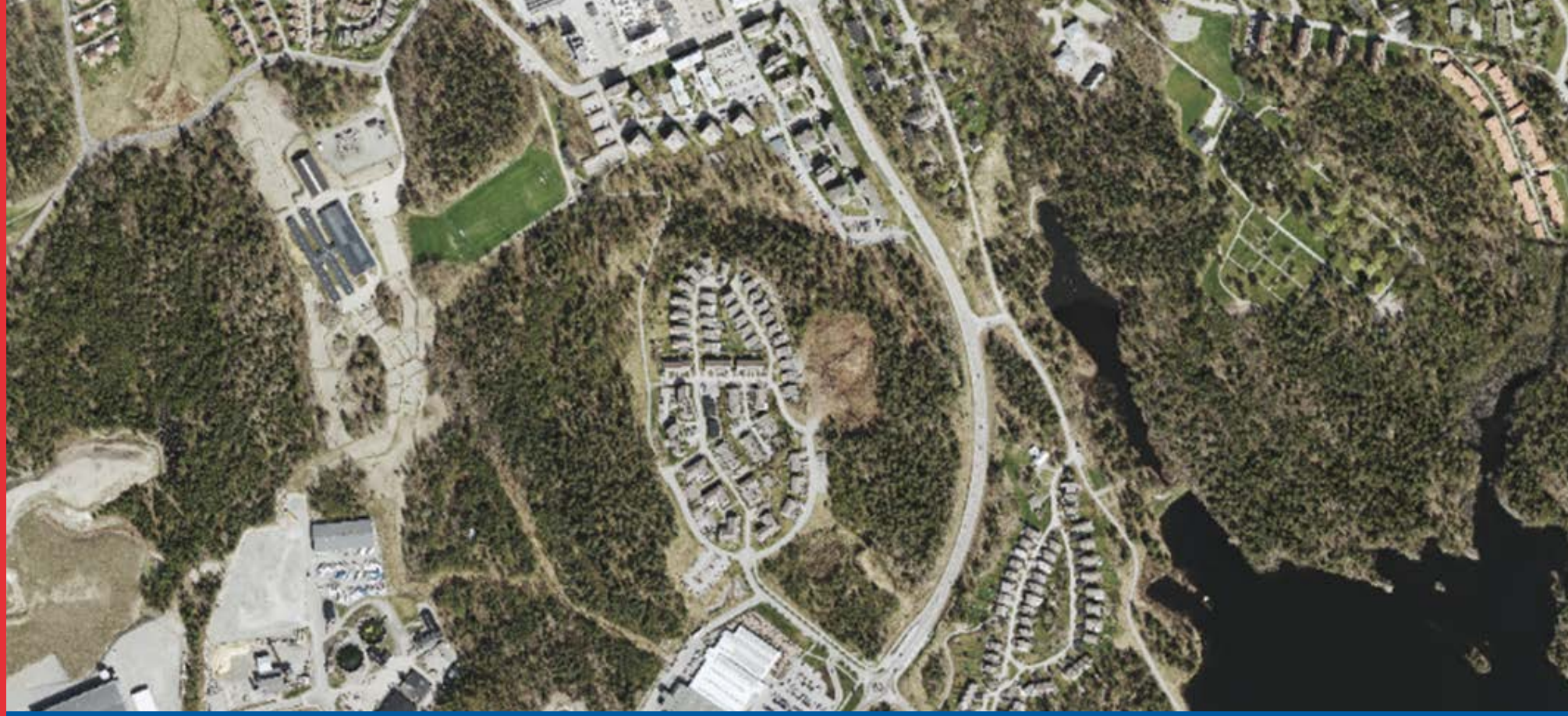

DETALJPLAN FÖR

Del av Gustavsberg 1:7 m.m västra Charlottendal

VÄRMDÖ KOMMUN

GESTALTNINGSPROGRAM
Granskningshandling
PBL (2010:900) SFS 2014:1014
Dnr: 15KS/354
Datum: 2018-10-25
Plan- och exploateringsavdelningen

VÄRMDÖ KOMMUN

INLEDNING

Detta gestaltningsprogram utgör en av planhandlingarna för detaljplan för del av Gustavsberg 1:7, västra Charlottendal. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till planens exploateringsavtal som ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Gestaltningbestämmelser kommer också föras in på plankartan, med vissa hänvisningar till detta gestaltningsprogram.

Avsikten med gestaltningsprogrammet är att kommunen och byggherrarna gemensamt formulerar bärande gestaltningsidéer för bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningsprogrammet tydliggör exploatörernas och kommunens intentioner avseende kvalitet och gestaltning.

Gestaltningsprogrammet innehåller riktlinjer för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. De hänvisningar med sidhänvisningar till gestaltningsprogrammet som finns på plankartan är bindande. I övrigt ska gestaltningsprogrammet vara vägledande vid bygglovgivning i detaljplaneområdets utbyggnad.

Övergripande

Detaljplaneförslaget innebär att en skogsbevuxen höjd bebyggs med bostäder. I den norra delen av området föreslås flerbostadshus i tre till fem våningar och i den södra delen föreslås småhus i form av villor, parhus och radhus.

Gestaltningsprogrammet är indelat i en del som behandlar utformning av gator och bebyggelse i den norra delen och en del som hanterar den södra delen av området.

NORRA DELOMRÅDET

Kvartersgata, trädplantering - n_4

Den nya kvartersgatan i den norra delen av planområdet ska utformas småskaligt, men ska uppfylla krav för fordon för avfallshantering och räddningstjänst. En gångbana ska anläggas längs gatan och kantstensparkering planeras längs gatan. Gatan ska kantas av trädplantering. Där kantstensparkering anläggs ska träd planteras mellan parkeringsplatserna. Det bör planteras ett träd mellan minst var tredje parkeringsplats längs gatan för att gaturummet ska upplevas som grönt. Förutom att bidra med grönska till gaturummen ska träden planteras i skelettjord eller liknande som ger möjlighet till fördröjning av dagvatten från gatan.

Bostadsgårdar

Körbara ytor och parkeringsytor

Körbara ytor och parkeringsytor på bostadsgårdarna ska beläggas med genomsläppliga material som möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

Gemensam bollplan

På bostadsgården till hus 2 ska det finnas en gemensam bollplan. Bollplanen kan inhägnas med ett genomsiktligt material, tillexempel nät eller perforerad plåt.

Möte med naturmarken - n_1

Marken på bostadsgårdarna ska planeras för att undvika branta slänter mot bevarad naturlig mark och omgivande naturmark. I norr och i väster ska naturmark bevaras på kvartersmark och träd med en stamdiameter över 15 cm ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planbestämmelser

n_4 - Inom område för kvartersgata ska det finnas plats att fördröja sammanlagt 14 m^3 vatten. Detta kan till exempel göras genom att träd planteras längs gatan i luftiga skelettjordar. Se detaljplanens dagvattenutredning.

n_1 - Naturmark ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm på en höjd av 1 meter över mark.

I den norra delen av planområdet föreslås tre flerbostadshus. De kallas hus 1, hus 2 respektive hus 3 i texten enligt siffrorna i bilden ovan. Färeslagen lokalisering av entréer markerade med röda pilar.

Byggnader

Sockelvåningar, balkonger och genomgående entréer - f_1

Huvudbyggnadernas placering ska utföras som en L-formad huskropp som i norr och öster avgränsar en gemensam bostadsgård. Hus nr 1 och 2 får en lång fasad mot kvartersgatan och hus 3 får en lång fasad mot en gångbana vid en gemensam parkeringsyta. Det är viktigt att sockelvåningarna mot kvartersgatan och gångbanan utformas så att de ger en variation och liv åt gatan.

Husens sockelvåning mot kvartersgatan/gångbanan ska vara förhöjda, för att undvika insyn i bostäderna. Golvnivån i lägenheterna på bottenvåningen ska alltså vara högre än marknivån på kvartersgata/gångbana intill fasaden.

Balkonger som skjuter ut från fasad får inte göras lägre än 3,5 meter över marken. Syftet med detta är bland annat att säka framkomlighetern under balkongerna.

Entréer till hiss och loftgångar ska vara genomgående. Det vill säga att de ska kunna nås både från bostadsgården och från kvartersgatan (hus 1 och 2) respektive gångbana/parkering (hus 3). Syftet är att det ska vara enkelt att ta sig till sin bostad både från gatan och gården samt att ge liv åt gatan.

Entrédörr till hiss och dörr till trapphus mot gatan/gångbanan ska utformas som en helhet. Utformning och material i entrépartierna ska göras så att entrépartierna upplevs som välkomnande och trygga. För att uppnå detta ska det finnas uppglasade partier i anslutning till entréen och dörrar och detaljer i fasaden ska utföras i trä.

Planbestämmelse
f_1 - Sockelvåning ska vara förhöjd mot kvartersgata/gångbana. Utskjutande balkonger ska ha en minsta fri höjd om 3,5 meter över mark. Entréer till hiss och trapphus/loftgångar ska utföras genomgående och ska kunna nås från både kvartersgata/gångbana och från bostadsgård.

Soclekvåning ska utformas varierat och ska vara förhöjd mot gatan. Entré till hiss och trapphus ska vara genomgående.

Entrén till trapphus och hiss mot gatan ska utformas välkomnande och trygga. För att uppnå detta ska det finnas uppglasadepartier och detaljer av trä.

Förgårdsmark och ”entréterrasser” mot gatan - f_2

Mellan byggnad och kvartersgata/gångbana ska det finnas en förgårdsmark som är minst 1,0 meter bred. Förgårdsmarken kan planteras med gräs eller låga buskar. Inom förgårdsmarken ska det också finnas direktentréer till lägenheter på bottenvåningen. Höjdskillnaden mellan marken och entréerna ska tas upp utanför husen med en trappa. En liten terrass utanför lägenhetsdörren ska ge möjlighet för de boende att placera tillexempel växter eller en sittbänk.

Syftet med dessa ”entréterrasser” är att ge en kvalitet till de boende samt att bidra till att fler människor rör sig på gatan, för att ge upplevelsen av en trygg boendemiljö. Entréerna mot gatan kan också bidra till en ökad visuell kontakt mellan bostad och gata, vilket också kan stärka den upplevda tryggheten.

Mot gatan ska det finnas direktentréer till lägenheter på bottenvåningen med så kallade ”entréterrasser” som ger liv åt gaturummet.

Flera entréer mot gatan bidrar till att fler människor rör sig i och vistas i gaturummet, vilket kan stärka den upplevda tryggheten i området.

Planbestämmelse

f_2 - Minst 1 meter bred förgårdsmark ska finnas mellan kvartersgata/gångbana och husfasad. Endast trappor, entréterrasser, skärmtak och dylikt tillhörande hustes entréer får uppföras.

Loftgångar och fasader - f_3

Husen kan utföras som loftgångshus. Loftgångarna ska placeras mot de gemensamma bostadsgårdarna. För att ge en visuell kontakt mellan loftgångarna och gården ska loftgångarnas räcken utföras så att de är genomsiktliga. De kan till exempel utföras i glas, smidesräcken, perforerad metall eller nät. Detaljer ska utföras i trä, till exempel i trappornas ledstänger.

Fasader som vetter mot loftgångarna ska utföras med trä som fasadmaterial. Träfasaden kan utföras som en slät träfasad eller som en tät spaljé där avståndet mellan spaljebrädorna är max fem centimeter. Träfasaden ska vara omålad för att intrycket av trä ska kunna upplevas även på avstånd, men kan behandlas med till exempel olja eller järnvitriol.

På fasader som inte vetter mot loftgångarna ska det finnas så kallade ”fönsterspeglar” i anlutning till fönstren. Fönsterspeglarna ska målas i samma kulör som husens träfasader mot gården.

Utkragande byggnadsdelar - b_1

För att kunna utnyttja byggrätten maximalt ska hus 1 och hus 3 ha utkragande byggnadsdelar mot väster. Dessa delar av byggnaderna ska utföras så att byggnadsdelarna vilar på pelare och att det finns en fri höjd under byggnaden på minst 3,5 meter.

Syftet med de utkragande byggnadsdelarna är dels att de ska ge en karaktär åt bebyggelsmiljön samt att möjliggöra ett bra möte mellan angränsande naturlig mark och marken på bostadsgårdarna. Naturlig mark kan sparas nära inpå husen.

Planbestämmelser

f_3 - Fasad som vetter mot loftgångar ska utföras med trä som fasadmaterial. Träfasaden ska vara omålad men kan behandlas med olja, järnvitriol eller liknande. Räcken till loftgångar och trappor ska utföras med genomsiktligt material och ska ha detaljer i trä.

b_1 - Byggnadsdel ska utföras utkragande över mark och grundläggas på pelare. Byggnadsdelen ska ha en minsta frihöjd på 3,0 meter över mark.

Utkragande byggnadsdelar som uppföras på pelare ger området en egen karaktär och möjligger att naturlig mark kan sparas nära inpå husen.

Takterrass - b_2

I minst en av huvudbyggnaderna ska det finnas en gemensam takterrass som är till för alla boende i de tre flerbostadshusen. Takterrassens räcken, eventuell pergola eller andra detaljer som syns från marken/gatan ska utföras i trä.

Syftet med takterrassen är att ge en kvalitet till de boende i form av en väl gestaltad takterrass med möjlighet till bland annat utsikt. Takterrassen ska också bidra till att ge områdets bebyggelse en egen karaktär.

Komplementbyggnader - f_4

Komplementbyggnader ska utföras med träfasad. Träfasaden ska vara omålad och ska ges samma behandling som huvudbyggnadens träfasader (se rubrik ”Fasader” ovan).

Planbestämmelser

b_2 - Gemensam takterrass får anordnas. Räcken, pergola och dylikt tillhörande takterrassen får uppföras utöver angiven nockhöjd.

f_4 - Komplementbyggnader ska utföras med träfasader som har samma ytbehandling som träfasader i huvudbyggnaderna.

Den gemensamma takterrassen ska utföras med trädetaljer. Komplementbyggnader ska utföras med träfasader med samma kulör och ytbehandling som huvudbyggnadernas gårdsfasader.

En gemensam takterrass ska finnas på minst ett av husen. Den ska bidra till områdets karaktär och ge en kvalitet till de boende.

KVARTERSMARK I SÖDRA DELOMRÅDET

Kvartersgata

Kvartersgatan ska utformas småskaligt, men ska uppfylla krav för framkomlighet för räddningstjänsten. Kantstensparkering får förekomma. Där parkering anläggs längs gatan ska träd planteras intill parkeringsplatserna.

Gemensam friyta - n_1 och n_2

Centralt i området ska det finnas en gemensam friyta för lek och vistelse för alla boende i småhusområdet. Naturlig mark ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Från gatan ska det finnas en trappa eller ramp samt en stig som ger tillgänglighet till den sparade kullen. På den gemensamma friytan ska det finnas lekutrustning för mindre barn till exempel en rutchkana, samdlåda och gungdjur samt möjlighet till fri lek och vistelse för alla boende i området.

Den västra delen av friytan som möter naturmarken ska utgöras av obearbetad naturlig mark.

I området finns ett träd med dokumenterat höga naturvärden. Detta ska sparas och får endast fällas om trädet utgör en risk för människors säkerhet. Marklov krävs för fällning.

Planbestämmelse

n_1 - Naturmark ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm vid en höjd av 1 meter över mark.

n_2 - Träd ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning. Marklov för fällning får endast ges om trädet utgör en säkerhetsrisk.

Föreslagna småhus i planområdets södra del.

Byggnader - fasadmaterial och kulör - f_5

Huvudbyggnader och komplementbyggnader ska utföras med trä som fasadmaterial.

Både huvudbyggnader och komplementbyggnaders fasader ska ha en dov färgskala med kulörer i till exempel mörkrött, grönt, blågrått. Fasaderna kan ha partier av accentfärger som avviker från övrig fasadkulör, till exempel vid entréer. I ett parhus ska hela byggnaden ha samma kulör och färgsättning, så att huset upplevs som en enhet. För radhus kan färgsättningen varieras mellan bostäderna.

Komplementbyggnad ska ha liknande färgsättning som tillhörande huvudbyggnad.

Småhusen ska färgsättas i en dov färgskala som ansluter till omgivande natur.

Referensbilder från hus med liknande färgsättning.

Planbestämmelse
f_5 - Fasader ska utföras i trä med en färgskala i enlighet med gestaltningsprogrammet sidan 9.

Uteplatser, terrasser på pelare - b_3

Uteplatser som vetter mot omgivande naturmark ska uppföras på pelare. Syftet med detta är att släntning inte ska utföras nära tomtgräns mot naturmarken. Anslutning mellan tomtmark och naturmark ska göras så flack som möjligt.

Tomtmarken ska i så stor utsträckning som möjligt sänkas ner mot angränsande naturmark med flacka slänter. Alternativt ska tomtmarken terrasseras mot naturmarken och eventuella stödmurar ska då placeras minst två meter från tomtgräns mot allmän platsmark natur.

Bild till höger exempel på uteplatser nära tomtgräns mot naturmark. För att undvika branta slänter i gränsen till naturmark ska uteplatser uppföras på pelare enligt principsektion nedan.

Planbestämmelse

b_3 - Marken får endast bebyggas med uteplatser och stödmurar. Uteplatser/terrasser ska utföras på pelare för att undvika branta slänter nära fastighetsgräns mot omgivande naturmark.