



Gestaltningssprogram tillhörande detaljplan för Grindstugan

Utkast 2020-11-10

Samrådshandling
Byggherre: Skogsbolaget Snäckstavik AB
Arkitekt: Synk Arkitektur
Laga kraft, antagandedatum för
Gestaltningssprogrammet: 2019 xx xx
Diarienummer: Dnr sbf 2018:213
Upprättat: 2019 xx xx Reviderat: 2019 xx xx.



MEDVERKANDE

Gestaltungsprogrammet är framtaget av Synk Arkitektur på uppdrag av Skogbolaget Snäckstavik AB. Arbetet har utförts i samarbete med WSP, Forreal och Botkyrka kommun.

MEDVERKANDE FRÅN BOTKYRKA KOMMUN

Lotta Kvist, planarkitekt och projektledare
Jan Pettersson, exploateringsingenjör
Lotta Magnuson, landskapsarkitekt
Khajeh Zadeh Ebrahim, trafikplanerare
Dan Arvidsson, miljöutredare
Åsa Anderljung, kulturmiljöutredare
Lars Lönnkvist, VA-projektledare

MEDVERKANDE KONSULTER

Peter Santesson, arkitekt

FÖRORD

Detta gestaltungsprogram är kopplat till detaljplanen för Grindstugan i Grödinge, Botkyrka kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ca 40 bostadsenheter i form av enbostadshus, radhus och kedjehus inom del av fastigheten Snäckstavik 3:110.

Syftet med gestaltungsprogrammet är att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av byggnader och utemiljöer.

Gestaltungsprogrammet ska fungera som riktlinje vid genomförandet och vara ett stöd vid kommande handläggning av bygglov och anmälan samt projektering etc. Gestaltungsprogrammet beskriver bärande gestaltungsidéer och medel för att uppnå dessa så att genomförandeprocessen, det vill säga bygglovshandläggning, projektering och genomförande ska kunna underlättas.

Gestaltungsprogrammet håller samman projektets karaktär, kvalitet och gestaltning under kommande utbyggnad. Ytterligare ett viktigt syfte är att samordna intressen mellan exploatören och Botkyrka kommun.

Följande handlingar har legat till grund för arbetet med gestaltungsprogrammet:

- Detaljplan för Grindstugan (plannr xx-xx), Botkyrka kommun, samrådshandling maj 2020
- Bostäder Grödinge, Landskapsanalys Tyréns, Juli 2016

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

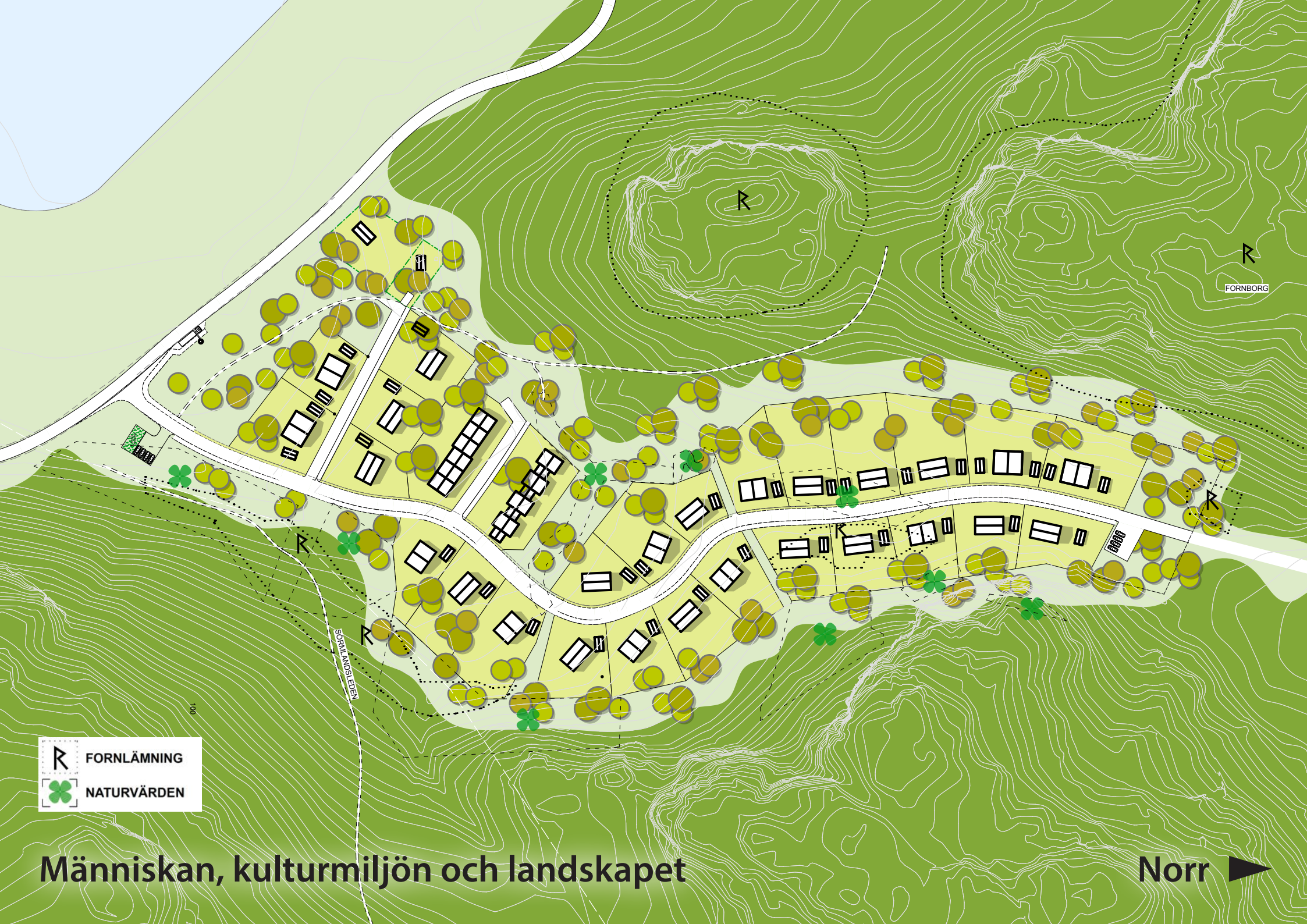
| | | | |
|---|----|------------------------------------|----|
| MEDVERKANDE..... | 2 | 8. MATERIAL OCH FÄRGSÄTTNING | 15 |
| FÖRORD..... | 2 | 9. KULÖRER | 16 |
| 1. BAKGRUND OCH ÖVERGRIPANDE SYFTE..... | 4 | 10. GARAGE OCH PARKERING | 17 |
| 2. PROJEKTIDÉ OCH KONCEPT | 6 | 11. GATOR | 18 |
| 3. PLATSEN | 8 | 12. NATUREN OCH OMGIVNINGEN..... | 19 |
| 4. FORMEN | 9 | FLYGBILD | 20 |
| 5. MÄNNISKAN | 11 | ORIENTERINGSKARTA..... | 21 |
| 6. PLACERING & HUSTYPER | 13 | HUSEXEMPEL..... | 22 |
| 7. VOLYMER OCH TAKLANDSKAP..... | 14 | | |

1. BAKGRUND OCH ÖVERGRIPANDE SYFTE

Projektet präglas övergripande av sitt förhållande till platsen, respekten för det storslagna landskapsrummet och småhusområdets rumsliga kvaliteter. Området ligger i en sydvästligt sluttande dal väster om Kagghamra tomtägarområde . De föreslagna byggnaderna ligger väl inpassade mellan skogklädda höjder och vid områdets entré finns fina vyer över omgivande jordbrukslandskap. Projektets syfte är att skapa nya bostäder, i en numera igenvuxen dalgång och samtidigt göra kulturmiljön tillgänglig och förståelig för boende och besökare. Eftersom området ligger i ett riksintresse för kulturmiljön är det viktigt att husen anpassar sig efter skogsmiljön och topografin. Genom att bryta ned gestaltningen i tre samverkande delar: platsen, formen och människan, fångas alla aspekter upp för att skapa ett väl fungerande bostadsområde i harmoni med de unika historiska förutsättningar som finns på platsen.

Utformning av ny väg, placering och gestaltning av byggnader utgår ifrån den omgivande kultur- och landskapsmiljön. Projektet är till för att skapa bostäder anpassade till kulturmiljön och underlätta tillgänglighet till naturvärdena. Området präglas av den slingrande bygatan samt de omsorgsfullt inpassade bostäder i terrängen. Grindstugan, odlingslandskapet och havsviken bär alla på en berättelse som kompletteras och kontrasteras av den nya bebyggelsen. Passager öppnas upp, samband förtydligas och nya invånare och besökare bygger vidare på berättelsen om denna unika plats och göra den relevant för framtiden.

Visionen för området är en tät slingrande bystruktur orienterad längs ett huvudstråk, byvägen, som slingrar sig upp genom höjdkurvorna för att skapa varierande utblickar och gynnsamma sollägen i dalen. Huvudbyggnaderna kan vara friliggande villor, parhus, kedjehus eller radhus, som alla har en tydlig närvaro i gaturummet. Genom att ha en tydlig idé för hushöjder, kulörer, material och placeringar, skapas den variation som kännetecknar en bystruktur. Bebyggelsestrukturen samspelar och förhåller sig även till det närliggande fritidshusområdet Kagghamra och Sörmlandsleden, samt de fornlämningar som finns i närområdet. Genom känslig inplacering av byggnaderna, ges förutsättning för att behålla den befintliga naturen mellan husen. I områdets mitt finns ett attraktivt skogsparti vars naturkaraktär bevaras.



R FORNLÄMNING
☘ NATURVÄRDEN

Människan, kulturmiljön och landskapet

Norr 

2. PROJEKTIDÉ OCH KONCEPT

KONCEPTETS TRE PELARE

Projektet präglas övergripande av sitt förhållande till platsen och respekten för det storslagna landskapsrummet och utifrån platsen, formen, och människan. Området ligger i en sydvästligt sluttande dal väster om Kagghamra fritidshusområde. De föreslagna byggnaderna ligger väl inpassade mellan skogsklädda höjder och vid områdets entré finns fina vyer över omgivande jordbrukslandskap.

PLATSEN: RESPEKT FÖR KULTURMILJÖN OCH LANDSKAPET

Grödinges landskap hör till Mälardalens sprickdalslandskap, och karaktäriseras av en variation mellan skogsklädda höjder och odlingsbara dalgångar. Landskapet präglas av istiden, och de processer som följde av att isen hade dragit sig tillbaka. Under den tiden låg större delen av Mälardalen under vatten och bildade ett skärgårdslandskap med öar där berget stack upp. Området har rika fornlämningar och ett varierat och storslaget uttryck och är ett riksintresse för kulturmiljövård. Bebyggelsestrukturen har sitt ursprung i relationen mellan Mariebergs säteri, den närbelägna Grindstugan och det kuperade landskapet.

FORMEN: SMÅHUSOMRÅDET I DALEN

Bebyggelsestrukturen har främst utformats med respekt för det omgivande kulturlandskapet. Därför ligger området visuellt skyddat mellan skogsklädda höjder i öst och väst samt av naturmark med träd i söder. Det är därför först när man tagit sig in en bit i området som den nya bebyggelsen avtecknar sig mot den kuperade terrängen. Den nya vägen ges en dragning så att de

omgivande kvaliteterna blir tydliga och respekteras. Topografien blir tydligt avläsbar och gynnsamma, attraktiva sollägen skapas i dalen. En sekundär vägstruktur skapar tvärförbindelser mellan Sörmlandsledens sida i väster med sina fornlämningar och den högt belägna fornborgen på höjden i öster. Tvärförbindelserna ut mot omgivande naturområden är viktiga inslag såväl i form av passager och allmänningar, som de naturstråk som sträcker sig genom tomtarna. Här ansluter också stigen från parkeringen i söder, via naturzonen, upp mot fornborgarna i väster

MÄNNISKAN: KONTAKT MED VARANDRA OCH NATUREN

Småhusområde har potential att skapa kontakt mellan de boende och med den omgivande naturen. Genom att erbjuda ett flertal mötesplatser med olika karaktär och innehåll samt länkar vidare till intressanta besöksmål skapas de rumsliga förutsättningar som krävs för att uppfylla visionen om ett aktivt och socialt liv. Entréer mot vägen, byggnadskroppars placeringar är två konkreta tillämpningar. Att varje vägsektion har en enkelsidig trottoar är ytterligare en aspekt som främjar sociala möten.

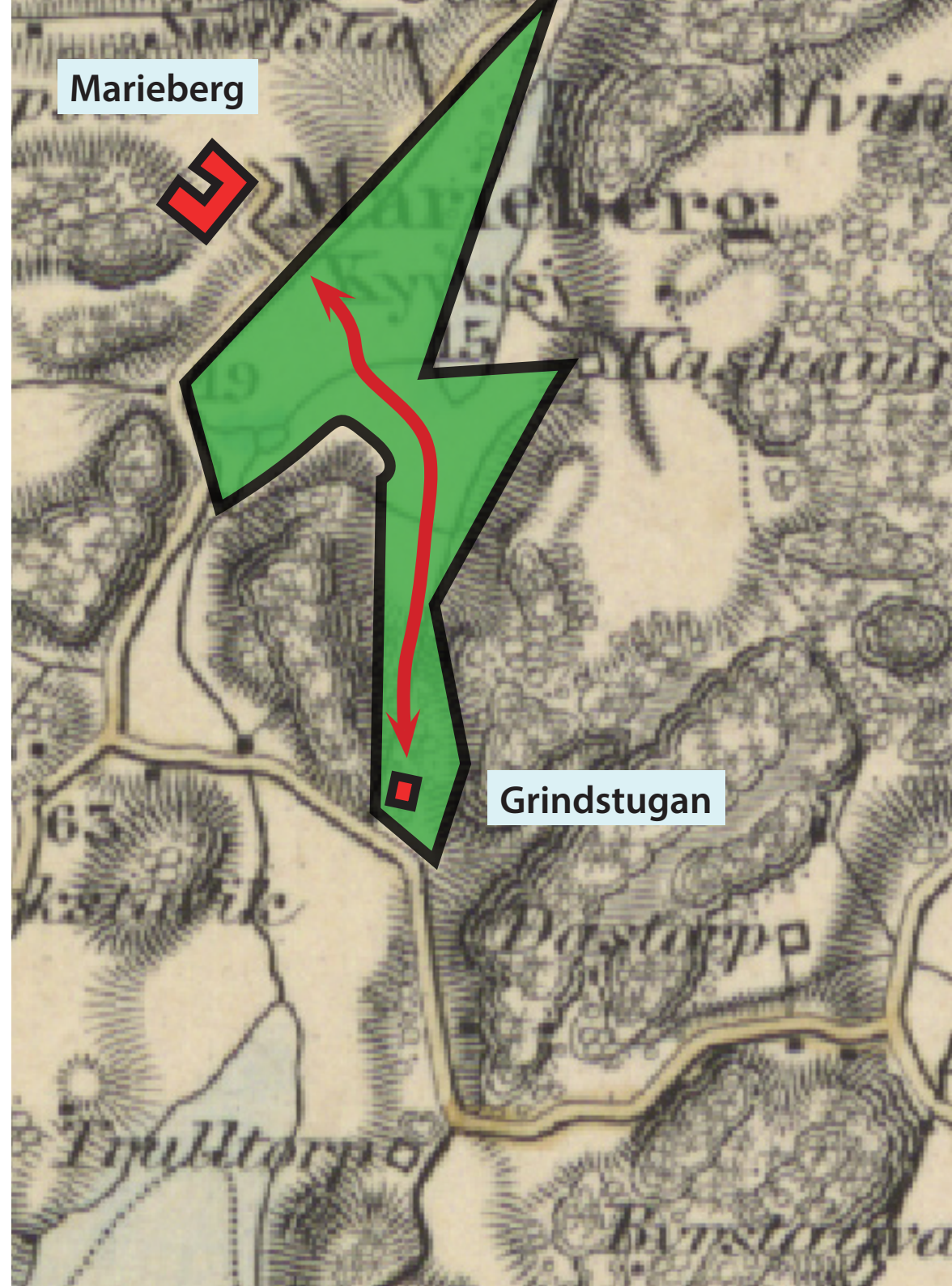


Grindstugan och porten mot historien

3. PLATSEN

HISTORISKA STRUKTURER

Grindstugan som har gett namn åt planen är belägen innanför detaljplaneområdet och markerade sannolikt gränsen till de betesmarker tillhörande Mariebergs säteri som tidigare låg norrut i den dalgång där ny bebyggelse nu planeras. Grinden spärrade således sannolikt inte av landsvägen som går söder om Grindstugan, utan mer sannolikt den väg som gick i nordsydlig riktning och som sedan nådde Mariebergs säteri från sydost enligt kartbilden. Grindstugan får speciella skyddsbestämmelser i detaljplanen och kan fortsätta att användas som bostad och kompletteras med en fristående byggnad för tvätt och dusch, som anpassas till kulturmiljön. Grindstugan får även planbestämmelser som medger användning som är till för det rörliga friluftslivet.



4. FORMEN

HELHETSUPPLEVELSE

Vägledande för utvecklingen av detta bostadsområde har bland annat varit hur det kommer att upplevas när man rör sig genom området. Det är därför slingrande gator och vridna huskroppar får så stort genomslag när det gäller upplevelsen av gaturummet. I detta område har vi tagit tillvara höjdskillnaderna, fornlämningarna och naturvärdena för att skapa en slingrande rörelse genom området som ger en mångfald av varierande perspektiv.

GATUNÄTET ÄR STOMMEN

Gatunätet är stommen i området, men kompletteras med ett flertal stigar som leder genom fornlämningar, friluftsstråket Sörmlandsleden och ansluter till en kommande gång- och cykelväg som skall leda västerut genom området. Detta resulterar i ett huvudstråk som de flesta rör sig genom, men som även varierar av tvärförbindelser som är angelägna passager för både boende, besökare och djur.



Bebyggelsen följer den topografin



5. MÄNNISKAN

SMÅHUSOMRÅDE INSPIRERAT AV BYAR OCH FRITIDSHUS

Genom att byggnaderna placeras nära gatan ges många tillfällen till kontakter. Den slingrande vägen är det gaturum där de flesta mötena mellan människor kommer ske. Den centralt belägna allmanningen med de fina naturvärdena är en gemensam plats som kompletterar villatomterna. Växtligheten här är ett spår från när Grindstugan fortfarande var bebodd.





Människan och naturen i samspel

6. PLACERING & HUSTYPER

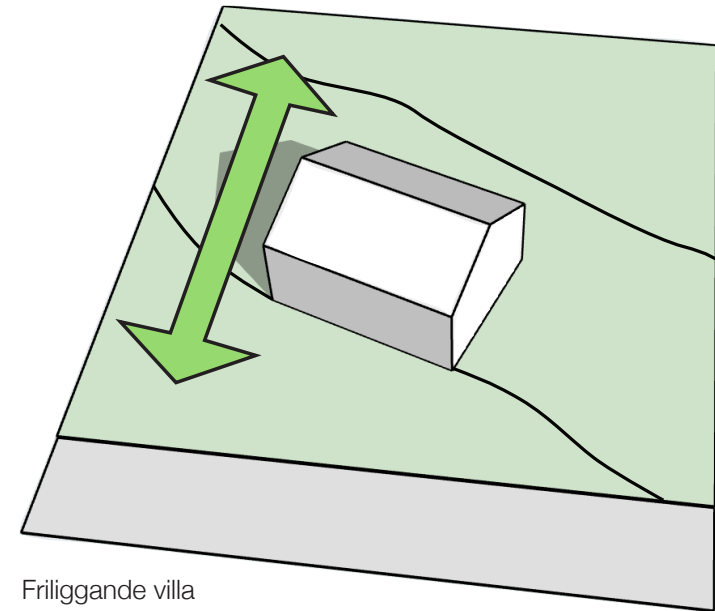
GESTALTNINGSIDÉ

Området består av blandade hustyper: radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor. De friliggande villorna orienteras parallellt med höjdkurvorna för att minimera ingrepp i naturmarken och för att skapa en naturlig variation i området som relaterar till topografin. Huskropparna kan med fördel vara mer uppbrutna för att smälta in i det kuperade landskapet. En varsam behandling av marken är också en förutsättning för att låta naturmarken passera över tomten och vara närvarande i gaturummet. Byggnaderna placeras i relativ närhet till gatan för skapa närvaro i gaturummet och för att bidra till och underlätta för social interaktion. Parhusen, radhusen och byggnaderna i vägkurvan placeras däremot parallellt mot gatan för att skapa kontrast till villornas orientering. Parhus, kedjehus och radhus ställer därför högre krav på jämn mark för att minska behovet av schaktning och stödmurar vid terränganpassningen.

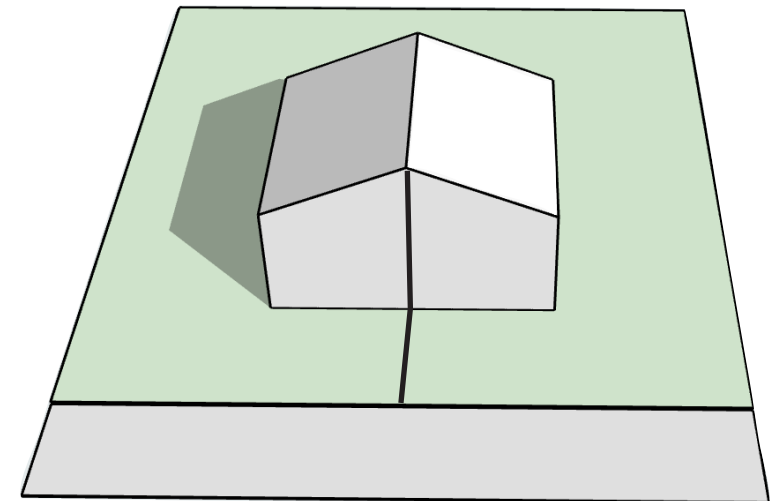
Alla huvudbyggnaderna skall placeras tydligt avläsbara från gatan, i ett läge som skapar goda sollägen och tillgänglig passage, helst utan ramper, mellan parkeringsplats och entré.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare angränsande bostadstomt än fyra meter. Alla byggnader måste klara gällande brandkrav enligt BBR vilket innebär att byggnader som står närmare varandra än åtta meter skall uppfylla gällande brandklassning. Byggnad som nås från huvudgatan får inte placeras närmare fastighetsgräns mot gatan än sex meter eller längre bort än tio meter. Byggnader längs stickgator placeras konsekvent och så att sollägen och tomter utnyttjas effektivt. Radhus placeras 6 m från gatan.

Komplementbyggnader får placeras 1,5 från tomtgräns.



Friliggande villa



Parhus

7. VOLYMER OCH TAKLANDSKAP

Bebyggelsen kommer inte synas på långt håll i landskapsrummet eftersom området ligger skyddat i en djup dal med höga omgivande skogbevuxna höjder. Mot landsvägen kommer hagmark med ekar och lägre buskar utgöra ett visuellt skydd, för att minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Samfälligheten bör följa skötselplanen för att underhålla och förädla skogen runt omkring.

Bebyggelsen kan variera i våningsantal för att harmoniera med den omgivande storskaliga topografin och tomtstorlekarna. Souterränghus kan i lämpliga lägen öka mångfalden. Byggnader uppförs med varierade takformer. Kupor är ej tillåtna. Planen medger souterränghus.

Huvudbyggnader ska utföras i maximalt två våningar och komplementbyggnader i maximalt en våning.



8. MATERIAL OCH FÄRGSÄTTNING

Fasader ska utföras i trä och huvudsakligt takmaterial skall vara tegel eller trä. Kulörer skall vara dova jordkulörer som inte sticker ut i kulturlandskapet/skogslandskapet, även omålade fasader i trä samt järnvitriol tillåts. Tak skall bestå av svart taktegel eller grånat trätak. Även komplementbyggnader skall följa dessa riktlinjer. En träfasad kan lämpligen utföras i dova färger. En material- och färgpalett för området finns på nästa sida, vilken gäller som riktlinje vid bygglov.

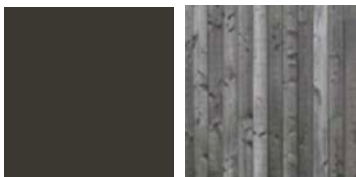


9. KULÖRER

FASADKULÖRER

| | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| NCS S 5000-N | NCS S 5005-Y20R | NCS S 5020-Y20R | NCS S 6020-Y20R | NCS S 7020-Y20R |
| NCS S 8005-Y20R | NCS S 7005-Y20R | NCS S 8005-Y20R | NCS S 8505-Y20R | NCS S 5500-N |
| NCS S 6000-N | NCS S 6500-N | NCS S 7000-N | NCS S 7500-N | NCS S 8000-N |
| NCS S 5000-N | NCS S 5005-Y20R | NCS S 5020-Y20R | NCS S 6020-Y20R | NCS S 7020-Y20R |
| NCS S 8005-Y20R | NCS S 7005-Y20R | NCS S 8005-Y20R | NCS S 8505-Y20R | NCS S 5500-N |
| NCS S 6000-N | NCS S 6500-N | NCS S 7000-N | NCS S 7500-N | NCS S 8000-N |
| NCS S 5000-N | NCS S 5010-Y70R | NCS S 5020-Y70R | NCS S 6020-Y70R | NCS S 7020-Y70R |
| NCS S 6010-Y70R | NCS S 7010-Y70R | NCS S 8010-Y70R | NCS S 5500-N | NCS S 6000-N |
| NCS S 6500-N | NCS S 7000-N | NCS S 7500-N | NCS S 8000-N | NCS S 8500-N |

TAKKULÖRER



Takpannor, svarta och grånat trätak



10. GARAGE OCH PARKERING

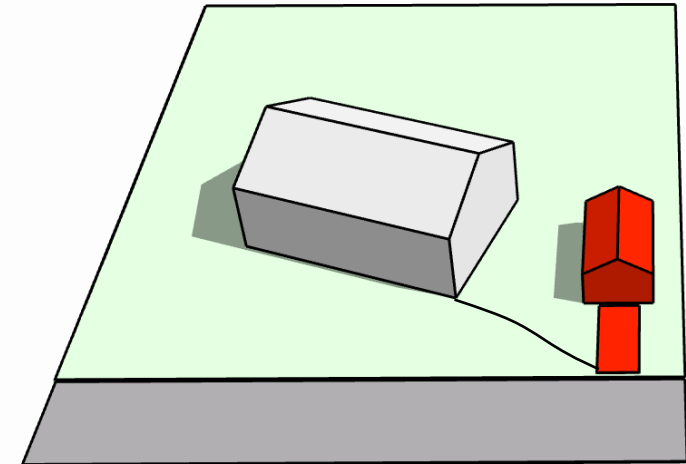
PRINCIPER FÖR BILPARKERING

Boendeparkering sker huvudsakligen på den egna fastigheten. Vid områdets infart finns en mindre besöksparkering för de som kommit för att besöka våtmarkerna, fornborgarna eller Sörmlandsleden. Det finns även parkeringar för boende och besökare längst i norr av planområdet. Huvudvägen genom området kommer att vid ett fåtal tillfällen användas som transportväg för timmerbilar vid avverkning och gatuparkering får inte hindra framkomligheten för dessa.

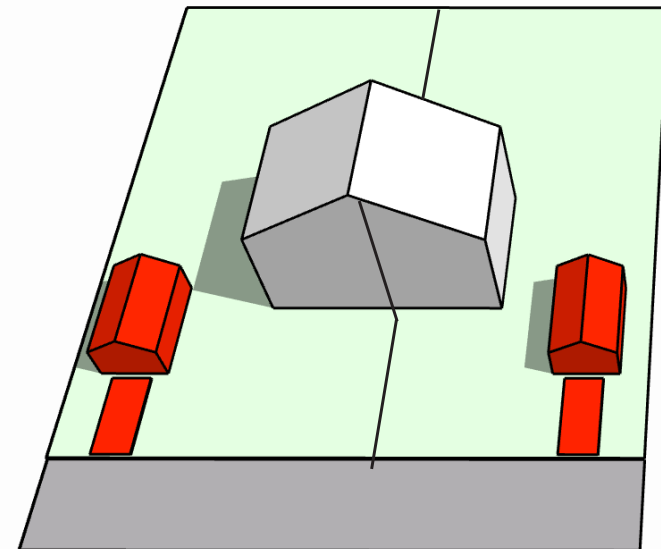
Parkeringsplatser inom den egna fastigheten anläggs antingen utomhus på mark, som carport eller som friliggande garage. Garagen ska anordnas 6 meter in på tomten för att möjliggöra parkering av en extra bil framför och för att underlätta infart och utfart. Parkeringsplatserna skall även placeras på en sådan höjd i förhållande till entrén att lutning är tillgänglig för boende och besökare med en funktionsvariation. Detta för att i görligaste mån undvika konstruerade ramper som skär genom naturmarken. Notera speciellt på nedanstående bild hur höjdkurvan löper från parkeringsplats till entré.

Varje tomt för villa eller parhus skall ha möjlighet för parkering av 2 bilar.

Genomförs parkering i form av någon byggnad, omfattas denna av samma kulör och materialbestämmelser som huvudbyggnaden.



Friliggande villa

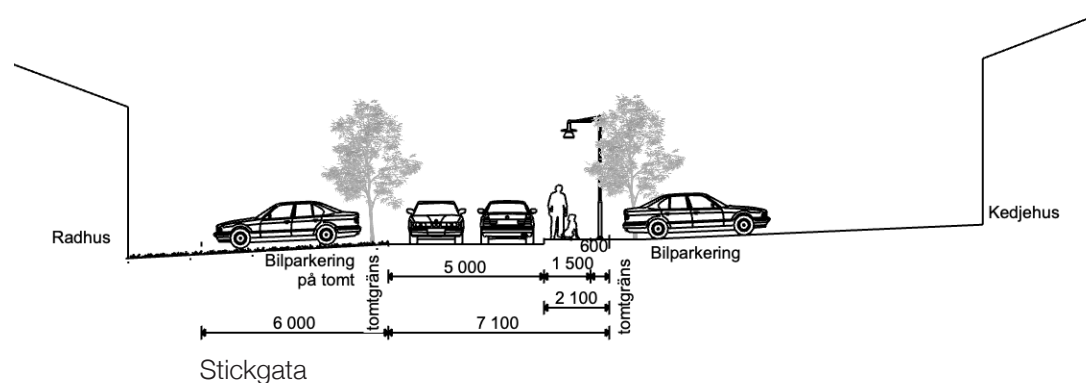
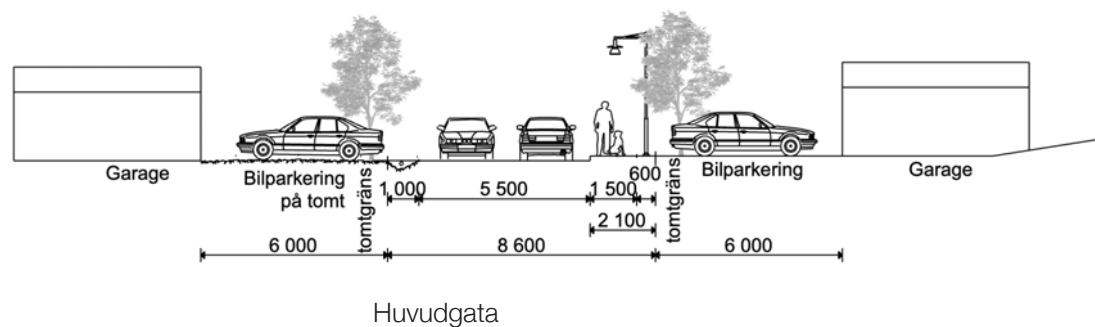


Parhus

11. GATOR

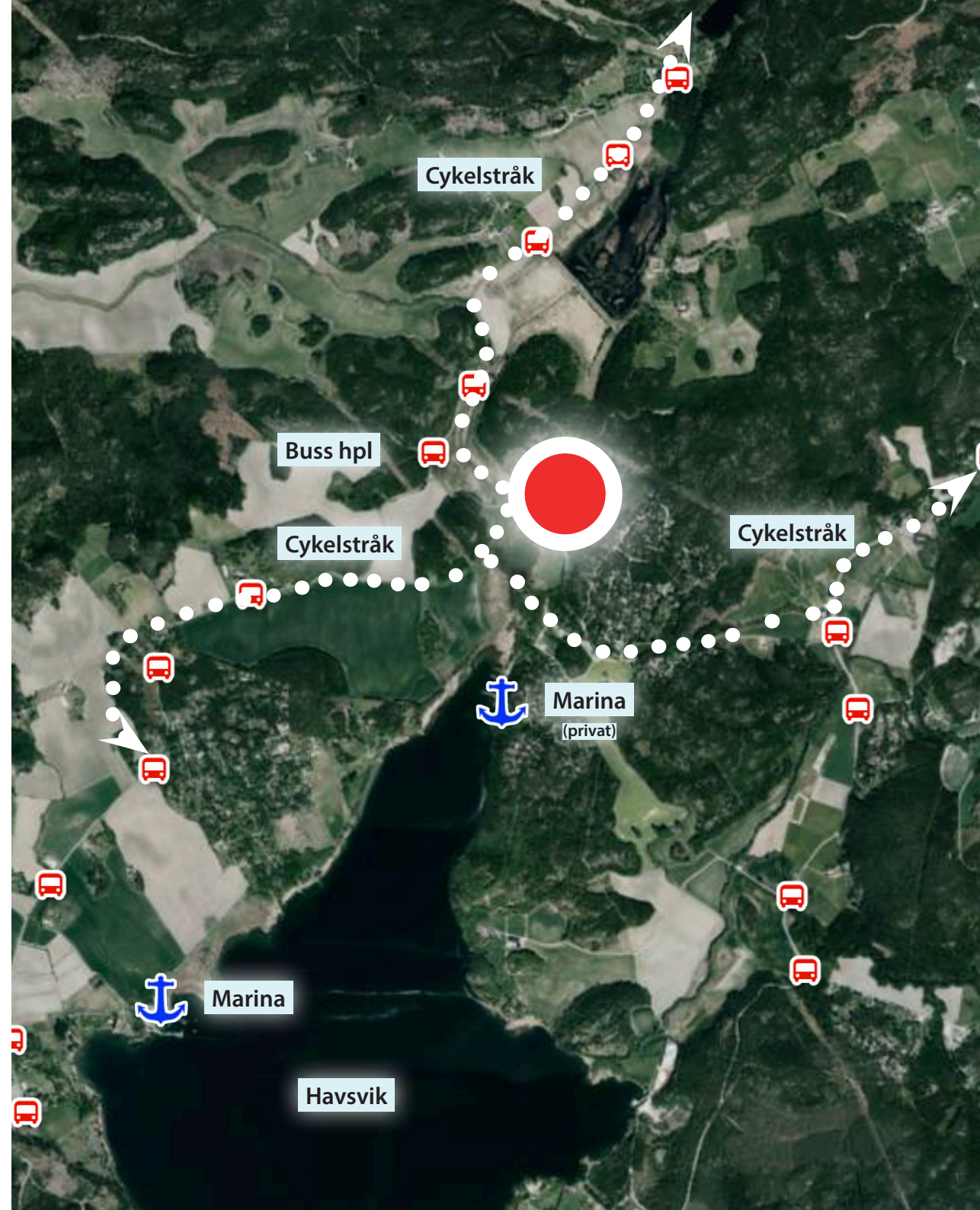
Gatan gestaltas som ett slingrande gaturum som leder gående och övriga trafikanter upp genom bostadsområdet för att ansluta mot den ursprungliga timmervägen i norr.

Huvudgatan utförs med en körbana på 5,5 meter och en gångzon på 1,5 meter. Gatan har en förhöjd trottoar längs ena sidan, vägen dimensioneras för max hastighet 30 km/tim. Stickgatorna har en vägbanebredd på 5 m.



12. NATUREN OCH OMGIVNINGEN

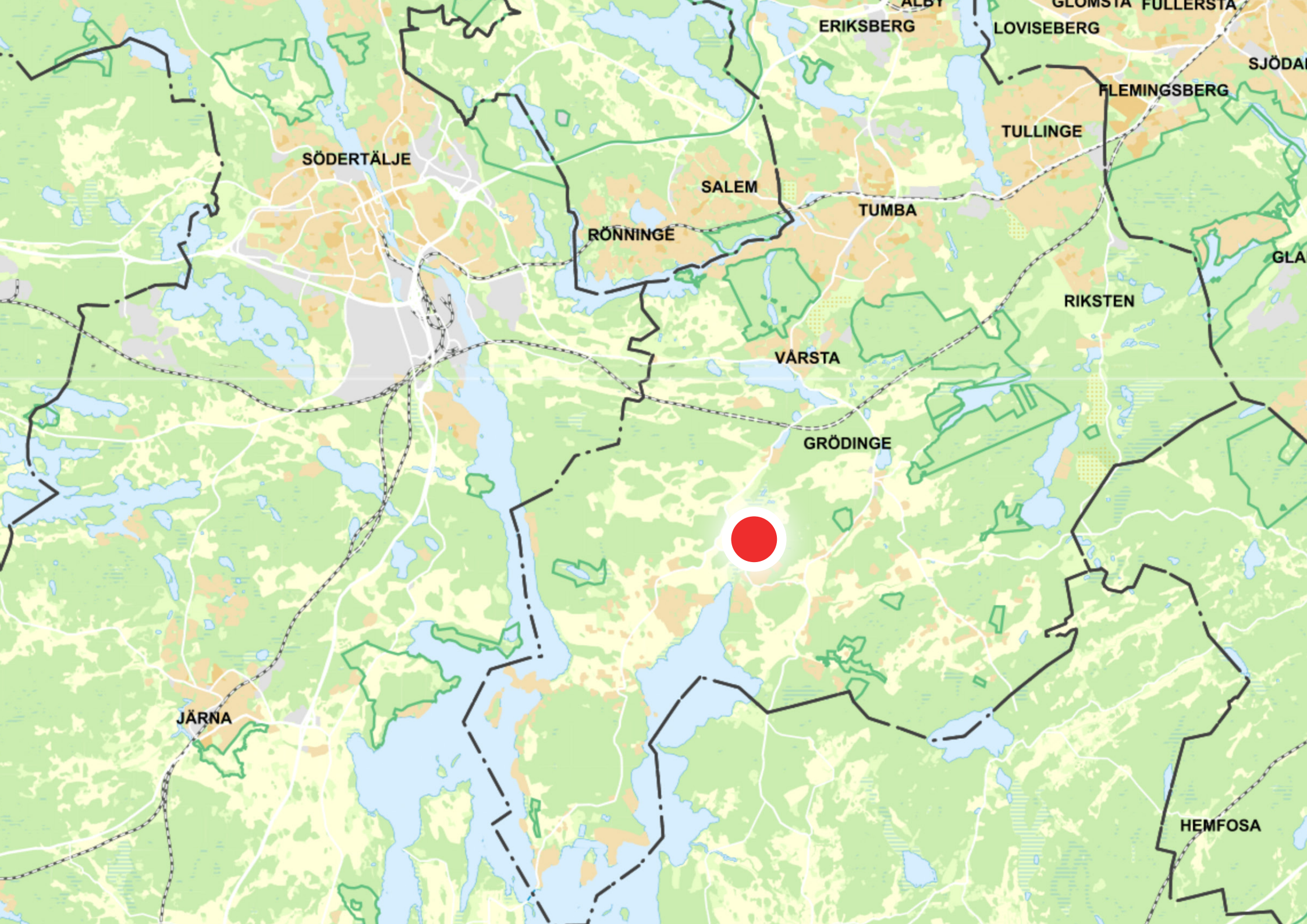
Den omgivande naturen är det som ger området dess karaktär. Topografin är förklaringen till vägens vindlingar. Husens placeringar svarar också direkt mot topografin, och medger därför att befintliga naturvärden ska behållas, utan omfattande schaktningar och terrasseringar. Souterränghus ger ytterligare möjlighet till bebyggelse på naturens villkor. Vissa av de platser som lämnas obebyggda innehåller fornlämningar eller fina naturvärden. Avsikten är att bevara dessa naturvärden vilket bland annat illustreras av områdets centrala del där ett naturparti behålls som kommer utgöra en naturlig mötesplats. Dessutom skapas här en tvärförbindelse mellan fornborgarna och Sörmlandsleden. En skötselplan har tagits fram för att säkerställa att en ljus brynskog med höga sociala värden skapas kring området. Skogen är viktig för att området ska smälta in i skogslandskapet och inte störa kulturlandskapet. Området är genomkorsat av kollektivtrafik och cykelstråk som knyter ihop bebyggelsen med omvärlden.



FLYGBILD

Naturen, kulturlandskapet och havsviken





SÖDERTÄLJE

RÖNNINGE

SALEM

TUMBA

VÅRSTA

GRÖDINGE

JÄRNA

ERIKSBERG

LOVISEBERG

FLEMINGSBERG

TULLINGE

RIKSTEN

HEMFOSA

Villa Bankeryd
Trivselhus



Villa Nymåne
Myresjöhus



Villa Skanör
Trivselhus



Villa Svavelsö
Trivselhus



Villa Klövsjö
Trivselhus



Villa Mareld
Fiskarhedenvillan



Villa Frösö
Trivselhus



HUSEXEMPEL

**BOTKYRKA
KOMMUN**



Botkyrka kommun
Munkhättevägen 45
147 85 TUMBA