

BARA SÖDER

KVALITETSPROGRAM TILL PLANPROGRAM

2025.05.13

 PEAB

[OKIDOKIARKITEKTER.SE](https://www.okidokiarkitekter.se)



SVEDALA KOMMUN

SAMMANFATTNING

Kvalitetsprogrammets syfte är att formulera den grundläggande samhällsbyggnadsidén för Bara Söder och lyfta fram de kvaliteter som ligger till grund för strukturen och gestaltningen av området. Med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och miljön är målet att Bara Söder ska stärka Bara centrum som tätortens kärna och dess koppling via Spångholmsallén söderut mot bland annat Spångholmsgården och Torups bokskog.

Följande strategier är centrala för utvecklingen av Södra Bara.

BYGG BARA RUNT - utveckling söder om Malmövägen flyttar ortens tyngdpunkt och stärker befintliga trädgårdsstadens centrum, i enlighet med ursprungsplanerna från 1960-talet och gällande översiktsplan. Malmövägens karaktär ändras från landsväg till en gata integrerad i orten och med nya kopplingar i nord-sydlig riktning.

UTVECKLA KULTURVÄRDEN - genom att aktivera och utveckla Spångholmsgården med hänsyn till dess kulturhistoriska värden säkerställs att den bevaras och tillgängliggörs för kommande generationer. Spångholmsallén, som leder fram till gården och vidare söderut, bevaras och förstärks så att den blir en starkare länk mellan Bara och det omgivande landskapet med bland annat golfbana och Torups bokskog.

UTGÅ FRÅN LANDSKAPET - odlingslandskapets karaktäristiska kullar skapar en naturlig inramning kring bebyggelsen mot den omgivande jordbruksmarken. Viktiga siktlinjer i landskapet respekteras och nya vyer skapas från bebyggelsens utkanter mot det omgivande landskapet.

UTVECKLA BLÅGRÖNA STRÅK - bevara och tillföra upplevelsevärden och ekosystemtjänster som t.ex. biologisk mångfald och hantering av dagvatten och skyfall.

GESTALTNINGSPRINCIPERNA tar sin utgångspunkt i lokal tradition och inspireras av trädgårdsstadens ideal. Radhus, parhus, villor och flerbostadshus uppförs i en relativt tät och låg struktur som håller nere mängden ianspråktagen mark samtidigt som gestaltningen ger förutsättningar för en grön och upplevelserik miljö.



INNEHÅLL

1. INLEDNING s. 04

Syfte
Samhällsbyggnadside

2. STRUKTUR s. 06

Platsanalys
Strukturplan
Innehåll

3. GESTALTNINGSPRINCIPER s. 10

Kvarteren
Skola, förskola, idrott
Spångholmsgården
Blågrön struktur
Rörelsestråk



SYFTE

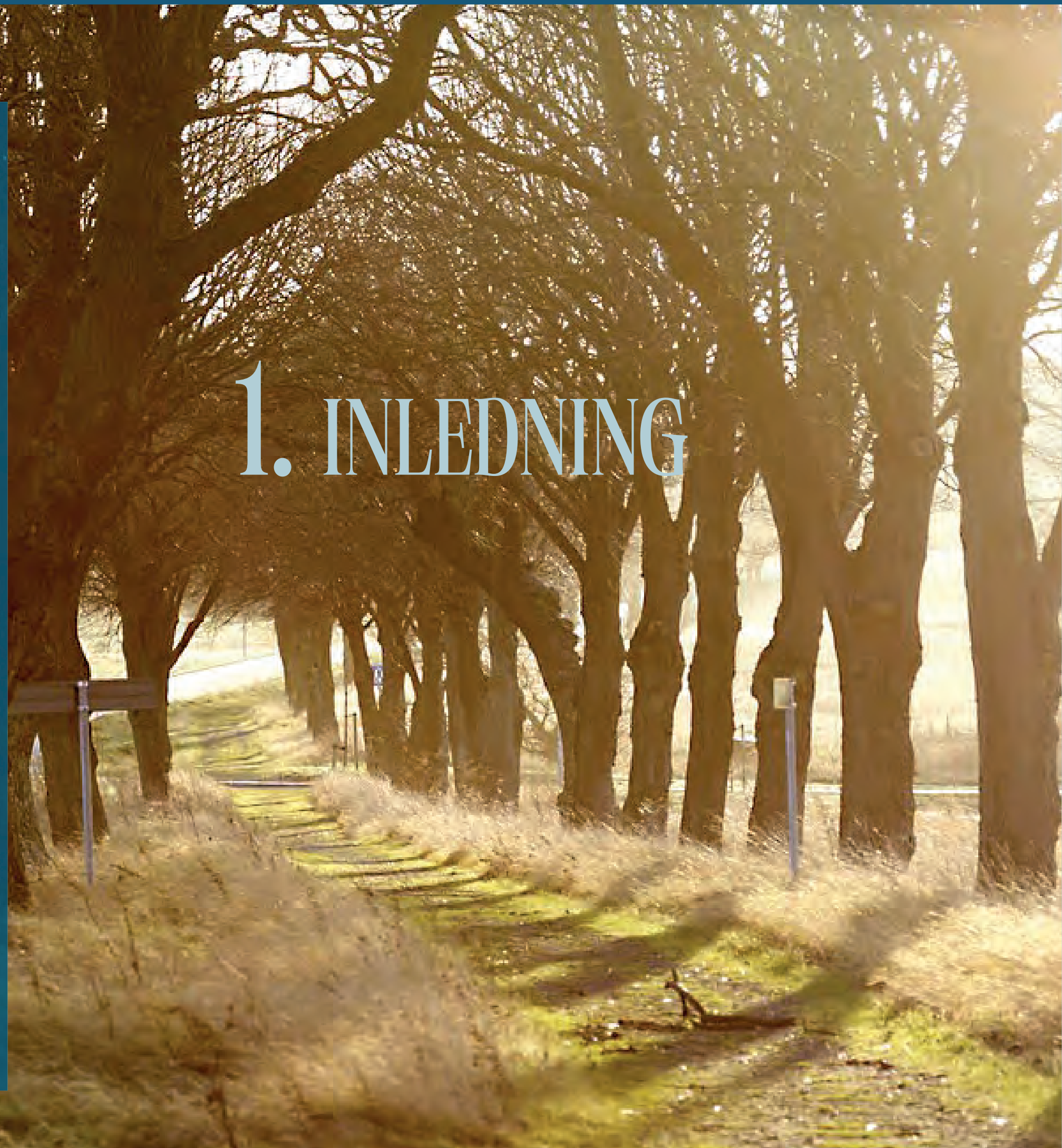
Kvalitetsprogrammet är en bilaga till planprogram för Bara Söder.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att:

- Formulera den grundläggande **SAMHÄLLSBYGGNADSIDÉN** och beskriva de befintliga och nya kvaliteter som kommer att värnas och utvecklas i fortsatt utveckling av området.
- Ta fram grundprinciper för **STRUKTUREN** för ny bebyggelse som bidrar till att komplettera Bara och dess centrum med bostäder och service med utgångspunkt i platsen, kulturmiljön och friluftslivet.
- Skapa en tydlig målbild med övergripande **GESTALTNINGSPRINCIPER** för utformningen av Bara Söder. Dessa kommer fördjupas och preciseras i kommande arbeten med detaljplaner och vidare till genomförandet.

Kvalitetsprogrammet har tagits fram av Okidoki Arkitekter i samarbete med PEAB och Svedala kommun.

1. INLEDNING



SAMHÄLLS- BYGGNADSIDÉ

Målet är att utveckla Bara Söder som en naturlig fortsättning av Bara tätort och skapa en hållbar helhet, med utgångspunkt i platsanalysen och de tidigaste visionerna och planerna för Bara trädgårdsstad, grunden för ortens ursprungliga etablering.

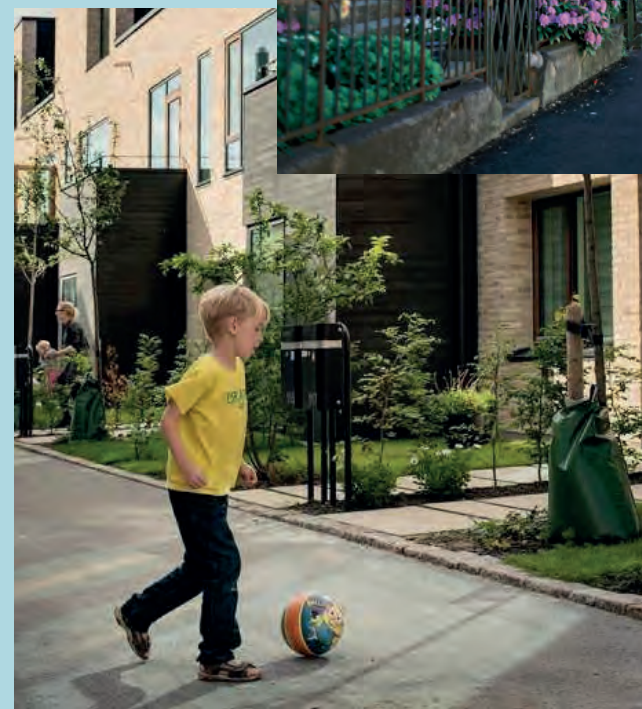
Bara Söder ska utvecklas till en modern trädgårdsstad med blandad och tät bebyggelse, mycket grönska och varierade boendeformer. Marken nyttjas effektivt genom en tät struktur där samhällsfunktioner som skola, förskola och service integreras med bostäder för livets alla skeden och där det är lätt och tryggt att röra sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik.

Spångholmsgården bevaras och aktiveras som en central mötesplats, där historiska värden kombineras med moderna attraktiva användningsområden som hotell, spa och aktiviteter. Genom att lyfta platsens unika identitet och historiska koppling skapas levande miljöer som gynnar både invånare och besökare, samtidigt som den stärker samhällsutvecklingen i hela Bara, med fler rekreativsmöjligheter och nya arbetsplatser.

Grönska, vatten och rekreation är en naturlig del av vardagslivet och integreras i allt från de boendes trädgårdar, Spångholmsgårdens verksamhet till hur lekplatser, torg, förskolegårdar, dagvattenhantering och rörelsestråk utformas. Befintlig grönstruktur förstärks och vävs samman med en ny blågrön struktur som möjliggör för möten mellan grannar, samtidigt som den tekniska hanteringen av dagvatten och skyfall säkerställs och blir en kvalitet i området.



Kungsladugårdens plan för Bara Söders Trädgårdsstad, där förträdgård



2. STRUKTUR



PLATSANALYS

Utformningen av områdets struktur och gestaltning tar sin utgångspunkt i en omsorgsfull tolkning av platsens karaktär, där grundläggande förutsättningar och befintliga värden analyserats. De mest betydelsefulla aspekterna har identifierats och skapar grunden för förslaget och dess innehåll.

1. LANDSKAPET

Böljande kullar ger odlingslandskapet dess karaktär och utgör även en visuell barriär mellan tätorten Bara och Malmövägen söderut mot Spångholmsgården, medan siktlinjerna i övrigt sträcker sig över det öppna landskapet. Spångholmsallén och trädridåer runt befintliga byggnader i landskapet är framträdande gröna landskapselement som också delvis har höga naturvärden.

2. BEBYGGELSEN

Bara tätort ligger idag norr om Malmövägen och präglas av småhusbebyggelse, med centrum placerat i söder, där både kommersiell och kommunal service finns, tillsammans med något högre bebyggelse som markerar centrumkärnan. Söder om Malmövägen finns äldre bebyggelse i form av plattgården Spångholmsgården, samt gamla Värby, nu även kompletterat med nyare bebyggelse.

3. KULTURVÄRDEN

Spångholmsgården tillsammans med sitt utbredda kuperade odlingslandskap och allén i rät vinkel från Malmövägen utgör en del i riksintresset för kulturmiljö. Det finns också en historisk koppling till den äldre bebyggelsen i Värby, där en del av Baras kulturhistoriskt intressanta bebyggelse finns.

4. REKREATIONSVÄRDEN

I området finns ett brett utbud av rekreativsmöjligheter som lockar besökare på både lokal och regional nivå, med bland annat The Nationals golfbana samt Skåneleden och Torups slott med tillhörande bokskogar som är en del av riksintresset för det rörliga friluftslivet.



STRUKTURPLAN

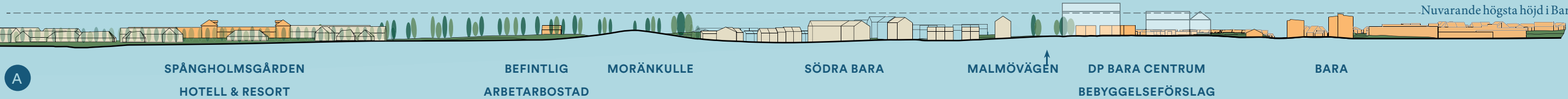
Den nya bebyggelsen söder om Malmövägen blir en naturlig fortsättning på kommunens arbete med att bygga Bara runt och ge ortens centrum en mer central placering. En tät bebyggelsestruktur med bostäder kombinerat med olika typer av service medför att boende ges förutsättningar för en hållbar livsstil.

Genom att ny bebyggelse placeras innanför kullarna i odlingslandskapet skapas en naturlig gräns mellan öppet landskap och bebyggelse. Nya kopplingar tvärs Malmövägen bidrar till att minska vägens barriäreffekt. Ett respektavstånd mellan Spångholmsgården och den nya bebyggelsen gör att upplevelsen av att plattgården ligger fritt i landskapet bibehålls, med oförändrade siktlinjer mot öst och väst. Spångholmsallén blir en förstärkt länk mellan Bara centrum och rekreationsområdena i söder, liksom en koppling mellan öst och väst i Södra Bara. Befintliga gröna strukturer i form av alléer och trädridåer bevaras och utvecklas utifrån sina höga upplevelse- och naturvärden.

Spångholmsgårdens utveckling till hotell och resort tillsammans med nya rekretaionsstråk i landskapet stärker områdets attraktionskraft och ger fler möjlighet att uppleva landskapet och kulturmiljön.

Byggnadsskalan anpassas till omgivningen genom att den något högre bebyggelsen placeras i lågpunkter och mot Malmövägen där den knyter an till Bara centrum. Mot kullarna trappar bebyggelsen ner och ger en mjuk övergång mot landskapet. Se principsektion nedan.

- PRINCIPSEKTION A
- BEFINTLIG BEBYGGELSE
- FÖRESLAGEN BEBYGGELSE
- FÖRSLAG I PÅGÅENDE DETALJPLAN



INNEHÅLL

KVARTERSMARK

Området karaktäriseras av en blandning av funktioner med både bostäder, verksamheter och hotell som samverkar till att bilda en helhet. En robust struktur möjliggör ett varierat innehåll och olika täthet inom kvarteren, där skala och innehåll anpassas till läget och topografin inom området. Högre bebyggelse fokuse-ras längs Malmövägen närmast Bara centrum och i lågpunkter centralt i Bara Söder, där även service placeras. Mindre mobili-tetshubbar i strategiska lägen möjliggör att skapa lätt tillgänglig bil- och cykelpool samt strategiskt placerad paketutlämning och närservice.

SKOLA, FÖRSKOLA OCH IDROTT

Skola och förskola placeras i anslutning till grönområden och lätt tillgängliga från såväl öst som väst samt från centrala Bara.

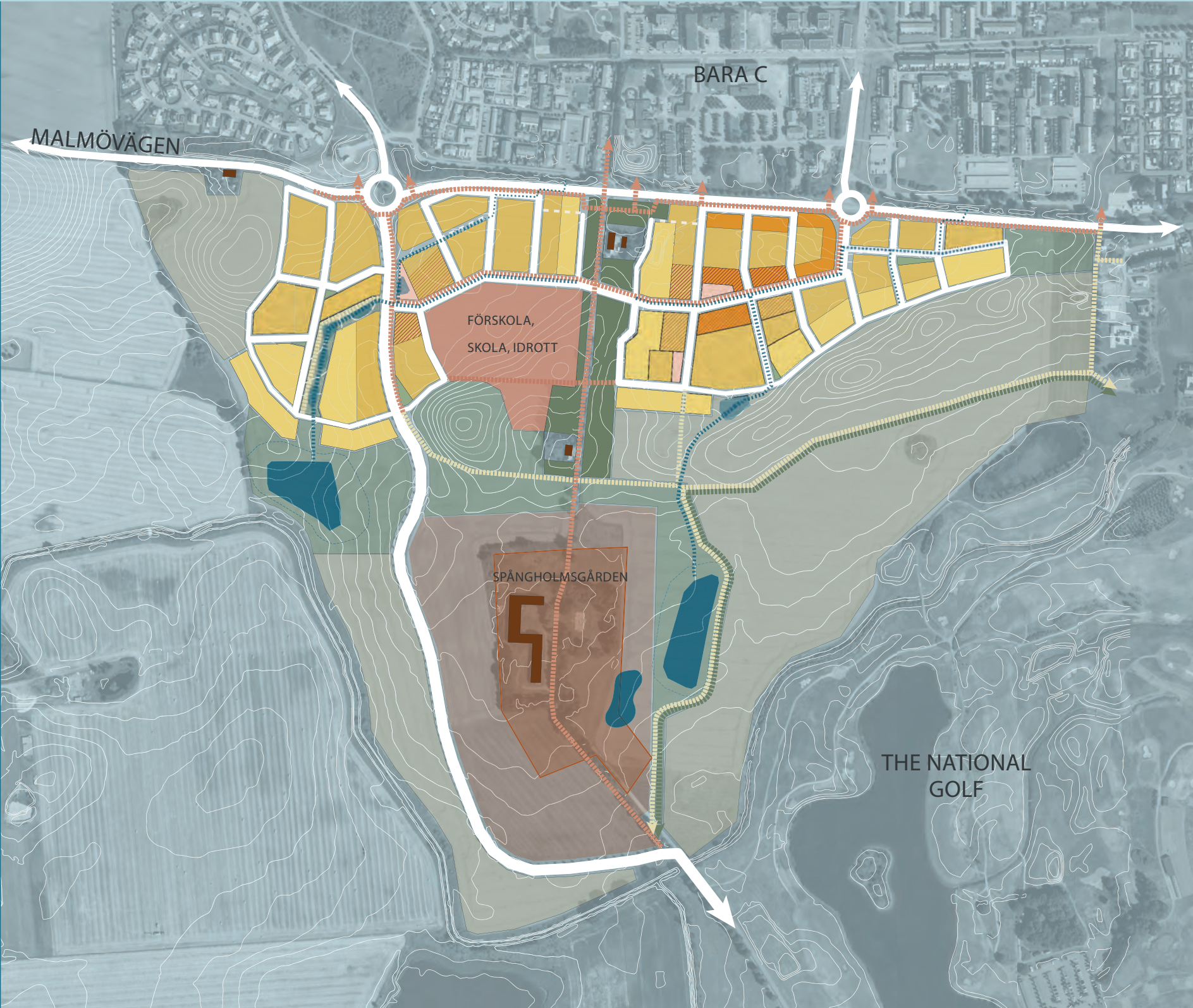
SPÅNGHOLMSGÅRDEN renoveras och kompletteras med nya byggnader som möjliggör utvecklingen till resort med hotell, spa, restaurang med mera. Byggnaderna placeras koncentrerat kring befintlig bebyggelse och Spångholmsallén så att upple-velsen att gården ligger som en ö i landskapet bibehålls.

BLÅGRÖN STRUKTUR

Från de östra respektive västra delarna av Bara Söder löper blå-gröna stråk längs huvudgatan vidare söderut till två dagvatten-dammar. Stråken är viktiga för hanteringen av dagvatten- och skyfall, men också för gestaltningen och upplevelsen av gatan och stråken ut mot landskapet.

RÖRELSESTRÅK

Stråken i det nya Bara Söder kopplar på Bara tätorts befintliga stråk och gatunät, vilket bildar ett integrerat och robust system. Ett centralt huvudstråk genom området kopplar samman de mindre gatorna med olika karaktärer och binder ihop området med Malmövägen och Bara. Skåneleden och nya rekreations-och ridstråk stärker det rörliga friluftslivet. Längs stråk och i viktiga noder skapas mindre torg och platsbildningar som ger variation i gaturummen och ger möjligheter till mötesplatser.



- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| <div></div> BOSTÄDER 3-4 VÅN + VIND | <div></div> BEBYGGELSEZON HOTELL M.M | <div></div> NATUR |
| <div></div> BOSTÄDER 2-3 VÅN | <div></div> TORG | <div></div> GÅNG- OCH CYKELSTRÅK |
| <div></div> BOSTÄDER 1-2 VÅN | <div></div> BEFINTLIG BYGGNAD | <div></div> REKREATIONSSTRÅK |
| <div></div> CENTRUM, SERVICE, ÄLDREBOENDE, MOBI-LITETSHUB | <div></div> PARK | <div></div> RIDSTIG |
| <div></div> SKOLA, FÖRSKOLA, IDROTT | <div></div> FICKPARK | <div></div> DAGVATTENDAMM |
| <div></div> HOTELL, KONFERENS, SPA | <div></div> ODLINGSLOTTER | <div></div> BLÅGRÖNT STRÅK |
| | <div></div> ODLING | |

A photograph of a lush garden scene. In the foreground, there are various plants, including a large bush with white flowers and a wooden planter box. In the background, a modern building with large windows and a balcony is visible, surrounded by dense greenery and trees. The text "04. GESTALTUNGS-PRINCIPER" is overlaid in the center of the image.

04. GESTALTUNGS- PRINCIPER

KVARTEREN

Strukturen är uppbyggd med trädgårdsstadens ideal som inspiration, med generella kvartersstorlekar som möjliggör olika innehåll inom samma mått. Inom varje kvarter finns en blandning av bostadstyper. Majoriteten är radhus, parhus och kedjehus och i en del av de centrala kvarteren blandas enbostadshusen upp med flerbostadshus och service. Kvarteren har en tydlig in- och utsida med markerad gräns som ramar in gaturummen. Knäckta gator och förskjutna fasadliv bryter siktlinjerna och förstärker effekten när gatorna öppnas upp mot de öppna vyerna i landskapet.

VOLYM OCH SKALA

Byggnadsskalan anpassas till omgivningen genom att den något högre bebyggelsen, upp till 4 våningar med inredd vind, placeras i lågpunkter längs huvudstråket och mot Malmövägen där den knyter an till Bara centrum. Ut mot landskapet och kullarna trappar bebyggelsen ner till 1-2 våningar och ger en mjuk övergång mot omgivningen. Mot Malmövägen varierar bebyggelsen både i höjd och avstånd till gatan, vilket ger en skiftande karaktär och upplevelserikedom längs gatan.

GÅRDAR OCH FÖRGÅRDSMARK

Husen placeras nära gatan, med smal förgårdsmark som rymmer grönska och cykelparkering, men inte uppställning av bilar. Mot insidan av kvarteren har småhusen sina grönskande trädgårdar. Häckar, murar och plank utgör gräns mellan kvarterens in- och utsida och döljer boendeparkeringar som placeras i grupper inne i kvarteren.

Flerbostadshusen har gemensamma gröna gårdar med möjlighet till bland annat odling. I strategiska lägen utifrån placering och topografi, kan gårdarna byggas under med garage där parkering samordnas i mindre mobilitetshubbar.

Besöksparkering kan ordnas i gaturummet. Antalet minimeras för att undvika att gaturummet domineras av bilar.



Längs huvudstråket blandas enbostadshusen upp med flerbostadshus och service.



Bebyggelsen mot Malmövägen varierar i höjd och avstånd till vägen, med störst stadsmässighet i sekvensen vid Bara centrum.



Knäckt gata med radhus. Förgårdsmarken är smal och grönskande och gaturummet rymmer grönska och ett fåtal besöksparkeringar.



SKOLA, FÖRSKOLA & IDROTT

Kommunal service i form av förskola, skola och tillhörande idrottshall placeras centralt i anslutning till parken vid Spångholmsallén, vilket gör den till ett nav i området som lätt kan nås från alla delar av Bara Söder, liksom från befintliga Bara norr om Malmövägen.

Byggnadsvolymer placeras långt norrut så att gaturummet ramar in samtidigt som skolgårdens öppna och gröna rum ger en mjuk övergång mellan det öppna landskapet och bebyggelsen. Genom att byggnaderna placeras norr om kullen får de stöd i landskapet samtidigt som kullen döljer dem i utsikten från Spångholmsgården.

Byggnadernas volym och utformning bör sträva efter ett småskaligt uttryck och med gestaltning som stämmer överens med gestaltningen av övrig bebyggelse, detta studeras vidare i kommande detaljplan.

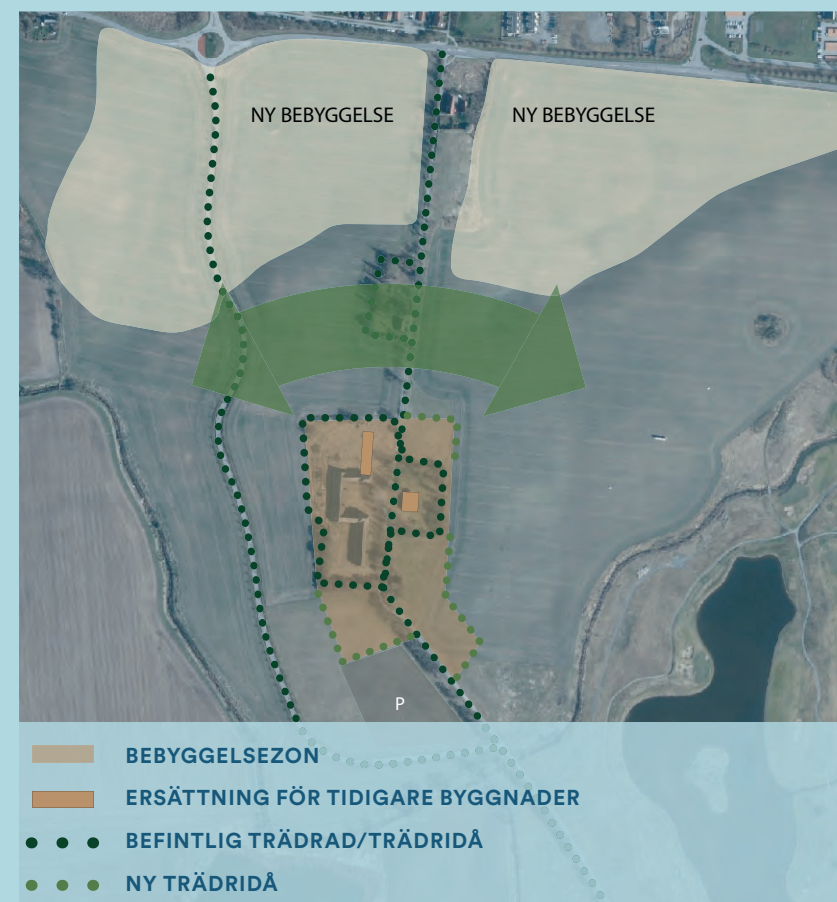




Visionsbild, ny entré till hotell och resort i ekonomibyggnaden.



Visionsbild, utveckling av hotellbyggnaden.



SPÅNGHOLMSGÅRDEN

Spångholmsgården har stått öde och förfallit under många år. Genom att utveckla gården till en attraktiv resort med hotell, spa, restauranger m.m. blir gården återigen ett nav i området och gårdens värden lyfts fram och bevaras för framtiden.

Hur den kulturhistoriskt värdefulla plattgården med befintliga byggnaden och tillkommande byggnader gestaltas är en viktig fråga som kommer hanteras mer djupgående i kommande detaljplanearbete. I arbetet med planprogrammet har några viktiga huvudprinciper identifierats:

1. Spångholmsgården med avgränsande trädridåer är en solitär i landskapet. Genom att etablera ett respektavstånd till den nya bostadsbebyggelsen bibehålls upplevelsen av gården som en friliggande enhet.
2. Mangårdsbyggnaden som raserades vid en brand år 2020 och den norra längan på ekonomibyggnaden som rivits ersätts med nya byggnader.
3. Kompletterande bebyggelse placeras samlat kring den befintliga gården, i huvudsak på östra sidan av Spångholmsallén, där tidigare bostadsbebyggelse funnits. Söder om ekonomibyggnaden placeras verksamhetslokaler kopplade till Spångholmsgårdens nya innehåll.
4. Skalan på tillkommande bebyggelse ska underordna sig ekonomibyggnaden. De befintliga tornen ska även i fortsättningen vara dominerande i höjd.
5. Befintliga trädridåer bevaras och ny bebyggelse ramas in på liknande sätt med nya gröna ridåer.
6. Ny bebyggelse gestaltas med stor omsorg och hänsyn till gårdens kulturhistoriska värden. Takutformning, materialval och detaljer kommer ha betydelse för upplevelsen och tolkningen av platsen, detta studeras vidare i kommande detaljplan.

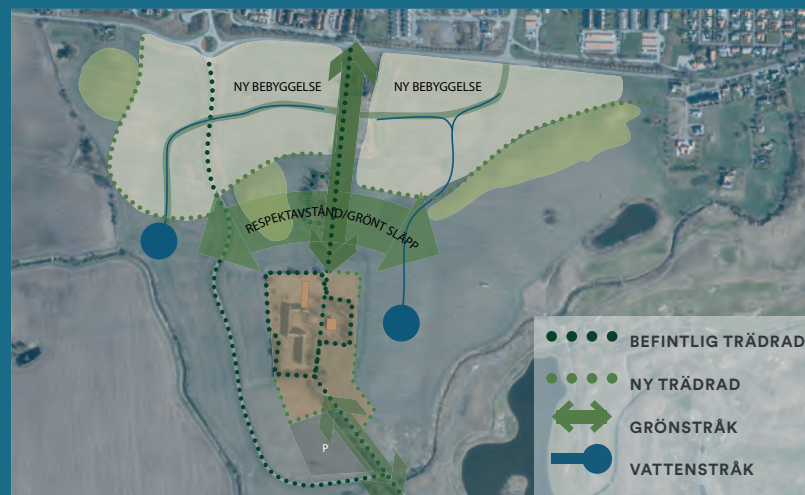
BLÅGRÖN STRUKTUR

Natur och planteringar löper som ett genomgående element genom Bara Söder och kopplar samman områdets olika delar. Grönskan integreras i allt från de boendes trädgårdar och destinationens verksamhet till hur lekplatser, torg, fickparker, skolgårdar, dagvattenhantering, gaturum och förgårdsmark utformas.

Spångholmsallén utgör ett tydligt och historiskt strukturerande element. Ett respektavstånd till ny bebyggelse etableras och i zonen väst och öst om allén anläggs en stadsdelspark, med bland annat lekplats, som stärker Baras kopplingar till odlingslandskapet, bokskogen och Spångholmsgården. Samtidigt binder parken med sitt centrala läge samman de östra och västra delarna av Bara Söder. Allén görs om till gång- och cykelväg och får en ny planskild koppling till norra Bara.

Öppna lösningar för dagvatten och skyfall, i form av raingardens, diken och vattenstråk, synliggör vattnets väg genom den nya bebyggelsen vidare till dammar söder om området. Vattnet blir en del av upplevelsen av gaturummen och landskapet samtidigt som hanteringen av dagvatten och skyfall säkerställs.

Historiskt har bebyggelse i odlingslandskapet ramats in av gröna ridåer som skydd mot vind och insyn, ett grepp som vidareutvecklas i Bara Söder och bäddar in det nya området i landskapet.



Låg bebyggelse, upp till 2 våningar, kring Spångholmsalléns strukturerande grönstråk bidrar till att behålla stråkets öppenhet och allén som det karaktärs-skapande elementet i parken.



Inspirationsbilder: öppen dagvattenhantering med trädplantering i gata, vattenstråk genom park/natur, odling och planterad förgårdsmark.

RÖRELSESTRÅK

Bara Söder har ett sammanlänkat gatunät som kopplar på befintliga stråk och gator i Bara tätort, där de olika gatornas karaktärer skapar en upplevelserikedom inom området.

En ny huvudgata löper från Värbyvägen till Virängsvägen, parallellt med Malmövägen som i sin tur blir en länk till nuvarande delar av Bara, med flera nya passager och lägre hastighet.

På kvartersgatorna är det huvudsakligen boende som rör sig i bil, i periferin möjliggörs för bland annat sopbilar, men merparten av trafikanterna kommer att vara fotgängare och cyklister.

Skåneleden leder fortsatt utmed Spångholmsallén genom området i nord-sydlig riktning, och det rörliga friluftslivet kompletteras med fler rekreationsstråk och ridstig söder om kullarna, vilket tillgängliggör det öppna landskapet för boende och besökare.

Besöksparkering löses generellt genom långsgående parkering på ena sidan av gatan. Grönska integreras i gatumiljön och åtminstone ena sidan av huvudgatan och lokalgatorna har planterade träd.

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| 1. MALMÖVÄGEN | MINDRE LOKALGATA |
| 2. VIRÄNGSVÄGEN | ANGÖRING KVARTERSMARK |
| 3. VÄRBYVÄGEN | GÅNG- OCH CYKELVÄG |
| 4. JOACHIM BECKS GATA | GÅNG- OCH CYKELKOPPLING |
| 5. BUSSHÅLLPLATS | REKREATIONSSTRÅK |
| BEFINTLIG VÄG | RIDSTIG |
| HUVUDGATA | SKÅNELEDEN, SPÅNGHOLMS-ALLÉN |
| LOKALGATA | |



BEFINTLIGA GATOR INOM BARA SÖDER SOM FÖRÄNDRAS

MALMÖVÄGEN

Malmövägen är en statlig väg med anor från medeltiden. På gamla kartor och flygfoton syns att gatan åtminstone under stor del av 1900-talet varit kantad med alléträd på båda sidorna. Genom att kanta gatan med bebyggelse, träd och grönska och lägga till fler passager integreras gatan i Bara tätort. Rummet förtäts och hastigheten hålls nere.

- Hastigheten sänks och fler kopplingar skapas över och under vägen.
- Bebyggelse som varierar i höjd och avstånd till vägen ger ett varierat och upplevelserikt gaturum.
- Kompletteras med längsgående gång- och cykelväg.
- Den gröna karaktären norr om Malmövägen återkommer på den södra sidan.
- Träd planteras där det är möjligt, som en påminnelse om vägens historiska inramning av alléträd.
- Ny gång- och cykeltunnel byggs i Spångholmsalléns förlängning under Malmövägen.



VIRÄNGSVÄGEN

Virängsvägen är idag tillfartsväg till golfbanan The National och kommer utvecklas som entréväg till såväl Bara Söder och Spångholmsgården som till andra projekt längre söderut.

- Gatan kantas i sin norra del med bebyggelse och kompletteras med gång- och cykelbanor.
- Bebyggelsen som ramar in gatan består främst av småhusbebyggelse med entréer och grönskande förgårdsmark mot gatan.
- Mötet med områdets huvudstråk kan markeras med något högre bebyggelse i form av flerbostadshus som också kan innehålla viss service.
- Vid bebyggelsens slut öppnar sig vyn mot en av områdets kullar och därefter mot Spångholmsgården.



NYA GATUTYPER INOM BARA SÖDER

HUVUDGATA

Huvudgatan är det strukturerande huvudstråket som binder samman den östra och västra delen av Bara Söder. En omsorgsfull gestaltning av gatan stärker hela områdets karaktär och identitet.

- Ett brett stråk med raingardens och trädader stärker gatans och områdets gröna karaktär, samtidigt som det bidrar med ekosystemtjänster och hantering av dagvatten.
- Funktionerna delas upp på ett klassiskt sätt med separering av olika trafikslag och förbereds för att kunna möjliggöra busstrafik i framtiden.
- Utmed gatan bildas även mindre torg- och platsbildningar, vars funktioner som mötesplatser förstärks genom att centrumverksamheter möjliggörs i den närmaste bebyggelsen.
- Bebyggelsen som ramar in gatan ska gestaltas med extra omsorg för att stärka gatans och områdets upplevelserikedom.



LOKALGATA

Från huvudgatan sticker mindre lokalgator in i området, med småskalig karaktär och fokus på att de som bor här ska kunna röra sig fritt till fots och med cykel.

- Småskalig karaktär där gaturummet tydligt ramar in av byggnader, häckar och plank.
- Grönskande förgårdsmark, häckar och gatugröniska ger upplevelsevärden och ekologiska värden.
- Bilar döljs från gatan, förutom enstaka besöksparkeringar.



MINDRE LOKALGATA

Längs med kullarnas norra sida löper ett tvärgående stråk som bildar en ny gräns mot odlingslandskapet och gör det lätt att via ång och cykel ta sig till skola och förskola.

- Gestaltas för att tydligt prioritera gång- och cykeltrafik. Där det är möjligt bör gatan vara helt bilfri.
- Trädriddå baddar in området och ger en tydlig avgränsning mot omgivningen, enligt samma princip som använts traditionellt kring bebyggelse i området.





PEAB

OKIDOKIARKITEKTER.SE



SVEDALA KOMMUN