

El

Planprogrammets förslag

Den nya bebyggelsen med huvudparten bostäder kommer att kräva ytterligare en transformatorstation i mitten av området. Befintliga transformatorstationer kommer att behöva flyttas. Den västra stationen bör även efter flytt vara belägen i närheten av kvarteret Amatören i väster.

Befintliga förhållanden

Området är idag väl försörjt med elkraft. Ledningar finns i de större gatorna, ett par ledningar korsar även grönområdet. Dagens elbehov täcks av två befintliga transformatorstationer inom området. Den östra stationen är av äldre modell och matar bland annat butiksbyggnaden Priso öster om Östgötagatan. Den västra stationen är av modernare modell.

Tele och optoledningar

Planprogrammets förslag

Utbyggnad av tele- och optoledningar utreds i detaljplaneskedet.

Befintliga förhållanden

TeliaSonera har ledningar samt teleskåp i området. De har två skåp längs västra delen av Mellangatan samt ett skåp inom befintlig parkmark och då i ett läge nordost om Tönsbergsgatan.

Branddamm

Planprogrammets förslag

Dammen kan tömmas på vatten och rivas alternativt byggas över. För att utreda om dammen har innehållit oönskade ämnen som har läckt ut till omgivande mark kan det behövas en markundersökning.

Om beslut om rivning av branddammen fattas skall Räddningstjänsten meddelas och dammen tas bort ur registret.

Befintliga förhållanden

I östra delen av området finns en branddamm som syftade till höjd beredskap och byggdes på 1970-talet. Branddammarna i städerna har varit en kommunal angelägenhet och inte Räddningsverkets. Den aktuella dammen är

11 x 4 meter och byggd av betong.

Avfall

Planprogrammets förslag

Avfallshanteringen bör lösas övergripande för området eller för varje kvarter. En god och säker arbets- och boendemiljö skall eftersträvas vid utvecklingen av avfallshanteringen inom området.

I samband med detaljplanearbetet för de olika kvarteren eller utbyggnadsetapperna skall frågan om gemensam övergripande avfallshantering studeras i samråd med Tekniska Verken.

Befintliga förhållanden

Avfallshanteringen i området sker enskilt idag.



Nedkastningsluckor för sopsug, Hammarby Sjöstad

GESTALTNINGS- OCH KVALITETSRIKTLINJER

INLEDNING

Planering och genomförande av ett projekt av den här omfattningen sträcker sig över lång tid. Ett antal arkitekter, exploatörer och entreprenörer kommer att vara inblandade i projektet. Målsättningen är att flera olika förslagsställare skall delta i processen med att ta fram underlag för utformning av området.

Området kommer att byggas ut i flera etapper under en längre tidsperiod. Det är därför viktigt att kunna anpassa områdets innehåll och utformning till aktuell efterfrågan på bostäder och lokaler samtidigt som en del gemensamma riktlinjer för kvalitet och gestaltning genomsyrar projektet. Avsikten med detta avsnitt är att på en övergripande nivå visa principer avseende kvalitet och gestaltning i hela området och ge stöd för avväganden vid hantering av detaljplaner och bygglov. Avsnittet visar också frågeställningar att arbeta med i den fortsatta planeringen för att kunna skapa en varierad och levande stadsdel med genomgående goda kvaliteter och god gestaltning.

Vid upprättande av varje detaljplan i området skall det tas fram separerade kvalitets- och gestaltningsprogram eller avsnitt om detsamma som arbetas in i planbeskrivningen.

OMRÅDETS KARAKTÄR

Området skall ha karaktären av innerstaden och i sin utformning mot Industrigatan anpassas till dess skala.

Byggnader och kvarter utformas med den traditionella innerstaden som förebild men skall spegla vår tids karaktär.

ALLMÄN PLATSMARK, YTTRE MILJÖ

Gator

Gaturummen skall utformas enhetligt utifrån en gestaltningsidé för hela gatan. Hög kvalitet skall råda vid val av material och utformning. Utformning och beläggningar skall väljas så att gaturummens trafikuppgifter blir tydliga för alla trafikanter. Gaturummen skall utformas med beaktande av såväl synskadade som rörelsehindrades möjligheter till god tillgänglighet. Gatornas funktion görs tydliga genom proportioner, utformning och materialval. Allmän gatuparkering i form av kantstensparkering utförs där så är lämpligt. Kantstensparkering längs parallellgatan till Industrigatan och Slöjdgatan utformas med kombinationen 2 eller 4 bilplatser + 1 eller 2 träd.

Platsbildningar längs Slöjdgatan

Slöjdgatans möte med Gesällgatan och Mellangatan skall utformas som överkörbara



Dem "dansande tornen" i Fred och Ginger-byggnaden, Prag

GESTALTNINGS- OCH KVALITETSRIKTLINJER

platser eller torg. Detta leder till att det relativt långsträckta gaturummet delas upp i mindre fattbara sekvenser och bidrar till att skapa en lugn trafikmiljö med god framkomlighet och säkerhet för alla trafikanter. Slöjdgatan kommer att upplevas mer som en av stadens bostadsgator än som en matningsgata som den är idag.



Markmaterial och mönstersättning i gatumark, Prag

Torgbildning i öster

Den föreslagna torgplatsen i östra delen av Slöjdgatan blir en mötesplats för området och till viss del även hela stadsdelens invånare. Platsen är en knutpunkt i en korsning med flera anslutande gator, gång- och cykelvägsstråk och närhet till kollektivtrafikstråket. Torget är placerat i ett solbelyst och vältrafikerat läge



Torgplats i Frösunda, Solna kommun

med stora möjligheter att utformas för såväl torghandel, butiker och närservice som en mötesplats och samlingspunkt för boende. Platsbildningen består av gaturummen med körbanor för bilar och cyklister, plats för torghandel, fontän, sittplatser mm samt omgivande byggnader som här skall innehålla lokaler i bottenvåningen. Vid gestaltning och utformning av platsbildningen skall de olika beståndsdelarna sys samman till en helhet. Stor omtanke i gestaltning och utformning av platsen behövs för att skapa en plats som får förutsättningar att fungera för sitt ändamål.

Träd i gaturummet

Gaturummen inom området skall planteras med träd. Allmänna krav på träd i gatumiljö är att de skall vara luftföroreningståliga, torktåliga och klara av vägsalt. Det är också viktigt att beakta träd Kronornas framtida utbredning och att inte placera träd för nära fasader. De värdefulla träd som skall bevaras måste ges tillräckligt skydd under byggtiden.

Gatumöbler

Gaturummen kommer att innehålla en mängd föremål som soffor, papperskorgar, belysningsarmaturer, cykelställ, staket, stamskydd, elskåp mm. Dessa föremål skall ges en samordnad utformning, såväl beträffande formspråk och färgsättning som hur de placeras i gaturummet. Dessa kommer att arbetas in i kvalitetsprogrammet.

GESTALTNINGS- OCH KVALITETSRIKTLINJER



Karaktärsfull belysningsarmatur, Prag

Allmän park

Del av den öppna ytan söder om Slöjdgatan föreslås regleras som allmän platsmark för parkändamål. Parken föreslås i ett centralt läge i området och är avgränsad av befintliga och nya bostäder samt av Slöjdgatan. Här finns möjlighet att spara träden längs Slöjdgatan och berika området med lekplats, bollplan, sittplatser, gräsytor för rekreation och utevistelse samt kanske en grillplats. Parken skall vara ett tillskott för både nya och befintliga bostäder i Övre Vasastaden.



Bostadsgård i Hammarby Sjöstad



Park i Hammarby Sjöstad



Butik i bottenplan, Hammarby sjöstad

KVARTERSMARK

Bebyggelse

Kvarteren skall vara tydligt avgränsade mot angränsande gator, här avses både huvudgator, lokalgator och kvartersgator.

Kvarteren skall bebyggas med sluten/halvsluten bebyggelse.

Området skall mot norr och Industrigatan ha en sluten karaktär. Bebyggelsen utformas utan förgårdsmark. För att skapa en variation i stadsbilden bör delar av byggnadernas fasader mot Industrigatan ges förkroppningar och utformas med utbyggnadsdelar i form av burspråk eller liknande.

Mot lokalgatorna i övrigt kan det finnas förgårdsmark. Byggnadernas fasadliv skall i huvudsak följa kvartersmarkens sträckning. Byggnadernas fasader kan utformas med förkroppningar/förskjutningar/utbyggnadsdelar inom förgårdsmarken vid till exempel markering av entréer, särskilda vistelseytor och liknande.

Bebyggelsen mot Industrigatan skall förhindra störande trafikbuller från att tränga in i bostadsområdet. Öppningar på markplan, som portaler för gång-, cykel- och biltrafik skall dock finnas för att tillgodose god tillgänglighet och framkomlighet till området från norr.

Det är viktigt att den täta och hopbyggda bebyggelsen mot norr inte ger intryck av en monoton tät vägg. Här är det viktigt med variation i byggnadernas våningsantal, höjder, förskjutningar, utformning, färgsättning och gestaltning för att skapa en varierad stad med ett levande ansikte mot norr.

BYGGNADERSNAS GESTALTNING, MATERIALVAL, KULÖR

Den nya bebyggelsen skall utformas med en volymgestaltning samt färg- och materialval som upplevs som ett naturligt nutida tillskott till bebyggelsen inom stadsdelen. Utformningen skall klart uttrycka samtidens idéer om byggnaders utformning. Lamellhusen skall ha ett husdjup av högst 12 meter medan punkthusen utformas med som mest 3 lägenheter per plan. Förkroppningar av byggnader kan förekomma.

Där det skall byggas förskola i bottenvåning av byggnaderna kan bland annat förkroppning av byggnaden studeras.

Fasader

För bebyggelsen föreslås övervägande putsade ytor som ansluter till Vasastadens karaktär. Fasadpartier av andra material bör finnas i syfte att uppnå målet om en varierad stadsbild. En grundprincip är att längre sammanhängande huskroppar skall delas upp i sin gestaltning (exempelvis genom variation i kulörer eller fasadmateriäl) för att ge kvarteren och gårdarna egna identiteter. Fasaderna skall utformas så att de inte blir långa och enförmiga i gaturummet.

Förkroppningar på byggnaderna möjliggör intressanta lägenheter med större ljusinsläpp och balkonger. Förkroppningar kan också ske inom kvarteren för att ytterligare indela dessa i mer intima gårdsrum.

Sockel

Byggnadernas nedre våningsplan har stor

betydelse för hur gaturummet upplevs.

Byggnaderna skall ges markerade socklar som med fördel bör utföras med annat material än övrig fasadyta, till exempel i natursten, klinker eller liknande. Sockelvåningar skall utformas med detaljeringsgrad för att berika upplevelsen i denna nivå där den mänskliga skalan kommer i direkt kontakt med byggnadernas utformning.

Byggnader mot allmän plats skall utformas så att bottenbjälklag för bostadshus placeras 60-80 cm över omgivande gatunivåer. Insynsförhållandena till lägenheter i markplanet skall behandlas på ett acceptabelt sätt. Då verksamhetslokaler planeras i bottenvåningar bland annat mot Industrigatan, skall bjälklag planeras med låg nivåskillnad i förhållande till den anslutande marken. Mot Industrigatan skall byggnadernas takhöjd i bottenplan vara minst 3.5 meter för att tillgodose kravet på utformning av verksamhetslokaler.

Fasaderna mot Industrigatan bör vara transparenta i bottenvåningarna och öppna sig mot det offentliga rummet.

Tak

Hissmaskinrum och fläktrum skall inarbetas inom byggnadsvolymen eller takutformningen och utföras med material och kulörer anpassat till övriga taket. Ventilationsskorstenar placeras vid taknock och samlas i grupper för att ge en ordnad gestaltning.

Byggnaderna skall ges flacka tak i form av sadeltak eller pulpettak, alternativt svagt välvda takformer. Takfotshöjder kan variera i viss begränsad omfattning för att skapa variation. Större variation riskerar att ge ett splittrat intryck. Takfoten skall vara karaktärsfullt gestaltad, genom att exempelvis utföras tydligt utkragad, med låg profilhöjd samt med öppen utformning och synliga tassar.



Detalj ur taklandskap, Prag



Takutformning, Järla Sjö, Nacka kommun

Balkonger och fönster

Mot Industrigatan skall det inte finnas några balkonger. Burspråk och franska balkonger får dock utföras.

Balkonger får placeras både på husens gårdssidor och gatusidor i övriga delar av planprogramområdet.

Balkonger på kvarterens gatusidor mot allmänna gator kan vara helt eller delvis indragna från fasadlivet men inte som helt påhängda och fristående element på fasad. I bottenvåningen får inte balkonger kraga ut ovan allmänna gator och förhindra trygg passage. Mot gårdssidan, i ej exponerade lägen kan balkonger utformas som påhängda eller fristående element på fasaden. Eventuella inglasningar av balkonger bör ske enhetligt inom en gårdsmiljö. Balkongräcken skall utformas med karaktärsfulla smiden. Korrigerad plåt på balkonger skall undvikas.

Antalet fönstertyper bör begränsas.

Entréer

Entrépartier skall markeras tydligt och ges en välkomnande utformning. Dörrpartier skall utföras med inslag av träpartier med karaktärsfulla portomfattningar. Byggnader skall utformas med genomgående entréer, så att man enkelt kan gå mellan gata och gårdssida. Gårdarna innehåller viktiga funktioner för boende. Trapphus skall placeras mot gatusidan.



Inklädda balkonger, Hammarby Sjöstad



Portutformning, Frösunda, Solna kommun



Gårdsutformning, Frösunda, Solna kommun

Gårdar

För att ta vara på uterummens begränsade ytor skall gårdarna utformas för olika aktiviteter. Befintliga större och värdefulla träd skall bevaras så långt möjligt och utgöra en grund för gårdarnas utformning.

Kvarteren skall ha gårdar med riklig grönska och utan bilparkeringar. Det är viktigt att gårdarnas grönskande karaktär oberoende om gården är på mark eller ovanpå en garageanläggning. Vid bostadshus skall det exempelvis finnas plats för cykeluppställning, lekplatser för de minsta barnen, kommunikationsytor samt möjlighet till samvaro och möten. Träd, gräs och buskar skall planteras för att skapa en vacker och trivsamt miljö. Gårdarna skall utöver gemensamma ytor även inrymma marklägenheternas uteplatser. Vid utformningen av gårdarna skall hänsyn tas till räddningstjänstens och sjukvårdens fordon.

Bostadsgårdarna får bebyggas med mindre byggnader i ett plan för cykelförråd och/eller mindre komplementbyggnad för förvaring av gemensamma gårdsverktyg. För att ytterligare

stärka grönskan inom gårdarna kan sådana gårdshus utformas med "gröna tak".

Inom varje gård, oavsett antalet fastigheter eller exploatörer skall självfallet samordning ske vad gäller val av material och placering av gårdsmöblerna. Däremot kan med fördel variationer mellan gårdarna förekomma.

Belysning

För en trygg bostadsmiljö är det viktigt att ljuset finns där fotgängarna finns. En enkelt orienterbar miljö ökar också trafiksäkerheten. Utformningen anpassas till gatans karaktär. Lågt placerad belysning används för fotgängare, medan biltrafikens belysning kan placeras högre. Stora kontraster mellan ljus och mörker bör undvikas. Ljusfärgen görs så enhetlig som möjligt. Målet är ljuskällor med god färgåtergivning, neutralt eller varmbonat ljus, lång livslängd och utan tungmetaller.

Bostadskvaliteter

Bostadskvaliteter som är önskvärda att studera



Grön gårdsmiljö och tilltalande färgsättning, S:t Eriksområdet, Stockholm

och som särskilt uppmärksammas i bygglov är:

- God rumshöjd (minst 250 cm)
- Egen uteplats: på mark, terrass eller balkong
- Välkomnande entréer och ljusa trapphus
- Bostadskomplement i nära anslutning till bostaden
- Rymliga våtrum och kök.
- Möjlighet till hemarbetsplats i bostaden
- Möjlighet att påverka planlösningen efter hand.
- Automatiska dörröppnare
- Gemensam tvättstuga som komplement till egen tvättutrustning i bostaden

TILLGÄNGLIGHET

Övre Vasastaden skall vara tillgänglig för alla. Människor skall oberoende av funktionshinder kunna delta i samhället och leva på samma villkor som de utan funktionshinder. I den offentliga miljöns utformning skall hänsyn tas till funktionshindrades behov. Dessa

behov kan ta sig olika uttryck beroende på typ av funktionshinder, som utjämning av nivåskillnader för rörelsehindrade och optisk ledning för synskadade. Angöringsavstånden till bostäderna skall vara korta. Bostäder kan i vissa lägen lämpa sig särskilt väl för personer med funktionshinder, exempelvis lägenhet i nära anslutning till garage och med god kontakt mellan lägenhet och gård.

BEFOLKNING, JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Bostäderna skall planeras så att alla lägenheter får en bra och ändamålsenlig planlösning. En blandning av upplåtelseformer och olika storlek på bostäder skall eftersträvas för att medverka till valfrihet i boendet. Utformningen av området, skall möjliggöra en mångsidig befolkningssammansättning med möjlighet till integration såväl beträffande ålder, hushållsstorlekar som etnicitet.

Vid val av träd, buskar och växter skall allergiaspekterna beaktas. I första hand bör arter som inte är allergiframkallande väljas, såväl för

GESTALTNINGS- OCH KVALITETSRIKTLINJER

parkstråk och alléer som på bostadsgårdarna.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Säkerhets- och trygghetsperspektivet skall beaktas vid utformning av området. Miljöerna skall vara överblickbara och utan mörka prång. Gångvägar och gårdar skall ges god belysning, utan skarpa kontraster mellan mörkt och ljust. Häckar och planteringar bör hållas låga. Garage bör utrustas med dagsljuslanterniner och ges god belysning. Tvättstugor kan gärna förläggas i gatu-/gårdsplanet och ha tillgång till dagsljus. Parkeringsplatser skall placeras så att god översikt erhålls. Entréer skall placeras överblickbara.

- Vid parkeringsplatser och gång- och cykelvägar är synligheten från fönster viktigt, så att man kan ha uppsikt och bli sedd.
- Träd och buskar skall medge genomskinlighet och inte skymma belysningen. Höga buskar som skymmer sikten vid lekplatser och parkeringsplatser skall undvikas.
- Cykelparkering med låsmöjlighet bör eftersträvas.
- Beträffande belysning bör ej högtrycksnatrium (gult ljus) användas. Vitt sken som är bättre för synskadade och äldre bör eftersträvas.
- Övergångsställena skall vara belysta.
- Överskådlig och enhetlig skyltning skall eftersträvas.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen löses lämpligast i en övergripande lösning för hela kvarter eller utbyggnadsetapper.

MILJÖHÄNSYN

Den nya bostadsbebyggelsen inom Övre Vasastaden skall utföras med beaktande av målen för en hållbar utveckling. Linköpings kommun har antagit en policy för ekologiskt byggande som skall beaktas i fortsatt planarbete. Sammanfattningsvis förespråkar policyn följande:

Den fysiska planeringen skall grundas på helhetstänkande, långsiktighet och kretsloppsanpassning. Alla projekt skall ge ett resurssnålt, samt miljö och hälsoriktigt byggande och boende. Byggprojekt skall utföras enligt ekologiska principer och anpassas efter platsens förutsättningar.

Nybyggnader skall utföras med hushållning av energi och vatten, och gärna med lokala material för att minska transporter. Massabalans skall eftersträvas och rena schaktmassor återanvändas.

Material, materialkombinationer, konstruktioner och byggmetoder väljs så att byggnaderna utgör minsta möjliga miljöbelastning. Naturliga material som sten, tegel, trä och puts skall användas liksom material som är möjliga att återanvända, återvinna eller som kan brytas ner naturligt. Under användningscykeln skall materialvalet medföra ett rimligt underhåll, vilket skall kunna utföras så att det inte bidrar till ökad miljöbelastning.

Uppvärmningssystem skall utgöras av fjärrvärme eller förnyelsebar energi.

Dagvatten skall omhändertas lokalt eller fördröjas. I detta projekt är omhändertagande av dagvatten dessutom en speciell gestaltningsförutsättning.

Riktvärden för buller och emissioner skall underskrivas.

Alla projekt skall byggas fuktsäkert och med god ventilation.

Försiktighetsprincipen skall tillämpas när det gäller elektriska installationer. Elektriska och magnetiska fält skall minimeras.

Tillräckligt utrymme skall reserveras för källsortering och kompostering.

Byggmaterial som innehåller ämnen som finns på Kemikalieinspektionens OBS-lista undviks. Ingående material skall kunna återanvändas eller återvinnas. Byggavfall skall källsorteras i så många fraktioner som möjligt och omhändertas på ett miljöriktigt sätt. Byggmaterial och påbörjat bygge skall skyddas mot nederbörd och fukt.