



Norra Orminge centrum

Underlag till detaljplan för Rikshems fastigheter inom planområdet för Ormingehus/Sarvträsk. Förslaget omfattar cirka 180 nya bostäder i fyra kvarter, ett äldreboende och nya förskolor.

2018-04-23, rev. 2018-12-06



Projektgrupp

Rikshem

Lovisa Gustavsson

Nacka kommun

Tove Mark

Lena Hall

Hannu Rauhala

White

Lovisa Kihlberg

Amanda Fröler

Annie Söder

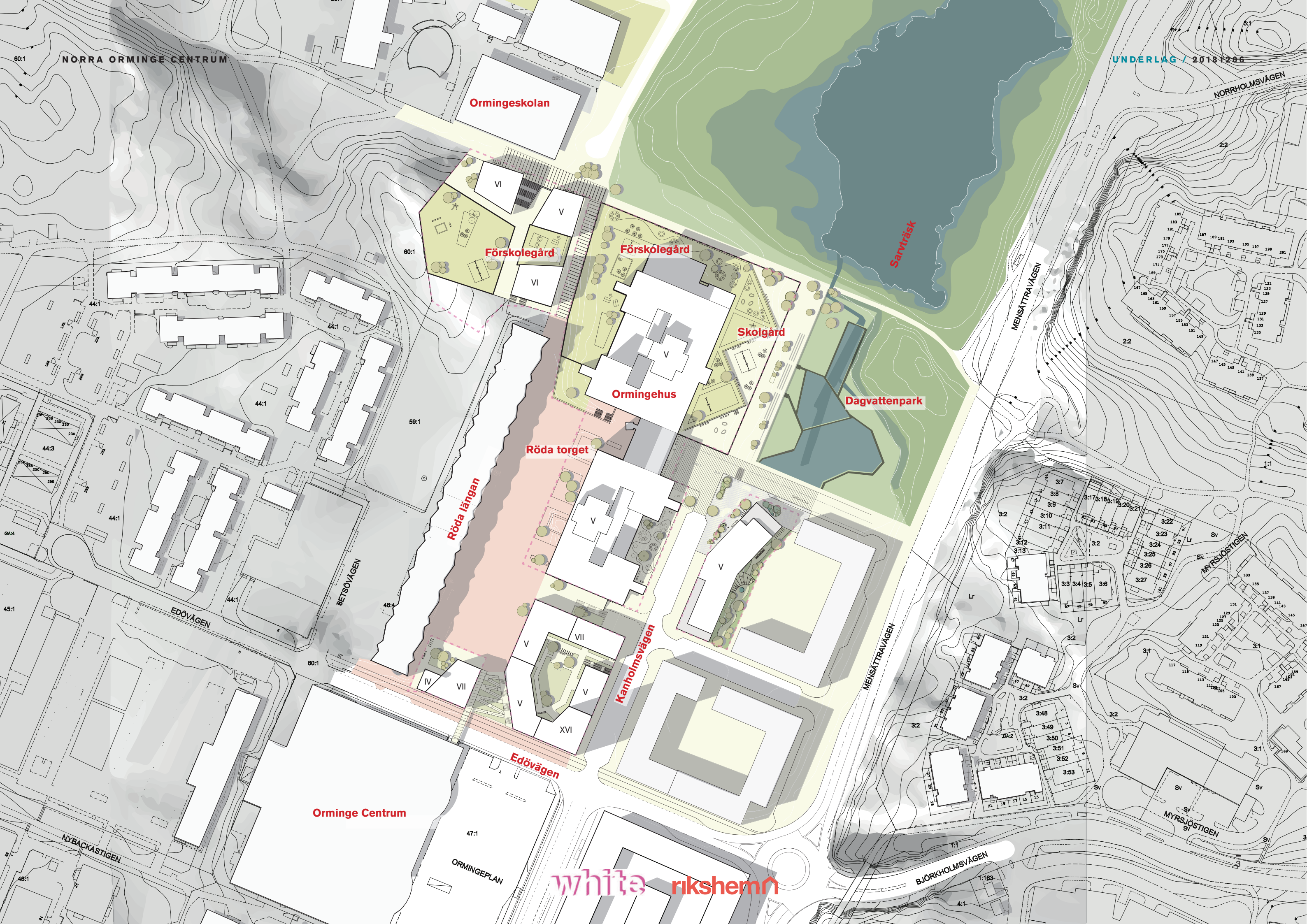
Sofie Weidemann

David Bonsib

Karl Tyrväinen

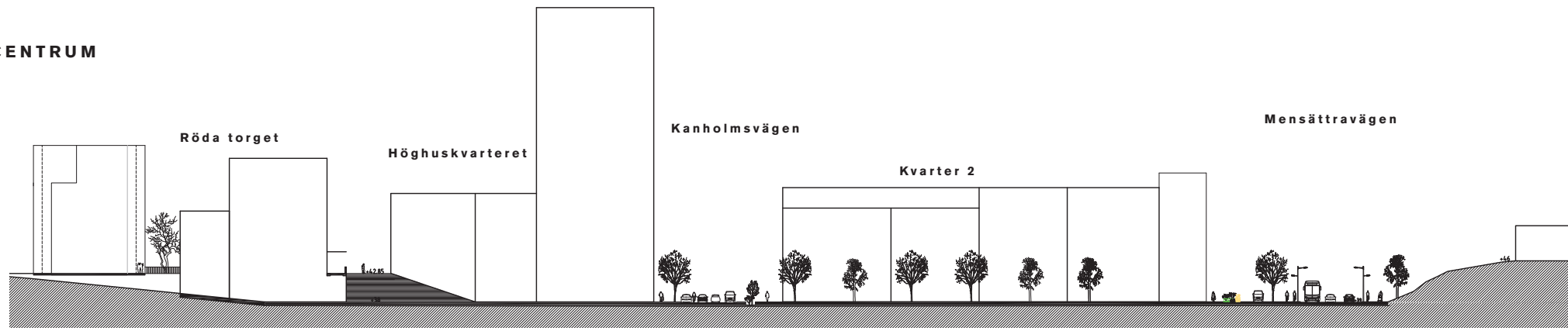
Katharina Björnin Wiklund

Anna Christoffersson

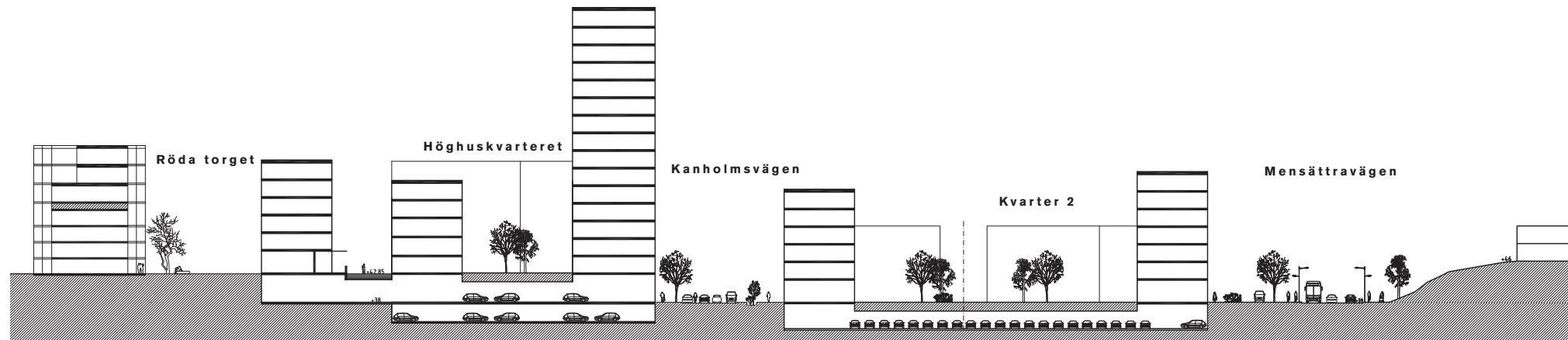


Principsektioner öst-väst





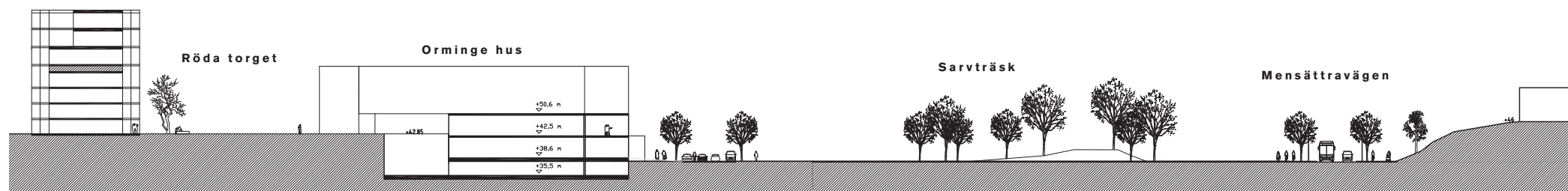
SEKTION A-A / SKALA 1:1000



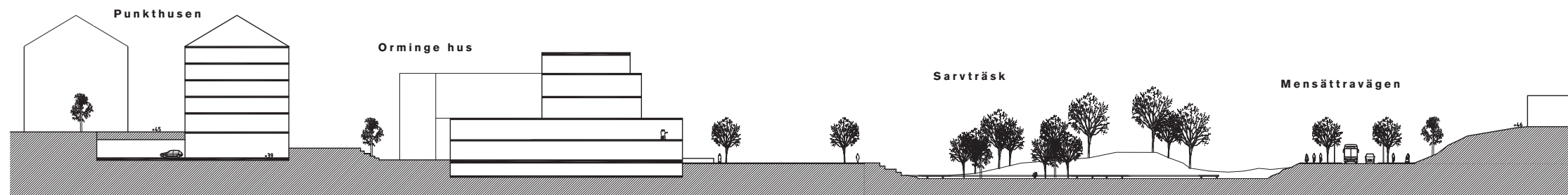
SEKTION B-B / SKALA 1:1000



SEKTION C-C / SKALA 1:1000



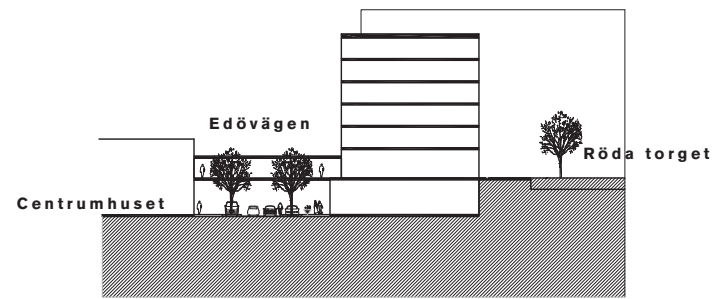
SEKTION D-D / SKALA 1:1000



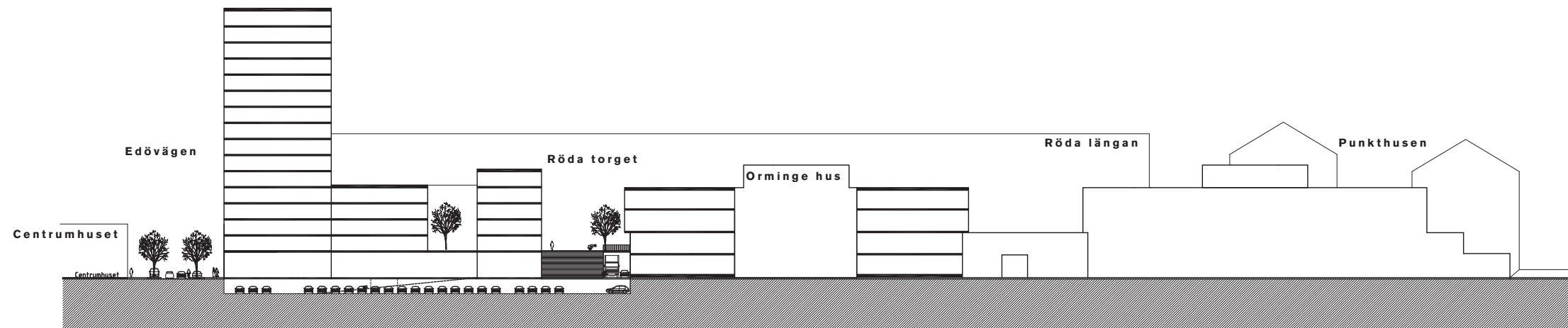
SEKTION E-E / SKALA 1:1000

Principsektioner norr-söder

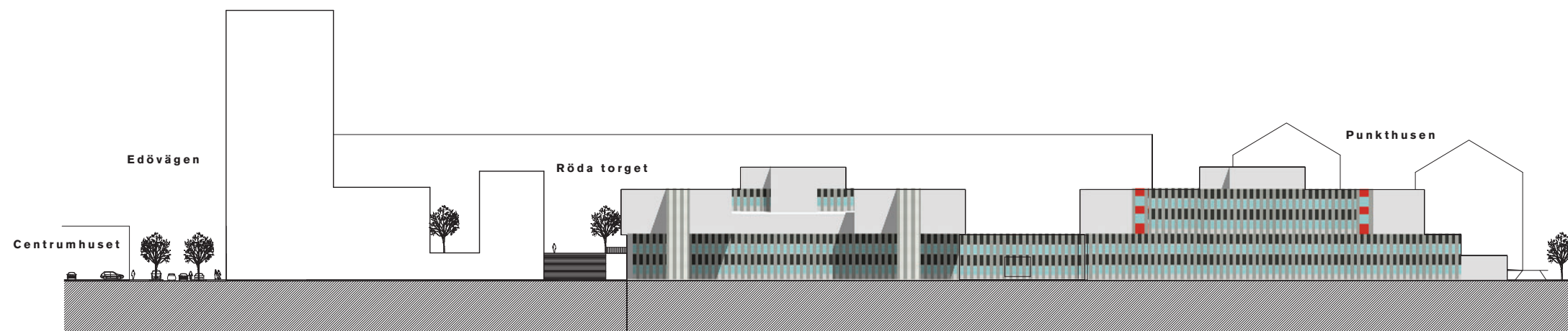




SEKTION F-F / SKALA 1:1000



SEKTION G-G / SKALA 1:1000

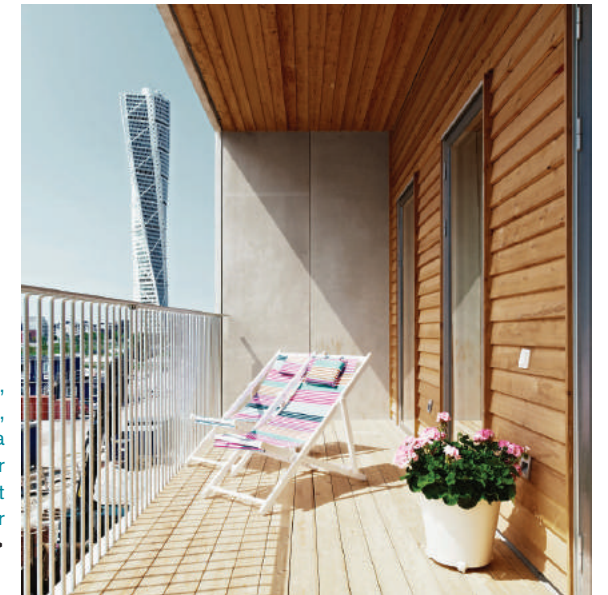


SEKTION H-H / SKALA 1:1000

Kvarter med högdelen mot torget



Referensbild, White, "Koggens gränd", flerbostadshus i Västra hamnen, Malmö. Projektet visar på en arkitektur som tydligt framhäver materialen, i det här fallet betong och trä. >>>



Kvarteret som gränsar till Orminge centrum's torg gestaltas som ett slutet kvarter med en högdelen i hörnet Edövägen-Kanholmsvägen. Högdelen markerar en viktig korsning i det förnyade Orminge centrum och i bottenvåningen finns lokaler ut mot båda gatorna.

Kvarteret utformas som ett slutet kvarter för att tydliggöra Röda torget som ett offentligt rum. Kvarteret har dock en öppning, en portik som leder mellan Röda torget och in på den egna bostadsgården en våning upp. Bostadsgården behöver då hamna på samma höjd som Röda torget (+42,85) och bottenvåningen får hög takhöjd, cirka 4,5 meter. Lokalerna i kvarterets bottenvåning lämpar sig väl för publika verksamheter eller handel.

Den fristående byggnaden väster om trappan och bron tillhör kvarteret och utformas med samma arkitektur. Referensbilder visar på en arkitektur som blir som en övergång mellan Orminges betonghus, ribbverken som finns i plåtfasaden på Ormingehus och de nya kvarteret i trä på andra sidan Kanholmsvägen.

Fasaden föreslås utföras som ett transparent skikt i två lager, där glas varvas med ett ribbverk i till exempel trä. Balkongerna kan invändigt kläs med trä.

En viktig gestaltungsprincip är att inga balkonger får kraga ut över de viktigaste gaturummen - Edövägen och Kanholmsvägen, utan ska vara indragna från fasad. Däremot kan balkonger mot Röda torget och mot Ormingehus tillåtas vara utkragande.

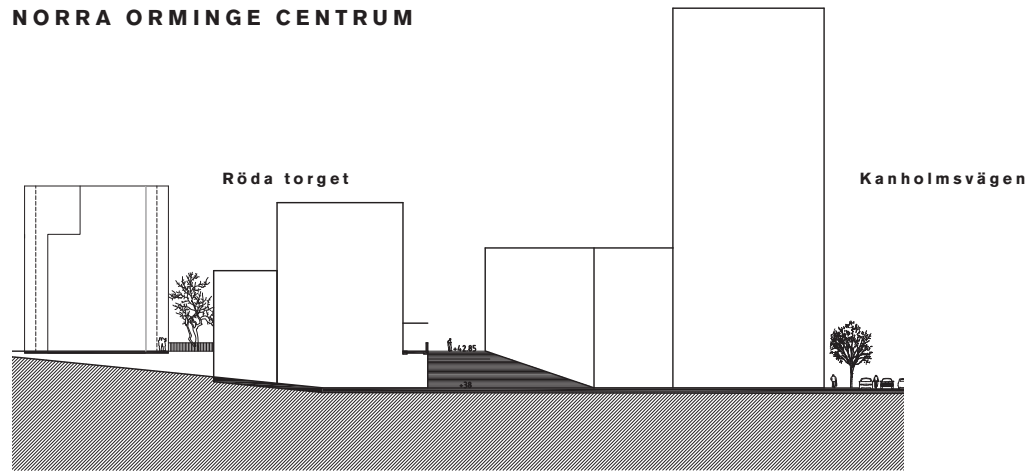
Fasadmaterialet bör referera till karaktären på befintlig bebyggelse i Orminge, och kan till exempel vara trä, betong eller plåt. Ett alternativ är fasader av skivmaterial som gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och som monteras med en hög precision i detaljer. Fasaden föreslås kläs med samma material från mark upp till takfot, men med en tydlig uppdelning i gestaltningen mellan sockelvåningar och bostadsvåningar. Sockeln utgörs av de två nedersta våningarna och blir totalt 8 meter hög sett från Edövägen, och drygt 3 meter mot Röda torget. Bottenvåningen är uppglasad med publika lokaler innanför.

Kvarteret består till största delen av genomgående lägenheter av varierande storlek. Ut mot Röda torget finns möjlighet att även ha enkelsidiga, mindre lägenheter då där inte finns störande buller. I högdelen ryms fyra lägenheter per plan. **BTA totalt i kvarteret är 20 500 kvm, varav 13 300 är bostäder, 600 kvm lokaler. 6 600 kvm är mörk BTA som innehåller parkeringsgarage och inlastning.** I beräkningen ingår även det mindre huset närmast Röda längan. Det finns möjlighet att bygga ut garaget under Röda torget med ytterligare 2800 kvm mörk BTA.

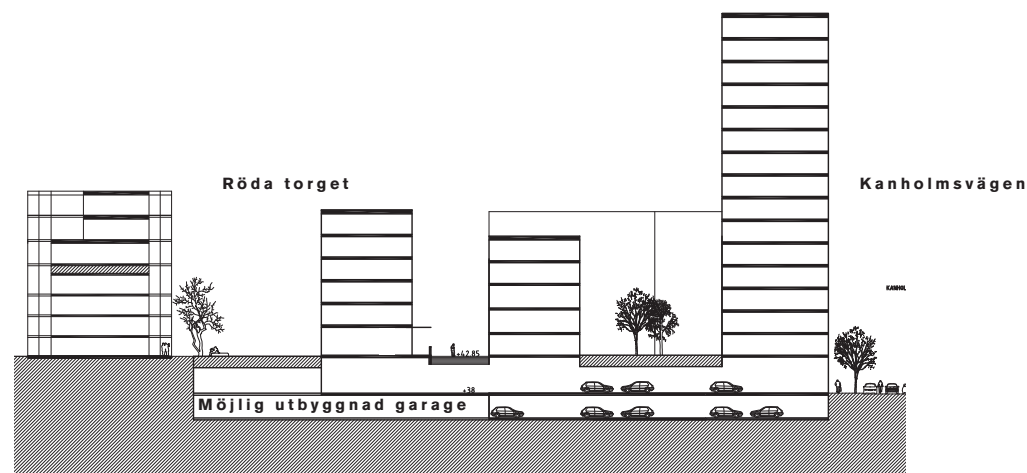
Kvarterets högdelen är 16 våningar, vilket med en 5 meter hög bottenvåning, takkonstruktion (1 m) ger en **takfotshöjd på cirka 54 m över gatunivå.** Våningshöjden är beräknad för att möjliggöra träkonstruktion.

Visionsbild över möjlig gestaltning av kvarteret med högdelen på 16 våningar ut mot Orminge torg.>>>



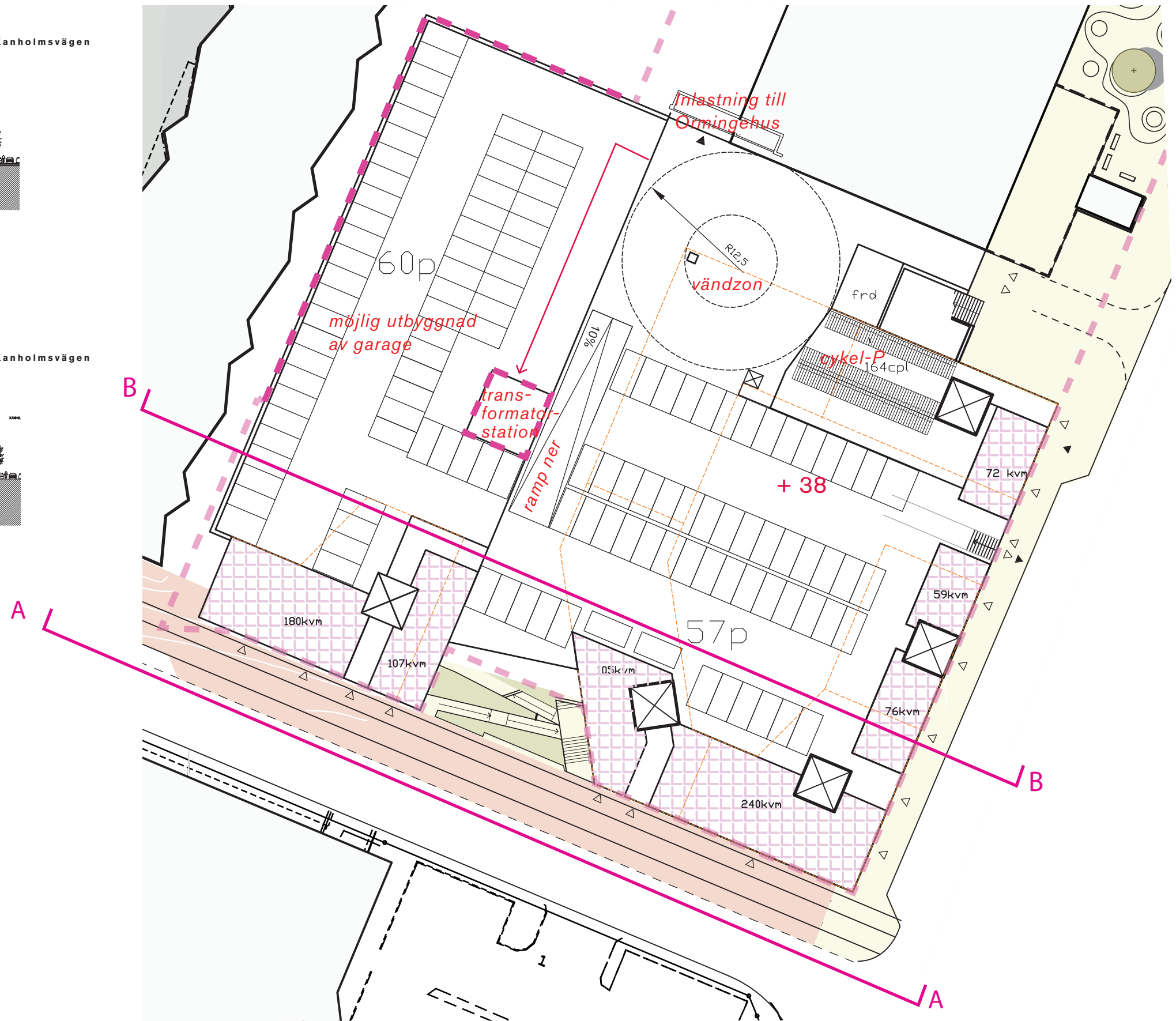


SEKTION A-A / SKALA 1:1000



SEKTION B-B / SKALA 1:1000

Parkeringen till kvarteret sker i garage i markplan och i garage under mark. Det går att anordna upp till **268 p-platser i kvarteret och under delar av Röda torget**. Med gröna p-tal är behovet boendeparkering för fastigheten cirka 75 st och för verksamheterna cirka 9. Överskottet av parkeringsplatser kan användas av verksamheterna i Ormingehus.



MARKPLAN / SKALA 1:500

Under bostadsgården och innanför lokalerna finns plats för parkering, ca 57 platser. Detta garage nås direkt från Kanholmsvägen. Inlastningen till Ormingehus ligger kvar i befintligt läge och nås via en passage i anslutning till trappan mellan Ormingehus och höghuskvarteret. Vändplanen intill lastbryggan har ett mått på 25 meter i diameter och klarar vändradien för lastbilar.

I detta plan finns en befintlig transformatorstation som planeras vara kvar i samma läge. Om man vrider på transformatorerna kan de nås från norr via inlastningen, vilket är illustrerat i planen här intill. Om man vill behålla

portarna till transformatorutrymmet i det befintliga läget kan man flytta rampen till nedre garageplanet, så att ett utrymme på ca 5 x 6 meter är fritt öster om transformatorstationen.

Under markplan finns ännu ett garageplan, en ramp leder ned till detta plan via samma infart som inlastningen till Ormingehus. Här finns plats för ca 114 platser och en direkt access till källarplanet i Ormingehus.

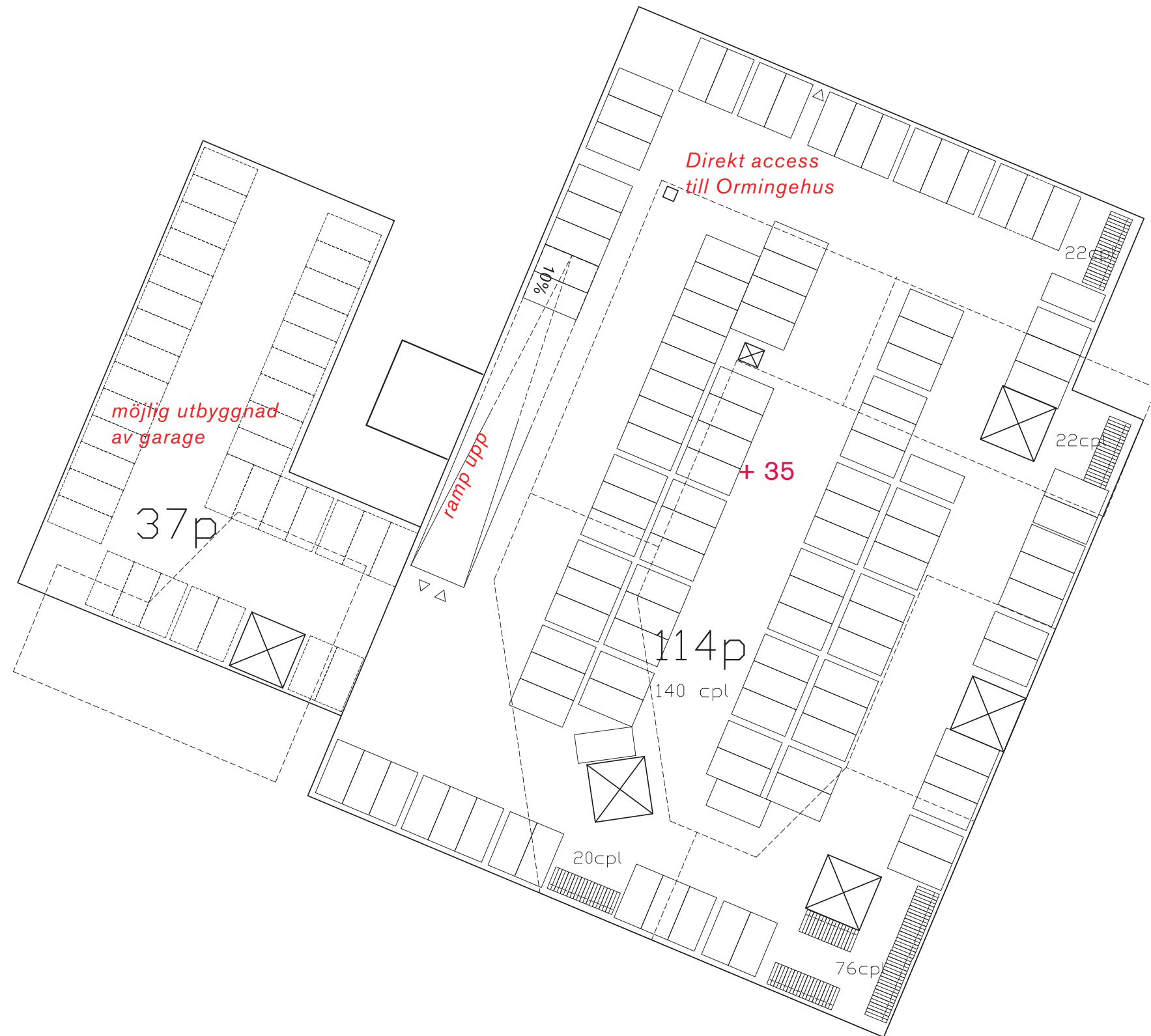
Garageplanen kan byggas ut med totalt ytterligare ett 100-tal p-platser under Röda torget.



REFERENSBILD / white



FOTOMONTAGE / white



GARAGEPLAN / SKALA 1:500

Äldreboende vid Kanholmsvägen



TYPPLAN / SKALA 1:500



Kvarteret består av ett äldreboende som omfattar cirka 5 700 kvm BTA och till ett bostadshus som Svea fastigheter utvecklar.

I Rikshems del av kvarteret föreslås ett äldreboende i fem våningar som rymmer cirka 70 lägenheter. Resten av kvarteret utgörs av bostäder. Kvarteret öppnar upp sig mot dagvattenparken och i förlängningen Sarvträsk.

Äldreboendet utgörs av enkelsidiga mindre bostäder. Bottenvåningen på äldreboendet skulle kunna ha publika verksamheter, alternativt rymma gemensam matsal för de boende. I bästa fall samutnyttjas denna yta, som öppen matsal även för andra besökande, alternativt möjlig festlokal kvällstid.

Äldreboendet är fint placerat med stor närhet till natur och med möjlighet till balkonger och takterasser med utblick ut över den nya våtmarksparken invid Sarvträsk.

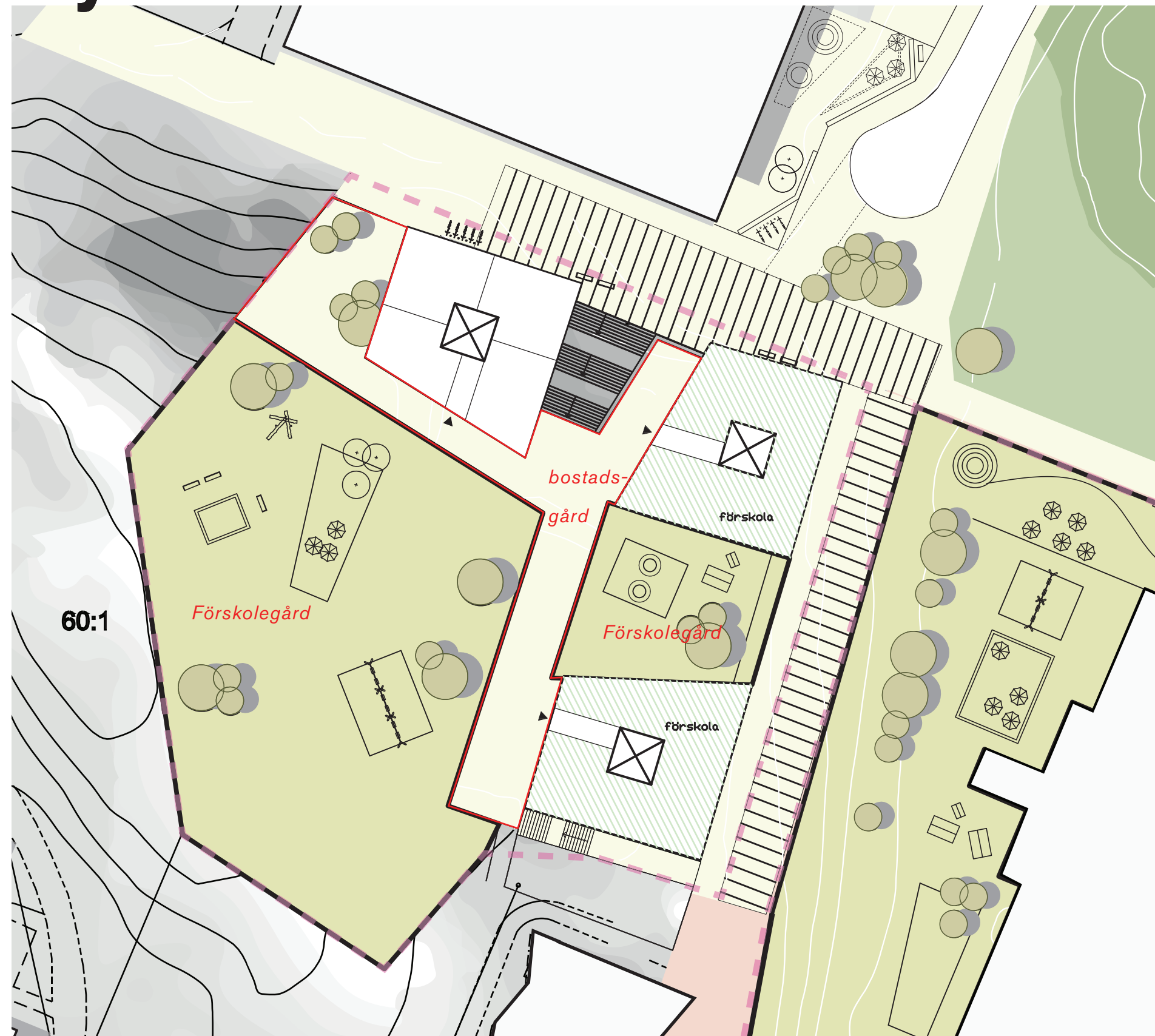
Tillgängligheten på äldreboendet är viktigt och de centrala mötesplaterna är placerade i strategiska lägen. Varierad och sinnesstimulerande växtlighet dominerar den skyddade innergården i sydöstläge. Tyngdpunkt ligger på doftande och bärgivande buskar och perenner som gärna kan placeras i upphöjda växtbäddar.

Dagvattnet tas om hand i en större växtbädd på kvartersmark norr om byggnaden.



MARKPLAN/ SKALA 1:500

Myrankvarteret



TYPPLAN / SKALA 1:500



Referensbild, "Söderkåkar", punkthus med gemensam sockelväning på söder, Stockholm, ritat av Utopia arkitekter >>>

*Kvarteret består av tre separata punkthus, mellan fem och sex våningar med inredd vind. Punkthusen är sammanbyggda med en sockelväning som skjutits in i berget. **BTA totalt i kvarteret är cirka 7 300 kvm, varav 4 700 är bostäder, 1 300 kvm förskola och 1 300 kvm mörk BTA för parkering.** Kvarteret är viktigt för att understryka två viktiga stråk som möts i detta hörn.*

Kvarteret utgörs av tre punkthus med en gemensam sockelbyggnad. Punkthusen ska fungera som en länk genom historien, både spegla Orminges originalarkitektur men samtidigt visa på ett nytt uttryck.

Punkthusens sockelvåning utgör hela hörnet mot det gång- och cykelstråk som binder samman östra och västra Orminge. Stråket är idag relativt otryggt och obefolkat kvällstid/natttid och tillägget av bebyggelse med entréer mot stråket bidrar till att göra stråket mer attraktivt. Både taken och husets fotavtryck kan ha en assymetrisk form som kontrasterar mot Ormingekaraktären av repetitionen av punkthus i park. Sockelvåningen är också i sig ett nytt uttryck. I sockeln finns parkering till bostäderna i bakkanten, ingrävt i berget. Framför parkeringen utgör hela bottenvåningen i sockeln en ny förskola. Förskolan rymmer 6 avdelningar och har gemensamma utrymmen på

bottenvåningen och separata avdelningar en våning upp i två av punkthusen. På det sättet kommer barnen ha direkt kontakt med förskolegården som ligger en våning upp och angränsar till naturmark. Bostäderna har fin utsikt över Sarvträsk eller natur samtidigt som de ligger väldigt centralt vid ett av Orminge centrums huvudstråk. Angöring till husen måste ske norrifrån, via Sandövägen. Man måste då korsa det viktiga gång- och cykelstråket, men detta kan gestaltas på ett sådant sätt att det blir tydligt för bilisterna att gång- och cykeltrafikanter har företräde. Marken kan t ex vara en upphöjd torgyta.

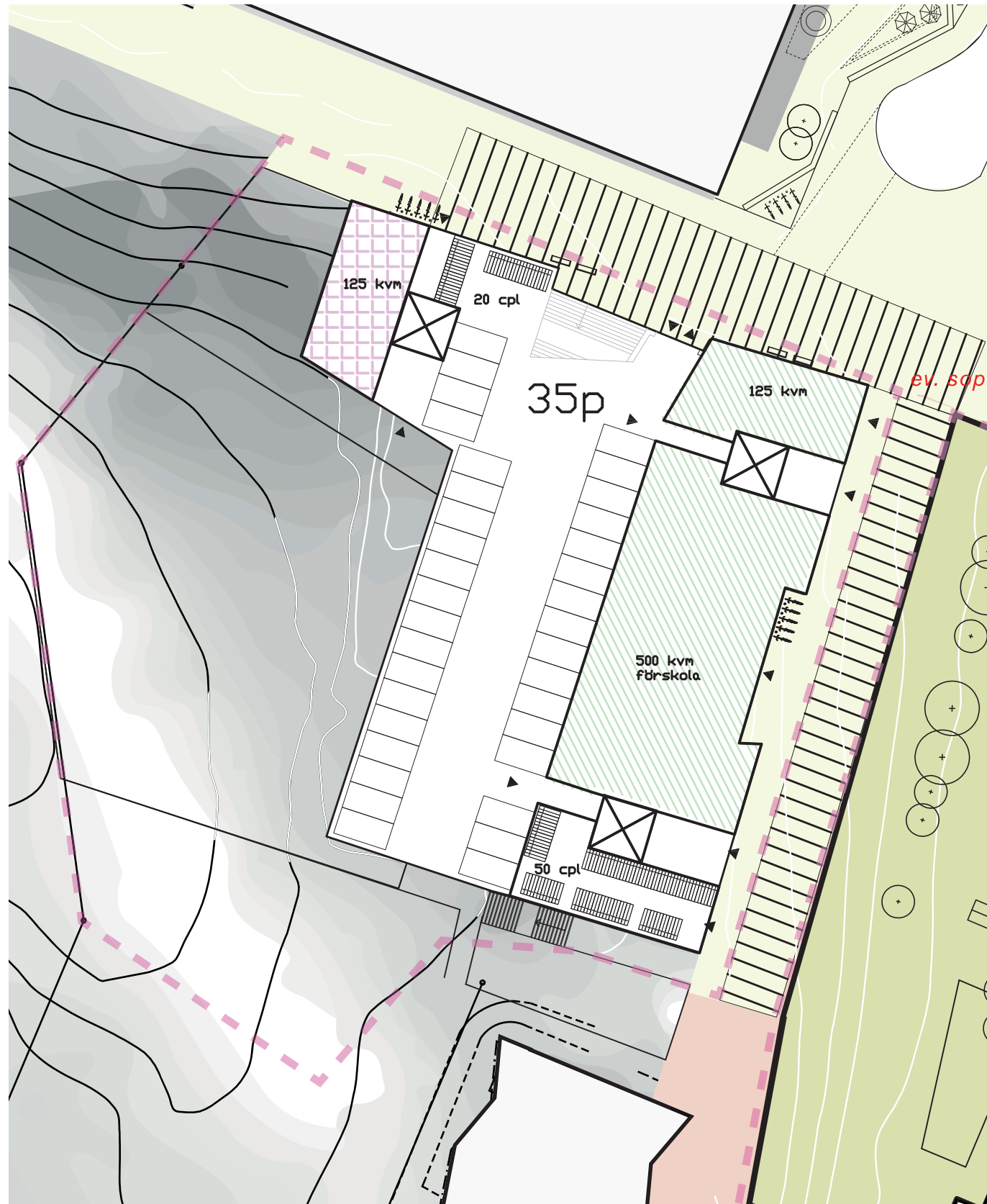
Referensbild, Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes ici architects". >>>



Referensbild, Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes ici architects". >>>



<<< De tre punkthusen ska fungera som en länk genom historien, både spegla Orminges original arkitektur men samtidigt visa på ett nytt uttryck.



Parkeringen till kvarteret sker i garage i markplanet. **Antal parkeringar i kvarteret är 35 stycken.** Parkeringsgaraget utnyttjar tomtens höjdskillnad. Man kan tänka sig ytterligare ett garageplan under mark men det är ej önskvärt då det ökar antalet bilrörelser som måste korsa GC-stråket.

Ormingehus

En del av Ormingehus rivs i förslaget, det gäller en restaurang samt taket ovanpå inlastningen vilket utgör förskolegård på den övre nivån (Röda torgets nivå). Denna yta ersätts på annan plats inom fastigheten.



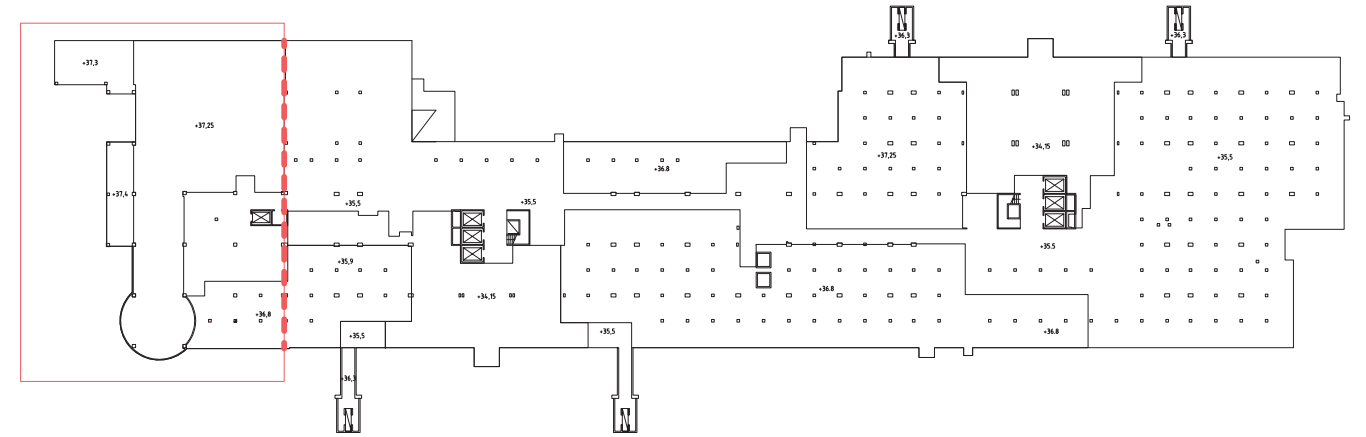
VERKSAMHETER ORMINGEHUS - Ytor idag

Boende tillfälligt	2165 m2
Kontor	2548 m2
Skola (Vittraskolan)	3400 m2
Förskola (Amadeus, 60-80 barn)	526 m2
Restaurang	436 m2
Bageri	560 m2
Tandläkare	591 m2
Vårdcentral	3027 m2
Motion (Friskis & Sveltis)	1678 m2
Frisör	20 m2
Butik	20 m2
TOTALT	14971 m2

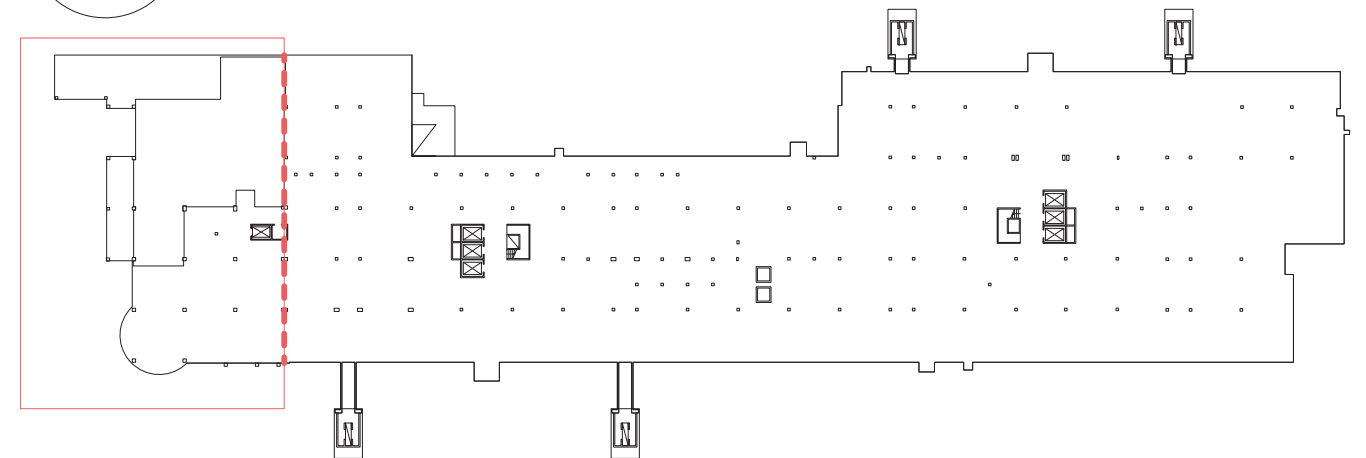
VERKSAMHETER ORMINGEHUS - Ytor i framtiden

Boende tillfälligt	2165 m2
Kontor	2548 m2
Skola (Vittraskolan)	2800 m2
Förskola (Amadeus, 60-80 barn)	1126 m2
Restaurang	186 m2
Bageri	560 m2
Tandläkare	591 m2
Vårdcentral	3027 m2
Motion (Friskis & Sveltis)	1678 m2
Frisör	20 m2
Butik	20 m2
TOTALT	14821 m2

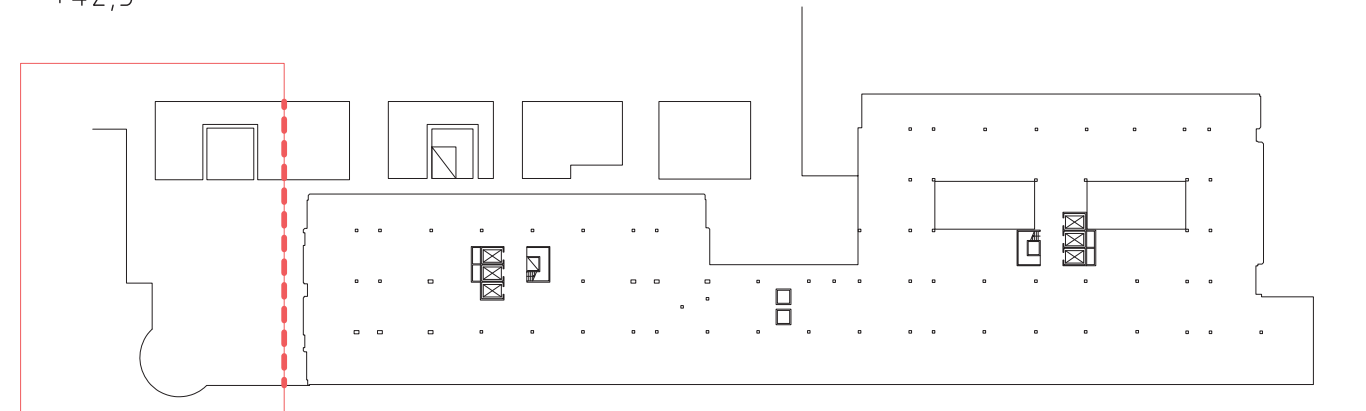
PLAN 1



PLAN 2 ENTRÉPLAN FRÅN BÅDA HÅLL +38,6



PLAN 3 +42,5



RIVNING AV ORMINGE HUS I TRE PLAN / DIAGRAM

Ytor och parkering

Kvartersnamn	Antal våningar	BYA	BTA bostad	LOA lokal	BTA grundskola	BTA förskola	BTA tillfälliga lgh	BTA äldreboende
Höghuskvarteret	5-16	2159	13623	600				
Myrankvarteret	5-6	1050	4725			1322		
Äldreboende-kvarteret	5							5695
Ormingehus	5	6396		8730	2800	1126	2165	
Totalt		9605	18348	10652	2800	2448		5695

Ytor i kvadratmeter för respektive kvarter

Tabell 3 – Parkeringstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana.

	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringstal		Gröna P-tal			
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Medelnivå	Ambitiös nivå		
Grundtal								Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
0,8	0,72	0,504	0,864	0,554	0,950	0,554	0,950	0,499	0,855	0,416	0,713
						68	58	61	52	51	43
Totalt antal parkeringsplatser						126		113			
Inklusive parkering för bilpool								117		98	

Det totala parkeringsbehovet för de boende inom kvarteret utan mobilitetsåtgärder är alltså 126 bilplatser.

Parkeringsbehov för bostäderna inom Ormingehus och Sarvträsk, ur Parkeringsutredning, Ramböll 2018-11-06

Förskola, skola och friyta skolgård/förskolegård

I området finns idag två förskolor; Amadeus med två avdelningar och Vittra med två avdelningar. Förslaget bygger på en utökad/ombyggd förskola i Ormingehus med möjlighet till sex avdelningar för 108 barn (6ggr 18).

BEFINTLIG SITUATION

Amadeus förskola - 67 barn

befintlig förskola

67 barn behöver minst 1 340 kvm friyta (20 kvm per barn). Idag finns endast 790 kvm ovanpå inlastningen till Ormingehus.

Vittra förskola - 31 barn

befintlig förskola

31 barn behöver minst 620 kvm friyta (20 kvm per barn). Idag finns 1 500 kvm inhägnad yta mot Kanholmsvägen + takterrass

Vittra skola - 132 barn

befintlig grundskola

132 barn behöver minst 1 320 kvm friyta (10 kvm per barn) Idag finns 2 000 kvm friyta runt byggnaden norrut mot Sarvstråk och i slänten nedanför Myran.

SKOLOR/FÖRSKOLOR ENLIGT FÖRSLAGET

Förskola i Myran - 108 barn

ny förskola med sex avdelningar

108 barn behöver minst 2 160 kvm friyta (20 kvm per barn). Skissen redovisar totalt 2 300 kvm friyta uppdelat på två inhägnade ytor ovanpå Myrans garage och mot naturytan intill.

Vittra förskola - 108 barn

ny förskola med sex avdelningar

108 barn behöver minst 2 160 kvm friyta (20 kvm per barn). I förslaget finns 2 400 kvm inhägnad takterrass.

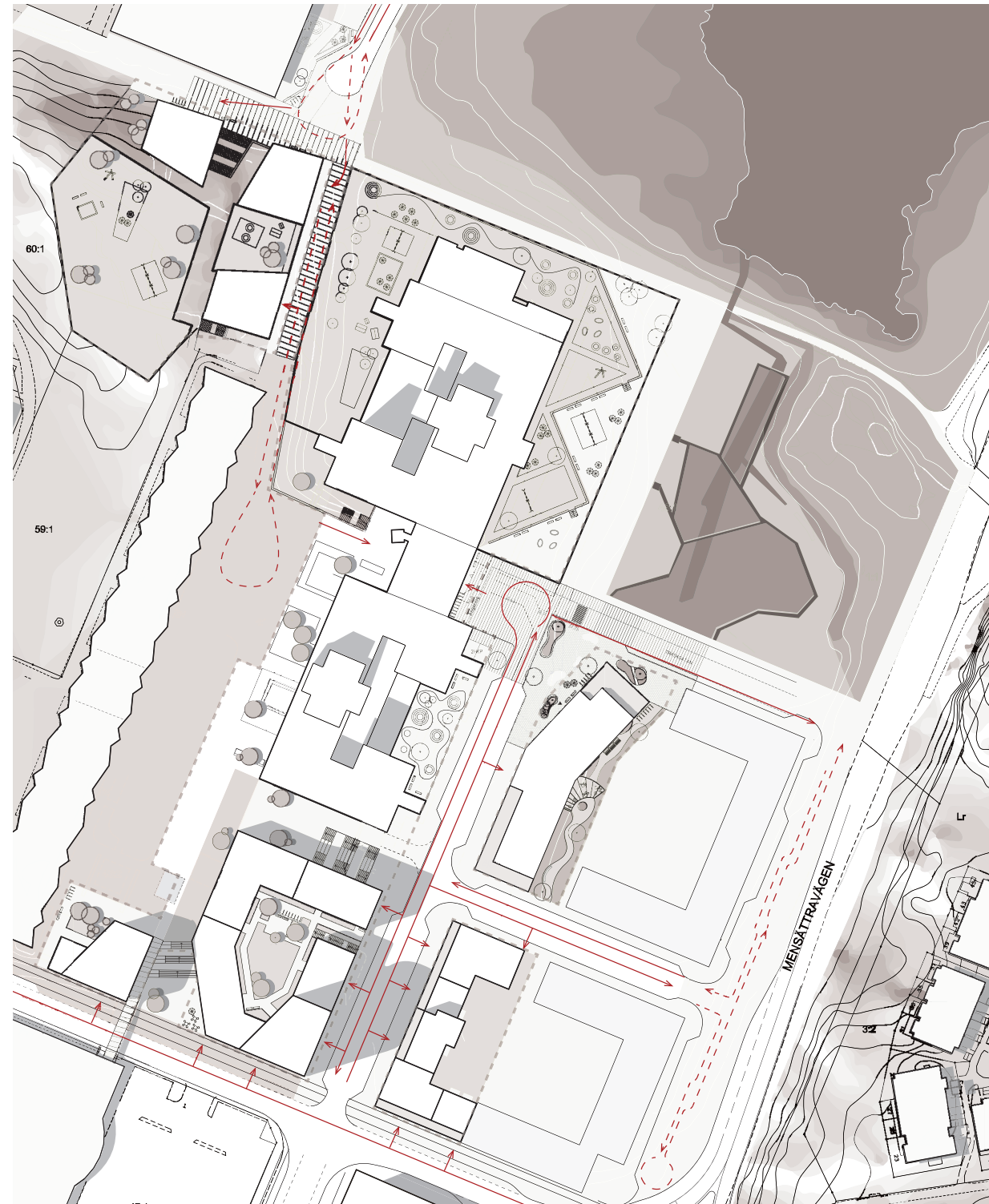
Vittra skola - 132 barn

befintlig grundskola

132 barn behöver minst 1 320 kvm friyta (10 kvm per barn) I förslaget finns 2 400 kvm friyta framför byggnaden österut mot Kanholmsvägen.

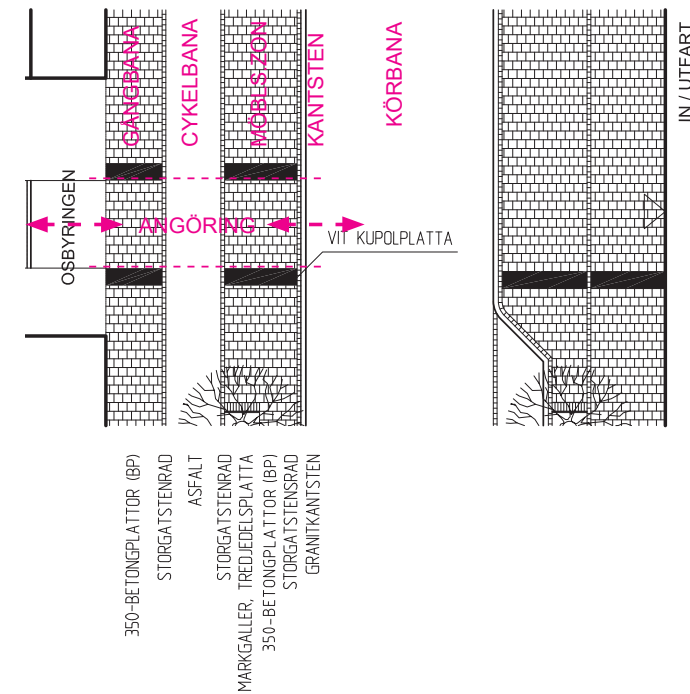


Angöring, garageinfarter, sophämtning



ANGÖRING

MARKBELÄGGNING - BEF. GARAGE VID RINKEBY ALLÉ



Angöring, sophantering och in/utfarter till garage är tänkta att ske från lokalgatorna på enklast möjliga sätt. Förslaget eftersträvar att undvika speciallösningar och hitta en flexibel struktur som kan ändras över tid.

Angöring är tänkt att ske utmed gata, utanför kantstensparkering, i de flesta fall. Kantstensparkeringen är ej inräknad i förslagets parkeringslösningar utan detta kan istället göras om till angöringsfickor om så är önskvärt. I de fall det inte finns en gata att angöra ifrån kör man upp på en torgyta alternativt gång- och cykelbana, där gränsen förtydligas med kantsten och en upphöjning. Angöringen är beräknad på ett max avstånd på 25 meter från bostadsentrén. De streckade linjerna anger de körvägar som är på torgytan alternativt gångfarts-gator där all trafik sker på fotgängares villkor. Vändplatser för personbilar är i illustrationen ritade 11 m i diameter men kan också göras om till 12 meter i diameter.

In- och utfart till parkeringsgarage sker

från lokalgator. I Myrankvarteret måste ett gång- och cykelstråk korsas för att nå garaget. Detta markeras lämpligen som en upphöjd torgyta för att markera att olika trafikslag möts.

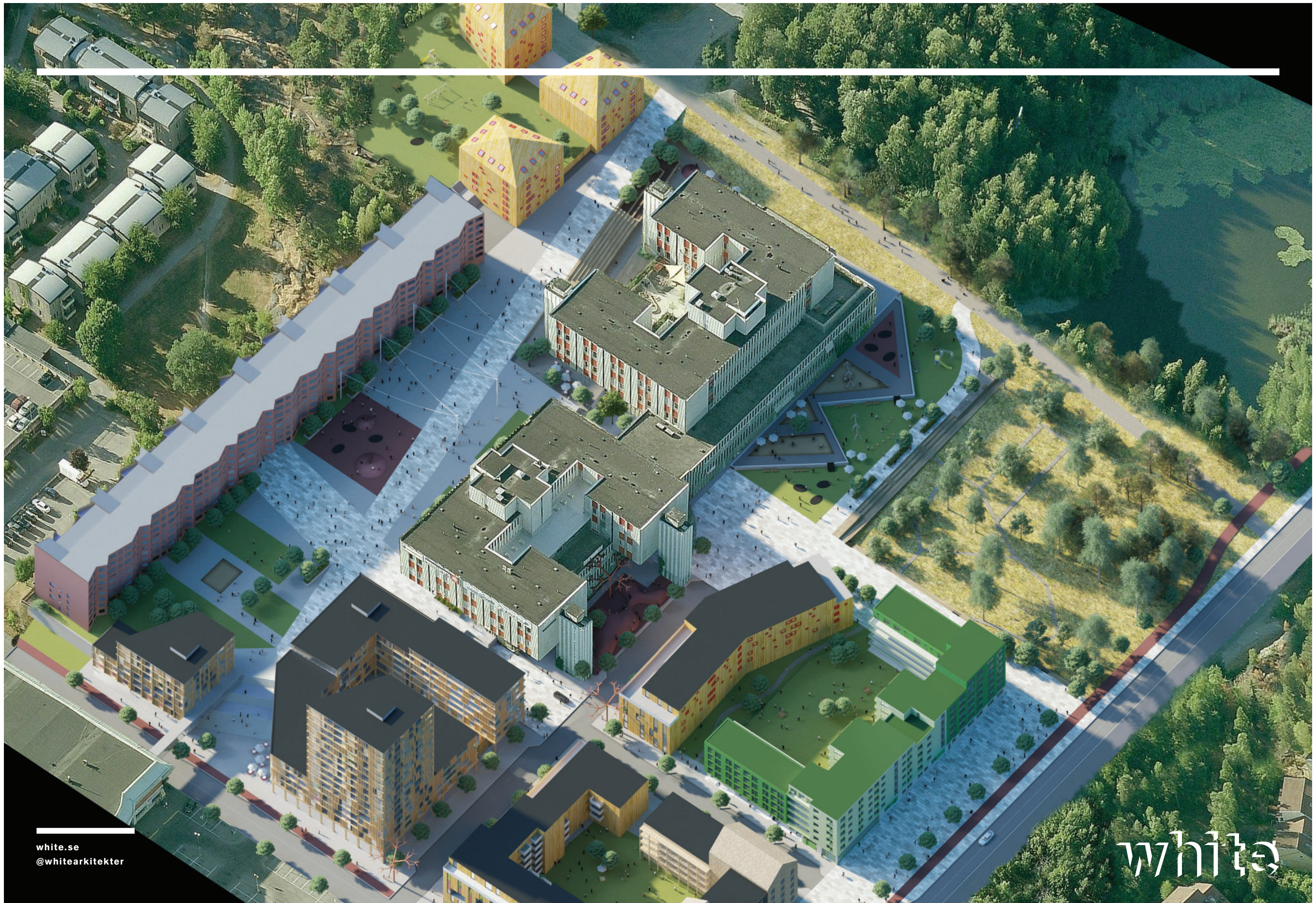
Sophantering i området är tänkt så att sopor hämtas med sopbil från soprum inuti fastigheten. Största avstånd till soprum är 50 meter från bostadsentrén. De streckade linjerna anger de körvägar som är inomhus eller på torg alternativt gångfarts-gator där all trafik sker på fotgängares villkor. Vändplatser för sopbilen är i illustrationen ritade 20 m i diameter. Lastfordon med varuleveranser till handel eller annan verksamhet med de behoven kan använda samma struktur som här redovisat för sopbilen. Ingen backvändning sker någonstans.



IN/UTFART GARAGE



SOPHÄMTNING



BILAGOR

Bilaga 1: Förslag byggnadshöjder och nockhöjder

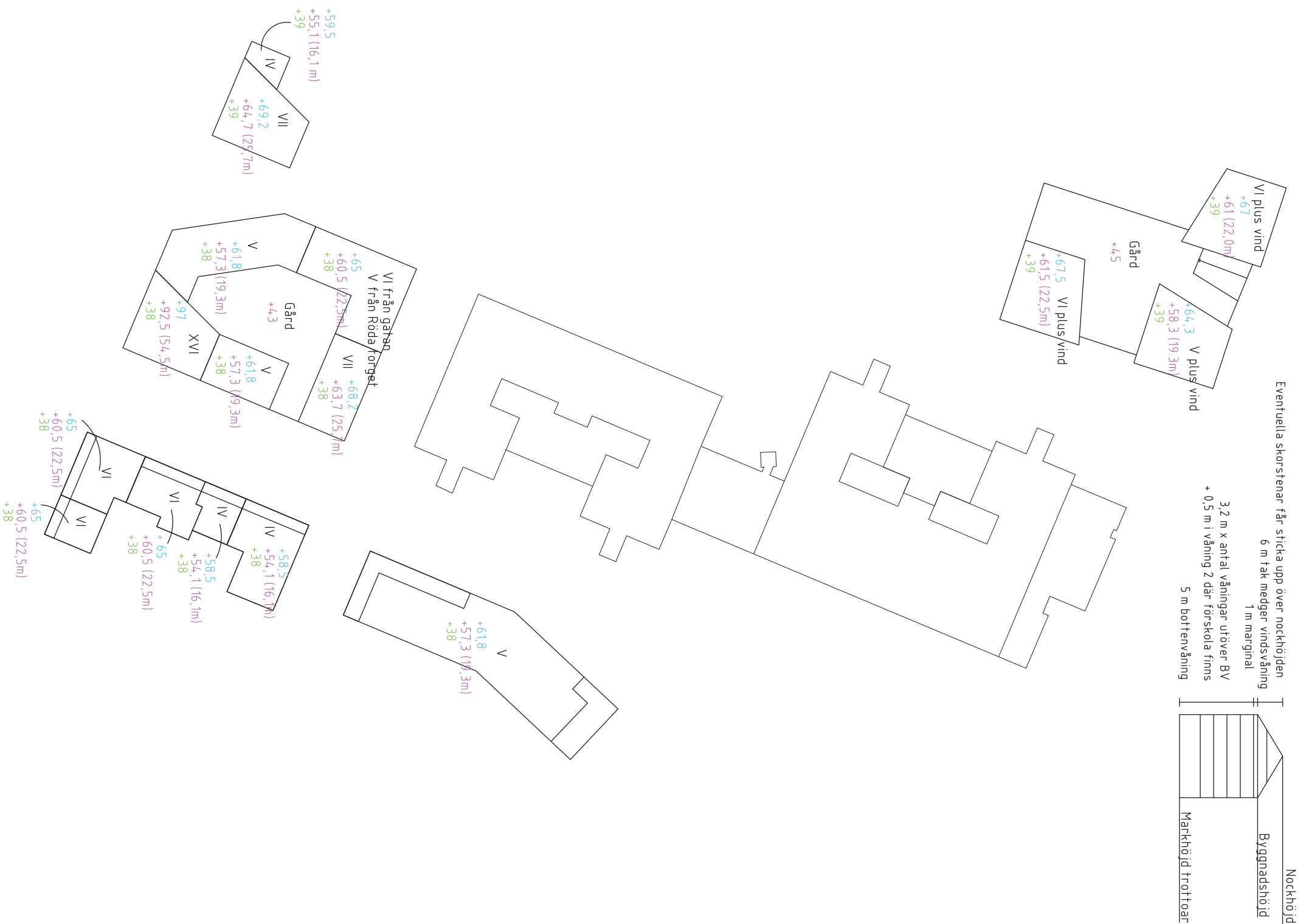
Bilaga 2: Referenser fasadlösningar

Bilaga 3: Solstudier

Plushöjder

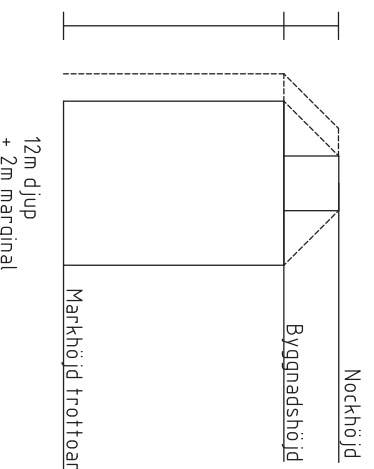
Bilaga 1.

OBS, NOCKHÖJDerna KAN MINSKAS PÅ DE SÖDRA KVARTEREN OM MÖJLIGHET TILL UPPSTICKANDE FLÄKTRUM, HISSTOPPAR ETC SÄKERSTÄLLS PÅ ANNAT SÄTT.



Eventuella skorstenar får sticka upp över nockhöjden

4,5m tak medger fläktrum
1,5 m marginal
3,2 m x antal våningar utöver BV
5 m bottenvåning



TECKENFÖRKLARING:

+59,3	Nockhöjd medger fläktrum
+56,6	Byggnadshöjd
+38	Markhöjd trottoar
V	Våningsantal

Norra Orminge C: Höjdsättning

1:2000 / A3

180301

Referenser:

Bilaga 2.

Trähus och skivmaterial



<<< Kalmar konstmuseum av Tham&Videgård. Fasad i målad svart plywood.



Brf Bällstaån, Stockholm, Origo Arkitekter. Cederträpanel. >>>



<<< Rotebro sporthall, White arkitekter. Skivmaterial med skuggverkan.



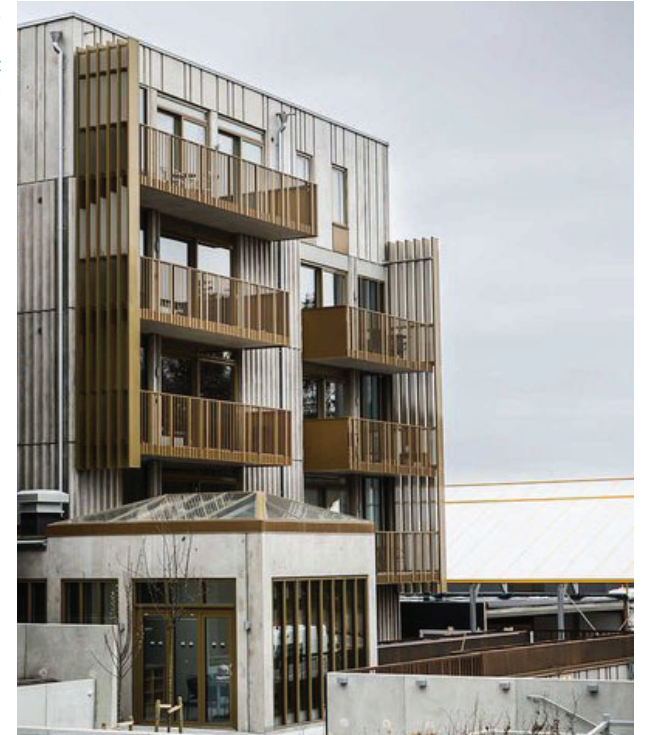
>>> Assemble Architects, London. Skivmaterial i fibercement.

Socketel



<<< Norrberget, Vaxholm.
Förslag av White. Socketel, samt
målad betong i fasaden höger
i bild.

"Magasinet" i Vallastaden,
Linköping. Hökerum
Bygg. Betongelement
och aluminiumräckan vid
balkonger. >>>



EUROPAALLEE BAUFELD E,
Caruso St John Architects. Rationell
fasad som blir luftigare upptill. Markerad
socketel.>>>

Terazzo som möjligt material i socketel.



Detaljer



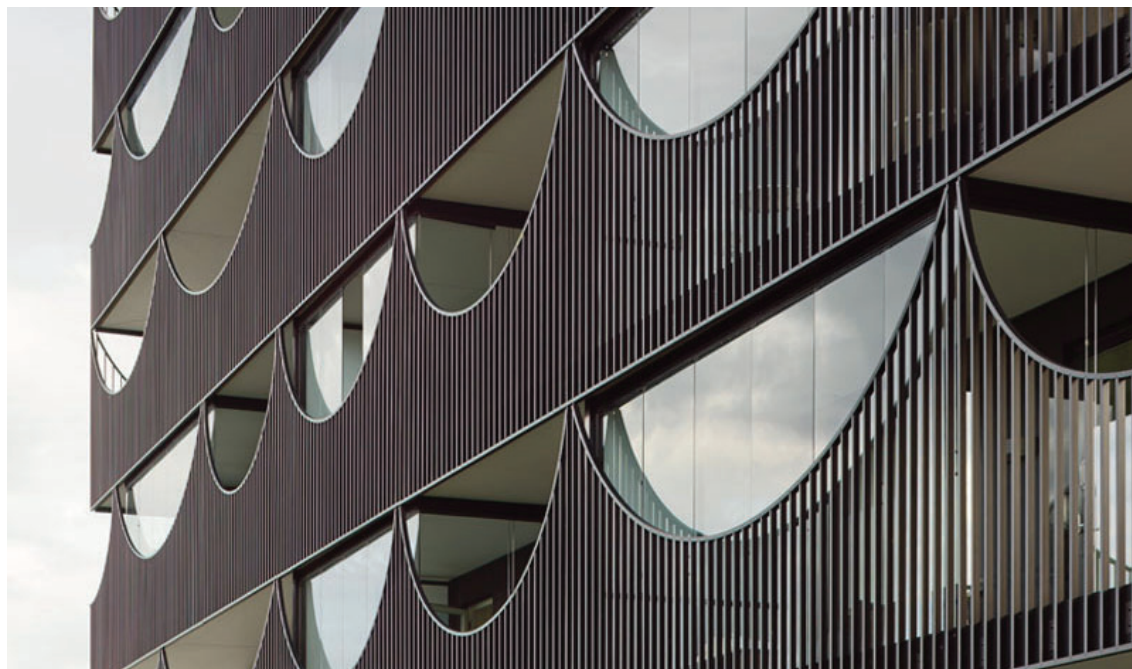
<<< Sjöhusen, Gröndal av Dinell Johansson. Trädetaljer i sockel.



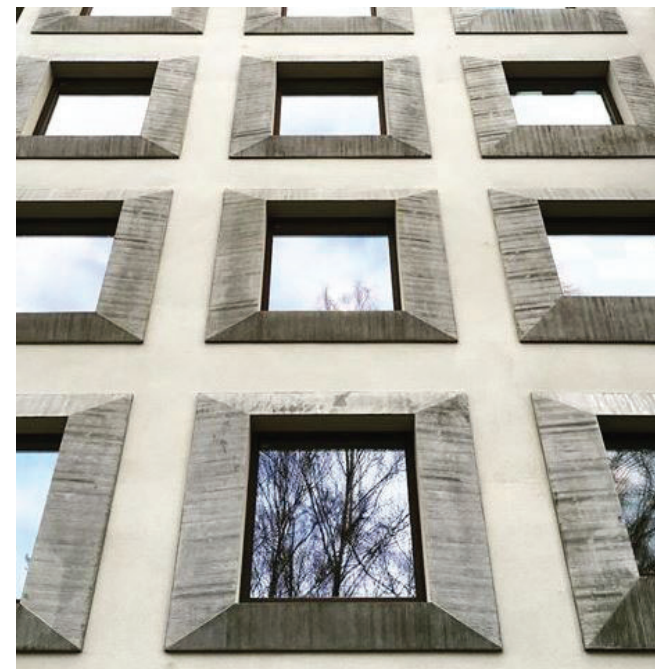
Sjöhusen, Gröndal av Dinell Johansson. Trädetaljer och puts. >>>



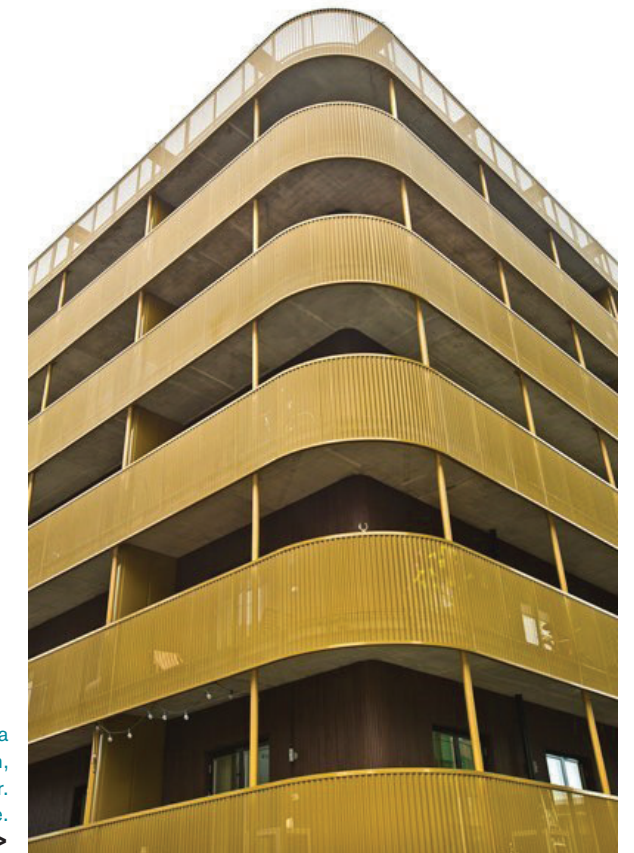
Maison Jaoul i Paris av Le Corbusier. Tågvagnarna i Orminge är tydligt inspirerad av dessa bågformade hus i betong och tegel. >>>



<<< Västra kajen, ThamVidegård. Balkongräcke i aluminium.



"Bornholmaren", Blackeberg av Dinell Johansson. Enkel fasaddetalj i betong. >>>



Norra Djurgårdsstaden, Vera Arkitekter. Balkongräcke. >>>

Detaljer



<<< Referensbild, White Arkitekter.



"Skagershuset" i Årsta ritat av OWC arkitekter. >>>



IBA Hamburg, Planpark Architekten. Vertikal och horisontell träpanel, samt indragna balkonger. >>>



>>>Färnebofjärden, Norra Djurgårdsstaden. Cederträpanel. Wingårdhs arkitekter.





<<<Visionsbild över möjlig gestaltning av kvarteret med högdel på 16 våningar ut mot Orminge torg. Rikshem och White. Trädetaljer och glas.

Takform



<<< Villa Thiel, Nacka. Skifferhus med pyramidtak i samma material. >>>



"Söderkåkar", punkthus med gemensam sockelvåning på söder, Stockholm, ritat av Utopia arkitekter. >>>



Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes ici architects". >>>



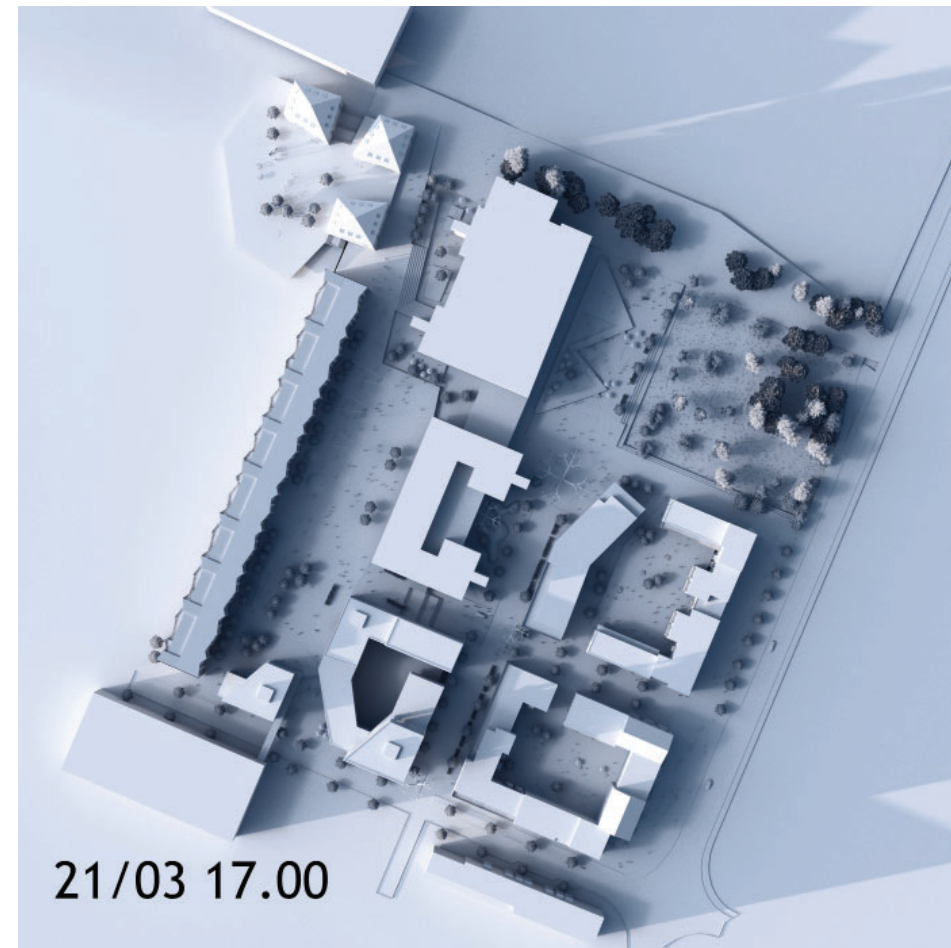
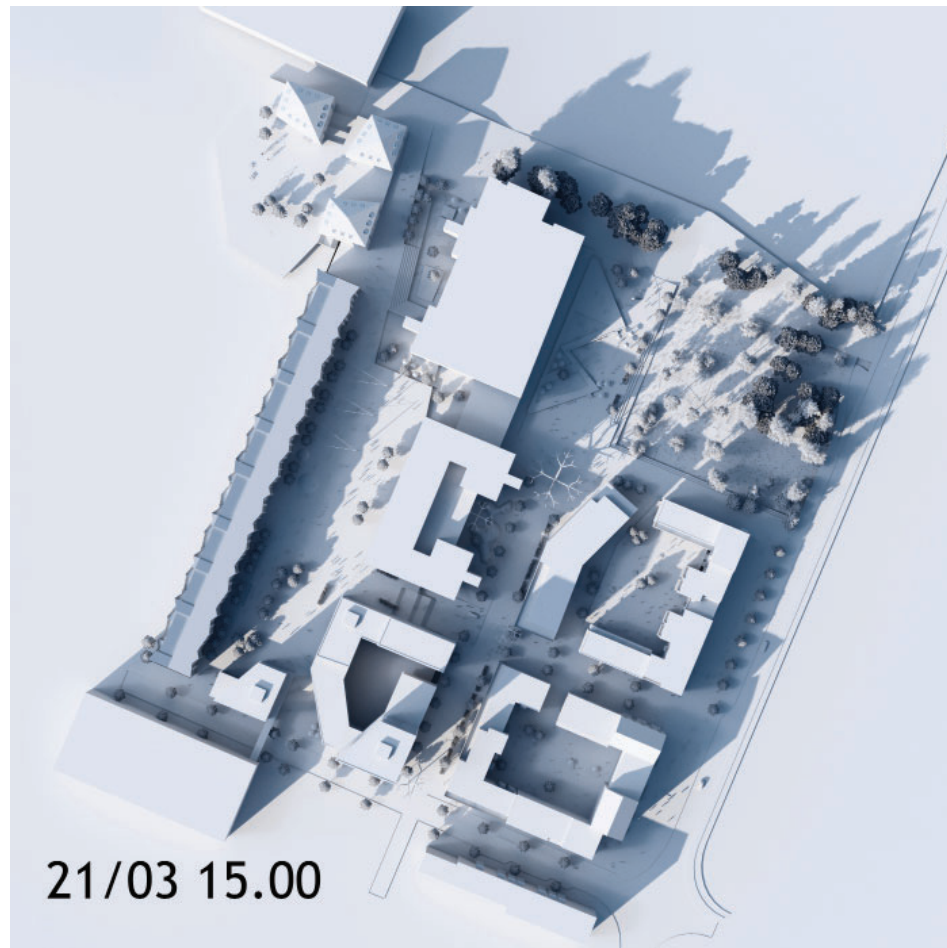
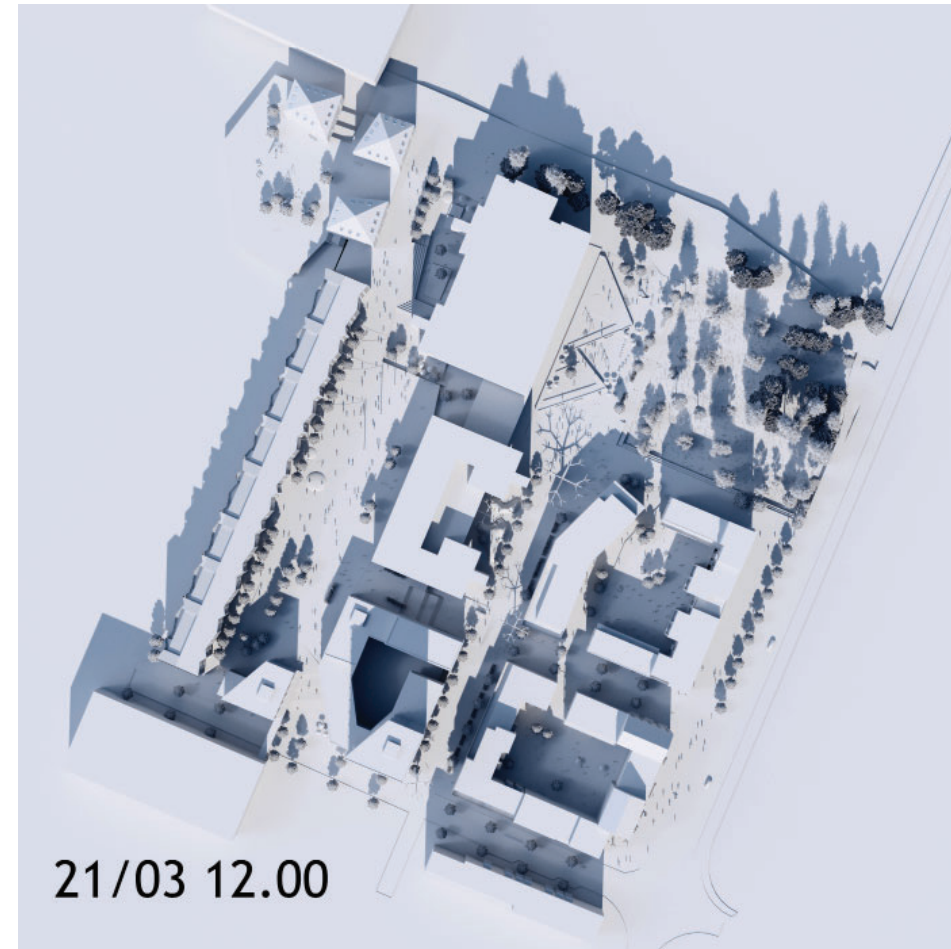
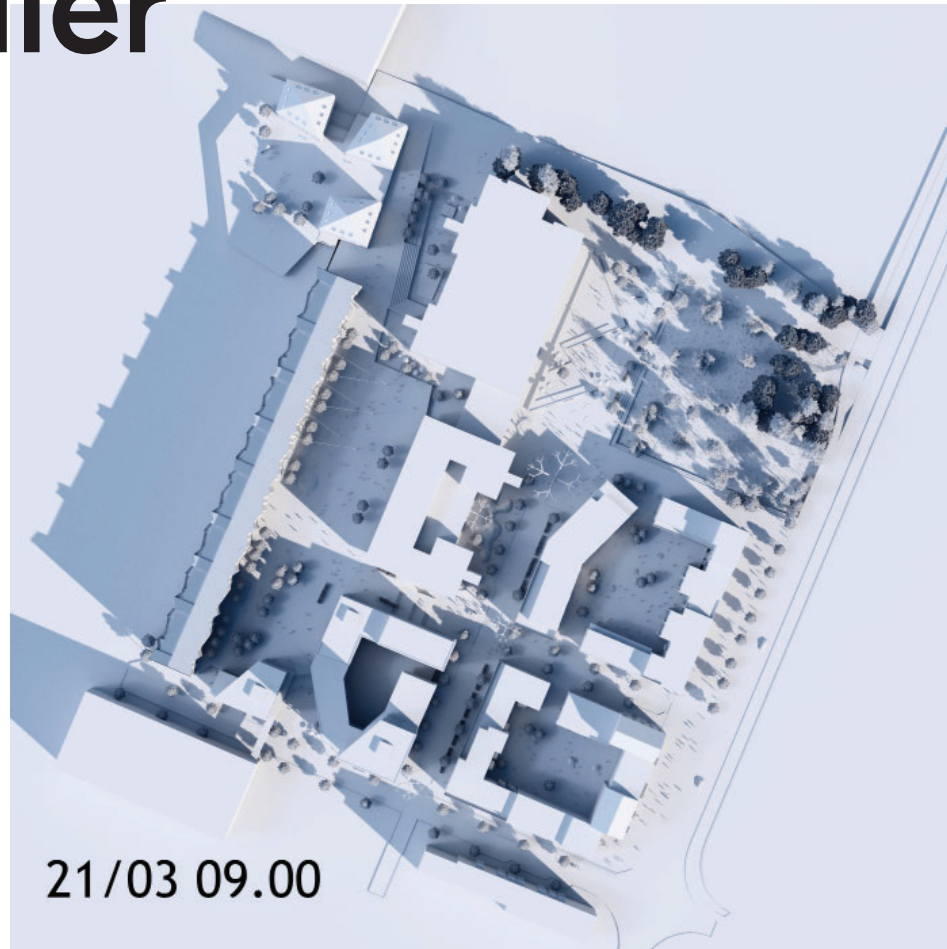
"Tete en l'air" i Paris, ritat av KOZ architects. >>>

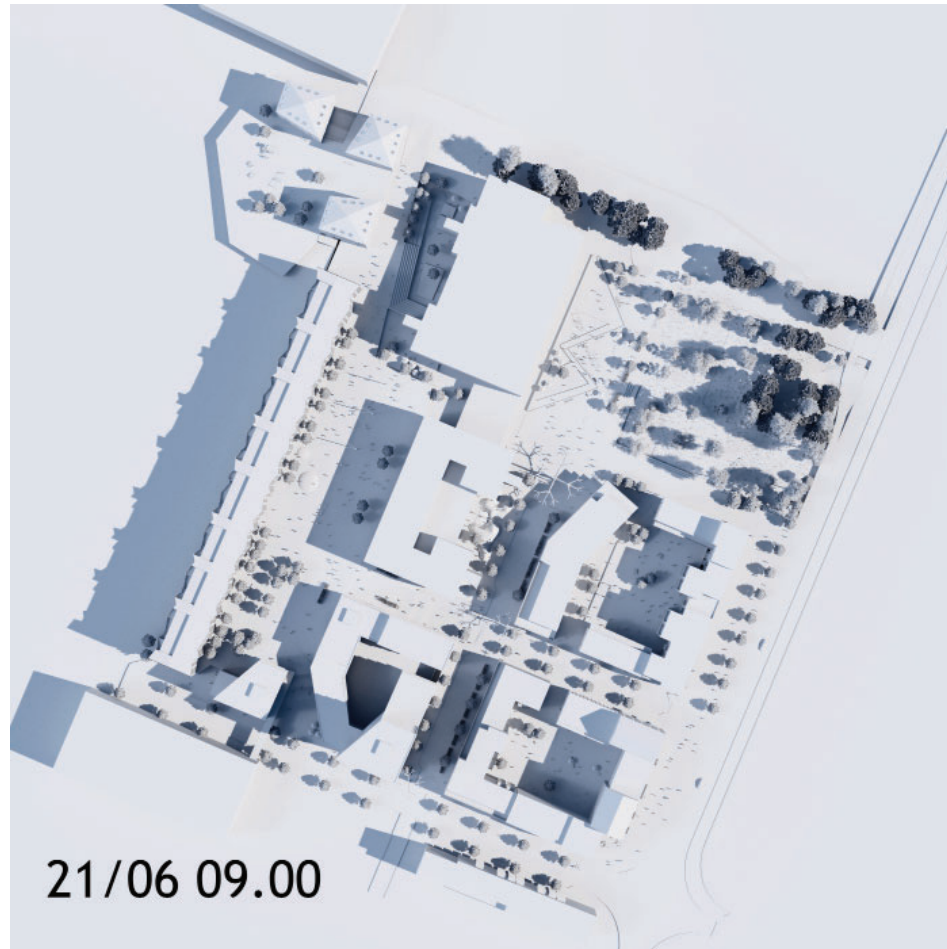


Solstudier

Bilaga 3.

BILAGA 3 / 20180405

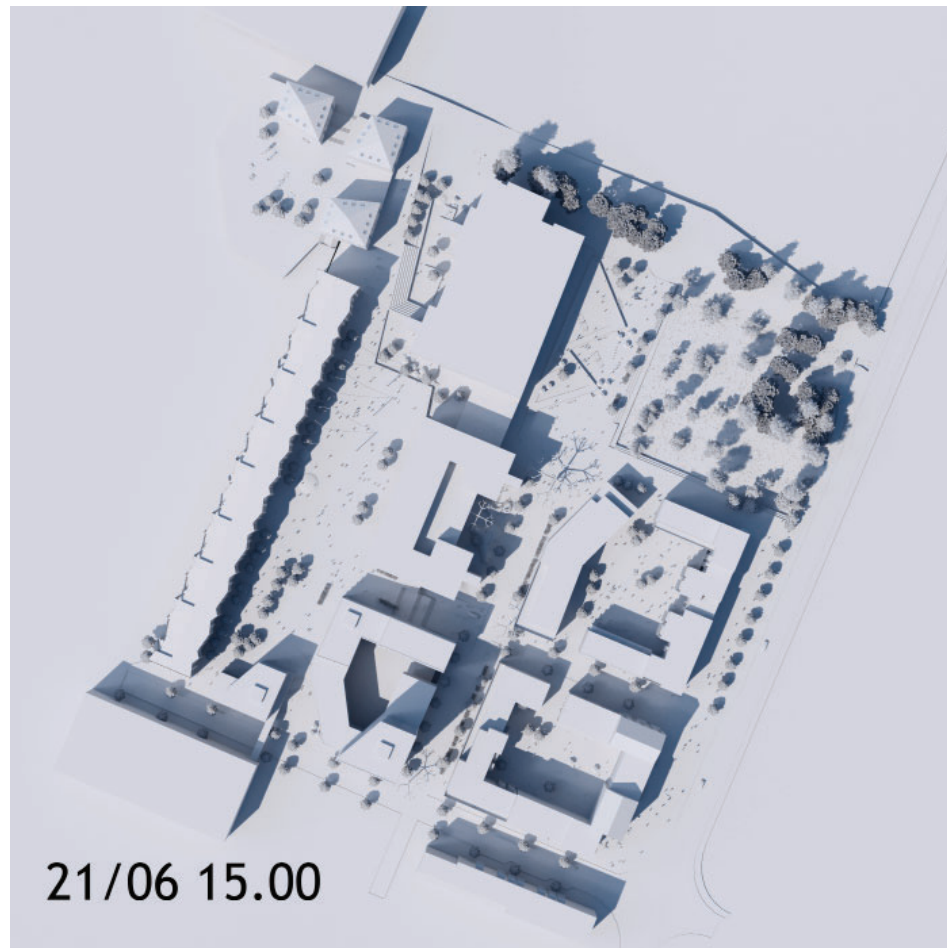




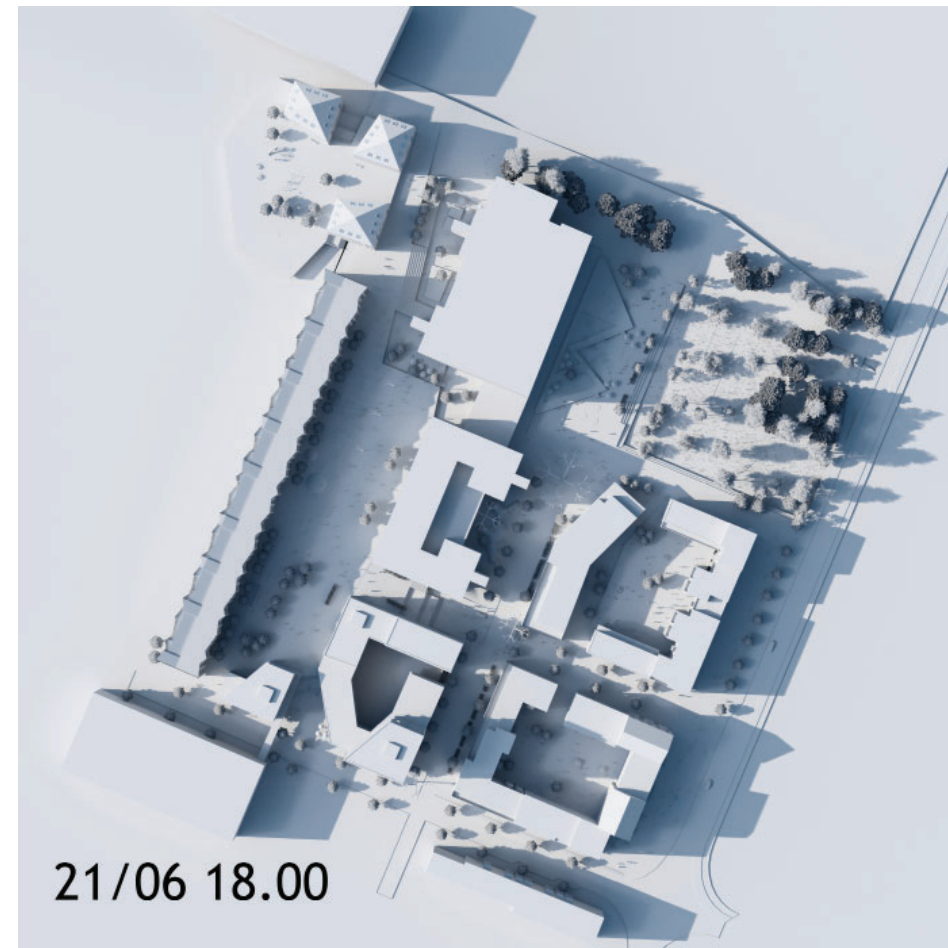
21/06 09.00



21/06 12.00



21/06 15.00



21/06 18.00