

BILAGA TILL FÖRENKLAT KVALITETSPROGRAM  
JORDBRO ETAPP 2





## Innehållsförteckning

Introduktion	3
Syfte och bakgrund	3
Introduktion Vägledande Teman	4
Övergripande principer	5
Marklandskap	5
Taklandskap	5
Dagvattenhantering	5
Parkering, Inlast, Mobilitetslösningar	6
Sophämtning	7
Brandutrymning	7
Bebyggelsekvarter	8
Lägenhetsstorlekar	8
Övergripande gestaltningsidéer	9
Material och kulörpalett	9
Kvarter 1 (Kontorshuset)	10
Kvarter 2 (Kulturhuset)	12
Kvarter 3 (Bostäder och centrumverksamhet)	14
Kvarter 4 (Bostäder och centrumverksamhet)	19
Referensbilder	24



Vy mot det nya torget

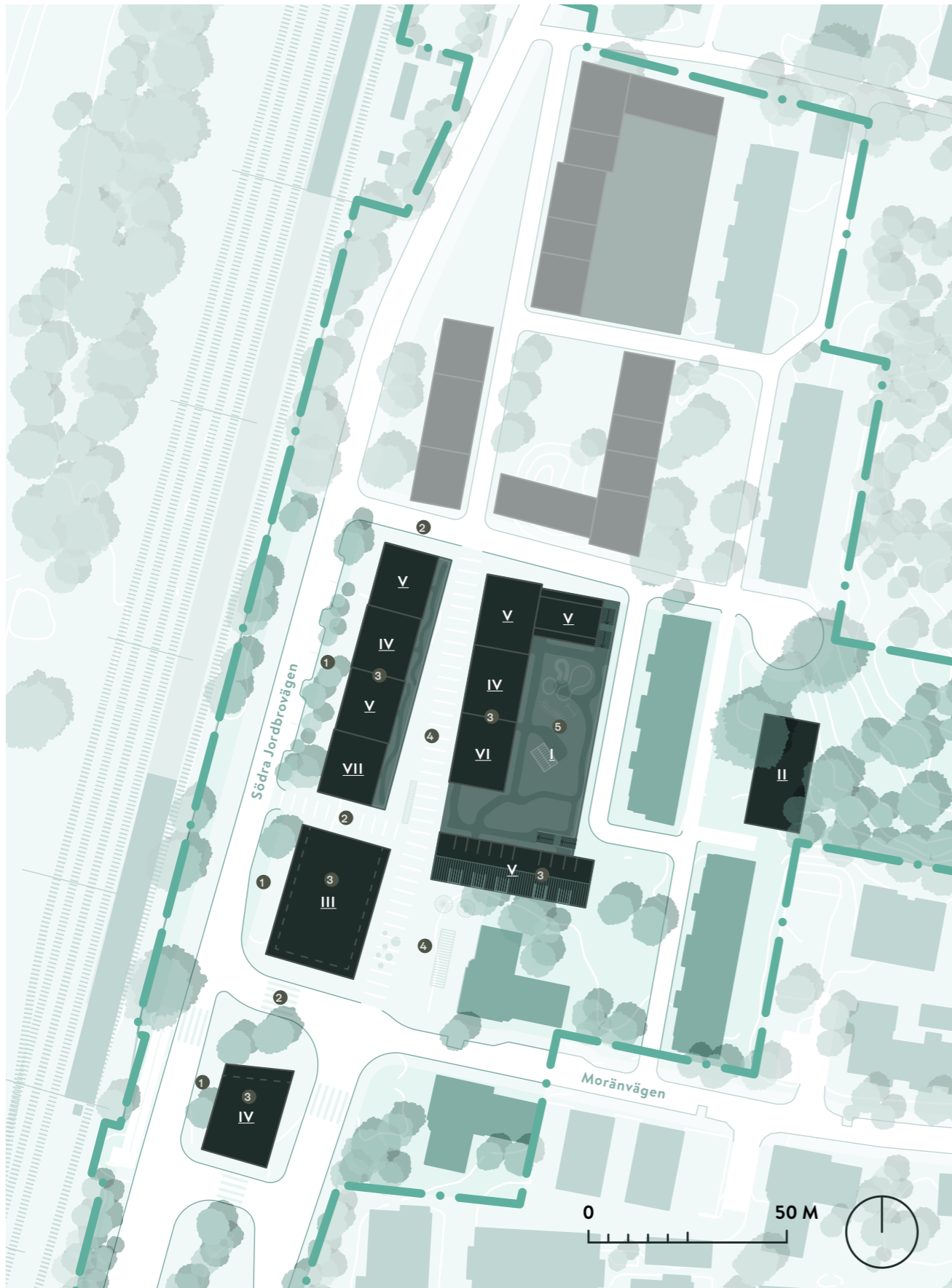
## Introduktion

### Syfte och Bakgrund

Denna gestaltningsbilaga till kvalitetsprogram med tillhörande detaljplan för bostäder, centrumverksamhet, kontor och kulturhus för Jordbro Etapp 2 har upprättats i samarbete mellan Haninge kommun, Samhällsbyggnadsbolaget och Kaminsky Arkitektur.

Gestaltningsbilagens syfte är att tillsammans med kvalitetsprogram, detaljplan och marköverlåtelseavtal säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvarteretsmark inom detaljplanens område. I gestaltningsbilagan anges hur de enskilda kvarteren skall utformas avseende funktioner och innehåll, samt en beskrivning av hur de tillgodoser kvalitetsprogrammets krav och intentioner.

Inför samråd ses detta som ett första utkast och materialet kommer att bearbetas vidare inför granskning.



Situationsplan 1:1500

## Introduktion till vägledande teman

Den bärande idén i kvalitetsprogrammet är vikten av social hållbarhet. Utbyggnaden och den fysiska utformningen av Jordbro ska skapa förutsättningar för en socialt hållbar stadsdel där invånarna känner sig trygga, delaktiga och inkluderade i sitt bostadsområde.

Vägledande för gestaltningen och utformning av Jordbro är ett antal ledord och teman som tar stöd av olika strategier för att uppnå en attraktiv stadsmiljö. De vägledande teman är:

**rikt stadsliv** - funktioner, upplevelser, händelser och överraskningar som gör det lätt att mötas,  
**identitet** - arkitektur och gestaltning som stärker platsens identitet,  
**aktiv stadsdel** - aktiviteter och funktioner som främjar hälsa, umgänge och aktivitet, samt  
**långsiktig hållbar stadsstruktur** - flexibilitet, grönska och medvetna val av byggnadsmaterial.

Gestaltningen i bilagan tar hänsyn till de vägledande teman och presenterar förslag på hur kvarteren kan utformas för att bidra till social hållbarhet.

För att bidra till ett rikt stadsliv så är förslaget utformat för att skapa mötesplatser i både det offentliga rummet och i bostadskvarteren. I förslaget skapas ett nytt torg och ett nytt urbant stråk – en gågata med fotgängarnas behov i fokus – som kopplar samman det nya torget med den norra delen av området. Självklara mötesplatser som stärker sammanhållningen och bidrar till gemenskap för de boende återfinns även i gårdsrum.

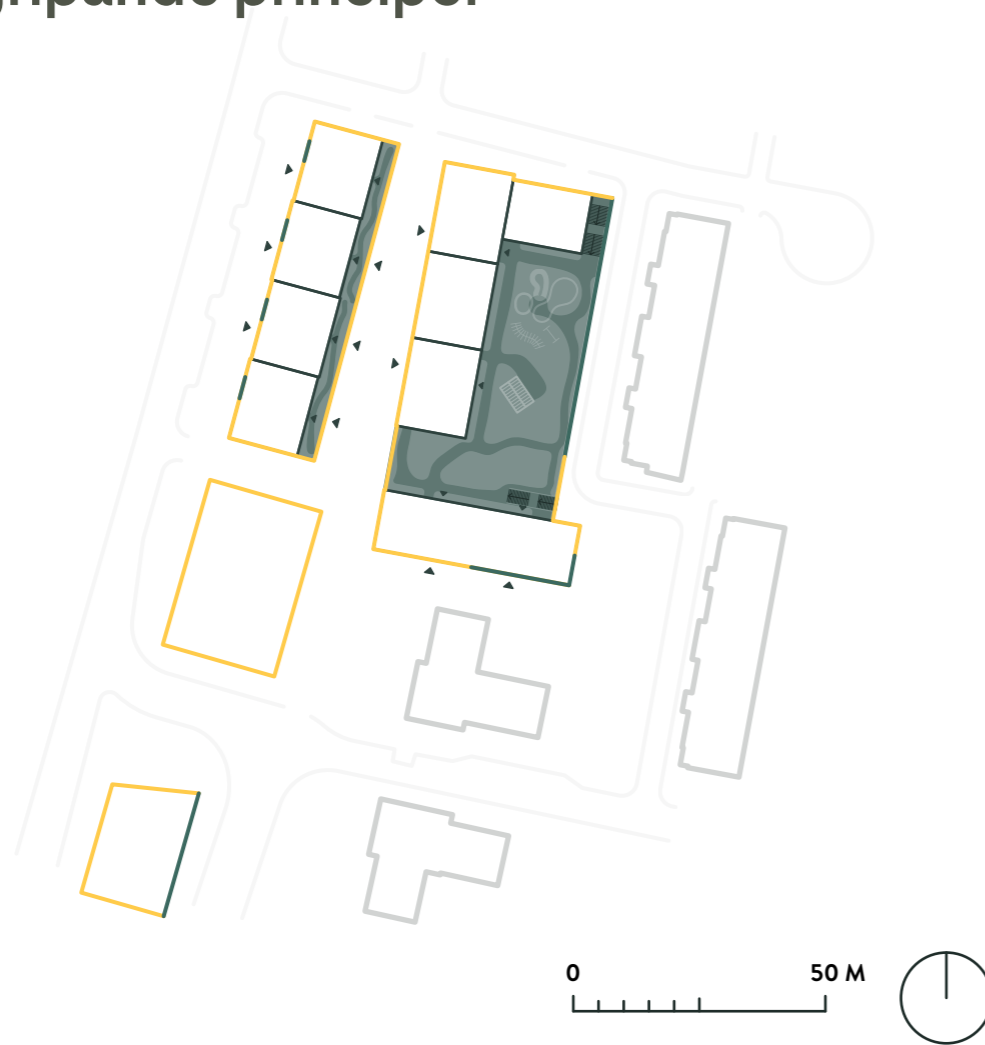
Förslaget har för avsikt att stärka Jordbros identitet genom att tillföra en stadsfront med tydlig karaktär mot Södra Jordbrovägen som välkomnar såväl boende som verksamma och besökare. Genom att hämta inspiration från Jordbros historia gestaltas arkitektur och stadsrum med material och detaljer från omgivningen. Exempelvis består färgpaletten av dova kulörer med tydlig förankring till kringliggande bebyggelse. De nya stads- och gårdsrummen möjliggör för att konst integreras i gatustråkets väggar och golv vilket ytterligare ökar stadsdelens attraktivitet.


För att skapa en aktiv stadsdel och motverka barriärverkan har kvarteren delats upp så att det är lätt att röra sig mellan olika målpunkter i området. Bostadskvarteren har tillgång till gemensamhetslokaler och bostadsgården innehåller lektyor och ytor som möjliggör initiativ och aktivitet från boende.

Förslaget utformas för att skapa en långsiktig hållbar stadsdel. Dels genom att erbjuda flexibilitet i den byggda strukturen - exempelvis kan lokaler i bottenvåningar användas till fler ändamål, om behoven ändras över tid, då de är utformade med generösa fönsterpartier. Dels också genom att bidra med ekosystemtjänster - grönska och växtlighet som berikar stads- och gårdsrummen och möjliggör för dagvattenfiltrering.

- 1 Stadsfront mot Södra Jordbrovägen är ett viktigt identitetsskapande första intryck som välkomnar såväl boende som verksamma och besökare
- 2 Kvarteren delas upp för att motverka barriärverkan och underlätta för rörelse mellan olika målpunkter i området
- 3 Kvarteren har en uppbruten skala och byggnadskropparna är uppdelade i mindre volymer för att skapa variation
- 4 De nya stadsrummen och urbana stråken möjliggör för konstinslag i det allmänna rummets väggar och golv
- 5 Gårdsrum som stärker sammanhållningen och bidrar till gemenskap - se kvarter 4 för mer detaljerad beskrivning

# Övergripande principer



-  BEFINTLIG BEBYGGELSE
-  BOSTADSENTRÉ
-  FÖRGÅRDSMARK UTFORMAS LIKA PUBLIK YTA
-  FÖRGÅRDSMARK UTFORMAS SOM GRÖNYTA
-  BOSTADSGÅRD GRÖNYTA
-  BOSTADSGÅRD HÅRDGJORD

## Marklandskap

I området eftersträvas vegetation och grönska i såväl gaturum som på upphöjda gårdar och terrasser. Detta kan i praktiken innefatta träd och planteringar i gata, grön förgårdsmark i lägen där hårdgjord yta annars dominerar och grönt utformade bostadsgårdar med tillgång till växthus och odlingsmöjlighet. Den gröna förgårdsmarken kan utformas som upphöjda odlingsbäddar med integrerad sittplats.

Fotgängare ges högsta prioritet på gågata och torg där stadsrummet utformas utefter den gåendes villkor. Det offentliga rummet gestaltas omsorgsfullt för såväl aktiviteter som för vila och möten mellan invånare.



-  BEFINTLIG BEBYGGELSE
-  NY BEBYGGELSE
-  AVVATTNINGSPRINCIP
-  GRÖNYTA TAK
-  MÖJLIGHET TILL GRÖNYTA TAK
-  SADELTAK
-  TAKTERRASS

## Taklandskap & avvattningsprincip

Planområdets taklandskap knyter an till Jordbros karakteristiska skivhus och utgörs nästan uteslutande av platta tak med svag lutning åt öst. Byggnadskroppen norr om torget förses med sadeltak för att tydligare ansluta till typologierna söder om torget.

Tak med grönska och sedumtak fördröjer och absorberar vattenflödets intensitet innan de når det kommunala dagvattensystem och bidrar med gröna kvaliteter i området.



- ▶ INGÅNG CYKELRUM
- ▶ INFART PARKERINGSGARAGE
- ▶ INLAST I MARKPLAN
- BEFINTLIG BEBYGGELSE
- NY BEBYGGELSE
- CYKELRUM & MEK
- PARKERINGSGARAGE
- PARKERINGSPLATSER
- MOBILITETSHUB I GARAGE
- BILPOOL

## Parkering, inlastning och mobilitet

Planområdets parkeringsbehov beräknas utifrån Haninge kommuns parkeringsstrategi och förläggs i garage under kvarter 2, 3 och 4 med in- och utfarter mot norr. Garageplanens överytor nyttjas som "mobilitetshub" vilket i praktiken kan innefatta plats för lådcyklar och/eller elcykelpool.

I markplan sker inlastning uteslutande från norr där inverkan på fasad och gaturum bedöms vara som minst. Lokalgatan norr om kvarter fyra förses med vändplats dimensionerad för lastbil.

Cykelrum samt ytor för cykelmek placeras i nära anslutning till verksamhets- och bostadsentréer samt förses med fönster mot gata.

	Boende / Anställd	Besök	Total	Antal ppl
1 ROK	0,32	0,05	0,37	15,7
2 ROK	0,49	0,1	0,59	34,0
3 ROK	0,73	0,1	0,83	17,9
4 ROK	0,92	0,1	1,02	7,3
Co-Living	0,00	0,1	0,1	0,7
Boende	-	-	-	75,7
Restaurang	0,003	0,01	0,013	5,2
Dagligvaruhandel	0,004	0,015	0,019	47,5
Service	0,003	0,007	0,010	4,0
Samhällsservice	0,004	0,008	0,012	0
Kultur	0,002	0,006	0,008	17,4
Kontor	0,009	0,002	0,011	16,2
TOT.				166

Fig. 1

## Steg 1 | Grundparkeringstal

I steg 1 beräknas det grundparkeringstal som framgår i rapporten för Haninge kommuns parkeringsstrategi. P-tal utgår från lägenhets- / verksamhetstyp och delas upp i parkering för boender och anställda samt besökare. Se fig. 1.

## Steg 2 | Lägesspecifika förutsättningar

I steg 2 bedöms planområdets lägesspecifika förutsättningar som mycket goda vilket reducerar grundparkeringstalet med 20 %. Se fig. 2.

Lägesspecifika förutsättningar avser:

- Gångavstånd till hållplats/tågstation där turtätheten är min 15 min. i rusningstrafik.
- Gångavstånd till utbud av centrum-verksamheter som livsmedels- och dagligvaruhandel
- Gångavstånd till förskola och skola

	Antal ppl
Boende	60,7
Restaurang	5,2
Dagligvaruhandel	47,5
Service	4,0
Samhällsservice	0
Kultur	17,4
Kontor	16,2
TOT.	133

Fig. 2

## Steg 3 | Samutnyttjande

Det flexibla parkeringstalet framtagna i steg 2 justeras om fastighetsägare/byggaktör kan påvisa att bilparkeringsplatser till boende samnyttjas med andra verksamheter. För detta beräknas ett maximalt antal parkeringsplatser som behövs för alla verksamheter och boende i projektet. Antalet parkeringsplatser beror på procentuell beläggningsgrad och skiljer mellan ändamål under tidpunkter. Parkeringsbehovet för bostäder och butiker bedöms kunna samutnyttjas. Tabellen, fig. 3, utgår från lördagar 10-13 då den procentuella beläggningsgraden är som högst.

	Antal ppl
Boende/butiker	86,6
Övr.	38,8
TOT.	125


Fig. 3

## Steg 4 | Mobilitetsåtgärder

Det flexibla parkeringstalet framtagna i steg 3 kan reduceras med upp till 20 % om fastighetsägare/byggaktör säkerställer mobilitetsåtgärder. Detta betyder att p-behovet landar på 100 parkeringsplatser för genomförande av planen. Exempel på mobilitetsåtgärder planen tillgodoser är:

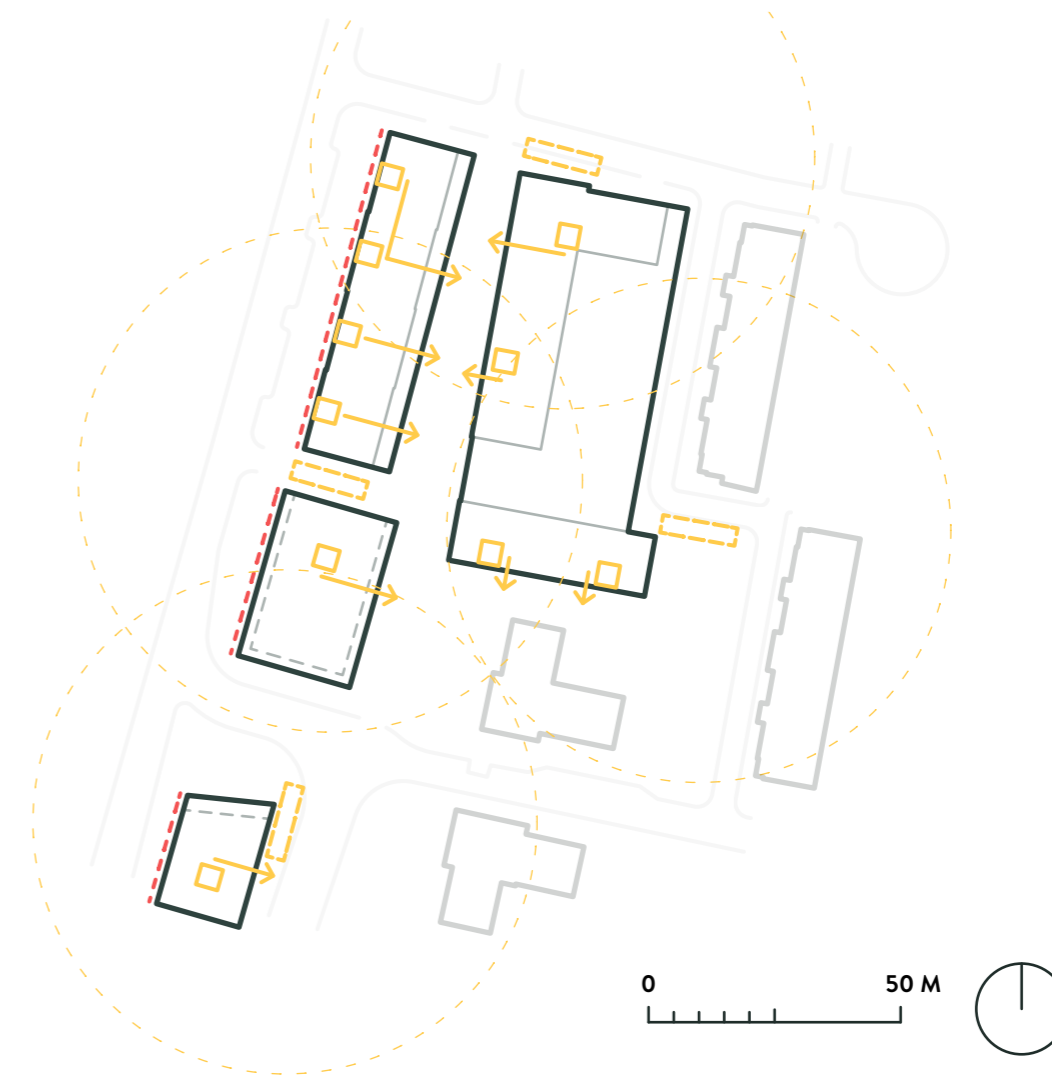
- Medlemskap och utrymme för bilpool
- Medlemskap i lastcykelpool samt utrymme för elcyklar
- Utrymme för hemleverans i och intelligenta leveransskåp i fastigheten



-  INGÅNG MILJÖRUM
-  MILJÖRUM
-  UPPSTÄLLNINGSPLATS

## Sophämtning

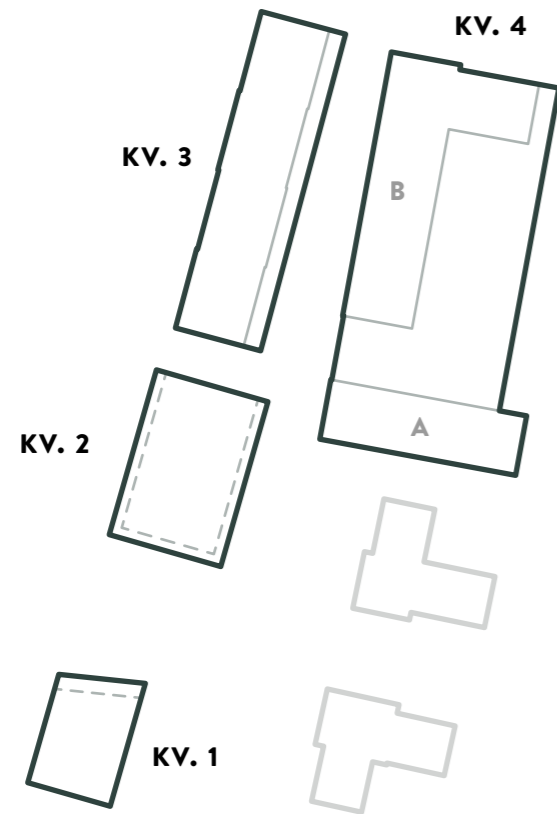
Miljörum och uppställningsplatser för sophämtningsfordon placeras högst 25 meter från bostadsentré i strategiska lägen som inte vetter mot gågata eller torg. Miljörummens storlek och kapacitet beräknas utifrån planens omfattning och gestaltas med viss transparens mot gata.



-  BEFINTLIG BEBYGGELSE
-  NY BEBYGGELSE
-  TRAPPHUS
-  UTRYMNING
-  UPPSTÄLLNINGSPLATS BRANDBIL
-  ANGREPPSPUNKT INOM 50 M RADIE FRÅN UPPSTÄLLNINGSPLATS
-  FASAD UTFÖRS OBRÄNNBART MATERIAL ALT. EI30

## Brandutrymning

Uppställningsplatser för utryckningsfordon och brandbil placeras med hänsyn till avstånd från angreppspunkten, vilken inte får överstiga 50 meter. Utrymning sker, med beaktande av tågspårens riskbild, aldrig mot Södra Jordbrovägen utan sker via trapphus mot gågata och torg. Fasader mot Södra Jordbrovägen utförs i obrännbara material och ska uppfylla brandklass EI30.



## Bebyggelsekvarter

Inom detaljplaneområdet återfinns en varierad hustypologi med olika hushöjder och en upphöjd innergård. Strukturen skapar förutsättningar för ett område med rik variation vad gäller rumsligheter, program, grönstruktur, aktiviteter och rörelser.

Mot Södra Jordbrovägen planeras bebyggelse om 3-7 våningar och med ett särskilt bearbetat taklandskap. Längst i norr finns två bostadskvarter med centrumverksamhet i markplan och en ny gågata som leder till det nya torget. Kvarterens byggnadskroppar är uppdelade i mindre volymer för att skapa variation. Längst söderut vid korsningen Södra Jordbroleden-Morängatan planeras ett kontorshus. Mellan bostadskvarteren och kontorshuset finns kulturhuset, en signaturbyggnad som ramar in det nya torget.

Strukturen ramar in det offentliga rummet med tydliga entréer, bearbetade sockelväningar och tydligt markerade lokaler.

### Lägenhetsstorlekar

Planen erbjuder en variation av lägenhetsstorlekar med dominerande andel ettor och tvåor. Den höga andelen mindre lägenheter är till följd av rådande bullerproblematik mot tågspåren i väst.

Lägenhetstyp	Andel (%)
1 ROK	35
2 ROK	40
3 ROK	15
4 ROK	5
Co-living	5





## Övergripande gestaltningsidéer

### Sockel

Kvarterens sockelvåningar är av öppen, publik karaktär och utformas med generösa fönsterytor där gränsen mellan ute och inne gärna suddas ut. Hög materialkvalitet samt taktill och visuell upplevelserikedom beaktas i utformningen. Uppställningsplats för sophantering samt inlastning utformas med så liten inverkan på fasadupplevelsen som möjligt.

### Lokaler

Gaturumsberikande funktioner i bottenvåningar eftersträvas i syfte att berika stadsrummet och bidra till ett aktivt och tryggt gaturum. Utformningen framhäver lokalerna med en högre våningshöjd och större glaspartier med låg bröstningshöjd mot gatan. Mot torg och gågata planeras lokaler för verksamheter som t.ex. butiker, caféer och restauranger. Entréer till parkeringsgarage samt uppställningsplats för sophantering utformas som tillskott till fasadupplevelsen. Cykelrum utformas för eventuell framtida omställning till lokal.

### Entréer

Entréer artikuleras i gaturummet och gestaltas med hög materialkvalitet, väl valda detaljer samt med förhållandevis stora uppglasade fönsterytor mot gatan. Entréernas synlighet och frekvens i gaturummen är en viktig del i att skapa ett tryggare stadsrum.

### Balkonger

Balkongerna är lätta och genomsiktliga i sin utformning. De utformas med exempelvis pinnräcken eller perforerad plåt för att öka transparensen mellan gata och bostad vilket bidrar till att öka tryggheten i området.

### Taklandskap

Kvarteren utförs i huvudsak med platta tak, gröna tak med svag lutning mot öst. Sedumtak nyttjas för att fördröja och absorbera vattenflödets intensitet innan de når det kommunala dagvattensystemet samt bidra med gröna kvaliteter i området.

### Kulörpalett och Material

Den övergripande färgpaletten för området hämtar inspiration från befintlig bebyggelse och omgivning. Förekommande kulörer går från ljusa till dovare, naturnära toner. Även mer pigmenterat röda och orangea toner förekommer och kan implementeras i den nya bebyggelsen.

För att skapa en långsiktigt hållbar plats uppmuntras användningen av naturliga material som åldras väl. Exempel på fasadmaterial är puts med inslag av tegel, keramiska plattor, stål och cortenplåt. Trä eftersträvas i detaljer så som fönster- och dörrpartier samt vid entrépartier.



Slät puts



Grov puts



Gul tegel i mönstersättning



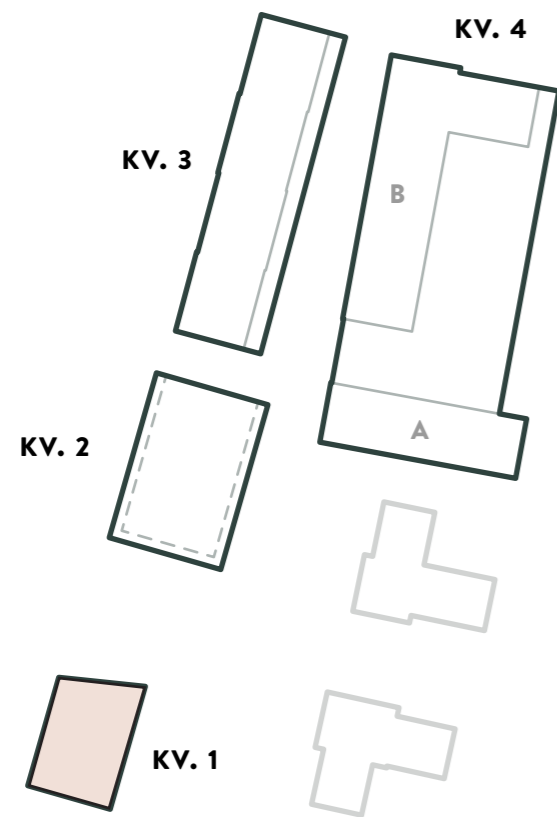
Grov puts



Glaserad tegel



Slät puts



## Kvarter 1

### Kontorshuset

Kvarter 1 ligger i anslutning till Jordbro station och är således betydelsefull i besökarens första möte med Jordbro. Kvarterets hållplatsnära läge samt begränsade area skapar goda förutsättningar för kontorslokaler. För att understödja en stadsmässig karaktär samt bidra till trygghet i gaturummet utgörs gatuplanet av kommersiell verksamhet med generösa glasade ytor.

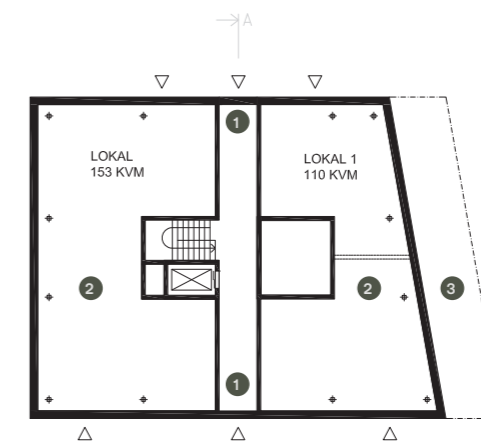
Byggnadens norra gavel är skuren i vinkel för att förstärka den visuella och fysiska kopplingen till Jordbro torg. Höjdmässigt tar byggnaden hänsyn till kringliggande bebyggelse i 4-5 plan.

### Entréplan

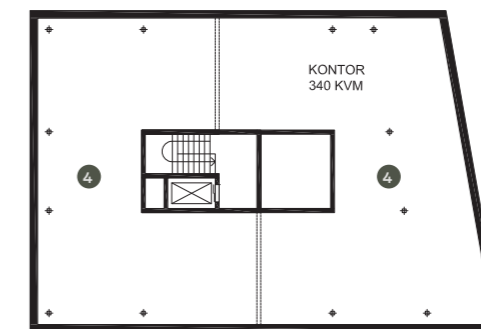
Kontorsbyggnadens entréplan innehåller gaturumsberikande funktioner så som mindre butikslokal, café och/eller restaurang. Detta för att hålla byggnaden vid liv från tidig morgon till sen kväll.

### Normalplan

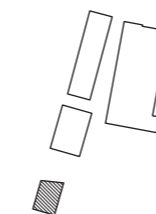
Planen möjliggör kontors- och verksamhetslokaler om totalt 1020 kvm LOA vilka kan fördelas på ett flertal mindre kontor eller nyttjas som ett sammanhängande kontor i tre plan.



Entréplan



Normalplan

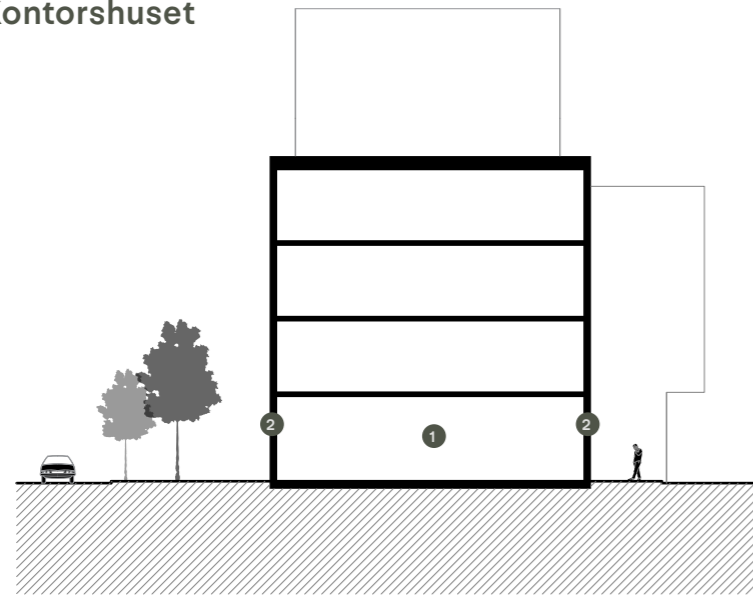


SKALA 1:400

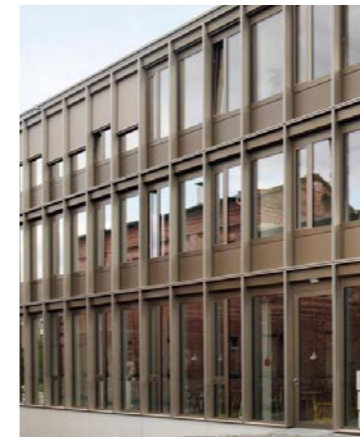


- 1 Genomgående entré
- 2 Lokaler i entréplan som stärker det lokala näringslivet
- 3 Vinkel för att förstärka den visuella och fysiska kopplingen till Jordbro torg
- 4 Flexibel planlösning som möjliggör alternativ kontorsplan

## Kvarter 1 | Kontorshuset



Sektion A-A



Ref. 1



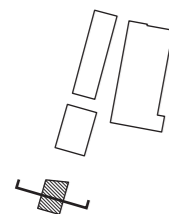
Ref. 2



Ref. 3



Exempelfasad mot Södra Jordbrovägen (väst)



SKALA 1:400



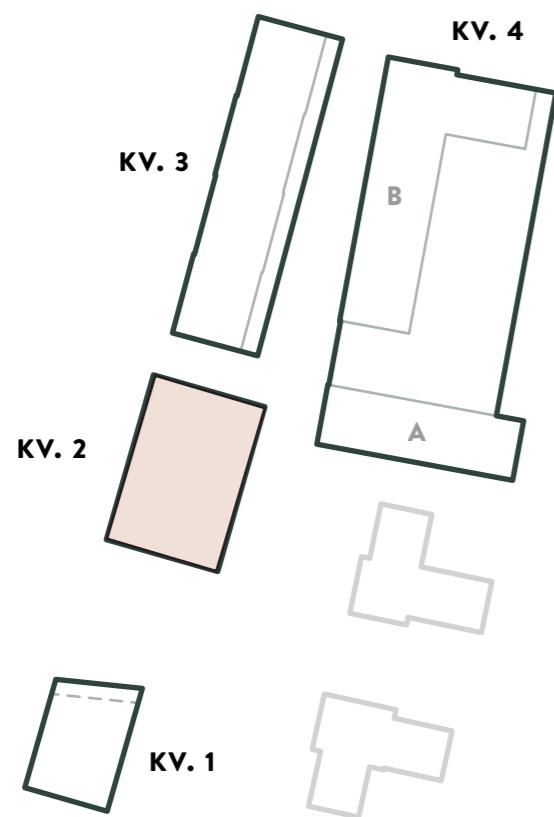
- ① Lokaler i entréplan som stärker det lokala näringslivet
- ② Uppglasad bottenvåning skapar transparens
- ③ Kontorsdel med generösa fönsterytor
- ④ Material, element eller detaljer hämtar inspiration i Jordbros historia

## Fasad

Uttrycksfullhet, uniformitet och balans ses som nyckelord i utformningen av fasaden. Byggnadens gestaltning på övre plan har ett tydligt släktskap med sockelvåningen även om byggnaden kan läsas som två volymer - en kontorsdel som vilar på en högt transparent bas. Gestaltningmässigt kommunicerar byggnaden med såväl kulturhuset som med övriga bebyggelsekvarter.

## Material och Kulör

I byggnadens kulör- och materialval bör tonen i kringliggande bebyggelse tas i beaktning. Dock kan valet av fasadmaterial vara ett unikt komplement i förhållande till resterande kvarter med avseende till byggnadens program. Exempel på fasadmaterial är puts, cortenplåt, plåt, tegel och keramiska plattor.



## Kvarter 2

### Kulturhuset

Kvarter 2, Kulturhuset, är centralt beläget mellan Jordbro torg och Jordbro station. Byggnadens utformning och arkitektoniska kvaliteter är av stor betydelse för upplevelsen av Jordbro centrum samt är av högt representativt värde för samhället. Byggnaden vänder sig i huvudsak åt torget i öst och stationen i väst men bör ha en hög grad av offentlighet i alla väderstreck.

### Entréplan

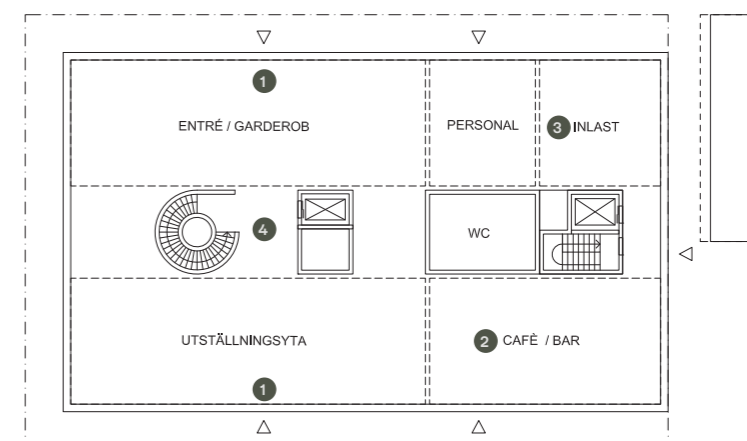
Kulturhusets entréplan utgår från en princip om öppenhet och transparens där vertikala

kommunikationer samt slutna funktioner i huvudsak samlas till byggnadens kärna. Detta möjliggör att byggnadens publika delar möter gaturummet och suddar således ut gränsen mellan ute och inne. Entréplanet innehåller, förutom ytor för inlast och personal, öppna och flexibla ytor för exempelvis konstutställningar och lokala initiativ samt yta för mindre lokal.

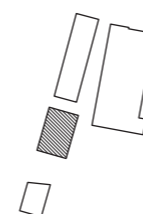
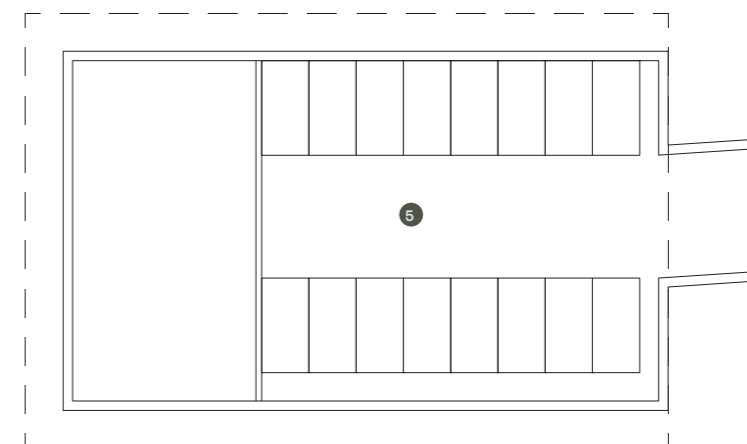
### Källarplan

Kulturhusets källarplan inrymmer parkering för beräknat personal- och besöksbehov samt samutnyttjade plaster för boende.

Entréplan



Källarplan

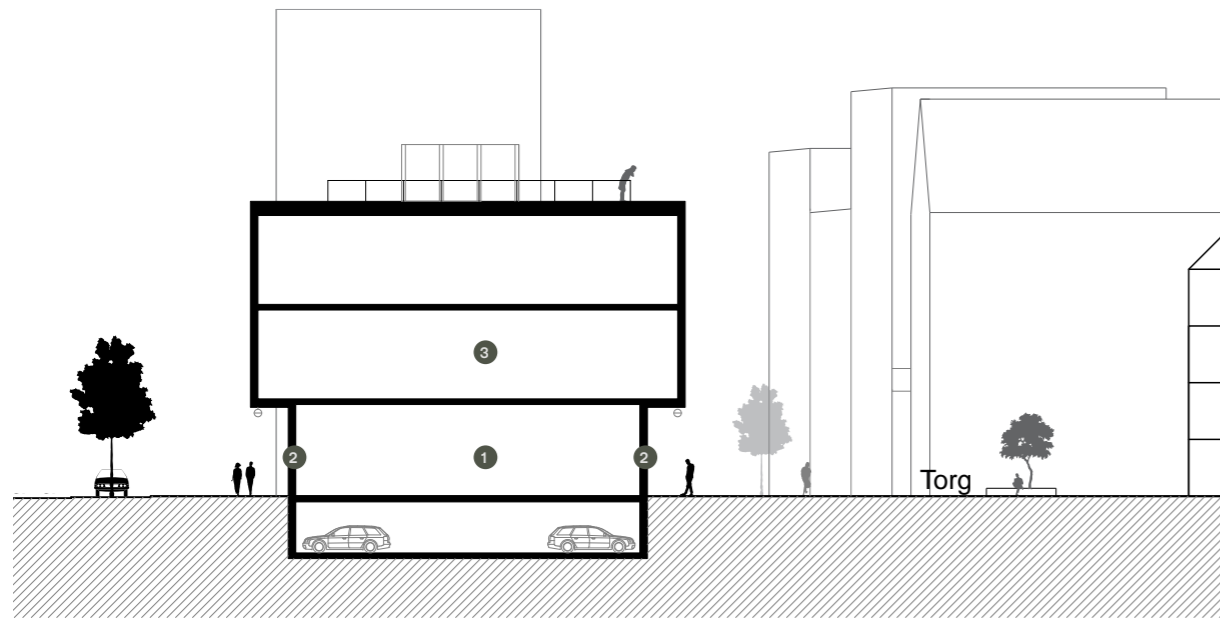


SKALA 1:400



- 1 Genomgående entré
- 2 Lokaler i entréplan som stärker det lokala näringslivet
- 3 Inlast
- 4 Flexibel planlösning som möjliggör alternativ planlösning
- 5 Parkering

## Kvarter 2 | Kulturhuset



Sektion A-A



Ref. 4



Ref. 5



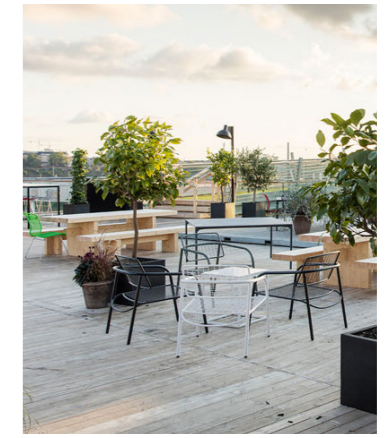
Ref. 6



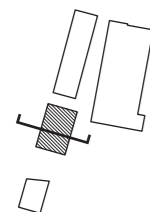
Ref. 7



Ref. 8



Ref. 9



SKALA 1:400

0 10 20 40  
METER

- 1 Lokaler i entréplan som stärker det lokala näringslivet
- 2 Generösa fönsterytor till lokaler skapar transparens
- 3 Mer sluten utställningslokal och mötesrum

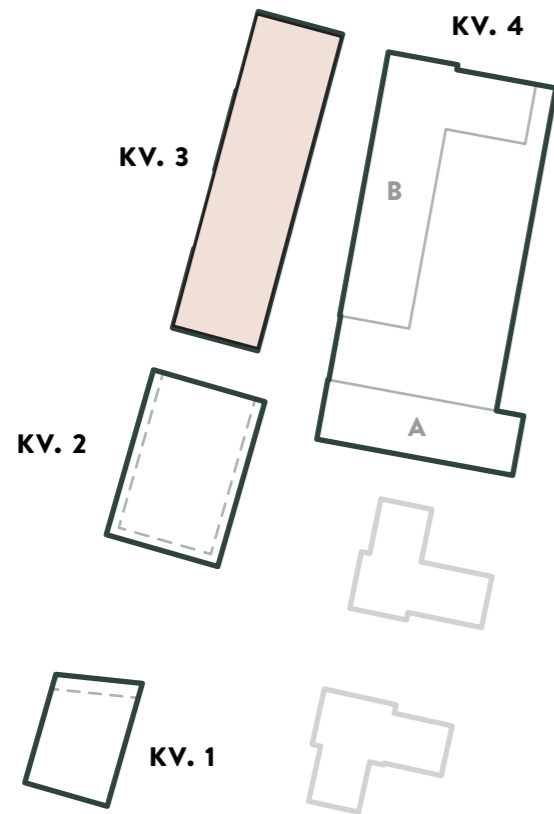
## Fasad och Taklandskap

Här eftersträvas ett ödmjukt men expressivt fasadmotiv där byggnaden tillåts sticka ut som ett spännande och unikt komplement till övrig bebyggelse. Gestaltningmässigt speglar fasaden byggnadens innehåll - som en välkomnande och varm plats, öppen för allmänheten.

Kulturhusets tak utformas med fördel med sociala och gröna ytor för aktiviteter och som mötesplats (9).

## Material och Kulör

Material- och kulörmässigt tillåts byggnaden sticka ut i förhållande till övriga material, dock bör kulören vara dämpat pigmenterad. Naturliga material som åldras väl uppmuntras exempelvis trä och plåt.



## Kvarter 3

### Bostäder och centrumverksamhet

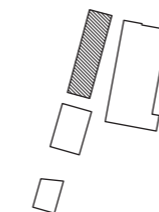
Kvarter 3 ligger centralt beläget mellan planerad gågata och Södra Jordbrovägen. Kvarterets västfasad kommer vara väl synlig från såväl Nynäsvägen som tågspåren och kommer således ha ett högt representativt värde för området.

Kvarterets läge skapar goda förutsättningar för kommersiell verksamhet och social service i markplan. Huvudsakligen i anslutning till gågata och torg finns god exponering mot förbipasserande för butiker och verksamheter.

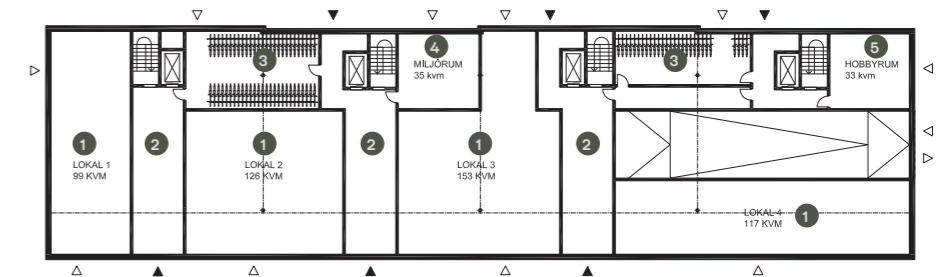
### Entréplan och Källarplan

Entréplanet möjliggör lokaler i varierande storlek, från 99 m<sup>2</sup> till 153 m<sup>2</sup>, i gavellägen samt mot gågatan i öst. Cykelrum ligger i fasad med stora fönsterytor mot Södra Jordbrovägen för enkel omställning till eventuella framtida behov av lokaler. De kopplar även samman trapphusen för att tillgodose direktangöring för samtliga boende vilket förenklar valet av att ta cykeln istället för bilen till och från bostaden.

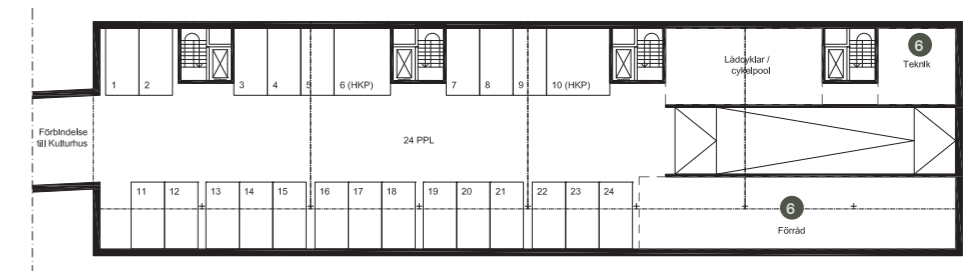
Källarplanet inrymmer 24 p-platser, varav två handikappsparkeringar, och angörs från byggnadens norra gavelsida. Källarplanet innehåller även plats för lådcyklar, elcykelpool samt förrådsytor.



SKALA 1:400



Entréplan



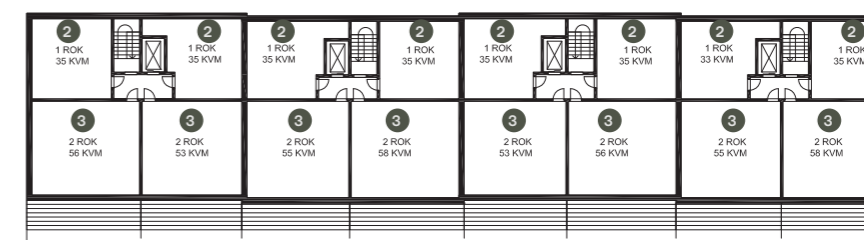
Källarplan

- 1 Lokaler som stärker det lokala näringslivet
- 2 Genomgående bostadsentréer
- 3 Cykelrum som lätt kan omvandlas till lokaler för ändrade framtida behov
- 4 Miljörum
- 5 Gemensamhetslokal som stärker sammanhållningen och bidrar till gemenskap
- 6 Förråd och teknik

## Kvarter 3 | Bostäder och centrumverksamhet



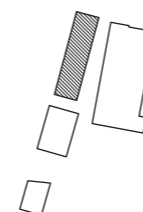
Plan 1



Normalplan

### Normalplan

Husvolymen rymmer fyra trapphus som i sin tur serverar fyra lägenheter per plan. Lägenheter som vetter mot väst begränsas till 35 kvadratmeter då tågspåren orsakar höga bullernivåer. Mot gågatan i öst tillåts lägenheter vara större. Typplanen för kvarter 3 vänder sig således till ensamhushåll och mindre hushåll om två boende.

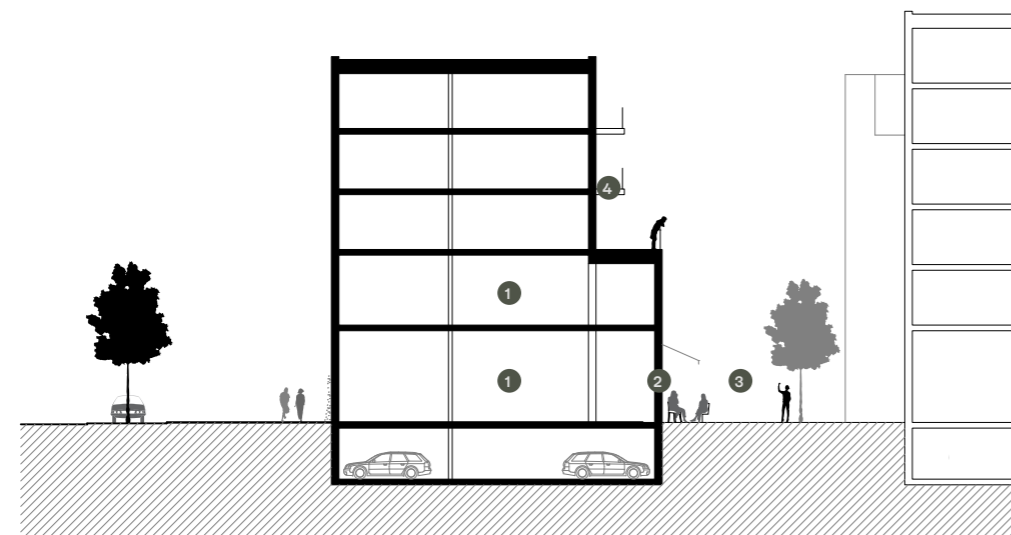


SKALA 1:400



- ① Lokaler som stärker det lokala näringslivet
- ② Lägenheter med begränsad storlek till 35kvm
- ③ Större lägenheter mot gågata

## Kvarter 3 | Bostäder och centrumverksamhet



Sektion A-A



Ref. 10



Ref. 11



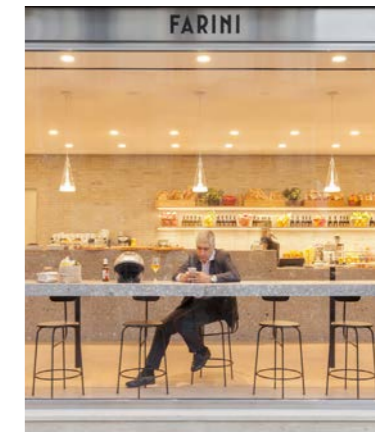
Ref. 12



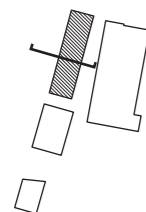
Ref. 13



Ref. 14



Ref. 15



SKALA 1:400



- 1 Lokaler i entréplan och plan 1 som stärker det lokala näringslivet
- 2 Generösa fönsterytor till lokaler skapar transparens
- 3 De nya stadsrummen och urbana stråken möjliggör för konstinslag i väggar och golv
- 4 Balkonger mot gågata som bidrar till att öka tryggheten i området

## Balkonger

Djupare balkonger vetter framförallt mot gågatan i sydost, medan fasaden mot Södra Jordbrovägen kan ha en mer representativ utformning med franska alternativt grunda balkonger. Terrass mot gågata utformas med såväl hårdgjorda ytor för vistelse som grönska.

## Lokaler

Mot gågatan planeras lokaler för verksamheter som t.ex. butiker, caféer och restauranger. På plan ett möjliggörs lokaler för offentlig service.



## Kvarter 3 | Bostäder och centrumverksamhet

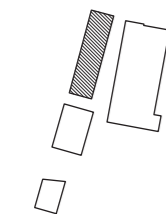


Fasad mot gågata i öst



Fasad mot Södra Jordbrovägen

Utsnitt på sidan 18



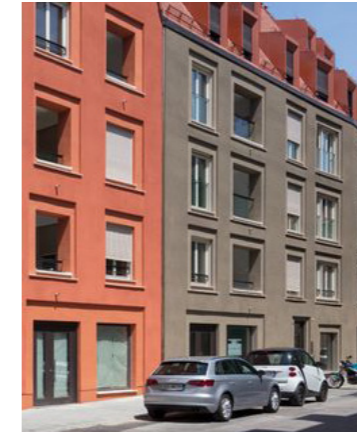
SKALA 1:400



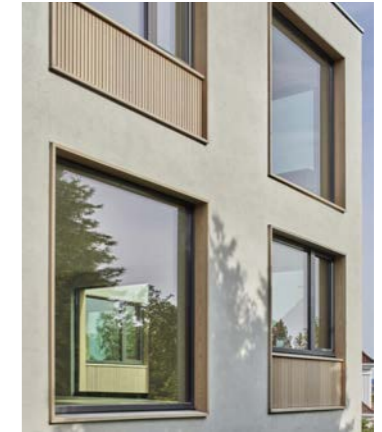
- 1 Bearbetning och variation i bottenvåningarna
- 2 Artikulerade entrépartier med hög transparens
- 3 Balkonger mot gågata som bidrar till att öka tryggheten i området
- 4 Grönska och sittplats integrerad i fasad
- 5 Indraget fasadparti bidrar till variation / upprätthåller fasadens koncept och struktur
- 6 Cykel- och miljörum i fasad möjliggör snabb omställning till framtida lokaler
- 7 Franska balkonger mot Södra Jordbrovägen



Ref. 16



Ref. 17



Ref. 18



Ref. 19



Ref. 20



Ref. 21

## Fasaduttryck

Kvarter 3 har en uppbruten skala och är uppdelad i mindre volymer. För att skapa variation kan varje volym vara utformad med olika kulör och materialitet men ha enhetligt utformade gestaltungsprinciper beträffande exempelvis kompositionen av fönster och entréer, bjälklagsband samt omsorgsfullt gestaltade detaljer.

## Material &amp; kulör

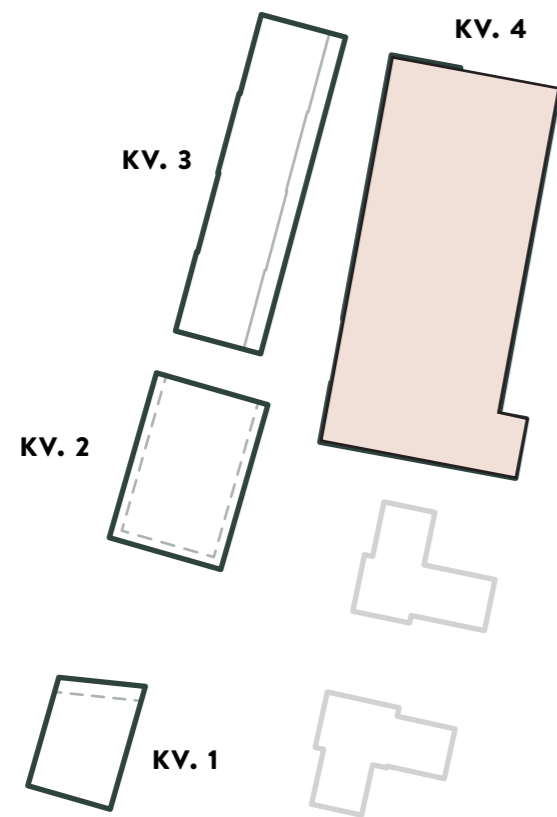
Variation i stadsdelen skapar en brokighet och identitet som är betydelsefull för upplevelsen av stadsdelen. Liksom i övriga kvarter består kulörpaletten av naturlära toner och angränsande fasadsekvenser bör gå ton i ton.

## Kvarter 3 | Bostäder och centrumverksamhet



- 1 Bearbetning och variation i bottenvåningarna
- 2 Artikulerade entrépartier med hög transparens
- 3 Balkonger mot gågata och franska balkonger mot Södra Jordbrovägen som bidrar till att öka tryggheten i området
- 4 Grönska och sittplats integrerad i fasad
- 5 Indraget fasadparti bidrar till variation / upprätthåller fasadens koncept och struktur
- 6 Cykel- och miljörum i fasad möjliggör snabb omställning till framtida lokaler

Utsnitt mot Södra Jordbrovägen  
1:100



## Kvarter 4

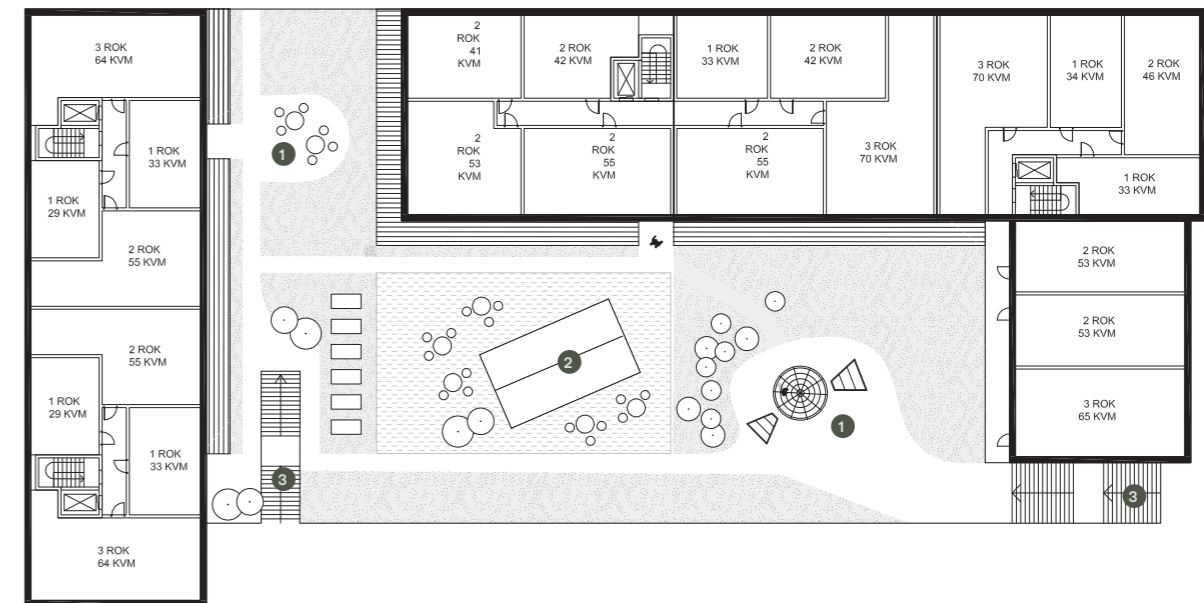
### Bostäder och centrumverksamhet

Kvarter 4 ligger mellan Jordbros karakteristiska skivhus, gågata och torg. Dess läge och omfattning skapar förutsättningar för större lokaler i bottenplan samt bostäder i övre plan. Sockelvåningen är i huvudsak gestaltad med större glaspartier i anslutning till torget samt gågatan.

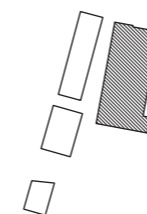
Byggnadens struktur möjliggör en större sammanhängande gård på plan 1 där planteringar med större jordmån kombineras med växtbäddar för omhändertagande av dagvatten. Olika vistelsezoner samt gemensamhetslokal är grundläggande för gårdens gestaltning.

### Normalplan

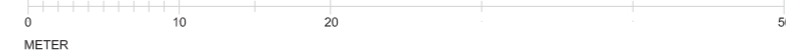
Kvarteret är uppdelat i två byggnadsvolymer, en mot torget och en mot gågatan. Husvolymen mot gågatan rymmer två trapphus som i sin tur serverar 7-8 lägenheter var. Lägenheterna varierar i storlek från ettor till fyror. Husvolymen mot torget rymmer 2 trapphus med 4 lägenheter per trapphus.



Normalplan

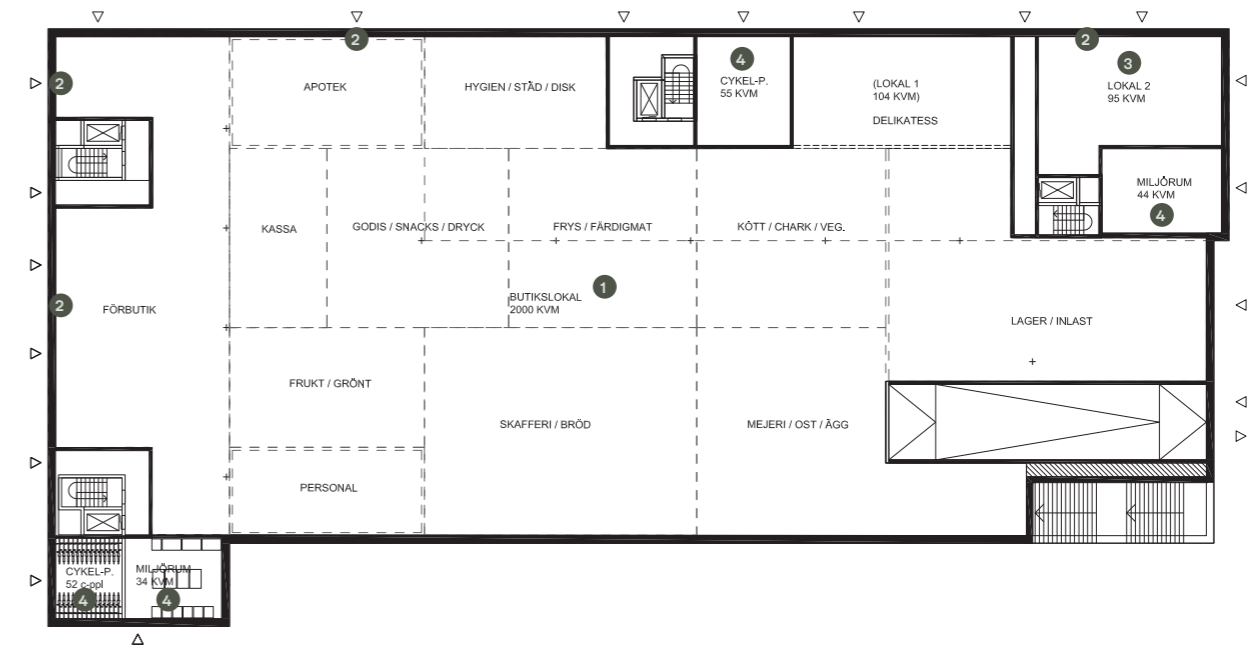


SKALA 1:500

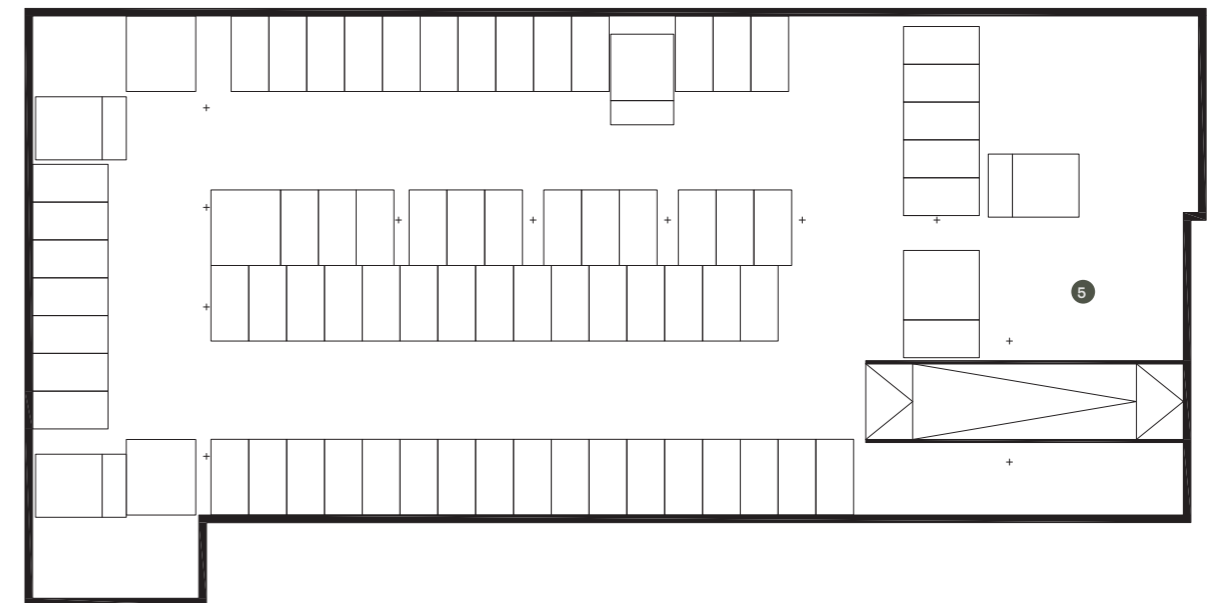


- 1 Kvarterets innergård innehåller en variation av ytor med olika funktioner
- 2 Gemensamhetshus/växthus på innergård stärker sammanhållningen och bidrar till gemenskap
- 3 Trappor kopplar gård till gaturum och skapar förutsättningar för spontana möten och samvaro

## Kvarter 4 | Bostäder och centrumverksamhet



Entréplan



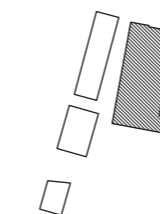
Källarplan

### Entréplan

Entréplanet möjliggör lokal för större livsmedelsbutik om 2000 m<sup>2</sup> samt en mindre friliggande lokal i byggnadens nordvästra hörnläge. Särskild vikt läggs vid sockelns västra och södra del där majoriteten av fasaden ska upplevas öppen och inbjudande. Bostadssentréer förläggs längs gågata och torg medan cykel- och miljörum placeras i byggnadens nordöstra och sydvästra hörn.

### Källarplan

Garaget i kvarter fyra inrymmer 72 parkeringsplatser, varav fyra handikappsplatser. Överytor nyttjas som "mobilitetshub" för förvaring av lådcyklar och elcykelpool.

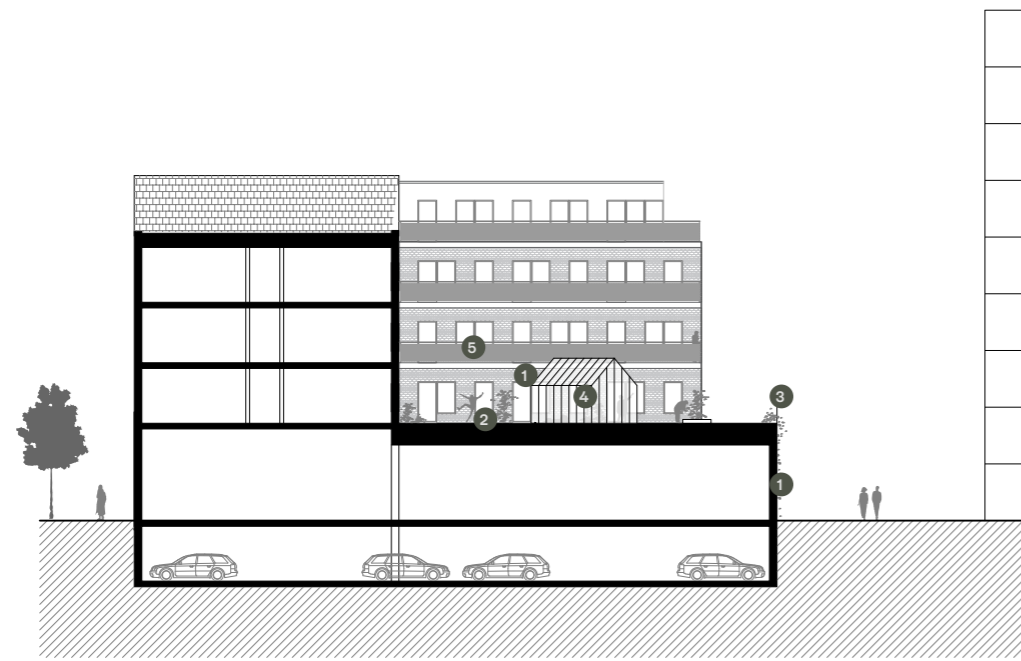


SKALA 1:500

0 10 20 50  
METER

- 1 Större livsmedelsbutik i entréplan som stärker det lokala näringslivet
- 2 Generösa fönsterytor till mot torg- och gaturum skapar transparens
- 3 Mindre lokal som stärker det lokala näringslivet
- 4 Miljörum och cykelrum som lätt kan omvandlas till lokaler för ändrade framtida behov
- 5 Mobilitetshub

## Kvarter 4 | Bostäder och centrumverksamhet



Sektion A-A



Ref. 22



Ref. 23



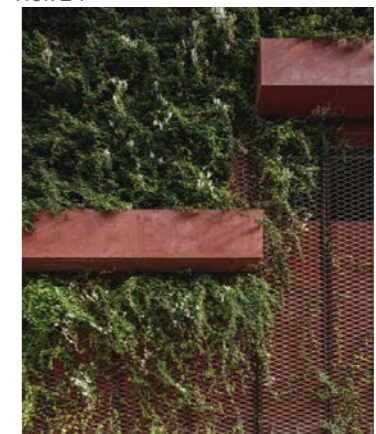
Ref. 24



Ref. 25



Ref. 26



Ref. 27

## Taklandskap

Kvarter 4 utförs främst med platta, gröna tak med svag lutning mot den upphöjda innergården. Byggnadsvolymen mot torget gestaltas med sadeltak för att knyta an till bebyggelsen söder om torget.

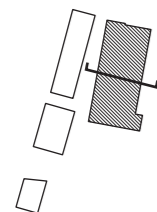
## Balkonger

Balkonger vetter mot samtliga väderstreck i kvarteret för att bidra till trygghet och variation i gårds- och gaturummet. Balkonger mot gata och torg hålls grundare för att inte ta för stor del av gaturummet i anspråk.

## Lokaler

Sockelvåning som inrymmer matvarubutik gestaltas i genomsiktligt material mot gatan öster om Kv. 4 där det ur kvalitets- och trygghetsynpunkt är viktigt att kunna se in och ut i matvarubutiken. Växtlighet samt belysning integreras med fördel i dessa sekvenser av sockeln.

- 1 Öppningar helt eller delvis genomsiktliga med integrerad belysning och grönska
- 2 Djupare jordmån möjliggör grönska och växtlighet
- 3 Visuellt koppling mellan gårds- och gaturum
- 4 Gemensamhetshus/växthus på innergård stärker sammanhållningen och bidrar till gemenskap
- 5 Lågt belägna balkonger bidrar till "ögon på gatan" och ett tryggare stadsrum



SKALA 1:400



## Kvarter 4 | Bostäder och centrumverksamhet



Fasad mot skivhus i öst



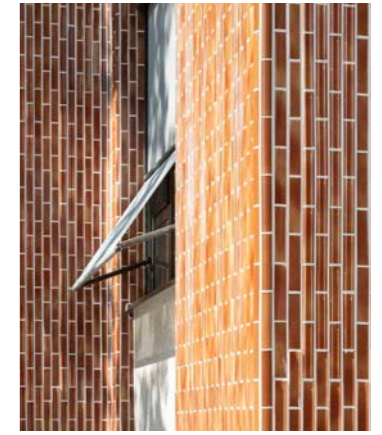
Fasad mot gågata i väst



Ref. 28



Ref. 29



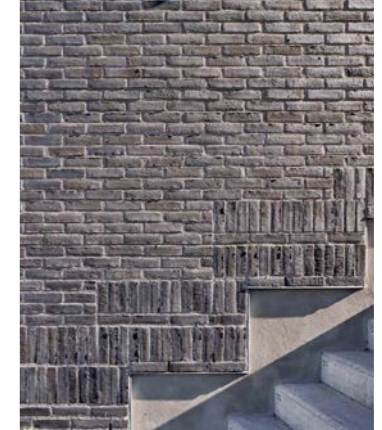
Ref. 30



Ref. 31



Ref. 32

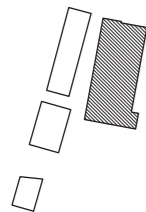


Ref. 33

- 1 Öppningar helt eller delvis genomskiktiga med integrerad belysning
- 2 Trappor kopplar gård till gaturum och skapar förutsättningar för spontana möten och samvaro
- 3 Balkongernas placering skapar lekfullhet och variation i fasad mot innergård
- 4 Djupare jordmån möjliggör grönska och växtlighet
- 5 Cykelrum och soprum gestaltas med stora fönsterytor för ett tryggare och öppnare gatutum
- 6 Artikulerade och generösa fönster- och entrépartier till livsmedel-/ dagligvaruhandel
- 7 Visuell koppling mellan gårds- och gaturum
- 8 Lågt belägna balkonger bidrar till "ögon på gatan" och ett tryggare stadsrum
- 9 En mer rationell och representativ fasadgestaltning mot gågatan
- 10 Artikulerade entrépartier till bostäder med hög transparens

## Fasaduttryck

Harmoni och balans är vägledande i gestaltungsarbetet där fasader mot gågata och torg håller en högre grad av rationalitet och representativitet. Mot innergården är variation och lekfullhet i fasad verktyg för att skapa ett dynamiskt och upplevelserikt gårdsrum. Byggnadsvolymen mot torget i söder ses som en monolit vilken gestaltas enhetligt.



SKALA 1:500

0 10 20 50  
METER

## Kvarter 4 | Bostäder och centrumverksamhet



- 1 Artikulerade och generösa fönster- och entrépartier till livsmedel-/ dagligvaruhandel
- 2 Takkupor
- 3 Balkonger bidrar till "ögon på gatan" och ett tryggare stadsrum
- 4 En ordnad och representativ fasadgestaltning mot torget
- 5 Artikulerade entrépartier till bostäder med hög transparens

Utsnitt mot torget  
1:100

## Referensbilder

s. 11

1. Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten
2. White Arkitekter
3. Mobile architectural office, Cyrille Lallement

s. 13

4. White Arkitekter
5. Sandell Sandberg
6. Dorte Mandrup
7. Baukunst
8. Perneel Osten Architects
9. Urban Escape, Urbangreen

s. 16

10. Kv. Vélo, FOJAB
11. Mir Architectes
12. Jupiter & Mars
13. Mir Architectes
14. Tobin Properties
15. John Pawson

s. 17

16. TVK Architectes
17. Lorenzen Mayer Architekten
18. R21 Arkitekter
19. Varg Arkitekter
20. Kyrre Sundal
21. Duggan Morris

s.21

22. Duggan Morris
23. Meyer Architekten
24. Brofästet 1, Varg Arkitekter
25. John Pawson
26. AJ Landskap
27. JAJA Architects

s. 22

28. Arkitema Arkitekter
29. On Track, ÅWL Arkitekter
30. Segison Bates
31. Okänd referens
32. Okänd referens
33. Kjellander Sjöberg

Övriga foton och illustrationer av Kaminsky Arkitektur