

GESTALTNINGSPROGRAM LÄNNBOHÖJDEN

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:19 - FISKSÄTRA I NACKA KOMMUN

diarienummer: KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531

TILLHÖR ANTAGANDEHANDLING UPPRÄTTAD MAJ 2013 OCH JUSTERAD NOVEMBER 2013



NACKA
KOMMUN



REIERSTAM
ARKITEKTUR &
PROJEKTUTVECKLING



INLEDNING OCH SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:19 (Lännbohöjden) i Fisksätra, Nacka kommun. Programmet syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartan hänvisar i bestämmelser avseende utformning och utförande till gestaltningsprogrammet. Programmets viktigaste funktion är att ge vägledning vid utformning av byggnader och utemiljö inom området.

Bakgrunden till detaljplanen och gestaltningsprogrammet är en markanvisningstävling som genomfördes under 2005 av Nacka kommun. Syftet är att kunna uppföra en flerbostadsbebyggelse inom en del av fastigheten. År 2006 tecknades ett detaljplaneavtal med markanvisning mellan Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB.

Samrådsversionen av detta gestaltningsprogram upprättades av Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor i samarbete med planenheten inom Nacka kommun och med Skanska Nya Hem. Då avtalet om markanvisning nu har övertagits av Skanskas dotterbolag BoKlok Housing AB, och då detaljplanen och bebyggelsestrukturen delvis omarbetats efter samråd, så har även detta program omarbetats för att anpassas till Bokloks och Nacka kommuns gemensamma intentioner och ambitioner för projektets genomförande. Omarbetningen har utförts av Reierstam arkitektur & projektutveckling med stöd av landskapsarkitekter från Sweco architects.

Gestaltningsprogrammet utgör även av en av bilagorna i det exploateringsavtal som sluts mellan kommun och exploitör i samband med detaljplanens antagande.

ALLMÄNT

Fastigheten Erstavik 26:19 i sydöstra Fisksätra, för vilken detaljplan för flerbostadshus upprättas, är belägen på en skogsbevärd höjd som avgränsas av Fidravägen i söder och ett skogsområde som ansluter i övriga riktningar. I gestaltningsprogrammet kallas detaljplaneområdet genomgående för "Lännbohöjden".



Flygfoto över f.d. Lännboskolan med omnejd

forts. nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på delvis sprängd och bearbetad mark, på platsen där Lännboskolan tidigare låg. På den orörda marken växer hällmarkstallskog och blandskog. Undervegetationen består av blåbärsris och mossor. Jordlagret är tunt och vegetationen därför slitagekänslig. På flera ställen syns berg i dagen.

Parallellt med Fidravägen finns en väg upp till den tidigare skolan. I gestaltningsprogrammet kallas denna väg "Lännbövägen" och får i den nya detaljplanen status av en gång- och cykelväg. Vid infarten finns en utomhusparkering, belägen på samma höjd som Fidravägen. Söder om Fidravägen ligger Båthöjden med enplans atriumhus.

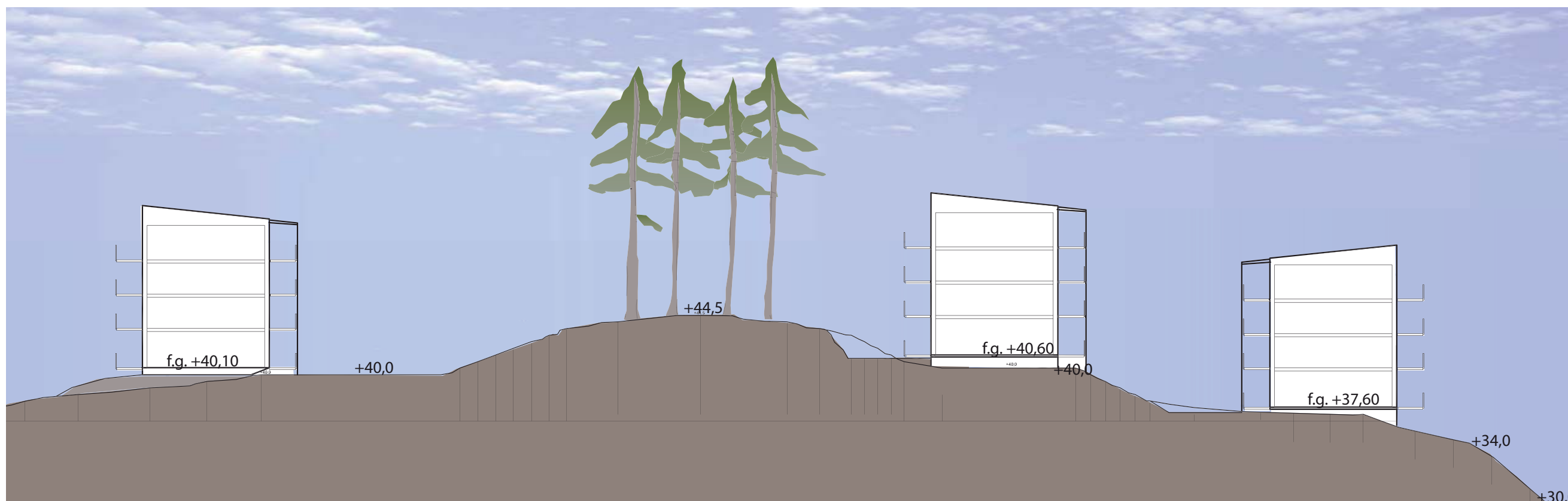
Skogsområdet där tomten är belägen används relativt flitigt av de närboende. På den norra delen av tomten har man utsikt över Lännerstasundet.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Kvarteretsstrukturen inrymmer sex huskroppar, varav två är sammanlänkade. Husen omfamnar högpunkten i terrängen mitt i kvarteret.

Den gamla skoltomten består förenklat sett av tre platåer. I den relativt branta terrängen har nya huskroppar placerats på dessa platåer, vilket skapar en rytmisk vandring genom bebyggelsen som understryker terrängvariationen och bebyggelsens anpassning till de naturliga förutsättningarna på platsen. Huskropparna placeras i huvudsak på den tidigare bebyggda delen av tomten som redan utgörs av hårdgjorda ytor som tidigare utgjorde skolgård och sprängbotten för de tidigare husgrunderna. På så vis bibehålls till största delen naturkaraktären med den naturliga terrängformationen med tallskogskaraktär och mager markvegetation.

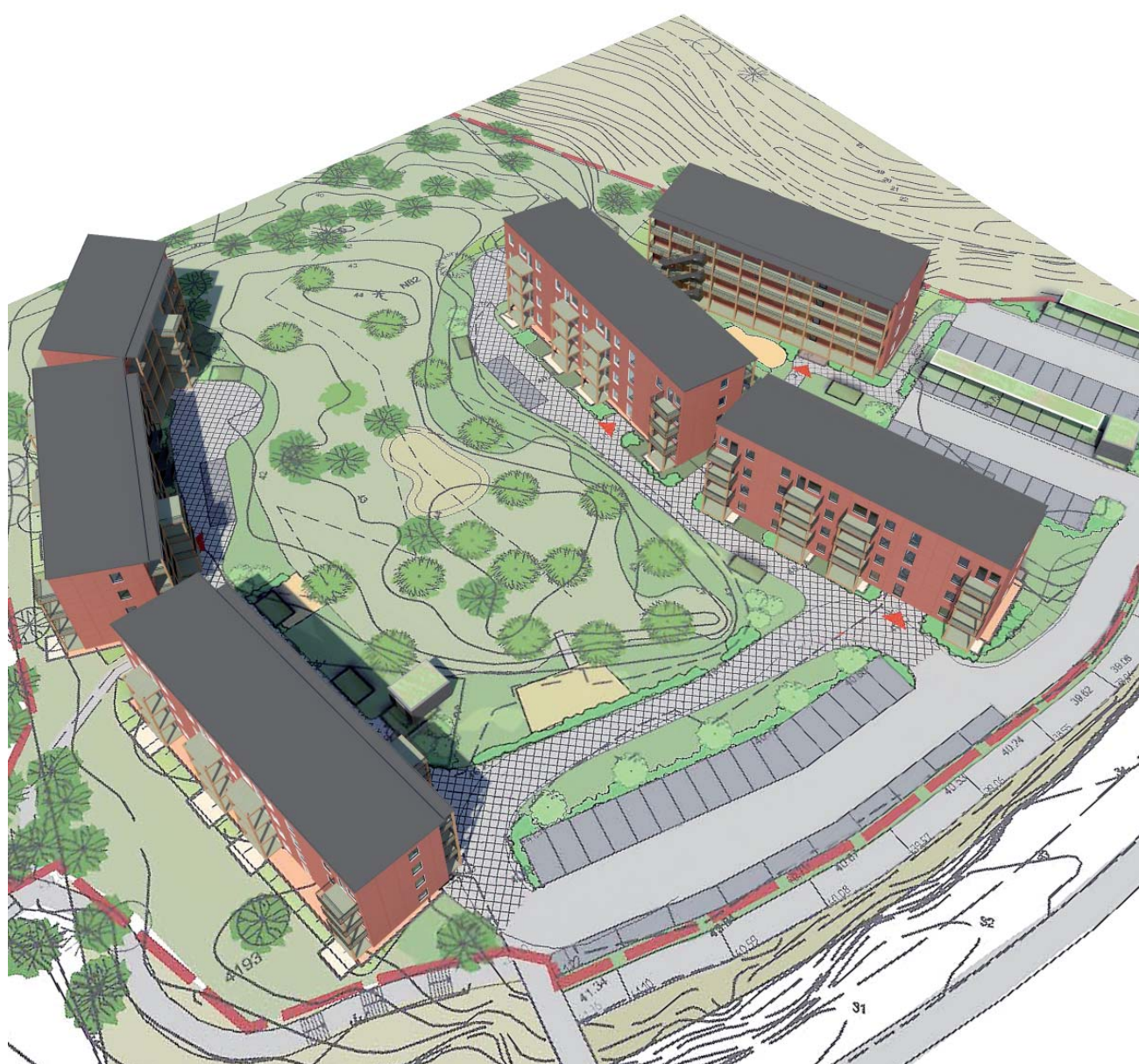
Genom placeringen på platåerna så undviks i möjligaste utsträckning också sutterängplanlösningar och höga källarplansocklar.



PRINCIPSEKTION GENOM KVARTER

fortsättning gestaltningsidé...

Huskropparna har alla fyra våningar, men då de följer den trappade terrängformationen så kommer taknivåerna ändå få upplevelsen av ett varierat taklandskap som följer höjdskillnaderna. Taken utförs som släta pulpettak med svart bandtäckt plåt som ytskikt. Hissteknikrum och ventilationsutrymmen ligger innanför takfallsriktningen vilket skapar sammanhängande, jämna takskivor. Samtliga tak faller i riktning mot de gemensamma terrassbalkongerna på respektive huskropp.



FLYGVYILLUSTRATION ÖVER KVARTER
(avvikelser kan förekomma mot illustrationsplan)



ORTOFOTO FÖR AKTUELLT PLANOMRÅDE

forts. gestaltningsidé

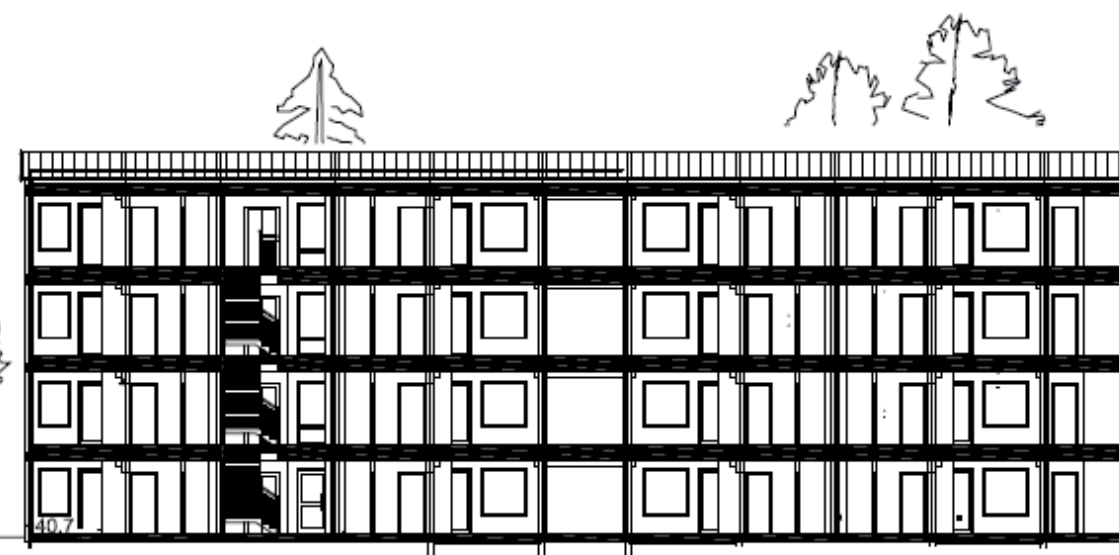
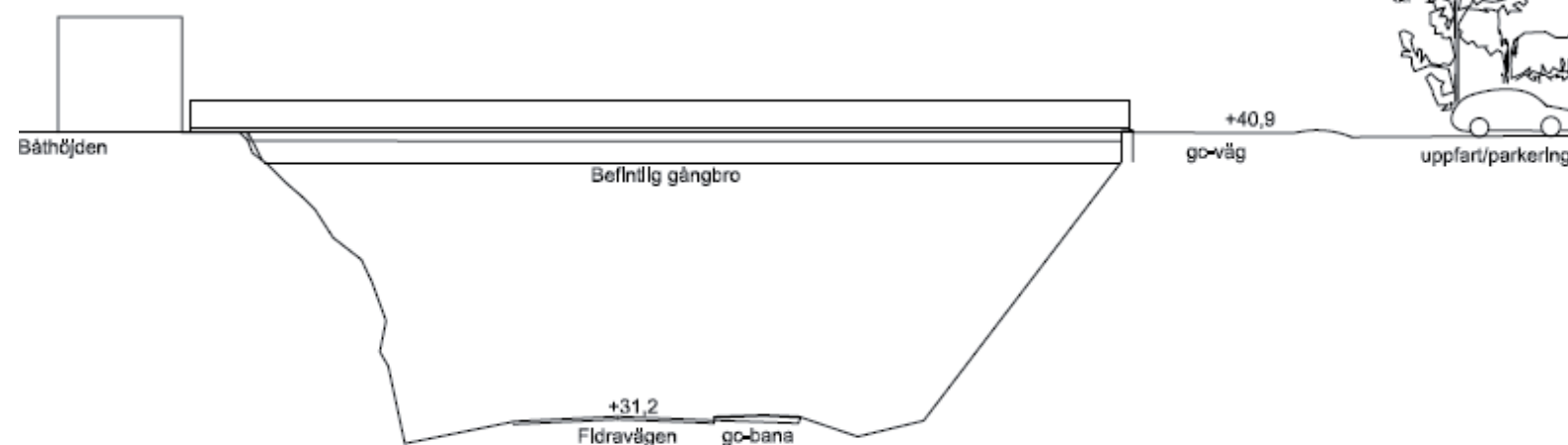
Planområdet ligger i huvudsak högt ovan Fidravägens nivå. Huskropparna på den översta platån ansluter till befintliga gångstråk som binder samman Båthöjden och Fisksätra. Befintlig gång- och cykelväg från Fidravägen upp till Båthöjden blir flankerade av en uppfartsgata till husen uppe på platån, åtskiljd av denna med en grönremsa och gatubelysning. På så vis ingår de i ett kontinuerligt bebyggt stråk ovanför gaturummet. Befintlig gångväg med trappor norrut och nedför platån mot Fisksätra centrum får delvis ny sträckning förbi och längs med tillkommande hus. Hushöjderna korresponderar mot nivån precis under de flesta tallkronor vilket motsvarar ca 12 meters höjd.



FOTOMONTAGE: NY BEBYGGELSE KNAPPT SYNLIG GENOM TRÄDRIDÅN SETT FRÅN SJÖSIDAN



FOTOMONTAGE - VY FRÅN FISKSÄTRA ALLÉVÄG



PRINCIPSEKTION:
TVÄRSEKTION GENOM KVARTER OCH FIDRAVÄGEN



SITUATIONSPLAN

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL NATURMARKEN

Grönskan är en bärande del i planförslaget. Bostadshusen ligger inbäddade i grönska sett från norr och väster. Den omgivande naturkaraktären löper in i kvarteret och gör att husen knyter an till framförallt 1950-talets "hus-i-park" bostadsideal av fristående flerbostadshuskroppar som inplacerades i terräng av skogskaraktär med så få markbearbetningar av den befintliga naturkaraktären som möjligt.

Begränsande fysiska hinder som privatiserar och skiljer av kvartersmarken från omgivande naturmark, såsom stängsel, plank eller staket skall ej uppföras då det förtär upplevelsen av ett upplöst förhållande mellan natur och bostadsgård. Undantag utgörs av de branta bergskanter där stängsel behövs som fallskydd.

MARKBEHANDLING INOM KVARTER

På grund av de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera naturmark. Det är därför extra viktigt att befintlig vegetation sparas och värnas. Detta innebär bland annat restriktioner för arbetsområdets utbredning av gångväg. Skogsmarken sköts genom varsam gallring av unga träd och riskträd.

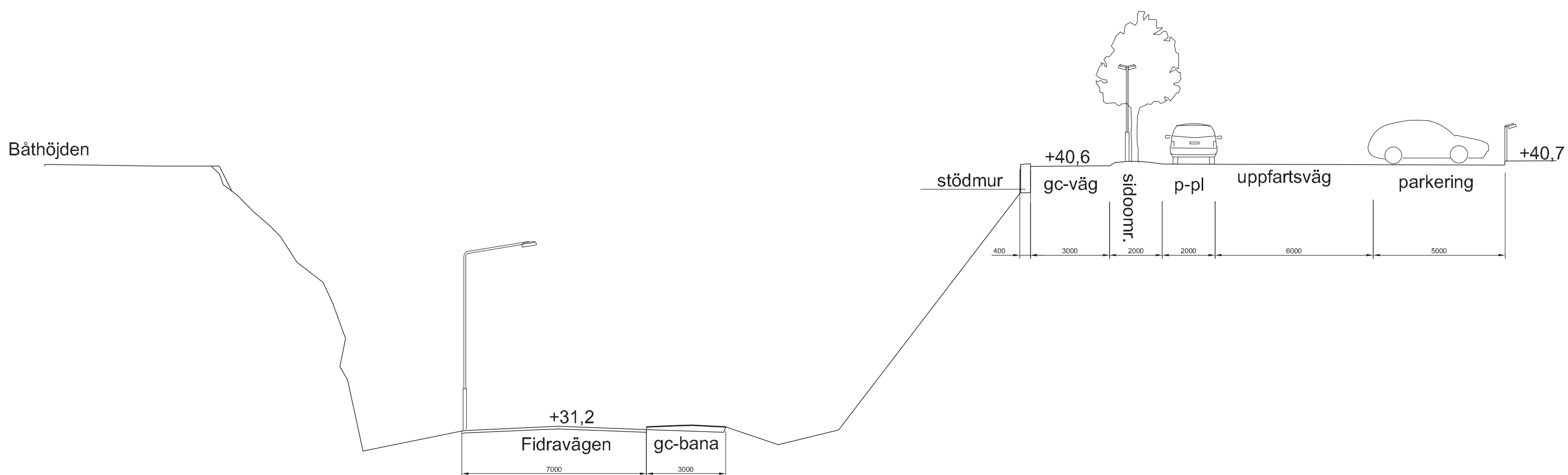
Sprängning undviks och gångvägar anpassas så långt som möjligt till befintliga hållar. Skadad mark återställs genom en grässåd med gräsblandning för mager, torr jord typ "Weibulls tallbacke" eller likande. Tallar och ekar sparas i möjligaste mån för att behålla områdets karaktär och låta bebyggelsen komma så nära träden som anläggningsstekniskt är möjligt.



ALLMÄN PLATSMARK - GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

I planförslaget föreslås en ny gång- och cykelväg utmed Fidravägens norra sida, från busshållplatsen fram till det nya bostadsområdets infart. Ambitionen är att gång- och cykelvägen fortsätter vidare utmed Fisksätravägen och Fidravägen. Körbanan blir smalare för att ge utrymme åt gång- och cykelvägen. Denna föreslås vara 3 meter bred exklusive sidoremsa för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:20. Gång- och cykelvägen asfalteras och ges en kantsten av granit.

Befintlig gång- och cykelväg som löper i en ramp längs med Fidravägen upp till gångbron mot Båthöjden byggs om för att nå en maximal lutning 1:20, vilket är i linje med regelverket för tillgänglighetsanpassade gångvägar. Genom dess gestaltningsmässiga samverkan med uppfartsgatan för den nya kvartersbebyggelsen sammanlänkas stadsbebyggelsen och den upplevda tryggheten längs med vägen.



PRINCIPSEKTION AV OMBYGGNAD AV FIDRAVÄGEN; GÅNG- OCH CYKELBANA

ALLMÄN PLATSMARK - GÅNGSTRÅK

I planförslaget föreslås en omdragning av gångvägen mellan Lännbohöjden och Fisksätra centrum. Den befintliga gångvägen grenar ut i två nya gångvägar. Den ena planeras i planområdets södra del på allmän platsmark och förbinder Båthöjden/Lännbohöjen med Fisksätra centrum. Den andra förläggs längre norrut på kvartersmark och förbinder det nya bostadsområdet med Fisksätra centrum.

Nya gångvägar föreslås vara 2,5 m breda exklusive sidoremsor för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:12. Befintliga och nya trappor ska förses med barnvagnsramper. Material från de trappor som tas bort återanvänds och nya trappor och räcken utförs lika de befintliga. Befintliga stolparmaturer byts ut.



BEFINTLIG TRAPPA OCH RÄCKE



SEKTION OCH PLAN FÖR OMDRAGNING AV GÅNGVÄG MELLAN LÄNNBOHÖJDEN OCH FISKSÄTRA CENTRUM; STRECKAD RÖD LINJE INDIKERAR BEFINTLIG STRÄCKNING, RÖD LINJE NY OCH BEFINTLIG STRÄCKNING

KVARTERSMARK - BYGGNADSGESTALTNING

Bostadshusen utförs som smala lamellhus om fyra våningar med sammanhängande terrassbalkonger på lägenheternas entrésidor. Konceptet utgör ett modulhus av träkonstruktion med bostadsmoduler som sätts samman till lägenheter om 2-4 rok. Flerbostadshus högre än två våningar av träkonstruktion är ett relativt nytt koncept i Sverige och har ur ett hållbarhetsperspektiv stora fördelar. Trä binder koldioxid och är ett återvinningsbart och biologiskt förnybart material. Trä har också fördelen av att vara ett energisnålt byggande. Husens moderna isolering, ventilation och uppvärmning i kombination med energisnåla vitvaror bidrar tillsammans också till ett boende med mycket liten miljöpåverkan.

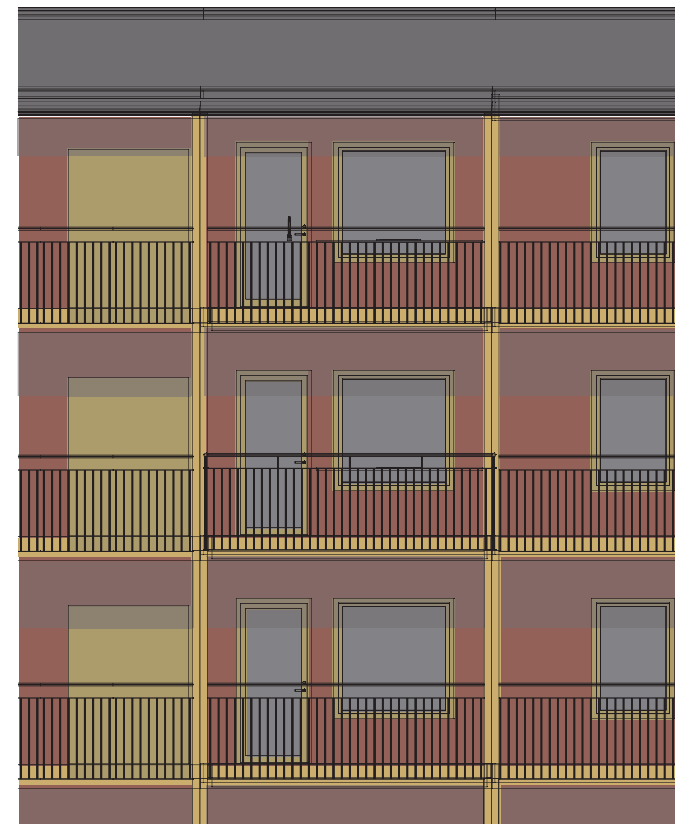
Modulerna är uppbyggda så att trapphus med hiss utgör en egen modul och för utrymning kompletteras terrassbalkongerna med utvändiga trappor som

också kan fungera för snabb kommunikation mellan våningsplanen. Terrassbalkonger är 1,7 meter breda vilket möjliggör viss möblering för exempelvis planteringsurnor och sittplatser direkt vid lägenhetsentrén. Dessa kompletteras också med utskjutande delar framför varje trapphus som bryter av som gemensamma, större balkonger/uteplatser.

Fasadmaterialet är panelbeklädnad av fibercementskivor kompletterad med partier av horisontell träpanel längs med terrassbalkonger. Över översta terrassbalkongen finns ett integrerat takutsprång som bärs av pelarraden längs med bjälklagen. Samtliga lägenheter har egna balkonger och uteplatser på motsatt sida lägenhetsentré. Samtliga huskroppar förutom det längst i öster vänder balkongsidan mot väster och kvällssolen. Huset längst i öster har en fördelaktig vidsträckt utsikt över dalgången och parkmarken nedanför.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN GÅRDEN MOT VÄSTERVÄND BALKONGFASAD.



EXEMPEL PÅ FASADUTSNITT MED PARTIER AV PANELBEKLÄDNAD I AVVIKANDE KULÖR



KLÄTTERVÄXTER PÅ SPALJÉ/HORISONTELLT RASTER AV TRÄRIBBOR

kvartersmark - byggnadsgestaltning fortsättning...

Färgsättningen av husen utförs som varmt röd terracotta som huvudfärg och med fält längs med terrassgångar som horisontell träpanel i ockrafärg. Terrassspelare och balkongsidor liksom undersida av balkongbjälklag utförs också i ockrafärg. Husen har låglutande pulpettak. Tak utförs som svart med svarta omfattningar och vindskivor. Allt smide utförs som svart eller antracitgrålackerade, i syfte att låta materialvalen synliggöras i färgvalen.

Balkongräcken och terrassbalkongräcken utförs som stående spröjsräcke med överliggare av stål. Utrymningstrappor skall utförs med räcke och smide i samma material- och färgval. Komplementbyggnader: miljöhus, cykelförråd och transformatorstation använder med fördel samma fasadbeklädnad som huvudbyggnader.



FASADFÄRGER OCH RÄCKESUTFÖRANDE

ILLUSTRATIONSBild; VY FRÅN INFART TILL KVARTER

BOSTADSUTFORMNING - LÄGENHETSFÖRDELNING

Lägenheterna inrymmer en köks- och vardagsrumsmodul som kompletteras med en entrémodul som rymmer sovrums, hall, badrum och förråd. I lägenheterna om 3 och 4 rok kompletteras modulerna med renodlade sovrumsmoduler. Planlösningarna har fokus på kompakta, yteffektiva rumsstorlekar. Bostadskvaliteterna följer Bokloks beprövade koncept som funnits på bostadsmarknaden under ca 10 år och som är ett samarbete mellan IKEA och Skanska. Lägenheterna kännetecknas av ljusa material och trä, öppna planlösningar och fast inredning av enkel men hög kvalitet.

Lägenhetsstorlekarna är för de om 2 rok 54,4 kvm, 3 rok 71,1 kvm och 4 rok 84,6 kvm. Lägenhetsfördelning i kvarteret är preliminärt enligt följande:

2 rok	36 lgh
3 rok	32 lgh
4 rok	16 lgh

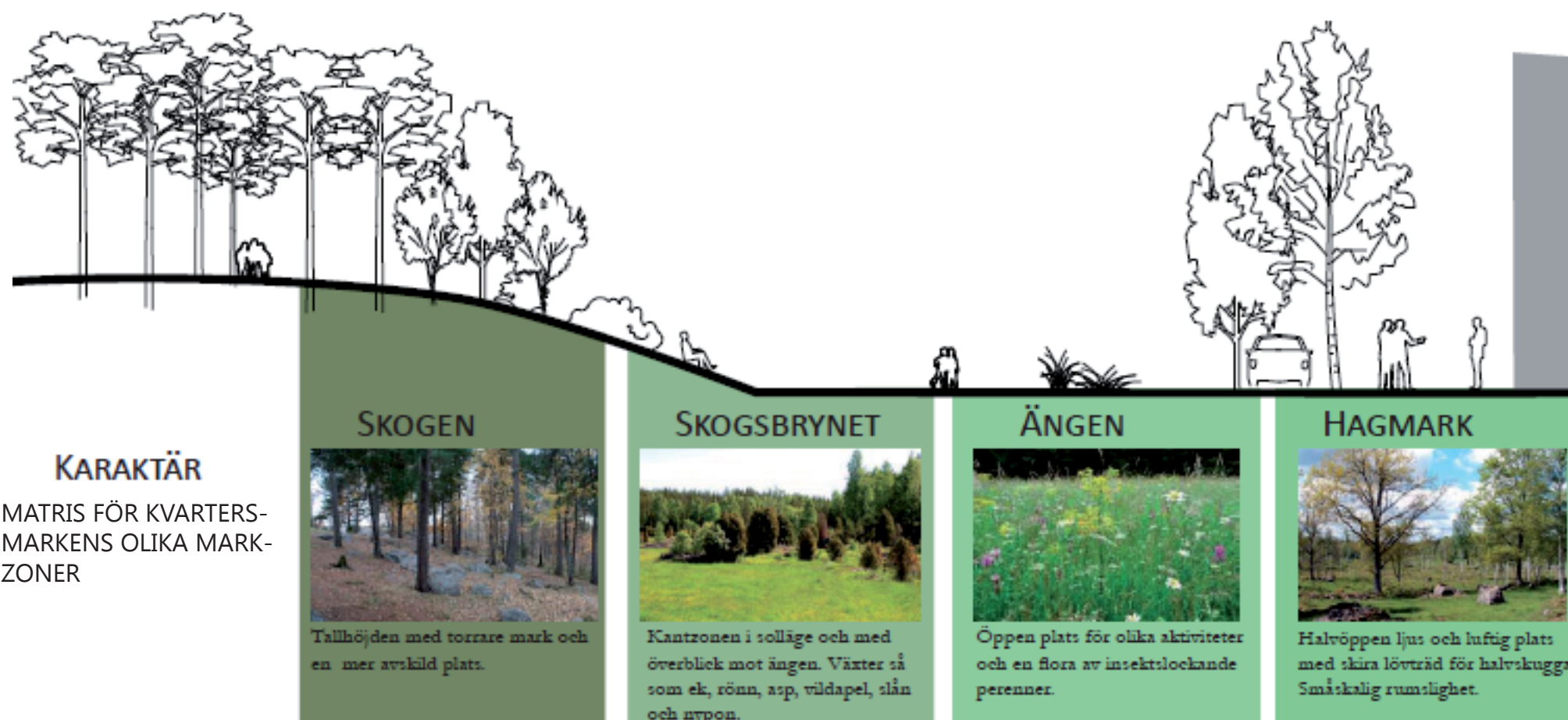


PRELIMINÄRA LÄGENHETSLÖSNINGAR FÖR LÄGENHETER SOM 2 ROK, 3 ROK OCH 4 ROK

KVARTERSMARK - GÅRDSMILJÖ

Länbohöjdens högsta punkt utgör en i princip orörd naturmark som nyttjats som naturlekplats då skolan var i bruk. Denna naturmark med mager markvegetation utgör grunden för idén kring markplaneringen i kvarteret. Från denna skapas en övergång mot den nya bebyggelsens fasader som består av tre övergångszoner: skogsbrynet, ängen och hagmarken. I skogsbrynet som omger höjden skapas utblickar i tre väderstreck mot bebyggelsen och omgivningen och här förstäks vegetationen med kompletterande planteringar av exempelvis ek och nypon. På ängsmarken som omger naturmarken planteras perenner och gräs och här ges plats för lek eller informellt bollspel. Närmast bostadsfasaderna och dess uteplatser/balkonger utförs planteringar liknande hagmarkens; dvs ängsblommor och marktäckande gräsväxter.

Mitt i kvarteret ges plats för ordnad lekplats inriktad framförallt mot mindre barns behov. Gemensamma uteplatser ordnas också mellan husen för gemensam samvaro och grillning mm.



EXEMPEL PÅ GEMENSAM UTEPLATS



TRÄBRYGGOR SOM SKYDDAR DEN SLITAGEKÄNSLIGA MARKVEGETATIONEN



Illustrationsplan
 tillhör antagandehandling för detaljplan Länbohöjden upprättad maj 2013
 och justerad november 2013
 Nacka kommun
 dnr KFKS 2007/72-214, projektnummer 9531
 skala 1:800 i A3-format

NACKA KOMMUN

BO KLOK REIERSTAM
 ARKITEKTUR &
 PROJEKTUTVECKLING

Kvartersmark - gårdsmiljö; fortsättning...

Angöringen till respektive trapphusentré måste hårdgöras för att klara transporter såsom taxiangöring och flytttransporter och liknande. Dessa ytor formas organiskt böljande för att anpassas till terrängen som en mjuk övergång till naturmarkskytorna. Ytorna plattläggs med betongplattor och glesa fogar med stenmjöl liknande referensbilden nedan. Detta möjliggör infiltration av dagvatten och minskar därmed avrinningen från kvartersmarken. Övriga gångytor som inte behöver belastas av fordonstrafik utförs istället med stenmjöl som med fördel kan kantas av marktäckande perenna växter.



EXEMPEL PÅ STENMJÖLSBELAGDA GÅNGSTRÅK



EXEMPEL PÅ MARKPLATTOR MED GENOMSLÄPPLIGA, GLESA FOGAR.

Lekplatsen mitt i kvarteret skall inrymma gungställning och rutschbana samt plats för sandlek. Den utförs med trämaterial som harmonierar med områdets tallskogskarakter. Rutschbanan nyttjar den naturliga höjdskillnaden i terrängen. Som markmaterial kan då även med fördel täckbark eller spån användas som fallskydd framför grus eller sand.



EXEMPEL PÅ TÄCKBARK VID LEKPLATS



EXEMPEL PÅ RUTCHKANA SOM FÖLJER HÖJDSKLLNADEN

Kvartersmark fortsättning...

Belysningen i kvarteret utförs med stolparmaturer längs med uppfarts-gata och runt samlade parkeringsytor. Längs med plattlagda körytor uppe på platån, längs med gångstråk och vid uteplats samt lekyta används istället belysningspollare för att få en mer fokuserad belysning riktad mot marken som inte blir bländande för omgivande lägenheter. Armaturvalet skall vara modernistiskt i utförandet med svart yta, se nedanstående exempel för design. (Fox design; Nyx-serien.)

Därtill kan ett par träd i naturmarken mitt i kvarteret belysas med markmon-terade uplights för att skapa en dramatisk effekt som samtidigt ökar den upp-levda tryggheten.



FOX DESIGN - NYX-SERIGEN FÖR BÅDE STOLPARMATUR OCH POLLARE



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING



UPPÅTRIKTAD TRÄDBELYSNING SOM SKAPAR EFFEKT OCH DÄMPAD INDIREKT MILJÖBELYSNING

KVARTERSMARK - PARKERING OCH TRAFIK

Parkeringar förläggs längs med uppfartsgatan samt i två parkeringskorridorer vid den nedre platån, närmast infarten till området. Totalt tillskapas 77 p-platser i kvarteret, vilket motsvarar p-tal 0,9 per bostadslägenhet. 42 av dessa anläggs vid infarten till området i två parkeringskorridorer i samma läge som den tidigare parkeringsplatsen för skolan låg och 29 skapas tillskapas längs med uppfartsgatan till den övre plåtan. Ytterligare handikapparkeringsplatser tillkommer nära trapphusentré för att möjliggöra att tillgänglighetskraven uppfylls.

Uppfartsgatan utförs som en parkeringsgata med tvärparkering längs med den norra slänten och längs-med-pakering längs med befintlig gång- och cykelväg. Den maximala lutningen för uppfartsgatan är 1:10 vilket motsvarar gång- och cykelvägens nuvarande maximala lutning. Denna föreslås dock ändras i profil till 1:20 varför en nivåskillnad i ett parti uppstår mellan gata och gc-väg på ca en halvmeter.

Uppfartsgatan leder upp till den övre platån och angör där trapphus och miljöhus. Sopbil skall ha returkörningsmöjlighet med behövlig svängradie ca 11 meter för att kunna vända tillbaka nedför till in- och utfart. För taxiangöring till trapphusentréer ges tillräckligt vändutrymme i två lägen med vändradie för personbil. För parkeringsytorna vid infarten möjliggörs för skärmtak/carports över parkerade bilar. Skärmtaken utförs med sedumtak vilket dels tjänar syftet att ge utsikten över parkeringsytorna en mer grönskande karaktär, dels renas och absorberas dagvatten genom dessa taktytor.



EXEMPEL PÅ UTSEENDE; SKÄRMTAK MED SEDUMTÄCKNING

KVARTERSMARK - MILJÖHUS

Två soprum anläggs i kvarteret; ett vid infarten och ett vid den övre platån. Målet är att gångavståndet till varje enskilt trapphus ej skall överstiga 50 meter. I soprum ges utrymme för källsortering och grovsopor. Fraktionsindelning och utformning skall följa Nacka kommuns renhållningsordning. Sophustaken ges samma taktäckning som carportar.



ILLUSTRATIONSVY FRÅN SYDÖST - INFART TILL OMRÅDET MED UPPFARTSGATA, MILJÖHUS/ELSTATION OCH CARPORTAR I FÖRGRUNDEN.

KVARTERSMARK - KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

I kvarteret utförs konstnärlig utsmyckning i form av utomhusinstallation. Denna kan knyta an till det kännetecknande i det överlappande mötet mellan omgivande tallskog och bostadsbebyggelse - hur natur och människa förenas i bostadsmiljön. Exempelvis kan den karga markvegetationen och dess lavar och mossar åskådliggöras i dess mikrokosmos och skulpturala form. Konstnärlig utsmyckning placeras med fördel nära infarten till kvarteret.

Konstnären Oscar Furbacken har arbetat med detta motiv att åskådliggöra naturens minsta beståndsdelar enligt bildreferenser nedan; i fotografi, skulptur och landskapsinstallation.

MEDVERKANDE

Programmet har i utställningsskedet av detaljplanen utarbetats av Nacka kommun, Boklok Housing AB och Reierstam arkitektur & projektutveckling AB, med stöd av Sweco architects (landskapsarkitekt) och Alocó Arkitektkontor (gestaltning hus).

Emma Färje Jones

Planarkitekt Nacka kommun

Björn Bandmann

Exploateringsingenjör/Projektledare, Nacka kommun

Anders Hellman

Boklok Housing AB

Göran Reierstam

Reierstam arkitektur & projektutveckling AB

