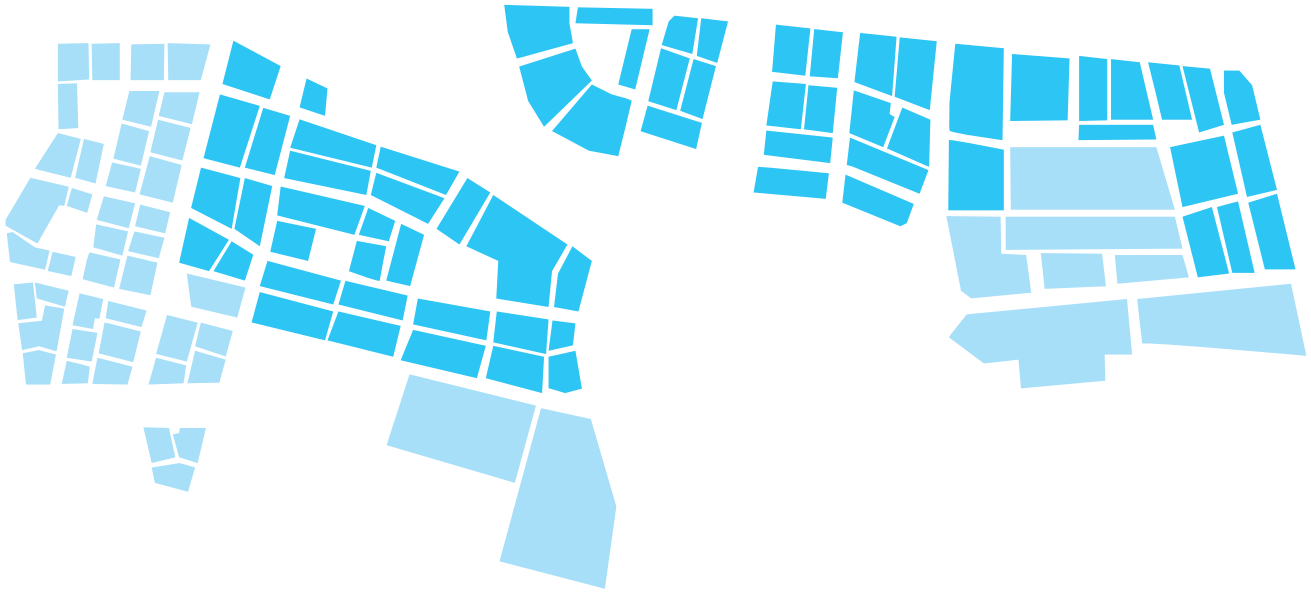


Strandstaden & Landsbyn | Kvalitetsprogram

BORSTAHUSEN | LANDSKRONA

18 06 04

Landskrona stad

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 3

_ Beskrivning & målsättning

_ Ledord

OMRÅDET 4

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR 5

_ Urban struktur

_ Gränser

_ Parkering

UTFORMNING AV BEBYGGELSE 6

_ Kvarter

_ Byggnad

_ Material och kulör

_ Övrigt

_ Inspirationsbilder flerbostadshus

_ Inspirationsbilder radhus / kedjehus

_ Inspirationsbilder en- & tvåbostadshus

Programmet har sammanställts av Jais arkitekter tillsammans med Landskronas stadsbyggnadskontor.

jais arkitekter

LANDSKRONA STAD

INLEDNING

_ BESKRIVNING OCH MÅLSÄTTNING

Utbyggnaden av en ny stor stadsdel vid Borstahusen är ett nyckelområde för Landskronas fortsatta utveckling. Det ***fantastiskt goda läget,*** med unika naturvärden, närheten till havet och kopplingen till Borstahusens fiskeläge ger förutsättningar för att skapa en attraktiv boendemiljö utöver det vanliga. Stadsdelen ska ha ***hög arkitektonisk ambition, både vad det gäller offentliga rum och byggnader.***



Strandstaden och ***Landsbyn*** är etapperna efter Strandbyn som började byggas 2014. Se även ***Strandbyn, Borstahusen Kvalitetsprogram*** daterat 2013 08 16.
Första etappen visar på goda exempel och förväntad kvalitetsnivå. Till de befintliga och naturliga värden har sedan lagts stadsrum och byggnader som skapar en ***havsnära, komplett, modern "boplats"*** utöver det vanliga. Ett varierat och stiligt uttryck är eftersträvansvärt. Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval.

Detta kvalitetsprogram uttrycker en ***gemensam ambition, en kvalitetsnivå***, som alla inblandade parter förbinder sig att garantera beträffande ***arkitektoniskt uttryck, material och utförande***. Inspirationsbilderna i dokumentet är en indikation på vilken kvalitetsnivå som eftersträvas i området. Observera att texten gäller förebilder, då vissa bilder innehåller mer eller avvikande utformning än vad som anges i texten.

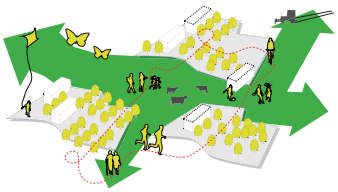
Kvalitetsprogrammet är en del av markupplåtelseavtalet och har därmed status som ett civilrättsligt avtal. Utvärdering och uppföljning av kvalitetsprogrammet kommer att ske kontinuerligt. Programmet beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av stadsdelen. Det är en gemensam överenskommelse mellan byggherren och Landskrona stad. Kvalitetsprogrammet utgör ***underlag vid bygglovsprövning*** och är en tillhörande handling till detaljplanerna ***Del av Borstahusen 1:1 - Strandstaden samt Del av Borstahusen 1:1 - Landsbyn.***

_ LEDORD

- Det oväntade/ unika
- Höga boendekvaliteter/ modern arkitektur/ designstatus.
- Drömmen om att bo vid havet
- Tydliga geometriska husformer i småskaligt utförande
- Stor kulör- och materialsamhörighet (ej "spretigt" uttryck)
- Välstuderade och -proportionerade fasader
- Ta till vara på utsikt och fånga in omkringliggande natur

OMRÅDET

Utbyggnaden av Norra Borstahusen är ett stort projekt med ca 1500 st bostäder. Stadsdelen är uppdelad i olika detaljplaner och innehåller bostäder, sevice, skola, sport samt park/natur. Arbetet med detaljplan 6, Strandstaden, inleddes under 2016, därefter kom Landsbyn som inleddes under 2017.
Här blir det varierad stadsbebyggelse med både en- och flerbostadshus. Landskrona stad skapar även ett sammanhängande fritids- och rekreationsstråk utmed Säbybäcken som tidigare har legat under en kulvert, men nu är frilagd och rinner genom hela den nya stadsdelen Landsbyn.
Längs bäcken har det planterats hundratals träd och buskar för att skapa en grön korridor från havet hela vägen till Karlslundsområdet och Kopparhögarna.



Bebyggelse samlade runt ett gemensamt sammanhängande natur- och landskapsrum

För utforming och målbild av offentlig miljö såsom strand, park/natur samt gator och torg se dokumentet *"Norra Borstahusen - Gestaltningsprogram för offentliga miljöer"*.



ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Strandstaden innehåller flerfamiljshus, radhus samt friliggande enfamiljshus. I områdets västra och södra kant medges även handel och kontor. I östra delen finns ett område reserverat för bostäder eller vård/skola. Landsbyn innehåller lägre bebyggelse; villor, radhus, parhus samt skola

_ URBAN STRUKTUR

Del av fasad skall placeras i linje med förgårdsmark. På flerfamiljshusen ska bottenvåningen ligga ca 45-60 cm över gatunivån med synlig sockel. Tydlig gatusida och gårdssida. Gårdssidan ska vara grön och lummig. Kvartershörn ska markeras med antingen byggnad eller mur. Nivåskillnader mot gata tas upp med mur, slänter får ej förekomma.













_ GRÄNSER

Gränser i området ska vara tydliga och väldefinierade. Mur bör sammanbyggas/ vara en förlängning av huset.
Mur och plank ska färgsättas i harmoni med huvudbyggnad. Omålat tryck-impregnerat trä får ej användas.

_ PARKERING

Småskaliga parkeringslösningar för bilar uppmuntras. Parkering ska ej få ett dominerande uttryck. Parkeringsyta som är öppen mot gata ska avskärmas med häckar, mur eller plank.

UTFORMNING AV BEBYGGELSE

_ KVARTER

Strandstaden ska vara en tät, urban bebyggelsestruktur med tydliga stadsrum. Landsbyn har något lägre exploateringsgrad, men även i denna stadsdel är tydliga stadsrum av stor vikt. Kvarter med övervägande del sadeltak och varierade volymförhållanden. Byggnader delas upp vertikalt så de uppfattas som individuella delar av en helhet. Målet är att skapa en finstämd, detaljrik och sammanhållen bebyggelse med vissa framhävda element. Viktigt att hitta rätt balans mellan variation med homogenitet. Med variation i höjd och en sammanhållen färg- och materialpalett får stadsdelen en intressant och spännande karaktär. I flerbostadshusen medger höjdvariationen bättre solförhållande på gården och fler utsiktsmöjligheter.







_ BYGGNAD

Husen får gärna vara geometriskt tydliga med en fin detaljhantering. Byggnader ska ej ha utstickande takfot eller gavelsprång. Få material per hus är önskvärt.

Tak på både huvud- och komplementbyggnader får gärna utföras som gröna tak (sedum e dyl). Landskrona stad uppmuntrar användningen av vegetationstäckta tak. Fördelarna med gröna tak är stora ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Detta gäller både för människa och miljö samt infrastruktur.





Balkonger mot gata ska i huvudsak utföras indragna. Valfri storlek med ett uthäng framför fasadplan på max 0,5 m. Inglasningar ska utföras med våningshöga glaselement utan vertikal spröjs/karm och placeras innanför räcke. Huvudentré ska förläggas mot gata för att skapa en levande och aktiv miljö. Entrén ska ges en omsorgsfull bearbetning med utgångspunkt från en helhet inklusive belysning, husnummer, glasparti mm.





Flerbostadshus ska ha:

- bearbetad fasad- och volym, en mänsklig skala uppnås.
- genomgående trapphus på bottenvåningen.
- gärna bottenplan utformad som sockelvåning.
- förgårdsmark av hårdgjort material.
- Huvudentré: Indragen. Dörrparti av trä. Integrerad sittplats. Utformning med ram av utstickande tegelskift och/eller granit/marmorplattor.

_ MATERIAL OCH KULÖR



Byggnadsmaterial ska vara gedigna naturmaterial som åldras vackert. Huvuddelen ska utföras i en färgskala av ***jordtoner* i svart, brunt, rött, beige och gult.**

För att skapa ett levande byggnadslandskap ska val av material och kulörer på fasader variera, samtidigt ska ett materialmässigt släktskap med den äldre bebyggelsen i Borstahusen eftersträvas. På enskilda fastigheter ska alla material som används harmoniera med varandra avseende kulör och struktur. Plåtdetaljer och taksäkerhet, såsom stegar, räcken, luckor mm i kulör lika takets färg. Skarpa färger och pastellkulörer ska undvikas.

UTFORMNING AV BEBYGGELSE








Fasadmaterial

1. Tegel
2. Puts
3. Inslag av trä, plåt och skivmaterial får förekomma

Vid användning av tegel ska ***mönstermurning*** utföras i del eller hela fasader.

Takmaterial

- Takpannor
- Papp
- Band- och skivtäckt plåt
- Naturtak
- Solceller




_ ÖVRIGT

Komplementbyggnader bör utföras i samma material som huvudbyggnad. Synliga sopkärl ska undvikas. I de fall som avfallshämtninig måste ske från gatan ska kärl integreras i byggnad eller mur/plank.

UTFORMNING AV BEBYGGELSE

_ INSPIRATIONSBILDER FLERBOSTADSHUS







Sadeltak
Volymuppdelning
Materialbyte





Sockelvåning
Mönstermurning
Utforming av entré
Indragna balkonger





Tegeldetaljer
Fönster- och fasadpropotionering





Balkong- och fönsterutformning

_ INSPIRATIONSBILDER FLERBOSTADSHUS



Entré
Tegel





Sadeltak
Gavlar
Bottenvåning
Fönster





Bottenvåning
Utstickande fönster
Indragen balkong
Materialvariation



Tegel
Volym
Tak





UTFORMNING AV BEBYGGELSE

_ INSPIRATIONSBILDER RADHUS / KEDJEHUS





Sadeltak
Volymuppdelning
Materialbyte





Småskalighet
Gavlar
Fönstersättning
Fönsterstorlekar







Sadeltak
Takterrass
Volymuppdelning
Fasadtegel
Anpassad skala





Taklandskap
Vertikal uppdelning
Materialsamhörighet

_ INSPIRATIONSBILDER EN- & TVÅ BOSTADSHUS

Fasadtegel
Gavlar
Sadeltak
Fönstersättning
Volymuppdelning





Materialsamhörighet
Platta tak
Färger
Fönsterdetaljer




Sadeltak
Fasadutförande
Volym
Modern arkitektur





Murningsteknik
Fönsteröppningar
Infällda stuprör