



JORDBRO CENTRUM
ETAPP 2, NORRA KVARTERET

GESTALTNINGSBILAGA KVALITETSPROGRAM

INNEHÅLL

Bakgrund & analys	3
Introduktion förslag	4
Stadsliv & social hållbarhet	5
Utemiljöer & gårdar	6
 Bottenvåningar	
Plan	7
Sektioner	8-9
 Gestaltning & materialitet	
Fasader och material	10
Fasadutsnitt	11
Visualisering	12
 Bostäder	13
 Parkering	14
Dagvatten, angöring & sophantering	15

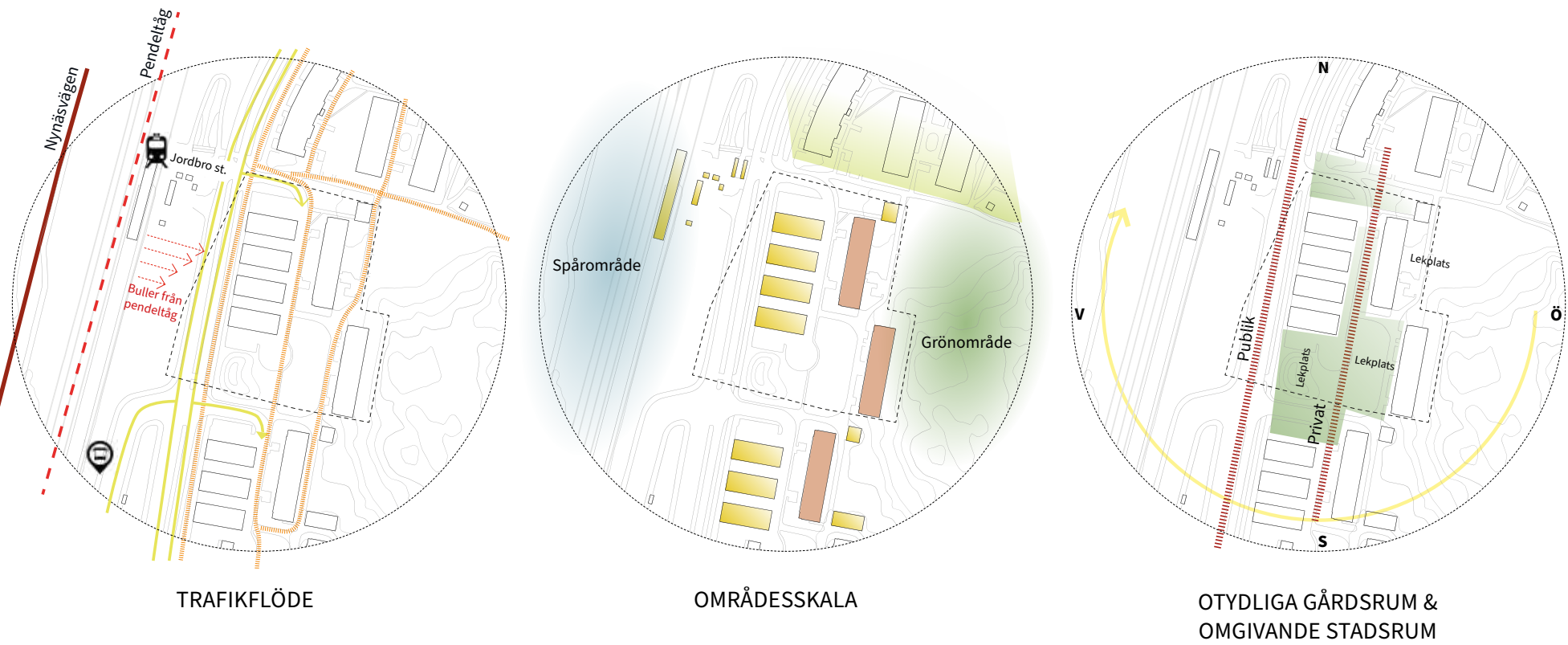
Jordbro

Öster om pendeltågsstationen i centrala Jordbro ligger ett bostadsområde som består dels av ett hyreshusområde, byggt mestadels under 1960- och 1970-talen, dels av något yngre villaområden i både i norr och söder. Öster om bostadsområdet passerar riksväg 73, Nynäsvägen, som går mellan Stockholm och Nynäshamn.

Idag bor knappt 12 000 personer i Jordbro och i centrum finns det bl.a. vårdcentral, apotek, mataffär, bibliotek samt ett antal restauranger. Norra kvarteret är en del av utvecklingen av Jordbro och ligger i direkt anslutning till pendeltågstationen och är en del av det nya centrumet. Kvarteret ska innehålla både bostäder och centrumverksamheter. I utvecklingen ingår även nya skolor och förskolor, kulturhus och service.

Karaktär

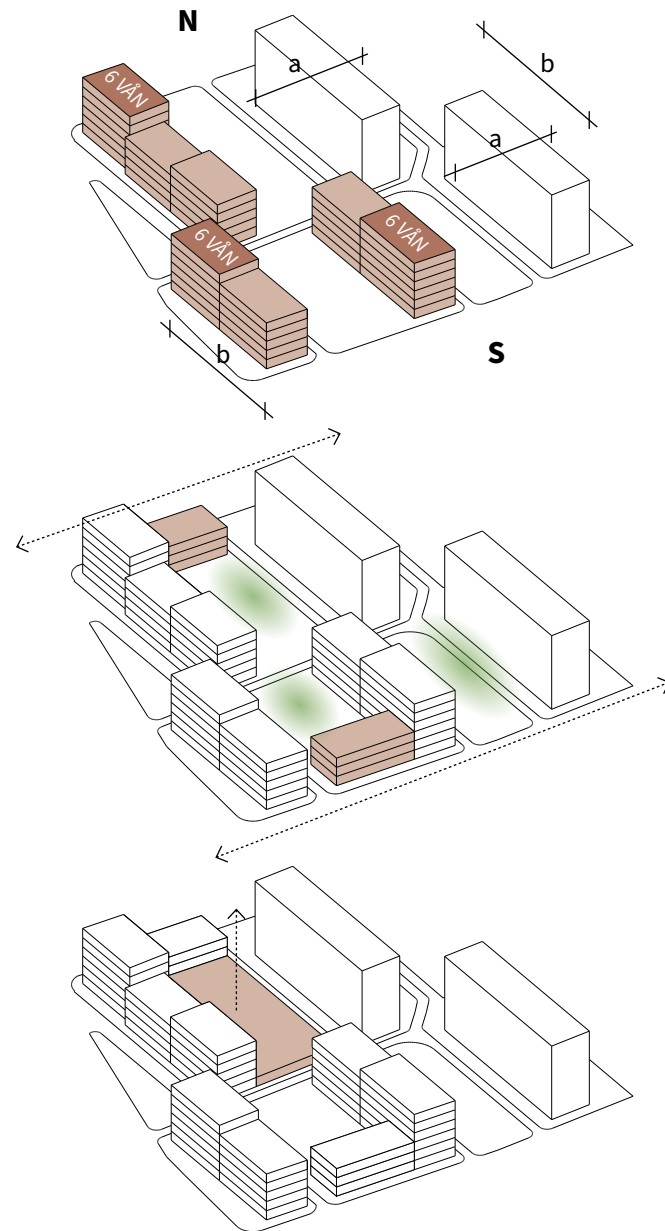
Jordbros centrala delar karaktäriseras av lamellhus byggda på 60 och 70-talet med putsfasader och skivhus. Även 80 och 90-talshus i tegel återfinns längs Moränvägen. Detaljer som balkonger med skiljeväggar i betong och indragna balkonger, enkel fönstersättning eller fönsterband och grovputsade fasader ger husen dess karaktär.



Analys

På platsen idag står två skivhus om 8 våningar. Husen framstår slitna och planeras att renoveras och tilläggisoleras med putsfasad. Husen är från slutet av 60-talet och var en del av miljonprogrammet. Ingen arkitekt står att finna som ritat husen. Fyra låga parkeringsgarage i plåt och trä står uppradade framför norra huset. På platsen finns också en liten lekpark. Södra Jordbrovägen skär igenom platsen i väst från norr till söder och är en huvudgata och viktig ankomstpunkt i området. Vägen kommer flyttas till utanför fastighetsgränsen i väst.

- Tungt trafikerad gata
- Lätt trafikerad gata
- Cykelvägar
- Övrig bebyggelse 1-2 vån
- Bostad 3-4 vån
- Bostad 8 vån

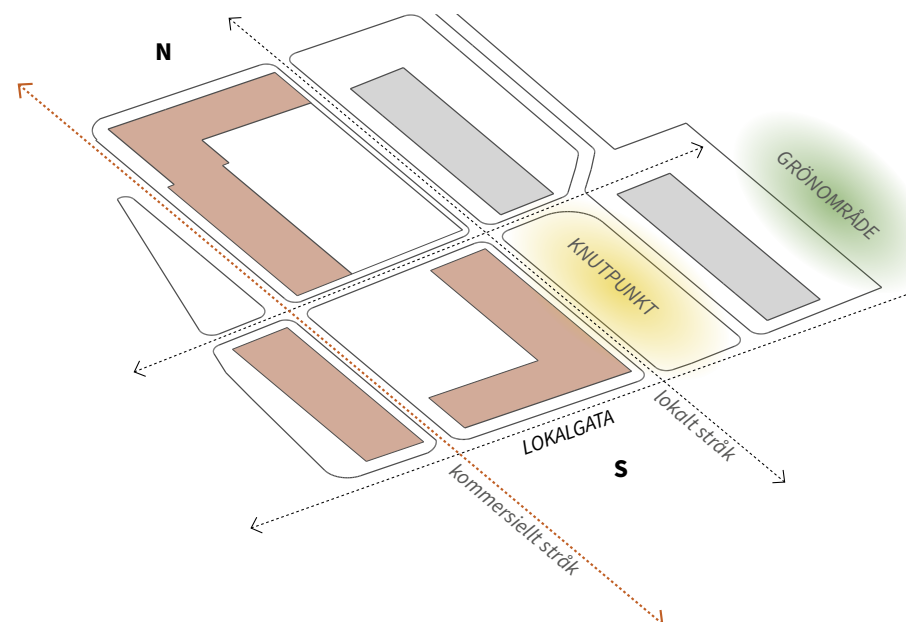


Stadsbyggnad

Som ett första steg adderas tre längre volymer som följer de befintliga husens riktning i nord-sydlig orientering. De två närmast placerade nya volymerna får också samma avstånd från respektive befintliga hus vilket för vidare den saxade struktur som säkerställer bra avstånd och ljusförhållandena på platsen. Dessa tre nya volymer delas upp och får varierade höjder mellan 4-6 vån och underordnar sig befintliga hus i höjd. 6 våningsdelarna placeras i hörnen och möter upp högre hus i anslutning.

Som ett nästa steg för vi in låga tvärställda volymer som blir ett nytt viktigt tillägg - ett mer rumsligt definierat gaturum i de nya och befintliga tvärgående gatorna i kvarterets nedre och övre kant. De låga längorna tillåter mer ljus på de gårdar som bildas inne i kvarteret samtidigt som de skapar vindskydd och nya skyddande gårdsrumsrum.

I den volym som ligger längst norrut på tomten placerar vi en upphöjd bottenvåning för att rymma parkeringsgarage. Denna upphöjda bostadsgård får mycket sol på förmiddag/dag och kan alltså vara fördelaktig att odla på och fungera både för privata uteplatser och gemensamma.

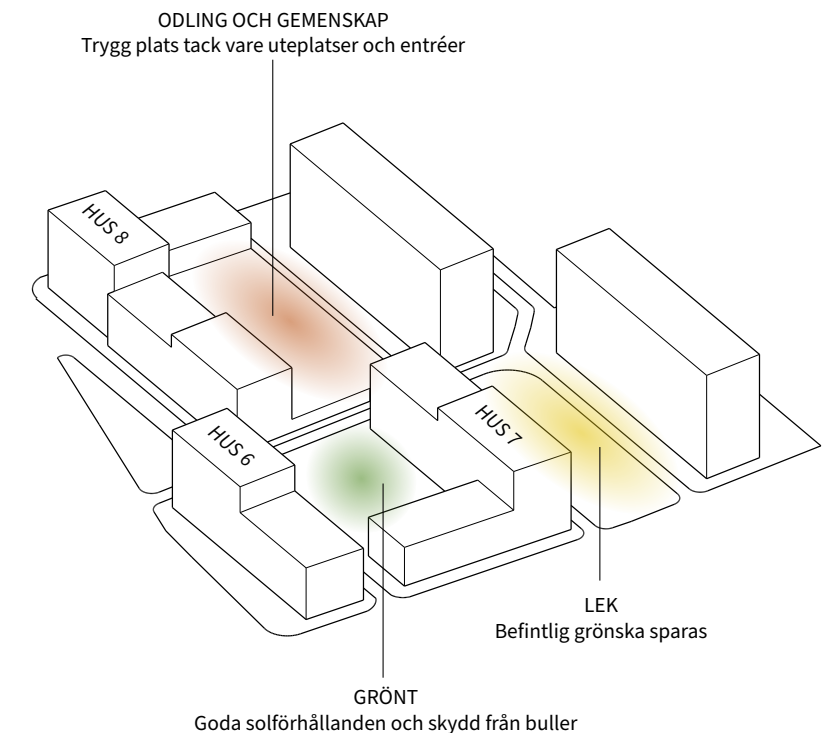


Stadsrum, genomblickar & rörelse

Inom det nya kvarter som bildas av våra tre nya byggnader och de två befintliga, etableras fyra viktiga rörelsestråk och genomsikter, två nordsydliga och två östvästliga. I kvarterets nedre kant bildas en lokalgata mellan det norra och sydliga kvarteret.

Viktigt är det nordsydliga stråk som sammanbinder det norra kvarteret med det nya kommersiella lokalerna längs huvudgatan i det sydliga kvarteret. Den nordsydliga kopplingen längre in i kvarteret stärker ett redan existerande rörelsestråk med den stora södervända lekgård som blir en ny knutpunkt.

De tvärgående rörelsestråken, mitt i kvarteret samt i kvarterets nedre kant (lokalgatan), skapar viktig visuell kontakt med den gröna skogskulle som finns närmast till öster om kvarteren. Här planeras för ny skola och förskola i kanten på skogsbacken, som också bildar nya naturliga mötesplatser.



Gårdsrumsrum

De nya husen vi föreslår bildar tillsammans med de befintliga tre nya gårdar med olika karaktärer. Samtliga gårdar får goda mått och ljusförhållanden och blir bullerskyddade. Den första delas mellan hus 6 och 7 och får karaktären av en parkgård med träd och gräsytor. Här kan man placera gemensamma ytor och berså med grillplats. Det är särskilt gynnsamt med kvällssol och är skyddat från trafik och tågbuller.

Gård två är den upphöjda terrassen vid hus 8, som också utgörs av uteplatser och entréer för de lägenheter som ligger delvis i den höga längan och delvis i den låga längan i norr med entréer direkt från gårdsnivå. Det gör att denna gård ständigt är upplyst och befolkad av de boende rent fysiskt och visuellt vilket är en förutsättning för att det inte ska bli en otrygg plats - särskilt på kvällstid.

Gård 3 är en ny lekgård där man sparar de träd som redan finns på platsen men bygger upp nya lekredskap blandat med ytor för vistelse.

Stadsliv

Vägarna inom förslaget utformas för de gående och cyklandes behov men är körbara för möjlighet att nå parkeringsplatser, samt för soptömning och brandutrymning.

I förslaget skapas nya mötesplatser i knutpunkterna för de nya rörelsestråk, dels i form av de tre nya gårdarna som är lättillgängliga för alla och dels med de aktiviteter som fyller bottenvåningarna, vilka primärt är publika eller öppna för insyn (hus 6 och 8). Nya kommersiella verksamheter som exempelvis närlivs, tobaksaffär eller cafe föreslås i hus 8 i viktiga hörnlägen. Hus 6:s bottenvåning kommer att utformas som kontorslokaler och får därför öppna och upplysta bottenvåningar i alla riktningar.

Social Hållbarhet

Viktigast för den sociala hållbarheten är att underlätta och ge utrymme för möten mellan människor alla tider på dagen. Gårdsrummen är viktiga för livet mellan husen. Här skall ordnas för odling och utrymme att leka, träna, fika i gräset eller grilla med familj och kompisar. Förutsättning för möten ligger delvis i möjligheten till meningsfull aktivitet utan för bostaden.

Gårdarnas interna rörelsestråk placeras så att de maximerar chansen för möten mellan de som vistas på gårdarna och de som passerar. De aktiverade bottenvåningarna stöder dessa rörelsestråk.

I hus 7 och 8:s låg- och högdela delar man på entré mellan en husdel med små lägenheter och en med familjer i större lägenheter, vilket skapar fler kontaktytor. Tvättstugan i bottenvåningen utformas öppen mot entré och gata. På dessa sätt stödjer utformningen av byggnaderna möten i vardagen mellan människor i olika åldrar och med olika livsstil.

Trygghet

För att ge de bästa förutsättningar för möten mellan människor ska man göra så att det känns tryggt att vara ute alla tider på dygnet. Samtliga gårdar och vägar skall vara väl upplysta.

Bostadsfunktioner så som tvättstuga och cykelrum placeras i strategiska lägen vid hörn som annars riskerar att bli mörka och otrygga. Garaget utformas med både in- och utblickar som gör att det dagtid inte är beroende av elbelysning.

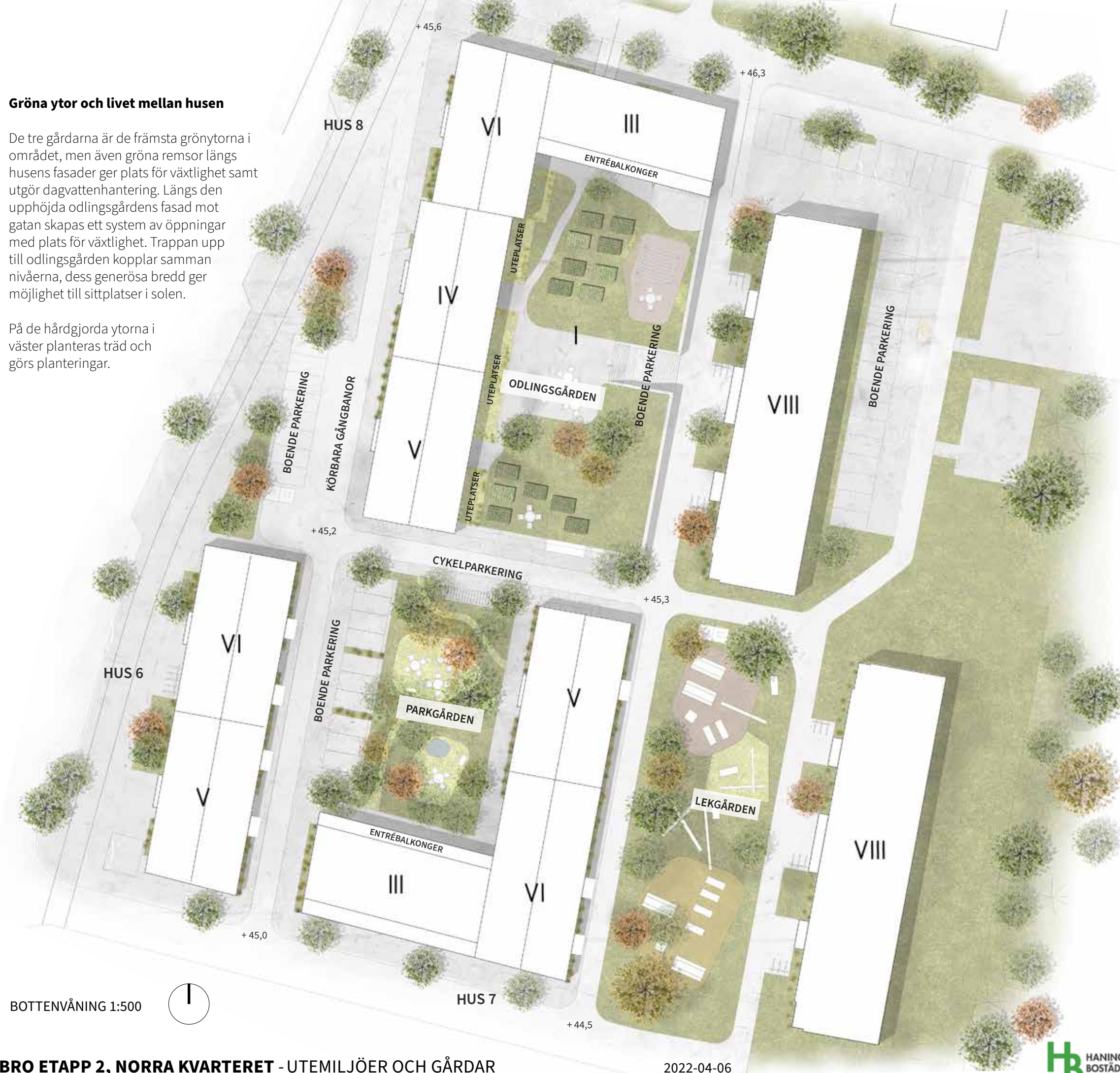
Entréer skall inte utformas indragna utan gärna lätt utskjutna för att också ge mer variation i gatulivet.



Gröna ytor och livet mellan husen

De tre gårdarna är de främsta grönytorna i området, men även gröna remsor längs husens fasader ger plats för växtlighet samt utgör dagvattenhantering. Längs den upphöjda odlingsgårdens fasad mot gatan skapas ett system av öppningar med plats för växtlighet. Trappan upp till odlingsgården kopplar samman nivåerna, dess generösa bredd ger möjlighet till sittplatser i solen.

På de hårdgjorda ytorna i väster planteras träd och görs planteringar.



Odlingsterrassen

På odlingsterrassen finns plats för planteringar, och en gemensam grillplats med långbord och pergola. Grönska utgörs av upphöjda planteringskär och odlingslådor för de boende.



Lekgården

De träd som redan finns på platsen sparas och gården blir på så vis, redan från början, grön.



Parkgården

På parkgården föreslås sittmöblering och en grillplats under träden. Parkgården domineras växtlighet och ger en grön plats till hela området.



Gatan och mötet med bottenvåningarna

Entréer och bostadsfunktioner som cykelrum och tvättstugor lyser upp och aktiverar gatan. Uthyrbara lokaler för butik och kontor lyser upp kvarterets viktiga hörn. I hus 7 är det istället bostäderna i den förhöjda bottenvåning som skapar trygghet och liv i området.

- Bostad
- Lokal
- Tvättstuga
- Cykel
- Parkering

Tvättstugan blir en mötesplats men också, genom att vara glasad mot gata, en trygghetsskapare i området.

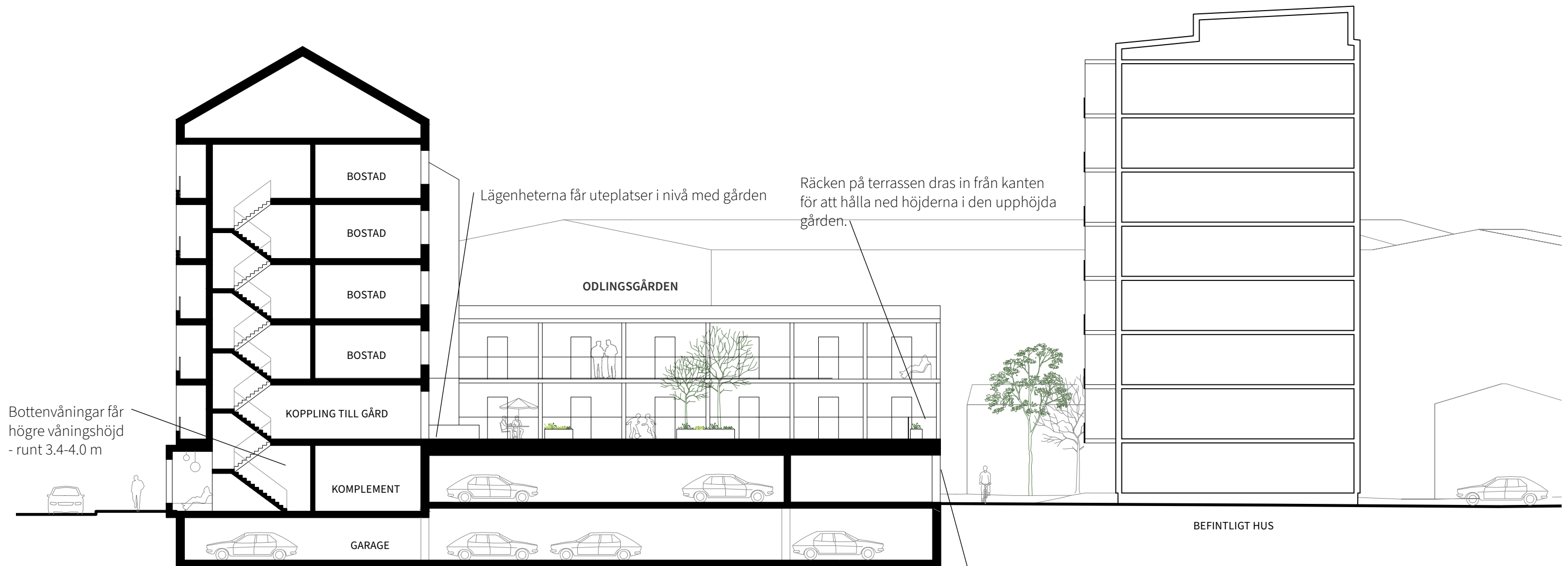
Fasad mot garage görs med öppningar där grönska växer men som, genom sin transparens, dessutom ger ljus och trygghet till gatan utanför.

Cykelrummet placeras strategiskt mitt i kvarteret. Här finns tvåvåningsparkering för cyklar samt utlåning av lådcyklar. Rummet öppnar upp sig mot gatan utanför.

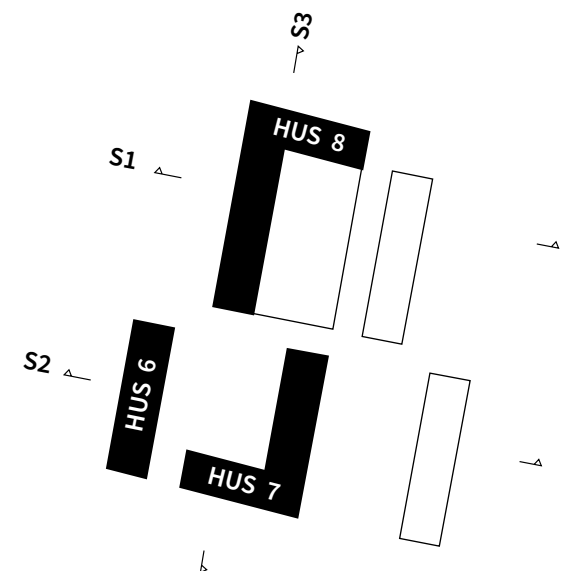
I bottenvåningen mot i hus 7 är det möjligt att placera LSS boende med 6 läg.

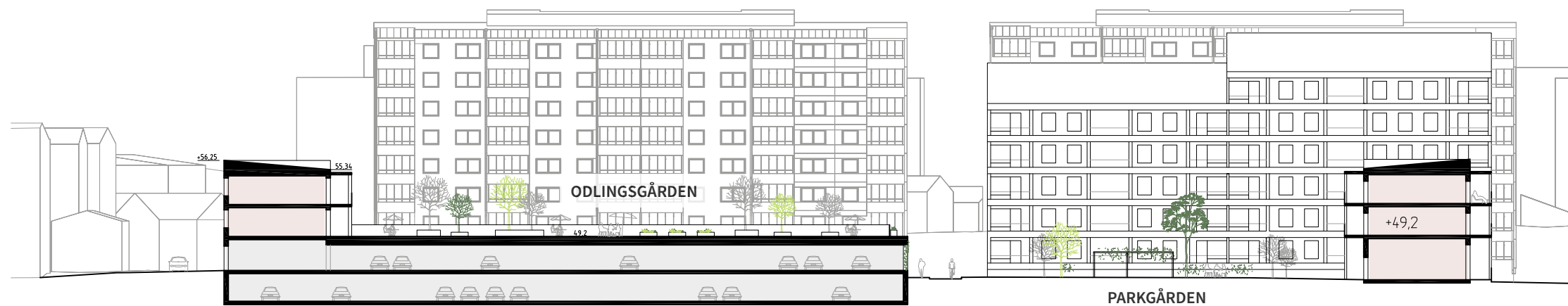
BOTTENVÅNING 1:500



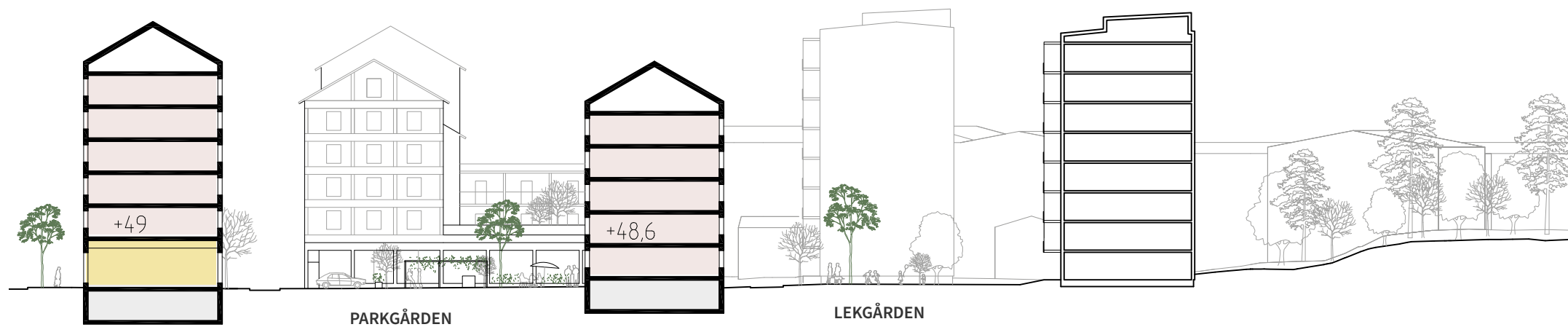


S1 1:200



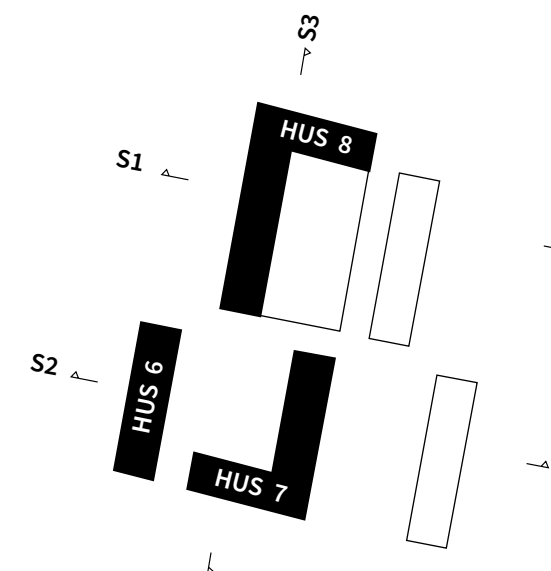


S3 1:500



S2 1:500

- Bostäder
- Lokal/kontor
- Garage/komplement/teknik



FASADUTSNITT



FASAD MOT VÄSTER 1:300

Variation inom en sammanhållen palett

Fasaderna plockar upp de jordiga tonerna samt inslagen av keramik som återfinns i Jordbro's arkitektur. Varje husvolym ges ett kulörtema och variation skapas inom detta med hjälp av olika variation i kulör, livförskjutningar samt hushöjder. De olika husen ges olika toner. I vissa fasader finns en relief och våningsindelning, i andra en tvåvåningssockel medan de lägre delarna är helt klädda i keramik. Tak, fönsterkarmar, räcken och stuprör ges en något mörkare kulör än övriga fasad. Inslagen med keramik skulle med fördel kunna utgöras av återbrukat material.

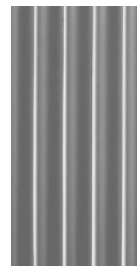
Indragna balkonger skapar skyddande uterum som i den bullriga miljön kan skärmars av med glaspaneler. De indragna delarna skapar en spännande skuggverkan och variation i fasad som är särskilt trevlig på kvällen då balkongrummen lyser upp starkare än övrig fasad.

I bottenvåningarna skapar utskjutande entréburspråk, partier av integrerad grönska samt öppningar in till lokaler och cykelrum, ett levande intryck av området. Sockeln görs glasad på dessa ställen men där det inte är möjligt görs fält i avvikande kakel, till exempel vågigt, för att skapa händelser.

Fasaden i de lägre byggnaderna med loftgångslägenheter görs helt klädd i keramik. Balkongerna utgörs av ett eget system som skapar en utanpåliggande struktur av pelare och balkonger. Räcken görs transparenta i kulör lika keramik. Även i parkeringshuset återkommer keramiken som fasadmateriäl. Här skapas ett arkadliknande system in till garaget med stora ljusinsläpp med integrerad grönska.

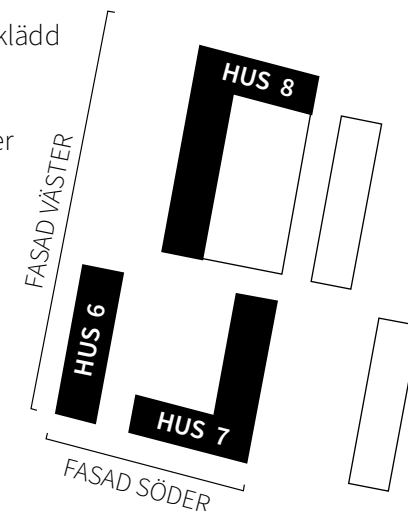


FASAD MOT SÖDER 1:300



Referenser:

1. Entré med Keramikdetalj, Jordbro
2. Gavelmotiv, Jordbro
3. Keramikfasad med fönster i samma kulör, Varg arkitekter
4. Keramik i samma kulör men med två olika ytor
5. Grönska på fasad
6. Sinusgjutet betong





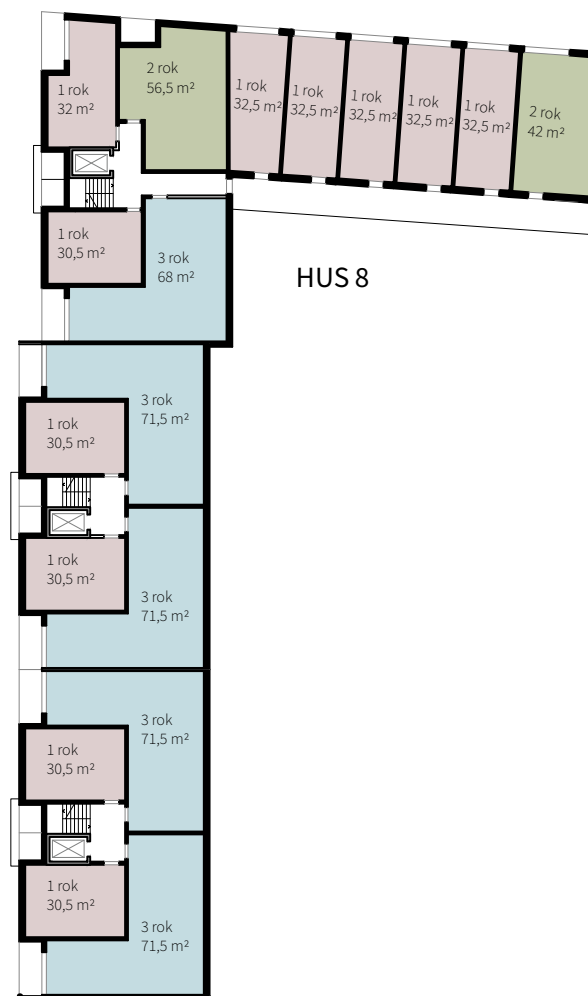
FASADUTSNITT 1:100



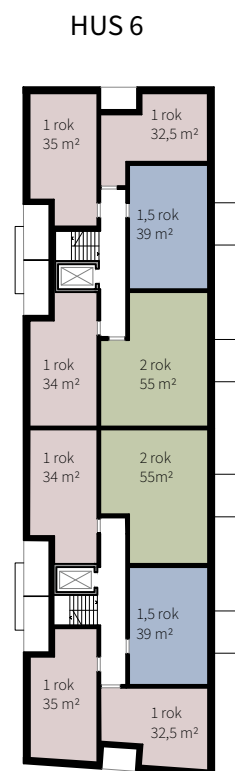
FASADUTSNITT 1:100



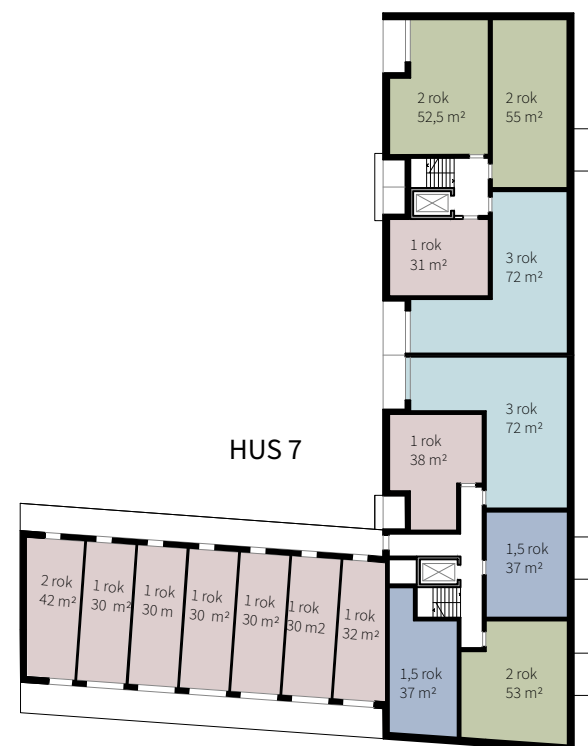
VY FRÅN SÖDRA JORDBROVÄGEN IN MOT PARKGÅRDEN



HUS 8



HUS 6



HUS 7

Bostäderna

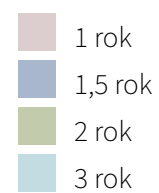
Vi har föreslagit en bra blandning och balans mellan lägenhetstorlekar - något styrt mot mindre och medelstora lägenheter som ett sätt att balansera det befintliga beståndets dominans av stora lägenheter.

Lägenhetstorlekarna är dessvärre också styrda av bullerproblematik. Hus 6 är mest utsatt för buller. Här dominerar lägenheter om 1 rok under 35 m², där högre ekvivalentnivåer tillåts, i alla bullerstörda lägen.

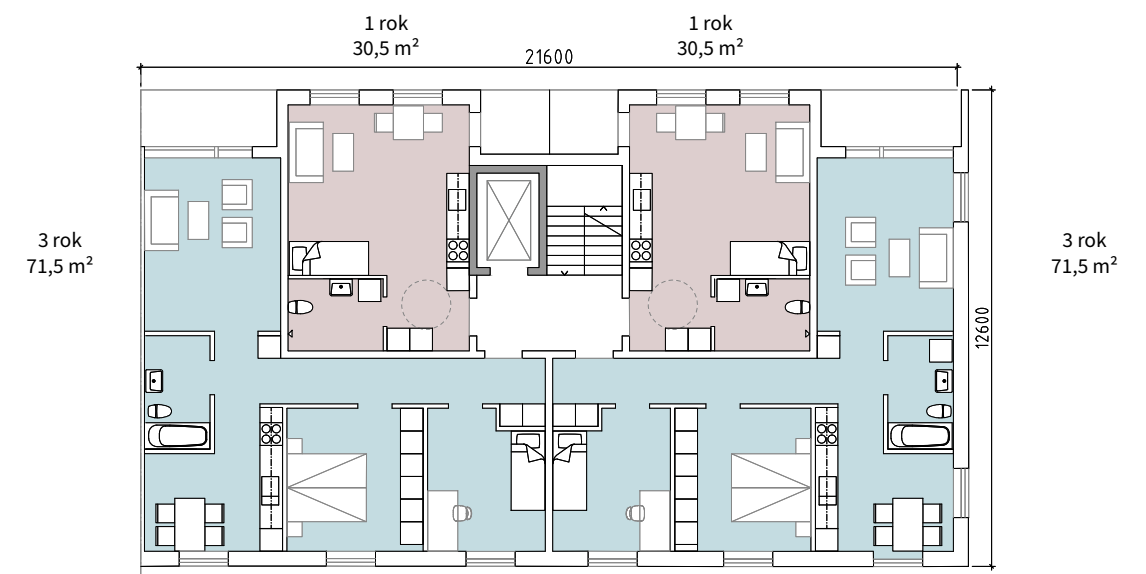
Hus 8 har en kombination av smålägenheter samt genomgående större lägenheter som fungerar med tyst sida/sovrum mot gård pga något lägre bullernivåer. I hus 7 kan man placera lägenheterna friare eftersom det är ett icke bullerstört läge.

Lägenhetsfördelning

1 rok	30-34 m ²	79 st
1 rok	37-38 m ²	21 st
1,5/mini 2 rok	42-45 m ²	10 st
2 rok	53-59 m ²	28 st
3 rok	68-m ²	29 st
4 rok	96 m ²	1 st
Totalt		166 st



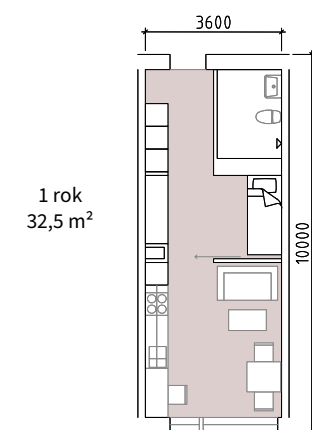
NORMALPLAN 1:500



Typtrapphus
Hus A 1:100



Typtrapphus
Hus B 1:100

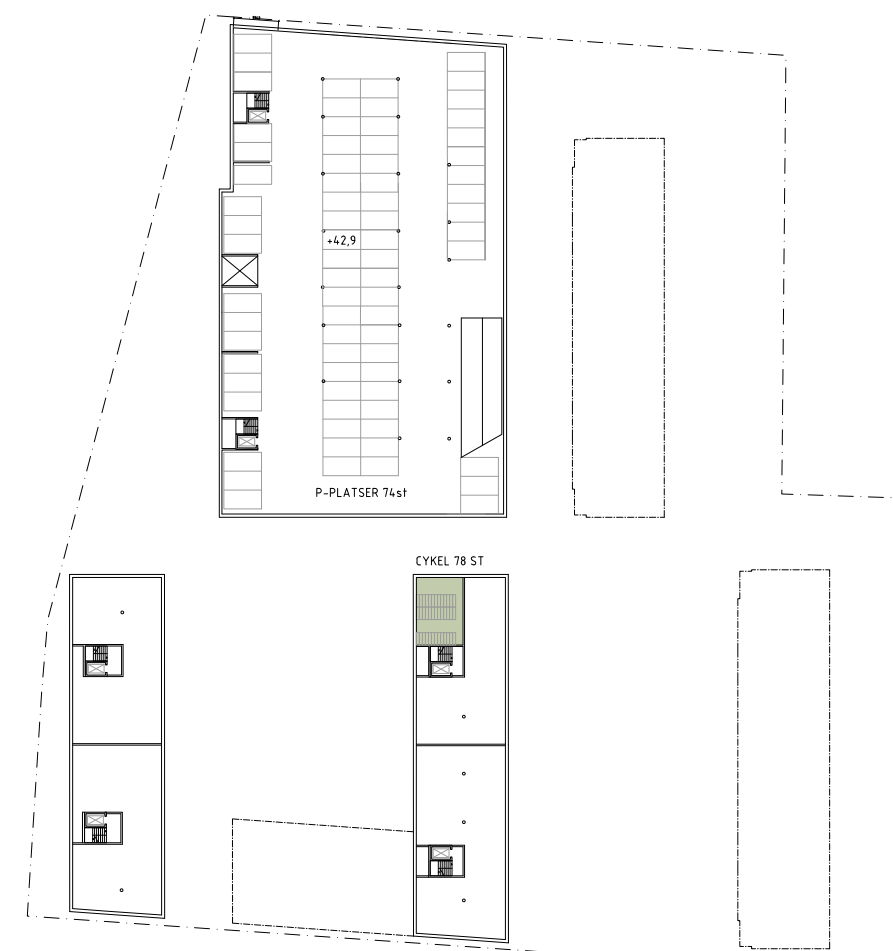


Loftgångslägenhet
Hus B & C 1:100



BOTTENVÅNING 1:1000

P-platser: 99 st
Cykelplatser: 250 st



KÄLLARVÅNING 1:1000

P-platser: 74 st
Cykelplatser: 78 st

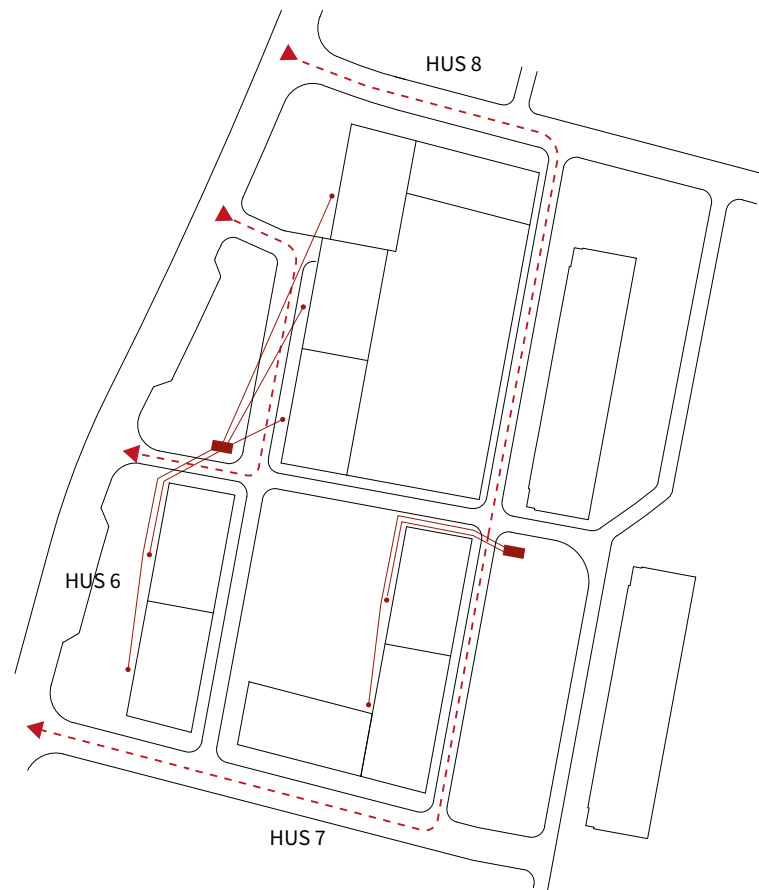
Mobilitetsåtgärder

- Bilpool och subventionerat bilpoolsmedlemskap i fem år.
- Lådcykelpool med gratis medlemskap för boende
- Kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare, inklusive översyn och vid behov förbättring av befintliga cykelparkeringar.

Totalt antal platser 172- Skillnad mellan möjliga platser och parkeringsbehov är 10 st. Kommunen skall möjliggöra anvisad boendeparkering vid infartsparkering på andra sidan Södra Jordbrovägen.

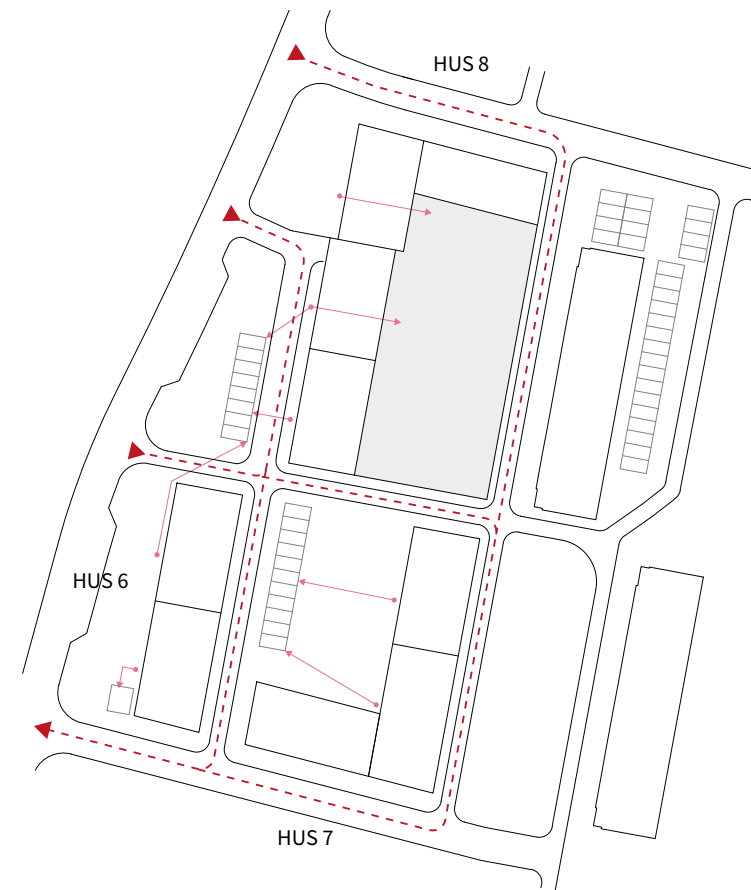
Parkeringsbehov -uträkning

Nyproduktion hus 6-8	Antal lgh	Zon B	Rabatt	Platsspecifika (mycket god)	Mobilitetslösningar	P-tal
Under 35 m2	79	0,7	0,7	0,8	0,8	24,77
Mellan 35-60m2	59	0,7	1	0,8	0,8	26,43
Stor över 60m2	30	0,7	1,2	0,8	0,8	16,13
						67
Befintliga hus	Antal lgh	Zon B	Rabatt	Platsspecifika (mycket god)	Mobilitetslösningar	P-tal
2:or	56	0,7	1	0,8		31
Stor 3:or och 4:or	126	0,7	1,2	0,8		85
Totalt parkeringsbehov						183



Sophantering

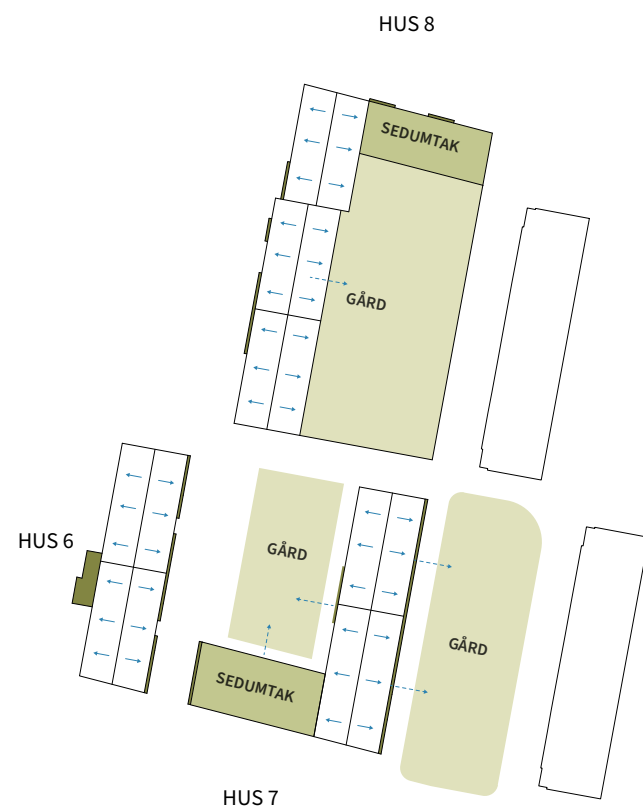
Sopor tas om hand i underjordiska behållare som placeras strategiskt både i förhållande till de boende och deras rörelsestråk, i de nya och de befintliga husen, samt för tömning.



Angöring, tillgänglighet & brandutrymning

Dropoff, ambulans trafik, taxi och färdtjänst kan nå samtliga entréer i direkt anslutning. För mer permanenta parkeringar för rullstolsburna finns möjliga platser för samtliga entreer inom de 25 m som krävs. I hus 8 kan angöringen också göras via garaget.

Samtliga lägenheter över 4 vån nås med stegbil från körbara ytor längs husen- i hus 8 där man har en upphöjd gård nås samtliga lägenheter med stegbild från gatan.



Dagvattenprinciper

Husen har utvändigt avrinning och vattnet från taken tas om hand i markbäddar mot gata och odlingsbäddar mot gårdarna. De lägre delarna har sedumtak som skapar fördröjning av det vatten som landar på dessa tak.

De två markförlagda bostadsgårdarna möjliggör dagvatteninfiltration och på den upphöjda gården kan man fördela vattnet så det kan användas i de odlingsbäddar som finns här.

Större parkeringsytor förses med erforderliga vattenfilter enligt Haninge kommuns dagvattensrekommendationer. Bredvid mindre parkeringsytor placeras planteringsytor och grusytor som kan infiltrera vatten i nära kontakt.



Buller och vibrationer

Hus 6 är mest bullerstört. I lägen där ekvivalentnivåerna ligger över 60 dB (max 65 dBA) fungerar bara lägenheter under 35m². I hus 8 har vi något mindre störning där räcker en kombination av större genomgående lägenheter med sovrum åt tyst sida och >35m² lägenheter. I hus 7 är bullret inte längre ett problem eller styrande för lägenhetsstorlekarna.

Hus som påverkas av vibrationer från spåret utformas med erforderliga och särskilda åtgärder vid grundläggning för att reducera vibrationer till tolererbara nivåer.