LJUNGSKOGEN

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR LJUNGSKOGEN 12:6 MFL | 150703

FOJAB arkitekter

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR LJUNGSKOGEN

Gestaltningsprogram för Ljungskogen 12:6 mfl har utarbetats av FOJAB arkitekter i samarbete med AB Ljungskogens Strandbad. Alla illustrationer och bilder har tagits fram av FOJAB arkitekter om inte annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 4

Gestaltningsprogrammets syfte & status 4

Detaljplan för ljungskogen 12:6 m fl 4

Områdets förutsättningar 4

KONCEPT ”GLÄNTOR I SKOGEN” 6

DE OFFENTLIGA RUMMEN 8

Grönområden 8

Dagvatten - princip för avvattning 10

Dagvattenmagasin - utformning 12

Gaturummen, gatan, gränderna 13

Sophantering 14

Belysning 15

KVARTERSMARKEN 16

Hustyper 16

Material och karaktär 20

Färgsättning 21

Kvarterslinjen 22

Trädgårdar 23

Marknivåer 24

Komplementbyggnader 25

Gestaltningsprogrammets syfte och status

Kvalitetsprogrammets syfte är att vara en vägledning vid utformning av såväl den allmänna platsmarken som kvartersmarken inom området. Kvalitetsprogrammet ska förtydliga kvaliteter och värden som ska vara vägledande i arbetet med att utforma utbyggnaden inom Ljungskogen.

Kvalitetsprogrammet är ingen juridiskt bindande handling. Kvalitetsnivån och den mer exakta gestaltningen skall preciseras i den fortsatta samverkan vid genomförandet. Genomförandet stäms av vid bygg- respektive marklovsansökan. Kommunens bygglovshandläggare ansvarar för uppföljning vad gäller prövning i samband med bygglov.

Detaljplan för Ljungskogen 12:6 m fl

Planområdet ligger i Ljunghusen norr om Falsterbovägen (väg 100) och ägs av AB Ljungskogens Strandbad. Syftet med planen är att pröva etablering av ett bostadsområde med blandad bebyggelse i form av både flerfamiljshus och småhus i ett område med bevarad skogskaraktär. Totalt ger förslaget ca 21 småhus, 15 kedjehus och 60 lägenheter.

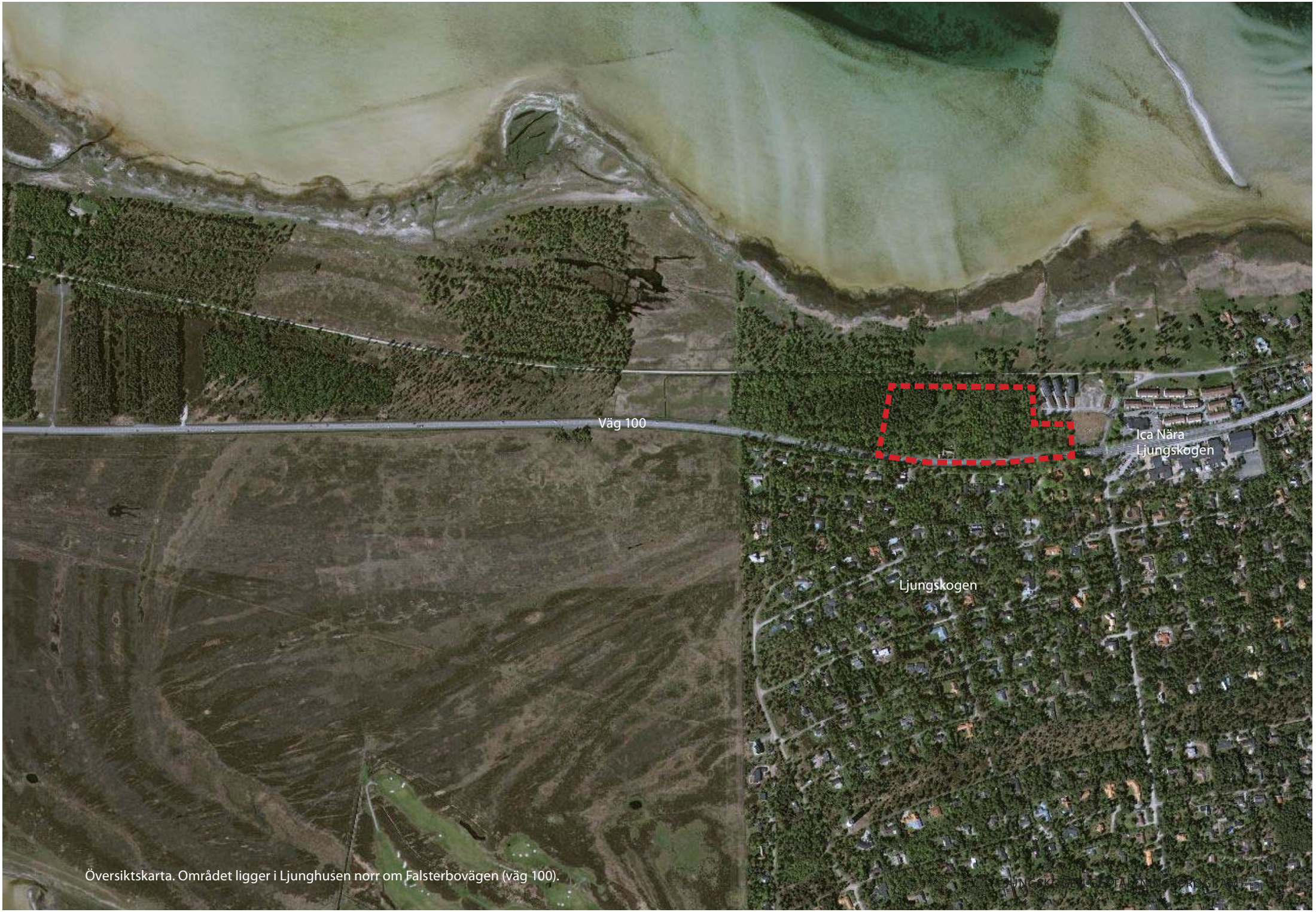
Områdets förutsättningar

Området består av naturmark och är relativt plant och låglänt med marknivåer mellan +1,6 meter och + 1,8 meter. Projektet förutsätter en utfyllnad av marken och omfördelning av massor där gatumark förläggs på en högre nivå och sparad naturmark och mark för dagvatten på en lägre marknivå.

Marken inom planområdet har fram till mitten av 1900-talet varit brukad. Den öppna marken har sedermera planterats med träd för att förhindra sandflykt och vegetationen har därefter fått växa fritt. Idag består området av blandskog. I norra delen av planområdet går en banvall som idag används som gång- och cykelväg och norr om denna breder strandängar ut sig. Strandängarna utgör naturreservat och ingår som en del av ett srörre Natura 2000 område.

Sandmarksbevuxen blandskog inom planområdet.

Strandängar norr om planområdet.



Översiktskarta. Området ligger i Ljunghusen norr om Falsterbovägen (väg 100).

Gläntor i skogen

Förslaget tar sin utgångspunkt i platsens förutsättningar med en planterad tallskog i större delen av området och med havsutsikt mot norr. Längs med väg 100 behålls ett brett skogsparti. Förslaget innebär att den nya bebyggelsen har disponerats i ”gläntor” avdelade med ängs- och tallvegetation i nord-sydliga stråk. Detta innebär en möjlighet att förstärka områdets unika karaktär och havsnära läge med möjliga utblickar.

Bebyggelsen som föreslås är varierad med såväl äganderätter i friliggande småhus och kedjehus och bostadsrätter/ lägenheter i flerbostadshus i. I det skogsrum eller ”gläntan” som ligger i den östra delen av området etableras flerfamiljshus medan i det i övriga skogsrum etableras småhus. I de tre västliga skogsrummens södra del etableras grupper av sammanhängande bebyggelse (kedjehus) och i områdets norra del etableras fristående småhus.

Bebyggelsens skala ansluter till områdets bebyggelsekaraktär genom fem flerbostadshus i tre till fem våningar i öster som harmonierar med de befintliga Opus-husen. Bebyggelsen i väster förhåller sig till Ljungskogsområdets låga villabebyggelse i 1-2 våningar och föreslås få motsvarande skala.

Förslaget innebär att etablera ett attraktivt bostadsområde för ägare/hyresgäster i olika åldrar i ett område med bevarad skogskaraktär. Nämnda skogsridåer gör att skogskaraktären kan bevaras i området och en del av befintlig vegetation kommer att bevaras på såväl småhustomterna som på markområdet för flerfamiljshus.

Principbild gläntor i skogen

Vy mot sydväst med de föreslagna flerbostadshusen i fonden.

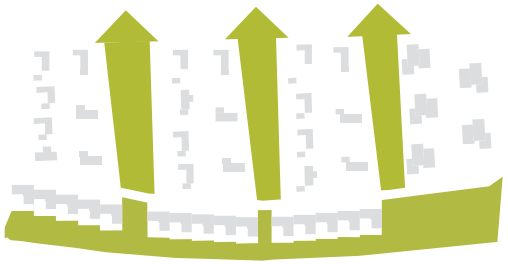
Grönområden

Delar av den befintliga vegetationen tillvaratas och ger en uppvuxen gran- och bokskogskarakär till området. I de nord-sydliga stråken kommer träd att kunna nyplanteras.

I strukturen som föreslås kopplas all ny bebyggelse till gröna stråk och kilar som är sammanlänkade med naturområdet och havet norr och väster om planområdet.

Mot väg 100 i söder kompletteras befintlig skog med busk- och undervegetation för att skapa insynsskydd och barriär från vägen.

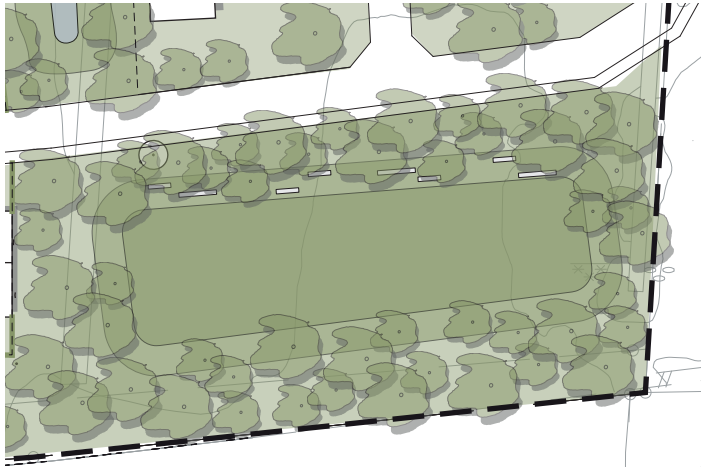
Från skogspartiet i söder leder stråk norrut till de gröna kilarna som öppnar upp sig mot naturområdet och havet. Kilarna bidrar till att släppa in naturen, havet och ljuset i bostadsområdet och till bostäderna samtidigt som de ger möljlighet att bevara befintlig vegetation.



Principbild gröna kilar

Tall

Exempel på gräsyta med slänter och sittmöjligheter i slänten.

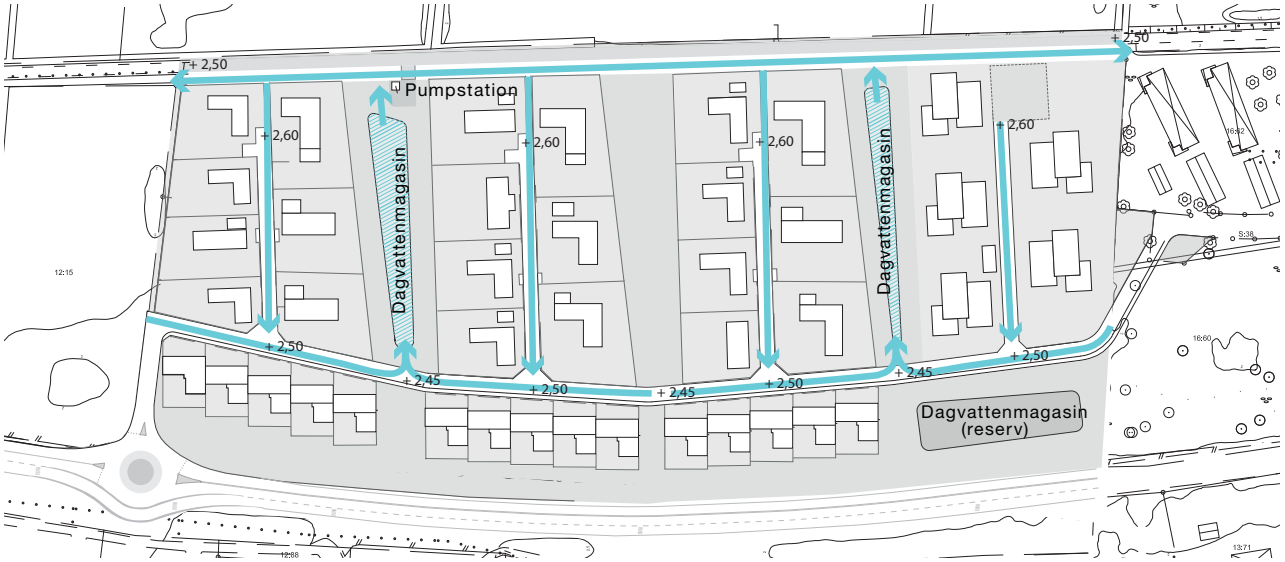


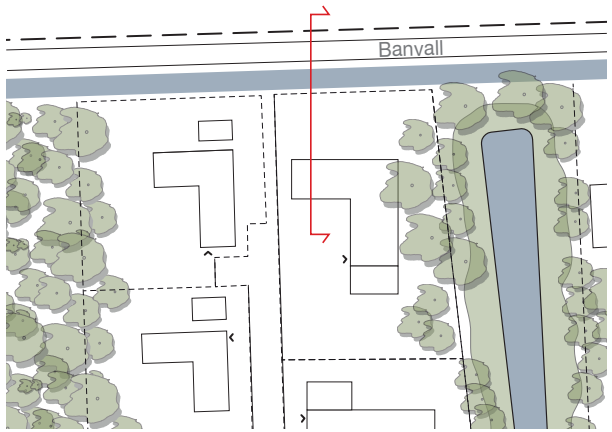
Sydöstra dagvattenmagasinet utformas som en sänkt gräsyta för bollspel och andra aktiviteter.

ILLUSTRATIONSPLAN SKALA 1:2000

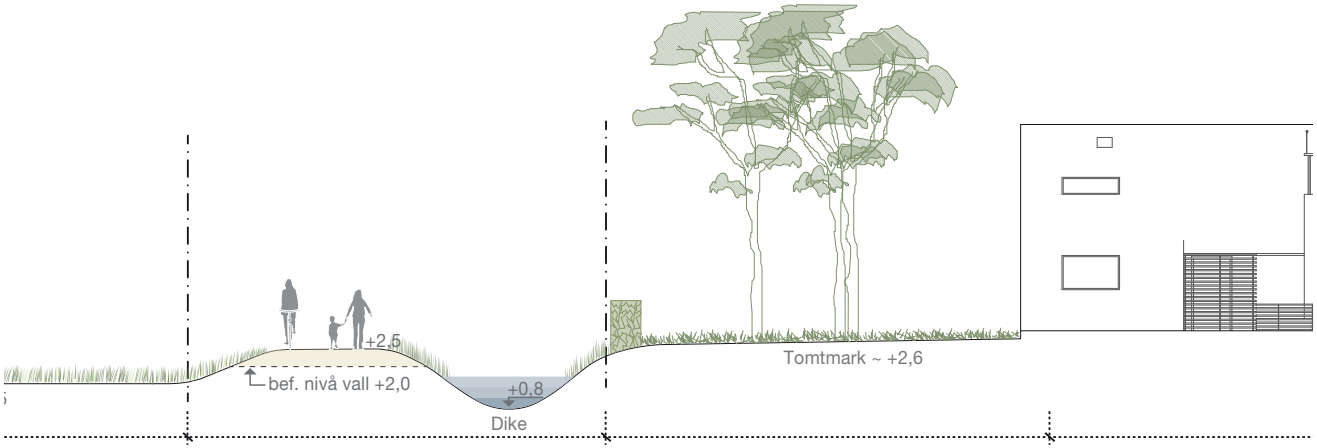
Dagvatten - princip för avvattning

Inom området skapas nya vattenmiljöer med tre föreslagna dagvattenmagasin. Två av magasinen placeras i den västra och östra gröna kilen. Vid varje nederbörd kommer det stå vatten i dem och dess mittfåror kommer för det mesta vara aningen fuktiga. Det tredje dagvattenmagasinet placeras i områdets sydöstra del, strax norr om väg 100. I den kommer det stå vatten ca vartannat år.





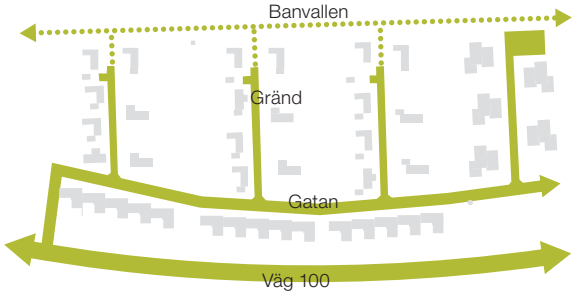
Sektion 1



Sektion 1. Mötet mellan tomtmarken och vallen i områdets norra del.

Norr om västra kilens dagvattenmagasin placeras en pumpstation. Pumpstationens fasader kläs med spaljé och klätterväxter som t.ex. vildkaprifol och björnbär. Taket föreslås vara ett grönt tak med gräs (naturtak). Pumpstationen nås via en bro till banvallen.

I gatan och gränderna samlas dagvatten upp i ränndalar som leder vattnet till brunnar. Brunnarna leder i sin tur vattnet vidare till dagvattenmagasinen i de gröna kilarna för fördröjning/utjämning innan det slutligen leds till Öresund.



Principbild gatan och gränderna

Ränndal i smågatsten för ytavrinning

Trottoar i grus

Ränndal och brunn i smågatsten

Ängskaraktär med gräs och örter

Smörblomma

Äkta förgätmigej

Gul svärdslilja

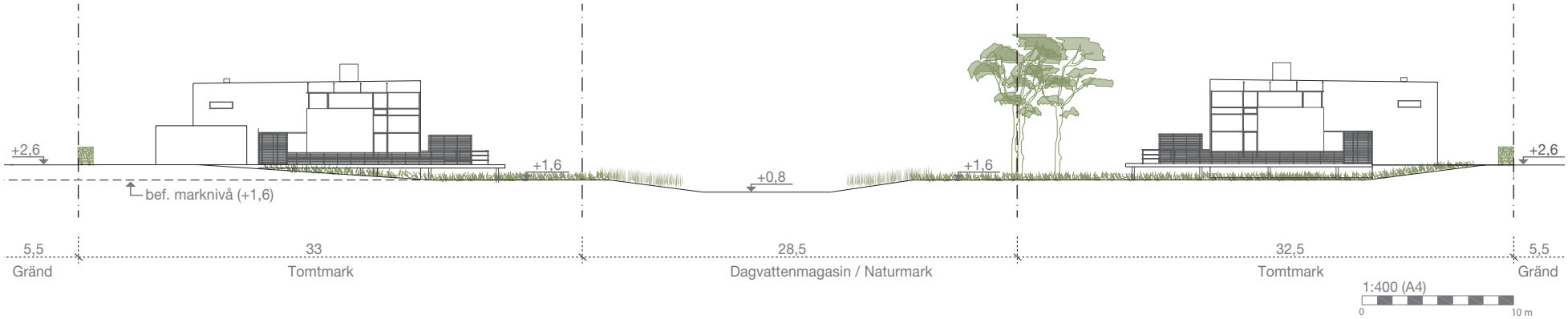
Gökblomster

Rödsvingel

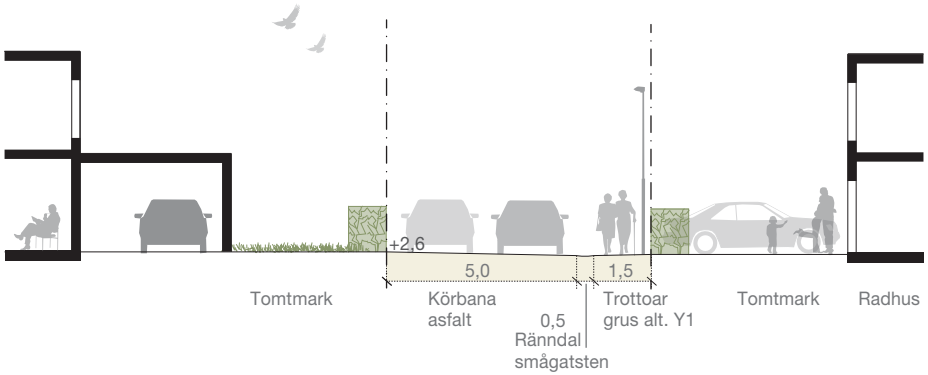
Vildkaprifol

Dagvattenmagasin - utformning

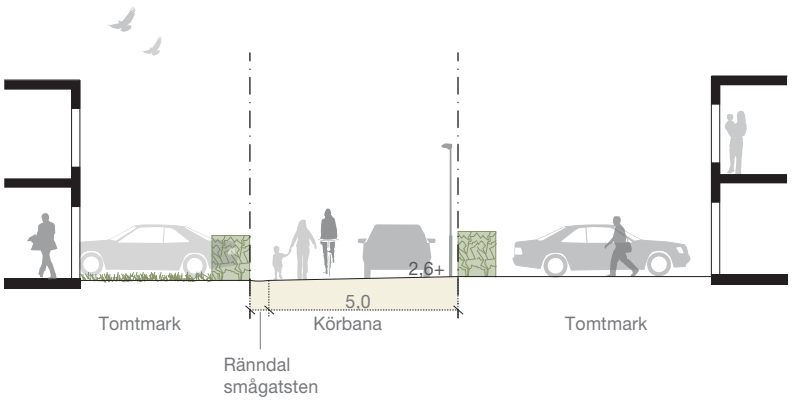
Dagvattenmagasinen utformas med flacka slänter med minst 1:5 lutning. Magasinen i de gröna kilarna gestaltas som öppna ängar med växter anpassade för fuktiga förhållande som t.ex. tuvtåtel, rödsvingel, bunkestarr, gökblomster, förgätmigej, kabbeleka och smörblomma. Magasinet i sydost gestaltas som en bollplan med klippt gräsmatta. I slänterna placeras sittblock som kan fungera såväl som bänkar som träningsredskap.



Sektion A-A. Principlösning för dagvattenmagasin med ca 0,8 m djup. (se sektionsmarkering på s. 14)



Sektion B-B, gatan (se sektionsmarkering på s. 14)
Skala 1:200



Sektion C-C, gränden (se sektionsmarkering på s. 14)
Skala 1:200

Gaturummen

Gaturummen i Ljungskogen utformas omsorgsfullt och med en småskalig karaktär.

Gatan

Gatan leder från infarten vid väg 100 och genom området i öst-västlig riktning. Körbanan är 5 meter bred och har en markbeläggning av asfalt. Längs med gatans södra sida finns en 1,5 meter bred trottoar. Trottoaren har en markbeläggning av grus alt. grus bundet i bitumen (Y1-beläggning). Mellan körbanan och trottoaren finns en 0,5 meter bred ränndal i smågatsten.

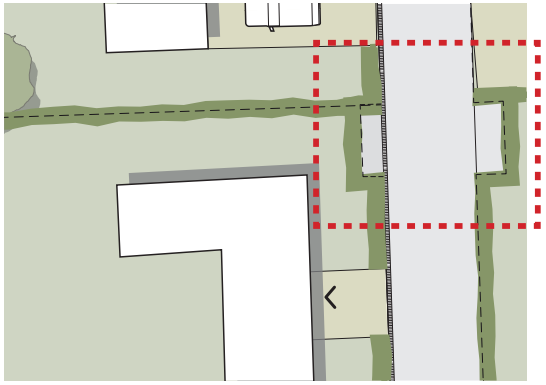
Gränderna

Gränderna leder fram till villorna och flerbostadshusen från gatan. De har en total bredd om 5,5 meter. Körbanan fungerar som shared space och är 5 meter bred med en markbeläggning av asfalt. Längs med grändens västra sida finns en 0,5 meter bred ränndal i smågatsten.

Sophantering

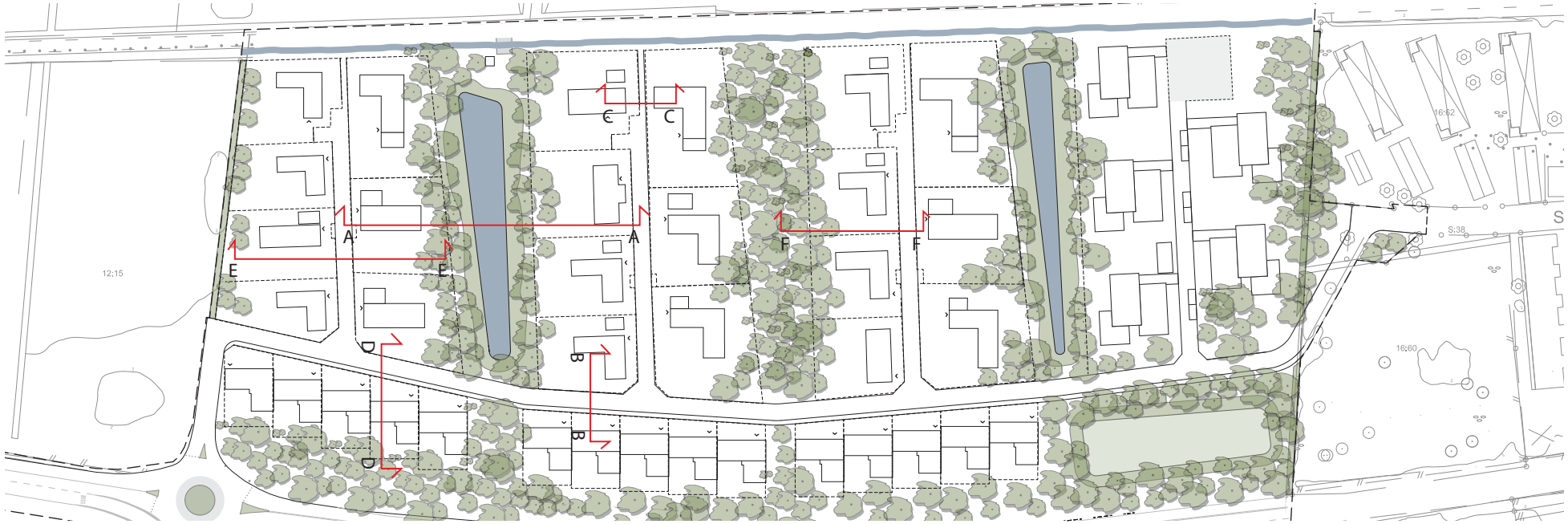
Längs gränderna finns för varje villatomt ett utrymme för placering av sopkärl vid hämtning/tömning.

Småplatserna är indragna i och omsluts av de klippta bokhäckar som bildar en tydlig gräns vilket minskar sopkärlens visuella inverkan på gaturummet.



Princip för placering av sopkärl vid villatomterna.

Exempel på liten plats för soptunnor som omgärdas av klippta bokhäckar.



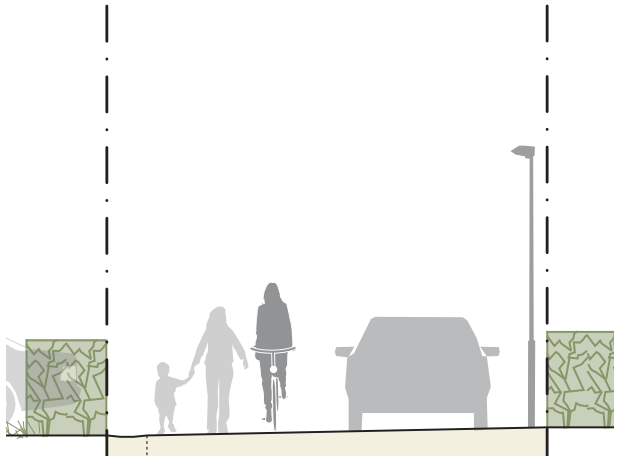
Plan över sektionsmarkeringar, 1:2000

Belysning

Ljussättningen i området är viktig för upplevelsen av områdets karaktär och kan vara med till att stärka identiteten samtidigt som den skapar stämning och verkar ur ren trygghets- och tillgänglighetsaspekt.

Längs gatan och gränderna är det av stor vikt att ljuskällorna har god färgåtergivning, det är också viktigt att de inte är bländande och att de tar hänsyn till funktionen vad gäller höjdläge.

Varje plats bör ha en genomtänkt ljussättning som skapar både säkerhet, trygghet och ger en upplevelse. Belysningen bör vara jämn så att synsvaga kan uppfatta hur underlaget ser ut. Fast belysning bör inte vara bländande, exempelvis är det viktigt att ljuskällan är avskärmad.



Belysningsstolparna placeras längs med gatans/grändens ena sida, nära tomtgräns.

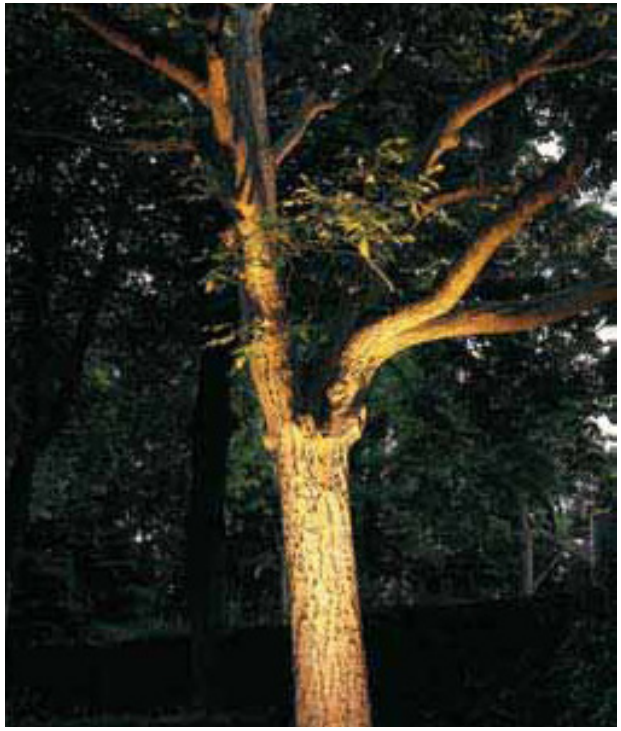
Funktionsbelysning

Belysningen på gångytor och vid viktiga målpunkter ska vara utformad och ha sådan ljusstyrka att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan använda dessa. Exempel på viktiga målpunkter i området är entréer till bostäderna, infarterna till småhusen och flerbostadshusen.

Förslag på aramtur är stolpbelysning Toldbod 290 från Louis Poulsen höjd 4,5 m vid gatan och 3,5 m vid gränderna.

Stämningsskapande belysning

En del av belysningen ska vara stämningshöjande och bidra till en trygg miljö. Denna del av belysningen ska användas i gestaltningen för att skapa rum. Några träd belyses med markstrålkastare för att skapa kontrast till omkringliggande rum av mörker.



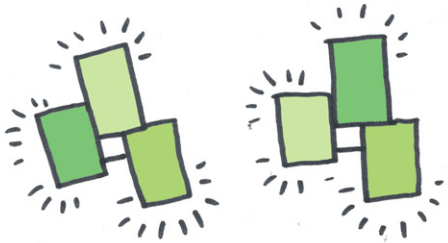
Exempel på effektbelysning där en trädstam har ljussatts med hjälp av en markspotlight.

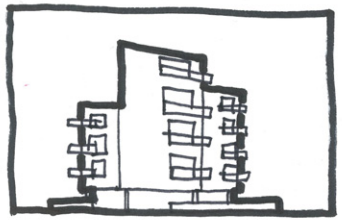
Hustyper

Hustyperna inom området föreslås vara flerbostadshus, radhus och friliggande villor.

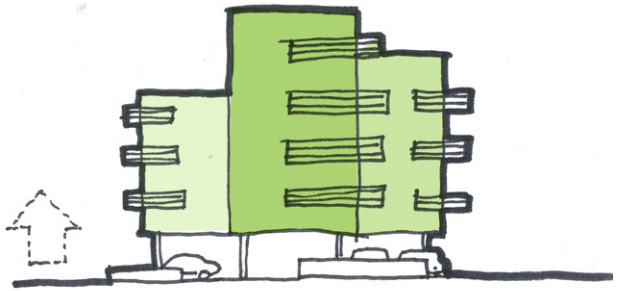
Flerbostadshusen

Husets volym är uppdelad med inbördes förskjutna lägenheter för att ge alla ljus och utblickar åt minst tre håll, ibland till och med fyra. Detta är även ett sätt att bryta ner volymen för bättre samspel med omgivningen. Det får också till följd att husen klarar buller och får goda möjligheter till rum med ”tyst sida” i norr. Huset är upplyft på pelare, där parkeringen förläggs under huset. På så vis kommer alla lägenheter upp och får ta del av utsikten samtidigt som bilarna inte dominerar i gatubilden. Att lyfta huset på pelare är även ett effektivt sätt att hantera översvämningsrisk. Liksom de intilliggande bostadshusen Opus öster om området, svävar bostadshusen över landskapet med en horisontalitet i utformningen av balkonger, träpanel och fönstersättning och lämnar naturmarken runt byggnaderna orörd.

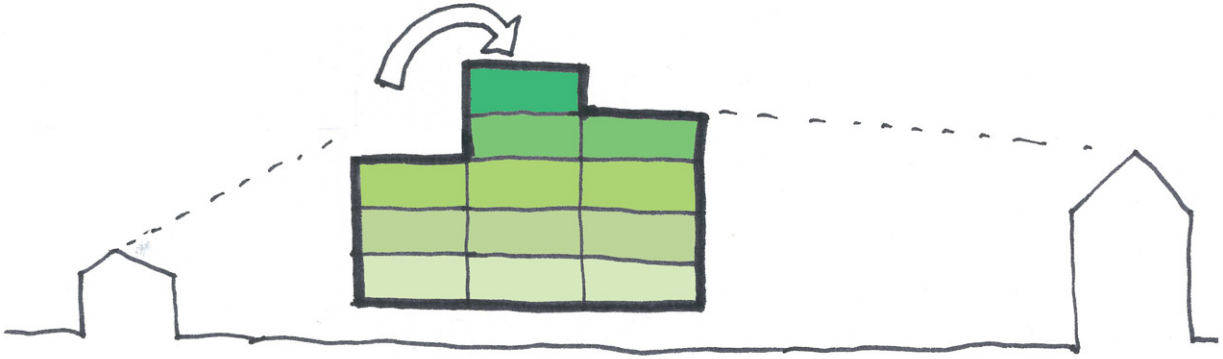




En siluett över flerbostadshusets tydligt uppdelade volym.



Bottenvåningen på flerbostadshusen utnyttjas som parkering. Ett effektivt sätt att hantera översvämningsrisk.

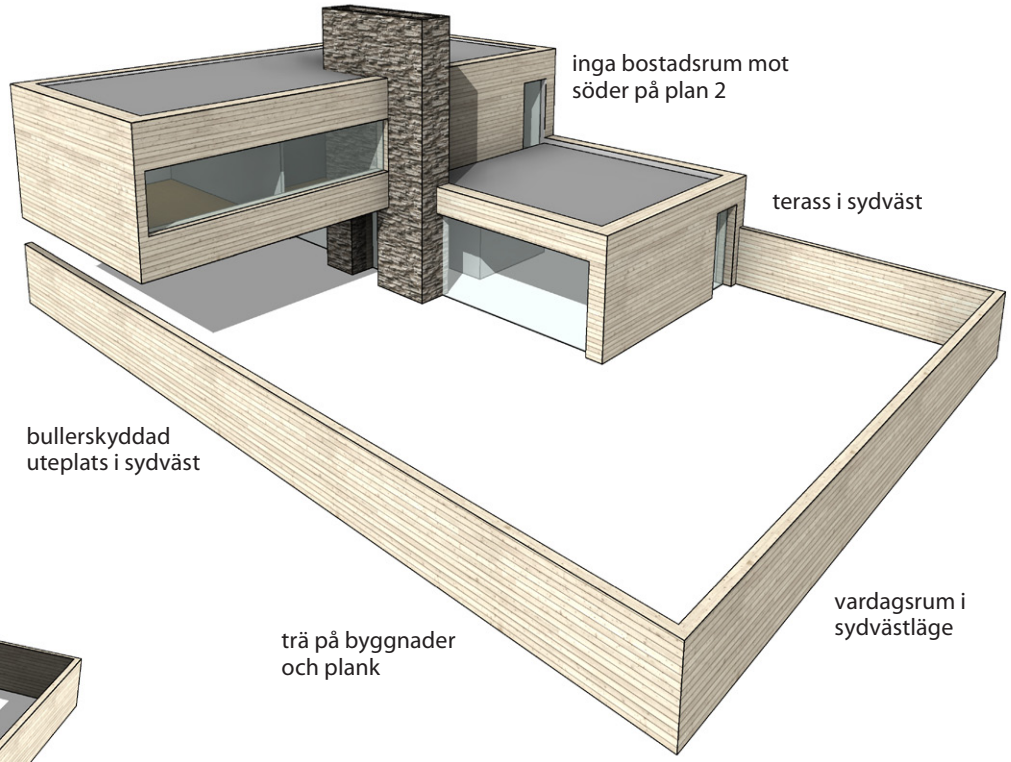


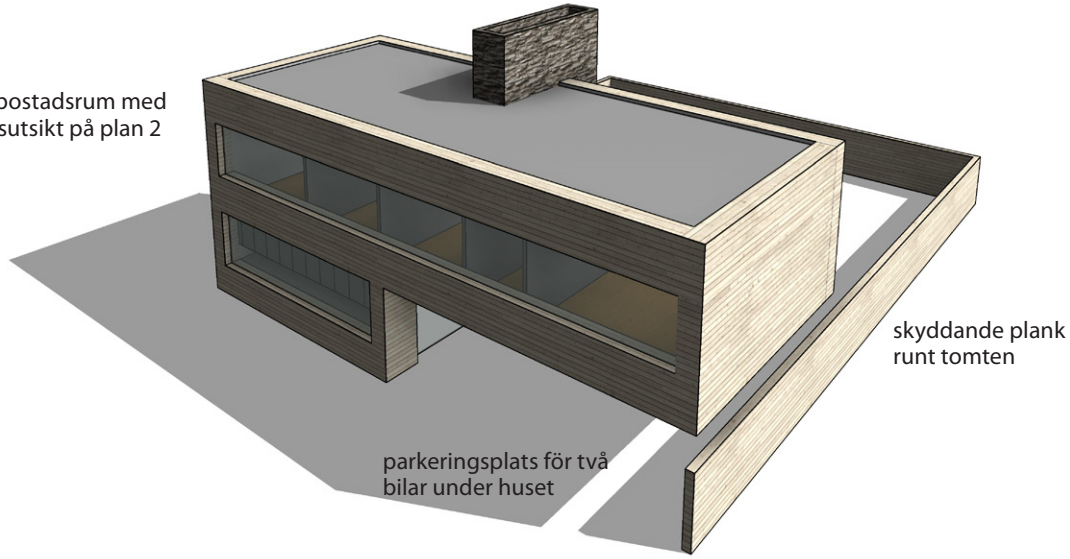
Flerbostadshusen gestaltas i tre, fyra resp fem våningar. Den högre delen förhåller sig skalmässigt till de befintliga flerbostadshusen i öster medan den lägre delen möter villabebyggelsens intimare skala.

Perspektiv över de föreslagna flerbostadshusen med träfasader och parkering under husen.

Radhusen

Hustypen är anpassad till läget med havsutsikt i norr och trädgård mot Falsterbovägen i söder. Hustypen kan definieras som ett upplyft atriumhus med muromgärdad trädgård, den sociala, publika delen i bottenvåningen och en ovanvåning med privata rum som alla får utsikt mot havet. För att förhindra påverkan från buller ligger rummen på plan två i fil mot den tysta sidan i norr. Parkering kan ske både på förgårdsmark och under huset. Husets planlösning är orienterad kring en centralt belägen murstock. Fasadmaterial i övrigt är trä.





Bebyggelse anläggs delvis på stolpar med naturen bevarad.

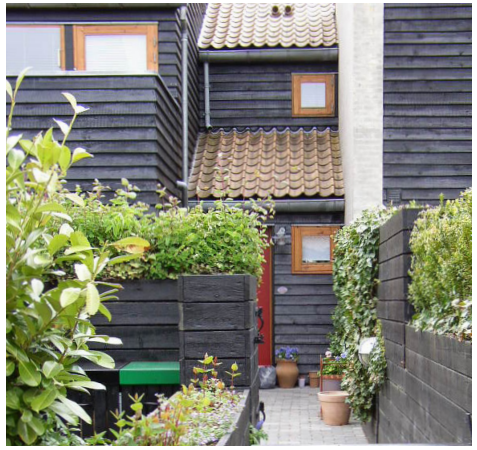
Villorna

En utgångspunkt med gestaltningen av småhusen har varit att bevara naturmarkskaraktären. Byggnaderna föreslås inplaceras på ett varsamt sätt och anpassas till terrängen som lämnas orörd. Byggnaderna ska anläggas med plintgrund som bär upp altaner och som tar upp nivåskillnaderna mellan de upphöjda kvartersgatorna och den befintliga terrängen. Bebyggelsen utformas med terrasser och endast med naturmark mellan tomterna. Tomtavgränsningar av de enskilda tomterna såsom häckar eller staket ska undvikas.

Material och karaktär

Fasader ska huvudsakligen vara i liggande panel av trä. Med huvudsakligen menas att fasadmaterialet ska bestå av minst 80% träpanel. Såväl sadeltak som tak med flackare vinkel får förekomma.

Exempel på bebyggelse i två våningar med fasad i liggande träpanel. Brunnberg & Forshed.



Exempel på radhus i två våningar med fasad i liggande träpanel.

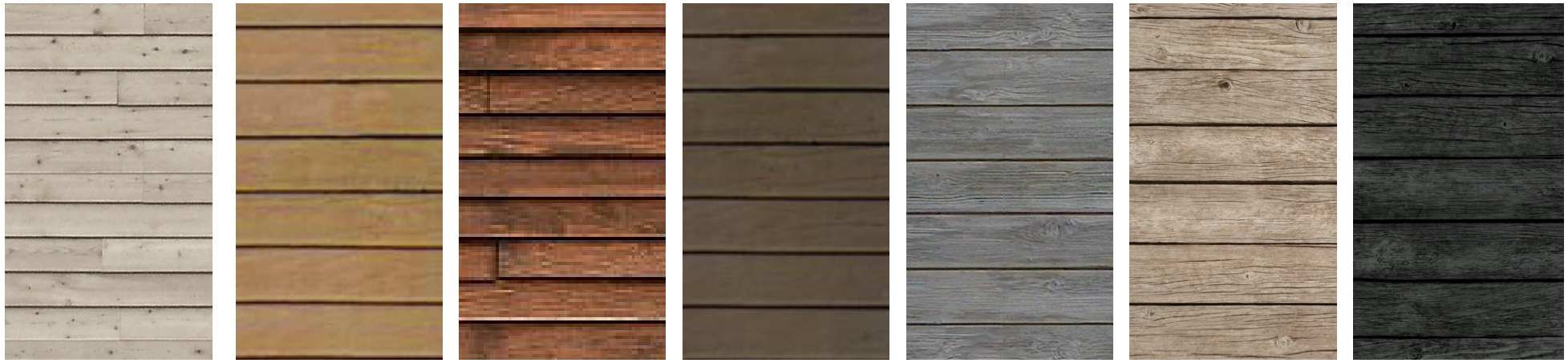
Exempel på bebyggelse som ligger fritt i landkapet. Opus, FOJAB arkitekter.

Exempel på flerbostadshus med fasad i liggande träpanel. Opus, FOJAB arkitekter.

Exempel radhus i två våningar med fasad i svart liggande träpanel.

Färgsättning

Färgskalan ska vara sammanhållen och domineras av naturfärger såsom dämpade jordfärger såsom grå, brun och svarta kulörer.



Fasaderna ska utformas med träpanel huvudsakligen i jordfärgade kulörer.

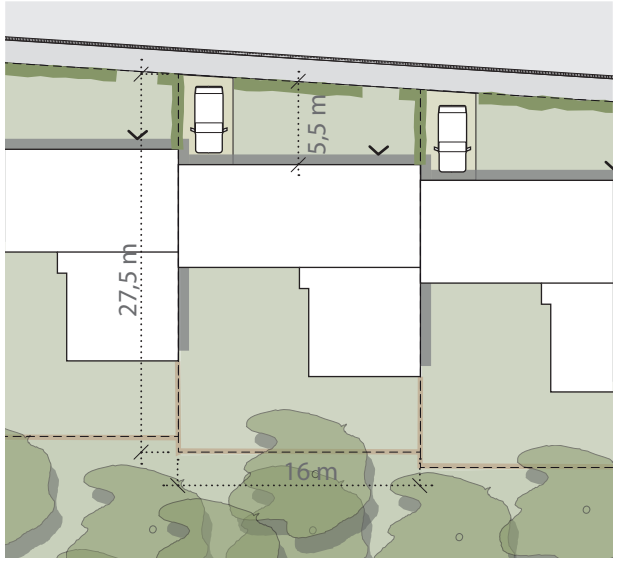
Kvarterslinjen

Varje gränd omgärdas av sju tomter, fyra väster om gränden och tre öster om gränden. Tomterna öster om gränden är större och möjliggör på så sätt en friare husplacering i strävan att skapa goa lägen i trädgården. Husen placeras nära gränden, där marknivån är höjd för att skapa bra tillgänglighet till husens entréer.

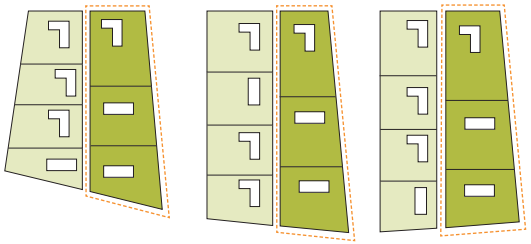
Radhustomterna ligger längs huvudgatans södra sida, där husen får en sammanhängande front mot gatan medan trädgården i söder omgärdas av det befintliga skogsområdet. Husens placering lämnar större delen av tomten fri söder om huset för avskild vistelse i trädgården, medan framsidan mot gatan har plats för parkering och en mindre grön yta.

Villatomterna är indelade två storleksgrupper, där de mindre är mellan 600-800 m², och de större är från 800 m² upp till 1200 m², se principillustration nedan. Radhustomterna är samtliga cirka 400 m². Radhusen ligger saxade utmed gatan i grupper om fem, med släpp i utblickarna mot skogen.

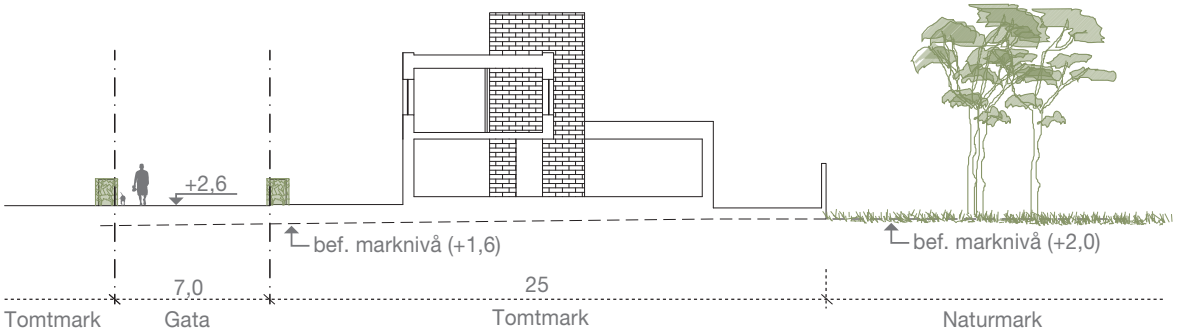
Villornas placering i förhållande till gränderna och kvarterslinjen.



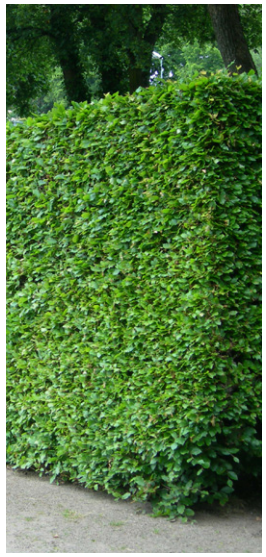
Radhusens placering i förhållande till gatan och kvarterslinjen.



Princip för tomtindelning längs gränderna.



Sektion D-D. Radhustomternas anpassning till gatan och den befintliga marknivån. (se sektionsmarkering på s. 14)



Bokhäck

Häck av bukettapel

Plank vid radhusen

Skyddande murar vid garageplatser och entréer.

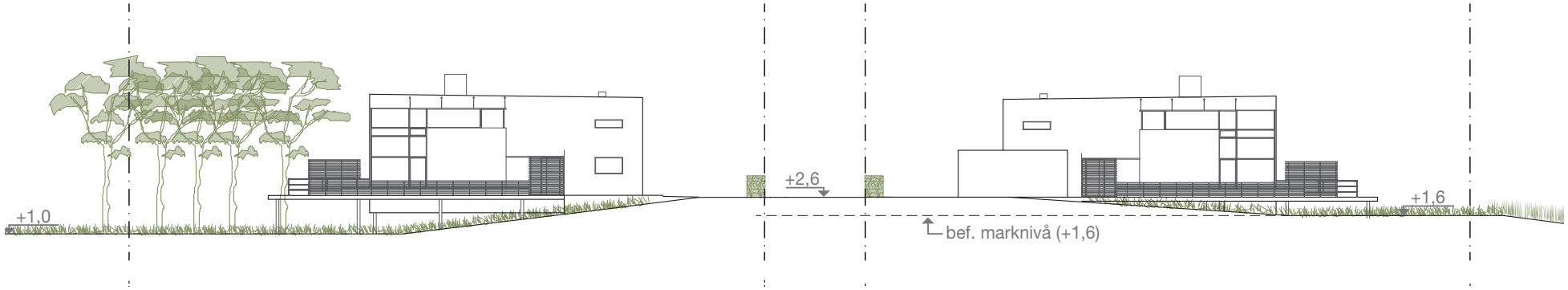
Trädgårdar

Känslan ska vara att naturen vandrar in i trädgårdar och mellan bostadshus via de gröna kilarna och omsluter husen som på en högre nivå blickar ut över det gröna.

De friliggande villornas trädgårdar avgränsas av häck av t.ex. bok eller bukettapel. Tomterna anpassas till den befintliga marknivån och sluttar från gränderna mot de gröna kilarna.

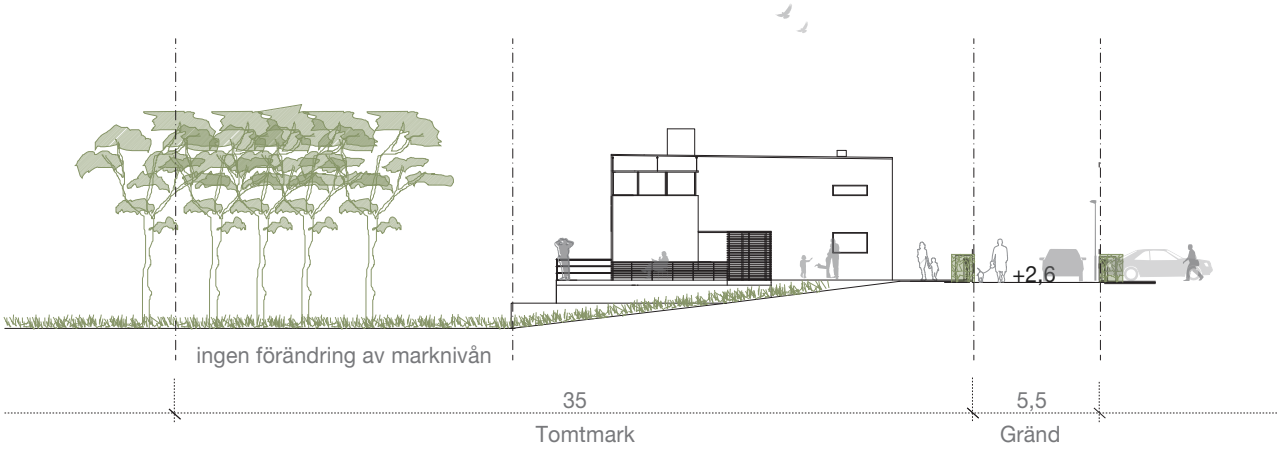
Radhusens trädgårdar ramas in av plank för att ge en skyddad uteplats vid väg 100.

Flerbostadshusen står som punkthus omslutna av naturen. Murar markerar bostadshusens entréer och avgränsar garagen på bottenplan samtidigt som de ger skydd mot sand- och saltblåst.



Sektion E-E. Villatomternas anpassning till gränderna och den befintliga marknivån. (se sektionsmarkering på s. 14)

Exempel på terrassering av tomtmark.



Sektion F-F. Anpassning av villatomt till den befintliga marknivån genom terrassering. (se sektionsmarkering på s. 14)

Marknivåer

Marknivåerna inom tomtmark ska bibehållas så långt det är möjligt. I förslaget ligger husen och dess uteplatser upphöjda från marken på pelare (se sektion s. 23). Dock får marknivåerna inom en del av byggrätten närmst gatan lov att förändras vid behov. Intilliggande bild och sektion visar exempel på hur en terrassering av marken på tomten kan utformas med hjälp av en stödmur.

Komplementbyggnader

Med komplementbyggnader avses mindre byggnader på tomtmark som t.ex. förråd och garage.

Material och karaktär

Fasader ska huvudsakligen vara i liggande panel av trä. Med huvudsakligen menas att fasadmaterialet ska bestå av minst 80% träpanel. Såväl sadeltak som tak med flackare vinkel får förekomma.

Färgsättning

Samtliga komplementbyggnader inom området får en färgsättning som harmonierar med huvudbyggnadernas fasader.

Gröna tak

På komplementbyggnader föreslås gröna tak av exempelvis sedum eller gräs som stärker den gröna karaktären i området.

Exempel på komplementbyggnad med sedumtak.

Fasaderna ska utformas med träpanel huvudsakligen i jordfärgade kulörer.