

# Gestaltungsprinciper:

## Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

### WALLENSTAM – NORRA PLANOMRÅDET

#### Bildar helhet med Strandtorget

Planområdet ligger mitt emot Tyresö Strandtorget och avgränsas i norr av Tyresövägen, i väster av Prästgårdsvägen, i söder av Apelvägen och i öster av en grön yta. Förslagets strävan är att behålla och förstärka befintlig skogskaraktär och skapa ett område som knyter an till Tyresö Strandtorget, som av de boende i närområdet är ett uppskattat torg både till funktion och uttryck. Bebyggelsen ramar in Tyresö Strandtorget och skapar en helhet till centrum.

#### Anpassning till topografi och grönska

Lamellhusen och vårdboendet ramar in tomtens uterum som vetter mot sydväst. Vårdboendets planform har en vid vinkel ut mot väst för att få ett bra solläge på innergården. Punkthusens placering är anpassade till topografi och de träd som är värda att bevara, vilket medför varierade nockhöjder på husen och avstånd till omgivande gator och platser. Den inre gårdens bevarade och förädlade grönstruktur "sipprar" genom punkthusens mellanrum och ger grön karaktär mot omgivande gaturum och gård. Mellan vårdboendet och Plommongränd går en grön korridor som kopplar samman Tyresövägen och Apelvägen. Grönynan har en bredd på ca 10 meter. Mellan vårdboende och fastighetsgräns i öst är det 20 meter.

Angivelsen för våningsantalet utgår i denna illustration från det högsta antalet våningar för respektive byggnadskropp. Våningsantalet varierar beroende på var i den kuperade terrängen som byggnaderna är placerade och på olika sidor av byggnaden. I detaljplanen regleras därför höjden på annat sätt än i antalet våningar.



Situationsplan för norra planområdet



Lamellhus

## Byggnadernas gestaltning

### Lamellhus

Lamellhusen mot Tyresövägen utgör en bullerskyddande skärm för de byggnader som ligger innanför och dess utemiljö. Byggnaderna har olika kulörer i puts. De förskjuts något i djupled för att bryta ned skalan vilket ger en variation i helhetsgestalten. Fasadmaterialet är tegel i bottenvåningarna, som associerar till platsens historiska rötter som tegelbruk. Tegelkulörerna tas upp i putskulörer ton-i-ton med teglet i två färgskalor: en terrakottaröd och en beige färgtonskala.



Punkthus

### Punkthus

Punkthusen anpassas till terrängen och omgärdas av naturmark. Balkongerna har en varierad placering för att understryka att huset inte har någon fram- och baksida i traditionell bemärkelse utan vänder sig mot alla väderstreck.

### Vårdboende

Det tre våningar höga vårdboendet är placerat i kvarterets sydöstra hörn. Byggnaden består av två sammanfogade lameller som öppnar sig mot den gröna gården. I det uppglasade innerhörnet finns vinterträdgårdar och gemensamma uteplatser.



Vårdboende

## Utemiljöns gestaltning

En tydlig utgångspunkt för projektet är att bevara den befintliga naturkaraktären i området. Det återspeglar sig tydligt i hur bebyggelsestrukturen är uppbyggd med grönska som sipprar in mellan punkthusen längs Prästgårdsvägen. Natur som bevaras ska delvis lämnas orörd för att bevara och gynna befintliga ekosystem. Här finns plats för social samvaro och rekreation för alla boende. Vårdboendets innergård och gemensamhetsytor inomhus har visuell och direkt koppling till innergården i väster.

# Gestaltungsprinciper:

## Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen

### BOAKTIVT - SÖDRA PLANOMRÅDET

#### Lägenhetshus med vinterträdgård

Inom den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Byggnaderna uppförs i två-tre våningar med en högre byggnadsdel om fyra våningar inom fastighetens östra del längs Apelvägen, detta för att skapa variation inom den sammanhållna helheten. Byggnaderna anpassas till landskapet och den omgivande bebyggelsen.



Vinterträdgård



Situationsplan för södra planområdet

## Byggnadernas gestaltning

Husen planeras att uppföras i grånat trä. Fasaden mot Apelvägen ramas in av pelare för ett enhetligt fasaduttryck. Husen byggs med låglutande tak med uppdragen taksarg. Alla bostadshus får gröna tak.

## Utemiljöns gestaltning

Mot Apelvägen anläggs en angöringszon med bland annat korttids- och cykelparkering. Nedfart till p-däcket och sophantering utförs också efter Apelvägen. Planteringar anläggs i anslutning till gatan. Mot Prästgårdsvägen anläggs grönytor och cykelparkering.

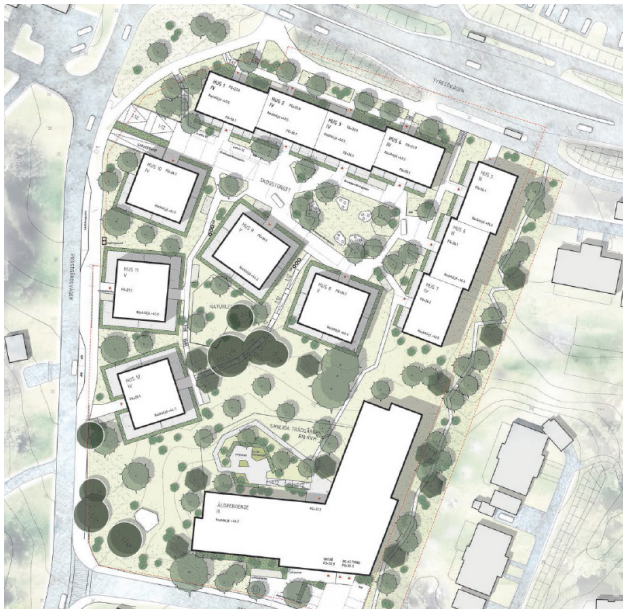
I anslutning till vinterträdgården, finns en stor terrass med sittgrupper och planteringar. Naturkorridoren mot förskolan i söder rensas, glesas ur, snyggas till och anpassas till den nya byggnationen. Köksträdgården har ett tydligt avgränsat gårdsrum med hus på norra, östra och södra sidan. Västerut är den öppen, men avskärmd med ett staket mot Prästgårdsvägen. Klippträdgården ramas in av berget i sydost och huset mot Apelvägen.



Fasader mot Apelvägen

# Förändringar genom detaljplaneprocessen

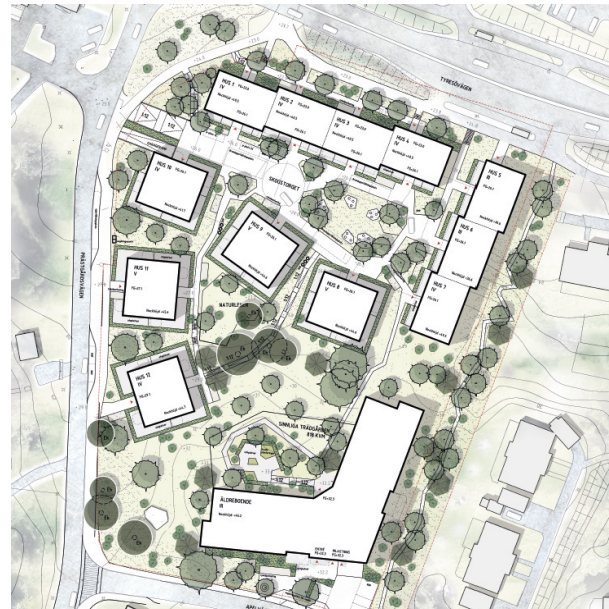
## JUSTERINGAR AV PLANFÖRSLAGET - NORRA PLANOMRÅDET



### Samrådsförslag

Vårdboendets form har vinklats ut. Samtidigt skapas en tydligare yta för gästparkering samt in- och utlastning i vinkeln mot Apelvägen. Detta innebär att gården/torget i norr slipper belastas med onödig trafik, endast sopbil och utryckningsfordon kommer att behöva köra där.

Besöksparkeringen för de anställda inryms i garaget. Med de mindre volymerna utspridda längs Prästgårdsvägen skapas fler siktlinjer från omgivande gator. På så sätt inkluderas omgivningen i naturrummet och man kan låta mer grönska sippra ut mot gång- och cykelvägen.



### Granskningsförslag

Vårdboendets entrézon har justerats och förtydligats för att skapa bättre parkering och angöring mot Apelvägen. Huskroppen har smalnats av för att ge ett nättare uttryck. Fasaden har brutits upp i två olika material och kulörer, för att bryta ner skalan. Fasadmaterialen delas i mitten av ett glasparti som utgörs av en inglasad balkong från vårdboendets gemensamma sällskapsrum.

Dessutom har vårdboendet skjutits in ytterligare ca 2 meter från tomtrönsen vilket lämnar 5,5 meter till fastighetsgräns och ca 15,5 meter till närmsta grannes fastighet. Mellan vårdboendets och grannes fastighetsgräns lämnas ett natursläpp på 10 meter som i planen lämnas som parkmark.



### Antagandeförslag

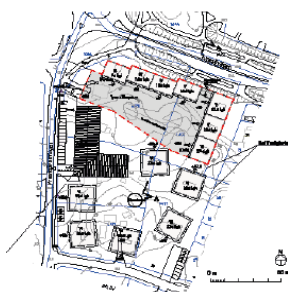
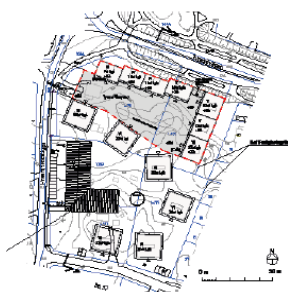
Vårdboende har flyttats ca 5 meter ytterligare, nu är det totalt 20 meter till grannes fastighet. För att dela upp volymen har lamellhusen mot Tyresövägen har brutits upp i fyra delar. Punkthusens placering i terrängen har justerats. Fortsatt utveckling av:

- lokal för bibliotek/fritidsgård
- gestaltning
- gårdsmiljö
- utvecklad parkering och angöring
- förtydligat nya höjdkurvor

Den ena byggnadskroppen (hus 7) i lamellhuset mot parkstråket har sänkts och är nu en våning lägre.

## JUSTERINGAR AV PLANFÖRSLAGET - NORRA PLANOMRÅDET

### Förändringar mellan planuppdrag och samrådsförslag



#### V.0 Planuppdraget

- + Vårdboende annonseras från omgivande vägar
- + Vårdboende ansluter till torgyta
- + Handikapplatser löses vid vägarna genom området
- Vårdboendets form är ineffektiv att bygga och driva. Ett äldreboende bör utgå från en central del i mitten av huset som har god uppsyn över avdelningarna på båda sidorna.
- Vårdboendet får en mörk och liten innergård utan koppling till området
- Eventuell bullerproblematik i och med ensidiga lägenheter
- Stort ingrepp i naturen att dra in så mycket kvartersgata i området
- Inlastning för vårdboendet leder in trafik på torgytan

Denna version har varit utgångspunkten i planuppdraget och något att utveckla vidare för att ta till vara befintliga kvalitéer och värden i området. Ganska tidigt lyftes problematik kopplat till vårdboendets runda form som försvårar för vårdpersonalen att ha uppsikt över avdelningarna. Ett alternativt förslag med en mer praktisk form i ett mindre bullerutsatt läge togs fram.

#### V.1 I anslutning till gården/torget

- + Söderläge för vårdboendets innergård
- + Anslutning till gården/torget
- + Ingen bullerproblematik för vårdboendet
- + Kan kopplas ihop med garaget
- In- och utlastning via gårdsytan innebär trafik på torget
- Besöksparkering och angöring i söder tar mycket av naturmarken då väg in måste anläggas
- Avstånd mellan särskilt boende och ev. LSS blir för litet
- Syns mindre från omgivande vägar

Anslutningen till gården/torget och den bakre placeringen ger en bra disposition av planen. De nättare volymerna ligger ut med Prästgårdsvägen, vilket skapar siktlinjer från omgivande gator som inkluderar omgivningen i naturrummet på ett tydligt sätt. För att lösa varuleveranser, besökspareringar kommer man däremot behöva leda in onödig trafik på gården samt uppta mycket av naturmarken i söder. Det blir även en relativt tät rygg mot grannar i öst.

#### V.2 Längs Prästgårdsvägen

- + Synligt från vägen
- + In- och utlastning syns tydligt
- + Besöksparkering synlig
- + Söderläge på innergård
- Gång- och cykelväg korsas för in- och utlastning samt för besöksparkering
- Ev. bullerstörningar kräver tekniska lösningar
- Tar upp mycket av naturen närmast Prästgårdsvägen
- Splittrar sammanhållen arkitektur
- Nordöstläge på innergården
- "Murar in" naturen från omgivningen tillsammans med HR-volymerna
- Svårt att angöra punkthus i öster

Vårdboendets inlastning och besöksparkering korsar gång- och cykelvägen. En stor och utbredande volym längs Prästgårdsvägen murar in området och exkluderar naturen från omgivningen. Angöring till punkthusen blir svår utan stora ingrepp i naturen. Våldigt lite naturmark kan behållas.

#### V.3 Längs Prästgårdsvägen vid entrén till gården

- + Synligt från vägen
- + In- och utlastning syns tydligt
- + Besöksparkering synlig
- Gång- och cykelväg korsas för in- och utlastning samt för besöksparkering
- Ev. bullerstörningar kräver tekniska lösningar
- Tar upp mycket av naturen närmast Prästgårdsvägen
- Splittrar sammanhållen arkitektur
- Nordöstläge på innergården
- "Murar in" naturen från omgivningen tillsammans med HR-volymerna
- Svårt att angöra punkthus i öster

Även om formen på äldreboendet vore annorlunda så kommer inlastning och besöksparkering korsa gång- och cykelvägen. En stor och utbredande volym längs Prästgårdsvägen murar in området och exkluderar naturen från omgivningen. Våldigt lite naturmark kan behållas.

#### V.4 Kvartersgata

- + Ingen bullerproblematik
- + Angöring för besök och leverans till vårdboendet löses längs Apelvägen
- + Kvartersgatan löser en del sophantering och HKP-platser
- + Nordvästläge på innergård med utsikt över naturen
- + Mycket natur med inmätta träd går att bevara
- Kvartersgatan leder in onödig trafik på gården
- Kvartersgatan utgör en barriär som delar naturmarken

Idén med kvartersgata testades för att det skulle kunna lösa en del av frågorna kring handikapplatser och sophämtning. Väl uppritad så syns det att den delar av området och naturen ganska tydligt. Samtidigt kommer mer trafik ledas in på gården och inom området. Att bygga en väg genom naturområdet innebär också ett relativt stort ingrepp i naturen.

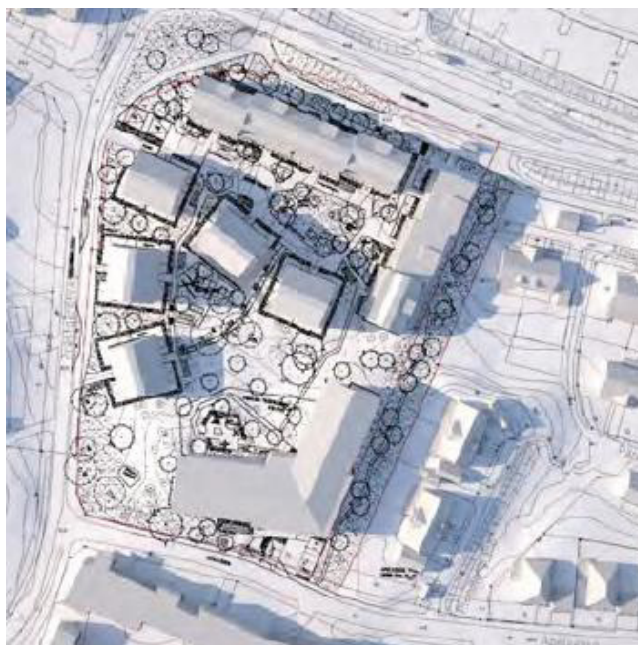
#### V.5 Längs Apelvägen i söder

- + Ingen bullerproblematik
- + In- och utlastning samt besöksparkering sker inte över gång- och cykelväg
- + Nordvästläge på innergård med utsikt över naturen och slänten
- + Minskad bullerrisk
- + Längre avstånd till ett ev. LSS-boende
- Skuggar grannen i öst till viss del under sena eftermiddagar
- Syns ej från Tyresövägen
- Ingen direkt anslutning till gården/torget

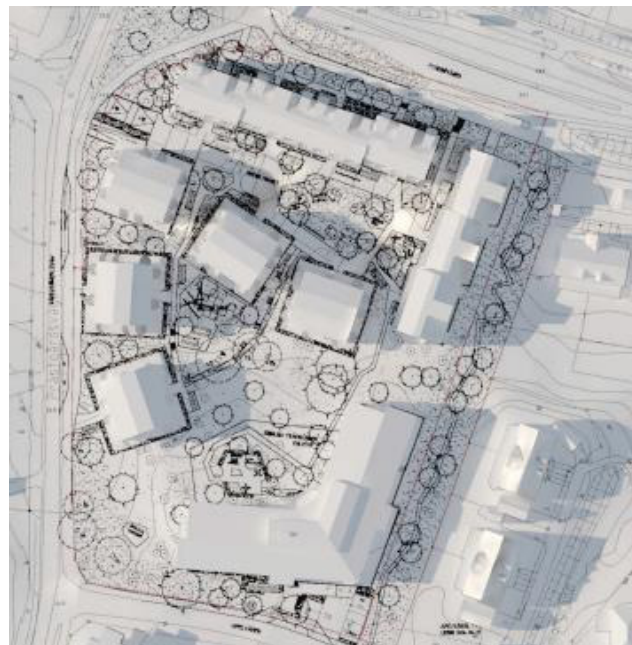
De nättare volymerna ligger ut med Prästgårdsvägen, vilket skapar siktlinjer från omgivande gator som inkluderar omgivningen i naturrummet på ett bättre sätt. Till skillnad från v. 1 så löser man in- och utlastning samt besöksparkering via Apelvägen, vilket innebär att man lämnar både gården/torget och gång- och cykelvägen fri från onödig trafik.

## SOLSTUDIE - NORRA PLANOMRÅDET

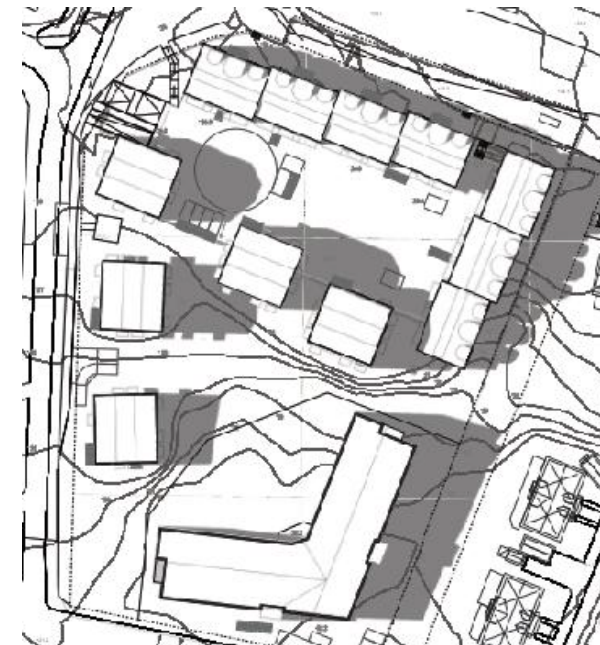
I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Den höga vegetationen som finns inom området påverkar endast i viss mån sol- och skuggförhållanden i närområdet. Bilderna visar sol- och skuggförhållandena på midsommar kl. 17.00.



Samrådsförslag



Granskningsförslag

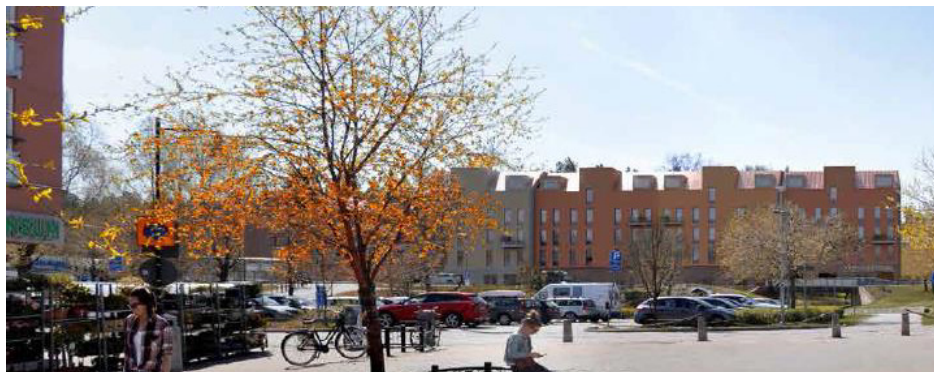


Antagandeförslag

## LAMELLHUSEN MOT TYRESÖVÄGEN



Samrådsförslag sett från Tyresövägen



Granskningsförslag sett från Strandtorget



Granskningsförslag sett från Tyresövägen



Antagandeförslag sett från Strandtorget



Antagandeförslag sett från Tyresövägen