

VOLYMSTUDIE NYBACKATOMTEN / Orminge, Nacka

Stadsbyggnadsanalys

Landskap och mark

Marken inom Nybackatomten har ett huvudsakligt fall från väster mot öster i en förhållandevis flack lutning. Det omgivande landskapet är omväxlande, även inom mindre områden, och utgörs av ömsom höjder och ömsom sänkor i olika storlek. Väster om Nybackatomten ligger en sänka med ett parkstråk som sträcker sig från sydväst mot nordost. Parken glesas ut mot öster och trappar upp sig med berg i dagen, markpartier med buskage och större tallar innan den övergår till ett skolområde och en parkeringsplats. Inom parken ligger några idrottsplaner som delvis omges av uppväxta lövträd.

Bebyggelsestruktur



Bebyggelsen i Orminge centrum ordnar sig runt skaftvägar utgående från Mensättravägen och Ormingeringen. De båda vägarna kopplar till Värmdövägen och Värmdöleden. Mensättravägen tillsammans med sänkorna i landskapet ger utgångspunkt för den befintliga bebyggelsens orientering i nordöstlig/sydvästlig. Även centrumbyggnaden som upptar ett större kvarter underordnar sig och stärker riktningen. Områdets bostadsbebyggelse ligger i enhetligt formade grupper. Skalan är påtagligt låg. Två huvudsakliga byggnadstypologier dominerar området. Dels en mindre typ av punkthus med platt tak i tre våningar. Dels ett slags länkade flerbostadshus med försiktigt stickbågade tak i två våningar (tågvaagnarna). Båda typerna utgår från ett slags hus i park-ideal med fritt liggande byggnader omgivna av ett öppet flöde av ljus och luft och med närhet till naturmark. Båda har betongfasader med små, lodräta räfflor och smala, stående fönster i en röd eller gul kulör. Över den låga bebyggelsen avtecknar sig ett antal landmärken. Däribland märks en gångbro över Mensättravägen, det svampformade vattentornet och en

panncentral med en hög skorsten. Även en längre rostfärgad bostadsbyggnad i fyra våningar norr om det aktuella markområdet kan sägas utgöra ett landmärke. Nybackatomten är bebyggd med en lägre skolbyggnad, en parkering och ett antal nivåer med betongstrukturer som stöder upp ytterligare parkeringsplatser. Direkt angränsande i väster ligger centrumbyggnaden som vänder in en avvisande baksida och ett lastfar mot Nybackatomten.

Stråk, rörelser och målpunkter

Stråk och rörelser kan grovt indelas i två typer, en med inslag av biltrafik och en utan. Bebyggelsestrukturen tillåter fri rörelse genom större delen av Orminge centrum. De offentliga rummen och allmänna platserna ordnas i stråk mellan husen, ibland i separerade fält eller nivåer. Två broar leder gångtrafik över Mensättravägen och Edövägen och knyter an till gångbanor och målpunkter. Viktiga målpunkter i Orminge är de större handelsanläggningarna busshållplatserna och vårdcentralen. Alla är belägna öster om Nybackatomten. Nybackatomten passerar i söder av ett renodlat gångstråk. Stråket är något inkonsekvent och förskjutet i höjd- och sidled och förefaller ligga i en något mindre omhändertagen och lägre nivå än omgivande mark men har ändå urbana kvaliteter med sin närhet till centrumbyggnaden, Folkets hus och kyrkan. I norr ligger ytterligare ett stråk som delvis passerar på ramp från centrumbyggnaden och löper vidare längs Edövägen. Biltrafiken är prioriterad och gångbanan slutar i höjd med Nybackatomten för att sedan fortsätta på motsatt sida.

Förslag

Volymstudie och bebyggelseförslag

Förslaget tar upp den befintliga strukturen med hus orienterade i nordöstlig/sydvästlig riktning. Undantaget är en huskropp som placeras i rät vinkel mot de andra. Volymerna hålls enkla och byggs upp av en enhetlig husbredd på ca 16 m. Det ganska breda måttet gör att lägenheter kan ordnas som fyrspännare med två lägenheter i bredd. Längden på husen varierar i enheter om fyra meter för att ge utrymme för intressanta rumsbildningar. Avståndet mellan byggnaderna är 17 m och möjliggör gårdsytor med uteplatser och planteringar, i vissa fall även större träd samt kopplingar till befintliga stråk och gator.

Sedd från väster till öster har bebyggelsen en växande skala. Mot parken i väster ligger en förskola i ett till ett och en halv plan integrerad med ett bostadshus på tre våningar. Strukturen är öppen och ger möjlighet att bygga vidare det offentliga parkrummet mellan husen. Mot centrumbyggnaden i öster ligger ett bostadshus på sju våningar. Här tar strukturen en mer sluten och högre gestalt och släpper endast igenom grönska och offentlighet i en mindre passage. Övergången mellan Nybackatomtens västra och östra sida kan ses som en förskjutning mellan en planform med hus i park till en antydning av kvartersstad. Det ansluter till kvartersformen i centrumbyggnaden och den tänkta utvecklingen nära Mensättravägen som föreslås i Nacka kommuns planprogram.

Mellan den öppna västra delen och den mer slutna östra spelar bebyggelsen i höjd och placering. Huskropparna bildar en löst definierad gård med ett sammanhängande rum från Edövägen i nordöst till parkområdet i sydväst. Markplanering signalerar zoner med olika tillgänglighet. Mer privata rum bildas mellan byggnadernas långsidor medan den sammanhängande gården är en offentlig passage.

Nybackatomtens utsida ger ett varierat uttryck och trappar ner skalan mot de befintliga husen. Sjuvåningsbyggnaden placeras nära centrumbyggnaden och framhävs i sin höjd genom att övrig bebyggelse trappar ner mot denna. Markytan på andra sidan Edövägen är i dagsläget en parkeringsplats och är därför mindre känsligt för beskuggning. Placeringen i vinkel betonar att denna byggnad kan få ett mer framträdande och expressivt intryck.

Nybackatomtens nya bebyggelse möter centrumbyggnaden med en skärmande vägg/mur eller ett grönt tak. Väggen/muren/taket skärmar störningar. Väljs en lösning med ett tak över hela lastytan kan den utformas som en parkyta eller som ett grönt tak. Intrycket bör vara tilltalande för de nya bostäderna. Ytterligare störande fläktljud och intryck som förfular utsikten kan skämmas med en lägre påbyggd vägg på centrumhusets takkant. Väggen kläs med en tät grönska eller spaljeer för klätterväxter. Mot Edövägen kan infarten för lastning och lossning förses med en port och mot gångstråket i söder anläggs en vägg eller grön slänt.

Förslaget omfattar drygt **20 300 kvm BTA för bostadsändamål**, beräknat på 100 kvm BTA per lägenhet kan det ge lite mer än **200 lägenheter**.

Under bostadshusen kan **bostadskomplement/källare på sammanlagt 4900 kvm BTA** ordnas. Här förläggs förslagsvis förråd, cykelgarage, i vissa fall entréer mot gata/gård mm.

Parkering

Mellan huskropparna och under delar av gårdsytorna kan ett parkeringsgarage för bostäderna ordnas. Garaget upptar ungefär hälften av Nybackatomten och sträcker sig ca 80 m mot nordväst från lastfaret. In- och utfart kan ordnas mot Edövägen under sjuvåningshuset, i nivå med gatan. Avståndet mellan huskropparna möjliggör dubbelsidiga parkeringsplatser med tillräcklig körbar

yta. Volymstudien rymmer i detta förslag **180 parkeringar i garage**. Med p-talet 0,8 per lägenhet ger det ett överskott på ca 20 platser ($200 \cdot 0,8 = 160$).

Förskola

I Nybackatomtens nordvästra del integreras ett bostadshus med förskola. Total **yta för förskola är i förslaget drygt 1000 m² BTA**. Placeringen ansluter längst upp på Edövägen och ger möjlighet till markparkering mot gatan i norr och en skyddad gård mot parken i söder. Den sydvända gården kan utformas med varma och soliga lägen och med skyddande skugga från utsparade träd. Förskolan kan delvis förläggas i souterräng om mer yta skulle behövas. Alternativt omfördelas yta för bostadskomplement till förskola. Annars placeras byggnaden på en utfyllnad som jämnt tar upp nivåerna och ansluter till parken. På vintern fungerar den naturliga slänten som en utmärkt pulkabacke.

Verksamhet/bostadskomplement

I bottenplan på ett av bostadshusen skulle en mindre lokal för verksamheter kunna utformas. I förslaget finns **110 kvm BTA inritad som butikslokal**. Gångstråket som passerar förbi Nybackatomtens södra sida skulle med en lokal för verksamheter fungera som en förlängning och stärkt koppling till Orminge centrum (att trafikförsörja den är dock inte helt enkelt). Ett café skulle kunna ha en fin sydvänd uteservering sommartid. Finns inte behovet av lokal i detta läge kan utrymmet användas som t.ex. tvättstuga. Med uppglasade väggar som sprider ljus och rörelse ger lokalen även en stärkt känsla av trygghet och närvaro under kvällstid. Finns inte behov av något av detta kan ytterligare en lägenhet inrymmas.

Landskap/gårdsmiljö

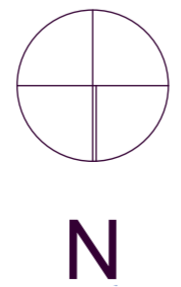
Ett offentligt stråk föreslås passera diagonalt genom Nybackatomten. Genom att spara ut grönska och anlägga nya planteringar och grönytor kan den befintliga parkmiljön sträckas ut hela vägen till Edövägen. Mot parken i väster sparas större träd och delar av det sydvända området med berg i dagen. Bergområdet delas upp av en ramp eller trappa som leder upp gående på gårdsnivån. Från Edövägen leder en trappa upp till gården. Trappan omges av djupa kärl som kan planteras med träd och växter och ge ett grönskande intryck ut mot gatan.

För tydlig redovisning av BTA fördelat på huskropp mm se separat tabell.

Stefan Stare den 16 februari 2016



SKALA 1:400 (A2)
 0 5 10 15 20 30 40
 METER

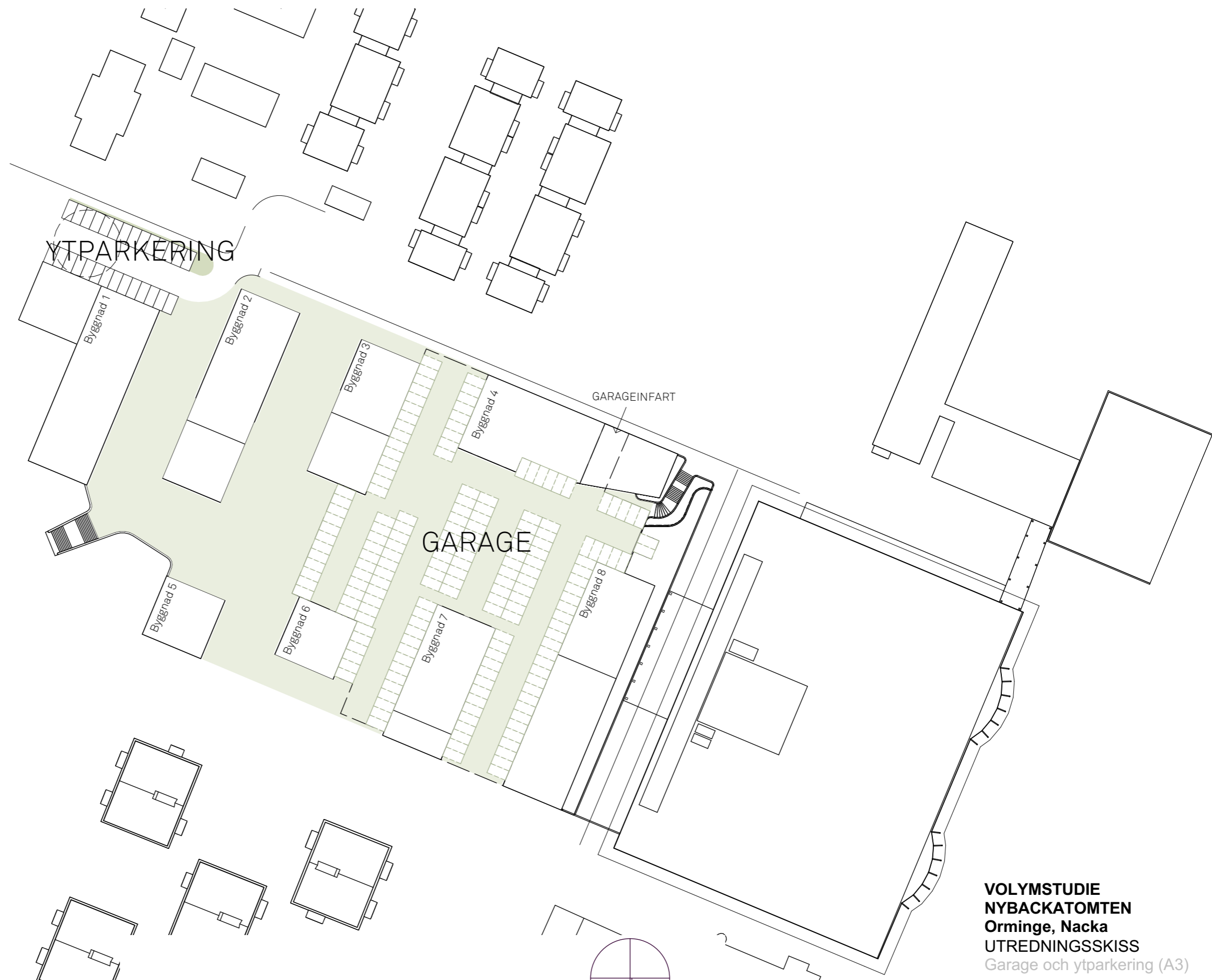


VOLYMSTUDIE
 NYBACKATOMTEN
 Orminge, Nacka
 UTREDNINGSSKISS
 Illustrationsplan (A2)

UA 001
 2016-02-16
 ETELVA ARKITEKTER /



T / 08-785 05 60



YTPARKERING

Byggnad 1

Byggnad 2

Byggnad 3

Byggnad 4

GARAGEINFART

GARAGE

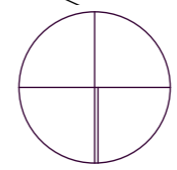
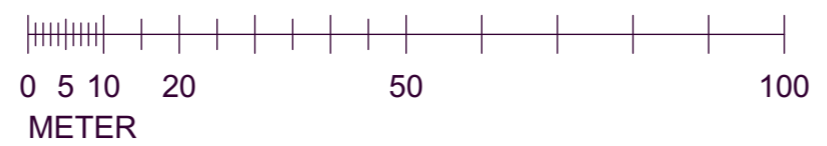
Byggnad 5

Byggnad 6

Byggnad 7

Byggnad 8

SKALA 1:1000 (A3)



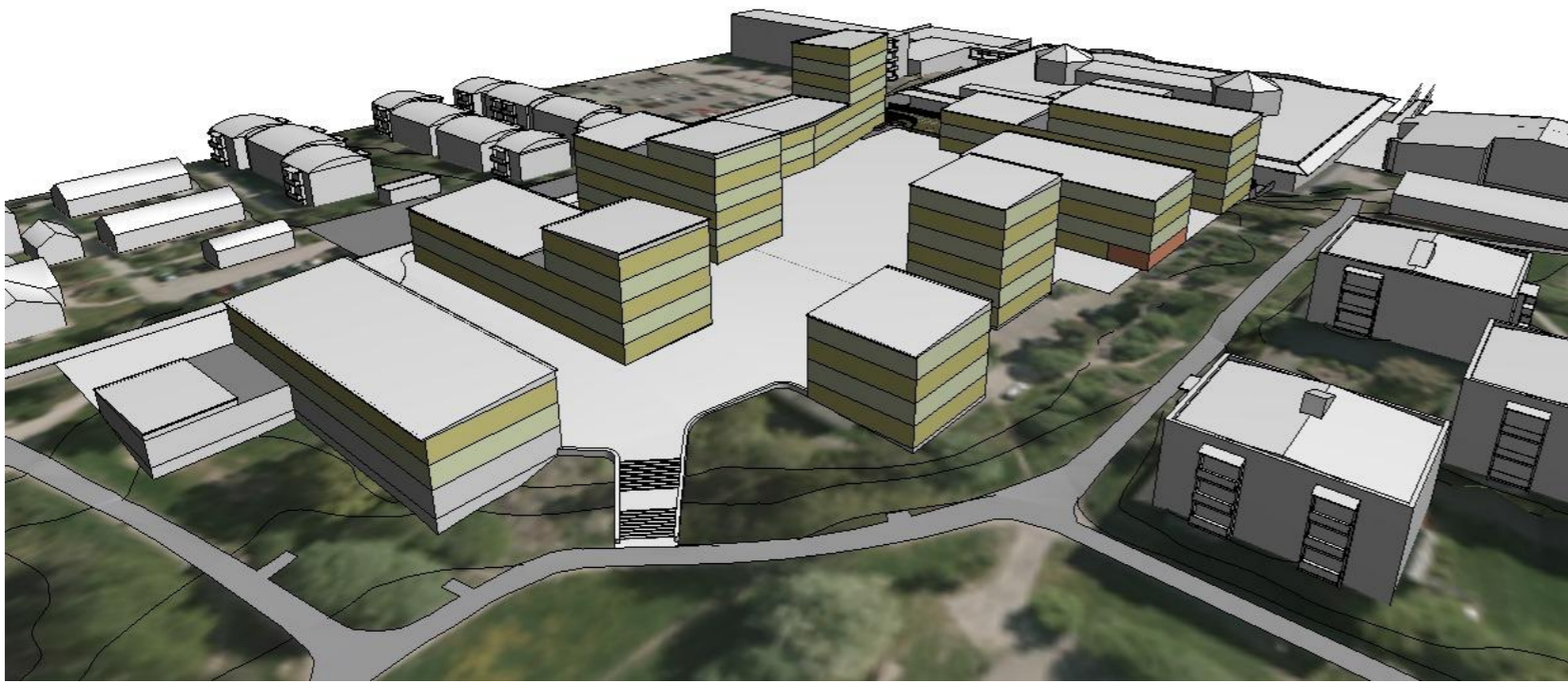
N

VOLYMSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
 Garage och ytparkering (A3)

UA 003
 2016-02-16
 ETELVA ARKITEKTER/



T / 08-785 05 60



Fågelperspektiv från väster



Fågelperspektiv från sydost. Orminge centrum syns i framkant.

**VOLYMSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS**
Vyer

UA006

2016-02-18
ETTELVA ARKITEKTER/



09.00



12.00



15.00



18.00

VOLYMSTUDIE
NYBACKATOMTEN
Orminge, Nacka
UTREDNINGSSKISS
Solstudie maj

UA004

2016-02-16
ETTELVA ARKITEKTER/