

Antagen av SBN 2017-01-26 §14



*SIMRISHAMN på
ÖSTERLEN*

kontrasterna i en levande kommun gör alla dagar bättre

INNEHÅLL

<i>INLEDNING</i>	3
SYFTE	3
MÅL	3
STATUS	3
MEDVERKANDE	3
<i>BAKGRUND</i>	4
PLANOMRÅDET - HISTORIK TILL DAGSLÄGE	4
<i>ÖVERORDNAD GESTALTNING</i>	6
VISION OCH STRUKTURER	6
GATURUM	12
PARKERING	14
YTSKIKT	14
BELYSNING	15
VÄXTLIGHET	16
<i>UTFORMNING OCH GESTALTNING</i>	22
BYGGNADER	22
FÄRGSKALA	23
MATERIAL	23
<i>SEKTIONER OCH DETALJER FÖR DELOMRÅDEN</i>	24
ÖVERSIKT	24
GATOR	25
DELOMRÅDEN	30
<i>DETALJPLANERING, AVTALSSKRIVNING OCH BYGGLOV</i>	31
REGLERING I DETALJPLAN	31
REDOVISNING I BYGGLOV	31
KRAV I EXPLOATERINGSAVTAL, MARKANVISNINGSAVTAL OCH GENOMFÖRANDEAVTAL	31
<i>KÄLLOR</i>	32

INLEDNING

Arbete med att ta fram ett Arkitektur- och kulturmiljöprogram som ett tillägg till kommunens översiktsplan har påbörjats. Arkitektur- och kulturmiljöprogrammet ska ta ett samlat grepp om frågor kring hur kommunen aktivt ska värna befintliga arkitektur- och kulturmiljövärden, samt vara ett stöd för gestaltning i nutid och framtid. Planarbetet för kv Skansen har pågått under en längre tid. I avvaktan på arkitektur- och kulturmiljöprogrammet har detta gestaltningsprogram för hela kvarteret Skansen arbetats fram.

SYFTE

Gestaltningssprogrammet är framtaget för att samordna och säkra gestaltningen av allmän platsmark som gator, parker, natur och torg, samt utformning och gestaltning av byggnader inom kvartersmark. Det är de offentliga rummen med sina väggar av byggnaderna som kommer att ge denna stadsdel sin attraktivitet och identitet. Det är alltså av yttersta vikt att rummen mellan husen gestaltas i enlighet med detta program. Gatorna beskrivs med sektioner som innehåller mått, eventuella gatuträd och ytskikt samt byggnadernas, entréernas, plankens, häckarnas och växtlighetens förhållande till gatan. Stadsdelen ska utformas som ett tema med variation; inte för rörigt men inte heller för monotont. Gestaltningssprogrammet ger ett tema för designen av de olika delområdena och de offentliga rummen och ska följas i sina detaljer, sin intention och sina färgprinciper. Variationen skapas av varje enskild byggherre med stor lyhördhet för vad övriga byggherrar gestaltar inom samma område eller gata. Stadsdelens karaktär kommer alltså att vara ett symbiotiskt samspel mellan det offentliga rummets gestaltning, (som kommunen ansvarar för), och bebyggelsen (som de enskilda byggherrarna ansvarar för).

MÅL

Programmet har tre mål:

1. Social hållbarhet ligger till grund för områdets gestaltning. I detta Gestaltningssprogram framgår det på vilket sätt hållbarheten är konkretiserad. Det beskriver därför i detalj hur gestaltningen av gator, torg, byggnader och avgränsning mot kvartersmark bör utformas för att skapa en hållbar stadsdel.
2. Att alla som medverkar i arbetet med att utforma och bygga den nya stadsdelen ska ha en gemensam bild av design- och kvalitetskraven vad gäller mark och byggnader.
3. Att underlätta tydlig kommunikation och samarbete mellan exploatörer sinsemellan och med kommunen, i alla skeden.

STATUS

Gestaltningssprogrammet behandlar såväl allmän mark som kvartersmark. Programmet utgör ett komplement till detaljplanerna och kommer att utgöra underlag i olika överenskommelser eller avtal mellan inblandade parter för att säkerställa design, genomförande och ansvar. Programmet ska också användas som en handbok för de olika byggherrarna inom planområdet för att underlätta i bygglovskedet. I ett senare skede kan också ansvariga för den framtida förvaltningen av området det vill säga de framtida bostadsrättsföreningarna, privata fastighetsägare, bostadsbolag och Simrishamns kommun använda programmet som en illustrativ handbok. Gestaltningssprogrammets status kan skifta utifrån det som beskrivs under mål och syfte, från formellt avtalsunderlag till information eller handbok.

MEDVERKANDE

Gestaltningssprogrammet har tagits fram av plan- och bygglovsenheten, planarkitekt Grace Gustavsson, planarkitekt Linda Larsson, enhetschef Anna Eliasson, i samråd med övriga enheter inom Samhällsbyggnadsförvaltningen, Simrishamns kommun.

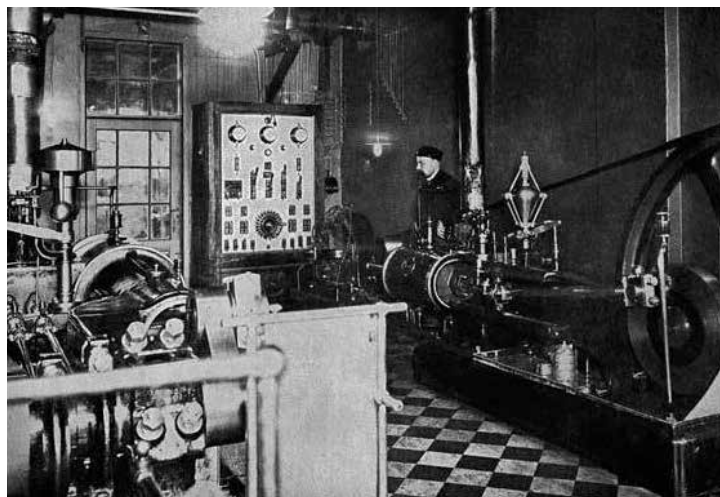
1.

BAKGRUND

PLANOMRÅDET - HISTORIK TILL DAGSLÄGE

HISTORIK

Programområdet dominerades fram till och med 1970-talet av garveriindustrin Ehrnbergs & Sons Läderfabrik, som under en period sysselsatte 660 anställda och var internationellt kända för sina produkter. Spåren från kvarteret Skansens historia finns främst i marken. Det finns järnvägsräls från stickspåren som ledde in i området, växlar och industrideponier. Inga byggnader har kunnat bevaras då läder- och kemikaliehantering slitit hårt på dem. Gatustrukturen och namnen på gatorna bör bevaras då de tillsammans med garverimuseet är de sista spåren från Simrishamns garveriepok.



Inifrån fabriksverksamheten Ehrnberg och Son Läderfabrik.
(Bild från Österlen Museum)

OMRÅDET IDAG

Skansenområdet är ett attraktivt utvecklingsområde i Simrishamn. Det är ett centralt läge som angränsar till ett naturreservat och ligger på gångavstånd till hamnen och havet. Området har på grund av sin storlek, cirka 9,5 ha, och sitt läge, i anslutning till stationen, en stor potential för att utvecklas till ett attraktivt blandstadskvarter.

I dagsläget finns en detaljplan för detta område som medger allmän platsmark i form av park/plantering och kvartersmark för industriändamål. Området har aldrig blivit fullt utbyggt och ger ett intryck av att vara en skräpig och igenvuxen plats, där en del av området används som båtuppställningsplats. Området gränsar till Järnvägen i norr, Ehrenbergsvägen i söder, Branteviksvägen i öster och av Kv. Bruket i väster. Utvecklingen av Skansenområdet kräver ett ianspråkstagande av grönytor som omfattas av riksintressen för rörligt friluftsliv och turism (4 kap 2 § MB) och riksintresse för kustzon (4 kap 4 § MB). I sydöstra delen av området finns en känd fornlämning som består av en hällristning. Omvandlingen från industriområde till blandstad ska ske etappvis. Befintliga verksamheter ska ges möjlighet att finnas kvar under utbyggnadstiden. Den första etappen blir troligtvis i nordväst, följt av en andra etapp som omfattar Garvaren 13, på obebyggd mark. Följande etapper kan genomföras när respektive markägare har intresse av att sälja marken och det finns en exploatör.



Bilder från planområdet



2.

ÖVERORDNAD GESTALTNING

VISION OCH STRUKTURER

VISION

Målet är att utveckla Skansenområdet till en levande och integrerad stadsdel med nya mötesplatser. Där utbyggnad för blandstad möjliggörs med en stor variation av attraktiva boendemiljöer. Den nya bebyggelsen ska anpassas till stadens skala och kulturmiljövärden. Utvecklingen av området ska ske som en del av kommunens vision om tillväxt och ökad inflyttning med ansvar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Landskap och gröna värden ska utvecklas och bevaras för att skapa en grön stadsdel. Öppna dagvattensystem ska arbetas in som en naturlig del i de allmänna stråken som vägar, parker och naturområden.



Illustrationsplan av Anna Bartels

RUMSLIG KVANTITET/KVALITET

"Kvalitet utgår ifrån att skapa närhet och interaktion mellan människor och olika typer av aktiviteter. Det görs genom att skapa stråk och täthet i sinnligt tilltalande miljöer vilket är en förutsättning för att skapa levande och socialt inkluderande miljöer."

Utformningen av våra miljöer påverkar även människans beteende, vilket är viktigt att tänka på i dagens samhälle där vi vill ändra beteende för att minska miljöpåverkan.

Rumslig kvalitet handlar om mer än bara estetik, Det handlar även om komfort och möjlighet till aktivitet - vilket skapar anledningar för människan att röra sig i det offentliga rummet, då vinsterna är många med ett levande stadsliv. Det ger god mental och fysisk folkhälsa, mindre miljöbelastning, genererar till fler ekonomiska transaktioner och inspirerar till kreativitet och innovation. Stadslivet påverkas alltså av antalet människor och hur lång tid som spenderas i det offentliga rummet. Större mångfald med en blandning av funktioner skapar stadsliv. Även en god definierad rumslighet där platser är väl avgränsade och gestaltade utifrån människans sinnen ger kvalitet, och det är detta som är målet med Skansenområdet.



Visionskollage för Skansen, skapat av planarkitekt Grace Gustavsson.



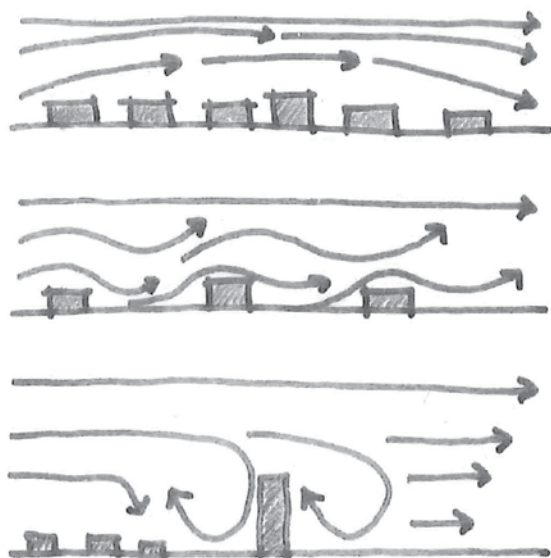
Samma bild utan människor ger ett öde intryck. Att bygga stad innebär att bygga för människor.

DETALJRIKEDOM I ÖGONHÖJD

Detaljrikiedom är en annan aspekt som skapar kvalité. Stor variation på detaljer och utsmyckning ger attraktiva offentliga rum. Mängden detaljer ska stämma överens med den hastighet som människan rör sig i. Människan har ett behov av ett nytt intryck var fjärde sekund, annars blir vi uttråkade. Detaljrikiedom på våra fasader skapar även livet på gator och torg. Forskning visar att det sker sju gånger så många aktiviteter framför intressanta byggnader än trista (Close encounters with buildings, Gehl m.fl.). Med andra ord dödar dålig gestaltning, attraktiviteten och livskvalitén i våra stadsrum.

Det finns direkta samband mellan hög arkitektonisk kvalitet, attraktivitet och ökat ekonomiskt värde. Höga rumsliga kvaliteter påverkar livet utomhus och på så vis skapar det även bättre förutsättningar för handel. Hus och områden som visar på hög rumslig och arkitektonisk kvalitet stiger ofta i värde över tiden. Till skillnad från områden som visar på låg kvalitet, som brister i mänskliga dimensioner och slits fortare. Det är alltså en god investering att röra sig över kvalitetsgränsen när vi utformar vår byggda miljö.





MIKROKLIMAT MELLAN HUSEN

Väl avgränsade rum formade ur ett mänskligt perspektiv med jämn hög bebyggelse och svängda gator och gränder skapar ett bättre mikroklimat. Här bryts vindar istället för att fångas upp vilket är fallet med hög bebyggelse eller långa raka gator.

Kvarteret Skansen kommer att innehålla många olika typer av bebyggelse. För att skapa en attraktiv utemiljö ska markprojektering, med vegetation, vindfång med mera redovisas i bygglovsskedet för områden som ligger i anslutning till långa raka gator eller som innehåller punkthus med fler än 3 våningar.

Mikroklimat hämtad från Livet mellem Husene, Gehl.

ARKITEKTUR MED MÄNNISKAN I FOKUS

Människan som utgångspunkt - Vi måste utgå från människan och hur hen upplever sin omgivning. Det är först när vi har kunskap om människans fysiska och sociala behov som vi kan veta hur en ska skapa god livskvalitet i våra miljöer.

Människan behöver röra på sig och få rätt mängd stimulans och sinnesintryck för att må bra. Därför ska utformningen av vår bebyggda miljö utgå ifrån mänskliga sinnen och behov. Här blir skalan på de offentliga rummen viktiga, då det är skalan som gör att vi upplever rummen som trivsamma, och det som gör att vi kan tyda mötande ansiktsuttryck tvärs över gatan. Alltså påverkar skalan den sociala interaktionen i rummen.



Skalan i den fysiska miljön påverkar våra möjligheter till social kontakt och stimulans. (Illustration från Livet mellan husen, Gehl)

BEBYGGELSESTRUKTUR OCH FUNKTIONER

Skansen ska samspela med omkringliggande kvarter, områdets struktur ska vara sammanhängande och utgå från en mänsklig skala. Olika typer av bostäder i olika storlekar ger goda förutsättningar för en blandad social struktur. Med en blandad social struktur ges det förutsättningar för en hållbar social struktur eftersom olika åldrar och sociala skillnader berikar miljön och skapar social balans i ett område. Dessutom blir det en bättre ekonomisk balans eftersom områdets service och förskola belastas jämnare över tid. De varierade bostadsgårdarna inom Skansen utgör en grund för ett varierat bostadsutbud. Bostadsstorlekarna ska få en spännvidd från små enrumslägenheter till större radhus. Variationen bekräftas i detaljplanerna genom att olika delar ges olika karaktär:

- punkthus med anpassade gröna vindskyddade utemiljöer
- stadsmässiga kvarter med flerbostadshus, LSS-boende, äldreboende, och kontor i tre till fem våningar som har möjlighet till butiker, caféer och andra småskaliga publika verksamheter i bottenvåningarna
- småstadskvarter med smala gator och blommande trädgårdar bakom plank
- mark ska avsättas till förskola och eventuell lågstadieskola
- lokaler med försäljning av skrymmande varor, garage, mindre verksamheter med få kundbesök, som en skyddande zon mot hamnens verksamheter och dess tillfartsvägar.



Bebyggelsen är högst närmast kvarteret Bruket och blir gradvis lägre ner mot havet. De offentliga rummen; gatorna torgen och parkerna, binder samman stadsmiljön och kan ge en stark gemensam identitet till området. Lädergatan kommer att utgöra huvudstråket genom området. Platsbildningar, torg och fondmotiv bryter upp gatans längd i mindre delar och ger en välbehövlig rytm som samverkar med gatans olika gestaltning. Visuella stråk med utblickar ned mot havet, leder ner mot Branteviksvägen och hamnen. I fonden av dessa visuella stråk bör det finnas en solitär; en byggnad som utmärker sig genom sitt formspråk eller en plats med träd, blommande perenner och bänkar. Solitären utgör både ett riktmärke och en tavla.

SIKTLINJER

Med områdets kustnära läge är möjligheterna stora för att skapa kontakt med havet. Placeringen av områdets gator har anpassats till de vyer och siktlinjer som finns. Som illustrationen visar är den tänkta bebyggelsestrukturen generös med utblickar både mot havet och in mot centrum.



GATURUM

GATOR

Klassiska gator är attraktiva för både besökare och boende. De ska gestaltas ur de gåendes perspektiv och humanistiska upplevelsevärden ska prioriteras. Gatorna i stadsdelen ska anpassas till sin uppgift och bilarna ska ta sig fram på de gåendes villkor. Gatunätet ska vara sammanhängande och återvändsgator ska undvikas. Gaturummen utformas generellt med utgångspunkt från den klassiska staden med hus sida vid sida i gatuliv eller sammanbyggda med plank.

Offentliga platser och gatumiljöer gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet med fokus på rumslighet och mänskliga möten. Staden ska planeras så att de boende och besökare känner sig trygga och lätt får ögonkontakt.

Växtlighet och byggda delar såsom huskroppar och plank ska skapa tydliga rum och en intim upplevelse. En promenad genom denna stadsdel ska bestå av en sekvens av vackra rum. Tydliga gränser mellan privat och offentligt ger också trygg information om var man som besökare kan vistas utan att överträda någon gräns. Inom området ska det skapas torg, fondmotiv och platser som alla ska utformas individuellt utifrån platsens förutsättningar, syfte och identitet i enlighet med detta program.



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafiken får en genomtänkt grundstruktur från bostadsområdena söder om järnvägen via kvarteret Skansen genom stationsområdet och vidare in mot de centrala delarna av Simrishamn. Detta kommer att underlätta för de boende inom området och i Simrishamns södra delar att ta sig till stationen.

Mellan trädgårdarna och över de gemensamma gårdarna kompletterar grusade strädden trafiknätet. Trottoarer tar vid i gaturummen och leder vidare antingen via gator eller gång- och cykelvägar. Stigar och gång- och cykelvägar ljussätts med lågt placerad belysning så att en trygg och intim känsla skapas. Sittplatser placeras i första hand i fickparker och på torg som rörelsestråken passerar. Fickparker och torg gör "konstpauser" i gatunätet eftersom en väg eller ett gångstråk alltid har en riktning medan torget och parken är en målpunkt. Sittbänkar är en av många olika sorters målpunkter och betonar på så vis upplevelsen av en plats. Cykling är prioriterat på olika sätt och rör över biltrafiken i gatumiljön. Markerade överfarter, väjningsplikt för bilar, samt rikligt med cykelparkeringar ger cyklarna högre status jämfört med biltrafiken. Stor omsorg ska läggas vid att tillhandahålla en mångfald av cyklingskvalitéer. Separata cykelvägar leder genom området och ska utgöra en del av stomnätet för cykelpendling in mot centrum.



PARKERING

CYKELPARKERING

Stadsdelen kommer att ha cykelparkering längs gatorna och på torgen så att cyklister enkelt kan besöka området och parkera där de behöver. Privat cykelparkering på kvartersmark sker både i låsbara förråd, cykelskjul och i cykelställ på gården, samt inne i husen så att cyklarna står tryggt.



BILPARKERING

Utefter gatorna ska inte finnas parkering utan parkering ska ske på grusade eller stensatta torg på kvartersmark. Parkeringsytorna ska omgärdas av grönskande häckar eller plank samt högväxande träd. Grusytor ger bra infiltration för dagvatten och är mjuka, trädgårdslika ytor. Parkeringarna ska vara vackra trädgårdsrum när bilarna inte är där och utgöra en del av gårdens grönska. Grusytorna bör beläggas med fraktionerna 0-16 så att ytan packas och blir relativt hård.



YTSKIKT

Ytskikten utgör stadens golv och har förutom en estetisk uppgift även en viktig vägledande funktion som kan visas genom att olika användning av det offentliga rummet får olika markbeläggning. Genom att välja infiltrerande ytskikt gynnas dagvattenhanteringen i området. Tidlösa, enkla material som gatsten, asfalt, betongplattor och grus utgör bas i markbearbetningen. Inslag av natursten betonar viktigare platser eller utgör mindre inslag i gatans rum, till exempel längs fasader. Dessutom ska järnvägsrälsen tas till vara och användas som utsmyckning i gaturummet för att visa på Skansens historia som industriområde.



BELYSNING

I Sverige är det mörkt stora delar av året, därför är det viktigt att belysningen av utemiljöerna skapar trivsel. Belysningen i Skansenområdet ska bidra till ett tilltalande estetiskt uttryck, vägleda och skapa trygghet. Detta gäller för de urbana miljöerna, gator och torg, samt för de gröna miljöerna, parker och stråk.

I stadsrummet ska belysningen riktas ut mot gaturum och torg samtidigt som de lyser upp fasader och entréer. Belysning i grönska ska bidra till att rummet upplevs som inbjudande även under kvällstid. Ljuset ska placeras och riktas på så vis att det ger en känsla av säkerhet att vistas längs stråken och på platserna. Belysning från skyltfönster är ett bra exempel på en bidragande faktor till trivsamma stadsrum. Genom att planera för blandstad och få in funktioner av kontor och handel kan dessa bidra till belysningen av stadsrummet medan bostäderna ger ett liv i området efter arbetstid.

En annan viktig funktion med belysning är att använda den som ett verktyg för att forma lekfullhet i stadsrummet. Färg, form och mönster genom belysning uppskattas ofta av både vuxna och barn och kan även bidra till den konstnärliga gestaltningen av rummet.

I de smala gatorna ska belysningen placeras lågt cirka tre till fyra meter upp från marknivån och gärna på fasad. Det skapar en intim och småstadslig stämning när ljuset sprids både direkt från armaturen, men även indirekt via den delvis belysta fasaden. I de bredare gatorna fästs armaturen på stolpar på något högre höjd än på smågatorna cirka sex till sju meter. Detta för att understryka olikheterna i gatornas karaktär. Det är dock viktigt att belysningen inte hamnar för högt och blir för diffus.

INSPIRATION - BELYSNING



1. GATA I HAGA, GÖTEBORG



2. HYDE PARK, LONDON



3. BELYSNING SKYLTFÖNSTER PÅ REDBERGSVÄGEN, GÖTEBORG



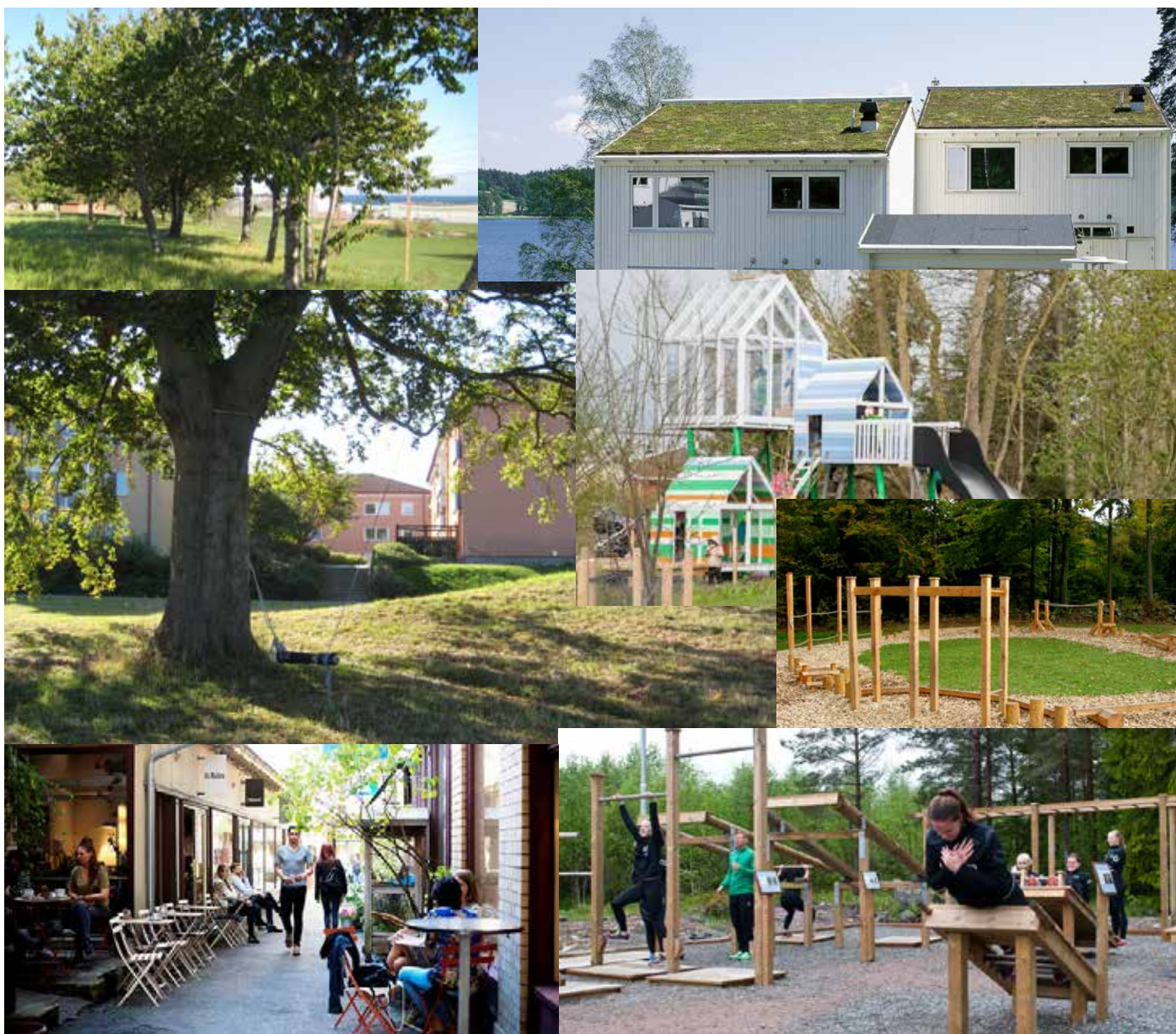
4. VERTIKAL BELYSNING MED FÄRG

VÄXTLIGHET

Växtligheten ska forma rum tillsammans med den byggda miljön. Träd, häckar, staket, plank samt eventuella uthus har ett symbiotiskt förhållande i stadsmiljön och formar tillsammans med bostadshusen både gatorna och gårdsrummen. Häckar och plank utgör länkar mellan husfasaderna, knyter samman gatan och bildar samtidigt en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Träden är efter husen det viktigaste rumsskapande elementet i staden. De ger även vindskydd, skugga på sommaren och vackert grenverk på vintern. Gröna takträdgårdar, väggar med klätterväxter och fickparker uppmuntras.

ALLMÄNNA GRÖNYTOR

Det planeras flera allmänna platser för sociala aktiviteter. Somliga ytor klipps och upplåts för bollspel, hundrastning och picknick med mera. Andra ytor slås någon gång per år och utgör ängar. Områdets torg och parker kommer att bidra till att människor möts på ett prestigelöst sätt. Ett utomhusgym, bouleanor, samt lekplats för barn i olika åldrar skapar många tillfällen till möten i parkmiljö. Det större torget i anslutning till stationen blir en samlingsplats där människor från alla delar av Simrishamn träffas och kanske kan ta en fika efter jobbet eller skolan.



Uppvuxen vegetation ska i stor utsträckning bevaras och nya trädtrader, allér, parkstråk ska tillföras för att skapa en grön stadsdel.

Alléträd ska vara av högväxande sort och ska på sikt bilda tak över gaturummet. De ska stammas upp till en höjd av tre till fyra meter så att trafik och gående kan röra sig fritt under trädkronorna. På torgen kan vårbloommande träd eller höstrött bladverk ge iögonfallande färger. Även träd och klätterväxter inne på tomtmark kan ha stor betydelse för gaturummet om de placeras vid tomtgräns mot gata. Stor omsorg ska läggas på att bevara befintliga träd. Framförallt ska karaktärsträd sparas i gaturummet och kompletteras med i huvudsak lövträd. Fasadklättrande växter kan utgöra identitetsskapande inslag i gaturummet och bör väljas med tanke på fasadernas färg och gatans identitet.

Element i landskapet som uppvuxna träd ses som värdefulla för områdets estetiska uttryck samt inbjuder till lek för barn. Dessa element bör även skyddas i detaljplan och med vite i exploatering.

Torg och fickparker inom området ska ha enkel karaktär. Torgytorna är belagda med grus eller gatsten och marken närmast byggnadernas fasader stensätts med gatsten eller kullersten. Fickparker och torg är "konstpauser" i gatunätet eftersom en väg eller ett gångstråk alltid har en riktning medan torget och platsen är en målpunkt. Det finns många olika sorters målpunkter som ett torg kan rymma, till exempel sittplatser, sopkorgar, anslagstavlor eller liknande. Även torgytan i sig kan vara en målpunkt i form av någon ordnad aktivitet som en marknad eller musikframträdande. Torgen har sinsemellan olika karaktär och stadsmässig uppgift. Placeringen av byggnadernas bostadsentréer skapar torgets atmosfär av halvoffentligt eller offentligt. Husens entréer ska veta mot torg och platsbildningar för att skapa folkliv och offentlighet. Butiksentréer vänds alltid mot torg eller gata av samma anledning.

Ett utomhusgym, bouleanor, samt lekplats för barn i olika åldrar skapar många tillfällen till möten i parkmiljö. Naturområdena i och kring Skansen har stora kulturella och biologiska värden. Stigar i omgivande områden knyts ihop med gator och gångvägar i planområdet och kommer att ge ett flöde mellan de olika naturområdena. Detta kommer att underlätta för boende och besökare att ta del av de rekreativa värden som finns i och kring kvarteret Skansen.

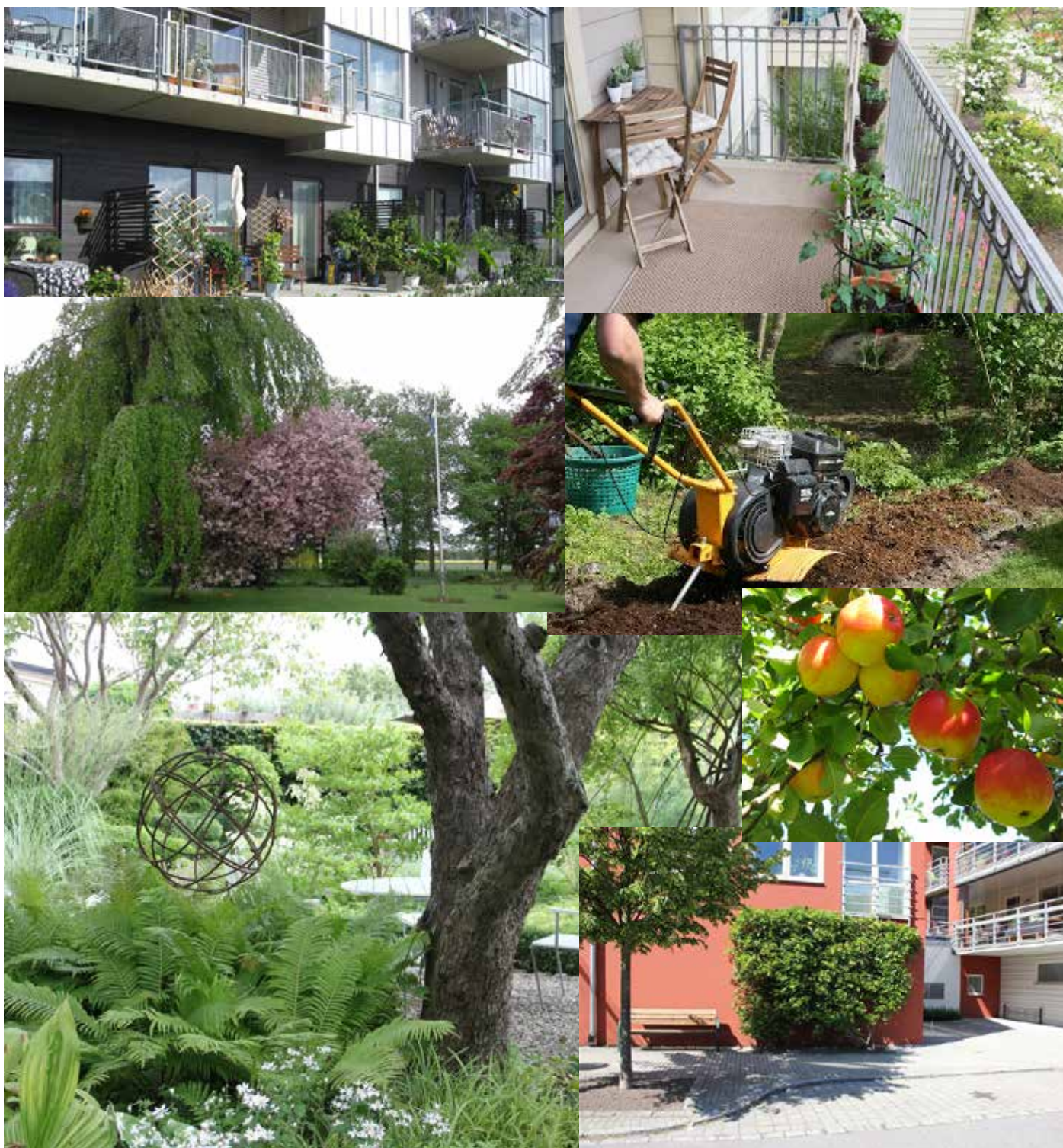
PLANK, HÄCKAR OCH MURAR

Plank ska vara stadsmässiga, målade och cirka 1,60 meter höga. Öppningar för gående ska vara maximalt 1,2 meter och förses med port eller grind och öppningar för bilar ska vara maximalt 3,0 meter och ha en överliggare på 2,5 meters höjd, om inte lastbilar behöver ha tillgång till infarten. Staket ska uppföras där det på grund av markförhållanden inte går att plantera häck i tomtgräns. Stödmurar som tar upp nivåskillnader ska vara högst 1,0 meter. Vid högre nivåskillnader ska flera murar byggas och på så vis fördela höjdskillnaden i fler olika etapper. Murar upp till 1,6 meter kan tillåtas om de putsas, utförs av natursten eller tegel.



TRÄDGÅRDAR TILL ALLA BOSTÄDER

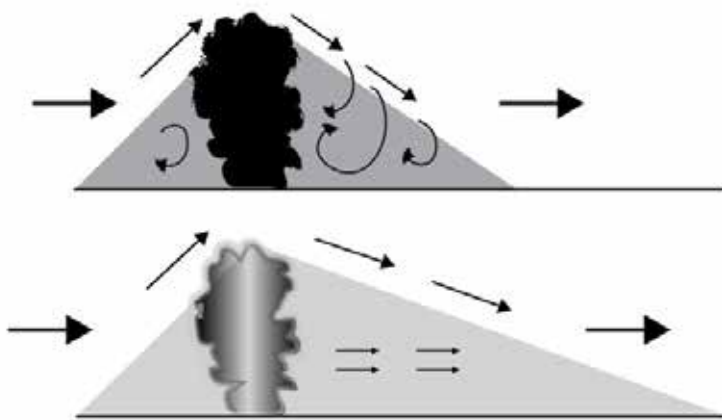
Trädgården är viktig för såväl radhus och villor som flerbostadshus. De gemensamma gårdarna utformas som en trädgård med vackra gröna rum för lek, odling och samvaro. Högväxande träd ger behagligt tak över gårdsmiljön samt insynsskydd mellan bostadshusen. Inne i lägenheterna kan ett solbelyst träd ge indirekt ljus, vackert skuggspel och färgrika årstidsväxlingar. Träd kan ge skugga på sommaren så sovrummet förblir svalt och utgöra ett skydd mot isande vindar på vintern. Ätliga frukter, bär och örter, blommande och doftande buskar ska vara vanliga inslag på de gemensamma gårdarna. De privata trädgårdarna ska ligga i skydd bakom husen. Trädgården ska vara en del av den privata bostaden fast utomhus. Häckarna ska vara höga för att ge insynsskydd.



KLIMATREGLERANDE PLANTERINGAR

Fysisk planering ska se till människors trivsel och välbefinnande. Vegetationens förmåga att reglera klimatet och mildra extremer beror på flera faktorer. Genom att designa med växtlighet finns det möjlighet att påverka exempelvis vindhastighet, sol- och skuggförhållanden, temperatur och luftfuktighet. Vindskydd och läplanteringar fyller många funktioner. I Sverige är temperaturerna låga under stora delar av året. När temperaturen går över tio grader börjar svenskarna sitta utomhus och då i på platser som ligger i lä. Det är därför viktigt att skapa uteplatser som ger möjlighet till detta.

Där vinden inte kan brytas med hjälp av bebyggelse i Skansen kommer vegetation att behöva användas. Planteringar ska utformas så att deras funktioner som lä kan kombineras med estetik och andra nödvändiga funktioner såsom dagvattenhantering.



En läplantering ska sila luften och inte lyfta den. Ett helt tätt vindskydd ger en stor vindreducering direkt bakom sig men ger samtidigt upphov till en kraftig turbulens, medan en delvis genomsläpplig plantering ger ett förhållandevis mindre men jämnare vindskydd över ett större område. Användandet av en allé eller trädrad utan undervegetation är inget bra sätt att skapa närlä och kan i stället ge upphov till en tunneleffekt där vinden pressas samman under trädkronorna. Detta kan leda till ökad vind på läsidan.



EKO SYSTEMTJÄNSTER

Träd och planteringsytor har flera olika funktioner som alla är ekosystemtjänster:

- föroreningsfilter
- rekreation och folkhälsa
- klimatutjämning
- biodiversitet
- insynsskydd
- pedagogik
- pollinering

Det finns andra ekosystemtjänster som kan ge ett mervärde till Skansen som stadsdel.

- Gröna väggar och tak ger bättre energibalans och klimatskydd hela året.
- Gröna gårdsmiljöer ger mer tilltalande mötesplatser och en bättre miljö för barn
- Genom att skapa födo- och boplatser för djurlivet som vattenytor, biodlingar, bon och holkar så kan en större mångfald skapas.
- Genom att använda inhemskt växtmaterial så minskas risken för påverkan på naturreservatet Tjuvasten.
- Skapa en öppen dagvattenhantering.
- Stadsodlingar på innergårdar och tak ger spontana möten.



Dagvatten

Dagvatten ska infiltreras i så stor utsträckning som möjligt lokalt via genomsläpplig markbeläggning, stenkistor samt ett gemensamt dagvattensystem. Gatorna har krossdiken eller brunnar se under rubriken "Gatusektioner". Dagvattnet rinner till största delen naturligt mot havet och fördröjs längs vägen i anpassade rabatter och underliggande infiltrationsmagasin. I området bör det finnas någon typ av vattenlek. Det finns stora pedagogiska vinster med att ha dagvattnet nära bebyggelsen och vid ett viktigt rörelsestråk. Skyltar med information om vattnets hantering och betydelse för naturen och havet kan ge en fördjupad insikt i vattenfrågor för boende och besökare.

INSPIRATION - DAGVATTENSYSTEM



NIVÅSKILLNADER



ANPASSAT VÄXTMATERIAL



AVVATTNING I RABATTER



UNDERLIGGANDE INFILTRATIONS MAGASIN

KONST OCH KULTUR

Konstnärlig gestaltning i våra offentliga rum kan vara en del av utformningen, och även bidra med en funktion. I visionen om Skansenområdet finns en stadsmässighet med gator, torg och platser som konsten kan förhålla sig till. I den norra delen finns äldre järnvägsspår och en gammal spårväxel som ska bevaras för att ge området sin kulturella och platsspecifika identitet. Här finns potential att jobba vidare med ljus, ljud, färger eller grönska för att bygga vidare på dessa platsspecifika element och höja områdets karaktär.

Inom området finns en fabrik där det produceras lim och färg - "Lyckebyhuset". Viljan är att bevara denna byggnad, som visar på områdets historiska ursprung. Byggnaden i sig planeras som ett magasin till Österlens museum, som i framtiden kan öppnas för besökare.

Det finns önskemål från gymnasieungdomar om att skapa ett allaktivitetshus i området, något som skulle kunna inrymmas i Lyckebyhuset.

Platser som kan lämpa sig för konstnärliga inslag är de små torgen och det gröna stråket som visas i kartan nedan. Tunneln under bussgatan i norra delen av området skulle behöva rustas upp och skulle då passa för att dekoreras av någon ung, lokal konstnär.



5.

UTFORMNING OCH GESTALTNING

BYGGNADER

Struktur och detaljer

Byggnaderna utgör väggarna i gaturummet. De ska ha ett nära samspel med gatan:

- Byggnaderna ska ha en mänsklig skala med en anpassad detaljeringsgrad och variation.
- Bostadsfönster ska inte sitta för högt utan så pass nära trottoaren och gatan så att lägenhetens ljuskällor ger indirekt ljus till gaturummet.
- Entréerna ska utformas så att de upplevs generösa och inbjudande. De bör markeras i fasad på olika sätt så att det klart framgår även på håll var man går in.
- För byggnader som placeras i gatuliv ska entréer vändas mot gatan då det ger liv och rörelse i gaturummet.
- I kvartersbebyggelse ska trapphus i flerfamiljshusen vara genomgående mellan gata och gård.
- Fasaderna ska ha en tydligt markerad sockel som inte får vara högre än 0,5 meter.
- Färgsättningen av fasaderna ger gatan stor del av sin karaktär och det är därför viktigt att den samordnas. Se mer under rubriken färgskala.
- Färgsättning ska ske trapphusvis för att betona att det är skilda byggnader som är placerade bredvid varandra. På detta sätt uppnås en stadsmässig, vertikal indelning av gatans "väggar".
- För kvartersbebyggelse är uppstickande torn över takfot tillåtna generellt med en begränsning om 14 procent av byggnadsarean (BYA) för radhus samt 8 procent för flerbostadshus. På särskilt angivna platser i detaljplanerna kan denna byggrätt vara större.
- Stadsbalkonger ska placeras mot gata och stora familjebalkonger mot gård.
- Utstickande byggnadsdelar samt stadsbalkonger, med en lägsta höjd mot gata på 3 meter, får sticka ut max 0,8 meter mot gata.
- Ljussättningen bör ha ett varmt sken och vara hemlik både inne och ute kring entrén.



FÄRGSKALA

Huvudsakligen ska områdets färgskala med jord- och tegelfärger följas, se färgschema nedan, men det går att komplettera med accenter.

FÄRGSCHEMA



Matt tegel i bruna, röda, gula och vita nyanser är ett alternativ till färgskalan.

MATERIAL

- Huvudbyggnader ska utformas med tegel- eller putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Det är möjligt att komplettera med andra fasadmateriäl men det är viktigt att känslan av huset mot omkringliggande kvarter och allmän platsmark upplevs som tegelhus eller putsade hus.
- Komplementbyggnader ska utformas med trä, tegel- och putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.
- Tak ska bestå av matt material eller målas i matt färg

Grönska är ett bra komplement till tegel, puts och trä. Gröna väggar, spaljeer, pergolor, spaljéträd, gröna tak och takträdgårdar gynnar alla intryck, upplevelse, dagvattenhantering, rening av luft och vatten, samt mikroklimatet.

INSPIRATION - MATERIAL



TEGEL



PUTS



TRÄ

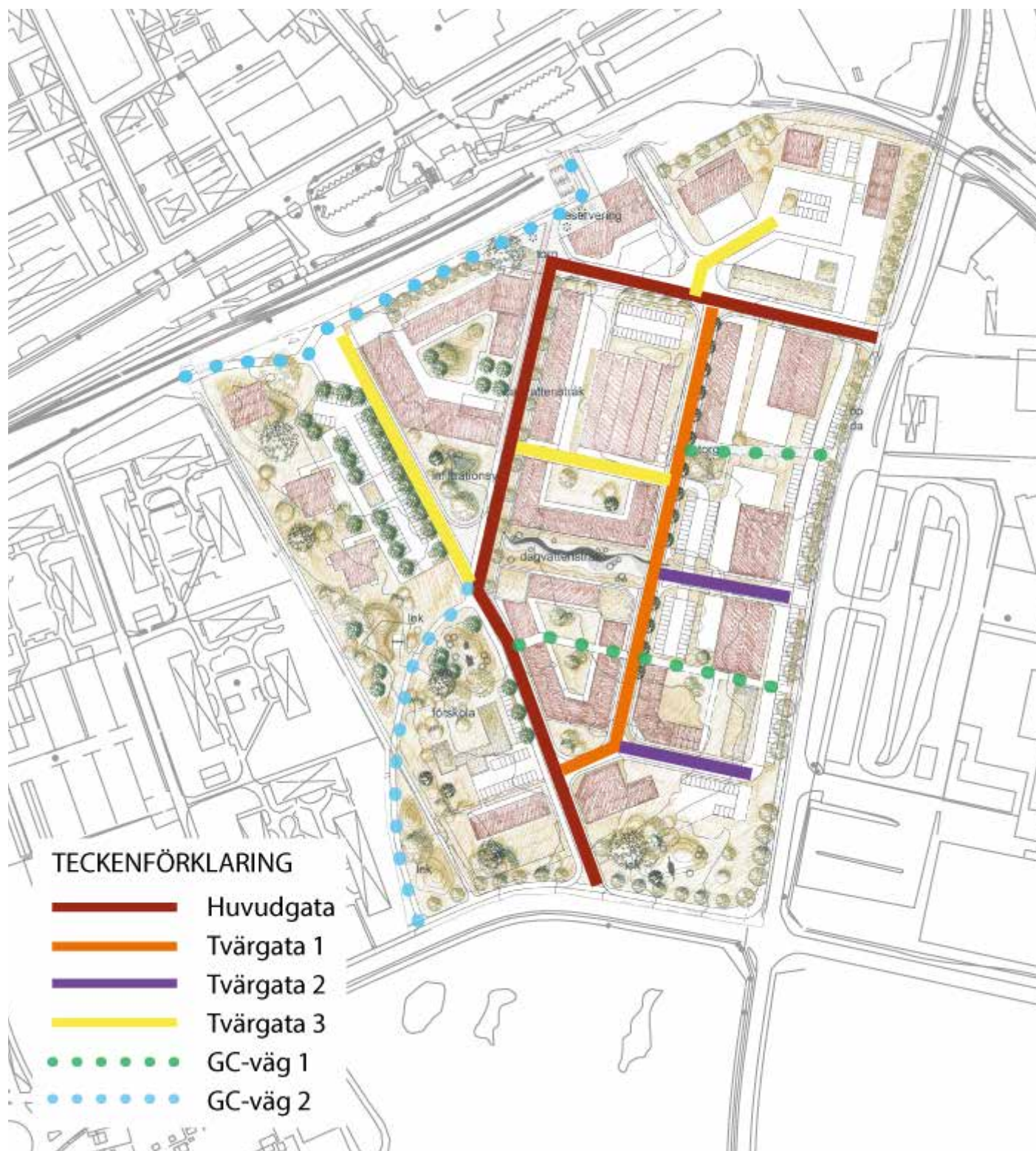


GRÖNSKA

6.

SEKTIONER OCH DETALJER FÖR DELOMRÅDEN

ÖVERSIKT



GATOR

HUVUDGATA



Längs med huvudgatan ska husen generellt ligga med fasader i gatulivet. Gatan ska vara 12,5-15 meter bred:

- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor
- 2,5 m asfalterad cykelväg
- Kantsten av granit
- 5,5 m körbana av smågatsten, delvis befintlig
- 1,5-4 m plantering med dagvattenhantering
- Kantsten av granit
- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor

TVÄRGATA 1



Längs med tvärgator av typ 1 ska husen generellt ligga med fasader i gatulivet. Gatan ska vara 12 meter bred:

- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor
- 1,5 m asfalterad cykelväg
- Kantsten av granit
- 6 m körbana av smågatsten
- 1,5 m plantering med dagvattenhantering, på vissa ställe kan det vara lämpligt med trädgaller
- Kantsten av granit
- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor

TVÄRGATA 2



Längs med tvärgator av typ 2 ska husen generellt ligga med fasader i gatulivet. Gatan ska vara 10,5 meter bred:

- 1,4 m asfalterad gångyta
- Kantsten av granit
- 6 m körbana av smågatsten
- 1,5 m plantering med dagvattenhantering
- Kantsten av granit
- 1,4 m asfalterad gångyta

TVÄRGATA 3



Längs med tvärgata av typ 3 ska husen generellt ligga med gavel i gatulivet. Gatan ska vara 10 meter bred:

- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor
- 1,5 m asfalterad cykelväg
- Kantsten av granit
- 5,5 m körbana av smågatsten
- Kantsten av granit
- 1,4 m gångyta av betongplattor, lämpligen grå 35x35 cm plattor

GC-VÄG 1



GC-väg av typ 1 ska vara 6 meter bred:

- 0,25 m vägsänt
- 3 m asfalterad gång och cykelväg
- 2,75 m nedsänkt plantering med öppen dagvattenhantering

GC-VÄG 2



GC-väg av typ 2 ska vara 3,5 meter bred:

- 0,25 m vägsänt
- 3 m asfalterad gång och cykelväg
- 0,25 m vägsänt



DELOMRÅDEN

HÖJDER OCH STRUKTUR

1. I den nordvästra delen utformas huvudbyggnader som punkthus i 5-8 våningar.
2. Söder om detta område kan det bli aktuellt med en förskola eller kvartersbebyggelse i 3-5 våningar eller punkthus i 4-7 våningar.
3. I de centrala delarna av Skansen är det lämpligt med kvartersbebyggelse i 3-5 våningar.
4. I de östra delarna bör bebyggelsen utformas som radhus eller enkla flerfamiljshus, alternativt kontorsbebyggelse i 2-3 våningar.
5. Som en skyddande rand mot verksamheterna i hamnen och deras tillfartsvägar placeras en versamheter, garage, eller handel med skrymmande varor i 1 våning.
6. Mot Ehrnbergsvägen finns möjlighet att placera verksamheter i 1-2 våningar.



7.

DETALJPLANERING, AVTALSSKRIVNING OCH BYGGLOV

REGLERING I DETALJPLAN

- Element i landskapet som uppvuxna bevaransvärda träd, stenmurar och fornlämningar ska skyddas i detaljplan.
- För byggnader som placeras i gatuliv ska entréer vändas mot gatan då det ger liv och rörelse i gaturummet.
- I kvartersbebyggelse ska trapphus i flerfamiljshusen vara genomgående mellan gata och gård.
- Fasaderna ska ha en tydligt markerad sockel som inte får vara högre än 0,5 meter.
- Färgsättning ska ske trapphusvis för att betona att det är skilda byggnader som är placerade bredvid varandra. På detta sätt uppnås en stadsmässig, vertikal indelning av gatans "väggar".
- För kvartersbebyggelse är uppstickande torn över takfot tillåtna generellt med en begränsning om 14 procent av byggnadsarean (BYA) för radhus samt 8 procent för flerbostadshus. På särskilt angivna platser i detaljplanerna kan denna byggrätt vara större.
- Stadsbalkonger ska placeras mot gata och stora familjebalkonger mot gård.
- Utstickande byggnadsdelar samt stadsbalkonger får sticka ut max 0,8 meter mot gata.
- Bygglov får inte ges innan förorenade områden har sanerats.

REDOVISNING I BYGGLOV

- markprojekteringsritning som visar hur en attraktiv utemiljö, med ett mikroklimat som inbjuder till utevistelse, skapas. Avseer endast kvartersmark invid långa raka gator eller vid byggnation av punkthus med minst tre våningar.
- fasadmateriell och fasadfärg som följer färgprogram sidan 23.
- matt tak

KRAV I EXPLOATERINGSAVTAL, MARKANVISNINGSAVTAL OCH GENOMFÖRANDEAVTAL

- Att markprojekteringsritning som visar hur en attraktiv utemiljö, med ett mikroklimat som inbjuder till utevistelse, skapas, ska lämnas in i samband med bygglov. Avseer endast kvartersmark invid långa raka gator eller vid byggnation av punkthus med minst tre våningar.
- Element i landskapet som uppvuxna bevaransvärda träd, stenmurar och fornlämningar ska skyddas med vite i exploatering.

KÄLLOR

1. Close encounters with buildings, Gehl m.fl
2. Planprogram för Skansen, programsamråd, upprättad 2016-04-28
3. Öresundsregionen i ögonhöjd, Gehl architects, 2010
4. Näsängen gestaltningsprogram, Österåker kommun
5. Naturlik förplantering i en urban skala, för ett långsiktigt dynamiskt Science Village Scandinavia, Erik Fälth, SLU Alnarp, 2014