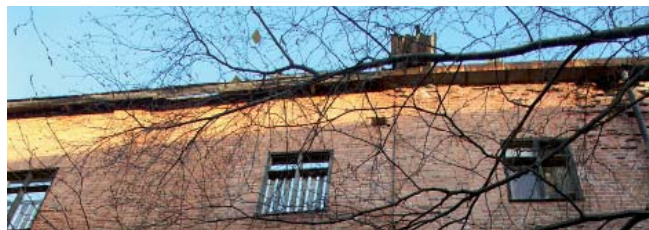


Kvalitets- och gestaltningsprogram för

TOLLARE

november 2009
Projekt nr 9309
Diarie nr KFKS
2007/490 214
ANSLUTER TILL
DELPLAN 2

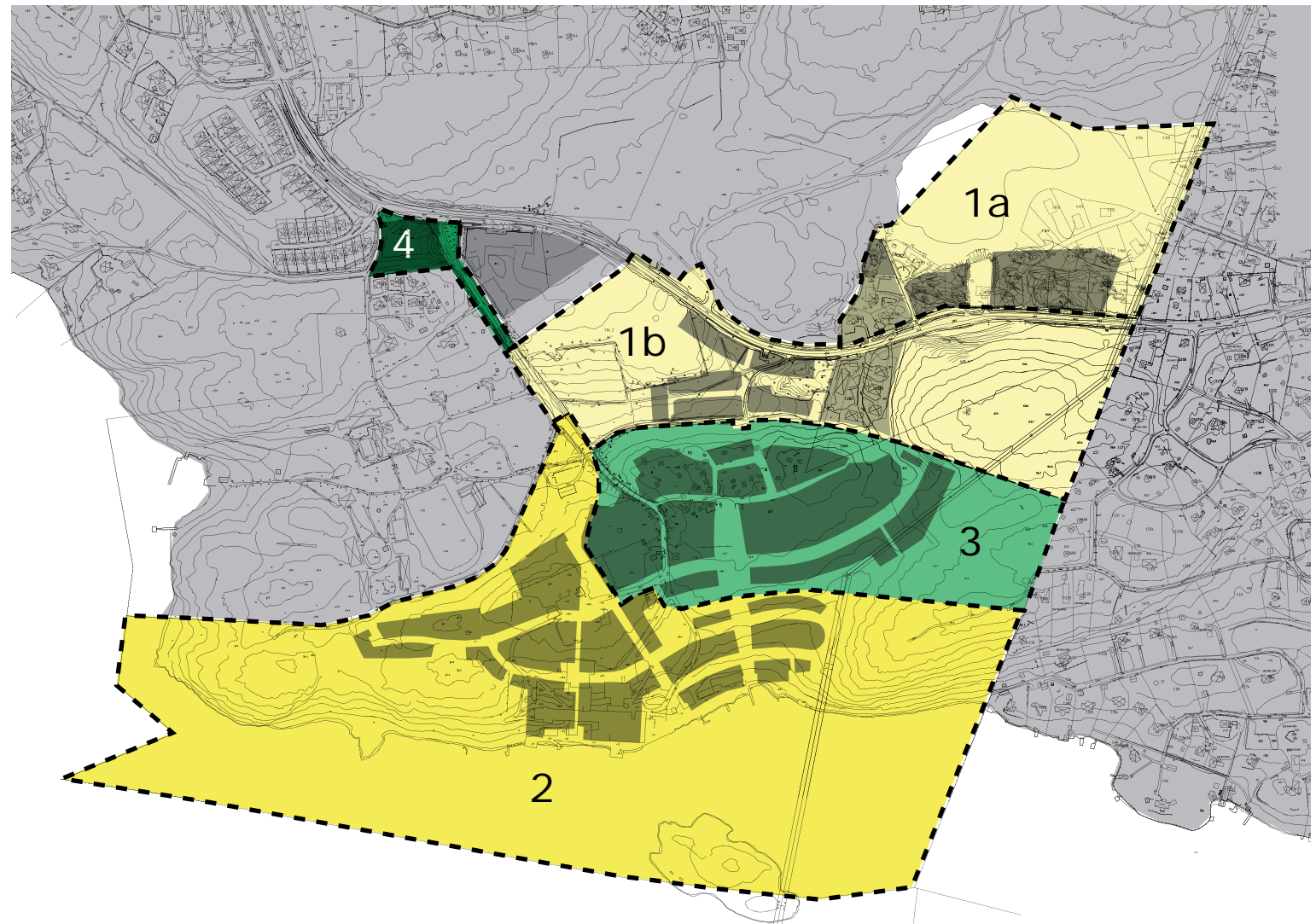


DEL 2

Till detta kvalitetsprogram tillhör 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 är oförändrad sedan Detaljplan 1a och 1b, med undantag av illustrationsplanen, där vissa aktualiseringar har gjorts för den gällande Detaljplanen.

6. DELOMRÅDEN



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

2. TOLLARE STRAND

Detaljplan 2 omfattar hela Tollares strand mot Skurusundet och Lännerstasunden inklusive norra delen av Mårtens Holme. Åt nordost avgränsas planen av Tollare torg och grönstråket som sträcker sig in från Lännerstaberget norr om Utsiktsgatan. I nordväst går gränsen längs ägogränsen mot Tollare Folkhögskola.

Den nya föreslagna bebyggelsen inom detaljplanen koncentreras till de delar som, genom åren, har ianspråktagits av det gamla pappersbruket och annan verksamhet. Bebyggelsen ska här hålla god arkitektonisk kvalitet och mot allmänna platser, så som torg och strandpromenad, ska byggnaderna uppföras med hög nivå och inga synliga elementskarvar får finnas.

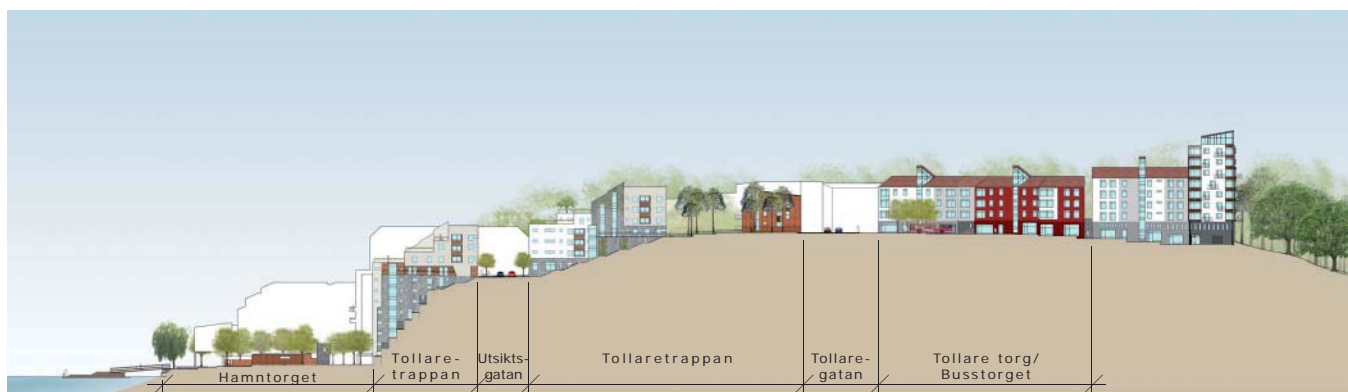
Ut till Mårtens Holme planeras en bro. Naturen längst i väster, Tollareberget, och längst mot öster, Lännerstaberget, avses bevaras. De här delarna utgör fantastiska naturformationer och är mycket karaktäristiska för området. De erbjuder fantastisk naturmiljö, utsikt och frihetskänsla samt utgör i sig, nu och i framtiden, viktiga målpunkter för promenaden och friluftslivet. Dessa delar är föremål för naturreservatsbildning.

Detaljplanen består av områden med varierande karaktär och beskrivs i programmet enligt följande:

- 1 Strandpromenaden
- 2 Brukskvarteren
- 3 Västra bruksbebyggelsen
- 4 Tollaretrappan
- 5 Strandhusen
- 6 Utsiktsgatan
- 7 Västra höjden
- 8 Tollare torg - Busstorget



Siktlinjerna i förslaget går från Tollare torg ned till vattnet. Längs dessa stråk skall husen placeras i liv längs med stråket.



Sektion A-A längs den ena siktlinjen (i Tollaretrappan), från Tollare Hamntorg vid vattnet upp till Tollare torg/Busstorget.



Illustrationsplan över Tollare strand, detaljplan 2.



1 Strandpromenaden

Strandpromenaden ska göras tillgänglig för alla och ska inbjuda till promenader längs vattnet. Det skall vara möjligt att promenera längs stranden från badplatsen och bryggorna i väster, till Lännersta i öster. Vid bryggorna utformas promenaden som en grusad gångväg. Där bebyggelsen tar vid ändrar promenaden karaktär och övergår till att vara en kaj. På den västra delen av kajen hängs en brygga av trä på kajkanten. I det obebyggda partiet i öster där naturen ligger orörd föreslås även här en grusad gångväg.



Tänkt plats för småbåtsbryggor.



Exempel på strandpromenadens karaktär.





Vy 1A över strandpromenaden längs med Tollare Hamntorg.



Sektionen 1A-1A visar promenadstråket västerut som placeras på den hylla där befintlig stig idag ligger. Stigen breddas och förbättras.



Tollare Hamntorg

Hamntorget föreslås bli den kommunikativa noden vid Tollares strand. Hit kommer man från Tollaretrappan och Utsiktsgatan men även från strandpromenaden och den mindre trappgränden genom bruksbebyggelsen. I torgets bakre del finns en publik hiss som kopplar torget med Utsiktsgatans övre del och, via ytterligare en hiss, når man Tollare Torg och den planerade busshållsplatsen. Torgytan öppnar sig mot vattnet och omges i övrigt av flerbostadshus.

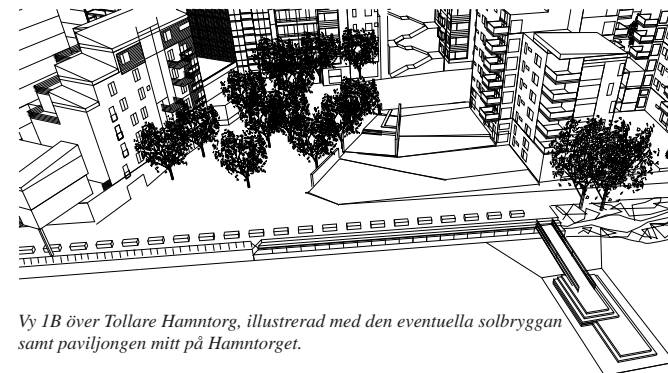
Hamntorget torg delas upp i två tydliga delar med en mur och paviljongbyggnad emellan. Mellan paviljongen och strandhusen terrasseras torgytan och bildar en fredad zon där delar kan bli uteservering. Hela torget ges ett enhetligt uttryck vilket medför att markbeläggningen på Utsiktsgatan ändrar karaktär i mötet med torget för att tydligt signalera att gatan övergår i torgyta. Nedanför denna del av torget utförs sittbara gradängar ner mot vattnet. Med hänsyn till fordonstrafik placeras exempelvis råkylade block av granit längs kajen. Dessa fungerar även som sittstenar.

Den andra delen av torget omfattar ett mindre antal parkeringsplatser under ett tak av träd, innanför en vändslinga. Här finns även in- och utfart till parkeringsgaraget.

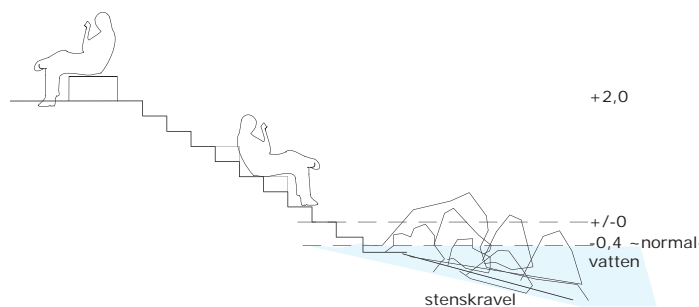
Belysningen på torget avses utformas på ett liknande sätt som på busstorget, med högre stolpar som också kan användas för effektbelysning av träd.

Solbryggan

I förlängningen av Tollaretrappan strax nedanför Tollare Hamntorg planeras en solbrygga, från vilken det blir lätt att få sjökontakt. Bryggan kan utformas som en flytande pontonkonstruktion vilket skulle försvåra angöring.



Vy 1B över Tollare Hamntorg, illustrerad med den eventuella solbryggan samt paviljongen mitt på Hamntorget.



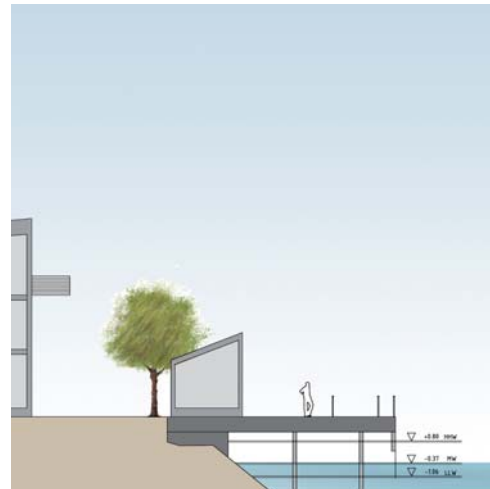
Sektion 1B-1B från Hamntorget ner till vattnet, genom sittmöjligheter och stenskravel.



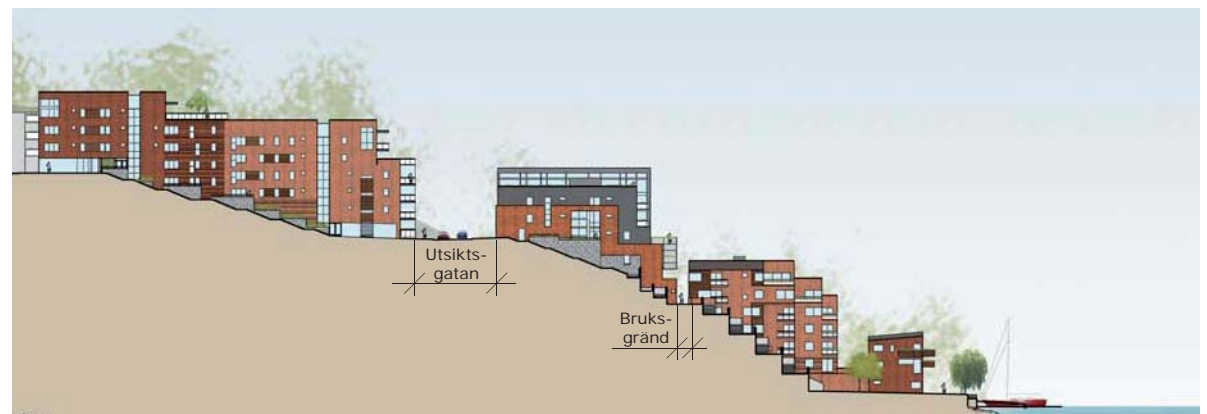
Plan över Tollare Hamntorg.



Plan över Brukskvarteren och Tollare trappgränd.



Sektion 2C-2C genom kaj och kioskbbyggnad nedanför bruket.



Sektion 2A-2A längs Tollare Trappgränd mot öst.



2 Brukskvarteren

Bruket huvudbyggnad planeras att ersättas med ett flertal terrasserade flerbostadshus i rött tegel och stål. För att återknyta till platsens historia eftersträvas ett uttryck i fasad och volym som minner om pappersbrukets arkitektur. Detta kan till exempel uttryckas i form av att tegelförband från fabriken används i de nya byggnaderna eller att nytt tegel överensstämmer med den gamla fabriken tegel. Den stora höjdskillnaden mellan Utsiktsgatan och kajen tas upp med planterade gårdar och terrasser i olika plan. Genom området löper två trappgränder, Bruksgränd och Tollare trappgränd. Den främre delen av bruket utgörs av parvis kopplade tegelradhus i tre våningar. Radhusen förses med pulpettak som lutar in mot gårdarna så att solljuset når ner till de bakomliggande gårdarna.



I Brukets mellersta del nedanför bruksgränden uppförs byggnaderna i tegel som successivt trappas ned med terrasser åt sydväst. Husen får här en industriell karaktär. Funktioner i byggnaden renodlas och bidrar till det arkitektoniska uttrycket i fasaden.

Den övre delen av bruket vilar på ett garage i åtta våningar som betjänar de kringliggande bostadshusen med parkeringsplatser. Bostäderna som klär garageväggen får fasader av främst tegel. De volymer som kragar över branten har sina sidor klädda i tegel medan fasaden mot vattnet har fasad med stål och glas.

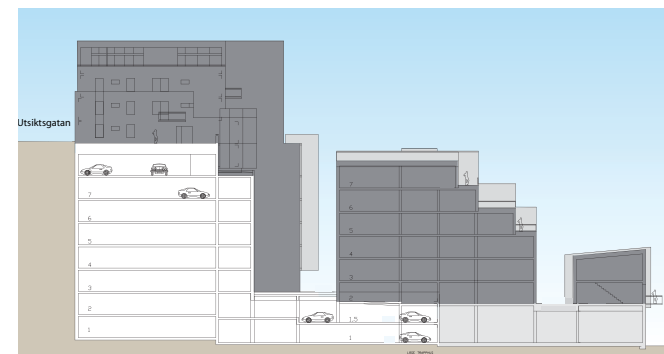
Husen i Brukskvarteren nås från kajen, garaget och Utsiktsgatan. Mot kaj och torgrum utförs bottenvåningarna så att de medger utrymme för lokaler och verksamheter av varierande slag.

Gårdarna i Brukskvarteren föreslås som terrassbjälklag. Planteringsytorna blir upphöjda med perenner, buskar och mindre träd. På gårdarna finns även privata uteplatser för bostäder i markplan. Dessa avskiljs med spaljé/räcke eller en lägre häck. Mellan gårdarnas olika nivåer kan det vara möjligt att röra sig via trappor. Klätterväxter planteras mot de nivåavskiljande murarna. Kvartersgårdarna längs Utsiktsgatan planeras ligga omkring en halvmeter lägre än själva gatan. På dessa gårdar föreslås gemensam yta mot söder med utsikt över sundet. På gårdarna föreslås pollarbelysning samt för området typiska armaturer på murar och väggar för att ge gårdarna särprägel. I trappgrändens murar och väggar

är det lämpligt med väggmonterade armaturer av samma typ som på övriga allmänna ytor. Även på brukets södra fasad föredras väggarmaturer.

Kajen ska precis som bebyggelsen hålla en stram karaktär. Träd planteras i rader och en ny kaj får ersätta den befintliga kajen.

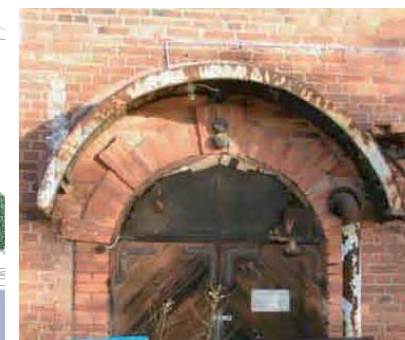
Zonen framför brukskvarteren ska rymma promenadstråk och angöringsväg till korttidsparkeringsplatser samt vändmöjligheter och angöring för servicefordon.



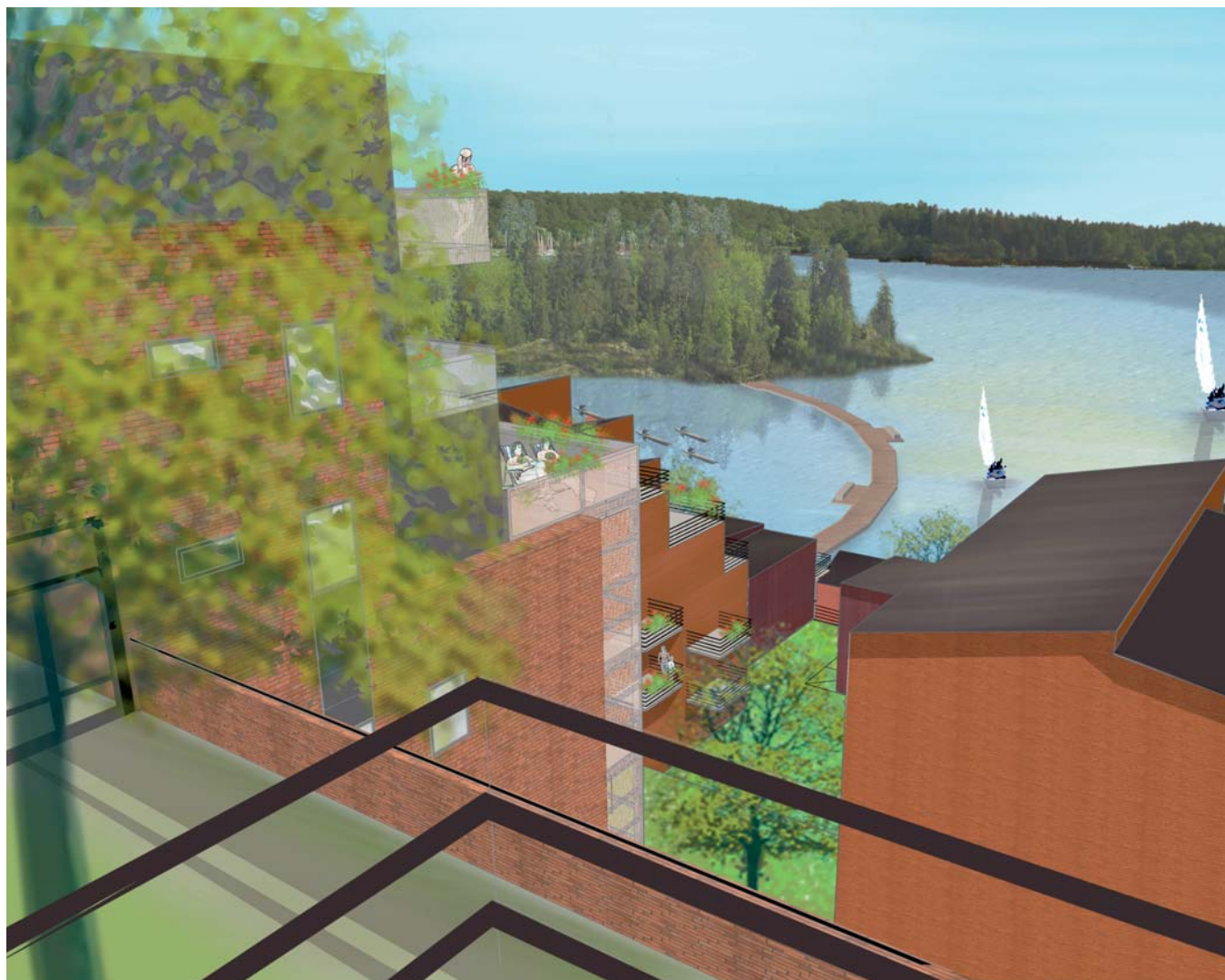
Typsektion genom Bruket där vit färg visar parkeringsgarage och grå färg bostäder.



Tegeldetaljer från den tidigare bruksbebyggelsen



Vy från vattnet mot Brukskvarteren längs siktlinjen i Tollare trappgränd.



Vy 2A från en balkong i Brukskvarteren över flerbostadshusen ner mot vattnet, Mårtens Holme samt Fisksätra på andra sidan vattnet.

Markbeläggningen föreslås vara markbetongsten. En kioskbyggnad föreslås här, liksom ett landfäste för en ny flytbro för gångtrafik över till Mårtens holme. Pontonbryggor kopplas samman till en bågformad bro. Bron kan på några ställen breddas och förses med bänkar eller parksoffor. Gångbron belyses så att den blir synlig från vattnet och trygg att gå på.



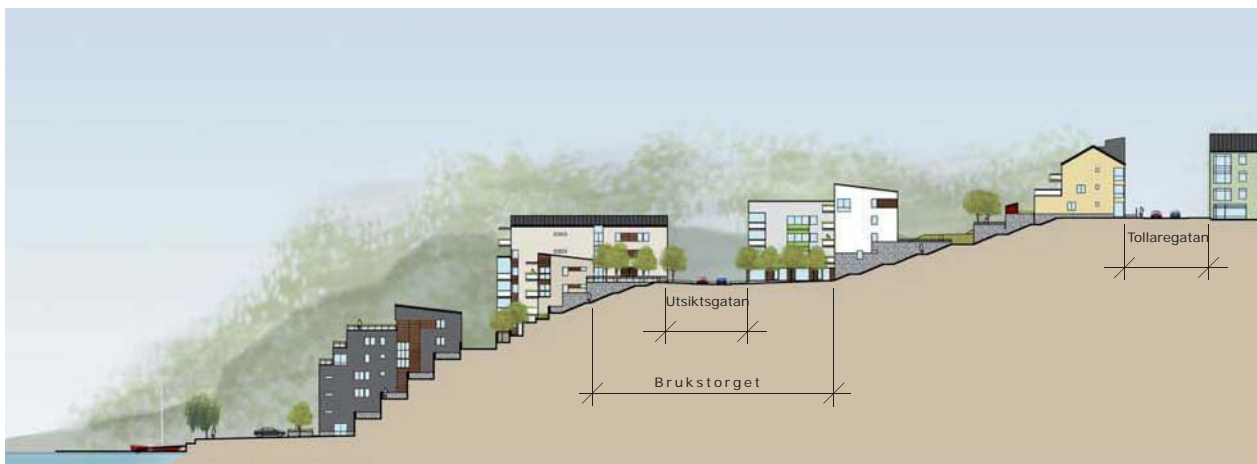
Tvärsektionen 2B-2B ovan är dragen genom Tollare trappgränd mot norr och visar hur byggnadernas fasader ska ligga i liv med stråket för att tydligt definiera detta.



3 Västra bruksbebyggelsen

Till den västra bruksbebyggelsen hör flerbostadshusen väster om Tollare trappgränd. Området är tänkt att ha en mer naturnära karaktär genom att delar av den befintliga osargade naturmarken sparas. Byggnaderna integreras i naturen och färgsätts i med naturen väl avstämnda kulörer. Alltför ljusa färger undviks här.

Halvvägs ned i trappgränden, i korsningen med Utsiktsgatan, ligger Brukstorget. Husen kring torget är högre i torgets norra del. Byggnaderna trappas ner mot vattnet. Byggnadernas fasader utförs i puts, betong eller skivmaterial. Trädetaljer kan förekomma i fasad. Terrasser och utegårdar ansluter till befintlig mark.



Sektion 3A-3A längs Tollare Trappgränd mot väster.



Plan över Västra bruksbebyggelsen.

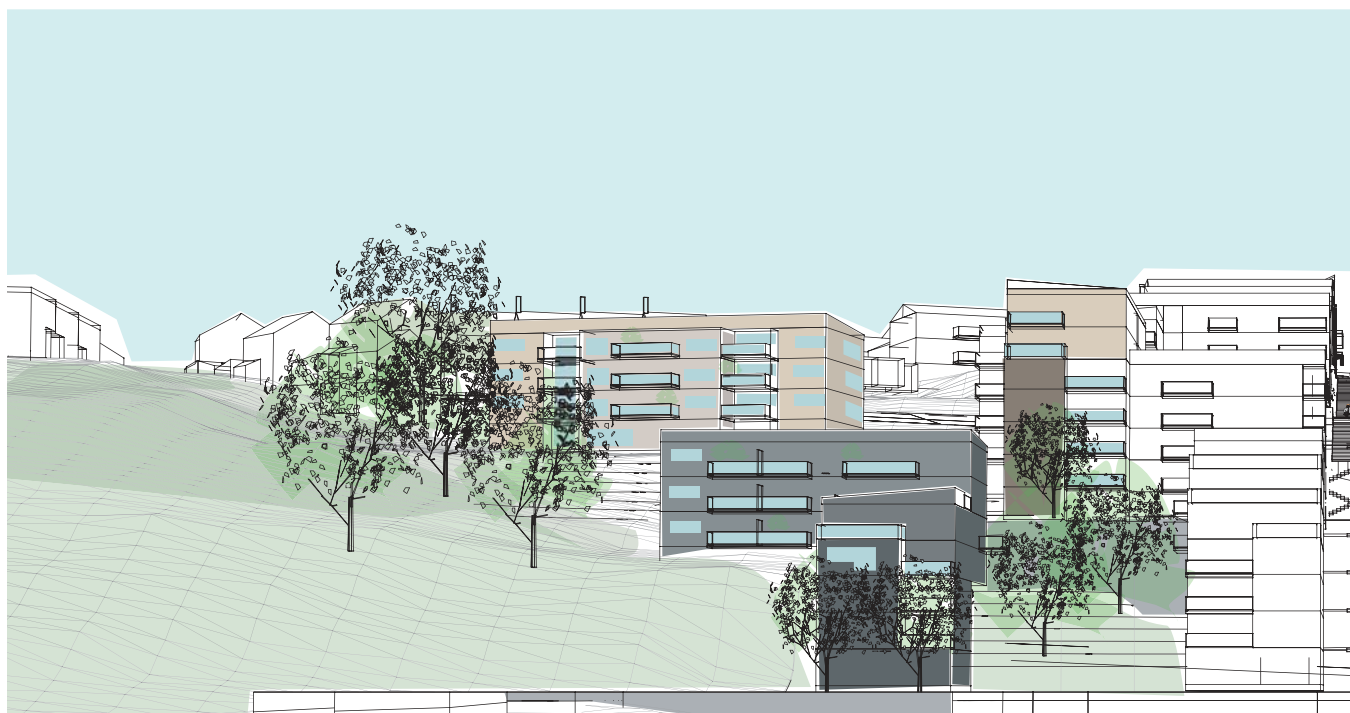


Turbåtsbrygga

Kajen längst i väster rivs och ersätts med en ny så att eventuella turbåtar och reguljär båttrafik kan lägga till.

Gästplatserna

En lägre träbrygga på konsoler anläggs. Denna förses med Y-bommar. Här kan besökare till restaurang och bostäder lägga till sin båt en kortare tid.



Vy från vattnet över Västra bruksbebyggelsen med Tollaretrappgränd och dess siktlinje till höger i bild.



4 Tollaretrappan

Tollaretrappan utgör den viktigaste länken mellan Tollares övre del vid Tollare torg och bebyggelsen vid vattnet kring Tollare Hamntorg. I stråket planeras för två offentliga hissar som gör Hamntorget tillgängligt för rörelsehindrade. Det är viktigt att sikten mot Lännerstasundet hålls öppen. Därför ska byggnaderna placeras i liv med varandra för en tydlig siktlinje.

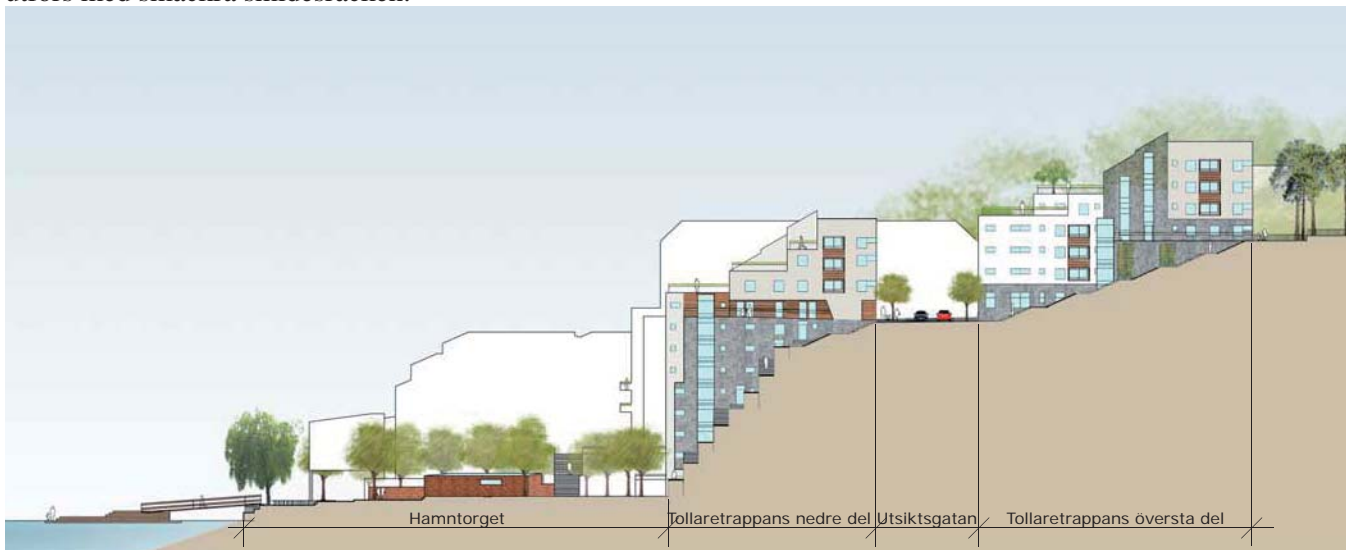
Markbeläggningen i trappans vilplan bör vara den samma som på Tollare torg och Hamntorget för att på så vis visuellt binda ihop de allmänna ytorna. Trapploppen bör vara av granit i plan- och sättsteg, antingen som inklädnad eller med block. Fallskydd och handledare utförs med smäckra smidesräcken.

Trapploppet delas upp i tre delar med successivt ökande lutning och olika karaktär.

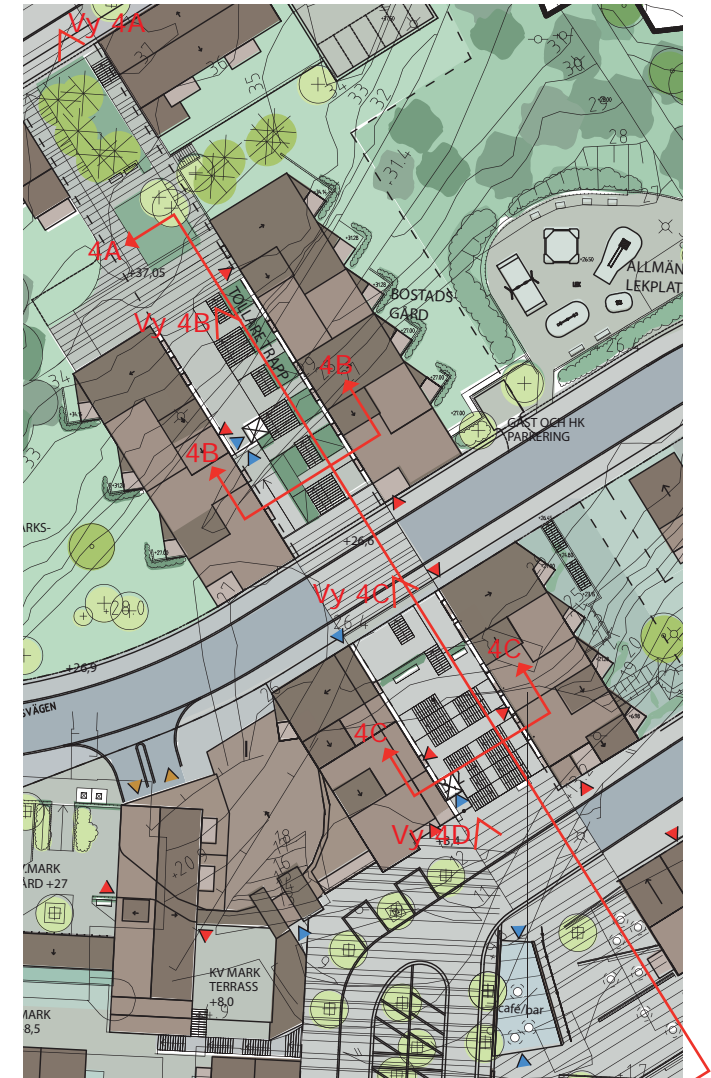
Den översta delen, lutar svagt där tallar med sina kronor ramar in utsikten. En ramp leder ned från Tollaregatan till avsatsen ovanför husen och trapporna. Låga murar tar upp höjdskillnaderna mellan anlagd och bevarad mark.

Mittelens trappor är relativt flacka och lägre vegetationen väller ner vid sidan av trapporna.

Söder om Utsiktsvägen, i trappans nedre del finns utrymme för utsiktsplatser och bänkar. Längst i söder är trappan som brantast och trapploppen byter riktning.



Sektion 4A-4A går längs med husen i Tollaretrappan samt genom Hamntorget och solbryggan i vattnet. I de båda flerbostadshusen som visas i förgrunden på bilden finns offentlig hiss i glas som säkerställer tillgängligheten.

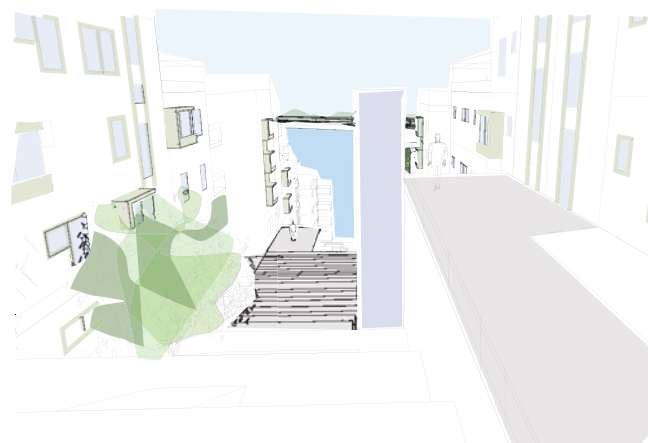


Plan över Tollaretrappan och Hamntorget mot vattnet.

4A



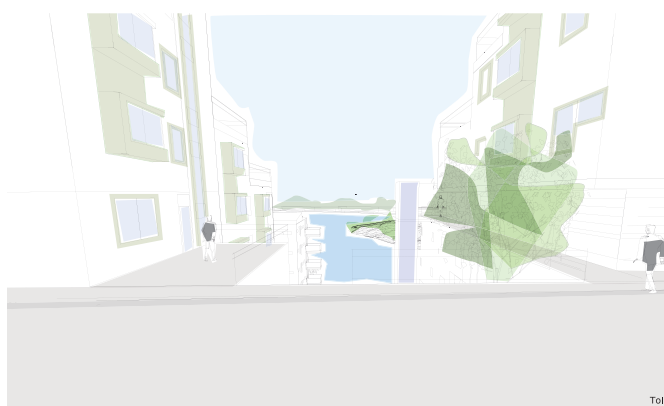
Vy 4A. Tollaretrappan från Tollare torg



Vy 4B. Tollaretrappan från trappans övre del. Här syns hur byggnaderna skall placeras i liv med varandra ut mot trappan för att förtydliga stråket ner mot vattnet.

Trappan mynnar ut i Tollare Hamntorg vid den plats där Utsiktsgatan övergår till torgyta.

I trappans branta delar sparas så mycket som möjligt av berget. Detta berg får utgöra ytskikt i trappans vertikala partier mot vattnet. I övrigt består trappfasaden av granit och betong. Avsikten är att åstadkomma variation vilket förstärks genom ljussättning samt med klätterväxter där detta är möjligt.



Vy 4C. Tollaretrappan från Utsiktsgatan

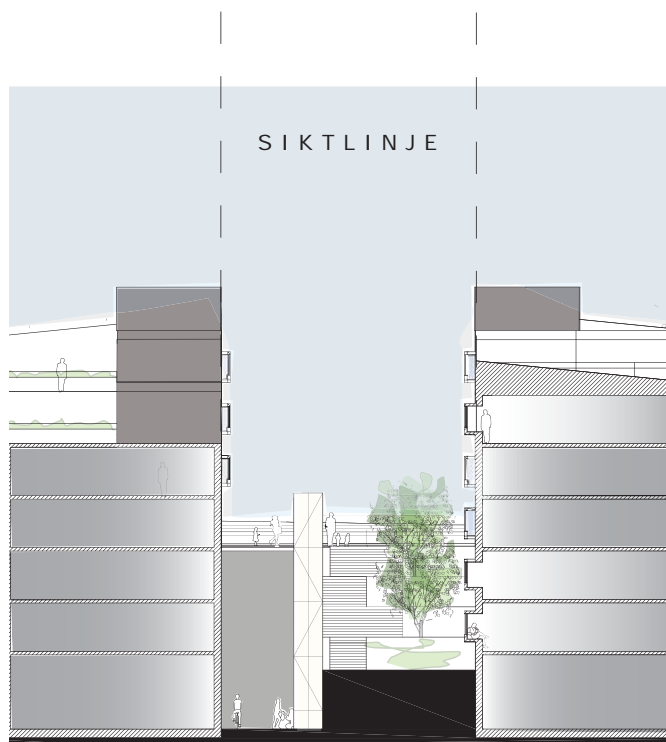


Vy 4D. Nedanför Tollaretrappan vid Tollare hamntorg

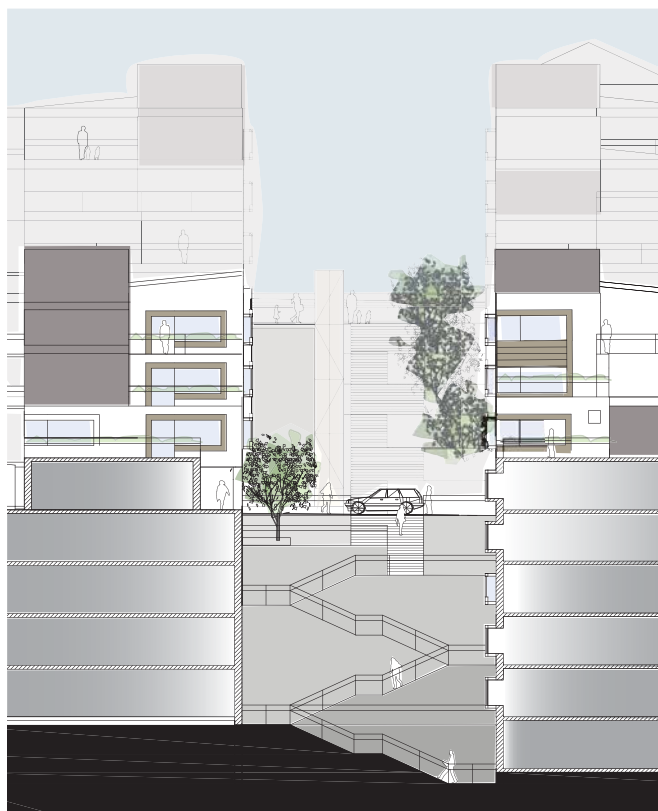


Tollaretrappan omges av flerbostadshus i ca fyra våningar som terrasseras allt eftersom trappan klättrar ned mot Tollare Hamntorg. Husen är putsade i ljus kulör. Fasaderna mot trappan förses med burspråk som ökar lägenheternas kontakt med vattnet.

Husen i trappans nedre del har direkt koppling från trapphusen till ett vilplan i Tollaretrappan.



Sektion 4B-4B genom övre delen av Tollaretrappan. Sektionen visar hur byggnaderna placeras i liv med trappans gräns och definierar stråket. Den uppglasade hissen ökar tillgängligheten för rörelsehindrade.



Sektion 4C-4C genom den nedre delen av Tollaretrappan mot Utsiktsgatan och den övre av de två offentliga hissarna. Husen ligger i liv med trappans gräns. Burspråk tillåts i en smal zon närmast fasad för utblick mot vattnet.



Elevationen till höger visar den nedre entrén från hamntorget till hissen. Entrén syns tydligt från torget och hissens dörrar öppnar sig direkt ut mot vattnet och torget.



Plan över Strandhusen och den nedanförliggande strandpromenaden längs vattnet.

5 Strandhusen

Längs strandpromenaden mot öster föreslås flerbostadshus med ljus karaktär, här kallade Strandhusen. De avses i huvudsak innehålla bostäder men här finns även förutsättningar att etablera verksamheter, gärna med anknypning till båtlivet. I det västligaste av Strandhusen invid Hamntorget ges plats för en lokal i bottenvåningen som lämpligen kan fungera som restaurang. I anslutning till denna planeras en paviljong på torget.

Strandzonen mellan bebyggelsen och vattenytan ska rymma gångstråk och medge framkomlighet för handikapptransporter och andra servicefordon. Annan fordonstrafik ska inte vara tillåten. De olika avsnitten av strandpromenaden får olika karaktär. Framför strandhusen är promenaden av mer upplöst karaktär och skiljer sig därmed från kajens striktare former. Träd och perenner planteras i friare former i slänten mot vattnet.

Byggnaderna är placerade med gaveln mot vattnet. De trappas successivt för att ge husen slankhet och ge varje lägenhet en direkt utblick mot vattnet. I bakkant av kvarterens gårdar kopplas husen samman med souterrängvåningar som tar upp höjdskillnaden mot Utsiktsgatan. Byggnaderna förses med balkonger och terrasser som tar tillvara bostädernas attraktiva läge. Terrasserna och balkongerna bryter ned skalan och ger husen en levande fasad.

Framför stödmuren ut mot strandpromenaden placeras parksoffor. Övriga ytor planteras med buskar och perenner.



Strandhusen har sin huvudentré med angöringsfickor från Utsiktsgatan men nås även från de något upphöjda gårdarna mot vattnet. Härifrån blir entréerna tillgängliga även för rörelsehindrade.

Strandhusens gårdar har ett fritt läge med god utsikt mot vattnet samtidigt som det tydligt framgår att gården är privat genom att gårdarna höjs upp drygt en halv meter strandpromenadens nivå. Mur av exempelvis granit med ett smäckt smidesräcke markerar tydligt den "egna tomten". Ramper upp på gårdarna tar upp höjdskillnaden mellan gård och gata.

I framkant av strandhusens gårdar, mot strandpromenaden ges utrymme för en handikapparkering.

Mitt på gården planeras mindre lektya och planteringar. För lägenheter i markplan planeras för en uteplats, avskild med spaljé eller skärm.

Mellan bostadskvarteren planeras en platsbildning som utgör avslutningen på det släpp i bebyggelsen som hänger samman med den ovala park som planeras i nästa detaljplan. Bebyggelsen avslutas i öster med ytterligare en platsbildning, en allmän yta, placerad i ett soligt läge och som erbjuder möjlighet till boulespel och genom att bänkar placeras runt om finns plats att lapa sol och titta på vattnet och båtarna eller bara sitta och vila en stund. Bostadsgårdarna belyses med pollare och eventuell

väggarmatur vid entréer. Strandpromenaden och torgbildningen mellan strandhuskvarteren belyses med parkbelysning på lägre stolpe.



Sektion 5A-5A genom Utsiktsgatan visar Strandhusens placering i den branta terrängen, med entréer på två nivåer, från gård och gata.



Vy mot Strandhusen och dess gårdar med strandpromenaden längs med vattnet. Utsiktsgatans villor syns i bakgrunden och den planerade parkens förlängning sträcker sig ned mot vattnet. Till vänster i bild visas Hamntorget och i vattnet framför syns solbryggan.



6 Utsiktsgatans villor



Plan över området kring Utsiktsgatan med dess villor och flerbostadshus.



Längs Utsiktsgatans östra del planeras för souterrängvillor med terrasser mot söder. Villorna nås från Utsiktsgatan och är placerade för att ge bästa utsikt över sundet. Bebyggelsen består främst av friliggande souterrängvillor med tre våningar, där den översta våningen är indragen med en terrass som riktar sig mot utsikten i söder och väster. Invid varje bostad planeras för en carport med plats för två bilar. Carportens tak används som terrass. I de fall terrängen tillåter får bostäderna en mindre uteplats i marknivå.

I bostäderna med entré på det mellersta planet kläs sockeln in med exempelvis spaljeer och bostädernas nedre plan förses med en balkong.

I bostäderna med entré på det lägsta planet kommer en sprängkant bli synlig mellan husen. I vissa fall kommer denna ersättas med en mur.



Sektion 6B-6B genom Utsiktsgatan. Husen tar upp höjdskillnaderna med souterräng. Befintlig marknivå illustreras med streckad linje.



Sektion 6C-6C genom Utsiktsgatan. Här syns den planerade förgårdsytan som kan, beroende på bostadens höjdläge i förhållande till vägen, bestå av en mur eller en terrass.



Sektion 6D-6D längs Utsiktsgatan som visar hus med terrasser ovanpå carportarna åtskilda av en spaljë i tomtgräns.

Ett släpp i bebyggelsen från den planerade parken ned till stranden har skapats för att åstadkomma en visuell kontakt mellan bebyggelsen på höjden och vattnet. Befintlig vegetation bevaras i största möjliga utsträckning undantaget en zon närmast gatan som släntas ned mot vägens nivå. I denna slänt etableras ny vegetation.



Sektion 6A-6A genom det parkstråk som ligger i förlängningen av Godtemplarparken. Streckad linje visar befintlig marknivå.



7 Västra höjden

Här inordnas husen i naturen och organiseras så att så många som möjligt har sikt över sundet. Stigar kopplar husen till naturområdet och de rekreationsstråk som leder genom Tollare.

Förslaget innehåller en blandning av olika hustyper; enfamiljshus i form av kedjehus, grändhus och friliggande småhus. Varje hus har en egen trädgård som tydligt avgränsas mot den kringliggande naturmarken med till exempel ett lågt enkelt trästaket eller en häck. Mot gata får tommarken entrégångar av betongplattor. Mindre gräsytor och tomtragränser markeras med låga häckar. Mot naturmarken anläggs uteplats med exempelvis betongplattor eller trädäck.

I området finns många solitära storvuxna träd och vackra hållar som bebyggelsen ska anpassas till. Bevarandet av den befintliga vegetationen är av stor vikt för att landskapsbilden och siluetten utifrån sundet ska kunna bibehållas.

Från bebyggelsen på höjden löper en brant stig ner mot vattnet.



Västra höjden.



Plan över Tollare Torg/Busstorget och kvarteret väster om torget.

8 Tollare torg – Busstorget

Bebyggelsen kring Tollare torg är stadsmässig till karaktären med välmarkerade sockelvåningar och entréer. Torget kringgärdas av ljust färgsatta flerbostadshus i fyra våningar. I husens souterrängvåningar ges utrymme för verksamheter. Busshållplatser planeras ligga mitt på torget.



Vy från Tollaretrappans översta del mot Tollare torg.



Torgrummet riktar sig mot söder där de två trappstråken ger utblick och riktning mot vattnet. Busstorget beläggs med markbetongsten precis som övriga torg i området. De två trappstråkens riktningar tydliggörs med hjälp av markbeläggning och torgets övriga gestaltning. Torgets markbeläggning utförs så att torg- och köryta upplevs som en enhet.

Torget ska prydas av ett konstverk.

Torget kompletteras med träd, soffgrupper och bänkar. Armaturer och belysning ska särskilja torgytan från övrig gatubelysning.

Bostadsgården, väster om torget, nås via trappor från torget eller via en mindre väg upp från Tollaregatan. Närmast fasaderna vetter privata uteplatser ut mot gården. Innanför skapas ett stort rum för de boende med lekytor och planteringar. Befintlig naturlig vegetation på gården ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.



Sektion 8A-8A längs Hedenströms väg, från skogspartiet i norr på planen mot sydost där gatan vidgar sig och övergår i Tollare Torg/Busstorget.



Sektion 8B-8B genom garage och gård.



Exempel på nedsänkt avfallshantering.



Nedsänkt 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 exempelvis friliggande villor och radhus föreslås samma sopheringssystem som för enskilda hushåll i övrigt inom Nacka.