



MAGELUNGENS STRAND

Kvalitetsprogram för gestaltning

Dnr 2015-14704

2018-11-12



PROJEKTGRUPP

STADSBYGGNADSKONTORET

Veronika Borg, stadsplanerare och planprojektledare
 Lovisa Kihlberg och Anna Rex mfl, plankonsulter, White arkitekter

Illustrationer i kapitel för kvarter 1–5 är framtagna av byggaktörernas konsulter.

Övriga illustrationer är framtagna av Stadsbyggnadskontoret med White arkitekter.

EXPLOATERINGSKONTORET

Mattias Sjöberg, projektutvecklare
 Anna Widborg, trafikplanerare. Trafikkonsult: Sweco
 Per Quist, landskapsarkitekt. Konsult landskap: White arkitekter. Konsult ekologi: Ekologigruppen
 Annelie Evers, miljöingenjör. Konsult dagvatten: Structor
 Mats Johansson, byggprojektledare

TRAFIKKONTORET

Magdalena Möne, landskapsarkitekt
 Anton Anander, trafikplanerare

MILJÖFÖRVALTNINGEN

Mårten Pehrsson, miljöutredare

BYGGAKTÖRER MED ARKITEKTER OCH LANDSKAPSARKITEKTER

KVARTER 1

Byggaktör: Familjebostäder AB
 Arkitekt: Belatchew arkitekter
 Landskapsarkitekt: Tengbom

KVARTER 2

Byggaktör: Maxera Bostad AB
 Arkitekt: Varg arkitekter
 Landskapsarkitekt: Landskapslaget

KVARTER 3

Byggaktör: Primula Byggnads AB
 Arkitekt: DinellJohansson
 Landskapsarkitekt: Fojab

KVARTER 4

Byggaktör: Folkhem Trä AB
 Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur AB
 Landskapsarkitekt: Fojab

KVARTER 5

Byggaktör: Erik Wallin AB
 Arkitekt: Joliark AB
 Landskapsarkitekt: Land Arkitektur



INNEHÅLL

INLEDNING	4	FÖRSLAG KVARTERSMARK	28
Kvalitetsprogram för gestaltning	4	Orienteringsfigur	29
Detaljplanens syfte	4	Kvarter 1	30
Koncept	5	Kvarter 2	52
Stadsbyggnadsprinciper	6	Kvarter 3	72
FÖRSLAG STADSBYGGNADSSTRUKTUR	8	Kvarter 4	92
Övergripande stadsbyggnadsstruktur	8	Kvarter 5	112
Situationsplan	10	BILAGOR	
Stadsbild	12	<i>Magelungens strand Gestaltningssprogram för</i>	
Siktlinjer	14	<i>allmän platsmark (White 2018 10 23)</i>	
Målpunkter	16		
Parkstruktur	18		
Infrastruktur	20		
Visionsbilder	22		

INLEDNING

Kvalitetsprogram för gestaltning

Kvalitets- och gestaltungsprogrammet fokuserar på den övergripande stadsbyggnadsstrukturen och enskilt kvarter-smark. Avsikten är att lägga fast en kvalitetsnivå för gestaltning som staden och byggaktörerna gemensam enats om. Det gäller de enskilda kvarteren och för stadens anläggningar. Programmet är ett komplement till detaljplanen och planbeskrivningen och tillsammans med dessa handlingar bilaga till exploateringsavtal mellan staden och byggaktören. För stadens anläggningar finns ett separat program.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Magelungens strand till en sammankopplande urban länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett transporteffektivt urbant stråk och Magelungens parkmiljö som den samlande mötesplatsen.

Vidare syftar detaljplanen till att genom en effektiv markanvändning, naturmarkens bevarande och tillkommande ekosystemtjänster främja de ekologiska sambanden i Hanvedenkilen och längs Magelungen så att tysta gröna kvaliteter blir tillgängliga för fler.

En ny årsring gestaltas medvetet genom ett sammanhållet lugnt arkitektoniskt helhetsintryck där detaljerna utformas med omsorg och kvalitet.

Detaljplanen ska möjliggöra ca 900 bostäder med goda boendekvaliteter i blandade upplåtelseformer med kvartersgemensamma funktioner för en trygg och tillitsskapande närmiljö, samt att säkra behovet av förskolor och lokaler för olika verksamheter.

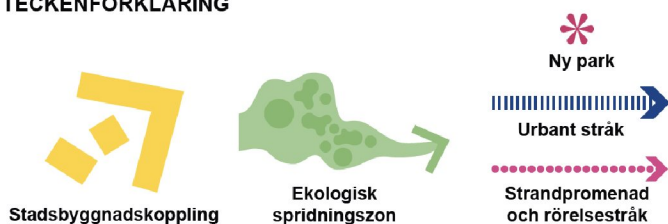
*Det naturnära vardagslivet – jämlikt och resurseffektivt
som stärker sociala kvaliteter och befintliga naturvärden*

Koncept

Koncept för Magelungens strand med bebyggelsekvarter i gult som kopplas till omgivande stadsdelar, gröna kopplingar för ekologisk spridning i Hanvedenkilen mellan Fagersjöskogen och Farstanäset samt fysiska och sociala kopplingar och målpunkter i rosa.



TECKENFÖRKLARING



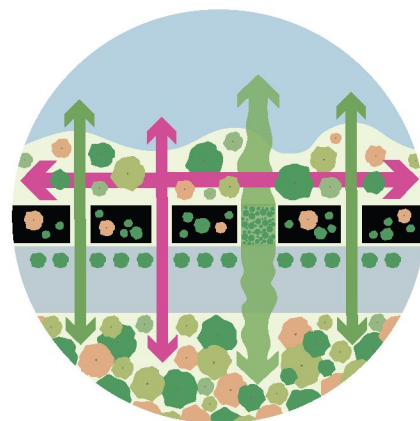
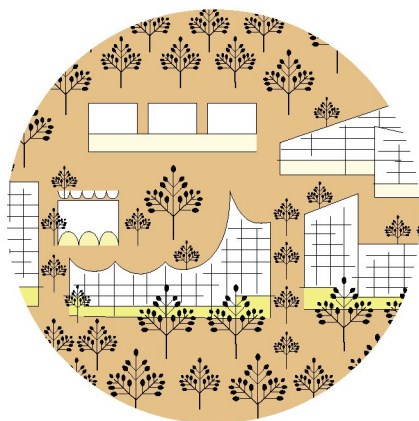
Stadsbyggnadsprinciper

Magelungens strand ska utvecklas till en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö med Magelungsvägen som ett urbant stråk och Magelungens natur- och parkmiljö som den samlande mötesplatsen.

Stadsbyggnadsstrukturen bygger på sex stadsbyggnadsprinciper med målsättningen 'Det naturnära resurseffektiva vardagslivet' som utgångspunkt:

- Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring
- Naturen är utgångspunkt för allt nytt
- Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman
- Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd
- Platser skapas för ett tillitsfullt grannskap
- Aktiva transporter för hälsa och framtid

STADSBYGGNADSPRINCIPER



Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Genom att ta avstamp i Farstas byggnadstradition med bebyggelse som betonar topografin, med sammanhållna enkla volymer och högkvalitativa vackra material skapas en ny årsring som tydligt håller samman Magelungens strand.

1. Magelungens strand lägger en ny sammanhållen årsring till Farstas arkitekturhistoria. Längs Magelungsvägen betonas höjder och tvärkopplingar genom högdelar (10-14 vån) som övergår i lägre delar (4-8 vån) genom en dynamisk avtrappning. Volymerna innefattar tydliga länkar mellan gata och gård. Parkhus/punkthus (5-7 vån) står i stadsbrynet mot parkmark och Fågelviksbacken och bildar en grannskapsenhet tillsammans med gathus/lameller längs Magelungsvägen.

2. Byggnader ska gestaltas med beständiga material som åldras med värdighet och som har skönhetsvärden i minst tre skolor – i relation till stadslandskapet, utifrån kvarters- eller gatuperspektiv och i ögonhöjd.

3. Materialpaletten ska främst bestå av trä, tegel och natursten samt mindre inslag av betong och grov puts med naturmaterialkänsla samt detaljer i metall. Inslag av trä ska förekomma i alla projekt.

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Genom anpassning till platsens förutsättningar – topografi, naturvärden, sol och mikroklimat skapas bästa tänkbara förutsättningar för en kvalitativ och respektfull ny bebyggelse.

4. Byggnader ska placeras med utgångspunkt i topografin med bottenvåningens bjälklag anpassad till nivån på omkringliggande mark.

5. Värdefulla träd och naturmark ska vara utgångspunkt för byggnadsplacering och gårdsgestaltning. Värdefulla fällda träd på kvartersmark ska ersättas.

Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Genom tvärkopplande länkar i ny bebyggelse, en bro till Fagersjöskogen och tillförda ekosystemtjänster bildas ett kultiverat stråk från Farsta till Fagersjö. Fler människor möts i vardagen genom nya målpunkter vid förskolor, i park och natur, och i friluftslivet.

6. Alla byggnader ska gestaltas med genomgående entréer. Länkarna/passagerna kan fungera som den gemensamma entrén och entrén till cykelgarage.

7. Ekosystemtjänster ska säkerställas inom kvartersmark. Det projektgemensamma GYF-målet är 1,0. Ett lägre mål (0,7) där det inte finns naturmark att spara kompenseras genom en högre GYF i kvarteren med möjlighet att spara naturmark. Minst 50% av takytan ska ha vegetationstak. Dagvattnet ska renas.

8. Tysta, vindstilla och riskfria miljöer skapas genom arkitektonisk detaljgestaltning.



Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Genom en blandning av upplåtelseformer och verksamheter, ett växelspel mellan sparad natur och ny bebyggelse, ljus och skugga skapas en levande och upplevelserik miljö. Den är vacker alla säsonger och över dygnet och den får patina genom år av mognad.

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Genom att tillföra platser och gemensamma funktioner både ute och inne, där boende känner tillhörighet och trygghet, skapas potential för människor i grannskapet att mötas. Det ger ett stärkt lokalt socialt nätverk, ökad tillit och känsla av att höra hemma.

Aktiva transporter för hälsa och framtid

Genom att strukturera de nya rörelserummen utifrån olika behov, bland annat den majoritet av befolkningen – kvinnor, barn och äldre – som i huvudsak nyttjar aktiva transporter som gång-, cykel- och kollektivtrafik, skapas ett mobilitetssystem som samtidigt bidrar till bättre hälsa för fler och en mer hållbar framtid för alla. Den regionala framkomligheten är fortsatt prioriterad.

9. Bottenvåningar ska innehålla en detaljeringsgrad med djupverkan och robusta, kvalitativa material som klarar slitage och åldras med värdighet.

10. Lokaler placeras i hörnlägen mot Magelungsvägen och tvärgatorna. Bottenvåningar mot gata görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 3,5 meter. Lokalläge görs generellt med förhöjd rumshöjd på minst 4 meter.

11. Förskolor inryms i bostadshusen och gestaltas med funktionsspecifik arkitektur som ger uttryck för förskolans funktioner.

12. Samtliga bostäder ska ha tillgång till gemensamma utomhusytor; en grön gård och en takterrass. Temat för gårdsmiljöerna är 'möblerad skog' som har sin bas i sparad och/eller byggd naturmark.

13. En kvartersgemensam lokal placeras i anslutning till den gemensamma utemiljön.

14. Cykelparkering eller entré till cykelkällare ska finnas i direkt anslutning till samtliga bostadsentréer. Parkeringstal för cykel är 3,5 platser/100 kvm BTA bostäder. Busshållplatserna ligger inom gångavstånd.

15. Angöring med bil sker främst via garage. En minimihöjd på 3 meter eftersträvas. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,5. Gröna p-tal tillämpas. Enstaka angöringsplatser för personer med funktionsvariation och gäster kan erbjudas på tvärgator.

FÖRSLAG STADSBYGGNADSSTRUKTUR



Elevation mot sydväst längs Fågelviksbacken och Nykroppagatan



Elevation mot nordost längs Magelungsvägen

Övergripande stadsbyggnadsstruktur

Bebyggelsestrukturen består av tre grupper av sammansatta kvartersvolymer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen (lameller/gathus) och öppna mot sjön (parkhus/punkthus).

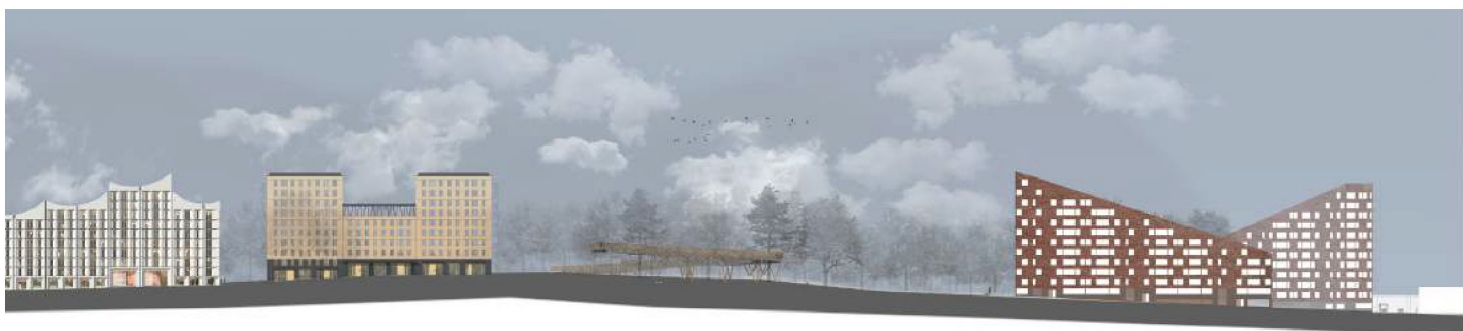
Sammanlagt sju kvarter möter Magelungsvägen, Nykroppagatan och Fågelviksbacken. I de västra och mellersta delarna placeras bebyggelsen i kvarter kring bevarad naturmark. I den östra delen bildas kvarter kring Nykroppagatans möte med Magelungsvägen och i möte med den nya parken Pelousen och Farsta strands stadspark som rustas upp. Våningsantalen varierar generellt mellan 4 och 10 våningar med våningsantal upp till 12 våningar i kvarter 5 och 12/14 våningar på bron/nedför bron i kvarter 1.

Riskavstånd till spårmitt på Nynäsbanan och strandlinjens 100 meters skyddszon utgör begränsningen för kvartersmar-

kens utbredning mot norr och söder. Strandskyddszonen tas i anspråk i begränsad omfattning för ny bebyggelse för att uppnå en kontinuerlig koppling mellan Fagersjö och Farsta i enlighet med gällande översiktsplan samt som bullerskydd för parken och strandzonen.

Med en tydlig front av byggnader mot Magelungsvägen skapas en kontinuerlig stadsgata och möjligheter till lokaler i bottenvåningen samtidigt som områdets inre delar med bostäder och park skyddas från buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan.

Angöring till kvarter 1 och 2 sker via en ombyggd Nykroppagatan. Den nya mellersta tvärgatan möjliggör angöring till kvarteren 3 och 4 samt en ny trafiksäker angöring till den befintliga privatbostaden Gunnbo via Fågelviksbacken. Den nya västra tvärgatan medger angöring till kvarter 5.



Parkering sker i garage under bostadshusen varifrån även angöring via bil till bostäderna sker.

Mellan kvarteren bevaras naturmarken på två höjder som blir viktiga för att bevara de ekologiska spridningsvägarna i denna södra del av Hanvedenkilen och längs Magelungen.

Naturmarken och strandområdet tillgängliggörs för fler och utvecklas till mötesplatser på gårdar, på parkmark och längs stranden. Genom olika ekosystemtjänster förenas ekologiska nyttor med sociala värden för ett tryggt och tillitsskapande grannskap och stadsliv. Den offentliga miljön mellan Farsta IP och Fagersjö utformas för möten och med hänsyn till platsens naturvärden. Tre tydliga platser för vistelse och aktiviteter utvecklas; en Skogspark med aktiviteter för vuxna och barn i planområdets centrala del, den så kallade Pelousen som är en stor sluttande gräsyta, samt bryggorna i vassen.

För att överbygga barriärerna som Magelungsvägen och Nynäsbanan utgör förslås en ny Parkbro för gång och cykel mellan kvarter 4 och 5 som kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen och västra Farsta samt Högdalen.

Magelungsvägen byggs om till en gata med stadskvaliteter med fortsatt god framkomlighet för regional trafik, nya buss-hållplatser, generös trottoar, cykelstråk för cykelpendling och så kallade regnträdgårdar med träd och markvegetation för dagvattenhantering.

Den parallella Fågelviksbacken blir delvis en lågfartsgata med angöringsmöjlighet och delvis en ren gång- och cykelväg med parkkaraktär.

SITUATIONSPLAN





STADSBILD

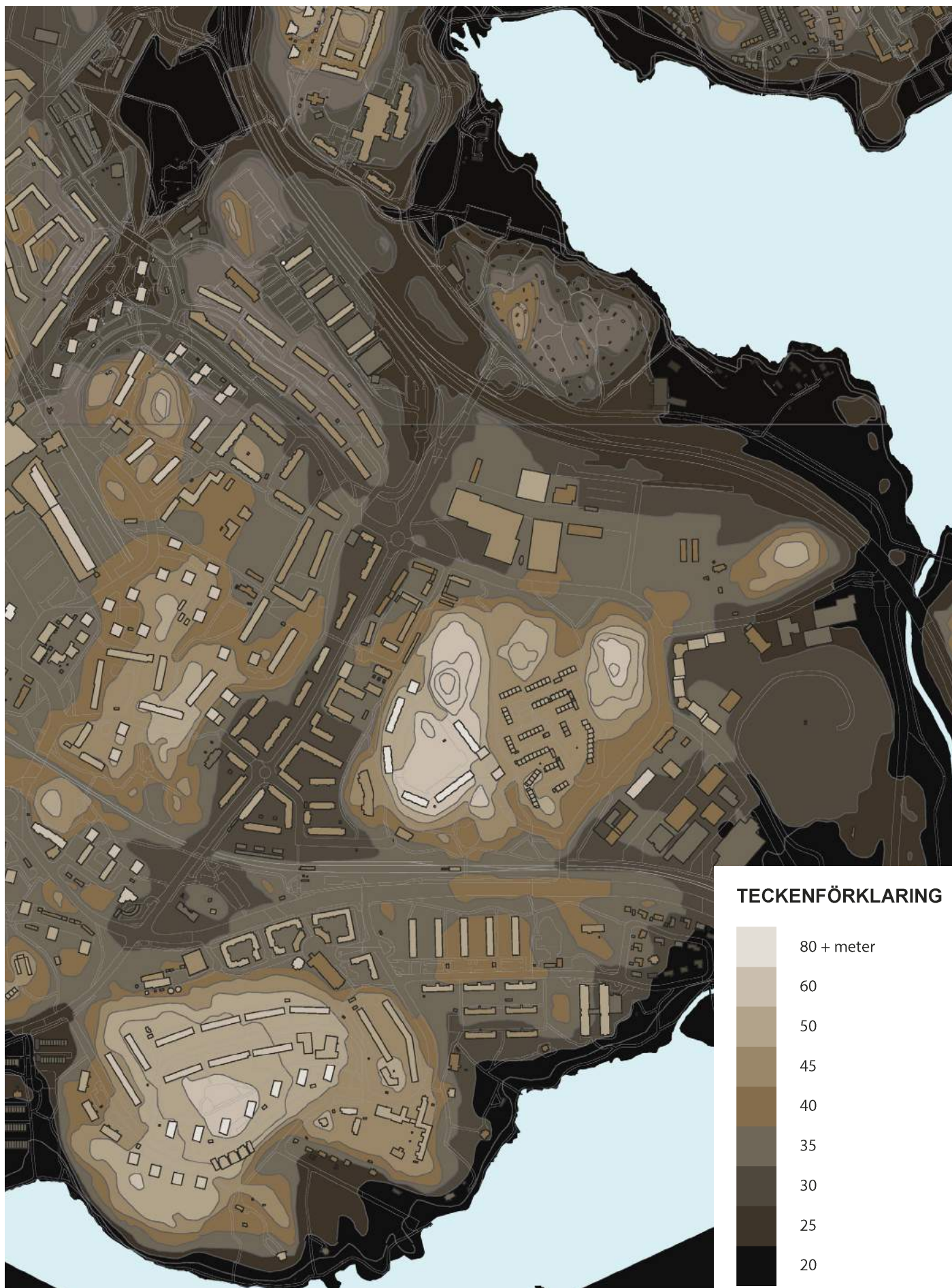
”

Magelungens strand lägger en ny sammanhållen årsring till Farstas arkitekturhistoria. Strukturen består av sammansatta volymer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön.

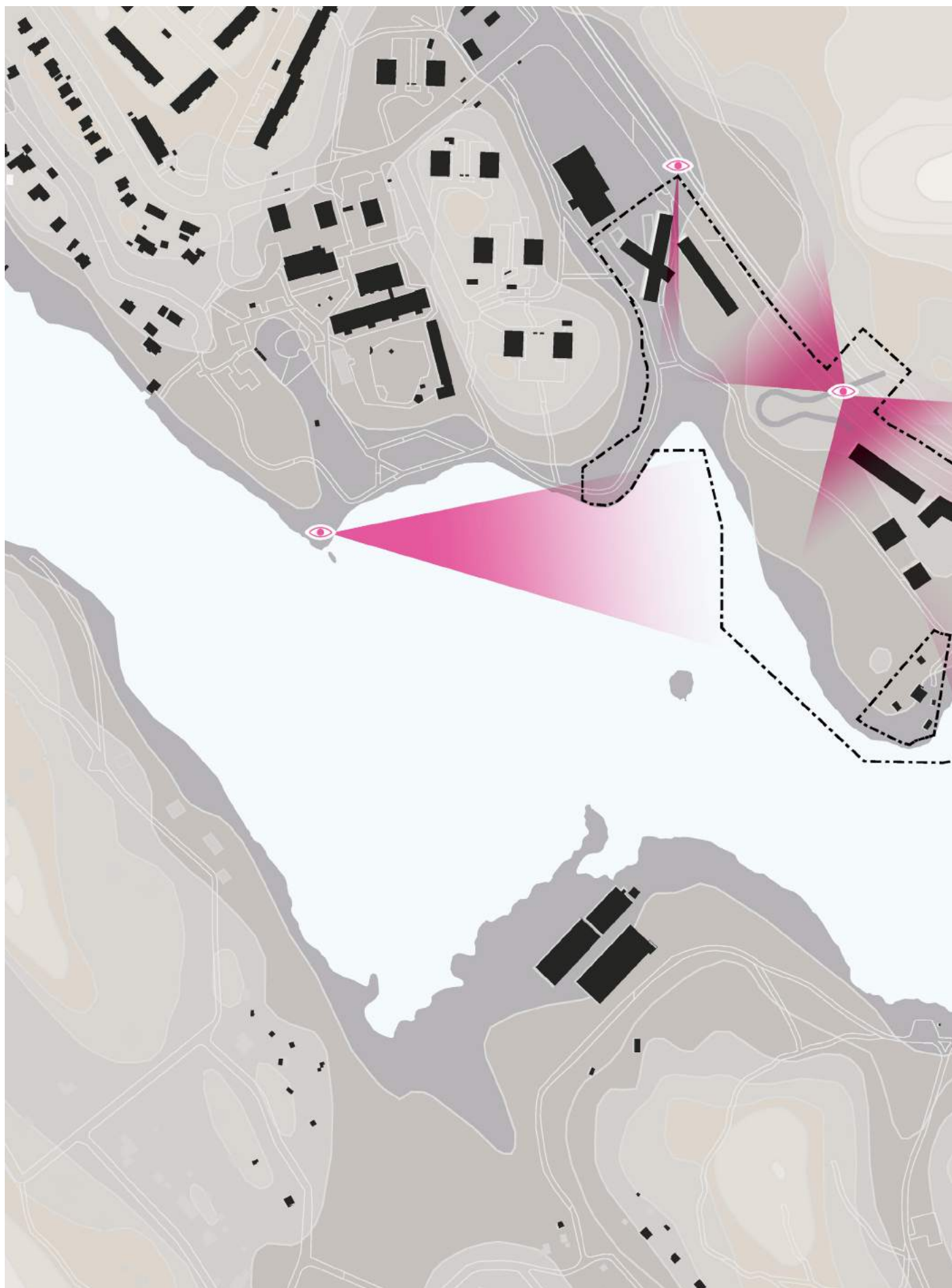


I Farsta och Fagersjö betonas historiskt höjder och centrum med högre bebyggelse och rad- och kedjehus byggdes i anslutning till grönområden och dalgångar. Från Nykroppagatans bro riktas blicken längs Magelungsvägen. Vägen bildar tillsammans med Nynäsbanan ett tydligt långsträckt landskapsrum mellan Fagersjöskogen och Magelungens strand. Blicken riktas mot Fagersjös ljusa punkthus.

Den nya bebyggelsen gestaltas strukturellt och arkitektoniskt i kvarter. Den bildar en tydlig front mot Magelungsvägen (gathus) och öppnar sig mot Magelungen och naturmiljön (parkhus). Byggnadshöjderna varierar mellan 4 och 10 våningar. Vid Nykroppagatans bro betonas det högre läget med en 12(-14) våningsbyggnad och i väster avslutas siktlinjen med 12 våningar – utan att skymma Fagersjös punkthus.

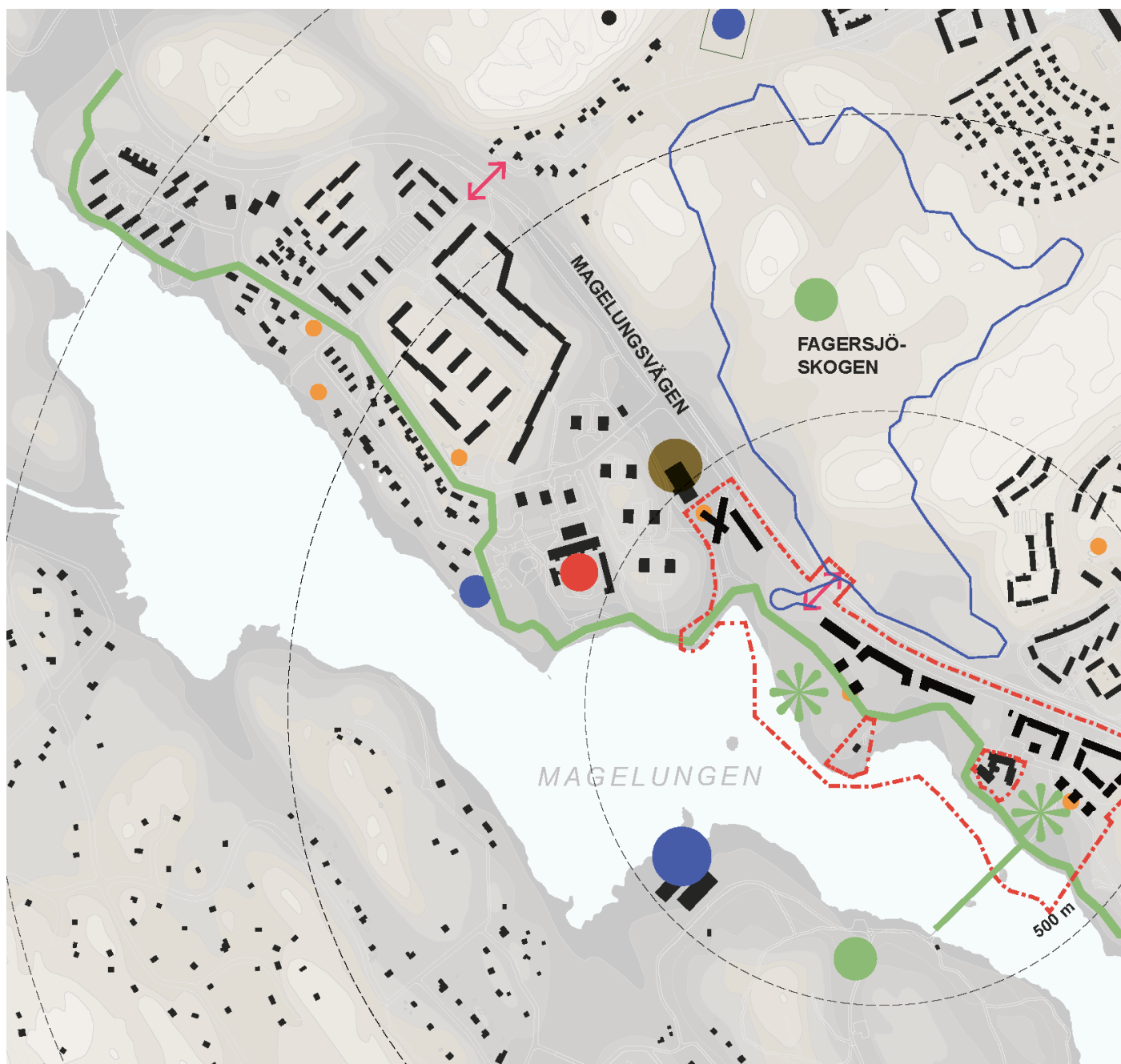


SIKTLINJER





MÅLPUNKTER



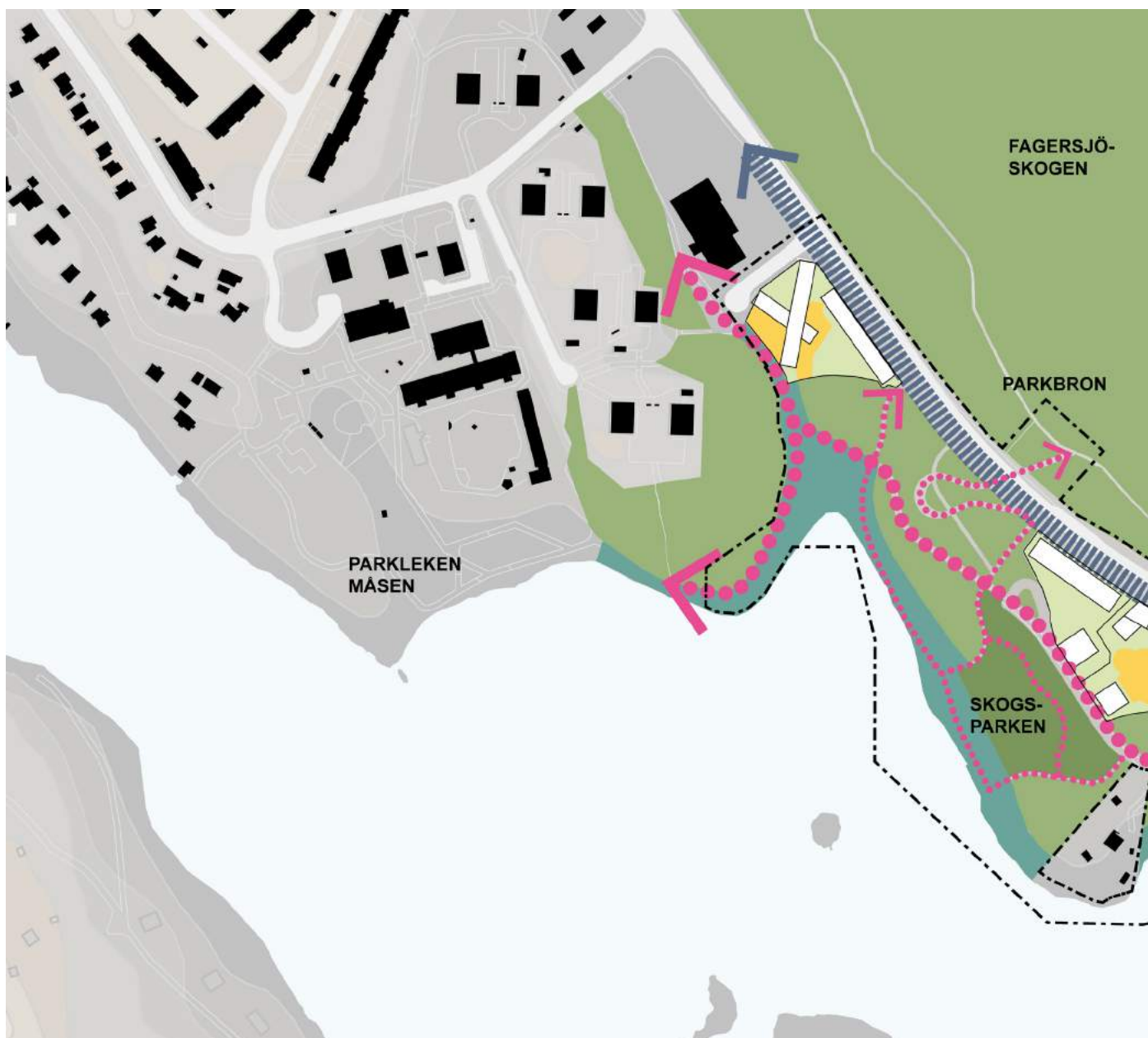
Magelungens strand blir genom nya parkrum, förskolor och service en målpunkt mellan Fagersjö och Farsta. Planområdet ligger i ett centralt rekreativt läge vid Magelungens strandpromenad och den nya gång- och cykelbron till stigarna i Fagersjöskogen. Det ligger intill nya busshållplatser och pendelcykelstråket, nära service i Farsta C (och Fagersjö) med gång- och cykelavstånd till skolor, gångavstånd till Farsta IP, Farsta gård, Farsta stadsdelspark och Farstabadet. Det är drygt 500–1000 meter till Farsta Centrum och Farstas tunnelbanestation.

TECKENFÖRKLARING

- Skola
- Förskola
- Centrum och handel
- Bibliotek
- Bollplan
- Idrottshall, simhall, badplats & ridskola
- Lekpark, parklek, pulkabacke & kolonilott
- ✱ Ny park
- Strandpromenad
- ⓉⓅ Tunnelbana och pendelstation
- - - Planområdesgräns
- ↔ Övergång/bro/tunnel över Nynäsbanan



PARKSTRUKTUR



Naturlandskapet är fortsatt närvarande i Farsta och Fagersjös stadsbild. Naturlandskapet flätas in genom bebyggelsen och den nya strukturen rymmer spridningskorridorer, grön genomsläpplighet och kompensationsåtgärder i form av ekosystemtjänster på kvartersmark och allmän platsmark.

Spridning över Magelungsvägen och Nynäsbanan till Fagersjöskogen upprätthålls genom att två spridningszoner sparas i strukturen. Kvarteren öppnar sig mot söder, naturmark sparas (kvarter 3–5) respektive byggs (kvarter 1 och 2). Den sparade respektive byggda naturen står i fokus vid gestaltningen av gårdsmiljöer och kvartersgemensamma takterrasser.

Spridningen längs Magelungens strandmiljöer prioriteras; delar görs mer tillgängliga för boende och besökare och andra delar prioriteras för faunaskydd. Besökare leds längs stigar

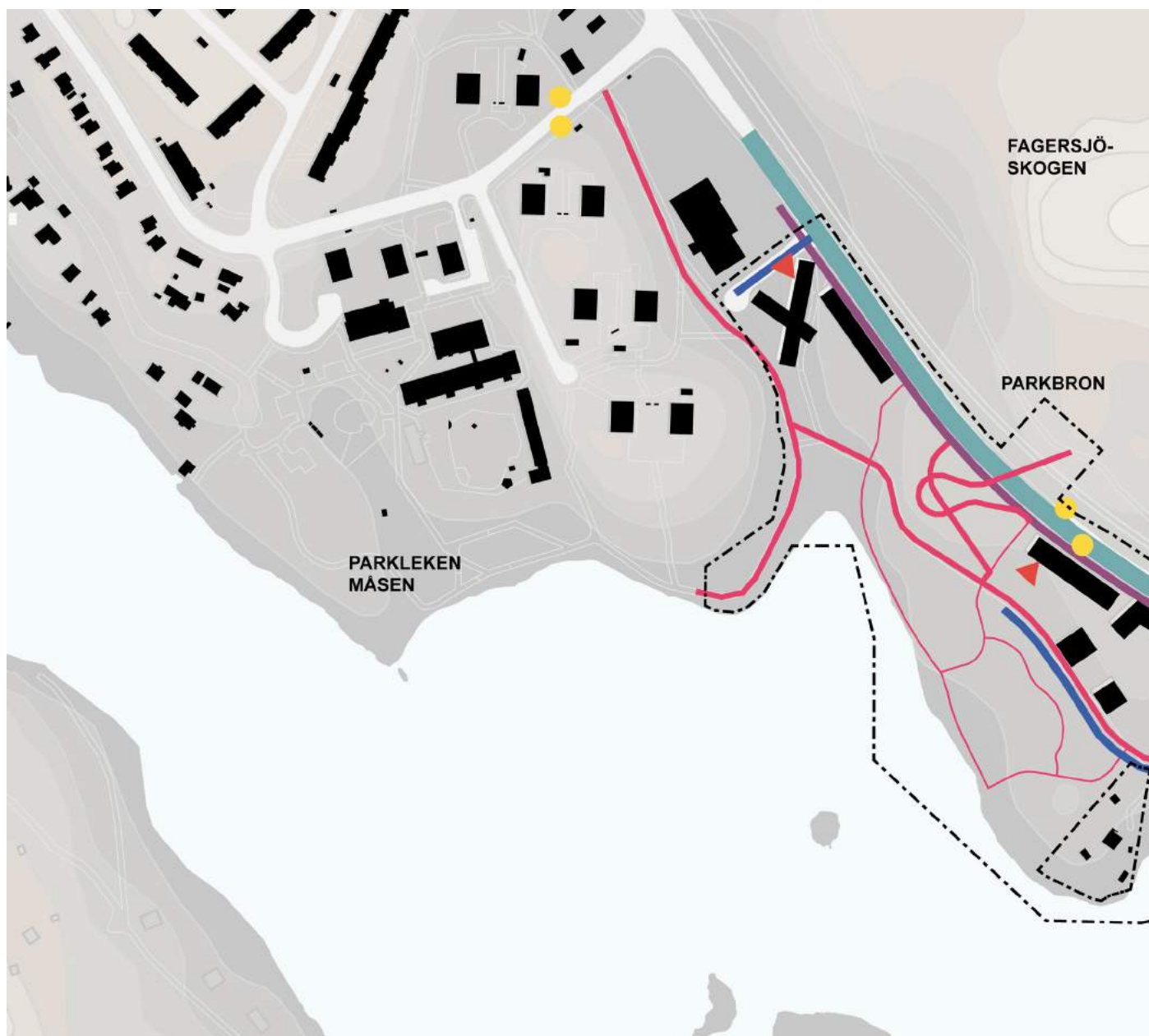
mot nya bryggor i anslutning till bron till Farstanäset och vid Skogsparken.

Magelungens natur- och parkmiljö är den samlande mötesplatsen. Ett blå-grönt rekreativt stråk – Magelungens strandpromenad – följer strandzonen. Strandpromenaden leder till två nya mötesplatser – Pelousen och Skogsparken. Ytor med hög biologisk mångfald kombineras med ytor som ger sociala värden. Naturvärden och sociala kvaliteter samexisterar i balans.

Se vidare i *Gestaltningssprogram för allmän platsmark*.



INFRASTRUKTUR



Magelungsvägen och Nykroppagatan byggs om med karaktär av stadsgata (huvudgata) med gång- och cykelstråk som kopplar ihop Farsta och Fagersjö. Gatunätet kompletteras med två nya tvärgator från Magelungsvägen till Fågelviksbacken. Bebyggelsen angörs via dessa samt via Nykroppagatan.

Fågelviksbacken, den gamla Magelungsvägen, fungerar fortsatt som gång- och cykelstråk under beteckning Magelungens strandpromenad. Delar av stråket fungerar även som angöring till befintliga och nu även nya bostäder. Lågfartsgatan utformas med en tydlig funktionsindelning för gång-, cykel- och angöringstrafik. En ny gång- och cykelbro kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen och Hökarängen.

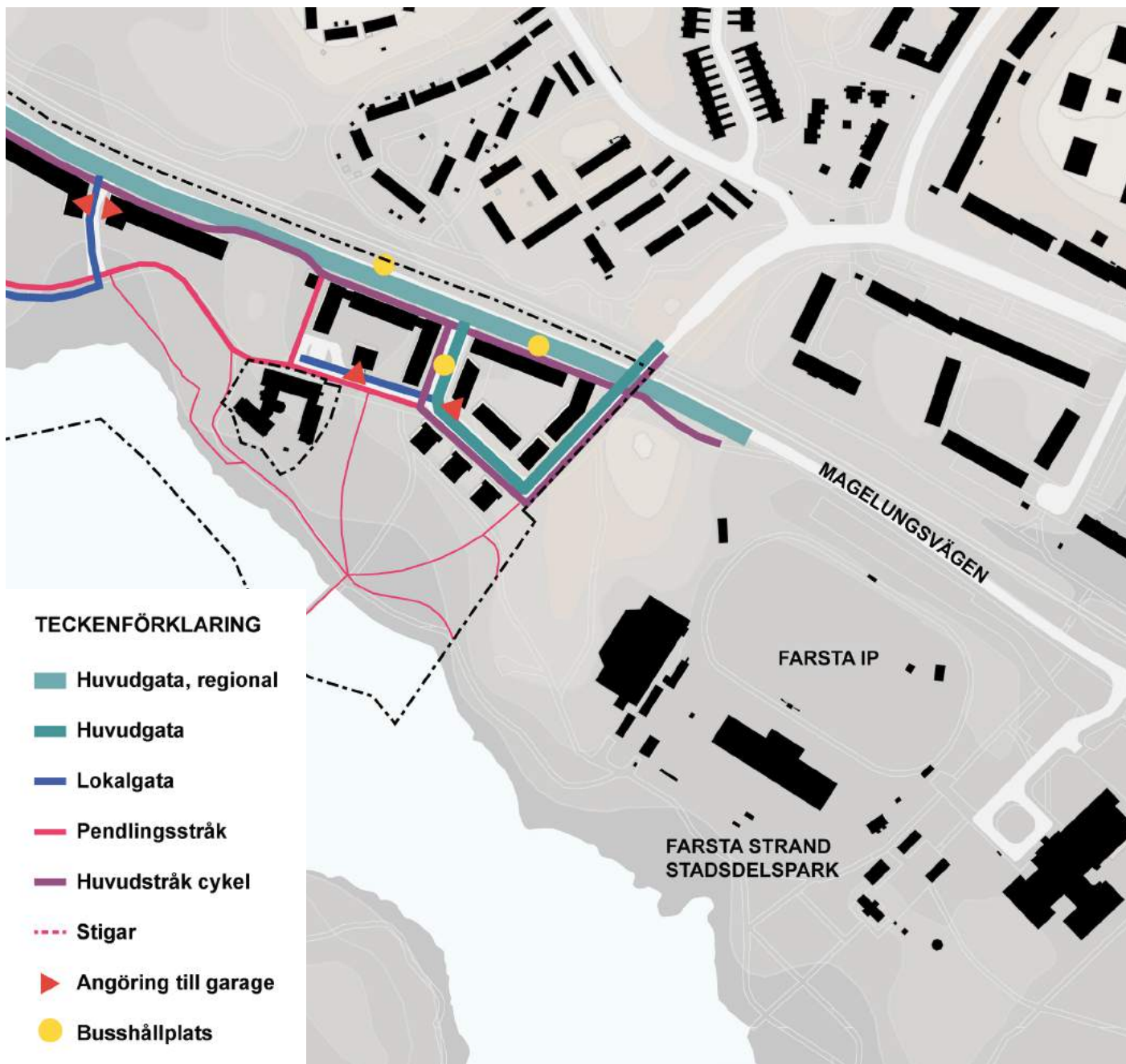
Trafiksystemet byggs för att underlätta vardagens resor. Aktiva transporter som gång, cykel och kollektivtrafik skapar god

framkomlighet och gör det lätt att cykelpendla – direkt eller genom kombinationsresor. Genom ett finmaskigt gångnät är det tryggt att gå eller cykla med barnen till förskola, skola och fritidsaktiviteter. Busshållplatserna ligger på gångavstånd.

Se vidare i *Gestaltningssprogram för allmän platsmark*.



Vy över Parkbron från Magelungens strand mot Fagersjöskogen. Bron fungerar som gång- och cykelväg mellan Magelungsvägen/ Fågelviksbacken och Fagersjöskogen. Illustration White/Exploateringskontoret



”

Magelungsvägen omformas till en gata med stadskaraktär, med cykelpendlingsstråk och flera busshållplatser. Fågelviksbacken blir gångfartsgata med fokus på gående. En gång- och cykelbro kopplar ihop Magelungens strand och Fagersjö med Fagersjöskogen.





Visionsbild för Magelungsvägen, sedd från Nykroppagatans bro mot Fagersjö. Magelungsvägen byggs om till gata med stadskaraktär där en separerad gång- och cykelbana kantas av regnträdgårdar, dvs planteringar för dagvattenrening- och fördröjning. Nya busshållplatser tillkommer. Till vänster leder en trappa upp till Nykroppagatan.
Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

”

Strukturen består av sammansatta volymer med varierade byggnadshöjder som är högre och slutna mot Magelungsvägen och öppna mot sjön.





Visionsbild för Magelungsvägen, sedd från trottoaren under Parkbron mot öster och Nykroppagatan. Magelungsvägen byggs om till gata med stadskaraktär. Regnträdgårdar, dvs planteringar för dagvattenrening- och fördröjning, kantar den separerade gång- och cykelbanan. Ny busshållplats syns på båda sidor av vägen. Till höger leder en stig ner till Fågelviksbacken och Parkbron med gång- och cykelväg över Magelungsvägen och Nynäsbanan till Fagersjöskogen. Illustration White/Stadsbyggnadskontoret.



”

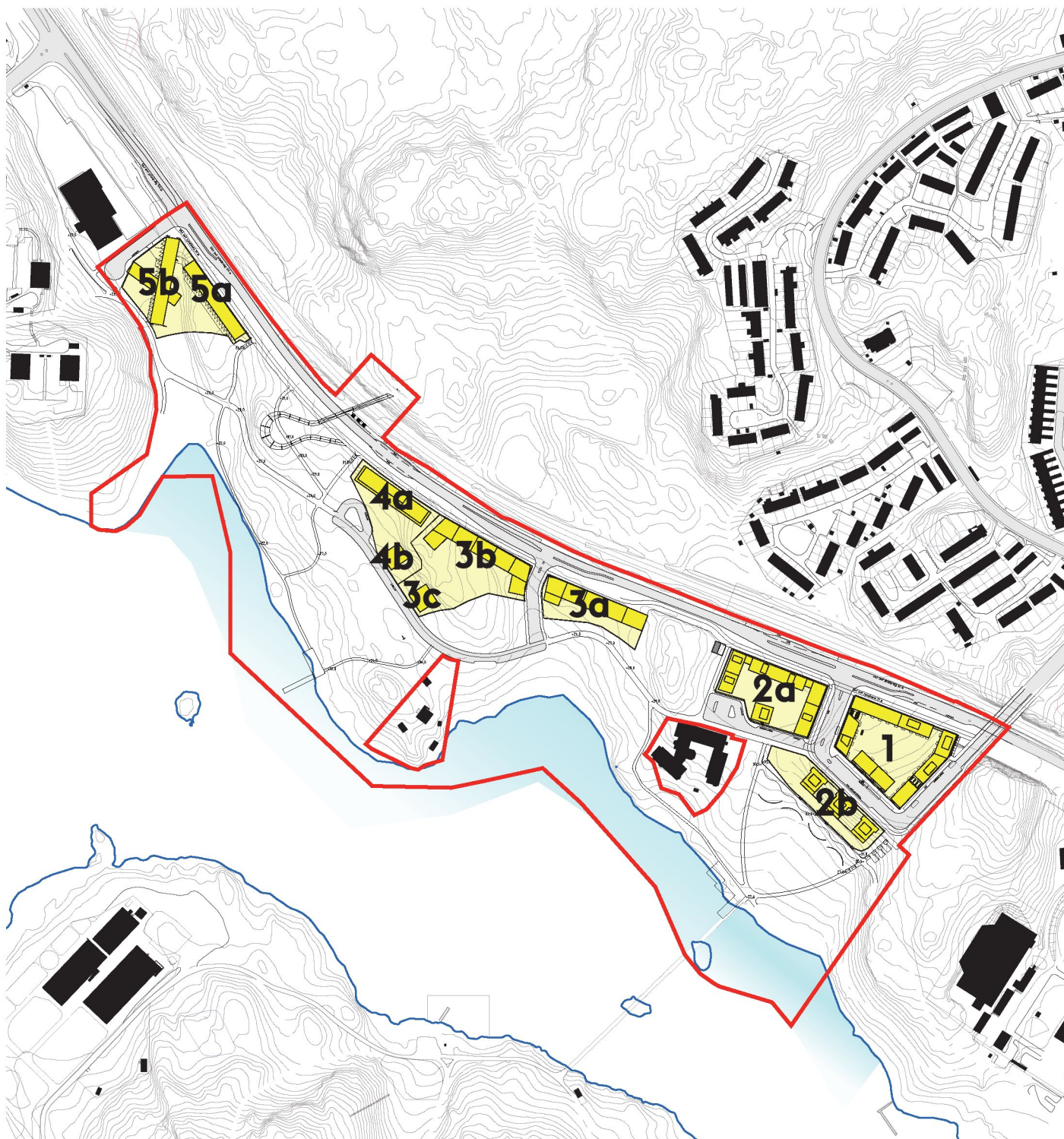
Ekosystemtjänster förenar ekologiska nyttor med sociala värden för ett inkluderande grannskap. Naturmark sparas och utvecklas till mötesplatser på gårdar, i mellanrummen och längs stranden.



Visionsbild från Fågelviksbacken, sedd mot väster med kvarter 3 till höger i bild. Fågelviksbacken fungerar söder om kvarter 3 och 4 som angöringsgata med låg hastighet då angöring från Magelungsvägen inte är möjligt pga prioriteringen av det regionala trafiknätet. Fågelviksbacken utformas för att behålla sin historiska karaktär.
Illustration White/Stadsbyggnadskontoret

FÖRSLAG TILL UTVECKLING AV KVARTERSMARK

FÖRSLAG KVARTERSMARK	28
Orienteringsfigur	29
Kvarter 1	30
Kvarter 2	52
Kvarter 3	72
Kvarter 4	92
Kvarter 5	112



Orienteringsfigur med kvarters-/byggnadsnummer

KVARTER 1



Lokaler i bottenvåningarna som möter de olika nivåerna bidrar till att skapa en livfull och händelserik miljö. Bostäder ger ögon på gatan även kvällar och helger.

FAKTA

Byggaktör: Familjebostäder
Arkitekt: Belatchew Arkitekter AB
Landskapsarkitekt: Tengbom Arkitekter
Bostadstyp: Hyresrätter
Antal lägenheter: 202 st
Publika lokaler: 560 kvm
Gemensamhetslokal: ca 100 kvm
Förskola: -
Gårdsyta per invånare: ca 5,7 kvm
Förskolegård per barn: -
Grönytefaktor: 0,6

Sammanfattning

Kvarter 1 ligger intill Nykroppagatans bro som leder över Nynäsbanan och Magelungsvägen till det nya Magelungens strand och är en del i den nya länken mellan Farsta och Fagersjö. Bebyggelsen består av ett uppbrutet kvarter runt en underbyggd gård med nyskapad natur och en blandning av bostadstyper, lokaler och bostadskomplement.

Byggnaderna följer den befintliga topografin. Längs Magelungsvägen betonas den topografiska höjden med en högd på 14 våningar närmast bron över Nykroppagatan. Från Magelungens södra sida annonserar högdelen i silhuetten det nya Magelungens strand och stråket längs Nykroppagatan mot Farsta Centrum. Bebyggelsens högsta delar ger utsikt över sjön Magelungen. Utmed Magelungsvägen och ner mot grannkvarteret trappas bebyggelsen ner i skala. Kvarteret är uppbrutet med länkar till gården från alla väderstreck. Kvarterets södra del kopplar till parken och strandpromenaden genom vyer mellan grannkvarterets punkthus och förskola.

Lokaler i bottenvåningarna som möter de olika nivåerna bidrar till att skapa en livfull och händelserik miljö. Bostäder ger ögon på gatan även kvällar och helger.

Entréerna är genomgående där det krävs respektive där det är möjligt. Bottenvåningarna planeras för variation i användning med både lokaler, entréer, lägenheter och cykelrum. Gemensamma ytor finns på både gård och takterrass. Cykelparkering finns i cykelrum på entréplan, gården och i källare. Gården är skyddad från vind och buller. Parkering ordnas i garage under gården.

Fasadmaterial är i huvudsak tegel som åldras vackert och är beständigt över tid. I skyddade lägen görs inslag av trä som exempelvis vid entréer, under loftgångar och i portiker. Taken görs svagt lutande med inslag av grönska.

Lägenhetstyperna fördelas mellan 55% ettor och tvåor, 45% treor och fyror samt ett kollektivhusboende och ett LLS-boende.



Elevation norr och Magelungsvägen



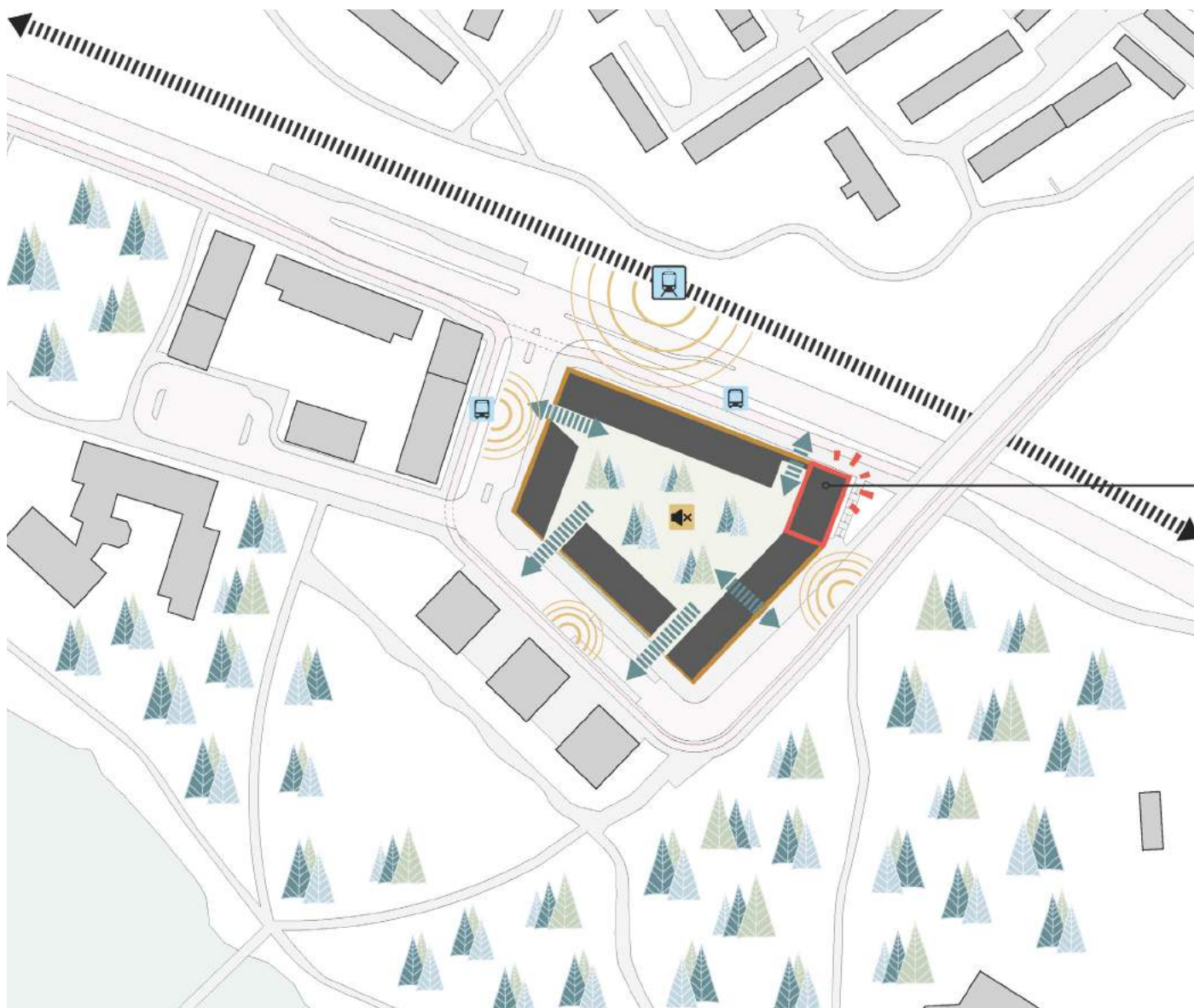
Elevation öster



Elevation söder



Elevation väster



Konceptskiss kv 1

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Anpassning till topografin, strandskydd och fornlämningar

Kvarteret möter ett större kuperat skogsområde i öster och har visuell kontakt med parken och strandpromenaden i söder. Bebyggelsen anpassas till stora höjdskillnader på 3–6 meter längs de omgivande gatorna och vid Nykroppagatans bro.

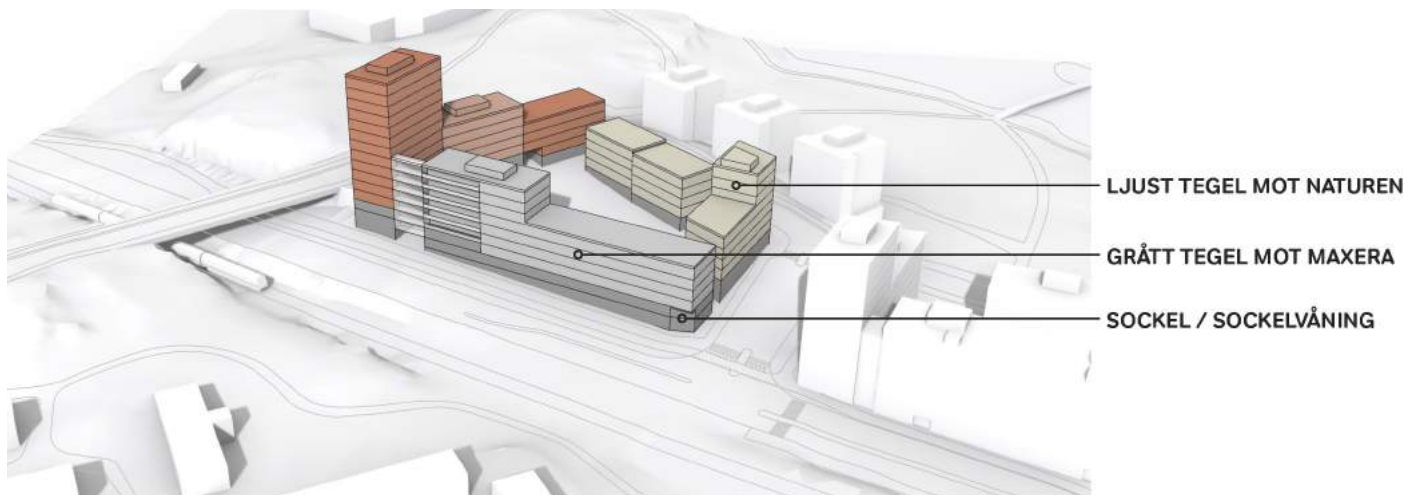
Eftersom kvarteret byggs i den gamla trafikanläggningen från 60-talet finns här ingen värdefull vegetation att spara.

Kvarteret berörs ej av strandskydd. Inga fornlämningar finns inom kvarteret.

Solstudier och dagsljus

Gårdens är delvis solbelyst under den ljusare årstiden och även fasaderna med förgårdsmark i söder är solbelysta delar av dagen beroende på årstid.

Förslaget undviker stängda innerhörn och har lägenheter mindre än 35 kvm mot gården. Dagsljusförhållandena är bra och samtliga lägenheter kan uppfylla dagens krav i BBR.



Volym och kulör

Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Typologi - volymer, skala och helhetsintryck

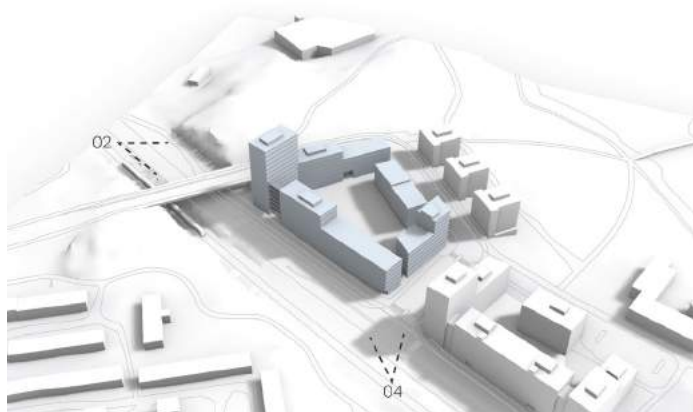
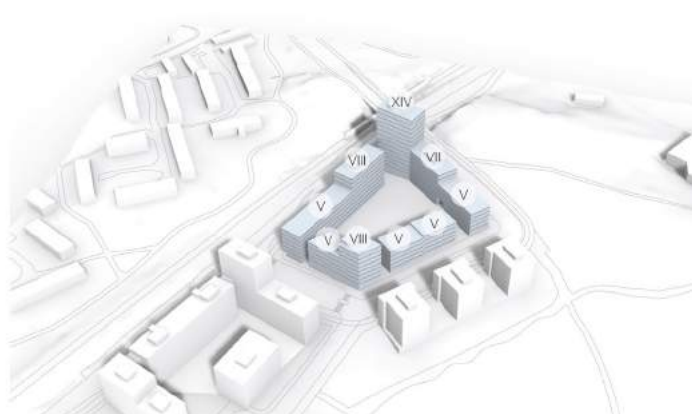
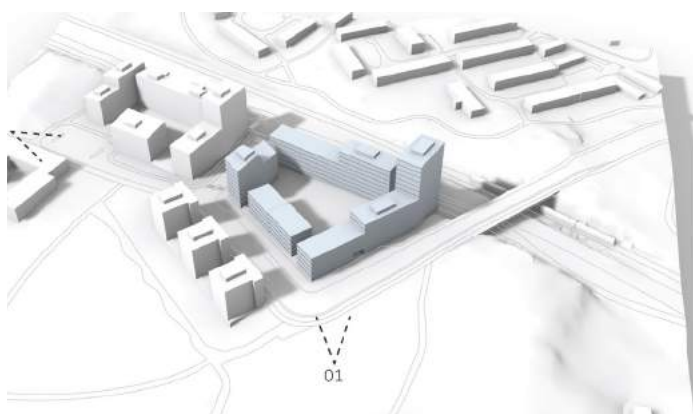
Kvarteret består av fyra byggnadskroppar i en uppbruten kvartersform. Byggnaderna mot söder och väster är fristående. Byggnaderna mot norr och öster är förbundna med en länkbyggnad i glas. Kvarteret har öppningar i form av länkar och passager åt samtliga väderstreck för att skapa ljusinsläpp och genomblickar samt kontakt mellan gården och omgivande park- och naturmiljö.

I hörnet där kvarteret möter bron över Nykroppagatan markerar en högre byggnad på fjorton våningar entrén till Magelungens strand och sträket till Farsta centrum. Volymerna trappas ner till åtta och sedan till fem våningar. De lägsta delarna ligger

mot söder för att släppa in ljus och ansluta till områdets småskaliga struktur i kvarteret Ytterö. Längs högdagens snedställda volym anläggs en trappa som kopplar ihop Magelungsvägen med Nykroppagatan. Höjdskillnaden att överbrygga är 6 meter, dvs två våningar.

Kvarteret ligger på en plats som är utsatt för buller från både Magelungsvägen och Nynäsbanan. Hörnet vid Nykroppagatan's bro sluts för att förhindra att trafikbuller söker sig in på gården.

Kvartersformen omsluter gården som blir en skyddad miljö med bra förutsättningar för sol och dagsljus. Förgårdsmarken mot Nykroppagatan ger möjlighet för uteplatser i söder. De högre byggnaderna ger boendekvalitéer i form av mycket dagsljus och utsikt



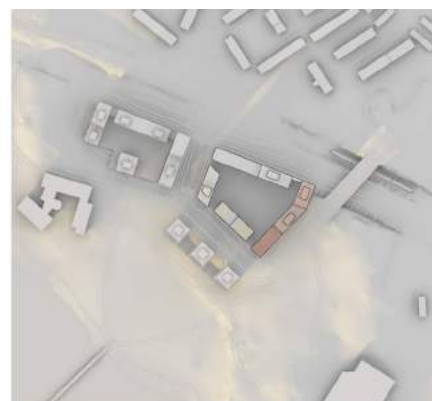
Volymmodellvyer



21 JAN KL. 09



21 JAN KL. 12



21 JAN KL. 15



21 FEB KL. 09



21 FEB KL. 12



21 FEB KL. 15



21 MARS KL. 09



21 MARS KL. 12



21 MARS KL. 15



21 MARS KL. 17



23 JUNI KL. 09



23 JUNI KL. 12



23 JUNI KL. 15

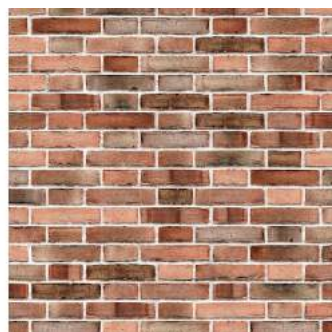


23 JUNI KL. 18

Solstudier

”

För att ge en högre detaljeringsgrad, framför allt i bottenvåningarna, ger tegel möjlighet att arbeta med djup- och reliefverkan. Genom att ge teglet olika riktningar skapas horisontella band.



Materialpalett

Material- och färgpalett

Utgångspunkt för val av material- och färgpalett är material som är beständiga och åldras vackert. Det ger långsiktiga värden för de boende och förutsättningar för låga underhållskostnader. Det dominerande fasadmaterialet är tegel i minst fem olika kulörer med inslag av betong, trä och glas.

Det högsta huset kläs med rött tegel. Övriga byggnader domineras av grått tegel i olika nyanser från ljust till mörkt grått. Sockelvåningarna har genomgående tegel i samma kulör och höjderna på sockelvåningarna varierar.

Fönster och entrépartier får en varm kulör. Trä används i entréer, i skyddade lägen och i anslutning till loftgångar och i portiker. Uppglasade partier beskriver entréer, lokaler, kontor och cykelrum. Loftgångar och länkar skyddas med glas och räcken av metall.

Fasader

För att ge en högre detaljeringsgrad, framför allt i bottenvåningarna, ger tegel möjlighet att arbeta med djup- och reliefverkan. Genom att ge teglet olika riktningar skapas horisontella band. Lägenheter mot Magelungsvägen har direktkontakt med gården och ligger upphöjda i förhållande till gångbanan utmed Magelungsvägen. Under den uppglasade länkbyggnaden leder en portik utan nivåskillnad från norr in på gården. Den längsta loftgången på plan 3 är inglasad. Loftgångarna högre upp är öppna och försedda med metallräcken. Fasaden bakom loftgången är av trä. Fasaderna i söder har tegel i en ljusare grå nyans.



Vy mot högdel vid Magelungsvägen och Nykroppagatans bro med trappa

Tak

Taken är låglutande med fall in mot gården och utformade delvis som vegetationstak. Uppstickande fläktrum och hisstoppar kläs med plåt.

Balkonger

Balkonger placeras framförallt mot gården och ges olika utformning beroende på placering och väderstreck.

Geoteknik, vibrationer och grundläggning

Grundläggning sker på berg respektive pålar eller plintar på berg. Färdigt golv för garagebjälklag ligger på + 31.80.

Genom att husen uppförs med tung stomme föreligger ingen risk för kännbara vibrationer från järnvägen.

Buller

Kvarteret utsätts i huvudsak för buller från Magelungsvägen och Nynäsbanan men även från Nykroppagatan. Denna situation kräver att hörnet vid Nykroppagatans bro sluts för att förhindra att trafikbuller söker sig in på gården. För att hantera trafikbullret görs lägenheter generellt genomgående eller enkelsidiga mot gård. Cirka 12 % av lägenheterna behöver bullerdämpande åtgärder till exempel i form av täta våningshöga skärmar som täcker 50% av balkongerna. Möjlighet till en gemensam uteplats som följer riktlinjerna finns på stora delar av innergården.

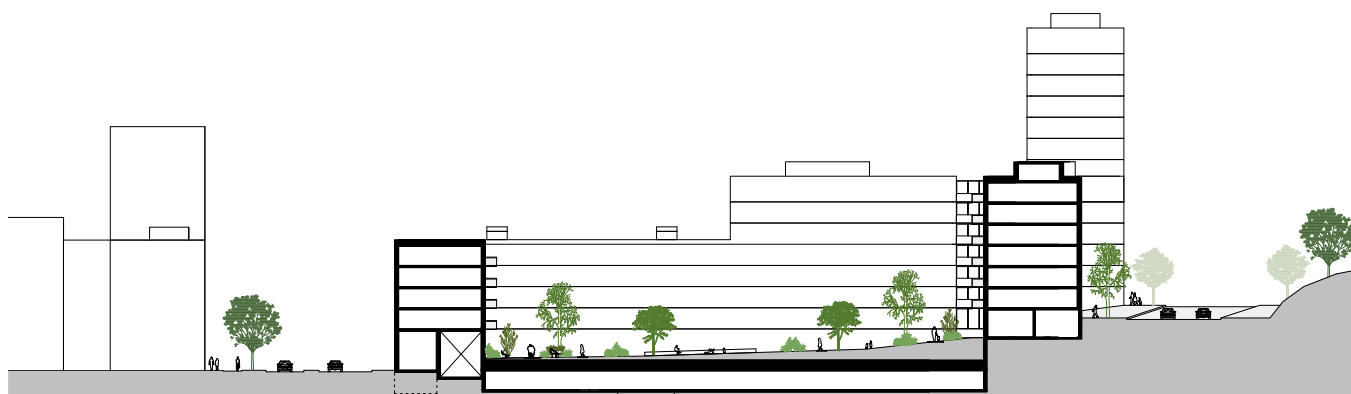
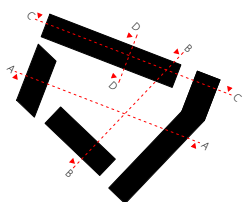
Risk och brand

Utrymning kan ske bort från riskkällan från alla trapphus. Samtliga trapphus är TR2.

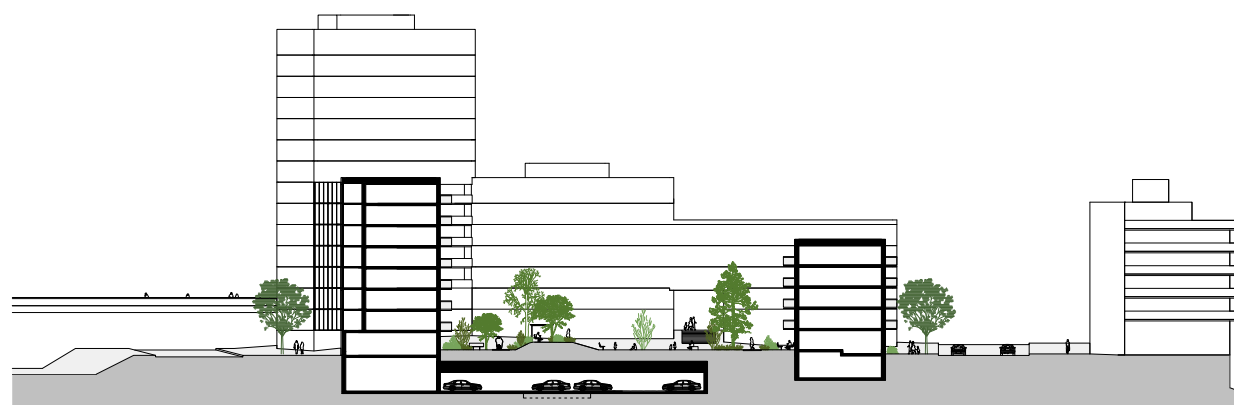


Vy från öst mot Nykropppagatan och kvarter 1

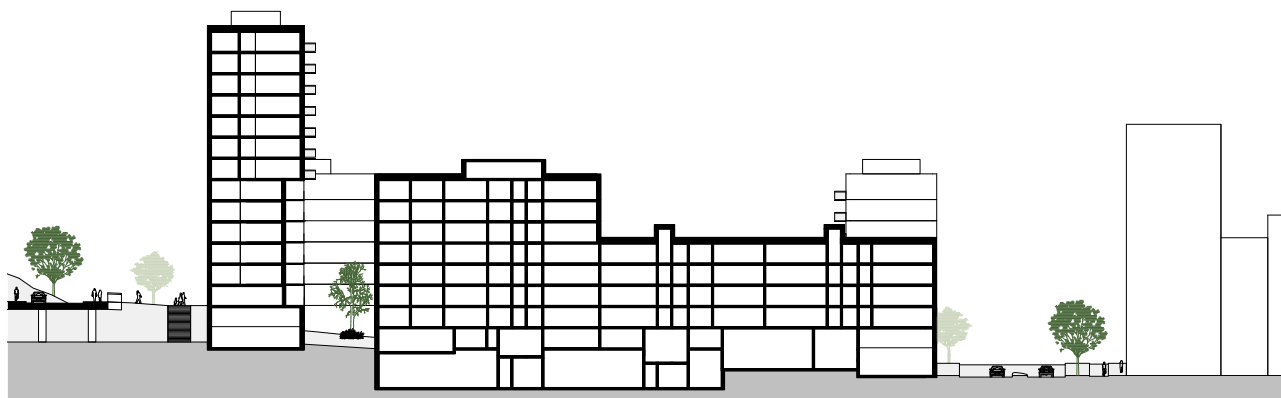




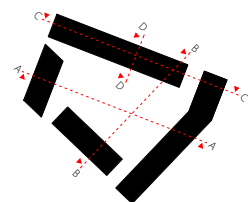
Sektion A-A. Skala 1:1000



Sektion B-B. Skala 1:1000



Sektion C-C. Skala 1:1000



Sektion D-D. Skala 1:400

Växtlighetens varierande lundar förstärker lokalklimatet, skyddar mot vindar och tar tillvara solinstrålning.



Gård skala 1:1000

Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Kvartergränser och länkar (passager)

Kvarteret har länkar med tydliga gränser mellan utsida och insida, släpper in ljus, ger kontakt med gården och omgivande natur- och parkmiljö. En uppglasad länk är huvudentré och samlingspunkt från norr och förbinder kvarterets högdelen med byggnaderna utmed Magelungsvägen.

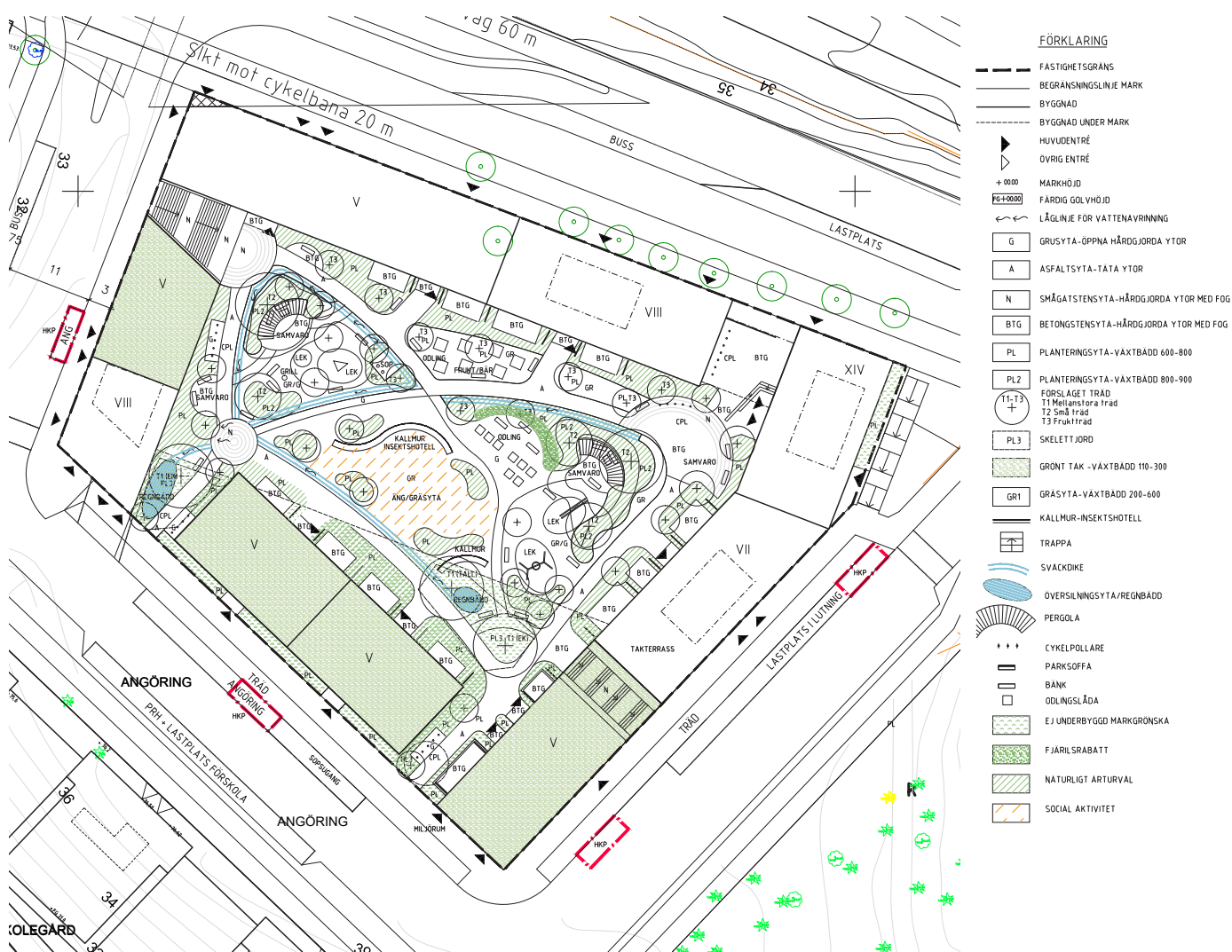
På den södra och norra delen av kvarteret nås gården utan större nivåskillnader. Utmed östra och västra sidan av kvarteret hanteras höjdskillnaderna med trappor i portikerna för att nå gårdsnivån.

Gestaltning av gården

Gårdens gestaltning har skogsträdgården som förebild och temat är 'lund/dunge'. Formspråket är mjukt och böljande med mindre kullar och slingrande gångar. Den utformas med två platser för vistelse, med sittplatser och lek i möblerade rum i lundarna med växtlighet som avgränsare. Platserna placeras varsamt in som tilllägg i den skapade naturen. Mellan lundarna öppnar sig en ängsyta med låga stenmurar och fruktlund som inramande element.

Planteringar utformas efter temat för gården, i olika höjder med varierande blomning, doft och höstfärger, och efter årstidsväxlingarna. Vid lekplatser planteras bärbuskar. I soliga lägen på gården ges plats för odling och fruktträd. Några karaktärsträd som ek och tall planteras vid gårdsentréerna.

Materialen är naturliga och ekologiska, såsom trä, sten, grus (kross) och bark mm. Gångvägar utformas med tillgänglig yta

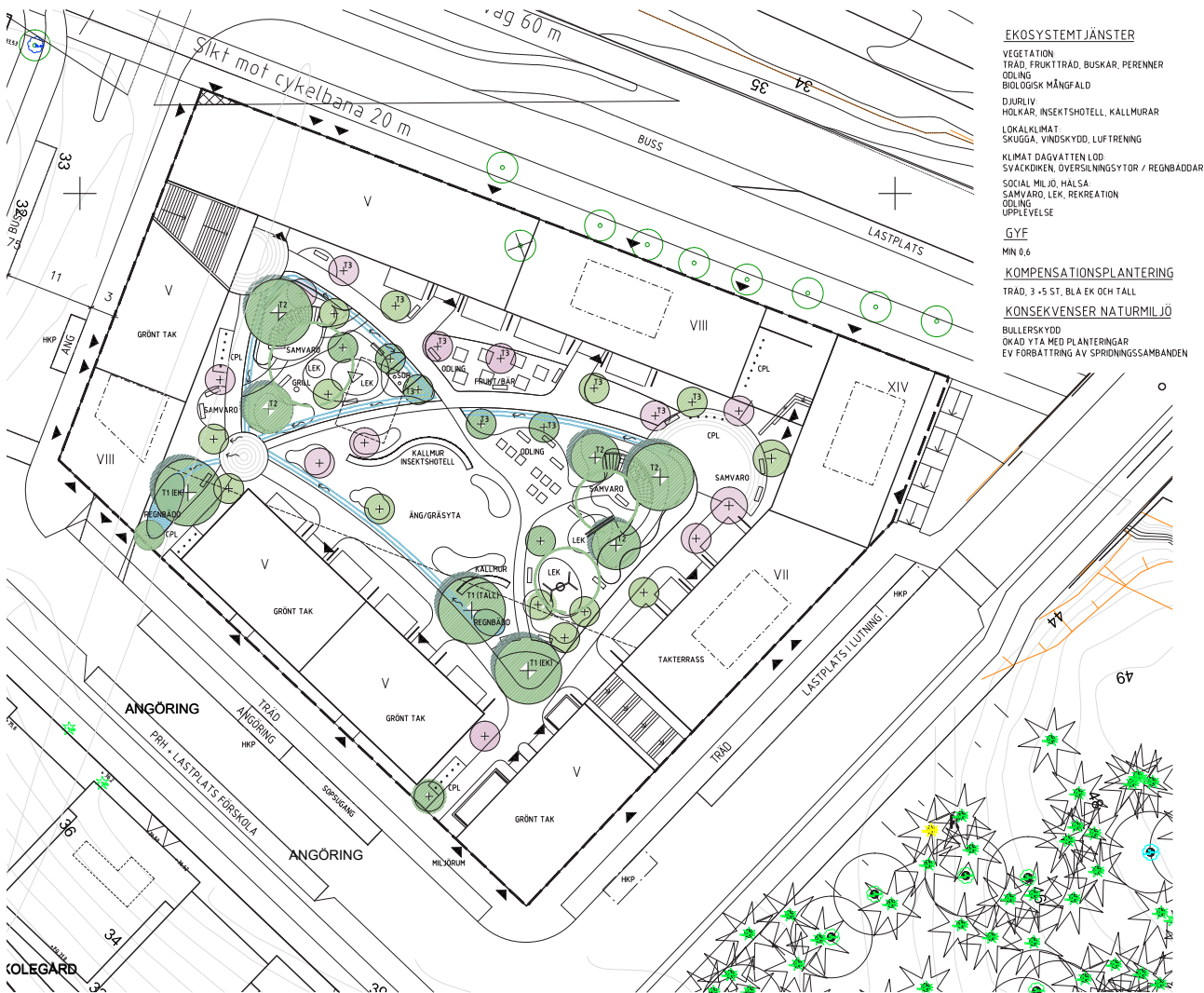


GYF-underlag

tex bitumenbundet grus. Uteplatser, entréer och portiker anläggs med betongmarksten eller natursten. Stigar beläggs med stenmjöl eller bark och lektyor för utrustning med sand eller bark. Trappor utförs med granitblocksteg. Barriärmurar byggs upp med sprängsten. Utrustning för lek och samvaro samt pergolor utformas i trä och stöd för klångväxter med vajrar. Vattenrännor utformas med storgatsten.

Ekosystemtjänster

På gården planeras träd, buskar och perenner som gynnar fåglar och insekter, bl a ek, fruktträd, bärbuskar, och insekts-gynnande perenner. Fågelholkar kan sättas upp och insekts-hotell kan bland annat finnas i kallmurar av sprängsten. Träd och klångväxter på pergolor ger skugga och skyddar mot vind och förbättrar lokalklimatet, tar hand om och renar dagvatten. Dagvatten tas omhand via skelettjordar, svackdiken och över-silningsytor och regnbäddar. Gröna tak planeras på de lägre byggnaderna. Samvaro, lek, rekreation, odling, upplevelse av växtlighet och vatten planeras på gården.



Ekosystemtjänster

Konsekvenser för naturvärden och kompensationsåtgärder

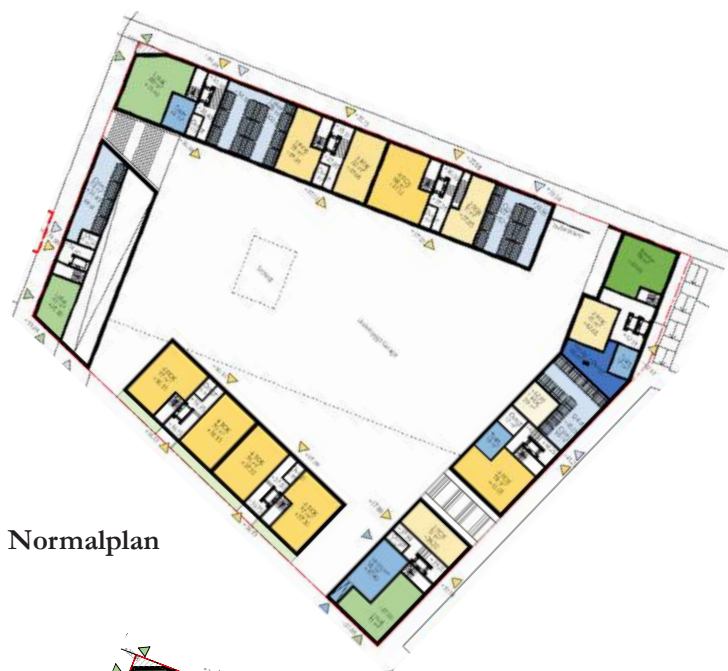
Då marken idag är en gräsbevuxen yta utan större naturvärden uppstår inga större negativa konsekvenser för befintliga naturvärden. Inget värdefullt träd av prioritet 1–4 finns inom kvarteret.

Fler växter planteras, bl.a. ek. Därmed ges möjlighet till större biologisk mångfald och spridning för eklevande arter med flera.

Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Bottenvåningar

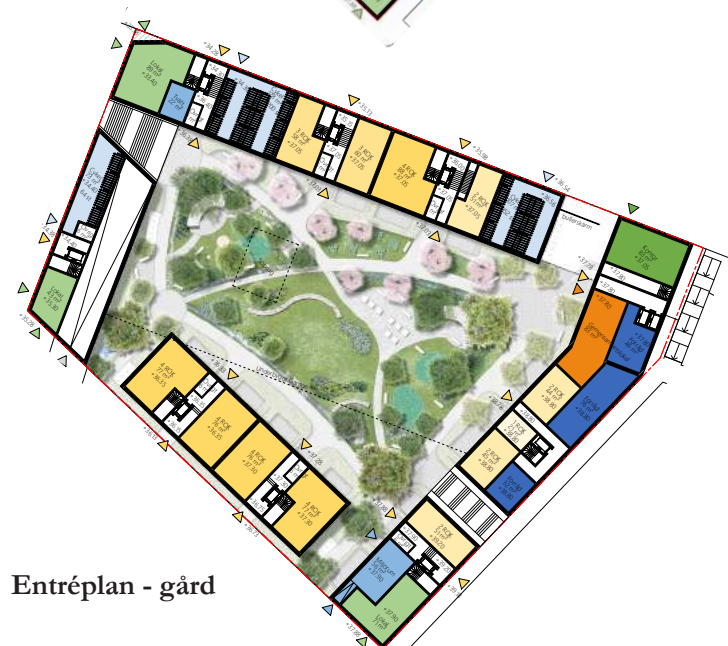
I kvarterets fyra hörn finns lokaler för verksamheter, kontor och cykelrum. Bottenvåningarnas rumshöjd är extra höga. Mindre förråd och tvättstugor är placerade i anslutning till gården. Alla lägenheter har uteplatser eller balkonger mot gården. I kvarterets södra del har byggnaden fått förgårdsmark för att utnyttja söderläget och skapa en grön zon framför husen. Här finns möjlighet till planteringar med buskar, marktäckande växter och klängväxter.



Normalplan



Takplan



Entréplan - gård

Entrémiljöer

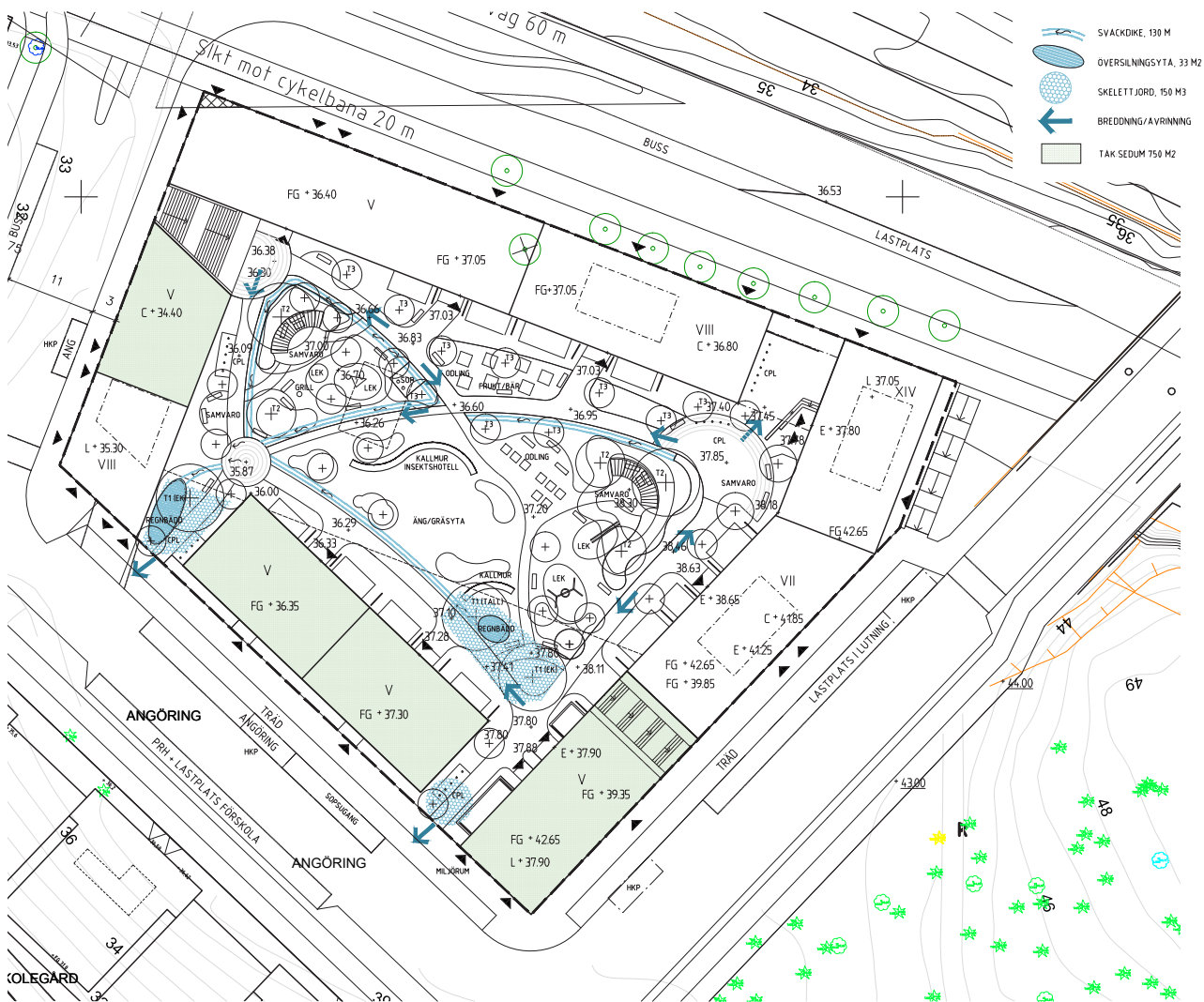
Uppglasade partier innehåller förutom entréer även cykelrum, lokaler och kontor. Lägenheter mot Magelungsvägen har med etagelösningar även direktkontakt med gården. Trapphus med postboxar, miljörum och tvättstugor mot gården skapar möjlighet för möten och kontakt med grannar.

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Social miljö

Målet är att skapa en trygg och inkluderande miljö där alla känner sig välkomna. Kvarteret bidrar till att Magelungens strand blir befolkat och trygg att vistas i och passera alla tider på dygnet. Det blir en länk som bidrar positivt till att knyta ihop Fagersjö och Farsta. Genom kvarteret finns öppningar åt alla väderstreck för att få kontakt med gården men också för att skapa flöden genom kvarteret och därmed möjlighet till möten.

Ljusa, upplysta entréer och cykelrum, och lägenheter med fönster mot Magelungsvägen bidrar till att skapa trygghet och gemenskap. Genom att bostäder och lokaler planeras utmed samtliga gatufasader känns det tryggare att röra sig där, även kvällstid. Busshållplatserna och lokalerna bidrar till liv och rörelse under olika tider över dygnet.



Dagvattenhantering

Dagvatten

Taken utformas delvis med gröna tak som fördröjer och tar upp en del dagvatten. Dagvatten från takens stuprör fördröjs i öppna svackdiken som utformas som vattentrappor och mindre vattensamlingar. Det tas upp av växtligheten på gården via bland annat skelettjordar till större träd. I växtbäddar och skelettjordar sker rening av dagvatten.

Överskottsvatten leds mot översilningsytor och regnbäddar. Där kan vattenspeglar bildas vid större regnmängder. Bräddning sker mot dagvattenbrunnar som ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Grönytefaktor (GYF)

Gården är till stora delar vegetationsklädd och de hårdgjorda ytorna har begränsats. Då större delen är underbyggd av garage finns begränsat utrymme för stora träd. De större träden har placerats där naturlig mark finns. Träd av mindre storlek finns även på resterande gårdsyta bland annat på några mjukt upphöjda kullar. Markmaterial är delvis genomsläppliga med tex grusytor och marksten med fogar. De sociala värdena har prioriterats med vistelse, lek, rekreation och odling. Variation i planteringar och tillägg med pergolor och kallmurar ger upplevelser och bidrar till ekosystemtjänster. En GYF på 0,6 har uppnåtts i kvarteret.



Utsnitt ur vy från Nykroppagatan

Gården blir en träffpunkt där grannar tillsammans kan odla och delta i skötsel av gården. På gården finns sopnedkast som blir en vardaglig mål- och träffpunkt. På gården finns utrymme för olika aktiviteter för alla åldrar och kön, och den är tillgänglighetsanpassad för personer med olika funktionsvariationer. Den yttre miljön och gårdens skötsel är tilltalande, vilket bidrar till tilliten.

Kollektivhuset bidrar till att skapa nya möjligheter att välja mellan olika typer av boendeformer. Ett framtida LLS-boende ger värdefulla kontakter mellan hyresgäster och de boende i LLS.

Kvartersgemensam lokal och takterrass

Ett av taken mot söder är föreslaget för en gemensam takterrass där kollektivhusföreningen ansvarar för skötsel och underhåll. En kvartersgemensam lokal placeras på bottenvåningen i direkt kontakt med gården.

Bostadskomplement

För bostäderna planeras förråd och cykelförråd i källarutrymmen. Postboxar placeras i entréerna. För cyklar finns plats utomhus, i anslutning till gården och under länkbyggnaden. Ett mindre antal cykelparkeringar finns i anslutning till entréer till gården och i portiker. Största delen av platser finns i cykelrum i gatuplan och i källare. Tvättstugor har i första hand direktkontakt med gården.



Utsnitt ur vy - gemensam takterrass



Utsnitt ur vy från bro över Magelungsvägen

Gårdens sociala funktioner

Från gårdsentréerna och länkarna från gatan nås vistelseytor, sittplatser, lek-, motions- och rekreationsytor tillgängligt. Här finns plats för cykelparkering. Lägenheter i marknivå på gården har möblerbara uteplatser med möjlighet till odling, kringgärdade av häckar och skärmar.

Vistelseytorna placeras i soliga lägen, en i västra delen och en i östra. I närheten av sittplatser och lekytor finns träd som ger skugga soliga och varma dagar. En grillplats finns för samvaro och i norra delen, i det soligaste läget, finns frukt- och bärlunden med plats och möjlighet för odling. Växtlighetens varierande lundar förstärker lokalklimatet, skyddar mot vindar och tar tillvara solinstrålning. De förstärks av möblerade tillägg i form av pergolor med klängväxter och låga naturstensmurar med möjliga insektshotell. Gårdarna ges bra och trevlig belysning så att de blir ljusa och trygga, utan att blanda den mörka delen av dygnet.

Aktiva transporter för hälsa och framtid

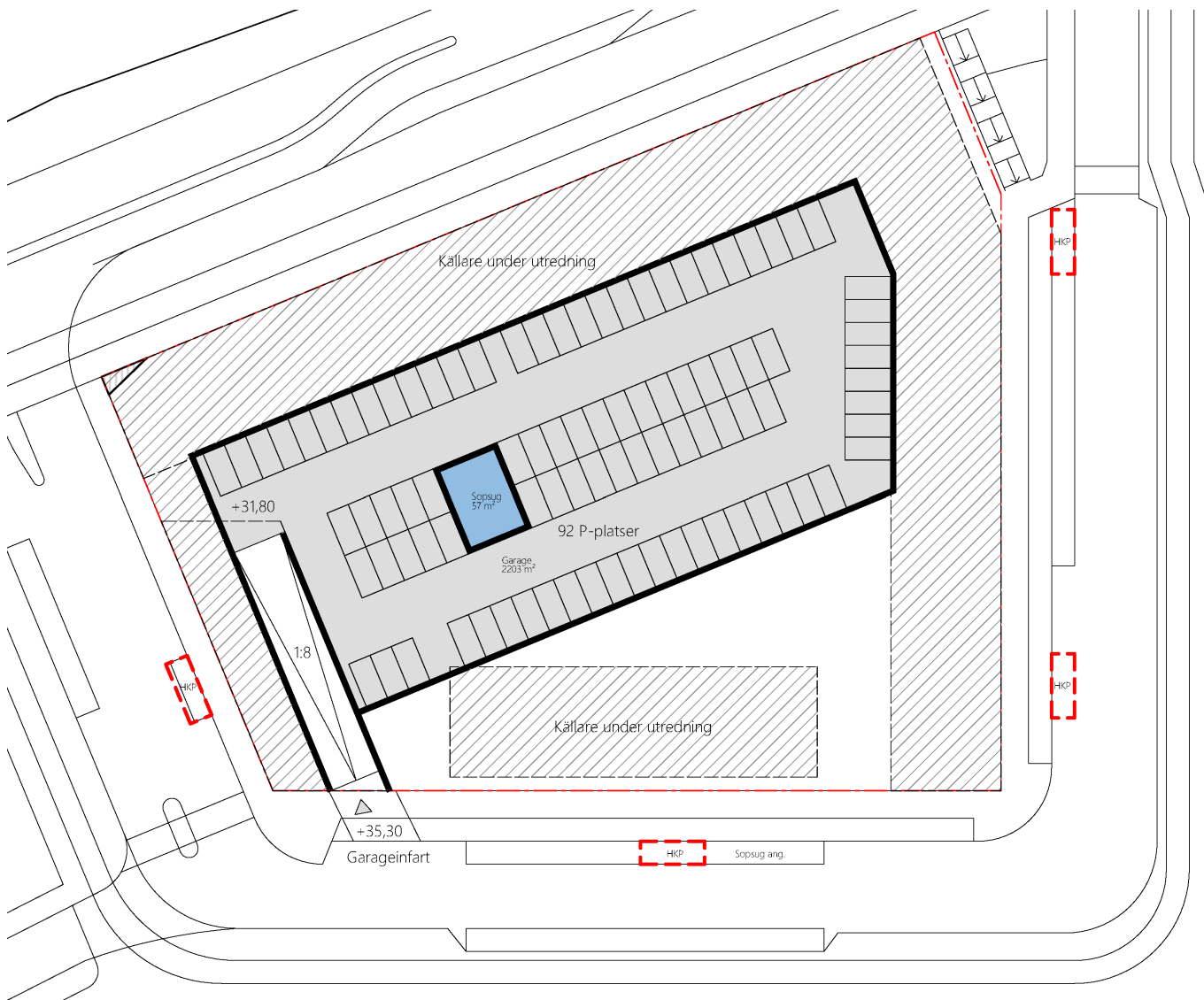
Angöring

Angöring till fots eller med cykel sker via entréer och länkar från gatumark. Angöring med bil till bostäder och arbetsplatser sker i garage under gården.

Utöver det finns 4 angöringsplatser på gatumark för besökare med funktionsvariation eller leveranser på kvarterets östra, västra och södra sidor. Angöring från Nykroppagatan kan ske via entré och loftgång utmed Magelungsvägen.

Parkering för cykel och bil

Totalt finns plats för 625 cykelparkeringsplatser fördelade mellan källarplan och cykelrum i anslutning till gatumark. Ett mindre antal cykelparkeringar (ca 50 st) finns utomhus, under länk-



Garageplan

byggnaden och i anslutning till entréer till gården och i portiken. Detta ger ett parkeringstal för cyklar på 3,5/100 kvm BTA.

Parkering sker i garage under gården. Det lägesspecifika parkeringstalet för bil är 0,5 inklusive besöksparkering. 5 parkeringsplatser tillgängliggörs för verksamheten i kvarteret Ytterö (fastighetsägare SLL) via parkeringsköp.

Gröna parkeringstal och mobilitetstjänster

Exempel på planerade mobilitetstjänster är startpaket för nyinflyttade i form av informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik, cykelparkeringar med god standard samt att skapa förutsättningar för bil och cykelpool. Utifrån dessa mobilitetstjänster landar parkeringstalet på 0,43 vilket ger ett behov av 87 platser.

Sopphantering

En anläggning för mobil sopsug planeras i garageplanet. Sopnedkast ordnas centralt på gården med max 50 meters avstånd från entréer. Miljörum för källsortering med en uppställningsplats för hämtfordon inom 10 meter från miljörummet planeras på kvarterets södra sida. På samma plats sker hämtning med mobil sopsug.

KVARTER 2



Vy mot söder från Nynäsbanan/Magelungsvägen

”

Byggnaderna samverkar med övriga projekt inom detaljplanen till en gemensam årsring med en samordnad kulörpalett, volymhantering, siluetten mot Magelungen och mötet med Magelungsvägen

FAKTA

Byggaktör: Maxera
Arkitekt: Varg arkitekter
Landskapsarkitekt: Landskapslaget
Bostadstyp: Bostadsrätter
Antal lägenheter: 214 – 225
Publika lokaler: 232 kvm
Gemensamhetslokal: 74 kvm
Förskola: 785 kvm
Gårdsyta per invånare: ca 5,4 kvm
Förskolegård per barn: 22,2 kvm
Grönytefaktor: 0,7

Sammanfattning

Kvarter 2 samverkar med övriga projekt inom Magelungens strand till en gemensam årsring genom en samordnad kulörpalett, volymhantering och siluett mot Magelungsvägen och Nykroppagatan.

Byggnaderna förstärker Magelungsvägens karaktär av stadsgata och utgör fond till Pelousen och Magelungens strandpromenad. I mötet med gatorna finns en innehållsrik och bearbetad bottenvåning där programmet kan avläsas i fasaden. Här finns tydligt gestaltade bostadsentréer, gårdspartiker/länkar, lokaler, en kvartersgemensam lokal och andra bostadskomplement. Mot Magelungen är fronten mer uppbruten med nätta punkthus och en förskola i souterrängläge

i direkt anslutning till Pelousen. På detta sätt aktiveras de olika stråken vilket förstärker och vitaliserar kopplingen mellan Farsta och Fagersjö.

Projektet innehåller bostadsrätter av varierande storlek med tonvikt på mindre lägenheter.



Elevation norr om Magelungsvägen 1:500



Elevation mot väster 1:500

Elevation mot öster 1:500



Elevation mot söder 1:500



Elevation mot Nykroppagatan 1:500



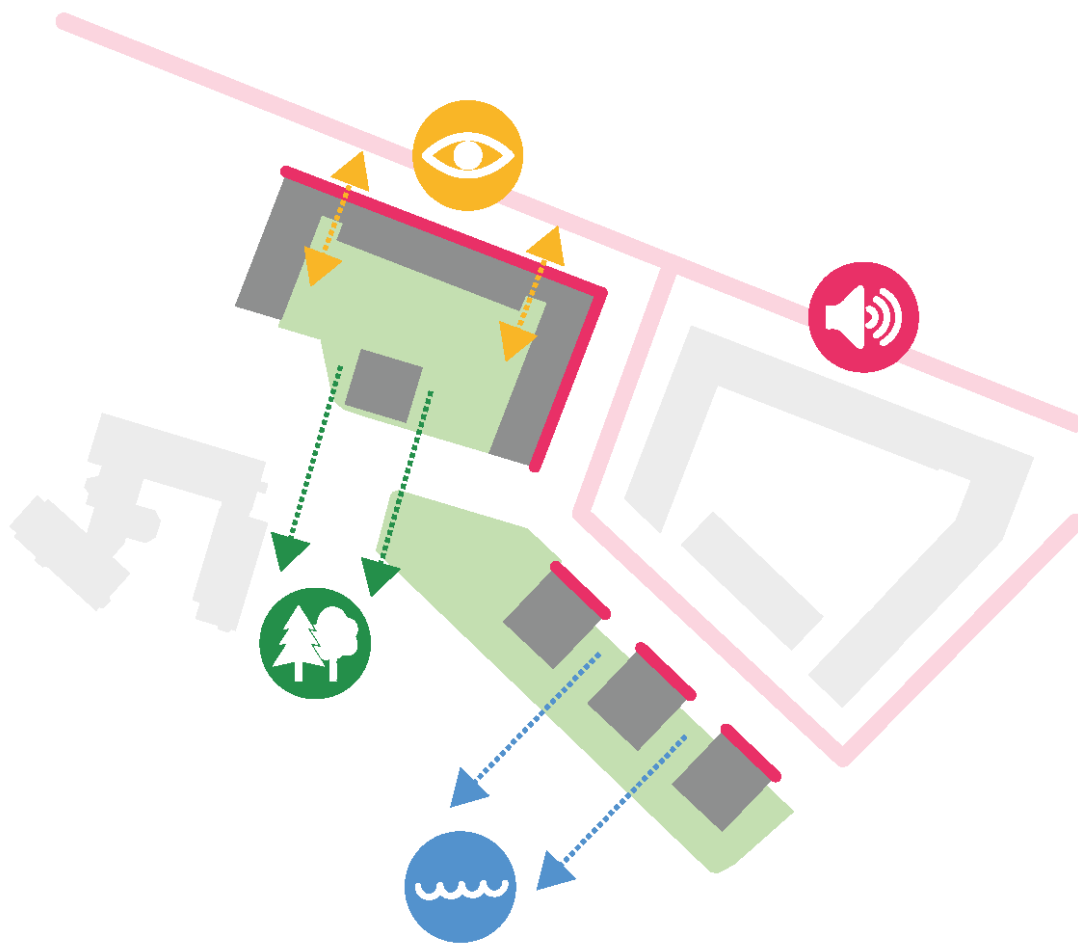
Elevation gavel 1:500



Elevation mot gården 1:500



Elevation mot Pelousen 1:500



Konceptskiss kv 2

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Anpassning till topografin, strandskydd och fornlämningar

Byggnaderna ansluter mot lutande gator och sluttningen ner mot Magelungen. Gårdarna är anpassade för att ansluta till omkringliggande höjder vilket resulterar i en trappning av gården vid kvarter 2a. Kvarter 2b ansluter till Nykroppagatans nivå och förskolan i souterrainvåningen har en egen gård i Pelousens nivå, separerad från bostadsgårdarna.

Bebyggelsen är i sin helhet planerad utanför strandskyddat område. Det finns inga fornlämningar att ta hänsyn till i kvarteret.

Solstudier och dagsljus

Bebyggelsen trappas ner och kvarteret öppnas mot söder vilket ger utblickar och bra solljus till såväl bostäder som gårdar.

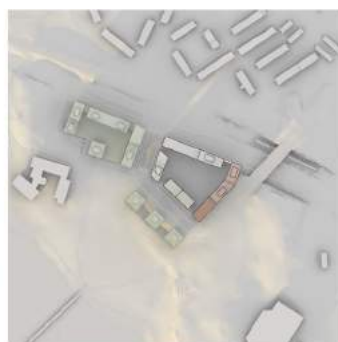
För ett fåtal bostäder behöver lägenhetslösningarna och fönsterstorlekar anpassas för bättre dagsljusförhållanden. Det gäller bland annat för lägenheterna i punkthusens nedre plan mot bostadsgården.



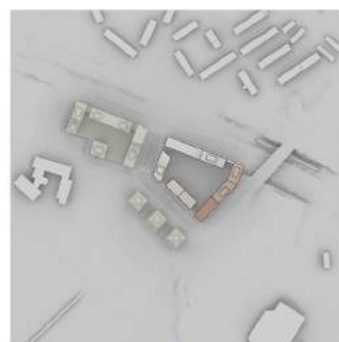
21 JANUARI
09:00



21 JANUARI
12:00



21 JANUARI
15:00



21 JANUARI
17:00



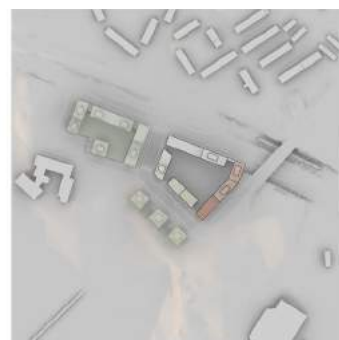
21 FEBRUARI
09:00



21 FEBRUARI
12:00



21 FEBRUARI
15:00



21 FEBRUARI
17:00



21 MARS
09:00



21 MARS
12:00



21 MARS
15:00



21 MARS
17:00



23 JUNI
09:00



23 JUNI
12:00



23 JUNI
15:00



23 JUNI
18:00

Solstudier



Vy från Nynäsbanan mot Magelungsvägen österut

Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Typologi - volymer, skala och helhetsintryck

Kvarter 2a har en tydlig rygg mot Magelungsvägen och våningsantalet varierar från 4 till 7 våningar med en högdal på 10 våningar. Kvarteret trappas ner mot söder för att ge utblickar och solljus till kvarteret. Volymerna mot Magelungsvägen förbinds av två träklädda länkar med balkonger. Dessa länkar innehåller generösa gårdsportiker och entréer.

Kvarter 2a formas av enkla punkthusvolymer med rymliga balkonger. Kvarteret är placerat på en långsträckt bas som i souterrainläge rymmer förskolelokaler med generösa rumshöjder. Punkthusens östra del möter Nykroppagatans stråk från Farsta där en trappa bildar entré till Pelousen och Magelung-

ens strandpromenad. Mellan punkthusen ligger bostadsgårdar med visuell kontakt mellan gata, gård och Magelungens strandpromenad.

Bearbetade bottenvåningar håller ihop volymerna, hanterar platsens nivåskillnader och skapar händelser i ögonhöjd genom detaljbearbetning, materialval och varierat innehåll.

Samtliga entréer nås från både gård och gata. Från punkthusen når de boende via ett av trapphusen även ner till Pelousen och Magelungens strandpromenad.



Fasad mot söder, innergård kvarter 2A



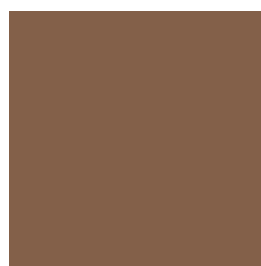
GRÅTT TEGEL I
SOCKELVÅNING



PUTSAD FASAD



INSLAG AV BETONG I
SOCKEL



RÄLKULÖR I VARM
BRUN FÄRG



TRÄPANEL VID ENTRÉER
OCH BALKONGER

Materialpalett

Material- och färgpalett

Kvarteret är samordnat med de övriga projektens material- och kulörpalett som håller sig till en mustig grå-brun-röd färgskala för att avvika från den ljusa framträdande bebyggelsen i omgivningen och därmed samverka till en egen årsring. Färgpaletten är genomgående för båda kvarteren och går i närliggande kulörer.

Bottenvåningarna är i grått tegel med varierad murning samt inslag av betong. Vid entréer, balkonger och bostadskomplement finns större partier av trä. I kvarter 2b är fasaden träbeklädd i sockelvåning mot förskolan och bakom balkongerna. Mot Magelungsvägen kläs länkbbyggnaderna i trä. I kvartershörn finns lokaler och bostadskomplement som markeras med mer uppglasade fasader.

Fasaderna i både kvartershusen och punkthusen består av tjockputs i grå robusta kulörer bearbetad med varierande grovhet och struktur. Växlerkan mellan slät och grov puts ger taktilitet och materialitet till fasaderna och bildar tillsammans med partierna av trä en sammanhållen enhet. Med hjälp av varierande grovhet i putsen tecknas en avvikande översta våning mot gatan.

”

Volymer hålls samman med en bearbetad sockelvåning som hanterar platsens nivåskillnader och skapar händelser i ögonhöjd genom detaljbearbetning, materialval och varierat innehåll.

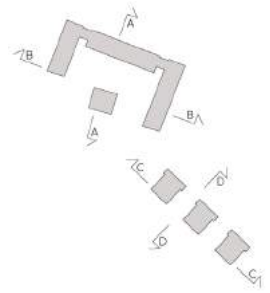


Vy från Pelousen

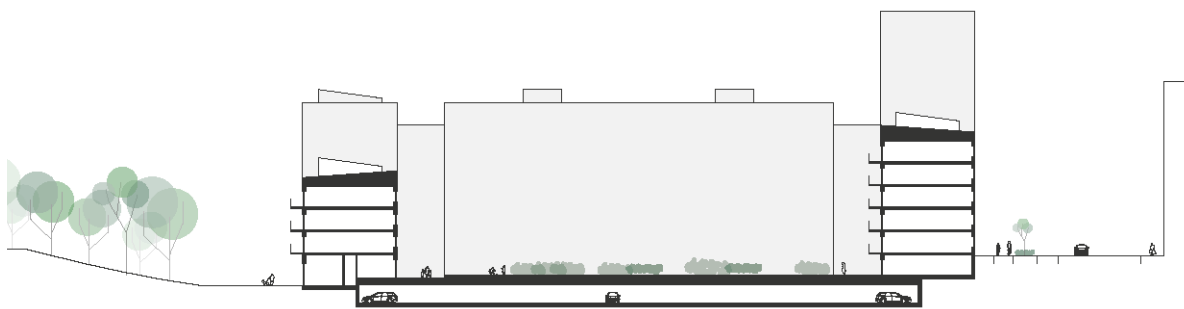


”

På gårdssidan präglas byggnaden av balkonger som ger liv och aktivitet i fasaden och utblick åt gården och Magelungens fina naturmarker.



Sektion A-A. Skala 1:1000



Sektion B-B. Skala 1:1000

Fasader

Både kvarter 2a och 2b har en stramare gestaltning mot gatan och en livligare fasad mot Magelungen. Gårdssidan präglas av balkonger som ger liv och aktivitet i fasaden och utblick åt gården och Magelungens fina park- och naturmarker. De sydliga, västliga och östliga balkonglägena får i båda kvarteren en träfasad bakom pinnräcken som är lackade i samma kulör som fönsterkarmar.

Bottenvåningarna får i ögonhöjd en hög detaljering med väl omhändertagna materialmöten och händelser, t ex trädetaljer, tegelmurning och skyltning vid entréer mm.

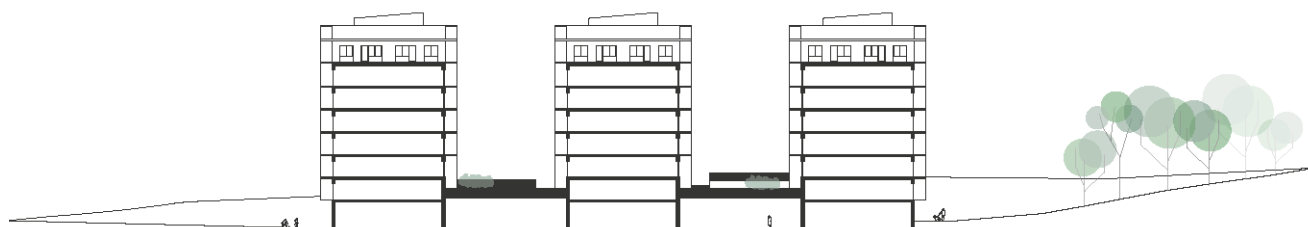
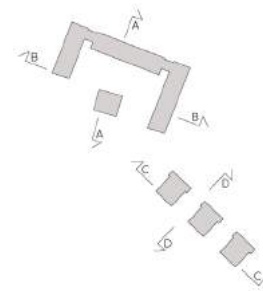
Kvarteret 2a har mot Magelungsvägen en klassiskt stram fönstersättning med en återkommande modul för fönster och fönsterdörrar ibland kompletterade med fyllningspartier. Aluminiumklädda träfönster och fyllningar är lackade i en varm träkulör.

Tak

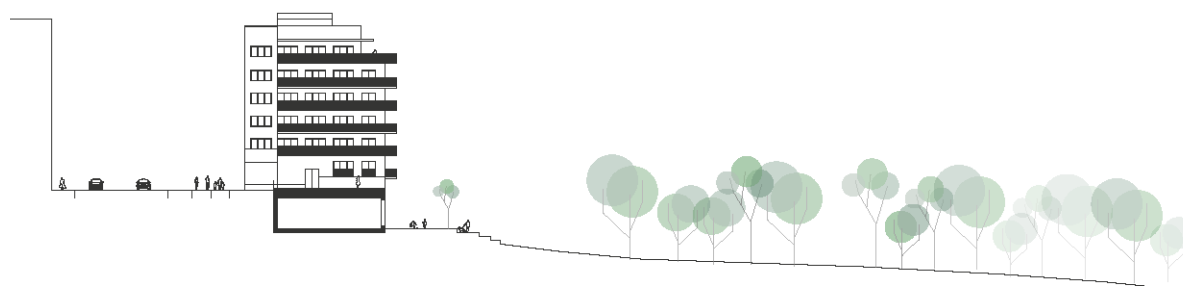
Alla tak har vegetationstak bortsett från det högsta huset mot Magelungsvägen som har papptak. Plåtgärningar och fläktrummsbyggnader på tak är av plåt i samma kulör.

Balkonger

Balkongerna har lackerade pinnräcken av metall. Ett fåtal balkonger mot Magelungsvägen kompletteras med viss inglasning för att uppnå ljudkrav.



Sektion C-C. Skala 1:1000



Sektion D-D. Skala 1:1000

Geoteknik, vibrationer och grundläggning

Grundläggningsnivån för garaget i kvarter 2a är +28,1 m.

Husen planeras med tung betongstomme grundlagd på betongplatta och med spetsbärande pålar. Vibrationsrisker från intilliggande järnväg bedöms som små. Sprängning erfordras sannolikt inte.

Buller

Huvudsakligen klaras bostädernas ljudkrav genom att de i sin helhet, eller minst hälften av boningsrummen, ligger mot tyst sida. De enda undantagen finns i det norra kvarterets ytterhörn (ca 22 lägenheter) mot norr där balkonger med täta räcken behövs för ljudskydd och som närmast Magelungsvägen kompletteras med en viss inglasning.

Risk och brand

Samtliga trapphus (utom 4-våningsdel i sydväst) är typ TR2. All utrymning leder bort från Magelungsvägen. Stegbil kan placeras på angöringsplatser mot Fågelviksbacken och Nykroppagatan. Bostadshus i fyra våningar kan utrymmas med bärbar stege.



Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Kvartersgränser och länkar (passager)

Mot Magelungsvägen och Nykroppagatan ligger byggnaderna i kvarter 2a i fastighetsgräns och förtydligar gatornas karaktär av stadsgata. Länkarna från Magelungsvägen in mot gården är tydliggjorda med avvikande fasadmaterial (trä) och generös takhöjd.

Portikerna i länkarna från Magelungsvägen in till gården utgör en mötesplats för de boende och ger förbipasserande en möjlighet att se in på den grönskande gården. Portikerna gestaltas som rustika rum med utomhuskaraktär.

I kvarter 2a möter förgårdsmark Fågelviksbacken och gång- och cykelvägen längs skogshöjden i väster för att ge ett mjuka- re möte mellan bostäder och gata respektive parkmiljö. Om- givande gators lutning gör att vissa nivåskillnader finns mellan gata och gård vilket gestaltas med lägre murar och grönska i kvartersgräns.

Även punkthusen mot Nykroppagatan och de mellanliggande gårdarna möter gatan med förgårdsmark. Mellan gata och bostadsgård finns i nivå med gatan plats för både grönska, sittplatser, sophantering och cyklar. Bostadsgården är tydligt avgränsad från gatan.

Förskolans gård ligger något högre än Pelousens övre del för att tydliggöra gränsen mellan lekyta och allmän platsmark.



Situationsplan, skala 1:1000

Gestaltning av gården

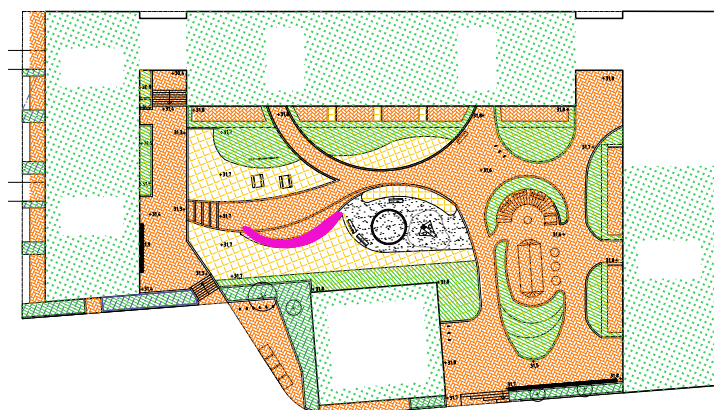
Varje gård utformas som en grön och lummig oas innehållande mycket blomsterprakt med plats för vistelse. Formspråket är mjukt böljande. Utrustning och beläggning utförs med naturliga, hållbara och miljövänliga material som trä, bark, stenmjöl, gatsten mm. Ett fågelbad, ett insektshotell och fågelholkar placeras på gårdarna. Gårdarna ges en bra och trevlig belysning för den mörka delen av dygnet.

Det norra kvarteret (2a) består av en större kringbyggd gård. Gården kan nås dels via alla trapphus, samt från Fågelviksbacken och portikerna. Gården är underbyggd och ligger på en nivå nära omkringliggande gator och gångstråks varierande höjder. Lägenheter i marknivå har möblerbara uteplatser mot gården respektive mot gångstråk i väster.

Mellan punkthusen i det södra finns två gårdar för de boende helt avskilt från förskolans gård som ligger på en lägre nivå. På den lägre nivån längst i öster finns en gemensam uteplats för de boende i direkt anslutning till en kvartersgemensam lokal och med utgång till Pelousen och strandpromenaden.

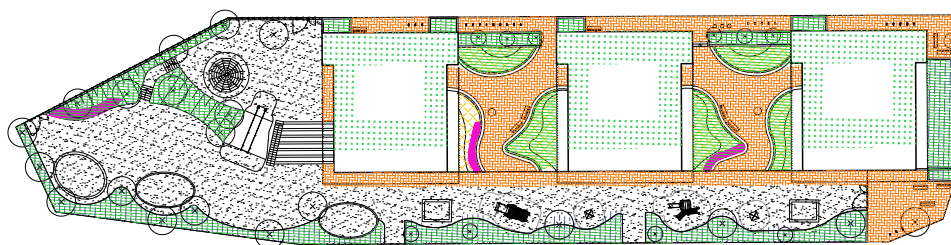
På förgårdsmarken mot Nykroppagatan ges möjlighet till cykelparkering kantade av buskplanteringar och smalkroniga träd.

Förskolegården som ligger i direkt anslutning mot Pelousen består av en smalare del med plats för de mindre barnen och ytor för samvaro och samlingar. Den större ytan i väster kan inrymma rörelselek med klätterlek, rutschkana, stora sandlådor mm. Förskolegården får en avskärmning med ett lägre plank mot gatan för att gården ska få en bra ljudmiljö. Som solskydd planteras större träd, som är det sammanhängande temat för alla gårdarnas möte med allmän plats.



GYF BERÄKNINGSUNDERLAG YTOR

- Ej underbyggd markgrönska/växtbädd 200-600
 - Växtbädd 200-600
 - Grönt tak 50-110
 - Fjärilsrabatt/blomsterprakt
 - Buskar generellt/buskar upplevelsevärden
 - Halvöppna hårdgjorda ytor
 - Hårdgjorda ytor med fogar
-
- Nya mellanstora träd (stam 20-30)
Trädgröp växtbädd >800 på ej underbyggd mark
 - Nya små träd (stam 18-20)
Trädgröp växtbädd >800 på ej underbyggd mark



Beräkningsunderlag GYF 1:1000

Ekosystemtjänster

Gårdarna bidrar med ekosystemtjänster genom att vara grönskande. De hårdgjorda ytorna minimeras. Dagvattnet kommer delvis att fördröjas i olika typer av regnbäddar och tas om hand och infiltreras i marken. På taken växer sedum. Träd kommer att planteras, särskilt på förskolegården där gården inte är underbyggd. Växtarter kommer att väljas med stor hänsyn till den omgivande naturen och som kompensation med bär och blommor som gynnar den biologiska mångfalden. Fjärilsrabatter och insektshotell föreslås också.

Dagvatten

Båda kvarterens byggnader beläggs delvis med sedumtak för fördröjning av dagvatten. Dagvatten leds från kvarter 2a via utvändiga stuprör mot ledningar i gatumark och vidare till fördröjningsmagasinen som finns under förgårdsmark i väster, och dels via översilningsytor och brunnar på gårdsbjälklag som via ledningar i mark dras till magasinet under förskolegården. Dagvatten från kvarter 2b leds via grönytor till dagvattenmagasinet under förskolegården. Samtliga volymer fördröjs och renas inom gårdsmark.

Grönytefaktor (GYF)

En grönytefaktor på cirka 0,7 uppnås sammantaget av de gröna taken, gårdarnas och förgårdsmarkens växtlighet tillsammans med övriga ekosystemtjänster.



Dagvattenhantering

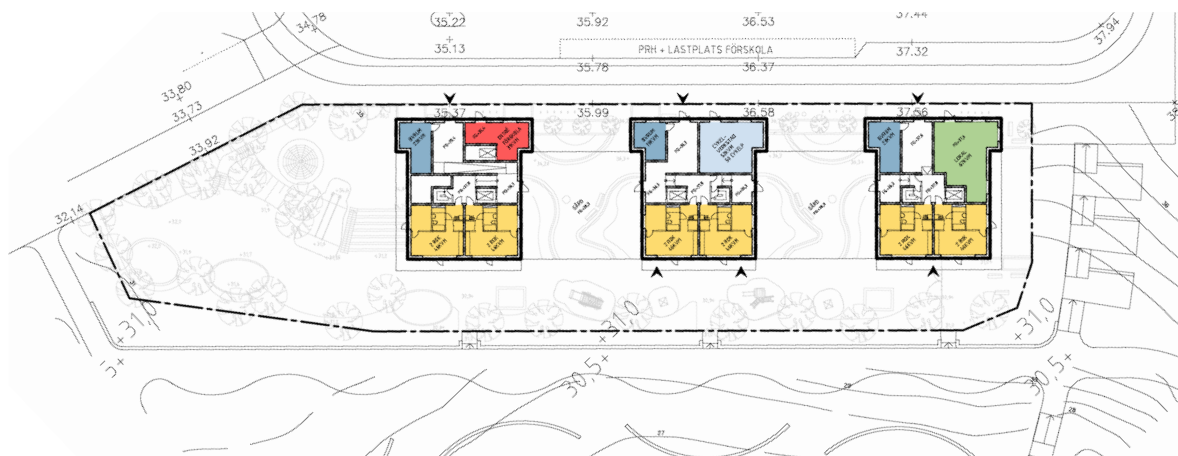
Konsekvenser för naturvärden och kompensationsåtgärder

Två träd av prioritet 4 behöver fällas för projektet. De nedtrappande volymerna och gårdarnas gestaltning och öppenhet mot söder gör att projektet samverkar med och förstärker naturvärdena längs Magelungen. Bärbuskar, fruktträd, odlingsytor, fjärilsrabatter, insektshotell mm samt nya träd bidrar till detta.

Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Bottenvåning

Aktiva bottenvåningar ger liv och trygghet i gaturummet. Kvarterens bottenvåningar präglas av tydligt gestaltade bostadsentréer, bostadskomplement och lokaler samt i vissa lägen bostäder. I väster ansluter kvarteret mot ett parkstråk vilket möts med förgårdsmark och uteplatser till bostäderna i entréplan. I hörnet mot Magelungsvägen och Nykroppagatan finns lokaler som kan användas som lokal, kontor och bostadskomplement. I anslutning till stråket ner mot Magelungens strandpromenad finns en lokal som kan utnyttjas som café, restaurang eller liknande. I souterrängläge mot Pelousen finns lokaler för förskola samt en kvartersgemensam lokal.



Gatuplan i punkthuskvarteret



Soutterrängplan i punkthuskvarteret med förskola

Entrémiljö

Från Magelungsvägen nås kvarterets gård och vissa trapphus via de generösa, tydligt gestaltade portikerna, rum som är gestaltade med rustik utomhuskaraktär. Intill dessa portiker finns lätt tillgängliga cykelrum. Dessutom har varje trapphus direktentréer från både gata och gård. Punkthusen har sina entréer från Nykroppagatan, även här med cykelrum intill. Från entréerna nås de mellanliggande gårdarna. Ett av trapphusen leder ner till strandpromenadens nivå.

Förskola

I soutterrängläge under punkthusen finns lokaler för en 4-avdelningars förskola med gemensamt tillagningskök. Förskolan har tillgänglig entré och varumottagning från Nykroppagatan. Förskolan disponerar hela gården utanför soutterrängväningen med utsikt över Pelousen mot Magelungen. Bostädernas gårdar ligger avskilda på en övre nivå mellan bostadshusen.

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Social miljö

Befolkade rum i gatuplan, lokaler eller bostäder ska ge trygghet i gaturummet. De generösa gårdsportikerna/länkarna är tänkta att fungera som trygga gemensamma rum. Här passerar många och möjlighet till spontana möten finns. Gårdarna planeras för både aktivitet och lugn avkoppling samt för olika åldrar. De går att överblicka och har välplanerad belysning för att skapa trygga utemiljöer som alla kan och vill utnyttja. Förskolegårdens placering mot pelousen ger förskolan ett bra läge med direktkontakt till parken som också aktiveras av de lekande barnen.



Entréplan i norra kvarteret



Takplan i norra kvarteret

Kvartersgemensk

I sydöstra delen av kvarter 2D föreslås en kvartersgemensam lokal med uteplats och utgång mot parken och Pelousen. Mot Fågelviksbacken i kvarter 2a finns möjlighet till en kvartersgemensam lokal för t ex kyld förvaring av matleveranser.

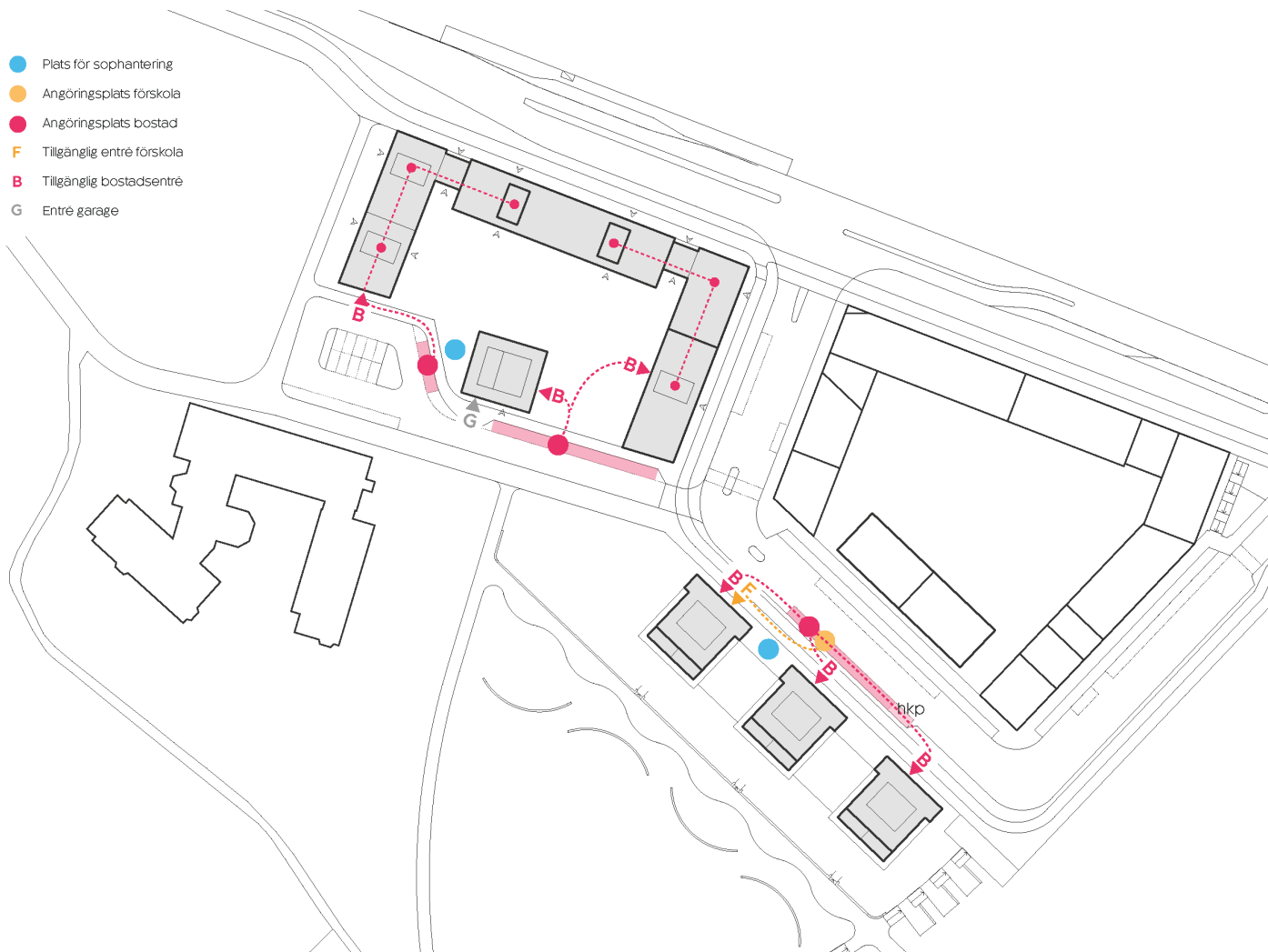
En gemensam takterrass (ca 35 kvm) föreslås på det lägre södra huset i det norra kvarteret. Härifrån har man fin utsikt över Magelungen och kan njuta av solen. I det södra kvarteret uppfyller de upphöjda gårdarna mellan punkthusen med sin utsikt mot Magelungen en likartad funktion som takterrasserna.

Bostadskomplement

Bostadskomplement (cykelrum, barnvagnsrum, kvartersgemensam lokal mm) finns huvudsakligen i entré- eller gårdsplan för att vara lättillgängliga. Cykelrum finns även i källare. Alla bostäder har plats för tvätt i lägenheten, gemensamma tvättstugor redovisas inte.

Gården utformas med platser för upplevelser, vistelse, odling och lek. Den är planerad för olika åldersgruppers behov och erbjuder ytor för såväl lugn utevistelse som aktivitet. Vistelseytorna placeras i soliga lägen. I närheten av lekytor finns högre buskar som ger skugga soliga och varma dagar. En grillplats finns för samvaro i det soligaste läget. Ett stort växthus ger möjlighet för odling. Varierande växtlighet i olika höjd förstärker lokalklimatet, skyddar mot vindar och tar tillvara solinstrålning vilket förstärks av möblerade tillägg i form av pergolor.

- Plats för sophantering
- Angöringsplats förskola
- Angöringsplats bostad
- F Tillgänglig entré förskola
- B Tillgänglig bostadsentré
- G Entré garage



Angöring och sophantering

Aktiva transporter för hälsa och framtid

Angöring

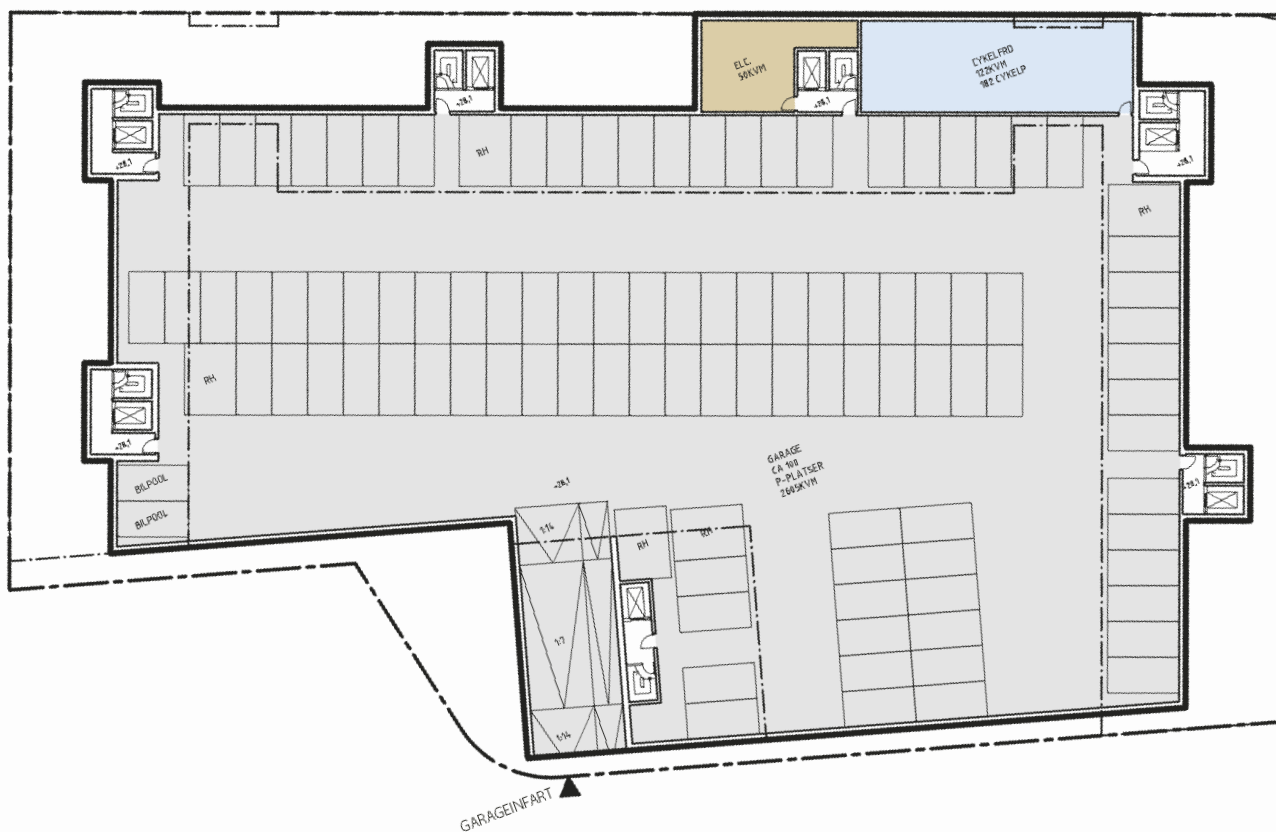
Angöring till fots eller med cykel sker via entréer och länkar från gatumark. Angöring med bil till det norra kvarteret/kvarter 2a sker huvudsakligen via garage. Övrig angöring till kvarter 2a sker från Fågelviksbacken och Fågelviksplatsen.

För boende i södra kvarteret/kvarter 2b finns angöringsmöjlighet längs Nykroppagatan. Härifrån sker även angöring till förskola och lokaler.

Parkering för cykel och bil

Totalt finns plats för 670 cyklar. Cykelparkering planeras i anslutning till garaget i kvarter 2a samt i källare till kvarter 2b, i gatuplan och nära bostadsentréer på gårdarna. Cykelverkstad och cykelpool placeras i gatuplan.

Boende i både kvarteren har sin bilparkering i det norra kvarterets garage. Totalt finns ca 100 parkeringsplatser i garaget. 95 platser finns för boende varav 2 p-platser kan användas som bilpool. 5 p-platser tillgängliggörs för verksamheten i kvarteret Ytterö (fastighetsägare SLL) via parkeringsköp. Detta ger ett p-tal på 0,43–0,45 beräknat på 214–225 lägenheter.



Garageplan

Gröna parkeringstal och mobilitetstjänster

En medelnivå för mobilitetstjänster eftersträvas.

Sophantering

Intill Fågelviksplatsen finns plats för sophantering för kvarter 2a på förgårdsmark. Vid kvarter 2b löses sophantering genom mobil sopsug på förgårdsmark mellan punkthusen.

KVARTER 3



Vy från Magelungsvägen

Projektet innehåller hyresrätter och förskola uppdelat i tre volymer. Två volymer ligger parallellt med Magelungsvägen och hjälper till att skapa en tyst miljö i parken med sin naturmiljö längs Fågelviksbacken och ner mot sjön Magelungen.

FAKTA

Byggaktör: Primula
 Arkitekt: Dinelljohansson
 Landskapsarkitekt: Johan Paju Fojab
 Bostadstyp: Hyresrätter
 Antal lägenheter: 223 st
 Publika lokaler: 55 kvm
 Gemensamhetslokal/portik: 540 kvm
 Förskola: 600 kvm
 Gårdsyta per invånare: ca 8 kvm
 Förskolegård per barn: 21 kvm (60 barn)
 Grönytefaktor: 1,18

Sammanfattning

Kvarter 3 erbjuder hyresrätter och förskola uppdelat på tre volymer. Två volymer ligger längs Magelungsvägen och hjälper till att skapa en tyst miljö i park- och naturmiljön längs Fågelviksbacken och ner mot Magelungen. En volym i form av ett punkthus ligger direkt vid Fågelviksbacken och här finns även lokaler för en förskola. Projektet hjälper till att binda ihop Fagersjö och Farsta i en skala som lämpar sig både för det storskaliga gaturummet längs Magelungsvägen samt promenadstråket längs Fågelviksbacken.

Lägenheterna i husen utmed Magelungsvägen är i huvudsak organiserade som tre-spännare med två genomgående fyror och en enkelsidig tvåa mot gården. I övriga lägen ligger företrädesvis treor för att få en jämn lägenhetsfördelning. Punkthuset vid Fågelviksbacken är utformat som fyrspännare med treor med långsgående balkonger.

Naturmarken och vegetationen kring bostäderna sparas och förädlas med tillägg i form av sociala ytor.



Hus 3B, fasad mot Magelungsvägen, 1:500



Hus 3B, fasad mot gården, 1:500



Hus 3B, fasad, 1:500



Hus 3C, fasad



Hus 3C, perspektiv



Hus 3A, fasad mot Magelungsvägen, 1:500



Hus 3A, fasad, 1:500



Hus 3A, fasad mot gården, 1:500



Konceptskiss kv 3

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Anpassning till topografi, strandskydd och fornlämningar

Så mycket som möjligt av den befintliga naturmarken sparas och husen anpassas efter topografin. På naturmarksgårdarna är det enda tillägget till naturmarken ett fåtal tydligt definierade uterum. Kvartersgränsen mot naturmarken och parken utläses tydligt i topografin.

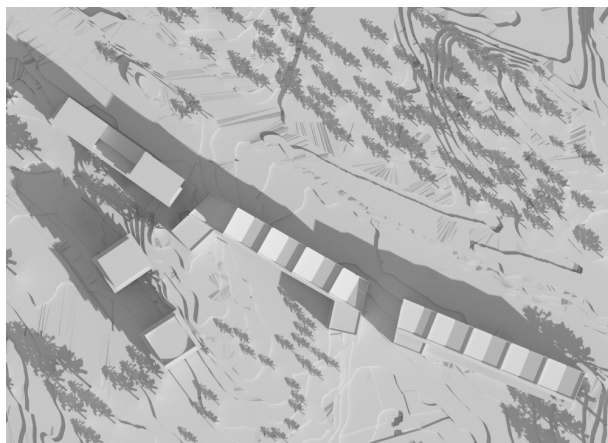
Volymerna längs Magelungsvägen viker ned över hörn utmed tvärgatan för att inrymma garagedrifter samt att skapa goda möjligheter att ta hand om nivåskillnader. Mot hus 3b läggs en fyllning för att läka ihop sparad naturmark och bottenvåningens uteplatser. Det underjordiska garaget döljs. Vid hus 3a tittar garaget fram och den synliga delen av garagefasad gestaltas på ett omsorgsfullt sätt, exempelvis med

konstnärlig utsmyckning. Mot öster och den sparade skogsbacken döljs garagemuren.

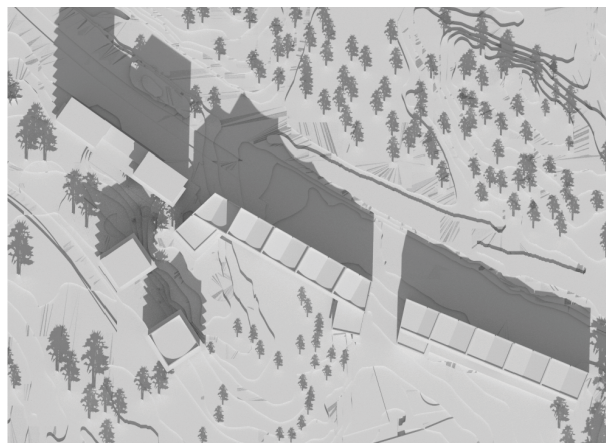
Punkthuset längs Fågelviksbacken ligger i en sluttning där förskolans hemvist på plan 2 får direkt utgång till förskolegården.

Hus 3a och dess gård ligger innanför strandskyddet och strandskyddet upphävs. Huset är placerat i detta läge för att möjliggöra en tyst miljö i parken och längs med Fågelviksbacken. Läget är även viktigt för att skapa en kontinuitet i bebyggelsen längs den till stadsgata ombyggda Magelungsvägen och för att knyta ihop Farsta och Fagersjö. Även östra gaveln i hus 3b ligger innanför strandskyddsområdet för att kunna åstadkomma en garageinfart från tvärgatan.

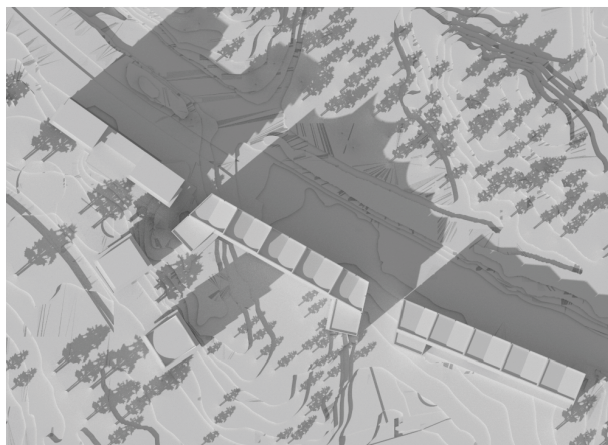
Inga fornlämningar finns inom kvartersmarken.



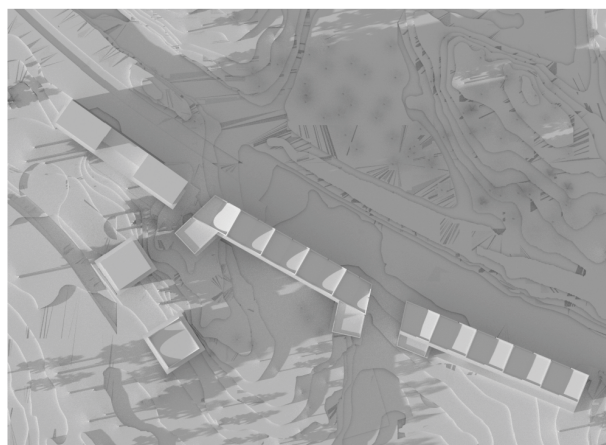
Vårdagjämning, 20 mars, kl 9:00



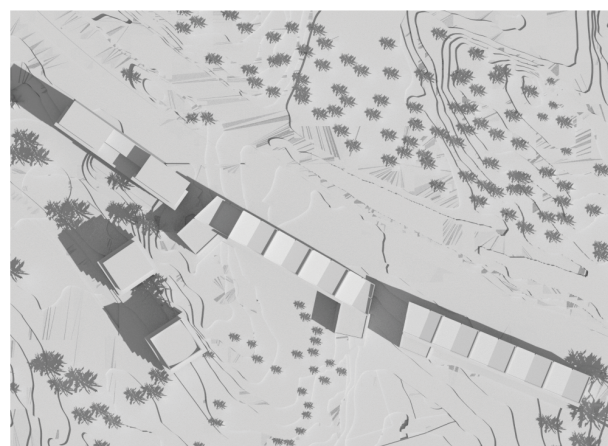
Vårdagjämning, 20 mars, kl 12:00



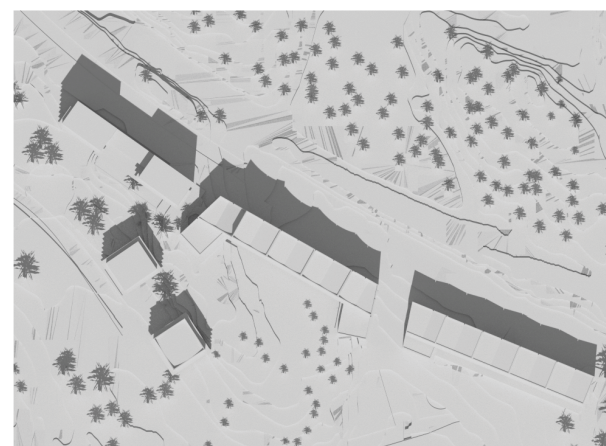
Vårdagjämning, 20 mars, kl 15:00



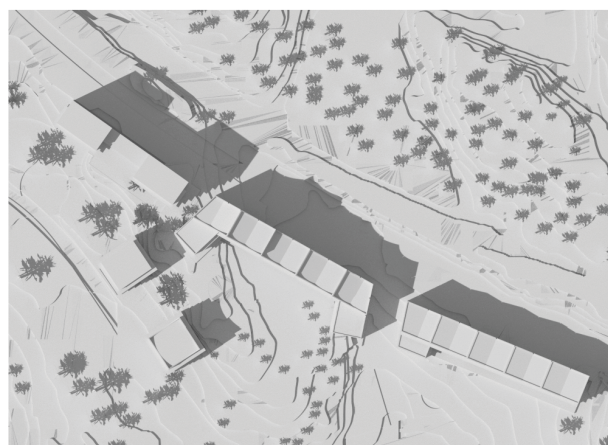
Vårdagjämning, 20 mars, kl 18:00



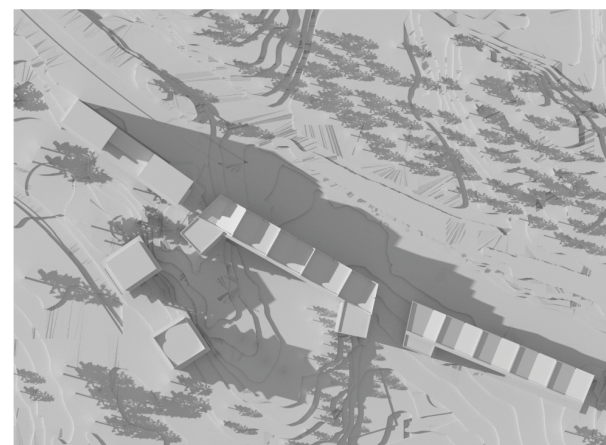
Sommarsolstånd, 20 juni, kl 9:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 12:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 15:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 18:00



Vy från Magelungsvägen mot väster

Solstudier och dagsljus

Solstudierna visar att det finns möjligheter att uppnå goda ljusförhållanden både inne i lägenheterna och ute på gårdarna. Gavlarna på hus 3b är vinklade utåt för att öppna upp och släppa in maximalt med ljus på gården. Punkthuset är orienterat så att de inte ligger i rakt nord-sydläge för att ge alla lägenheter goda ljusförhållanden.

Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Typologi - volymer, skala och helhetsintryck

Genom de varierande markförhållandena och skillnaden i skala mellan Magelungsvägens gaturum och park- och naturrummet på södra sidan, skiljer sig de tre huskropparna åt i höjd och utbredning. Sammantaget verkar de dock som en helhet där takfötternas höjder är anpassade att möta volymen bredvid. Antal våningar varierar mellan 4 och 10 våningar.

Volymhanteringen i hus 3b är en sammantagen avvägning mellan att möta gatans lutning, det storskaliga gaturummet utmed Magelungsvägen och Nynäsbanan, samt att möta den intimare skalan mot Fågelviksbacken och parken. Hus 3a har mindre variation i takfotshöjderna då Magelungsvägen här ligger plant.



Vy från skogsområdet norr om Fågelviksbacken mot kvarter 3

Material- och färgpalett

Husen byggs av ljusgrå prefabricerade betongelement. Mot gården får fasaden en mjukare framtoning med längsgående träklädda balkonger och räcken med träinslag. De från gatan synliga väggarna i galleriet, innanför fasaderna på bottenvåningarna, ges en varm färgsättning och materialbehandling.

Alla tillägg i terrängen är enbart utförda i trä. Olika tekniker – allt från vidjeflätning till dymlingar – kommer användas.

Fasader

Lägenheternas bredd utläses tydligt i fasaderna genom vertikala indelningar. Lägenheternas fönstersättning upprepas inom varje volym för att skapa ett lugnt helhetsintryck. Lägenheterna mot gatan i hus 3a har burspråk så att varje lägenhet får utblickar åt båda håll utmed Magelungsvägen.

Lägenheter med krav på bullerskyddandeåtgärder får tysta sidor bakom utstickande burspråk. Punkthuset tar upp samma mjuka formspråk som gårdsfasaderna med längsgående balkonger och omsorgsfullt utformade räcken. Husets yttre balkongliv samordnas med punkthuset i grannkvarteret för ett sammanhållet uttryck.

En stor portik i vardera volymen skapar en viktig visuell koppling mellan gatu- och gårdssida.

Tak

Takfotens utformning i hus 3b förstärker volymernas trappning och binder ihop det lägre volymerna mot tvärgatan med huset högsta del. Även hus 3a och 3c har karaktärsskapande takfotsutformningar. Flåkrum och hisstoppar ryms bakom takfoten och syns inte från gatan.



Brädgjuten ljus betong



Ljust trä, till exempel ask

Materialpalett



Balkonger

Mot gården på hus 1 och 2 löper längsgående balkonger. Balkongerna vända mot sydväst ger utsikt över sparad naturmark, parken och Magelungens strandpromenad. Punkthuset är till skillnad från husen längs Magelungsvägen riktningsslöst i sin utformning med naturmiljöerna runt om och har därför balkonger på alla husets fyra sidor. Räckena utformas med handeldare och eventuella spaljéer i trä.

Geoteknik, vibrationer och grundläggning

Marken består av berg i dagen samt förhållandevis tunna lager och morän och lera. Golvnivåerna ligger som lägst på +26,8. Det finns goda marginaler till den av Länsstyrelsen rekommenderade grundläggningsnivån. Det kommer behövas åtgärder vid grundläggning för att inte överskrida riktvärdet för stomljud, 30dBA



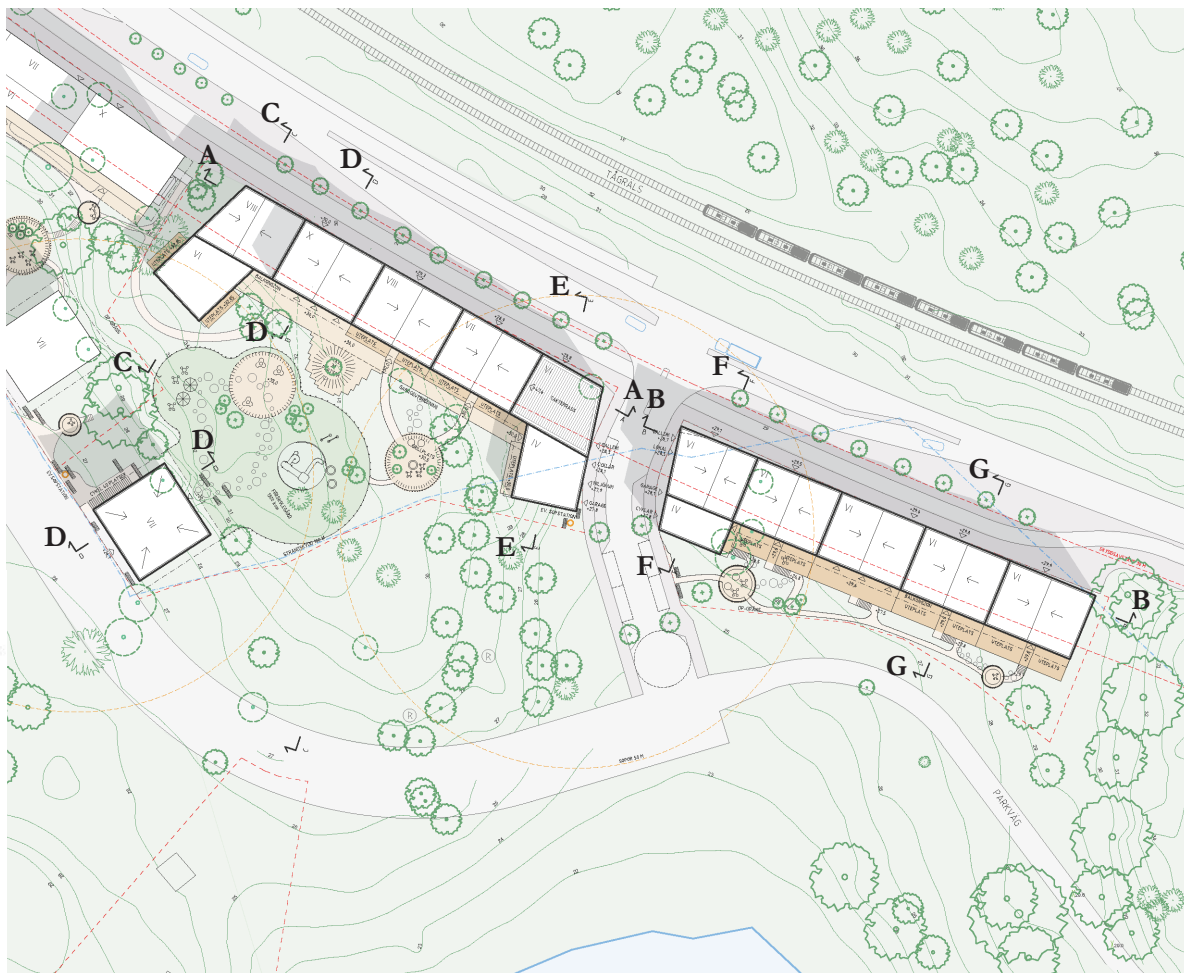
Buller

Husen är gestaltade och placerade i landskapet för att skapa en tyst boendemiljö. Bullerutredningen visar att alla husen har tysta sidor mot gården, men gavellägenheter måste gestaltas med extra omsorg för att klara antingen en tystsida eller vara mindre än 35 kvm. Även punkthuset med förskola klarar bullerkraven.

Risk och brand

Alla lägenheter i hus 3a och 3b nås av TR2-trapphus med utrymning bort från Magelungsvägen. Punkthuset/hus 3c utryms med stegbil från Fågelviksbacken.

- HÖJDKURVA SOM UTGÅTT
- SAKTGRÄNS
- MAXAVSTÅND SOPHANTERING
- FASTIGHETSGRÄNS
- STRANDSKYDDSLINJE
- SÄKERHETSSZON JÄRNVÄG
- Ⓟ FÖRNLÄMNING
- ⊙ TRÄD SOM INTE KAN SPARAS
- ⊙ TRÄD NYPLANTERAT
- ⊙ TRÄD EK
- ⊙ TRÄD TALL



Situationsplan, 1:1000

Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

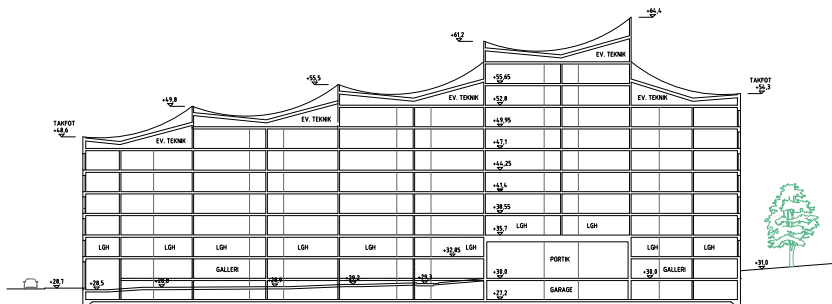
Kvartersgränser och länkar (passager)

I både hus 3a och 3b ligger en portik i entréplanet. Den fungerar som en visuell koppling mellan gaturummet och naturmarken. Gränserna mellan kvartersmarken och allmän plats markeras mot Fågelviksbacken genom topografin och med terrängmurar av trä.

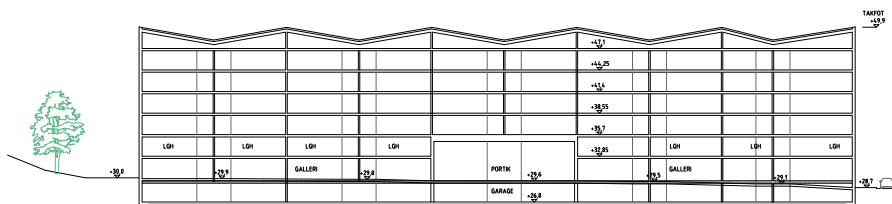
Gestaltning av gården

Byggnaderna landar på en hårdgjord sockel av stenmaterial kring entréer och uteplatser. Övriga ytor är sparad naturmark. Landskapsgestaltningen utgår från att skapa tydliga sociala rum som markeras som tillägg till det sparade flödande naturlandskapet. Alla ytor som anläggs i naturmarken kommer vara av trä i olika form: Stora rundlar av trädäck placeras in i terrängen och avgränsas med sittvänliga murar. Stigar och gångvägar som inte är huvudstråk täcks med flis och bark. Rumslighet formas med trästötar och frukt bärande klätterväxter. Plats finns för fikabord, sandlådor och gemensamma odlingsbäddar. Träet blir den gemensamma komponenten.

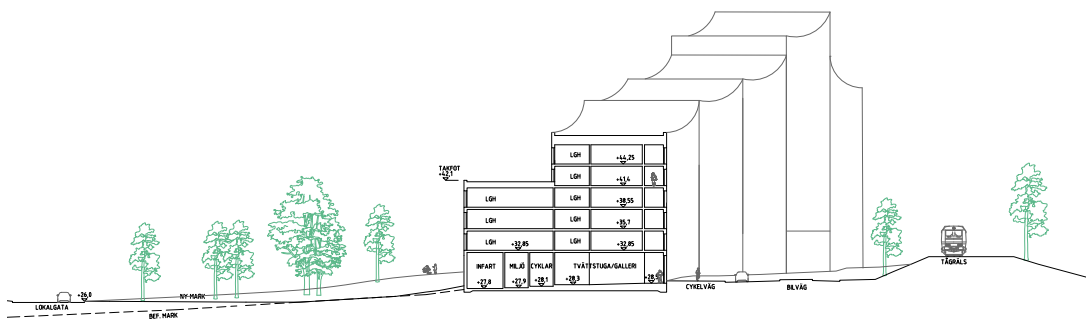
Träd finns närvarande som växande träd, förmultnande timmerstockar i terrängen och byggmaterial och infästningen sker med trä.



Sektion A-A. Skala 1:1000



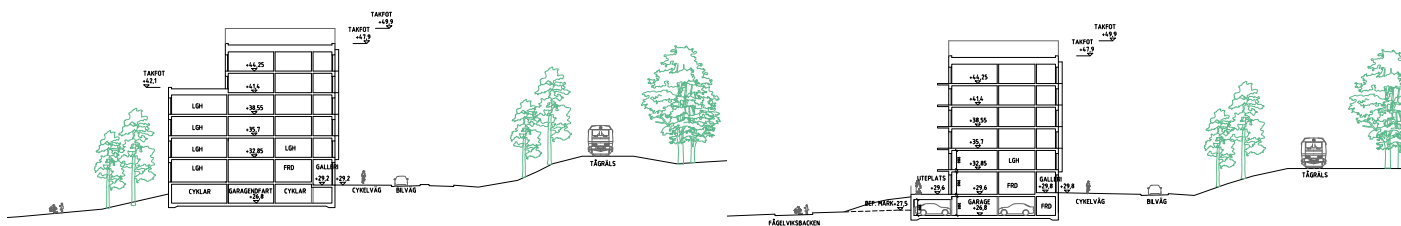
Sektion B-B. Skala 1:1000



Sektion C-C. Skala 1:1000

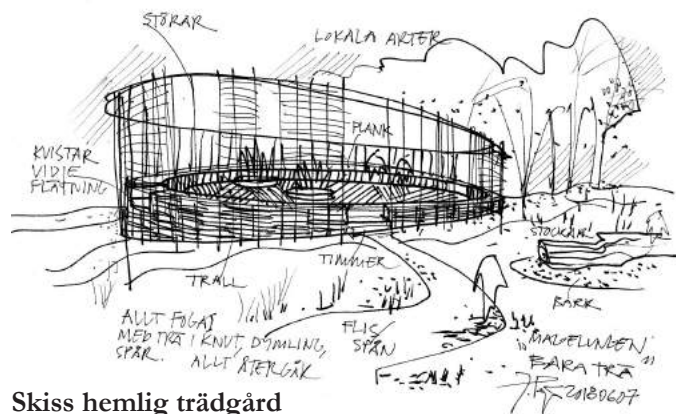


Sektion D-D. Skala 1:1000

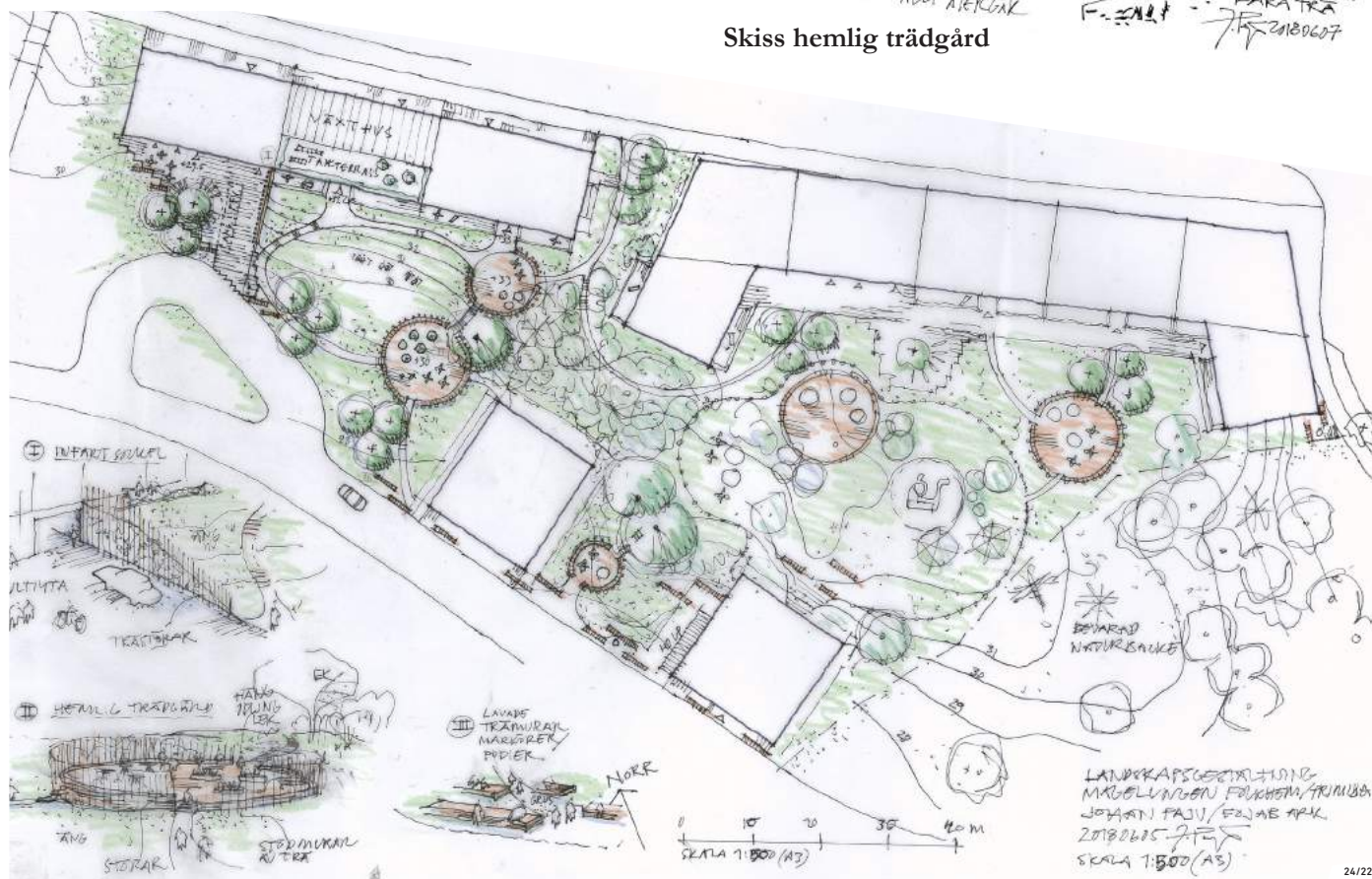


Sektion F-F. Skala 1:1000

Sektion G-G. Skala 1:1000



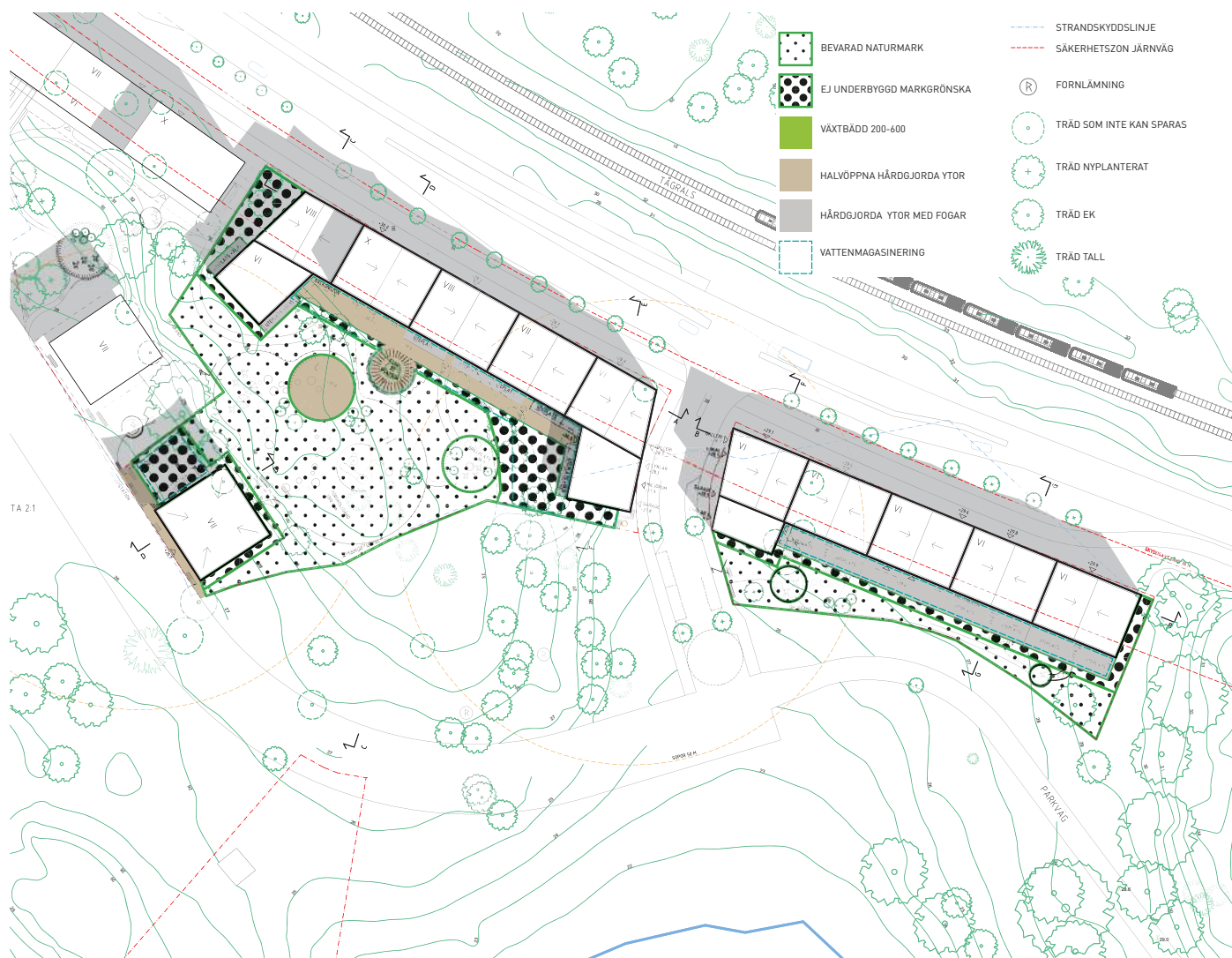
Skiss hemlig trädgård



Skiss gård



Skiss gård



Beräkningsunderlag grönytefaktor 1:1500

Ekosystemtjänster

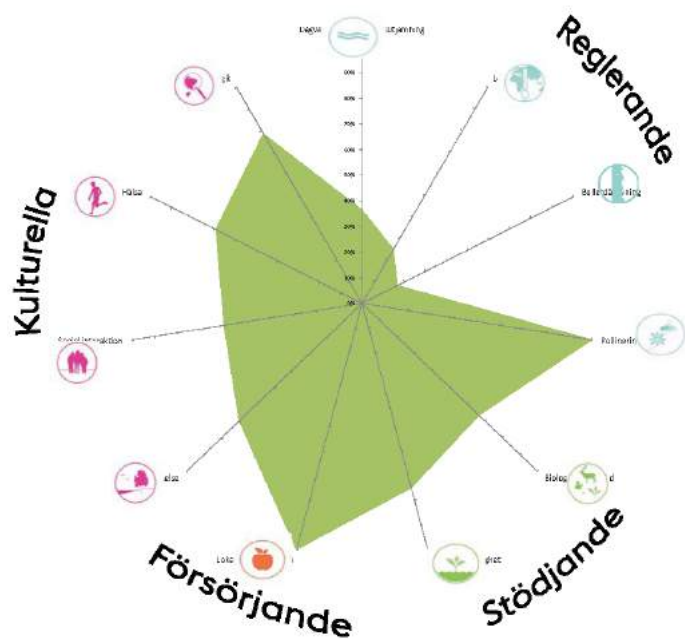
Landskapsgestaltningen utgår från att behålla så stora sammanhängande områden som möjligt orörda under hela byggprocessen. Genom det sparas kärnor av naturvegetation som kan sprida sig till de områden som återställs med lokala material och arter. Målet är att minimera hårdgjorda ytor och skapa sociala rum som till största delen byggs med trä i olika form. Genom att prioritera sammanhängande grönytor kan naturparken vävas samman med gårdsmiljöerna i både kvarter 3 och 4. De ytor som iordningställs för gårdsfunktioner ställs på tå i landskapet. Genom detta förhållningsätt kan platsen klara många olika ekosystemtjänster integrerat med varandra. Det blir inga mellanzoner utan allt hänger samman och verkar som helhet.

Dagvatten

Så mycket som möjligt av naturmarken sparas, men där mark måste schaktas bort för uppförandet av huset anordnas fördröjning av dagvattnet i ytliga men utsträckta magasinmöjligheter, t ex mellan parkeringsgarage och gårdens uteplatser. Även där nivåerna på gården måste ändras för att anpassas till husens nivåer kan magasin inrymmas.

Grönytefaktor (GYF)

En grönytefaktor på 1,2 uppnås.

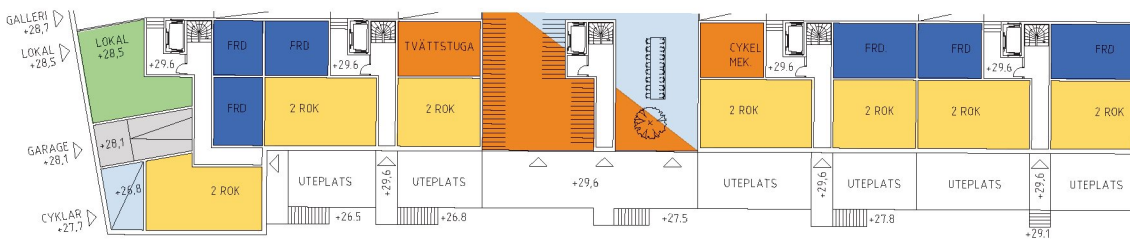
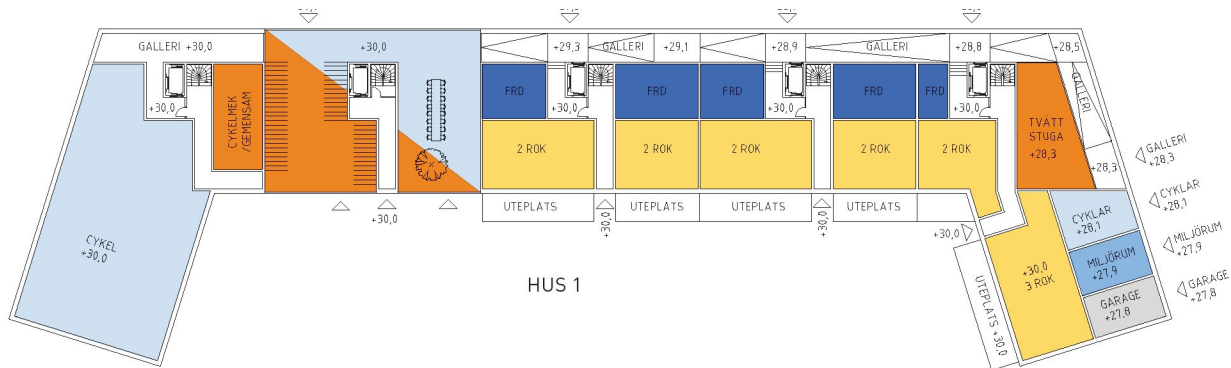


Ekosystemtjänster

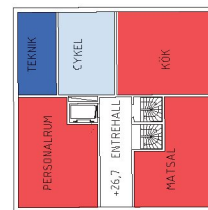
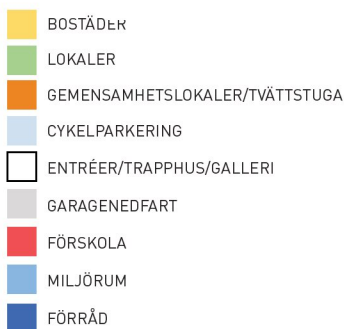
Konsekvenser för naturvärden och kompensationsåtgärder

Närmast husen och deras grundläggning kommer naturmarken att störas. I mötet med hus 3a och 3b måste även sockeln innehållande parkering täckas över med ny mark vilket innebär nyanläggning. Lokala arter kommer att användas för att samla frö och förna till upplag. I mötet med de delar som nyanläggs avgränsas naturmarken med stängsel för att minimera åverkan under etableringsfasen. Arter väljs efter platsens förutsättningar och för att få igång en succession.

Åtta värdefulla träd av prioritering 2-4 måste fällas för att genomföra projektet. Nya träd planteras i de delar av gården där den ursprungliga naturmarken inte kan bevaras på grund av ny höjdsättning.



HUS 2



HUS 3

Plan bottenvåningar

Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Bottenvåningar

Mitt på båda husen längs Magelungsvägen ligger de portiker som utgör en länk till naturlandskapet längs Magelungens strand. Portikerna ger fri blick in mot gården. Den mot buller inglasade portiken fungerar som ett skyltfönster mot skogen. Portiken programmeras med kvartersgemensamma funktioner och blir ett flexibelt utrymme för hyresgästerna.

Direkt bakom fasaden på bottenvåningen löper galleriet. Det är ett avlångt rum som binder ihop trapphusen och som fungerar som tillgänglig angöring till entréerna. I galleriet samlas de funktioner som vanligtvis hittas i entréhallar som postboxar, informationstavlor etc. Galleriet binder ihop kvarterets allmänna utrymmen som tvättstugor, kvartersgemensam lokal,

cykelmek och portik. Det kan även användas som utställningshall för konst. Denna bottenvåning avläses tydligt med sitt egna fasaduttryck utan att bryta den vertikala volym- och fasadindelningen. Runt hörnen ner mot tvärgatan fortsätter galleriets fasaduttryck i form av en lokal.

I punkthuset nere vid Fågelviksbacken ligger förskolans gemensamma funktioner i husets bottenvåning. Den samsas med hyreshusets entréhall och bostadskomplement.

Entrémiljö

I Hus 3a och 3b är trapphusen sammanbundna i ett gemensamt galleri. På så sätt skapas en överblickbarhet och en möjlighet att röra sig enkelt mellan trapphusen och bottenvåningarnas gemensamma utrymmen.



SOCIALT VÄRDESKAPANDE

RÖRELSE ÖVER GÅRD
OMSLUTNA UTEPLATSER PÅ GÅRDEN FÖR HYRESGÄSTERNA. RÖRELSE MELLAN TRAPPHUS OCH DESSA UTEPLATSER ÖVER NATURMARK.

PÅ KVÄLLAR OCH HELGER ANVÄNDS FÖRSKOLANS GÅRD AV BARNEN I OMRÅDET.

SÅ MYCKET ORÖRD NATURMARK SOM MÖJLIGT, INGA TYDLIGA GRÄNSER MOT SKOGEN.

UTBLICKAR
HUSVOLYMER PLACERADE SÅ UTBLICKAR MELLAN HUSEN MÖJLIGA. SYNLIK KOPPLING MELLAN GÅRD OCH GATA GENOM PORTIKEN. FÖRRETT SHOPFRONT.

AKTIVITETEN PÅ FÖRSKOLEGÅRDEN ANAS FRÅN FÅGELVIKSBACKEN.

ANGÖRING
TVÄRTGATANS ANGÖRINGSPLATSER LIGGER PÅ NÄRA AVSTÅND ENTRÉERNA TILL GALLERIET SOM FÖRBINDER HUSENS ENTREHALLAR.

LYKTOR
FÖRRETT SHOPFRONT LYSER UPP I MÖRKRET. HÄR SAMAS GEMENSAMHETSLOKAL OCH CYKELMECK.

TVÄTTSTUGOR LIGGER PÅ STRATEGISKA LÄGEN I BOTTENVÅNINGARNA; BÅDE FÖR ATT SES OCH SYNAS.

GALLERIET LIGGER SOM ETT UPPLYST SLUTTANDE BAND MOT GATAN.

Förskola

Punkthuset rymmer en förskolelokal på drygt 600 kvm fördelade på två plan med en förskolegård på ca 1300 kvm. Det möjliggör för en förskola med ca 60 barn och 21 kvm förskolegård per barn. Förskolan och dess gård ligger utanför skyddsavståndet på 50 meter från Nynäsbanan. Angöring sker utmed Fågelviksbacken.

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Social miljö

Viktiga drivkrafter i gestaltningen av gården har varit siktlinjer och utblickar, gångflöden och ljussättning. De många naturliga rörelserna över gården (förskola-förskolegård, hyresgäster i hus 3c till kvartersgemensamma lokaler i hus 3b, hyresgäster i 3b till förskolegård på kvällar och helger etc) bidrar till en trygg boendemiljö.

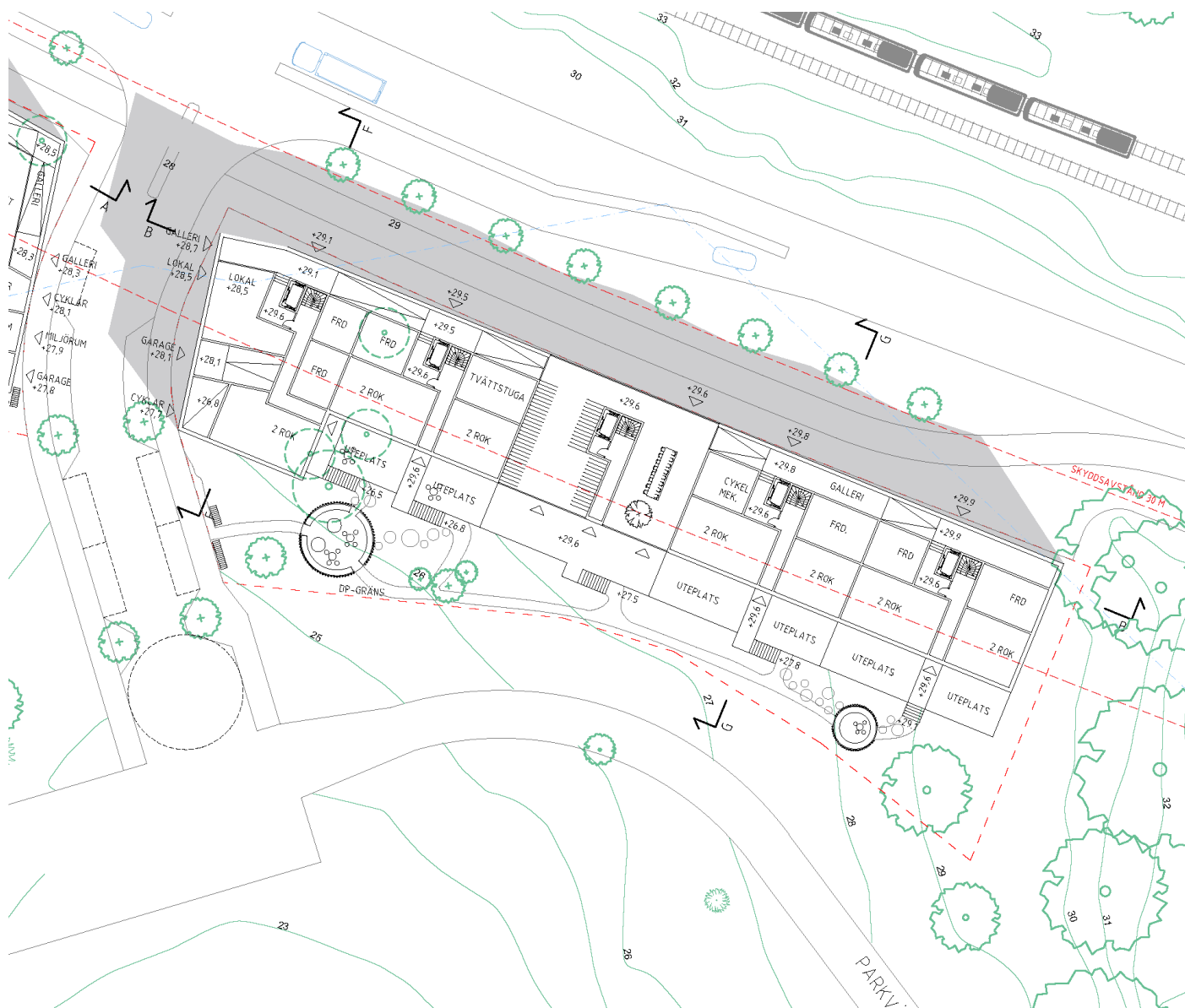
Förståelse för användning och överblickbarhet återkommer också i hur bottenvåningen gestaltas och används. De kvartersgemensamma utrymmena inklusive portiken är alla sammanbundna av galleriet och bidrar till en överblickbar miljö där boende möter och lär känna varandra.



Kvartersgemensam lokal och takterrass

På taket i östra delen av hus 3b ligger en gemensam takterrass för hyresgästerna som bjuder på utsikt över Magelungens strand.

Tvättstugor är placerade i de stora husen. I hus 3a ligger den i anslutning till portiken och i hus 3a ligger tvättstugan på hörnet mot tvärgatan i anslutning till galleriet. Övriga bostadskomplement som förråd ligger i den mörkare zonen på bottenvåningen mellan galleriet och de enkelsidiga lägenheterna mot gården.

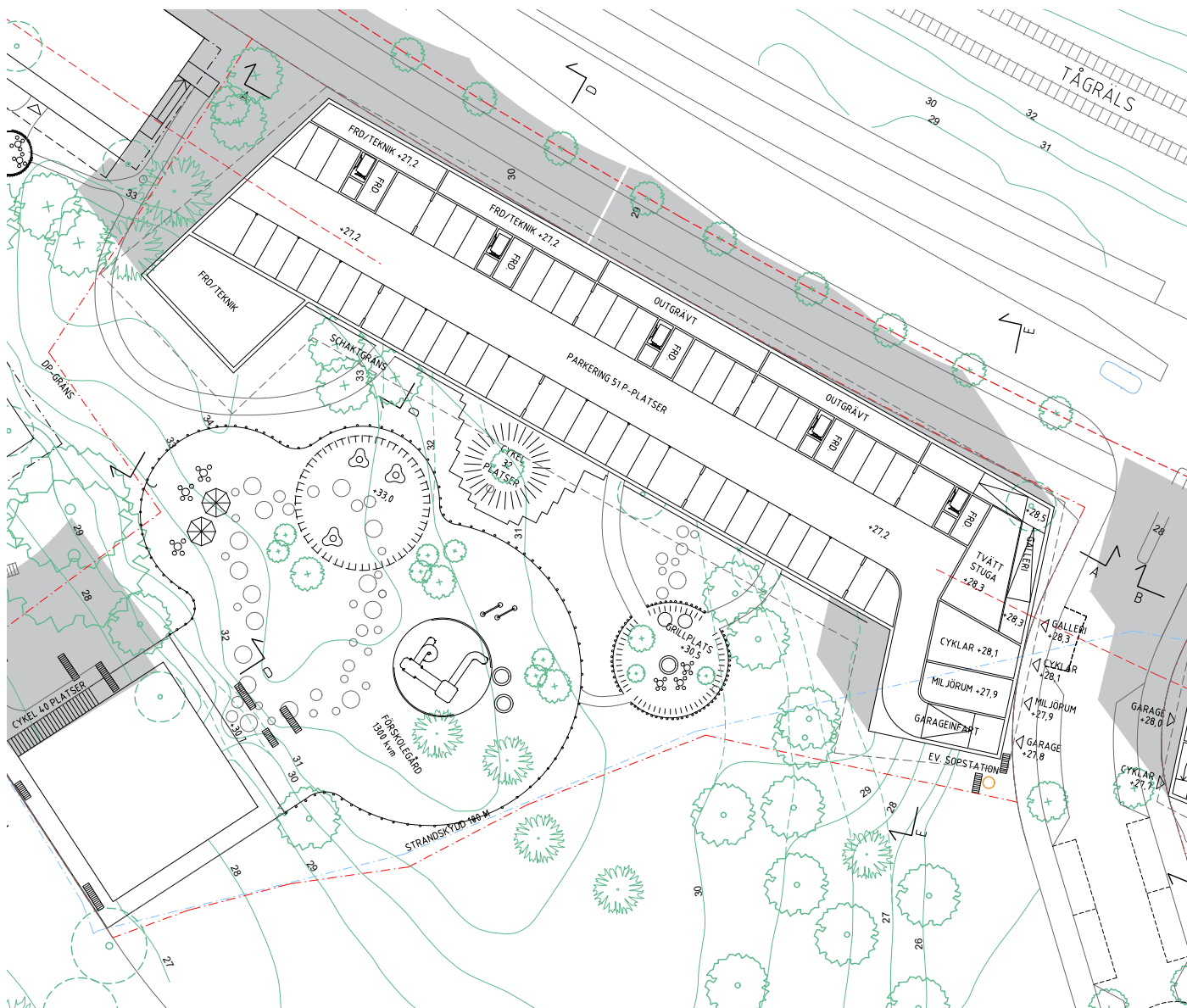


Hus 3A bottenvåning

Gårdens sociala funktioner

Gårdarna har en viktig funktion för sammanhållning och identitet i kvarteret. Lägenheterna vänder sig tydligt mot gården med sina balkonger och uteplatser, och gårdarna har fina söderlägen mot Magelungens strandpromenad.

Enkelsidiga lägenheter ligger med egna uteplatser på bottenplan mot gården. I hus 3b avskiljs uteplatserna mot gården med stödmurar alternativt räcken. I hus 3a ligger uteplatserna ovanpå den del av garaget som möter landskapet och hamnar då på en högre nivå än gården.



Hus 3A, garageplan

Aktiva transporter för hälsa och framtid

Angöring

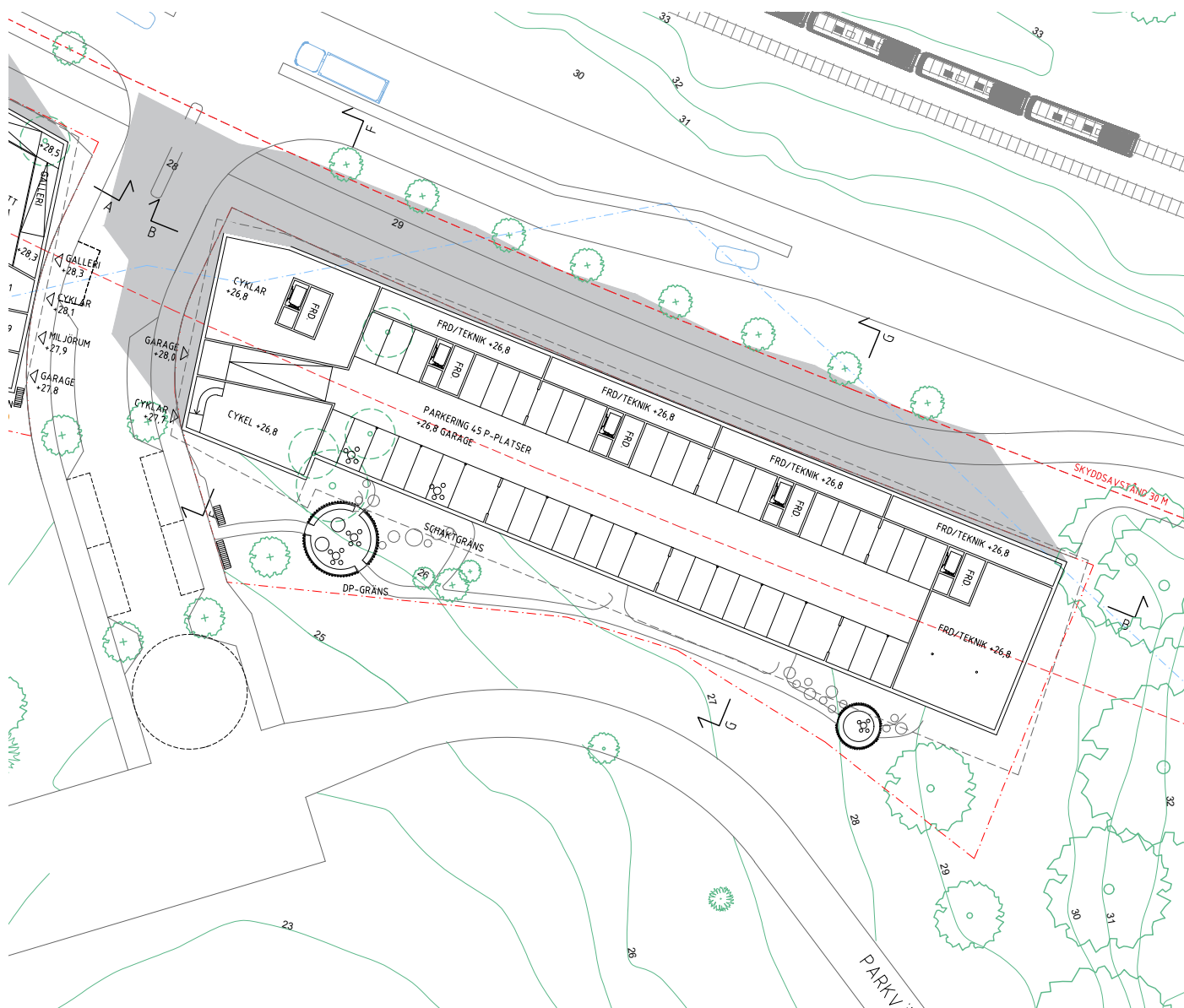
Angöring till fots och med cykel sker via entréer i länkar/portiker och galleriet direkt från Magelungsvägen respektive direkt från Fågelviksbacken.

Angöring med bil och boendeparkering sker via garagen. Dessutom finns angöringsplatser för besökande och leveranser utmed tvärgatan. En angöringsplats ligger direkt utanför entrén till galleriet i hus 3b och den andra inom 20 meter från entrén till galleriet i hus 3a. Hus 3c med förskola har sin angöring från Fågelviksbacken.

Parkering för cykel och bil

Cykelparkeringsplatserna är fördelade mellan gården, inomhus vid entréerna och cykelrum som nås från tvärgatan. Ca 70 cykelplaster inryms på gården, resterande 850 platser ligger i cykelrum mot tvärgatan, ett stort cykelrum under den västra gaveln på hus 3b, samt i anslutning till cykelmek-utrymmen och portik.

Under hus 3a och 3b ligger bilparkeringsgarage med rumshöjd på 2,5 meter. Infarten till garagen sker från tvärgatan. Sammantaget finns utrymme för 96 p-platser.



Hus 3A, garageplan

Gröna parkeringstal och mobilitetstjänster

Projektets lägesbaserade parkeringstal är 0,5 och med ett grönt mobilitetspaket (informationspaket, lätt nåbara cykelrum, platser för bilpool, prova-på kort till SL, förbättrade cykelfaciliteter och cykelpool) landar parkeringstalet på 0,43. Då behövs 96 p-platser vilket garagen kan inrymma.

Sophantering

Avfallshanteringen planeras med botten tömmande markbehållare. Dessa placeras på kvartersmark på strategiska punkter för att garantera avståndet från alla trapphus samt rätt läge för uppställningsplatser för sopbilen. Miljörum ligger i hus 1 och 2 utmed tvärgatan.

KVARTER 4



Vy längs Magelungsvägen mot sydost

Ett till synes sömlöst möte mellan kvarters- och parkmark då den befintliga och återskapade naturmarken förs ända in mot fasaden. I passagen mot grannkvarteret planteras träd för att föra fram gårdens grönska till gatan.

FAKTA

Byggaktör: Folkhem trä AB
 Arkitekt: In Praise of Shadows arkitektur
 Landskapsarkitekt: FOJAB
 Bostadstyp: Bostadsrätter
 Antal lägenheter: 95 st
 Publika lokaler: 67,5 kvm
 Gemensamhetslokal: 135 kvm
 Förskola: -
 Gårdsyta per invånare: ca 6,8 kvm
 Förskolegård per barn: -
 Grönytefaktor: 1,26

Sammanfattning

Kvarter 4 beskrivs som 'Fågelvästet'. Fågelvästet är gestaltat för att stödja målet att länka samman Farsta och Fagersjö. Längs med Magelungsvägen placeras en lamellbyggnad där en lägre mittdel markerar två högdelar på var sin sida. Till sammans med grannkvarterets byggnad i öster skapar den en tydlig rytm längs Magelungsvägen. Mot Fågelviksbacken ligger ett punkthus som bidrar till befolkandet av Magelungens strandpromenad och en trygg naturmiljö.

Bebyggelseförslaget skapar en tydligt sammanhållen fasad mot gatan och länkar genom siktlinjer samman gata och gård. Trapphusen är därför genomgående. Det mittersta trapphuset som tillgängliggör det gemensamma växthuset med takterrassen är utformat som huvudentré.

Kvarterets utbredning begränsas i norr av Magelungsvägen,

i sydväst av mötet med strandskyddslinjen och i öster av angränsande kvarter. Gårdsgestaltningen är gemensam med grannkvarteret och bildar en enhet utan visuell gräns mellan grannarna. Naturmarken och vegetationen kring bostäderna sparas och förädlas med tillägg i form av sociala ytor. Mot Fågelviksbacken bildar gång- och angöringsgatan en tydlig gräns mot den angränsande parken.

Byggnaderna är utförda med en stomme, detaljer och fasader i trä, vilket innebär ett estetiskt, hälsosamt och klimatsmart projekt som kommunicerar och bidrar till områdets karaktär av att vara samtida naturnära.

En tydligt markerad sockelväning utmed lamellens hela längd aktiveras genom en lokal respektive bokal i hörnlägena, genomgående entréer och uppglasade cykelförråd med cykelservice. Mot gården och parkmarken har byggnaderna generösa balkongzoner som aktiverar fasaden, gården och parken.



Gathus/lamell, fasad mot söder och Fågelviksbacken 1:500



Gathus/lamell, fasad mot norr och Magelungsvägen 1:500



Gathus/lamell, fasad mot väster 1:500

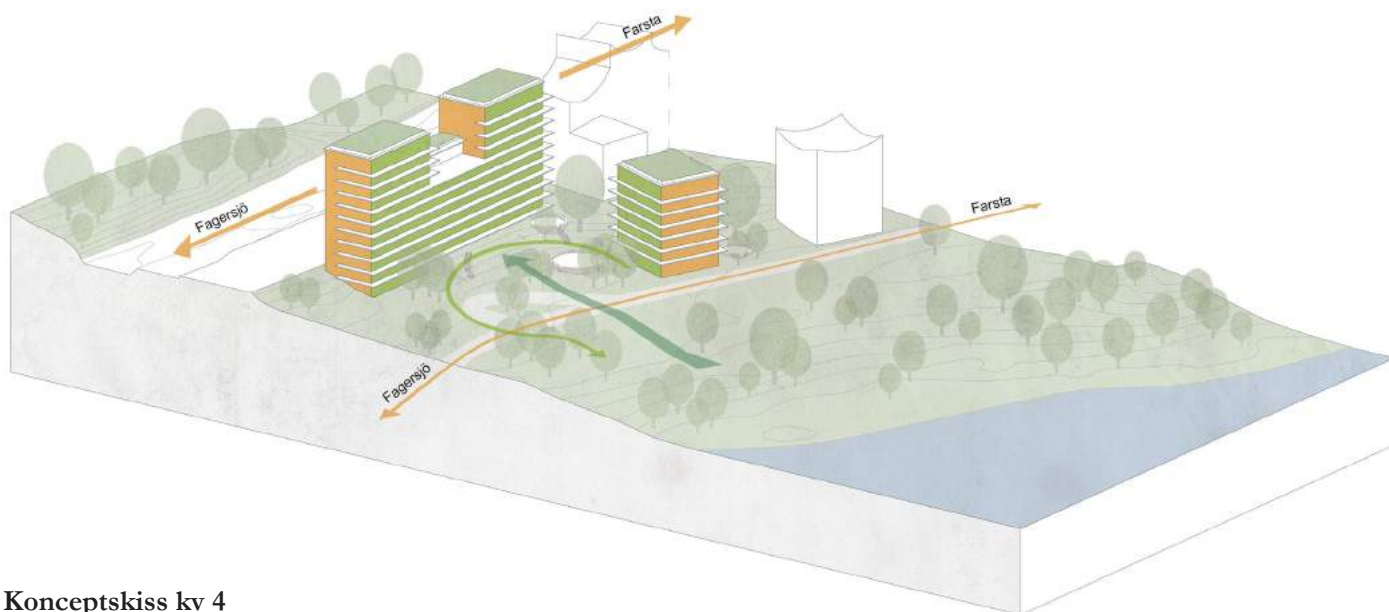


Parkhus/punkthus, fasad mot Fågelviksbacken 1:500



Parkhus/punkthus, fasad mot väster 1:500

- *Två högdelar skapar visuell länk mellan Farsta och Fagersjö.*
- *Punkthus levandegör Fågelviksbacken.*
- *Naturmark fram till fasad.*
- *Balkonger vänder sig mot landskapsrummet, solen och utsikten.*
- *Sociala ytor på tak och kvartersmark.*



Konceptskiss kv 4

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Anpassning till topografi, strandskydd och fornlämningar

Byggnaderna möter huvudsakligen befintliga marknivåer. Mot gården anpassas dock topografin för att garaget under byggnaden inte skall bilda en hög sockel. Marken återställs efter schaktning och ges karaktären av naturmark med mindre programmerade ytor för samvaro, lek, odling och cykelparkering. Den gemensamma uteplatsen utanför kvarterets gemensamma lokal, gårdsentrén och garageinfarten avgränsas med en stödmur mot den återställda naturmarken.

Några av de befintliga träden måste fällas vilket kompenseras genom nyplantering. De träd som fälls återanvänds på platsen för att skapa sittplatser, trappor, nivåskillnader och rumsliga avgränsningar i terrängen.

Kvartersgränsen är anpassad så att all kvartersmark ligger utanför strandskyddszonen. Inga fornlämningar finns inom kvarterets utbredning.

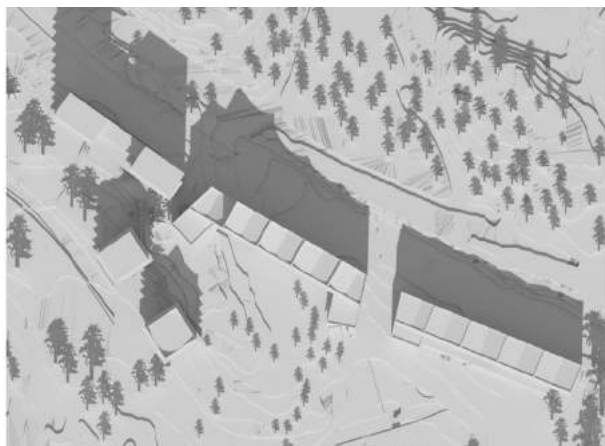
Solstudier och dagsljus

Genom de enkla och smala huskropparna och den mot Mägelungen öppna kvartersstrukturen har alla bostäder goda förutsättningar att klara dagsljusnivåerna. De generösa fönstertorna kompenserar för de långsgående balkongerna.

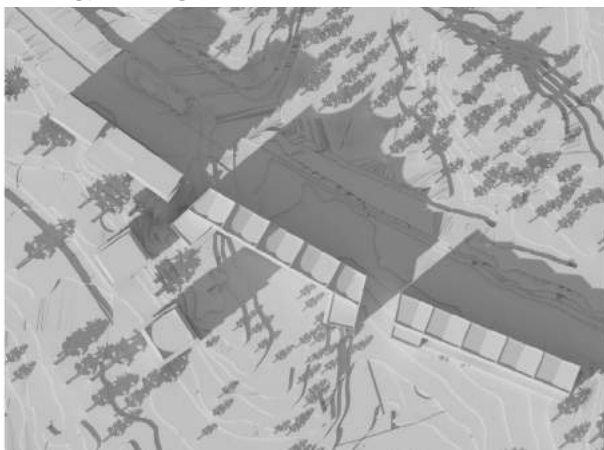
Då gården vänder sig mot sydväst visar solstudierna att solförhållandena är mycket bra.



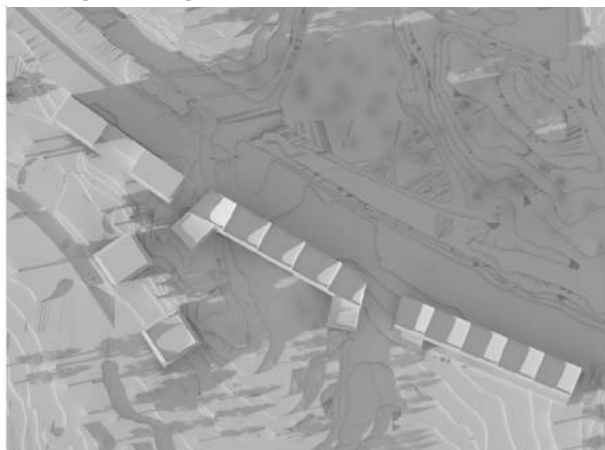
Vårdagjämning, 20 mars, kl 9:00



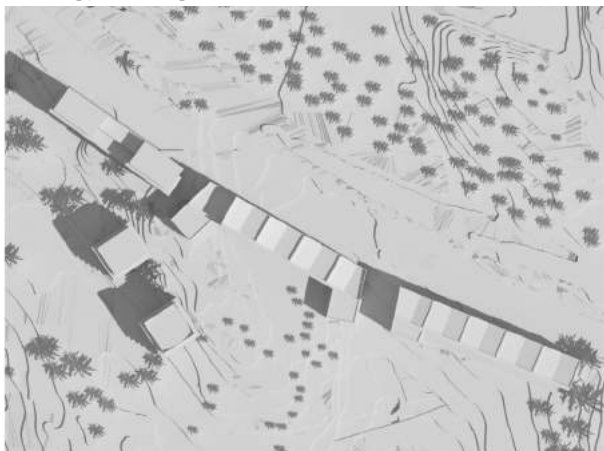
Vårdagjämning, 20 mars, kl 12:00



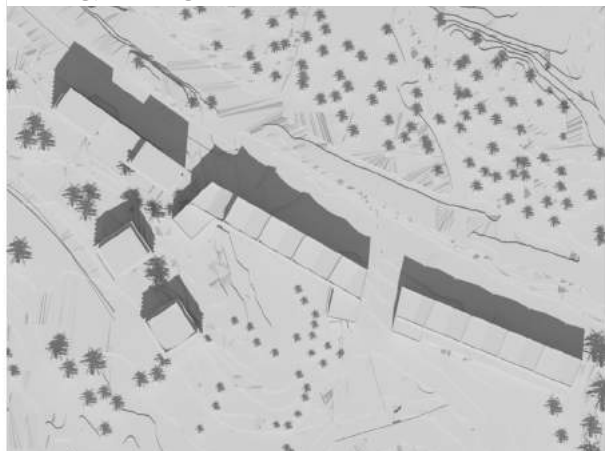
Vårdagjämning, 20 mars, kl 15:00



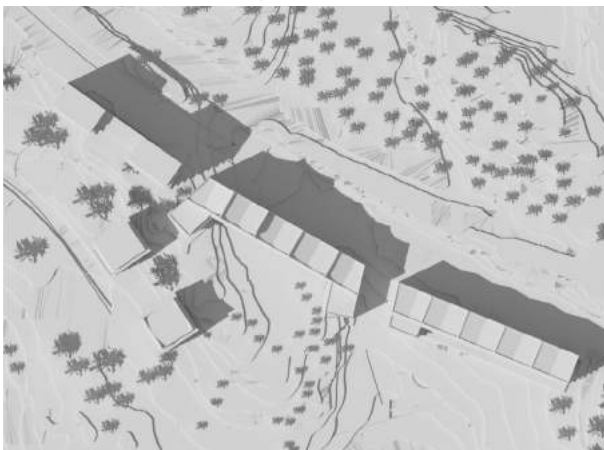
Vårdagjämning, 20 mars, kl 18:00



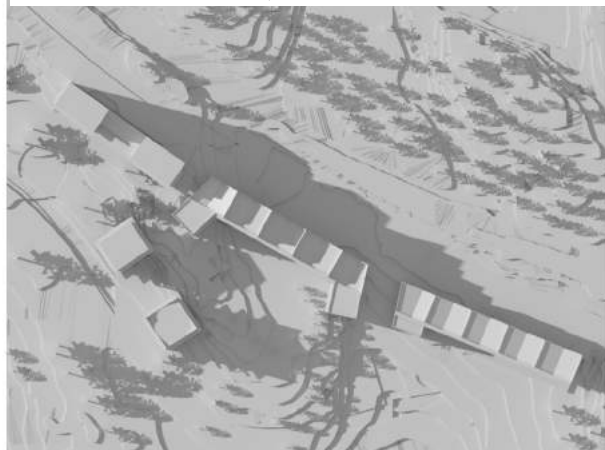
Sommarsolstånd, 20 juni, kl 9:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 12:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 15:00



Sommarsolstånd, 20 juni, kl 18:00



Vy från Fågelviksbacken österut

”

Lamellhusets och punkthusets fasad mot Fågelviksbacken utformas med generösa balkonger i hela byggnadens längd. Balkongerna har odlingslådor samt integrerade holkar för fåglar, insekter och fladdermöss.





Utsnitt gårdsfasad



Sockelvåning i mörkt trä med reliefverkan

Balkongstruktur i limträ

Fasadmaterial i cederträ



Utsnitt gatusfasad

klädnad i mörkt trä med reliefverkan och stora fönster som går ner till golv och mark.

Materialpalett

Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Typologi – volymer, skala och helhetsintryck

Genom den lägre volymen i mitten ges byggnaden i sin övre del karaktären av två punkthus som står längs med Magelungsvägen och skapar på det sättet en relation till punkthusen i Fagersjö. I vyn utmed Magelungsvägen skapar dessa en tydlig sekvens av höjdpunkter där Magelungsvägen byter riktning och utgör en tydlig visuell länk mellan Farsta och Fagersjö.

I vyn från Fågelviksbacken är båda byggnaderna gestaltade med en balkongszon i dialog med park- och naturrummet. De ger byggnaderna ett enhetligt uttryck och en aktiv fasad mot Fågelviksbacken.

Gathuset mot Magelungsvägen har en kontinuerlig sockelvåning. Sockelvåningen skiljer ut sig från fasaden genom be-

Material- och färgpalett

Byggnaderna kommer att uppföras med en stomme av trä och med fasader klädda med träpanel. Fasadens träpanel av cederträ har en varm träkulör som gränar med tiden.

Balkongzonen utförs med ett bärverk av limträ och med räcken och detaljer av smide. Sockeln är i betong. Sockelvåningen mot gatan markeras genom ett mörkare trä.

Alla material har sin naturliga, ursprungliga kulör vilket är samma förhållningssätt som för omgivande ny bebyggelse. Detta verkar för en sammanhållen karaktär på den nya årsringen trots de olika byggnadernas individuella uttryck.



Takplan 1:1000

Fasader

Bottenvåningen har en av mörkare trä med träkarmar runt dörrpartier och fönster. Mittvolymen markeras med ett skärmtak på träpelare vid entrén samt en uppglasad volym högst upp, som innehåller växthus och kvartersgemensam lokal.

Gatufasaderna utformas med en enhetlig fönstersättning. Genom listverk runt fönster och markering av våningsindelningar och livförskjutningar i fasaden skapas reliefverkan som ger variation.

Mot Fågelviksbacken gestaltas fasaderna med en långsträckt balkongzon byggd av ett bärande raster i limträ. I balkongzonen integreras odlingslådor samt holkar för insekter, fladdermöss och fåglar.

Tak

Samtliga tak förutom den lägre volymen i lamellhuset utförs som biotoptak. Den lägre volymens tak utformas som en gemensam takterrass som tillgängliggörs genom ett växthus och gemensamhetslokal som markerar sig mot gatan. Terrassen utformas med trädäck samt med lådor för odling.

Takfoten detaljeras med ett litet takutsprång. Fläktrum och hisstoppar är integrerade i takvolymen.

Balkonger

Lamellhusets och punkthusets fasad mot Fågelviksbacken utformas med generösa balkonger i hela byggnadens längd. Balkongerna har odlingslådor samt integrerade holkar för fåglar, insekter och fladdermöss. Delar av balkongerna kan



Situationsplan 1:1000

glasas in till mindre växthus för odling och med möjlighet till vindskyddad vistelse.

Geoteknik, vibrationer och grundläggning

Lägsta grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsen är +23.2. Lägsta golvnivå för hus 4a är +26.5. För hus 4b är lägsta golvnivå +24.5.

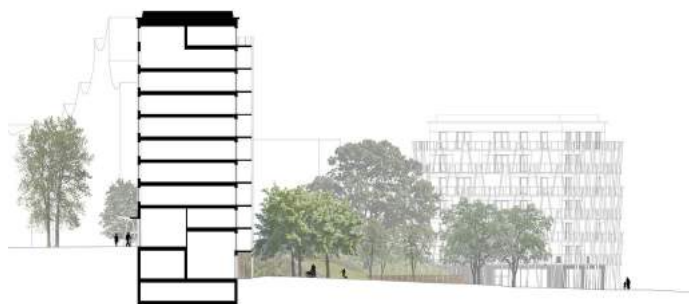
Enligt geotekniskt utlåtande utgörs området av skogsmark med inslag av partier med berg i dagen, moränmark och partier med lera. Det finns goda marginaler till den av Länsstyrelsen rekommenderade grundläggningsnivån. Risk föreligger att riktvärdet för stomljud 30 dBA överskrids och att det kommer att behövas åtgärder vid grundläggning.

Buller

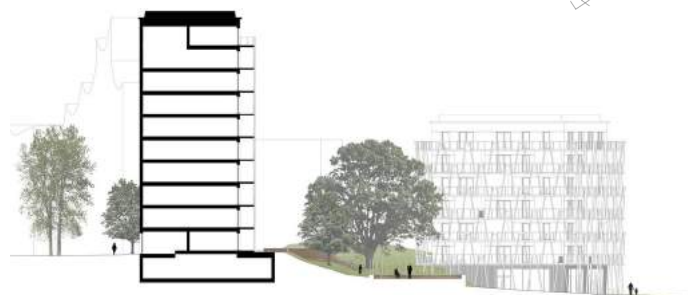
Byggnaden och planlösningen har utformats så att alla bostäder större än 35 kvm har minst hälften av rummen mot gården som utgör den tysta sidan.

Risk och brand

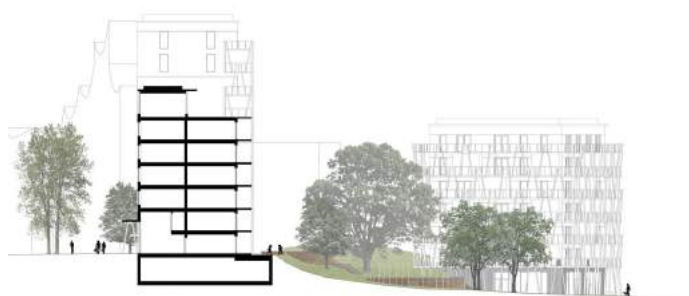
Entréer utformas som genomgående med utgång och möjlig utrymning bort från Magelungsvägen. Alla trapphus i hus 4a är TR2-trapphus då angöring för stegbil saknas på gårdssidan. Punkthuset 4b kan utrymmas med stegbil från Fågelviksbacken.



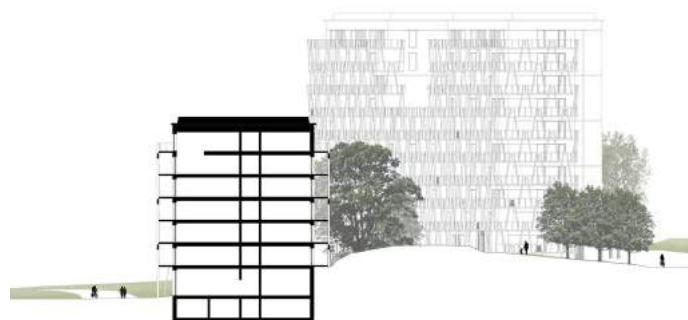
Sektion 11 1:1000



Sektion 31 1:1000



Sektion 21 1:1000



Sektion 41 1:1000

Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Kvartersgränser och länkar (passager)

Den transparenta och genomgående bottenvåningen mot Magelungsvägen skapar ett aktivt möte mellan privat och offentligt genom exponering av lokal, bokal, entréhallar och cykelrum.

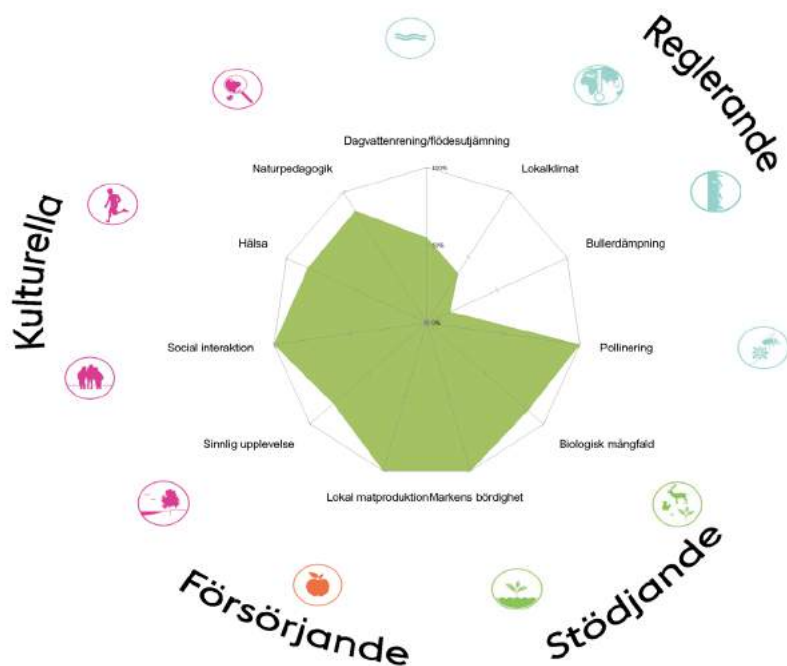
I den västra zonen bildas ett till synes sömlöst möte mellan kvarters- och parkmark då den befintliga och återskapade naturmarken förs ända in mot fasaden. Kvartersgränser tydliggörs av låga trämurar. Mot Fågelviksbacken skapar vändplanen en tydlig gräns till kvartersmark. På ömse sidor om punkthuset finns en nivåskillnad förtydligad med låga trämurar för markering av kvartersmarkens gräns.

I passagen mot grannkvarteret planteras träd för att föra fram gårdens grönska till gatan.

Gestaltning av gården

Gårdsgestaltningen är gemensam med grannkvarteret. Konceptet för gårdsgestaltningen är ”möblerad skog” med återanvändande av de träd som fälls till möbler, trappor, stödmurar och avgränsningar. Enkla gångvägar samt hårdgjorda ytor för samvaro och grillning placeras som öar i sparad respektive skapad naturmark. Tydliga sociala rum markeras som tillägg till det sparade flödande naturlandskapet.

Alla ytor som anläggs i naturmarken kommer vara av trä: Stora rundlar av trädäck placeras in i terrängen och avgränsas med sittvänliga murar. Stigar och gångvägar som inte är huvudstråk täcks med flis och bark. Rumslighet formas med trästörar och frukt bärande klätterväxter. Plats finns för fikabord, sandlådor och gemensamma odlingsbäddar. Trä blir den gemensamma komponenten.



Ekosystemtjänster

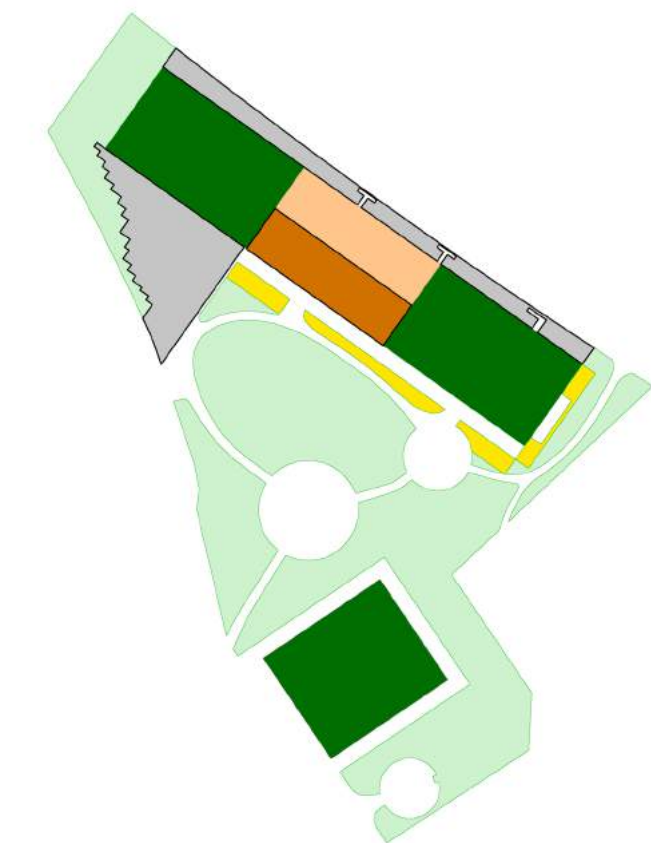
Träd finns närvarande som växande träd, förmultnande timmerstockar i terrängen och byggmaterial.

Ekosystemtjänster

En stor andel av kvartersmarken utgörs av icke underbyggd markgrönska samt bevarad naturmark. Nyplantering av träd och rik markgrönska är en viktig åtgärd för såväl rekreativa värden som klimatreglering. En rikedom av sociala ytor både på tak och gård skapas

Landskapsgestaltningen utgår från att behålla så stora sammanhängande områden som möjligt orörda under hela byggprocessen. Genom det sparas kärnor av naturvegetation som kan sprida sig till de områden som återställs med lokala material och arter. Målet är att minimera hårdgjorda ytor och skapa sociala rum som till största delen byggs i trä. Genom att

prioritera sammanhängande grönytor kan naturparken vävas samman med gårdsmiljöerna i både kvarter 3 och 4. De ytor som iordningställs för gårdsfunktioner ställs på tå i landskapet. Genom detta förhållningsätt kan platsen klara många olika ekosystemtjänster integrerat med varandra. Det blir inga mellanzoner utan allt hänger samman och verkar som helhet.



	G1, E] underbyggd grönska
	G2. Växbädd >800 mm
	G6. Gröna tak 50-300 mm
	GT18. Terrasser odling, planarea
	GT19. Gemensam takterrass
	V3. Halvöppna hårdgjorda ytor

Beräkningsunderlag grönytefaktor 1:1000

Dagvatten

Magasinsbehovet för fördröjning av dagvatten är 39,8 m³. Regnvattnet fördröjs och renas redan på taken och leds sedan vidare till sparad respektive skapad naturmark. De gröna takens fördröjningsvolym är 5 m³. Magasinen under genomsläppliga hårdgjorda ytor utanför garageinfarten ger en fördröjningsvolym på 10,8 m³. Åtta nyplanterade träd med skellettjor dar ger en fördröjningsvolym på 24 m³.

Grönytefaktor (GYF)

En grönytefaktor på 1,2 uppnås.



Plankonsekvenser på befintlig natur 1:1000

Konsekvenser för naturvärden och kompensationsåtgärder

Närmast husen och dess grundläggning kommer naturmarken att störas. Marken återställs efter schaktning och ges karaktären av naturmark med mindre programmerade ytor för samvaro, lek och odling. Den gemensamma uteplatsen utanför kvarterets gemensamma lokal, gårdsentrén och garageinfarten avgränsas med en stödmur mot den återställda naturmarken.

Totalt 8 värdefulla träd fälls vilket kompenseras med 14 nyplanterade träd. 4 stycken inmätta värdefulla träd sparas (3 st med prioritet 3 och 1 st med prioritet 4).



- Bostäder
- Lokaler
- Gemensamhetslokal
- Cykelparkering
- Entréer och trapphus
- Garage
- Miljörum/soprum/tvätt



Bottenvåningar 1:500

Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

Bottenvåningar

Bottenvåningen mot gatan har en rumshöjd som varierar mellan ca 3,5 och 5 meter. I husets gavlar mot Magelungsvägen ligger en bokal mot öster och en lokal i hörnet mot väster. Mittpartiet markeras med ett generöst entrétak över entréer till trapphus och cykelrum.

Det genomgående trapphuset möjliggör siktlinjer från gata till gård. Mellan byggnaden och gångbanan finns två meter förgårdsmark för bättre anslutning till entréer samt för möjlighet till lättillgänglig cykelparkering och cykelpumpstation.

Tvårställda trapphusväggar exponeras ut mot gatan. Cykelförvaring sker i rum mellan trapphus och entréer. De utformas i

trä och kan innehålla förvaring av cyklar, hjälmar mm. Delar av utrymmet i cykelrummen utformas som cykelservicerum och med laddningsplatser för elcyklar.

Lamellhusets gårdsfasad har vid västra trapphuset en aktiverad bottenvåning med kvartersgemensam lokal, entré och garageinfart. Ytan närmast byggnaden blir hårdgjord för att fungera som uteplats i anslutning till den kvartersgemensamma lokalen, för lek och cykelparkering.

Mot gatan finns en zon på två meters förgårdsmark som ger plats för lättillgänglig cykelparkering, cykelpumpstation (som även kan användas av förbipasserande) samt viss grönska och en liten yta utanför lokalen och bokalen på hörnen. Lokalen i västra hörnet har angöringsmöjlighet från entrén mot gården, den andra kan angöras via garaget.



Fasadutsnitt mot gård



Fasadutsnitt mot Magelungsvägen

Entrémiljöer

De höga rumshöjderna och glasningen mot Magelungsvägen ger entrérummen en generös karaktär. Trapphusens tvärvägar är avgörande för rummens karaktär och genom att utföra dem i trä ges entrérummen en varm karaktär som med bra belysning även kommer gatan till del.

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Social miljö

Entréer och övriga gemensamma ytor – ute och inne – har organiserats för att vara socialt värdeskapande.

Den mittersta av de tre entréerna mot Magelungsvägen är markerad som huvudentré med ett generöst entrétak som tillsammans med växthuset på taket synliggör de kvartersgemensamma ytorna.

Det inre stråk som kopplar samman trapphusen i lamellhuset skapar ett långsträckt gemensamt galleri dit entréer och gemensamma funktioner samlas. Galleriet ger alla boende i gathuset likvärdig tillgång till såväl den kvartersgemensamma lokalen som takterrasser, cykelservicerum och gården. Genom generösa ytor för det stora flödet av boende skapas



Situationsplan 1:1000

även goda förutsättningar för att även de boende i punkthuset ska känna sig hemma här.

En kvartersgemensam lokal med anslutande gemensam uteplats är placerad vid huvudentrén mot gårdsidan för att vara lättillgänglig och för att aktiviteter ska synliggöras och uppmuntra till spontana möten. Två större gemensamma lokaler i växthuset med anslutande gemensam takterrass erbjuder möjlighet till mindre och ibland även privata arrangemang.

På gården skapas en sekvens av gårdsrum i olika storlekar för samvaro kring grillning, odling och lek. Genom gångstråk görs de tillgängliga för boende i både gathuset och parkhuset.

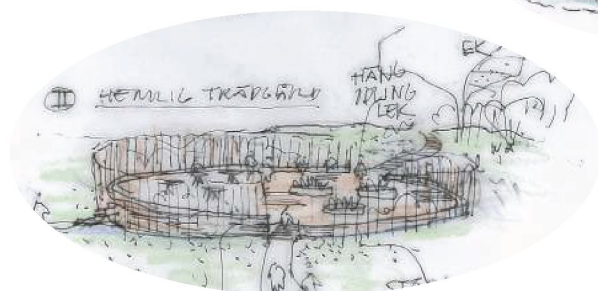
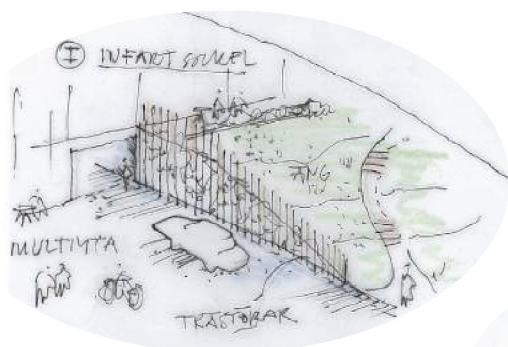
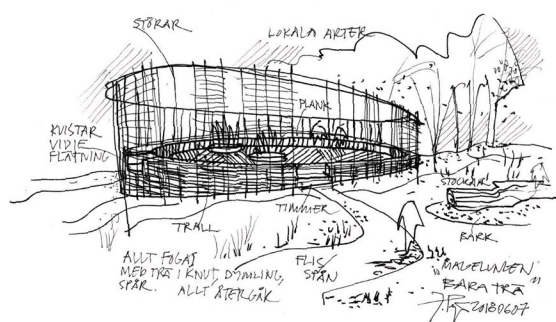
De generösa balkongzonerna med sin plats för odling samt för holkar (insekter, fåglar, fladdermöss) är en kvalitet som kommer såväl de boende som förbipasserande på Fågelviks-

backen till del. Majoriteten av de boende kommer att ha sin privata balkong ut mot den gemensamma gårdsmiljön vilket stödjer sociala kontakter mellan de boende. Gestaltningen av gårdsmiljön som öppnas upp mot Fågelviksbacken kommer tillsammans med livet på de privata balkongerna att skapa en attraktiv miljö att vila ögonen på.

Kvartersgemensam lokal och takterrass

En mindre kvartersgemensam lokal med uteplats planeras i anslutning till gårdsentrén och gården. På lamellhusets mellersta tak inryms två kvartersgemensamma lokaler på vardera 50 kvm i ett växthus som komplement till den öppna takterrassen på ca 200 kvm.

Tak utformas som gröna biotopstak med undantag för den gemensamma takterrassen på gathusets lågdel. Genom det



Skiss gårdsgestaltning

anslutande växthuset mot gatan skapas en vind- och buller-skyddad terrassyta som öppnar sig mot sydväst. Det mindre växthuset förlänger säsongen för såväl odling som samvaro. Takterrassen blir ett gemensamt rum med utsikt och plats för odling, samvaro och fest.

Bostadskomplement

Förutom de bostadskomplement som nämns ovan planeras för rum med leveransskylskåp vid entrén mot gården samt cykelrum som utrustas som cykelservicerum med cykelpumpar mm. Förrådsutrymmen till lägenheterna placeras i källarplan.

Gårdens sociala funktioner

Den västra delen av gården som ansluter till huvudentrén och den kvartersgemensamma lokalen ger möjlighet till spontana möten och är i huvudsak gestaltad som hårdgjord yta för lek och samvaro. Här kan barn cykla och långbord kan dukas upp. Platser för odling, lek och uteplatser av mer avskilt karaktär placeras som öar i naturmarken och tillgängliggörs genom i terrängen inpassade stigar.



Garageplan 1:1000

Aktiva transporter för hälsa och framtid

Angöring

Angöring till fots och med cykel sker via entréer direkt från Magelungsvägen respektive direkt från Fågelviksbacken.

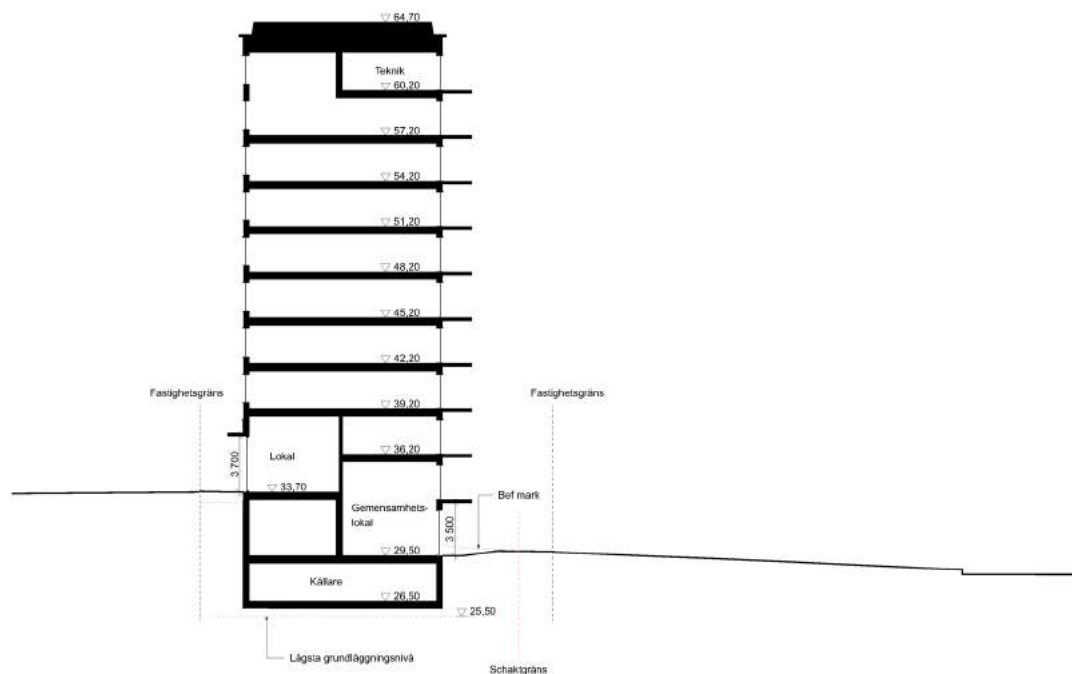
Angöring med bil till husets gårdsentré samt till garage och lokal sker från gårdssidan i anslutning till det västra trapphuset. Infart samt angöring sker på kvartermark i direkt anslutning till vändplan på gatumark.

Parkering för cykel och bil

Med ett cykeltal på 3,5 cyklar/100 kvm BTA är behovet av cykelplatser totalt 323 st. 274 cykelplatser är placerade på entréplan inomhus och 40 st i källare. 18 platser samt besöksplatser är placerade utomhus i anslutning till entréer.

Det projektspecifika parkeringstalet för bil är 0,5.

Med gröna parkeringstal genom mobilitetsåtgärder på 'ambitiös' nivå och uppräkningsmed 10% för slutet garage blir parkeringstalet 0,41 vilket ger ett behov av 39 parkeringsplatser. I garaget finns plats för 40 bilar varav en för personer med funktionsvariation (PFV). Rumshöjden i garaget är ca 2,5 meter.



Sektion hus 4A, 1:1000

Gröna parkeringstal och mobilitetstjänster

Projektet möter kriterierna för mobilitetsåtgärder för gröna parkeringstal på nivå 'ambitiös'. Ett informationspaket sammanställs till de boende, initialt subventioneras månadskort och möten med resecoach erbjuds. Cykelparkering är huvudsakligen placerad inomhus, lättillgänglig i markplan och kommer att utformas till en attraktiv miljö med serviceplats och cykelpump samt plats för cykelpool för cykelvagn och/eller lådcyklar. Bilpool erbjuds med attraktiva parkeringsplatser och ett täckande av den fasta månadskostnaden under 5 år. I anslutning till entrén från gården planeras för leveransskåp med kyla.

Sophantering

Sophantering löses genom antingen mobil sopsug alternativt soppkassun. Det finns två möjliga ställen för sophämtning; ett som är placerat i anslutning till vändplanen samt ett gemensamt med grannfastigheten som ligger mellan punkthusen vid Fågelviksbacken.

Miljörum placeras i bottenvåningen på punkthuset.

KVARTER 5



Vy mot nordväst från nya gång- och cykelbron

Med det soliga läget mot söder och närheten till sjön Magelungen blir gården med sin natur- och parkmiljö en samlande mötesplats för de boende.

FAKTA

Byggaktör: Erik Wallin
Arkitekt: Joliark
Landskapsarkitekt: Land arkitektur
Bostadstyp: Bostadsrätter
Antal lägenheter: 150 st
Publika lokaler: 104 kvm
Gemensamhetslokal: 60 kvm
Förskola: 792 kvm
Gårdsyta per invånare: ca 4,4 kvm
Förskolegård per barn: 21 kvm
Grönytefaktor: 1,32

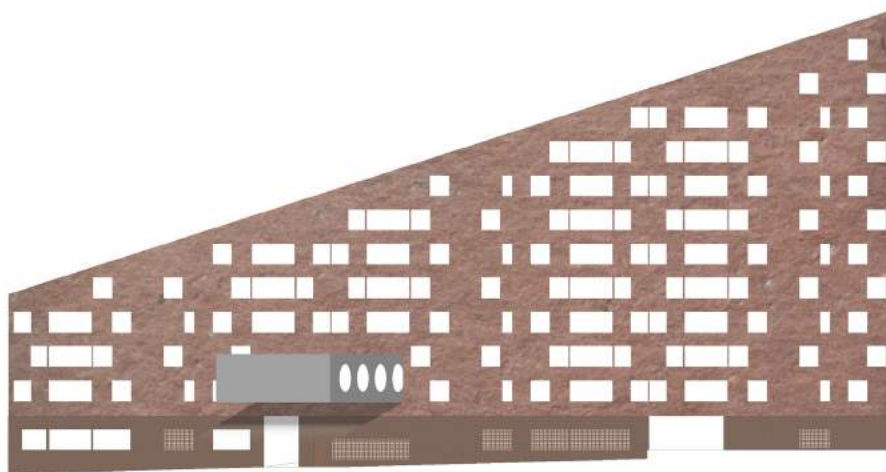
Sammanfattning

Den övergripande idén med kvarterets gestaltning syftar till att förstärka det befintliga landskapets kvaliteter och bilda en sammankopplande urban länk mellan Farsta och Fagersjö. Genom att skapa ljus, liv och rörelse på en plats som idag ligger avses förstärks kopplingen mellan stadsdelarna. Kvartret är placerat i en nord-sydlig dalgång som sträcker sig från sjön Magelungen upp mot Magelungsvägen.

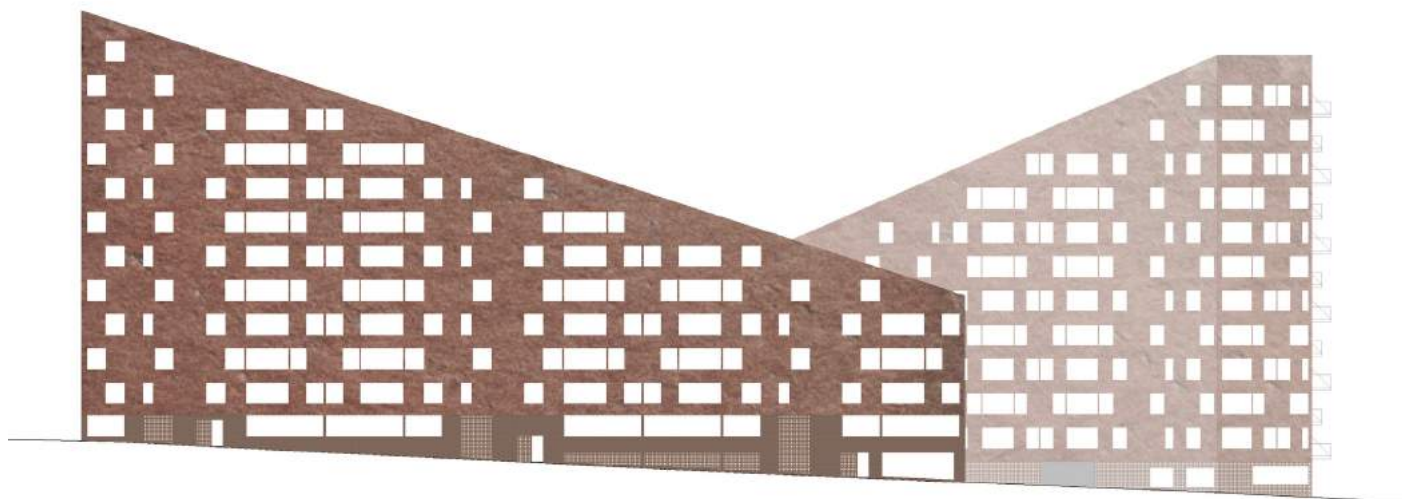
Två stora byggnadsvolymer orienteras i det stora landskapets riktning. Den ena byggnaden ligger snedställd mot Magelungsvägen nere i dalgången. Den andra volymen placeras direkt mot Magelungsvägen där hörnlokal, stora upplysta fönster och bostadsentréer mot gatan bidrar till att göra Magelungsvägen till ett urbant stråk. Mellan de två byggnadsvolymer skapas ett tydligt gårdsrum och en förlängning av dalgången. Med det

soliga läget mot söder och närheten till sjön Magelungen blir gården med sin natur- och parkmiljö en samlande mötesplats för de boende. Platsens höga naturvärden bevaras genom att många träd sparas och genom att gårdens gestaltning anpassas till den befintliga naturmarken och topografin.

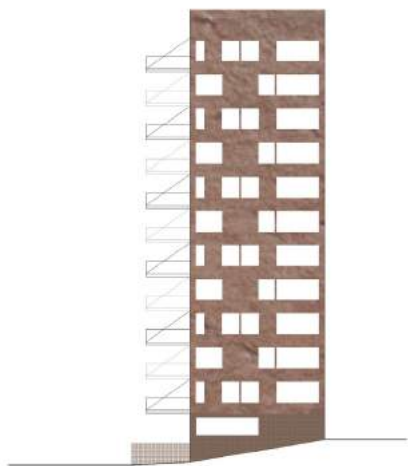
Inskjuten i det västra huset ligger en förskola som 'svävar' ovan mark med entréer från två sidor och en landgång som mynnar på gårdens skogskulle. Garage placeras i två plan under huset längs med Magelungsvägen. Byggnaderna inhyser 148 lägenheter som fördelar sig mellan tvåor, treor och fyror.



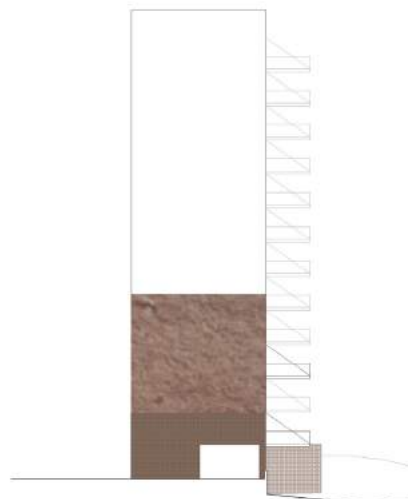
Fasad mot öster, byggnad mot dalgången



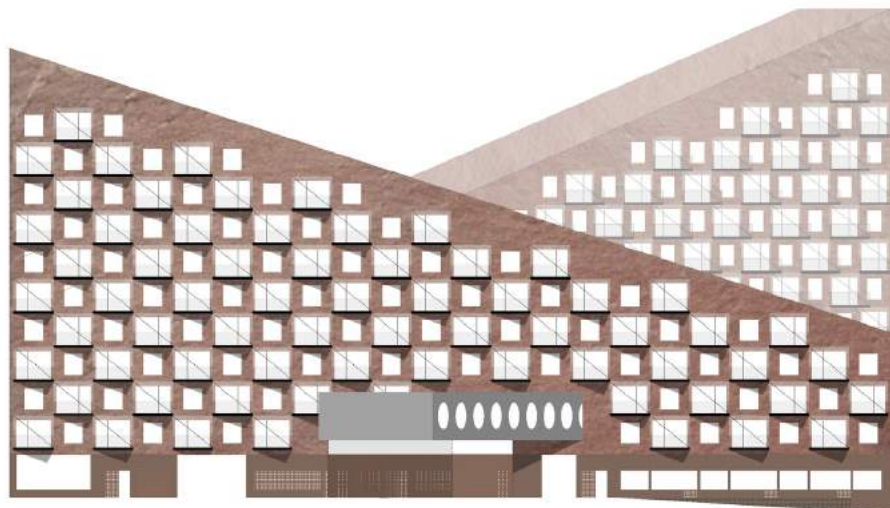
Fasad mot öster, byggnad mot Magelungsvägen



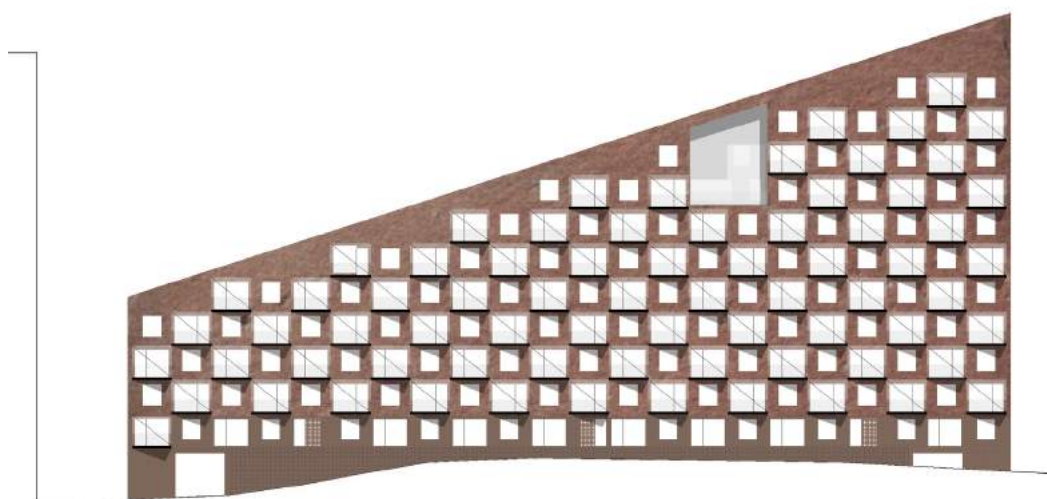
Gavelfasad mot söder, byggnad mot Magelungsvägen



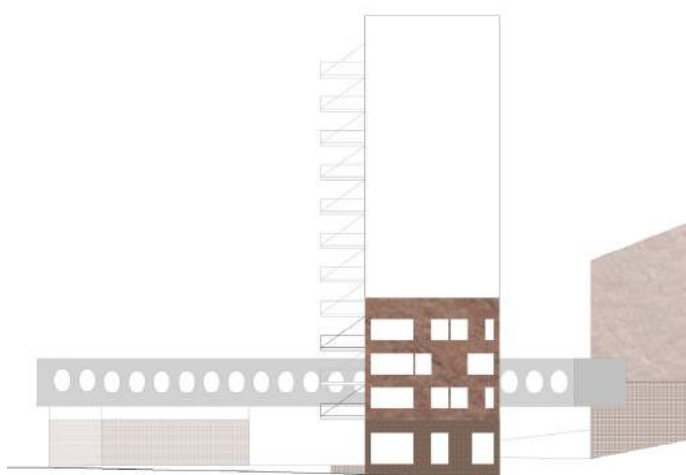
Gavelfasad mot norr, byggnad mot Magelungsvägen



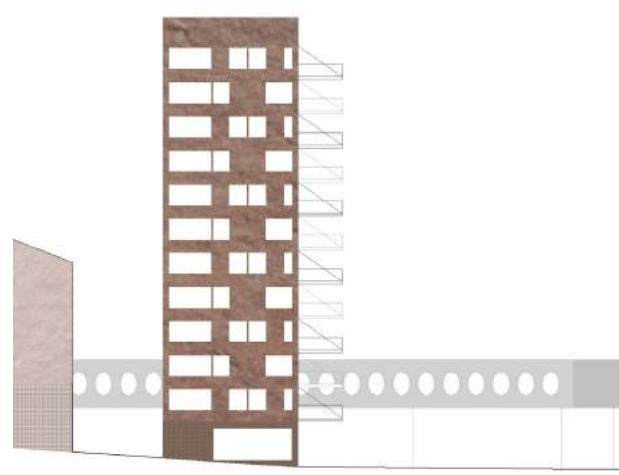
Fasad mot väster, byggnad mot dalgången



Fasad mot väster, byggnad mot Magelungsvägen

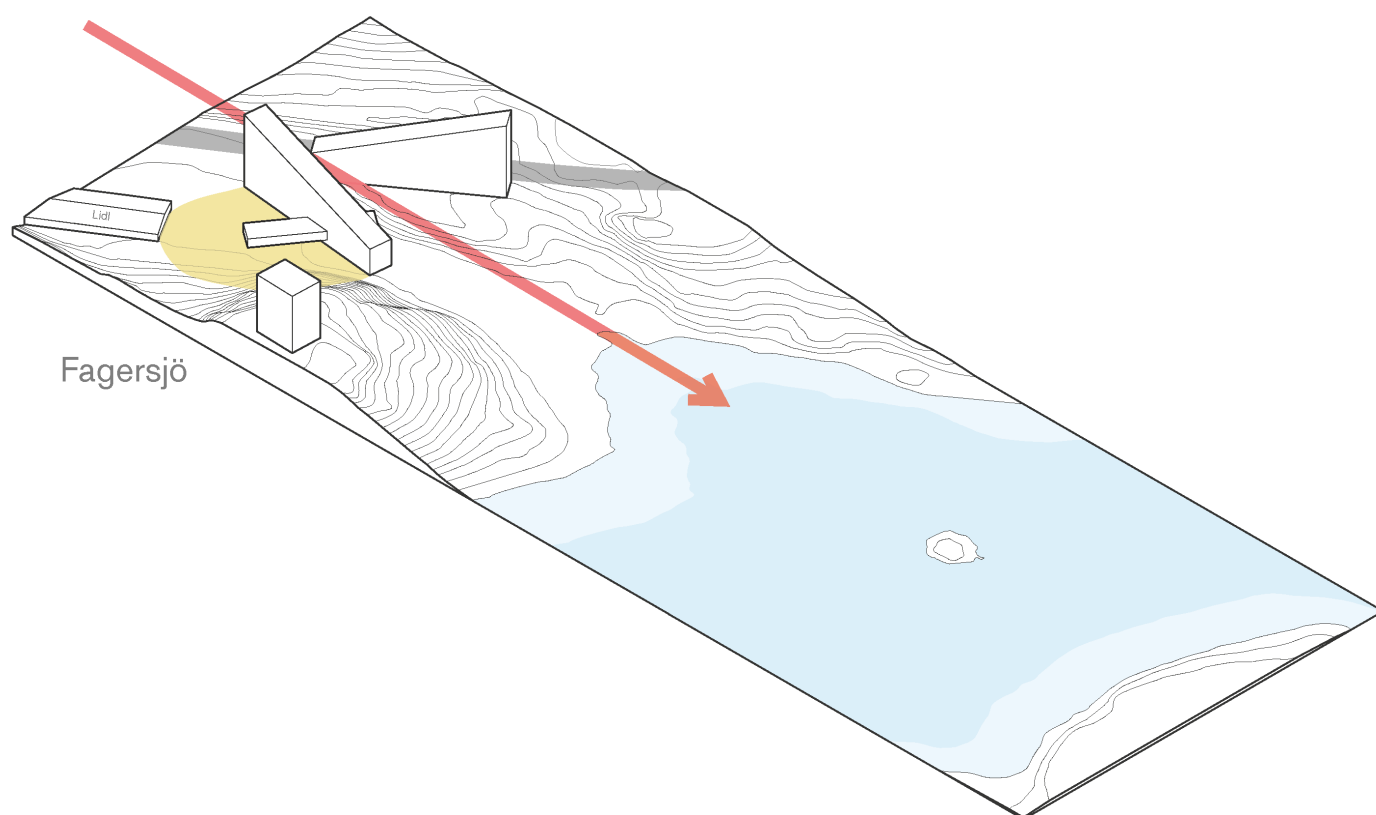


Gavelfasad mot söder, byggnad mot dalgången



Gavelfasad mot norr, byggnad mot dalgången

Husens placering anpassas till den naturliga topografin och landskapets förutsättningar.



Konceptskiss kv 5

Naturen är utgångspunkt för allt nytt

Anpassning till topografi och strandskydd

Husens placering anpassas till den naturliga topografin och landskapets förutsättningar.

Det snedställda huset bildar en förlängning av Skogsbacken upp mot Fagersjö då volymen följer den ekbevuxna släntens riktning. Balkongfasaden mot sydväst bildar tillsammans med entrétorget och förskolans gård ett landskapsrum som möter Fagersjöbebyggelsen. Den andra byggnaden placeras längs Magelungsvägen, på toppen av motstående skogskulle.

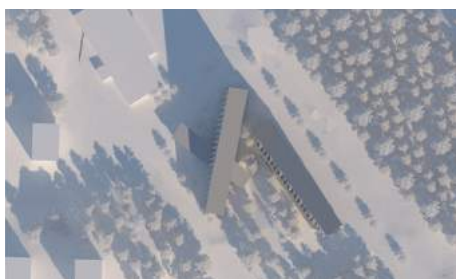
Kvartersgränsen är placerad i strandskyddsgränsen förutom sydvästra hörnet på huset vid Magelungsvägen. Detta är en konsekvens av att volymen är anpassad efter tomtens naturliga topografi och mötet med den sparade naturmarken i öster.

I östra delen av kvarteret ligger fornlämningen 'Rödegård'. Enligt Riksantikvarieämbetet är det 'ett sentida lägenhetsbygge', det vill säga en lämning efter en mindre bebyggelseenhet/jordbruksenhet som inte skattlagts. Lämningen kommer delvis att påverkas av den planerade bebyggelsen. Angränsande till denna fornlämning finns ytterligare en lämning.

Enligt Riksantikvarieämbetet är detta en 'färdväg' som består av uppstickande sten med fem så kallade älvkvarnar, det vill säga runda skålformade fördjupningar från bronsåldern som kan indikera boplats. Bedömningen är att de synliga älvkvarnarna kan bevaras intakta, de flesta bedöms ligga utanför den föreslagna kvartersgränsen.



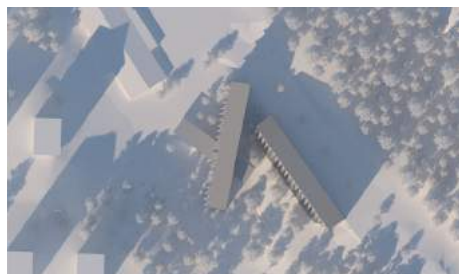
Vårdagjämning, 20 mars, kl 8:00



Vårdagjämning, 20 mars, kl 10:00



Vårdagjämning, 20 mars, kl 12:00



Vårdagjämning, 20 mars, kl 14:00



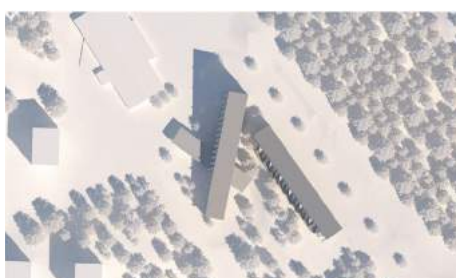
Vårdagjämning, 20 mars, kl 16:00



Vårdagjämning, 20 mars, kl 18:00



Sommarsolstånd, 21 juni, kl 8:00



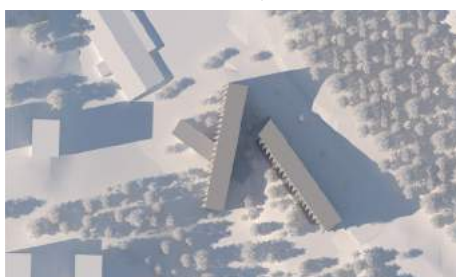
Sommarsolstånd, 21 juni, kl 10:00



Sommarsolstånd, 21 juni, kl 12:00



Sommarsolstånd, 21 juni, kl 14:00



Sommarsolstånd, 21 juni, kl 16:00



Sommarsolstånd, 21 juni, kl 18:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 8:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 10:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 12:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 14:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 16:00



Höstdagjämning, 23 sept, kl 18:00

Solstudier



Situationsplan 1:1000

Solstudier och dagsljus

Byggnadernas utformning och placering säkerställer att kraven i BBR klaras. Gårdsrummet mellan husen öppnar sig mot söder och sydväst och kommer ha mycket bra tillgång på dags- och solljus. Skuggning från volymerna kommer huvudsakligen falla på Magelungsvägen och delar av gården under vissa delar av dagen.

Arkitekturen formar en ny sammanhållen årsring

Typologi – volymer, skala och helhetsintryck

Ett hus placeras utefter Magelungsvägen, det andra huset placeras snedställt i förhållande till Magelungsvägen så att rummet mellan husen förstärker den naturliga dalgången riktad mot sjön Magelungen. De mer eller mindre identiska husen växer i höjd från ca fyra våningar upp mot elva-tolv våningar. Husens höga spetsar definierar kvarterets utsträckning mot Magelungsvägen.

Den låga gaveln möter den höga och mellan dem riktas blicken mot Magelungen. Det snedställda husets låga gavel vetter mot sjön och ekdungen i slutningen upp mot Fagersjö. Gavelns låga höjd underordnar sig ekdungens skala. Husets höga gavel möter Magelungsvägens stora landskapsrum.



Alternativ Puts



Alternativ Röd skiffer



Sockelvåning Corténstål:
Sträckmetall/ alt. perforerad plåt

Materialpalett



Fasadutsnitt gårdsentrén från Magelungsvägen



Fasadutsnitt balkongsida mot entrétorg

En förskola om fyra avdelningar bryter tvärs igenom det snedställda huset en våning upp. I bottenvåningen finns kök och biutrymmen. I rummet mellan denna del och bostadshuset bildas en portik som förbinder entrégården med västra förskolegården och gården öster om huset.

Bostadsplanerna är organiserade kring tre trapphus i respektive volym. Kring två av trapphusen finns två små tvåor och två genomgående fyror. Kring ett av trapphusen finns en tvåa, en trea och en fyra. Lokalt i bottenvåningen eller intill förskolan kan avvikande lösningar förekomma. I de översta planen under det sluttande takfallet planeras lägenheter med större rumshöjd, med ett loft eller i två etage. Taken – vegetationstak – sluttar och läses på håll ihop med det omgivande landskapet.

Material- och färgpalett

Bostadshusens fasader kläs med skiffer alternativt grovputs med naturmaterialkänsla.

Suterräng- och bottenvåningar kläs med sträckmetall av cortén eller likvärdigt material. Bakom sträckmetallen avtecknar sig glaspartier till olika lokaler, entréer, cykelrum eller täta väggpartier.

På kvällen när ljuset är tänt glittrar sträckmetallens maskor. Där bostäder förekommer i bottenvåningen finns 'fönster' urklippta ur sträckmetallen.

Fasadfärger går i rödbruna toner bortsett från förskolans fasader som byggs i trä med långa liggande plank som med tiden får en gråaktig ton. Trä föreslås även i takterrassens väggar och tak. Bostadshusens tak täcks med sedum. Fläktrum och hisstoppar ligger dolda under takfallet. Takfoten ges en omsorgsfull gestaltning.



Vy från norr mot tvärgata A

Fasader

Fasadernas fönstersättning speglar vad som sker på husets insida. Där balkonger inte förekommer föreslås större fönster vid kök och matplats. Sovrumsfönster har en förskjuten placering för att skapa variation och liv. Där fasaderna har balkonger utformas glaspartier ner till färdigt golv för att göra gränsen mellan ute och inne mindre påtaglig.

Tak

Taken blir gröna och täcks med samma typ av lågväxande sedum. Takfot utgörs av en smäcker krönplåt och husen har inte något synligt takutsprång. Fläktrum och hisstoppar kommer att placeras inom volymerna och endast huvar kommer vara synliga på taken. Dessa kommer utföras i plåt som väl harmonierar med husets fasader och övriga plåtdetaljer.

På taken är det möjligt att placera solceller som ska följa takens lutning. Det snedställda huset är mest lämpligt för solceller med takfallet riktat rakt mot söder.

Balkonger

Balkongplattorna utförs av betong och räcken av galvaniserat alternativt av lackerat stål eller lättmetall. Räcken utförs som pinnräcken eller med metallnät. I de fall balkongen förses med en hög glasskärm kommer denna placeras innanför räcket.



Vy från Magelungen

Geoteknik, vibrationer och grundläggning

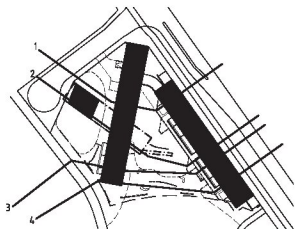
Jorden består av torrskorpelera respektive fyllning som underlagrats av lera på friktionsmaterial som vilar på berg. I den östra delen av tomten finns en synlig bergkam/platå.

För huset längs med Magelungsvägen rekommenderas grundläggning med en packad sprängstensfyllning på berg. Det snedställda huset i dalgången på grundläggs med en pållängd som bedöms variera mellan 2,4 till 12,3 meter.

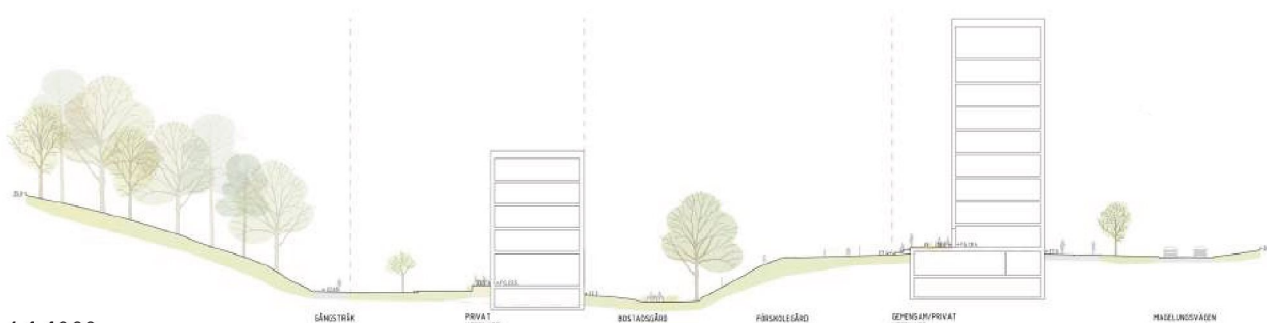
Grundläggningsnivån (undersida tät konstruktion) beräknas ligga ca en meter under färdigt golv för källarplanen. I huset mot Magelungsvägen blir grundläggningsnivån då ca +21.0 och för det snedställda huset ca + 19,8. Vid hisschakt kan det lokalt krävas ytterligare ca en meters djup. Garage och källare behöver utföras som täta konstruktioner.

Buller

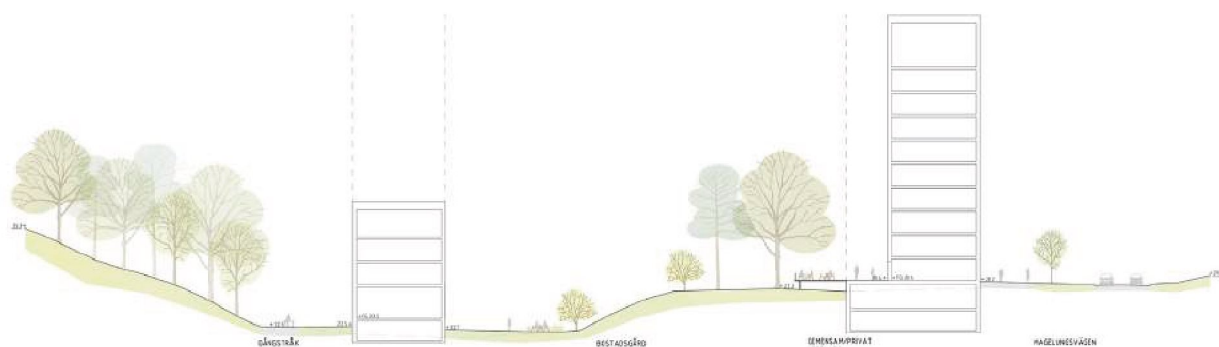
Bostäderna är genomgående och minst hälften av bostadsrummen är vända mot den tysta sidan. Husens balkonger ligger mot söder respektive sydväst och är utformade för att skydda bostäderna mot trafikbullret då en av den triangulära balkongens sidor i utsatta lägen kompletterats med ett glas. Den triangulära formen innebär att inga ljudreflexer sker till lägenheten intill. Genom utskjutande fasaddelar skyddas fasaden enligt stadens vägledning och tolkning av trafikbullerförordningen. I huvudsak är det lägenheter som ligger vid den lägre gaveln i huset längs Magelungsvägen och lägenheter vid den höga gavel i det snedställda huset som behöver kompletteras med glasskärm.



Sektion 4 1:1000



Sektion 3 1:1000



Risk och brand

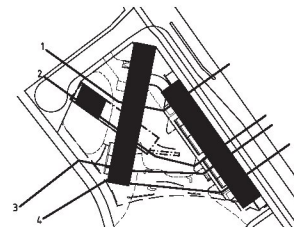
Bostadshusen utformas utifrån gällande brandlagstiftning och de krav som ställs i BBR. Bostäderna utryms vid brand genom TR2-trapphus. Förskolan har två utrymningsvägar som är placerade i var sin ände av huskroppen. Mot gården sker utrymning via bron som förbinder förskolan med förskolegården och vid entrétorget finns ett trapphus.

Utrymning och friskluftsintag förläggs till de sidor av husen som vetter bort från Nynäsbanan och den mekaniska ventilationen kommer att vara enkel att stänga av vid en eventuell olycka. Förskolan och förskolegården placeras inte närmare än 50 meter från Nynäsbanan.

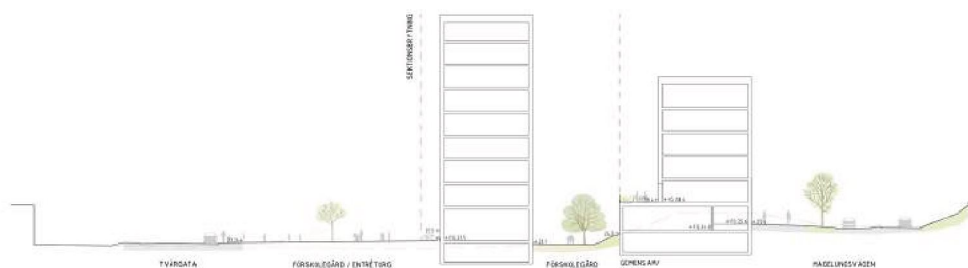
Människor, målpunkter och naturmiljöer länkas samman

Kvartersgränser och länkar (passager)

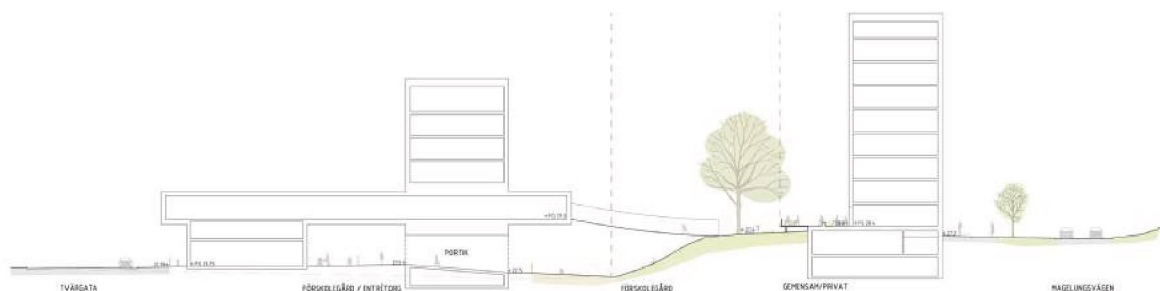
Alla byggnader är gestaltade med genomgående entréer som bildar länkar mellan allmän platsmark och gården. Det finns en visuell kontakt mellan gården och Magelungsvägen via mötet mellan husen som ger utblick mot sjön Magelungen. Gränsen mot allmän mark utgörs av låga stenmurar som även kan ta upp nivåskillnader mellan gård och anslutande mark.



Sektion 1 1:1000



Sektion 2 1:1000



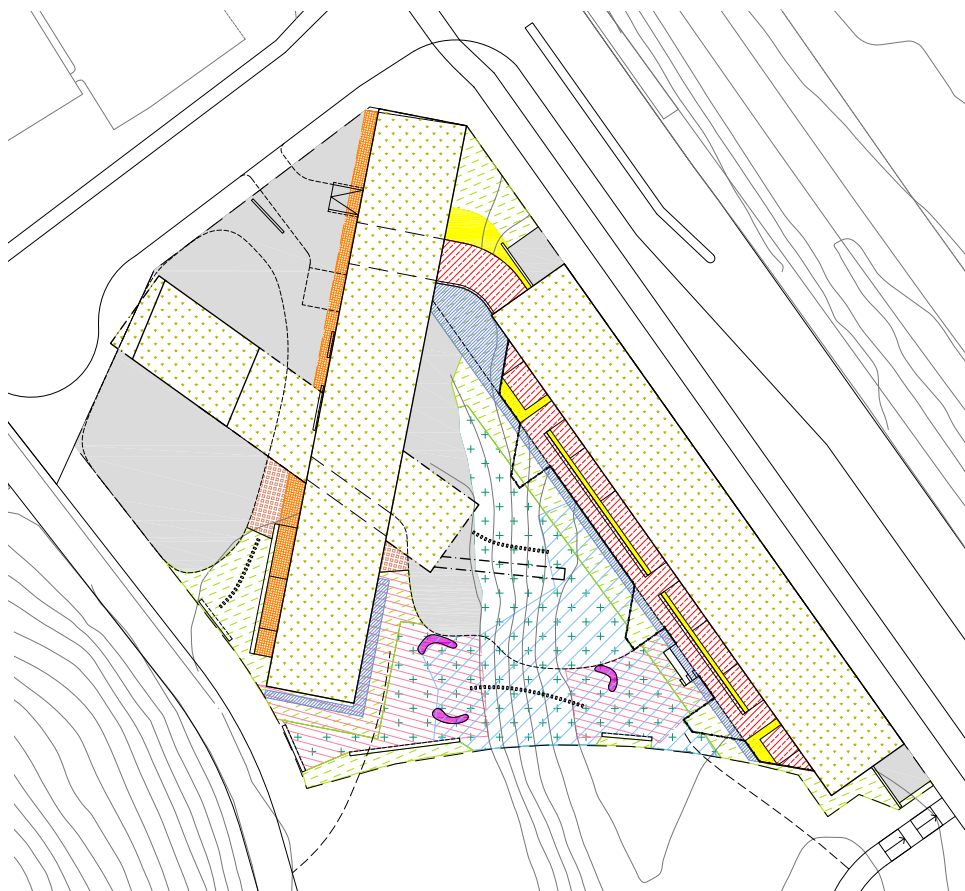
Gestaltning av gården

I anslutning till husen finns uteplatser. Det östra huset har en hög sockel mot befintlig mark. Här skapas en stor terrass med tre utskjutande plattformar och bryggor i fint solläge mot Magelungen. Mindre platser med möbelgrupper och sittplatser återfinns även nere på marknivå.

En stor del av den gemensamma gården upptas av en förskolegård som i sig består av två skilda delar, en mindre del i väster samt en större del i dalgången mellan husen. Gården utgörs till stor del av den befintliga naturmarksslätten och utnyttjar höjdskillnaden för olika typer av utmaningar och lekobjekt. Förskolegårdarna avgränsas av ett luftigt räcke.

Ekosystemtjänster

Gårdens utformning bevarar till stor del den befintliga naturmarken. Flera stora befintliga träd, som karaktärsgivande ekar, sparas. Träd som fällt ersätts med nya karaktärsträd av stora storlekar. Största delen av gården är ej underbyggd vilket skapar goda förutsättningar för markgrönska. En gräsyta lämnas öppen i gårdens södra del och kan nyttjas för olika aktiviteter. Intill de gemensamma uteplatserna planteras fruktträd och blomstrande rabatter vilket bidrar till upplevelsevärden på gården. Markmaterialen på gården är mestadels genomsläppliga vilket gör att markvatten kan fördröjas lokalt genom infiltrering i marken. Få täta material används, grusade halvöppna ytor finns på entrétorget och förskolegården. De hårdgjorda ytor som finns är med fog. Husens tak får gröna växtskikt.



Beräkningsunderlag grönytefaktor 1:1000

Dagvatten

Den del av takvattnet som inte fördröjs på vegetationstaken leds ned till växtbäddar om ca 150 kvm. Dessa ligger placerade i smala stråk längs delar av husens långsidor och avslutas i två litet större vattenfördröjande ytor vid den östra byggnadens sydsida och mellan de två byggnaderna. Ytvatten från den grusade ytan i öster fördröjs delvis direkt ned i ytan och överskottsvatten leds till de anlagda växtbäddarna.

Grönytefaktor (GYF)

En GYF på 1,2 uppnås.

Konsekvenser för naturvärden och kompensationsåtgärder

Naturmarken, slänten med berg i dagen, markvegetation och stora träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt. De anlagda delarna består av lekutrustning med fallskyddsunderlag på förskolegården samt mindre sittgrupper för de boende.

Inom området för byggnation (husens fotavtryck samt schaktzoner) fälls nio värdefulla träd av prioritet 1, 3 och 4. Av dessa nio träd har ett det högsta bevarandevärdet 'prioritet 1', sju träd har 'prioritet 3' samt ytterligare ett träd 'prioritet 4'. Som en kompensationsåtgärd planteras ett flertal nya träd inom fastigheten. En del av dessa träd är fruktträd och några planteras på västra gården som idag saknar träd och delvis består av hårdgjord yta.



Plan bevarade träd 1:1000

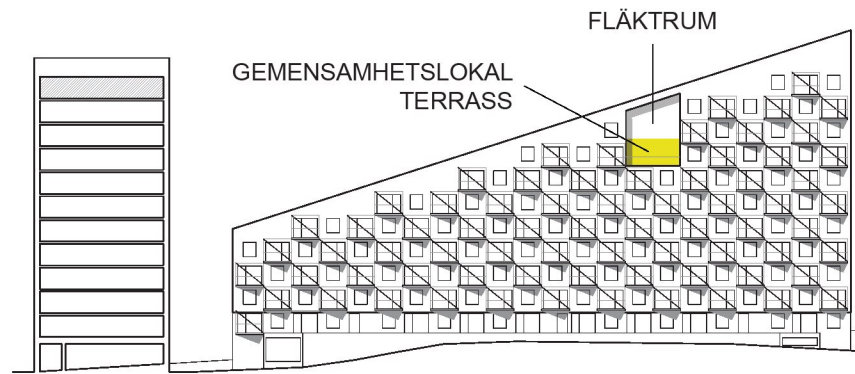
Kvarteret ligger inom ett primärt spridningsstråk för ek-/ädellövsmiljöer. En gammal ek fälls men flertalet yngre ekar behålls. Sly röjs och öppna ytor skapas vilket gynnar de sparade ekarna som solexponeras. De fällda ekarna lämnas kvar på gården som fauna- och veddepåer. Påverkan på marken kompenseras delvis med en förstärkt biologisk mångfald i den del av gården som idag är hårdgjord. Här planteras nya träd och ytan kommer att bestå av gräs och en infiltrerande grusyta. Vegetationstak anläggs på samtliga byggnader för att minska påverkan. Bersåer anläggs vid sittgrupper ute på gården. Dessa består av ett blomflor samt fjärilsattraktiva buskar.

Upplevelserikt och funktionsblandat i ögonhöjd

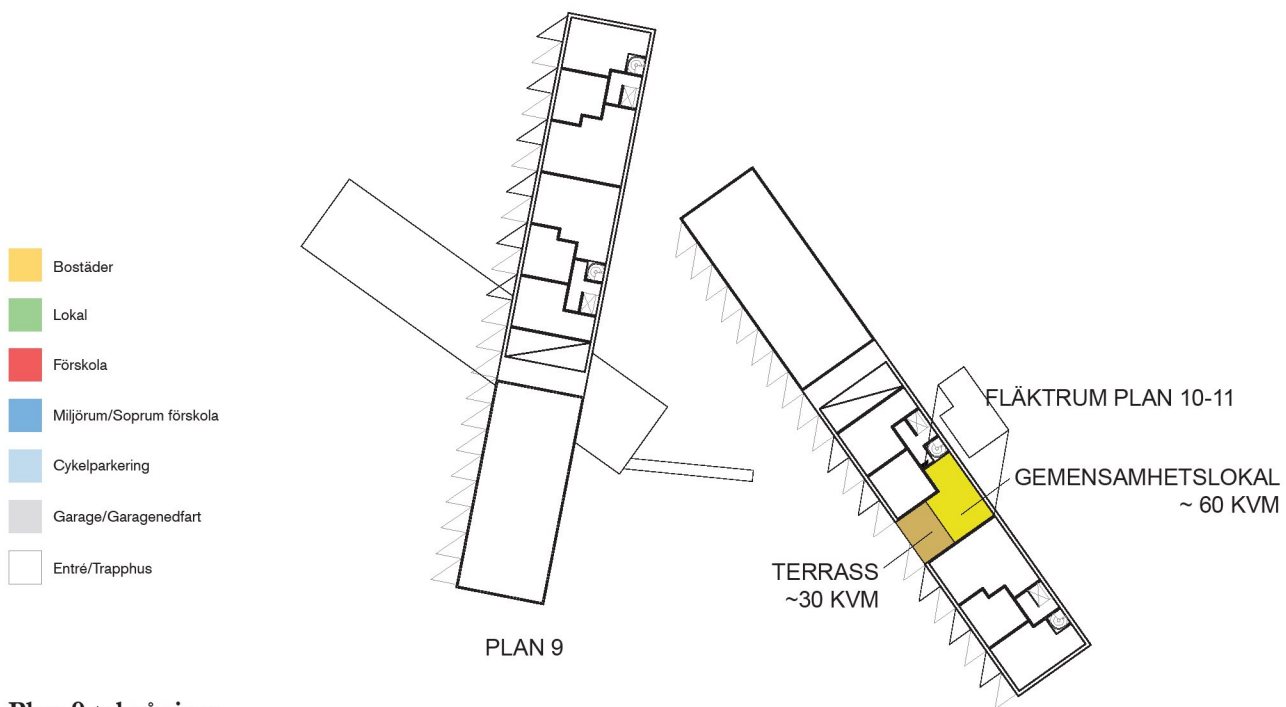
Bottenvåningar

I det västra husets gavel mot Magelungsvägen ligger en lokal på 74 kvm som kan inhysa en mindre butik. I den lägre gaveln i huset längs med Magelungsvägen planeras en mindre lokal på 29 kvm som kan användas som tex cykelverkstad för de boende.

I huset som placeras utefter Magelungsvägen skapas sociala platser vid den södervända terrassen. Tre gemensamma trädäck som är broar över den befintliga naturmarken skapar naturliga mötesplatser för de boende med utsikt över Magelungens strandpromenad. Från terrassen leder en bred soltrappa ner till den gemensamma bostadsgården och naturmarken.



Läge för gemensamhetslokal och terrass



Plan 9 takvåning

Entrémiljöer

Vid den nya tvärgatan söder om handelsplatsen ligger kvarterets entrétorg. Här sker angöring och infart mot garaget samt ett antal bostadsentréer inklusive entré till en lokal på husets gavel.

Entrétorget blir en mötesplats som många passerar på väg till och från bostaden och till förskolans entré. Här finns sittmöjligheter i eftermiddags- och kvällssolen och trädplanteringar på en torgyta av grus.

Invändigt fungerar trapphusen och entréerna som bostadshusens huvudsakliga och vardagliga mötesplatser. Dessa ligger ljusst i fasad och når generellt fyra lägenheter per våningsplan.

Trapphusen och entréerna utformas med god tillgång till dagsljus och genomtänkt belysning.

Förskola

Förskolan är placerad i en upplyft byggnadskropp som löper igenom det snedställda huset med en bärande volym som står på marken vid entrétorget. Entréerna till förskolan är placerade i bottenvåningen på det snedställda huset och i den del som står på marken. Vid båda entréerna finns hiss och invändiga trappor som leder upp till avdelningarna.

På den västra sidan av det snedställda huset skapas en förskolegård som blir solbelyst hela förmiddagen. Denna gård kan nås från den upplyfta huskroppen. På den östra sidan om det snedställda huset skapas en förskolegård som blir solbelyst på eftermiddagen. Denna yta nås via trappa och hiss i volymen som står på marken.



Plan 1 bottenvåning mot dalgången, källarvåning mot Magelungsvägen



Plan 2 bottenvåning mot Magelungsvägen

- Bostäder
- Lokal
- Förskola
- Miljörum/Soprum förskola
- Cykelparkering
- Garage/Garagedfart
- Entré/Trapphus

Platser för ett tillitsfullt grannskap

Social miljö

Bebyggelsen är utformad för att skapa en trygg och en socialt fungerande miljö. Det finns naturliga mötesplatser inom- och utomhus för de boende. Miljön ska som helhet kännas välkomnande och trygg för alla.

Kvartersegemensam lokal och takterrass

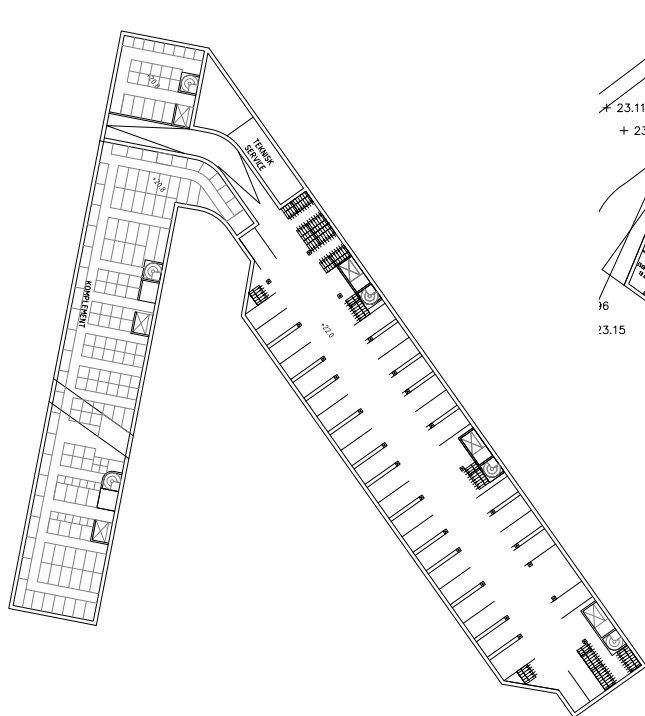
Högst upp i gathusets mellantrapphus finns en gemensamhetslokal (60 kvm) med en anslutande stor terrass (30 kvm) mot söder, direkt under takfallet, med en magnifik utsikt utöver Magelungen och Huddingelandet.

Bostadskomplement

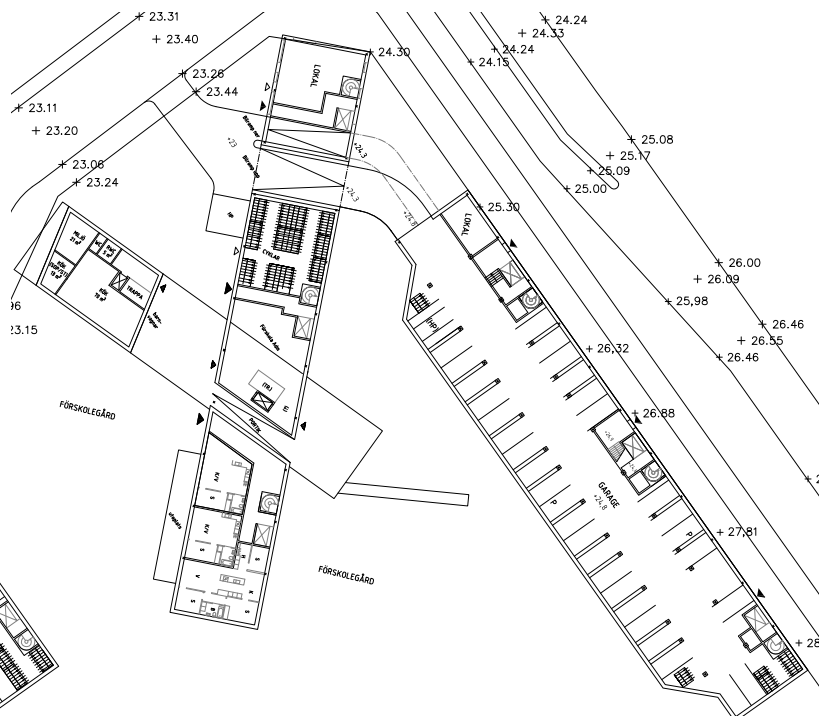
Parkeringsgarage nås via körbara ramper som löper genom det snedställda huset. Cykelrum nås i entréplan direkt från entrétorget och lägenhetsförråden är placerade i det snedställda husets källarplan som nås med trappa eller hiss via trapphusen.

Gårdens sociala funktioner

Gården mellan husen nyttjas under en stor del av dagen och kvällen, då den både består av en förskolegård och bostadsgård. På veckodagar fylls gården av liv från förskolan och på helger och kvällstid av de boende. Fasaderna mot den gemensamma gården är öppna med stora fönster och balkonger. Detta kommer bidra till att gården känns trygg även på kvällstid. Det finns förutsättningar att förskolegården kan användas som lekplats av barn till de boende på kvällar och helger.



Nedre garageplan 1:1000



Övre garageplan/bottenvåning 1:1000

Aktiva transporter för hälsa och framtid

Angöring

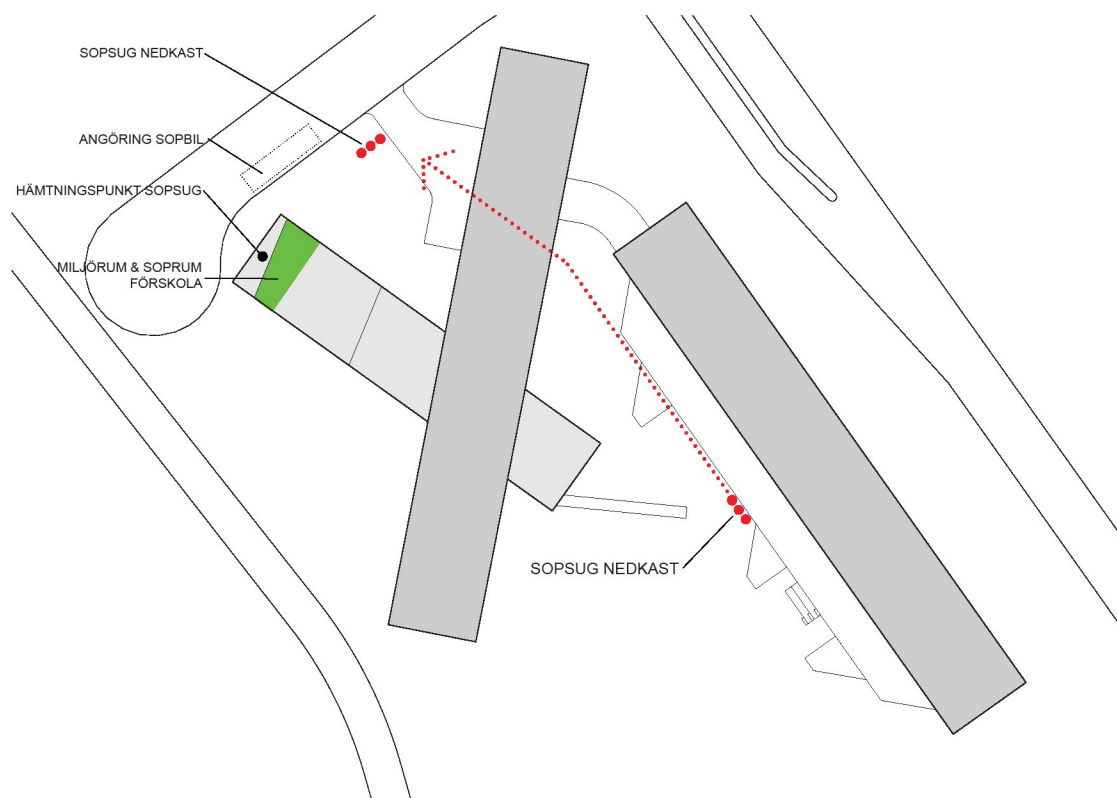
Angöring till fots eller med cykel sker via entréer från Mangelungsvägen och den nya tvärgatan. Med bil angörs kvarteret via tvärgatan och en infart till kvartersmarken på 5 meter. Från entrétorget leder en körbar yta genom en portik i det snedställda huset fram till gathusets västra gavel och vidare till angöring, och parkering i garage med en rumshöjd på minimum 3 meter. Bredvid portiken i det snedställda huset finns en garagenedfart till ytterligare ett parkeringsplan som ligger under det andra. Angöring för personer med funktionsvariation går via garaget och via entrétorget, 25 meter från den bortre entrén.

Från tvärgatan sker angöring och distribution till förskolan. Härifrån hämtas även sopor med mobil sopsug samt grovsopor. Tvärgatans vändplan på 9 meter i diameter medger att större fordon kan backvända.

Parkering för cykel och bil

Totala antalet platser för cykelparkering är 329 st av vilka 325 st är placerade inomhus i cykelförråd och i garaget. 67 st placeras utomhus vid entrétorget. Det uppnådda parkeringstalet för cykelparkering är 2,65/lägenhet.

De två garagen rymmer 70 bilplatser inklusive platser för personer med funktionsvariation, PFV. Ytterligare en PFV finns på entrétorget. Totalt finns 71 parkeringsplatser. Enligt parkeringsnormen på 0,5 krävs 74 parkeringsplatser för 148 lägenheter.



Plan sophertering 1:1000

Gröna parkeringstal och mobilitetstjänster

För att kompensera för de platser som saknas ålägger sig byggherren att arbeta med mobilitetsåtgärder på en grundläggande nivå: Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses, fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik, cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering, lätt nåbara cykelrum, samt förbättrade cykelfaciliteter som t ex fast luftpump och automatisk dörröppnare i cykelrum.

Sophertering

I huset längs med Magelungsvägen placeras nedkast till mobil sopsug vid terrass mot gården. I huset vid lokalgatan placeras nedkast till sopsug vid entrétorget. Sopbilen stannar vid markerad hämtningspunkt på lokalgatan.

