

# KV. GLADAN | KONFEKTEN





Den nya bebyggelsen i kvarteret förstärker omkringliggande gatustruktur. Kvarteret är utformat med levande bottenvåningar där verksamheter och bostadskomplement skapar både trygghet och närhet till service i centrum. Lokaler är planerade mot Lasarettsgatan samt mot tilltänkt parkeringsyta mot Storgatan.

Indrag samt avsmalnande av volymer i ytterhörn skapar en varierande gatumiljö och naturliga mötesplatser växer fram, se exempelvis TORGET. Kvarteret främjar ett stadsmässigt och orienterbart gaturum med bevarade och utvidgade siktlinjer.

Fastigheten innehar en naturlig nivåskillnad från Lasarettsgatan i söder ner till Schaktmästaregatan i norr. Nivåskillnaden är idag ungefär 3,5 meter och möjliggör nyttjandet av suterrängvåning och en naturlig infart till parkeringsgaraget.

Kvarterets bostadsentréer är tillgänglig och användbara med tillträde från omkringliggande gator. Samtliga bostadsentréer är sammankopplade med suterrängvåningen och har även tillträde till innergårdarna.

Bebyggelsen på kvarteret innehåller 3 stycken lammelhus på ett terrassbjälklag ovanför suterrängvåningen samt innergård i två nivåer.

Innergården är planerad med lekytor, pergola med utemöbler, grillplats samt odlingslådor för att uppfylla krav enligt teknisk beskrivning. Innergård på våning 2 är även kompletterad med läktare för att öka möjligheten till sitt- och lekytor samt belysning i form av pollare och stolpar.

Utvändig mark vid gator har anpassats med angörings- och parkeringsplatser samt markeringar för infart.

Snöröjning av innergård krävs med hänsyn till utrymningsstrategin.

Parkeringsplatser på Gladan 1 som är tilltänkt för COOP har kompletterats med belysning, grönytor och trädplantering. Utöver detta är även krav från hyresgästen, exempelvis kundvagnsgarage, cykelparkeringar och postboxar inplacerade.



På våning 2 återfinns fyra olika lokaler där Lokal 1 är avsedd till COOP.

Samtliga bostadsentréer är utformade med skrapmatta, bokningstavla och postboxar dimensionerade efter antal lägenheter. I anslutning till eller i nära anslutning till respektive entré finns ett planerat utrymme för förvaring av barnvagnar, rullstolar eller rollatorer.

För att entréerna ska vara tillgängliga och användbara har samtliga trapphus kompletterats med genomgående hiss.

Lägenheter är inte planerad i markplan mot omkringliggande gator, disponeringen av lägenheter är anpassad efter fallande markhöjder längs Hantverkargatan.

På markplan mot innergården har större lägenheter planerats för att underlätta och främja inflyttning av barnfamiljer.

På innergården på våning 2 mot LOKAL 1 finns ett planerat utrymme för TILL- och AVLUFT från teknikutrymmen på suterrängvåningen. Denna del kommer att gestaltas i senare skede.



**BRAND**

I fasad mot Lasarettsgatan har en portik planerats för att erbjuda utvändigt tillträde till innergården samt för att möjliggöra utrymning till räddningstjänstens höjdfordon. Uppställningsplats (min 5,0 x 11,0 meter) för stegbilen är möjlig på asfalterad yta runt den tilltänkta innergården, se plansch 2. Detta innebär att samtliga lägenheter vid nödsituation har möjlighet till en trygg och tillfredsställd utrymning utan att behöva klättra på höga stegar.

Samtliga trapphus är brandtekniskt avskilda från suterrängvåningen, lägenheter, lokaler samt övriga utrymmen.

**LOKALAREA**

LOKAL 1 - 1113.1 m<sup>2</sup>

LOKAL 2 - 187.3 m<sup>2</sup>

LOKAL 3 - 172.8 m<sup>2</sup>

LOKAL 4 - 153 m<sup>2</sup>

**DISPONIBEL YTA**

213.1 m<sup>2</sup>

■ Lägenhet typ 3

■ Lägenhet typ 4

■ Disponibel yta

■ Lokaler

□ Bostads komplement parkering och teknikutrymmen



Normalplanet innehåller en variation av lägenhetstyper anpassad för 1 till 4 personer.

Planeringen av kvarteret består av 7 st trapphus där trapphus i "vinkeln" mot Lasarettsgatan och Hantverkaregatan består av tre-spännare och den fristående byggnadsvolymen är uppbyggd med en intern korridor.

#### AKUSTIK

Enligt trafikbulerutredningen är fasader mot Lasarettsgatan och Hantverkaregatan utsatta för höga ljudnivåer på grund av trafikbullret. Enligt teknisk beskrivningen styrs lägenhetsstorlekarna till minst 40 kvm vilket innebär att kvarteret måste planeras med genomgående lägenheter där hälften av boningsrummen ska vara mot tyst sida, så att det finns möjlighet att vädra utan att störas av förhöjda ljudnivåer. Balkonger mot Lasarettsgatan och Hantverkaregatan är dock möjliga, trots höga ljudnivåer, eftersom det finns uteplatser på innergård som komplement.

#### LÄGENHETSPLANERING

Generellt har lägenheter för 4 personer planerats i hörn för att möjliggöra utblick och ljusinsläpp från tre väderstreck.

Lägenheter för 1 person är generellt planerad mot innergården för att klara krav på ljudnivåer.

I den fristående byggnadsvolymen möjliggörs planering av enkelsidiga lägenheter på grund av att ljudnivåerna från Schaktmästaregatan är lägre.



För samtliga lägenheter i "vinkeln" är sovrum planerade mot innergården och de sociala utrymmen är disponerade ut mot omkringliggande gator. Generellt är balkonger planerade mot innergården för att klara krav på fri höjd om 4 meter. Dock är vissa balkonger planerade ut mot gata där krav om fri höjd uppfylls, detta för att tillskapa ett intressantare och mer livfullt kvarter.

Samtliga lägenheter är förbereda för diskmaskin, kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare. Lägenheter med tvättmaskin och torktumlare har en avlastningsyta ovanför.

Lägenheterna har 800 mm kapphylla och uppfyller krav om antal garderober och städskåp enligt bygglagstiftningen.

Samtliga lägenheter för 2 personer eller fler har separat kyl och frys. Notera att kyl och frys som inte är placerade i anslutning till bänkskiva ska ha möjlighet till avlastning på annan bänkskiva för att anses vara tillgängliga och användbara.

Generellt har samtliga lägenheter en helinglasad balkong 6 kvm om ej annat anges under lägenhetstypbeskrivningarna.

Samtliga lägenheter för fyra personer har en extra WC.

BOA - 5512.2 m<sup>2</sup>

LÄGENHET TYP 1, 1 person, 18 st.

LÄGENHET TYP 2, 2 personer, 33 st.

LÄGENHET TYP 3, 3 personer, 22 st.

LÄGENHET TYP 4, 4 personer, 12 st.

TOTALTANTAL LGH 85 st.

GENOMSNIITTS 64.8 kvm/lgh

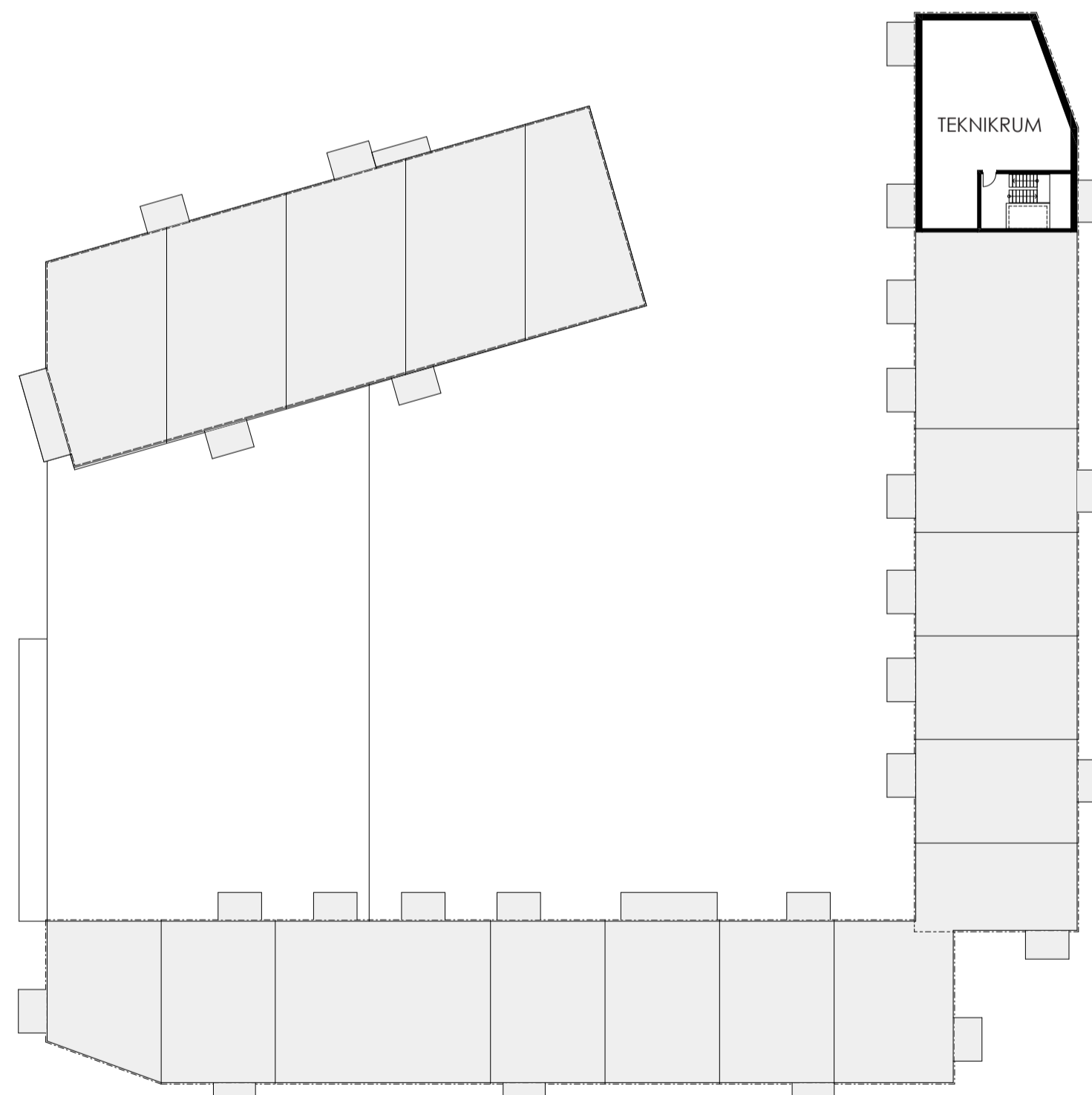
- Lägenhet typ 1
- Lägenhet typ 2
- Lägenhet typ 3
- Lägenhet typ 4
- Bostads komplement parkering och teknikutrymmen



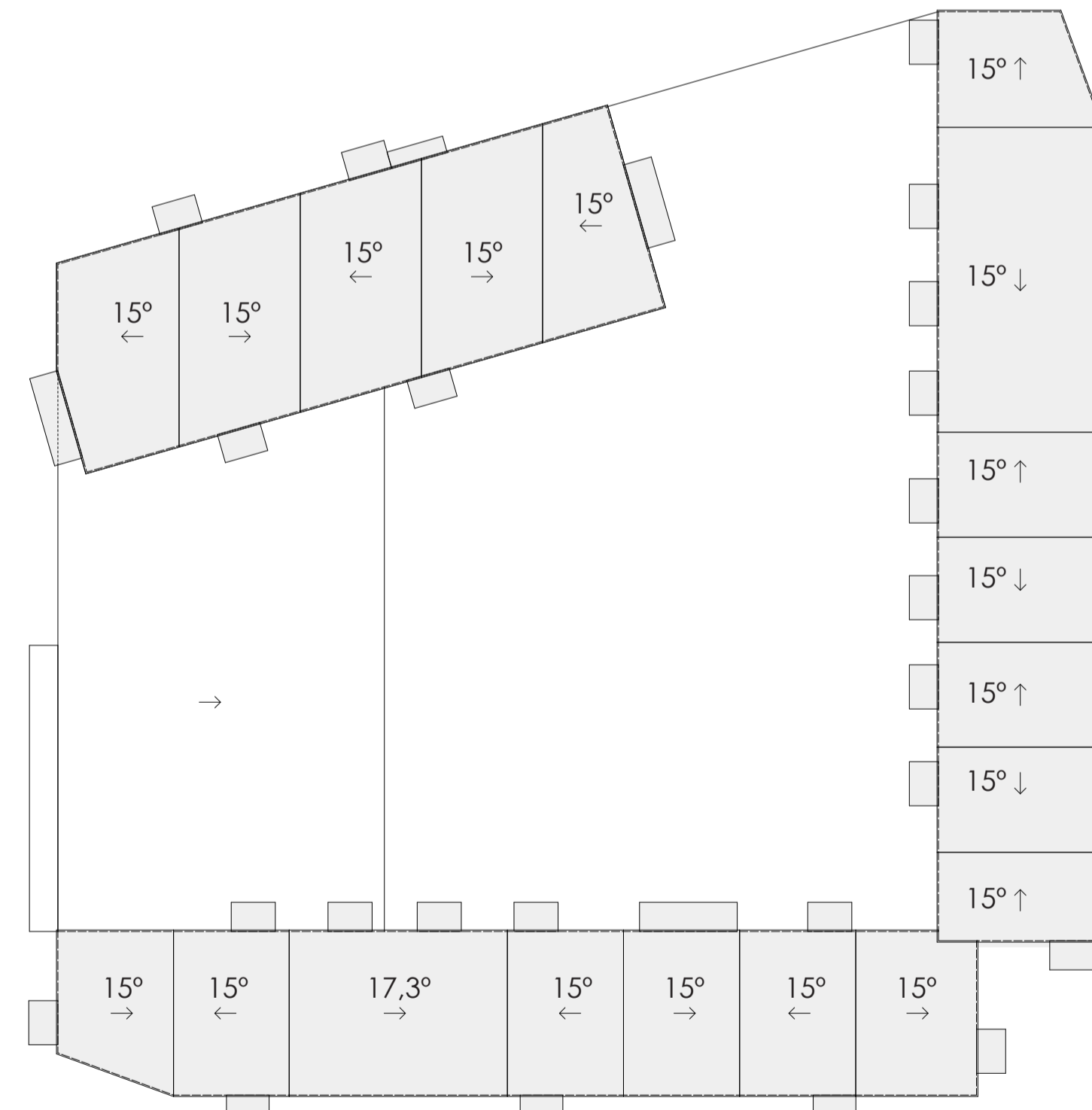
Våning 3



Våning 6



Våning 7



Takplan

VÅNING 3

På våning 3 är det planerat för ett tillgängligt och användbart tillträde till innergård ovanför Lokal 1.

Portiken på våning 2 är utförd i två våningar och tar bort en lägenhet även på våning 3.

På våning 3 återfinns även en uthyrningslägenhet om 22,4 kvm som innehåller pentry, WC/D, förvaring, sovplats och balkong.

VÅNING 6

På våning 6 är det endast två trapphus som innehåller lägenheter. Ett tredje trapphus har endast tillträde till ett teknikrum.

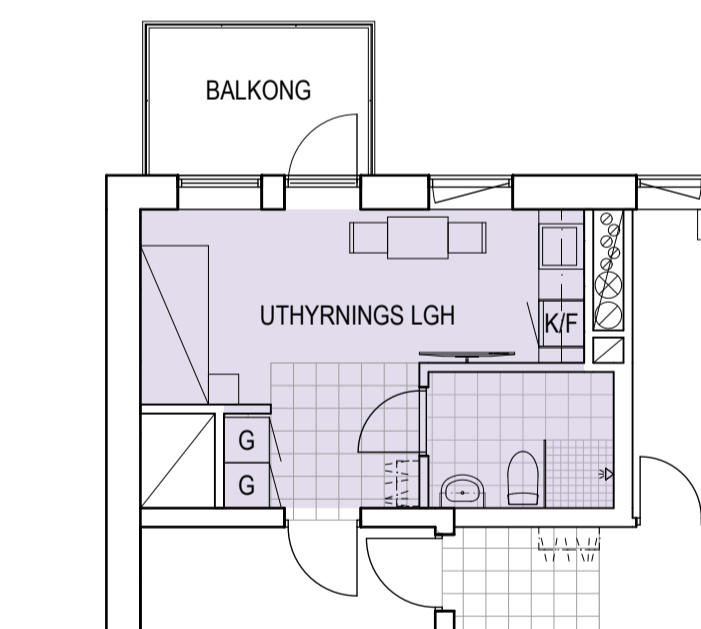
VÅNING 7

På våning 7 återfinns endast ett fläktrum.

TAKPLAN

Taken är av typ sadeltak dock vridna 90 grader för att skapa en dynamit och bidra till ett mer levande och småskaligt kvarter.

Taket är planerat att utföras med prefabricerade takelement där varje takdel har en minsta vinkel om 15 grader. Takplanet är anpassat för att uppfylla krav om högsta nockhöjd enligt detaljplanen. Avvattning från taket kommer att ske med hängrännor, vattkuper och stuprör, omfattning utreds vidare i nästa skede.



DETALJ 1

SKALA:  
A1 1:100  
A3 1:200

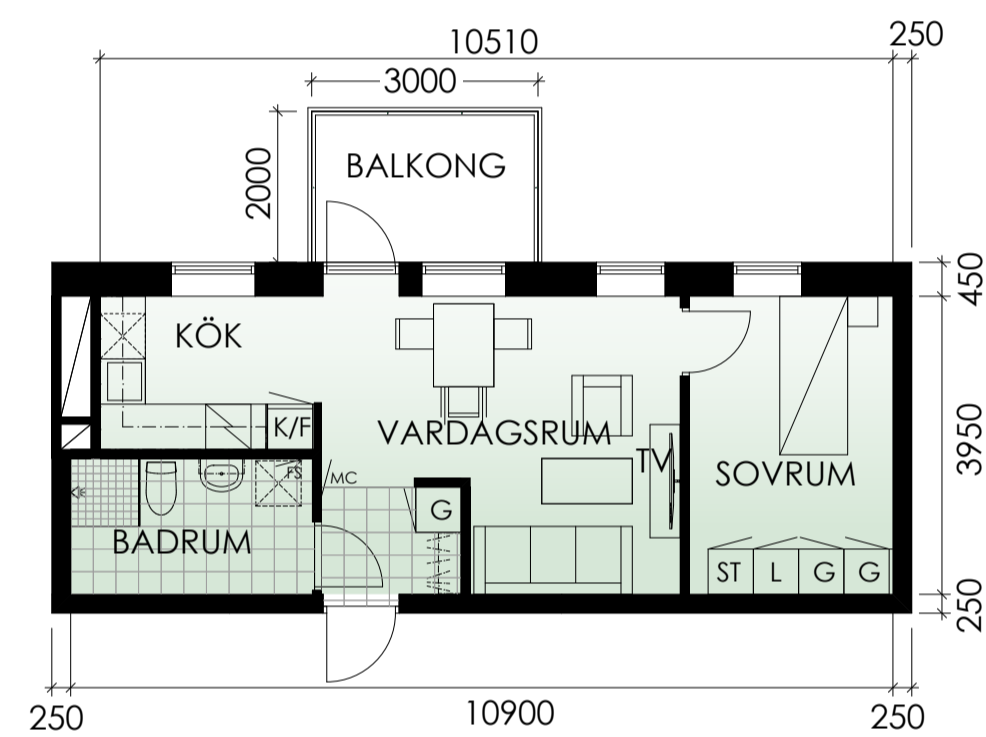
- Uthyrnings lägenhet
- Lägenheter
- Bostads komplement parkering och teknikutrymmen
- Disponibel yta



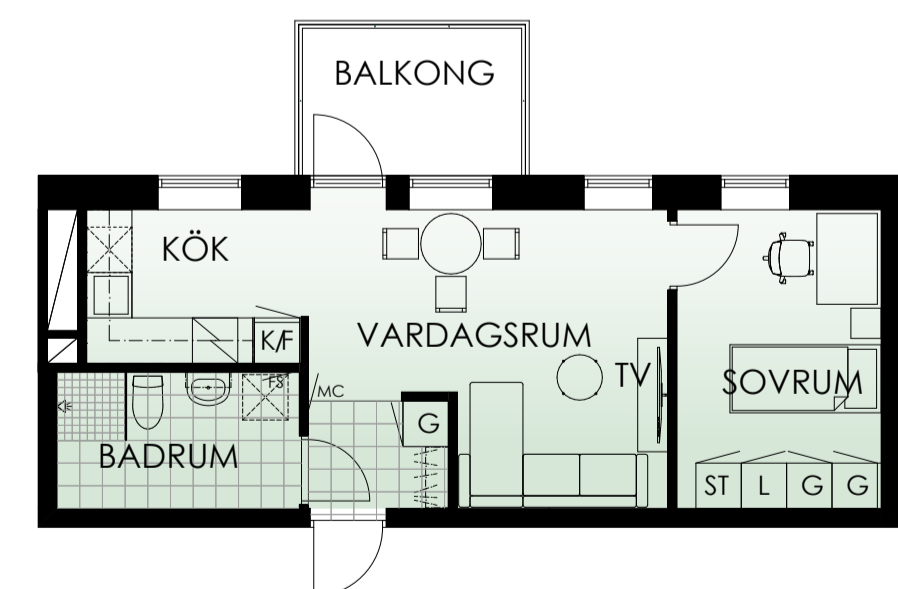
LÄGENHET TYP 1 - 42,2 kvm

Lägenheten är effektivt planerad med sociala ytor samt ett tillgängligt separat sovrum.

Lägenhet har tydliga siktlinjer och med rum i fil mot innergården.



Tillgänglig möblering



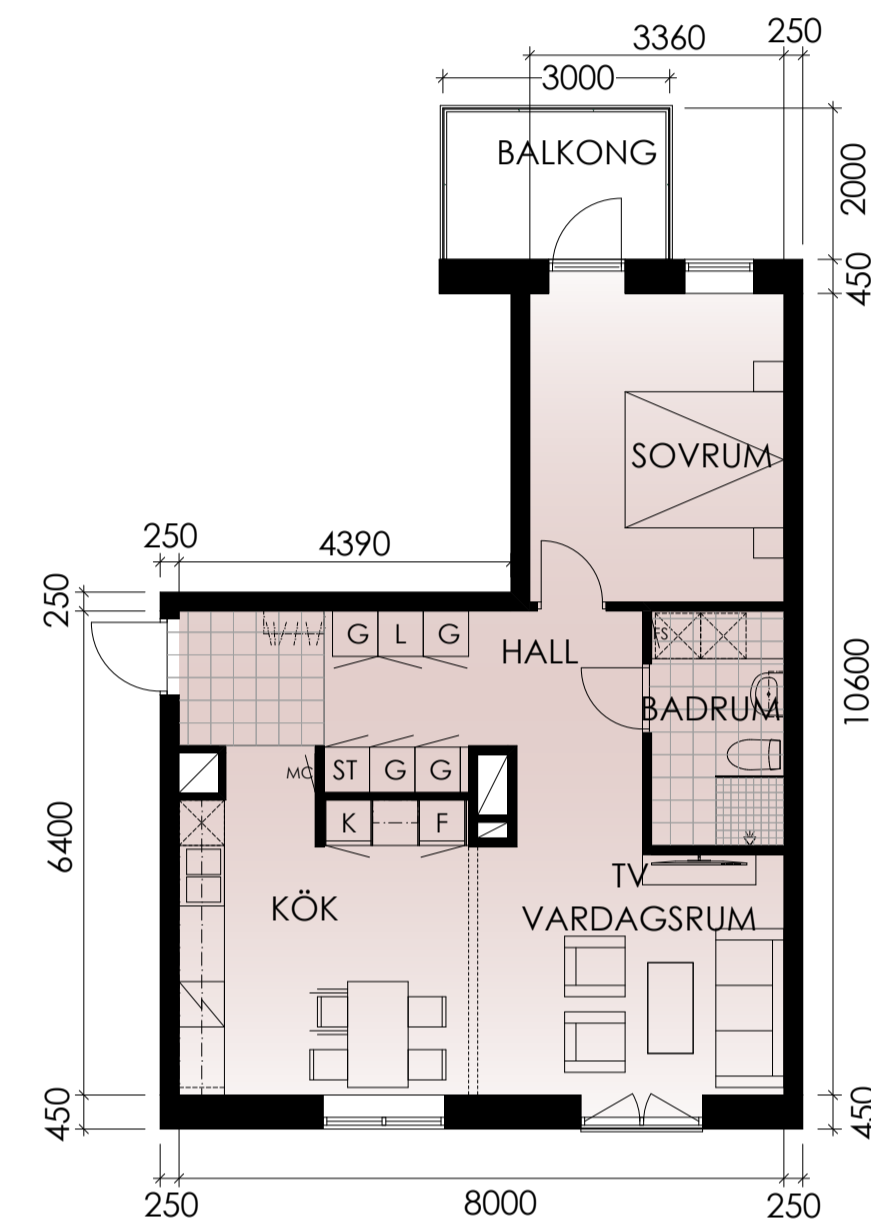
Alternativ möblering

Lägenhet typ 1A 9 st

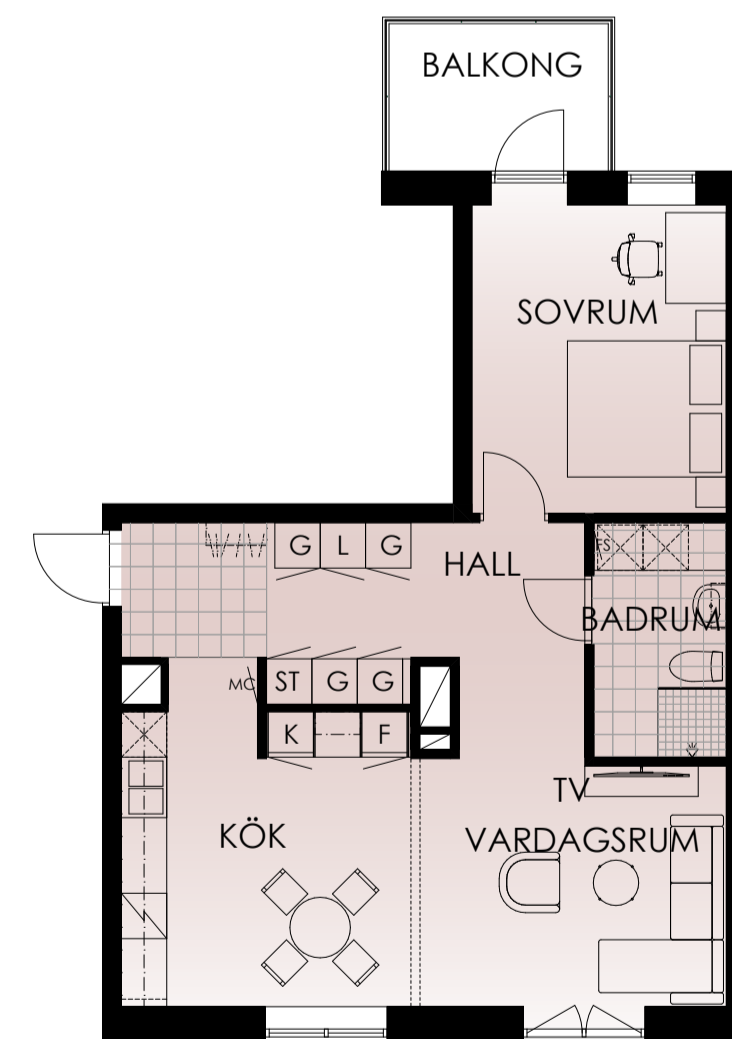
Lägenhet typ 1A-S 9 st

LÄGENHET TYP 2A - 65 kvm

Lägenheten är genomgående från gata till innergård. Sociala ytor är placerade mot gata och sovrummet mot den lugnare innergården. Lägenhet har möjlighet till öppna sociala ytor samt rundgång och med genomgående siktlinjer vilket förhöjer upplevelsen i lägenheten. Köket ligger praktiskt i anslutning till entrén.



Tillgänglig möblering



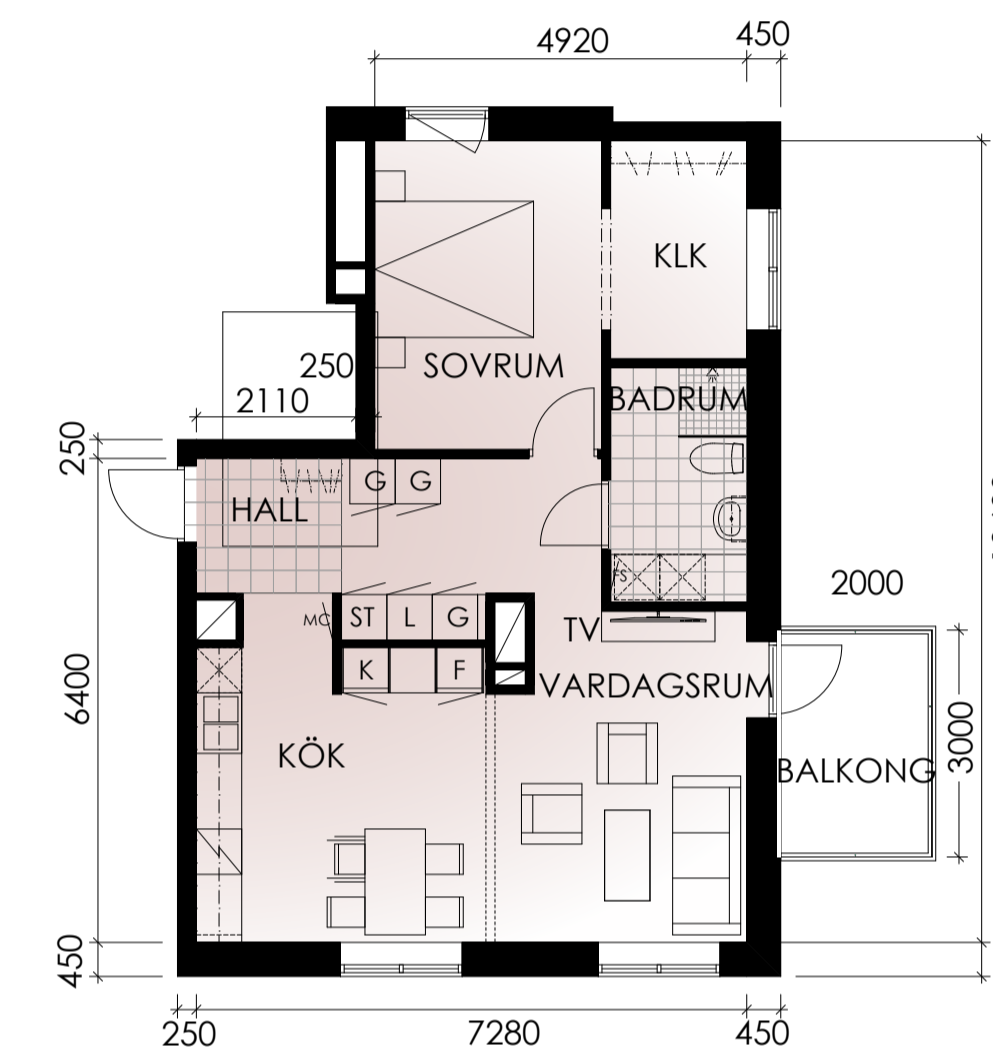
Alternativ möblering

Lägenhet typ 2A 9 st

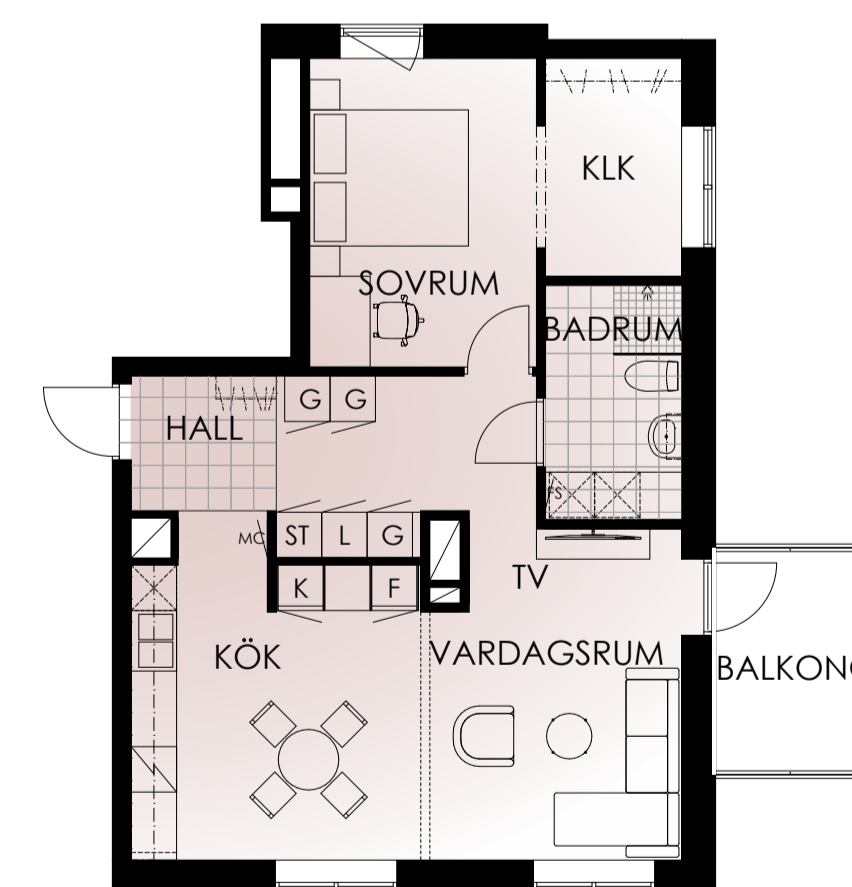
Lägenhet typ 2A-S 9 st

LÄGENHET TYP 2B - 66,5 kvm

Lika 2A men med skillnad att lägenheten har fönster i tre väderstreck. Lägenheten har också balkong från vardagsrum samt en klädkammare från sovrummet.



Tillgänglig möblering



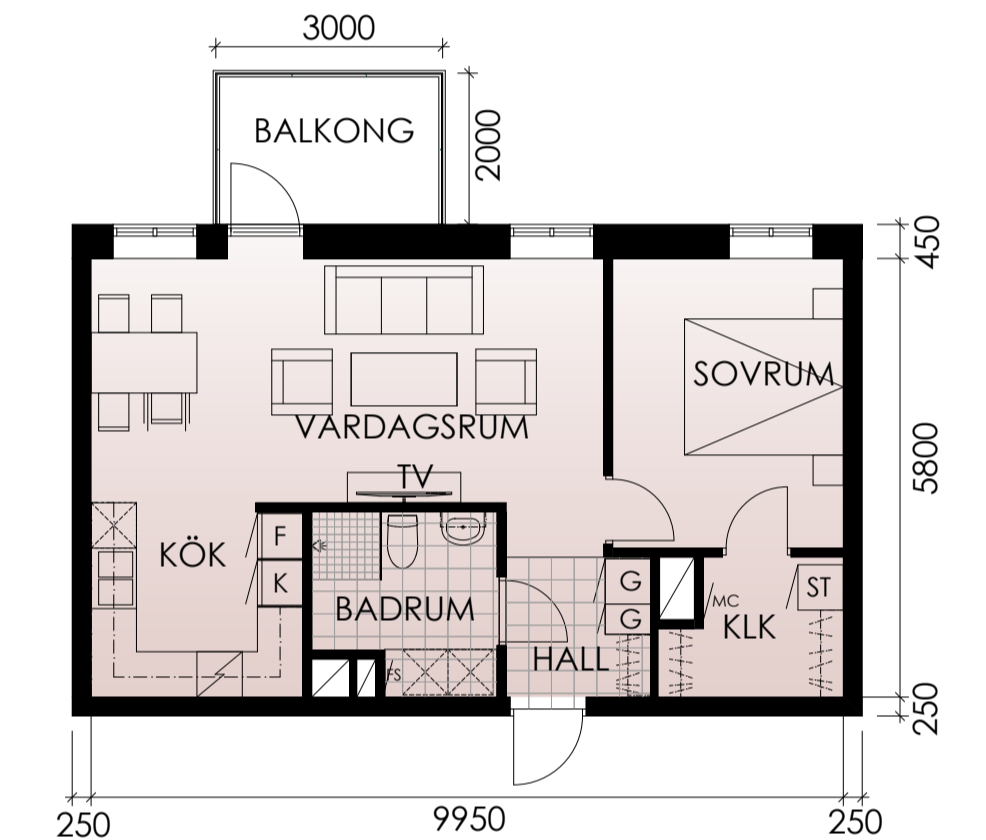
Alternativ möblering

Lägenhet typ 2B 3 st

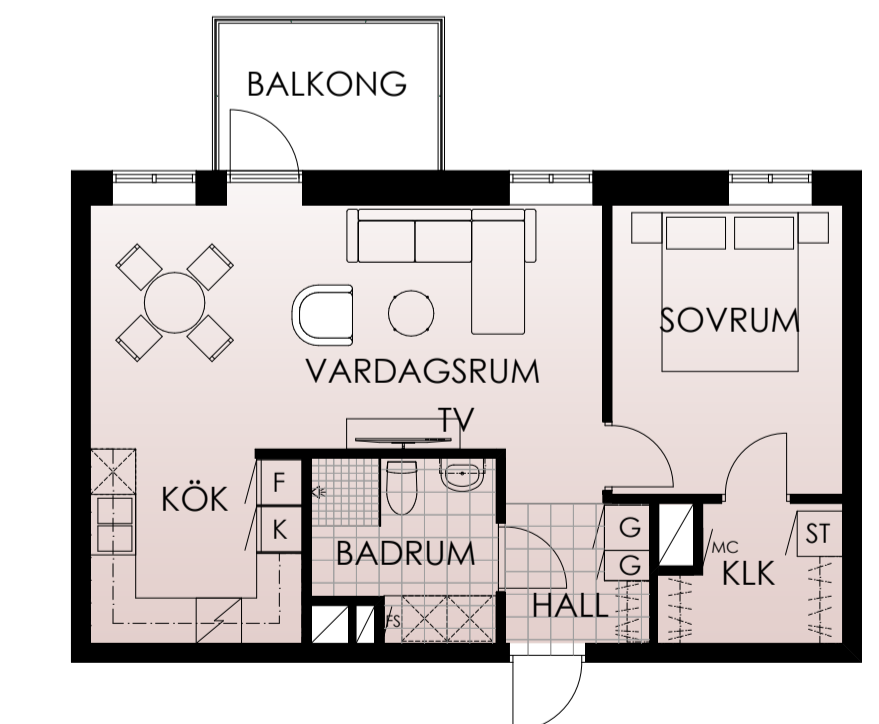
LÄGENHET TYP 2C - 56,7 kvm

Lägenheten är effektivt planerad med sociala ytor samt ett tillgängligt separat sovrum.

Lägenheten har en tydlig avgränsning mellan kök och matplats/vardagsrum samt generöst planerad med klädkammare.



Tillgänglig möblering

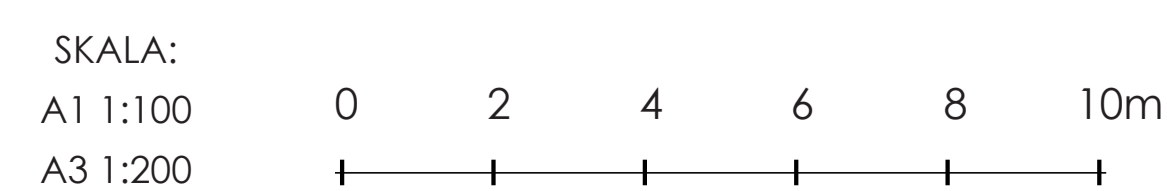


Alternativ möblering

Lägenhet typ 2C 6 st

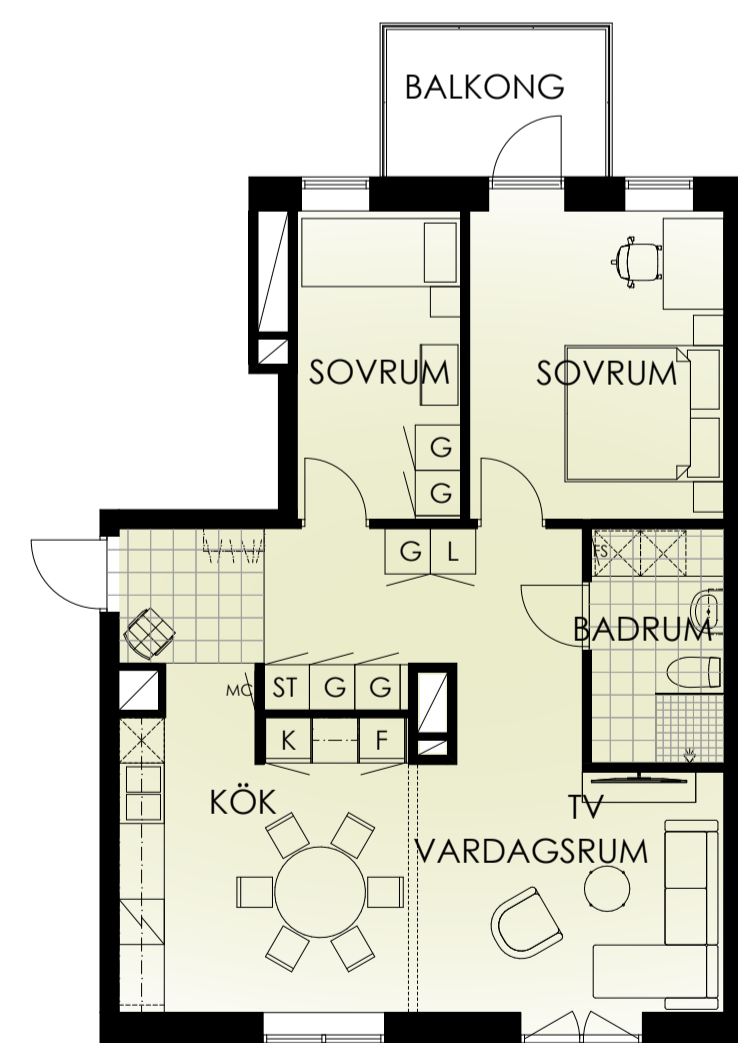
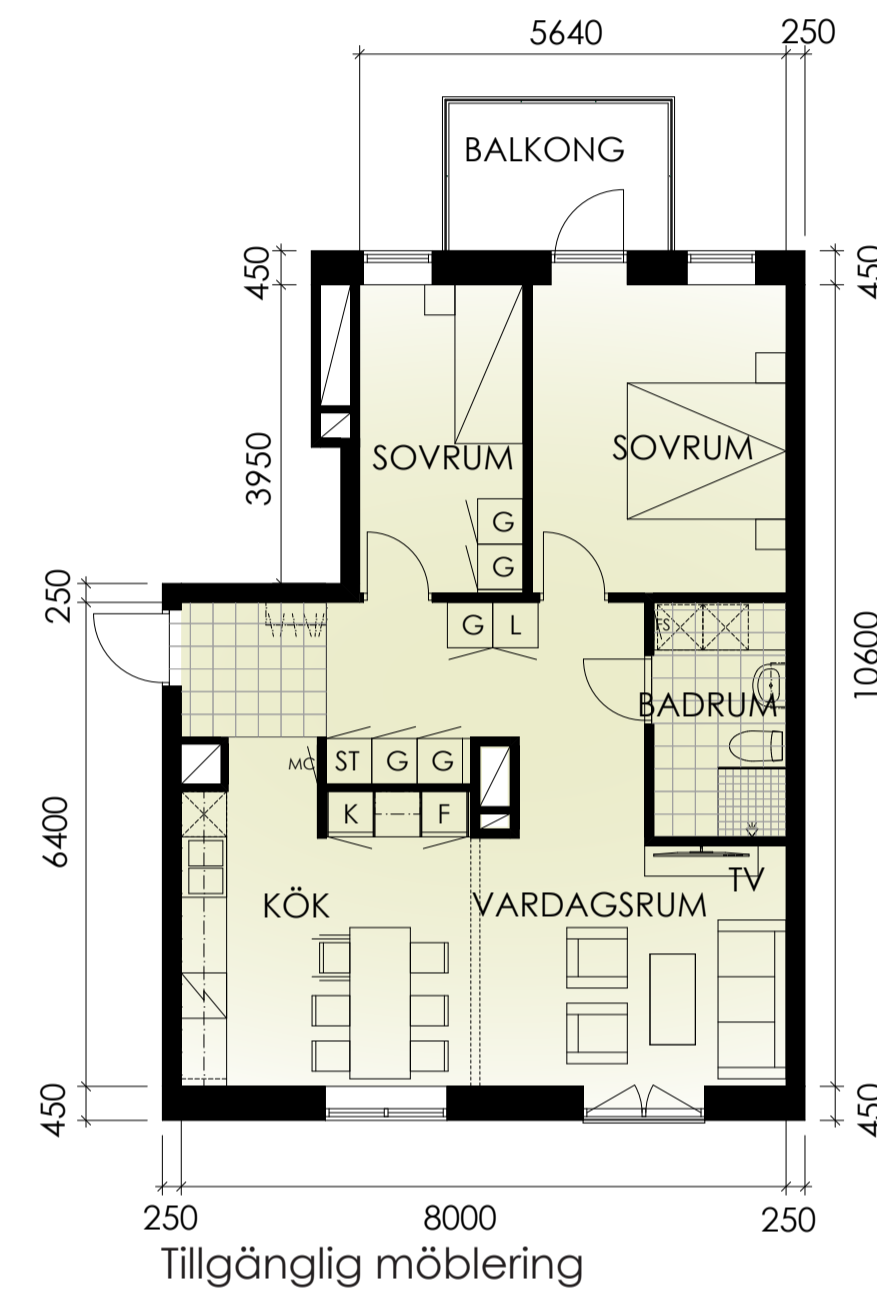
Lägenhet typ 2C-S 6 st

Lägenhetstyper förekommer med variation av fönstersättning och balkongplaceringar.



LÄGENHET TYP 3A - 74,6 kvm

Lägenheten är genomgående från gata till innergård. Sociala ytor är placerade mot gata och sovrummen mot den lugnare innergården. Lägenhet har möjlighet till öppna sociala ytor samt rundgång och med genomgående siktlinjer vilket förhöjer upplevelsen i lägenheten. Köket ligger praktiskt i anslutning till entrén.



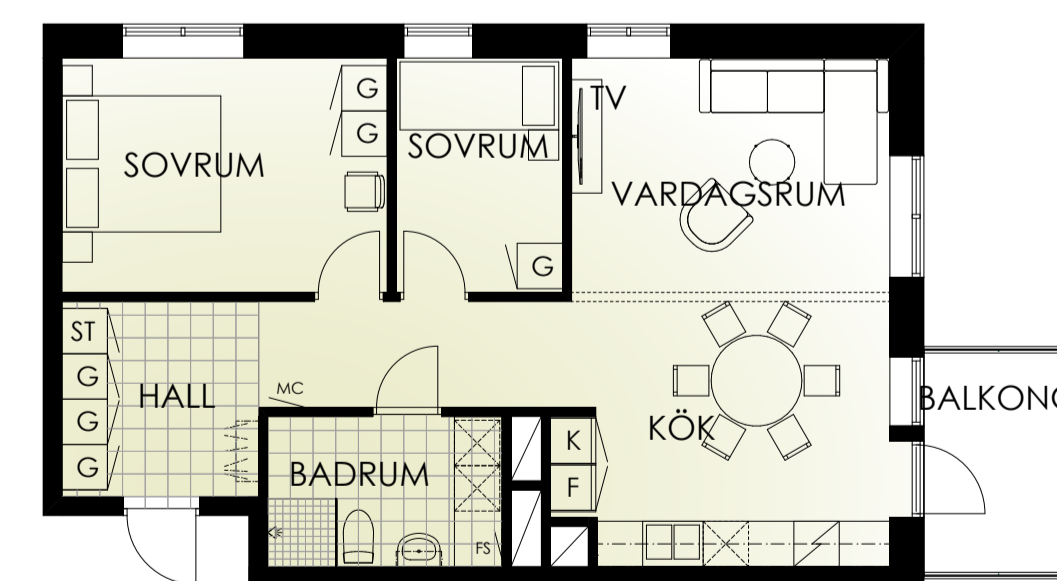
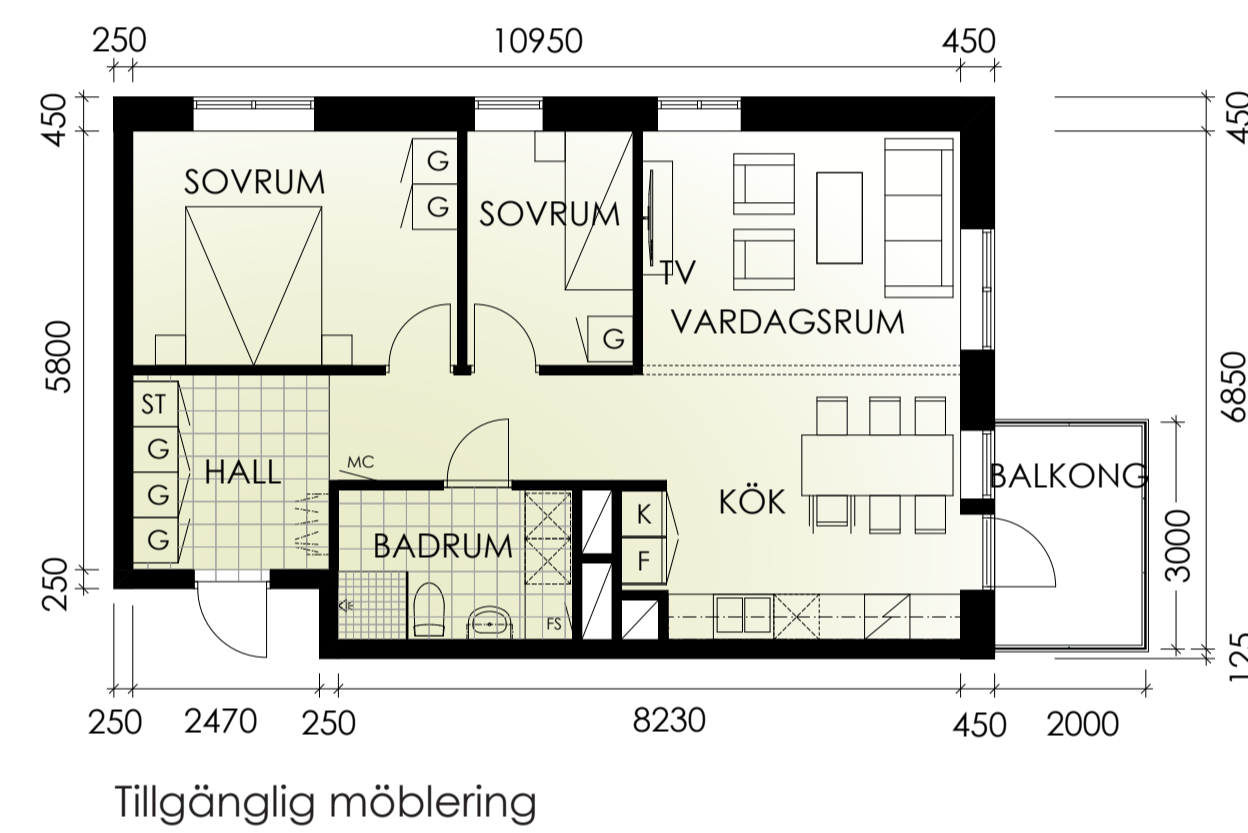
Alternativ möblering

Lägenhet typ 3A 6 st

Lägenhet typ 3A-S 8 st

LÄGENHET TYP 3B - 69,4 kvm

Lägenheten är planerad med sociala utrymmen i gavelläge med fönster i två väderstreck. Lägenheten har en generös hall och Badrum och med balkong i anslutning till kök.



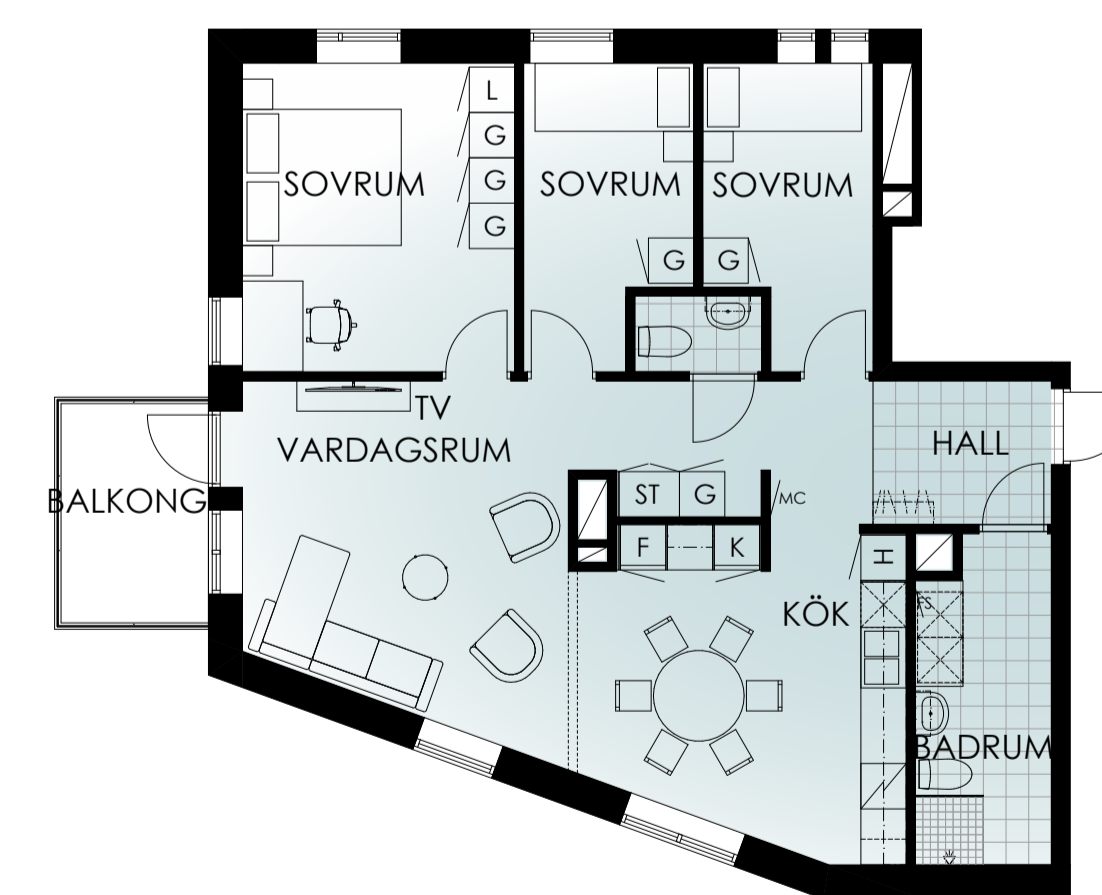
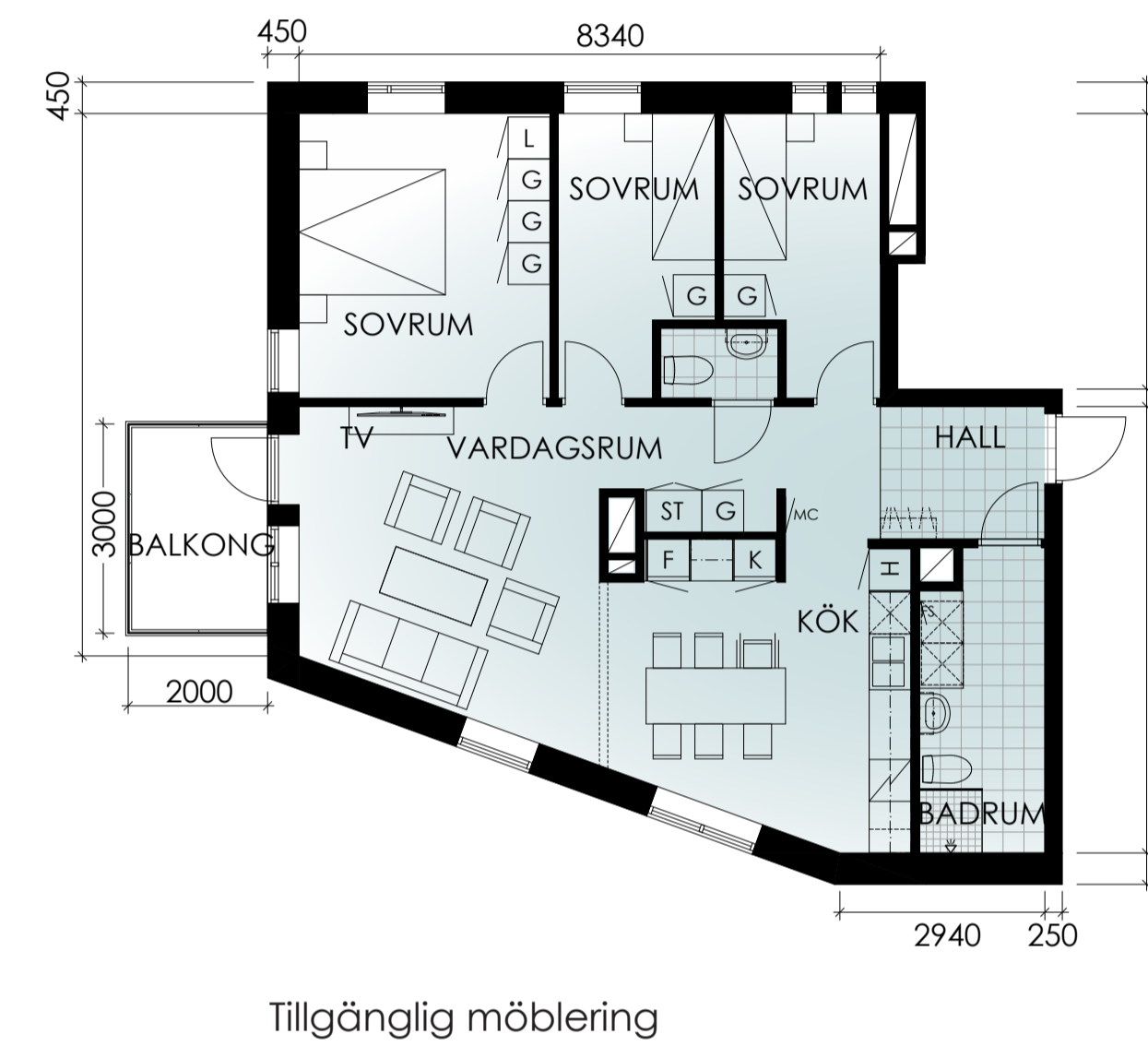
Alternativ möblering

Lägenhet typ 3C 4 st

Lägenhet typ 3C-S 4 st

LÄGENHET TYP 4A - 92 kvm

Lägenheten har en tydlig planering och en överblickbarhet direkt från entrén. Siktlinjer, rundgång och vinklad fasad förhöjer upplevelsen av lägenheten. Den är placerad i ytterhörn vilket möjliggör fönster i tre väderstreck samt har öppna sociala ytor mot gatan. Sovrummen är placerade mot den lugnare innergården.



Alternativ möblering

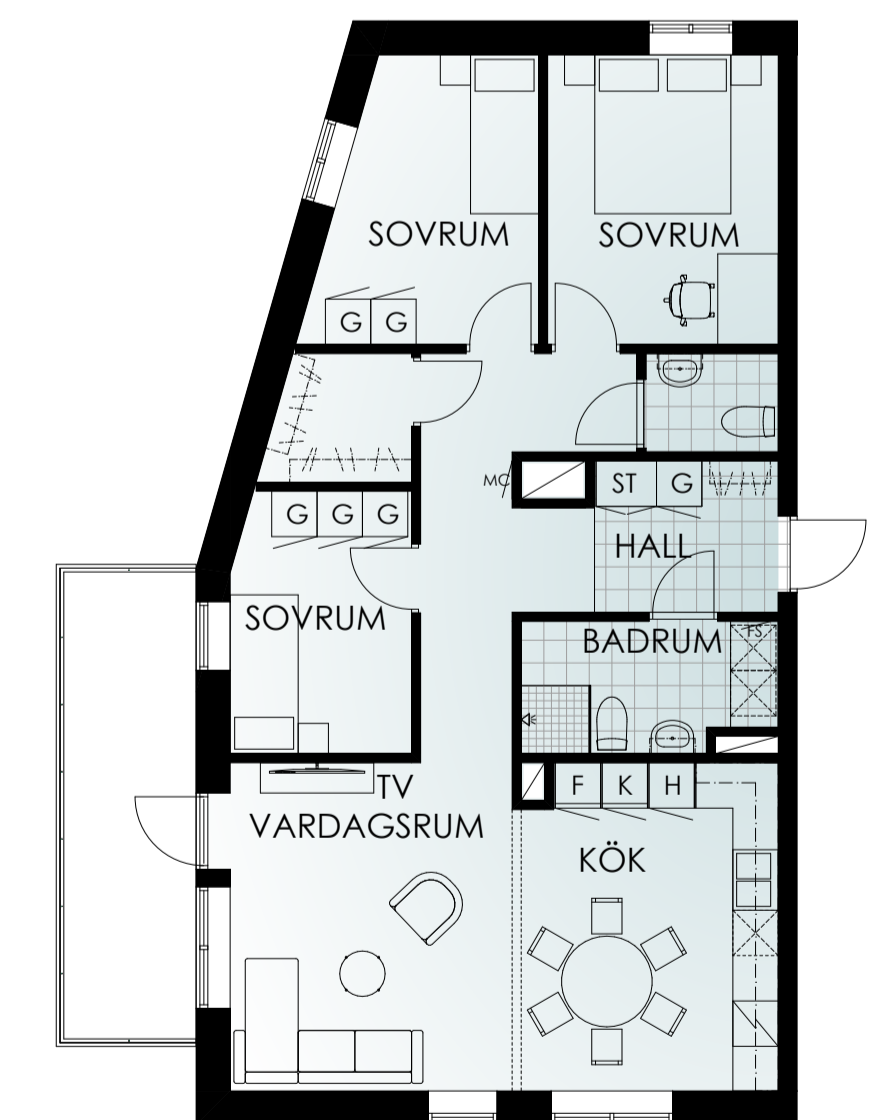
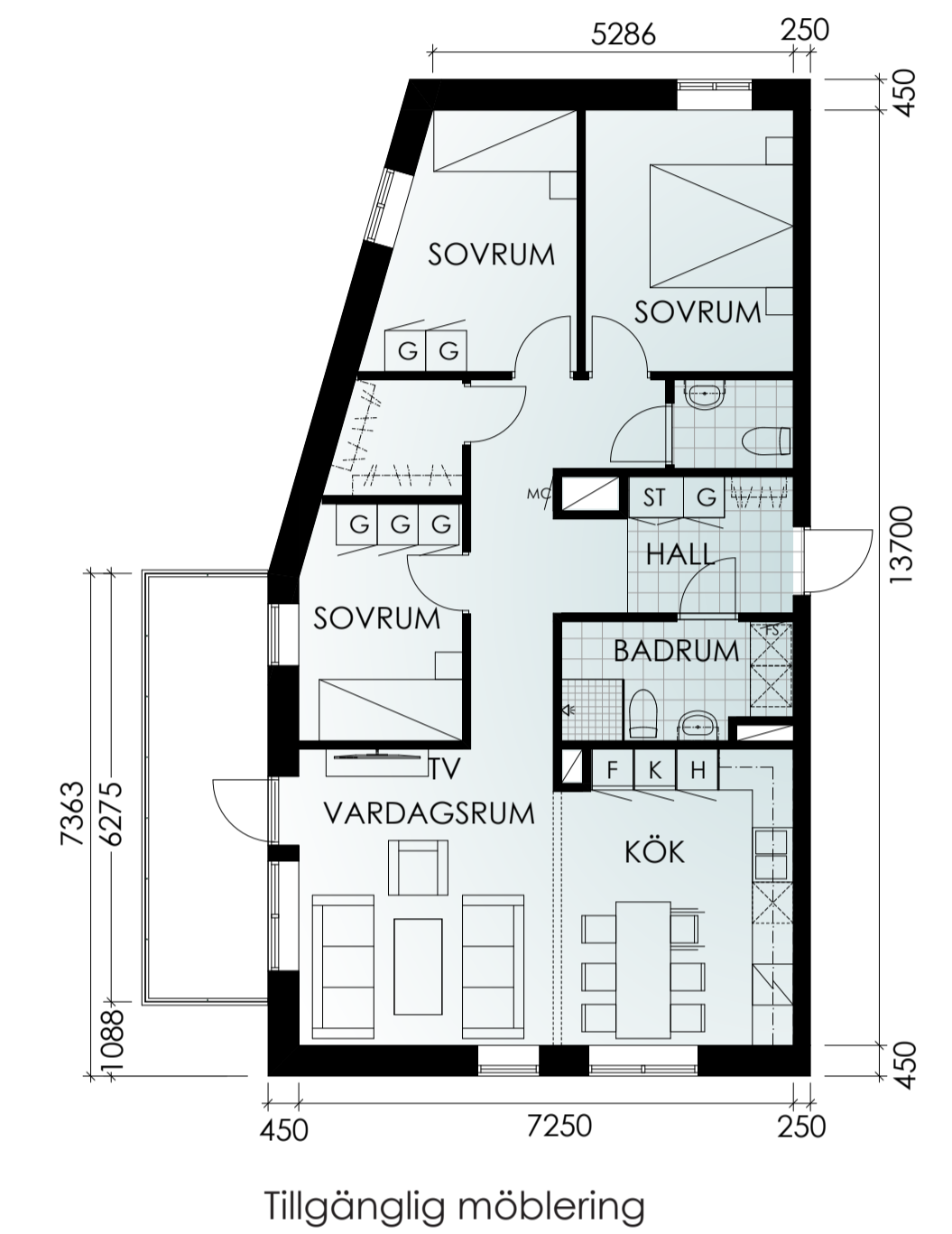
Lägenhet typ 4A 4 st

Lägenhet typ 4A-S 5 st

LÄGENHET TYP 4B - 91,7 kvm

Lägenheten har en generös hall och en tydlig uppdelning mellan sovrum och sociala utrymmen.

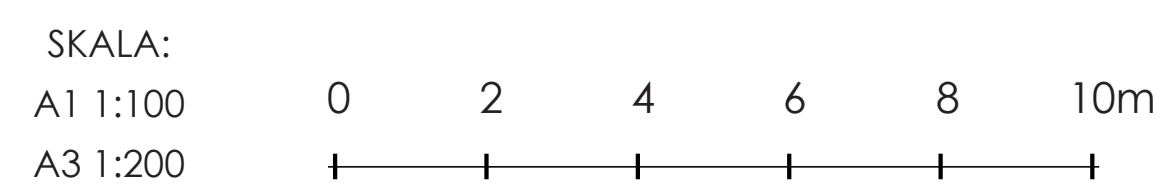
Den är placerad i ytterhörn vilket möjliggör fönster i tre väderstreck samt har öppna sociala ytor i kvällsolsläge. Lägenheten har en mycket generös balkong i samma läge.



Alternativ möblering

Lägenhet typ 4B 3 st

Lägenhetstyper förekommer med variation av fönstersättning och balkongplaceringar.







FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR

## FASADER

Byggnaderna har gestaltats med en variation i volym, våningsantal och uttryck. Kvarteret har en sammanhållen identitet samtidigt som det ger avstamp för känslan av småstad i världsklass.

Fasaderna består av en sockel av granitkeramik i varierande kulör och övre våningar bekläds med aluminiumplåt som går i ton i ton med nedanliggande sockel vilket håller samman de enskilda volymerna och skapar vertikalitet.

Utförandet med plåt varierar mellan byggnadsvolymerna, där fasader på "vinkeln" kommer att utföras med romber i varierande bruna och ljusgrå kulörer. Fasaden på det fristående huset kommer att utföras med plåtkassetter i kopparmetallic indelade i ett vertikalt mönster.

Samtliga entrépartier, glaspartier i sockel samt skärmtak utförs i kopparmetallic. Övriga dörrar, garageport samt räcken utförs i en mörkgrå kulör.

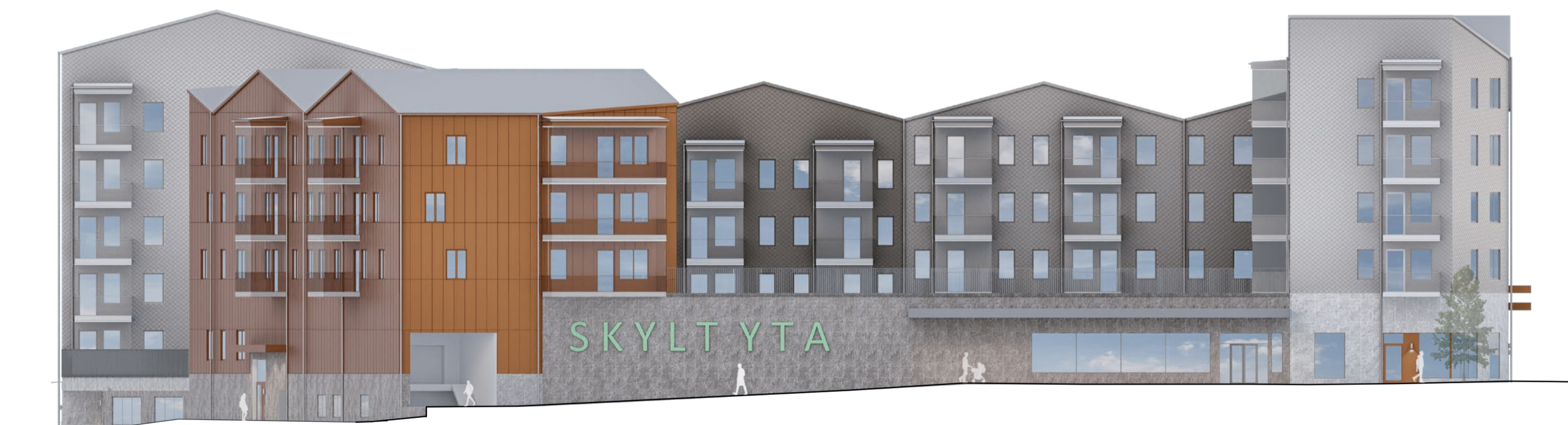
Balkongerna är inglasade från golv till tak med ett utanpåliggande halvtransparent räcke av sträckmetall. Balkongräcket, fönster samt tillhörande plåtdetaljer utförs i samma kulör som omkringliggande fasader så att volymen upplevs monokrom.

Mot Lasarettsgatan och Hantverkargatan har lägenheter generellt planerats med ett större glasparti för att få in mer dagsljus i lägenheterna och för att skapa mer livfulla fasader. Dessa glaspartier har ett räcke på utsidan där infästning sker i fönstersmygen.

Stuprör, vattkupor och hänggrännor utförs i kulör och utförande typ Aluzink.



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER

Fönster i bostadsdelarna, utvändiga räcken balkong samt räcken fransk balkong, samt plåt vid fönster och tak i RAL lika omgivande fasad (RAL 9002, RAL 7048, RAL 7013)

Räcken balkonger av plattvalsad sträckmetall Häfla 4028/3020

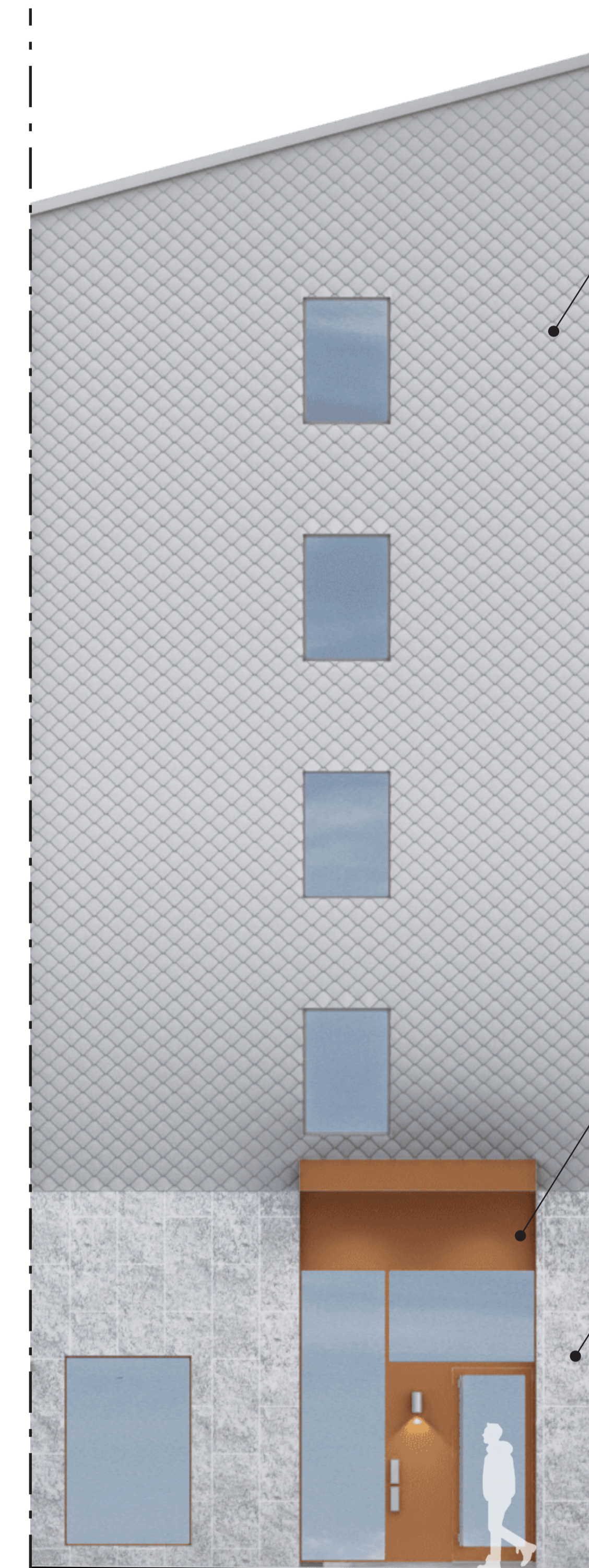
Partier i lokaler (socklar) samt entrépartier till trapphus RAL 8003, Kopparmetallic

Partier Coop, garageport, täta dörrar till teknikutrymmen, utrymningsdörrar och miljörum – Mörkgrå

Pinnräcken från bostadsterrass – Mörkgrå

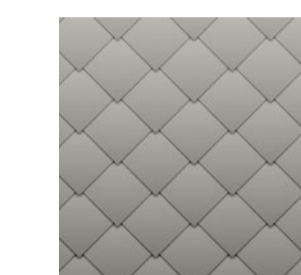
Stuprör och hängrännor - Aluzink

Skärmtak Miljörum (2 st) – Designtak Easy Collection 800x1500 mm

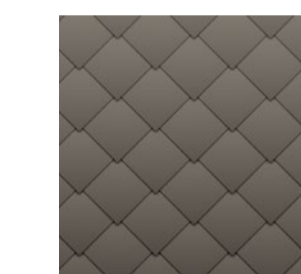


FASADUTSNITT

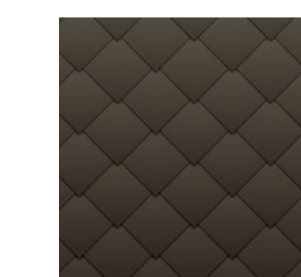
Fasader:  
Prefa romb 29x29 i tre olika kulörer:



P10 prefavit, RAL 9002



45 bronze, RAL 7048



P01 brun, RAL 7013

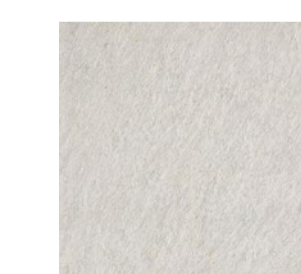


Ruukki fasadkassetter, stående  
RR43 Copper, RAL 8003 (alt.  
Lindab 778 Kopparmetallic)

Skärmtak till bostadsentréer (undersida, front samt sida) – RAL 8003, Kopparmetallic

Sockelmaterial:

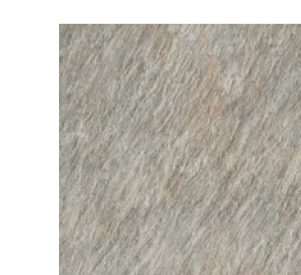
Mirage Quartziti (Svenska Kakel) 600x1200  
stående montage i halvförband i fyra olika  
kulörer:



Glacier



Mountains



Waterfall



Mantle



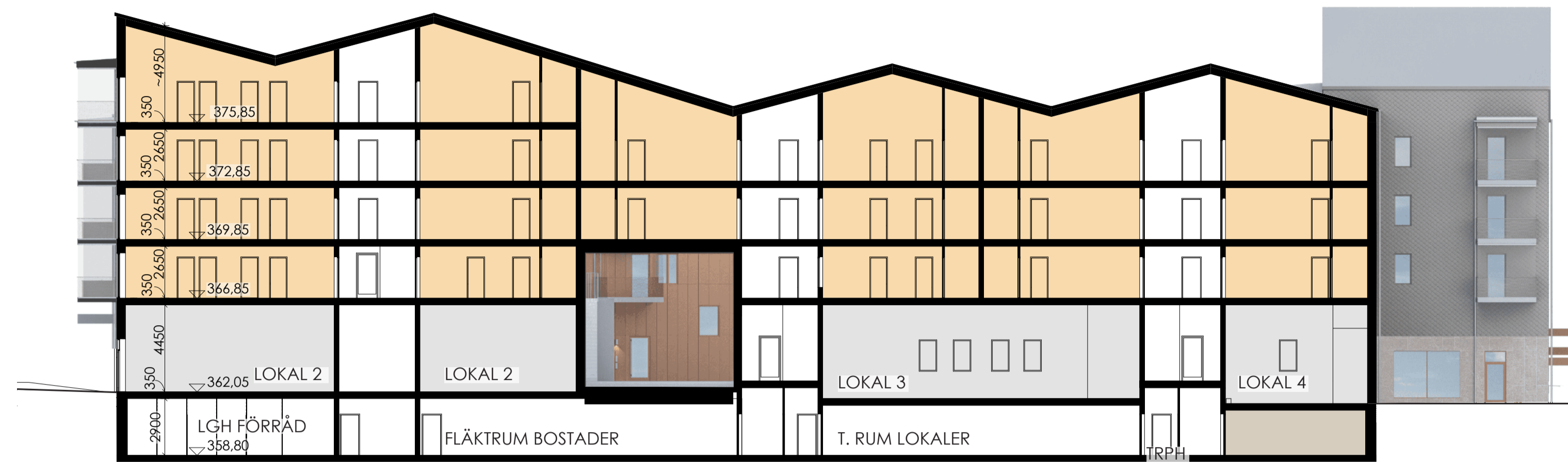
FASAD MOT SÖDER



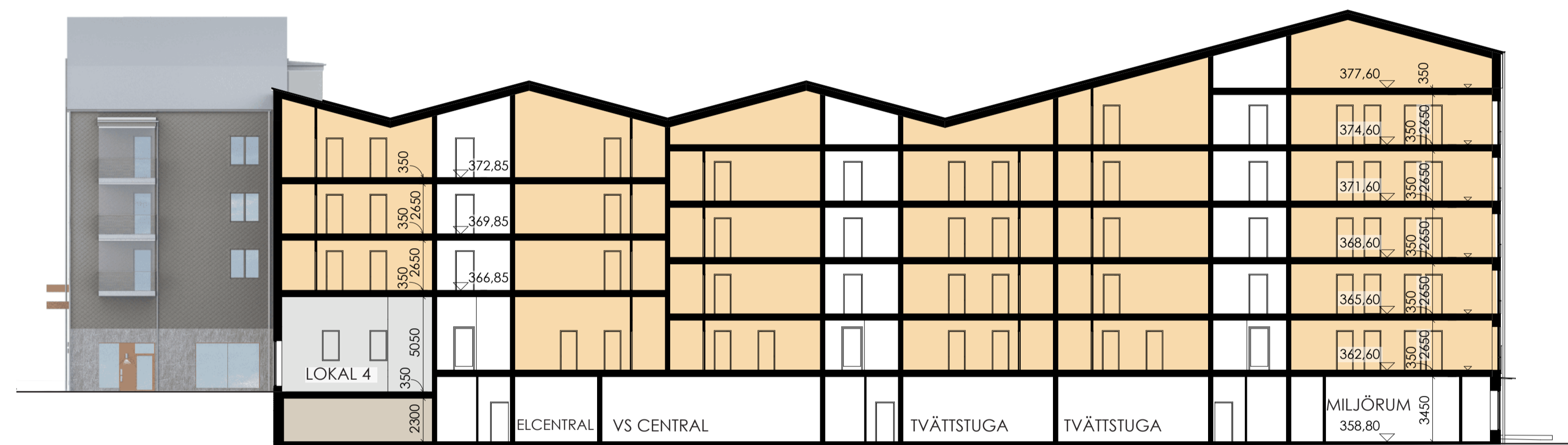
FASAD MOT NORR



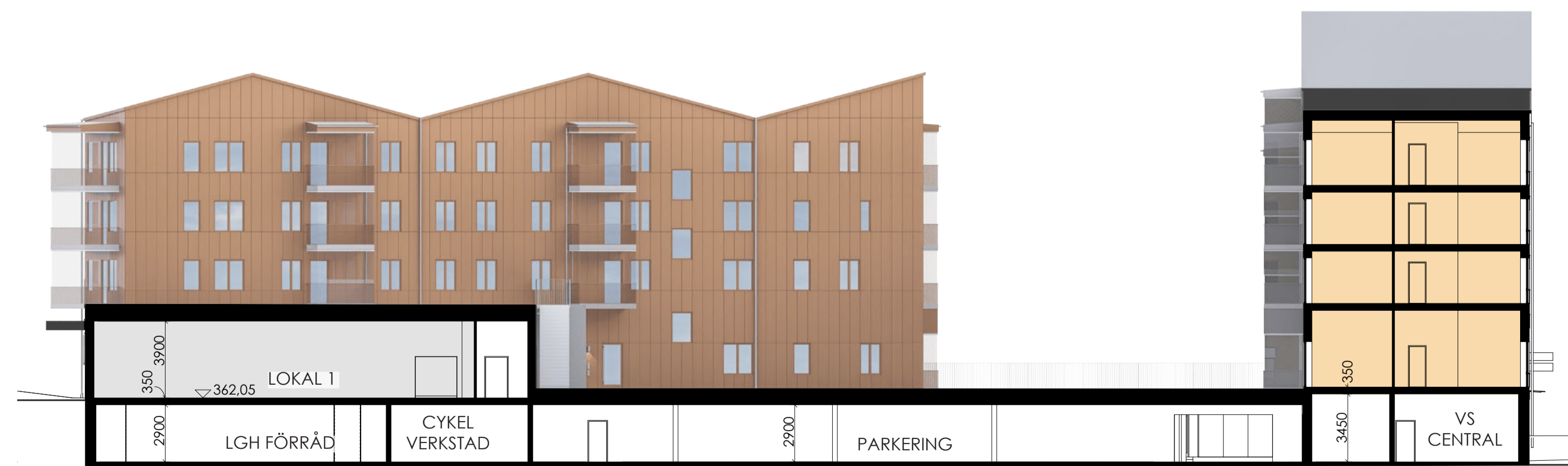
ILLUSTRATION ENTRÉ COOP



SEKTION 1



SEKTION 2



SEKTION 3

Generellt har samtliga bostäder en fri takhöjd om 2650 mm och lokalerna har en takhöjd som varierar mellan 3900-5050 mm.

Garaget är planerat för en fri takhöjd om minst 2500 mm.

Lägenheterna högst upp har generellt tilldelats mer generös takhöjd tack vare nyttjandet av prefabricerade takelement.

- Lägenheter
- Bostads komplement  
parkering, teknik och trapphus
- Lokaler
- Disponibel

