

Fors Park: Volymstudie

2022-05-12 reviderad 2022-10-04

Fors Park

www.forspark.se

Uppdragsledare

Eva Sigurd, planeringsarkitekt

Konsultgrupp

Emily Sedin, planarkitekt

Marco Le Donne, arkitekt SAR/MSA

Moa Andersson, bebyggelseantikvarie

Sofia Buhrgard, trafikplanerare



Fors Park: Volymstudie

1. Projektpresentation
2. Situationsplan
3. Situationsplan i förhållande till känslighetskarta (WSP)
4. Förändring mellan styrgruppsmöten, december 2021 och maj 2022
5. Avvägning mot riksintresset för kulturmiljön
6. Enskilda och allmänna intressen
7. Exploaterings omfattning
8. Område 1, Ny logistikverksamhet och befintliga verksamheter
9. Område 2, Logistikverksamhet
10. Område 3, Företagsby
11. Golfklubbens lokaler
12. Fastighetskonsekvenser
13. Viktiga vyer från kulturmiljöutredningen
14. Kompletterande vyer
15. Flygperspektiv

1. Projektpresentation

Där väg 73 och Vitsåvägen möts finns Fors trafikplats. Vid denna trafikplats finns etablerade verksamheter inom lager, logistik, fordonsförsäljning samt andra icke störande verksamheter. Fors trafikplats benämns som logistiknod i Trafikverkets utredning av elväg längs väg 73. På denna plats med goda kommunikationer föreslås nu Fors Park för logistik, en företagsby och fortsatt golfverksamhet. Planområdet består av fyra delområden:

- Område 1: Ny logistikverksamhet (ca 70 500 kvm tomt, ca 40 000 kvm byggnadsarea, ca 250 arbetstillfällen) (här finns även befintlig verksamhet som planläggs)
- Område 2: Ny logistikverksamhet (ca 86 500 kvm tomt, ca 50 000 kvm byggnadsarea, ca 250-300 arbetstillfällen)(befintlig golfanläggning flyttas)
- Område 3: Ny Företagsby (ca 15 000 kvm tomt, 7000 kvm byggnadsarea, ca 100 arbetstillfällen)
- Område 4: Golfanläggning, nytt läge för den anläggning som idag finns i område 2 (ca 22 500 kvm tomt, ca 2 000 kvm byggnadsarea, totalt arbetstillfällen, mötesplats för ca 2000 medlemmar)
- Område för dagvattenhantering

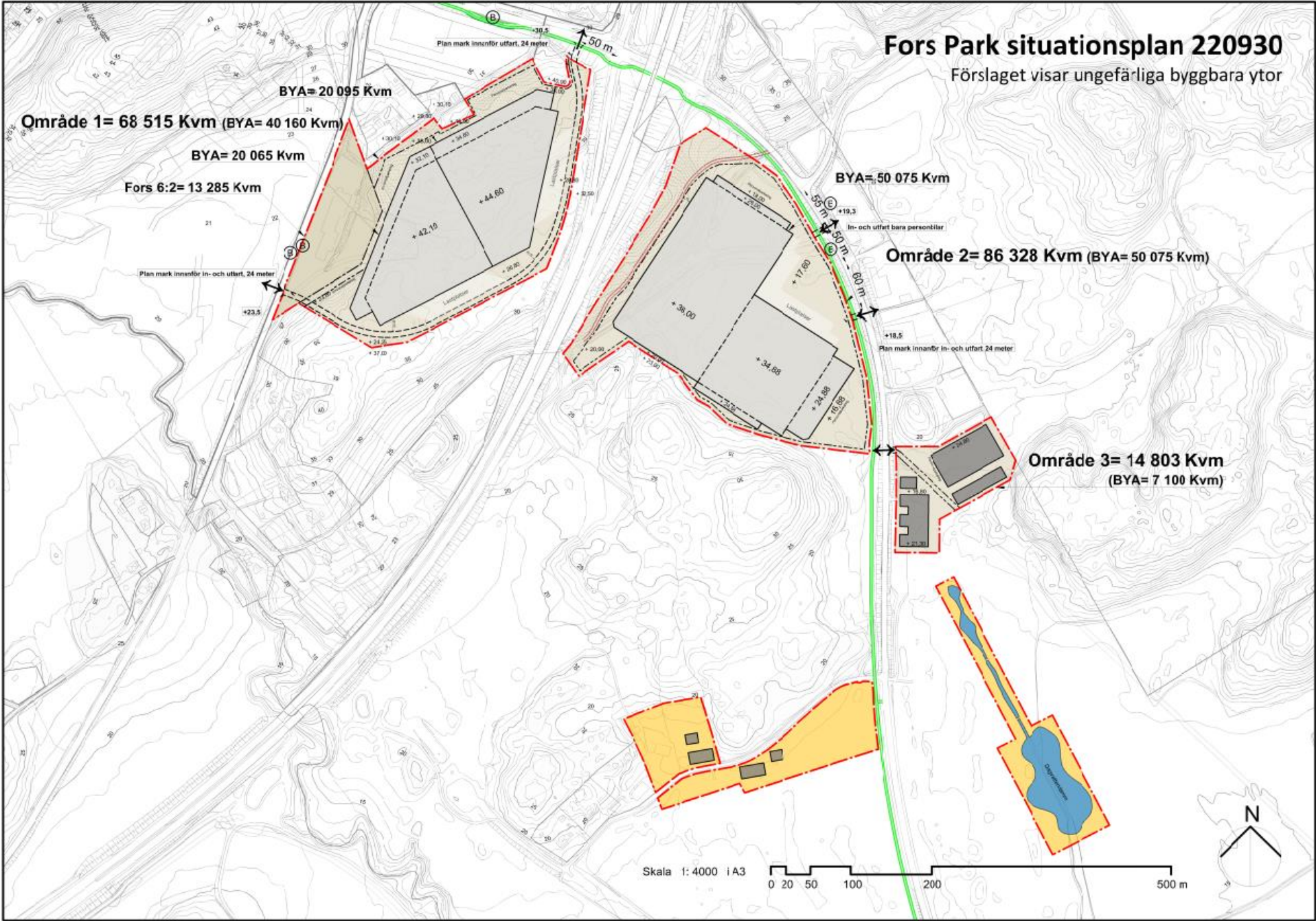
Totalt omfattar området för ny exploatering ca 194 500 kvm med en total byggnadsarea om ca 99 000 kvm för upp till 650 arbetstillfällen.

Med logistikverksamhet avses lager med hög grad av automatisering. Det handlar om byggnader med stort fotavtryck och högt i tak inomhus. Nockhöjd för dessa logistikbyggnader behöver vara 18 meter för att attrahera intressenter. Dagens logistiklösningar med robotlager kräver kvalificerad personal på plats dygnet runt. Logistikverksamhet genererar många transporter med lastbilar. Förutom fordonsrörelser, lastning och lossning är denna typ av verksamhet icke störande för omgivningen. För att dessa stora anläggningar ska passa in i omgivande landskap är det viktigt att arbeta med placering av byggnader och bevarande av intilliggande berg och vegetation samt utformning av fasader och utemiljöer.

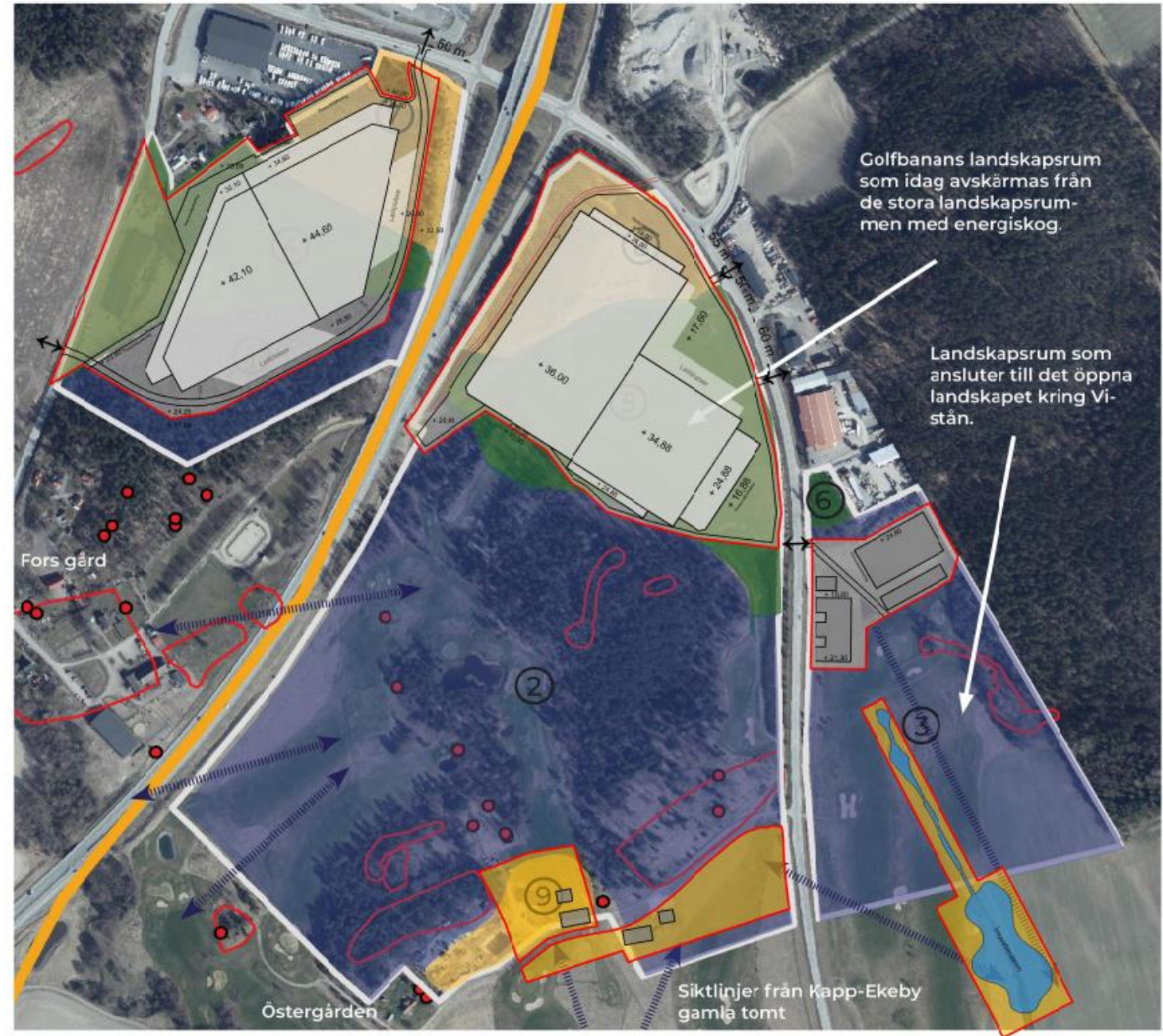
Med företagsby menas här mindre lokaler för olika icke störande verksamheter så som verkstäder och kontor. Byggnader för dessa föreslås bli lägre, cirka 5-8 meter i nockhöjd. Dessa kan i utformning knyta av till de befintliga verksamhetslokaler längs med Vitsåvägen. Företagsbyn förväntas inte generera några större trafikmängder.

Fors Golfklubb är idag en populär mötesplats dit alla är välkomna oavsett bakgrund, ålder, etc. Golfområdet erbjuder rekreation, motion, naturupplevelse samt håller landskapet öppet. Golfklubbens befintliga lokaler behöver flyttas för att ge plats för logistik i område 2. Nya byggnader föreslås i ungefär liknande skala som befintliga byggnader. Golfklubben har många besökare men dessa anländer inte samtidigt och platsen har god kollektivtrafik, biltrafiken dit är därför inte särskilt omfattande.

2. Situationsplan



3. Situationsplan i förhållande till känslighetskarta (WSP)

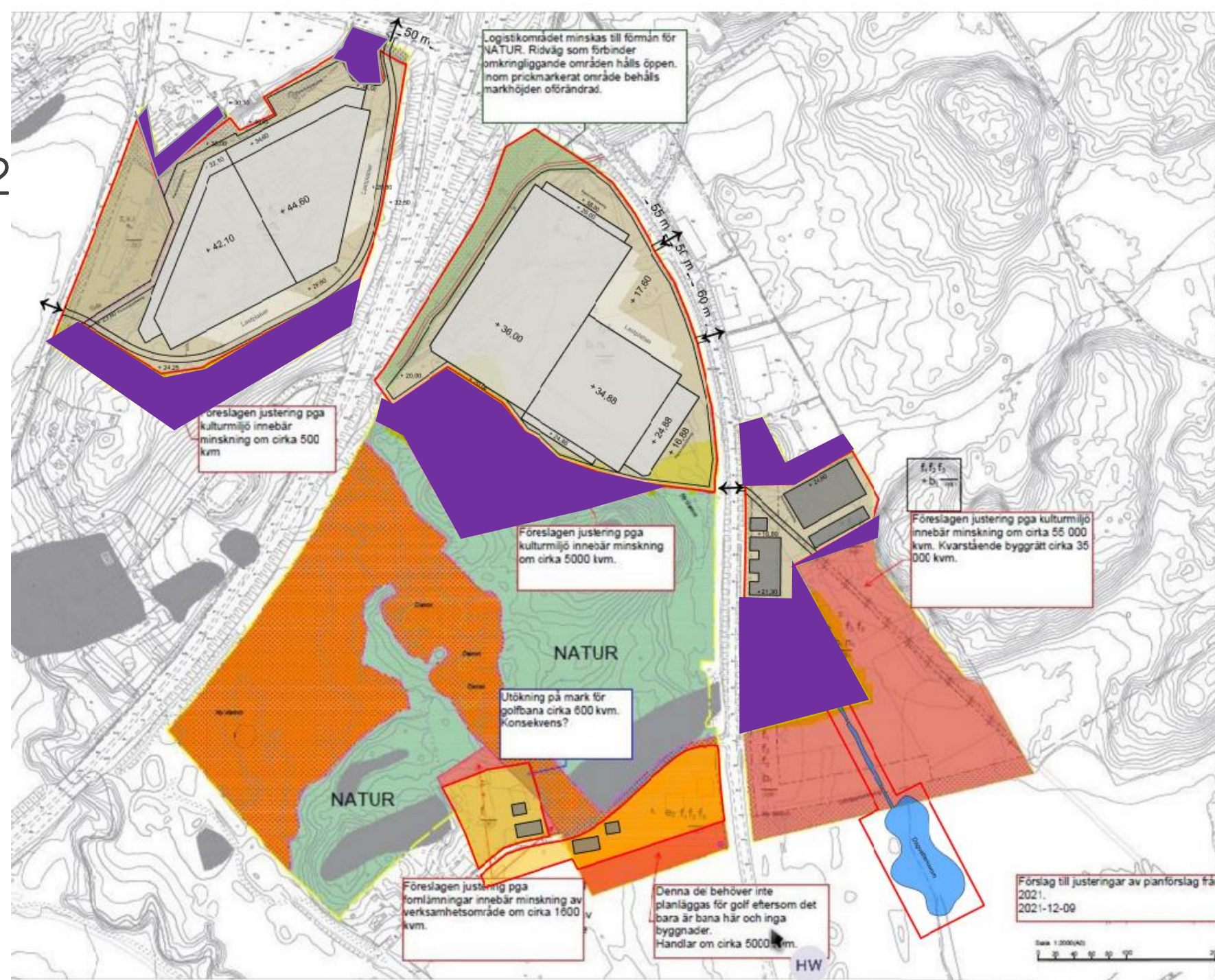


Karta som redovisar känslighet inom utredningsområdet

4. Förändring mellan styrgruppsmöten dec 2021 och maj 2022

Sedan underlaget till styrgrupp 17/12 2021 har ytterligare områden tagits bort från planområdet, de visas i lila. Minskningen omfattar totalt ca 57 000 kvm.

Den underliggande kartan i denna bild fick vi i februari 2022 av Elsa och Helena vars gula markeringar kompletterar/ersätter WSP:s känslighetskarta. De gulmarkerade ytor är helt uteslutna i område 1 och 3. I område 2 har anpassning gjorts med motivering.



5. Avvägning mot riksintresset för kulturmiljön

Nedan återges projektets tolkning av riksintressets värden och detaljplanens påverkan på och konsekvenser för dessa värden och uttryck. Bedömningen utgår från Riksantikvarieämbetets bedömningsmetod och skala för hur påverkan på riksintressens värden kan bedömas.

Riksintressets värden

Centralbygd i Österhaninge med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet, som återspeglar ett maktens landskap, från förhistorisk tid till storgodslandskapets utveckling fram till det tidiga 1900-talet.

Uttryck för riksintresset och planens påverkan på dessa uttryck och värden

- Det rika fornlämningsbeståndet med bronsåldersgravar och många gravfält från järnåldern, bl.a. Jordbrogravfältet som är ett av landets största. Runstenarna och milstenarna samt flera avhysta eller övergivna tomter med lämningar i form av bland annat husgrunder och källare.*
Bedömning av påverkan på uttrycket: Planen innebär inga ingrepp i fornlämningsbeståndet och innebär vidare inte att några bärande funktionella och visuella kopplingar bryts.
- Det öppna och storgodspräglade landskapet med alléer och öppna siktlinjer.*
Bedömning av påverkan på uttrycket: Planen innebär endast en mindre påverkan på ett avgränsat område av tidigare hävdad jordbruksmark, bedömningen är dock att denna del inte är en del av det storgodspräglade landskapet utan hör mer till det småskaliga landskapet med koppling till Fors by och bondebygden i periferin av godset. Området har ingen visuell kontakt med det mer storskaliga landskapet kring Årsta slott. Dock kommer industribyggnaderna att skymtas, med det kan endast ses som små till måttliga negativa konsekvenser.
- Det äldre terränganpassade vägnätet.*
Bedömning av påverkan på uttrycket: Vägnätet bedöms inte påverkas i större utsträckning.

Resterande uttryck för riksintresset påverkas inte av planförslaget.

Sammantagen bedömning

Planen innebär små till måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljöns värde det vill säga skada på riksintressets värden. Planen innebär att tidigare ej bebyggd jordbruksmark inom områdena 2 och 3 tas i anspråk för ny verksamhet som inte kan läsas samman med den agrara användningen och åtgärden bedöms bestående och en direkt påverkan. Vidare kan planen innebära en indirekt påverkan på riksintressets värde med hänseende till att ytterligare etableringar kan tillkomma på platsen. Vissa funktionella samband kan bli något svårare att utläsa, då delar av Fors bys tidigare mark nu tas i anspråk för ny användning och läsbarheten av den äldre färdvägen (nuvarande ridväg) blir svårare att utläsa. Vidare kommer industribyggnaderna till viss del bli synliga i det större landskapsrummet, var man idag upplever ett utpräglat agrart jordbrukslandskap utan dominerande avvikande bebyggelse som inte kan läsas samman med verksamheten – jordbruket. Golfbanan kan inte läsas samman med den agrara användningen i landskapet, men golfbanan bidrar till ett fortsatt öppet landskap, vilket industribyggnaderna inte bidrar till. Enligt analysen ovan kommer planen inte att innebära påtaglig skada på riksintresset då inga bärande värden och uttryck förvanskas eller försvinner, dock försvagas de.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Handlingsutrymmet vid tillämpning av hushållningsbestämmelsen – från att stärka det önskvärda till att förhindra det otillåtna. Källa: Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Handbok, Riksantikvarieämbetet, 2014-06-23

6. Enskilda och allmänna intressen

Enskilda intressen inom planområdet handlar om att utveckla en fastighet med omfattande markareal samt att utveckla den golfanläggning som finns i området idag. Enskilda intressen som påverkas av förslaget är boendemiljöer för intilliggande fastigheter samt ökad trafik i området.

Allmänna intressen som gynnas av planförslaget är arbetstillfällen, regional utveckling och att ett centralt läge med goda kommunikationer ges en användning (logistik) som annars har svårt att finna lokalisering. Särskilt när hamnen i Norvik har öppnat så efterfrågas ännu fler lägen för etablering inom logistik i närheten av hamnen. Allmänna intressen som påverkas negativt av förslaget är landskapsbild och kulturmiljö.

Planförslaget behöver därför utformas på ett sådant sätt att negativ påverkan begränsas för boendemiljöer, landskapsbild och kulturmiljö. I avvägningen mellan dessa olika intressen bedöms förslagets positiva konsekvenser överväga de negativa konsekvenserna.

Dessa intressen har vi identifierat hittills. Arbetet med MKB startar nu om. Inom ramen för det kommer fler miljöaspekter att utredas.

	Positivt	Negativt
Enskilda intressen	• Utveckla fastigheten • Utveckla golfanläggningen	• Störningar för närliggande bostadsfastigheter under byggtiden • Ökad trafik i området
Allmänna intressen	• Nya arbetstillfällen • Regional utveckling • Centralt läge med goda kommunikationer ges en användning som annars har svårt att finna lokalisering	• Förändrat landskap men med hänsynstagande till kulturmiljön

7. Exploateringens omfattning

Område 1 och 2 är självständiga logistikområden utan beroenden till andra delområden. Dock är det, som tidigare sagts, en projektförutsättning att golfanläggningen (som idag finns inom område 2) kan flyttas söderut mot Östergården. Område 3 som företagsby har inte något beroende till andra delområden. Men projektets totala kostnader för genomförande (planprocess, ny infrastruktur etc.) kan göra att samtliga delar är nödvändiga ekonomiskt sett för att någon del ska kunna genomföras. Vi har utöver detta ingen möjlighet att redogöra för någon minsta möjliga exploatering.

8. Område 1, Ny logistikverksamhet och befintliga verksamheter

Den nya exploateringen inom Område 1 inriktar sig mot intressenter inom logistik och automatiseringsetablering. I område 1 efterfrågar byggaktören en större byggnad om ca 40 000 kvm per byggnad. Minimum i nockhöjd för den här typen av verksamhet är 18 meter. I särskilt känsliga lägen, mot befintliga bostäder, föreslås den lägre nockhöjden 8 meter.

Ett respektavstånd till befintliga bostäder i norr föreslås från fastighetsgräns. Inom det området ska befintliga marknivåer och vegetation behållas. En bullerutredning ska tas fram och visa att verksamheten inte överstiger gällande riktvärden för industribuller.

I projektet har vi resonerat om fasader i dova jordnära färger för logistikbyggnaderna i område 1. Detta för att störa så lite som möjligt i landskapet. Grundtanken är att byggnaderna till stor del ska kunna döljas bakom träd och berg.

Område 1 angörs via en in- och utfart på Gamla Nynäsvägen. En utfart placeras också på Vitsåvägen i norr. Denna placeras längre än 50 meter från påfartsramp till väg 73. Arbete med en trafikanalys pågår. Trafikmängder till logistikområdet ska inte störa trafiken på Vitsåvägen eller påfarter till väg 73.

Vårt ställningstagande

I framtagna 3D-modeller har påverkan på Fors Gård studerats utifrån viktiga siktlinjer och befintliga höjdkurvor. Den högsta punkten mellan område 1 och Fors Gård behålls och i kombination med den buffertzonen av skog som finns fram till Fors Gård bedöms inte Fors Gård påverkas av föreslagna exploatering. Föreslagna exploatering i område 1 hamnar lägre ner i landskapet och döljs av bergshöjd och träd. Fors Gård bedöms fortsättningsvis kunna avläsas, upplevas och nyttjas.

Planområdet föreslås så att samtliga intilliggande fornlämningar med erforderligt skyddsavstånd hamnar utanför planområdet. Den bevarade bufferten av natur söder om det av WSP blåmarkerade området är tillräcklig för att dölja exploateringen under förutsättning att totalhöjden hålls under trädtopparna. Detta säkerställs på plankartan.

Vyn på nästa sida är tagen från ögonhöjd (170 cm över marken) vid Fors Gård.

WSP:s ställningstagande för mycket känslig yta

Området är känsligt då Fors gård behöver ett omgivande landskap för att den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska kunna avläsas, upplevas och nyttjas. En exploatering för verksamhetsområde och plangörande av naturmarken alltför nära gårdsmiljön skulle ge en negativ påverkan och detta område är därför känsligt för en exploatering för verksamhetsområde.

Förhållningssätt till befintliga boendemiljöer

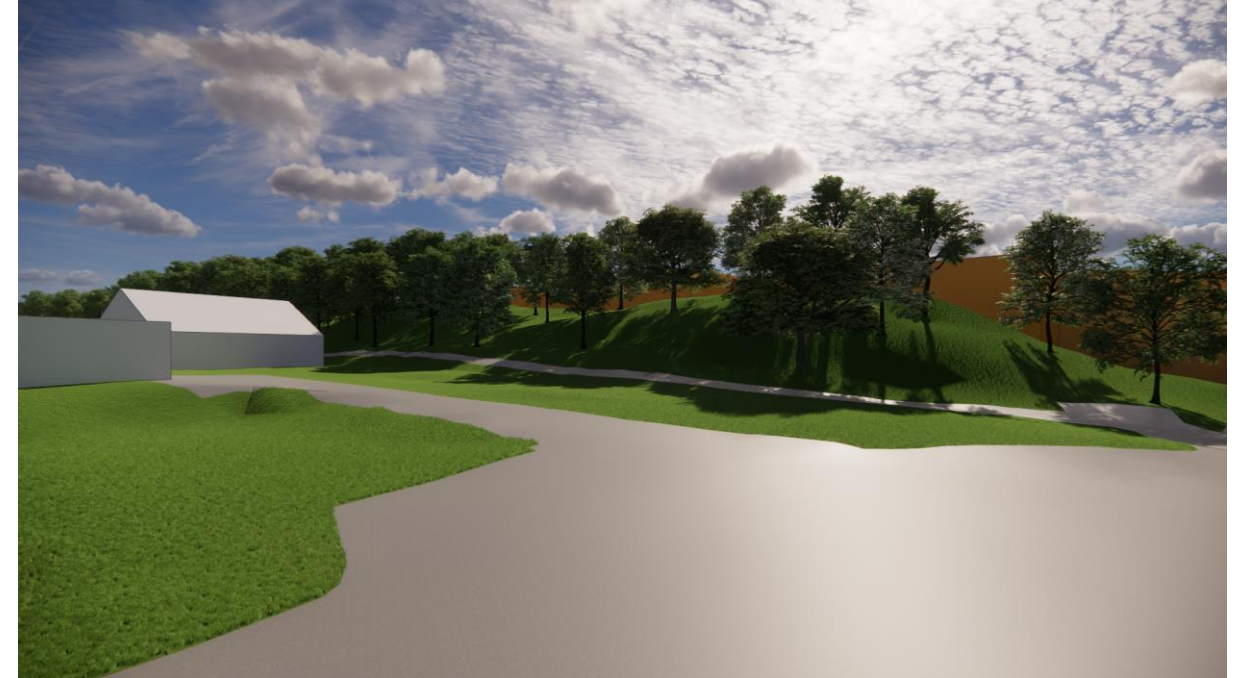


Skärmbild som visar intilliggande bostadsbebyggelse närmast område 1. Källa: Google Maps

Nordväst om område 1 finns tre befintliga bostadsfastigheter. Logistikområdet vänder sig bort från bostäderna. Trafikrörelser, godshantering och parkering sker på logistikbyggnadens motstående sida från bostäderna sett. Logistikverksamhet är normalt inte störande för omgivningen då största delen av verksamheten sker inomhus.

För att bättre möta bostädernas skala föreslås logistikbyggnaden ha en lägre nockhöjd mot befintliga bostäder, 8 meter istället för 18 meter. Mot bostäderna föreslås även befintlig markhöjd och vegetation skyddas i plan för att skapa en buffertzona. Vegetationen döljer till viss del logistikbyggnadens fasad gentemot bostäderna.

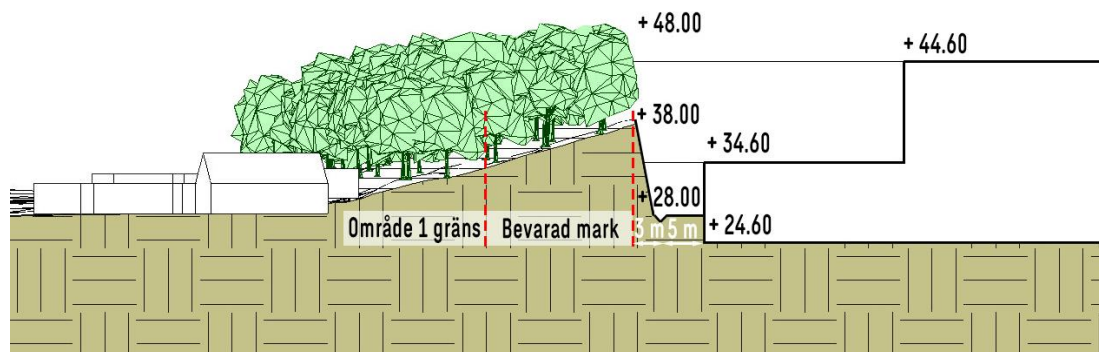
I det fortsatta arbetet ska fasadutformning studeras för att minimera negativ visuell påverkan.



Visualisering som visar förhållandet mellan intilliggande bostadsbebyggelse och logistikbyggnaden inom område 1.



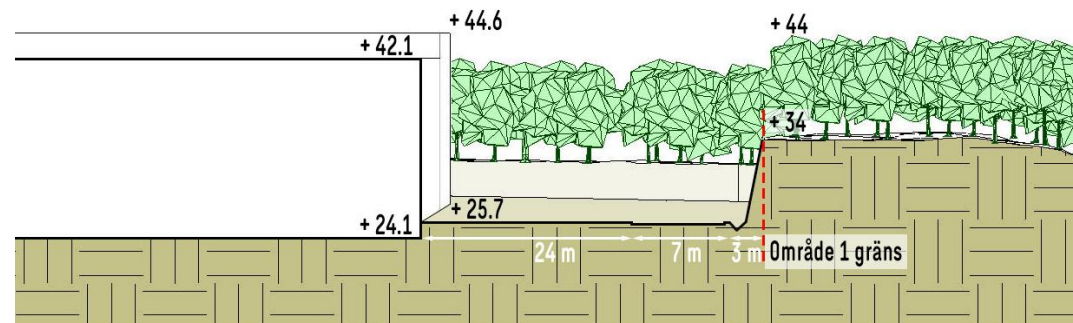
Sektioner



Sektion A-A.

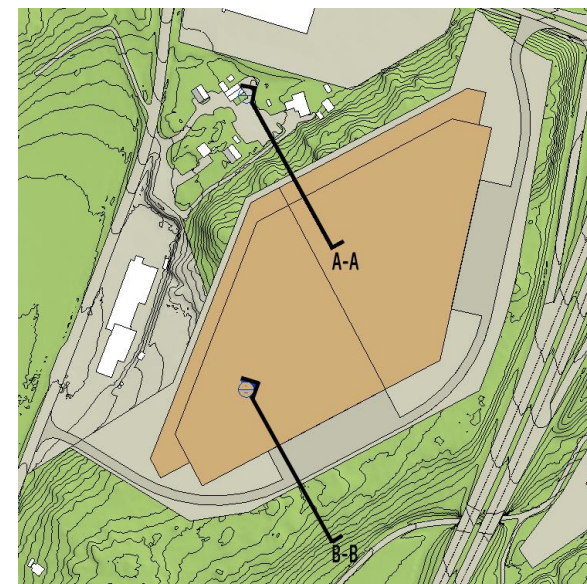
Sektionerna ovan visar förhållandet mellan planförslagets område 1 och omkringliggande natur samt bostäder i norr.

Sektion A-A visar en buffertzona med bevarande markhöjder mellan befintliga bostäder och kommande logistikverksamhet. Inom planområdet föreslås skyddsbestämmelser av bevarande av marknivåer och träd. Den marknivå logistikbyggnaden står på ligger lägre än intilliggande bostadsfastigheter. Höjden för logistikbyggnadens tak har satts lägre än de befintliga trädtopparnas höjd. För de körytor som omger logistikbyggnaden föreslås en något högre marknivå för att minska ingreppet i terrängen. Närmast logistikbyggnadens fasad finns en körbar yta avsedd för fordon för bevakning, räddningstjänst och service. Mellan körytan och logistikområdets gräns finns en zon avsedd för dagvattendike och bergskärning. Staket kan placeras på bergets krön.



Sektion B-B.

Sektion B-B visar att den södra delen av logistikbyggnaden ligger något lägre än den norra delen. Placeringen i höjddled är vald för att byggnadens tak ska hamna lägre än befintliga trädtoppar och därmed säkerställa att det inte syns från Fors gård. Mellan byggnad och fastighetsgräns ryms en lastzon, dubbelriktad körbana och utrymme för dagvattendike och bergskärning.



Orienteringskarta

Fors Gård

Område 1

Område 2

Vy i ögonhöjd från Fors Gård mot område 1



Område 1, Ny logistikverksamhet

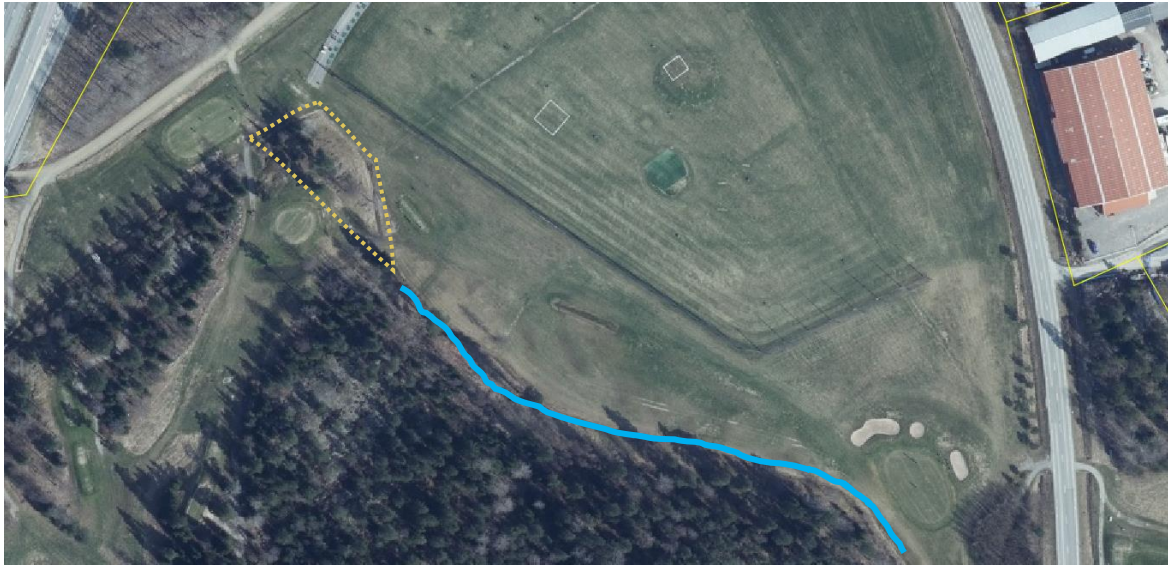
	Dimensionerande förutsättningar juni 2021	Situationsplan 17/12 2021 Inlämnat till styrgrupp	Situationsplan 12/5 2022 Inför styrgruppsbeslut	Plankarta 30/9 2022
Byggnadsarea	40 000-50 000 kvm	I denna inlämning fanns endast tomtyta levererad. Byggnader gick att utläsa i förslaget, men de var desamma som i juni 2021. De var endast med som referens.	Ca 40 000 kvm	Ca 40 000 kvm BYA + 100 kvm komplementbyggnader
Tomtyta (Intilliggande fastigheten Fors 6:2 är 14 000 kvm)	ca 93 000 kvm ca 80 000 kvm (inom egenskapsområdet) (När vi jämför siffrorna med illustrationsplanen från samma tid så stämmer inte siffrorna. Areal var ca 85 000 kvm).	ca 85 000 kvm (logistikverksamhet)	ca 70 500 kvm (logistikverksamhet)	Ca 70 500 kvm BYA + 100 kvm komplementbyggnader
Höjd			18 meter nockhöjd, 8 meter på lägre byggnadsdelar	18 meter nockhöjd, 8 meter på lägre byggnadsdelar

9. Område 2, Logistikverksamhet

Inom område 2 efterfrågar exploatören en byggnad om 50 000 kvm för att kunna etablera logistik med automatiseringslager. Minimum i nockhöjd för den här typen av verksamhet är 18 meter. I särskilt känsliga lägen, mot Vitsåvägen och viktiga siktlinjer, föreslås den lägre nockhöjden 8 meter.

Liksom för område 1 har vi här resonerat om fasader i jordnära dova färger för logistikbyggnaderna. Detta för att störa så lite som möjligt i landskapet. Grundtanken är att byggnaderna till stor del ska kunna döljas bakom träd och berg.

Område 2 angörs via separata in- och utfarter på Vitsåvägen som placeras minst 50 meter från närmaste befintliga in- och utfarter. Arbete med en trafikanalys pågår. Trafikmängder till logistikområdet ska inte störa trafiken på Vitsåvägen eller påfarter till väg 73.



Vårt ställningstagande

Stora delar av den avgränsningen som WSP tagit fram för område 2 ligger helt utanför nu föreslagen planavgränsning. Planområdet föreslås så att samtliga intilliggande fornlämningar med erforderligt skyddsavstånd hamnar utanför planområdesgränsen. Fornlämningarnas inbördes samband kvarstår eftersom ingen fornlämning berörs. Hagmarken mot Östergården hamnar utanför planområdet och bibehåller sin karaktär.

Planområdet är en del av det agrara landskapet kring Fors. Framtagen 3D-modell visar dock att byggnaderna till stora delar kan döljas bakom befintlig bergsknalle och träd. De delar av byggnaderna som inte kan döljas arbetas vidare med i form av gestaltning, fasadutformning, nedtrappning av höjder etc. för att mildra uttrycket mot viktiga siktlinjer. På plankartan säkerställs viktiga utformningsbestämmelser med anledning av kulturmiljön.

En mindre del av det område som kommunen gulmarkerat i kommentar till tidigare förslag föreslås även fortsatt inkluderas i logistikområdet. Bakgrunden är att den delen redan bedöms vara i anspråktagen av golfanläggningen och att dess värden redan är förvanskade.

Vy mot område 2 från Fors gård samt tunnelmynning där ridväg passerar under väg 73 är miljöer som är kraftigt påverkade av väg 73. Vi avser ändå arbeta vidare med gestaltning för att ge förutsättningar för ett möte lämpligt ur landskapssynpunkt.

WSP:s ställningstagande för mycket känslig yta

Området är känsligt med hänsyn till fornlämningarna, sambandet mellan dessa samt att det är en tydlig del av det äldre agrara landskapet kring Fors. Hagmarken norr om vägen mot Östergården bibehåller sin karaktär.

Område 2, Logistikverksamhet

	Dimensionerande förutsättningar juni 2021	Situationsplan 17/12 2021 Inlämnat till styrgrupp	Situationsplan 12/5 2022 Inför styrgruppsbeslut	Plankarta 30/9 2022
Byggnadsarea	55 000-65 000 kvm	I denna inlämning fanns endast tomtyta levererad. Byggnader gick att utläsa i förslaget, men de var desamma som i juni 2021. De var endast med som referens.	ca 50 000 kvm	Ca 50 000 kvm + 100 kvm komplementbyggnader
Tomtyta	ca 113 000 kvm ca 105 000 kvm (inom egenskapsområdet)	ca 98 000 kvm logistikverksamhet ca 10 000 kvm NATUR	ca 86 500 kvm logistikverksamhet	Ca 86 500 kvm BYA + 100 kvm komplementbyggnader
Höjd			18 meternockhöjd, 8 meter på lägre byggnadsdelar	18 meternockhöjd, 8 meter på lägre byggnadsdelar

10. Område 3, Företagsby

Inom område 3 föreslås en företagsby som anpassas till landskapet genom mindre volymer om totalt cirka 7 000 kvm. Nockhöjden närmast Vitsåvägen är 5 meter och längre in från vägen är den 8 meter. Företagsbyn är placerad så att den inte ska störa de av kommunen utpekade siktlinjerna. Företagsbyn är också placerad så att den inte inkräktar på det av kommunen gulmarkerade områdena.

Förslaget med företagsby bedöms inte generera en sådan trafikmängd som kräver åtgärder på Vitsåvägen eller en ytterligare vägplan. Förutsättningarna utreds i detalj i trafikanalysen. En gemensam in- och utfart minst 50 meter från närmaste in- och utfart föreslås. Intertrafiken inom område 3 studeras vidare i kommande skeden.

Vårt ställningstagande

Område 3 föreslås få en helt annan karaktär än logistikområdena 1 och 2. Område 3 föreslås bygga vidare på den verksamhet som redan idag finns öster om Vitsåvägen, det vill säga byggnader i maximalt två våningar och fotavtryck avsevärt mindre än i logistikområdena. Planområdet har kraftigt minskat och inga fornlämningar med erforderligt skyddsavstånd berörs. Framtagen 3D-modell visar att det sammanhängande kulturlandskapet kring Vitsån sannolikt inte påverkas av aktuellt förslag för område 3. Vi studerar gärna detta ytterligare tillsammans med antikvarisk kompetens.

WSP:s ställningstagande för mycket känslig yta

Hela denna yta bedöms vara en viktig del av det sammanhängande kulturlandskapet kring Vitsån och en del av det agrara landskap som förmedlar den riksintressanta berättelsen inom riksintresset Österhaningebygden. Inom de mycket känsliga ytorna finns betydelsefulla värdebärande uttryck och/eller sammanhang i landskapet som är av stor betydelse för de kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet. Ytorna bedöms var olämpliga för verksamhetsområde med hänsyn till det kulturhistoriska värden som finns i landskapet.

	Dimensionerande förutsättningar juni 2021	Situationsplan 17/12 2021 Inlämnat till styrgrupp	Situationsplan 12/5 2022 Inför styrgruppsbeslut	Plankarta 30/9 2022
Byggnadsarea	40 000-50 000 kvm	I denna inlämning fanns endast tomtyta levererad. Byggnader gick att utläsa i förslaget, men de var desamma som i juni 2021. De var endast med som referens.	Ca 7000 kvm	Ca 7000 kvm BYA + 100 kvm komplementbyggnader
Tomtyta	ca 94 000 kvm ca 80 000 kvm (inom egenskapsområdet)	ca 36 000 kvm	ca 15 000 kvm	Ca 15 000 kvm
Höjd			5 meter respektive 8 meter nockhöjd	5 meter respektive 8 meter nockhöjd

11. Golfklubbens lokaler

En ny golfanläggning med ett klubbhus med servering, indoor golf, verkstad för golfmaskiner och en drivingrange. Byggnaderna ersätter befintlig byggnation med större yta för att möjliggöra en utveckling av verksamheten. Nya byggnader föreslås i liknande skala som befintliga byggnader intill Östergården.

Även om golfverksamheten i sig inte genererar någon större mängd biltrafik till området så blir det en förändring mot idag. Antalet transporter till golfanläggningen är försumbara.

Ställningstagande

Stora delar av golfanläggningen kommer att hamna inom yta som WSP klassificerat som "Måttlig/låg känslighet för exploatering". Detta är enda platsen där planförslaget ligger nära fornlämningar. Det är mycket viktigt att fornlämningarna med erforderligt skyddsavstånd säkerställs i den fortsatta planläggningen. Hagmarken norr om vägen mot Östergården beaktas i vidare planläggning för att kunna behållas i sin helhet. Föreslagen golfanläggning föreslås bygga vidare på befintlig skala och miljö. 3D-modellen visar att golfanläggningen kan uppföras väl anpassat till den känsliga miljön den befinner sig inom. OBSERVERA: De byggnader som illustreras i 3D-modellen motsvarar en BYA på ca 1200 kvm och att plankartan tillåter byggnation närmare Vitsåvägen än vad som är illustrerat.

WSP:s ställningstagande för mycket känslig yta

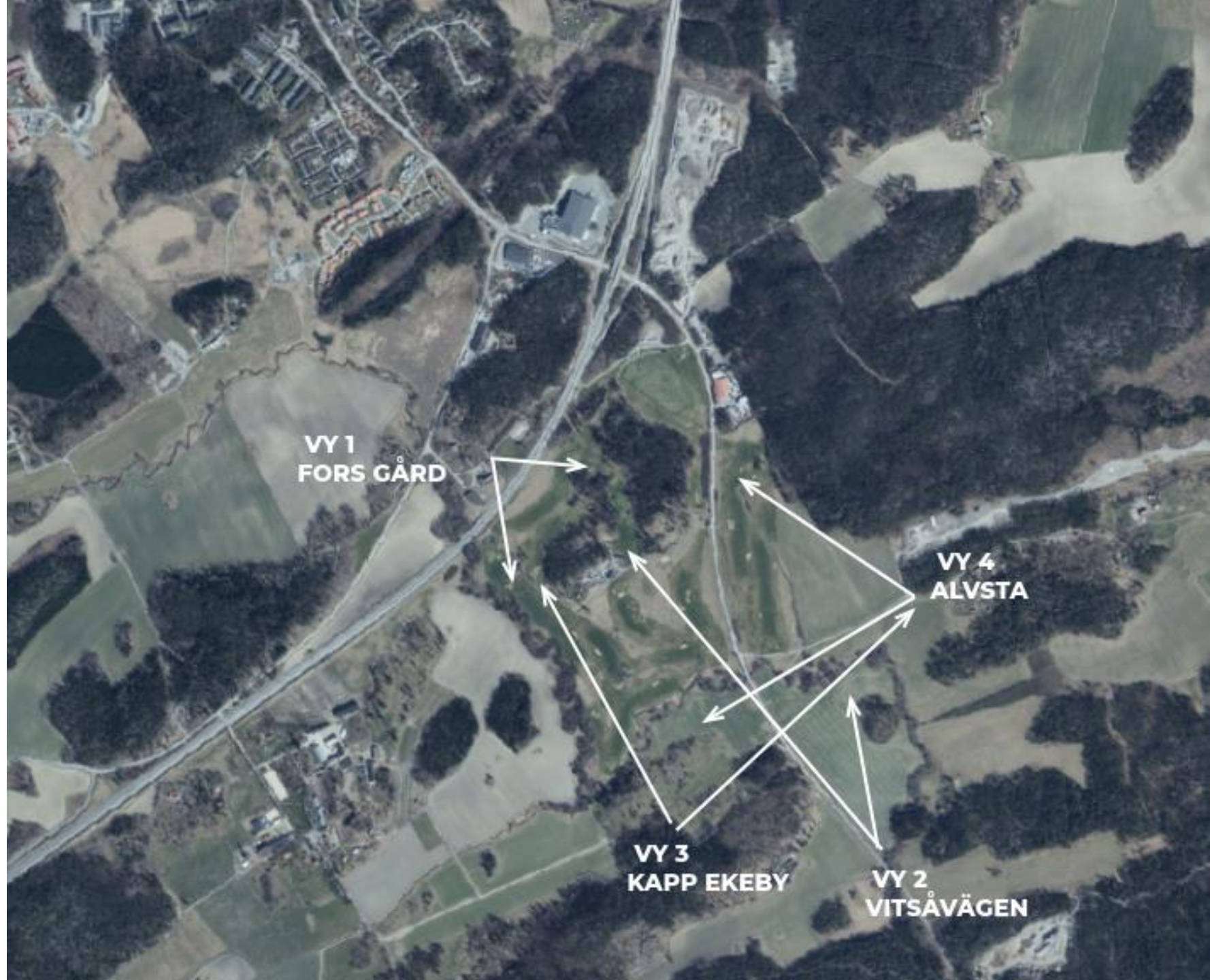
Området är känsligt med hänsyn till fornlämningarna, sambandet mellan dessa samt att det är en tydlig del av det äldre agrara landskapet kring Fors. Hagmarken norr om vägen mot Östergården bibehåller sin karaktär.

	Situationsplan juni 2021	Situationsplan styrgrupp 17/12 2021	Situationsplan 12/5 2022	Plankarta 30/9 2022
Byggnadsarea	ca 1 625 kvm	I denna inlämning fanns endast tomtyta levererad. Byggnader gick att utläsa i förslaget, men de var desamma som i juni 2021. De var endast med som referens.	ca 1 625 kvm	ca 2 200 kvm BYA + 100 kvm komplementbyggnader
Tomtyta	ca 34 000 kvm	ca 21 000 kvm	ca 22 500 kvm	Ca 22 500 kvm
Höjd			Ca 8 meter nockhöjd	8 meter nockhöjd för huvudbyggnader 4 meter nockhöjd för komplementbyggnader

12. Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom område 1	
Årsta 1:4	Årsta Sätter AB
Fors 6:2 (f.d. bussgarage)	Planbeställaren har en pågående dialog med fastighetsägaren. Avsikten är att avtal ska upprättas om gemensam infart.
Fors 6:3 (villafastighet)	Planbeställaren har en pågående dialog med fastighetsägaren. Avsikten är att planbeställaren ska förvärva fastigheten.
Fastigheter utanför område 1	
Årsta 1:87 (Caravan)	Ingen påverkan.
Årsta 1:41, Fors 2:2 och Fors 2:4 (bostadsfastigheter norr om område 1)	Planbeställaren har en pågående dialog med fastighetsägarna. De närliggande bostadsfastigheterna behöver utredas inom ramen för bullerutredning. För att minska visuell påverkan avser plankartan reglera terräng/marknivåer, markförändringar, fasadutformning och höjder på byggnader.
Fors 1:2, Fors 6:7, Fors 6:8 och Fors 6:13 (bostadsfastigheter söder om område 1)	Ingen påverkan.
Fors 6:9 (Hästgården)	Fastighetsägaren nyttjar ridväg genom område 2 som kommer att ledas om men fortsatt vara öppen.
Fastigheter inom område 2	
Årsta 1:4 och Årsta 1:96	Årsta Sätter AB
Fastighet inom område 3	
Årsta 1:96	Årsta Sätter AB
Fastighet inom golfområde	
Årsta 1:96	Årsta Sätter AB
Fastigheter utanför golfområde	
Fors 6:10 (bostadsfastighet Östergården)	Gemensam infart.
Fors 6:11 och Fors 6:12 (Småindustriområde)	Gemensam infart.
Fastigheter inom område för dagvattendamm	
Årsta 1:4 och Årsta 1:96	Ska ny fastighet bildas? Servitut eller gemensamhetsanläggning?

13. Viktiga vyer från kulturmiljöutredningen (WSP)



Område 2

Golfklubb

Vy 1: Fors Gård





Golfklubb

8 m

Område 2

18 m

5 m

Område 3

8 m

Vy 2: Vitsåvägen





Golfklubb

Område 2

Område 3

Vy 3: Kapp Ekeby



Golfklubb

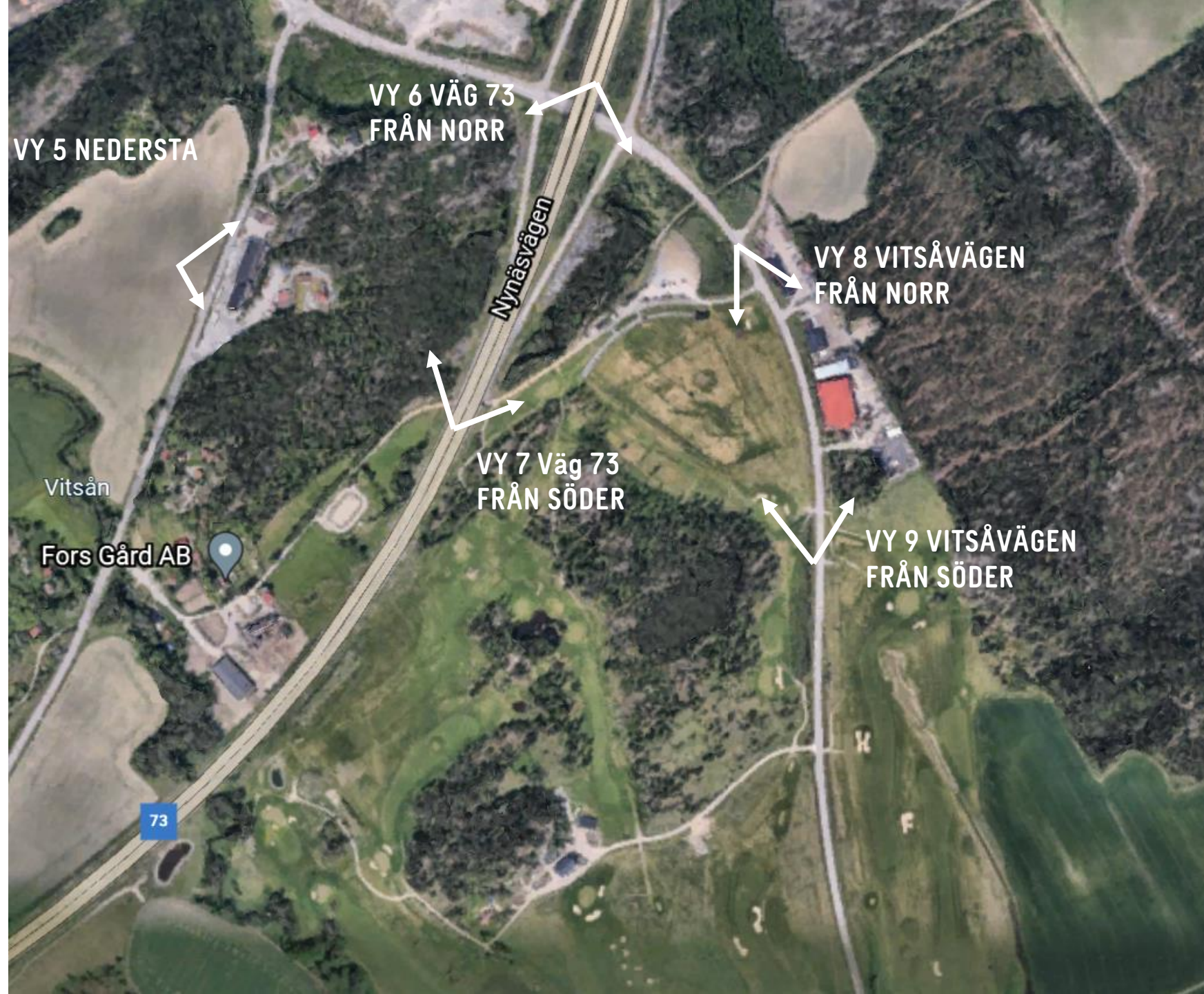
Område 2

Område 3

Vy 4: Alvsta



14. Kompletterande vyer





Vy 5: Vy från Nedersta mot område 1





Område 2

18 m

8 m

Område 1

Vy 6: Väg 73 från norr



Område 1

Område 2 18 m

Vy 7: Väg 73 från söder





Vy 8: Vitsåvägen från norr

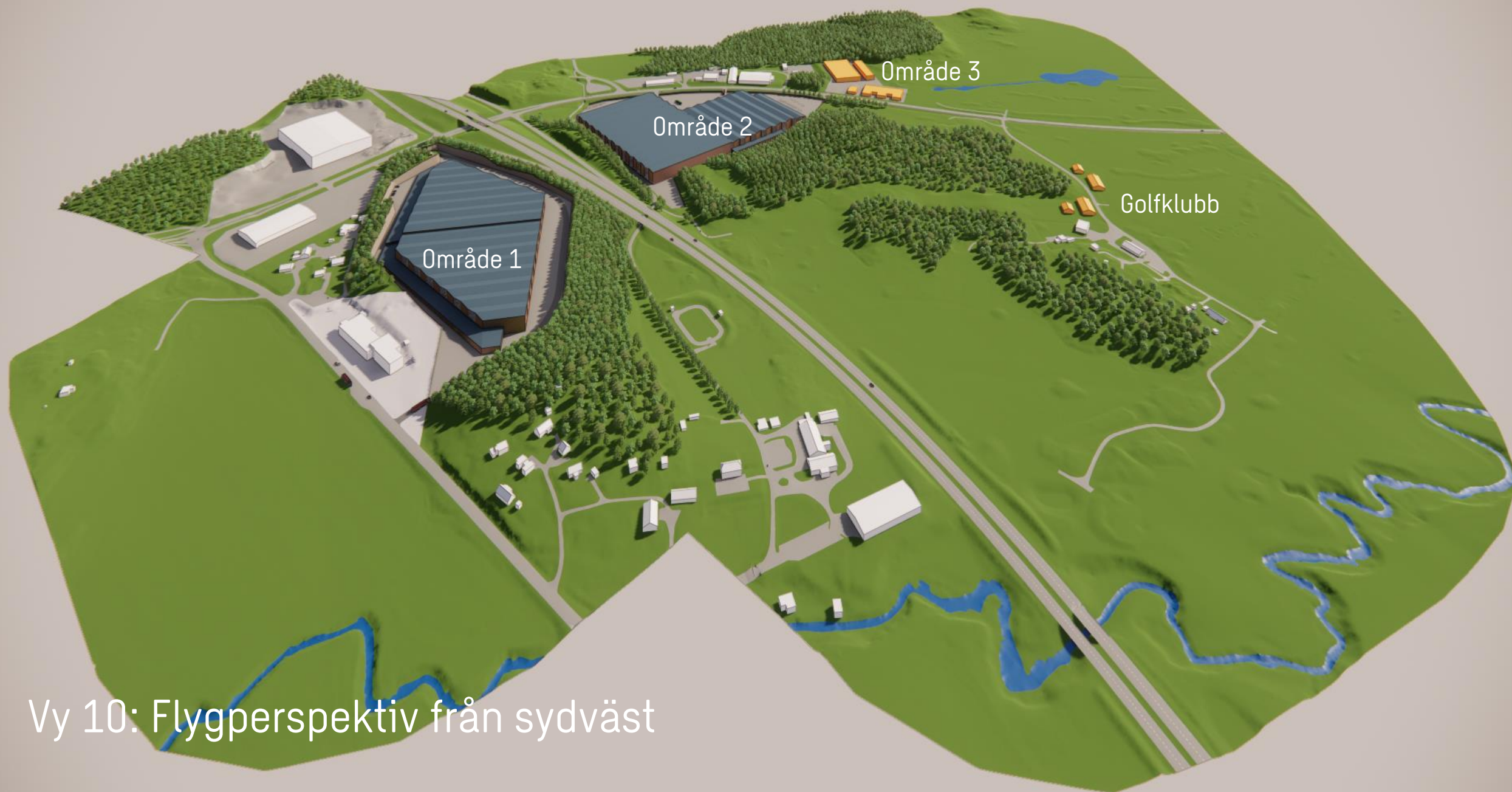


Område 2

Vy 9: Vitsåvägen från söder



15. Flygperspektiv



Vy 10: Flygperspektiv från sydväst



Vy 11: Flygperspektiv från nordväst



Vy 12: Flygperspektiv från nordost



Vy 13: Flygperspektiv från sydost