

Gestaltning

- en helhet i harmoni



Gestaltningssprogram för Örndalen

Vad är ett gestaltningssprogram?

Gestaltningssprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av byggnaders och den yttre miljöns utformning. Den har upprättats av områdets huvudexploatör i samarbete med kommunen och uttrycker gemensamma ambitioner för området.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och blivande enskilda byggherrar gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet.

De övergripande riktlinjerna för utformning av bebyggelse inom Härjedalens kommun finns fastlagt i kommunens designprogram antaget av kommunfullmäktige. Detta finns också angivet som planbestämmelse för området. Därutöver har dock exploatören Örndalen Exploatering AB ambitionen att ge området en ännu mer precis och sammanhållen utformning som är formulerade i detta gestaltningssprogram, som också omfattar markens behandling. Det senare är väl så viktigt i ett område som också har ambitionen att vara attraktivt även på sommaren. Gestaltningssprogrammet följer kommunens designprogram, men är mer detaljerat.

De karaktärsdrag som ska vara vägledande för bebyggelsens utformning i området illustreras av ett antal bilder i slutet på gestaltningssprogrammet.

Inom ramen för kommunens designprogram och planens gestaltningssprogram är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltningssprogrammet ska:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.
- kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning för tomtförsäljning m.m.

Programmets mål

Erfarenheterna från pågående utbyggnad i fjällvärlden pekar på behovet av en uppstyrning av bebyggelsens utformning, husens anpassning till markens lutning samt behandlingen av marken kring husen. Den omfattande blandningen av olika hustyper och storlekar ger också ett splittrat intryck som talar för en kvartersvis gruppering av olika hustyper. Genom att via detaljplanen ställa krav på gruppering och utformning, erhålls ett område med sammantaget högre kvalitet.

Målet är att Örndalen skall bli ett attraktivt område med fjällvärldens bästa ski in – ski out och hög arkitektonisk kvalitet både vad avser husutformning, anpassning till markens naturliga lutningsförhållanden och markbehandlingen. Det sistnämnda kommer att få allt större betydelse för att säkerställa boendeområdenas sommarkvalitet. Då området är utbyggt skall det upplevas som en harmonisk miljö med grupper av fint utformade hus väl anpassade till skogsslutningen och den fjällnära miljön och vara ett område där man gärna bygger sitt eget fritidshus, köper lägenhet eller som gäst gärna återvänder till år efter år.

Därför har detta relativt detaljerade gestaltningsprogram upprättats och genomförandemässigt kopplats till planens bestämmelser och de enskilda byggprojektens kontrollplan.

Sammanhållna grupper

I planen samlas de enskilda fritidshusen till egna kvarter liksom de större flerlägenhetshusen. Därigenom tillskapas mer sammanhållna bebyggelsemiljöer där den enskilde tomköparen får bättre uppfattning om hur grannens hus kommer att se ut. Områdena med tätare kommersiell bebyggelse samlas närmast liftar och skidbackar. Bebyggelsen inom dessa kvarter skall ges en kvartersvis sammanhållen utformning. Dessutom anger planen att de skall bebyggas med minst ett visst antal lägenheter för att säkerställa att de inte blir använda som stora tomter med några få enskilda exklusiva lägenheter.

Ovanstående säkerställs med planbestämmelser där bebyggelsens utformning styrs kvartersvis så att man erhåller sammanhållna grupper med enskilda fritidshus (1,1½, 2 vån), andra grupper/kvarter där större hus tillåts innehållande 4-8 lägenheter (2-2½ vån) samt större kvarter med en sammanhållen gruppbebyggelse för kommersiellt (uthyrningslägenheter) eller semikommersiellt (t ex bostadsrätter) boende och hotell.

Utformning av bebyggelse

Allmänna karaktärsdrag

De allmänna karaktärsdragen är fastlagda i kommunens designprogram. Huvudinriktningen därutöver för områdets arkitektur är att kombinera karaktärsdragen hos de traditionella husen i Härjedalen med inslag av ett modernt formspråk. Husen skall i huvudsak ha fasad av trä (panel eller timmer) och sadeltak med relativt brant lutning. Enkelsidiga pulpettak tillåts inte (med vissa undantag, se nedan), men byggnaders tak kan utgöras av flera mindre branta pulpettak i två riktningar med olika taknivåer. Detta kan vara ett bra sätt att tillsammans med halvplan åstadkomma en följsamhet till terrängen samt bryta upp större tak i mindre enheter.

Den traditionella husformen kan kombineras med en modern fönstersättning. De sammanlagda glasytorna får dock inte vara dominerande, dvs ej utgöra mer än 50% av någon fasad.

Stora husvolymen skall brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak. Husen skall också följa terrängen där mindre lutningar tas upp av stenklädda socklar och större nivåskillnader av full sluttningsvåning. Även om omarbetning av marken måste göras skall inriktningen vara att bebyggelsen skall ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasseringar och/eller halvplan.

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

Detaljreglerna nedan syftar till att uppnå de eftersträlvade karaktärsdragen i området och är således ett villkor för det enskilda byggandet.

Hushöjder, volymer

Byggnader inom huvuddelen av området får inte vara högre än två våningar samt inredd vind. Därutöver medges en extra sluttningsvåning för garage, förråd el dyl på tomter som sluttar kraftigt. Inom de övre delarna av området med renodlat kommersiella bäddar, medges högre bebyggelse som är en ekonomisk förutsättning för bl a hotellbyggande.

Byggnader får inte ha längre obruten fasad än 15 m. Därefter skall fasadliv förskjutas minst 1 m, vinklas minst 30 grader eller byggnaden ges en förändrad takfotshöjd på minst 1 m.

Tak

Byggnaders huvudtak skall utföras som sadeltak och ha en lutning på minst 25 grader. Tak skall utföras med utsprång på minst 40 cm eller på annat sätt tydligt markerad takfot. Utsprången bör ej överstiga 80 cm. Enkelsidiga pulpettak tillåts endast som tak på lägre byggnadsdelar infogade i byggnadens huvudvolym.

Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Takfall större än 120 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.

Fasader

Fasader skall huvudsakligen vara av trä. Inslag av puts eller natursten är positivt, främst i marknivå. Fasad i plåt tillåts ej förutom mindre detaljer såsom entrétak, burspråk eller likn. För höga byggnader kan det krävas annan fasadbeklädnad än trä pga brandskydds krav. Då ska ändå ett träliknande utseende eftersträvas.

Fönster

Inom ramen för de övergripande karaktärsdragen skall fönstersättning på fasad inriktas mot att vara "hål i vägg" och inte utgöra stora sammanhängande glasytor på flera fasader där husets huvudkaraktär upplevs vara glashus. Enstaka fasad kan innehålla större glasytor under förutsättning att övriga fasader är mer slutna. Ingen fasad får dock ha mer än 50 % glasyta. I övrigt kan fönstersättning och utformning ha en mer modern karaktär, dock alltid inom ramen för de karaktärsdrag som anges i designprogrammet.

Färg

Fasader skall ha dova och mättade, ej ljusa kulörer. På fönster, dörrar och andra detaljer tillåts accentfärger.

Socklar

Utöver tillåtet antal våningar medges socklar för att erhålla god anpassning till den naturliga marken. Socklar får vara högst 1,2 m höga på fasad mot dal och 0,6 m mot bergssidan. Socklar skall vara av grov puts, stenbeklädda eller träpanel. Där sluttningsvåning utförs medges ej högre sockelhöjd än 0,6 m på dalsida.

Tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon, utgör naturzonen där mark och växtlighet skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Körskador, VA-stråk el likn inom naturzon skall återställas som naturmark.

Inom tomtmark bör så långt som möjligt frötallar (kvarlämade tallar på hyggen), grova tallar och grova lövträd sparas.

Flytta hellre på lågor (liggande döda träd) än att begrava dem under t.ex. fyllmassor. Dessa kan hysa rödlistade lavar och vedsvampar. Se till att samma sida som varit uppåt förblir uppåt efter flyttning, annars kan de rödlistade arterna dö.

Spara äldre höga stubbar, särskilt de brända.



Exempel på naturvärdesobjekt värda att spara enligt inventeringen



Inför tomtförsäljningen är det önskvärt att exploatören upprättar en enkel broschyr som informerar om vilken naturhänsyn man bör iakta vid utbyggnaden av tomten.

Byggnaders höjdsättning och utformning skall ta hänsyn till existerande marknivåer och marklutningar så att kraftiga uppfyllnader med branta slänter eller onaturliga, djupa schakter/ursprängningar med branta sidor undviks. Husen skall istället genom sluttningsvåning eller halvplan anpassas till den naturliga marklutningen eller så skall trappstegsvis anpassning ske med stödmurar av natursten.

Uppfyllnader, schakter

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 m över anslutande naturlig mark, d.v.s. utan eventuell uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan. Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta el likn som placeras i nedsprängd eller nedsckhaktad mark med fritt utrymme mellan husvägg och mark (gäller således ej det som betecknas som sluttningshus med uppfyllnad mot en eller flera ytterväggar).

Högre uppfyllnader/terrasseringar tillåts under förutsättning att terrassen stegvis anpassas mot omgivande mark med stödmurar av natursten. Varje stödmur får vara högst 1 m hög och skall åtskiljas av minst 2 m plan eller svagt sluttande mark.

Sprängsten och sprängskadat berg samt uppfyllnader skall täckas över med jord och sås igen med fröblandning som ansluter till omgivande natur

Uppfyllnader och schakter skall måttsättas i plan och höjd på situationsplan.

Stödmurar

Alla stödmurar skall utföras av grovhuggen natursten med i huvudsak plana horisontella ytor, sk gabionmurar eller naturstenliknande betongelement. Stödmur får inte bestå av staplade oregelbundna stora sprängblock.

Staket

Tomtmark får ej omgärdas av staket. Kortare staket, hagar el likn får dock sättas upp i närheten av byggnader som t ex avskärmning kring uteplats eller mot p-plats.

Skyltar

Skyltar och informationstavlor inom området ska utformas enligt det särskilda design- och skyltprogram som utarbetats för destination Vemdalen.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet som överskrider 60 kvm skall minst två p-platser anordnas inom den egna tomten. För lägenheter under 60 kvm skall en p-plats anordnas.

Vägområde

Slanter och skärningar inom vägområde skall anpassas till omgivande mark samt besås med ängsfröblandning som ansluter till omgivande natur.

Stolpar och armatur till vägbelysning skall vara av lägre utförande och utseendemässigt anpassade till områdets karaktär för att skapa en attraktiv miljö för både bilister och gående.

Starkt sluttande terräng

Inom vissa tomter med starkt sluttande terräng medges efter särskild prövning av kommunen att en extra sluttningsvåning får byggas innehållande garage, förråd el dyl. detta ger en bättre markanpassning än omfattande uppfyllnader.

Naturmark

Naturmarken inom planområdet skall i princip lämnas orörd. Det är särskilt viktigt vad gäller närmiljön längs Skorvan och inom de särskilt angivna områdena med naturvärden.

Nedskräpning

Efter avslutad byggnation inom enskild tomt eller kvarter skall tomtmarken vara väl avstädad innan slutbesked utfärdas. (vintertid kan ett interimistiskt slutbesked utfärdas) Detta gäller även omgivande terräng som skall städas från kringblåsande byggnads- och embalagematerial. Det är byggherren som är ansvarig för att erforderlig städning blir utförd. Detta gäller även då entreprenörer anlitas. I kontrollplanen regleras att byggherren skall försäkra sig om att resp entreprenör utför erforderlig städning inom och utanför tomten samt källsorterar byggavfall och inte eldar upp det i anslutning till byggplatsen. Avfall skall tas om hand av entreprenör med erforderliga tillstånd.

Mindre avvikelser

Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet kan medges av Myndighetsnämnden under förutsättning att programmets syfte ej motverkas och att en god helhetslösning uppnås.

Genomförande – krav på handlingar

För att säkerställa genomförandet krävs väl genomarbetade bygglovhandlingar både avseende byggnad och mark. För området gäller följande:

Fackmässigt upprättade husritningar i skala 1:100 som omfattar fasader, planer, sektioner, materialval och färgsättning

Fackmässigt upprättad situationsplan i skala 1:500 som grundas på nybyggnadskarta och redovisar husplacering på tomten samt tomtens markplanering. Följande skall redovisas:

- måttsett husplacering
- höjdsättning av hus, tomtmark och angränsande väg
- markens anpassning till tomtens lutningsförhållanden, uppfyllnader och schakter
- hårdgjorda ytor (parkerings- och gångytor, uteplatser etc)
- slänter och stödmurar
- planteringar och markytornas slutgiltiga utseende (gräs, bibehållen naturmark etc)
- förekomst av större träd, lågor, stubbar som ska sparas samt hur de skyddas under byggtiden
- va-, dagvatten-, el-, teleledningar
- marksektioner omfattande byggnad och tomt fram till tomtgränser inkl angränsande väg. På sektionen redovisas befintliga och planerade marklinjer.

I kontrollplanen anges att marken skall iordningställas enligt godkänd situationsplan och att detta skall verifieras genom besiktningsprotokoll inom ramen för egenkontrollen. Godkänt besiktningsprotokoll skall föreligga innan slutbesked utfärdas av kommunen.

Alla bygg- och markarbeten skall vara genomförda enligt lämnat bygglov inkl markritningar senast fem år efter det att bygglov lämnats enligt reglerna i plan och bygglagen.

De karaktärsdrag som, utöver designprogrammet, ska vara vägledande för bebyggelsen och anläggningars utformning i området, illustreras med bilder nedan och på följande sidor:



Detaljplan för Örndalen





Detaljplan för Örndalen



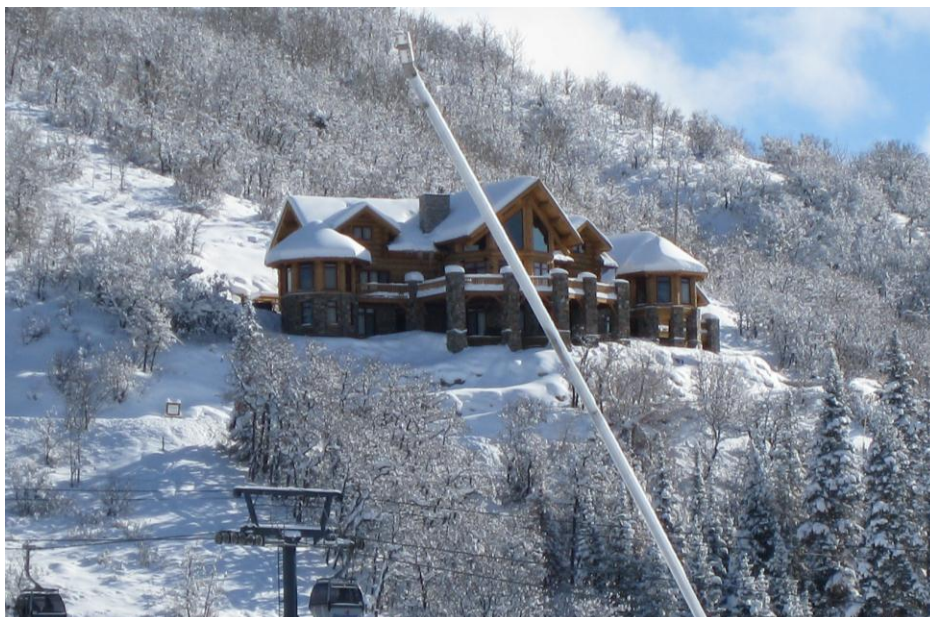


Detaljplan för Örndalen



Detaljplan för Örndalen





Rekreation, aktiviteter

Områdets profilering samt närmare beskrivning av de olika aktiviteterna återfinns i Masterplanen.

Som framgår av Masterplanen är Örndalen avsedd att bli en året runt destination även om tyngdpunkten för närvarande är på alpin skidåkning, liksom det är för övriga fjälldestinationer.

För att bli en åretruntanläggning avses barmarkssäsongen utvecklas i samarbete med Destinationsbolaget Vemdalen AB. Destinationsbolaget ska vara den sammanhållande kraften i området. Området är i behov av en större anläggning som tar täten när det gäller att utveckla och driva året runt verksamhet. Örndalen har alla förutsättningar att blir en sådan ledande anläggning i området.

Nedan redovisas några exempel på aktiviteter som kan bidra till denna utveckling.

- Event och nöje
 - Kongresser, konferenser, mässor, konserter, fester
- Paketresor.
 - Anpassade resor för familjer respektive äldre för att passa målgruppens behov
- Besök hos lokala matproducenter
- Temarelaterade aktiviteter, exempelvis:
 - Gourmetresor