

GESTALTNINGSPROGRAM
DETALJPLAN FÖR ÅLSTA 27:1 & 27:2
TUNGELSTA, 2025 03 12

STRAND
FASTIGHETER

Innehåll

<i>1</i>	Bakgrund
<i>2</i>	Ambition
<i>3</i>	Arkitekturkompassen
<i>4</i>	Situationsplan
<i>5</i>	Vyer - platsen
<i>6</i>	De gemensamma ytorna
<i>7</i>	Typplaner
<i>8</i>	Byggnadernas karaktär
<i>9</i>	Vyer

BAKGRUND

Under hösten 2023 fick planavdelningen på Haninge kommun i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för fastigheterna Ålsta 27:1 och 27:2.

Fastigheterna:

Dessa fastigheter är bebyggda med en villa med tillhörande garage samt en ekonomibyggnad som idag innehåller hobbyverksamhet.

På fastigheten Ålsta 27:1 har växthusodling bedrivits under lång tid precis som på många andra platser i Tungelsta & Sorunda. Då växthusodling inte längre är möjligt att bedriva på platsen och att fastigheterna har närhet till pendeltåg och samhälleliga strukturer som skola och idrottsplatsen gör att förtätning är en god idé.

Planförslaget planeras inrymma 29 bostäder i radhus och parhusform, en gemensam gård med två växthus för hobbyodling planeras också.

Gestaltningsprogrammets syfte och innehåll:

Gestaltningsprogrammet är ett komplement till detaljplanen och har tagits fram i syfte att förtydliga gestaltungsprinciper och ambitioner avseende arkitektur, utemiljö och den sociala interaktionen.

Gestaltningsprogrammet beskriver principer för utformning och utförande samt konkretiserar materialval och kulörer.

Processen:

Gestaltningsprogrammet kommer att biläggas som förslag till detaljplan och utgöra beslutsgrund för antagande av detaljplan. Programmet har tagits fram av Strand Fastigheter och deras arkitekter i dialog med Haninge kommun.

ARKITEKTUKOMPASSEN

I arbetet med att utforma projektet har kommunens dokument Arkitekturkompassen fungerat som stöd och ett sätt att belysa frågor kring gestaltning och organisering från flera olika perspektivperspektiv.

I texten nedan har vi inkluderat *grundtexterna från arkitekturkompassen* och därefter beskrivit några av de tankar och idéer som inkluderats i projektet.

Hur samspelar projektet med omgivningen?

Platsens förutsättningar är utgångspunkten för varje projekt. Varje plats har sin karaktär, historia och inneboende kvaliteter som gör den unik - oavsett om det rör sig om bebyggelse, gator eller natur. Det är viktigt att analysera förutsättningarna och ta avstamp i det som finns på platsen, att se både begränsningar och potential.

Platsen och områdets historiska särprägel med odlingsindustri i växthus och samhällsiga framväxt under 1900-talet har varit den primära inspirationen till projektet - både i tankarna kring hur platsen organiserats och tankarna kring arkitektur och färgsättning. Se vidare beskrivning. Vidare har inre och yttre kommunikationsstråk integrerats för att knyta ihop platsen med omgivningen.

I öster ligger tät radhusbebyggelse från 1900-talet och i väster breder villaområdet ut sig. Vi ser därför mindre byggnader med 3 radhuslägenheter i varje framför oss. Vi placerar ut byggnaderna runt en inre väg och får på så sätt en upplöst struktur som har mer småhuskaraktär än radhusområde.

Vad har projektet för arkitektonisk idé?

Arkitekturen handlar om en gestaltad helhet som smälter samman i form, funktion och estetik. Arkitekturen är den kreativa och problemlösande processen som gör nödvändiga avvägningar och landar i det bäst lämpade och unika för varje plats och projekt.

Utformningen av platsen och byggnaderna har tagit inspiration från växthusens form men även tankarna kring odlings sociala funktion. Ur växthusets grundform tar vi både former och funktioner - **sadeltaget**, de redovisade bärande konstruktionerna, **ljusinsläpp som går från vägg över till tak**. Färgskalan hämtas från naturliga pigment som varierar i sammansättning och mättnad. Genom att variera fasadfärger, plåtdetaljer och fönstertyp-

per förstärks upplevelsen av småhusområde samtidigt som arkitekturen blir sammanhållen.

Hur bidrar projektet till de som bor och vistas där?

Gestaltningen behöver utgå från människan och de livsformer vi vill se på platsen. Med människans behov i fokus skall arkitekturen bidra till goda livsmiljöer anpassade till varje projekt. Miljöer som är berikande, upplevelserika, trygga och inkluderande.

Att engagera sig gemensamt och vara med och skapa sin egen närmiljö är en starkt bidragande faktor till trivsel och livskvalitet. På de gemensamma ytorna ligger fokus på umgänge, odling, matlagning och lek.

Här kan de boende mötas på ett avslappnat sätt kring gemensamma intressen. En bärande del av områdets utformning blir de gemensamma växthusen med tillhörande matplatser och drivbänkar - 2 st med BYA ca 45 KVM där varje hushåll i föreningen har tillgång till ca 3m² odlingsyta. På platsen planeras också en pergola med matplats, beredningsyta och grill för stora sällskap. Odling i upphöjda bäddar är också möjligt. De gemensamma ytorna inom lokalgatan och gångväg är ca 700 kvm

Hur kan projektet utvecklas hållbart över tid?

Handlar om hur byggnaden eller platsen fungerar över tid, både över dygnets timmar, över årstider och på längre sikt. Långsiktig hållbarhet ur ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hur byggnadssätt och val av byggmaterial ger lång livslängd estetiskt såväl som funktionell. Användbarhet att utvecklas och förändras över tid.

De gemensamma ytorna, såsom växthus och odlingsytor, uppmuntrar till socialt umgänge och samarbete, vilket kommer att bidra till ökad trivsel och livskvalitet. Detta fokus på gemenskap är något som kan skapa en hållbar bostadsmiljö på längre sikt.

Byggnaderna utförs med välbrövad byggteknik baserad svenska träåvaror. Även arkitekturen bygger på enkla former och kompletterande detaljer vilket förhoppningsvis gör att området kan bibehålla sin egenart över lång tid.

PLATSEN SITUATIONSPLAN

Situationsplan



Situationsplan

TOMTSTORLEK: 10.266M²

- RADHUS I SMÅHUSSTRUKTUR

ANTAL BOSTÄDER: 29
ANTAL P-PLATSER: 44 ST

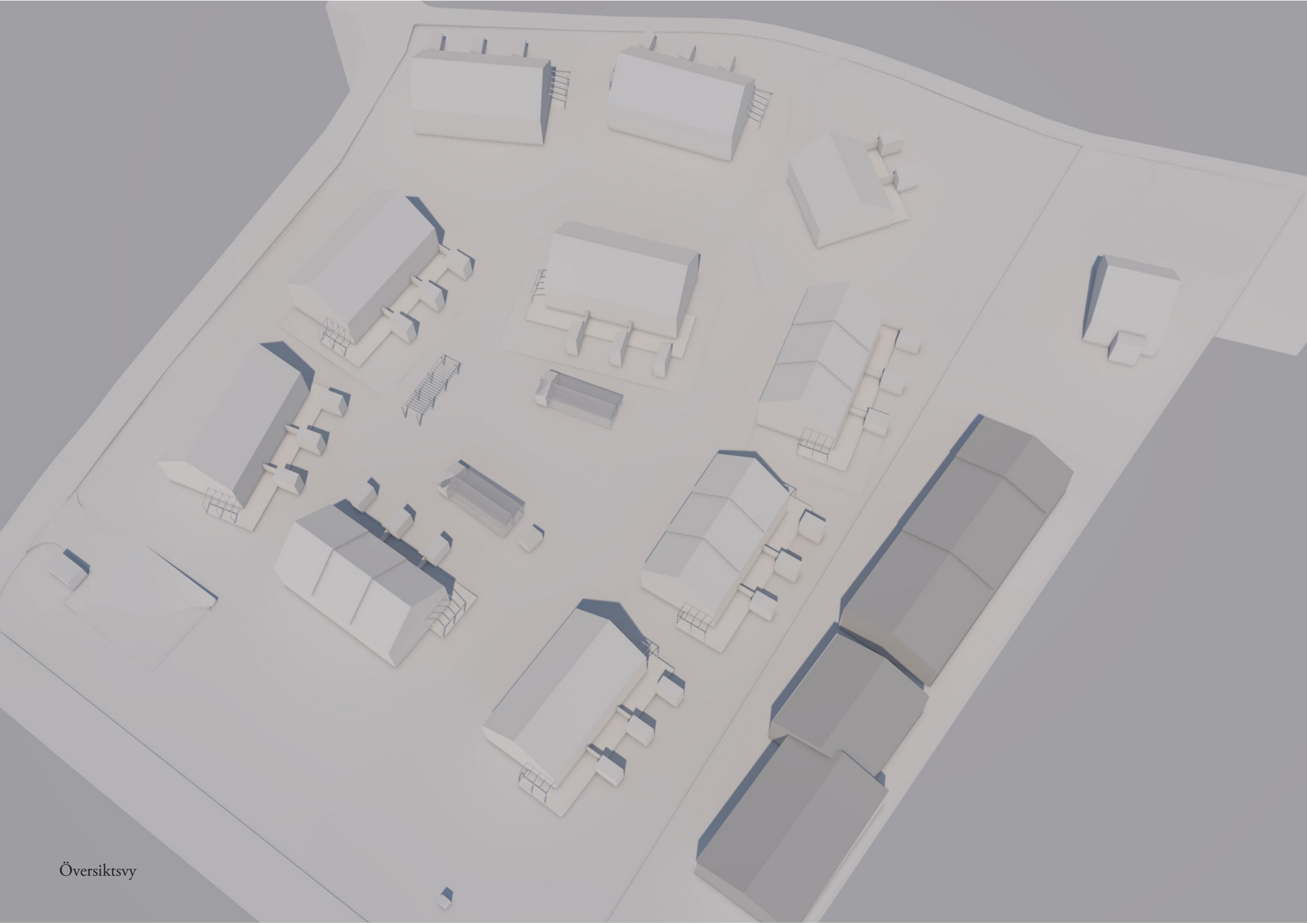
F = FÖRRÅD
A = AVFALLSSTATION
E = ELSTATION

MÅTT PÅ RITNING I METER.

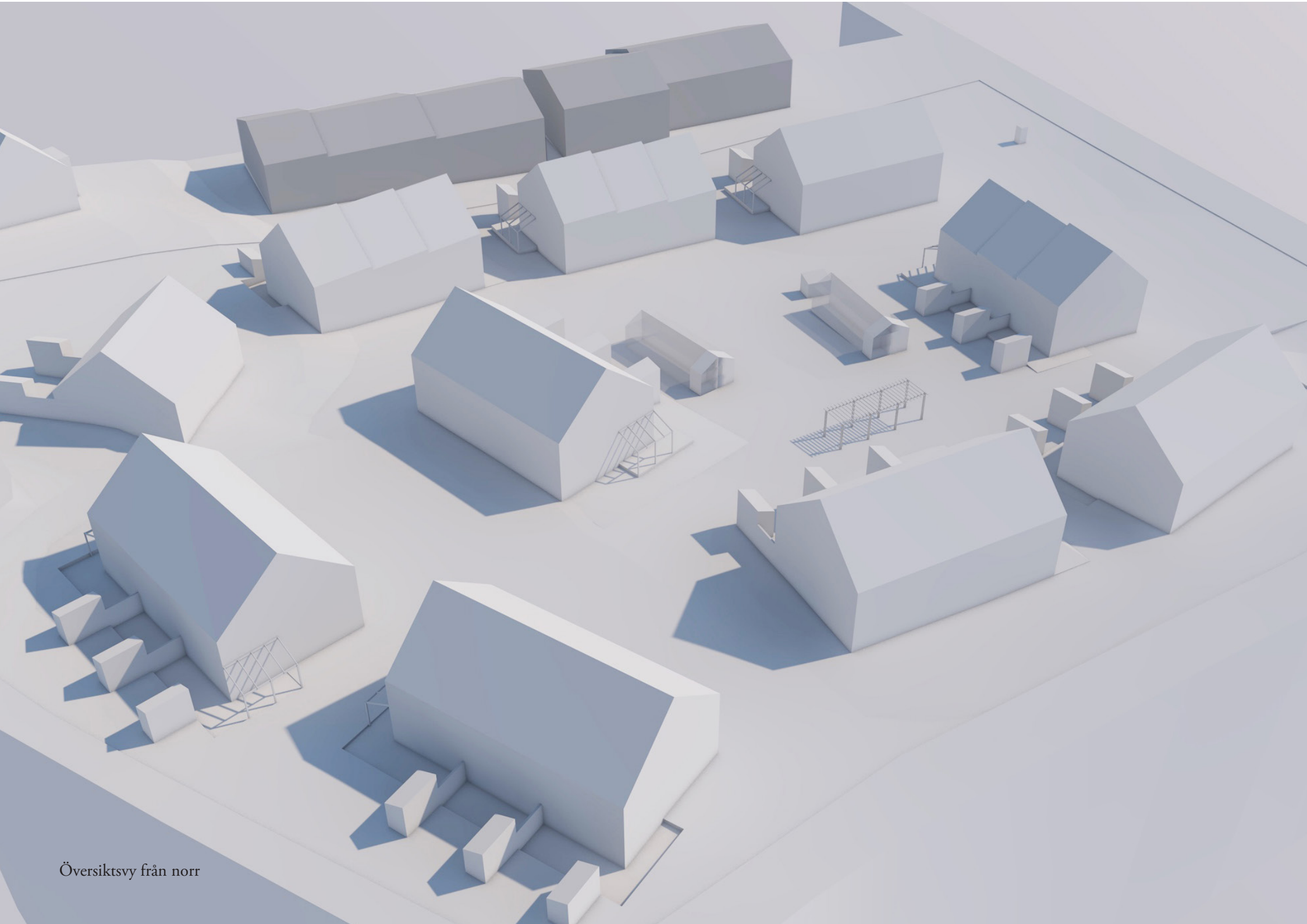
Ytredovising Ålsta 27:1/2
Datum 240521

Status: Preliminär

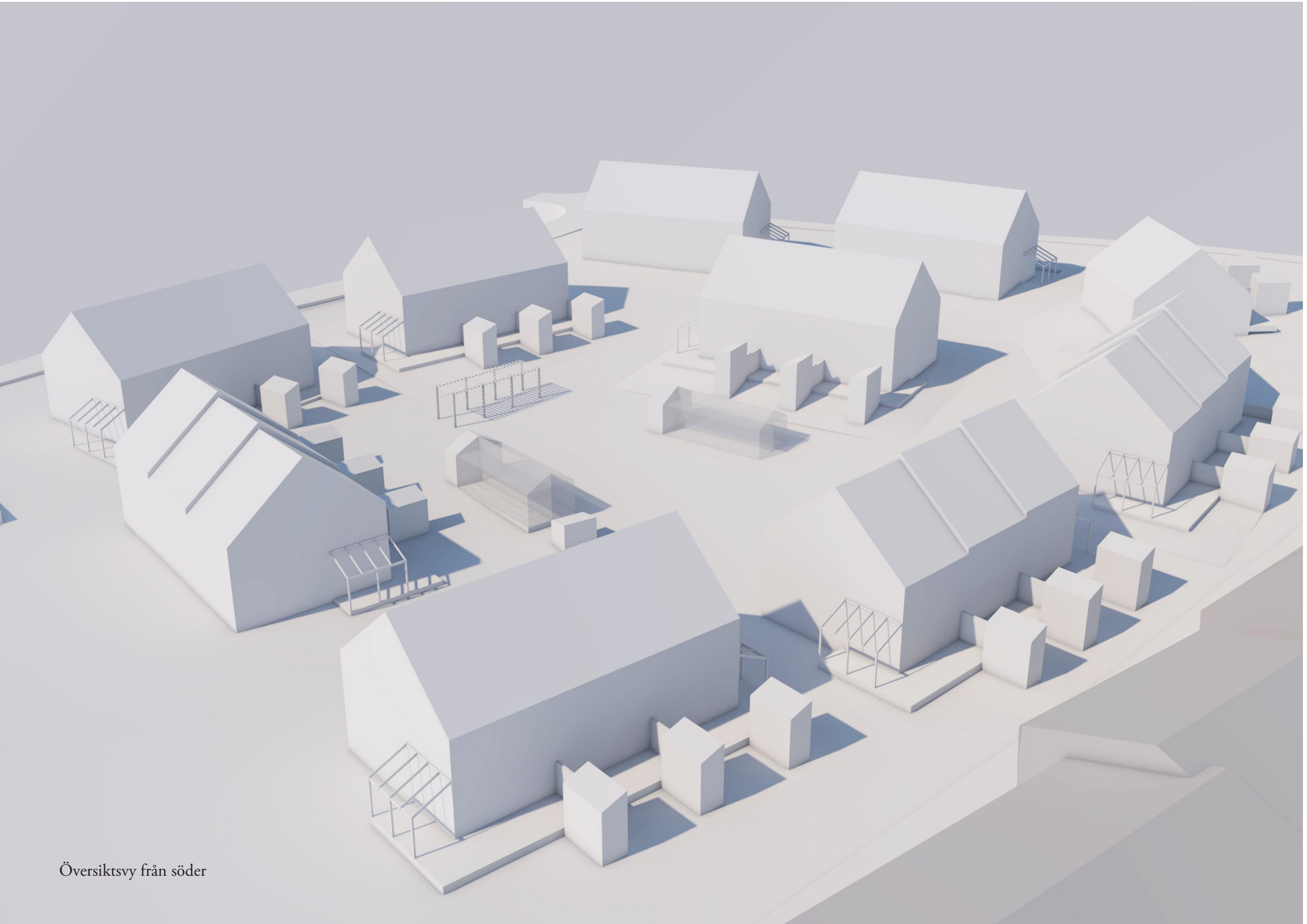
	A (kvm)	Kommentar:
Hustak (BYA)	1902	
Komplementbyggnader (BYA)	145	
Växthus (BYA)	90	2x45 m2
Hårdgjorda ytor - vägar	990	asfalt
Avfall/återvinning - uppställning	18	asfalt
Hårdgjorda ytor - parkering (14 st)	200	marksten/asfalt tbd
Hårdgjorda ytor - entré/parkering/uppfart	763	marksten
Gångväg	350	grus/marksten
Trädäck	435	15 kvm/hus
Grönytor	5291	
Torrdamm	100	
Summa	10284	kvm



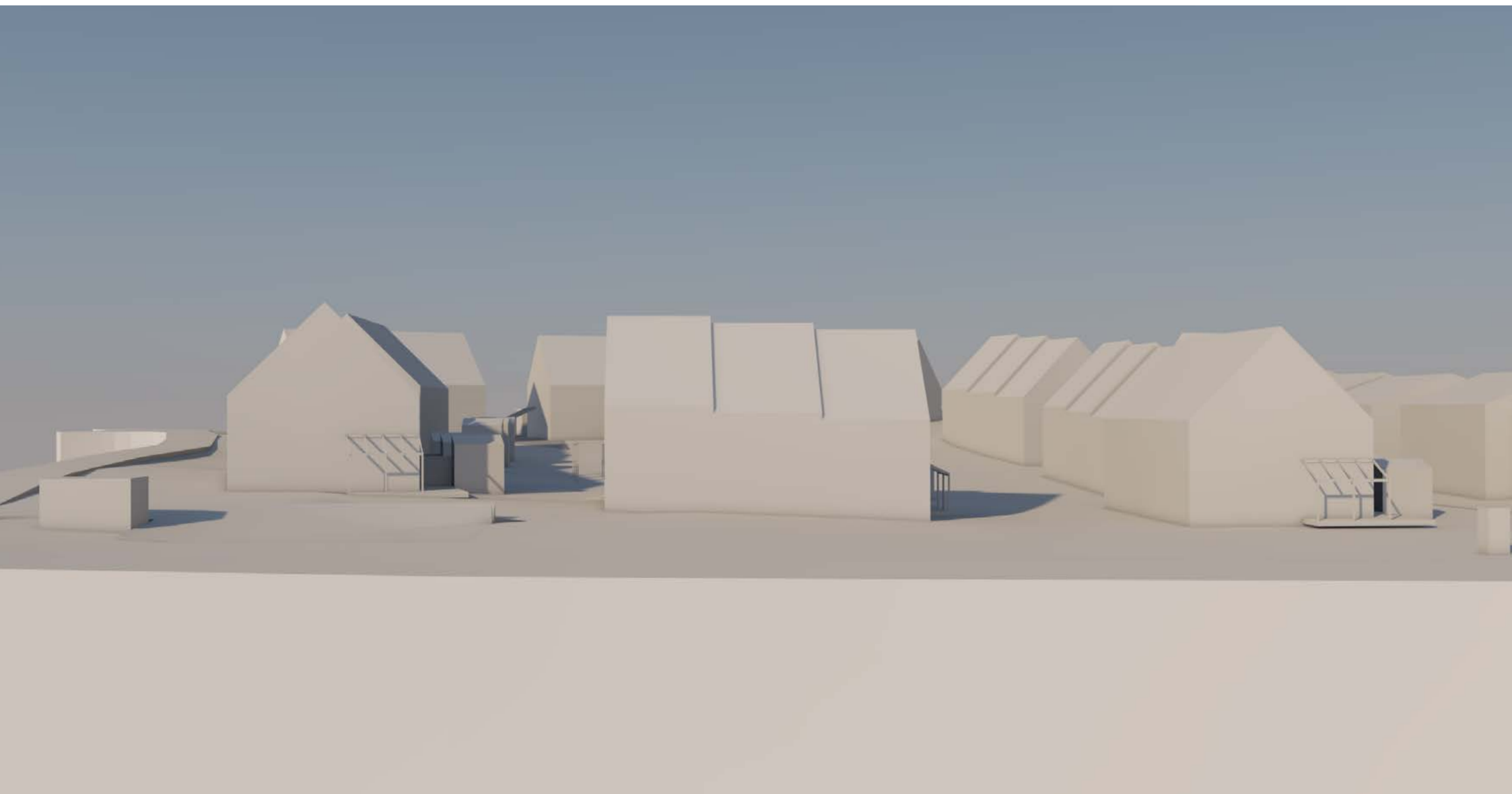
Översiktsvy



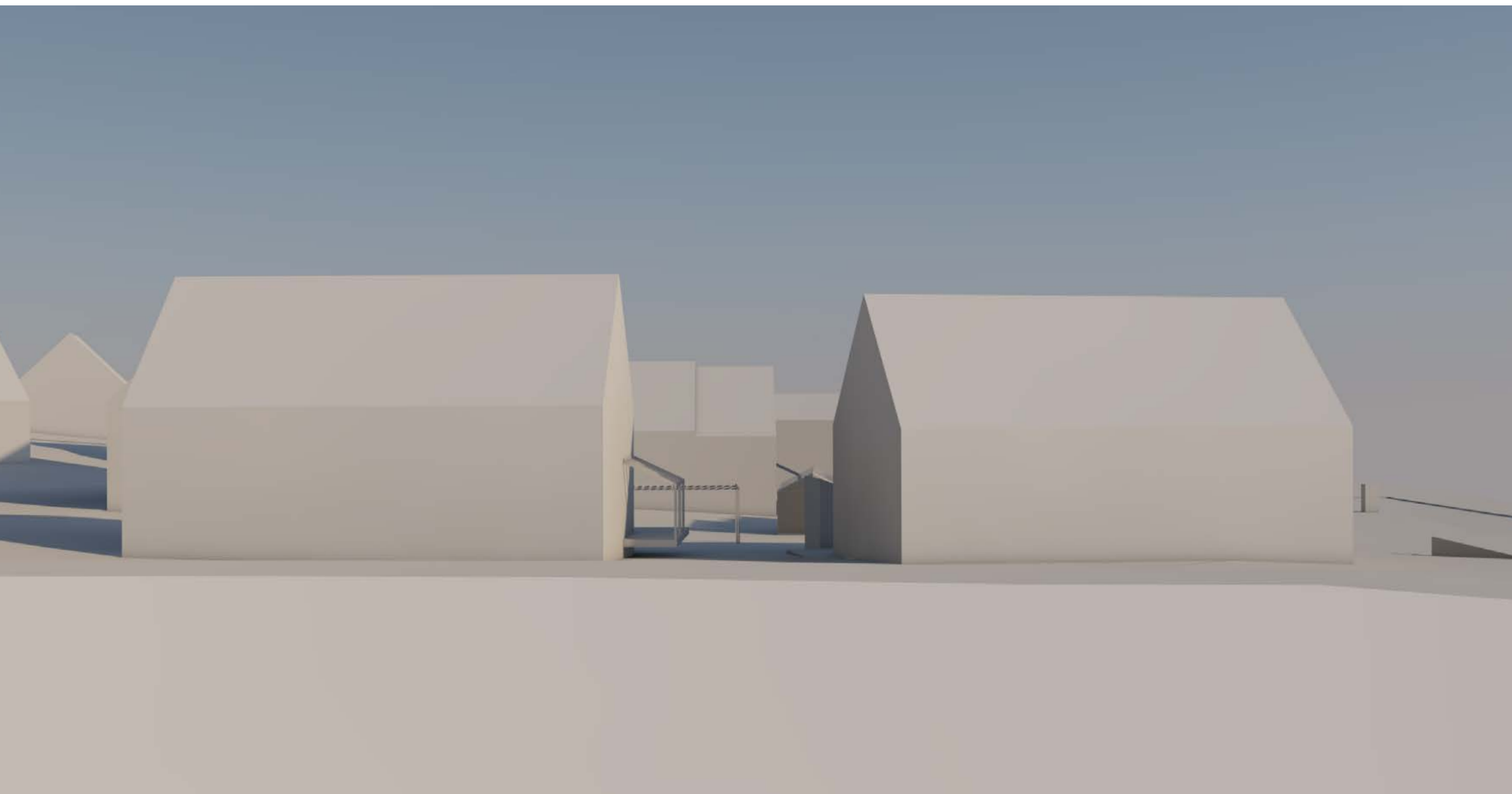
Översiktsvy från norr



Översiktsvy från söder



Vy från Södertäljevägen



Vy från Trestegsvägen 1. Huvudbyggnadens entréplan är ca +35,5 möh,
ca 1,5 m högre än närmast placerad byggnad inom planområdet

DE GEMENSAMMA YTORNA



I en bra boendemiljö lär man känna sina grannar. Att engagera sig gemensamt och vara med och skapa sin egen närmiljö är en starkt bidragande faktor till trivsel och livskvalitet. På de gemensamma ytorna ligger fokus på umgänge, odling, matlagning och lek.

Här kan de boende mötas på ett avslappnat sätt kring gemensamma intressen. En bärande del av områdets utformning blir de gemensamma södervända växthusen med tillhörande matplatser och drivbänkar där varje hushåll i föreningen har tillgång till ca 3m² odlingsyta i växthus.

DE GEMENSAMMA YTORNA



VÄXTHUS



Tät del av växthus utförs
i målad träpanel.
Glasprofiler lackeras i oxidgrön eller
i närmast RAL-kulör
Bord och övriga konstruktioner
utförs i oljat trä



Betongmarksten i
varierat mönster

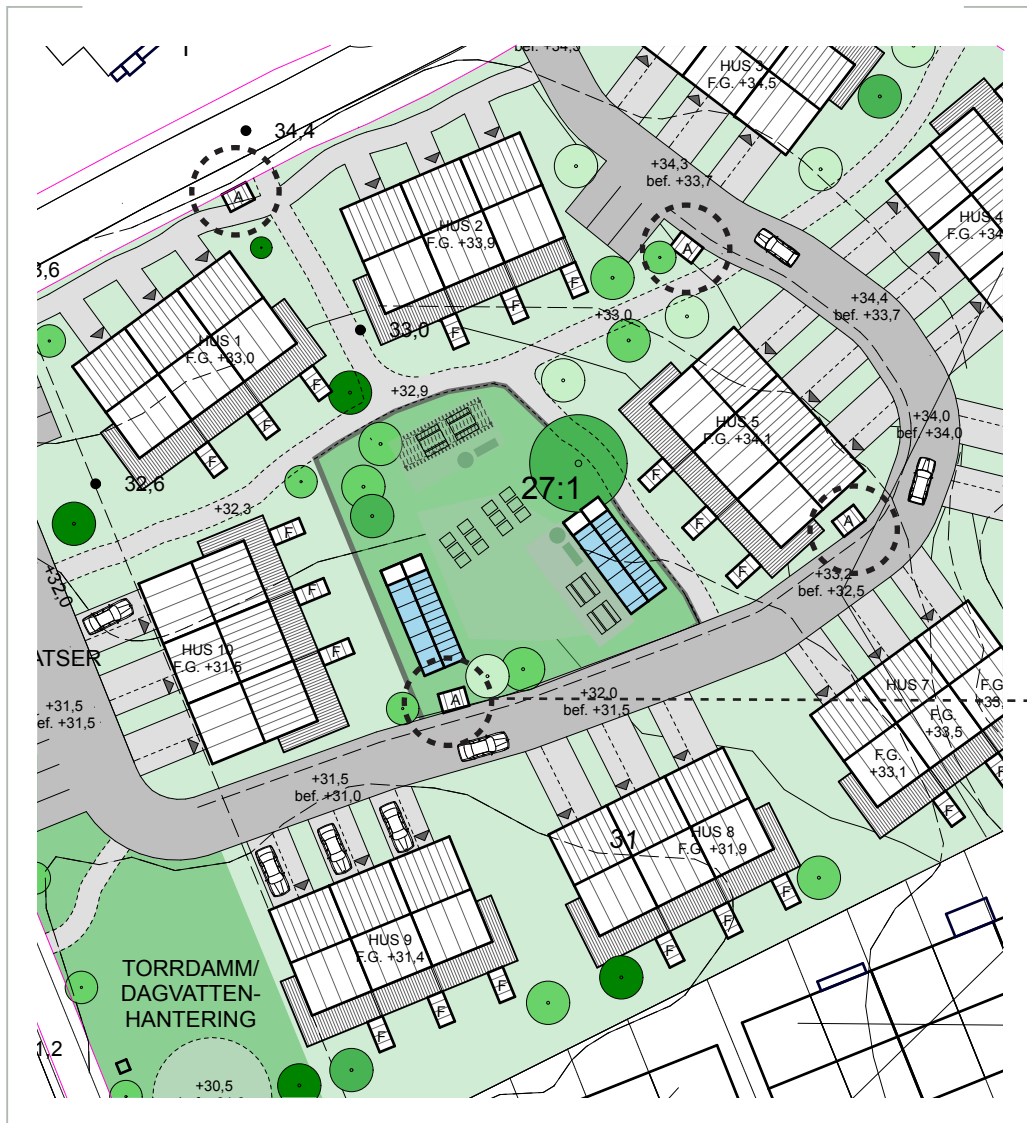


Trädetaljer i oljad furu och gran



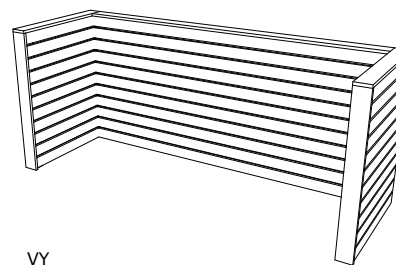
Trä- och glaskonstruktioner
målade i Oxidgrön
kulör NCS 6030-G30Y

PLATS FÖR HUSHÅLLSSOPOR



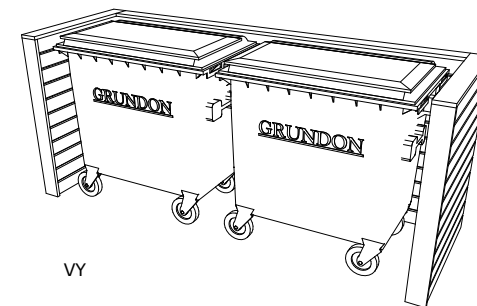
Inom området finns det planerat för 4 samlingsplatser för hushållsopor och matavfall. Sopkärlen i plast ramas in med en träkonstruktion som målas i den

gemensamma gröna färgen. Marken beläggs med betongmarksten i samma läggningssmönster som på övriga platser. Kärlets storlek beslutas i senare skede.



VY

Skiss - inramning med träpanel på in- och utsida



VY

plats för sopkärl



Betongmarksten i varierat mönster



Träkonstruktioner målade i Oxidgrön kulör NCS 6030-G30Y

PARKERING



Varje bostad har 1 parkering i direkt anslutning till bostadens entré. Inom fastigheten finns också ytterligare motsvarande 0,5 parkeringsplatser per bostad. Dessa platser placeras mot väg 257. Parkerings-

platserna närmast byggnaderna hårdgörs med betongmarksten och parkeringsplatserna närmast väg 257 asfalteras och förses med kantband i betongmarksten för att få en tydlig övergång till gräsytor.

Parkeringar i anslutning till entré

0,5 parkeringar per bostad



Betongmarksten i varierat mönster



Asfalt med band i betongmarksten

TYPPLAN SKISSER

Radhus Gavel



Byggnad

Radhus - gavel

Storlek

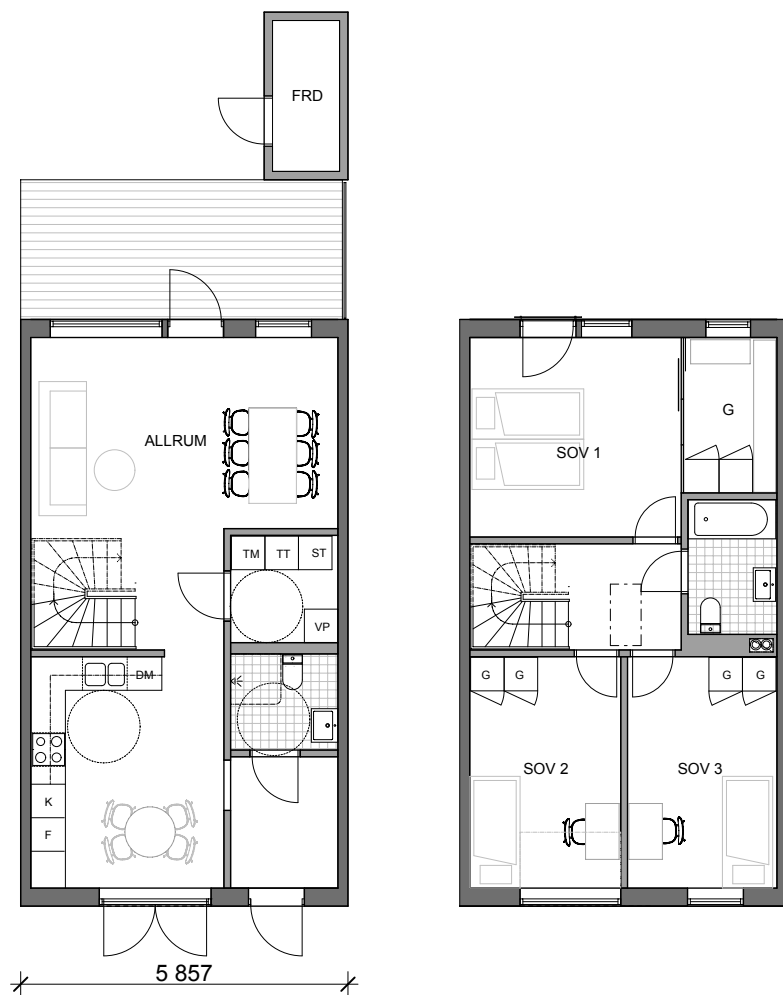
117 m² (BOA)

BYA

68 m², 2 våningar

PLANSKISS RADHUS

Byggnadstyp Mitten



Byggnad

Radhus - mitten

Storlek

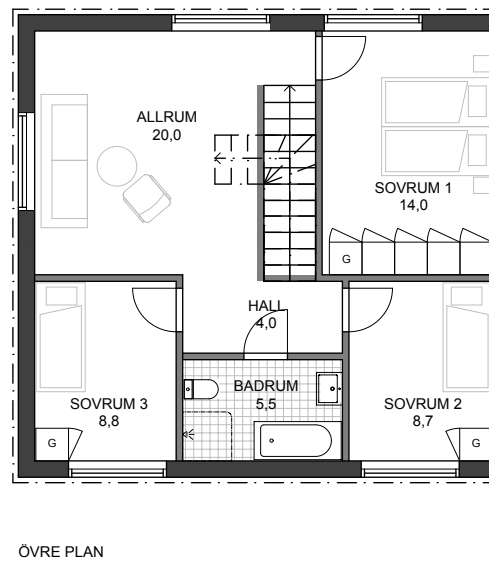
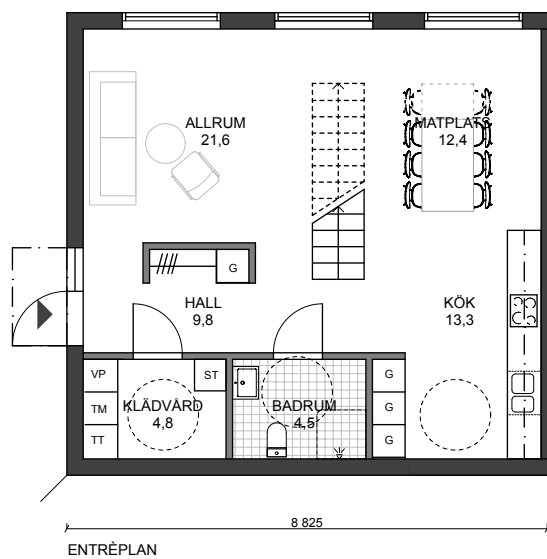
108 m² (BOA)

BYA

62,5 m², 2 våningar

PLANSKISS RADHUS

Byggnadstyp Parhus



Byggnad

Parhus - Suteräng

Storlek

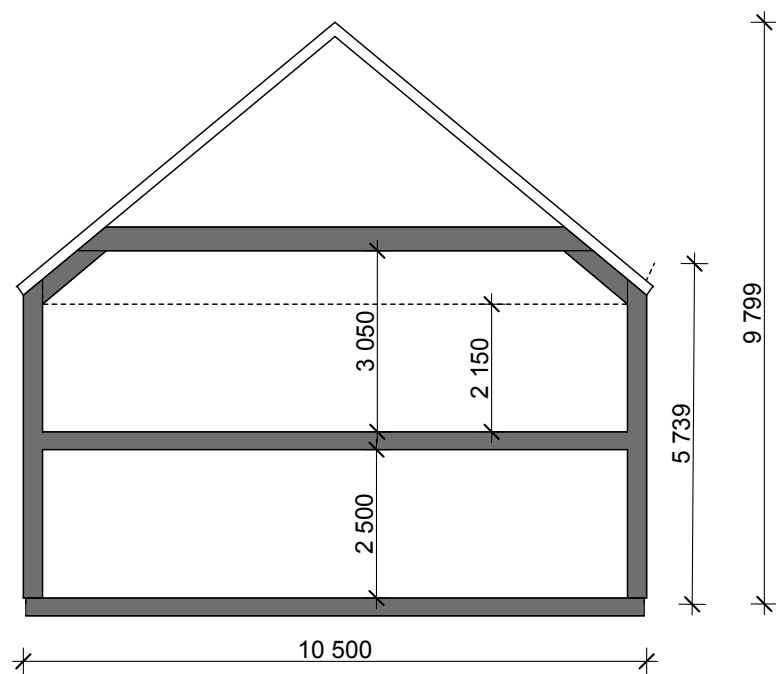
130 m² (BOA)

BYA

**75 m², 2 våningar +
ev. inredd vind**

PLANSKISS PARHUS

Gavel



TYPSEKTION 40°



Fasad



BYGGNADERNAS KARAKTÄR

Den arkitektoniska idén - Platsen



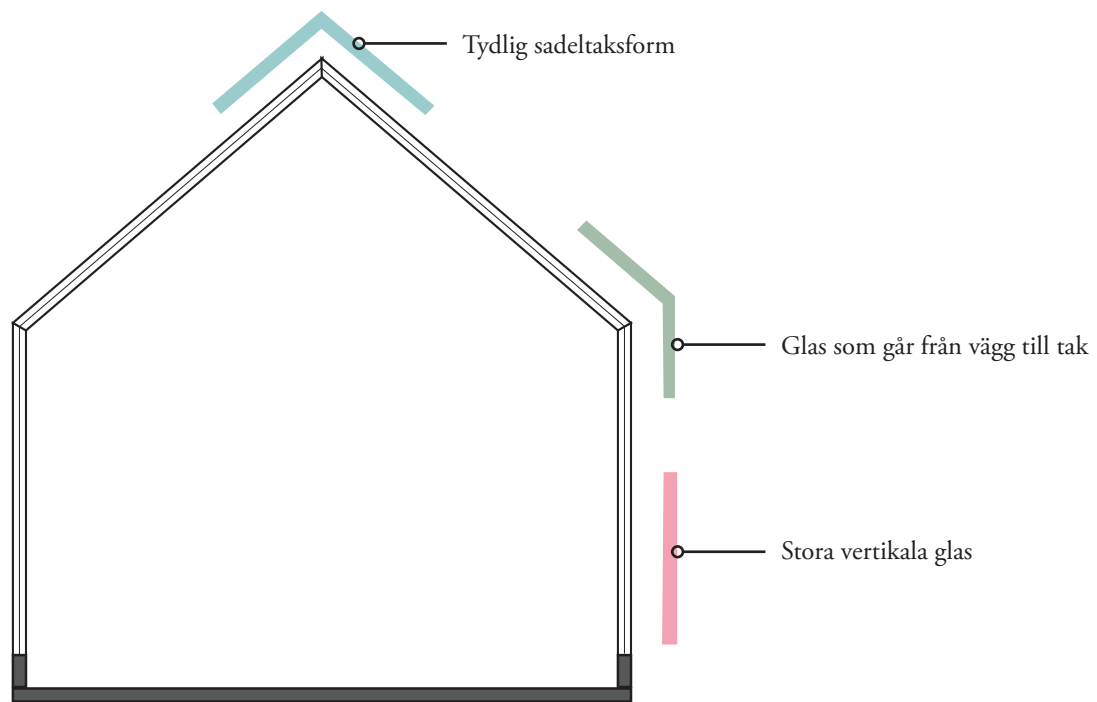
Bilder från platsen ca. 80-tal.



På fastigheten Ålsta 27:1 har växthusodling bedrivits under lång tid precis som på många andra platser i Tungalsta & Sorunda.

Växthuset har präglat platsen och både visullet och ekonomiskt. Utformningen av platsen och byggnaderna har tagit inspiration från växthusens form men även tankarna kring odlingens sociala funktion.

Den arkitektoniska idén - Formen



Sektion växthus

Ur växthusets grundform tar vi både former och funktioner - sadeltaket, de redovisade bärande konstruktionerna, ljusinsläpp som går från vägg över till tak.

Den arkitektoniska idén - Färgvärld



Vi hämtar inspiration från trädgårdstadens färgvärld men också från trädgårdstadens planidéer där fristående hus placeras nära gatan för att ge så stora inre gårdar som möjligt.

Färgskalan hämtas från naturliga pigment som varierar i sammansättning och mättnad.

Genom att **variera fasadfärger**, plåtdetaljer och fönstertyp-
per förstärks upplevelsen av småhusområde samtidigt som
arkitekturen blir sammanhållen.

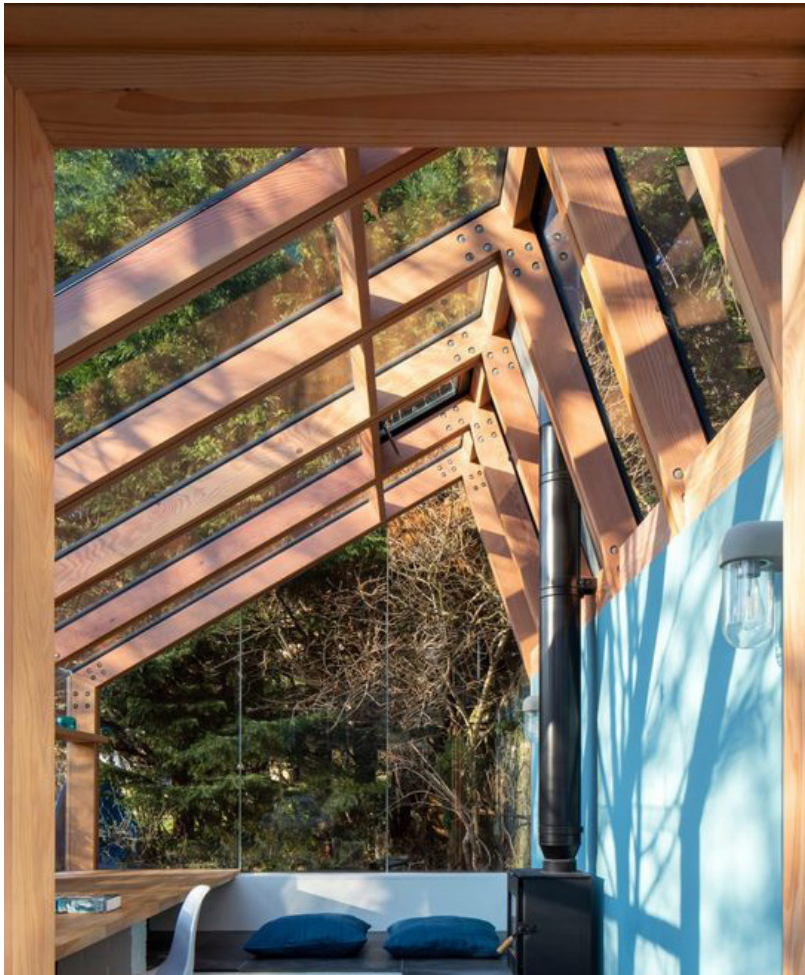
Den arkitektoniska idén - Situationsplan



Genom att placera 10 byggnader med främst 3 lägenheter i varje huskropp så kan området ges **småhuskaraktär**. Fragsättning, byggnadernas placering och skala har tydlig koppling till trädgårdsstaden där den inre delen av tomten är den privata sfären och där liknande byggnader med variation i färgsättning skapar en rik bild. Gångvägar binder ihop området och skapar säkra platser för barn att röra sig fritt.



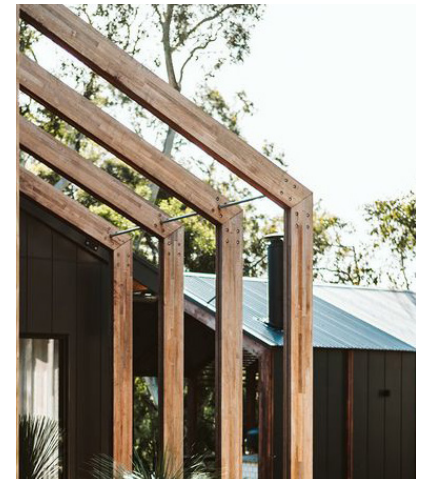
Referensbilder - detaljer



Skärmtak utförda i oljat trä



Fasad med variationsrika omfattningar och listverk,
Träfärgade fönsterbågar



Synliga träkonstruktioner som
anknyter till växthusformer



Oljat trä i kombination med
grönmalade konstruktioner

Referensbilder - fasad & tak



Ateljéfönster som binder ihop fasad och tak



Träfasad med varierande listning



Träfasad med locklist



Indraget och markerat entréparti



Träfasad med locklist på var tredje panel

Byggnadernas färg & material



Varje byggnad har en sammanhållen fasadkulör medan takmaterial och fönsterbågar är gemensamm



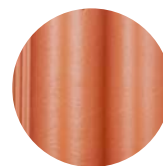
NCS 3010 G10Y



NCS 2005 B50G



NCS 2030 Y10R



Tegelfärgad
takpanna



Silvergrå avvattning
RAL 9007



Röda plåtdetaljer
RAL 3009



Okrafärgade
fönsterbågar



Oljat trä i pergola,
entrétak & förråd

Skiss husfärg

Byggnadernas färg & material



Bostadshusen har en av de tre olika fasadkulörer men har gemensam kulör och materialpalett för tak, fönster och kompletteringar.



NCS 3010 G10Y



NCS 2005 B50G



NCS 2030 Y10R



Tegelfärgad
takpanna



Silvergrå avvattning
RAL 9007



Röda plåtdetaljer
RAL 3009



Okrafärgade
fönsterbågar



Oljat trä i pergola,
entrétak & förråd

Byggnadernas färg & material



NCS 3010 G10Y



NCS 2030 Y10R



NCS 2005 B50G

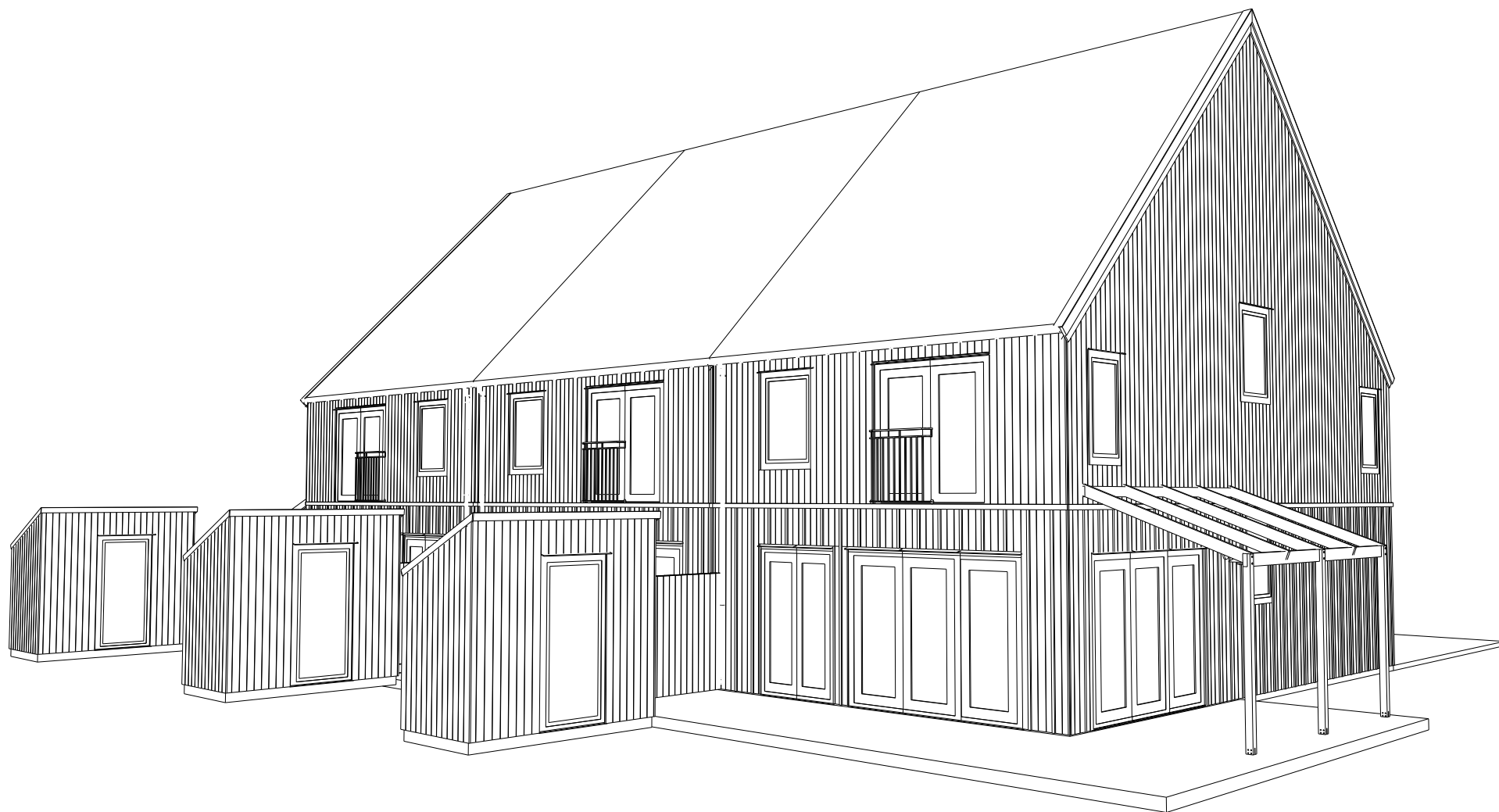
Byggnadernas färg & material



RADHUSEN
VYER











Fasadkulör grön: NCS 3010 G10Y



Fasadkulör grön: NCS 3010 G10Y



Fasadkulör grön: NCS 3010 G10Y

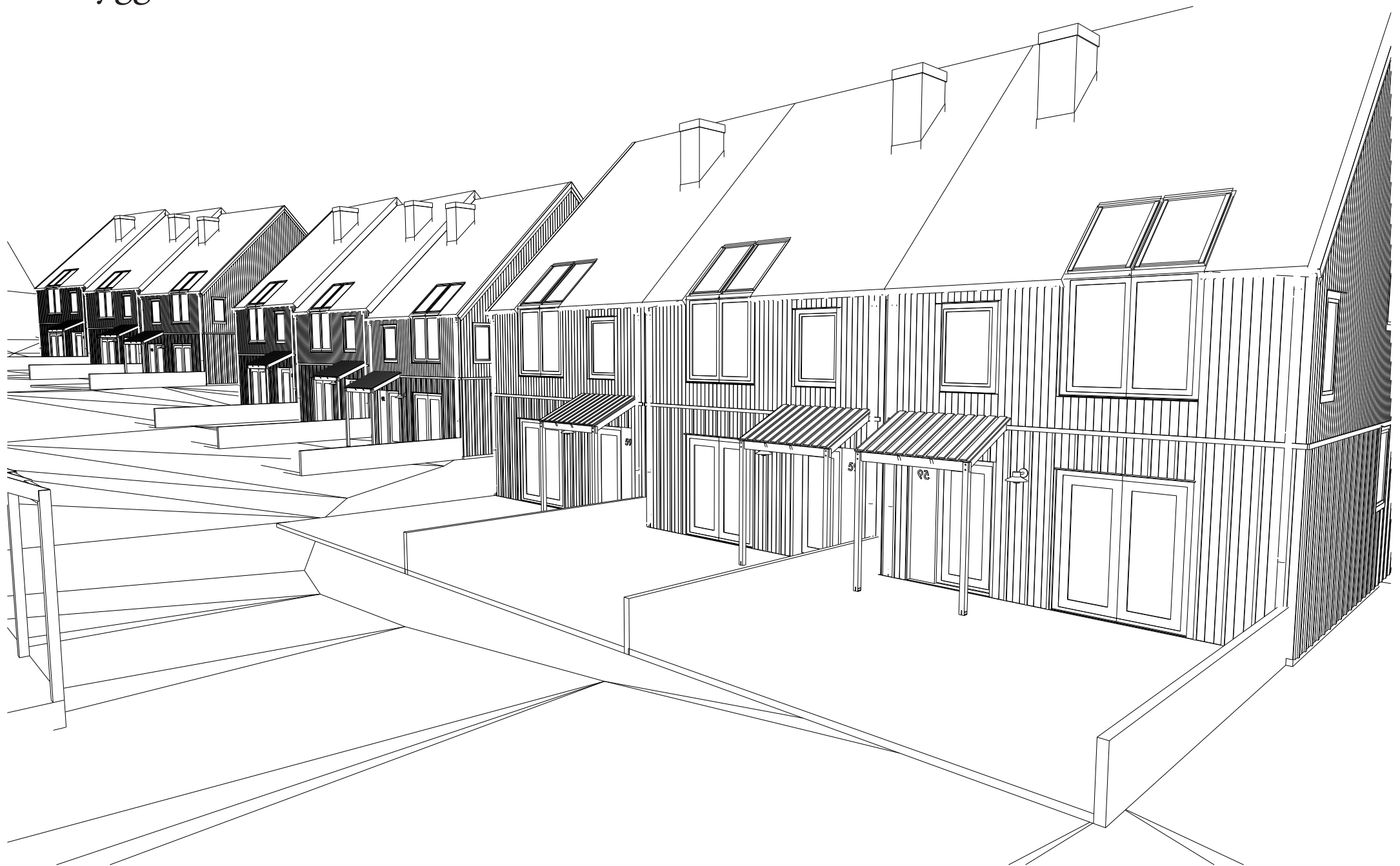








Byggnad 7, 8 & 9



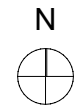
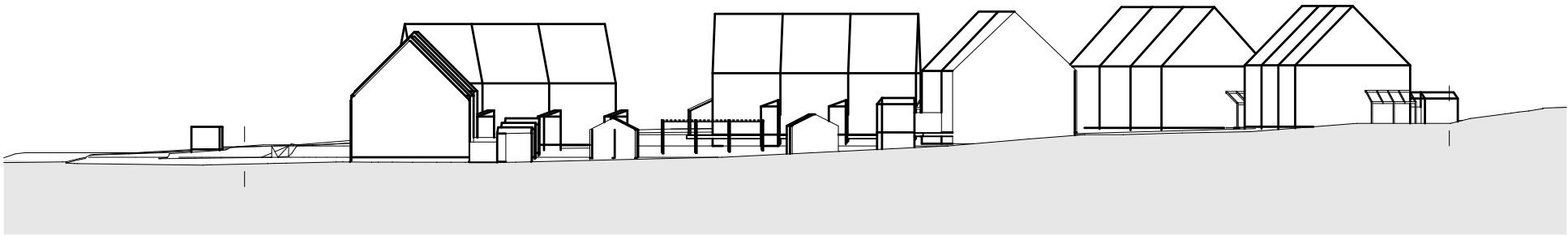
BYGGNAD 7, 8 & 9



Byggnad 7, 8 & 9



Längdsektion genom området



ÅLSTA 27:1/2
SKISS 2024-12-02
SKALA 1:400 (A3)

PLATSEN
SOLSTUDIE

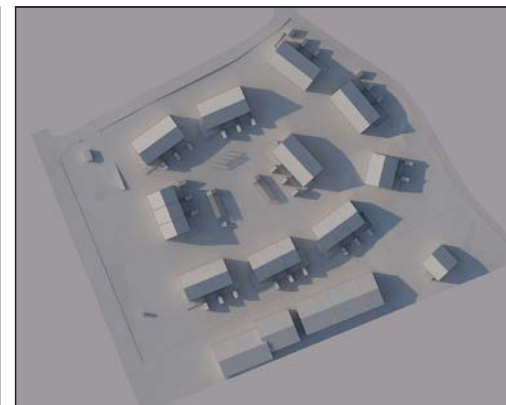
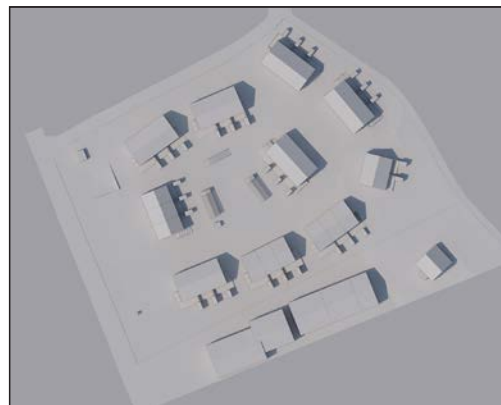
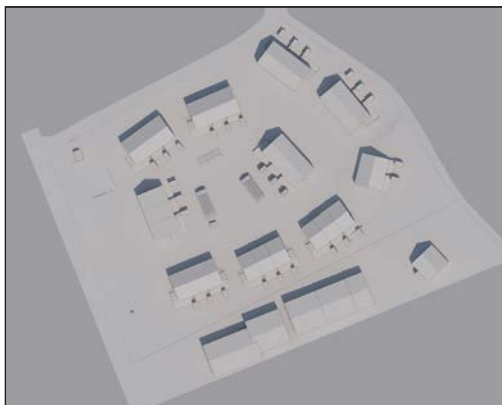
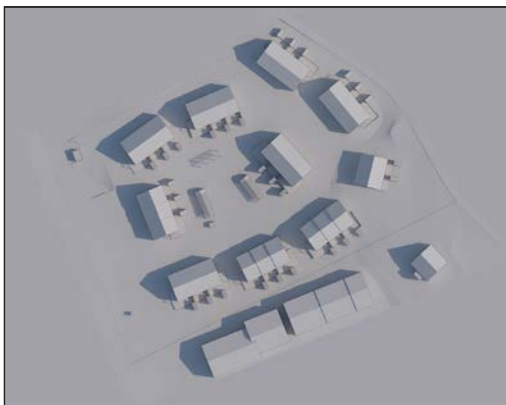
kl 09.00

kl 12.00

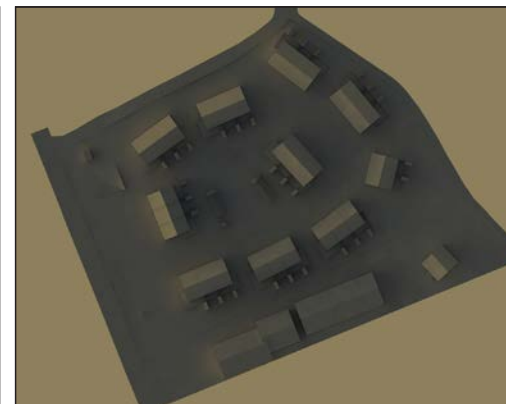
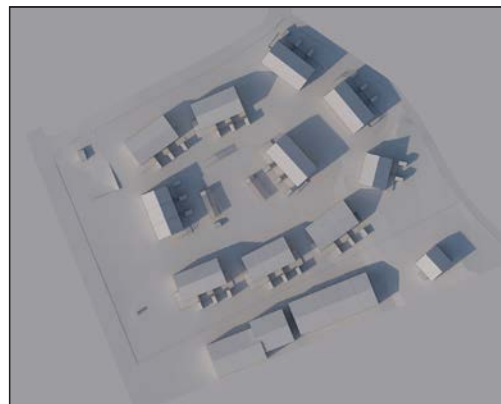
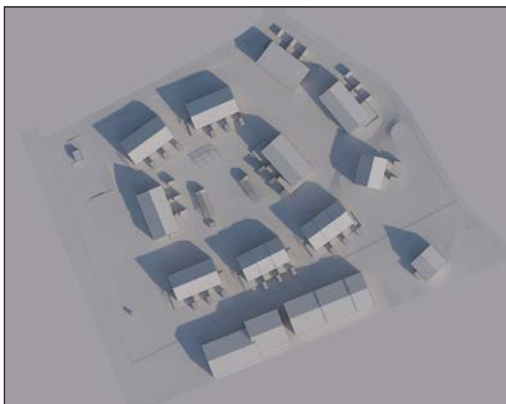
kl 15.00

kl 18.00

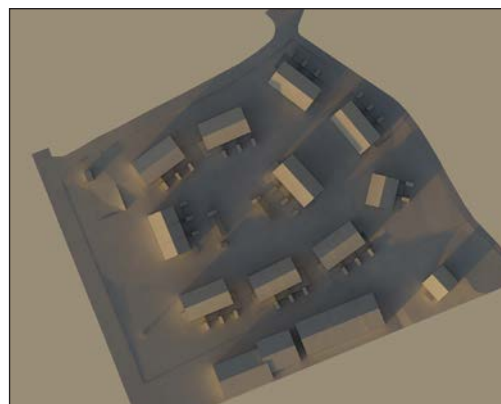
Sommarsolstånd



Vår/höstdagjämning

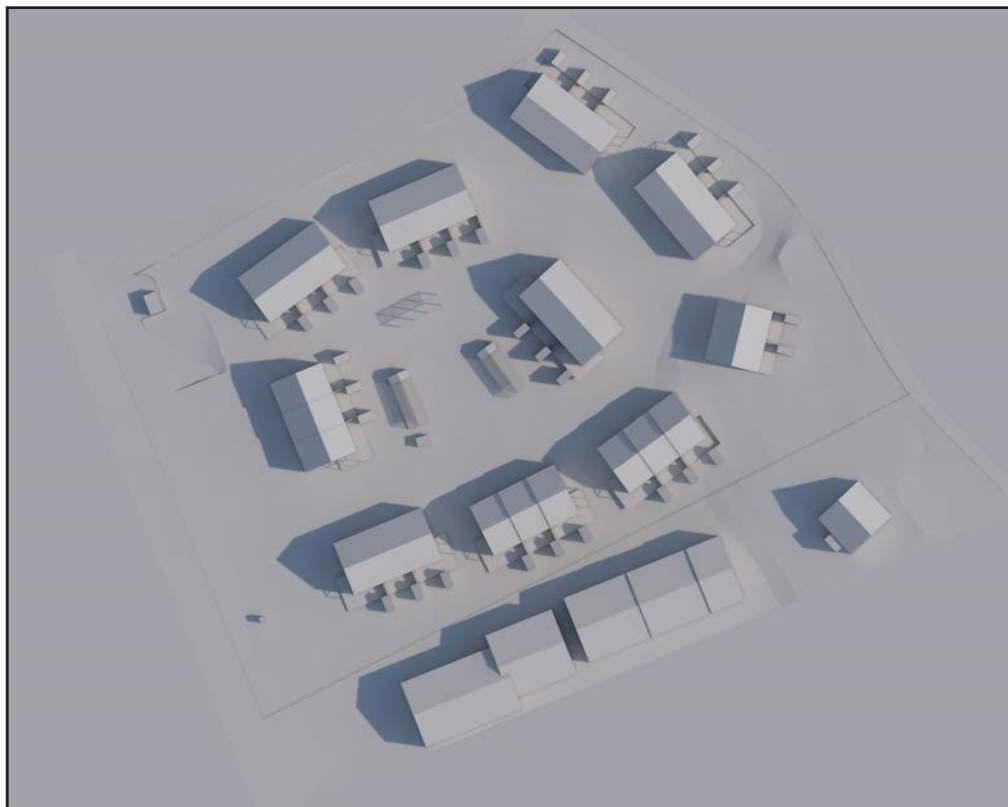


Vintersolstånd

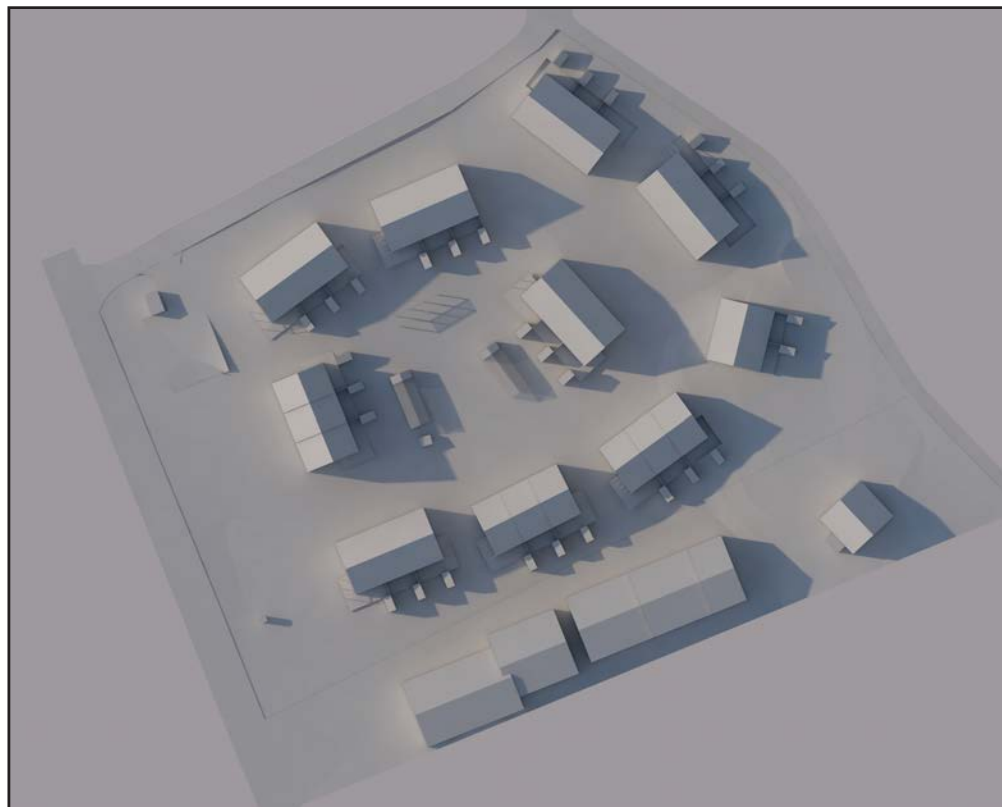


Bilderna visar solförhållanden kring husen på fastigheten Ålsta 27:1/2 på olika klockslag under sommarsolståndet, vår-/ höstdagjämning och vintersolståndet.

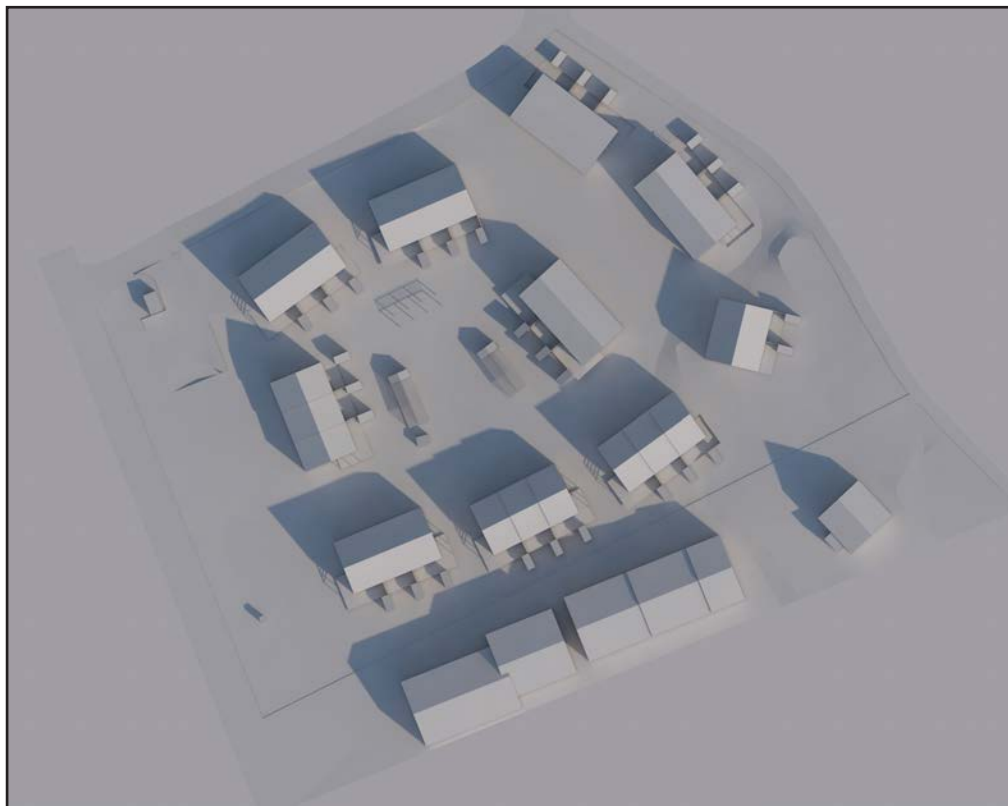
kl 09.00



kl 18.00



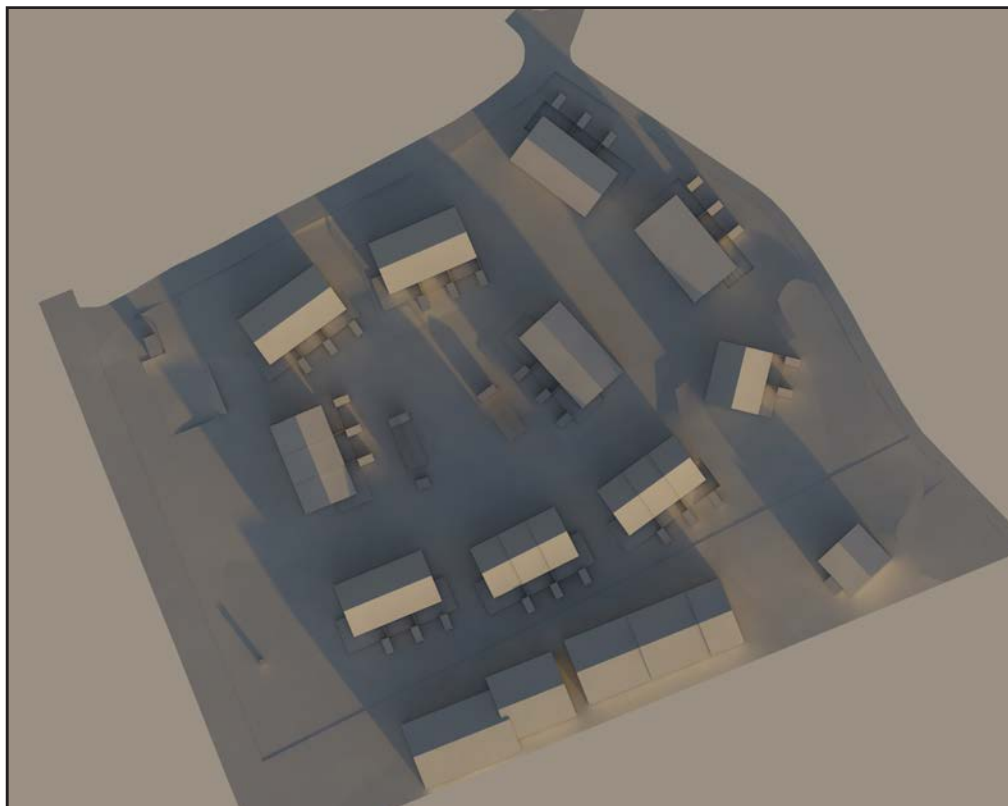
kl 09.00



kl 15.00



kl 09.00



kl 15.00

