



## **TJÄNSTESKRIVELSE**

Datum

2018-04-19

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för del av Östertälje 1:15**

Diarienummer: SBN-2014-01655

Fastighet: Östertälje 1:15

### **Sammanfattning av ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för:

- cirka 140 bostäder inom fastigheten Östertälje 1:15, i stadsdelen Östertälje
- en ny cirkulationsplats i korsningen mellan Vretensvägen och Glasbergavägen
- ett fördröjningsmagasin för dagvatten inom detaljplaneområdet
- en ny transformatorstation inom detaljplaneområdet
- en säker exploatering med hänsyn till ett borrhål som går genom detaljplaneområdet

### **Beslutsunderlag**

Förstudie

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kommunen bekostar den största delen av den nya trafiklösningen samt av trafikförprojekteringen. Kommunen får intäkt i form av tomträttsavgäld och skatteintäkt.

### **Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden**

Detaljplanen skickas ut på samråd

### **Beslutet ska skickas till**

Paradoumo AB

Andreas Klingström

Planenhetschef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Alvin Mielli

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 018 08

E-post: [alvin.mielli@sodertalje.se](mailto:alvin.mielli@sodertalje.se)

# Tallbacken

Samrådshandling  
2018-05-09



# Innehåll

## Introduktion

Området idag 2.

## Analys och idé

Förutsättningar 3.  
Koncept 4-5.  
Landskapet 6.  
Skogslek och natur 7.  
Kvartersplatser 8.

## Arkitektur

Situationsplan 9.  
Planprinciper 10.  
Västra kvarteret 11.  
Östra kvarteret 12.  
Elevation 13.  
Arkitektur 14.  
Kantzoner 15.  
Gestaltungsprinciper 16.  
Materialitet 17.  
Färgskala 18.

## Planer

Garageplan 19.  
Typplan 20.  
Möblerade typplaner 21.

## Solstudier

Mars-September 22.

# Området idag

I en skogssluttning mot söder utmed Glasbergavägen i Östertälje planerar Paradoxmo att bygga sju fristående huskroppar med hyresrätter.

Platsen består idag av en kraftig brant som huvudsakligen är täckt med tall, gran och björk. En bergsklippa skär genom tomten och delar naturligt upp området i en östlig och västlig del. Ovanför tomten ligger området Fornhöjden, ett bostadsområde från 1970-talet med lamellhus i fyra våningar med fasader i puts, tegel och trä. Söder om tomten går Glasbergavägen och ut med vägens södra sida ligger ett villaområde med framför allt en och tvåplansvillor samt radhus. Husens fasadmateriäl domineras av tegel och puts.

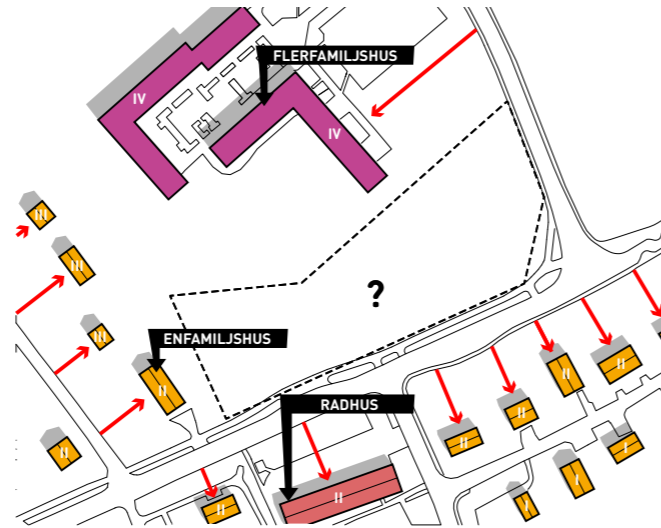
Den kraftiga lutningen på tomten och marken fortsätter hela vägen ner mot Igelstaviken, vilket ger en vacker utsikt över Södertäljes inlopp. Söderläget, naturen och utsikten, samt närheten till Östertälje station, ca. 400 m, gör detta till en utmärkt plats för nya bostäder.



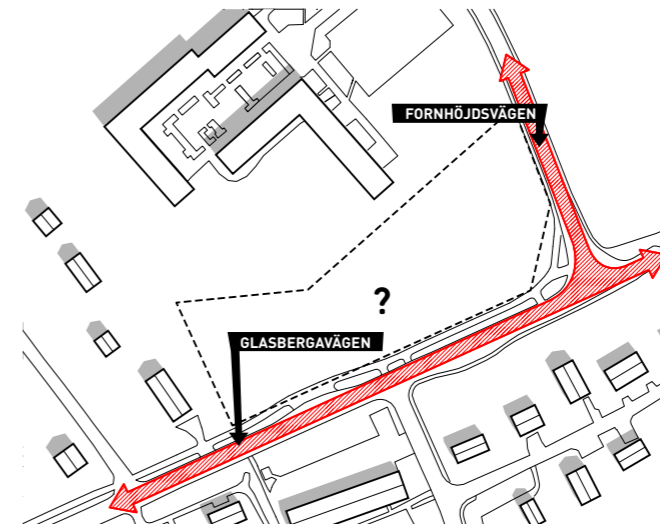
Flygbild av området

# Förutsättningar

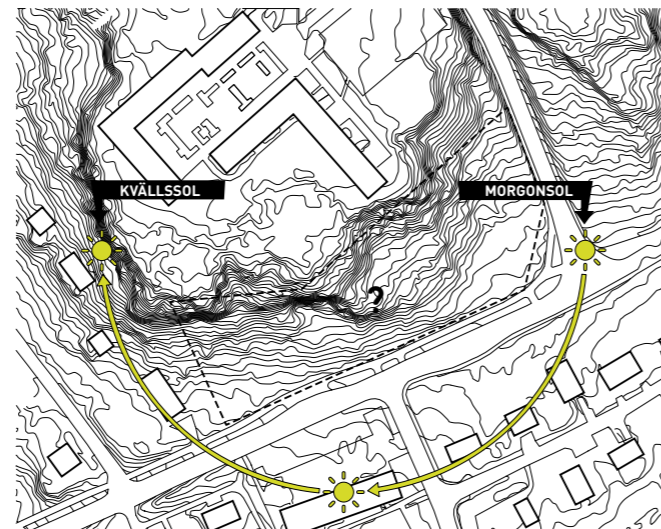
Här sammanfattas fyra viktiga punkter vi valt att ta fasta på i samband med vår analys av platsen. Dessa fyra punkter utgör viktiga parametrar för designen av de föreslagna bostäderna och dess utomhusmiljöer.



**Förhållande till gator**  
Tydligt i Östertälje är att byggnaderna är indragna från områdets huvudvägar. Enfamiljshusen och radhusen är lokaliserade mot deras lokalgator och Lilla Fornhöjden ligger mitt på bergstoppen väl indragen från Fornhöjdsvägen. Denna lokala identitet är något vi valt att arbeta vidare med.



**Ta tillvara på söderläget**  
Tomten ligger i ett optimalt söderläge. Den sluttande tomten gör att ny bebyggelse inte kommer att skugga befintliga bostäder, varken lamellhusen norr om eller villabebyggelsen söder om tomten. I gengäld finns potential för att skapa privata, semi-privata och offentliga platser med goda solförhållanden.



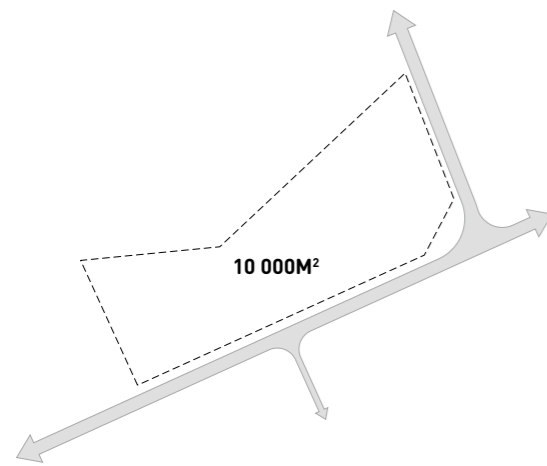
**Skapa bostäder skyddade från buller**  
Våra utredningar visar på buller från både Glasbergavägen söder om tomten samt från Fornhöjdsvägen på tomtens östra sida. Detta ställer krav på att skapa utomhusmiljöer och lägenheter som är bullerskyddade.



**Bevara det naturliga landskapet**  
Tomten är idag beklädd med framför allt tall, gran och björk. Där det sluttar som mest har träden inte fått rotfäste, här blottas berget vilket skapar naturliga platser med utsikt över Södertäljes inlopp. Vi har under hela processen önskat bevara så mycket som möjligt av såväl bergsklippor som utblickar.

# Koncept

På de två kommande sidorna presenteras de konceptuella överväganden och beslut som tagits under designprocessen. Konceptet kan brytas ned i åtta steg som beskriver hur vi förhållt oss till tomten och dess potential samt begränsningar.



## 1. Byggbar yta

Den byggbara ytan/tomtgränsen bildar en avlång tomt i öst-västlig riktning. Dom långa sidorna på tomten vänder sig mot Glasbergavägen i söder och upp mot Lilla Fornhöjden i norr. Tomten är ca. 10.000 m² stor.



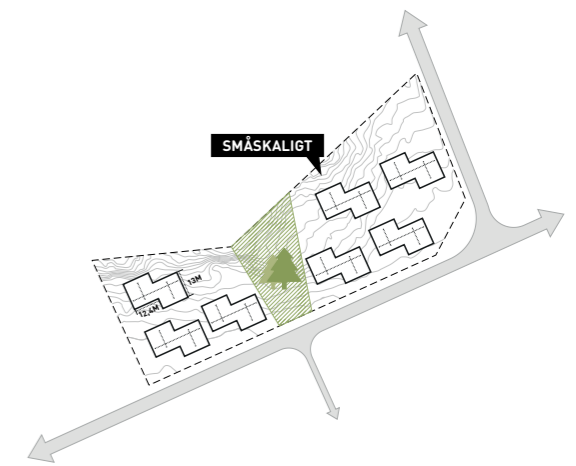
## 2. Bevara skogsblicken

Vi vill gärna bevara den bergskant som delar upp tomten i en östlig och en västlig del. Både för att bevara känslan av bergsslutningen men även för att inte stänga skogsblicken du möter när du kommer söderifrån på Vretensvägen. Bevarandet gör också att vi kan reducera sprängning av berg. Den avlånga tomten passar också att dela upp i två kvarter.



## 3. Uppnå exploateringsgraden

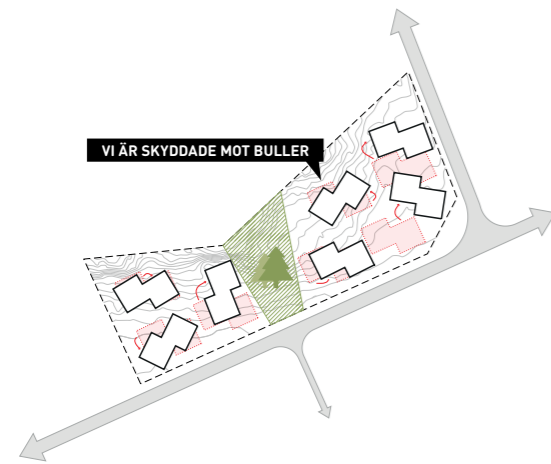
Paradouma uppskattade att ett exploateringsstal runt 25% vore rimligt. I ett första skede placeras 7 st volymer på tomten vilket uppnår en exploateringsgrad på just 25% och ger en idé om hur stora de två kvarteren på varadera sida av skogsblicken kan bli.



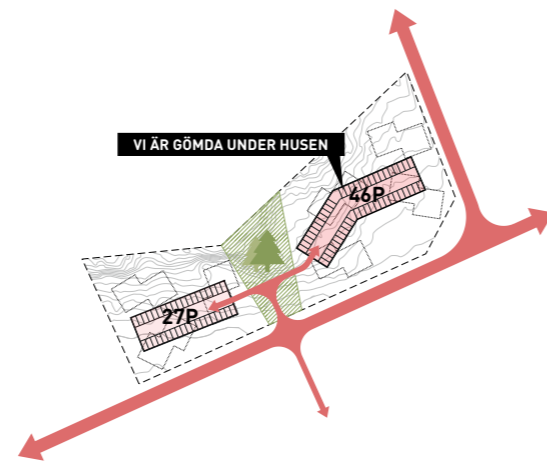
## 4. Anpassa till omkringliggande bebyggelse

Byggnaderna som vårt projekt vänder sig mot är till stor del av en rektangulär grundform. Dock är flertalet av dessa tillbyggda. Genom att dra ut den kvadratiske formen och göra en förskjutning i plan skapar vi en grundplan som efterliknar dessa vilket bidrar till anpassningen till omkringliggande bebyggelse.

# Koncept



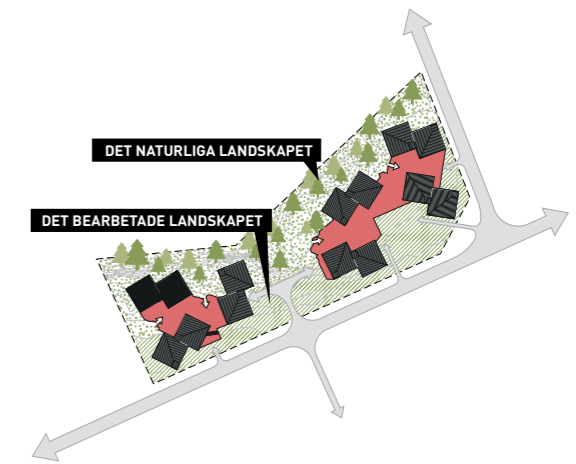
**5. Justera efter solförhållanden och buller**  
Det förekommer buller från Glasbergavägen och Fornhöjdsvägen. Genom att vrida våra huskroppar kan vi rikta lägenheterna så att vi klarar av bullerkrav. Vridningen gör också planen mer levande och skapar bättre solförhållanden mellan husen.



**6. Göm garageplatserna under trädäck**  
Markparkering är sällan något som tillför en plats någonting positivt, samtidigt vill vi inte spränga bort berg i onödan. Lösningen har då blivit att vi flyttar upp entréplanet till ett trädäck som döljer den underliggande parkeringen. Infarten sker från mitten av tomten och vidare in under trädäcket. Parkeringen når man genom bostadshusens trapphus/hissar.



**7. Skapa ett gemensamt däck för de boende**  
Dom två trädäcken förbinder bostadshusen och blir den naturliga samlingsplatsen för dom boende. Det är från dessa som huvudentréerna är placerade och det är från trädäcket man har en direkt kontakt med den omkringliggande naturen. Trädäcket når man från Glasbergavägen och Fornhöjdsvägen genom stora trappor. Tillgängligheten förstärks även genom entréer i gatuplan som kopplas till trapphus och hissar. På trädäcket finns även platser för aktiviteter så som lekplatser och grillplatser.

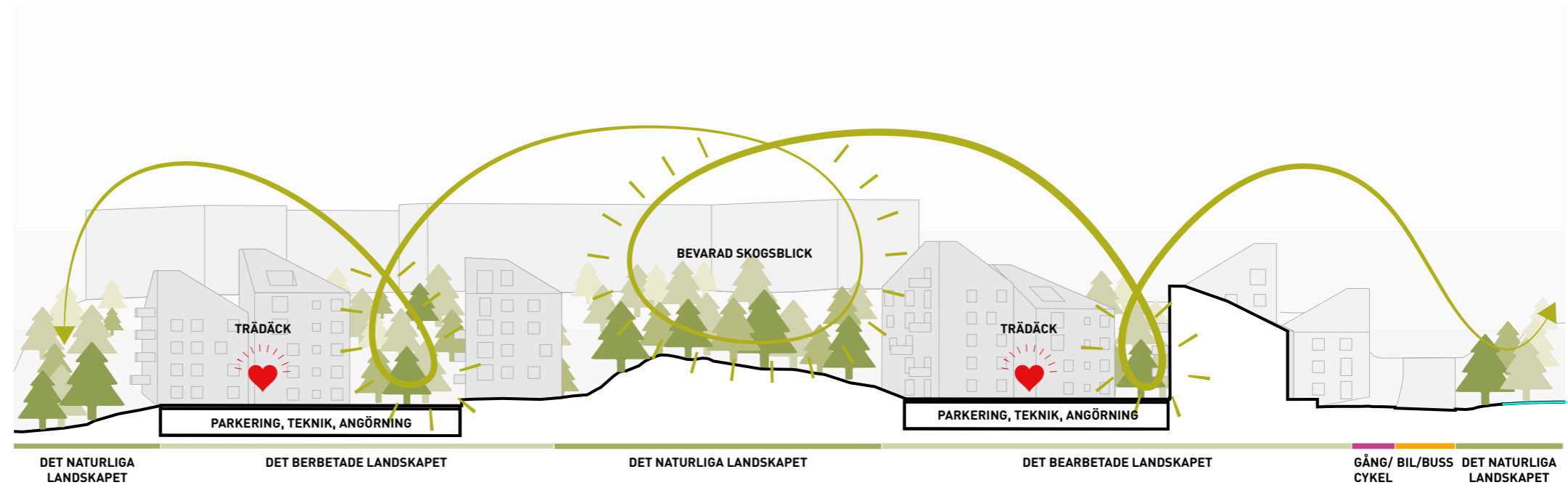


**8. Låt skogen klämma sig in mellan husen**  
Den bärande huvudidén har hela tiden varit att man bor i naturen. Genom husens vridningar och trädäckets utformning bjuder vi in skog och berg in i kvarteret. Alla hus har en del som står antingen i det naturliga landskapet bestående av vildvuxen skog eller i det bearbetade landskapet med små kullar, odlingar och träd.

# Landskapet

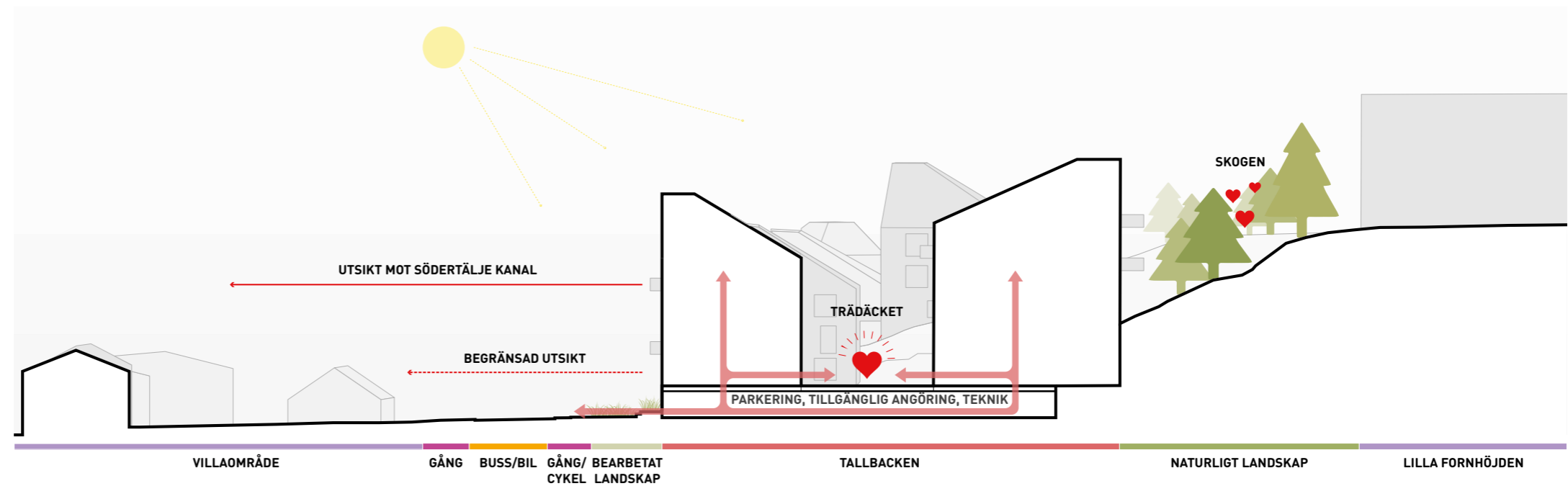
## Det naturliga landskapet

Vårt syfte har hela tiden varit att bevara så mycket som möjligt av det naturliga landskapet. Genom att låta bergskullen mitt på tomten dela upp tomten i två kvarter förstärker och tydliggör vi detta. Parkeringen under trädäcket gömmer bilar. Trädäcket är format efter sluttningens naturliga former. Vissa befintliga stigar bevaras medans nya kommer att uppstå naturligt med den nya bebyggelsen. Genom att skapa platser i naturen så som grillplatser, utegym, naturelek mm. aktiverar vi kullen och gör den mer tillgänglig och attraktiv för allmänheten. Platserna vi vill skapa kommer att få en fantastisk utsikt och solmöjligheter dag som kväll.



## Det bearbetade landskapet

Mellan husen och de omkringliggande vägarna vill vi bearbeta landskapet så att det blir en naturlig och aktiv del av tomten. Trappor, odlingslotter, växthus och sittplatser skapar aktiva platser som tillför gaturummet liv, rörelse och växtlighet. På platser där vi blir tvungna att spränga i berget vill vi dölja onaturliga bergväggar med hängande grönska. Trappor och bänkar i landskapet fungerar som sittplatser i söderläge bland annat för folk som väntar på bussen, eller helt enkelt passerar förbi längs Glasbergavägen.





# Skog och natur

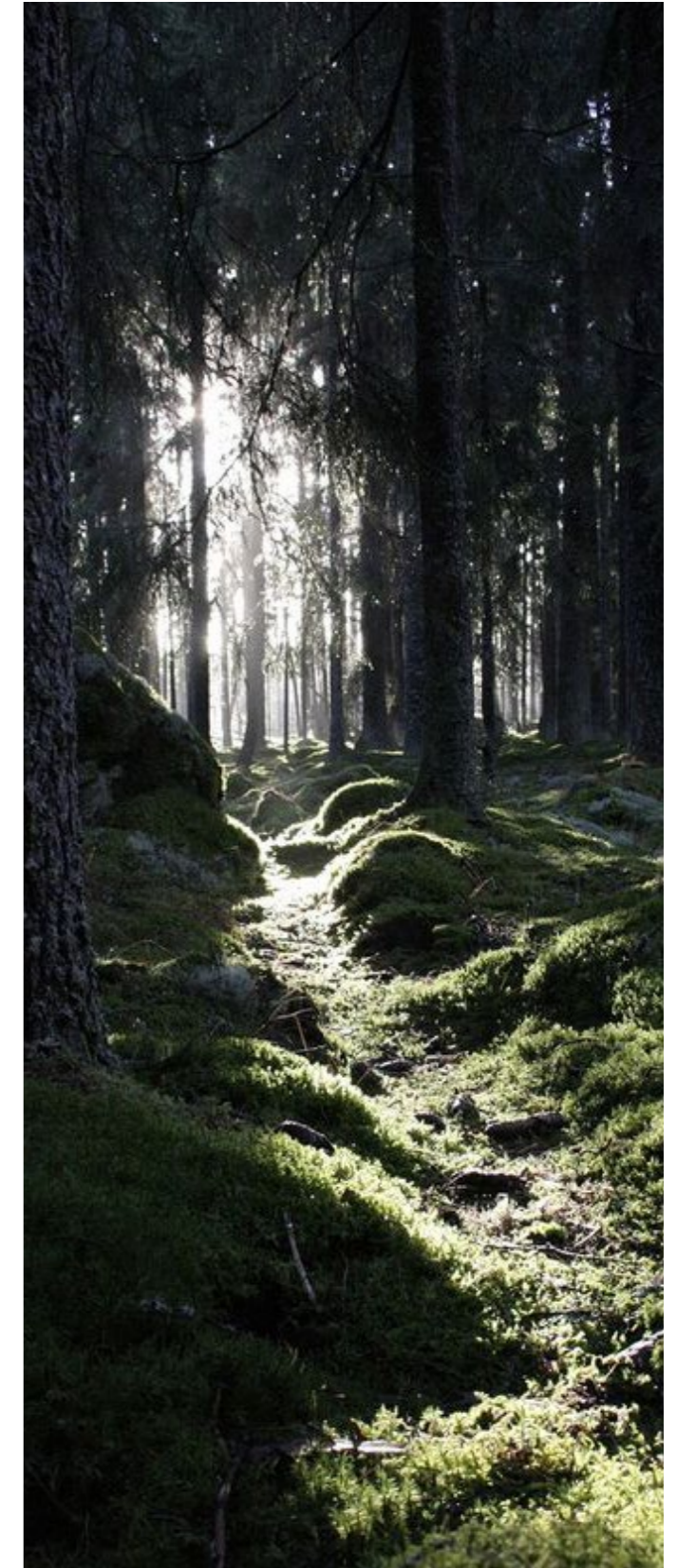
Vårt kvarter är i direkt kontakt med omkringliggande natur. Från träterrasserna tar man sig rakt ut i naturen där vi skapar platser av olika karaktär. Utegyms, lekplatser, utsiktsplatser och träkojor placeras på utvalda platser utmed slätten. Befintliga stigar bevaras i den utsträckning som det är möjligt och med det nya kvarteret kommer nya stigar att bildas. Dessa fyra bilder illustrerar det vi vill uppnå genom designen. Här ska finnas plats för privata balkonger och platser som vänder sig mot skogen, där det är möjligt att avnjuta en kopp kaffe i lugn och ro. Samtidigt ska det även finnas plats för offentliga stigar som leder genom skogen där såväl barn som vuxna kan uppehålla sig. Varför inte genom att bygga en tarzanbana?



Balkonger och utemiljöer som vänder sig mot skogen



Tarzanbanor och skogsgym som ligger gömda bland träden



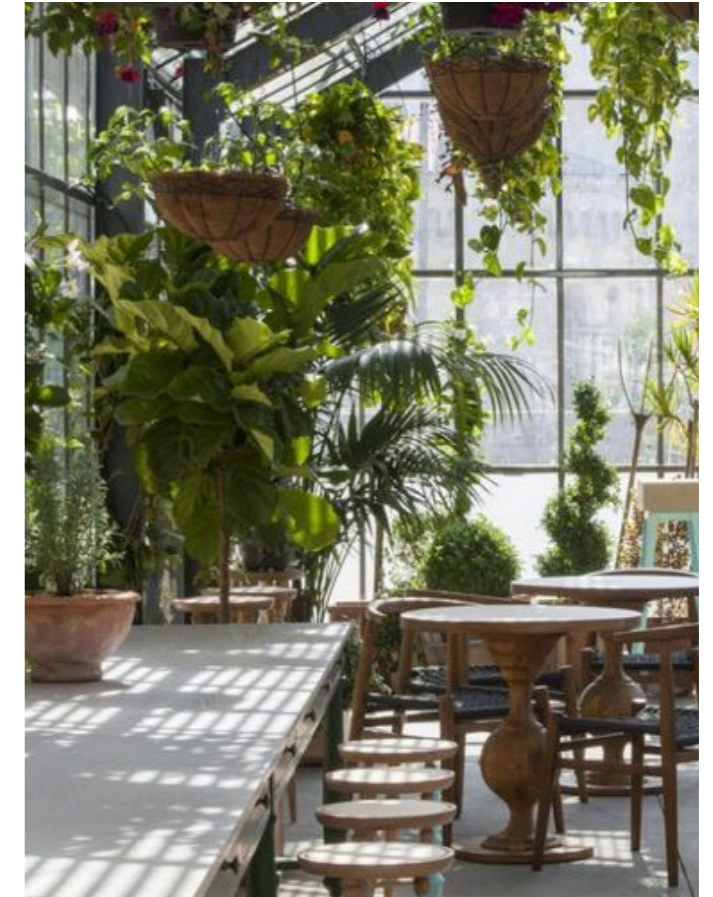
Skogen som en grön oas med offentliga stigar

# Kvartersplatser

Genom att skapa flera platser för möten och uppehåll inom kvarter vill vi att arkitekturen ska bidra till gemenskapen. Trappor är sittvänliga och riktade mot söder, det gem samma växthus är möblerbart för sammankomster och på trädäcket finns platser för grillning, lek och sittplatser. Odlingslådor och köksträdgårdar bidrar till spontana möten och skapar mervärde i vardagen. Mot Glasbergvägen skapar vi även allmänna sittplatser i söderläge, bland annat för dom som väntar på bussen.



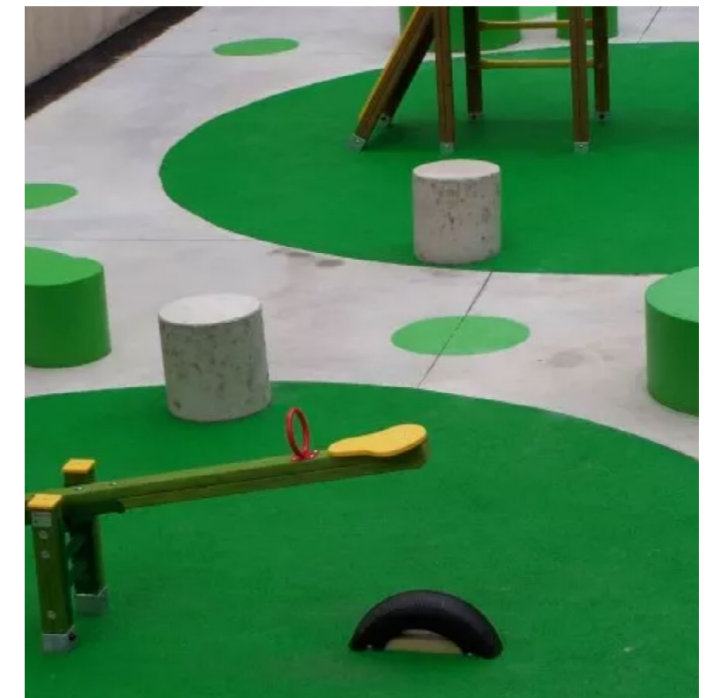
Trappor bjuder in till uppehåll i söderläge



Kvarterets växthus med plats för sammankomster möter gatan.



Odlingslådor och köksträdgårdar som kan användas gemensamt av de boende



Bullerskyddade lekplatser på trädäcket

# Situationsplan

Situationsplanen är baserad på den omkringliggande bebyggelsen och dess kontext med släntar, vägar, träd och goda solförhållanden. En bergås i landskapet delar naturligt upp platsen i två kvarter, det östra och det västra kvarteret. Med solen och utsikten i söder och slänten med den gröna skogen i norr finns ingen naturlig baksida. Husen är knutna till kvarterens trädäck som slingrar sig mellan husen. Från trädäcket tar man sig direkt ut i skogen och via trappor ner till omkringliggande gator. Med utegym, tarzanbanor, små hängmattor och lekplatser vill vi aktivera skogen och trädäcket. Mot Glasbergavägen och det östra kvarteret placeras odlingslotter och det gemensamma växthuset som ger liv och rörelse i området.



Situationsplan 1:1000

# Planprinciper

Till höger presenteras fyra grundläggande principer vad gäller gestaltningen av den överordnade situationen. Dessa berör ankomsten till kvartet, rörelser genom kvarteret, samt hur byggnaderna och utemiljön förhåller sig till varandra.



## Volym

Färgskalan visar hur byggnaderna varierar i höjd, där de mörkröda byggnaderna illustrerar de högsta husen, och de ljusröda de lägsta. Här blir det tydligt hur de högsta husen är placerade längst upp mot slänten för att skapa maximal utsikt utan att skugga för husen nedanför. Variationen i höjd och våningsantal skapar även ett mer lekfullt kvarter som framhäver terrängen.



## Entréer

Huvudentréerna är placerade på trädäcket i mötet mellan de två sammansatta husvolumerna vilket gör att husen vänder sig från Glasbergavägen och bullret och skapar en mer privat och skyddad miljö på trädäcket. Vidare kan husen även nå nivåfritt från gatan genom ingångar som vänder sig mot Glasbergavägen. De två garagen nås genom en gemensam infart placerad mellan husen.



## Stråk

För boende och allmänhet är det möjligt att passera genom både de östra och västra kvarteret med hjälp av trapporna som leder ned mot Glasbergavägen, upp över trädäcket och vidare in i skogen. Detta skapar en semi-offentlig miljö på trädäcket som primärt används av de boende, samtidigt som boende i närmiljön kan använda det för att ta sig vidare ut i naturen.



## Offentlighet

Primärt vänder sig vad vi kallar för "det bearbetade landskapet" sig ned mot Glasbergavägen. Den röda pilen illustrerar den offentliga utemiljön som vi designar och som kan användas av alla. Här finns plats för att vänta på bussen, njuta av solen, eller för grannarna hyra in sig i någon av odlingslotterna om det finns plats i föreningen. Utemiljön ska skapa mervärde för alla, inte bara de boende i de nya husen.

# Det västra kvarteret

Det västra kvarteret består av tre volymer. En stor sittvänlig trappa i söder leder upp till trädäcket från Glasbergavägen. På trädäcket finns plats för lek och gemensamma uteplatser skyddade från buller. I skogen mellan två volymer placeras en köksträdgård för dom boende i söderläge. Höjdskillnader från Glasbergavägen till trädäcket tas upp genom det bearbetade landskapet med en konstruerad kulle som knyter an mot väst, och små kullar med beplantning mot öst. Detta gör att garaget och sophanteringens göms bakom landskapet.

Tar man sig vidare ut i skogen kan man hitta en liten hängmatta där man kan ligga och läsa, en grillplats med utsikt över Södertälje kanal, samt ett utkikstorn.



Situationsplan Västra kvarteret 1:500

# Det östra kvarteret

Det östra kvarteret består av fyra volymer. Placeringen av volymer är en konsekvens av bullerproblematik och ett u-område på tomtens sydöstra del. Även i detta kvarter finns bullerskyddade lekplatser samt gemensamma uteplatser. Trappor leder upp till träreassan från både Glasbergavägen och från Fornhöjdsvägen. De boende har även här direkt kontakt med skogen och skogens aktiviteter.

Söder om trädäcket, mellan två av husvolymer placeras odlingslotter för de boende. Kopplat till dessa placeras ett växthus med plats för både odling och möblemang, vilket gör att växthuset kan användas som en gemensamhetslokal där till exempel barnkalas, födelsedagar eller andra aktiviteter kan hållas.

I det naturliga landskapet bakom husen gömmer sig ett litet skogsgym för vardagsmotionären och en tarzanbana där barnen kan öva sin motorik. I nordöst finns även två p-platser för gäster.



Situationsplan Östra kvarteret 1:500

# Elevation

Fasaden mot Glasbergavägen har från början varit prioriterat i projektet. Målet har varit att byggnaderna ska smälta in med den bakomliggande naturen. Genom ett varierat taklandskap, husets vridning, variationen i kulör och det gömda garaget blir bebyggelsen en del av landskapet med bergshällar och barrskog.



Elevation mot Glasbergavägen 1:500

# Arkitektur

## Volymer

Dom två kvarteren består tillsammans av sju volymer. För att inte volymerna ska uppfattas som för stora delas de på mitten och förskjuts i förhållande till varandra. Individualiteten av de två olika volymerna förstärks av olika våningsantal och färg. Volymerna vrids också i förhållande till varandra vilket ger kvarteren en levande karaktär.

## Entréer

Huvudentréerna i husen ligger mot det gemensamma terrassen. De husen som har kontakt med omkringliggande gator har även entréer mot dessa. Mellan kvarteren finns garageinfarterna. Man tar sig in i parkeringen genom att köra in under trädäcket. Hiss/trapphus samt korridorer ligger mot fasad och blir därmed ljusa och tygga.

## Byggnadernas uttryck

Husens gemensamma taklandskap relaterar till skogens varierande form. Husen har ingen naturlig fram och baksida utan vänder sig lika mycket mot träterrassen som den omkringliggande naturen. De varierande gröna kulörerna på fasad och tak relaterar till skogens färgskala.

## Bostäderna

Med en variation av effektiva lägenheter från mindre ettor till större fyror skapar vi möjlighet för mångfald i kvarteret. Bostäderna som vänder ut mot Glasbergavägen har i stor utsträckning en vacker utsikt mot Södertälje kanal medans dom som vänder in mot skogen får en rofylld utsikt och känsla av att bo i skogen.

Balkongerna är anpassade efter detta så att balkonger mot söder är avlånga utmed husfasaden medans balkonger mot skogen är djupa och sträcker sig ut bland träden.



1. Entré trädäck
2. Entré trapphus
3. Tillgänglig angöring
4. Busshållplats
5. Infart garage
6. Odlingsslotter



# Kantzoner

I projektet har vi arbetat aktivt med att skapa attraktiva kantzoner i direkt förbindelse till byggnaderna som inviterar till uppehåll och liv med en variation av stora och små nischer. Dessa kantzoner kan definieras i tre kategorier.



## Den gemensamma terrassen

Terrasen samlar alla husen i kvarteret. I direkt förbindelse till entréen finns naturligt inbyggda sittplatser och små nischer med odling och uppehåll. Mellan husen gömmer sig lekplatser och plats för möblemang där fester och aktiviteter kan äga rum på tvärs av bostäderna i kvarteret. Mot trädäcket vänder sig avlånga balkonger som försärket livet mellan husen.



## Skogen

I skogen finns möjlighet för aktiviteter så som utegym, grillplatser och lek, där de djupa balkongerna verkligen låter de boende träda ut i naturen direkt från sin lägenhet. Konceptet bakom balkongerna är att de ska framträda som små smycken ute i skogen som blir de boendes egna små kojor där de kan njuta av en kopp kaffe eller te i lugn och ro.



## Odlingslotterna

Odlingslotterna blir en naturlig mötesplats för de boende. I det östra kvarteret finns även ett gemensamt växthus för odling som även fungerar som gemensamhetslokal. Här kan de boende odla kryddörter och tomater eller boka växthuset för födelsedagskalas. I förbindelse med odlingslotterna finns även rekreativa vattendammar som kan bjuda in till vattenlek.

# Gestaltungsprinciper

Den huvudsakliga idén med byggnaderna är att få de att passa in i sin omgivning. Förhållandet till slänten, träden, berget och utsikten har hela tiden varit vår utgångspunkt i arkitekturen. Genom att dela upp och förskjuta huskropparna tar vi ner skalan på volymerna. De till synes tillfälliga vridningarna och placeringen av husen är uttänkt för att optimera solläge och för att reducera buller.

Placeringen skapar också möjlighet för skogen att växa in mellan husen. Vi har valt att arbeta med olika höjder samt att vrida taklutningen på husen. Detta bildar ett rörligt taklandskap som harmoniserar med den omgivande skogen. För att fasaderna inte ska bli för statiska arbetar vi med ett antal olika fönsterstorlekar.

Även balkongerna har ett par olika utformningar. Mot gård och gata är balkongerna avlånga utmed fasaderna medans de som vetter mot skogen är smala och djupa för att nå ut bland träden. Taken är i lackerad falsad plåt. Takkupor, takterrasser, skorstenar samt takdetaljer kläs i samma plåt som taket. Fasad- och stomme är av trä, där träpanelen målas i tre olika nyanser av grönt.

De olika nyanserna anspelar till de skiftningar man finner i de olika trädtyperna som klär skogssluttningen. Balkongerna i mässing kontrasterar mot den gröna fasaden och framträder som skinande smycken bland grönskan och skogen.

**TAK I FALSAD PLÅT I GRÖN KULÖR.**

**TAKDETALJER SOM SNÖRASKYDD, TAKSÅKERHET, TAKAVVATTNING MM. LACKERAS I SAMMA FÄRG SOM TAK.**

**FÖNSTERRAMAR OCH BÅGAR I TRÄ**

**FASAD I GRÖNMÅLAD TRÄPANEL**

**BALKONGER I MÄSSING**



# Materialitet

Kvarterens materialitet består av tre huvudmaterial: trä, plåt och mässing. Genom varierad struktur och kulör vill vi att träfasaderna naturligt smälter in i den gröna omgivningen. Plåttak och plåtdetaljer lackeras i samma gröna kulörer som träfasaden. Trädäcket binder samman husen och åldras vackert till naturligt grått. Balkongräckena är utformade i mässing då målet är att dessa ska sticka ut likt blänkande smycken i skogen och ge ett ombonat intryck.



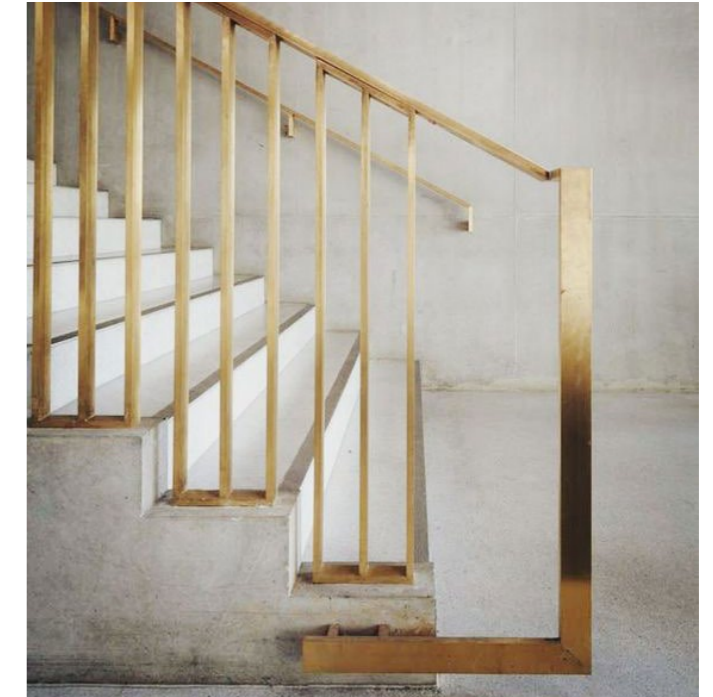
Träfasader med varierande struktur.



Den gröna träfasaden övergår i ett plåttak i samma kulör.



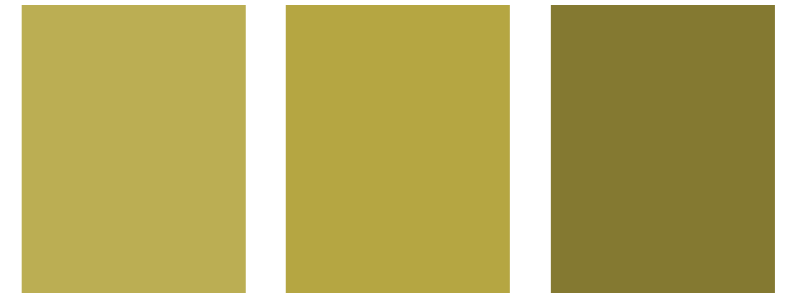
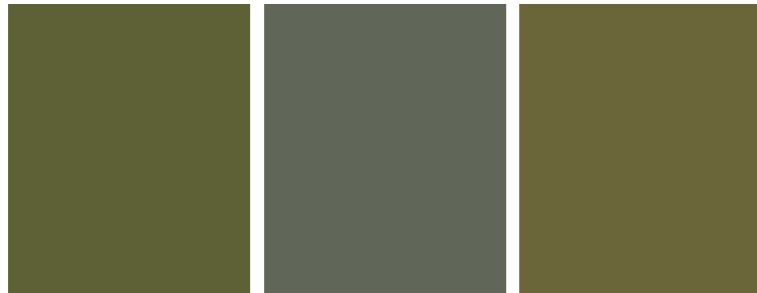
Det gemensamma trädäcket i grånat trä möter det naturliga landskapet.



Balkongerna och detaljer utformas i mässing.

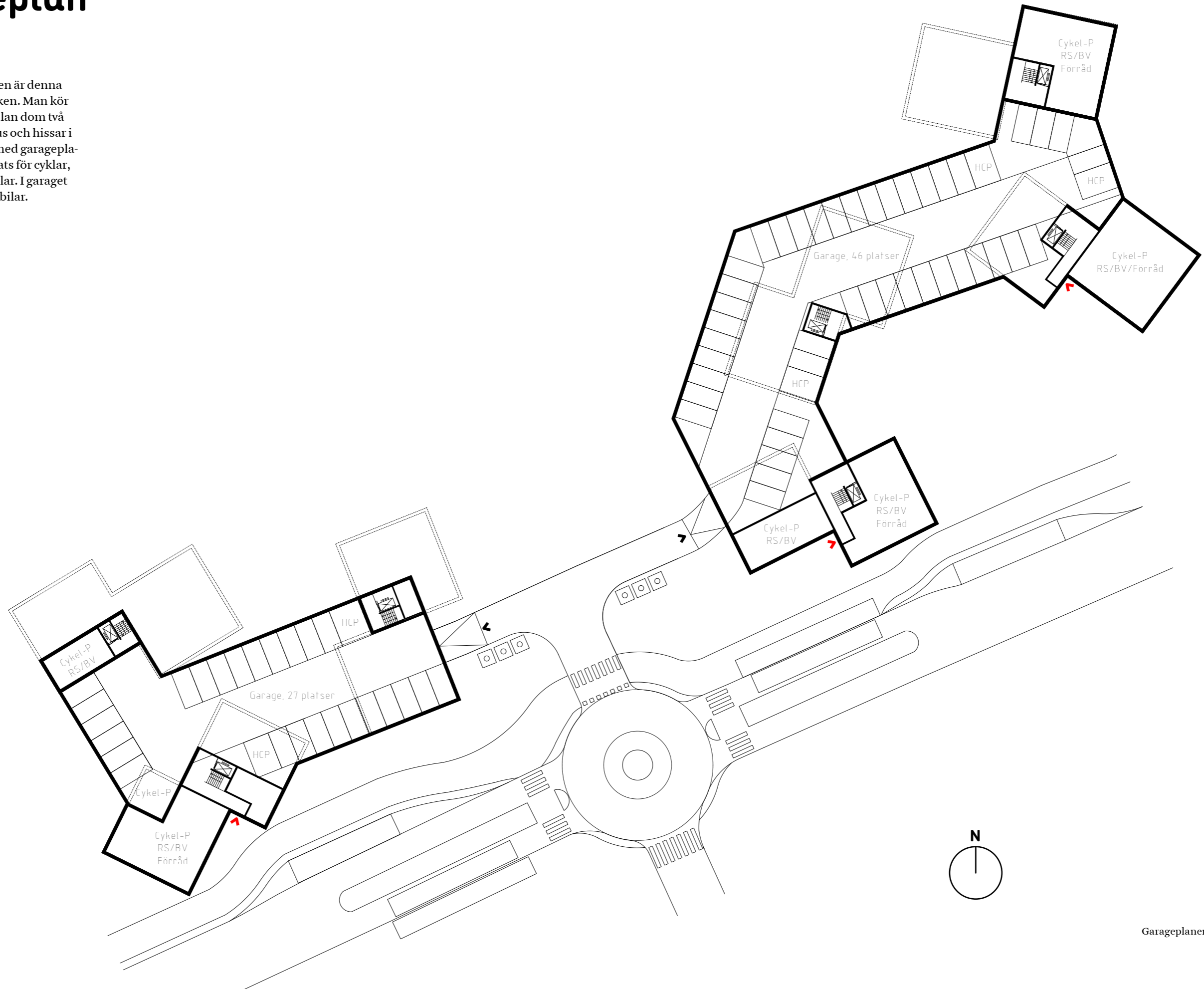
# Färgskala

Den gröna färgskalan dominerar kvarteren. Fönsterramar hanteras i en naturlig träkulör. Balkongerna i mässing blir identitetskapande element som ljuser upp bland träden.



# Garageplan

För att dölja parkeringen är denna placerad under trädäcken. Man kör in under trädäcket mellan dom två kvarteren. Alla trapphus och hissar i kvarteret har kontakt med garageplanet. Här finns också plats för cyklar, barnvagnar och rullstolar. I garaget finns plats för drygt 70 bilar.



# Typplan

De sju byggnaderna består av två olika hustyper. Detta för att anpassa planerna efter buller. Mindre lägenheter under 35m<sup>2</sup> placeras utmed bullerutsatta fasader. Större lägenheter är genomgående med hälften av rummen mot tysta sidor med plats för sovrumsområde som vänder sig bort från buller. Husen innehåller allt från kompakta ettor till välplanerade fyror. Trappor/hissar samt korridorer ligger utmed fasaden så att dessa blir ljusa.

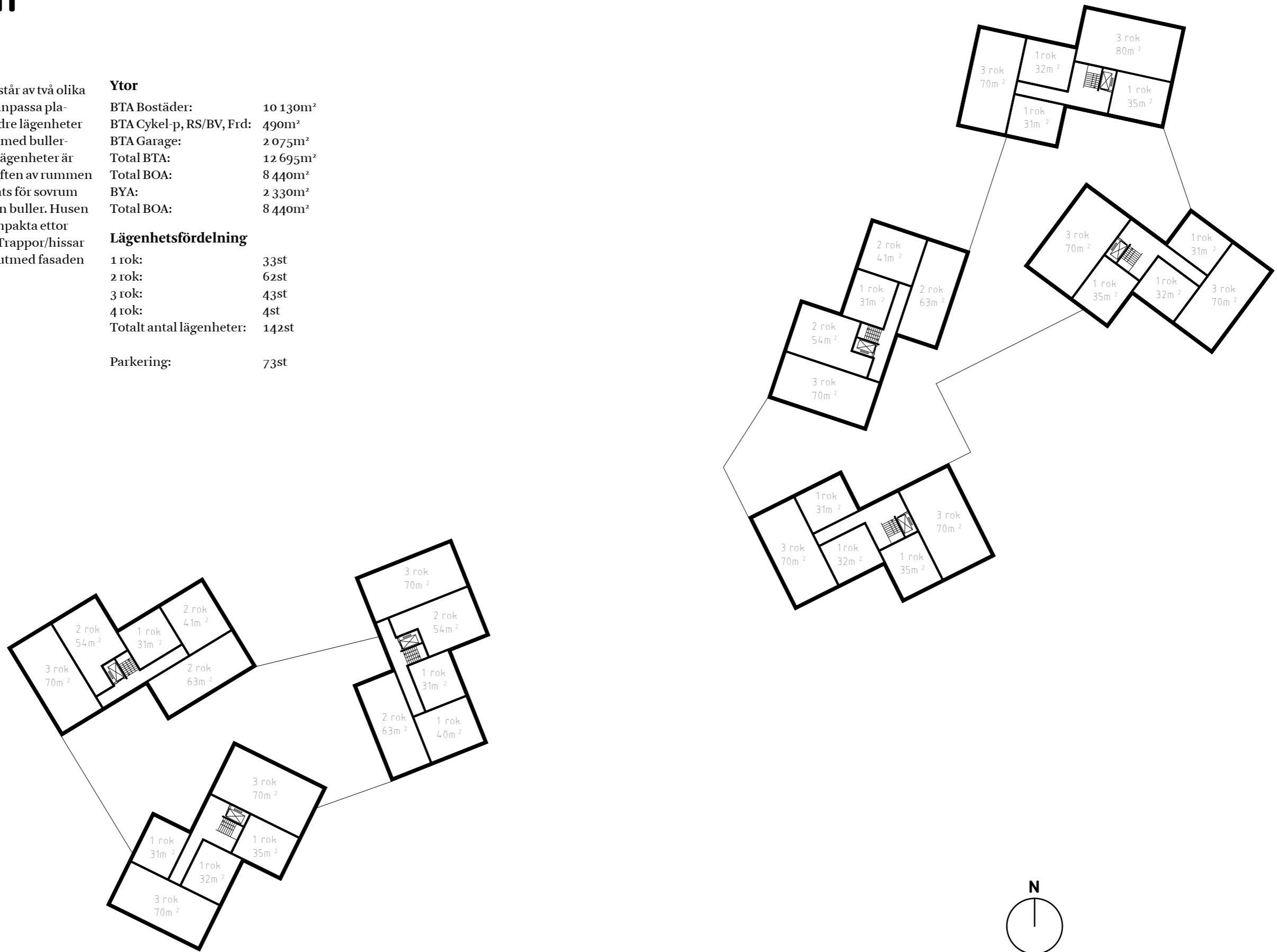
## Ytor

BTA Bostäder:	10 130m <sup>2</sup>
BTA Cykel-p, RS/BV, Frd:	490m <sup>2</sup>
BTA Garage:	2 075m <sup>2</sup>
Total BTA:	12 695m <sup>2</sup>
Total BOA:	8 440m <sup>2</sup>
BYA:	2 330m <sup>2</sup>
Total BOA:	8 440m <sup>2</sup>

## Lägenhetsfördelning

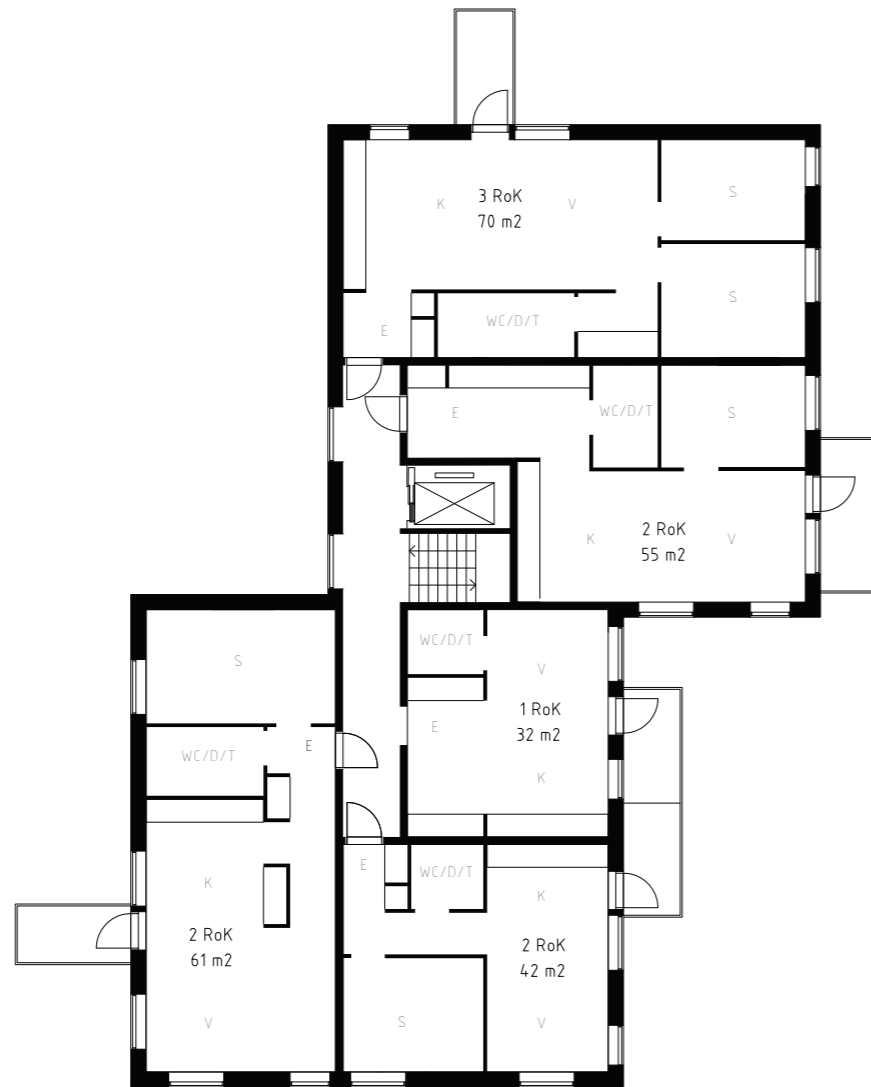
1 rok:	33st
2 rok:	62st
3 rok:	43st
4 rok:	4st
Totalt antal lägenheter:	142st

Parkering:	73st
------------	------

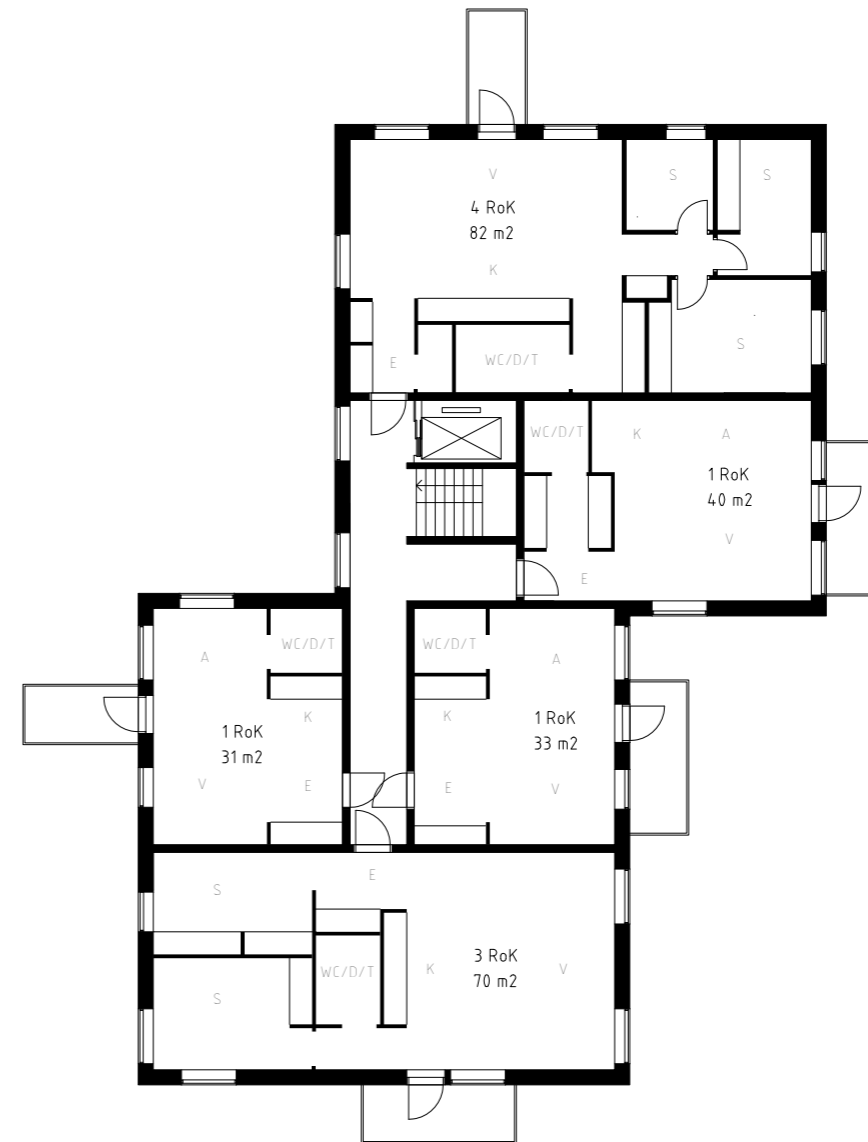


# Typplaner

Nedan visas exempel på hur de två hustyperna kan möbleras och utformas. Här syns hur större fyror på drygt 80m<sup>2</sup> som fungerar utmärkt för den unga barnfamiljen, kan samsas med ettor på runt 30m<sup>2</sup> som kan hyras ut till studerande eller fungera som instegslägenheter för unga.



Hustyp A



Hustyp B

# Solstudier

Mar.

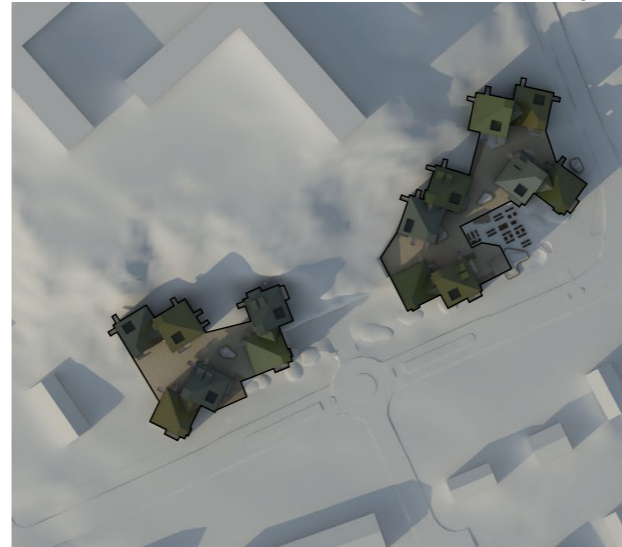
09:00



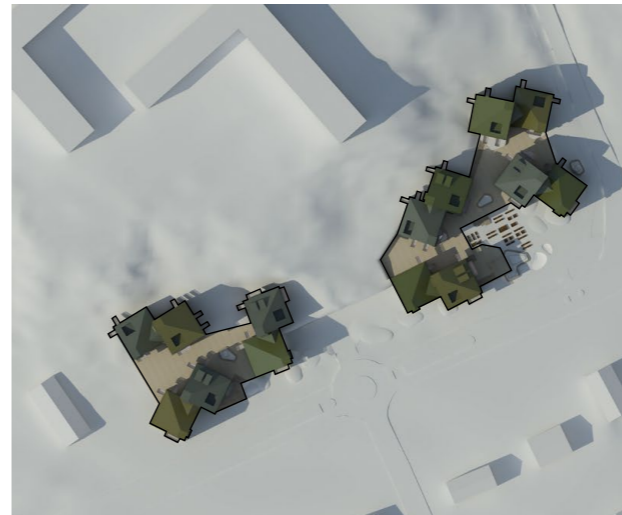
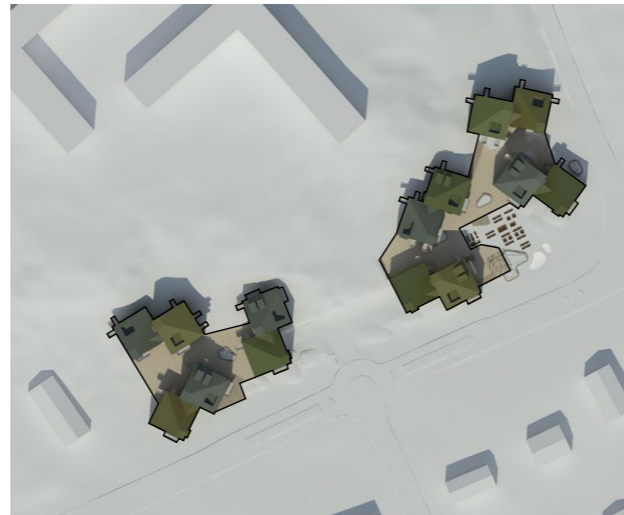
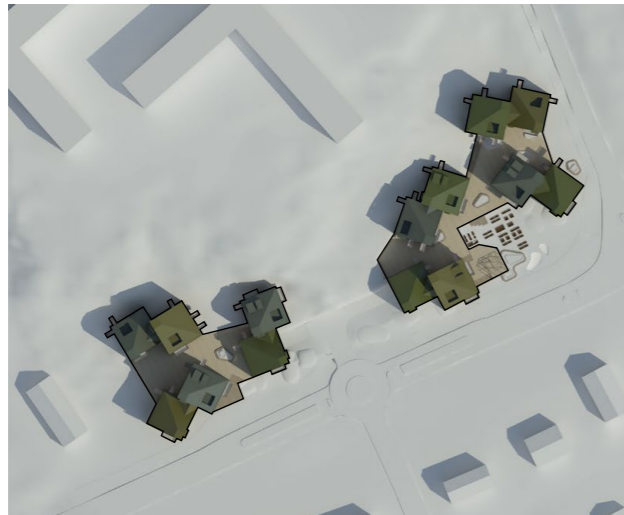
12:00



15:00



Jun.



Sep.

