



Gestaltningssprogram till detaljplan för del av Karlslund 1:32 m.fl

Blomstergården

Dnr KS 590-2021
Dnr ByggR P 2018-15

Upprättad
21 augusti 2023



Gestaltningssprogrammet har tagits fram av Östersunds kommun, Samhällsbyggnad, Plan och bygg

Där inget annat anges är bilder framtagna av Östersunds kommun.

Innehållsförteckning

Inledning.....	4
Mål med gestaltningen.....	5
Övergripande gestaltungsprinciper.....	6
Gestaltning av det offentliga rummet	
- Grunddrag och relation till målbild.....	8
- Aktivitetsstråket.....	10
- Huvudgatan.....	12
- Tvärgatan.....	13
- Tvärgatan vid parkeringshuset.....	14
- ÖSK-vägen.....	15
Gestaltning av bebyggelsen	
- Grunddrag och relation till målbild.....	16
- Byggnadsvolymer.....	17
- Bottenvåningarnas utformning.....	20
- Förgårdsmarkens utformning.....	22
- Balkongernas utformning.....	23
- Bostadsgårdarnas utformning.....	24
- Material.....	26
- Markbostäder.....	28
- Enskilda byggnader.....	29

Inledning

Bakgrund

Gestaltningssprogrammet är en bilaga till detaljplanen för Karlslund 1:32 mfl, Blomstergården. Detaljplanen syftar till att utveckla området kring före detta slakteriet och den kommunala plantskolan vid Genvägen till en levande stadsdel med bostäder, skola, förskola, kontor, parkeringshus och ett visst inslag av kommersiella lokaler.

Detaljplanen grundar sig på det detaljplaneprogram som var på samråd 1 juli - 14 augusti 2020 och antogs av kommunstyrelsen 6 oktober 2020.

Syfte och tillämpning

Gestaltningssprogrammet pekar ut de principer som ska gälla för gestaltningen av offentliga rum och bebyggelse. Syftet är att skapa en gemensam målbild så att möjliga byggherrar får veta vilken gestaltningsmässig ambitionsnivå som ska gälla och hur detta kan ta sig uttryck.

Även de delar i gestaltningssprogrammet som inte kopplas till enskilda planbestämmelser kan då fungera som stöd för hur plan- och bygglagens krav på "god form-, färg- och materialverkan" och "intresset av en god helhetsverkan" bör tolkas i just det här sammanhanget. Det ger byggherrarna goda chanser att redan från början utforma sina projekt på ett sätt som passar i området och gör att långdragna diskussioner och dyra omprojekteringar kan undvikas.

Blomstergården ska utformas som en förlängning av stadens kvartersstruktur med kringbyggda kvarter infogade i ett sammanhängande gatunät. Det ställer stora krav på mötet mellan gatorna, torgmiljöerna och den tillkommande bebyggelsen, och det är hur väl det samspelet fungerar som avgör om det blir en god helhetsmiljö. Avsikten med gestaltningssprogrammet är därför att rikta in sig på de delar av bebyggelsen och de offentliga rummen som spelar mest roll för att uppnå ett gott samspel i dessa frågor, och lämnar större frihet i övrigt.

Gestaltningssprogrammet fyller ett flertal funktioner i arbetet med att utforma bebyggelsen i Blomstergården. Det ska dels fungera som ett styrdokument i markanvisningsprocessen och dels vara en vägledning för arkitekter, byggherrar och kommunen när bebyggelse och offentlig mark projekteras. Gestaltningssprogrammet ska också fungera som en bilaga till övriga planhandlingar som kan hjälpa allmänhetens förståelse för projektet.



Flygbild över planområdet innan slakteriet revs



Orienteringskarta över planområdet

Mål med gestaltningen

I den vision för Blomstergården som presenterades i planprogrammet slås fast att det ska bli en stadsdel med tydliga och inbjudande offentliga rum och en blandning både vad gäller uttryck och innehåll.

Området ska knyta an till befintlig stad på ett bra sätt och förstärka kopplingarna mot naturområdet och skidstadion.

De offentliga rummen ska vara robusta, vackra och fungera såväl sommar som vinter och över lång tid. Spontanidrott och lek ska ges utrymme i de offentliga rummen så att de främjar rörelse och ett aktivt liv. Viss befintlig bebyggelse ska sparas och fungera som karaktärsskapande element i stadsdelen.

Området kommer vara väl synligt över hela världen i samband med TV-sändningar från skidstadion och kommer fungera som ett skyltfönster för Östersund. Det gör en god helhetsgestaltning extra viktig.

Utifrån planprogrammets vision och mål har fyra mål för gestaltningen formulerats. Tonvikten för målen ligger på hur den tillkommande bebyggelsen anpassas till och samspelar med de omgivande offentliga rummen. Även relationen till terrängen samt hur bebyggelsen ges en mänsklig skala berörs av målformuleringarna.

1. Levande, inbjudande och aktiva offentliga rum

Bebyggelsen ska utformas så att den skapar levande, trygga och inbjudande offentliga rum kring och mellan sig. Bottenvåningar ska utformas med omsorg och ska vända entréer mot omgivande gator. I väl valda lägen ska kommersiella lokaler och offentlig service placeras i bottenvåningen för att ytterligare stötta stadslivet i det offentliga rummet. Gränsen mellan privat och offentlig mark ska utformas tydlig.

Gator, torg och förgårdsmark ska utformas med hög kvalitet och ett stort inslag av grönska. De offentliga rummen ska utformas så att de lockar till vistelse, möten och rörelse.

2. Varierat och harmoniskt uttryck som samspekar med omgivningarna

Stadsdelen ska ha ett varierat men samtidigt harmoniskt uttryck som visar hänsyn till den lägre bebyggelsen i de omgivande stadsdelarna samtidigt som en hög täthet hanteras på ett väl gestaltat sätt. Stadsdelen ska utformas så att den branta terrängen är tydligt avläsbar.

Stadsdelens karaktär byggs upp av element ur det typiskt Östersundska stadsbyggandet och integrerar dem i en helhetsgestaltning med samtida uttryck. De karaktäristiska elementen är en ordnad och rumsskapande kvartersbebyggelse i måttlig skala som anpassas väl till den branta terrängen. Det ger en stadsmiljö med väl avgränsade gator och torg, flacka huvudgator och branta gränder med en varierad och tydligt trappande bebyggelse utmed sig.

3. Ett skyltfönster mot omvärlden både på bild och rumsligt

Stadsdelen ska utformas med hög kvalitet så att det blir något att visa upp för besökare och TV-tittare, och något för invånarna att vara stolta över. Både bebyggelse och offentliga rum ska ha en långsiktigt hållbar utformning med gedigna material och genomtänkta lösningar.

Närheten till ÖSK-området, idrott och ett aktivt friluftsliv är ett tema som ska prägla stadsdelens utemiljöer, både i hur de kopplar mot naturen och i hur de offentliga rummen i sig utformas.

4. Ny eller bevarad grönska präglar gator och gårdar

Natur och vegetation med såväl biologiska värden som rekreationsvärden ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planteringar på nyanlagd gatu- och gårdsmark ska väljas så att de samspelar med befintlig natur både ur biologisk och gestaltningsmässig synpunkt.

Övergripande gestaltungsprinciper

Gatustruktur

Stadsdelens kvartersstruktur bygger vidare på Östersunds gatustruktur med flacka nord-sydliga gator och branta öst-västliga gränder. De nya gatorna kopplar till befintliga på ett logiskt sätt och ger en sammanhängande och väl orienterbar gatustruktur från Genvägen upp mot skidstadion och naturområdet i öster. Gatu- och torgmiljöerna ska ha ett stort inslag av grönska och präglas av en hög kvalitet i utförandet. Utformningen ska locka till lek, rörelse och fysisk aktivitet.

Grundprincip för hur kvarterens bebyggelse

Kvarteren ska utformas med kringbyggda gårdar och väl gestaltade entréer mot omgivande offentliga rum. Det ger tydliga, trygga och befolkade gator, torg och parker kring kvarteren samtidigt som det ger möjlighet till gröna gårdar med god ljudmiljö för de boende. Ljustörningar från skidstadion blir lättare att hantera med kringbyggda kvarter. Väl placerade släpp i kvarteren ger rymd och genomblickar.

Volym/byggnadshöjd i relation till omgivningen

Bebyggelsens skala ska anpassas till omgivande områden för att skapa en mjuk övergång från gammalt till nytt och en god helhet. Samtidigt behöver området ha en högre grad av exploatering än omgivande områden, och de delar som ligger längst från omgivande bostadsområden i söder och väster blir därför högre.



De relativt sett höga och långa byggnadsvolymerna här behöver ges en omsorgsfull utformning så att de inte upplevs för stora eller ensartade.

Norr om Tvärgatan föreslås bebyggelse i tre till sex våningar mot gata, den bebyggelse som ligger i direkt anslutning till Genvägen ska ha som mest tre våningar plus en indragen våning eller vindsvåning. Söder om Tvärgatan föreslås bebyggelse i radhusskala med som mest två våningar plus indragen våning eller vindsvåning samt förskola i två våningar. Bebyggelsen söder om Tvärgatan föreslås också bli mer uppbruten för att bättre knyta an till omgivande bebyggelse, medan bebyggelsen i norr blir mer sluten.



Modellvy som visar en möjlig fördelning av bebyggelsen med lägre byggnader nära befintlig bebyggelse och högre upp mot ÖSK-området

Helhetsgrepp gällande bebyggelsens uttryck

Stadsdelen ska präglas av god och varierad arkitektur och harmoni med omgivningarna i enlighet med gestaltungsprogrammets målbild.

Respektive kvarter ska ha en varierad arkitektur i linje med planbestämmelsen om ett varierat uttryck f_3 . De exempel och hållpunkter som ges i gestaltungsprogrammet ger vägledning för hur ett varierat uttryck som svarar upp mot planbestämmelsen kan uppnås. Sådana gestaltungsgrepp kan vara exempelvis varierat våningsantal, varierat taklandskap/takfot, livsförskjutningar och materialvariation. Avsikten är inte att maximera variationen inom varje enskilt kvarter utan att de olika byggaktörerna tar fasta på några av ovan-



Modellvy som visar ett exempel på det föreskrivna byggnadsättet med kringbyggda gårdar och släpp i bebyggelsen

stående riktlinjer och infogar dem i en välavvägd och innehållsrik helhetsgestaltning. Ett materialschema som knyter an till den omgivande stadens material och till närheten till natur- och friluftsområdena har tagits fram för att ge inspiration och riktning till vidare gestaltning av bebyggelsen, men materialanvändningen styrs inte i detalj.

De sammanhållande elementen i den tillkommande bebyggelsens gestaltning föreslås vara en god terränganpassning, ett väl utformat möte med omgivande offentliga rum och väl bearbetade byggnadsvolymer. Kombinationen av en varierad och innehållsrik arkitektur inom respektive kvarter som förhåller sig till de sammanhållande elementen avses ge en innehållsrik men samtidigt harmonisk helhetsmiljö.

Hållpunkter för gestaltningen som helhet

- En sammanhängande och lättorienterad stadsdel med inbjudande offentliga rum
- Kvartersbebyggelse med ett genomtänkt och väl gestaltat förhållande till gatan gällande fasadutformning, balkonger, bottenvåningar och entréer, samt en god terränganpassning
- Anpassning i skala till omgivande bebyggelse
- Varierad arkitektur som hålls samman till en god helhet av terränganpassning, väl utformat möte med omgivande offentliga rum, väl bearbetade byggnadsvolymer och de stora dragen i material- och färgbehandling

Gestaltning av det offentliga rummet

Gestaltning av det offentliga rummet beskrivs genom riktlinjer för respektive gatutyp inom planområdet. Det har inte tagits fram några detaljerade utformningsförslag för de offentliga rummen, och gestaltungsprogrammet anger därför principer som behöver fördjupas i genomförandeskedet.

Grunddrag och relation till målbild

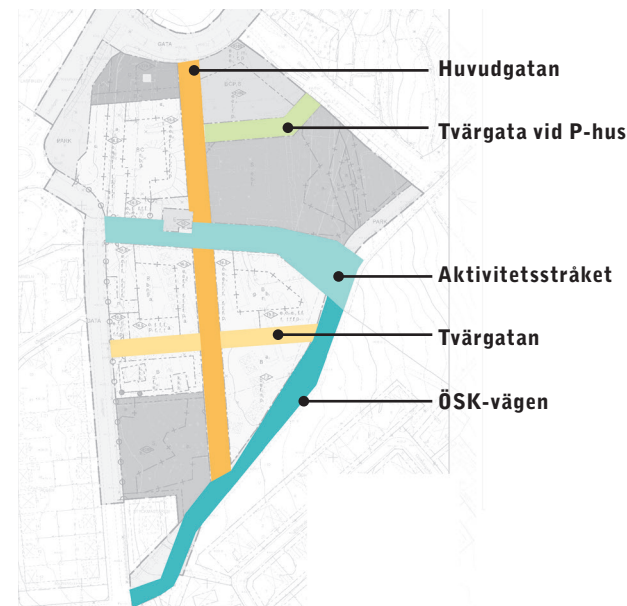
Väl gestaltade gator och torg är centrala för att nå målsättningen om levande, inbjudande och aktiva offentliga rum (Mål 1.). Rummen skapas och stöds av den omgivande bebyggelsen men utemiljöerna i sig behöver utformas med omsorg för att ge en god helhet. Det offentliga rummet ska präglas av grönska, så mycket som möjligt befintlig och utöver det nyplanterad av sorter som samspelar med det befintliga. De bästa förutsättningarna för att bevara befintlig vegetation inom stadsdelen finns på skol- och förskolegårdarna samt inom kvarteren. Men även sådan grönska inom kvarteretsmark kan bidra till en grön karaktär i det offentliga rummet.

En grön karaktär på de offentliga rummen bidrar både med rent biologiska värden och vistelsevärden så som skugga och en uppmjukning av i huvudsak hårdgjorda gaturum (Mål 4.).

En god helhet där omsorgsfullt utformade offentliga rum med stora gröna inslag samspelar med en väl gestaltad bebyggelse är något att vara stolt över och att visa upp för omvärlden (Mål 3.)

Gatu- och torgmiljöerna i stadsdelen ska vara mångfunktionella, inbjudande och säkra platser med utrymme för såväl rörelse, angöring, vistelse, möten som grönska. De mest centrala offentliga rummen är Aktivitetsstråket och den nya huvudgatan. De är därför bredare och har en högre nivå på utformningen vad gäller material, möblering och planteringar. De har mer utrymme för vistelse och möten, och det ställs större krav på gestaltning av bebyggelsen i anslutning till dem. Övriga gatumuljöer har en mer informell och enkel utformning. Det ger en differentiering bland utemiljöerna och bidrar till att stadsdelen upplevs varierad.

Stadsdelens gatunät ska utformas för att främst vara en god miljö för gående och cyklister. Biltrafik ska i så stor utsträckning som möjligt ledas via Litsvägen och



Orienteringsfigur med stadsdelens olika gatutyper



Gatumuljö med gedigna material och grönska, Samuel Permans gata Östersund



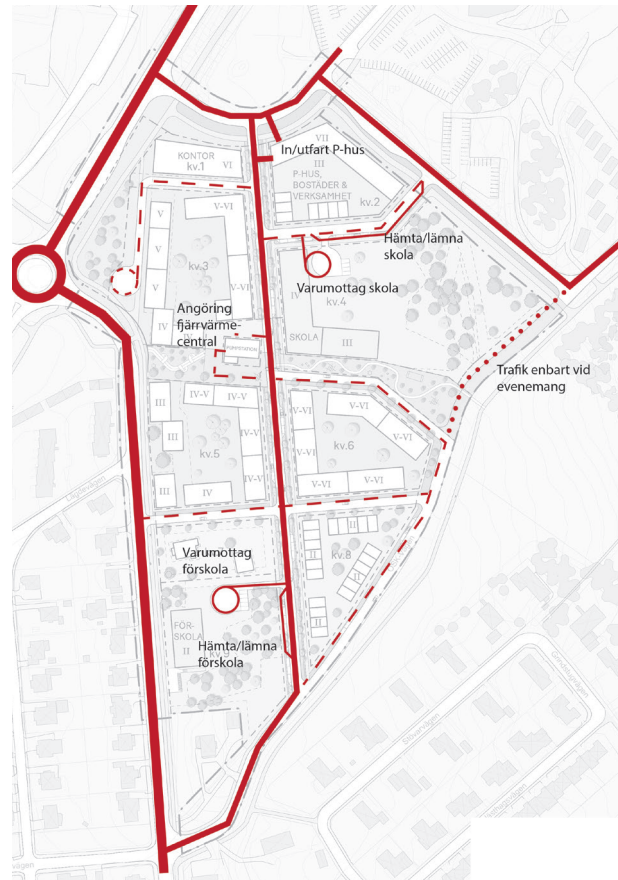
Torgmiljö som inbjuder till rörelse och aktivitet, Uppsala

Stadionvägen till parkeringshuset i stadsdelens norra ände. Huvudgatan kommer i viss mån fungera som en lokal huvudgata för bil inom området eftersom den ger åtkomst till bostadskvarteren samt delvis kommer behöva användas för åtkomst till skola och förskola. Den behöver därför ges separerade, säkra och tillräckligt breda ytor för cyklister. Aktivitetsstråket ska utformas för att inte uppmuntra till genomfart för bil så att den blir mer inbjudande för vistelse och kan fungera som en god länk mellan området och pendlingscykelstråket på Genvägen

Gatumiljöerna inom stadsdelen kommer även behöva fylla en funktion som ytor för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenfunktionerna ska ges en genomtänkt gestaltning så att de i möjligaste mån även bidrar med vistelsevärden till de offentliga rummen.

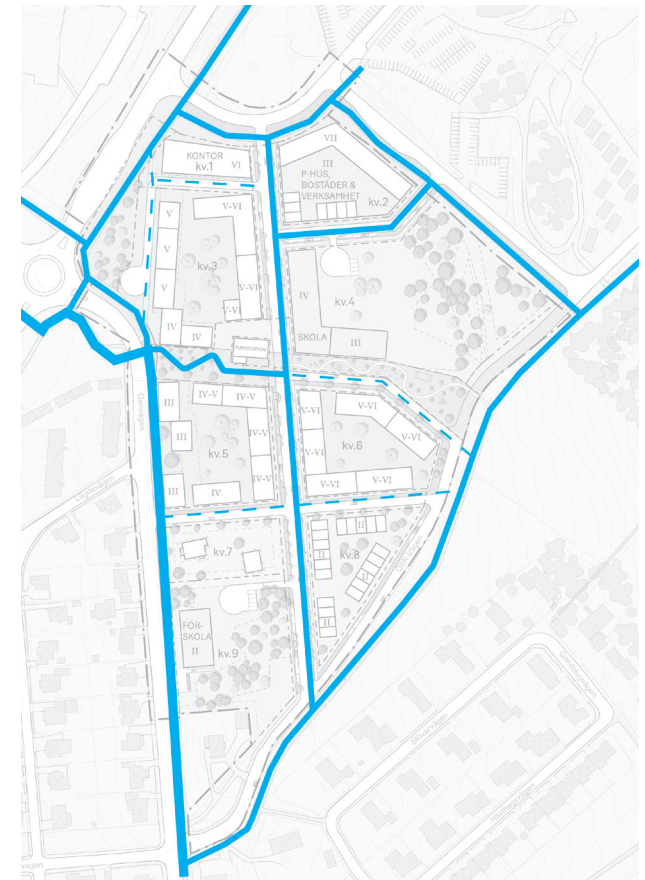
Gatorna ska utformas så att ett fritt mått för plogbil på ca 2,5 m uppnås på ytor som snöröjs. Gatorna ska utformas med driftsaspekterna i åtanke. Om en utformning väljs som ställer krav på mer komplicerad snöröjning med exempelvis flera vändor eller olika typer av snöröjningsfordon ska den i så stor utsträckning som möjligt koncentreras till Aktivitetsstråket och huvudgatan.

Stadsdelen ligger nära skidstadion och möjligheter att nyttja delar av det nya gatunätet vid evenemang bör utredas i genomförandeskedet. Tex om start- och målgång eller en slinga av en tävlingsbana kan förläggas i eller genom området. Möjligheterna att använda Aktivitetsstråket som startpunkt för löp- eller skidturerna ska också utredas.



Trafikdiagram för biltrafik

- Huvudgata biltrafik
- Lokal huvudgata biltrafik
- - - Gata med enbart angöringstrafik/
Angöringsväg på fastighet
- Trafik till skidstadion vid evenemang



Trafikdiagram för cykeltrafik

- Huvudcykelstråk
- Cykelbana separerad från biltrafik
- - - Cykel i blandtrafik med bil

Aktivitetsstråket

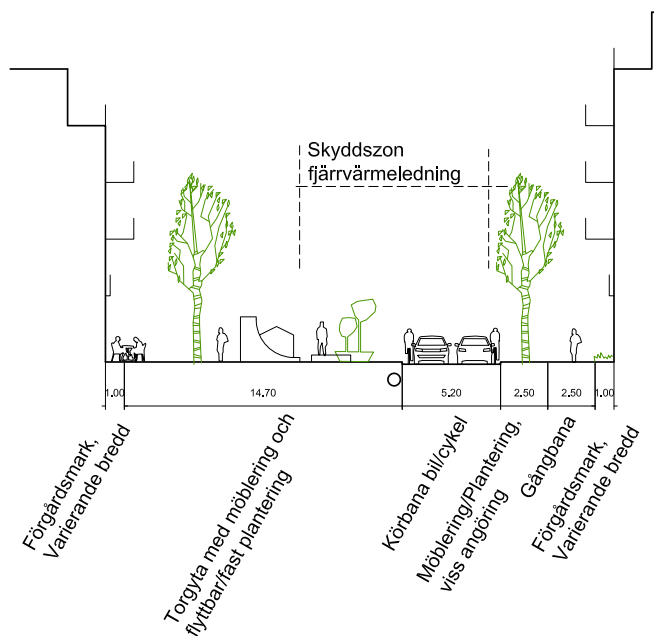
Aktivitetsstråket är tillsammans med huvudgatan stadsdelens mest centrala och viktiga offentliga rum. Det utgör en förlängning av Pampasvägen på Stadsdel Norr och kan fungera som ett välanvänt rörelsestråk genom Blomstergården upp mot ÖSK-området för boende både lokalt och i omgivningen. Vid Aktivitetsstråket ligger skolan som en stark målpunkt, och korsningen med huvudgatan är ett lämpligt läge för kommersiella lokaler.

Den del av Aktivitetsstråket som ligger öster om Huvudgatan föreslås utformas som en cykelfartsgata där biltrafik i möjligaste mån begränsas till angöringstrafik till angränsande fastigheter. Utformningen ska inte uppmuntra till genomfart och ytan ska till huvuddelen vara en torgmiljö ordnad för vistelse. Den branta terrängen kommer ge platsen en stor del av sin karaktär men medför också utmaningar gällande tillgängligheten. Detta ska beaktas i det vidare utformningsarbetet så att platsen blir användbar för alla.

En möjlig utformning av östra delen av Aktivitetsstråket är att det längs dess södra sida ligger körbana för bil och cykel samt en flexibel zon med cykelparkering, angörings- och inlastningsfickor samt planteringsytor med träd. Söder om denna finns gångbana och angränsande kvarters förgårdsmark. Norr om körbanan ligger en vistelsezon i varierande bredd. De smalare delarna föreslås få en möblering som inbjuder till både vistelse, vila och aktivitet. På den bredare delen i anslutning till skolan och ängen i öster föreslås möblering för aktivitet och vistelse samt en större lekplats med

utmaningar för både större och mindre barn. Sittmöjligheter och övrig möblering kan med fördel inordnas i den branta vistelsezonen t ex som terrasseringar.

På den del av Aktivitetsstråket som ligger mellan Huvudgatan och Genvägen behöver en stor nivåskillnad tas upp på en kort sträcka samtidigt som angöring för fordon till det befintliga pumphuset behöver ordnas. En möjlig utformning är att den västra delen innehåller en slingrande ramp för gång- och cykeltrafik omgiven av vilplan med möjlighet till möblering och plantering. Resterande del kan då vara flackare och medge angöring till det befintliga pumphuset. Det innebär också att genomfart med bil från Genvägen till Huvudgatan inte är möjlig via Aktivitetsstråket.



Principsektion för Aktivitetsstråket öster om huvudgatan. Stråkets bredd varierar och ökar mot öster

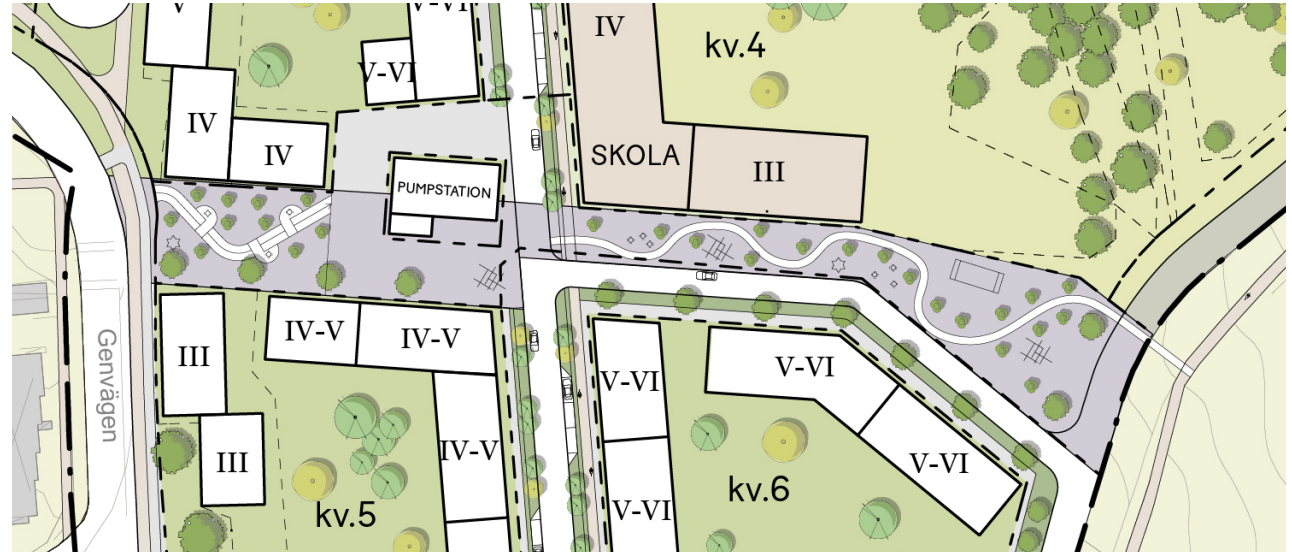
Aktivitetsstråket ska ha en hög kvalitetsnivå vad gäller materialval, möblering, plantering och utförande. Ett stort inslag av naturliga material som natursten och trä kan bidra till att ge platsen en robust och gedigen karaktär. Förgårdsmark som ligger i anslutning till lokaler i bottenplan kring Aktivitetsstråket ska ges en utformning som ansluter väl till gatemarken.

Planteringsytor ska innehålla träd och växter som knyter an till den befintliga natur som sparas i området. På grund av den fjärrvärmeledning som löper längs Aktivitetsstråkets norra sida är möjligheterna att plantera gatuträd där begränsade. Därför är trädplantering längs stråkets södra sida önskvärd för att



Orienteringsfigur aktivitetsstråket

få en grön karaktär på platsen. Vistelsezonen norr om körbanan bör innehålla planteringar i flyttbara urnor för att ge en grön karkaktär. Öster om Aktivitetsstråkets korsning med huvudgatan finns mer utrymme norr om ledningen och möjligheterna till permanent trädplantering där bör studeras. På Aktivitetsstråket behöver det också rymmas ytor för fördröjning och rening av dagvatten, de ska i största möjliga utsträckning samordnas med planteringsytor.



Utsnitt från illustrationsplan visande princip för möjlig utformning av Aktivitetsstråket. Skala 1:1500 (A4). Bild, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.



Gata med begränsad trafikuppgift och generösa lek-, planterings- och vistelsezoner, Uppsala

Huvudgatan

Den nya huvudgatan är tillsammans med Aktivitetsstråket stadsdelens mest centrala och viktiga offentliga rum. Gatan har till stor del karaktär av en grön stadsgata med en stor andel bostäder kring sig, både i markplan och i de övre våningarna. Men den utgör också den huvudsakliga tillgängliga kopplingen till kvartersbebyggelsen och har en rad målpunkter kopplade till sig så som skola, förskola, vissa kommersiella lokaler och i förlängingen Skidstadion.

Gatan kommer fungera som en lokal huvudgata för bil inom området. Den kommer leda viss biltrafik ut till huvudstråket Genvägen och ger åtkomst till skola och förskola för leveranser och besökande. Gatan ska vara

möjlig att trafikera med buss om behov för det skulle uppstå i framtiden. Gatan utgör också den huvudsakliga cykelkopplingen in i och genom området och ska utformas med säker och tillräckligt bred cykelbana, samt med goda kopplingar till pendlingscykelstråket på Genvägen.

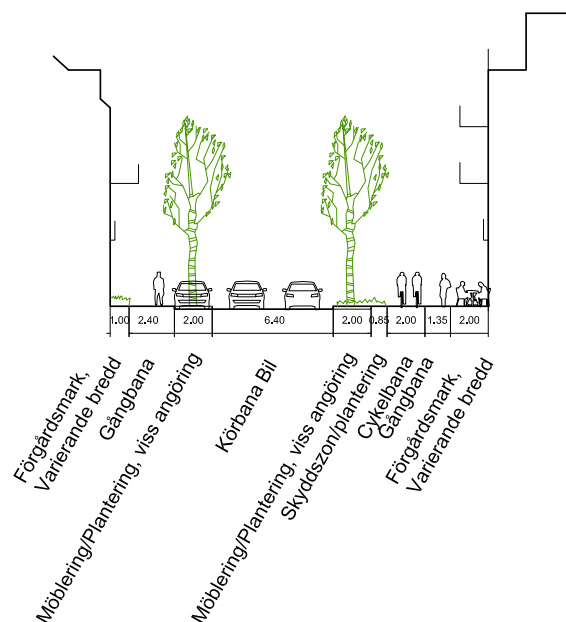
En möjlig utformning av huvudgatan är att den består av körbana omgiven på var sida av flexibla zoner med omväxlande vistelseytor, cykelparkering, angörings- och inlastningsfickor samt planteringsytor med träd. Bilparkering ska begränsas till det som behövs för att ordna tillgänglig angöring till eventuella lokaler och andra funktioner. Hämta/lämna-platser till förskolan kan t ex inrymmas i den flexibla zonen. Utanför den

flexibla zonen ligger på gatans västra sida en gångbana och på gatans östra sida en bredare gång- och cykelbana med målning eller materialskillnad som visar var avgränsningen mellan trafikslagen går. Utanför gångbanorna ligger kvarterens förgårdsmark.

Huvudgatan ska ha en hög kvalitetsnivå vad gäller materialval, möblering, plantering och utförande. Ett stort inslag av naturliga material som natursten kan bidra till att ge gatan en robust och gedigen karaktär. Planteringsytor ska innehålla träd och växter som knyter an till den befintliga natur som sparas i området. Planteringsytor ska utformas så att de bidrar till fördröjning och rening av dagvatten.



Orienteringsfigur huvudgatan



Principsektion för Huvudgatan, bredd 17 m (18-22m ink förgårdsmark)

Tvärgatan

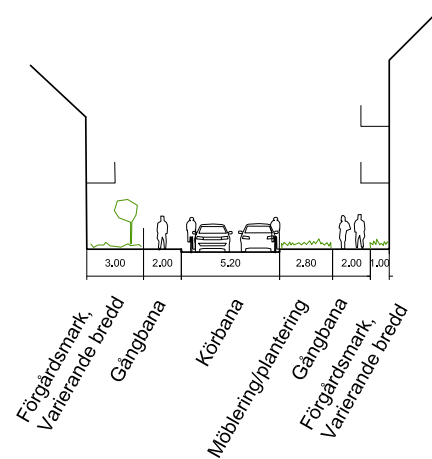
Tvärgatan är en smal och brant gata som påminner om stadens typiska gränder. De kopplar Genvägen till huvudgatan och vidare upp mot park- och naturområdet i öster. Tvärgatan omges av bostadsbebyggelse i såväl markplan som de övre våningarna. Bil och cykel går i blandtrafik på körbanan.

En möjlig utformning av tvärgatan är att den består av körbana med en flexibel zon för plantering och ett mindre inslag av cykelparkering och bilangöringsplatser på ena sidan och utanför det gångbanor på var sida. Utanför gångbanorna finns förgårdsmark av varierande bredd, som kommer utgöra en viktig del av gatumiljön på tvärgatan.



Orienteringsfigur tvärgatan

Tvärgatan har en enkel utformning utan möblering för vistelse eller trädplantering. Gatan ska dock ha en grundläggande kvalitetsnivå, t ex genom kantsten i naturmaterial och enklare och lättskötta planteringar i den flexibla zonen. Planteringsytor ska utformas så att de bidrar till fördröjning och rening av dagvatten.



Principsektion för Tvärgatan, bredd 12 m (14-18m ink förgårds-
mark)

Tvärgatan vid parkeringshuset

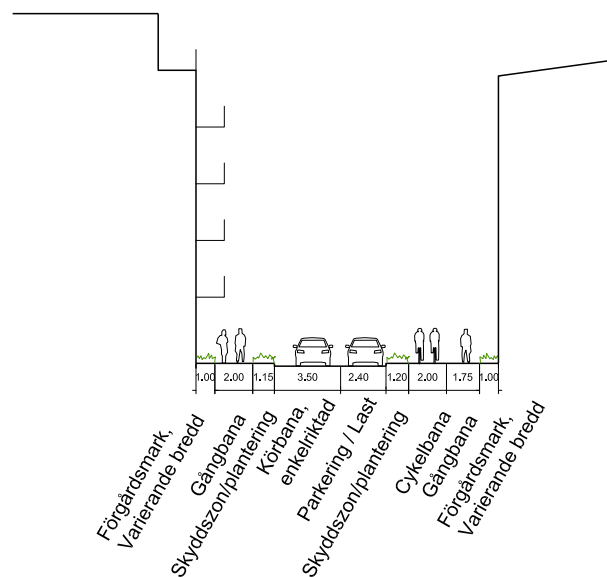
Gatan kopplar mellan den nya huvudgatan och Stadionvägen norr om skolkvarteret. Den kommer till del präglas av trafik till parkeringshuset, hämtnings- och lämnings trafik till skolan samt varustransporter till skolan. Den kommer också omges av bostäder och ska därför även fungera som en god närmiljö för de boende.

Gatan kommer ha en viktig trafikuppgift för parkeringshuset och skolan, den utgör också en potentiell vändslinga för buss som stannar vid busshållplatsen på Stadionvägen. Cykeltrafik föreslås gå på separat cykelbana för att göra gatan så trafiksäker som möjligt. Varumottag för skolan kan ordnas i gatan eller inom skolfastigheten.



Orienteringsfigur tvärgatan vid parkeringshuset

En möjlig utformning för gatan är med enkelriktad körbana för biltrafik med en flexibel zon för plantering och bilparkeringsfickor för hämtning och lämnning på ena sidan. Cykelbana föreslås ligga på sidan som vetter mot skoltomten, dessutom föreslås gångbana på var sida gatan. Körbana och parkeringsytor föreslås skiljas från gång- och cykelbanor med en skyddszon för exempelvis dörruppslagning, skyddszonen kan delvis innehålla planteringar. Utanför gångbanorna finns bebyggelsens förgårdsmark av varierande bredd.



Principsektion för tvärgatan vid parkeringshuset, bredd 14m (16-20m ink förgårdsmark)

Tvärgatan vid parkeringshuset en enkel utformning utan möblering för vistelse eller trädplantering. Gatan ska dock ha en grundläggande kvalitetsnivå, exempelvis genom kantsten i naturmaterial och enklare och lättskötta planteringar i den flexibla zonen. Planteringsytor ska utformas så att de bidrar till fördröjning och rening av dagvatten.

ÖSK-vägen

ÖSK- vägen är en befintlig väg bestående av körbana med gång- och cykelväg vid sidan av. GC-vägen separeras från körbanan av en gräsremsa med enstaka träd.

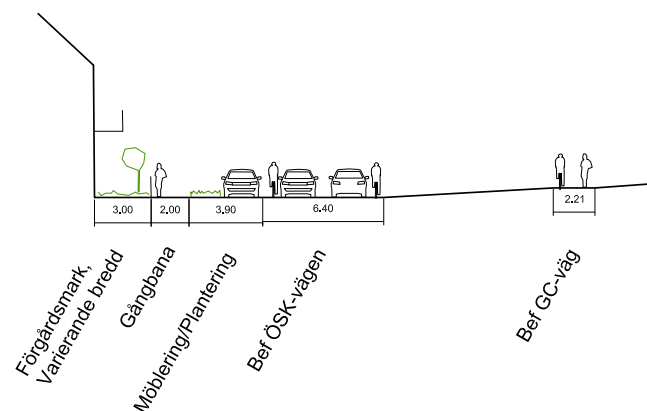
Vid utbyggnad av Blomstergården bör vägen kompletteras med ett gångstråk på sin västra sida för att möta upp den nya bebyggelsen och anslutande gator. Gatan blir stadsdelens gräns mot den intilliggande ängen och ska utformas så att bebyggelsen och ängen har god kontakt, men att gränsen mellan privat och offentligt utformas tydligt. Vägen kommer inte längre fungera som tillfart för bil till ÖSK-området och kommer ha en begränsad trafikmängd. Cykeltrafik kan gå separerat på den befintliga GC-vägen.



Orienteringsfigur ÖSK-vägen

Gatan bör kompletteras med gångbana samt eventuellt en flexibel zon för plantering och ett mindre inslag av cykelparkering och angöringsplatser.

Även ÖSK-vägen kommer ha en enkel utformning utan möblering för vistelse eller trädplantering. Gatan ska dock ha en grundläggande kvalitetsnivå, t ex genom kantsten i naturmaterial och enklare och lättskötta planteringar i den flexibla zonen. Planteringsytor ska utformas så att de bidrar till fördröjning och rening av dagvatten.



Principsektion för Aktivitetsstråket, norr är till vänster i sektionen. Skyddszon för fjärrvärmeledning begränsar möjligheterna till permanenta planteringar på norra sidan.

Gestaltning av bebyggelsen

Gestaltning av bostadsbebyggelsen beskrivs genom riktlinjer för olika delar av bebyggelsen. De aspekter som beskrivs är byggnadsvolymer, bottenvåningars utformning, gårdarnas utformning, förgårdsmarkens utformning, balkongers utformning och materialval. Riktlinjerna i följande kapitel styr tillsammans med planbestämmelser och planbeskrivning bebyggelsens utformning.

Grunddrag och relation till målbild

För att uppnå målsättningen om **Levande inbjudande och aktiva offentliga rum** reglerar detaljplanen bebyggelsens placering så att byggnads långsida ska vara parallell med anslutande gata med minst 1 m förgårdsmark (planbestämmelse p_1). Det ger sammanhållna och tydliga gaturum med mån för variation av byggnadernas placering. Bebyggelsens utformning regleras så att entréer till trapphus ska vara genomgående (f_2), det gör att bottenvåningarna blir innehållsrika och bidrar till stadslivet på gatan. Balkongers djup mot gata och torg begränsas i de två nedersta våningarna (f_5). Inglasning av balkonger mot gata och torg ska göras med hänsyn till husens helhetsgestaltning (f_6). Avsikten är att skapa tydliga gaturum med de omgivande husens fasader som huvudsakliga väggar. Loftgångar tillåts som regel inte mot allmän plats (f_7) eftersom det ger ett slutet fasaduttryck.

Gestaltningsprogrammet ger också ytterligare riktlinjer för hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till de omgivande offentliga rummen. Det anges bl a hur

bottenvåningar ska terränganpassas vid branta gator, hur lokaler ska utformas i lämpliga lägen, hur bostäder i bottenvåning ska ordnas så att de samspelar väl med gatan, hur förgårdsmark och balkonger kan utformas mer i detalj samt hur materialanvändningen kan bidra till att skapa välgestaltade bottenvåningar.

Målsättningen om ett **Varierat och harmoniskt uttryck som samspelar med omgivningarna** ges förutsättningar genom flexibelt utformade byggrätter. Detaljplanen anger en största byggnadsarea och en största bruttoarea för de kringbyggda kvarteren som kan fördelas fritt under en högsta byggnadshöjd (planbestämmelse e_1 - e_{14}).

Bestämmelserna reglerar att bebyggelse som ligger nära befintlig bebyggelse i söder och utmed Genvägen är lägre, medan bebyggelsen i norr är högre. Bostadsbebyggelsen har generellt en utformningsbestämmelse (f_3) som anger att fasaduttryck och skala ska varieras på byggnader längre än 50m. Avsikten är att skapa en bebyggelse med varierad höjd och takutformning, och att fördela bebyggelsen så att den ansluter till omgivande stadsdelar på ett hänsynsfullt sätt. Genom bestämmelsen f_3 säkerställs variationen och krav ställs på att frågan bearbetas i gestaltungsarbetet för respektive kvarter.

Följande kapitel ger riktlinjer för hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till målbilden, och hur bestämmelsen f_3 kan tolkas. Bland annat redovisas exempel på hur byggnadsvolymer och takvåningar kan utformas varierat, hur terränganpassning kan bidra till ett

varierat uttryck, hur olika karaktär på huvudgata och sidogator kan bidra till variationen samt hur materialbehandlingen kan varieras.

Målet om att stadsdelen ska vara ett **Ett skyltfönster mot omvärlden både på bild och rumsligt** tar sig till stor del uttryck i utformningen av de offentliga rummen. Detaljplanens reglering av bostadsbebyggelsen anger dock vissa grundläggande kvalitetskrav. Dessa är att elementbyggen ska utformas utan synliga skarvar eller med väl inarbetade sådana (f_1) samt att gestaltning av kontorshuset och parkeringshuset ska ha hög arkitektonisk kvalitet (f_9). All bebyggelse inom planområdet ska dock leva upp till Plan- och bygglagens krav på god gestaltning och helhetsverkan.

Gestaltningsprogrammet anger i tillägg till detta att naturmaterial i så stor utsträckning som möjligt ska användas i fasad och att bebyggelsen med fördel kan hämta inspiration från det färg- och materialschema som tagits fram. I de fall där användandet av naturmaterial blir begränsat ska de framförallt förläggas till bottenvåningen så att entréer och andra delar som är mest synliga från gaturummet får en hög kvalitet.

Även målsättningen om att **Ny eller bevarad grönska präglar gator och gårdar** tillgodoses främst genom utformningen av det offentliga rummet, men planbestämmelse om ändrad lovplikt för grova aspar och tallar (a_1) säkerställer att värdefull äldre vegetation sparas inom kvartersmark. Utöver det ska gårdar utformas för att svara upp mot målsättningen.

Byggnadsvolymer

Kvarter med kringbyggda gårdar

Bebyggelsen styrs av detaljplanen till att ligga utmed gata så att en kringbyggd gård mitt i kvarteret och tydliga gaturum kring kvarteret skapas. Byggrätternas avgränsning hindrar att det skapas alltför stora områden med förgårdsmark som kan göra gaturummet otidligt. En viss variation av läge för fasadliv medges dock, vilket kan bidra till att skapa variation i gatrummet.

Släpp i kvarteren

Planbestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea är utformad så att varje flerbostadshusvarter får minst två släpp. Släppen ger in- och utblickar mellan gård



Släpp i bebyggelsen bidrar med genomblickar och rymd till både gata och gård, Uppsala

och gata och är nödvändiga för dagvattenhanteringen, eftersom en viss mängd dagvatten ska fördröjas på gårdarna men sedan kunna rinna ut till gata. Släppen behövs också för att möjliggöra åtkomst till bostadsgårdarna för angöringstrafik.

Släppen ska göras i hela byggnadens höjd så att de bidrar med rymd till de förhållandevis små gårdarna. Släppen ska i huvudsak ligga mot sidogator så att stadsdelens mest centrala gator: nya huvudgatan, Genvägen och Aktivitetsstråket får sammanhållna fasader mot sig. Det förstärker de respektive gatutypernas karaktärer. Övergången från gata till kvartermark ska i släppen gestaltas tydligt med exempelvis ändrad markbeläggning och små nivåskillnader.



Trappande bebyggelse beskriver terrängen och knyter an till byggnadssätt och karaktär i staden i övrigt, Artillerigatan Östersund

Byggnadsvolymer som beskriver terrängen

Bebyggelsen ska utföras med god anpassning till omgivande gatemark. Det kan göras exempelvis genom att enskilda trapphus får sin egen höjd i relation till den närmast anslutande gatan och på så sätt blir avläsbara som egna byggnadskroppar. Det kan också åstadkommas genom att bebyggelsen på annat sätt uttrycker en volymmässig trappning kopplat till gatulutningen.

Avsikten är att ge de branta gränderna en typiskt Östersundskt trappande bebyggelse kring sig, och göra terrängen avläsbar i bebyggelsen. Avsikten är också att få den första bostadsvåningen på en lämplig nivå i förhållande till anslutande gata, så att bostäder inte hamnar under gatunivån eller för högt så att bottenvåningen upplevs "stum" och sluten.



Modellvy visande möjlig utformning av trappande bebyggelse längs Aktivitetsstråket

Varierade byggnadshöjder inom kvarter

De flexibelt utformade byggrätterna möjliggör många olika sätt att utforma bebyggelsen inom kvarteren. Planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd begränsar dock höjden, och är generellt satt så att bebyggelsen som ligger närmast omgivande stadsdelar är lägre. Dessutom bör bebyggelsen utformas så att huskroppar som ligger längs kvarterets södra och västra sida generellt ska vara lägre än de som ligger längs den norra och östra sidan. Det ger bättre solförhållanden för gårdarna, ger något fler lägenheter möjlighet till utblickar och bidrar till variationen i området.

För att bidra till ett varierat uttryck bör bebyggelsen utöver ovan nämnda variation i stor utsträckning även ges varierade våningsantal längs kvarterets sidor, så att exempelvis ett kvarters sida mot huvudgatan varierar mellan 4 och 5 våningar istället för att göras som 5 våningar på hela sträckan.

Väl placerade kan lägre delar också bidra till ljusfall och utblickar för omgivningen. I de norra delarna av planområdet där bebyggelsen är som högst ska särskild hänsyn tas till hur bebyggelsen skuggar omgivande gator och byggnader.

Gestaltning av översta våningarna

De flexibelt utformade byggrätterna i kombination med generöst tilltagna bestämmelser om högsta byggnadshöjd möjliggör olika sätt att utforma de översta våningarna på. En variation av takfotshöjd och en blandning av olika typer av tak inom stadsdelen bidrar till att ge stadsdelen ett varierat uttryck och en mänsklig skala.

De huvudsakliga typer av tak som taklandskapet ska bestå av är: indragen takvåning, sk kungsvåning, sadeltak med inredd vind och platta (låg lutande tak). För att hålla variationen inom tydligt avläsbara och igenkännbara typer bör byggnader inte utföras med "avhuggna" sadeltak.

Bebyggelsens skala är extra viktig längs Genvägen där stadsdelen möter befintlig bebyggelse samt i de norra delarna där bebyggelse upp till sex våningar mot gata tillåts. I de här delarna bör bebyggelsen utföras med kungsvåning eller sadeltak med inredd vind eftersom det ger en lägre takfotshöjd och därigenom en upplevelse av en lägre skala. Bebyggelse i sex hela våningar bör endast göras i undantagsfall och på kortare sträckor. Beroende på hur bostadsgårdarna höjdsätts kan bebyggelsen i den norra delen bli upp till sju vå-



Varierad hantering av volymer och taklandskap, Hamburg

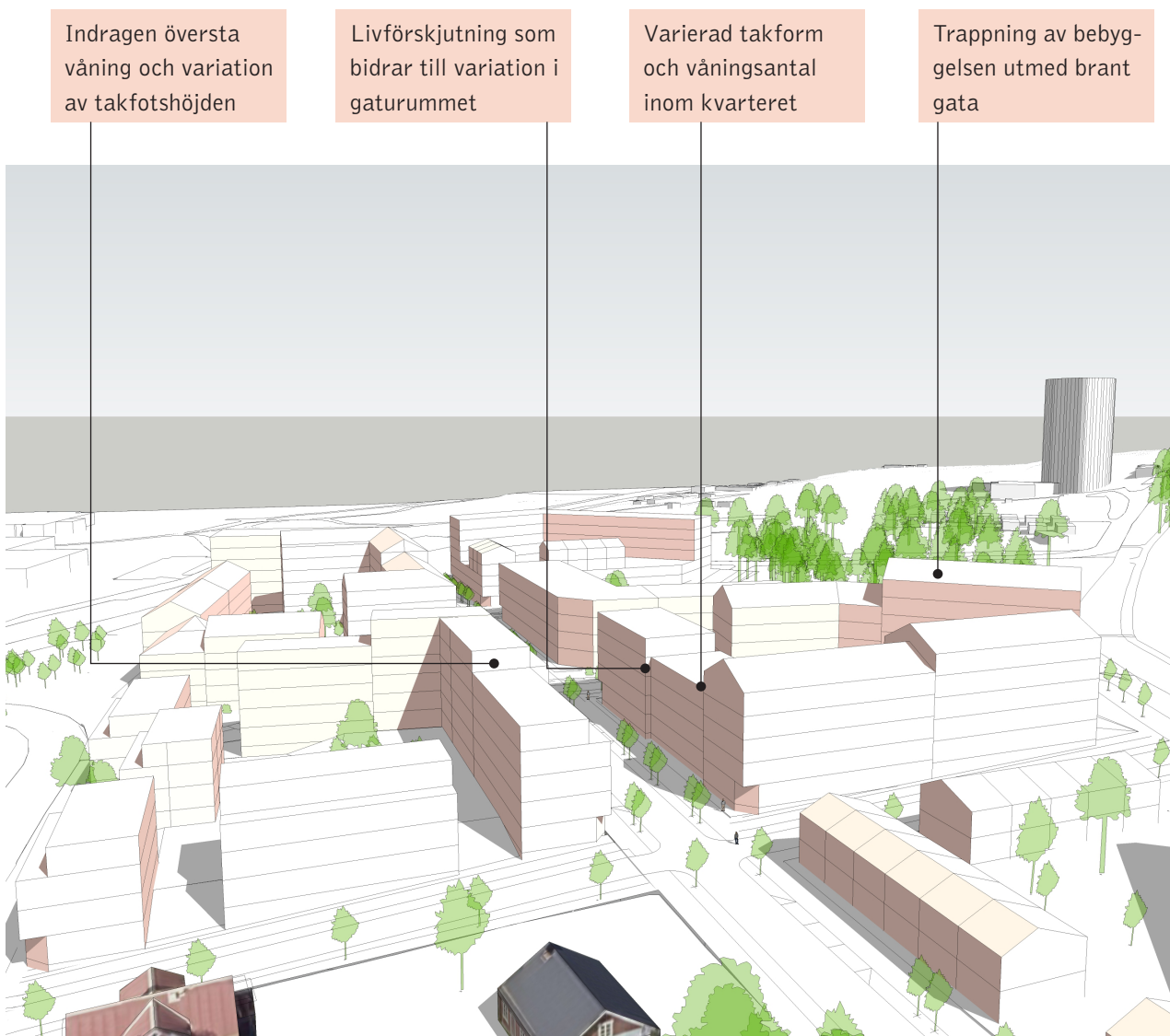
ningar på sin gårdssida. Sådana höga gårdsfasader ska ges en särskilt omsorgsfull och varierad gestaltning.

Där bebyggelsen utformas med kungsvåning bör indraget mot gata vara minst 3 m för att säkerställa intrycket av en lägre byggnadshöjd. I övrigt kan gestaltningen kan med fördel göras fri och lekfull med exempelvis olika djup på indraget. Indragen kan också göras i antingen en eller två våningar. Det kan skapa mervärden för den enskilda uteplatsen i form av vind- och insynsskydd och bidrar till att skapa ett varierat uttryck i stadsdelen som helhet.

Där bebyggelsen utformas med sadeltak och inredd vind blir takkupor och terrasser ett inslag i taklandskapet. Dessa ska utformas så att de underordnar sig takformen som helhet och intrycket av en lägre takfotshöjd bibehålls.



Varierad hantering av volymer, utåtriktade bottenvåningar med lokaler och entréer där läget medger det, Bangårdsgatan Östersund



Modellvy med exempel på hur bebyggelsen kan göras varierad genom bearbetning av byggnadsvolymer och taklandskap

Hållpunkter för gestaltning av byggnadsvolymer

- Kringbyggda gårdar, väl utformad variation av förgårdsmarkens bredd uppmuntras
- Variation av våningsantal mellan syd/väst och norr/öst i kvarter samt längs kvarterets sidor
- Genomtänkt placering av högre respektive lägre byggnadskroppar med tanke på utblickar och skuggning, särskilt för sexvåningsbebyggelse
- Släpp i bebyggelsen huvudsakligen mot sidogator, tydlig gestaltning av gränsen mellan kvartersmark och gatemark i släppen
- Varierat taklandskap inom stadsdelen med en blandning av sadeltak, kungsvåningar och platta tak
- Lägre takfotshöjd som tar ner skalan är särskilt viktigt längs Genvägen samt för sexvåningsbebyggelsen
- Kungsvåning ska göras med så djupa indrag att upplevelsen av en lägre takfotshöjd blir tydlig från gatan sett
- Bebyggelsen ska ha god terränganpassning som ger en trappande bebyggelse och väl anpassade bottenvåningar mot de branta sidogatorna

Bottenvåningarnas utformning

Bostäder i bottenvåning

Detaljplanen reglerar att entréer till trapphus ska vara genomgående så att de vänder sig mot både gata och gård. Det är en viktig del i att säkerställa att stadsdelens offentliga rum blir trygga och befolkade.

De trapphusentréer som ligger mot gata ska göras tydliga och inbjudande med generösa glaspartier och ett stort inslag av naturmaterial. Vid de gator som lutar kraftigt behöver en plan yta ordnas i anslutning till respektive entré. Den ska utformas som en integrerad del i förgårdsmarken med väl gestaltade räcken där sådana behövs.

Där bostäder förläggs till gatuplan bör bottenvåningen som regel ligga något förhöjd i förhållande till gatan så att insynen i lägenheterna minskar och gatan blir mer bekväm att vistas på. Detta är särskilt viktigt mot stadsdelens mest centrala gator: Aktivitetsstråket, huvudgatan och Genvägen eftersom de kommer vara mer befolkade och ska upplevas tydligt offentliga.

Bebyggelse mot sidogator samt radhusbebyggelsen i den södra delen av planområdet kan ha en mer blandad utformning av bostäder i bottenvåningen. Här kan i stor utsträckning egen entré från omgivande förgårdsmark ordnas. Det kan vara en del i att skapa fler lägenheter med radhuskänsla och därigenom bidra till att skapa ett blandat bostadsutbud samtidigt som det ger variation i stadsdelen och liv till omgivande gata och förgårdsmark.

Huvuddelen av stadsdelens bottenvåningar kommer upptas av bostäder och innovativa lösningar som ger mervärden både för gata och bostad uppmuntras.

Kvartersgemensamma lokaler som cykelrum och tvättstugor kan med fördel placeras i bottenvåningen och ges ett öppet förhållande till omgivande gator.

Kommersiella lokaler i bottenvåning

I de lägen där det bedöms finnas underlag, t ex centralt placerade hörnlägen eller längs Stadionvägen kan kommersiella lokaler med högre våningshöjd och entré i gatuplan ordnas. Kommersiella lokaler ska ha ett öppet och inbjudande uttryck med generösa glasytor och naturliga material i anslutning till lokalens entré.



Lokal med entré mot gata och generösa glaspartier, Bangårdsgatan Östersund

Efterfrågan på kommersiella lokaler kommer variera över tid, och de bör därför utformas så att de är flexibla och kan användas på olika sätt över tid.

Materialbehandling i bottenvåning

Bottenvåningarna ska sett till fasadutformningen som helhet prioriteras vad gäller materialval och detaljering, så att de får ett gediget uttryck med så stort inslag som möjligt av naturmaterial. Där användandet av naturliga material är begränsat ska de fokuseras till bottenvåningen så att gaturummet ges en så hög kvalitetsnivå som möjligt.

Portiker

I lägen där kvartersbebyggelsen skapar instängda områden för dagvatten kommer portiker behöva utföras i bottenvåningen. Portikerna kan i tillägg till dagvattenfunktionen bidra till genomblickar mellan gata och gård och göra båda mer innehållsrika. Portikerna ska utformas så att gränsen mellan privat och offentligt blir tydlig och ska ges tillräcklig storlek och belysning för att upplevas som trygga och trivsamma.

Hörnavskärningar

De föreslagna gatorna är som regel så breda att hörnavskärningar inte behövs. Skolkvarterets nordvästra hörn behöver vara avskuret av siktskäl, det regleras i planbestämmelse x_1 . Väl utformade kan hörnavskärningar ytterligare förbättra sikten i korsningar, bidra med variation och karaktär till gaturummet eller markera entréer. Hörnavskärning kan göras som avfasning av hörn, rundat hörn eller som en livförskjutning. Hörnavskärningar ska ges en fri höjd på minst 4,5 m så att gaturummet upplevs luftigt, men de kan också göras i hela byggnadens höjd.



Generös och uppglasad bostadsentré med inslag av trä. Första bostadsvåningen något upphöjd från gatan, Storsjöstråket Östersund



Bostasgata med tydliga och uppglasade entrépartier mot gata och första bostadsvåningen upphöjd från gatan

Hållpunkter för gestaltning av bostenvåningar

- Trapphusentréer mot gata ska utformas med naturmaterial och generösa glaspartier
- Välgestaltade entréplatser inom förgårdsmark vid lutande gator gällande räcken och markanpassning
- Bostäder i bostenvåning mot huvudgata, Aktivitetsstråket och Genvägen bör göras något upphöjda i förhållande till gatunivå
- Bostäder i gatunivå är möjligt mot sidogator samt i radhusbebyggelse, kan med fördel kombineras med separat entré från väl utformad förgårdsmark
- Kommersiella lokaler i väl valda hörnlägen ska utföras med generösa glasytor och ett stort inslag av naturmaterial. Flexibla lokaler som fungerar för växlande användning över tid uppmuntras
- Bottenvåningarna prioriteras vad gäller materialkvalitet och detaljering
- Portiker ges tillräcklig storlek och ljussättning, gränsen mellan privat och offentligt utformas tydligt
- Hörnavskärningar kan bidra med förbättrad sikt och karaktär i gaturummet

Förgårdsmarkens utformning

Bebyggelsen ska enligt detaljplanen generellt sett placeras parallellt med gata med en förgårdsmark på minst 1m.

Detaljplanen anger inte något största djup för förgårdsmarken, och välgestaltade förskjutningar kan bidra till ett varierat gaturum. Förgårdsmarken bör dock inte göras alltför djup, dels för att bibehålla tydliga gaturum och dels för att möjliggöra välformade bostadsgårdar. Ett tydligt och sammanhållet gaturum är särskilt viktigt mot huvudgatan, Aktivitetsstråket och Genvägen. Här bör förgårdsmarken som regel vara 1 m djup, och djup större än 2 m endast göras i undantagsfall och då placeras i hörnlägen om det bedöms ge mervärde i form av en platsbildning.

Förgårdsmarken ska ta hand om praktiska funktioner kopplade till bebyggelsen som dörrslagningar, tillgängliga entréplatser vid trapphus och omhändertagande av dagvatten i dagvattenkassetter. Förgårdsmarken bör också där utrymme finns utformas så att den ger mervärden till bostäderna och berikar gatumiljön. Den kan där det är möjligt med hänsyn till dagvattenhanteringen kan en funktion som uteplats med entré till lägenhet med fördel inrymmas. Respektive uteplats bör då ha koppling till gatan med t ex trappa eller grind. Bostäder med entréer mot förgårdsmark bör som regel ha ytterligare en entré för att kunna tillgodose alla tillgänglighetskrav från antingen trapphus eller inom förgårdsmarken beroende på tillgängligt utrymme. Förgårdsmark med entréfunktion bör i första hand



Förgårdsmark med plats för cykelparkering, plantering och vistelse, Hamburg

göras i anslutning till radhusbebyggelse och bebyggelse längs sidogator. Om förgårdsmark längs huvudgatan, Aktivitetsstråket eller Genvägen ska utformas som uteplats med egen entré måste det göras med särskild omsorg så att gatan fortsatt upplevs tydligt offentlig och stadsmässig.

Förgårdsmarken ska utöver detta ha en grön karaktär. Det är viktigt att den avgränsas från gatumarken på ett tydligt sätt genom t.ex en lägre mur i naturmaterial, stensättning, välgestaltat staket eller lägre häck.

Där förgårdsmarken ligger i anslutning till kommersiella lokaler ska den utformas så att den ansluter väl och tillgängligt till omgivande gata och kan nyttjas av verksamheten som t ex uteservering.

Hållpunkter för gestaltning av förgårdsmark

- Variation i djup medges, men med omsorg om sammanhållna och tydliga gaturum framförallt längs huvudgatan, Aktivitetsstråket och Genvägen
- Grön karaktär med utrymme för väl utformade entréplatser kopplat till trapphus, dagvattenhantering samt som uteplats med separat entré
- Gränsen mellan förgårdsmark kopplat till bostäder och gatumark ska gestaltas tydligt. Förgårdsmark vid kommersiella lokaler ska utformas så den ansluter väl till anslutande gata

Balkongernas utformning

Detaljplanen reglerar att balkonger som vetter mot gata eller torg endast får glasas in om inglasningen utförs som en integrerad del i fasadgestaltningen, inglasningar ska dessutom göras med diskreta profiler (Planbestämmelse f₆).

Avsikten med bestämmelsen är att tillåta både öppna och inglasade balkonger men reglera så att de inte stör eller tar över gaturummet, eller att de upplevs som påhängda och dåligt anpassade till byggnaderna. Balkonger kan med fördel kombineras med burspråk eller livförskjutningar så att de upplevs som en naturlig del i byggnaden som helhet. Bebyggelsen ska utformas med framtida önskemål om inglasningar i åtanke så att det inte får oförutsedda följder för husens gestaltning.

Diskreta profiler kan bidra till att få balkongerna att underordna sig husens helhetsgestaltning. Balkongräcken görs med fördel lätta och genomsiktliga för att underordna sig byggnaden som helhet, exempelvis som pinnräcken eller motsvarande lösning med väl avvägda dimensioner. Loftgångar tillåts som regel inte eftersom det riskerar ge ett slutet uttryck.

Balkongers undersida bör göras i en kulör som ansluter till fasadens. Infästning av balkonger och balkongräcke ska göras på ett diskret och prydligt sätt.

Lågt sittande balkonger och uteplatser

Lågt sittande balkonger styrs av planbestämmelse f₅ till att vara grunda eftersom de nedersta våningarna

har störst påverkan på gaturummet. Grunda balkonger kan dock med fördel kombineras med en indragen del för att bibehålla bostadskvaliteter. Bostäder i markplan kan också ges en uteplats på mark inom förgårdsmarken istället för balkong.



Inglasade balkonger som kombinerats med livförskjutningar så att de upplevs som en integrerad del i fasadgestaltningen. Stadsdel norr, Östersund



Grunda balkonger eller franska balkonger i nedersta bostadsvåningen, Storsjöstråket Östersund



Indragna balkonger som ger en enkel och ren byggnadsvolym, Hamburg

Hållpunkter för gestaltning av balkonger

- Lätta och genomsiktliga balkonger som underordnar sig gaturummet och byggnadens helhetsgestaltning
- Lågt sittande balkonger styrs till att vara grunda, kan med fördel göras delvis indragna eller ersättas av uteplatser inom förgårdsmarken
- Inglasade balkonger ska inte bilda stora utskjutande glasvolym som stör gaturummet, utan samspela väl med gestaltningen i övrigt
- Diskreta infästningar av balkonger och räcken

Bostadsgårdarnas utformning

Bostadsbebyggelsen i stadsdelen ska utföras som kvarter med kringbyggda gårdar, något som säkerställs genom planbestämmelsen om att byggnader ska placeras med långsidan parallell med gatan. Gårdarna är relativt små och behöver ges en omsorgsfull och genomtänkt gestaltning för att utnyttja den tillgängliga ytan på bästa sätt. De ska utgöra en god boendemiljö vad gäller mikroklimat, insyn och solförhållanden.

Bostadsgårdarnas funktioner

Respektive gård behöver kunna hantera dagvatten från det egna kvarteret, inrymma cykelparkering samt fungera som en trygg och grön utemiljö för de boende. Eftersom möjligheten till tillgänglig angöring till bostadsentréer är begränsad från vissa omkringliggande gator kommer också tillgängliga parkeringsplatser behöva inrymmas inom gårdarna. Dessa ska ligga så nära gata som möjligt med hänsyn till tillgängligheten, så att gården i huvudsak kan vara bilfri.

Privat och offentligt i gårdsmiljön

Inom gårdarna ska privata uteplatser och kvartersgemensamma ytor avgränsas tydligt så att de blir lättanvända och inbjudande. Det kan göras exempelvis med låga murar, planteringslådor och rabatter i kombination med gångvägar. En väl avgränsad privat uteplats kan också bidra till att bredda bostadsutbudet med lägenheter med radhuskänsla.

Komplementbyggnader på gårdarna

Cykelrum och andra förrådsutrymmen kan med fördel placeras i suterrängvåning mot gård i de lägen där sådana finns för att inte ta gårdsutrymme i anspråk. Om de behöver placeras på gården så ska de utformas så att de inte påverkar solförhållandena negativt. Som regel är lätta men gediget byggda skärmtak över cykelställ att föredra framför konventionella cykelrum eller andra typer av förrådsbyggnader för att bevara en känsla av rymd. Komplementbyggnader kan med fördel ges gröna tak för att ge gårdarna ett grönare uttryck och bidra till dagvattenhanteringen.

Plantering på gårdarna

Eftersom gårdarna inte underbyggs med garage finns goda förutsättningar för planteringar. De planteringar som tillförs gårdarna ska samspela med omgivande natur både biologiskt och gestaltningsmässigt.



Gård med kombination av privata uteplatser och gemensam grönyta, Uppsala

Inom respektive kvarter ska ytor för fördröjning och rening av ett 2-årsregn inrymmas. Det ställer krav på hur gårdarna höjdsätts och hur marken disponeras. En möjlig lösning som föreslås i dagvattenutredningen är med en kombination av översilningsytor där vatten tillfälligt blir stående under kraftiga regn och planteringsytor med extra volym där vatten kan fördröjas, så kallade regnbäddar.

Dagvattenlösningarna ska samordnas med gårdarnas användningsområden och utformning i övrigt så att de blir flexibla och funktionella både vid kraftiga regn och i normalläget.

Terränganpassning

Marken i planområdet lutar, och de nya bostadskvarteren kan få en nivåskillnad på upp till 6 meter från sin lägsta till sin högsta punkt. Det innebär att en god terränganpassning är nödvändig när kvarter och gårdar utformas. Nivåskillnaderna inom respektive kvarter kan hanteras genom att gården delas in i olika nivåer eller genom att marken jämnas ut till en gemensam gårdsnivå.

Nivåskillnaderna är delvis en utmaning i gårdsutformningen eftersom slänter och ramper med tillgänglig lutning riskerar att ta mycket yta i anspråk. Nivåskillnaderna kan också bidra till att göra gårdarna till karaktärsfulla och intressanta boendemiljöer. Innoativa och genomtänkta lösningar där nivåskillnaderna utnyttjas till exempelvis plantering, sittmöjligheter eller att integrera cykelförråd och andra komplementbyggnader uppmuntras.



Inblick på grön gård med plantering och lekmöjligheter, Hamburg



Gård med kombination av privata uteplatser och gemensam grönyta, Trondheim

Hållpunkter för gestaltning av bostadsgårdar

- Många funktioner på liten yta ställer krav på genomtänkta lösningar
- Gårdarna ska vara bilfria miljöer i så stor utsträckning som möjligt
- Cykelparkering och andra komplementbyggnader bör endast uppta en begränsad del av gården
- Både kvartersgemensamma vistelsezoner och privata uteplatser ska inrymmas på gården, välgestaltad avgränsning dem emellan är viktigt
- Planteringar på gårdarna ska göras så att de samspelar med befintlig vegetation i närområdet
- Dagvattenhantering ska samordnas med gårdsutformningen i övrigt så att helhetsmiljön blir trivsam och användbar kontinuerligt
- Genomtänkta, karaktärsfulla och innovativa lösningar behövs för att hantera gårdarnas nivåskillnader

Material

Detaljplanen reglerar inte fasadmateriäl förutom på den äldre bebyggelse som bevaras i området. En variation av fasadmateriäl kan dock vara en del i att tolka planbestämmelsen f3 om att fasader längre än 50 m ska ha ett varierat uttryck. Detaljplanen reglerar också att elementbyggda hus ska utformas utan synliga skarvar eller med väl inarbetade sådana (f₁).

Färg- och materialschema

Bebyggelsen ska ges ett varierat men överlag harmoniskt uttryck, och ha en hög kvalitet i arkitekturen.

I den gestaltningsmässigt brokiga omgivningen finns dock en rad gedigna och väl utformade byggnader och materiäl som man kan ta fasta på och inspireras av. Ett stycke söderut längs Genvägen finns tennishallen med fasad i rödmålad fjällpanel samt karaktäristiska fönster och takform. Längs Genvägen finns också äldre villa- och flerbostadshusbebyggelse med tegel och puts i ljusa jordfärger som fasadmateriäl. Den bevarade pumpstationen är en enkel tegelbyggnad men med en viss grad av bearbetning i fönstersättning och detaljer. Stadionområdet har en till större delen enhetlig gestaltning med större anläggningar i rödmålad liggande träpanel.

Färg- och materialbehandlingen styrs inte i detalj, men ett färg- och materialschema som kan fungera som inspiration och vägledning har tagits fram. En utgångspunkt är goda exempel ur den omgivande staden med ett användande av naturliga materiäl så som trä, tegel,

sten och puts med en lågmäld och jordnära färgsättning i fasadgestaltningen. Den andra utgångspunkten är närheten till skogen och ÖSK-området som kan ta inspirera till fasadgestaltning med ett stort inslag av trä i röda och svarta kulörer samt obehandlat trä. Innovativa och väl gestaltade avvikelser från detta uppmuntras dock.

Bebyggelsen kommer vara synlig på håll exempelvis från Östberget. Takbeläggning på framförallt sluttande tak ska därför ansluta till övriga stadens mönster av röda eller svarta tak. Aluzink-tak eller motsvarande tillåts inte efter som det avviker från den befintliga staden.

Variation i materiäl

En variation av fasadmaterialet kan vara en del i att ge bebyggelsen ett varierat uttryck enligt planbestämmelsen f₃. Avsikten med bestämmelsen är dock att variationen ska ta sig tydligare uttryck än enbart ett byte av färg eller fasadmateriäl, och behöver kompletteras med en variation av byggnadsvolymen genom varierande våningsantal, varierat taklandskap eller livförskjutning. Exempel på sätt att variera fasadmaterialet är genom att bottenvåningen har ett avvikande fasadmateriäl, att kungsvåning har ett avvikande fasadmateriäl eller att trapphuslägen markeras med avvikande fasadmateriäl.

Fördelning av naturliga materiäl

I det fall användningen av naturliga materiäl behöver vara begränsat ska de fokuseras till bottenvåning och entréer så att de upplevs tydliga från gaturummet.

Hållpunkter för materialbehandling

- Naturmateriäl används i så stor utsträckning som möjligt. Där användandet är begränsat prioriteras bottenvåning och entréer
- Färg- och materialschema med inspiration av närheten till naturen och goda exempel i omgivningen. Väl gestaltade och innovativa avvikelser uppmuntras.
- Användande av olika materiäl inom samma byggnad eller kvarter kan vara ett sätt att uppnå ett varierat uttryck
- Synliga tak görs grå, röda, svarta eller i annan färg som ansluter till stadens tak i övrigt



Blandade material ur en jordnära och naturlig materialpalett, Uppsala



Materialschema med inspiration från naturen och goda exempel ur den omgivande staden. Bilder, andra raden nedifrån längst till vänster Skibnes arkitekter AB Svein Skibnes, andra raden nedifrån, tredje från vänster Göran Strand, övriga Östersunds kommun

Markbostäder

I det triangelformade kvarteret i planområdets södra del planläggs med lägre tillåten byggnadshöjd och begränsad tillåten exploatering i syfte att det ska bebyggas med radhus eller motsvarande markbostäder.

Det är viktigt att även markbostadskvarteret utformas utifrån gestaltungsprogrammets mål och riktlinjer för att uppnå en god helhetsmiljö i hela stadsdelen.

Markbostäderna ska delas in i mindre grupper med släpp mellan sig, så att kvarterets sidor inte upplevs för ensartade. Entréer till markbostäder ska orienteras ut mot gata för att bidra till liv och trygghet i

omgivningen. Bostäderna kan med fördel ges entréer även mot gårdssidan. Förgårdsmarken i anslutning till markbostäderna kan med fördel beredas plats för både grönska, cykelparkering och vistelse. En väl utformad markanpassning kring markbostäderna är också viktig så att kvarterets friytor inordnar sig väl i den omgivande miljön och iögonfallande utfyllnader undviks.

Hållpunkter för markbostäder

- Gestaltungsprogrammets riktlinjer för bostadsbebyggelsen gäller även här
- Entréer ska orienteras mot omgivande gator
- Väl utformad och användbar förgårdsmark är ett naturligt inslag i bostadsmiljön
- God markanpassning utan iögonfallande utfyllnader
- Bebyggelsen delas in i mindre grupper med släpp mellan sig



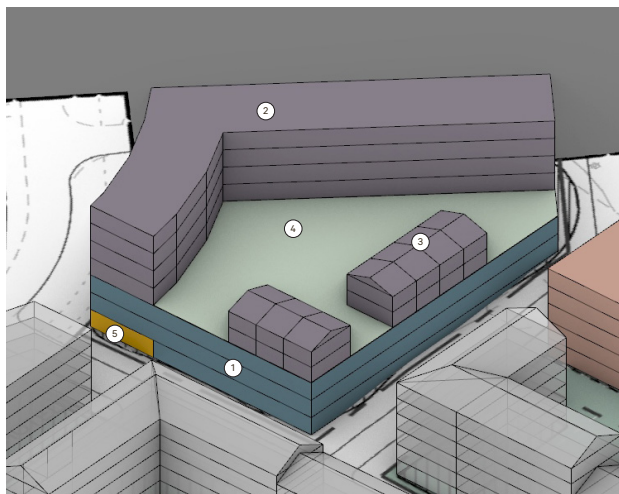
Markbostäder med entréer mot gata och förgårdsmark ordnad för vistelse, Sadelstigen, Östersund

Enskilda byggnader

Utöver de offentliga rummen och kvarteren med bostadsbebyggelse innehåller planområdet en rad befintliga och tillkommande byggnader med andra funktioner. Övergripande gestaltungsprinciper för dessa beskrivs här.

Parkeringshuset

Parkeringshuset i den norra delen av planområdet styrs av detaljplanen till att ha en byggnadshöjd mellan 17,5 och 21 m räknat från huvudgatan för att skärma av ljusstörningar från skidstadion. Kvarteret är flexibelt gällande användning och kan inrymma både parkering, bostäder, skola och centrumverksamhet i en kombination som bestäms i senare skede.

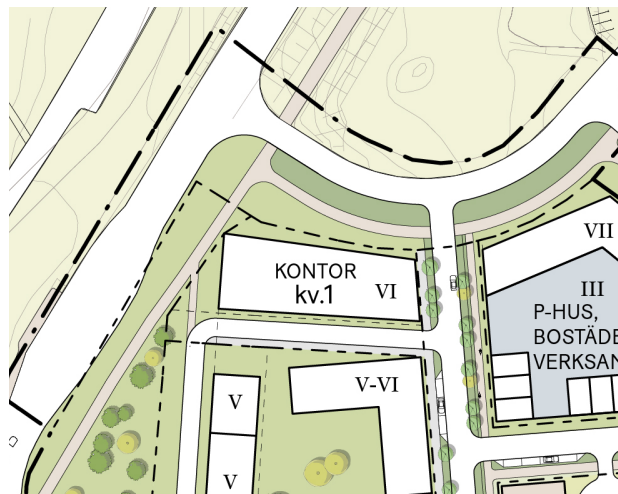


Skiss över möjlig utformning av parkeringshuset med parkering, bostäder och handel/verksamheter mot Stadionvägen. Bostäder i byggnadskroppen upp mot Stadionvägen behöver göras enkelsidiga för att inte utsättas för ljusstörningar från skidstadion. Bild, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

De skollokalerna som skulle kunna inrymmas är komplementlokaler så som matsal, idrottshall eller slöjdlokaler. Förskola är inte lämpligt inom byggnaden.

Oavsett vilka funktioner som inryms och hur den slutliga utformningen blir ställs krav på att byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadsvolymen behöver nå angiven lägsta byggnadshöjd i de delar som vetter mot skidstadion så att den ljusskärmande funktionen uppnås. Men byggnaden kan med fördel göras lägre i övriga delar så att det blir en vällavvägd övergång till stadsdelen i övrigt.

Byggnadens fasader ska ges en livfull och genomtänkt gestaltning som bildar en god helhet tillsammans med bebyggelse och utemiljö vid skidstadion. Särskild vikt



Utsnitt ur illustrationsplan över Kontors- och verksamhetshuset. Bild, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

ska läggas vid den höga fasaden mot skidstadion. Bottenvåningarna mot Stadionvägen och nya huvudgatan ska utformas öppna och inbjudande. Entréer ska generellt sett orienteras mot gata och ges ett öppet och inbjudande uttryck.

In- och utfart för biltrafik ska förläggas med hänsyn till omgivande gator till ett läge där det stör gång- och cykeltrafiken så lite som möjligt.

Kontors- och verksamhetshuset

Kontors- och verksamhetshuset har samma krav på byggnadshöjd som parkeringshuset för att skärma av ljusstörningar. Det har användningsbestämmelsen C - centrumverksamhet som medger exempelvis kontor, hotell/longstay, utbildningslokaler och vårdcentral. Vad av detta byggnaden ska innehålla kommer bestämmas i ett senare skede, men avsikten är att byggnaden blir ett komplement som bidrar blandningen i stadsdelen som i övrigt domineras av bostäder.

Även för kontors- och verksamhetshuset gäller att byggnaden ska utformas med hög kvalitet, att fasaden som vetter mot skidstadion ska utformas med särskilt omsorg och att bottenvåningarna mot Stadionvägen och nya huvudgatan ska ges en öppen och inbjudande utformning. Eftersom Stadionvägen lutar behöver byggnaden ges en genomtänkt och välgestaltad markanpassning.

Varumottag ska ordnas på byggnadens södra sida mot kvartersgatan som skiljer den från angränsande bostadskvarter.

Pumphuset

Pumphuset innehåller en pumpstation till fjärrvärmenätet som fortsatt kommer vara i drift, något som säkras genom användningsbestämmelsen E, teknisk anläggning. Byggnaden ska också innehålla den transformatorstation som i dagsläget ligger väster om byggnaden.

Tegelbyggnadens östra gavel behöver kompletteras med nya utvändiga ytskikt, efter rivningen av den byggnad som den tidigare satt ihop med. Gaveln kan vara en lämplig plats för offentlig konst, exempelvis en större väggmålning. De utvändiga rören till pumpstationen behöver finnas kvar, men någon form av inklädnad behöver studeras för att undvika klättring. Rören skulle till exempel kunna byggas in med sträckmetall eller



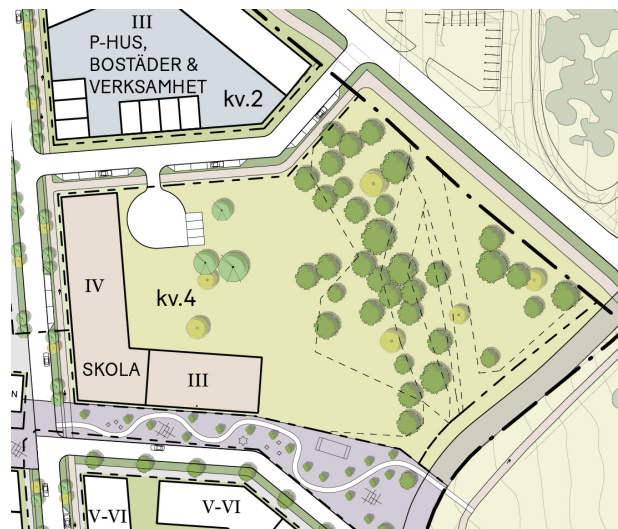
Pumphusets sydfasad som kommer ligga mot Aktivitetsstråket.

liknande. Med väl gestaltade tillägg kan pumphuset bli ett karaktärsskapande inslag i stadsdelen. Pumphusets portar ska gestaltas så att de samspelar med omgivande stadsmiljö och inte har ett för enkelt uttryck. De ska vara av trä eller ett väl bearbetat metallmaterial och bör till del ha glaspartier.

Åtkomst till byggnadens entréer behöver studeras i genomförandeskedet så att det samspelar väl med utformningen av den omgivande gatumiljön.

Skolan

Skoltomtens östra del innehåller ett område med naturvärdesklassad vegetation, vilket gör att skolbyggnaden behöver placeras på tomtens västra del. Byggnadens utformning regleras inte i detalj, utan



Utsnitt ur illustrationsplan över skoltomten. Bild, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

behöver studeras vidare i genomförandeskedet. Men utifrån stadsdelens trafiksystem och karaktären på de omgivande offentliga rummen är det lämpligt att varumottag och hämta/lämna för bil ordnas från den norra sidan av tomten. Skolbyggnaden ska liksom övrig bebyggelse i planområdet utformas så att den samspelar väl med de omgivande offentliga rummen, framförallt huvudgatan och Aktivitetsstråket.

Mot Aktivitetsstråket i söder bör byggnadens fasad ges ett livfullt och välgestaltat uttryck som samspelar väl med den omgivande torgmiljön. Entré till skolbyggnaden eller en tydlig entré till skolgården ska orienteras mot Aktivitetsstråket så att sidan som vetter ditåt upplevs som en framsida.

Skolgårdens utformning regleras inte i detalj men gestaltningen ska ta de befintliga naturvärden i beaktande och integrera dem i en helhetslösning som både ger en innehållsrik skolgård, och möjlighet för värdena att bestå. Östersunds kommuns funktionsprogram för skolors och förskolors utemiljöer (2022-04-13) anger att skolgårdar för de lägre årskurserna ska utformas med en trygg zon, en rörelserik zon och en vild och självständig zon. För högre årskurser tillkommer behov av ytor för ordnad idrott och "hängplatser". Den östra delen av skoltomten med brantare terräng och befintliga naturvärden bedöms lämpa sig för att utgöra en "vild och självständig zon". De plana ytorna på västra delen av tomten bedöms lämpliga för en lugn och trygg zon, medan övergången kan vara lämplig att utforma så att den inbjuder till aktivitet och rörelse och kan fungera som en "rörelserik zon".

Förskolan

Även förskoletomten upptas till stor del av naturvärdesklassad skog som avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Förskolebyggnadens placering och utformning regleras inte i detalj, utan behöver studeras vidare i genomförandeskedet. Men utifrån naturvärdena är det troligt att byggnaden placeras med långsidan mot Genvägen på tomtens västra del.

Eftersom tomten lutar kontinuerligt från nya huvudgatan ner till Genvägen behöver byggnaden ges en god och genomtänkt markanpassning. Upplevelsen av byggnadens volym och fasader från Genvägen är särskilt viktig och ska ges en god och genomtänkt gestaltning.



Utsnitt ur illustrationsplan över förskoletomten. Bild, Arkitekterna Krook & Tjäder AB.

En möjlig lösning för angöring är att varumottag ordnas via en infart längs tomtens norra sida och hämta/lämna för bil ordnas från den nya huvudgatan. Tomten kan med fördel ges en entré för gående och cyklister som vetter mot Genvägen.

Förskolegårdens utformning regleras inte i detalj men gestaltningen ska ta de befintliga naturvärdena i beaktande och integrera dem i en helhetslösning som både ger en innehållsrik skolgård och möjlighet för naturvärdena att bestå. Förskolegårdar ska enligt lokalprogrammet för skolors och förskolors utemiljöer (2022-04-13) ha samma zonindelning som för de lägre årskurserna i skolan.

Detaljplanen anger att ett bullerplank mot Genvägen ska ordnas för att skapa en god ljudmiljö på förskolegården. Bullerplanket ska ges en utformning som samspelar väl med den anslutande bebyggelsen, har en viss grad av genomsiktighet och har en tydlig och inbjudande port eller grind mot Genvägen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vid Genvägen utgörs av en äldre villa och en ekonomibygnad. Den här bebyggelsen sparas och planläggs för bostadsändamål med avsikten att fungera som ett enfamiljshus med tillhörande uthus även i framtiden.

Bebyggelsen ges i detaljplanen varsamhetsbestämmelser som säkerställer att bebyggelsen har kvar sitt nuvarande uttryck och kan fungera som ett karaktärs- och skapande inslag i stadsdelen.



Den kulturhistoriskt värdefulla villan sedd från Genvägen