



Kvalitetsprogram för gestaltning av Lugnet Jägargården, Norr 1:12 Stadsdel Norr i Östersund

Detaljplan för Lugnet Jägargården, Stadsdel Norr i Östersund

Östersunds kommun
Samhällsbyggnad
30 maj 2007

INNEHÅLL

MEDVERKANDE I KVALITETSPROGRAMMET	4
INLEDNING	5
HISTORIA OCH BAKGRUND	6
ÖVERORDNANDE GESTALTNINGSPRINCIPER Stadsbyggnadskaraktär	10
BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING Byggnadstyper Bostadskvalitéer / lägenhetsutformning Bostadskomplement Trafikbuller	12
YTOR, ANTAL LÄGENHETER OCH PARKERING	20
UTFORMNING AV ALLMÄN MARK, PARKER OCH GATOR Yttre miljön Grönstruktur Dagvattenhantering Gaturummet Gårdar och torg Murar och trappor Möbler och utrustning Belysning	28
SOLSTUDIE - MARS	34
SOLSTUDIE - JUNI	35

MEDVERKANDE I KVALITETSPROGRAMMET

Östersunds kommun

Siv Reuterswärd stadsarkitekt
Krister Frykberg planarkitekt

Byggherre - Fältjägaren Fastigheter AB

Daniel Kindberg VD
Hans Carlsson fastighetschef

Arkitekter - Nyréns Arkitektkontor AB

Kerstin Bernow ansv arkitekt
Bo Lidberg arkitekt
Sofia Uddén arkitekt
Andreas Wallin byggnadsingenjör

Nina Rydén landskapsarkitekt
Andreas Hansson landskapsarkitekt

Akustiker - Bernström akustik HB

Richard Bernström

Omslagsbild: Fasadutsnitt, bostäder mot väster från Kvartersparken

Kvalitetsprogrammet har sammanställts av

Nyréns Arkitektkontor

INLEDNING

Föreliggande kvalitetsprogram för Lugnet/Jägargården 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 Lugnet/Jägargården, 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 fyra kvarter med bostäder och verksamheter och ingår i utvecklingen av hela stadsdel norr. Bostäder, verksamheter och gemensamhetsanläggningar, såsom allmäntillgängliga gator och grönområden på kvartersmark, byggs av Fältjägaren fastigheter AB. Kommunen står som huvudman för allmän platsmark. Utbyggnaden sker i två etapper. Byggstart beräknas påbörjas 2007.



Ortofoto över området

HISTORIA OCH BAKGRUND

(Utdrag ur "Kulturhistoriskt planeringsunderlag för Jämtlands fältjägarregemente I5" utarbetad av Jämtlands läns museum 2005)

Miljön inom fältjägarregementet I5: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 belägen. 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.

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

Ett område med en helt annan utformning än kaserngården är de parkliknande grönytorna söder och öster om kanslihuset.

Bebyggelsen inom regementet har en skiftande karaktär och är av varierande ålder.

Många av de äldsta byggnaderna finns kvar men det förekommer att byggnadernas ursprungliga funktion har förändrats.

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 utnyttjas för stadens ändamål.

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

Planområdet har en areal på ca 220 hektar och ligger delvis i en kuperad terräng mot väst och öst och omges av större vägar. Området omfattar kasernområdet på 37 hektar med bebyggelse på en sammanlagd bruttoarea om 76 000 kvm samt ett närövningsområde nordost om detta bestående av skogsmark med inslag av hyggen och öppen mark som genomkorsas av ett rikt nät av vägar och stigar. Norr om kasernområdet finns ett vackert landskap med ängsmark och tallskog.

Diskussioner om områdets framtida användning har lett till beslut om framtagande av översiktsplan för I5-området Stadsdel Norr som ska ge en vägledning för fortsatt detaljplaneläggning.

Översiktsplanen har varit föremål för samråd under våren 2006 och är nu utställd under perioden augusti - oktober 2006. Planen beräknas antas under december 2006.

Inom planområdet finns idag äldre byggnader av kulturhistoriskt värde som föreslås bevaras. Dessa byggnader är:



Gymnastikhuset (5), eller södra Exercishuset som byggnaden först kallades, uppfördes 1910. Byggnaden är uppförd i trä och traditionellt färgsatt i röd slamfärg och vita detaljer. Byggnaden har fram till idag bevarat sin ursprungliga funktion som gymnastiksal. De högt sittande fönstren har byggts för invändigt men exteriören är oförändrad. Tillbyggnaden mot norr med omklädningsrum har moderniserats. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.

Matsalsbyggnaden (6) är i huvudsak byggd som en träkonstruktion. Ursprungligen ledde tre trappor för de tre kasernernas värnpliktiga upp till matsalens tre ingångar från kaserngården. Trapporna av trä togs bort 1930-31 och ersattes av en centralt placerad trappa av sten. Köksregionen låg i byggnadens östra del och bestod av en byggnad i sten och en numera riven tvåvåningsträbyggnad. I markplanet låg köksavdelningen, i källaren förvaringslokaler och ångcentral och på övre våningen bostad för husmor. Fram till 1963 användes byggnaden som matsal. När den nya matsalen togs i bruk inrättades centralt utrustningsförråd i byggnaden. Mellan 1974 och 1994 användes byggnaden som serviceanläggning för mobiliseringsmaterial. Sedan 2000 har här bl a varit utbildningsanläggning. Till det yttre är byggnaden relativt oförändrad, med undantaget att den östra delen av trä är riven. 2006 gjordes en invändig ombyggnad. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.

Bad- och tvättinrättningsbyggnaden (8) öster om "Infanterigatan" byggdes 1911. I byggnadens andra våning fanns bostäder för maskinchef, eldare och husmor. Byggnaden bevarar idag i huvudsak sin ursprungliga funktion som badhus. Övervåningen har byggts om till kontor. På bottenvåningen finns idag också träningslokaler. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde.

Brandboden (13) flyttades från Frösö läger 1911 där den ursprungligen byggdes som vaktlokal. Byggnadsåret är okänt. Från första världskriget och fram till 1960-talet testades gasmaskernas täthet i byggnaden. Sedan har den främst utnyttjats som förråd för idrottsmaterial och parkutrustning. Byggnaden föreslås flyttas några meter västerut inom området. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.



Huvudförrådet (15) flyttades till kasernområdet från Frösö läger 1911. Ursprungligen uppfördes byggnaden som kronomagasin på Hornsberg, strax väster om brofästet på Frösön 1817. 1890 flyttades magasinet till Frösö läger för att användas som förråd "stora förrådet". Denna funktion fick byggnaden också sedan den flyttats till kasernområdet. Här förvarades intendenturmateriel fram till 1969. Byggnaden har senare byggts om och utnyttjas som förvaltningsbyggnad för intern utbildning och kansli för Fäljägarnas IF och sjukvårdslokaler. Den översta våningen har bevarat sin karaktär och funktion som förråd. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.

Exercishuset (33) uppfördes 1917 med samma utseende som gymnastikbyggnaden. 1974 byggdes huset om till samlingshall. På 1990-talets inrättades förråd i delar av byggnaden och i de norra delarna installerades lokaler för idrottsavdelningen. Till sin exteriör är byggnaden oförändrad men invändigt är fönstren förbyggda med innerväggar.



Huvudbyggnaden på gården Lugnet (49), äldre gårdsanläggning, är från tiden före regementets etablering. Det är okänt hur gammal byggnaden är. Den byggdes på med en våning 1910-11 och har under årens lopp huserat en mängd olika verksamheter, bl a marketteri, soldathem, bokbinderi, bageri och snickeri. Den nuvarande funktionen, som lokaler för regementets museum och samlingar, har byggnaden haft sedan slutet av 1960-talet. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.

Landsstormförrådet (80) uppfördes som förråd för Östersunds landstomsdistrikt 1912. Landstormen lades ned 1941-42 och byggnaden övergick då till att vara regementets förråd och är så än idag. Som övriga förråd i området har byggnaden en röd, vit och grön färgsättning och är både till det yttre och inre i mycket liten grad förändrat. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.

Jägargården (81) uppfördes 1915-16 och fungerade som soldathem fram till 1941. De ursprungliga rummen, främst i bottenvåningen, är bevarade interiört. Den stora samlingsalen på husets baksida har fungerat som kyrksal, domarsal och krigsrätt med tillhörande bibliotek och läsrum. På andra våningen fanns ursprungligen en kafélokal, gästrum och bostad. 1940 flyttade soldatverksamheten och bygganden köptes av kronan 1942. Samlingsalen byggdes om till filmsal. De mindre rummen utnyttjades till bl a bibliotek, musikrum och studiekamrar. Under 1980- och 90-talet byggdes första våningen om till lektions- och föreningslokaler samt övre planet till kontor.

Byggnaden är väl bevarad till sin exteriör och har ett starkt traditions- och symbolvärde inom regementet. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde.



Kontorsbyggnad (176) uppförd 1988. Byggnaden är en del i berättelsen om regementets interna utveckling och historia men är av lägre byggnadshistoriskt intresse.

De mindre byggnaderna (151-155) intill museet ägs av Jämtlands Fältjägarregementets kamratförening som bildades 1936. Ett av föreningens mål var att skapa ett fältjägmuseum med soldattorp som skulle ge en bild av den indelte soldatens levnadsvillkor. Byggnaderna skänktes till föreningen av olika personer och flyttades till nuvarande plats 1978.

Tre av de äldre förrådsbyggnaderna vid Museigården (*152, 153, 155*) föreslås flyttas till annan plats. Byggnaderna har ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet finns idag en byggnad av högt kulturhistoriskt värde, som föreslås flyttas eller alt rivas. Denna byggnad är:

Grindvaktens byggnad (134) byggdes 1968 och grindvakten flyttade från Kansligrinden till grinden vid Regementsgatan. Den putsade byggnadens formspråk med det plana huvttaket kom att skilja sig ganska radikalt från de rödfärgade byggnaderna med sadeltak, som ligger i närheten.

Övriga byggnader som föreslås rivas och som ej är av något högre kulturhistoriskt värde. Dessa byggnader är:

Gamla snickeriet (35) och motorverkstaden (79) längs "Infanterigatan" samt transportcentral/garage (78) och transportcentral/kontor (178) mot Litsvägen.

ÖVERORDNANDE GESTALTNINGSPRINCIPER

Stadsbyggnadskarakter

Planmotiv

Planområdet gränsar i öster mot Litsvägen och mindre bostadsbebyggelse i två våningar. I söder gränsar området mot Fältjägargränd och bostadsbebyggelse i två till tre våningar och i väster mot ett befintligt kasernområde med byggnader i två till fyra våningar. Planområdet gränsar i norr mot ett område med äldre kontors- och förrådsbyggnader.

Inom planområdet ligger befintliga byggnader med skiftande ålder och karaktärer. Några av de befintliga byggnaderna föreslås rivas för att ge plats för den nya föreslagna bebyggelsen. Den nya bebyggelsen bildar kvarter runt mindre gårdar och anpassas till den befintliga bebyggelsen i området och till övriga stadens kvartersstruktur och gatunät.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en kuperad terräng mot väst, med utsikt över staden, Storsjön och fjällandskapet. Målet för utbyggnaden av planen är en varierad arkitektur och en blandning av bostäder och verksamheter.

Detaljplanen för Lugnet/Jägargården inom Stadsdel Norr möjliggör uppförandet av ca 212 lägenheter, varav ca 22 lägenheter för seniorboende, verksamheter och en förskola med fyra avdelningar samt park- och gatanläggningar. Parkering föreslås i huvudsak som markparkering och i parkeringshus, halvplansförskjutna, i en eller två våningar. Regementsgatan föreslås förlängas in i området och ett nytt gatunät ansluts till det befintliga strukturen.

De nya sammanhållna gaturummen ges en samordnad gestaltning i skala, material och färg. Bebyggelsen hålls samman av den centrala kvartersparken som ansluter sig till den befintliga parken vid Museigården och Jägargården. Parken kring Jägargården föreslås i stort bevaras i sin nuvarande form.

Mindre kvarterstorg längs "Infanterigatan" skapar intressanta mötesplatser i gränsen mellan den befintliga och den nya stadsdelen. Den nya bebyggelsen bildar nya stadsfronter längs den naturliga topografin och fortsätter i stadens höjdskala.



Perspektiv kvartersgata från Litsvägen



Perspektiv från väst



Perspektiv från öst

BYGGNADS- OCH MARKUTFORMNING

Byggnadstyper

Den stadsmässiga kvartersbebyggelsen utformas i huvudsak med smala ljusa putsade byggnadskroppar i tre våningar med en indragen fjärde våning och med ett husdjup på ca 12 m. Byggnaderna längs "Infanterigatan" ska anpassas till befintliga byggnader på gatan och ges en lägre byggnadshöjd på två till tre våningar. Byggnadernas material och kulör bör ansluta sig till omgivande byggnader. Byggnadskropparna innehåller två till tre lägenheter/trapphus och våningsplan. Lägenheterna med generösa fönsterytor bör i flertalet fall vara genomgående med fönster över hörn och är härigenom dagsljusbelysta från mer än ett håll. I direkt anslutning till trapphus placeras förråd och teknik. Utrymmen för teknik kan också i mån av plats förläggas på vindsplanet.

I sutterängvåningarna ges utrymme för gemensamhetslokaler eller andra verksamheter, med stora öppna glasfasader mot parker och öppna platser.

Byggnadskropparnas översta våning är i flesta fall indragen så att terrasser skapas. Fasad mot terrasser har liggande ljus träpanel. Övriga lägenheter bör ges generösa balkonger, på en eller två sidor, samt avskilda uteplatser på bottenvåningarna. Lägenheterna bör ges en generös invändig rumshöjd som ger möjlighet att skapa goda inre ljusförhållanden och rums-kvalitéer.

Byggnaderna med varierande hushöjder är grupperade kring mindre intima gårdar, med plats för samvaro och närlek. Gårdarna ligger i direkt anslutning till den centrala parken som binder ihop området.

Lägenheterna i bottenvåningarna ska göras förhöjda med hänsyn till insyn. De publika och kommersiella lokalerna i bottenvåningarna får en högre takhöjd, som ger en tydlig annonsering och liv åt gatumiljön, företrädesvis mot de större gatorna.

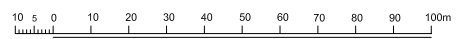
I tre av byggnaderna väster om den centrala kvartersparken, mitt i området, föreslås seni-orboende i tre våningar, med en indragen fjärde terrassvåning. Byggnaderna utformas som mindre punkthus, "stadsvillor", i ljusa putsade fasader, med tre lägenheter per trapphus och plan. Byggnaderna hålls samman genom en glasad förbindelsegång som vänder sig mot den privata gården och den centrala kvartersparken. Genom förbindelsegången når man ut till det glasade växthuset med lokalt kretslopp och badanläggningen på gården. Byggnaden lyser upp i vintermörkret och ger ett socialt tillskott till anläggningen.

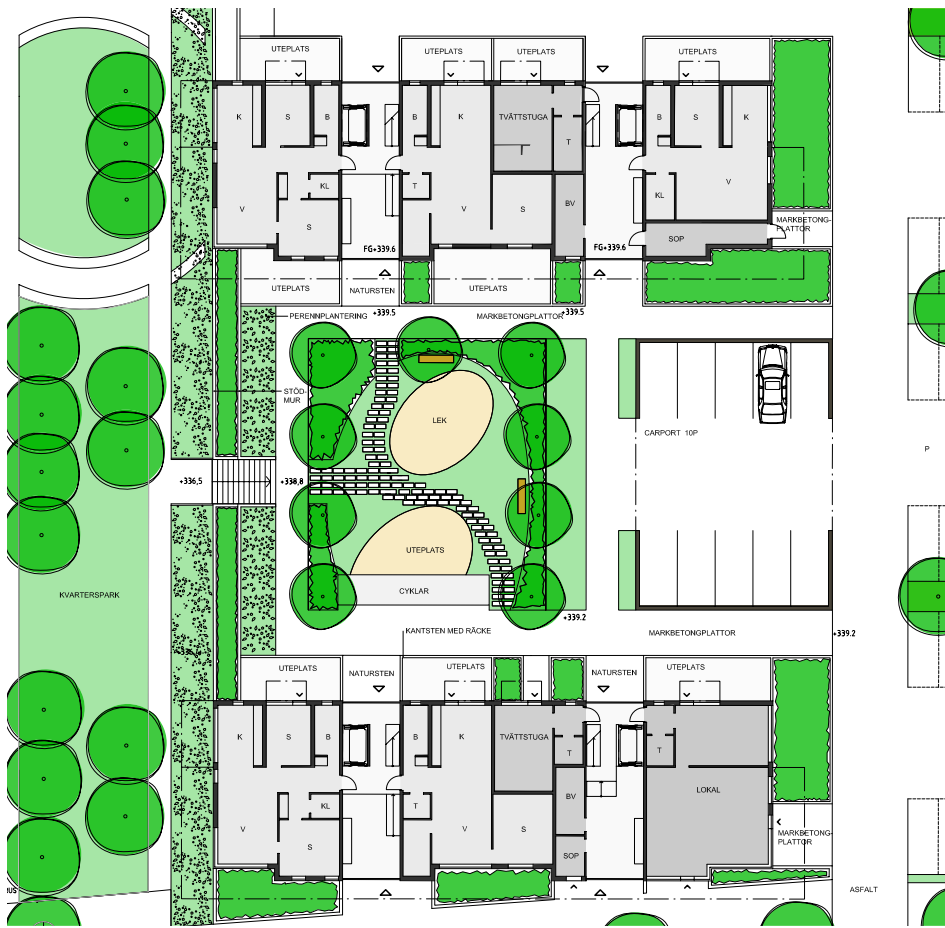
Mellan byggnaderna längs Litsvägen placeras mindre carportar av trä och sedumtak. Parke-ringshus i två plan av trä och sedumtak, föreslås norr om Jägargården samt söder om gamla gymnastikhuset. Öster om gymnastikhuset ligger i souterrängplanet en parkering med 30 p-platser.

En förskola med fyra avdelningar föreslås i planområdets norra del i direkt närhet till den stora parken och den bevarade museigården. Förskolan i två plan har sin angöring på övre planet vid museigården. I direkt anslutning till huvudentrén finns en lägre byggnad med plats för barnvagnar och cyklar. Inlastning och personalentré på gatuplanet mot "Infanterigatan". Byggnaden i liggande träpanel ansluter sig till omgivande träbebyggelse. Från byggnaden kan barnen röra sig ut i den södervända parken, där två mindre byggnader föreslås bevaras som ett komplement till musei- och förskoleverksamheten. Även det befintliga Landstorms-förrådet föreslås bevaras och kan också vara ett komplement till förskoleverksamheten eller inredas till annan verksamhet.

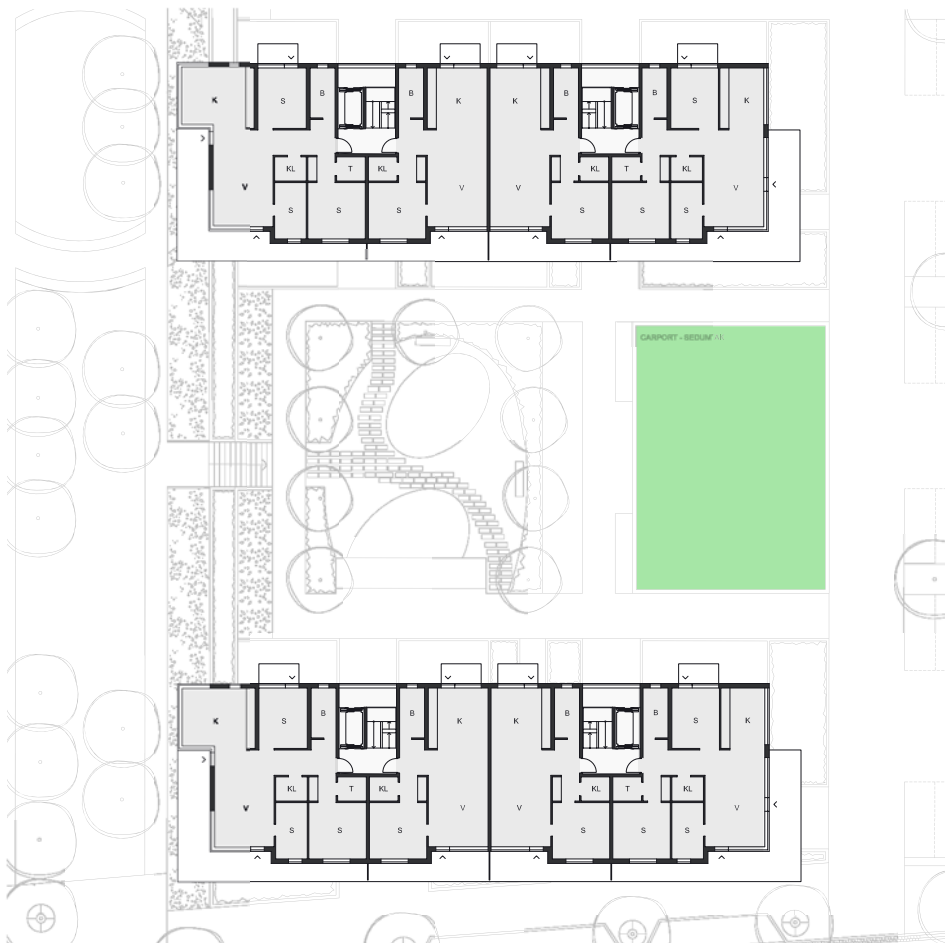


Illustrationskarta 1:2000





Typkvarter, entréplan 1:500



Typkvarter, normalplan 1:500

Bostadskvalitéer / lägenhetsutformning

Riktlinjer för lägenhetsutformning, planlösningar och tekniska egenskapskrav för bostäder ska följa Boverkets Byggregler, BBR 1999, som är den senaste utgåvan från Boverket.

Planlösningar

Lägenheterna bör ha öppna rumssamband och rumsformer samt möjlighet till flexibilitet i användningen och utblickar åt fler vädersträck. Så gott som samtliga lägenheter bör vara genomgående eller ha ljus från minst två håll. Lägenheterna bör innehålla höga arkitektoniska kvaliteter.

Rumshöjder

Detaljplanens bestämmelser om hushöjder och våningsantal medger en inre rumshöjd i lägenheterna på upp till 2,70 m. Bottenvåningarna ska ges en större rumshöjd, upp till 3,20 m. De övre indragna våningarna kan i vissa rum ge högre rumshöjder.



Referens - Balkongräcke



Entré

Balkonger

Alla lägenheter större än 1 rum och kök, d v s för fler än en person ska ha balkong, terrass eller uteplats på minst en sida samt företrädesvis orienteras mot gårdssidan. De bör i möjligaste mån förläggas i soligt vädersträck ibland till hälften indragna för att skapa skyddade platser. Balkongfronter och terrassräcken ska utföras med hög estetisk och materialmässig kvalitet, med helt öppna räcken av ljust målat stål eller med en blandning av öppna och slutna partier. Om balkonger utförs med liggande räcketpartier skall klättersäkerheten beaktas. Terrassfronter kan utföras med helt slutna partier om dessa utgör del av underliggande fasad. Uteplatser och takterrasser ska utföras så att dessa helt eller delvis ligger i plan med anslutande innergolv.

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



Referens - Butiksentré

Entréer

Bostadsentréer, som i huvudsak är genomgående, ska markera sig tydligt i fasad och ges stor omsorg i material och skala. Entrépartierna av trä eller stål bör vara uppglasade. Samtliga entréer ska ansluta sig till trottoar och gårdar utan yttre nivåskillnader i form av trappsteg eller kantsten.

Socklar

Sockelpartier utförs av natursten, stålslipad betong eller annan liknande högklassig utformning. Dessa bör ha en struktur som anpassas till de murar och naturstensbeklädnader som nyttjas i området och i staden anläggningar.



Referens - Fasad



Burspråk



Fönster

Fönster

Bostadsprojektets val av fönsterutformning har en avgörande betydelse för den arkitektoniska karaktären. I äldre lokala byggnadsordningar för svenska städer har denna byggnadsdetalj varit strängt begränsad avseende tillåtna typer och proportioner. Viktigt att kunna skapa ljusa lägenheter med god dagsljusbelysning och att tillvarata intressanta utblicksmöjligheter. Ökade inre rumshöjder (2,6-2,7 m) med ökade fönsterstorlekar bidrar till detta. Bröstningshöjder bör läggas på 0,5-0,7 m och fönsterpartier som når en höjd på 2,4 m.

Fasader har utformas med sammanhållna mur- och fönsterpartier och målas ljusa lika omgivande vägg. Ett mål är att skapa småskalighet och intimitet för att öka attraktiviteten. Fönster bör förläggas nära fasadliv för att få slätare fasader och dels för att få fasta breda fönsterbänkar i rummen.



Referens - Sedumtak



Takfot

Tak och takfot

Byggnaderna bör gestaltas med i huvudsak flacka sadeltak eller pulpettak som en del av det modernistiska anslaget. De flacka taken bidrar till att ge området en speciell karaktär. Några av byggnaderna längs "Infanterigatan" ges en mer markerad utskjutande takfot, för att anpassa till befintliga byggnader och för att öka gatans rumslighet. Byggnaderna förses med tak av falsad gråmålad plåt med utvändigt takavvattning och ska ansluta sig till omgivande tak.

Tak på parkeringshus, förbindelsegång och glashus vid äldreboende förses med sedum. Detaljplanen reglerar tillåtna takvinklar. Nyttjande av takfall och hushöjder medger att erforderliga installationer i allmänhet ryms under tak. Synliga hänggränor och stuprör bör gestaltningsmässigt integreras i byggnadens yttre gestaltning.



Perspektiv mot "Infanterigatan" och kvarterstorget



Perspektiv från kvartersparken



Perspektiv från väster längs Fältjägargränd



Förslag till placering av bostadskomplement

Bostadskomplement

Lägenhetsförråd

Lägenhetsförråd bör kunna nås från den egna lägenhetens trapphus i källarplan/suterrängplan eller i direkt anslutning till lägenheterna.

Tvättstugor

Varje lägenhet för fler än två personer bör förses med plats för tvättmaskin och torktumlare. Varje kvarter ska förses med en gemensam tvättstuga. Alternativt kan varje trapphus förses med egen tvättstuga.

Övriga bostadskomplement

Cykelrum, barnvagns- och rullstolsrum ska planeras i bostadshusen i anslutning till lägenheterna. Alternativt kan cykelrum förläggas som separata byggnader på varje gård. Gemensamhetslokaler föreslås i bostadshusens suterrängvåning i varje kvarter.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska följa Östersunds kommuns föreskrifter. Soprum för olika avfallsfraktioner ska placeras i bostadshusens bottenvåningar eller gårdshus. Tillgängligheten till dessa anläggningar skall uppfylla stadens minimikrav. Grovsoprum ska placeras centralt i området.

Trafikbuller

Beräkning av trafikbuller för planerade bostäder, verksamheter m m inom Stadsdel Norr, Lugnet Jägargården i Östersund.

Bedömningsunderlag:

- Översiktsplan för stadsdel Norr, idéskiss 2006-08-14, enligt Nyréns Arkitektkontor
- Detaljplan för stadsdel Norr, Lugnet Jägargården, 2006-08-30
- Trafikmängder enligt översiktsplan för stadsdel Norr
- Beräkning enligt nordisk beräkningsmodell och programmet Cadna v 3.5

De trafikmängder som använts i beräkningen har hämtats från sidan 42 i översiktsplanen och avser situationen efter full utbyggnad av stadsdel Norr.

Trafikmängder efter utbyggnad

Gata	Trafik (fordon/dygn) (ADT)	Antagen hastighet (km/h)	Antagen andel tunga fordon kl 22-06 (%)
Rådhusgatan / E14	9200-9600	70	8
Litsvägen	2000-4200	50	8
Fältjägargränd	3500	50	8
Infanterigatan	400	30	0
Eriksbergsvägen	400	30	0

Bidraget från spårtrafik bedöms vara försumbart och ingår inte i beräkningen.

Resultat och kommentarer

Beräknad ljudnivå vid fasad. Angivna värden avser frifältsvärden (dvs utan inverkan av reflex i mottagarpunkten). Hänsyn har tagits till skärmning och reflexer i omgivande byggnader. Värdena gäller för mest utsatt del av fasad (dvs högsta värde på någon våning i respektive beräkningspunkt).

Beräkningen visar att flertalet fasader klarar ekvivalent ljudnivå, högst 55 dBA. Husen närmast Fältjägargränd får dock upp till 60-61 dBA vid fasad mot gatan. För dessa hus förutsätts avstegsfall tillämpas (dvs minst hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida). Maximalnivån överstiger 70 dBA vid fasad närmast Fältjägargränd och södra delen av Litsvägen. Övriga fasader klarar 70 dBA utom eventuellt närmast lokalgata, där nivån kan vara något över 70 dBA.

Med glasskärm el dyl på balkong kan lägre ljudnivåer erhållas utanför delar av fasaderna.

Uteplatser / balkonger på husens tysta sida eller gemensamma uteplatser i gårdsmiljön klarar ekvivalent 55 dBA och maximalt 70 dBA.

I de fall där sovrum är placerade direkt mot hiss bör ljudisoleringen i mellanväggen vara bättre än vad normen i BBR föreskriver. Isolering mellan sovrum och trapphus bör beaktas. Även inom lägenhet bör isolering mellan bad och sovrum beaktas.

Tillgänglighet

Tillgängligheten ska tillgodoses inom området. Samtliga balkonger, terrasser och uteplatser skall göras tillgängliga för rörelsehindrade. Även bostadskomplement och garage ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Vid entréer och infarter till angörningsgator måste gångytor planas ut för att eliminera halkrisken. Angörningsgator ska ha en lägsta lutning på 1:12. Parkering för rörelsehindrade anläggs på angörningsgator och övriga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga placeras i garagen under husen.

Bo Tryggt

Angörningsplatser, gångvägar och gemensamma ytor ska vara väl upplysta. Entréer ska vara uppglasade och väl upplysta. Entrédörrar ska vara av god kvalitet för att öka inbrottsäkerheten.

YTOR, ANTAL LÄGENHETER OCH PARKERING PRELIMINÄR ÖVERSIKT

Byggnadsytor BTA

	Bostäder m ²	Övrigt m ²	Summa m ²
Befintliga byggnader		5 100	5 100
Nya byggnader			
Flerbostadshus	18000 - 22000	3500 - 7500	25500
Förskola		900	900
Totalt BTA			31 500

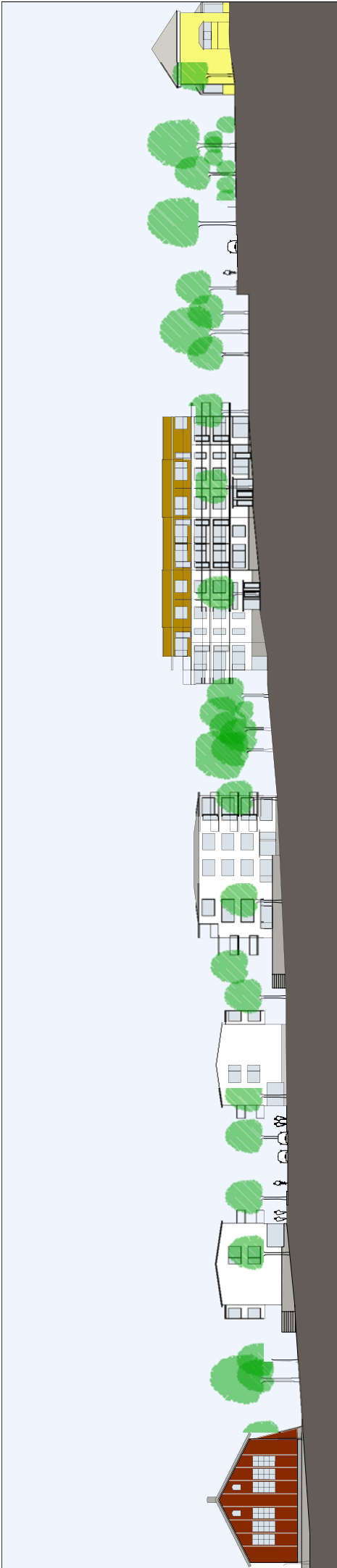
Lägenhetsfördelning

	Antal		Antal
1 rum och kök	14	Flerbostadshus	190
2 rum och kök	102	Seniorboende	22
3 rum och kök	51	Totalt	212
4 rum och kök	41		
Totalt	212		

Parkering

	P-platser
Markparkering inkl. kvartersgator	230
Parkeringshus/Carport	200
Totalt	430

Föreslagen lägenhetsfördelning är preliminär. Antal rum per lägenhet kan omfördelas efter önskemål.



BEFINTLIGT HUS (5)

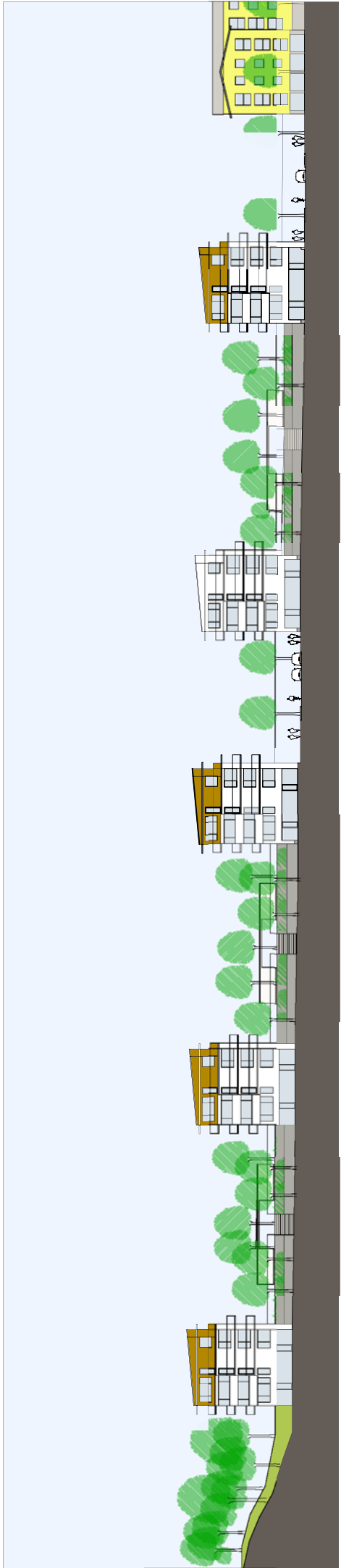
"INFANTERIGATAN"

KVARTERSPARKEN

LITSVÄGEN

BEFINTLIGT HUS
KVARTERET VARGEN 9

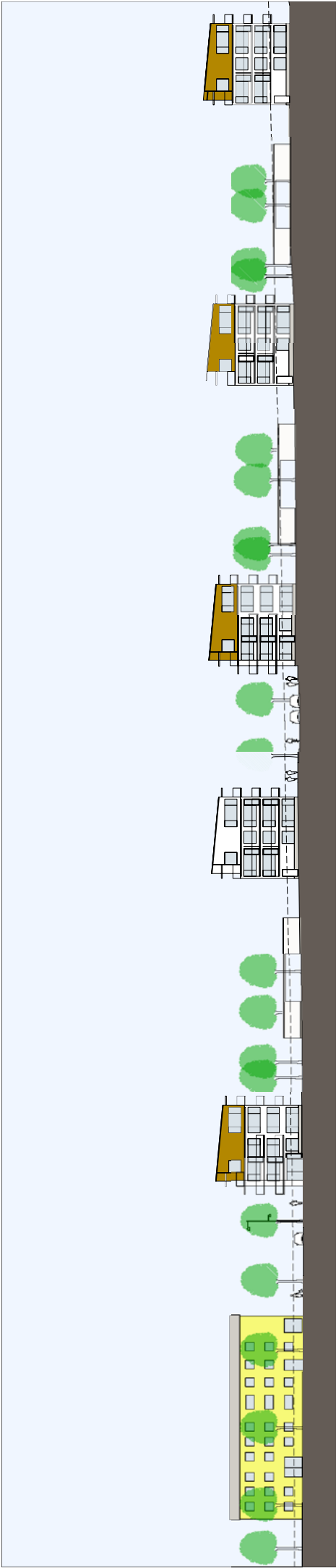
ELEVATION KVARTERSGATAN GENOM KVARTERSPARKEN, FASADER MOT SÖDER



KVARTERSGATA

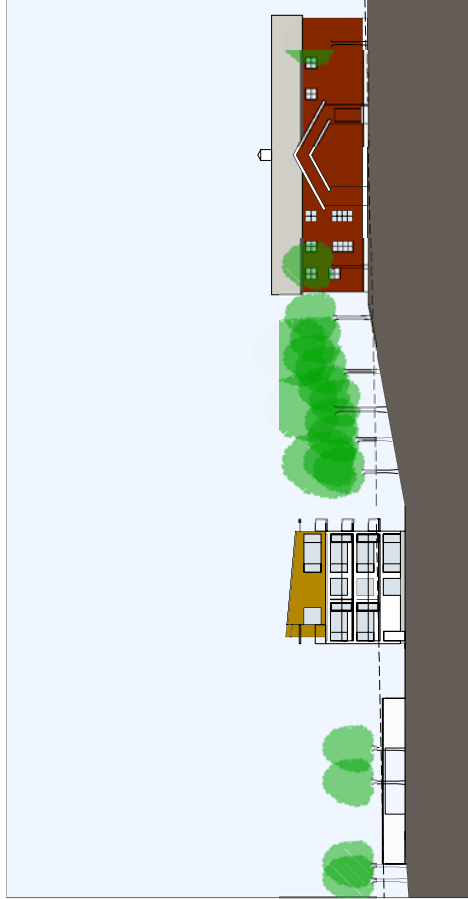
FÄLTJÄGARGRÄND
BEFINTLIGTHUS,
KVARTERET TRÄFFEN 2

ELEVATION KVARTERSPARK, FASADER MOT VÄSTER



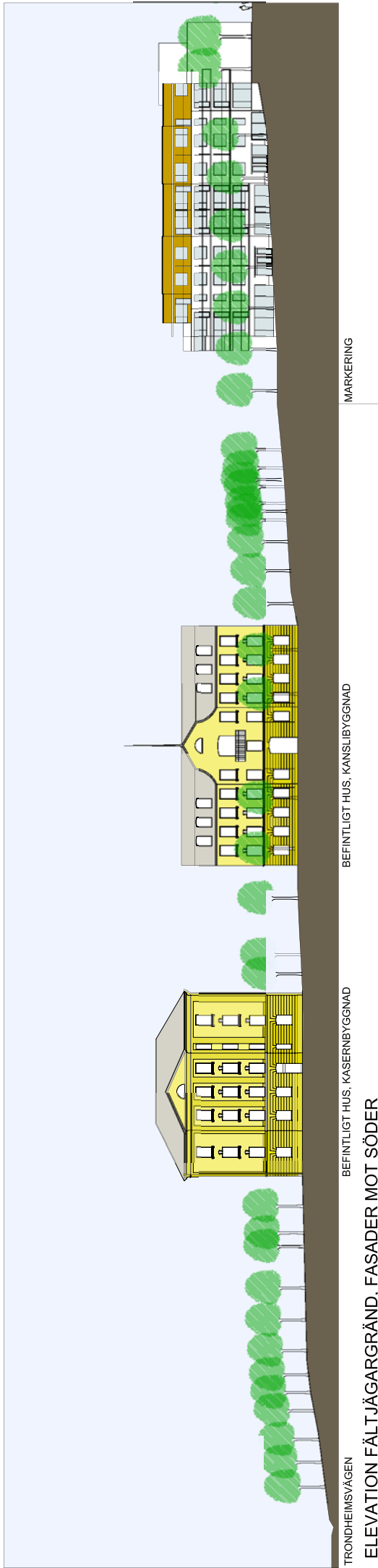
BEFINTLIGT HUS, KVARTERET TRÄFFEN 2 FÄLTJÄGARGRÄND
ELEVATION LITSVÄGEN, FASADER MOT ÖSTER

--- MARKNIVÅ LITSVÄGEN

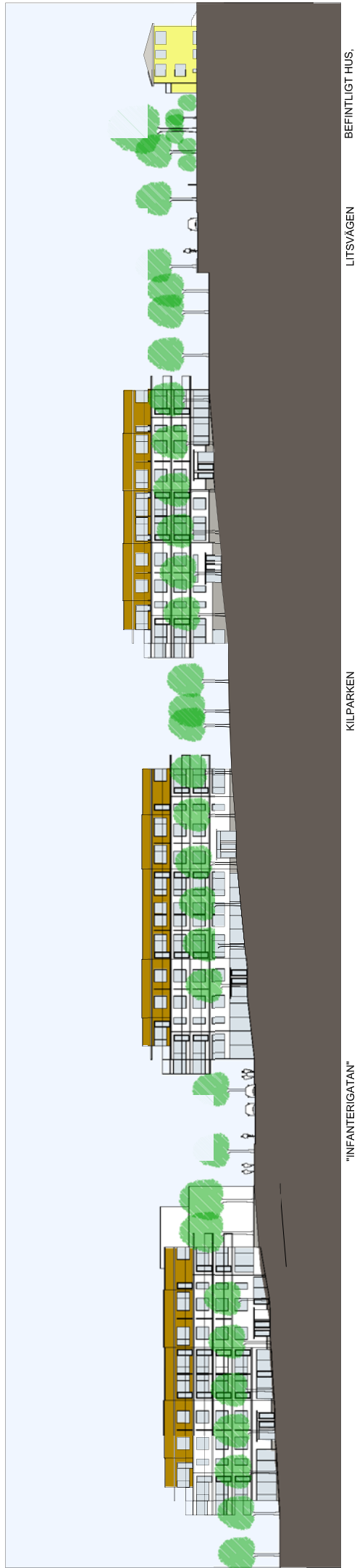


BEFINTLIGT HUS, JÄGARGÅRDEN

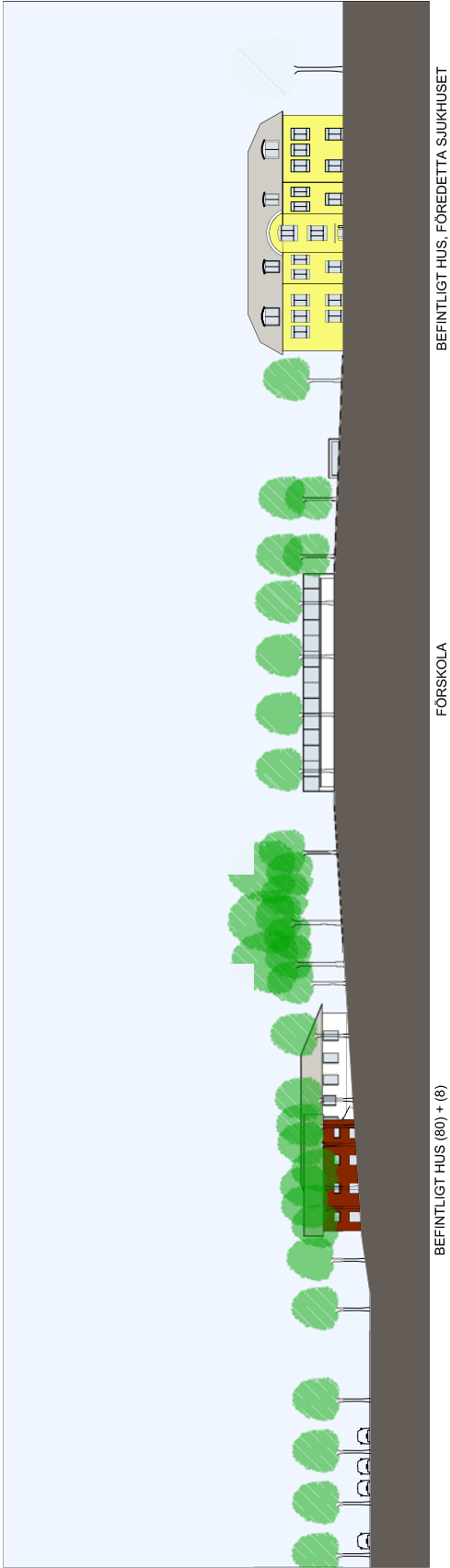
FORTSÄTTNING: ELEVATION LITSVÄGEN, FASADER MOT ÖSTER

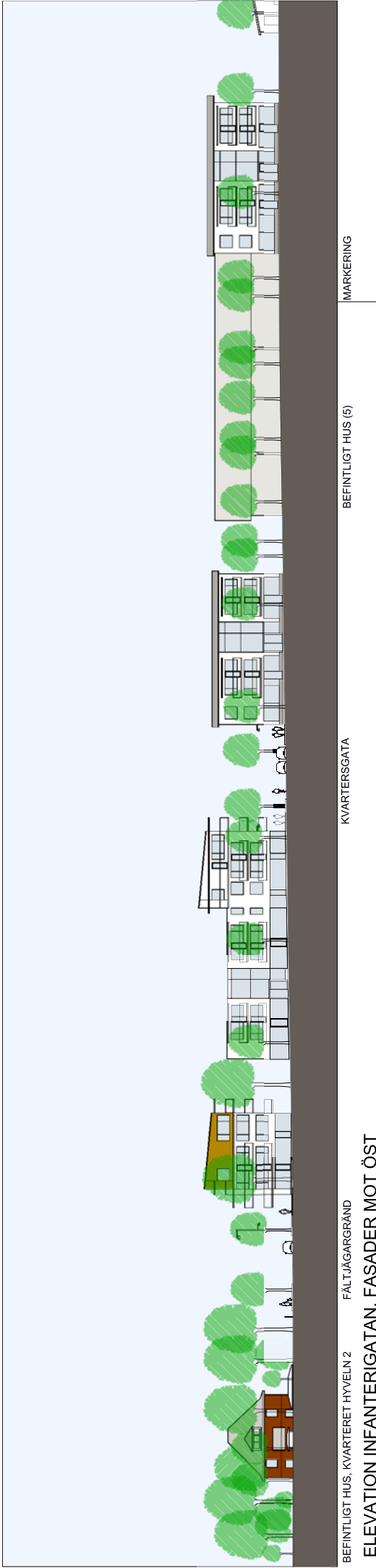


ELEVATION FÄLTJÄGARGRÄND, FASADER MOT SÖDER

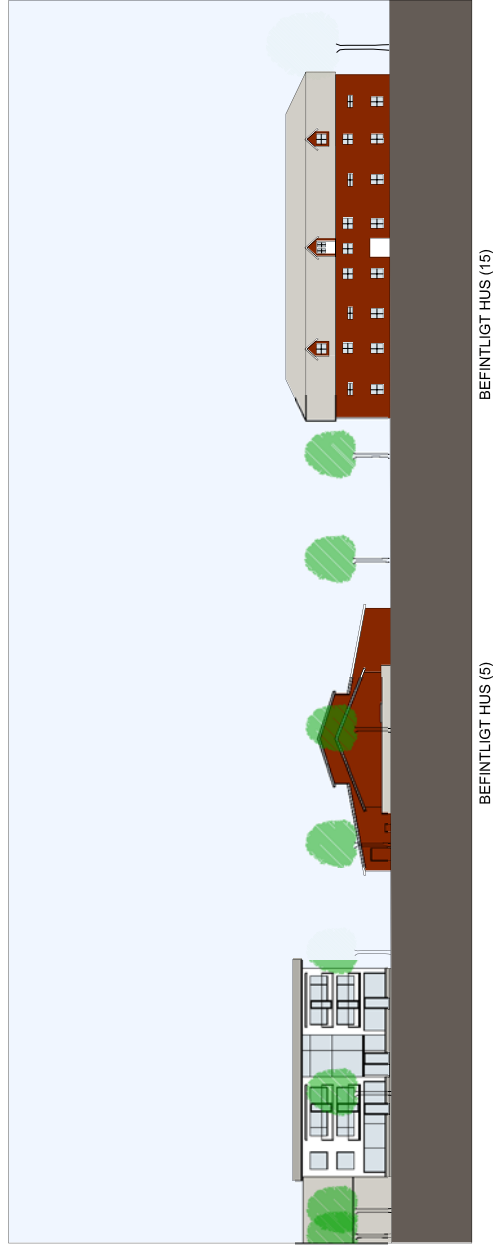


FORTSÄTTNING: ELEVATION FÄLTJÄGARGRÄND, FASADER MOT SÖDER





ELEVATION INFANTERIGATAN, FASADER MOT ÖST



FORTSÄTTNING: ELEVATION INFANTERIGATAN, FASADER MOT ÖST



BEFINTLIGT HUS, KVARTERET LODJURET 9 LITSVÄGEN

ELEVATION KVARTERSGATA GENOM KVARTERSPARK, FASADER MOT NORR

KVARTERSPARKEN

"INFANTERIGATAN"

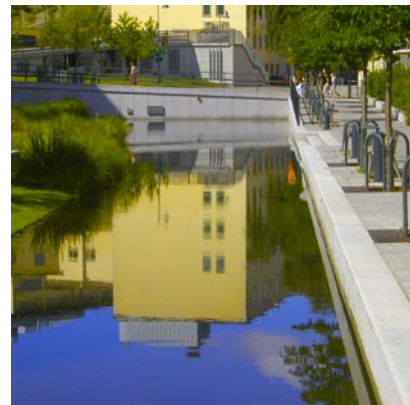
UTFORMNING AV ALLMÄN MARK, PARKER OCH GATOR

Yttre miljön

Avsikten med förslaget till utformning av gatumiljöer, gårdsrum och parkmark är att tydliggöra idéer kring hur dessa miljöer kan se ut i en tänkt framtid. Målsättningen är att på ett enkelt och tydligt sätt förmedla hur olika karaktärer kan gestaltas.

Gatunätet bygger på att integrera delar av stadens befintliga gatusträckningar genom tillfarter från omgivande gator. Regementsgatans fortsättning norrut döps till "Infanterigatan" och blir lokalgata med butiker och lokaler på ömse sidor genom området. Eriksbergsvägen förlängs visuellt in i området ner mot Kanslihuset, men tillåter ingen genomfart från Litsvägen. Parkering finns utmed de trädplanterade gatorna och på parkeringsplatser av olika storlek.

Två torg skapas på strategiska platser. Dessa skall kunna fungera som mötesplatser och samtidigt vara öppna platser som gående kan korsa och röra sig fritt över. Gemensamt för torgen är att de har en beläggning av natursten och tillhörande trappor av granit. Belysning, möblering och eventuella vårdträd ger torgen dess specifika karaktär.



Referens - Grönstruktur

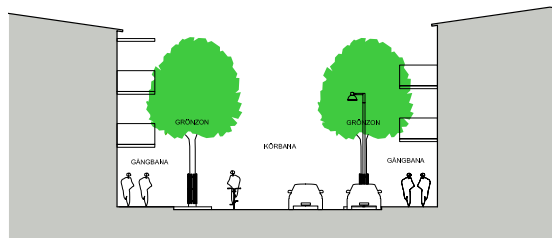
Avseende utrustningen såsom bänkar, avfallskärl, belysning etc, föreslås en palett som knyter an snarare till den nya bebyggelsen än de omgivande kvarterens. Detta baserat på ställningstagandet att Stadsdel Norr:s karaktär har ett nytt uttryck i förhållande till omgivande bebyggelse. Härav krävs nya grepp som ger området sin identitet och särart.

Grönstruktur

Karaktäristiskt för Östersund är trädplanterade gator, kvarter och gröna gårdar. Dessa skapar en tydlig struktur för stadens offentliga rum. Den föreslagna grönstrukturen bygger vidare på befintlig trädstruktur och en idé om en grön kil. Den gröna kilen blir alltmer bearbetad ju närmare stadens centrum man kommer, och mynnar i Kvartersparken som löper genom området i nord/sydlig riktning. Tack vare detta kommer den nya bebyggelsen redan från början att bäddas in i grönska och området knyts ihop med den stadsnära skogen i norr. Parkeringsplatserna är placerade i en struktur av delvis bevarad vegetation, kompletterad med nya träd och används för att förstärka grönstrukturen i området. Växtvalet knyter an till befintliga arter och karaktärer, som trivs och utvecklas väl i det jämtländska klimatet.

Dagvattenhantering

Då det inte ges utrymme för ett öppet system för dagvattenhantering tas takavvattningen omhand lokalt. Dagvatten från gator och parkeringsytor bör, där det är möjligt, ledas till magasin med skelettjord för gatuträden. Vid överbreddning tas vattnet omhand och renas i det kommunala dagvattennätet.



Gaturummet

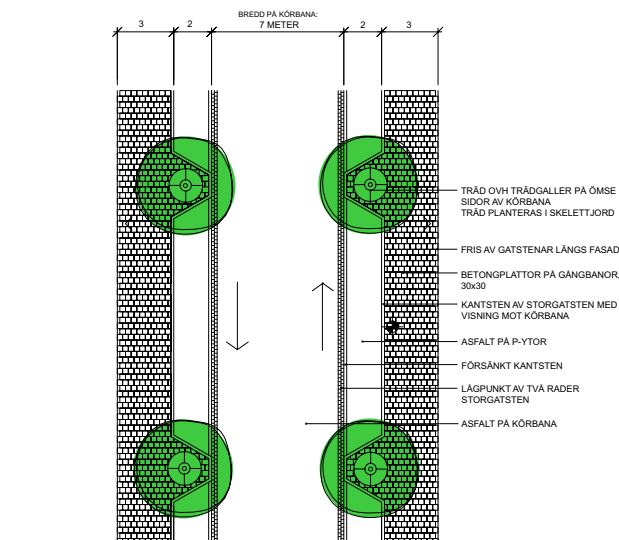
De trädplanterade gatorna med gröna förgårdar håller samman och förstärker gaturummen. De träd som är planterade i alléer, mellan t ex körbanan och gångbanan, bildar vackra och trivsamma skiljelinjer mellan gatans olika funktioner. Det primära valet av träd bör vara björk för att knyta an till de befintliga omgärdande gatorna. Ur allergisympunkt kan trädarten på kvartersgatorna utgöras av en mindre pollenbemängd art, exempelvis näverhägg, *Prunus maackii*. En strävan bör dock vara att använda ett så litet sortval som möjligt. Detta för att hålla ihop gestaltningen. Avsikten med utformningen av gaturummet är att fortsätta på denna principiella struktur som kan ge en både tät och grön stad.

Generellt beläggs körytor med asfalt och gångbanor med betongplattor (30x30 cm). Gränsen däremellan utformas med kantsten av hög storgatsten med visning mot körbanan, och en rännal bestående av två rader storgatsten i gatunivå.

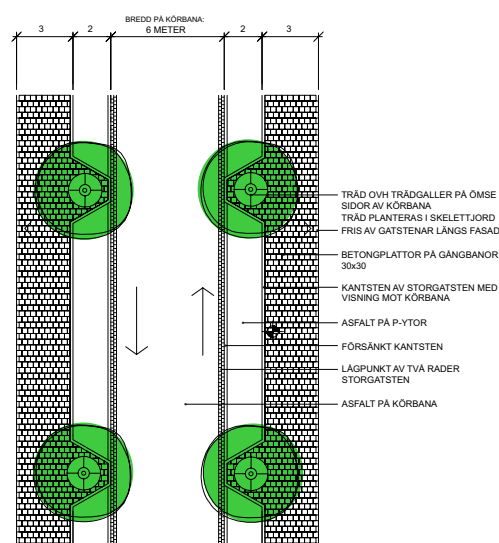
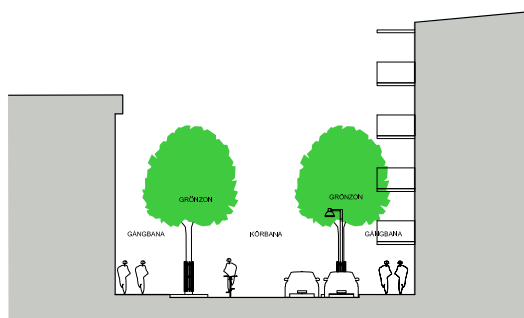
"Infanterigatan"

"Infanterigatan" (fortsättningen på Regementsgatan), blir en huvdgata med busstrafik och områdets centrala angöringsgata. På ömse sidor kommer butiker och lokaler att placeras i bottenvåningarna, vilket innebär att det finns bostadsentréer och entréer till lokaler förlagda mot gatan. All angöring till parkeringshus förläggs till de mindre gatorna och gränderna, för att slippa stora garageportar mot huvdgatan. Vid val av trädart bör björk användas för att följa kontinuiteten från Regementsgatan.

Två torg skapas i anslutning till Infanterigatan. Ett närmast Fältjägargränd och ett längre norrut, där den nya kvartersbebyggelsen möter befintlig bebyggelse.



"Infanterigatan" 1:400



Kvartersgata 1:400

Kvartersgator

Eriksbergsvägen förlängs visuellt in i området men tillåter ingen genomfart från Litsvägen. Kvartersgator utformas för lägre hastigheter än omgivande kommunala gator med trädplantering på gångbanan och gröna förgårdar. Längs gatans båda sidor finns ett stråk med parkeringsfickor mellan mindre gatuträd. Körytan beläggs med asfalt. Trottoarer och övriga gångytor utgörs av grå betongplattor i formatet 30x30 cm. Samma platta används i hela kvarterets gångytor på gårdar och i gränder. Närmast fasaderna beläggs gångytorna med en bred fris av smågatsten som skapar en distans mot fasaderna och även tar upp ojämnheter i mått. Den lilla kvartersgatan norr om seniorbostäderna utformas som en säckgata med möjlighet för vändning av sopbil.

Fältjägargränd

Fältjägargränd förstärks i sin karaktär med en björkallé i gräs även på norra sidan. Beläggningen på den nya gångbanan utgörs av betongplattor.

Litsvägen

Litsvägen behåller sin karaktär och befintlig trädplantering mot väster. En delvis ny dragning och ett nytt möte mot Fältjägargränd skapas i sydost, där trädraden tillåts fortsätta så långt fram mot korsningen som möjligt.

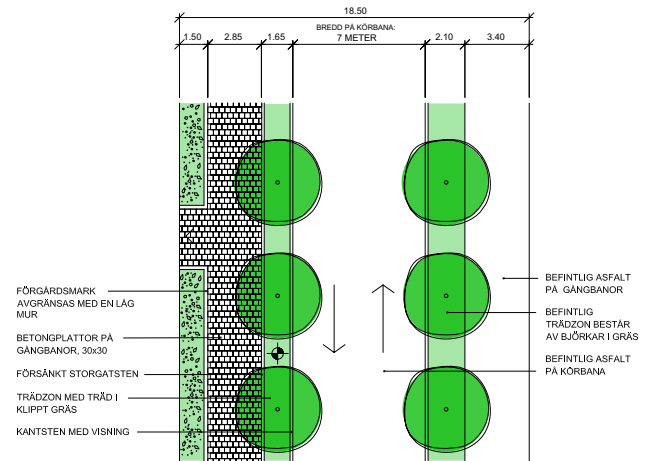
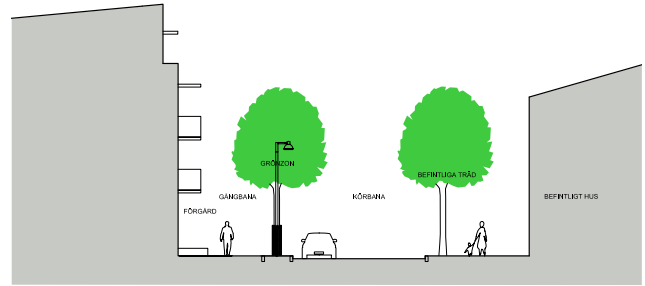
Kvartersgatans möte Kvartersparken

Ett parkstråk bildar en mittaxel i nord sydlig riktning. Stråket leder upp till parken kring Jägargården, där en lekplats till förskolan är placerad. I parkens möte med kvartersgatan är tanken att parkstråket ska vara överordnat gatan, varvid gatan höjs upp till gångbananivån. Utformningen med små ramper av storgatsten och en smågatstensbeläggning på körbanan bidrar till att sänka hastigheten.

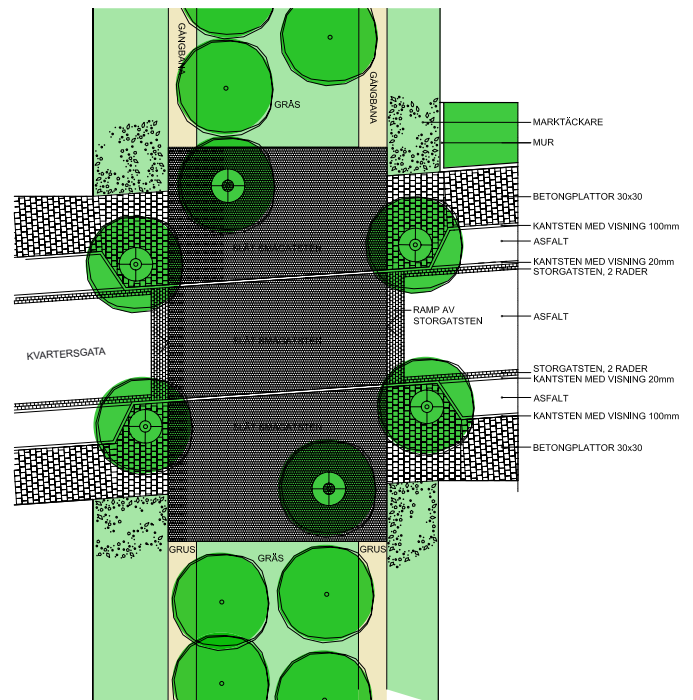
Gårdar och torg

Bostadsgårdar

De kringbyggda kvarteren formar gårdar, som i huvudsak ska upplevas som gröna miljöer, med gräsytor, träd och rumsbildande planteringar. Gården ska tåla en intensiv användning som ger möjlighet till vistelse och småbarnslek. Cykelparkering kan med fördel placeras på gårdarna under lätta takkonstruktioner eller i mindre förråd.



Fältjägargränd 1:400



Kvartersgatans möte Kvartersparken 1:400

Lägenheterna på bottenvåningarna har tillgång till uteplatser som bidrar till att förstärka trädgårdscharakteren. Bostadsgårdarna nås från samtliga trapphus, då dessa har genomgående entréer.

Gårdar vid seniorboende

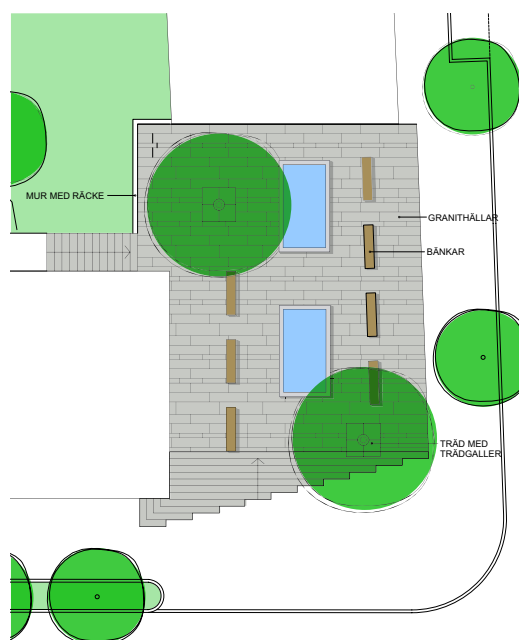
Norr om kvartersgatan, utmed Kvartersparken ligger ett seniorboende. I anslutning till parken finns små förgårdar där de boende kan sitta och ta del av parklivet i lugn och ro. På gården bildas små intima gårdar mellan husen. Flera av marklägenheterna får uteplatser mot gården, som ramas in av buskplanteringar.

Förskolegård

I anslutning till förskolan kommer en lekmiljö att utformas, som tillgodoser barnens behov av lek och grönska.

Kvarterstorg

Avsikten med de två torgen som finns inom Stadsdel Norr är att ge en öppenhet i kvartersstrukturen, samtidigt som man skapar naturliga mötesplatser. Gestaltningen och möbleringen av torgen möjliggör att man kan röra sig fritt över en öppen yta, där det också finns platser att stanna upp och mötas.



Kvarterstorg vid Fäljägargränd 1:400



Referens - Mur



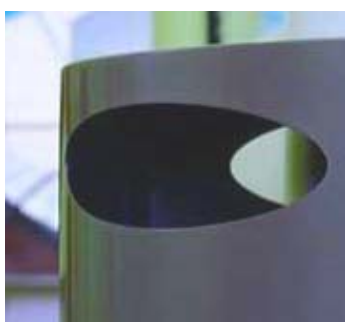
Trappa

Murar och trappor

Murar förekommer både i form av låga barriärmurar som omger förgårdsmark och i form av stödmurar exempelvis mot Kvartersparken.

Trappor finns dels som större 'arrangemang' i anslutning till kvarterstorgen, för att omhänderta nivåskillnaderna så att torgytorna kan hållas relativt plana. Dels som raka, enkla trappor som underlättar för gångtrafikanter att röra sig genom området.

Alla murar och trappor utförs av natursten; granit eller skiffer, alternativt högklassig betong. Strävan bör dock vara att förgårdsmurar och hussocklar utförs i ett enhetligt material. Bearbetningsnivån kan variera från en finare yta på murar runt förgårdsmark till grövre huggna trappsteg.



Vestre, avfallsbehållare
"Urban"



Nola, bänken "Luma"



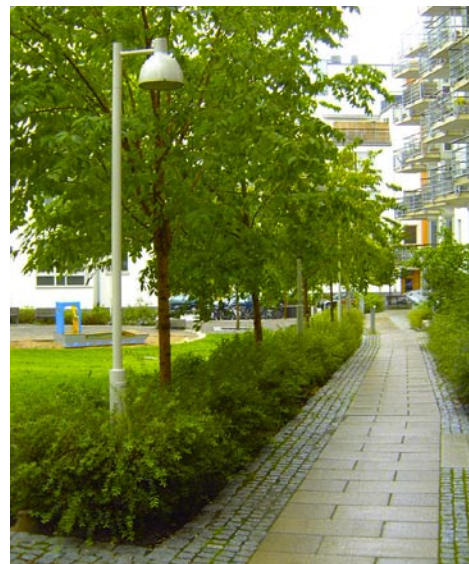
Escofet, bänk

Möbler och utrustning

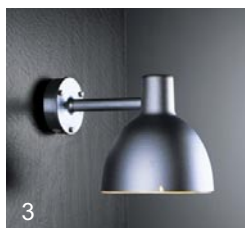
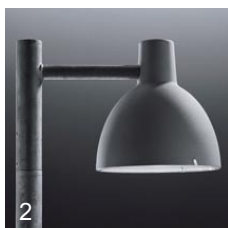
Genomgående för gator och torg föreslås en enhetlig stil på sittmöbler och papperskorgar. En sittmöbel föreslås som bredare alt smalare bänk och som soffa, 'Luma' av Nola industrier ab. Vad gäller avfallsbehållare föreslås en serie från Vestre, 'Urban', som innehåller flertalet olikstora kärl. Allt stål lackas i kulör NCS S8000N (grafitgrå). 'Luma' föreslås placeras i parkmiljöer medan bostadsgårdarnas möblering kan vara av typen Nolas 'Hjorthagen', som har såväl bord, soffa, bänk och fåtölj i samma stil. För kvarterstorgen, med sina förutsättningar som samlingsplatser alternativt tillfälliga uppehållsytor passar en tyngre möbel men med släktdrag från 'Luma'.



Louis Poulsens "Icon Mini Opal"



Louis Poulsens "Toldbod"



Belysning

Ett helhetsgrepp gällande belysning krävs för att ge området en identitet och särart. Belysningsprincip för alla kommunikationsleder; vägar, gator, gång, cykelbanor, parkering etc. Ljusberäkningar görs i projekteringskedet.

- Lokalgator - *Louis Poulsens "Icon Mini Opal" (1), stolphöjd 6m*
- Kvartersgator - *Louis Poulsens "Icon Mini Opal" (1), stolphöjd min 4,7m*
- Gång och cykelbanor - *Bega no:8080 (5), för metallhalogen, med stolphöjd 4m*
- Parkering - *Louis Poulsens "Icon Mini Opal" (1)*
- Ny och befintlig bebyggelse - *Louis Poulsens "Toldbod" stolpe (2), väggmonterad (3)*
- Större platser - *Philips armatur "Helios" (4)*

Alla stolpar och armaturhus lackas i enlighet med Östersunds Stadsmiljöprogram i kulör NCS S 8000N (grafitgrå).

Valda armaturer går att få med olika ljuskällor men strävan bör vara att använda samma eller liknande ljuskälla avseende ljusfärg över hela området. Önskvärt är att arbeta med en ljuskälla med minst 60 RA-index 60 som återger färger på ett bra sätt, förslagsvis metallhalogen. För att spara energi föreslås nattsänkning av föreslagna armaturer.

Som alternativ kan belysning på körbanor uteslutas och endast trottoarer, gång och cykelvägar belysas. Beslut om detta kan göras när erfarenhet från Pampasvägen har utvärderas.

För parker och gårdar föreslås en belysning med lägre ljuspunktshöjder och armaturer med en mer småskalig karaktär än för gatorna. För detta ändamål föreslås Bega no:8080 i parkerna samt Louis Poulsens "Toldbod" på gårdarna.

Gällande de offentliga ytorna, såsom de två kvarterstorgen, ges en större frihet att använda olika typer av belysningar för att lyfta fram och tydliggöra varje plats särart. Exempelvis kan man arbeta med effektbelysning i olika former.

SOLSTUDIE - MARS



09.00



12.00



15.00



18.00

SOLSTUDIE - JUNI



09.00



12.00



15.00



18.00

