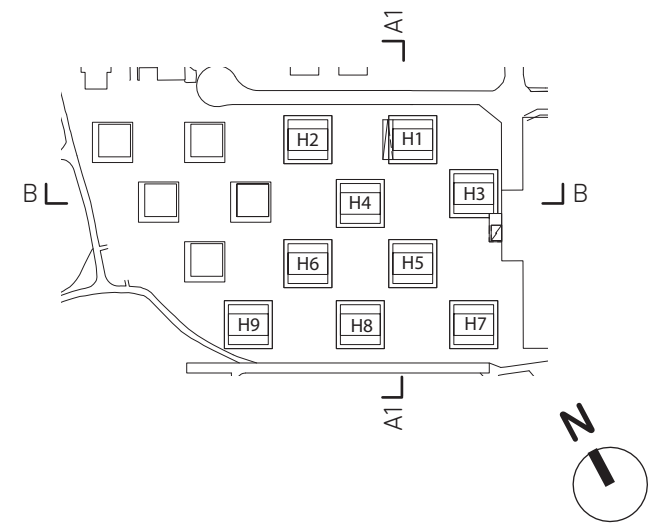
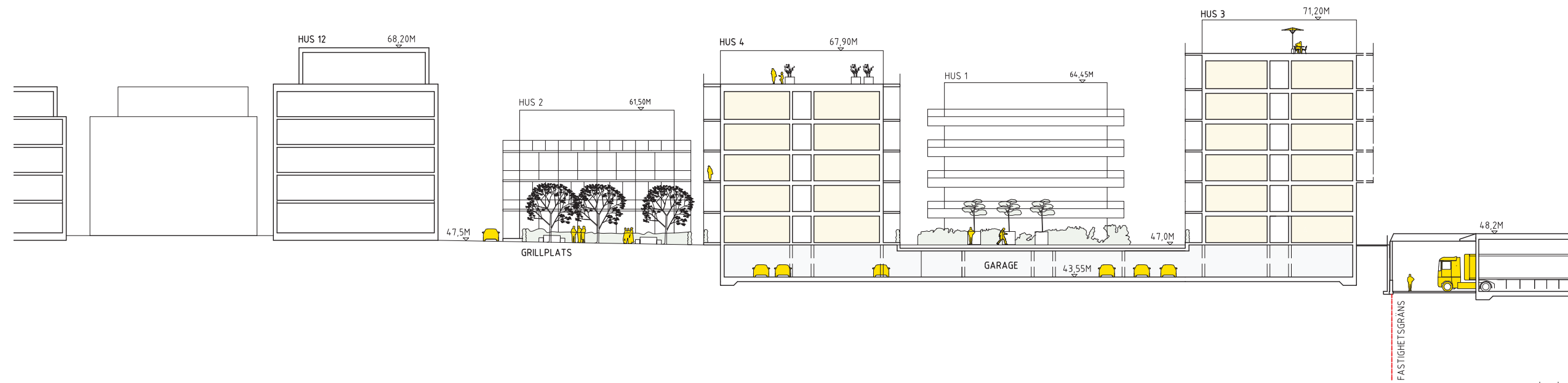
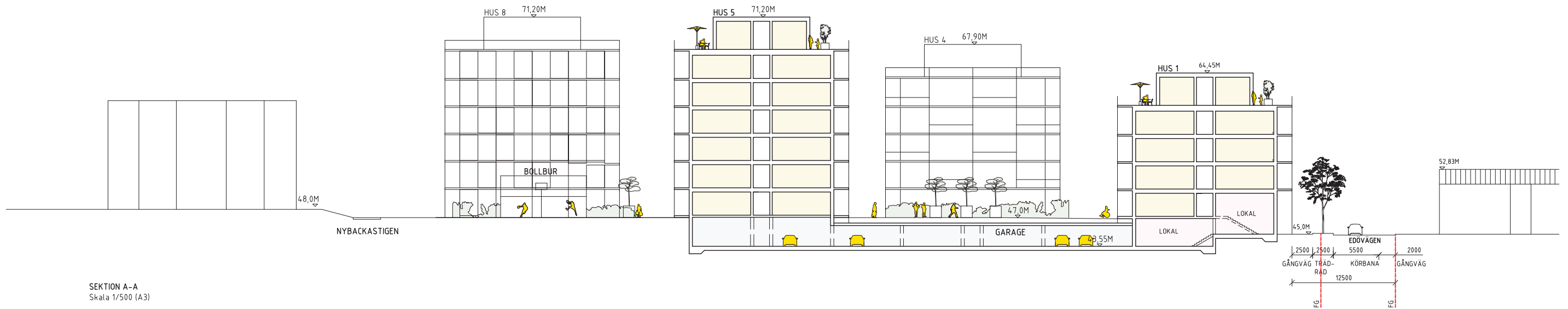
Skala 1:400 (A3)

(NIVÅ) NIVÅ FÖR TOLERANS I DP



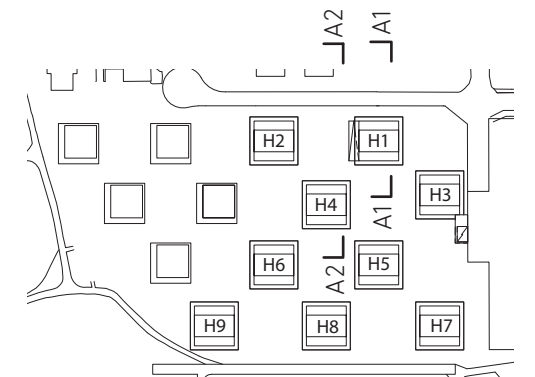
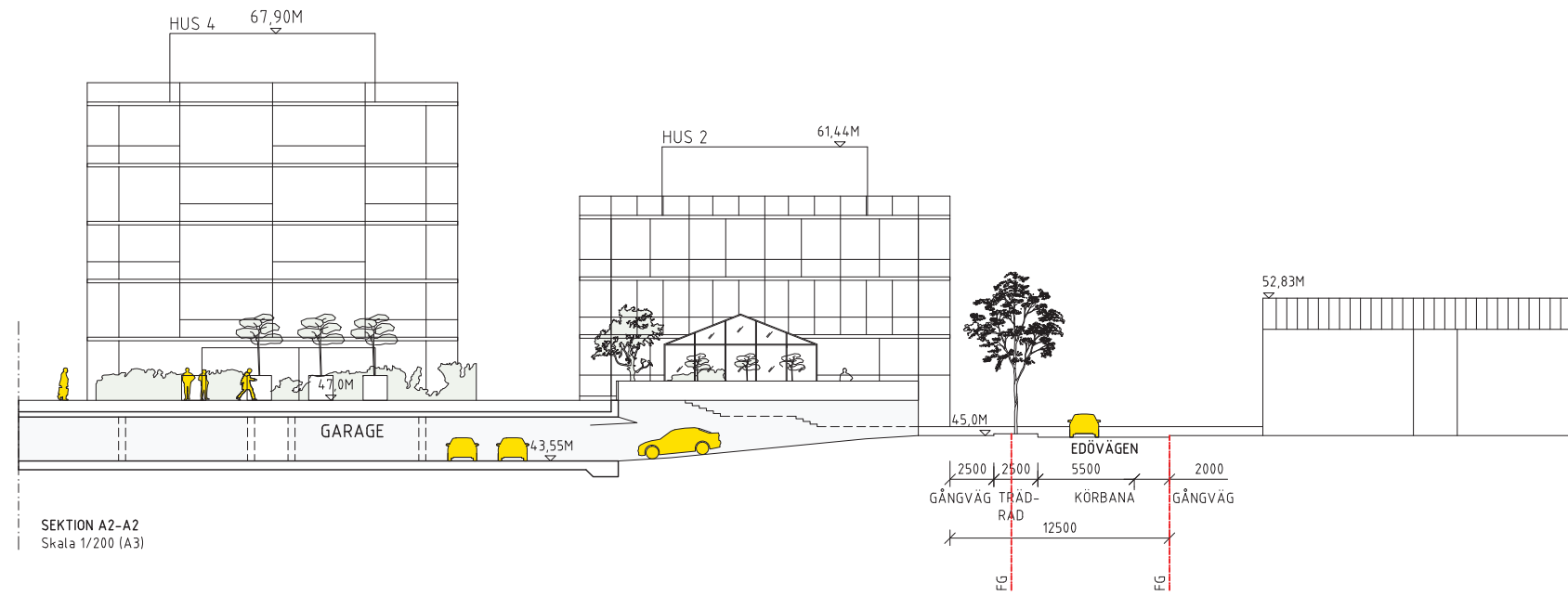
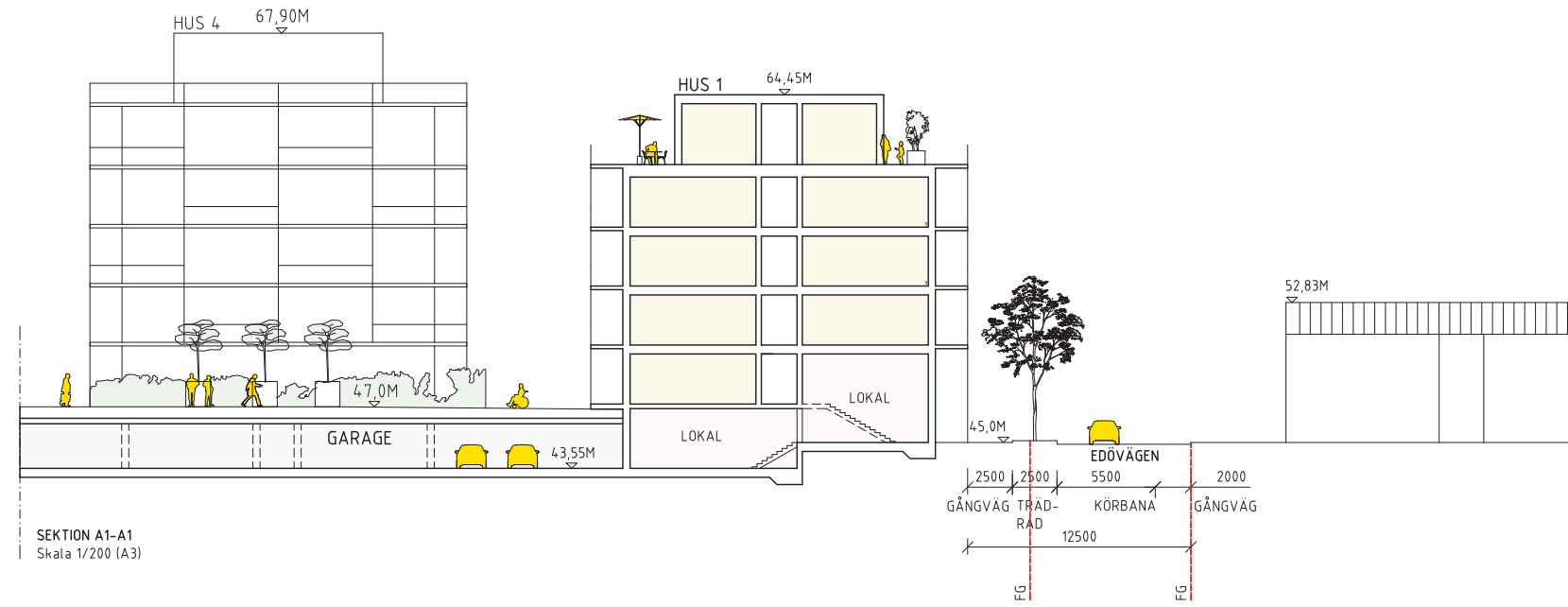
GENERELLA SEKTIONER A/B

Skala 1:500 (A3)



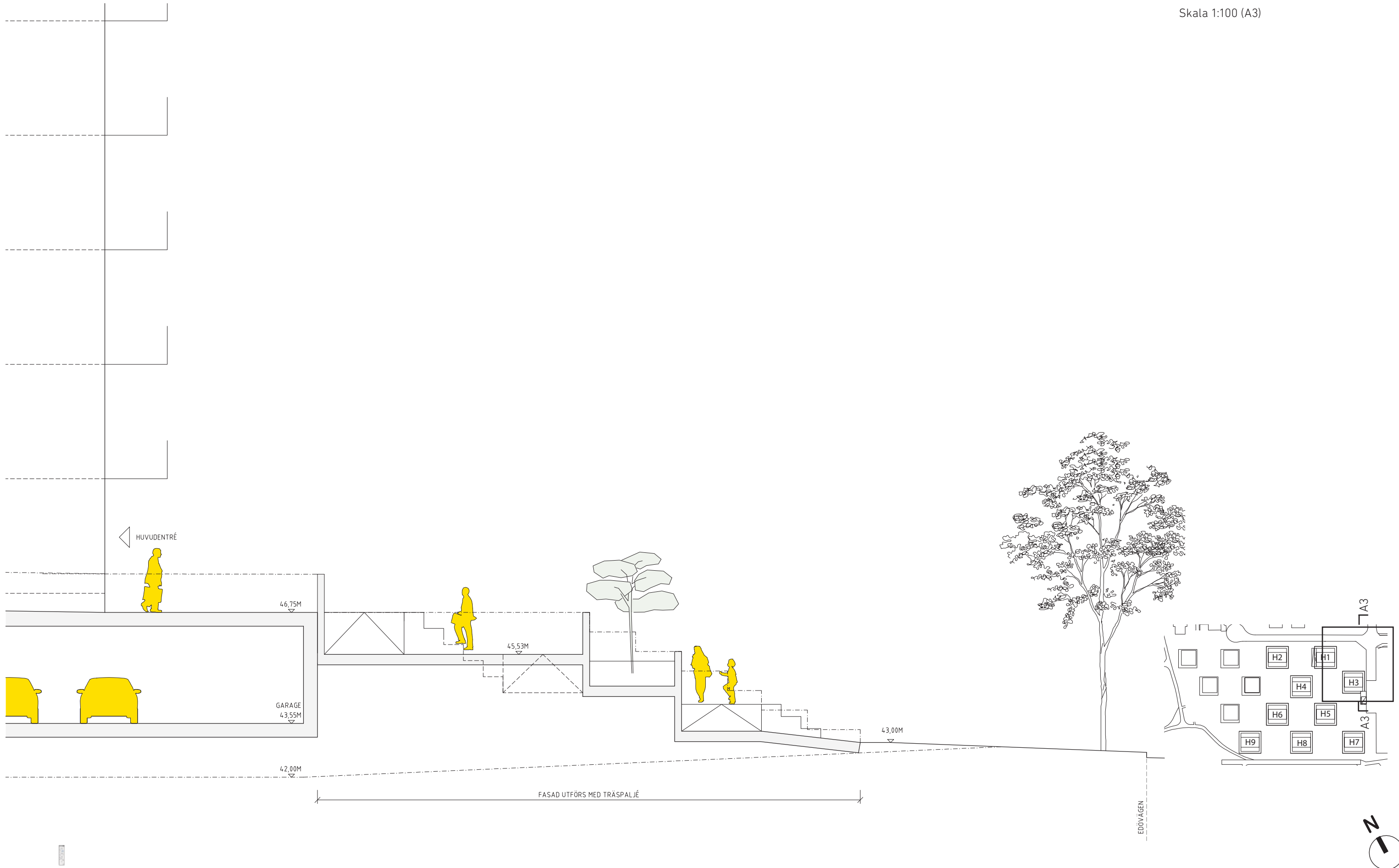
SEKTIONER A1 / A2

Skala 1:400 (A3)



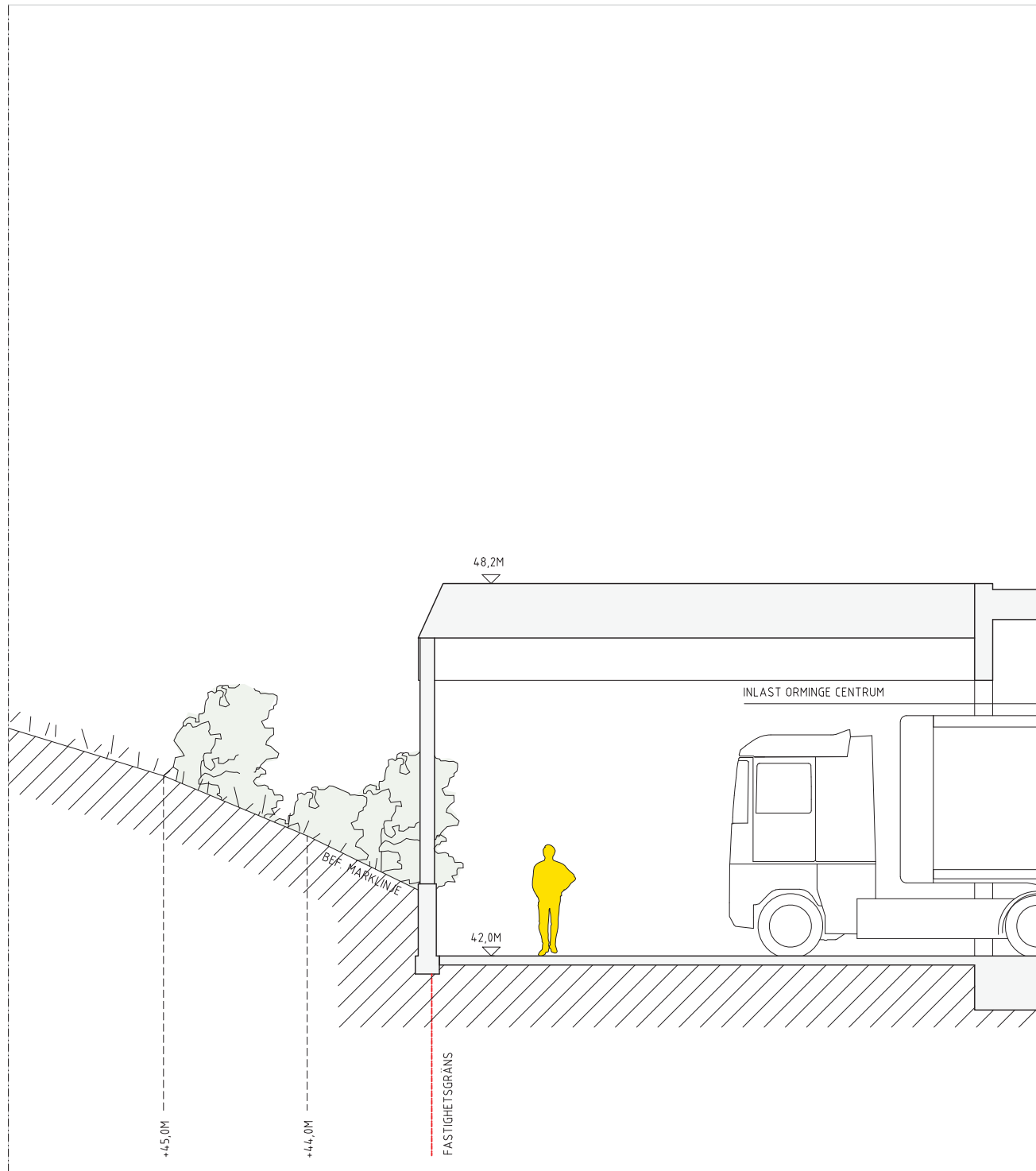
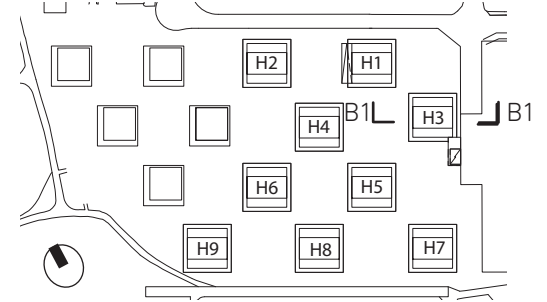
SEKTION A3

Skala 1:100 (A3)

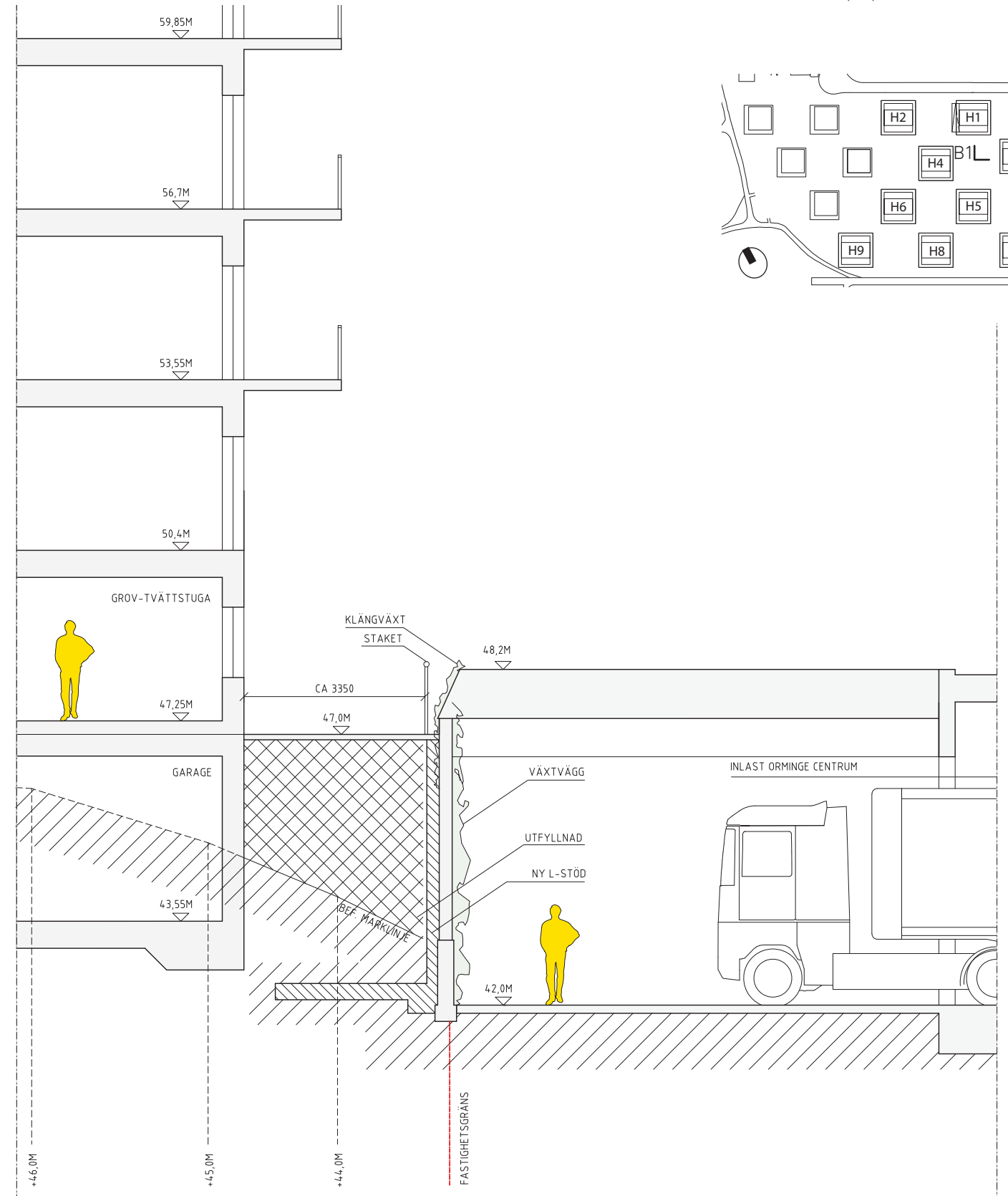


SEKTION B1

Skala 1:100 (A3)



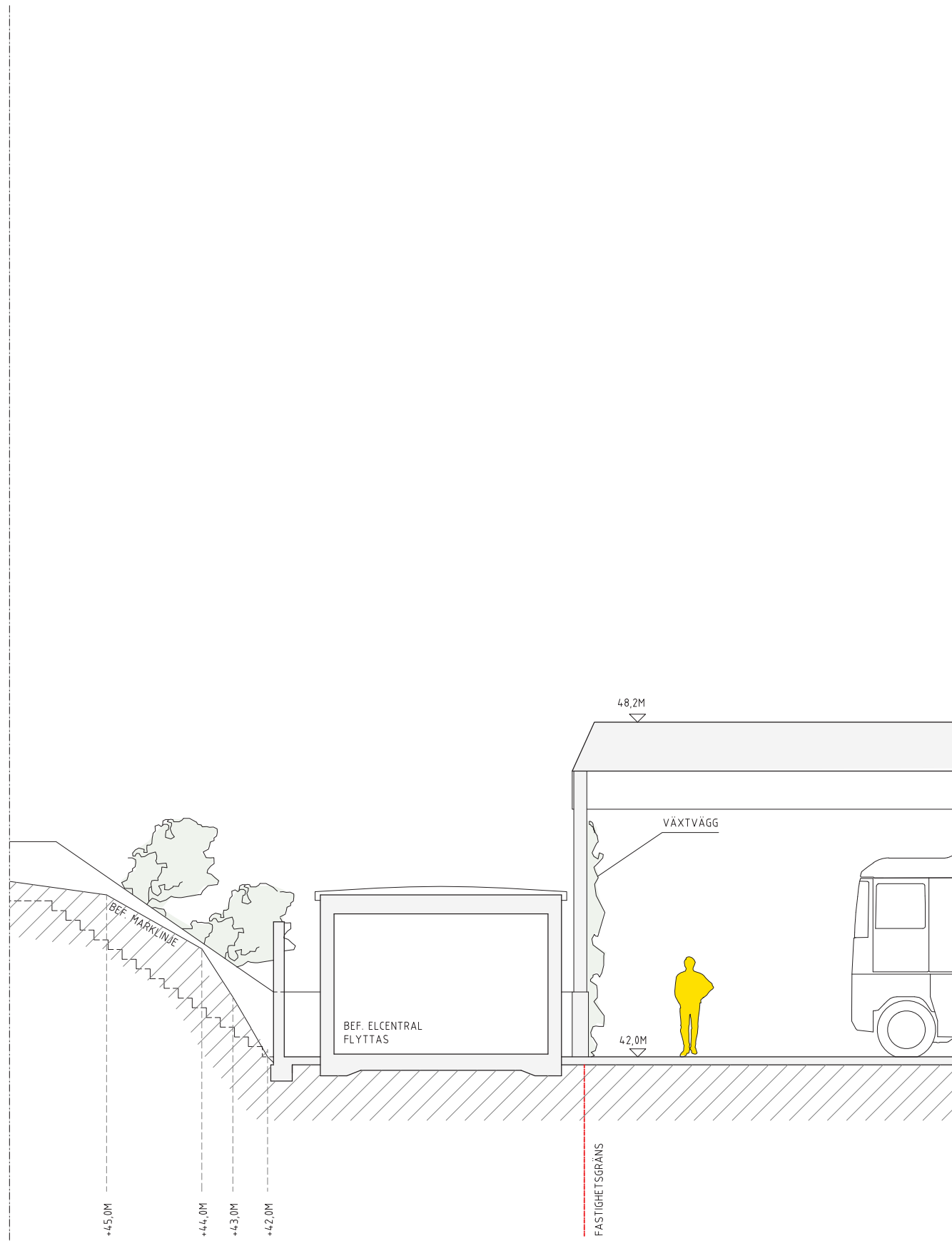
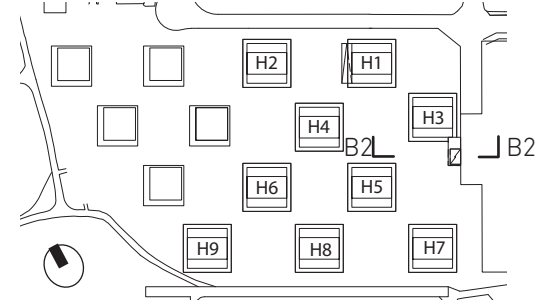
SEKTION B1-B1 BEFITNLIGT



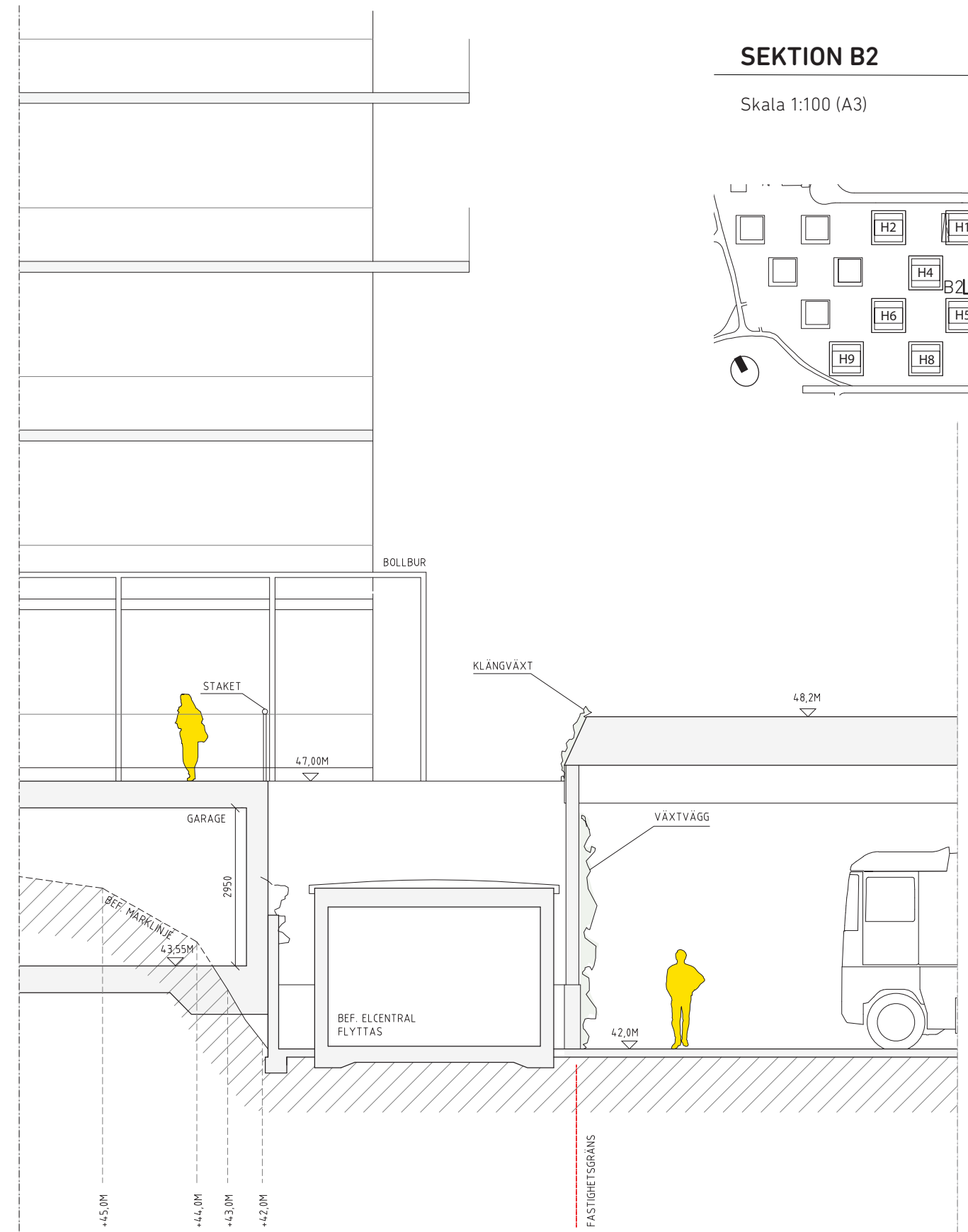
SEKTION B1-B1 FÖRSLAG

SEKTION B2

Skala 1:100 (A3)



SEKTION B2-B2 BEFITNLIGT

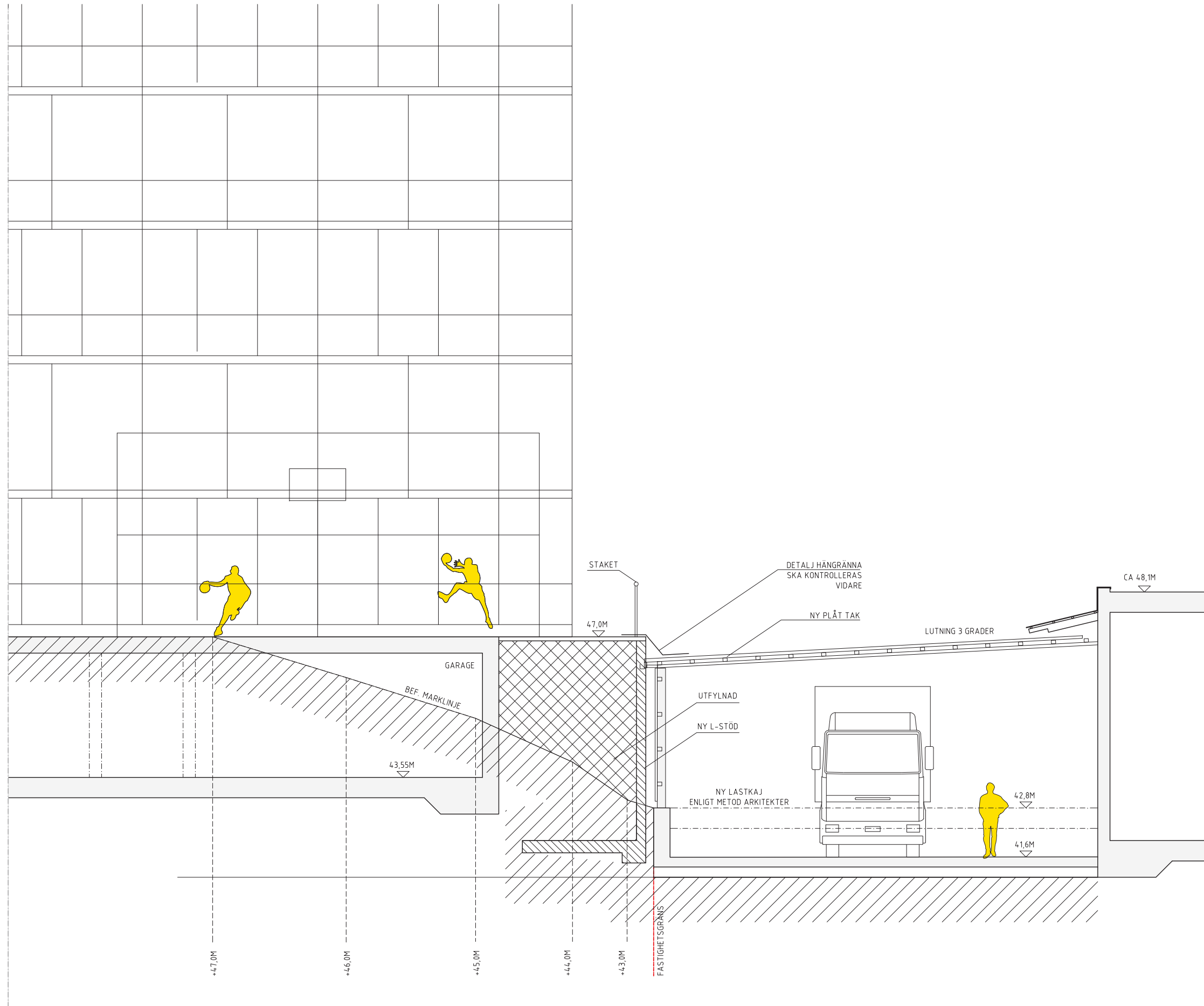
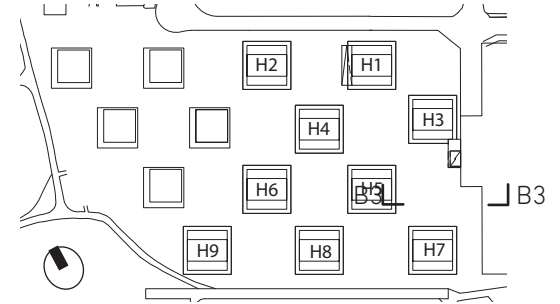


SEKTION B2-B2 FÖRSLAG



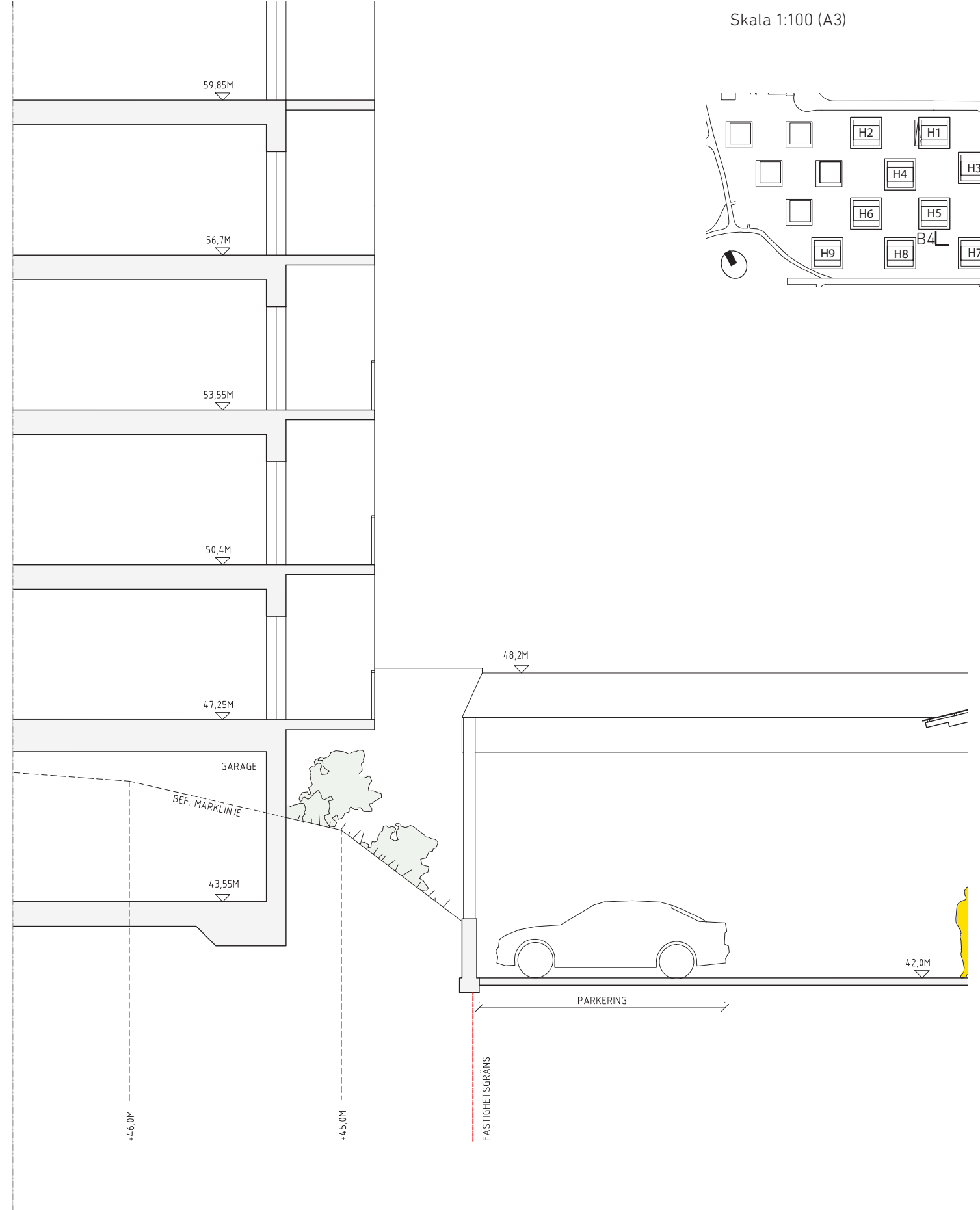
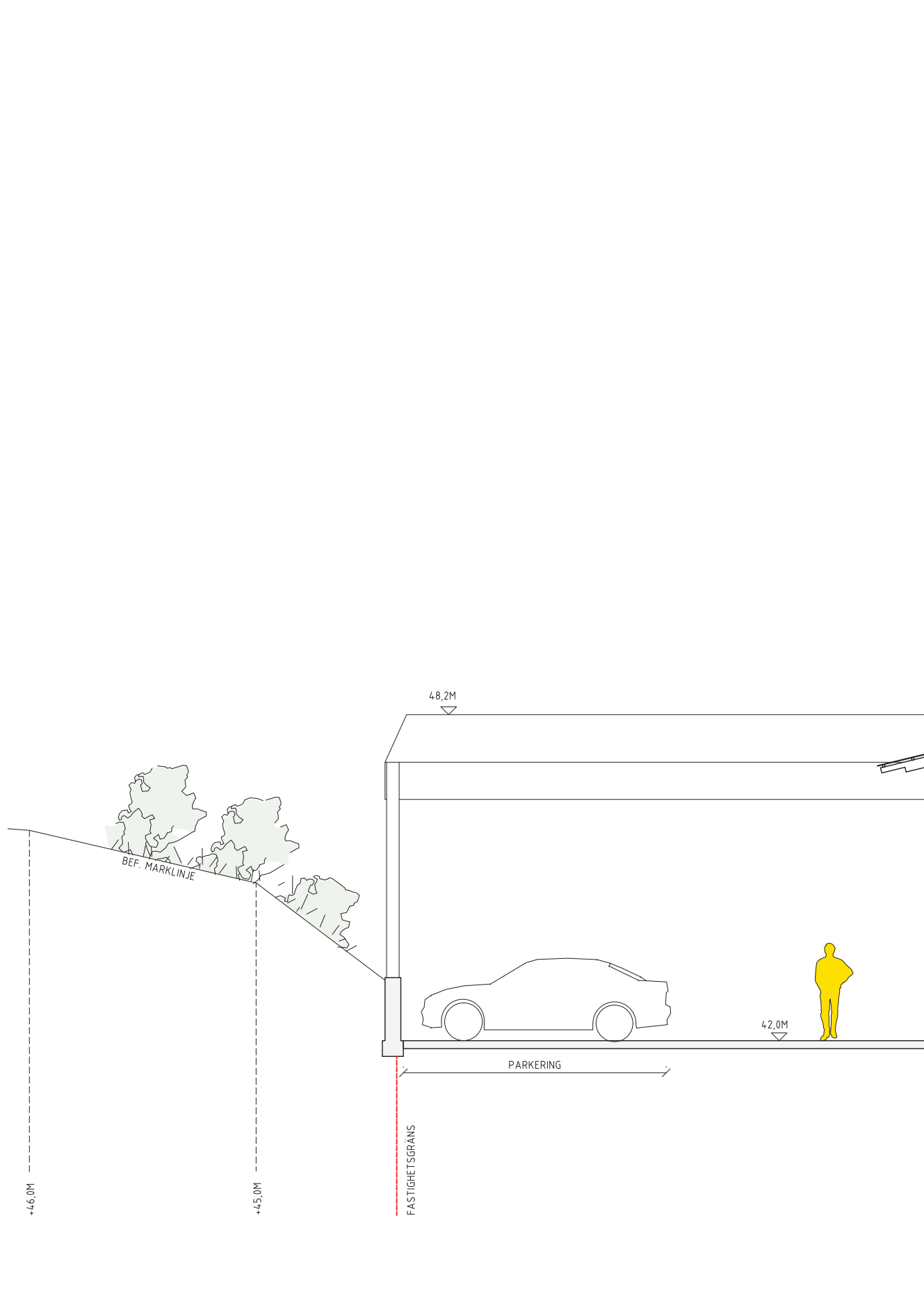
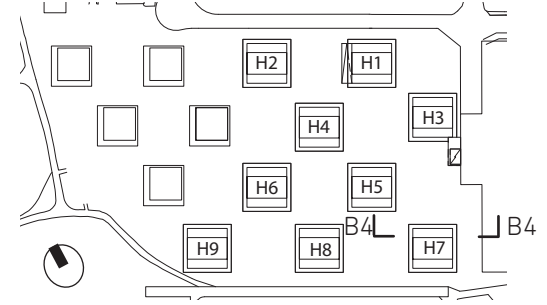
SEKTION B3

Skala 1:100 (A3)



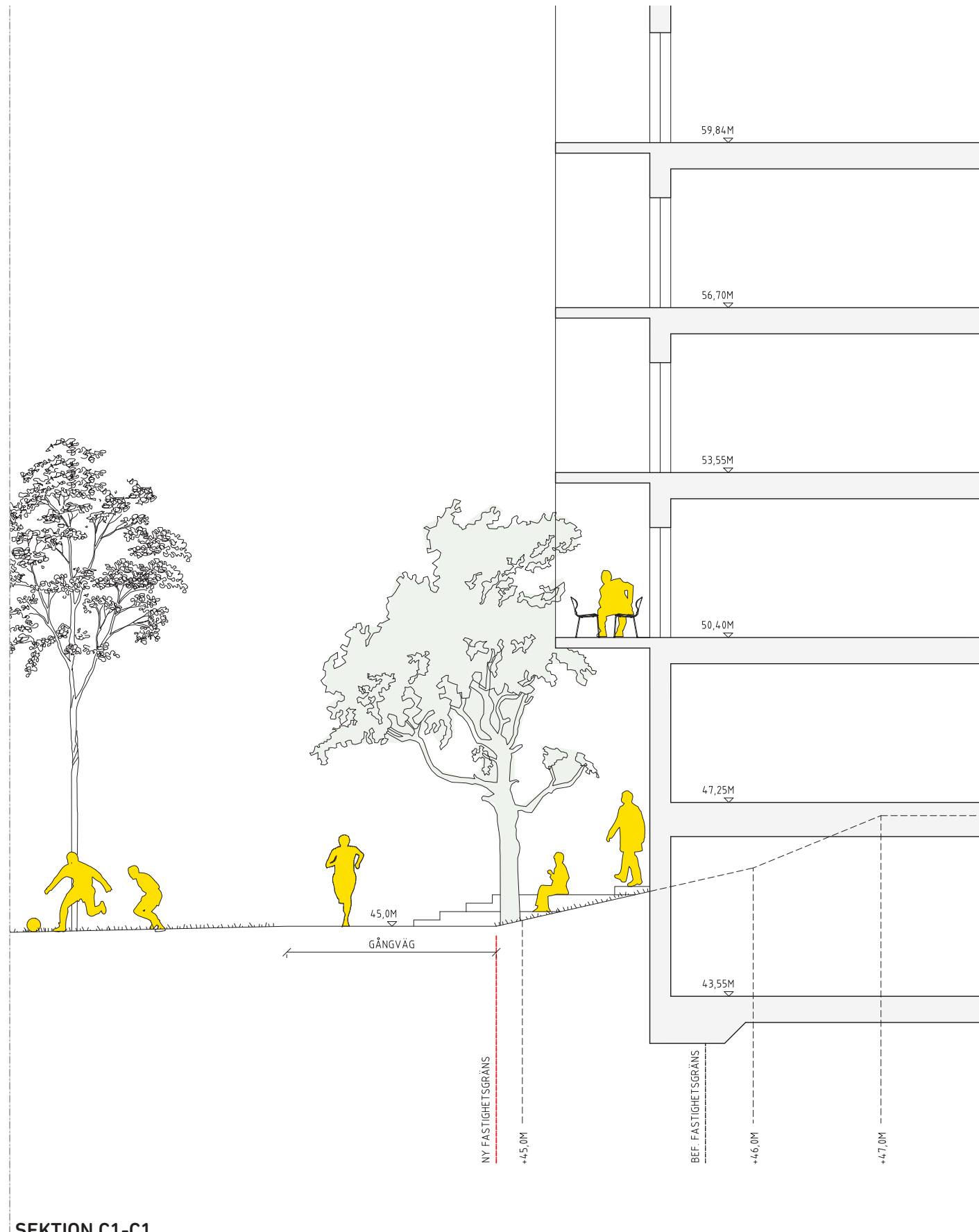
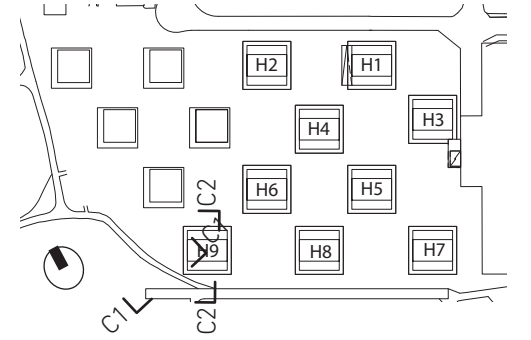
SEKTION B4

Skala 1:100 (A3)

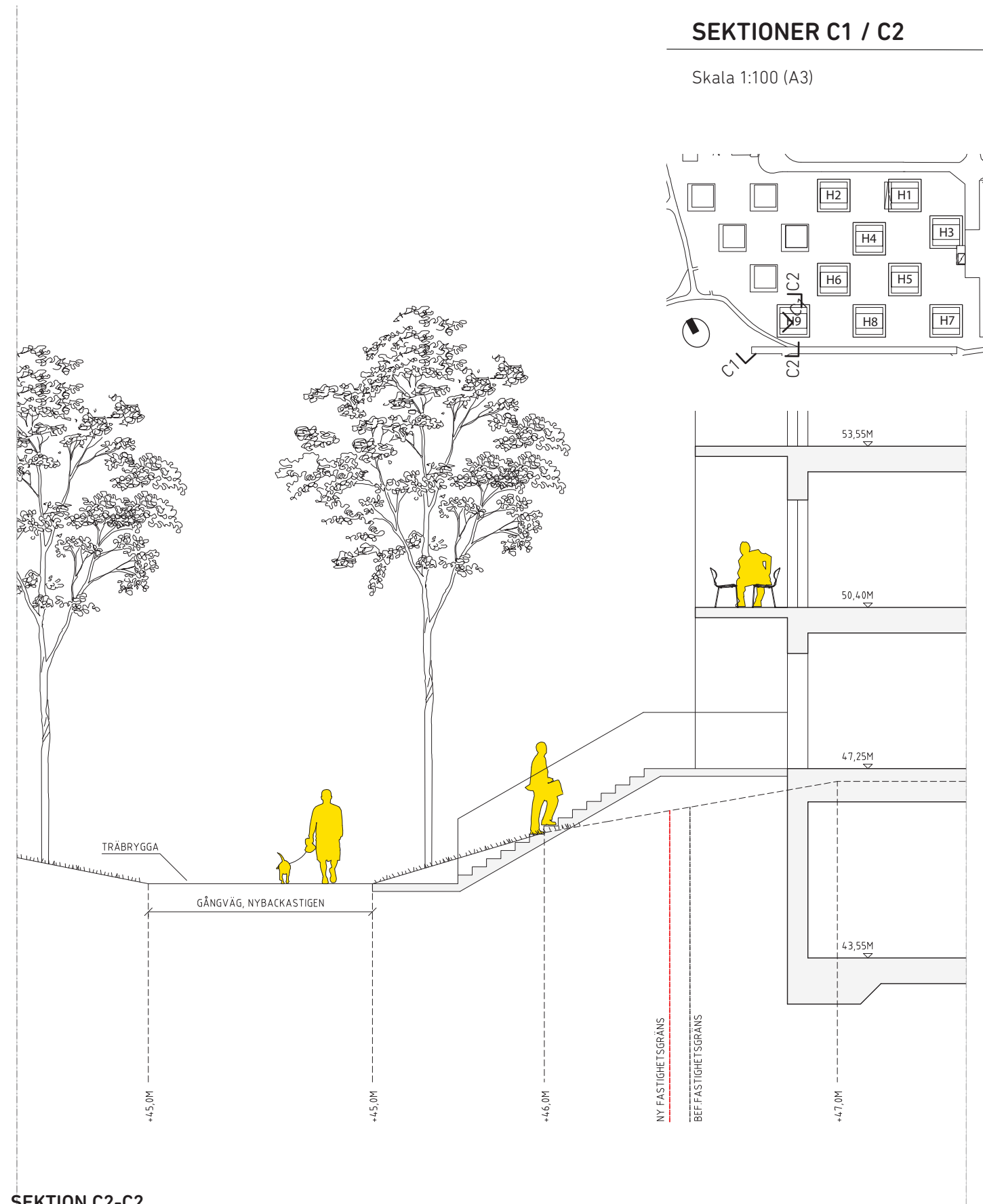


SEKTIONER C1 / C2

Skala 1:100 (A3)



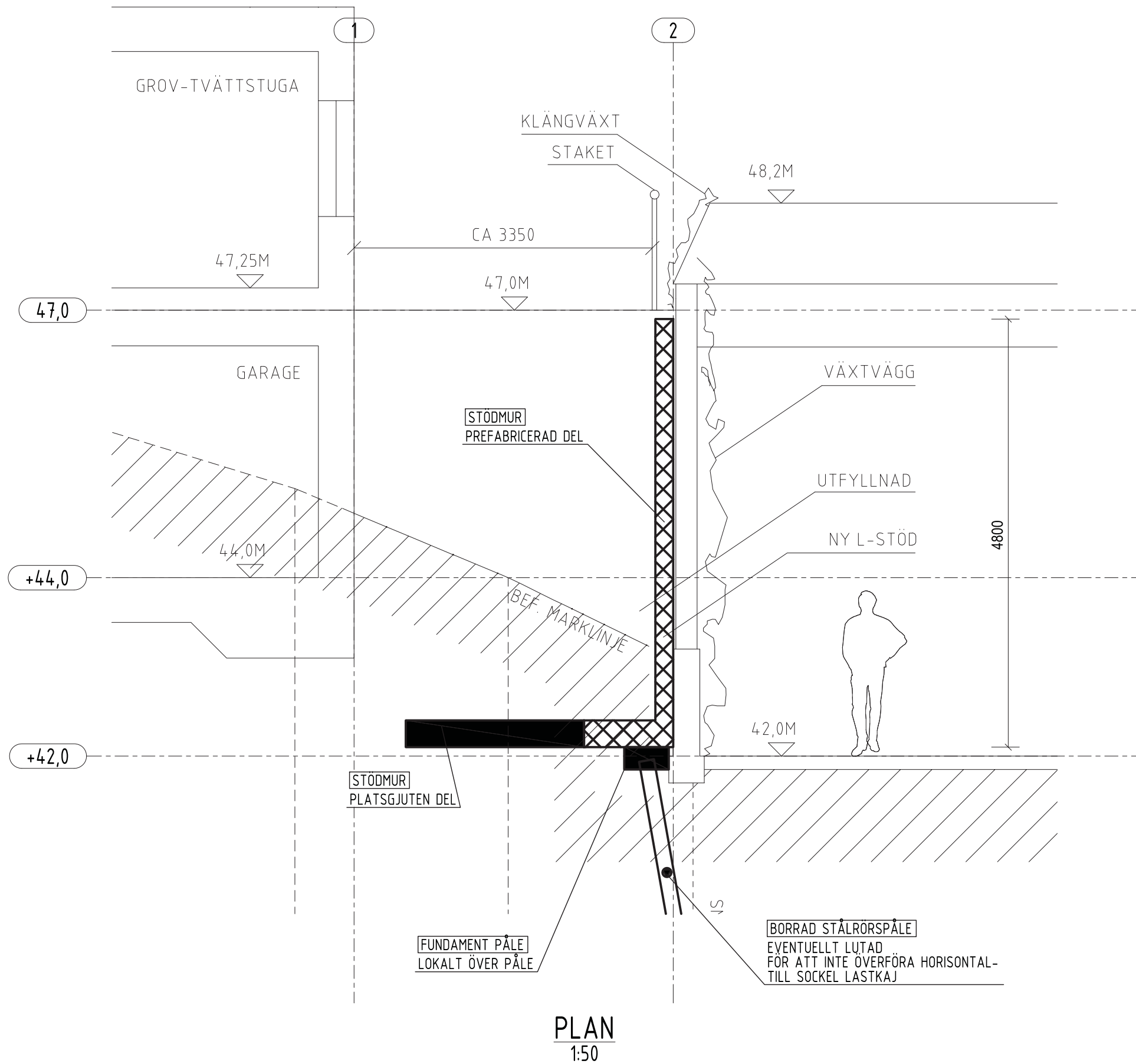
SEKTION C1-C1



SEKTION C2-C2

STUDIE AV GRÄNSEN MOT  
ORMINGE CENTRUM

SKISS PÅ STÖDMUR FRÅN K

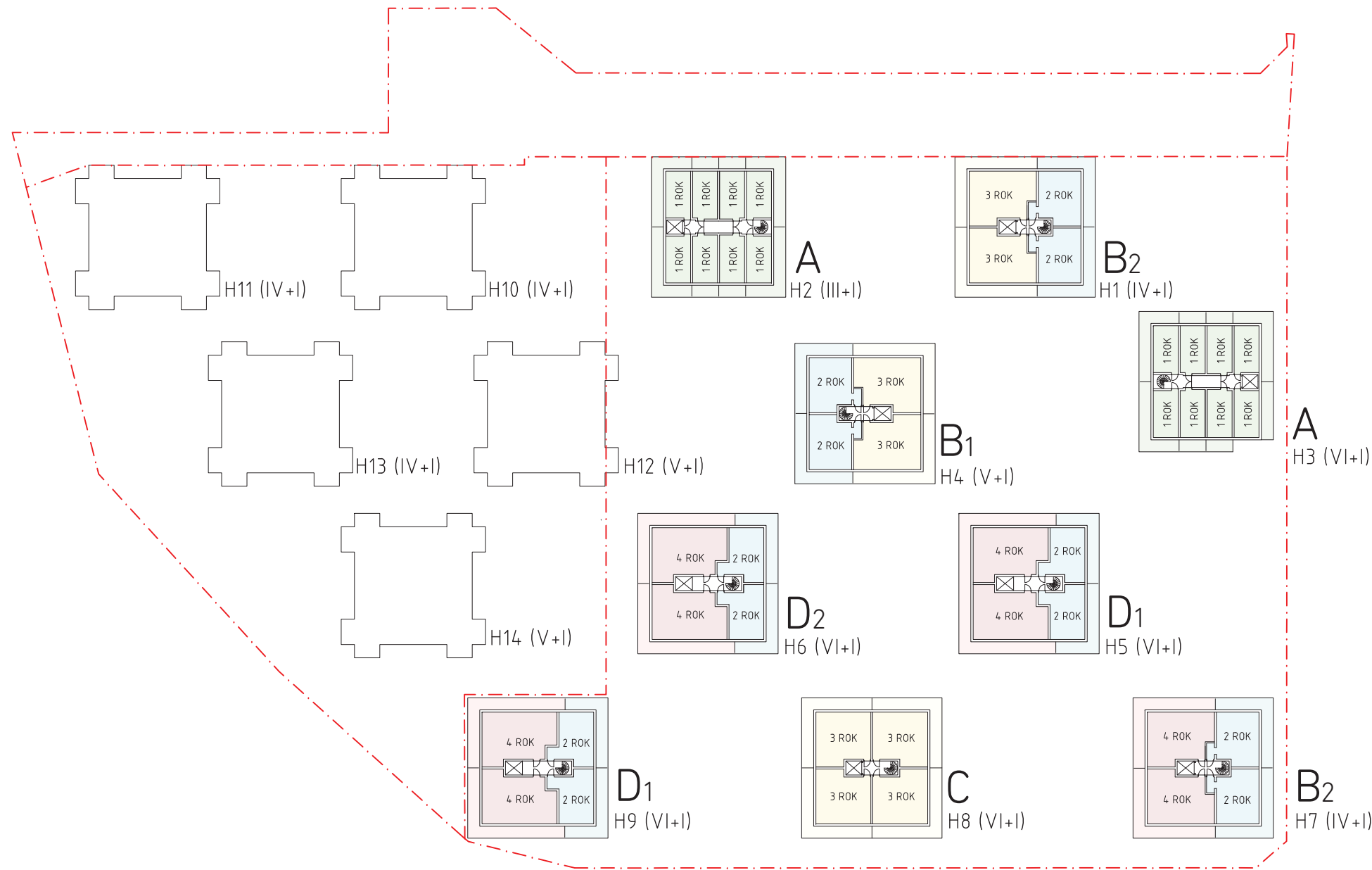
SKISS STÖDMUR  
ORMINGE CENTRUM  
ALRIK LUNDIN, ALRL, BTB

VER 1

10.02.2017

**PROGRAMSKISS**

Skala 1:800 (A3)



<b>H1</b>	1 ROK	1
	3 ROK	7
	2 ROK	6
	4 ROK	0
	5 ROK	1
<b>H2</b>	1 ROK	22
	5 ROK	1
<b>H3</b>	1 ROK	47
	5 ROK	1
<b>H4</b>	2 ROK	9
	3 ROK	10
	5 ROK	1
<b>H5</b>	2 ROK	13
	4 ROK	11
	5 ROK	1
<b>H6</b>	2 ROK	12
	4 ROK	11
	5 ROK	1
<b>H7</b>	2 ROK	10
	4 ROK	6
	5 ROK	1
<b>H8</b>	2 ROK	4
	3 ROK	20
	5 ROK	1
<b>H9</b>	2 ROK	14
	4 ROK	10
	5 ROK	1

**TOTALT 222 ST LGH**

<b>FÖRDELNING</b>		
1 ROK	26 kvm	70st
2A ROK	44-52 kvm	68st
3A ROK	63-71kvm	37st
4 ROK	80 kvm	38st
5 ROK	ca 120 kvm	9st

**A** SPALJÉ



**B1** TRÄGÅRD



**B2** TRÄGÅRD



**C** BERSÅ



**D1** TERRASS



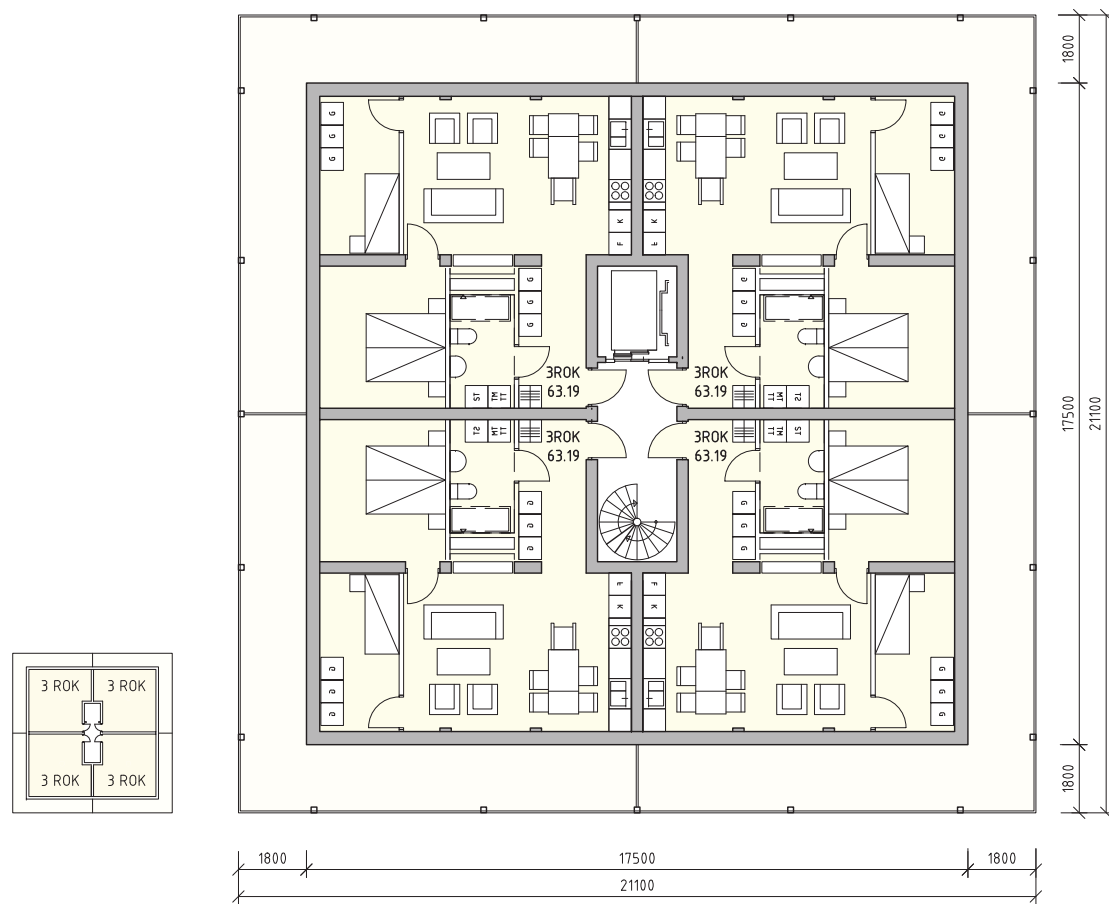
**D2** TERRASS



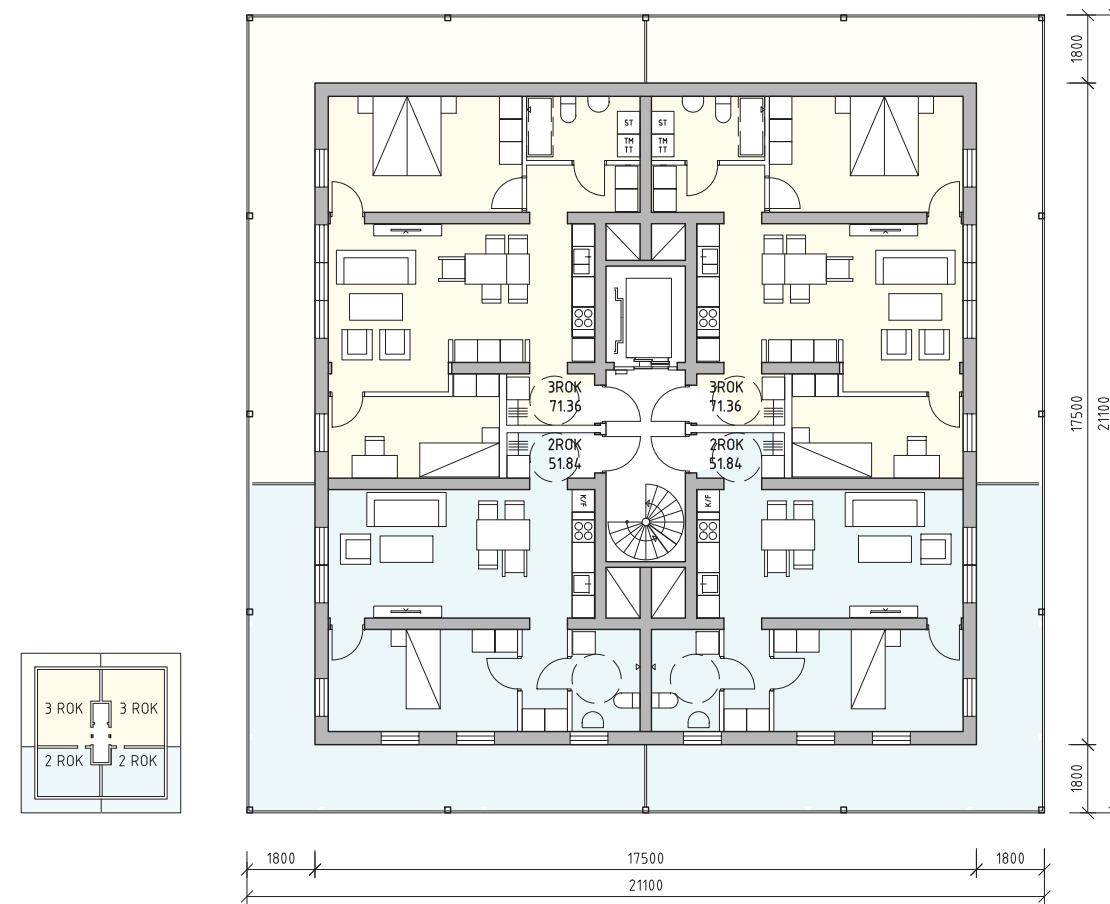
TYPPLAN

Skala 1:200 (A3)

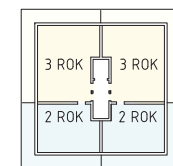
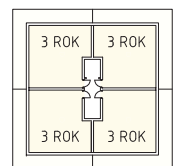
3 ROK  
3 + 2 ROK



HUS 8



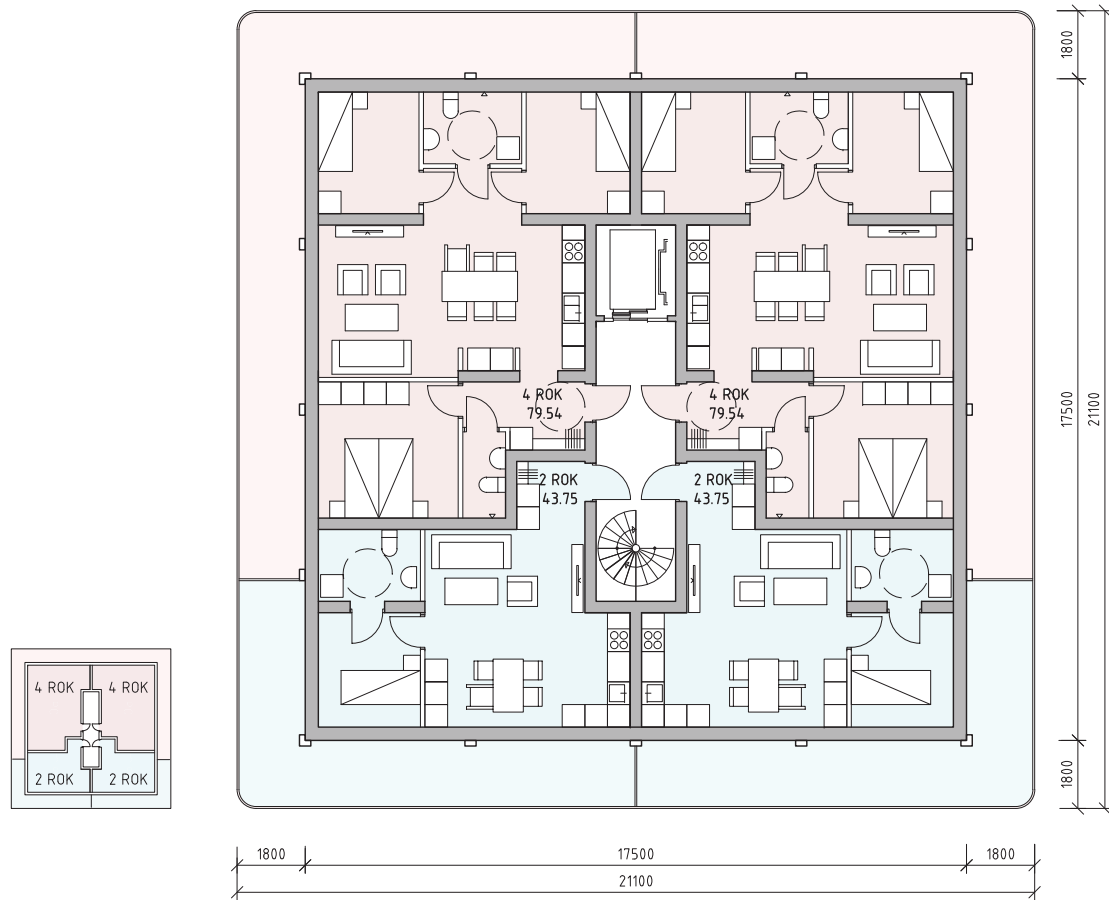
HUS 1/4



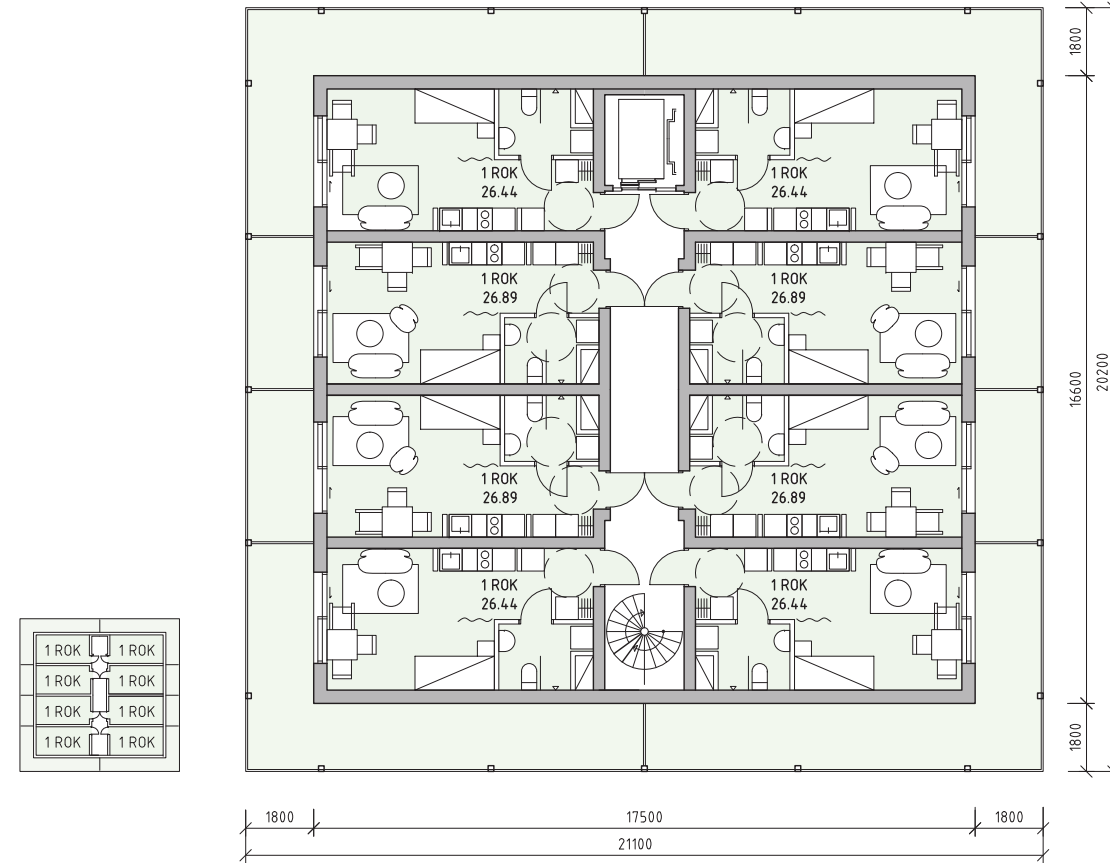
**TYPPLAN**

Skala 1:200 (A3)

2 ROK + 4 ROK  
1 ROK



HUS 5/6/7/9

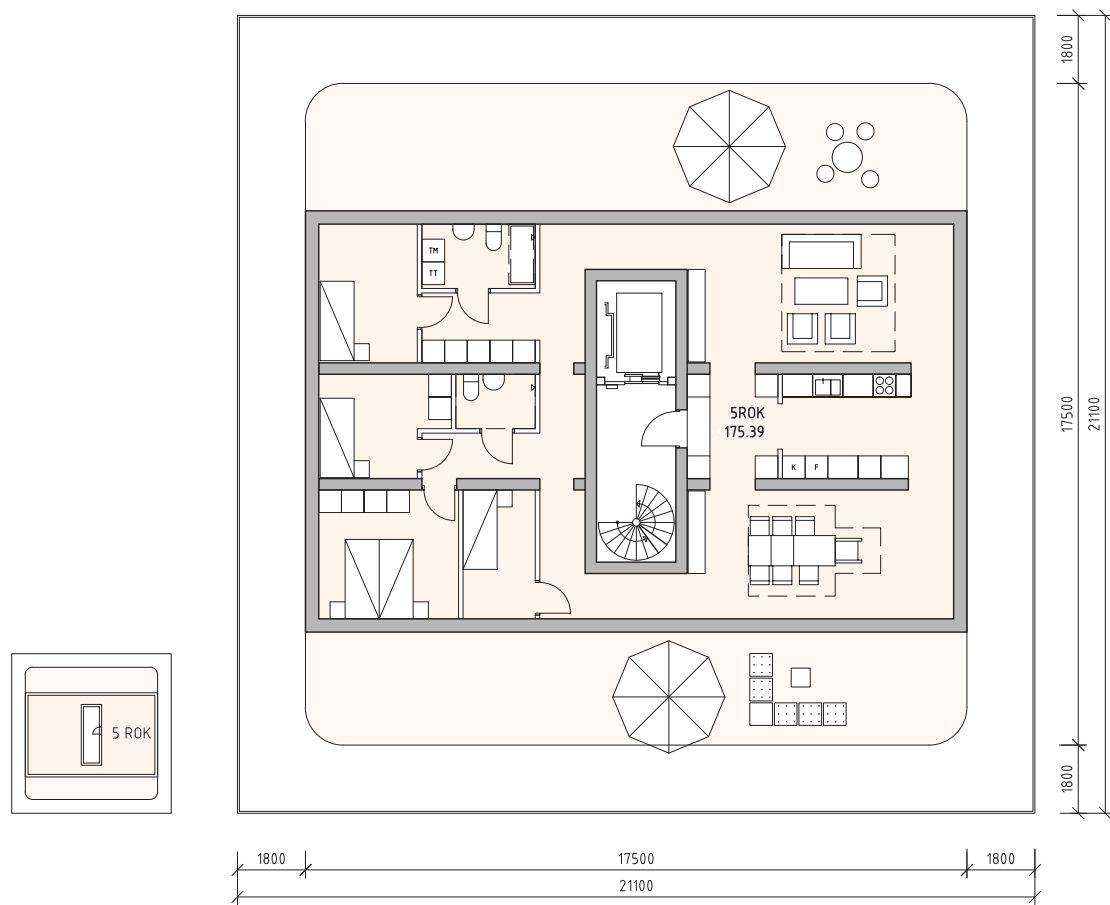


HUS 2/3

**TYPPLAN PENTHOUSE**

Skala 1:200 (A3)

5 ROK



HUS 1/4

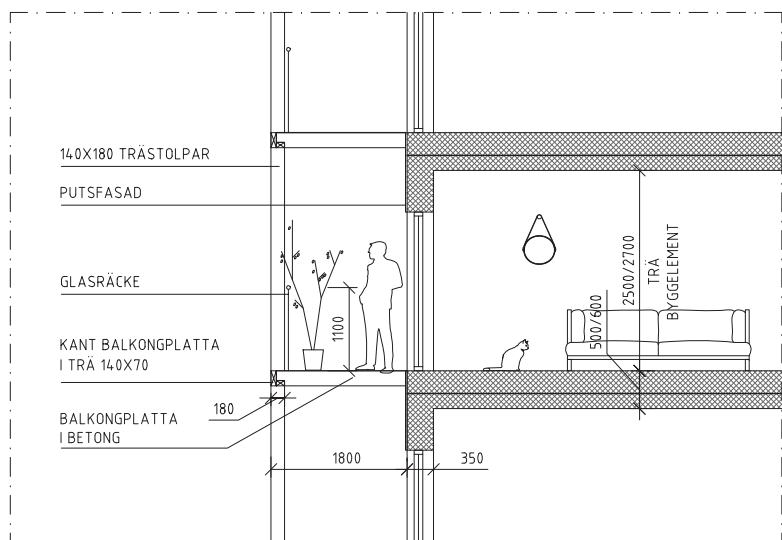


GESTALTNINGSPROGRAM

BO MED

SPALJÉ

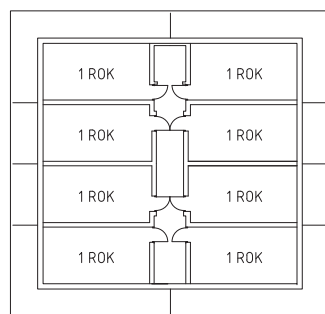
A



Sektion  
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



Glasräcke



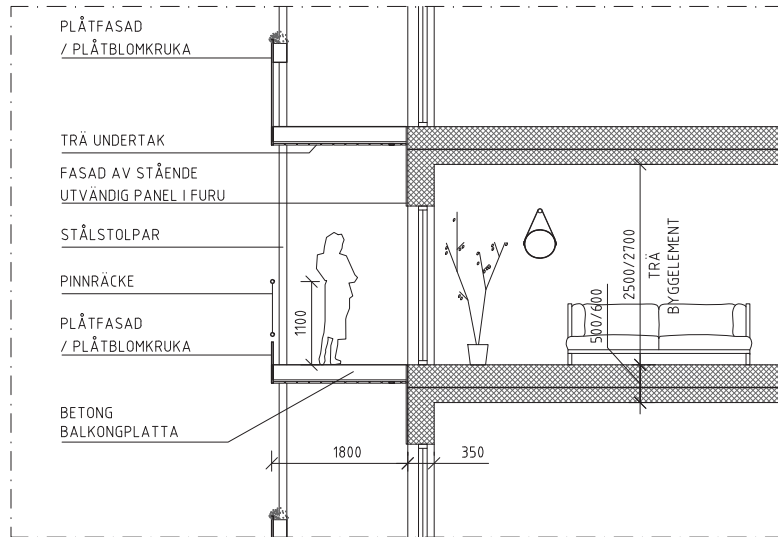
Puts i ljus grå



Värmebehandlad furu

GESTALTNINGSPROGRAM

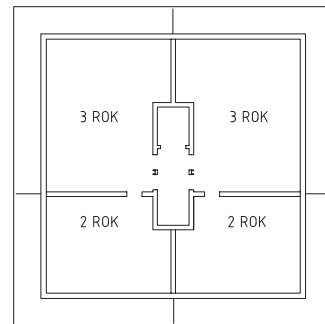
BO MED  
TRÄGÅRD B1



Sektion  
Skala 1:100



Balkongvy



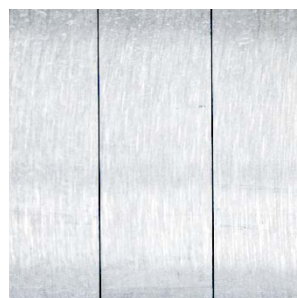
Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



Pinnräcke



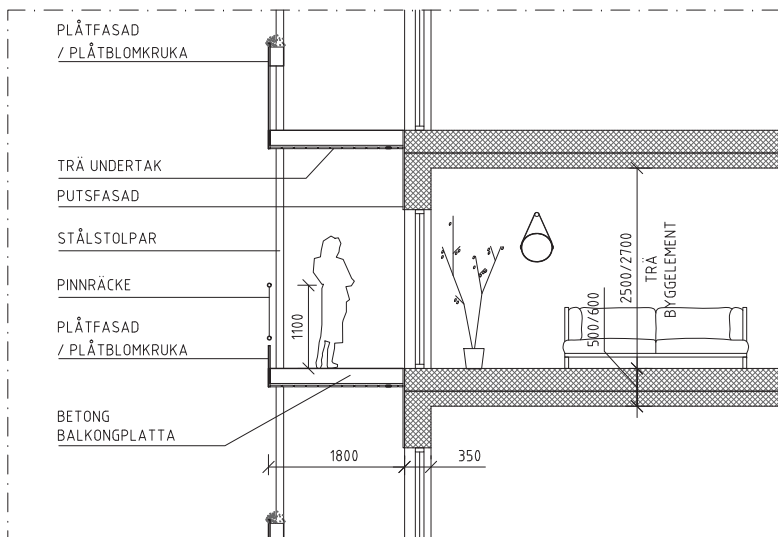
Plåt



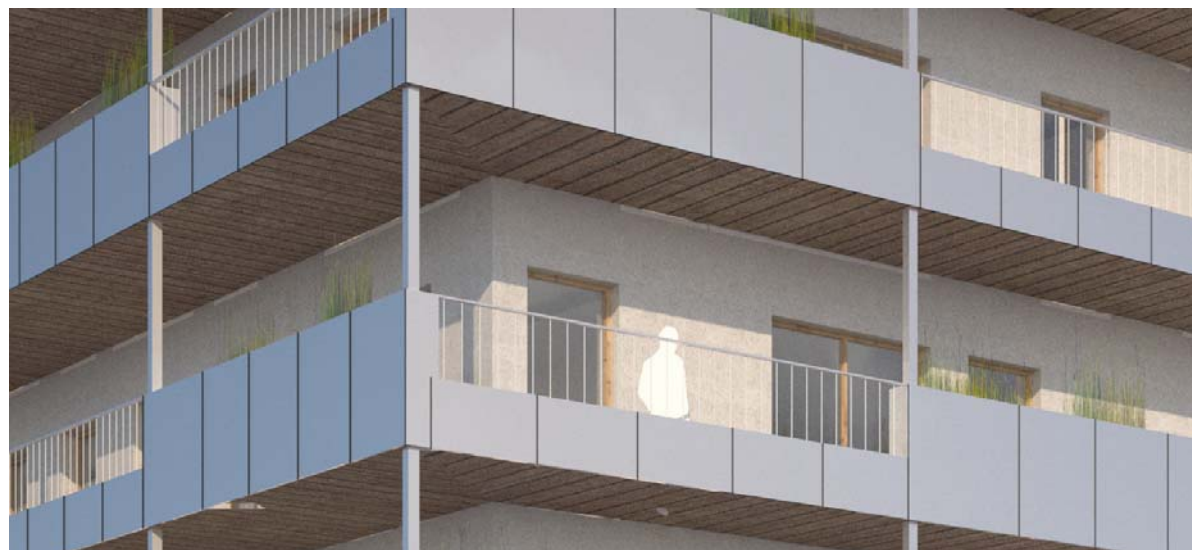
Värmebehandlad furu

GESTALTNINGSPROGRAM

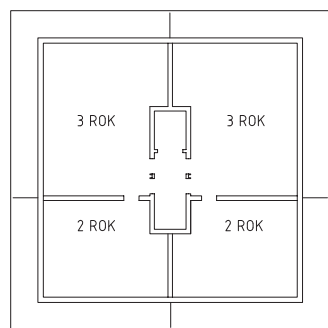
BO MED  
TRÄGÅRD **B2**  
ALT .2



Sektion  
Skala 1:100



Balkongvy



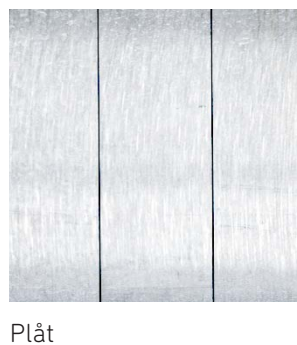
Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



Pinnräcke



Plåt



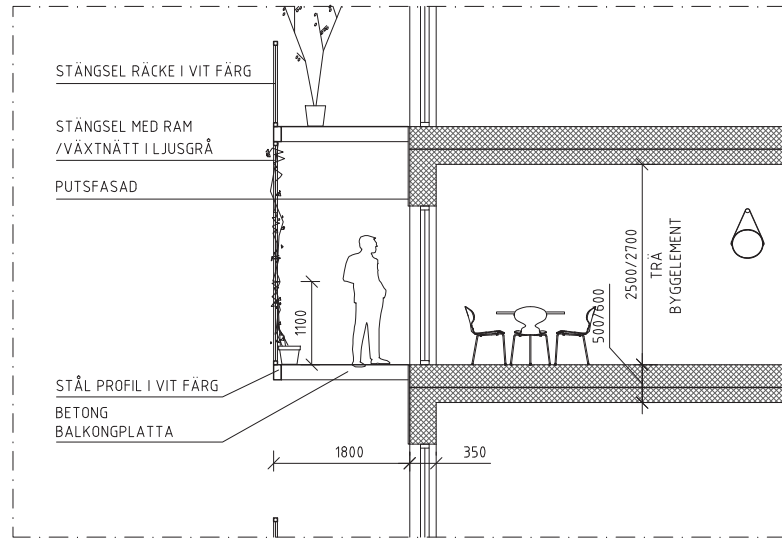
Puts i ljus grå

GESTALTNINGSPROGRAM

BO MED

BERSÅ

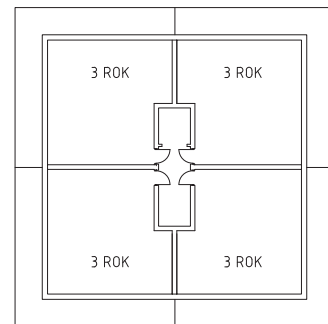
C



Sektion  
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



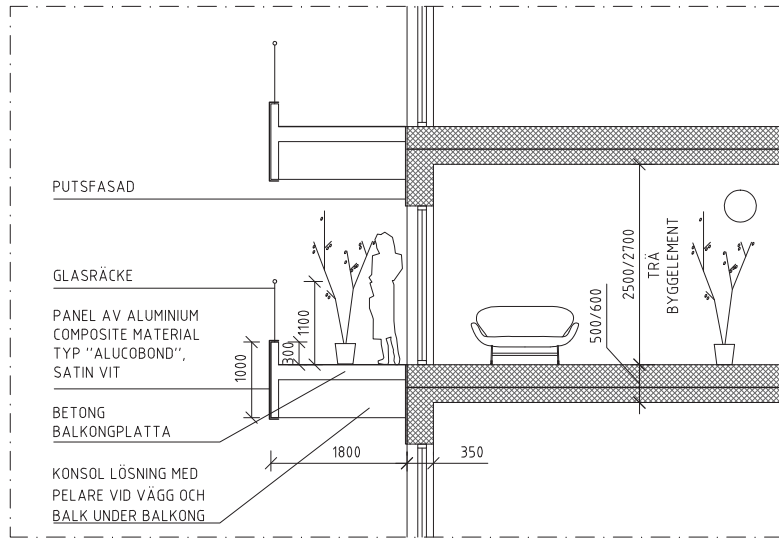
Puts i ljusgul



Plattvalsad sträckmetall  
i ljus grå

GESTALTNINGSPROGRAM

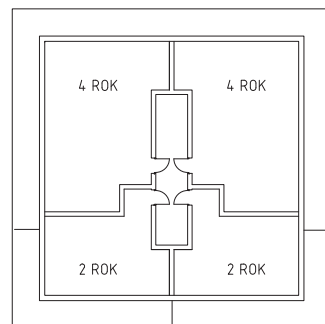
BO MED  
TERRASS D1



Sektion  
Skala 1:100



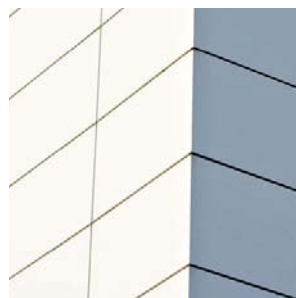
Balkongvy



Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



Vit alucobond



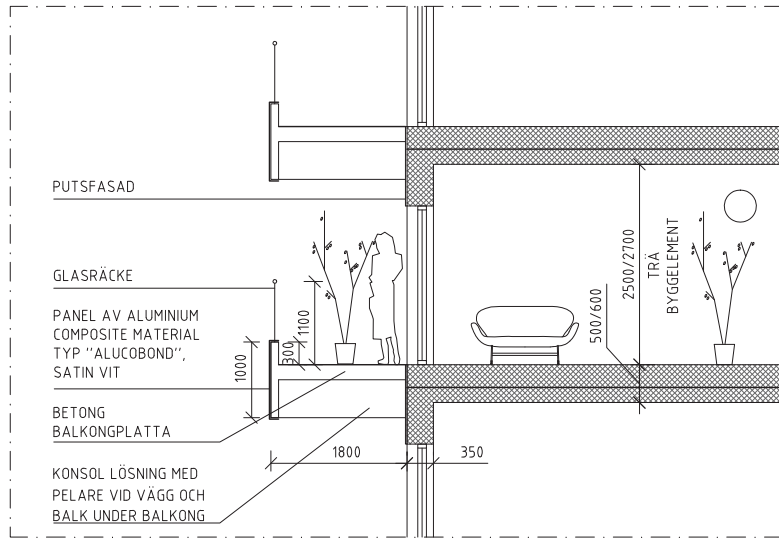
Puts i ljus grå



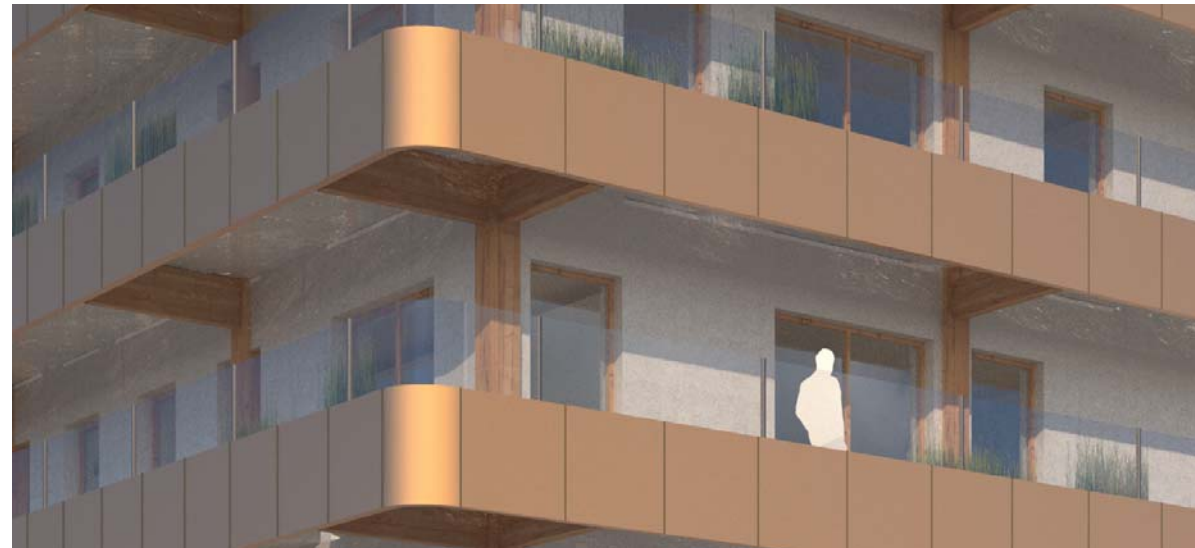
Värmebehandlad furu

GESTALTNINGSPROGRAM

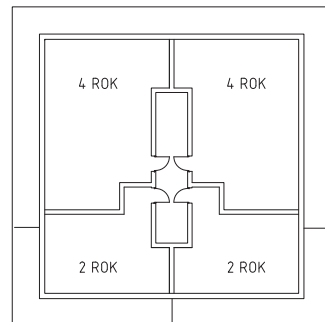
BO MED  
TERRASS D2



Sektion  
Skala 1:100



Balkongvy



Blockplan  
Skala 1:500



Gatuvy



Vit alucobond



Puts i ljus grå



Värmebehandlad furu



**YTTSAMMANFATTNING****TOTALT ANTAL LGH** 222 st**YTTABELL**

306 m <sup>2</sup>	BTA/VÅNING
204 m <sup>2</sup>	BTA/INDRAGEN TAKVÅNING

	LJUS BTA	MÖRKBTA
H1	1657 m <sup>2</sup>	76m <sup>2</sup>
H2	1064 m <sup>2</sup>	
H3	1934 m <sup>2</sup>	
H4	1734 m <sup>2</sup>	
H5	2040 m <sup>2</sup>	
H6	2040m <sup>2</sup>	
H7	1428 m <sup>2</sup>	
H8	2040 m <sup>2</sup>	
H9	2040 m <sup>2</sup>	

**TOTAL LJUS BTA**  
H1 /H9 15977 m<sup>2</sup>

TOTAL BTA  
H1/ H9 16053 m<sup>2</sup>

TOTAL BTA GARAGE / KÄLLARE 6057 m<sup>2</sup> (ÖSTRA DELEN)  
1646 m<sup>2</sup> (VÄSTRA DELEN)

**PARKERINGSPLATSER****P-PLATSER** P-tal 0,5-0,85  
140 platser136 st i garage  
+ 4 st bilpool utomhus**RIKTLINJER FÖR PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER I NACKA KOMMUN**Kvarteret ligger i Område B  
med grundtal 0,8Med närhet till tunneblana eller lokalt  
centrum gäller P-tal:Små lgh 0,55  
Stora lgh 0,95Det 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 platser180 st utomhus  
334 st i garage (ytbehov ca 350 m<sup>2</sup>)**FÖRRÅD ANTAL****FÖRRÅD** 1/lgh  
222st222 st i garage (ytbehov ca 900 m<sup>2</sup>)



# VÄSTRA DELEN





ORMINGE  
VÄSTRA NYBACKATOMTEN - DETALJPLANEUNDERLAG

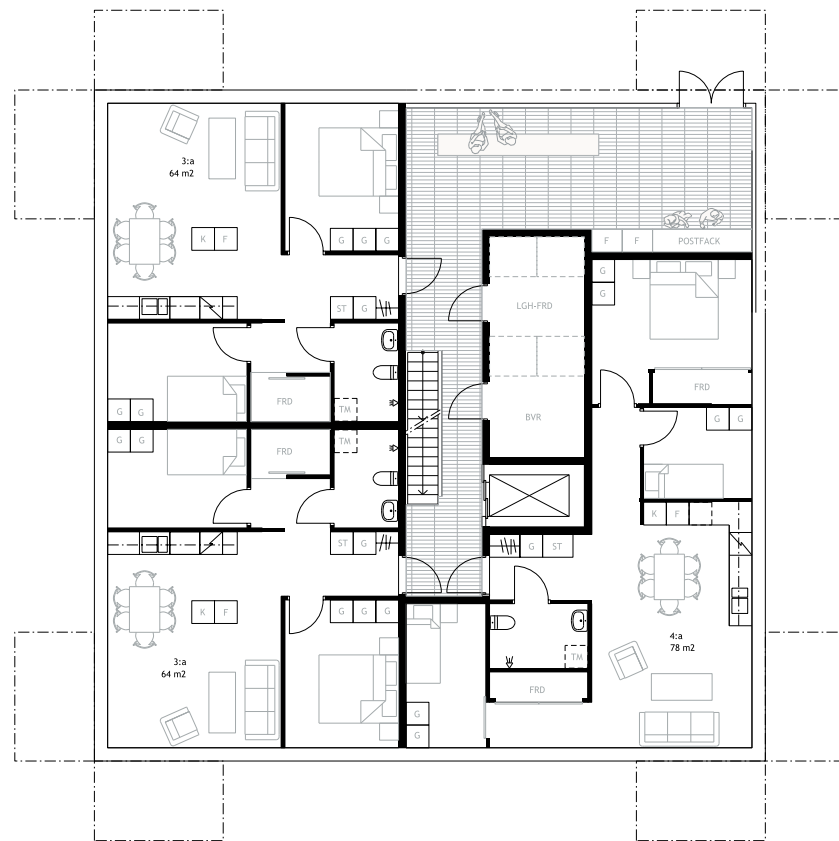
Kungsmontage/Kungsvåningen

2017.02.22

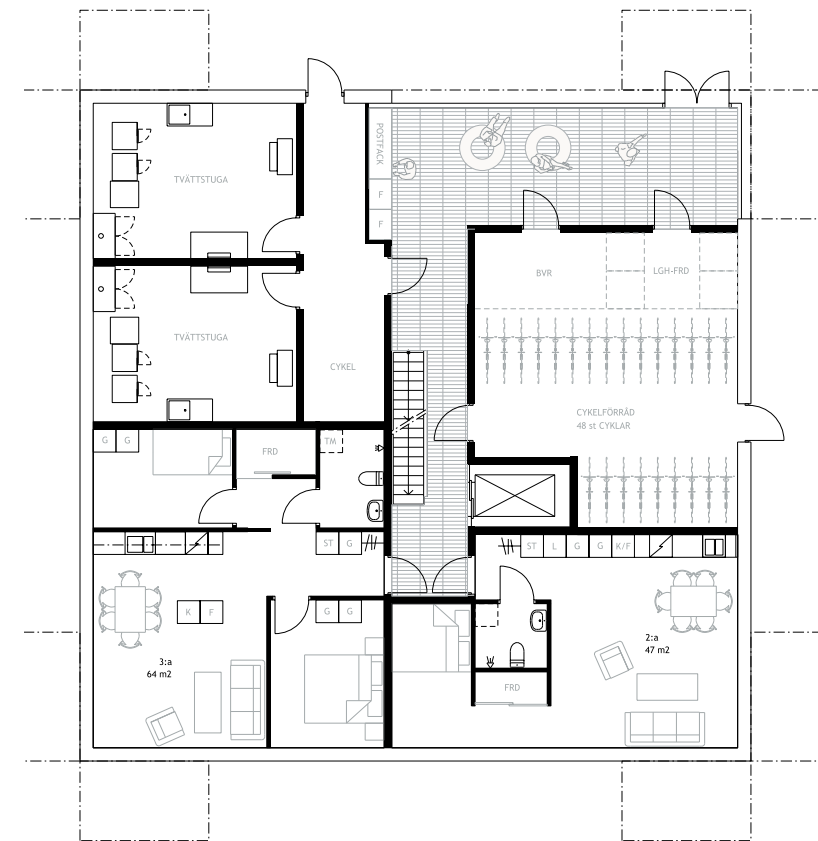


TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

BOTTENVÅNING MED OCH UTAN TVÄTTSTUGA



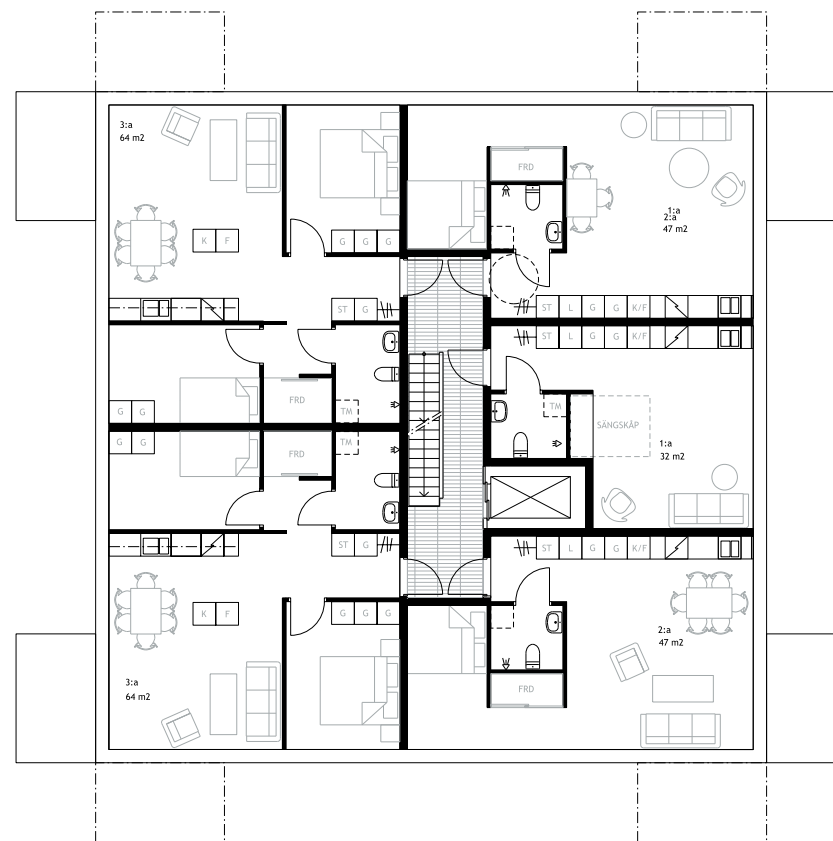
ENTRÉPLAN



ENTRÉPLAN MED TVÄTTSTUGA

TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

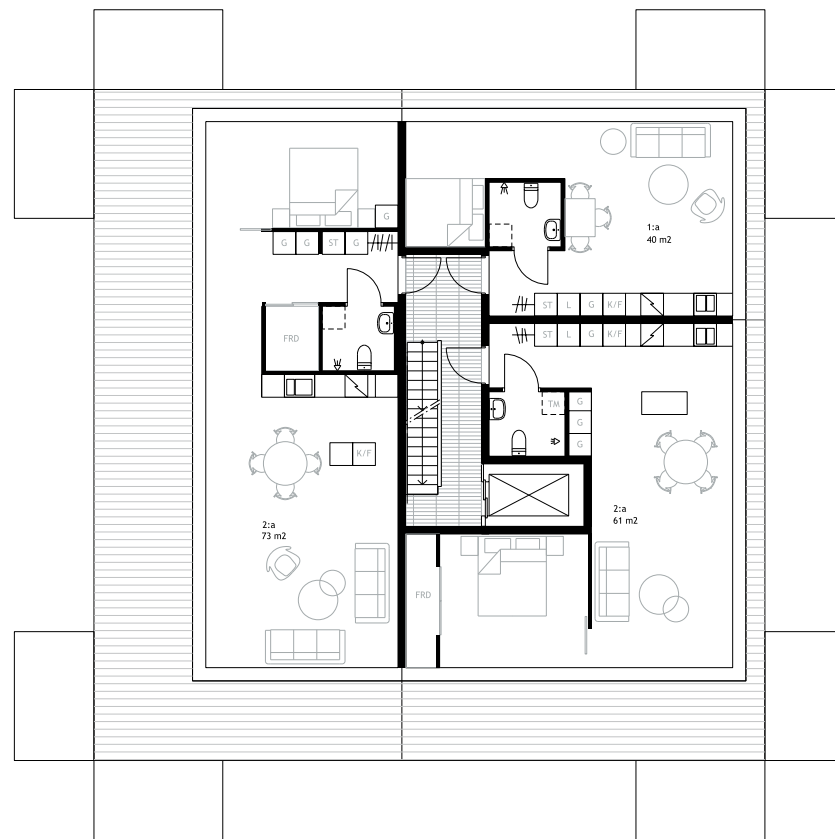
NORMALPLAN



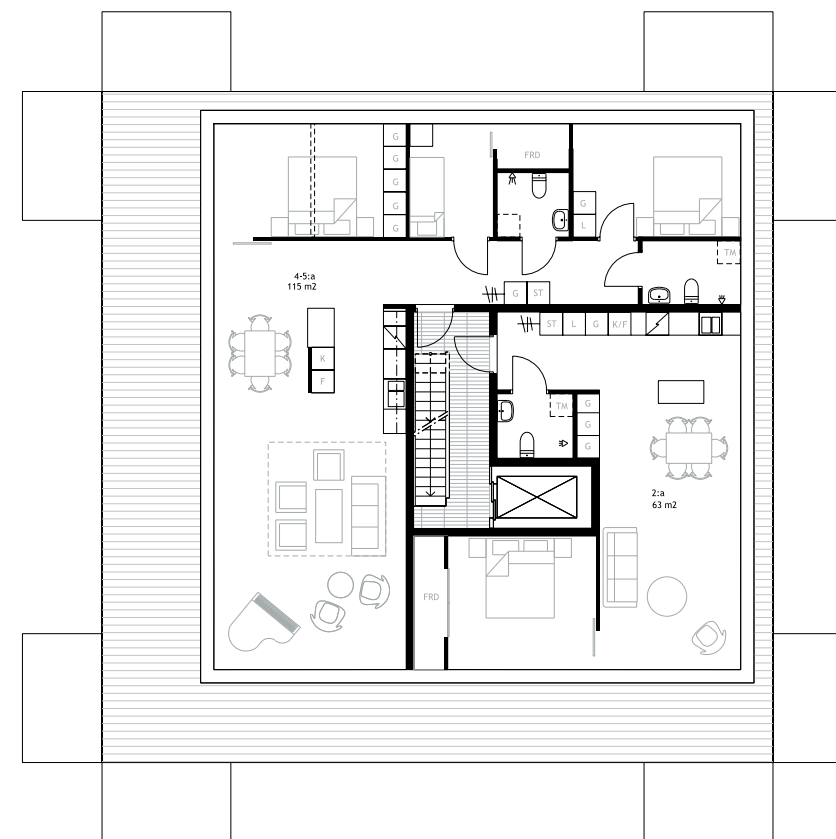
NORMALPLAN

TYPPLANER  
SKALA 1:200@A3

KUNGSVÅNING

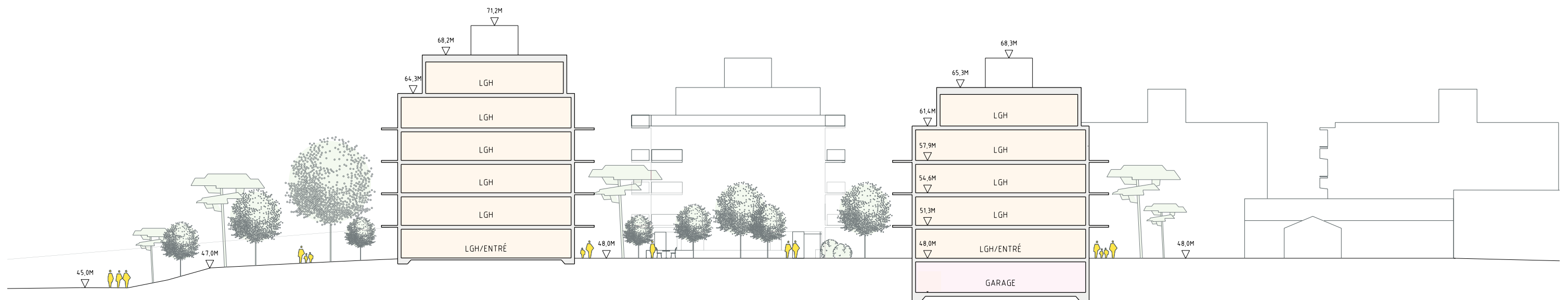


TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING  
alternativ med 3 lägenheter

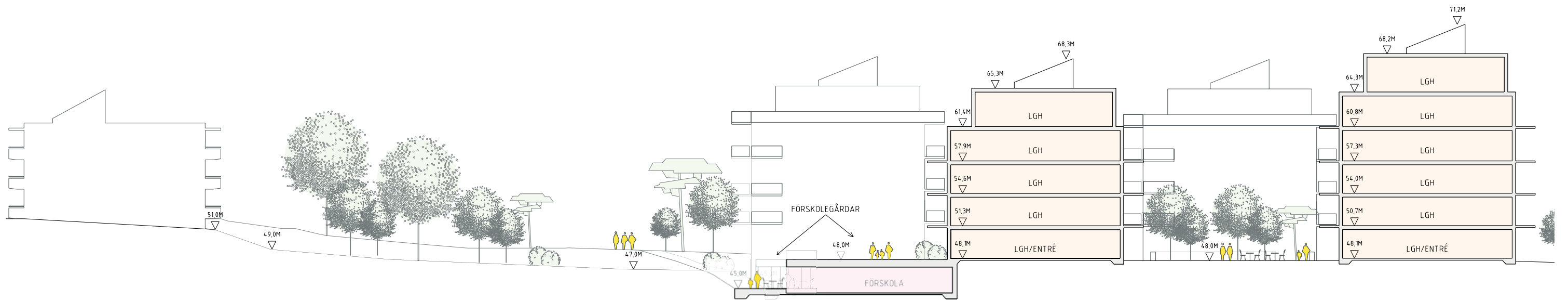


TOPPVÅNING / KUNGSVÅNING  
alternativ med 2 lägenheter

SEKTIONER  
SKALA 1:400@A3

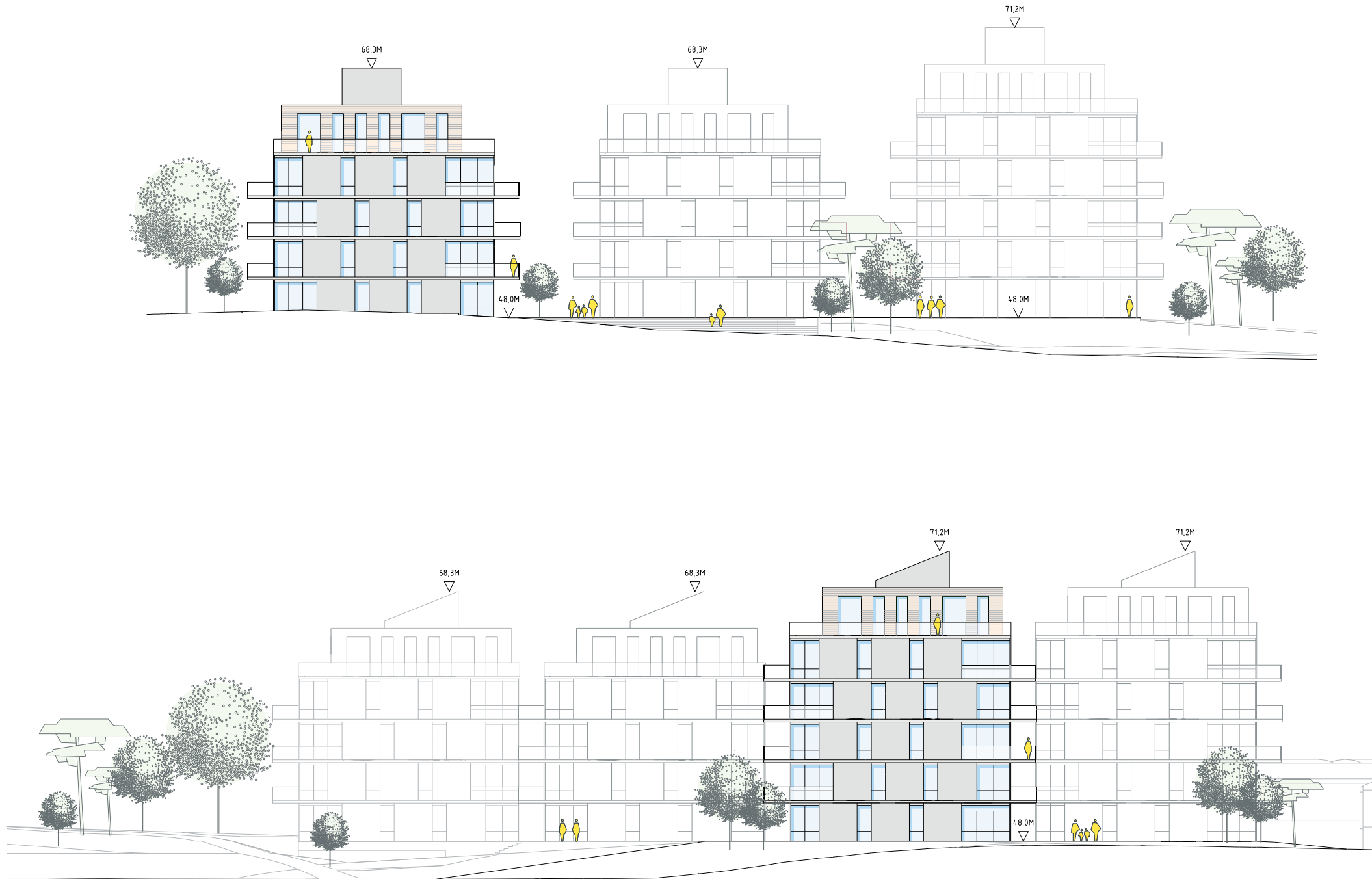


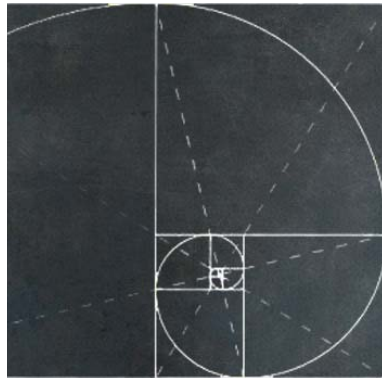
SEKTIONER  
SKALA 1:400@A3





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
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.

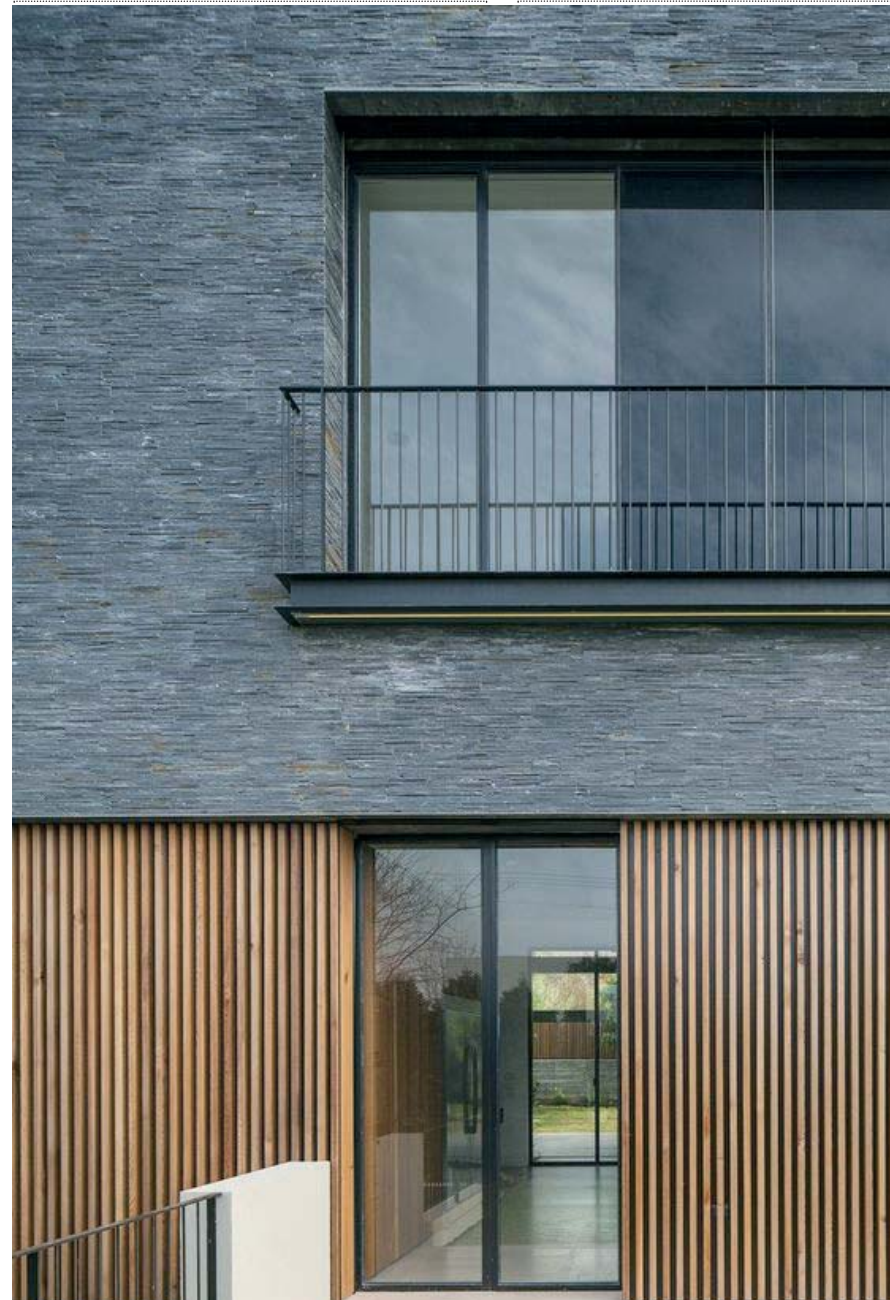
Bostadskomplement dvs. barnvagnsrum, cykelförråd och tvättstugor ligger i entréplanen. Garaget i källarplan nås via Östra Nybackakvarterets garageinfart från Edövägen.

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.

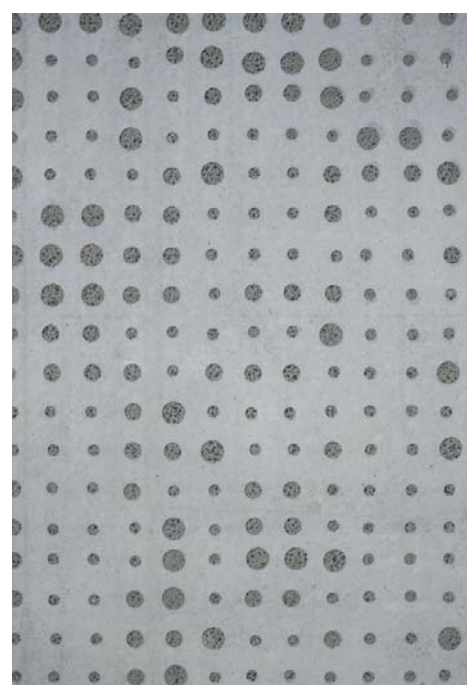
#### Entrérummet

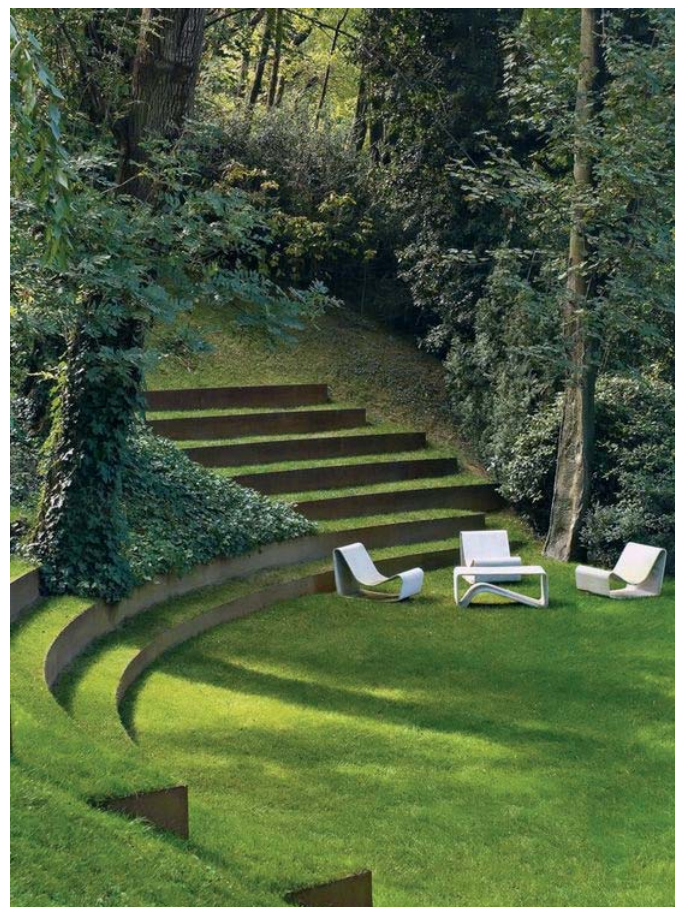
De generösa entréerna öppnar upp sig mot Edövägen som på så sätt får en mer stadsmässig karaktär. Entrérummen utförs med träpanel och träglaspartier vilket sprider ett varmt ljus kvällstid i gatu- och gårdsrummet. Det skapar också en känsla av trygghet i området.

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



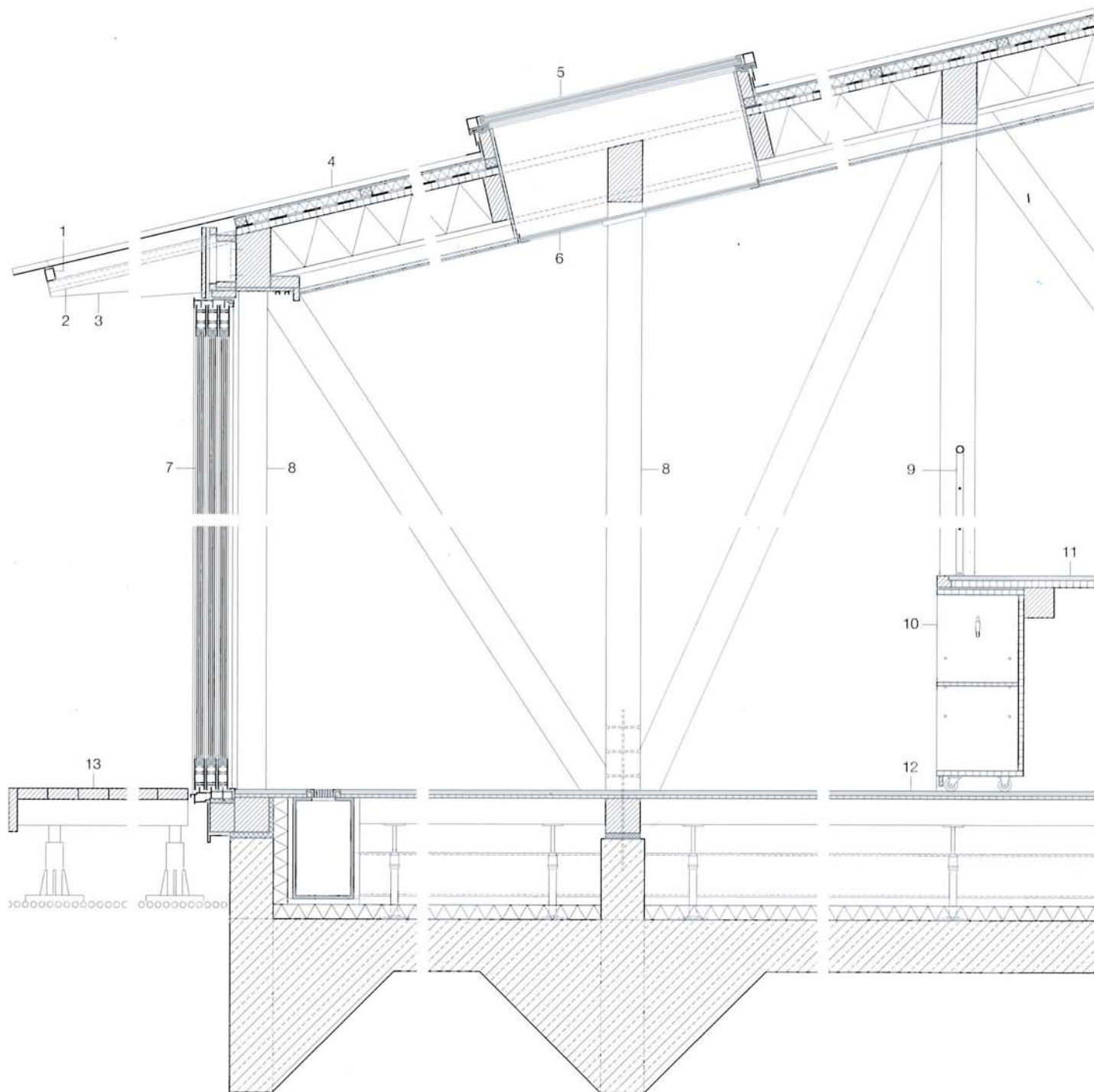
INSPIRATION FASADMATERIAL

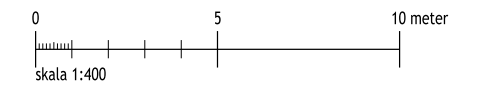
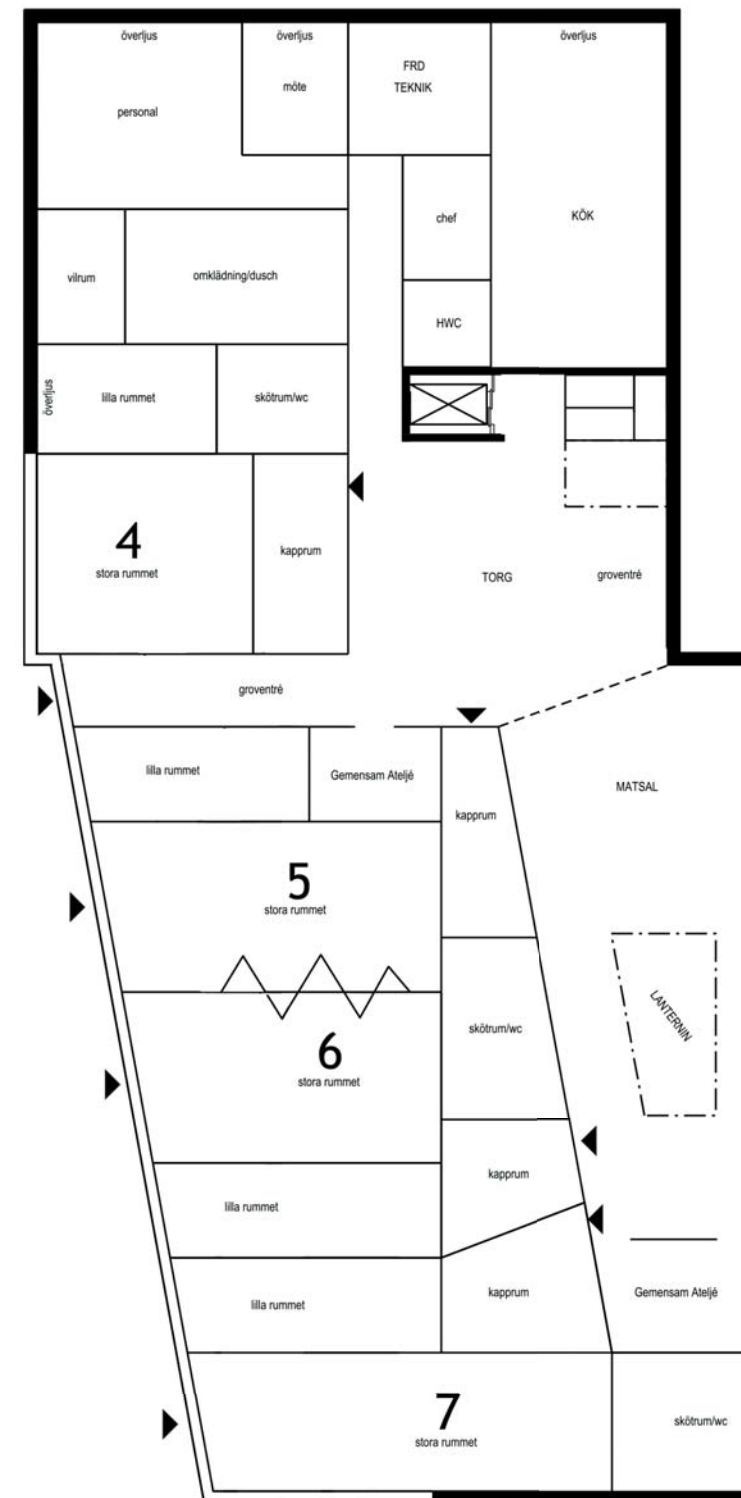




INSPIRATION GÅRDAR

INSPIRATION FÖRSKOLA



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 grusbeldad 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

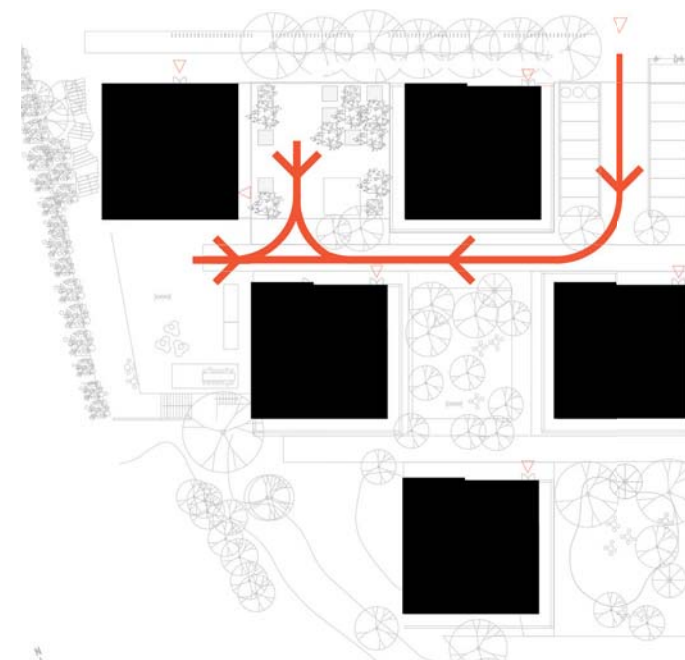
Samutnyttjande av parkeringsplatser är ett högaktuellt förhållningssätt som ligger

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.

