

GESTALTNINGSPROGRAM ARBOTTNA BY
September 2023

INNEHÅLL

- 1. Förutsättningar**
Gestaltungsprogrammets syfte
Säkerställande i planprocessen
Om Arbottna
- 2. Vision**
Tillkommande bebyggelse
- 3. Bevarandestrategi**
Varsam transformation och medveten addition
- 4. Planerad bebyggelse**
Byggnadsvolymer
Färgsättning
Fasadbearbetning
Tak
Teknikbyggnader och komplementhus
Flerbostadshuset Röda ladan
Referenser
- 5. Mittbyn**
Planerad bebyggelse
Referenser
- 6. Skogsbrynet**
Planerad bebyggelse
Referenser
- 7. Kulörpalett**
Referenser
- 8. Utemiljö**
Platser och gårdsbildningar
Markplanering
Växtlighet
Staket och plank
Skyltar och belysning
Referenser

1. FÖRUTSÄTTNINGAR

Gestalttningsprogrammets syfte - gedigen och bearbetad miljö

Detta program har tagits fram på uppdrag av Drömgården fastighetsutveckling AB som driver planprocessen i sin roll av ägare till mark och befintliga byggnader på Arbottna. Detaljplanen medger omkring ett hundratal nya bostäder i småhus och mindre flerbostadshus som uppförs i närheten av befintlig bebyggelse. Detta gestalttningsprogram fokuserar på de tillkommande bostäderna, deras placering, gestaltning och inbördes sammanhang. Programmet verkar som ett komplement till detaljplanen och ger vägledning vid gestaltning av offentlig miljö samt enskilda byggnader. Riktlinjerna som beskrivs i detta dokument är ett komplement till detaljplanen med syftet att skapa en upplevelserik miljö inom en sammanhållen helhet. Syftet är att skapa en väl bearbetad bebyggelse med hög grad av detaljering och en harmonisk helhet med ny och befintlig bebyggelse på Arbottna.

Säkerställande i planprocessen - verktyg för att genomföra planen

Detaljplanen styr bebyggelsen genom att begränsa den totala ytan som får byggas, byggnadsarea per hus samt höjder, takvinklar, placering och antal bostäder som får vara sammanbyggda. Plankartan reglerar även kulörer och fasadmateriel för befintlig och tillkommande bebyggelse. Planbeskrivningen kompletterar plankartan med fördjupning i genomförandet och detta gestalttningsprogram utvecklar strategier för utformning i ytterligare detalj.

Om Arbottna

Muskö ligger i Stockholms södra skärgård och hör till Haninge kommun. Ön är förbunden med fastlandet via en tunnel. Området Arbottna ligger centralt placerat på ön intill våtmarken Maren och på någon kilometers avstånd från havet. På Arbottna finns ett mycket rikt djurliv, här finns bland annat betesdjur i hagar och stor artrikedom bland fladdermöss, fåglar och andra vilda djur*.

Ön har varit bebodd sedan järnåldern och har historiskt sett präglats av boskapsskötsel och fiske. Från 1500-talet och framåt har platsen och bebyggelsen påverkats av närheten till flottan. Gården Arbottna fick säterirättigheter på slutet av 1600-talet och en säteribyggnad uppfördes då på en kulle som sedan tidigare varit bebyggd. Sedan 1770-talet har bebyggelsens och vägarnas placering på platsen varit nästintill oförändrade**.

2012 förvärvades ett ca 220 hektar stort landområde som omfattar Arbottna säteri och ett flertal bruksbyggnader av en privat aktör som har för avsikt att restaurera och addera ny bebyggelse för att åter göra platsen till en livfull och aktiv del av skärgården.

** Naturvärdesinventering NVI Arbottna 2020 av Ekologigruppen*

*** Som underlag har använts främst "Kulturhistorisk utredning" från 2015 av Annika Jägerholm och Johan Fowelin.*



Illustrationsplan skala 1:5000 (A4).



Säteriet är den befintliga huvudbyggnaden som rustas upp för att användas som hotell och mötesplats.



Arbottna 2020 med Säteriet till höger i bild och de stora ladorna till vänster.

2. VISION

Tillkommande bebyggelse

Med utgångspunkt i den omgivande naturen skapas en tät struktur med mindre bostadsenheter som passar väl in i landskapet och samlas längs den gemensamma vägen. De egna tomterna är små medan vägarna kantas av mindre gårdsbildningar som främjar möten och aktiviteter. Den nya bostadsbebyggelsen blir ett samtida tillägg med tydliga kopplingar till det historiska Arbottna. En ny årsring med väl avvägd kulör och materialpalett läggs till den befintliga bebyggelsen, platsen befolkas och tas i anspråk.

Området angörs från Arbottnavägen i norr, besökare passerar den befintliga Smedjan och därifrån förgrenar sig vägarna vidare in i området. Den mest centrala bostadsbebyggelsen placeras intill det befintliga Stora

stallet som rustas upp och inreds som bostäder. Intill denna bildas en gemensam gårdsplan och bebyggelsen i Mittbyn präglas av att den ligger tätt ihop kring den centrala vägen samt de mindre gårdsbildningarna. Skogsbrynet ligger i ett skogsparti på kullen väster om säteriet, här placeras aningen större friliggande bostadshus som ligger inkilade mellan de bevarandevärda träden.

Alla byggnader nås med bil via grusvägarna, visionen är att så lite biltrafik som möjligt ska förekomma i området och att all trafik sker på de gåendes villkor.



Visionsbild ny bostadsbebyggelse, en tät och välkomnande miljö som främjar social samvaro.



Flygvy över Stora stallet, Röda Stallet samt tillkommande bebyggelse i Mittbyn.



Flygvy över bebyggelsen i Skogsbrynet, Arbottna Säteri samt de två flygelbyggnaderna.

3. BEVARANDESTRATEGI

Varsam transformation och medveten addition

Befintliga byggnader med stort kulturhistoriskt värde bevaras, vårdas och renoveras omsorgsfullt med byggtekniker värdiga byggnadernas dignitet. Tydligt på platsen är att byggnader som under åren förlorat sin funktion har tillåtits förfalla. För att stävja en situation där byggnader går förlorade föreslås en bevarandestrategi där byggnaderna ges ett nytt och förlängt liv genom varsam transformation och medveten addition. Bebyggelse som används och fyller en funktion vårdas och tas om hand och blir på så sätt kvar på platsen länge. Med stor omsorg restaureras och anpassas de befintliga husen för att återigen kunna tas i bruk. Genom att vårda byggnadsdetaljer och återskapa kvalitet i byggnaderna med hållbara material och hantverksmässig byggteknik blir de vackra inslag i miljön. Byggnader som nyligen rustats upp är säteriet med

sin flygelbyggnad. Säteriet huserar idag ett hotell och har rustats upp med ny putsfasad, tegeltak och omhändertagen interiör.

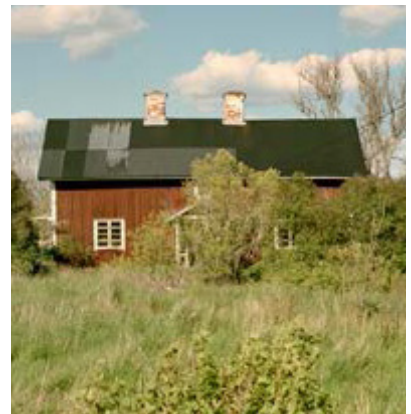
I anslutning till den planerade tillkommande bostadsbebyggelsen finns bygglov för att rusta upp och förbättra ett flertal av de befintliga byggnaderna kring Herrgården. Inom ramen för detaljplanen ingår restaurering av det Stora stallet, bostadshuset på Högberga och Orangeriet. Dessa kommer att användas som bostäder, arbetsplatser respektive gym. Inom planen finns även större nybyggnadsprojekt i den nya flygeln, kapellet, och en byggnad som ersätter den befintliga Röda ladan. Byggnadernas fasader återställs med ursprungliga material och kulörer. Tillägg som glasverandor och utbyggnader utförs i samklang med ursprungsbyggnaden.



Den befintliga flygelbyggnaden rustas upp och tas i bruk för bostäder.



Säteriet har rustats upp och fungerar idag som hotell.



Det befintliga torpet på Högberga rustas upp och inreds med fyra bostäder.



Det befintliga garaget rustas upp och byggs till för att inrymma ett gym.



En ny flygelbyggnad kompletterar miljön, volymen speglar den befintliga flygeln men är tydligt samtida.



Ett kapell återuppbyggs på en befintlig grund.



Stora ladan skall restaureras och transformeras till bostäder.



Röda ladan ersätts med en liknande husvolym.



Tillägg på befintliga byggnader görs med hög detaljering och genomförande. Den nya glasverandan på Arbottna Säteriet är ett varsamt tillägg som gjorts på den befintliga stengrunden.



4. PLANERAD BEBYGGELSE

Byggnadsvolymer

Bostadsbebyggelsen utgörs av en- till tvåvåningshus som kan vara fristående, parhus eller radhus. Småskalighet och variation är ledord, byggnaderna orienteras på omväxlande sätt mot gatan och olika takvinklar skapar en variationsrik och småskalig miljö. Bostadsentréer, verandor och uteplatser orienteras mot vägen för att skapa stor social kontaktyta och levandegöra det offentliga rummet. Komplementbyggnader som till exempel förråd har en mindre skala vilket gör dem tydligt underordnade bostaden.

Färgsättning

Byggnaderna utförs med träfasader där färgsättningen utgörs av en palett med harmoniska kulörer som anknyter till skärgårds- och lantbruksmiljön. Byggnaderna ska målas med slamfärg, linoljefärg eller färg med liknande matt kvalitet, alternativt omålade och behandlade så att träets naturliga yta framträder. Fasadkulörer med lägre färgmättnad kompletteras med fönsterkarmar, knutar och dörrar i mer mättade nyanser.

För slamfärger förespråkas klassiska kulörer som rött, brun umbra, grön umbra eller järnoxidsvart. Träfasader tillåts få ett naturligt grånat utseende genom att lämnas obehandlade, tjärade eller behandlade med järnviatriol. Fasader kan målas i linoljefärg eller liknande i klassiska kulörer som lindblomsgrön, ljusa ockratoner, guldockra, gråvitt, grönjord och rödockra som bildar grunden för en sammanhållen palett.

Fasadbearbetning

De nya bostäderna skall uppföras med fasader av trä med genomtänkt bearbetning och hög nivå av detaljering som exempelvis lockläkt, krysstag och reliefverkan. Fönster, partier och entrédörrar skall utföras i trä. Fönster kan utföras med eller utan foder och spröjs vilket bidrar till den variationsrika miljön.

Tak

Dessa utförs i trä, tegel eller i plåt, lackad alternativt mer ädla metaller som koppar eller zinkmagnesium. Vid val av tegeltak förespråkas en- eller tvåkupigt bränt tegel, imitationer av tegeltak skall undvikas. Släta plåttak med bandtäckning eller falsar får förekomma i kulörer brunröd, brun, grön eller ljus grå. Trätak är ett äldre byggsätt som med fördel läggs på hus med brantare takvinkel.

Solceller får förekomma men det är av stor vikt att de placeras så att de inte stör intrycket av den gemensamma miljön. Tillstånd för placering av solceller ska sökas hos markägaren innan dessa uppförs.

Teknikbyggnader och komplementhus

Teknikutrymmen som miljöhus, gemensamma odlingshus, elnätsstationer och liknande gestaltas med samma omsorg som bostadshusen och ges en mer nedtonad karaktär med lägre färgmättnad.



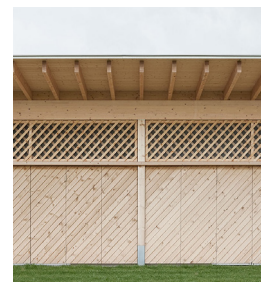
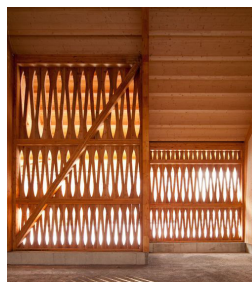
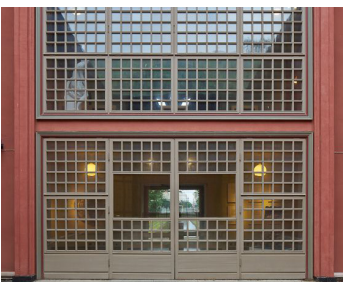
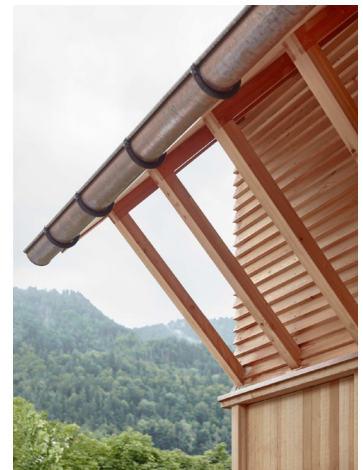
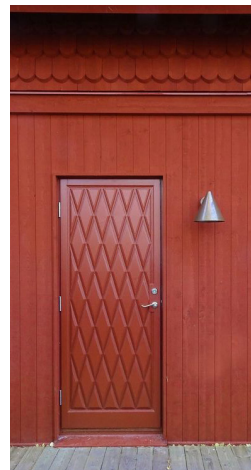
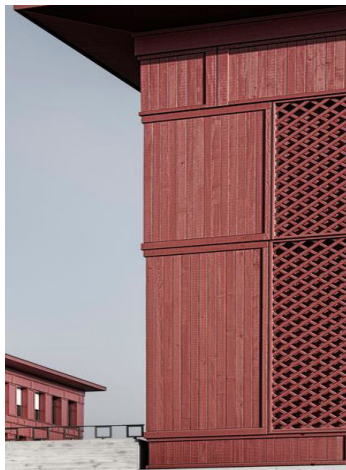
Flerbostadshuset ”Röda ladan”

I den centrala delen av Mittbyn ligger idag två stora ladubyggnader intill varandra. En ny byggnadsvolym ersätter den befintliga Röda ladan som bedöms vara i för dåligt skick för att kunna bevaras. Byggnaden bedöms ha höga kulturhistoriska värden, bland annat står det i kulturmiljöutredningen från 2015: *”Stall, sädesmagasin och lider i den gamla delen. Torkanläggning för spannmål med silo uppfört 1952 i ”logen”. I kombination med den imponerande takhöjden ger dessa ett monumentalt intryck. Nordöstra delen har under en period använts som manege för ridning.”*

Den befintliga vinklade och rikt dekorerade huskroppen ersätts med en mindre rak byggnadskropp. Fasaden på den tillkommande volymen ska utföras i trä och ha hög detaljering med stor variation och god kvalitet. Sockelvåning markeras genom avvikande fasadbearbetning i förhållande till övriga fasaden. Portar, fönster, tak och detaljer ska vara välgestaltade med en hög bearbetning av material, kulörer och beslag.



Det befintliga byggnaden har rik detaljering och mycket variation i fasadbearbetningen.



Referensbilder för ny byggnad som karakteriseras av hög detaljeringsnivå på träfasader

5. MITTBYN

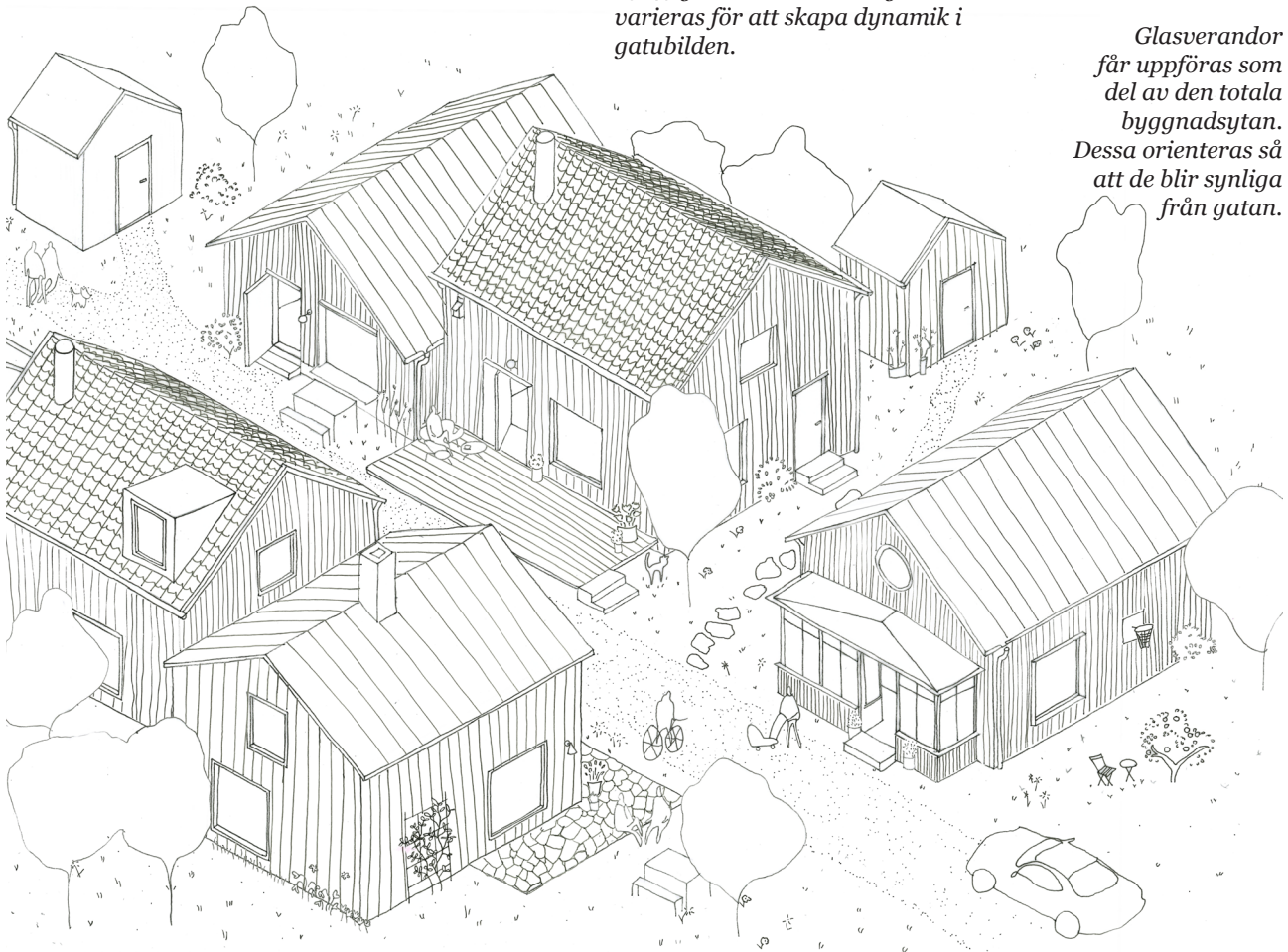
Planerad bebyggelse

Bebyggelsen i Mittbyn präglas av att den ligger tätt ihop kring den centrala vägen. Husen är placerade i olika riktningar så att gårdsbildningar skapas mellan byggnaderna. Bostadsentréer, verandor och uteplatser orienteras mot vägen för att skapa stor social kontaktyta och levandegöra det offentliga rummet.

Bodar placeras nära huvudbyggnader och bidrar till att skapa intima rum och gårdsbildningar.

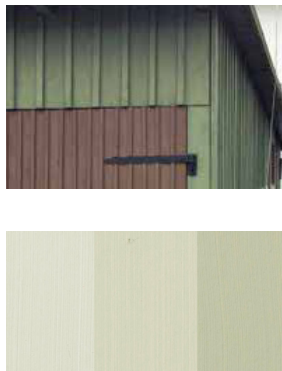
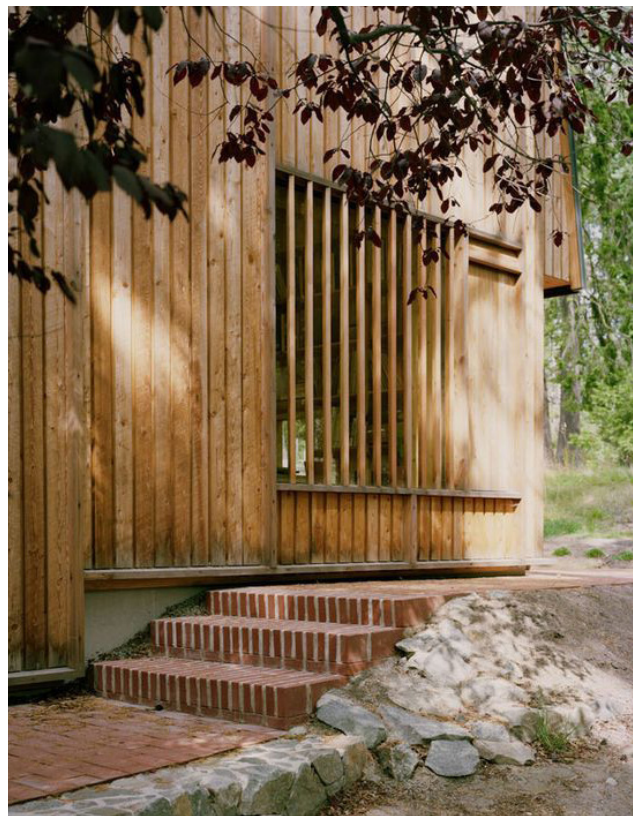
Takens lutning varierar mellan 25-45 grader nockriktning varieras för att skapa dynamik i gatubilden.

Glasverandor får uppföras som del av den totala byggnadsytan. Dessa orienteras så att de blir synliga från gatan.



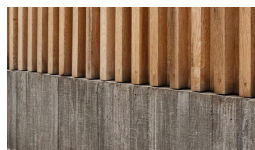
Illustrationen visar exempel på bebyggelse i Mittbyn.

Grusvägen har en körbar yta som är 5 meter bred. Där kör man på de gåendes villkor. Husen på var sida om gatan står som närmst 8 meter ifrån varandra.



Referensbilder av den föreslagna material- och kulörpaletten för Mittbyn.

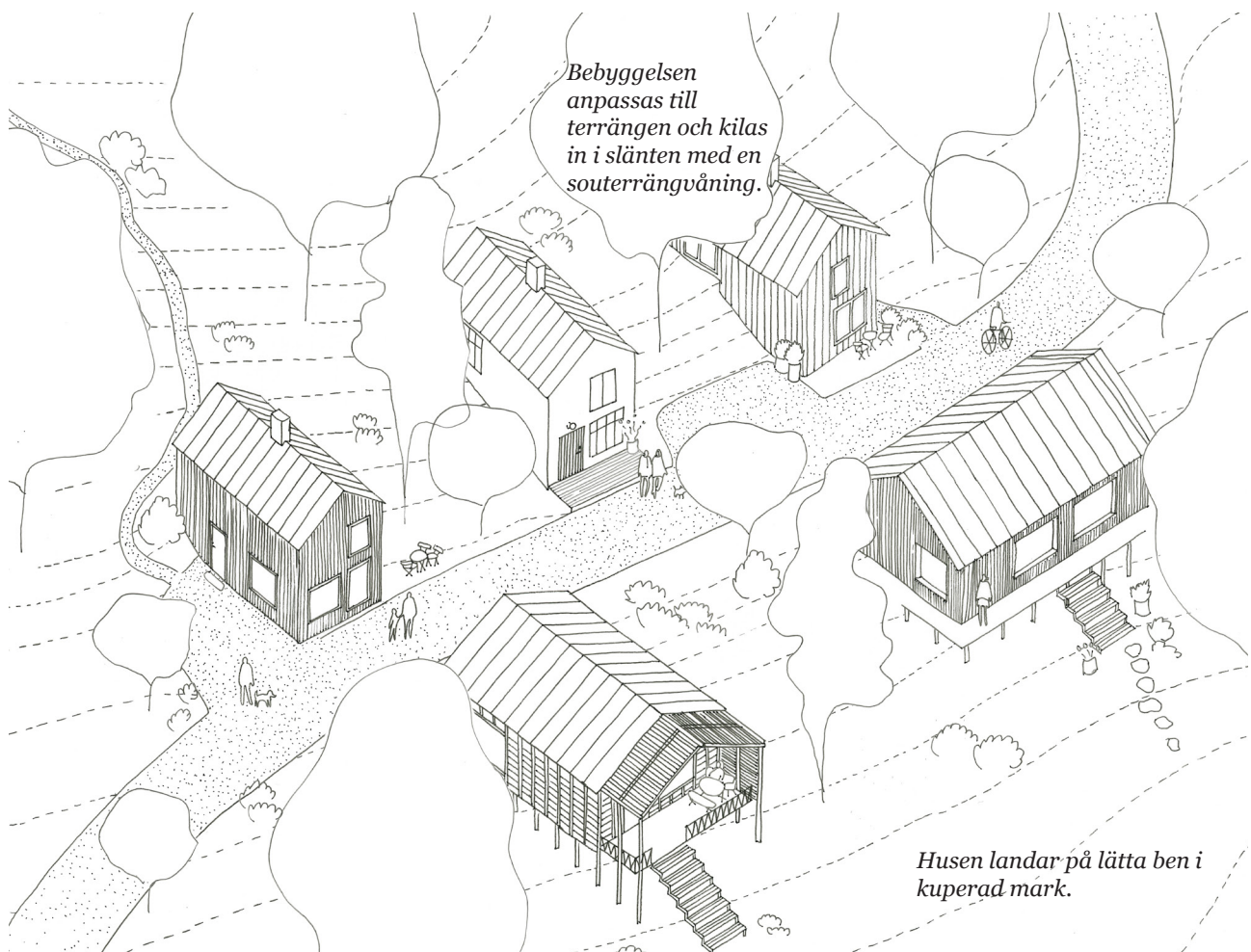
6. SKOGSBRYNET



Referensbilder av den föreslagna material- och kulörpaletten för Skogsbrynet. Bebyggelsen anpassas till terrängen genom att kilas in i slänten eller att stå på lätta ben.

Planerad bebyggelse

Skogsbrynet ligger i ett skogsparti på kullen väster om säteriet. Här placeras aningen större friliggande bostadshus som ligger inkilade mellan de bevarandevärda träden. Bebyggelsen präglas av att den anpassas till terrängen, genom att kilas in i landskapet med souterrängvåning eller att landa på lätta ben.



Bebyggelsen i skogsbrynet har en mer samtida gestaltning där även svart kulör är möjlig.

7. KULÖRPALETT

Byggnaderna utförs med träfasader där färgsättningen utgörs av en palett med harmoniska kulörer som anknyter till skärgårds- och lantbruksmiljön. Byggnaderna ska målas med slamfärg, linoljefärg eller färg med liknande matt kvalitet, alternativt omålade och behandlade så att träets naturliga yta framträder. Fasadkulörer med lägre färgmättnad kompletteras med fönsterkarmar, knutar och dörrar i mer mättade nyanser.

För slamfärger förespråkas klassiska kulörer som rött, brun umbra, grön umbra eller järnoxidsvart. Träfasader tillåts få ett naturligt grånat utseende genom att lämnas obehandlade, tjärade eller behandlade med järnvitriol. Fasader kan målas i linoljefärg eller liknande i klassiska kulörer som lindblomsgrön, ljusa ockratoner, guldockra, gråvitt, grönjord och rödockra som bildar grunden för en sammanhållen palett.

Rekommenderade fasadkulörer - målade



Gröngrå
Motsvarar 7% kromoxidgrön från Gysinge



Grön
Motsvarar linoljefärg Grönjord från Gysinge



Varmgrå
Motsvarar linoljefärg Grön Umdra från Gysinge



Röd
Motsvarar Rödockra från Gysinge



Gul
Motsvarar 7% järnoxidgul från Gysinge



Svart*
Motsvarar järnoxidsvart från Gysinge

Rekommenderade kulörer och material för plåtarbeten



Zinkmagnesium



Mörkbrun - RAL 8019



Koppar



Brun - RAL 8017



Aluzink



Mörkröd - RAL 3009



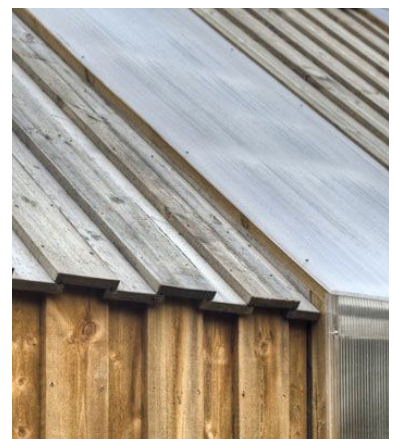
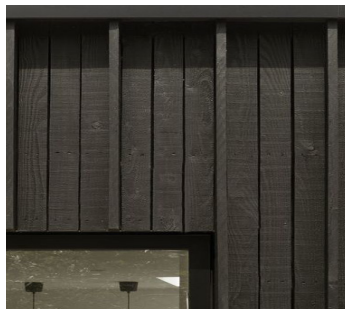
Brunröd - RAL 8003



Svart - RAL 9011*

Plåtarbeten, plåttak och takavvattnings utörs i hög kvalitet där enhetlighet eftersträvas i material och kulör. Svart plåt undviks på stora sammanhängande ytor.

** Svarta kulörer på fasad och tak är endast tillåtna i området skogsbrynet.*



Referensbilder av den föreslagna material- och kulörpaletten för Arbottna by.

8. UTEMILJÖ

Platser och gårdsbildningar

Vägnätet bygger vidare på befintliga vägar, stråk och stigar som funnits på platsen länge. Längs grusvägarna breddas gaturummet med jämna mellanrum och bildar mötesplatser. Större gemensamma platser kan ha inslag av gräsmatta och stenbeläggning. Pergolor och lätta strukturer pryder de gemensamma platserna.

Markplanering

Området präglas av naturliga och genomsläppliga material så att marken kan buffra vatten och bidra till att bevara landskapets resiliens. Grusade vägar och mötesplatser/torg i den gemensamma miljön bygger vidare på den befintliga vägstrukturen. Natursten, till exempel kalksten rekommenderas för eventuella hårdgjorda ytor intill sopstationer eller uteplatser. Betongsten och asfalt skall undvikas.

Växtlighet

Flora och fauna som finns på platsen värnas och bevaras i största möjliga mån. Så liten inverkan som möjligt på befintliga träd och buskar skall göras. En trädinventering av särskilt bevarandevärda träd har gjorts, dessa kompletteras med arter som naturligt finns i närmiljön samt prydnads- och fruktträd.

Staket och plank

Då området präglas av öppenhet och fria siktlinjer förekommer staket i mycket begränsad omfattning. De utförs i målat eller obehandlat trä, har en maxhöjd om 90 cm och minst 40 % transparens. Plank kan förekomma för att förstärka gemensamma gårdsbildningar och rum.

Skyltar och belysning

Ett sammanhållet skyltprogram tas fram för hela området, all skyltning tex vägskyltar, orienteringsskyltar, husnummer och skyltning på fasader utgår ifrån detta. Belysningen i området skapar trygghet och ger en upplyst gatumiljö utan att vara bländande, ljuset ska riktas nedåt för att inte påverka djurlivet. Val av armaturer samordnas så att belysning i den offentliga miljön är enhetlig, samma armaturer stolpararmaturer och pollare används i hela området. Belysning på den egna fastigheten skall sökas samordnas och likna de armaturer som används i gatumiljön.



Platser för gemensamma aktiviteter kantar grusvägen. Dessa gestaltas inlevelsefullt. Grusvägarna kan ha inslag av gräsmatta och stenbeläggning. Pergolor och lätta strukturer pryder gemensamma platser.



Staket med hög transparens utförs i målat eller obehandlat trä.

Klassisk grusväg kantas av bebyggelse, staket och grönska.



Referens på belysningsarmatur som passar en lantlig miljö.

Husens nummerskyltar är små, enkla och diskreta i metall.