

Detaljplan för Bostäder vid Guldmyntsgatan inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Samrådshandling

2013-05-28

KVALITETSPROGRAM

Arbetsgrupp

Kvalitetsprogram för detaljplan för bostäder vid Guldmyntsgatan har tagits fram parallellt med detaljplanearbetet. Bilder tagna av Kerstin Säfblad där inget annat anges. Följande personer har medverkat:

Hanna C Kaplan	Stadsbyggnadskontoret
Ida Brogren	Stadsbyggnadskontoret
Ann-Sofie Jeppson	Fastighetskontoret
Stefan Unger	Fastighetskontoret
Anette Rehnqvist-Hermansson	SDF Askim-Frölunda-Högsbo
Kerstin Säfblad	Kvarnström Arkitektkontor AB

Syfte

Kvalitetsprogrammet tillhör planbeskrivningen och syftar till att fördjupa och förtydliga detaljplanens intentioner genom att beskriva viktiga utgångspunkter och detaljplanens utformning av vägar, natur och parkområden och den nya bebyggelsen.

Programmet anger utgångspunkter för:

- Utformningen av gemensamma vägar, park och naturmark.
- Gestaltningen av den nya bebyggelsen.

Kvalitetsprogrammet ska användas som vägledning vid bygglov och riktar sig till exploatörer, projektörer, bygglovgranskare och förvaltare. Eftersom planbeskrivningen tillåter att flera olika byggherrar kan stå för byggnader som ingår i större sammanhang är ett viktigt syfte med kvalitetsprogrammet att säkerställa att området utförs konsekvent och med hög kvalitet.

Utgångspunkter och identitet

Stadsdelen Högsbotorp är planerad som en grannskapsenhet, vilket innebär att området planerades med bostäder och den service som de boende behövde i vardagen. I området finns ett torg, Axel Dahlströms Torg, som har både kommersiell och offentlig service. Där finns även skolor i närområdet, men Högsboskolan, som legat inom planområdet, är rivna. Spårvagnshållplats finns intill torget och nära planområdet.

Skolan skall enligt beslut i fastighetsnämnden rivas för att göra plats åt nya bostäder, vilket är själva anledningen till planarbetet. När skolan rivits har också en tidstypisk byggnad försvunnit, som ingick i den ursprungliga grannskapsenheten.



*Högsboskolan från spårvagnshållplatsen:
Skolan bestod av flera byggnader i rött tegel, från en våning upp till 2,5 våningar.*

Bebyggelsen i stadsdelen är varierad med offentliga byggnader i 1-2 plan och bostäder i lamellhus i tre till fyra plan samt punkthus som är 7-15 våningar. Radhus och villor saknas helt inom denna del av Högsbo.

Kring Axel Dahlströms Torg samlas servicen i Högsbotorp. De offentliga byggnaderna där är lägre än övriga bebyggelsen i området, vilket ger en speciell karaktär.

Med naturen inpå knuten

Utmärkande för Högsbotorp är också förhållandet mellan det byggda och naturen; bebyggelsen är löst grupperad med träd och naturmark insprängt mellan husen. Högsboskolan har legat inom ett kvarter där det både finns naturmark, park och en liten fotbollsplan.

Högsbotorp har en naturanpassad plan med kvarter, gator och hus som har anpassats till terrängen. Park- och naturmark med berg i dagen, hällar och träd är viktiga inslag i området. Det finns skogspartier och öppnare områden med stora träd, gräsmattor och lekplatser. Naturmarken finns nära husen.



Parkstråk och byggnadernas närhet till naturmarken

Både söder och norr om Högsboskolans kvarter finns parkmark som tillsammans med skolans parkliknande gård bildar ett sammanhängande grönt stråk. Gångvägar korsar området och knyter samman stråk och målpunkter. Detaljplanen säkrar möjligheten att röra sig genom området även i framtiden.

Sammanfattande om Högsbotorps karaktär

Ny bebyggelse i Högsbotorp ska medvetet förhålla sig till dessa karaktäristika:

- Högsbotorp har en naturanpassad plan som följer terrängen.
- Naturmark med hällar och träd är viktiga inslag i området.
- Bebyggelsen relaterar till gatan med husets långsida eller gavel.
- Entréerna är mot gatan.

- Fondmotiv, förskjutningar av husvolymer skapar variation och småskalighet.
- Bilarna och parkeringsplatserna är inget tydligt inslag i stadsbilden. Högsbotorp byggdes ut innan bilismens tillväxt.
- Bebyggelsen är varierad med bostadshus från tre våningar och vanligt förekommande är fyra vånings lamellhus och punkthus som delats upp i olika volymer.
- Fasadmaterialen är tegel eller puts, både rött och gult tegel finns inom området.
- Putsen är ofta i ljusa jordfärger, beige, mild terrakotta.
- Husens är omsorgsfullt gestaltade i detaljerna.
- Punkthusen har balkongpartier som betonar husens vertikalitet.
- Husen har sadeltak.

ALTERNATIV PUNKTHUS



ALTERNATIV LAMELLHUS

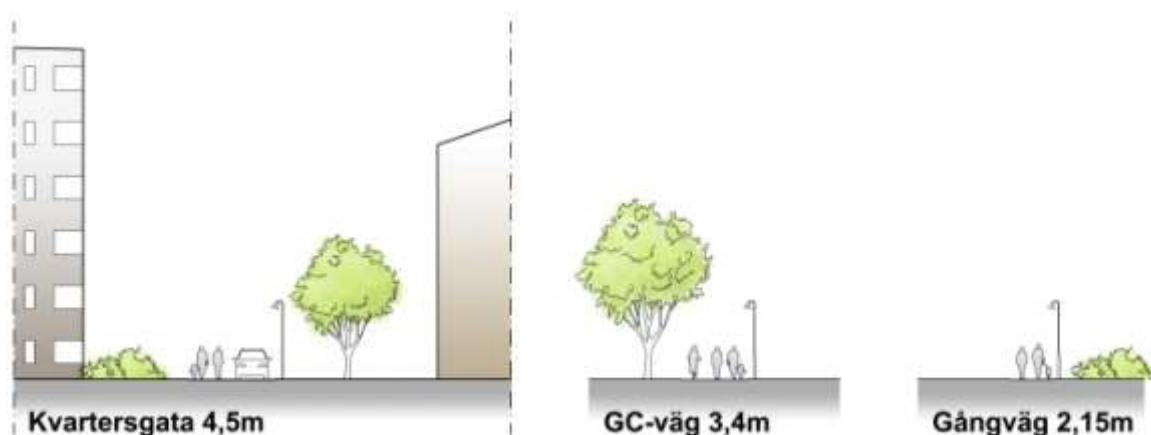


Illustrationsplaner med två möjliga alternativa utformningar.

Planens syfte och stadsbild

Syftet med detaljplanen är att ersätta Högsboskolan som inte behövs och komplettera Högsbo med tillgängliga bostäder, möjlighet till handel och en ny förskola/skola. Planen ska ge möjlighet till utvecklade gångvägar genom området och mer livfulla gaturum för omgivande gator. Ett syfte är också att planen ska vara flexibel för att kunna passa både små och stora byggherrar och ge möjlighet till nya boendeformer. Integration i den mindre skalan är fullt möjlig eftersom det totalt är ca 300 lägenheter fördelat på flera olika huskroppar vilket möjliggör olika upplåtelseformer. Avsikten är att skapa bostäder nära service, arbetsplatser och kollektivtrafiken. Fler boende innebär även ett ökat underlag för handel, service och verksamheter i stadsdelen.

Naturen med berghällar och stora träd nära inpå bebyggelsen utmärker denna del av Högsbo och det är angeläget att även den nya bebyggelsen tar fasta på denna karaktär.



Principsektioner för gatorna i kvarteret

Gator och trafik

Guldmyntsgatan ska få en karaktär av stadsgata snarare än huvudgata. Det sker genom att minska körbanans bredd och istället anlägga cykelbana, samt genom att tillåta bebyggelse närmare gatan än skolans tidigare läge. Möjlighet till butiker och verksamheter i bottenvåningen bidrar också till ett mer levande gaturum. Entréer anordnas mot gata där husen ligger i gatuliv.

Förskolan/skolan angörs från Örtugsgatan och förutsättningar för korttidsparkering har skapats utanför förskolan.

Planen anger att en kvartersgata ska anordnas på kvartersmark. Beroende på bebyggelsens utformning kan fler kvartersgator tillkomma. Trafikmängden blir liten eftersom det inte finns möjlighet till genomfart med bil i området. Kvartersgatan/-gatorna är främst avsedda för framkörning av taxi, återvinningsfordon och liknande. Handikapparkering ska finnas högst 25 från entré till bostadshus vilket medför att handikappplatser ska anordnas i kvarteret. I Högsbotorp är gårdarna i huvudsak bilfria. I det nya området ska gårdarna och bostadskvarteret upplevas som bilfria även om utryckningsfordon ska ha framkomlighet. Gator inom planområdet kan gärna ha en nedbruten skala med olika material.

Parkering

Området Högsbotorp planerades innan bilismens genombrott och parkering och bilar är inget tydligt inslag i stadsbilden. Det nya området ska ansluta till det, samtidigt som man hanterar



Kvartersgata med en utformning som ger en fin skala. Betongsten i ett par olika format och färger används.

den parkering som behövs. Parkering kan anordnas i garage under gården vid förskolan/skolan och under mark på respektive fastighet. En infart till parkeringsgarage ligger på Örtugsgatan nära korsningen Guldmyntsgatan/Örtugsgatan, ytterligare en infart är möjlig att ordna där gångvägen genom området möter Guldmyntsgatan. Det är viktigt att infarten får en omsorgsfull utformning, gärna inordnad i en byggnad. Ramper och schakt bör undvikas i gatu- och gårdsmiljön.

Park och naturmark

Den nya bebyggelsen kan utformas på olika sätt, men ger utrymme för gröna gårdar som i övriga stadsdelen där det finns gröna ytor i kvarterens inre. Gångvägar genom planområdet knyter an till befintliga grönområden norr och söder om planområdet. I planens nordvästra del finns parkmark som ska innehålla en bollbinge för lek och idrott. Parken och bollbingen kan också nyttjas av skolan/förskolan intill. Kvällar och helger kan förskolans/skolans gård användas av de boende.

Den hällmark som finns inom planområdet ska i så hög utsträckning som möjligt behållas genom att anpassa vägdragning och gårdarnas utformning, m.m.

När nya hus byggs kommer den befintliga vegetationen på många håll försvinna. Gårdarna kommer att återplanteras. Avsikten är att skapa en mer lättillgänglig natur där det förutom tallar och hällar också kan finnas enklare lekplats för mindre barn, sittplatser för unga och gamla. Upplevelsen av förädlad naturmark finns ofta på gårdarna i Högsbotorp och ska vara en inspiration även i det nya området.

Bebyggelse

Husen i Högsbotorp är anpassade till terrängen. Det innebär bland annat att hus som ligger mot gatan är uppbrutna i flera nivåer, med entréer som följer trappningen. Taken på husen följer också med i trappningen. Sammantaget innebär det att skalan bryts ner och att miljön kan upplevas som småskalig även intill längre huskroppar. Lamellhusen är relativt smala och balkongerna är nätta.

Förutsättningarna för bebyggelsen ser delvis annorlunda ut idag än då stadsdelen Högsbotorp byggdes. Idag har vi andra krav på tillgänglighet inne i och utanför bostäderna och en önskan om rymliga balkonger att vistas på. För att ta vara på områdets kvaliteter är det viktigt att

eftersträva terränganpassning även i den nya bebyggelsen. Att bryta upp längre byggnadskroppar i flera och att utforma byggnaderna med nätta proportioner är en målsättning. Balkonger och entréer ska utformas omsorgsfullt och med vackra detaljer. Under femtiotalet användes ofta naturmaterial som tegel, puts, dörrar i ek och målade fönster. Den nya bebyggelsen kan med fördel använda sådana element för att ge en samhörighet mellan den nya och den befintliga bebyggelsen.

Förskola/skola

I planens norra del, utmed Örtugsgatan, planeras en förskola med gård. Förskolan kan antingen uppföras som en fristående byggnad i 2-3 våningar, eller inrymmas i en större byggnad i 4-5 våningar. Variationen finns för att göra det möjligt att anpassa efter dagens och framtidens behov, där förskola kan omvandlas till skola eller bostäder. Då byggnaden uppförs med ett offentligt innehåll är det särskilt viktigt att byggnaden har hög arkitektonisk kvalitet och ger ett gediget intryck.



Nybyggd förskola på Södra Victoriagatan.

Bebyggelse utmed gatorna

Husen i Högsbotorp förhåller sig till gatorna, med långsida eller gavel som möter gatan. Den nya bebyggelsen har möjlighet att förhålla sig på samma sätt med entréer mot gatan. Det är också vanligt med inslag av handel och verksamheter i bottenvåningarna i välbesökta stråk. I det nya området har all bebyggelse som vetter mot gatan möjlighet att också inrymma butiker, verksamheter och service i bottenplan. Bottenvåningar med verksamheter ger en mer levande och varierad gatumiljö för boende och förbipasserande.

Bebyggelse utmed Riksdalersgatan

Bebyggelse utmed Riksdalersgatan angörs från gatan och ska relatera till den med sina entréer. På grund av terrängförhållandena finns möjlighet för bebyggelsen att trappa ner mot gångvägen med en suterrängvåning. Husen kan placera utmed gatan eller tvärställda mot gatan. Båda varianterna finns representerade i närområdet.

Bebyggelse utmed Guldmyntsgatan

Längs Guldmyntsgatan varierar markhöjderna från den plana marken i norr till en höjdskillnad på 4-5 m mellan Guldmyntsgatan och den planerade kvartersgatan inne i området. Bebyggelsen kommer att placeras utmed Guldmyntsgatan. Det är troligt att husen i den södra delen kommer att klättra uppe på höjden, som skolan tidigare gjorde, men det finns möjlighet för bebyggelsen att även sträcka sig ner mot Guldmyntsgatan. Där husen möter Guldmyntsgatan bör de också ha entréer mot gatan, för att göra gatan mer livfull och för att ansluta till bebyggelsemönstret i närområdet. Uteplatser och gårdar får fint läge mot gårdarna i väster. Det är positivt om bebyggelsen bryts upp i flera byggnadskroppar, gärna med passager ner till Guldmyntsgatan. I den södra delen anger planen att bebyggelsen ska delas upp i minst två byggnadskroppar.

I planens nordöstra del, där det är särskilt troligt och lämpligt att lokalisera butiker och verksamheter i bottenplanet, finns en planbestämmelse som garanterar tillräckliga rumshöjder för verksamheter. Där finns också utrymme för korttidsparkering för besökare utmed Guldmyntsgatan.

Bebyggelse inne i området

Inne i området kan bebyggelsen komma att utformas på olika sätt. Planen ger utrymme för lameller, kringbyggda gårdar och punkthus, alla former som i någon form finns i närområdet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden innebär att husen kan få lika många våningar som punkthusen vid Bankogatan, men här ligger de på en högre nivå. Höjden är dock anpassad så att även högre hus här underordnar sig punkthuset på Axel Dahlströms Torg.

Inne i området finns goda möjligheter att ta vara på kvaliteterna i Högsbotorp och anordna gröna gårdsmiljöer med inslag av natur och hällar.

Bebyggelsens karaktär

Bebyggelsens karaktär är avsedd att i färg och skala anpassas till befintlig bebyggelse i Högsbo. Det innebär tydliga och enkla volymer i mättade färger och väl genomarbetade och omsorgsfullt utförda detaljer. Nya inslag i dagens bebyggelse är bland annat rymliga balkonger och uteplatser, större fönsterpartier och liknande. Eftersom byggnadernas uttryck kommer att variera mot den befintliga bebyggelsen, är det värdefullt om nya och befintliga byggnader kan få en samhörighet genom skala, form och kulörer.

Markmaterial och belysning

Markmaterial, utrustning och belysning är viktiga för att området ska uppfattas som sammanhängande. Främst gäller det de gemensamma ytorna inom kvarteren. Belysningen inom kvarteren ska vara enhetlig och utöver det kompletteras med effektbelysning på träd, entréer och eventuella skulpturer. Utrustning i kvarteret ska vara enhetlig, till exempel val av papperskorgar, bänkar och cykelställ.