



Tölö Ängar



Miljö- och kvalitetsprogram
för DP no 1





Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Landskap, natur och kulturvärden	6
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Kvarteren	14
Husen.....	18
Detaljplanens illustration och sektioner	22

Inledning

Tölö Ängar ligger i Kungsbacka kommun, 3 mil söder om Göteborg. Området är beläget i en södersluttning och är en del i en dalgång som till största del nyttjats för jordbruk.

Det aktuella området ligger i stadens utkant och gränsar sålunda mellan stad och land.

Omlandet är variationsrikt och består av såväl befintlig bebyggelse, Tölö kyrka, Forsgårdens golfbana som naturområden.

Närhet till skolor, infrastruktur, fritids, service och naturförutsättningarna är mycket goda.

Det startade med ett övergripande miljö- och kvalitetsprogram...

Under våren 2001 antogs ett övergripande miljö- och kvalitetsprogram för en del av Kungsbacka kommuns fördjupande översiktsplan redovisat som utbyggnadsområde för ca 800-1000 bostäder. Hela området kommer att planläggas och bebyggas i etapper under 10-20 år. Det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet togs fram för samordning av och styrning av utbyggnads-etapperna.

Det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet har till syfte att fungera som bas för att skapa en stadsdel med egen identitet och god kvalitet.

Det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet ligger till grund för efterföljande miljö- och kvalitetsprogram som ska tas fram för varje detaljplan.

Övergripande vision och riktlinjer för området gäller sålunda för detta miljö- och kvalitetsprogram;

- Att utifrån platsens förutsättningar, skapa en *egen identitet* för området Tölö Ängar
- Att framhäva vikten av *mötesplatser* och ge plats åt de sociala frågorna; trygghet, trivsel, identitet och funktion
- Att skapa förutsättningar för rekreation genom närhet till *natur*, kultur och *grönska*
- Att skapa en resurssnål och *miljöanpassad* stadsdel med hög *kvalité*
- Att med god *estetik* skapa förutsättningar för *sinnlighet*, *mångfald*, *upplevelser* och *möjligheter* att känna *tillhörighet* till sin omgivning och trivsel i sin boendemiljö
- Att skapa flexibilitet över tiden och ge utrymme för olika livsstilar och trender inom bostadsbyggande



För den aktuella detaljplanen gäller dessutom gestaltningsmässigt;

Själ/identitet; En vår tids trädgårdsstad där man känner kontakten med småstaden och har utblickar mot kyrkan och golfbanan

Täthet; Tätast av de tre områdena. Bebyggelsen är i huvudsak två våningar men även en eller tre i delar där det har en gestaltningsmässig poäng

Struktur; Det är distinkta visuella gränser mellan olika vistelsezoner. Tydliga gaturum. Gröna trädgårdar. Förebilder är Bo01's plan med vinklade byggnader som ger gränder och torg

Byggnaders karaktär: Moderna hus, i trä eller puts, med enkla och välgestaltade fasader

...och fortsatte med ett parallellt uppdrag

Under våren år 2001 genomfördes ett parallellt uppdrag på uppdrag av Skanska Nya Hem Göteborg för bolagets mark inom Tölö 5:3 och 4:13. Idén som valdes byggde på trädgårdsstadens ideal med utgångspunkt i landskapet.

Miljö- och kvalitetsprogrammets roll i byggprocessen

I detta program redovisas tankar och ambitioner som varit styrande i områdets planering och utformning i de tidigaste skedena. Målet är att beskriva intentioner och riktlinjer för efterföljande skeden i byggprocessen.

Förutom detta program ska byggherren säkra miljö- och kvalitetsaspekter genom ett fullgott ledningssystem samt policy för dessa aspekter.

I samband med att exploateringsavtal tecknas ska kommunen försäkra sig om att exploatören fullföljer ambitionerna i respektive miljö- och kvalitetsprogram. I exploateringsavtalet skriver man in att detaljplanens miljö- och kvalitetsprogram skall fungera som en bas och inriktning för utförandet av anläggningarna inom området. Det utgör en viktig ambition för stadsdelens gestaltning.

Kraven i programmet blir en del i granskningsunderlaget och ger bygglovarkitekt och byggnadsnämnd stöd för att hävda kvaliteter.



Landskap, natur och kulturvärden

Historiska spår

Genom historien har området förändrats och kommer att fortsätta att förändras.

Tanken är att de spår olika tider lämnat ska kunna skina igenom i den nya strukturen. Stora träd, stengärdesgårdar, stensättning, diken etc. skall användas som gestaltande element och bevaras.

Landskapskvaliteter och naturvärden att ta till vara

Landskapets skala, gränser, landmärken och utblickar ger övergripande ramen för området. Dessa element måste värnas och kan nyttjas gestaltsmässigt.

Det är viktigt att bebyggelsen känner det stora landskapsrummet, dvs att det ges möjlighet till utblickar över kyrkan och dalgången.

Även landskapsrummets gränser upplevs genom att skapa kontakt, dvs ge stor del av bebyggelsen direkt kontakt med intilliggande grönområden i form av skog, äng och natur.



Bilderna visar planens huvuddrag den centrala parken, delarna av naturkaraktär och landskapsparken

Detaljplanens huvuddrag

I enlighet med det övergripande miljö- och kvalitetsprogrammet karaktäriseras planen av stadsmässighet i såväl täthet, struktur, skala och arkitektur.

Den moderna trädgårdsstaden är uppbyggd kring en *central park* med huvudgata efter landskapets riktningar och topografi. Utifrån denna gata har kvarter placerats utifrån platsens *naturliga förutsättningar*.

Området annonserar sig främst mot Tölöleden med en *landskapspark* och tvärställda huskroppar.

Bebyggelse, gator och grönområden skall harmoniera med respektive delområdes karaktär.

Entrépartiet är utformad i en svag bågeform ut mot Hällingsjövägen och ger bostäderna utsikt över det öppna landskapet. Stor vikt läggs på grönområden och hantering av dagvattnet.

En trädgårdsstad karaktäriseras av gaturum och gröna platsbildningar. Den klippta häcken är ett signum och markerar tydligt gränsen mellan de allmänna ytorna och kvarteren.

Gator och platsbildningar i Tölö Ängar utförs enligt sektioner och planbild i detaljplanen och är därmed juridiskt bindande. Se sid 26-27.

Generellt ger gatornas utformning fartdämpande effekt.

Husens skala bör vara mellan 1-3 våningar och en blandning av hustyper är viktigt.



Centrala parken och huvudgata

Områdets centralt liggande park delas upp i flera sekvenser, där stråk och vistelseytor för möten samt olika aktiviteter inryms.

Den gröna huvudgatan ringlar runt det centrala parkstråk som hela bebyggelsen utgår ifrån. Detta stråk är uppbyggt som en serie av rum med olika karaktär och funktion. Den västra huvudgatan har samma standard och karaktär som den östra, parallellt med det centrala stråket.

Entrérummet, från Hällingsjövägen, ges en friare utformning med h a träd med friväxande form placerade oregelbundet på båda sidor av gatan. Man skall uppleva att vägen går i parken, dvs att vägen är en del av parken. Häcken utgör en gräns till bostädernas trädgårdar. Husen utgör parkrummets väggar.

Rummets konvergerande form skall starta redan vid Hällingsjövägen, exempelvis med växter eller belysning.

Parken gestaltas med stora träd som bildar stommen i det gröna. Den norra och södra delen ges en organisk karaktär med slingrande, smal, grusad gång och gräsmattor. Små rum skall bildas i det större parkrummet, exempelvis berså eller annat.



Den mittersta delen som är något smalare utformas strikt, raka stråk med trädrader, sittplatser och en ränn-dal för dagvattnet. Hela parken ska ha en ordnad utformning. Vattenstråkets utformning varieras dels genom en öppen vattenyta med stensättningar och vegetation, dels genom skålformade gräsytor med en slingrande vattenfåra, ev trappning.

Exempel:

Träd utmed entrégatan:	<i>Sorbus decora</i> , praktrönn
Huvudgata:	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland', smalkronig lönn, <i>Tilia cordata</i> 'Rancho', smalkronig lind
Häck:	<i>Fagus sylvatica</i> – bok <i>Carpinus betulus</i> – avenbok



Grupp av fruktträd



Vildäng med möbler

Fingrarna – av naturkaraktär

Uti från dessa samlande rum går de små bostadsgatorna som fingrar ut mot naturen och bildar traditionella bostadskvarter. Vändplaner skall undvikas. Istället avslutas varje gata med en platsbildning. Dessa platser smyckas med naturliga förutsättningar eller möbler.

Vissa gator har naturen i fonden medan andra slingrar sig runt berghällar. Andra skapar en liten grön platsbildning med stöd av husens placering.

Största hänsyn tas till befintlig vegetation och andra element värda att spara som fornminnen, gärdesgårdar, fruktträd, hållar etc.

Grönområdena mellan bebyggelsegrupperna karakteriseras av öppen ängsmark, där vissa partier utgörs av fruktlundar som omgärdas av häckar eller låga staket. Dessa delar upp det öppna landskapet och skapar rum.

En vildäng utgör en slags frihet, under ansvar, för att bli riktigt luftig och blommig. Ofta behöver ängen också en strikt detalj som en t ex en bänk för att framstå som ännu vildare.

Ett lågt staket med grind runt gruppen av fruktträd utgör här ett bra komplement för att framhäva ängen. Här finns det även plats för en ordnad lekplats, för yngre barn.



Runt kullen – av naturkaraktär

Kullen ska dominera över bebyggelsen och vara tillgänglig. Naturmarken bibehålls och vid kullens sydvästra del ordnas lek för barn. Lekutrustningen placeras fritt i terrängen och ska vara av naturmaterial och med en färgsättning som passar in i naturkaraktären. Generellt för lekplatserna gäller att undvika växtmaterial som är starkt allergiframkallande.



Mötet med befintlig bebyggelse

Det nordvästra området som gränsar till befintlig bebyggelse består av en slänt. Även här låter man blommande träd markera områdesgränsen. En fri gruppering av träd är att föredra och slänten täcks av en lågväxande buskvegetation med naturkaraktär samt med inslag av buskträd. En brynzon som ur natursynpunkt är värdefull som skydd åt bl a småfåglar.

Exempel:

Träd

Prunus cerasus - surkörsbär

Prunus cerasifera - plommonkörsbär

Buskar, låga

Genista tinctoria - färgginst

Viburnum opulus 'Nanum' – dvärgolvon

Buskar, höga

Aronia melanocharpa – svartaronia

Cornus mas – körsbärskornell

Euonymus europaeus - benved





Landskapspark vid Hällingsjövägen och Tölöleden

Zonen mellan Hällingsjövägen och bebyggelsen utgörs av en homogen struktur, ett halvöppet landskap där spridda trädgångar av flerstammiga träd etableras. Där utrymme finns formas låga kullar för att ge en lätt böljande karaktär åt det långsträckt stråket. Fria utblickar ska finnas, från bebyggelsen söderut över golfbanan.

På sikt skapas möjlighet för en öppen vattenyta i den västra delen och i nordväst ges kullarna en tydligare utformning. Den befintliga vallen utmed Tölöleden omformas och kompletteras med träd.

Exempel:

Flerstammiga träd

Prunus avium – fågelbär

Prunus padus – hägg

Sorbus aucuparia – rönn

Salix lucida – glanspil

Salix alba 'Tristis', hängpil





Områdets "avslut/början"

En ridå med vitblommande träd markerar avslutningen på området, mot det öppna kulturlandskapet. Trädraden ger i nästa utbyggnads etapp en vacker indelning av angränsande kvarter.

Exempel:

Träd

Prunus cerasus - surkörsbär

Prunus cerasifera - plommonkörsbär



Utblickar

En ambition skall vara att ge flertalet av husen möjlighet till utblickar över omlandet, som kyrkan, golfbanan eller skog/natur. Detta kan uppfyllas i en arkitektur med exempelvis takterasser, ”hättor”, frontespiser, kupor eller fönster.



Bakgårdarna i Kottby, Finland



Bakgårdarna

Parkering

Bilarna får i de flesta fall plats på tomten. Dessutom utformas gemensamma parkeringsytor som grusade organiskt formade rum som införlivas i allmänningarna på husens ”bakgård”. Besöksparkeringar ryms längs gatorna som brukligt är i trädgårdsstaden. Enstaka huslängor som ligger mellan gata och park får sin parkering i ”lider”.

Samlade parkeringsytor utförs i grus, ej asfalt, för att ge ett mjukt intryck och för att infiltrera dagvatten. Samlade parkeringar i kvartershörn får ej förekomma eftersom de löser upp kvartersformens tydlighet.

Grönytan vid parkeringarna i det östra kvarter med bakgårdar ges en naturkaraktär som knyter an till den befintliga vegetationen. Plats för småbarnslek ges och en gångstig leder utmed det befintliga brynet.



Markmaterial

Gatorna och gångbanorna utmed dessa beläggs med asfalt. Grus används till de övriga gångstråken, genom parken och de som sträcker sig mellan husen och ut i naturområdena. Grusyta och plantering avskiljs med ett kantstöd. Detta gäller ej på "bakgårdarna".

Intill den hårdgjorda rännan kan smågatsten, eventuellt betongsten, sättas. Om betongmarksten/plattor används i området begränsas storlek och färg för att undvika allt för "oroliga" ytor.

Skötselprogram

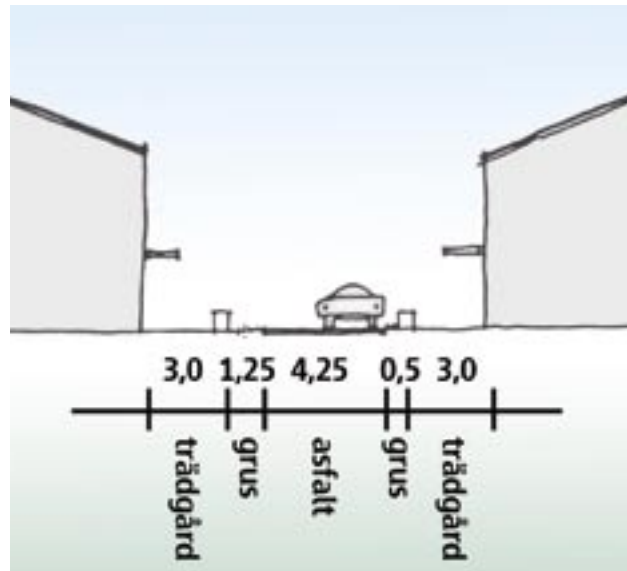
För de olika parkstråken tas skötselprogram fram. De olika karaktärerna innebär varierande insatser när det gäller skötsel. Ängsmarken är en extensiv yta, där det räcker med att slå gräset två gånger per år. Landskapsparken närmast Tölöleden och Hällingsjövägen och vegetationsridån (avslutet) kräver större insatser vid etablering och därefter samlade insatser med några års mellanrum, medan den centrala parken kräver en intensiv och kontinuerlig skötsel.

Etapputbyggnad - grönska - strategi

För att på ett tidigt stadium få en inbjudande bild av området och en bra etablering av växtmaterialet och hantering av dagvatten ska man vid igångsättandet av byggnationen påbörja markarbetena för landskaps-parken utmed Hällingsjövägen och centrala parken näst därefter.

För ängsmarken gäller att spara befintlig vegetation i så stor utsträckning som möjligt samt att ta av matjord som i sin tur kan användas för planteringsytor inom området. Även fruktlundarna planteras för att få en bra etablering innan de boende börjar nyttja grönområdena. Detta innebär att en grön stomme inramar hela bostadsområdet.

Det är viktigt att hänsyn tas till grönområdena när man väljer plats för tillfälliga uppställningytor för maskiner och byggmaterial. Kompaktering av jord samt oljespill och rester av byggmaterial i markskiktet ger dåliga förutsättningar för en god växtmiljö.



Kvarteren

Bebyggelseplacering

Husgrupper placeras i ett fast och konsekvent måttförhållande till gatan (se respektive gatusektion). Detta ger tydliga och för trädgårdsstaden karaktäristiska gaturum.

Husen vetter med sina entréer mot den offentliga gatan, medan baksidan oftast har en privat del med trädgårdar. Trädgårdarna möter allmän mark av orörd karaktär – ängsmark, skog, hållar och kullar.

Nivåskillnader mellan hus och gaturummet tas upp med socklar. Uppfyllnader med slänter får ej förekomma. Åt gårdssidan råder frihet att ta upp nivåskillnader på olika lämpliga sätt.

Kvartersgatorna

Gatan utformas med beläggning av grus på ömse sidor av den asfaltsbelagda körbanan. Tomtgränsen markeras på båda sidor med klippta häckar (se sektion). Detta för att hålla en naturtrogen, enkel karaktär.

Gatan som går parallellt med Hällingsjövägen och delvis Tölöleden skiljer sig från övriga kvartersgator då den har en enkelsidig trädallé. Som alla övriga gator utförs sektioner och planbild enligt de angivna i detaljplanen.



Stram grind

Olika gränser/möten mellan egna tomten, gränd, gata resp. grönstråk

- Klippta häckar skall tydliggöra gränsen mellan den offentliga gatan och den privata trädgården.
- Även i samtliga tomtgränser mellan husen *bör* klippta häckar planteras.
- Tomtgränserna mellan husen, runt kullen *skall* planteras med klippta häckar.
- Gränsen mellan landskapsparken och privata tomter skall avgränsas med låga, friväxande, vitblommiga häckar.
- De tomter som vetter mot en bakgård avgränsas med något högre friväxande häck, exempelvis syren.
- Öppningar i häckar får ej vara bredare än 3 meter för att kvartersgränsens tydlighet ej skall gå förlorad.
- Gränderna som leder till bakgårdarna och smygstigarna till ängarna, Klippebergen samt kullen skall kantas av klippta häckar.

- Gränsen mellan privat tomt/äng samt privat tomt/kullen skall uppföras med en låg friväxande häck om så naturen tillåter. Naturförutsättningarna skall få styra.

Exempel:

*Philadelphus x lemoinei 'Dame Blanche',
småblommig schersmin
Deutzia gracilis, bruddeutzia
Spirea betulifolia, björkspirea*

Eventuella staket får endast placeras på insidan av häcken, dvs i så fall ihop med planteringar så att det gröna intrycket blir dominerande.

Grindar mot huvudgatan skall anordnas. De skall ha ett stramt och enhetligt uttryck. En enklare grind finns även där man inhägnar fruktträden och kanske som en markering från tomten till bakgården med parkeringar i det östra kvarteret. Om grindar uppförs på annan plats skall dessa samordnas gatuvis eller kvartersvis.



Egna tomten

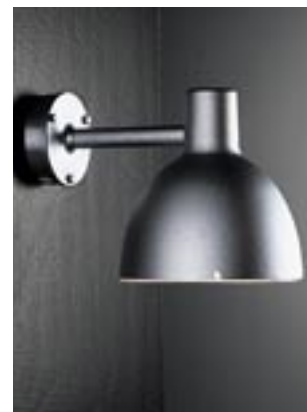
Någon del av den egna tomten skall utformas så att den upplevs som fullständigt privat, att finna en plats för paus och ensamhet. Exempelvis kan delar av uteplatser behövas skärmis av. Detta skall då göras enhetligt och harmoniera med husens arkitektur och uttryck.

Andra delar av tomten kommer att upplevas halvpri-vata, exempelvis trädgården mot gatan där man kan välja om man vill påta i sin trädgård eller prata med grannen. Flertalet av tomterna skall ha en sida som vetter mot något grönområde, ex park, skog, natur-/ängsmark.

Belysning

Belysningen är mycket viktig i de offentliga rummen. Belysningsstolpar placeras konsekvent i linje med träd-alléerna. Vid centrala parkrummet kompletteras belysningen av på husen vägghängda armaturer som därmed förtydligar detta stadsrums form. Gatu- och väggbelysning skall ha samma uttryck.

I gränderna ska hänsyn tas till bostäderna så att dessa inte bländas. Effektbelysning placeras vid damm och vid träden i parken, för att framhäva dessa då det är mörkt. Stolpar och armaturer bör ha en enkel och stram utformning för att väl smälta in i miljön. De skall dessutom harmoniera med grindarna.

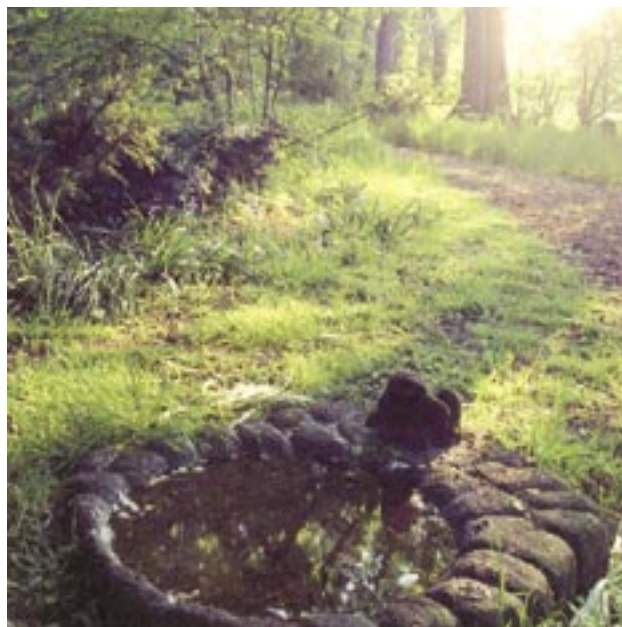




Möbler

Utemöbler anpassas till funktion och miljö. Var, när och hur vill man sitta? Möbelen utgör också en markering av en plats, en punkt, genom sin form och färg.

I trädgårdsstaden med sin prunkande grönska och organiska struktur, kan man med fördel välja en stram soffa, som står som en mörk elegant gräns mellan trädskugga och ängsljus. Soffan/bänken, har sin givna plats i parkstråket men även i ängsområdet berikar den miljön, både visuellt och fysiskt.



Skyltning

Skyltning ska ske sparsamt, samordnas och sätts upp i så stor utsträckning som möjligt i anslutning till t ex belysningsstolpar eller samordnas med andra skyltar, detta för att minimera övermöblering av gaturummet.

Skylden ska vägleda och inte förvilla genom för mycket information.

Dagvatten inom kvarteret

Dagvattnet skall så långt möjligt göras synligt.





Husen

Bebyggelsen skall harmoniera med respektive delområdes karaktär; redan angivna centrala parken, landskapsparken och naturområdena. Helheten skall ge känslan av att staden växer ut med en ny stadsdel. Området skall få en egen identitet.

Detta genomförs med medel som färg, form/uttryck eller material i väl avvägd kombination.

Komplementbyggnader och skärmar skall användas som ett aktivt gestaltningselement.

Form/Uttryck

Bebyggelsen håller en måttlig skala som står i relation till den omgivande 2-vånings bebyggelsen och knyta an till småstadsbebyggelse.

Arkitekturen ska ha ett modernt, i huvudsak stadsmässigt uttryck när det gäller helhet, fönstersättning, materialmöten och detaljutformning.

Skorstenar görs utan undantag till en prydnad och ges arkitektonisk omsorg.

Fasadmaterial

Fasaderna utformas av trä, tegel eller puts. Entrépartier eller tydligt urskiljbara burspråk/kupor av avvikande material/paneltyp kan ge karaktär åt byggnaderna.

Inspirationsbild



Inspirationsbild



Inspirationsbild





Fasadfärg

Färgsättningen ska bidra till att förtydliga områdets olika delar och därigenom förstärka orienterbarheten.

Centrala parken. Bebyggelsen mot det centrala parkrummet skall framhäva det gröna. Dessa fasader har övervägande ljusa kulörer (ej pasteller) med entréer- eller fasadpartier i avvikande kulör och/eller material. Samma bebyggelses fasaderna som inte vetter mot parken får en färgsättning i enlighet med hus mot ”naturpark”.

Hus mot ”naturpark.” Bebyggelse i samband med naturpartier; skog, äng, häll eller kulle får en färgsättning anpassad till naturen, dvs betydligt större andel ex dovare/mustigare.



Hus mot Landskapsparken. Fasaderna mot Hällingsjövägen och Tölöleden skall ha en färgsättning som harmonierar med landskapsparken och annonsera området.

Fasaderna mot Hällingsjövägen närmast entrén till centrala parken skall kontrastera mot färgsättningen i centrala parken.

Tak färg och material

Upplevelsen av att taken ger ett stort monotont sjok i landskapsbilden skall undvikas. För hela området skall taken varieras i 2-3 olika takkombinationer av material och färg. En stadsmässighet och variation, där lätthet och enkelhet eftersträvs i val av takmaterial. Exempel kan vara plåt, papp, lertegel eller sedum. Exempel på takfärger kan vara grå, svart, röd.

Taksäkerhet som räcken, stegar, fästen m m, luckor, etc inmålas i takets färg för att ej dominera taklandskapet.



Riktlinjer miljö

I förverkligandet av detaljplanen skall man sträva efter att hushålla med naturresurser.

I arbetet med att skapa Tölö Ängar skall det därför vara en självklarhet att utvärdera hur arbetet påverkar miljön, likväl som övriga aspekter som teknik och ekonomi.

Miljöanpassade byggmaterial och kemikalier skall prioriteras.

Förnybara byggmaterial, möjliga att återanvända eller att återvinna skall prioriteras.

Avfallshantering

Husen skall utrustas med möjlighet till källsortering. Andelen byggavfall till deponi skall minimeras.

Vatten och avlopp

Vattensnål teknik kan nyttjas.

Energi

Energibehovet för uppvärmning ska minimeras.



Förskolan

En skolmiljö ska inspirera och aktivera barnen och de vuxna som vistas här. En variationsrik, halvvild trädgårdskaraktär ger en grund för att bl a barnens motoriska färdighet utvecklas bra. Tölö förskola är väl placerad intill en naturmark som ger ett fint tillskott för barnens frirum.

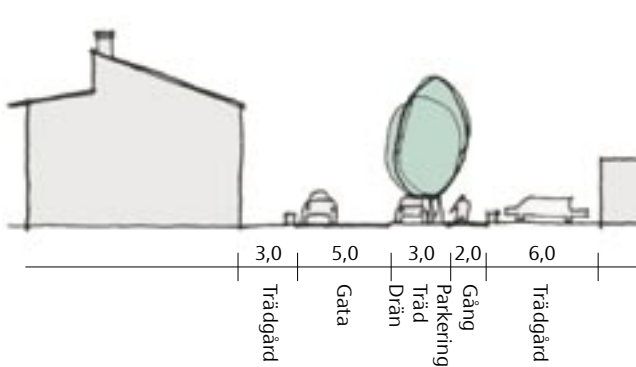
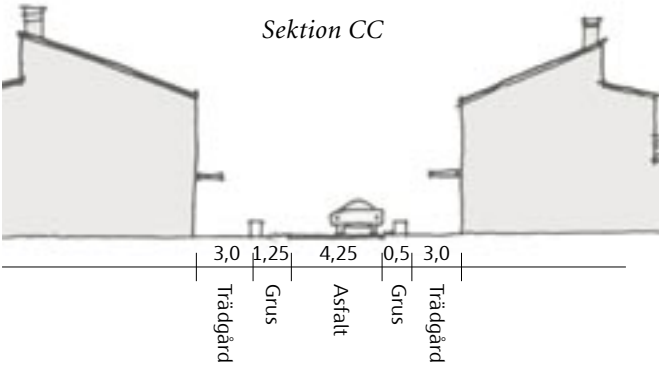
Byggnaden får gärna skapas i samspel och kontakt med naturen och skogen.

Den planerade utemiljön ges variation genom olika yt- och växtmaterial. Gräsmatta för bollspel samt hårdgjord slinga för t ex cykel och dylikt. Vegetationen ska vara tålig och robust, grenverk som tål att brytas. Lekredskap inpassas i vegetationen för att få spännande rumsbildningar och plats för odling ges.

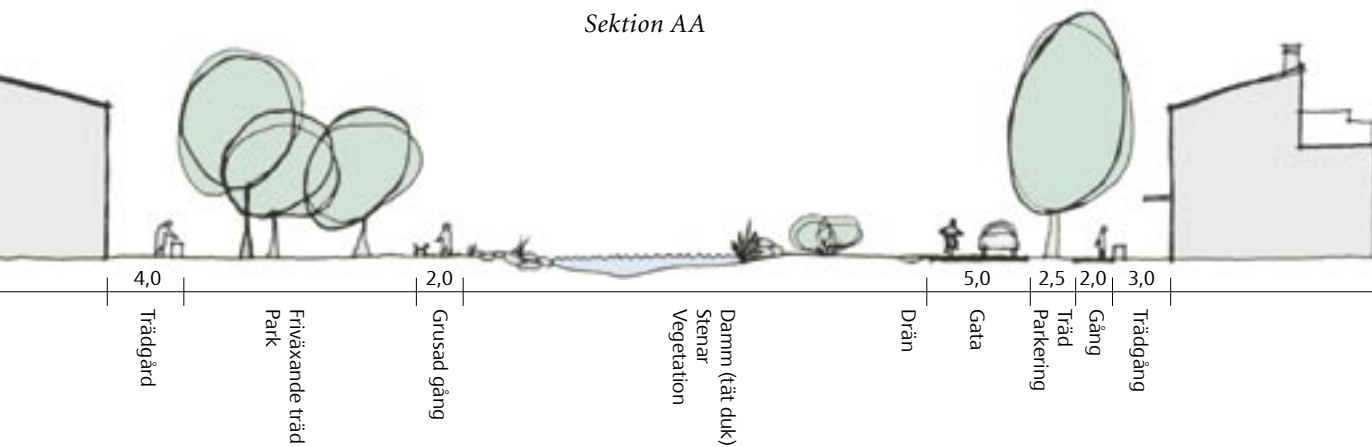
Exempel:

salix
Fläder (den icke giftiga varianten)
cornell

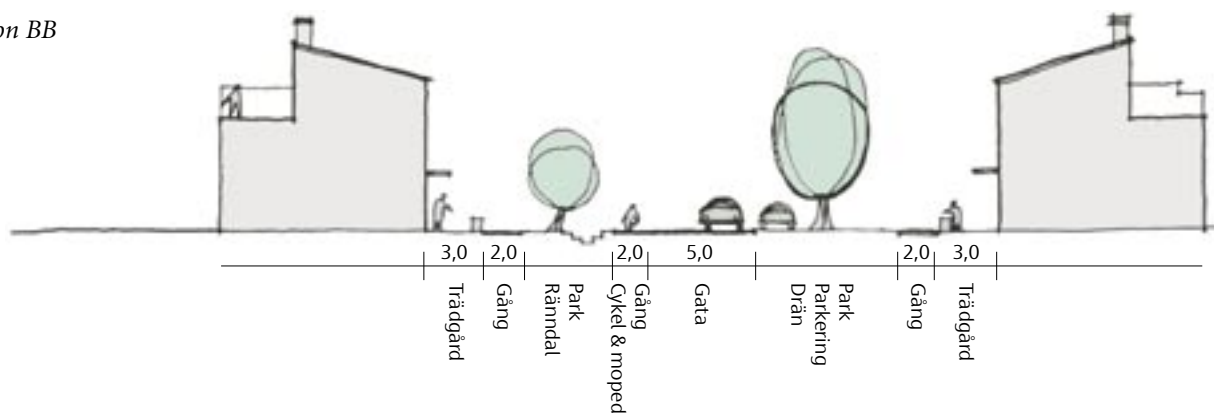
Sektioner



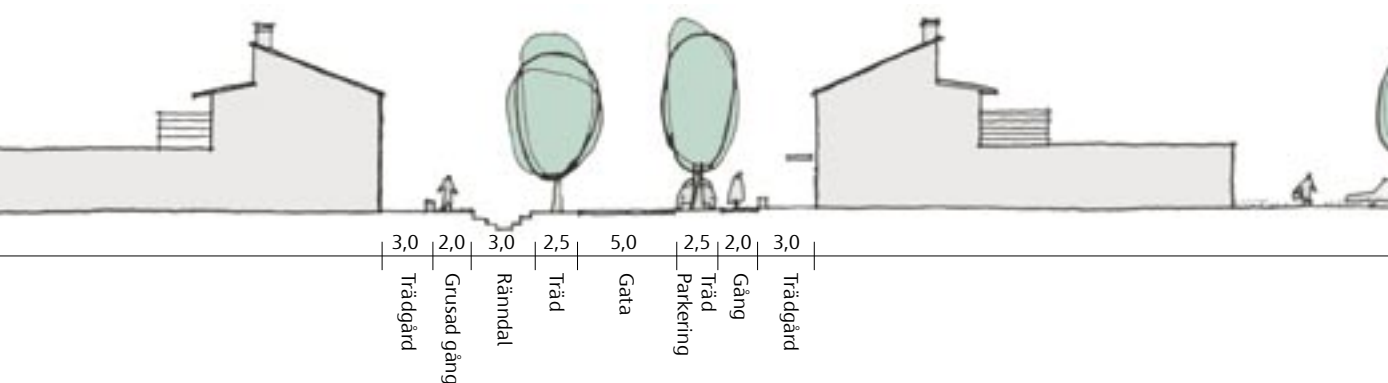
Sektion AA



Sektion BB



Sektion DD





Skanska Nya Hem
405 18 Göteborg Besök Lilla Bommen
Tel 031-771 10 00 Fax 031-15 98 55
www.skanska.se/nyahem

SKANSKA