

GESTALTNINGSPROGRAM för Norra Ekeberga, Helsingborg

2024-04-05



Gestaltningssprogrammet har tagits fram av Tengbom arkitekter på uppdrag åt SLP (Swedish Logistic Property). Arbetet har gjorts i samverkan med Helsingborgs stad som underlag till Planprogram för Norra Ekeberga.

Där bildkälla inte anges tillhör samtliga bilder och illustrationer Tengbom arkitekter och SLP. Kartunderlag till illustrationer hämtade från Helsingborg stad.

INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING	4
2. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KARAKTÄR	8
3. FÖRESLAGEN KARAKTÄR	12
4. OMRÅDETS STRUKTUR	14
5. UTBYGGNADSFÖRSLAG	16
6. BEBYGGELSE OCH KVARTER	18
7. LANDSKAPSRUM	22
8. GATURUM	25

1. SAMMANFATTNING

Gestaltningens program i programskedet

Gestaltningens program fokuserar särskilt på områdets karaktär och utformning samt övergripande principer för gestaltning av bebyggelse, landskapsrum och gaturum. Gestaltningens program har tagits fram i programskedet till detaljplanen och detaljeringsnivån är anpassad för det tidiga skedet. Fokus ligger mer på övergripande principer och karaktär än att peka ut detaljerad utformning för bebyggelse, landskap och gator. Gestaltningens program kan med fördel fördjupas och detaljeras i takt med kommande detaljplanearbete. Detta för att bli ett än tydligare underlag för bygglövskedet.

Huvuddragen för områdets gestaltning

En översiktlig illustrationsplan har tagits fram som underlag till kommande detaljplan. Illustrationsplanen syftar till att visa en helhetslösning för området avseende nyckelfunktioner som gatunät, ytor för dagvattenhantering, grönytor och kvarter som sammantaget skapar förutsättningar för ett fungerande verksamhetsområde där nya kvaliteter tillskapas öster om motorvägen. Principiell placering av bebyggelse visas på illustrationsplanen, vilket kommer att studeras vidare i detaljplaneskedet.

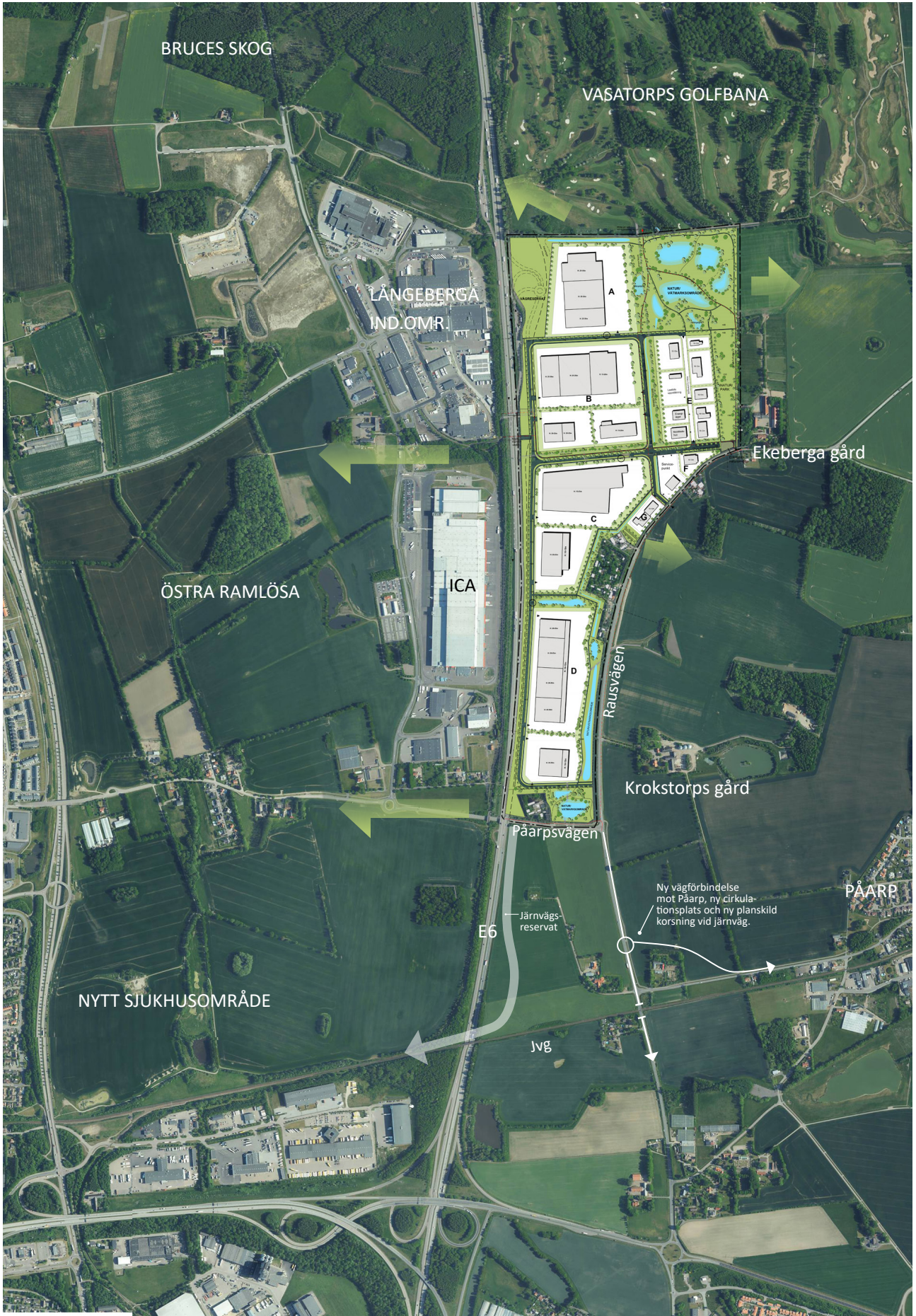
Områdets gestaltning och karaktär vad gäller färg, form och skala tar utgångspunkt i områdets nuvarande förutsättningar och värden. Kvarter och bebyggelse och bebyggelse föreslås placeras för att möjliggöra för gröna korridorer, siklinjer och ett väl anpassat möte mellan jordbrukslandskapet och de stora byggnadsvolymer.

Områdets storlek och de varierade omgivningarna ger förutsättningar för landskapsrum med olika funktion och karaktär. En sammanhängande grönstruktur ska skapas inom området för både människor och djur. Grönstrukturen ska anpassas för att på sikt kunna integreras med omkringliggande grönstruktur som Bruces skog, Östra Ramlösa och Vasatorp.

Områdets funktion som verksamhets- och logistikområde gör att gatornas sträckning och utformning får stor betydelse för att möjliggöra effektiva transportvägar samtidigt som gatorna ska vara en del av områdets helhetsgestaltning och anpassas för såväl lastbilar som gående och cyklister.

Trots områdets storskaliga byggnadsvolymer är ambitionen att sträva mot bebyggelsekvarter som upplevs som integrerade i sin omgivning. Den övergripande principen för området är att huvudgata och större byggnadsvolymer i så stor utsträckning som möjligt placeras i väster mot motorvägen och Långeberga industriområde. Mot det öppna landskapet i öster och gårdarna Krokstorp och Ekeberga skapas gröna övergångszoner mot bebyggelsekvarteren. Dessa gröna zoner blir viktiga rörelsestråk för människor och djur och leder dagvatten till fördröjningsytor i norr och söder samt ger förutsättningar för ökad biologisk mångfald inom området.

Även för bebyggelsen är samma princip tänkt att gälla. Det vill säga högre bebyggelse mot motorvägen i väster och lägre byggnader mot öster. Byggnadshöjder i området föreslås ligga på cirka 25-30 meter i väster och 10-15 meter i öster.





Möjliga landskaps- och gaturum och exempel på bebyggelseskala och byggnadsplacering. Fokus i områdets struktur och utformning är att skapa en påtaglig grön karaktär. Områdets grönstruktur ska upplevas som integrerad i det omkringliggande landskapet och möjliggöra för olika typer av landskaprum för både rekreatio och en ökad biologisk mångfald. Trots logistikområdets storskaliga byggnadsvolymer ska bebyggelse, mark och utformning av tomtränser bidra till vackra och behagliga gaturum som utformas för de som vistas vid byggnaderna och rör sig längs gatorna.



Utbyggnadsförslaget från sydöst med det öppna åkerlandskapet i förgrunden. Omfattande vegetationszoner på allmänna ytor och på kvartermark är den viktigaste utgångspunkten för gestaltningen för att skapa förutsättningar för området att upplevas som så integrerat som möjligt med sin omgivning.

2. OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KARAKTÄR

Placering av kvarter och grönytor samt gestaltning av byggnader och gator inom Norra Ekeberga ska ta utgångspunkt i de förutsättningar och värden som finns inom och omkring området idag. Områdets långsträckta form avgränsas tydligt av verksamhetsområde och motorväg i väster och Rausvägen och öppet jordbrukslandskap i öster. Området upplevs som relativt platt med den högsta punkten runt Ekeberga gård där de bästa utblickarna finns över landskapet. Gården i sig med huvudbyggnad, ekonomibygnader och trädgård har stort kulturhistoriskt värde. Landskapet i övrigt har en typisk skånsk karaktär med stora åkerarealer avgränsade av träddridåer, stenmurar, diken, mägergravar, bevattningsdammar och mindre skogsdungar.

Bebyggelsen i närområdet består av större gårdar avgränsade med vegetation samt spridda enbostadshus i anslutning till nuvarande och äldre vägstrukturer. Från 1970-talet och framåt har det tidigare jordbrukslandskapet väster om Norra Ekeberga blivit tydligt präglad av motorvägens sträckning och på senare tid utbyggnaden av större logistik- och verksamhetsbyggnader i Långeberga, väster om motorvägen. Särskilt dominant är ICA logistikbyggnad med en byggnadshöjd på 20-30 meter.

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ett fåtal äldre enbostadshus placerade utmed Rausvägen och en markväg inom området. Byggnaderna har genom sin placering i landskapet och ålder ett visst kulturhistoriskt



värde men har under åren byggt på och till och har idag karaktär av nutida villabebyggelse. Längst i norr finns en mycket välbevarad stenlada som en del av en delvis kringbyggt gård med bostadhus och förrådsbyggnader. I övrigt är själva planområdet obebyggt och består av jordbruksmark. Bortsett jordbruksmarken i sig finns ett värde i de öppna ytorna som är en del av del av det stora landskapsrummet på båda sidor Rausvägen. I områdets norra del utgör två trädriddåer tydliga gränser i landskapet. Angränsande till planområdet finns väluppväxt vegetation runt en mindre djurpark utmed Rausvägen i öster. I norr avgränsas området tydligt av en äldre sockengräns och vegetationskanter mot Vasatorps golfbana. Nordväst om området finns gröna vegetationskopplingar mot Bruces skog. Dock utgör motorvägen en tydlig barriär för en sammanhängande grönsstruktur. Områdets vattenavrinning sker mot norr och söder med en vattendelare i områdets mellersta/norra del. Vattnet är idag bara synligt via ett avrinningsdike i den södra delen men utgör en viktig förutsättning för planområdets disposition och möjlighet att förbättra vattenkvaliteten och skapa värden för biologisk mångfald och rekreation.

Norra Ekeberga från sydöst.



Karaktären inom området och dess närområde präglas av öppen åkermark i ett svagt kuperat landskap avgränsat av trädrader, vegetationszoner och mindre markvägar. Som öar i landskapet, utmed vägarna, ligger gårdsbebyggelse och grupperingar av enbostadshus med trädgårdar och gårdsplaner. Bebyggelsen har sten- eller putsfasader i ljusa eller röda nyanser. Miljön runt Ekeberga gård präglas av gårdens funktion och dess status som tidigare

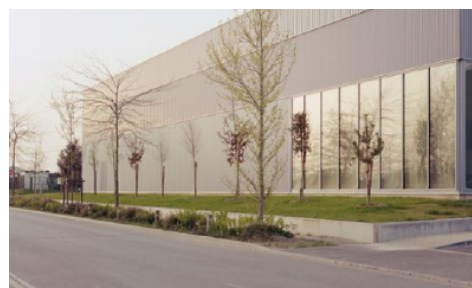
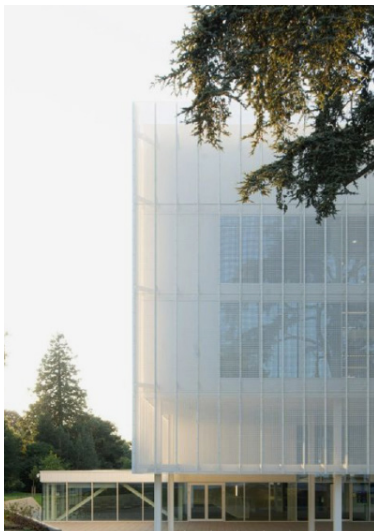


storgård i området. Huvudbyggnad och ekonomibyggnader omgärdas av trädgårdsmiljö, gårdsplaner och betad hagmark. I väster domineras landskapsbilden och karaktären helt av motorvägen och ICAs höglager.



3. FÖRESLAGEN KARAKTÄR

Ny bebyggelse och ny vegetation ska utformas i harmoni med sin omgivning och utgå från färgskalan i nuvarande landskap och bebyggelse. Mot väster (se bilder nedan) utmed motorvägen och Långeberga industriområdes ljusa byggnader föreslås de största byggnadsvolymer placeras med totalhöjder på 20-30 meter. Här bör de stora volymerna bestå av ljusa material, fasadvariation och grönskande inslag på byggnader och mark. Bebyggelse mot öster ska vara lägre än i väster och upplevas i samma skala som gårdar och ekonomibygnader i omkringliggande landskap i öster, det vill säga totalhöjder på cirka 10-12 meter. Bebyggelsen föreslås med inslag



av sadeltak och röda/mörkare kulörer i den i övrigt ljusa bebyggelsen. Bebyggelsen och tomter ska utformas för att skapa en naturlig och integrerad övergång mellan bebyggelsekvarter och natur/rekreationsytor i främst de nordöstra delarna av området.

Trots områdets funktion som logistikområde ska bebyggelsen präglas av hög arkitektonisk kvalitet anpassad efter sin skala. Stora och slutna byggnadsvolymer ska ha bearbetade fasader för att skapa skuggverkan, variation och uppdelning av fasader, såväl vertikalt som horisontellt. Bottenvåningar ska generellt utformas med material och variation anpassad för ögonhöjd och för människor som rör sig eller vistas nära byggnaden. Detsamma gäller en omsorgsfull gestaltning av mark i anslutning till exempelvis entréer eller ytor där människor vistas frekvent.



Bild: De Bouwerij Architecten

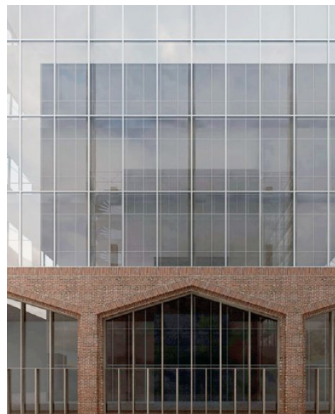


Bild: Nicholas Donnal Bory Architects



Bild: Henning Larsen



Bild: www.google.com



Bild: www.google.com



Bild: Nick Dearden



Bild: Filippo Bolognese

4. OMRÅDETS STRUKTUR

FYRA UTGÅNGSPUNKTER FÖR OMRÅDETS STRUKTUR

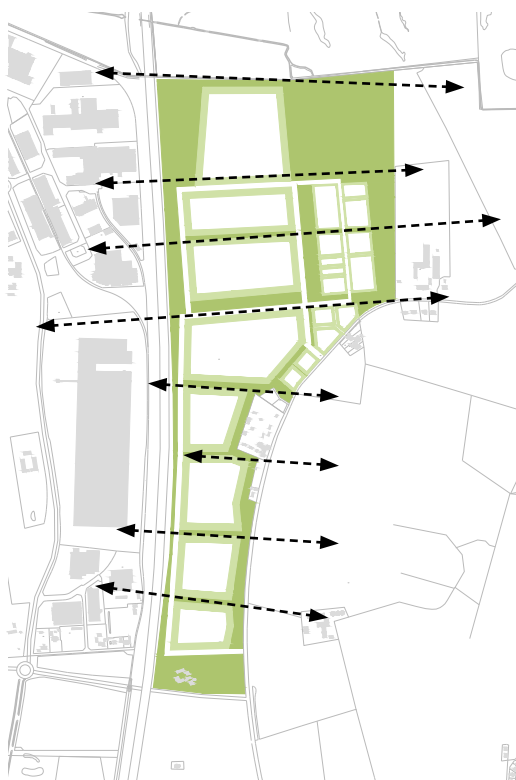
Placering av gator, grönstruktur, kvarter och byggnader är det mest avgörande för att integrera området med sin omgivning på ett så naturligt sätt som möjligt. Särskilt avser detta att anpassa strukturen till det kulturhistoriska landskapet och dess särdrag vad gäller vegetationsridåer, utblickar och upplevelsen av ett öppet jordbrukslandskap med gårdsbebyggelse. Nedan redovisas de fyra viktigaste och bärande utgångspunkterna för områdets struktur. En struktur som avgränsar landskaprum, kvartersmark och gaturum som sedan utformas och gestaltas med byggnader, vegetation, markbeläggning för olika karaktärer och funktioner inom området. De fyra utgångspunkterna är 1. Grönblå struktur, 2. Gröna passager och siktlinjer, 3. Öst-västlig huvudaxel och 4. Gator och stråk.

1. GRÖNBLÅ STRUKTUR



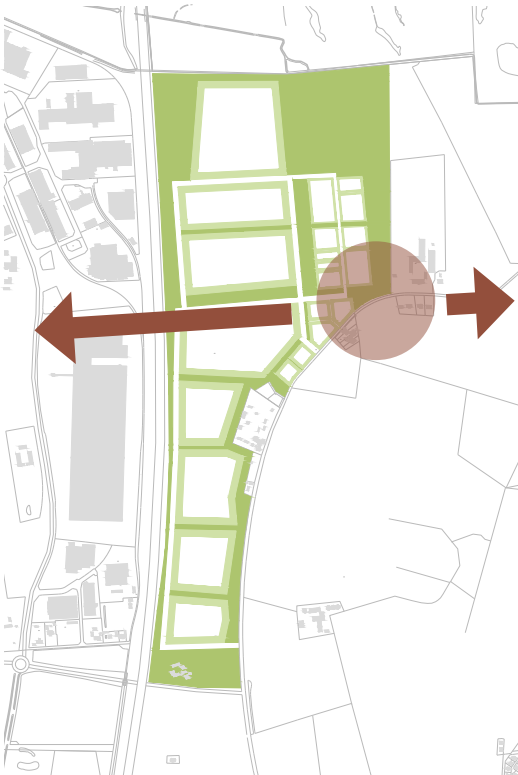
Kvartersstrukturen utgår i första hand från att skapa en sammanhängande grönblå struktur som länkar ihop Norra Ekeberga med omgivande landskap och grönstruktur.

2. GRÖNA PASSAGER OCH SIKTLINJER



Gröna passager skapas mellan kvarter och tomter som möjliggör för siktlinjer och spridningskorridorer. Varje kvarter ramas in av gröna kantzoner på kvartersmark.

3. ÖST-VÄSTLIG HUVUDAXEL



Befintlig trädrådå blir utgångspunkt för ett östvästligt stråk som förbinder Påarp - Ekeberga gård - Långeberga/Östra Ramlösa på ett tydligt sätt. Gc-stråk och mycket bred grönkorridor tillskapas. En ny målpunkt kan skapas inom området i anslutning till Ekeberga gård.

4. GATOR OCH STRÅK



Ett gattunät ger förutsättningar för effektiv godstrafik och busslinje. Nya gångstråk i naturmiljö möjliggörs särskilt längs hela området östra kant. Tydliga gc-stråk, främst i öst-västlig riktning binder samman området med Östra Ramlösa och Påarp.

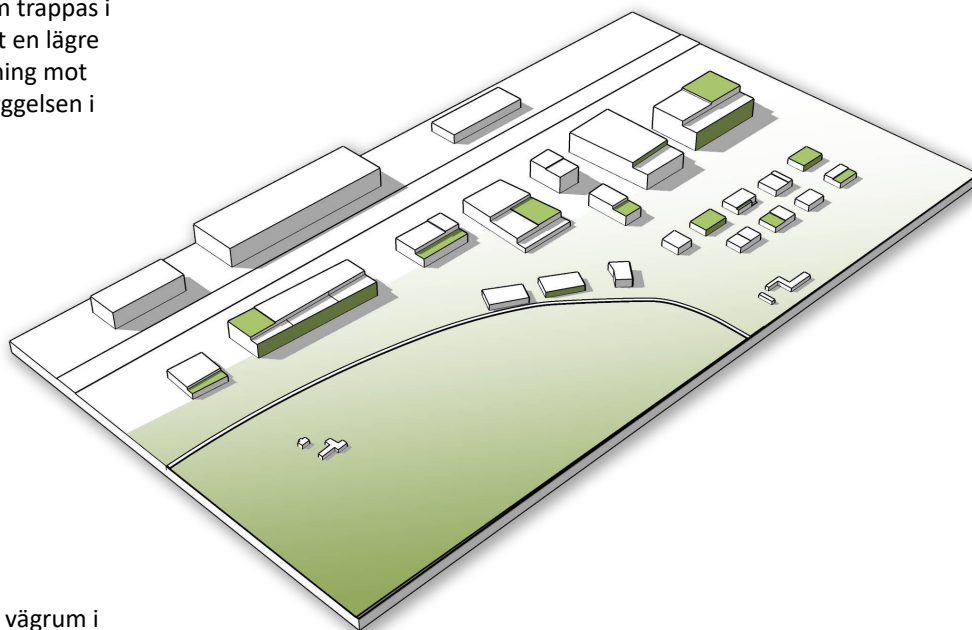
5. UTBYGGNADSFÖRSLAG

Kvarteren inom området kan utformas på ett flertal olika sätt. Illustrationen på följande sida visar ett möjligt sätt att gränsa av större kvarter och möjliga placeringar av byggnader. Byggnadernas storlek motsvarar jämförbara logistik- och lagerbyggnader enligt dagens standard.

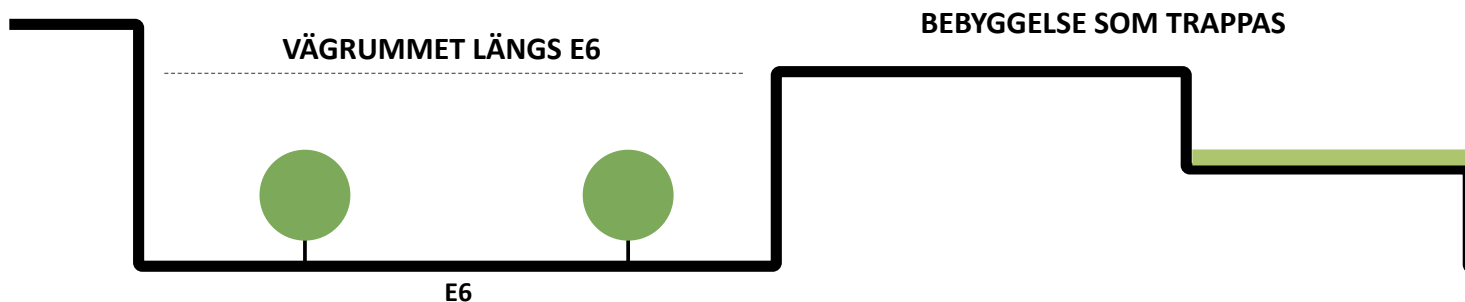
Som huvudprincip föreslås högre bebyggelse mot motorvägen i väster och lägre bebyggelse och mindre byggnadsvolymer mot landskapet i öster. Se principer nedan för övergången mellan motorväg-bebyggelseområde-jordbrukslandskap och schematisk princip för byggnadshöjder. Strukturen baseras på tydliga gröna passager mellan kvarteren i öst-västlig riktning. Särskilt avser detta den gröna huvudaxeln som ger förutsättningar att binda samman Östra Ramlösa i väster, via Norra Ekeberga mot Ekeberga gård och Påarp i öster. Längs områdets östra sida föreslås ett nord-sydligt grönblixt stråk med fördröjningsytor i områdets norra och södra kanter. Särskilt den norra delen är omfattande i storlek och ger goda förutsättningar för nya natur- och rekreationsytor som på sikt kan bindas samman med Bruces skog i nordväst och Vasatorp i norr.

Trafik till området ansluts i områdets södra del. Kvarteren angörs via en längre gata parallellt med motorvägen och en gatuslinga i områdets norra del. Mot öster och Ekeberga gård föreslås verksamhetsområde med något mindre byggnadsvolymer och med annan inriktning än bara lager och logistik.

Princip för bebyggelse som trappas i höjd från motorvägen mot en lägre skala och grönare utformning mot landskapet och gårdsbebyggelsen i öster.



Princip för ett relativt slutet vägrum i stor skala mot motorvägen och trappande bebyggelse och grönblixt karaktär mot åkerlandskapet i öster.



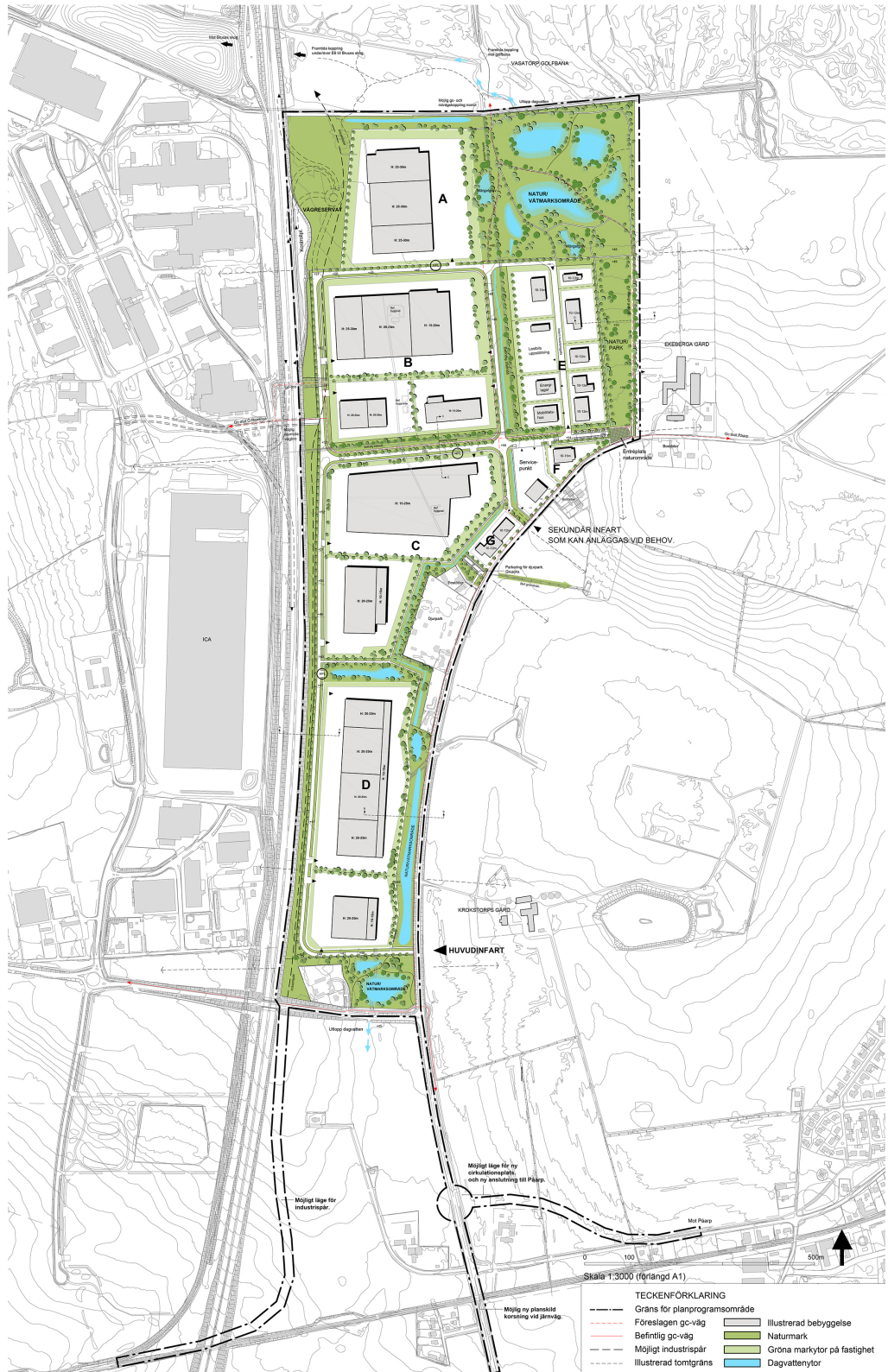
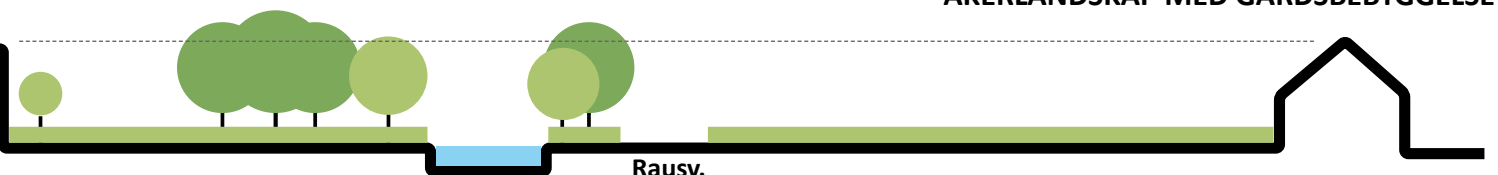


Illustration över möjlig och principiell utformning av planområdet.

GRÖNBLÅ ÖVERGÅNG MOT ÅKERLANDSKAPET

ÅKERLANDSKAP MED GÅRDSBEBYGGELSE



Rausv.

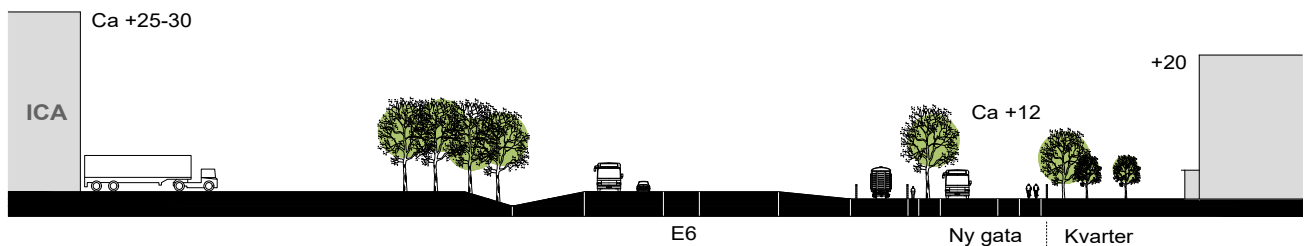
6. BEBYGGELSE OCH KVARTER

Huvudprincipen för bebyggelsen och kvarterens utformning handlar till stor del om bebyggelse som är anpassad för sin omgivning. Högre bebyggelse mot vägrummet längs E6 i väster och lägre bebyggelse mot landskapet i öster. Bebyggelsens placering ska bidra till att skapa behagliga och intressanta väg- och gaturum i området. Bebyggelens utformning ska harmoniera med sin omgivning med omsorg och detaljering i fasadutformning och en anpassad färgskala i ljusa och jordnära kulörer.

Vegetationen inom kvarteren har stor betydelse för helhetsupplevelsen av området. Kvartersmarken ska avgränsas av breda planteringszoner som gränsar av respektive fastighet och bidrar till Norra Ekebergas samlade grönbå struktur.

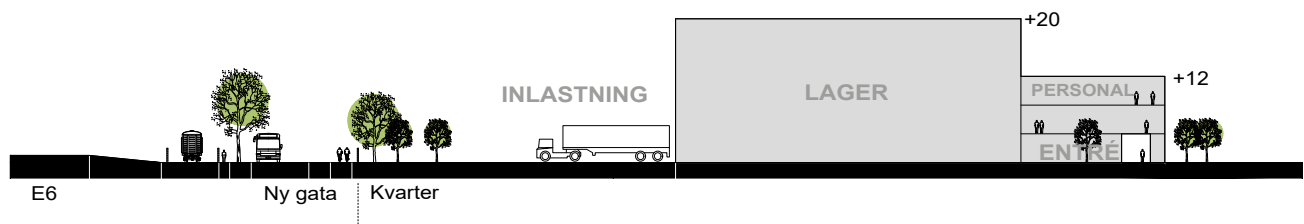
PRINCIPSEKTION I HÖJD MED ICA(180 meter)

Bebyggelse mitt emot Ica med något lägre höjd och trädhöjder på ca 12 meter. Gatusektionen har träd på en sida gatan. Övrig rumsbildande vegetation längs gator sker på kvartersmark.



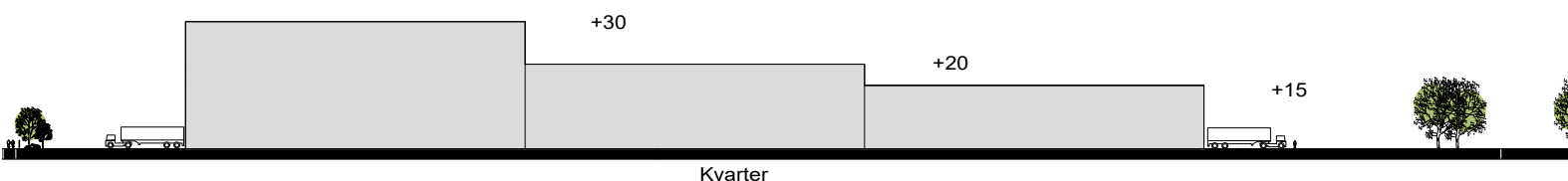
PRINCIPSEKTION I DEN SÖDRA DELEN (180 meter)

Högre bebyggelse mot E6 i väster. Lägre mot öster med personal och entrédelar. Inlastning från väster.



PRINCIPSEKTION I DEN NORRA DELEN (ca 700 meter)

Bebyggelsen trappas från motorvägen mot den lägre gårdsbebyggelsen i landskapet i öster. Kvarteren avgränsas av befintliga trädriddåer och nya vegetationszoner.



Ny bebyggelse mot motorvägen föreslås med byggnadshöjder mellan 20-30 meter motsvarande befintlig bebyggelse i Långeberga. Ett nytt intressant vägrum ska skapas med ljusa och omsorgsfullt bearbetade fasader anpassade till den stora skalan och hastigheten som betraktaren rör sig i längs motorvägen. Förhållandet mellan vegetation längs vägen och ljussättning av gator och bebyggelse ska studeras särskilt.

(Vy från motorvägen i höjd med ICA-lagret)



Byggnader ska placeras och gestaltas för att bidra till intressanta gaturum i hela området. Bottenvåningar ska utformas avvikande och mer bearbetat jämfört med övriga fasaden för att anpassas för de som rör sig i marknivå. Breda och gröna vegetationszoner ska skapas längs kanterna inom kvarteren för att gränsa av gaturummen och ge en grön övergång mellan gata och byggnader.

(Vy mot öster från parallellgatan till motorvägen)

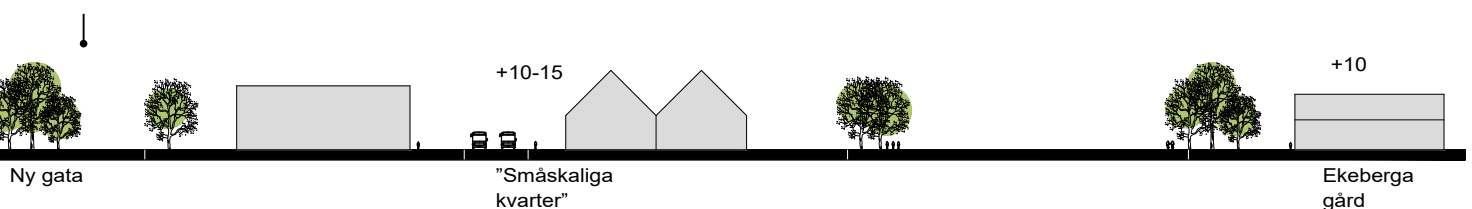


Bebyggelse i olika skala ska tillsammans med vegetation bidra till intressanta, behagliga och väl avgränsade gaturum, parkeringsytor och andra ytor typiska för ett verksamhetsområde. Färgsättning ska vara ljusa kulörer i väster i kombination med en jordnära färgskala på delar av bebyggelsen i öster.

(Vy från Rausvägen i höjd med djurparken)



Träddrä +12- +15





I likhet med dagens landskapstruktur ska tydliga landskaps- och kvartersrum skapas genom vegetationszoner som gröna väggar i landskapet. Kvarteren ska ha en tydlig avgränsning mot gata och mellan tomter genom trädplantering och annan vegetation. Skogsdungar och vegetationszoner i bakomliggande landskap ska skymtas längs gator och mellan byggnader.

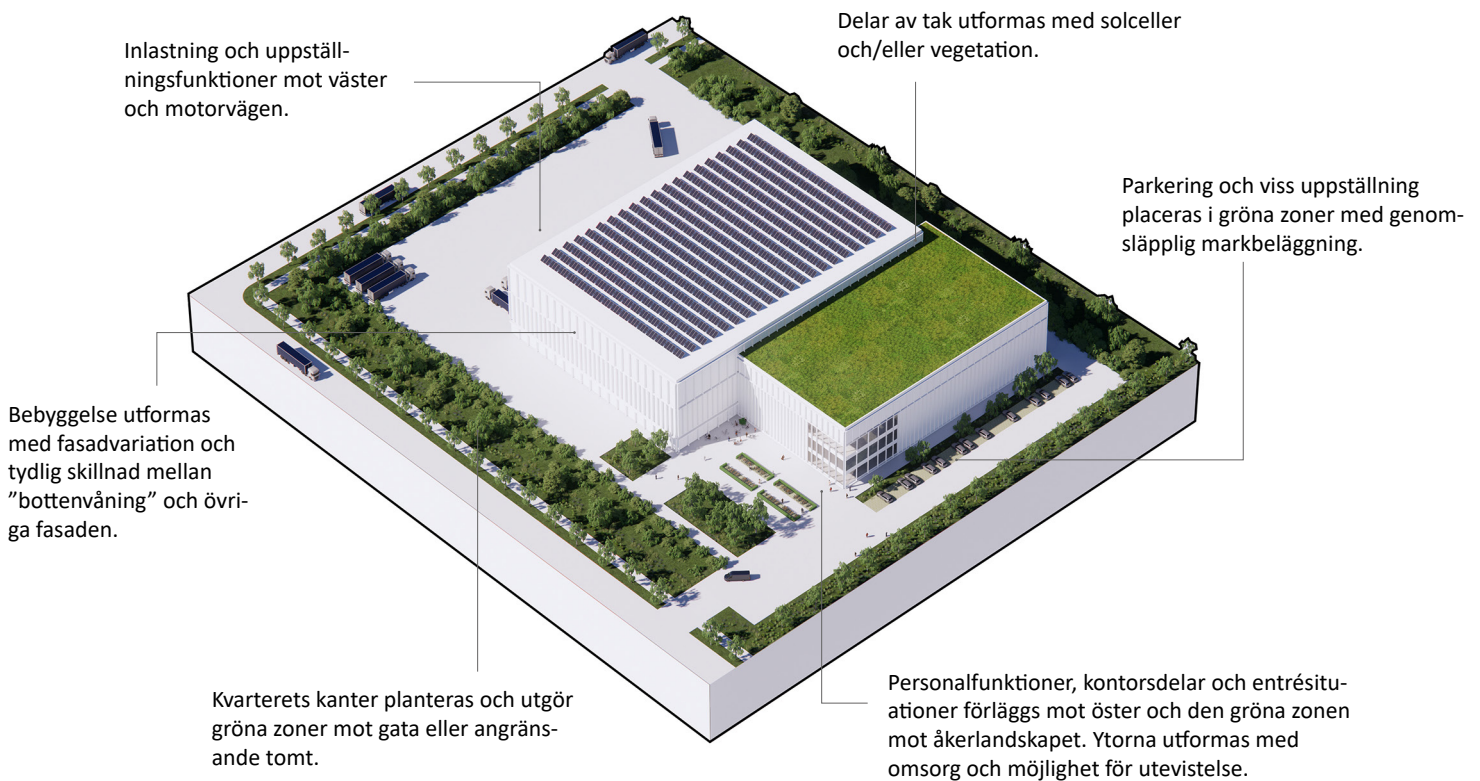
Utbyggnadsförslaget från sydöst med det öppna åkerlandskapet och vegetationsridåer i förgrunden. En grönbå zon och en trappande bebyggelse blir viktigt för en mjuk övergång mellan landskapet och bebyggelsekvarteren.



Bebyggelse i området kommer att präglas av mycket stora och enkelt utformade byggnadsvolymer. De storskaliga fasaderna ska ha en utformning som skapar variation och brytningar i fasaden genom materialverkan och skuggeffekter. Där människor vistas vid exempelvis huvudentréer, personalingångar och parkeringar ska utformningen avvika från övriga fasaden, vara i en mänsklig skala och anpassad för ögonnivå genom omsorgsfull utformning och hög kvalitet på material.



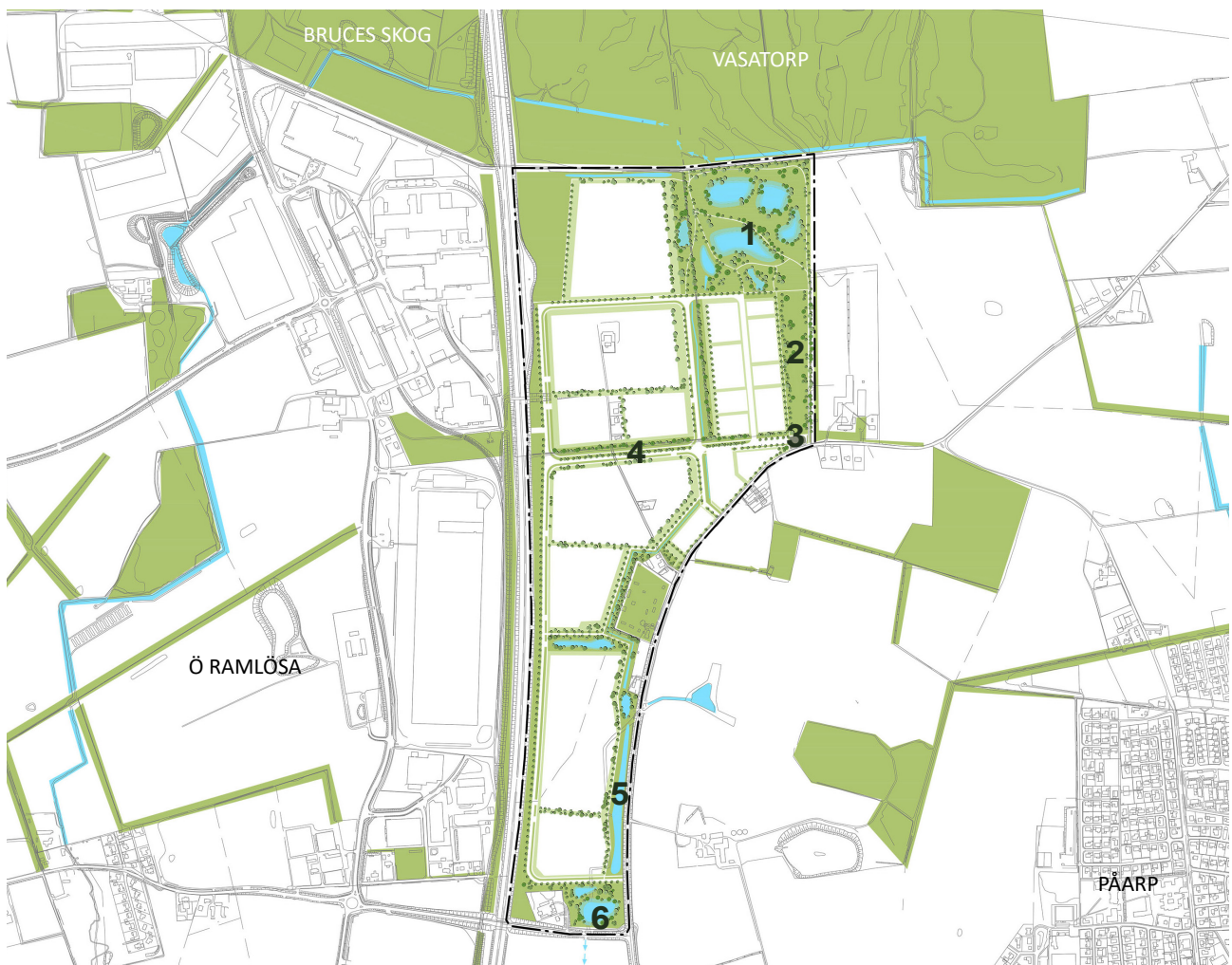
HUVUDPRINCIPER FÖR UTFORMNING AV KVARTER



7. LANDSKAPSRUM

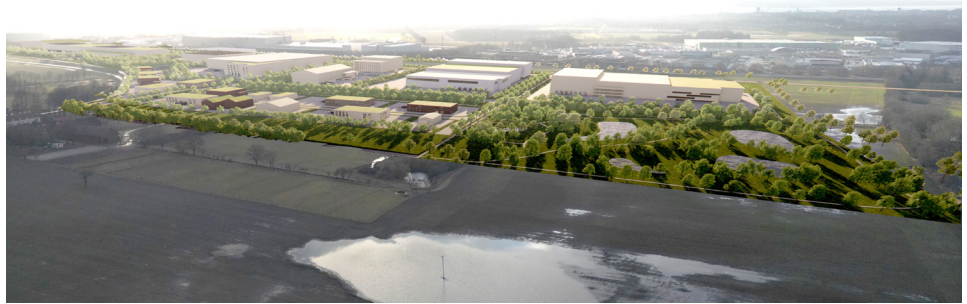
Inom planområdet har omfattande ytor avsatts för en blågrön struktur som kan hantera vattenavrinning i området och skapa förutsättningar för att stärka den biologiska mångfalden samtidigt som potential finns för att nyttja ytorna för olika former av rekreation. Utifrån de styrande förutsättningar som föreslagna trafikstruktur, befintliga landskapsgränser och föreslagna dagvattenhantering ger, skapas ett antal olika grönytor inom området. Ytorna har olika landskapsmässiga och funktionella förutsättningar och föreslås utformas för att skapa varierade landskapskaraktärer och landskapsrum i området. De olika landskapsrummen är:

1. Natur/våtmarksområde i norr.
2. Hagmark mot Ekeberga gård.
3. Ny nod/entrépunkt i landskapet.
4. Gång- och cykelstråk längs träddridå.
5. Grönblått stråk längs Rausvägen.
6. Våtmarksområde i söder.



Grönblå struktur inom planområdet med föreslagna landskapsrum (1-6). Bakgrundskartan visar grönblå struktur i närområdet och hur planområdets naturytor har potential att förbindas med gröna kopplingar mot Vasatorp, Bruces skog, Östra Ramlösa och Påarp.

(Grönblåa ytor utanför planområdet baserade på karta från Ekologigruppen 2023)



Område 1 och 2

Större naturytor i områdets nordöstra del som föreslås att utformas som park- och naturområde och skapar en tydlig gräns i landskapet mellan jordbruksmark och vegetationsytor. Mot norr och nordväst kan grönstrukturen på sikt integreras med Bruces skog och Vasatorps golfbana.



Område 1

I den norra delen skapas förutsättningar för ett omfattande natur- och våtmarksområde. Ytorna föreslås innehålla en stor mängd vegetation och växtlighet och bli en kvalitet för djur- och insektsliv samt som rekreationsområde. Området förväntas vara tillräckligt stort för att på sikt kunna upplevas som avskilt från omkringliggande byggnadsvolymer.



Område 2 och 3

Väster om Ekeberga gård kan en ny nod bildas där Rausvägen korsar nytt gång- och cykelstråk mellan Östra Ramlösa och Påarp. Potential finns för att skapa någon form av entré/angöringsplats till naturområdet i norr, Ekeberga gård i öster och djurparken i söder. En större öppen yta kan utformas och nyttjas som betes- och hagmark.



Område 4

I öst-västlig riktning, centralt genom området, möjliggör strukturplanen för ett gent cykelstråk som förbinder området med Östra Ramlösa och Påarp. Stråket kan få en mycket grön karaktär längs med en av de befintliga trädradåerna och ge ett gång- och cykelstråk avskilt från övrig fordonstrafik i området.



Område 5

I nord-sydlig riktning, i den grönblå gränzonen mellan kvarteren och det öppna landskapet, kan ett nytt promenad- och vistelsestråk skapas. Stråket sträcker sig från naturområdet i söder via djurparken till det öst-västra stråket centralt i området. Stråkets längd är cirka en kilometer och föreslås utformas med naturkaraktär där vatten blir ett naturligt inslag och kvalitet längs sträckan.

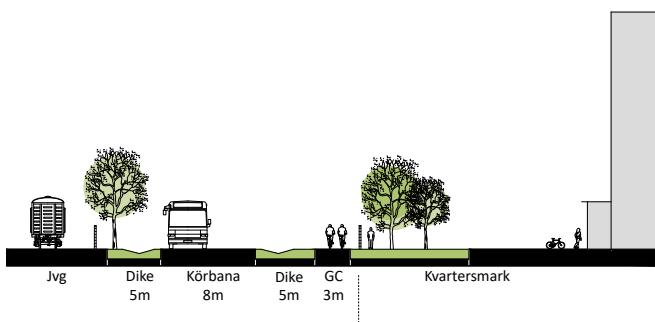
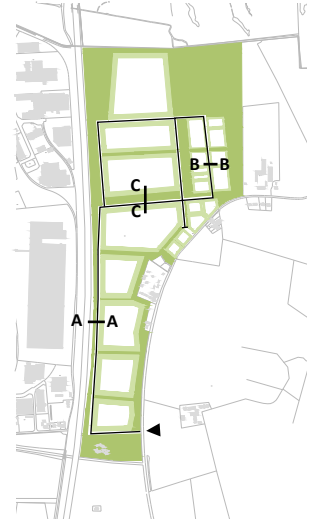


Område 6

Längst i söder, mot Påarpsvägen kommer kan ett nytt våtmarksområde skapas och bli ett värdefullt blågrönt inslag vid entrén till området.

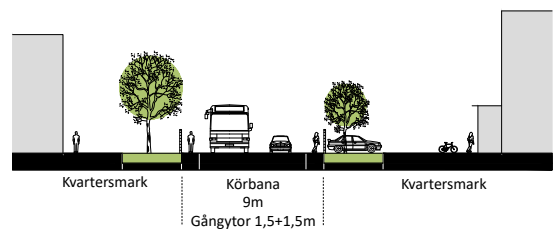
8. GATURUM

Området har en enkel trafikstruktur med infart i söder mot Rausvägen och en längre infartsgata som sträcker sig genom hela området parallellt med motorvägen. I den norra delen föreslås en gatuslinga till vilken flera kvarter kan ansluta. I öst-västlig riktning föreslås områdets gröna huvudsstråk vara tydligt anpassat för en gen gång- och cykeltrafik. Generellt gäller att gatorna ska utformas för att vara behagliga att röra sig längs för alla trafikslag. Gaturummen ska vara tydligt avgränsade mellan körytor för motortrafik och gång- cykelvägar. Gaturummen utgör också en viktig del av områdets samlade grönstruktur där olika former av plantering föreslås längs samtliga gator. Breda diken för dagvattenavrinning ramar in gatunätet och planterade kantzoner i varje kvarter ska stärka gatan som en grön miljö att röra sig i.



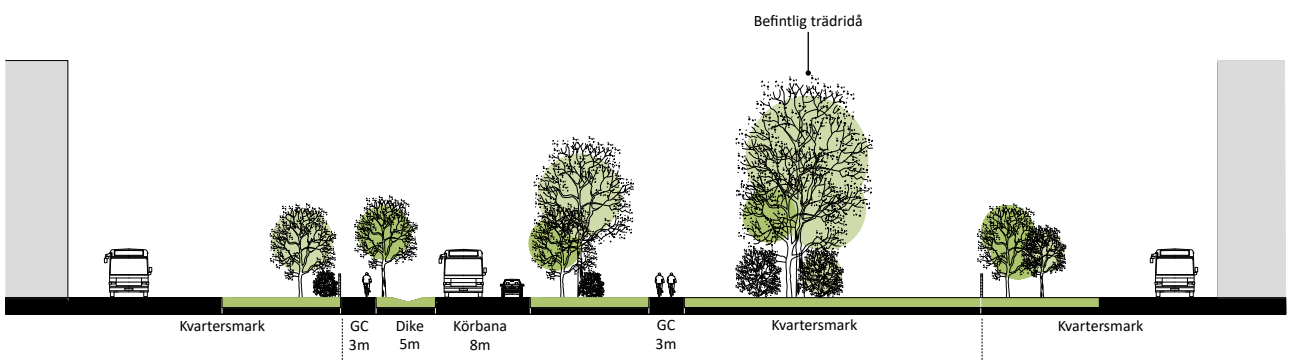
Principsektion A-A - Parallellgatan till motorvägen

Gatan utformas med separat gång- och cykelväg och svackdiken. Trädrad eller annan vegetation planteras i grönremssorna. Industrispår möjliggörs väster om gatans sträckning. Gröna kantzoner inom kvarteren stärker det gröna gaturummet.



Principsektion B-B - Mindre kvartersgata

Gatutypen föreslås i den nordöstra delen och på övriga ställen där det kan bli aktuellt att dela upp kvarter med mindre gator. Gatan har en bredd på 12 meter och möjliggör enkla gångtyor. Planterade kantzoner inom kvartersmark ger ett grönt och avgränsat gaturum.



Principsektion C-C - Östvästligt stråk

Parallellt med befintlig trädridå föreslås en grön huvudaxel mellan Ekeberga gård och västerut mot Östra Ramlösa. En bred grönzon (cirka 40-50 meter) ska skapas med körytor för lastbil och separat huvudcykelstråk. Ett flertal skikt av gröna vegetationsridåer kan skapas som gränisar av gatu- och landskapsrum och blir en viktig del av områdets samlade grönstruktur.



Typgata med exempel från gata i norra delen.

Inom området kommer ett rationellt gatunät med en konventionell utformning för lastbilstrafik att prägla gaturummen. Trots funktionen ska gatorna ha en tydlig rumslig avgränsning och utformas med separat gång- och cykelväg som avskiljs av gröna sidoremsor med plantering.



Typutformning för parallellgatan längs motorvägen.

Denna huvudgata längs hela områdets västra del har stor betydelse för upplevelsen av området. Gatans längd är cirka 1,5 kilometer i en relativt rak sträckning. Rumsliga avgränsningar mot motorväg, industrispår och kvarter blir mycket viktigt för att möjliggöra för behagliga gaturum för såväl motorfordonstrafikanter som gående- och cyklister.