

OMARBETNING GESTALTNINGSPROGRAM DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN - BJÖRKNÄS

TALLUDDSVÄGEN, BJÖRKNÄS 1:52, BJÖRKNÄS

Dnr KFKS 2015/21-214

PROJEKT 9433

GRANSKNING 2 2020

DATUM 201012

skandia:
fastigheter



Archus KROOK
& TJÄDER



INNEHÅLL	
BAKGRUND	3
INLEDNING	3
SYFTE	
GESTALTNINGSPROGRAMMETS INNEHÅLL OCH FUNKTION	
DOKUMENTETS STATUS	
PROCESSEN	
ANALYS OCH IDÉ	3-4
BEFINTLIG SITUATION / FÖRUTSÄTTNINGAR	
ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSIDÉ	
UTEMILJÖN	4-5
FÖRHÅLLET MELLAN OFFENTLIGA RUM OCH PRIVATA RUM	
BOSTADSGÅRDAR OCH FÖRGÅRDSMARK	
GRÖNYTOR OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER	
FÖRHÅLLET MELLAN OFFENTLIGA RUM OCH PRIVATA RUM	
ANGÖRING	
KOLLEKTIVTRAFIK	
DAGVATTENHANTERING	
BYGGNADER	6-7
VOLYMER, GESTALTNING OCH KARAKTÄR	
TERRÄNGANPASSNING	
MATERIALVAL, FÄRGSÄTTNING	
LÄGENHETSKVALITETER DAGSLJUS, SOLLJUS OCH UTBLICKAR	
LJUD	
BRAND	
SOPHANTERING	
PARKERING	
CYKELPARKERING	
BOSTADSKOMPLEMENT	
SAMMANSTÄLLNING YTOR / LÄGENHETER	
VOLYMSTUDIER	7
SITUATIONSPLAN	8
FASADER	9
SEKTIONER	10
PLANER	10
MARKPLANERING / GATUSEKTIONER	11
EXEMPEL FASADUTSNITT	12
SOLSTUDIER	13

BAKGRUND

Flerbostadshuset öster om Talluddsvägen ligger inom fastigheten Björknäs 1:52, som ägs av Skandia Fastigheter. Kvarteret är beläget i Björknäs. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus. Huset är 4 våningar högt och formar sig kring en angoringsväg tvärs Talluddsvägen samt parkering för bostäderna mot söder. Kvarteret föreslås kompletteras med ett nytt hus om 4-5 våningar vilka innehåller tillsammans cirka 22 lägenheter.

INLEDNING

Syfte

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

Gestaltningssprogrammets innehåll och funktion

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

Dokumentets status

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

Processen

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

ANALYS OCH IDÉ

Befintlig situation / förutsättningar

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

Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Skandia Fastigheter AB. På fastigheten finns idag ett flerbostadshus (Talluddsvägen 14 A-D) och gränsar mot två kommunala fastigheter i norr och öster (Björknäs 10:1 och 1:1) som idag är planlagda som parkmark.

Parkmarken är kuperad och består främst av berghällar, några tallar och annan vegetation på en liten plåtå. Höjdskillnaden mellan vägen och plåtån är cirka 6 meter och sluttningen fortsätter sedan upp mot villaområdet längre österut.

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



Flygfoto befintlig situation



Flygfoto förslag

västra sida.

Fastigheten ligger på gränsen mellan två olika bebyggelsekaraktärer. Med start i Björknäs centrum börjar ett område med flerbostadshus och på andra sidan fastigheten finns ett stort område med villor och radhus.

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

Befintlig byggnad har sitt nordvästra hörn på kommunens fastighet (Björknäs 10:1) på grund av att den fastighetsreglering som stadsplanen föreslog inte genomfördes.

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

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

Söder om fastigheten Björknäs 1:52 finns ett kommunalt äldreboende.

En tvärgata till Talluddsvägen fungerar som angöringsväg för personal och besökare samt som inlastning/sophämtning för fastigheten. Äldreboende nyttjar idag 9 stycken parkeringsplatser inom fastigheten Björknäs 1:52.

Övergripande gestaltningsidé

Det nya huset tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse.

Huset placeras söder om det befintliga bostadshuset. En gård skapas mellan det befintliga flerbostadshuset och det nya huset. Huset är tvärställt mot Talluddsvägen och förhåller sig även till den befintliga tvärgatan vid äldreboendet.

Huset eftersträvar den befintliga typologi som finns österut mot Björknäs centrum, med dess flerbostadshus.

NATUR & LANDSKAP

Förslaget har omarbetats efter samrådskedet med en stärkt hänsyn till befintliga skyddsvärda träd och minskad påverkan på befintliga naturmarkskvaliteter. I det tidigare förslaget försvann fyra skyddsvärda träd (nr 2, 3, 4 och 13 i Naturvärdesinventeringen). I det nya förslaget avverkas inga skyddsvärda träd då tidigare hus norr om befintlig hus inte genomförs. Hällmarken (objekt nr 17) bevaras till fullo.

UTEMILJÖN

Förhållandet mellan offentliga och privata rum

Gränsen mellan gata och kvartersmark markeras med murar och planteringar. Ytan mellan det befintliga huset och det nya huset får en gård med planteringar, lek- och umgängesytor som ersätter dagens parkerings- och avfallshanteringsplats. Stenmurarna är ett sammanhållande tema som både går längs med husen socklar och som fristående stödmurar. Öppningar i murarna leder in till bostadsgården med dels trappa och dels en tillgänglighetsanpassad ingång. Fler markparkeringar tillförs på tvärgata mot äldreboendet. Infart till och från garage flyttas närmare Talluddsvägen jämfört med samrådsförslaget. Tvärgatan rustas upp och får en mer stadslik karaktär med en sekvens av träd mellan markparkering.



Befintlig situation 1:1000



Bostadsgårdar och förgårdsmark

Bostadsgården är placerad mellan det nya huset och det befintliga huset.

Gården blir i kontrast till naturmarken och mer anlagd med en tydlig trädgårdskaraktär.

Växtmaterialet ska spegla årstidsväxlingarna med tidig vårblooming, långa sommarsäsong, tydliga höstfärger och intressanta inslag vintertid. Gården har ett flertal träd, varav ett är ett större vårdträd som ger gården karaktär och identitet. Övriga träd är mindre och kanske flerstammiga och bidrar till en lägre skala.

Höjdskillnaden mellan gården och ytan framför det befintliga huset tas upp med en stödmur som delvis fungerar som vägg för cykelparkeringen. Trappa och ramp kopplar samman de två husen och den gemensamma gården. På gården placeras även en komplementbyggnad för de boende i det befintliga samt de nya husen.

Grönytor och ekosystemtjänster

Planen omfattas inte av Nacka stads program för grönytefaktor (GYF) då den påbörjades innan det att programmet antogs. I arbetet med utformningen av miljön har dessa faktorer ändå beaktats och utemiljön uppfyller de flesta av punkterna. En översiktlig beräkning visar att projektet når en grönytefaktor på drygt 1,1.

Utemiljön är grönskande och ansluter till den befintliga naturmarken. Bjälklagsgården vid det nya huset är planteringsbart, det finns ett synligt grönt tak på komplementbyggnaden och de hårdgjorda ytorna är i så stor utsträckning som möjligt delvis genomsläppliga och avvattnas mot vegetationsytor.

Sociala värden tillgodoses bland annat med odlingsytor, gemensamhetsytor, lekplatser och blommande fältskikt, buskar och träd. Dagvattenhanteringen görs i flera steg med vegetationsytor, regnbäddar och slutligen fördröjningsmagasin.

Den biologiska mångfalden upprätthålls med varierande, framför allt inhemsk, vegetation som gynnar såväl pollinerare som fåglar. Det planeras för både insekts- och fågelholkar. Lokalklimatet och luftreningen gynnas av bland annat stora träd, grönt tak och lövsuggande vegetation.

Angöring

Infart och utfart till det nya huset görs från Talluddsvägen. Till det nya huset och det befintliga huset sker angöring via den nya bostadsgården, där den befintliga angöringsvägen bevaras. Det går även att angöra vid tvärgatan söder om huset.

Övrigt enligt Trafik-PM.

Kollektivtrafik

Enligt trafik PM.

Dagvattenhanterning

Se uppdaterad dagvattenutredning/planbeskrivning.

BYGGNADER**Volymer, gestaltning och karaktär**

Huset tar upp typologin i det befintliga långsmala huset. Med en indragen kungsvåning tar de upp sluttningen mot Talluddsvägen samt mot det befintliga vårdboendet. En kraftig sockel markerar mötet med topografin och skapar en helhet för de två nya husen samt det befintliga flerbostadshuset.

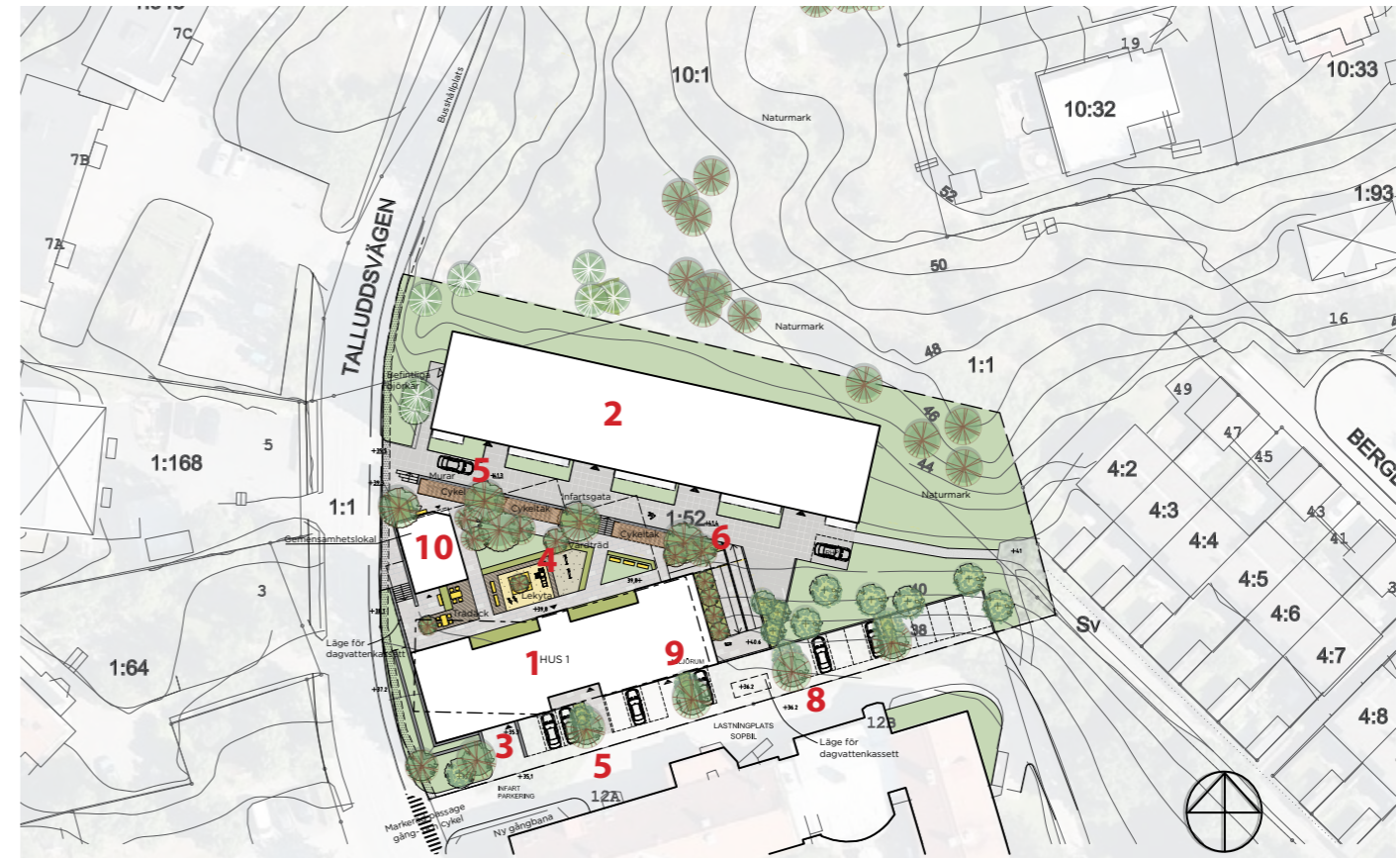
Huset har indragna balkonger längs långsidor vilket skapar ljudskugga mot Talluddsvägen.

En komplementbyggnad placeras på gården.

Materialval, färgsättning

Det nya huset samspelar med det befintliga bostadshuset samt äldreboendet i söder i form av liknande kulörer.

En kungsvåning med avvikande material i form av till exempel träpanel anspelar på den befintliga



Situationsplan 1:1000

- 1 - Nytt bostadshus på 4-5 våningar, 5 våningar mot Talluddsvägen / äldreboende, 4 våningar mot befintligt bostadshus.
- 2 - Befintligt bostadshus.
- 3 - Nytt garage. Infart från tvärgata vid äldreboende.
- 4 - Bostadsgård, med ny lekplats / grillplats samt uteplatser.
- 5 - Angöring befintligt hus samt nytt bostadshus, 1 ny RHP-plats för befintligt hus.
- 6 - T-vänd plan.
- 8 - 9 st befintliga p-platser för äldreboende samt 9 st nya längs tvärgata.
- 9 - Miljörum för befintligt hus & nytt bostadshus.
- 10 - Ny komplementbyggnad för befintligt hus och nytt bostadshus.

trägaveln inock på det befintliga huset samt på den befintliga villabebyggelsen. Det nya huset tar upp de vita fönstren samt vita fönsterband som finns i det befintliga bostadshuset. Balkongnischer utförs i till exempel trä. Sockeln samt gårdar utförs i betong samt med beklädnadsmurar. Entrépartier föreslås uppföras i trä.

Bostadskvalitéer

Lägenheterna är vända mot utsikten åt söder. Balkongerna kompletterar uteplatserna på gården och täcker in både för- och eftermiddagssol.

Ljud

Lägenheterna spänner mellan norr och söder och har alltid en tyst sida. 2 rum och kök har tyst sida mot loftgång samt tyst sovrum vid indragna balkonger.

Brand

Husets placering gör det möjligt för räddningstjänsten att nå samtliga lägenheter med stegbil. Uppställning brandbil sker längs tvärgata vid äldreboende.

Sophantering

För det nya huset och det befintliga huset löses sophantering med ett miljörum i det nya huset med nedkastning från ovasida bjälklag gård. Tömning sker från lokalgatan vid äldreboendet.

Parkering

Parkeringsbehovet har beräknats med hjälp av parkeringstalen som har tagits fram utifrån Nackas senaste Parkeringspolicy (2016). Parkeringstalen bygger på ett generellt grundintervall som har sedan justeras utifrån det geografiska läget av etableringen och närheten till Björknäs centrum samt storleken på planerade lägenheterna. De projektspecifika parkeringstalen har sedan sänkts med hjälp av mobilitetsåtgärder riktade mot den framtida boende s. k. Gröna P-tal (den ambitiösa nivån med 5 mobilitetsåtgärder inkl. tillgång till bilpool). Efter justeringarna och reduktion för gröna P-tal ligger parkeringstalen för den nya etableringen vid 0,42 för små lägenheter och 0,71 för stora lägenheter.

Utifrån framtagna parkeringstalen är parkeringsbehovet för det planerade bostadshus 13 parkeringsplatser varav en plats reserverade för en bilpoolbil. Utöver dessa 13 platser måste även 21 parkeringsplatser från det befintliga bostadshuset återskapas. Detta innebär att det totala parkeringsbehovet för det nya bostadshuset och det befintliga är 34 platser.

Parkering i garage:

Huvuddelen av parkeringen sker i garage under det nya huset och bostadsgården med in- och utfart mot gatan mellan vårdboendet och grannfastigheten. Totalt 25 parkeringsplatser varav 1 är RHP-plats skapas i garaget. Detta ger ett underskott på 9 platser.

Markparkering:

På tvärgata vid vårdboendet tillskapas 17 parkeringsplatser varav 8 parkeringsplatser är tillkommande. Utöver dessa platser skapas 1 RHP-plats i anslutningen till det befintliga huset. Detta ger tillsammans 18 parkeringsplatser och löser underskottet på 9 platser i garaget. Parkeringsplatser som disponeras av vårdboendet, längs tvärgatan till Talluddsvägen kvarstår.

Cykelparkering

Cykelparkering placeras delvis i cykelförråd i entréplan. Övrig parkering samt besöksparkering placeras i anslutning till entré. 60 cykelplatser (varav 30 ska vara placerade inomhus).



Situationsplan, befintliga träd som tas ned i rött(nr 3 särskilt skyddsvärd), bevarade träd i grönt. Skala 1:1000



Uteplatser, nya och befintliga



Flöden



Gårdar/naturmark



Dagvatten

Preliminära ytor

Sammanställning preliminära ytor	
BTA Bostäder	1667 m ²
BTA bostadskomplement /tvättstuga	188 m ²
BTA Fläktrum	74 m ²
BTA Garage	696 m ²
Komplementbyggnad	73 m ²
Total BTA	2698 m ²
	(varav 2030 m ² ljus BTA & 668m ² mörk BTA)

BEARBETNING EFTER SAMRÅD**Bearbetning efter granskning 1**

Tidigare hus 2 utgår. Hus 1 sänks med cirka 4.1 meter från tidigare nockhöjd och dras in med cirka 1.3 meter från Talluddsvägen.

Huset är placerat parallellt längs tvärgata vid äldreboendet. Huset skuggar det befintliga huset mindre än tidigare förslag. Gården mellan huset och befintligt hus sänks med cirka 1.4 meter för att följa sluttning söderut mot äldreboendet samt följer Talluddsvägens lutning. En komplementbyggnad placeras på gården vid det nya bostadshuset. Garaget är nu i en våning istället för två. Fler markparkeringar tillförs tvärgatan mot äldreboendet och garageinfarten flyttas närmare Talluddsvägen.

Tvärgatan rustas upp och får en mer stadslig karaktär med en sekvens av träd mellan markparkering. Tidigare miljörum längs tvärgata integreras nu i sockelvåningen. En hårdgjord yta tillskapas vid inlastning äldreboende samt miljörum mot det nya bostadshuset. Detta förenklar inlastning samt sophanteringen, och skapar en säkrare gatumiljö.

Fler skyddsvärda träd bevaras än i samrådsförslaget. Hällmarken bevaras till fullo, objekt nr 15 i Naturvärdesinventeringen.

Bearbetning efter granskning 2

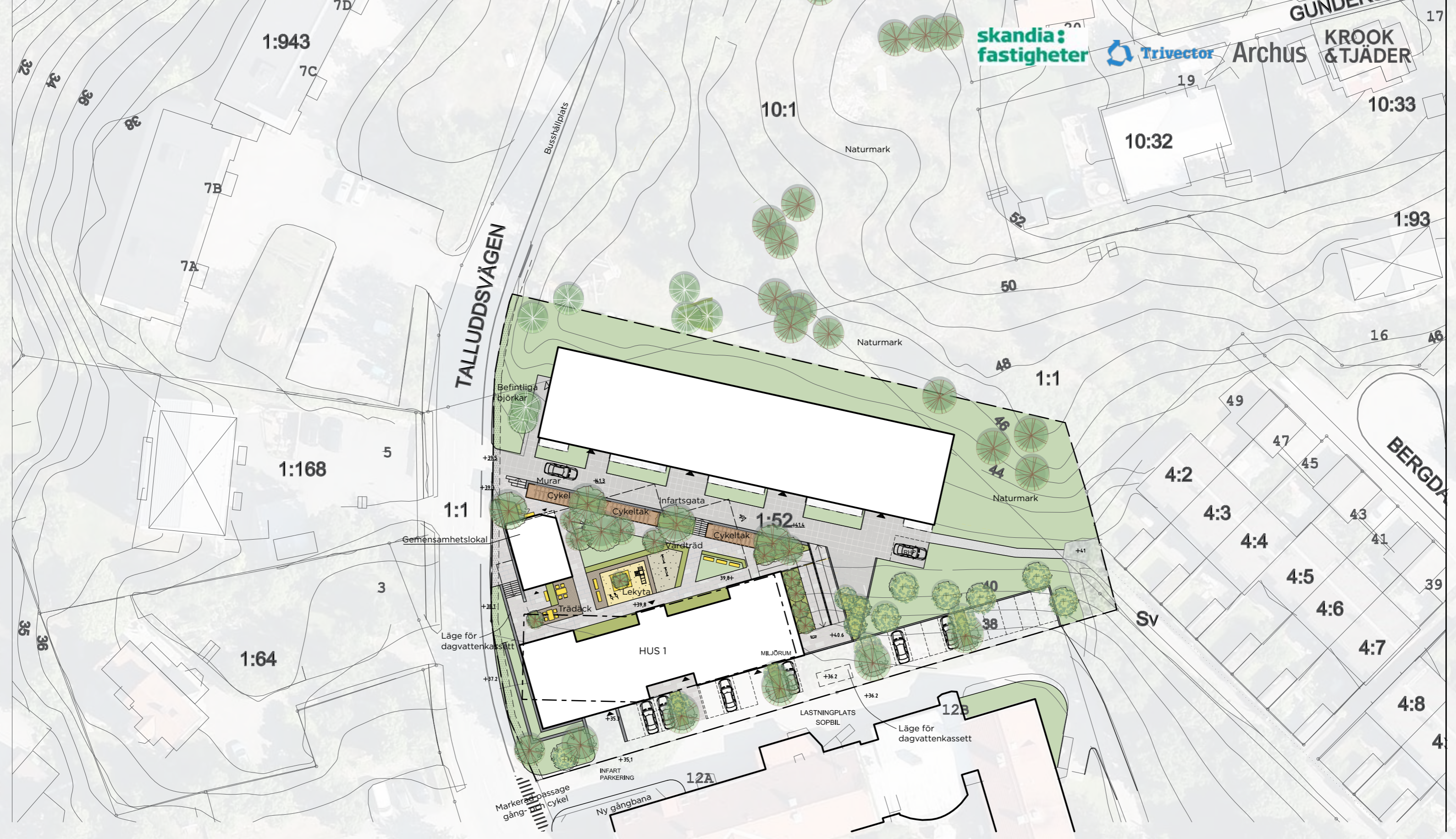
Uppdaterad dagvattenutredning.



Visualisering Talluddsvägen, vy norrutt



Visualisering, vy västerut



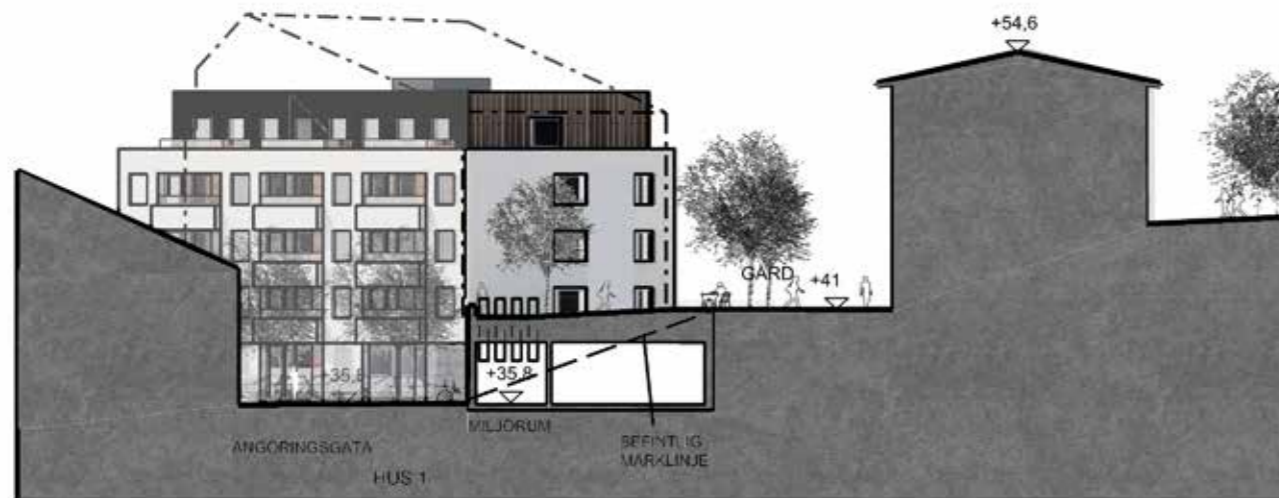
Situationsplan, skala 1:500

--- KONTUR SAMRÅDSFÖRSLAG

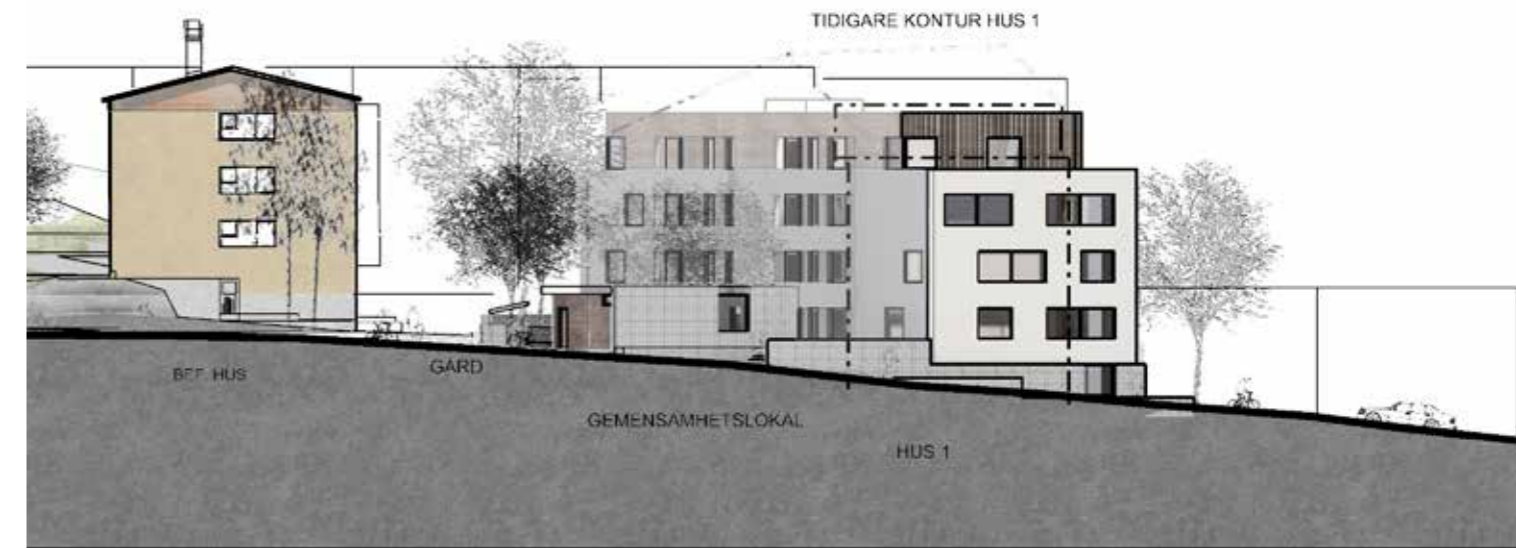
FASADER



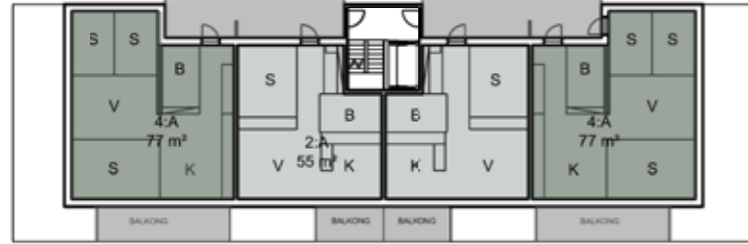
FASAD SÖDER HUS 1 & SEKTION TVÄRGATA TALLUDDSVÄGEN
SKALA 1 : 400



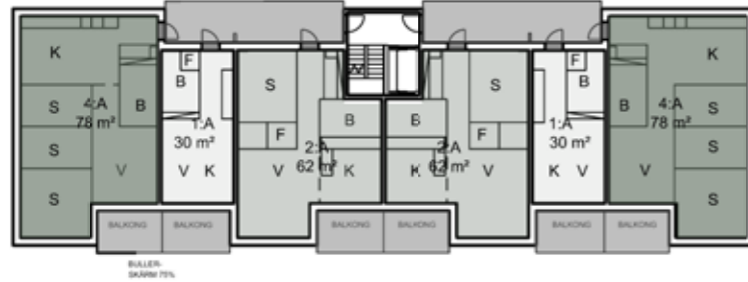
FASAD ÖSTER HUS 1 & 2 , TVÄRSEKTION BEFINTLIGT HUS, ANGÖRINGSGATA
SKALA 1 : 400



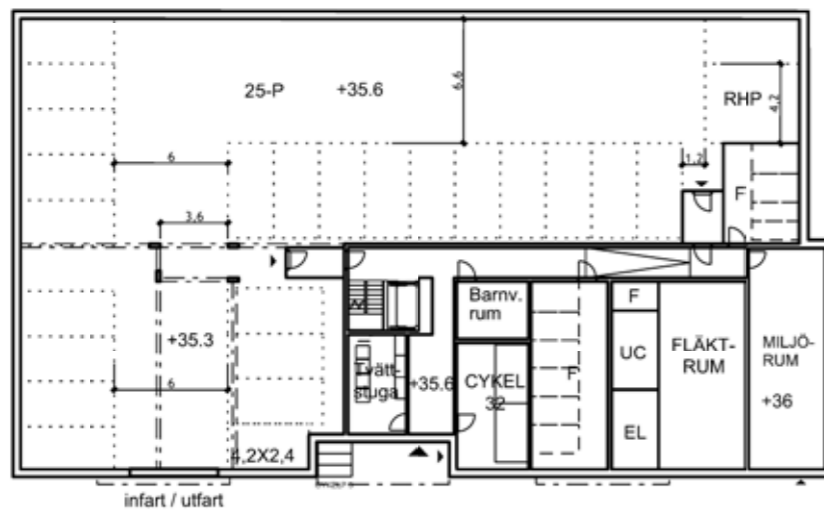
PLANER & SEKTIONER



PLAN 5

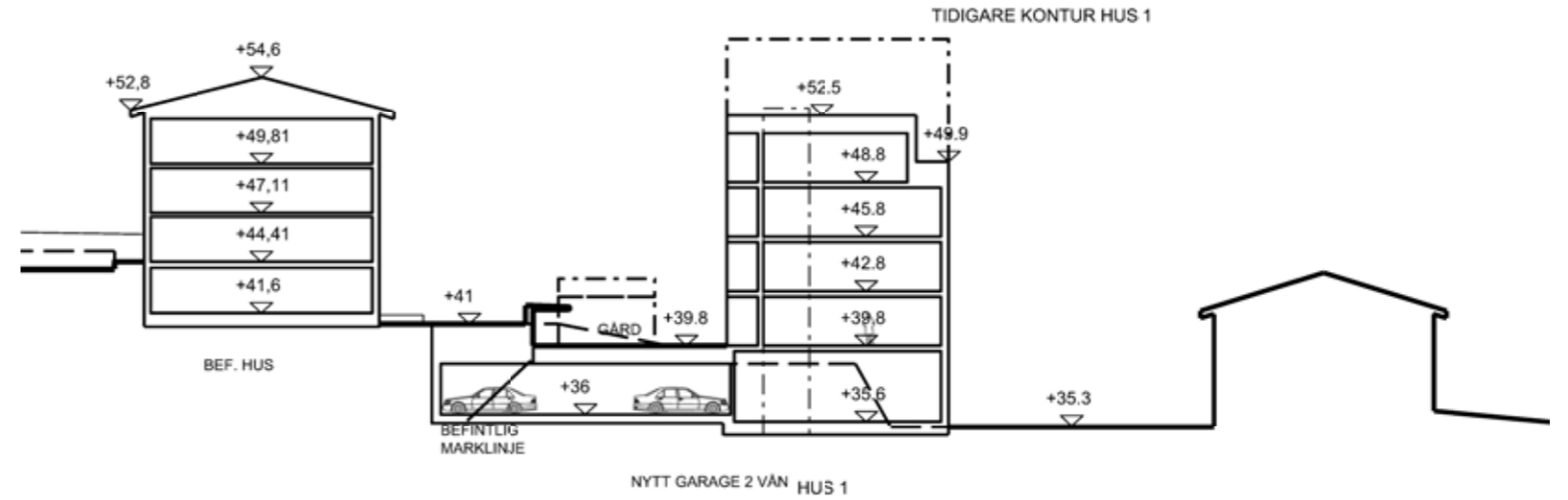


TYPPLAN PLAN 2 - 4



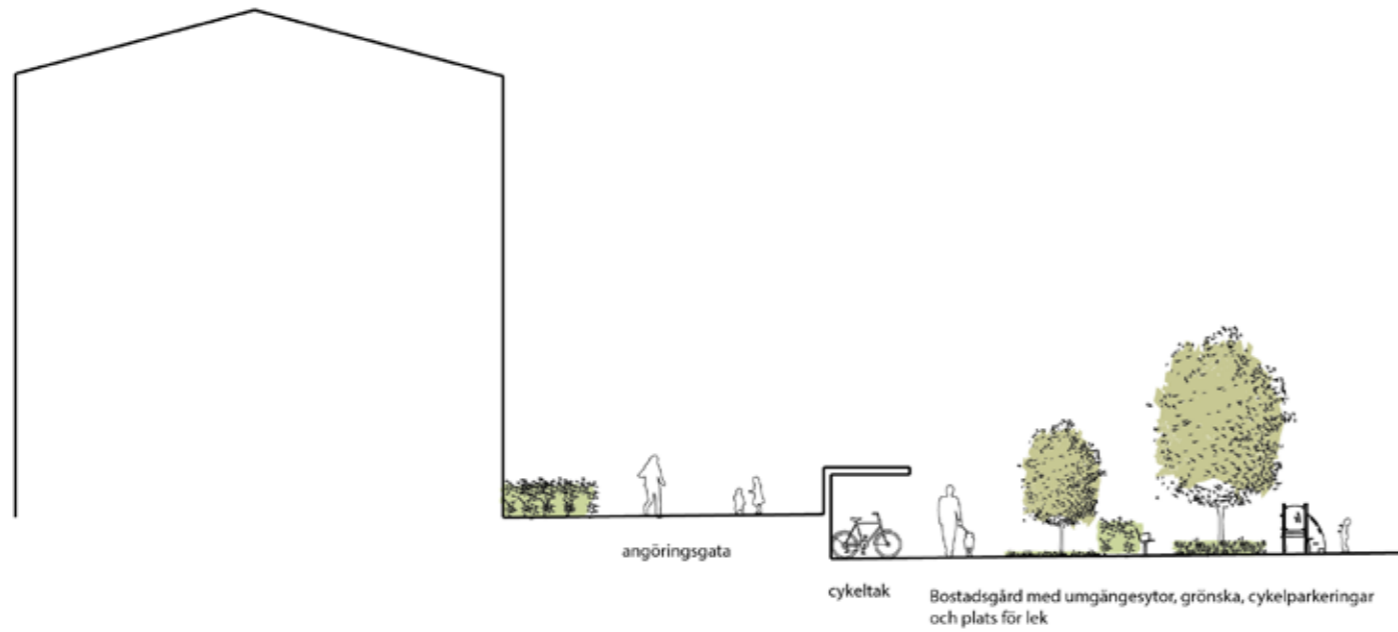
GARAGE / ENTRÉ PLAN 1

PLANER HUS 1
SKALA 1 : 400



TVÄRSEKTION GÅRD
SKALA 1 : 400

MARKPLANERING / GATUSEKTIONER PARKERING



Sektion B-B1



Referens trädäck



Referens naturmark möter bostadäder



Referens plantering med naturkaraktär



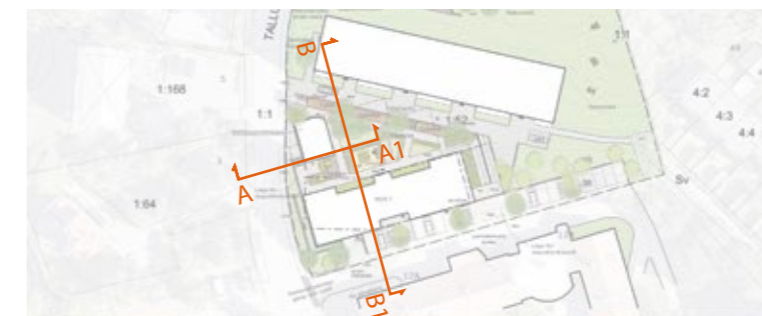
Referens trappor och marktytor med naturlika material



Referens växtmaterial bostadsgårdar



Sektion A-A1



Sektioner , skala 1:200

EXEMPEL FASADUTFORMNING



Kungsvåning i avvikande kulör / material exempelvis träpanel

Puts i lika kulörställning som befintligt hus samt intilliggande äldreboende.

Fönster / balkongdörrar / balkongnischer i avikande kulör / material

Glasskärm balkong

Sockel i betong / beklädnadsmurar exempelvis gabionmurar

Entréparti i trä



Referens skala / typologi / kungsvåning. Skagershuset i Årsta



Referens fönsterband och indragna balkonger i avvikande material / kulör. Barkarby hage.



Referens entrébalkong med växtlighet / spaljé.



Referens stödmurar / fasadbeklädnad i gabion.



Spaljéer / växtlighet vid stödmurar / socklar.



Referens entrépartier i trä.

SOLSTUDIE



Solstudie 20 mars kl 9

Solstudie 20 mars kl 10

Solstudie 20 mars kl 11



Solstudie 20 juni kl 9

Solstudie 20 juni kl 10

Solstudie 20 juni kl 11



Solstudie 20 mars kl 12

Solstudie 20 mars kl 13

Solstudie 20 mars kl 14



Solstudie 20 juni kl 12

Solstudie 20 juni kl 13

Solstudie 20 juni kl 14



Solstudie 20 mars kl 15

Solstudie 20 mars kl 16

Solstudie 20 mars kl 17



Solstudie 20 juni kl 15

Solstudie 20 juni kl 16

Solstudie 20 juni kl 17



Solstudie 20 augusti kl 9

Solstudie 20 augusti kl 10

Solstudie 20 augusti kl 11



Solstudie 20 augusti kl 12

Solstudie 20 augusti kl 13

Solstudie 20 augusti kl 14



Solstudie 20 augusti kl 15

Solstudie 20 augusti kl 16

Solstudie 20 augusti kl 17