

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE

SEPTEMBER 2019



VOLTEN

Med naturen som inspirationskälla har vi på Möller & Partners, Propio och Gisselberg Arkitekter utformat ett utvecklingsförslag för området Volten där terrängen fått spela en avgörande roll. Området karaktäriseras av dess höjdskillnader och för att kunna genomföra byggnationen i linje med vår ambition att bevara naturmiljön krävs smarta och hållbara byggtekniska lösningar. Genomgående i vårt utvecklingsförslag kommer trä att vara det centrala materialvalet. Fokus för projektet är att tillvarata mötet mellan människa och natur samt skapa en öppen och tillgänglig miljö, såväl för de som bor i kvarteret som besökare.

De radhus vi har valt att presentera är framtagna speciellt för Volten för att ge invånarna möjlighet till ett högkvalitativt boende som andas natur och funktionalitet till ett överkomligt pris. Vid husvolymernas fördelning och placering har särskilt beaktats områdets topografiska förutsättningar och samtliga bostäders tillgång till vy mot naturreservatet.



KULLERBYTTAN

Förskolan har namngetts Kullerbyttan som en ordlek på projektnamnet Volten. Design och utformning följer samma huvudlinjer som styr vår utvecklingsidé för markanvisningsområdet som helhet. Utgångspunkten är att förskolans konstruktion ska bidra till att ge kvarteret en känsla av välbefinnande samt skapa en trygg miljö där barnens utveckling och lärande stimuleras. Placeringen av skolbyggnaden med den tillhörande gården har valts för att kunna utnyttja terrängens karaktär som en naturlig plats för lek och rörelse. Samtidigt får förskolan separat trafikangöring från Ormingeringen vilket bidrar till god tillgänglighet.

Med fasader och stomme i trä och en takterrass full av gröna ytor kompletteras Volten med inslag som verkar för att främja naturen. Kullerbyttan är förskolan där barnen kan leka och lära i en miljö där kreativitet och nyfikenhet frodas. Med öppna ytor i en blickfångande natur utvecklas barnen i en läromiljö präglad av intryck som relaterar till vår tids största fråga, hållbarhet.



PROJEKTTEAMET

VOLTEN

VÅRT SAMARBETE

M&P, i eget namn eller genom dotterbolaget Engelbrekt, Propio och Gisselberg har vid flera tillfällen samarbetat i framtagandet av förslag på nyetablering av bostadskvarter. Organisatoriskt utgör vi som aktörer ett beprövat team. De olika aktörerna bakom detta bidrag har tillsammans spetskompetens inom arkitektur, entreprenad och som byggherre, innebärande en samlad erfarenhet och professionalism som är en tillgång i arbetets i alla faser. Vår gemensamma kompetens möjliggör för projekt att både planeras och utföras inom givna tidsramar och genomförandet kännetecknas av hög kvalitet. Volten blir det sjätte projektet som M&P och Propio genomför tillsammans. I projektet är M&P byggherre, Propio svarar för projektets entreprenad och Gisselberg Arkitekter kommer att vara arkitekt.

Vårt utvecklingsförslag för Volten och Kullerbyttan speglar vad vi anser vara smarta och hållbara byggnads tekniska lösningar, miljömässigt ansvarstagande och arkitektoniskt stilrent. Samtidigt läggs tyngdpunkten på ekonomisk genomförbarhet och att projektet uppfyller de krav som ställts av Nacka kommun.

Vår förhoppning är att ni efter att ha tagit del av vårt anbud väljer att ge oss förtroende att vara en del i arbetet med att utveckla Volten tillsammans med er.



M&P grundades år 2000 och har som affärsidé att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget har idag 14 anställda och har sedan grundandet genomfört ett hundratal transaktioner. M&P har erfarenhet från flertalet fastighetssegment såsom kontor, handel, industri, logistik och bostäder. Inom dessa segment har även projektutveckling i olika omfattning bedrivits. Det samlade fastighetsvärdet som M&P under sin verksamhets tid ägt, delägt, förvärvat och utvecklat överstiger 20 miljarder kronor. Inom segmentet bostäder har M&P ägt och förvaltat omkring 6500 lägenheter totalt, motsvarande en yta som överstiger en halv miljon kvadratmeter.

Genom åren har initiativ tagits till en mängd samägda fastighetsbolag med inriktningar inom de olika fastighetssegmenten. Exempel på sådana bolag är AKKA Egendom som är inriktat mot förvaltning av hyresbostäder och Engelbrekt Bostadsutveckling med inriktning mot nyproduktion av bostäder. Samarbetspartners till M&P och de samägda fastighetsbolagen har genom åren framför allt inkluderat institutioner, fastighetsbolag och privatpersoner. Bland nuvarande samarbetspartners kan nämnas Allmänna Arvsfonden, Apoteket AB:s Pensionsstiftelse och SAAB:s Pensionsstiftelse.

Vad gäller M&Ps ekonomiska prognos förväntas ett gynnsamt resultat för innevarande år, i linje med bolagets historiska prestation.

Engelbrekt är M&Ps helägda dotterbolag som ansvarar för samtliga fastighetsutvecklingsprojekt inom M&P-koncernen. Bolaget grundades i början av 2017 och har sedan dess arbetat med förvärv, förädling och färdigställande av bostadsprojekt i Stockholm med nära belägna kommuner. Engelbrekts projektorganisation har en lång och gedigen kunskaps- och kompetensbas inom fastighetsbranschen.

Sedan bolaget grundades har Engelbrekt drivit sju projekt av olika karaktär och omfattning. Bolaget tar sig an projekt inom olika segment men huvudfokus är att utveckla hållbara bostäder med attraktiv design och med strävan efter att alltid använda förnyelsebara material. Projekten har förvärvats genom både markanvisningstävlingar och transaktioner med privata fastighetsägare. I dagsläget har två projekt färdigställts och ett tredje förväntas färdigställas under Q4 2019. Under Q2 2020 startas ett nytt projekt medan de resterande tre för närvarande befinner sig i planeringsstadiet och kommer att upptas inom de kommande åren.

Propios affärsidé är att utveckla och bygga miljövänliga och attraktiva små- och flerfamiljshus i Stockholm och Mälardalen. Bolaget utvecklar byggnationen och tillsammans med samarbetspartners driver de totalentreprenader från mark till färdigt hus. Affärsmodellen bygger på att förvärva, utveckla, sälja och producera bostäder med primär inriktning mot träkonstruktioner. Bolaget har särskild expertis vid byggnation av radhus där stor vikt läggs på hållbarhet.

Propio har bland annat utvecklat bostäder i form av parhus och radhus i Björkhaga i Åkersberga, Tollare i Nacka och Alléparken i Jakobsberg. Projektet Tollare vann under 2018 Nackas miljöpris genom innovativa plusenergihus i massivt trä. Tre av Propios hus i Tollare var med bland de tio nominerade byggnaderna för Nackas stadsbyggnadsutmärkelse.

Gisselberg Arkitekter grundades 2008 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget arbetar med alla typer av arkitektuppdrag. Visionen är att skapa bättre miljöer, såväl exteriört som interiört, genom ett arbetssätt där fokus ligger på innovation, kreativitet och lönsamhet. I projekten skapas mervärden genom en stark och tydlig arkitektonisk profil. Koncepten tas fram i nära samarbete med beställaren vilket ger goda förutsättningar för ett framgångsrikt projekt.

Arkitektursynen hos Gisselberg Arkitekter är i grunden humanistisk och modernistisk. Den karaktäriseras av viljan och tron på att alltid skapa modern, samtida arkitektur. Uppdragen har genom åren omfattat bland annat bostäder, kommersiella lokaler, skolor, förskolor och innovationsuppdrag som Framtidens gruppboende för ungdomar. Erfarenhet från olika projekt berikar företagets samlade kompetens och ger en bredd som öppnar upp för kreativa projekt av varierande karaktär.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



BOSTADSRÅDET

VOLTEN

NACKA ORMINGE



GESTALTNING

VOLTEN

HÅLLBARHET

Möller & Partners, som är medlem i Sweden Green Building Council, är en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare. Ansvaret omfattar såväl miljömässiga, sociala och etiska som ekonomiska aspekter och gäller gentemot kunder, medarbetare, ägare och samhället i stort. Bolagets hållbarhetspolicy, som fastställs av styrelsen, utgör grunden för bolagets ramverk inom hållbart företagande. M&P ska i alla delar av verksamheten sträva efter att bidra till en hållbar samhällsutveckling och bedriva ett hållbart företagande. M&P ska bedriva en lönsam verksamhet som bidrar till bolagets operativa och ekonomiska stabilitet såväl som en långsiktigt hållbar utveckling för fastighetsbeståndet och samhället i övrigt på de orter där vi verkar. Såväl bolagets egen personal, konsulter och anlitate entreprenörer ansvarar för att bolagets hållbarhetspolicy efterföljs och uppfylls. Policyn omfattar bland annat följande delar:

- Verksamheten ska hushålla med resurser och ställa krav på produkter och material. Bolaget ska ha stort fokus på val av energikällor, materialval, kemikaliebegränsningar och ansvarsfull hantering av restprodukter och avfall.
- M&P ska bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle.
- M&P ska eftersträva ett klimatsmart resande där så är möjligt.

M&Ps hållbarhetspolicy är en grundpelare för hur Engelbrekt bedriver sin verksamhet. Bostäderna utvecklas med fokus på hållbarhet i kombination med attraktiv design. Strävan efter att alltid använda förnyelsebara material och implementera resurseffektiva lösningar bidrar till en hållbar stadsutveckling. Ambitionen att producera hus med förnyelsebara material i så stor utsträckning som möjligt medverkar till en lägre miljöpåverkan och ett minskat ekologiskt fotavtryck. Med materialval som trä, reduceras koldioxidbelastningen samtidigt som husen får en lång livslängd. Engelbrekt strävar alltid efter att använda råvaror fria från gifter och allergener, vilket resulterar i hus som är mer skonsamma för både hälsa och miljö. Utöver medvetna val av byggmaterial har Engelbrekt som målsättning att skapa bostäder med modern teknik för att underlätta de boendes vardag samtidigt som det har positiva effekter på miljön. Genom att använda exempelvis solceller, gröna tak, digitala hemmasystem för energimätning och andra innovativa lösningar, kan vi uppföra hållbara bostäder samtidigt som de boende uppmuntras till återhållsamhet i sin resursanvändning.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



Engelbrekts förhållningssätt till en hållbar bostadsutveckling präglar även detta projekt. Trä kommer att vara det centrala materialvalet för såväl bostäderna och förskolan som för kompletterande bebyggelse, exempelvis lekställningar och utegym. Taken karaktäriseras av solceller och sedum. Utöver medvetna val av byggtkniska lösningar är en väsentlig del av vår vision för området att bevara den naturliga känslan. Genom att både behålla befintlig växtlighet i så stor utsträckning som möjligt men också plantera nya träd, häckar och andra växter vill vi maximera grönytan. En dagvattendamm som placeras på gården förstärker känslan av att bo i direkt anslutning till fridfulla naturområden. Förutom att det visuellt skapar en trivsam miljö bidrar vegetationen till att luften renas på ett naturligt och effektivt sätt.

BEBYGGELSEN

Med förslaget gestaltningskoncept ges de boende i Volten en trivsam, trygg och fridfull miljö där naturen förgyller tillvaron. Förslaget grundläggande idé är att den kommande bebyggelsen anpassas efter den befintliga terrängen och flätas ihop med den omkringliggande naturen. Volten ska upplevas som ett familjevänligt bostadskvarter där barnen känner sig säkra och fria i en värld full av grönska med utrymme för aktiviteter. Vår idé är att naturmarken ska hållas intakt och bevaras så långt möjligt på all yta där bebyggelse inte sker. Mellan huskropparna planteras träd i de fall det inte redan finns existerade. Fundamenten i utformningen av detta förslag är området topografiska förutsättningar samt målbilden att samtliga hus ska förses med terrass och balkong med utsikt mot naturreservatet.

ARKITEKTUR

Arkitekturen i förslaget är inspirerad av områdets naturliga egenskaper. Husens utformning och de valda materialen ska symbolisera Voltens befintliga karaktär. Ljust tegel, vertikala träpaneler och gröna tak har valts för att husen ska föra tankarna till tallskogen som växer längs klipporna i väst. Bostadskvarteret smälter på så vis in med den övriga marken i området utan att tumma på husens exteriöra design.



GESTALTNING

VOLTEN

LJUDMILJÖ

Området utsätts primärt av buller från trafiken längs Ormingeringen. Sekundärt finns även en risk för buller från hundrastgårdarna samt Kummelbergets industriområde. För att skapa en god ljudmiljö i området används två strategier: blockering av oönskat ljud samt stimulering av naturliga, kvalitativa ljud.

Det säkerhetsavstånd som ska hållas mellan den nya bebyggelsen och den nedgrävda kraftledningen längs Ormingeringen skapar en distans där ljudet från trafiken naturligt försvagas. Beroende på de omständigheter som bör beaktas med hänsyn till kraftledningen och dess placering, kommer säkerhetsytan utnyttjas för plantering av träd i den mån det är möjligt. Träden kommer att fungera som en grön ridå vars huvudsakliga funktion är att absorbera och sprida ut inkommande ljud. Det ljud som når fram till husen reduceras ytterligare genom växtlighet på fasaderna samt hustakens lutning. Vinkeln i takkonstruktionen gör att ljudvågorna delvis diffuseras upp mot himlen i stället för att enbart reflekteras mot en rät yta. De centrala delarna av området får naturligt en behaglig ljudbild då placeringen av de yttersta husen bildar en barriär som stänger ute oönskat ljud.

För bostäderna i områdets norra del utgör de topografiska höjdskillnaderna och naturmarken ett naturligt bullerskydd. Huruvida bulleråtgärder är nödvändiga utreds i ett senare skede då nuvarande underlag från bullerutredningen inte tar hänsyn till buller från ljudkällor norrifrån.

Inslag av kvalitativa ljud har positiv inverkan på hur ljudmiljön i ett område uppfattas. I Volten uppkommer dessa ljud från flertalet olika källor. På gården uppstår ett angenämt sorl från mänsklig aktivitet och från dammen hörs ett stilla och behagligt porlande ljud från den planerade fontänen. Den rika växtligheten kommer därtill att attrahera fåglar som med sitt kvitter bidrar till den kvalitativa ljudbilden.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



SOCIALA OCH REKREATIVA VÄRDEN

Volten ska bli ett bostadskvarter som präglas av trygghet och välbefinnande. Att skapa utrymme och möjlighet för gemenskap samtidigt som naturens egenskaper framhävs har varit en viktig målsättning.

Alla radhus har försetts med balkonger och terrasser som noga placerats för att ge känslan av en öppen och tillgänglig miljö mellan husen. Därigenom skapas rum för det anspråkslösa, vardagliga mötet mellan grannar där gemenskapen stärks. Mellan huskropparna finns det i de allra flesta fall gott om ytor att vistas på och där barnen kan leka under säkra förhållanden. Gårdsytan runt dammen utgör knutpunkten för den sociala aktiviteten i området. I denna grönskande tillvaro kan både barn och vuxna sysselsätta sig med klätterlek, utegym, bollsport och andra aktiviteter. Från gårdsytan leder ett promenadstråk ut till den befintliga stig som sträcker sig bortanför markanvisningsområdet och ut i det angränsande naturreservatet.

KONST & KULTUR

För att möta kommunens efterfrågan på konstnärliga uttryck i området är en ambition för Volten att skapa ett levande kvarter som samtidigt är mjukt och inbjudande. Känslan uppnås genom varierade hustyper, olika fasadmaterial och rik växtlighet med sedum på taken och murgröna som sträcker sig över fasaden. Som komplement till detta arkitektoniska koncept har vi för avsikt att uppföra en naturinspirerad fontän i dagvattendammen och djurskulpturer på förskolegården.



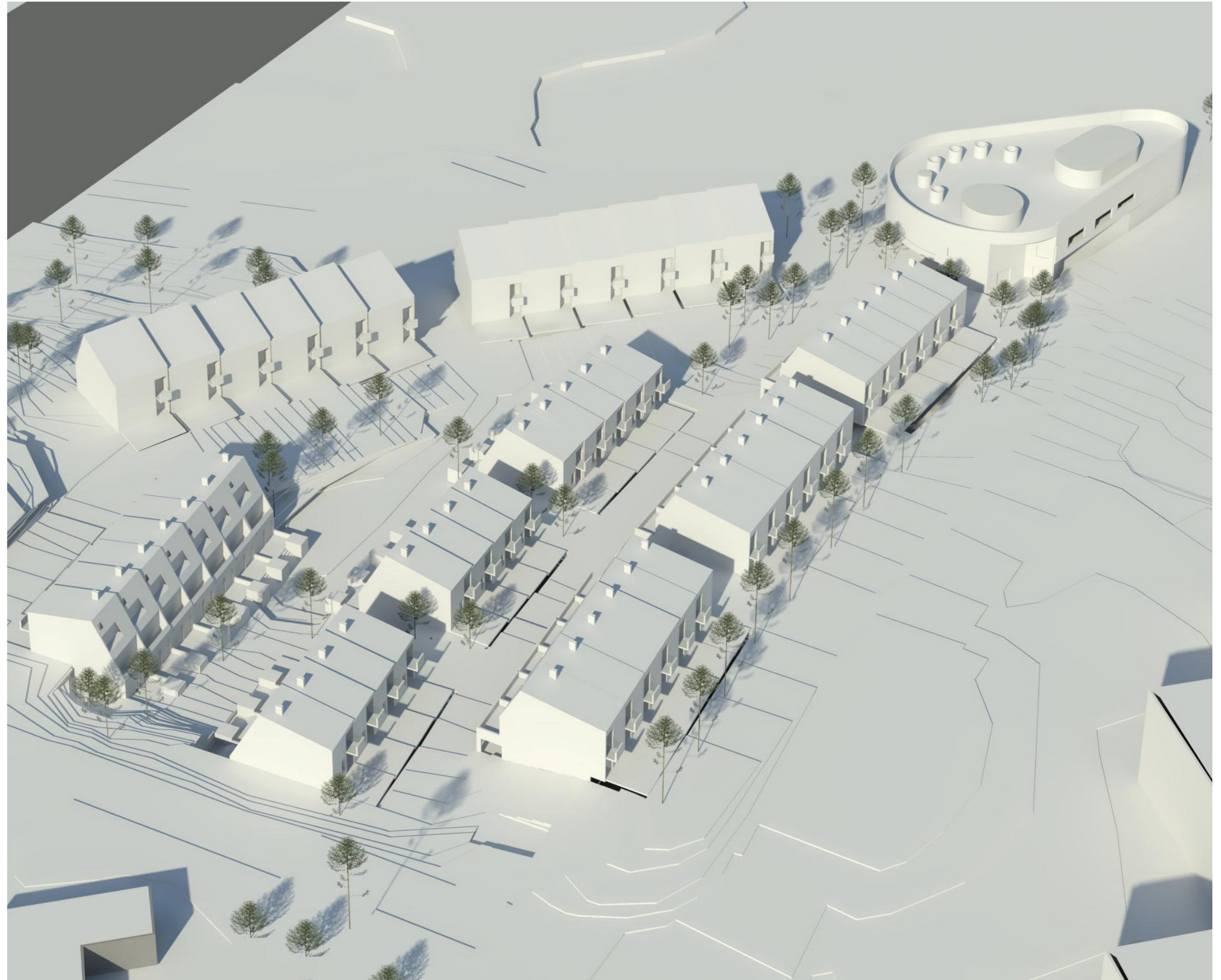
VOLYMSKISS

VOLTEN

TOPOGRAFI

Terrängen i området har spelat en avgörande roll för hur vårt förslag tagits fram. Området karaktäriseras av dess höjdskillnader och dessa har tillvaratagits på bästa möjliga sätt. På en central yta där markhöjden är förhållandevis låg har en dagvattendamm samt gemensam gårdsyta placerats. I och med gårdens position där de kringliggande husen och deras terrasser riktas mot denna yta ramas det sociala rummet in på ett naturligt sätt. Vidare har stor hänsyn tagits till att vyer från husen inte ska blockeras av fasader och andra huskroppar. Genom att husen omsorgsfullt placerats får samtliga radhus del av kvällssolen och vyn mot Skarpnäs naturreservat. De topografiska skillnaderna har resulterat i att två av hustyperna får praktiska källarplan med carport eller terrass. Vid placering av radhusen längs med Ormingeringen har det säkerhetsavstånd som förskrivits mellan bebyggelse och den markförlagda kraftledningen beaktats. Beroende på vilket avstånd som fastställs under detaljplaneprocessen finns flexibilitet kring husens slutliga placering.

För att värna naturen och behålla naturmiljön så intakt som möjligt planeras bebyggelsen så att mängden markarbeten minimeras. Husens placering och terränganpassade utformning såväl som vägens dragning har planerats för att anpassas till den befintliga topografin, vilket minskar behovet av att justera marknivåerna inom området. Under byggnationen kommer kvartersvägen byggas först vilket möjliggör för resterande byggnation att i huvudsak ske från vägen. Det minskar belastningen på marken då tillfälliga byggvägar genom naturmark inte kommer behövas. Vidare kommer en trädinventering att utföras innan avverkning sker för att undersöka vilka träd som kan bevaras i de gröna områdena på kvartersmarken.



VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



SITUATIONSPLAN

VOLTEN

TRAFIK & PARKERING

Biltrafiken ankommer till bostadsområdet via Valövägen från en punkt strax norr om korsningen Valövägen-Ormingeringen. Trafiken genom området följer en enkelriktad kvartersgata utformad som en slinga runt de centralt placerade huskropparna för att sedan ledas tillbaka ut på Valövägen. Direkt höger efter infarten till området anläggs en mindre sidogata där ett antal besöksparkeringar är placerade. Även trafiken på sidogatan är enkelriktad och leds ner till kvartersgatan mellan Terrasshusen. Enkelriktade gator inom kvarteret har valts för att underlätta trafikflödet och öka trafiksäkerheten. Dessutom ökar grönytan då en enkelriktad väg tar upp mindre yta än en väg med mötande trafik. På vägen placeras blomlådor ut som farthinder där den fulla bredden om sex meter inte behövs för utfart från parkeringar. Genom hela kvarteret finns det möjlighet att ta sig fram på gång- och cykelväg.

Bil- och cykelparkering för de boende i kvarteret har inrättats inom respektive tomt på olika sätt beroende på hustyp. Samtliga radhus förses med två parkeringsplatser för bil, antingen i carport eller på gräsarmerad parkering framför husets entré. Även de besöksparkeringar som inte är handikappanpassade beläggs med gräsarmering. Cyklar parkeras antingen i källarplan eller i förråd intill terrassen.

DAGVATTENHANTERING

Ett effektivt sätt att omhänderta dagvattnet är att sprida växtlighet i stora delar av området. En stor mängd av vattnet kan då tas upp via naturmarken och trädens rotsystem. Ytterligare åtgärder, som att anlägga en dagvattendamm, placera regnbäddar längs bilvägen och förse husen med gröna tak, gör att dagvattnet fördröjs och kan avdunsta innan det belastar dagvattensystemen. Vår ambition är att vattnet som samlas i regnbäddarna ska ledas vidare till dagvattendammen. Huvudsyftet med de metoder som valts för dagvattenhanteringen är att omhänderta vattnet lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Att de samtidigt bidrar till att öka grönytan, främja biologisk mångfald och har rekreativa värden talar ytterligare för dess lämplighet.

AVFALLSHANTERING

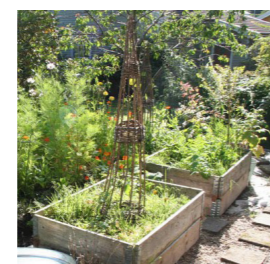
Under planeringen för hur avfall ska hanteras i området har fokus legat på att erbjuda goda möjligheter till återvinning och minskad konsumtion. Inom området planeras tre miljöhus där de boende ges möjlighet att sortera i ett flertal olika fraktioner. Vid det miljöhus som är placerat närmast områdets utfart avser vi att anordna en funktion för textilinsamling. Som ett led i att minska konsumtionen och förebygga avfall är en ambition för Volten att inrätta en för invånarna gemensam förvaringsbox för exempelvis trädgårdsredskap, cykelverkstad, cykelpump och eventuellt cykeltvätt. Detta skulle innebära att de boende inte själva behöver införskaffa dessa inventarier samtidigt som de boende uppmuntras till användandet av cykel före bil.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



SITUATIONSPLAN



ODLINGSLÅDOR



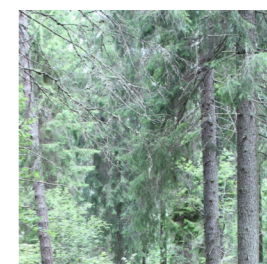
HÖJDSKILLNADER



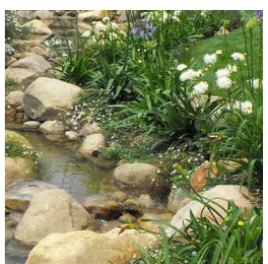
GRÄSARMERING



ORÖRD NATURMARK



SKOGSLANDSKAP



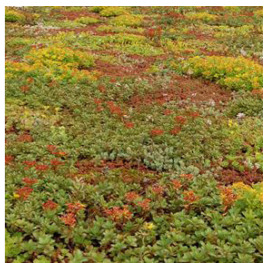
DAGVATTENDAMM



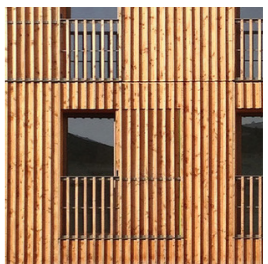
NATURTRÄ



TEGEL



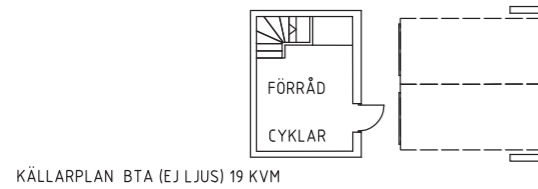
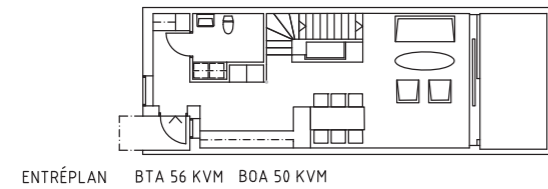
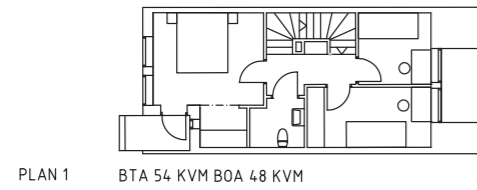
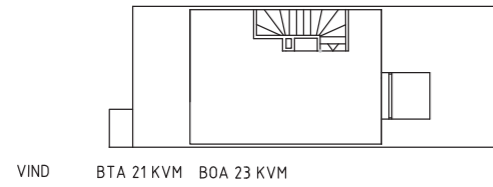
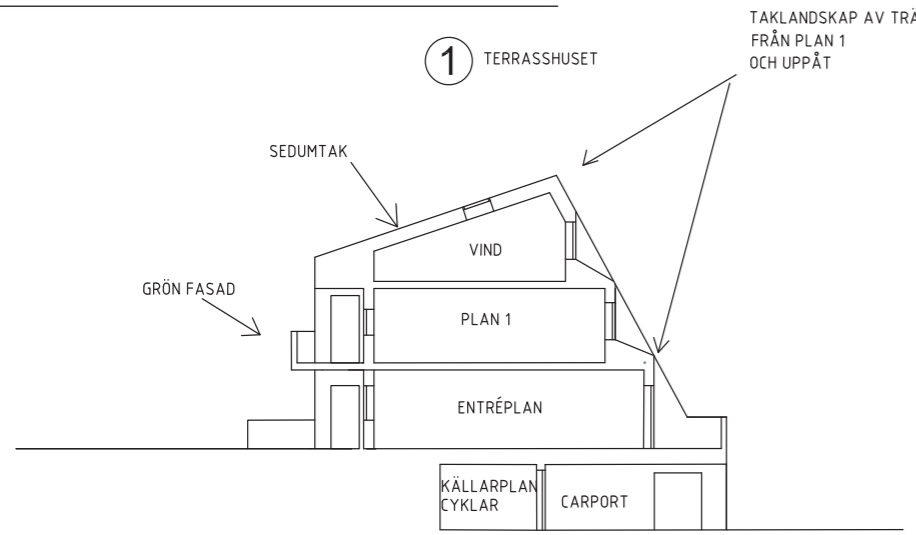
SEDUMTAK



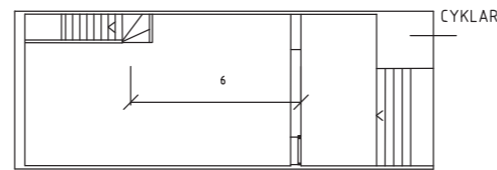
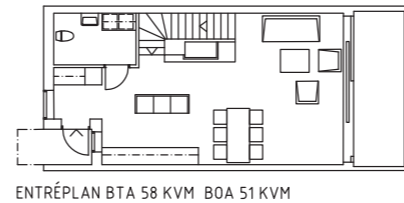
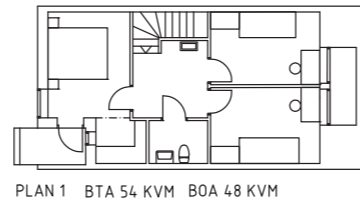
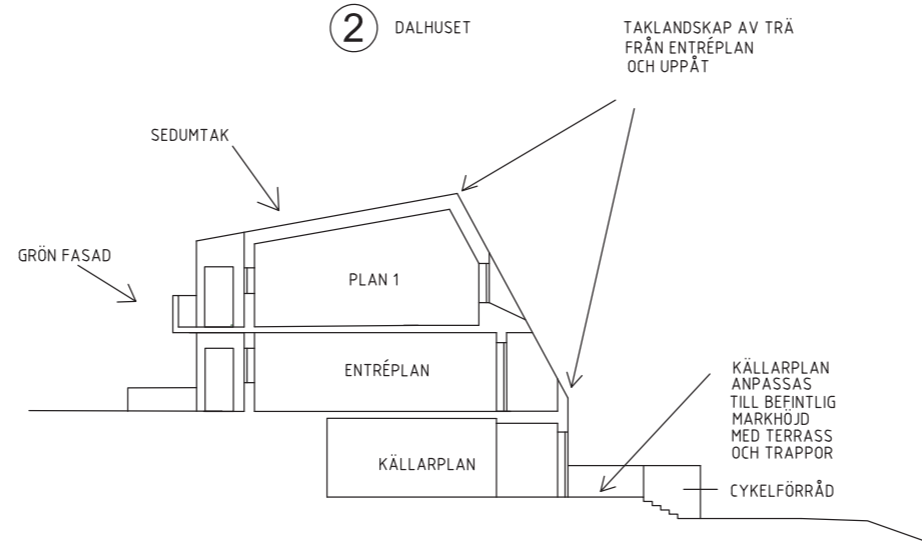
TRÄFASAD

HUSTYPER

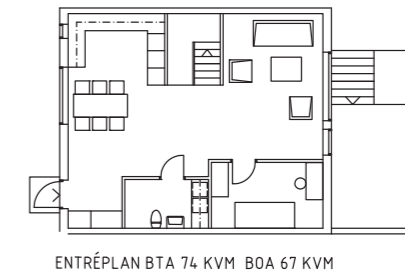
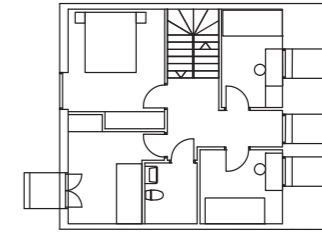
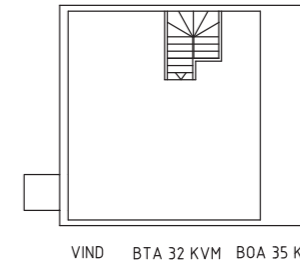
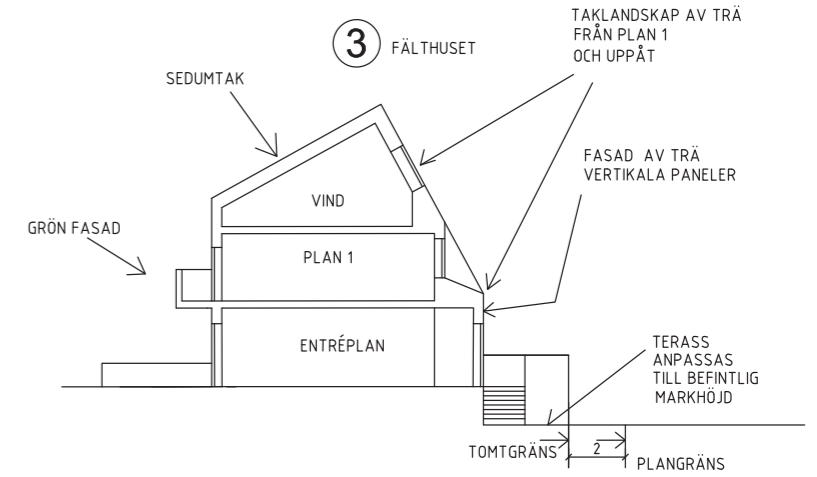
VOLTEN



1 TERRASSHUSET LJUS BTA SAMMANLAGT 131 KVM
BOA SAMMANLAGT 121 KVM



2 DALHUSET: LJUS BTA SAMMANLAGT 145 KVM
BOA SAMMANLAGT 129 KVM



3 FÄLTHUSET: LJUS BTA SAMMANLAGT 172 KVM
BOA SAMMANLAGT 162 KVM

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



REFERENSProjekt

MÖLLER & PARTNERS



FOLIUM, JÄRFÄLLA

Under vintern 2018/2019 vann M&P i samarbete med Propio sin andra markanvisningstävling i Järfälla kommun. Markanvisningen består av tre delområden med varierande bebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus. Tävligen utlystes av kommunen med högt ställda krav på utformning av bebyggelsen med förväntningar om en stor variation och uppbrutenhet mot närliggande bebyggelse. Vidare var aspekter som social hållbarhet, grönska samt genomförbarhet av stor betydelse vid bedömning av inlämnade bidrag. Husen kommer huvudsakligen uppföras med träfasad med de nedersta våningarna i naturtegel. Taken på flerbostadshusen förses med sedum. Byggnation är planerad att påbörjas under första halvan av 2020.



INFO

Antal bostäder: Ca 200 st
Hustyp: Flerbostadshus samt rad- och kedjehus
Upplåtelseform: Bostadsrätt, hyresrätt
Färdigställt: Q4 2020



PARKLÄNGAN, UPPSALA

År 2017 vann M&P tillsammans med Propio en markanvisningstävling i Rosendal, Uppsala. Projektet Parklängan består av radhus i en modern och intresseväckande gestaltning som inger en industriell känsla. Fokus för M&P och Propio har varit att skapa en nära kontakt med natur- och parkliv för de boende samtidigt som åtgärder för ett hållbart leverne vidtagits. Det nära avståndet till naturen har genom en tydlig grön profilering tagits till vara med målet att skapa synergi mellan den naturliga och den byggda miljön. Byggnation förväntas starta under 2020.



INFO

Antal bostäder: 10 st
Hustyp: Radhus
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Entreprenör: Propio
Färdigställt: Q2 2021

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



REFERENSprojekt

MÖLLER & PARTNERS



BERGMANS BAGERI, SÖDERMALM

År 2014 förvärvade M&P ett kontorshus intill Mariatorget på Södermalm i Stockholm med avsikt att konvertera lokalen till bostäder i absolut toppklass. Efter förvärvet omarbetades ett bygglov som slutligen ledde till 42 st bostadslägenheter samt en restaurang i gatuplan. De voluminösa lägenheterna, med en snittstorlek om 80 kvm, har kommit att bli ett prestigeprojekt som har profilerats i media, däribland i tv-programmet Toppmäklarna med mäklare från byrån Eklund Stockholm New York.

Fastigheten, som har klassats av Stockholms Stadsmuseum som särskilt kulturhistoriskt värdefull, består av ett gatuhus och gårdshus med en stor tillhörande innergård. Gestaltningens utgångspunkt är att hitta rätt balans mellan det historiska värdet, modern bekvämlighet och hög standard. Arkitektur, utformning och materialval håller mycket hög kvalitet för att kunna leva upp till de boendes förväntningar.



INFO

Antal bostäder: 42 st
Hustyp: Flerbostadshus
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Entreprenör: Medvind
Färdigställt: Q4 2019



ALLÉPARKEN, JÄRFÄLLA

I projektet Alléparken utvecklade M&P tillsammans med Propio rad- och kedjehus i Jakobsberg. Projektet startade våren 2016 när M&P utsågs som vinnare i en markanvisningstävling utlyst av Järfälla kommun. Alléparken utvecklades mot bakgrund av Järfälla kommuns högt ställda krav på arkitektur, ekologi och energieffektivitet. Stommen uppfördes i trä, ett hållbart byggmaterial som bidrar till ett minskat ekologiskt fotavtryck. I kombination med egna solceller på taken och återvinning av varmluft får de boende i Alléparken en höjd livskvalitet samtidigt som deras dagliga miljöpåverkan minskar. Försäljningen startade i oktober 2016 med byggstart i mars 2017.



INFO

Antal bostäder: 16 st
Hustyp: Rad- och kedjehus
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Entreprenör: Propio
Färdigställt: Q4 2017/Q1 2018

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



REFERENSprojekt

PROPIO



TOLLARE ARKIPELAG, NACKA

Propio har färdigställt fyra radhusprojekt i området Tollare i Nacka. Det fjärde projektet, TA +4, blev särskilt uppmärksammat efter att ha vunnit Nacka kommuns miljöpris 2018. Radhusen, med BOA om 186-210 kvm är konstruerade med stomme i massivt trä som isolerats med träfiber. Lägenheterna erbjuds både värme och kyla via bergvärmesystemet. Genom avancerad byggt teknik, resurseffektiv energiförbrukning och solceller producerar lägenheterna mer energi än vad som krävs för drift, inklusive värme och vatten, bortsett från hushållsel.



INFO

Antal bostäder: 11 st
Hustyp: Radhus
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Entreprenör: Propio
Färdigställt: Q4 2018

PILOTprojekt

VOLTEN



VOLTEN, NACKA

Med hjälp av avancerad teknik och inspiration från Propios plusenergihus i Tollare har initiativ att driva ett pilotprojekt i Volten tagits. Pilotprojektet innebär att bygga en radhuslänga med hållbarhets egenskaper utöver det vanliga. I husen installeras solceller tillsammans med lagringsbatterier så att den egenproducerade elen kan lagras och användas vid behov. På så sätt hanteras problematiken kring att solenergi annars bara kan utvinnas när solen skiner. Med hjälp av ett solcells batteri kan energin lagras medan solen är uppe för att sedan förbrukas då den är nere. Dagens solcells batterier kan lagra stora mängder energi, så att det i princip är möjligt att använda egenproducerad el dygnet runt.

Ett hus som har denna typ av lösning och samtidigt har byggts med avancerad teknik där energiförbrukningen är låg resulterar i ett hus som genererar mer energi än det förbrukar. Husen förses med extra isolering och effektiva FTX aggregat. Stommen i dessa hus byggs diffusionsöppen med bärande stomme i fasad och isolering i cellulosa, utan någon plast.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



FÖRSKOLAN

KULLERBYTTAN

NACKA ORMINGE



GESTALTNING

KULLERBYTTAN

ÖVERGRIPANDE GESTALTNING

Förskolan har gestaltats med trä som huvudsakligt material både invändigt och utvändigt för att visuellt flätas ihop med övrig bebyggelse i Volten. Med trä som konceptuell utgångspunkt har vårt förslag formats efter markanvisningsområdets originella egenskaper.

INNEMILJÖ

Kullerbyttan består av åtta avdelningar där entréplanet är planerat för två avdelningar och plan ett för sex avdelningar. Förskolans tillagningskök är beläget på entréplan men båda planen har försetts med matsal. Entréplanet är förskolans knutpunkt. Där finns en gemensam torgyta samt expedition med administrativa funktioner. Från torgytan och matsalen har barnen utsikt mot naturmark och radhusområdet. Entréplanet ligger i direkt anslutning till en terrass som rundar byggnaden kring dess norra och västra sida. Härifrån tar man sig ut till lekaltanen västerut och direkt till gården norrut.

På det övre planet, där sex avdelningar är placerade, sker merparten av förskolans inomhusaktivitet. Här stimuleras barnen av utsikt i flera väderstreck och gott om utrymme för lek och fantasi. En indragen balkong med skydd i form av träasterfasad ger utrymme för frisk luft och miljöombyte.

Förskolans tak nås via hiss från de övriga våningsplanen. Där anläggs förslagsvis odlings- och rekreationsytor för att erbjuda barnen en aktivitet med anknytning till naturen. Alternativt behålls hela eller delar av ytan för annan aktivitet som stimulerar barnens kreativitet och inlärningsförmåga.

ARKITEKTUREN

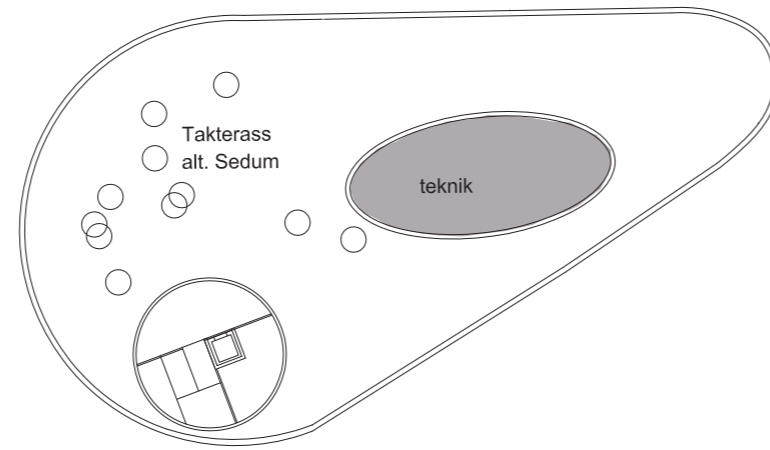
Förskolan får sin karaktär genom dominansen av trä, från stommen till ytskiktet. Fasaderna är klädda med träpanel bestående av vertikala regler. Fönstren har olika storlek och är fritt placerade både i höjd- och sidled med några delvis avskärmade bakom den yttre panelen. Planlösningen är flexibel för att under projekteringen kunna utvecklas utan att fasadens gestaltningsprincip går förlorad. Detta möjliggörs genom att den utvändiga väggen av träaster som binder ihop helheten är tillåtande för planförändringar.

VOLTEN

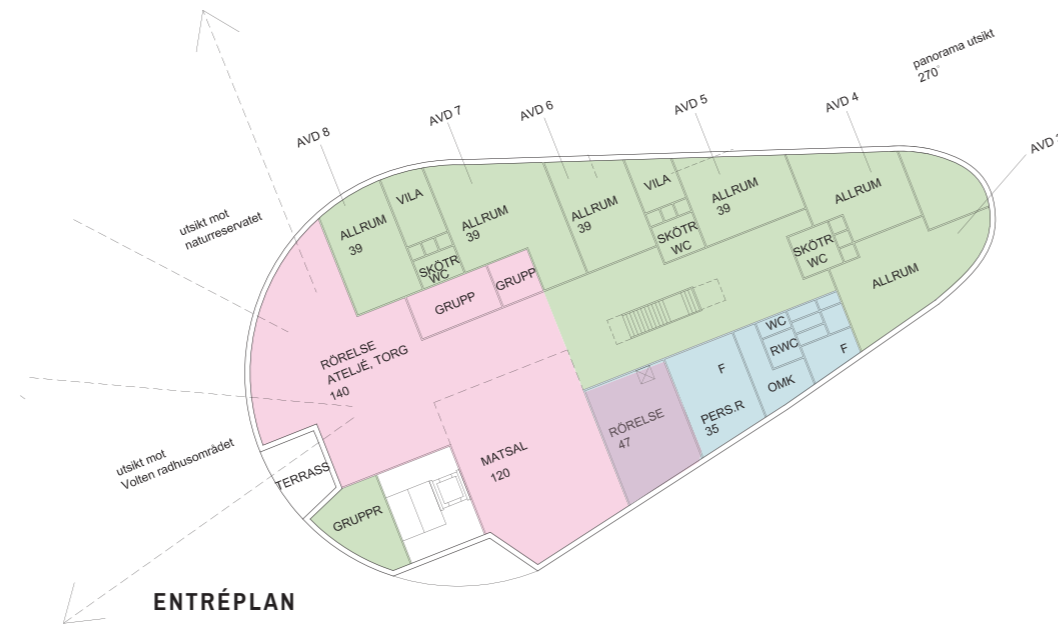
MARKANVISNING NACKA ORMINGE



TAKTERRASS



PLAN 1



ENTRÉPLAN



FÖRKLARING

- Torg, ateljé, matsal, rörelserum
- Kök, teknikytor
- Avdelningar 1-8
- Personal, administration

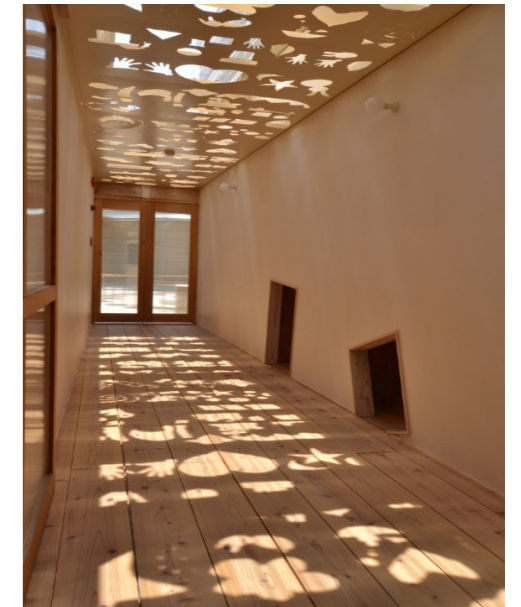
LEKFULL INNEMILJÖ



NATURLIGA MATERIAL



KORRIDOR



SITUATIONSPLAN

KULLERBYTTAN

UTEMILJÖ

Förskolans utemiljö ska utgöra en funktionell och genomtänkt plats som tilltalar barn i olika åldrar. Hållbara materialval för lekredskap och utemöbler samt kulörsättning i dämpad färgskala ger en tydlig anknytning till naturen. Förskolegården sträcker sig över hela det enligt markanvisningsunderlaget bebyggelsefria området. På gården kommer naturmarken att bevaras för att främja de ekologiska spridningssamband som finns i området.

De olika delarna av förskolegården erbjuder varierande lekmöjligheter i olika former och tempon. Väster om byggnaden och en bit ut på gården finns ett avskärmat område där ska barnen känna sig hemma och nära tryggheten. Denna gårdsyta lämpar sig för en mindre grupp barn och kan användas för inskolning samt vara ett centrum för barn i de yngre åldrarna. Den östra sidan som sträcker sig norrut ger plats för de större barnen till rörelselek där fantasin kan ta över. Detta område är mer föränderligt och marken karaktäriseras av ett sluttande landskap med klätterkullar och naturmark. Här finns plats för både utrymmeskrävande lekar och rörelser där barnen kan tumla fritt, busa och äventyra utan att uppleva sig begränsade. Hela gården sluttar nedåt i norrgående riktning och de topografiska förutsättningarna gör gården till en stimulerande lekyta där barnens motorik kan utvecklas. Sälgdungen i den nordligaste delen blir ett mer slutet område med skugga medan övriga delar lämnas öppna för att släppa in solljus.

DAGVATTENHANTERING

Den naturmark som bevaras på förskolegården tillsammans med övrig mark kring förskolebyggnaden och parkeringen fungerar som en naturlig åtgärd för omhändertagande av dagvatten. Förskolegårdens lutning gör den särskilt effektivt i att sprida ut och absorbera dagvatten. Även förskolans tak kan fylla en funktion i dagvattenhanteringen. Om exempelvis odlingsmöjligheter inrättas bidrar det till att ta upp en del av vattnet.

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



SITUATIONSPLAN



GESTALTNING

KULLERBYTTAN

TRAFIK & PARKERING

Trafiken till och från förskolan sker via en egen in- och utfart från Ormingeringen för att inte öka trafikbelastningen i bostadsområdet. Förskolans parkering har delats upp i två delar för att skilja personalens parkeringsplatser från de platser där föräldrarna kan parkera medan de hämtar och lämnar barnen. Den sydvästra delen av parkeringen närmast förskolans huvudentré är avsedd för hämtning och lämning. Personalparkering och angöringspunkt för leveranser till tillagningsköket är beläget på den nordöstra delen. Förskolebarnens hämtnings- och lämningsplats hålls på så sätt helt separerad från övrig trafik till och från förskolan. Antalet parkeringsplatser för personalen har tagits fram utifrån kommunens rekommenderade parkeringstal. Antalet anställda har estimerats baserat på statistik från skolverket som visar att det i Nacka kommun går fem förskolebarn per heltidsanställd. 32 anställda på förskolan ger 13 parkeringsplatser.

För att skapa förutsättningar att ta sig till förskolan till fots eller via cykel kommer en gång- och cykelväg att anläggas. Det befintliga gångstråket från Valövägen leder dels till naturreservatet och dels till förskolan. Det skapas även möjlighet att ta sig till förskolan via gång- och cykelväg i kant med Ormingeringen. Detta förslag kan behöva utredas vidare då gång- och cykelvägen anläggs ovanför den nedgrävda kraftledningen. Det praktiska med denna väg är att den binder ihop bostadsområdet och förskolan med övriga Orminge i och med dess placering på Ormingeringen.

TILLGÄNGLIGHET

Enligt statistik från Skolverket är det genomsnittliga antalet barn per avdelning på förskolor i Nacka kommun cirka 17 stycken. Med nuvarande förslag blir det 20 barn per avdelning, vilket är högre än medel. Valet att begränsa antalet avdelningar till åtta stycken har gjorts för att skapa mer kvalitativa ytor inomhus. Det finns dock möjlighet att dela upp ytan till de befintliga avdelningarna för att erhålla fler separata enheter, vilket i så fall kan utredas i ett senare skede.

Förskolans huvudentré är belägen vid byggnadens sydligaste del, intill parkeringen. Placeringen utgör en praktisk ankomstplats eftersom de olika vägarna till förskolan beroende på färdmedel sammanstrålar vid denna punkt. De gående anländer antingen från gångvägen längs Ormingeringen eller från bostadskvarteret. Cyklister kommer från cykelvägen längs Ormingeringen och kan parkera sina cyklar precis utanför huvudentrén. Även de som anländer med bil gör det i anslutning till huvudentrén. Övriga entréer finns västerut vid terrassens sydligaste del och österut intill personalparkeringen.

Barnvagnar ställs längs gårdskanten och vid behov finns det även möjlighet att ställa barnvagnar på terrassen.

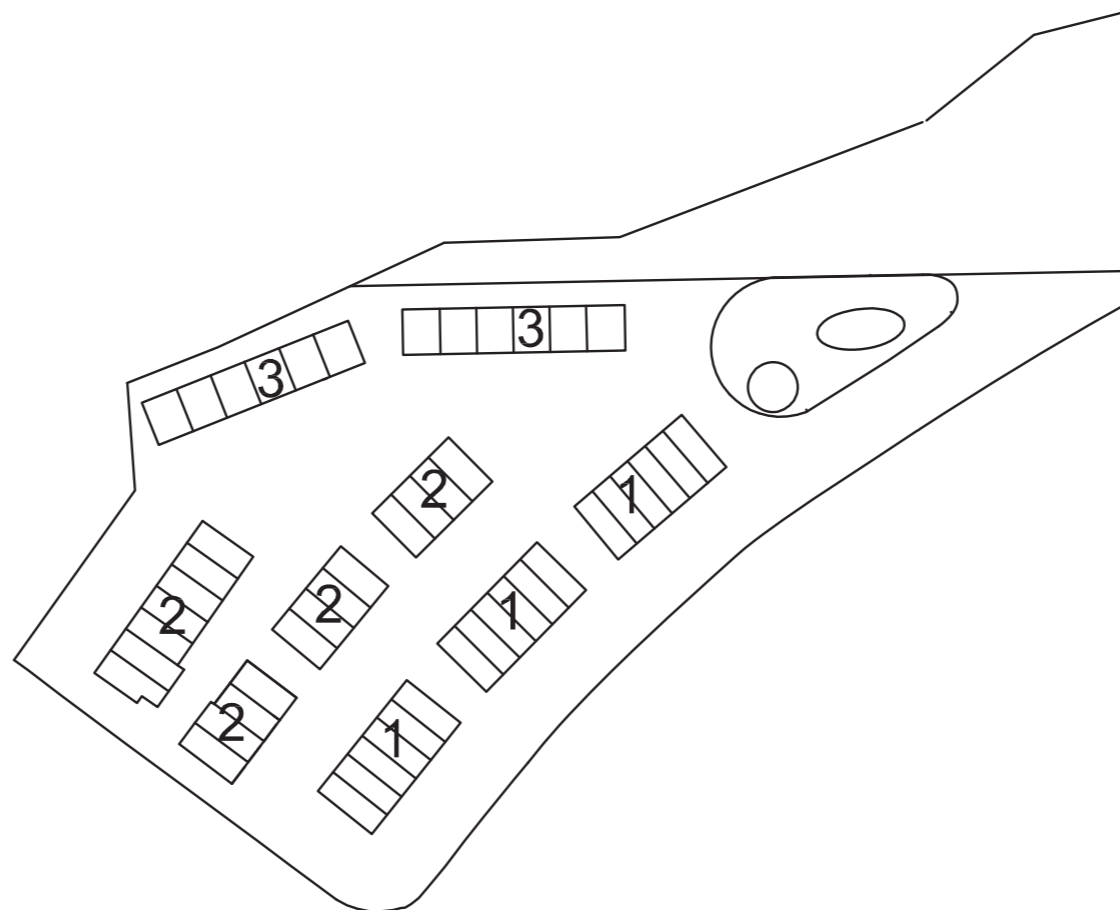
VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE



FÖRSLAGET I SIFFROR

VOLTEN



| | 1. Terrasshusen | | 2. Dalhusen | | 3. Fälthusen | | Kullerbyttan | |
|-------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| | BTA | BOA | BTA | BOA | BTA | BOA | BTA | |
| Vind | 21 | 23 | | | 32 | 35 | Takterrass (teknik) | 80 |
| Plan 1 | 54 | 48 | 54 | 48 | 66 | 60 | Plan 1 | 1 043 |
| Entréplan | 56 | 50 | 58 | 51 | 74 | 67 | Entréplan | 880 |
| Källarplan | | | 33 | 30 | | | | |
| Totalt/hus | 131 | 121 | 145 | 129 | 172 | 162 | Totalt | 2 003 |
| Totalt | 2 358 | 2 178 | 2 689 | 2 391 | 2 064 | 1 944 | Gårdsyta | 3 200 |
| Total BTA | 7 045 | | | | | | Friyta per barn | 20 |
| Total BOA | 6 453 | | | | | | Personalparkering | 13 |
| Boendeparkeringar | 98 | | | | | | Besöksparkering | 7 |
| Besöksparkeringar | 12 | | | | | | | |

VOLTEN

MARKANVISNING NACKA ORMINGE

