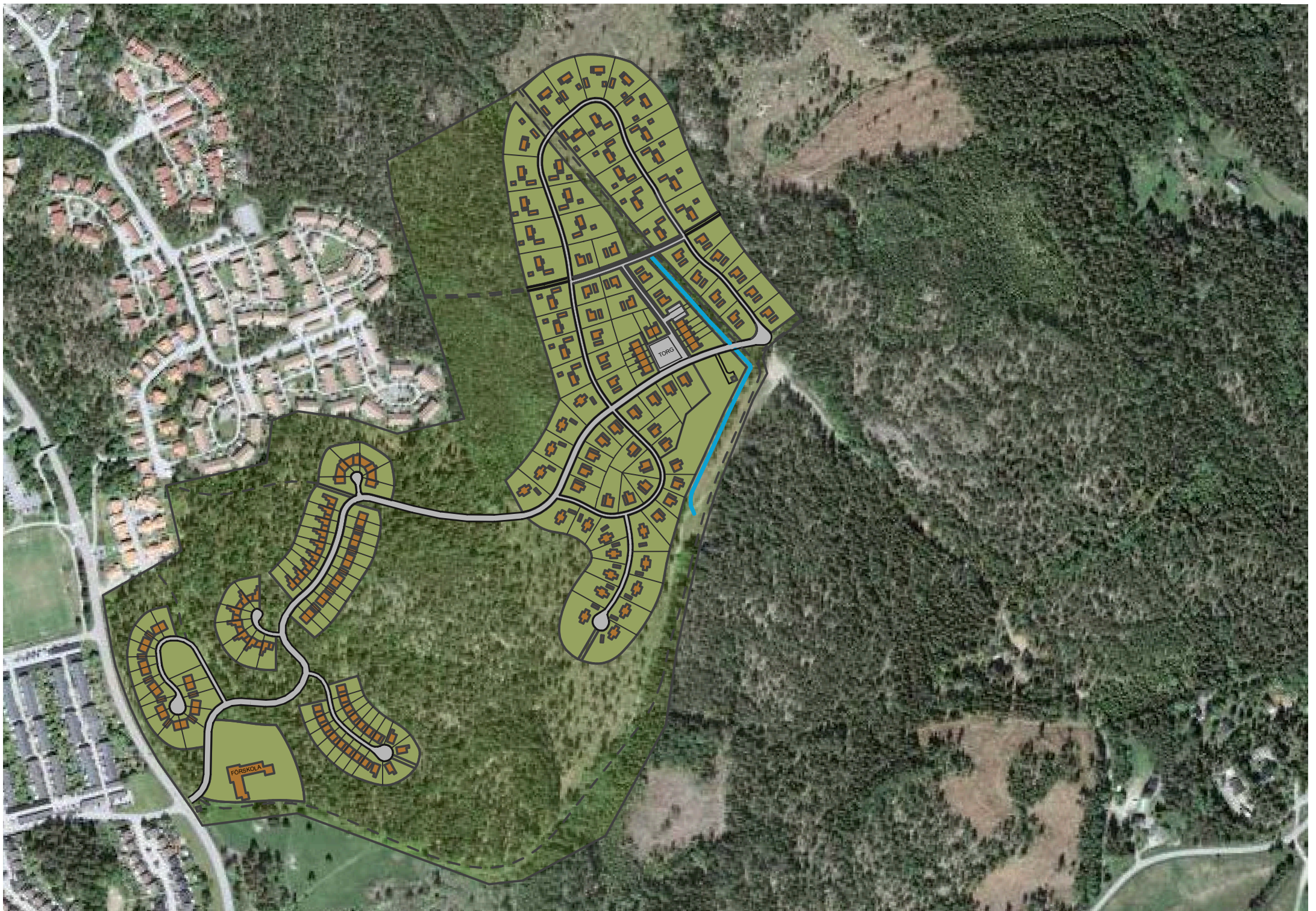




GESTALTNINGSPROGRAM
FÖR VALSJÖSKOGEN
2013-11-15

INNEHÅLL

| | |
|-----------------------------------|----|
| INLEDNING | 4 |
| ILLUSTRATIONSPLAN | 5 |
| AVGRÄNSNINGAR OCH LANDSKAPSBILD | 6 |
| GESTALTNINGSPRINCIPER: - | |
| LANTLIGT ANSLAG | 7 |
| HUVUDGATAN | 8 |
| TORGET - EN GRÖN PLATS | 10 |
| HUS I KUPERAD TERRÄNG - | 12 |
| TERRÄNGANPASSAT OCH NATURNÄRA | 13 |
| HUS PÅ FLACKA PARTIER - | |
| MED GÅRDSPLAN, UTHUS OCH TRÄDGÅRD | 14 |
| GRÖNSTRUKTUR OCH TILLGÄNGLIGHET | 17 |
| MATERIAL OCH KULÖR | 18 |



INLEDNING

Bakgrund

Området har varit föremål för ett program- och detaljplanesamråd. Programhandlingen antogs i november 2009. Detaljplaneförslaget har varit utställt under 2012-13. En viktig justering mellan programsamråd och detaljplan är att tillfarten till området från Tråsättravägen i detaljplaneförslaget är flyttad från Kolgårdets öppna ängsmark. Angöringen sker istället över höjderna norr om Kolgårdet vilket fredar ängsmarken från biltrafik samtidigt som det möjliggör bebyggelse på höjdpartierna intill Tråsättravägen.

Det nya området kommer därigenom att ansluta till befintlig bebyggelse vilket stämmer överens med kommunens strävan att utveckla den sammanhängande bebyggelsen öster om Åkersberga centrum.

Området är i vissa delar mycket kuperat och består till största delen av skog. Ett antal höjdryggar med vackra hållpartier och gles tallskog flankerar flackare partier med tätare granskog och öppna delar där skogen avverkats.

Terräng och vegetation utgör både begränsningar och tillgångar. Gatunätet är till stor del styrt av terrängen och sträckningarna ligger där det är möjligt att ta sig fram utan alltför branta lutningar. Den kuperade terrängen gör att husen i delar av området måste anpassas till dramatiska höjdskillnader vilket kan ge bebyggelsen en naturlig variation och omväxling.

Gestaltningssprogram för Valsjöskogen i Österåker kommun

Detaljplanens omfattning och syfte

Detaljplanen för Valsjöskogen omfattar nybyggnadsområden för cirka 250 nya bostäder i två till tre plan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en framtida utbyggnad österut med tillfarter från Margretelundsvägen. Huvudgatan genom området är kommunal och det är anvisat två möjliga lägen att bygga ut denna för fler bostäder söder och öster om det område denna plan omfattar.

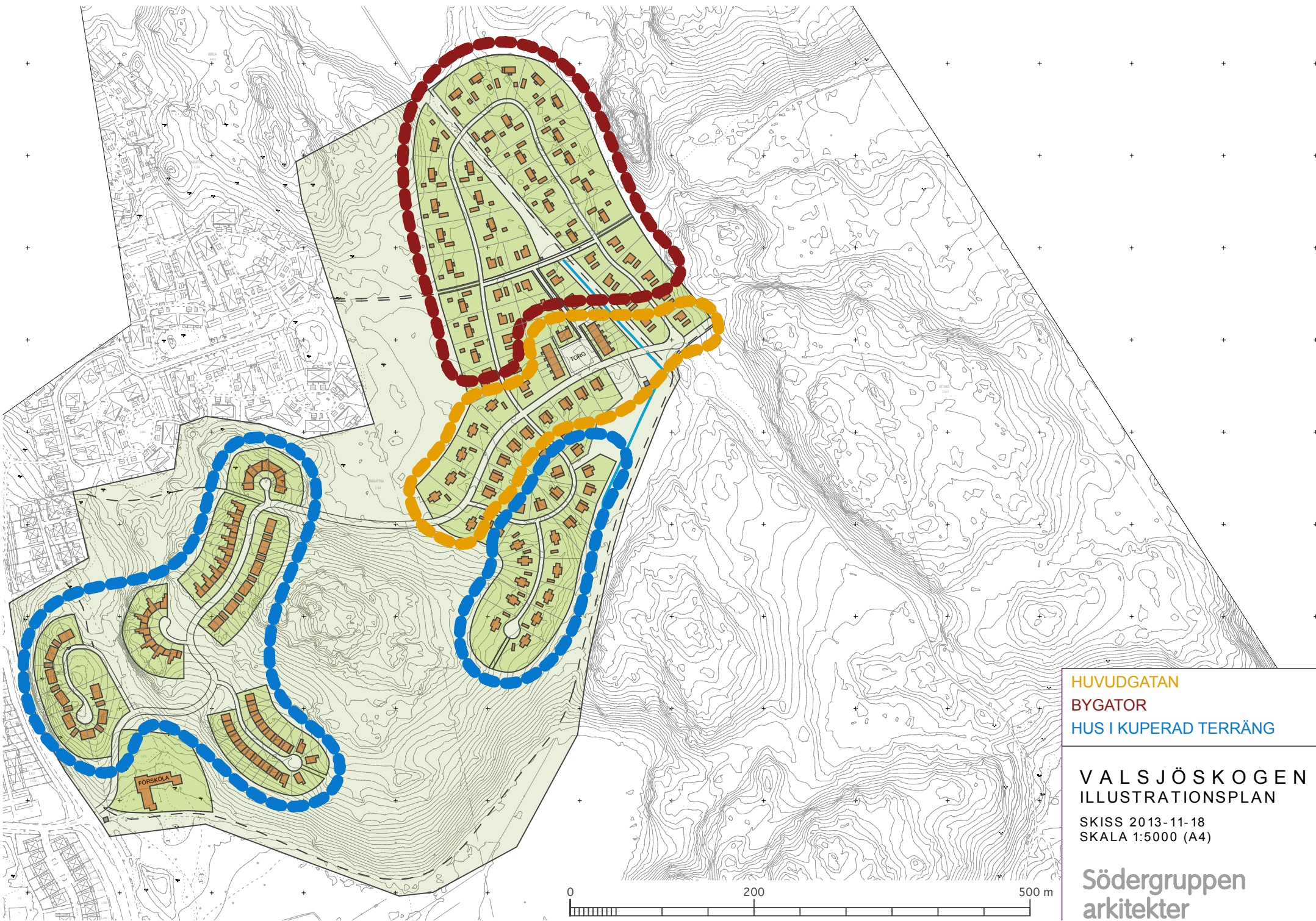
Gestaltningssprogrammet

Gestaltningssprogrammet utgör en del av detaljplanen och är ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.

Gestaltningssprogrammet upprättas för att säkerställa väsentliga kvalitéer vad gäller gestaltning och boende och är ett hjälpmedel för styrning av den yttre miljöns utformning. Genom att byggherrens och kommunens gemensamma ambitioner för detaljutförandet klargörs tidigt kan de också säkerställas vid genomförandet. Gestaltningssprogrammet används även för att samordna kommunaltekniska frågor såsom utformning av gator, parkmark, torg och övriga anslutningar till kvartersmark. Det är verktyg för kommunens samordning av utbyggnaden över tid och mellan olika byggherrar.

Medverkande

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av Besqab och Södergruppen arkitekter på uppdrag av Tre Ax AB i samarbete med Österåker kommun.



HUVUDGATAN
BYGATOR
HUS I KUPERAD TERRÄNG

VALSJÖSKOGEN ILLUSTRATIONSPLAN

SKISS 2013-11-18
SKALA 1:5000 (A4)

Södergruppen
arkitekter

AVGRÄNSNINGAR OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet gränsar i norr mot Södersjön. I söder utgör brynet mellan de skogklädda höjderna och Kolgärdet gräns för planområdet. Naturmarken fortsätter ner mot Valsjön i söder vilket gör att de nya bostäderna kommer att ligga mellan de bägge sjöarna.

Den dramatiska terrängen höjer sig över Kolgärdets fina ängsmarker. Bebyggelsen håller sig till höjderna, sedd från Kolgärdet är den inbäddad i vegetationen.



GESTALTNINGSPRINCIPER

Lantligt anslag

Nybebyggelsen i Valsjöskogen skall utformas med stor hänsyn till landskap och vegetation. Husen placeras på höjder i landskapet och vid torra soliga sluttningar.

Låga och fuktigare partierna hålls fri från bebyggelse, liksom dalbottnar såsom ängsmarken i Kolgårdet.

Gatunätet utgår från terrängförhållandena. Gatorna slingrar sig fram där lutningarna kan hållas måttliga.

Det ger en naturlig variation i området där berghällar och branta parter blir en del av gaturummet.

De allra flesta tomter kommer att ansluta till naturmark eller allmänna grönstråk på trädgårdssidan.

I området förekommer i huvudsak tre olika bebyggelsestypologier som utgår från terrängförhållandena:

Huvudgatan

Längs huvudgatan som passerar torget är lutningarna efter den första stigningen måttliga och bebyggelsen något tätare än i övriga delar för att ge hela området ett sammanhållande element. Längs med huvudgatan ligger husen på södra sidan samlade längs en bygglinje parallellt med gatan efter trädgårdsstaden principer. Entréerna är synliga från gatan och nås via ordnad förgårdsmark som ger gaturummet en varierat innehåll. Den norra sidan har en öppnare struktur där huvudbyggnaden kan ligga indragen från gatan. Tillåtna byggnadshöjder i detaljplanen möjliggör inredda vindar med stora kupor vilket kan ge gaturum och torg en skala på upp till 3 våningars höjd.

Bygatan

De mindre gatorna som utgår från huvudgatan har större tomter för friliggande hus. Det ger en mer lantlig karaktär, likt en bygata med öppna diken och häckar. Husen är placerade kring gårdstun. Tomterna är stora nog för att utöver boningshuset också rymma uthus och en mindre fristående flygelbyggnad för boende eller verksamhet. Det möjliggör att arbete från hemmaplan kan etableras i området.

Hus i kuperad terräng.

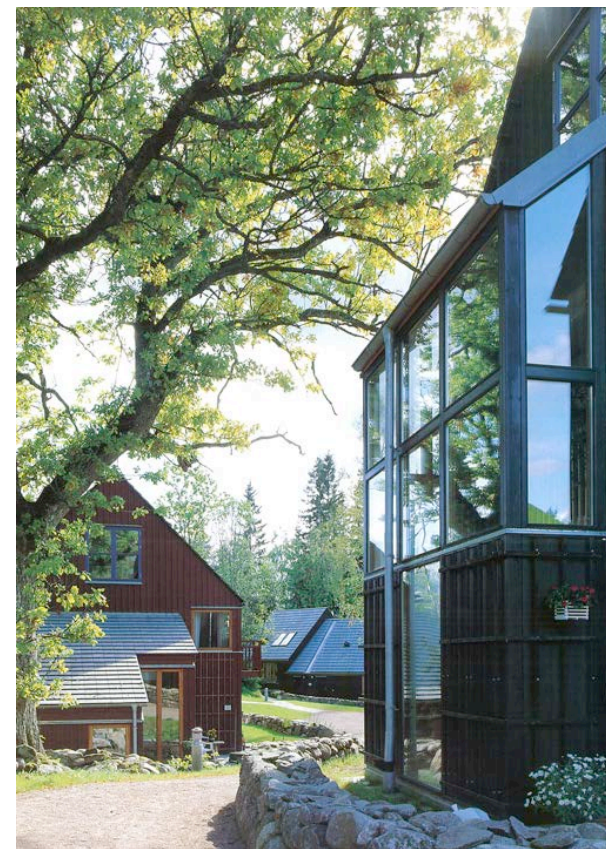
I de mer kuperade delarna är tomterna relativt små och anpassade till terrängen. Där tillåts naturmarken komma nära inpå husen. Man bor med tallar och berghällar inpå knuten. Från hus och uteplatser har man fina utsiktslägen. Bebyggelsen kan smygkas in mellan hållar och större träd. Med dämpad färgskala ligger fasaderna nära naturen i kulör.

Torget.

I de centrala delarna planeras för ett torg, där radhus omger en grön platsbildning med ett stort gemensamt lektrum.



Segersäng



Borås – Nils Torp

HUVUDGATAN

Husen skall på södra sidan hålla en gemensam bygglinje med samma avstånd till gatan för att ge ett samlat gaturum. På gatans södra sida ligger husen 5 m från gatan. De husen har sin godsida mot gården och deras tomter är därför större på den sidan.

På gatans norra sida ligger huvudbyggnaden längre indragna från gatan, ca 10- 15m. Husens placering skall samordnas i bygglovsskedet inom varje kvarter. Uthus och flyglar, dvs. extra mindre friliggande boningshus eller kontor, kan placeras 6m från gatan.

Gaturummet karaktäriseras därigenom av en relativt sammanhållen front på södra sidan och en öppnare struktur med gårdsrum vända mot gatan på den norra sidan.

Förgårdsmark och entréer ordnas som en del av det offentliga gaturummet. Entréerna är synliga från gatan, låga murar och häckar avgränsar det privata från det gemensamma. Särskild omsorg ägnas åt entréernas detaljering. Fasader mot gatan håller sig till en samstämd färgskala (se avsnitt om färgsättning) som skall samordnas i bygglovsskedet. Gatans utformning kan förlängas i eventuell kommande etapp.



Skåne -Vandkunsten



Vistaberg

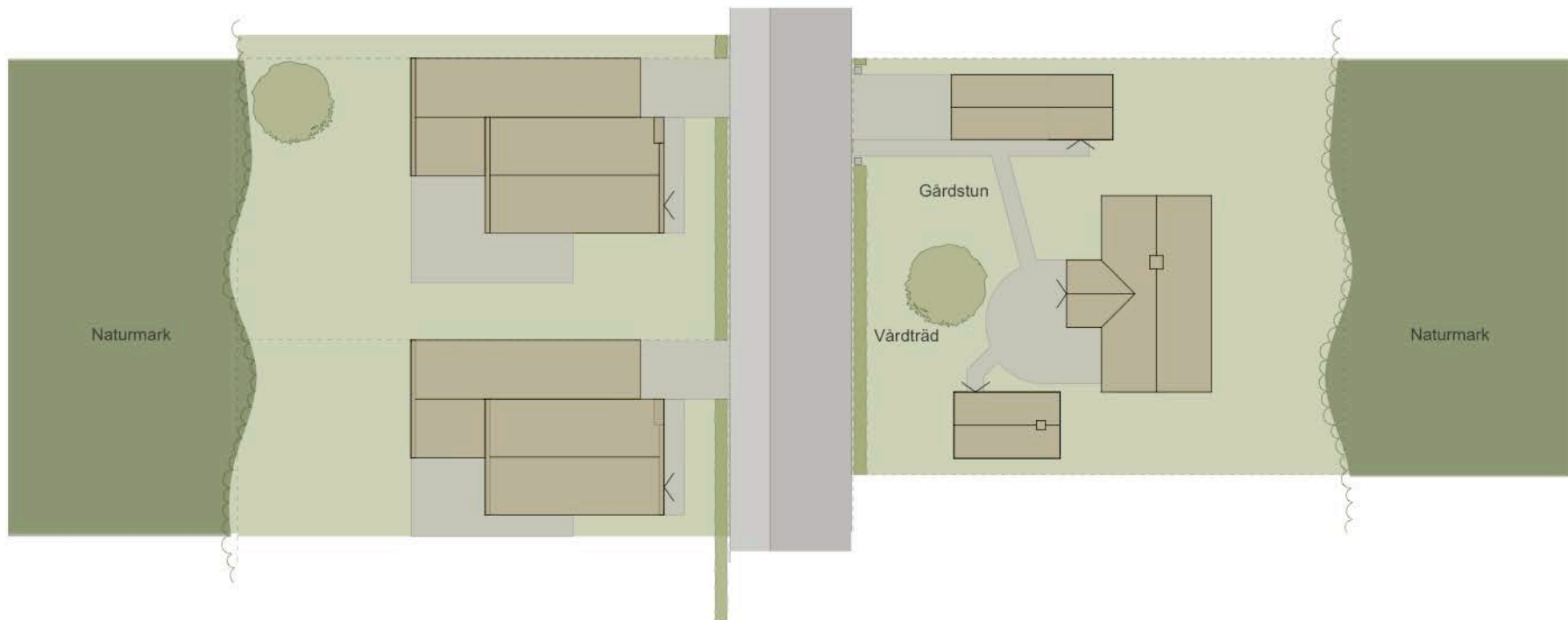
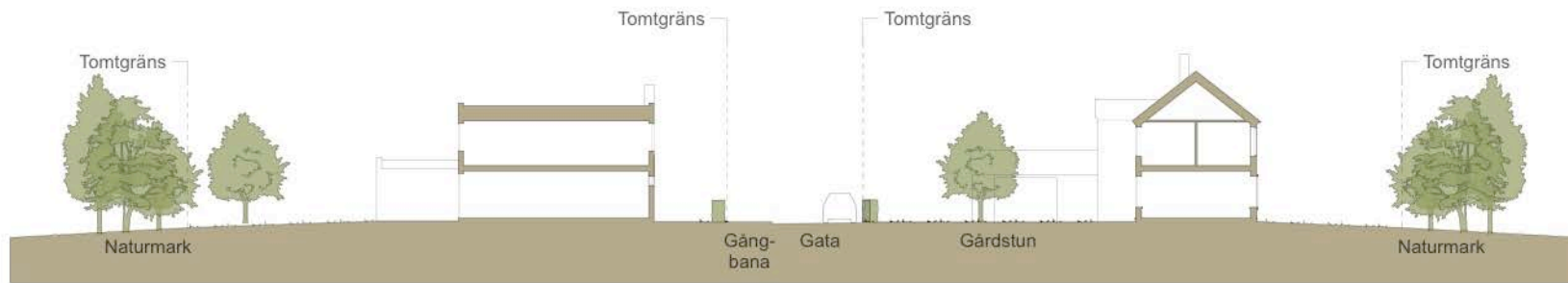


Riksbyhöjden



Vistaberg

GATA – TOMT – HUS Huvudgatan

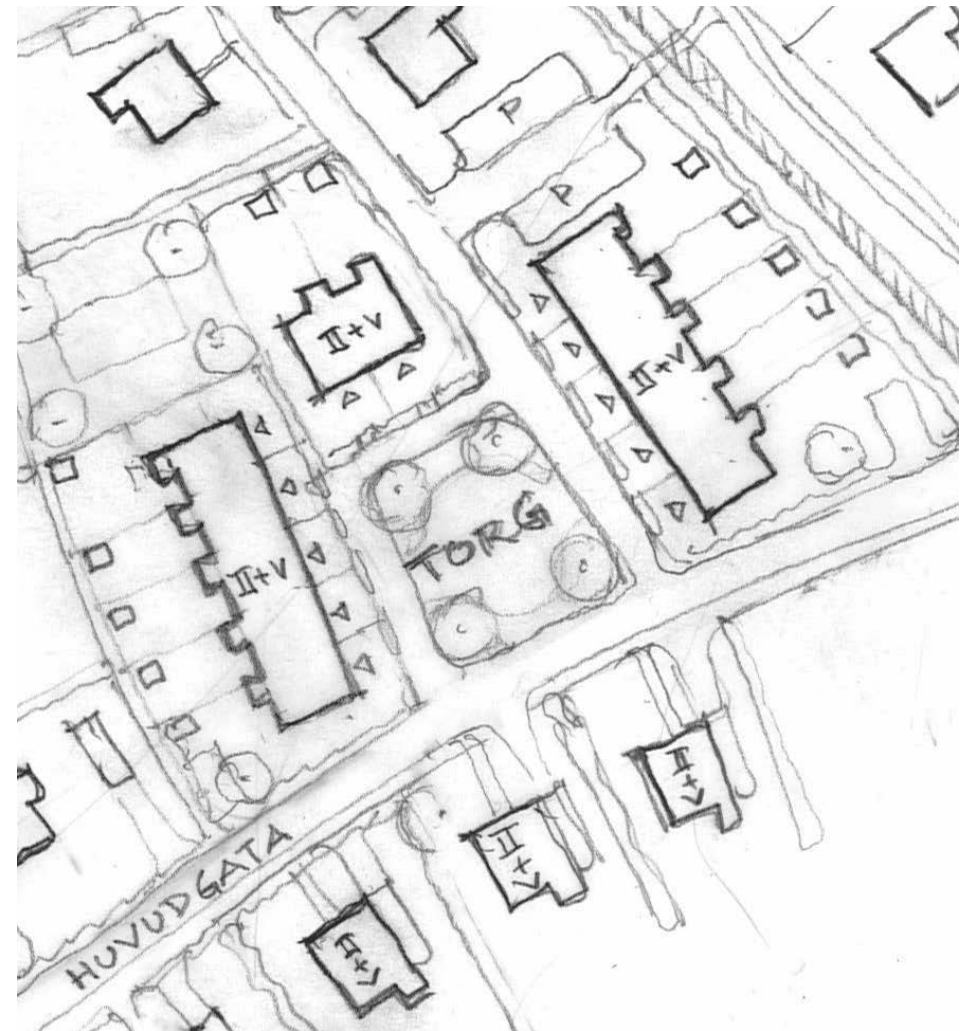


TORGET – EN GRÖN PLATS



Torget.

I de centrala delarna planeras för en grön platsbildning. Den ramas in av tre radhuslängor. Platsen har en yta i mitten med plats för sittgrupper och en mindre lekplats. En smal enkelriktad gata för angöring till husen omger platsen.



HUS I KUPERAD TERRÄNG

- naturnära med utsikt.

I de mer kuperade områdena finns ingen plan yta för gata, hus och uteplatser. Här krävs noggrann markplanering och anpassning av husen till befintliga höjder. För att ta till vara möjligheter till fina sol- och utsiktslägen ligger husen högt. Det kan i vissa partier krävas suterrängvåning för att åstadkomma en bra markanslutning.

Nivåskillnaderna kan tas om hand så att bostäderna får direktkontakt med marken på flera våningsplan. Eventuella stödmurar som behövs för att klara lutningar utanför husen får inte vara högre än 0,8m mot gata, gångväg eller granntomt. Mot mycket brant sluttande naturmark där det annars inte är möjligt att anordna tillgängliga uteplatser kan altan/terrass utföras med stödmur upp till 1,5m. Avsikten med denna begränsning är att undvika höga murar vilket motverkar att bebyggelsen underordnar sig terrängförhållandena. Murar kan kombineras med slänt för att ta hand om branta partier.



Exempel på terränganpassning - Vistaberg.



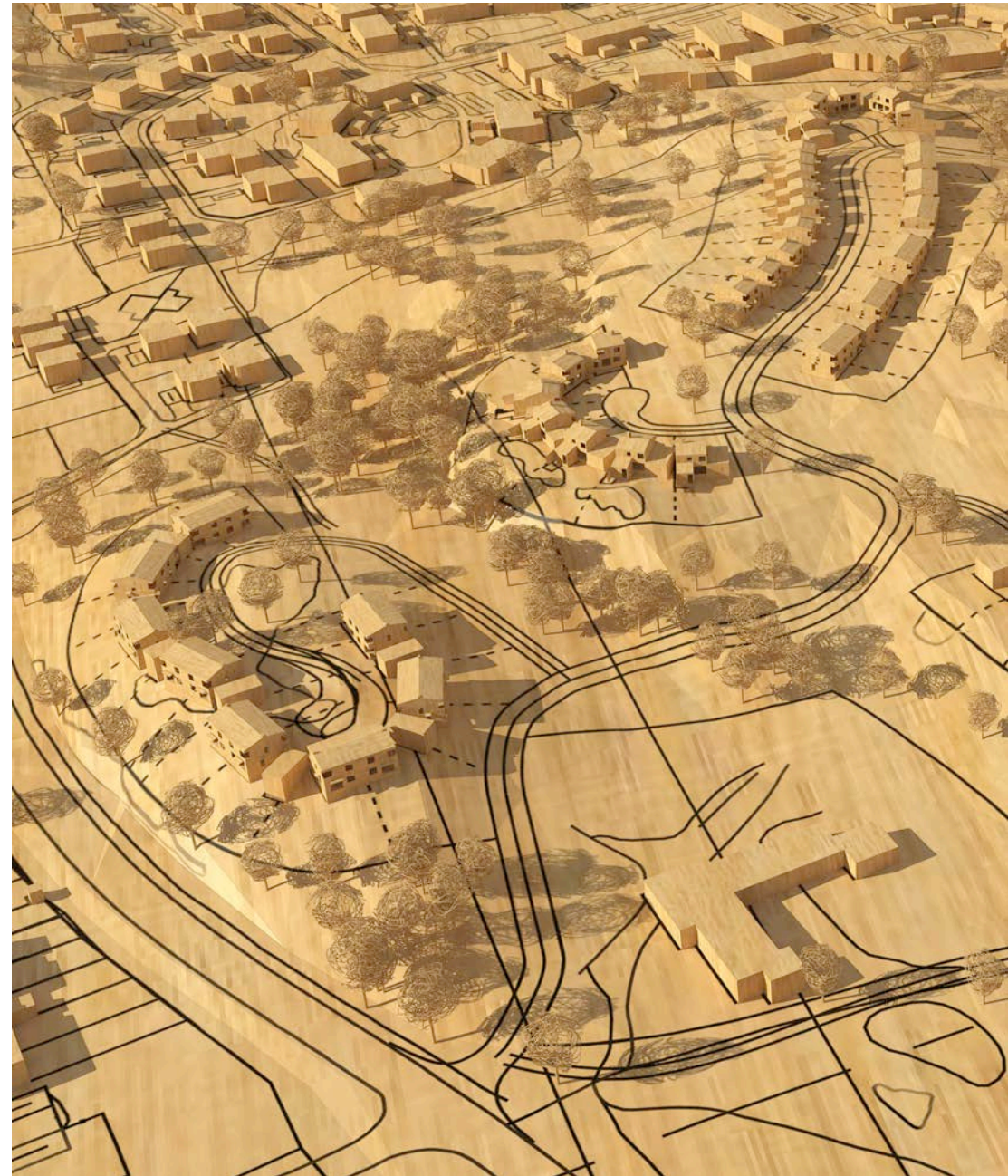
I de brantare partierna är gatorna förlagda så att entréplanet kan göras genomgående och rymma kök och vardagsrum. Övriga rum kan förläggas till en undre sluttningsvåning med markkontakt eller på ett övre plan.

De bostadslägen som har detta terrängförhållande kan med noggrann terränganpassning få stora boendekvaliteter då flera våningsplan har markkontakt med fin utsikt.

Parkering ordnas mellan husen för kedjehus och parhus medan radhus får mindre parkeringsgårdar eller kantstensparkering intill respektive entré. Kulörerna hålls dämpade i mörka slamfärger nära berghällarna och trädens stammar för att visuellt smälta in i terrängen. Färgsättningen samordnas inom varje kvarter bygglovsskedet. Se avsnitt om färgsättning. Entrésidan som inte exponeras mot omgivande landskap kan få ljusare kulörer.



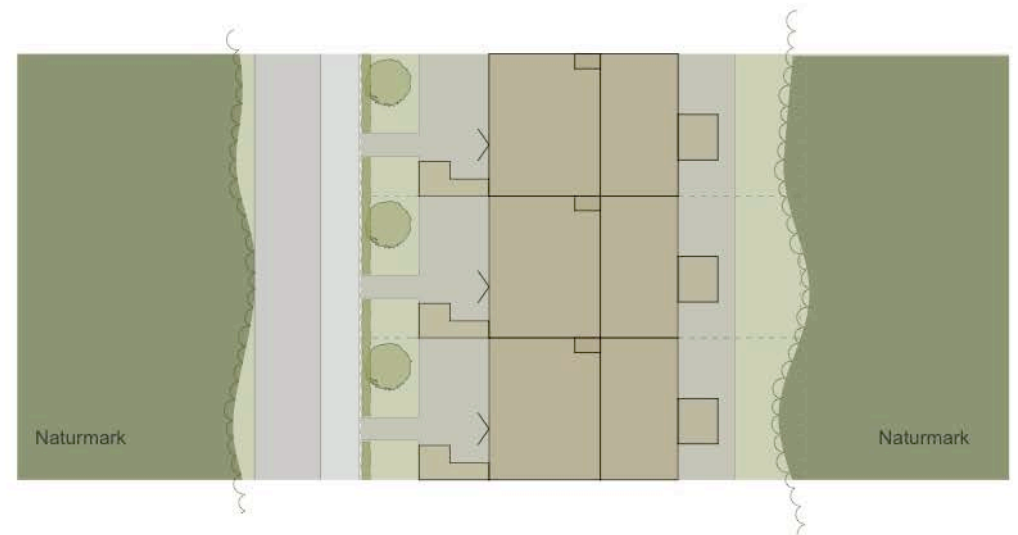
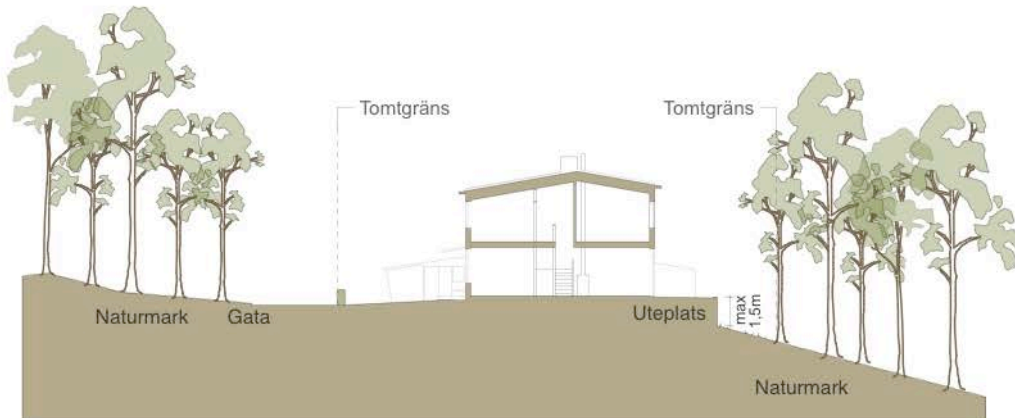
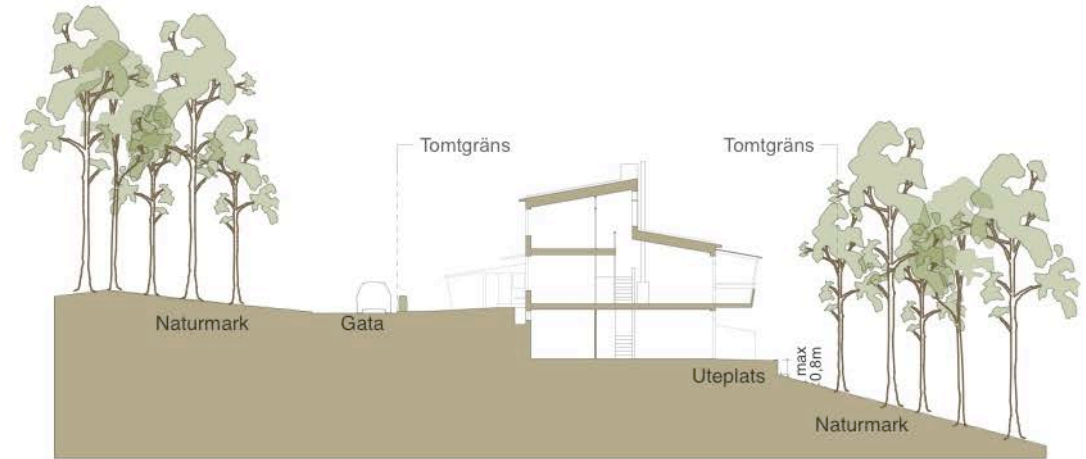
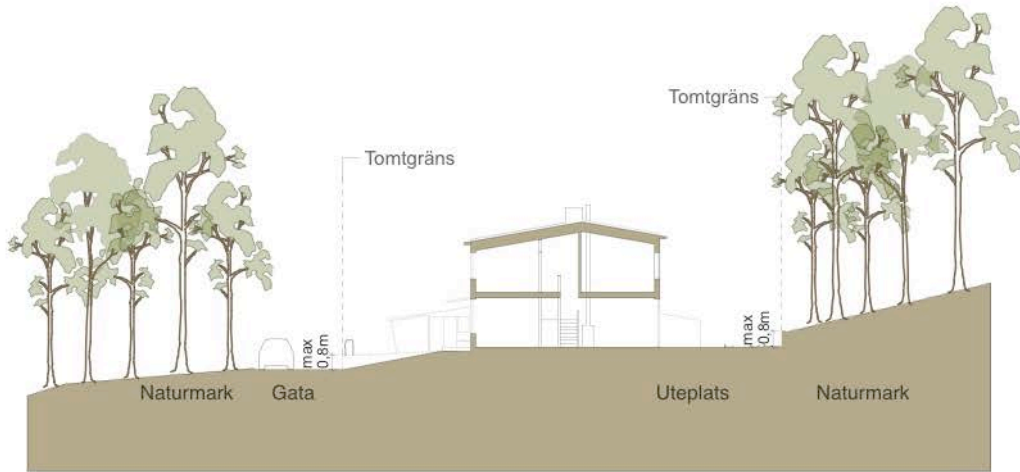
Insida mot gård, utsida mot naturmark



Hus på höjderna intill Tråsättravägen

TERRÄNGANPASSNING AV HUS

Nivåskillnader som tas upp med mur eller motsvarande får inte överstiga 0,8m mot gata. Mot naturmark kan detta ökas till 1,5 m om det motiveras utifrån befintliga terrängnivåer



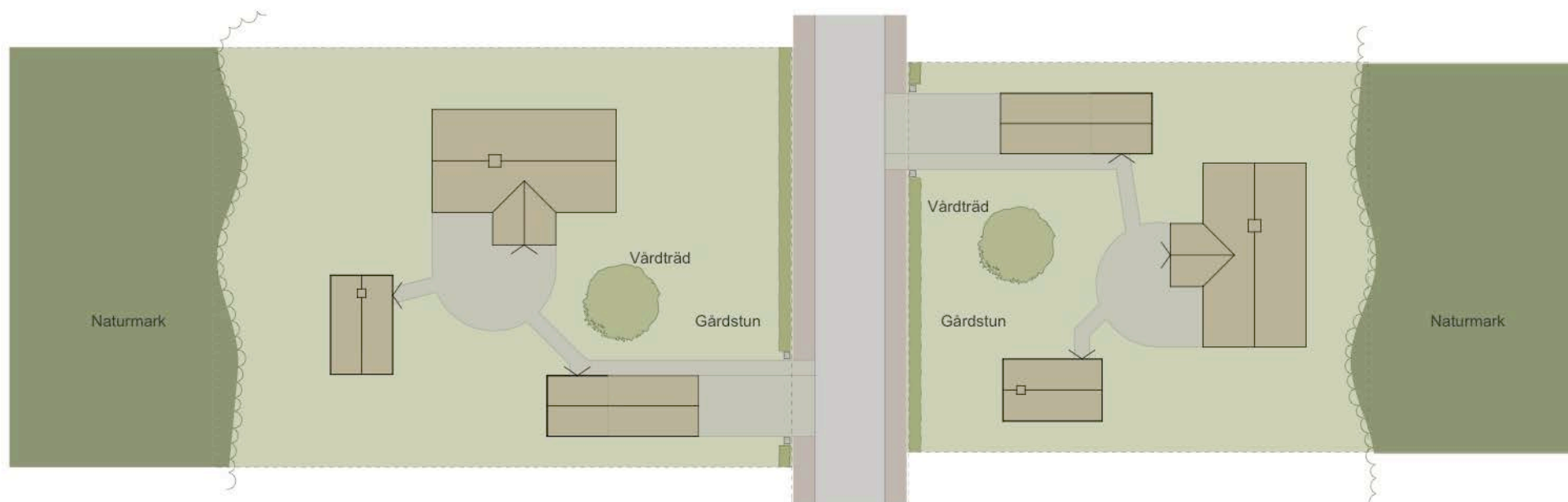
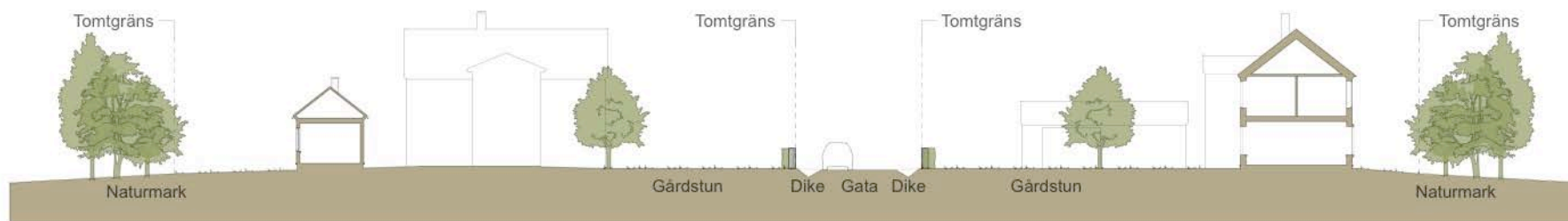
HUS PÅ FLACKA PARTIER

Lantligt anslag – stora tomter, uthus och gårdsplan
Huvudbyggnaden kan uppföras i två plan med inredd
vind som kan inredas med ateljéstora takkupor. I delar
kan huset vara tre fulla våningar.

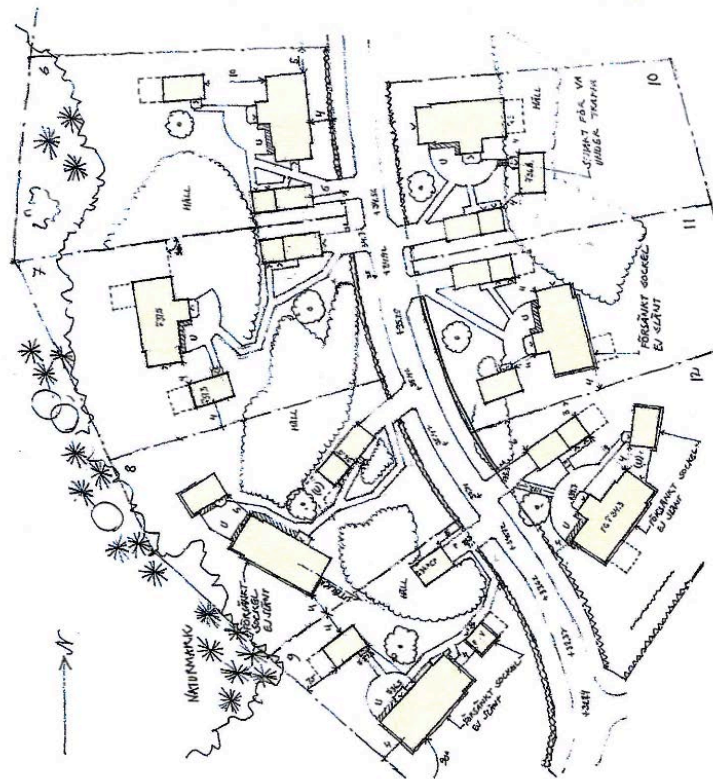
Uthus och friliggande komplementbyggnader för
boende och verksamheter är begränsade till
byggnadshöjd på 3,5m dvs. en våning.

Där marken är relativt plan kan de större tomterna
disponeras på lantligt maner med hus kring ett gårdstun.
Det ger en miljö som mer påminner om traditionell by
än villagata. Flera hus på varje tomt ger flexibel
användning.

De friliggande flyglarna kan nyttjas för
generationsboende eller till verksamheter på
hemmaplan. Det ger förutsättningar för en varierad
miljö som kan utvecklas över tid.



Det lantliga anslaget ger en mjuk övergång till omkringliggande marker. Skog och öppnare partier flätas samman med bebyggelsen utan skarpa gränser. De stigar som löper genom området tillåts löpa genom bebyggelsen så att det upplevs tillgängligt även för andra än de som bor i området.



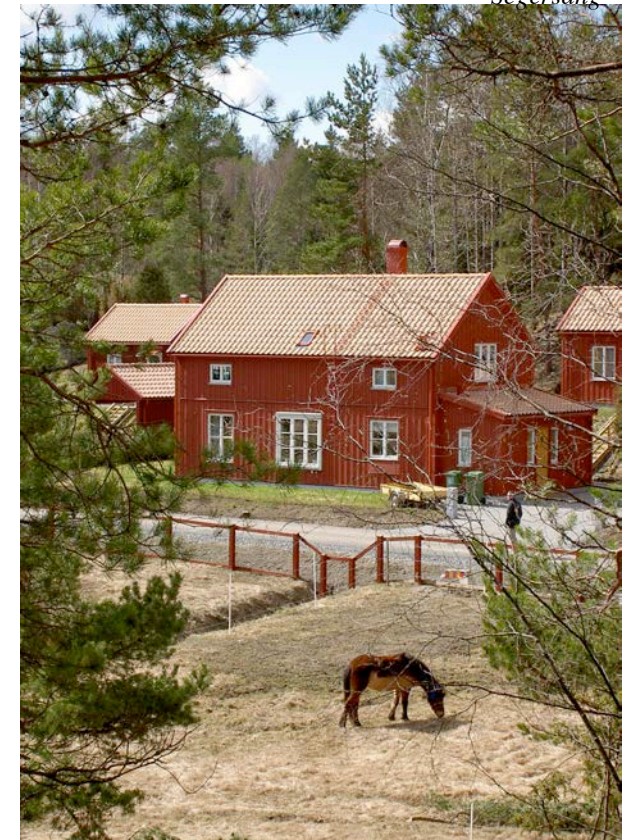
Niels Torp



Vandkunsten



Segersång



Segersång



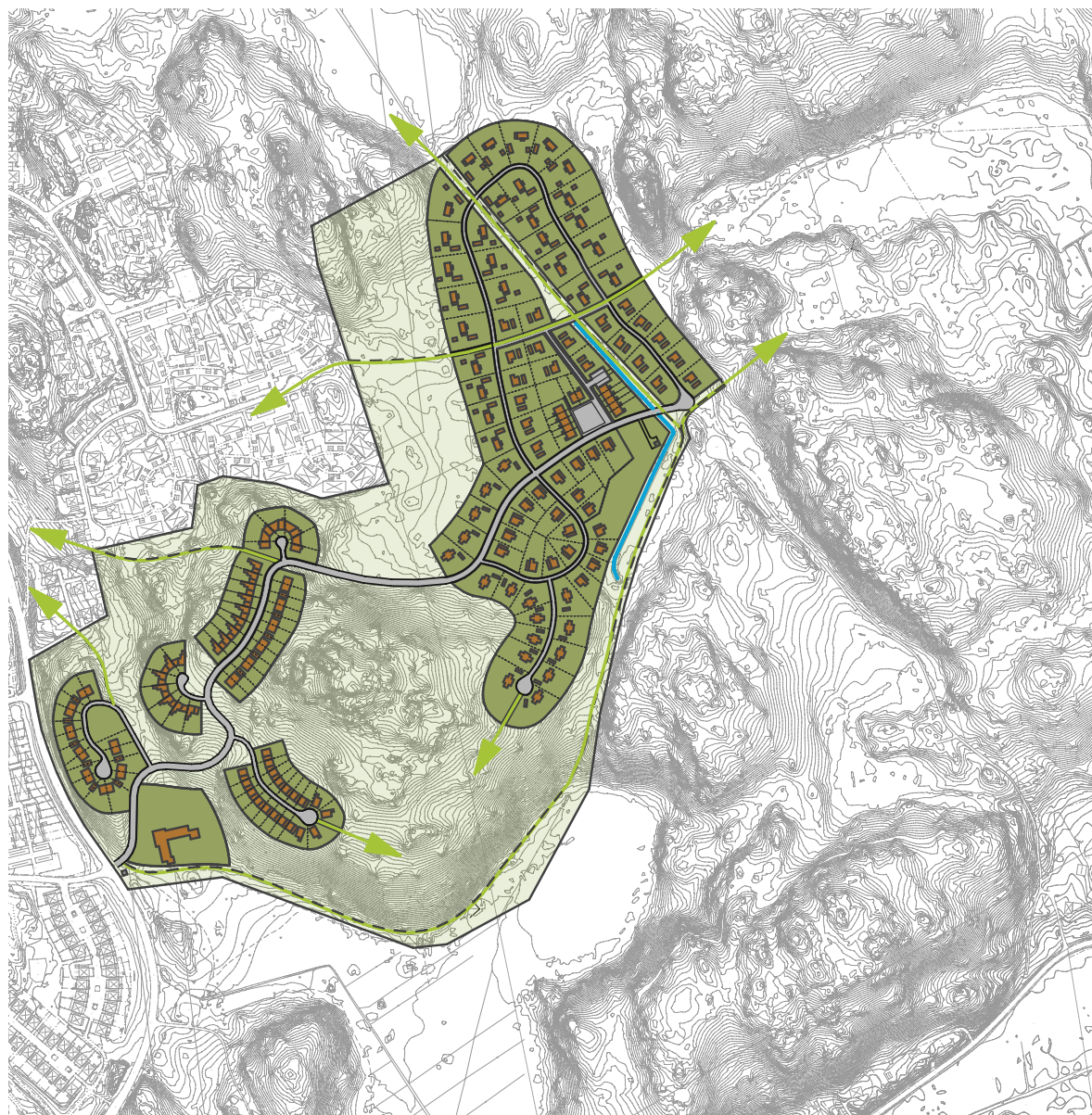
GRÖNSTRUKTUR OCH TILLGÄNGLIGHET

Bebyggelsen är samlad på höjdryggar och ett övre flackt parti kring torget. En spridningskorridor för djur och växtliv skiljer en bebyggelsegrupp i väster från den större samlade området i öster.

Kolgärdet hålls helt fri från bebyggelse och biltrafik. Den nya bebyggelsen kommer att ligga inbäddad i grönska på omgivande höjder.

Ett grönstråk löper genom det nya bostadsområdet från Kolgärdet i söder till Södersjön i norr. Det följer befintligt dike som delvis är öppet med avrinning från Södersjön. I öst-västlig riktning öppnas ett gångstråk ut till naturmarken. De stigar och gångmönster som finns i området idag kommer till stora delar att ligga kvar i samma lägen. Det centrala grönstråket har sin mittpunkt intill en tydlig bergsknalle med ett fint ekbestånd.

Det centrala grönstråket och de övriga passagerna genom bebyggelsen gör att naturmarkerna runtom kommer att upplevas tillgängliga för allmänheten även efter utbyggnaden.



KULÖR OCH MATERIAL

Färgsättningen av området samordnas med en färgpalett. Den består av ett antal kulörer som bestäms till NCS kod. Med hjälp av paletten kan bebyggelsen varieras i färg men ändå hållas samman till en helhet som samordnas i bygglovsskedet. Mindre avvikelser kan godkännas av bygglovhandläggare men inte större skillnader än att tillkommande kulörer håller sig till temat och intentionen för den föreslagna färgskalan.

På höjderna hålls färgskalan dämpad så att husen ligger nära berghällar och träd i kulör. Detta för att behålla karaktären av skogsklädda höjder även med tillkommande bebyggelse. Se kulör 1-5

Längs med huvudgatan och bygatorna där bebyggelsen har mer karaktär av trädgårdsstad är färgskalan utökad med något ljusare kulörer, kulör 1-10

Med dessa generella riktlinjer kan de olika delområdena få sin egen karaktär.

Naturmaterial som sten, trä och tegel tillåts i sina egenfärger. Trä kommer troligen att vara dominerande fasadmateriäl i området men tegel och puts kan också nyttjas.

