

Kvalitetsprogram för Norrby, etapp södra

26 maj 2023



Haninge kommun



Skanska

SKANSKA

Utemiljöer och gröna ytor	12
Plan och sektioner	13-14
Område F och G	15
Platsbeskrivning	15
Arkitektur, material och kulör	15
Anpassning till terräng och befintlig natur	15
Utemiljöer och gröna ytor	15
Plan och sektioner	16-17
Område J (område H tillsvidare pausad).....	18
Platsbeskrivning	18
Arkitektur, material och kulör	18
Anpassning till terräng och befintlig natur	18
Utemiljöer och gröna ytor	18
Plan och sektioner	18-19
Område K	20
Platsbeskrivning	20
Arkitektur, material och kulör	20
Anpassning till terräng och befintlig natur	20
Plan och sektioner	20-21
Område L och M	22
Platsbeskrivning	22
Arkitektur, material och kulör	22
Anpassning till terräng och befintlig natur	22
Utemiljöer och gröna ytor	22
Plan och sektioner	22-23
Godkännande av kvalitetsprogram.....	24

Bakgrund och syfte

Haninge kommun har sedan 2014 arbetat på ett detaljplaneförslag för Norrby, södra etappen, Opp Norrby 2:494 m.fl. Samråd för planförslaget ägde rum under 2017.

Aktuellt planområde utgör del av Norrby Planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. Syftet med planläggningen av området är att möjliggöra för kommunalt vatten och avlopp för att på så vis minska belastning på Drevviken. Planprogrammet pekar ut områden aktuella för nyexploatering samt föreslår förtätning genom styckning av befintliga fastigheter. Ny- samt ombyggnation av gator möjliggörs för att öka vägnätets kapacitet.

Planprogrammet pekar ut områden för tätare bebyggelse, i form av radhus, kedjehus och parhus. Detta främst i anslutning till Norrbyskogen. Det betonas att tillkommande bebyggelse ska placeras i terrängen så att sprängning i berg eller utfyllnader minimeras.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en god kvalitet som kommunen och byggaktören gemensamt enats om. Det innebär en god arkitektur, sunda material, en välplanerad utemiljö och bebyggelse med anpassning till områdets struktur, befintliga natur och dess höga naturvärden. Kvalitetsprogrammet ger exempel på utförande som är i linje med den kvalitetsnivå som överenskommit. I samband med genomförande kan andra lösningar komma att bli aktuella, och då ska kvalitetsprogrammet ses som en kvalitetsnivå som inte underskrids. Vid tidigt klagörande av byggherrens och kommunens ambitioner ökar möjligheten att säkerställa kvaliteterna vid genomförandet.

Detta program skall ligga som bilaga till det exploateringsavtal som tecknas och användas som underlag vid projektering, bygglovshantering och byggande av anläggningar inom detaljplaneområdet.



Karaktäristiskt jordbrukslandskap och byggnader sedda från Norrbyvägen.



Kulturhistoriskt värdefullt magasin intill Gammelgårdsvägen.

Befintlig bebyggelse och karaktär

Norrby ligger öster om Drevviken. Höjdskillnaden inom området är ca 30 meter, från lägsta punkterna på ca 34-35 meter ovan hav, till högsta punkten på ca 64-65 meter (Drevviken ligger på ca 20 m.ö.h.).

Landskapsbilden är typiskt för det sörmländska sprickdalslandskapet med stora höjdskillnader. Det finns höglänta partier omgivna av kala klippor och branter och däremellan ligger låglänta dalar med flackare mark som användes som jordbruksmark. Naturmarken har till stora delar bevarats och omfattande sprängningar eller utjämningar av marken har undvikits. Vägarna är förhållandevis smala och utan trottoarer. Vägnätet är slingrande och följer terrängen. Endast den genomgående Norrbyvägen är asfalterad, de mindre vägarna är grusade.

Idag utgörs bebyggelsen i Norrby till största del av fritidshus och friliggande villor. Helhetsintrycket av området är att det är ett skogsområde med utspridd bebyggelse av småskalig karaktär. Det är lummigt och företrädesvis barrskog. Uppväxta äldre träd, både löv- och barrträd, är vanligt inom hela området i såväl skogspartier, trädgårdar samt på hållmarker. Tomterna inom området är stora och kuperade och av naturmarkskaraktär.

I området finns höga kulturvärden, med bl.a. forn lämningar och kulturhistoriska lämningar. Vid etapp 2 av en arkeologisk utredning från 2020 (första etapp utförd 2015) sammanfattades i rapporten att två nya forn lämningar i form av boplatser påträffats. Dessutom identifierade man ett objekt som fyndplats och övrig kulturhistorisk lämning. Norrby gårdstomt kunde även den avgränsas snävare som en följd av denna utredning.

Opp Norrby gård låg sydost om Drevviken och styckades år 1924 i tomter. Den södra delen av gamla Opp Norrby gård, sammanlagt ca 52 ha och 135 fastigheter är idag det område som vi beskriver

som Norrby, södra etappen i Haninge. I en kulturmiljöinventering utförd 2017, identifierades ett antal byggnader ut som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De byggnader som identifierades som kulturhistoriskt intressanta är byggnader som är kvar efter Opp-Norrby gård, byggnader som är representativa sportstugor, fritidshus av olika typer, samt några hus av permanent karaktär.

Landskaps- och naturvärden

En landskapsanalys och naturvärdesbedömning för Norrby gjordes 2015 där man pekade ut vilka områden som man bedömde som värdefulla ur landskaps-, rekreations- och natursynpunkt.

Områdets delar som direkt berörs av denna exploatering blev klassade som antingen klass 3 eller klass 4, "Påtagligt naturvärde" respektive "Visst naturvärde". (De två övriga klasserna i kategoriseringen är klass 1, "Högsta naturvärde", och klass 2, "Högt naturvärde".)

Värdebedömningen utgörs av en samlad bedömning av fyra värderingskategorier, där värden i de olika kategorierna som regel förstärker varandra. Kategorierna är:

- Naturtypens areal och sällsynthet, inklusive hot mot naturtypen i fråga
- Förekomst av naturvårdsarter
- Förekomst av viktiga strukturer och funktioner
- Grön infrastruktur och ekologiska samband

I en kompletterande naturvärdesbedömning har man kommit fram till att exploateringen även berör ett mindre område med högsta naturvärde, klass 2.

Vision

Visionen för området är ett socialt och naturnära boende med grön profil med upplevd närhet mellan områdets bostadsenkla. Med sammanlänkande naturstigar och gemensamhetsytor i natur, trappor och gångvägar, bjuds man in till ett aktivt liv i den omgivande naturen med skog och sjö. Ambitionen är att skapa ett attraktivt bostadsområde i form av varierad småhusbebyggelse som anpassas till områdets starkt kuperade naturförhållanden. Det ska vara ett tryggt och familjevänligt område med närhet till förskola och gemensamma ytor för rekreation.

Hustyper och placering av hus ska anpassas till terrängen. De nya bostadsområdena kommer präglas av natur och, på sina ställen, upplevelsen av att bo



Visionen är ett område där bostäderna placeras varsamt i naturen. Bild från Brunberg Forsheds projekt Kvarnskogen i Sollentuna som på ett fint sätt visar hur befintliga träd kan hanteras vid exploatering.

med skogen som närmaste granne. Den nya bebyggelsen kommer att ansluta till områdets småskaliga karaktär och vara tydligt sammanhållen och samlad. Bebyggelsen placeras så att inga ingrepp görs på nyckelbiotoper och så att inga eller minimala ingrepp görs på områden med högt naturvärde.

Då området är kuperat kommer suterränghus och/eller sprängning behövas på vissa ställen, och sprängning för att säkerställa att alla delar blir tillgängliga med fungerande tekniska lösningar. Nivåskillnader mellan hus kommer vid behov att hanteras med hjälp av slänter och stödmurar.

Det ska vara ett miljömässigt hållbart boende, med allt från hållbara materialval till olika ekosystemtjän-



Exempel på utseende på återplanterade slänter.

ster såsom fågelholkar och insektshotell. Att naturen är värdefull ska synas i val av färger och material som ska harmoniera med naturen och den befintliga bebyggelsen.

Genomtänkta lösningar för t.ex. gemensamma



Exempel på enkel naturstig med minimal påverkan på befintlig natur.

lokaler, lekplatser och platser för sophantering och återvinning är inslag som uppmuntrar till engagemang för skötsel och utvecklingen av hela området och till lek i naturen. Trappor på strategiska punkter i naturen samt bevarade och påbättrade naturstigar tillgängliggör naturmarken och förstärker känslan av närhet till grannar.



Närhet till natur och lek.

Med ett trädgårdsfaktablad (med områdets bakgrund, information, skötsel och andra tips), och med gemensamma trädgårdsredskap vid gemensamhetslokalerna får de boende bra möjlighet att behålla och utveckla områdets naturkaraktär. Visionen är en boendemiljö som inspirerar till samarbete och omhändertagande av den egna tomten såväl som gemensamma ytor och naturmarken omkring.



Exempel på gemensam yta för rekreation och samvaro anpassad till befintlig natur och med enkel utformning i naturmaterial.

Tillgänglighet

En ökad tillgänglighet inom området skapas avseende kollektivtrafik, gång och cykelvägar samt förskola. En generell förbättring sker av gatustrukturen i och med ny- och ombyggnad av gator. Tillgängligheten utomhus säkerställs och gator har en generell lutning på maximalt 5 % samt lokalt 8 % på grund av brant terräng.

Parkering, dagvatten- och avfallshantering

Parkering

Parkering kommer enbart att ske på enskild tomt vid kedjehus och friliggande villor. I anslutning till radhus sker parkering på den enskilda tomten, på gatan utanför entréerna alternativt vid gemensamma markparkeringar. Bedömningen är att det är hög efterfrågan på parkeringsplatser i området. Ett p-tal på 2 har eftersträvat med enstaka undantag. Varje kedjehus, radhus och gemensam parkeringsplats har en carport, förutom i område B där endast en gemensam parkering med carport kommer att finnas.

Samtliga hus med privat parkering ska erbjudas möjlighet till laddstation och de gemensamma samlade-parkeringarna kommer att förberedas med en stor andel laddstolpar.

Dagvattenhantering

Den planerade dagvattenhanteringen har som avsikt att uppfylla kommunens dagvattenstrategi med fördröjning och rening.

Marken mellan husen och lokalgatorna blir till största del gräsytor, häckar, busktytor och uppfarter som avvattnas ytligt mot gator lokalt inom kvartersmark. Baksidan av husen avvattnas mot naturmark och lokala stenskistor. Höjdsättning kommer tas i beaktning. I de fall där naturmarken lutar mot de planerade tomternas baksidor föreslås avskärande diken i tomtgräns för att samla upp det tillrinnande dagvattnet från tomtmark och omgivande naturmark. Takytor som avrinner mot husens baksidor föreslås infiltrera via rännalsplattor till stenkista med bräddning mot omgivande naturmark.

Dagvatten från gator inom kvarteren hanteras i fördröjnings/reningsmagasin i form av skärvdiken som förses med dräneringsledning i botten för att kunna tömma magasinen via dagvattenledning till dike eller naturmark. En dräneringsledning i botten anses behövas då den geotekniska bedömningen är att det generellt inom områdena inte går att infiltrera dagvattnet i mark.

Avfallshantering

Där det är möjligt kommer sophämtningen att ske vid varje enskild tomt. Tillgängligheten för sopbil kommer att säkerställas genom t-vändningar och rundkörningsmöjlighet. Då kraven på tillgänglighet inte går att uppfylla kommer en gemensam lösning att upprättas med gemensamma sophus.

Tomter

Förträdgårdarna mot gatan skapar ett grönskande gaturum med liv som förmedlar en småskalighet. Nödvändiga funktioner vid eller nära husen integreras med grönskande och varierade omgivningar och förstärker den naturnära upplevelsen i området. Där trädgårdstomten möter gemensamhetsytor kan plantering, räcke eller plank markera gräns mellan privat och gårdsgemensam yta.

N2 mark, naturmark och tomtmark som påverkats märkbart under byggtiden ska återställas eller bearbetas så att berörd mark smälter in i omgivningen.



Exempel på hur uteplats kan möta befintlig naturmark.



Exempel på hur uteplats kan möta befintlig naturmark.

Återplantering ska utföras med de inhemska arter som fanns på platsen innan, eller inhemska arter som finns i omgivningen.

Gemensamma platser

I några av områdena kommer det finnas större centralt belägna gemensamhetsytor med gemensamhetslokaler. Ett sammanlänkande nät av enkla gångvägar gör platsen lättillgänglig för alla boende. De gemensamma platserna ska vara av naturkaraktär, med bevarad växtlighet och/eller med återskapad naturmark, återplanterade med inhemska arter som finns i naturen omkring.



Exempel på gemensam yta för rekreation och samvaro med naturmaterial.

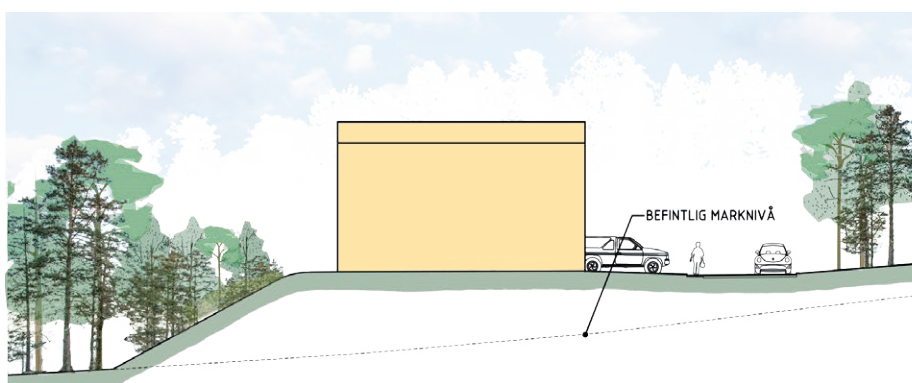


Exempel på gemensam öppen yta med ängskaraktär. Möjlig karaktär för område G.

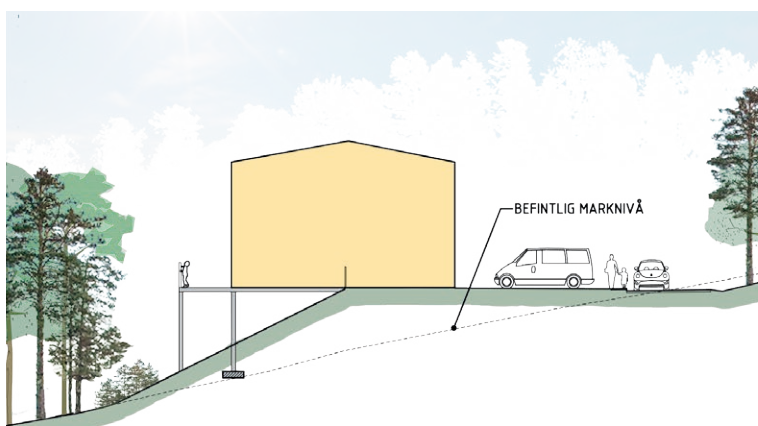
Husens anpassning till terräng och befintlig natur

För att vara varsam med natur och terräng föreslås en variation av lösningar för områdets mer kuperade delar. Generellt inom områdena kan höjdskillnader mellan byggnaderna hanteras med låga stödmurar och slänter. Där husen står på mer kuperad mark och terränganpassning mot naturmarken behövs finns förslag på alternativa lösningar, se sektioner nedan. Bedömning av val av lösning för de specifika situationerna görs bäst vid projekteringskedet, i ett mer detaljerat skede i den kommande bygg- och planeringsprocessen.

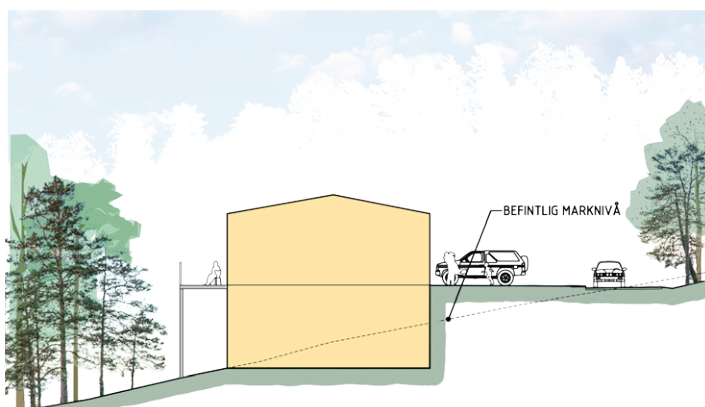
1. Slänter. För att slänterna ska smälta in naturen på bästa sätt planteras de med arter som redan finns i den omgivande naturen.
2. Pelargrund. På några ställen kan pelargrunder, i vissa fall i kombination med stödmur, vara den bästa lösningen för att kunna hantera natur och terräng på ett varsamt sätt.
3. Suterränghus. I vissa situationer kan suterränghus vara ett valbart alternativ för bäst anpassning till befintlig terräng och natur.



1. Slänter



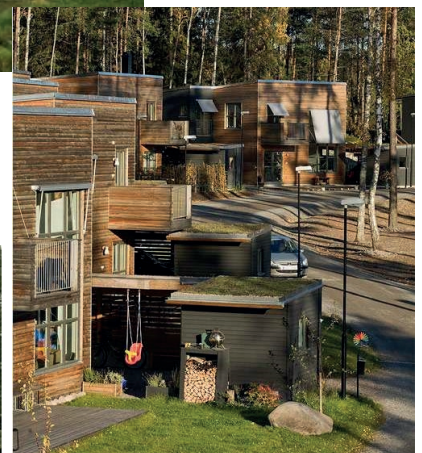
2. Pelargrund.



3. Suterränghus.

Kulörer och byggnader

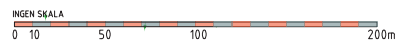
Där kulturhistoriska byggnader finns ska kulörer väljas så att de nya byggnaderna smälter väl in i den befintliga karaktären. Där byggnaderna står i områden med naturkaraktär väljs kulörer som smälter väl in i naturens färgskala. Inom ramen av hållbart byggande och ovan nämnda kulörval ska delområdena representera en mångfald av färgskalor, taklösningar och fasadmaterial.



Exempel på naturnära kulörer.

Exempel på kulörer.

Översiktsplan



ÖVERSIKTSPLAN - område A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L och M. I område A ska en förskola byggas.

Område B

Platsbeskrivning

Område B ligger vid hörnet Smultronvägen och den mer trafikerade Norrbyvägen och busshållplats, Platsen är idag en hästhage med öppen åkerkaraktär.

Arkitektur, material och kulör

Direkt väster om denna tomt ligger idag ett antal större villatomter som planeras ersättas med ett radhusområde med ett sextiototal hus. I och med närheten till det planerade radhusområdet ser vi att val av arkitektur, material och kulör ska harmoniera med det angränsande områdets arkitektur så att de uppfattas som en del av det större radhusområdet.

Anpassning till terräng

Höjdskillnaden mellan tomtens norra och södra sida är mer än fem meter. Med de förutsättningar tomten ger har radhuslängan placerats som ett skydd mot trafiken på Norrbyvägen och så nära Norrbyvägen som möjligt. Detta ger en mer skyddad miljö väster

om längan vilket maximerar trädgårdsytorna på byggnadernas västra sida. För att ta upp höjdskillnaden mellan husen föreslås stödmurar på 50 cm höjd. Den stora höjdskillnad som är mellan radhusområdenas östra sida och Norrbyvägen tas upp av slänt. På släntens krön, vid mötet med och längs med Norrbyvägen kan ett bullerplank tillämpas om behov finns.

Utemiljöer och gröna ytor

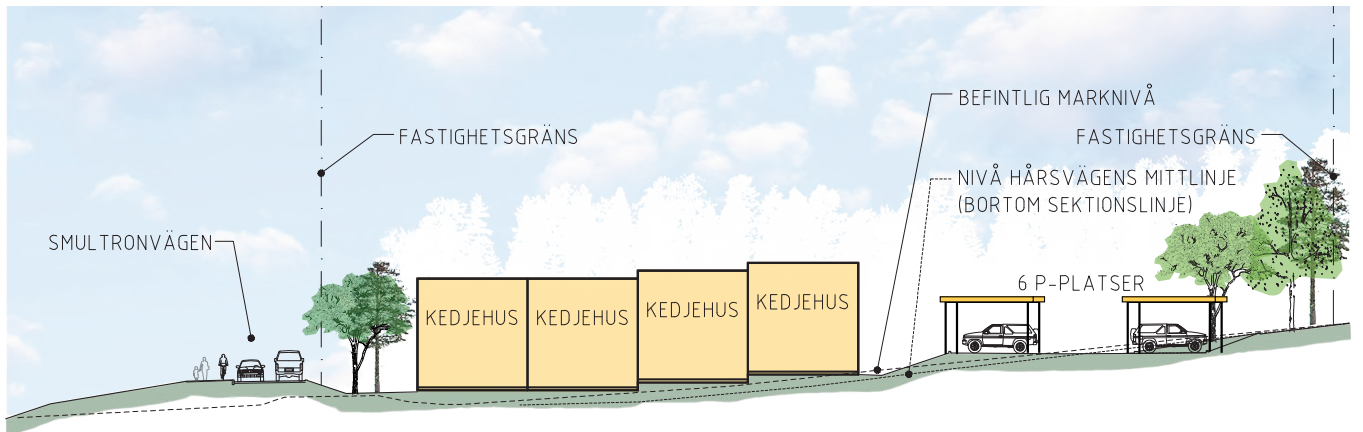
Husen är centralt placerade i Norrby med närhet till den nya busstationen. Här föreslås ett lägre p-tal på 1,5 vilket ger möjligheten slippa ha parkering på tomtmark framför husen och enbart använda sig av gemensam parkering. Detta ger möjlighet till att ha en samlad parkering på tomtens norra del, en carport, och därför inte ta värdefull mark i husens närhet i anspråk.



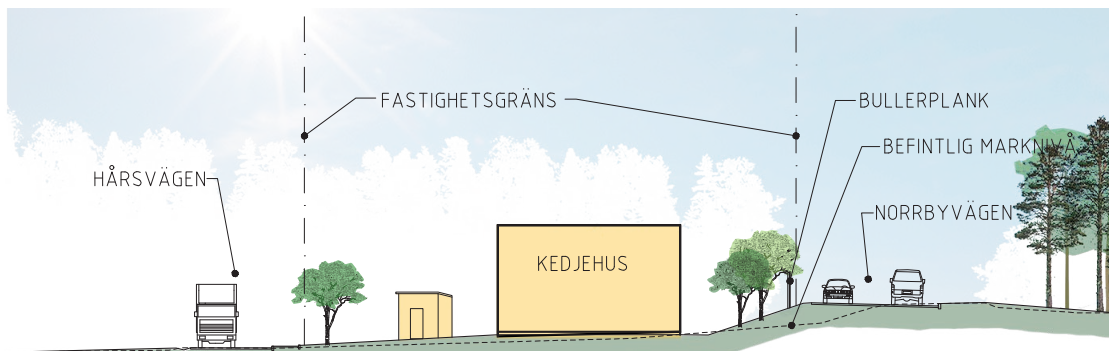
PLAN - Område B

INGEN SKALA

0 5 10 25 50m



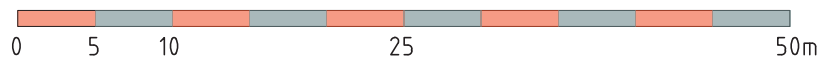
OMRÅDE B - PRINCIPSEKTION B1,B1



OMRÅDE B - PRINCIPSEKTION B2,B2

SEKTIONER - OMRÅDE B

INGEN SKALA



Område C och D

Platsbeskrivning

Område C och D ligger centralt i närheten av Norrbyvägen och är relativt kuperade. Större delen av Område C lokaliseras på en höjdrygg och angörs från Gammalgårdsvägen och Gymnosvägen, vilket även gäller för område D. I närheten finns en av Norrbys kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ett gammalt falurött timrat magasin.

Arkitektur, material och kulör

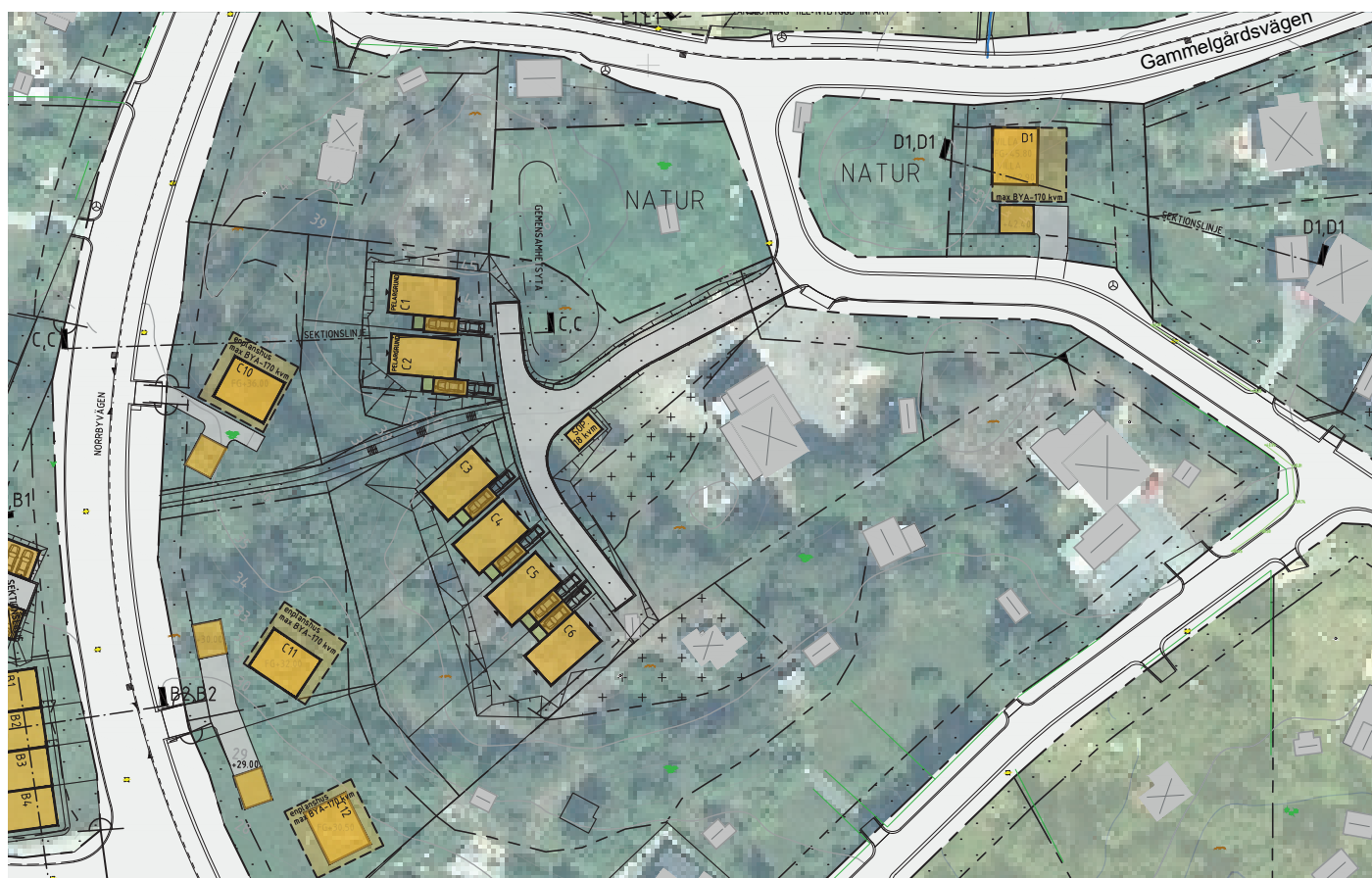
Här planeras fyra en eller tvåplansvillor, och sex stycken tvåplanskedjehus. Områdets gårdsgårdar, faluröda hus och det gamla timrade faluröda magasin som man möts av när man svänger in på Gammalgårdsvägen präglar platsen. Kedjehusen i område C och villan i område D kan med fördel utformas med en gestaltning som anpassar sig till denna miljö. Fasader föreslås vara i trä och lämplig färg är rödockra slamfärg.

Anpassning till terräng och befintlig natur

I område C angörs friliggande villor direkt mot Norrbyvägen, där antalet utfarter har minimerats. Områdets villor och kedjehus planeras till maximalt två våningsplan. Vissa stödmurar kan komma att krävas men utformas så att höjden blir så låg som möjlig. Naturen inom C och D kommer bestå av mark som tillhör enskilda fastigheter, men också mark som tillhör området gemensamt för lek, utevistelse etc. Inslag av hus som står på pelare alternativt med suterränglösning kan bli aktuellt i område C och D. Sektionerna nedan åskådliggör hur enskilda fastigheters utbredning kan komma att förhålla sig till naturmarken.

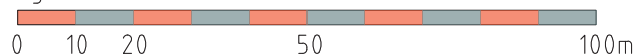
Utemiljöer och gröna ytor

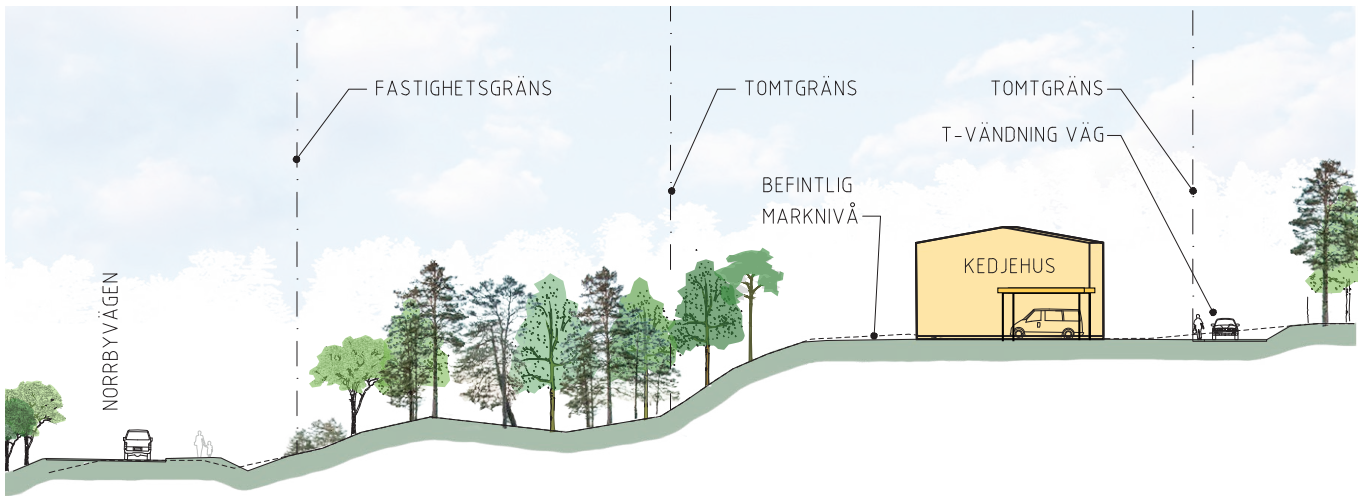
Mot baksidan av radhus och kedjehus finns plats för enskilda uteplatser med möjligheter till altan och/eller växtlighet samt kontakt med omgivande natur. Nya slänter planeras med inhemska och underhållsfria växter med avsikten att med tiden bli ett med angränsande naturmark. En koppling i form av trappa och gångväg planeras mellan område C och Norrbyvägen.



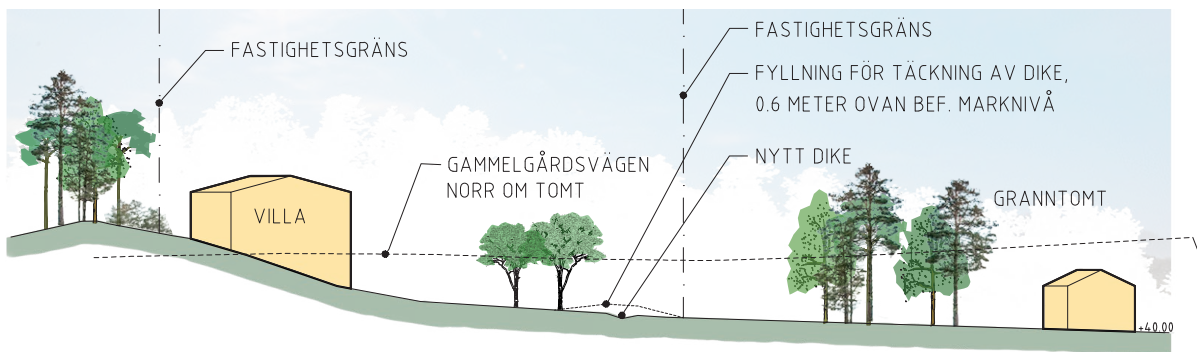
PLAN - Område C och D

Ingen skala



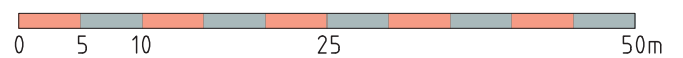


OMRÅDE C - PRINCIPSEKTION C,C
SEKTIONER - Område C



OMRÅDE D - PRINCIPSEKTION D1,D1
SEKTIONER - Område D

INGEN SKALA



Område E

Platsbeskrivning

Området ligger högt och centralt i Norrby med anslutning från Terrängvägen. Området är kuperat och omges av befintliga friliggande villor. I söder ligger ett vackert skogsparti med höga naturvärden. En befintlig naturstig går längs med och igenom detta skogsparti. Mellan detta skogsparti och Norrbyvägen finns mangårdsbyggnaden, ett timrat magasin samt en stenkällare med timrad överbyggnad kvar sedan tiden innan Opp-Norrby gård styckades i tomter. Här finns byggnader med kulturhistoriska värden.

Arkitektur, material och kulör

Med sitt centrala läge i Norrby och omgiven av natur och kulturmiljö med höga värden är det av stor vikt att arkitekturen anpassas till områdets karaktär. Vid val av material och kulörer är målet att byggnaderna ska harmonisera med naturen och Norrby gård. Detta gäller även val av kulör till taken. Där de nya byggnaderna inte har liknande färgskala som de befintliga kulturbyggnaderna ska dova och naturnära kulörer användas.

Anpassning till terräng och befintlig natur

I norra delen planeras bebyggelse i form av kedjehus på en höjdrygg och i södra delen planeras kedjehus i sluttande terräng. Vissa stödmurar kan komma att krävas. Hus på pelare alternativt med suterränglösning är exempel på lösningar som kan bli aktuella för husen i den södra delen.

I området planeras även två stycken friliggande villor i två plan, som har utfarter mot Norrbyvägen respektive Terrängvägen. Villan vid Terrängvägen ska vara av samma karaktär som de övriga husen i område E. Villan vid Norrbyvägen, som ligger i den känsligare delen av område E, ska därför vara utformad som husen i område C och D.

Mot baksidan av radhus och kedjehus finns plats för enskilda uteplatser med möjligheter till altan och växtlighet samt kontakt med omgivande natur. Direkt väster om området finns ett skogsparti med högt naturvärde. En befintlig naturstig som ligger i öst-västlig riktning i detta skogsparti föreslås bättras på med träflis och länkas ihop med nya naturstigar och terrängtrappor för att tillsammans bilda viktiga länkar mellan Norrbys bostadsenkla. I skogspartiets nord-västra ände föreslås en enklare samlingssplats. Det kan vara några stockar eller stubbar som tillsammans kan bjuda in till vila och samvaro i naturen.

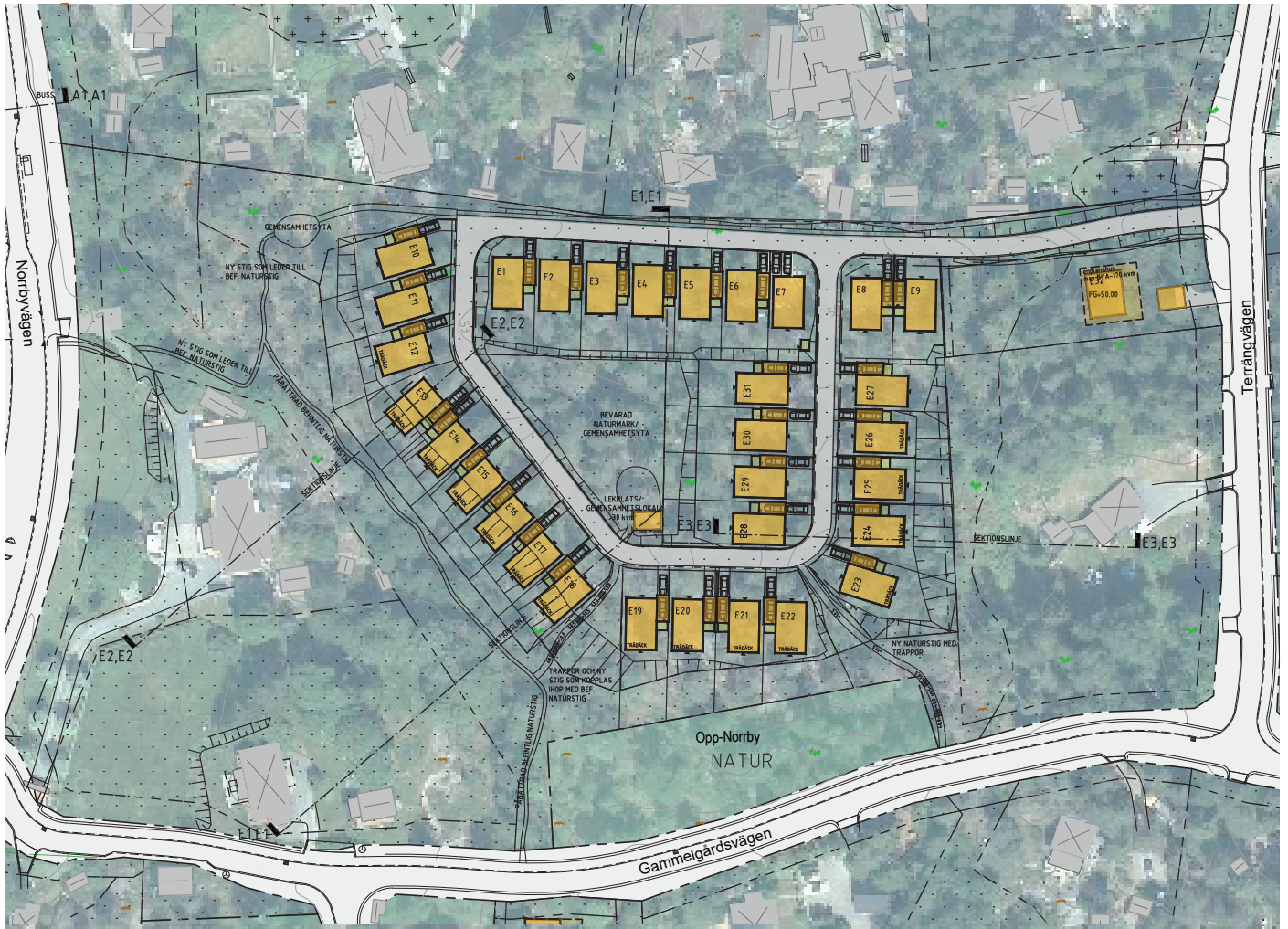
En målsättning är att den privata tomtmarken som möter detta skogsparti skall bevaras orörd i största möjliga mån.

Sektioner nedan åskådliggör hur enskilda fastigheters utbredning kan komma att förhålla sig till naturmarken.

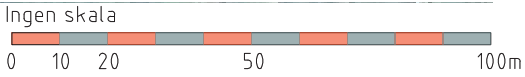
Utemiljöer och gröna ytor

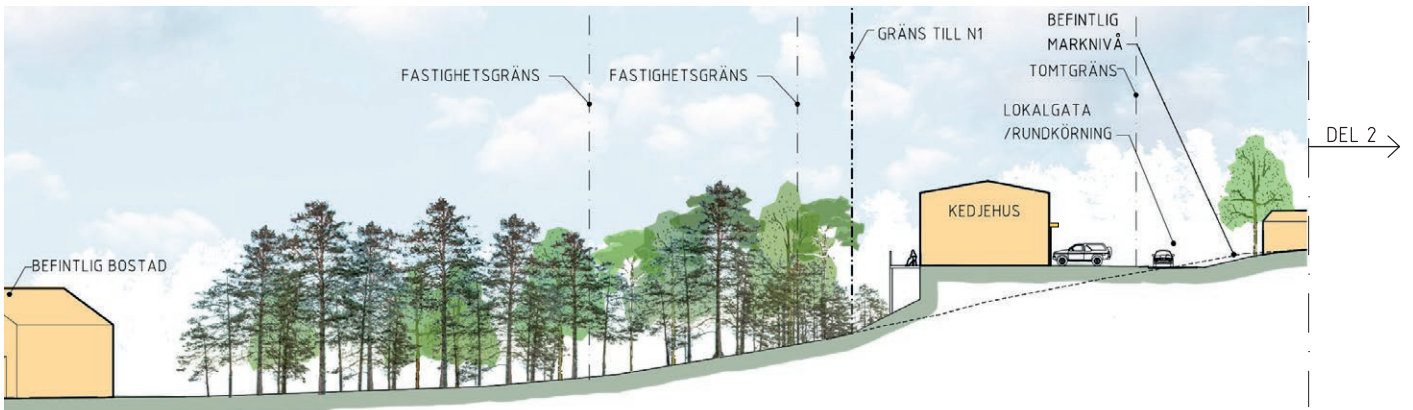
Utemiljön inom området kommer att bestå av mark som tillhör enskilda fastigheter men också mark som tillhör området gemensamt för lek, utevistelse etc. I detta område sparas en yta i områdets mitt planerad som gemensamhetsyta för de boende i området. Här är en bra plats för småbarnslek som harmonierar med naturen där naturmaterial används.

Ett gemensamhetshus finns också placerat på ytan som kan användas för gemensam förvaring av t ex trädgårdsutrustning, verktyg etc. Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen på denna mark ska bevaras. För att göra naturen här mer tillgänglig kan naturstigen bättras på med träflis och belysning och kompletteras med nya stigar av naturstigskaraktär. En möjlig lösning är att gatorna i området är grusvägar för att ge området en mer lantlig karaktär

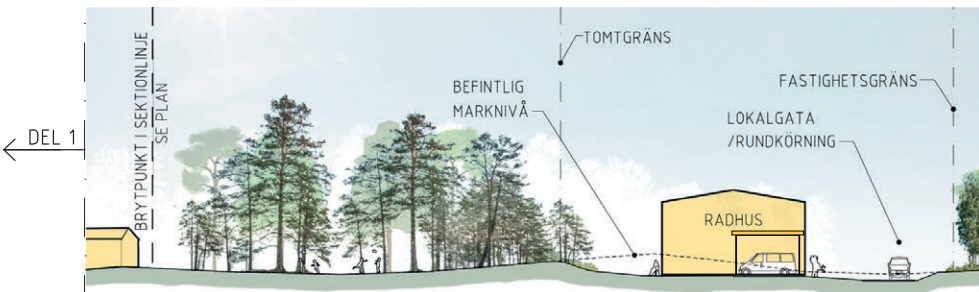


PLAN - Område E

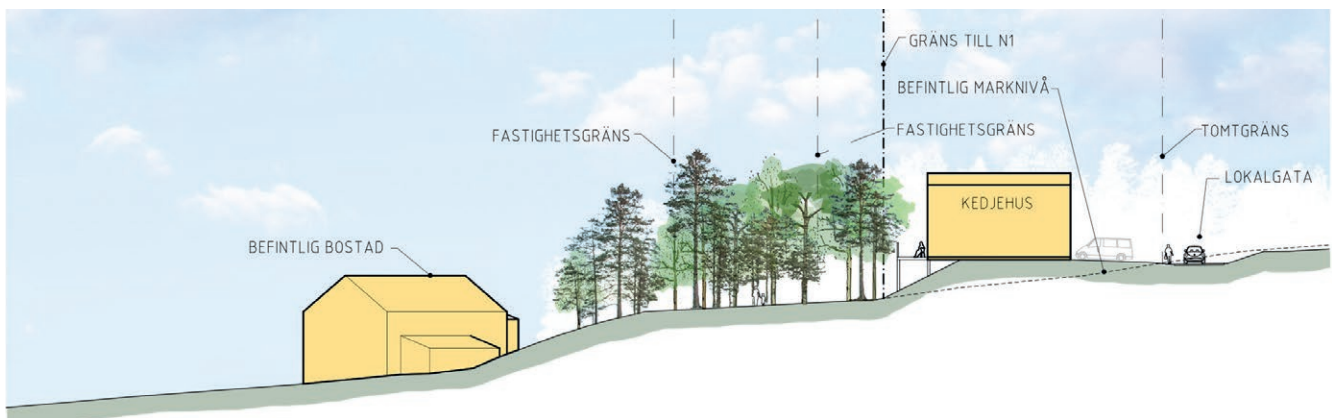




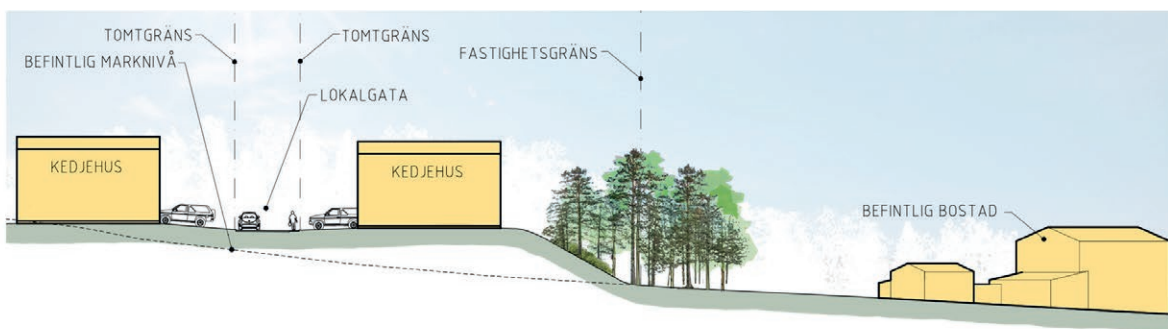
- PRINCIPSEKTION E1,E1 - DEL 1 AV 2



OMRÅDE E - PRINCIPSEKTION E1,E1 - DEL 2 AV 2



OMRÅDE E - PRINCIPSEKTION E2,E2



OMRÅDE E - PRINCIPSEKTION E3,E3



Område F och G

Platsbeskrivning

Området ligger i sydöstra delen av Norrby och omges av Torfastleden och Gymnosvägen. Större delen av området är relativt plant, dock återfinns kuperad yta i den västra delen. Området omges även av Norrbyskogen i öster. Torfastleden genererar relativt mycket trafik vilket kommer att beaktas vid utformningen av området. Området G som ligger lågt i området har ett väldigt ytligt grundvatten vilket lett till ett trädskick som domineras av al och sälg.

Arkitektur, material och kulör

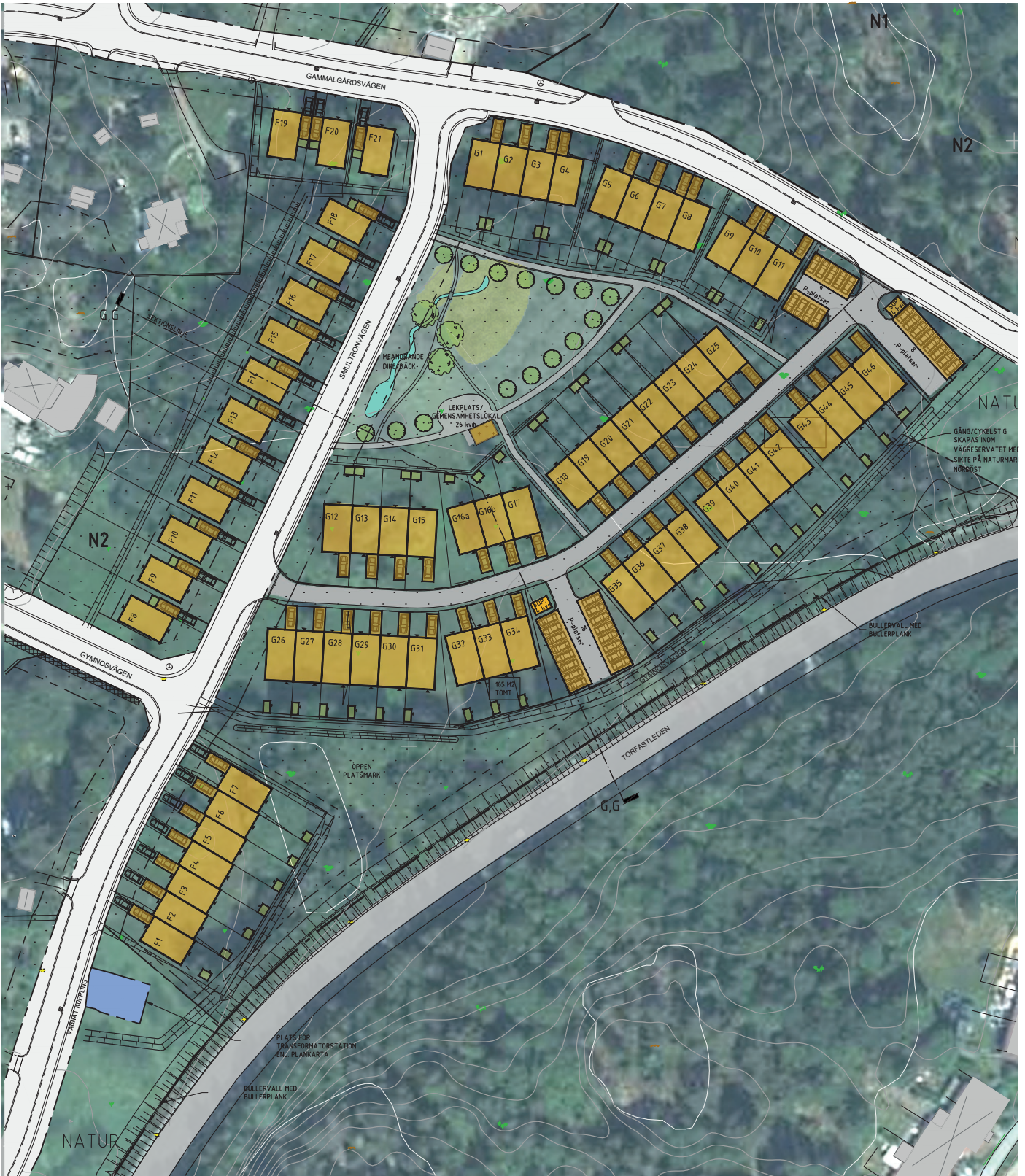
På grund av områdets relativt plana topografi medför detta möjligheter till en tätare exploatering med en större frihet i utformning av byggnader än i område E, men fortfarande ska husen harmonisera med den omgivande naturens färgskala eller med de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från Opp-Norrby gård. I områdena F och G finns kedjehus och radhus med enskilda uteplatser med möjligheter till altan och/eller växtlighet samt kontakt med omgivande natur. Radhusen planeras till maximalt två våningsplan med möjlighet till balkong.

Anpassning till terräng och befintlig natur

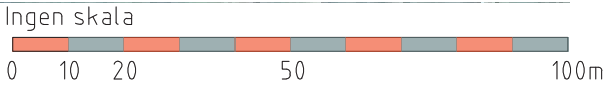
De hus med uteplats som vetter mot Torfastleden kommer att behöva skyddas från buller och/eller ljuskäglor. Avskärmningen kan komma att utformas som en vall eller med plank, alternativt som en kombination av dessa. Sektionerna nedan åskådliggör hur enskilda fastigheters utbredning kan komma att förhålla sig till naturmarken.

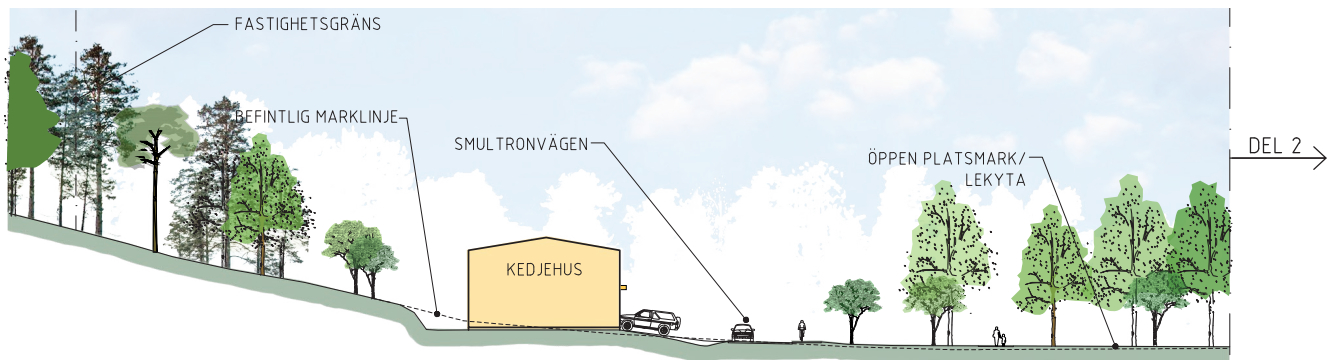
Utemiljöer och gröna ytor

I norr och väster möts området av natur. En stor yta centralt i området planeras bli park med ängsmark och fruktträd. I parken finns möjlighet till plats för lek och utevistelse och en gemensamhetslokal för de boende i området.

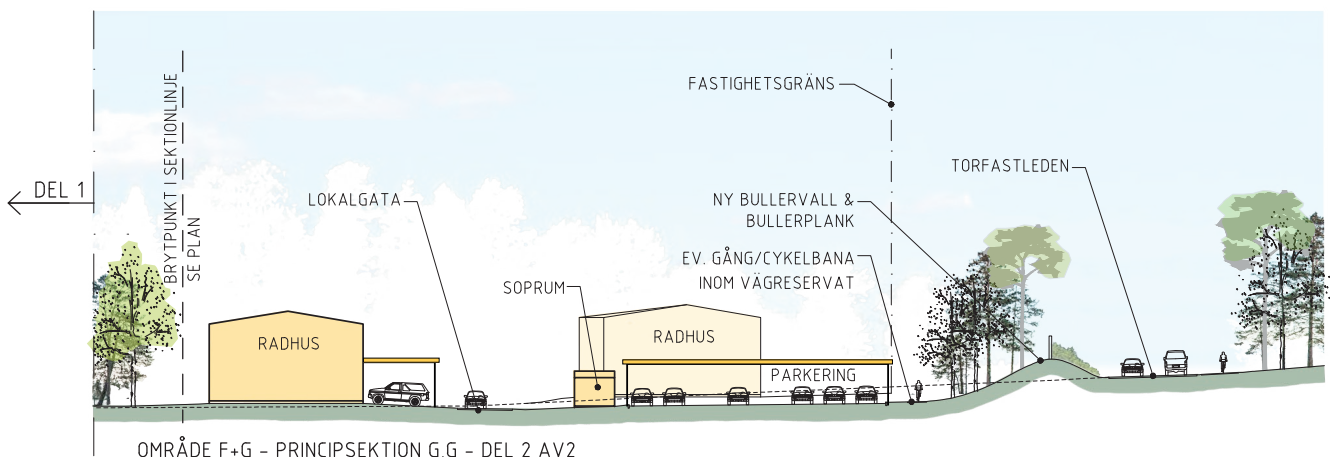


PLAN - Område F och G





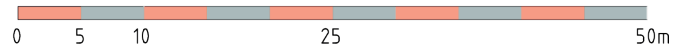
OMRÅDE F+G - PRINCIPSEKTION G,G - DEL 1 AV 2



OMRÅDE F+G - PRINCIPSEKTION G,G - DEL 2 AV 2

SEKTIONER - Område F och G

INGEN SKALA



Område H och J

Platsbeskrivning

Områdena H och J ligger i östra delen av Norrby och vetter till största delen ut mot Norrbyskogen. Anslutning sker via Floravägen och Terrängvägen som leder trafik ut till Norrbyvägen. Området är relativt plant och sträcker sig söderut mot brantare skog/naturmark.

Arkitektur, material och kulör

I norra delen placeras en radhuslänga. I den övriga delen planeras det kedjehus med maximalt två våningsplan och med möjlighet till balkong. Majoriteten av husen kommer ha sin baksida mot natur. Liksom i område E är målet vid val av material och kulörer att byggnaderna ska harmoniera med naturen och vara diskreta. Detta gäller även val av kulör till taken.

Anpassning till terräng och befintlig natur

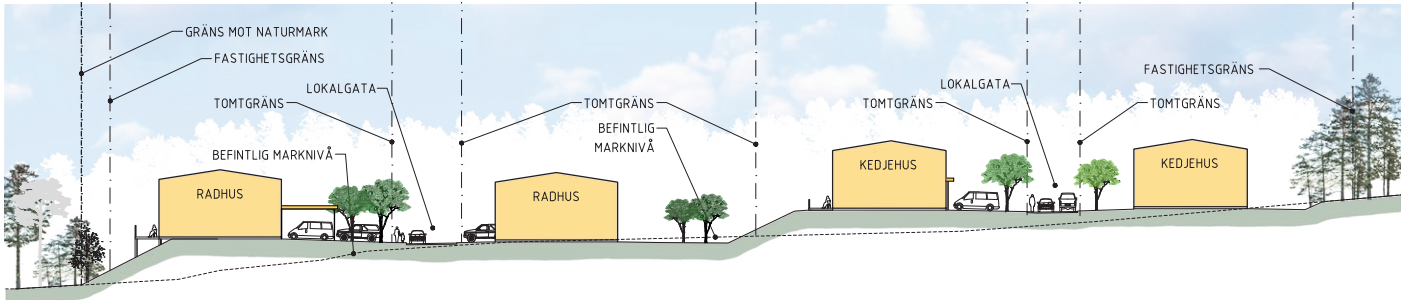
Varje hus ges enskilda uteplatser med möjligheter till altan och/eller växtlighet samt kontakt med omgivande natur. Vissa stödmurar kommer att krävas. Hus som står på pelare alternativt med suterränglösning kan bli aktuellt vid de mer kuperade delarna av området annars används slänter där det behövs i mötet med omgivningen. Sektionerna nedan åskådliggör hur enskilda fastigheters utbredning kan komma att förhålla sig till den naturmarken. Nya slänter planteras med inhemska och underhållsfria växter med avsikten att med tiden bli ett med angränsande naturmark.

Utemiljöer och gröna ytor

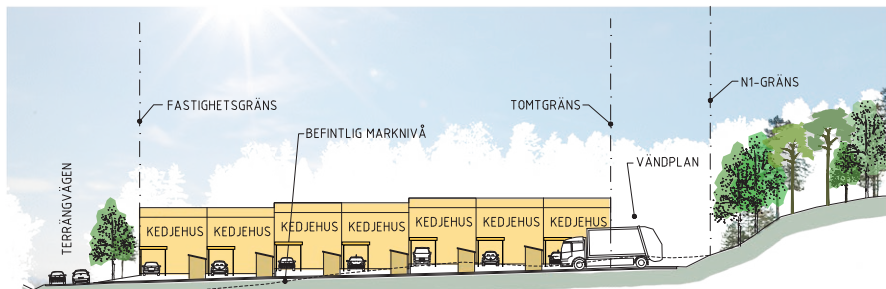
Utemiljön inom områdena H och J kommer bestå av mark som tillhör enskilda fastigheter men också mark som tillhör området gemensamt för lek, utevistelse etc. I området planeras en gemensamhetslokal med en lekplats varsamt placerad i bevarad naturmark.



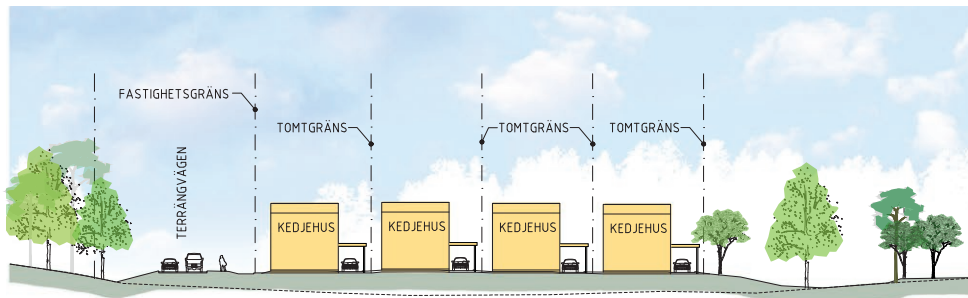
PLAN - Område H och J



OMRÅDE J - PRINCIPSEKTION J1,J1



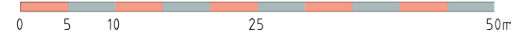
OMRÅDE J - GATUPROFIL J2,J2



OMRÅDE J - PRINCIPSEKTION H1,H1

SEKTIONER - Område H och J

INGEN SKALA



Område K

Platsbeskrivning

Område K omringas av Norrbyvägen i väster, Bygdevägen i söder, Floravägen i norr och Terrängvägen i öster. Mitt i område K finns ett stort orört naturområde vars topp är Norrbys högsta.

Arkitektur, material och kulör

I området planeras fyra stycken friliggande villor i en eller två plan. Tre av villorna ska ligga längs terrängvägen, nära Floravägen, och den fjärde villan ska ligga vid Floravägen. Villornas baksida vetter mot naturmark likväl en av de högra platserna i området. Här ser vi därför förutsättningar för en större frihet i utformning av byggnaderna. Målet vid val av material, kulörer och arkitektur är att husen ska harmonisera med naturen omkring, och vara diskreta. Detta gäller även val av kulör till taken.

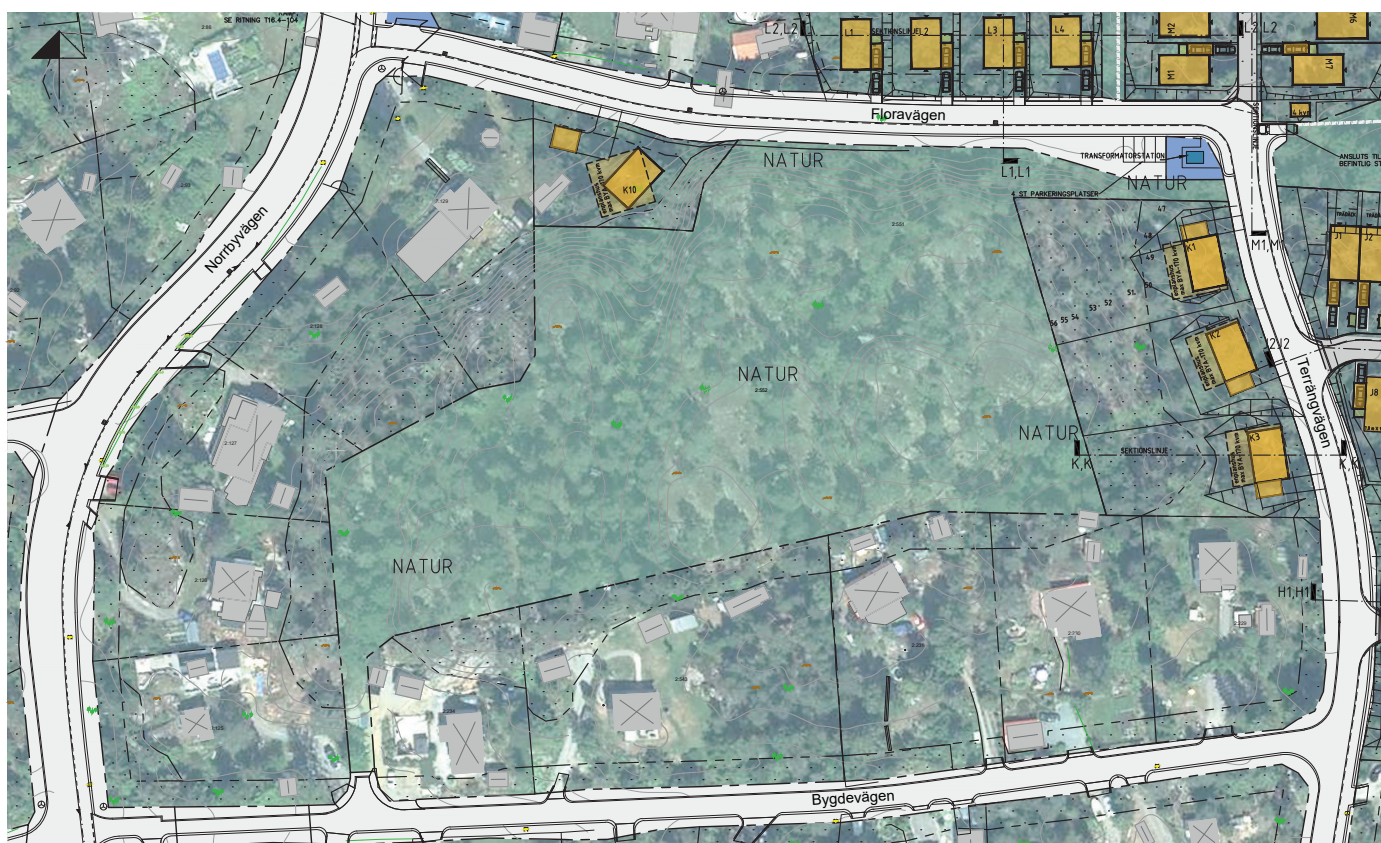
Anpassning till terräng och befintlig natur

Relativt branta fall ner mot de omgivande vägarna gör att hus och villor har lagts i närheten av vägarna. De föreslås placeras med jämna mellanrum längs med Terrängvägen.

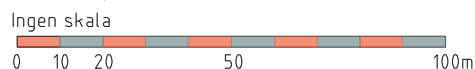
Villorna kommer att få sina utfarter mot Floravägen eller Terrängvägen. På sin baksida har de stora möjligheter till altan och växtlighet inom den egna tomten. Då baksidan möter en relativt brant kuperad natur kommer det eventuellt att krävas viss sprängning. Husen bör få en suterränglösning.

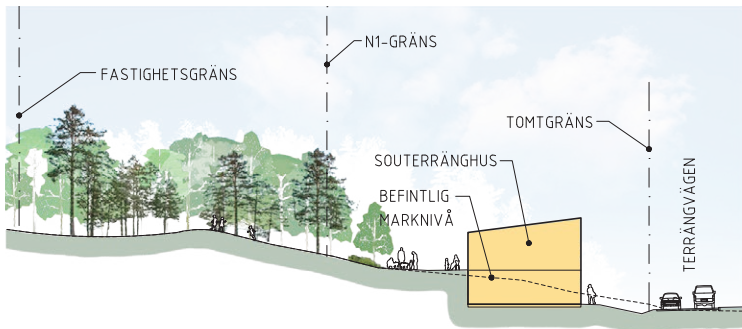
Utemiljöer och gröna ytor

Utöver eventuell sprängning pga brant kuperad natur nära husen lämnas marken orörd i syfte att bevara naturmark och behålla den befintliga känslan av området.



PLAN - Område K

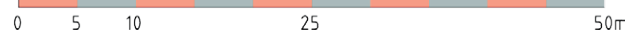




OMRÅDE K - PRINCIPSEKTION K,K

SEKTION - Område K

INGEN SKALA



Område L och M

Platsbeskrivning

Område L och M ligger norr om de högre belägna områdena K och J. På sin andra sida har L och M en brant som gör att de i sin tur ligger 8-9 meter högre än sina grannar på sin norra sida. Större delen av dessa områden är alltså extremt kuperade med en höjd i respektive område som avses bevaras. Området ansluts från Floravägen och Terrängvägen.

Arkitektur, material och kulör

I område L och M planeras kedjehus i två plan. Husen i område L placeras på rad längs med Floravägen, med skog som skydd på norra sidan. Med detta läge ges förutsättningar för en relativt stor frihet i val av utformning, material och kulör. I område M ligger framförallt de två yttersta husen i norr

delvis synliga från området nedanför branten vilket gör att val av material och kulörer till dessa två hus och kanske de andra husen i område M bör vara diskreta och harmoniera med naturen.

Anpassning till terräng och befintlig natur

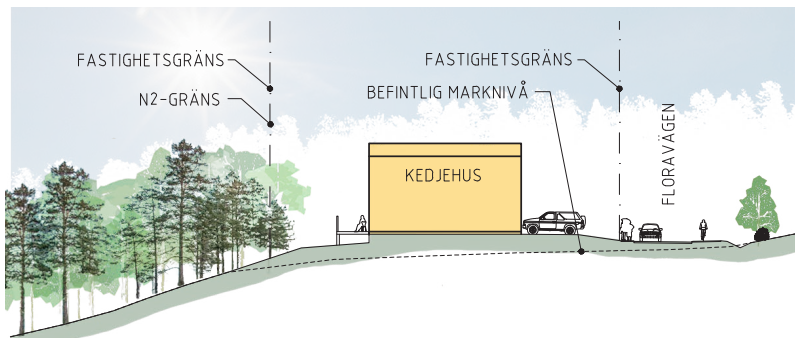
Sektionerna nedan åskådliggör hur enskilda fastigheters utbredning kan komma att förhålla sig till naturmarken i dessa delområden. För att få till en vändplan för sopbil kommer stödmurar behövas.

Utemiljöer och gröna ytor

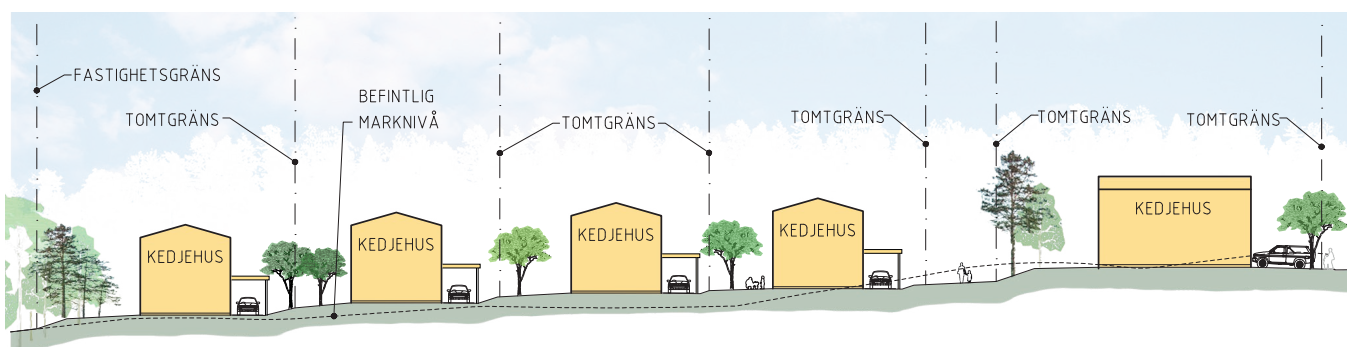
Husen i område L och M ges enskilda uteplatser med möjligheter till altan och/eller växtlighet i kontakt med omgivande natur. Områdena ansluter till naturmark i norr och öster för möjligheter till lek och utevistelse.



PLAN - Område L och M

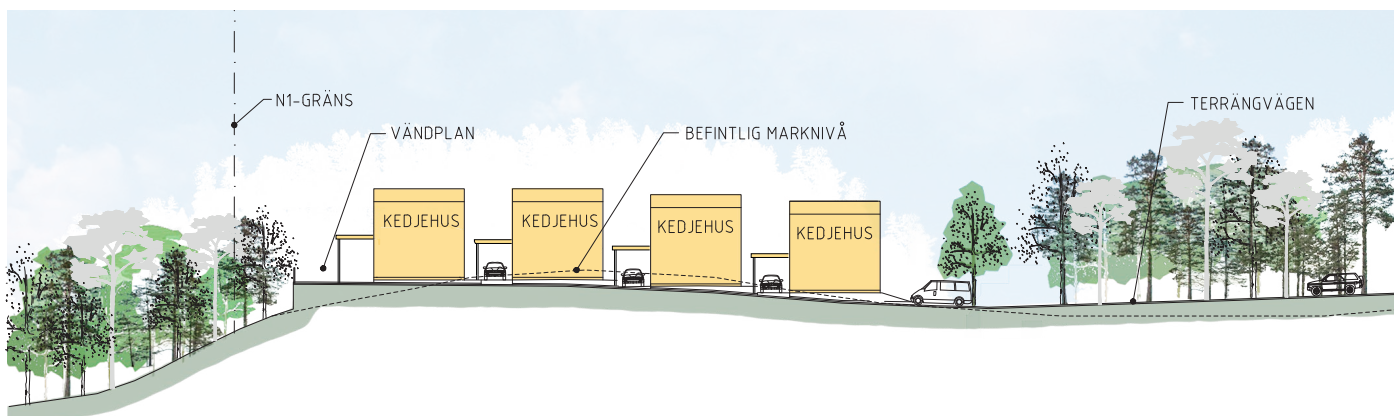


OMRÅDE L - PRINCIPSEKTION L1,L1

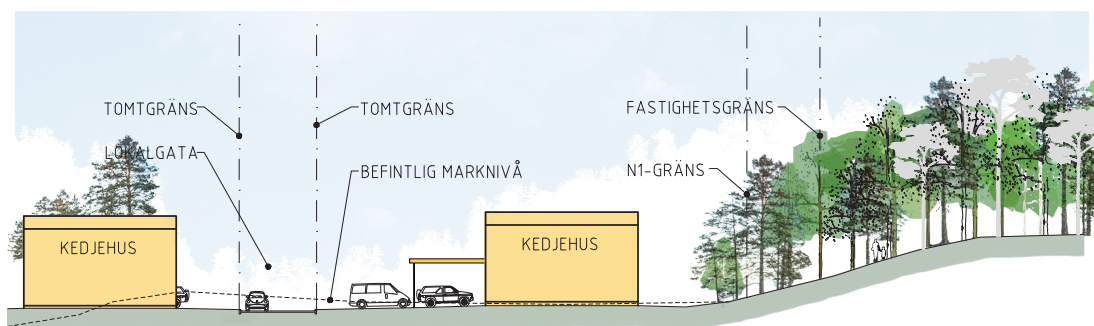


OMRÅDE L - PRINCIPSEKTION L2,L2

SEKTIONER - Område L



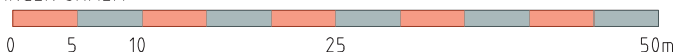
RÅDE M - PRINCIPSEKTION M1,M1



OMRÅDE M - PRINCIPSEKTION M2,M2

SEKTIONER - Område M

INGEN SKALA



Härmed godkänner Skanska Sverige AB och Haninge kommun gällande kvalitetsprogram.

GODKÄNNANDE AV KVALITETS -PROGRAM

Kvarter: B, C, D, E, F, G, J, K, L och M

Byggherre: Skanska Sverige AB

Haninge år-mån-dag

Haninge år-mån-dag

Kommentar: Skanska äger ett flertal markområden vilka är bokstaverade från A till M. Dessa beskrivs både gemensamt och separat i detta kvalitetsprogram.

Ev. kompletteringar:

Exploateringsingenjör

Byggherrens representant