

ÄLBY 2:3

GESTALTNINGSPRINCIPER

Författare: Lovisa Andersson, Anders Metzén
Beställare: Nynäs-Ösmo Entreprenad AB
Beställarens projektnummer:
Konsultbolag: Structor Mark Uppsala AB
Uppdragsnamn: Älby 2:3

Uppdragsnummer: 2484

Datum: 2023-11-09
Uppdragsledare: Tobias Johansson
Handläggare/utredare: Lovisa Andersson, Anders Metzén
Granskare: Tobias Johansson

Status: Godkänd

INNEHÅLL

Bakgrund & syfte	3
Området idag	4
Gestaltningssidé	6
Översikt	7
Tomter & nivåhantering	8
Gatustruktur	9
Kvartersmark	11
Färgsättning & materialval	13
Vyer	14
Dammområdet	15
Skyltning	17

BAKGRUND & SYFTE



Ålby verksamhetsområde ligger i anslutning till Nynäsvägen väg 545, strax söder om Ösmo i Nynäshamns kommun. Befintligt verksamhetsområde utgörs av lättare industri och omfattar idag cirka 10 hektar. Området planeras utvidgas norrut med ytterligare cirka 7,5 hektar mark för sällanköpshandel och lättare industri.

Structor Mark Uppsala har på uppdrag av Nynäs-Ösmo Entreprenad tagit fram det här gestaltningsdokumentet som är kopplat till den detaljplan som tas fram för del av fastigheten Ålby 2:3.

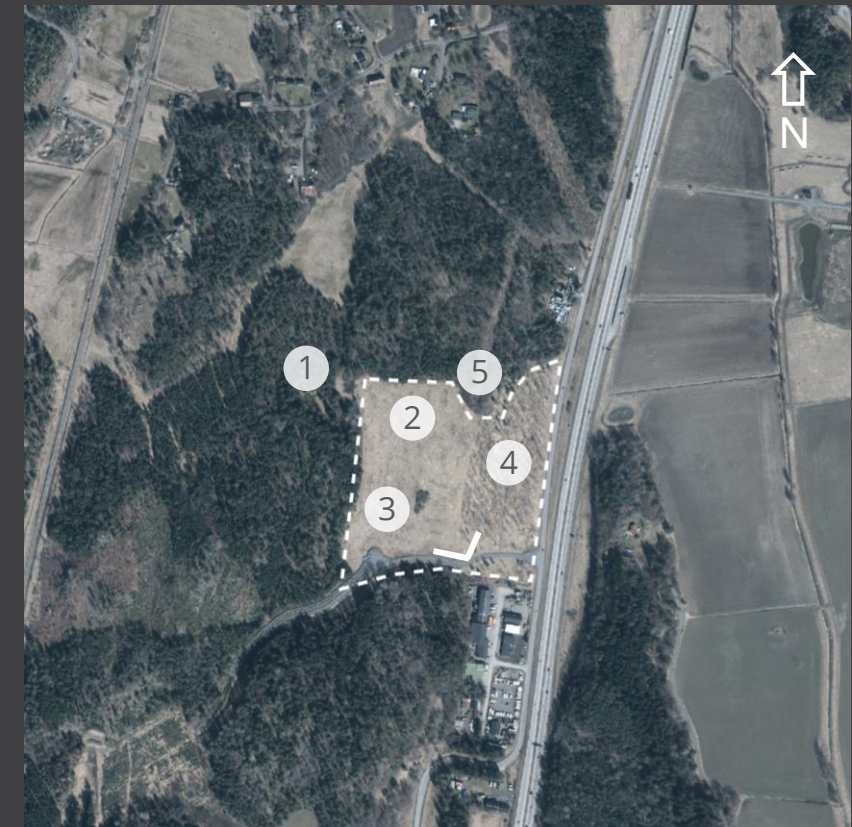
Förutsättningarna innebär en planering för nya byggnadsvolymer som kräver plana markytor. Det här gestaltningsdokumentet sammanställer rådgivande gestaltningsprinciper tillhörande detaljplanen, i syfte att skapa ett sammanhängande, attraktivt och inbjudande verksamhetsområde som inte hindrar en rationell användning av marken.

Dokumentet beskriver även hur naturvärdeskompensation kommer att utföras, vilket är en förutsättning för exploatering inom området.

OMRÅDET IDAG

Detaljplaneområdet (markerat med streckad linje) kantas av granskog och består av tidigare åkermark i en östlig sluttning. Inom området finns en tidigare åkerholme klädd med buskage. I övrigt är området delvis planterat med björk och enstaka ekar.

Området gränsar till väg 545 som i anslutning till området löper parallellt med motorvägen (väg 73). Inom området finns en angöringsväg som används för skogsbruk inom fastigheten Älby 2:3.



Vy norrut från angöringsvägen.

1. Granskog
2. Tidigare åkermark
3. Tidigare åkerholme klädd med buskage
4. Björkar och enstaka ekar
5. Gammal ek strax utanför planområdet

OMRÅDET IDAG



Gammal ek strax utanför planområdet.



Angöringsväg och dike.



Den tidigare åkerholmen sedd från angöringsvägen.

GESTALTNINGSIDÉ

1 Våtdamm

Våtdamm med omgivande grönytor som nyttjas för rening och fördröjning av dagvatten, samt naturvärdeskompensation.

2 Torrdamm

En nedsänkt grönyta anläggs för att magasinera och fördröja dagvatten. Vid höga flöden bildas en tillfällig vattenspegel.

3 Gammal ek

En gammal ek med höga naturvärden bevaras (strax utanför detaljplaneområdet).

4 Huvudgata

Grönskande huvudgata med goda möjligheter för ett hållbart resande med gång och cykel.

5 Skogsväg

Det finns en befintlig angöringsväg som används för skogsbruk inom fastigheten Älby 2:3. Den befintliga anslutningen till väg 545 flyttas något söderut.

6 Väg 545

Området ansluter till väg 545.

7 Pumpstation och nätstation

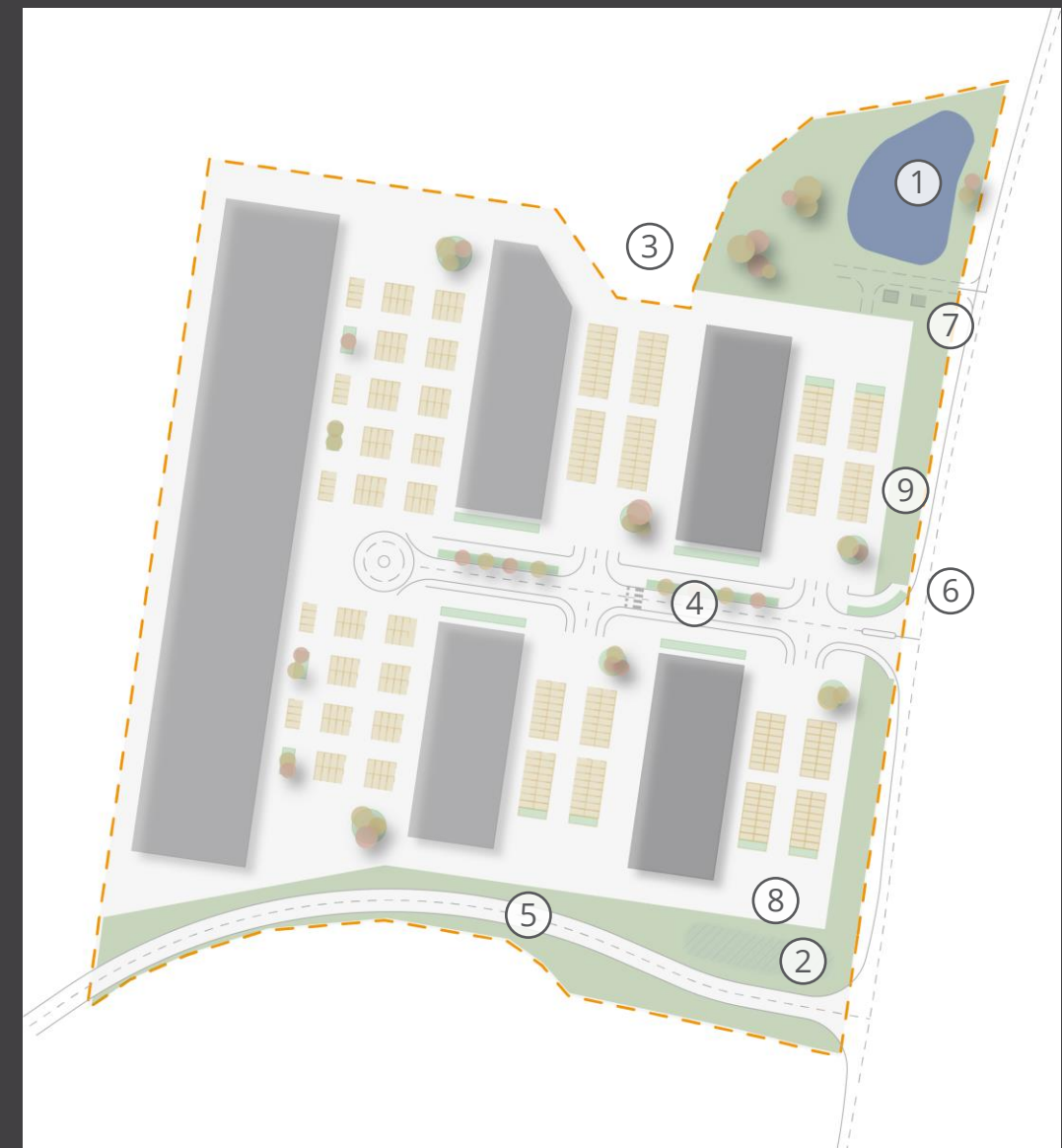
En transformatorstation och en spillvattenpumpstation med tillhörande driftväg anläggs för att betjäna kommande verksamheter. Pumpstationen ersätter den befintliga pumpstationen i industriområdet söder om planområdet.

8 Skyltpelare

Uppförandet av en skyltpelare medför möjlighet att marknadsföra området för förbipasserande.

9 Dike

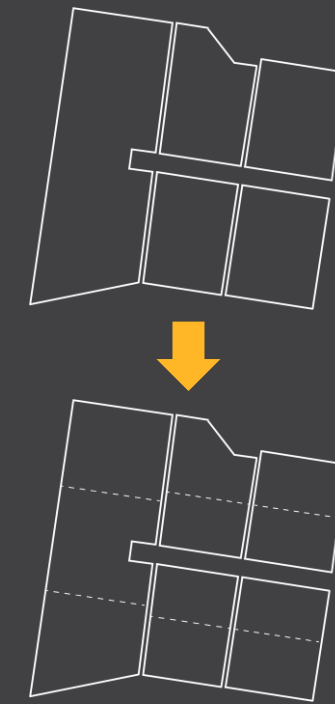
Ängsklätt dike för hantering av eventuell extrem nederbörd.



TOMTER & NIVÅHANTERING

Initialt planeras för fem större fastigheter inom planområdet. Områdets utformning med huvudgatan i mitten medger en flexibel tomtindelning där de föreslagna fastigheterna kan delas in i flera mindre för att möjliggöra för verksamheter med olika ytbehov.

Tomternas utformning och placering är anpassad efter markens befintliga höjder samt anöringsmöjligheter med tunga transporter från den nya huvudgatan. Utgångspunkten har varit att marken inom tomterna inte ska luta mer än 2% för att skapa god tillgänglighet. I relation till den befintliga markens sluttning så resulterar det i att tomterna i vissa lägen hamnar lägre eller högre än befintlig mark vilket innebär att slänter, och eventuellt stödmurar, kommer att krävas.

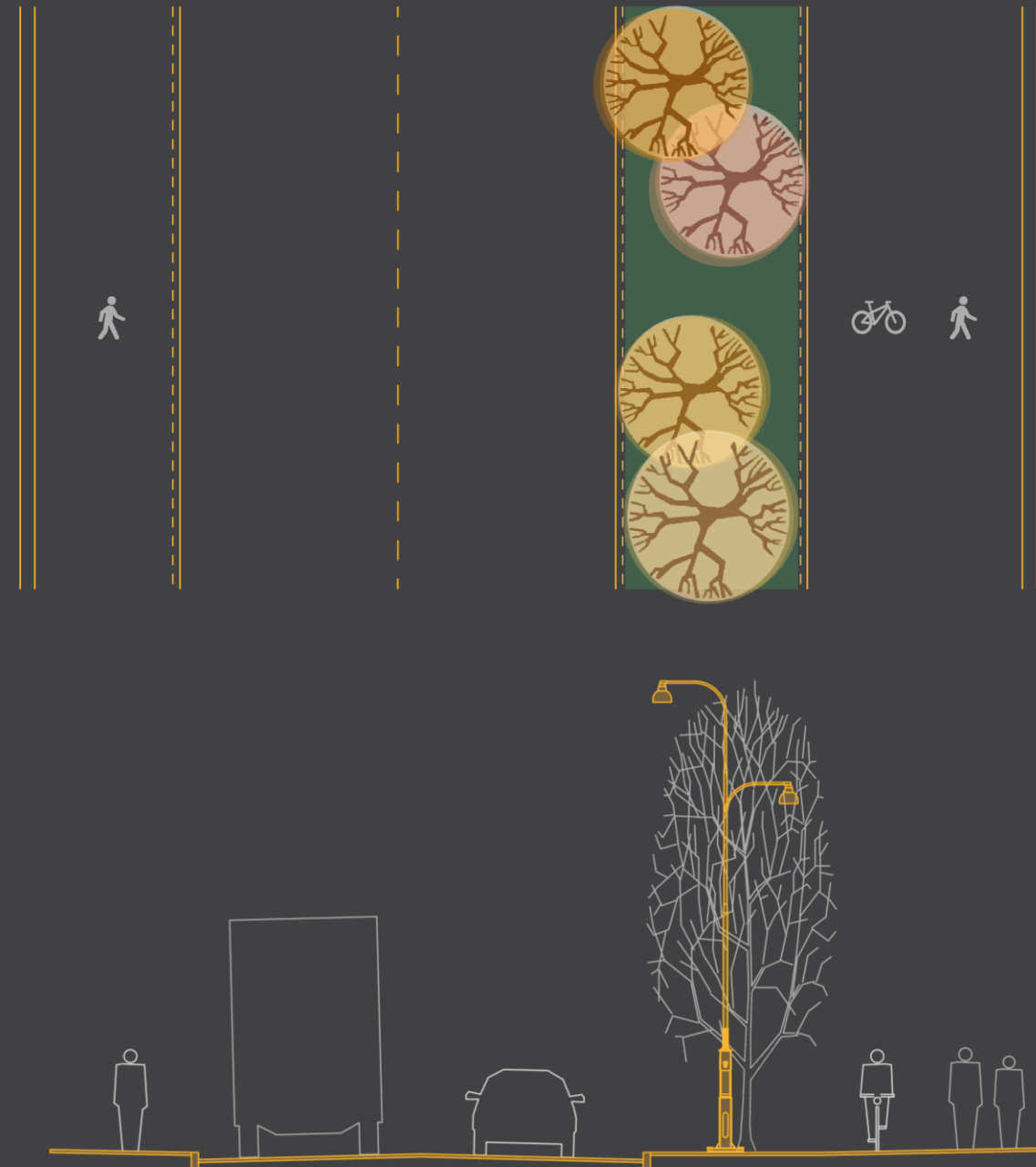


GATUSTRUKTUR

Den kommunala huvudgatan inom området försörjer samtliga fastigheter och har infart från väg 545.

Gaturummet får en tydligt styrd utformning som bygger på ett grönt vegetationssjok vilket skapar en mänsklig skala, hanterar dagvatten och förbättrar luftkvaliteten. Befintliga träd inom området kan, om möjligt, användas.

Huvudgatan ger platsen en tydlig och inbjudande entré. Körbanan medger utrymme för god logistik. En bred gång- och cykelbana på ena sidan och en gångbana på den andra skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Gatan förses med belysningsstolpar som genom att belysa både körbanan och ytor avsedda för gående och cyklister och bidrar till trygghet för samtliga trafikanter.



GATUSTRUKTUR



Exempelbild på kommunal gata med två körfält, planteringszon och gång- och cykelbana.



Tekniska anläggningar och dagvattenhantering lokaliseras i den nordöstra delen av planområdet. Driftvägen och vändzonen utformas förslagsvis med gräsarmering eller grus. Exempelbild på grusväg intill dagvattendamm.



Den befintliga skogsvägens karaktär behålls. Anslutningen mot väg 545 flyttas något söderut för att fortsatt ha möjlighet att bedriva skogsbruk inom fastigheten Älby 2:3.

KVARTERSMARK

Detaljplanen medger etablering av såväl sällanköpshandel som lättare industri. Tomtindelning, storlek och placering av byggnader, grönytor och parkering m.m. kommer att se olika ut beroende på vilken verksamhet som utvecklas på platsen.



KVARTERSMARK

Besöksintensiva verksamheter kommer att ha större parkeringsytor. Dessa kan med fördel varvas med grönska som delar upp ytorna och hanterar dagvatten. Andra verksamheter kan komma att behöva stängsel i fastighetsgräns, exempelvis om det finns utvändiga upplag. Stängselkulör föreslås då väljas i samma färgskala som fasader för att spegla sin omgivning.



Exempel på parkeringsytor med integrerad grönska.



Exempel på stängsel i dov kulör.



Stora fastigheter och takytor skapar goda möjligheter för solcellspaneler.

Befintliga uppvuxna ekar tas om möjligt till vara och återplanteras i området, eftersom de är mycket värdefulla för den biologiska mångfalden på sikt. Även hassel flyttas om möjligt till ny plats för att bevara naturvärden.

Träd och växtlighet bidrar till att tona ner stora byggnadsvolymer och skapa en mer mänsklig skala. Återplantering av befintlig vegetation bidrar också till känslan av att området smälter in i sin omgivning.



Befintlig ek inom detaljplaneområdet.

FÄRGSÄTTNING & MATERIALVAL

För att området ska upplevas hänga ihop bör samtliga byggnader få naturnära, dova kulörer såsom mörkgrön och mörkgrå, eller naturlig träfärg. Tanken med färgsättningen är att ny bebyggelse ska harmoniera med det omgivande skogslandskapet.

Trä och plåt föreslås används som fasad- och takmaterial. Solcellspaneler och gröna tak uppmuntras. Gröna tak med långsiktigt hållbar vegetation bidrar till reduktion av dagvattenavrinning. Beroende på utformning kan gröna tak även motverka försämrade luftkvalitet, reducera buller och behovet av luftkonditionering.



Mörkgrå plåtfasad mot skogsridå.



Mörkgrå plåtfasad med inslag av trä vid entré och undertak.



Mörkgrön plåtfasad med lastintag.



Grönt tak på verksamhetslokal.

VYER



Vyn från Nynäsvägen (väg 73) förändras när verksamhetsområdet utökas .



DAMMOMRÅDET

Bevarade naturmarksdelar återfinns i anslutning till den gamla eken i planområdets norra del. Den befintliga åkerholmens kvaliteter ska återskapas och ersättas i den här delen av detaljplaneområdet för att kompensera naturvärden som påverkas av den planerade exploateringen.

En större våtdamm anläggs där dagvattnet från verksamhetsområdet tillförs. Dagvattendammen kommer tillsammans med växtbeklädda svackdiken fördröja och rena dagvattnet. Dammen tillför dessutom kvaliteter som idag saknas i området.



Genom att utforma vattenmiljön med stor biologisk hänsyn kan de naturvärden som påverkas negativt av exploateringen kompenseras. Vattenmiljöer som sådana är biologiskt värdefulla.

Dammen får dessutom en grundzon med strandnära planteringar samt omgivande stenrös och buskage för att gynna biologisk mångfald. Både buskar och stenblock bör flyttas från andra platser inom detaljplaneområdet och återanvändas.



Slanter mot befintlig mark och översilningsytan vid torrdammen sås med ängsfrö för att gynna den biologiska mångfalden.

Utmed väg 545 anläggs ett ängsklätt dike som hanterar eventuell extrem nederbörd. Den gröna remsan knyter även an till planområdets omgivande grönska.

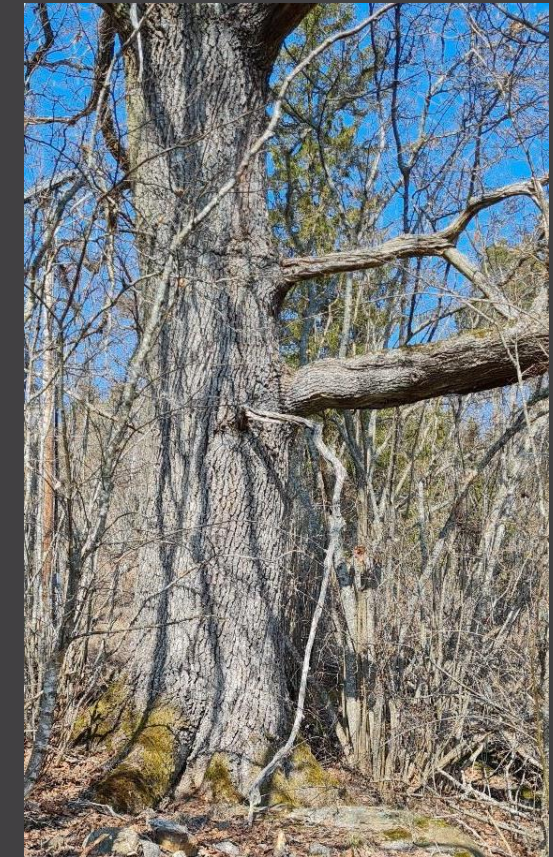


DAMMOMRÅDET - NATURVÄRDEN



Till höger, ett exempel på en faunadepå.

Averkad träd inom området bör återanvändas som faunadepåer för att bland annat gynna vedlevande skalbaggar och svamparter som behöver tillgång till död ved. Olika trädslag och olika tjocklekar föreslås för att locka så många arter som möjligt.



I och med dammområdets tillkomst så kommer området att röjas återkommande. På så sätt kommer skogsbrynet fortsatt vara solbelyst vilket är positivt både för den gamla eken och naturvårdsarterna blåsippa och gullviva som har hittats i området.



Till vänster, ett exempel på hur en sandhög kan placeras i söderläge. Vildbin, skalbaggar, fjärilar och andra småkryp trivs i solvärmen som lagras i sanden. Genom att tillskapa blottad sand, som idag saknas på platsen, kan sandälskande insekter stärkas. De sandälskande arterna är viktiga pollinerare.

Den gamla eken intill dammområdet har höga naturvärden och bevaras. I närheten finns även flera hasselbuskar som är värdefulla för den biologiska mångfalden.

SKYLTNING

I liknande områden tillåts vanligen uppförandet av skyltpelare för att lyfta fram området för förbipasserande. I områdets sydöstra del finns en yta avsedd för en sådan. Tanken med denna är att lyfta fram platsen "Älby handel och verksamhet" som helhet, snarare än alla företag.

Inom kvartersmark tillåts enbart skyltning på fasader och på områdesskyltar. På fasader föreslås skyltning företrädesvis utföras med friliggande bokstäver.

Verksamhetsanknuten hänvisningsskyltning kan placeras utmed områdets huvudgata och väg 545, om väghållaren så tillåter.



Exempel på skyltpelare

