

Gestaltungsprogram bebyggelse detaljplan Knutpunkten, Orminge

Nacka kommun, oktober 2018
KFKS 2016/756

Innehållsförteckning

1.	Gestaltungsprinciper	3
1.1.	Kulturmiljö och landskapsbild	3
1.2.	Planbestämmelser	4
1.3.	Basfärg, accentfärg och typsnitt	4
2.	Kvarter Parkeringshuset	9
2.1.	Volym och skala	9
2.2.	Arkitektur och gestaltungsidé	9
2.3.	Innehåll och funktioner	9
2.4.	Typologi och höjder	11
2.5.	Gårdens karaktär	12
2.6.	Entréer och balkonger	13
2.7.	Möte med gata	13
2.8.	Material och färger	14
3.	Kvarter Hantverkshuset	17
3.1.	Volym och skala	17
3.2.	Arkitektur och gestaltungsidé	17
3.3.	Typologi och höjder	19
3.4.	Tak	19
3.5.	Balkonger	19
3.6.	Möte med gata	20
3.7.	Entréer	20
3.8.	Material och färger	21
1.	Kvarter Utövågen	24
4.1.	Volym och skala	24
4.2.	Arkitektur och gestaltungsidé	24
4.3.	Innehåll och funktioner	24

1. Gestaltungsriktlinjer

Föreslagna kvarter inom detaljplan Knutpunkten utgörs av varierade hushöjder genom att kvarterens byggnadsvolymer delas in i mindre enheter för att uppnå variation i skala. Ett sammanhållet gaturum och höjdsättning av bottenvåning föreslås i kombination med ett varierat arkitektoniskt uttryck. Detta gestaltungsprogram för bebyggelse utgör underlag till detaljplanen. Utvalda gestaltungsprinciper regleras med bestämmelse på plankartan, se nedanstående rubrik. Gestaltungsprinciperna syftar till att bebyggelsen längs Kanholmsvägen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Gestaltungsprinciperna reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

Enligt gestaltungsriktlinjerna föreslås en färgpalett för att ge en stark identitet till området och koppla samman föreslagna bebyggelse med Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelses tydliga karaktär. De lekfulla färgtonerna från den ursprungliga bebyggelsen ska finnas kvar, men kompletteras med lugnare färger som kan användas på större fasadpartier. De lekfulla kulörerna avses vidare att användas på utvalda möbler inom allmän platsmark i enlighet med framtaget gestaltungsprogram för offentliga rum. Vidare föreslås ett enhetligt typsnitt som överensstämmer med de typsnitt som används för husnum-

mer på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Orminge. Det historiska typsnittet avses användas för husnummer på fasader samt för skyltar i det offentliga rummet.

Materialval bör präglas av en medveten bearbetning och omsorg. Medveten bearbetning och omsorg kan skapas med struktur i material, omsorgsfulla detaljer eller djupverkan i fasad. Material bör väljas som åldras med värdighet och patina. Betong, corténplåt samt plåt bör undvikas på större fasadytor. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltung. En medveten gestaltung kan skapas med repetitiva mönster eller andra arkitektoniska uttryck. Bostadsentréer mot Kanholmsvägen ska utföras indragna från gräns mot gata för att bidra till ett trivsamt mikroklimat. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande detaljering och arkitektonisk kvalitet för att bidra till en varierad gatumiljö. Exempel på detta återfinns nedan. Sockelvåning mot gatunivå ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå för att tillåta rymliga lokaler och entréer samt ge fina proportioner åt fasaderna.

Gestaltungs-koncept har tagits fram för kvarter Parkeringshuset och kvarter Hantverkshuset i enlighet med gestaltungsprinciperna och beskrivs på s. 8 och s. 16.

1.1. Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Orminge centrum inom ett område med flerbostadshusbebyggelse från slutet av år 1967 till år 1971. Planeringen och utformningen skapades av Curmans Arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg. Orminge har en i stort sett bibehållen struktur sedan invigningen 1971. De flesta kompletteringar har skett under 1990-talet.

Planeringen av Orminge är tidstypisk med en uppdelning i olika zoner; en inre grön zon omgiven av bostadsbebyggelse och centrum samt en yttre trafikzon, enligt dåtidens trafiksepareringsideal. Orminge består än idag av såväl fysiskt som karaktärsmissigt tydligt skilda områden. Dessa förenas genom en sammanbindande ringväg samt genom gemensamma och grupperade samhälls- och servicefunktioner. Inom

Orminge kan urskiljas fyra sinsemellan olika bebyggelsemiljöer, alla med ännu väl bibehållen ursprunglig karaktär.

Planområdet har en tydlig nord-sydlig riktning i topografi och vägnät. Bebyggelsen i Orminge förhåller sig till landskapet och den karaktäristiska hållmarkstallskogen finns bevarad mellan byggnaderna ända intill centrum. Två landmärken i närhet till planområdet är panncentralens höga, smala skorsten och vattentornet Svampen. Snedkabelbron utgör ett landmärke inom planområdet.

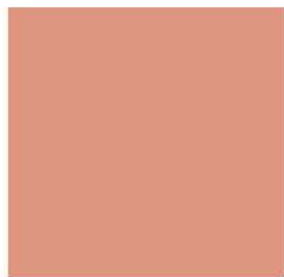
1.2. Planbestämmelser

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning.
- Bostadsentréer mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska utföras indragna från gräns mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad, se exempelutformning på sida x.
- Sockelvåning mot Kanholmsvägen, Utövägen och Edövägen ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå.
- Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg, alternativt färgsättas med angivna basfärger.
- Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad (såsom fönsterkarmar, räcken, entrépartier och smidesdetaljer).
- Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger.

1.3. Basfärger, accentfärger och typsnitt



NCS 1510-Y80R



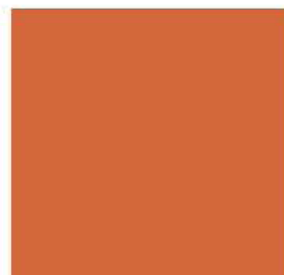
NCS 2030-Y70R



NCS 1020-Y10R



NCS 2050-Y90R



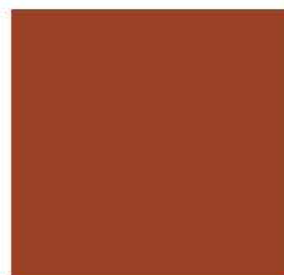
NCS 2060-Y60R



NCS 2050-Y10R



NCS 6020-R10B



NCS 4050-Y70R



NCS 3050-Y30R

Basfärger.



NCS 2075-Y60R



NCS 1565-G



NCS 4050-Y90R



NCS 1060-Y10R

Accentfärger.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 a b c d

Typsnitt Orminge.



Exempelutformning på sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster (Källa: Brunnberg & Forshed).



Befintligt typsnitt från Orminge.



Befintlig panncentral i Orminge.



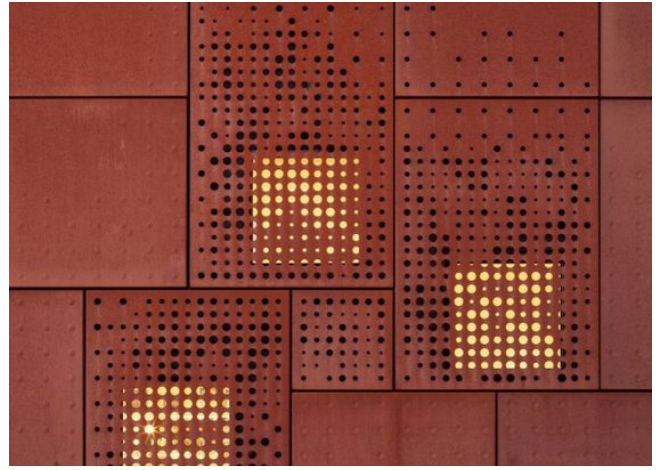
Accentfärger runt fönsterkarmar på befintlig bebyggelse.



Befintlig bebyggelse - Röda längan.



Befintlig bebyggelse i västra Orminge.



Skarvar mellan fasadelement som del av medveten gestaltning.

Puts i enlighet med baskulör.

Glas.

Trä.

Ljust sandfärgad tegel.

Bilderna visar exempel på lämpliga materialval.



Bostadsentré som är indragen från gata.



Balkonger och fasad.



Illustration kvarter Parkeringshuset, vy från söder.

2. Kvarter Parkeringshuset

2.1. Volym och skala

Parkeringshuset föreslås inrymma blandade funktioner med både handel, parkering, bostäder och gemensamma ytor och på ett yteffektivt sätt bidra med ett levande gaturum genom funktioner såsom handel. Parkeringshuset föreslås som en större byggnadsvolym med en längre fasad mot Kanholmsvägen. Volymen utgörs av ett våningsplan under mark samt fyra våningsplan över mark i sutterräng. Högre byggnadsdelar föreslås mot Utövägen och Kanholmsvägen med trappade volymer upp till totalt 9 våningsplan över mark. En höghusdel föreslås i totalt 20 våningsplan, vilket markerar mötet mellan de korsande huvudstråken.

2.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Fasaderna komponeras av fyra byggnadsdelar med olika materialitet. Garagefasader föreslås med ventilerad fasad av ribbor (annars också kallat för "louvres"). Dessa ges en varm materialitet och kan utföras med terracottafärgade tegelprofiler, alternativt med träribbor med täta delar av putsad yta. Fasadytor utgörs av naturfärgad, värmebehandlad träpanel. Ramverket föreslås vara av underhållsfri betong, alternativt klädd med aluminiumkassetter eller fibercementskivor. Detaljer som räcken och inglasningar föreslås vara av glas.

Fasaden är tänkt att formas som ett lapptäcke av

tegelprofiler/träribbor längs med de lägre byggnadsdelarna och alternera detta med glas för att skapa ett ruttmönster. -Planteringskärl på balkonger och terrasser möjliggör ett jorddjup för en varierad växtlighet med mindre träd.

2.3. Innehåll och funktioner

På bottenvåningen, mot gaturummet, reserveras ytor för lokaler för handel och möjliggör en flexibel och variationsrik handelsvåning. Här kan mindre lokaler för handel inrymmas, alternativt en större handelseablering såsom en livsmedelsbutik. Källarvåningen samt våningsplan 2–5 planeras för infartsparkering, boendeparkering samt handelsparkering. Våningsplanen 6–20 planeras för bostadsändamål som möjliggör cirka 100 bostäder. Taket på våningsplan 5 möjliggör för yta för gemensam utevistelse för de boende.

Byggaktör: Gotska Fastighets AB

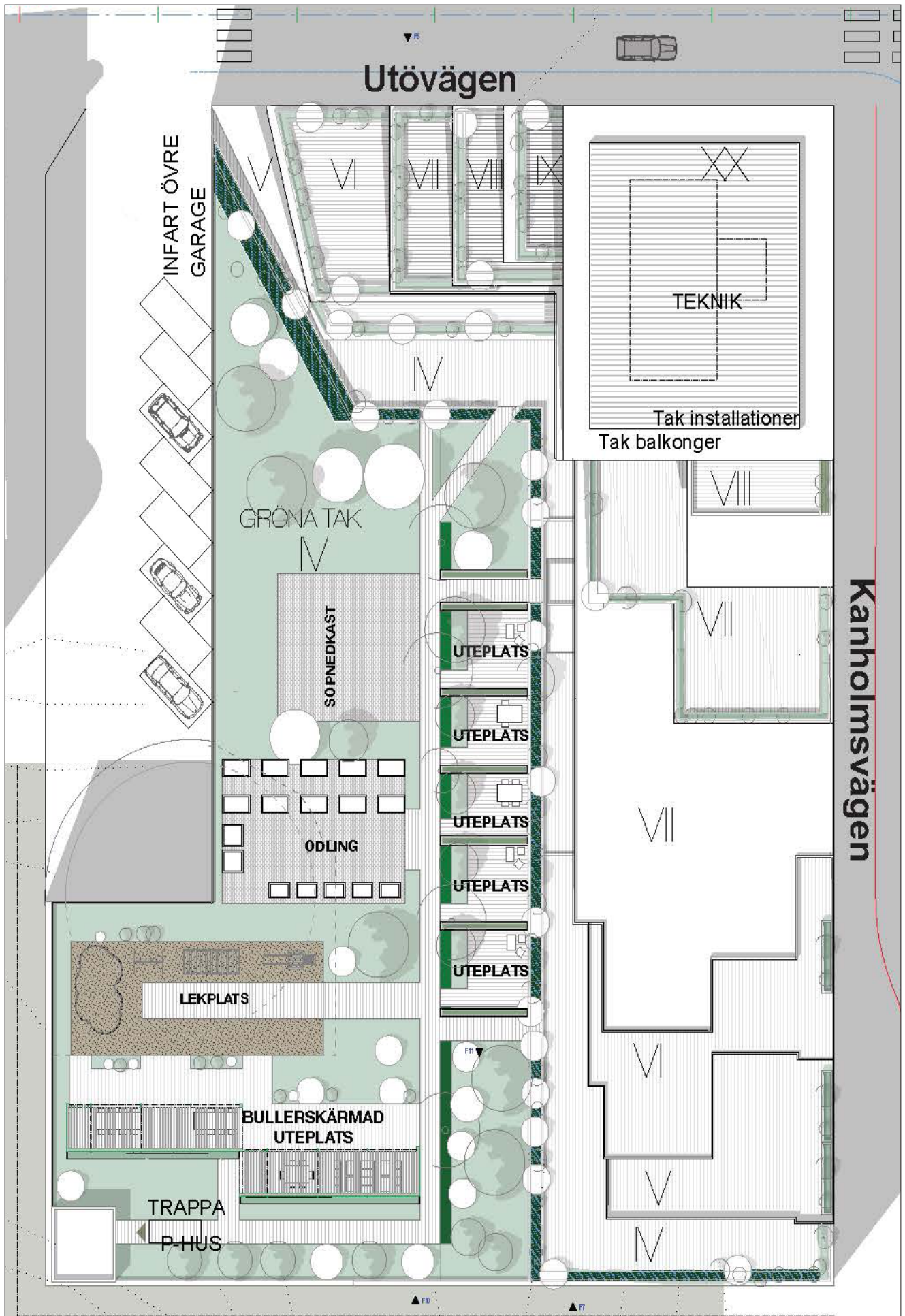
Arkitekt: Kirsh+Dereka Arkitekter

Antal bostäder: Cirka 100 bostäder

Antal infartsparkeringar: 400 st

BTA: 25 3568

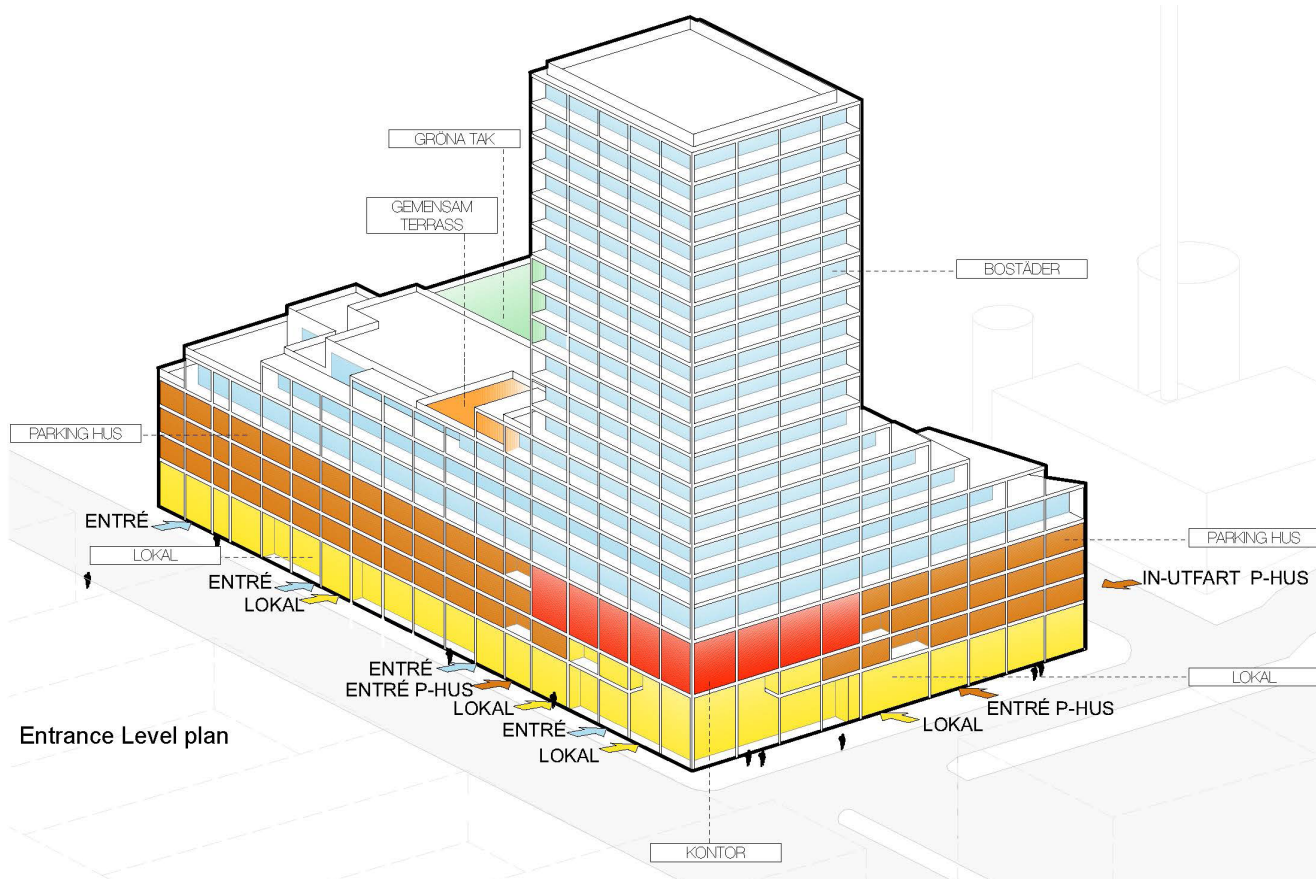
LOA: 2 650



Illustrationsplan.

2.4. Typologi och höjder

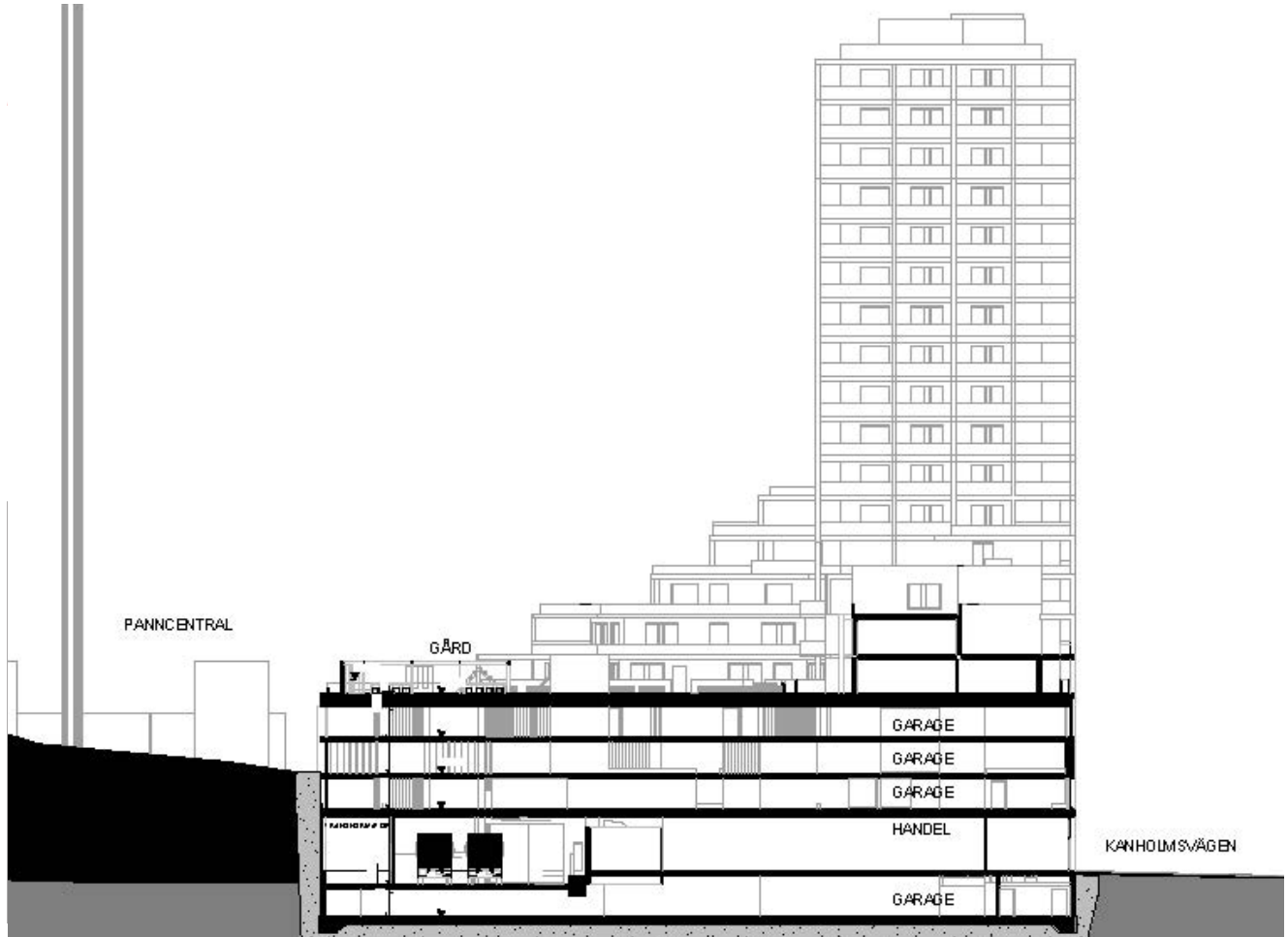
- Kvarteret föreslås få varierande byggnadshöjder, med en längre fasad mot Kanholmsvägen.
- Högre byggnadsdelar föreslås mot Utövägen och Kanholmsvägen med trappade volymer upp till totalt 9 våningsplan över mark.
- En höghusdel föreslås i totalt 20 våningsplan, vilket markerar mötet mellan de korsande huvudstråken.



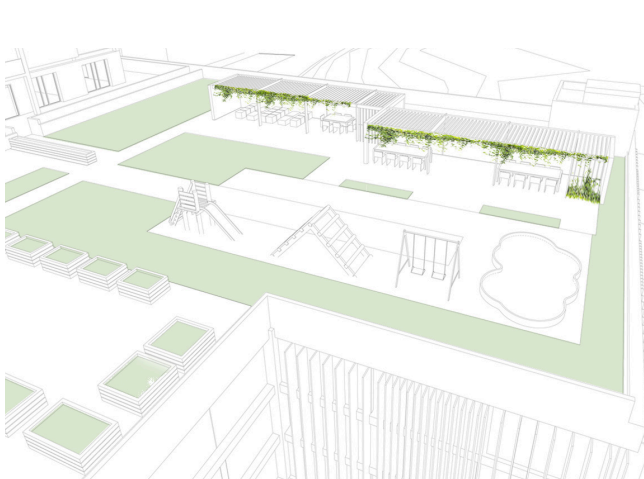
De trappande volymerna samt höghusdelen, vy från nordöst.

2.5. Gårdens karaktär

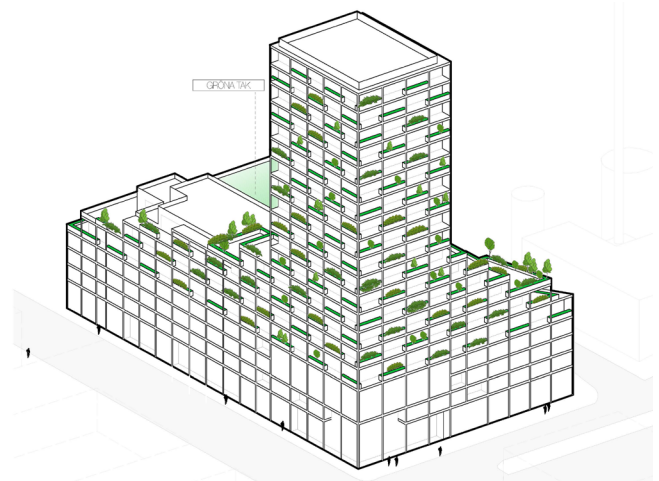
- En gårdsyta som möjliggör för gemensam utvistelse för boende ska anläggas på taket till den byggnadsdel där parkeringen planeras.
- Växtlighet föreslår tillföras på taket i syfte att skapa en grön oas på platsen, men ocks ett sätt att hantera dagvatten.
- Varierat jorddjup som möjliggör för större träd och buskar på taket.
- Funktioner som lekplats och odling kommer kunna finnas på taket. Lekplatsens placering bör göras med hänsyn till lägen som både möjliggör för sol och skugga.
- Holkar för fåglar och fladdermöss, bikipor för biologisk mångfald.



Principsektion, vy från söder.



Referensbild på gårdens karaktär.



Referensbild på gröna balkonger.

2.6. Entréer och balkonger

- Byggnadens bottenvåning reserveras för lokaler för handel.
- Sockelvåningarna mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad med indrag.
- Planteringskärl på balkonger och terrasser möjliggör ett jorddjup för en varierad växtlighet med mindre träd.
- Balkongfronter utförs i glas med innanliggande fasad i trä.
- Generösa ljudskyddade balkonger längs hela lägenhetens fasad.



Tydligt markerad sockelvåning
(Källa: DinellJohansson).

2.7. Möte med gata

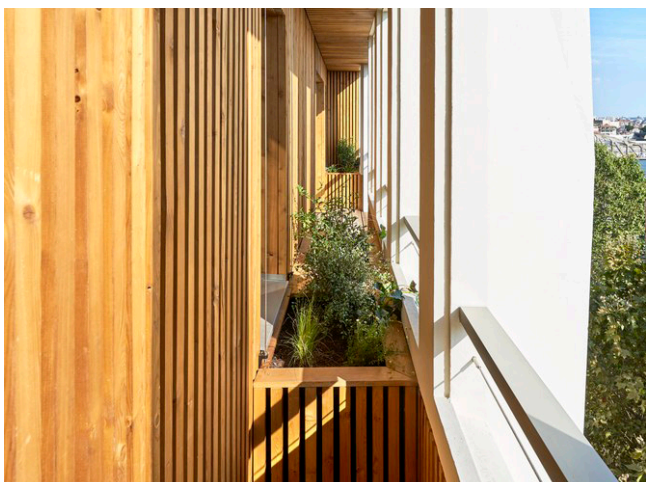
- Med indragna delar av fasaden skapas väderskyddade entréer och ytor för verksamheterna utanför fasaden.
- Dessa mikroklimatzoner ger en varierad upplevelse när man rör sig längd med kvarteret.
- Här finns plats för mindre uteservering, väntplats för hunden och uppställning för cykeln.



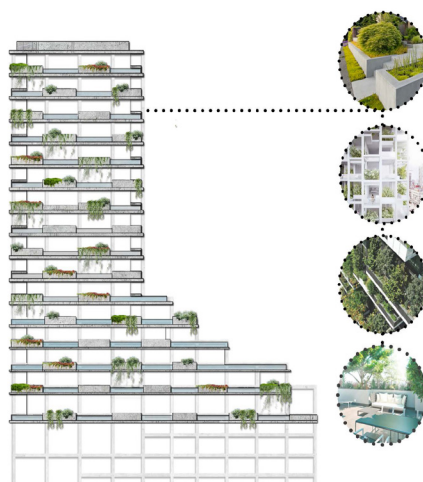
Plats för eventuell uteservering vid indrag av sockelvåning (Källa: Krish+Dereka Arkitekter).



Sockelvåningens utformning.



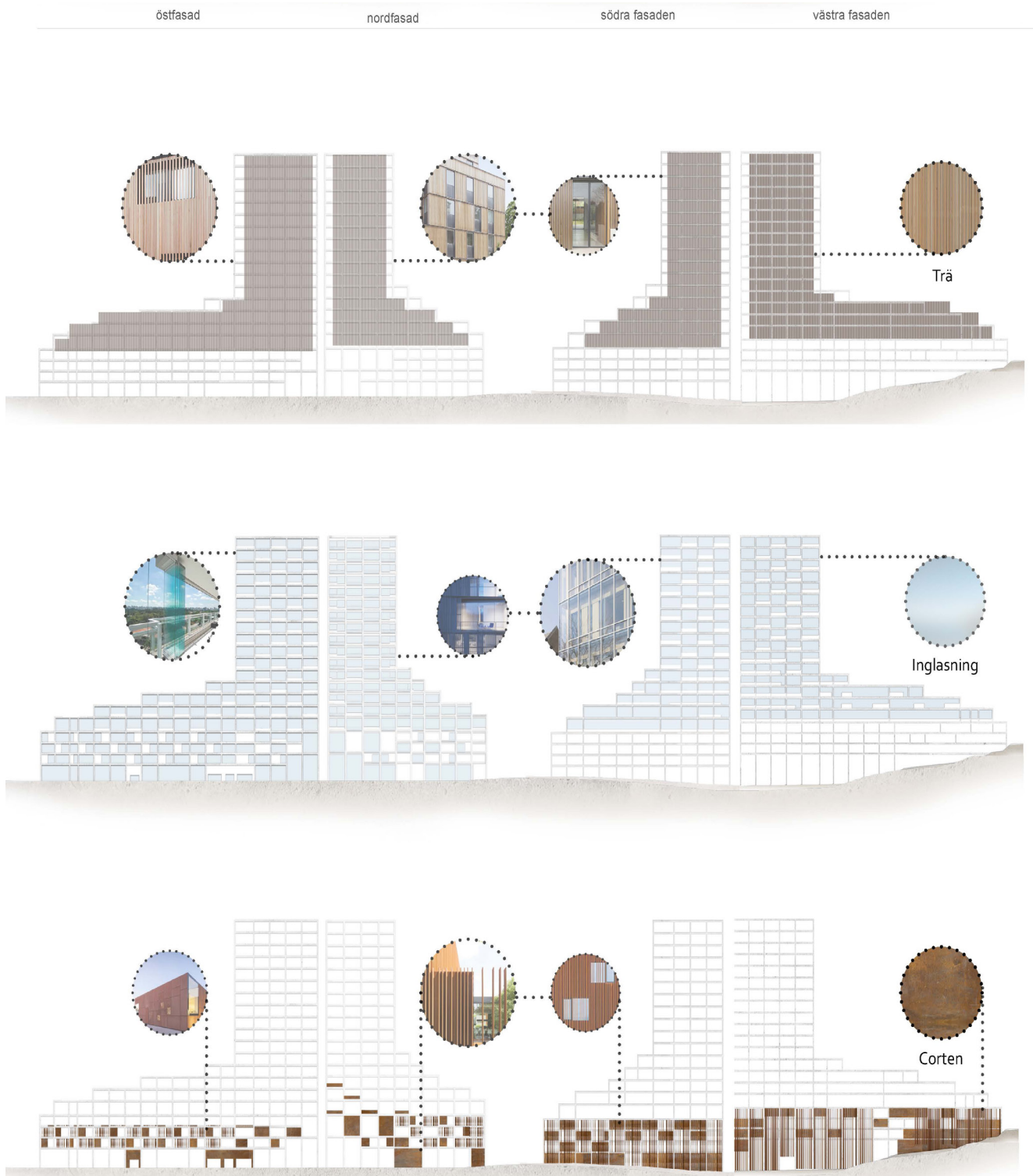
Trä bakom balkongfronter (Källa: COBE Architects).



Växtlighet på vid balkonger.

2.8. Material och färger

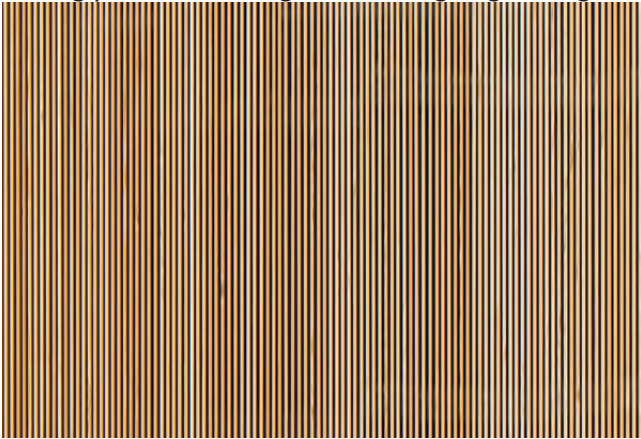
- Färsättning förhåller sig till intilliggande panncentral i enlighet med angiven baskulör, med hänvisning till baskulörerna NCS 4050-Y70R och NCS 3050-Y30R.
- Fasadytor med naturfärgad värmebehandlad träpanel.
- Ramverk av underhållsfri betong, alternativt klädd med aluminiumkassetter eller fibercementskivor.
- Räckan och inglasningar av glas.



Fasadkoncept.



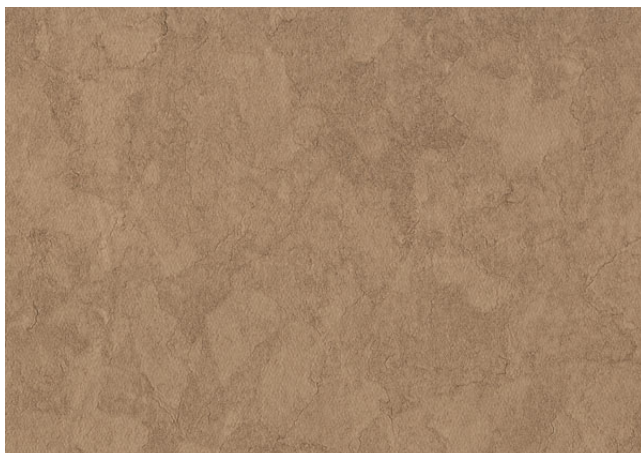
Förslag på hur trä kan gestaltas för garagevåningar.



Trä som materialval.



Terracotta i form av ribbor.



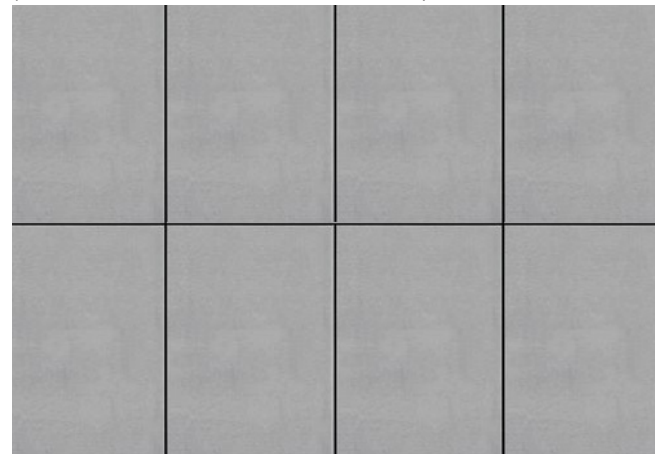
Puts som materialval.



Glas som materialval.



*Förslag på hur glas med betongstomme kan gestaltas
(Källa: Makoto Yokomizo Architects).*



Fibercementskivor som materialval.



Förslag på hur fibercementskivor kan gestaltas.



Illustration (Källa: Kirsh+Dereka Arkitekter).



Volymbild/3D bild snett ovanifrån perspektiv

3. Kvarter Hantverkshuset

3.1. Volym och skala

Kvarter Hantverkshuset förespråkar en tydligt sluten kvartersstruktur med en generös gård. Kvarteret bryts upp genom varierande höjd och kulörsättning och hålls samman genom materialval och utformning. Mot Ormingeplan tillåts skalan vara högre, och trappas ned i skala mot korsningen Mensättravägen - Edövägen.

Vertikalitet, rytmisk fönstersättning och gavelmotiv förstärker uppdelningen av kvarteret. Förhöjd bottenvåningstillåter rymliga lokaler och entréer, låter byggnaden landa och ger fina proportioner åt fasaderna.

Starkt karaktäristiska tak samt gavelmotiv skapar en tydlig siluett och kontrasterar Hantverkshuset mot omgivande bebyggelse.

3.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Kvarterets kulörer är inspirerade av omgivande bebyggelse i Orminge, samtidigt som materialen adderar en ny årsring av arkitektur till Orminge centrum. Den högre delen mot Ormingeplan får en

fasad av tegel med små balkonger. Fasaderna mot Edövägen, Mensättravägen och mot söderliggande naturpark är något lägre och får putsfasader i olika kulörer. Två lägre delar av kvarteret kläs i trä av för att markera höjdskillnader och för att definiera volymer.

I sockelvåningarna utförs fönsterkarmar i ek och i de övre våningarna färgas fönsterkarmar efter färg på putsfasaden eller som kontrast till det ljusa teglet.

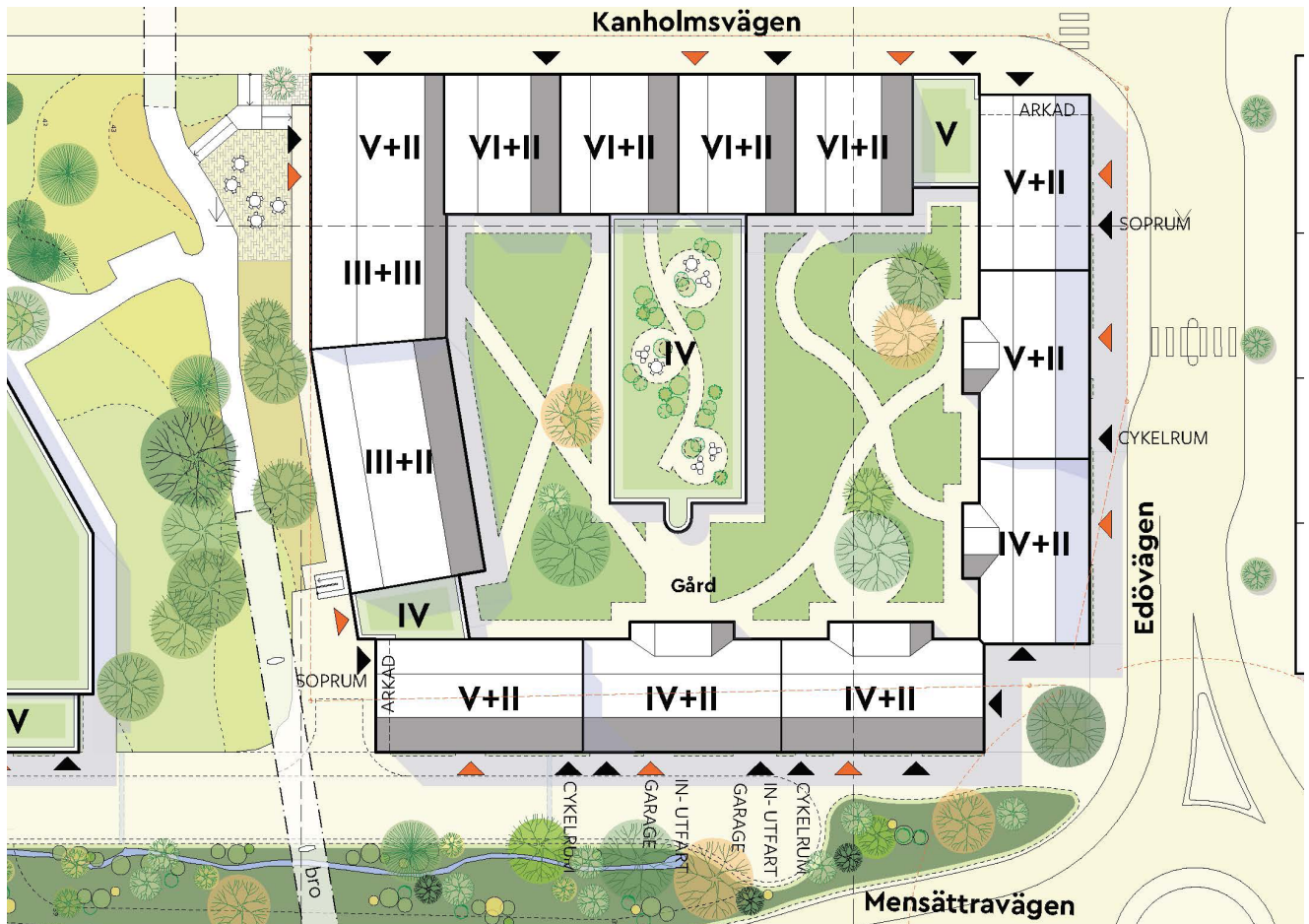
Byggaktör: Magnolia bostad AB

Arkitekt: Brunnberg & Forshed

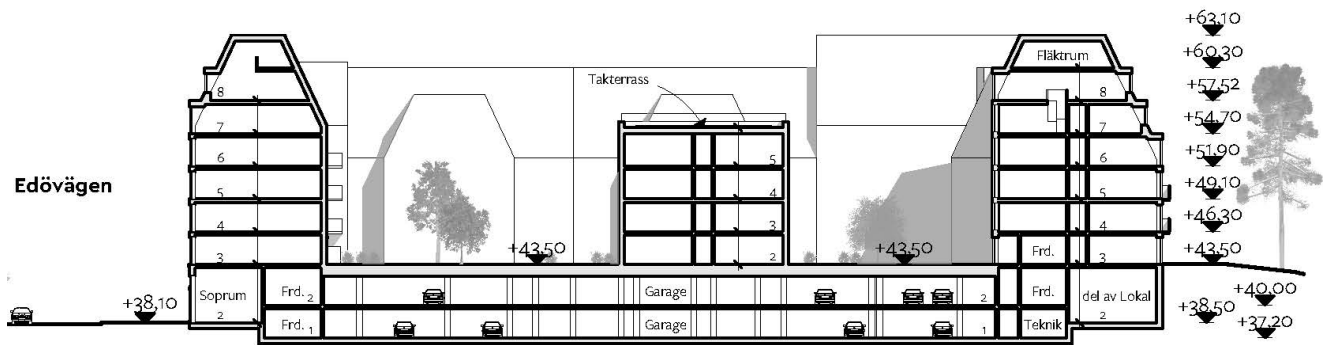
Antal bostäder: Cirka 250

BTA: Cirka 27 500 kvm

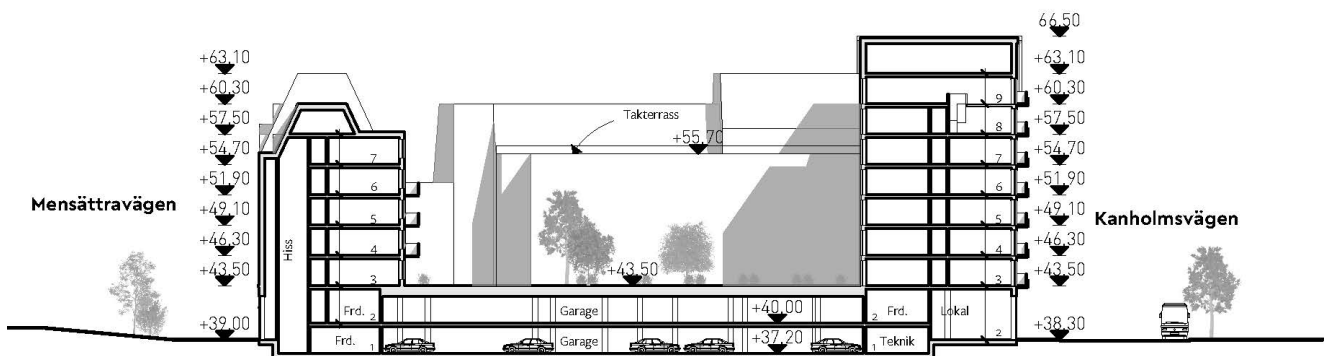
LOA: Cirka 6400 kvm



Illustrationsplan



Principsektion, norr-syd.



Principsektion, väst-öst.

3.3. Typologi och höjder

- Kvarter Hantverkshuset föreslås som ett större slutet kvarter kring en gård där byggrätten möjliggör 4–8 våningsplan, med en högre skala mot Kanholmsvägen/Utövägen.
- Byggnaden föreslås få varierade höjder i vertikala enheter för att skapa variation i skala.



Fasad mot parken, sett från söder.



Fasad mot Ormingeplan, sett från sydväst.



Fasad mot öster, sett från bron över Mensättravägen.

3.4. Tak

- Här föreslås ett taklandskap som får en annan form för att bryta ned skalan på det kvarterstora volymen med hjälp av gavelmotiv och olika hushöjder.
- Takutförandet tillåter att de övre planen kan utnyttjas till bostäder samtidigt som skalan hålls ned. Detta ger dessutom plats för fläktrum som inordnas i volymen.



Taklandskap (Källa: COBE Architects).

3.5. Balkonger

- Balkonger föreslås ut mot söderliggande bevarade naturpark.
- Balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,1 meter över Utövägen, Kanholmsvägen och Edövägen med en frihöjd från underliggande mark om minst 5,2 meter.
- Över park och naturmark får balkong och burspråk skjuta ut högst 0,6 meter med en fri höjd från underliggande mark om minst 2,8 meter.
- Balkonger får inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärden avseende buller.
- Balkongerna föreslås gestaltas med smidesräcken i olika utformning; tegelklädd balkongplatta mot Ormingeplan, spanska balkonger mot parkområdet samt traditionell balkong mot gård.



Förslag på balkongutformning (Källa: DinellJohansson).

3.6. Möte med gata

- Mot Edövägen och Kanholmsvägen föreslås fasad i gräns mot trottoar och här planeras bara bostadsentréer och lokaler för handel.
- Zon med förgårdsmark föreslås enbart mot Mensättravägen.
- Zonerna bidrar till att göra ytan personligare, intimare, tryggare och mer händelserik.



Kvarterets möte med lokalgata som vetter mot Mensättravägen (Källa: Brunnberg & Forshed).

3.7. Entréer

- Förhöjd bottenvåning tillåter rymliga lokaler och entréer, låter byggnaden landa och ger fina proportioner åt fasaderna.
- Den högre delen mot Ormingeplan får en fasad av tegel med små balkonger ut mot torget.
- Entrévåningar föreslås gestaltas i tegel som avslutas mot gata med naturstenssockel.
- Fönsterkarmar i ek föreslås utformas i sockenvåningarna.
- I de övre våningarna förelås kulören på fönsterkarmar och fönsterdörrar få samma färg som putsfasaden, alternativt bli en accentfärg till det ljusa teglet.



Förslag på entréparti (Källa: Brunnberg & Forshed).



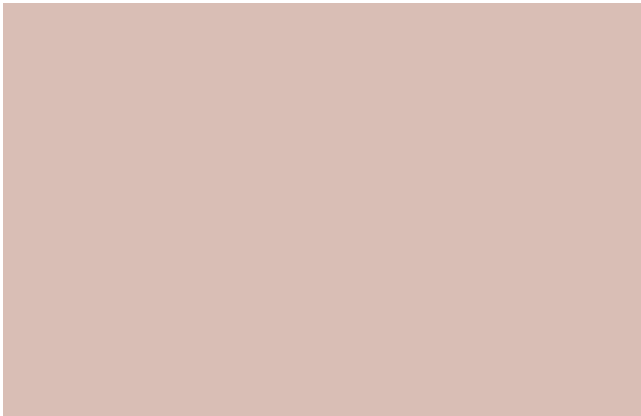
Entré till lokal och/eller handel ut mot Kanholmsvägen med fönsterpartier av hög arkitektonisk detaljering (Källa: Brunnberg & Forshed).

3.8. Material och färger

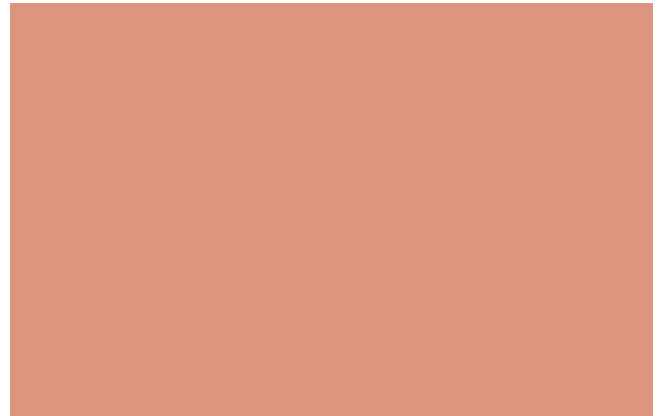
- Mot Ormingeplan möter man en ljus sandfärgad tegel-fasad, med karaktäristiska gavelmotiv.
- Angivna accentkulörer används på bland annat husets fönster.
- Volymerna på hörnen kläs helt i putsfasad med angivna baskulörer.
- Materialval för sockelvåning föreslås i natursten.
- En lägre del bryter av med en tät träfasad.
- Resterande hus kläs även de i puts enligt angivna baskulörer och med fönster i monokrom färgsättning med fasad. Bottenvåningen i indelad natursten låter byggnaden landa mjukt.



Plåttak förelås som materialval för tak.



Putskulör från angivna baskulörer.



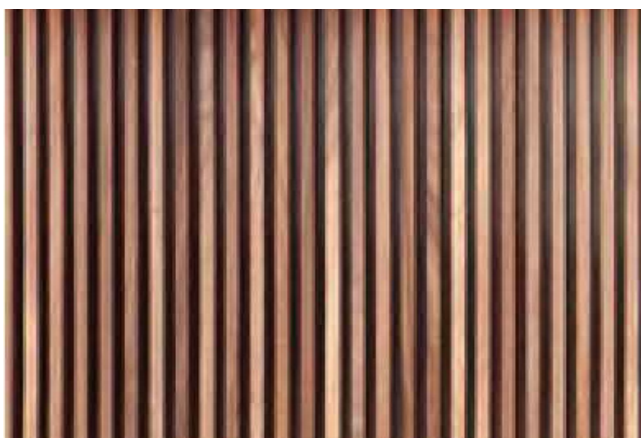
Putskulör från angivna baskulörer.



Putskulör från angivna baskulörer.



Ljust sandfärgat tegel som föreslås på fasad.



Trä som kan klä både sockelvåning och övrig fasad.



Natursten som föreslås i sockelvåning.



Fasad mot Mensättravägen.



Fasad mot Edövägen.



Fasad mot Kanholmsvägen.



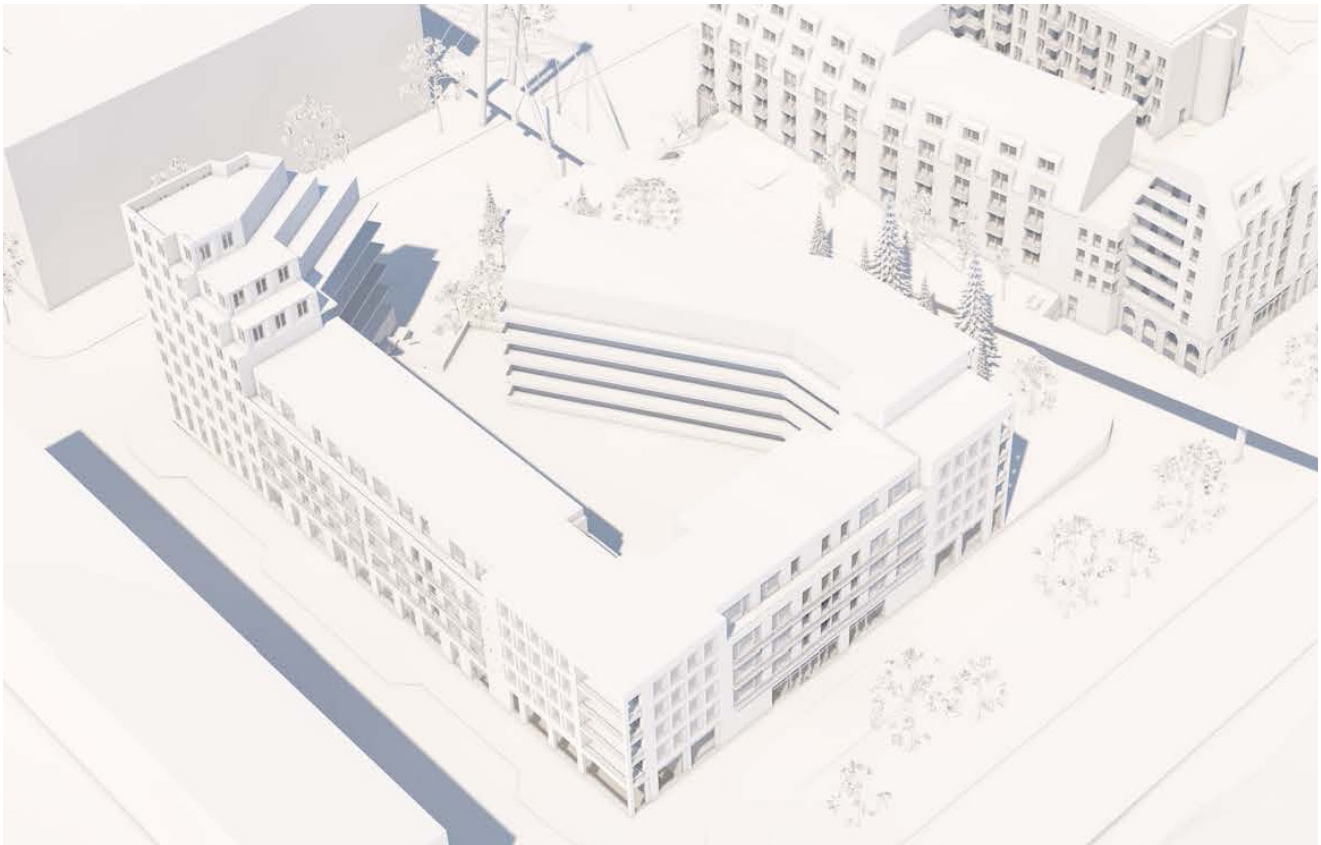
Fasad mot söderliggande naturmark.



Fasadutformning mot Kanholmsvägen (Källa: Brunnberg & Forshed).



Fasadutformning från korsning Mensättravägen/Edövägen (Källa: Brunnberg & Forshed).



Volymbild/3D bild snett ovanifrån perspektiv (Källa: Brunnberg & Forshed).

4. Kvarter Utövägen

4.1. Volym och skala

Kvarter Utövägen har inte markanvisats, och har således inget getaltningsförslag. Kvarterets kulörer, materialitet och utformning vid framtagande av gestaltning ska ta avstamp från detta gestaltningsprogram.

Kvarteret föreslås som ett slutet kvarter kring en gård som öppnar upp mot intilliggande bevarad naturmark och anpassas till topografin. Föreslagen byggrätt möjliggör 5–8 våningsplan, där det högsta våningsplanet delvis är indraget från gatan för att ta ner den upplevda skalan från gatan.

4.2. Arkitektur och gestaltningsidé

Mot Kanholmsvägen tillåts skalan vara högre för att markera kvarterets möte med korsande huvudstråk. Delar av kvarteret föreslås utföras med ett indraget översta våningsplan för att bidra till en variation i höjd. Utöver angiven nockhöjd på plankarta får mindre byggnadsdelar och delar av hisschakt uppföras indragna från fasad för att inte upplevas från gatunivån. Bostadsentréer ska utföras indragna från gräns mot gata. Sockelvåning ska vara förhöjd till minst 4,5 meter över gatunivå.

Byggrätten in mot kvarterets gård regleras genom att ange att 60 % av en yta in mot bostadsgården får byggas med byggnad, vilket skapar en flexibilitet till bygglovsskedet. Bevarad naturmark norrut ska anpassas till topografin, vilket är fördelaktigt utifrån kulturmiljösynpunkt.

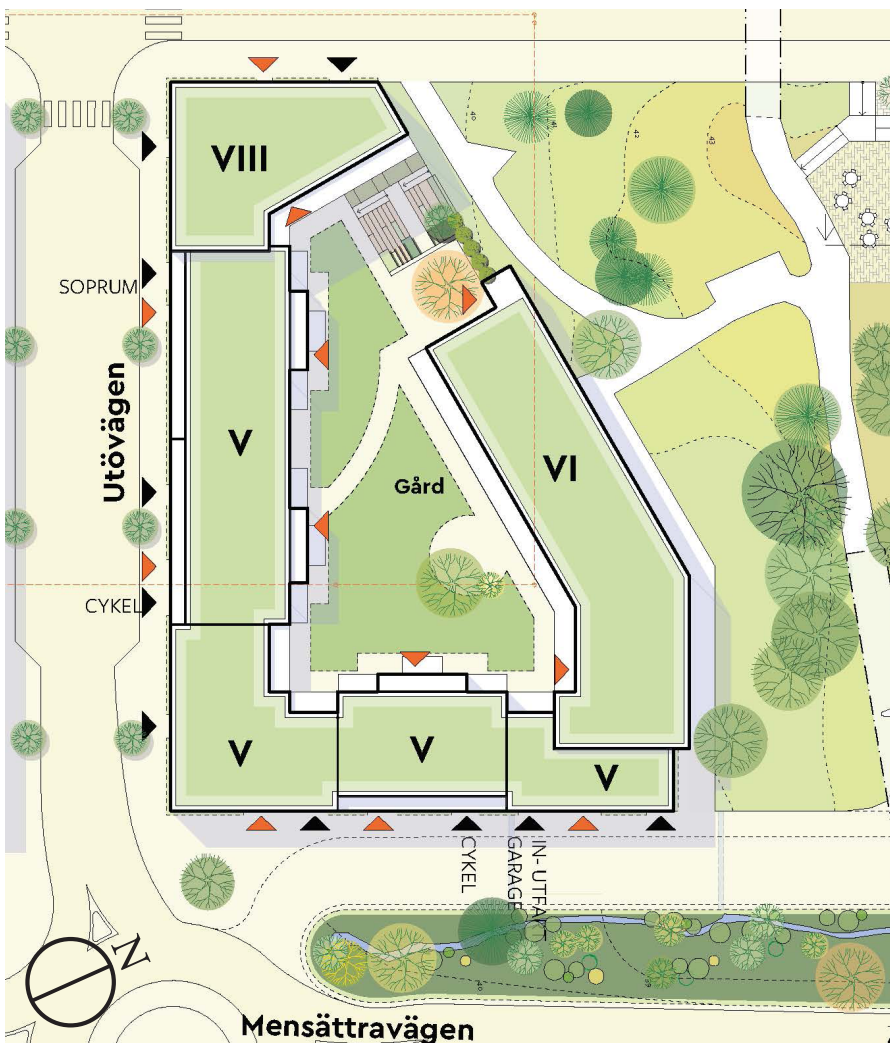
4.3. Innehåll och funktioner

En smal hybridzon på 0,5 meter föreslås mellan föreslagen bebyggelse och lokalgatan längs med Mensättravägen för att möjliggöra för dränering, fasadunderhåll och växtlighet på kvartersmark.

Byggaktör: Markanvisas efter
detaljplanens antagande
Antal bostäder: cirka 100 bostäder
BTA: 12 663 kvm
LOA: 2850 kvm



Volymbild/3D bild snett Kanholmsvägen (Källa: Brunnberg & Forshed).



Illustrationsplan över kvarteret, norr åt höger. Kvarter Utövägen till vänster (Källa: Brunnberg & Forshed).