



UTVECKLING AV
VERKSTADEN 18 & 19:

UMEÅ
GESTALTNINGSPROGRAM 2025

UTVECKLING AV

VERKSTADEN 18 & 19 ● ●

GESTNINGSPROGRAM 2023

Ett samarbetsprojekt mellan:

**UMEÅ
KOMMUN**


BONAVA


Strategisk Arkitektur

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

Verkstaden 18 & 19 är den nya stadsutvecklingen i hjärtat av Haga. Här skapar vi levande kvarter med fokus på sociala möten med både ekologisk och social hållbarhet.

Utvecklingen av Verkstaden 18 & 19 har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram.

Resultatet blir ett nytt tillskott till Haga som lägger sig likt en ny årsring i området och bidrar till att stärka och skapa nya kopplingar mellan park och bostadsområden och mellan Haga och Stadsliden.

Flygbild på områdets norra delar med Sandaparken i bildens mitt. Bild Strategisk Arkitektur.

1 INTRODUCTION

SYFTE MÅL OCH METOD	9
PLATSEN	11
VISION	13
STADSBYGGNADSIDÉ OCH KONCEPT	15
DET SOCIALA GATURUMMET	17
MÅLPUNKTER	19

2 KVARTERSMARK

FRIZON	23
FASADER	27
INNERGÅRDAR	29
SKALA	31
PARKERING	33
AVFALL	35
SYRGASFABRIKEN	37

3 ALLMÄN PLATSMARK

GATUSTRUKTUR	43
GATUTYPER	
- Gångfartsgata	45
- Kvartersgata	46
- Lokalgator	47
- Rothoffsvägen	49
- Parkvägen/Skogsbrynet	50
TORGET & VERKSAMHETER	51
KVARTERSPARKEN OCH SOLTRAPPAN	55

1

INTRODUKTION

Syfte, mål & metod

Detta gestaltungsprogram sammanställer principerna som arbetats fram under utvecklingen av detaljplaneförslaget för fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Syftet med dokumentet är att vägleda de byggaktörer som kommer uppföra områdets kvarter och till Umeå kommun i utformningen av områdets torg och gator.

Målgrupp

Målgruppen för gestaltungsprogrammet är bred. Det riktar sig till intresserade invånare i Umeå, tjänstepersoner och politiker på kommunen liksom till byggaktörer som vill utveckla området.

Innehåll

Programmet innehåller en beskrivning av den övergripande gestaltungsidsén samt mer detaljerad gestaltung av bebyggelse och stadens stadsrum. Planstrukturens koncept och strategier utgör den övergripande gestaltungsidsén. Därefter är planen uppdelad i delområden och konkreta riktlinjer till gestaltungsingen av stadsrummen avseende bebyggelse, torg och gator.

Process

Planarbetet har föregåtts av ett visionsarbete tillsammans med kommunens invånare, tjänstepersoner och fastighetsutvecklaren Bonava. Resultatet av det arbetet har sammanfattats i en Visionsmanual som lyfter de kvaliteter som överenskommit och som utgör grunden för det fortsatta projektet.

Gestaltungsprogrammets syfte

Gestaltungsprogrammet syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltungsfrågor i planområdet Verkstaden 18 & 19.

Visionsstyrd process

Den visionsstyrda stadsutvecklingens roll är att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidsén som ska bidra till att Umeå kommun, fastighetsutvecklare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

Resultatet av processen blir en beskrivning av hur platsen ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och värdeskapande del av Umeå. Detta görs initialt genom att forma en vision som ska styra innehåll, form och utseende på det som ska planeras och byggas. Med visionen som bas vidareutvecklas stadsdelens fysiska form och kvaliteter. Detta gestaltungsprogram styr den framtida byggnationen av Verkstaden 18 & 19 tillsammans med detaljplanehandlingar som arbetas fram av Umeå kommun.

Umeå kommun - översiktsplan och riktlinjer

Umeå kommun har tagit fram strategier för hållbar tillväxt, som är en del i kommunens översiktsplan – fördjupning för de centrala delarna. Dessa strategier är framtagna för att vara vägledande i utvecklingen av staden framöver.

1. Fem-kilometersstaden

2. Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft

3. Skapa hög täthet i nya stadsdelar

4. Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

5. Satsa på offentlig rum och parker

6. Alla ska vara med!

Gestaltungsprogrammet ska:

- Precisera en fysisk form som reflekterar visionen för Verkstaden 18 & 19 och som förvaltar det förtroende som givits av invånarna i Umeå genom delaktighetsprocessen.
- Bidra till den demokratiska processen genom att göra stadens och fastighetsutvecklarens intentioner med området tydliga för grannar, blivande boende och övrig allmänhet.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltungs-mässiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Definiera och tydliggöra kvalitéer samt nivå som eftersträvas vid planens genomförande.
- Visualisera med stöd av illustrationer och exempel hur dessa kvalitéer uppnås.
- Funkera som stöd och vägledning vid bedömning av gestaltungsfrågor under bygglovsprövning.
- Användas som vägledning för byggande och underhåll av offentliga platser.
- Identifiera platskvaliteter och beskriva förhållningssätt till dem.

1



2



3



4



5



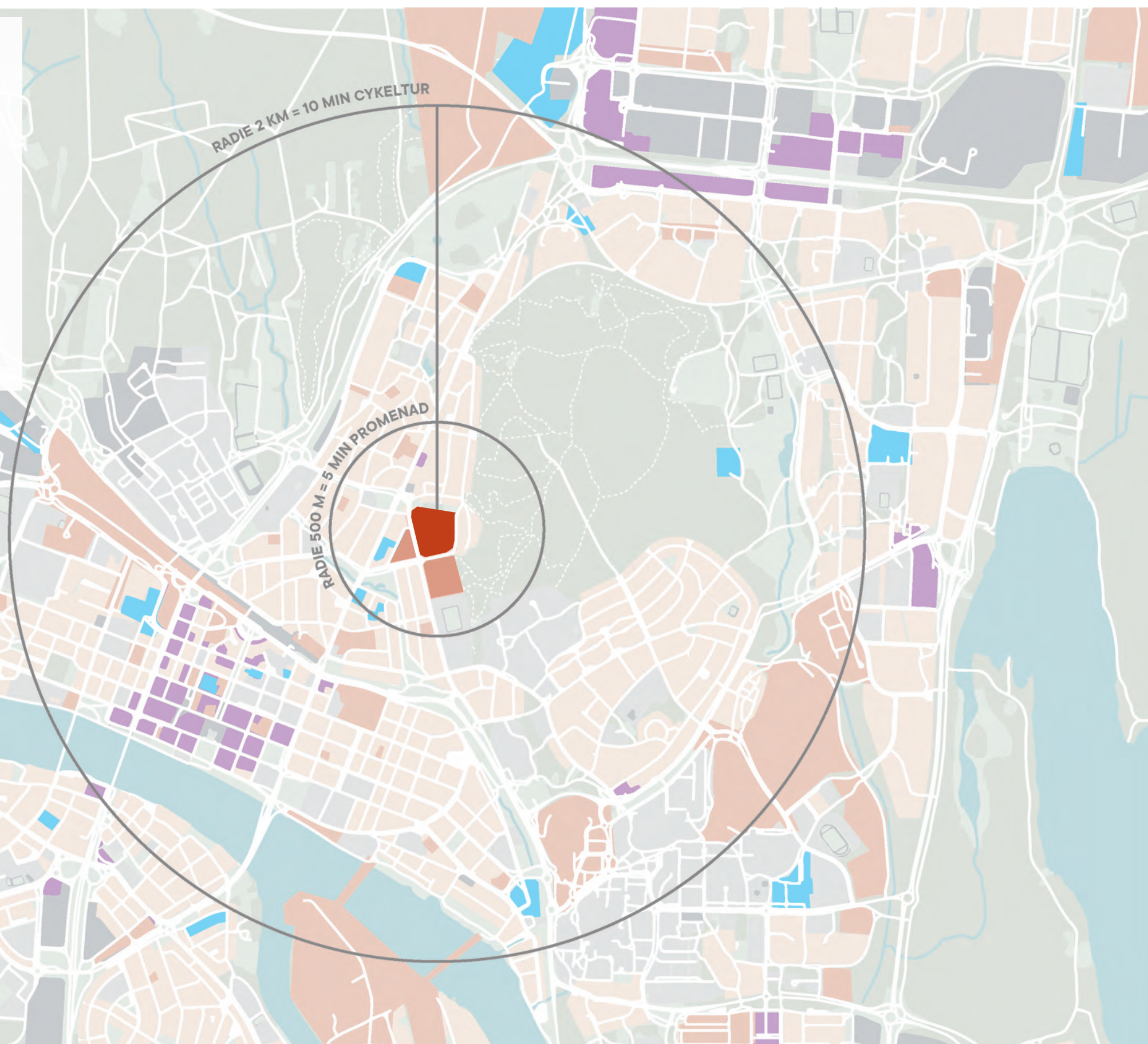
6



Platsen

Planområdet Verkstaden 18 & 19

Bonava har initierat arbetet med att fram en ny detaljplan för kvarteret Verkstaden 18 & 19 som är beläget i centrala delarna av Umeå i stadsdelen Haga. Området har tidigare varit ett industriområde med fokus främst på fordonsverksamheter och ska i den nya detaljplanen utvecklas till ett bostadsområde med visst utbud av urbana verksamheter. I direkt anslutning till denna detaljplan utvecklas även andra bostadsområden, som tillsammans kommer att skapa en ny central del av Haga.



Vision

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

De styrande begrepp som formulerats för Verkstaden 18&19 sammanfattar och utgör summan av visionsprocessens olika delar; nuläge, hållbarhetsworkshop, idéforum, arbetsworkshopar och andra delutredningar. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för stadsdelen, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska vara. Därför är visionen ”Från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel” i sin tur nedbruten i de styrande begreppen. Dessa kopplar i sin tur till ett urval av certifieringssystemet för hållbara stadsdelar, CityLabs, 17 fokusområden, som har fått inspirera arbetet och ska följas upp under stadsdelens utvecklingsprocess. De styrande begreppen ska styra utformning och innehåll av stadsdelen - från detalj till helhet och bildar en röd tråd från vision till utvecklad stadsdel.

De styrande begreppen är indelade enligt nedan:

EN DEL AV HAGA

Idag upplevs området som otryggt, väderutsatt och mörkt kvällstid. En plats som inte bidrar till att bygga Hagas stolthet. Här utformas den nya stadsdelen likt en ny årsring i staden. En plats som har möjligheten att binda samman Haga och läka ihop befintliga parkrum och utveckla platsens kvaliteter, skapar tryggare trafikflöden och hållbarare resor för stadsdelen. En ny central plats i Haga.

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

Idag ligger området som en barriär i stadsdelen och blockerar fri rörelse genom området. De omgivande gaturummen erbjuder låga vistelsekvaliteter. Den nya stadsdelen ger möjligheten till ett flertal kopplingar både i form av trevliga gator och som parkstråk som blir förlängningar av Hagaparken och Sandaparken upp mot Stadsliden. De nya kopplingarna stärker nya rörelsemönster under alla årets årstider och skapar nya kopplingar mot alla omgivande kvarter och parker.

HAGAS NYA MÖTESPLATS

Idag saknar Haga tydliga och attraktiva samlingspunkter och torg som bjuder in till stadens utbud av service. Detta ska Verkstaden 18 & 19, tillsammans med utvecklingen av Guldskrinet och Kv. Småröjningen, utveckla så att en attraktiv stadsdel med välutformade offentliga rum bjuder in till Hagas nya stolta mötesplats. Här utvecklas en varierad stadsbebyggelse med levande bottenvåningar med plats för både bostäder, kommersiell och offentlig service. Där torg, gator och gårdar alla blir till platser för olika typer av möten.

De särdrag som är viktiga för riktningen och utvecklingen av stadsdelen är självklart det vi ska fokusera på och utveckla för att den ska bli en attraktiv och väl fungerande stadsdel. De styrande begreppen pekar direkt och konkret in i programmets åtgärder.

Styrande begrepp

EN DEL AV HAGA

- Planera området som en del av Haga
- En förbättrad trafiksituation
- Planera efter det lokala klimatet
- Process för en hållbar stadsdel
- Utredda möjligheten att lyfta befintlig kulturmiljö
- Moderna mobilitetslösningar
- Hållbara och mer tillgängliga resor
- Arkitektur med lokal förankring
- Bebyggelse som förhåller sig till omgivande struktur
- Möjligheter till stadsodling i de offentliga rummen

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

- Stärka kopplingar till befintlig grönstruktur och stråk under alla årstider
- Dagvattenlösningar som berikar den byggda miljön
- Grönskan som designelement för ett förbättrat mikroklimat
- Varierade gaturum som leder igenom stadsdelen
- Stråken stärks även som tydliga kopplingar vintertid
- Kvartersstrukturen ska bjuda in till passage för hela Haga
- Utveckla entréerna till Stadsliden

HAGAS NYA MÖTESPLATS

- Hagas nya lokala centrum som stärks av omgivningens utveckling
- Offentliga möteplatser och torg med variation och grönska
- En stadsmässig bebyggelse med variation
- Aktiva bottenvåningar med hybridzoner och entréer mot gatan
- Trygghet i gatu-, torg- och parkrummen
- Aktiverade och omsorgsfullt utformade bostadsgårdar
- Konst som en del av gestaltningen
- Sociala mötesplatser inom kvarteren

De visuella exempel som visas ska inte tolkas som slutliga lösningar, utan som just exempel, riktning och inspiration för det kommande utvecklingsarbetet.

Stadsbyggnadsidé och koncept

Planuppdraget

Kommunens målbild för Verkstaden 18&19 är att planlägga för ett område med bostäder med inslag av verksamheter i en kvartersstruktur. Projektet ska skapa förutsättningar för goda offentliga rum och parker som gestaltas med stadsmässighet i närhet till kollektivtrafik.

Platsens karaktär

Haga-Sandbacka - Umeås första förstad - är idag en tydligt avgränsad stadsdel med en äldre kärna från seklets början närmast stadens centrum. Öster och norr om denna kärna utbreder sig likt årsringar - bostadsbebyggelse från 1900-talets olika decennier.

Stadsdelens bebyggelse har punktvis förnyats, men upplevs ändå ha en tilltalande helhet. Det handlar om material, färgsättning, gatutyper och hur husen möter gatan, många gånger med grönskan som bärande element.

Just stadsdelens många svängda gaturum, att allt inte exponeras genom raka, långa gator, är kvaliteter som den nya stadsdelen tar med sig.

Många av husen placering mot gatan, i den inre förgårdslinjen, med en grönskande förgårdsmark, är också en karaktär som förs vidare i husens "frizoner" liksom den stora variationen i detaljering av fasader,

entréer och räcken - Verkstaden är nästa årsring med ambitionen att bli en mötesplats för hela Haga. Verkstaden 18 & 19 är utformat som en asymmetrisk kvartersstad med våningsantal mellan 4 till 5 våningar och med ett punkthus på 7 våningar mot de högre husen vid Stadslidens västra sluttning och ett punkthus på 8 våningar som markerar torget. Bebyggelseskalan förhåller sig till och plockar upp den omkringliggande bebyggelsens skala - både befintlig och planerad. I norr möter 4 våningskvarter Sandaparken och skuggar inte längre än de befintliga träden och mot väst och söder är höjderna anpassade efter den kommande kvartersbebyggelsen med en kvartersstruktur som öppnar upp sig mot söder..

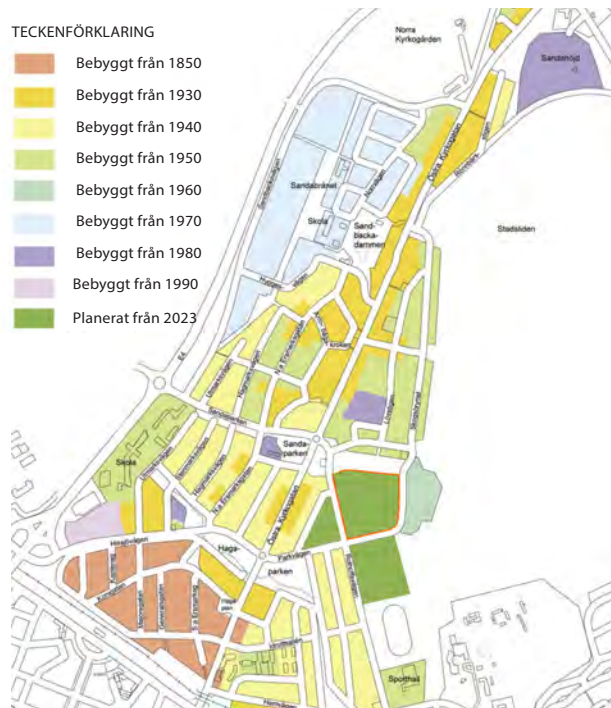
Gatustrukturen är lätt förskjuten för att undvika långa, blåsiga gator och för att skapa ett mer spännande och småskaligt gaturum att vistas i, med sina mindre rumsbildningar. Kvarteren har tydliga hörn och öppnar upp släpp mellan byggnadskropparna som låter de förbipasserande skymta ett grönskande gårdsrum samtidigt som en skillnad i material skiljer de privata gårdarna från de omkringliggande gatorna.

Bottenvåningarna ges speciell omsorg då det är den fasaddel som allra tydligast beskriver en stad. Lägenheterna i bottenvåningen är upphöjda för att minska insyn och har egen uteplats mot gatan. Bostädernas entréer får en extra omsorg som skapar identitet och stolthet. Bottenvåningarna hämtar sin inspiration från träarkitekturen i Umeå innerstad i en samtida tolkning.

Gångfartsgatorna är uppdelade i hybridzon/ förgårdsmark och en generös planteringszon på var sida om ett enkelriktat smalare gångfartsområde. Strukturen syftar till att lyfta fram gatan som stadens viktigaste sociala rum. Här skapas trygga miljöer där både bilar och cyklar anpassar sig till de gåendes hastighet. Alla gator har en hybridzon/förgårdsmark, men som på vissa delar saknar de ovan beskrivna planteringszonerna. Gatubredder medger att man i ett senare skede kan addera dessa planteringszoner på fler ställen. Rummen mellan husen är både inom och utanför kvarteren en plats för vistelse snarare än transport.

TECKENFÖRKLARING

- Bebyggt från 1850
- Bebyggt från 1930
- Bebyggt från 1940
- Bebyggt från 1950
- Bebyggt från 1960
- Bebyggt från 1970
- Bebyggt från 1980
- Bebyggt från 1990
- Planerat från 2023



Bearbetad illustration från Byggnadsordning för Haga-Sandbacka



Det sociala gaturummet

I stället för den traditionella stadsgatans tydliga gräns mellan gatans kommunala mark och byggnades privata fasad, väljer vi att berika mötet mellan det privata och offentliga och ge de boende och besökarna möjligheter att se varandra, och interagera på ett sätt som stärker

stadsdelens trygghet, umgänge och attraktivitet. Gatorna planeras som gångfartsomåden med fokus på det sociala livet, snarare än som trafikbärande gator. Här kan de boende mötas över häcken vid sin uteplats, heja på grannarna och vinka till passerande. De breda planteringsytorna längs

med gångfartsgatorna skapar en övergångzon som ger uteplatserna den distans som gör att de brukas och känns privata samtidigt som de främjar det sociala samspelet. Med inspiration från Umeås historiska gatustruktur med träd som sträcker sig ut i gaturummet planeras kvartersstrukturen med släpp

mellan fasader som skapar informella små parkrum, där större träd planteras. De gröna gårdarna, gatans utformning och de mindre plats- och torgbildningarna bidrar till gröna ekosystemtjänster som bidrar till pollinering, rening av luft och skuggning.



Gångfartsgatan som börjar vid torget. Bilden tagen från en av frizonens uteplatser . Bild Strategisk Arkitektur.

Målpunkter



Kvartern vänder sig ut mot Sandaparken som därmed ytterligare kan aktiveras och bli en tryggare plats

Soltrappan - bästa solläget på eftermiddagen. Trappan är del av den sociala platsbildningen runt pocket parken.

Kvarterspark - här samlas boende från områdets alla kvarter och leker, odlar och umgås.

Kv Småröjningen, utpekat som utvecklingsområde

Torget - Här finns verksamheter, aktiviteter och folkliv. Ett socialt, grönt och aktivt mötesrum som kan användas året om.

Bebyggelseskalan förhåller sig till den framtida omkringliggande bebyggelsens skala, som förväntas bli av stadsmässig karaktär.

Syrgasfabriken - en bevarad byggnad av bruksarkitektur från fastighetens industriförflutna

Kvarteret Guldskrinet, pågående detaljplan

Flygbild som visar stadsdelens förhållande till omgivande bebyggelse. Bild Strategisk Arkitektur.

2

KVARTERSMARK



För att vissa mer i detalj hur områdets frizoner och innergårdar gestaltas dyker vi nu ned i kv 3.

Frizon

Frizonen är en yta utanför kvarterens fasadliv mot gata som är knuten till den aktuella fastigheten.

Frizonen är de 2,25 meter närmast huset som fungerar som en privat yta för boende i bottenplanet att använda som uteplats eller trädgård. (Frizonen 1,5 meter bred ut mot omgivande gator och park). Här kan man ställa ut sina möbler, planteringslådor och göra denna del av gatan till sin egen. Frizonen utgör en del av kvarterets identitet och skall inte avskärmas, för att undvika ej sammanhängande gestaltning. Vid upphöjda ytor på frizonen tillåts enkla/transparenta trappräcken. Frizonen bidrar till den sociala tryggheten och gemenskapen inom området och blir naturliga mötesplatser mellan boende. Vid entréer tillåts ett entréparti att byggas inom frizonen i upp till två våningar.



Frizonen får ej inhägnas med stäta taket, däremot kan häckar lägre än 1,1 meter tillåtas, alternativt enkla, genomsiktliga pinnräcken.

Frizonen ansluter till den tre meter breda vegetationszonen som kantar det gemensamma gångfartsområdet.

Notera att entrén till lägenheter sker innifrån trapphuset och inte via frizonen, Detta för att entrén ska vara anpassad för rörelsehindrade.



Frizonen ökar kraftfullt attraktiviteten och den sociala interaktionen i stadsdelen. Lösningen att utanför frizonen ha ett grönt stråk, som vintertid fungerar som snöupplag, skapas en befolkad gata, där det offentliga livet och det privata kan mötas med ett "lagom" avstånd.

Frizonen och den kommunala grönzonen särskiljs. Till exempel med en kraftig upphöjd fyrkantsstock som fungerar som sittbänk åt två håll. Med jämna mellanrum finns öppningar i stocken för att ge access till frizonen. Nedan redovisas ett antal exempel på hur frizonen kan disponeras.



Typ A

Denna uppbyggnad av frizon ger tillgänglighet för rullstol och behöver endast ha räcken på kortändarna. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg".



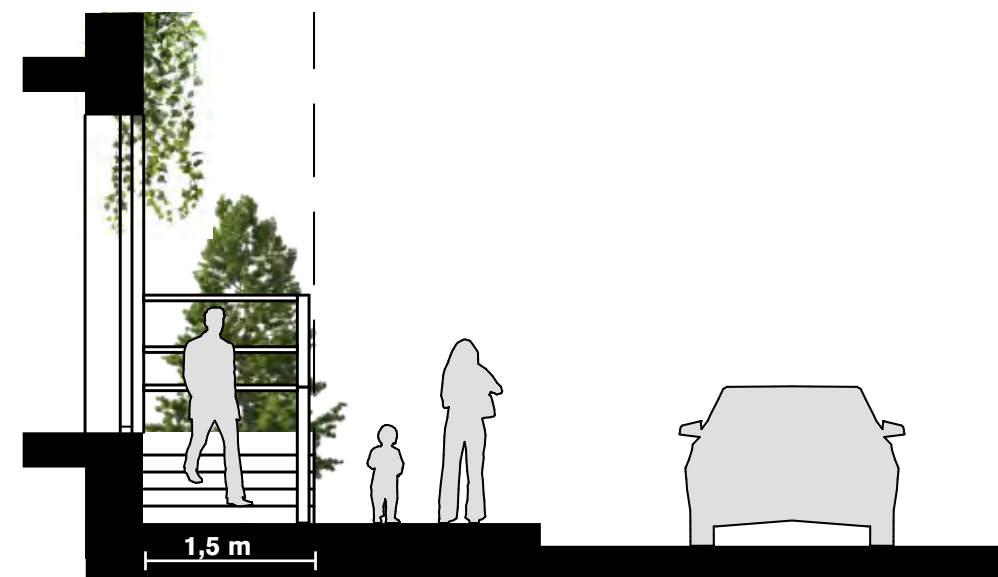
Typ B

Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter med två steg leda ner till en terrassdel. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg". Typ B behöver endast ha räcken på kortändarna.



Typ C

Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter leda ner till en yta i markplan. Typ C behöver räcken på kortändarna.



Typ D

Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter ha en trappa vinklad längs fasaden. Typ D behöver räcken längs avsats och trappa. Kan användas både för 2.25 och 1.5 meters bredd av frizon.

Fasader

Fasadindelning

För att skapa en variation och mindre skala i stadsdelen ska varje trapphusvolym särskilja sig från de intilliggande fasaderna genom en detaljering, fönstersättning, kulör eller materialitet. Syftet med denna indelning härstammar från den vertikala indelning som traditionella städer har genom att varje trapphusvolym har sin egen gestalt. Skillnaden i uttryck ska vara avläsbar och medveten.

Fasad bottenvåning

Bottenvåningen utgör upp till 90% av det vi upplever som ett stadskvarters fasad. Av den anledningen är det av stor vikt att ha en högre detaljering och omsorg av denna byggnadsdel. Bottenvåningarnas golvnivå ska vara upphöjda minst 0,6 meter över färdig marknivå med riktnivå på 0,8 meter vid bostäder på bottenvåningar. Verksamhetslokaler ska ha golvnivå i samma höjd som frizon/gatunivå.

Alla bottenvåningar utförs som en träfasad. Detta materialval hämtar sin inspiration i den träarkitektur från förra sekelskiftet som förekommer frekvent i centrala Umeå. Tolkningen av träarkitekturen kan med fördel vara samtida.

Entréer och trapphus

Inom kvarterets frizon tillåts trapphusgemensamma entrépartier byggas. Dessa tillåts vara 1-2 våningar

höga och byggs liksom resten av bottenvåningarna i trä. Alla gemensamma entréer ska vara genomgående.

Entréerna kommer vara varje trapphus stolthet och samarbete med konstnärer i samband med entréer studeras.



Vinterbild av Kvartersparken sedd mot öster. Bild Strategisk Arkitektur.



Innergårdar

Karaktär och idé

Innergårdarna är kvarterets oas, med plats för sociala möten, sitttytor, odling, grillplatser och lek. Gården ska utföras med en variation i funktioner och gestaltning som följer årstidsväxlingarna och ska fungera under hela året. Innergårdarna nås via genomgående trapphus och släpp i strukturen som kopplar till gata och mindre platsbildningar.

Vegetation

Grönskan är central för att skapa en trivsam social gårdsmiljö samt fungera för ekosystemtjänster. Växtgestaltningen ska utgå från pollinerande växter såsom fjärilsrabatter, perenner, bärbuskar och blommande träd med kronor som ger skugga. Till exempel kan fågelholkar och insektshotell placeras ut. Gårdsbjälklag ska dimensioneras så att tillräckligt planteringsdjup erhålls på de upphöjda gårdarna för att ge möjligheter till en varierad grönska.

Angöring och parkering

Bostadsgårdarna hålls bilfria, förutom för parkering för rörelsehindrade. Dessa parkeringsplatser ska utformas som en del av gårdens gestaltning och utföras med armerat gräs eller stenmjöl. I de kvarter som ligger i gatunivå (kvarter 2 och 3) placeras p-platser för rörelsehindrade på gård, annars placeras dessa i garage eller på kvartersmark i anslutning till gata. Angöring sker från gata.

Funktion och tillgänglighet

Innergårdarna ska utformas så att de ger en bred användning och möjliggöra olika aktiviteter och möten. Alla trapphus har tillgång till gården via sitt trapphus. Gårdarna som ligger i nivå med gata har också access via släpp mellan husvolymerna.

Uteplatser bottenvåning

Mot innergården ges bottenvåningarnas lägenheter möjlighet till uteplats. Aktiva uteplatser skapar trygghet och ökar gårdens sociala liv.

Markbeläggning

På gångstråk samt köryta föreslås infiltrerande material som stenmjölsbeläggning. Uteplatser och entrétytor beläggs med plattyta. Under lekutrustning används naturmaterial som barkflis eller stridsand.

Cykel

Cykelparkering föreslås till 50% ske i kvarters-gemensamma invändiga cykelrum med parkering i dubbla våningar. I anslutning till de invändiga cykelrummen föreslås utvändig cykelparkering på gården, i släppen mellan byggnadskropparna. För att skapa en effektiv parkeringslösning, som samtidigt frigör mer friyta, föreslås parkering i 2 våningar som kringbyggs med väggar på kortsidor i samma fasadmateriell som bottenvåningens fasad och med ett skärmtak ovan cyklarna. Denna parkeringslösning rymmer resterande 50% av cykelparkeringssnormen. Utöver detta kan ett mindre antal cykelparkeringar etableras vid entréer.

RHP

Parkering för rörelsehindrade placeras på kvartersmark/gator eller i garage där det är möjligt. På gårdar som saknar garage placeras parkeringen inne på gården. Dessa parkeringsplatser planeras och gestaltas som en del av gårdsmiljön med max 3 m bred gång/körväg.

Dagvattenhantering och skyfall

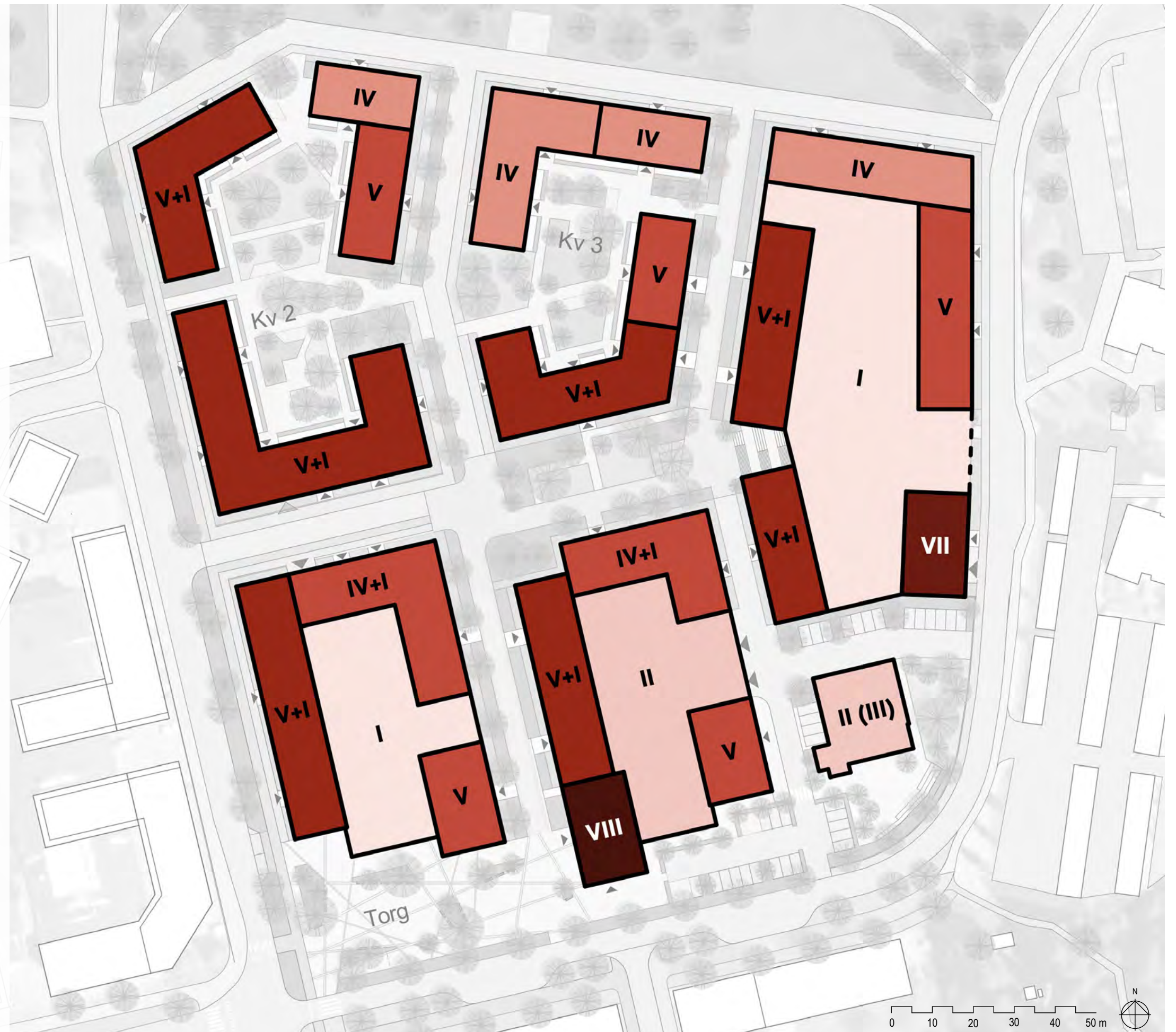
Dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark och renas och fördröjs. Infiltrerande markbeläggning ska väljas och takvatten leds mot växtbäddar. Fri-zoner möjliggör hantering av takvatten mot gata. Vid skyfall leds vattnet sydväst mot Hagaparken. Då Verkstaden 18 & 19 tidigare varit hårdgjord, antas de nya kvartersstrukturerna avsevärt förbättra dagvattenhantering och skyfall. Biotoptak föreslås på ev kompletteringsbyggnader.

Skala

Våningsantal och höjder

För att skapa en urban miljö samtidigt som våningshöjderna förhåller sig till omgivningen och solintrålning varierar de olika kvarteren i höjd. Den generella våningshöjden är 4 till 5 våningar med accenter på 7 och 8 våningar vid utvalda platser. Syrgasfabrikens tegelstruktur är med sina 2 våningar stadsdelens historiska juvel och möter med sin karaktärsfulla arkitektur de nya kvarterens högre strukturer, med ett tydligt respektavstånd dem emellan.

I illustrationen visar de ljusare röda kulörerna lägre huskroppar medan de mörkare illustrerar högre.



Parkering

Parkering boende och besökare

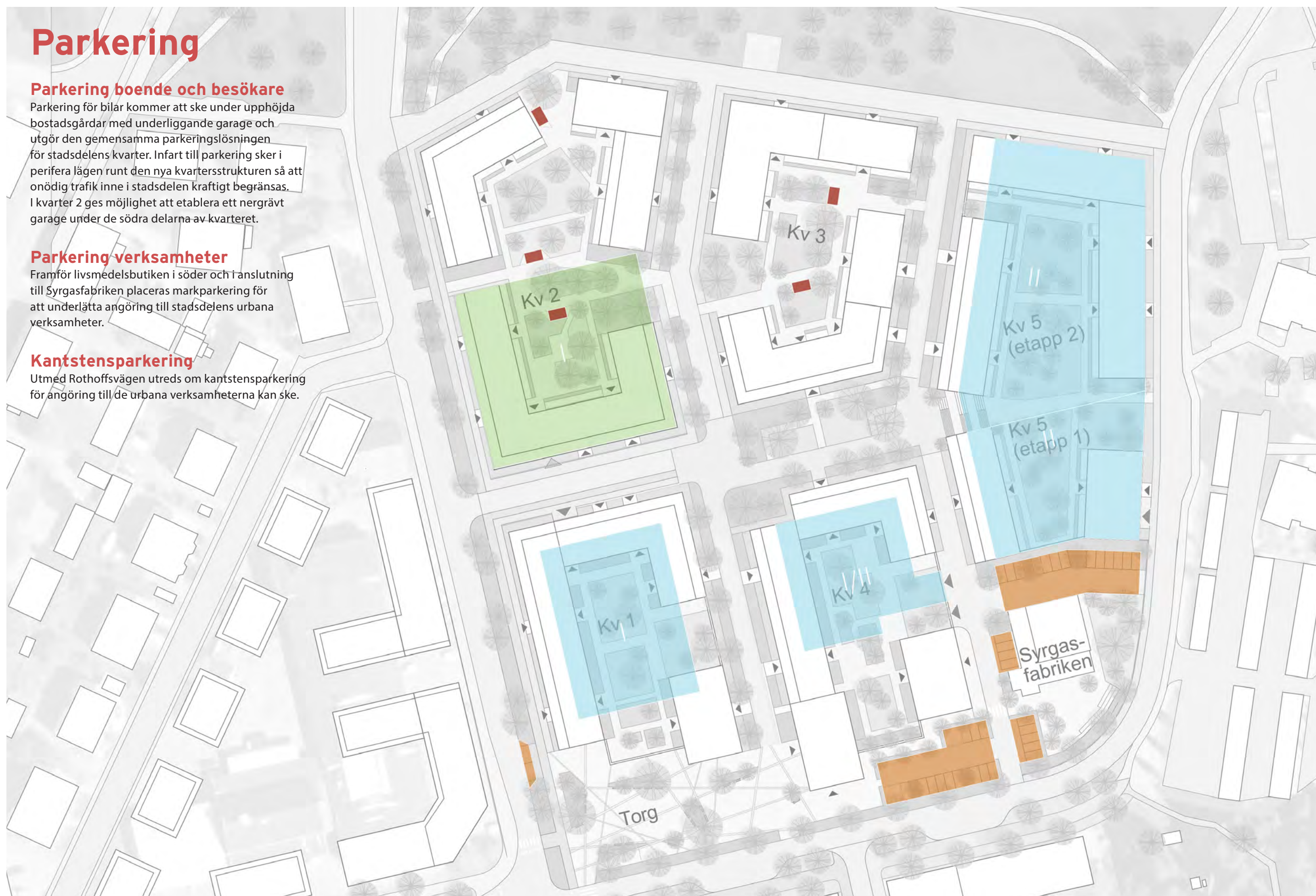
Parkering för bilar kommer att ske under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage och utgör den gemensamma parkeringslösningen för stadsdelens kvarter. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen kraftigt begränsas. I kvarter 2 ges möjlighet att etablera ett nergrävt garage under de södra delarna av kvarteret.

Parkering verksamheter

Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken placeras markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter.

Kantstensparkering

Utmed Rothoffsvägen utreds om kantstensparkering för angöring till de urbana verksamheterna kan ske.



Avfall och återvinning

För att skapa samma hantering av hushållssopor planeras rum för avfall in i varje kvarter.

Avfallsrummen placeras med ett högsta avstånd från bostadsentré på 50 meter. Gäller antingen gatuentré eller gårdsentré.

Hämtning av avfall möjliggörs med dragavstånd mindre än 10 meter.





Bild från söder som visar Syrgasfabrikens förhållande till den nya nya stadsdelen. Bild Strategisk Arkitektur.

Historia

Umeås första syrgasfabrik som producerade gas till svetsaggregat uppfördes på platsen 1953. En byggnad som många under medborgardialogen lyfte som "identiteten" i området, med en önskan om att bevara och utveckla.

Förutsättningar

Statusen på byggnaden är dålig. Byggnaden saknar isolering och har flera läckage genom taket. Undersökningar sker för att se om det är möjligt att återetablera verksamheter i lokalen. Den kulturhistoriska utredning som gjorts pekar på möjligheter med ny håltagning i fasad och att

addera nya volymer till den befintliga, underordnat att Syrgasfabrikens karaktär bevaras.

Karaktär och idé

Ytan runt Syrgasfabriken föreslås ha koppling till de verksamheter som nyttjar byggnaden. Denna plats ska integreras som en del av stadsdelen, då

Syrgasfabriken har en viktig identitetsskapande roll. Kopplingen till Stadsliden kan stärkas genom att nivåskillnaden mot Skogsbrynet överbyggs och den gröna kopplingen förtydligas. En lekfull gestaltning med gradäng eller annan typ av byggd landskapsutformning kan bidra till platsens karaktär och identitet och bidra med nya sociala funktioner.

3 ALLMÄN PLATSMARK



Sommarbild av Kvartersparken sedd mot öster. Bild Strategisk Arkitektur.

Gatustruktur

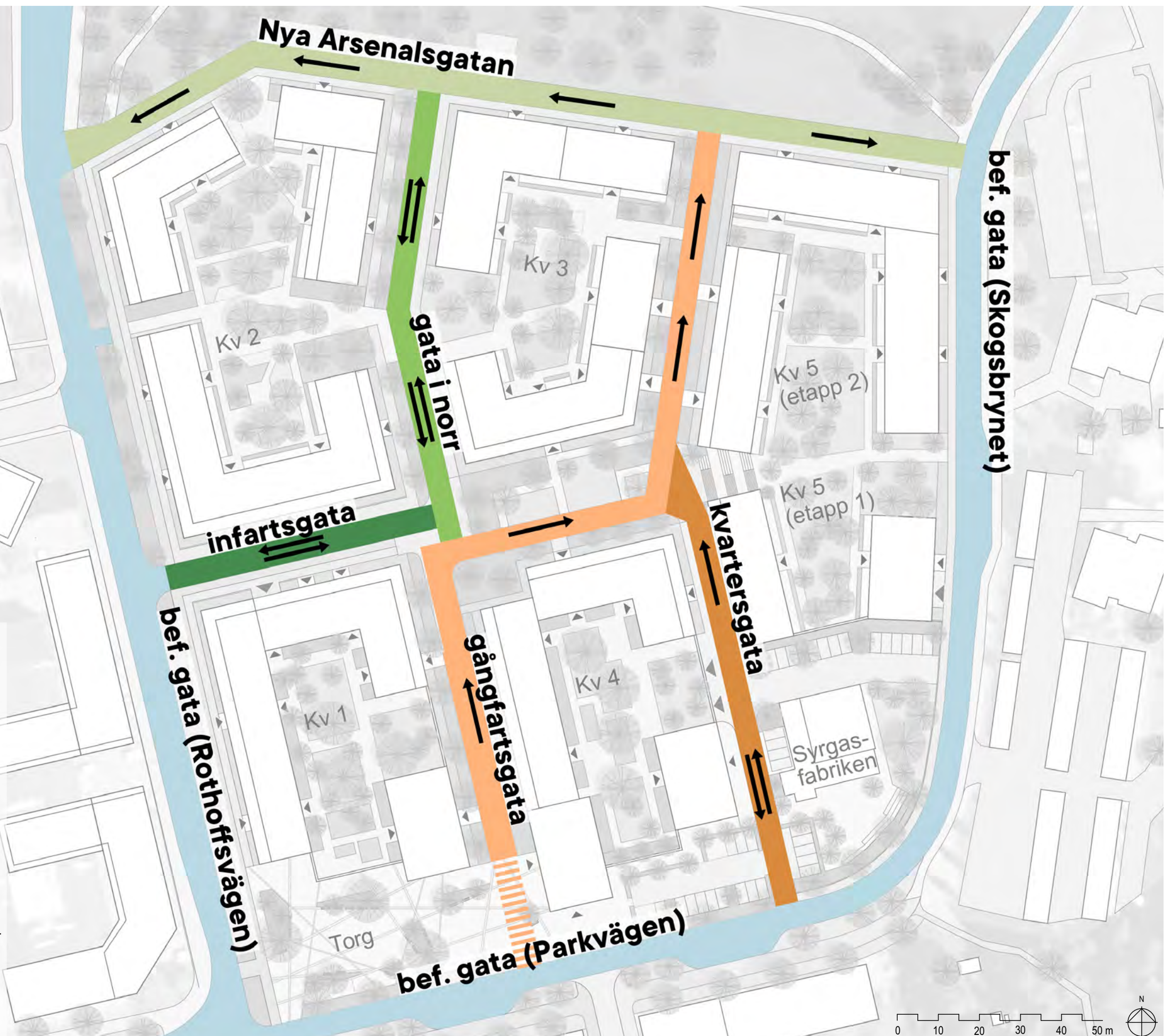
Gatutyper

Illustrationen visar på olika gatutyper inom området. Gångfartsgatan ger en inre gatustruktur med mycket begränsad trafik vilket främjar gatan som social mötesplats.

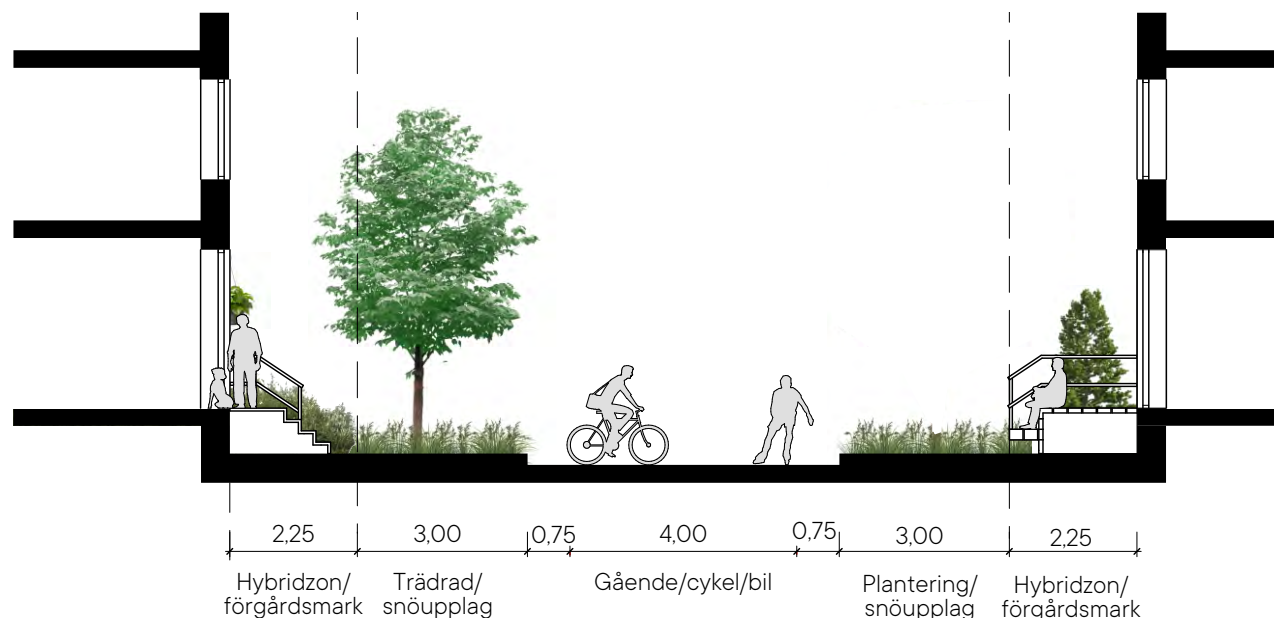
Kvartersgatan används som gatutyp för att skapa parkeringslösningar till handeln samtidigt som den försörjer de intilliggande kvarterens entréer.

Gatorna som en del av de sociala mötesplatserna

Trafiken till och från stadsdelens parkeringsanläggningar sker via de befintliga gatorna i ytterkanten av Verkstadens kvarter. Inne i strukturen har flera av gaturummen gjorts till enkelriktat, 5,5 meter brett stråk där bilar och cyklar kör på de gåendes villkor, aldrig snabbare än 7 km/h. Gatustrukturen möjliggör angöring till entréer samt tillräckliga ytor för avfallshantering.



Gångfartsgata



Karaktär och idé

Gaturummen gestaltas som trygga, sociala och gröna vistelsezoner.

Inne i området utformas de flesta gatorna som gångfartsgator med hastighetsbegränsning på 7 km/h, där biltrafik sker på de gåendes villkor och är enkelriktade för att medge mindre gatubredd. Den låga hastigheten främjas av en avrundad kantsten i mötet mellan lokalgata och gångfartsgata. Körbanan beläggs med smågatsten i körbanans kanter vilket ger en upplevd smalare körbana, liksom att kantstenen, med sin ojämna yta sänker hastigheten. Även körytan i anlutning till kvartersparken beläggs med ett avvikande material, vilket gör trafikanten uppmärksam på stadsdelens lågfartsområden. Cykel är tillåten i båda riktningarna och även cykling sker på de gåendes villkor. Den biltrafik som förekommer på gångfartsgatorna är endast angöringstrafik till bostadskvarteren samt räddnings- och avfallsfordon.

Gaturummets totala bredd, inklusive förgårdsmark, är 16 m, med gångfartsområde på 5,5 meter som kantas av 3 meter breda vegetationsytor med trädplanteringar. Planteringsytorna möjliggör snöupplag.

Som en del av det sociala gaturummet utformas kvarterens förgårdsmark som 2,25 meter breda frizoner med plats för utskjutande entrépartier.

Frizonerna erbjuder de boende en uteplats i direkt anslutning till ett lugnt grönskande offentligt gaturum.

Vegetationszonernas planteringarna utgörs av ängsgräs med företrädesvis blommande och fruktbärande träd. Varierande trädsorter kan stärka gångfartsområdenas olika karaktärer och identitet. Sociala mötesplatser i form av bänkar eller sittgrupper placeras indragna från den körbara ytan framför



kvarterens entréer.

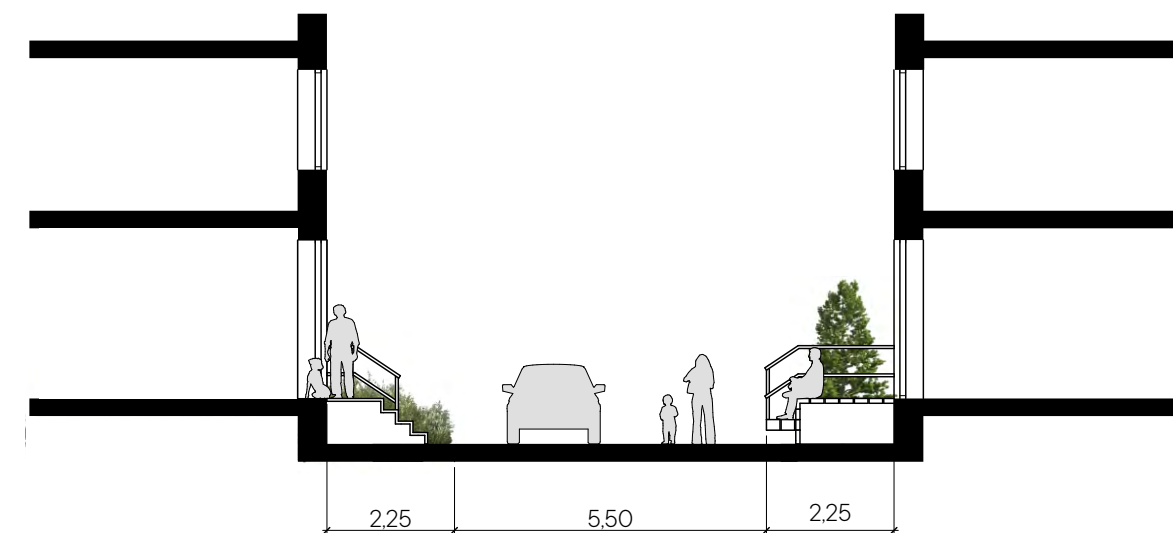
Den körbara ytan föreslås beläggas med asfalt som övergår i en rand av marksten mot planteringszonen. Ytor framför entréer beläggs med plattor.



Kopplingar/platsbildningar mot kvarter kan förstärkas med markbeläggning, exempelvis marksten. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska särskiljas genom olika typer av markbeläggning, så att en tydlig gräns framträder.



Kvartersgata



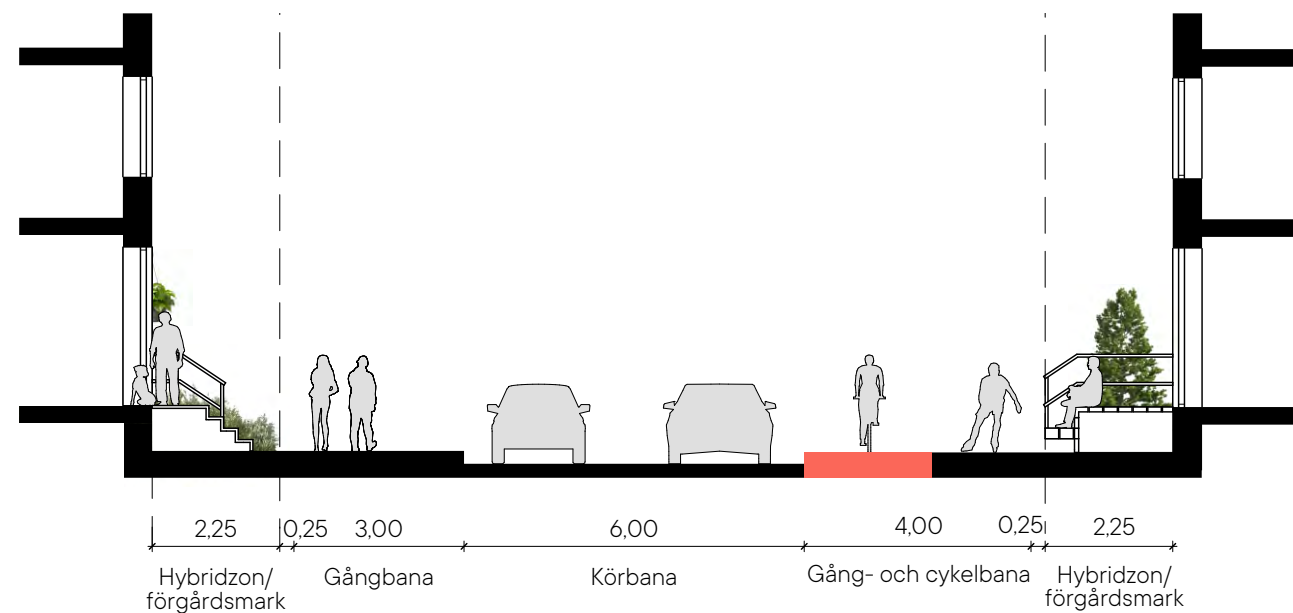
Karaktär och idé

Kvarter/angöringsgatans huvudsyfte är att tillåta trafik och angöring till garaget och lastzonen under kvarter 4 samt till parkeringsplatserna söder om kvarter 4 och norr om Syrgasfabriken. I kvartersgatans norra del smalnar gatan av och möjliggör begränsad trafik för angöring till fastigheter och för avfallsfordon. Hela denna zon har

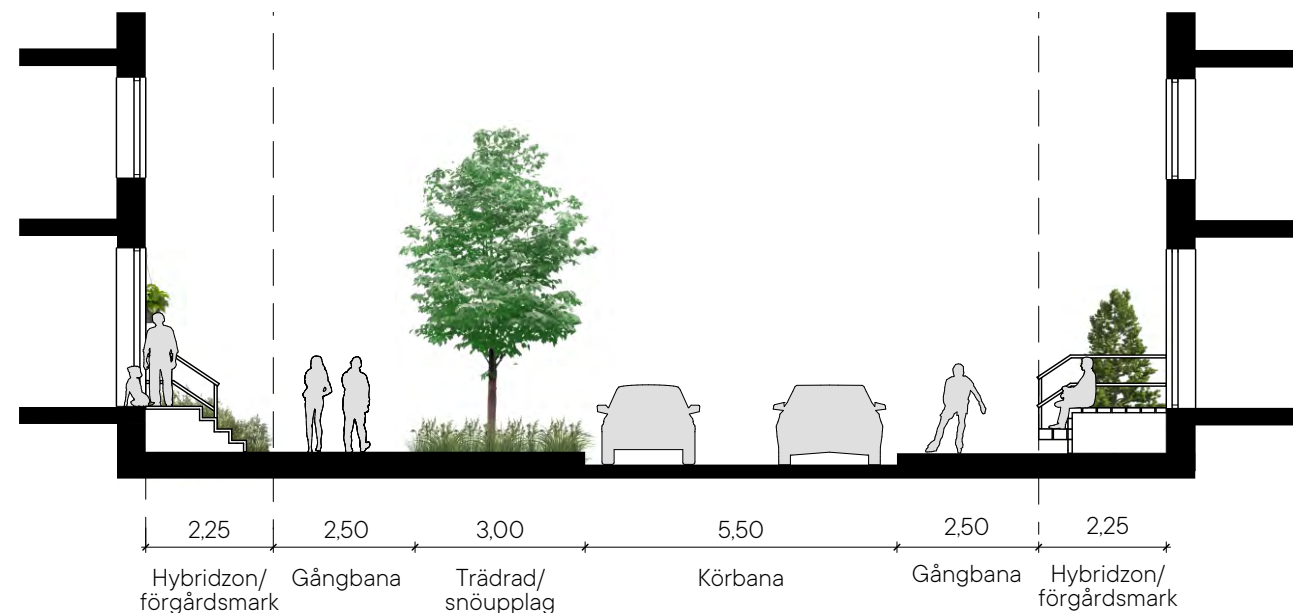
gångfartsgatans hastighetsbegränsning av 7 km/h och hybridzoner. Trädplanteringar i form av solitärträd finns utplacerade där det finns urymme, på båda sidor av gatan. Sittplatser kan placeras längs med gatan och gärna kopplas mot Syrgasfabrikens område. Ytor framför entréer beläggs med plattor för att förtydliga entréernas läge.

Lokalgator

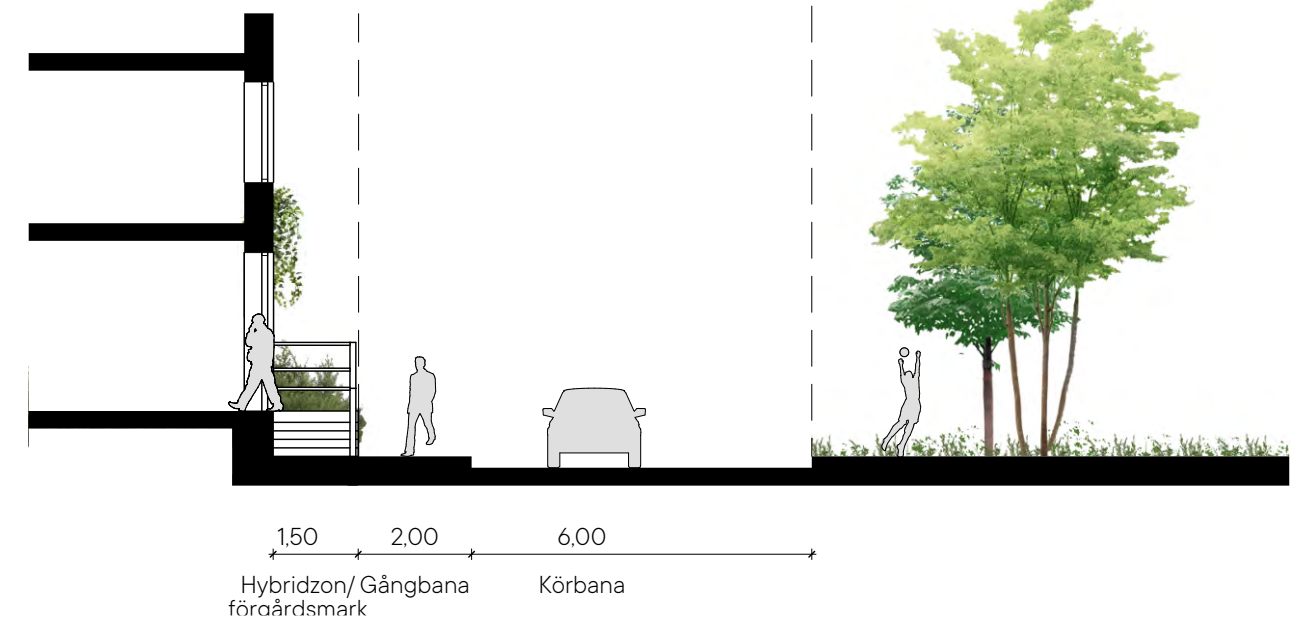
INFARTSGATA



GATA NORR



NYA ARSENALSGATAN



Karaktär och idé

Det finns tre olika typer av lokal/huvudgator inom området - Infartsgata, Gata norr och Nya Arsenalsgatan.

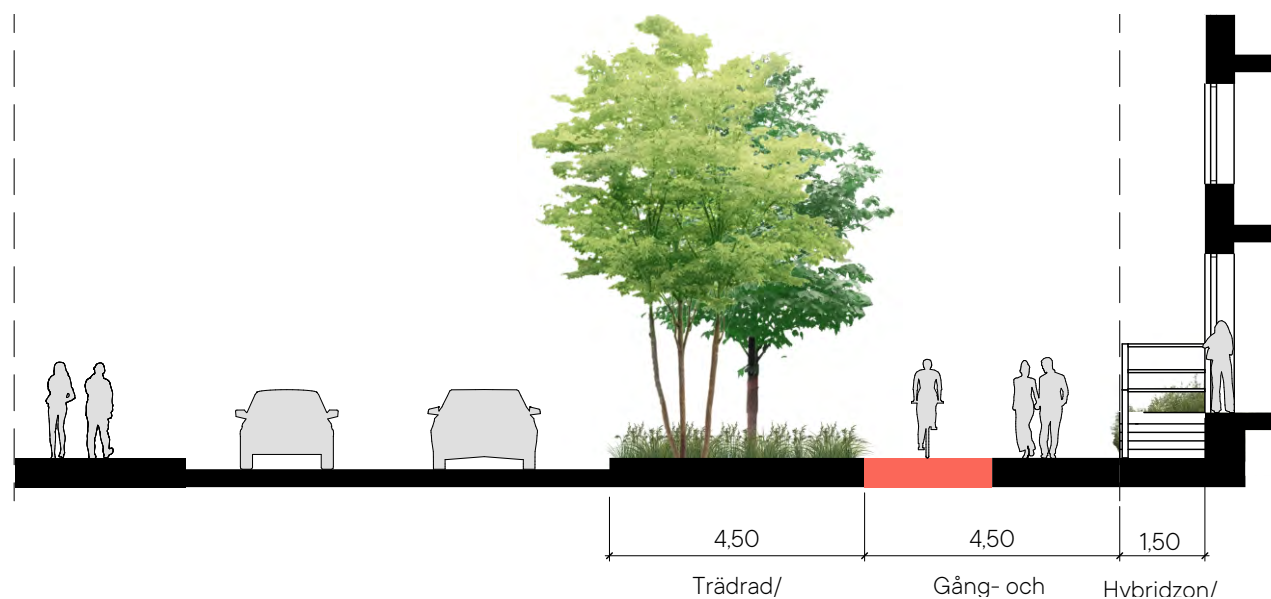
En entrénå till området för att nå parkeringen i kvarter 1 (och möjlighet till parkering i kvarter 2) sker via Infartsgatan. Denna gata utformas som en dubbelriktad gata och där cykeltrafiken separeras från biltrafiken med en gång- och cykelbana. Cykelbanan avslutas vid det planerade kvartersparken och omvandlas till cykling i blandtrafik.

Gata i norr saknar cykelbana vilket möjliggör en 3 meter bred grönzon med plantering av träd istället. Denna gata är planerad för dubbelriktad trafik men skulle även kunna bli en gångfartsgata, som även den planeras som en dubbelriktad gata.

Nya Arsenalsgatan möter Sandaparken och ska vara enkel att korsa och inte skapa barriäreffekt mot parken. För att begränsa antalet trafikrörelser är denna gata enkelriktad och saknar angöring till garage. Gatans bredd har angivet mått för att kunna fungera som snöupplag. Körbanans bredd kan med fördel smaltas av.

Till skillnad från gångfartsgatorna där alla trafikanter delar på samma utrymme planeras separerade trottoarer längs dessa gator.

Rothoffsvägen



En huvudgata som med sin nya sektion med ökad grönska får en tydligt lugnare och grönare karaktär med möjlighet till kantstensparkering för att besörja de urbana verksamheterna i Verkstaden 18 & 19 i anslutning till torget.

Trafik och funktion

Behåller funktion som cykelhuvudvägnät, med möjlighet att i framtiden ha busstrafik. Kantstensparkering introduceras på den östra sidan, tillsammans med trädplanterade växtzoner.

Vegetation

Gatuträd med gräsytor som fungerar som snöupplag

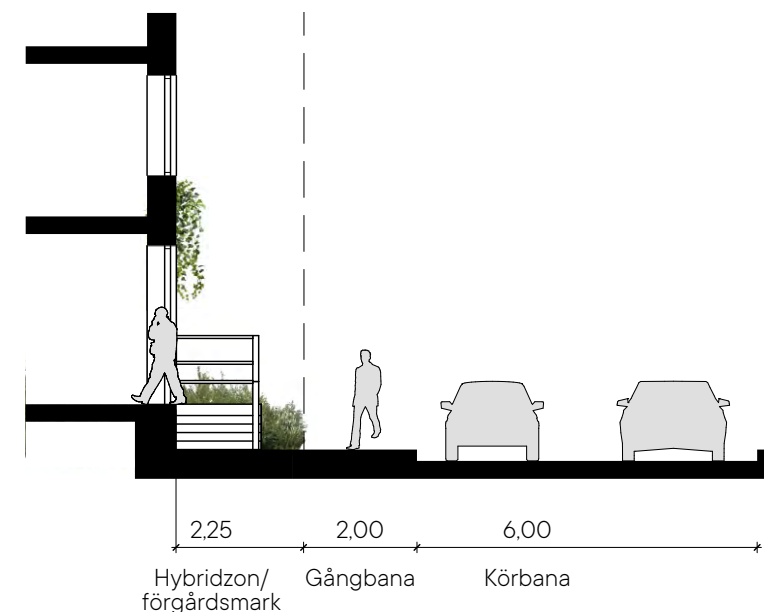
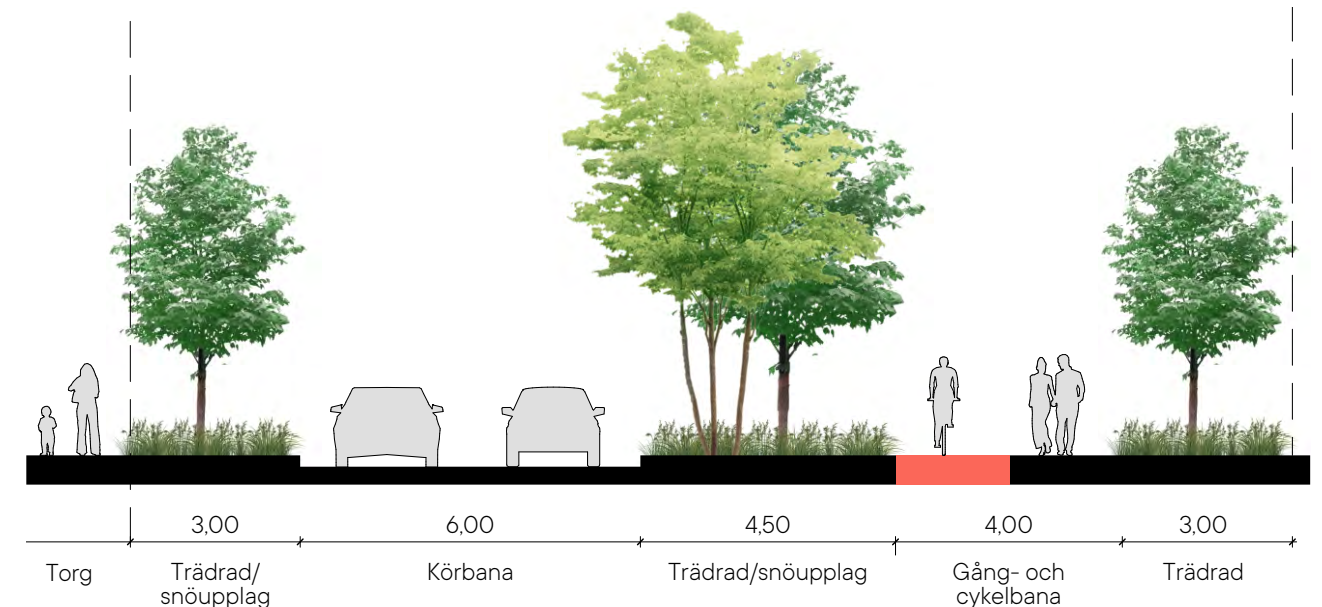
Parkering

Kantstensparkeringsplatser på delar av den östra sidan av gatan

Möblering

I anslutning till de bredare planteringsytorna kan sittmöbler/bänkar placeras

Parkvägen/Skogsbrynet



Parkvägen, som fortsätter som Skogsbrynet, binder samman Stadsliden och Verkstaden med Hagaparken genom GC-väg och grönt parkstråk. Gröna boulevarder. Samordnas med Guldskrinets gestaltning.

Trafik och funktion vid Skogsbrynet

Angöring till parkeringsgarage i kvarter 5 samt viss trafik till befintliga bostäder i punkthusen vid Stadsliden.

Vegetation

Lindallé.



Torget

Med en generös platsbildning mot söder skapas förutsättning för en ny social mötesplats i Haga med fokus på grönska, blommande trädplanteringar, generösa sittplatser och ytor för torghandel och marknader.

En samlande markbeläggning ger en stark identitet och lyfter platsen. Belysning, t ex rumsskapande linspända armaturer är viktigt både ut trygghetssynpunkt samtidigt som det bidrar till en intim skala.

Konstnärlig utsmyckning kan lyfta platsen ytterligare och även kombineras med lekfunktioner. Här kan närboende samt nyinflyttade mötas, en plats där alla är inkluderade och välkomna.

Verksamheter

I bottenvåningen på kvarter runt torget möjliggörs för verksamhetslokaler. Dessa verksamheter kan till exempel vara restauranger, café, gym etc. En frizon på fem meter kvartersmark vid dessa kvarter möjliggör uteserveringar och mindre försäljningsstånd som då inte kräver kommunens tillstånd. Söderläget skapar goda förutsättningar för uteserveringar och sittplatser i solen.

Lindallén utmed Parkvägen fortsätter utmed Skogsbrynet men skiftar karaktär framför torget för att markera att det här finns ett annat slags offentligt rum än utmed resten av Lindallén. Torget bör ha urskiljande markbeläggning där gatan leder in i strukturen över torget, för att uppmärksamma bilarna på att man kör på de gåendes villkor.

Flygbild av torget med verksamheter som möter den allmänna platsen . Bild Strategisk Arkitektur.



Livsmedelsbutik vid torget

Den plats som identifierats som mest lämplig för att bedriva livsmedelsbutik är det mittersta södra kvarteret längs Parkvägen/Skogsbrynet. Med livsmedelsbutikkens centrala läge både mot Parkvägen, Syrgasfabriken och stadsdelens torg, är det viktigt att butikens fasader är öppna, uppglasade och inbjudande. Dispositionen av butiken måste ta hänsyn till detta urbana läge

och erbjuda insyn från gata. Foliering av glas som hindrar insyn ska undvikas.

Angöring och parkering

För att kunna driva en välfungerande livsmedelsbutik är tillgängligheten till butiken central. Det gäller både hur man som gångtrafikanter och cyklist tar sig till butiken liksom att det finns

lättillgängliga bilparkeringar i direkt anslutning. Parkering har lösts genom att kvartersmark tillskapas söder om kvarter 5 och norr om Syrgasfabriken. Dessa parkeringsplatser kommer att samutnyttjas av besökare till stadsdelens urbana verksamheter. Inlastning till livsmedelsbutiken sker genom en invändig inlastning som nås från angöringsgatan på kvartersmark.

Relation till torget

Torget är stadelens centrala mötesplats och livsmedelsbutikkens direkta närhet till torget ger en mycket central placering. Livsmedelsbutiken har goda förutsättningar för att även etablera ett café eller bageri med sittplatser utomhus i bästa solläge.

Kvartersparken

Kvartersparken, som är allmän platsmark, fungerar som kvarterens gemensamma sociala vardagsrum och är en del av områdets gröna platsbildningar. Här ska alla boende känna sig välkomna. Parken får en samlande funktion med plats för gemensamma aktiviteter och firande. Odlingsytor samt mindre lek och sittplatser skapar rum för alla åldrar. I parken föreslås blommande träd, gärna fruktträd med överdådig blomning under våren och som del av parkens möjliga odlingstema. Olika fruktträd kan även bidra till platsens identitet och dess blomning bli en händelse kopplad till årstiderna och sommarens ankomst. Planteringsytorna bidrar till omhändertagande av dagvatten.

Parken kopplar från centrala gångfartsgatan i väst till Soltrappan i öst. Dess angränsande gaturum ingår i det större offentliga rum som kvartersparken är hjärtat av, och ska utformas som en del av det sammanhängande gröna offentliga rummet.



Kvartersparken sedd från Soltrappans övre del. Bild Strategisk Arkitektur.

Soltrappan

Soltrappan är en förlängning av kvartersparken och leder vidare mot Stadsliden. Trappan planeras som en generös sitt-trappa med breda gradänger vid sidan av en gångtrappa. Soltrappan ligger i bästa eftermiddags/kvällssolsläge och kan bli en lekfull samlingsplats för de närboende.

Funktion och tillgänglighet

Avskärmning av trappan med staket eller grindar är inte tillåtet. Trappan ska utformas och upplevas som tillgänglig för alla och som del av det offentliga rummet. skugga.

Vegetation

Planteringsytor integreras i trappan, exempelvis prydnadsgräs eller prunkande perenner och fjärilsrabatter som visar på årstidsväxlingarna. Ett större solitärträd framför trappan stärker rumsbildningen samt skänker skugga.



Kvartersparken och frizonernas uteplatser med Soltrappan i fonden. Bild Strategisk Arkitektur.



Flygbild på området sedd mot norr med Stadsliden till höger. Bild Strategisk Arkitektur.