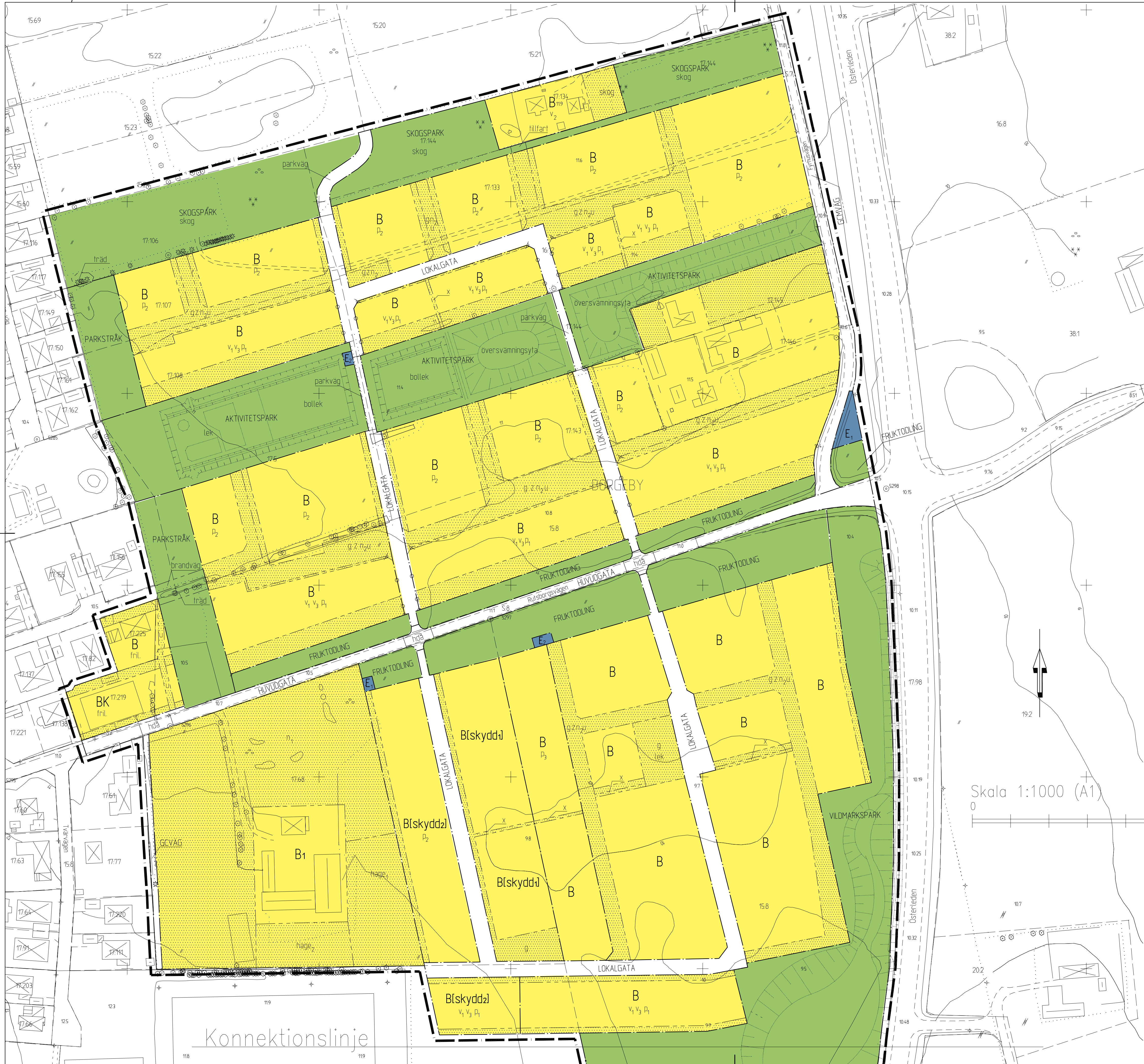




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER
- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

1. ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- HUVUDGATA Allmän trafik, huvudnät
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCMVÄG Gång-, cykel- och mopedväg, motortrafik tillåten till angränsande fastigheter
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARKSTRÅK Parkstråk enligt särskilt kvalitetsprogram
- SKOGSPARK Skogspark enligt särskilt kvalitetsprogram. Marken ska vara tillgänglig för åtgärder för omhändertagande av dagvatten.
- VILDMARKSPARK Vildmarkspark enligt särskilt kvalitetsprogram. Marken ska vara tillgänglig för åtgärder för omhändertagande av dagvatten.
- AKTIVITETSPARK Aktivitetspark enligt särskilt kvalitetsprogram
- FRUKTOODLING Fruktodling enligt särskilt kvalitetsprogram

Kvarteretsmark

- B Bostäder samt icke störande verksamhet med anknytning till boendet
- B₁ Bostäder samt stallplats för max två hästar. Rätten till hästhållning begränsas/utgår då bostäder inom område betecknat med B(skydd1) resp B(skydd2) uppförs
- BK Bostäder, kontor
- B(skydd1) Bostäder när hästhållning i hage, avvecklad, dessförinnan skyddszon till hästgård med avskärmade, lövbarande, manshög skyddsvegetation
- B(skydd2) Bostäder när hästhållning avvecklats på Borgeby 17:68, dessförinnan skyddszon till hästgård med avskärmade, lövbarande, manshög skyddsvegetation
- E₁ Teknisk anläggning, högsta byggnadshöjd 3 m
- E₂ Transformatorstation, högsta byggnadshöjd 3 m

2. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Allmänna platser ska utformas i överensstämmelse med särskilt kvalitetsprogram

Typsektioner, material och utrustning ska utformas i enlighet med kvalitetsprogrammets syfte

- lek Lekplats ska anordnas
- bollek Plats för bollek ska anordnas
- skog Befintliga träd ska som helhet bibehållas, gallning och nyplantering ska ske enligt särskilt kvalitetsprogram
- hdä Cirkulationsplats eller annan hastighetsdämpande åtgärd ska anordnas
- översvänningsyta Gräsklätt lågparti för dagvattenutjämning
- brandväg Brandväg tillgänglig för gc-trafik samt utryckningsfordon, armerat gräs
- hållfart Tillfart till fastighet
- parkväg Parkväg med hastighetsdämpande material. Se även särskilt kvalitetsprogram
- träd Befintliga träd bevaras

3. UTNYTTJANDEGRAD

Högsta tillåtna BYA, inklusive komplementbyggnader i % av fastighetens yta är 25 % för tomter större än 800 m², 30% för tomter mellan 600 m² - 800 m² och 40% för tomter mindre än 600 m²

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- z Marken ska vara tillgänglig för allmän kontrakt
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

5. MARKENS ANORDNANDE

Hela planområdet ska avvalnas enligt princip beskriven i VA-utredning "VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-24"

- n₁ Skyddsvegetation så länge hästhållning fortgår
- n₂ Gator/platser ska utformas i enlighet med särskilt kvalitetsprogram
- Körbar förbindelse, infart eller utfart får inte anordnas
- hage₁ Betesmark för max 2 hästar fram tills dess bostäder inom omr. bet. B(skydd1) uppförs
- hage₂ Betesmark för max 2 hästar fram tills dess bostäder inom omr. bet. B(skydd2) uppförs

Inom med "B" betecknat område gäller:
Häcker ska finnas mot gata och park
Hackplanter i gräns mot allmän plats får inte planteras närmare än 0,5 m
Häcker eller dylikt får ej uppföras så att de stör sikten vid gatukorsningar

PLANBESTÄMMELSER PUNKT 6-7 SAMT
GRUNDKARTEBETECKNINGAR FINNS PÅ BLAD 2.

Detaljplan för
DEL AV BORGEBY 15:8 MFL,
OMRÅDE KRING RUTSBORGSVÄGEN
Lomma kommun, Skåne län

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN WHITE ARKITEKTER AB, MALMÖ
PLAN- OCH BYGGKONTORET

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

ULRIKA ERIKSSON
ARKITEKT SAR/MSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

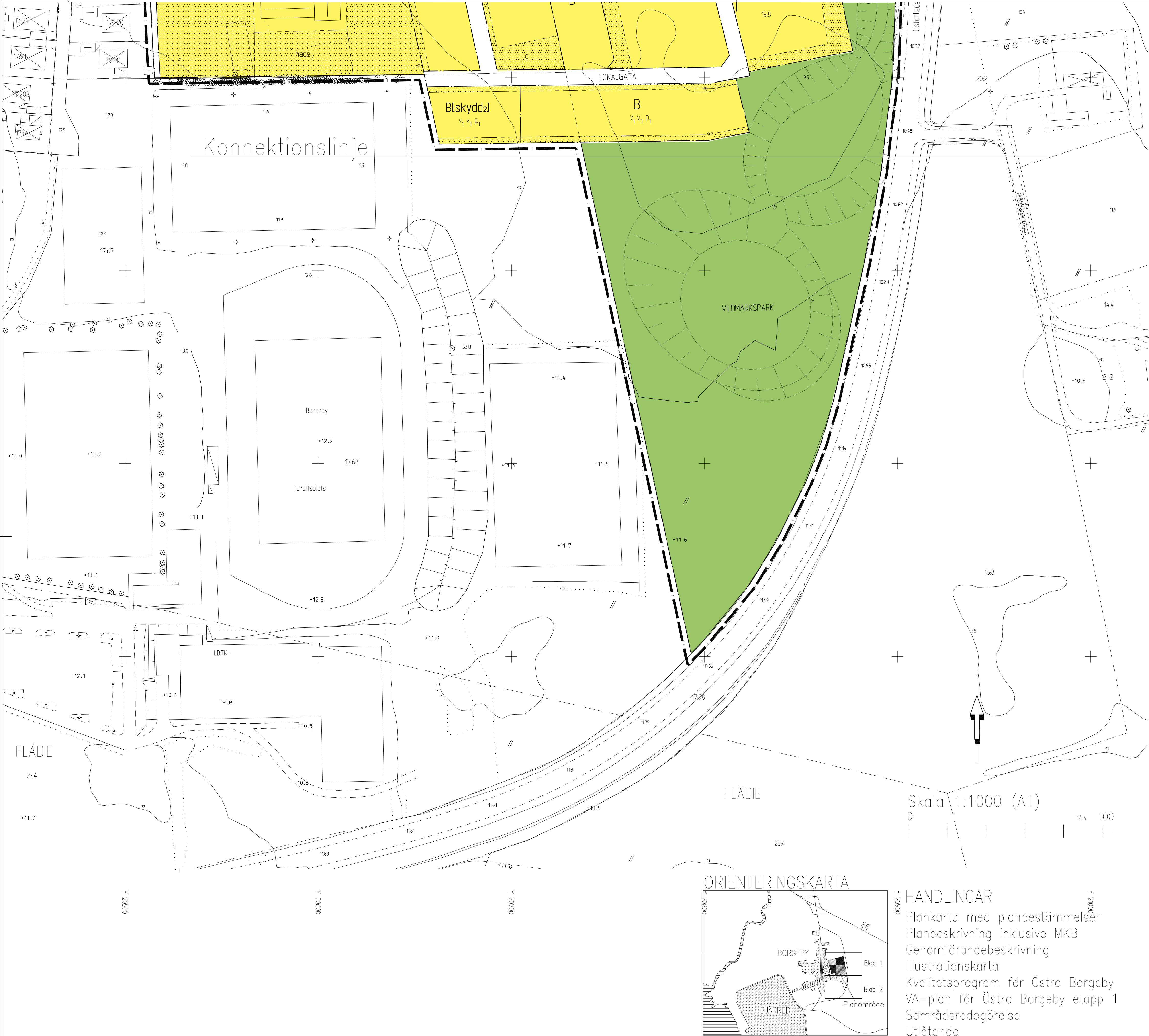
Blad 1

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-11-24 § 104
BETYGAR:

LAGA KRAFT 2005-12-30

CLAES HEDLUND

1262-DP 05/07



6. UTFORMNING
- Byggnader ska utformas i överensstämmelse med särskilt kvalitetsprogram
- Byggnader ska placeras i angränsande tomtråns alt. minst 15 m från angränsande tomtråns
- Då byggnad placeras i tomtråns måste dock gränns höras (Della gäller även garage, carport och uterum)
- Högsta nockhöjd är 9,0 meter för bostadshus, 35 m för kompletterbyggnader
- Om ej annat anges gäller högst 1 våning med fullt inredningsbar vind
- Om ej annat anges gäller högsta byggnadshöjd 3,5 m, därutöver får kupor och frontespiser uppföras till 1/3 av takytan
- Vind över plan 2 får ej lov att inredas
- Hus med källare får inte byggas
- På varje tomt ska ges möjlighet till uppställning av två bilar
- Carport, garage och förråd ska ligga minst 6 meter indragna från entrégatan samt i angränsade tomtråns alt. 15 meter från angränsade tomtråns
- Tomter för styckebyggda hus ska vara minst 800 m² och bebyggas med friliggande bostadshus dvs minst fyra meter från tomtråns
- Galufasader ska utföras i tegel i gula nyanser och/eller puts
- Huvudvolymen mot gata ska ge ett starkt intryck
- Tak ska vara rött tegel, röda betongpannor eller svarta papptak
- fril. friliggande byggnadssätt, bostadshus ska uppföras min. 4 m fr. angränsande tomtråns
- V₁ Bostadshus ska ha entré mot gatan
- V₂ På fastigheten får högst två bostadshus finnas. Fastigheten får ej delas
- V₃ På trädgårdssidan får 2 vån uppföras med en högsta byggnadshöjd av 6m
- Se exempel på möjlig volymuppdelning i särskilt kvalitetsprogram
- P₁ Bostadshus ska placeras med långsidan i förgrändslinjen
- P₂ Bostadshus ska placeras med långsidan parallell med nordsydlig gata
- P₃ Brännbara byggnadsdelar ska placeras minst 5 meter från transformatorstation

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetid
- Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt
- Inglasade uterum om max 20 kvm får bygglovsfritt uppföras mot fasad på husens trädgårdssida

Grundkarta över del av Borgeby 15:8 m fl område kring Rutsborgsvägen i Borgeby, Lomma kommun, Skåne län.

Upprättad 2004-03-26

SWECO VBB

Yvonne Stenbom
Ingenjör

BETECKNINGAR	
	Traktgäns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Servitutsgräns
	Bostads- respektive uthus karterat efter takkontur
	Skärmtak
	Transformator karterat efter huslin
	Väggkant
	Kantsten
	Ägostagsgräns
	Staket
	Hack
	Lovräd resp bärträd
	Belysningsstolpe
	Rutnätspunkt
	Fotogrammetrisk höjdpunkt
	Avvägd höjdpunkt
	Nivåkurvor
Matklass. III Koordinatsystem i plan: Malmö Koordinatsystem i höjd: RH 70	

PLANBESTÄMMELSER PUNKT 1-5 FINNS PÅ BLAD 1

Detaljplan för DEL AV BORGEBY 15:8 MFL, OMRÅDE KRING RUTSBORGSVÄGEN Lomma kommun, Skåne län

MLJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

WHITE ARKITEKTER AB, MALMÖ

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADSCHEF

ULRIKA ERIKSSON
ARKITEKT SAR/MSA

PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

Blad 2

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-11-24 § 104

LAGA KRAFT 2005-12-30

BETYGAR:

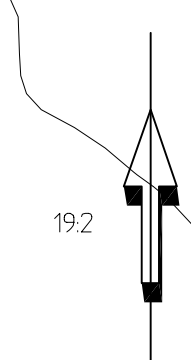
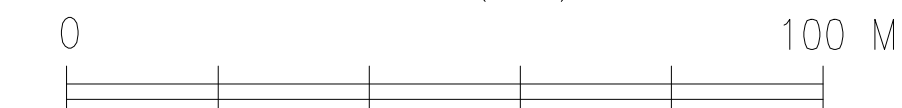
CLAES HEDLUND

1262-DP 05/07



Angivna höjder relaterar till vattengångar redovisade i VA-plan för Östra Borgeby etapp 1 och säkerställer parkers och gaturums karaktär och funktion enligt Kvalitetsprogram för Östra Borgeby, 2004-10-26.

Skala 1:1000 (A1)



Detaljplan för
DEL AV BORGEBY 15:8 MFL,
OMRÅDE KRING RUTSVORGSVÄGEN
Lomma kommun, Skåne län

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

WHITE ARKITEKTER AB, MALMÖ

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADESCHEF

ULRIKA ERIKSSON
ARKITEKT SÄR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA

Blad 1

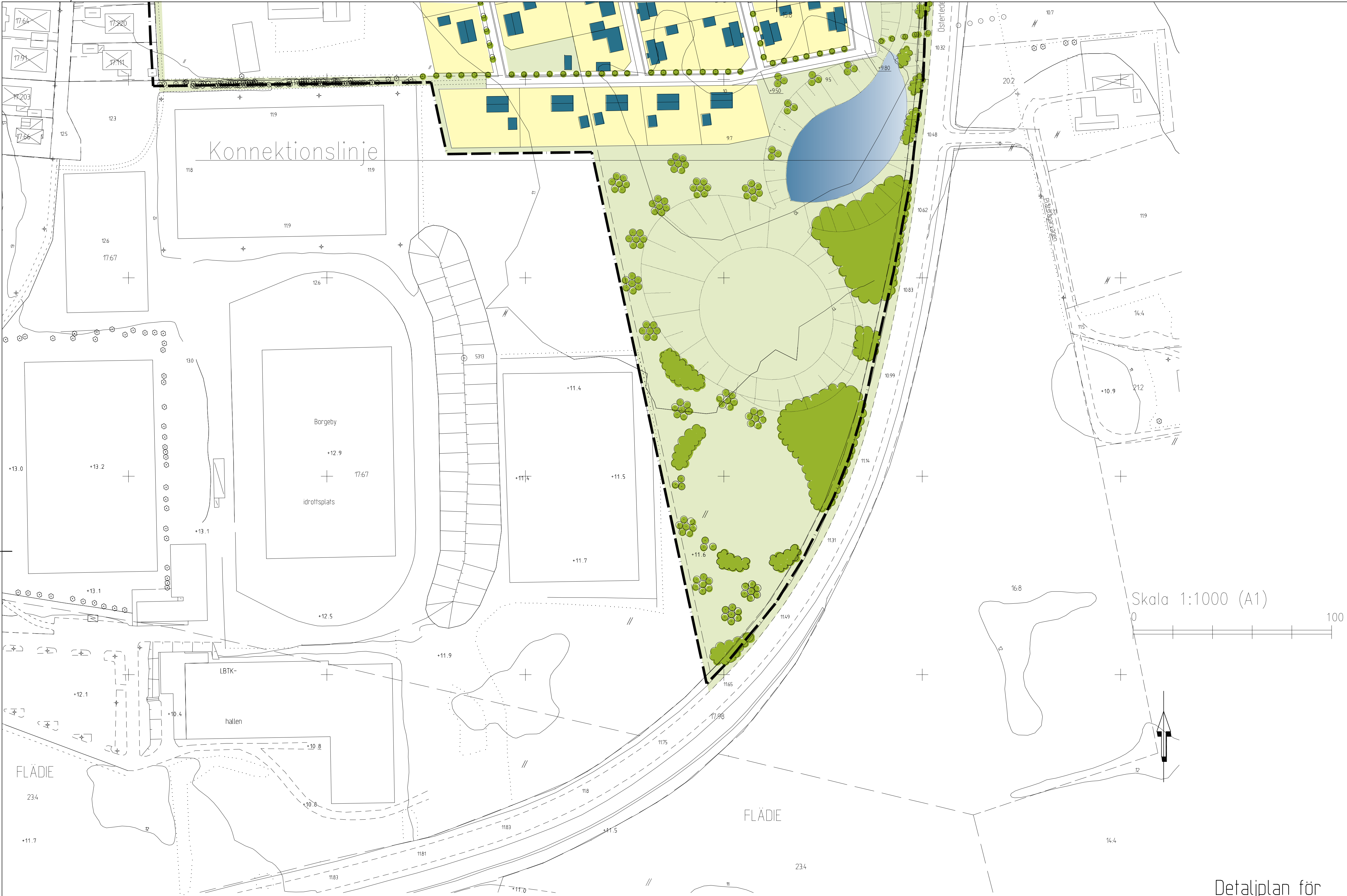
DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-11-24 § 104

LAGA KRAFT 2005-12-30

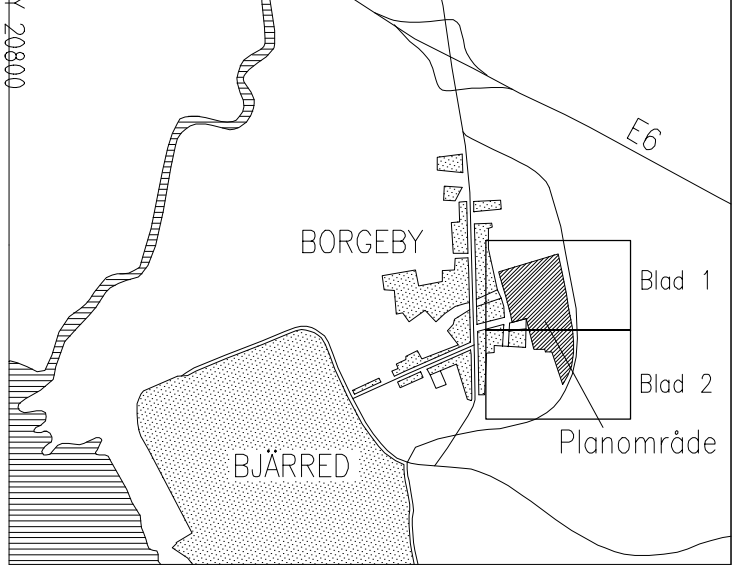
BETYGAR:

CLAES HEDLUND

1262-DP 05/07



ORIENTERINGSKARTA



- HANDLINGAR**
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning inklusive MKB
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Kvalitetsprogram för Östra Borgeby
VA-plan Östra Borgeby etapp 1
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplan för
DEL AV BORGEBY 15:8 MFL,
OMRÅDE KRING RUTSBORGSVÄGEN
Lomma kommun, Skåne län

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN
PLAN- OCH BYGGKONTORET

WHITE ARKITEKTER AB, MALMÖ

EVA SJÖLIN
STADSBYGGNADESCHEF

ULRIKA ERIKSSON
ARKITEKT SAR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2005-11-24 § 104
BETYGAR:

LAGA KRAFT 2005-12-30

CLAES HEDLUND

1262-DP 05/07

DETALJPLAN FÖR DEL AV BORGEBY 15:8 M FL, OMRÅDE KRING RUTSBORGSVÄGEN, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

PLANBESKRIVNING inklusive MKB

Denna planbeskrivning läses parallellt med särskilt kvalitetsprogram för Östra Borgeby, "Kvalitetsprogram för Östra Borgeby, Lomma kommun, Program för stadsrumsgestaltning 2004-10-26".

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning inklusive MKB
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram för Östra Borgeby, Lomma Kommun, Program för stadsrumsgestaltning 2004-10-26.
- VA-utredning: VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22.
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att inom planområdet uppföra bostäder i form av småhus. Utgångspunkten har varit en analys av området, bland annat med avseende på relationen till omgivande landskap, relation till befintlig bebyggelse och äldre fastighetsindelning. Principen för utformningen har varit att använda, förädla och komplettera områdets befintliga kvaliteter i syfte att skapa en attraktiv bostadsmiljö och samtidigt ge ett miljömässigt tillskott till den befintliga bebyggelsen i Borgeby.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet begränsas i söder av Borgebys idrottsområde samt Österleden, i väster av befintlig bebyggelse i Borgeby och i öster av den nyanlagda Österleden. I norr sammanfaller gränsen för planområdet med den norra gränsen för fastigheterna 17:106 och 17:134.

Planområdet omfattas av samrådsområde för Försvarsmakten vilket innebär att eventuella etableringar av objekt (master etc) högre än 20 m i öppet landskap eller som överstiger "normalhöjd" i tidigare utbyggd tätortsdal kräver samråd med Försvarsmakten för att undvika men för totalförsvarets telekommunikation.

Nuvarande markanvändning

Området har idag en fastighetsstruktur med långa, smala fastigheter. Marken är delvis odlad med inslag av vegetation och smärre bebyggelse.

Gällande planer

Största delen av området är inte tidigare detaljplanlagt.

För området gäller Fördjupad Översiktplan för Bjärred-Borgeby, antagen av Kommunfullmäktige 1999-06-17.

Området omfattas även av Detaljplaneprogram för Östra Borgeby daterat 2000-06-07 och reviderat 2000-10-25. Miljö- och byggnadsnämnden har 2000-10-25 godkänt det reviderade detaljplaneprogrammet.

Service

I Borgeby finns skolor och förskola. Gång- och cykelavståndet till skolorna i Borgeby från detaljplaneområdet är mellan 300 meter och knappt 1 km. Övriga centrumfunktioner finns närmast i Bjärreds centrum beläget ca 1 km söder om Borgeby.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Förslaget innebär en utbyggnad av Borgeby med ca 140 tomter. Den planerade bebyggelsen tar i anspråk södra delen av zonen mellan den befintliga bebyggelsen i Borgeby och den nyanlagda Österleden som skiljer tätorten från det öppna kulturlandskapet.

Den nya bebyggelsen är tänkt att erbjuda ett boende i lantlig miljö. Planen har sin utgångspunkt i den äldre ägostrukturen med långsmala fastigheter orienterade i östvästlig riktning. Med utgångspunkt från den gamla indelningen och befintliga vegetationsridåer skapas en serie östvästliga landskapsrum som utgör stommen i den nya planen. Dessa gröna rum delar in den nya bebyggelsen i mindre grupper och förbinder Borgeby visuellt med det omgivande odlingslandskapet.

Den nya bebyggelsen är tänkt att uppföras i ett antal deletapper. Inom varje bydel/etapp är det tänkt att finnas ett varierat utbud av tomtstorlekar. Syftet är att skapa en varierad bebyggelse och att utnyttja de olika förutsättningar som olika lägen i strukturen ger. För styckebyggda hus krävs en minsta tomtstorlek av 800 m².

För mera utförlig beskrivning se särskilt kvalitetsprogram för Östra Borgeby.

Grönområden

De östvästliga landskapsrummen utgör gemensamma landskapsparker för de boende i Borgeby och ges olika karaktärer och användning. Ett nordsydligt grönstråk fungerar som en fog mellan det gamla Borgeby och den nya bebyggelsen. I sydöst och sydväst gränsar planområdet till Österleden respektive Borgebys idrottsområde med tennishall, bollplaner mm.

För utförligare beskrivning av parkerna inom området se särskilt kvalitetsprogram för Östra Borgeby.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet och tas om hand i ett öppet system av rännor, gräsklädda diken, översvämningssytor och dammar. Allt vatten ska ledas ut mot de östvästliga parkstråken.

Planområdet delas in i två separata avrinningsssystem: ett norr om Rutsborgsvägen och ett söder om denna. Norr om Rutsborgsvägen leds dagvattnet mot de östvästliga parkstråken, där det utjämnas. Från de östvästliga parkerna leds vattnet vidare mot Österledens avvattningsystem. I det södra området leds dagvattnet till Vildmarksparken. Efter utjämning leds det vidare till dikningsföretag Borgeby 1894.

För utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen se VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22, vilken i tillämpliga delar bygger på en översiktlig VA-utredning upprättad av VBB VIAK 2001-02-22. Denna utredning finns att tillgå på VA-verket i Lomma.

Trafik

Från Österleden når man de planerade bostäderna med bil via Rutsborgsvägen. Från denna fördelar två parallella lokalgator trafiken i nordsydlig riktning. Längst i söder och norr knyts dessa lokalgator ihop vilket ger ett kontinuerligt gatusystem. Rutsborgsvägen som har status av huvudgata fungerar även som länk mellan befintlig bebyggelse i Borgeby och Österleden. Övriga gator förläggs till kvartersmark och fungerar som gemensamhetsanläggningar.

För cyklister och gående ordnas separata gång- och cykelvägar i parkstråken. Ett viktigt gång- och cykelstråk förläggs till grönstråket mellan befintlig bebyggelse i Borgeby och den planerade bebyggelsen. Detta gc-stråk kopplas till såväl cykelväg söderut mot Bjärred som till grönstråken i östvästlig riktning och cykelväg till skolorna. De närmaste busshållplatserna finns för närvarande på Norra Västkustvägen, och utgörs av hållplatserna "Löddesnäsvägen" respektive "Borgebyhallen". Gångavstånden från de planerade bostäderna inom planområdet blir till dessa hållplatser mellan 250 och 750 meter. Skånetrafiken har förordat att kustlinjen Löddeköpinge-Bjärred-Lomma-Malmö på sikt ska flyttas från Norra Västkustvägen till en särskild bussgata nordväst om Borgeby med hållplats strax väster om Rutsborgsskolan.

Om behov uppstår finns möjlighet att anlägga trafiksäkerhetsåtgärd vid korsningen Rutsborgsvägen/Österleden.

Utformning av gator och parkering

Syftet med utformningen av gatorna är att skapa god orienterbarhet och vackra gaturum. De östvästliga gatorna, som markerar strukturen i området, planteras med gatuträd som är pelarformiga, t ex *Quercus robur* 'Fatigiata Koster' pelarek, *Sorbus aucuparia* 'Fastigiata' pelarrönn. Dessa får en krondiameter på 1-2 meter och är valda dels för att ge området en tydlig stringens och dels för att släppa in så mycket sol på norr om liggande tomter som möjligt. Rekommenderat c/c avstånd är 6-7 meter.

Gatuplanteringen på de nordsydliga gatorna består av mindre, blommande träd som i sin skala samspelar med de anslutande trädgårdarnas växtlighet. Rekommenderat c/c avstånd är 8-9 meter.

På varje tomt ska ges möjlighet till uppställning av två bilar. För att gaturummen inte ska domineras av bilar placeras garage, carport och även eventuella förråd sex meter indraget på tomten i förhållande till gatan. På de nord-sydliga lokalgatorna ska möjlighet ges till gästparkering mellan träd på gatans ena sida.

Gator och platser, både lokalgator och de som fungerar som gemensamhetsanläggningar på kvartersmark, utformas enligt särskilt kvalitetsprogram. För gatusektioner och planutsnitt se särskilt kvalitetsprogram för Östra Borgeby.

Teknisk försörjning och sophantering

Lunds Energi kommer att erbjuda naturgas till fastighetsägare inom planområdet. En ny pumpstation för spillvatten planeras att uppföras. Denna placeras öster om Österleden för att uppfylla det krav på skyddsavstånd om 50 meter som, enligt Boverkets rekommendationer, ska föreligga mellan bebyggelse och avloppspumpstationer avsedda för mer än 25 personer. Spillvattenanläggningen utförs enligt VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22. Renvattenförsörjningen utförs i princip enligt VA-utredningen 2001-02-22. Förutom anslutning till befintligt vattenledningsnät i Borgeby måste även en ny större matarledning anläggas från Lavendelvägens vattenverk. En nätstation lokaliseras till söder om Rutsborgsvägen.

Två transformatorstationer behövs för att försörja området. En är placerad strax söder om Rutsborgsvägen och den andra i anslutning den västra av de båda nordsydliga lokalgatorna, där denna korsar Aktivitetsparken. Söder om Rutsborgsvägen, strax öster om befintlig bebyggelse, anvisas även plats för en teknikbyggnad för att försörja området med telefonianslutning.

Vad gäller sophantering föreslås två sophus för varje större bebyggelsegrupp/bydel i anslutning till platsbildningar där kvartersgatorna korsar lokalgatorna. Sophusen uppförs tillsammans med gatorna som gemensamhetsanläggningar och utformas i enlighet med särskilt kvalitetsprogram. Den exakta placeringen av sophusen ska samordnas med ledningsdragningar.

Hästhållning på Borgeby 17:68

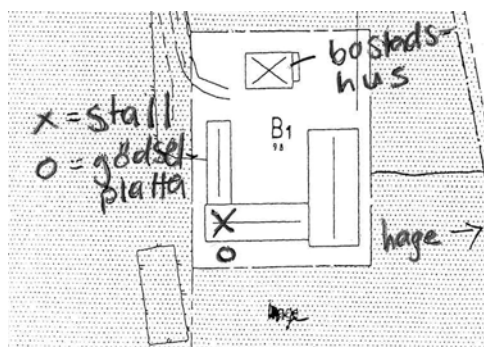
Söder om Rutsborgsvägen ligger en äldre gård med ett bostadshus, ekonomibyggnader och en större dunge med lövträd mellan bostadshuset och vägen. På fastigheten vistas idag fyra hästar i stall och hagar. Hästarna används inte i näringsverksamhet utan för hobbyändamål.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer i "Hästar och bebyggelse - Riktlinjer för den fysiska planeringen", som remitterades ut hösten 2003 till de skånska kommunerna, kan anläggningen kategoriseras som en "mindre anläggning med 1-5 hästar". För en sådan anläggning rekommenderas ett skyddsavstånd av 200 meter från stall, hagar och anlagda ridvägar till bostadsbebyggelse, skolor m.m. Skälet till detta är att allergiska reaktioner kan uppstå även vid mycket små mängder allergen, varför det finns risk att även ett fåtal hästar kan vålla problem för människor som vistas i närheten.

Det får i sammanhanget inte glömmas att djur i de flesta fall har en positiv inverkan på människors välbefinnande och att det i lantliga miljöer som exempelvis Borgeby är en tillgång att man har djur i närheten av sitt boende, eller har möjlighet att själv hålla djur.

Idag finns fyra hästar på fastigheten 17:68 varav två ägs av de boende på fastigheten. Den nya planen föreslår en begränsning av antalet hästar på fastigheten till två.

Stallet är idag beläget i den sydöstra delen av byggnaderna. Gödsel förvaras på en gjuten platta söder om stallet där det även finns en urinbrunn. Gödsel sprids inte på fastigheten. Planen förutsätter att nuvarande placering av stall och gödselplatta samt motsvarande gödselhantering gäller även framöver.



Skiss, befintliga förhållanden på Borgeby 17:68

Den förhärskande vindriktningen är västlig-sydvästlig och områdets öppenhet innebär att det är vindutsatt.

I dagsläget har inte några klagomål på olägenheter från den befintliga hästhållningen inkommit till kommunens miljökontor.

Under vårvintern 2004 har möten ägt rum mellan tjänstemän från Lomma kommun och ägarna till Borgeby 17:68 där frågor kring detaljplanens utformning och hästhållningen på 17:68 diskuterats. Resultatet av dessa möten är en överenskommelse som utgör grund för det justerade planförslaget, som i sin tur kommer att utgöra underlag för det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och ägarna till Borgeby 17:68.

Vid utevistelse går hästarna i hagar på fastigheten. Hagarnas utsträckning är idag främst söderut från stallbyggnaden samt österut från ekonomibyggnad till fastighetsgräns. Planen föreslår en begränsning av hagarnas utbredning i två steg som kopplas till utbyggnadsetapper för de planerade bostäderna öster om gården vilket säkrar ett minsta skyddsavstånd av 50 meter mellan hage och tomter för bostadsändamål; Planen förutsätter i ett första skede att hagarnas utsträckning begränsas till ett ca 3400 kvm stort område omedelbart söder respektive öster om befintliga gårdsbyggnader. En framtida ytterligare begränsning av hagarna till ett 1200 kvm stort område söder om befintliga gårdsbyggnader ger möjlighet att realisera en deletapp om ca 7 bostäder medan en full utbyggnad i enlighet planen förutsätter en total avveckling av hästhållningen på Borgeby 17:68.

Lövbärande vegetation har visat sig kunna begränsa spridning av hästallergen. Därför ska befintlig vegetation norr och väster om gården bevaras och ny, lövbärande, manshög skyddsvegetation planteras mellan hästgården och den angränsande bostadsbebyggelsen.

När avvecklingen av hästhållningen på Borgeby 17:68 inleds ska den mark som då inte längre används som hage/zon med skyddsvegetation övergå till att nyttjas som grönt friområde alternativt odling eller trädgård.

Se även Miljökontorets "Yttrande angående detaljplan för del av Östra Borgeby 15:8 m. fl., område kring Rutsborgsvägen i Borgeby" daterat 2004-02-03.

KONSEKVENSBESKRIVNING

1. Gällande bestämmelser

Området omfattas inte av riksintresse avseende Naturvården, Kulturmiljövården eller Friluftslivet, dock ligger Borgeby inom det riksintressanta området som benämns kustzonen.

Förordnanden

Fornlämningar

Inom området finns en hög registrerad, objektsnummer 22 i Borgeby socken. Denna hög har inte fornlämningsstatus.

Strax sydväst om området finns lämningar från en järnåldersboplats, fornlämning nr 56 i Borgeby socken.

Riksantikvarieämbetet UV Syd har på länsstyrelsens uppdrag tagit ställning till den arkeologiska situationen inom planområdet. Eventuellt kommer ytterligare arkeologiska undersökningar att behöva genomföras i planområdets södra del i den triangelformade parkdelen mellan Österleden och Borgeby idrottsområde.

För övriga delar av planområdet bedöms inga ytterligare arkeologiska undersökningar behövas mot bakgrund av de undersökningar som tidigare utförts inom området.

Skulle under mark dolda fornlämningar påträffas under grävnings- och schaktningsarbetena ska arbetena avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt bestämmelserna i kulturminneslagen.

Konsekvens:

Förutsatt att anvisningarna ovan följs bedöms fornlämningssituationen som godtagbar vid utbyggnad.

Militära skyddszoner, skyddsrum

Försvarmakten har inga anläggningar av riksintresse i eller kring Borgeby och Borgeby är inte heller skyddsrumsort. (Ur Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999). Skyddsrum behöver därför inte uppföras.

Planområdet omfattas av samrådsområde för Försvarmakten.

Konsekvens:

Militära skyddszoner berörs inte av och påverkar inte förslagen exploatering.

Att planområdet omfattas av samrådsområde för försvaret innebär att eventuella etableringar av objekt (master etc) högre än 20 m i öppet landskap eller som överstiger "normalhöjd" i tidigare utbyggd tätortsdal kräver samråd med Försvarmakten för att undvika men för totalförsvarets telekommunikation.

2. Beskrivning av området

Nuvarande förhållanden

Området ligger direkt öster om Borgebys gamla bebyggelse och utgörs av ett flackt, svagt böljande odlings- och beteslandskap.

Markförhållanden

Topografi

Marknivåerna varierar svagt mellan ca + 9 och +12 meter.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivåerna ligger på mellan 1,3 och 3,5 m under markytan, ytligast i områdets västra delar. Tidvis kan grundvattnet dock ligga högre.

Grundläggningsförhållanden

Under de ytliga lagren av 0,3-0,8 m mulljord/mullhaltig sand består jordlagren av sand/siltig sand i väster och i öster av sand på växelvisa lager av sand, silt och lera.

Fastheten är minst medelhög. Grundläggningsförhållandena är troligen relativt goda, småhusbebyggelse kan ges konventionell grundläggning utan särskild grundförstärkning.

Se vidare "Översiktligt utlåtande angående de geotekniska förhållandena", daterad 2002-10-09 utförd av PQ Geoteknik & Miljö AB.

Avvattning av mark

Området ligger inom avrinningsområdet som tillhör dikningsföretaget Borgeby 1894.

Naturmiljö

Biologisk mångfald och vegetationskaraktärer

Området består av mager odlings-, betes- och slåttermark med inslag av vegetation i ägogränser, på vissa ägor samt i enstaka villaträdgårdar.

Åkermarken är ensartat odlad. Floran på slåttermarkerna består av torrängsarter. Vindridåer består av poppel, vitpil och gran. Spontan vegetationsuppslag i ägogränser består av flerstammig alm, hagtorn och fläder. På vissa ägor finns spontan uppslag av björk. En större fastighet är planterad med gran, planteringen är ensartad med slyuppslag av fläder, hallon, alm, rönn, hagtorn, brakved och olvon. Granplanteringen bryn är vackert och mäktigt. Invid de enstaka befintliga villorna finns olika ädelträd, t ex ask m fl prydnadsträd, prydnadsbuskar och perenner. Vid befintlig gård i sydväst finns en gammal, igenväxande parkplantering bestående av ask, lind, björk, kastanj, al, alm, poppel och rönn. Området avgränsas i väster med häckar av olika arter. Området i sydväst avgränsas med rader av poppel kring idrottsytorna.

Värdefulla befintliga träd

Poppelplanteringen och granplanteringen i områdets norra del utgör mäktiga inslag i landskapsbilden. Vissa almidåer och raden av vitpil i mitten av området är bevaransvärda.

Landskapsbild

Områdets nuvarande fastighetsindelning utgörs av smala, östvästliga ägor. Denna fastighetsindelning ger tydliga avtryck i landskapsbilden med sin delvis spontana och delvis planterade växtlighet i ägogränser och på vissa ägor. Denna vegetation skapar en sekvens av tydliga östvästliga landskapsrum av olika karaktär.

Det angränsande vidsträckta odlingslandskapet i öster sluttar svagt österut, vilket ger magnifika utblickar över ett kulturhistoriskt åkerlandskap.

Odlingsmark

Området utgörs av jordbruksmark, klassad som 8 och 9.

Skötsel

I dag odlas vissa ägor med säd, andra utgörs av slätter.
För framtida skötselinsatser, se särskilt kvalitetsprogram.

FriluftslivNärrekreation

Området kan i dag användas för promenader i begränsad omfattning och i viss mån lek i skogspartiet.

LuftLukt

Fyra hästar hålls idag på fastigheten 17:68 i den sydvästra delen av planområdet. Inga rapporter har inkommit om luktproblem.

Klimat

Den förhärskande vindriktningen är västlig till sydvästlig. Områdets öppenhet innebär att området är vindutsatt.

Hälsa och säkerhetBuller

Områdets nuvarande bullerkällor utgörs av Österledens trafik och Rutsborgsvägens trafik.

Generellt gäller att ekvivalent ljudnivå utomhus på uteplats och vid fasad ej får överstiga 55 dB (A). Maxvärdet utomhus på uteplats är 70 dB(A). Fasader och fönster skall dämpa trafikbuller så att 30 dB (A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB (A) maxnivå inomhus nattetid ej överskrids. (Efter Infrastrukturinriktning för framtida transporter 1996/97:53)

Enligt de trafikräkningar som utfördes på vägnätet kring Borgeby i november 2002 var trafikbelastningen 2400 fordon/veckodygn på den nyöppnade Österleden och 680 respektive 940 fordon/veckodygn på två mätpunkter på Norra Västkustvägen genom Borgeby.

Det planerade området skiljs norr om Rutsborgsvägen från Österleden av en befintlig bullervall. Denna bullervall regleras i den befintliga detaljplanen för Österleden, Detaljplan för del av Borgeby 16:8 m fl, Österleden som antogs 2001-04-10.

Allergener

Fyra hästar hålls idag på fastigheten 17:68 i den sydvästra delen av planområdet.

Radon

Radonhalten i området har uppmätts. Med hänsyn tagen till jordart, årstid, grundvattennivå mm innebär mätvärdena radonhalter i lågriskintervallet, men tidvis kan värden över gränsen till normalriskmark möjligen uppträda. Se vidare "PM: Markradon" daterat 2003-04-28, utförd av PQ Geoteknik & Miljö AB.

Farligt gods

Mängden farligt gods på Österleden är begränsad. Möjligen kan den öka vid en eventuell omdirigering från motorvägen.

Inverkan på hälsa, miljö, hushållning med resurser

Hälsa och säkerhet

Buller

"Vid nyplanering tillämpas för bullernivå normalt riktvärdena 55 dBA ekvivalentnivå utomhus" (Ur Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999).

"Bullerskydd förläggs mellan Fyrhusvägen och Österleden" (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25).

Enligt den bedömning av trafikallsträngen från den planerade bebyggelsen som Tyréns tagit fram på uppdrag av Lomma kommun räknar man med fyra bilresor per tomt och dygn vilket ger en trafikmängd för planområdet om 600 fordon. Dessa trafikrörelser antas fördela sig enligt följande:

- 50% norrut mot trafikplats Borgeby via Österleden.
- 40% söderut mot Bjärred/Lomma/Lund via Österleden.
- 10% söderut mot Bjärred/Lomma/Lund genom Borgeby via Norra Västkustvägen.

Tre fastigheter inom det planerade området söder om Rutsborgsvägen har bullerberäknats enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996. Dessa fastigheter valdes ut därför att de antogs representera planens mest bullerutsatta lägen. Trafikmängderna som användes vid beräkning baserades på ett scenario med ett fullt utbyggt Borgeby enligt den fördjupande översiktsplanen (3300 fordon per dygn på Österleden och 800 fordon per dygn på Rutsborgsvägen). Resultatet av beräkningarna visade att riktvärdena underskreds för fastigheterna utan bullerdämpande åtgärder. Däremot kan tomternas vistelsekvalitet höjas om bullerskydd uppförs längs Österleden.

Se vidare Fördelning på vägnätet, daterad 2003-01-17 och Bullerberäkning för exploateringsområde i Östra Borgeby, daterad 2003-04-02, båda rapporterna utförda av Tyréns AB.

Konsekvens:

Området kommer att påverkas av buller från Österleden men bullersituationen bedöms som godtagbar.

Allergener

För att begränsa allergiproblematiken avseende hästhållning rekommenderar länsstyrelsen ett minsta avstånd av 200 meter mellan hage och bostadsbebyggelse.

Pga allergirisken föranledd av hästhållningen anger planen att minimiavstånd till tomtgräns på 100 meter för respektive utbyggnadsetapp. Antalet hästar begränsas till två. Den del av planen som utgörs av 17:68 inte kan användas för bostadsändamål förrän den dag hästhållningen helt avvecklats. Sedan hästhållningen avvecklats och bostäder uppförts inom det område som på plankartan betecknas med B(skydd1) och B(skydd2) utgår rätten att hålla hästar i stall och hagar på gården på fastighet 17:68. Ovanstående kommer att regleras i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Konsekvens:

Förutsatt att exploatering inte genomförs i sin helhet förrän hästhållning definitivt upphört på fastighet 17:68 bedöms allergisituationen som godtagbar.

Farligt gods

Risken för olyckor med farligt gods är begränsad. I händelse av olycka finns möjlighet att med ventiler stänga av flöde från fördröjningsmagasin till recipient.

Konsekvens:

De negativa effekterna av en eventuell olycka har begränsats på ett godtagbart sätt.

Radon

Vid lågriskmark behöver inga restriktioner för markradon uppställas. Vid normalrisk skall byggnad utföras radonskyddad.

Konsekvens:

Före byggnation skall kompletterande mätningar utföras. Förutsatt att byggnader utförs radonskyddade när mätvärdena ligger inom normalriskvärdena bedöms radonsituationen som godtagbar.

Avfall

"Källsortering för minskade avfallsmängder skall fortsatt ges hög prioritet och ytterligare medvetandegöras hos invånarna." (Ur Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999, Strategiplan 1996-98, mål)

"I detaljplanearbetet ska tas hänsyn till behovet att omhänderta och sortera sopor på ett estetiskt och störningsmässigt acceptabelt sätt inom rimligt avstånd från bostaden." (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25).

Ett antal mindre sopsorteringsbyggnader placeras strategiskt inom området.

Konsekvens:

Planförslaget bedöms gå målsättningarna i tidigare planer till mötes.

Miljön**Landskapsbild**

Riksintresse: Borgeby ligger inom det riksintressanta området som benämns kustzonen. Riksintresset betingas av samlade kultur- och naturvärden som utgör en skyddsvärd enhet. Inom Lomma kommun planeras tätortutbyggnad så att utbyggnad i första hand sker på djupet och inte utmed strandzonen. Den aktuella exploateringen utgör en sådan utbyggnad.

Kommunala planer: "Anslaget i Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999 med relativt markerad grönska och alléer är viktigt att behålla i detaljplanearbetet." (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25)

"Befintlig vegetation i planområdet föreslås utnyttjas för grönytor där de har lämpligt omfång och kvalitet." (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25)

"Det är viktigt att skyddszon och bullerskydd längs Österleden utformas på ett attraktivt sätt både från de boendes sida och från vägen." (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25)

Den planerade exploateringen kommer att ta befintliga åkrar och ängar i anspråk. Befintliga vegetationsridåer och –områden tas till vara och ges park- respektive naturmarksfunktion i det planerade bostadsområdet. Bebyggelse, vägdragningar och nya parkrum utgår ifrån och är anpassade till de befintliga landskapsrummen, både till form, innehåll och karaktär. Nya planteringar är anpassade till platsen karaktär, parkrummens tilltänkta funktioner och är valda så att de stärker och blir ett tillskott till Borgebys identitet.

Gaturummen förses med trädtrader, smala pelarträd i östvästlig riktning och prydnadsträd i nordsydlig riktning.

Utblickarna mot det anslutande slättlandskapet i öster bibehålls genom att bullervallar inte görs högre än 1 meter. I övrigt bibehålls området i huvudsak plant med undantag för smärre försänkningar i Aktivitetsparken.

Konsekvens:

Det nuvarande öppna ängs- och odlingsområdet tas i anspråk för bebyggelse.

De befintliga vegetationsridåerna och –områdena bevaras, därmed bibehålls områdets huvudsakliga karaktär.

Utblicken över landskapet i öster finns kvar, om än påverkad.

Dagvatten

"Lokalt omhändertagande av dagvatten." (Ur Förslag till handlingsplan för Agenda 21 i Lomma kommun, långsiktliga mål)

"Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten synes gynnsamma med hänsyn till att jordmånen består av sand i de övre lagren." (Ur Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999)

"Hårdgjorda ytor ska så långt möjligt undvikas och dagvatten i första hand omhändertas direkt på platsen." (Ur Detaljplaneprogram 2000-06-07, rev. 2000-10-25)

Avvattnings med LOD-teknik (lokalt omhändertagande av dagvatten) genom infiltration är inte lämpligt inom området pga de höga grundvattennivåerna, men kan vara möjlig. Området föreslås avvattnas med fördröjande teknik i öppna system. Vattnets leds i rännor, gräsklädda diken, över gräsklädda fördröjningsytor och via utjämnande dammar till sin recipient, i dikningsföretaget.

Att låta dagvattnet rinna i öppna system innebär att det genomgår en rening. Naturliga processer avskiljer föroreningar och näringsämnen i dagvattnet. Den naturliga rening som sker bedöms uppfylla de krav som finns i Miljöbalken. Rätt utformade kommer de öppna systemen att utgöra ett visuellt tillskott inom området samt ge god miljö för rekreation. Det gagnar även den biologiska mångfalden liksom pedagogiken.

Genom den södra delen av området går ett dikningsföretag Borgeby 17 och 19 av år 1950. Åtgärder vad gäller denna ledning ska utföras enligt överenskommelse 2001-03-21 och VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22.

Beroende på vilket alternativ som väljs för dagvattenhantering i etapp 2 kan det medföra ingrepp i dagvattensystemet för etapp 1.

Se vidare VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22, upprättad av Tyréns AB.

Konsekvens:

Dagvattenhanteringen bedöms ske på ett ekologiskt och visuellt godtagbart sätt.

Luft och klimat

Landskapet öster om området är flackt och öppet. Luftkvaliteten påverkas därför endast marginellt av den biltrafik som alstras av nya boende inom området.

Området kommer att planteras med ett flertal rader av träd, både längs gator och i parkerna. Dessa planteringar kommer att verka vinddämpande, vilket ökar vistelsekvaliteten och minskar energiförbrukningen.

Konsekvens:

Området kommer att förbättras klimatmässigt.

Hushållning med resurser

Naturmiljö

Den mark som tas i anspråk av planområdet omfattas inte av särskilt intresse ur naturmiljösynpunkt och heller inte av riksintresse för naturmiljön.

De öppna, hävdade ängarna tas i anspråk av ny bebyggelse. Busk- och risskikt i den befintliga granplanteringen kommer att gallras ur för att öka tillgänglighet och lekvärde. Någon enstaka mindre ridå av ungträd försvinner.

Området ges ett förhållandevis rikligt tillskott av trädgårdar, parker, fukt- och vattenytor, naturliga planteringar, ängsytor, gräsytor liksom plantering av gatuträd och fruktträd.

Konsekvens:

Totalt sett bedöms området behålla eller öka sin ekologiska mångfald.

Kulturmiljövård

Österleden löper för närvarande rakt igenom kulturlandskapet öster om Borgeby. Värdet av kulturmiljön har därmed minskat. En exploatering av planområdet kommer att upplevas naturlig och Österleden kommer att utgöra gräns mot omgivande åkerlandskap.

Konsekvens:

Kulturmiljön bedöms ej påverkas negativt av den planerade utbyggnaden.

Friluftsliv, rekreation

"Området mellan Österleden och Borgeby idrottsplats och området sydost därom bör reserveras för framtida fritidsändamål." (Se Miljöplan 1990).

"Genom centrala Borgeby finns ett öst-västligt grönstråk som bör bevaras." (Ur Fördjupad Översiktsplan för Bjärred-Borgeby, juni 1999).

Ny bebyggelse kommer att hindra den typ av rekreation som kan äga rum i dag.

Planförslaget innefattar flera parker och grönstråk, de flesta löper i östvästlig riktning och har visuellt direkt kontakt med det anslutande odlingslandskapet i öster. Befintliga grönområden görs mer tillgängliga än i dag. I anslutning till idrottsområdet anläggs en vildmarkspark med damm och också öppna ytor, möjliga för fritidsaktiviteter.

Konsekvens:

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation inom området bedöms öka med planens genomförande.

Odlingsmark

Jordbruksmark klassad som 8 och 9 tas i anspråk för ny bebyggelse.

Konsekvens:

Åkermark går förlorad, dock ej av högsta klass.

Sammanfattning

- Förutsatt att exploatering inte genomförs i sin helhet förrän hästhållning definitivt upphört på fastighet 17:68 bedöms allergisituationen som godtagbar.
- De negativa effekterna av en eventuell olycka med transport av farligt gods har begränsats på ett godtagbart sätt.
- Förutsatt att byggnader utförs radonskyddade när mätvärdena ligger inom normalriskvärdena bedöms radonsituationen som godtagbar.
- Planförslaget bedöms gå målsättningarna i tidigare planer för sophantering till mötes.
- Det nuvarande öppna ängs- och odlingsområdet tas i anspråk för bebyggelse. De befintliga vegetationsridåerna och –områdena bevaras, därmed bibehålls områdets huvudsakliga karaktär. Utblicken över landskapet i öster finns kvar, om än störd.
- Dagvattenhanteringen bedöms ske på ett ekologiskt och visuellt godtagbart sätt.
- Området kommer att förbättras klimatmässigt.
- Möjligheterna till friluftsliv och rekreation inom området bedöms öka med planens genomförande.
- Åkermark går förlorad.

2004-10-26

Miljö- och Byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

White arkitekter

Ulrika Eriksson
Arkitekt SAR/MSA

Svenska Landskap AB

Ann-Sofi Högborg
Landskapsarkitekt LAR/MSA

DETALJPLAN FÖR DEL AV BORGEBY 15:8 M FL, OMRÅDE KRING RUTSBORGSVÄGEN, LOMMA KOMMUN, SKÅNE LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen förväntas bli antagen under hösten 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom området finns ett flertal markägare varav de största är Skanska, Myresjöhus och Lomma Kommun. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark. Exploaterings genomförande kommer att regleras i exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan kommer ej att upprättas. Exploatören/ markägaren ansöker om fastighetsbildning.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. Anläggningarna omfattar gemensamma ledningar, vägar, gångar sophus m.m. Gemensamhetsanläggningarna kommer att prövas enligt anläggningslagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal ska träffas mellan Lomma kommun och respektive exploatör. Avtalen upprättas genom kommunens försorg och ska behandla upplåtelse av mark, ansvarsfördelning, kostnadsfördelning, driftsfrågor m.m.

Kommunen kommer även att teckna exploateringsavtal med ägarna till fastigheten Borgeby 17:68 som idag är en hästgård. Exploateringsavtalet kommer att reglera den etappvisa utbyggnaden av bostäder med hänsyn till hästhållningen. Avtalet kommer även att reglera utformning av skyddszon mellan nya bostäder och befintlig hästgård.

Exploateringsavtalen avses godkännas av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antas. Till exploateringsavtalen ska planhandlingar *inklusive kvalitetsprogram och VA-utredningar* kopplas.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning och miljöteknisk undersökning tas fram av byggherren i samband med byggandet.

Fastigheter inom planområdet ansluts till kommunens el- och VA- nät.

Dagvatten ska hanteras enligt den princip som framgår av VA-utredning: " VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22.

I de fall då underjordiska ledningar som ska ligga kvar ligger på enskild mark säkerställs tillgängligheten genom u-områden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Torsten Lind, exploateringsingenjör.

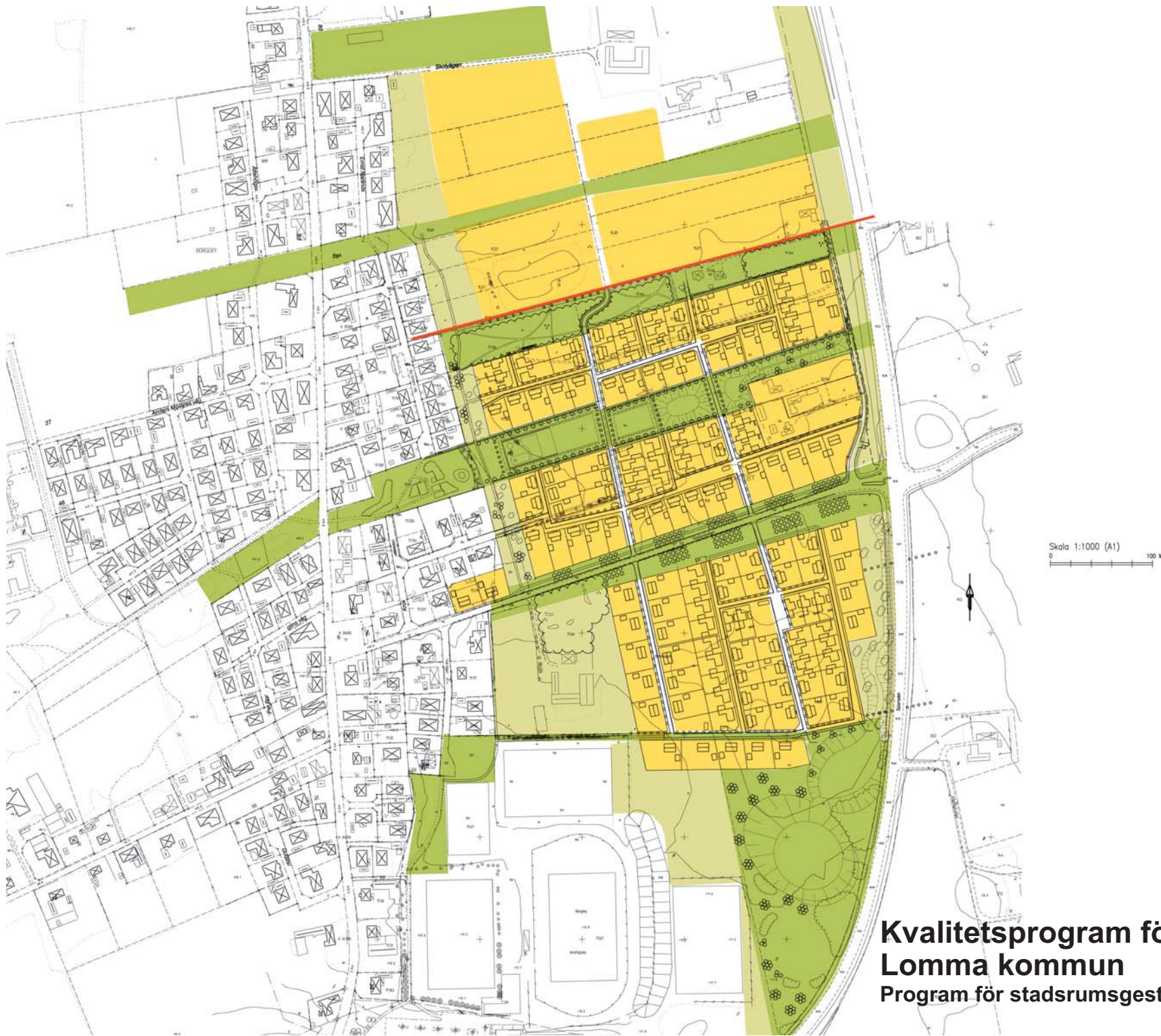
2004-10-26

Miljö- och byggförvaltningen
Plan- och byggkontoret

White arkitekter, Malmö

Eva Sjölin
Stadsbyggnadschef

Ulrika Eriksson
Arkitekt SAR/MSA



**Kvalitetsprogram för Östra Borgeby,
Lomma kommun**
Program för stadsrumsgestaltning 2004-10-26

Innehållsförteckning

Inledning och syfte	3
- Bakgrund	
- Processen	
- Syfte och mål	
Inventeringplan - landskapsanalys	4
Planidé - övergripande idé	5
- Landskapsrum och bydelar	
- Tillgänglighet och sammanhang	
- Gaturum och landskapsrum ger nya Borgeby karaktär	
- Etappindelning och tomtstorlekar	
De gröna rummen	7
- Illustration, parker och grönområden	
- Parkstråk	
- Barn och lek	
- Belysning	
- Växtkvalitet	
- Frukodlingen	
- Aktivitetsparken	
- Kvartersparken	
- Skogsparken	
- Vildmarksparken	
- Stråket	
Illustrationsplan	15
Offentliga rum - gator och platser	16
- Gatuhierarki	
- Nordsydliga gator	
- Östvästliga gator	
- Nordsydliga gränder	
Offentliga rum - ytor och möblering	18
- Platsbildningar och sophus	
- Belysning	
Bebyggelse	19
- Gaturummen	
- Avgränsning i tomtgräns	
- Yttre gestaltning, material och färger	
- Detaljer	
Bildförteckning	22

Inledning och syfte

Bakgrund

I Lomma kommun finns inom området Bjärred-Borgeby en stor efterfrågan på nya bostäder. Med ambitionen att bevara orternas småskaliga karaktär och respekt för kvaliteterna i omgivande natur och landsbygd anvisar *den fördjupade översiktsplanen för Bjärred-Borgeby* lämpliga utbyggnadsområden som kan möta behovet av nyexploateringar. Östra Borgeby är ett område som bedöms ha en potential att bli en intressant och attraktiv boendemiljö och samtidigt ett positivt tillskott till det befintliga Borgeby. Den fördjupade översiktsplanen rekommenderar som ram ca 300 nya bostäder i Borgeby totalt.

Den första utbyggnadsetappen, som illustreras mera utförligt i detta kvalitetsprogram, omfattar ca 140 tomter. Färdigutbyggt kommer hela Östra Borgeby att kunna ge ett tillskott på ca 220 nya bostäder.

Den planerade bebyggelsen öster om Borgeby tar i anspråk zonen mellan den befintliga bebyggelsen och den nordsydliga Fyrhusvägen, belägen strax väster om den nyanlagda Österleden som skiljer tätorten från det öppna kulturlandskapet. Utbyggnaden kopplas via Rutsborgsvägen till den nya Österleden för att inte belasta den gamla vägen genom Borgeby, Norra Västkustvägen.

I den fördjupade översiktsplanen framhålls att den gamla fastighetsindelningen med långa och smala fastigheter, som är en fortsättning på strukturen inne i Borgeby, är en struktur som är väl anpassad till utbyggnad i små, visuellt avgränsade etapper. Den nya bebyggelsen ska ha sin utgångspunkt i den äldre ägostrukturen så att den gamla fastighetsindelningen i stort kan avläsas även efter utbyggnad. På så vis förankras ny bebyggelse i landskapet och får en direkt relation till traktens historia. Det är av vikt att arkitekturen anpassas till den äldre bebyggelsestraditionen och till landskapet och att de enskilda bebyggelsegrupperna inte blir för stora.

Den fördjupade översiktsplanen formulerar också önskemål om sammanhängande, allmänt tillgängliga grönstråk. Man uttrycker bl a ambitionen att integrera befintlig vegetation och idrottsområdet i sydost i den nya grönstrukturen.

Processen

Föreliggande kvalitetsprogram grundas på ett planförslag från White arkitekter och Svenska Landskap som arbetats fram i samarbete med Lomma kommun, och delvis även med intresserade exploatörer, med början under hösten 2001. Kvalitetsprogrammet kommer att fungera tillsammans med den detaljplan för den första etappen inom utbyggnadsområdet som är under framtagande 2003. En bedömning av tiden för planprocessen pekar på möjligheten att starta utbyggnaden av Östra Borgeby under hösten 2004.

Syfte och mål

Kvalitetsprogrammets syfte är att med utgångspunkt från områdets förutsättningar beskriva principerna för de stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvaliteterna som den nya bebyggelsen ska uppfylla.

Kvalitetsprogrammet utgör en planhandling och sätter därmed villkor för utnyttjandet av de rättigheter som detaljplanen ger.

Kvalitetsprogrammet ska också fungera som ett pedagogiskt redskap för att säkerställa kommunens och framtida byggherrars gemensamma gestaltningsmässiga intentioner med Östra Borgeby. Det fungerar också som ett informationsmaterial till enskilda byggherrar. Programmet innehåller principsektioner och typiska gatuutsnitt som stöds av referensbilder.

För områdets tekniska utformning ska Tekniska förvaltningens Normbeskrivning vara vägledande.

Detta kvalitetsprogram är utarbetat i samarbete mellan:

White arkitekter AB

Kjell Nyberg och Ulrika Eriksson

tillsammans med

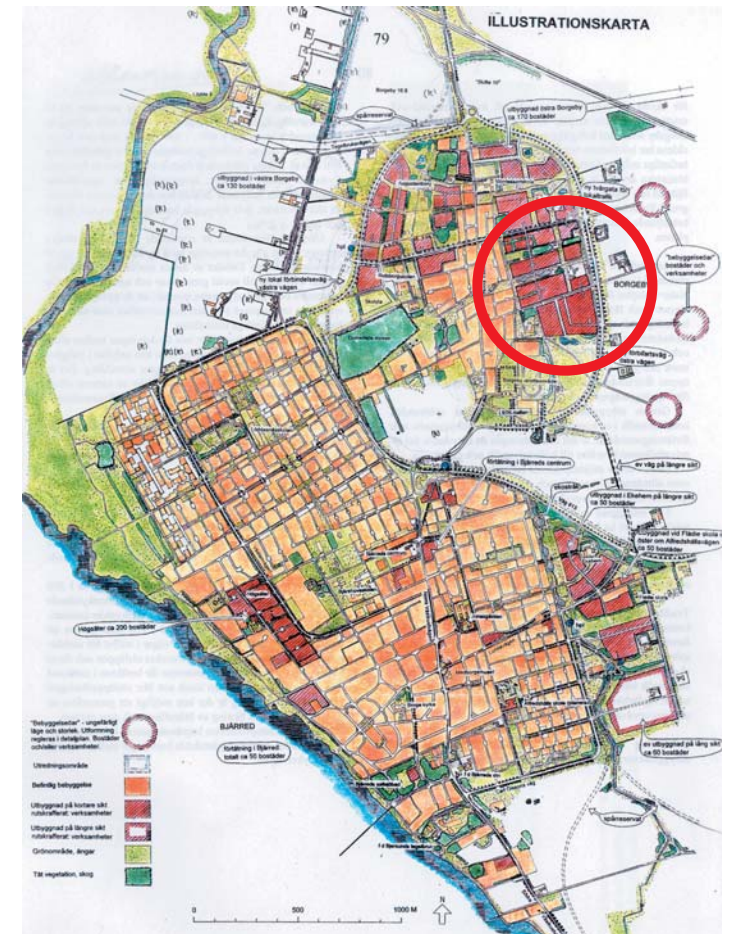
Svenska Landskap AB

Ann-Sofi Högborg och Gunilla Gombrii

och

Lomma kommun

Eva Sjölin



Illustrationskarta, Fördjupad översiktsplan för Bjärred-Borgeby i Lomma kommun 1999. Planområdet markerat med en röd cirkel.



Landskapsstruktur



Borgeby, Ekonomiska kartan 1915



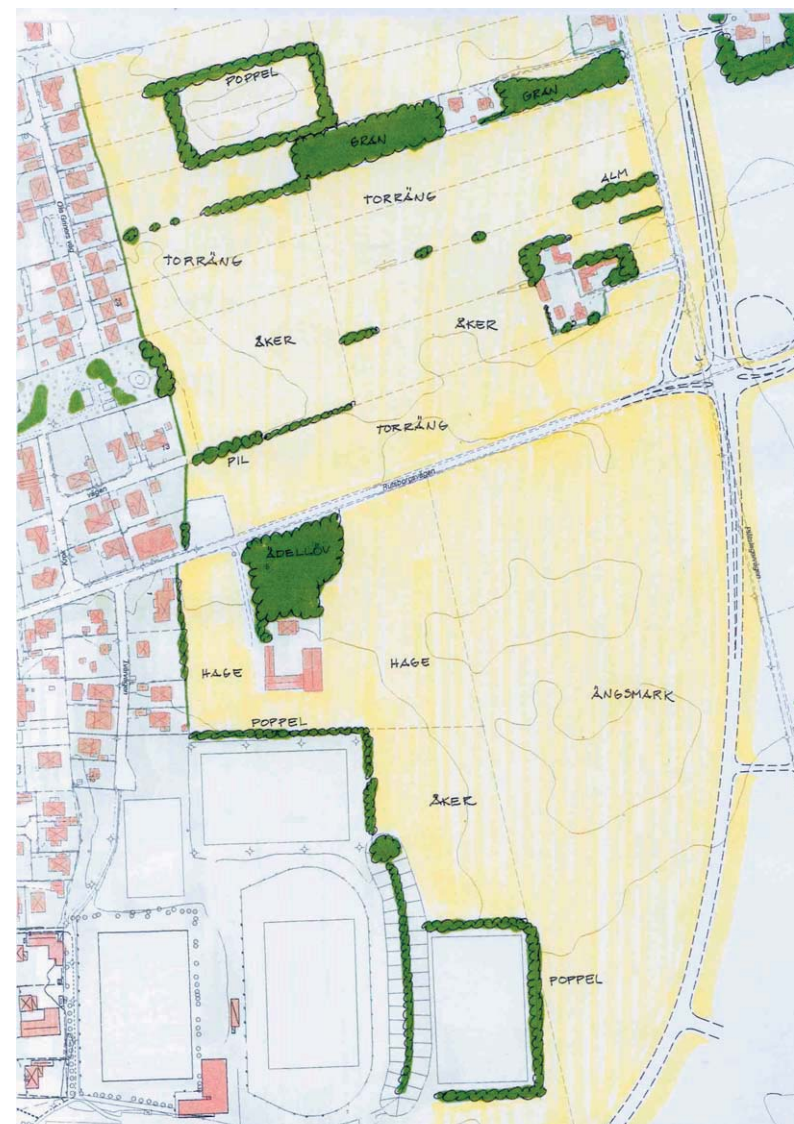
Vy från Rutsborgsvägen österut. Fyrhusvägen till vänster



Vy från Rutsborgsvägen in mot Borgeby



Vy från Rutsborgsvägen in mot Borgeby och idrottsområdet
Samtliga fotografier från området är tagna våren 2001.



Inventeringplan - landskapsanalys

- Öppet, vidsträckt åkerlandskap
- Gamla östvästliga ägogränser synliga i landskapet
- Östvästliga både smala och breda ridåer av träd
- Ridåerna skapar mindre landskapsrum och understryker utblickarna i omgivande landskapet
- Stor och vacker vy österut över det svagt sluttande jordbrukslandskapet
- Gårdarna är kringgårdade av stora lövträdsvolym

Planidé - övergripande idé

Landskapsrum och bydelar

Den gamla fastighetsindelningens östvästliga riktning präglar kulturlandskapet öster om Borgeby och ger en viktig förutsättning för den nya bebyggelsen mellan Borgeby och den nyanlagda Österleden. Med utgångspunkt från de gamla gränserna skapas en serie östvästliga *landskapsrum* som utgör stommen i den nya planen. Landskapsrummen kopplar gamla Borgeby till kulturlandskapet i öster och delar in den nya bebyggelsen i mindre och visuellt tydligt avgränsade *bydelar*.

De östvästliga landskapsrummen ges skiftande karaktär och innehåll. Detta motiveras av de olika förutsättningar som t ex läge i byn och befintlig vegetation ger. Östvästliga vegetationsridåer och trädtrader samt utblickar mot odlingslandskapet i öster är det gemensamma temat.

Bydelarna får i sin tur en egen karaktär bl a genom förhållandet till de olika landskapsrummen. De tydligt avgränsade delarna och det begränsade antalet bostäder inom varje enhet skapar förutsättningar för en egen identitet och grannskapskänsla. Gaturnummen är viktiga offentliga rum som håller samman bebyggelsen inom varje enhet. Gatans status höjs av trädtrader som samtidigt förstärker den östvästliga riktningen.

Det är viktigt med tydliga gränser mellan landskapsrum och bydelar. Genom kontrastverkan kan landskapsrummens öppenhet, långa siktlinjer och tydliga koppling till odlingslandskapet förstärkas i relation till det byggda, intima och rumsliga inne i bydelarna.

Tillgänglighet och sammanhang

De östvästliga, gröna rummen utgör gemensamma landskapsparker för de boende i Borgeby. De förbinder Borgeby dels visuellt med det omgivande kulturlandskapet, dels knyter de rent praktiskt ihop den nya bebyggelsen med det befintliga Borgeby genom nya gång- och cykelvägar.

I nordsydlig riktning fungerar ett nytt grönstråk som en fog mellan gamla Borgeby och den nya bebyggelsen. Detta indelas i sin tur till en sekvens av

mindre parkrum; en cykeltur längs detta stråk kan bli en upplevelserik färd genom ett antal väl definierade, gröna rum med skiftande karaktär.

Rutsborgsvägen blir det nya Borgebys entré. Den gestaltas som ett landskapsrum där vägen får fortsätta att vara en smal landsväg. På båda sidor av vägen planteras fruktträd i form av en "fruktodling". "Fruktodlingen" skapar en karaktärsfull entré till Borgeby från öster. Detta grepp bidrar också till att den nya bebyggelsen på norra och södra sidan vägen rumsligt binds samman.

Två parallella lokalgator med utgångspunkt i Rutsborgsvägen förbinder de olika etapperna i bebyggelsen i nordsydlig riktning och fördelar trafiken inom området.

Gaturum och landskapsrum ger nya Borgeby karaktär.

Jämte de östvästliga landskapsstråken ger vackra, tydliga gaturum grunden till det nya Borgebys karaktär. Gatunätet har en tydlig hierarki som spänner från Rutsborgsvägens landsvägskaraktär ner till den lilla trädgårdsgången som förbinder den egna trädgården med de östvästliga grönstråken.

Bebyggelsen orienteras primärt kring östvästliga längre gator och korta gränder i nordsydlig riktning. De östvästliga gatorna trädplanteras på den norra sidan och får en varierad utformning med förskjutna siktlinjer och små platsbildningar. Gatu- och bebyggelsestrukturen har utarbetats dels med målsättningen att skapa en attraktiv gatumiljö, dels för att skapa solvända trädgårdar åt samtliga.



Landskapsrum



Bydelar



Etappindelning

Etappindelning och tomtstorlekar

Bebyggelsen i den första etappen, som omfattar 142 tomter, är tänkt att uppföras i sex deletapper. Etapp 1A omfattar 22 enheter, 1B 19, 1C 19, 1D 20, 1E 37 och den sista etappen 1F 23 tomter. Där utöver finns två tomter som angränsar till befintlig bebyggelse längs Rutsborgsvägen.

Den sista etappen, 1F, kan dock komma tills stånd först den dag då det inte längre finns några hästar på gården mellan Rutsborgsvägen och idrottsområdet eftersom hästar i stall och hagar medför att vissa skyddsavstånd till bostadsbebyggelse måste upprätthållas.

Inom varje deletapp finns ett varierat utbud av tomtstorlekar. Syftet är att skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse inom varje bydel och att utnyttja de olika förutsättningar som olika lägen i strukturen ger.





De gröna rummen

Parkstråk

Området genomkorsas, som tidigare beskrivits, av ett antal parkstråk och trädtrader i östvästlig riktning. Riktningen på dessa stråk tar sin utgångspunkt i landskapsbilden och i de gamla ägogränserna med tillhörande vägar och vegetationsridåer.

Grönstråken fyller flera viktiga funktioner. De bildar sammanhållande element mellan den gamla och nya bebyggelsen och det intilliggande åkerlandskapet, stad och land flätas ihop. De möjliggör utblickar mot det vackra, svagt sluttande odlingslandskapet i öster. De delar upp den nya bebyggelsen i mindre enheter vilket skapar förutsättningar för ett attraktivt boende och grannskapskänsla. Vart och ett av parkstråken ska ges sin egen identitet, funktion och karaktär.

Tillsammans med en mindre kvarterspark utgör dessa gröna rum en stimulerande och varierad vistelse- och lekmiljö för områdets invånare och dess besökare. De skapar förutsättningar för social samvaro och ger de boende goda möjligheter till rekreation i sin närmiljö.

Barn och lek

Ett bostadsområde ska erbjuda alla sina invånare en god miljö. Tillgången till goda lekmiljöer är en mycket viktig förutsättning för barns utveckling. Leken är barnens viktigaste sätt att ta till sig och repetera upplevelser, prova, testa och på så sätt förankra kunskap i sig själva. Den ger känslomässig tillfredsställelse och tränar till ett moget och mänskligt vuxenliv. Att leka är att lära.

Goda lekmiljöer erbjuder möjlighet till social utveckling, stimulans för nyfikenhet, känsla för naturens mångfald, möjlighet att påverka, stimulans och möjlighet till rörelselekar samt utveckling av sinnlig förmåga och omtanke.

Barn i olika åldrar behöver olika form av stimulans och de rör sig olika långt ifrån föräldrarna och hemmet. I området ska det finnas ett brett spektra av lekmiljöer:

- Det behövs lekplatser med soffor, sandlåda, småbarnsgunga, leksnår och små nivåskillnader o dyl för de allra minsta. (Kvarterslekplatserna, Aktivitetsparken)
- Det behövs möjlighet till rörelselek t ex bollplaner, klätterställningar, hinderbanor, gungor o dyl. (Aktivitetsparken och Skogsparken)
- Det behövs en skoglik miljö. (Skogsparken och Vildmarksparken)

Den lekmiljö som stimulerar barn allra mest är skogen eller den skogliga miljön. I skogen kan man göra upp stigar, leka rollerkar, uppleva mystik och ro, klättra, bygga kojor eller bara finnas till. Barnen får kontakt med djur och växter.

Lekplatsen är en av bostadsområdets sociala knutpunkter.

Belysning

Gång- och cykelvägar ska ges god belysning så att de känns attraktiva och säkra att bruka. Där vägarna går igenom skogliknande vegetation kan vägbelysningen kompletteras med bakgrundsbelysning ett stycke in i vegetationen.

Växtkvalitet

För att uppnå en god etablering av växtmaterialet ska planter av rätt kvalitet och sundhet användas. För plantskoleväxter ska "Kvalitetsregler för plantskoleväxter" från GROs plantskolesektion 3:e upplagan från 2003-08 gälla. Där så är lämpligt ska i första hand E-planter användas. Vid plantering av träd utmed vägar och gång- och cykelvägar ska minsta stamomfång för alléträd vara 12-14 cm med minst tre omplanteringar. Övriga träd kan vara ungträd med minsta topphöjd (th) 250 cm. Buskar ska vara av minst buskkvalitet. Landskapsväxter får väljas där så är lämpligt. Busk- och planteringsytor ska efter plantering täckas med flis eller annat lämpligt material. Senast vid bygglovsansökan ska markbyggnadsritning med växtförteckning lämnas till Tekniska förvaltningen för godkännande.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska fördröjas inom området och tas omhand i ett öppet system av rännor, gräsklädda diken, översvämningsytor och dammar. Området delas in i två separata avrinningssystem: ett norr om Rutsborgsvägen och ett söder om denna. Norr om Rutsborgsvägen leds dagvattnet mot de östvästliga parkstråken, där det utjämnas. Från de östvästliga parkerna leds vattnet vidare mot Österledens avvattningsystem. I det södra området leds dagvattnet till Vildmarksparken. Efter utjämning leds det vidare till dikningsföretag Borgeby 1894.

För utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen se VA-plan för Östra Borgeby etapp 1, 2004-03-22.

Fruktodlingen

Rutsvägen blir Borgebys entré österifrån. Vägen kompletteras av gång- och cykelväg på södra sidan.

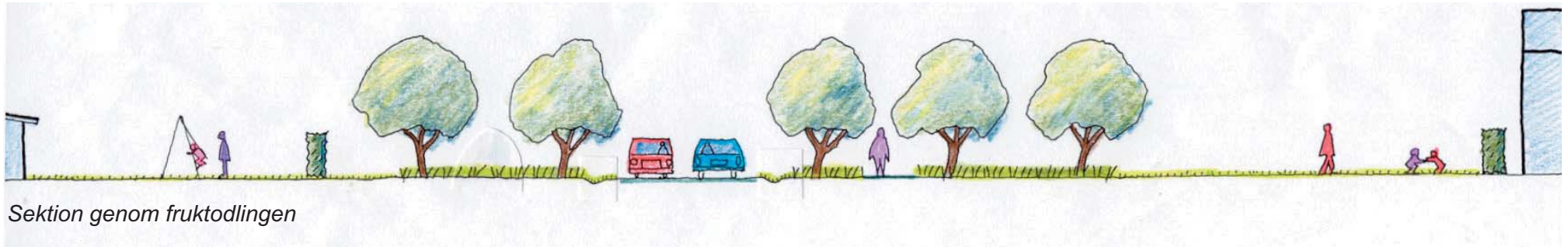
Landskapsrummet ska ges karaktären av en fruktodling med träd grupperade i formella rader. Frukträderna ger Borgeby en karaktärsfull östlig entré med en överdådig vårlig blomning och ger borgebyborna ett vackert promenadområde som under höst och vinter fungerar som fågelrestaurang.

Träden ska växa fritt utan beskärning. Det är därför viktigt att plantera frukträd av gamla inhemska sorter, främst äpplesorter, som utvecklas fördelaktigt utan beskärning. På så sätt bildar trädgrupperna stora kronvolymer som dämpar vindarna på ett effektivt sätt. Under träden ska gräset tillåtas att växa och få ängskaraktär. I övrigt ska gräset klippas.

Skötseln av området utgörs bland annat av slåtter av ängsytan en gång per år samt extensiv klippning av gräsytor.



Orienteringsplan



Sektion genom fruktodlingen

Aktivitetsparken

Aktivitetsparken är en långsträckt, öppen och aktiv park som fullföljer den befintliga östvästliga bostadsnära parkstråket i Borgeby.

Parken ska ges en öppen karaktär och utformas med enkelhet i linjeföringen. I parken finns en visuell koppling till det anslutande odlingslandskapet i öster. I aktivitetsparken ska finnas goda möjligheter till bollspel. En väl tilltagen lekplats, välutrustad med attraktioner för både små och stora barn anläggs. Den blir den nya bebyggelsens stora samlingsplats för barn och föräldrar samt en attraktiv målpunkt för barnomsorgsgrupper. Parken innehåller fuktstråk och vatten, även de inspirerande platser för barn.

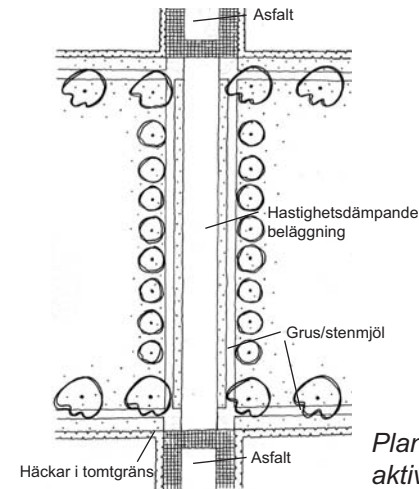
De nedsänkta ytorna ska definieras av strikta rader av pelarträd som ger rymdkänsla. Pelarträden ska planteras med avstånd som säkerställer dess vinddämpande funktion. Längs parkens långsidor ska prydnadsträd planteras vars skala stämmer med villornas. Hänsyn ska tas till tomternas solvärde.

I parkens östra del ska en damm anläggas. Dammens gräsklädda slänter ska utformas svagt sluttande med barnens säkerhet i åtanke.

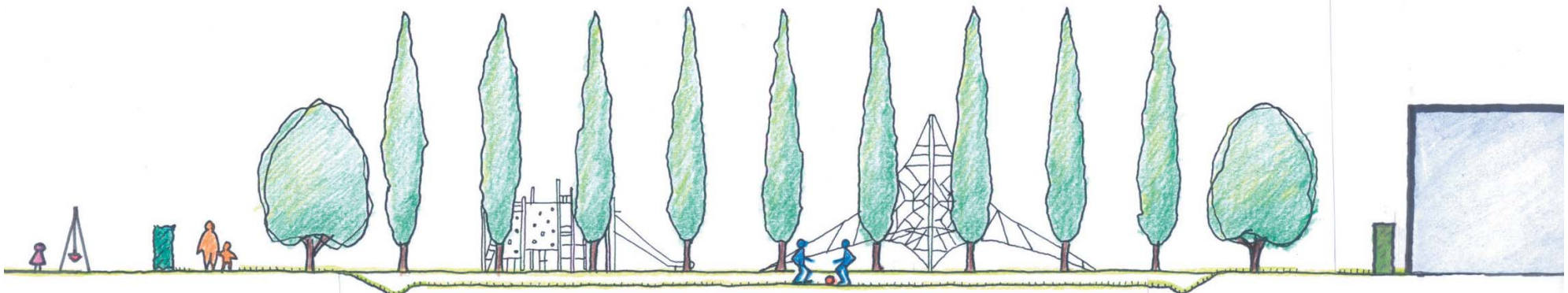
Skötseln av området utgörs bland annat av klippning av gräsytor samt underhåll av lekredskap och parkmöbler.



Orienteringsplan



Planutsnitt gata genom aktivitetsparken



Sektion genom aktivitetsparken

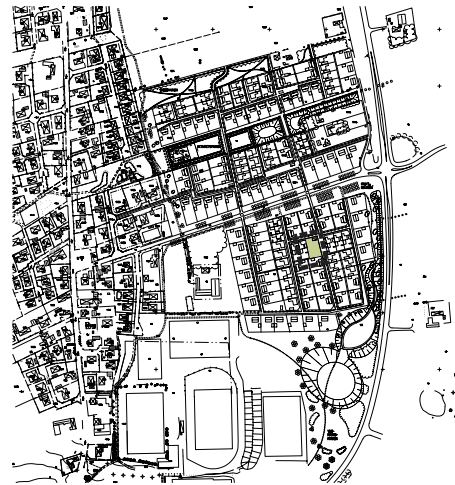
Kvartersparken

I områdets södra del finns en kvarterspark som är kvarterets samlingsplats för barns och vuxnas samvaro. Där kan också kvarterens gemensamma sopsortering placeras.

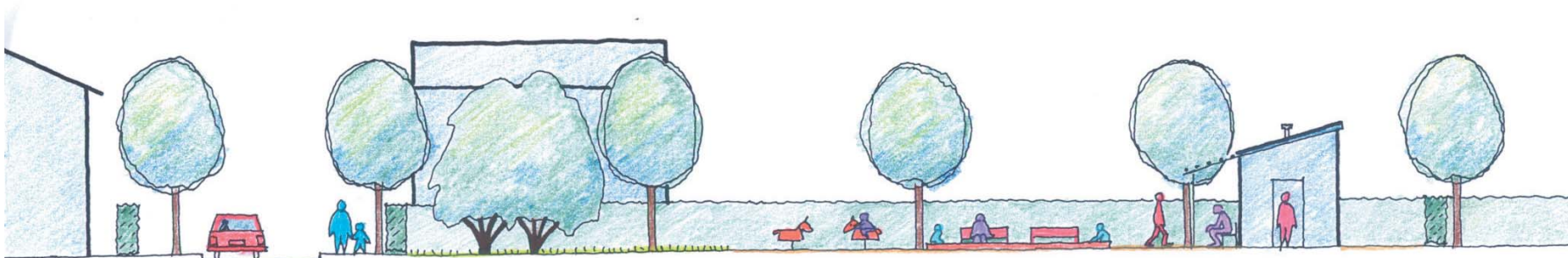
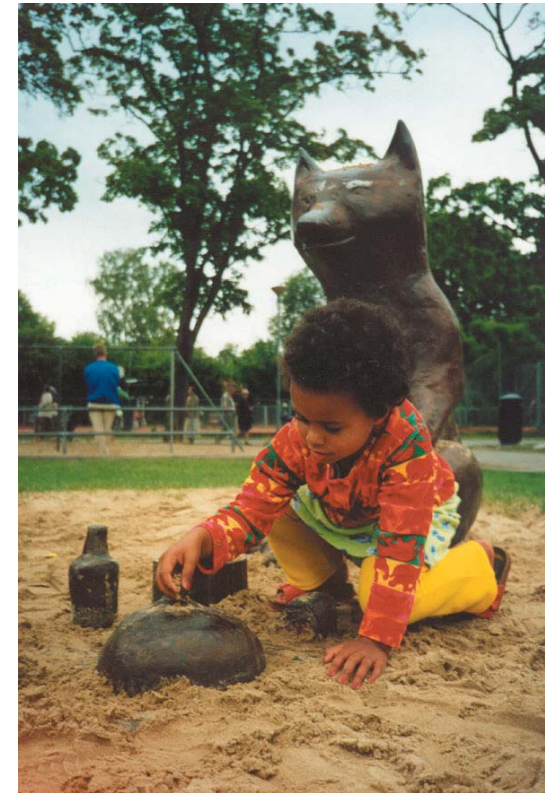
Kvartersparken ska ges en prydlig och omsorgsfull gestaltning. Den ska innehålla en trivsamt lek- och sittplats och ramar in av låga häckar samt friväxande blommande buskar och vackert vuxna träd. Barnen ges möjlighet till sand- och rörelselek.

Val av möbleringen ska göras i samklang med bostadsbebyggelsen

Skötseln av området utgörs bland annat av klippning av gräsytor samt underhåll av lekredskap och parkmöbler.



Orienteringsplan



Sektion genom kvartersparken

Skogsparken

Skogsparken är ett vinddämpande parkstråk med, för området, värdefull skoglig karaktär.

Skogsparken blir en stimulerande, oöm lekmiljö för barn i alla åldrar och ett behagligt promenadområde för vuxna. Skogen erbjuder barnen möjligheter att fritt kunna skapa, bygga och leka, utan krav på prydlighet.

Parken anläggs i befintlig skogssidå av gran. Denna gallras och kompletteras så att den får en varierande grad av öppenhet och ett varierat artinnehåll. Befintliga träd äldre än 15 år ska bibehållas. Då träd ändå fälls ska återplantering i bryn mot söder göras med gran (*Picea abies*), th 500-525, c/c 5m. Återplantering i resterande del av parken ska göras med lika delar tall (*Pinus sylvestris*), th 250-300, c/c 5m och björk (*Betula verrucosa*), th 250-300, c/c 5m. Björk respektive gran planteras i bestånd om ca 10 st träd.

I en del av skogsparken ska en äventyrslek anläggas med inslag av stockar, stenar, stubbar o dyl.

Skötseln av området utgörs bland annat av att parkens vegetation ses över vart 5-10:e år och gallras vid behov samt underhåll av äventyrsleken.



Orienteringsplan



Sektion genom skogsparken

Vildmarksparken

Vildmarksparken är ett grönområde mellan de nya bostäderna och Österleden.

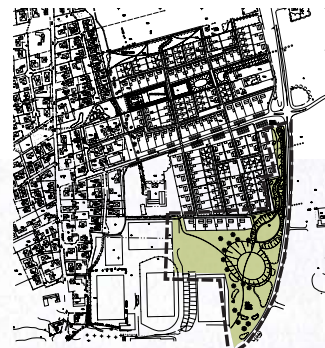
Parken blir en utmärkt plats för jogging, hundrastning och fri lek. En mindre pulkabacke kan anläggas och barnen får dessutom rika möjligheter till lek i dungar, vid vatten och till informellt bollspel.

Parken ska gestaltas med böljande former både i mark och vegetation och präglas av småskalighet. Vegetationen ska utgöras av dungar av vilda buskar och träd som gynnar djurlivet. Träd och buskar ska vara landskapsplantor och enstaka ungräd med topphöjd 250 cm. Marken ska utformas som ängsmark.

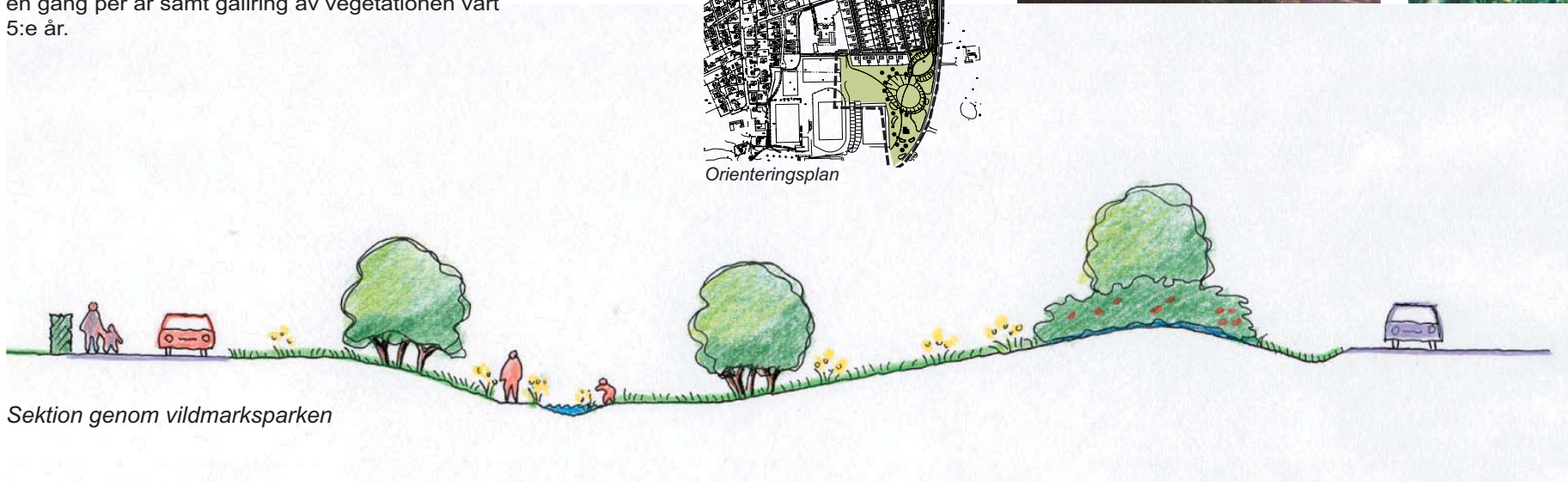
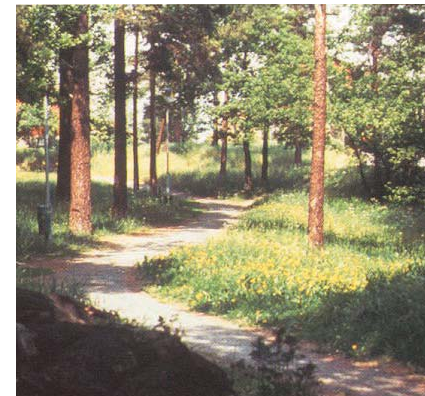
Mitt i parken anläggs en stor grund damm som fungerar fördröjande och utjämnande på dagvattnet. Vattnet rinner vidare norrut i en svagt ringlande bäck.

Mot Österleden anläggs en låg bullervall. Genom att delvis klä bullervallen med vegetation bibehålls möjligheten att blicka ut mot det vackra åkerlandskapet i öster samtidigt som viss vinddämpande effekt uppnås.

Skötseln av området utgörs av slåtter av ängsmarken en gång per år samt gallring av vegetationen vart 5:e år.



Orienteringsplan



Sektion genom vildmarksparken

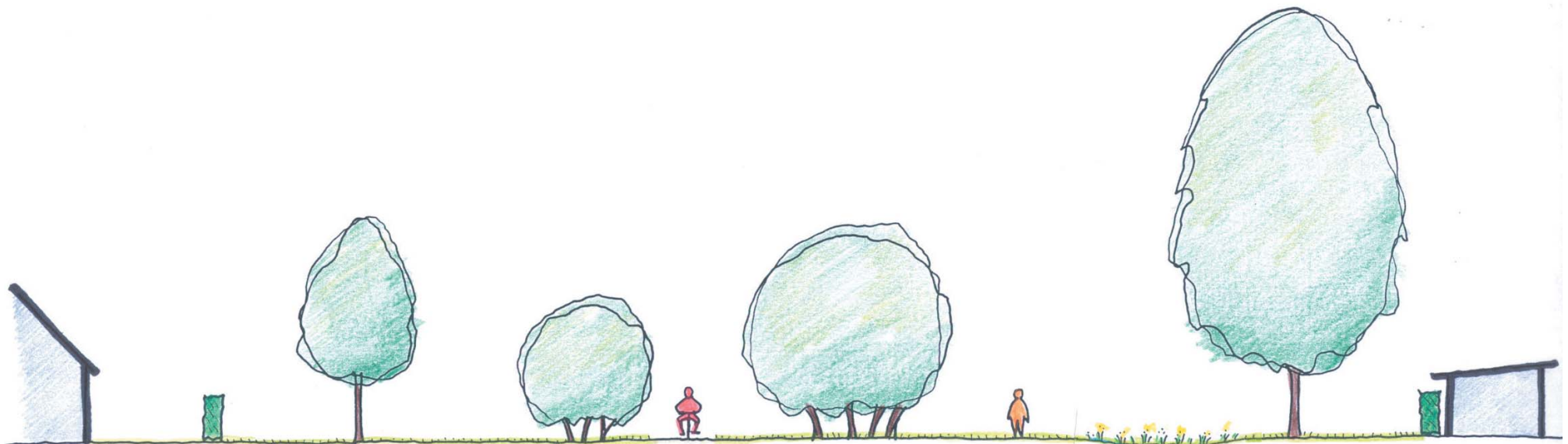
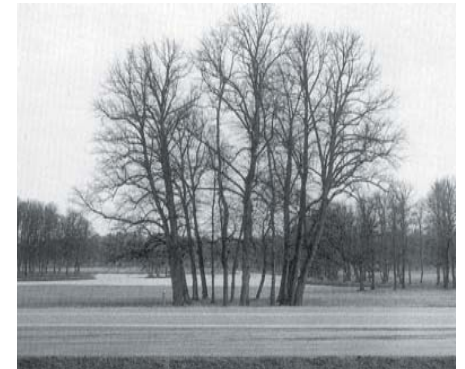
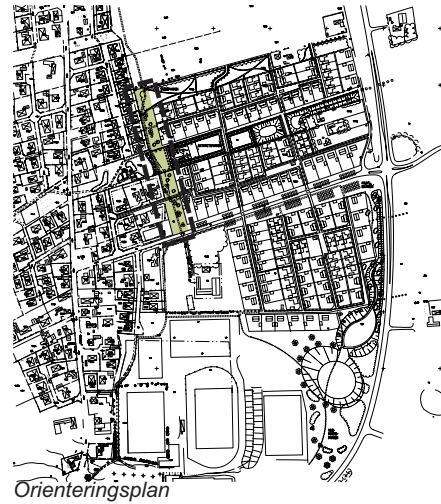
Stråket

Stråket är ett mjukt utformat parkstråk som löper i nordsydlig riktning och fungerar som fog mellan gamla Borgeby och den nya bebyggelsen.

Parken indelas i en sekvens av gröna rumsbildningar med olika karaktär. Genom hela stråket löper en gång- och cykelväg.

Parken ska ha en halvöppen karaktär med dungar av oxel, hagtorn, apel m fl.

Skötseln av området utgörs av extensiv klippning av gräsytor samt gallring av dungar vart 5:e år.



Sektion genom stråket



Offentliga rum - gator och platser

Gatuhierarki

I området finns i princip tre gatutyper med olika karaktär: *nord-sydliga gator*, *östvästliga gator* och *nordsydliga gränder*.

Samtliga gatutyper har karaktären av smala lokalgator där trafiken sker på de gåendes villkor. För att skapa intima gaturum med små mått där det känns naturligt att hålla en låg fart, men samtidigt garantera framkomlighet för utryckningsfordon, snöröjning och flyttbilar planeras hela gaturummet utan några nivåskillnader mellan körbana och gångytor. Körbanan markeras istället med en kant av marksten (små- eller storgatsten alternativt betongsten). Parkering sker generellt på tomtmark men med möjlighet till kompletterade gatuparkering.

Gatornas inbördes hierarki tydliggörs genom deras gestaltning och funktion.

Nordsydliga gator

Två parallella nordsydliga gator med utgångspunkt i Rutsborgsvägen bildar ett grovmaskigt nät som fördelar trafiken inom området. Dessa gator planteras på ena sidan med gatuträd. Utrymmet mellan träden kan fungera som besöksparkering. Påkörningsskydd anordnas.

Gemensamma sophus placeras centralt inom varje bydel och så att de nås direkt från dessa gator.

De nordsydliga gatorna korsas av landskapsrummen och får då ett annat ytmaterial. Gränsen mellan varje bydel och landskapsrummen markeras med en yta av marksten.

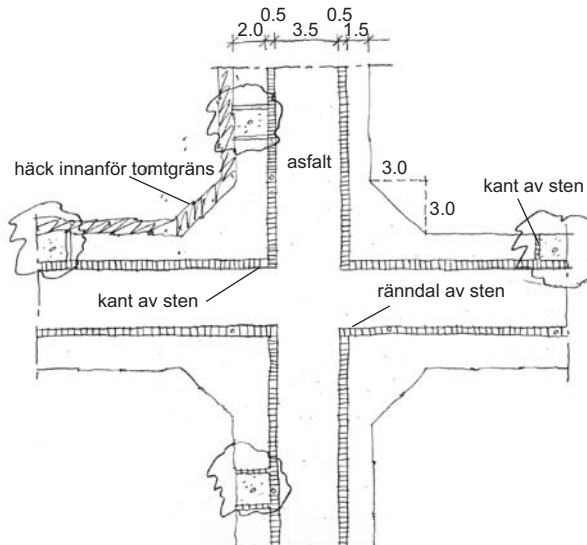
Östvästliga gator

De nordsydliga gatorna knyts ihop inom varje bydel av östvästliga gator. I de båda bydelarna norr om Rutsborgsvägen bildar dessa östvästliga gator en slags ryggrad i strukturen och förser med pelarformade gatuträd, som förstärker den östvästliga huvudriktningen som präglar området. De smala, pelarformade trädkronorna ger en mycket begränsad skuggverkan på tomtmark.

Husen längs gatornas södra sida placeras så att de bildar en stadig vägg i gaturummet. För att inte inbjuda till några högre hastigheter avbryts gatorna av förskjutningar och små platsbildningar.

Nordsydliga gränder

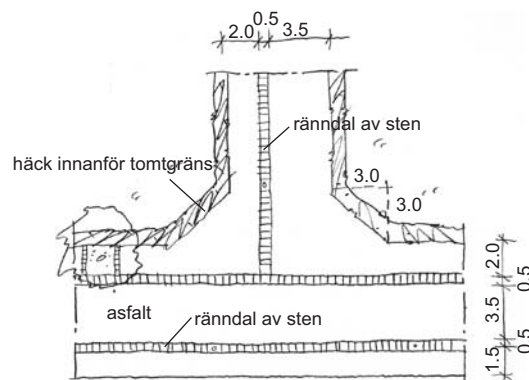
Till de östvästliga gatorna ansluter korta gränder som mynnar i landskapsrummen. Dessa förser inte med träd men får ändå en grön karaktär genom bostädernas förgårdsmark.



Principkorsning mellan nordsydlig och östvästlig gata



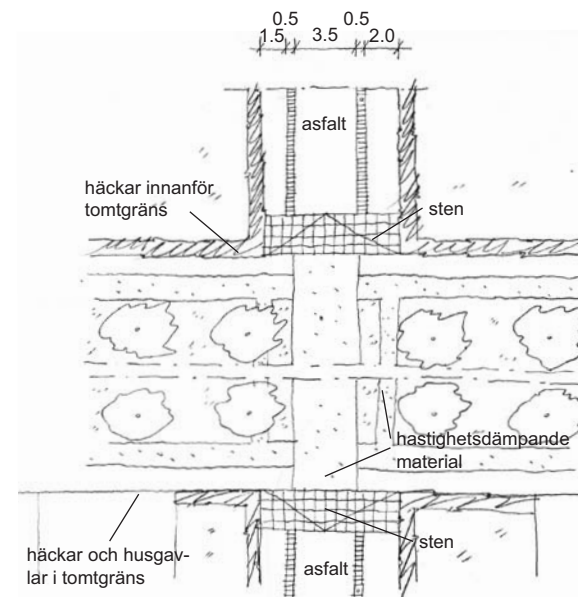
Kontrastverkan mellan bebyggelse och natur.



Principkorsning östvästlig gata/ nordsydlig gränd



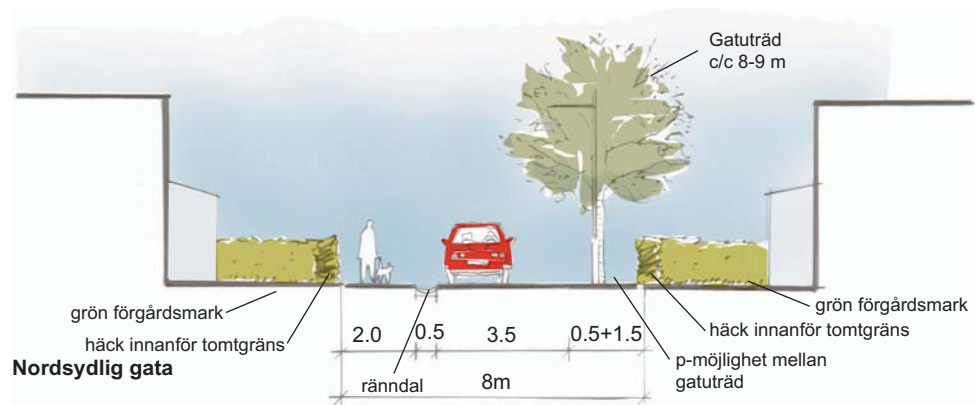
Skarpa men överkörningsbara hörn ger smala gator och låga hastigheter med bibehållen tillgänglighet.



Övergång mellan bydel och landskapsrum markeras även genom gatornas utformning.



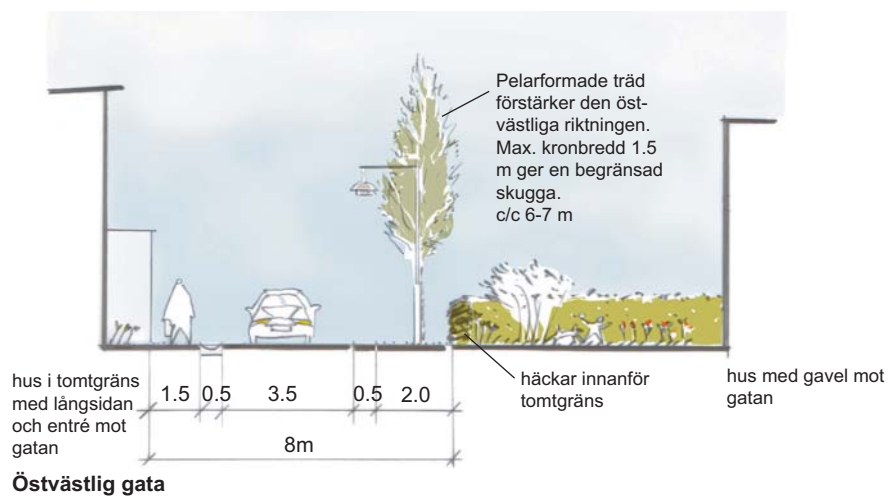
Förebild för de enkla nordsydliga gränderna, Borgmästaregården i Lund. Häckar i tomtgräns och en liten förgårdsmark ger gatorna en grön karaktär.



Parkering mellan träden.



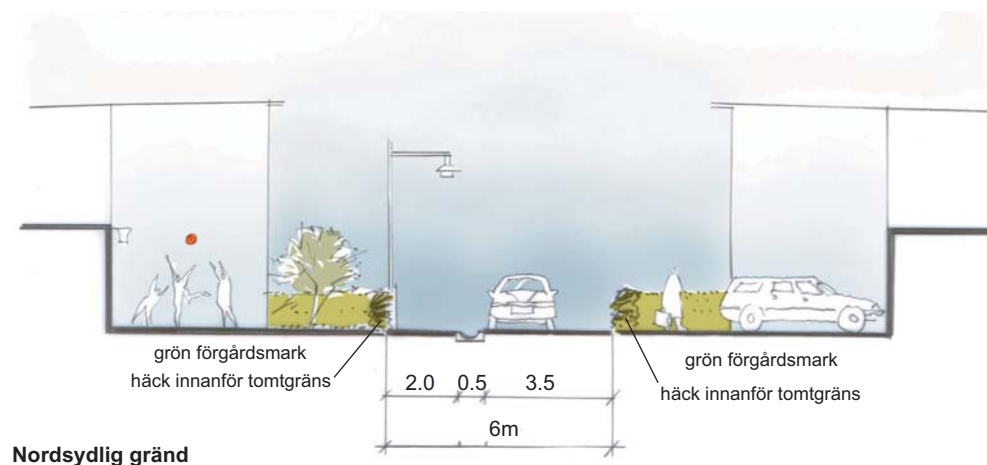
Kör- och gångtor i samma nivå.



Östvästliga gator: En stadig kant av bebyggelse längs gatans södra sida.



Östvästliga gator: Längsidor längs gatans södra sida, gavlar och träd längs den norra.



Grön förgårdsmark framför husen



Exempel från Borgeby, häck och grön förgårdsmark mot gatan.

Offentliga rum - ytor och möblering

Platsbildningar och sophus

Inom varje deletapp finns mindre platsbildningar med plats för gemensamhetsanläggningar avseende sophus. Sophus skall utföras med murad fasad. I solvända vädersträck kompletteras sophusen med spaljé.

Möbleringen av platserna med pergola, plank, bänkar, papperskorgar o dyl utformas i samklang med bostadsbebyggelsen och samordnas mellan de olika kvarteren.

Belysning

Belysningen är en viktig faktor för upplevelsen av den yttre miljön. Belysning ska anpassas till de olika platserna vad gäller höjd, täthet mellan armaturerna och uttryck.

Längs entrégator och platser med träd ska belysningsarmaturer placeras på samma sida som trädplanteringen. Belysningsarmaturens stolpar ska ha en tillräcklig höjd för att medge plats för flyttbilar och utryckningsfordon. Ljuskällan placeras på en vinkelställd arm vilket medverkar till att ljuset ändå upplevs som lågt. Som ljuskälla rekommenderas högtrycksnatrium vilket ger ett ljusgult ljus.



Exempel på hårdgjord platsbildning med träd från Esperanza, Landskrona



Planutsnitt som visar platsbildning vid förskjutning i östvästlig gata



Bebyggelse

Gaturummen

Det är viktigt att gaturummen får en sammanhållen karaktär. Bebyggelsens material, färgsättning och detaljer ska bidra till en harmonisk helhet.

Det är särskilt viktigt att gator i östvästlig riktning utformas som tydliga gaturum, avgränsade av huvudbyggnadernas entréfasader på gatans södra sida och gatuträd och häckar på gatans norra sida. Alla byggnader söder om gatorna ska ha sin huvudentré mot gatan. Garage och carportar ska däremot dras tillbaka från gatan för att gaturummen inte skall domineras av garage och bilar. Entréer, belysning och vegetation ger omväxling och berikar och förtydligar gaturummet.

Gatuträd förstärker gaturummen och den östvästliga riktningen ut mot det öppna landskapet. Träden tillför dessutom skönhetsvärden och speglar årstidsväxlingarna.

Avgränsning i tomtgräns

Tomtgränser, gränsen mellan det privata och det offentliga, markeras tydligt. Där inte fasad ligger i tomtgräns planteras bokhäckar.

Där tomter gränsar i norr till landskapsrum placeras husen med sina gavlar mot parkstråket, gärna i tomtgräns men då med begränsade glasade öppningar mot det offentliga parkrummet.

Yttre gestaltning, material och färger

Det är önskvärt att den nya bebyggelsen i karaktär och material anknyter till skånsk byggnadstradition och till de mera ursprungliga delarna av Borgeby.

Stora dominerande byggnadsvolymer bör undvikas. Större hus bör ges en uppdelning med en huvudvolym mot gatan och adderade flyglar på trädgårdssidan.

Byggnaders huvudvolym skall vara murad och/eller putsad. Tegel skall vara gult eller putsas i färgskala enligt nedan. Trä rekommenderas som fasadmaterial till sidobyggnader på trädgårdssidan.

Tak ska vara av rött tegel eller tegelfärgade betongpannor (röda), alternativt svarta papptak. Taklutningen beror av husvolymens bredd och höjd: Envåningsvolymer ges brantare tak, mellan 30 och 50 grader, medan två våningsvolymer (som får uppföras på trädgårdssidan i vissa lägen i



Varje tomt ger möjlighet till uppställning av två bilar. Garage och carport placeras i tomtgräns, alt. 1.5 m från tomtgräns ett stycke indraget på tomten i förhållande till gatan.



Trädgårdsgång. Exempel från Linéstad i Lund.



Förebild för bebyggelsen söder om östvästliga gator. Husen har fått en uppdelning i två volymer. En huvudvolym av tegel i 1,5 plan mot gatan och mot trädgårdssidan en tvåvåningsvolym av trä.



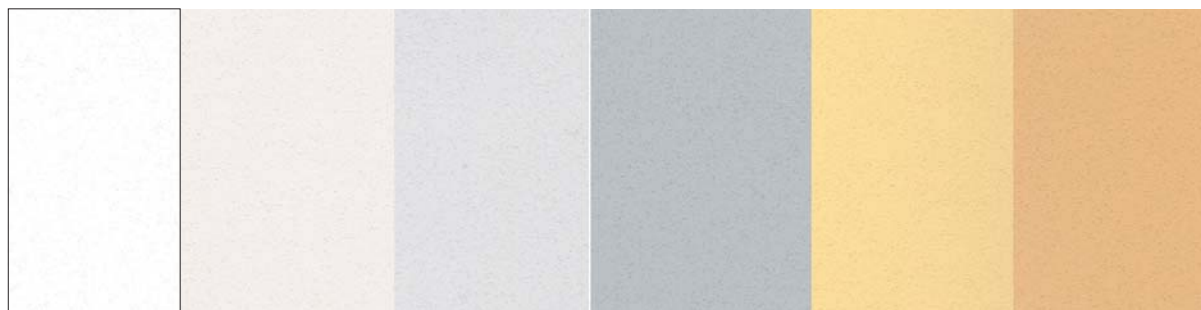
En våning och en brant taklutning mot gatan, två våningar och ett flackt tak mot trädgården.

planen) ges flacka tak med lutningar upp till 25 grader.

Färgsättningen bör generellt ligga nära naturens färgskala. Den mera ursprungliga bebyggelsen i dagens Borgeby är oftast vitputsad eller murad med gult fasadtegel. För att knyta an till denna tradition i den nya bydelen rekommenderas tegel i gula nyanser samt en mycket ljus och mild färgskala på putsade ytor.



Fasadtegel ska vara gult. Till putsade fasader väljs milda, ljusa färger som anknyter till den äldre bebyggelsen på platsen. Tak ska vara av rött tegel/röda tegelfärgade betongpannor eller svart papp. (Ovan referensbilder från stadsdelen Egnahem i Landskrona)



Byggandernas huvudvolymers putsas i ljusa, milda färger



*Trä på sidobyggnader målas med ljusa slamfärger.
t ex vit, grå, ockra*

Fönster, dörrar och andra utvändiga snickerier täckmålas.



Panorama med ett urval av befintliga hus i Borgeby

Detaljer

På murade byggnadsvolymer ska stora takutsprång på gavlar undvikas. Vindskivor och plåtar ges ett nätt utförande. Även takfötter ska gestaltas omsorgsfullt, utan stora takutsprång eller plåtar. På byggnadsvolymer med träfasad kan däremot lite större utsprång vara tänkbara, som takfot eller gavelsprång.

Plåtdetaljer och överiga detaljer såsom hängrännor, stuprör och skärmtak bör ges ett enkelt och nätt utförande.

Placering av fönster nära fasadliv rekommenderas. Vertikal täckplåt i utvändig fönstersmyg bör undvikas.



Tvåvåningsvolymer ges flacka taklutningar och nätta, takfötter.



Envåningsvolymer ges branta sadeltak.



Exempel på byggnader från Borgeby



Bildkällor:		
Sid 9.	Överst: Foto ur "Fantasiens Have", förf. Malene Hauxner Nederst: Foto Walter Bauer ur "Parker, trädgårdar, landskap - förnya och bevara"	Sid 20. Överst till vänster: Steen Eiler Rasmussens hus, Rungsted kyst, ur "Vardagens paradiset", förf. Anna-Maria Blennow och Olle Svedberg. Överst i mitten och till vänster: Egna Hem, Landskrona ur "Att bygga i Skåne", förf. Carin Johanson och Tomas Tägil
Sid 10.	Överst: Foto Johan Rådberg ur "Den svenska trädgårdsstaden". Nederst: Foto COROCORD	Sid 21. Överst till vänster: Fakirens väg, Lund, ark. Ingeborg Hammarskiöld-Reiz, foto White
Sid 11.	Foto Cecilia Parin	Övriga foton White
Sid 12.	Foto Roland Gustavsson ur "Det nya landskapet"	
Sid 13.	Överst till vänster: Foto Walter Bauer ur "Parker, trädgårdar, landskap - förnya och bevara. Överst till höger: Foto Staffan Arvegård ur "Stadens parker och natur". Nederst till vänster: Foto Ulla Berglund ur "Stadens parker och natur". Underst till höger: Foto Iréne Tallhage Lönn ur "Stadens parker och natur"	
Sid 14.	Foto Walter Bauer ur "Parker, trädgårdar, landskap - förnya och bevara"	
Sid 16.	Överst: Tre Gudor, ark. Tegnestuen Vandkunsten, foto White. Mitten till vänster: Anckerbyn, Haväng, ark. Stig Ancker, ur "Fritidshuset". Mitten till höger: Planetstaden, Lund, ark. Jörn Utzon/Ib Mögelvang, ur "Att bygga i Skåne", förf. Carin Johanson och Tomas Tägil. Nederst: Borgmästaregården, Lund, ark. Ingeborg Hammarskiöld-Reiz, ur "Att bygga i Skåne", förf. Carin Johanson och Tomas Tägil.	
Sid 17.	Överst till vänster: Husie gård, ark. White, Överst till höger: Vikingsro, Hjärup, ark. White, Nederst till vänster: Ulvåsapark, ark. White, samtliga foton Åke E:son Lindman Mitten till vänster: Vikingsro, Hjärup, ark. White Mitten höger: Tre Gudor, ark. Tegnestuen Vandkunsten, foto White	
Sid 18.	Överst: Esperanza, Landskrona, ark. Ralph Erskine, ur "Ralph Erskine, arkitekt", förf. Mats Egelius. Mitten till höger: Falkenberg, Belin ur "Trädgårdsstäder i praktiken", red. Claes Caldenby Nederst till höger: Leiden, Holland, foto White	
Sid 19.	4 bilder överst: Vikingsro, Hjärup, ark. White, foto mitten till höger Åke E:son Lindman övriga foton White Nederst till vänster: Linnestaden, Lund, ark. Hans Westman, foto White	