



SALEMS KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och exploateringsenheten
Karin Hoas

GESTALTNINGSPROGRAM

2011-12-20

reviderad 2014-02-11

Laga kraft-handling

Dnr 2006/407

Gestaltningssprogram för Heliodal, plan nr 80-59

Bilaga till planbeskrivning

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar och att möjliggöra förtätning med ny bebyggelse, friliggande villor samt förskola alternativt vårdboende alternativt gruppboende, inom planområdet med mesta hänsyn till och bevarande av den naturliga terrängen och kulturmiljöns värden.

Syftet med gestaltningssprogrammet är att skapa en rik bebyggelsevariation samtidigt som hänsyn skall tas till den kulturhistoriska bebyggelsen och bebyggelsetraditionen som finns i södra Rönninge.

Gestaltningssprogrammet formulerar några riktlinjer för de miljömässiga kvaliteter som skall genomsyra den nya bebyggelsen och området som helhet. Gestaltningssprogrammet ska utgöra ett instrument för kommande projektering och bygglovshantering.

Se även planbestämmelser som reglerar byggnadernas storlek och placering.

Intentioner i detaljplanen

Bestämmelserna för bostadsbebyggelsens storlek, utformning och placering utformas med syftet att bostäder och komplementbyggnader ska kunna uppfylla nutidens krav på bostadsytor och funktion, samtidigt som den naturliga terrängens karaktär behålls genom att byggnaderna anpassas till terrängens förutsättningar och omfattande ingrepp i marknivån så långt möjligt undviks.

Eftersom den befintliga villabebyggelsen inom planområdet och i den närmaste omgivningen är av blandad ålder med start kring sekelskiftet 1900 finns en viss stil- och materialmässig variation, med tyngdpunkt på bostäder

av egnahemskaraktär, oftast i träpanel från olika tidsperioder men också inslag av puts och rött lertegel. Ett genomgående karaktärsdrag i hela Rönninge är dock att bebyggelsen (utom möjligen under de senaste decennierna) har placerats och utformats utifrån terrängens förutsättningar och den naturliga marknivån i huvudsak har bevarats. Detta karaktärsdrag är väsentligt att bevara för att uppnå en god helhet, i synnerhet som de mest lättbebyggda lägena oftast är bebyggda sedan tidigare och de lägen som nu står till buds har mer komplicerade markförhållanden.

En genomgående intention i detaljplanen är att tillvarata de karaktärsdrag i Rönninges äldre bebyggelse som är kopplade till de förutsättningar som naturlandskap och terräng innebär, och tillämpa dem även när ny bebyggelse kommer till. Det gäller t ex

- byggnaders placering i terrängen
- hur den naturliga terrängen tas tillvara och marknivån bibehålls på tomten
- byggnaders utformning i stort, t ex i valet mellan ett tvåplanshus med souterrängvåning alternativt källare eller ett enplanshus grundlagt med platta på mark
- gestaltning av byggnader och tomter även med hänsyn till hur de upplevs sedda från omgivande platser, d v s ofta nedifrån gatan på en lägre marknivå.
- öppen landskapsbild längs Uttringevägen

Karaktärsdrag att ta vara på

Förutsättningar i landskapet

Området präglas av en påtagligt kuperad terräng, typisk för det sörmländska sprickdalslandskapet, där skogbevuxna bergknallar bildar landskapets silhuett. Nivåskillnaderna är bitvis mycket stora med kraftiga bergsbranter på vissa håll.

Uttringevägen sträcker sig längs med en långsmal dalgång som breddas och sluttar flackt söderut och är förbunden med en annan dalgång som sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning mot Uttringe Hage och Karlskronaviken. Översiktsplanen anger att ett öppet landskapsrum ska behållas längs Uttringevägen för att dalgången ska kunna upplevas från vägen. Det innebär att tillkommande bebyggelse hålls en bit ifrån vägen, liksom inom Uttringe Hages detaljplan i söder. Landskapskorridoren ger riktlinjer för var byggnader får placeras på tomten.

Typiska drag hos bebyggelse och tomter i sydvästra Rönninge

Nuvarande markanvändning är i huvudsak villabebyggelse av skiftande karaktär som bebos året runt. Bebyggelsen i området ligger typiskt sett på moränsluttningarna mellan bergknallarna och lerjorden, medan de lägre partierna fortfarande till stor del är öppen mark som använts för odling i de många handelsträdgårdarna som fanns här under 1900-talet.

Generellt brukar bebyggelsen från epoken kring sekelskiftet 1900 framhållas som den mest karaktäristiska för sydvästra Rönninge, även om

också senare tidsperioder finns representerade. Några tidstypiska karaktärsdrag i bebyggelse och trädgårdar från tidigt 1900-tal: Bostadshusen är vanligen i 1 ½ eller 2 plan med källare eller torpargrund. Fasader är ofta av träpanel målad i röd slamfärg (falurött) eller annars oljefärg, främst i ljusa milda kulörer som gult, ljusgrått eller grågrönt, med snickeridetaljer i en eller två kontrasterande färger/nyanser, dock sällan rent vitt. Taktäckning är oftast lertegel eller falsad plåt. Takformen kan vara sadeltak, brutet och ibland halvvalmat, med tunt takutsprång som sticker ut relativt långt både vid takfot och gavlar. Det tidstypiska egnahemshuset från 1900-talets början är ofta försedd med symmetriskt placerad veranda i en eller två våningar. Fönsterrutor från tiden innan funktionalismen har oftast stående proportioner, d v s rektanglar med större höjd än bredd. Rum med högt i tak och övervåningar där tak möter vägg en bit ovanför bjälklaget ger fri fasadyta ovanför fönstren. Det får fasaden att se luftig och reslig ut, jämfört med senare tiders hus där takfoten byggts in som i en låda och fönstren hamnar alldeles under takfoten.

Tomterna sluttar oftast och har i huvudsak behållit sin naturliga topografi. Ett typiskt drag är hur huset möter tomtens nivåskillnader: skillnaden tas upp med sockel (torpargrund eller källare, som ibland skulle räknas som souterrängplan med dagens mätregler), sällan med markutfyllnad. Om det finns anlagd nivåskillnad är den inpassad i trädgården med stenparti som bäddas in med vegetation eller mur av oregelbunden natursten. Uteplatser ordnades i första hand i marknivå, t ex invid huset eller i en berså. Uppvuxna fruktträd och bärbuskar i trädgården är också ett viktigt och tidstypiskt inslag i kulturmiljön, eftersom trädgårdsodling till husbehov var en viktig drivkraft i egnahemsrörelsen. Med den glesa bebyggelsen i Rönninge är tomterna sällan inhägnade. Annars är ett enkelt spjälstaket eller en häck den mest typiska.

Rekommendationer

Följande utformningsprinciper innefattar dels sådant som regleras formellt genom planbestämmelser, dels övriga rekommendationer som kan bidra till ett gott helhetsintryck av området.

Bebyggelsen och tomtens utformning anpassas till naturlig terräng

För att behålla viktiga karaktärsdrag och ett gott intryck i området som helhet är det viktigt att undvika omfattande ingrepp i marknivån och i stället bevara den naturliga lutningen så långt det går. Det är också betydelsefullt att behålla uppvuxna träd, i synnerhet ekarna.

Bland tomt-/husköpare råder en trend att välja källarlösa hus, ofta enplans med stor byggnadsarea, och även att utforma tomten som en sammanhängande plan yta i stället för att behålla en naturlig lutning. När detta görs i kuperad terräng leder det till kraftiga utfyllnader och/eller schaktningar, med följd att slänter och murar blir iögonenfallande inslag i miljön och den naturliga topografin raderas ut. I samband med de omfattande markarbetena försvinner alla uppvuxna träd och buskar. Slänten

görs ofta så brant det går för att åstadkomma den största plana ytan eller ersätts av stödmur. Slänten eller muren tenderar att hamna i tomtens nederkant där grannar och förbipasserande snarare än ägaren själv får den i blickfånget. Även dagvattenhanteringen kan påverkas negativt genom att infiltration försvåras av fyllnadsmassorna. Lutningen på slänterna ökar avrinningshastigheten. Effekten förstärks om många vill placera sitt hus så högt som möjligt, och därmed väljer att fylla upp hela tomten, så att nivåskillnaderna vid tomtgräns blir än kraftigare.

En annan lösning för sluttande tomter, som stämmer bättre med den befintliga bebyggelsen och landskapsbilden i Rönninge, är att bygga hus med källare eller sluttnings-/souterrängvåning som tar upp nivåskillnaderna. För de ytor som verkligen behöver vara plana, t ex uteplatser, kan marken ordnas i mindre terrasser, med måttligare höjdskillnader mot omgivande mark men i övrigt bevaras den naturliga lutningen. Ofta kan detta åstadkommas bättre om man schaktar i ena änden av huset eller uteplatsen och fyller i den andra, än om man enbart fyller. Slänter skall avslutas inom den egna tomten med ett minsta avstånd till grannens tomt av 0,5 m.

Dagvatten tas omhand på den egna fastigheten

Bestämmelsen om omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten syftar till att begränsa risken för lokala översvämningar, överbelastning av det kommunala dagvattennätet och skador på anläggningar och grannfastigheter vid tillfällena med kraftig nederbörd eller snösmältning. Eftersom pågående klimatförändringar väntas medföra att kraftigt regn blir vanligare så är det väsentligt att tomter och byggnader utformas så att avrinningen inte ökar i onödan, vare sig totalt över tid eller vid tillfälliga flöden. Istället ska infiltration gynnas och för de dagvattenmängder som ändå avleds ska flödena fördröjas och jämnas ut så att tillfälliga forsar så långt möjligt undviks. Hårdgjorda ytor bör undvikas så långt det går. Infiltrationsmöjligheter bör beaktas från början innan tomten bebyggs, t ex markens beskaffenhet i olika delar av tomten. Förutsättningarna för infiltration kan försämrats av fyllnadsmassor. Lutningar ska utformas för att undvika att vatten rinner över till grannfastighet eller ut på gatan. ”Gröna tak” med vegetation kan också bidra till att ta hand om dagvattnet på ett bra sätt.

Utformning av hus och tomter i övrigt

Hus utförs i en, 1½- eller tvåvåningar och ges vackra proportioner. Takformer på huvudbyggnader bör i första hand vara sadeltak eller mansardtak, (pulpettak eller platta tak undviks). På uthus och garage kan pulpettak få förekomma. Normala taklutningar 22-45 grader bör väljas.

Som takmaterial bör lertegel, betongpannor eller falsat plåttak väljas. Som fasadmaterial väljs träpanel i första hand. Enstaka putsade fasader kan förekomma. Traditionella kulörer som falurött, gulockra, umbrabrunt och grått kan gärna väljas.

Uthus och garagebyggnader utformas som huvudbyggnaden vad gäller material och färgsättning. Sådana byggnader får byggas i högst en våning och utan vindsinredning. Byggnadshöjden bör vara högst 3,5 meter och taknockshöjden högst 4,5 m.

Stödmurar bör ej förekomma mot gatan. Stödmurar mot tomtgräns får uppföras till en högsta höjd av 80 cm, observera att bygglov behövs. Dessa utförs i natursten (med fog), som putsade murar eller med släta murstenar. Murarna bör vara gråa.

Staket kan uppföras mot gatan till en högsta höjd av 110 cm. Högre höjd än så räknas som plank. Vid gatuhörn högst 80 cm för att ej hindra sikten. Staket utförs som ”pinnastaket” d v s med glesa stående pinnar. Tomter kan också avgränsas mot gatan som klippta häckar, och bör ha samma mått som staket, högst 110 cm höga och 80 cm mot gatuhörn. Plank bör ej förekomma i gräns mot gatan. Plank om högst 1,80 m får uppföras i anslutning till uteplats, gärna som glesa spjälor. Observera att bygglov behövs för plank och murar, utom i vissa speciella fall.



Exempel på häck



Exempel på ”pinnastaket”.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Helhetsmiljö

Område 1 i inventeringen ”Rönninge, kulturhistoriska miljöer”: Uttrands norra och Dånvikens östra strand”. Detta område med kulturhistoriskt värdefull struktur omfattar större delen av Heliodals planområde, söder om korsningen Uttringevägen-Tallsättravägen.

Närmiljö

Område 3 i inventeringen: Tallsättravägen. ”Närmiljö” innebär att området särskilt ingående belyser viktiga delar av kommunens historia.

Området omfattar en del av Sollidens planområde längs Tallsättravägen från korsningen med Vårhagavägen och österut.

Särskilda rekommendationer för reservtomten för förskola/ gruppboende/ vårdboende

Med tanke på byggnadens storlek är det viktigt att den gestaltas omsorgsfullt i förhållande till platsen och omgivande villabebyggelse. I volymbehandling, färgsättning och materialval mm bör eftersträvas ett småskaligt och nätt intryck av byggnaden som ansluter till skalan hos omgivande villabebyggelse. Det kan till exempel ske genom att byggnadens volym och fasadytor fördelas så att inte hela byggnaden syns på en gång utan olika delar framträder beroende på var iakttagaren befinner sig.

I övrigt gäller samma rekommendationer för reservtomten som för övrig bebyggelse. Bygganden ska till placering och utformning anpassas till topografin, och den naturliga marklutningen så långt möjligt bevaras. Utemiljön, markbehandlingen och vegetationen har extra stor betydelse på grund av tomtens och byggandens storlek och för hur de visuellt smälter in på platsen, och bör ägnas stor omsorg. I synnerhet bör ekar och andra uppvuxna träd i möjligaste mån behållas. Det är särskilt viktigt om en förskola byggs eftersom nya träd och buskar kan ha svårt att etablera sig på gården där många barn leker, eller om en större byggnad (vårdboende) byggs, där träden kan bidra till ett lummigt och uppvuxet intryck.

Tomten är placerad vid änden av en bilväg och invid ett naturområde. Då byggnaden och utemiljön gestaltas bör detta inte ses som en undanskynd placering utan som en plats där många passerar förbi till fots och på cykel och även vistas för rekreation, och därför upplever platsen under ännu längre tid. I detaljplanens intentioner ingår att underlätta för gång- och cykeltrafik som attraktiva alternativ till biltrafik. Gång- och cykelförbindelsen mellan Hagsättervägen och Sandbäcksvägen är i det sammanhanget en viktig länk som lär användas av allt fler vartefter ny bebyggelse tillkommer i närområdet och fortsatta delar av gång- och cykelnätet utvecklas. Gestaltning av byggnaden och utemiljön får stor betydelse för intrycket av denna sträcka och hur pass attraktiv och tilltalande den kommer att upplevas.