

Det gröna framtidskvarteret

Detaljplan- och gestaltningskiss 2018-03-09




Svea Fastigheter
Part of Brunswick Real Estate

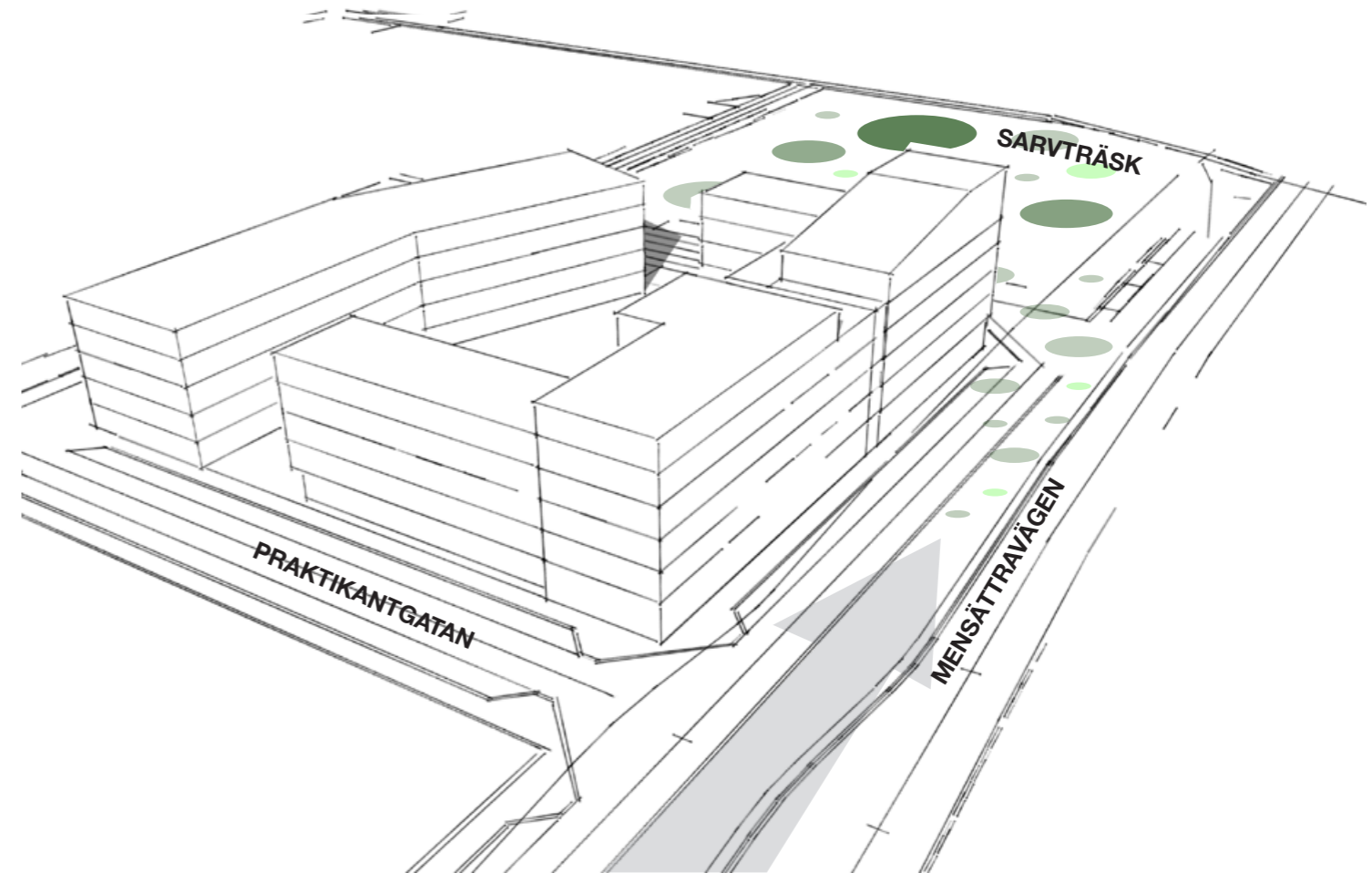
**URBAN
DESIGN**
arkitektur för en
urban värld

Ett grönt kvarter för unga sinnen

I Orminge centrum utvecklas en levande mötesplats med bostäder, arbetsplatser, kultur, service och bra kommunikationer. Bostäder tillsammans med arbetsplatser ger underlag för ett nytt utbud av restauranger och andra funktioner som bidrar till en levande plats. Samtidigt bibehålls en av de starkaste kvaliteterna med Orminge - närheten till naturen.

Kvarteret närmast Sarvträsk öppnar sig mot naturen och lockar in dess flora på sin gård. Gården har en variation av uterum, med trädgård, lekytor och sittplatser i solen som inbjuder till samvaro och möten mellan människor i olika åldrar.

Delning är ett ledord som präglar kvarteret - med cykelpool, bilpool, gemensamma odlings- och umgängesytor. I kvarteret finns en butik eller ett café och också ytor för samutnyttjande mellan boende och lokalt föreningsliv.



sveafastigheter

Part of Brunswick Real Estate

Byggnaderna - materialitet och uttryck

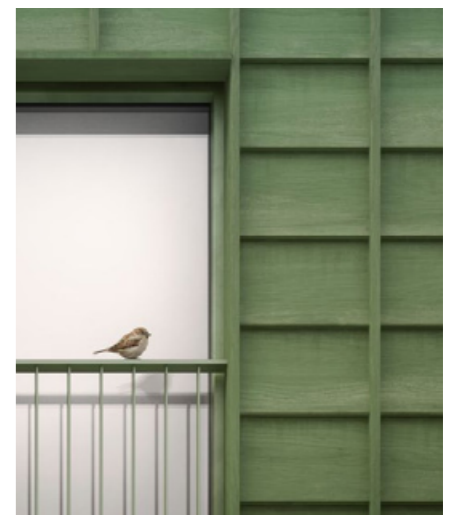
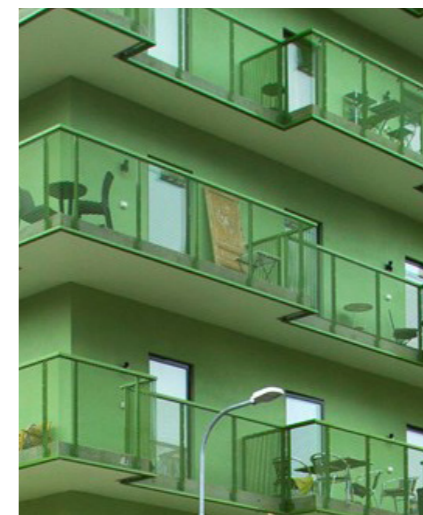
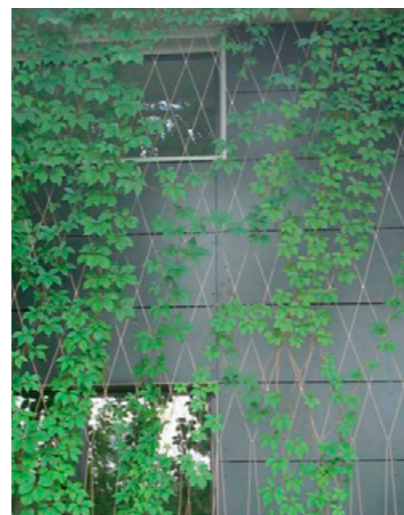
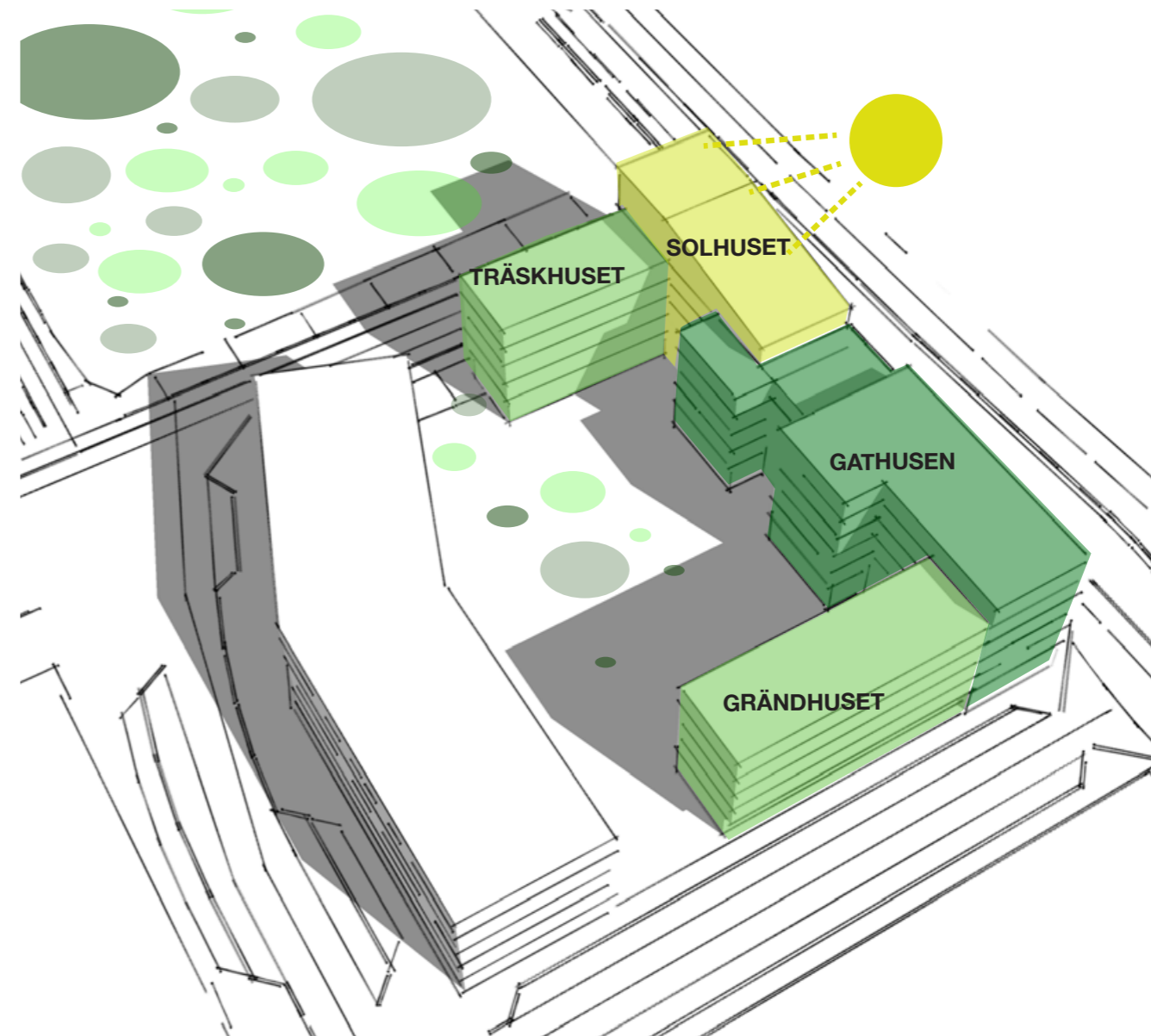
Kvarteret rymmer fyra självständiga byggnader, alla med eget uttryck, som hålls samman av materialval, detaljutformning, och gårds- och gatumiljö.

Träskuset mot Sarvträsk naturmark och **Grändhuset** mot Praktikantgatan är loftgånghus med genomgående lägenheter. Närmast Sarvträsk reser sig **Solhuset**, en tydlig hörnmarkör med solfångare på taket. **Gathusen** vätter mot Mensättravägen med en blandning av genomgående lägenheter och gårdslägenheter samt även kommersiella lokaler i gatuplan.

De olika byggnadsdelarna har både en egen identitet och ett tydligt släktskap. Ett distinkt formspråk och rena material samspelar och ger både enhetlighet och olika karaktär.

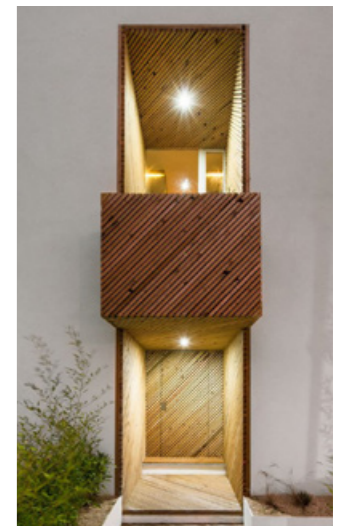
Nyanser och material i grönt kännetecknar husen, liksom återkommande detaljer i trä. En sockelvåning vänder sig mot gatan och binder samman. Entréerna markeras tydligt med färg och stora siffror intill dem visar gatunumren.

Arkitekturen bygger på ett rationellt byggande och effektiva lösningar men med en variation i detaljer och material. De tydligt markerade entréerna refererar till gamla Orminge, och byggnaderna har en liknande tanke om närhet mellan hus och natur.



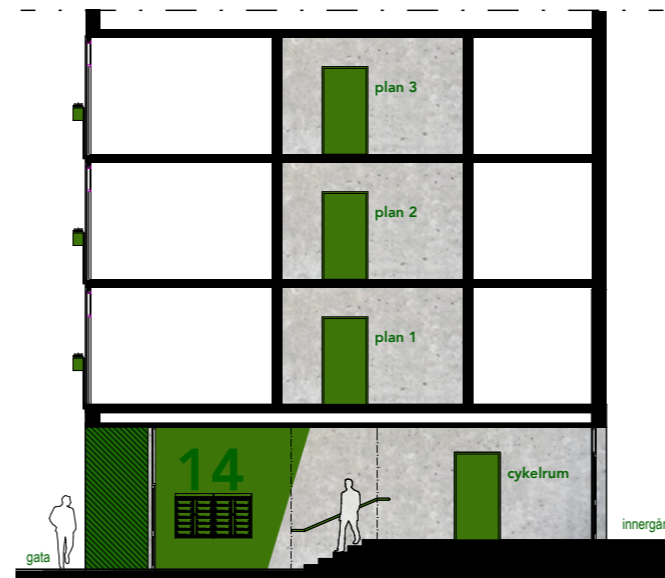


Fasad mot Mensättravägen

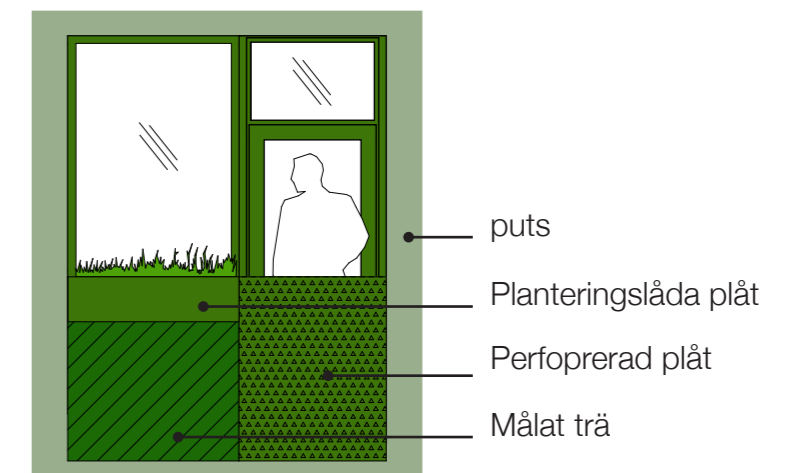


Gatuhuset

Gatuhuset med sin strategiska placering upp mot Orminge är kvarterets mest publika hus. Här öppnar sig entréplanet för besökare och boende både genom kommersiella lokaler och en öppen utformning av husets interna funktioner, så som cykelrum, serviceytor och källsortering. Huset är grönpusats med inslag av grönmålat trä runt fönster och entrépartier. Den tydliga sockelvåningen knyter ihop huset med de intilliggande.



Typsektion trapphus



Typskiss fönster/balkong

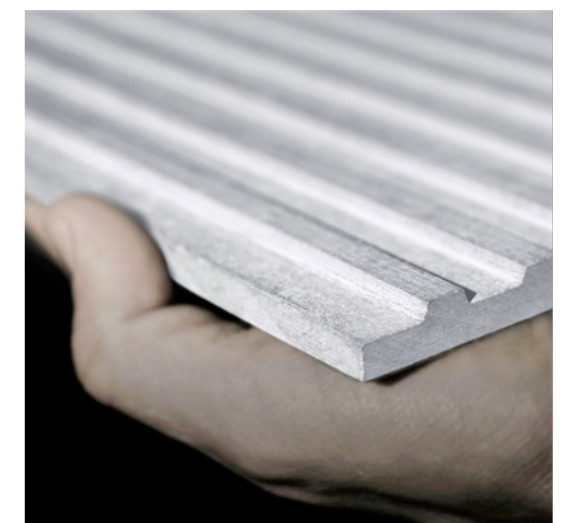
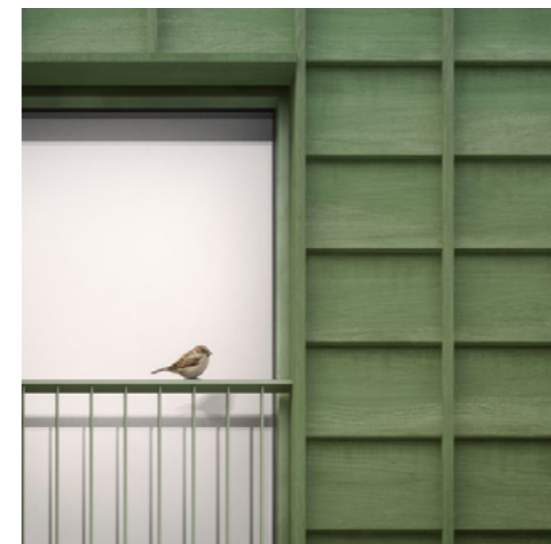
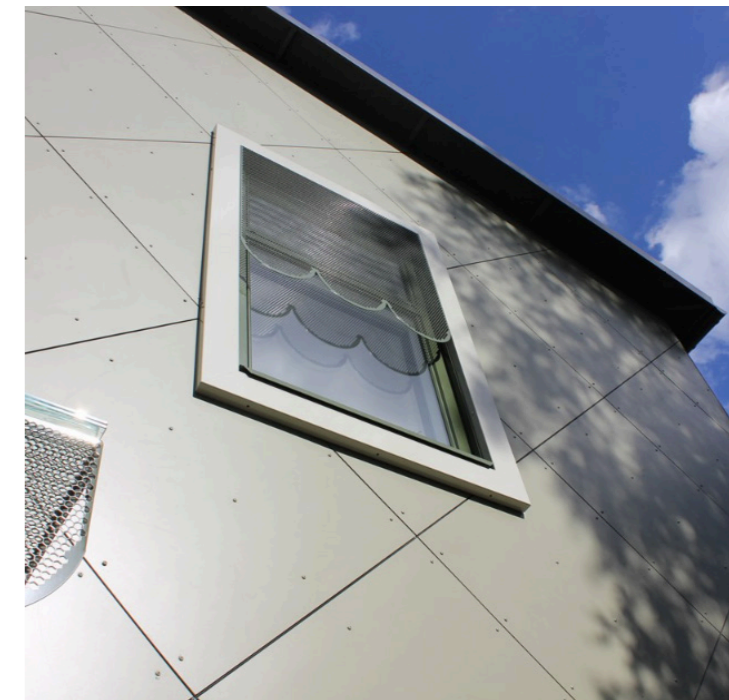


Fasad mot Mensättravägen

Solhuset

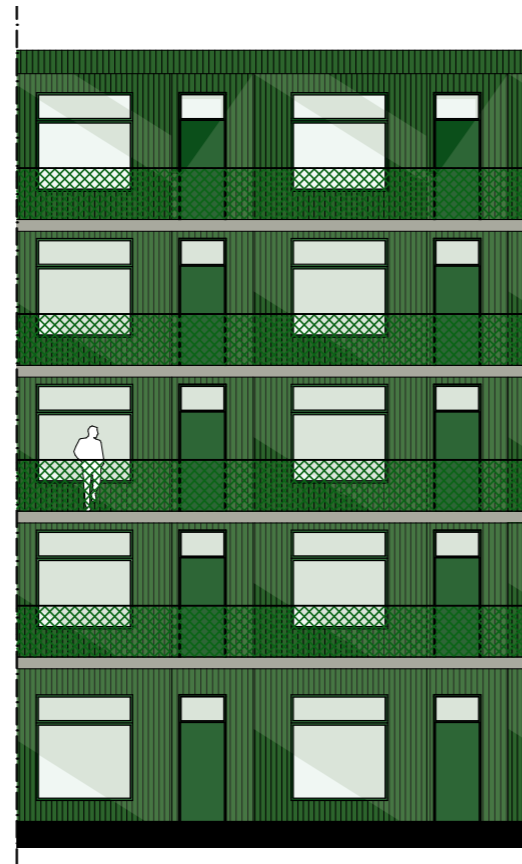
Närmast naturområdet Sarvträsk på Mensättravägen ligger Solhuset. Dess solcells-beklädda sluttande tak markerar hörnet och gatans slut, och hjälper också till att ge skugga i delar av träsket som behöver det. En lokal högst får stora fönster med utblick över naturen.

I husets sockelvåning ligger bokaler med egna entreér ut mot gatan. Fasaden ovanför är klädd i plåt eller fasadskivor i mönstersättning, ett sätt att ta ner skalan och skapa lekfullhet och rörelse.

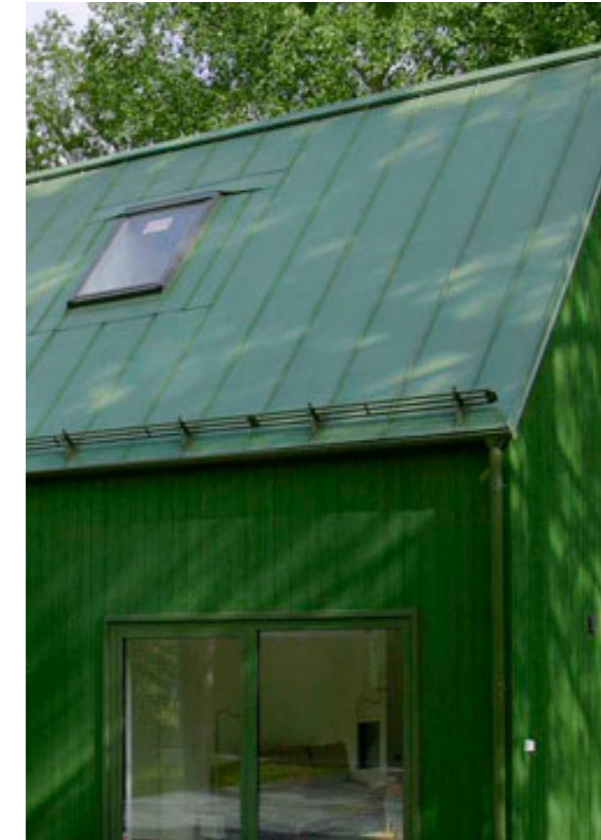
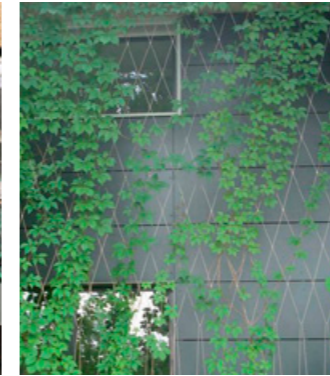




Fasad mot Praktikantgatan



Fasad mot gård



Grändhuset och Träskuset

När vi lämnar Mensättravägen går husen ner i skala. Några trappsteg leder upp till bostadsentréerna mot gatan och mot gården får de egna uteplatser. Gemensam bearbetad gårdsmark tillför sociala värden till gårds- och gaturum.

Husen kläs i slamfärgad grön träpanel, ett materialval som får fasadens uttryck att variera över årstiderna, som åldras med värdighet och som närmar sig naturen alldeles intill.



sveafastigheter

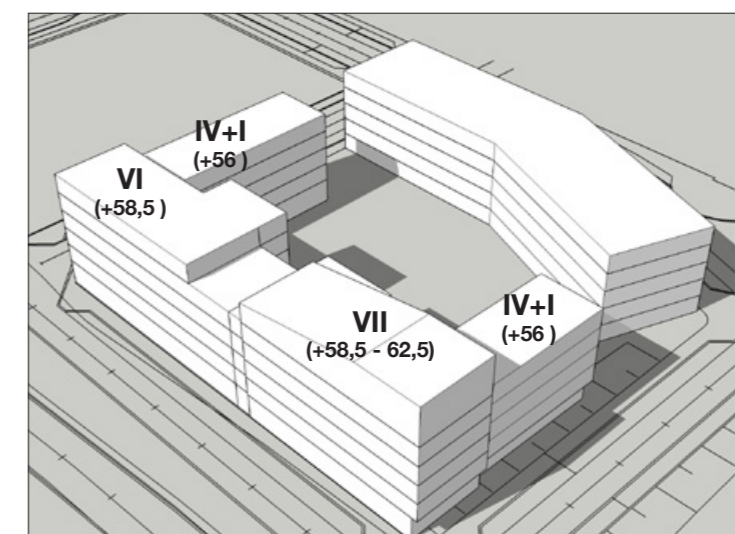
Part of Brunswick Real Estate

Kvarteret - storlek, utbredning & höjd

Höjdsättningen i förhållande till underlaget för Markanvisningstävlingen är likvärdig men omfördelad inom kvarteret.

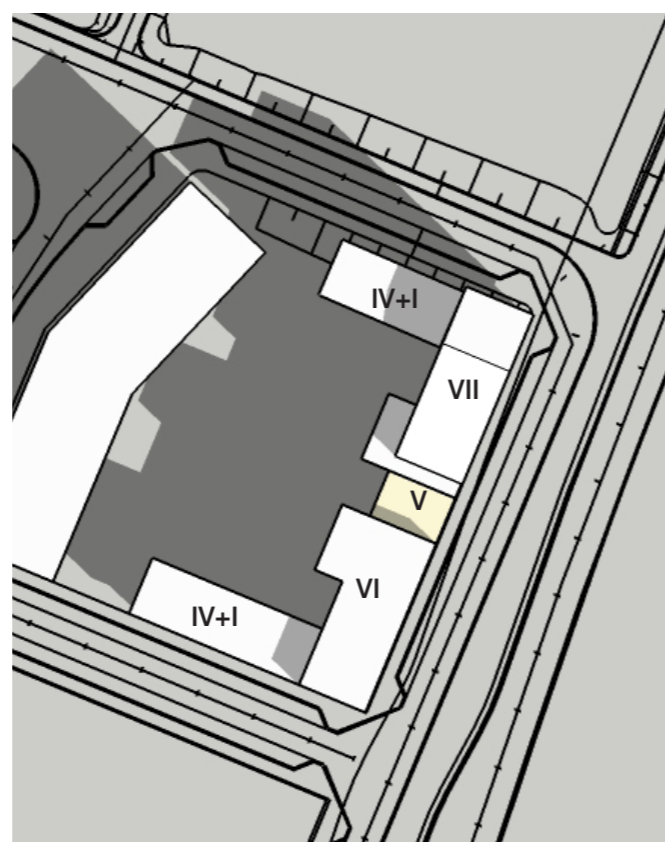


Bullerutredning, SWECO, 17 12 03

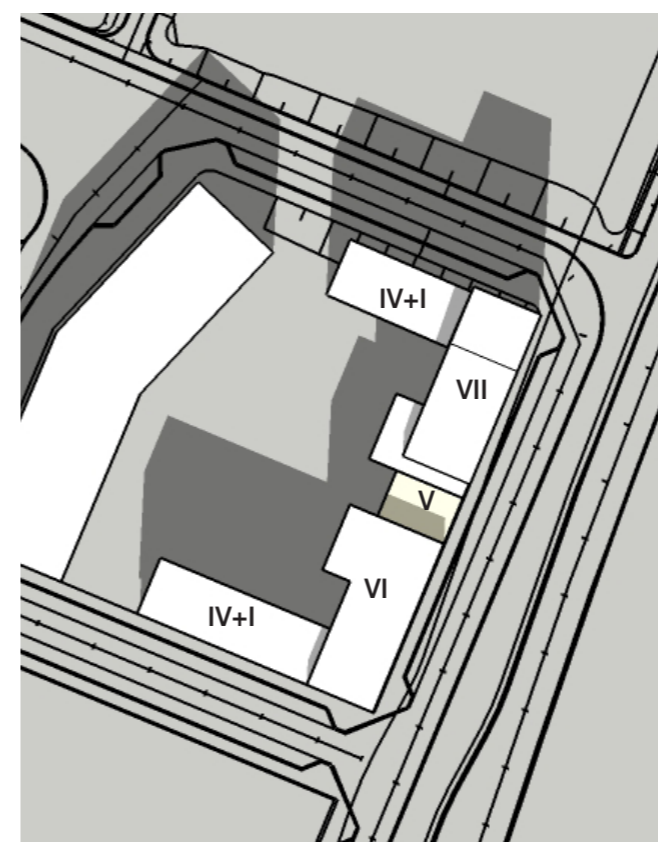


Höjdsättning enl. skiss 180309

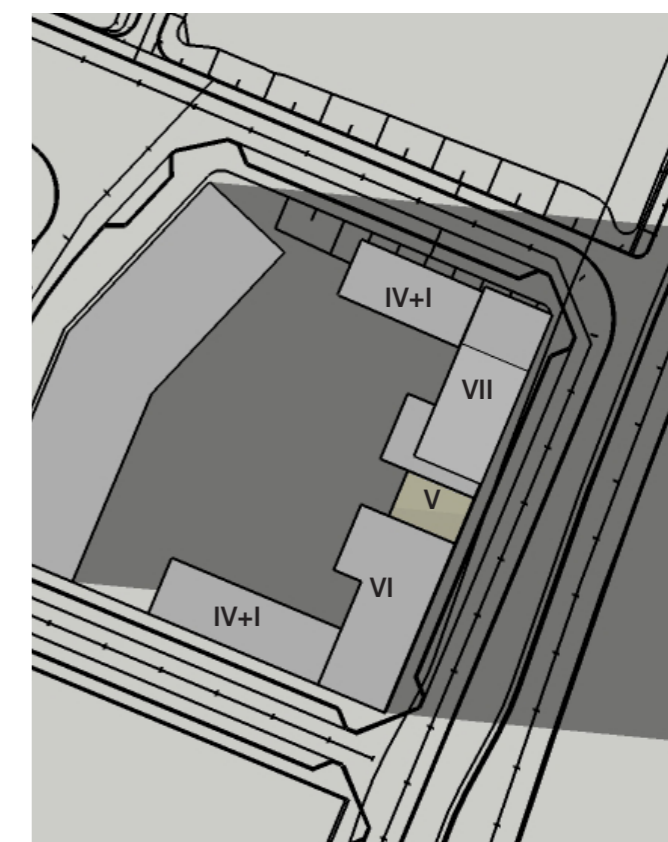
Solstudien visar på en marginell ökning av skuggad naturmark. En minskad förgårdsmark mot Sarvträsk ger hyresgäster en större och ljusare gemensam gårdsyta. Att flytta fasaden närmare gatan mot Sarvträsk ger dessutom en bättre aktivering av gaturummet och en högre känsla av närvaro/ trygghet för gångtrafikanter i området.



Solstudie 1 april / 30 september
kl 09:00



Solstudie 1 april / 30 september
kl 12:00

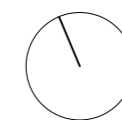
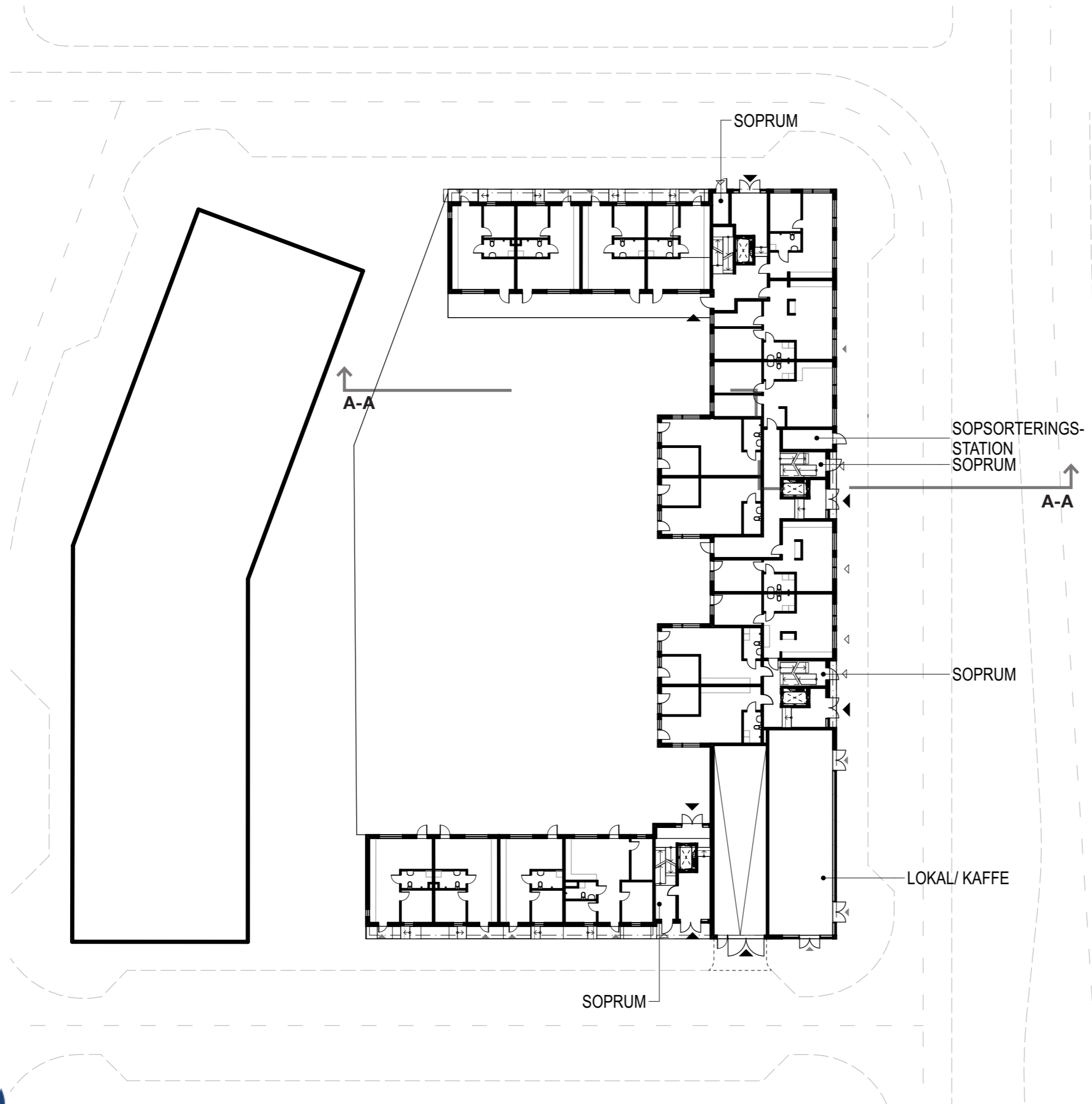


Solstudie 1 april / 30 september
kl 18:00



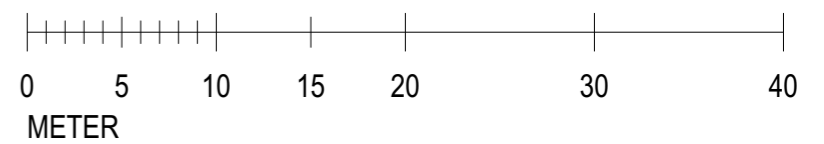
sveafastigheter

Part of Brunswick Real Estate



Kvartersplanering gatuplan
Skala 1:400 (A3)

SKALA 1:400



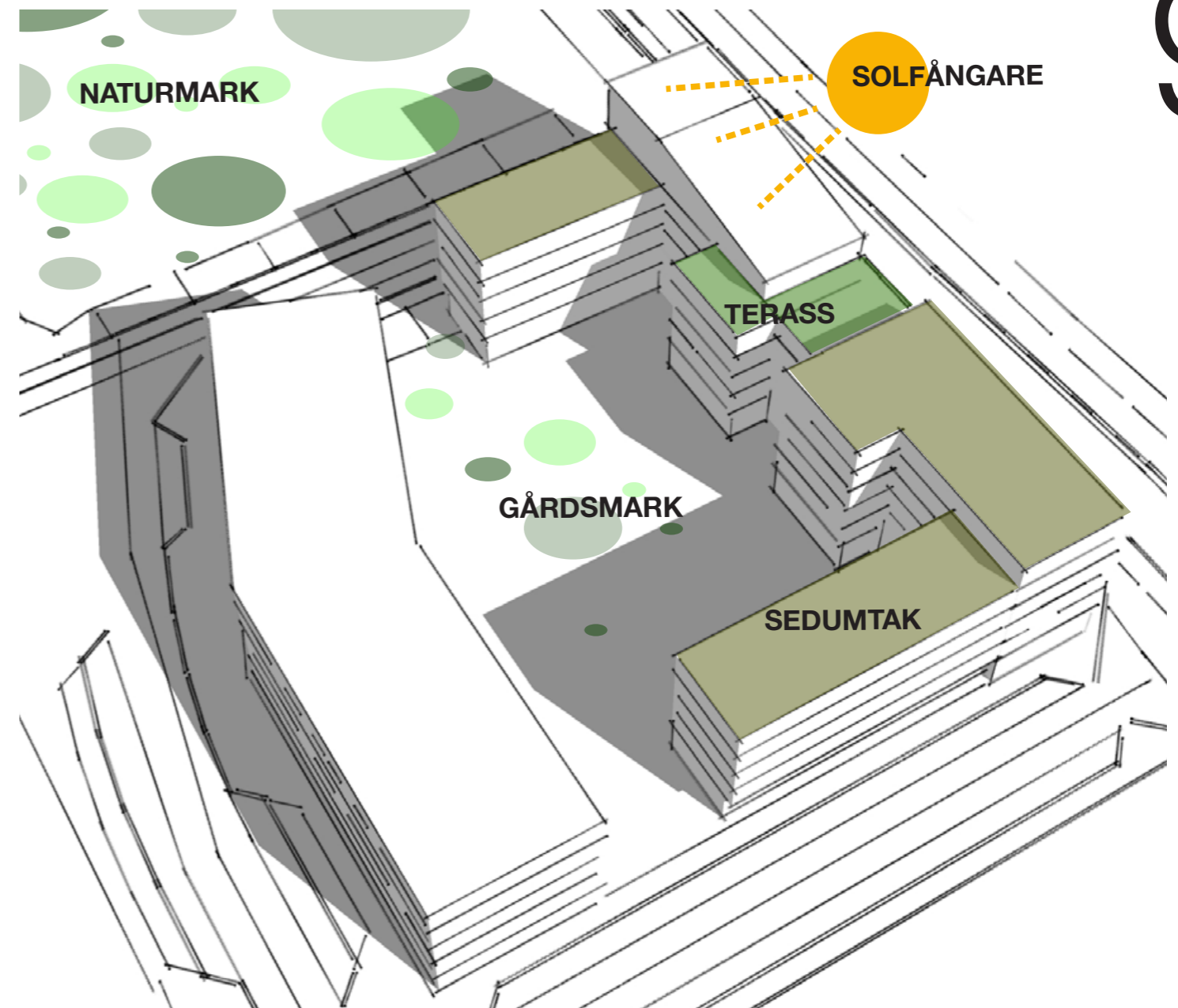
sveafastigheter

Part of Brunswick Real Estate

Aktiva utemiljöer

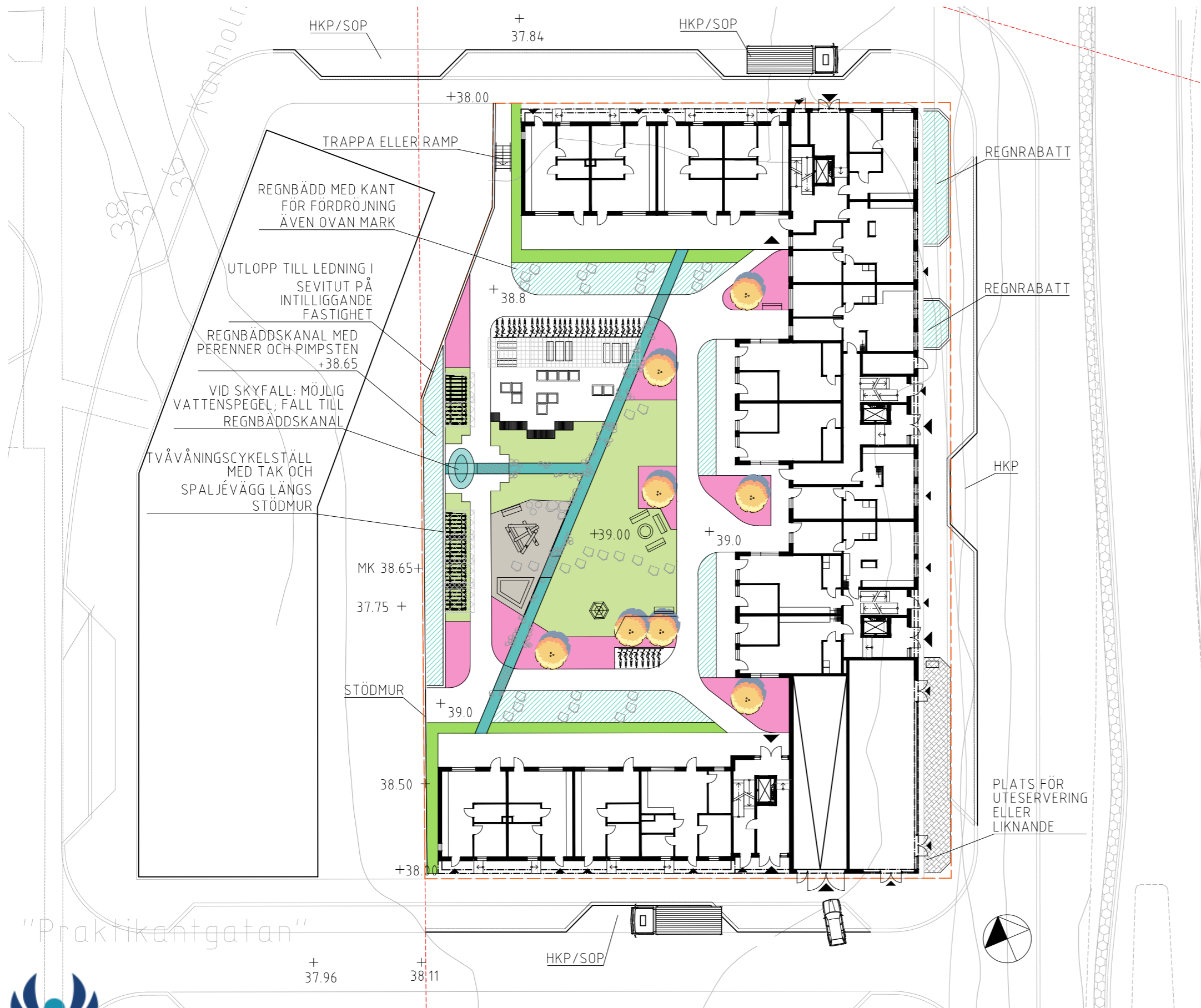
Utemiljön är en prioriterad del av kvarteret med en spännande och varierad gård, välgestaltade gemensamhetsytor och en rik men kompakt takterrass.

En trygg trottoar leder till rekreationsområdet och naturen kring Sarvträsk. Gatorna runt kvarteret aktiveras med kommersiella lokaler, synliga cykel- och servicerum, samt bottenvåningsbostäder.











sveafastigheter

Part of Brunswick Real Estate



FÖRKLARINGAR

-  Yta av betongmarksten, tj ca 100 mm
-  Gräsyta, tj på bjälklag ca 250-300 mm
-  Lekyta, tj ca 400 mm
-  Häck, växtbädd på bjälklag ca 600 mm
-  Planteringsyta "vanlig", tj på bjälklag var 400-800 mm
-  Regnbäddskanal, djup 1000 mm
-  Regnbädd, djup ca 1000 mm
-  Mindre buskträd, topphöjd max ca 5 m

"Praktikantgatan"

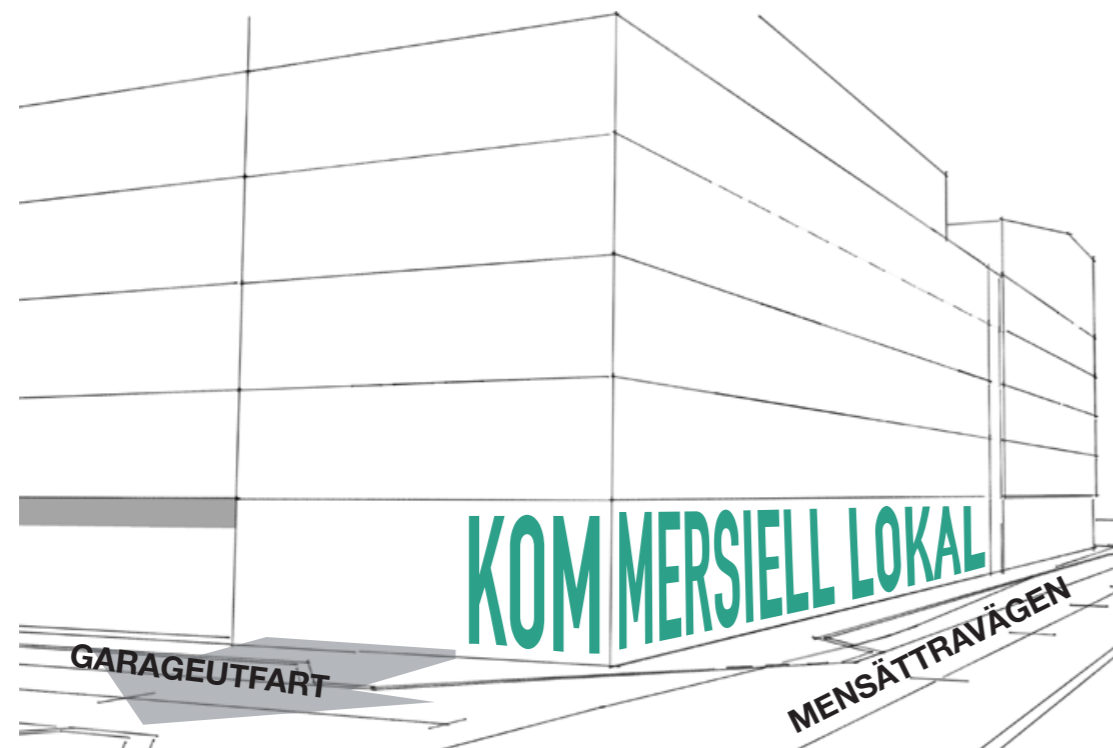


sveafastigheter

Part of Brunswick Real Estate

**: EKOLOGI
GRUPPEN**

URBAN DESIGN 2018.03.09



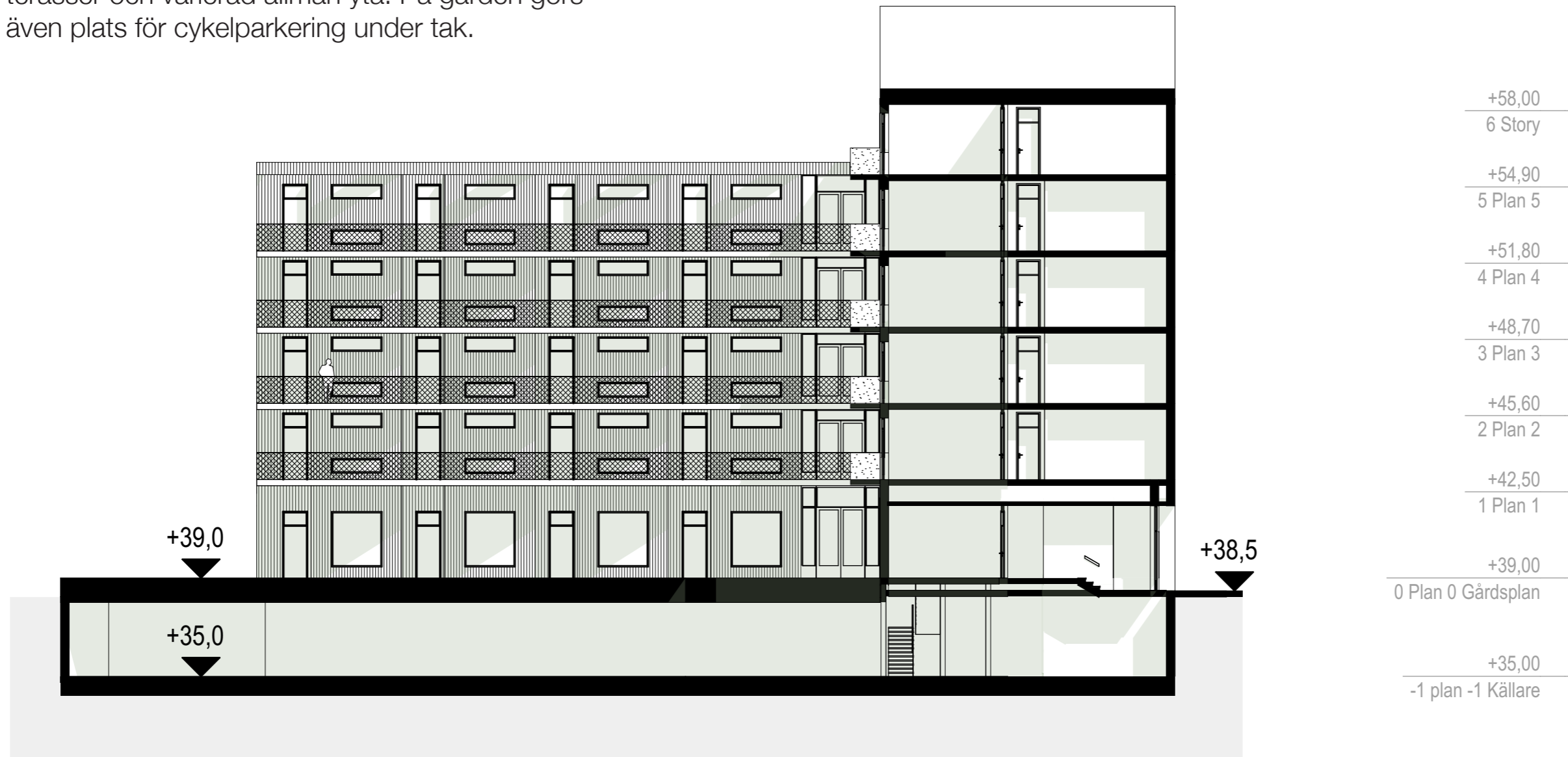
Lokaler

Bottenvåningen innehåller verksamhetslokal, bokaler, café samt entréer, cykelrum och källsortering samt funktionella ytor för reparation och odling.



Gårdsmark och gata

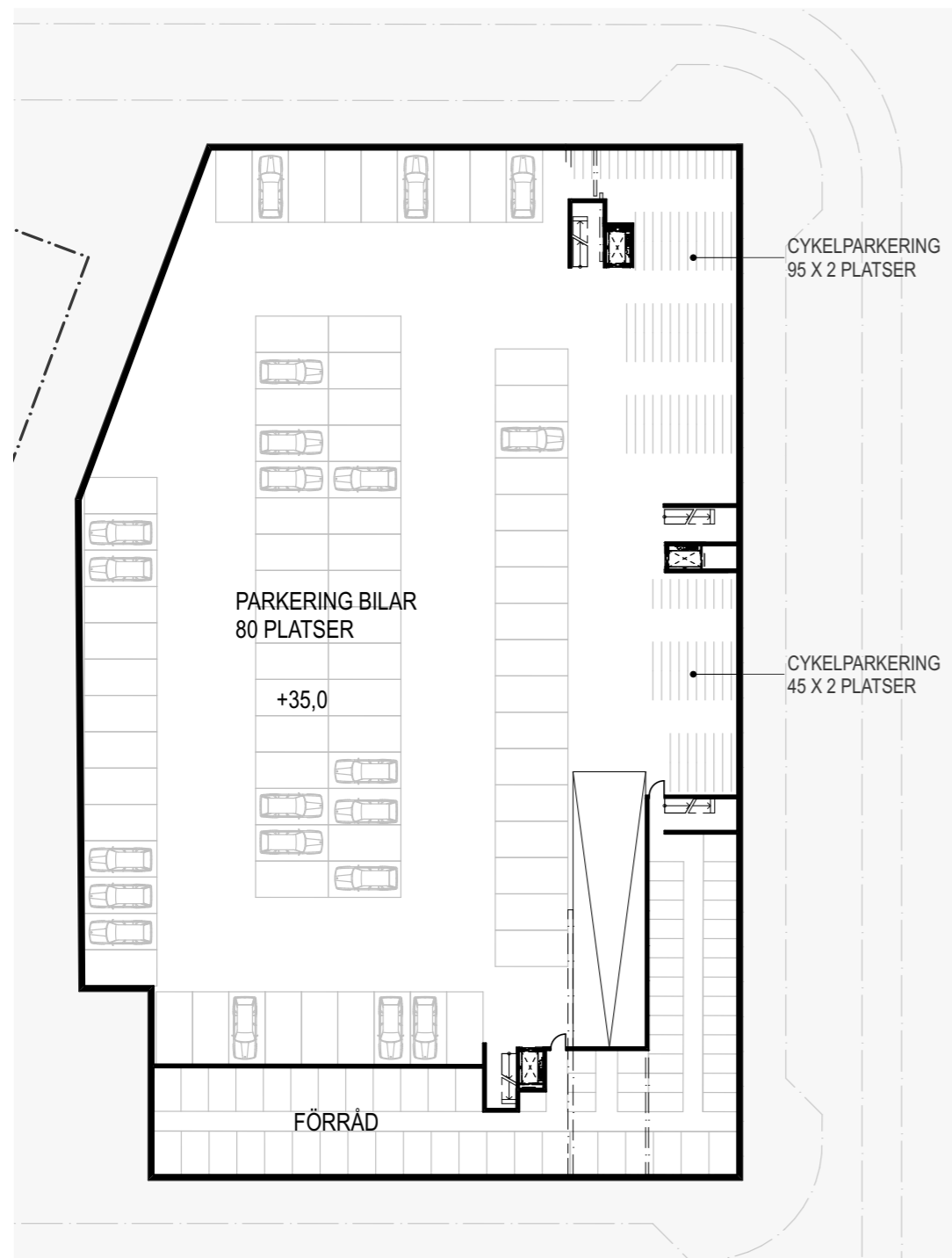
Gården lyfts ca en halvmeter över gatunivå för att göra plats för garage under en grön och aktiv gård. Gårdsrummet utgörs av en blandning av privata terrasser och varierad allmän yta. På gården görs även plats för cykelparkering under tak.



Sektion A-A

Kvarteret - Plan -1, parkering

Hela ytan under kvarteret nyttjas till parkering för bilar och cyklar. Här skall även göras plats för magasinering av dagvatten.



Parkeringstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana

Antingen 10% rabatt för närhet till tunnelbana eller närhet till lokalt centrum, 500 m gångavstånd

30% reduktion för små lägenheter 20% tillägg för stora lägenheter

10% tillägg för besöksparkering

10% rabatt

25% rabatt

| Grundtal | Justering lägesbaserat P-tal | Justering lägenhetsstorlek | | Justering besöksparkering | | Parkeringstal | | Medelnivå | | Ambitiös nivå | |
|----------|------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| | | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er | Små lgh:er | Stora lgh:er |
| 0,8 | 0,72 | 0,504 | 0,864 | 0,5544 | 0,9504 | 0,5544 | 0,9504 | 0,49896 | 0,85536 | 0,4158 | 0,7128 |
| | | | | | | 46 | 32 | 41 | 29 | 35 | 24 |

| | | |
|--|-----------|--------------|
| Totalt antal parkeringsplatser | 78 | 70 |
| Inklusive parkering för bilpool | | 72,84 |
| | | 61,09 |

Fyll i uppgifter om ditt projekt här:

| Projektet namn | Antal lgh:er | Antal små lgh:er | Antal stora lgh:er |
|-----------------|--------------|------------------|--------------------|
| Projektets namn | 117 | 83 | 34 |

LÄGENHETSFÖRDELNING

| | | BOA | stora | små | cyklar/lgh | cyklar summa | PARKERING |
|-------|-----|-----|--------|-----|------------|--------------|-----------|
| 1 ROK | 35 | 2 | 70 | X | 2 | 4 | |
| 2 ROK | 46 | 9 | 414 | X | 3 | 27 | |
| 2 ROK | 51 | 24 | 1224 | X | 3 | 72 | |
| 2 ROK | 53 | 36 | 1908 | X | 3 | 108 | |
| 2 ROK | 55 | 5 | 275 | X | 3 | 15 | |
| 2 ROK | 56 | 5 | 280 | X | 3 | 15 | |
| 2 ROK | 58 | 1 | 58 | X | 3 | 3 | |
| 2 ROK | 60 | 1 | 60 | X | 3 | 3 | |
| 3 ROK | 72 | 6 | 432 X | | 4 | 24 | |
| 3 ROK | 77 | 1 | 77 X | | 4 | 4 | |
| 3 ROK | 80 | 18 | 1440 X | | 4 | 72 | |
| 4 ROK | 87 | 4 | 348 X | | 5 | 20 | |
| 4 ROK | 110 | 5 | 550 X | | 5 | 25 | |
| | | 117 | 7136 | 34 | 83 | 392 | 73 |



Cykelvänlig arkitektur

Cykelparkering och plats för luft, service och reparationer. Utlånningssystem för transportcyklar arrangeras och dörrar och passager anpassas för att förenkla för transporter av och med cykel. Plats för reparation, däckbyte och tvätt.



Miljömedvetet bilanvändande

Laddningsplatser för elbilar. Bilpooler alt. utlånings-/uthyrningsbilar.



sveafastigheter
Part of Brunswick Real Estate

Tack!

