



Gestaltungsbilaga

Detaljplan för Årsta 1:4 med flera - Fors verksamhetsområde

Gestaltningsbilaga

Detaljplan för Årsta 1:4 med flera - Fors verksamhetsområde
2025-01-20

Arbetsgrupp

Dokumentet är framtaget av Sweco

Beställare:

Årsta Säteri Ab

Sweco:

Polymenis Tsironas
Linnéa Forss
Marco Le Donne
Karin Lindbäck
Malte Loman

Innehållsförteckning

Syfte	1
<i>Detaljplanens syfte</i>	<i>1</i>
Området	1
<i>Förslagets huvuddrag</i>	<i>1</i>
Kulturmiljön	2
Gestaltning av byggnader	8
<i>Volymer</i>	<i>8</i>
<i>Komplementbyggnader</i>	<i>8</i>
<i>Material och kulör</i>	<i>8</i>
<i>Övergripande gestaltungsprinciper</i>	<i>8</i>
Anpassning till landskapsbild och gestaltning av utemiljö	9
<i>Terränganpassning och vegetation</i>	<i>9</i>
<i>Grönska</i>	<i>9</i>
<i>Dagvattenhantering</i>	<i>9</i>
<i>Vägmiljöer</i>	<i>10</i>
<i>Gestaltungsprinciper för den yttre miljön</i>	<i>10</i>
Ridstigen	11
Delområden	12
<i>Område 1</i>	<i>12</i>
<i>Fors 6:2</i>	<i>13</i>
<i>Förhållningssätt till intilliggande boendemiljöer</i>	<i>21</i>
<i>Område 2</i>	<i>22</i>
<i>Golf</i>	<i>27</i>
<i>Dagvattendamm, öster om Vitsåvägen</i>	<i>28</i>

Syfte

Denna gestaltningsskildring med övergripande och specifika gestaltningsskildringar upprättas som ett komplement till detaljplanen. Skildringen syftar till att beskriva området och vara ett gemensamt underlag för kommunen och byggaktören inför kommande bygglovsskede, byggande och förvaltning av området. Avsikten är att beskriva gestaltningsskildringar och fastlägga en ambitionsnivå som kommunen och byggaktören är eniga om.

Detaljplanens syfte

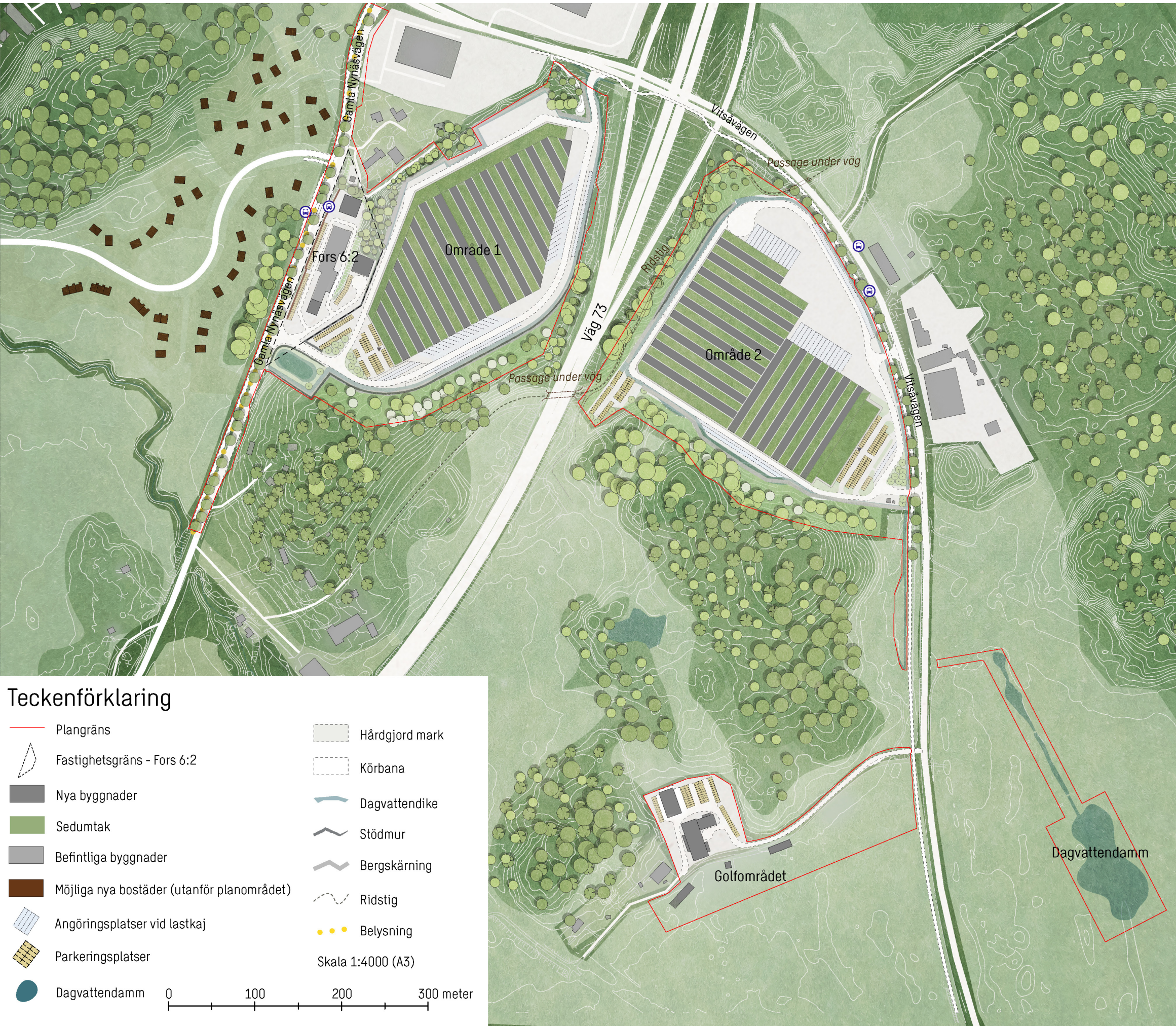
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etableringen av ett nytt verksamhetsområde på båda sidor om Väg 73, en utveckling och flytt av golfbaneverksamheten samt en utveckling av fastigheten Fors 6:2 med fler verksamhetslokaler. Detaljplanen syftar även till att bekräfta nuvarande markanvändning på Väg 563 (Nynäsvägen). Eftersom området är känsligt ur ett kulturmiljö- och landskapsperspektiv syftar detaljplanen även till att anpassa tillkommande bebyggelse så att påverkan på dessa värden minimeras.

Området

Planområdet ligger i södra delen av Haninge kommun vid trafikplats Fors, cirka 2 kilometer söder om Västerhaninge centrum. Planområdet omfattar fyra delområden bestående av två större verksamhetsområden, ett befintligt verksamhetsområde (fastigheten Fors 6:2) samt ett område för golfverksamhet. Utöver detta finns även ett område öster om Vitsåvägen som avser en dagvattendamm.

Förslagets huvuddrag

Planområdet ska utformas som ett välordnat och välgestaltat verksamhetsområde med anpassning till landskapsbild och kulturmiljö. Byggnader ges en omsorgsfull gestaltning med företrädesvis dova kulörer och träfasad med inslag av glaspartier. De nya verksamhetsområdena ska inte bara uppfylla logistiska behov, de ska också harmonisera med den omgivande miljön och respektera lokala traditioner och kulturarv. Det är av särskild vikt hur områdets verksamheter gestaltar sig mot stråk där människor rör sig, såväl inom som utanför planområdet.



Kulturmiljön

Planområdet ingår i ett landskap med höga kulturhistoriska värden och en rik fornlämningsbild. Landskapet har präglats av storgodsdriften och stora sammanhängande odlingsmarker kring Årsta slott. Dess bärande karaktärsdrag är bland annat de stora öppna sammanhängande markerna med obrutna vida vyer och långa siktlinjer som avgränsas av skogsränder.

Område 2 och golfverksamheten, som återfinns öster om väg 73, ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården (Österhaningebygden) där odlingslandskapet som helhet utgör uttryck för riksintresset. Planförslaget innebär att delar av kulturlandskapet invid Fors trafikplats tas i anspråk för verksamhetsområde. Exploateringen innebär att det mindre landskapsrummet närmast Fors trafikplats helt ändrar karaktär och spåren av tidigare markanvändning försvinner.

Planförslaget innebär även nya byggrätter för golfverksamheten. Dessa är i förhållande till planens övriga föreslagna byggrätter begränsade, men framträder i landskapet. Volymerna bedöms i viss utsträckning ansluta till skalan hos jordbruksbebyggelse och är därmed inte helt främmande för landskapstypen.

Vid område 1 innebär planförslaget att delar av den skogbeksäddade höjden vid Fors gård försvinner och ny verksamhetsbebyggelse uppförs. Detta medför att gårdens sammanhang i landskapet blir otydligare.

Nya byggrätter föreslås vid sidan av fornlämningar. Preliminära resultat från pågående arkeologiska insatser indikerar att fornlämningarna inte är större än vad som idag är registrerat i Fornsök. En direkt påverkan på fornlämningarna är därmed osannolik, men det finns en risk för påverkan på fornlämningarnas skyddsområde. Vidare samråd i kommande skeden bör ske med länsstyrelsen.

Detaljplanen tillåter en ny markanvändning som inte går i linje med landskapets kulturhistoriska karaktär, placeringen av verksamhetsområdena har dock anpassats för att minimera påverkan på de öppna landskapsrummen inom riksintresset. Åtgärder har inarbetats i gestaltningsskonceptet för att minska påverkan på riksintressets värden.

Minska den visuella påverkan av område 2 genom att med planbestämmelser styra fasad-, och takmaterial samt kulör.

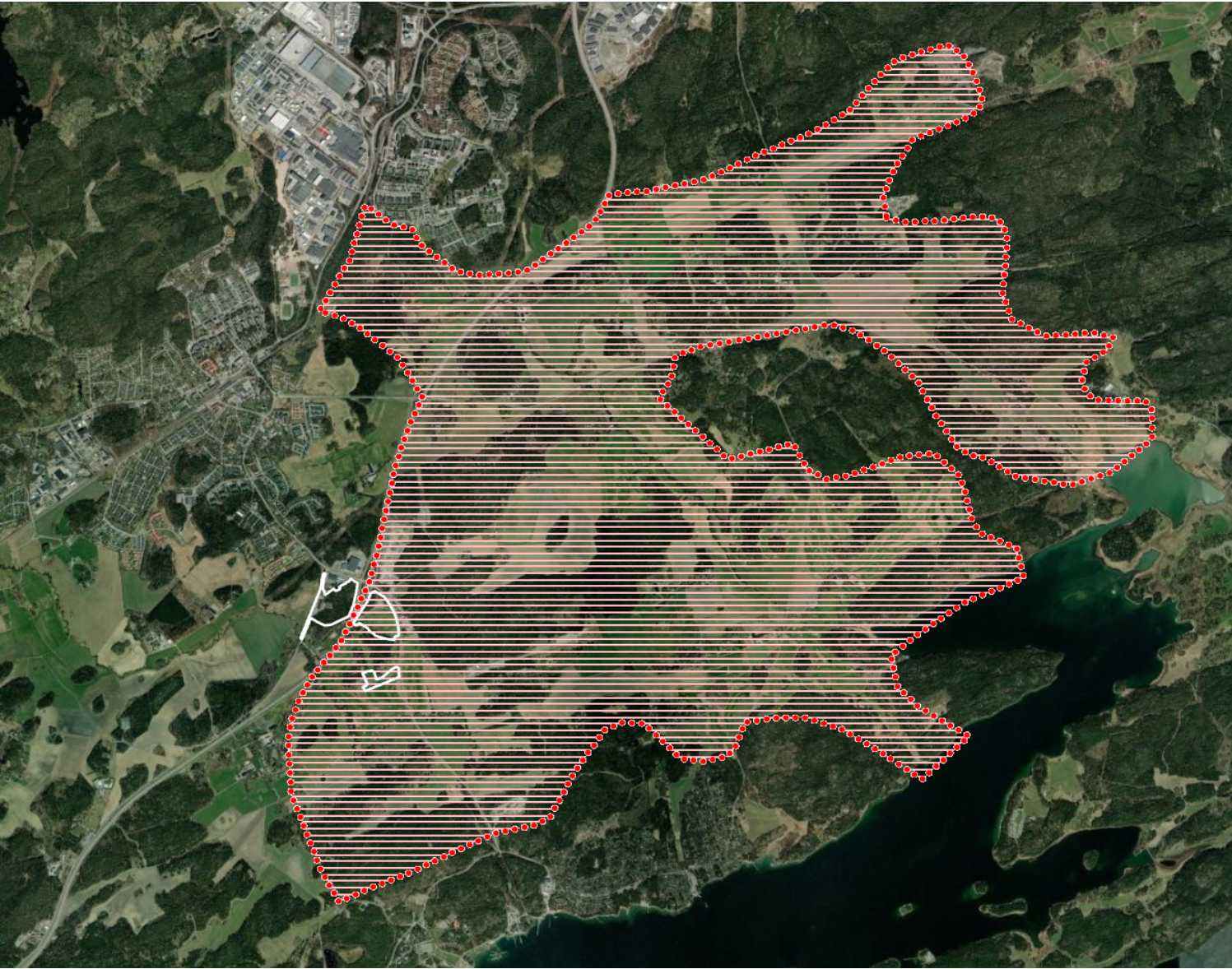
Planen bör innehålla bestämmelser om utformning, där bland annat nedtonade kulörer och låg ljusreflektion ska användas för att mildra den visuella påverkan. Med nedtonade kulörer menas exempelvis brun, faluröd, mörkbrun och mörk faluröd vilka är kulörer som finns i närområdet. Även bestämmelser om takmaterial så som sedum eller anpassade kulörer på tak bör införas. Bestämmelser och anpassningar bör prioriteras i fasader mot syd-sydost. Detta kan bidra till att de nya byggnaderna bli mindre påtagliga i landskapet och mildra påverkan. En dominerande och/eller framträdande gestaltning kan innebära stor påverkan på landskapet som helhet.

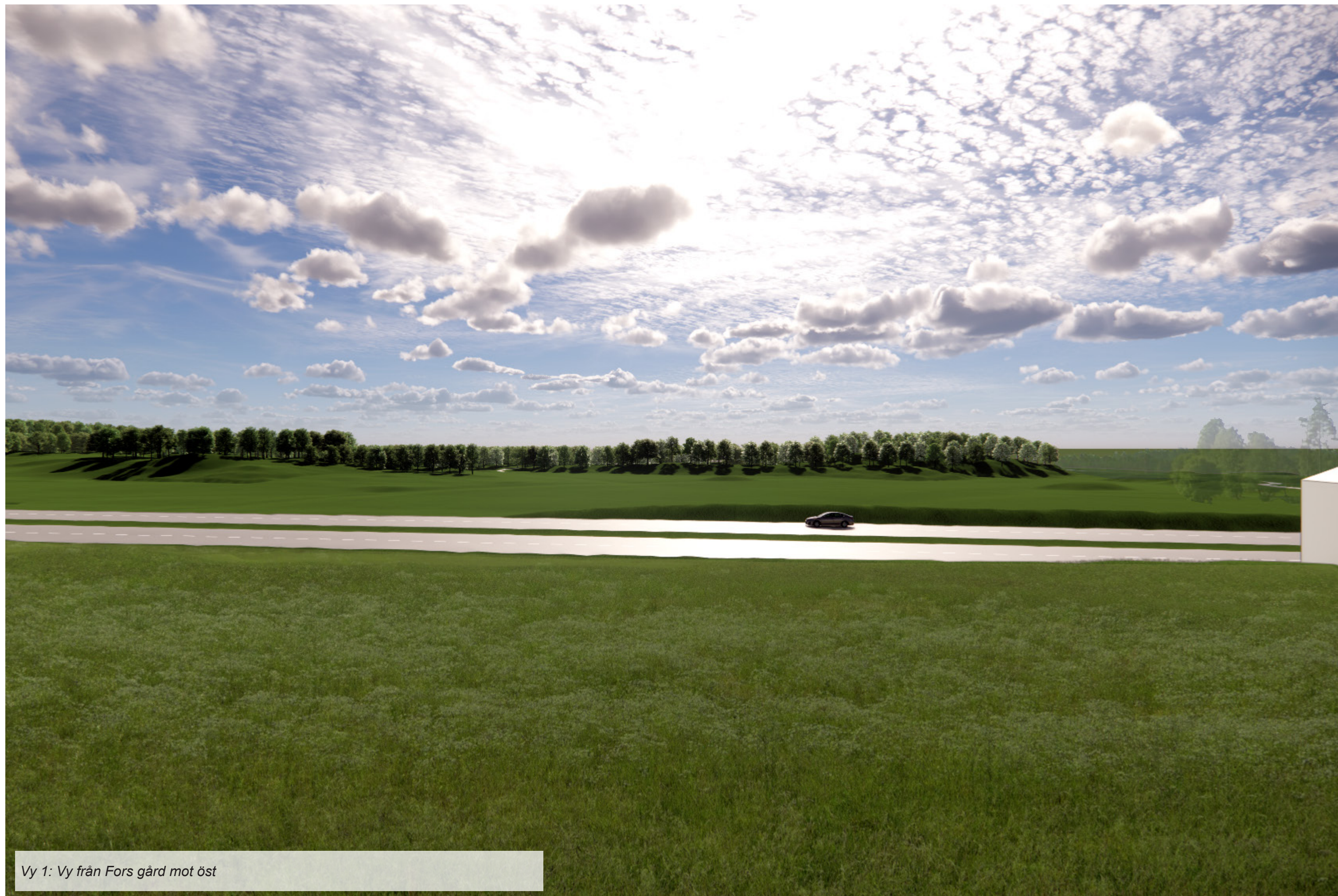
Tydligt redovisa byggnadernas placering och nockhöjder för att inte möjliggöra alternativ bebyggelse som blir visuellt påträngande i riksintresset.

Verksamhetsområdena är över lag inte förenliga med platsens kulturvärden och karaktär. Då detaljplanen medger en verksamhet som delvis är främmande för riksintressets uttryck bör planens flexibilitet för alternativ bebyggelse eller utformning vara liten för att inte möjliggöra bebyggelse som i förlängningen leder till skada på riksintresset. Såväl placering, som höjder och utformning samt anordnade av marken bör tydligt regleras för att minska osäkerheterna kring påverkan på kulturhistoriska värden och riksintresset.

Viktiga vyer

I den kulturmiljöutredning som genomförts lyfts fyra viktiga vyer inom kulturmiljöområdet fram som betydande. Nedan följer visualiseringar som visar vyerna med den tillkommande bebyggelsen.





Vy 1: Vy från Fors gård mot öst



Vy 2: Vy från Vitsåvägen, mot nordväst



Vy 3: Vy från Kapp Ekeby mot norr.



Vy 4: Vy från Alvsta mot väst



Vy 5: Vy från Fors gård mot område 1 och 2.

Gestaltning av byggnader

Volym

För att motverka intrycket av stora, monolitiska byggnader ska både volym och långa fasader brytas upp i mindre sektioner och mindre element. Detta kan uppnås genom att införa variationer i material, färg och mönster. Genom att skapa en känsla av flera mindre byggnader ges ett mer mänskligt och inbjudande intryck. Det kan också bidra till att öka det visuella intresset och göra byggnaderna mer lättillgängliga och målgruppsanpassade.

Stora, höga och framträdande byggnadsdelar föreslås utformas med storskaliga och enhetliga fasadelement utan större variation i material. Dessa kan kontrastera mot lägre byggnadsdelar, vilket i stället bör ha mer detaljerade fasadelement i mänsklig skala. Syftet med detta angreppssätt är att gradvis övergå från den industriella skalan av byggnaden, där logistiska lager och aktiviteter så som lastning och lossning av varor äger rum, till en mindre skala som är bättre anpassad till administration, kontor, serviceverksamhet och huvudentréer.

Fasader som är väl synliga mot stråk där människor rör sig ska utformas med hänsyn till deras exponering, vilket innebär stora krav på en väl genomarbetad gestaltning. För att bidra till att de nya byggnaderna blir mindre påtagliga i landskapet behöver anpassningar och regleringar särskilt prioriteras i fasader mot syd-sydost.

Komplementbyggnader

Inom planområdet får komplementbyggnader uppföras på de delar som regleras med korsmark. Komplementbyggnader kan vara ihopbyggda med huvudbyggnaden, till exempel vid lastkajer. Exempel på komplementbyggnader är cykelgarage, parkeringsgarage eller utrymme för avfallshantering. Komplementbyggnaderna upptar mindre än 3 procent av den obebyggda markarean. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter över medelmarknivå och dessa ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Då komplementbyggnaders volym och placering regleras i plankartan på ett sätt som gör att de inte bedöms bli framträdande i landskapet har de inte ritats in i illustrations och situationsplaner.

Material och kulör

Användningen av hållbara material, så som trä, är en grundläggande princip. Både de stora och mindre fasaddelarna föreslås utföras i trä, med en faluröd färg som återfinns i de traditionella byggnader och bostäderna i omgivningen. Dessutom kan glas användas, både med transparenta och reflekterande egenskaper, för att skapa en visuell kontinuitet med landskapet och den omgivande kontexten. I de större byggnadsdelarna kommer dessa material tydligt att separeras för att förstärka läsbarheten av de större fasadelementen, medan de mindre delarna integreras mer för att skapa en rikare textur och detaljrikedom.

De lägre delarna av lagerbyggnaderna, där lastbilar ska lasta och lossa varor, föreslås kläs i neutralt färgade plåtar för att bättre passa verksamheten. Detta material ska också fungera som en sockel som omger de större byggnadsdelarna och kan varieras i höjd, i samspel med trä- och glaselement, för att skapa en mer varierad fasad.

Byggnaderna föreslås utföras i nedtonade kulörer med låg ljusreflektion och färger som förekommer i naturen. Ytterligare ett sätt att minska det visuella uttrycket är att taklandskapet föreslås brytas upp. Takmaterial som sedum eller anpassade kulörer till kulturmiljö på tak mildrar påverkan. Genom att kombinera variation i volym, material, form och storlek tillsammans med viss del gröna tak, strävar vi efter att bättre integrera och anpassa dessa stora industriella byggnader till det omgivande landskapet och kulturmiljön.



Exempelbilder på material och kulörval.

Övergripande gestaltningsprinciper

- Ny bebyggelse uppförs i en skala som är anpassad till områdets utformning vad gäller materialval, volymverkan och kulör.
- Långa fasader eller bullerskydd bryts upp i flera delar för att skapa en visuell effekt av flera mindre volym.
- Byggnaderna trappar ner i höjd för att möta landskapet, kulturmiljön och den befintliga bebyggelsen.
- Taklandskapet föreslås brytas upp för att minska upplevelsen av byggnadens volym.
- Fasader som är synliga från stråk där människor rör sig ska ha en hög ambitionsnivå i material och färgsättning än de fasader som döljs bakom topografi och vegetation.
- Fasader där lastplatser finns ska gestaltas för att underlätta orienterbarhet och synlighet för lastbilar.
- Materialvalen präglas av ett hållbarhetstänk där trä

används i första hand, därefter andra material så som betong, tegel och metall.

- För att få en enhetlig skyltning och förstärka intrycket av ett välordnat verksamhetsområde finns bestämmelser om skyltutformning. Takskyltar tillåts inte.
- Nedtonade kulörer med låg ljusreflektion liksom takmaterial så som sedum eller anpassade kulörer till kulturmiljön på tak mildrar den visuella påverkan. Svarta tak passar exempelvis in i kulturmiljön.
- För att bidra till att de nya byggnaderna bli mindre påtagliga i landskapet behöver anpassningar och regleringar särskilt prioriteras i fasader mot syd-sydost.

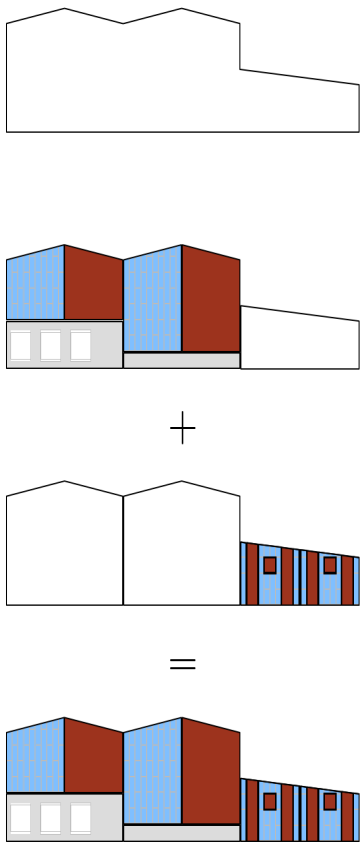
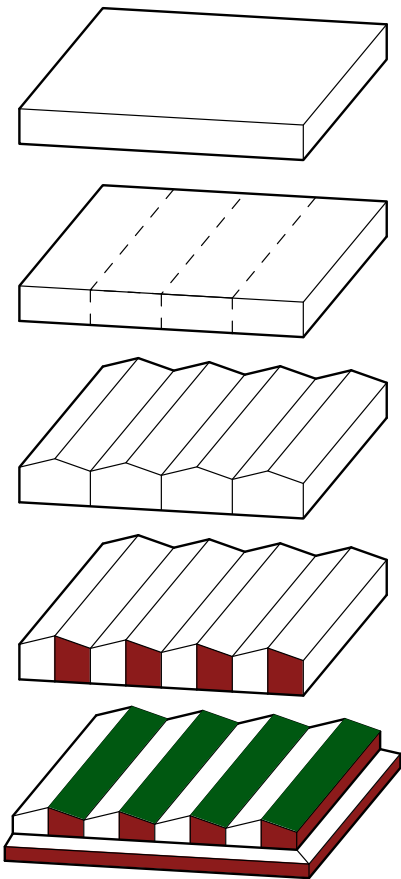


Diagram som visar gestaltningsprocess och gestaltningsprinciper.

Anpassning till landskapsbild och gestaltning av utemiljö

Landskapsbilden kring planområdet präglas av ett öppet landskap med stora sammanhängande åkermarker där trädbevuxna åkerholmar framträder som öar på de öppna sammanhängande markerna och skapar djup och siluettverkan. Området kännetecknas även av stora höjdskillnader i form av skogsbeklädda höjder. All exploatering ska därför anpassas till landskapsbilden för att bevara siktlinjer i landskapet. Placering av byggnader inpassade i skogspartier, underordnade trädtopparna, med bevarande av gröna zoner leder till att viktiga vyer och siktlinjer bevaras och det agrara landskapet fortsättningsvis framträder.

Terränganpassning och vegetation

De bergsskärningar som uppstår ska utformas med stor omsorg och måste anpassas efter bergets beskaffenhet. Vid utformning av slutliga bergsslänter ska lösa block tas bort. Spetsiga vinklar och uppstickande bergtaggar ska rundas av för att ansluta naturligt till omgivande landskap. Befintliga träd som inte utgör något hinder för sikt eller framkomlighet bör om möjligt bevaras vid exploatering då nya träd behöver lång tid för att etablera sig och växa ordentligt. Träd som behöver avverkas på grund av exempelvis sikt bör ersättas med ett träd i ett mer anpassat läge eller ett lägre träd.

Grönska

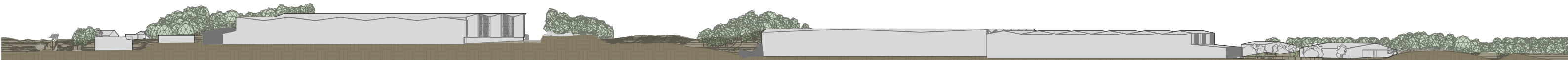
En viktig del av gestaltningen är att integrera grönska och en väl genomtänkt landskapsarkitektur omkring byggnaden. Genom att bevara och förstärka den lokala floran kan en miljö skapas som är både funktionell och estetiskt tilltalande. Gröna tak, grönska på väggar och bergsskärningar samt strategiskt placerade träd kan bidra till att minska byggnadens klimatpåverkan, öka biodiversiteten samt förbättra luftkvaliteten och mikroklimatet. Gröna tak bidrar även till att minska påverkan på landskapsbilden och områdets kulturmiljö.

Dagvattenhantering

Dagvattenanläggningarna ska utformas för att hantera det dagvatten som uppkommer inom planområdet och avskilja föroreningar samt öka de estetiska och biologiska värdena. Öppna dagvattenlösningar med växtlighet förordnas för att minska intrycket av de hårdgjorda ytorna i verksamhetsområdena. Växtbeklädda tak kan vara ett alternativ på delar av taken för att skapa en hållbar dagvattenhantering.



Exempelbilder på landskapsmiljöer med klätterväxter på bergvägg samt dagvattenhantering



Vägmiljöer

Gamla Nynäsvägen

Gamla Nynäsvägen får en ny utformning där en friliggande gång- och cykelväg anordnas väster om befintlig körbana. Gång- och cykelvägen och körbanan åtskiljs genom en tre meter bred grönremsa. I grönremsan föreslås en trädrad och gatubelysning anläggas varvat med tio meters mellanrum. Trädraden föreslås utgöras av rönnar som har både blomning och bär, vilket bidrar till föda för pollinerare och fåglar. Arten är inhemsk och återfinns i vår natur. Rönnar bidrar dessutom med prydnadsvärden under flera årstider genom sin blomning och sina höstfärger.

En ny busshållplats ökar tillgängligheten att åka kollektivt för resenärer från Område 1, men även från det nya bostadsområdet Skarplöt.

Vitsåvägen

Trafikverket planerar att bygga ut en gång- och cykelväg längs Vitsåvägen förbi planområdet och anpassningar har gjorts för planområdets in- och utfarter.

Längs Vitsåvägen föreslås träd i naturplantering som i sin karaktär knyter an till vegetationen på den östra sidan av Vitsåvägen. Naturplanteringar ger stora möjligheter att skapa varierande miljöer med hög biologisk mångfald som dessutom har ett högt upplevelsevärde. Naturplanteringarna utgörs av grupperingar av träd bestående av björk, sälg samt flerstammig hägg. Vid behov kan planteringarna kompletteras med undervegetation i form av ett lägre buskskikt för att efterlikna skogsbrynets uppbyggnad med trädskikt, buskskikt och fältskikt.



Gestaltningsskildring för den yttre miljön

- Placering av byggnader inpassade i skogspartier, underordnade trädtopparna, med bevarande av gröna zoner leder till att viktiga vyer och siktlinjer bevaras och det agrara landskapet fortsättningsvis framträder.
- Skogsriddar och vegetation i anslutning till byggnader ska i möjligaste mån bevaras för att byggnader ska få ett mindre framträdande uttryck i landskapsbilden och kulturmiljön.
- Bergskärningar ska utformas med stor omsorg och anpassas efter bergets beskaffenhet.
- Där vegetation behöver tas bort på grund av sprängning kan den återplanteras med ny vegetation av samma typ som fanns på platsen innan.
- Stängsel/staket bör gestaltas för att ge så liten inverkan på landskapsbild och kulturmiljö som möjligt genom väl valda material och kulörer. Eventuellt bullerplank och stängsel kan kombineras.
- Öppna dagvattenlösningar med växlighet förordas för att minska intrycket av de hårdgjorda ytorna som omger byggnaderna i Område 1 och Område 2.
- Komplementbyggnader föreslås placeras nära huvudbyggnader för att inte få ett alltför framträdande intryck. Även här bör material- och kulörpalett följas. Här kan man även arbeta med grönskande fasader som är bra ur dagvattensynpunkt. På fasader kan även klängväxter användas för anpassning till omgivningen.
- Skyltning bör användas restriktivt och med hänsyn till omgivande landskapsbild och kulturmiljö.



Vy 10 Vitsåvägen Söderifrån

Ridstigen

Ridstigen som sträcker sig från Fors gård, under Väg 73 (Nynäsvägen) och vidare under Väg 560 (Vitsåvägen), får en ny sträckning då nuvarande sträckning passerar genom verksamhetsområdet i Område 2.

Den nya sträckningen är noga studerad i samband med övrig förprojektering för att fortsatt möjliggöra god framkomlighet för hästverksamheten vid Fors gård. I planförslaget möjliggörs en yta mellan Väg 73 och Område 2 där ridstigen sträckning uppfyller rekommenderade lutningar med fortsatt anslutning mot de planskilda undergångarna under Väg 73 och Väg 560.

Ridstigen föreslås utföras 3 meter bred, med ytterligare en 0,5 meter bred stödremsa. På delar av sträckan föreslås stängsel uppföras intill ridvägen som en säkerhetsåtgärd. Mot planerad bergskärning uppförs även där stängsel.

Den ändrade sträckningen bedöms inte påverka hästverksamheten vid Fors gård negativt.



Exempel på markmaterial på ridstigen.



Exempelbild på utformning av ridstig.



Delområden

Område 1

Område 1 planläggs huvudsakligen för lager och logistik, verkstad, service samt partihandel. Inom området finns även tekniska anläggningar för befintlig telemast och en planerad dagvattendamm samt en befintlig infartsväg.

De verksamheter som planeras inom området kräver storskaliga volymer. För att landskapsbilden fortsatt ska vara läsbar ska byggnadskropparna underordna sig trädtopparna. Genom en större bergskärning möjliggörs en tillräckligt stor volym för verksamheten, utan att störa siktlinjer och därmed den känsliga kulturmiljön. Strukturen ska eftersträva rationalitet för att underlätta för byggnation.

Den högsta nockhöjden inom området tillåts mot Väg 73 (Nynäsvägen). För att bryta upp volymen trappas den tillåtna nockhöjden ner mot Gamla Nynäsvägen. Taket utformas i en sicksack-kupering för att skapa en känsla av flera mindre byggnader. Inom området tillåts inte takskylltar.

För att skapa en mer inbjudande atmosfär ska de låga delarna av byggnaden, som rymmer kontor och servicefunktioner, placeras längs byggnadens sidor som vetter mot Gamla Nynäsvägen och bostadsmiljöerna. Dessa utformas med lätta och transparenta material som glas och trä för att smälta in i den omgivande kulturmiljön. Genom att använda transparens kan en visuell koppling mellan inne- och utemiljö skapas, vilket stärker relationen till den omgivande naturen och de lokala värdena. Ett sådant val av material, liksom sedumtak, kan också bidra till att skapa en mer hållbar byggnad, både ur estetisk och funktionell synvinkel. Funktioner för verksamheten vänds mot bergskärning och Väg 73. Lastportar ska placeras på fasader som vetter mot sydost.

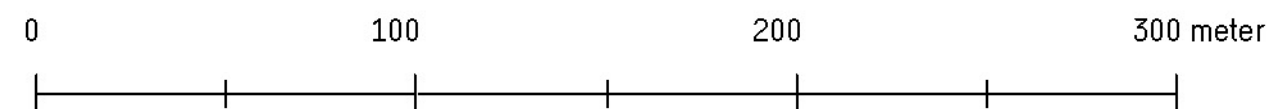
Den befintliga kulturmiljön ska respekteras genom att fasader och yttertak utförs i dova kulörer som smälter in i landskapsbilden. Företrädesvis används faluröd färg som fasadkulör för att knyta an till befintliga verksamheter i närområdet. Endast yttertak- och fasadmateriäl som inte utlakar metaller är tillåtna för att minska föroreningsbelastningen i området.

Teckenförklaring

Plangräns	Dagvattendamm
Fastighetsgräns - Fors 6:2	Hårdgjord mark
Nya byggnader	Körbana
Sedumtak	Dagvattendike
Befintliga byggnader	Stödmur
Möjliga nya bostäder (utanför planområdet)	Bergskärning
Angöringsplatser vid lastkaj	Ridstig
Parkeringsplatser	



Skala 1:2000 (A3)



Fors 6:2
Fors 6:2 planläggs för lager och logistik, verkstad, service och kontor. Inom fastigheten finns även en teknisk anläggning i form av en nätstation.

Åtta sammanbyggda industribyggnader utgör fastighetens befintliga bebyggelse. Den ena är en äldre industribyggnad (före detta bussgarage) som idag inrymmer småföretag med entréer i form av höga garageportar mot interngata och en mezzaninvåning för interna kontor.

Även om fasaderna är ganska förfallna och det finns små tillbyggnader gjorda av billigt laminerat material, som ska tas bort, har byggnaden en egen karaktär och identitet som är värd att bevara. Den andra byggnaden är en senaste tillbyggnad i två våningar som inrymmer kontor med möjlighet till övernattning på den övre våningen. Den arkitektoniska stilen är enkel och neutral, vilket gör den anpassningsbar till kontexten och integrerar väl med den äldre byggnaden.

Ytterligare tre byggrätter möjliggörs enligt planförslaget. En av dem föreslås sammanbyggas med den befintliga byggnaden och bör utformas med liknande form, material och färg. Båda fasaderna på de tillkommande byggnaderna vetter mot Gamla Nynäsvägen och bör utformas som en fortsättning på den befintliga byggnaden. Tillbyggnaden i söder bör utformas med ett lätt uttryck genom att ovanvåningen stöds på pelare vilket skapar en portik som sträcker sig runt byggnadens södra hörn. Denna typ av konstruktion kommer att göra den nya tillbyggnaden mer lättasam och påverkar inte platsen eller befintliga konstruktioner på ett iögonfallande sätt.



En ny byggrätt föreslås i den norra delen av fastigheten. Denna konstruktion bör likna formen, den interna planlösningen, materialen och färgerna likt den befintliga byggnaden.

Den sista nya byggrätten föreslås öster om befintlig byggnad, mot område 1. Denna konstruktion kommer ligga på en högre platta och föreslås vara en våning hög, vilket säkerställer att den inte kommer att synas från bostadsområdet i Skarplöt.

Ett viktigt och funktionellt element som föreslås inom fastigheten är en bullerskärm längs med fastighetens gräns mot Gamla Nynäsvägen. Denna föreslås utformas i faluröd färg och eventuellt i trämaterial för att knyta an till det nya verksamhetsområdet i Område 1. Eftersom en bullerskärm kan upplevas som en lång och sammanhängande barriär föreslås den utformas med växlande sektioner (förslagsvis med varierade nyanser av faluröd) som varierar något i form och höjd. Bullerskärmen kan tjäna ett dubbelt syfte genom att ge bullerskydd och fungera som tak för parkeringsplatserna som ligger mot Gamla Nynäsvägen. Det övergripande konceptet för gestaltningen av bullerskärmen är att använda element som ger en visuell koppling mellan Fors 6:2 och byggnaden inom Område 1.

Endast yttertak- och fasadmaterial som inte utlakar metaller är tillåtna för att minska föroreningsbelastningen i området.





Område 1.



Område 1.



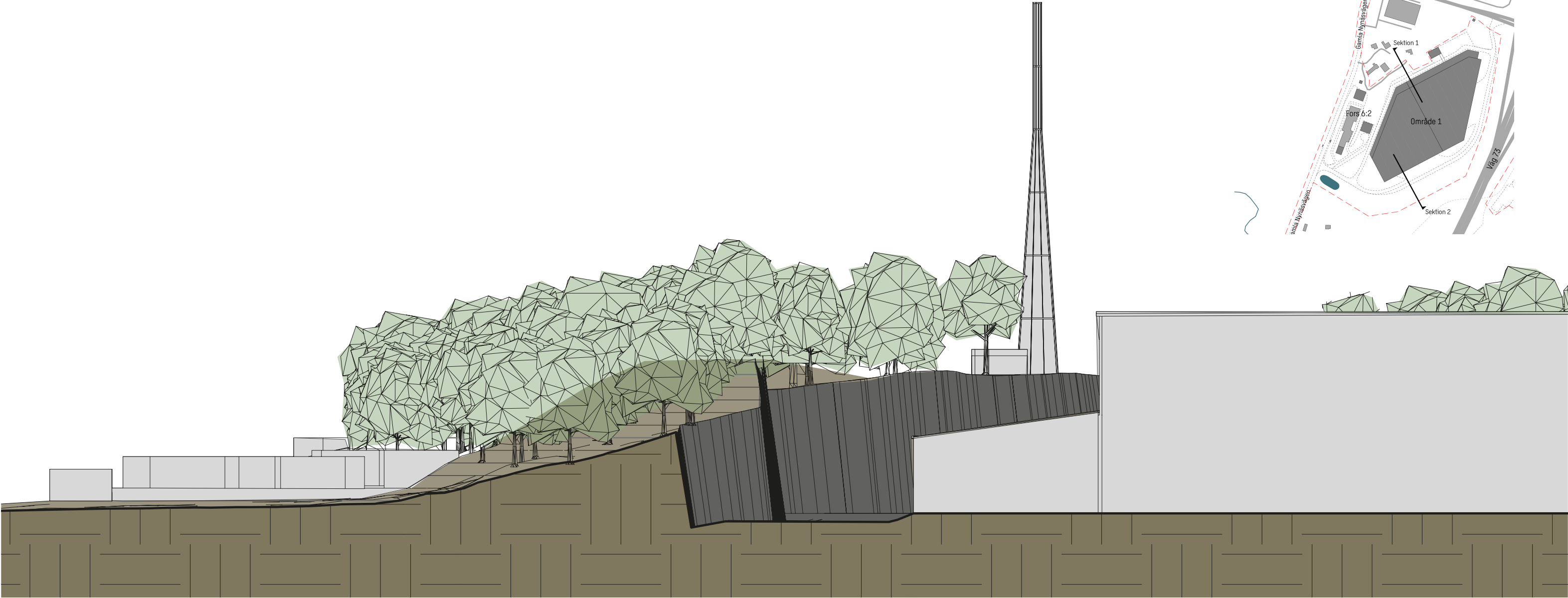
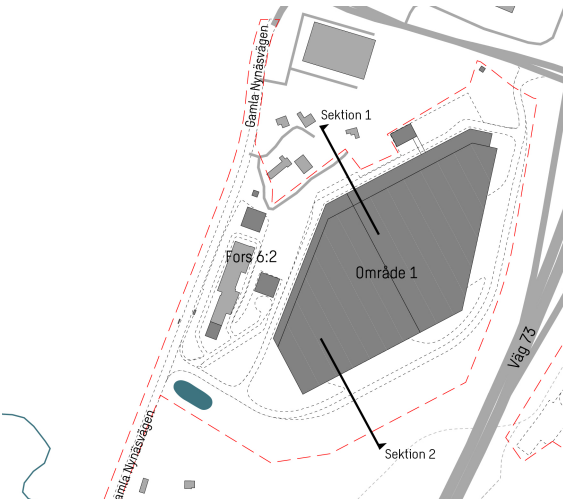
Område 1



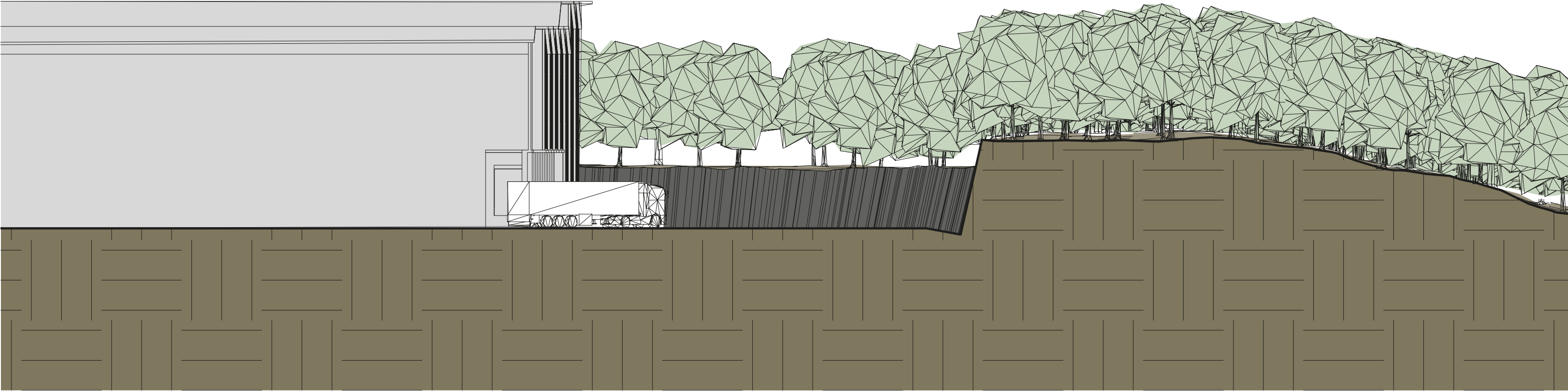
Område 1



Område 1



Sektion 1. Område 1.



Sektion 2. Område 1.

Förhållningssätt till intilliggande boendemiljöer

Enskilda intressen som påverkas av den föreslagna verksamheten är både befintliga och planerade boendemiljöer som finns i planområdets närhet.

Norr om fastigheten Fors 6:2 och nordväst om Område 1 återfinns tre befintliga bostadsfastigheter. Bostadsfastigheterna avgränsas från verksamheten inom fastigheten Fors 6:2 genom befintlig vegetation och en höjdskillnad i form av en bergskärning. Verksamhetsområdet inom Område 1 vänder sig bort från bostäderna. Trafikrörelser, godshantering och parkering sker på byggnadens motstående sida från bostäderna sett.

För att bättre möta bostädernas skala föreslås byggnaden inom Område 1 ha en lägre nockhöjd mot befintliga bostäder. Mot bostäderna föreslås även befintlig markhöjd med vegetation regleras i detaljplanen för att skapa en buffertzona rent visuellt, men även mot buller vid exempelvis lastning och lossning. Markens befintliga vegetationsmiljö ska bevaras och markens höjd får ej ändras, på så sätt döljer vegetationen till viss del byggnadens fasad gentemot bostäderna.

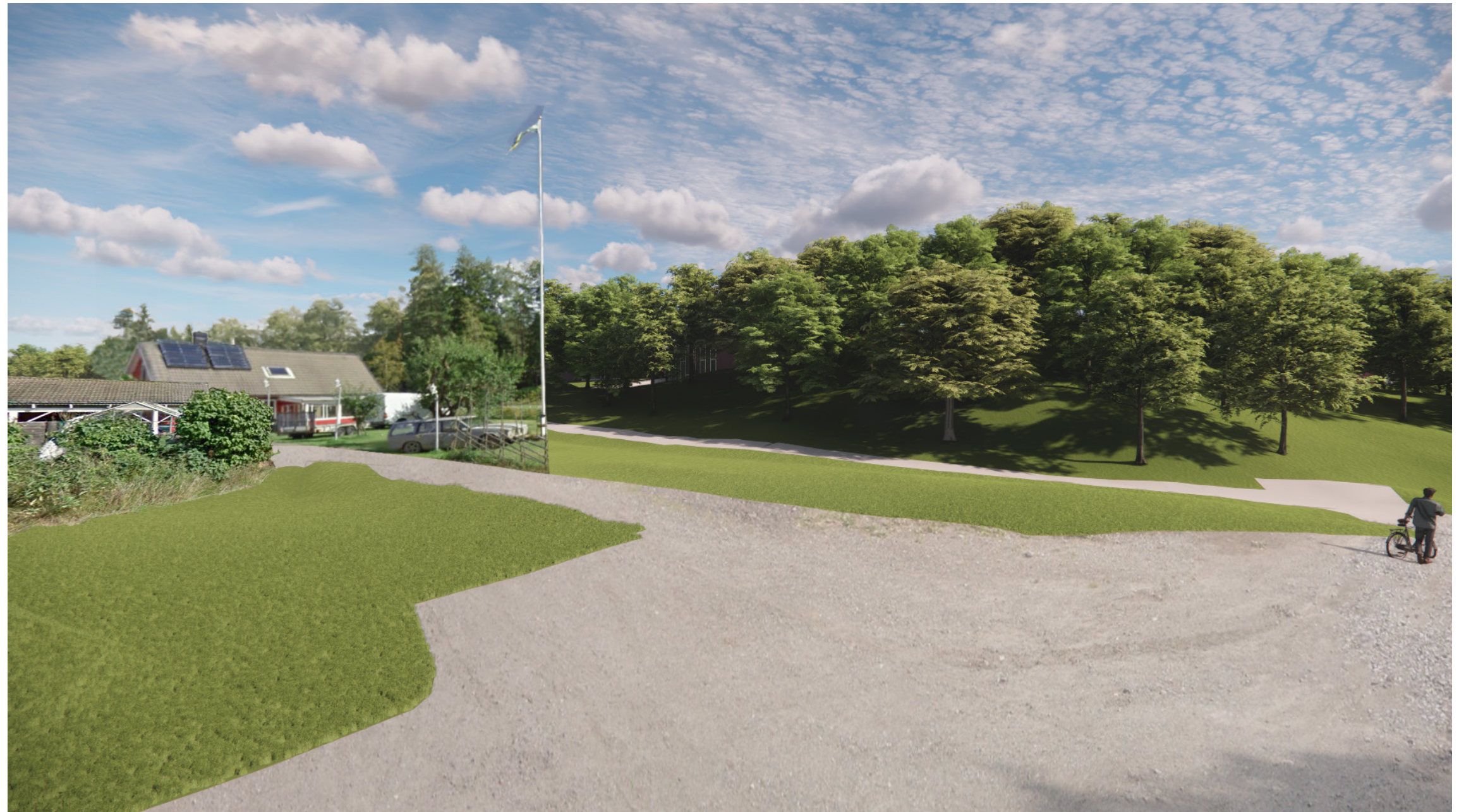
Även mot söder och öster säkerställs ett visuellt skydd genom bevarande av vegetation. En grön buffertzona fredas mot avverkning och markarbeten.

På åkern, väster om Gamla Nynäsvägen är det planlagt för ett nytt bostadsområde som är under genomförande. Planområdet åtskiljs från bostadsområdet i Skarplöt genom Gamla Nynäsvägen som föreslås få en ny utformning (vänligen se sida 15).

Gestaltungsprinciperna för Område 1 och fastigheten Fors 6:2 syftar till att anpassa planförslaget till kulturmiljön, landskapsbilden och de bostadsmiljöer som återfinns intill. Genom att ha en genomtänkt gestaltning har planförslaget utformats på ett sådant sätt att negativ påverkan på omgivande bostadsbebyggelse har begränsats.



Vy som visar befintlig situation för bostäder norr om område 1.



Vy som visar förhållanden mellan intilliggande bostadsbebyggelse och logistikbyggnaden inom område 1. Logistikbyggnaden är underordnad trädtopparna.

Område 2

Området planläggs för lager och logistik, verkstad, service samt partihandel. Inom område 2 finns ett område avsett för tekniska anläggningar.

De verksamheter som planeras inom området kräver storskaliga volymer. För att landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljön fortsatt ska vara läsbar är det särskilt viktigt att Område 2 gestaltas och utformas för att mildra påverkan i så hög grad som möjligt. Byggnadskropparna ska underordna sig trädtopparna för att begränsa påverkan på landskapsbilden och viktiga siktlinjer ur ett kulturmiljöperspektiv. En grön buffertzon mot skogshöjden söder om verksamhetsområdet är viktig för att mildra övergångarna och respektera fornlämningsområdena i höjdpartierna.

Ytterligare en buffertzon skapas mellan den norrgående avfartsrampen från Väg 73 (Nynäsvägen) och verksamhetsområdet. Befintlig ridstig får en ny sträckning på denna plats.

Byggnadens nockhöjd inom Område 2 avtar i syd-sydöstlig riktning för att bryta upp skalan i området. Taket utformas i en sicksack-kupering för att skapa en känsla av flera mindre byggnader. Inom området tillåts inte takschyltar.

För att skapa en mer inbjudande atmosfär och en anpassning mot kulturmiljön ska de låga delarna av byggnaden, som rymmer kontor och servicefunktioner, placeras i syd-sydöst. Denna del bör utformas med lätta och transparenta material som glas och trä. Genom att använda transparens kan en visuell koppling mellan inne- och utemiljö skapas, vilket stärker relationen till den omgivande naturen och de lokala värdena. Ett sådant val av material, liksom sedumtak, bidrar till att mjuka upp det visuella uttrycket och skapa en mer hållbar byggnad, både ur estetisk och funktionell synvinkel.

Den befintliga kulturmiljön ska respekteras genom att fasader och yttertak utförs i dova kulörer som smälter in i landskapsbilden. Företrädesvis används faluröd färg som fasadkulör för att knyta an till befintliga verksamheter i närområdet. Endast yttertak- och fasadmateriell som inte utlakar metaller är tillåtna för att minska föroreningsbelastningen i området.





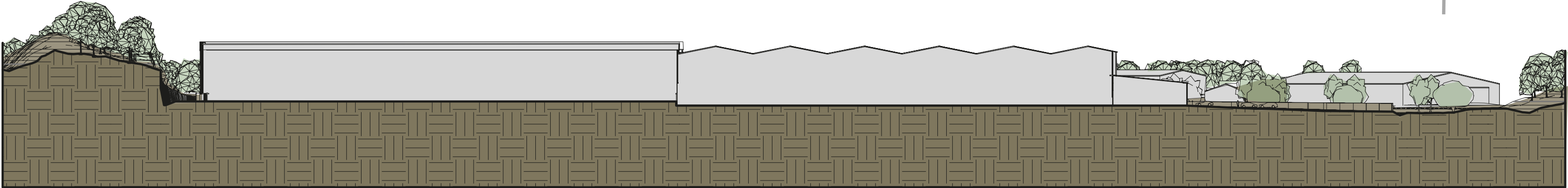
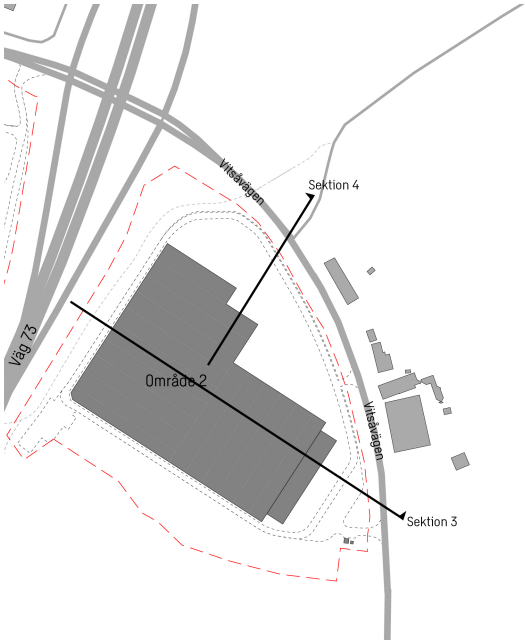
Område 2



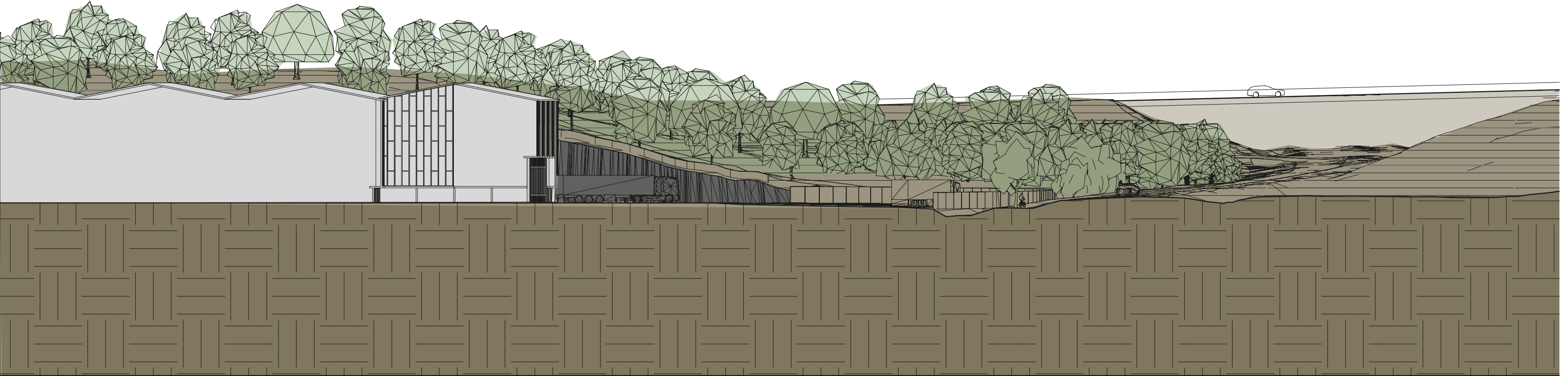
Område 2



Område 2



Sektion 3. Område 2.



Sektion 4. Område 2.

Golf

Området planläggs för sport och idrott samt väg.

Golfklubben planerar att expandera sin verksamhet och flytta söderut inom det befintliga golfområdet, i närheten av ett befintligt gårds- och verkstadsområde. För att den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse med agrar prägel ställs här samma utformningskrav och samma gestaltungsprinciper gäller som för resten av planområdet.

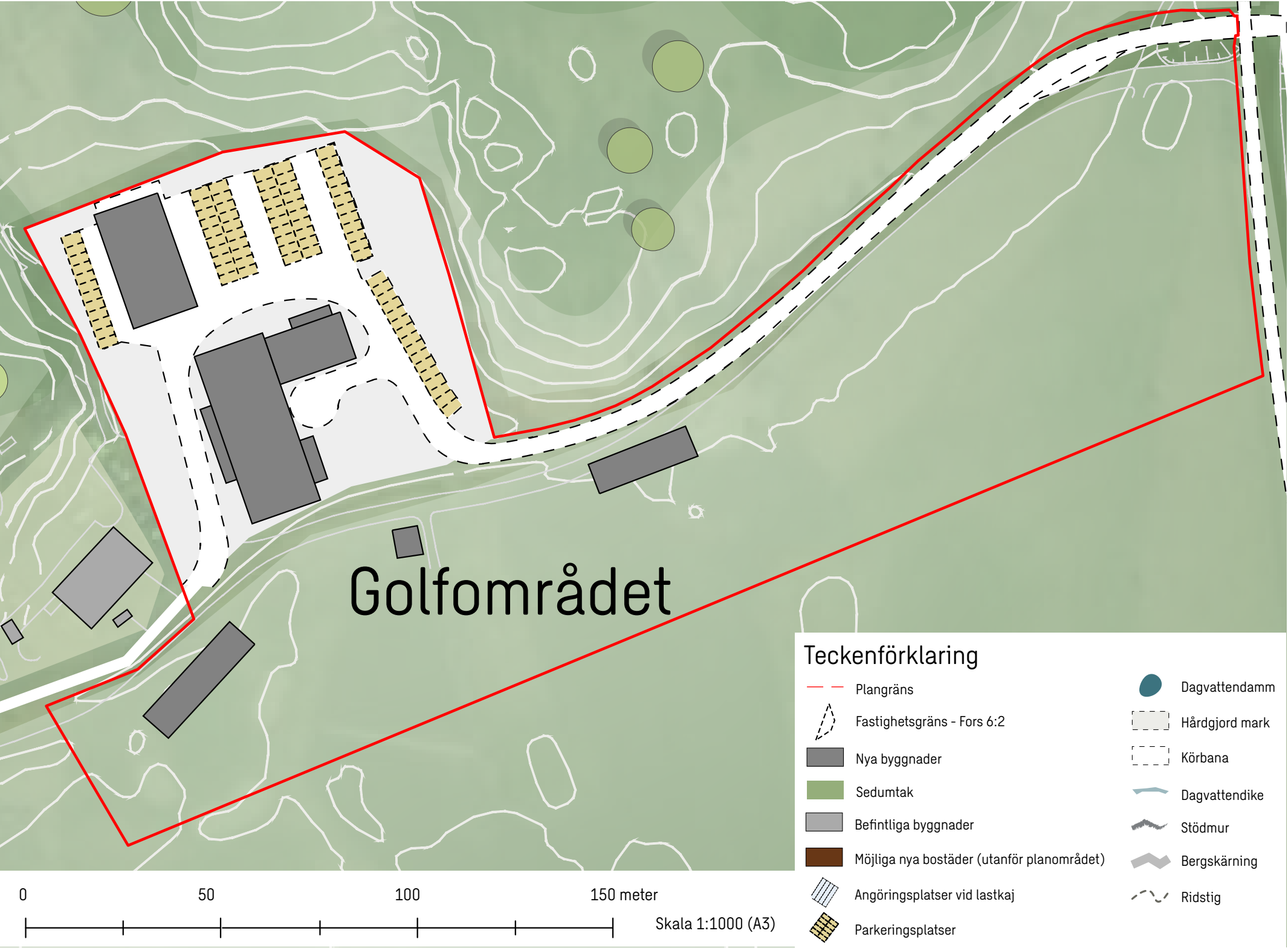
Den nya utformningen har en intern trafik och ett parkeringsarrangemang som kommer organiseras runt den nya golfklubben och restaurangbyggnaden. Huvudbyggnaden kommer att uppföras i två våningar med en nockhöjd om 9,5 meter. Ett traditionellt sadeltak föreslås, med en taklutning mellan 25–45 grader. Yttertaget utformas i plåt eller tegel med anpassad kulör. Fasader ska utföras i nedtonade kulörer med låg ljusreflektion, förslagsvis faluröd färg. Gestaltningsskonceptet avser mildra byggnadernas visuella påverkan och därmed förhålla sig till den omgivande miljön.

Dess centrala placering i förhållande till de mindre konstruktionerna runt omkring syftar till att skapa en koncentrerad och sammanhållen utveckling, vilket bidrar till en enhetlig och välkomnande atmosfär för både medlemmar och besökare. Den nya klubb- och restaurangbyggnaden kommer att fungera som en naturlig samlingspunkt.

Gestaltningssstilen, materialen och färgsättningen för den nya golfklubben kommer att noggrant utformas för att harmoniera med de traditionella byggnaderna och bostäderna i området. Detta syftar till att säkerställa en god integration med den lokala miljön och bevara områdets karaktär. Markområdet runt golfklubbens huvudbyggnad kommer att höjas för att effektivt hantera dagvatten och förbättra hanteringen av skyfall. Trots denna förändring kommer byggnaden inte att dominera landskapet; i stället är den strategiskt placerad inom en grön korridor mellan två höjder som omges av vegetation med höga träd. Denna placering, i kombination med den omgivande miljön, är anpassad till landskapsbild och kulturmiljö. Golfklubben blir en naturlig del av landskapet.



Exempel på huvudbyggnad respektive komplementbyggnader



Dagvattendamm, öster om Vitsåvägen

Området planläggs för dagvattendamm, jordbruk och golfbana.

Den befintliga dagvattendammen öster om Vitsåvägen föreslås utvidgas och gestaltas med hänsyn till omkringliggande landskap. Branta slänter bör undvikas för att undvika stängsel runt dammen. Dagvattendammen föreslås ha våtmarksväxter vid dammens kant, där lösa föroreningar och ämnen kan avskiljas mer effektivt, samtidigt som de estetiska och biologiska värdena ökar med växter i dammen. Växtvalet bör vara varierat och bidra med prydnadsvärden.

Dammen anläggs med utgångspunkt i befintliga diken och lågpunkter för att passa in i det agrara landskapet.



Exempelbilder på dagvattendammar





SWECO

