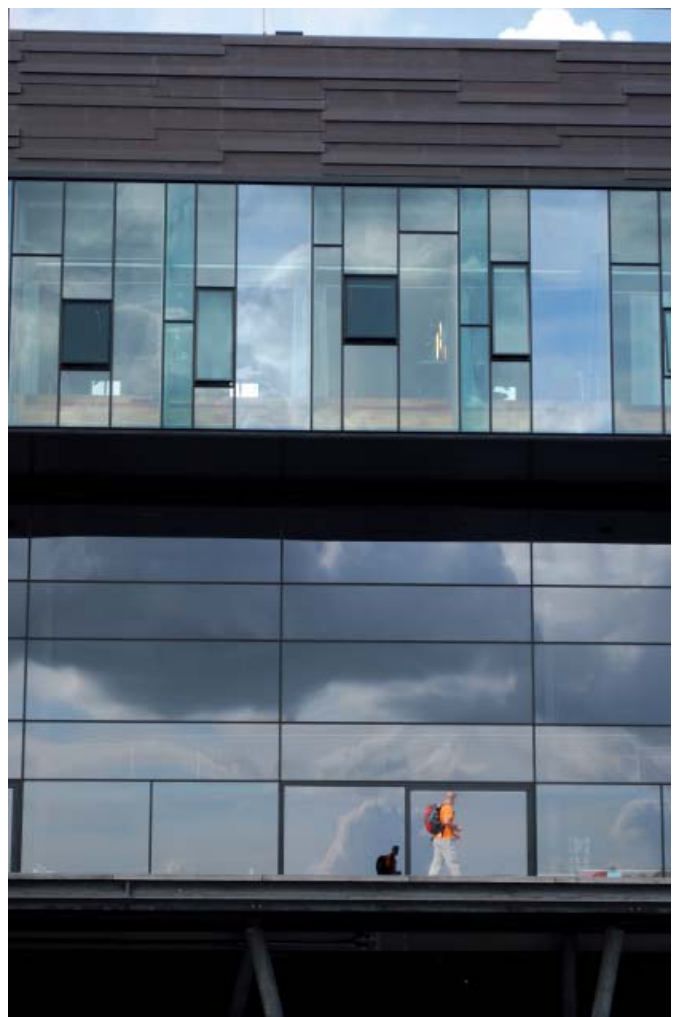


reflexioner över stadsplaneringens vardagsfrågor

Bildförteckning

*SBK
Maria Teder
Björn Engdahl
Malena Larsvall
Christian Carlsson
Nyrén Arkitektkontor (kv Knallen)*

*Bilder från egna arbeten
©Malena Larsvall*



2 förord

4 inledning

8 stadsrummet

8 gatan

25 platsen

28 grönrummet

30 kvarteret

30 tomten

34 huslösningar

38 tips & tumregler

46 kvartersstudie

74 närzonen

75 struktur

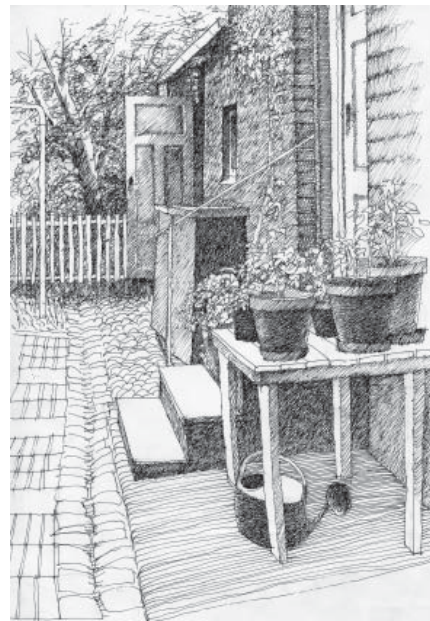
78 hus

88 förgårdsmark

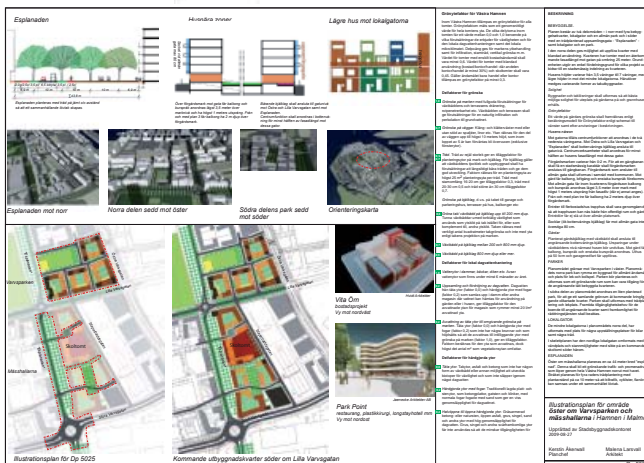
94 helheten



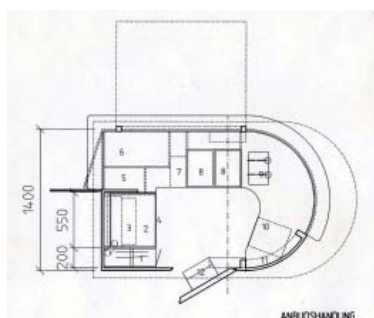
Stadsbyggnadskontoret i Malmö 1970 - 76
 LTH lärare och forskare 1976 - 98
 Gård i stad - avhandling 1993
 Lars Asklund Arkitektkontor 1987 - 95
 Egen verksamhet 1995 -
 Stadsbyggnadskontoret i Malmö 1998 - 2010



Ur Gård i stad 1993



Illustrationsplan till Dp 5025
 i Västra Hamnen



Bilen 4 i Västra Hamnen
 - stort projekt

Miniprojekt 1989



Maria Teder och
Ella Swahn

Vi har varit en grupp - Maria Teder, Ella Swahn och jag - som har fått möjlighet att fundera kring frågor som berör oss i det dagliga detaljplanearbetet. Tanken har varit att vi tillsammans skall sammanfatta och diskutera erfarenheter - goda som dåliga - som jag fått genom att arbeta som arkitekt och stadsplanerare.

Inspiratörer för mig har framför allt varit Klas Tham med Bo01-planen och även Bill Hillier som varit tankeväckande med ett stadsrumsligt flerstegstänkande.

En studie om förgårdar påbörjades av Björn Engdahl inom ramen för Västra Hamnenprojektet under hösten 2008. Under 2009 har vi diskuterat och dokumenterat husens närzon, som visat sig vara intressant och mer avgörande för stadsrummets karaktär än vad vi först anat. I detta arbete har även Ingela Ljungdell och Lennart Persson bidragit med värdefulla synpunkter.

Arbetet vänder sig till våra arbetskamrater som vardagsvis sysslar med detaljplanering och bygglov. Frågor har gällt



Björn Engdahl

ordnande principer, mått och utformning av kvarter, gatuum och mellanzonen mellan hus och stadsrum. Vi har även diskuterat våra verktyg - vad vi kan reglera i plan, vad som får värnas på annat sätt.

Avsikten var ursprungligen att sammanställa tips och tumregler - och sådana finns angivna här och där - men de visar sig ofta kunna motsägas eller leda till följdfrågor.

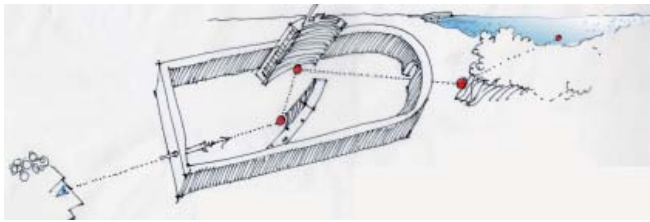
Arbetet innehåller snarare en rad reflexioner kring olika planfrågor, något som vi sällan har tid med i vanligt linje- arbete. Förutom de synpunkter som satts på pränt i denna skrift har det viktiga varit de diskussioner som vi fört under arbetets gång i vår lilla underbara grupp med Ella som jordnära och tålig optimist och Maria som generös och eftertänksam analytiker.

Malmö den 1 mars 2010

Malena Larsvall



INLEDNING



Ögats Pin-ballgame

När jag stiger av vid stationen för att cykla till stadshuset är luften gnistrande klar. St Petrikyrkan reser sig mot himlen, gatstenarna är skarpa och tydliga. Människor trängs och pratar vid min sida och vi stannar till för att gå över gatan.

Det slår mig att en stad är så mycket. Det är förmätet att tro att stadsbyggnad går att sammanfatta i några enkla tips och tumregler, men som yrkesutövande bidrar vi ändå till att ge de byggda ramarna för kommande användning med de redskap som står till buds. Och vi kan öva upp våra iakttagelser och lära av byggda samband.

Stadsrummet

Stadsrummet är vårt offentliga rum, där vi rör oss, där vi möts och där vi stannar upp och vilar.

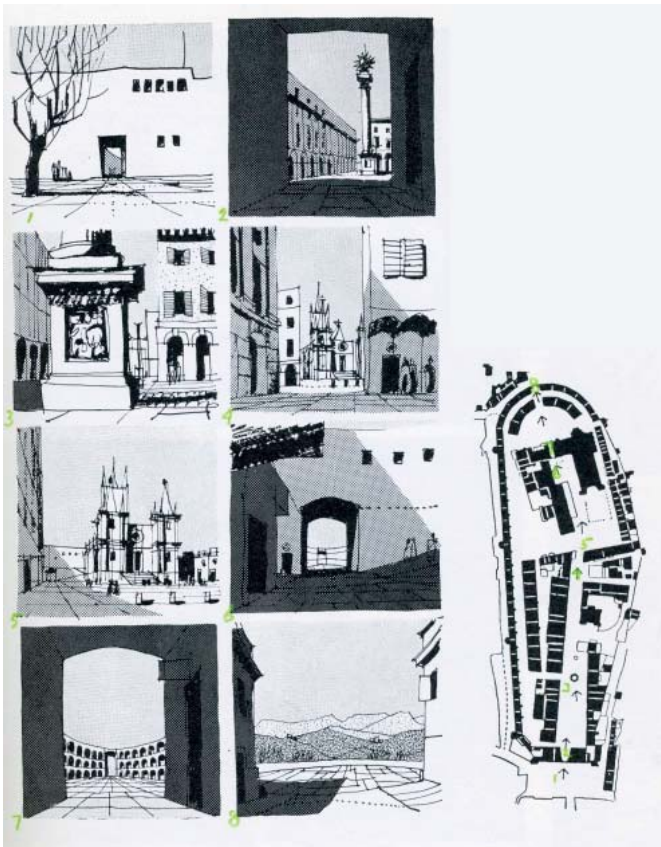
Stadsrummet är vitt förgrenat med både sammanförande och avskilda delar, med både fram och baksidor.

Stadsrummet utgör en scenografi, som ger ramar för vad vi ser, för hur vi rör oss och för vad som uppenbarar sig efter hand. Rummen fungerar som spelplan för ett parti pin-ballgame där våra blickar och våra rörelser lotsas framåt och sidoförskjuts, där blickfälten växlar.

Stadsrummet består av väggar, golv och tak. Detaljplanen anger grovformen: platser - hushöjder - gatubredder - gatulängder och former - gatukorsningar - kvartersstorlekar - tomtbredder.

Stadsrummets karaktär bestäms i hög grad av näregenskaperna som skapas av sektionerna: gaturumsproportioner - hushöjderna - husens bottenvåningar - förgårdsplatser - balkonger - funktionsblandning. Viktiga egenskaper finns i husens vertikala indelning.

Och sist och inte minst är närskalan med omsorgen om och detaljeringen av begränsningsytorna avgörande för att skapa en omhändertagen stadsmiljö. Karaktären varierar i hög grad av huslösningar - husens detaljering - markbehandling - rumsbildande planteringar och träd.



Gordon Cullens Serial Vision med vandring genom en medeltida bergsby

Kvarteren

Kvarter och stadstomter med hus är det byggda, där även gården är en viktig del av själva byggnadssättet.

I det byggda ingår huset, trapphusenheten, gården - dvs den byggda kakan som i första hand tillhör sina invånare. Det byggda illustreras av de svarta delarna i kartan till höger.

Hur kan man få en stad med småskaliga gator och attraktiva och inbjudande mellanrum? Kvarteret är en grov planeringsenhet. Om hänsyn tas till solen och skalan brukar en ökad byggnadshöjd bidra till ökade kvartersstorlekar. Med en ökad byggnadshöjd ökar vanligen även det avgränsade kvarterets exploatering, men samtidigt även behovet av rymligare mellanrum. Och med bredare gator minskar exploateringen inom kvarterets influensområde.

Ensidigt använt kan högre hus således verka kontraproduktivt för att uppnå en hög exploatering. Med färre och smalare gator, dvs större kvarter, kan exploateringen ökas. En hög exploatering kan även uppnås med höga hus i friare lägen.

Husens närzon

Huskanterna är rummets gränser. Det är i mötet med husen som karaktären hos stadsrummet bestäms. I entréer, portar och butikslokaler inbjuds vi till huset. Bottenvåningarna förmedlas genom husets förgårdsplats, eller omvänt kan bottenvåningen ta kantzonen i anspråk för privata för- eller uteplatser. En hög och avvisande sockel skapar en död och stum huskant.

Byggnadsordningar

Under arbetets gång har sedan länge efterfrågade lokala byggnadsordningar från 1875, 1904 och 1920 hittats i byggnadsnämndens arkiv. De innehåller intressanta generella föreskrifter, som gäller stadsrum, byggnader och närzon, som delvis alltså är tillämpliga i stadsmiljö.



Det byggda är svart. Notera de större kvarteren och smalare gatorna på Väster i den gamla staden.



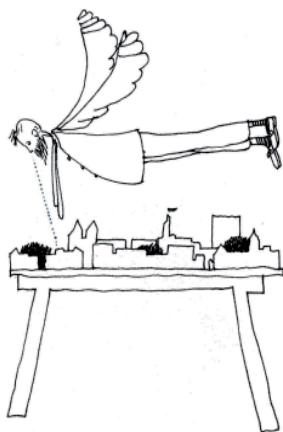
Husens närzon



Nyfunna lokala byggnadsordningar



Inifrån och utifrånperspektiv



Uppifrånperspektiv

Stadsrum eller byggnad - utifrån eller inifrånperspektiv?

För exploatören gäller att få goda lägen med utsikt, billiga p-lösningar, hög exploatering, god trapphusekonomi, bra sol- och ljusförhållanden mm. Sammantaget leder detta till öppna och utglesade stadsrum.

För att åstadkomma väl fungerande, attraktiva, intima och väl utformade stadsrum krävs det motsatta. Dessa intressen är således inte alltid förenliga. Trånga gator och platser kan ge svårösta byggnader och mörka och utsatta bostadslägen. Vår uppgift är att pendla mellan dessa skalor och att balansera mellan dessa.

I olika tider har tyngdpunkten å ena sidan legat på stadsrummet som t.ex. i 1800-talets stad med gator, boulevarder och platser, och å andra sidan på huset under 30-talet med friliggande hus omslutna av ljus, sol och luft. Idag vill vi ha båda delarna - utsikt och goda stadsrum.

Uppifrånperspektiv?

Överblicken, sammanhangen, länkarna får man i fågelperspektiv och i planbilder. För att inte fastna i enbart planestetik och kunna fånga stadsrummen är det minst lika viktigt att sänka blicken.

Sammansättning

Var börjar man när allt hänger ihop? Mycket sker omedvetet. Inför en uppgift slås de yttre ramarna, sambanden, gränserna och länkarna fast. Ofta följer en tidig ansats genom ett helt projekt.

Olika anslag görs för ett områdes lay-out. Här spökar de värdegrunder, kvalitetsvisioner och stadsbyggnadsmodeller vi bär på. Grannskapsidéerna dominerar alltjämt vårt tänkande – med central gröning, en bebyggelsekrans med en rygg mot omgivningen och utifrånmatning. Men fogarna med gator och bottenvåningarnas utformning är viktiga.

Ofta döljer sig olika värdegrunder och intressekonflikter kring gatubredder och kvarterstorlekar som leder till en konfliktfri suboptimerad stadsplanering. Vi jobbar ofta mekaniskt med helhet - delar.

Om inte värdegrunden och visionerna delas av de inblandade tappar projekten ofta i kvalitet. Samma ramar för olika byggnadsprojekt och gårdsrum kan få väsentligt olika utfall i de konkreta utförandena. Detta kan ses i Flagghusens hörnkvarter och i olika parkers karaktär.

Som stadsplanerare hanterar vi inte hela processen utan bara råvolymerna och dess användning. Hur kommer vi åt resten? Med visionsbilder, referenser, kvalitetsprogram, samarbete, samtal?

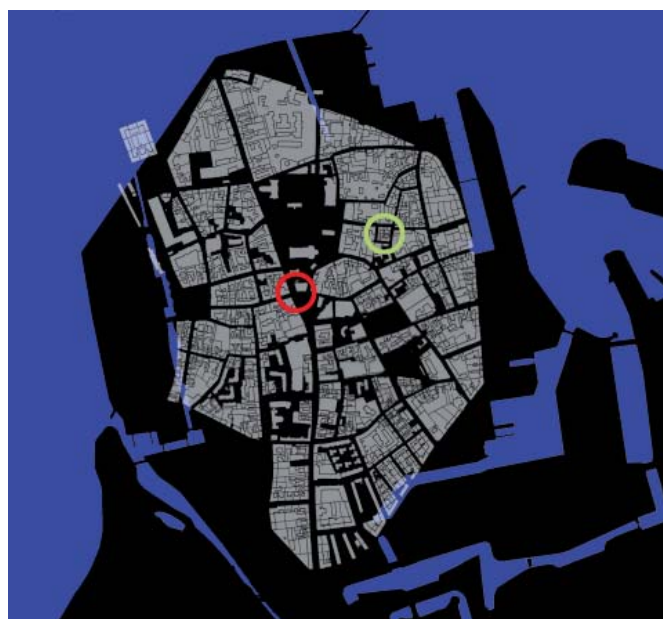
Helheten och sammanhangen

Kan helheten fångas i en struktur, ett planmönster eller vad? Var tar helheten slut och vad händer vid de yttre gränserna?

Ett helhetstänkande (dock med begränsningar) presenteras i den Space-Syntaxmetod som framarbetats av Bill Hillier. I Lund har gatornas sammankopplande roll, vilken också är avgörande för deras karaktär, beräknats matematiskt. Huvudgatan genom stadskärnan är den mest sammankopplande i staden och får det högsta sammanförande värdet vid platsen invid Glerups (röd markering). Här kan man stå några minuter och det dyker alltid upp någon man känner.

Omvänt återfinns de minst sammanförande gatorna i Kulturkvadranten, där de små Sigridsatorna (grön markering) inte sammanför en enda annan gata, utan enbart länkas till två andra. Denna gatuklyka är en liten tyst bostadsgata, med intim skala.

Kännedom om gatornas rumsliga hierarki – från väl sammankopplande till enbart länkade gator ger förutsättningar för ett logiskt och igenkännbart stadsbyggande. Ett väl sammankopplande rum kan ges en dignitet i utformningen och ett avskilt icke sammanförande rum kan tvärtom ges en lokal prägel.



Lunds stadskärna lagd över Västra Hamnen. Den röda ringen anger en sammanförande plats och den gröna vid Sigridsatorna är segregerade gator enligt en Space-syntaxanalys

Planinstrumentet, vårt redskap

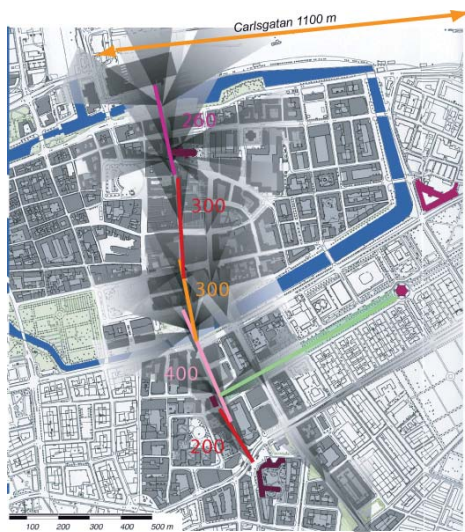
I vårt jobb ingår att titta, titta, titta. En fin miljö kan stegas, tittas på, prövas. Kvartersstorlekar, gårdsrum, gatusektioner kan översättas till enkla stadsbyggnadsvolymer i våra planer. Men det räcker inte med enbart måttkedjor! Vi samlar idylliska referenser och får uppslag till lösningar men de måste också behandlas med en viss skepsis. Vi reglerar rummet och dess grovanvändning men inte dess inredning och hur det tas i anspråk. Mer samarbete med andra aktörer i processen som bygglovare, arkitekter, förvaltare skulle gagna en bra slutlösning. Stadsrummen kan liknas vid en tom lägenhet eller trädgård som har bra grundproportioner. Men ett och samma rum kan få helt olika uttryck genom färg, ytstruktur, möblering, ljus, planteringar, rumsindelningar och inte minst genom daglig omsorg och skötsel.

STADSRUMMET

GATAN

PLATSEN

GRÖNRUMMET



Siktanalys



Fersens väg m. fl. - några gatuexempel



Gatan som detaljplaneuppgift

GATAN

De delar som är obebyggda och utgör stadens offentliga rum är gatorna, platserna och grönrummen.

Gatan är samhällets offentliga rum där människor rör sig, flanerar, stannar till, möts, söker sig till någon bestämd plats. Gatan fungerar som pulsåder, försörjningsled till angränsande kvarter och hus. Gatan rymmer olika trafikslag och förmedlar även övergång mellan byggnaderna och det öppna kommunikationsrummet. Gatan utgör ett tredimensionellt stadsrum med utbredning i längsled, tvärlängd och uppåt husväggarna. Gatan är även utsiktsrum för dem som befolkar angränsande hus.

Man kan välja olika sätt att titta på och förstå en gata. Här väljer jag att titta på gatan genom vad man ser när man rör sig i den i en

- SIKTANALYS

Man kan även gå in i ett gatuavsnitt och se på måttrelationer och degenheter i ett gatuavsnitt, där huvuduppbyggnaden kan beskrivas i sektion, siktlinjer, anslutande gator och en närzon närmast huset i

- GATUEXEMPEL

Slutligen görs en genomgång av vad vi som stadsplanerare har för redskap för utformning av gatorna och vad som faller inom och utanför vårt inflytande

- GATAN SOM DETALJPLANEUPPGIFT

PLATSEN

Idag finns det ambitioner i stadsplaneprojekt att försöka återskapa rumsligt definierade mötesplatser med olika framgång som resultat. Det är inte bara fråga om mått - utan även läget i staden, sammanhanget, utformningen av husen och av platsen har betydelse.

GRÖNRUMMET

När vi bygger täta stadskvarter är den gröna parken väsentlig! Några jämförelse av likstora parkrum, visar betydelsen av trädplantering och grönska.



Sankt Knuts Torg



Rönneholmsparken

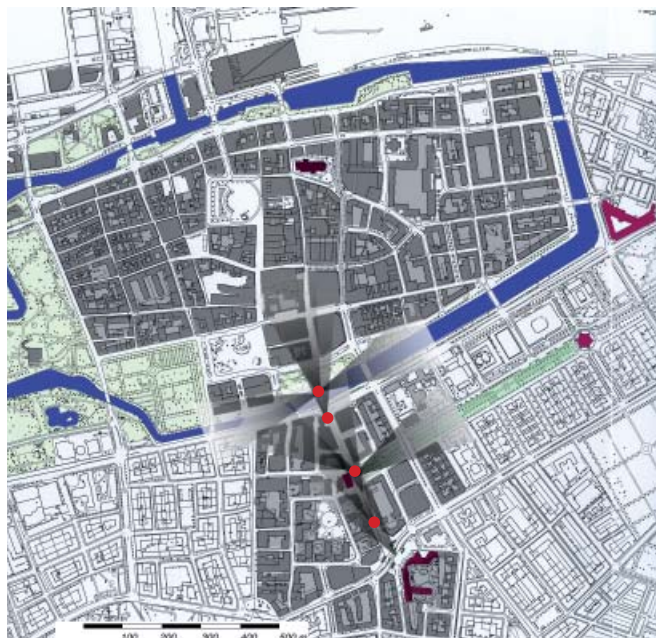
STADSRUMMET

GATAN

- SIKTANALYS
- Några exempel
- Gatan som detaljplaneuppgift

PLATSEN

GRÖNRUMMET



SIKTANALYS: KAPTENSGATAN

En promenad norrut på Kaptensgatan börjar med en rak sekvens. Gatan är trädplanterad med plataner och sidoplanterad med buskar. Avsnittet saknar entréer. I korsningen med Kungsgatan blir gatan stadsmässig med entréer, serveringar och butiker. Den anslutande Kungsgatan utgör en korsning med många cyklister och gående. Kungsgatan är en bred trädplanterad esplanad där man ser Amiralsgatan och vidare österut. Synfältet mot kyrkan är dock dolt av trädkronor.

Vid Kaptensbron öppnar sig kanalen mot polishuset i öster (900 m) och mot Kronprinsen (1,3 km) i väster.

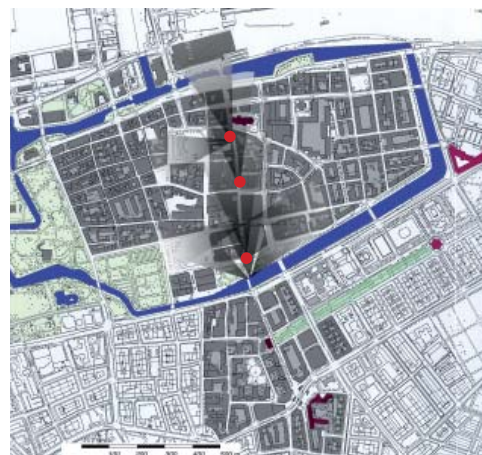


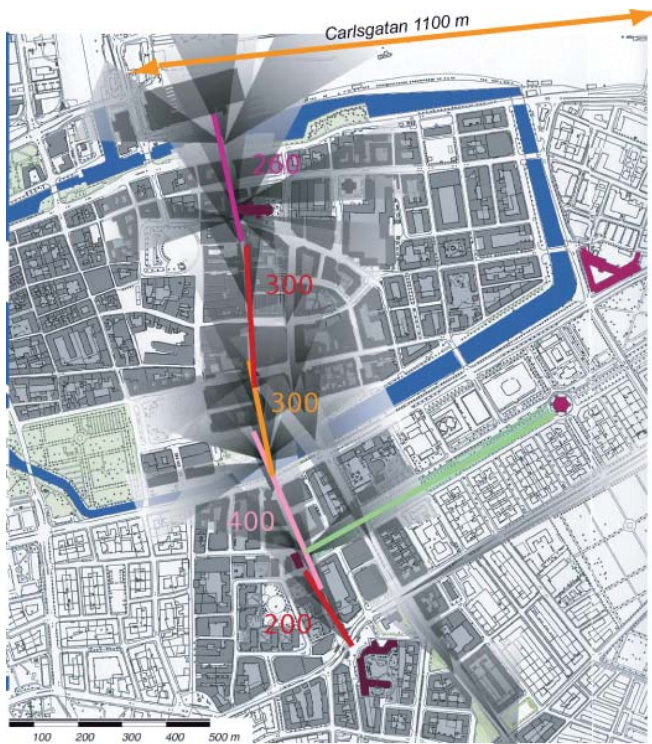


KALENDEGATAN

Efter Kaptensbron skimtar St Petrikyrkans höga torn. Längre norrut passerar den alltmer avsmalnande Kalendegatan förbi en rad storskaliga komplex med arkader. Många garagedrifter bidrar till att ge stråket en karaktär av leveransgata men motverkas samtidigt av framväxande butiketableringar. Vid den smalaste delen i jämnhöjd med Hippodromen på östra sidan öppnar sig den smala Kompaniegränden mot Stortorget på västra sidan. Kyrkan dyker plötsligt åter upp i hela sin höjd med sina ålderdomliga och vackra murverk.

Den stora kyrkovolymen inramas av en rumsskapande kvarterskant i norr innan man når kanalen och stationen.

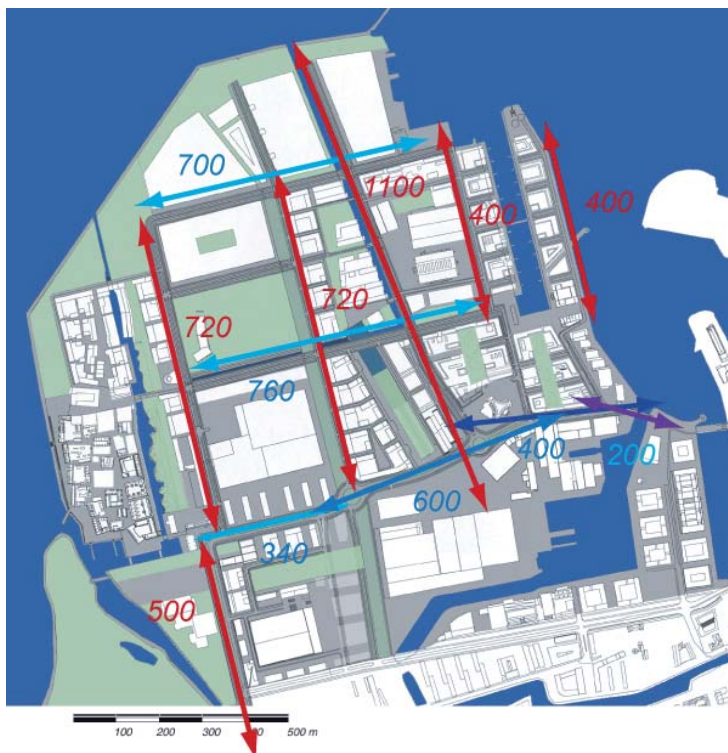




Sammanfattning

Hela sträckan Kaptensgatan - Kalendegatan är 1200 m. Men den är uppdelad i en rad delsträckor med helt olika karaktär: passage under en lång platanplantering längs mörka tegelbyggnader, stadsmässigt gatuhörn med öppning mot Kungsgatan, kanalens stora blickfång åt båda hållen, Hansakompaniet, allt stökigare och trängre butiksgata, väldig kyrka och så framme vid målet - stationen.

Siktlinjerna längs Kaptensgatan - Kalendegatan uppgår till 3-400 meter. I den långa Kungsgatan som är totalt 1300 m krymper trädtaket sikkonen så att inte ens kyrkan 700 m bort syns. Även här begränsas sikt-längden till ca 3-400 m. Kalendegatans trånga sektion och begränsade blickfält gör att den stora kyrkan ömsom syns, ömsom försvinner bakom mer näraliggande byggnadsvolymer. Längst ser man längs kanalen mot öster och väster, när man passerar Drottninggatan, och bakom stationen där man ser Carlskgatan i hela sin längd.



Slutsatser av siktlinjesstudien för planeringen i Västra Hamnen

Siktlinjerna hos de stora gatorna i Västra Hamnen är enligt översiktsplanerna mycket långa. I samband med det fortsatta planarbetet prövades att korta ned dem: Esplanaden har brutits ner i sekvenser och Rig-garegatan och Östra Varvsgatan har vinklats något för att bryta siktfälten och skapa en mer fattbar och mänsklig skala.

FRÅGOR I PLANARBETET

Hur bred behöver en gata vara? Hierarkin huvudgata, uppsamlingsgata, lokalgata, gränd behöver diskuteras. För tätt mellan uppsamlingsgator ger svårplanerade mellanområden (Västra Hamnen).

Tvärgator eller smitvägar? Ger möjligheter till en blandlösning av små och stora kvarter.

Är en vägkorsning ett hot eller tillgång? Rondell, förskjutningar, vänsterkörfält, bilmagasin är faktorer som förstör gatumynningar.

Vad gör en gata behaglig? Närskala, husets utformning och kanter i närzonen har betydelse.

Hur stora träd? Hur nära fasad?

Hur skapas rumsligheter med t.ex. träd, utskjutande husdelar eller definierade hörn?



Mjöltnaregatan är en behaglig gata. Gatubredd 18 m, trevåningshus, mittplantering. Kort och rumslig gata. Artikulerad fasad, urskiljbara fastigheter, några butikslokaler i gatumynningen. Lövtak, gatstensbeläggning, ljusinfall.



?

Hur nära kan ett träd placeras invid husen



Bredden på Karlavägen i Stockholm rymmer ett promenadstråk med två rader träd

En lång bred gata kan bli både en trist och en inbjudande miljö

Bredden på Kungsgatan i Malmö är ca 60 m, öppna förgårdsplatser oräknade. Träden står i fyra rader på ca 8 m:s avstånd i längd- och 12 m i breddriktningen



STADSRUMMET

GATAN

- SIKTANALYS
- NÅGRA EXEMPEL
- GATAN SOM DETALJPLANEUPPGIFT

PLATSEN

GRÖNRUMMET



Friisgatan med ett krökt gaturum där siktlinjerna förkortas



Närzonen

NÅGRA EXEMPEL

Begrepp

Siktlinjer. Siktlinjerna visar hur långt man ser i gatans utsträckning och säger något om gatans rumslighet. Siktlinjerna förkortas i korta eller krökta gaturum eller i gator med trädkronor, där "sikkonen krymps".

Anslutande gator. Anslutande gator delar in gaturummet i sekvenser, tillför ny trafik och nytt liv. Anslutande gator skapar intressanta gatuhörn och bryter ner den aktuella gatans genomfarts- och transitroll.

Närzonen. Närzonen är mellanrummet mellan husfasad och körbana. Denna zon är en övergångszon till huset med lokaler, cafeer, entréer, portar, förgårdsmark mm. Trottoaren kan tas i anspråk av butiker och kaféer, inrymma gångbana och cykelbana. Zonen kan även rymma planterade förgårdplatser eller träd.

Närzonen är viktig för hur gatan upplevs av gång- och cykeltrafikanter. Husens bottenvåning och öppenhet mot gångbanan ger liv åt gatan. En generös, rumsligt definierad trottoar ger en inbjudande gångzon.

Husens artikulering ger en rikare fasad och dess underindelning i olika tomter ger en rytm och vertikalindelning av huslängderna. Husens fasader, träd och till och med uppställda bilar är rumsbildande och verkar avskärmande mot körbanan. Markbehandlingen signalerar markens användning. Gatsten bjuder visst motstånd och har en detaljering som lämpar sig för närvistelse och gångrörelser medan asfalt inbjuder till snabbare färdssätt.



FERSENS VÄG

Fersens väg är en monumental gata där det 34 meter breda gaturummet upptas av ett brett körfält för bilar med breda trottoarer, två rader med fullvuxna träd och rikt artikulerade fasader med burspråk bland trädkronorna.

Gatuavsnittet är fyrfligt och har en trafikmängd på ca 17 000 bilar /dygn. Själva gatan är en tungt trafikerad huvudled. Zonen närmast husen är generöst tilltagen, 9 till 10 m, och har samma mått utmed hela gatan. Men karaktären hos olika avsnitt är mycket varierande.

Siktlinjer

Det aktuella avsnittet av Fersens väg är endast 340 m och siktlinjerna något längre - 450 m. Gatan har en fortsatt utsträckning som huvudgata åt ömse håll men är visuellt dold mot teatern. Rummet är omslutet av trädrader och har en svagt skålförmad längssektion med en monumental fond av teaterbyggnaden som ger gatan stark rumslighet i söder.

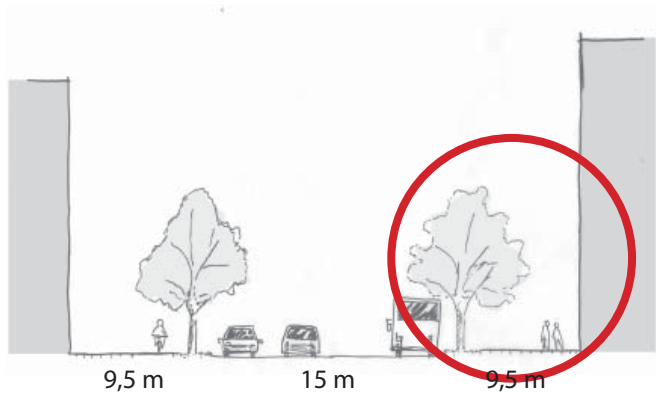
Anslutande gator

De anslutande gatorna delar upp gatan i sekvenser om 60-75 meter långa kvarter. Öppningarna ger inblickar i Davidhalls och Hästhagens täta kvartersbebyggelse. De anslutande gatorna ger liv åt gatan och förstärker dess roll som fördelningsåder.

Ett huvudcykelstråk kommer via Storgatan västerifrån för att mynna i Fersens väg och föras vidare i cykelstråket på gatans östra sida.



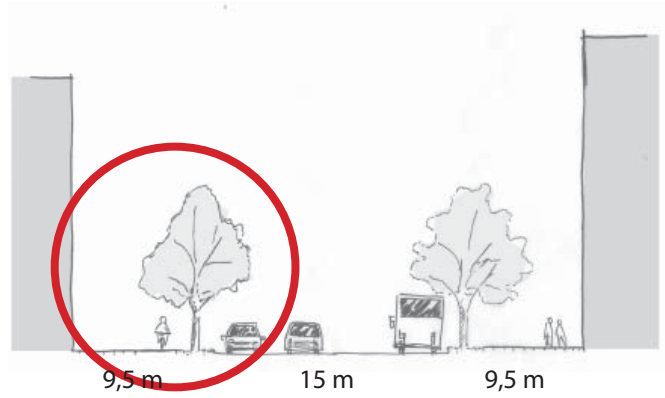
Cykelstråk längs ostfasaden



Närzoner

Närzonerna på ömse sidor om Fersens väg är lika breda - 9,5 meter och har samma uppvuxna trädplantering längs hela gatuavsnittet (utom vid vänsterkörfält närmast trafikljuset vid teatern). Närzonens användning och karaktär varierar. Den västra sidan rymmer enbart gående. Här finns inbjudande lokaler och bottenvåningarna, en ariktulerad fasad, trädtag och en bred gångbana. Där finns två serveringar och en blomsterbutik som tar gångbanan i anspråk så att trottoaren känns inbjudande och kontinental. Utan lokaler är trottoaren dock bred i överkant. Mot teatern finns storskaliga hus med långa och enformiga bottenvåningar, där gångbanan tappar sin avskildhet och rumslighet.





Västra sidan

9,5 m

15 m

9,5 m



På östra sidan ryms både gående och cyklister. Sockerbolagets bottenvåning är avvisande och sträng. Längre söderut finns vissa avsnitt med halvförsänkta lokaler. Här har den breda närzonen fått en funktion för cyklister som motiverar dess bredd. Solläge på förmiddagen inbjuder till promenader, men avvisande socklar och skuggläge senare på eftermiddagen gör att denna sida blir mindre inbjudande än den västra.

En och samma sektion har således helt olika egenskaper i de olika avsnitten! Trottoaren tycks vara något för bred i de fall bottenvåning eller cyklister inte tar bredden i anspråk. Träden bidrar till att avskilja gångbanan från den tungt trafikerade körbanan och att ge en stark rumslighet närmast fasaderna.





MJÖLNAREGATAN

Läge

Tvärgata till Föreningsgatan, kort och liten gata.
Mittplantering med parkering

Mått

Längd 80 m - 98 m till mötande hus.

Bredd 17,8 m

Hushöjd ca 11 m

Sektion 2,4 gång - 5,2 kör - 2,8 plantering - 4,9 kör- 2,5 gång

Proportion hushöjd - gatubredd $11/17,8 = 0,62$

Detaljeringshierarkier

Husen är uppdelade i fasadlängder om 7 fot (ca 17,5 m) och är två och tre våningar höga. Fasaderna är artikulerade med lister, fönsteromfattningar mm. Lövverk och grenar skapar ett ljusspel över mark och rum.

Närzon

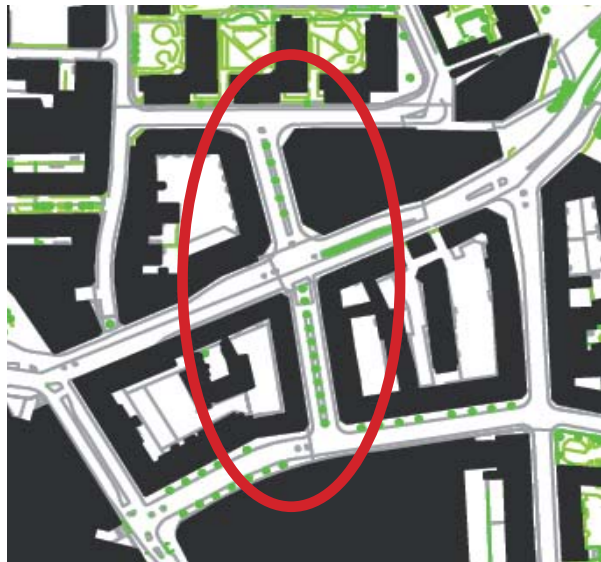
Enstaka lokaler i hörnet mot Föreningsgatan och Spångatan. Portar och entréer ligger mot gatan. Fasaderna har grövre relief i sockelvåningarna. Trädkronorna bidrar till att skapa rumslighet i den ganska breda gatan.



Marken

Stensättning med smågatssten och sliten storgatssten skapar detaljrik mark som reflekterar ljuset.





BOLAGSGATAN

Läge

Tvärgata till Föreningsgatan, kort och liten gata.
Mittplantering

Mått

Längd 69 m - 83 m till mötande hus.

Bredd 20 - 22 m

Hushöjd ca 14 - 15 m

Sektion 2,5 gång - 7 kör - 2 plantering - 7 kör - 2,5 gång

Större öppning mot Föreningsgatan med "trafiktratt" med kraftigt avfasat hörn.

Proportion hushöjd - gatubredd $14/20 = 0,70$

Detaljering hierarkier

Husen har rejäla tegelfasader, med välgjort mureri, men med grova plåtdetaljer. Ingen underindelning av fasaderna utmed gatan. Kvarteren blir stora sammanhängande byggnadsvolymer. Några burspråk finns från och med plan 2.

Närzon

Den östra fasaden sluten och avvisande. Garage i 1 1/2 våningar.

Även den västra fasaden är sluten med källarsockel och utan några entréer.

Marken

Stadsmässig gångbana med betongplattor. Mittplanteringen är försedd med taggbuskar och fungerar som barriär mellan gatans båda sidor. Körbanan tar upp stor andel av gaturummet.

Sammanfattning

Även om gatorna har liknande uppbyggnad som stadsrum är avsaknaden av hierarki, brister i närzon, detaljering, plantering och markbehandling avgörande för Bolagsgatans slutliga egenskaper. Gaturummets karaktär bestäms således bara till en del av rumsformen. Den bestäms i lika hög grad av kvartersstruktur, hus- och gatugestaltning.





Snöröjning anpassad efter trång gångbana med träd och stolpar, Lund

		Gränd	Lokalgata	Lokalgata med träd	Uppsamlingsgata+ träd A	Uppsamlingsgata+ träd B	Huvudgata
Förgårdszon	0-2						
Gångbana	2-2,5	x	2,5x2	2,5x2	2x2	2x2	2x2
Cykelbana	2,5				2x2,5	2x2,5	2x2,5
Trädplantering	2,5-3,5			3	2x3,5	2x4	2x3,25 + 4,5
skiljeremsa	1					2	
Körfält	3-3,5	x	6	6	6,5	3,5+3,5	6,5 + 6,5
Mittremsa	2						
p-zon	2,50						
Summa		8-9	11	14	22,5	26	33

Exempel på kommunens mått på gator i Västra Hamnen

KOMMUNENS FUNKTIONSMÅTT PÅ GATOR

Dagens hierarki av gatusektioner är baserade på funktions-tänkande - så att trafik och planteringar skall ges tillräcklig plats och att korsningsavstånd inte skall verka störande på trafikens framkomlighet.

huvudgata - försörjningsgata till stadsdel som skall rymma god framkomlighet för bilar, kollektivtrafik, utryckningsfordon och varutransporter. Gång och cykeltrafik skall separeras - bredd minst 30-33 m.

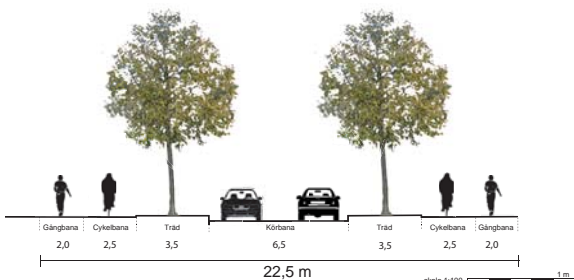
uppsamlingsgata - trafikrum mellan huvudgata och lokalgata med separata stråk för cykeltrafik - bredd med plantering minst 21,5 - 22,5 m.

lokalgata - närgata inne i kvartersbebyggelse - bredd minst 11 m, med plantering 14 m.

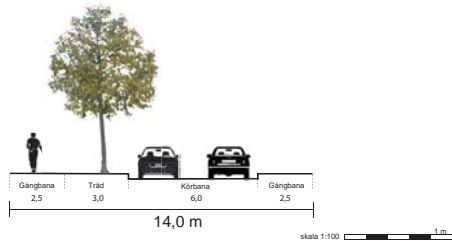
gränd - passage där olika trafikanter kan samsas

Samtliga gatusektioner är i allmänhet bredare än vad husen är höga och får en form av en **liggande rektangel**. Trädplanteringen kräver mycket breda zoner. Cykelstråken är dubbelriktade och tar yta från gångbanorna. En extra förgårdszon har ofta använts för att eliminera konflikter mellan hus och gångbana för att lösa markens höjdsättning, dörrslagningar, cykelställ mm, vilket ökar gatubreddens ytterligare.

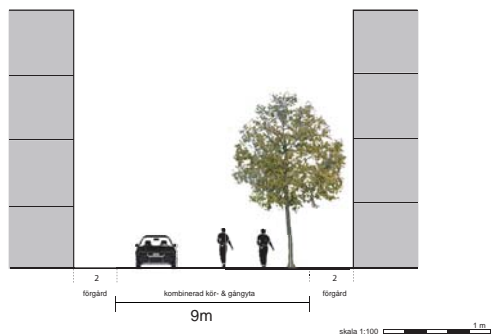
Detta är en adderingsmodell, med för litet utrymme för samordning och kompromisser. Gatorna blir för breda. Planteringszonen tar för mycket plats på bekostnad av gångytorna. Dubbelriktade g- och cykelstråk på 2,5 + 2,5 tar mycket yta i anspråk.



Uppsamlingsgata med plantering



Lokalgata med plantering



Gränd med blandtrafik och trädplantering

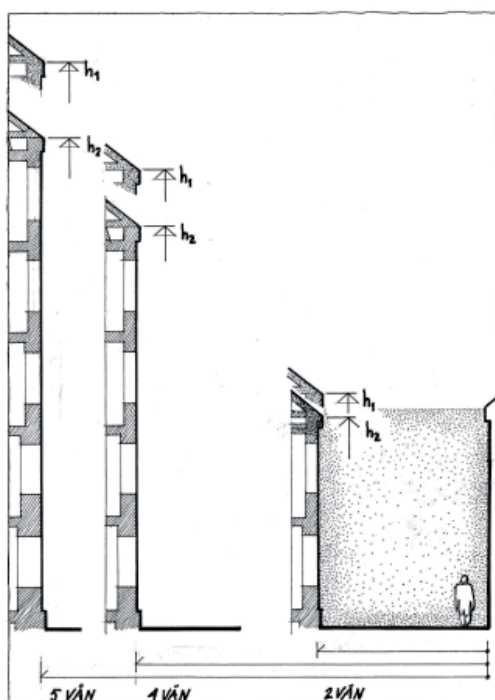
STADSRUMMET

GATAN

- SIKTANALYS
- NÅGRA EXEMPEL
- GATAN SOM DETALJPLANEUPPGIFT

PLATSEN

GRÖNRUMMET



Byggnadsstadgans och byggnadsordningarnas regler för hushöjder.
BS: gatubredden $B + 1,25$ m
BO: gatubredden $B \times 1,25$



Kärleksgatan är 12 bred med 4-våningshus

1874 ÅRS BYGGNADSSTADGA OCH DE LOKALA BYGGNADSORDNINGARNA

Sektioner

I den gamla staden reglerades gatubredden i Byggnadsstadgan 1874 i förhållande till byggnadshöjden (h_2). I de lokala byggnadsordningar som gällde befintliga stadsdelar medgavs något högre hushöjd (h_1).

I 1874 års Byggnadsstadga:

- §28. 1. Boningshus må ej byggas med flera än fem våningar
2. I ny stad eller stadsdel må byggnad ej uppföras till större höjd än bredden av den gata, vid hvilken byggnaden läggs, ökad med fem fot (1,25m). h_2

I de lokala byggnadsordningarna för Malmö 1875, 1904 och 1920 tilläts ytterligare byggnadshöjd i de gamla stadsdelarna:

- § 39. 2. Den största höjd, hvartill i gammal stadsdel hus må byggas, beräknas till bredden af den gata, vid hvilken huset skall byggas, ökad med en fjerdedel av nämnda bredd, med rätt dock för byggnadsnämnden att efter omständigheterna medgifva undantag. h_1

Gatubredden angavs således i förhållande till byggnadshöjden och omvänt så att gatusnitten gav ett stadsrum i form av en **stående rektangel**. Utmed en smal gata kunde därför endast lägre byggnader uppföras. För högre hus krävdes bredare gator.

GATAN SOM DETALJPLANEUPPGIFT

Här går vi igenom vilka delar som detaljplanen reglerar om gatorna:

- Gaturummet
- Husdelar
- Fastighetsindelning
- Fasadartikulering
- Balkonger och burspråk
- Markbehandling

GATURUMMET

Regleras i detaljplan:

- Gatans mått och form i längsled och bredd med eventuella hörnavskärningar.

Att beakta i dpl: Fyrvägskorsningar, trevägskorsningar med 30 m:s korsningavstånd, vänsterkörfält, hörnavskärningar mm. GK är huvudansvarig.

VIKTIGA HUSDELAR

Regleras i detaljplan:

- Husens höjd
- Takrätt
- Bottenvåningen - lokaler, entréer mot gata, lägsta rumshöjd och bjälklag i gatunivå.
- Förgårdszon

Takfot och takrätt kan bidra till en varierad siluett och fasad. Byggnad angiven i byggnadshöjd ger jämnare takfot. Hushöjden angiven i antalet våningar ger mer varierad takfot - såvida kvarteren har fastighetsindelats i kortare gatulängder. Ofta önskar byggherren extraplats för trapphus och hiss mot gatan, så att takfoten förhöjs.

Regleras normalt inte i plan: Utformning av gatan, gångbanebredd, körbanebredd, planteringszon, p-fickor mm. Plantering och parkeringsyta kan dock regleras i plan.

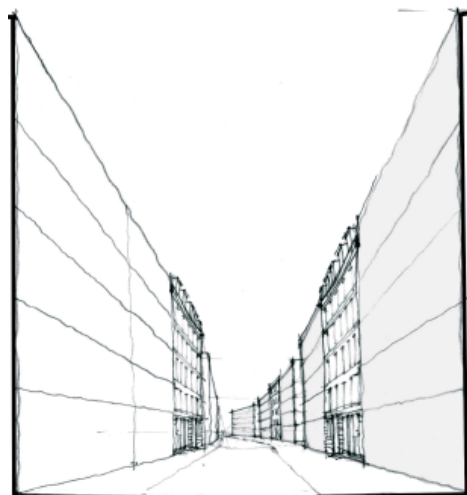
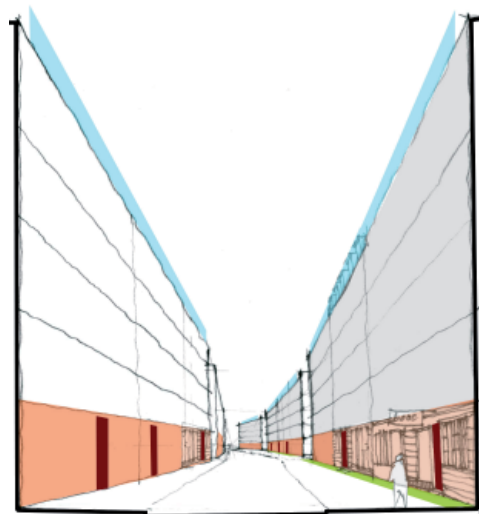
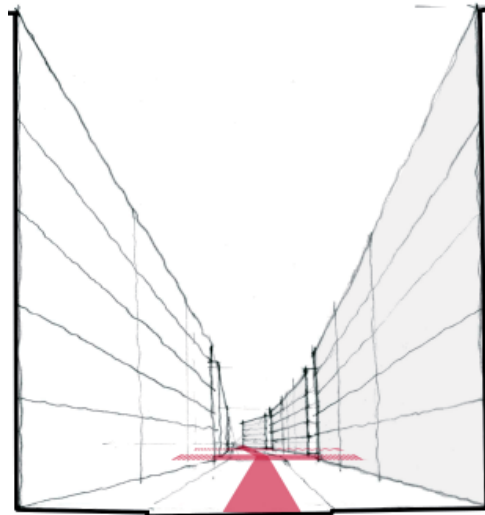
FASTIGHETSINDELNING

För variation och underindelning av stora kvartersvolym är det välgörande med nedbrytning av skalan i kortare och urskiljbara fastigheter. Detta bidrar till att ge varierad takfot, bjälklagshöjder och vertikalitet.

Regleras inte i plan: Tomt- och fastighetsindelning. För att styra detta krävs fastighetsplan.

Försök till vertikal underindelning utan fastighetsbildning med smala husdelar har gjorts i Amsterdam och Sluseholmen i Köpenhamn. Detta har krävt stenhård centralstyrning, gestaltprinciper och samordning.

Markanvisning och avtal upprättas av FK, ofta innan formell fastighetsindelning gjorts. Principer borde stämmas av mellan FK och SBK.

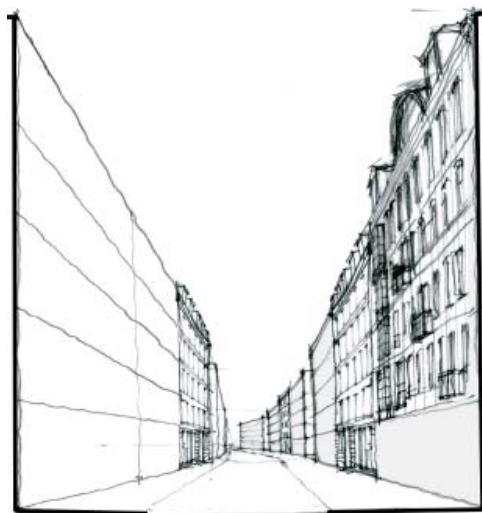


FASADARTIKULERING

Olika behandling av bottenvåning, mellanvåningar och takvåning bryter ner skalan på husen. En smal artikuleringszon i fasaden skulle kunna öka detaljeringen mot gatorna.

Regleras inte i plan:

Nischer, fönsterplaceringar, bottenvåningens grövre kvaderstenar, portindrag mm hör till huset och regleras inte i plan. En smal artikuleringszon för in- och utdrag skulle kunna ge ett fasadspel med en rikare artikulering både på bottenvåning och uppåt väggen. Inte heller horisontalindelning av fasaderna med olika uttryck på olika våningsplan anges i detaljplanen.

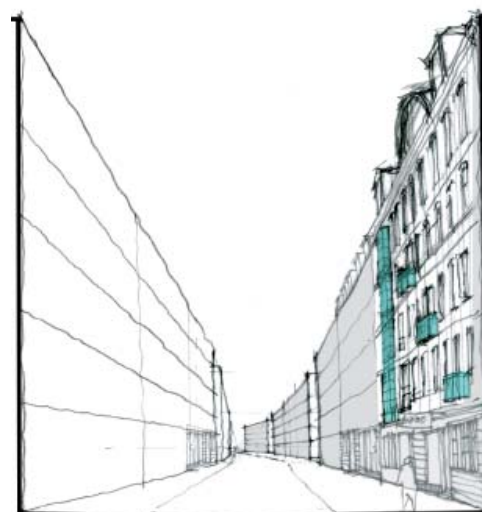


BALKONGER OCH BURSPRÅK

Regleras i detaljplan:

Djup och lägsta höjd över gata bör regleras i plan, inom ramen för förgårdszonen. Över gata bör ej balkong och burspråk på plan 2 placeras för lågt eller gå för långt ut över gatan, förslagsvis högst 0,8-1 m från fasad, lägst 3,5 m över gångbana.

Över allmän gata får ej utstickande burspråk, balkong eller hörn byggas lägre än 4,7 m:s frihöjd. Burspråk och utskjutande byggnadsdel skall regleras så att 3D-fastighetsbildning möjliggörs.



GATANS PLANTERING OCH MARKBEHANDLING

Skapar rumsligheter i gaturummet, ger karaktär åt gångmiljön och ökar detaljeringen.

Regleras i detaljplan:

Förgårdszonens bredd.

Regleras inte i plan:

Socklar, skyltar, kanter, planteringszoner, markbeläggning, entréutformning, belysning, trädplanteringar.

Att beakta: Trädplantering får inte ske närmare fasad än 5 m, vilket påverkar gatusektionen, (4 m enligt Alnarp). Plats för utrymningsfordon skall lämnas såvida inte hus görs oberoende av räddningstjänstens utrymning med Tr2-lösning eller sprinklersystem. GK och Räddningstjänsten Syd måste då samordna villkor för gatuutformningen (se vidare kapitlet Tips- och tumregler om utrymning).





Smala gångbanor kanske bättre än inga alls

NÅGRA ALLMÄNNA REFLEKTIONER OM GATURUM



En fyrvägs korsning med en gatubredds förskjutning. Lund



Ett litet hopp i gaturummet tydliggör två rum - en förplats till Davids-hallstorg och själva torget.



En 12-meters gata blir nästan en gård med tvärbyggnad i fonden



Omsorg om markbeläggningsen ger ökad detaljering och mänsklig skala



Gränder och passager är en urban kvalitet

STADSRUMMET

GATAN
PLATSEN
GRÖNRUMMET



Kockums torg i Västra Hamnen



PLATSEN

I en stad ligger en torgplats ofta väl kopplad och centralt som handelsplats eller kyrkoplats. Nya mötesplatser efterfrågas i nyplaneringsområden. I Västra Hamnen har endast två tydliga torgplatser anordnats – och de ligger båda en bit in i i bebyggelseenklaverna - Scaniaplatsen med triangelform 10-30 x 100 m och Dockplatsen med långsträckt form på 34 x 130 m. De nås av lokalgator och ligger nära vattnet. Bo01 har dessutom en kedja av mycket små aqua-platser, som snarare är utvidgningar av ett inre gångstråk. Utmed den stora genomfartsgata som leder den mesta trafiken genom Västra Hamnen är gatusektionen bred med stora rondellkorsningar och oformliga stora öppna platser. Här har det inte varit lockande att öppna upp för ytterligare platser.

En platsbildning har dock anordnats vid World Trade center och Intentionhuset - Kockums torg på 90 x 90 m - men rummet korsas av genomströmmande trafik.

Malmö har annars flera goda torgbildningar. Här nämns endast tre, varav St Knuts Torg beskrivs litet närmare.

TORGSTORLEKAR

Måtten på ett torg är upplysande, men anslutande gators sektion och sträckning är visuellt viktiga för att sluta torgrummen.

Ett litet torg i Alcudia är inte mer än ca 9 meter brett och kräver mycket smala anslutande gator för att alls uppfattas.

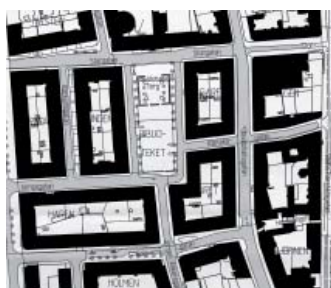
Breddmått på de tre torgen till vänster ligger nära varandra. Anslutande gator har helt olika bredder, men är samtidigt mer eller mindre visuellt slutande när man står på platserna. Alla tre har gynnsamma solförhållande med lägre, öppnare eller en mer långsträckt öppning i söder och alla har uppvuxna träd. Alla tre är goda stadsrum.



Lilla Torg

54 x 70 m

Anslutande gator är 12 och 6, 7 m och visuellt slutande. Hushöjder 2, 3, 4 och 5 1/2 våningar mot norr.



Davidshallstorg

58 x 134 m

Anslutande gator är 14 och 15 m, tangerande men visuellt slutande. Hushöjd 4 våningar (5 mot polishuset).



Sankt Knuts Torg

63 x 94 m (till Amiralsgatan)

Angränsande gator är 28 och 18. Åt nordost är torget visuellt slutet men i sydväst helt öppet. Hushöjd 4 våningar.



Liten plats i medeltidsstaden Alcudia



SANKT KNUTS TORG

Sankt Knuts torg ligger i Västra Sorgenfri. Torget ligger öppet med kortsidan mot Amiralsgatan och mot två öppna platser kring Spångatans mynning. Platsen är därigenom rumsligt mycket öppet mot sydväst och dessutom störd av den hårt trafikerade Amiralsgatan. Mot nordost är platsen kringbyggd och anslutande gator är visuellt stängande. Södra sidan är skuggad och avvisande.

Torget är distinkt genom omgivande byggnader. Tegelbyggnaderna i norr och väster ger en varm inramning åt platsen och har en detaljering i ett fint mureri. Butiker och kaféer finns i husens bottenvåningar i torgets sollägen.





Sankt Knuts Torg 63 x 94 m till Amiralsgatan

Marken är stensatt med gatsten. Platsen är sammanhållen av en uppvuxen trädplantering. Torget får härigenom flera olika stadsrum – ett trottoarrum och ett torgrum med livgivande lövskugga.

Sankt Knuts torg är intressant för att det ligger i ett svårt läge mot en öppen och trafikerad sida. Men platsen vänder kortsidan mot denna och är sammanhållen mot andra hållet med byggnader med butiker i bottenvåningarna, med en bra detaljering på hus och mark och med en sammanhållen trädplantering.



STADSRUMMET

GATAN

PLATSEN

GRÖNRUMMET



Rönneholmsparken

GRÖNRUMMET

I Västra Hamnen har Klas Tham efterlyst mer rumsligt definierade parker och har önskat en mer sluten Ankarpark och Varvspark. En viss åtsnörning i Varvsparkens östra sida har anordnats genom den senaste planen Dp 5025.

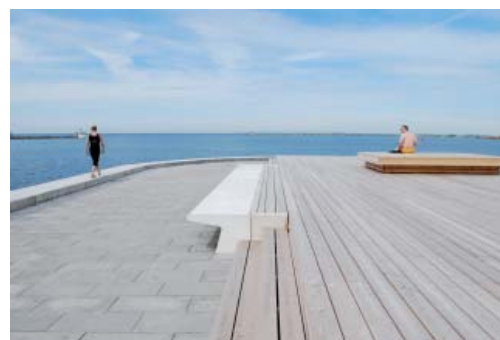
En storleksjämförelse visar att Varvsparken är lika stor som Rönneholmsparken och Gamla begravningsplatsen invid Gustaf Adolfs Torg.

I Västra Hamnen har en rad parkanläggningar detaljplane-lagts men ännu ej anlagts eller planterats. En har anordnats som skatepark, något som har uppskattats av de unga. Men den tänkta gröna parken blev en betonganläggning. Flera skisser till andra parker visar trädfattiga och stränga anläggningar.

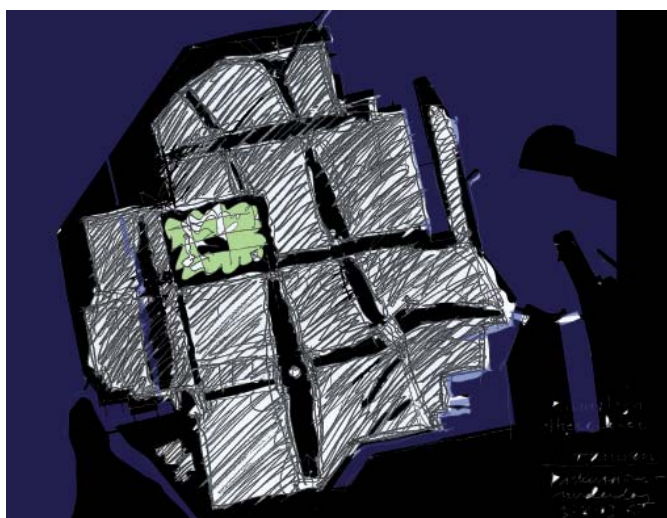
Västra Hamnen är utsatt och har svåra markbetingelser för normal växtlighet. De vattennära kanterna är stiligt utformade som kajer och strandparker, medan den tunga kvartersbebyggelsen "inomskärs" behöver trädgrönka och gräsgolv som kontrast till kajlösningarna. En trädplantering är ett effektivt sätt att skapa rumsligheter i en park och mot bebyggelsen.

Behov av en grönkvot även för kvartersparker och allmänna parker har diskuterats av våra landskapsarkitekter under Västra Hamnens utbyggnad.

En park utan träd är som en bassäng utan vatten. Efter dessa bistra erfarenheter kanske vi bör söka parkreferenser som kan fungera utan träd. Eller undvika att eftersträva trädparker alls.



Kajzonerna har fått en marin prägel

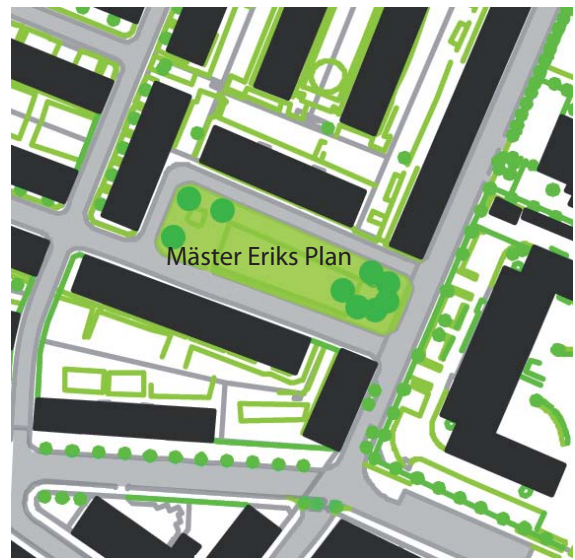


Klas Thams skiss på en sluten Varvspark



Rönneholmsparken och Gamla begravningsplatsen har snarlika mått som Varvsparken

Punkter som skulle kunna slutas mot Varvsparken



MÄSTER ERIKS PLAN

En liten lokal park – Mäster Eriks plan i Västra Sorgenfri har stått som modell för "mittparken" i Flagghusen. Den anordnades dock med en grusplan i en miljö som hade mått bra av en trädplantering. Mäster Eriks Plan har själv genomgått en avverkning av några stora träd i västra hörnet och bilderna nedan visar hur stor rumslighet som några enstaka träd kan skapa både mot park och gata.



Mäster Eriks Plan sommaren 2006. Måtten fram till skoltomten är 42 x 105 m



Mäster Eriks Plan vintern 2010, när några träd avverkats

KVARTERET

TOMTEN

HUSLÖSNINGAR

TIPS OCH TUMREGLER

KVARTERSSTUDIE



En omvänd bild där mellanrummen är svartmarkerade och de byggda kvartererna är vitmarkerade i Västra Hamnen. De mörka partierna är det vatten och den allmän mark som "betjänar" kvarteren



Lunds stadskärna inlagd på Västra Hamnen, visar hamnområdets storlek. De byggda kvartererna i Lund är vitmarkerade. Kvarteren är större och andelen gatumark är mindre än i Västra Hamnen

Den vanligaste planeringsenheten är kvarteret, som kan vara mer eller mindre kringbyggt. Med kvarteret bygger vi upp våra nya områden, så att gator och platser bildas. Det är en hanterlig exploateringsenhet. Kvarterstorlekarna varierar, i vår kvartersstudie är det minsta kvarteret 40 x 40 m och de två största är ca 90 x 140 m resp. 80 x 180 m.

I en jämförelse mellan en nyplanerad stadsdel som Västra Hamnen och en befintlig äldre stadsdel – som t.ex. Gamla Väster i Malmö eller Lunds stadskärna, framgår att de äldre kvarteren är större, andelen kvartersyta (vita ytor) betydligt högre och gatorna smalare. Några frågor inställer sig därför – hur ekonomiskt bygger vi våra nya städer, hur kan vi öka exploateringen utan att grundläggande stadsrumsliga kvaliteter försvinner. Det gäller kanske inte bara att bygga högre, utan kanske till och med lägre för att kunna minska måtten på de öppna stadsrummen och därmed vinna exploateringsyta.

KVARTERET OCH STADSTOMTEN

Stadskvarteren har fram till 30-talet vanligen bestått av mindre fastigheter, stadstomter, på vilka bebyggelsen i sin tur ordnats kring smågårdar och där man klarat av husets behov av vedupplag, torrdass, bryggghus mm. I samband med att dessa funktioner moderniserades och flyttades in i husen har dessa bakgårdar kunnat utvecklas till små attraktiva stadsträdgårdar.

Storgårdarna - kvarter med bebyggelsen samlad kring ett enda gårdsrum utvecklades på 20-talet. Ett vackert exempel utgör kv Öda nära Värnhemstorget i Malmö. De gårdar som används i dagens planering är i allmänhet små storgårdar.

I Västra Hamnen har en underindelning av mindre fastigheter prövats för att få en mångfald av projekt och en variation inom kvarteren. I Rörjökvarteren är tomtbredden ca 18 meter, i Bo01 23 meter. I Flagghusen har vi tillämpat en tomtbredd på 25 m, som noggsamt prövats av en utomstående projekterande konsult.



Sluseholmens dubbelradhus och loftgång.
Plan, struktur bl.a. holländaren Sjoerd Soeters

För och nackdelar med små och stora stadstomter

Mindre stadstomter

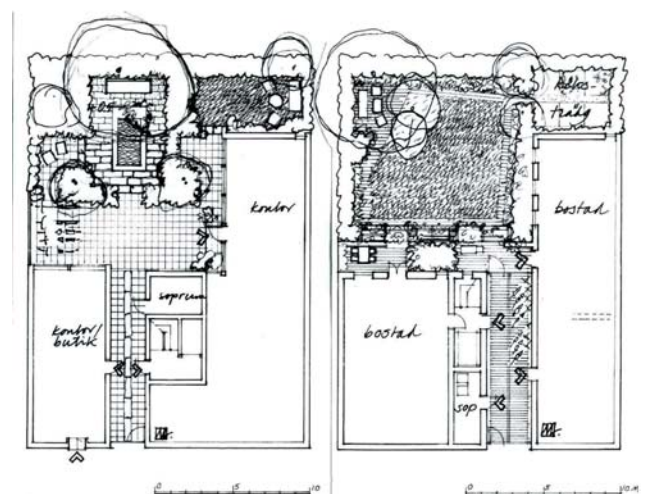
- Många aktörer och mindre projekt
- Nedbrytning av skalan visuellt, strukturellt
- Struktur – djupa och smala gårdsbildningar som ger en urban "djuprelation". Kontakten gård – hus – port -gata aktiverar gatan
- Gynnar småskaliga gårdslösningar, vertikal husbyggnadsprincip, fler entréer med portar
- Brandklassad tomtgräns
- Variation med olika projektörer
- Konstruktiv variation genom olika bjälklagshöjd, takfot, rumshöjd och fasaduttryck
- Framtida ombyggnader och försäljningar gynnar småskaligare och mer varierat uttryck i framtiden
- Förvaltning - små enheter (kan dock samordnas med annan fastighet inom området)
- Cykeluppställning, sopanläggningar blir mindre
- Fastighetsskötsel blir mindre rationell men kan samordnas med grannarna och lösas med grind eller gemensamhetsanläggning

Större stadstomter

- Färre aktörer och större projekt
- Stor skala, långa fasader
- Struktur – kvadratiska eller öppna gårdslösningar
- Gynnar storgårdslösningar som ger färre portar mot gatan. Sammanförda vindar, källare, loftgångar kan öka skalan
- Förenklningar i projekteringen genom att man slipper servitut, gemensamhetsanläggningar, portgångar
- Brandmurar behövs inte
- Horisontalitet skapas lätt i sammanhållna projekt vilket gynnar storskalighet
- Variation kan skapas genom färgbyte mm – men blir ofta kosmetiskt utan bra resultat. Bättre lösning erhålls ofta med hel lösning av en skicklig arkitekt. Intressant är Sluseholmens vertikalinindelning av fasader, som dock har krävt stenhård projektstyrning.
- Framtida ombyggnader – nyputsning mm talar för framtida enhetlighet
- Sopanläggningar och cykelställ blir större
- Större område för fastighetsskötsel

Betydelsen av små tomtenheter är stor och skapar ett liv och en variation åt stadsrummet. Men det är inte bara en exteriör fråga utan även en strukturell, genom att husen och gården genom sina gränser orienteras vinkelrätt ut mot gatan.

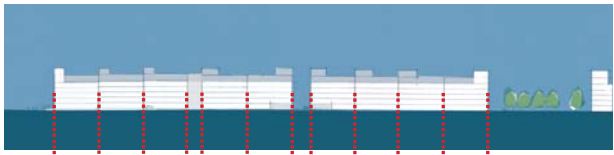
Många infillprojekt visar att det är möjligt att arbeta med små tomter och smågårdar. Små stadstomter kan ge intressanta byggnadsprojekt och bidrar till ett underindelad och urbant gaturum.



Idéskiss om hur ny bebyggelse kan byggas efter äldre smågårdsprincip. Tomtens bredd är 18 m och djupet är 25 m. Ur Gård i stad.



Illustrationsplan



Fasad mot söder

Långa fasader utmed gatorna bör delas in i mindre enheter så att skalan bryts ned.



Hörntomten Kommendörkaptinen 1 (Byggvesta) i nordväst där även gårdslösningen blev storskalig vid genomförandet.



Hörntomten i kv Flaggskjepparen (MKB) i sydost

Illustrationsplan för Flagghuset Dp 4839

FLAGGHUSEN OCH TOMTEN

En detaljplan för kv Kommendörkaptinen och Flaggskjepparen, "Flagghuskvarteren" togs fram i samarbete med 13 byggherrar. Planen var enkel och baserad på en tomtindelning med 25 meters tomtenheter.

Fastighetskontoret invände dock mot detta i Tekniska Nämndens yttrande över planen 2004-11-24: "I planbeskrivningen anges att huvudprincipen är att "den enskilda fastigheten skall ha en fasadlängd mot gator på ca 25 meter". Avsikten måste vara att byggnadernas utformning mot gatan ska vara varierad - någon lösning i tomternas storlek och form är inte aktuell. Detta måste ändras genomgående i detaljplan, illustrationer och beskrivning."

Skrivningen i den slutliga planen blev försiktigare och i markfördelningen kom samtliga hörntomter att sammanföras till stora enheter. Resultatet var att de ursprungliga 24 st 25-metersenheter mot gatorna endast blev 15 st av vilka 8 hade fasadlängder på 50 meter. Genomförandet blev också mindre lyckat, då flera av projekten underströk storskalighet i fasader och gårdsutformning.

Flagghusens enkla plan med många inblandade under planprocessen och tanken om jämlika tomtenheter hade mått väl av en artikulering på nästa nivå. Planen hade förutom fler småtomter behövt mer grönska, fler artikulerade hus och en mer komplex detaljplan. En lärdom kan därför vara att fortsättningsvis göra mer artikulerade och specifika planer, att ha en fortsatt strävan efter små tomtenheter och bevaka vissa husdetaljer som balkongutformning och markbehandling genom att göra kvalitetsprogram.



Dubbeltomter på ca 20 meters tomt vardera mot väster.
Byggvesta och Midroc



Ursprungstanken med 25x25-meterstomter



Tomtindelning som den blev. UV-projektets 14-meterstomt är markerad med röd ring, dubbeltomterna mot väster med blå ring.

I Flagghusen deltog bl.a. Cord Siegel med byggnadsprojektet Urbana Villor med en bostadslägenhet per våningsplan, som har väckt uppmärksamhet och prisbelönats. Tomten är endast 14 meter bred. Det specifika projektet på den smala tomten har verkat berikande bland de i övrigt storskaliga byggnadsprojekten.



Projektet Urbana Villor genomfördes på en 14-meters tomt i Flagghusen

KVARTERET

TOMTEN

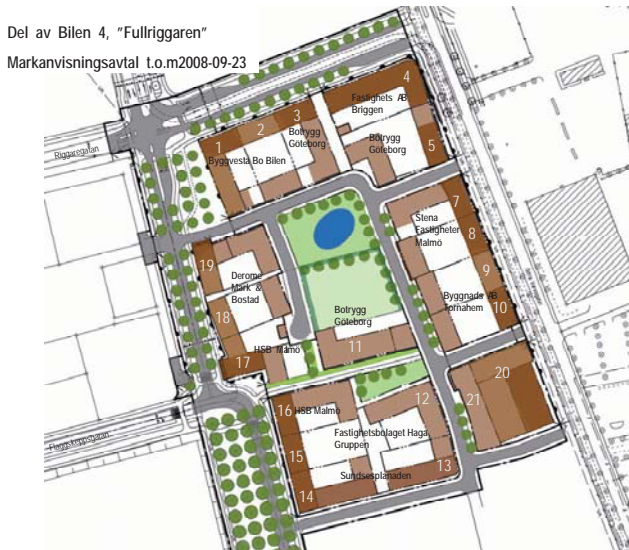
HUSLÖSNINGAR

TIPS OCH TUMREGLER

KVARTERSSTUDIE

25m

25m



Del av Bilen 4, "Fullriggaren"
Markanvisningsavtal t.o.m.2008-09-23

Kvarteret Fullriggaren Dp 4971 i Västra Hamnen med 25 meters tomter visar den markfördelning som gjordes 2008. Flera byggherrar fick två tomter invid varandra - som kunde fortsätta att vara särskilda fastigheter - den ena för bostadsrätt och den andra för hyresrätt.

I lågkonjunkturen 2009 begärde Byggesta att få göra en sammanslagning av sina två fastigheter i nordvästra hörnet med nedanstående motiv:

"Rent fastighetstekniskt blir det lättare eftersom vi inte behöver bilda några gå eller servitut. Genom en fastighet så undviker vi två konstruktioner i fastighetsgräns. Brandtekniskt underlättar det med en fastighet, även driftmässigt är det ngt lättare. Vi slipper även all mediauppdelning."

KLM har godkänt en sammanslagning av fastigheterna.

TOMTEN OCH HUSLÖSNINGARNA

I några av Västra Hamnens detaljplaner har byggnader på 25 x 12 meter tillämpats. Tillhörande tomtstorlekar är 25 x 25 m plus 0-2 m förgårdsremsa.

Bottenvåningen är 25 x 12 meter BYA 300 kvm

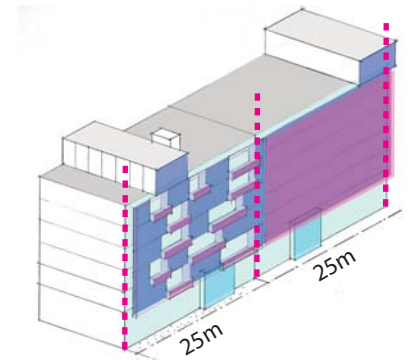
5 1/2 våningar högt BTA 1650 kvm

Hur löser byggherren en 25-meters enhet? En huslänga på 25 m påverkar lägenhetslösningarna. Enheten är lagom stor för en 3-spännare (tre lägenheter per trapphus). I hörnlösningar rymmer fler lägenheter per trapphus.

Trapphusen placeras oftast i oattraktivt läge, dvs i bullerstört och skuggat läge. Planlösningarna påverkas av trapphusekonomi - uthyrningsbar lägenhetsyta utan väggar och trapphus. Förhållandet mellan uthyrningsbar bostadsyta och BOA/BTA önskar byggherren hålla så högt som möjligt - det brukar hållas omkring 0,80%. Samtidigt medför en alltför stor trapphusekonomi med många lägenheter per trapphus att många lägenheter blir enkelsidiga och får försämrade gårds- eller gatukontakt. Få trapphus ger ofta utvidgningar med korridorlösningar, loftgångar eller lägenheter med inre långsträckta kommunikationsytor.

Lägenheter mot trafikerade gator i soliga lägen blir bullerstörda. Är lägenheterna dessutom enkelsidiga blir bullerkraven med tillgång till fredad gårdssida svåra att uppnå. Särskilt utsatta är hörnen mot gator i söder- och västerläge. I sådana lägen bör tätare placerade trapphus prövas så att genomgående lägenheter skapas.

Om man vill ha garantier för att få 25-meters tomter för mindre enskilda byggprojekt måste detta regleras i fastighetsplan. En fastighetsplan skapar samtidigt en lösning, som eventuellt skulle förhindra att projekt på smalare tomter skulle kunna genomföras. En samsyn mellan fastighetskontor och stadsbyggnadskontor om var och hur vi kan använda småtomter hade varit det bästa.



Några exempel på planlösningar på Fullriggarens 25-meters tomter.

A: Tvåspännare

Breddbehov 17-25 beroende på lgh-storlekar. 25 meters fasadlängd ger stora lägenheter

- + genomgående lägenheter, erbjuder bullerfri sida mot gård.
- + utrymningsmöjligheter från gata i hela huset
- stor andel trapphusyta/BTA

B: Trespännare

Breddbehov ca 25 m

- + ger bra enkelsidig lgh
- + god trapphusekonomi
- medger inte utrymning för enkelsidig lgh högre än 11 m över mark mot gård utan brandväg
- enkelsidig lägenhet mot solsida och trafikerad gata är bullerstörd

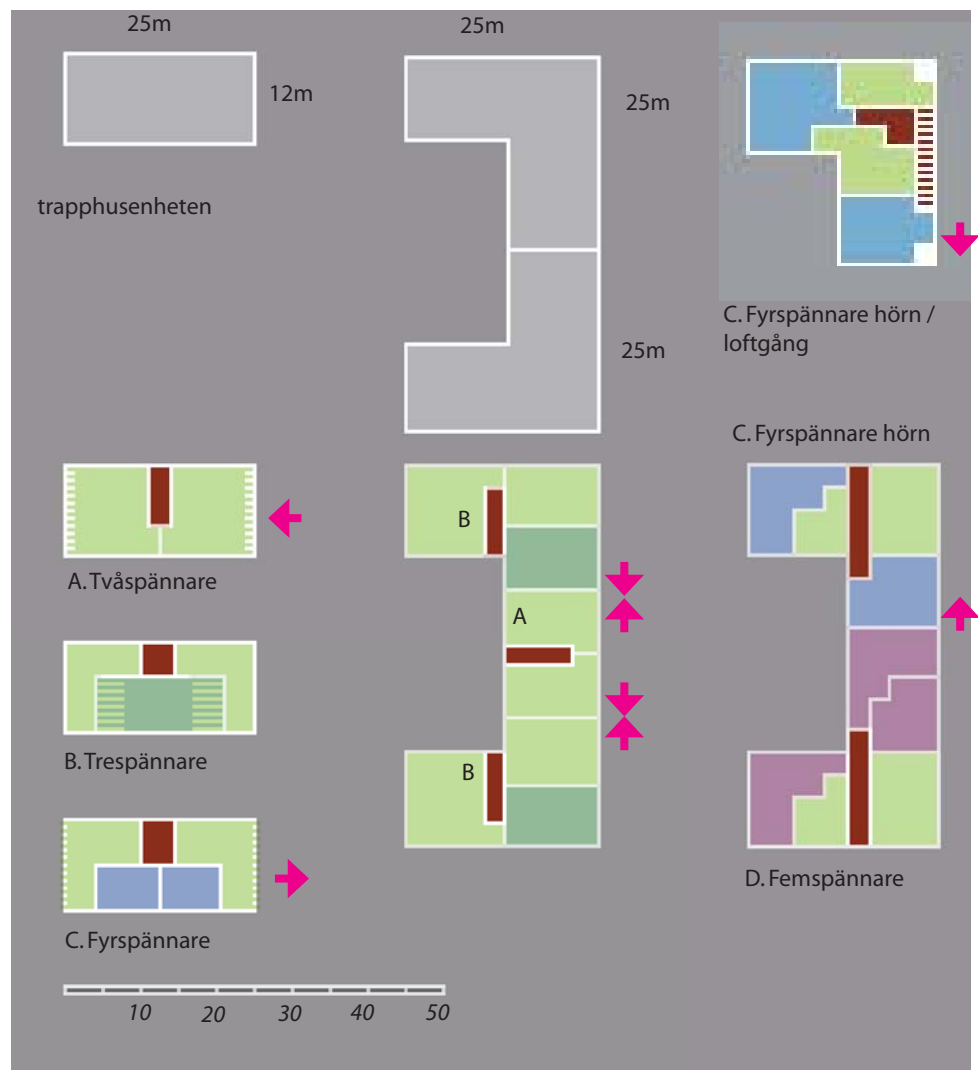
C: Fyrspännare

Breddbehov 25 - 35 eller hörnläge som ovan

- + utrymning bra vid läge mot gata
- i hörnläge saknar minst en lägenhet bullerfri sida

D: Femspännare i hörnläge

- + god trapphusekonomi
- + läge mot gata ger bra utrymningsmöjligheter
- flera hörnlägenheter saknar bullerfri sida



➔ anger behov av större eller mindre huslängd



Ett fint exempel på ett urbant bostadshus i Fullriggaren. Parallelluppdrag inom White-koncernen genom Schmitz, Saand, Croon 2009

HUSENS OLIKA DELAR MOT STADSRUMMET

Ett urbant bostadshus har olika delar i vertikalled - en bottenvåning som hör till gatan, några mellanvåningar som upptar merparten av huset och en penthousevåning som öppnar sig mot himlen med helt andra egenskaper.

Bottenvåningar och mellanvåningar behandlas ingående i kapitlet om närzonen. Taket lever sitt eget liv och kan ges helt olika uttryck. Om man önskar en sammanhållen taklinje, kan byggnadshöjden regleras med en högsta höjd. Med en höjdangivelse i våningsantal varierar höjden hos husen med de våningshöjder till den bredd som det enskilda projektet har. Är projekten små, kan en viss höjdvariation i taklandskapet uppstå. Ett varierat taklandskap kan man även få med t.ex. 60%-iga takrätter, med lägesbestämning av dem i förhållande till huslivet och extra tornrätter på 10 kvm (Bo01, Flagghusen). Vill man ha en sammanhållen takfot, så får man reglera byggnadshöjden i meter i stället.

Kontor har andra våningshöjder – en normal byggnadshöjd för ett 5 vånings kontorshus är ca 21,5 meter medan ett bostadshus i 5 våningar uppgår till 15 – 17 meter beroende på bottenvåningens rumshöjd. Volymen för ett 5 vånings kontorshus rymmer ca 7 bostadsvåningar. I hus med blandade funktioner får man vanligen reglera med byggnadshöjder för att inte tappa kontrollen på höjderna.

På avstånd "blir" hus ofta sina byggnadsvolymer och kan bli ganska trista och brutala eftersom man inte uppfattar några detaljer. Vålgörande är då t.ex. att sko en exponerad bebyggelsekant med vegetation t.ex. med en halv Esplanad som på Strandvägen i Stockholm.

Det finns dock vackra siluetter som samspelar med sin omgivning och där husens volymer framträder i fattbar skala, genom att vara uppdelade och förtydligande genom sina tak. Detta kan man se i västkustens fiskelägen, i Gamla stan och på söderhöjderna i Stockholm, för att inte tala om i New Yorks skyline.



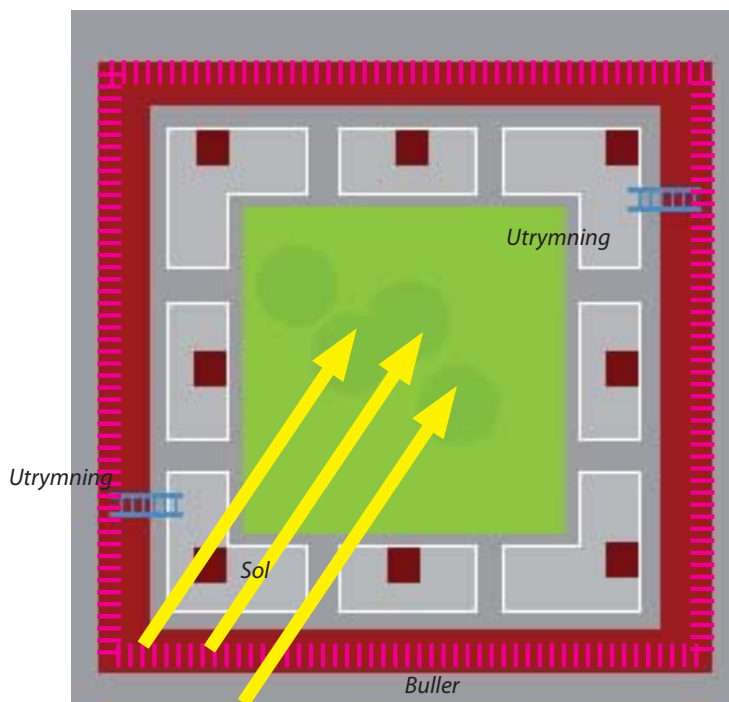
Taklandskap i Flagghusen, där byggnadshöjderna regleras i antal våningar, 60% takrätt och härutöver tornrätt



Örestad



Strandvägen



Schematisk bild av ett kvarters lägesegenskaper hos byggnad och stadsrum

KVARTERETS OLIKA SIDOR

Inom ett kvarter finns ett antal olika lägen som ger olika egenskaper hos stadsrummen och husen.

TRAPPHUS

Trapphusen placeras vanligen i mer störda lägen

SOL

Solen skapar olika egenskaper i ett kvarter och varierar med huslägen och byggnadshöjder.

BULLER

Bullerutsatta bostadslägen kräver tillgång till fredad gårds-sida och skapar svårlösta husdelar i södervända hörn.

UTRYMNING

kräver särskilda villkor hos stadsrum och hus, se vidare avsnittet om räddningstjänsten i avsnittet Tips och tumregler.

Norrläge

Hus

Husen ligger rätt i förhållande till störningar och har en godsida mot söder. Fler än 2-lgh per trapphus kräver en särskild lösning för våningar över 11 m över mark. Annars får utrymning lösas med särskilda åtgärder inom huset.

Stadsrum

Gata i norrläge får slagskugga och blir inte något inbjudande gaturum. Tål större trafikmängd. Lämplig för större gatusektion.

Öster -väster

Hus

Västerorientering för enkelsida lägenheter föredras framför österläge. Fler än 2-lgh per trapphus kräver en särskild lösning för våningar över 11 m över mark. Annars får utrymning lösas med särskilda åtgärder inom huset.

Stadsrum

En nordsydlig gata får viss solighet under dagen.

Söderläge

Hus

Detta läge är det svåraste, då husets sol- och uteplatsläge ofta sammanfaller med en bullerstörd sida. Svårt att klara flerspännare i detta läge, här kan 2-spännare ge en bullerfri sida mot gården. Utrymning är lättare att anordna när lägenheterna vätter mot gata.

Stadsrum

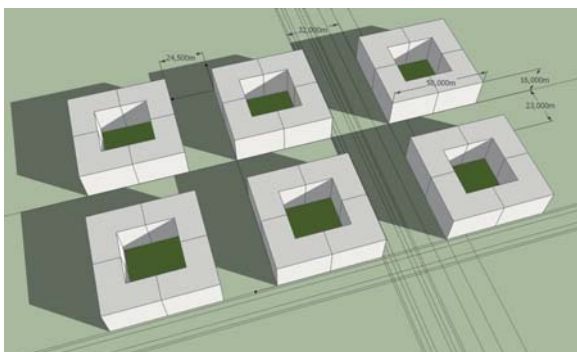
Genom det utsatta läget kan detta läge med fördel användas för kontor och centrumfunktioner, särskilt i bottenvåningen.

KVARTERET

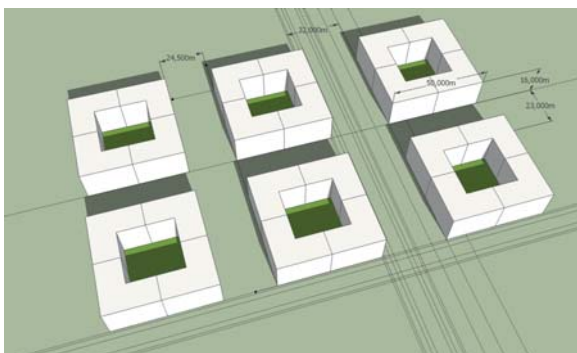
TOMTEN
HUSLÖSNINGAR
TIPS OCH TUMREGLER
KVARTERSSTUDIE



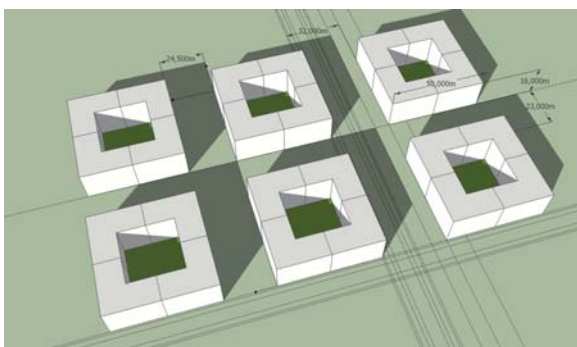
Teckning av Oskar Andersson från sekelskiftet när solsken betraktades som mindre attraktivt



kl 9



kl 12



kl 15

Skugglängder vid höst- och vårdagjämning för ett slutet kvarter med fem våningars byggnadshöjd

SOLEN

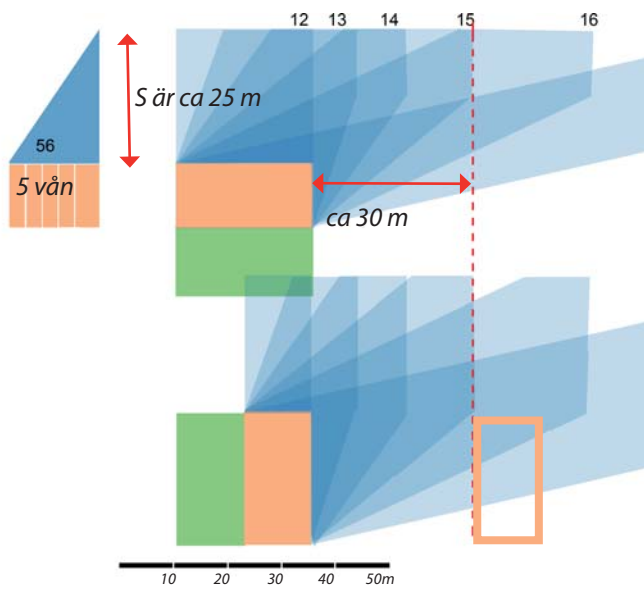
Goda solförhållanden har hävdats sedan 30-talet, i samband med att ett öppnare byggnadssätt växte fram. Under 1970- och 80-talen rekommenderades att lekplatser och friytor inom 50 m från entré skulle ha minst 5 timmar sol mellan kl 9 och 17 i nya bostadsområden. Även lägenheterna rekommenderades ha en viss solighet. Allt detta försvann med Boverkets nya råd och föreskrifter 1989. Solfrågan har inte varit stor i stadsbyggnadskommisionerna sedan dess. Vad kan då anses rimligt när vi arbetar med ett mer stadsmässigt byggnadssätt?

Att ha en bostad i ständig slagskugga är knappast en boendekvalitet. Lövskugga uppskattas mer än slagskugga. Sol i söder och väster är mer attraktivt än morgonsol. Dubbelsidig solbelyst bostad uppskattas. I denna jämförelse har två slags kvarter med femvåningsbebyggelse, med förutsättningen att bottenvåningens fasad skall ha minst tre timmars, sol prövats.

Malmö ligger på 56° latitud. Solen rör sig linjärt norr om husen vid vår- och höstdagjämning utmed en linje som är 1,48 gånger byggnadshöjden.

Om man sammanfogar kvarter på 50x50 m med en hus höjd på 16 m kommer den inre gården att vara skuggad vid vår- och höstdagjämning. Sol kan då enbart fås genom gaturummet. Slagskugga mot norr är 23,5 m. För att få 3 timmar sol på fasad per dag behöver gaturummen öster och väster om kvarteret vara knappt 30 meter brett. Ett kringbyggt kvarter, kräver således mycket breda gaturum för att kunna erbjuda någorlunda solbelysta lägenheter i kvarterets bottenvåningar.

Öppnar man upp kvarteret mot söder uppstår helt andra

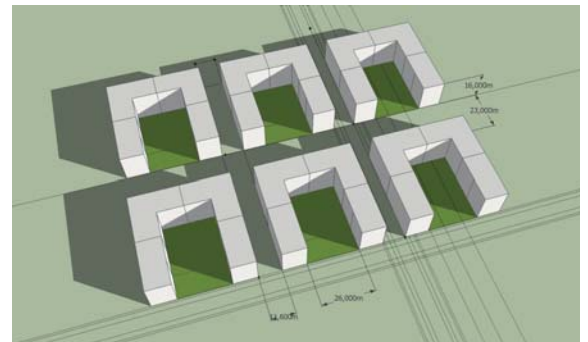


Skugglängdsdiagram för höst- och vårdag-
jämföring mellan kl 12 och 16.

Slagskugga $S = B$ (byggnadshöjd) $\times 1,48$ Här
 $S = 17 \text{ m} \times 1,48 = 25,2 \text{ m}$

3 timmars sol mellan 9 - 12 respektive 12 - 15 är knappt 30 m

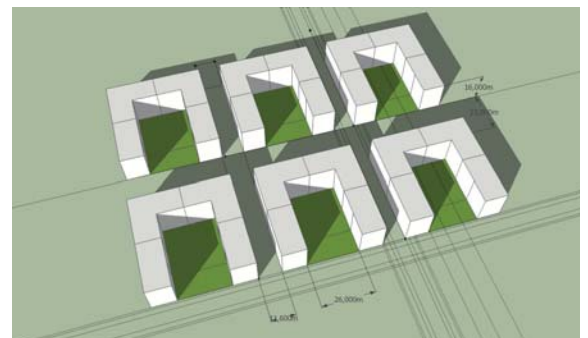
möjligheter att sammanfoga dem, eftersom gårdarna blir solbelysta. Gårdarna blir halvöppna men samtidigt försvinner något av det slutna kvarterets stadsmässighet. Här emellan finns en rad olika sätt att sänka byggnadshöjderna eller att pröva glipor och öppningar, men samtidigt att bibehålla kvarteretsgränserna med plank eller murar. På så sätt kan även bottenvåningens bostäder få sol. I trånga gårdsrum kan även indirekt ljus vara värdefullt och skapas med en ljus färgsättning eller med ett solbelyst lövverk som kan bidra till ljus och luftighet.



kl 9



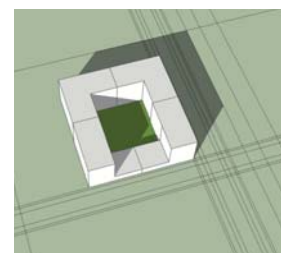
kl 12

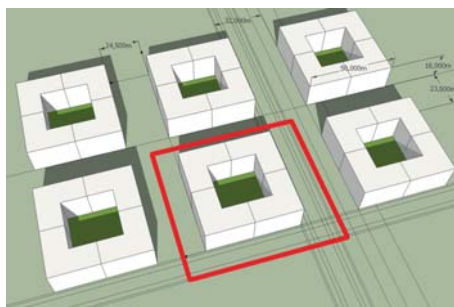


kl 15

Skugglängder vid höst- och vårdagjämföring för ett halvöppet kvarter med fem våningars byggnadshöjd

Kvarteret kan skäras i på olika sätt. Östvästliga längor kastar slagskugga, nordsydliga kan göras högre genom att de har möjligheter att bli dubbelsidigt belysta.





50 X 50 - slutet kvarter

BTA 9120 kvm
 Tomtyta 2500 kvm
 E yta 5850 kvm
 e tomt 3,65
 e kv 1,56
 e tomt/ e kv 2,34



50 X 50 - öppet kvarter

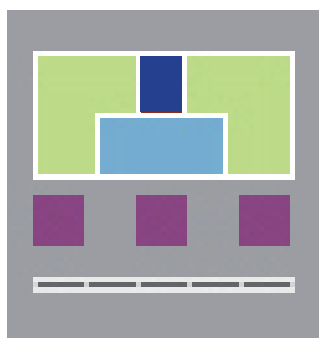
BTA 7 560 kvm
 Tomtyta 2500 kvm
 Eyta 4100 kvm
 e tomt 3,02
 e kv 1,84
 e tomt/ e kv 1,64

EN LITEN RÄKNEÖVNING

Vi ser här att ett sänkt eller borttaget hus, kompenseras av att husen kan placeras närmare varandra, så att kvartersexploateringen inte sjunker utan som i detta exempel till och med höjs!

NÄR VI FÖRTÄTAR

När vi lägger till byggnader eller kvarter i befintlig stadsmiljö är det mer än en fråga om enbart markekonomi. Tilllägg bör balanseras så att man inte enbart tar en till synes outnyttjad plats i anspråk som kan vara utsikt, solsida för någon annan, utan att man också ger något tillbaka. Att utnyttja impediment och bullerstörda stadspartier kan gagna miljön, medan nya hus i väl komponerade och luftiga 40- och 50-talsområden kan orsaka stora förluster för dem som bor där.



P-platsbehov på 25 kvm per lägenhet (lila) till en trespännare

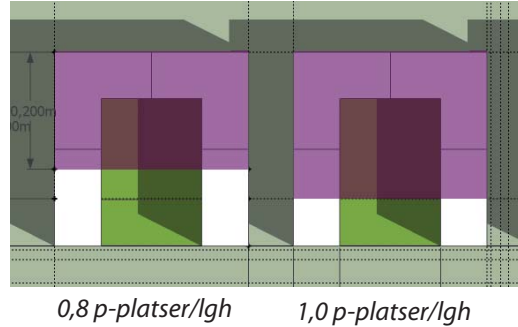
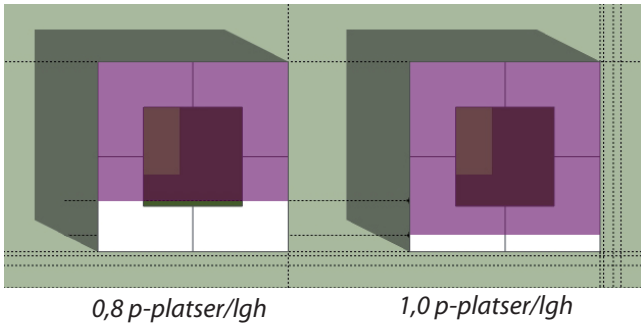
PARKERING - NÅGRA RÄKNEÖVNINGAR

Av de stadsbyggnadsfrågor som upptar mest tid och vånda i planprocessen är parkeringslösningarna. De är ytkrävande och dyra. En parkeringsplats upptar 25 kvm, vilket motsvarar storleken hos ett vardagsrum i en bostad! En sänkning av p-normen får därför stor betydelse.

Bilderna på nästa sida visar hur stor del av källarytan som upptas av garageplatser i det slutna kvarteret respektive det öppna kvarteret med femvåningsbebyggelse om parkeringsnormen är 1,0 bilar/lgh respektive 0,8 bilar/ lgh. En lägenhet antas här uppta 100 kvm BTA.

Om man har ambitionen att all parkering skall anordnas i ett underjordiskt garage under det egna kvarteret upptar parkeringen en yta lika stor som de lila rutorna. Källaryta behövs dessutom för garagenedfarer, förrådsytor, trapphus mm.

Man ser att ett femvåningskvarter i princip behöver merparten av sin källare för biluppställning. Med en p-norm på 1,0 kan kvarteret inte ha mycket mer än 5 våningars bebyggelse om p-behovet skall tillgodoses inom den egna tom-



ten. Bilderna visar även att en förändrad p-norm avsevärt minskar ytåtgången för p-platser!

Man kan samordna ytkrävande garagedrifter mellan flera kvarter för att vinna p-yta (tips som kan anges i genomförandebeskrivningen inför markupplåtelse).

Ett annat sätt att utöka p-ytan är att underbygga mellanliggande gaturum t.ex. med planbestämmelser som medger en 3D-fastighetsbildning.

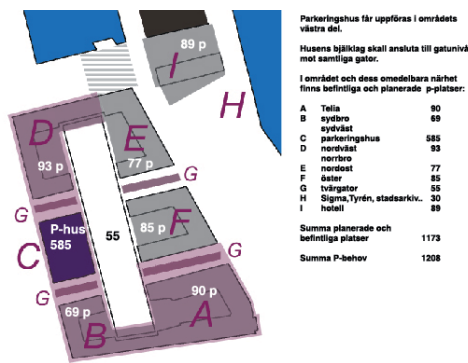
Strategier för p-normerna utreds för närvarande och sänkningar föreslås där miljövänliga kompensationsåtgärder, genom att anordna te.x. bilpooler, vidtas eller där vinster uppnås genom att olika bilanvändare av arbetande och boende tidsmässigt samutnyttjar en anläggning.

Ett effektivt sätt att lösa p-frågan är att anordna p-hus. Inom volymen för ett kvarter med 5 våningsbebyggelse kan man få ett p-hus med 6-8 p-våningar. Skepticismen är dock vanligen stor hos byggherrar som ser en fördel att till sina kunder kunna erbjuda en skyddad p-plats i det egna kvarteret. Men med ett välöst p-hus har man vunnit både

sänkta p-kostnader och en minskad underbyggnadsgrad i kvarteren. P-hus kan med fördel kombineras med andra funktioner, som centrumfunktioner i bottenvåningen eller enkelsidiga kontor och bostäder utmed någon sida av anläggningen. Detta har framgångsrikt prövats på flera ställen i Västra Hamnen.

Som det blev: ett väl utformat p-hus i kv Skrovet vid Hallenborgs gata söder om Dockan, utfört i rostfärgat corténstål och glas, med planteringslådor utmed fasaden. P-huset är 35x48 m och rymmer 514 bilar! Arkitekterna Krook & Tjäder

Ett grönt P-hus enligt illustration till Dp 4719 i Doc-kanområdet

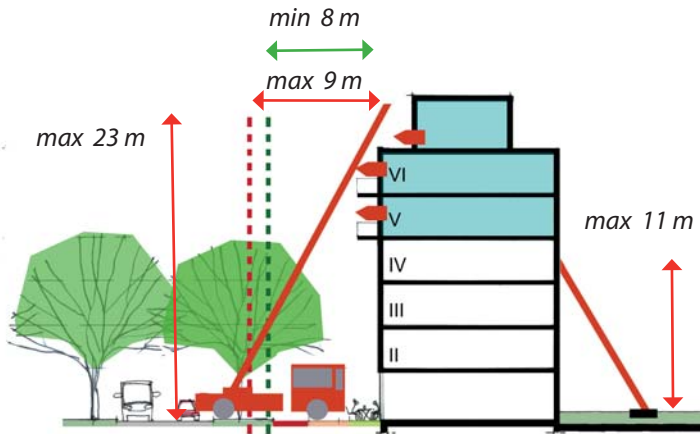


PARKERINGSHUS



Ett parkeringshus ligger mot kvartersparken. Parkeringshuset skall grönt och ges en grönknot på minst 0,3 enligt Grönytafaktor för Bo01.





Från och med plan 5 får utrymning ske med höjdfordon från gata. Här med tvärställt fordon.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och angreppspunkt (t.ex. uppställningsplats för bärbar stege) får inte överstiga 50 m. När kvarteren får mått som överstiger 100 m utan körbara vägar får man tänka till.

Utrymning

Bostäder och kontor tillåts utrymmas med räddningstjänstens hjälp. Bärbar stege kan användas när fönstrets underkant eller balkongkant inte överstiger 11 m. På gården behövs då ett fundament för sådan stege. Trapphusen eller gårdsentréerna skall vara så placerade och utformade att stegen kan bäras ut på gården.

Räddningstjänstens höjdfordon kan utrymma när avståndet mellan mark och fönstrets underkant eller balkongkant inte överstiger 23 m.

Detta innebär att bostäder över 11 meter måste kunna nå från gatan. Trespännare med enda orientering mot gården är således inte möjliga utan måste i de översta våningarna göras dubbelsidiga för att kunna utrymmas mot gata. Alternativt kan utrymning ske från gården om höjdfordon ges tillträde till gård, något som dock ödelägger de flesta gårdsmiljöer. I annat fall skall husen utföras så att de själva säkras en brandutrymning, med loftgångar, räddningsbalkonger, utvändiga trappor, invändiga korridorer eller brandsäkra trapphus.

Det är vanligt att man löser husen med trespännare med enkelsidiga lägenheter mot gården av bullerskäl, något som inte är möjligt där utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänsten från gatan.

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon skall vara 5 m bred och 12 m lång och placeras max 9 meter från husvägg (centrum uppställningsplats till husvägg). Med längsgående fordonsuppställning får trädkronor finnas minst 8 meter från fasad (mindre mått diskuteras för närvarande).

Råd och anvisningar
Tillgänglighet för räddningstjänsten
Räddningstjänsten Syd

Till byggnader med vissa typer av verksamheter kräver räddningstjänstens tillgänglighet genom räddningsvägar. Genom att definiera räddningsvägarna och upprätthålla dess funktion kan räddningstjänstens insatstid förkortas. Våra Råd och Anvisningar är en tolkning av tillämpliga lagar och regelverk.

När krävs en räddningsväg?
"Om gatan eller motsvarande inte get itkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats skall en särskild körväg (räddningsväg) ordnas. Denna skall vara skyttad och ha uppställningsplatser som rymmer erforderliga fordon." (BBR 11)

Förutsättningar för räddningstjänsten:

- Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och angreppspunkten (vanligtvis entré eller uppställningsplats för bärbarstege) får inte överstiga 50 meter.
- Räddningstjänstens bärbara stegar kan användas om avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongens överkant inte överstiger 11 meter. Planteringar, utskjutande konstruktioner etc. får inte försvåra uppställning av den bärbara stegen.
- Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning när avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongens överkant inte överstiger 23 meter. Uppställningsplats får placeras maximalt 9 meter från fasad (mått mellan fasad och centrum av uppställningsplats). För att hindra att parkerade bilar blockerar krävs parkeringsfribud längs husens fasader.
- Observera att höjdfordon endast finns i kommunerna Burlöv, Lund och Malmö. I Eslöv och Kävlinge kommun saknas höjdfordon avsedda för livräddning vilket medför att utrymning med hjälp av räddningstjänsten endast kan ske med bärbara stegar till en maximal höjd om 11 meter.
- Fönsterutrymning som ett alternativ är accepterat enbart för bostäder och mindre kontor eller liknande avsedda för maximalt 15 personer.

Utförandet av räddningsväg
En räddningsväg ska tydligt markeras med standardiserad skylt, se figur

Räddningsväg
får ej blockeras
Standardiserad skylt för räddningsväg
För ytterligare information kontakta:
Räddningstjänsten Syd

En räddningsväg skall uppfylla följande krav:

- Minst 3 meter körbanebredd
- Minst 4 meter fri höjd
- Maximalt 8 % lutning i någon riktning
- Maximalt 2 % tvärfall
- Minst 50 meter vertikalslut
- Minst 7 meter innerslut
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck

För att säkerställa tillgänglighet till området räddningsväg krävs parkeringsförbud vid infarten

Uppställningsplats
En uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon ska förliggas så att utrymning av byggnaden kan ske eller för att skapa tillträde till vind genom luckor i yttertak på byggnader som överstiger två våningar och där inte itkomlighet saknas.

En uppställningsplats för räddningstjänstens fordon skall uppfylla följande krav:

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång
- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Maximalt 9 meter från husvägg (mått mellan fasad och centrum av uppställningsplats)
- Hårdgjord yta som klarar 100 kN axeltryck

Hinder så som bommar och stolpar ska inte kunna resas eller avlägnas. Eventuell lösning av hinder kan ske med s.k. brandkärslor, se figur.

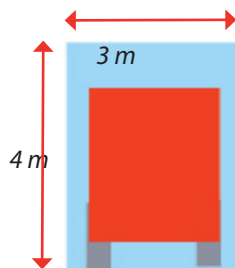
Kontroll och underhåll
Räddningsvägar och uppställningsplatser ska:

- Underhållas så att full funktion uppnås oavsett årstid eller tidpunkt på dygnet, vilket kan medföra snörening och sandning.
- Hållas fria från parkerade bilar och andra föremål.
- Rensas från vegetation såsom utsläpplätt, buskage och liknande.

Lagar och regelverk

- BBR 11, Boverkets byggregler, BFS 1993:57, med ändringar som BFS 2005:17
- Lagen om Skydd mot olyckor, SFS 2003:778

Råd och anvisningar från Räddningstjänsten Syd



Brandväg ska vara minst 3 bred och ha en fri höjd på 4 m.

Detta är ett problem där man har trädplanterade gator (vilket man t.ex. har i hela Västra Hamnen) och måste beaktas i anslutning till gatu- och husprojektering. För tvärställda brandfordon krävs en oerhörd precision vid placeringen av uppställningsplats. Samordning måste ske av fordons läge, trädkronor och balkong eller fönster. Längsuppställning av fordon kräver avstånd på 8 meter till trädkronor. I Västra Hamnen står trädraderna på ca 7,5 m från fasad och kronavstånd blir inte mer än 1-3 meter när träden vuxit till sig. Utrymning med höjdfordon längs trädplanterade gator är därför komplicerad.

Utrymningsprincipen bör vara klagjord innan mark upplåts och husen projekteras. Frågan skall omtalas i planbeskrivningarna. Berörda är gatukontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Räddningstjänsten.

Mycket talar för att utrymningen vid trädplanterade gator måste ske med lösningar i husen.

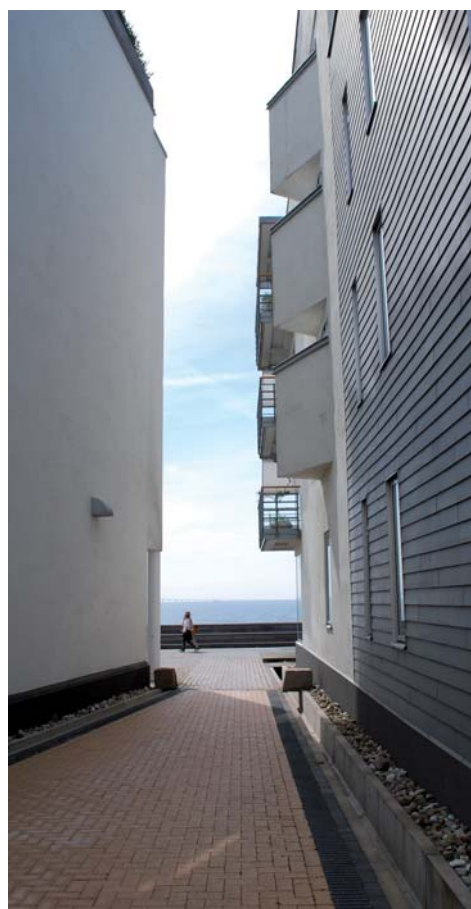
Brandväg

Brandväg ska vara minst 3 meter bred och 4 meter hög och ha minst 7 meters innerradie.

Körspår får prövas på lokalgator och kvartersgator. Balkonghöjder får kollas i detaljplanen på förgårdsmark och särskilt i gränd- och hörnlägen!

Brandklassning av fönster mm

Avståndet mellan ytterväggar skall vara minst 2,5 + 2,5 meter (för vardera fastighet), dvs 5 m för fasader med oklassade fönster. Detta påverkar fönstersättning och bredden på gränder. Fönster kan dock brandklassas men blir då dyrare. I gränder skall - om de fungerar som brandväg - brandvägs-måtten vara uppfyllda enligt ovan och inga hinder placeras lägre än 4 m över mark.



Brandklassning av fönster och eventuella brandvägar påverkar bredden på gränder

Räddningstjänsten är utryckningsberedd





Möllevångsskolan ligger i Möllevångens stadskvarter. Byggnaden har placerats mot angränsande gator i norr, väster och söder samt vänder skolgården mot en gångpassage och Folkets Park i öster.

PROGRAMKRAV FÖR SKOLA OCH FÖRSKOLA

Programkrav för F-9 skola

Ytbehovet för en skoltomt för en skola med 450 elever enligt stadsdelsförvaltning centrum:

	m ² /barn	1 vån	3 vån	4 vån
Byggnad	14	6300	2100	1575
Friyta	15	6750	6750	6750
Totalyta		13050	8850	8325

Ur Planprogram för Bilen 4 från 2006

För en skoltomt med en trevånings skolbyggnad behövs en skoltomt på 8850 kvm. Detta motsvarar två och ett halvt byggnadskvarter på 60 x 60 m. Själva byggnaden upptar endast 24% av skoltomten!

Skoltomten och stadsrummen

En skoltomt omfattar således en stor andel friyta och bidrar till att ge stora öppna ytor i en i övrigt tät kvartersbebyggelse. En skoltomt kan både bli en tillgång med sina öppningar eller omvänt, fel disponerad eller placerad, medföra en olycklig upplösning av stadsrummen. Byggnaden kan t.ex. placeras så att den ger stadga och aktivitet åt stadsrummet.

Möllevångsskolan är exempel på en skola som infogats väl i stadsmiljön, med ett byggt möte med befintliga stadskvarter och en öppnare anslutning mot Folkets Park i öster.

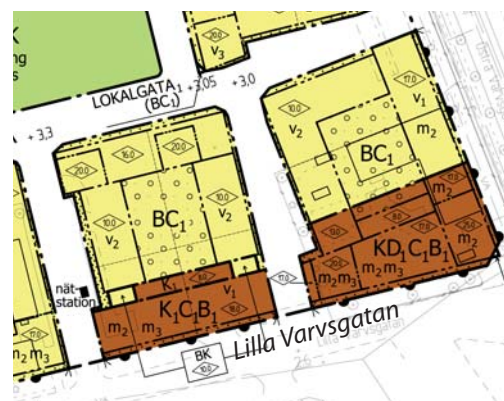


K₁C₁B₁

Centrum i de två nedersta, kontor i de tre nedersta, bostäder från plan 2 och uppåt. Kan bli bostadshus med butiker i bottenvåningen. Byggrätt för en kontorsremsa (husförtjockning) med 8 m:s höjd ges mot gården. Hushöjd 18 m.

KD₁C₁B₁

Kontor, vård, centrum i de två nedersta, bostäder från lägst 12 m och uppåt. Kan bli rent kontorshus. Byggrätt för en kontorsremsa (husförtjockning) med 8 m:s höjd ges in på gård. Hushöjd 17 - 25 m.



Utsnitt ur Dp 5025 i Västra Hamnen

Programkrav för förskola

Ytbehovet för en förskoletomt för 72 barn enligt stadsdelsförvaltning centrum:

	m ² /barn	1 vån	2 vån
Byggnad	10	720	360
Friyta	30-40		
Angöring	5		
Totalyta	55	3960	3600

Förskoletomten och stadsrummen

En förskoletomt med en tvåvåningsbyggnad upptar ett bebyggelsekvarter på 60 x 60 m. Byggnaden upptar endast 10% av tomten som därför har en stor friyta som skall infogas i övrig bebyggelse. Det är en fördel om förskolans öppna delaragnar stadsrummet i övrigt.

- samordna gärna förskolans öppna delar med övrig grönyta i ett område.
- pröva gärna att bygga på förskolans byggnad med andra funktioner, så att den kan medverka som intressant byggnad i stadsväven i övrigt.

Förskolan i Fullriggaren nedan har planerats, så att den utöver själva förskolan även kan inrymma andra lokaler. Förskolans friyta vänder sig mot en inre gröning i norr och byggnaden mot en liten platsbildning i söder.



BLANDSTAD

I många av de projekt som gjorts i Västra Hamnen har blandstaden varit ett ledmotiv. Med 3D-fastighetsbildning har möjligheter öppnats för att genomföra flerägda hus med blandad användning. Men få byggherrar är intresserade. Ett undantag utgör dock ett p-hus i Bo01 som är kantbebyggt med studentbostäder. Ett annat är ett hus för förskola i Flagghusen som även används för LSS-boende.

Verksamheter och kontor har specifika rums- och programbehov. Kontor kräver bredare hus, högre våningshöjder och stora byggnadsvolymer för att vara rationella enheter. För sammanhållna kontorsprojekt har ytbehovet i Västra Hamnen växlat mellan 5 - 10 000 kvm. Det motsvarar en rejäl byggnadsvolymer på ett halvt respektive helt kvarter på 50 x 50 m.

Blandanvändning kräver ofta t.ex. skilda trappor för olika ändamål. Med dubbla användningsbestämmelser som t.ex. K (kontor), C (centrumverksamheter) och B (bostäder) i samma hus eller kvarter, kan vi som handläggare medge olika slags användning av ett hus eller kvarter. Men härtöver måste blandningen preciseras för att säkerställa att den kommer tillstånd. Att ange en procentsats för t.ex. kontor eller bostäder avrådes av bygglovsgranskarna pga av svårigheter att vid senare bygglovsansökningar ha kontroll över den angivna procentsatsen eftersom det bygger på en total sammanställning av ytor och användning inom det berörda området. I stället önskar man en lägesangivelse i sektion eller i plan för att undvika framtida oklarheter.

I ovanstående plan dp 5025 har ett sådant försök gjorts där de bruna markeringarna anger en blandad användning.

Strävan efter en blandstad är en stor och viktig princip för att uppnå en levande stadsmiljö. Än så länge förefaller planinstrumentet ensamt som trubbigt för att få till stånd en blandad användning. En kombination med programarbete, samtal, upplåtelsevillkor mm är nödvändig för att kunna nå dit man vill. Sorgenfriprojektet är en intressant början.

KVARTERET

TOMTEN
HUSLÖSNINGAR
TIPS OCH TUMREGLER
KVARTERSSTUDIE



KVARTERSSTUDIE

Exploateringsanalys

Idag eftersträvas höga exploateringstal. Höga hus lanseras och debatteras som ett hållbart sätt att effektivt utnyttja marken. Men hur ser dessa tal ut, vad visar de och hur varierar de i olika områden?

Med högre exploatering kan kommunen ta ut högre priser och spara jordbruksmark och byggherren sälja eller hyra ut fler objekt. Samtidigt kan man konstatera att när husen växer, ökar även stadsrummets skala. Högre hus skuggar mer och kräver bredare gator, fler bilplatser och rymligare gårdar. Detta innebär att ett högt tomtexploateringstal med höga hus väsentligen sänks om man även räknar med mellanliggande allmänna rum.

Önskar man en intimare skala måste byggnadshöjderna delvis minskas. I studien ingår 9 innerstadskvarter. I materialet kan man utläsa att stora kvarter med liten andel gator och smala sådana ger förhållandevis höga kvartersexploateringstal.

Vi börjar med en sifferexercis med volymer, mått och relationstal, som vi kompletterar med andra viktiga uppgifter som har betydelse för kvarterets kvaliteter. Ett exploateringstal anger byggnadsvolymen BTA per en given markyta. Markytan varierar i de olika talen enligt tabellen ovan till höger.

Det exploateringstal som normalt används mest är ett områdesexploateringstal som inkluderar halv gata och en viss andel av allmänna ytor. Detta tal varierar kraftigt med lo-

			Markyta
E_t	Tomtexploateringstal	Byggherrens utnyttjande av en tomt	Tomt eller fastighet
$E_{kvarter}$	Kvartersexploateringstal	Planerarens grundenhet	Tomt, fastighet inklusive halva gatan och 15 meter av annan allmän yta (park eller torg)
$E_{område}$	Områdeseexploateringstal	Allmänt vedertagen definition, som varierar med läget	Tomt, fastighet inklusive halva gatan och hälften eller rimlig andel av tillhörande allmän yta (park eller torg)
$E_{stadsdel}$	Stadsdelsexploateringstal	ÖP-tal	Helt stadsområde inklusive parker, kanaler mm

kala omständigheter som om t.ex. en park eller ett angränsande vattenområdet räknas in eller inte.

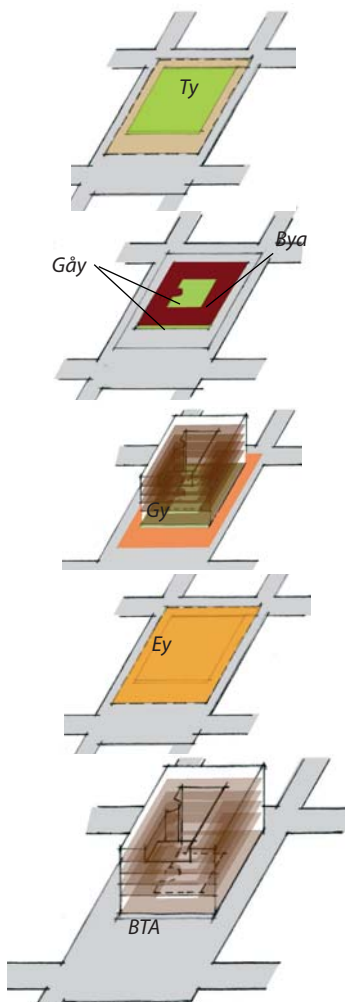
Ett enkelt beräknings sätt för att se hur stora ytor (grönytor mm) som finns per boende, är att anta att det går 2 boende per 100 kvm BTA. (Talet är baserat på en dominans av ca 80 kvm lägenhetsyta (boa) och får förstås justeras efter ändrade lägenhetsstorlekar och hustyper).

För en stadsplanerare är det ihopsättningen av kvarter med tillhörande volymuppgifter som är mest intressant och som visar hur man kan addera olika kvarter. Därför har vi valt att redovisa E_t tomtexploateringstal och E_{kv} kvartersexploateringstal och relationen dem emellan.

Andra kvartersegenskaper

Förutom mått och utnyttjandetalen finns det andra faktorer som är avgörande för kvarterens kvaliteter. Förutom sifferexercisen beskrivs därför kvarterens **lägen**, som bl.a. har betydelse för kvarterens **struktur** och disposition, vidare **inblick** i och **utblick** från kvarteren som gäller kvarterens öppenhet och slutenhet gentemot stadsrummet. En punkt behandlar kvarterens **detaljering och hierarkier**, som bl.a. avser fasadens artikulering, arkitektoniska detaljer och skala. **Närzonen** är zonen mellan hus och stadsrum och gäller t.ex. förgårdsmarken och fasadutformning. Beskrivningen av **marken** berör bl.a. utformningen av gården och gatan. **Användbarheten** avser hur kvarteret kan stå som modell och inspirera till användning i nya projekt.





Begrepp

I materialet redovisas en rad olika tal och relationer enligt nedanstående lista. På denna sidan visas yt-tal som anger mått och dimensioner på kvarteren och på nästa sida olika relationstal som anger graden av tillgång på olika slags ytor beräknat per annan byggd eller obebyggd yta.

1. Tomtyta, Ty

Yta begränsad av fastighets- eller kvartersgräns. Byggherrens byggbara lott. Underlag för beräkning av tomtexploateringsstal.

2. Bygarea, Bya

"Fotavtryck" av byggnad inom tomtytan, inkl komplementbyggnader (sophus, förråd mm).

3. Gårdsyta, Gây (Ty-Bya)

Obebyggd del av tomtytan. Gård och förgårdsmark där överdäckad gård medräknas, men ej våningshög terrass.

4. Omgivande gata, park och kaj, Gy

Mäts från fastighetsgräns. Halv gatubredd, eller (om gata, park eller kaj är bredare än 30 meter) upp till 15 meters bredd. Del av gata samt andel i park (bedömningsfråga) räknas in i den köpeskillning som exploatören betalar vid markköp till kommunen.

5. Exploateringsyta, Ey (Ty+Gy)

Tomtyta + omgivande gata, park och kaj (enl ovan). "Influensyta" för ett byggt kvarter. Underlag för beräkning av kvarterexploateringsstal.

6. BTA

Sammanlagd byggnadsyta (inkl yttervägg, trapphus mm) för samtliga våningsplan, dock ej källare eller oinredd vind. Planeringsunderlag för kommunens trafikprognoser, befolkningsunderlag mm, samt för FK:s markpris. Ett högt BTA är i exploatörens intresse för att få en hög försäljnings- eller uthyrningsvolym.

7. BTA / Bya

Genomsnittligt våningsantal inom den bebyggda ytan.

8. Exploateringstal tomt, Et = BTA / Ty

BTA i förhållande till tomtytan. Visar markutnyttjandet inom den egna fastigheten, men säger dock inget om byggnadssättet. Et-tal kan regleras i detaljplan.

9. Exploateringstal kvarter, Ekv = BTA / Ey

Ett högt tal anger ett högt markutnyttjande för ett byggnadskvarter inklusive närmast omgivande markyta. Talet är ett stadsbyggnadstal på kvartersnivå. Liksom alla e-tal säger det dock inget om kvalitet eller byggnadssätt. Samma tal kan gälla alltifrån ett lågt och tätt till ett högt och glest byggnadssätt. Det omgivande influensområdet kan utgöras av en hårt trafikerad gata, trevlig utsiktsgata eller lummig park.

10. Gårdsyta / tomtyta, Gåy/Ty

Andel av tomtens yta som är obebyggd. Ju högre tal desto högre andel friyta per tomt.

11. Gårdsyta / BTA

Andel gårdsyta per byggd kvadratmeter BTA. Talet anger även hur mycket gårdsyta som är tillgänglig per boende.

Detta tal kan jämföras med trettiotalets rymlighetstal eller friytetal där gårdsytan räknades per våningsyta, som är ca 80% mindre än BTA. Målet var höga exploateringstal och höga rymlighetstal. Då konstaterades att man fick mer friyta och solighet per boende om man byggde högt och glest, jämfört med om man byggde täta utbredda innerstadskvarter.

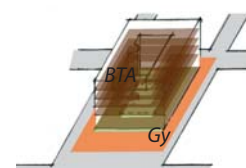
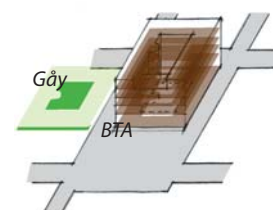
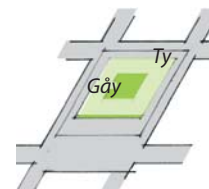
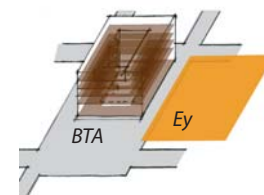
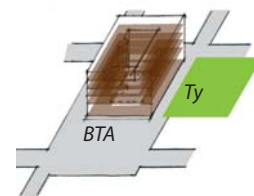
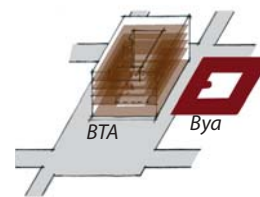
12. Gata, park och kaj - Gy/ BTA

Andel gata, park och kaj per byggd kvadratmeter BTA.

Omfattningen av kommunal eller kvartersmark för biltrafik eller park i anslutning till ett avgränsat kvarter.

13. (8/9) Et/Ekv eller (5/1) Ey/Ty

Tomtexploateringstalet / kvartersexploateringstalet visar relationen mellan det högre tomttalet och det lägre Ekv. Talet visar vad tomten kostar i form av näralliggande enskild eller allmän gatemark.





KVARTERET SALONGEN, Bo01, MALMÖ

Byggår 2000

Arkitekt Ajö'tristess arkitekter (norr) och White arkitekter (söder)

Maxhöjd/antal våningar 18 m/5 våningar

Kvartersmått 45x65 resp 45x50 m

Gårdsmått 50x25 resp 40x25 m

Läge

Kvarteren ligger vid havet och kustpromenaden. I närområdet finns även stora grönytor.

Struktur

Små kvarter med 2 - 4-våningshus med penthouse där obebbyggda delar inramas av plank eller murar. Kvarteren vätter mot en 14-20 meters kajpromenad och omges på övriga sidor av smala gränder och gator.

Exploaterings- och volymanalys

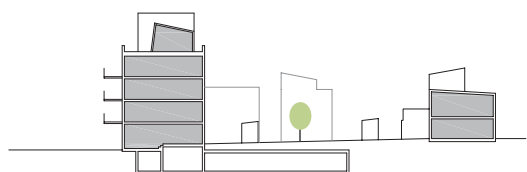
Kv Salongen har en ganska låg tomtexploatering på 1,5 men en kvartersexploatering på 1,0. Gårdsytan är förhållandevis stor i förhållande till BTA, medan gatuandelen är låg. Den största delen utgörs av kajpromenad.

Unikt med strukturen är de finskaliga gränderna, som innebär att kvartersexploateringen inte minskar i samma grad som i andra områden.

Uppbyggnaden med små kvarter har givit möjligheter att gestalta mellanrummen med småplatser och smala gator och gränder.

Inblick – utblick

Gränderna ger överraskande utblickar över sundet. Små förskjutningar ger små platser kring kvarteren. De ej helt fullbyggda kvarteren och låga byggnaderna ger viss inblick i gårdarna. Samtidigt finns en sträng ordning med grindar och staket, så att privata uterum och enskilda gårdar tydligt avskiljs. I båda gårdarna finns ytterligare en underindelning i en gårdsgemensam biotop respektive passage som ger tillträde till de privataste delarna av gårdarna.



0 50 m



0 50 m

Tomtyta	4 905
Bya	2 435
Gårdsyta	2 470
Omgivande gata, park & kaj	2 317
Exploateringsyta	7 222
BTA	7 363
BTA / Bya	3,02
Exploateringstal tomt Et	1,50
Exploateringstal kvarter Ekv	1,02
Gårdsyta / tomtyta	0,50
Gårdsyta / BTA	0,34
Omgivande gata,park&kaj/BTA	0,31
Et/Ekv	1,47



Södra kvarteret med kantplantering mot områdets allmänna aqua-plats



Vision av Klas Tham som visar utblickarna mot Sundet t.v. och verkligheten t.h.

Detaljering – hierarkier

De små kvarteren är underindelade i mindre fastigheter och i radhus vilket ger en småskalighet i byggnader och gårdsrum. Byggnaderna har en vertikal tredelning med tydligt artikulerade bottenvåningar med entréer och ett taklandskap. Mot kajen finns det lokaler i bottenvåningen. Här ligger högre flerbostadshus i tegel och mot öster förekommer småskaligare radhus i puts med olika färg och uttryck. Området består av en rad olika skalor från storkvarter (kustlängan) - småkvarteren, fastigheterna, radhusen, arkitektoniska olikheter i husens utformning i mark-, mellan- och takläge. Gårdarna har enskilda uteplatser och gemensamma gårdsgångar, stadsrummen har småskaliga platser och gränder och en varierad markbehandling. Här urskiljs minst en trippelhierarki i struktur och form.

Närzon

En liten dagvattenränna i marken bidrar till att skapa en privat zon närmast husen där krukor och cyklar placerats. Mot öster finns en bredare plantering som rymmer entréplatser och cyklar.

Marken

Gårdsrummen har flera delrum med mycket grönska. Gårdarna är varierande till sin karaktär med både privata uteplatser och gemensamma ytor. De lägre byggnadshöjderna ger intimitet och goda solförhållanden på gårdarna. Den allmänna marken är utformad med betonggrännor och keramiska gula plattor, som ger en fin detaljering.

Användbarhet

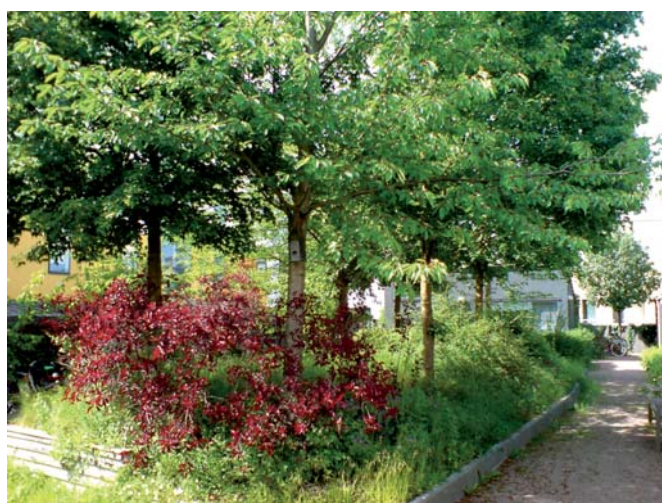
Man kan säga att de två studerade kvarteren är en tillämpning av en underordning inom ett större kvarter – Salongen. De aktuella kvarteren är små och har både högre och lägre hus, vilket medför att man kan foga samman flera små kvartersenheter och få småskaliga gränder och varierade stadsrum. Huslängan mot den öppna kajen är 4 ½ våningar. Önskar man arbeta med småskaliga rum bör man som i Bo01 arbeta med lägre bebyggelse och en sammansättning av mindre kvarter.



Norra gården med gemensam passage



Norra gården med klosterlika odlingskvarter



Södra gården med naturbiotop på en gemensam gårdsyta



KV TORRDOCKAN, VÄSTRA HAMNEN, MALMÖ

Bygglov 2004

Arkitekt Metro Arkitekter

Max byggnadshöjd 17,2 m + penthouse

Kvartersmått 54x48 m

Gårdsmått 40x23 m

Läge

Kvarteret ligger på den östra dockpiren i Västra Hamnen och har ett exceptionellt läge med vatten på två sidor och utsikt åt alla håll.

Struktur

U-formade kvarter i 5 våningar och penthousevåning med 18 meter breda mellanliggande tvärgator. Kajpromenaderna har 8 respektive 15 meters bredd.

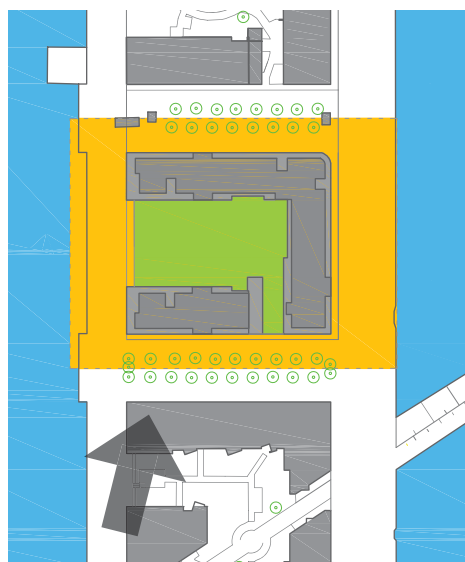
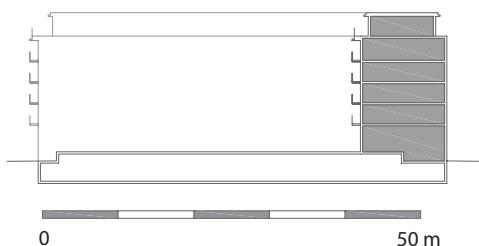
Exploaterings- och volymanalys

Kvarteret hör till de mindre i materialet. Torrdockan har en hög tomtexploatering (högst i materialet) men betydligt lägre kvartersexploatering beroende på att angränsande stadsrum utgörs av breda gator och fria kajer. Kvarteren kostar således en hel del omgivande gatu- och kajrum, men genom att ligga i detta läge bidrar de till extrema utsiktskvaliteter för de boende. De högre husen och andelen gårdsyta med gatan inräknad ger kvarteret karaktär av halvhögt och glest byggnadssätt.

Inblick – utblick

Hela planen ger utblickar och inblickar från alla håll. Stadsplanen har med de öppna breda gatorna och kvarteren fått en spänningslös upprepning. Gården är förhöjd 1,2 m över gatumarken. Övergången mellan kajpromenad och gator och gården är utformad med ramper och kanter, så att viss avskildhet på gårdarna uppnås.

Gården är trots att den har en liten yta räknat per boende, mycket väl proportionerad och utformad med mycket grönska. Den vänder sig dessutom mot väster, bästa solläge, och har goda etableringslägen för caféer mm. Den lilla spalten i gårdsrummets södra del bidrar till en frihetsgrad, luftighet och ljus på gården.



0 50 m

Tomtyta	2 710
Bya	1 490
Gårdsyta	1 220
Omgivande gata, park & kaj	3 010
Exploateringsyta	5 720
BTA	8 490
BTA / Bya	5,70
Exploateringstal tomt Et	3,13
Exploateringstal kvarter Ekv	1,48
Gårdsyta / tomtyta	0,45
Gårdsyta / BTA	0,14
Omgivande gata, park & kaj / BTA	0,35
Et/Ekv	2,11



Gårdsmiljö



Smalt gatt in mot gården

Detaljering hierarkier

Området präglas av en upprepning av tunga kvartersvolymer och öppna mellanrum. Området har en exploatör men kvartersvis olika arkitekter. Härigenom skapas en variation i kvarterens uttryck sinsemellan. De är samtidigt sammanhållna av en gestaltprincip - att samtliga kvarter skall ha en tung yttre kapp av tegel eller tegelliknande material och en inre ljusare gårdssida och gavel. Den tunga tegelfasaden hålls tät och avvisande i bottenvåningen vilket ger en sträng och sluten sida mot tvärgatorna och den östra kajen. Ut mot dockan vänder sig ljusare och mer detaljerade gavlar och gårdsfasader. Mot kajpromenaden finns lokaler i bottenvåningen. Kvarteren är utpräglat oliksidiga genom bebyggelsens olika karaktär hos in- och utsida.

Närzon

Trots att det finns förgårdsmark mot öster och kvartersgator mellan kvarteren, möter fasaderna direkt mot marken och med en slät sockel och bottenvåning, vilket ytterligare bidrar till att ge ett strängt intryck mot gatorna. Mot dockan är dock närzonen mer i anspråktagen av lokaler och av gårdsentré.

Marken

Den förhöjda gården är väl utformad med en samlad grönyta i mitten och privata uteplatser närmast husen. Tvärgatorna med plantering och mellanliggande p-platser är öppna men har möjlighet att med trädkronornas hjälp bli bra gatumiljöer. De allmänna gångytorna är stensatta med smågatsten och ger ett enkelt stadsmässigt intryck.

Användbarhet

Torrdockans U-formade kvartersmodell återfinns i flera 50-talsområden i Malmö – i Annelund och längs Mariedalsvägen, där de inte har samma gynnsamma läge som i Dockan. En viss försiktighet för en schablonmässig användning av sådana U-formade gårdar anmodas därför. Modellen bygger på att kvarteren öppnar sig mot en attraktiv sida. Boendekvaliteterna bestäms i hög grad av kvarterens orientering och lägen och stadsrummets kvaliteter påverkas av hur husens bottenvåning och markens närzon är utformad.



18 m bred gata mellan kajerna, Torrdockan tv



Kajmiljö



KVARTERET KRONBORG, H99, HELSINGBORG

Byggår 1997

Arkitekt Arkitekturkompaniet

Maxhöjd/antal våningar 26 m/8 våningar

Kvartersmått 70 x 45 m

Gårdsmått 65 x 25 m

Läge

Husen har utsiktsläge och är orienterade mot en hamnbassäng och Sundet i väster.

Exploaterings- och volymanalys

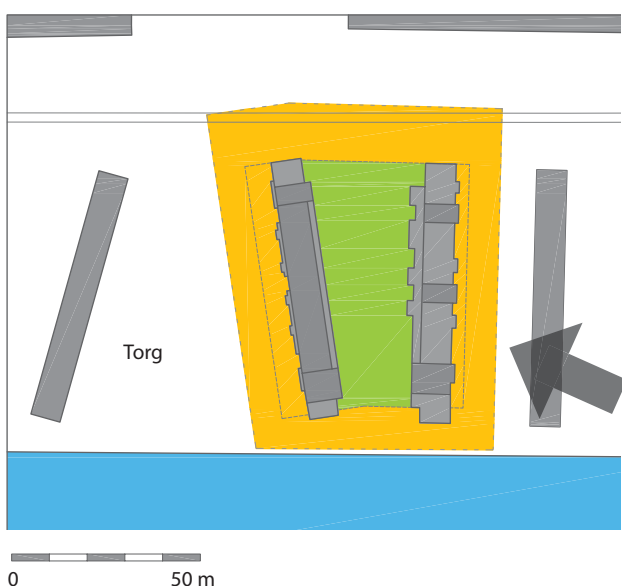
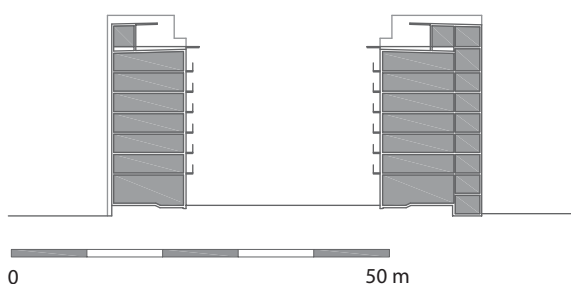
Kvarteret hör till de mellanstora i materialet. Husen är höga med sina smala, höga gavlar mot vattnet, men har ändå ett lågt BTA, bla genom slanka huskroppar och en lägre hus höjd mot öster. Kvarteret har en mellanhög tomtexploatering men samtidigt en betydligt lägre kvartersexploatering. Både gårdsytan/BTA och gatuyta/BTA är hög. Angränsande ytor är öppna åt alla håll i form av breda gator, kaj och ett planterat parkrum. Kvarteret kostar således en hel del omgivande gatu- och kajrum men bidrar genom läget i likhet med Torrdockan till extrema utsiktskvaliteter för de boende.

Inblick – utblick

Stadsplanen har en öppen struktur som medger utblickar och inblickar från alla håll. Den kunde med de breda, upprepade gatorna och gårdarna ge en spänningslös öppenhet, men genom vissa förskjutningar, småbyggnader, murar och trappsteg stängs gårdsrummen något mot kajen. Mot parken markeras gården med en nivåskillnad. Uppe på gårdarna är dock öppenheten mer påtaglig med utblickar åt två håll.

Detaljering hierarkier

Området har olika exploatörer och har kvartersvis projekterats av olika arkitekter. Det har ett enkelt upplägg av tvärställda lameller, men är raffinerat uppbyggt med husförskjutningar och stadsrumsliga kvaliteter som överhäng över gata, förskjutningar i fasadliv mm. På samma sätt som i Torrdockan skapas ett sammanhållet område med inbördes variationer. Temat är smala huslameller i ljus funkisstil, med



Tomtyta	3 590
Bya	1 434
Gårdsyta	2 156
Omgivande gata, park & kaj	2 834
Exploateringsyta	6 424
BTA	7 044
BTA / Bya	4,91
Exploateringstal tomt Et	1,96
Exploateringstal kvarter Ekv	1,10
Gårdsyta / tomtyta	0,60
Gårdsyta / BTA	0,31
Omgivande gata,park&kaj/BTA	0,40
Et/Ekv	1,79



Skiss ur kvalitetsprogrammet av White arkitekter



höga fronter mot vattnet. De likstora gatu- och gårdsrummen skiljs åt genom nivåskillnader och planteringar. Med löst påhängda husdelar varierar husens uttryck i höjdded. Nedtrappning från 8 till 4 våningar mot öster ger en skalförskjutning som ansluter till den gamla staden.

Måttet på kajen är liksom i Torrdockan 8 m, men gavlarna är högre och smalare och den lilla vridningen skapar blickfång längs kajpromenaden. De tvärställda gatorna är liksom i Torrdockan 18 m breda, men vänligare utformade. Socklarna är mer inbjudande och de påhängda volymerna erbjuder ett skyddande tak och minskar gatans tvärsnitt.

Lamellhusen är utpräglat **mångsidiga** med gavel-, gatu-, gårds- och parksida, bottenvåning och trappat taklandskap som ger stadsrummet olika egenskaper i de olika delarna.

Närzon

En husnära moduleringszon kring kvarteret omhändertar övergången mellan allmän mark, byggnad och gårdsrum. En särskild beläggning och överbyggnad skapar en tydlig entrézon mot gatan. Mot parken har husen förskjutningar i anslutning mot marken. Mot kajen finns lokaler, trappor och små byggnader. Huskanterna mot gården varierar; den norra har privata uteplatser medan den södra har en allmän gångyta.

Marken

Gården är grön. De allmänna ytorna runt kvarteret är stensatta med smågatsten och ger ett enkelt, stadsmässigt intryck. Närmast husen finns en smal plattsatt trottoar med gradäng ner mot körytan som tar upp nivåskillnad mot gatans sluttning ner mot kajen. Parken norr om kvarteren är grusad och trädplanterad som ett promenadstråk.

Användbarhet

Områdets enkla lamellstruktur finns i 30-talets stadsplaner och lämpar sig för utsiktslägen mot parker eller vatten. Öppenheten gör att gårdarna kan bli utsatta i ett blåstigt läge. Samtidigt gör de små förskjutningarna av husen att monotonin motverkas. De genomarbetade husens olika sidor bidrar mot alla håll till att göra stadsrummet intressant.



Utkragning över gångbana (bilden är från ett annat kvarter)



Gårdsrummet med vy mot havet och hamnen



Gavlar och gårdskanter mot ett parkstråk i öster

Det finns ett enkelt kvalitetsprogram för hur det allmänna stadsrummet skall utformas. Planen hänvisar till kvalitetsprogrammet. Ett stort förarbete har gjorts med inblandade arkitekter som samarbetat kring hur detaljutformning av husen och kvarteren skulle utföras.



KVARTERET KNALLEN, HAMMARBY SJÖSTAD, STOCKHOLM

byggår 2000-2002

arkitekt Nyréns Arkitektkontor

antal våningar max 7

kvartersmått 80x100 m

gårdsmått 50x80 m

Läge

Kvarteret har ett mellanläge med viss utsikt mot en kanalpark och utblickar mot Hammarbysjön.

Exploaterings- och volymanalys

Kv Knallen är störst och har den högsta exploateringen av de nybyggda kvarteren i materialet. Det är stort, 80x100 meter, med byggnader i 4-6 våningar med en indragen 7:e våning. Kvarteret har 80 meters fasadlängd mot huvudgatan och 100 m mot sidogatorna. Gården är så bred att en extra byggnad lagts i U-öppningen. Denna storskaliga modell återfinns på södersidan i hela Hammarby Sjöstad.

Gården är stor men har samtidigt det minsta antalet kvadratmeter /BTA. Gatorna är breda (20-25 m) men väl gestaltade och upptar en liten andel i förhållande till BTA. Kvarteret är därigenom ekonomiskt med avseende på markåtgången vilket syns i förhållandet exploateringsyta/tomtyta.

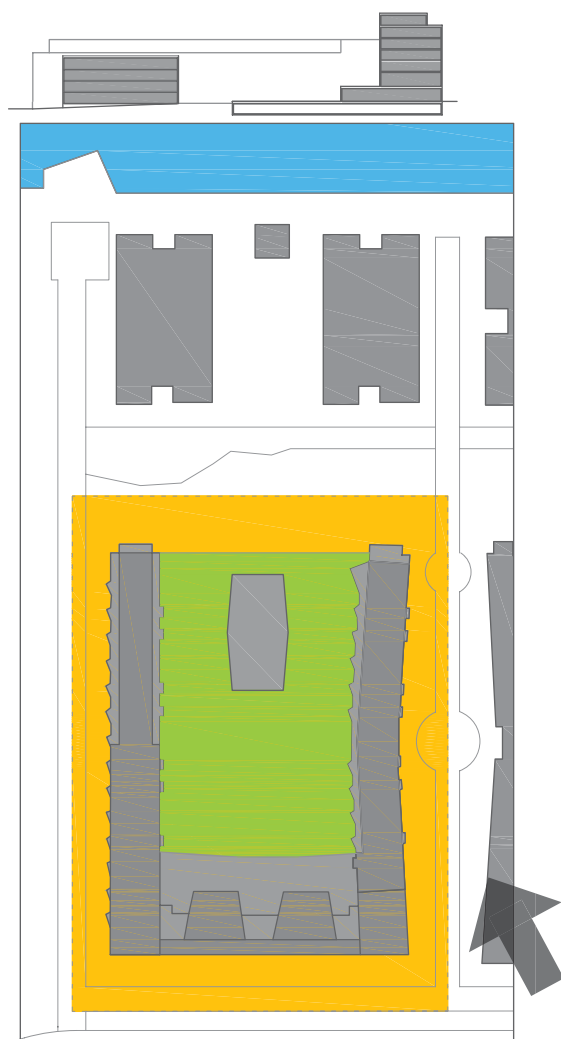
Inblick – utblick

Kvarteret är slutet mot Hammarby allé. Inblickar erbjuds mot gården genom några öppna portar från kvartersgatorna och framför allt från kanalstråket mot vilken gården öppnar sig i slutningen. Gården är tillgänglig för allmänheten.

Kvarterets utformning är styrd av utsiktstimulans genom kvarterets u-form och balkongernas orientering. Samtliga lägenheter har utsikt mot kanalen eller mot Hammarbysjön och även gatorna medger utblickar mot vattnet.

Detaljering hierarkier

Trots den stora skalan har fasaderna underindelats horison-



Tomtyta	8 300
Bya	4 700
Gårdsyta	3 600
Omgivande gata, park & kaj	4 900
Exploateringsyta	13 200
BTA	23 500
BTA / Bya	5,00
Exploateringstal tomt Et	2,83
Exploateringstal kvarter Ekv	1,78
Gårdsyta / tomtyta	0,43
Gårdsyta / BTA	0,15
Omgivande gata, park&kaj/BTA	0,21
Et/Ekv	1,59



Gårdsmiljö

tellt med en förhöjd bottenvåning (två mot Hammarby allé) fyra domestikvåningar med balkonger och en övre "mezzaninvåning" med terrasser utan balkonger, i en "vertikal våningshierarki". På detta sätt bryts den stora fasadvolymen ner i en igenkännbar stadsskala med en gatu-, mellan- och takdel. Balkongernas sågtandning med burspråk ger en friare och livligt artikulerad fasad mot gårds- och sidogatufasaderna. Gavlarna mot parken har smalats av. Kvarteret har trots de stora byggnadsvolymererna en genomarbetad och artikulerad exteriör.

Närzon

Verksamhetslokaler ligger mot Hammarby allé och ger med sin förhöjda bottenvåning ett mycket stadsmässigt intryck. Mot kvartersgatorna ligger bostäder med sina balkonger direkt mot gatan, utan socklar, vilket ger kvartersgatorna en bostadskaraktär. Kvarteret möter på detta sätt gatorna utan mellanzoner. Gångbanorna är belagda med vanliga betongplattor.

Marken

Gatorna är väl utformade med gångbanor, p-platser och körytor. Gården har grönytor och en rejäl lekplats. Den inre delen av gården upptas av en p-anläggning som har utformats som en terrass. Men de största attraktionerna med kanalpark och kaj ligger utanför gården.

Användbarhet

Områdets u-formade kvarter är lämpligt i utsiktsläge. Volymen och storleken på kvarteret ger en hög exploatering och innebär en effektiv användning av marken. Men skalan är problematisk även om den i detta kvarter har hanterats skickligt av arkitekten. Riktlinjer för bottenvåningar och utformningen av de allmänna rummen finns utarbetade i ett särskilt kvalitetsprogram vilket har bidragit till att förhöja kvaliteten hos stadsrummen. Men kvarteret är otympligt för att adderas i större skala och framför allt är gården förödande stor. Utan en omsorgsfull gatuutformning och intressant närmiljö skulle en mångproduktion av sådana kvarter kunna bidra till att en storskalig förortsmiljö skapades.



Mot gata



Vinklade balkonger och burspråk ger alla utsikt mot vattnet



KVARTERET CIRKELN, NOBELVÄGEN, MALMÖ

Byggår 1935-36

Arkitekter Fritz Österlind, Torsten Roos

Maxhöjd/antal våningar 18 m/4 våningar

Kvartersmått (byggd del) 51 x 64 m

Gårdsmått 38 x 26 m

Läge

Kvarteret Cirkeln är ett slutet stads kvarter som är omgivet av gator på alla sidor. Öster om kvarteret finns en liten platsbildning - Göingeplan. Nobelvägen, som ursprungligen var trädplanterad, är en bred genomfartsled med mycket biltrafik. Stadsplanen visar en liten storgård med förgårdsmark mot de mindre gatorna.

Exploaterings- och volymanalys

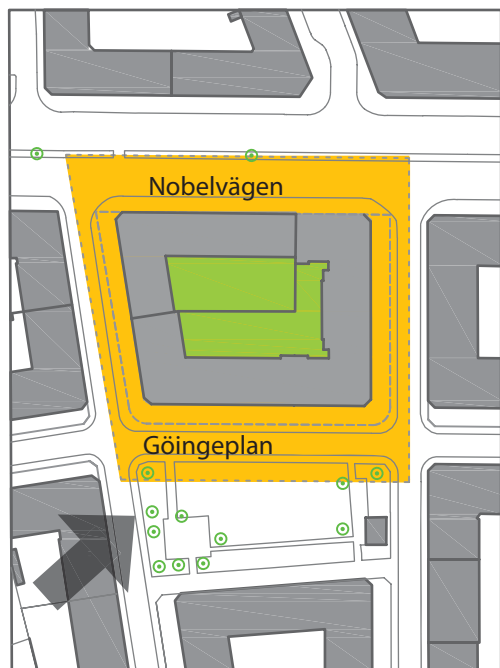
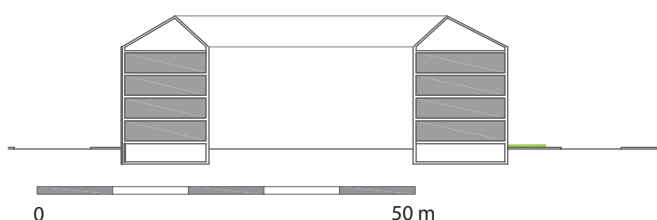
Cirkeln är ett mellanstort kvarter i materialet med mellanhögt tomtexploateringsstal. När angränsande gator och platsbildning inräknas i markunderlaget så sjunker exploateringsstalet (kvartersexploateringsstalet) avsevärt. Kvarteret "kostar" således en del av angränsande trafikled och extra grönyta, vilket kan ses som typiskt för ett kvarter i ett område där staden växer utanför sina 1800-talsgränser, där trafiken växer och behovet av grönytor ökar.

Inblick - utblick

Kvarteret är slutet mot omgivande gator. Gården nås via portar och gatuentréer med halvtrappor och blir därför helt avskild från gatan.

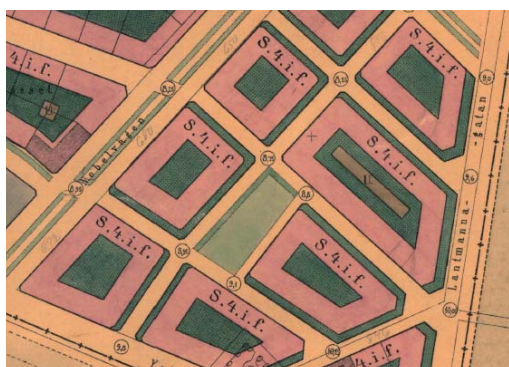
Detaljering - hierarkier

Kvarteret har fått en modern funkisdräkt i gult tegel och ljus puts. Husen är tidstypiskt lika i alla våningar. Bottenvåningen särskiljer sig genom att burspråk saknas och att det finns några butikslokaler mot Nobelvägen. Likheten understryks av horisontella fönsterband och en sammanhängande rak takfot. En sparsam list markerar våningarna, en fin tegelrelief finns i ett gatuhörn och entréerna har en murad dörrömfattning. Några burspråk och balkonger finns mot gatan. Gården är en öppen "bakgård" med enklare tegel och med några mindre rabatter. Husens sällskapsrum är



0 50 m

Tomtyta	4 109
Bya	2 213
Gårdsyta	1 896
Omgivande gata, park & kaj	3 083
Exploateringsyta	7 192
BTA	8 852
BTA / Bya	4,00
Exploateringsstal tomt Et	2,15
Exploateringsstal kvarter Ekv	1,23
Gårdsyta / tomtyta	0,46
Gårdsyta / BTA	0,21
Omgivande gata,park&kaj/BTA	0,35
Et/Ekv	1,75



Erik Bülow-Hübes detaljplan från 1927

orienterade mot gatan, medan kök och trappor ligger mot gården. Gårdsfasaden har ett annat tegel än gatufasaden.

Närzon

Kvarteret omges på tre sidor av generöst tilltagen förgårdsmark som bitvis är planterad och bildar en entrézon mellan huset och trottoaren (mot Nobelvägen ligger fasaden i fastighetsgräns). Den tegelklädda bottenvåningen med bostadsfönster och små källarfönstren ger kvarteret karaktär av ett slutet bostadskvarter.

Marken

Gatorna är lokalgator med plats för parkerade bilar. Gården är öppen och relativt hårdgjord. De två fastigheterna är åtskilda av ett stängsel. Här ryms cykelparkering och soputrymmen. En yta med tidstypiska kalkstensplattor finns bevarad. Några mindre rabatter har anordnats.

Göingeplan ligger väl skyddad från trafiken och fungerar som ett komplement till den egna gården. Platsen är ett gemensamt gårdsrum för alla kringliggande kvarter och utnyttjas flitigt av folk i alla åldrar.

Användbarhet

Den lilla storgården är kanske den mest återanvända kvartersenheten i planerings-sammanhang idag och fungerar som grundenhet och volymstämpel i många nya stadsområden i Malmö (Annehem, Hyllie, Västra Hamnen, Nyhamnen.) Den slutna gården fungerar bra invid trafikerade gator, eftersom gården är bullerskyddad.

Den lilla kvartersenheten har dock mycket olika egenskaper i sina olika delar - i sina mörka hörn i söder eller om kvarteret ligger invid en hårt trafikerad gata. Särskilt svår använd är en södervänd länga mot en hårt trafikerad gata.

Kvarteren är lätta att addera men tarvar en viss distans till liknande kvarter i norr och söder eftersom tvärställda huslängor skapar slagskuggor. Detta ger en viss styvhet i användningen. Kvarteret kan med fördel modifieras, kombineras och varieras med hänsyn till sol, buller, utsikt, hustyper.



Gården består av två fastigheter, gårdsteglet är rött medan fasadteglet är gult.



Förgårdsmark mot Göingeplan



Göingeplan används flitigt till såväl grillning som spel och solande



KVARTERET SIGRID, LUND

Byggår 1867-1873

Arkitekt -

Antal våningar 1,5 - 2,5 våningar

Kvartersmått 37x46 m

Gårdsmått 4,5 x 5-8 m

Läge

Kvarteret ligger i den småskliga kulturkvadranten i östra delen av Lund. Ett litet kvarter lades ut i ena hörnet av en större tomt 1866 för att kunna bebyggas.

Exploaterings- och volymanalys

Kvarteret är det minsta i materialet, 37x46, meter och angränsande gator är mycket smala, 5-8 meter, varigenom även exploateringsytan blir liten. Kvarteret har bebyggts med 1-2 våningar med inredda vindar och är det minsta med avseende på byggnadshöjd och byggnadsvolym. Tomtexploateringstalet är också det lägsta, medan kvartersexploateringen ligger nära Salongens i Bo01. Kvarteret är med sina smala gator ekonomiskt med avseende på kvarterets gatuandel. Trots de mycket små gårdarna bidrar de till en hög andel gårdsyta per BTA – som i flera fastigheter fungerar som små privata trädgårdar.

Inblick – utblick

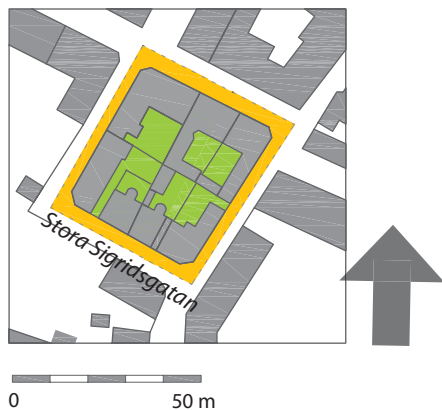
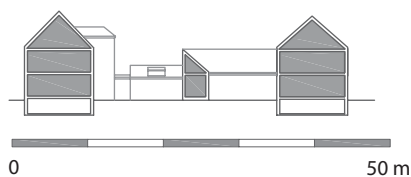
Hela kvarteret är slutet. Några obebbyggda delar mot gatan används som öppna sidopassager till gårdsrummen.

Detaljering hierarkier

Det lilla kvarteret är indelat i 7 mindre fastigheter. Alla husen är uppförda i synligt eller putsat tegel. Med de låga husens enkla listverk, portar och fönster samt med teglets skiftningar skapas en småskalighet. De grova stensättningen på gatan bidrar ytterligare till närmiljöns detaljering.

Närzon

Husen har ingen särskild förgårdsmark utan byggnaderna går rakt ner i den smala gångbanan. Kvarterslinjen är rak. Enstaka trappsteg går ut i trottoaren och skapar nischer, som vissa hus utnyttjat för grönska och en sittbänk.



Tomtyta	1552
Bya	984
Gårdsyta	568
Omgivande gata, park & kaj	604
Exploateringsyta	2156
BTA	1 885
BTA / Bya	1,92
Exploateringstal tomt Et	1,21
Exploateringstal kvarter Ekv	0,87
Gårdsyta / tomtyta	0,37
Gårdsyta / BTA	0,30
Omgivande gata,park&kaj/BTA	0,32
Et/Ekv	1,39



Marken

De smala gångbanorna är "stadens" mark och stensatta med smågatsten. Gårdarna är små gröna trädgårdar. Flera är stensatta och planterade idyller.

Användbarhet

Trots att detta är ett av Lunds minsta kvarter, har Klas Tham låtit sig inspireras av dess mått och skala. Han återupprepar denna mindre kvartersenhet i Bo01-planen där dock vissa delar av kvarteren i öppnare lägen dragits upp i byggnadshöjd, dock inte högre än 4 ½ våningar. Den lilla grundenheten med låga hus ger även möjlighet att få ner skalan på områdets gränder och platser. Kvartersenheten kan även användas som en "underindelning" av ett större kvarter, som i västra delen av Bo01, som kan sägas bildas av 12-13 sammanfogade småkvarter. Med en sådan äldre stadsmodell kan småskaligare gatu- och gårdsmiljöer erhållas som äger "egenkvaliteter" även i mindre attraktiva utsiktslägen.



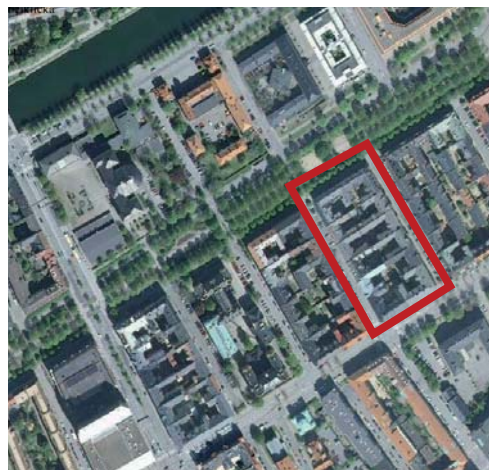
Gårdsmiljö



Gårdsentré från sidogata



Mot Sigridsgatan



KVARTERET LEA, RÖRSJÖSTADEN, MALMÖ

byggår 1900-1910

arkitekt Oscar Hägg (Lea 2, år 1903) och Axel Stenberg (Lea 4, år 1902) m.fl.

maxhöjd/antal våningar 18 m /4 våningar

kvartersmått 70x140 m

gårdsmått 10 x 22 m

Läge

Kvarteret ligger i den täta stadens expansionsläge, där nya stadskvarter lades ut utanför den gamla stadskärnan enligt en stadsplan från 1886. Kvarterets ena kortsida ligger mot Kungsgatan - en trädplanterad bred esplanad - och den andra mot den trafikerade Föreningsgatan, som tidigare rymde både spårvagnar och en trädplantering.

Exploaterings- och volymanalys

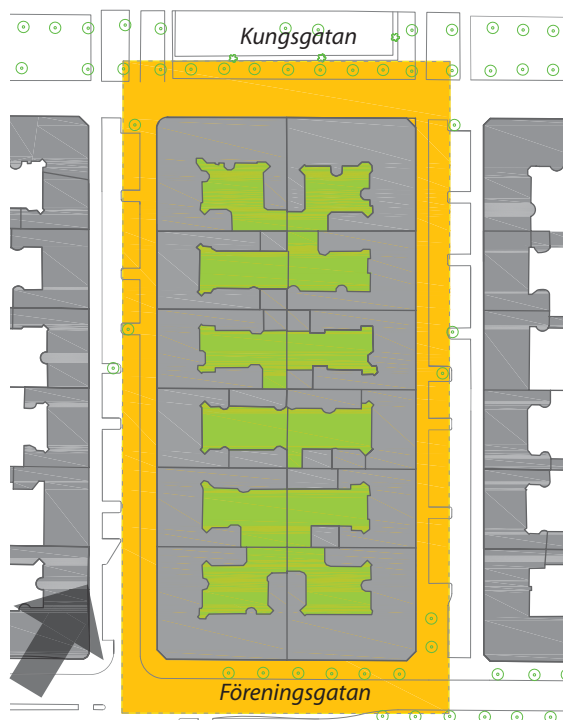
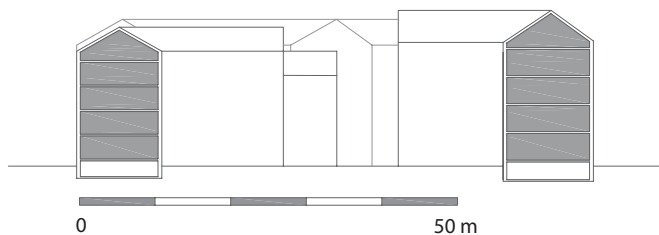
Kvarteret är det största i materialet, men har lägre hushöjd, mindre gårdsyta och mindre andel gatumark än kv Knallen i Hammarby Sjöstad. Rörstaden var stadens högst exploaterade kvarter när de byggdes och tillhör ännu idag Malmös tätast bebyggda. Marken är mycket väl utnyttjad med små gårdar och djupa rygg i rygg-byggda gårdsflyglar i tomtröns. Med större kvarter minskar gatuumandelen och kvarteret är ett av de mest effektiva i relationen mellan exploateringskvartersyta/tomtyta. Alla gator är storslaget breda med långa siktlinjer och trädrader.

Inblick – utblick

Hela kvarteret visar upp representativa fasader mot gatan och är mycket slutet in mot gårdssidan. Samtliga ingångar är försedda med låsta portar. Vissa portgångar har glasportar så att gårdsrummen skymtar från gatan. De tolv små gårdsrummen är åtskilda med gårdshus och murar. Utblickarna skiljer sig mycket åt beroende på var i detta stora kvarter man bor.

Detaljering hierarkier

Det stora kvarteret är indelat i 12 mindre fastigheter med fasader som är 7 fot (21 m) långa. Med olika fasaduttryck



Tomtyta	9 800
Bya	6 590
Gårdsyta	3 210
Omgivande gata, park & kaj	5 100
Exploateringsyta	14 900
BTA	29 400
BTA / Bya	4,46
Exploateringstal tomt Et	3,00
Exploateringstal kvarter Ekv	1,97
Gårdsyta / tomtyta	0,33
Gårdsyta / BTA	0,11
Omgivande gata, park&kaj/BTA	0,17
Et/Ekv	1,52



Gårdsmiljö

och separata portar får varje hus en direktkoppling till gatan och bidrar till en rytm i fasaden. Gatufasaden har en tydlig sockelväning med en grövre artikulering med kvaderstenar. Portgångar och entréer är placerade i indrangna i nischer med några tegelstenars djup från gatan. Fasaden har ett viss spelrum i djupled med nischer, listverk, fönsteromfattningar, djupt placerade fönster mm. På detta sätt blir det långa och rektangulära kvarteret underindelad och artikulerat både i längd- och höjddled. På gårdarna används enklare tegel och fasadbehandling och några gårdar har putsats. Genom att gårdssidan endast delvis har rustats upp har de alltså karaktär av gammaldags bakgårdar.

Närzon

Husen har ingen särskild förgårdsmark utan byggnaderna går rakt ner i gångbanan. Kvarterets linje är rak. Samma förhållande gäller gårdarna, där byggnaderna går rakt ner i marken. Det finns inga privata uteplatser på de små, intima bakgårdarna.

Marken

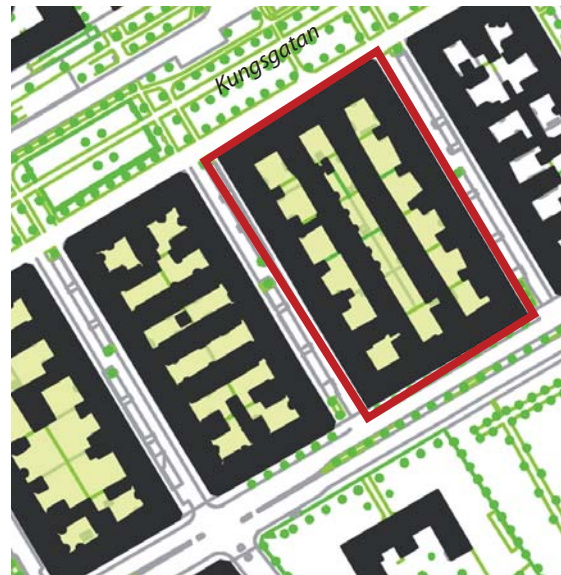
Gångbanorna är "stadens" mark och stensatta med smågatsten. Portgångarna markeras med tvärande körbar fjäderlagd sten. Gårdarna är mestadels oupprustade med en äldre beläggning av asfalt eller plattor. Några gårdar har fått ny plantering.

Användbarhet

Den här äldre stadsprincipen med mindre, djupbyggda fastigheter med gårdsflyglar är ett intressant och effektivt byggnadssätt genom att det kräver lite gatemark och ger intressanta gårdsmiljöer. Det bygger dock på mindre utbyggnads- och förvaltningsenheter vilket bara är intressant för vissa byggherrar. Det ställer även krav på enkelsidiga lägenhetslösningar, som i modern tappning dock kan bli intressanta rygg- i ryggbyggda halvhus. De avskilda små gårdarna kan med upprustning och en annan markplanering bli attraktiva gårdarum. Lea har i likhet med Knallen i Hammarby Sjöstad en effektiv plan, men den äldre stadsmodellen kan ge småskaligare gatu- och gårdsmiljöer som äger "egenkvaliteter" även i mindre attraktiva utsikts- eller skugglägen.



Sidogata



KVARTERET MARIA RÖRSJÖSTADEN , MALMÖ

Byggår 1901-05

Plan Rörsjöstad 1886

Arkitekt A Arwidius mfl

Maxhöjd/antal våningar 4 - 4 1/2 våningar

Kvartersmått 88x144 m

Gårdsmått 21x12-17 m

Läge

Kvarteret ligger intill kv Lea i Rörsjöstad

Exploaterings- och volymanalys

Kvarteret är något större än kv Lea och har en extra länga på gården. Gatuan delen är obetydligt lägre än i Lea. Exploateringen är något lägre genom den friliggande gårdslängan och det luftiga öppna gårdssystemet. Gårdsyta per BTA är därför något högre än i grannkvarteret.

Inblick – utblick

Kvarteret är slutet. Samtliga ingångar har låsta portar. Några har glasade dörrar så att gårdsrutten skymtar från gatan. Gårdarna på de skilda fastigheterna är helt öppna eller förenade med grindar. De två långsträckta innergårdarna är mer eller mindre överblickbara och öppna. (Gårdssaneringsplan från 1984 med gemensamhetsanläggningar är delvis genomförd.)

Detaljering hierarkier

I kv Maria finns liknande variation som i kv Lea, med urskiljbara fastigheter och olika uttryck. Fasaderna är artikulerade i jugendstil, med friare utformning med blandning av tegel och puts. Husen är något högre mot Kungsgatan och Föreningsgatan.

Det stora kvarteret är indelat i 12 mindre fastigheter. Fasaderna är 7 - 8 fot (17,5 - 20 m) långa. Med olika fasaduttryck och separata portar får varje hus en direktkoppling till gatan och bidrar till en variation och rytm i fasaden. Gatufasaden har en tydlig sockelvåning med grövre kva-

Tomtyta	12719
Bya	8 170
Gårdsyta	4 450
Omgivande gata, park & kaj	5 903
Exploateringsyta	18523
BTA	35100
BTA / Bya	4,30
Exploateringstal tomt Et	2,76
Exploateringstal kvarter Ekv	1,89
Gårdsyta / tomtyta	0,35
Gårdsyta / BTA	0,13
Omgivande gata, park & kaj / BTA	0,17
Et/Ekv	1,46





derstenar. Portgångar och entréer är placerade i indragna i nischer med några tegelstenars djup från gatan. Fasaden har ett viss spelrum i djupled med nischer, listverk, fönsteromfattningar, djupt placerade fönster mm. På detta sätt blir det långa och rektangulära kvarteret underindelad och artikulerat både i längs- och höjddled. På gårdarna förekommer enklare tegel och fasadbehandling. Gårdarna saknar gårdsflyglar men runda trapphus avtecknar sig i gårdsfasaderna med en enkel dekorativ mönstermurning. Gårdarna har en intrikat indelning i djupled med tre gårdsrum i rad, vilka sedan dessutom är sidoförenade. De sammanhållna smågårdarna i tvärled ger en intressant variation i de öppna avlånga gårdsrummen.



Närzon

Husen har ingen särskild förgårdsmark utan byggnaderna går rakt ner i gångbanan. Kvarterets linje är rak. Samma förhållande gäller gårdarna. Men mot gatan finns ett "djup" i fasaderna med nischer, lister, utsprång mm.

Marken

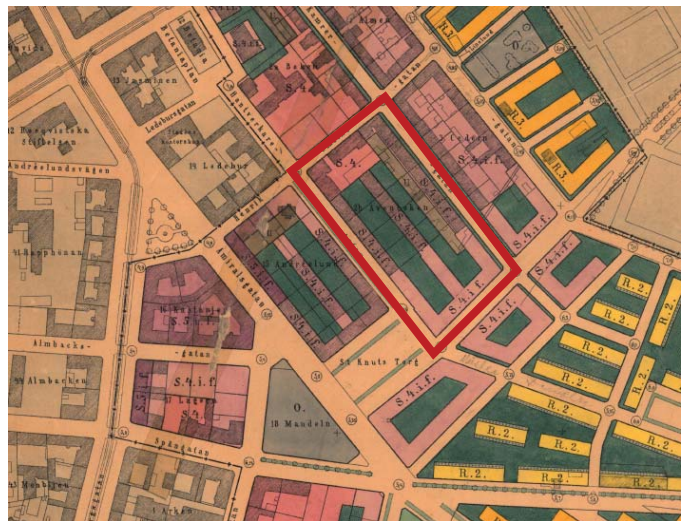
Gångbanorna är "stadens" mark och stensatta med smågatsten. Portgångarna markeras med särskild stensättning. Gårdarna är upprustade och har rika och välskötta planteringar, lekplatser och soprum mm.



Användbarhet

Byggnadssättet med ett stort slutet stadskvarter och mindre fastigheter är ett intressant och effektivt byggnadssätt som kräver litet gatumark och ger intressanta gårdsmiljöer. Längden på kvarteret och på gatorna gör att enheten är "styv" i kombination med andra liknande kvarter. Den stora skalan på kvarteret förutsätter en underindelning av fasader, gårdsrum mm för att inte bli för sträng och storskalig. Innergårdarna är intressanta genom att vara sammanförda både i djup och tvärled, vilket ger en frihet i gårdsrummet trots att gårdsyta /BTA hör till de lägsta i materialet. Kvarteret skulle med vissa förskjutningar och passager kunna bli en intressant planeringsenhet.





KVARTERET AVENBOKEN, ST KNUTS TORG, MALMÖ

Byggår 1926 - 1931, 1963

Plan Bülow Hübe 1927

Arkitekt Ewe Welin, F Evers, C Rosell, mfl

Maxhöjd/antal våningar 4 våningar

Kvartersmått 82x182 m

Gårdsmått 22x150, 22x154 m

Läge

Kvarteren ligger vid St Knuts Torg mitt inne i Västra Sorgenfri.

Exploaterings- och volymanalys

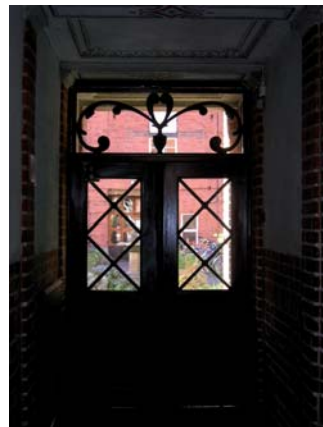
Kvarteret är det största i materialet.

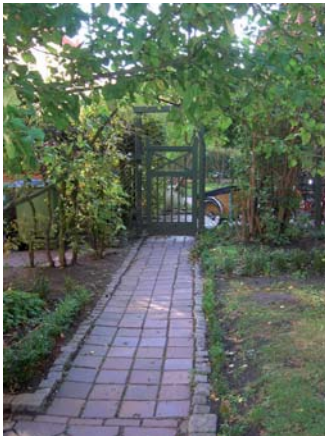
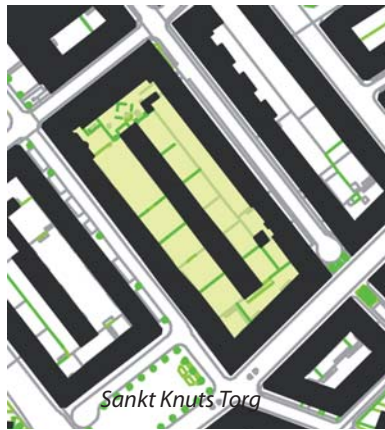
Exploateringen är hög, men inte den högsta och har samtidigt en hög andel gårdsyta per BTA. Kvarteret har ett lågt relationstal mellan tomtexploatering och kvartersexploatering. Kvarteret är således en effektiv, förhållandevis grön kvartersmodell.

Struktur

Kvarteret är byggt 15 år senare än kv Maria i Rörsjöstaden men efter en liknande princip med en tvärande gårdslänga (två i Maria). Tomterna är 18 m breda av vilka flera är sammanslagna och gårdsrummen litet rymligare.

Tomtyta	15050
Bya	7 920
Gårdsyta	7 130
Omgivande gata, park & kaj	4 816
Exploateringsyta	19866
BTA	31680
BTA / Bya	4,00
Exploateringstal tomt Et	2,10
Exploateringstal kvarter Ekv	1,59
Gårdsyta / tomtyta	0,47
Gårdsyta / BTA	0,23
Omgivande gata, park & kaj / BTA	0,15
Et/Ékv	1,32





Den nordvästliga gården är helt utan grönska

Användbarhet

Den sista gården i nordost är byggd på 60-talet och manar till eftertanke, då den saknar den detaljering och grönska som finns i de äldre gårdarna. En gård som kv Avenboken med så många kvaliteter, med välbyggda hus och uppvuxna trädgårdar, visar att det inte enbart räcker med att följa en stadsbyggnadsmodell för att uppnå stadsrumsliga kvaliteter såvida den inte följs upp av ett gott genomförande på nästa nivå som gäller hus och markutförande!

Den sydvästliga gården är en idyll med grönska och sittplatser

	Ty	Bya	Gåy	Gy	Ey	BTA	BTA/Bya	E tomt	E kvarter	Ev/Ekv	Ey/Ty	Gård/Tyta	Gård/BTA	Gata/BTA	Läge
Salongen VH	4905	2435	2470	2317	7222	7363	3,0	1,50	1,02	1,47	1,47	0,50	0,35	0,31	9
Torrdockan VH	2710	1490	1220	3010	5720	8490	5,7	3,13	1,48	2,11	2,11	0,45	0,14	0,35	10
Kronborg Hbg	3590	1434	2156	2834	6424	7044	4,9	1,96	1,10	1,79	1,79	0,60	0,31	0,40	10
Knallen Hammarby	8300	4700	3600	4900	13200	23500	5,0	2,83	1,78	1,59	1,59	0,43	0,15	0,21	7
Cirkeln storgård Mö	4109	2213	1896	3083	7192	8852	4,0	2,15	1,23	1,75	1,75	0,46	0,21	0,35	4
Sigrid Lund	1552	984	568	604	2156	1885	1,9	1,21	0,87	1,39	1,39	0,37	0,30	0,32	5
Lea Rörsjökvarter Mö	9800	6590	3210	5100	14900	27600	4,2	2,82	1,85	1,52	1,52	0,33	0,12	0,18	5
Maria Rörsjökvarter Mö	12719	8170	4450	5903	18523	35100	4,3	2,76	1,89	1,46	1,46	0,35	0,13	0,17	5
Avenboken Mö	15050	7920	7130	4816	19866	31680	4,0	2,10	1,59	1,32	1,32	0,47	0,23	0,15	5

litet
stor

litet
stor

låga hus
höga hus

litet gårdsandel
stor gårdsandel

litet gatuandel
stor gatuandel

10 högattrakti
1 dåligt läge



Kv Lea och Maria



Kv Salongen i Bo01 - hela kvarteret Salongen markerat med rött. De yttre sex kvarteren kan ses som ett sammanhängande kvarter med tvärgränder



Kv Knallen Hammarby Sjöstad

Genomgång av de nio gårdarna

1. Tomtyta

Stora kvarter ger stor tomtyta. Kv Lea i Rörsjöstad har grundmaterialets största kvarter på 68 x 144 m. De tillkommande kvarteren Maria och Avenboken är ännu större. De har samtidigt en nedbruten skala genom en underindelning i fastigheter. Även Kv Knallen i Hammarby Sjöstad har en stor tomtyta på 76 x 108 m som ordnas kring en stor öppen gård. Det minsta kvarteret är kv Sigrid i Lund på ca 40 x 40 m.

De stora kvarteren är styva enheter i ett planarbete. Klas Tham valde det lilla kv Sigrid som referenskvarter när han utformade Bo01, vilket bidragit till en rörlig plan med små kvarter och små platsbildningar. Med den låga bebyggelsen i Bo01 har man kunnat sammanfoga flera kvarter så tätt att de tillsammans nästan bildar ett större. Kv Salongen innehåller 6 småkvarter med mellanliggande tvärgränder mot kajpromenaden.

2. Byggarea, Bya

Högst Bya har kv Lea i Rörsjöstad (liksom kv Maria och Avenboken) eftersom kvarteret är stort. Kvarteret har en mer utbredd och lägre bebyggelse än kv Knallen i Hammarby Sjöstad, vilket bidrar till den höga Byan.

3. Gårdsyta, Gåy

Störst gårdsyta har kv Knallen i Hammarby Sjöstad, mest beroende på att kvarteret är så stort. Gårdsytan i kv Lea Rörsjöstad ligger straxt efter trots att kvarteret är större och Byan här är hög. De största gårdsytorna finns i kv Maria och Avenboken.

4. Omgivande gata, park och kaj, Gy

Med bredare och längre gator ökar Gy. Kv Knallen och de stora stadskvarteren har mest gatuuta.

5. Exploateringsyta, Ey

Kv Lea har liksom de andra stora stadskvarteren den största kvartersexploateringsytan och följs av kv Knallen i Hammarby Sjöstad.

6. BTA

Stadskvarteren i Malmö har de högsta BTA-talen, tätt följda av kv Knallen i Hammarby. Absolut lägst ligger kv Sigrid i Lund.

7. BTA / Bya

Talet anger bebyggelsens medelhöjd i kvarteret. Ett lågt tal ger förutsättningar för intima, småskaliga gårds- och gatumiljöer. Kv Sigrid har lägst tal med i genomsnitt tvåvåningsbebyggelse. Kv Salongen har 3 våningar. Högst tal har Torrdockan i VH, med bebyggelse i 5,7 våningar.

8. Exploateringstal tomt, $Et = BTA / Ty$

Det högsta talet har Torrdockan i Västra Hamnen, nästan lika högt har Knallen i Hammarby Sjöstad liksom kv Maria och Lea i Rörsjöstaden. Lägst har som väntat kv Sigrid i Lund och även Salongen i Bo01 och förvånande nog även kv Kronborg i Helsingborg, trots sina höga hus (höga, smala och nedtrappande).

9. Exploateringstal kvarter, $Ekv = BTA / Ey$

Högst tal har kv Lea och Maria i Rörsjöstaden och sen kommer kv Knallen i Hammarby Sjöstad. Lägst tal har som väntat kv Sigrid i Lund och Salongen i Bo01. Förvånande är att Torrdockan ligger i mitten.

Kvartersexploateringstalen är alltid lägre än tomtexploateringstalen och de ligger närmare varandra än tomttalen.

9/8. (13) Exploateringsyta / tomtyta eller kvarterexploatering / tomtexploatering

Detta tal är ett intressant relationstal som visar vad projektet "kostar" i form av iordningställd allmän eller enskild gatumark i ett kvarters närområde.

Markytorna Ey/Ty är ett stadsbyggnadsutnyttjandetal, som även kan skrivas som en relation mellan markytorna Et/Ekv . Denna relation är högst för Torrdockan i VH - 2,11 - och lägst i kv Avenboken, Salongen i Bo01 och Sigrid i Lund. Ett lågt tal indikerar ett effektivt utnyttjande av marken. Samtidigt kan gatorna i attraktiva lägen som i Torrdockan, förutom att de "kostar" mark, även erbjuda utsikt och väsentligen bidra till boendekvaliteter i kvarteret. Man kan



Kv Torrdockan



Kv Maria



Kv Lea



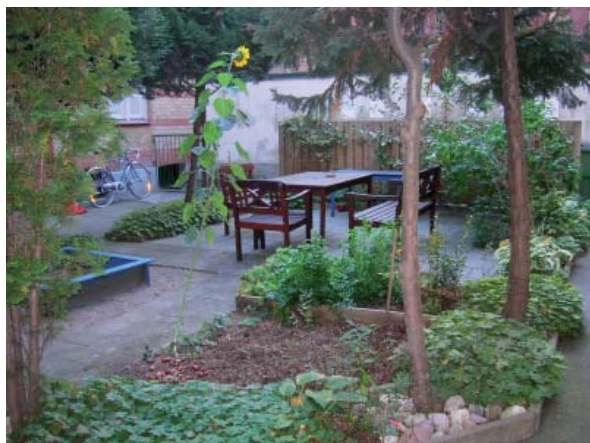
Kv Maria



Kv Sigrid



Kv Salongen



Kv Maria



Kv Sigrid

konstatera att lägre bebyggda och stora innerstadskvarter inte alltid kostar omgivande mark i lika hög grad som kvarter med högre bebyggelse.

10. Gårdsyta / tomtyta, Gåy/Ty

En låg "gårdsytetekvot" eller andel friyta per tomt har kv Lea i Rörsjöstaden (0,33) med 12 små gårdar i ett hårt bebyggt kvarter med många gårdsflyglar. Även kv Maria har ett lågt tal med ett sammanhängande inre system med urskiljbara delgårdar, liksom kv Sigrid i Lund (0,39) med ett antal små gårdar. Detta är typiskt för äldre innerstadsgårdar. Höga tal har däremot kv Salongen i Bo01 (0,50) och Kronborg i Helsingborg (0,60). Talen anger att gården utgör en stor andel av tomten.

I Malmö tillämpas en grönytefaktor för att säkra en viss grönska även på små gårdar. Grönytefaktorerna baseras på denna gårdsytetekvot Gåy/Ty men kompletteras med växtlighetspoäng från 0 – 1 för mark med hårdgjord till grönt bevuxen yta. För Malmö gäller (2009) att talen 0,3 för kontor, 0,45 för kontor/bostäder och 0,6 för bostäder skall uppfyllas. Ju större friytans andel av tomten är desto lättare är det att uppnå dessa tal. För att uppnå angiven grönytefaktor för en bostadstomt med en låg gårdsytetekvot < 0,6 krävs det ansträngningar för att åstadkomma extra växtlighet genom t.ex. vägg-, spaljé- eller takgrönska.

11. Gårdsyta / BTA

I materialet kan man se att kv Lea i Rörsjöstaden har låga tal, men även kv Torrdockan i Västra Hamnen, (där man dock har mycket gata/BTA och ett omgivande vatten). Höga tal har kvarteren Salongen Bo01 med låga hus och Kronborg i Helsingborg med ett högt men glesare byggnadssätt.

Om man tar på sig 30-talets glasögon är det inget av kvarteren som både uppfyller en hög exploatering och ett högt friytetal. Både Kronborg Helsingborg och Salongen i Bo01 har ganska låga e-tal, men bra friytetal. Dockan har hög exploatering men ett lågt friytetal. Men här kan man invända att omgivande gator och kajer och vatten är extraytor som i hög grad bidrar till att ge en rymlighetskänsla.

12. Gata, park och kaj / BTA, Gy/BTA

En hög andel allmän mark i ett projekt kan vara positivt om det ger kvarteret tillskott av park, planteringar, gata med utsikt, eller negativt om det utgörs av en bullerstörd trafikled. Talet belyser även vad en byggd yta kräver i form av omgivande allmän näryta.

Högst tal har kv Kronborg i Helsingborg, sen kommer kvarteren Cirkeln i Malmö och Torrdockan i Västra Hamnen. Dessa kännetecknas av tunga kvarter men är gles sammansatta. Lägst tal har Lea i Rörsjöstad samt kv Maria och Avenboken, som är stora tätbebyggda stads kvarter med glesmaskiga gatunät, där gatuandelen är låg.

Om kvaliteter och möjligheter hos kvarteren

Kv Salongen Bo01

Området har en intim skala och intressanta mellanrum, gränder och platser. Området har rönt internationell uppmärksamhet och haft många entusiastiska besökare. Men området har samtidigt förhållandevis låg exploatering. Marken är väl utnyttjad och påkostat utformad med fin markbeläggning och kanaler. Relationen mellan exploateringsyta / tomtyta är lägre och mer ekonomisk än i mer storskaliga projekt. Önskar man arbeta med småskaliga rum bör man som i Bo01 arbeta med lägre bebyggelse eller ofullständigt bebyggda kvarter.

Kv Torrdockan i Västra Hamnen

Kvarteren har en hög tomtexploatering men samtidigt en betydligt lägre kvartersexploatering. Kvarteren kostar således en hel del omgivande gatu- och kajrum, men genom att ligga i detta läge bidrar dessa till extrema utsiktskvaliteter för de boende. Gårdarna är väl proportionerade och utformade med mycket grönska. De vänder sig dessutom mot väster, har bästa solläge och etableringslägen för caféer mm.

Kvarterstorlekarna, husen och de breda gatorna ger enheterna karaktär av gles kvartersstad. Torrdockans U-formade kvartersmodell återfinns i flera 50-talsområden i Malmö vid t.ex. Rådmansgatan eller Regementsgatan, där de inte alls



Kv Cirkeln, högt tal Gy/BTA

Kv Maria, lågt tal Gy/BTA



Kv Torrdockan



Kv Torrdockan



U-formade gårdar längs Regementsgatan

har samma läge eller omgivningar som i Dockan. En viss försiktighet för en schablonmässig användning av sådana U-formade gårdar anmodas därför. Modellen bygger på att kvarteren öppnar sig mot en attraktiv sida.

Kv Lea och Maria i Rörsjöstaden

Rörsjöstadens stadskvarter är studiens största kvarter, med högst kvartersexploatering och minst andel gatumark och blir därför hårdexploaterade och högeffektiva kvartersenheter. Gårdarna är många och små. I kv Lea är underhållet eftersatt och gårdsrummen vanskött men fungerar ändå som uppehållsplatser. Barn sitter vid ett bord där det nyss varit sol. Dessa stadskvarter inspirerar till ett alternativt exploateringsstänkande.

Upprustade innerstadsgårdar uppskattas ofta även om de inte uppfyller solkrav och grönska i alla sina delar. Reflekterat ljus, grönska på väggar och i tomtgränser inbjuder till vistelse. Väl placerade och utformade besöksfrekventa och skrymmande soprum och cykelplatser ökar gårdarnas användbarhet.

Kv Kronborg i Helsingborg

Detta är en lamellhusplan i modern tappning, med husdelar i bottenvåningen som bidrar till att skapa attraktiva allmänna stadsrum åt alla håll. Här finns utsiktstematik och vissa likheter med Dockans U-formade kvarter. Gatummått är 18 meter liksom i Dockan men här är gatorna omhändertagna med överhäng, entréer och artikulerade kanter åt alla håll. Området har en lägre exploatering (samma som Bo01). Området andas lätthet, vertikalitet och öppenhet genom påhängda utbyggnader och höga gavlar mot vattnet.

Hammarby Sjöstad

Kvarteret är den nybyggda enhet som är störst och har den högsta exploateringen i materialet. Gatorna är breda men väl gestaltade (utvecklade i ett kvalitetsprogram) – bottenvåningen mot spårvagnsgatan i öster är stadsmässig med lokaler i två våningar. Utformningen är styrd av utsiktstematik genom kvarterets u-form och balkongernas orientering. Men gården och gårdsmiljön är förödande stor och oattraktiv. Trots att en lekplats anordnats inbjuder inte gården till vistelse. En parkeringslösning med en förhöjd garagevåning mot gårdssidan försämrar gården ytterligare.



Upprustad gård i kv Mården, vid Kaptensgatan *Sliten gård i kv Lea i Rörsjöstaden*



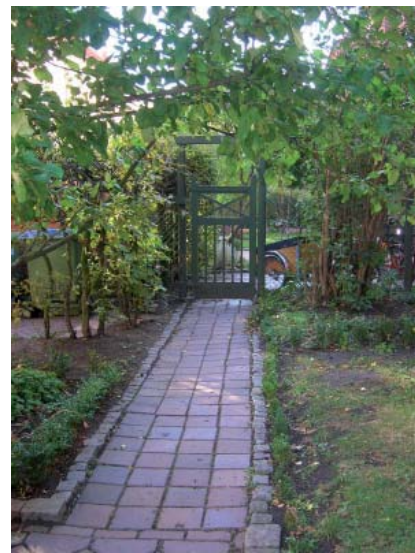
Kv Kronborg i Helsingborg, med fasader som utformats olika mot kaj, gata och grön promenad



Kv Knallen Hammarby Sjöstad



Kv Knallen i Hammarby Sjöstad



Kv Avenboken med tvärförbindelse mellan gårdarna

En kombinationsväg av stort och litet

Om man eftersträvar någorlunda högt markutnyttjande kan man se en intressant utvecklingsmöjlighet i materialet. Man skulle kunna pröva att arbeta med större kvarter med mindre andel gator (som i Lea, Maria och Avenboken). Här är gårdarna små men förbundna internt så att en frihet och rörlighet mellan smågårdar erbjuds i det inre. Man kan även pröva ett större kvarter med en underindelning i småkvarter genom att arbeta med gårdspassager för allmänheten. Varje passage för besökare måste då utformas så att allmänheten inte flyter in på gårdarna, nära intill bostadsrum och uteplatser. Här kan vi återknyta till Bo01:s princip, där ett större kvarter har underindelats i mindre delar av smala men offentliga gränder. Fördelen med denna modell är att den är mindre beroende av omgivningen genom att den ges egenkvaliteter i form av ett attraktivt och intressant stadsrum.

Några slutsatser

- Exploateringsstalen säger inget om egenskaper och kvaliteten på kvarteren.
- Öka kvartersstorlekarna – minska antalet omgivande större gator och bredden på dem, men gör en underindelning genom att förse kvarteret med smitgränder och platser, jfr kv Maria i Rör sjö staden och Salongen i Bo01.
- Öka intimiteten och skalan i stadsrummen genom att minska byggnadshöjden utmed gatorna, jfr Salongen i Bo01.
- Använd högre hus där det fungerar bra i stadsbilden – som i kv Kronborg i Helsingborg, Turning Torso i Bo01 och i friare lägen
- Enbart måtten är inte avgörande för stadsrummets karaktär, vilket syns i tvärgator på 18 m i kv Torrdockan och kv Kronborg, utan påverkas i hög grad även av utformningen av angränsande hus.
- Kvaliteten bestäms i hög grad av utformning av och detaljering på hus och på mark.



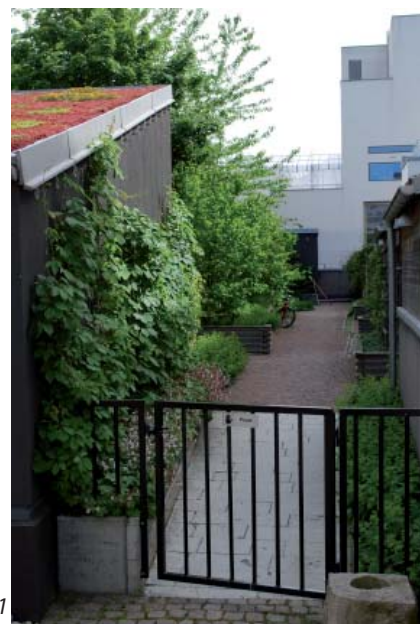
Kv Avenboken



Kv Sigrid



Kv Salongen i Bo01

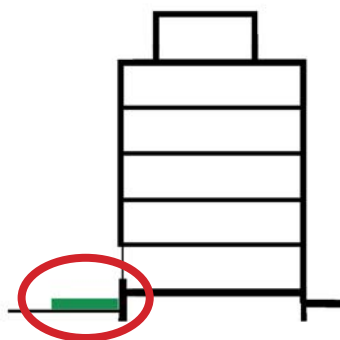
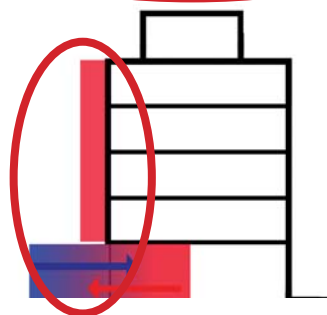
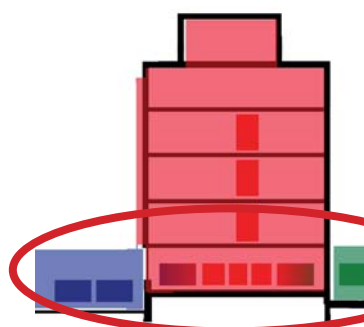


NÄRZONEN

STRUKTUR

HUS

FÖRGÅRDSMARK



Som stadsplanerare reglerar vi byggnadsvolymer och stadsrum. Avgörande egenskaper finns i mötet häremellan. Detta kapitel ägnas denna mellanzon eller husets influens- och närzon. För stadsrummets karaktär har följande aspekter för närzonen behandlats:

STRUKTUR

- En kedja av relationer mellan gata - hus - gård
- Höjdsättning
- Gemensamma och enskilda entréer

HUS

- Fasadens skiktning mot gatan, nischer, artikulering
- Burspråk och balkonger - överhäng
- Socklar och bottenvåningar

FÖRGÅRDSMARK

- Husgemensam
- Privat
- Båda delarna

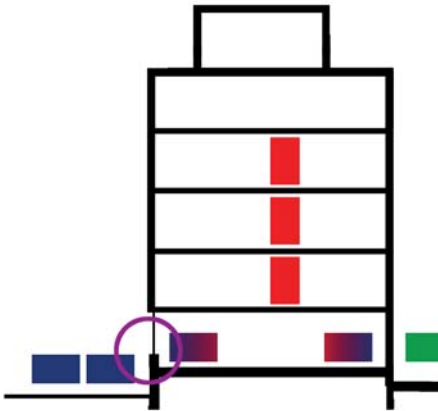
Boende har behov av utblickar och insynsskydd. Besökarna har behov av ett offentligt rum med liv, rörelse, möten, mänsklig skala och visuell stimulans. Här finns ett växelspel mellan byggnad och gaturum som innehåller konflikter mellan behov av avskärmning och kontakt, mellan utvidgning eller avgränsning mot gatan som är olika för förbipasserande och för dem som brukar husen. Ett konfliktfritt möte är en död stadsmiljö.

Byggnadsordningarna

Många av de relationer som finns mellan hus och stad har reglerats i de gamla lokala byggnadsordningarna för Malmö från 1875, 1904 och 1920. Här återfinns villkor för entréer, socklar, burspråk, balkonger, hushöjder mm som hänför sig till zonen mellan byggnad och allmänt stadsrum.

NÄRZONEN

STRUKTUR HUS FÖRGÅRDSMARK



STRUKTUR

Rumssammanhang

Struktur betyder sammanfogning, sammansättning. I detta sammanhang tänker jag på en kedja av rum från ute till inne. Gatornas storlek och genomströmning ger olika förutsättningar för hur husen möter marken. Mötet med gatan påverkas i hög grad i djupled genom sambandet gaturum, portgångar, trapphus, gårdsrum. Husens organisation med trappor är olika för flerbostadshus eller enskilda enheter. Gårdarna är olika om de är storgårdar eller små djuporienterade gårdar.

Gatuhierarki

Husens läge invid en intim lokalgata, en centralt placerad affärgata eller öppen plats med utsiktsläge, ger olika förutsättningar för hur man vill öppna upp och ansluta huset till stadsrummet. Här förekommer alltifrån en utvidgning av huset (entrémärkning) vid mindre gator till en utvidgning av gatan vid genomströmmade gator (café och butikslägen).

Hustyper

Radhus med enskilda direktentréer brukar markeras och förses med en plantering invid den egna ingången. Entrén till ett flerfamiljshus är mer neutral och kan planteras om det finns förgårdsmark. För större komplex kan en entré eller port utgöra enda ingång varigenom baksidor lätt uppstår på andra sidor av kvarteret.

Gårdstyper

En storgård kan bli sluten mot gatan genom att bara förses med en portgång mot gården. Resten av entréerna leder endast upp i huset. I mindre fastigheter med mindre innerstadsgårdar, brukar varje gård bli knuten till gatan. Det ger ett "djup" och liv åt gatan. (Se även avsnittet om 25-meter-senheter). Utan gårdar förs husets bostäder direkt ut på gatan (souterränglägen) och avsätter där ofta gårdens alla kännetecken - en blomma, några cyklar.

Förgårdsmark

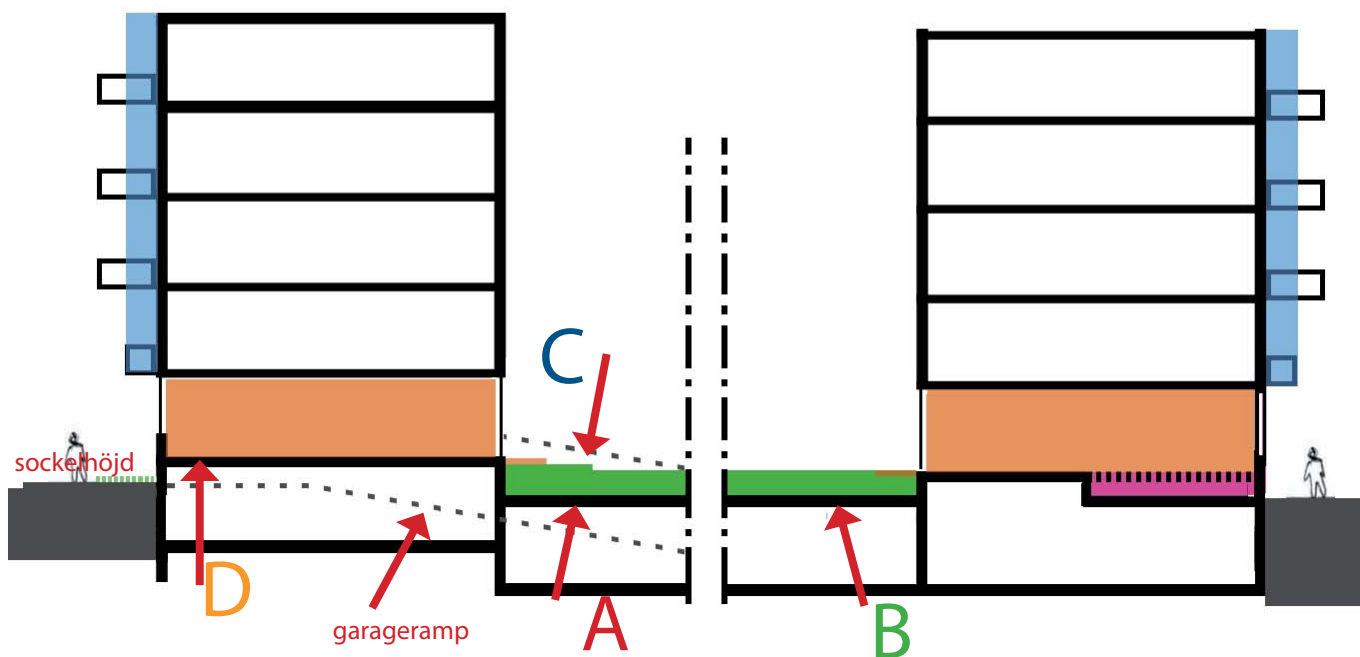
Användningen av en angiven förgårdsremsa i en detaljplan är beroende av alla ovan angivna förutsättningar.



Ett stort komplex med en samlad entré mot huvudgata, kan ge baksidor mot mindre gator.



Direktutgångar till liten gata. En förgårdszon kan vara smal och ändå fungera som förplats till huset. Legeföreningen i Köpenhamn.



Höjdsättning av gata - hus - gård

Höjdsättning av hus och mark

I höjdsättningen av gata - hus - gård bestäms en rad relationer som berör närzonen till huset, som t.ex. höjden på socklar, tillträde till gårdar, möjligheten att anordna lokaler mm.

I nybyggda kvarter placeras ofta en underjordisk parkering under gården. Här är det en rad intressen som påverkar höjdsättningen.

A

Byggherren önskar att garagen ligger så högt som möjligt, eftersom det ger korta nedfarter, minskat grundläggningsdjup och enklare gjutning.

Med en sockel på 40 cm respektive 80 cm mot lokalgata och med en 80 cm:s planteringsbädd på gården blir en ramplängd med lutningarna 1:6 + 1:12 till ett underjordiskt garage drygt 25 m resp 23 m långa. En bilramp tar en bit av bottenvåningen av minst 3 meters bredd och sätter även ett spår på gården. Om infarten kan placeras i en lägre punkt i en sidogata kan ramplängden förkortas något.

B

Grönytefaktorn förutsätter ett sänkt garagebjälklag för att ge plats till ett 80 cm:s planteringsbädd.

C

Privat uteplats på gård förutsätter ett sänkt garagebjälklag för att de boende skall kunna komma ut på gården.

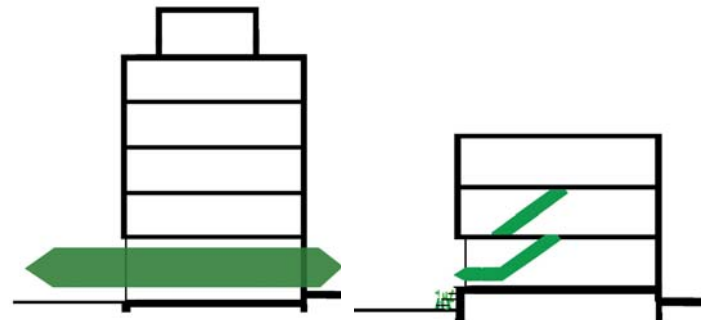
D

En hög sockel ger insynskydd för de boende och samverkar med byggherrens intresse att placera garagen högt enligt A.

I detaljplanerna Dp 4971 och 5025 i Västra Hamnen har vi reglerat:

- högsta sockelhöjd
- höjdsättning av gatorna
- att grönytefaktorn skall gälla
- utfartsförbud (ofta mot de lägst belägna uppsamlingsgatorna)
- att boende utan försänkt uteplats skall komma ut på gård (illustrationen)

Genomgående trapphus i Bo01



ENTRÉER - GEMENSAMMA

Betydelsen av entréer mot gatan har understrukits under de senaste 10 åren i Malmös stadsplanering. I hela Västra Hamnen gäller att entréer skall anordnas från gata och vara genomgående så att trapphus kan nås från gata och gård. Kravet är utformat som planbestämmelse i samtliga planer: t.ex. i Dp 4971: "Entréer till flerbostadshus skall vara genomgående så att trapphusen kan nås från gata och från gård"

På detta sätt blir gatan aktiverad och gårdar och gaturum sammanförs på ett livgivande sätt.

För att klara dörrslagning mot gator utan förgårdsremsor har en bestämmelse skrivits in i Dp 5025 med lydelsen: "Entrédörr får ej slå ut över allmän platsmark."

1875 års BO § 29 "Hus vid gata eller öppen plats skall förse med inkörsporr eller ingångsdörr av erforderlig bredd och så belägen, att genom den samma obehindradt tillträde eger rum så väl till innanför liggande gårdsplats, som till trappa, ledande till vinden, ankommande det på byggnadsnämndens pröfvning, ... att större hus förse med körport af minst 7 fots bredd i dagen, samt å mindre hus, ... anbringas gångport, som lemna minst 4 fots fri genomgång. Är tomt medelst tvärbyggnad delad i flera gårdar, skall sådan byggnad hafva genomgång af ofvan angifna bredd.

1904 års BO § 32 "Dörrar och portar äfvensom fönster, hvilka anbringas lägre än 2 meter öfver jordytan, få ej inrättas så, att de vid öppnandet gå öfver tomtgränsen."

ENSKILDA ENTRÉER

Direktutgångar från enskilda bostäder bär ofta spår av dem som bor i husen. Med förgårdsplatser i sådana lägen utvecklas de ofta till välkomnande gröna entréer.

Entrédörrar till radhus eller enskilda lägenheter inspirerar till att den dörrnära marken pyntas och görs välkomnande



Körport med plats för dörrslagning



Flerstegsgård med tvärbyggnader i kv Maria



Holländska radhus med privat förgårdszon



NÄRZONEN

STRUKTUR

HUS

FÖRGÅRDSMARK



FASADENS SKIKT

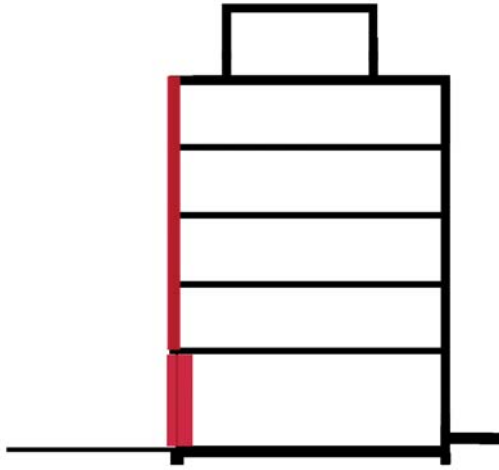
I äldre städer har husens fasader ett visst djup mot gatan. Socklarna behövde vara tjockare för att bära de övre våningarna. Dörrar, entrétrappor och källartrappor fick inte ta för mycket av gångbanorna i anspråk utan måste dras in från gatulinjen. Stuprör fogades in i fasaderna och anslöt till rännstenar eller nyordnade vattenrör. Kraftiga listverk och gesimser underströk individualitet hos olika våningar.

I äldre hus har fasaden således ett "djup" med dörr- och fönsternischer och en liten influenszon i bottenvåningarna som består av sockel och trappsteg för entréer och källare.

Alltjämt finns en stor potential i att tänka skikt mot gatan, då det ger en artikuleringszon som berikar stadsrummet och bidrar till att skapa en buffert och användningszon för bakomliggande lokaler.

Skiktad fasad. Tham & Videgård, Stockholm





I byggnadsordningarna medgavs en viss utbyggnad mot gatorna 1904 och 1920:

Om fasadens djup ur 1904 års BO 12§:

Utan byggnadsnämndens, på medgifvande af stadsfullmäktige grundade tillstånd må hus ej utbyggas utöfver tomtgränsen, hvadan angränsande gata eller allmän plats icke får inskränkas genom trappa eller nedgång till källare; egande dock byggnadsnämnden, derest särskilda omständigheter anses sådant betinga, medgifva, att trappa, portal eller annan arkitektonisk anordning må utspringa högst 45 centimeter samt sockel högst 12 centimeter utöfver gatulinjen.



Trappsteg fick inte springa mer än 45 cm ut över gata



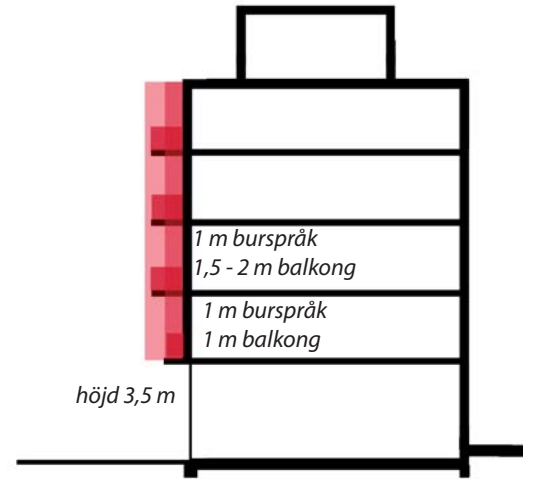
Nischer som hör till huset, passar bra där gatan är lokal

Nischlös och avvisande bottenvåning





I denna zon känns den låga delen för låg (drygt 2 m dörrhöjd) och den högre på ca 4,5 m för hög. Slut-sats lagom höjd är nästan häre mellan.



Djupa balkonger och burspråk som placerats för lågt, bidrar till att skapa en orolig fasad mot gångbanan.

Marknära balkonger mot gata är främmande i stadsmiljö



BALKONGER OCH BURSPRÅK

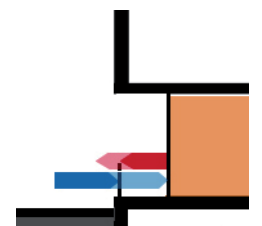
Med balkonger och burspråk utvidgar man huset mot stadsrummet. Balkonger är mest användbara i söder och västerlägen. Mot gator kan de emellertid bli alltför dominerande om de är för lågt placerade.

Hur lågt och hur djupt skall vi placera balkonger och burspråk? En allmän osäkerhet råder kring vad som är rimligt. Här kan de gamla byggnadsordningarna ge en fingervisning om hur man kan se på en gatufasad.

Marknära balkonger mot gata är främmande i stadsmiljö. Med balkonger lovas det för mycket och man skapar utsatta och instängda sittplatser. Sådana balkonger används ibland som förrådsplats. Balkonger på bottenvåning kan dock fungera i utsiktslägen.



Balkong mot gata, den förbipasserande har insyn över balkongen, den boende är både iakttagen och instängd



I utsiktsläge kan det fungera. Här erbjuds både passerande och boende utsikt.



"Dom här burspråken är bra för man kan se åt sidorna i dom" Oskar Andersson ca 1910



Utbyggd byggnadsdel som har placerats för lågt. Bottenvåningens källarliska utformning förstärker det klämda intrycket. (Lund)

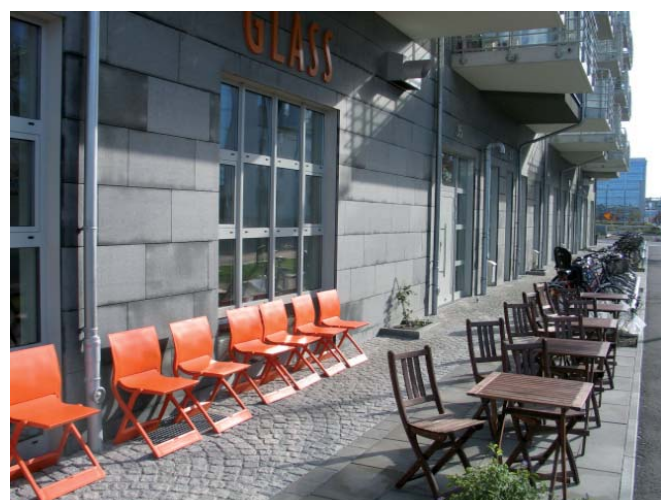


Offentlig plats med behov av distans till dominerande balkonger, skapas med skyddszon. (Bo01)



För lågt placerade djupa balkonger, ger ett tryckt men samlat intryck genom den sammanhållna balkonglösningen. Bottenvåningen är halvöppen. Utsprånget får ett välbehövligt stöd av den massiva och rumsskapande trädraden. (Nacka Sickla)

Närmast husen är en förgårdszon stensatt och har karaktär av bred gångbana. För lågt och rafsigt placerade burspråk och balkonger med varierande djup, undersidor och stuprör över en allmän yta ger en orolig närzon.





Grunda burspråk och balkonger ger stadsmässigt intryck

I den äldre staden medgavs burspråk och balkonger inte att ha större djup än vad gatan tålde och detta reglerades med avseende på största djup och lägsta höjd.

Ur 1904 års BO: §29 *Utbyggda fönster, burspråk, balkonger och andra till sjelfva byggnaden hörande utskjutande föremål må å byggnad icke anbringas lägre än 3 meter öfver gata eller allmän plats och ej utspringa mera än 1,2 meter vid gata af 18 meters bredd och derutöfver eller vid öppen plats samt 80 centimeter vid gata av mindre bredd. ...*

Denna bestämmelse är relaterad till gatans bredd. Att utbyggnader inte fick anbringas lägre än 3 meter över marken innebar i praktiken en högre placering, eftersom källarsocklar ofta var minst en halvmeter och lägsta rumshöjd skulle vara 2,7 meter enligt 1874 års byggnadsstadga.

I detaljplanen Dp5025 i Västra Hamnen har bestämmelsen för prickmark fått lydelsen: *"Mot allmän gata får balkong och burspråk anordnas lägst 3,5 meter över marknivå och med högst 1 meters utsprång från fasadliv ... Från och med plan tre får balkong ha 2 meters djup över förgårdsmark."*

Fortsättning ur 1904 års BO: 12§ *Utbyggda fönster, burspråk och balkonger ... må ej uppföras närmare angränsande tomt än 2 meter.*

Utbyggda fönster och burspråk få upptaga ... tillsammans högst en tredjedel af facadens längd; egande dock byggnadsnämnden med hänsyn till arkitektoniska anordningar från denna bestämmelse medgifva undantag.

Burspråk kan vara en bedömningssak i bygglovet, men kan även regleras i plan. I Dp 4971 har t.ex. burspråk medgivits för 40% av fasadlängd mot uppsamlingsgata.

Fri höjd över allmän gata

Fordon skall på allmän gata ha en fri höjd på 4,7 m. Eventuella överskjutande byggnadsdelar skall regleras med en 3D-bestämmelser (dubbla bestämmelser för de olika höjderna). Balkonger får placeras över gata lägst 4,7 m över marken vilket egentligen inte behöver regleras men bör klargöras i illustration eller planbestämmelse

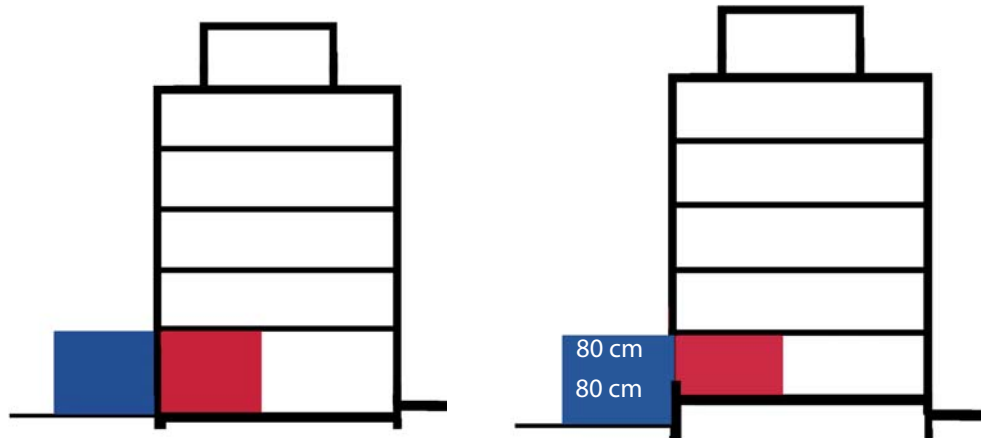


En varierad fasad med utkragade burspråk och balkonger mår bra av att föras ned mot en sammanhållande förgårdszon mot lokal gata



En allmän gata blir lugnare med mindre utsprång. Balkonger får då anordnas delvis innanför fasadlivet.

Slutsatser: Över förgårdsmark kan smalare och gärna sammanhållna utkragningar på andra våningen medges - högst 1 m breda och lägst 3,5 meter över marken. Resten av fasaden kan utformas friare.



SOCKLAR

En sluten bottenvåning kan vara förödande avvisande. Bakomliggande verksamhet är stängd. Ingen port, inga fönster, inget liv, ingen mänsklig närskala.

Mötet mellan bostadshus och allmän gata kräver någon form av insynsskydd. Kan man tåla viss insyn? Där folk ser in drar man för gardinerna eller anordnar något blickfång. Hur hög sockel och bröstning kan man tåla utan att husen blir avvisande? Hur låga kan de vara utan att ge insynsproblem? På bottenvåningen vill man både kunna se ut och vara osynlig.

En sockelhöjd på 80 - 120 cm har tillämpats i detaljplaner i Västra Hamnen. Härtill kommer bröstningshöjd i rummet. Sockel 80 + bröstning 80 räcker för att skapa ett obekvämt insynsförhållande för förbipasserande.

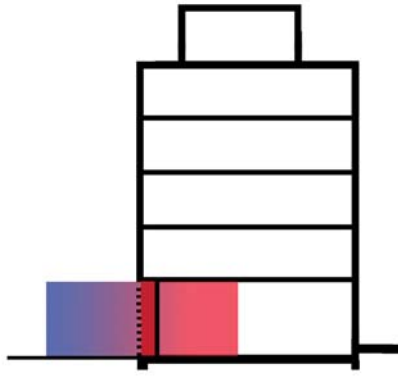
Detaljplanebestämmelse i Dp 5025 m fl: "Sockel (ök bottenvånings bjälklag) mot allmän gata får högst utföras 80 cm över marknivå på gångbana"



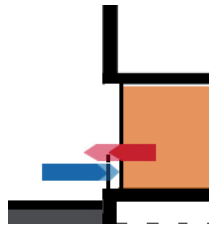
När underkant fönster är över +1,60 över mark försvåras insyn

Vid insyn svarar en boende med skydd eller ögonfägnad





Entréer och fönster med direkt kontakt med gångbanor upplevs av de boende som störda av förbipasserande.



INDRAG

På bottenvåningen är man som boende mycket utsatt för förbipasserande. Med oskyddade fönster eller fönsterdörrar känner sig en boende ofta störd och drar för gardiner och persienner. Med ett indrag från fasaden kan man skapa ett visst skydd för en utsatt bottenvåning. Detta fungerar ofta i lokala och mer stillsamma miljöer. En indragen halvöppen entrézon i promenadläge och i kvällssol tycks fungera. Men ibland räcker det inte med ett indrag. Som boende känner man sig exponerad. Extra krukor kan förstärka det egna reviret.

Vart tog de franska pardörrarna vägen? Även dessa behöver en lugn placering.



Indragen entrézon mot kanalpromenad.



Bostad vid strandpromenaden i Bo01. Krukor och plantering markerar den egna uteplatsen.



Med en smal övergångszon i huset - avgränsat med ett räcke - kan den boende sätta några blomkrukor och kontrollera mötet mot gatan. Lösningen kräver ett lugnt läge.



Svensk variant av den franska balkongdörren i gatuplan. En placering vid en trafikerad gata i Lund bidrar till att ge öppningen ett utsatt och skrämt intryck.



Indragen balkong med utgång mot lugn och solig sjöside i Sluseholmen exempel på en tillvaratagen lägeskvalitet

Konflikten mellan boendes behov av att se ut, sitta ner, komma ut och samtidigt ha skydd, syns i en rad olika lösningar. Samstämmigheten till angränsande gårds- eller gaturum tycks vara avgörande, så att man inte gärna använder en balkong i en alltför störd trafikmiljö. En balkongholk som öppnar sig utåt men stänger boende inne, ger knappast ett urbant tillskott till angränsande stadsrum.

I soligt utsiktsläge kan en balkong och intilliggande lokala stråk samverka - man önskar samma sak i ett rekreativt läge.

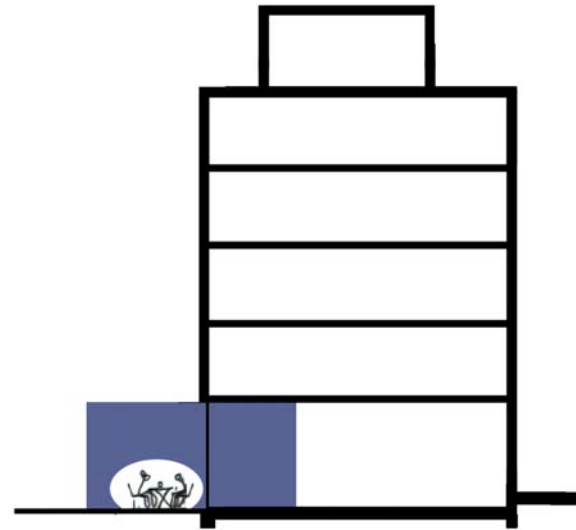
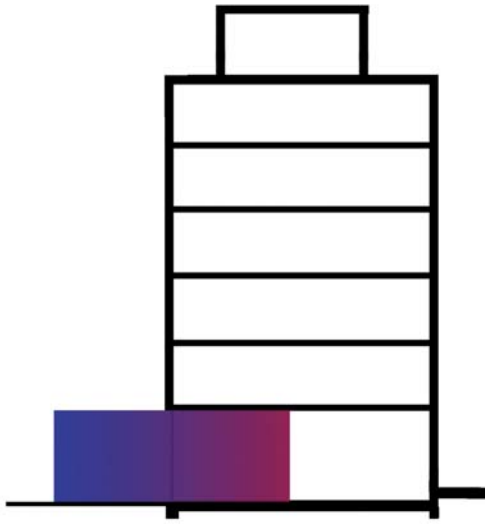
Behovet av att öppna upp finns mot attraktiva och fredade stadsrum.



Balkongholk som stänger inne



Behovet av att komma ut har någon tagit i egna händer. Promenaden utanför fönstret är småskalig.



BOTTENVÅNING MED LOKALER

Lokaler, verksamheter och caféer ger liv åt gatorna och vidgar stadsrummet så att trottoarer och lokaler drar ömsesidig nytta av läget. Detta lämpar sig för genomströmmade gatulägen.

I våra nya områden är vi ofta måna om att lokaler anordnas, samtidigt som vi inte kan garantera att etableringar sker. Den modell vi tillämpat i detaljplanerna är att lokaler skall anordnas mot de större gatorna genom att bjälklagen ansluter till marken och att verksamheter tillåts i bottenvåningarna. Härmed skapar vi förutsättningar för etableringar.

I Dp 4971 i Västra Hamnen finns t.ex. en bestämmelse för hus mot uppsamlingsgatorna: *"Bottenvånings rumshöjd skall vara minst 3,5 m mot gata och bärande bjälklag skall ansluta till gatunivå"*

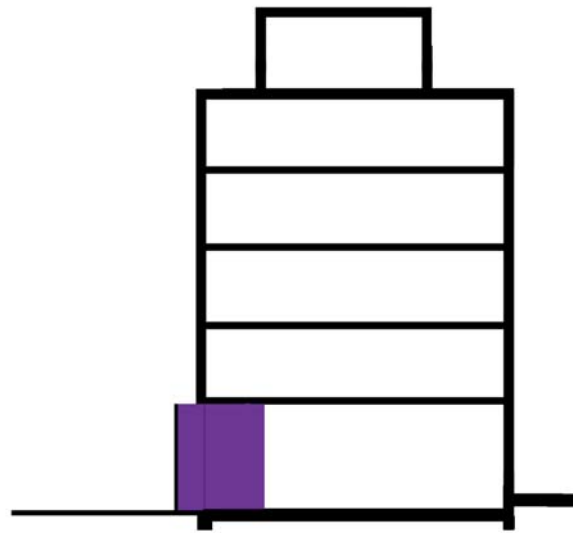
C_1 och C_2 *"Centrumfunktioner får anordnas i bottenvåning (resp de två nedersta våningarna) mot uppsamlingsgata, dock ej samlingslokal."*

Erik Dahlbergsgatan, Davidshall



Mjölnergatan





UTBYGGD BOTTENVÅNING

Ibland förses bottenvåningens butiker eller kaféer med utbyggnader, som utgör ett tunt skal eller uppglasat skikt mot gatan. Vackra träkonstruktioner och moderna glasboxar förekommer i Europas städer. Lösningen passar i genomströmmade och offentliga stadslägen.

Modellen skulle kunna prövas i lämpliga etableringslägen i form av en byggbar smal förgårdszon.



St Knuts stationsnära torg i Lund



NÄRZONEN

STRUKTUR
HUS
FÖRGÅRDSMARK



Förgårdszon utan reglerad burspråkhöjd. Bo01



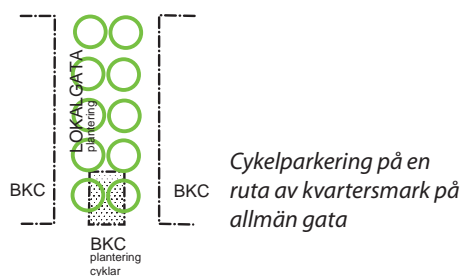
Cykelparkering på förgårdsmark



Spontan cykelparkering i trädzon på Fersens väg



Cykelparkering på allmän platsmark



FÖRGÅRDSMARK - EN KONFLIKTSZON ELLER MÖJLIGHET

Förgårdsmark mot stadens gångbanor ger en viss frihetsgrad för husen, genom att det där ges möjligheter att anordna balkonger och burspråk lägre än 4,7 meter över marken. Förgårdszonen kan även ge plats för dörrslagningar och cykeluppställningar och ta upp nivåskillnader innanför den allmänna gångbanan.

Men en förgårdsmark kan också vidga gaturummet onödigt mycket. En lokalgata med 11 meters bredd blir 15 meter bred med 2 meters förgårdsmark! Uppställningsplatser för många cyklar skymmer fasaden. Dörrslagningar i förgårdsmark, kan ge en flack oartikulerad gatufasad.

En eventuell förgårdszon behöver tänkas igenom med avseende på mått, användning och gestaltning. Den är mer än en konfliktzon för dörrslagning, cykelparkering och höjdsättning som kan klaras på andra sätt:

Dörrslagning

Dörrslagning ut i allmän gatemark kan förhindras med detaljplanebestämmelsen: "Entrédörr får ej slå ut över allmän platsmark", som i Dp 4971 och 5025 i Västra Hamnen.

Nivåproblem

Förgårdszoner har även använts för att parera felaktig höjdsättning på kvartersmark. Här behövs en ökad professionalitet hos projektörer, samordnare av inblandade projekt och hos oss stadsplanerare.

Cykelparkering

Cyklar tar mycket plats. I Malmö krävs 2,5 pl/lgh vilka skall i ordningställas på kvartersmark. Varje plats tar 0,5x2m + köryta, dvs 1-2 kvm. Cykeluppställning bör därför fördelas och anordnas på flera ställen - på gård, gata och i källare. En naturlig uppställningsplats är dock på gatan under träd en bit från fasaden. Kan kvartersmark anordnas i den allmänna gatans planteringszon? Ja detta är fullt möjligt, men då måste en prickad kvartersmark knytas till ett angränsande kvarters ändamål.

FÖRGÅRDSMARK - TILLHÖRIGHET?

En förgårdszon skapar ett avstånd mellan huset och det offentliga stadsrummet. Förgårdsmarken är en tillhörighetszon för huset som ger rymligare gaturum och utgör en buffert eller övergångszon till husen. En omhändertagen förgårdszon kan öka känslan av liv i en annars karg miljö.

Till vem hör förgårdsmarken?

- En förgårdsremsa kan höra till **gatan**. Den har samma markhöjd som gångbanan och ingen avgränsning mot denna.
- Förgården kan höra till **huset**. Den har samma markhöjd som gångbanan eller är förhöjd, men ofta avskild i förhållande till denna.
- Förgården kan höra till **bostaden** och är ofta förhöjd, som en privat terrass.
- Förgården kan vara **skiktad** och delad i en bostadsnära del och en gatunära del.



Förgårdsremsa utan användning som fungerar som en breddad trottoar. Utan gestaltning eller användning skapar denna utvidgning en oklarhet i stadsrummet.



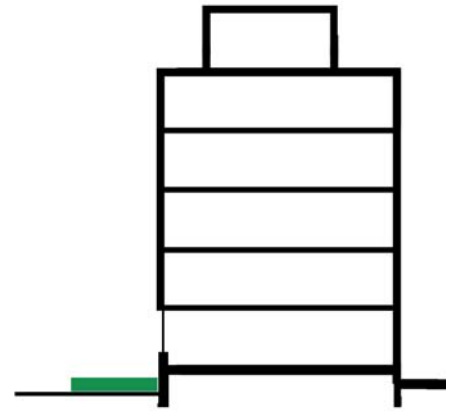
Grönzon utgör en del av gatan och planteringen hör till huset



Förgård som hör till husen



Förgård som hör till husen



HUSETS GEMENSAMMA FÖRGÅRDSPLATS

Förgårdszonen ligger i markplan som en gemensam, ofta planterad förplats till huset



Grönzon med passagemöjlighet närmast huset



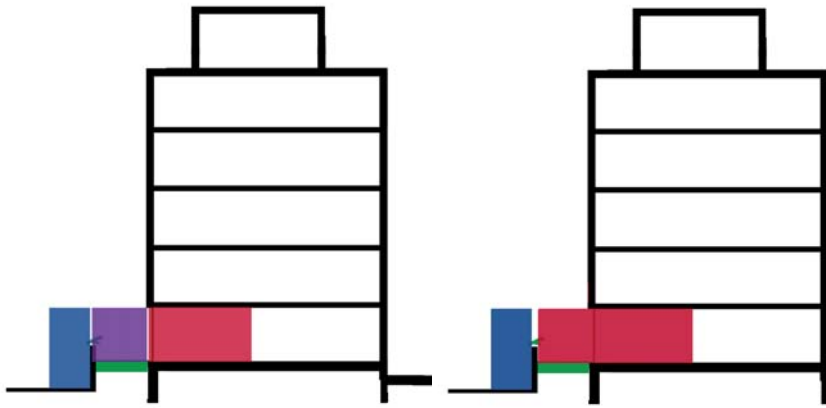
Bred planteringsremsa som hör till huset



Förgårdsremisar som breddar gaturummen, ökar grönskan och solighet innan kvartersstrukturen ifrågasattes på 30-talet. Stadsplan från 1927 av Bülow-Hübe
90 Närzonen



Smal planteringsremsa som hör till huset



Privat förhöjd förplats.
Kim Utzon Arkitekter
Bo01



FÖRHÖJD FÖRGÅRDSPLATS - HUSGEMENSAM OCH PRIVAT

En förhöjd förgårdsplats privatiserar huskanten och förskjuter huset ut i gångbanan. Ofta är de underbyggda med garage och blir svårplanterade. Ventilerna avslöjar underliggande garage. Utformningen av kanten är viktig.

Förhöjda förgårdsplatser förekommer ofta i utsiktsläge. De erbjuder utblick men är samtidigt avskiljande. Lämplig användning av förhöjda förgårdar är där de är placerade mot parker eller öppna platser i utsiktsläge.



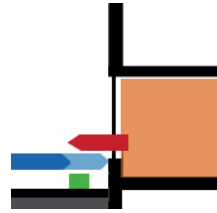
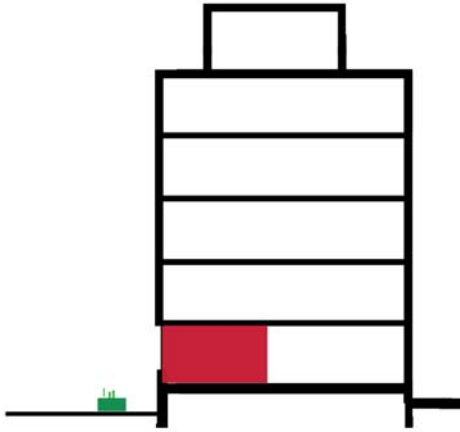
Husgemensam sarg, utan privata uteplatser (ovan). Privata uteplatser (nedan). Trappan försedd med låst grind mot gångbanan.



Förhöjd husgemensam och privat? förplats till husen i St Erik i Stockholm. Fint bearbetad kant med stensarg och metallräcke. Lugn bakomliggande fasad.

Privat förhöjd förplats nedan
Lomma 2008



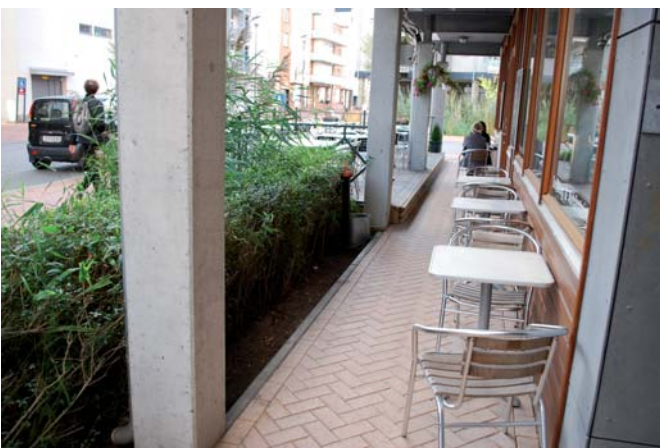


Skiktad förgårdszon som skapar buffert mellan privat och offentligt stadsrum



SKIKTAD FÖRGÅRDSMARK FÖRPLATS TILL HUS, BOSTAD OCH GATA

- En plantering som fungerar som grön skiljeremsa mot gatan. Den har samma markhöjd som gångbanan.
- En inre del som hör till huset eller bostaden. Markhöjden är densamma som hus eller gångbana.





TIPS OM FÖRGÅRDSMARK I DETALJPLANEN

- Varje läge har sina egna förutsättningar för olika slags förgårdslösningar. En lokalgata, en park, en trafikerad gata, ett soligt läge med utsikt ger helt olika förutsättningar. Låt förgårdsmarken variera och anpassas efter detta. Tänk igenom situationen och artikulera mått och utformningskrav.
- Skriv in utformningskrav i planen, särskilt om förgårdsremsoarna är breda - angående plantering och marknivå
- Tänk igenom husets anslutning med burspråk och balkonger mot mark och till stadsrum, särskilt över en stensatt gångbana
- Skriv bort konflikten med dörrslagning, cyklar mm i detaljplanen, där det behövs
- Placera inte all cykelparkering i husnära förgårdszon, lobba för lägen under gatuträd
- Bred privat terrass bör begränsas till ett öppet park- eller utsiktsläge
- Prova dubbelskiktad förgårdszon
- Prova smalzonlösningar med indraget skikt i byggnad för t.ex. portar, franska balkongdörrar mm



Förplats i två nivåer - en husnära i nivå med bostadens bjälklag, en lägre och husgemensam närmast gatan. Tornahem i Flagghusen.

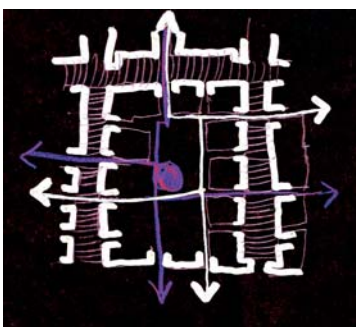
HELHETEN



Jan W Hansens plan för Dockanområdet



Klas Thams plan för Bo01-området



Gatans sammanförande roll får inte glömmas bort

Nu har vi gått igenom det byggda, stadsrummet och närzonen. Men hur greppar man helheten?

Stommen för detaljplaneringen är det överordnade gatunätet. Vid nyplanering bör det läggas ut med en maskvidd så att byggbara delar med minst tre, fyra kvarter i bredd skapas. På detta sätt ges möjligheter att skapa intressanta strukturer och stadsrum mellan gatorna. I Västra Hamnen har maskvidden i vissa delar varit för liten.

Uppgift. Att planera ett område som skall bebyggas är vår huvuduppgift. Inledningsvis gäller det att ringa in sambanden med omgivningen, befintliga och önskade. Häri ingår även att lära känna platsen, dess karaktär och naturförutsättningar. Linjer, kanter och gränser skissas, sammanhang och karaktärer dras upp. Lämpliga lägen för nya kopplingar för olika trafikslag är strukturella frågor att behandla i tidigt skede. Även områdets innehåll med ytkrävande institutioner som skolor och förskolor måste klargöras. Områdets storlek och indelning i kvarter prövas.

Program och styrdokument. Vi har mängder av sektoriella riktlinjer, normer, hållbarhetskrav och restriktioner att ta hänsyn till, men dessa bör vila tills dess att området har börjat ta form.

Planvisioner. Den vision eller ansats man väljer för att gruppera bebyggelsen är avgörande. Det kan t.ex. vara en utsiktsmodell med långa siktlinjer och tydliga strukturer (Jan W Hansen) eller ett tätt småskaligt stadsrum med många brutna siktlinjer – "skymta och leda vidaremodell" (Klas Tham) eller formstarka storrumslika anslag som Södertull och Norrtull i Stockholm (Alexander Wolordawski). Självt ansluter jag mig till de Thamska stadsbyggnadsidealerna – småskaliga stadsrum, med en hög grad av detaljering och variation. Men samtidigt gör mångfalden av olika ansatser en stad intressant. I en parkkant kan t.ex. en öppnare stadsbyggnadsmodell vara befogad och stilig.

Område eller gata som sammanhållen enhet. Ett avgränsat planområde har ofta en tendens att vända sig inåt, med

Planprocess



avvisande rygg mot omgivningen, utifrånmatade och ordnade kring en skyddad gröning. Ett litet torg blir ofta ett områdes mittpunkt. Samtliga enklaver i Västra Hamnen har detta upplägg och har sitt ursprung i 40-talets grannskapstanke som återkommer i olika skalor. Bygger vi stad är det dock gatan som borde vara den sammanförande fogen och kittet i en plan. Man kan dock jobba med båda modellerna samtidigt.

Stad eller hus? Historien pendlar mellan betoning på stad **eller** hus. 1800-talets stad utgick från gatan och stadsrummet, där kvarteren, tomterna och husen uppfördes efter välkända typologier som ofta inte ens behövde arkitekter. På 30-talet övergavs de trånga stadsrummen och slutna kvarteren till fördel för bilens framkomlighet, mer grönska och en friare placering av husen. Husen frigjordes samtidigt från marken och bakgårdarnas funktioner med soptunnor, bryggghus, kolupplag och utedass moderniserades och fördes in i husen. Idag är vi tillbaka till ett mellanting – husen är mer markberoende och goda bostadsmiljöer ska kombineras med en stadsrumsligt intressant miljö.

Intressekonflikter. I en planprocess är många inblandade. Målbilderna växlar mellan vad och vem man företräder. Ytterst önskar sig samhället goda bostäder åt alla. Hållbarhet är ett nyckelord på flera nivåer.

Byggherren vill göra attraktiva säljbara eller uthyrningsbara byggnader och har ett inifrånperspektiv där utsikt, bra närmiljö, attraktiva och yteffektiva bostäder eftersträvas. Förvaltare och byggare vill ha rationella bygg- och förvaltningsprojekt och inte för små enheter. Fastighetskontoret vill ha bra betalt för marken för att kunna finansiera infrastruktur och sörja för att samhällets allmänna funktioner som förskolor och skolor iordningställs. Gatukontoret värnar om parker men

också om trafiksäkerhet, framkomlighet och drift och underhåll av sina allmänna stadsrum. Gatukontoret är både planerare, projektörer och förvaltare, vilket leder till säkra, långsiktigt fungerande lösningar men samtidigt breda gator, ytkrävande rondeller och glest placerade avfarter mm. Stadsplaneraren värnar om mellanrummens mått, dimensioner och karaktär. I ett uppskattat område som Bo01 var många missnöjda under arbetets gång – GK, FK, Räddningstjänsten, arkitekterna var irriterade, tom pressen var negativ. Alla fick kompromissa och underordna sig under en stark styrning. Med en konfliktfri och suboptimerad plan blir det lätt en tråkig stad.

Kvalitetsfrågor och detaljplaneprocessen. Processen för ett detaljplanearbete omfattar normalt: översiktsplan, planprogram, kvalitetsprogram, detaljplan och bygglov. När en aktör är tidigt ute och vet vad han vill göra sker allt detta mycket komprimerat och ibland till och med bakvänt.

Det tunga ansvaret för planförfattaren ligger i detaljplanen som reglerar byggnadsvolymer och har vissa utformningskrav. Var hävdar vi kvalitetsfrågorna i planprocessen? Allt kan inte regleras. Ska vi göra generella byggnadsordningar som vid förra sekelskiftet? Eller ska vi göra specifika detaljplaner med bestämmelser som är mycket styrande?

Detta arbete har lyft fram vissa utformningsfrågor som kanske skulle lämpa sig som generella byggnadsordningar. Men jag tror snarare på en generell och utvecklingsbar kunskapskatalog där vissa aspekter efter hand kan plockas in i kvalitetsprogram inför för varje stort projekt. Vissa krav kan skrivas in i ett kvalitetsprogram och andra regleras med bestämmelser i detaljplanen. Och somliga saker som t.ex. skiktade fasader får man helt enkelt samtala om och lobba för.