

Kvalitetsprogram för Östberga norra

Kvalitetsprogram del 1: Gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper



Introduktion

Detta kvalitetsprogram är ett dokument som upprättats av staden i samarbete med berörda byggaktörer för att säkerställa god utformning och hög kvalitet på gestaltningen av byggnader och offentliga rum. Vidare är syftet att säkerställa att de nya bostadskvarteren bidrar till en levande stadsdel för alla som kommer att bo och vistas i den.

Programmet för Östberga som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2019, har resulterat i ett antal detaljplaner för nya bostäder varav denna är den första. De nya bebyggelsen utmed Östbergabackarna omfattar fyra/sex bostadskvarter. Bebyggelsen ska uppföras tät och blandad med varierande skala, höjd och volym innehållande bostäder med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Ett genomförande av detaljplanen innebär det första steget att förverkliga visionen med att koppla Östberga till närliggande stadsdelar bl.a. Årstafältet och Liseberg.

I programmet redovisas ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer och trygga och attraktiva offentliga rum.

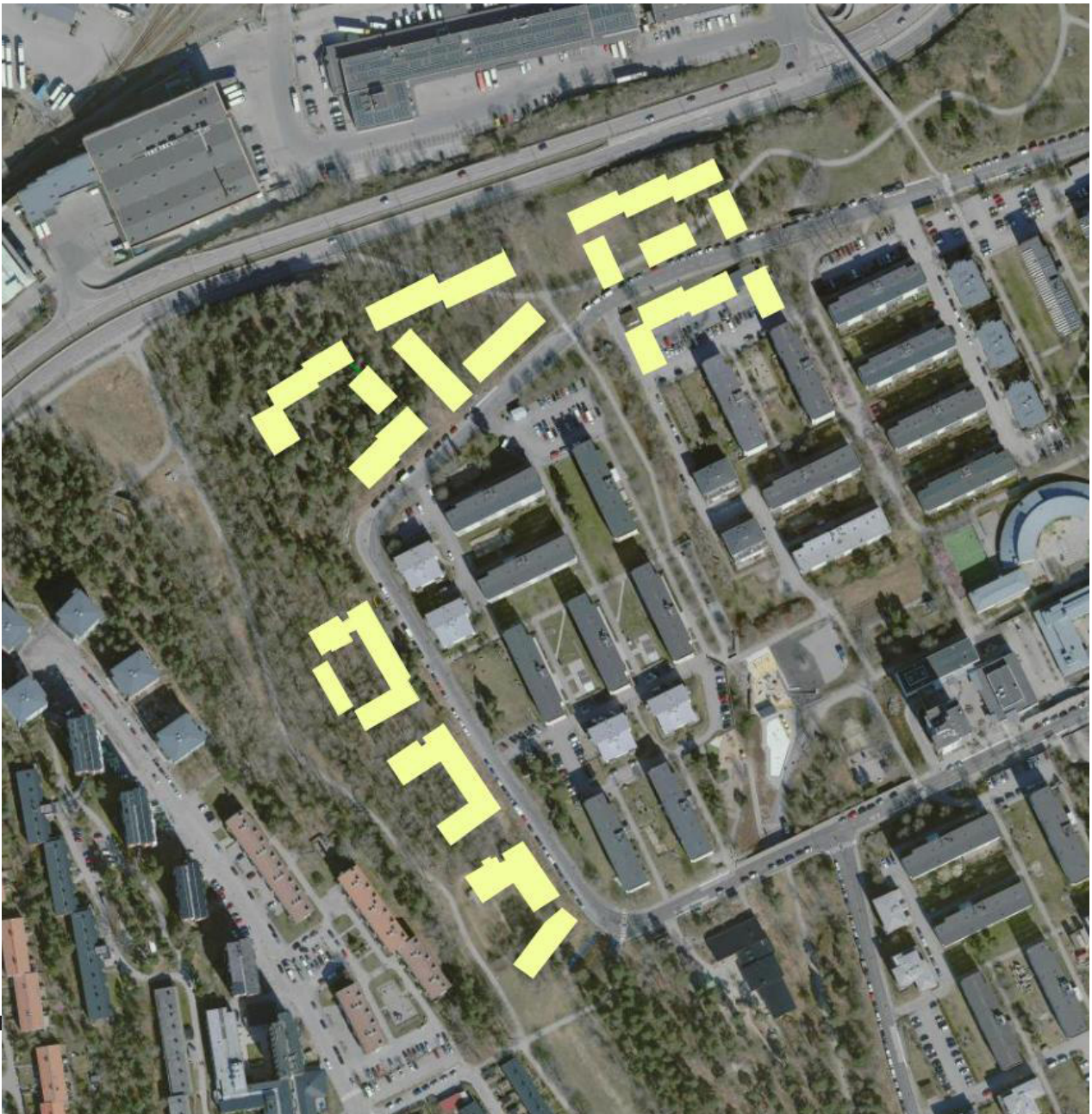
Visionen är att i Östberga ska alla vara välkomna och känna sig trygga. Östberga ska erbjuda varierade miljöer och aktiviteter för olika grupper och för olika åldrar. I Östberga kommer invånarna att vara stolta över sin närmiljö och känna tillit till varandra och sin omgivning. Detta skapas genom flera och varierande mötesplatser som invånarna själva har varit med och påverkat, ökad täthet med fasader mot gatan för att fler ska känna sig sedda och i förlängningen trygga. En förbättrad kollektivtrafik på både kort och lång sikt är avgörande för att Östbergas tillgänglighet ska öka. Ökad koppling till andra stadsdelar ger större valmöjligheter för de boende i Östberga.

Programmets idéer ska bidra till ökade stadskvaliteter och skapar en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer som är lätta att orientera sig i. De nya bostäderna ger underlag för lokal handel och service och bidrar till trygga miljöer. Bostadsutvecklingen ska bredda variationen i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Programmet innehåller totalt ca 2600 bostäder och visar hur offentliga platser inom området kommer att rustas upp och utvecklas.

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-------|
| Introduktion | sid 2 |
| Stadsbyggnadsprinciper | sid 5 |



Kvalitetsprogrammet består av två delar. Del ett beskriver gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper. Del två är beskrivningar av varje kvarter som byggaktörerna och dess arkitekter själva sammanställt under planprocessen, kompletterat med en sammanställning från Stadsbyggnadskontoret där dviktiga kvaliteter i kvarteret identifieras och pekas ut.

Kvalitetsprogrammet handlar om utgångspunkterna för gestaltning av bebyggelsen och hur denna kan bidra till en tryggare och trivsammare stadsdel och gaturum samt främja stadslivet i Östberga. Det är ett underlag för styrning av utformning av bebyggelsen under planprocessen. Under planprocessen tas även fram ett kvalitetsprogram eller gestaltungsprogram/principer av respektive byggaktör och dess arkitekt för dess kvarter där viktiga kvaliteter i kvarteret identifieras och pekas ut. Detta kvalitetsprogram uttrycker en gemensam ambition, en kvalitetsnivå, som alla inblandade parter förbinder sig att garantera beträffande arkitektoniskt uttryck, material och utförande.

Framtagande av program:

Renoir Danyar (SBK)

Kvalitetsprogrammet syftar vidare till att bebyggelsen längs Östbergabackarna ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som till viss del förhåller sig till befintlig bebyggelse i Östberga. Det reglerar ett enhetligt uttryck för ett antal arkitektoniska element och möjliggör för variation i övriga element.

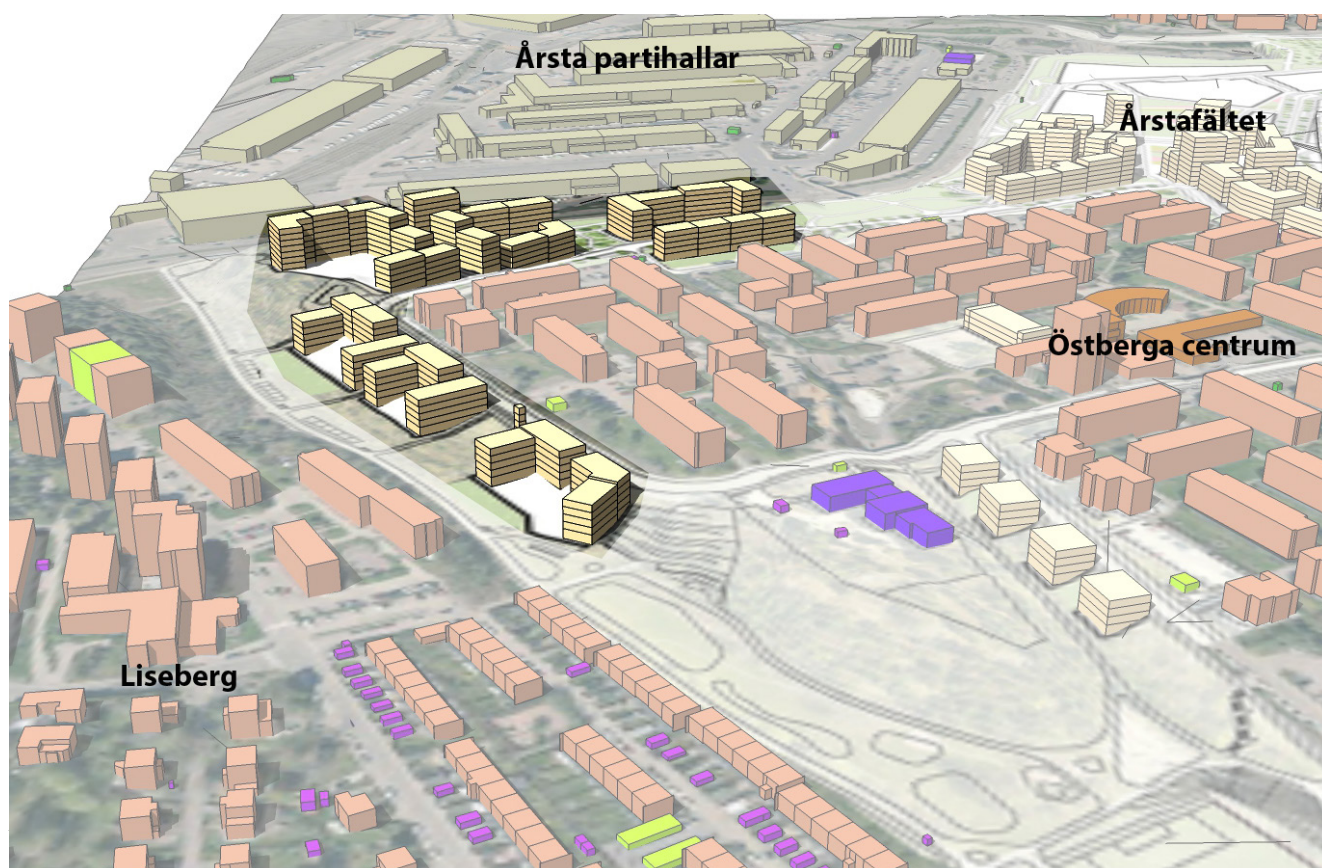
Parallellt med kvalitetsprogrammet kommer ett gestaltungsprogram att tas fram för allmän platsmark och gestaltning av det offentliga rummet.



Hur bidrar ert kvarter till livet i stadsdelen?

Stadsbyggnadsprinciper

- Vision och målbild för Östberga norra



Övergripande beskrivning

Detaljplanen för Östberga norra möjliggör utbyggnad ca 600 bostäder med möjligheter till lokaler i bottenvåningen samt skapa en attraktiv, trygg och trivsamt bostadskvarter med upplevelserik arkitektur.

Stadslivet främjas genom blandade funktioner som bidrar till kvalitet i både stadsrummen och inom de olika bostadskvarteren. Bebyggelsestrukturen innebär en förstärkning av områdets tillgänglighet och tillgång till kollektivtrafiken samt konkretisering av Årstafältets vision - en plats för möten.

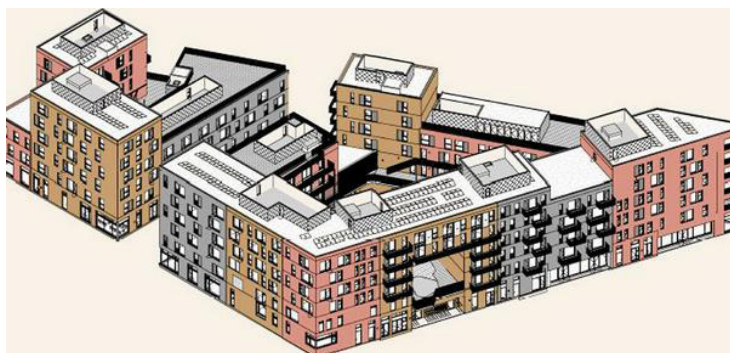
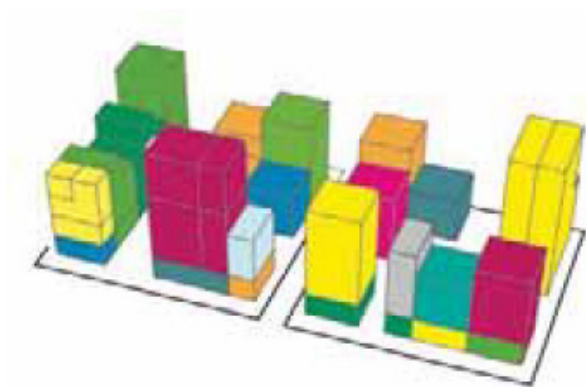
Stadsdelsskala och bebyggelsehöjd

Östberga ligger på en höjd omgiven av stadsdelsavskiljande grönsåk. Den befintliga bebyggelsen har med några få undantag en genomgående höjd på cirka 4 våningar, och utgör en enhetlig silhuett från lägre liggande omgivningar. Strukturen som uppfördes under 1950- och 1960-talet är inåtvänd, entréer och fasader är vända mot gårdar, och även om de trafikmässiga entréerna till området är tydliga kan det upplevelsemässigt vara svårt att veta var Östberga egentligen börjar, och var framsidan är.

Den nya bebyggelsen vänder på strukturen, och arbetar aktivt med tydliga framsidor. Vid mötet med befintlig bebyggelse tillåts en höjd på mellan 4-5 våningar, medan höjden är något högre mot de större friare landskapsrummen mot Åbyvägen i norr och dalgången i väster.

I mötet mot Åbyvägen är exploateringsgraden högre. För att säkerställa att de planerade lägenheterna får tillräckligt med dagsljus, viktiga utblickar bibehålls och skuggning av parkmiljöer undviks, behöver byggnadshöjder studeras mer fördjupat under planarbetet.

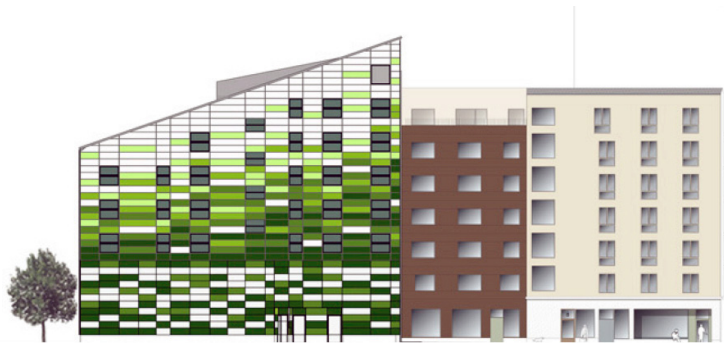
Varje bostadskvarter ska präglas av variation i skala och höjder, på ett proportionellt sätt.



Struktur och typologi

Bostadskvarteren utformas i varierat kvarterstruktur med en linjär placering som följer Östbergabackarnas sträckning. De till storlek varierade kvarteren och dess arkitektonisk utformning inbjuder till en variation i både hustypologi och förhållande till omgivande gatuum. En variation i bebyggelsetypologin ska både inom och mellan kvarteren eftersträvas, dock med en sammanhållen grammatik. Bebyggelsen ska ta stor hänsyn till möjligheten att skapa goda lokala klimatförhållanden, särskilt när det gäller sol- och skuggverkan på allmän plats och bostadskvarterens gårdar. Bebyggelsekvarteren ska präglas av variation i skala och höjd där lägre byggnader placeras mot Östbergabackarna.

Genom variation i både planstrukturen och byggnadstypologin ska förutsättningarna för stadsliv, rörelse och lokala klimatförhållanden stärkas och tillvaratas enligt ovannämnda principer. Kvarterbebyggelsens utformning ska motiveras och förankras utifrån platsens förutsättningar.



Karaktär och uttryck

Bebyggelsen vid Östberga norra inspireras i former av uttryck och funktioner från den stadsbyggnadspalett som omgivande stadsdelar har. Östberga norra får en egen avläsbar karaktär inom stadsdelen men det går fortfarande att avläsa Östberga som en helhet. Genom att arbeta med övergripande färg- och materialval är syftet att bebyggelsen bättre ska harmonisera med omgivande stadsbebyggelsekaraktärer på och intill Östberga både vad det gäller ny och befintlig bebyggelse. För att skapa förutsättningar för detta har en färg- och materialplan för Årstafältet i sin helhet utarbetats som även kan användas för planerade bebyggelsen vid Östberga norra. Det är viktigt att notera att färg- och materialplanen kan tillämpas olika beroende på om bebyggelsen upplevs utifrån, på stadsdelsskala, eller inifrån, där kvarterens samspel och platsens förutsättningar utgör grunden för tillämpningen av färg- och materialplanen.

Även bebyggelsens taklandskap utgör en viktig siluett från omgivningen. Taklandskapet utgörs av en varierande och dominerande taklinje från parken, Liseberg och trafikleden. Enskilda högre byggnader kan påtagligt bryta upp taklandskapet, men dessa ska utgöra tydliga och väl avgränsade enheter. Olika takutformning kan med fördel för bebyggelsens gestaltning, funktion och användbarhet prövas.



Kvarters- och bottenvåningskalan

Stadsliv

Samtliga kvarter mot huvudgatan har transparenta utrymme i bottenvåningarna för att skapa en växelverkan mellan gata och byggnad. Det är viktigt med ett attraktivt möte mellan byggnad och gata, byggnad och viktiga stråk samt byggnad och parken med en hög detaljering i bottenvåningar och kantzoner där arkitekturen upplevs i ögonhöjd. Byggnader planeras med tydliga och välkomnande entréer. Långa, slutna fasader ska undvikas då de har en negativ effekt på stadsbild och stadsliv. Samspelet inom och mellan kvarteren ska resultera i en varierad gatumiljö i stadsdelens sockelvåning. Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet och tydligt förankrade i omgivande stadsdelars uttryck för ett genuint och lokalt uttryck.



| | |
|--|---|
| Våningsskala | Bebyggelsens höjd mot Östbergabackarna ska variera mellan 4 och 5 våningar beroende på förhållandet till gatan. För enstaka trapphusenheter eller för byggnader som placeras med gavel mot gata kan en högre våningsskala medges. |
| Fasaduppbyggnad | <p>Byggnader mot gata ska ges en två- eller tredelning på vertikalen, bestående av en förhöjd och mer genomsiktig sockelvåning, ett flertal normalplan och en avslutande topp med tak. Skalan på kvarteret kan brytas ned med olika uttryck, kulör, material eller liknande indelat i exempelvis trapphusenheter eller varieras med exempelvis gavelmotiv och/eller med en lågdell/högdell.</p> <p>Gränsen mellan sockelvåning och normalplan ska avteckna sig tydligt i fasad med hjälp av en fris alternativt att fönster och entréer i sockelvåningen ges tydliga omfattningar eller motsvarande.</p> <p>Fasad får ej kraga ut ovanför sockel eller sockelvåning.</p> <p>Sockelvåning/bottenvåning ska generellt utföras med envåningsmotiv. Tvåvåningsmotiv kan också medges.</p> |
| Entrévåningar | <p>Sockelvåning ska vara genomsiktliga (minst 40 %) och ges en högre våningshöjd, som medel 4,0 meter i medelhöjd. Bostäder som placeras i entrévåning ska bostadens färdigt golv ligga ca 70 cm över mark.</p> <p>Gestaltningen av sockelvåning ska skilja sig från våningar högre upp och utföras med beständiga, taktila material och en stor omsorg om detaljer både kring entréer och i övrig fasad.</p> |
| Markanpassning och förgårdsmark | <p>Bebyggelsens entréer ska anpassas efter intilliggande gatans höjd. Ramper och trappor från gatan mot entréer tillåts ej.</p> <p>En förgårdsmark med ett minsta djup på 1 - 2 meter ska i regel finnas utmed byggnader som ligger mot Östbergabackarna. Förgårdsmark ska vara tydligt avgränsad från allmän platsmark.</p> |
| Balkonger och burspråk | Utkragande balkonger och burspråk får förekomma mot gatan i begränsad omfattning. Balkonger kan medges där de bidrar positivt till byggnadens uttryck, fasadens gestaltning och kvarterets helhetskomposition. Balkonger och burspråk får inte upplevas påhängda eller aparta och får inte heller dominera över fasadens övriga gestaltning . |

Balkonger och burspråk

De ska placeras regelbundet för att skapa harmonisk komposition alternativt som långa grunda balkonger som förstärker sockelvåningens avslut. Balkonger och burspråk får kraga ut maximalt 1,2 meter från fasadliv mot gatan och ska uppföras minst 4,0 meter över gata och allmän platsmark. (*undersöks vidare i relation till princip för höjd på bv*).

Balkonginglasning av utkragande balkonger tillåts inte mot Östbergabackarna.

Balkongplattans undersida ska målas och utseendet ska inkorporeras i byggnadens uttryck. Synliga sparkroppar tillåts ej.

Alla räcken på balkonger ska vara transparenta så att man kan se fasaden genom räcket. Räcken ska utföras av metall med smideskaraktär. Räcken på terrasser ska utföras i samma material som övriga balkongräcken.

Tak, takkupor och stuprör

Bostadsbebyggelse ska i huvudsak utföras med sadeltak, pulpet tak eller platta tak. Platta och svagt lutande tak får utföras med vegetation samt förses med solveller eller solpaneler. Lutning för sadeltak ska variera mellan 10-40 grader och styrs närmare i plankarta där så anses nödvändigt.

Fasader längs Östbergabackarna och allmän platsmark ges en underbyggd/profilerad takfot som skjuter ut lite från fasad, max 30 cm.

Tekniska installationer ska ej vara synliga i taklandskapet. Placeras i garage eller läggs innanför takfall. Detta gäller ej huvar eller solceller.

Hängrännor och stuprör ska placeras innanför fasadliv eller integreras i byggnadens gestaltning avseende placering och kulör.

Material

Socklar ska utföras i annat material än huvudbyggnaden. Socklar ska vara tydligt markerade och utföras i gediget material.