

Kvalitets- & gestaltungsprinciper inom Norraby IV

för fastigheterna Tjärdalen 1, Träkolet 5, Slanan 5 och Stybbet 6



Innehåll

Syfte.....	3
Allmänna utgångspunkter för Norraby IV	3
Arkitektoniskt formspråk.....	3
Grön förgårdsmark med häckar	3
Blandat område	3
Natur.....	4
Gestaltningprinciper	4
Gata, platser och gröstruktur	4
Kvarter	4
Hustyper, byggnadsvolymer & höjd.....	5
Byggnadslinje.....	5
Förgårdsmark	5
Parkering och sophantering	6
Gårdar och trädgård	6
Bostadsbebyggelse	7
Gestaltning- och kvalitetskriterier	9
Gata, platser och gröstruktur	9
Bas	9
Spets	9
Kvarter	9
Bas	9
Spets	10
Bostadsbebyggelse	10
Bas	10
Spets	10

Syfte

Syftet med gestaltungsprinciperna för Norraby IV är att definiera en gemensam grund för utformningen av stadsdelen och specifik för de fyra tomterna som i detaljplanen har utpekats för mer sammanhållen bebyggelse i form av parhus, kedjehus, radhus och/eller småskaliga flerfamiljshus. Målet är att stadsdelen ska upplevas som attraktiv, trygg och enhetlig i sin gestaltning och arkitektur, samtidigt som det finns utrymme för ett individuellt uttryck.

Vi ser ett mervärde att ta vara på byggherrarnas och arkitekternas idéer och erfarenheter och har som mål att i dialog definiera de gemensamma gestaltungsgrepp, och de delar där det finns utrymme för att skapa en viss variation och individualitet i gestaltningen. Därför har vi valt att beskriva de viktigaste värden, utgångspunkter och gestaltungsprinciperna på ett övergripande sätt, och vill snarare inspirera och utmana byggherrar med sina arkitekter att formulera och förtydliga på vilket sätt just deras förslag bidrar till en stadsdel med en 'enhetlig variation'.

Vi har lagt upp de gestaltungs- och kvalitetsprinciperna i detta dokument på ett sätt som skapar ett gemensamt basvärde, dvs en nivå som alla bidrag ska uppnå. Utöver basnivån finns det en spetsnivå med åtgärder och insatser som skapar mervärde. Listan med spetsinsatser avser inte vara uttömmande eller fullständig. Byggherrarna har möjlighet att plocka fritt från spetslistan men utmanas dessutom att utveckla och lägga till egna kvalitetshöjande idéer och åtgärder i sitt förslag.

Vi kommer att göra en sammanhållen utvärdering där vi både tittar på att samtliga kriterier i baslistan är uppfyllda samt bedömer nivån på valda kvalitetshöjande insatser och åtgärder ur spetslistan och de egna förslagen.

Allmänna utgångspunkter för Norraby IV

Arkitektoniskt formspråk

Norraby har under de senaste 20 åren omvandlats från ett fritidshusområde till ett varierat bostadsområde längst med Sommens strandkant. Tomterna är av varierande storlek och bostadsbebyggelsen består mest av friliggande villor från olika tidsepok. De äldsta husen är från början av 1900-talet. I närheten av planområdet ligger före detta Hotell Tranåsbaden som har byggts om till bostadsrätter. Även om den befintliga bebyggelsen är varierad finns det några gestaltungsgrepp som gör att området ändå upplevs som sammanhängande. Som exempel kan nämnas en byggnadshöjd i 1 och 2 våningar, ett småskaligt arkitektoniskt formspråk med sadeltak, i huvudsak fasader av träpanel och en tydlig orientering av bostadsentréer mot gatan.

Grön förgårdsmark med häckar

En annan viktig aspekt i upplevelse av en viss sammanhållen karaktär i området är den gröna förgårdsmarken och den (oftast) gröna övergången mellan det offentliga gaturummet och den privata tomtmarken i form av häckar. Detta skapar en viss lugn och kontinuitet i områdets rumsliga identitet och tillåter på det sättet en mer varierad arkitektur, utan att variationen blir 'påfrestande'. Målet är att den nya bostadsbebyggelsen i Norraby IV ska hänga ihop med dessa befintliga kvaliteter i området.

Blandat område

En viktig utgångspunkt i skapandet av ett varierat och blandat men sammanhållet område med olika hustyper är att hushåll av olika storlekar och ålder kan bosätta sig i området. Området ska präglas av diverse hustypologier med en intressant och omväxlande formgivning och ett visst släktskap i

arkitektoniskt uttryck. Här kan en mix av friliggande villor, parhus, kedjehus, radhus och småskaliga flerbostadshus skapa förutsättningar för ett intressant och blandat område.

Natur

Planområdet ligger i en homogen tallskog som växer på en moränås. Jordlagret är relativt tunt vilket medför långsam tillväxt där undervegetationen består av, gräs, lingon- och blåbärsris. Området har en svag jämn lutning mot sjön Sommen i öster och som närmast är det 85 m till stranden. I skogsområdet finns idag ett utvecklat nät av stigar. I planförslaget finns öppningar mellan bostadstomterna som ger möjligheter att ansluta området till de befintliga huvudstigarna.

Gestaltungsprinciper

Gata, platser och grönstruktur

Området kopplas på Norrabylvägen genom två gatuanslutningar. Anslutningen mellan befintliga bostäderna i söder ges mer utrymme och får en mer naturlig och grön karaktär. Den norra entrén kantas av nya villatomter. På bostadsgatorna i området blandas bil-, cykeltrafik och fotgängarna på den 7m breda körbanan. Genom att utforma lokalgatorna böljande ges gaturummet en naturlig karaktär med intressanta siktlinjer och dessutom uppnås en viss dämpning av hastigheten i området. Gatornas böljande form och anpassning efter höjdlinjerna i området ska speglas i husens placering i landskapet. Bostadsbebyggelsen ska så mycket som möjligt följa markens naturliga förutsättningar så att 'avtrycket' från bebyggelsen i marken minimaliseras.

Bebyggelsens väggar formar fondmotivet för gatan. För att definiera gaturummet på ett övertygande sätt är det viktigt att bostäderna inte ligger för långt från gatan. Ett avstånd mellan fasad och tomtgräns på max 5m förespråkas. Husens gatufasad utformas på ett sätt så att det skapas en viss kontakt mellan bostaden och gaturummet. Här är det viktigt att skapa ett tilltalande gaturum med en viss livlighet genom att husen riktar sig med entréerna mot gatan. Sekvensen gata, häck, grön förgårdsmark och bostadsentrén med en öppen och transparant fasadutformning är viktiga ingredienser i gestaltningen av ett livligt bostadsområde.

Grönskan i gaturummet ska finnas på kvartersmarken. Förgårdsmarken framför husen bildar övergången mellan det offentliga gaturummet och den privata bostaden. Förgårdsmarken ska vara grönskande och tydligt avgränsad mot det offentliga gaturummet med häck.

Centralt i området, mellan Jubileumsvägen och Sekelvägen, skapas en grön mötesplats med plats för lek och utevistelse. Platsbildningen är en del av ett sammanhängande grönt stråk i öst-västlig riktning mellan Norrabylvägen och skogen i väst. En stor del av de befintliga tallarna och undervegetationen som lingon- och blåbärsris bevaras och utgör ett viktigt inslag i utformningen av detta stråk.

Tomterna Slanan 5 och Stybbet 6 på var sin sida av den centrala mötesplatsen har bra förutsättningar att kunna ta in de befintliga naturliga kvaliteterna i tomtens disposition. Tomterna anses vara lämpliga för kedjehus och parhus.

Kvarter

Kvarteren kan inrymma olika hustyper som enbostadshus, parhus, radhus, kedjehus eller småskaliga flerbostadshus. En blandning av såväl hustyper, upplåtelseformer som arkitektoniskt uttryck eftersträvas inom området. Därmed ges förutsättningar för att få en mer varierad hushållssammansättning bland de boende och ett intressant bostadsområde.

Den förespråken variationen i arkitektoniskt uttryck ska karakteriseras av en 'enhetlig diversitet' i gestaltningen. Husens arkitektur ska ha en viss släktskap som bidrar till en varierad men harmonisk gaturum, samtidigt som en individuell gestaltning bidrar till livlighet och variation. För att ge utrymme åt en variation i arkitektoniskt uttryck anser vi att det är viktigt att övergången mellan offentlig och privat utformas på ett enhetligt sätt, dvs med grön förgårdsmark och en grön häck.

Hustyper, byggnadsvolymer & höjd

I den östra delen av området ges plats för villor medan den västra delen är tänkt för mer sammanhållna bebyggelse med parhus, radhus, kedjehus eller småskaliga flerbostadshus. För villabebyggelsen gäller att husbredd och avstånd mellan husen ska vara i balans. För att kunna skapa en varierad gatubild i den västra delen av Jubileumsgatan ska längden på radhus och kedjehus begränsas till maximalt fem hus i varje länga. Eventuella flerfamiljshustypologier ska ansluta till denna bebyggelseskala.

Marken i den västra delen av området längst med Jubileumsgatan lutar åt öst och det ger anledning för specifika gestaltungsprinciper för de östra tomterna Slanan 5 och Stybbet 6, och de västra tomterna Tjärdalen 1 och Träkolet 5.

De västra tomterna ligger högre och dessutom på utsidan av gatans böjning och sträckning. Här kan det vara lämpligare att placera bostadsbebyggelse med en mer sluten bebyggelsefont, tex i form av radhus- eller möjligen småskaliga flerfamiljshuslängor i max 2 plan med tak.

De östra tomterna lutar österut (neråt) från gatan och höjdskillnaden mellan gatan och baksidan på de intilliggande villatomterna i öst är ca en våningshöjd. Förslagen ska visa hur denna höjdskillnad gestaltas i volymen och arkitekturen, tex genom nivåskillnad, överhängande terras eller suterrängplan. På denna sida ser vi det som lämpligare att skapa en mer 'perforerad' bebyggelsestruktur, tex i form av kedje- eller parhus i 1 till 2 plan under sadeltak med eventuellt ett suterrängplan. Detta grepp ger en möjlighet att skapa mer transparens och genomblickar mellan huskropparna med möjligen en sjöglimt mot Sommen från de västra huslängornas övervåning (tex från en balkong eller terras).

Byggnadslinje

För att skapa ett attraktivt gaturum ska husen placeras relativt nära gatan längs en byggnadslinje med minimal variation i djupled. Husen ska placeras i huvudsak på maximal fem meter från kvartersgränsen. En viss förskjutning av fasadlinjen är möjlig om den gynnar variationen och lekfullheten i gaturummet, och/eller beror på relationen mellan fasadlivens riktning och gatans sträckning. Utskjutande byggnadsdelar som entrépartier, skärmtak, burspråk eller balkonger tillåts inom en zon av en meter närmast husen. En viss indragning av en del av fasaden är möjlig om den berikar arkitekturen och om en kontinuerlig byggnadslinje uppfattas från gatan.

Förgårdsmark

Som tidigare har nämnts utgör den gröna förgårdsmarken en viktig del i upplevelse av gaturummet. Förgårdsmarken skiljer huset från gatan och skyddar mot insyn och ger avstånd till trafiken, samtidigt som den skapar en zon för möten mellan de boende emellan och besökare. Det är viktigt att entréerna riktar sig mot gaturummet och att det skapas förutsättningar i bostadsutformningen för en viss kontakt mellan huset och gaturummet. Tex genom att placera matplatsen och/eller köket mot gatan. Flera ögon på gatan skapar också möjligheter för ökat upplevelse av trygghet.

Förgårdsmarken har en öppen karaktär och ska ha en grön avgränsning mot gatan medels en häck. Endast den del av förgårdsmarken som behövs för parkeringsinfart (enbostads-, kedje- och parhus)

och gångytor får hårdgöras med plattor eller asfalt. Övriga delar ska försees med vegetation. Den fem meter djupa förgårdsmarken mellan gata och fasad ger utrymme för en grön karaktär med träd och planteringar.

Parkering och sophantering

Vid enbostadshus, parhus och kedjehus kan bilens parkeringsplats placeras framför garage eller carport intill husen. För att säkerställa ett kvalitativt gaturum förespråkar vi ett gestaltungsgrepp där bilens dominans i gaturummet minimaliseras. Tex genom att garage placeras minst fem meter bakom husens fasadlinje och/eller att carports placeras bakom eller i linje med husens fasadlinje. På det sättet kan det finnas utrymme för bilen att parkeras bakom fasadlinjen och försvinner den fram gaturummets perspektiv. Placering av sopkärl ska helst ske bakom husens fasadlinje och ska i alla fall integreras i arkitekturen. Parkeringsytor till radhus och småskaliga flerfamiljshus ska anläggas på kvartersmark i form av mindre 'parkeringspockets' mellan husen och bakom fasadlinjen ur gaturummets synfält. För flerbostadshus är det lämpligt att bygga gemensamma sophus intill bostäderna. Dessa kan med fördel integreras i husens disposition eller ska placeras bakom fasadlinjen ur gaturummets synfält.



Inspirationsbilder kedje- & parhus

Gårdar och trädgård

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller egen trädgård med uteplats. Till de gruppbyggda hustypologierna i den västra delen av området kan gemensamma utemiljöer skapa ytterligare kvalitet, beroende på typologi och upplåtelseform. Här kan med fördel de befintliga naturliga element som tallar och lingon- och blåbärsris integreras i de boendes utemiljö. Gemensamma utemiljöer kan stärka det sociala kittet i området och skapa möjligheter för interaktion och möten. Exempel på kollektiva gröna lösningar kan vara växthus, odlingslotter, sinnesträdgård eller

lekmöjligheter. Dessutom kan inslag av kollektiva funktioner som återvinningshub, redskapsbod, verkstad, elcykel eller tom elpoolbil öka delningsmöjligheter för de boende och på så sätt bidra till en mer hållbar livsstil.

Bostadsbebyggelse

För att skapa ett intressant och blandat bostadsområde med en mångfald av kvaliteter och uttryck, förespråkas en variation av hustypologier, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och arkitektoniskt formspråk. Detta ger rätt förutsättningar för blandade hushåll och ett livligare område med plats för olika människor i olika ålder och olika sammanställningar.

Som tidigare har nämnts ska området präglas av en sammanhållen och enhetlig gestaltning på områdesnivå, men ska det finnas utrymme för ett individuellt uttryck. Målet är att skapa ett område där variationen i arkitekturen inte ska bli rörigt eller påfrestande, men att det skapas en balans mellan gemensamma gestaltungsgrepp samtidigt som det ges utrymme för en individuell gestaltning.



Inspirationsbilder radhus

För att skapa en bra bas för en 'enhetlig diversitet' har vi definierat vikten av den gröna förgårdsmarken, den kontinuerliga övergången mellan gaturum och tomtmark genom häckar. Dessutom förespråkar vi ett enhetligt grepp utefter respektive gata vad gäller bostadsorientering mot gatan (entréer) materialval i fasad (övervägande trä och en ytbehandling som åldras vackert) och färgpalett (varma naturliga nyanser) som passar väl in i den naturliga miljön. Kulör och materialval ska bidra till gatans gemensamma identitet snarare än de enskilda byggnaderna. Detta ger en bra grund för en variation i arkitektoniskt uttryck och en individuell gestaltning med en rikedom av genomtänkta detaljer.

Norraby präglas av en småskalig arkitektur med övervägande sadeltakform och vi ser fram emot förslag som tar hänsyn till dessa karaktärsdrag på ett nytänkande sätt så att nya kvaliteter tillförs. Därför se vi gärna att förslagen definierar och formulerar hur de bidrar till målet att skapa ett sammanhållet område med en viss variation och rikedom i arkitektoniskt uttryck. Målet är att i fortsättningen av projektet skapa en dialog med utvalda byggherrar och arkitekter för att tillsammans finslipa och utveckla de delar där vi hittar ett gemensamt gestaltungsgrepp, och de delar där det individuella uttrycket kan blomstra.



Inspirationsbilder småskaliga flerfamiljshus

Gestaltning- och kvalitetskriterier

Utifrån förenämnda gestaltningsprinciperna belyser vi de mest väsentliga kriterier som vi kommer att bedöma tävlingsförslagen på. Tanken med nedanstående kriterier är att skapa en basnivå där alla förslag ska relatera sig till, och en spetsnivå där byggherrarna kan välja ut åtgärder och insatser för att öka kvaliteten i deras förslag. Som sagt är listan inte uttömmande eller fullständig och vi ser fram emot förslag som utvecklar spetsnivån. I bedömningen tar vi hänsyn till båda bas- och spetsnivån utifrån ett helhetsperspektiv.

Gata, platser och grönstruktur

Bas

- Bostadsbebyggelsen ska så mycket som möjligt följa markens naturliga förutsättningar.
- 'Avtrycket' från bebyggelsen på marken minimaliseras.
- Ett avstånd mellan fasad och tomtgräns på maximal 5m.
- Bostadens entré riktar sig mot gatan.
- Förgårdsmarken ska vara grönskande med minimal andel hårdgjord yta.
- Mötet mellan gaturummet och tomtmarken avgränsas tydligt med en häck.

Spets

- Ytterligare insatser som bidrar till ett grönare gaturum och en stärkt relation mellan gaturummet och bostaden.

Kvarter

Bas

- Förslaget bidrar till en blandning av hustyper, upplåtelseformer och arkitektoniskt uttryck inom området.
- Förslaget ger förutsättningar för en varierad hushållssammansättning i området.
- Den västra sidan av Jubileumsgatan har en mer sammanhållen bebyggelsestruktur med en kontinuerlig och mer sluten bebyggelsefont i maximalt 2 plan plus sadeltak.
- Den östra sidan av Jubileumsgatan har en mer öppen bebyggelsestruktur med en mer perforerad och transparent bebyggelsefont i 1 till 2 plan med sadeltak, inklusive en eventuell suterrängplan.
- Längden på radhus och kedjehus begränsas till maximalt fem/sex hus per länga. Flerfamiljshustypologier ska ansluta till denna bebyggelseskala.
- Husen ska placeras i huvudsak på fem meter från kvartersgränsen. En viss förskjutning av fasadlinjen är tillåten om den gynnar variationen och lekfullheten i gaturummet, och/eller beror på relationen mellan fasadlivens riktning och gatans sträckning.
- Entréerna riktar sig mot gaturummet och bostadsutformningen bidrar till en viss kontakt mellan huset och gaturummet för att öka tryggheten i området.
- Vid enbostads-, par- & kedjehus ska en genomtänkt gestaltning av bilens parkeringsplats bidra till att bilen inte upplevs som dominant i gaturummet. Tex genom att placera garage minst fem meter bakom husens fasadlinje. Carports kan med fördel placeras bakom eller i linje med husens fasadlinje.
- Parkeringsytor till radhus och småskaliga flerfamiljshus anläggs på kvartersmark i form av mindre 'parkeringspockets' på ett sätt så att bilen inte upplevs som dominant i gaturummet. Tex genom en placering mellan husen och bakom fasadlinjen ur gaturummets synfält.

- För flerbostadshus kan gemensamma sophus med fördel integreras i husens disposition eller kan med fördel placeras bakom fasadlinjen ur gaturummets synfält.
- Varje bostad har tillgång till en balkong eller egen trädgård med uteplats.
- Gårdar och trädgårdar med minimal hårdgjorda ytor och maximalt genomsläppligt material. Parkeringsytor kan med fördel anläggas med gräsarmering (sten) eller genom att markbeläggningen glesas ur.

Spets

- Gemensamma utemiljöer med kvaliteter som bidrar till interaktion och möten mellan invånarna.
- Det finns ytor som bjuder in till samvaro och aktiviteter.
- Konst som inslag i utemiljöerna.
- Kollektiva funktioner och delningsmöjligheter som bidrar till en hållbar livsstil, såsom elcykel- och/eller elbilspool.
- Tillgängliga cykelrum med laddpunkter och plats för tex reparationer mm.
- Återvinningsrum och möjligheter för avfallssortering.
- Parkeringsplatser förses med laddpunkter.
- Befintliga naturliga element som tallar och lingon- och blåbärsris sparas och integreras i de boendes utemiljö.
- Insatser som bidrar till en utveckling av ekosystemtjänster i området, tex:
 - Bevarande av befintliga träd och vegetation,
 - Plantering av häckar, blommande fruktträd och bärbuskar,
 - Plantering av grönska och blomsterprakt,
 - Gynna pollinerare genom fågelholkar, insektshotell, fågelbad, bikupor, osv,
 - Regnvatten fördröjs och samlas för bevattning.

Bostadsbebyggelse

Bas

- Husens arkitektur bidrar till ett enhetligt och harmoniskt gaturum samtidigt som den präglas av ett individuellt uttryck.
- Kulör och materialval ska bidra till gatans gemensamma identitet snarare än de enskilda byggnaderna.
- Bostaden har en öppenhet och orientering mot gatan.
- Bostaden har entrén mot gatan.
- Fasadens materialval i övervägande trä med en ytbehandling som åldras vackert.
- Färgpalett i varma naturliga nyanser.
- Takets form och materialisering är inte definierad i förväg men ska relatera till de värden och arkitektoniska karaktären Norraby har idag. I projektets fortsättning vill vi skapa en dialog om en takutformning som bidrar till ett sammanhållet område med utrymme för individualitet.
- Ett formspråk med hög kvalitet och omsorg i detaljer.
- Visualisering och individuell mätning av el och varmvatten

Spets

- Förslag som innehåller gröna innovationer, plusenergihus, och koldioxidneutrala hus
- Miljövänliga byggmaterialen (Sunda Hus, Miljöbyggnad Silver, Svanen, mm)
- Gröna tak på hus, utbyggnader, förråd, carports och/eller garage.

- Användandet av solceller för hushållsel, välintegrerad i takets utformning.
- En energianvändning motsvarande högst 56% av BBR
- Minst hälften av energiförbrukning kommer från förnybara källor
- Byggnadsstomme i massivträ.
- Stomme i klimatsmart betong med lägre koldioxidutsläpp

Studio M2L - arkitektur & urban design AB
Raymond van der Heijden
Arkitekt - Urban Designer Msc MURb
076-021 19 69
raymond@SM2L.se