

Gläntan – projektbeskrivning



Vy från söder

Projektet Gläntan syftar till att skapa ett tryggt, attraktivt och levande bostadsområde för människor i olika åldrar. Ambitionen är att utveckla en aktiv, grön och varierad boendemiljö där trygghet, trivsel och långsiktig hållbarhet står i centrum. Det vi bygger är beständigt under lång tid och skapar livsmiljöer för såväl boende som besökare.

Gläntan är beläget i sydöstra Visby med närhet till Gråbo centrum, där serviceutbudet omfattar bland annat grundskola (F–6), bibliotek, restauranger och dagligvaruhandel. Områdets närhet till såväl lokal service i Gråbo centrum som centrala Visby gör platsen väl lämpad för en bred målgrupp, med särskilt fokus på äldre och unga vuxna.

Platsen är relativt plan och befintlig mark består till övervägande del av gräsbevuxna ytor. Bostäderna i intilliggande kvarter Visby Bogen 1 och 2 byggdes under miljonprogrammet. Bostadsbebyggelse i Visby Lien 1 tillkom under 1980-talet.

Områdesprofil

Ledord för utveckling av Gläntan har varit **grönt, aktivt** och **varierande**

Grönt - Med ledordet "grönt" vill vi att det nya bostadsområdet blir en förlängning av de naturnära, lummiga (och gröna) stråken som finns där idag.

Begreppet grönt omfattar även ekologisk hållbarhet. Projektet har därför en tydlig ambition att minska miljöpåverkan genom bland annat vattenbesparande åtgärder samt system för uppsamling och återanvändning av regnvatten.

Aktivt - Utöver att vara ett välbesökt promenad-, cykel- och joggingområde finns på platsen idag även BMX-bana, pulkabacke, dansbana, tennisplan samt innebandyplan. Att uppmuntra till en aktiv livsstil genom närhet till sportanläggningar av olika slag bidrar till folkhälsan, det gör även välbyggda och planerade cykelparkeringar och cykelbanor.

Varierande – Området består av både flerbostadshus och radhus för att få en bra variation i området. Varierande innebär också olika storlekar och utformning av bostäderna.

Gläntan ska vara ett tryggt och trivsamt område som inbjuder till utevistelse inte bara för de boende utan även för besökare och medarbetare i området. I gestaltningsskedet är det särskilt viktigt att ge möjlighet till hyresgästinflytande och beakta barnens perspektiv.

Målgrupp

Gotland har fram till 2022 haft en befolkningsökning som förklaras av en hög inflyttning till Gotland, både från andra län och från andra länder. Från 2023 har befolkningen dock minskat något. Det man kan se i statistiken är att andelen i åldern 0–10 år som flyttar till Gotland är hög. Barnfamiljer lockas att flytta hit. Stor utflyttning sker i åldersgruppen unga vuxna. Det är viktigt att det finns bostäder som svarar mot gruppens behov.

Gotland skiljer sig på det sätt att befolkningen är än mer äldre än i övriga landet.

Målet är mångfald och en stor variation av boende i området där särskilt prioriterade grupper är unga vuxna och äldre.

Byggnaderna och bostäderna

Husen som byggs ska förvaltas under en lång tid framöver. Genom god gestaltning och väl avvägda beslut vill vi skapa nya bostäder med god boendekvalitet där vi erbjuder ett tryggt och trivsamt område med atmosfär.

Projektet Gläntans första etapp består av fyra punkthus med sammanlagt 126 lägenheter i kvarterets södra del. Hus 1 närmast Bogen 2 är 6 våningar och hus 2-4 är sju våningar.

I syfte att reducera det visuella intrycket av husens höjd är de två översta våningarna indragna och gestaltade som takvåningar med avvikande kulör och material. Hörn-lägenheterna i de våningarna är etagelägenheter med egna terrasser.



För att uppnå en tids- och kostnadseffektiv produktion och drift utförs husen med prefabricerade betongelement.

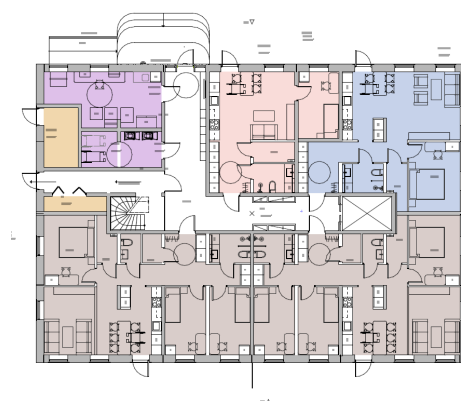
Ytterväggselementen bearbetas med matrisgjutning för att inordna elementfogar i en gestaltad helhet. Varje hus har sin egen utvändiga färgsättning i naturnära fasadkulörer och matchande kulörer på fönster, balkonger och utvändiga huskompletteringar. Takvåningarnas ytterväggar kläs med skivmaterial monterade i mönster liknande falsad plåt. På de flacka delarna av taken monteras solceller.



Entrétak och balkonger är vänligt rundade. Entréer markeras med omgivande träpanel. Balkongräckenas nedre täta del utförs av sinuskorrugerad plåt och den övre delen består av pinnräcke.



I varje hus finns tvättstuga på entréplan och i lägenheterna finns dessutom plats för tvättmaskin. I entrén finns postboxar, barnvagns- och rullstolsförråd. Hissen är rymlig. Utanför husen finns miljöhus och cykelförråd.



I arbetet med bostädernas utformning har projektet använt verktyget MAB som är framtaget i ett FOU projekt på Chalmers Centrum för Bostadens Arkitektur. MAB står för **Manual för analys av bostadskvaliteter** och innehåller 28 bostadskvaliteter som analyseras och registreras i en mall. MAB har tre huvudnivåer; *Bostaden*, *Byggnaden* och *Bostadsgården*. Bostadsnivån har underrubriker i form av aspekterna Funktionalitet, Rymlighet och Atmosfär. Kvalitetsnivåerna summeras i verktyget och sammanfattas i nivåerna Guld, Silver eller Brons. Projektets mål är att bostäderna ska uppnå minst Silver.

Bostaden

Funktionalitet

Yteffektivitet, Möblerbar yta, Teknisk rationalitet, Potentiellt kvarboende

Rymlighet

Axialitet, Rundgång och rörelse, Rumsform Flexibilitet

Atmosfär

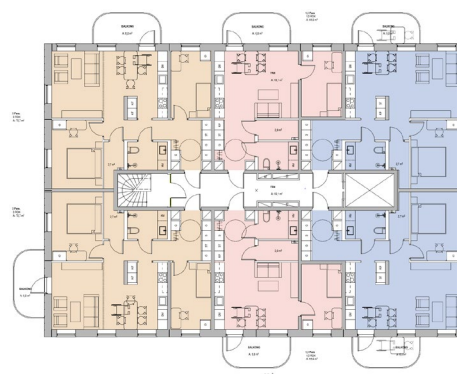
Fasadriktningar, Balkong, Gestaltat dagsljus, Mörk yta

Husen har sex lägenheter per normalplan. Trapphus, badrum och schakt är rationellt placerade i husets mitt.

I de större lägenheterna är vardagsrum placerade i hörn och får ljus från två väderstreck. Kök och vardagsrum hänger ihop men kan delas av. Lägenhetsförråd inryms inom lägenheterna. Lägenheterna har god tillgänglighet. Rumshöjd är 2,5 meter.

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats.

Lägenheternas storlek varierar. Lägenhetsstorlekar, antal och fördelning redovisas i tabellen.



Lgh	Kvm	Antal	%
1 rok	38,7	4	3
1,5 rok	44,8	34	27
2 rok	60,1	36	29
3 rok	70,8	30	24
4 rok	90,1	6	5
4 rok	102	16	12
Summa			126

Utemiljön

Gläntan kommer att ändras från grönområde till bostadsområde. Ambitionen är att det fortsatt skall vara en plats där man känner sig trygg, trivs och som inbjuder till vistelse utomhus. Det skall vara ett område med stora grönytor där människor, djur, insekter och växter trivs.

Gestaltningen av utemiljön har tagits fram för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för gemenskap och grönska på ytorna mellan husen. På gårdarna har de boende tillgång till bland annat sittmöbler, pergola och småbarnslek i en lummig miljö. Generösa uteplatser inbäddade i grönska ramar in byggnaderna och ger en privat zon för boende i markplan.

Husens entréer är orienterade på ett sätt som möjliggör en effektiv hantering av funktionskraven kopplade till utemiljön avseende angöring, tillgänglighet och avfallshantering. Entréerna är konsekvent gestaltade för trivsel, igenkänning och läsbarhet i utemiljön.

Precis söder om lokalgatan planeras en större yta för aktivitet och socialt umgänge där boende från hela kvarteret kan mötas. Genom området löper också promenadslingor och gångbanor som möjliggör fria och varierade rörelsemönster för de boende.

Befintlig grönstruktur byggs vidare på och utvecklas. Nya ängsytor, buskage, prydnadsplanteringar och många nya träd är några av de åtgärder som kommer komplettera husen och den redan befintliga grönska som finns på och runt platsen. Del av den grönskande kullen som ligger inom planområdet planeras att utvecklas med inslag av naturlek.

Dagvatten tas om hand lokalt genom ytlig avrinning till infiltrationsytor. En del av takvattnet på punkthusen leds till underjordiska fördröjningstankar för att nyttjas till konstbevattning i utemiljön av Gotlandshems förvaltning som en vattenbesparande åtgärd. Resten av vattnet från taken leds till grönytor eller regnbäddar där det kan komma vegetation till godo eller infiltrera ner i marken.

Bilparkering för de boende är koncentrerat i söder på en sammanhängande yta. En större grönyta med träd har tillskapats som visuell avskärmning mot Visbyleden och för omhändertagande av dagvatten där det renas eller via bräddning leds till den nya dagvattendammen öster om planområdet.

Parkering och mobilitet

Området utformas så att biltrafik har en sekundär roll för att få en så trygg och lugn bostadsmiljön som möjligt.

Projektets ambition är att minska beroendet av privat bil genom att erbjuda alternativa mobilitetslösningar. Inom området planeras därför både bilpool och cykelpool som komplement till traditionella parkeringslösningar.

Bilparkering för poolbilar anordnas i närhet till bostadshusen för att uppmuntra till nyttjande av dessa.

Sett till lägenhetstyper och fördelning förväntas antal boenden i hela området Gläntan vara någonstans mellan 450 – 500 personer.

I etapp 1 kommer det bo uppskattningsvis ca 250 hyresgäster i blandade åldrar. Där utförs 268 st parkeringsplatser för cyklar varav drygt hälften är stöldskyddade under tak. Antalet cykelparkeringar är väl tilltaget sett till antal boende i området samt besöksplatser. För att värna utemiljön och dess grönytor har projektet gjort bedömningen att antalet cykelparkeringar väl uppfyller behovet. Det finns möjlighet att utöka antalet cykelplatser i en framtid om behovet skulle öka.