

Kv HÄSTSKON 1 mfl, OPPEBY, NYKÖPING

GESTALTNINGSPROGRAM



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
UTGÅNGSPUNKTER	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
NÄRAOMRÅDET IDAG	5
STRÅK OCH MÅLPUNKTER	6
BYGGNADSTRUKTUR	7
BEBYGGELSENS UTFORMNING	8
FORMGIVNINGSPRINCIPER	9
MATERIAL OCH KULÖRSÄTTNING	10
GATURUM	11
NORRA DELEN AV FASTIGHETEN	12
PERSPEKTIVBILDER	13
PRINCIPFASAD OCH MATERIAL	14
BUTIKEN	15
FÖRSLAGET	16
PRINCIPFASAD OCH MATERIAL	17
SÖDRA DELEN AV FASTIGHETEN	18
PERSPEKTIVBILDER	19
PRINCIPFASAD OCH MATERIAL	21
UTEMILJÖN	22
OPPEBY GÅRD/ ESKILSTUNAVÄGEN	22
BUTIKSTORGET	22
BOSTADSGÅRDAR	23
GRÖNSTRUKTUR OCH BEVARANDEVÄRDA TRÄD	24
SOLSTUDIER	25
TRAFIKFLÖDEN	26
REFERENSLISTA ILLUSTRATIONER	27

Gestaltningssystem Kv Hästskon 1 mfl

Medverkande i detta gestaltningssystem:

Sara Rangensjö, planarkitekt, Nyköpings kommun

Sara Ahlstrand, bygglovsarkitekt, Nyköpings kommun

Marcus Fridenäs, Fastighetsutvecklare, ICA Fastigheter

Lars Kiesel, WSP Group

Samuel Rizk, Plankonsult, Landskapslaget AB

Sonne Andersson, arkitekt, Equator Stockholm

Katarina Sipes, arkitekt, Equator Stockholm

Emilie Mahé, arkitekt, Equator Stockholm

Där skälhänvisningar anges gäller detta för dokumentet i A3-format.

UTGÅNGSPUNKTER

BAKGRUND OCH SYFTE

Gestaltningssprogrammet är en del av planhandlingarna för detaljplan Kv. Hästskon 1 mfl. Syftet med gestaltningssprogrammet är att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformningen av ny bebyggelse, allmänna platser, friytor och grönska.

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för förtätning med bostäder samt en byggnad för särskilt boende i anslutning till den befintliga butik som idag utgör en central punkt i Oppeby. Utöver bostadsförtätning syftar planen också till att befintlig butiksverksamhet ska få bättre förutsättningar att fortsätta utvecklas genom en utvidgning av byggrätten för handelsändamål.

Dessa åtgärder ligger i linje med gällande översiktsplan där planområdet pekats ut som lämpligt för bostads- och centrumförtätning. Tillkommande bebyggelse är utformad för att bidra till att knyta den östra delen av Oppeby (Oppeby gård) närmare centrala Oppeby och minska Eskilstunavägens barriärverkan.

Längs Eskilstunavägen föreslås bostadskvarter som förtydligar gaturummet och bidrar till att skapa en stadsmiljö med högre vistelsevärden längs aktuell del av vägsträckningen.

I norr föreslår detaljplanen ny bebyggelse som orienterar sig ut mot Regeringsvägens förlängning och Eskilstunavägen. Planförslaget medger även utrymme för centrumverksamhet i markplan.

I söder tillskapas bostäder som orienterar sig mot Eskilstunavägen samt mot Sadelvägen. I östra delen av planområdet skapar planen förutsättningar för uppförande av bostäder alternativt bostäder med vårdinriktning, såsom äldreboende eller liknande verksamhet.



Satellitbild över Oppeby
Planområdet är ungefärligt markerat med gul streckad linje

Gestaltningssprogrammet utgör ett komplement till planhandlingarna och ska vara ett underlag i kommande bygglovsprövning och projektering samt ge en bild av ambitioner för det framtida områdets utformning.

Illustrationerna i programmet är att ses som principlösningar och medvetet utformade på olika sätt för att belysa olika möjliga alternativ. I samband med genomförandet kan andra lösningar komma att bli aktuella, och då ska gestaltningssprogrammet ses som en kvalitetsnivå som inte får underskridas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14.

I översiktsplanen är Oppeby utpekad som en lokal bebyggelsenod inom vilken det är prioriterat att utveckla bostäder, verksamheter, mötesplatser, handel, service och kollektivtrafik. Bebyggelsenoderna ska ha hög tillgänglighet med gång-, cykel- och kollektivtrafik. Investeringar som bidrar till nodens strategiska utveckling ska prioriteras framför initiativ i andra områden.

Vidare konstateras det i översiktsplanen att förutsättningar för utveckling och förtätning inom Oppeby bör studeras och utnyttjas. Förtätning och/eller kompletterande bebyggelse är möjlig om natur- och friluftsvärden samt framtida värdefull grönstruktur kan tillgodoses.

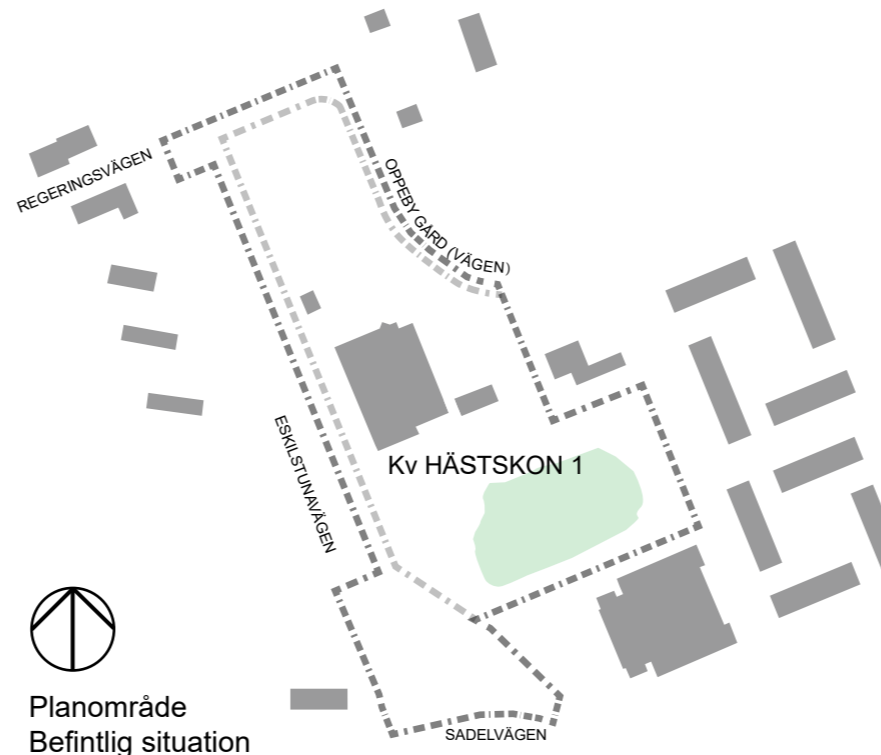
I fortsatt planering ska det vara prioriterat att gynna integration och jämlikhet samt att bevara Oppeby gårds monumentalläge. I området kring den nuvarande matbutiken, som berörs av den aktuella detaljplanen, konstateras det att möjlighet till centrumfunktioner bör säkras.



Huvudbyggnaden Oppeby Gård



Översiktsbild över Oppeby från gällande översiktsplans karttjänst. Planområdet ungefärligt utmarkerat med svart ellips. Rosa kulör avser bebyggelseområde/nod.



Planområde
Befintlig situation

PLANOMRÅDET

Planområdet består i dagsläget av stora flackt sluttande gräsklädda ytor med karaktär av impedimentyta. En butik med tillhörande annexbyggnad från 1970-talet i gult tegel är de enda byggnaderna inom planområdet förutom en transformatorstation samt en självservicestation för drivmedel.

Byggnaderna uppfördes under 1970-talet och har en sammanhållen gestaltning med tydligt släktskap med det miljonprogramsområde som ligger öster om planområdet.

Ytorna mellan butikens östra fasad och annexet utgörs av en mindre gårdsmiljö med grusade ytor och en gångväg som länkar till området öster om butiken.

Norra delen av planområdet utgörs av en parkeringsyta längs med förlängningen av Regeringsvägen, samt en återvinningsstation omgärdad av enkla plank.

I den södra delen av planområdet ligger en skogsdunge och bakom den en nyare industri/motorvägsserviceyta. Den lilla skogsdungen innehåller naturvärden och har potential till att bli en vacker och hållbar plats för sköna promenader och naturupplevelser.



Planområdet från Eskilstunavägen (södra delen)

NÄROMRÅDET IDAG

OMGIVNING

Stadsdelen Oppeby består av delarna Gamla Oppeby samt Oppeby gård. Planområdet omges av ett flertal olika typer av byggnadsstrukturer.

Gamla Oppeby byggdes till stor del ut under 1940-1960-tal och består huvudsakligen av flerbostadshus i 2-4 våningar samt friliggande villor.

Området Oppeby gård exploaterades på 1970-talet med bostäder och utgörs till största delen av lågskallig så kallad miljonprogramsbebyggelse i två våningar, konsekvent utförd i gult tegel och med byggnader organiserade i mindre kringbyggda gårdar med släpp mellan byggnaderna i varje gårds hörn.

Nordost om planområdet finns en brant höjd på vilken en äldre herrgård med två mindre flygelbyggnader är placerade. Dessa ligger i fonden av planområdets nordöstra del, i förlängningen av Regeringsvägen, det stråk som förbinder planområdet med Oppeby. Herrgårdsbyggnaden och dess annex fungerar idag som förskola/or.

Sydost om planområdet ligger en stor byggnad ägnad åt specialboende i livsstilssegmentet 55-plus. Denna byggnad är utförd som tre stycken 3-våningsflyglar med pulpettak, sammanbundna av ett stort glasat uterum.

Bakom befintlig skogsdunge i söder finns en nyare industri/ motorvägsserviceyta. Väster om området finns några få bevarade äldre industribyggnader från tidigt 1900-tal samt ny bebyggelse som avses växa samman med den befintliga bebyggelsen från i huvudsak 1940-talet.

MATERIALITET

De två byggnader som i dagsläget finns inom planområdet samt en stor del av bebyggelsen runt planområdet är utförda i tegel.

Öster och norr om planområdet ligger 1970-talsområdet Oppeby gård. Områdets bebyggelse är utförd i gult tegel med detaljer i målat trä.

Väster om planområdet ligger Gamla Oppeby, 1940-talsbebyggelse som till största del består av bebyggelse med putsade fasader i olika ljusa pastellkulörer. I sydväst finns äldre industribyggnader utförda i rött tegel.

Gården Oppeby gård som gett namn till 1970-talsstadsdelen består av vita putsade volymer med mörka/svarta plåttak och fönster med vitmålad spröjs. Byggnaderna har mörkt grå sockel.

Det nybyggda konceptbostadskomplexet sydost om planområdet är uppfört i mörkbrunt tegel med en visuellt distinkt glasbyggnad som binder samman de tre tegelvolymerna som ett stort växthus.



Kilenkrysset Industri o kontor i tegel i sydväst.



Oppeby Gård 1970-tals bebyggelse med gula tegelfasader och detaljer i trä



Gamla Oppeby 1940-tals bebyggelse med putsade fasader



Konceptbostäder i sydöst med mörkbruna tegelfasader

STRÅK OCH MÅLPUNKTER

BEFINTLIGA STRÅK OCH MÅLPUNKTER

Längs med planområdets östra och västra gräns finns gång- och cykelstråk som förbinder de omgivande områdena med centrala Nyköping. Genom området går en öst-västlig diagonal som förbinder området Oppeby gård med centrala Oppeby samt passerar förbi befintlig butik.

Den befintliga ICA-butiken är en av de huvudsakliga målpunkterna i området. I anslutning till butikens entré finns en mindre samlingsplats vilken nyttjas frekvent av de boende i närområdet samt av besökare till butiken.

I väster avgränsas planområdet av Eskilstunavägen vilken är en accessled för motortrafik in mot centrala Nyköping samt till/från E4:ans av- och påfart som ligger några hundra meter söder om planområdet. I planområdets norra del, längs Eskilstunavägen, ligger en busshållplats genom vilken man når Nyköping centralstation på under 10 minuter.

Befintligt stråk från butiken till korsningen Eskilstunavägen/ Sadelvägen kommer att försvinna.



NYA STRÅK OCH MÅLPUNKTER

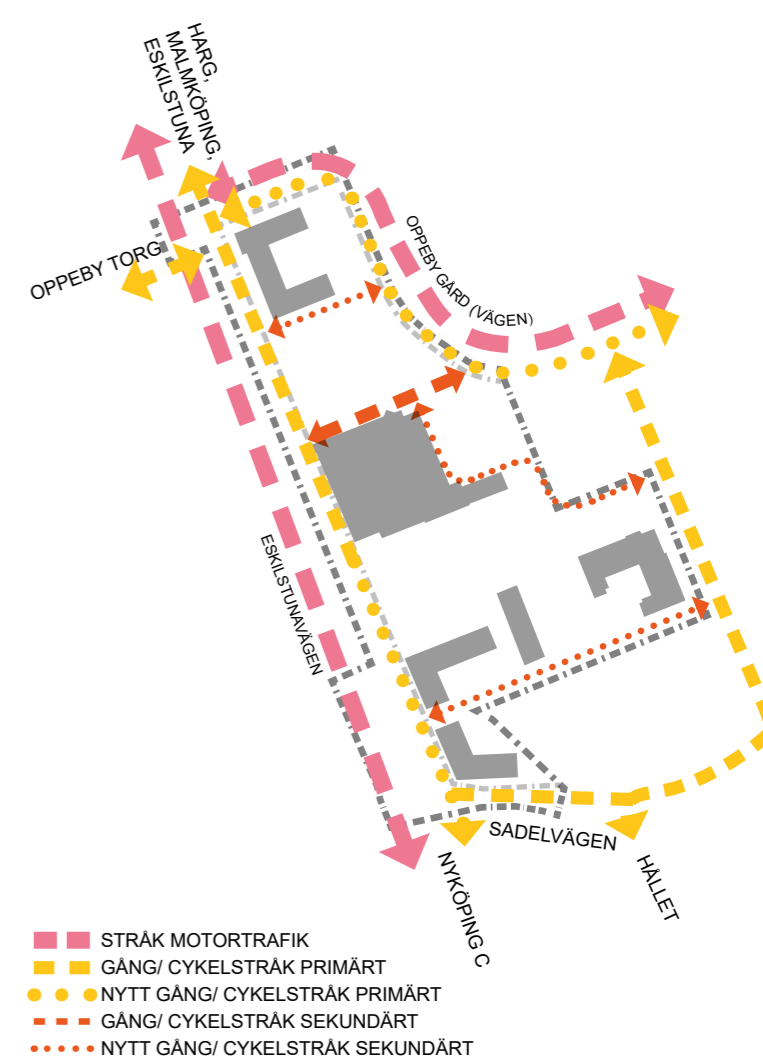
Den tillkommande bebyggelsen delar upp planområdet i mindre delar längs med vilka det naturligt skapas eller förstärks stråk i öst-västlig riktning som förbinder de befintliga och kommande primärstråk som kringgärdar planområdet.

Befintligt gång- och cykelstråk rätas upp och förläggs i söder indraget från Eskilstunavägen för att skapa en behagligare miljö för fotgängare och cyklister.

Butikens roll som målpunkt förstärks med ytterligare service och sociala ytor vid butikens entré. Dessutom skapas möjlighet att utveckla ytterligare målpunkt vid det stadsrum som skapas i Regeringsvägens förlängning, där möjligheten för etablering av nya butiker och service tillskapas.

Ett nytt gångstråk från Oppeby gård (vägen) till Eskilstunavägen strax söder om det tillkommande bostadskvarteret i norr planeras. Ytterligare stråk för angöring inom/ till de nya bostadskvarteren i söder etableras.

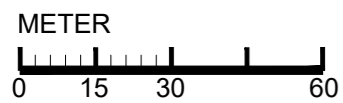
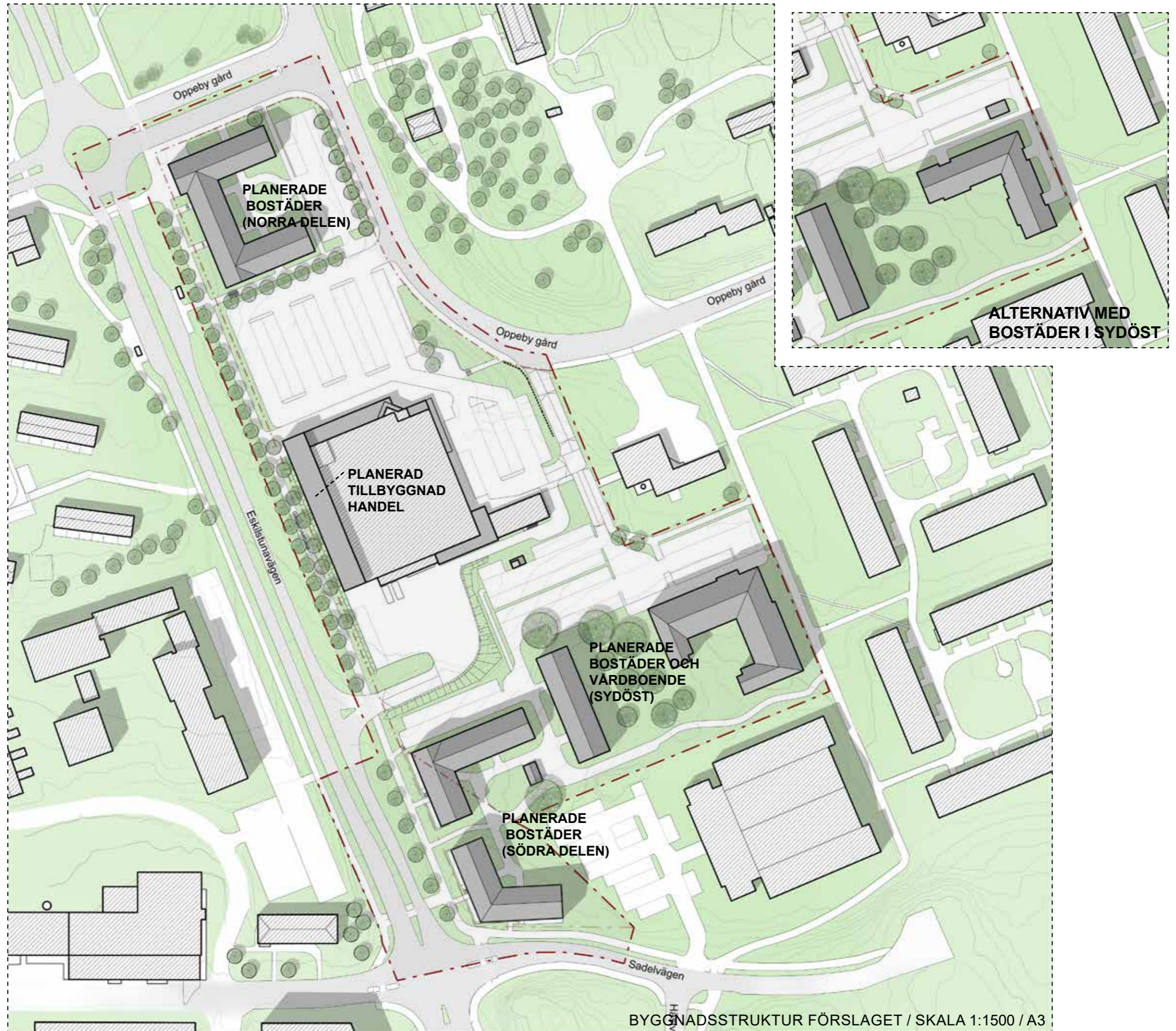
Utrymme finns att anlägga separerad gång- och cykelbana längs Oppeby gård (vägen).



BYGGNADS STRUKTUR

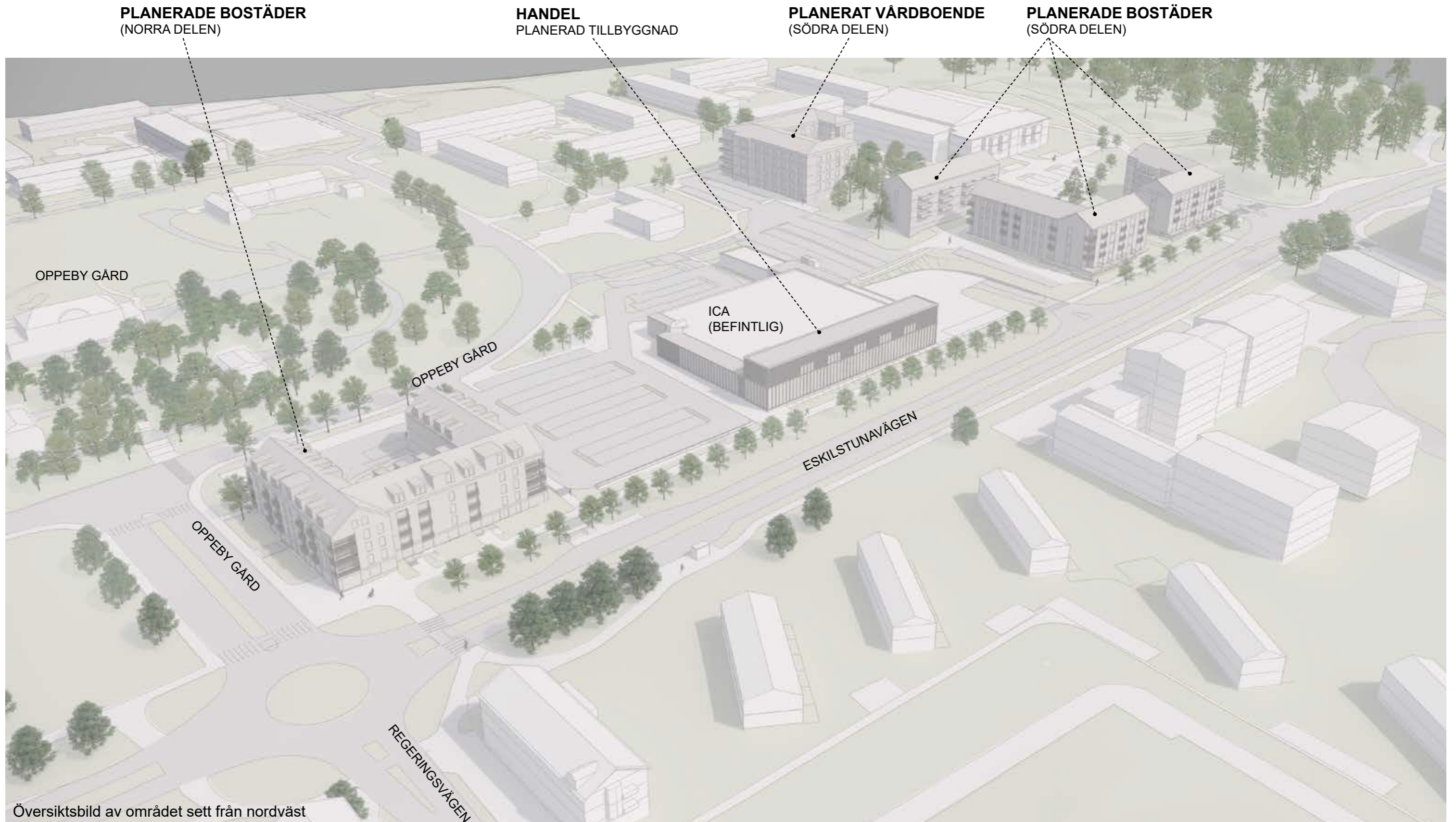
ILLUSTRATION AV PLANERAD BEBYGGELSE

- PLANERAD BYGGNAD/ TILLBYGGNAD
- ▨ BEFINTLIG BYGGNAD



BEBYGGELSENS UTFORMNING

ILLUSTRATION AV NY PLANERAD BEBYGGELSE



FORMGIVNINGSPRINCIPER

Tillkommande bebyggelse utformas med befintlig bebyggelse i åtanke. Ambitionen med den tillkommande bebyggelsen är att skapa ett Oppeby 2.0, en miljö som tar avstamp i det befintliga och lägger till en ny årsring till den växande stadsdelen.

Tillkommande bebyggelse ska läsas som besläktade men inte kopior av det befintliga byggnadsbeståndet i området. De nya byggnaderna ska även bidra till att binda ihop Gamla Oppeby med Oppeby gård över Eskilstunavägen till en robust och sammanhållande gatusektion.

Färgskalan på tillkommande bebyggelse håller en ljus och monokrom ton, med detaljer i trä runt portar och vid balkonger. Byggnaderna utförs med sadeltak med smäcker eller utan markerad takfot.

Taklutning på tillkommande bostadsbebyggelse utförs med en lutning liknande den på befintlig bostadsbebyggelse väster om Eskilstunavägen för att säkerställa en släktskap mellan befintlig bebyggelse och nya tillägg.

Fasadgestaltningen blir en uppdatering av 1970-tals husen runt Oppeby Gård samt de centrala delarna av Gamla Oppeby. Sadeltak kopplar till Folkhemmets Oppeby (1940-50-tal).

Byggnadernas tak och gavelmotiv längs med Eskilstunavägen, Sadelvägen och Oppeby gård (vägen) kan användas för att förtydliga områdets förhärskande riktningar/stråk.

Tillkommande bebyggelse norr och söder om befintlig butik ska utföras med sadeltak eller valmat sadeltak samt en höjd om 4 våningar med inredd vind. Den utvidgade byggrätten för handelsändamål medger en byggnadshöjd som rymmer två våningar.

Byggnadsvolymer utformas så att större byggnader delas upp i upplevelsemässigt mindre delar, tex genom indrag med annat material och/eller annan kulörsättning. Detta medför en anpassning till skalan på befintliga byggnader i området.

Ny bebyggelse avses utformas med färg- och materialval som relaterar till befintlig bebyggelse på båda sidor av Eskilstunavägen. Fasader mot gaturummet utformas huvudsakligen i tegel som bas med detaljering/ inslag av t.ex. puts eller trä.

Bostadsentréer utformas som genomgående och uppglasade mot gata.

Fönsterutformning utgår generellt från en lägre bröstning, med tät eller genomsiktig panel.



1. och 2. Referensbilder med varma kulörer och kontrasterande textur på tegel mellan entréplan och övre våningar.



3. Referens ljusa, varma toner



4. Referens sockel i tegel och putsad fasad



5. Referens putskulör på befintliga fasader i Gamla Oppeby

MATERIAL OCH KULÖRSÄTTNING

BEBYGGELSE

Den nya bebyggelsen kommer att tillföra och utgöra en egen årsring i läsnigen av området. Bebyggelsen utformas så att den inte blir pastischer, men uppförs samtidigt med respekt för- och koppling till befintlig miljö och bebyggelse.

Materialpaletten som används inom planområdet garanterar en sammanhållen karaktär mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. De material som används i omkringliggande befintliga byggnader är företrädesvis tegel och puts samt detaljer i trä.

Ny bostadsbebyggelse utförs med tegel som huvudsakligt fasadmateriäl mot gata. I det norra kvarteret kan tegel utgöra en bas och kombineras med puts. Tegel väljs så att kulören på stenen anpassas för att skapa ett samband och en samstämmighet med de områden som finns på motsatt sida av Eskilstunavägen.

Genom den sammanhållna kulörsättningen är ambitionen att skapa visuella länkar mellan östra och västra sidan av Eskilstunavägen och på så vis minska det upplevda avståndet som det befintliga gaturummets bredd medför.

Fasader mot gårdar och på det sydöstra bostadskvartret ges en friare utformning avseende materialval som t.ex. puts eller träfasad.

För att binda samman tillkommande bebyggelsen med befintlig folkhemsfunktis längs med Eskilstunavägen utförs de nya bostadsbyggnaderna med sadeltak och kan i enskilda delar ges ett valmat tak. Där sadeltak används kan de utformas så att takens riktningar förstärker befintliga stråk i och genom området. Färgskalan håller sig i ljusa, varma kulörer av varmbeige, blek ockragul samt blekröd/rödbrun ton.

BALKONGUTFORMNING

Utformningen av bostadsbyggnadernas balkonger mot gaturummet avses utföras antingen som franska balkonger, som grunda balkonger eller med loggiautförande utan synligt vertikala profiler.

Syftet med detta är att säkerställa att byggrätternas avsedda fasader mot gaturummen bibehåller ett släktskap med intilliggande bebyggelse från 1970-talet, samt med den äldre bebyggelsen längs med Regeringsvägen.

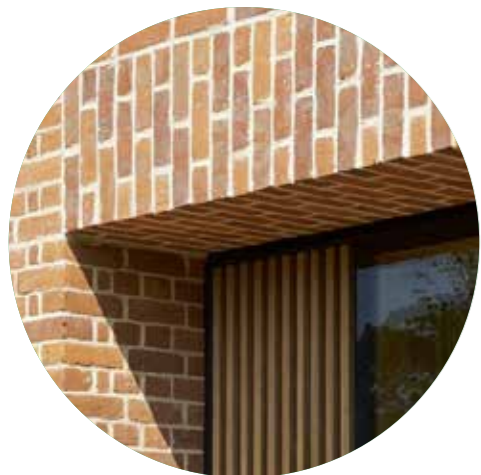
Detaljer och fyllnadsmaterial i anslutning till indragna balkonger utförs i trä. Mot innergårdar/på byggnader utan direkt gatukontakt medges större utanpåliggande balkonger. Balkonger utförs med öppna räcken/ smidesräcken. Där såna lösningar krävs med hänsyn till bullerutsatthet accepteras även glasfronter på balkonger om de utförs utan vertikala profiler.



6. Referens indragen balkong med träfyllning/ detaljer



7. Referens fransk balkong



9. Tegel och trädetaljer



10. Ljusa varma toner



11. Varierande struktur på tegel



12. Öppna räcken ton i ton med fasad



8. Referens delvis indragen balkong med öppet räcke i glas

GATURUM

Följande är referensexempel på olika typer av möten mellan byggnad och intilliggande trottoar och gång-/cykelbana.

AKTIVT GRÄNSSNITT I korsning vid Eskilstunavägen/ Oppeby Gård

Bottenvåningar i det aktiva gränssnittet gränsar mot och samverkar med aktiv gata eller plats i form av korsningar och torg.

Byggnader har till viss del öppna och aktiva och förhöjda bottenvåningar som bidrar till trygghet och trivsel. I hörnet mot Eskilstunavägen och Oppeby gård finns möjlighet till en lokal som kan stödja detta. Trottoaren möter byggnaden och skapar en mindre aktivitetsyta som kan kopplas till verksamheten innanför.

Visuell kontakt mellan byggnad med gata eller rummet utanför kan exempelvis lösas genom en hög andel genomsiktig fasad. Eventuell förgårdsmark utformas likt anslutande allmän platsmark och görs tillgänglig för uteservering och skyltning eller dylikt.



13. Referens förhöjd bottenvåning med lokal



14. Referens möjlig lokal som ger kontakt inne-ute mot gata

STILLA GRÄNSSNITT Längs med Eskilstunavägen

Bottenvåningar i det stilla gränssnittet gränsar och samverkar med gata eller rummet utanför direkt via en hög detaljering i ögonhöjd, bostadsentréer samt en tydligt avgränsad förgårdsmark av mer privat karaktär. Visuellt kontakt mellan byggnad och allmän plats säkras genom en viss täthet mellan entréer.

Byggnaders utformning och innehåll ger en småskalighet som stödjer ett lugnare och mer intimt stadsliv. Gränsen inbjuder till kontakt och dialog i form av till exempel boenderörelse och aktiv grön förgårdsmark, som bidrar till upplevelsen av trygghet.

Grönskan kan användas för att separera gång-/cykelbanan från Eskilstunavägen.

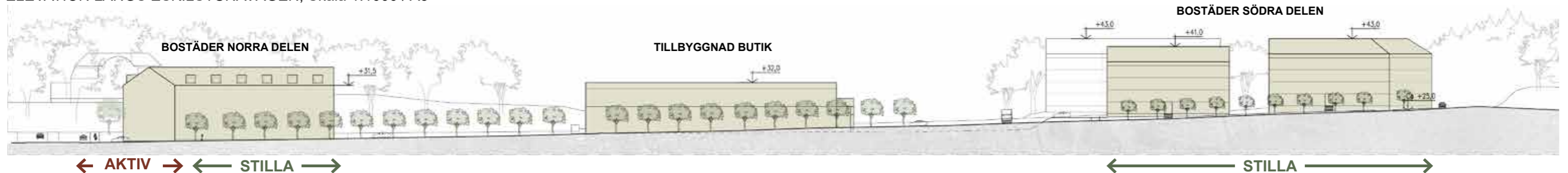


15. Referens grönska som separerar förgårdsmark från gångbana och gångbana från gata



16. Referens plantering av förgårdsmark

ELEVATION LÄNGS ESKILSTUNAVÄGEN, Skala 1:1000 / A3



NORRA DELEN AV FASTIGHETEN

BEFINTLIG STRUKTUR

Norra delen av fastigheten består i dagsläget av dagsläget av parkerings- och impedimentsytor som sluttar från öst ner mot Eskilstunavägen i väst. Inom området finns idag förutom parkeringsytor en återvinningsstation.

Förslaget

Den nya bebyggelsen inom norra delen av planområdet orienterar sig mot gatusträckningarna av Eskilstunavägen, Oppeby Gård (vägen) samt mot butikens parkering och bildar en struktur som förstärker de två centrala rörelsestråken i området.

Bebyggelsen utgörs av ett u-format kvarter som öppnar upp sig mot den skogsklädda kullen i öster. Byggnaderna ska utformas för att upprätthålla en skala liknande den på befintlig bebyggelse väster om Eskilstunavägen. Skalan medger 4 våningar plus inredd vind. Byggnaderna skall utföras med sadeltak.

Fasader mot gata utförs huvudsakligen med ljust tegel i kombination med puts. Byggnaden utförs med förhöjd sockelvåning i hörnet mot cirkulationsplatsen.

Sockelvåningen mot gatan utförs med kontrasterande tegelsättning jämfört med övrig fasad för att öka detaljeringen i ögonhöjd. Detta avser skapa ett tydligt släktskap mellan ny bebyggelse och den byggnad som står på motsatt sida Eskilstunavägen.

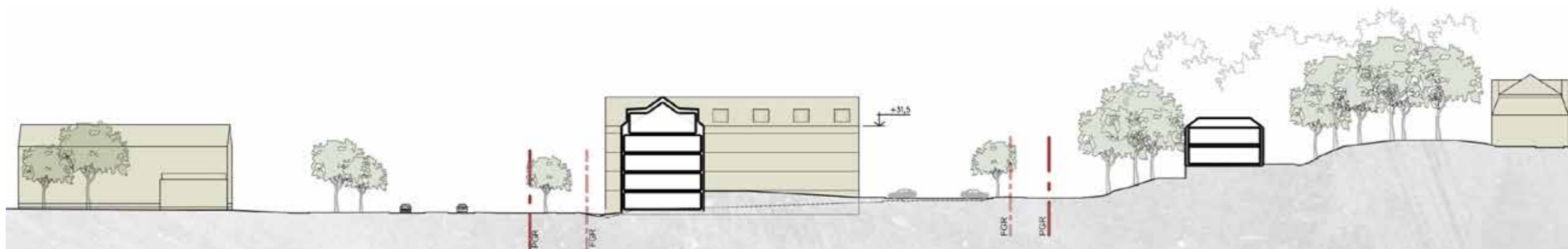
Detaljer runt balkonger och övriga detaljer utförs i kulör samstämmig med sockelvåningens tegel.

För att förlänga den stadsmässighet som Regeringsvägen har väster om Eskilstunavägen medges inom denna del av planområdet förhöjda bottenvåningar på bebyggelsen vilket skapar möjlighet för verksamhetslokaler i markplan.

Strukturen delar upp stadsrummet i en gatu- och en gårdssida vilket ger förutsättningar för ett gott boende med tysta sidor mot gården och med utblickar mot den skogsklädda kullen och Oppeby Gård. Den nya bebyggelsen "kliver tillbaka" från gatan längs Regeringsvägens förlängning för att säkerställa bevarad siktlinje mot Oppeby Gård.



VY - PRINCIPUTFORMNING BOSTÄDER OPPEBY GÅRD/ ESKILSTUNAVÄGEN



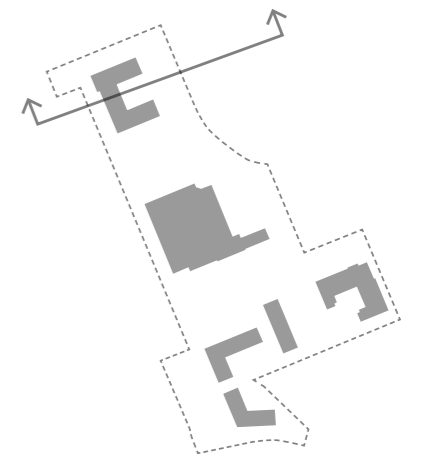
GAMLA OPPEBY

ESKILSTUNAVÄGEN

BOSTÄDER - NORRA DELEN

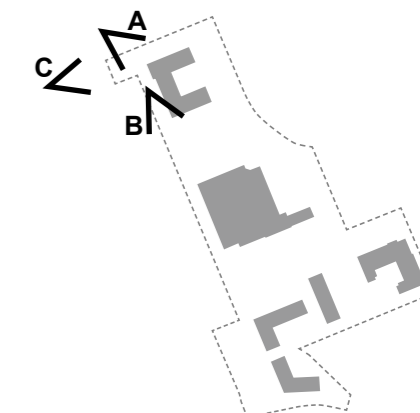
OPPEBY GÅRD

SEKTION GENOM ESKILSTUNAVÄGEN, NORRA DELEN AV PLANOMRÅDET SAMT OPPEBY GÅRD, Skala 1:750 / A3



NORRA DELEN AV FASTIGHETEN

PERSPEKTIVBILDER PRINCIPUTFORMNING



VY A - BOSTÄDER I KORSNINGEN OPPEBY GÅRD/ESKILSTUNAVÄGEN, PRINCIPUTFORMNING



VY B - BOSTÄDER I KORSNINGEN LÄNGS GC-VÄGEN SÖDERUT



VY C - LÄNGS REGERINGSVÄGEN MOT OPPEBY GÅRD

NORRA DELEN AV FASTIGHETEN

PRINCIPFASAD OCH MATERIAL MOT GATA

BALKONGER I HÖRNLÄGEN:
UTFÖRS INDRAGNA MED
FYLLNADSMATERIAL I TRÄ

BALKONGER (EJ I HÖRNLÄGE)
SOM VETTER MOT GATAN UTFÖRS
ANTINGEN SOM LOGGIOR ALT
SOM FRANSKA ELLER SPANSKA
BALKONGER (INGET ELLER ENDA
MINDRE UTKRAGNING FRÅN FASAD)

TAK, TAKKUPOR OCH
INSTALLATIONER
PÅ TAK UTFÖRS I PLÅT,
KULÖR ANPASSAS TILL
TEGELKULÖR SAMT
ÖVRIGA PLÅTARBETEN

MÖJLIG LOKAL I
HÖRNLÄGET MOT
CIRKULATIONSPLATSEN
GLASAS UPP

SOCKELVÅNING UTFÖRS
MED KONTRASTERANDE
MURNING FÖR ATT GE
FASADEN VARIATION,
ÄVEN LÄMPLIG PLATS FÖR
SKYLTLÄGE FÖR EV
VERKSAMHET

BALKONG- OCH TRAPPRÄCKEN
UTFÖRS HUVUDSAKLIGEN SOM
SMIDESRÄCKEN, UTFÖRANDE I
KULÖR SOM HARMONIERAR MED
KULÖR PÅ FASADENS TEGEL



BYGGNAD VID CIRKULATIONSPLATSEN I NORR, LÄNGS ESKILSTUNAVÄGEN
(PRINCIPFASAD - EJ UTFORMAD FÖRSLAG)

BOSTADSENTRÉER UTFÖRS SOM
UPPGLASADE MOT GATA

GRUNDPALETT NORRA KVARTERET

Kulörerna används för att skapa kopplingar till befintliga byggnader och säkerställa att den framtida miljön i Oppeby upplevs som sammanhängande.

Närområdets bebyggelse består till stor del av putsfasader i olika varma pastellkulörer samt gula tegelfasader.

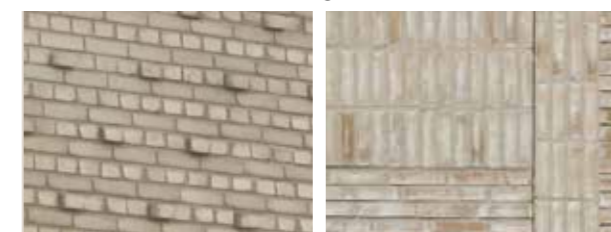
Ljusa, varma kulörer



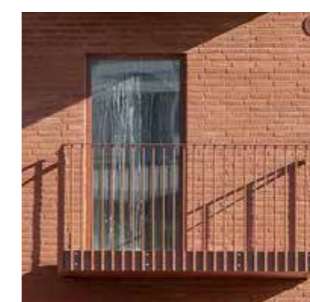
Varmgult tegel



Kontrasterande murning



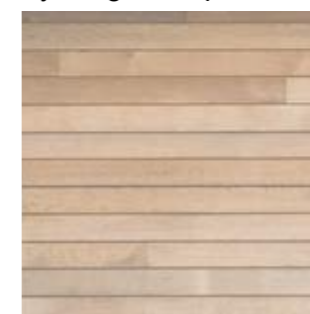
17 + 16. Smidesräcken "ton i ton" med tegel



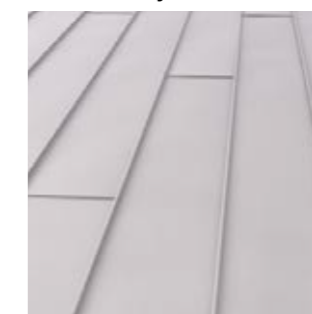
18. Detaljer av trä



Fyllning av träpanel



Plåt tak - ljus



19. Takkupor lika tak



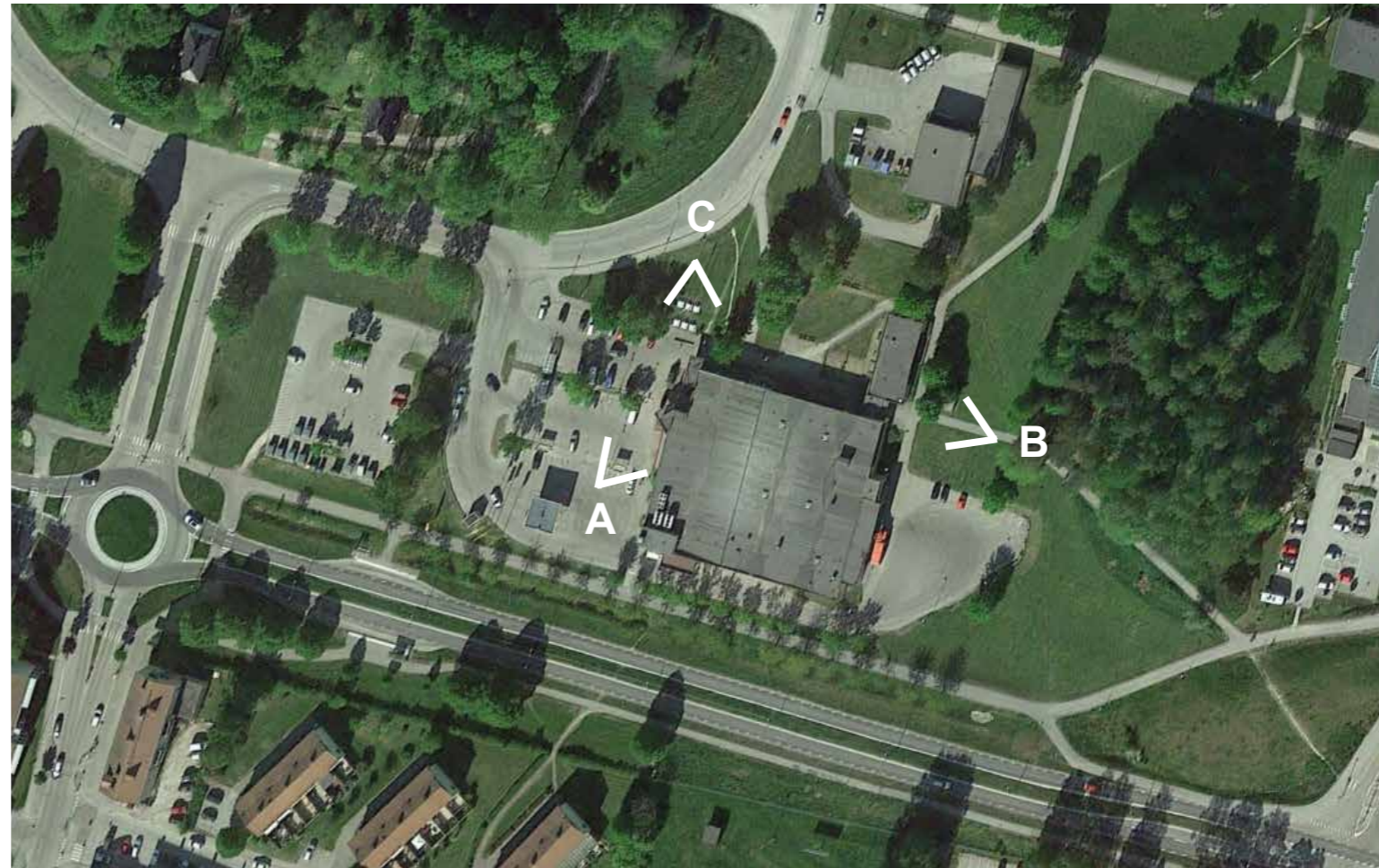
BUTIKEN

BEFINTLIG STRUKTUR

Befintlig bebyggelse består av två byggnader uppförda under 1970-talet i tidstypisk utformning med platta tak och sammanhållna volymer i gult tegel med detaljer av trä målat i mörkbrun kulör, vilket tydligt kontrasterar mot det ljusa teglet. Befintliga byggnadsvolymer har en tydlig disposition som lägger fokus på stora "skivor" av tegel som lättas upp genom placering och utformning av de sammanhängande inslagen av trä.

Den större av byggnaderna inrymmer en butik och den mindre har inrymt flertalet olika verksamheter sedan den uppfördes. De båda byggnaderna bildar en tydlig enhet och förbinds av en takbeklädd portik i trä.

Butiken har i flera omgångar byggts ut, senast under tidigt 2000-tal då en ny entré i vinkel mot befintlig byggnad tillfördes. Den nya entrén har utförande i röd plåt och glas. Söder om befintlig butik finns en transformatorstation som uppfördes under tidigt 1990-tal.



Flygvy befintlig butik



A. Vy från väst mot butiksentré.



B. Vy mot befintlig länk mellan annex och butik (till vänster)



C. Vy mot befintlig pausyta utanför butiksentré.

BUTIKEN

FÖRSLAGET

Den nya detaljplanen innebär att ny byggrätt för butiksändamål tillskapas inom en yta väster om befintlig byggnad, ut mot Eskilstunavägen.

Denna byggrätt utförs i två våningar och medger att butiken med tiden kan fortsätta växa samt att förutsättningar skapas för att tillföra ytterligare service i direkt närhet till butiken.

Befintlig drivmedelsstation avvecklas för att skapa förutsättningar för förändrat marknyttjande av planområdet. Ny angöringsväg för butikens varulogistik tillskapas från Eskilstunavägen vilket medger flytt av den tunga trafiken från Oppeby gård (vägen) samt att denna trafik inte dras in bland kunder och förbipasserande vid butikens framsida.

Butikens parkeringsytor utvidgas till den tidigare gården i öster mellan butiken och annex-byggnaden. De nya parkeringsytorna får en ny angöringsväg från Oppeby gård (vägen) med en sträckning längs med fastighetsgräns mot den tidigare panncentralen i Hästskon 2.

Ytorna framför butiksentré anpassas och zon för fotgängare och cyklister breddas, vilket även skapar förutsättningar för att nyttja marken för cykelparkering, sittytor samt tidsbegränsade marknader och liknande event. Detaljplanen säkerställer byggrätt för möjlig ombyggnad av entrén.

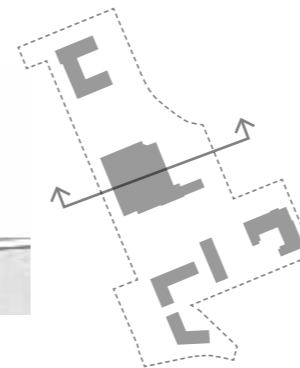
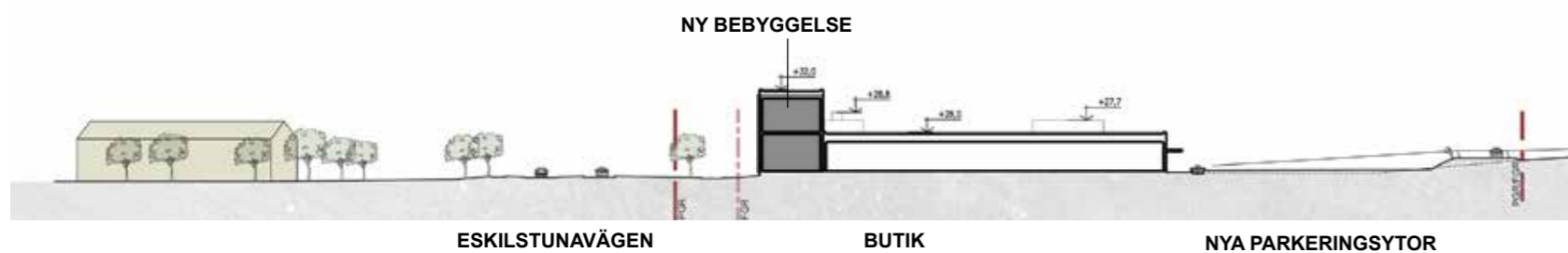
Tillkommande byggnad mot Eskilstunavägen utförs i volymentelement vilka kläs in med ett rasterverk av horisontella och vertikala flänsar/reglar i ljust/omålat trä eller tegel. Flänsar/reglar utförs med varierande djup för att ge fasaden djupverkan och skapa ett intressant skuggspel över dagen.

Volymen delas horisontellt in i två "våningar". Den horisontella delningen mellan de två våningarna förhåller sig till befintlig butikshöjd för att säkerställa en fortsatt stark koppling mellan befintlig byggnad och tillbyggnaden.

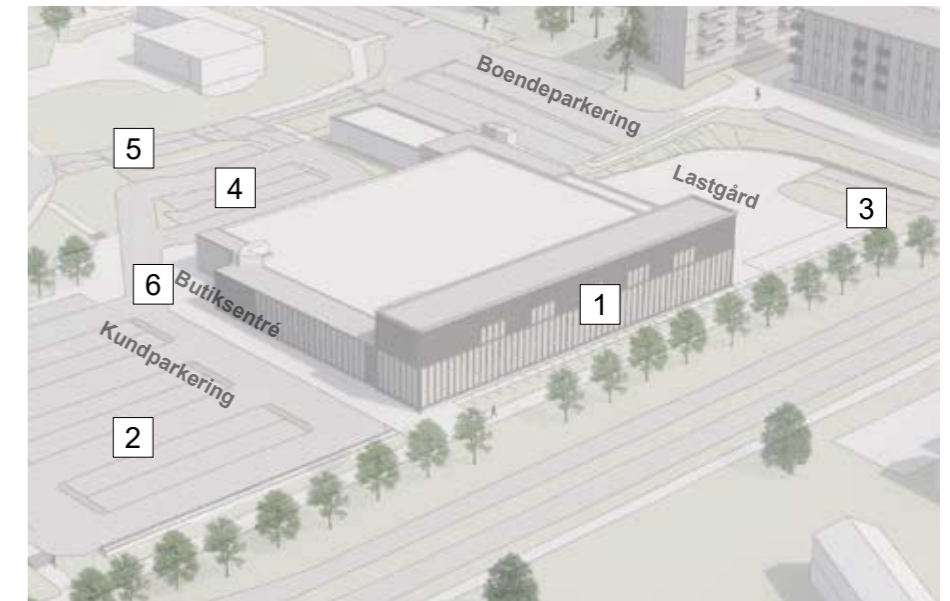
Den nya gestaltningen på byggnaden används på/ ersätter befintliga detaljer i trä för att ge hela byggnaden ett mer monokromt uttryck som ger den en samhörighet med de tillkommande byggnaderna.

Fasadbelysning monteras för att förstärka fasadens djupverkan. Fasadbelysningen skall integreras i fasaden så att belysningen under kvällstid inte kan blända passerande fotgängare/cyklister eller bilister.

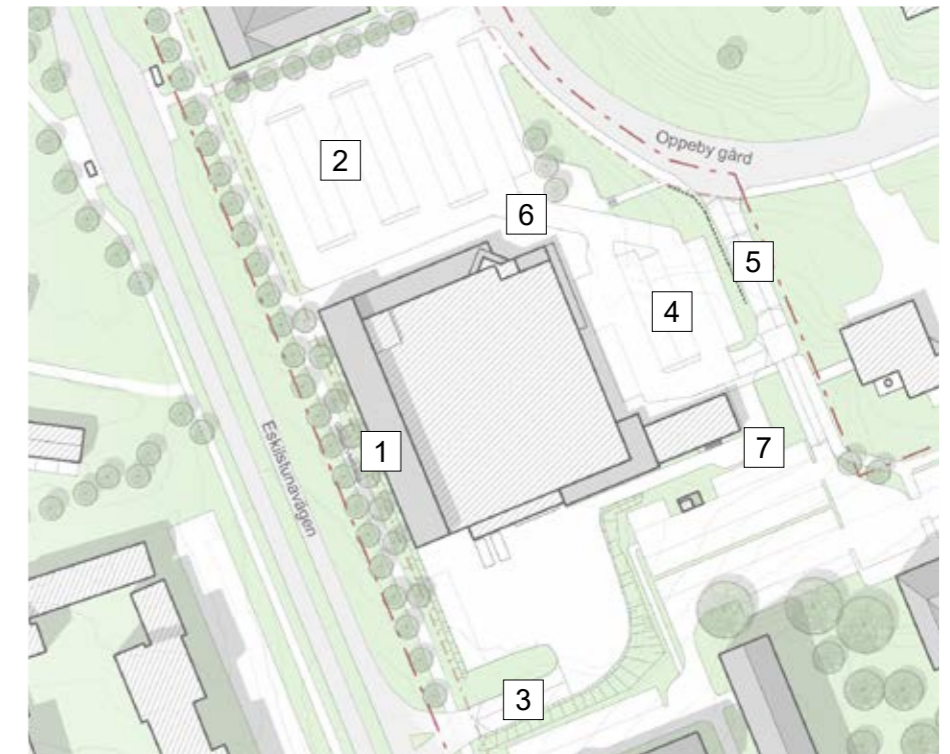
1. Ny byggrätt för butiksändamål tillskapas
2. Tillkommande kundparkering där bef. drivmedelsstation avvecklas.
3. Ny angöringsväg för butiken
4. Nya parkeringsytor
5. Ny angöringsväg från Oppeby gård (vägen)
6. Möjlig ombyggnad av entré och nya sittytor/ cykelparkering
7. Ny angöringsväg till/från personalparkering inom rangerytan



SEKTION GENOM ESKILSTUNAVÄGEN OCH BEFINTLIG BUTIK, Skala 1:1000 / A3



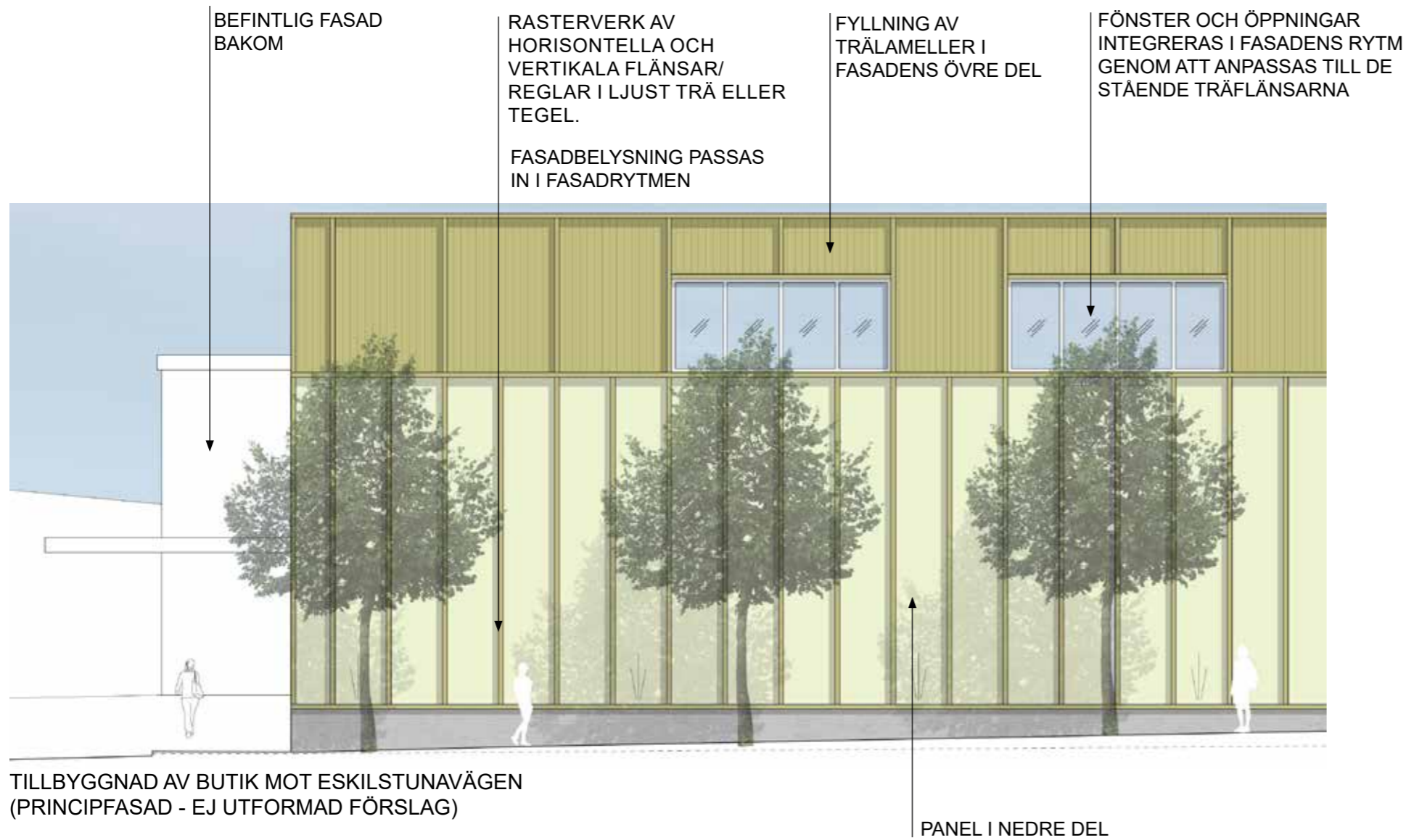
FLYGVY
BUTIKEN MED TILLBYGGNAD LÄNGS ESKILSTUNAVÄGEN
PRINCIPUTFORMNING



UTSNITT SITUATIONSPLAN

BUTIKEN

PRINCIPFASAD OCH MATERIAL

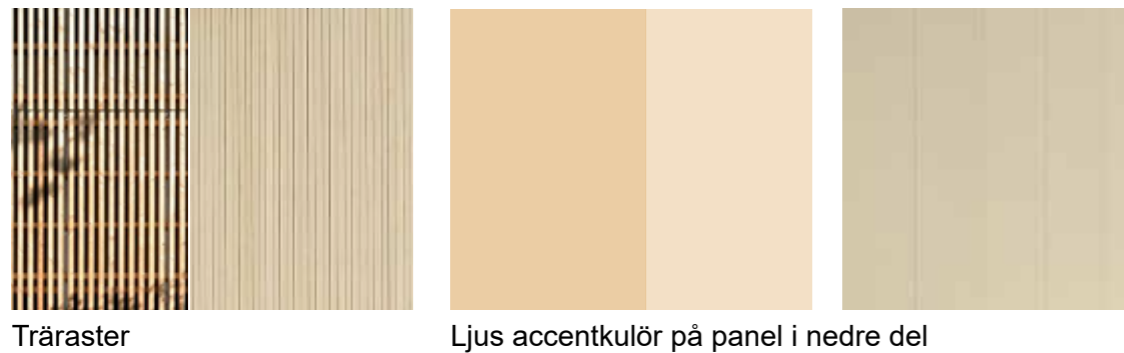


20, 21. Referensbilder trä-lameller



22. Referensbilder med varierande fasadrytm

GRUNDPALETT TILLBYGGNAD BUTIK



23. Referensbild med varierande rasterverk av tegel. (Fyllningen kan vara av annat material).

SÖDRA DELEN AV FASTIGHETEN

BEFINTLIG STRUKTUR

Planområdets södra del består idag av mot söder sluttande gräsytor samt en trädunge i sydost. Området genomskärs av en diagonalt gående G/C-bana som genar från Sadelvägen i nordvästlig riktning mot Eskilstunavägen.

Förslaget

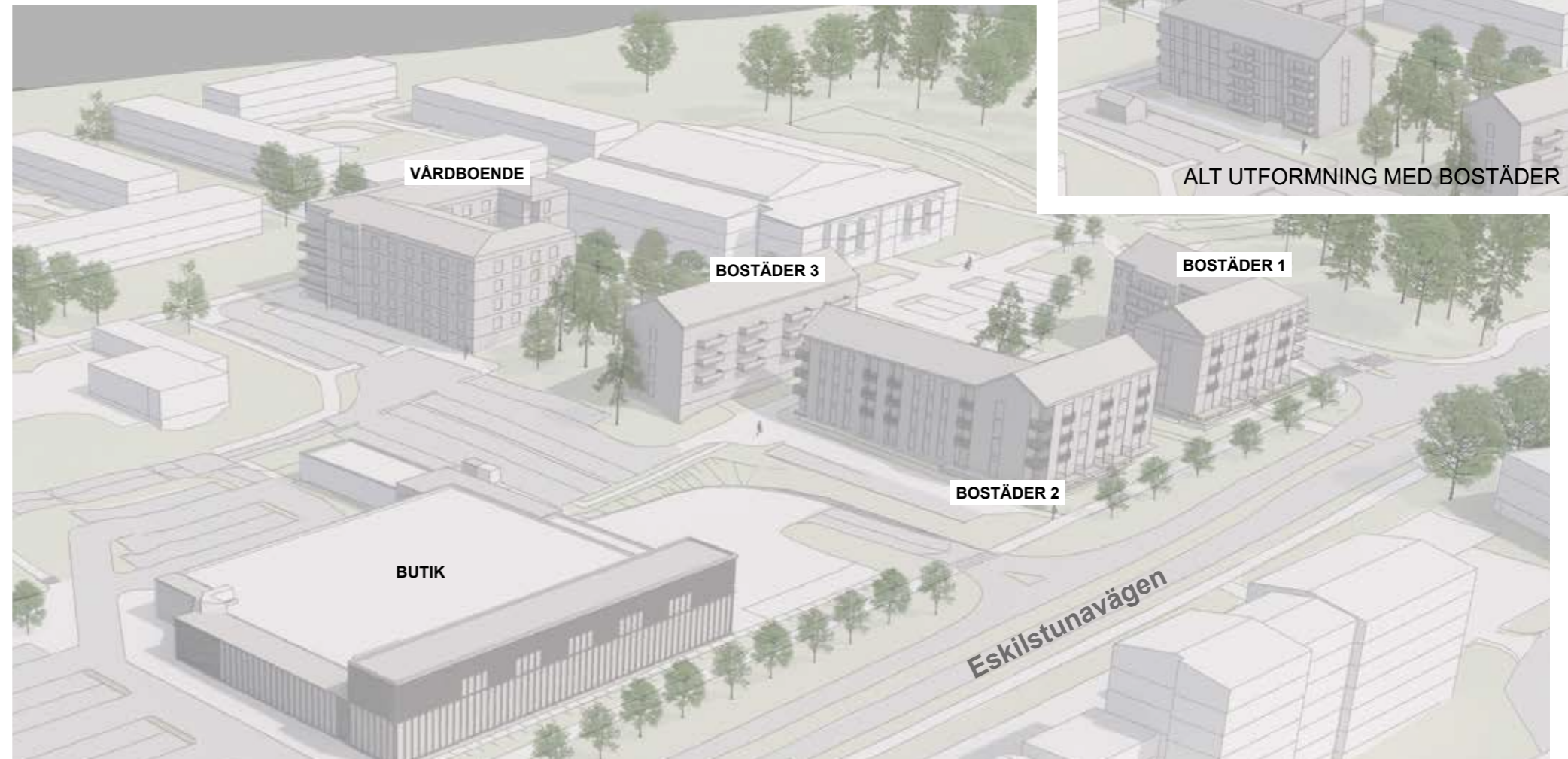
Bebyggelsen i planområdets södra del utgörs dels av ett öppet kvarter längs Eskilstunavägen och Sadelvägen samt en fristående vinkelbyggnad i planområdets östra del. Mellan de två bebyggda områdena bevaras delar av den befintliga dungen. Dungen blir en samlingspunkt för både aktiv och stilla rekreation.

Fasader mot gata utförs huvudsakligen med rödbrunt tegel. Mot gård och för de byggnader som gränsar till dungen ges ett friare uttryck med valfritt fasadmateriäl som kompletterar kulör och gestaltning mot gata. Kvarteren binds ihop med likartad sockelvåning och kulörer på detaljer kring balkonger och fönster-bröstningar.

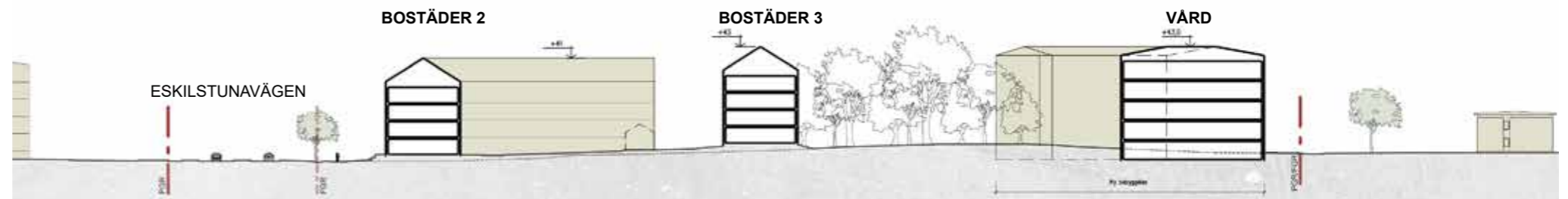
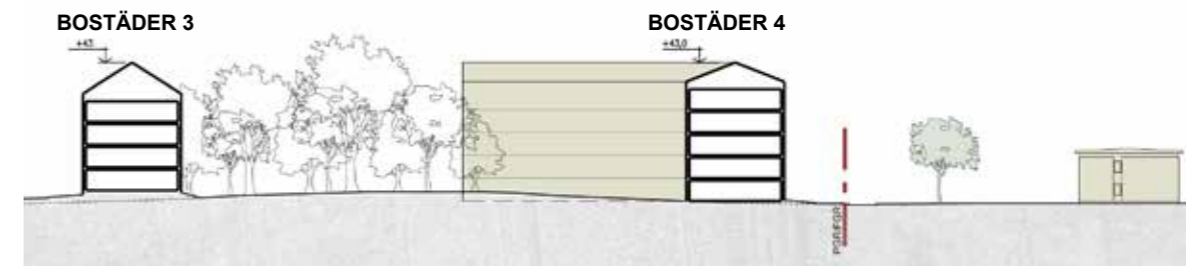
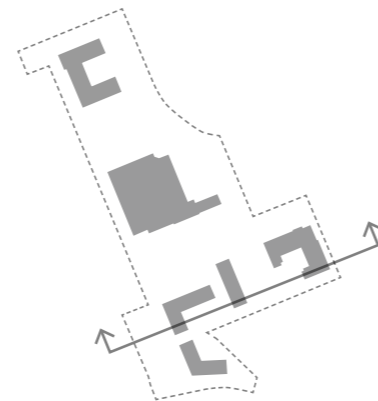
Husens utformning skall relatera till- och bidra till att binda samman flera av de olika tidsepoker och stilar som planområdet gränsar till samt bidra till att definiera gaturummet längs Eskilstunavägen.

Bebyggelsen i söder avses binda samman befintlig och tillkommande bebyggelse på Eskilstunavägens västra sida med befintlig och ny bebyggelse längs Sadelvägen och vidare österut.

Byggnaderna kommer upplevas som en del av entrén till Oppeby och i egenskap av detta också ha ett släktskap med bebyggelsen väster och öster om planområdet. De vinkelställda byggnaderna förstärker gaturummet och skapar en tydlig bebyggd front i korsningen av Sadelgatan/ Eskilstunavägen.



PERSPEKTIVBILD SÖDRA KVARTER - PRINCIPUTFORMNING



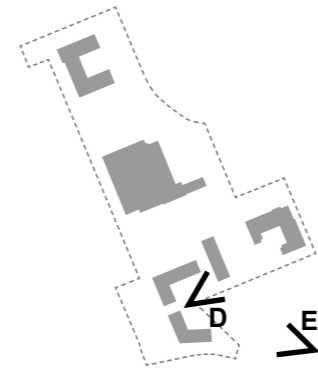
SEKTION GENOM ESKILSTUNAVÄGEN, SÖDRA OMRÅDET SAMT 1970-TALSBEBYGGELSEN INOM OPPEBY GÅRD, Skala 1:1000 / A3

SÖDRA DELEN AV FASTIGHETEN

PERSPEKTIVBILDER PRINCIPUTFORMNING



VY D - SÖDRA BOSTADSGÅRDEN MOT ÖSTER
PRINCIPUTFORMNING



24. Referensbild med putsfasader i milda toner



25. Referensbild med fasad i ljus puts och
utanpåliggande balkong



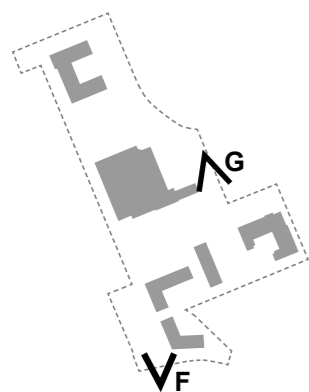
VY E - SÖDRA BOSTADSOMRÅDET FRÅN SADELVÄGEN
PRINCIPUTFORMNING

SÖDRA DELEN AV FASTIGHETEN

PERSPEKTIVBILDER PRINCIPUTFORMNING



VY F - LÄNGS ESKILSTUNAVÄGEN MOT NORR
PRINCIPUTFORMNING



26. Referensbild öppet räcke mot gård



VY G - SÖDRA BOSTADSOMRÅDET FRÅN NORR
PRINCIPUTFORMNING

SÖDRA DELEN AV FASTIGHETEN

PRINCIPFASAD OCH MATERIAL MOT GATA

BALKONG- OCH TRAPPRÄCKEN UTFÖRS HUVUDSAKLIGEN SOM SMIDESRÄCKEN, UTFÖRANDE I SAMMA KULÖR SOM ÖVRIGA PLÅTARBETEN.

TEGELKULÖR I RÖTT ELLER RÖDBRUNT SOM FÖRHÅLLER SIG TILL OMKRINGLIGGANDE BEBYGGELSE

BALKONGER (EJ I HÖRNLÄGE) SOM VETTER MOT GATAN UTFÖRS ANTINGEN SOM LOGGIOR ALT SOM FRANSKA ELLER SPANSKA BALKONGER (INGET ELLER ENDAST MINDRE UTKRAGNING FRÅN FASAD)

TAK OCH INSTALLATIONER PÅ TAK UTFÖRS I PLÅT, KULÖR LIKA ÖVRIGA PLÅTARBETEN

BALKONGER I HÖRNLÄGEN UTFÖRS INDRAGNA



BYGGNAD I SÖDER LÄNGS ESKILSTUNAVÄGEN (PRINCIPFASAD - EJ UTFORMAT FÖRSLAG)

MARK MOT ESKILSTUNAVÄGEN TERRASSERAS FÖR ATT GE ETT MER BEARBETAT MÖTE MELLAN BYGGNAD OCH ALLMÄN PLATS

BOSTADSENTRÉER UTFÖRS SOM UPPGLASADE MOT GATA

SOCKELVÅNING UTFÖRS I TEGEL MED KONTRASTERANDE MURNING FÖR ATT GE BYGGNADEN STÖRRE VARIATION

UTEPLATS MED MARKKONTAKT

GRUNDPALETT SÖDRA KVARTERET

Kulörerna används för att skapa kopplingar till befintliga byggnader och säkerställa att den framtida miljön i Oppeby upplevs som sammanhängande.

I söder kan varma, röda toner användas för att anknyta till befintlig tegelbebyggelse i närområdet. Detta utgör också ett bra komplement till den norra delens färgskala och bidrar till en mer variationsrik miljö för området i stort.

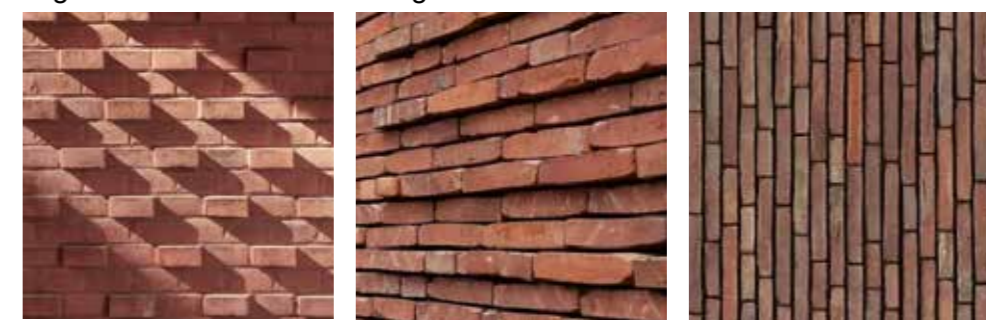
Varma kulörer



Röda tegel



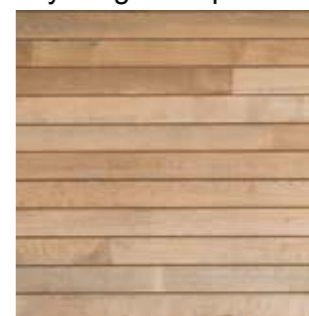
Tegel - kontrasterande murning



17. Smidesräcken ton i ton



Fyllning av träpanel



Plåttak



UTEMILJÖN

KORSNING OPPEBY GÅRD ESKILSTUNAVÄGEN

Planområdets norra del avgränsas av Eskilstunavägen i väst samt förlängningen av Regeringsvägen i norr. I hörnlaget mot cirkulationsplatsen kan en lokal med uteplats tillskapas. För att skapa känslan av en samstämmig platsbildning/ torgkänsla utanför lokalen föreslås att markbeläggning på delar av allmän plats utformas lika den på kvartersmark.

En referens för hur detta kan utföras finns direkt väster om Eskilstunavägen. Detta medger bildandet av ett mindre gatu-torg ut över vilket verksamheter kan sträcka sig med t.ex. uteservering eller andra aktiviteter.

Det befintliga träd som står längs planområdets mest nordliga del bevaras och kompletteras ev med ytterligare träd, förutsatt att detta går att göra utan att inkräkta på befintliga ledningsstråk samt utan att skymma sikten mot Oppeby gård från Regeringsvägen och god sikt för trafikanter. Utrymme finns inom vägområdet att komplettera med en separerad gång- och cykelbana förbi "torgytan".



28. Referensbild möjlig platsbildning i korsning Eskilstunavägen / Regeringsgatan

BUTIKSTORGET

Förslaget innebär att parkerings- och fotgängarytorna arbetas om och att gångstråket längs butikens norra fasad breddas och ges en tryggare utformning mer fokuserad på fotgängarens skala och hastighet. Området ger möjlighet för utvidgad säsongsanpassad verksamhet, julgransförsäljning osv.

Stråket längs den norra butiksfasaden förses även med tydligt markerade ytor för cykelparkering samt tillkommande grönytor som förtydligar gränsen mellan parkering och gångstråk.

I samband med utveckling av befintlig ICA-butik avses de offentliga rummen i anslutning till butiken lyftas och en breddning av fotgängarstråket längs butikens norra fasad kommer genomföras där ytor för cykelparkering och sittplatser kommer ges ökat utrymme.



29 .Referensbild exempel på sittplatser och grönska framför butiksentré

Den befintliga mötesplatsen nordväst om butikens entré avses utvecklas och ges ett ansiktslyft för att tillföra fler och mer högkvalitativa vistelseytor för besökare och boende i närområdet.



27. Referensbild exempel på biofilter mellan parkeringsplatser



30 .Referensbild exempel på flexibel aktivitets- och eventyta i anslutning till butiksentré

UTEMILJÖN

BOSTADSGÅRDAR

Bostadsgårdar utformas så att de medger utrymme för lek och vistelse för flera olika åldersgrupper. Detta innebär en ombonad och varierad miljö med möjlighet till både aktivitet och lugn.

Särskild omsorg behöver visas för att säkerställa att boende och besökare får en god utomhusmiljö både för att spendera tid i men även för att kunna blicka ut över. Detta är speciellt viktigt i anslutning av dungen i sydöst i den del av planområdet som möjliggör utveckling av ett äldreboende.

Ytor närmast byggnaderna skall utföras med planteringar för att säkerställa att utvändiga passagestråk inte medför negativa konsekvenser på boendekvalitet och insyn.

Bostadsgårdar skall ta tillvara på de värden som befintlig och bevarad såväl som ny grönska ger möjlighet till genom sittytter samt platser för möten.

I samband med ytor för parkering av cyklar och komplementbyggnader skall också utrymme för vistelse och möten tillskapas.

Avsikten är att säkra kvalitativa bostadsgårdar för möjlighet till umgänge. Detta görs bl.a. genom att ange var man får parkera bil - vilket inte är inne på tänkta bostadsgårdar (inom ytor markerade med n2 på plankarta).

31. Exempel på hur gården kan delas i olika passagestråk och öppna ytor för insyn



32. Exempel på kombination av varierande platser för lek och vistelse



33. Exempel på lekplats som integreras i landskap



34. Exempel på planteringar längs fasaden.

GRÖNSTRUKTUR OCH BEVARANDEVÄRDA TRÄD

Planområdets grönstruktur består av de öppna lågnyttjade gräsklädda impedimentytor som ligger söder om befintlig bebyggelse samt den skogsdunge i sydöst som gränsar till dessa gräsytor.

Inom dungen finns både äldre tallar, sälg, björk, asp, ask, lind, lönn samt ung ek. En naturinventering har genomförts av Nyköpings kommunekolog i vilken fyra av träden i dungen pekats ut som särskilt bevarandevärda. Dessa träd bevaras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får en grön koppling till platsen redan vid uppförandet.

Inventeringen slår fast att flera av träden, eller representanter av deras sort, erbjuder olika typer av naturvärden, antingen genom de värden de utgör för pollinatörer eller genom deras potential som rekreativ grönska. Inventeringen föreslår även att det inom dungen anläggs en lekplats bland de träd som bevaras. Denna lekplats föreslås få en tydlig

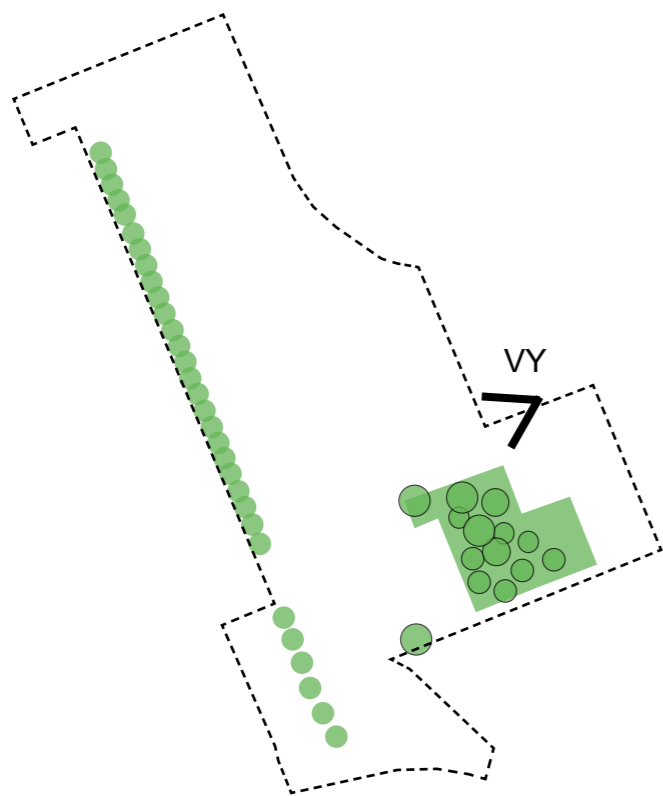


Illustration av områdets grönstruktur

egen karaktär genom sitt läge bland stammarna, samt genom att lekplatsen delvis kan byggas upp av virke från platsen.

Längs med Eskilstunavägen sträcker sig en rad med träd som utgör en grön inramning av gaturummet. Träden bidrar till att skapa en mer skyddad och behaglig yta för gående och cyklister som rör sig längs sträckan. Trädraden förlängs till den södra delen av planområdet för att skapa en mer sammanhållen gatusektion längs hela sträckan från Eskilstunavägens korsning med Sadelvägen i söder till cirkulationsplatsen vid Regeringsvägen i norr.

Trädraden kan också med fördel kompletteras med ny belysning för att öka attraktiviteten på gång- och cykelstråket.

Befintliga träd längs planområdets norra del bevaras och kompletteras om möjligt med ytterligare träd, dock utan att skymma sikten mot Oppeby gård från Regeringsvägen.

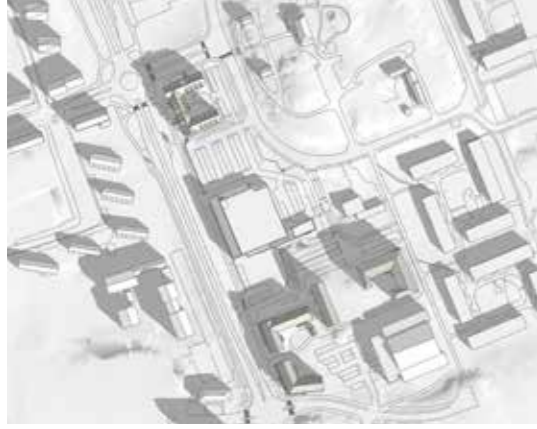


35. Exempel på naturlekplats, Lunds botaniska trädgård.



Befintlig vy med trädunge i öster

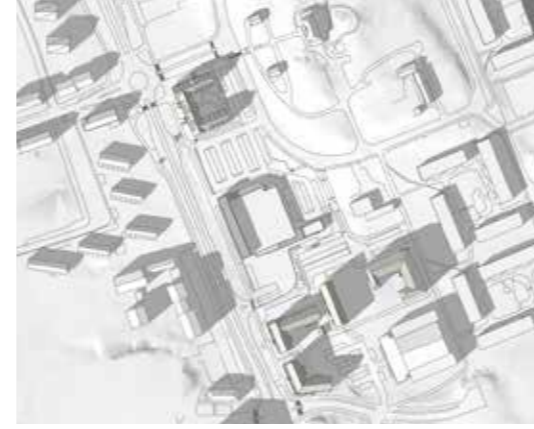
SOLSTUDIER



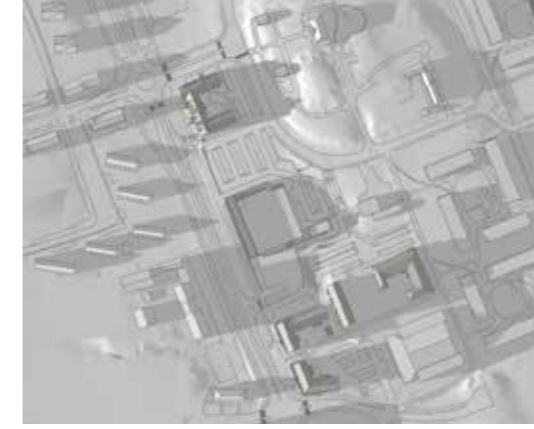
21/3 KL 0900



21/3 KL 1200



21/3 KL 1500



21/3 KL 1700



21/6 KL 0900



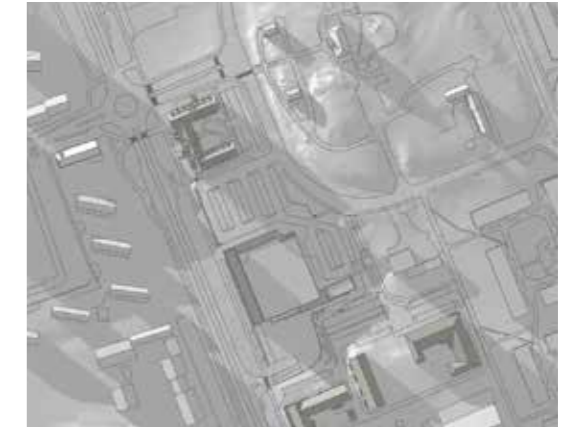
21/6 KL 1200



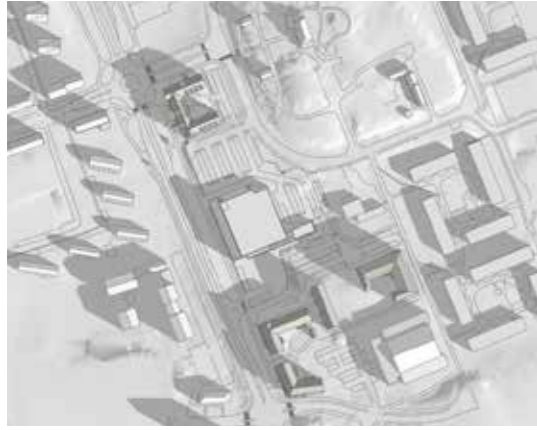
21/6 KL 1500



21/6 KL 1800



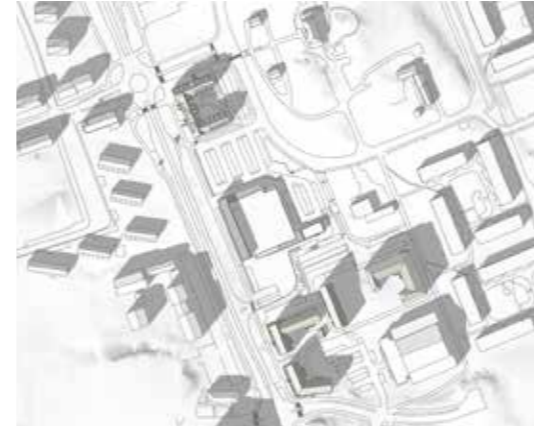
21/6 KL 2100



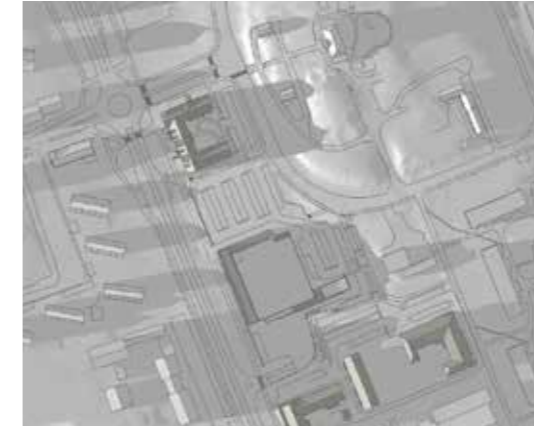
21/9 KL 0900



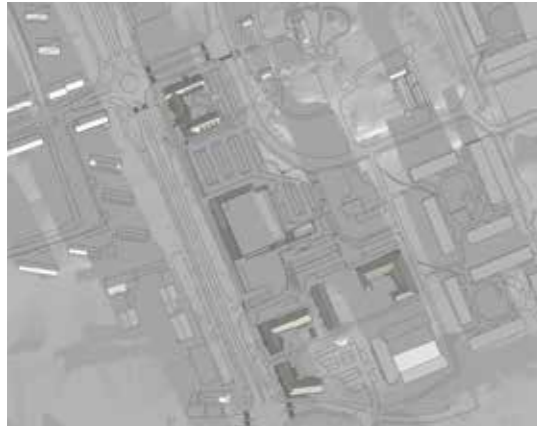
21/9 KL 1200



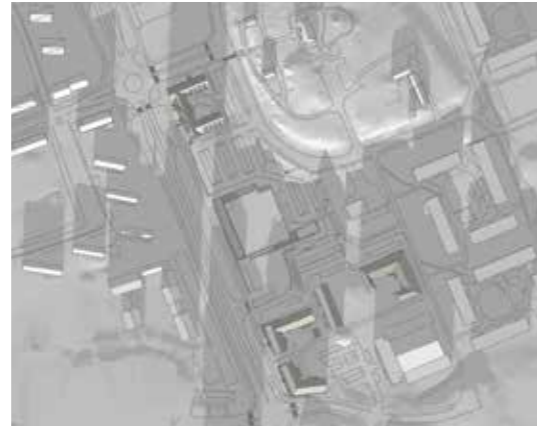
21/9 KL 1500



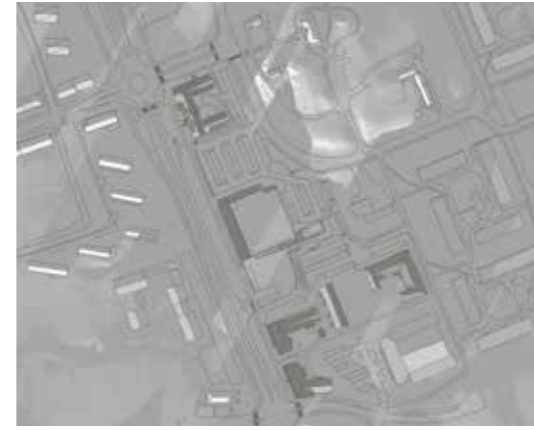
21/9 KL 1800



21/12 KL 1000



21/12 KL 1200



21/12 KL 1400

Sammanfattning.
Rapporten redovisar att tillkommande bebyggelse endast orsakar skuggbildning på intilliggande fastigheter under sen eftermiddag och kväll under vinterhalvåret, vilket bedöms vara en acceptabel förändring i ett område utpekat för förtätning enligt gällande översiktsplan.

Se separat solstudierapport 2023-11-24 för mer detaljerade bilder.

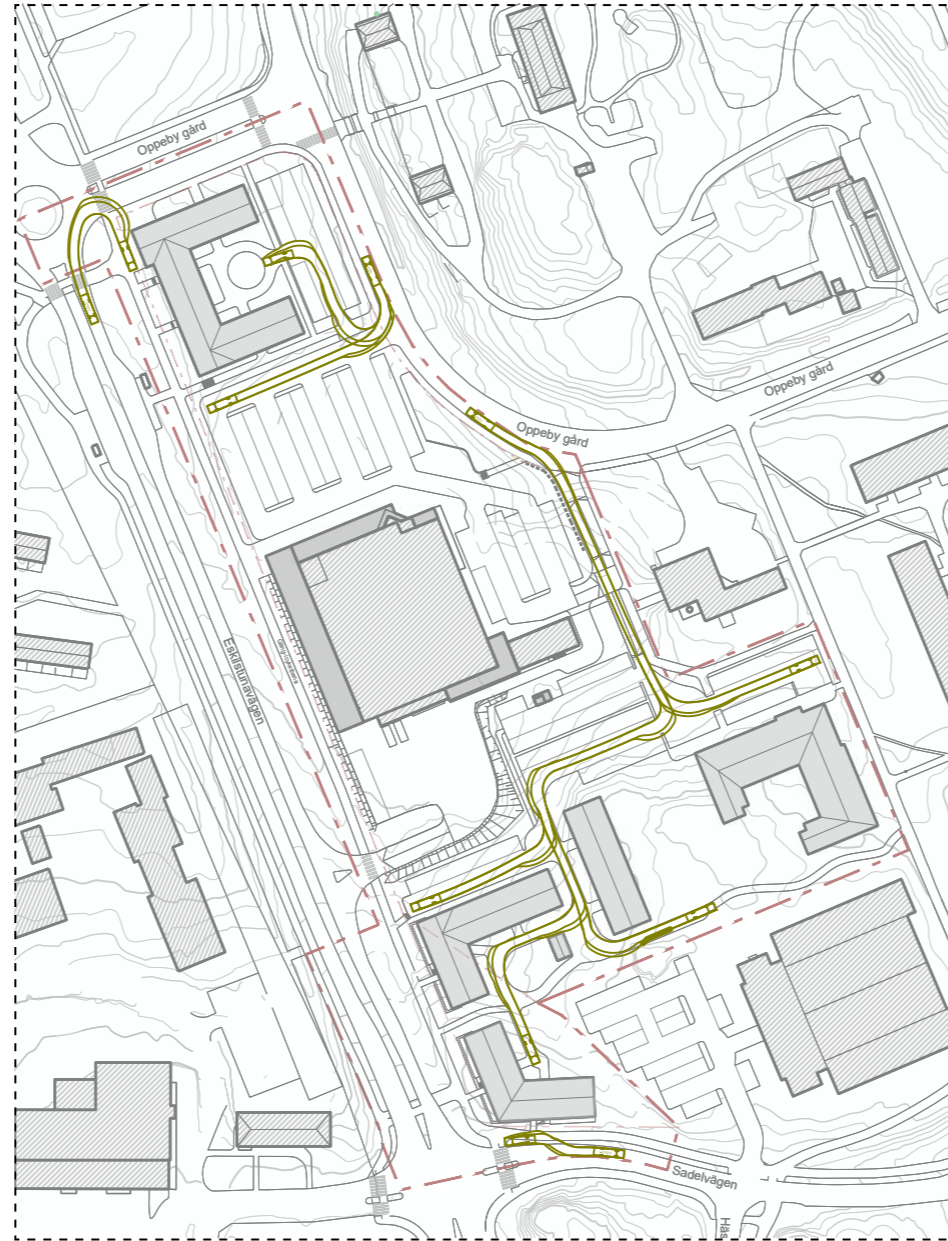
TRAFIKFLÖDEN



Körspår för tillgänglig angöring/färdtjänst till bostäder och vård,
Skala 1:2500 / A3

TILLGÄNGLIGHET RÖRELSEHINDRADE

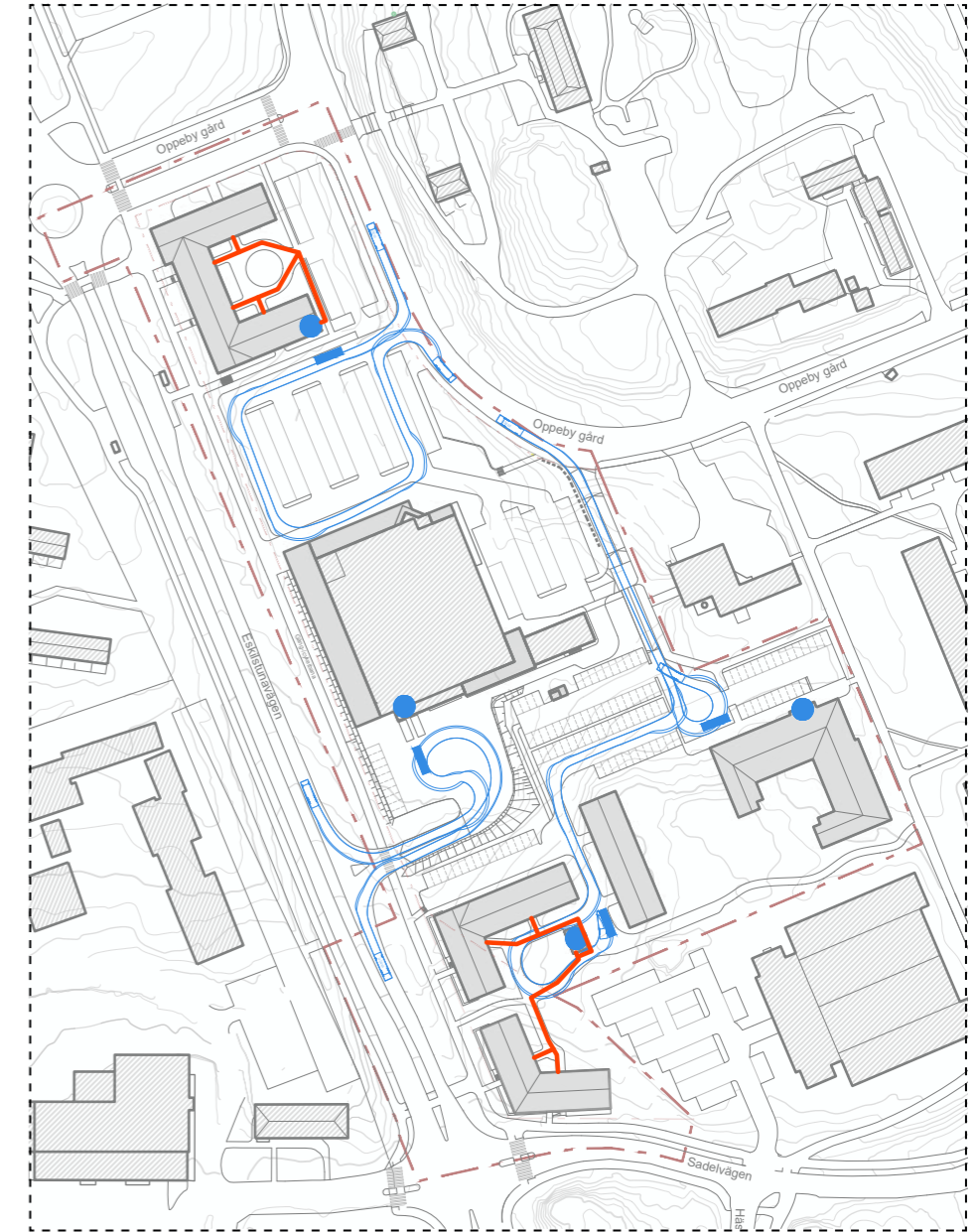
Plats för att angöra entréer med tex färdtjänst med max avstånd 25m till entré (redovisas som orange skraffering) kan säkerställas inom bostadsgårdar samt inom de parkeringsytor som ligger närmast bostadsentréer. Körspår för angöring med tex färdtjänst (hämta/ lämna) stråket visas med orange kulör.



Körspår för brandbil,
Skala 1:2500 / A3

UTRYCKNING BRANDBIL

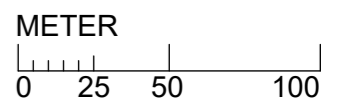
Utrymning vid brand görs mot gårdsrum samt mot angränsande gator. När detta inte är möjligt behöver byggnaderna anpassas i vidare projektering med tex Tr2 trapphus. Stråken behöver dimensioneras för genomfart med brandbil. Körspår för brandbil redovisas i grön kulör.



Körspår för sopbil,
Skala 1:2500 / A3

SOPHÄMTNING

Stråken behöver dimensioneras för genomfart med sopbil. Körspår för sopbil redovisas i blå kulör, antagen uppställningsplats för sopbil redovisas som blå markeringar. Tänkt läge för soprum visas som blå prick. Antaget svstånd till bostadsentré (max 50 meter) redovisas som röda linjer.



REFERENSLISTA ILLUSTRATIONER

Samtliga planer, sektioner, diagram och renderingar i detta gestaltningsprogram är framtagna av Equator Stockholm på uppdrag av ICA Fastigheter.

1. Belle vue senior residence, Hampstead London.
Arkitekt: Morris+ Company Fotograf: Jack Hobhouse
2. Gerontopsychiatric Center, GroBscheidnitz.
Arkitekt: kleihues+kleihues Fotograf: Alexander Ludwig
Obst & Marion Schmieding
3. Indiakaj, Köpenhamn. Arkitekt: PLH Arkitekter
Fotograf: Anders Sune Berg
4. Kv Bordslampan 4, Björkhagen.
Arkitekt: Dinell Johansson, Fotograf: Dinell Johansson
5. Bostäder Gamla Oppeby. Fotograf: Google maps
6. Annedalsterrassen Annedal. Arkitekt: Kjellander Sjöberg
Fotograf: Adam Mørk
7. Clockworks Manchester. Arkitekt: IDP Architects
Fotograf: Michelmersh Brick Holdings PLC
8. Projekt: Okänt. Arkitekt: Okänd. Foto: Google street view
9. Britten Pears Archive, Aldeburgh.
Arkitekt: Stanton Williams, Fotograf: Hufton+Crow
10. Llacuna Building, Barcelona. Arkitekt: ARQUITECTURA-G
Fotograf: José Hevia
11. Basisschool Veerkracht, Amsterdam. Arkitekt: Studio Ard
Hoksbergen + Studioninedots Fotograf: Millad Panesh
12. Pink flamingo apartments, Paris.
Arkitekt: Stéphane Maupin Partners
Fotograf: Guillaume Clément, Cecile Septet
13. Nygaardsplassen, Fredrikstad. Arkitekt. Mad arkitekter,
Fotograf: Kyrre Sundahl
14. Nygaardsplassen, Fredrikstad. Arkitekt. Mad arkitekter,
Fotograf: Kyrre Sundahl
15. Gatubild Underlag: Plan- och naturenheten
Nyköpings kommun Fotograf: Okänd
16. St Andrews block B, London,
Arkitekt: Maccreeanor Lavington Fotograf: Tim Crocker
17. ÆBELØEN, Aarhus. Arkitekt: CEBRA Architecture
Fotograf: CEBRA Architecture
18. Wilderness mews retirement community, Kent.
Arkitekt: Morris+Company. Fotograf: Jack Hobhouse
19. Mews House, Primrose Hill.
Arkitekt: Robert Dye Architects. Foto: Robert Dye Architects
20. Musikhaus, Röthis. Arkitekt: Cukrowicz Nachbaur
Architekten Fotograf: Cukrowicz Nachbaur Architekten
21. Sports Center, Neudorf Strasbourg.
Arkitekt: Atelier Zündel Cristea, Fotograf: Sergio Grazia
22. ICA Fastigheter. Illustration: KK Arkitekter
23. James Mosque, Dhaka Bangladesh.
Arkitekt: Shatotto Fotograf: Mike Kelley
24. Projekt: Okänt. Arkitekt: Okänd Fotograf: Okänd
25. Macrolot A2, Zac Seguin, Boulogne-Billancourt.
Arkitekt: MCBAD-Colomer Dumont.
Fotograf: Stéphane Chalmeau
26. HEI-Residential building, Frauenheimgasse.
Arkitekt: AllesWirdGut, Fotograf: AllesWirdGut
27. Biofilter mellan parkeringsytor, WSP.
Fotograf: Maria Näslund
28. Södergården, Trollbäcken.
Arkitekt och illustration: Lindberg Stenberg Arkitekter
29. ICA Fastigheter. Illustration: KK Arkitekter
30. ICA Fastigheter. Illustration: KK Arkitekter
31. Bild från Norra Djurgårdstaden Stockholm
32. Bild från Norra Djurgårdstaden Stockholm
33. Bild från Norra Djurgårdstaden Stockholm
34. Bild från Norra Djurgårdstaden Stockholm
35. Naturlekplats Lunds Botaniska trädgård.
Underlag: Plan- och naturenheten Nyköpings kommun
Fotograf: Okänd