

Kulturnämnden

Yttrande över detaljplan för Nybackakvarteret

Förslag till beslut

Kulturnämnden antar förslag till yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelse daterad den 2 maj 2017.

Sammanfattning

Kulturnämnden yttrar sig i frågor som rör behov av anläggningar och lokaler för kulturverksamhet samt utsmyckning av offentliga platser. Nämnden är även rådgivande vid utformning av bostadsområden.

Kulturnämndens ansvarsområde är även utsmyckning av offentliga platser och byggnader samt att i övrigt, där nämndens medverkan påkallas, vara rådgivande vid utformning och utsmyckning av bostadsområden. Kulturnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplan för detaljplan för Nybackakvarteret.

Fasadmaterial, entréutformning och färg tillsammans med växtlighet kommer att ge en variationsrik gestaltning vilket är positivt. Olika materialval i fasader, betong och trä kommer att skapa ett levande intryck. Gestaltningmässigt är det önskvärt med ett varierat fasaduttryck såväl till formgivning som till färgsättning. Enligt riktlinjer i Öppna konsten (KFKS 2007/73) ska estetiska och konstnärliga värden finnas med från början i gestaltningen av hela bebyggelsen.

Musikföreningen Ormen driver generationsöverskridande musikverksamhet i ett skyddsrum som kommer att rivras. Ersättningslokaler behöver därför erbjudas. Bostadskvarteren byggs på kommunal mark och det kan därmed anses lämplig att i markanvisningsavtal styra framtida fastighetsägare för att skapa lokaler anpassade för föreningar och civilsamhället i området.

Ärendet

Detaljplanen i korthet

Planområdet omfattar det så kallade Nybackakvarteret, beläget i centrala Orminge. Planområdet är beläget mellan Orminge centrum och den centrala parken. I planområdet ingår endast kommunalt ägd mark. En utbyggnad av bostäder i Orminge, som redan har en väl utbyggd infrastruktur, bedöms positivt. Detta med hänsyn till bra kollektivtrafik, att läget i direkt anslutning till Boos kommundelscentrum, närhet till skolor, motions- och idrottsanläggningar samt gångavstånd till Skarpnäs naturreservat.

Planområdet ligger centralt mellan det gröna parkrummet och Orminge Centrum och gränsar till en flerbostadshusbebyggelse från slutet av 1967 till 1971 under det s.k. miljonprogrammet. Planeringen och utformningen skapades av Curmans Arkitektkontor genom arkitekt Ulf Gillberg. Den småskaliga bebyggelsen består av relativt låga punkt- och lamellhus, folkligt benämnda ”sockerbitar och tågagnar”. Punkthusen placerades på höjdparter anpassade till terrängen och lamellhusen på lägre planare terräng. Fasaderna utgjordes av betongelement som fick sitt speciella uttryck genom ”krattad” ofärgad betong och accentmålade fasaddetaljer i olika färger. 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, s.k. SCAFT-normen. Orminge bedöms som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövården.

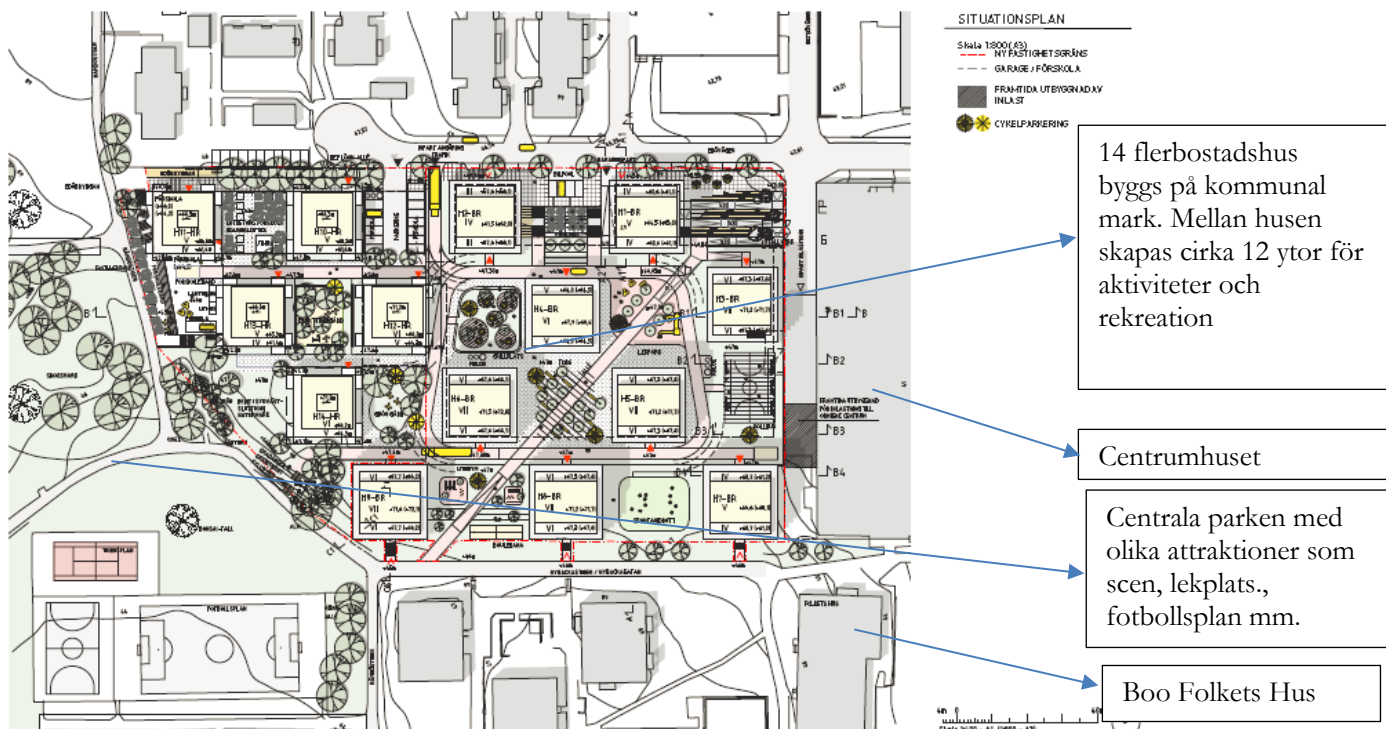
Orminge bedöms som ett bebyggelseområde med arkitektoniska värden med ett lokalt intresse för kulturmiljövård.



Flygbild del av centrala Orminge med planområdets avgränsning inlagd.

Planförslaget

B I HELL JONANSSON S C H E I N F I L L E R S W E H S S O H F Ö R A R B E T S B O S T A D U N D E R L A G F Ö R S A N N R Ä S H A N D L I N G A R H Y B A C K A K V A R T E R E T , D R I N G S E S T R E C K N I N G 2 0 1 7 - 0 2 - 2 2 6



Detaljplaneförslaget planeras innehålla cirka 220 lägenheter avsedda att upplåtas som bostadsrätt samt 109 lägenheter för hyresrätt. En eller flera mindre verksamhetslokaler för till exempel kontor eller handelsverksamhet kan inrymmas i områdets östra del mot Edövägen. Områdets parkeringsbehov tillgodoses huvudsakligen i garage under bostadshusen med infart från Edövägen. Den nya bebyggelsen ska möta omgivningen, parken och de angränsande för kulturmiljön värdefulla flerbostadshusen på ett varsamt sätt. Det östvästliga diagonala stråket, från Nybackastigen och idrottsplatsen i den centrala parken, genom kvarteret är av en mer offentlig karaktär och ansluter vid Edövägen genom en bred och generöst utformad trapp- och rampförbindelse. I intilliggande hus planeras för verksamhetslokaler, för att stärka platsens mer publika karaktär.

Bostäderna placeras ut likt ett schackbräde med plats för mellanliggande gårdsrum. Alla bostadshus får en kvadratisk grundform om cirka 18 x 18 meter. Med solstudier som underlag har våningsantalen anpassats för att ge ljusa mellanliggande gårdar och minimera påverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Våningsantalet inom östra delen, avsedda för bostadsrätt, varierar mellan fyra till sju våningar med en indragen övre våning på alla hus.

Bostadshusen här föreslås få balkonger runt om. Fasadmaterial och balkonger föreslås gestaltas på olika sätt för att skapa variation.

På kvarterets västra del placeras fem hus, mellan fyra och fem våningar och en indragen övre våning. Bostadshusen kommer att upplåtas med hyresrätt. Husens fasader föreslås med betongelement och trä i skiftande utförande och kulör. Fönsterpartier föreslås våningshöga. Fasadmaterial, entréutformning och färg tillsammans med växtlighet kommer att ge en variationsrik gestaltning.



Vy från Nybackastigen väster ifrån. Dinell Johansson Arkitekter

Inom områdets östra del utgör temat aktiviteter för spontanidrott som löparbanor, bollbur, utegym, bouleanor samt gemensamma lek- och rekreationsytor. Den västra delen av kvarteret har tema för trädgård, odling, lek och rekreation. Inom de mer bostadsnära och skyddade delar av gårdarna anordnas sittplatser och lekytor för de yngre barnen. Naturmarken, i kvarterets västra del, avslutas i slutningen med sittvänliga gradänger med utsikt ner mot parken och idrottsplatsen.

Föreslagen lägenhetsfördelning utgör underlaget för antalet planerade cykelplatser. För östra delen av området planeras för 514 cyklar, varav 334 stycken ligger i garaget och resterande 180 är utomhus utspridda under enklare skärmtak.



Vy från Edövägen med trapp- och rampförbindelsen sedd öster ifrån. Dinell Johansson Arkitekter

Enhetens analys och bedömning

Kulturnämnden kan yttra sig i frågor som rör behov av anläggningar och lokaler för kulturverksamhet. Kulturnämndens ansvarsområde är även utsmyckning av offentliga platser och byggnader samt att i övrigt, där nämndens medverkan påkallas, vara rådgivande vid utformning och utsmyckning av bostadsområden. Kulturnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplan för Sydvästra Plania.

Musikföreningen Ormens driver en generationsöverskridande musikverksamhet i skyddsrum som kommer att rivas. Det är av största vikt att kulturlivet fortsätter att finnas i närområdet. Bostadskvarteren byggs på kommunal mark och det kan därmed anses lämpligt att i markanvisningsavtal styra framtida fastighetsägare för att skapa verksamhetslokaler lokaler anpassade för föreningar och civilsamhället.

Fasadmaterial, entréutformning och färg tillsammans med växtlighet kommer att ge en variationsrik gestaltning vilket är positivt. Olika materialval i fasader, betong och trä kommer att skapa ett levande intryck liksom en variation av olikformade balkonger. Terrasser på taket och tak med växtlighet är viktigt att beakta. Gestaltningmässigt är det bra med ett varierat fasaduttryck såväl till formgivning som till färgsättning. Enligt riktlinjer i Öppna konsten¹ ska estetiska och konstnärliga värden finnas med från början i gestaltningen av hela bebyggelsen, detaljplaneprogrammet beskriver inte detta. Utrymmet mellan husen byggs med möjlighet till olika aktiviteter vilket skapar förutsättningar att ge en trivsam atmosfär med möjlighet till olika aktiviteter.

Kultur- och fritidsenheten är positiv till att de nya bostadshusen kommer att ramas in med cirka 12 gårdar som ska innehålla möjlighet till olika aktiviteter. Här planeras för en

¹ Öppna konsten, beslut i kommunfullmäktige den 19 april 2010, (KFKS 2007/73)



permanent boulebana utomhus, utegym, mindre bollbana och näridrottsplats samt ytor för växthus, frukt- och bärodling och en grillplats. En löparbana kommer att anläggas i området. Detta kommer att skapa en trivsamt miljö som lockar till spontanidrott, något som dagens invånare uppskattar.

Centrala parken med olika anläggningar för aktiviteter såsom fotbollsplan, tennisbanor, scen med mera ligger omedelbart väster om området. Det är viktigt att se till att det nya bostadsområdet länkas samman med dessa ytor på ett bra sätt.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för kulturnämnden.

Konsekvenser för barn

Det är viktigt att kultur- och fritidlokaler planeras som ger barn goda förutsättningar att få tillgång till fritidsaktiviteter. Detaljplanen föreslår nya bostadskvarter med gårdar på kvartersmark. Gårdarna kan utgöra halvoffentliga zoner, väl anpassade efter barns behov av lek och utevistelse. Gårdar upplevs ofta som trygga och tillgängliga platser för barn, vilket ökar barns rekreativmöjligheter.

Bilagor

1. Yttrande över detaljplan för Nybackakvarteret den 2 maj 2017
2. Planbeskrivning Nybackakvarteret

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Kultur- och fritidsenheten