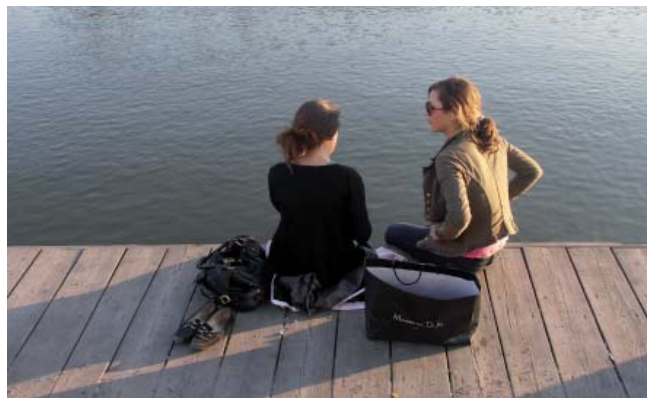


ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltningsprogram för

TOLLARE

september 2010
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/491 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 3



DEL 1

INNEHÅLL

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE	3	EKOLOGI OCH MILJÖ	21
Sammanfattning		OFFENTLIGT RUM	22
Syfte		Torg	
		Parker	
		Kontakten med vattnet	
		Naturområden	
2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	4	Gaturummen	
		HALVPRIVAT RUM	28
		Förgårdsmark	
		Gränser	
		Kvarterens inre	
		Inpassning av hus mot mark	
3. STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR		5. BESTÅNDSDELAR	30
STADSSTRUKTUR	6	VEGETATION	30
GRÖN STRUKTUR	8	MARKBEHANDLING	32
REKREATIV STRUKTUR	8	Murar	
BYGGNADERNAS KARAKTÄR	10	Bergskärningar	
Sjöfronten		Markbeläggning	
Bebyggelsen på berget			
Kvarteren i dalgången		BELYSNING	34
Bebyggelsen söder om Tollare Träsk		DAGVATTENHANTERING	35
Tollare Entré		UTRUSTNING/MÖBLERING	36
SERVICE	17	MINNEN FRÅN BRUKET	36
Kommersiell service/övriga verksamheter			
Förskolor		6. DELOMRÅDEN	
TRAFIK	18	1b. TOLLARE	
Tillgänglighet		Mellanbergsvägen	37
Gaturum			
Parkering			
4. GESTALTNINGSPRINCIPER	20		
OMÄTBARA BEHOV	20		
God livsmiljö			
Trygghet			
Mikroklimat			

FÖRFATTARE:

NACKA KOMMUN

Tord Runnäs
Linnéa Olofsson
Elisabeth Rosell
Gisela Tibblin
Birgitta Held-Paulie

Planarkitekt
Planarkitekt
Landskapsarkitekt
Kommunantikvarie
Miljöbevakning

NCC BOENDE

Jan Kalms
Oskar Kurasz
Johan Ellertson

Affärsutvecklare
Projektchef
Projektchef

WSP

Bengt Lindqvist
Eva Åberg
Lina Sofia Engström
Peter Hagman

WSP Stadsutveckling
WSP Landskap
WSP Landskap
WSP Anläggnings-
teknik

ALMA ARKEN ARKITEKTER

Lena Pålsson
Lukas Ljungqvist
Anna Ohlin

Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA
Arkitekt SAR/MSA

1. KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TOLLARE

Sammanfattning

Tollare blir en ny stadsdel med småskalig kvartersbebyggelse för bostäder, service och verksamheter. Stadsdelen länkar samman omgivande bebyggelse, samtidigt som den bevarar landskapsrummen i dalgången och siluetten mot Lännerstasunden. Bebyggelsen utformas huvudsakligen låg och småskalig med en något tätare och högre del kring torgbildningarna i de centrala delarna och i sluttningen ner mot vattnet. Till karaktären är den tät och varierad. Stadsdelen Tollare lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.

Bebyggelsen inordnas i omgivande promenadområden. Ett flertal nya målpunkter för kommundelens invånare och besökare bildas. Vattenområdet vid Lännerstasunden föreslås användas för småbåtshamn, turbåtar och rekreation. Planeringen avser att säkra att allmänhetens har tillgång till stranden där en ny strandpromenad kopplas till omgivande stråk i Lännersta och mot Eknäs.

Syfte

Detta program sammanfattar de kvaliteter och den gestaltning som ska gälla för den fortsatta planeringen och projekteringen. Programmet visar hur de befintliga kvaliteterna i området ska tillvaratas och hur den nya bebyggelsen och strukturen skall utformas med utgångspunkt i ursprungliga tankar och visioner.



2. ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING

Allmän tillgänglighet

- Stranden skall vara tillgänglig för allmänheten.
- Det skall vara lätt att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar terrängen medger.
- Utsiktspunkter på bergen skall säkras för allmänheten.
- Bebyggelsen och kajen vid stranden ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Planen för bebyggelsen skall tydligt anvisa mötesplatser inom stadsdelen. Dessa utformas som väldefinierade offentliga rum.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark skall utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Skolan skall kunna nås på ett tryggt och trafiksäkert sätt från hela området.
- Kollektivtrafiken skall ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjlighet för kollektivtrafik på vattenvägar.

Topografi och vegetation

- Byggnader skall anpassas till platsens befintliga förutsättningar.
- Gator skall anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terräng.

- Bryggor och vattennära verksamheter skall anpassas till vattenmiljöns krav.
- Karaktäristisk vegetation skall sparas och naturmark bevaras sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

Bebyggelse

- Bebyggelsen utformas till en huvudsakligen låg, tät och varierad skärgårdsstad som i sin utformning understryker och lyfter fram de kvaliteter som finns i form av värdefull natur, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk m.m..
- Bebyggelsen formar kvarter med tydliga gränser mellan privata, halvprivata och offentliga rum, så att både besökare och de boende kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Bottenvåningar i strategiska lägen skall utformas så att flexibilitet för framtida användning medges. Lokaler skall kunna upplåtas för butiker, service eller andra lämpliga verksamheter.
- Kvarteren på det gamla bruksområdet gestaltas högre och tätare och skall i princip följa de gamla byggnadernas profil (se sidan 12).
- Byggnaderna i det gamla bruksområdet ges ett formspråk inspirerat av tegel- och industriarkitektur som knyter an till det gamla brukets arkitektur.
- Detaljer och material i fasader får och bör varieras.
- Entréer ska vara omsorgsfullt utformade.
- Tak och taklandskap ska utformas med omsorg och vara av varierande karaktär för att passa den sluttande terrängen.

- Byggnadernas karaktär beskrivs utförligare på sidorna 10 och 11.

Markplanering

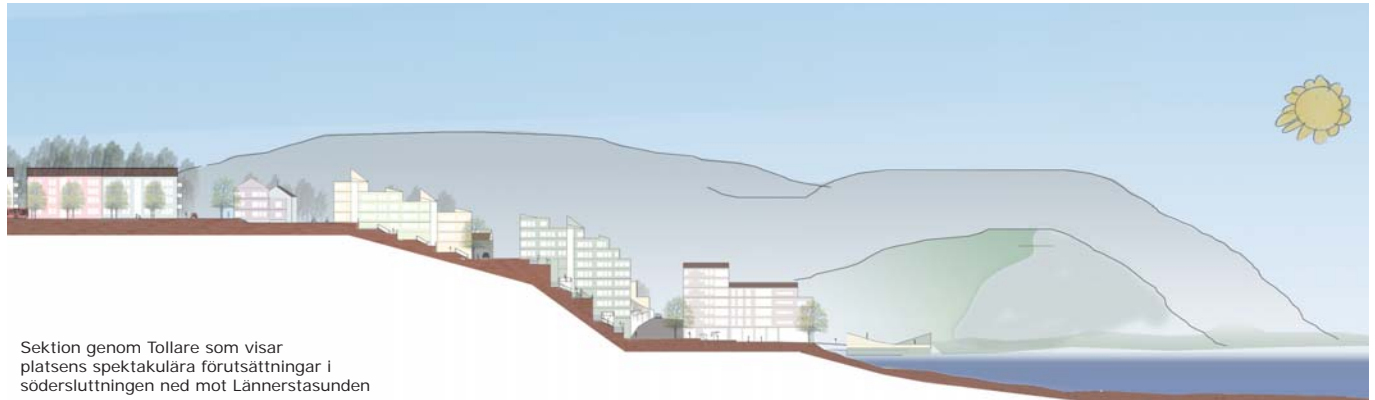
- Landskapets karaktärsdrag skall bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas.
- Allmänna gator, gränder, torg och platser skall vara stadsmässigt hårdgjorda med gröna inslag.
- Dagvatten skall där det är möjligt omhändertas lokalt och synliggöras där det är lämpligt.
- Bra mikroklimat ska eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet (torgrummet, gaturummet, park- eller naturrummet m.m.).
- Passager in till kvarter skall begränsas i sin bredd
- Kvarterens inre skall vara gröna och lummiga med omsorgsfull markbehandling och intima vrår med träd spaljéer och vatten, trygga lekmiljöer och skyddade uteplatser.
- Parkeringsgårdar skall inte förekomma i kvartereshörn.
- Odefinierade ytor och impediment mellan funktioner skall ej förekomma.



Hus i vattennära läge med utblickar
(Nyréns arkitektkontor)



Boendekvalité med vattenvy,
Hammarby sjöstad



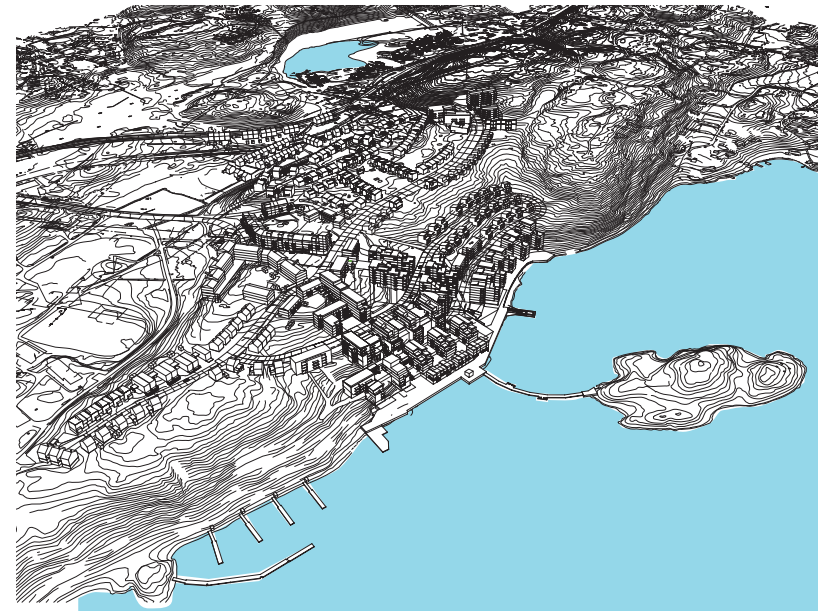
Sektion genom Tollare som visar
platsens spektakulära förutsättningar i
soderslutningen ned mot Lännerstasunden



Stadens rum
möter vattnet,
Nacka Järila Sjö
(Småstaden
Arkitekter)



Vy över
Tollare från
sydväst



3. STADSDELENS STRUKTUR OCH KARAKTÄR

STADSSTRUKTUR

Stadsdelen Tollare bebyggs med en kvartersbebyggelse där tydliga gränser mellan offentlig och privat, mellan torg, gata och gård eftersträvas. Radhusbebyggelsen väster om Tollare och Lännerstas villabebyggelse i nordost länkas samman med de nya bostadskvarteren. Landskapsrummet i dalgången öster om Hedenströms väg förstärks och formas till ett parkrum, en mötesplats, ett stadsdelens vardagsrum för lek och fest.

Söderslutningen mot Lännerstasunden bebyggs med tätare kvarter som i huvudsak följer det gamla brukets plan och profil. Trappor och gränder leder brant ner mot vattnet till kaj och hamntorg.

Längs vattnet binder en strandpromenad samman Lännerstas smågator med Tollare Hamntorg, bryggor, badplats, Tollareberget och udden i väster mot Skurusundet. En ny bro till Mårtens Holme från Tollare Hamntorg utgör ytterligare en attraktiv målpunkt längs stråket utmed vattnet.

Ny bebyggelse i korsningen Hedenströms väg/Sockenvägen förtätar gaturummet tillsammans med den nya skolan och bildar entré och möte med stadsdelen i väster. I öster kompletteras Mellanbergsvägens bostäder med ny bostadsbebyggelse i dalgången mot Tollare folkhögskola och upp över berget vidare mot det gamla brukets nya hamnkvarter.

Den nya bebyggelse ges en utformning som är

vacker, spännande och varierad och som därmed i sig utgör ett tillskott till miljön. Kvarterens inre får trivsamma gårdar med bevarad naturlig vegetation förstärkt med nyanlagd grönska. Material och utrustning ska väljas utifrån platsens specifika förutsättningar och med inspiration från den tidigare bruksverksamheten. På så vis skapas en länk till Tollares historia.

Byggnadernas exponering mot Lännerstasunden hanteras så att landskapets karaktärsdrag i huvudsak består. Ny bebyggelse underordnas befintlig topografi och placeras, liksom nya gator, omsorgsfullt in i terrängen. Högre och tätare bebyggelse tillåts vid Tollaretorget, på den gamla bruksmarke samt i de branta slänterna ner mot vattnet.



Bostadshus av tegel med trätrapp som ökar kontakten med vattnet, exempel från Köpenhamn



Kajkant och soliga balkonger, Hammarby sjöstad



GRÖNSTRUKTUR

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt.

Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.

De gröna sambanden, gång- och cykelstråken och gaturummen länkar samman Tollare. För att skapa en naturlig avgränsning mot Tollare folkhögskola och en grön inramning åt stadsparken ska hela den skogsklädda norrslutningen bevaras ända från Tollareberget i väster, fram till bergknallen öster om Mellanbergsvägen.

Naturen kring Tollare Träsk bevaras liksom den skogsklädda kullen sydväst om sjön, eckbacken på andra sidan Sockenvägen söder om den nya skolan, dalstråket mot Hedenströms väg och Tollare folkhögskola.

REKREATIV STRUKTUR

Tollares rekreations- och friluftsvärden ska tas till vara och utvecklas och området ska bebyggas på ett sådant sätt att den allmänna tillgängligheten ökas.





Rekreativa möjligheter i parklandskapet



Anlagd park med bevarad naturmarks-kvalité.
Ett dike för dagvatten skapas som tillåts expandera vid höga flöden.
Kring diket planteras karaktäristisk vattenvegetation.



Referensbild för kallbadhuset.
Köpenhamn (PLOT)

Nyanlagda gator, gång- och cykelstråk kommer att göra det lättare att nå och att röra sig inom området. Över Sockenvägen binds naturmarken vid Tollare träsk samman med ekbackarna och dalgången på den södra sidan om vägen.

Den nya bebyggelsen, torg, platsbildningar och andra målpunkter inbjuder till en händelserik promenad. Ambitionen är att befintliga rörelsemönster ska kunna bestå och att kopplingarna till omgivningarna ska förbättras. Genom att riva stängsel, anlägga kajer och iordningsställa promenadvägar görs stranden tillgänglig och ett sammanhängande promenadstråk längs hela Lännerstasunden och Baggensstaket skapas.

I vattnet nedanför Tollare placeras ett flytande kallbadhus med bastu, bad- och solmöjligheter för de boende och via en flytbro ska man även kunna nå Mårtens holme.

BYGGNADERNAS KARAKTÄR

1 Bruket

Det område som idag utgörs av det gamla bruket bebyggs med en tät, stadsmässig bebyggelse i 3-9 våningar varav flera i souterräng. Byggnaderna har industrikaraktär med rött tegel och inslag av stål, trä och glas. Husen terrasseras mot sjön och utsikten. Lägenheterna förses med burspråk och stora balkonger för att ta tillvara utsikt och sol.

2 Tollare Trapp

Byggnaderna som flankerar trappstråket mellan Tollare torg och Tollare hamntorg är 2-5 våningar med terrasser mot sjön. De är lätta och ljusa till sin karaktär med fasader i exempelvis puts, trä, eller motsvarande.

3 Tollare Strand

Kvarteren vid stranden är 4-6 våningar mot vattnet. Byggnaderna terrasseras mot söder. Markerad sockelvåning. Fasaderna är putsade ljusa/vita med inslag av andra material som trä och glas. Sockelvåningar är markerade. Husen är stramare på utsidan medan inåt kvarterets gård är de småskaligare och mer upplösta i sin form med burspråk och balkonger

4 Utsiktsgatan

Husen utmed utsiktsgatan är större souterrängvillor i 2-3 våningar (varav 2 i souterräng) med terrasser mot utsikten i söder. Fasader ljusa/vita t.ex. av puts, trä och glas

5 Västra Hällmarken

Västra Hällmarken karaktäriseras av gruppbyggda småhus/radhus ev. med inslag av små flerbostadshus i två våningar samt

souterräng där så krävs för passning mot marken. Husen ligger så att utsikten tas tillvara optimalt. Fasadmateriell av puts och/eller trä i varierande kulörer som samspelar med den omgivande naturen.

6 Tollare Torg

Byggnaderna som omger hela torget är 4-5 våningar. Det är putsade hus med väl markerade sockelvåningar för verksamheter butiker mm. Inslag av andra fasadmateriell som glas och trä ger variation. Husen är i olika väl avstämde kulörer. I norra delen av torget vid Hedenströms väg kragas husen ut över gatemark för att sluta stadsrummet tydligare.

7 Stallet

Kvarteret är ett resligt kvarter i 2-8 våningar med den höga delen mot berget vid Hedenströms väg. Kvarteret ska annonsera områdets entré mot dalgången. Ljusa exempelvis putsade hus med inslag av varierande materiell som glas och trä.

8 Östra Hällmarken

Östra hällmarkernas kvarter består av gruppbyggda småhus/radhus med inslag av lägre flerbostadshus. Souterräng byggs där så behövs för att passa marknivåerna. Huset som ligger i fonden på Godtemplarparken är högre för att markera och avsluta parken i norr. Husen har fasadmateriell i träpanel eller puts med varierande kulörer väl avvägda sinsemellan och mot naturen.

9 Östra Porten

Platsen kantas av flerbostadshus i 4-5 våningar (6-7 mot öster) byggda med en ljus och lätta

karaktär, eventuellt med indragen takvåning. De har markerad sockelvåning med tydliga entréer. Byggnaden mot berget kan ha ett terrassplan mot torget med uteplatser i bottenvåningarnas syd- och sydvästlägen. Ljusa varierande kulörer

10 Tollare Park och Ekbacken

Dalgångens småskaliga hus är gruppbyggda småhus i trä eller puts i 2 våningar. Husens kulörer varierar i olika med naturen väl avstämde färger

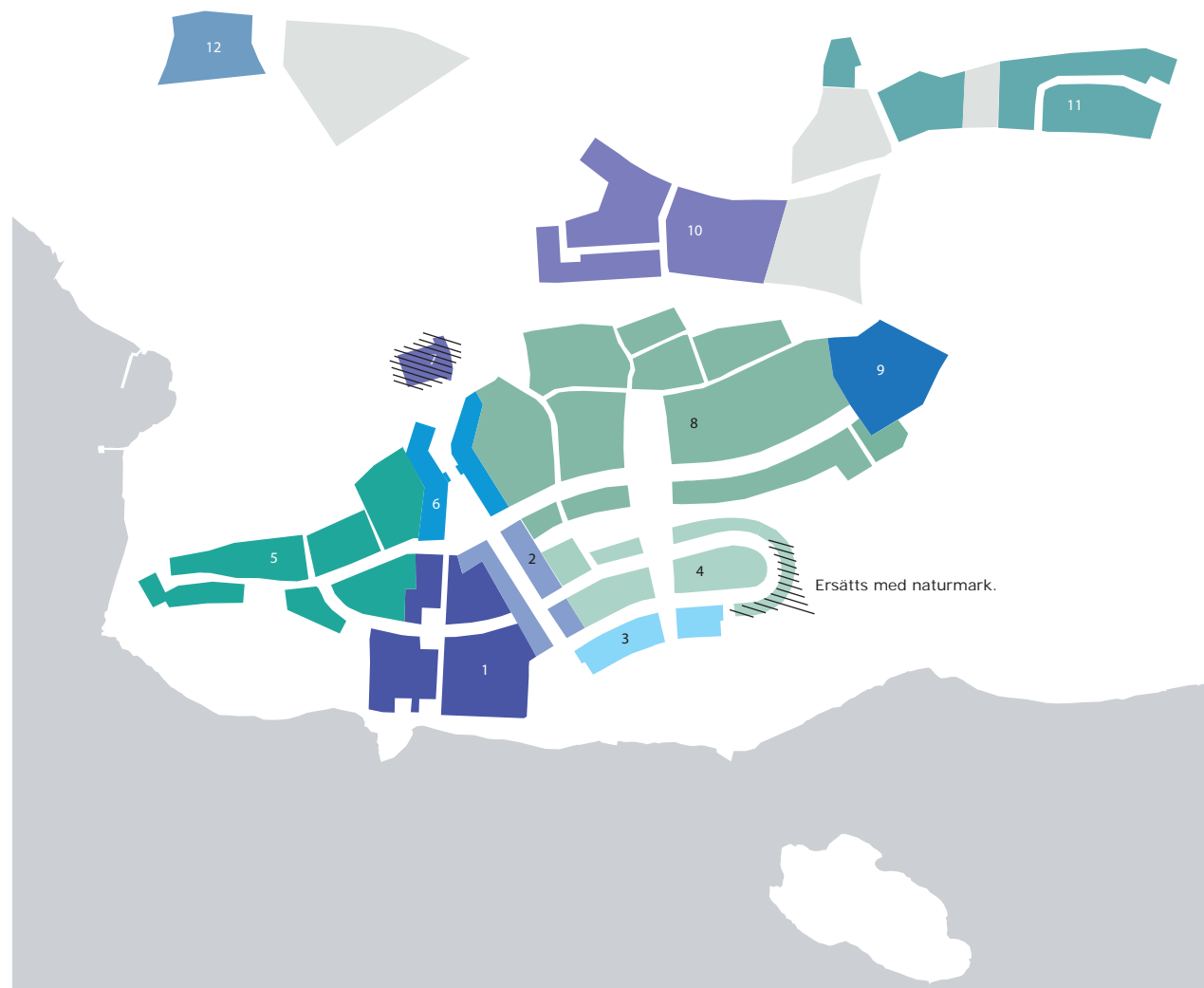
11 Tollare träsk

Bebyggelsen här är gruppbyggda friliggande villor i 2 vån med souterräng i brant sluttande lägen. Fasadmateriell är av trä eller puts i varierande väl avstämde kulörer.

12 Tollare Entré

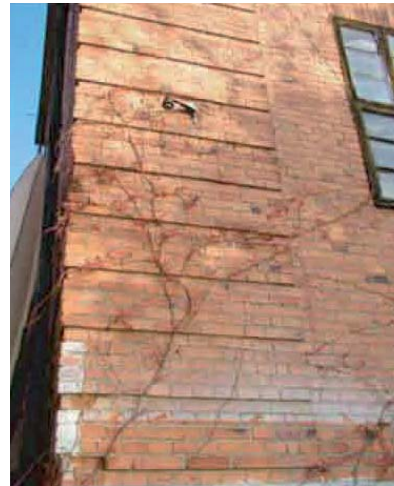
Kvarteret markerar Tollares entré och bör därför ha en värdig utformning. Byggnaderna är i varierande höjd med de högre husen utmed Sockenvägen och Hedenströms väg. Dessa hus har också har en tydligt markerad sockelvåning. De högre husen är putsade medan de lägre flerbostadshusen eller radhusen kan vara av trä. Husen varierar i väl avstämde kulörer.

- 1 Bruket
- 2 Tollare Trapp
- 3 Tollare Strand
- 4 Utsiktsgatan
- 5 Västra Hällmarken
- 6 Tollare Torg
- 7 Stallet
- 8 Östra Hällmarken
- 9 Östra Porten
- 10 Tollare Park/
Ekbacken
- 11 Tollare träsk
- 12 Tollare Entré



Sjöfronten

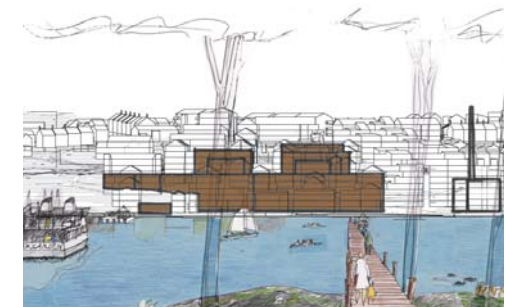
Det gamla pappers bruket har länge varit ett dominerande landmärke för sjöfarare och för betraktare från andra sidan av Lännerstasunden. Den nya bebyggelsen i detta läge bör därför hålla samma skala som de äldre fabriksbyggnaderna och huvudsakligen ligga på redan ianspråktagen mark, på och kring det gamla bruket. Husen föreslås följa brukets profil och höjd. Detta ger 2-9 våningar där flera av våningarna blir enkelsidiga i den dramatiska terrängen. Höjdskillnaden tas omhand med terrasserade byggnader som öppnar sig mot söder och den fantastiska utblicken över vattnet. Vid utformningen av den nya bebyggelsen skall inspiration hämtas från brukets tegelarkitektur för att förankra den på platsen och i dess historia. Genom Brukskvarteren löper ett trappstråk som knyter samman Tollare Torg på höjden med kajen och strandbebyggelsen vid vattnet. Där Tollare Trapp och Utsiktsgatan kommer ned till kajen ligger Tollare Hamntorg med plats för restaurang och verksamheter. Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterängvillor med terrass mot söder och nedanför dem, vid vattnet, två kvarter flerbostadshus med ljus karaktär. Kvarteren vid vattnet avses i huvudsak innehålla bostäder men förutsättningar finns att även etablera verksamheter, gärna med anknypning till båtlivet. I lämpliga lokaler längs strandpromenaden blir det möjligt att etablera caféer, restauranger och små butiker.



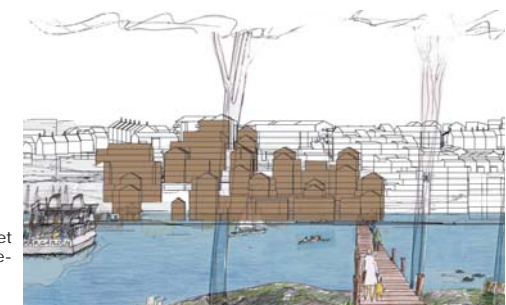
Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy över dagens Tollare från Lännerstasunden



Vy med det gamla brukets tegelvolym markerad



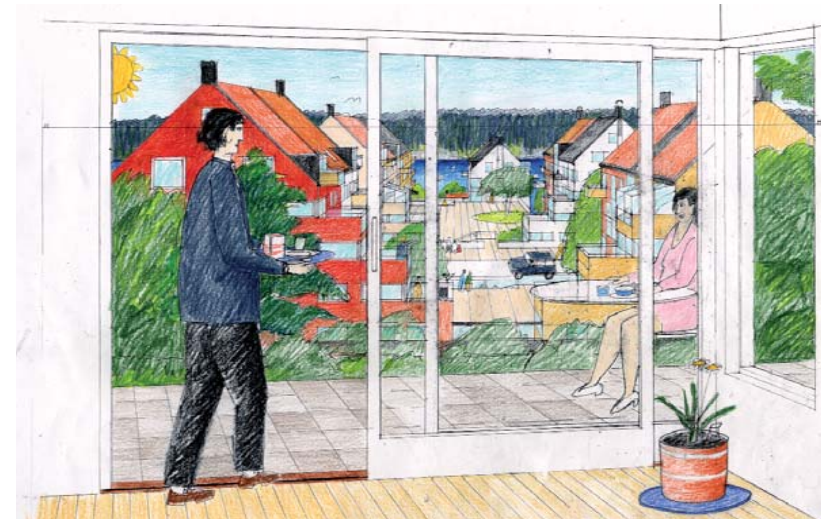
Vy som visar hur det nya brukets tegelbebyggelse ersätter dagens landmärke



Tegelarkitektur med industriell karaktär. Coinstreet London



Vy från högt belägen gård mot vattenrum. Tranebergsstrand



Perspektiv av utsikten från bostad i övre delen av bruksbygghusen. (Arken Arkitekter)



Vattennära stadsmiljö, Järila Sjö Nacka (Småstaden arkitekter)



Tegelarkitektur i vattennära läge, Tranebergsstrand



Utsiktsgatans villabebyggelse terraseras mot solen och vattnet. Snäckeberget (White Göteborg)



Tegelarkitektur med attityd. Skarpnäck, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen på berget och hållarna

Byggnaderna uppe på höjdryggen utgör en terränganpassad kvarterstruktur med hus i varierade skala där korsningspunkter mellan gator och stigar skapar förutsättningar för möten och gynnsamma lägen för verksamheter och kollektivtrafik.

Vid områdets entrépunkter föreslås två platser Östra Porten i öster och Tollare Torg i dess mitt. Här är staden tätare och högre, 3-5 våningar med busshållplatser i nära anslutning. Tollare Torg blir navet i den nya bebyggelsen och från detta leder trappor och gränder ner mot kajen och Hamntorget.

Gaturummen skall som i stadsdelen i övrigt vara tydligt definierade och kvarterens inre blir gröna oaser med odling och trädgårdar. Utsikten tas tillvara i kvarterens form och husens läge. En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som enbostadshus i form av radhus, grändhus och friliggande småhus. Olika hustyper, storlekar och upplåtelseformer är en förutsättning för att stadsdelen ska rymma hushåll av olika storlek och ålder. Bebyggelsen kommer i huvudsak att vara småskalig, varierad och relativt låg, huvudsakligen 2 vån, med hus som följer naturens förutsättningar. I den västra delen av kvarteren på höjdryggen håller bebyggelsen sig uppe på berget. Norrslutningen ner mot folkhögskolan bevaras som naturmark. Det är viktigt att de nya husen anpassas till den vackra skärgårdsnaturen. Betydelsefulla träd och fina berghällar tas tillvara och de nya husen fogas in emellan.



Bostäder med stark karaktär, 2 våningar. Viken, (Vandkunsten)



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet. Understenshöjden, (HSB)



Omsorgsfullt terränganpassad bebyggelse Kullön Vaxholm (Biléns arkitektkontor)



Stadsdelstorg med varierad bebyggelse. Tyresö Strandtorg, (Arken Arkitekter)



Kvartersgata med småhus.
Hedvigslund Älta, (Arken Arkitekter)



Små flerbostadshus med prunkande gårdssida
Kv. Grendel Djursholm, (Arken Arkitekter)



Hus med entré vänd mot gatan.
Tullinge trädgårdsstad, (Arken Arkitekter)

Kvarteren i dalgången

Kvarterstrukturen formar sig efter naturens förutsättningar, dalgången och ekbacken vid Mellanbergsvägen. Landskapsrummet i dalgången och det nya parkrummet ska lyftas fram och förstärkas med hjälp av bebyggelsen. Tydliga gränser eftersträvas mellan privat och allmän mark. Kvarteren hålls vid behov samman med häckar och plank. Varje hus har en egen täppa avgränsad med häckar mot natur- och gaturum. De gruppbyggda småhusen är av trä eller puts i 2 våningar. Längs Sockenvägen i öster är husen tre våningar varav en i souterräng. I planens norra del är bebyggelsen placerad längsmed Sockenvägen där den bildar en rygg mot gatan. I kvarteret kring ekbacken skall den vackra naturmarken bevaras så långt det är möjligt. De nya husen placeras varsamt in kring de uppvuxna ekarna som blir del av kvarterets gemensamma inre rum.



Intimt gaturum med utblick mot vattnet.
Vadstena, (Asmussen Arkitekter)



Småskalig bebyggelse som möter parklandskapet. Kullön, Vaxholm



Bostäder omsorgsfullt placerade i landskapet
Apotekaren Nynäshamn, (Arken Arkitekter)

Bebyggelsen vid Tollare träsk

Norr om Sockenvägen vid Tollare träsk sker en förtätning av befintlig villabebyggelse med gruppbyggda fristående villor. Därigenom skapas genom utvidgning av villabebyggelsen i öster, en länk till den spridda villabebyggelsen som redan finns i området. Längs sjön ges tomtmarken en tydlig avgränsning för att ge allmänheten tillträde till naturområdet. Den övre planlagda delen nordost om sjön tas inte i anspråk utan föreslås ingå i det nya naturreservatet.



Till vänster:
Fristående hus i
sluttande terräng
Villa Klockby
Resarö
(Bjurström och
Brodin)

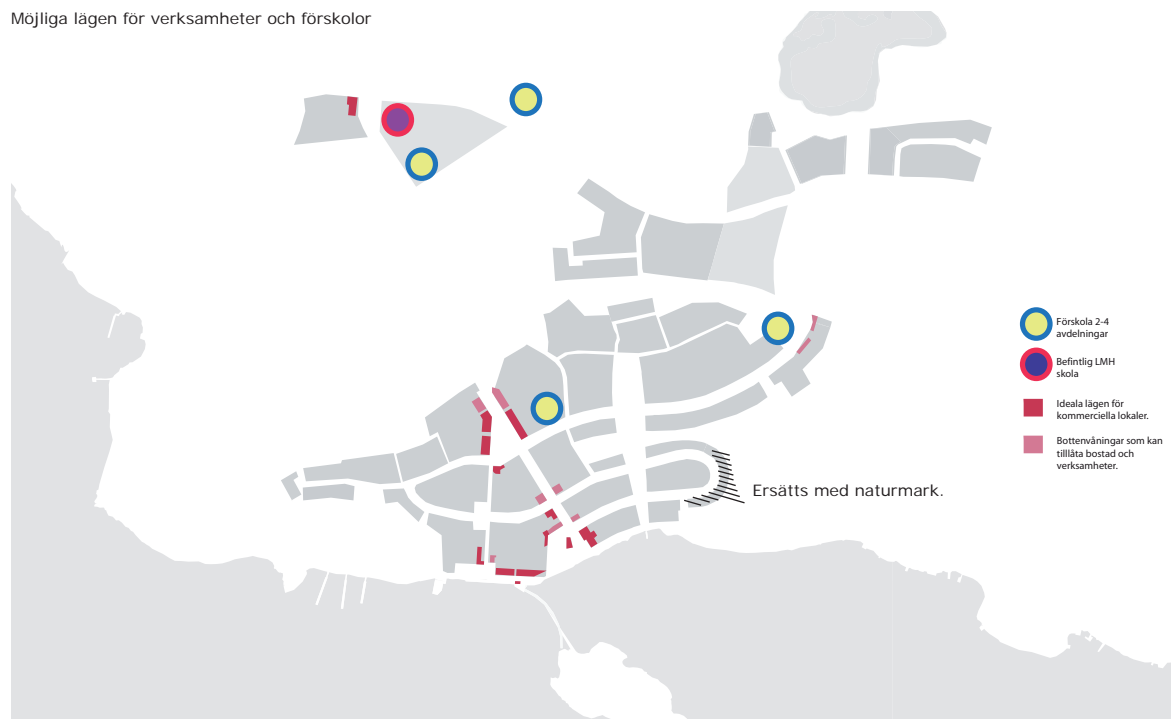
Tollare Entré

Bebyggelsen i korsningen Hedenströms väg/ Sockenvägen bildar ett första möte med den nya stadsdelen. Byggnaderna tillsammans med en uppstramad korsning med trädrader och delade körfält formar en värdig entré för stadsdelen Tollare. Johannes Petri skola betyder mycket för platsen och tillsammans med omsorgsfullt gestaltade byggnader vid korsningen blir skolan Tollares entré.



Till höger:
Bostäder med verksamhetsytor i entréplan
Kv. Skuld, Borlänge
(Arken Arkitekter)

Möjliga lägen för verksamheter och förskolor



SERVICE

Kommersiell service och övriga verksamheter

Inom området finns det underlag för närservice av olika slag som närlivsbutik, frisör, blomsteraffär, videobutik, restauranger etc. Lämpliga lägen för dessa verksamheter är bottenvåningarna på bostadshusen kring hållplatstorg och längs sjöfronten. Restaurang och hamncafé föreslås nere vid kajen och vid Hamntorget.

Utöver detta bör lokaler för icke störande verksamheter ges plats inom Tollare.

Förskolor

Tollare skall erbjuda ett bra utbud av skola och förskoleverksamhet. Det är viktigt att möjliga lägen i området reserveras under detaljplanearbetet så att invånarnas behov av omsorg täcks för varje etapp i utbyggnaden. Förskolornas placering i planen skall vara naturnära och i anslutning till huvudgator och kollektivtrafikens hållplatser. Lämpliga lägen finns vid Johannes Petri skola, vid hållplatstorget i bergskvarteren samt i dalgången vid Tollareparken. Förskolor kan placeras såväl i bostadshusens bottenvåningar som i egna byggnader.



En förskola med bra skala och ny spännande arkitektur. Köpenhamn (Dorte Mandrup)



Service i bostadshusens bottenvåning ger liv åt stadsrummet, Tyreso Strandtorg. (Arken Arkitekter)

TRAFIK

Tollare utgör en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen i södra Boo. Sockenvägen föreslås långsiktigt omvandlad från en väg med karaktär av landsväg till en stadsgata till vilken ny bebyggelse ansluter. I och med ombyggnaden av Sockenvägen skapas tydliga entréer till stadsdelen vid mötet med Hedenströms väg liksom vid tunnelmynningen. Den nya Sockenvägen blir en gata som uppmanar till kontrollerat körbetéende genom stadsdelen Tollare. Kollektivtrafiken dras från Sockenvägen i en slinga via Hedenströmsväg och Tollaregatan genom tunneln för vidare koppling öster ut.

Tillgänglighet

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivtrafikållplatser och kaj. I anslutning till Tollaretrappan placeras en offentlig hiss.

Gaturum

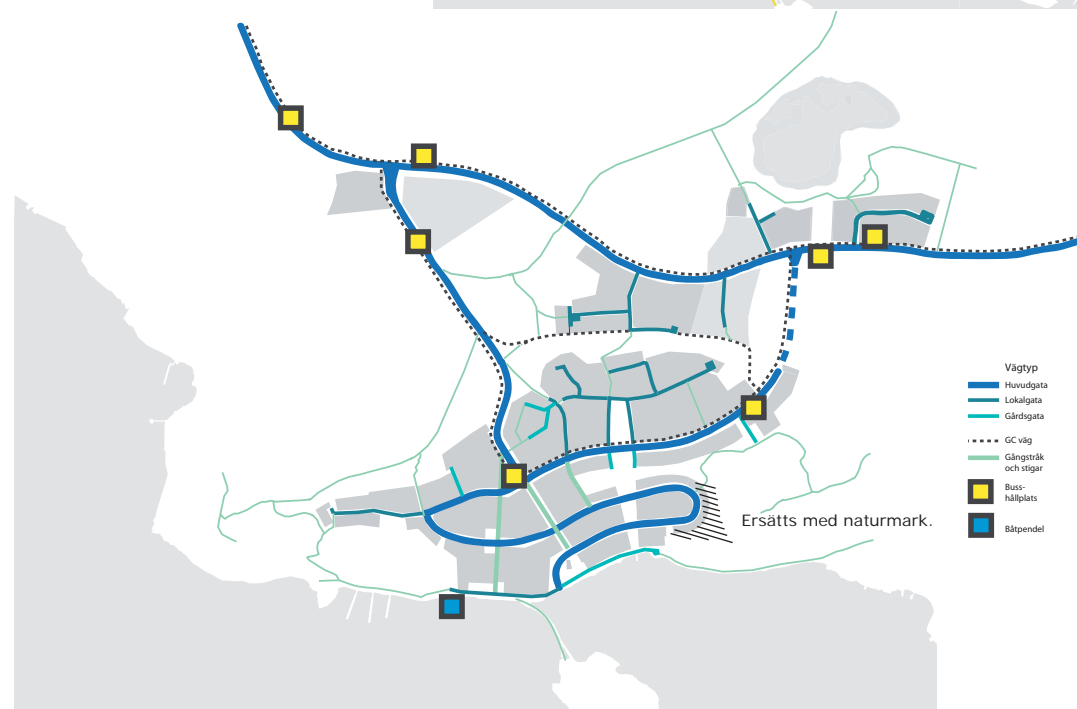
Tollares gaturum görs smala och anpassas till terrängen. De gestaltas så att de inbjuder till låga hastigheter och skapar ett fungerande samspel mellan de olika trafikantgrupperna.

Tillgänglighetsgrad och väglutningar

- Kvarter
- Upp till 5% lutning
- 5% - 7% lutning
- Mer än 7% lutning inkl. trappor
- Offentlig hiss



Vägnät och hållplatser



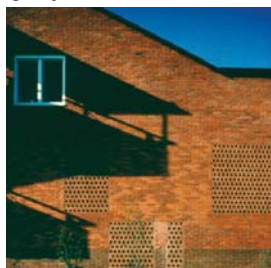


Parkering

I eller i anslutning till Tollares högre och tätare bebyggelse anläggs parkeringsgarage för de boende i flerbostadshusen. Övrig parkering anordnas som sammanhängande parkeringsytor om högst 20 parkeringsplatser. För de mindre husen gäller att parkeringsbehovet skall täckas inom varje kvarter, antingen i form av gemensamma garage/carportgårdar eller i form av parkering på den egna tomten. Parkeringarna avgränsas mot gata och gård med häck, plank eller mur. Av hänsyn till gaturummens stadskaraktär skall inte markparkering anläggas i kvartershörn. För friliggande villor anordnas i huvudsak två biluppställningsplatser per fastighet. Parkeringsytor inom kvartersmark utförs i huvudsak med markbeläggning av grus med avgränsning av storgatstensfriser. Parkeringsplatser för besökande reserveras i det större garaget som planeras i anslutning till Tollarehamntorg. Utöver detta planeras kantstensparkering i form av fickor mellan gatuträden längs Sockenvägen, Utsiktsvägen vid Mellanbergsvägen och längs Tollaregatan.

Parkeringshusens fasader utförs luftade och med ljusinsläpp som skapar mervärden i miljön utanför så väl som i parkeringshusen. Sickla parkering, (Nyréns arkitektkontor) och Skarpnäck parkering, (Arken Arkitekter)

Carport/garage väl anpassat till närmiljön. Kv. Grendel, (Arken Arkitekter)



4. GESTALTNINGSPRINCIPER

OMÄTBARA BEHOV

God livsmiljö

Miljön uppfattas genom våra sinnen. Behoven av trygghet, identitet och kontakt med andra människor är centrala för människans välbefinnande.

Otrygghet och främlingskap skapar rädsla och rädsla skapar aggression som kan ta sig uttryck i vandalism och våld.

Miljöerna i Tollare ska utformas till en god livsmiljö och de ska underlätta mänskliga kontakter, de ska hjälpa människor att känna trygghet, trivsel och stolthet för sin boendemiljö.

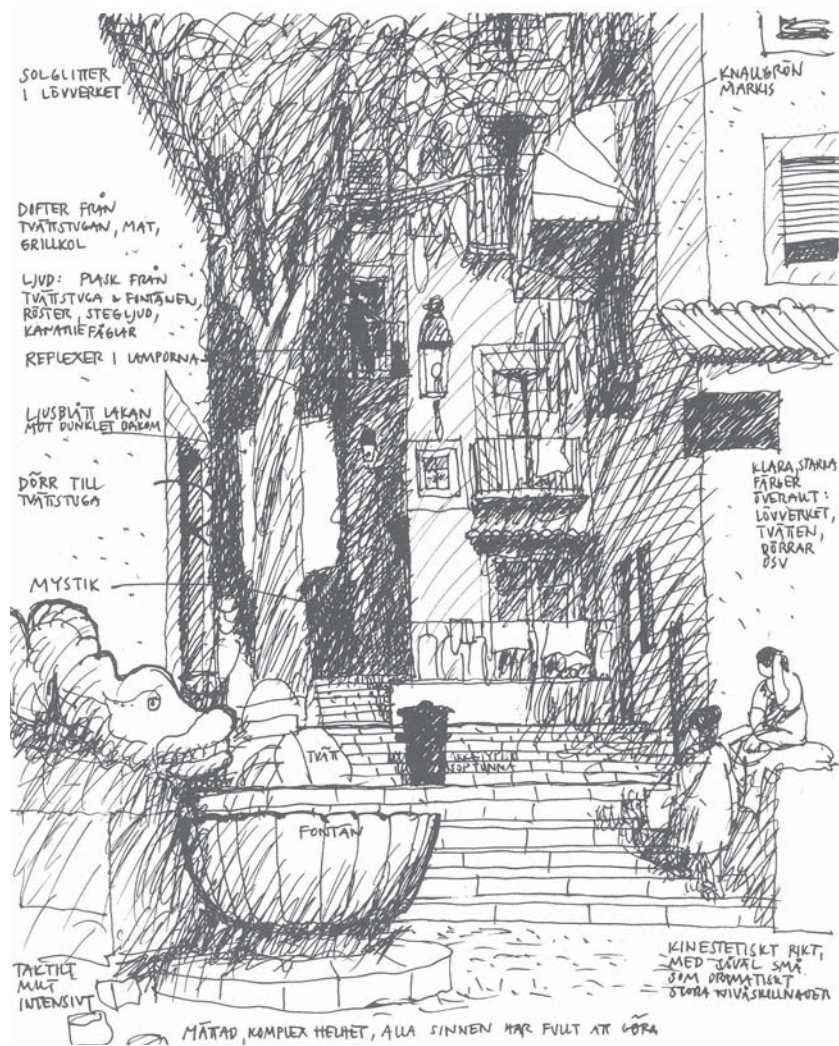
Trygghet

För att åstadkomma en trygg miljö är det av stor vikt att skapa en genomsläpplig gatustruktur där man kan ta sig ut åt mer än ett håll. Husens fasader ska utformas öppna, med god överblick över entréer, tillfartsvägar, lekplatser, parkering mm.

Gaturum, torgbildningar, gång- och cykelstråk ska upplevas bekväma och trygga och lätta att orientera sig i.

Mikroklimat

Byggnader, markplanering och vägdragningar ska samordnas för att skapa goda boendemiljöer med buller- och vindskyddade uteplatser som ger bästa solvärde. Värmeabsorberande och vindskyddande byggnader organiseras så att de förlänger ute säsongen på terrasser och uteplatser och samtidigt ger nyplanterad vegetation goda växtbetingelser.



Byggstenar för att uppnå en god livsmiljö



Tryggheten och lugnet på en innergård. (Lund och dess gårdar)

	0	I	II	III	IV	V	
Sund inomhusmiljö Resurshushållning Slutna kretslopp Anpassning till platsen	Lokalisering 	Fastställd plan	Terränganpassning	Hänsyn till yttre störningar	Anpassning till lokalklimatet	Naturanpassning	Förnyelseområde
	Mark och tomt 	Traditionell utemiljö	Radonminimering	Dagvatten Grundvatten	Allergi-anpassning	Odlingslotter Växthus Matkällare Bevuxna tak	Naturliga kretslopp
	Vatten Avlopp Restprodukter 	Traditionella lösningar	Källsortering	Vattenbesparing	Kompostering Miljöanläggning	BDT-vatten Vattenåtervinning	Kretslopp
	Byggnads-material 	Byggvarudeklarationer överlämnas	Avvecklings-listan/ Avvecklings-guiden	Utökad produktval	Begagnat material	Framtida rivning och demontering	Kretslopps-anpassade material
	Energikällor 	Normkrav	Vattenburen värme	Värmepump	Biobränslen Naturgas	Solfångare	Egen energi-produktion
	Energieffektiva system 	Traditionellt system	Energisnåla hushålls-apparater	Energi-återvinning	Energieffektiv byggnad	Styrssystem	Värmelager
	Inomhusmiljö 	Normkrav	Fuktsäkring	Termisk komfort Ventilation	Material-emissioner Ståbarhet	Ljud Ljus Elektriska och magnetiska fält	Material-kombinationer
	Planering och produktion 	Källsortering	Torr bygge	Transporter	Restprodukt-minimering	Minskad byggenergi	Resurssnålt byggande

NCC miljöprofil för Tollare. Mörk grön färg markerar aktuell profil. Ljust grönt eventuellt aktuella anpassningar, för förklaring se separat dokument.

EKOLOGI OCH MILJÖ

Tollare skall vara ett föredöme för framtida etableringar i kustnära kuperad terräng. Stadsdelen skall planeras och byggas för en lång livslängd med sund och effektiv resurshushållning.

Miljö på NCC Boende

NCCs miljöpolicy lyder som följer: "NCC strävar i sina åtaganden efter att skapa optimala förutsättningar med avseende på miljöpåverkan, samt energi- och resursanvändning under objektets hela livstid"

NCC S Miljöprofil

För att säkerhetsställa att NCC tar hänsyn till människans och miljöns bästa, tas i varje bostadsprojekt fram ett miljöprogram som kallas projektets miljöprofil. Miljöprofilen beskriver vilka miljöåtgärder som vidtas från den dag det bestäms att bebygga ett markområde, till det att den färdiga bostaden ska brukas och förvaltas.

Miljöprofilen är ett levande dokument som utvecklas tillsammans med projekten och fastställs under projektets olika skeden.

Exempel på miljöfrågor som tas upp i miljöprofilen är materialval, inomhusmiljö, energibesparingsåtgärder, fuktskydd under byggtiden, radonskydd, allergianpassning m fl. Miljöprofilen är NCCs sätt att i varje projekt ta ett helhetsgrepp på miljöfrågorna.

OFFENTLIGT RUM

Samfällid mark och allmän platsmark Torg

Bebyggelsen kring torgen ska forma starka rum och markera sig i den sammantagna strukturen genom något högre hus. Husen placeras huvudsakligen i tomtgräns mot gata/torg och bottenvåningarna ska kunna upplåtas för verksamheter av olika slag.

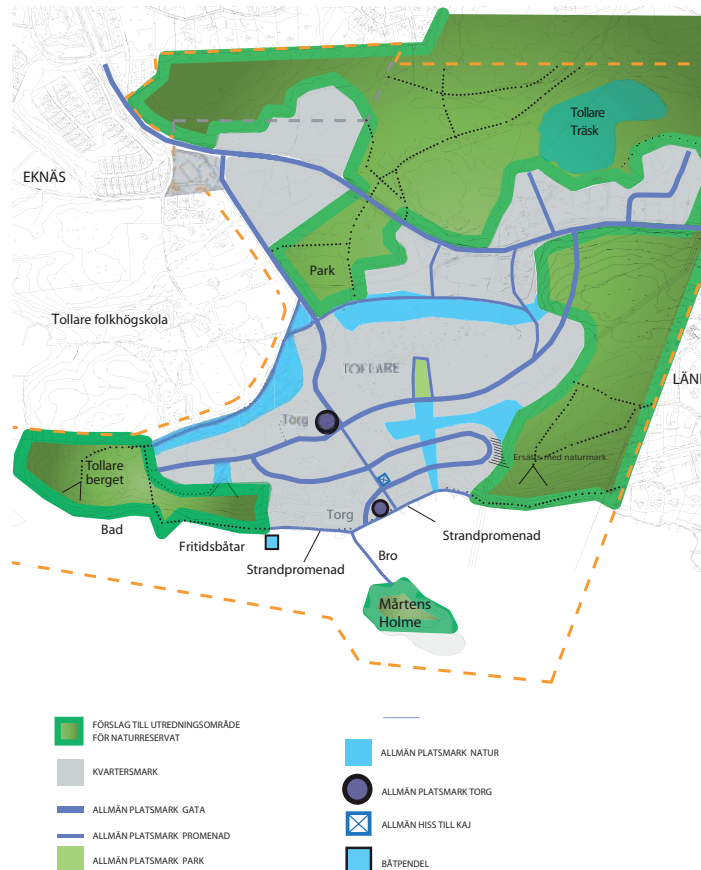
Det är viktigt att torgrummen ges en sammanhållen karaktär.

Tollare Hamntorg terrasseras ned mot vattnet som avslutning på Tollaretrappans offentliga rum. Här finns plats för uteservering och en paviljong som förlänger säsongen för solbadande användare. Torget ska vara en plats att umgås på.

Tollare Torg är den kommunikativa noden i tollare. Det är gestaltat som ett samlande rum med tydliga riktningar mot utsikten och vattnet. En plats att mötas på, bra läge för närlivs och videobutik. På torget finns plats för en damm och där skall även finnas ett par bänkar att pausa på.

Brukstorget är en lugnare rektangulär platsbildning kopplad till trappgränden mellan busstorg och kaj. Ett bra läge för bokaler som kan ge platsen liv under hela dagen.

Östra porten är belägen i områdets östra hörn och fungerar som entré för besökande från detta



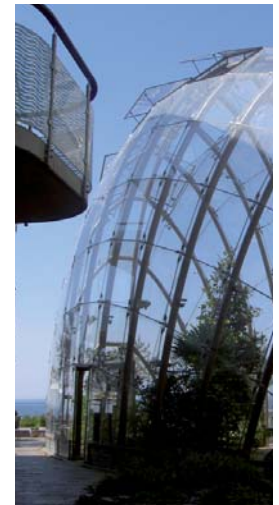
håll. Platsen kringgärdas av flerbostadshus som organiserats för omhändertagande av Tollaregatans möte med berget. Den terrasseras mot Mellanbergsvägens befintliga bebyggelse. Ett bra läge för seniorboende i nära anslutning till busshållplats och grönstråk.



Modellfoto av Tollare Hamntorg med kringliggande bebyggelse, badpråm och bro till Märten's holme

Små byggnader på torget förlänger säsongen.
Paviljong Bo 01 Malmö (Monika Gora)

Konstverk på torget får gärna ha en funktionell/lekfull kvalitet.
Plats för möten "Arch". (Andrea Branzi)



Parker

Inom Tollare har planerats för två nya parker. En större, Tollareparken i dalstråket invid Hedenströms väg söder om skolan. En mindre, Godtemplarparken, centralt belägen på höjdplatån vid Tollaregatan.



Tollareparken
Skiss av stadsdelens största grönarum med intilliggande bebyggelse.

Tollareparken kommer att fungera som områdets gröna vardagsrum - en mötesplats för lek och fest. Parken utgörs av den befintliga skogsklädda kullen med sina syd- och västvända sluttningar och av en öppen yta i dalgången där det ges plats för aktiviteter av olika slag. Diket i parkens lågpunkt fungerar vid höga flöden som fördröjningsmagasin för dagvatten från kringliggande områden.

Godtemplarparken ska fungera som lekpark för något äldre barn men också rymma trevliga och skyddade sittplatser för vuxna. Befintliga träd ska sparas i största möjliga utsträckning liksom vackra hällar. Viss komplettering av vegetation blir nödvändig liksom av markskiktet. Parken får en förlängning mot söder där släpp i bebyggelsen ger visuellkontakt från bergetskrön till strandpromenaden vid vattnet. De olika delarna ska ha gemensam helhetskaraktär men förändras gradvis från park högst upp, via bevarad naturmark till anlagda terrasser i delen närmast vattnet där det blir nödvändigt att ta upp höjdskillnaden med murar och trappor.

Naturområden

Tillgängligheten till områdets naturmark ska garanteras genom släpp/avstånd mellan fastigheterna på strategiska ställen. Främst ska befintligt stigsystem prioriteras. Speciellt vackra platser sparas ur som allmänt tillgängliga ytor.



Kontakten med vattnet

Hela stranden längs Lännerstasunden ska göras allmänt tillgänglig. Det är av stor betydelse att utformningen tydligt signalerar att besökare är välkomna och att en sammanhängande promenadväg iordningställs. Med utgångspunkt i befintliga förhållanden ges strandlinjen olika karaktärer. Längst i väster, runt Tollareberget är det mycket svårt att utan stor åverkan och ingrepp i naturen åstadkomma en strandpromenad varför en koppling anläggs från vattnet upp till Tollaregatan och Elevhemsvägen varifrån man kan ta sig ut på Tollareberget. Denna koppling anläggs i huvudsak med trappor och spänger av virke som anpassas till den natur som den förläggs i.



Skiss av strandpromensden där det nya Tollare möter vattnet, (Arken Arkitekter)

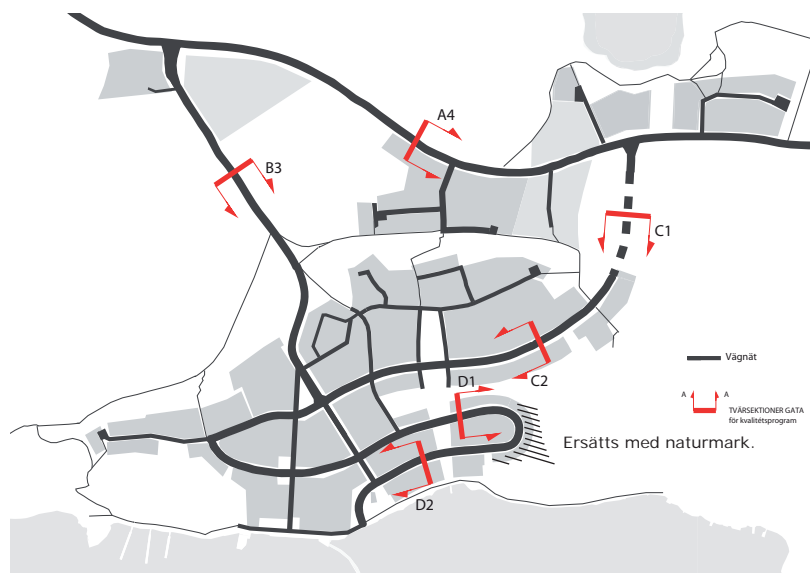
Från det gamla bruket och väster ut bibehålls naturstranden med en något slingrande promenadväg i grus placerad på den befintliga avsatsen strax ovanför strandlinjen. I anslutning till promenaden anläggs en småbåtshamn för de boende i Tollare. Förbi brukskvarteret och hamntorget löper promenadstråket på kajen. Vid hamntorget finns kopplingar via flytbro över till Mårtens holme, till busstorget via Tollare trapp, hissen eller omvägen via Utsiktsgatan. Förbi strandkvarteren ska promenadvägen förläggas i mer parklik miljö med förebild från "Norrmälärstrand". Den östra sträckningen söder om Lännerstaberget bort mot Lännersta har sin givna plats på den hylla som finns längs berget. Stranden består här av stenskärv (större) som till vissa delar justeras.



Exempel på högkvalitativ strandpromenad så som den kan utformas längs Tollares östra strand



Gatans rum formas av byggnader, plank, murar, grindar, belysning och grönska. En blandning av överblick och överraskning gör den både trygg och intressant. På denna gata i Malmö skymtar den privata gårdens grönska fram. Trots den öppna grinden är det fortfarande tydligt var gränsen mellan offentlig och privat går. Nedan ett gaturum där uppväxta träd bildar gräns mot trafiken.



Redovisade gatusektioner i Tollare



A4 Sockenvägen

Gaturummen

Olika typer av bebyggelse bidrar till att ge gaturummen dess varierande karaktär. Entréer, balkonger, fönster etc. blir därför av stor vikt för gestaltningen. Att orientera entréer mot gatan och att ge plats för förgårdsmark, uteplatser och verksamheter hjälper till att befolka och skapa rörelse i gaturummet. Gatorna ges en funktion och tydlig karaktär där boendemiljöns krav på trivsel och säkerhet förenas med gatans framkomlighetskrav.

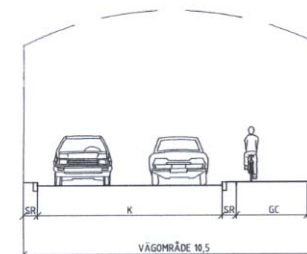
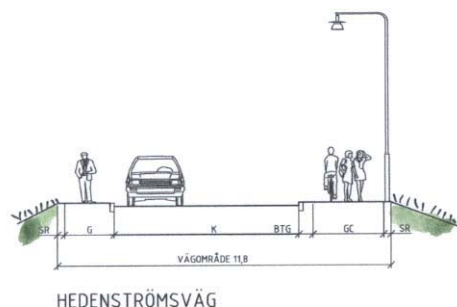
Sockenvägen

Sockenvägen passerar både bebyggelse och naturmark vilket ger upphov till olika känsla och karaktär. Förändringar av vägrummet ska syfta till att förstärka dessa skillnader och ge Sockenvägen karaktär av gata bland bebyggelse snarare än landsväg.

Gång- och cykelbanan längs Sockenvägens norra sida kommer att binda ihop cykelvägnätet mellan Lännersta och Eknäs. I samband med den fortsatta utbyggnaden av Tollare, planeras ytterliggare åtgärder längs sträckan. Exempel på förändringar är ny gångbana på den södra sidan (mellan Johannes Petri skola och busshållplatsen vid Mellanbergsvägen), armaturbyten, ny korsningspunkt för utbyggt gång- och cykelstråk samt parkeringsfickor och trädplantering i anslutning till befintlig och tillkommande bebyggelse vid Mellanbergsvägen.

Hedenströms väg

Hedenströms väg utgår från Johannes Petri skola och går rakt över dalgången upp mot Tollare. Vägen ligger kvar i sitt nuvarande läge fram till den punkt där ny bebyggelse uppförs. Vägen kompletteras med ny GC-bana och ny belysning. Vid upprustning av vägen bearbetas slänterna för att minska den markanta banken och därigenom skapa en mjukare övergång mot parkmarken.



C1 Tollaretunneln

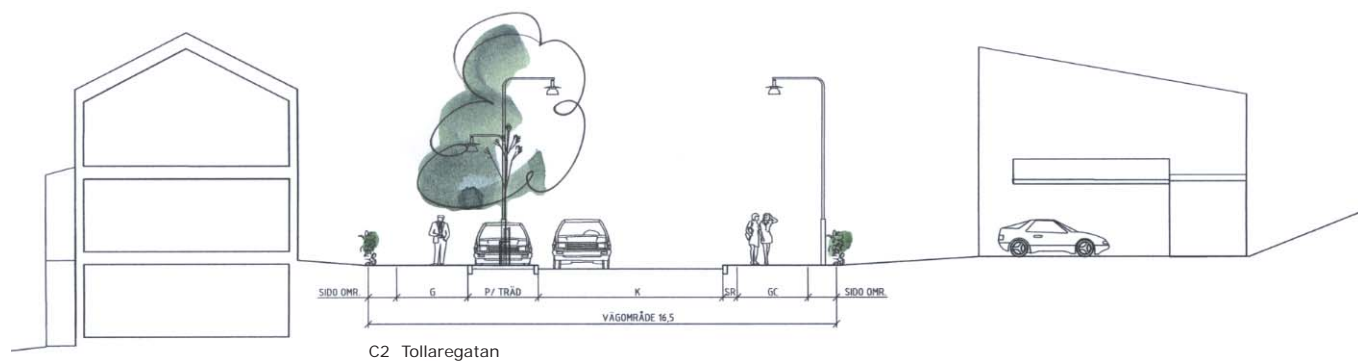
Tollaregatan från Öster Port till Utsiktsgatan Gatan ramas in av förgårdsmark som kan vara uteplatser i lägen där sol- och behovet av uteplatser kan tillgodoses (ost-, syd- och västlägen). En trädrad och belysningsstolpar ramar in gaturummet. Gångbana och kantstensparkering utformad som fickor anläggs på södra sidan mellan gatuträden. På den norra sidan anläggs en GC-bana från Sockenvägen fram till Tollare Torg och Utsiktsvägen.

Västratollaregatan

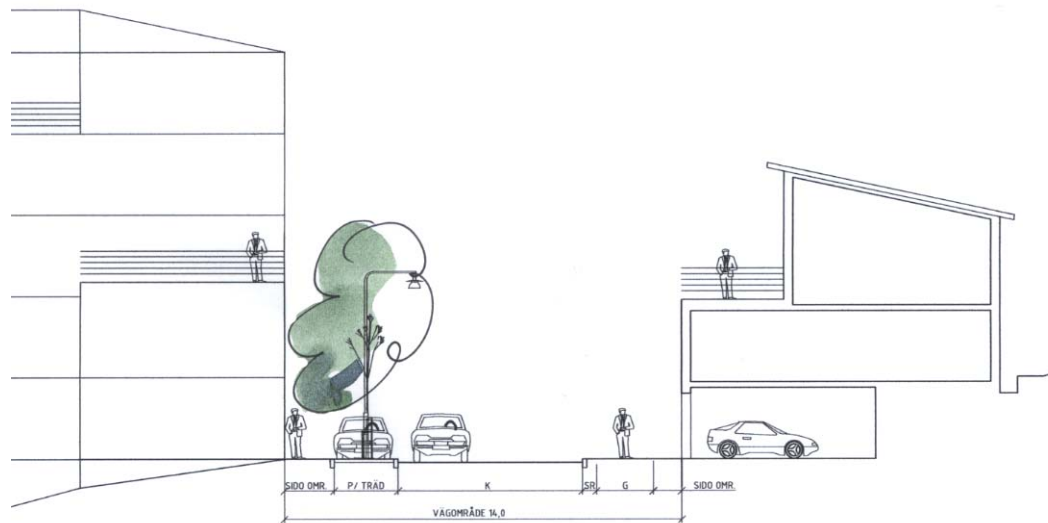
I förlängningen av Tollaregatan åt väster smalnar gaturummet av till småstadskarakter med gångbana längs norrsidan.

Utsiktsgatan

Utsiktsgatan är växlande till karaktären där den passerar genom brukets stadslika miljö vidare genom villabebyggelse i den starktsluttande terrängen längs insidan av strandhusen till Tollare Hamntorg. På ena sida längs hela gatan anläggs en gångbana. I övrigt utformas



C2 Tollaregatan



D2 Utsiktsgatan vid strandhusen



D1 Utsiktsgatans norra del

sidoområdet som trottoar på sträckorna förbi byggnader. Kantstensparkering, för angöring, utformas som fickor mellan gruppvis placerade gatuträd och utförs på en sträcka framför flerfamiljshusen vid nedre del.

Godtemplargatan

Gatan är enkelriktad med smalt asfalterat körfält. Längs sidan utförs en grusad yta för angöring till fastigheterna. Ett smalare sidoområde beläggs med avvikande material och utgör därmed en mer fredad yta för gångtrafik.

Kvartersgator

Kvartersgatorna i Tollare används i första hand av de boende inom kvarteren med avseende på fordonstrafik. De ges därför en mer privat karaktär och ska ge intryck av små och smala gator eller gränder. Där så behövs görs smala gator med ett sidoområde med avvikande beläggning som utgör en fredad zon för gångtrafik.

HALVPRIVAT RUM

Kvartersmark

Gemensamma ytor

Bebyggelsen i Tollare ska bidra till att aktivera gaturummet genom att byggnadernas aktiva ytor dvs. förgårdsmark, uteplatser och verksamheter orienteras mot gatan. Bostäder planeras därför i huvudsak med kök och entré mot gatan

Förgårdsmark

För småhus gäller generellt att hus som har sina entréer mot gata bör ha en mindre förgårdsmark. I soliga lägen ska även ges utrymme för uteplatser. Kring Tollare torg, Hamntorget och trappgränderna ner mot vattnet ligger husen direkt i fastighetsgräns mot gata.

Gränser

Gräns mot gaturum kan förtydligas där så behövs med häckar, plank och murar. På mindre ytor skapas gränser med spaljéer och klätterväxter, större ytor kan avgränsas av häck. I första hand används stödmurar snarare än slänter vid nivåskillnader.

Kvarterens inre

Merparten av kvarteren har en gemensam gård som utformas med ett tydligt helhetsgrepp där det ändå ges möjlighet till egna tillägg och justeringar. Här ska finnas plats för lugn, lek och rekreation. Ett uterum med intima skyddade vrår där träd, spaljéer och vatten bildar de boendes egna uteplatser. Privata uteplatser



Mot naturmark skapas uteplatser som tydligt avgränsade rum, för att i största möjliga mån bevara den befintliga vegetationen.



Utformningen av trädgårdsrummets gränser samordnas för att undvika ett spretigt uttryck. Tyreso Strandtorg, (Arken Arkitekter)



Växtlighet och förrådsbyggnader utformas som en välbalanserad helhet. Innergård i Oslo, Snöhetta



Gränsen mellan gatornas hårdgjorda urbana miljö och gårdarnas grönskande rum förtydligas med spaljéer och murar.



Som kontrast till den urbana miljön får gårdarna gärna vara grönskande med spaljéer, pergolor, buskar och träd. Innergård, Lund



Innergård med bevarad vegetation. Skarpnäck (Arken Arkitekter)



Trädgårdens lugna vrå, utformad som spaljéhus
KV. Grendel, Djursholm (Arken Arkitekter)



En tät och grön innergård i Wien där dagvattnet synliggjorts i planeringen. Minnen från den tidigare industriverksamheten har bevarats.
Ref. Sargfabrik Wien (BKK)



Exempel på vacker och funktionell markanpassning. Opus Ljunghusen (FOJAB)

skärmas med vacker spaljé och avgränsas där så önskas med väl utformade staket mot gemensamma ytor. Ett par varianter av spaljéer, skärmar och staket tas fram och dessa kan sedan placerat ut efter hustyp och de boendes behov. På detta sätt undviks ett alltför spretigt uttryck samtidigt som de boende kan få önskad funktion.

Omsorgsfull markbehandling föreslås med murar och trappor som tar tillvara naturens nivåer. Hänsyn ska tas till befintlig, värdefull naturmark för att bevara de träd och berghällar som finns.

Det är av stor vikt att skapa gröna och lummiga gårdar där växtligheten återspeglar årstidernas växlingar. T.ex. kan vårblomande lökväxter kompletteras med vacker blomning över sommarmånaderna och till hösten. Växter med vackra grenverk och sparade fröställningar tilltalar även vintertid. Material skall väljas som också åldras vackert. Form, färg, doft, ljud och smak – här ska finnas någonting för alla sinnen.

Inpassning av hus mot mark

Husens grundläggning skall utformas så att mötet med mark får en kvalitativt hög nivå. Beroende på läge inom planen kan olika grundläggningsalternativ väljas för att i möjligaste mån bevara naturmarken.

5. BESTÅNDSDELAR

VEGETATION

Ny vegetation ska ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter. För att ytterliggare öka områdets kvalité och förstärka känslan av skärgård väljs utöver detta växter med tydlig skärgårdskaraktär och nyttoväxter som ger mervärde i form av frukt och blommor. Intentionen är att föra in form, färg och doft från den vilda floran och att i ett renodlat formspråk bidra till att ge Tollare en egen identitet.

Nedan följer exempel på träd och växter som kan användas på kommunala och samfälliga gator och platser samt på gårdar.

Gator: oxel, rödek, tall som bevaras, svarttall, hägg o syren

Torg och platser: oxel, rödek, ek, häggmispel

Vid vattnet: klibbal, björk, rönn, oxel, hängpil

Nyttoväxter: körsbär, päron, plommon, äpple, äkta fläder, björnbär, havtorn

Klättrväxter: Kaprifol, klätterhortensia, vildvin

Perenner: Robusta marktäckare med vacker färg och bladtextur såsom ormbunkar, skugggröna och murgröna ger karaktär. I lägen som inte är utsatta för slitage kan skogens gröna matta med lingon, blåbär, mjölon och mossor rymmas. I strandnära läge används med fördel höga gräs. För att förstärka områdets olika naturtyper används storbladiga och frodiga växter som exempelvis ormbunkar, iris, dagliljor, funkia, fackelblomster, daggkåpa och älgört i skuggigare och mer fuktiga partier. I torra lägen används småbladigt, gråblå nyanser så som t ex rosor,



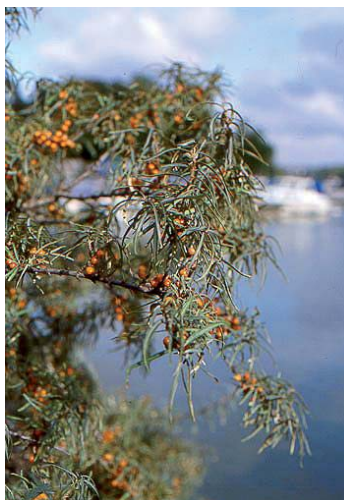
Tall i hårdgjord miljö



Oxellallé från Sala silvergruva



Välklippt avenboks häck



Havtorn som stärker skärgårdskänslan



Växlingar mellan vår och höst blir tydliga för alla då fruktträd planteras i offentliga lägen. Körsbärblom och äppelträd





Perenner planterade i torra lägen



Marktäckare och klättrväxter



Årstidsväxlingar kan förstärkas genom noggran planering och färgval här: Vildvin och lingsmossa



Prunkande rabatt



En plantering med ett urval av skogens växter

ljung, lavendel, backtimjan, fetknopp, kärleksört och luktviole.

Även strandväxter kan användas för att förstärka karaktären av skärgårdsmiljö t ex strandtrift, strandråg, strandkål och olika gräs. Kulturmarkens mer romantiska torpkänsla och stämning åstadkoms genom dofter och färger och med växter som t ex kronliljor, brandgul lilja, bollök, akleja, pion och blå bolltistel. Som komplement till perennplanteringar kan lökplanteringar i färger som harmonierar med husen anläggas, t ex bollökar och tulpaner.

Buskar: I "stadskvarter" och på anlagda gårdar föreslås avgränsningar med formstarka klippta häckar av t.ex. avenbok eller liguster. Mot naturmark föreslås mindre rosor, häggmispel, måbär, vide, svarta vinbär/tistron och slånbär

MARKBEHANDLING

Murar

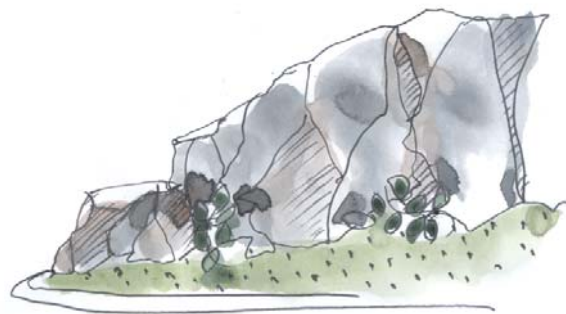
Bruksbyggnadernas återvunna tegel eller sprängsten används i gabionmurar omslutna av nät av cortén eller varmgalvaniserat stål. Murarna kan planteras med klätterväxter eller användas som stödmurar.

Bergskärningar

Bergsskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag. Plantering med t ex fetknopp och klätterväxter kan utföras i de fickor som uppstår. Jordslänten nedanför bergsskärning bör vara grön, som vacker kontrast till bergets färg.

Markbeläggning

För att området ska upplevas omhändertaget och vårdat är det av stor vikt att olika ytor är väl avgränsade med skarpa kanter. Mellan grus och gräs, grus och asfalt bör finnas en avgränsande kant av t ex storgatsten. Betong och grusytor bör ha en varmgrå ton. Betongplattor bör ha nyans och ballast som i färg och nyans harmonierar med granithällar och stenblock. Asfaltytor bör vara ljusa och med inslag av ljus ballast. Gatsten får gärna vara av begagnad, svensk kvalitet. Grusytor utförs hårt packade för att öka framkomligheten för rörelsehindrade, barnvagnar och cyklister. Naturstigar kan utföras i bark som ger en känsla av skogens mjuka golv.



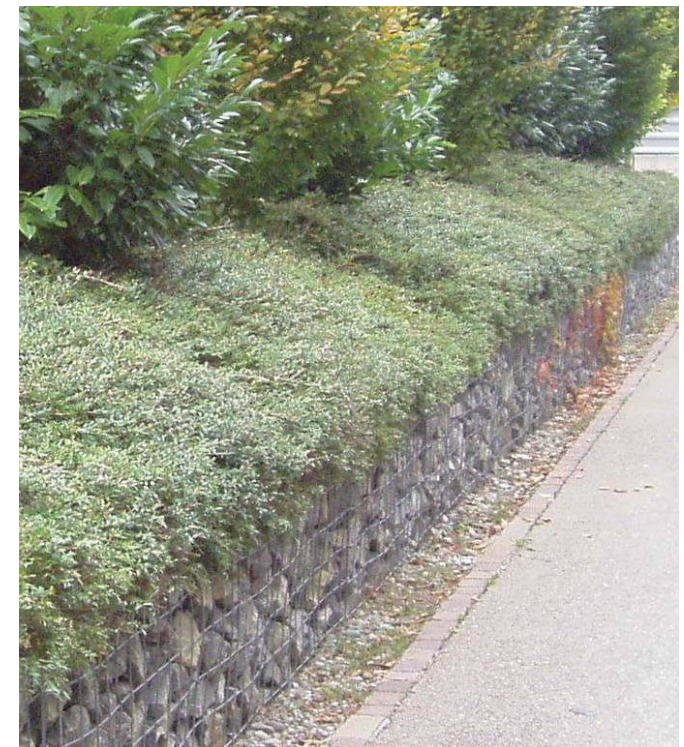
Naturanpassad bergsskärning



Gabion som tegelmur



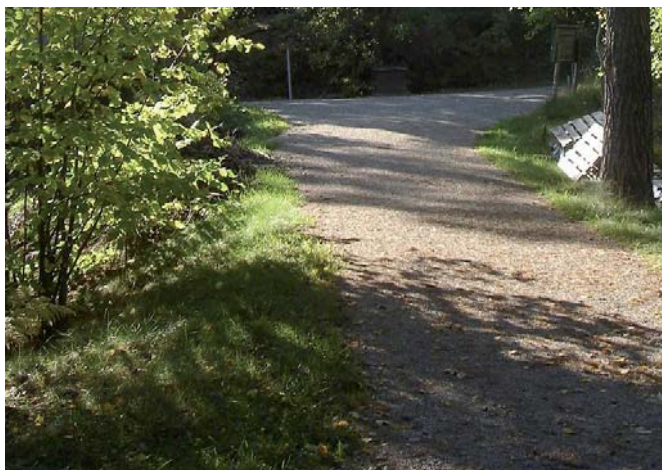
Platsgjuten betongtrappa med kantstöd av corténplåt



Överväxt gabionstenmur som kan passa för att ta upp mindre höjdskillnader



Ljus asfaltyta med kantsten av granit
Katarina Bangata Stockholm



Mindre trafikerade vägar och gångstråk utförs med fördel med
av hårt packat grus



Ref.bild träbrygga Malmö Bo01



Markbeläggning av betongsten med plantering av högt gräs



Besöksparkering i fickor med träd

Torg och platsbildningar

En markbeläggning föreslås som kombinerar granit och betong med accenter av t ex corténstål som en brytning i färg och material. Kajen utförs i hårdgjort material förslagsvis platsgjuten betong med kantsten av granit. Accenter, avgränsningar, kanter mm kan utföras i corténstål som påminner om den tidigare bruksmiljön. Längs kajkanten vid bruket och ner mot bryggorna föreslås en träkonstruktion som också fungerar som sittgradänger.

Gator

Körbanor samt gång- och cykelbanor beläggs med asfalt. Gångytor utförs med markbetongsten, i mjuka naturliga färgnyanser. Parkering inom kvartersmark utförs i huvudsak med beläggning av grus med friser av storgatsten. Kantstensparkerings utformas som fickor mellan gatuträden och utförs förslagsvis i avvikande material t ex betong, ev. med en förhöjd yta. Då gatuträd står i hårdgjord yta föreslås trädgaller och stamskydd av plattstål eller corténstål. Runt stammar fylls singel eller tegelkross i trädgallren.

BELYSNING

Tollare ska ges god belysning med armatur och stolpar som väl harmonierar med platsen och bebyggelsen. En trygg och trivsamt miljö kräver noggrann belysningsplanering med en ljuskälla som ger bra färgåtergivning och bländskydd för att minimera risken att de boende störs av belysningen.

Den planerade nya gatubelysningen längs Sockenvägen har en ganska enkel karaktär. Föreslagen armatur är Victor, placerad på 6 m hög stolpe, lackerade i en grågrön färg (kulör RAL 7023). På de större kommunala gatorna i Tollare föreslås en avväxling till Stockholmslampan som alternativ till att låta denna typ av belysning fortsätta. Även i parkmiljö och längs gångvägar föreslås Stockholmslyktan alternativt Victor på lägre stolpe. För att förstärka och framhäva torg, platser och den täta tegelarkitekturen ner mot vattnet föreslås en annan armatur med mer bearbetad karaktär av typen Zero, Colonn. Den placeras på fasader eller stolpar beroende på förutsättningarna. Längs kaj och strandpromenad kan pollarbelysning bli aktuell. Vissa platser som t ex Brukstorget kan förses med speciell belysning med linspända armaturer som bildar "stjärnhimmel".



Vid val av Victor förespråkas en rak stolpe



Stämningsskapande linspänd belysning.



Stockholmslampan, miljö och armatur



Armaturerna Viktor och Viktoria från Thorn



Armaturen Colonn från Zero på stolpe och för väggmontage med eller utan bländskydd.



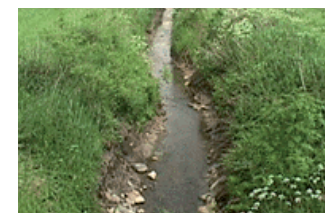
Exempel på omsorgsfull dagvattenhantering där material, strandskoning och växtlighet valts för att bli ett positivt tillskott i den kringliggande miljön. Vid stor nederbörd och höga flöden vattenfylls större diken och fungerar som fördröjningsmagasin.



DAGVATTENHANTERING

Dagvatten ska synliggöras och omhändertas lokalt där så är möjligt. Inne på kvarterens gårdar och i Tollare Park/Ekbacken samt vid Tollare träsk leds tak- och dagvattnet med fördel i rännदार and grunda diken.

Exempel på öppna diken för omhändertagande av dagvatten.



Tegel från bruket kan användas som stödmur mot vattenytan eller i korsad form på botten av dammarna



UTRUSTNING/MÖBLERING

I Tollareparken föreslås ny, rolig, skulptural och överraskande lekutrustning. Den ska vara varsamt placerad i den känsliga miljön som parken utgör. På anlagd mark är det viktigt att lekutrustningen placeras i ett sammanhang som ger möjlighet till lek i både sol och skugga. Intentionen ska vara att skapa lekmöjligheter gärna med pedagogiskt inslag - inte uppenbar, färdig anläggning.

Inom kvarteren anläggs små, skyddade platser för småbarnslek.

Möbleringen bör erbjuda möjligheter att sitta bekvämt och tillgängligt i en kombination med bra funktion och vacker design.

Konstnärlig utsmyckning kan kombineras med funktionella skulpturer för lek och vila som t ex varma bänkar på de större mötesplatserna.

MINNEN FRÅN BRUKET

Tollares historia ska få leva vidare i stadsdelens detaljer, detta kan ske på många sätt t.ex. genom nyproduktion av Brukets gamla sittbänk.

Den gamla murens fina stensättning kan inspirera nya murar, glaciser (lutande stenbeläggning) och strandskoning.

Konstnärlig utsmyckning/skulpturer kan formas av gamla träd från trakten

Nya räcken kan hämta inspiration från brukets gamla stålräcken.

Corténstål/gammal räls/transportör ger en känsla av bruksmiljö/industri.

Bruksbyggnadernas vackra tegel kan återanvändas som mönsterinlägg i större

betongkonstruktioner som t ex murar och väggar i Tollare trapp.

En utveckling av tillvaratagen fasadbelysning skulle kunna ge ett vackert inslag i gränder och trappor ner mot gamla bruket och hamntorget. Det samma gäller den gamla stolpbelysningen som tagits tillvara, den kan tjäna som inspiration för grova, tjärade trästolpar i anslutning till kaj och strandpromenad.



Tegel från det gamla bruket ska komma till användning i varierande form inom Tollare.



Lekplatser ska utformas så att de berikar barnens fantasi. Två exempel: En rolig och användbar skulptur och en lekkula intill hagmarken.



Bänk och naturstensmur från Tollare bruk som kan förädlas för framtida användning.

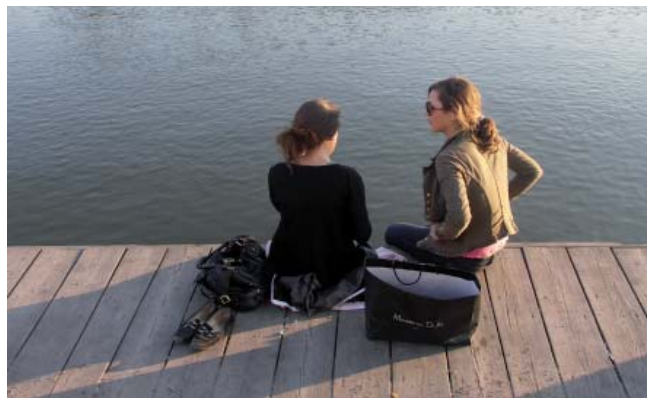


ANTAGANDEHANDLING

Kvalitets- och gestaltningsprogram för

TOLLARE

september 2010
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/491 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 3

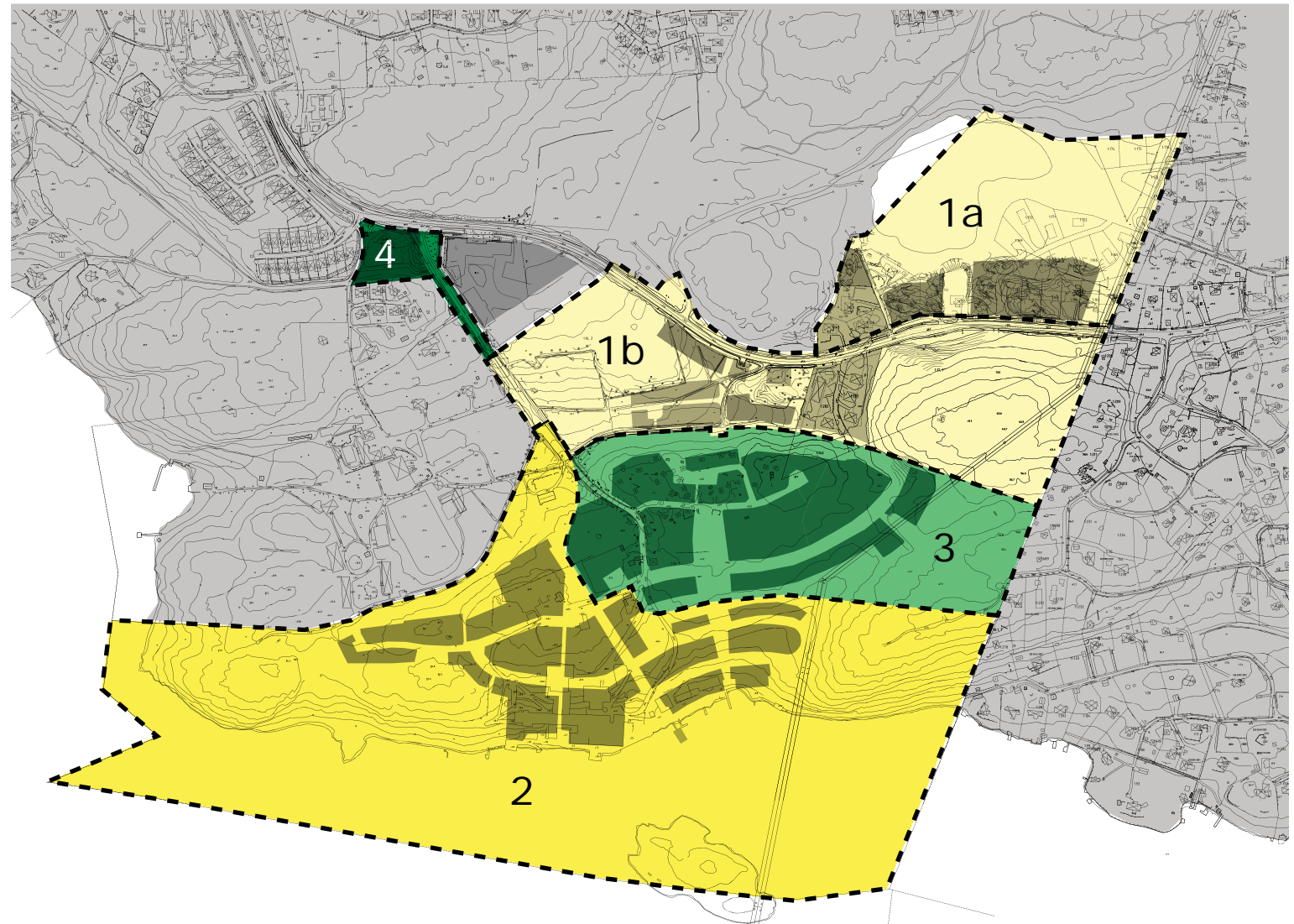


DEL 2

Till detta kvalitetsprogram hör även Del 1 (sidorna 1-36). Denna del är generell för samtliga detaljplaner i Tollare och behandlar de övergripande målen för planområdet, stadsplanens grundstruktur samt korta beskrivningar av de olika delområdenas karaktär och gestaltungsprinciper.

Del 1 finns att ladda ner från kommunens hemsida och färdigställdes inför detaljplan 1a och 1b. I materialet har illustrationsplan och diagram aktualiserats för den gällande detaljplanen.

6. DELOMRÅDEN



- 1a TOLLARE TRÄSKVÄG
- 1b MELLANBERG SVÄGEN
- 2 TOLLARESTRAND
- 3 **TOLLAREHÖJDEN**
- 4 GÅRDSVÄGEN

DP 3. TOLLAREHÖJDEN

Detaljplan 3 omfattar kvarteren på höjden längs Tollaregatan mellan Tollare Torg och den södra tunnelmynningen. Geografiskt ligger området mellan detaljplan 1b och 2. I väster gränsar planen mot nya Hedenströms Väg och Tollare torg. I söder går detaljplanegränsen i naturmarken ovanför Utsiktsgatans villor (detaljplan 2) och i norr i naturmarken mot gång- och cykelstråket i dalgången (detaljplan 1b). Längst i öster innefattar detaljplanen ett naturområde som bevaras och blir en del av naturreservatet.

Den föreslagna bebyggelsen utformas som kvarter med gemensamma gårdar i mitten. Kvartersformerna och gatustrukturen passas i möjligaste mån till den befintliga terrängen så att värdefulla träd och hållar kan sparas. Därmed bevaras stora värden och en del av den karaktär som området har i dag. Utsikter förstärks och tas tillvara i riktningar och platser.

Mitt i området föreslås ett mot Tollaregatan korsande grönt stadsrum, Valsparken. Detta gröna stråk öppnar sig mot söder och det leder ner mot vattnet. I öster mot Lännerstaberget avslutas Tollares nya stadsdel med en entréplats, östra porten, där tunneln mynnar och korsande stråk tas omhand och leder in i stadsdelen eller vidare ut i naturen. Denna plats är också angöring för äldreboende och förskola.

Den skogsbevuxna norrsluttningen mot dalgången bevaras som naturmark.

En blandning av olika hustyper föreslås, såväl mindre flerbostadshus som radhus/kedjehus och villor. Två förskolor och ett äldreboende planeras inom dp 3.

Detaljplan 3 består av olika delar med varierande karaktär och beskrivs enligt följande indelning:

1. Tollare torg, östra delen
2. Tollaregatan
3. Valsparken (Godtemplarparken)
4. Godtemplarbyn
5. Östra porten



De färgade fälten visar föreslagna byggnader i detaljplan 3. De markerade siktlinjerna går från Tollare torg ner till vattnet. Längs båda dessa stråk skall husen placeras i liv med varandra.



Illustrationsplan för detaljplan 3.



1. Tollare torg, östra delen

Kvarteret öster om torget omfattar flerbostadshus i 3-5 våningar som bildar fasad mot busstorget och mot naturen i nordost. Ytterligare en sjätte våning markerar hörnet Tollare torg och Tollaregatan. En förskola i två våningar med totalt fyra avdelningar bildar hörn i sydost. Kvarteret är stort och korsas av ett gångstråk som mynnar i en öppen portik genom flerbostadshusen mot Tollare Torg. Stråket binder samman Godtemplarbyn med Tollare Torg och utgör också gräns mellan förskolans tomt och den del av gården som hör till bostäderna. Kvarterets inre utformas grönt och lummigt med sparad befintlig natur och uppväxta träd.



Vy över kvarteret öster om Tollare torg.

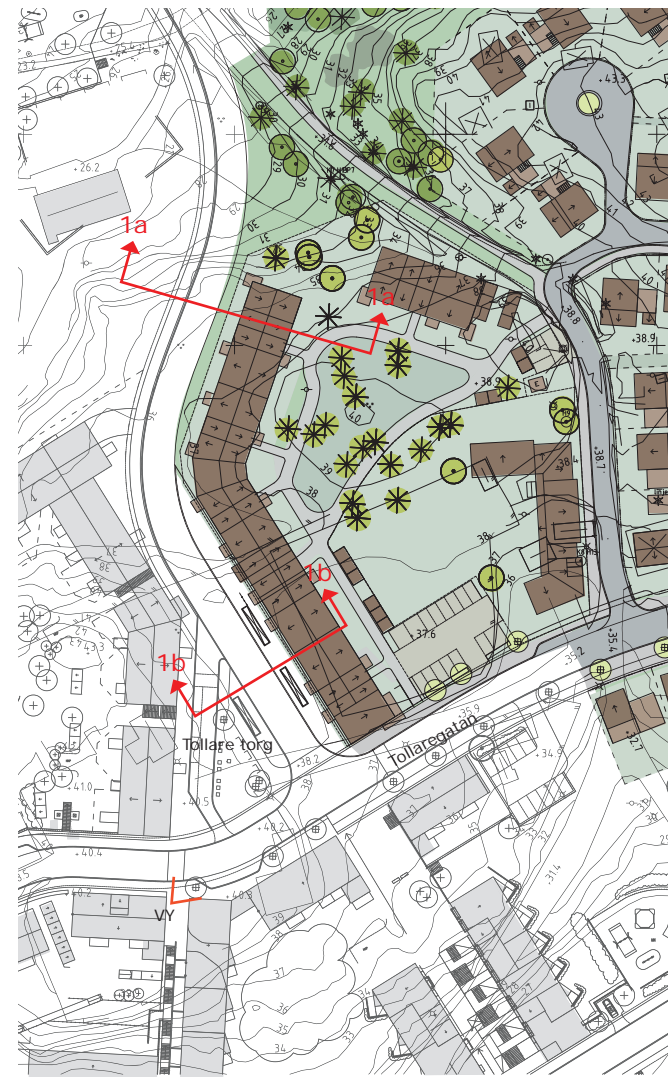
Byggnaderna mot torget är stadsmässiga i karaktären med genomgående trapphusentréer. De är placerade med sin gatufasad i liv med Tollaretrappans hus. Detta är viktigt för att tydligt få fram riktningen ner mot vattnet. (Se diagram sid. 38). Torgrummet sluts till i norr genom utkragande byggnadsdelar på ömse sidor om Hedenströms väg.

Flerbostadshusen mot torget föreslås ha lokaler i bottenvåningen för mindre verksamheter såsom butik, hårfrisör, kafé, etc. Alternativt kan bottenplanet rymma bostäder och då förses husen med en sockel på ca en meter och en uteplats i samma

nivå framför bostaden. Denna skapar en privat zon mot trottoaren och skyddar innanförliggande rum mot insyn. Handikappangöring sker från gården.

I norra delen av kvarteret mot dalgången trappar flerbostadshusen ned i skala och passas mot Hedenströms väg och omgivande mark med våningar i souterräng.

Lägenheterna i bottenplan förses med uteplatser in mot gården. Dessa kringgärdas av staket eller häck



Plan över Tollare torg, östra delen.

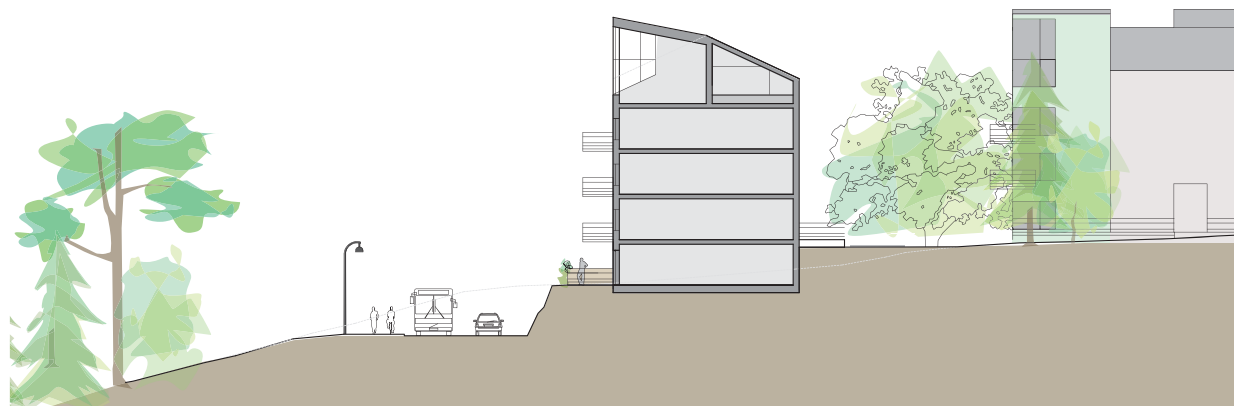


Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med lokal i bottenvåningen.

Utkragning för att
sluta torgrummet



Sektion 1b-1b genom Tollare torg.
Alternativ med upphöjd bottenvåningen för bostäder.



Sektion 1a-1a genom Hedenströms väg.

och avskärmas sinsemellan med spaljéer. Gården är i övrigt gemensam med platser för utevistelse och lek.

Parkering för lägenheterna sker i garage under kvarteret väster om torget. Här finns också parkeringsplatser för förskolans personal. Ett fåtal platser finns inom kvarteret och de är tydligt avgränsade mot gata och gård.

Förskolan har angöringsparkering och inlastning mot Tollaregatan. Förskolans parkering kan dubbelutnyttjas för besökande till torgets lokaler på kvällar och helger. Parkeringen avgränsas rumsligen mot gata och gård med staket eller häck som mot Tollaregatan kompletteras med träd.

Byggnaderna som omger torget markeras tapphusvis och är huvudsakligen putsade i olika ljusa kulörer med inslag av trä och glas för variation. Husen har väl markerade sockelvåningar och omsorgsfullt utformade entréer, särskilt mot torget.



2. Tollaregatan

Tollaregatan är huvudgata inom Tollare. Den binder samman Tollare Torg med Sockenvägen via tunneln i öster. Bussen trafikerar denna sträcka med hållplatser vid Tollaretorg och vid östra porten. Tollaregatan är också ett viktigt gc-stråk i östvästlig riktning genom området.

Gaturummet kantas av bebyggelse ända fram till tunnelmynningen. Vid Tollare Torg föreslås mera stadsmässiga och högre hus i liv med gatemark medan längre österut föreslås småhus med tydligt markerad förgårdsmark mot gatan. Där Tollaregatan korsar det nordsydgående parkstråket - Valsparken - markeras detta genom att Valsparkens hus (se sid. 44), som är av en annan sort än husen längs Tollaregatan, nyper till om gaturummet från båda sidor. Husens gavlar mot Tollaregatan står nära gatuliv för att förstärka de olika rumssekvenserna längs Tollaregatan och för att förtydliga parkrummet och dess riktning ner mot vattnet. Vid östra porten mot Lännerstaberget markeras Tollares östra "stadspart" och entréplats med högre skala och stadsmässigare bostadshus, se vidare beskrivning av östra porten (sid 48).

Längs Tollaregatans sydsida planteras en kontinuerlig trädrad med ett släpp mittför



Plan över Tollaregatan och bebyggelsen längs denna.

Valsparken där den naturliga vegetationen får dominera. Parkeringsfickor placeras in mellan träd och utfarter.

Förgårdsmarken vid småhusen ska vara grön och avgränsas tydligt mot gatan med sinsemellan överensstämmande staket eller häck.

Parkeringsgårdarna vid förskolorna avgränsas väl mot gata och gård med häck eller staket samt träd.

Villorna längs Tollaregatans södra sida har en souterrängvåning som tar upp gatans höjd och passar mot naturmarken på husens södra sida. Souterrängvåningen är nödvändig för att bevara träd och få till en snygg anpassning mot naturmarken. Villorna är av samma karaktär som villorna utmed Utsiktsgatan i dp 2. Souterrängvillor i totalt tre våningar i material som puts, trä och glas med terrasser mot söder.

Småhusen på gatans norrsida har samma karaktär som Godtemplarbyns hus. De är tvåplanshus med carport eller garage. Husen är i trä eller puts i olika, med naturen väl avstämnda kulörer.

I korsningen mellan den gamla Hedenströms vägs sträckning och Tollaregatan ligger pappersbrukets grindstuga kvar. Det lilla faluröda huset pryder sin plats och bör ligga kvar som ett trevligt inslag från svunna tider i den nya stadsbebyggelsen. Planen ger möjlighet till en tillbyggnad.

Busshållplatsen i öster utformas som en timglashållplats och bidrar till att dämpa biltrafikens hastighet.



Sektion 2a-2a genom Tollaregatan.



3. Valsparken (Godtemplarparken)

Denna park utgör norra delen av det nord-syd gående gröna park/naturstråk som löper tvärs Tollaregatan genom bebyggelsen ned mot vattnet. Stråkets uppgift är att öka utsikt och känsla av vattenkontakt för bebyggelsen på berget och att fungera som en mer allmän rekreativsyta. I Valsparkens norra del har Godtemplarbyns gamla dansbana legat och här anvisar detaljplanen plats för en scen för skådespel, dans och lek. Denna hjälper till att definiera platsen som samlingspunkt för den här delen av Tollare. Scenen bör vara av lätt karaktär exempelvis med tak av segelduk eller motsvarande. Den ska inte skymma villorna bakom. I parken finns även lekmöjligheter samt platser för möten och vila för kringboende och flanörer. Valsparken ges parkkaraktär samtidigt som ett stort antal befintliga träd bevaras och de befintliga berghällarna sparas.

Naturmarken gallras och bevaras i möjligaste mån. Där så behövs stammas träden upp så att kontakten med vattenrummet ökar.

Bebyggelsen kring Valsparken har sin egen speciella karaktär. Husen är 3 våningar höga, lite högre än omgivande småhus, för att markera platsens betydelse. De kan utföras som stadsradhus i tre våningar med inbyggt garage. De utformas med terrasser för utsikt mot vattenrummet och har

en tydlig sammanhållen gatufasad som formar ett starkt stadsrum. Husen är förslagsvis av trä med inslag av tegel.

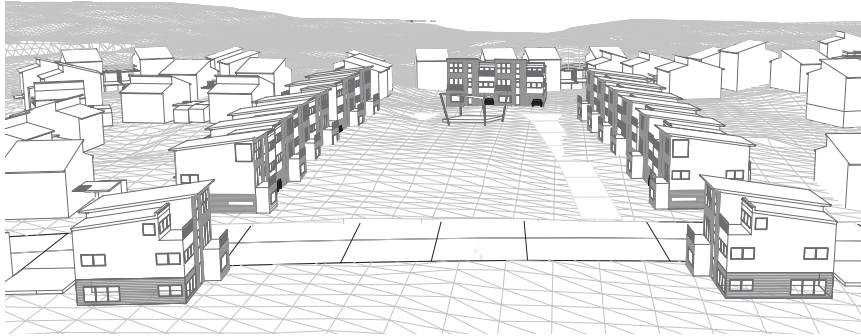
Parkrummet korsar Tollaregatan och två ”valsarkshus” -ett på vardera sidan- avslutar den norra delen av parkrummet. Valsparkens hus har på egen tomt en parkeringsplats som ligger indragen så att inte bilarna dominerar gatubilden.



Plan Valsparken.



Sektion 3a-3a genom Valsparken.



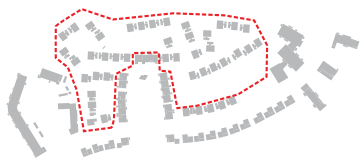
Vy över Valsparken från söder.

Alternativt kan husen kring Valsparken utföras som mindre flerbostadshus i tre våningar med entréer mot parken.

Gatorna runt parken är enkelriktade för att kunna hållas smala. Några fickor för angöring och korttidsparkering kompletterar de privata parkeringsplatserna.



Vy över Valsparken från norr.



4. Godtemplarbyn

Bebyggelsen på höjden består av gruppbyggda villor som placeras utmed gatorna för att skapa tydliga gaturum och för att ge fria utblickar mot den omgivande naturen.

Husen föreslås ha 2 våningar med souterräng där så behövs för att anpassa till markens nivåer.

Fasaderna föreslås vara av trä och/eller puts och är färgsatta i varierande, med naturen väl avstämda kulörer.

Det är viktigt att tomterna avgränsas tydligt mot naturmarken med häck eller staket på ett sådant sätt att naturmarken kan upplevas som offentlig ända fram till tomtgräns.

Vändzoner utformas så att de blir ett samlande gårdsrum för omgivande hus, en kvalitativ platsbildning med vårdträd och omsorgsfull markbehandling.



Exempel på planterad vändzon



Sektion 4a-4a.



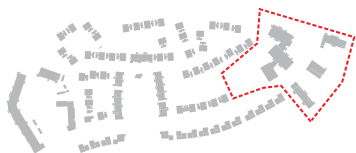
Sektion 4b-4b

Det är av stor vikt för upplevelsen av stadsdelen att kvarteren ges stadga och att hus placeras i kvartershörn med parkeringen innanför. Se även parkering del 1 sid 19.

Större värdefulla träd inom bebyggelsen sparas. I slutningen norr om bebyggelsen bevaras mark och vegetation i sin helhet. Viss gallring kan komma att utföras för att gynna lövträd.



Sektion 4c-4c



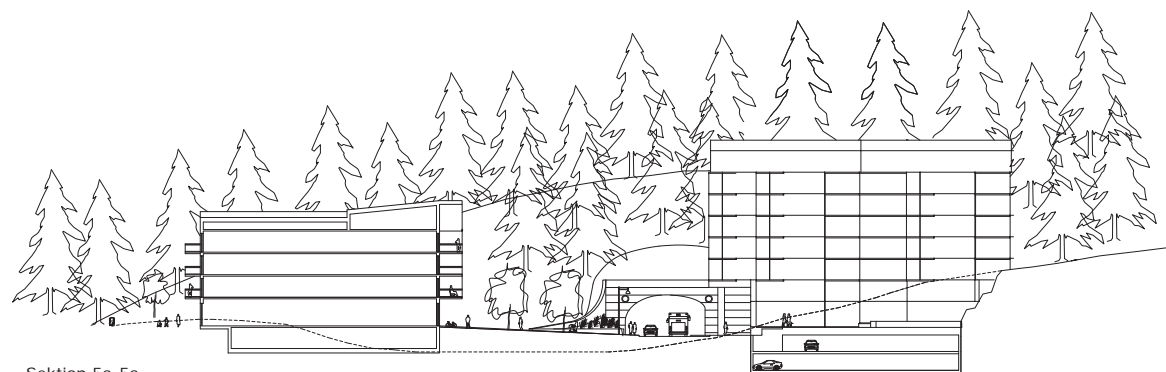
5. Östra porten

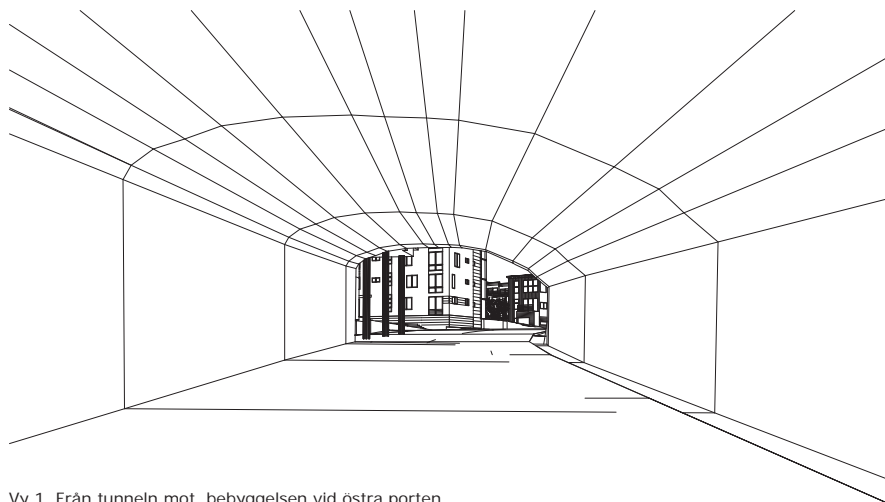
Denna del utgör entré till Tollare från öster. Platsen formas mellan äldreboendets byggnader och flerbostadshusen på östra sidan Tollaregatan och gestaltas som ett torg med planterade träd. Biltrafiken avgränsas med pollare och väl utformad markering i beläggningen. Här mynnar tunneln från Sockenvägen och G/C-stråket från dalgången. G/C-stråket är handikappanpassat upp till Tollaregatan. En genande trappstig leder upp på torget. Här finns en av Tollares busshållplatser. Platsen fungerar även som angringstorg till äldreboendet och förskolan. Marken terrasseras för att ta upp nivåskillnader och passa mot kringliggande hus och befintlig mark. En gångstig leder vidare österut upp på Lännerstaberget.

Den östra sidan flankeras av två flerbostadshus med underbyggt garage. Byggnaderna ansluter till den befintliga kuperade terrängen. Det mindre huset föreslås ha 5 våningar över garagenivån. Huset närmast mynningen föreslås vara högre med 8 våningar över garage för att ansluta till det höga Lännerstaberget. Bostäderna i de övre planen får utsikt ned mot vattenrummet. Det är viktigt att den del av byggnaden som kragar ut över Tollaregatan inte begränsar sikten ut ur tunneln. Utkragningen ska därför hålla en lägsta höjd över gatan som inte underskrider tunnelns frihöjd. Byggnadernas

bottenvåningar ska utformas på ett attraktivt sätt med fönster och entréer mot Tollaregatan. Gårdsrummet mellan byggnaderna har god kontakt med gatan.

Integrerat med äldreboendet planeras en förskola i två plan med fyra avdelningar. I kvarterets inre ligger den gemensamma gården med utevistelse för barn och äldre. Parkeringen till förskolan har infart från Tollaregatan.





Vy 1 Från tunneln mot bebyggelsen vid östra porten



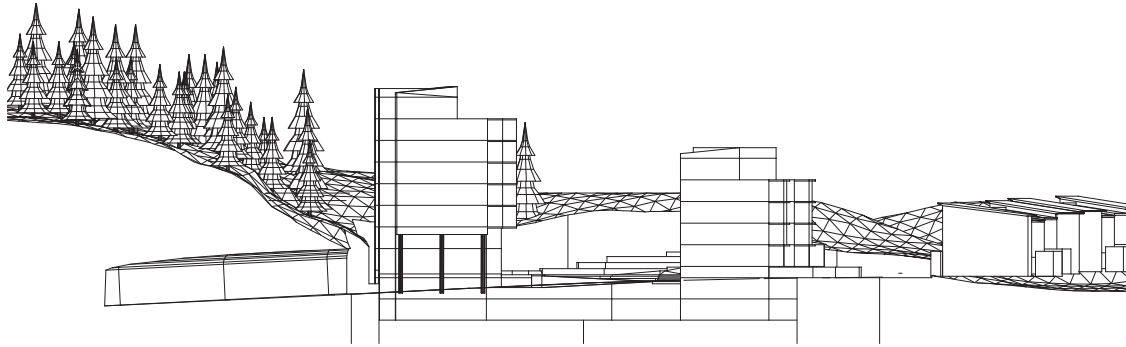
Vy 3



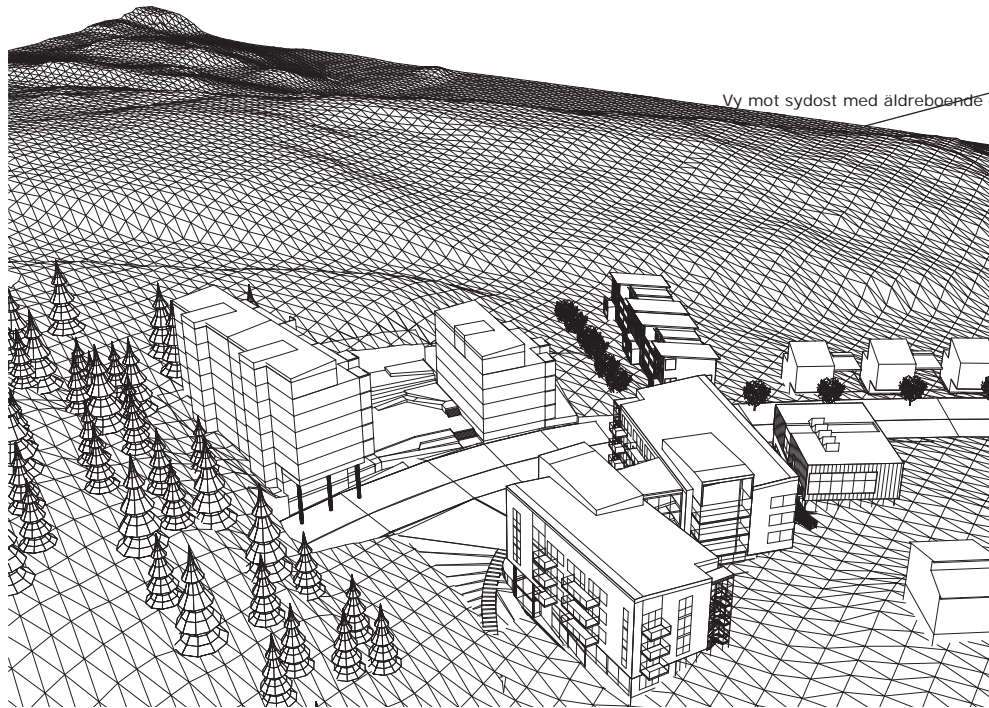
Vy 2



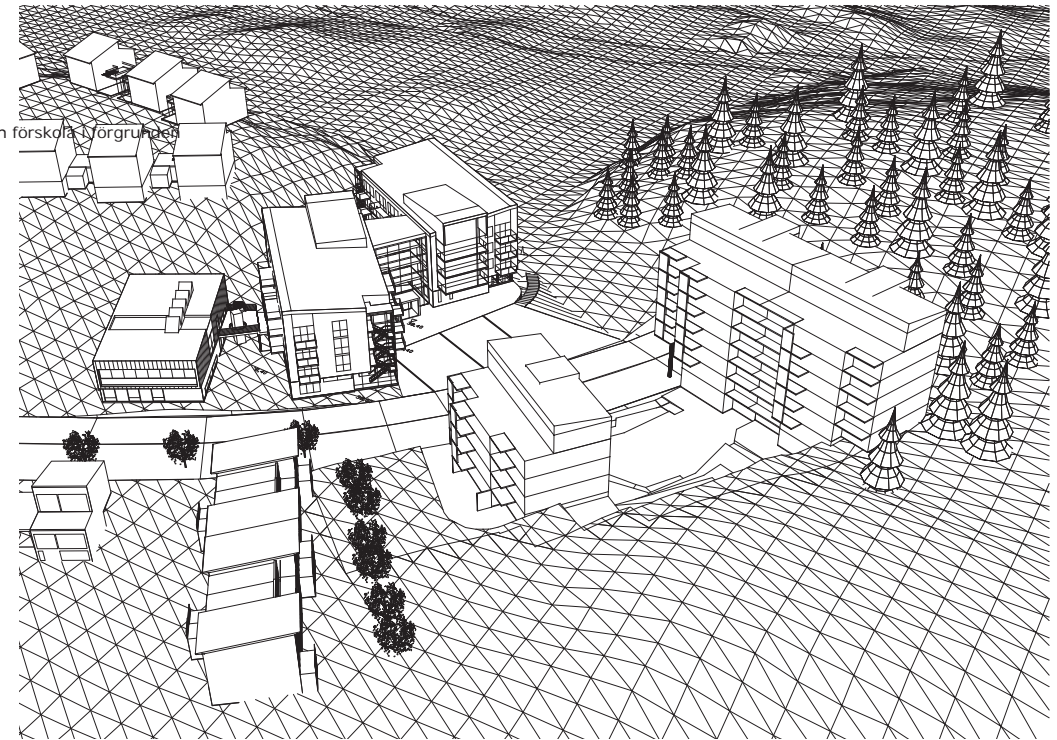
Vy 4



Sektion genom Tollaregatan mot öster



Vy mot sydost med äldreboende och förskola i förgrunden



Vy mot nordväst med bostadskvarteren i förgrunden

Konstnärlig utsmyckning

Konstnärliga inslag ska ses i en helhet för hela Tollare. Konsten ska vara integrerad i projekten och gärna bidra med en funktion som ska relatera till platsen och miljön. Tidigare verksamhet bör användas som inspiration. En fristående projektledare ska fungera som samordnande länk mellan konstnärers arbete och projektens fortskridande inom Tollare. (se vidare del 1 sid 36)

Exempel på
konstnärlig
utsmyckning



Avfallshantering

För Tollare föreslås att avfallshanteringen för flerbostadshusen ska ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark.

Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Ovan mark syns endast ett inkast som kan ha olika utformning beroende av leverantör. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering.

För villor och radhus föreslås samma sophanteringssystem som för enskilda hushåll i övrigt inom Nacka.

Exempel på
sophantering