

# GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR ERSTAVIK 26:19, FISKSÄTRA, NACKA KOMMUN  
SAMRÅDSHANDLING OKTOBER 2011



LÄNNBOHÖJDEN SETT FRÅN LÄNNERSTA

## **INNEHÅLL**

<b>INLEDNING OCH SYFTE</b>	sid 3
<b>NULÄGESORIENTERING</b>	sid 3-5
<b>ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ</b>	sid 5-7
<b>ALLMÄN PLATSMARK</b>	
- NATURMARK	sid 8
- FIDRAVÄGEN	sid 9
- GÅNGSTRÅK	sid 10
<b>KVARTERSMARK</b>	
- GÅRDSMILJÖ	sid 11-13
- PARKERING OCH TRAFIK	sid 14-15
- GÅNGSTRÅK	sid 16
- DAGVATTEN	sid 16
- BULLERDÄMPNING	sid 16
- SOPHANTERING	sid 16
<b>BYGGNADSUTFORMNING</b>	
- BOSTADSHUS	sid 17-19
- SKÄRMTAK FÖR CYKLAR	sid 19
- PARKERINGSHUS	sid 20
<b>MEDVERKANDE</b>	sid 21

## INLEDNING OCH SYFTE

Detta gestaltningsprogram tillhör detaljplanen för Erstavik 26:19 (Lännbohöjden), Fisksätra, Nacka kommun. Programmet förtydligar 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.

Gestaltningsprogrammet har upprättats av Claesson Koivisto Rune Arkitektkontor AB i samarbete med planenheten, Nacka kommun och Skanska Nya Hem AB. Programmet redovisar en gemensam ambitionsnivå för projektets fortsatta bearbetning och genomförande.

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

## NULÄGESBESKRIVNING

Fastigheten Erstavik 26:19 i sydöstra Fisksätra, för vilken detaljplan för flerbostadshus upprättas, är belägen på en skogsbeväxt höjd som avgränsas av Fidravägen i söder och ett skogsområde som ansluter i övriga riktningar.

I gestaltningsprogrammet kallas höjden "Lännbohöjden".



FLYGFOTO ÖVER F D LÄNNBOSKOLAN MED OMGIVNING



BEFINTLIG SITUATIONSPLAN



forts. nulägesbeskrivning

Planområdet ligger på delvis sprängd och bearbetad mark, 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". Vid infarten finns en utomhusparkering, belägen på samma höjd som Fidravägen. Söder om Fidravägen ligger Båthöjden med en-plans kedjehus.

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

## ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ

Föreslagen bebyggelse utgörs av fyra flerbostadshus och ett parkeringshus. Ambitionen är att anpassa byggnadernas placering efter den naturliga terrängen. Och att genom denna utgångspunkt ge en gestaltning med unik arkitektonisk integritet och kvalitet.



PARKERINGSHUSET TILLSAMMANS MED BOSTADSHUSEN RAMAR IN GÅRDSRUMMET, VY FRÅN SÖDER

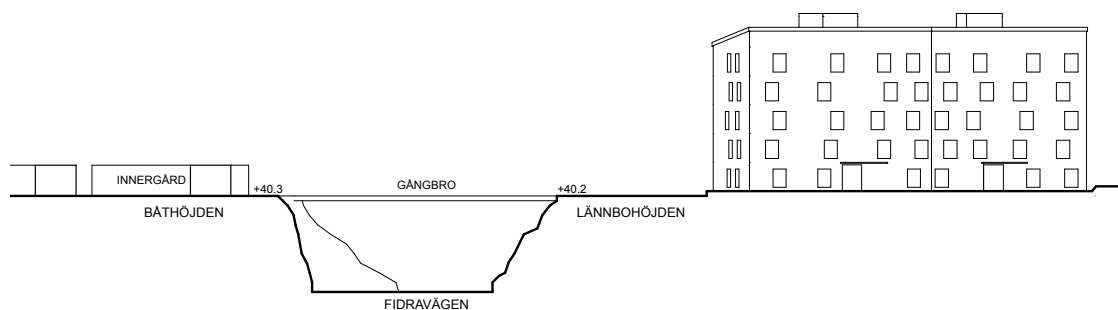
Flerbostadshusen är suterränghus orienterade i nord-sydlig riktning. Två hus i öster är placerade där Lännboskolans östra flygel tidigare låg. Två hus i väster är placerade på naturmark. Grundläggande har varit att lämna naturmarken i norr orörd, och att inte skära av gårdsrummet med en byggnad eller väg.

De föreslagna flerbostadshusen varierar i höjd och taklutning. De två kortare huskropparna i nordost respektive sydväst har fem våningar samt en suterrängvåning. Här är pulpettaken vinklade med högsta punkten mot gårdssidan. De två längre huskropparna har fyra våningar samt en suterrängvåning. Här vinklar taken i motsatt riktning, d v s med lägsta punkten mot gården.

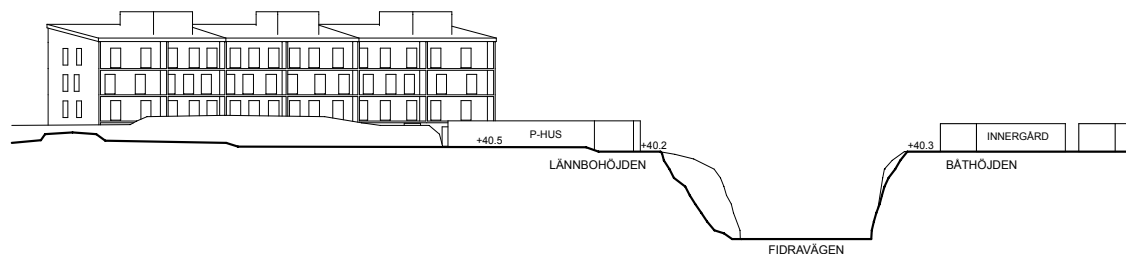
Detta innebär att höjdskillnaden mellan husen utifrån sett motsvarar en halv våningshöjd (1,5 m). Från gårdssidan är istället höjdskillnaden

motsvarande en och en halv våningshöjd (4,5 m). Ambitionen är att skapa variation och samtidigt hålla nere byggnadernas höjd utifrån sett.

Parkeringshuset ligger där Lämnboskolans södra flygel tidigare låg, parallellt med Fidravägen och uppfarten till området. Liksom flerbostadshusen ligger parkeringshuset i suterräng, med två synliga våningar mot öster, och en synlig våning mot väster och norr. De befintliga nivåskillnaderna utnyttjas för direkt tillgänglighet utifrån både till det nedre och det övre våningsplanet.



SEKTION A-A, LÄNNBOHÖJDEN OCH BÅTHÖJDEN, VY MOT VÄSTER (SE SITUATIONSPLAN SID 7)



SEKTION B-B, LÄNNBOHÖJDEN OCH BÅTHÖJDEN, VY MOT ÖSTER (SE SITUATIONSPLAN SID 7)



NY SITUATIONSPLAN



## ALLMÄN PLATSMARK

### NATURMARK

Grönskan är en bärande del i planförslaget. Bostadshusen ligger inbäddade i grönska sett från norr och från väster. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark kommer att gå i naturmarken. Gränsen markeras via den naturliga terrängens höjdskillnader.

På grund av de tunna jordlagren är det svårt att nyplantera naturmark. Det är därför extra viktigt att vegetationen sparas och värnas.

Detta innebär bland annat restriktioner för arbetsområdets utbredning under byggtiden, men styr också förhållningssätt kring nyanläggning 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 grässådd med gräsbladning för mager, torr jord typ "Weibulls tallbacke".



LÄNNBOHÖJDENS BOSTADSHUS SETT FRÅN FIKSÄTRA ALLÉVÄG



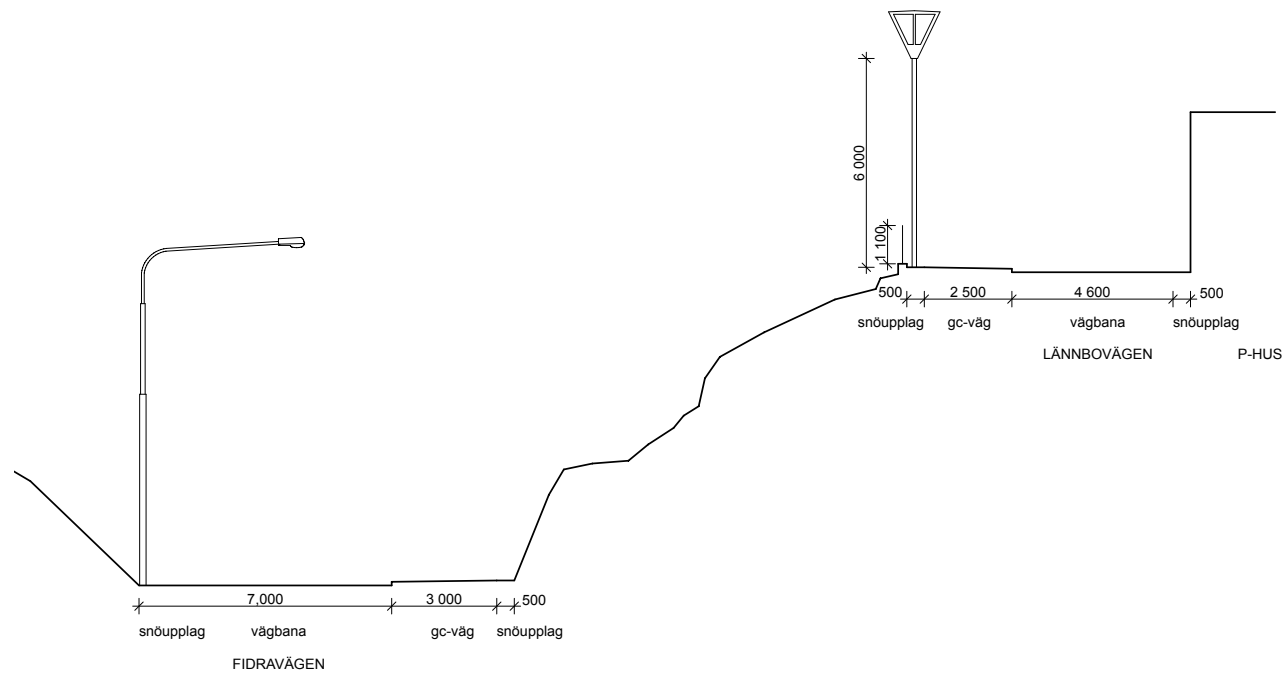
## ALLMÄN PLATSMARK

### FIDRAVÄGEN

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. Bilvägen blir smalare för att ge utrymme åt gång- och cykelvägen. Denna föreslås vara 3 m bred exklusivt sidoremsa för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:20. Gång- och cykelvägen asfalteras och ges en kantsten av granit.



FRÅN FIDRAVÄGEN SKYMTAR LÄNNBOHÖJDENS BOSTADSHUS BAKOM TRÄDEN

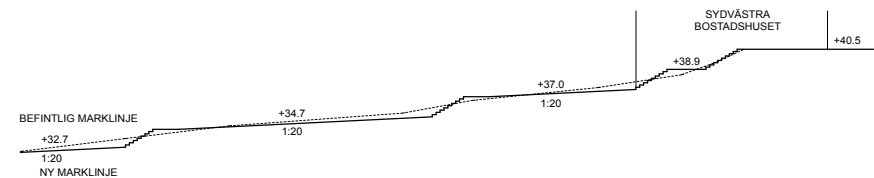
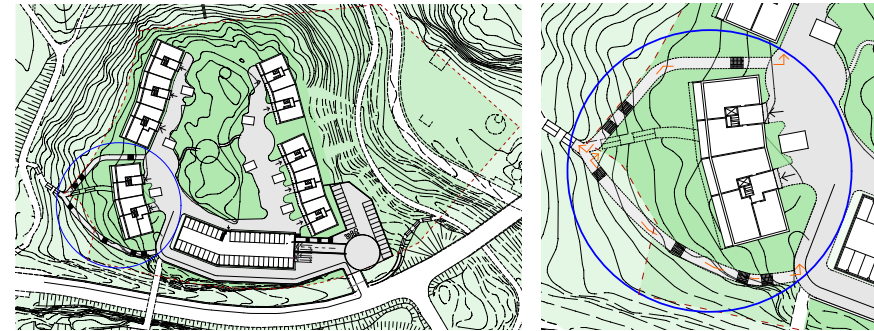


SEKTION C-C, FIDRAVÄGEN OCH LÄNNBOVÄGEN (SE SITUATIONSPLAN SID 7)

## ALLMÄN PLATSMARK GÅNGSTRÅK

I planförslaget föreslås en omdragning av gångvägen mellan Länbohöjden 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 / Länbohöjden med Fisksätra centrum. Den andra förläggs längre norrut på kvartersmark och förbinder det nya bostadsområdet med Fisksätra centrum.

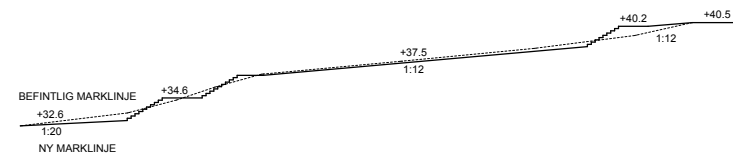
Nya gångvägar föreslås vara 2,5 m breda exklusive sidoremsor för snöupplag, och ges högsta tillåtna lutning 1:12. Befintliga och nya trappor ska förses med barnvagnsramper. Material från de trappor som tas bort återanvänds och nya trappor och räcken utförs lika de befintliga. Likaså kompletteras stolparmaturer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



SEKTION NY GÅNGVÄG PÅ ALLMÄN MARK



BEFINTLIG TRAPPA OCH RÄCKE



SEKTION NY GÅNGVÄG PÅ KVARTERSMARK

## KVARTERSMARK

### GÅRDSMILJÖ

Toppen på Lännbohöjden ligger likt en orörd halvö i mitten av det blivande gårdsrummet. Naturmarken utökas något mot sydöst. I skarven mellan naturmark och hårdgjorda ytor kompletteras växtligheten likt den befintliga med blåbärsris och olika grässorter för mager jord.

Framför bostadshusens södergavlar planteras lövträd och buskar. Utmed de västra bostadshusens gårdssida utförs en buskplantering. Genomgående väljs växtarter som naturligt växer i området, som t ex nyponrosor och rönnbärsträd.

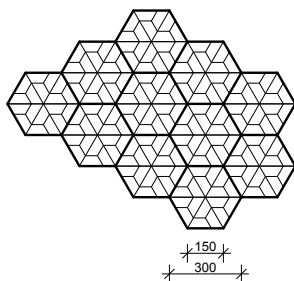
Parkeringshuset tillsammans med bostadshusen ramar in gårdsrummet. Utmed parkeringshusets samtliga fasader planteras vintergröna klängväxter. Taket kläs med sedumtak.



LÄNNBOHÖJDENS GÅRDSMILJÖ MED PARKERINGSHUSET TILL VÄNSTER, DET SYD-VÄSTRA BOSTADSHUSET RAKT FRAM OCH DET SYD-ÖSTRA BOSTADSHUSET TILL HÖGER



Det föreslagna yttskiktet på alla hårdgjorda ytor utgörs av mönsterlagda betongplattor, speciellt framtagna för Lännbohöjden. Plattorna sätts med öppna fogar för att tillåta dagvatten att rinna igenom. Plattornas form innebär att alla kanter blir oregelbundna, d v s att de hårdgjorda ytorna möter naturmarken utan vinkelräta linjer.



PRINCIP BETONGPLATTA MED RELIEFMÖNSTER

En mindre lekplats inpassas i naturmarken på samma plats som tidigare lekplats. En grusad gångväg till lekplatsen utförs i möjligaste mån tillgänglig för barnvagnar och rörelsehindrade. Gången föreslås vara 1m bred och snöröjs ej. Likaså iordningställs en grillplats. Genom val av naturliga material och lågmälda färger blir dessa anläggningar så diskreta som möjligt.



REFERENSER LEKPLATSER I NATURMARK

Anvisat finns parkeringsplatser för rörelsehindrade. Förutom vid avlastning är övrig fordonstrafik inte tillåten på gården. I anslutning till bostadshusens entréer placeras cykelparkering underskärmtak för motsvarande 2 st cyklar per lägenhet.

All belysning utformas så att den inte bländar, vare sig man befinner sig på gården eller inomhus, och bestyckas med varmvit ljuskälla. Stolparmaturer placeras utmed naturområdet i gårdens mitt. Några utvalda träd kan belysas mjukt med markarmaturer. Bostadshusens entréer markeras med belysning vid entrédörrarna. Likaså placeras en väggarmatur bredvid parkeringshusets gårdsentré.



REFERENSER ARMATURER

ARMATURER UTVECKLAS AV CLAEISSON KOIVISTO RUNE ARKITEKTKONTOR  
I SAMARBETE MED FAGERHULT BELYSNING



FÖRESLAGEN BELYSNING

## **KVARTERSMARK**

### **PARKERING OCH TRAFIK**

Totalt skapas 117 st p-platser, d v s 1 st p-plats per hushåll. 23 st p-platser finns på befintlig parkering vid infarten från Fidravägen. 87 st p-platser tillkommer i parkeringshus. Ytterligare 7 st handikapp p-platser tillkommer på gården, max 25 m från respektive entré till bostadshusen.

Lännbovägen föreslås vara 4,6 m bred (se sektion sid 9). Inräknat en ny gång- och cykelväg på vägens södra sida, samt sidoremsor för snöupplag, blir den totala bredden 8,1 m. Max lutning är 1:20.

Plushöjd för in- och utfart till parkeringshusets nedre plan är +37,5 och övre plan +40,5. Lutning på in- och utfart till det övre planet är 1:6,5.

På gårdssidan finns två vändplaner (radie 9 m). Dessa placeras där det naturligt finns större planare markytor. På parkeringen vid Fidravägen finns en vändplan för sopbilar (radie 9 m).

Ytskikt på parkering, Lännbovägen, samt in- och utfart till parkeringshus föreslås vara samma som på gården. Målet är att skapa en enhetlig miljö med ett mjukare uttryck än asfalt. På Lännbovägen utförs åtgärd för att dämpa trafikens hastighet.

En ny stödmur krävs mot branten på parkeringens östra sida. Stödmuren sticker upp 0,3 m. På stödmuren fixeras ett 0,8 m högt räcke. Samma princip gäller för in- och utfart till det övre planet på

parkeringshuset. Likaså byggs en stödmur mellan det sydöstra bostadshuset och parkeringen. Stödmuren blir 1,3 m hög, med ett 0,8 m högt räcke. Innanför räcket planteras buskar för att avskärma suterrängvåningen. Samtliga räcken utförs lika bostadshusens balkongräcken, men galvade istället för vita.

Befintligt galvaniserat räcke på södra sidan om Lännbovägen bibehålls. Samma räcke finns även på gång-och cykelbron över Fidravägen.

Stolparmaturer placeras längs med parkeringens östra kant och längs med Lännbovägens södra kant. Utmed parkeringshusets södra sida placeras förslagsvis markarmaturer för att mjukt belysa fasaden. På stödmuren mot parkeringen respektive trappan placeras lågt sittande väggarmaturer att belysa marken. Samma typer av armaturer som på gården föreslås även här.

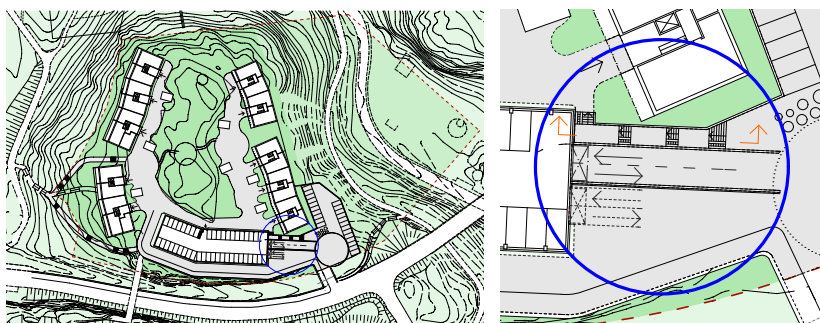




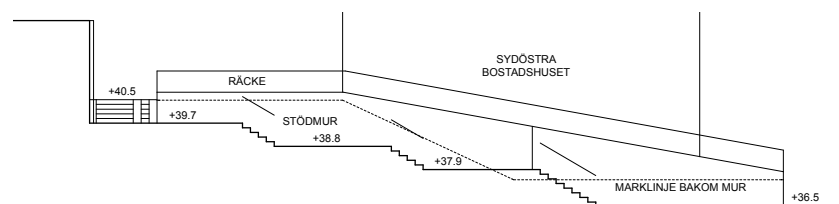
## KVARTERSMARK

### GÅNGSTRÅK

Som tidigare beskrivits föreslås en ny gångväg på kvartersmark vilken ska förbinda Lännbohöjden med Fisksätra centrum. Denna utförs lika befintlig gångväg. Likaså föreslås en ny gångväg mellan gården och utomhusparkeringen. Trappor förses med barnvagnsramper.



Stödmurar sticker upp minst 0,3 m ovanför intilliggande markplan. Ovanpå stödmurarna står ett 0,8 m högt räcke. Innanför räcket planteras buskar. Lågt sittande armaturer placeras på stödmuren att belysa marken. Ytskikt föreslås vara samma som på gården. Samtliga räcken utförs lika bostadshusens balkongräcken, men galvaniserade istället för lackerade. Likaså utförs handledare av galvaniserat stål.



SEKTION TRAPPA MELLAN PARKERING OCH GÅRD

## KVARTERMARK

### DAGVATTEN

I enlighet med Nacka kommuns dagvattenpolicy så bör dagvattnet så tidigt som möjligt återföras till det naturliga kretsloppet istället för att belasta det allmänna dagvattensystemet. Målet är att dagvattnet ska tas om hand inom fastigheten. En dagvattenutredning ska tas fram som visar lösningar för detta.

## KVARTERSMARK

### BULLERDÄMPNING

Vägtrafikbullerutredning har utförts 2011-09-06 av Structor Akustik AB, rapport nr 2011-091 r01.

Resultatet visar att de lägenheter där ljudnivån överstiger gällande riktvärden är belägna på kortsidorna av bostadshusen närmast Fidravägen. I de föreslagna byggnaderna har sovrum därför inte gavelfönster, och balkongerna avskärmas med en skärmvägg.

## KVARTERSMARK

### SOPHANTERING

På parkeringen vid Fidravägen är kärl för hushållssopor och återvinning samlade. Kärlen består av markbehållare i tre storlekar,  $\varnothing 0,9$  m,  $\varnothing 1,3$  m respektive  $\varnothing 1,7$  m.

## BOSTADSUTFORMNING

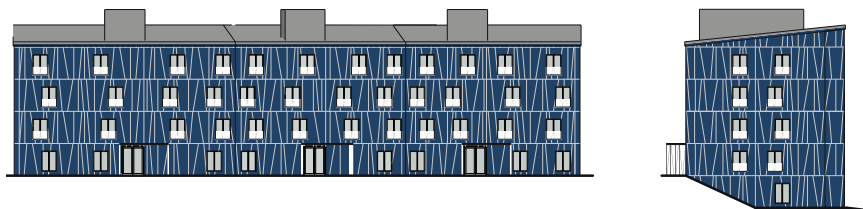
### BOSTADSHUS

Den övergripande gestalningsidén handlar om variation och repetition på en gång. Byggnadssystemet är kostnadseffektivt prefabricerat. Planlösningarna upprepas i största möjliga mån. Kök och badrum ligger nära varandra för enkel installation. Balkongerna är utformade för att undvika energiförluster. Fönstertyperna är reducerade till ett fåtal storlekar.

Men i de föreslagna byggnaderna finns samtidigt en avsiktlig variation. Planerna vinklas så att husen tillåts vecka sig fram och på så sätt bättre följer terrängen. Avtrycken av de fyra huskropparna blir därmed lite olika.

Byggnadselementen upprepas från våning till våning, men fönstrens placering varierar vilket möjliggörs genom modern produktionsteknik.

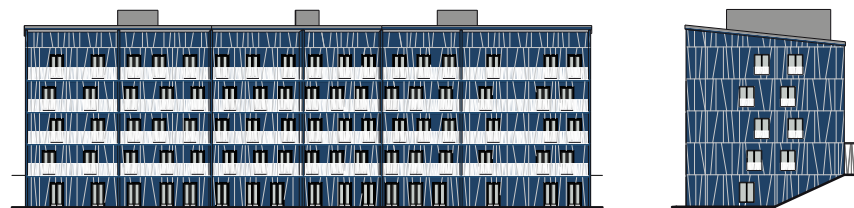
Målet är att detta sammantaget ger en enhetlig men levande miljö, att uppskattas av både förbipasserande och boende på Länbohöjden.



REFERENS FASADKULÖR, AALTO HUSET AVESTA, ALVAR AALTO 1960

Husens färgsättning ska vara av dov kulör och medverka till att byggnaderna "smälter in" i landskapsbilden. Bostadshusen föreslås putsas mörkblå. Enda undantaget är balkongernas golv och tak, där golvet är betong och taket föreslås målas vitt. Tak och plåtdetaljer utförs av aluzink. Taklutningen är 6 grader.

Byggnadselementen putsas på fabrik. De oundvikliga fogarna mellan byggnadselementen blir utgångspunkt för ett reliefmönster på fasaden. Extra vertikala "fogar", raka och vinklade, lurar bort de verkliga fogarna.



FASADER, HUS MOT NORD-VÄST



De föreslagna bostadshusen är orienterade i nord-sydlig riktning, med balkonger mot väster. Bredden på balkongerna motsvarar lägenhetsbredden.

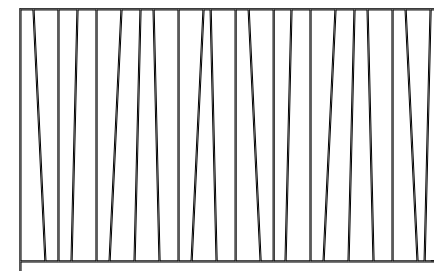
Lägenheterna på entréplan i de östra husen har privata uteplatser mot gården med en utbredning minst motsvarande balkongernas djup. Uteplatserna avgränsas med buskar eller dylikt mot gården. Innanför planteringen utformas uteplatserna individuellt.

Lägenheterna i suterrängplan har uteplatser mot naturmarken i väster eller mot parkeringen i öster. Vissa hörnlägenheter har uteplats på gaveln mot norr eller söder.

Detaljer att lyfta fram så som balkongräcken målas ljusa. Fönsterkarmar och fönsterbleck målas i kulör lika fasad, men fönsterbågar målas ljusa. Detta för att ge ett "slankare" intryck.



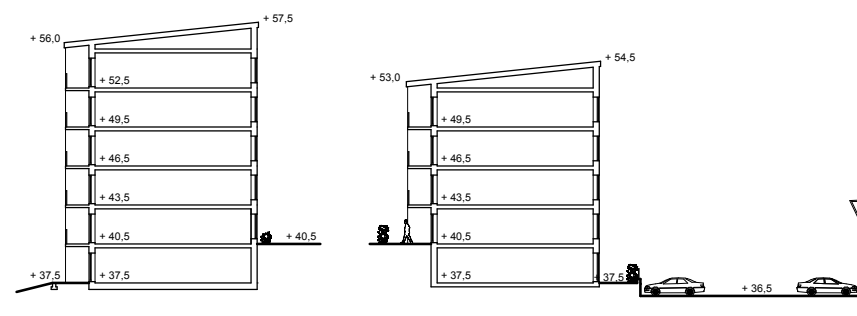
REFERENS FÖNSTERDETALJER, BELLAVISTA KLAMPENBERG, ARNE JACOBSEN 1934



ELEVATION BALKONGRÄCKE

Balkongräckena utformas med stående plattstål, vertikala eller något vinklade. Vertikala vinkelförskjutningar är ett tema som återupprepas i projektet. Dels som räcken, dels som reliefmönster i bostadshusens fasadelement, dels som träspaljé på parkeringshusets fasad.

Majoriteten av lägenheterna har en generös balkong eller uteplats. Vardagsrum och balkong är orienterade mot väster, sovrum i huvudsak mot öster. Mot balkonger är alla öppningar fönsterdörrar. Likaså har alla suterränglägenheter fönsterdörrar. Övriga fönster har bröstningshöjd 0,4 m och ett 0,7 m räckle med samma utförande som balkongräckena.



PRINCIPSEKTION UTEPLATSER OCH BALKONGER

Beroende på våningsplan och väderstreck får vyerna från lägenheterna olika karaktär. Nivåskillnader och vegetation hjälper till att göra lägenheterna mer privata. Mot norr finns utblick över Lännerstasundet. Mot öster är vyn helt privat, med fri utsikt över träden även i suterrängplan. Mot väster är vyn från de nedre planen mer intim med närhet till grönskan. I de övre planen ser man Fisksätra bakom träden.

I förslaget är lägenhetsfördelningen är 32 % 2:or, 48 % 3:or och 20 % 4:or. 3:orna ovanför entréplan är möjliga att göra om till 4:or genom att dela av vardagsrummet. Takhöjden är 2,7 m. Samtliga 3:or och 4:or är genomgående, med ljus från två eller tre håll. 2:orna (utom i suterräng) är hörnlägenheter, med ljus från två håll.

#### Ytsammanställning:

(ungefärliga siffror)	BTA / BTA ljus	BOA	BIA suterräng lgh	BIA förråd
Hus mot NÖ, 24 st lgh	2593 / 2375 m <sup>2</sup>	1849 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Hus mot SÖ, 30 st lgh	3199 / 2861 m <sup>2</sup>	2315 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Hus mot SV, 29 st lgh	2855 / 2620 m <sup>2</sup>	2049 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
Hus mot NV, 34 st lgh	3416 / 3065 m <sup>2</sup>	2411 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
Totalt, 117 st lgh	12063 / 10921 m <sup>2</sup>	8624 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	604 m <sup>2</sup>
Total BTA P-HUS	2077 m <sup>2</sup>			

Lägenheterna har ett ventilationssystem med till- och frånluft. I anslutning till varje trapphus är ett centralt luftbehandlingsaggregat placerat med värmeåtervinningssystem på taket. Ambitionen är att minimera de byggnadsvolymer som blir synliga på taket.

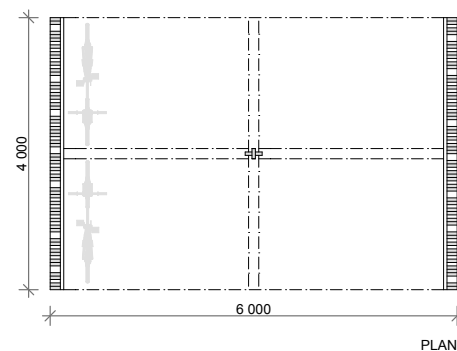
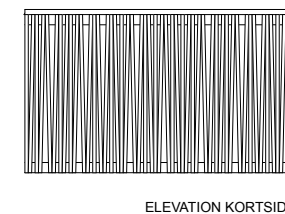
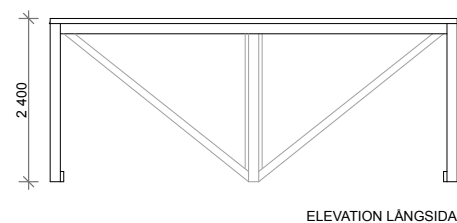
Byggnaderna föreslås miljöklassas med certifieringsnivå Guld, enligt "Miljöklassad byggnad, Manual för ny/projekterad byggnad" utgivare Boverket 2010.

## BYGGNADSUTFORMNING

### SKÄRMTAK FÖR CYKLAR

Principen för parkeringshusets träspaljé återkommer i cykelparkeringens utformning. Ett skärmtak vilar på två gavlar med en genomsliktig, oregelbunden träspaljé. Vintergröna klängväxter planteras utmed gavlarna. Långsidorna förblir helt öppna. Taket kläs med sedumtak. Taklutning är 1°.

Cykelparkeringen placeras i anslutning till bostadshusens entréer och blir totalt 7 st. Varje skärmtak rymmer 34 st cyklar.



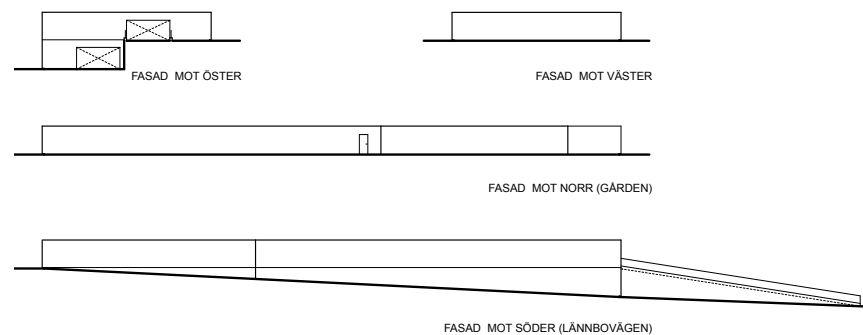
PLAN OCH ELEVATIONER CYKELPARKERING

## BYGGNADSUTFORMNING

### PARKERINGSKUS

Sett utifrån uppfattas parkeringshuset som en sluten byggnad klädd med oregelbunden träspaljé och täckt med vintergröna klängväxter. Taket kläs med sedumtak. Taklutning är 1°.

Parkeringshusets bjälklag utgörs av prefabricerade håldäck, 17 m långa, vilka spänner mellan pelare i fasad. Mot söder blir fasaden delvis öppen mellan pelarna för naturlig ventilation. Hela fasaden kläs med stående spaljé, förslagsvis 45x145 mm, med den smala sidan synlig. Panelen fixeras med 50 mm distans mot betongen med dold infästning. Maxavstånd mellan de vertikala eller vinklade reglarna är 100 mm.



FASADER PARKERINGSKUS



LÄNNBOHÖJDENS ENTRÉ SETT FRÅN FIDRAVÄGEN

## **MEDVERKANDE**

Programmet har utarbetats av Nacka kommun, Skanska Nya Hem AB och Claesson Koivisto Rune arkitektkontor AB.

Emma Färje Gustafsson	Planarkitekt Nacka kommun
Björn Bandmann	Exploateringsingenjör/ Projektledare Nacka kommun
Charlotte Ohm	Skanska Nya Hem
Mårten Claesson	Claesson Koivisto Rune
Lotti Engstrand	Claesson Koivisto Rune
Deta K Gemzell	Claesson Koivisto Rune