

KONCEPT 2006-04-03

Gestaltningprogram för Självbyggeritomter

tillhörande

detaljplan för fastigheten Hallsås 1:47 m fl.

Bostäder i Norra Hallsås Etapp 1

INNEHÅLL:	sid
1. INLEDNING OCH SYFTE	2
Vad är ett gestaltningsprogram?	
Syfte	
2. PRINCIPER OCH INTENTIONER	3
Mål	
Områdets identitet	
3. ALLMÄNNA PLATSER	6
Gator	
Belysning	
Naturmark	
Dagvatten och våtmark	
4. TOMTMARK	8
Gemensamma drag	
Tomternas indelning	
Bebyggelse	
Trädgård och övrig tomtmark	
5. GENOMFÖRANDE	14
6. EXEMPEL OCH INSPIRATION	

Följande tjänstemän har deltagit:
planchef, Lennart Dahlberg
planarkitekt, Petter Lindencrona
planarkitekt, Lars Palmeby
stadsarkitekt, Gunilla Wingne

1. INLEDNING OCH SYFTE

Byggnadsnämnden i Lerums kommun har en hög ambitionsnivå för de estetiska värdena såväl som teknisk kvalitet när nya bostadsområden ska byggas, och vill komplettera detaljplanen över området med ett gestaltungsprogram.

Detta gestaltungsprogram har tagits fram av plan- och bygglovenheterna på samhällsbyggnadsförvaltningen. Mark- och exploateringsavdelningen samt tekniska förvaltningen har varit samrådspartners.

Vad är ett gestaltungsprogram?

I detaljplanen regleras de överordnande planmotiven t ex: markanvändning, kvartersstruktur, utnyttjandegrad och byggnadshöjder. I gestaltungsprogrammet motiveras de arkitektoniska principerna för byggnaders gestaltning, tomtmarkens anordnande, natur- och parkmark samt gator.

Ett gestaltungsprogram ger ramar för utformning av ny och befintlig bebyggelse och andra anläggningar såsom gator, markbehandling, gatubelysning, park/naturmark mm. Häri deklarerar byggnadsnämndens uppfattning i estetiska och andra kvalitetsfrågor.

I gestaltungsprogrammet definieras de detaljer till karaktär och kvalitet som är speciellt viktiga för den eftersträvade miljön. Här finns även de bakomliggande utgångspunkterna och idéerna. För att öka förståelsen för principerna och ge en bättre grund för att fritt kunna variera det anslagna temat ges i gestaltungsprogrammet exempel i form av referensbilder från planerad bebyggelse i området samt andra byggda projekt.



Exempel enplanshus, arkitekt Josefina Nordmark

Syfte

Syftet med detta gestaltungsprogram är att samordna intressen mellan fastighetsägare, arkitekter, entreprenörer och kommunen. Målet är att säkerställa att avsedda egenskaper verkligen kommer till stånd i genomförandet.

Gestaltungsprogrammet utgör ett underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och framtida förvaltning och skötsel av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltungsprogrammet skall följa med vid vidareförsäljning av en fastighet så att framtida fastighetsägare kan fortsätta skötseln av området enligt intentionerna.

Inom ramen för gestaltungsprogrammet är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltungsprogrammet ska:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.
- kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning.

2. PRINCIPER OCH INTENTIONER

Mål

Att ett vackert och attraktivt bostadsområde ska växa fram på de villkor som platsen ger. Upplevelsen att bo i och röra sig nära naturen ska vara tongivande. Bebyggelsen ska inte dominera över naturvärdena utan anpassas till det omgivande landskapet.

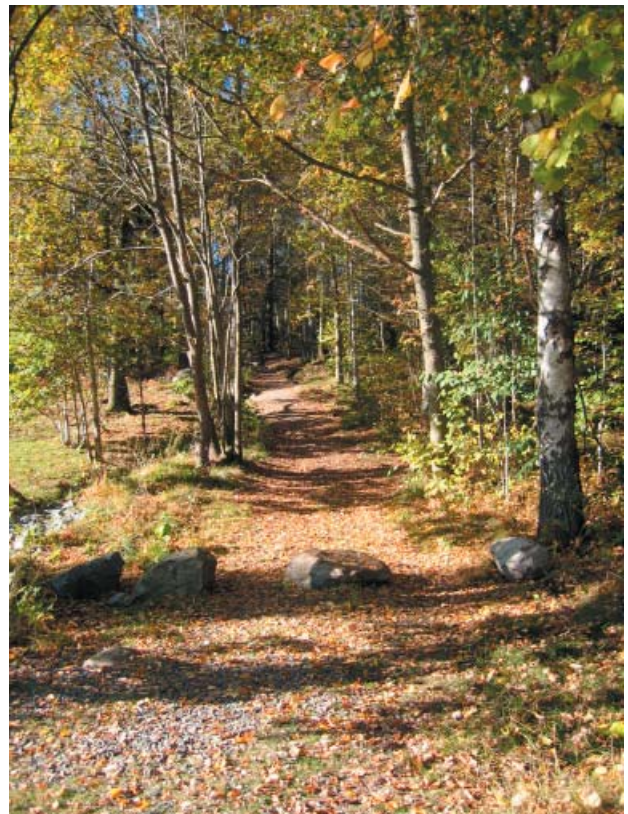
Identitet

Marken är kuperad, på flera partier mycket brant och skogsbevuxen med partier av berg i dagen eller berg täkt med tunna jordlager. Området genomkorsas av flera stigar. Centralt i området på de planare partierna finns rester av två f.d skjutbanor. Det finns inga vägar i området annat är skogsvägar.

I stort sett hela området är idag bevuxet av mestadels äldre barrdominerad skog. De öppna avsnitten är förhållandevis små och på väg att växa igen med lövsly. Merparten av skogen utgörs av tall. Inslaget av gran, björk, ek och andra lövträd är dock bitvis stort. På ett parti finns ett bestånd av 50-årig planterad granskog.



En mindre bäck och en stig på Norra Hallsås.



Den äldre tallskogen har nått en sådan ålder att den börjat utveckla kvaliteter som från naturvårdssynpunkt utmärker intressanta skogar. Många träd är förhållandevis grova och på marken finns ett välutvecklat skikt av mossor.

I norra delen finns en delvis blockig brant. Här finns en blandning av tall, gran och lövträd. Ovanför branten vidtar ett större ungskogsområde. Området berörs inte av några tidigare dokumenterade naturvärden. Skogen har ett miljövärde för den planerade bebyggelsen och det finns goda möjligheter att bevara solitärträd och trädgrupper även på kvartermark.

En tidig kontakt skall tas med stadsarkitekten för att på ett bra sätt kunna tillgodose önskemål på områdets villkor.

Områdets identitet ska baseras på en genomtänkt arkitektur som samspelar med både naturen och den övriga bebyggelsen. En tidig kontakt skall tas med stadsarkitekten för att på ett bra sätt kunna tillgodose önskemål på områdets villkor.

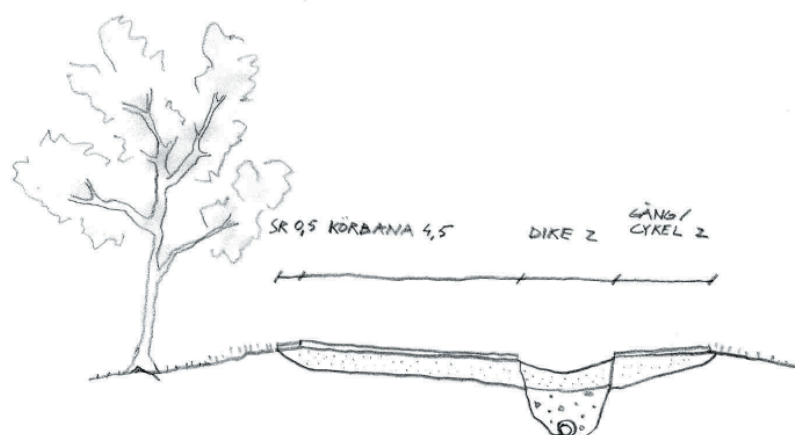
3. ALLMÄNNA PLATSER

Gator

Gatan är en allmän plats och dess miljö är viktig. Gatumiljön påverkas av gatans bredd, materialutformning, belysning samt angränsande mark såsom natur och tomternas förgårdsmark.

Huvuddelen av vägen ska utföras i ett grusmaterial. I brantare partier är asfaltering nödvändig. Vägområdets totala bredd inklusive körbana, dike, gångväg och sidoremsa uppgår till 9 meter med en köryta på 4,5 meter.

Mellan gata och förgårdsmark kommer på vissa delar mindre slänter eller stödmurar att krävas inom gatumark vilka utförs i samband med gatuutbyggnaden. Utformningen av dessa ska vara enhetligt för hela området.



Belysning

En relativt låg stolpbelysning för enkelsidigt montage är utvald för hela området. Belysningsarmaturen skall vara väl avbländad placeras vid väggkanten.

Naturmark

En landskapsarkitekt med biologisk kompetens och förståelse för bebyggelsens karaktär har formulerat en strategi för avverkning, gallring och bevarande. En skötselplan tas fram för friytor och våtmark. Regler för arbetsplatsens utformning under byggtiden och regler för återställande och återplantering tas fram så att ingreppen i skogen undviks till ett absolut minimum.

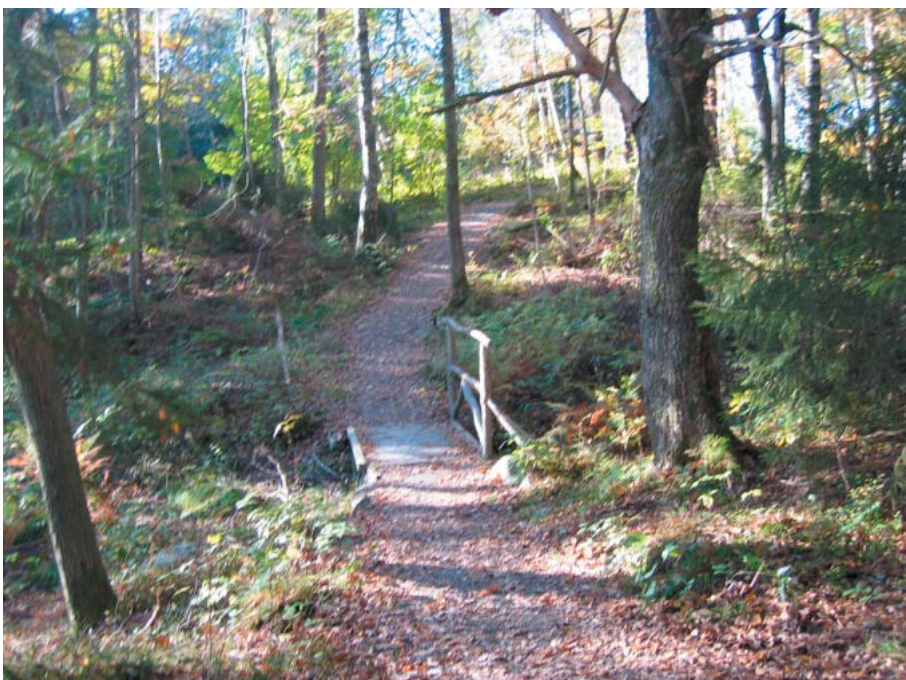
Dagvatten och våtmark

Dagvattenflödet påverkas när ett område bebyggs. Flödena koncentreras till vissa punkter och ökar därmed trycket på det mottagande dagvattensystemet. Dagvattnet i området skall hanteras så att ingen ytterligare miljöbelastning uppstår på grundvatten eller på det mottagande ytvattnet.

Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt, dvs inom den egna fastigheten. Vatten som samlas på tak och andra hårdgjorda ytor samt dräneringsvatten ska ledas till diket i vägen eller direkt till den planerade våtmarken i naturområdet mellan gatorna. På övrig tomtmark ska dagvattnet infiltreras i marken.



Belysningsarmatur som valts ut för att passa området som helhet i Norra Hallsås



*Planbestämmelse:
Högsta tillåtna bredd för
huvudbyggnad är 7 meter.
Byggnadsnämnden kan
medge undantag från
denna bestämmelse.*

*Utformning och färgsätt-
ning av fasad, tak och de-
taljer är bygglovspliktig.*

*Marklov krävs för , träd-
fällning, sprängning och
utfyllnad.*

4. TOMTMARK

Bebyggelse

- Lär av enkla förebilder. God arkitektur har inte det minsta med komplicerade, kostsamma lösningar att göra. Följ det enkla uttrycket. Den nordiska byggnadskulturen är rik på förebilder.
- Tyd och lyd terrängen, "lyft pennan" när marken ber om det och lägg husen bara, där landskapet, solen och vindarna gör det naturligt.
- Smala huskroppar passar i skogen med mörka, lätta träfasader i en förfinad detaljeringsgrad.

Bebyggelsen ska bestå av enfamiljshus i en eller två våningar. Slutningsvåning får anordnas vid enplanshus inom de tomter som lämpar sig för detta.

Nivåskillnader skall utnyttjas för att skapa en varierad och innehållsrik bebyggelse. Bebyggelse i sluttning ska grundläggas på ett sånt sätt att ingrepp i naturen minimeras. Även om omarbetning av marken måste göras är avsikten att bebyggelsen ska ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasserings eller halvplan.



Exempel på enfamiljshus, arkitekt Mikael Sonnsjö

Markanpassning av de enskilda husen ska ske genom utsättning i ett tidigt skede om det inte är uppenbart onödigt.

Stora husvolymen bör brytas ner i mindre delar. Huvudbyggnad får maximalt vara 7 meter bred. Syftet med en begränsad husbredd är att uppnå bättre terränganpassning och en varierad bebyggelse. Byggnadsnämnden kan medge undantag från denna regel.

Friliggande förrådsbyggnader och garage skall ges samma gestaltungsomsorg som huvudbyggnaden dock underordnas denna i volym. Garage får uppföras till en maximal yta av 45 m².

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet. Om spröjsar används bör de vara genomgående.

Färgsättning och utformning av fasad, detaljer och tak är bygglovspliktig.

Tillgängligheten inom området ska vara tillfredsställande för olika typer av användare t ex barnvagnar och rullatorer. Mellan gatan och bostaden ansvarar fastighetsägaren för att tillgängligheten uppnår Boverkets riktlinjer.

Bygglovsansökan ska innehålla tvärsnitt som visar gata och hus samt längdsnitt utmed gatan som visar husets förhållande till angränsande tomter. Nya och befintliga marknivåer skall redovisas.



Utformningen av detaljer har stor betydelse för helhetsintrycket. Fönsterkupan är mycket dominerande!



*Planbestämmelse:
Bygglovsansökan ska innehålla tvärsnitt och längdsnitt med befintliga och nya höjder.*

Bygglovsansökan ska innehålla längd- och tvärsnitt som visar förhållandet till gatan och intilliggande bebyggelse.

Tomternas indelning

Tomterna kan sägas bestå av tre zoner som styr var bebyggelse och markbeläggningar bör utföras och var naturmarken ska dominera.

1. **Byggrätten** är orienterad i den norra delen av tomten och i anslutning till förgårdsmarken närmast gatan. På detta sätt skapas rejäla friytor med naturmark mellan husen, företrädesvis på tomtens södra och därmed mest soliga del. Området förblir därmed grönt och tomtens naturliga topografi bevaras. Genom att låta naturen komma in bland bebyggelsen undviker man att husen tar överhanden över naturen.
2. Den **"bearbetade zonen"** omger byggrätten. Här får garage, uthus, markbeläggningar och terrasser anordnas vilket markerar den privata zonen. Plank och vindskydd till en höjd av 180 cm tillåts sättas upp kring uteplats men är lovpliktiga. Garage och andra uthus kan sammanbyggas med huvudbyggnaden.
3. **"Naturzonen"** utgör tomtens yttre delar mot tomtgränsen. Syftet är att den naturliga miljön ska få dominera i den här delen.

Trädgård och övrig tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon utgör naturzonen. Här bör naturmarken inte bearbetas i någon större utsträckning. Mark och växtlighet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. För att få fälla träd över 30 cm brösthöjdsdiameter p g a fara eller annan störning krävs att marklov söks av byggnadsnämnden. Det samma gäller för schaktning och markutfyllnad.

Målet är att stor del den obebyggda tomtarean ska bestå av ursprunglig naturmark.



Fredrikstad, Norge.



Ta vara på de naturliga förutsättningar som platsen erbjuder istället för att göra tvärt om. Lerum

Ändring av markens medelnivå invid hus och altan tillåts till maximalt +/- 0,5 meter om inte synnerliga skäl motiverar en större förändring. För större förändringar krävs marklov.

Parkering sker på tomtmark mellan garage och gata med tre bilplatser och ska anordnas så att den inte blir dominerande. Anläggningar för biluppställning ska anpassas till terrängen. Parkering ska ske i slutet garage alternativt i carport med uppställningsplats mot gata. Garagets area får maximalt uppgå till 45 m² och ska placeras så att biluppställningsplats rymms inom tomten.

Markbeläggning på biluppställningsplatser och gångytor samordnas med terrängen och byggnadsutformningen. Bilplats och andra hårdgjorda ytor bör inte utföras med en helt tät beläggning som t ex asfalt. Plattbeläggning, grus eller annat genomsläppligt material som möjliggör infiltration av dagvattnet ska användas .



Carportar och andra komplementbyggnader ska ges en stor gestalningsomsorg utan att dominera. Genom att undvika asfaltering ökar infiltrationen av dagvatten. Vaxholm.



Ett mål är att naturen ska släppas in på tomterna så att husen inte ska dominera tomterna. Bilden är tagen i ett villaområde utanför Oslo.

Belysning på tomten bör vara nedtonad punktbelysning snarare är ljussättning av stora ytor. Bländning utåt ska undvikas.



Exempel på avbländad entrébelysning dimensionerad för enbostadshus.

5. GENOMFÖRANDE

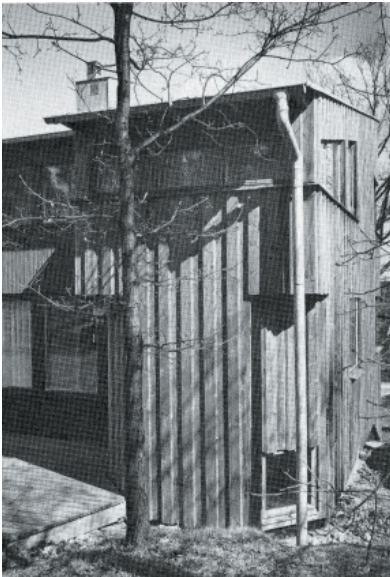
Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och efter att formell fastighetsbildning och tomtförsäljning skett uppför de enskilda fastighetsägarna efterhand den planerade bebyggelsen med stöd av detta gestaltungsprogram. Kommunen iordningställer den infrastruktur området behöver i form av vägar, gatubelysning, ledningsnät, etc. Byggstart är planerad till 2007.

I samband med att fastigheten överläts av kommunen till en ny ägare ska en inledande kontakt tas med stadsarkitekten.

6. EXEMPEL OCH INSPIRATION



Varsamt placerat sluttningshus i Torslanda. Orört berg tillåts komma nära inpå huset. Arkitekt: Pär Thurffjell



Arkitekt, Jan Gezelius



Den ursprungliga naturen med träd och sluttning har bevarats. Vaxholm.



En kuperad tomt kan ge förutsättningar för okonventionella lösningar som tex parkering belägen under huset. Fredrikstad, Norge.



Huset låter sig anpassas till terrängen utan sprängning och stora slänter. Vaxholm.



Den utspridda sjöstenen tar på ett mjukt sätt upp nivåskillnader mellan gata och hus. Fredrikstad, Norge.



Staket och murar bör undvikas. Terrasser och uteplatser markerar det privata. Spetz & Holst Arkitekter, skåne

