





6. Kvarteretsmark bebyggelse

OM BOSTADSBEBYGGELSEN

Inom stadsdelen föreslås fyra bebyggelse typer. Strukturen är generellt stadsmässig med väl definierade gaturum. Bebyggelsen består i uppbrutna kvarter. Kvarterens bebyggelse är halvsluten och följer terrängen, vilket dramatiserar den dal som stadsdelen ligger i. Entréerna till huvudgatan accentueras med entrébyggnader som är högre än övrig bebyggelse. Mot befintliga natur- och rekreationsområden bryts bebyggelsen upp med i öster radhusbebyggelse och i sydväst kedjehus nedanför Lulsundsberget.

VARIATION

Genom mindre kvartersmått om 55x55 meter, vindlande gator och byggnader som följer terrängen syftar stadsbyggnadsidén till att skapa en stor variation i bebyggelsen som inbjuder till upplevelserika rörelser till fots genom stadsdelen. Byggnader bör också variera i material, kulör och fönstersättningar för att ytterligare bidra till ett rikt uttryck. Varje trapphusenhet bör kunna urskiljas i de enkilda kvarteren. Utformningen av kvarterens bebyggelse vad gäller material, kulör och volym samordnas mellan de olika byggherrarna inom varje kvartersenkav så att en

BEBYGGELSE TYPER PLANERAD BEBYGGELSE:

TYP 1: HALVSLUTNA KVARTER
4 VÅN + INREDNINGSBAR VIND.
MÖRKARE NYANS MÖJLIG PLACERING 5 VÅN + INREDNINGSSBAR VIND

TYP 2: STADSRADHUS OCH KEDJEHUS
STADSRADHUS I ÖSTER 2-3 VÅN,
KEDJEHUS I SYDVÄST 2 VÅN

TYP 3: ACCENTBYGGNADER VID ENTRÉER
6-9 VÅNINGAR

TYP 4: PARKERINGSHUS
4 VÅNINGAR

BEFINTLIG ELLER BEBYGGELSE UNDER UPPFÖRANDE



variation samspelar harmoniskt och bildar en estetisk helhet åstadkoms.

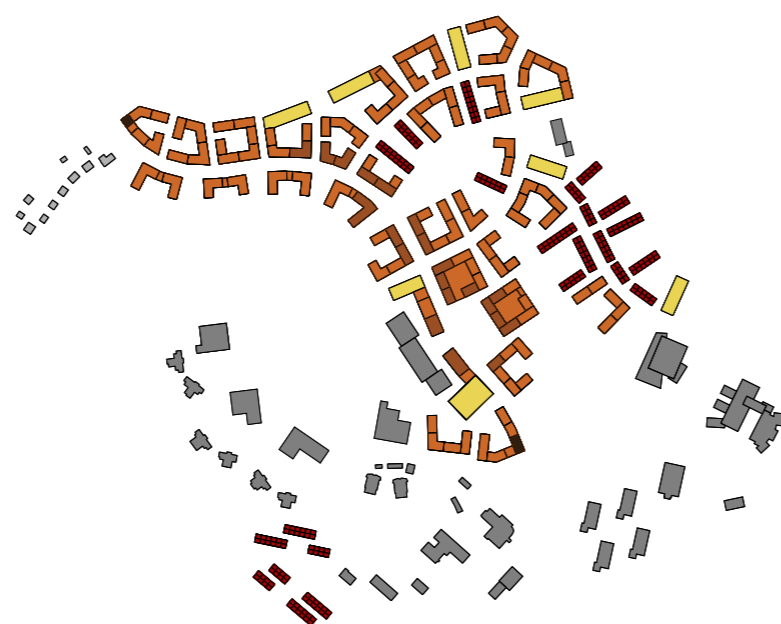
För att ytterligare ge en större variation till gaturummet, dras byggnaderna in en meter från fastighetsgräns, vilket tillåter att de som verkar eller bor i byggnaden kan nyttja del av gaturummet. Vid stadsdelscentrum tillåts den möjligheten vara tre meter.

BYGGNADSHÖJDER

För att säkerställa goda ljusförhållanden hålls byggnadshöjden generellt till fyra våningar med möjlighet till inredningsbar vind. Detta skapar goda förutsättningar för direkt solinstrålning på gator, innergårdar och i bostäder. Längs huvudgatan och vid stadsdelscentrum kan byggnadshöjder vara fem våningar med inredningsbar vind.

TAK OCH TERRASSER

En möjlighet är indrag i översta våningen och uteplatser på taken som utformas antingen för enskilda lägenheter eller som gemensamma ytor som nås via trapphus.



Kronandalens olika bebyggelse typer.
Illustration: Strategisk Arkitektur

Låglutande tak gör att ljusförhållanden förbättras. Taklandskapet kan med fördel varieras med både låglutande samt andra takutformningar.

Taken kan utformas så att de möjliggör beklädnad med vegetation för infiltration av dagvatten eller användas för odling. Detta är ett sätt att öka grönytefaktorn samtidigt som boendekvaliteter tillskapas.

BALKONGER

Balkonger kan förekomma i alla väderstreck, även på fasader mot gata om bullerförhållanden tillåter detta. Balkonger bör ha räcken med lätt konstruktion eller ljusgenomsläppligt material så att ljusflödet inte begränsas mer än nödvändigt och ett smäckert intryck skapas. Balkonger får gärna vara regnskyddade, indragna och med möjlighet till inglasning.

ENTRÉER

Entréer till bostadshusen placeras i gatunivå och alltid mot gatan. Gårdar nås från trapphusen via genomgående trapphuseller genom portik och genom öppning i kvarteret. Särskild omsorg ska ges åt



Olika materialval, färgsättning, indragna våningar och terrasser bidrar till att skapa variation i stadsdelen. Exempel från Franska kvarteren, Tübingen. Foto: Strategisk Arkitektur

entréernas utformning för att skapa en trygg angöring till bostäderna. Detta kan göras med ett glasparti som erbjuder genomsikt mot trapphuset samt med en god utomhusbelysning.

PARKERING PÅ KVARTERSMARK

Markparkering på kvartersmark förekommer inte annat än vid handikapparkering. Stora delar av parkeringsbehovet löses i större, områdesgemensamma parkeringshus, men enskilda garage under bostadsgårdar kan förekomma. I de fall gårdarna ligger över underbyggda garage ska tjocklek på bjälklag samt planteringsdjup anpassas för att möjliggöra etablering av normalstora träd och annan vegetation i en omfattning som möjliggör höga vistelsekvaliteter. Entréer till garage ska placeras på ett trafiksäkert och diskret sätt samt utformas på ett sätt som motverkar otrygghet bland annat genom att ha tillräcklig belysning.

BULLER

I särskilda lägen som närmast Bensbyvägen skyddar bebyggelsen mot buller från Bensbyvägen.



Entréer vänder sig utåt mot gatan och entré in i huset sker i gatans nivå. Exempel från Alte Weberei, Tyskland. Foto: Strategisk Arkitektur

STYRANDE FÖR VARIATION AV FASTIGHETERS UTFORMNING

GATA

- Entréer vänds mot gata/gångfartsområde
- Fastighet placeras 1 meter in från fastighetsgräns för att ge möjlighet för användarna att nyttja del av gaturum
- Kvartersformen ska vara rådande med öppningar för ljusföring och inblickar. Mot parkområde/natur bryts kvartersformen upp

GÅRDAR

- Portaler för att ge tillgång till gård används med fördel
- Programmeras både för privata ytor längs fasad och allmänna ytor för umgänge och närlek

FASAD

- Särskiljande sockelvåning etableras längs huvudgata och lokalgata 1 med högre rumshöjd och annan fönstersättning och kulör/material än övrig fasad
- Fasaders höjder kan med fördel varieras inom kvarter
- Fasader ska byta material/kulör mellan varje trapphus
- Fönstersättning ska varieras mellan trapphus
- Balkonger tillåts mot gård och gata och är en viktig variationsskapare
- P-husen ska ha en variation som samspelar med övrig bebyggelse
- Radhusen kan med fördel varieras mellan varje enskild del, och ska minst varieras i motsvarande längder som kvarteret varieras

TAKLANDSKAP

- Taket särskiljer sig gärna i rytm från fasad
- 50% av fasadyta tillåts vara kupor/frontespieser

Variationbegreppet i stadsdelen kommer att utvecklas och preciseras i fördjupade kvalitetskriterier som tas fram i samband med detaljplan och markanvisningar





PERSPEKTIV FRÅN ENTRÉ I NORDVÄST FRÅN BENSBYVÄGEN.

ARKITEKTONISKA VÄRDEN

TOLKNINGEN AV BEFINTLIG STRUKTUR IN I DET NYA

Befintlig bebyggelse med sin historia från den tid stadsdelen var ett militärområde är en tillgång för stadsdelen och dess innehåll med verksamheter blir en viktig motor för stadsdelens framväxt. Befintlig bebyggelse finns kvar i stora delar och bidrar därmed till stadsdelens utbud. Tolkningen av det befintliga in i det nya består därav främst i dess verksamheter. Befintliga byggnader skapar variation i stadsdelens innehåll och ger ytterligare ett lager till stadsdelens fysiska struktur.

STUDIO KRONAN

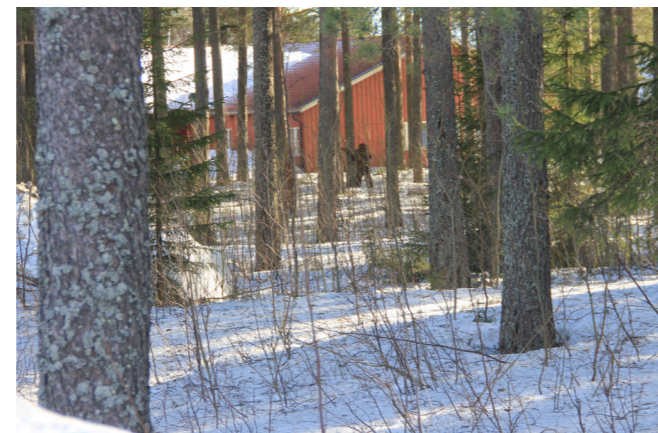
Byggnaden finns kvar i ny struktur och placeras centralt i stadsdelen mitt emot stadsdelstorget. Verksamheter utvecklas i befintlig byggnad.



Studio Kronan. Foto: Strategisk Arkitektur

KULTURBYN

En stor del av de gamla militärbyggnaderna finns i den sk Kulturbyn. Där finns idag en mängd verksamheter såsom bio, café, restaurang och kontor. Kulturbyn är fullt uthyrd och att utveckla dess innehåll och verksamheter i nuvarande skepnad bidrar till Kronandalens unika prägel.



Kulturbyn. Foto: Strategisk Arkitektur

BRÄNNERIET

Byggnaden finns kvar i ny struktur. Innehållet kan med fördel utvecklas med tiden till en mer utåtriktad verksamhet för hela stadsdelen, t ex ungdomshus.

Samlande plats i stadsdelen har efterfrågats i dialogen med medborgarna. Bränneriet eller Kulturbyn skulle kunna vara möjliga platser för en sådan samlingsplats.



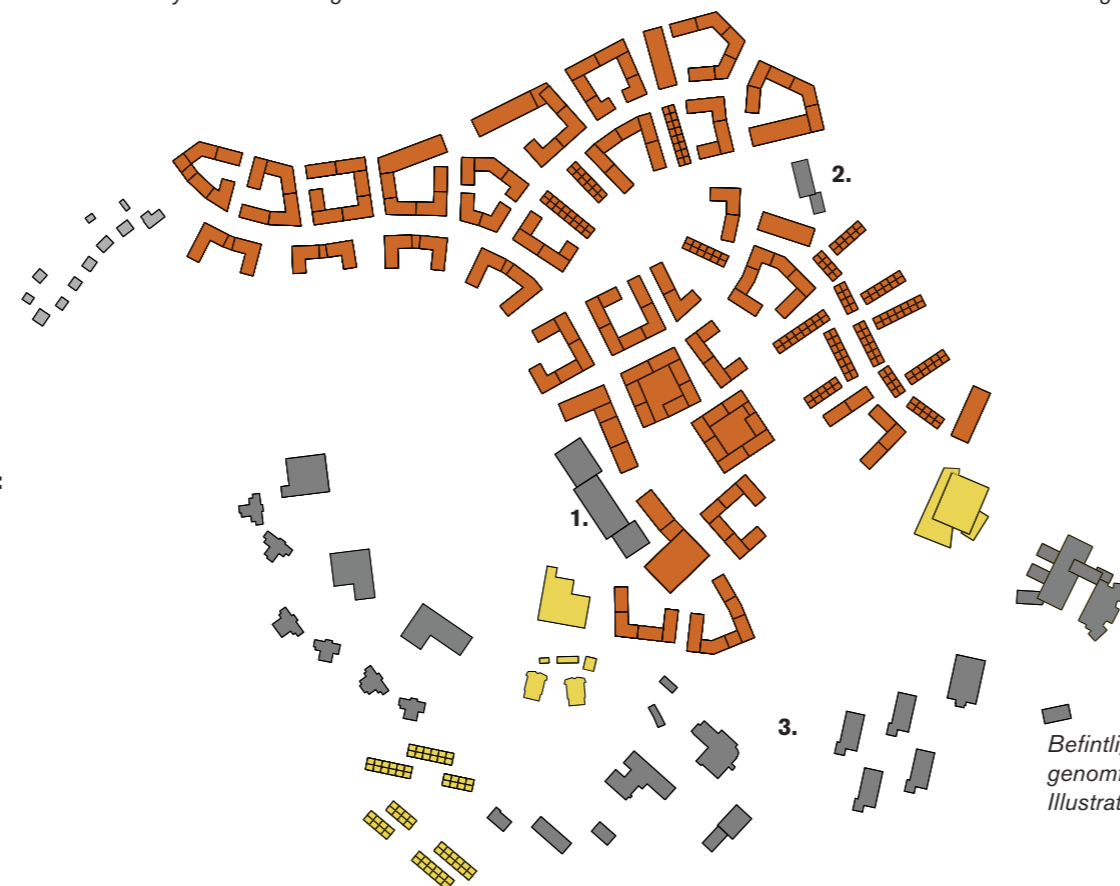
Bränneriet. Foto: Strategisk Arkitektur



Kulturbyn. Foto: Strategisk Arkitektur



Kulturbyn. Foto: Strategisk Arkitektur



Befintlig bebyggelse, ny bebyggelse under genomförande och planerad bebyggelse. Illustration: Strategisk Arkitektur

BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE:

- BEFINTLIG BEBYGGELSE**
1. Studio Kronan
2. Bränneriet
3. Kulturbyn
- NY BEBYGGELSE UNDER GENOMFÖRANDE**
- PLANERAD BEBYGGELSE**

BOSTADSGÅRDAR

HÖGKVALITATIV PLATS FÖR VILA OCH SOCIALA MÖTEN

På gårdarna ska planteringar, markbeläggning och lekutrustning etc. hålla hög kvalitet. Gårdarna ska utformas med utgångspunkt i den stödjande och återhämtande resurs som de utgör för de boende. Gårdarna ska vara planterade så de upplevs lummiga



Intim och lummig gård med privata uteplatser i bottenvåningen, avgränsade med häckar. Exempel från Vauban, Tyskland. Foto: Strategisk Arkitektur

och trivsamma. Växtlighet kan användas som rumsskapande element så att platser skapas både för möten, lek och vila. Gårdarna är en viktig del för att sociala möten ska ske i kvarteret.

GRÄNS MELLAN PRIVAT OCH PUBLIKT

Bottenvåningens bostäder ska vara upphöjda cirka 80 cm från gatuplan. Detta är en åtgärd som ger skydd från insyn i bottenvåningens bostäder samt tydliggör gränsen mellan den publika gatan och den privata bostaden. Bostadsgårdarna kan höjas upp motsvarande höjd när underbyggda garage anläggs och ligger annars i nivå med gatan. Gårdar ska kunna nås antingen via öppningar i bebyggelsen mot gångfartsgata eller via entrén. Upphöjda gårdar nås via trappor och tillgängliga ramper. Nödvändigt är att motverka att eventuella ramper upptar en alltför stor del av bostadsgården.



Till kvartersmarken hör även gröna buffertzoner mot kvarters gångfartsområde. Läs mer om dessa i kap. 4 "Gator och Torg". Exempel från Amsterdam. Foto: Strategisk Arkitektur



Lekutrustning för de små och sittmöjligheter för de äldre. Exempel från Järla Sjö. Foto: Strategisk Arkitektur

Tillgänglighetskrav ska beaktas mellan gård och gator, inom gården och mellan bostad och gård.

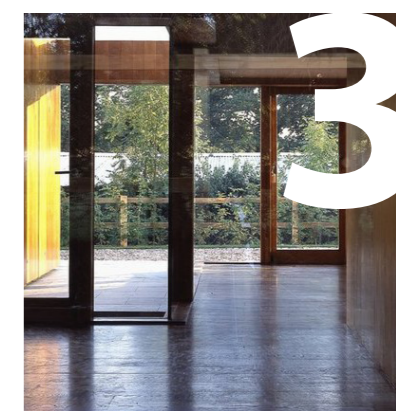
Det ska vara möjligt att röra sig in på gårdarna men gestaltningen ska skapa en tydligt läsbar gräns mellan privat och offentligt. Höjdskillnader och rumsskapande växtlighet är rekommenderade för att skapa distinktion mellan gård och gata.

GRÖNYTEFAKTOR

Grönytefaktor ska vara 0,6 eller högre, med särskild beaktande av sociala värden. Gårdar ska planeras så att definierad grönytefaktor uppnås. Genomsläppliga material används med fördel för att fördröja och reducera dagvatten inom den egna fastigheten. En mer utredd dagvattenutredning och grönytefaktor tas fram i systemhandling. Ger tydliga riktlinjer för dagvattenhantering och grönytor på kvartersmark.

LJUSFÖRHÅLLANDEN

Innergårdarna är intima med mått runt 30x30 meter. Öppningar i kvarteret mot gården samt variationer i byggnadshöjder ska utformas så att de skapar bästa möjliga sol- och ljusförhållanden. I detaljplaneskedet ska detaljerade solstudier på kvartersnivå genomföras för att närmare studera hur hushöjder och öppningar i bebyggelsen kan optimeras för att garantera goda solvärden på bostadsgårdar.



Tre varianter på angöring till det halvslutna kvarterets gård; via öppning i kvarteret, genom portik eller via en genomgående entré.



Exempel på upphöjd gård som ger ett lummigt och halvprivat intryck. Exempel från Järla Sjö. Foto: Strategisk Arkitektur

FUNKTIONER

Cykelrum, källsortering, tvättrum och liknande bostadskomplement kan inrymmas i husens bottenvåningar eller källare. Cykelparkering inryms på gården.

Delar av gården kan användas för privata uteplatser till lägenheter i bottenvåning. Läsbar grind ska inte användas mot gatan från gården.

Lekutrustning som till exempel en sandlåda och gung- och klätterställning ska finnas för de allra minsta barnen. I de fall en mindre förskola eller gruppboende inryms i ett bostadskvarter delas gården mellan boende och brukare.

BOSTÄDER I UPPBRUTEN KVARTERSSTRUKTUR



KARAKTÄR OCH STRUKTUR

Bebyggelsen ges karaktären av småstad som i större delar i stadsdelen delas in i uppbrottna kvarter. Varje kvarter omgärdas och avgränsas av lokalgata och gångfartsgata eller park/natur- och rekreationsområde beroende på läge.

Kvartersgruppen är mer uppbrottna med öppningar i bebyggelsen in mot parkrum och gångfartsområden. Öppningar i kvarterens bebyggelse in mot kvartersgruppen gör gårdarna tillgängliga från gångfartsgatorna och parkrummen och släpper in solljus till gårdarna.



Inom kvartersgruppen föreslås en mer uppbrottna struktur och intim skala i 4 våningar med möjlighet till indragna våningar och att inreda vinden till bostäder. Exempel från Vauban, Tyskland. Foto: Strategisk Arkitektur

KVARTERENS MÅTT

Kvartersmått är cirka 55x55 meter. Husen ska ligga en meter in från fastighetsgräns i gatuliv med byggnadskroppar som sträcker sig längs hela kvarteret.

GÅNGFARTSOMRÅDEN

De smalare gatorna benämns som gångfartsområden. Dessa utformas främst för gående och för lekande barn medan de ändå görs körbara för att de boende i kvarteret vid behov ska kunna angöra med bil direkt till entrén. Utformningen ska bidra till en naturlig fartbegränsning och hastigheter begränsas till max 5 km/h.

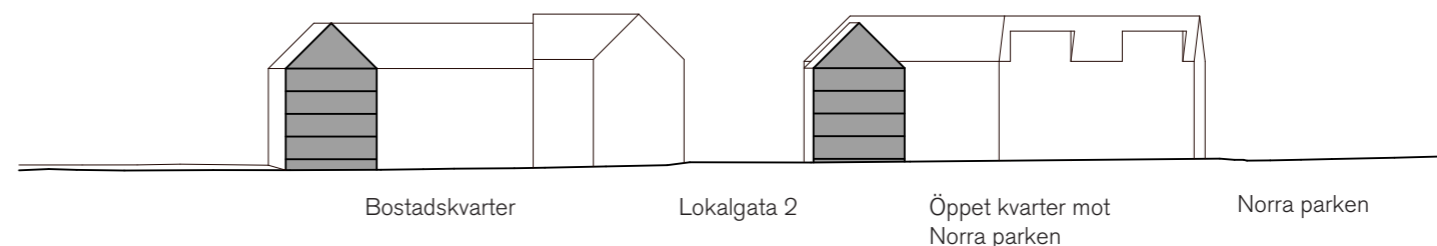
BYGGNADSHÖJDER OCH VARIATION

Byggnadshöjder kan varieras med indragna våningar och inredda vindar beroende på det enskilda kvarterets förutsättningar. En trapphusenhet kan till exempel ges två höjder där takterrasser tillskapas för de boende. Detta kan med fördel kombineras med variation i fönstersättning och fasaders material- och kulörval för att skapa en mer vertikal uppdelning i fasaden.

Entréerna in till stadsdelen accentueras in mot huvudgatan med enskilda byggnadskroppar upp till 6-8 våningar höga. Bebyggelse som gränsar till huvud- och lokalgator ska vara sluten, utan öppningar i bebyggelsen.



Den uppbrottna kvartersstrukturen integrerar gårdarna med grönområden utanför och släpper in mer ljus. Exempel från Mühlenviertel, Tyskland. Foto: Strategisk Arkitektur



Sektion 4:4 genom Lokalgata 2 och Norra parken, skala 1:1000

HUS I RANDEN MOT NATUREN



ÖPPNA KVARTER

Upp mot Lulsundsberget läggs bebyggelse som förhåller sig till och integreras med den sluttande topografin vid Lulsundsberget. Byggnaderna och bostadsgårdarna integreras med natur- och rekreationsområdet. Den placeras längs med sydvästra sidan av huvudgatan och öppnar upp sig mot Lulsundsberget. Befintlig skogsväg blir kvar som en tydlig gräns mot berget, och bebyggelse placeras nordöst om denna.

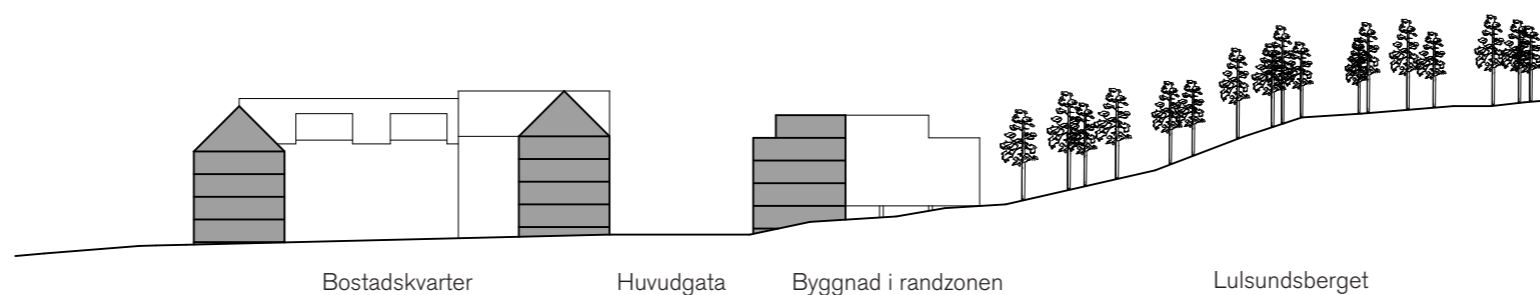
Naturområdet bevaras i möjligaste mån mellan byggnadsvolymer och in mot respektive byggnads innergård. Kontakten med Lulsundsberget blir visuellt fullt märkbar både för den som bor i byggnaderna och för den som rör sig längs med huvudgatan.



Bebyggelse som integreras med naturen runt omkring. Tallar sparas i så stor utsträckning som möjligt in på gårdarna. Naturen tar sig ned mellan husen mot Huvudgatan.



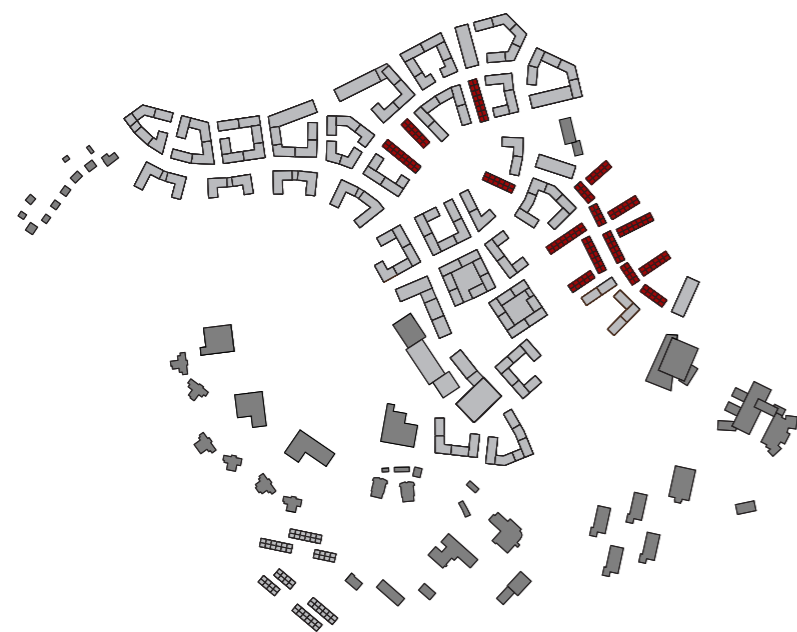
Sektion från koncept utarbetat av Jan Ytterborn, Arkitekt SAR/MSA.



Sektion 5:5 genom huvudgatan och husen i randzonen, skala 1:1000



HUS I RANDEN MOT NATUREN

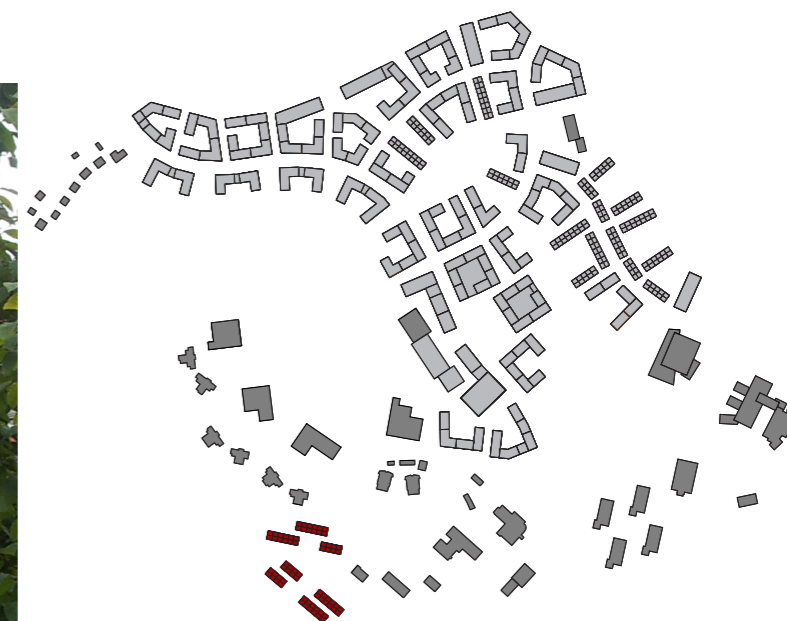


STADSRADHUS

Stadsradhusen placeras längs med gångfartsområden och ligger inbäddade i terrängen. De trappas på det sättet längs gatan och tvärs terrängen för att skapa tillgänglighetsanpassade entréer. Bebyggelsen anpassar sig efter terrängen så att en spännande dramatik längs med höjdnivåerna skapas. Bebyggelsen placeras 1,5 meter in från gatuliv för att ge möjlighet att nyttja sydvästläget. Stadsradhusen får 6 m djup tomt på andra sidan byggnaden.



Stadsradhus Mühlenviertel, Tübingen. Foto: Strategisk Arkitektur



KEDJEHUS I SYDVÄST

Luleå kommun har markanvisat för kedjehusbebyggelse i sydvästra delen av stadsdelen. Dessa kommer att ligga i sluttningen ned mot Svartövägen och Kronbacksvägen. Topografin används till att få fina utblickar västerut mot Skurholmsfjärden.

GATOR

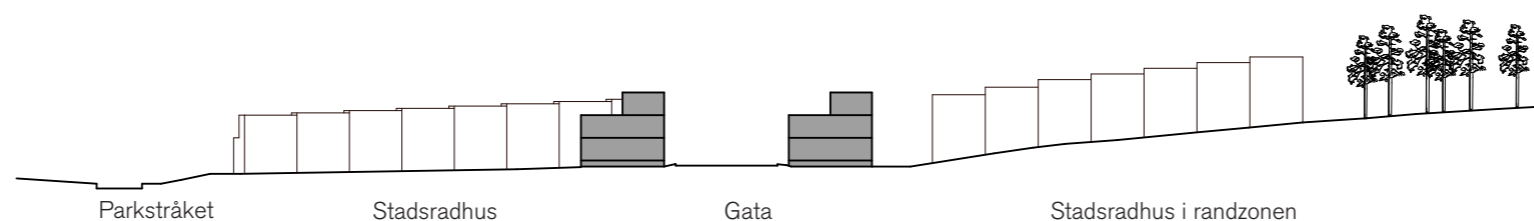
Gatornas sträckning följer topografin och principen för gångfartsområden.

GESTALTNING

Radhusbebyggelsen är mellan 2-3 våningar hög och förhåller sig till platsens topografi och integreras med naturområdet.

PARKERING

Parkering sker i anslutning till respektive kedjehus.



Sektion 3:3 genom gatan vid radhusen i öster, skala 1:1000