

Detaljplan för BROMÖLLA 11:83, 11:84, 11:90 M FL
IFÖSTRAND, BROMÖLLA KOMMUN
DNR 2008/146

KVALITETSPROGRAM



4	Inledning - Inledning och syfte - Hur programmet ska användas	17	Gator och dagvatten norr om ån
6	Kanalrummet - Ågränden och träbryggor - Bro - Belysning	18	Idrott - Idrottshallen - Idrottsparken
8	Bostäder Vita Sand - Helheten - Råhus - Flerbostadshus - Bostadsgatan - Dagvatten	20	Strandpaviljong
		21	Strandpromenaden norr om ån
		22	Strandpromenaden söder om ån
16	Bostäder Skansen - Helheten - Bebyggelsen	23	Etapputbyggnad - Bostadskvarteren Vita Sand - Hela området

Inledning

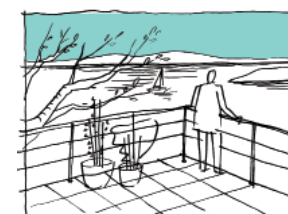
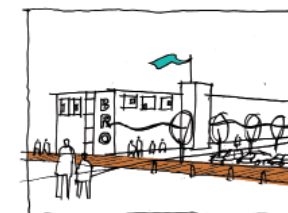
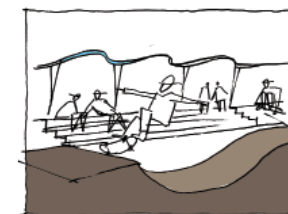
Inledning och syfte

Det här kvalitetsprogrammet tillhör detaljplan för Iförstrand-området i Bromölla, DNR 2008/146, som vann laga kraft 2012-07-13. Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa sociala, estetiska och miljömässiga kvaliteter som är viktiga för att Iförstrand ska bli en attraktiv stadsdel och att befintliga värden ska bevaras och utvecklas. Kvalitetsprogrammet anger därför ramar för områdets gestaltning.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram vilket följer uppsatta mål i kommunens översiktsplan, att uppnå en ökad kontakt mellan Ivösjön och Bromölla ("Bo Bra i Bromölla" fördjupning av ÖP, 2006).

Hur programmet ska användas

Kvalitetsprogrammet är ett styrande dokument som används tillsammans med övriga planhandlingar vid bygglovshandling, förfrågningar etc. Plankartans bestämmelser hänvisar till kvalitetsprogrammet som anger utformningsprinciper och gestaltningskrav för respektive delområde.



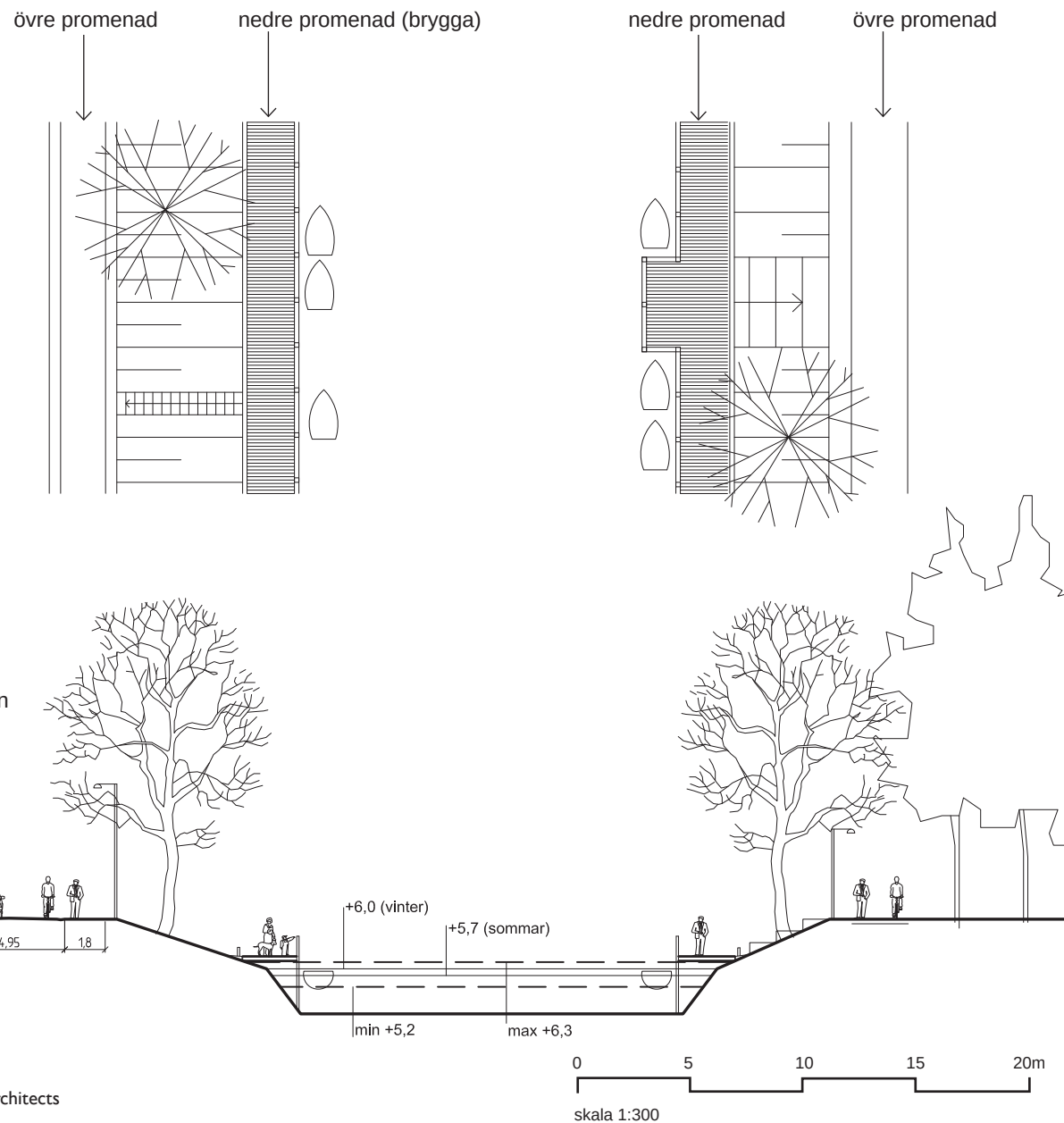
- 
- 1 småbåtshamn
2 rekreation med inriktning på småbåtshamn
3 byggrätter för besöksnärning, service, rekreation
4 idrottspark
5 idrottshall
6 parkering
7 bostäder Skansen
8 bostäder Vita Sand
9 kanalrummet
10 strand

Illustrationsplan
skala 1:4000

Kanalrummet

Det här gäller vid utformning kanalrummet:

- Träbryggor ska anordnas längs kanalens båda sidor. På vissa platser anläggs breda trappor och sittmöjligheter.
- Bryggornas höjd ska anpassas till de fluktuerande vattennivåerna i den reglerade ån. Båtplatserna bibehålles längs bryggorna.
- Gatan längs södra sidan, Ågränden, ska ha en människo-vänlig skala med en smal köryta för låg fart samt fartdämpande åtgärder vid entréen.
- Längs kanalens båda sidor ska gång- och cykelstråk anordnas.
- Materialval ska tydliggöra gatans indelning, köryta: marksten eller asfalt, övre promenaden (gång- och cykelvägen) och trottoaren: marksten eller grus, nedre promenaden: träbrygga. Slänt med träd ska bevaras.

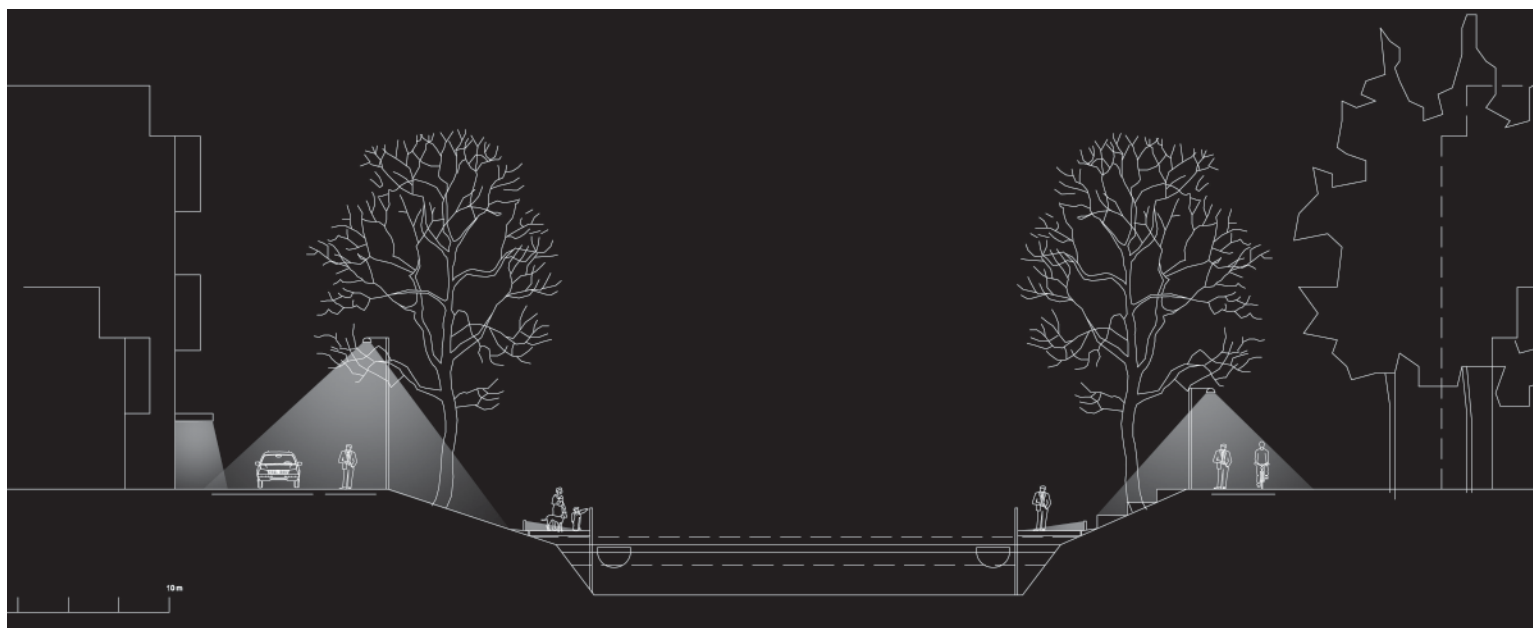


Bro

- Vid Skräbeåns mynning ska en ny bro anläggas. Bron ska ha ett slankt uttryck och anpassas till den fria höjd som krävs för att båtar ska kunna passera.

Belysning

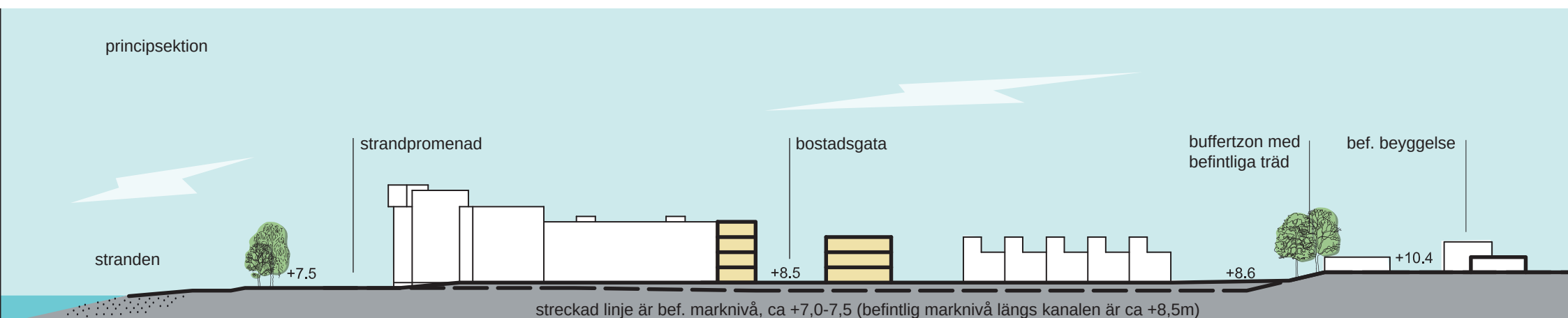
- Kanalrummets karaktär ska framhävas med ljussättningen. Längs gata och gång- och cykelväg placeras belysningsstolpar och byggnadernas entréer ska markeras med ljus. Den nedre promenaden ljussätts med lågt sittande belysning längs bryggorna. Energisnåla och effektiva belysningslösningar ska väljas.



Vita Sand - helheten

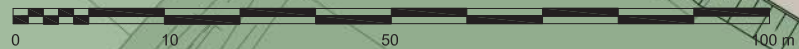
Det här gäller för bebyggelsen inom Vita Sand:

- Närmast vattnet placeras flerbostadshus i 4-6 våningar med utsikt över sjön. Längre in i kvarteret trappar bebyggelsen ner i skala med lägre flerbostadshus och radhus som möter den befintliga villabebyggelsen.
 - Genom att vinkla husen och nyttja utstickande hörndelar kan flertalet lägenheter i de fyra kvarteren ha sjö- alternativt kanalutsikt.
 - Området omfattar ca 2,6 ha och rymmer totalt ca 130 lgh och 17 radhus. En etappvis utbyggnad av området kan ske från norr, se vidare sid 24.
 - Parkering kan ske som markparkering eller i halvt nedgrävda parkeringsgarage under bostadsgårdarna. Antal lägenheter och våningshöjder relgleras bl.a. av parkeringsbehovet (markparkering begränsar exploateringen).
- Förutsättningar för en bekväm och attraktiv källsortering av sopor ska tillskapas inom området, förslagsvis väljs ett system med nedgrävda containrar med inkast för olika fraktioner.
 - Uteplatser till bostäderna ska tillskapas i ett bullserskyddat läge. Med den föreslagna kvartersstrukturen finns goda förutsättningar för uteplatser mot söder i en lugn och skyddad gårdsmiljö.





Illustrationsplan - alternativ med markparkering
totalt ca 130 lgh och 17 radhus
skala 1:1000



Vita Sand - radhus

Det här gäller vid utformning av radhusen:

- Ny bebyggelse ska rama in kanalrummet och ha entréer som är vända mot gatan.
- Fasaderna ska ha en vertikal indelning där varje bostad tydligt ska kunna avläsas. Indelningen bryter samtidigt ner skalan och ger en variation i gaturummet.
- Husens material ska vara robusta och hålla över tid. Fasadmateriäl ska huvusakligen vara tegel, obehandlat eller slammat/säckskurat, med inslag av trä. Fasaderna ska ha en ljus färgskala med naturfärger som anspelar till områdets strandnära läge; gult sand, vitt och grått.
- Tak ska utformas som listtäckta papptak. Sidobyggnader som förråd, garage och carport ska ha gröna tak med sedumväxter eller dylikt.
- Detaljerna ska ha en hög bearbetningsgrad. Fönster och dörrar ska placeras i fasadens ytterliv och burspråk ska ha ett smäcker uttryck. Inbyggda takfotslådor får inte uppföras. Varje bostad ska förses med en skorsten, dvs ventilation och luftning samlas i en gestaltad huv likt en skorsten.
- Parkering ska anordnas så att den inte blir dominerande i miljön, antingen som en gemensam parkeringsgård som ramar in av ett plank eller som privata garage som integreras i radhusens bottenvåning. Kommunen bedömer att parkeringsnorm för radhusen bör vara två bilplatser per hushåll.

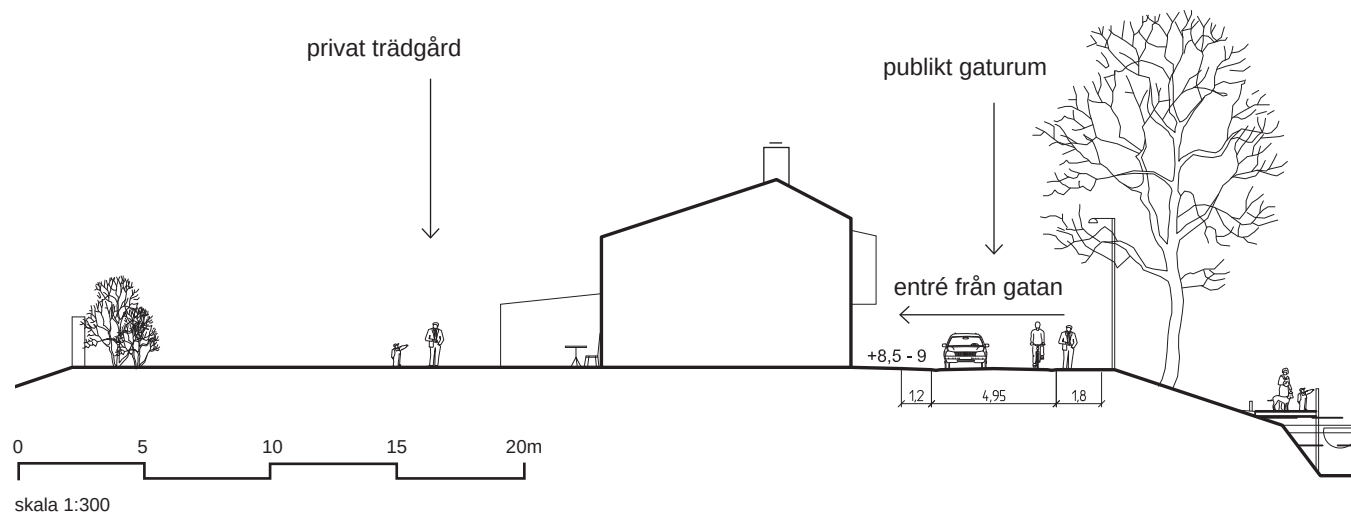


gult tegel, med en varierad schattering



inslag av trä

Vita Sand - radhus



En vertikal indelning av fasaderna, gärna i form av burspråk med utsikt över kanal och sjö.

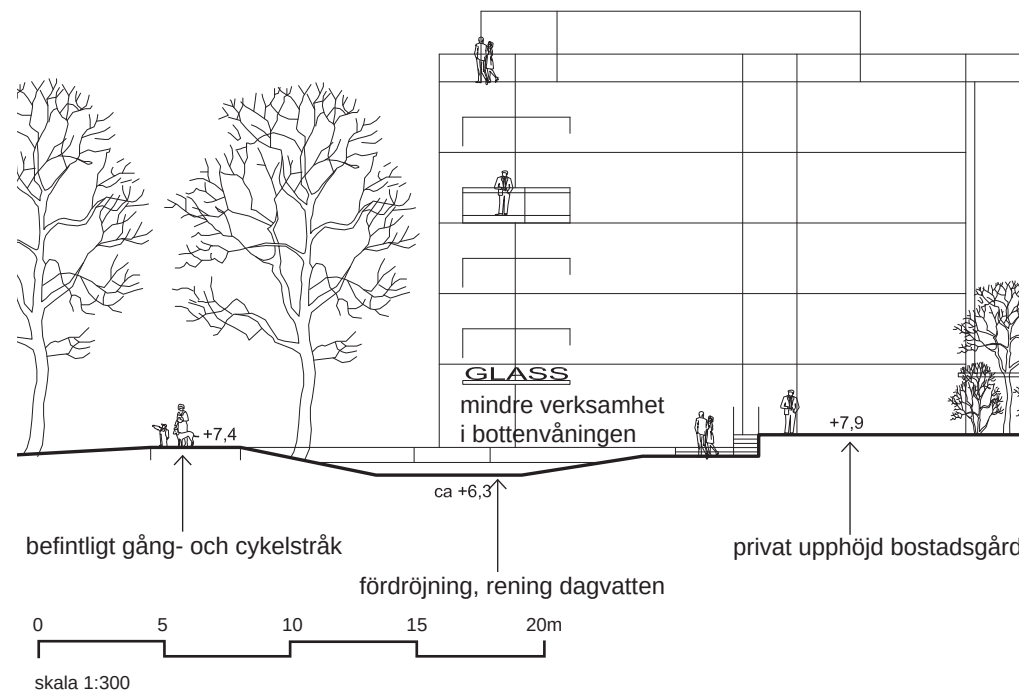
Utformningen av radhusen är särskilt viktig då dessa ligger vid Ågränden och är det första mötet med det nya bostadsområdet.



Vita Sand - flerbostadshus

Det här gäller vid utformning av flerbostadshusen:

- Ny bebyggelse ska rama in bostadskvarteren och entréerna ska vara vända mot gatan med genomgående trapphus till gården.
- Bebyggelsen trappas upp mot väster och närmast sjösidan kan det vara lämpligt med en indragen tornvåning som markerar husens plats vid vattnet.
- Bostäderna ska ha en sockel på minst 60 cm för att få en insynsskyddad bottenvåning.
- Bottenvåningen i husens gavlar ska förberedas för en mindre verksamhet eller bokal med bjälklagshöjd ca 3,4m. Alternativt blir detta en attraktiv bostad med egen uteplats.
- Husens material ska vara robusta och hålla över tid. Fasadmateriäl ska huvudsakligen vara tegel, obehandlat eller slammat/säckskurat, med inslag av trä. Fasaderna ska ha en ljus färgskala med naturfärger som anspelar till områdets strandnära läge; gult, sand, vitt och grått.
- Takmaterial ska vara papp. Sidobyggnader som förråd, garage och carport ska ha gröna tak med sedumväxter eller dylikt.
- Detaljerna ska ha en hög bearbetningsgrad. Fönster och dörrar ska placeras i fasadens ytterliv och burspråk ska ha ett smäckt uttryck. Balkongfronter ska vara helt eller halvt genomsläppliga (ej täta plåtfroter).
- Parkering ska anordnas så att den inte blir dominerande i miljön genom parkeringsgårdar som ramas in av plank samt med längsgående parkering på bostadsgator (se sid 16). Kommunen bedömer att parkeringsnorm för flerbostadshu-



sen är att en bilplats per hushåll ska kunna tillskapas inom kvarteret och på intilliggande bostadsgata. Detta kompletteras med tillgång till en gemensam parkering i den södra delen av området. Parkering kan alternativt anordnas i halvt nedsänkta parkeringsdäck under bostadsgårdar.

- Plats för laddningsstation till en elbilpool ska anordnas inom bostadsområdet. Kommunen ser gärna att laddning sker via solceller på skärmtak över parkering.

Vita Sand - flerbostadshus



burspråk

balkonger med utsikt

en indragen tornvåning som markerar
husens plats vid vattnet



gult tegel, med en varierad schattering

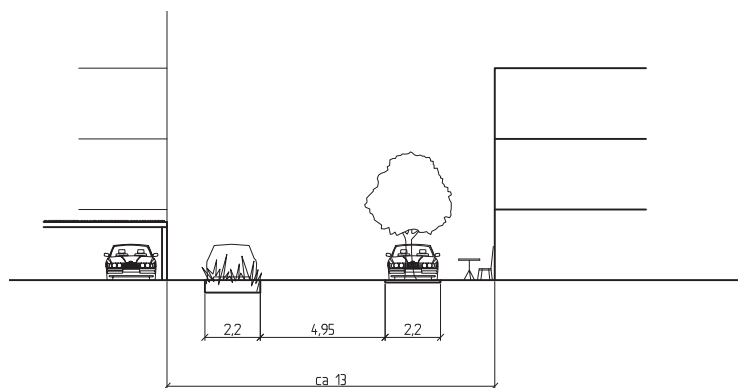


inslag av trä

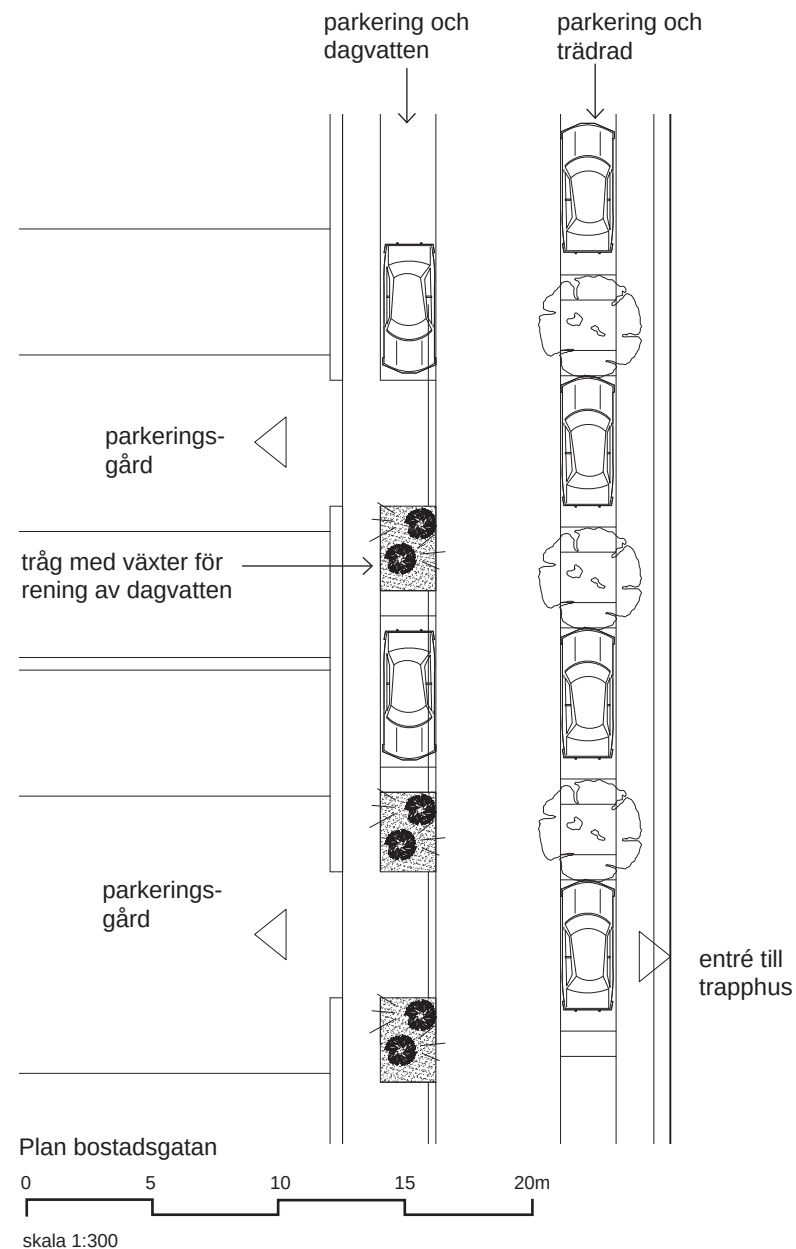
Vita Sand - bostadsgatan

Det här gäller vid utformning bostadsgatan:

- Gatan ska ha en människovänlig skala med en smal köryta för låg fart, se sektion.
- Träd och längsgående parkering ska anordnas längs ena sidan av gatan. Längs den andra sidan av gatan ska öppen dagvattenhantering och längsgående parkering anordnas. Fördrojning och rening av dagvattnet ska gestaltas i öppna rektangulära tråg med en växtbädd i botten.
- Materialval ska tydliggöra gatans indelning, köryta: marksten eller asfalt, parkering: marksten, trottoarer: marksten.



Sektion bostadsgatan

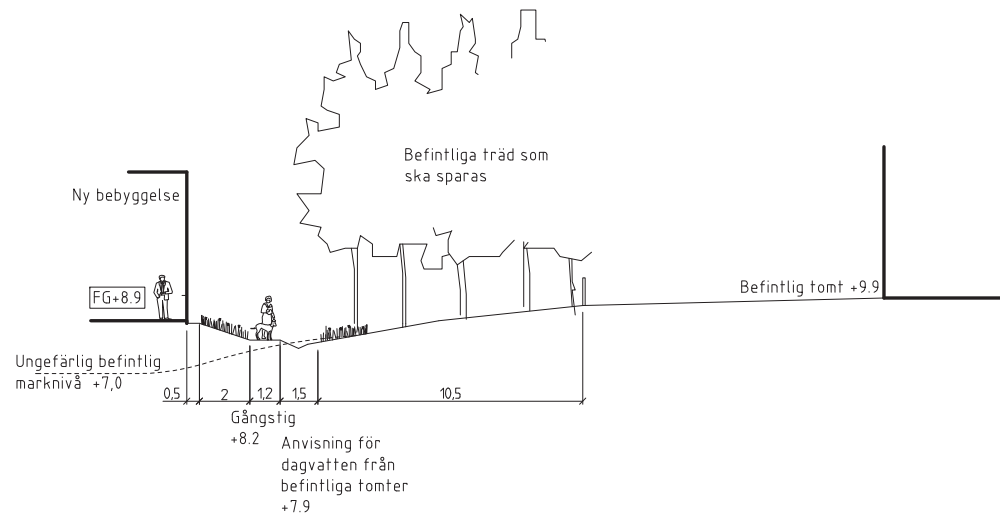


Plan bostadsgatan

0 5 10 15 20m
skala 1:300

Det här gäller vid utformning dagvatten-system inom bostadskvarteret:

- Dagvatten från parkering och gator ska fördröjas och renas i öppna system.
- Längs bostadsgator ska dagvattnet tas om hand och gestaltas i öppna rektangulära tråg med en växtbädd i botten.
- Närmast sjön ska skålformade ytor med växtlighet för rening och fördröjning anläggas.
- Mot villabebyggelsen i öster ska det anläggas ett gröngjort svackdike.



Sektion mot befintlig villabebyggelse
skala 1:300



Skansen

Det här gäller för bebyggelsen inom Skansen:

- Bebyggelsen inom kvarteret Skansen ska stödja Storgatans betydelse som infarstgata till centrum. Kvarteret ska också ge stöd åt det diagonala stråket till sjön.
- Husen ska placeras så att befintlig stenmur och storvuxna träd längs Storgatan kan bibehållas.
- En fondbyggnad bör placeras i Ågatans förlängning och placeras något indragen från gatan.
- En platsbildning ska tillskapas vid den gamla stenbron i norr med en markerad hörnbyggnad.
- Bebyggelsens entréer vänds utåt mot omgivande gator och stråk så att dessa aktiveras och skyddade innergårdar kan skapas.
- Kvarteret rymmer ca 40 nya lgh i 2-4 vån. Husen ska utföras med robusta material och med samma höga bearbetningsgrad som Vita Strand.
- Den södra delen av kvarteret trafikmatas från en ny infartsväg medan den norra delen föreslås trafikmatas via platsbildningen i norr längs en gårdsgata väster om kvarteret där bilarna kör på de gåendes villkor.
- Inom Skansenkvarteret bör det ges möjlighet till service och handel i bottenvåningar mot Storgatan. Ett särskilt lämpligt läge för detta kan vara vid platsbildningen i norr.
- Storgatans utformning ska ses över i denna del på ett motsvarande sätt som genomförts länge norrut. Gaturummet bör ramas in av träd och långsgående parkering samt separat gång- och cykelväg. Korsningspunkten vid Ågatan behöver särskilt studeras med det viktiga gång-och cykelstråket till stationen.

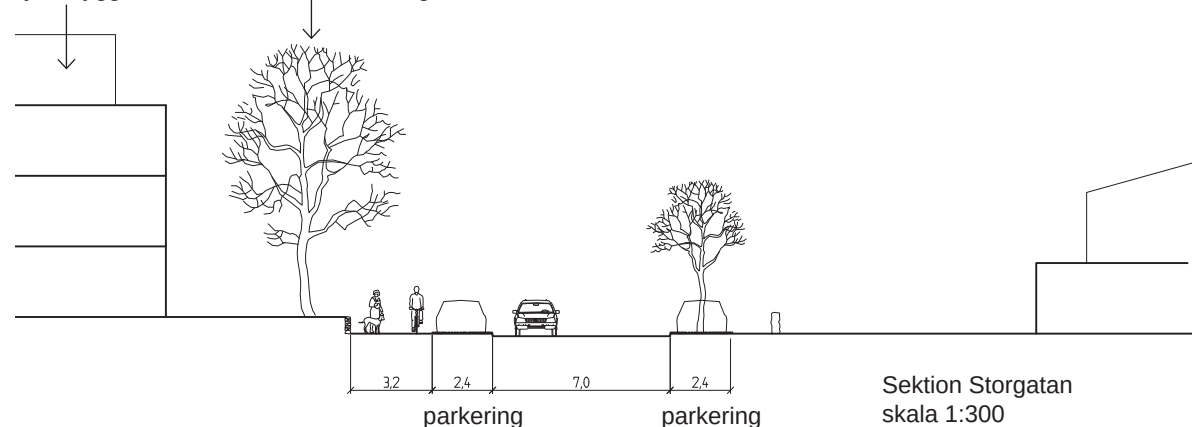
En fondbyggnad i Ågatans förlängning, något indragen från gatan.

En liten platsbildning med en markerad hörnbyggnad.



Ny bebyggelse

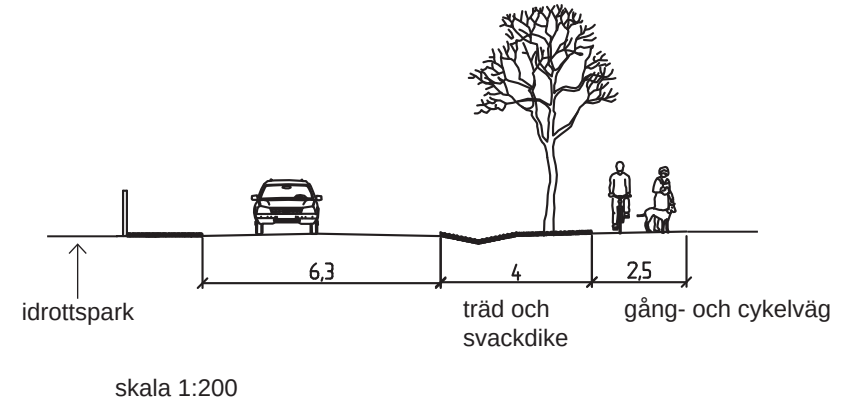
Träd och befintlig stenmur



Gator och dagvatten norr om ån

Det här gäller vid utformning gator och dagvattensystem:

- Längs gatorna närmast idrottsparken ska det finnas separata gång- och cykelbanor samt trädplantering.
- Dagvatten från parkering och gator ska fördröjas och renas i öppna system.
- Längs gator ska dagvattnet tas om hand och gestaltas i gräsklädda svackdiken.
- I naturparken vid småbåtshamnen anläggs en större dagvattendamm för ytterligare rening och viss fördröjning av dagvattnet.
- Vid torget i anslutning till industrilämningen föreslås ett tråg med växtlighet i botten för att ta hand om dagvattnet från den lägre marknivån.



Exempel på dagvattendamm och svackdiken



Idrottshallen

Det här gäller vid utformning av idrottshallen:

- Idrottshallens stora byggnadsvolym ska brytas ner med en lägre volym som innehåller entré, omklädning och utåtriktade funktioner som kiosk mm.
- Entrébyggnaden ska vara väl gestaltad och ge ett välkomnande intryck. Innanförliggande aktiviteter ska genom glaspartier kunna anas utifrån.
- Hallbyggnadens stora väggytor kan bör delas in i mindre enheter genom omsorgsfull material-, struktur- och färgbearbetning.
- Stora väggytor kan med fördel även delas in med växtlighet, med s.k. gröna väggar.
- Fjärrvärme finns framtaget och byggnaden kan försörjas med spillvärme från Nymölla pappersbruk. Takytor kan gärna förses med solceller.



- entrétorg mot söder



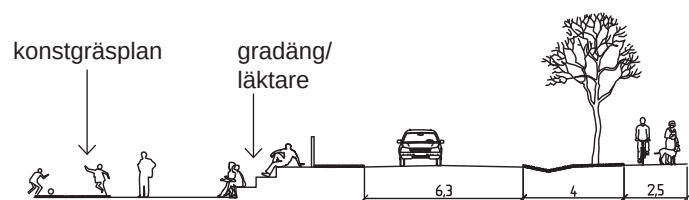
- en välkomnande entré där aktiviteterna kan anas utifrån
- café på plan 1 och funktioner som gym och konferensrum på plan 2



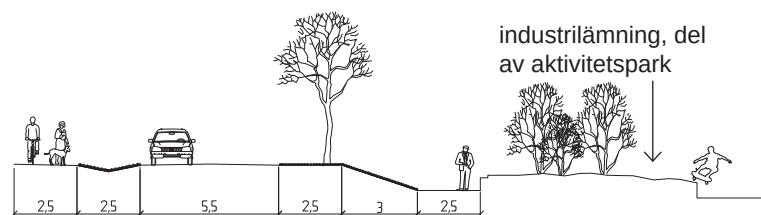
- utsikt över konstgräsplanen från balkongen vid entrén

Det här gäller vid utformning av idrottsparken:

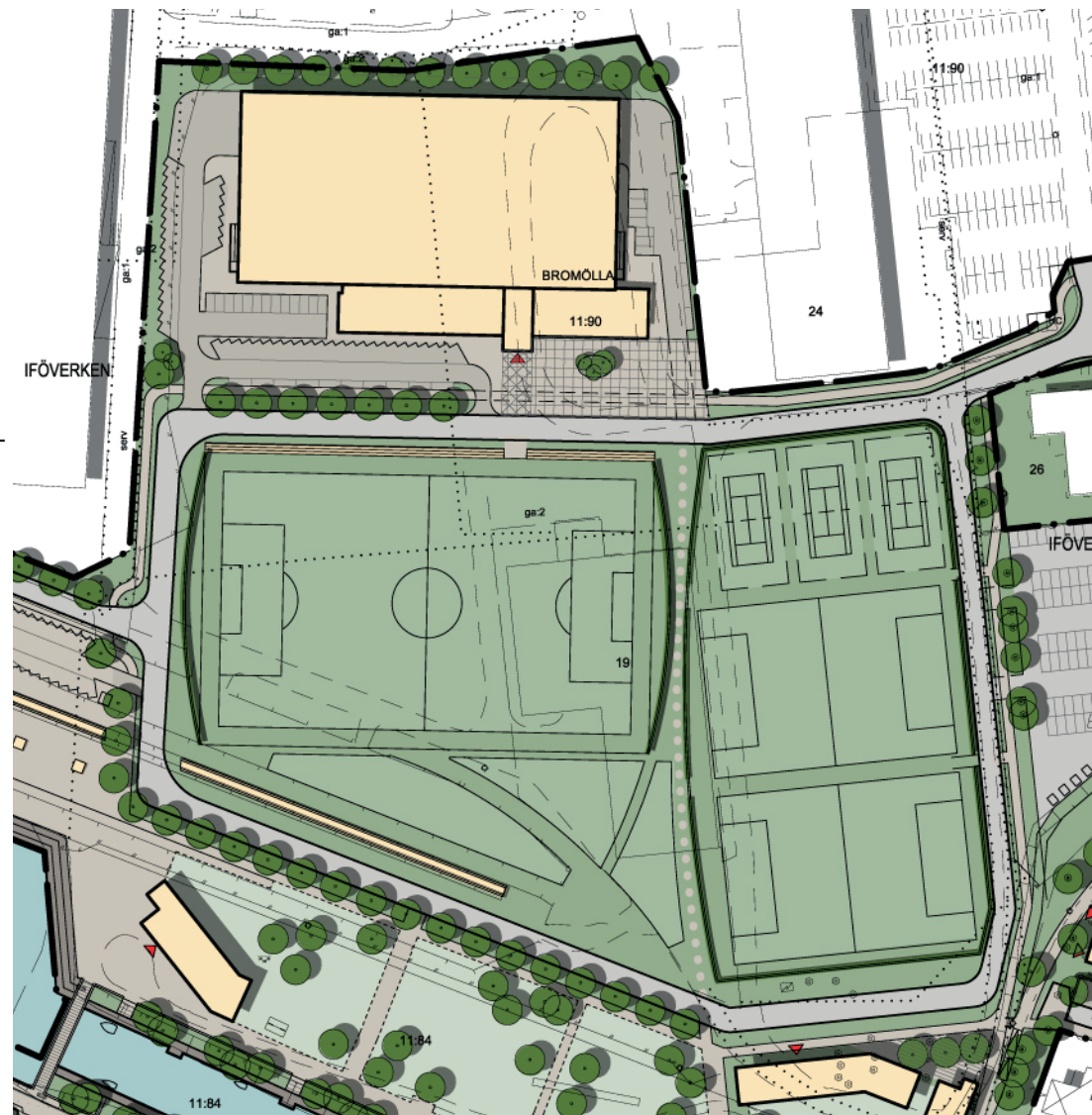
- Idrottsparken ska ha en grön karaktär med häckar som rumsbildare och avgränsare mellan aktivitetsytor.
- Höga stängsel kring planerna bör begränsas till planernas kortsidor om möjligt. Stängsel ska ges en bearbetad utformning.
- Söder om konstgräsplanen föreslås aktivitetsytor för olika åldrar; det kan t.ex. vara bouleanor, lekytor med kullar av gummi, klätterväggar och hårdgjorda ytor för skejtare.
- Industrielämningen ska bevaras och göras till en del av aktivitetsparken.
- Läktare kan med fördel anordnas i höjdskillnaden mellan gata och konstgräsplan. Läktaren ska ges en bearbetad utformning.



Sektion geom gata norr om Idrottsparken



Sektion geom gata söder om Idrottsparken



skala 1:2000

Strandpaviljong

Det här gäller vid utformning av Strandpaviljongen:

- Strandpaviljongen ska utformas så att det blir en byggnad som vänder framsidan åt både norr och söder.
- Flera funktioner ska kunna samordnas i byggnaden och en etappvis utbyggnad av verksamheten bör kunna ske. Byggnaden ska ha en god tillgänglighet.
- Byggnaden ska ha en sommarlätt karaktär. En större samlingslokal ska anordnas som till sin karaktär anknyter till samlingslokalen i befintlig strandstuga.
- Detaljerna ska ha en hög bearbetningsgrad. Fönster och dörrar ska placeras i fasadens ytterliv och burspråk, balkonger och takfotar ska ha ett smäckert uttryck.
- Det ska finnas ett trädäck i sydväst och en terrass med utsikt på andra våningen.
- Den karaktäristik gruppen av träd vid pirofästet ska bevaras och kompletteras



Träd vid piren



Byggnaden ska ha en sommarlätt karaktär

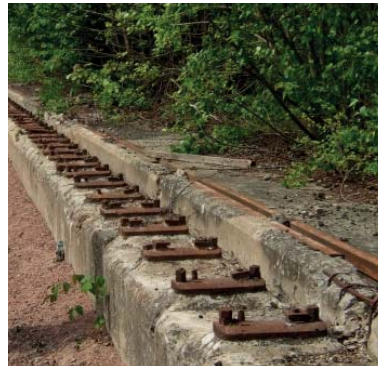
Strandpromenaden norr om ån

Det här gäller vid utformning av strandpromenaden:

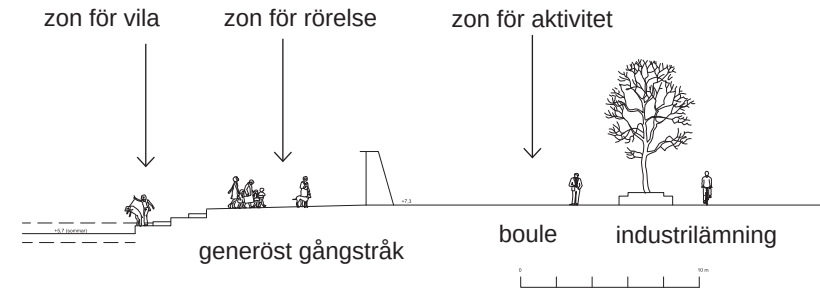
- Material och belysning ska tydliggöra promenadens olika zoner.
- Gångstråket ska vara generöst och erbjuda sittmöjligheter längs sjön.
- Industrilämningen ska bevaras, bearbetas och utgöra avgränsning mot parkeringen. Sittmöjligheter och belysning ska integreras i industrilämningen på ett välgestaltat sätt. Växtlighet längs lämningen bevaras delvis.
- Industrikaraktären ska till viss del bevaras längs strandpromenaden. Material från platsen föreslås ingå, såsom porslinsskrot och rostfärgad stål från räls. Porslinsskrot kan t. ex. utgöra del av installation längs stranden.
- Strandkanten vid småbåtshamnen ska röjas från slyvegetation och skrot. Ett generöst gångstråk ska anläggas längs båtbyggarna.
- System för att ta hand om avfall från båtarna ska inrättas för att säkerställa vattenkvaliteten i Ivösjön.



Porslinsskrot



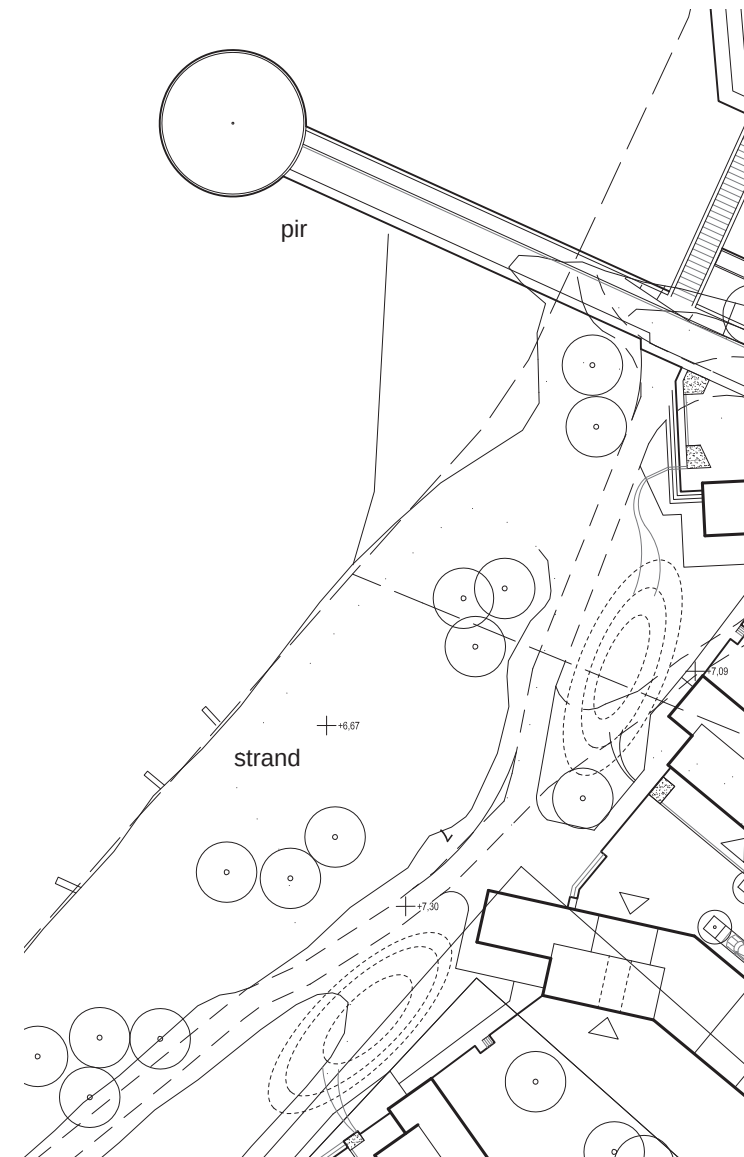
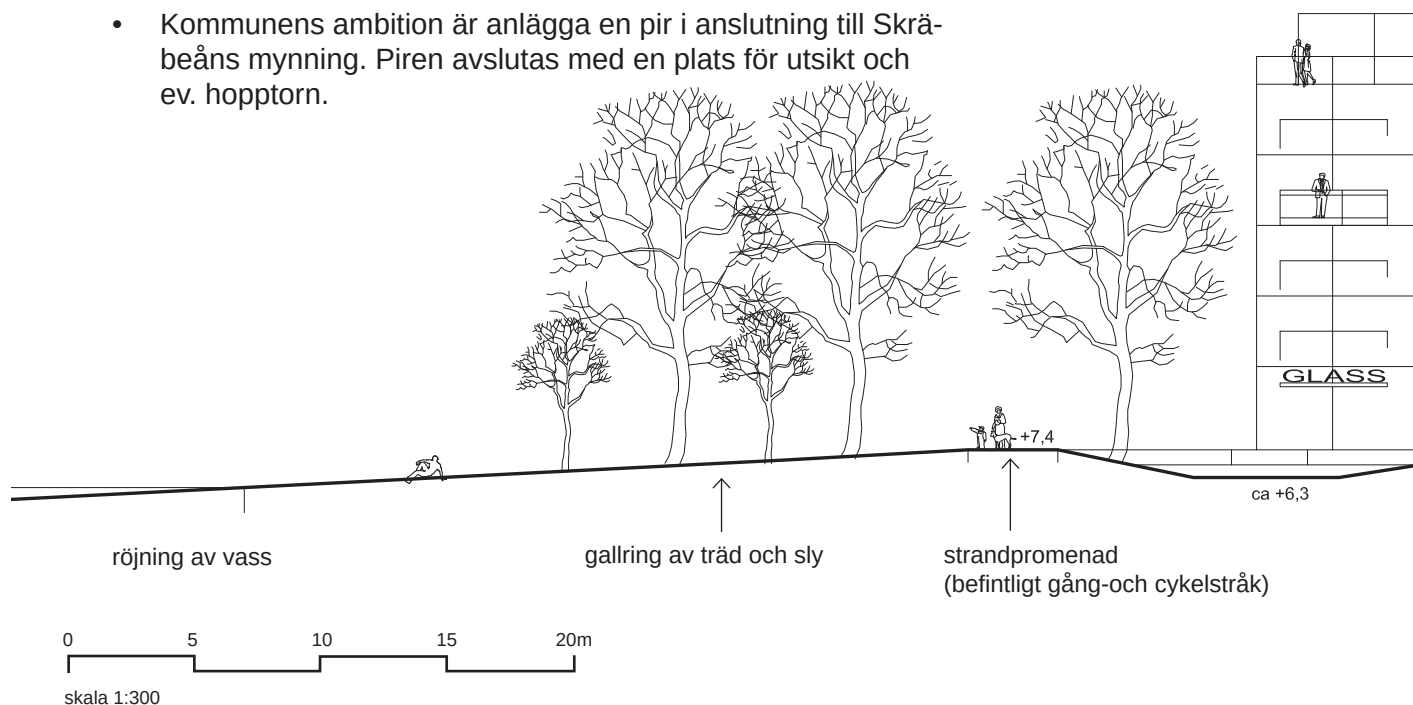
Industrilämning



Strandpromenaden söder om ån

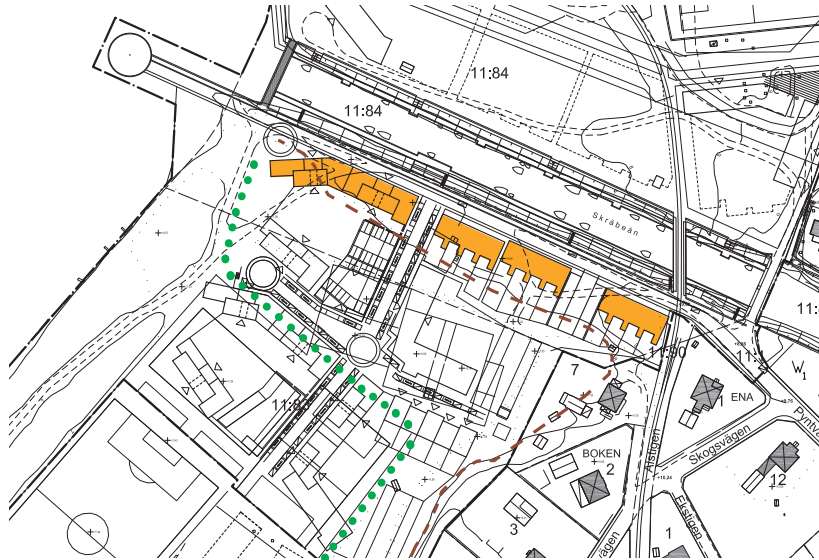
Det här gäller vid utformning stranden:

- Träd och sly längs strandpromenaden ska gallras. Gallring ska ske varsamt men så att bakomliggande lägenheter får en god vattenkontakt. Det ska inte vara en hårdgjord yta utan området ska ha en naturparkskaraktär.
- Vass ska röjas och en mindre ska strand anläggas.
- Sandstrandsparken övergår i ett mer naturligt grönområde längre söderut där befintliga naturvärden vidareutvecklas.
- Strandpromenaden bör ljussättas sparsamt och på ett sätt som inte förtar intrycket från sjön. Enegisnåla och effektiva belysningslösningar ska väljas.
- Kommunens ambition är anlägga en pir i anslutning till Skräbeåns mynning. Piren avslutas med en plats för utsikt och ev. hopptorn.



Etapputbyggnad - bostadskvarteren Vita Sand

Utbyggnadstakten av kvarteren ska vara flexibel och etappindelningen är gjord så att varje etapp ska vara välfungerade och ej se oavslutad ut.



Etapp 1a

Etapp 1a innebär endast en mindre uppfyllnad av marken. En vegetationsridå kan bevaras åt söder.

Etappen innehåller ca 30 lgh och 12 radhus.

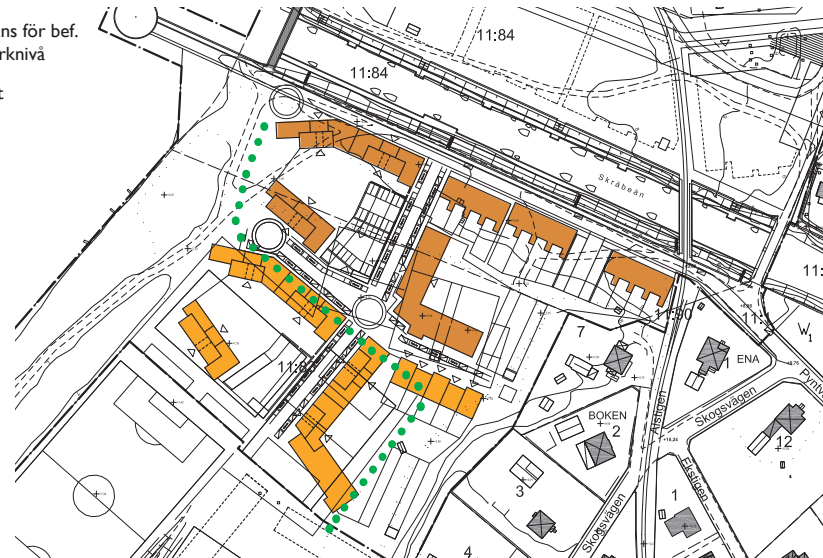
ung. gräns för bef.
hög marknivå
bef vegetationskant



Etapp 1b

Etapp 1b innebär uppfyllnad av marken inom berörda kvarter. Enstaka träd kan ev. bevaras. Marken söder om förblir gräsbevuxen grönyta tills vidare.

Etappen innehåller ca 40 lgh.



Etapp 2

Etapp 2 innebär uppfyllnad av marken inom berörda kvarter.

Etappen innehåller ca 65 lgh och 5 radhus.

Etapputbyggnad - hela området

