

Kv. Stjärnan

Vård- och omsorgsboende

Bilaga 2 till exploateringsavtal i anslutning till
detaljplanen för fastigheten Stjärnan 24 m.fl.

BESQAB



Underlag till detaljplan

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

a-sidan

PB, JÅ, TS

I "Fördjupad översiktsplan för Norrtälje stads" formuleras ett kommunalt mål att skapa ett varierat bostadsutbud som möjliggör för invånare att leva i Norrtäljehela livet. Demografiskt sett ligger stadens antal invånare över 65 år något över nationellt snitt.

I detaljplaneförslaget för ett vård- och omsorgsboende längs med Carl Bondes väg omvandlas redan ianspråktagen mark från mindre industri- och handelsplats till en kompletterande boendeform inom befintligt bostadsområde. Förslaget innefattar ca. 69 lägenheter, en ökning på ca 10% sett till Norrtälje stads befintliga bestånd.

I den fördjupade översiktsplanen uttrycks även att framtida vård- och omsorgsboenden bör integreras med övriga bostäder i stadsmiljön. Genom att planera för en samlad bebyggelse i området kring Carl Bondes väg och Drottning Kristinas väg främjar förslaget möjligheter till gemenskap och sociala aktiviteter för de boende, samtidigt som värdefulla natur- och kulturområden bevaras på andra platser.

Man kan konstatera att kvarteret Stjärnan är belägen i gränslandet mellan innerstaden och kransbebyggelse. Skalan övergår i framförallt öst/västlig riktning från flerbostadsvolymer till lägre egna hem. Med vetskap om detta har en tidig ambition varit att fånga upp stadsmässigheten längs med Carl Bondes väg och samtidigt erbjuda kvarterets inre delar en sydvästvänd innergårdsoas.

Förslagets gestaltning syftar till att skapa goda förhållanden i mötet mellan byggnadens bottenvåning och gata. Målet har varit att prioritera en god upplevelse av platsen i ögonhöjd för både boende, besökare och förbipasserande. Gestaltningen tar avstamp i en nordisk träbyggnadstradition, men strävar mot ett samtida uttryck i dess detaljer och kulörpalett.

Detaljplanens lokalisering i ett redan kollektivtrafknära läge förenklar och uppmuntrar såväl boende, personal och besökare att nyttja kollektiva färdmedel.



Vy från norr mot vård- och omsorgsboendet

Vision för kv. Stjärnan

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





Drottning Kristinas väg

Huvudstråk bil

1. Carl Bondes väg
2. Bolkavägen
3. Drottning Kristinas väg

Huvudstråk gång- och cykelbana

1. Carl Bondes väg, mot Norrtälje Sportcentrum
2. Bolkavägen, mot Norrtälje C
3. Strandvägen och Norrtäljeviken

SLUTSATS

Kvarteret präglas av god kontakt med såväl bilister som cykel- och gångtrafikanter.



Målpunkter

1. Flygfältets handelsområde
2. Norrtälje Sportcentrum
3. Strandvägen och Norrtäljeviken
4. Kvisthamrabacken

SLUTSATS

Närheten till lokala intressepunkter bär för en fin tillvaro på platsen med många utflytsmål inom räckhåll.

Nulägesanalys: plats

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





Flerbostadsområde
väster om Carl Bondes väg

- Bostadshus i rött tegel
- 4-5 våningar
- Taktegelpannor, röda
- Komplementbyggnader täckmålad röd panel
- Samlad parkering
- Balkonger
- Grön förgårdsmark, uppvuxna träd och buskar

SLUTSATS

Den befintliga flerbostadsskalan motiverar den föreslagna våningshöjden och hjälper till att omfamna cirkulationsplatsen.



Låghusområde
öster om Carl Bondes väg

- Radhus i täckmålad panel
- Enfamiljshus i täckmålad panel eller tegel
- 1-2 våningar
- Taktegelpannor, röda och svarta
- Spridd parkering
- Uteplats i markplan
- Trädgårdar, viss grönska och parkering i förgårdsmark

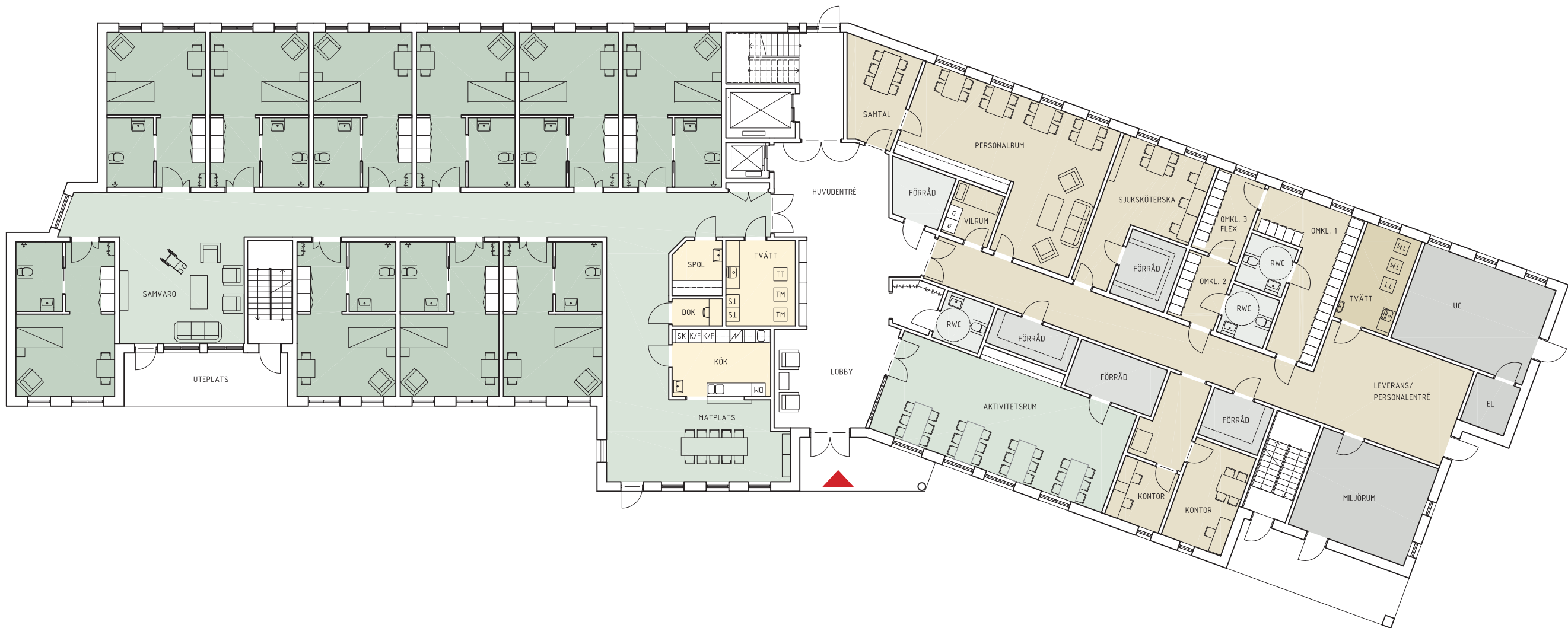
SLUTSATS

Nedtrappningar i byggrätten och avstånd till lägre bebyggelse har av nödvändighet prioriterats.

Nulägesanalys: omgivande bebyggelse

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





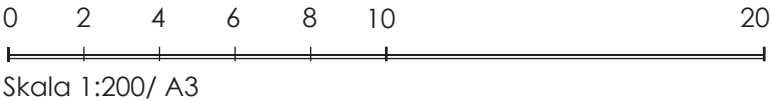
Gemensamma ytor avdelning
Boendelägenhet
Personalytor avdelning
Personalytor administration
RWC
Förråd
Tekniska utrymmen

Plan 10:		
BYA	ca. 1167,9 m ²	
BTA	ca. 1119,4 m ²	
BOA	ca. 303,6 m ²	
LOA	ca. 702,0 m ²	
Antal avdelningar: 1 st		
Antal boendelägenheter: 10 st		
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m ²		

Totalt:		
BYA	ca. 1167,9 m ²	
BTA total	ca. 4977,3 m ²	
BOA total	ca. 2097,8 m ²	
LOA total	ca. 2163,8 m ²	
Antal avdelningar: 7 st		
Antal boendelägenheter: 69 st		
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m ²		

Plan 10 - entréplan

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





- Gemensamma ytor avdelning
- Boendelägenhet
- Personalytor avdelning
- RWC

Plan 11:

BYA	-
BTA	ca. 1132,1 m ²
BOA	ca. 608,2 m ²
LOA	ca. 389,6 m ²

Antal avdelningar: 2 st
Antal boendelägenheter: 20 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

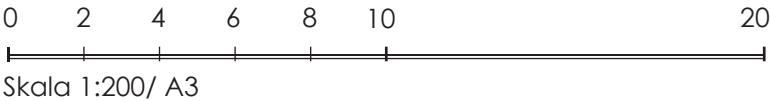
Totalt:

BYA	ca. 1167,9 m ²
BTA total	ca. 4977,3 m ²
BOA total	ca. 2097,8 m ²
LOA total	ca. 2163,8 m ²

Antal avdelningar: 7 st
Antal boendelägenheter: 69 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

Plan 11

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





- Gemensamma ytor avdelning
- Boendelägenhet
- Personalytor avdelning
- RWC

Plan 12:

BYA	-
BTA	ca. 1132,1 m ²
BOA	ca. 608,2 m ²
LOA	ca. 389,6 m ²

Antal avdelningar: 2 st
Antal boendelägenheter: 20 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

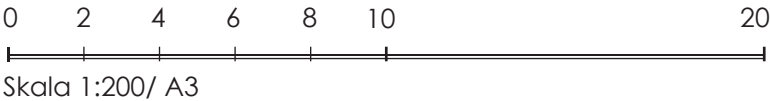
Totalt:

BYA	ca. 1167,9 m ²
BTA total	ca. 4977,3 m ²
BOA total	ca. 2097,8 m ²
LOA total	ca. 2163,8 m ²

Antal avdelningar: 7 st
Antal boendelägenheter: 69 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

Plan 12

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13





- Gemensamma ytor avdelning
- Boendelägenhet
- Personalytor avdelning
- RWC

Plan 13:

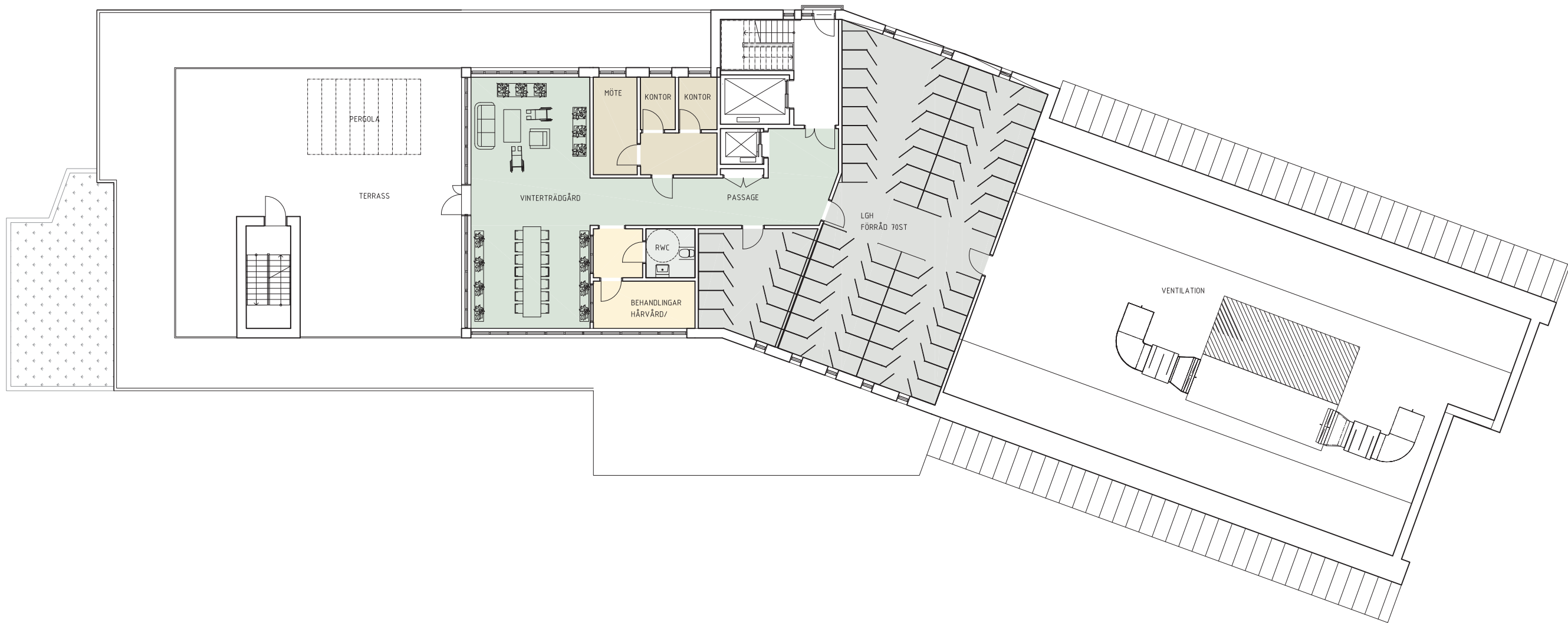
BYA	-
BTA	ca. 1132,1 m ²
BOA	ca. 577,8 m ²
LOA	ca. 389,6 m ²

Antal avdelningar: 2 st
Antal boendelägenheter: 19 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

Totalt:

BYA	ca. 1167,9 m ²
BTA total	ca. 4977,3 m ²
BOA total	ca. 2097,8 m ²
LOA total	ca. 2163,8 m ²

Antal avdelningar: 7 st
Antal boendelägenheter: 69 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²



- Gemensamma ytor avdelning
- Personalytor avdelning
- Personalytor administration
- RWC
- Förråd
- Tekniska utrymmen

Plan 14:

BYA	-
BTA	ca. 505,0 m ²
BOA	-
LOA	ca. 299,1 m ²

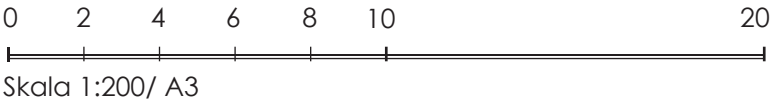
Antal avdelningar: 0 st
Antal boendelägenheter: 0 st
Storlek lägenhet: -

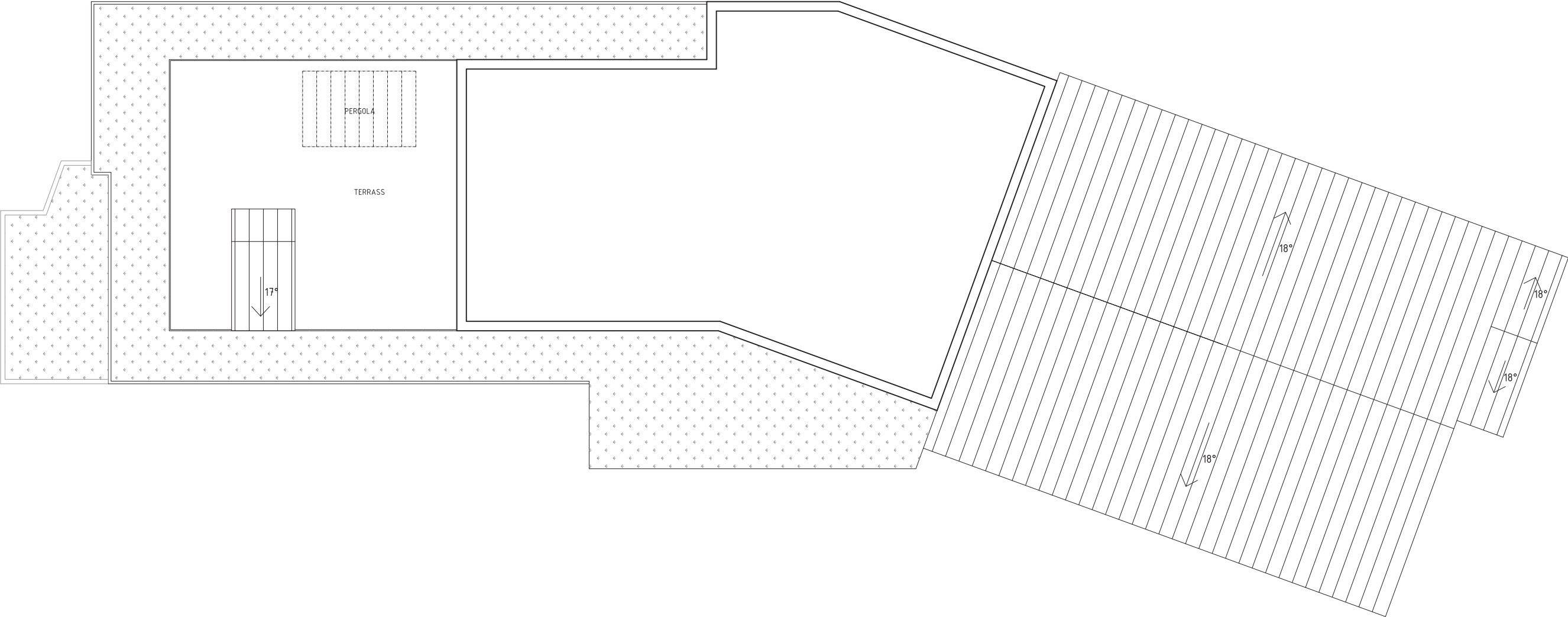
Totalt:

BYA	ca. 1167,9 m ²
BTA total	ca. 4977,3 m ²
BOA total	ca. 2097,8 m ²
LOA total	ca. 2163,8 m ²

Antal avdelningar: 7 st
Antal boendelägenheter: 69 st
Storlek lägenhet: ca. 30,5 m²

Plan 14

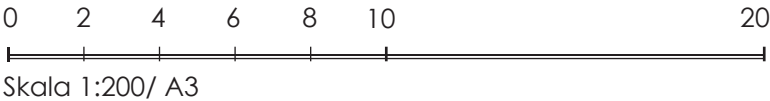


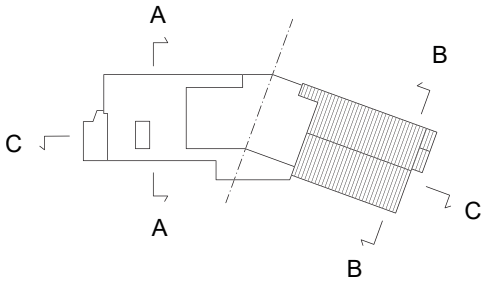


- Plåt
- Sedum
- Terrass

Plan 15 - takplan

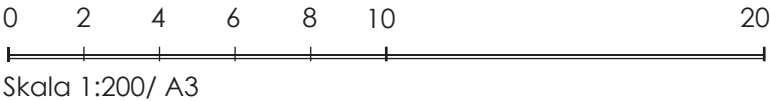
20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

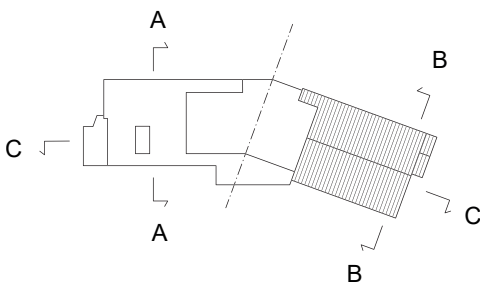
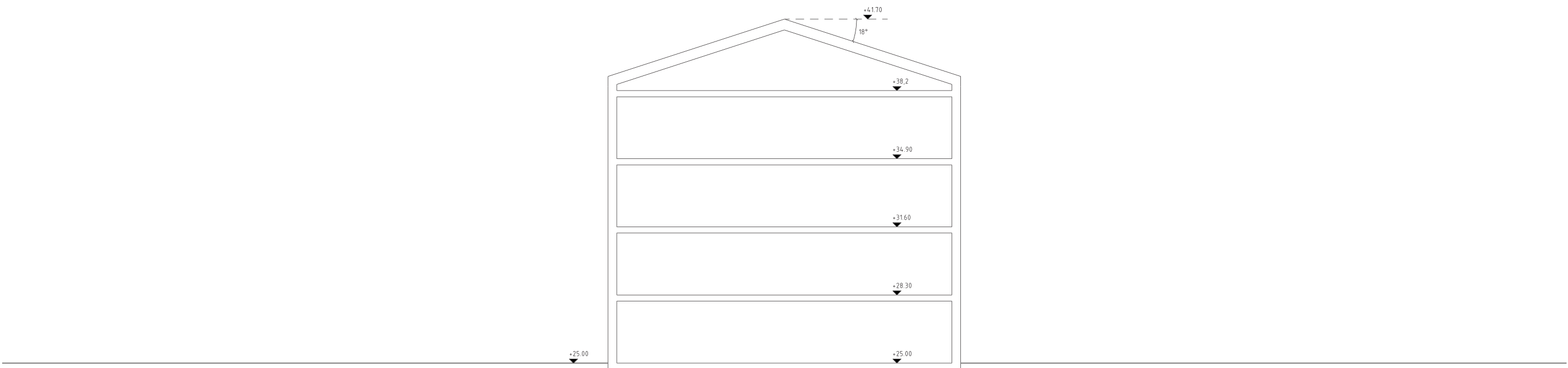




Sektion A-A

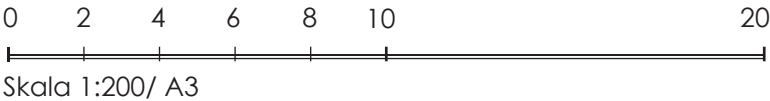
20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

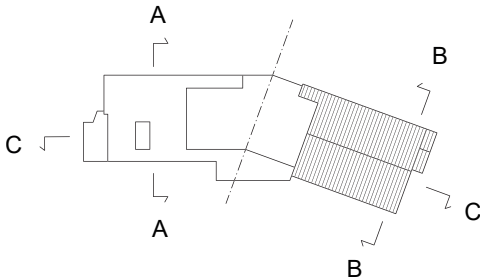
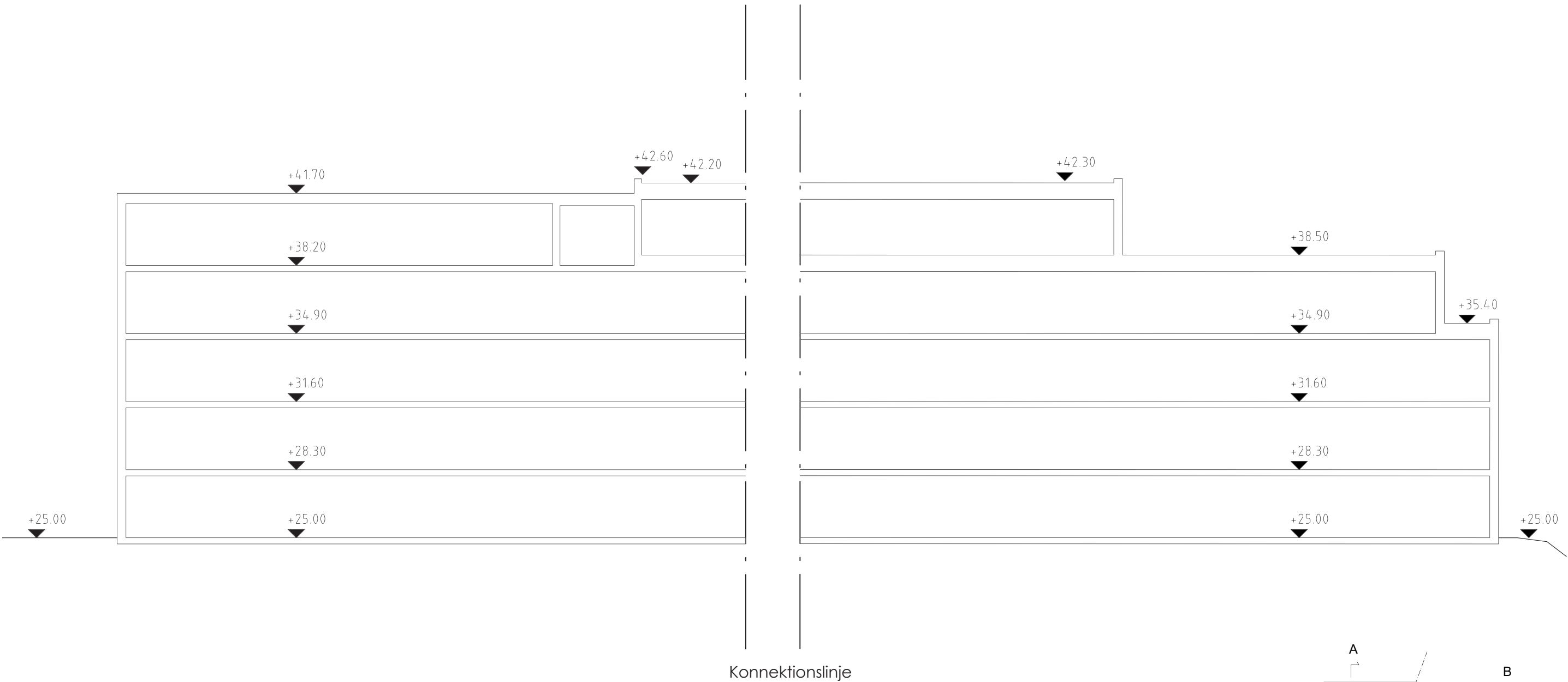




Sektion B-B

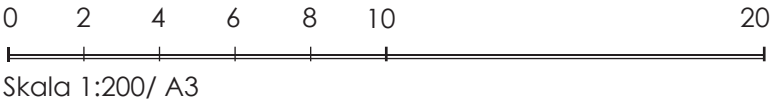
20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

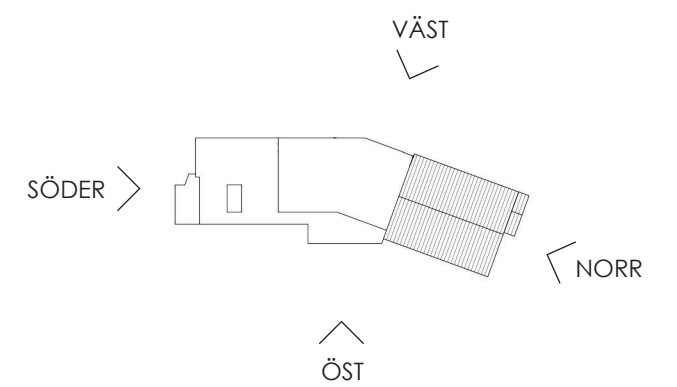




Sektion C-C

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13



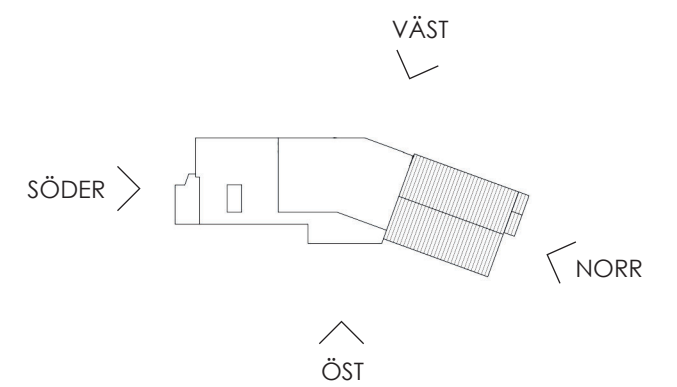


Fasad mot väst

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

0 2 4 6 8 10 20
Skala 1:200/ A3

PB, JÅ, TS



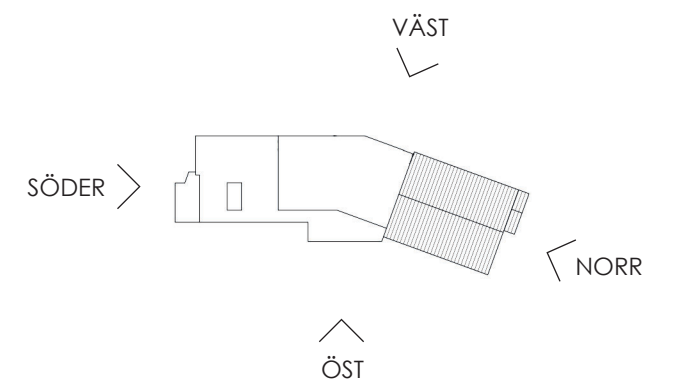
Fasad mot norr

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

0 2 4 6 8 10 20
Skala 1:200/ A3

a-sidan

PB, JÅ, TS



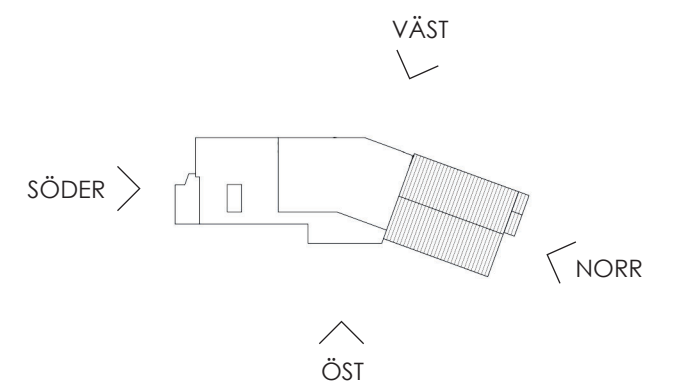
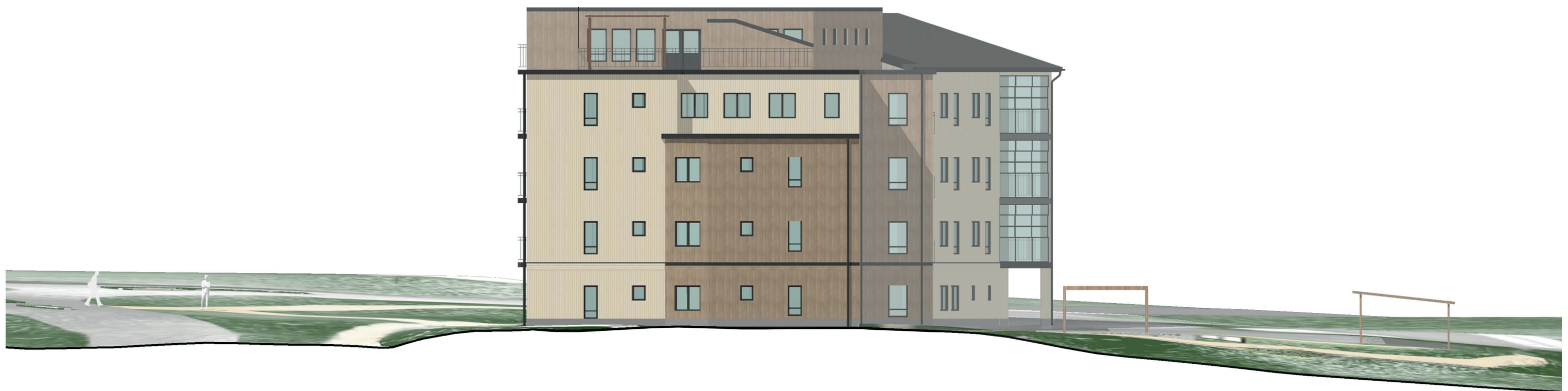
Fasad mot öst

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

0 2 4 6 8 10 20
Skala 1:200/ A3

PB, JÅ, TS

a-sidan



Fasad mot söder

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13

0 2 4 6 8 10 20
Skala 1:200/ A3

PB, JÅ, TS

a-sidan

Gestaltningssidén för kv. Stjärnan utgår ifrån ett önskemål om att dels säkerställa stadsmässigheten utåt mot Carl Bondes väg men samtidigt knyta an till radhusområdet öster om det föreslagna byggrätten. En mängd fasadmateriell har prövats och arbetet har utmynnat i att byggnaden bör gestaltas med fasader i träpanel hämtade från en skandinavisk byggnadstradition. Med sin ytbehandling och kulör samt detaljer i gestaltningen landar i volymen i kombination av tradition ett samtida uttryck.

Byggnadens centrala kärna med trapphus och gemensamma vårdavdelningsfunktioner fortsätter upp till terrassplan, där en vinterträdgård leder ut till en gemensam takterrass. Denna kärna gestaltas med stående värmeimpregnerad träpanel som framhäver en vertikalitet och skvallrar om den funktion som gömmer sig bakom fasaden. Valet av värmeimpregnerad panel bevarar och framhäver träets naturligt skiftande utseende och skänker

en värme och taktilitet till ytan.

Vårdboendets kärna flankeras av avdelningar med boendelägenheter och dessa bekläs med täckmålad träpanel i ljus kulör i en varmt vit eller ljust gul ton. Den stående värmeimpregnerade träpanelen återkommer sedan i byggnadens båda gavlar där framskjutna volymer bryter ner gavelmotiven.

Fasadgestaltningen kompletteras med detaljering som bryter in i byggnadens enhetliga volym. Falsad spårpanel med fasade kanter skapar ett skuggspel som ger variation över stora fasadytor, en variation som förstärks av byggnadens knäck längs med Carl Bondes väg. Våning 2 markeras med en dropplåt och ett parti med horisontella panelbrädor med fasadkant. Insidan av fönsternischerna bekläs med panel i samma kulör som fasaden.

Visionen är att huset skall kunna fungera som en större villa med valda delar av igenkännbarhet och hemkänsla.



Referensbild: stående spårpanel



Referensbild: panelbeklädd fönsternisch

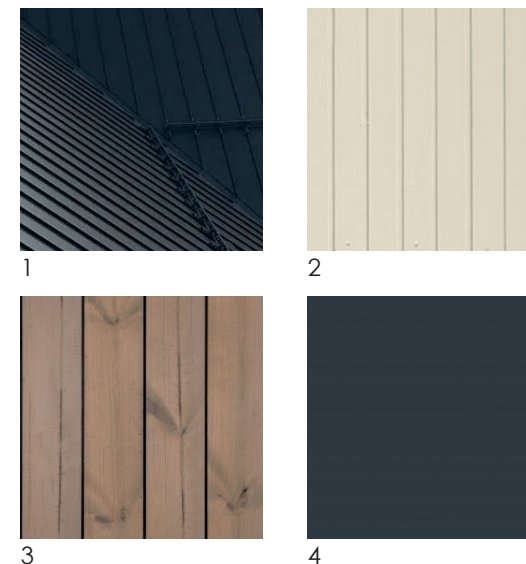
Kulörförslag 1 (visas i fasader och renderingar)

1. Falsat plåttak
Grafitgrå
RAL 7016 / NCS S 8000-N
2. Stående panel
Täckmålad, varm vit
NCS S 1005-Y20R
3. Stående panel
Infärgad silver
ca. NCS S 4010-Y30R (närmaste kulör)
4. Karmar, räcken, takavvattnings m.m.
Grafitgrå
RAL 7016 / NCS S 8000-N

Kulörförslag 2

5. Falsat plåttak
Grafitgrå
RAL 7016 / NCS S 8000-N
6. Stående panel
Täckmålad, varm vit
NCS S 1005-Y20R
7. Stående panel
Infärgad gyllene ("naturlig")
ca. NCS S 4030-Y30R (närmaste kulör)
8. Karmar, räcken, takavvattnings m.m.
Mörkbrun
RAL 8017 / NCS S 8005-Y80R

Kulörförslag 1



Kulörförslag 2



Gestaltningstankar och materialbeskrivning



Vy från gata

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13



Vy mot huvudentré

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13



Vy mot gård

20-085 | Kv. Stjärnan vård- och omsorgsboende | Norrtälje kommun | 20245-01-13