



Kvalitetsprogram för gestaltning av Tallbacken, Norr 1:12 m fl Stadsdel Norr i Östersund

Bilaga till detaljplan för Tallbacken, Stadsdel Norr i Östersund

Östersunds kommun
Samhällsbyggnad
20 maj 2008

INNEHÅLL

MEDVERKANDE I KVALITETSPROGRAMMET	4
INLEDNING	5
HISTORIA OCH BAKGRUND	6
ÖVERORDNANDE GESTALTNINGSPRINCIPER Stadsbyggnadskaraktär	7
BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING Byggnadstyper Bostadskvalitéer	9
TRAFIKBULLER Bullerdiagram	11
UTFORMNING AV ALLMÄN MARK, PARKER OCH GATOR Grönstruktur Gator - gc-vägar - stigar Bullerskydd Belysning	14

MEDVERKANDE I KVALITETSPROGRAMMET

Östersunds kommun

Siv Reuterswärd stadsarkitekt
Kristen Frykberg planarkitekt

Byggherre - Fältjägaren Fastigheter AB

Daniel Kindberg VD
Hans Carlsson fastighetschef

Arkitekter - Nyréns Arkitektkontor AB

Kerstin Bernow ansv arkitekt
Andreas Wallin byggnadsingenjör

Andreas Hansson landskapsarkitekt

Akustiker - Bernström akustik HB

Richard Bernström

Omslagsbild: Villor - idéskiss
Kvalitetsprogrammet har sammanställts av
Nyréns Arkitektkontor

INLEDNING

Föreliggande kvalitetsprogram för Tallbacken är ett dokument upprättat av byggherren i samarbete med Östersunds kommun, för samordning av den yttre miljöns utformning. Framtagningen av programmet innebär att kvaliteterna i byggnaderna och närmiljöns olika detaljer åskådliggörs och tidigt klargör byggherrens och stadens gemensamma ambitioner.

Kvalitetsprogrammet är ett komplement till detaljplanen för Tallbacken, Stadsdel Norr i Östersund.

Detaljplanen ingår i utvecklingen av hela Jämtlands fältjägarregementets kasernområde (I5) i Östersund. Förutom plankarta med bestämmelser redovisar planbeskrivningen mål för utformning och gestaltning av byggnader och mark inom planområdet. Dessa gestaltungsprinciper utgör utgångspunkten för arbetet med kvalitetsprogrammet och som vidareutvecklas under projekterings gång.

Detaljplaneområdet omfattar ett område med villabebyggelse öster om Trondheimsvägen och norr om Pampasvägen. I direkt anslutning till villabebyggelsen ligger den stadsnära skogen som en viktig del i utvecklingen av hela Stadsdel Norr. Villabebyggelsen, gator och grönområden på kvartersmark och bullervall byggs av Fältjägaren fastigheter AB. Kommunen står som huvudman för allmän platsmark.

Utbyggnaden sker i tre etapper. Byggstart beräknas påbörjas 2008.



Ortofoto över Stadsdel Norr - Tallbackens planområde

HISTORIA OCH BAKGRUND

(Utdrag ur "Kulturhistoriskt planeringsunderlag för Jämtlands fältjägarregemente 15" utarbetad av Jämtlands läns museum 21 december 2005)

Miljön inom fältjägarregementet 15:s kasern- och övningsområde i Östersund är ett resultat av en nästan 100 år lång historia. Området representerar ett betydande markområde och lokalytor i stora delar centralt belägna. Området har kontinuerligt förändrats i takt med samhällets förändring under 1900-talet och idag finns byggnader från regementets äldsta byggnadsperiod sida vid sida med byggnader från hela 1900-talet.

Även om regementet har varit en sluten del av Östersunds stad har det varit en del av staden och en viktig arbetsplats i Östersund. Olika byggnader har utnyttjats för stadens ändamål.

Sedan 1960-talet har moderniseringen inom området varit betydande med nya byggnadstekniker och arkitekturideal.

Hela planområdet har en areal på ca 220 hektar och ligger delvis i en kuperad terräng mot väst och öst och omges av större vägar.

Kaserngården fick en mycket central placering omgiven av kasernerna, matsalen, gymnastikhallen, exercishuset, kanslihuset och den rivna mässbyggnaden.

Området norr om kasernområdet och "Pampas" överläts av Östersund stad och planlades som regementets övningsfält. Närövningsområdet består av skogsmark med inslag av hyggen och öppen ängsmark som genomkorsas av ett rikt nät av vägar och stigar.

Stora delar av skogen finns kvar idag och är en viktig del av det gröna stråk i Stadsdel Norr som binder ihop de olika bebyggelseområdena och staden.

Diskussioner om områdets framtida användning har lett till beslut om framtagande av översiktsplan för 15-området Stadsdel Norr som ska ge en vägledning för fortsatt detaljplanläggning.

Översiktsplanen har varit föremål för samråd under våren 2006 och antogs 12 december 2006.



Karta över fältjägarregementets övningsområde år 1924

ÖVERORDNANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Stadsbyggnadskarakter

Planmotiv

Planområdet gränsar i väster mot Trondheimsvägen och i söder mot den nya Pampasvägen som förbinder Ishallsvägsrondellen och Litsvägsrondellen i öst-västlig riktning. Området gränsar i norr mot den befintliga stadsnära skogen med stigar och mindre grusvägar och i öster mot arenaområdet och det nya handels- och motorområdet. Genom planområdet rinner i öst-västlig riktning Pibäcken som mynnar ut i Storsjön.

Ett väl utbyggt spårssystem för motion finns inom området och förbinder några av stadens viktiga idrottsanläggningar med varandra. Inom planområdet ligger en mindre befintlig förrådsbyggnad och målbod utan något bevarandevärde.

Den föreslagna villabebyggelsen ligger vackert i en kuperad terräng mot väst, med utsikt över staden, Storsjön och fjällandskapet. Genom den kuperade terrängen skapas stora möjligheter till utblickar och individuellt utformade tomter. Bebyggelsen ligger huvudsakligen mellan Trondheimsvägen och det grönstråk som omgärdar området i norr och öster. Målet för utbyggnaden av planen är en varierad men sammanhållen villaarkitektur inbäddad i grönska, där delar av den befintliga grönstrukturen bevaras.

Planområdet är uppdelat i två områden, ett norr och ett söder om Pibäcken. Planstrukturen bygger på en kvartersindelning kring kvartersgator där en stor del av villatomterna vetter med minst en sida mot ett grönområde. Mellan kvarteren föreslås öppen naturmark som i några fall bildar små gröna parker inom kvarteret och i andra fall utformas som gröna kilar mellan kvarteren. Genom dessa skapas intressanta rum och fina utblickar och här finns plats för mindre anläggningar för lek, umgänge och rekreation. De gröna kvartersparkerna skall ingå i kvartersmarken som samfälligheter. Bebyggelsen skall i största möjliga mån anpassas till det befintliga växt- och trädbeståndet med upplevelse- och bevarandevärden.

En gång- och cykelväg förbinder skidstadion, arenaområdet, Storsjön och Lugnvik i väst/östlig riktning.

Längs lokalgatans östra sida placeras nätstationer som skall anpassas till den nya villabebyggelsen i material.

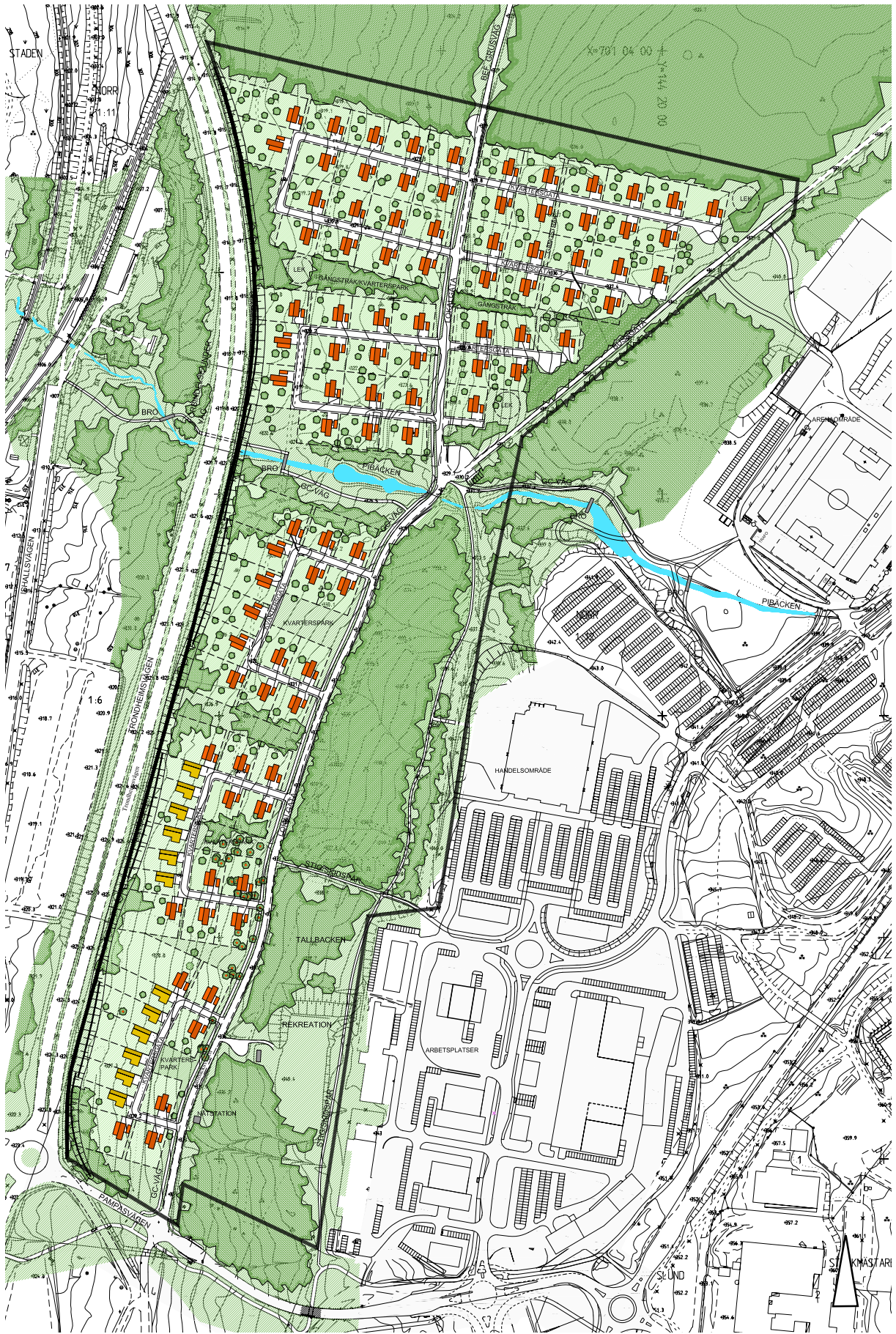
Parkering skall ske på respektive fastighet. Besöksparkering skall ske som kantstensparkering på en sida längs kvartersgator.






En mindre parkering föreslås vid vändplanen i närhet av den föreslagna busshållplatsen.

Den befintliga idag grusade lokalgatan som går genom området i syd-nordlig riktning föreslås breddas och iordningställas i anslutning till villabebyggelsen.

Längs lokalgatan föreslås på västra sidan ett utrymme för framtida cykel- och gångväg som förbinder villakvarteren med de olika delarna i Stadsdel Norr.

De nya sammanhållna gaturummen ges en samordnad gestaltning.



- | | |
|---|--|
|  Planområdets gräns (rastrets innerkant) |  Befintliga hus |
|  Bef. träd med upplevelse- och bevarandevärden |  Friliggande villor |
| |  Gruppbyggda villor |

Illustrationskarta - Tallbacken 1:5000

BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING

Byggnadstyper

Den föreslagna villabebyggelsen norr om och direkt söder om Pibäcken föreslås som friliggande villor med tomtstorlekar på ca 1100 kvm.

Villabebyggelsen i de två sydligaste kvarteren i området närmast Pampasvägen föreslås delvis som friliggande villor med tomtstorlekar på ca 1100 kvm samt gruppbyggda villor med tomtstorlekar på ca 800 kvm.

Vid gruppbyggda villor ska förråd och garage placeras i fastighetsgräns och i direkt anslutning till bostaden, för att utnyttja tomtens fysiska läge på bästa sätt.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara av trä, tegel eller puts, i en till två våningar. På det övre planet kan mindre terrasser tillskapas.

Byggnaderna skall gestaltas med i huvudsak flacka sadel- eller pulpettak som en del av det modernistiska anslaget. Som takmaterial föreslås röda eller gråa takpannor, falsad plåt, papp eller sedum med utvändigt takavvattning. Detaljplanen reglerar tillåtna takvinklar.

Balkongfronter och terrassräcken skall utföras med hög estetisk och materialmässig kvalitet.

Om balkonger utförs med liggande räckespartier skall klättersäkerheten beaktas.

Uteplatser och takterrasser ska utföras så att dessa helt eller delvis ligger i plan med anslutande innergolv.

Detaljplanen för Tallbacken inom Stadsdel Norr möjliggör uppförandet av 101 villor, varav 89 st friliggande respektive 12 st gruppbyggda, samt park- och gatanläggningar.



Illustration - Tallbacken, villabebyggelse

Bostadskvalitéer

Riktlinjer för lägenhetsutformning, planlösningar och tekniska egenskapskrav för bostäder ska följa Boverkets Byggregler, den senaste utgåvan från Boverket.

Bostäderna bör ges höga arkitektoniska kvaliteter som t ex generösa rumshöjder och generösa fönsterpartier som ger ett bra ljusinsläpp samt tillvaratar intressanta utblicksmöjligheter.

Inglasade uterum bör projekteras i samband med bygglovsansökan för att få god arkitektonisk gestaltning.

Avfallshanteringen ska följa Östersunds kommuns föreskrifter. Grovsoprum skall placeras centralt inom Stadsdel Norr.

Tillgängligheten ska tillgodoses inom området. Även bostadskomplement och garage ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Angörning från gata till entré ska ha en högsta lutning på 1:12. Angörningsplatser och gångvägar ska vara väl upplysta.

Avgränsning av tomt ska vara väldefinierad med häck som följer fastighetsgräns. Släpp görs för infart garage, gångyta entré samt passage baksida ut mot grönområde. Schakt samt fyll på tomt ska minimeras i möjligaste mån.



Referens på gruppsybyggda villor - Silverdal, Nyrens Arkitektkontor



Perspektiv på villor - idéskiss

TRAFIKBULLER

Inledning

Nedan redovisas beräkning av trafikbuller för Tallbacken, Stadsdel Norr.

Beräkningsunderlag:

- Situationsplan och marksektioner enligt Nyréns Arkitektkontor 2006-11-01
- Trafikmängder enligt kommunen
- Beräkning enligt nordisk beräkningsmodell och dataprogrammet Cadna v 3.5

För Trondheimsvägen räknas med ca 10 000 fordon per dygn, 8 % tunga fordon och 70 km/h, Pampasvägen ca 2 500 fordon per dygn, 8 % tunga fordon och 50 km/h.

Hänsyn har tagits till markhöjder och reflexer och skärmning i byggnader och terräng.

Riktvärden för trafikbuller

Långsiktigt mål enligt *riksdagens beslut* (proposition 1996/97:53):

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Vid byggande i tätorter och nära trafikleder tillämpas ibland kvalitetsmål och avstegsfall enligt rapporten *Trafikbuller och planering* (den s k Stockholmsmodellen):

Kvalitetsmål / grundvärden:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse,
- Ekvivalent ljudnivå 40 dBA utomhus vid bostadens tysta sida,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA utomhus vid fasad, balkong och uteplats.

Kompletterande bedömningsgrunder ges i rapporten *Trafikbuller och planering* del 2.

Hel inglasning av balkonger godtas inte som åtgärd för att uppnå riktvärdena. Däremot kan balkongutformning, glasskärm, ljudabsorbent m m minska ljudnivån på balkongen och därmed utanför delar av fasaden. Ett sätt att förbättra situationen vid bullerutsatt bebyggelse kan vara att minst ett fönster orienteras mot tyst sida eller mot skärmad balkong, för att klara 55 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen i avstegsfall B.

Förslaget är i linje med Boverkets allmänna råd 2008:1: Buller i planeringen - planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik.

Enligt förslaget bör endast följande skäl kunna motivera avsteg från riktvärdena vid nybyggnad av bostäder:

- Det finns ett väl dokumenterat behov att bygga nya bostäder som inte på rimligt sätt kan tillgodoses på annan, mindre bullerutsatt plats.
- Det kan påvisas att tillkomsten av bostäder, trots vissa avsteg från bullerriktvärdena, kan innebära påtagliga fördelar för den långsiktiga samhällsutvecklingen.
- Kommunen bedriver ett målmedvetet arbete för att komma tillrätta med hälsoeffekter orsakade av buller, både för befintliga och nyttillkommande bostäder.

Följande principer bör vara vägledande när avsteg från riktvärdena övervägs:

- Riktvärden för ljudnivån inomhus ska alltid uppfyllas.
- Nya bostäder bör inte accepteras där ekvivalentnivån vid fasad överstiger 65 dBA. Är ljudnivån högre måste åtgärder vidtas vid källan innan platsen kan anses vara lämplig. Åtgärderna kan då vara trafikomläggning, hastighetssänkning, tystare vägbeläggning, skärmar el dyl.
- Nya bostäder bör endast i undantagsfall accepteras där ekvivalentnivån vid fasad överstiger 60dBA och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasaden, klaras. Aktuell handlingsplan bör finnas som bl a redovisar planerade kompensationsåtgärder.
- Nya bostäder bör kunna medges där ekvivalentnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.
- I vissa särskilda situationer kan det finnas motiv för vidare avsteg i de största städernas centrala delar. Detta bör då kopplas till särskilda villkor om konsekvensbeskrivningar, kompensationsåtgärder och optimal utformning.

Vad gäller definition av maximalnivån skriver Boverket att med riktvärdet 70 dBA på uteplats avses den mest bullrande fordonstypen under ett årsmedeldygn. Riktvärdet får överskridas högst fem gånger per max trafiktimme under dag / kväll kl 06-22 och avser frifältsvärde.

Enligt Boverket bör i enskilda fall upp till hälften eller i särskilda fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats godkännas som åtgärd för att begränsa bullret.

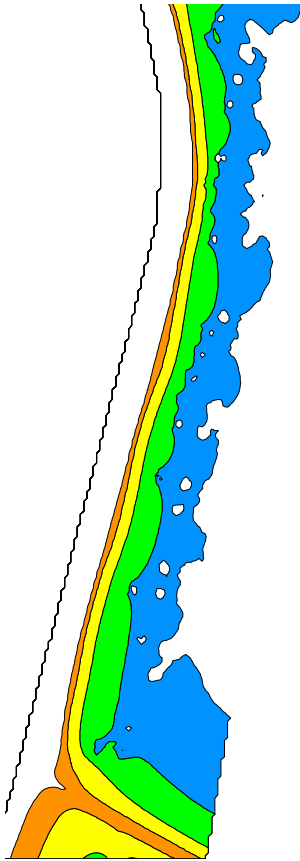
Ekvivalent utomhusnivå bör enligt Boverket inte överstiga 65 dBA på bullerutsatt sida.

Resultat och kommentarer

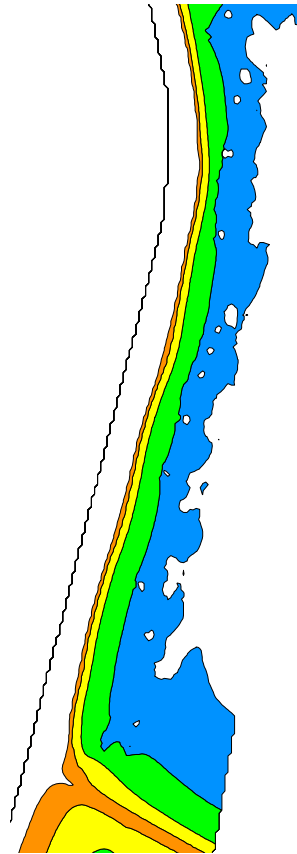
Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas i figurer. Angivna värden avser frifältsvärden 4 m över mark. Beräkning av ekvivalent ljudnivå har gjorts för två höjder på bullervall/skärm mot Trondheimsvägen: krönhöjd 3,0 och 3,5 m över vägbanan. Beräkning av maximal ljudnivå har bara gjorts för krönhöjd 3,0 m över vägbanan.

Beräkningarna visar att med krönhöjd 3,0 m tangerar ekvivalent 55 dBA-kurvan husen närmast vägen. Med krönhöjd 3,5 m överskrids inte 55 dBA vid husen närmast vägen. Maximalnivån överstiger inte i något fall 70 dBA vid husen närmast vägen. Därmed uppfylls riksdagens beslut. Med lägre krönhöjd än 3,0 m och lämpliga planlösningar går det att uppfylla minst avstegsfall B enligt rapporten Trafikbuller och planering.

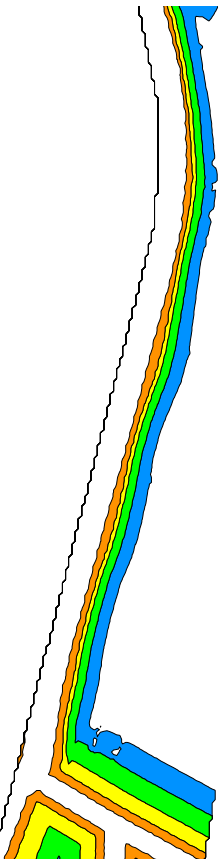
Bullerdiagram



Ekvivalent ljudnivå, dBA, 4 m över mark.
Skärmkrön 3,0 m över vägbanan



Ekvivalent ljudnivå, dBA, 4 m över mark.
Skärmkrön 3,5 m över vägbanan



Maximal ljudnivå, dBA, 4 m över mark.
Skärmkrön 3,0 m över vägbanan

UTFORMNING AV ALLMÄN MARK, PARKER OCH GATOR

Grönstruktur

Den föreslagna grönstrukturen utgörs av sparad befintlig skogsvegetation som bildar kilar i olika skalor. Detta utifrån två syften:

- att som gående/cyklande/skidande kunna röra sig genom obrutna gröna offentliga områden
- rama in och dela upp den föreslagna bebyggelsen

I den övergripande skalan finns i nord-sydlig riktning ett grönstråk som utgör förbindelseleden mellan staden i söder och skogen i norr.

Kopplat till grönstråket går kilar av skog som vandrar ner mellan bebyggelseenheter. Kilarna bildar på så sätt kommunikationsleder ner till de enskilda fastigheterna. Samtidigt utgör de rekreationsytor för de boende omkring. De kringbyggda gårdarna får en högre bearbetningsgrad medan de övriga ytorna behåller sin naturkaraktär.

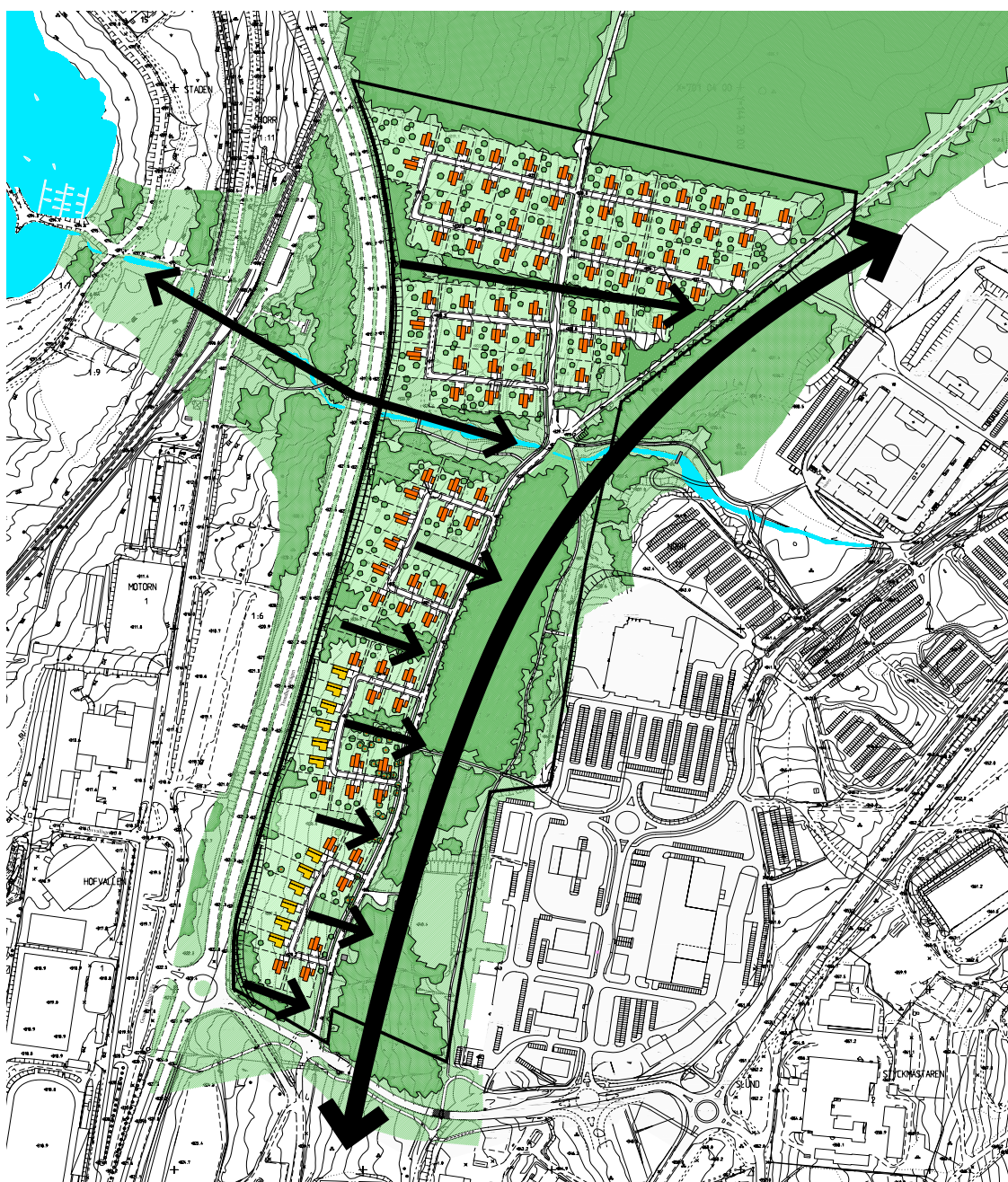


Illustration - grönstruktur

Gator - gc-vägar - stigar

Vägstrukturen består av en lokalgata som matar från Pampasvägen i söder och slingrar sig norrut. Utifrån lokalgatan kopplas kvartersgator som bebyggelsen knyts till. Några kvartersgator avslutas med en vändplan R=7m samt en gräsyta förstärkt med storgatsten R=9m för större fordon, exempelvis sopbilar.

Parallellt med lokalgatan finns ett utrymme för framtida gång- och cykelväg vars fortsättning söderut är en del av Infanterigatans cykelväg. Längs Pibäcken i väst/östlig riktning löper en gång- och cykelväg som förbinder arenaområdet och Lugnvik. En enkelradig trädallé av björk hjälper till att minska vägrummet samtidigt som den avskiljer bebyggelsen från gatan. Stigar och skidspår, av skiftande dignitet beroende på antal brukare, löper genom grönstrukturen, vilka ger bra möjligheter att röra sig i och genom området.

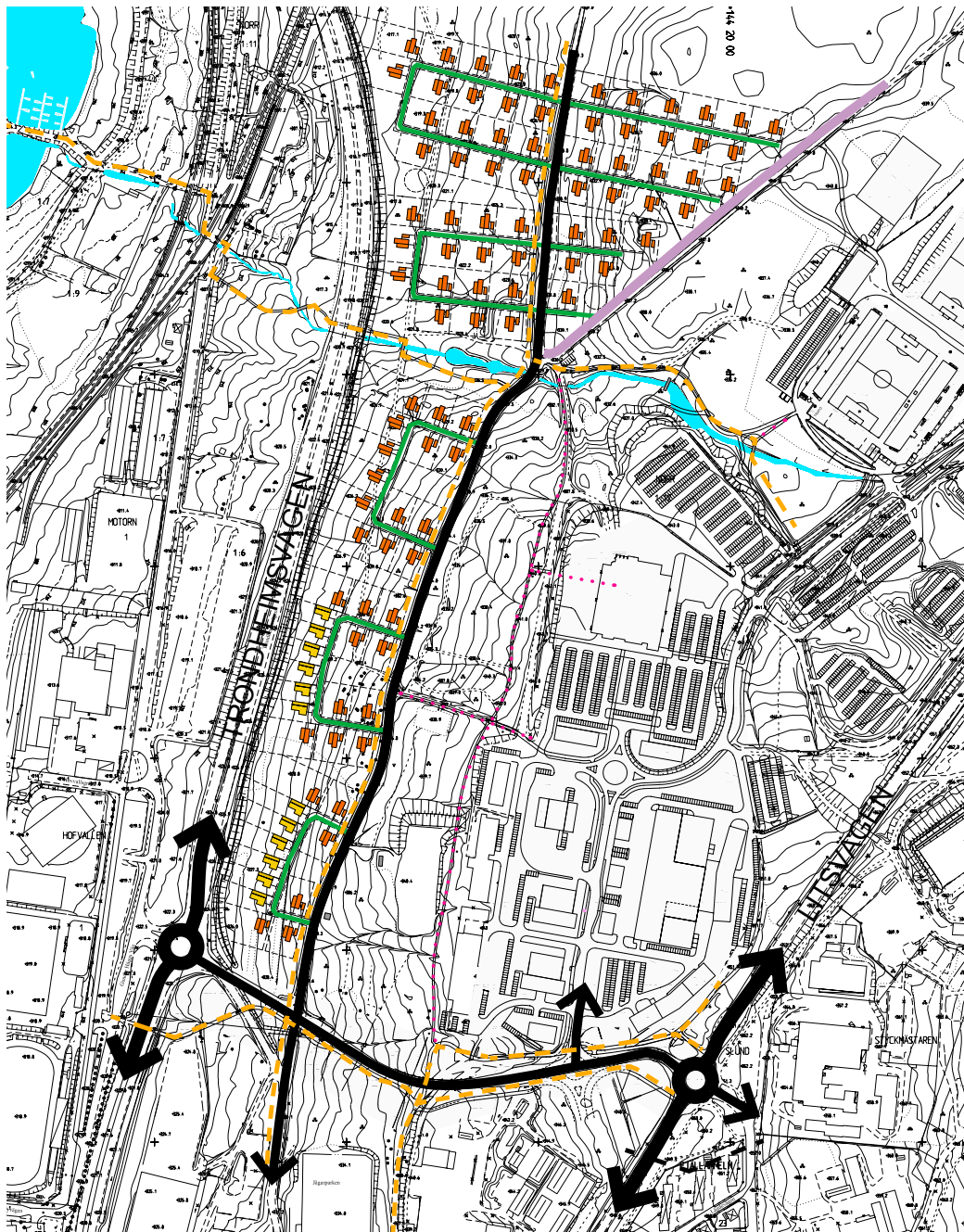



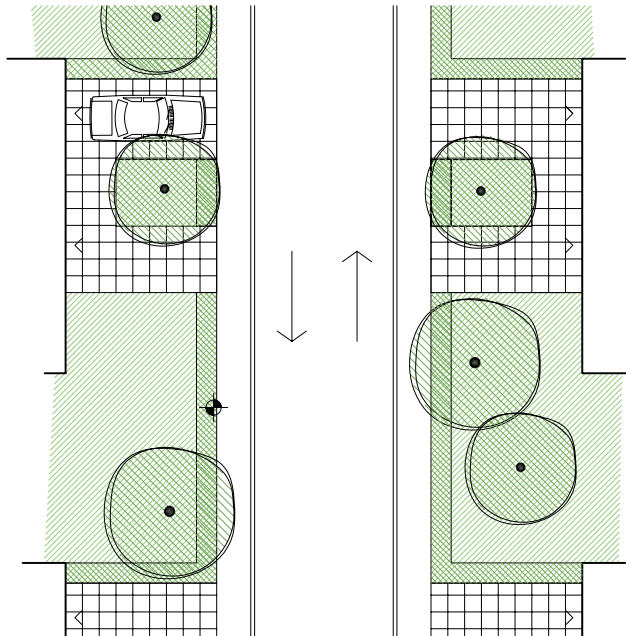
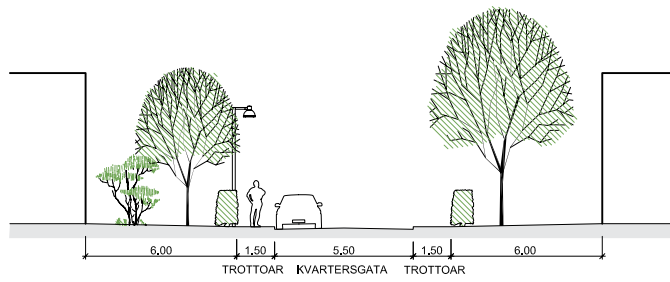
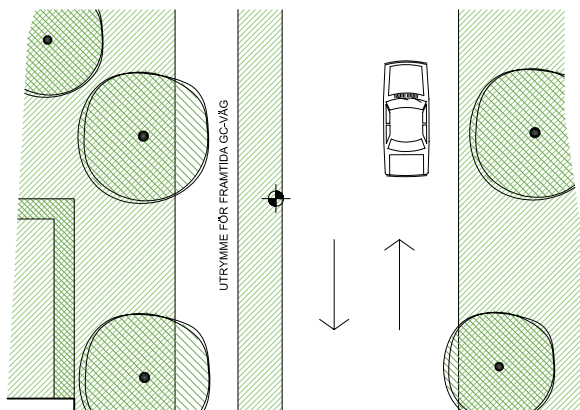
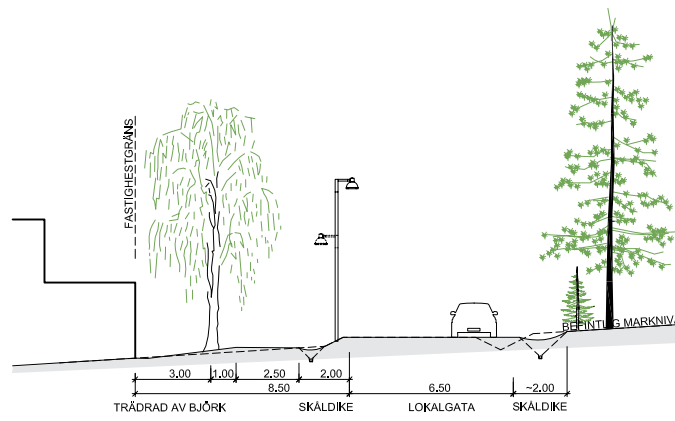


Illustration - vägstruktur

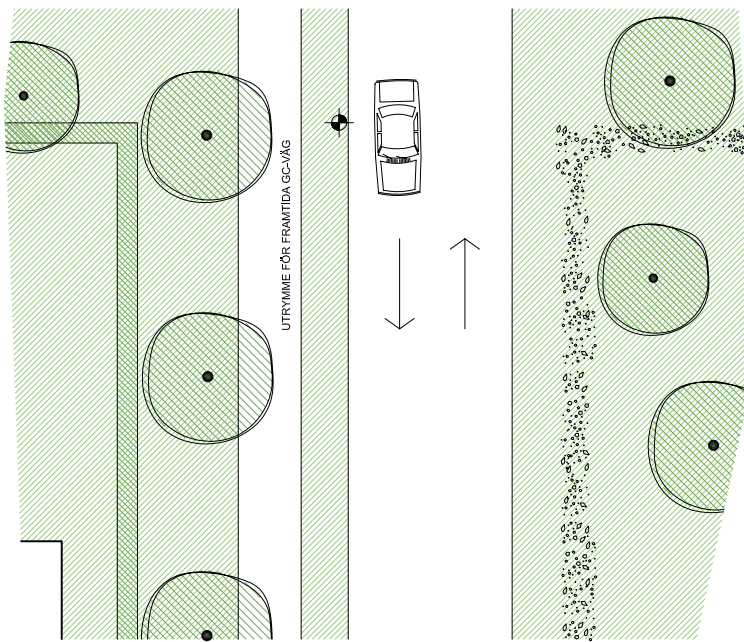
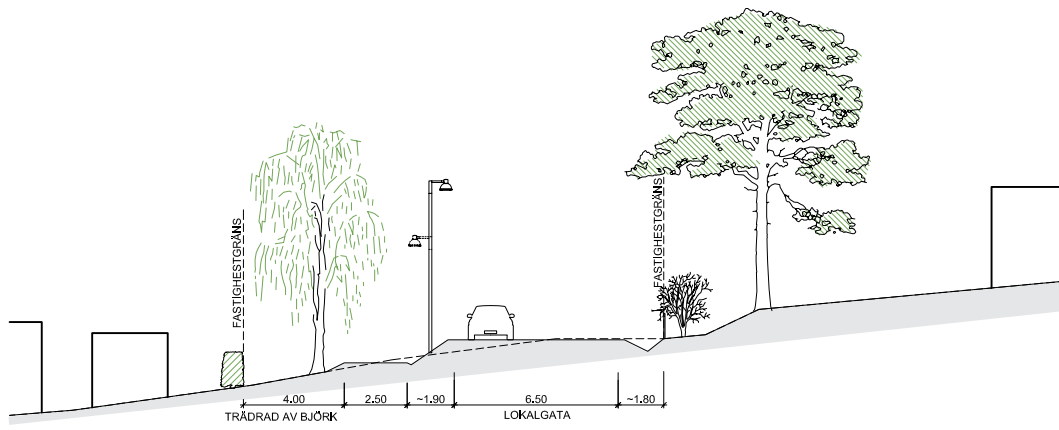
-  BUSSGATA
-  LOKALGATA
-  KVARTERSGATA
-  GC-VÄG
-  STIG/SKIDSPÅR



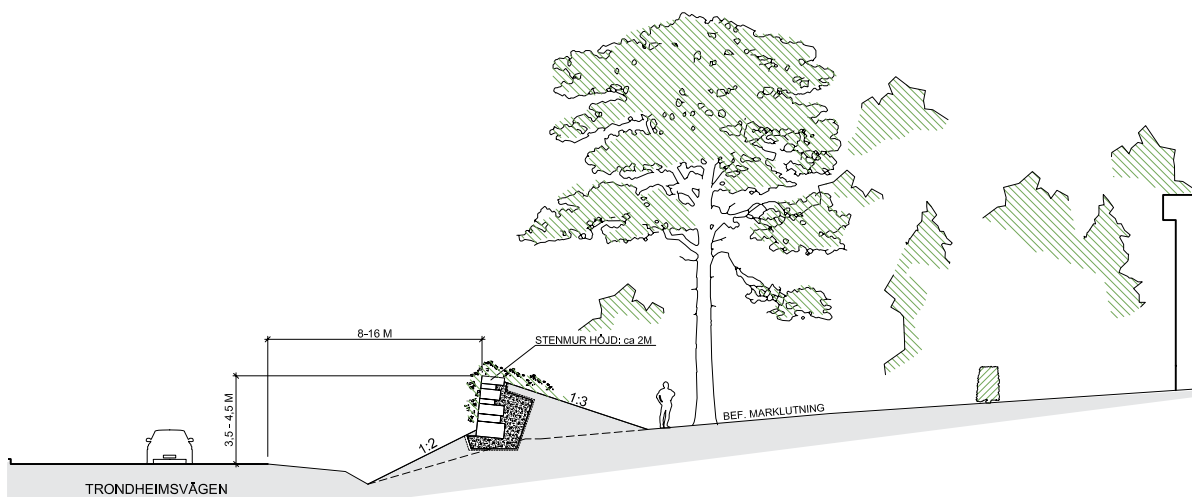
Sektion och plan - kvartersgata 1:300



Sektion och plan - lokalgata söder om Pibäcken 1:300



Sektion och plan - lokalgata 1:300



Sektion genom alternativt bullerskydd mot Trondheimsvägen 1:300



Referens - bullervall i skifferblock

Bullerskydd

Den befintliga Trondheimsvägen i väster är en betydande ljudkälla. För att uppfylla bullerkraven för den nya bebyggelsen erfordras någon form av skydd. Som ljuddämpande åtgärd föreslås bullerskydd av formade jordvallar eller bullerplank av trä. En alternativ utformning är en 2 m hög kallmur i skifferblock i en svagt ringlande form längs vägen. Vegetation i de gröna kilarnas förlängning skjuter fram och delar upp muren.



Louis Poulsens "Icon Mini Opal"

Belysning

Lokalgatan förses med stolparmaturler typ Louis Poulsen "Icon Mini Opal" som därmed blir en fortsättning på Infanterigatans belysning. Varje stolpe förses med armaturer mot bilväg med en höjd på 6,0 m. Vid anläggning av framtida gc-väg kan en komplettering göras på stolpen med en belysning mot gc-väg med en höjd på 4,5 m (se sektion). Kvartersgatorna ges samma typ av armatur med en höjd på 4,5 m. Avseende stig och skidspåren förses huvudstråken med eljusslinga, förslagsvis trästolpar med enklare koffertarmatur.