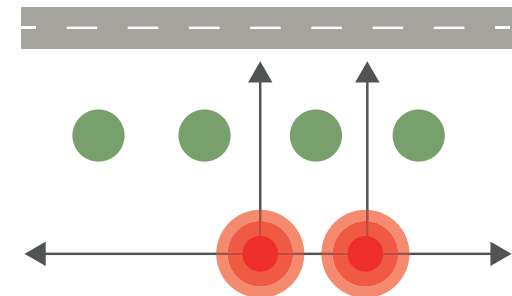
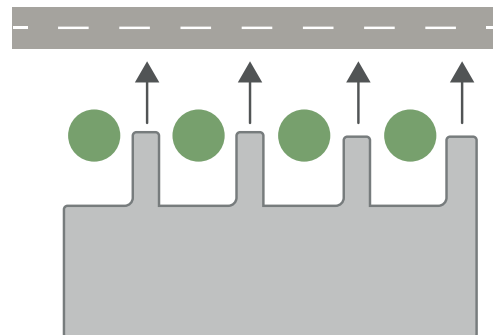
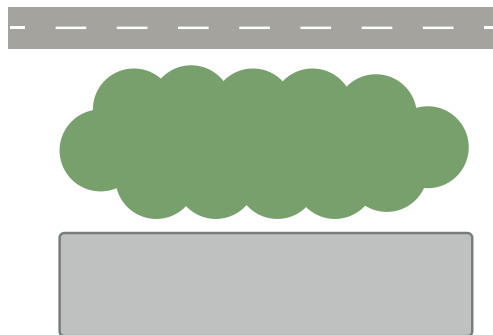


MELLAN HÄCKARNA KVARTERET JASMINEN

kvalitetsprogram
SVEDALAHEN

2025-11-06



Medverkande: Kvalitetsprogrammet är framtaget i samverkan mellan Tengbom, Svedalahem och Svedala kommun.

Svedala kommun
Karin Gullberg stadsarkitekt
Marta Drag planarkitekt
August Grundtman planarkitekt

Svedalahem
Jörgen Gråbo, fastighetschef

Tengbom
Torbjörn Håkansson, arkitekt
Ulrika Lundquist arkitekt
Christian Madsen, arkitekt
Cecilia Parin landskapsarkitekt
Lovisa Markus, arkitekt

Innehållsförteckning	
Bakgrund och syfte	3
Detaljplanen	3
Process	3
Befintlig bebyggelse	3
Befintlig utemiljö	3
Vision och bärande idé för projektet	4
Placering av bebyggelsen	4
I plan	4
De nya byggnadernas entréplan i förhållande till marknivåer - i sektion	4
Allmänna rörelsestråk till fots/per cykel	4
Möjlighet till viss genomsilning och tillgänglighet från kvarteret till busshållplatsen	4
Gestaltning och utveckling av utemiljön	5
Ta vara på gestaltningssidén med de formklippta bokarna	5
Kompensationsåtgärder för ersättning av förlorade gräsytor och bokhäckar	5
Upprustning av gårdarna för att stärka den sociala hållbarheten	5
Kvarterets möte med Hyltarpsvägen	6
En välkomnande entré	6
Höjdsättning	6
Gårdsgatan - den genomgående kvartersgatan – Johan Borgsgatan	7
Förankring i och förhållande till den befintliga bebyggelsen	8
De nya byggnadernas samhörighet med befintliga byggnader	8
Materialval för nya byggnader	8
Skuggstudie	9

Kvarteret Jasminen

Vi stärker och vidareutvecklar bostadsområdet på ett hållbart sätt genom att bygga vidare på befintlig struktur, skapa ett mer stadsmässigt möte med Hyltarpsvägen och anpassa topografin för att skydda befintlig och ny bebyggelse från översvämning.

Bakgrund och syfte

Kvalitetsprogrammet är ett tillägg till detaljplanen och framtaget för att säkerställa arkitektoniska kvaliteter i utvecklingen av bostadsområdet och beskriva vilka mervärden som förtätningen kommer att ge.

Detaljplanen

Dokumentet utgår från detaljplanens syfte att möjliggöra en förtätning av befintligt bostadsområde med ytterligare flerbostadshus och samtidigt skapa mer stadsmässighet vid Svedalas norra entré mot Hyltarpsvägen. Områdets utveckling ska också möjliggöra ökad social hållbarhet genom upprustade gårdar och ökad trygghet i Johan Borgsgatan (den inre kvartersgatan). I kommunens Plan-pm



Böljande gräsytor och formklippta bokar mot Hyltarpsvägen. Byggnadens gråmålade putsade sutterängvåning mot Johan Borgsgatan anas bakom gräskullen.



Befintlig bebyggelse - fasader av gult trådkuret tegel valmade tak och skärmtak vid entréerna. Entrépartier i gult trä.

till planuppdraget daterat 2021-11-22 beskrivs även att detaljplanen bör behandla kompensationsåtgärder som ersätter förlorade landskapsvärden; formklippta bokar och grönytor. *Plan-pm:et lyfter också att området ligger inom föreslaget vattenskyddsområde och kulturmiljöprogram från Länsstyrelsen.*

Process

Framtagande av detaljplan för kvarteret pågår och avsikten är att kvalitetsprogrammet tas fram under detaljplaneprocessen. I exploateringsavtal mellan Svedalahem och kommunen regleras ansvar och tidplan för genomförande.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse är östvästligt placerade lamellhus i tre våningar uppförda på 1960-talet. Fasaderna är i gult trådkuret tegel och söderfasaderna har indragna balkonger med vita balkongfronter. Sockeln är av gråmålad puts. Byggnaderna närmast Hyltarpsvägen har en sutterängvåning med garageportar mot norr utmed Johan Borgsgatan. Taken är flacka och valmade. Byggnaderna har en återhållsam variation i fönstersättningen med tre olika fönstertyper och två olika bröstningshöjder, karm och båge är vita. Bostadsentréerna är genomgående och



Befintlig bebyggelse - söderfasader i gult trådkuret tegel med indragna balkonger med vita balkongfronter.

markeras med valmade skärmtak i vit plåt. Entrédörrar av glas och ek.

Befintlig utemiljö

Utemiljön karakteriseras generellt av stora, öppna gräsytor, delvis kuperade. Markparkering finns i norra och södra delen av området. Grönskan invid och mellan husen är relativt ensartad. Buskar och häckar dominerar. Längs Norra Tvärgatan bildar två kortare, biotopskyddade trädader (lind) en gräns mot gatan. Markmaterial är asfalt med mindre inslag av betongplattor. Inhägnader utgörs av trästaket. Kanter och stödmurar är av betong.

Johan Borgsgatan

Johan Borgsgatan är angöringsgata till markparkering och garagen. Gaturummet är asfalterat och utformat med fokus på biltrafik.

Formklippta bokar i mötet med Hyltarpsvägen

Mot Hyltarpsvägen löper en gräsyta, delvis i form av vall med ett trettiotal karaktärsskapande formklippta bokar.

Vistelsemiljöer

Huskropparna skapar halvöppna, främst södervända gårdsrum med stråk, grönska, sittplatser och lek.

Kvarterets möte med Hyltarpsvägen

En välkomnande entré

De nya byggnaderna har entréer och entrézon mot Hyltarpsvägen. Nya häckar accentuerar entréerna och avgränsar det privata gårdsrummet mot gatan. Byggnadernas gestaltning med markerade trapphus och balkonger mot gatan bidrar till en öppen och välkomnande stadsmiljö.

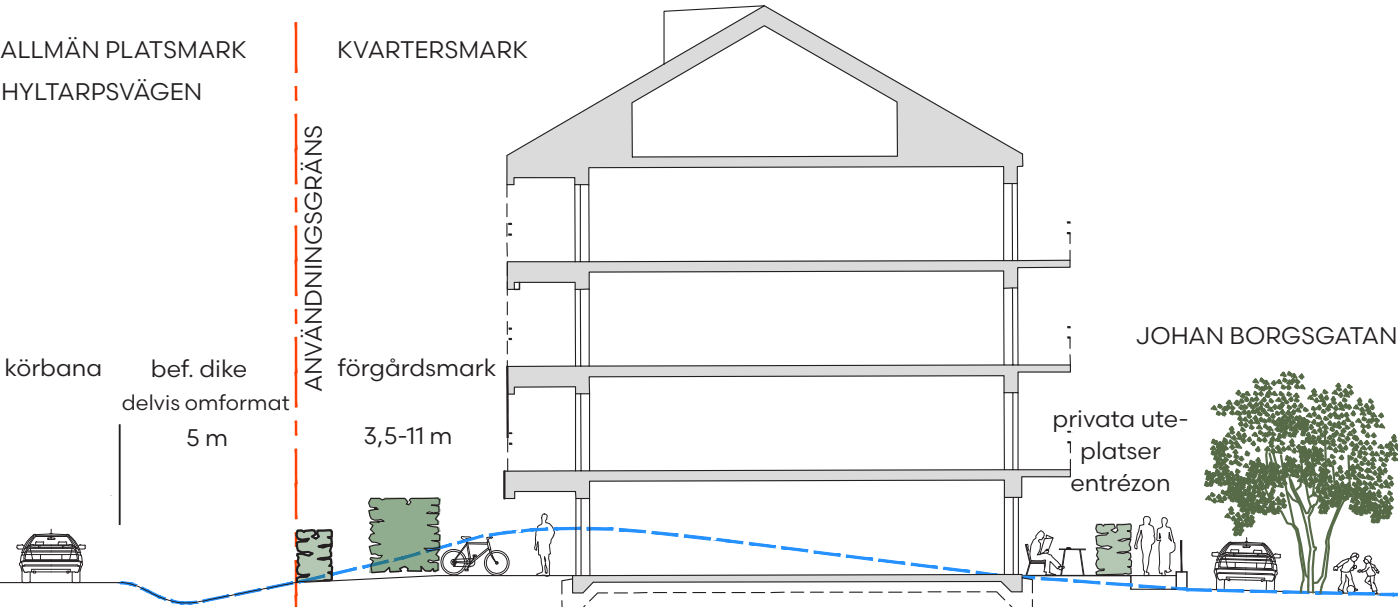
Nivåhantering

Sektionerna till höger visar utformning och höjdsättning av marken mot Hyltarpsvägen. Gestaltningen är förberedd och anpassad för framtida omvandling av Hyltarpsvägen till stadsgata enligt den nedre sektionen, med trottoar och planteringszon i form av regnbädd mellan körbanan och kvartersmarken. Gestaltning fungerar också i relation till nuvarande utformning av Hyltarpsvägen där ett svackdike skiljer körbanan från kvarteret, i den nedre sektionen.

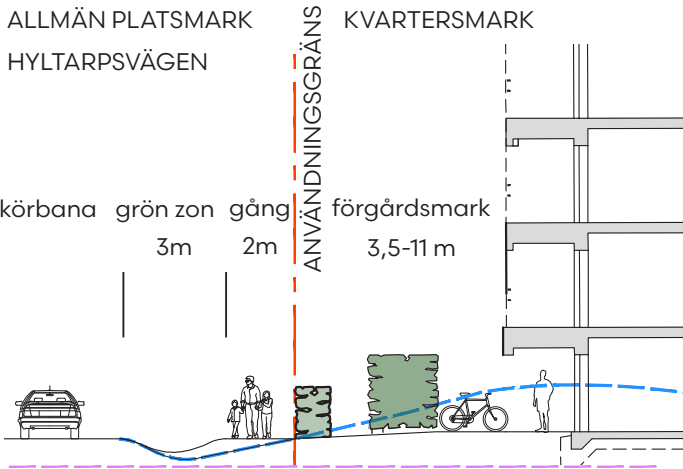


Referensbild stadsgata

Häck i fastighetsgräns mot gata, annan markbeläggning på trottoar, avskiljande vegetationszon mellan körbana och trottoar i form av regnbädd med och utan träd, låg belysning anpassad för gående.



Sektion A genom ny byggnad vid Hyltarpsvägen som visar utformning av vägen med befintligt dike och borttagen vall. Blå streckad linje visar nuvarande marknivå. Användningsgräns enligt detaljplan.



Sektion A som visar framtida omvandling av Hyltarpsvägen till stadsgata. Ny grön zon i form av en regnbädd skiljer körbana från gångbana. Tillsammans med byggnadernas placering bildas ett mer sammanhängande stadsrum mellan Hyltarpsvägen och kvarteret. Vallan och diket (blå streckad linje) tas bort. Bredd på förgårdsmark varierar utmed de tre nya bostadshusen



Referensbild material och uttryck i stadsmiljö mot gata

Gatufasader utformas omsorgsfullt med en rumsbildande fasadrytm. Eventuella loftgångar ska gestaltas på med samma omsorg och delas in i kortare, rytmiska sekvenser. De generösa entrézonerna skapar halvprivata rum och förankrar bostäderna i gatulivet.

Gårdsgatan - den genomgående kvartersgatan – Johan Borgsgatan

Johan Borgsgatan utgör ryggraden i mötet mellan ny och befintlig bebyggelse och är omvandlad för en varierad utformning med nya och befintliga funktioner.

Karaktär

Ett grönt och levande gaturum som har karaktär av gemensam plats för vistelse i bostadsområdet.

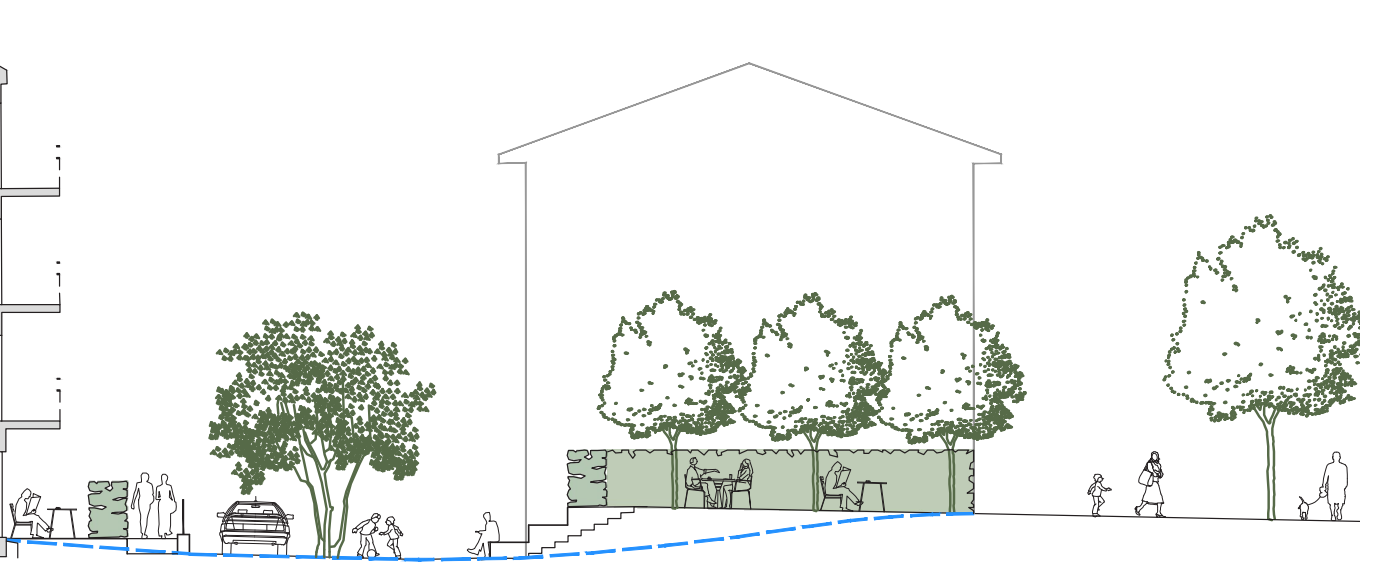
Funktion

Gatan trafikeras endast av motorfordon som ska till kvarteret: angöring, tillfart till markparkering och garage, leveranser, avfalls- och räddningsfordon. I övrigt är gatan ett rörelsestråk för gående och cyklister i blandtrafik och används även för lek och annan vistelse. Planteringar bidrar till ekosystemtjänster som biologisk mångfald, dagvattenfördröjning, ett bättre mikroklimat, pollinatörsvänliga rabatter samt sinnesupplevelser och rekreation för de boende.

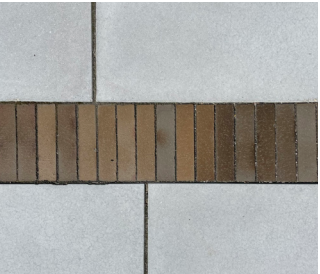
Ny bebyggelse norr om Johan Borgsgatan har uteplatser och entréer mot gatan. Låga stödmurar, ramper och trappor tar upp nivåskillnader, avgränsar olika funktioner och skapar sammanhängande plana ytor för vistelse. Låga murar på 35- 40 cm fungerar som sittytter och skymmer inte sikten för barn. Högre nivåskillnader tas upp i terrasseringar och integreras med planteringar.

Form

Gatan är utformad med omsorg för lång livslängd och låg drift, för ett långsamt tempo med prioritet för fotgängare. Planteringsöar med flerskiktad vegetation och sittytter bidrar till att hålla nere hastigheten. Huvudsaklig markbeläggning är asfalt. Entrétorgen har en mer bearbetad markbeläggning, som betongplattor med inslag av marktegel. Trä, tegel eller rosttrött stål ger karaktär och värme.



Sektion A över Johan Borgsgatan. Höjdskillnaden mellan gatan och de nya bostadshusen tas upp genom en sekvens av terrasseringar som integrerar entrétorg, trappor och vistelseytter. (Blå linje visar befintlig marknivå.) De upphöjda terrasserna skapar en naturlig förlängning av befintliga gårdar och formar en ny gemensam miljö med rumslig tydlighet. Häckar, träd och sittplatser definierar övergången mellan privat och offentligt och bjuder in till vardagligt bruk, från korta pauser till längre vistelser i kvällssol.



Kanter, murar i kombination med olika markbeläggning

Markmaterial

Markmaterial som asfalt, betongplattor och inslag av marktegel i Johan Borgsgatan är alla dimensionerade för motorfordon. Bostadsgårdarna har i stor utsträckning gräs och stenmjöl som markmaterial, vilket ger ett mjukt intryck samtidigt som det underlättar dagvatten- och skyfallshantering. Vid bostadsentréer används plattor.

Förankring i och förhållande till den befintliga bebyggelsen

De nya byggnadernas samhörighet med befintliga byggnader

Den nya bebyggelsen i kvarteret utgår från platsens karaktär och materiella identitet. Området präglas av lamellhus med gult trådkuret tegel, valmade tak och en rytmisk struktur i volym och fönstersättning. Arkitekturen är återhållsam och robust, där teglets kulör och textur spelar en viktig roll. Väster om kvarteret har byggnaderna putsade fasader i ljusa kulörer.

Ny bebyggelse utformas med en ljus tegelarkitektur, vilket fungerar som en länk mellan tegel och puts, samt skapar en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. Ett rött tegel hade riskerat att bryta mot båda dessa uttryck. De nya byggnaderna blir en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen, med ett samtida uttryck som förankrar och förädlar platsens identitet.

Materialval för nya byggnader

Teglet har en varm och dämpad kulör, som ligger nära originalets gula ton men tolkas i en samtida form. På detta sätt skapas kontinuitet utan att efterlikna. Materialet ges ytterligare djup genom bearbetning av fogar, skuggverkan och mönstersättning, vilket ger fasaderna ett levande uttryck över tid.

Teglet kompletteras med inslag av trä eller annat material i entréer, balkonger och nischer, vilket tillför en taktilitet och skala som bjuder in till vardaglig närvaro. Fasaderna får ett varierat uttryck genom mönstersättning, reliefverkan och skiftningar i fog och skugga, vilket ger liv åt byggnadsvolumerna utan att störa helheten. Materialvalen är medvetna och långsiktiga, valda för att stärka platsens identitet över tid.



Visionsbild från nordöst med nya bostäder mot Hyllarp svägen i förgrunden och befintliga bostäder i bakgrunden till vänster.



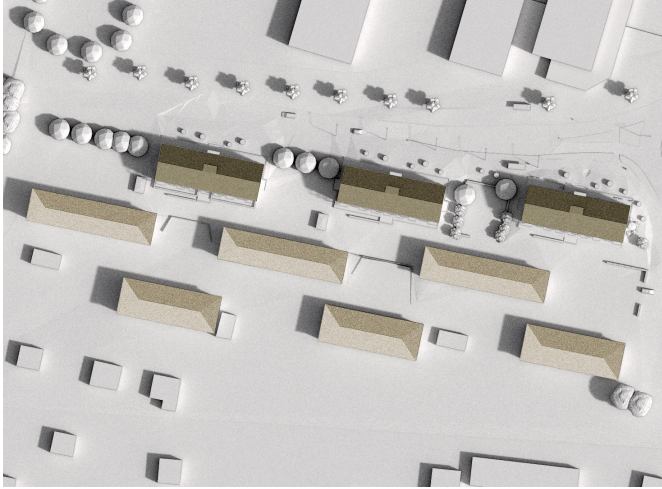
Tegel som fasadmaterial med inslag av trä eller annat material

Fasaderna utförs i ett ljust tegel som står i nära dialog med det befintliga gula teglet i området. Teglets relief, fogar och kulör ger ett levande och stadsmässigt uttryck med tydlig materialnärvaro.

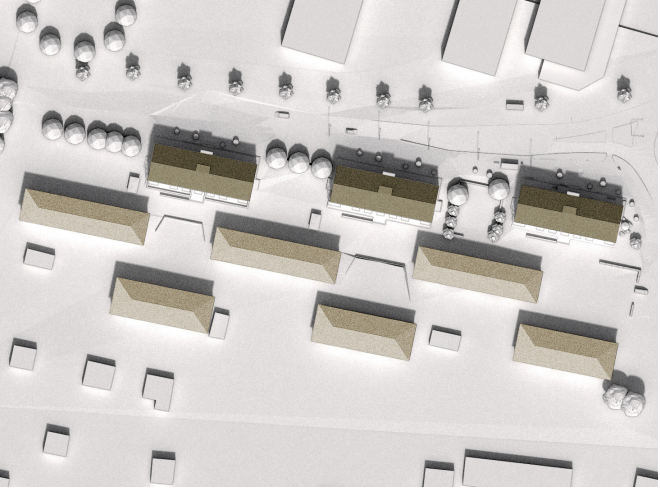


Detaljer med inslag av annat material än tegel

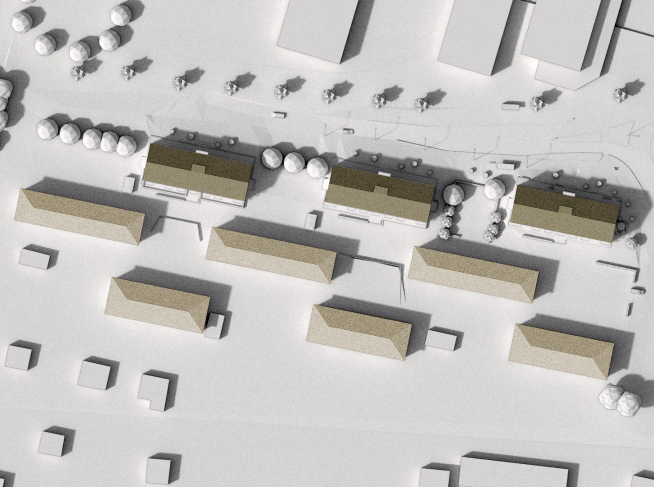
Kompletterande inslag av trä eller annat material i fasad, entréer och loftgångar tillför en varm och taktill karaktär. Tillsammans med öppna räcken och ljusa material skapas en inbjudande och vardagsnära miljö med mänsklig skala.



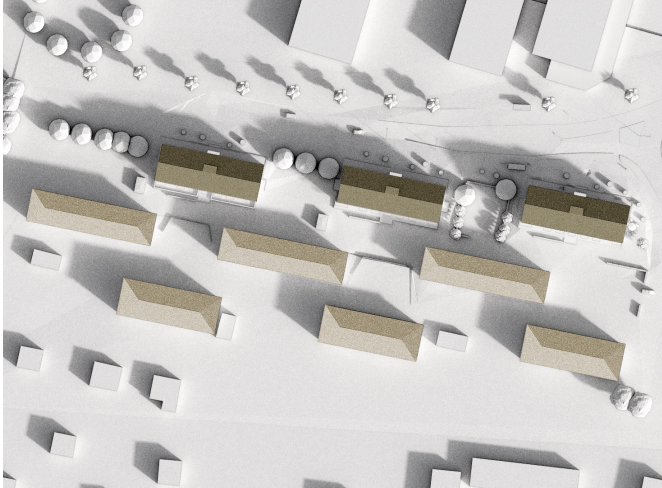
Midsommar kl. 09.00



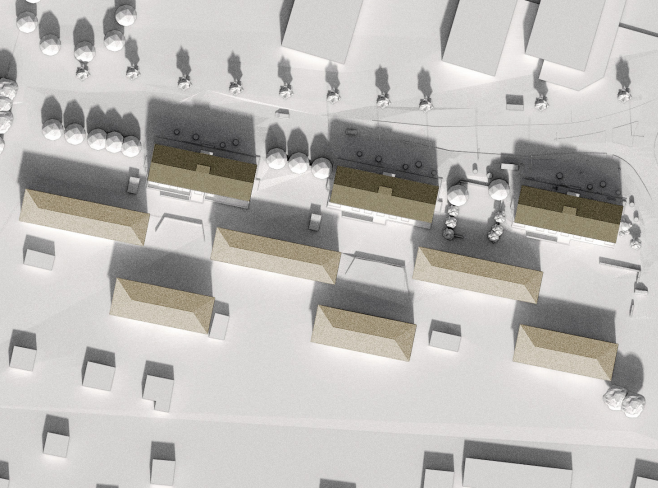
Midsommar kl. 12.00



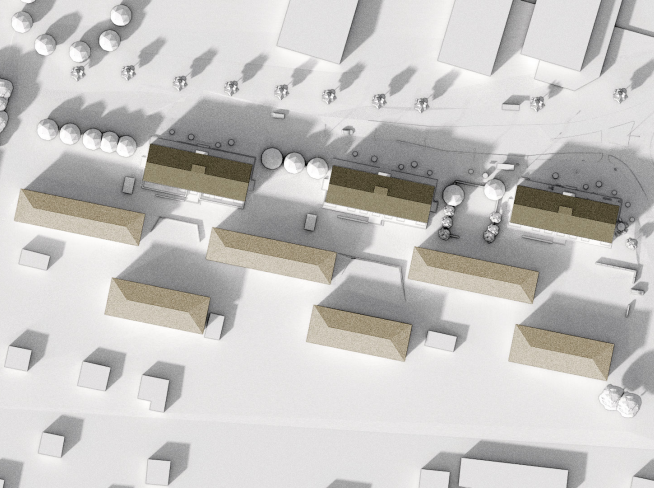
Midsommar kl. 15.00



Vår/Höstdagjämning kl. 09.00



Vår/Höstdagjämning kl. 12.00



Vår/Höstdagjämning kl. 15.00

Skuggstudie

Illustrationerna visar solens rörelse och skuggornas utbredning under olika tider på dagen och året. Studien bekräftar att den nya bebyggelsen inte orsakar någon betydande skuggpåverkan på befintliga bostadsgårdar. Gårdarnas söderläge och de generösa avstånden mellan byggnaderna gör att tillgången till ljus och solljus under dagen bibehålls.