



Gestaltungsprogram

Håkan-Måmsgården



VARA KOMMUN

Innehållsförteckning

Inledning 3

Bakgrund..... 4

Platsen 4

Mål och syfte 6

Gestaltning 7

Vision och principer..... 9

Övergripande gestaltning 9

Gestaltungsprinciper 11

Gäller från och med:

Antagen:

Diarienummer:

Inledning



Bakgrund

Detta gestaltningsprogram är en del av planprogrammet för Håkan-Mångården. Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningar för uppåt 700 varierade bostäder, grönområden och viss service i ett centralt läge i Vara tätort. Planprogrammet ska upprätta en struktur och mål för det nya planområdet inför kommande detaljplaner.

Platsen

“Den majestätiska Varaslättens flacka marker som skiftar i gult och grönt beroende på säsong utgör en mycket speciell fond för Vara tätort. Slätten omringar tätorten och skapar vackra siktlinjer ut mot det öppna landskapet men gör också orten synlig vida omkring.”

Kulturhistoriskt planeringsunderlag Vara tätort 2020, Förvaltningen för kulturutveckling Västra Götalandsregionen

Vara tätort

Vara tätort har en stadsmässig prägel utmed de centrala gatorna, där många vackra trähus samsas med mer påkostade byggnader i sten. Byggnaderna är främst i två till tre våningar. Gatorna är raka med trädalléer och långa siktlinjer, som ibland avslutas med ett fondmotiv i form av en ståtlig byggnad. Ett exempel på detta är stationshuset och Parkskolan i vardera änden på Drottninggatan.

Järnvägen har haft en avgörande betydelse för Vara och skapat





en stadsbild med järnvägsstationen som ett centralt blickfång. Området kring järnvägen har en småskalig karaktär med historiska byggnader kopplade till järnvägens framväxt. Genom åren har Vara vuxit genom nya sammanhållna kvarter, ofta med en egen stil. Industriområden finns främst i tätortens ytterkanter, men vissa äldre industriella miljöer ligger centralt och är tydligt präglade av närheten till järnvägen.

De kvaliteter som främst karaktäriserar Varas tätort är den småskaliga bebyggelsen, det tydliga rutnätsmönstret och inte minst alléerna. Flera av planteringarna är nästan jämgamla med stadsbildningen. Varabornas väg till jobbet, skolan, affären, träningen och farmor har alltså följts av alléer.

Håkan-Måmsgården

Håkan-Måmsgården ligger i sydvästra kanten av Vara tätort. Planområdet är drygt 30 hektar stort, från Tingshusgatan i norr längs med järnvägen ner till Afsån i söder. Marken består främst av jordbruksmark.

Järnvägen separerar Håkan-Måmsgården från tätortens centrala delar, men området ansluter till befintlig bebyggelse som framför allt består av bostäder, men också olika verksamheter. På andra sidan Tingshusgatan ligger viktiga kulturmiljöer från olika epoker i ortens historia, inklusive Tingshuset som är ett av tätortens byggnadsminnen, samt de två mest utmärkande landmärkena - kyrkan och Lagerhuset. Väster om området öppnar slätten upp sig.

I närhet till den befintliga bebyggelsen finns ett mindre grönområde där det tidigare låg en gård, med bostadshus och ladugård.





I anslutning till grönområdet finns hundrastgård och kolonilotter. Där står också den så kallade Oljekällaren, en mindre, fyrkantig tegelbyggnad som tidigare använts till lagring av oljeprodukter, och som har ett kulturhistoriskt värde. Snett över spåret från Oljekällaren står stationshuset, tillika konstverket The Blue Orange, utformat av Catharina Grosse.

Mål och syfte

Gestaltningssprogrammet har tagits fram som en del av planprogrammet för Håkan-Måmsgården och syftar till att fastställa ambitionsnivån för gestaltningen av planområdet och skapa samsyn mellan olika aktörer kring utformningen av både kvartersmark och allmän platsmark. Det fungerar som ett underlag med riktlinjer för områdets utveckling, och som stöd i detaljplanering, projektering, bygglov, anläggning och drift.

Gestaltningssprogrammet ger vägledning för hur kravet på lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen 2kap 6§ första stycket, kan uppfyllas.

Målet är att skapa ett attraktivt bostadsområde, en plats som är trivsamt att bo och vistas på.

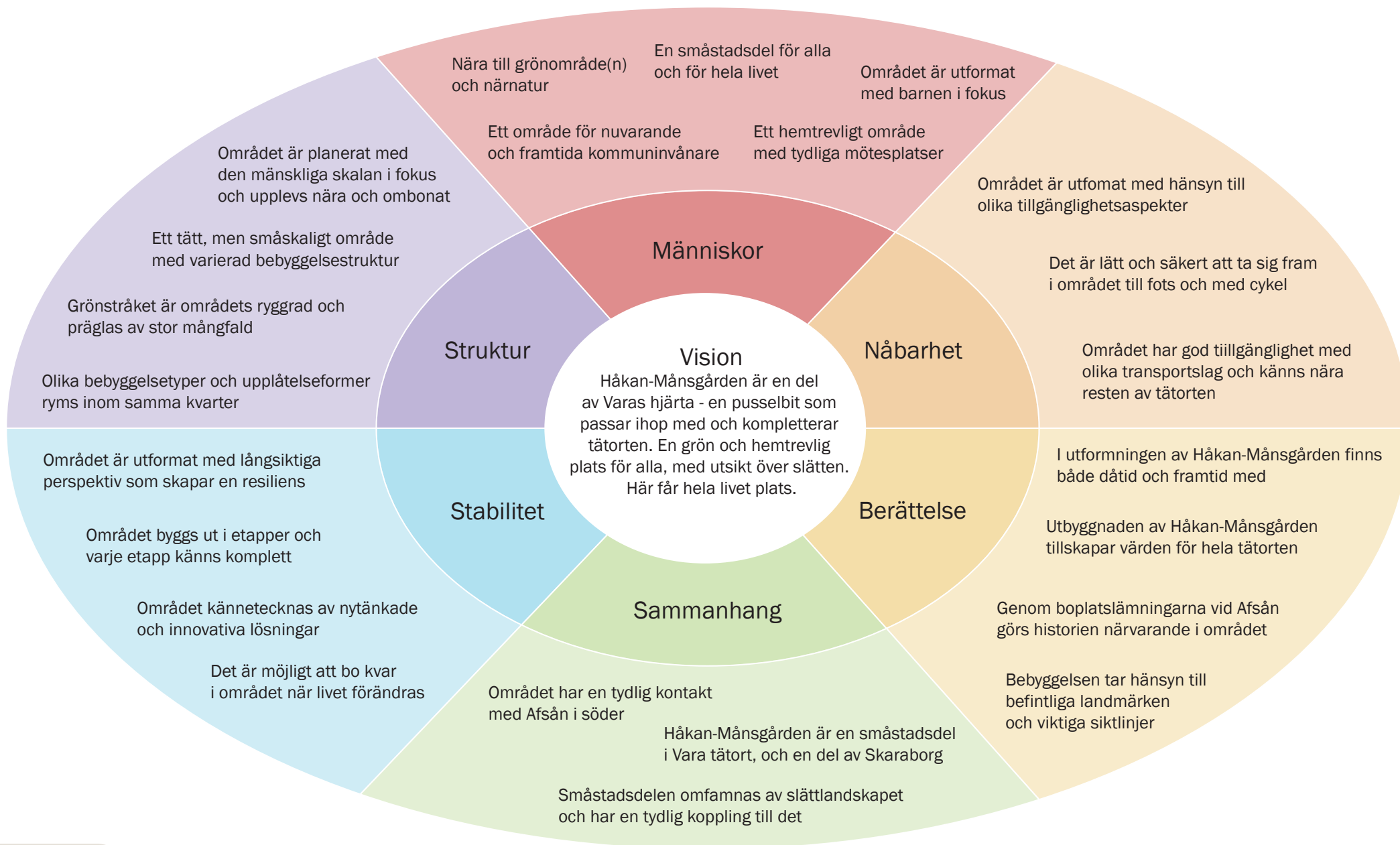
Gestaltningssprogrammet läses tillsammans med planhandlingarna. Referensbilder ingår som inspiration, inte som slutgiltig utformning.

Gestaltning

2 kap 6 § PBL

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan



Vision och principer

Den byggda miljöns utformning påverkar människors livskvalitet i stor utsträckning, både praktiskt, ekonomiskt och upplevelsemässigt. Omsorgsfullt gestaltade byggda miljöer främjar välbefinnande och lockar människor att bo, vistas och verka på platsen.

En vision med tillhörande principer har tagits fram för planprogrammet, se bild. I planprogrammet finns ett bebyggelseförslag som har tagits fram av Brunnberg & Forshed och som följer planprogrammets vision och principer.

För att ge en tydlig riktning för gestaltningen av bostadsområdet Håkan-Månsgården har dessutom 10 gestaltungsprinciper tagits fram. Principerna baseras på visionen om en småstadsdel som både bygger vidare på tätortens skala och uttryck och utgör ett komplement till det som finns idag.

Övergripande gestaltning

I Håkan-Månsgården tas Varas småstadskänsla till vara genom att harmonisera bebyggelsehöjd, grönska, kvarterstruktur och färgskala med befintlig bebyggelse.

Utmärkande för området är låg och måttligt tät bebyggelse, hus nära gata, tydliga gränser, mycket grönska i form av trädgårdar, gemensamma gårdar, förgårdsmark och grönskande stadsrum, varierade hustyper och mötesplatser med hög kvalitet.

Störst krav ställs på byggnader som syns mest – stora byggnader och

byggnader som vetter mot allmän plats.

Arkitektonisk kvalitet

Vad som är vackert och inte är en subjektiv upplevelse, men det finns några grundbultar för arkitektonisk kvalitet som går utanför så kallat "tycke och smak". Det handlar framför allt om med vilken omsorg en plats eller byggnad har utformats. Det bygger på hantverkskunnande i hela kedjan, från ritning till utförande och förvaltning. Det skulle kunna sammanfattas som "väl genomtänkt och väl utfört".

En byggnad eller plats ska fungera väl för sitt syfte och vara anpassad efter användarnas behov. Den ska samverka med sin omgivning, både vad gäller skala, material och funktion. Kvalitet i fråga om material handlar om att materialet tål den tänkta användningen och åldras väl.

Detaljer är också mycket viktiga för upplevelsen. Det kan vara små "övertäckningar" att upptäcka på nära håll, som ett konstnärligt utformat dörrhandtag eller entréparti, men även byggnadstekniska detaljer som till exempel med vilken precision olika material sätts samman.

Undantag

Planprogrammet har en lång tidshorisont och vi vet inte vilka lösningar som fungerar bäst i framtiden. Eventuella undantag måste motiveras väl, till exempel att de bedöms leda till en bättre lösning än att strikt följa gestaltungsprogrammet. Undantag bedöms mot vad de bidrar med till upplevelsen av området och hur väl de följer gestaltungsprogrammets "röda tråd".



NORRA DELEN
småhus: 171 (58%)
lägenheter: 122 (42%)
293

SÖDRA DELEN
196 (49%)
204 (51%) 24-32 LGH VID TORGET
400 (+8 lokaler)

totalt:
småhus: 367 (53%)
lägenheter: 326 (47%)
693

ILLUSTRATION skala 1:200/A3

Bebyggelseförslag, Brunnberg & Forshed 2025

2025-02-11
HÅKAN-MÅNSGÅRDEN
UTREDNING STRUKTURPLAN
A3.1

Gestaltungsprinciper

Området kommer att byggas ut i etapper under lång tid, och det är viktigt att värdefulla kvaliteter inte tappas bort på vägen. Följande gestaltungsprinciper har formulerats för att bevaka bebyggelseförslagets kvaliteter och uppfylla planprogrammets vision:

Gestaltungsprinciperna

1. Kvartersstrukturen är tydlig och flexibel
2. Områdets gestaltning utgår från den mänskliga skalan
3. Gaturummen är tydliga, gröna och flerfunktionella
4. Det finns gemensamma platser för olika typer av aktiviteter
5. Allmänna platser utformas med stor omsorg
6. Grönskan finns integrerad i området
7. Parkering sprids ut i området
8. Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap och omgivning
9. Byggnader placeras nära gata
10. Kulör- och materialval är väl genomtänkta

Kvartersstrukturen är tydlig och flexibel

Håkan-Mångården har, likt övriga tätorten, en tydlig kvartersstruktur med små kvarter i rutnätsmönster. Inom kvarteren finns olika hustyper och bebyggelsen är utbytbar och kan anpassas till ett eventuellt ändrat framtida behov. Till exempel kan radhus kan bytas ut mot flerbostadshus och vice versa, vid framtida planläggning.

Strukturen möjliggör att bebyggelse kan utformas som flerbostads, småhus, boende för äldre etcetera, beroende på behov och efterfrågan. Placering av förskola möjliggörs, samt centrumbebyggelse invid ett mindre torg. Ett flertal små och stora platser och parkrum fördelas bland kvarteren.

Strukturen möjliggör framtida utbyggnad västerut om behov finns i ett längre perspektiv.

Områdets gestaltning utgår från den mänskliga skalan

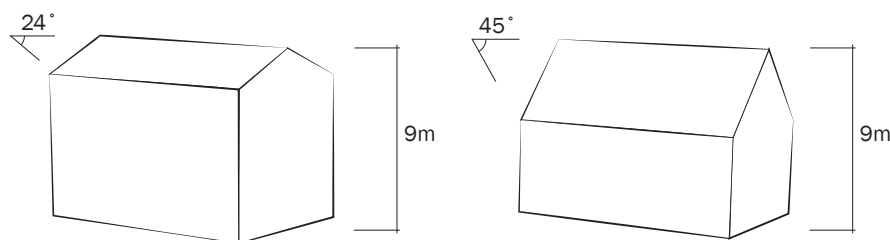
Att bygga utifrån den mänskliga skalan handlar om att byggnader, gator och offentliga platser samspelar med människans proportioner, rörelsemönster och sinnesupplevelser. En plats i mänsklig skala innebär gångvänliga miljöer, tydliga orienteringspunkter, variation i fasader och en balans mellan öppna ytor och mer intima rumsligheter, vilket skapar en trygg och välkomnande upplevelse.

Långsträckta byggnadskroppar delas upp vertikalt, till exempel genom fasadelement i avvikande kulör eller genom kulör- eller materialväxlingar på själva fasaden. Bottenvåningar mot allmän plats är extra viktiga och förses med fönster och entréer för att

undvika långa sträckor med "sluten" fasad. Bostadsentré placeras synligt mot gata eller på gavel, så husets "baksida" inte vetter mot gatan.

Förslag på vad som regleras i detaljplan:

- Gavlar mot allmän plats utförs med fönster.
Bidrar till ökad boendekvalitet och trygghet i gaturummet.
- Minsta och största takvinkel, förslagsvis 24 respektive 45 grader.
Minsta taklutning och takfall ut mot gatan bidrar till småstadskänslan.
- Inredd vind medges.
- Takkupor tillåts till en storlek av totalt 1/3 av fasadens längd, max 2 meter breda.
Inredd vind och takkupor ökar möjligheten att utveckla sitt boende, speciellt då takvinkeln regleras.



Exempel på hur takvinkeln påverkar byggnadshöjden

Gaturummen är tydliga, gröna och flerfunktionella

Gatorna i området är till stor del trädkantade med långa siktlinjer och avslutas ibland med en byggnad, ibland med en park och ibland med slätten som fond. En huvudgata med en grön mittzon går genom området från norr till söder.

Befintliga gator kopplas vidare in i den nya stadsdelen, där det finns en tydlig hierarki mellan gaturum av varierande karaktär – huvudgata, matargata och kvartersgata och "gränd". Rikttningsändring på gator ger varierande fondmotiv. Några längre siktlinjer skapas genom stadsdelen, till exempel vid Allégatans förlängning. Träden, belysningen och den smala gatubredden har en viktig roll för att bygga rumslighet, ge skugga och skapa trivsel.

Trädkantade gator är ett signum för Vara att värna om också i nya stadsdelar. Där det inte är möjligt tekniskt att plantera med träd kan annan typ av planterad grönska användas för att ändå se till att det blir en trivsamt gatumiljö.

Det finns gemensamma platser för olika typer av aktiviteter

Ytor för vistelse och möten som torg, parker och mindre mötesplatser reserveras för att ge förutsättningar till gemensamt stadsliv. Exempel på sådana platser är den gamla gårdsmiljön med befintlig odling och hundrastgård, huvudgatans gröna mittstråk, stadsdelspark, torg, och ett rekreativt område utmed Afsån. Även mindre mötesplatser finns inne i strukturen och som målpunkter, till exempel där huvudgatan mynnar i parkområdet vid Afsån. Små, mer informella, platser med till exempel bänkar, grönska och belysning avslutar gator där området möter slätten.

Allmänna platser utformas med stor omsorg

Utformning av allmänna platser inkluderar val av markbeläggning, gatumöbler, belysningsarmaturer och grönska. Även synliga tekniska anläggningar och skyddsåtgärder gestaltas omsorgsfullt, från transformatorstationer till bullervallar.

Belysningen i området är genomtänkt och vackert utformad, till

exempel genom att undvika alltför höga belysningsstolpar, eller om möjligt placera gatubelysning på husfasad, eftersom lägre placerad ljuskälla ger en behagligare ljusmiljö.

Lekplatser har en bred målgrupp och kompletterar övriga lekplatser i tätorten. Det finns skydd för sol och regn och möjlighet att nyttja regn för lek.

En ny passage planeras under järnvägen för att knyta samman östra och västra delen av tätorten via Håkan-Månsgården. Gestaltningen av nedfarten till passagen är avgörande för trivselen i området.

Offentlig utsmyckning bidrar till att förstärka platsens identitet och uttryck, samtidigt som den skapar orienteringspunkter och mötesplatser i det offentliga rummet. Det kan handla om integrerade inslag i mark, murar eller belysning, men också fristående objekt i anslutning till entréer, parkeringsytor eller rekreativa stråk. Offentlig utsmyckning integreras i projekt från början och konstkompetens involveras tidigt i planering, bygg- och gestaltungsprocesser. De konstnärliga uttrycken tar avstamp i platsens historia, funktion och karaktär, men bidrar samtidigt med nya perspektiv, lekfullhet eller oväntade inslag.

Grönskan finns integrerad i området

Grönska stimulerar till lek, motion och utevistelse samt minskar stress och sänker blodtrycket. Grönska kan också bidra till en bättre ljudmiljö och skapar på så sätt en hälsosammare miljö för boende och besökare.

Stor vikt läggs vid utformning av gröna och blå strukturer för hantering av hetta, dagvatten och skyfall. Stadsgrönska, träd och dagvattenpark bidrar också till en vacker och trivsamt livsmiljö. I högsta mån förespråkas öppna dagvattenlösningar, vilket både har biologiska fördelar

och är ett sätt att förhöja stadsmiljön. Även skalan på grönskan beaktas, till exempel kan höga träd få intilliggande byggnader att kännas lägre.

Parkerna utformas som gröna oaser med plats för vila och samtal. De är sociala rum och vardagsmiljöer där människor möts, barn leker, äldre promenerar och grannar stannar till. Parker inom bostadsområdet är välordnade med mycket grönska och stor variation i växlighet, medan parken vid Afsån har en något "naturligare" karaktär.

Förgårdszonen mellan byggnad och gata möjliggör grönska mot alla gator, även där det inte finns utrymme för trädplantering på allmän plats. För ett grönare gaturum förespråkas häck i fastighetsgräns mot gata där förgårdsmarken medger detta. Om inte kan eventuellt staket målas i grön kulör för att ansluta till vegetationen och därigenom ge ett sammanhållet intryck.

Parkering sprids ut i området

Parkering i området delas upp mellan mindre parkeringsytor på kvartersmark och parkeringsfickor utspridda längs de allmänna gatorna. På så sätt undviks stora parkeringsytor vilka kan upplevas otrygga och mindre attraktiva, och fokus på innergårdarna blir grönska istället för bilar. Längs gatorna finns det mellanrum mellan parkeringsfickorna, gärna med grönska, och förgårdsmarken hålls fri från parkering. Bostadshus placeras så att det finns plats för parkering bredvid huset.

Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap och omgivning

Bebyggelseskalan är låg – generellt en till tre våningar, med möjlighet till fyra våningar på vissa platser. Det ger en småskalig boendemiljö som ansluter väl till befintlig bebyggelse och passar för markens geologiska förutsättningar.



Gestaltning

Något högre bebyggelse kan tillåtas mot huvudgatan och längs järnvägen, och som “omslutande vägg” mot parker och torg. Höjden är dock inte det viktigaste för dessa byggnader, med de bör vara sammanbyggda – flerbostadshus eller radhus – för att rama in dessa platser. Ut mot slätten är bebyggelsen lägre och glesare.

Förslag på vad som regleras i detaljplan:

- Exploatering i procent av fastighetsarea.
Exploateringsgraden ska säkerställa att det blir plats för trädgård kvar på fastigheten.
- Byggnaders höjd regleras för att motsvara 1,5-4 våningar.
Det kan till exempel innebära ennockhöjd på 9 meter för småhus i 2,5 våningar och 12-15 meter för flerbostadshus i 3-4 våningar.
- Fristående förråd får placeras i fastighetsgräns mot granne.
Detta ger relativt små tomter så stor sammanhållen yta som möjligt.
- Komplementbyggnaders storlek regleras så att de underordnar sig huvudbyggnaden.

Byggnader placeras nära gata

Gatumiljön upplevs trivsamt eftersom den känns ombonad, trygg och livfull med byggnader placerade intill gatan. Det bidrar också till lägre hastigheter i området.

I centrala vara finns flera exempel där inte bara centrumbebyggelse, utan även mindre bostadshus placerats nära gatan, till exempel Skolgatan, Kungsgatan, Hantverkaregatan och Olas gränd.

Förgårdsmarkens utformning och grönska har stor betydelse för

Överst: Kungsgatan

Underst från väster: Olas gränd, Hantverkaregatan

gaturummet. På gator som inte är trädplanterade kan förgårdsmarken fungera som ett komplement. Husplacering låses för att inte medge parkering framför byggnad, utan endast vid sidan av byggnad.

Förslag på vad som regleras i detaljplan:

- Byggnads placering regleras så att närliggande byggnader håller samma avstånd till gatan, förslagsvis 1,5-3 meter.

Kulör- och materialval är väl genomtänkta

Vara tätort karaktäriseras främst av varma kulörer - från ljusgult och beige till mörkbrunt och falurött, inklusive tegel i olika utförande, samt andra ljusa kulörer utöver gult så som vitt, grönt, rosa och grått. Håkan-Månsgården ges en liknande färgpalett. I första hand förespråkas röda tak.

Som fasadmaterial förespråkas material som åldras väl, till exempel trä, puts, tegel eller stenmaterial. Vid val av material vägs också materialets miljöpåverkan in.

För huvudbyggnad förespråkas en varierad kulör- och materialpalett för att ge området variationsrikedom. För ett balanserat intryck kan dock plank, staket och komplementhus med fördel ges enhetlig kulör inom kvarteret eller grannskapet.

Som takmaterial förespråkas taktegel, falsat plåttak eller skiffer.

På komplementbyggnader tillåts även papp och gröna tak.

Taksäkerhetsanordningar utförs i kulör liknande takmaterialet och takluckor, bryggor etcetera placeras mot gårdssida för en lugnare gatumiljö. Solpaneler integreras i takutformningen, med samma takvinkel och om möjligt kulör.



Olika fasadmaterial och -kulörer i Vara tätort