



Skogsstaden monterat på bilaga 12

SKOGSSTADEN

Bra stadsutveckling handlar om att få attraktiva utrymmen växa och mogna, och att vidareutveckla existerande kvaliteter från dag till dag, samt att skapa ett antal välfungerande ramar för den kommande stadsutvecklingen. Dessa ramar kan användas från början och samtidigt vara startskottet för framtida investeringar och marknadsföring av området. Stadsutveckling är process!

Stadsutveckling tar tid! För Bjärred är det planerat att ta 20 år. Tank var mycket våra liv och vårt samhälle har förändrats under de senaste 20 åren. Så hur kan man planera 20 år framåt när allt ändras så fort?

Vårt svar är att skapa robusta och hållbara ramar för utvecklingen. Flexibla ramar som kan innehålla det okända. En sak som alltid funnits där och alltid kommer att finnas, är naturen. Det stora rumstansskapet. Där vi kommer från och där vi finner oss. Det stora rummet som skapar attraktiva helhetsvärden, gemenskap, variation och upplevelser. Landskapet är ryggraden i vår plan för den kommande hållbara utvecklingen av området. Och starten på utvecklingen av den stad vi valt att kalla Skogsstaden.

ANALYS

Ett välfungerande bostadsområde består av identitetssgivande element i olika skalor och grupper. I Venedig är det till exempel lagunen som definierar staden i den stora landskapskalan. I mellanskalan är det Canal Grande, Marcusplatsen och de stora kyrkorna. Och i den lilla skalan är det de enskilda husen och de små smärskande gränderna, nischerna och platserna som ger identitet och liv. I bryn var det kyrkan och dammen. Man har behov av något som är större än en själv, som definierar var man bor och lever.

Området ligger nära Öresund, som ett svagt lutande kust- och lantbrukslandskap mellan Borgeby och Löddeånså. Det är ett landskap som idag primärt utgörs av lantbruksarealer med enkla mindre skog- och myrarealer emellan. Ett kustnära område som i många år använts för bosättning och som idag primärt betecknas som kustort. Vårt förslag för det nya stadsområdet tar utgångspunkt i detta landskap. Det stora landskapsrummet blir ryggraden i planen. Ett landskapsrum som vill samla området, koppla det till det omkringliggande landskapet och skapa helhetsvärden för den framtida hållbara stadsutvecklingen.

STRUKTUR

Vår plan består av en rad olika förslag, som vardera löser olika behov och krav. Tillsammans skapar de ett nytt hållbart stadslandskap som motsvarar både de kvantitativa och kvalitativa kraven som programmet ställer. Dessutom tillför området en mängd nya kvaliteter.

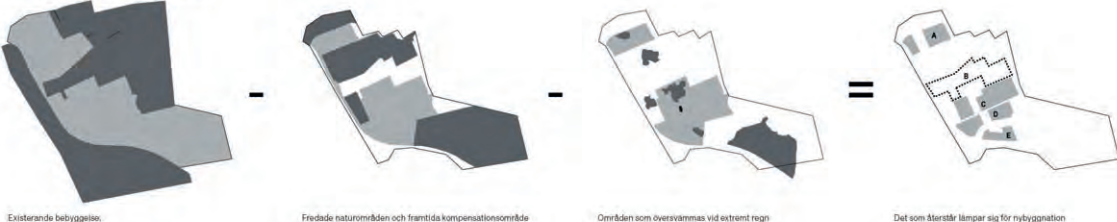
Strukturplanen är uppbyggd kring två band:

1. Ett nord-sydgående landskapsband kopplar ihop Dammedjula mossen, Plommeskogen och det kommande kompensationsområdet med ett samlat stort skogs- och våtlandskap. Ett stort rekreativt landskap för de kommande boende i området. Ett landskap som säkrar att det ständigt kommer att finnas en naturlig grön förbindelse mellan Lödde Å-området och det öppna markområdet mot syd vid Fläddie om området stadsutvecklas.

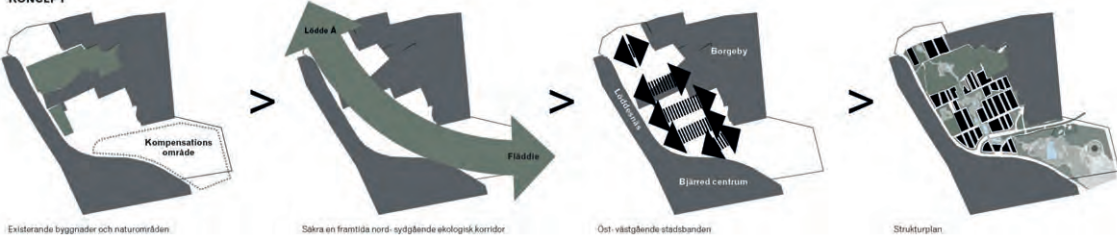
2. På de resterande markytorna utplanteras nord-sydgående lövhägn som delar de stora ytor i en rad mindre rum, så att ett bra mikroklimat säkras för den kommande bebyggelsen. Mellan lövhägnen utlaggs tomter som ligger mellan de gröna hägnerna runt det stora landskapsrummet. Här kommer de nya bebyggelserna kunna "växa" fram över tid och under de kommande 20 åren utvecklas med olika typer av bebyggelse, allt efter behov. Tomterna skapar tillsammans en rad öst-västgående stadsband som binder samman Borgeby och Bjärred.

Dessa två band korsar och överlappar varandra, och i denna blandning skapar de en identitet och karaktär som blir områdets framtida egenart och struktur. En grön hållbar skogsstad. Sammansättningen av dessa skapar en mångfald av begivenheter, som genereras av relationer och överlappningar mellan de olika delarna. Dessa relationer och överlappningar kommer att skapa nya hyllor och platser. Platsen med olika motsättningar och sammanställningar såsom: naturlig/konstgjord, ordning/orenda, öppen/tät, högljåg och rationell/irrationell osv. Dessa motsättningar och sammanställningar skapar en identitetssgivande variation i planen. Till exempel kommer viss bebyggelse ligga in till ett skogsbryn, en sjö, ett hägn osv. Platser och samhällen uppstår.

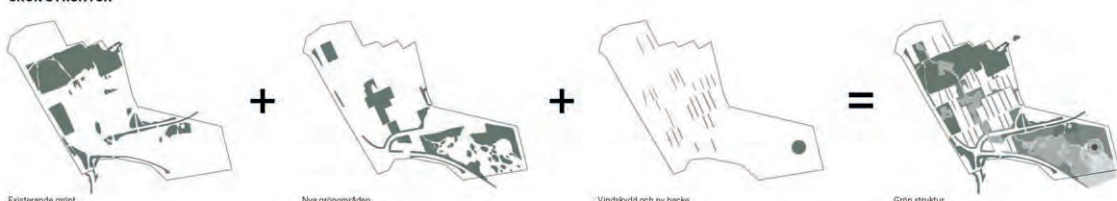
ANALYS - VAR KAN MAN BYGGA?



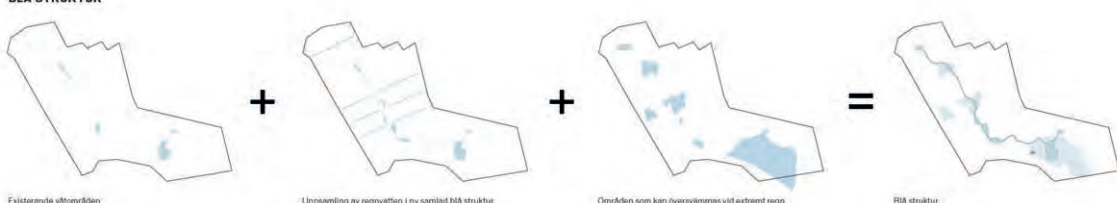
KONCEPT



GRÖN STRUKTUR

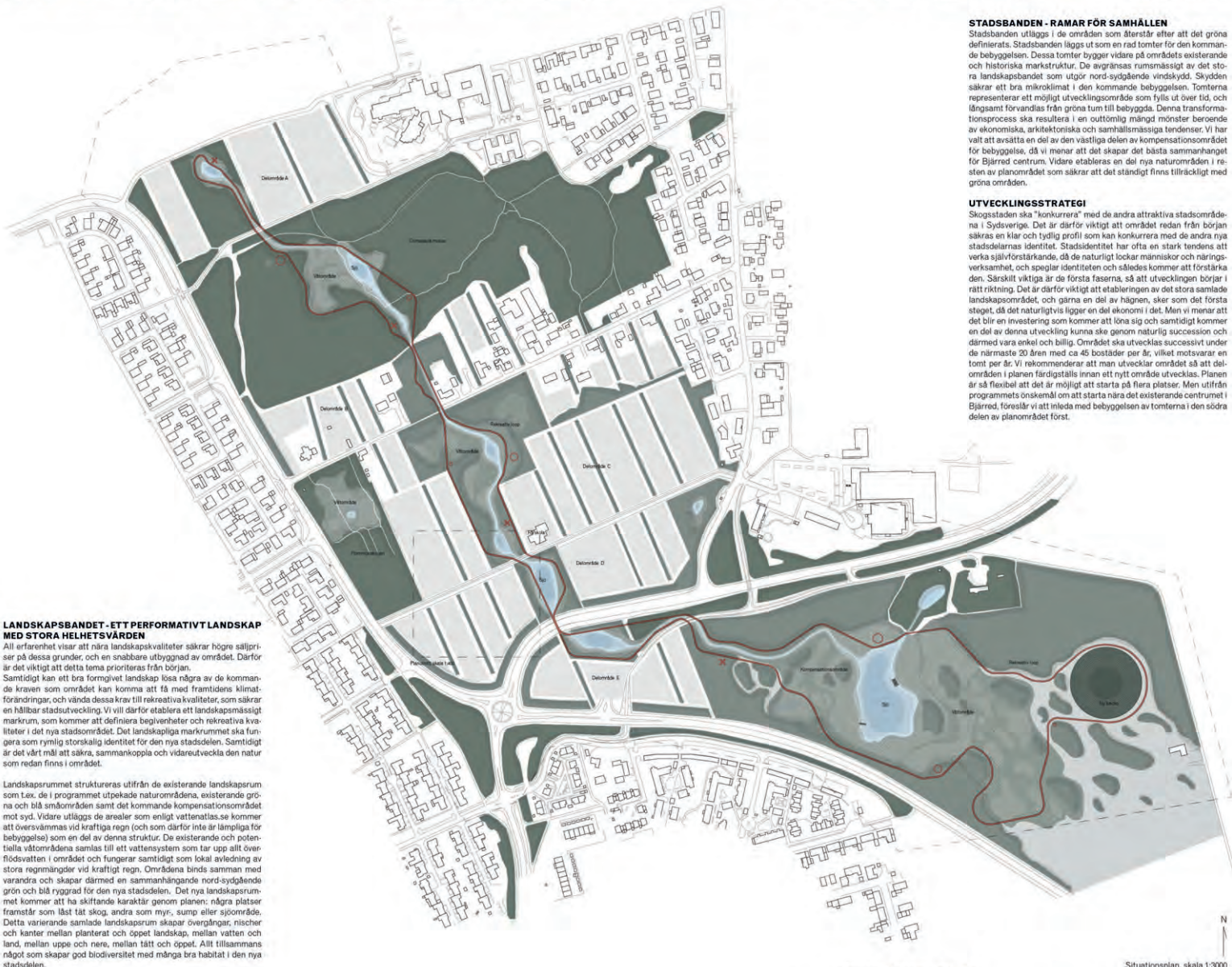


BLÅ STRUKTUR





Bostadsbyggnad i 4 våningar, med gemensam trädgård i den hållbara Skogsstaden.



Situationsplan, skala 1:3000

LANDSKAPSBANDET - ETT PERFORMATIVT LANDSKAP MED STORA HELHETSVÄRDE

All erfarenhet visar att nära landskapskvaliteter säkrar högre säljpriser på dessa grunder, och en snabbare utbyggnad av området. Därför är det viktigt att detta tema prioriteras från början. Samtidigt kan ett bra formgivet landskap lösa några av de kommande kraven som området kan komma att få med framtidens klimatförändringar, och vända dessa krav till rekreativa kvaliteter, som säkrar en hållbar stadsutveckling. Vi vill därför etablera ett landskapsmässigt markrum, som kommer att definiera begivenheter och rekreativa kvaliteter i det nya stadsområdet. Det landskapliga markrummet ska fungera som tydlig storskalig identitet för den nya stadsdelen. Samtidigt är det vårt mål att säkra, sammankoppla och vidareutveckla den natur som redan finns i området.

Landskapsrummet struktureras utifrån de existerande landskapsrum som Lex, de i programmet utpekade naturområdena, existerande gröna och blå småränder samt det kommande kompensationsområdet mot syd. Vidare utläggs de arealer som enligt vetenskapen kommer att översvämmas vid kraftiga regn (och som därför inte är lämpliga för bebyggelse) som en del av denna struktur. De existerande och potentiella våtområdena samlas till ett vattensystem som tar upp allt överflösvatten i området och fungerar samtidigt som lokal avledning av stora regnmängder vid kraftigt regn. Områdena binds samman med varandra och skapar därmed en sammanhängande nord-sydgående grön och blå ryggrad för den nya stadsdelen. Det nya landskapsrummet kommer att ha skiftande karaktär genom planen: några platser framstår som låst tät skog, andra som myr, sump eller sjöområde. Detta varierande samtliga landskapsrum skapar övergångar, nischer och kanter mellan planterat och öppet landskap, mellan vatten och land, mellan uppe och nere, mellan tät och öppet. Allt tillsammans något som skapar god biodiversitet med många bra habitat i den nya stadsdelen.

Vi föreslår att utvecklingen av landskapsrummet börjar som något av det första, så att det är uppväxt när etableringen av bebyggelsen inleds och därmed skapar ett stort helhetsvärde för de boende i den nya stadsdelen. Den gröna strukturen kommer vidare fungera som ett stort rekreativt landskapsrum med faciliteter för organiserade och självorganiserade idrotts- och andra friluft- och naturaktiviteter. Samtidigt utläggs mindre destinationer såsom förskola, fågelvärdstorn, skydd, stödpunkter för självorganiserad idrott osv. längs med landskapsrummet, så att de kan utnyttjas av gröna områdena som uteareal. Därmed skapas ett stort nytt samlat naturområde med stor biologisk mångfald, något som Lomma saknar idag.

STADSANDEN - RAMAR FÖR SAMHÄLLEN

Stadsbanden utläggs i de områden som återstår efter att det gröna definierats. Stadsbanden läggs ut som en rad tomter för den kommande bebyggelsen. Dessa tomter bygger vidare på områdets existerande och historiska markstruktur. De avgränsar rumsässigt av det stora landskapsbandet som utgör nord-sydgående vindskydd. Skydden säkrar ett bra mikroklimat i den kommande bebyggelsen. Tomterna representerar ett möjligt utvecklingsområde som fylls ut över tid, och långsamt förvandlas från gröna tomter till bebyggda. Denna transformationsprocess ska resultera i en outömlig mängd mönster beroende av ekonomiska, arkitektoniska och samhällsmässiga tendenser. Vi har valt att avsätta en del av den västliga delen av kompensationsområdet för bebyggelse, då vi menar att det skapar det bästa sammanhanget för Bjärred centrum. Vidare etableras en del nya naturområden i resten av planområdet som säkrar att det ständigt finns tillräckligt med gröna områden.

UTVECKLINGSTRATEGI

Skogsstaden ska "konkurrera" med de andra attraktiva stadsområdena i Sydsvenska. Det är därför viktigt att området redan från början säkras en klar och tydlig profil som kan konkurrera med de andra nya stadsdelarnas identitet. Stadsidentitet har ofta en stark tendens att verka självförstärkande, då de naturligt lockar människor och näringsverksamhet, och speglar identiteten och således kommer att förstärka den. Särskilt viktiga är de första faserna, så att utvecklingen börjar i rätt riktning. Det är därför viktigt att etableringen av det stora samtliga landskapsområdet, och gärna en del av hägnen, sker som det första steget, då det naturligtvis ligger en del ekonomi i det. Men vi menar att det blir en investering som kommer att löna sig och samtidigt kommer en del av denna utveckling kunna ske genom naturlig succession och därmed vara enkel och billig. Området ska utvecklas successivt under de närmaste 20 åren med ca 45 bostäder per år, vilket motsvarar en tomt per år. Vi rekommenderar att man utvecklar området så att delområden i planen färdigställs innan ett nytt område utvecklas. Planen är så flexibel att det är möjligt att starta på flera platser. Men utifrån programets önskemål om att starta nära det existerande centrumet i Bjärred, föreslår vi ett inledda med bebyggelsen av tomterna i den södra delen av planområdet först.

SAMMANSTÄLLNING AV YTOR

Delområden	Tomtareal	25 % byggnadstäthet		50% byggnadstäthet		75% byggnadstäthet	
		BTA	Ca antal bostäder	BTA	Ca antal bostäder	BTA	Ca antal bostäder
Område A	25.000	6.250	78	12.500	156	18.750	234
Område B	21.000	5.250	66	10.500	131	15.750	197
Område C	60.000	15.000	188	35.000	440	52.500	660
Område D	30.000	7.500	94	15.000	188	22.500	281
Område E	14.000	3.500	44	7.000	88	10.500	131
summa	140.000	35.000	438	70.000	875	105.000	1313



Det framtida kompensationsområdet som rekreativ vattenlandskap

INFRASTRUKTUR

Konceptet för vår trafikstruktur är att det ska vara snabbare och enklare att gå eller cykla, än att ta bilen, vilket är mest hållbart. Samtidigt är vårt mål att skapa en enkel trafikstruktur för alla typer av trafikanter med en tydlig hierarki och ekonomisk elasticitet. Vi har utgått ifrån den existerande trafikstrukturen och tillfört en enkel öst-västgående tillfartsväg norr om rondellen vid Norra Väststuvägen. Detta säkrar en ekonomiskt hållbar utvecklingsplan då det inte kommer att anläggas särskilt mycket ny väg. De nya vägarna på de enskilda tomterna utvecklas samtidigt med byggnationen. Dessa skapas som multifunktionella levande gator med låg hastighet och hastighetssänkande åtgärder. Med hänsyn till områdets tradition kring tegelproduktion, föreslår vi att dessa gator beläggas med tegel. Vi föreslår att Loddensvägen slängs för genomgående trafik. Därmed säkras mindre biltrafik och ett större incitament för att gå eller cykla. Vi föreslår att existerande Loddensvägen och Domedjävägen förvandlas till riktiga stadsgator med trottoarer på båda sidor. Vi har tryckt tillbaka bebyggelsen något från Västvägen så att den inte utsätts för buller. Samtidigt säkras också plats för den planerade kollektivtrafiken.

All forskning visar att god och enkel närhet till bostadsnära grönområden säkrar en sund livsstil och inbjuder till att vara utomhus. I det nya landskapsbandet utläggs en ca 5 km lång rekreativ loop. En samlad sträcka genom det nya landskapsområdet kopplar därmed samman hela området. Längs rutten utläggs en mängd mindre destinationer, såsom förskola, fågelåskådartorn, skydd osv. Den rekreativa loopen är där man joggar, går en promenad med hunden och familjen, cyklar med barnen osv. Längs de öst-västgående avtagningsvägarna anläggs gång- och cykelstigar som kopplas ihop med existerande stigsystem i området. I samband med anläggningen av järnvägsstationen vid Fläddie kopplas en stig från den existerande loopen vidare till Fläddieområdet.

BEBYGGELSEN

Vi vill skapa en flexibel och hållbar bebyggelse. Därmed blir den nya stadsdelen elastisk och kan löpande anpassas till framtidens behov, behov som vi ju inte känner till med säkerhet idag. Bygger man lite lättare än vad som är gängse praxis i stadens övriga kvarter, ersätter man mer natur för att realisera de landskapliga helhetsvärdena. Vården som ska ge de nya kvarteren sin identitet och göra dem attraktiva för framtida boende och investerare.

Vi har tagit utgångspunkt i områdets tradition för gathus som en struktur för vår bebyggelse. Därför är vår bebyggelse organiserad kring en väg eller ett stadsrum med gemenskapshus vid infarten. Det utlagda tomterna varierar mellan ca 5 000 m² och 9 000 m². Dessa storlek passar bra för grannskap med 20 – 70 bostäder, allt efter täthet. En bra storlek för ett bra grannskap med festlokal och möjlighet till hemarbetsplatser, gästbostad och andra flexibla utrymmen som kan skapa möjlighet för mindre företag och delningsekonomi.

Vi vill gärna skapa den stadsmässiga variationen och tätheten som kännetecknar en spännande och inspirerande stad.

De enskilda tomterna utvecklas av respektive team med utvecklare och arkitekter. Vi föreslår att alla fält säljs utifrån areal och inte bygrätt. Och att det definieras en maximal bebyggelsetäthet på t.ex. 110 % och en maxhöjd på 4 våningar. Därmed skapar man ett ekonomiskt incitament att bygga tätt men om någon gärna vill bygga villor går det bra men byggrätten per kvadratmeter blir dyrare.

Vårt mål är att skapa en stadsdel med stor variation i ågarformer, bostadstypologier och täthet. Men för att ha ett visst sammanhang föreslår vi några enkla riktlinjer som kan säkra en god, innovativ och hållbar bebyggelse:

- Alla bostäder konstrueras i trä. Det är det mest hållbara och co2-vänliga sättet att bygga på. Därmed kan området bli en testbädd för ny innovation och showcase för hållbart modernt träbyggeri.
- Bostäderna ska vara organiserade öst-väst med sydvända lutande tag med solceller integrerade som en del av taket.
- För att säkra ett bra och hållbart utnyttjande av området ska alla byggnader ha minst 2 våningar.
- Varje tomt ska ha sin egen identitet, gemenskapshus och gemenskap organiserade kring en gemensam gata eller stadsrum.

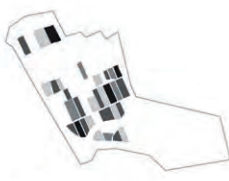
HÅLLBARHET

Vi vill vara ambitiösa men realistiska i vår strategi kring hållbarhet. Därmed säkrar vi att den rent faktiskt också är realiserbar. Vi föreslår en off grid-strategi för utvecklingen av området. Så långt det anses vara ekonomiskt hållbart, ska en möjlighet vinnas att göra den enskilda bebyggelsen självförsörjande med primär infrastruktur så att det bara är vatten som levereras centralt. Tankarna finns och det kommer göra området till ett internationellt tyrtorn inom hållbar stadsutveckling. En teststudio för ny innovation. Ett sätt att utveckla där den enskilda boende får ett mycket nära och konkret förhållande till de resurser de förbrukar. Samtidigt vill vi med utgångspunkt i det dagliga grannskapet säkra en hållbar gemenskap inom de enskilda tomterna och i stadsdelen som helhet.

BEBYGGELSESTRUKTUR



Delområden



Tomter

INFRASTRUKTUR

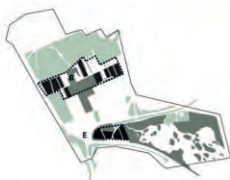


Vägsystem

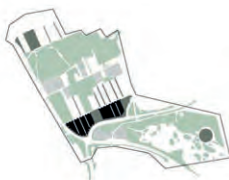


Rekreativ loop - gång och cykelvägar

FÖRSLAG TILL UTBYGGNADSRÖRDNING



1. Delområde E och B utvecklas först tillsammans med planeringen av det gröna stråket



2. Delområde D utvecklas samtidigt som de resterande skyddna planterarna



3. Delområde C utvecklas



4. Delområde A utvecklas som den sista delen av området

VOLUMSTUDIJE



Småhus 1-2 plan
2470 m² etageareal
35% byggnadstäthet



Villor 2-3 plan
4570 m² etageareal
60% byggnadstäthet



Kedjehus 2 plan
3500 m² etageareal
37% byggnadstäthet



Radhus 3 plan
4800 m² etageareal
70% byggnadstäthet



Stadshus 3-4 plan
5610 m² etageareal
96% byggnadstäthet



Lägenheter 4 plan
3670 m² etageareal
54% byggnadstäthet



Lägenheter 3-5 plan
8114 m² etageareal
115% byggnadstäthet



Service 3-4 plan
8080 m² etageareal
115% byggnadstäthet





Utländning av Peter Hillborn Skogsstaden

EKOLOGISK HÅLLBARHET

I takt med att energibehovet, som är relaterat till användningen av byggnaden, blir allt mindre, utgår energiförbrukningen från material en ständigt ökad andel av den samlade miljöbelastningen. Därför är det viktigt med ett fokus på material. Av den anledningen föreslår vi att all nybyggnation konstrueras i hållbart producerat trä. En potent lösning då vi reducerar vår CO2-förbrukning i byggandet. Trä är hållbart, snabbt att bygga med, lätt att förarbeta och transportera. Egenskaper som gör trä utmärkt som byggnadsmaterial. Samtidigt är det en förnybar resurs. Vidare föreslår vi att allt material som används för bygg och anläggning i området analyseras efter principen "vaggas till vaggas". Detta handlar inte bara om att minimera och resursbespara utan om att försäkra sig om att begreppet spill och avfall inte förekommer. Genom att systematiskt gå igenom alla processer, elimineras fenomenet avfall, och överskottet från en process blir råmaterial i en annan. Bygget blir en metabolisk process.

Nybyggnation sker som passivhus. Detta innebär att det går åt minimal förbrukning av energi till uppvärmning. Därför föreslår vi att all uppvärmning sker med elvärme med el från egna solceller. Detta är mycket billigare och enklare än genom en central fjärrvärmsanläggning för hela området. All elförbrukning till strömförsörjning, uppvärmning och kylning ska motsvaras av elproduktion från solceller. Överskottsenergi lagras i batterier. Därmed kommer varje enskild bostad vara självförsörjande med ström och värme året runt. All stromhusbelysning drivs så långt det är möjligt av solceller och små vindturbiner. Dessa kommer tillsammans med solceller på byggnadernas fasader leverera gratis el till stadsdelen.

Allt överflödsvatten samlas upp, filtreras från olja och andra orenheter och leds ut till det gröna landskapsbandets våtområden. Här ger det liv till träd, buskar och gräsmattor innan det sjunker ner till grundvattnet eller i det gröna bandet. Samtidigt sparar man stora utgifter vid markexploatering av området, då det skapas mindre och enklare klokanläggningar. En möjlighet är att hantera allt gräspilvet för det enskilda byggområdet så att området inte behöver dräneras i samband med markexploatering. Tekniker för detta finns idag.

Stadsdelen får avfallsuppsamlingsystem med flest möjliga fraktioner. Det sker central uppsamling vid det enskilda gemenskaps huset där in på den primära infrastrukturen. Därmed sparas resurser på körning av stora sopbilar i bostadsområdena. Vid avfallsstationerna skapas också ett utbytesystem för saker man inte har användning för men som fortfarande fungerar och som kan återanvändas av andra grannar. Ännu ett sätt att säkra ett socialt hållbart samhälle där man möts och hälsar på sina grannar vid avfallsstationen.

Överskottsford från bygget hanteras lokalt. Därmed sparas stora utgifter på energi för transport. Vi föreslår att det byggs en ny backe i det nya kompensationsområdet med den överskottsford som inte kan hanteras inom den enskilda tomt. Detta skapar en tydlig landmärkning i området som en del av områdets framtida identitet.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi har tagit fram en robust utvecklingsplan som minimerar utgifterna för markexploatering. Med tomterna säkras vidare en enkel och tydlig definition av vad ett utvecklingsbolag ska leverera i form av infrastruktur och markexploatering, och vad den enskilda utvecklaren ska hantera själva inom sitt möjlighetsfält. Samtidigt finns en stor flexibilitet i de enskilda möjlighetsfälternas funktion och byggtypologi. Genom att området över tid ändrar byggnadsstrategi om detta är nödvändigt. Vidare har vi säkrat en billig och enkel hantering av överskottsford i området. Vi föreslår att kommunen tillsammans med de markägare som finns på området, skapar ett gemensamt stadsutvecklingsprogram som hanterar den samlade utvecklingen av området och hanterar den samlade markexploatering. Detta blir det enklaste och mest flexibla sättet att hantera områdets samlade utveckling med så många olika markägare inom området.

SOCIAL HÅLLBARHET

En grön stad är en sund stad. Den nya stadsdelen är uppbyggd kring en samlad grön struktur. Genom att ha en stor biomassa i stadsdelen i form av skog, myrar och öppna landskap säkras en bra luftkvalitet. Forskning visar att det är hälsosamt för psykiskt att ha något grönt att se på. Samtidigt säkras bostadsnära grönområden daglig motion och rekreation. Sammantaget ett sundare liv.

Vår uppdelning i tomtar på 20 – 70 bostäder säkrar ett bra grannskap. Ett grannskap som skapar gemenskap i form av gemenskapsfunktioner och delningsekonomi. Delningsekonomi går snabbt från att vara utopi till att bli vardag. Fler och fler får upp spöret för att man genom att dela på allt från bilar till farmödrar kan göra livet lättare. Delningsekonomi skapar rikedom – inte på materiella ting utan på möjligheter. Gästbostaden, gemenskaps huset, den delade hemarbetsplatsen, återanvändningen eller den gröna parken du själv inte har plats för, finns plötsligt inom räckhåll när vi delar. Samtidigt skapar delningen en gemenskap. I en framtid med stigande ensamt bland både unga och äldre, tror vi att den nära gemenskapen kan vara en fördel.

All forskning pekar på att olikhet skapar social hållbarhet. Olikhet i bostadssammanhang säkrar sammanhållning och motverkar ghetto-bildning. Detta ska inte tolkas som att alla sociala grupper och åldersgrupper ska blandas ihop helt. Det föreslås också att området utvecklas med olika tomtar, olika boendetyper till olika priser och med olika ågarformer. Bostäder till unga, gamla, singlar och familjer. Ågar-, hyres- och andelsbostäder. Genom att bygga tätt med blandade funktioner minskas transportavstånden, så att det blir enklare och snabbare att cykla än att ta bilen. Ytterligare skapas bra och säkra transportförhållanden för gående och cyklister. Det inbjuder till att använda gröna transportformer i stället för bilen.



Planutfitt, skala 1:400



Snitt, skala 1:400