

GESTALTNINGSPROGRAM

DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN - BJÖRKNÄS

TALLUDDSVÄGEN, BJÖRKNÄS 1:52, BJÖRKNÄS

Dnr KFKS 2015/21-214

PROJEKT 9433

SAMRÅD 2016

INNEHÅLL	
BAKGRUND	3
INLEDNING	3
SYFTE	
GESTALTNINGSPROGRAMMETS INNEHÅLL OCH FUNKTION	
DOKUMENTETS STATUS	
PROCESSEN	
ANALYS OCH IDÉ	3-4
BEFINTLIG SITUATION / FÖRUTSÄTTNINGAR	
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ	
UTEMILJÖN	4-5
FÖRHÅLLET MELLAN OFFENTLIGA RUM OCH PRIVATA RUM	
BOSTADSGÅRDAR OCH FÖRGÅRDSMARK	
ANGÖRING	
KOLLEKTIVTRAFIK	
BYGGNADER	6-7
VOLYMER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
TERRÄNGANPASSNING	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
LÄGENHETSKVALITETER DAGSLJUS, SOLLJUS OCH UTBLICKAR	
LJUD	
BRAND	
SOPHANTERING	
PARKERING	
CYKELPARKERING	
BOSTADSKOMPLEMENT	
SAMMANSTÄLLNING YTOR / LÄGENHETER	
FOTOMONTAGE	7
SITUATIONSPLAN	8
FASADER	9-11
SEKTIONER	12
PLANER	13-14
DIAGRAM / KONCEPT	15
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER	16-17
EXEMPEL FASADUTSNITT	18
SOLSTUDIER	19

BAKGRUND

Flerbostadshuset öster om Talluddsvägen omfattas av fastigheten Björknäs 1:52, som ägs av Skandia Bostäder AB. Kvarteret är beläget i Björknäs. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus. Huset är 4 våningar högt och formar sig kring en angoringsväg tvärs Talluddsvägen samt parkering för bostäderna mot söder. Kvarteret föreslås kompletteras med tre nya hus om 3-5 våningar vilka innehåller tillsammans 51 lägenheter.

INLEDNING

Syfte

Gestaltningssprogrammet har tagits fram i syfte att tydliggöra detaljplanen i text och illustrationer avseende byggnadernas och utemiljöns utformning. I gestaltningssprogrammet framgår vilka principer som ska tillämpas för komplettering av nybyggnad och för gestaltning av utomhusmiljön.

Gestaltningssprogrammets innehåll och funktion

Avsikten med gestaltningssprogrammet är att bland berörda parter fastställa vikten av, och definiera de enskilda byggnadernas gestaltning. Denna handling uttrycker en ambition och kvalitetsnivå som alla inblandade parter står bakom beträffande utformning, material, teknik och utförande.

Dokumentets status

Gestaltningssprogrammet skall ge vägledning till utformning av tomt och byggnader utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Det skall förtydliga och komplettera intentionerna i detaljplanen och utgöra program för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Tillsammans med detaljplan utgör gestaltningssprogrammet också underlag vid upprättande av exploateringsavtal.

Processen

Programmet skall biläggas förslag till detaljplan och i dess slutgiltiga form utgöra fördjupad beslutsgrund för antagande av detaljplan. Programmet med dess illustrationer och foton har tagits fram av Krook och Tjäder arkitekter, Archus landskapsarkitekter och Skandia fastigheter AB i samverkan med Sweco/Nackakommun.

ANALYS OCH IDÉ

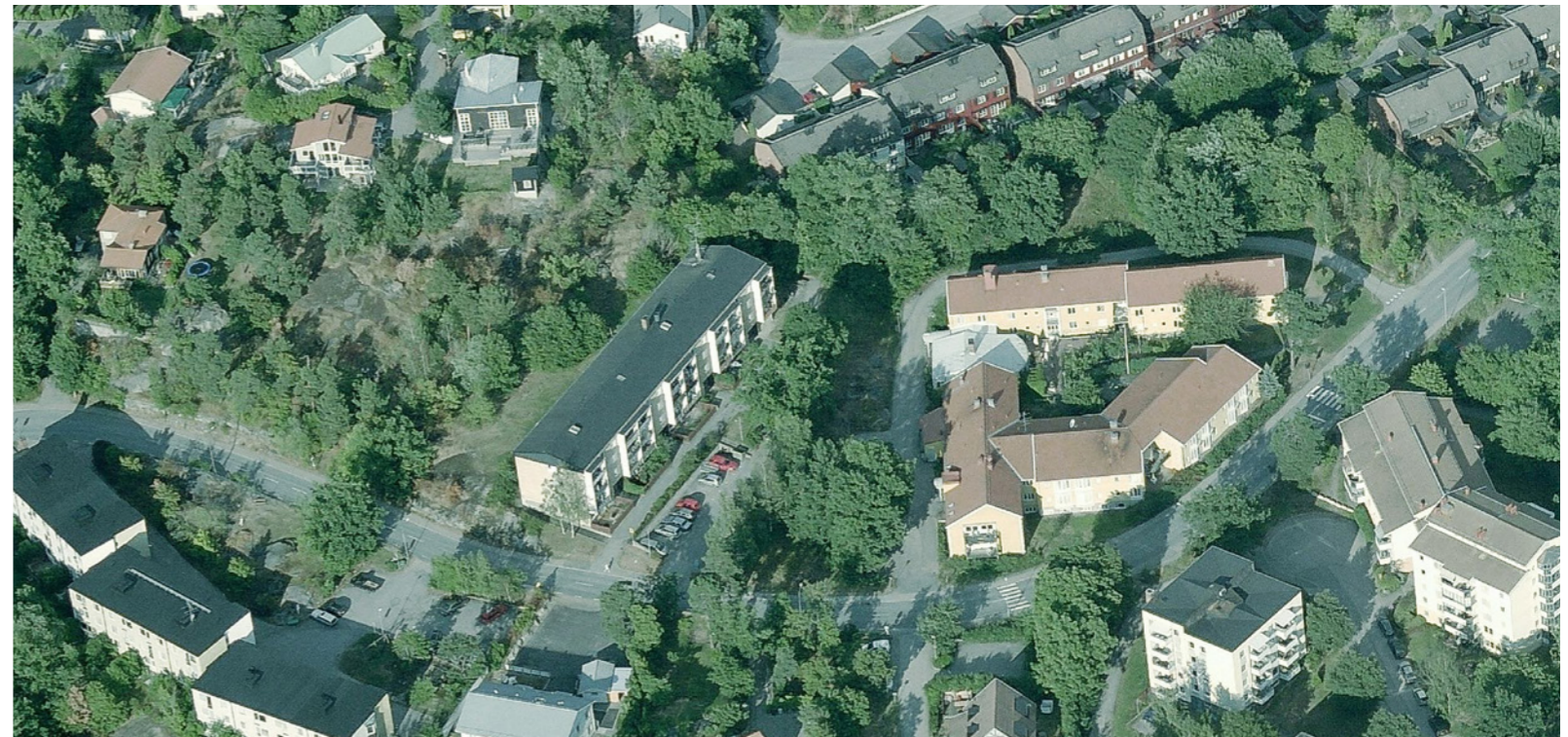
Befintlig situation / förutsättningar

Aktuell fastighet Björknäs 1:52 samt del av 10:1 och 1:1 på Talluddsvägen i Björknäs ligger inom översiktsplan som anger att en förtätning i området generellt är lämpligt pga. det goda service- och kollektivtrafikläget. Området är i översiktsplanen utpekade som ett av de områden som omfattas av stadsbyggnadsstrategin "Utveckla lokala centra och deras omgivning" och definieras som medeltät stadsbebyggelse där ca 100 nya bostäder kan byggas fram till 2020.

Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Skandia fastigheter AB. På fastigheten finns idag ett flerbostadshus (Talluddsvägen 14 A-D) och gränsar mot två kommunala fastigheter i norr och öster (Björknäs 10:1 och 1:1) som idag är planlagda som parkmark. I Parkmarken är kuperad och består främst av berghällar, några tallar och annan vegetation på en liten platå. Höjdskillnaden mellan vägen och platån är ca 6 m och sluttningen fortsätter sedan upp mot villaområdet längre österut.

Från platån har man utsikt mot Skurusundet västerut. Längs Talluddsvägen östra sida finns gångbana och en busshållplats (Gundersberg). Idag finns ingen gångbana på Talluddsvägens västra sida.

Tomten ligger på gränsen mellan två olika bebyggelsekaraktärer. Med start i Björknäs centrum börjar ett område med flerbostadshus. På andra sidan tomt är det ett stort område med villor och



Flygfoto befintlig situation



Flygfoto förslag

radhus.

Tomten är mycket kuperad och det är en stor kvalitet. Ny bebyggelse bör ta hänsyn till terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Från tomten är det ca 500 meter till service i Björknäs centrum och till småbåtshamnen vid Skurusundet är det ca 400 meter.. Området kan inte betraktas ha stadsmässiga kvaliteter.

I den norra delen av fastigheten Björknäs 10:1 finns en stenmur längs Talluddsvägen.

Skandia fastigheter har sitt nordvästra hörn på kommunens fastighet (Björknäs 10:1) pga. att den fastighetsreglering som stadsplanen föreslog inte genomfördes.

Befintlig fastighet Björknäs 1:52 har ca 29 lgh med tillhörande markparkering framför bostadshuset åt söder. Infarten till parkeringen är från Talluddsvägen. De befintliga lägenheterna är orienterade mot söder och är genomgående med sovrum åt norr. Sopskåp finns längs Talluddsvägen och längst in på markparkeringen finns en miljöstation.

Vid gavelfasaden mot öster finns en anlagd uteplats och längs fasaden mot söder löper en angoringsväg som förbinder bostadshusens entréer. Det finns ingen egentlig bostadsgård idag och det saknas lekplats inom fastigheten.

Söder om Skandias fastighet finns ett kommunalt äldreboende. En tvärgata till Talluddsvägen fungerar som angoringsväg för personal / besökare samt som inlastning / sophämtning för fastigheten. Äldreboende nyttjar idag 10 st parkeringsplatser på Skandias fastighet.

Omkringliggande villor i öster ligger på en högre nivå i förhållande till Talluddsvägen .

Övergripande gestaltningsidé

Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse.

Bebyggelsen strävar att ge en inramning samt mervärden åt gaturummet längs Talluddsvägen.

Den förhåller sig även till naturmarken / skogsbacken i öster med dess utsiktspunkter. Den nya exploateringen tar även hänsyn till befintliga passager över tomten , i detta fall mellan bebyggelsen i öster samt busshållplats samt Talluddsvägen i väster. Husen är därför tvärställda längs Talluddsvägen och bevarar då de omkringliggande husens utsikt samt möjliggör en passage till Talluddsvägen / busshållplatsen. Ett nytt hus placeras söder om det befintliga bostadshuset samt två nya hus i norr. Två gårdar skapas, ett mellan det befintliga flerbostadshuset & hus 1 , samt mellan hus 2 & 3. Husen följer en solfjäder form som anspelar på husen väster om Talluddsvägen samt Talluddsvägens svängning. Husen eftersträvar typologi "hus i park" dock med en starkare anknytning till naturmark än anlagd parkmark.

UTEMILJÖN

Förhållandet mellan offentliga rum och privata rum

Öppningarna mellan husen skapar kontakt mellan vägen och gårdarna samt med skogsbacken ovanför. För att tydligare koppla samman gatan med skogsbacken och bebyggelsen öster om de nya husen föreslås en ny gångstig mellan hus 2 och det befintliga huset.

Bostadsgårdar och förgårdsmark

Bostadsgårdarna är placerade mellan hus 1 och det befintliga bostadshuset (gård 1) samt mellan hus 2 och hus 3 (gård 2). Gårdarna ligger i ett plan och är därför tillgängliga för alla. På gård 2 finns en trappa som leder upp mot den omgivande naturmarken så att den blir lättillgänglig för de boende och en naturlig förlängning av bostadsgården.

Båda gårdarna innehåller vistelseytor med sittplatser i flera olika lägen samt en grill. Det finns även en mindre yta för lek på båda gårdarna, med fokus på mindre barn.

Gårdarna blir i kontrast till naturmarken mer byggda med en tydlig trädgårdskaraktär. Växtmaterialet ska spegla årtidsväxlingarna med tidig vårblooming, lång sommarsäsong, tydliga höstfärger och intressanta inslag vintertid. Båda gårdarna har ett flertal träd, varav ett är ett större vårdträd som ger gården karaktär och identitet. Övriga träd är mindre och kanske flerstammiga och bidrar till en mänsklig skala.



Befintlig situation 1:1000

Förgårdsmarken samt gård 1 har en tydlig prägel av den omkringliggande naturmarken vad gäller växtmaterial och utformning. Det förankrar den nya bebyggelsen på platsen och samspelar väl med området i övrigt.

Angöring

Infart och utfart till de nya husen görs från Talluddsvägen. Till hus 1 och det befintliga huset sker angöring via den nya bostadsgården, där den befintliga angöringsvägen bevaras. Det går även att angöra hus 1 vid tvärgatan söder om huset, vilket görs tillgänglig med entré 1 meter över mark samt ramper på 1:20.

Vid hus 2 och 3 skapas en ny angöringsyta med parkeringsplatser, cykelparkeringar och entréer. Övrigt enligt trafik PM.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats på Talluddsvägens östra sida placeras mellan infart/utfart vid hus 2 & 3. Busshållplatsen är idag 13 meter lång men dimensioneras till 19 m. Busshållplats / trottoar görs 2 meter bred. Övrigt enligt trafik PM.

Dagvattenhanterning

Enligt planförslaget föreslås samtliga byggnader förses med gröna tak, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt. I vårt förslag har vi med beräkningar för dagvattenlösningar med och utan gröna tak.

De föreslagna åtgärderna för dagvattenhanteringen i området är att anlägga ett makadamdike längs västra delen av detaljplaneområdet, precis öster om vägen. Eftersom marken naturligt lutar åt väster på detaljplanområdet blir det en naturlig uppsamlingspunkt för dagvattnet. Detta förutsätter dock att höjdsättningen av området även i fortsättningen följer topografin och att ytorna därmed avrinner västerut. Makadamdiket har en renande effekt på dagvattnet samt bromsar hastigheten vid extrema regn. Makadamdikena föreslås anläggas med en dränledning som leder dagvattnet till dagvattenkassetter där dagvattnet fördröjs. I det föreslagna parkeringshuset installeras en oljeavskiljare, efter krav från Nacka kommun, som kommer rena dagvattnet. Stor del av de hårdgjorda ytorna föreslås bli permeabla ytor, något som landskapsarkitekten har förespråkat likaså. Det norra avrinningsområdet avrinner även i framtiden norrut, men med ett beräknat minskat dagvattenflöde. Den befintliga fastigheten föreslås ansluta sina stuprännor till dagvattenkassetter för att fördröja dagvattnet innan det släpps ut på nätet, alternativt kan takvattnet ledas till rain gardens. Asfaltsytor i södra detaljplanområdet föreslås höjdsättas så att dagvattnet leds till en dagvattenkassett som sedermera ansluter till dagvattennätet.



Situationsplan 1:1000

- 1 - Ett nytt bostadshus på 3-5 våningar placeras längs Talluddsvägen.
- 2 & 3 - Två nya bostadshus på 3-5 våningar placeras längs Talluddsvägen.
- 4 - Befintligt bostadshus.
- 5 - Nytt garage i två våningar. Infart från tvärgata vid äldreboende.
- 6 - Bostadsgårdar, med ny lekplats / grillplats samt uteplatser.
- 7 - Angöring befintligt hus samt bostadshus 1.
- 8 - T-vänd plan.
- 9 - Angöring bostadshus 2 & 3, med 5 p-platser varav 1 är RHP-plats samt angöring sopbil med ny miljöstation.
- 10 - Föreslagen gångstig mellan husen med access till busshållplats / lokalgata.
- 11 - Ny placering busshållplats.
- 12 - Ny placering befintliga p-platser längs tvärgata.
- 13 - Miljörum befintligt hus & hus 1.
- 14 - Miljörum hus 2 & 3.



Utblickar

BYGGNADER

Volymer, gestaltning och karaktär

Husen tar upp den vinkeln som finns mellan Talluddsvägen och dess tvärgata vid vårdboendet. Denna form tas upp i de övriga husen och skapar en ny enhetlig typologi som förhåller sig till stadsrummet längs Talluddsvägen och naturtomten åt öster. Vinkeln öppnar upp den offentliga passagen mellan hus 2 och det befintliga bostadshuset samt vinklar sig runt den befintliga höjden norr om hus 3. Husens tak är även vinklade, mot villabebyggelsen i öster samt utsikten i väster, och utförs med sedumtak vilket anspelar på naturtomten samt skapar ett vackert taklandskap från öster och väster.

En kraftig sockel markerar mötet med topografin och skapar en helhet för de tre nya husen samt det befintliga flerbostadshuset.

Husen har indragna balkonger längs långsidor vilket skapar ljudskugga mot Talluddsvägen.

Terränganpassning

I och med att parkering för bostäderna sker i sluttning under det nya huset i söder, så kan husen anpassas till topografin samt medför ett avsevärt mindre ingrepp i berget/befintlig natur.

I och med att husen behåller sin takhöjd från Talluddsvägen i väster mot den högre villabebyggelsen, så anpassar sig husen till villabebyggelsen med våningar på 2-3 våningar i öster.

Öppningarna mellan husen skapar kontakt mellan vägen och gården / skogstomten ovanför.

Hus 1 får en lägre höjd på tre våningar mot gården till befintliga huset.

På den nya gården som skapas framför det befintliga bostadshuset tas höjden ned på den nya huset, ner till 3 våningar.

Materialval, färgsättning

De nya husen samspelar med det befintliga bostadshuset samt äldreboendet i söder i form av liknande kulörer.

Skalan går från en mörkgråbeige kulör i norr till en ljusgråbeige i söder. Husen kan vara putsade alternativt med ett diagonalt skiffer i skivmaterial. De nya husen tar upp de vita fönstren samt vita fönsterband som finns i det befintliga bostadshuset. Balkongnischen utförs i vitt.

Sockeln samt gårdar utförs i betong samt med beklädnadsmurar. Entrepertier i trä.

Taken utförs i sedumtak vilket anspelar på husens förhållande till skogsbacken/naturtomten.

Lägenhetskvaliteter, dagsljus och utblickar

Lägenheterna är vända mot söder samt har möjlighet till utblickar mot utsikten i väster. För och eftermiddagssol ges lägenheterna då gårdarna är öppna åt väster och öster.

Ljud

Lägenheterna är en våning upp i förhållande till Talluddsvägen.

Lägenheterna spänner mellan norr / söder och har alltid en tyst sida. 2 rok har tystsida mot loftgång samt tyst sovrum vid indragna balkonger. Balkonger är delvis inglasade mot Talluddsvägen.

Brand

Uppställning brandbil sker längs Talluddsvägen.

Det befintliga bostadshuset klarar utrymning med mobil stege. De nya husen har TR2 trapphus samt angreppsväg via en sekundär entré i källaren.

Sophantering

För hus 2 och 3 löses sophantering i ett miljörum i källaren av hus 2 med ingång från angöringsytan. Tömning sker från angöringsytan. För hus 1 och det befintliga huset löses sophantering med ett miljörum med nedkastning från ovasida bjälklag. Tömning sker från lokalgatan vid äldreboendet.



Situationsplan, befintliga träd som tas ned
Skala 1:1000



Uteplatser, nya och befintliga



Flöden



Gårdar/naturmark

FOTOMONTAGE

Parkering

Enligt Nacka kommuns riktlinje "Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun" är behovet av bilparkering enligt zon B. I normen rekommenderas 0,9 bpl/lgh >= 2 rok och 1,0 bpl/lgh 2 rok. Parkering med 64 p-platser sker i 2 plan under hus 1 med infart / utfart mot stickgata vårdboende / grannfastighet, varav två är RHP-plats.

Parkering sker även framför hus 2 & 3 med 5 p-platser, varav en är RHP-plats.

Detta ger tillsammans totalt 69 p-platser. Behovet för de nya lägenheterna är 48 p-platser och 21 p-platser är för de befintliga lägenheterna, lika tidigare antal p-platser.

De 10 p-platser som tillhör äldreboendet, längs tvärgata Talluddsvägen, omplaceras och antal p-platser kvarstår.

P-kalkyl enligt trafikkonsults utredning.

Cykelparkering

Cykelparkering placeras i cykelförråd i entrevåning för hus 2 & 3. Hus 1 i har förråd i plan 0, garage. Besöksparkering placeras i anslutning till entréer. Befintlig cykelparkering på gård fördubblas enligt trafikkonsult. Hus 1 - 3 har totalt 102st cykelparkeringar (2 X 51 st lgh).

P-cykelnorm på 2 cpl/lgh enligt normer.

Bostadskomplement

Bostadskomplement placeras i entréplan. Fläktrum i vindsvåning.

Sammanställning ytor / lägenheter

BTA Bostäder	4286 m ²
BTA bostadskomplement	880 m ²
BTA Fläktrum	150 m ²
BTA Garage	1729 m ²
Total BTA	7045 m ² (varav 4342 m ² ljus BTA & 2703 m ² mörk)
Tillkommande lägenheter:	51st varav: 1st 1 rok, 31st 2 rok & 19st 4 rok.



Fotomontage passage mellan befintlig hus och de nya husen, vy västerut.



Fotomontage Talluddsvägen, vy österut.

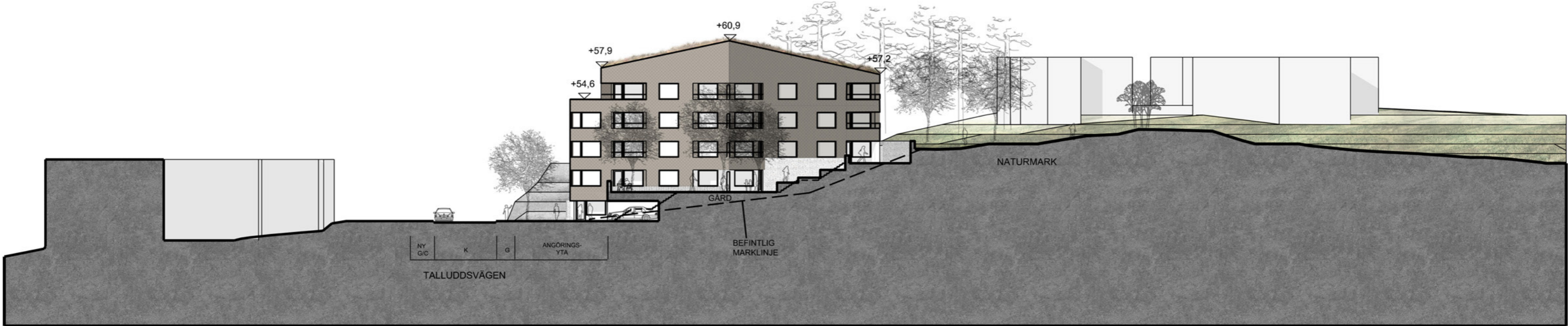


○ Situationsplan, skala 1:500

FASADER

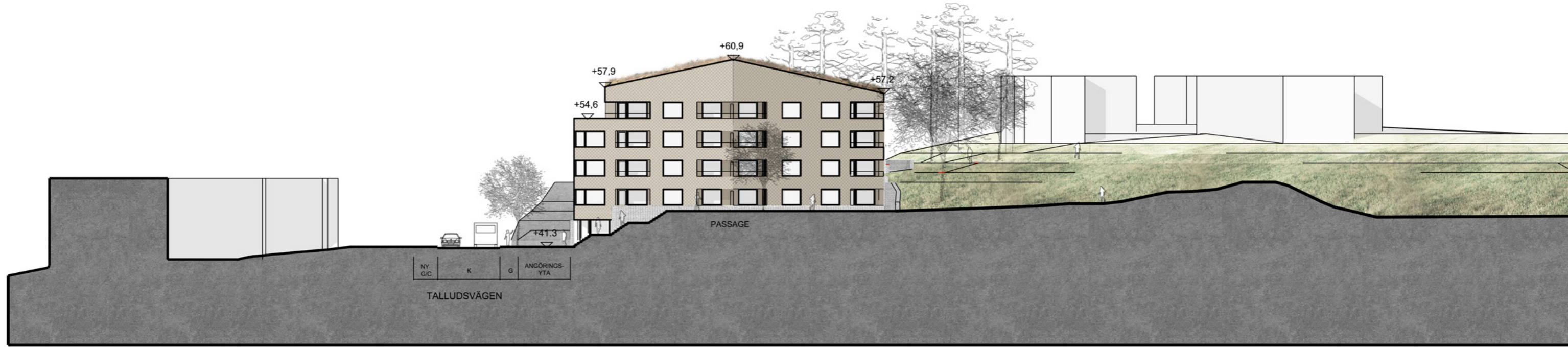


FASAD MOT VÄSTER / TALLUDDSVÄGEN
SKALA 1 : 500



FASAD SÖDER HUS 3 & SEKTION GÅRD
SKALA 1 : 400

FASADER

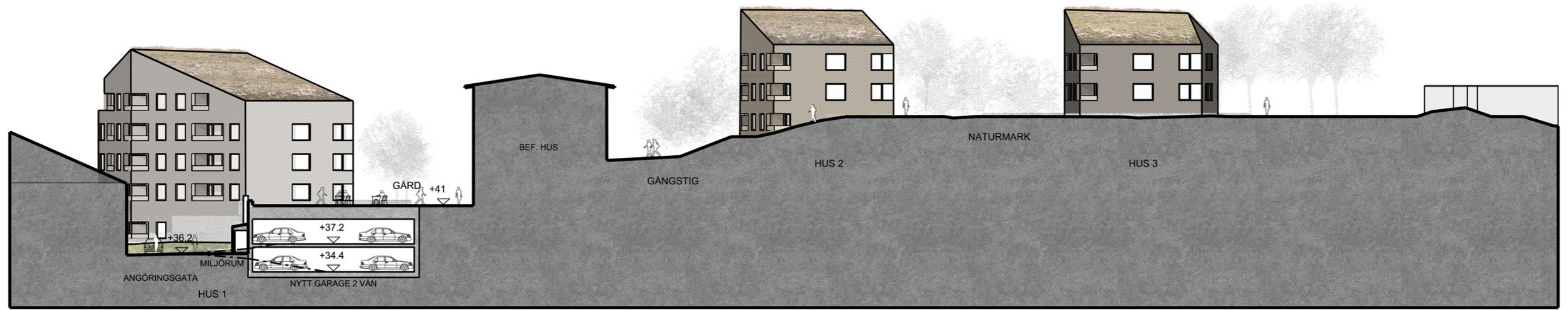


FASAD SÖDER HUS 2 & SEKTION PASSAGE
SKALA 1 : 400



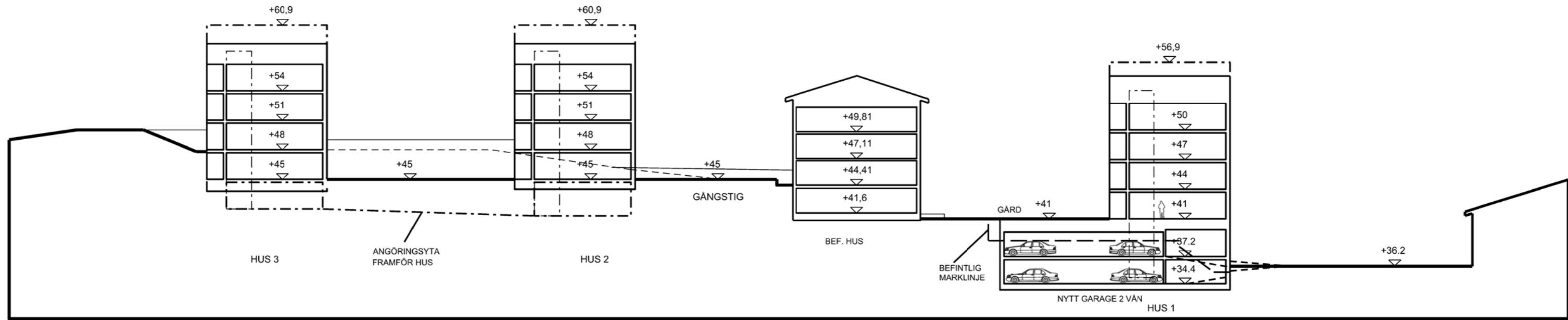
FASAD SÖDER HUS 1 & SEKTION TVÄRGATA TALLUDSVÄGEN
SKALA 1 : 400

FASADER

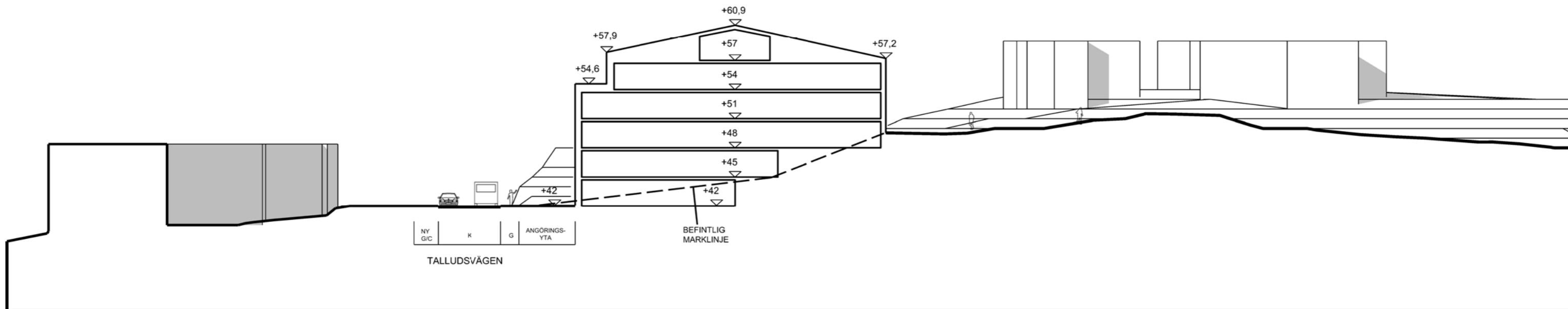


FASAD ÖSTER HUS 1,2 & 3 , TVÄRSEKTION BEFINTLIGT HUS, ANGÖRINGSGATA
SKALA 1 : 400

SEKTIONER

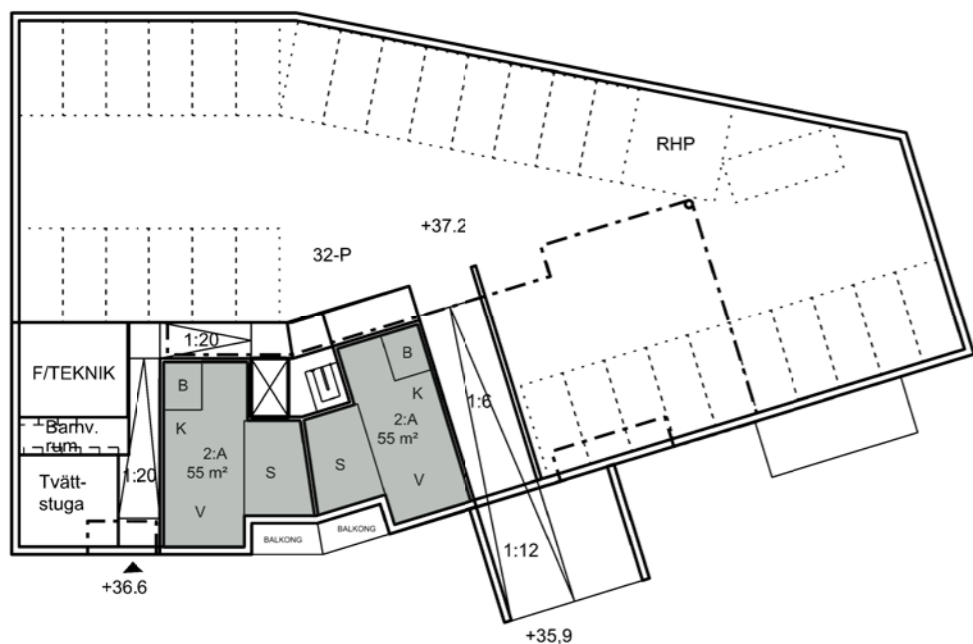


TVÄRSEKTION GÄRDAR
SKALA 1 : 400

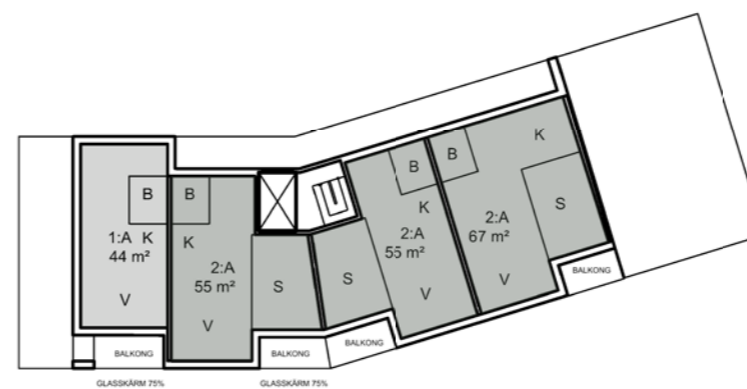


LÄNGDSEKTION HUS 3
SKALA 1 : 400

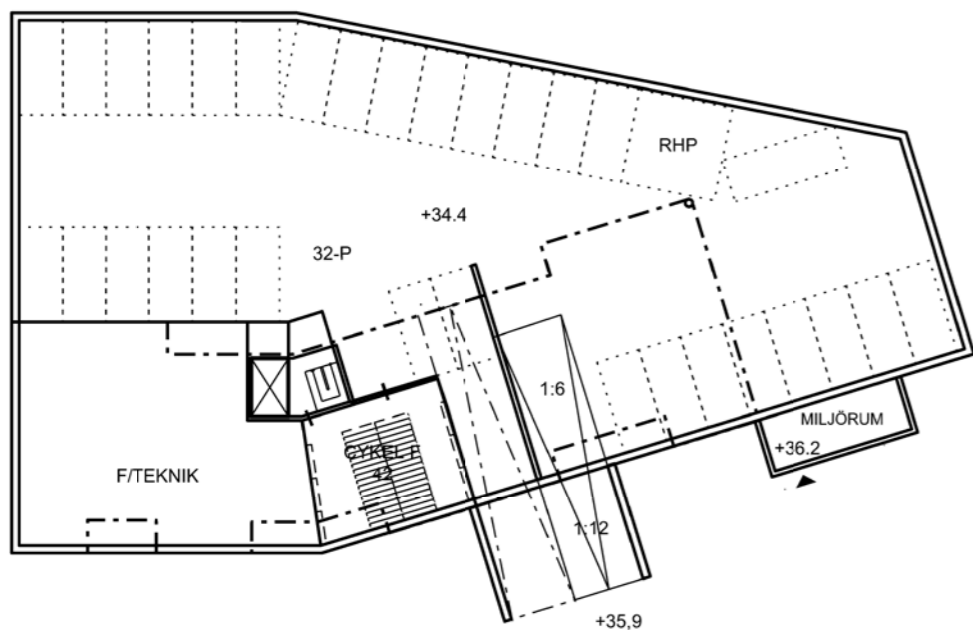
PLANER



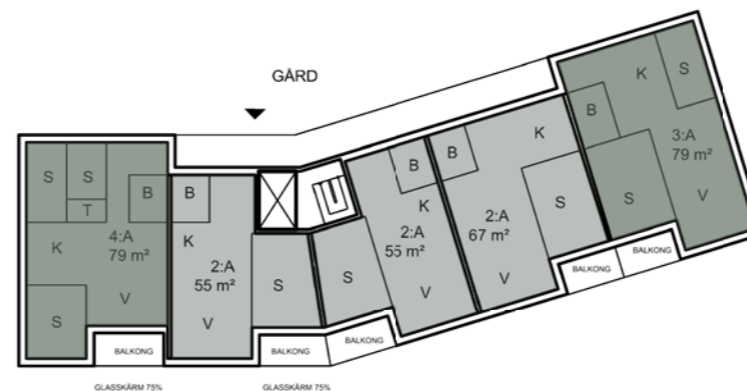
GARAGE / ENTRÉ PLAN 1



PLAN 5

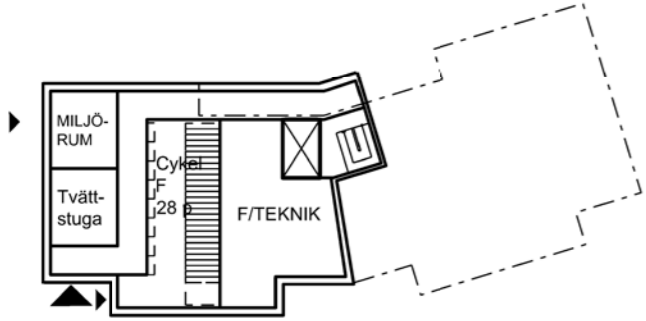


GARAGE PLAN 0

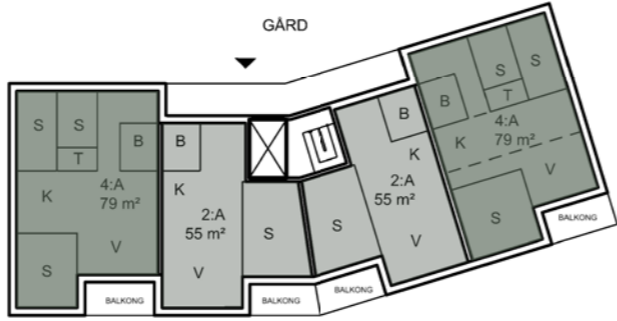


ENTRÉPLAN / TYPPPLAN PLAN 2 - 4

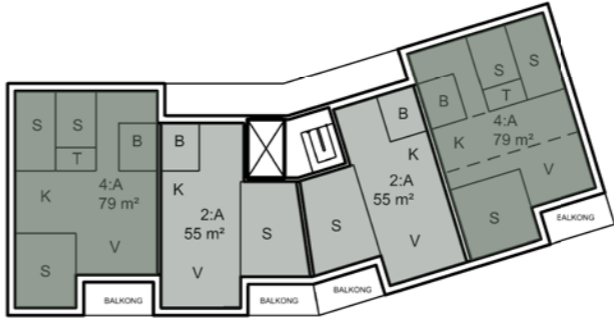
PLANER HUS 1
SKALA 1 : 400



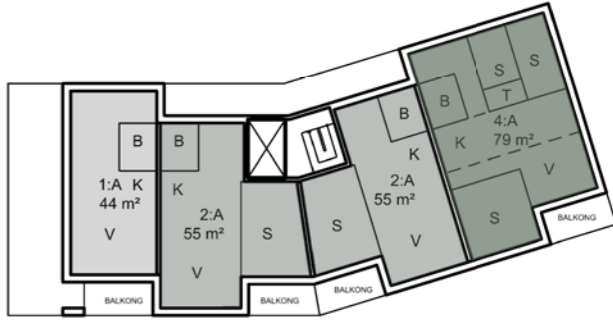
ENTRÉPLAN



PLAN 1 GÄRD

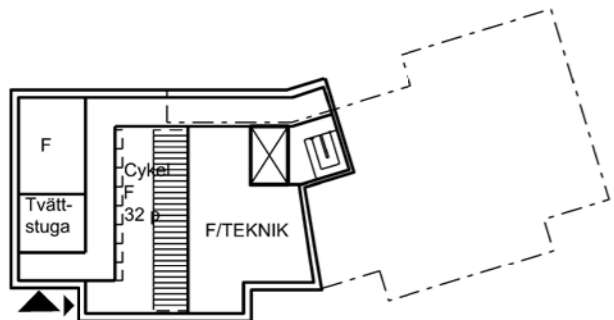


PLAN 2-3

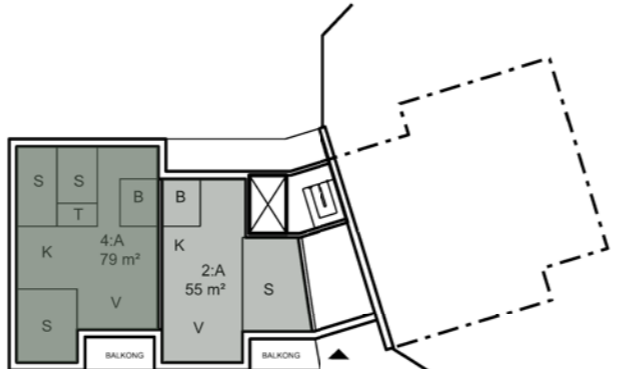


PLAN 4

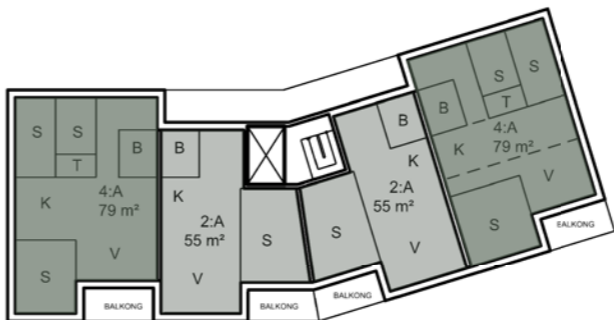
PLANER HUS 2
SKALA 1 : 400



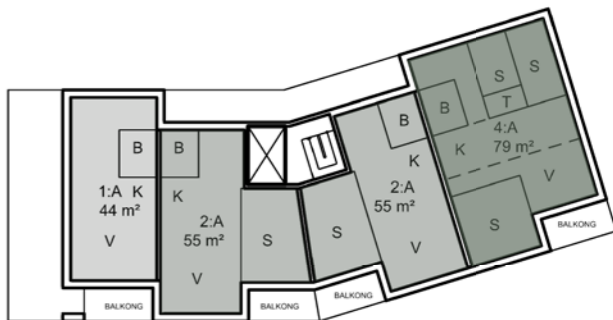
ENTRÉPLAN



PLAN 1 GÄRD



PLAN 2-3



PLAN 4

PLANER HUS 3
SKALA 1 : 400



Situationsplan
Skala 1:1000



Situationsplan, befintliga träd som tas ned
Skala 1:1000



Uteplatser, nya och befintliga



Flöden



Gårdar/naturmark

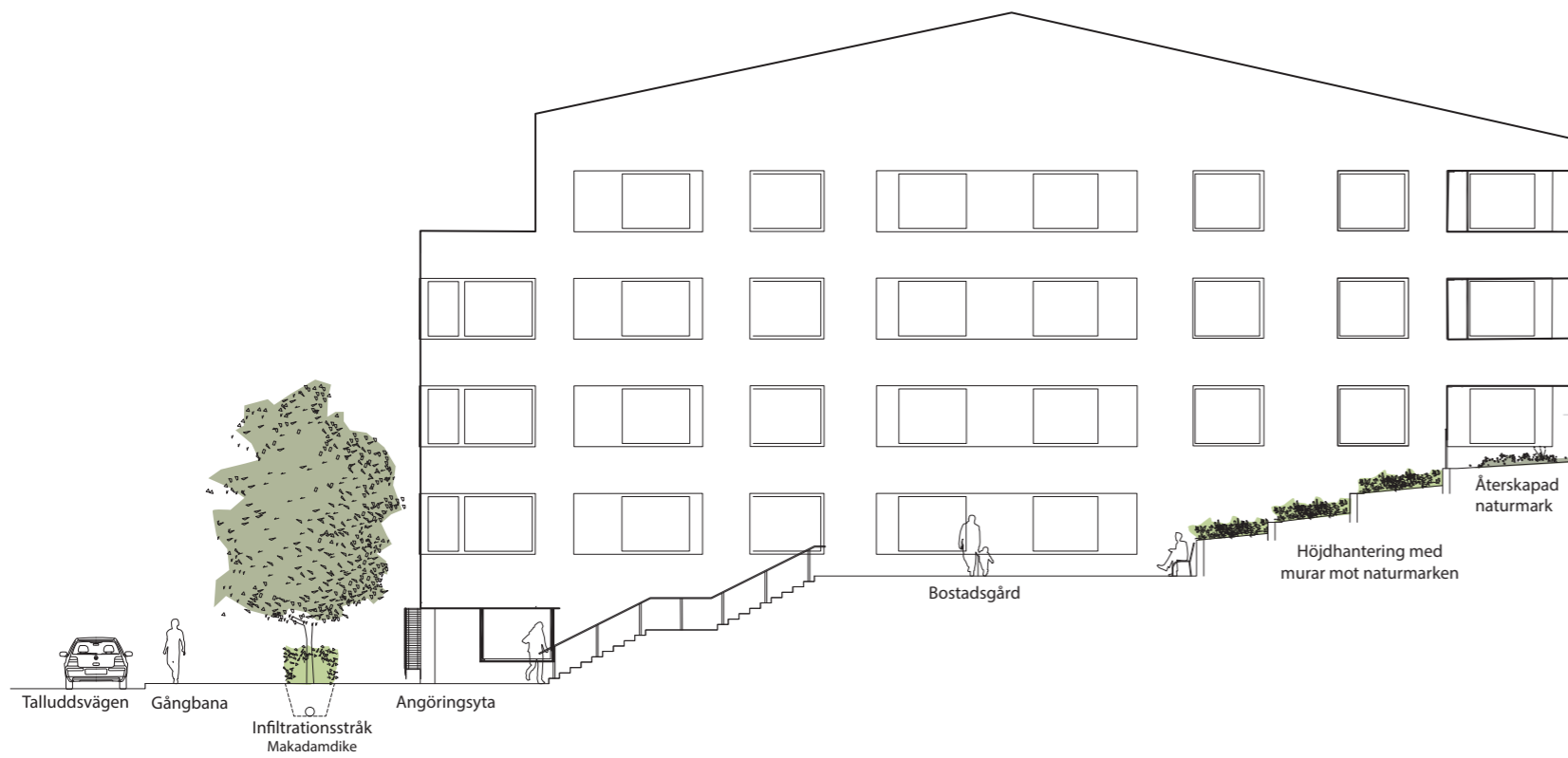


Utblickar

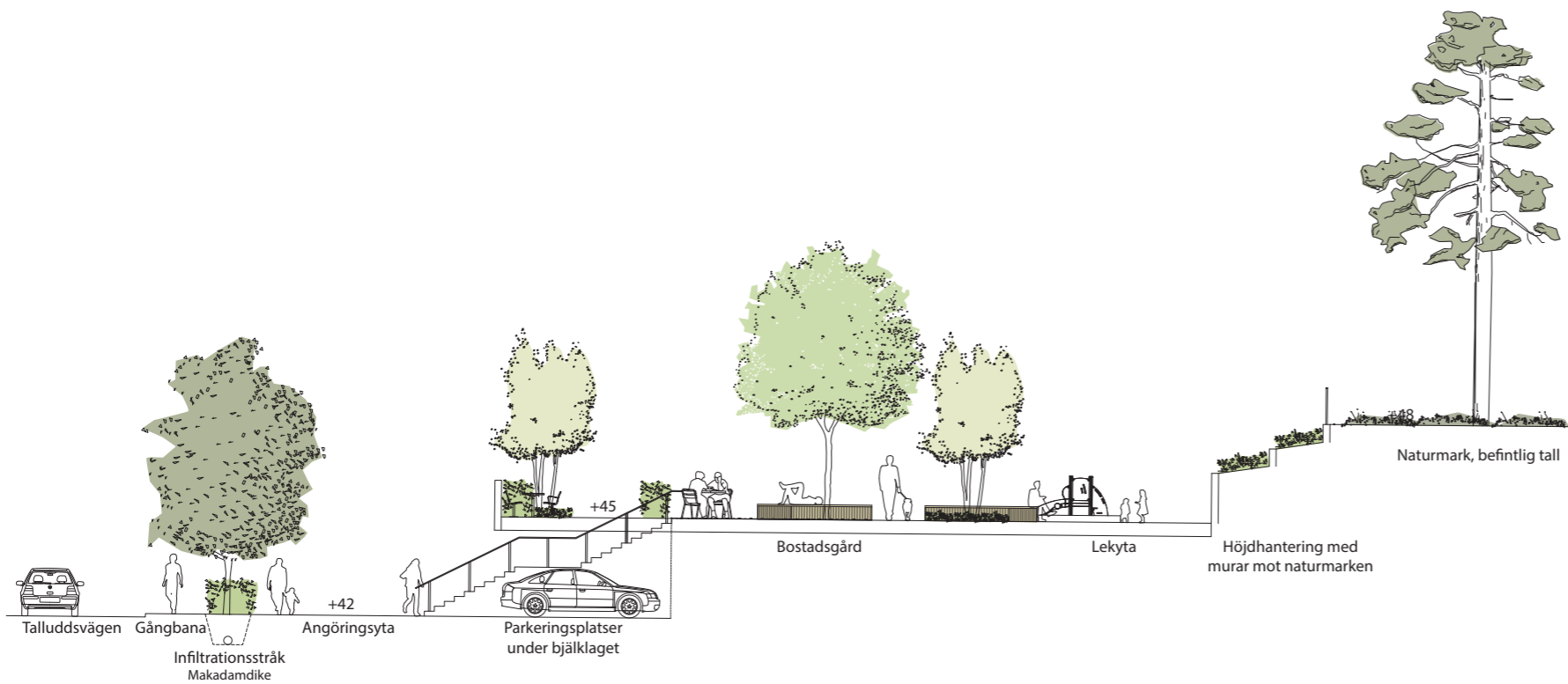


Dagvattenhantering, infiltrationsstråk
och dagvattenkassetter

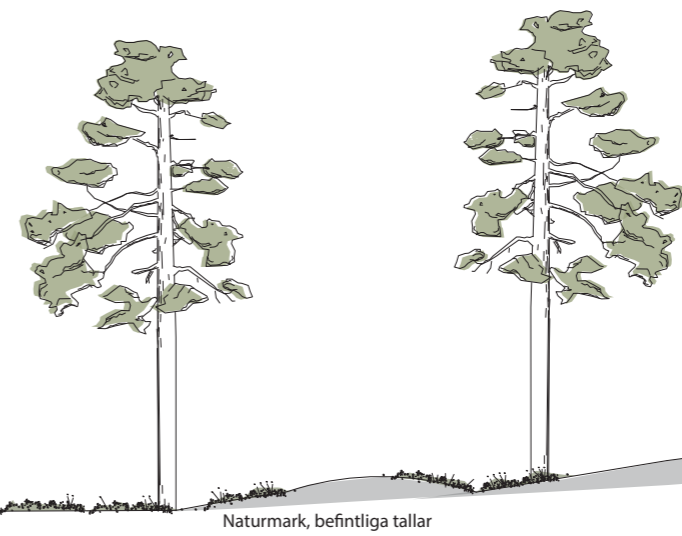
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING



Sektion A-A1



Sektion B-B1



Naturmark, befintliga tallar



Referens träddäck



Referens naturmark möter bostadäder



Referens plantering med naturkaraktär

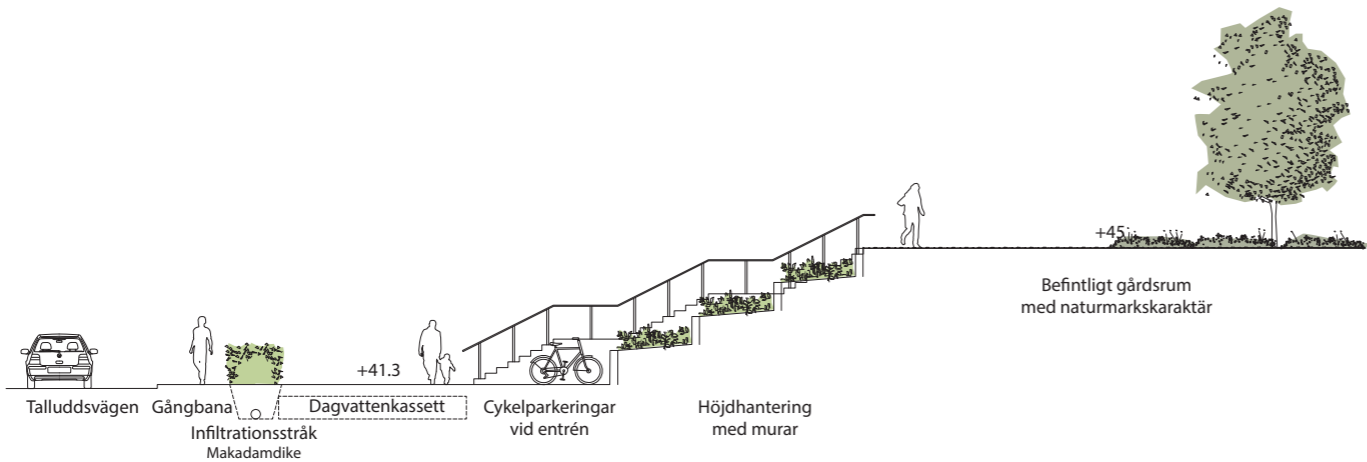


Referens trappor och markytor med naturlika material

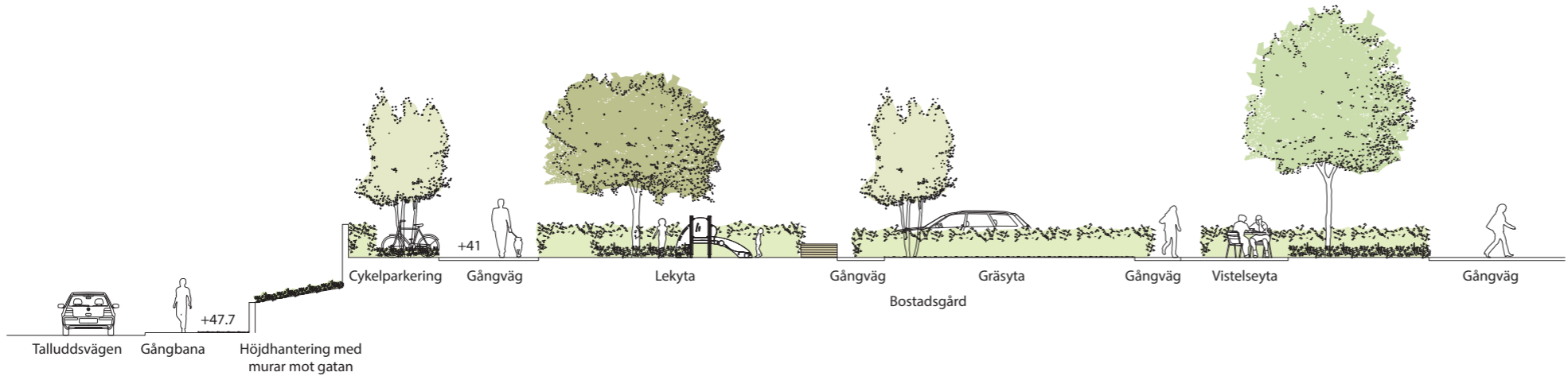


Referens växtmaterial bostadsgårdar





Sektion C-C1



Sektion D-D1



EXEMPEL FASADUTFORMNING



Fasad mot Talluddsvägen

Sedumtak

Puts alternativt
skiffer i fiber-cementskivor

Fönster / balkongdörrar/
balkongnischer i vitt

Glasskärm

Sockel i betong /
beklädnadsmurar exem-
pelvis gabionmurar

Cykelförrädsdörr i grått

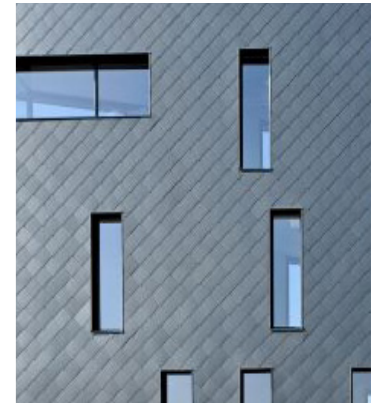
Entréparti i trä



Fasad mot passage / söder



Referens sedumtak.



Referens möjlig fasadbeklädnad,
skiffer i fibercementskiva.



Referens murar i gabion murar.

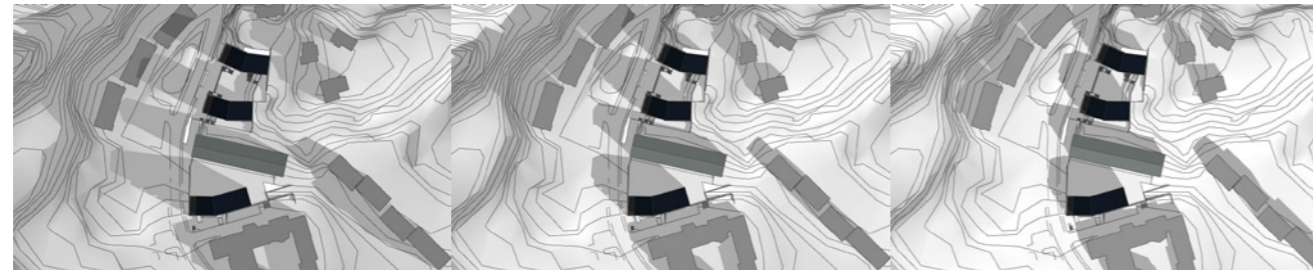


Referens entrépartier i trä.



Referens indragna balkonger i
avvikande kulör.

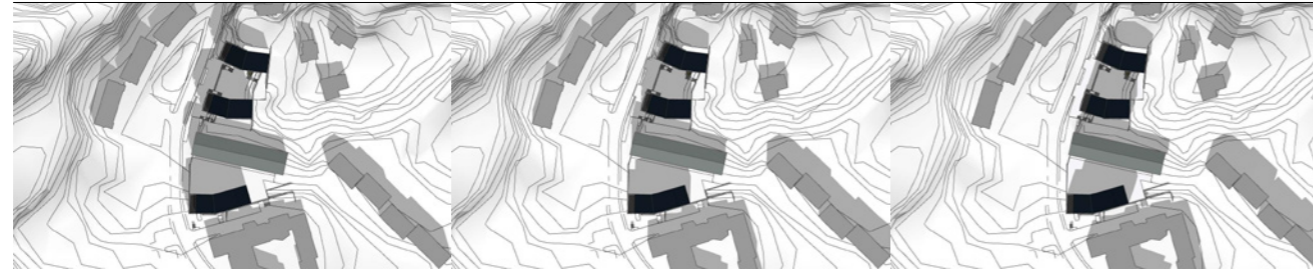
SOLSTUDIE



Solstudie 20 mars kl 9

Solstudie 20 mars kl 10

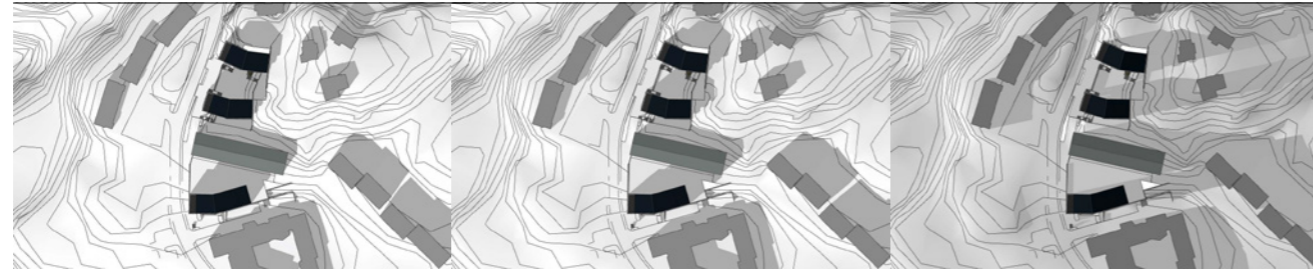
Solstudie 20 mars kl 11



Solstudie 20 mars kl 12

Solstudie 20 mars kl 13

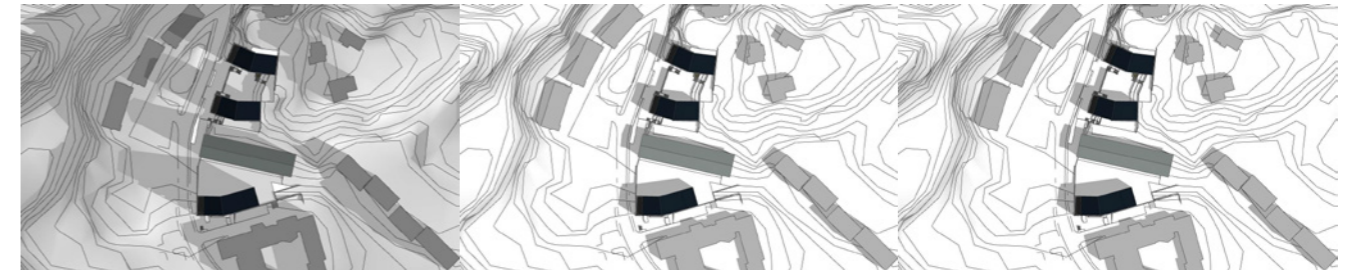
Solstudie 20 mars kl 14



Solstudie 20 mars kl 15

Solstudie 20 mars kl 16

Solstudie 20 mars kl 17



Solstudie 20 juni kl 9

Solstudie 20 juni kl 10

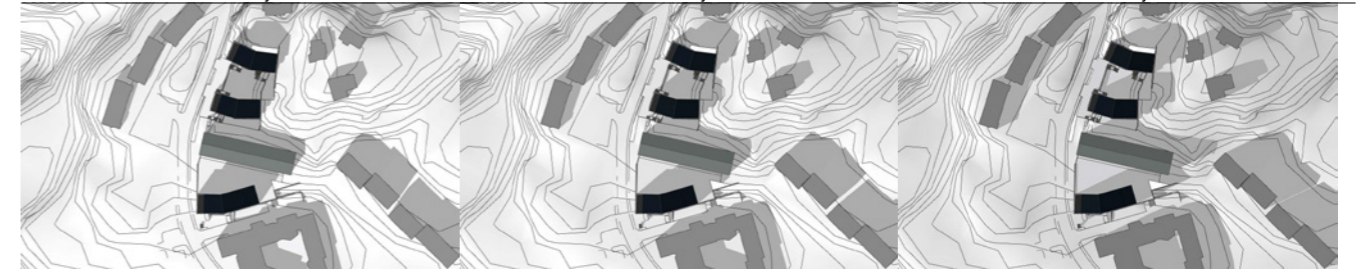
Solstudie 20 juni kl 11



Solstudie 20 juni kl 12

Solstudie 20 juni kl 13

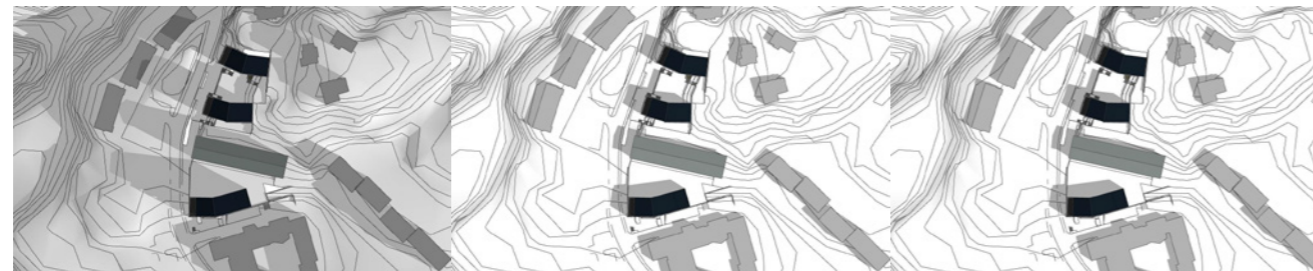
Solstudie 20 juni kl 14



Solstudie 20 juni kl 15

Solstudie 20 juni kl 16

Solstudie 20 juni kl 17



Solstudie 20 augusti kl 9

Solstudie 20 augusti kl 10

Solstudie 20 augusti kl 11



Solstudie 20 augusti kl 12

Solstudie 20 augusti kl 13

Solstudie 20 augusti kl 14



Solstudie 20 augusti kl 15

Solstudie 20 augusti kl 16

Solstudie 20 augusti kl 17