

NY GYMNASIESKOLA SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet etapp 2C - Förtydligande bilaga

BYGGNADSHÖJD

Upplevd byggnadshöjd och sänkning av högsta tillåten nockhöjd

Synpunkt från yttrande



utdrag från inkommet granskningsyttrande

Sammanfattning:

En inkommen granskningssynpunkt rör byggnadens höjd, där den skrivande menar att byggnadshöjden är 26 meter, och att volym och höjd betydligt överstiger grannhusen, t ex den i nordost tegelbyggnaden på 24 meter (bilden ovan).

Planerad byggnadshöjder



Förtydligande:

Husets höjd varierar beroende på omkringliggande marknivå, och med den indragna femte våningen och takets gestaltning. Fortsatt projektering efter granskning har visat att möjlighet finns att sänka byggnaden cirka 0,8 meter. Detta kommer att justeras till antagandet. Den höjd som kommer att upplevas från den nedre nivån vid parken Fållan och de omgivande gatorna är framförallt takfotshöjden på våning 4 och 5, cirka 19 meter resp. ca 22 meter. Från den högre höjden, det vill säga Frötallen och villabebyggelsen i väst upplevs även den femte våningens nockhöjd, 24,5 meter. Teknikpåbyggnader tillkommer. Byggnadens fotavtryck är större än grannfastigheten i exemplet, strax nordväst om skolbyggnaden, men höjden är ungefär densamma.

Höjd och volym:

Det finns ingen intention att bygga huset högre än nödvändigt för att 800 elever och personal ska kunna använda den som sin skolmiljö. Byggnaden har djupa våningsplan för att uppnå önskad yteffektivitet och samband mellan funktioner från skolprogram. Kraven och målen för dagsljus och inomhusmiljö är höga för skolbyggnaden. Rumshöjden är något högre än minimikravet, i syfte att tillåta dagsljuset att komma så långt som möjligt in i kärnan av våningsplanen för att åstadkomma högkvalitativa miljöer.

Installationsutrymmet ovan undertak är dimensionerat så att ventilationssystemen kan leverera enligt kraven för undervisningsmiljöer.

Vistelse i terrass och insynsskydd

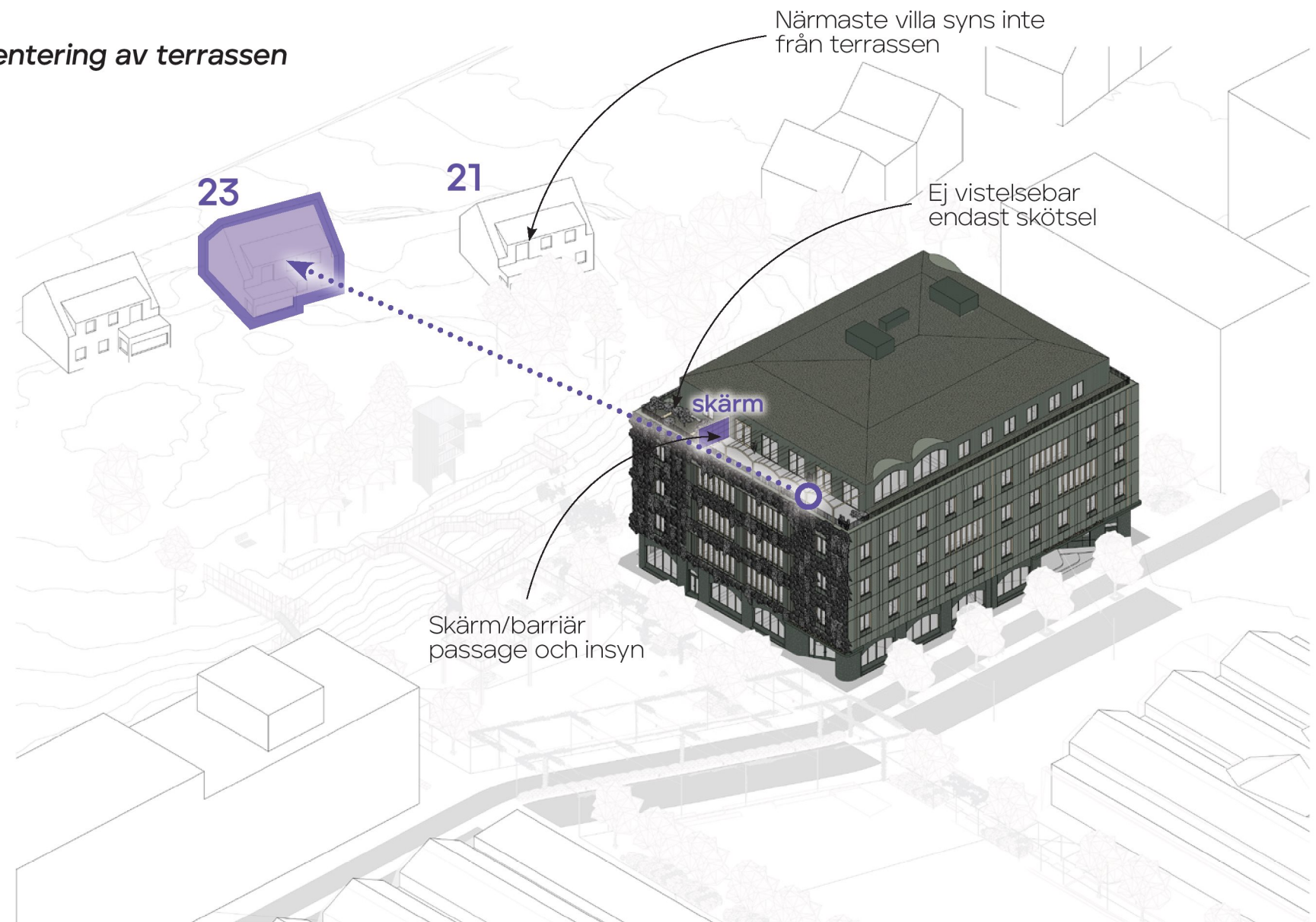
Synpunkt från yttrande



utdrag från inkommet granskningsyttrande

En granskningssynpunkt menar att den visionsbild som visar takterrassen på den fjärde våningens tak visar en felaktig bild av vegetationen i bakgrunden, samt att man från terrassen kommer att ha insyn i trädgården tillhörande Lindevägen 23. Den skrivande menar också att vegetation framför den fastigheten helt saknas, och inte kan nyplanteras då jordmån saknas.

Orientering av terrassen

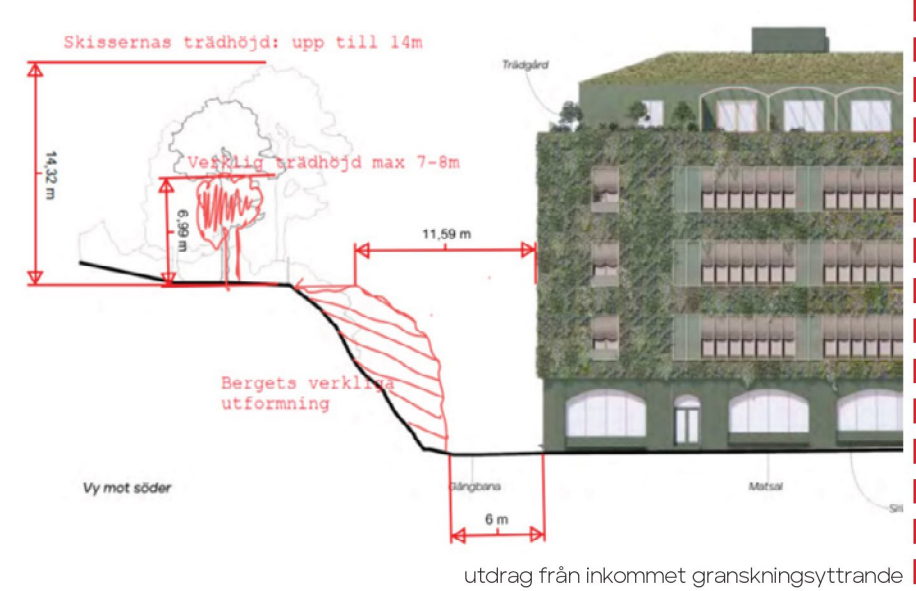


Detaljplanen begränsar var takterrassen får finnas, genom en yta i plankartan som markerar västra delen av taket på plan 5, där terrass ej får anordnas. Terrassen är placerad på takets östra del, och avgränsas för att säkerställa att resterande del av taket ej beträds av ett låst staket, endast passerbart för underhåll/ driftspersonal. Insynen från terrassen mot trädgårdarna bedöms bli minimal, med indrag och avgränsning. Den ej beträddbara delen av taket kommer att täckas av planteringslådor med vegetation, som ytterligare minskar insynen västerut.

BEFINTLIG MILJÖ

Justering av vegetation och representation av bergsskärningen i sektioner

Synpunkt från yttrande



Sammanfattning:

En granskningssynpunkt menar att missledande och felaktigt underlag tillhandahållits gällande vegetationsridån i Frötallen mellan den föreslagna skolan och villorna på Lindevägen. Träden är större i underlaget än i verkligheten, menar den skrivande. Den skrivande menar vidare att bergsskärningen illustreras på ett missledande sätt, och att avståndet presenteras som större mellan berg och byggnad än det är.

Trädhöjd i relation till bef staket



Förtydligande:

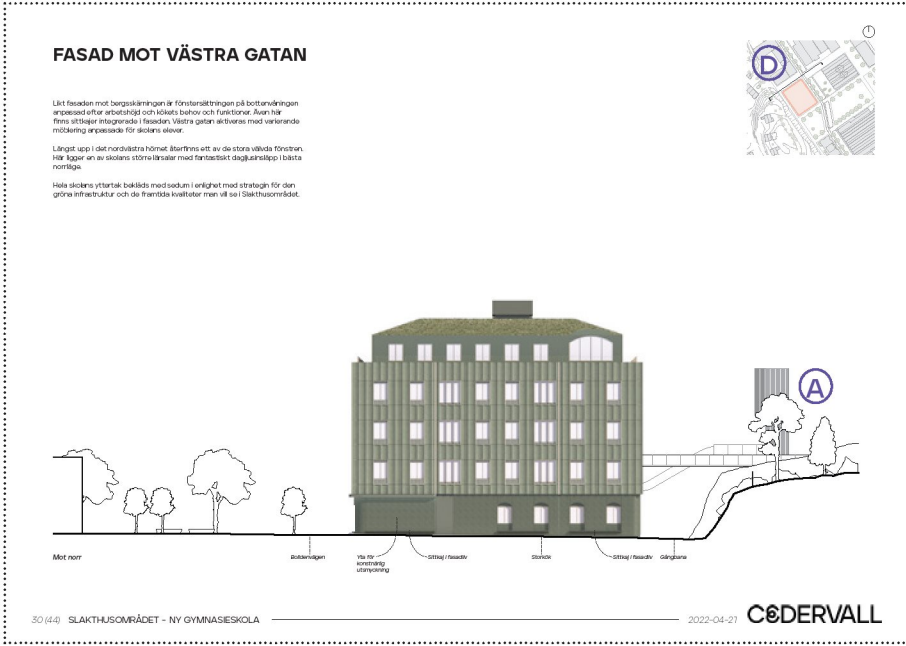
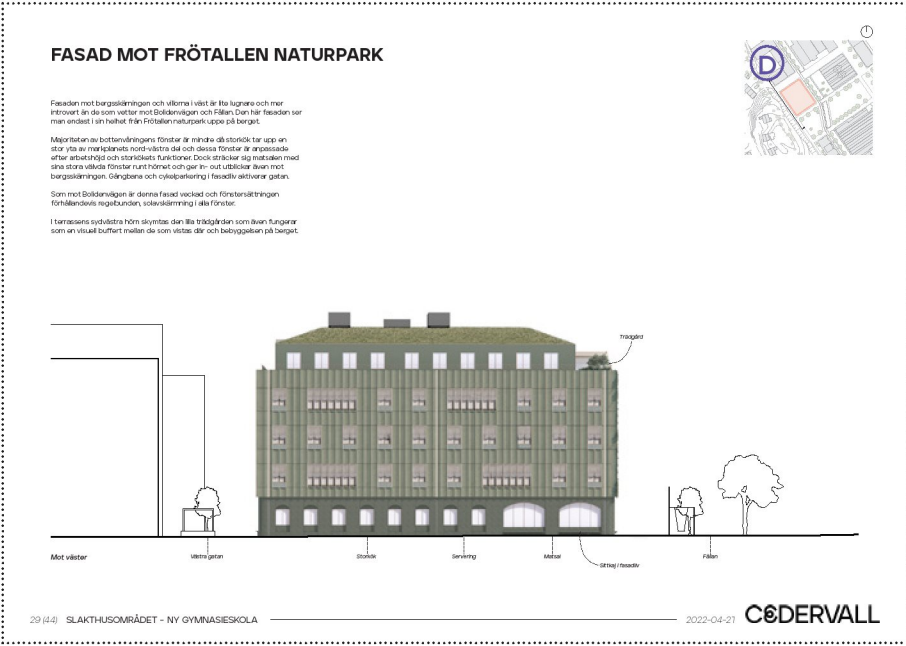
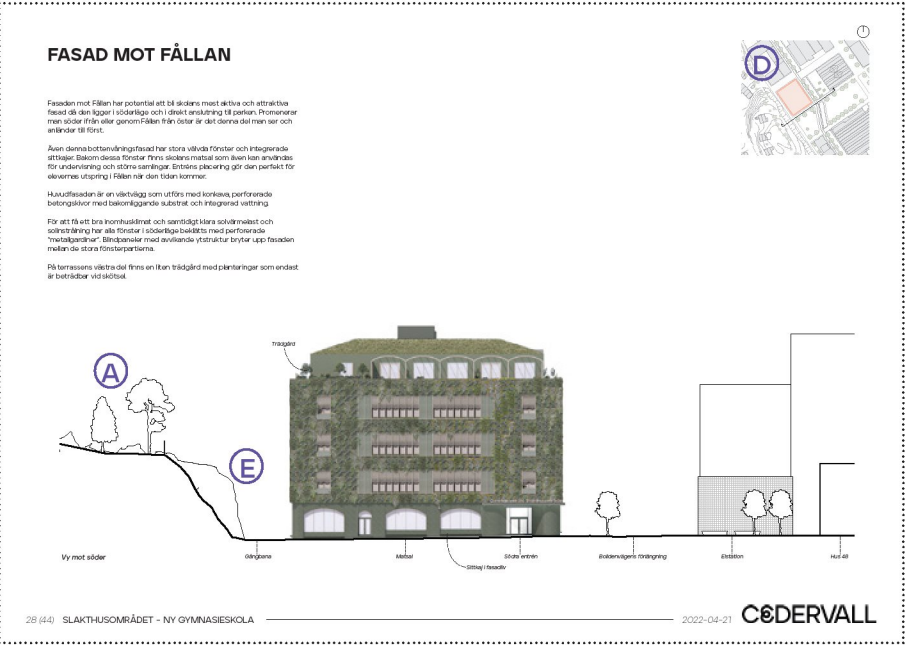
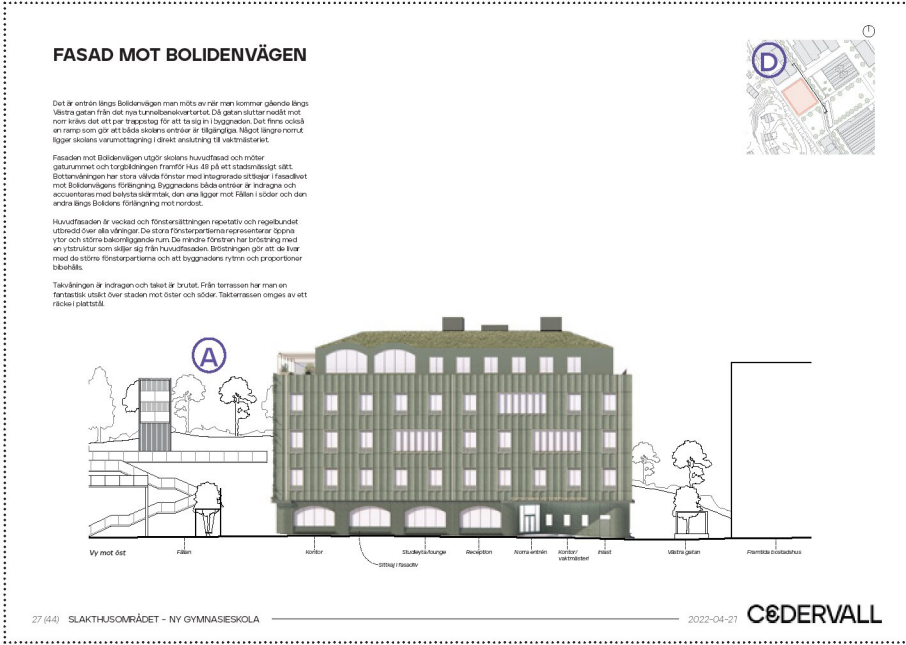
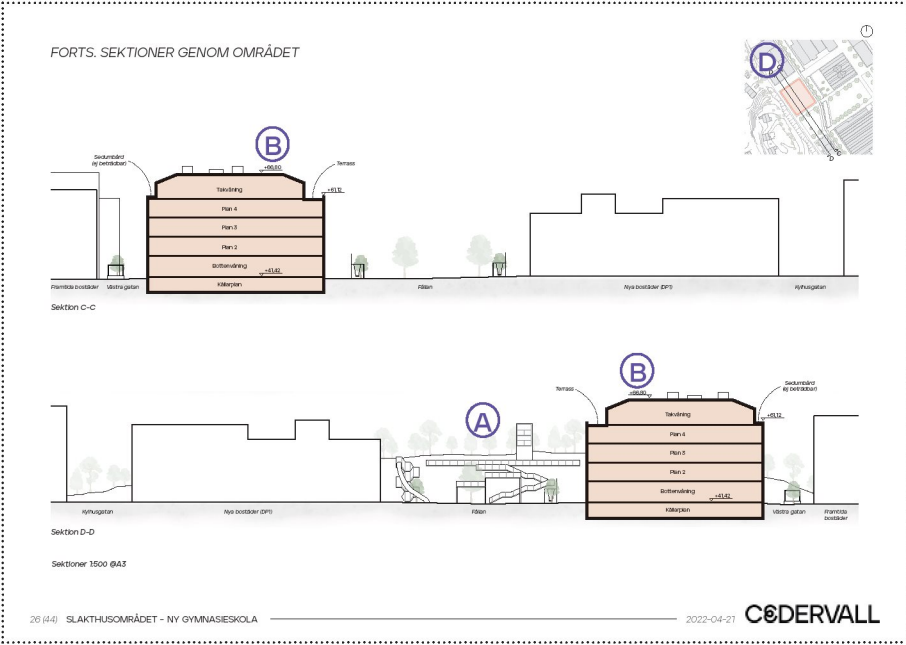
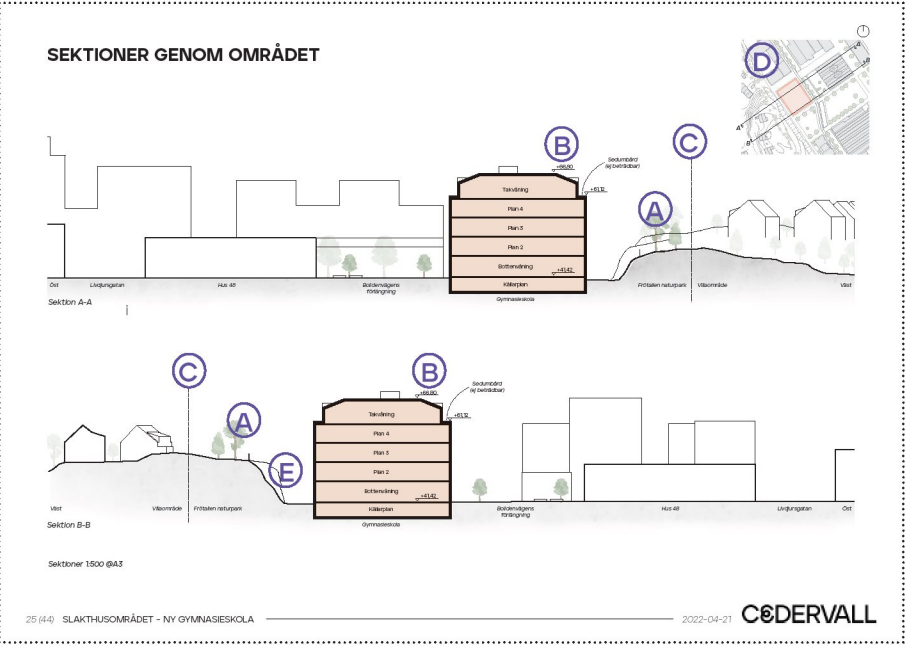
Trädens storlek är något större i de sektioner som till granskningen redovisas mellan skolbyggnaden och villan på Lindevägen 23. Detta beror på att underlag saknades i de trädinmätningar som gjordes efter samråd, varefter höjden syftades in. Ytterligare undersökningar efter granskningen visar att träden bedöms vara ungefär 9 meter höga, när de bär löv. Sektioner och elevationer med felaktiga träden kommer att revideras i arkitekturbilagan inför antagande, för att ge en sannare representation av verkligheten. Drönarflygningar har, som beskrivet i samrådsredogörelsen, utgjort underlag för materialet som arbetats fram efter samråd. Digitala vyer presenterades i arkitekturbilagan till granskningen, och kompletteras med ytterligare vyer i detta PM.

Bergsskärningen varierar en del i sin sektion. I det trängsta snittet är avståndet till skolbyggnaden cirka 6 meter till över 11 meter i det bredaste snittet. Skolans bottenvåning åt väster har utformats med flera gestaltungsgrepp som ska bidra till en trygg, välkomnande miljö även åt detta håll:

- Två stora bågade matsalsfönster med integrerade sittkajer vänder sig mot bergsskärningen.
- En lång rad fönster från köket och servering är placerade längs resten av fasaden.
- Cykelparkering längs del av fasaden säkerställer aktivering av platsen under skoltid och delvis även vid andra tidpunkter när cykelplatserna kan nyttjas av andra.
- Berget, gångvägen och skolfasaden kommer att belysas väl.

BEFINTLIG MILJÖ

Reviderade sidor i Arkitekturbilaga



Förtydligande:

Reviderade sidor i Arkitekturbilaga med justering efter bearbetning av inkomna synpunkter.

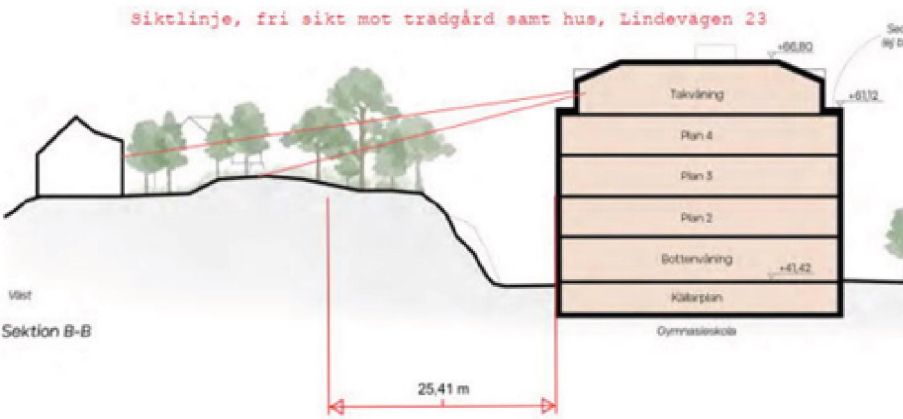
Ändringar är markerad enligt förklaring bredvid.

- A** Justerad representation av befintlig vegetation
- B** Reducerad högsta nockhöjd
- C** Fastighetsgräns mellan parken Frötälles och villatomter
- D** Utökad och mer detaljerad orienteringsfigur
- E** Justerad representation av befintlig bergsskärning

RISK FÖR INSYN

Mot villor och respektive trädgårdar

Synpunkt från yttrande

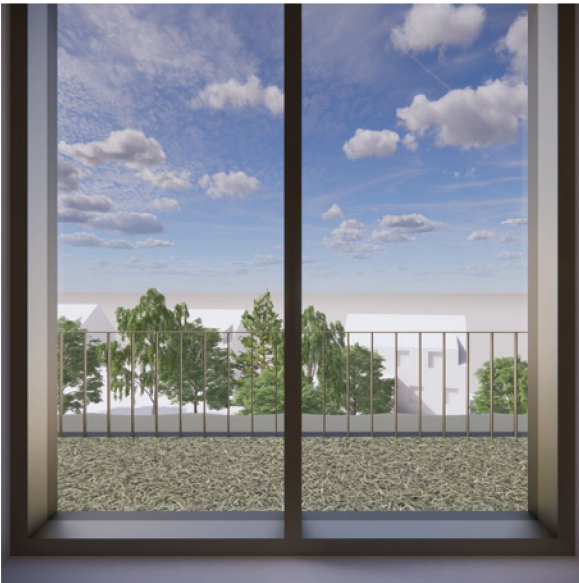


utdrag från inkommet granskningsyttrande

Sammanfattning:

Flera granskningssynpunkter lyfter en oro för insyn i närbelägna villaträdgårdar och villor, och riktar kritik mot det utsiktsbortfall som blir effekten av den nya byggnadens placering, volym och höjd. Kritik riktas också mot illustrationer i granskningshandlingarna som visar en frodigare vegetation än i verkligheten.

Utsikt från plan 5



Vyer från 3 olika fönster på plan 5

Utsikt från plan 4



Vy från största fönsterparti på plan 4

Förtydligande:

Flera delar i den arkitektoniska utformningen av skolbyggnaden minskar insynen i de närmaste villaträdgårdarna. Övan syns enkla illustrationer mot villaområde utifrån tre olika fönster på plan 5.

- Fönstren på plan 5 mot villaområdet är mycket mindre och har en högre bröstning än det större fönsterparti som syns i den illustration som infogats i bilden från granskningssynpunkten. Vyn visar ungefärlig utsikt mot skolan från baksidan av Lindevägen 23.
- Vid den femte, indragna våningen finns en sarg som löper runt byggnaden, vilken angränsar sedumbård samt dränering och isolering av bjälklaget. Sargen gör det nästan omöjligt att se villatomten från plan 5, se illustrativa vyer på denna sida.
- Ett räcke runt om byggnaden på våning 4 kommer även det att minska insynen från den indragna våning 5.
- Från den fjärde våningens fönster är insynen i den närmsta villaträdgården något större, men det handlar fortfarande om ett avstånd på över 25 meter till fastighetsgräns, och betydligt längre till villabyggnaden, vilket bedöms rimligt ur insynssynpunkt. Skolan kommer dessutom att stå delvis tom under större delen av sommaren, när eleverna har sommarlov, när trädgårdarna kan tänkas användas i allra högst utsträckning.