

Detaljplan för

Runsten 1:1

Grödinge, Haninge kommun

Gestaltningssprogram

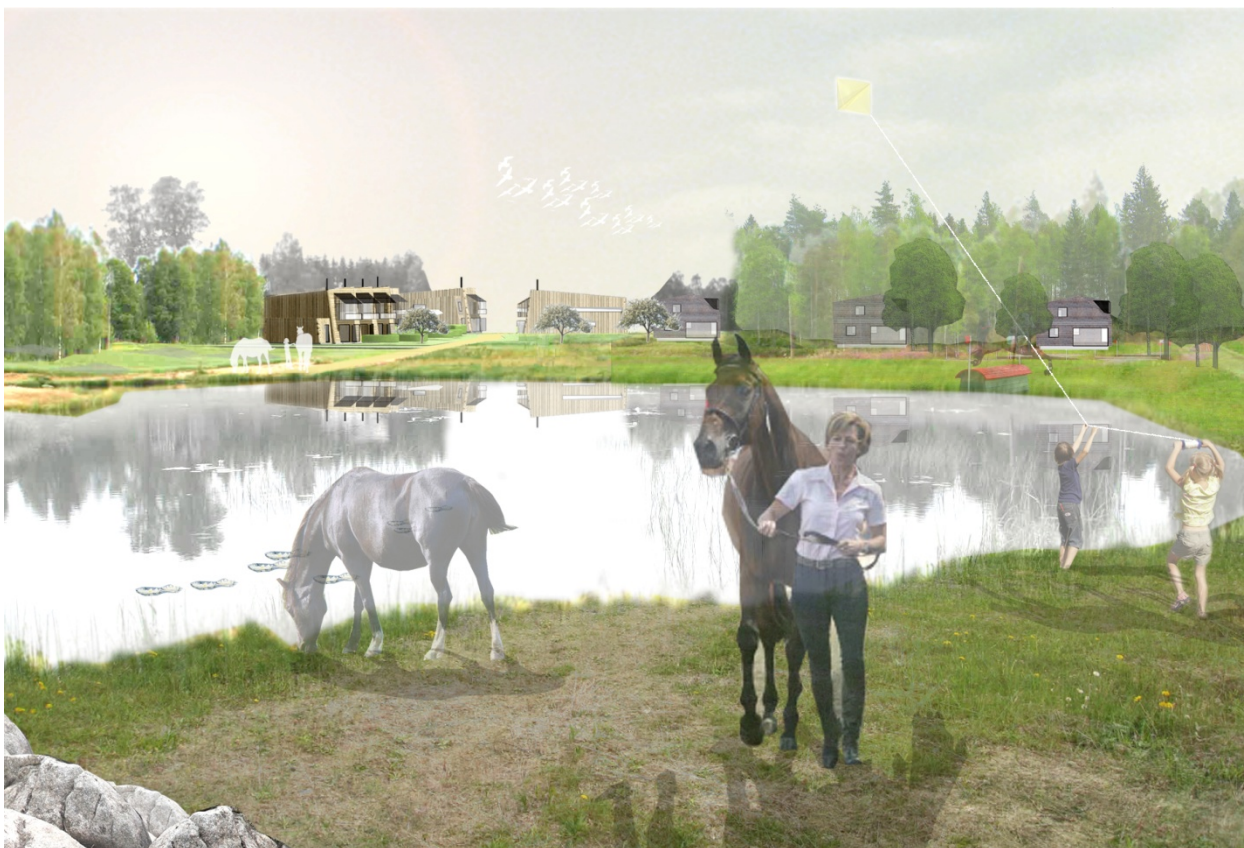
Laga kraft 2013-03-01



Innehållsförteckning

Runsten 1:1	
Gestaltningssprogram	
Gestaltningssprogrammets syfte och struktur	3
Tre områden – tre principer	5
Översikt planområde västra delen.....	7
Översikt planområde östra delen.....	8
Västra delen; Ridcampus:	9
Mittdelen; Fälttävlansområdet	15
Östra delen; Bostadsområdet:.....	17
Bostadsbebyggelse i naturmark	17
Altaner och terrasser	20
Inspirationsbilder terränganpassning.....	22
Illustration Östra delen – hus kring gemensam friyta.....	23
Exempel på komplementbyggnader, miljöbodar, växthus med mera	25
Exempel på tomtdisposition.....	26
Exempel på lokalgata, kvartersgata, gångstigar	27

Gestaltningsprogrammets syfte och struktur



Skiss Runsten, vid dammen i mittdelen där hus skymtas bakom vattenytan.

Bild Camilla Schlyter

Gestaltningsprogrammet ska förtydliga och ge exempel på plankartans bestämmelser. Det ska vara ett stöd och ligga till grund för kommunens bygglovprövning. Dokumentet ska vara en länk vid säkerställandet att planbestämmelserna överförs till hög arkitektonisk kvalitet och miljöprofil vid genomförandet, i samtliga byggnader, uterum och landskap.

Utgångspunkten i gestaltningen av Runsten:

– är att förankra tillkommande byggnader, platser och gaturum, i det befintliga landskapet och kulturmiljön.

På denna punkt skiljer sig Runstensprojektet från flertalet nya bostadsområden. På motsvarande sätt ska detta gestaltningsprogram skilja ur sig. Principer och riktlinjer ska stakas ut och inte exakta former, färger och material på byggnader. Detta är viktigt för att inte motverka planens syfte.

Bostadsdelen med den varierade terrängen är komplex och kräver öppenhet och känsliga tolkningar, som varierar från tomt till tomt. I detta sammanhang är exempel på, i åsyftad mening, bra utförda placeringar och typer av bostäder ett bra verktyg såväl inför ansökan som vid



bedömningen av bygglovsansökningar. Samma känslighet och tolkningsförmåga som krävs vid utformningen av varje fastighet, ska även finnas i bygglovprövningen.

Målet för utformningen ska vara att åstadkomma ett **attraktivt kulturlandskap för ridning, boende och verksamhet**.

Förutom detta avnämarmål finns övergripande mål gällande hållbarhet; ekologisk, ekonomisk, teknisk och social, samt flexibilitet inför framtidens förnyade krav beträffande miljö och en ändamålsenlig hästverksamhet.

Strategin inom ekologisk hållbarhet är energieffektivitet och medvetna materialval. Effekterna är minskad förorening, användning av förnyelsebara resurser och undvikandet av ohälsosamma utsläpp. Medlen är 1) energisnåla byggnader, 2) effektiv ”*energy harvesting*” (se nedan), 3) maximalt utnyttjande av dagsljus och 4) sunda byggmaterial.

Planområdet bildar tre tydliga landskapsenheter baserade på olika geologiska förutsättningar, som var och en återspeglas i respektive områdes innehåll och funktion, se nedan. Trots att grunden i varumärket Runsten Equestrian är delarnas synergi och den övergripande identiteten, tvingar tredelningen i funktion och landskap, tillsammans med de höga miljömålen, fram tre parallella processer med självständiga och platsspecifika gestaltungsstrategier, vart och ett mot sin specifika identitet.

Gestaltungsprogrammet är delat i tre delar för att lyfta fram det väsentliga i varje delområdes särdrag och för att stärka uttrycket för de respektive funktionerna, så att en berikande helhetsmiljö åstadkoms.



Tre områden – tre principer



Västra delen – Ridcampus:

Här skapas en entrépunkt som ska samla det offentliga i ridverksamheten. Här ska stall och ridhus utvidgas genom storskaliga byggnader med starka identiteter.

Ridcampus hänger samman med den befintliga hästgården. Förutom stallar och ridhus, finns inom campus butiker, skola och verksamhetsbyggnader, med närhet till elevstall samt till tjänste- och elevbostäder.

Exemplen för denna del, tas företrädesvis från lantliga bruksmiljöer, av äldre och nyare snitt.

Mittdelen – Fältrittävlansområdet:

Öppna marker för hagar och fälttävlan mellan Bostadsterrängen och Ridcampus. Här är hästarna och ridandet i centrum. Fältrittävlansbanan ska kunna förändras över tid, för att skapa utmaningar i tävlingsbanan och för att åstadkomma spännande ridupplevelser.

Exemplen för detta tas från landartprojekt, där otaliga exempel finns från de senaste 20 åren, men även från motsvarande projekt med äldre datum.

Östra delen-Bostadsbebyggelsen:

Här genereras ett attraktivt boende med tät relation mellan innerum och uteplatser. Bostäderna byggs i etapper utifrån landskapets förutsättningar.

Skötselprogram tas fram för varje byggnadsetapp, vars mark förplanteras och gallras inför exploatering.

Exempel bör företrädesvis tas från områden med liknande klimat och naturmiljö, som t.ex. Håbo-Tibble Kyrkby, snarare än från exotiska platser.





Överst vänster: Villa Karlsson, traditionell arkitektur i ny tappning, arkitekt Tham Videgård Hansson.

Överst höger: samtida formspråk, väl inpassade solpaneler på "Die Kleine Erde" miljöutbildningscenter, nära Boxtel, Holland.

Nederst vänster: Håbo Tibble kyrkby, byggda och växta former, arkitekt: Sven-Olof Nyberg –

Nederst höger: tät naturanpassad bebyggelse i Hestra Park, arkitekt: Niels Torp.



Översikt planområde västra delen



Översikt planområde

*Häst och människa -
navet kring vilket
hela Runsten kretsar*

Runsten -har en stark grön profil:

genom gestaltningen och arkitektur:

- tas hänsyn till terräng och natur
- signaleras miljömedveten systemteknik
- sker miljömedvetna materialval



uppställning
hästransporter
parkering

infart

Öppet landskap -mellan hästverk-
sambet och bostäder. Ett gemensamt rum -
används som hagmark och fälttävlan och skapar
välkomnande utblickar.



Gymnasieskola, elevhem, företag -

*alla med hästanknytning, ges stark, modern och
ändamålsenlig gestaltning som signalerar ett
ekologiskt hänsynstagande.*



Tekniska anläggningar -ex. närvärmeverk

*på Wij trädgårdar. Signalerar alla ett ekologiskt
hänsynstagande. Här produceras värme och varm-
vatten av gödsel och strö. Archus Arkitekter.*

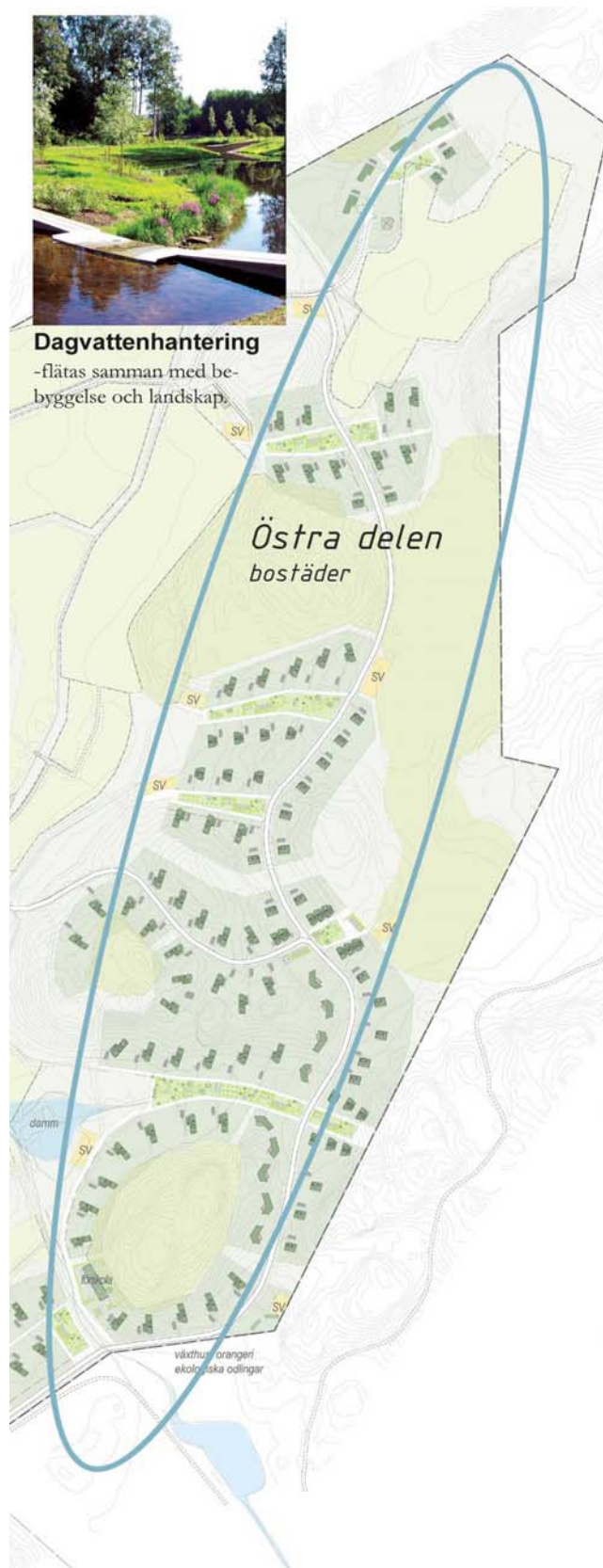


Översikt planområde östra delen



Dagvattenhantering

-flätas samman med bebyggelse och landskap.



Befintlig natur skonas - så långt som möjligt "Low Impact". Husen placeras försiktigt in i naturen. Arkitekt C. Schlyter.



Bostäder längs kvartersgata, med platser i ett pärlband för att skapa variation och sociala rum. Bild C. Schlyter.



Bostäder runt ett tun, - ett gemensamt socialt rum. Bild C. Schlyter.



Exempel på byggmaterial

av förnyelsebara material, -såsom sedum på tak och fasader av träprodukter.

C.Schlyter 111115

Västra delen; Ridcampus:

Hästgården: befintlig hästgård och hästverksamhet, skola, elevhem, företagscenter med mera.



Vänster: modern lantbruksbyggnad i trä (USA) med innovativa lösningar för fasad och klimat, möjlig förebild för skola/ verksamhetsbyggnad. Höger: interiör med integrerat inne/ uterum – del i ventilationssystemet. Arkitekt Camilla Schlyter.

Området omfattar de storskaliga rid- och verksamhetsbyggnaderna i västra delen av planområdet. Byggnader med stora gårdar dominerar idag landskapet. Denna storskalighet i byggnaderna utgör en identitet för platsen och definierar landskapet, anläggningen och varumärket Runsten Equestrian i Ridsverige. Var centrum är blir tydligt i landskapet. Dessa karaktärsdrag ska förtydligas och utvecklas vid utbyggnaden av Runsten. Det förhållningssätt som skapar stallbyggnader och ridhus, ska även gälla för skola, elevhem och företagscenter; bruksbyggnader i bruksmiljö. Här åsyftas samtida användning, i detta fall:

- En ridverksamhet med byggnader lämpade för sin funktion och genomförda med samtida snitt, samt:
- Ett bruk av samtida och framtida snitt; det vi här kallar ”energy harvesting”, alltså byggnader som i sig ska kunna samla och lagra energi och gestaltningsmässigt anpassas till det. De kan jämföras med äldre byggnadstyper såsom hammare med vattenhjul, eller väderkvarnar. Lösningarna för de tekniska funktionerna kan gärna bli karaktärsgivande.



Förebildliga exempel när det gäller byggnadsdetaljer och byggnadssätt, tas framförallt från de senaste decenniernas nya träbyggnadsteknik och gestaltningsmässigt när det gäller skala och pondus, från traditionell bruksmiljö.

Från äldre bruksbebyggelse tas även bruket med platsbildning som är vanlig intill varje tongivande byggnad. I vissa fall kan det räcka med att en fasad ges särskild omsorg, för att markera platsen. Platserna ska kopplas till vägen som går igenom hela området och på så sätt kommer platserna att utgöra de huvudsakliga referens- och sociala mötespunkterna i området. Platserna kan ha en flexibel funktion för t.ex. parkering av olika typer av fordon, samt rangering.

Alla hårdgjorda ytor i denna del ska utföras genomsläppliga med grus, stenläggning eller som armerat gräs.



Överst: Exempel på en samtida träbyggnad med takfotsöverhäng, raster för fönster och väl synliga takbalkar med en omhändertagen ljusföring. Svarttjärad furu, enkel form och fin anpassning till hällmark. Arkitekt: VIIVA arkkitehtuuri, Kustavi Finland.

Nederst: Ridhus med modern transparent fasad. Flyinge Ridcenter. Arkitekt: AIX.





Överst: Stor träbyggnad med trätak. En samtida byggnad med kraft i uttryck och miljömärkta byggmaterial. Inspiration till skola/företagscenter. Arkitekt: Helen & Hard Arkitektfirma AS, Norge.

Nederst: Kvernhusen ungdomsskola i Norge tittar fram bakom tallarna. Enkel kombination av trä och glas. Arkitekt: Pir II arkitekter AS.

De öppna markytorna runt de befintliga hästbyggnaderna kommer vid en utbyggnad inte att räcka till. De nya verksamhetsbyggnaderna såsom skola, företagscenter med mera, ryms inte inom de befintliga öppna uteplatserna. På grund av geologiska begränsningar: brist på bra ridmark och en önskan om att undvika onödiga kostnadstillägg på gata och dyra grundläggningar, är det heller inte lämpligt att ta torvmarken närmast i söder i anspråk för byggnader.

Centralområdet har därför i planområdet utvidgats söderut på andra sidan den skogsklädda torvmark som idag omger Ridcampus.

För att klara av att skapa en visuell och funktionell tydlighet i de centrala delarna i väster, ställs stora krav på:

- orienterbarhet
- hur flöden organiseras
- hur platser interagerar med flöden
- hur platserna fungerar för människornas aktiviteter och möten, samt sist men inte minst;
- kraften i uttrycket.

För att klara sammanlänkningen på den utsträckta ytan, gestaltas landskapet och den nya vägen på fastigheten, i syfte att sammanlänka hela området mot att utgöra ett tydligt centrum för Runsten och dess verksamhet. För detta krävs anpassning i skala, såväl i landskapets gestaltning som i byggnadernas utformning och placering samt kvartersgators dragning.



Entrén Eftersom Lövtorpsvägen fortsätter åt höger om entrén (om man kommer norrifrån) är det viktigt att i miljön genom markbeläggning, trädplantering, byggnadsplacering eller en stor Runstens-skylt, tydliggöra att färd i riktning rakt fram = avfart till Runsten. Entrén ska vara starkt samlande vid ankomsten och ska tydligt markera att man är framme. Byggnaderna ska organiseras med entréplatsen som den självklara orienteringspunkten för entrén. Därefter fortsätter resan vidare till de andra delarna av anläggningen. Den nya vägen blir navet i en sekvens av platser och platsskapande byggnader utefter rörelsen genom hela Runsten. Orientering sker från plats/byggnad till plats/byggnad. Utblickar och vyer ska noga studeras och tas i beaktandet vid placeringar av byggnader och platser m m, för att åstadkomma bästa möjliga orientering och det mest omväxlande och intressanta landskapsrummet.



Överst: Vålstuderad utblick, byggnad tittar fram. Förebild till hur man med utblickar kan knyta områden till varandra, trots att ett stort avstånd föreligger. arkitekt: Capability Brown.

Nederst: Byggnader skymtas genom glänta. Förebild till hur skola/verksamhetsbyggnad och elevstall kan skymtas genom den skapade gläntan på torvmarken. arkitekt: Kengo Kuma.

Entréplatsens befintliga och nya byggnader sammanbinds med byggnaderna och sina platser söder om torvmarken genom den nya vägen. Längs vägens sträckning över torvmarken iordningställs ett nytt landskapsrum, här kallat gläntan (se illustrationsplan). Gläntan ska vara en elegant genomskinlig trädridå av lövträd, en förädling av skogen på torvmarkens villkor. Genom gläntan



binds Ridcampus norra och södra del samman. Utblickar mot bebyggelsen söder om torvmarken skapas genom gläntan och även ut mot fälttävlansbanan och ytterligare längre bort. De rumsliga möjligheterna med dessa utblickar ska noga beaktas i landskapsgestaltningen och vid placeringen av byggnaderna.

Inom Ridcampus planeras ett antal bostäder. Dessa ska kopplas till verksamheten. Det kan vara personalbostäder, elevbostäder eller bostäder för personer med mycket stor närvaro i hästverksamheten. Dessa bostäder ska företrädesvis vara mindre och med litet behov av trädgårdsskötsel. Även bostäderna ska gestaltas som större former. De planeras som radhus eller flerbostadshus, alternativt större ”villor” med flera lägenheter i, etc.



Flyinge i Skåne, exempel på storskalighet i lantbruksbyggnader.

Prioriterande egenskaper i gestaltningen:

- Stark **platskänsla**
- hög **funktionalitet**
- flexibilitet** i genomförandet
- teknisk och ekologisk **hållbarhet**
- orienterbarhet**.



Del av Lövtorpsvägen fram till entrén, ska utformas med entréplatsen som huvudmål. Tydliga volymer med materialval och kulörer som överstämmer med karaktären i de befintliga byggnaderna ska vara självklara utgångspunkter för byggnadernas utformning. Trä som fasadmaterial är ett förstahandsval. Stora takytor bör utformas med tanke på att de är naturliga plattformar för framtida installation av solpaneler. Byggnaderna bör vara flexibla och öppna för framtida tekniska uppdateringar eftersom en stor del av den teknik som idag finns för hållbar energianvändning inte ännu är ekonomiskt försvarbar.

Miljöteknikerna får gärna synliggöras på sådant sätt som gör att de kan integreras i den naturvetenskapliga miljöinriktade undervisningen på skolan.



Mittdelen; Fälttävlansområdet: öppna marker för hagar och fälttävlan

Målet med den öppna hagmarken mellan bostäderna och stora rid- och hästbyggnaderna är att bevara och utveckla ett kulturlandskap för ridglädje på ett öppet grönt ondulerande fält.

De öppna gräsytorerna samspelar genom eleganta gränser mellan olika ekotyper – såsom vattenytor och skog, vilka i sin tur berättar om människans närvaro i harmoni med det lokala ekosystemets logik och förutsättningar. Komponenter i detta gestaltande utgörs av nödvändiga åtgärder för dagvattenhanteringen, såsom skåldiken och retentionsytor till rasthagar.

Kompenserande ekotjänster för hagmarken, som i grunden är en biologisk monokultur, skapas med mångfaldsbefrämjande hantering av gränsszonerna mot skogen. Brynen ska sparas och återskapas med planteringar.

Byggandet handlar här om hinder på fälttävlingsbanan och klimatskydd av tillfällig karaktär för tävlingsdomarna. Även lösdriftsstall kan komma att förekomma här.



*Vänster: exempel på markgestaltning "som naturläktare" om än i större skala än vad som är relevant för Runsten. arkitekt Herbert Bayer
Höger: exempel på åtgärder där vattnet får stor betydelse i landskapet. Arkitekt: Charles Jencks.*

Med hjälp av massor som blir över från byggnation skapas attraktiva "naturläktare" och höjdskillnader i banan. Det artificiella ska dämpas ner i så stor utsträckning som möjligt genom att banan med hinder behandlas som bearbetningar av naturformer eller som landart som naturen håller på att ta över. Kompletterande delar i hinder byggs i huvudsak av natursten och timmer.



Nedan: Ridstig idag på Runsten, med enkelt obehandlat trästaket



Östra delen; Bostadsområdet:

Bostadsbebyggelse i naturmark



Skiss på hus vid början av gemensam friyta (se illustrationplan). Arkitekt: Camilla Schlyter

Området för boende utgår från den ”ursprungliga naturen”. Avsikten här är att anpassa den nya bebyggelsen till det befintliga. Detta inleds med vägdragningarna till de platser som har de mest tilltalande mikroklimaten och som är bäst lämpade för boende utan att stora terrängbearbetningar behöver göras. Tomt- och byggmarken åtgärdas i förväg med planteringar och gallringar, se skötselprinciper i bilaga. Målet är att inför varje byggnadsetapp skapa landskapsenheter med tydliga gränser. Huvudvägarna ingår i förberedelserna. Tomtgränserna dras senare, anpassade till natur, terräng och de planerade bostadstyperna.

För bebyggelsens gestaltning gäller två starka principer: anpassning till natur- och terräng, samt krav på kvartersvis sammanhållen gestaltning. Att byggnader ska anpassas till terrängen betyder bl.a. att tomtens topografi ska styra val av bebyggelsetyp så att nivåskillnader tas upp med exempelvis souterrängvåning eller trappning efter nivåkurvor. Grundläggning med höga pelare mot lokal- eller kvartersgata ska undvikas. Inom samma kvarter/ bebyggelsegrupp kan således bebyggelsetypen variera efter terrängen, men det arkitektoniska uttrycket ska genom val av formspråk, material och detaljer ändå vara sammanhållet. Stor omsorg ska ägnas åt fasadutformning, materialval och färgsättning. I valet av byggmaterial kopplas skogens karaktäristik och uttryck ihop med kraven för energieffektivitet, goda hälsoeffekter och undvikandet av icke förnybara resurser.

Byggnadernas placering på tomten ska ägnas stor omsorg och samspela med den naturliga terrängen så att möjligheter att skapa tilltalande vyer och övergångar mellan inne- och uterum tillvaratas samtidigt som sprängningar undviks och endast utförs där de är helt nödvändiga. Hellre får hus flyttas eller vridas. Stora stenblock ska ligga kvar. Speciella och friska träd ska sparas för att ge karaktär.



Runsten, förslag områden



Förslag grupperingar av hus för kvartersvis sammanhållen gestaltning.



Grupperingar av hus (se förslag illustration sid 18) kan, ur ett identitetsskapande och tillhörighetsperspektiv, erhålla vissa särdrag, t. ex. i form av karaktär och växtslag på gemensamma friytor; husutformning och fasaduttryck; materialval och färgsättning ... Detta för att skapa en inspirerande balans mellan konformism och variation. Förslagsvis utgår valet av karaktäristik från det lokalt platsspecifika.

Ett exempel på ordnande av grupperingstillhörighet är att huvudbyggnader inom planområdet placeras i gemensam bygglinje i anslutning till lokalgator och kvartersgator för att skapa tydliga gaturum och platsbildningar. Komplementbyggnader placeras i regel bakom bygglinjen. Bygglinjen ska vara gemensam för ett kvarter eller större grupp av hus och kan ligga i anslutning till prickad förgårdsmark eller avvika från denna där så är särskilt motiverat för att uppnå bättre anpassning till terräng och naturelement, t.ex. för att bevara klippblock, enskilda träd eller tillvarata en utsiktsmöjlighet. För att åstadkomma detta får även enskilda byggnader avvika från bygglinjen så länge det övergripande intrycket av sammanhållet gaturum säkras. Byggnadernas samspel med terrängen och landskapet kommer att generera en varierad rumskomposition.

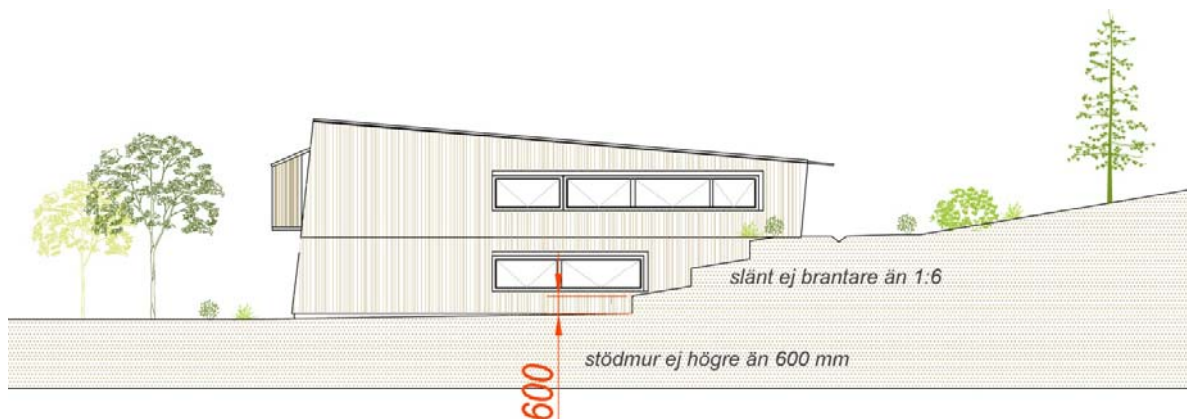
Inom bostadsbebyggelsen skapas sociala rum på kvartersmark, här kallade tun. Varje etapp ska ha ett eller två tun.

Energieffektivitet är en högprioriterad egenskap i boendet så som i hela anläggningen, vilket ställer krav på energisnålhet och ett effektivt utnyttjande av dagsljus. ”*Energy harvesting*”(se ovan) har inget egenvärde som uttryck i bostadsområdet så som i Ridcampus, där solpaneler, vindkvarnar och liknande synliga installationer kan väcka positivt intresse och värde för helheten. I boendet är en tilltalande natur, bekvämlighet och trygghet de värdeskapande faktorerna. Kraftverksassociationer är här inte nödvändigtvis en tillgång, varför försiktighet bör iakttas kring detta.

Marken är den yta (förutom växtligheten) i området som kommer att uppta störst del av synfältet. Dess behandling kommer att vara avgörande för hur kvalitén uppfattas. Alla hårdgjorda ytor på kvartersmark, ska utföras genomsläppligt med grus, stenläggning eller armerat gräs. Stödmurar ska företrädesvis kläs i växtskrud. Då murar inte kläs i växtlighet, lämpar sig natursten och trä bäst och ska vara förstahandsval.



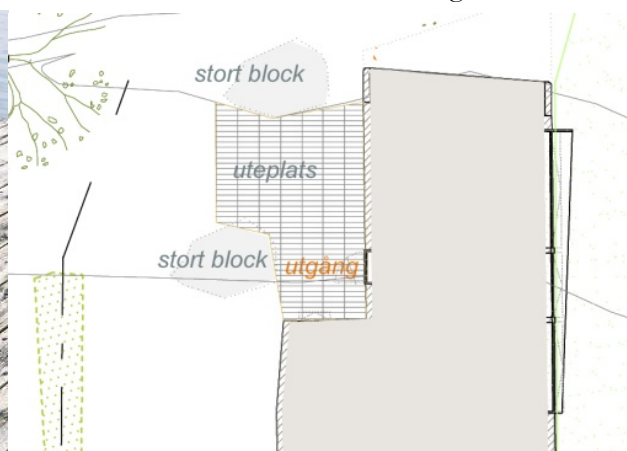
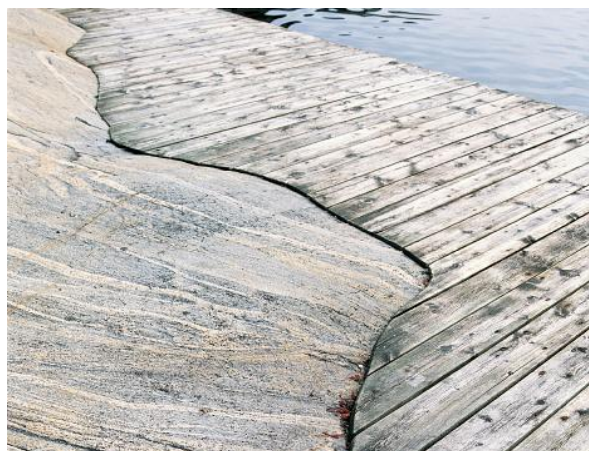
Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur. Stödmur får ej överstiga 0,6 meter och branten får ej överstiga 1:6.



Exempel på slänt: Befintlig slänt sparas där så är möjligt, är stigningen brant oronas med släntprincip.

Altaner och terrasser bör anpassas till tomtens karaktär och åsamka minimal påverkan på befintlig terräng och växtlighet. Befintlig mark och vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning. Större schaktningar, släntuppbyggnad och stora ingrepp beroende på altan/terrass byggnation ska undvikas.

-På kuperade tomter med berg i dagen inpassas terrasser/altaner med fördel till berghällar.



Exempel på hur träterrass kan anpassas mot berghäll, arkitekt Wenche Selmer, Norge



Exempel på hur liten terrass kan möta bergskreva, arkitekt Anna Wehjälm



- även befintliga träd kan med fördel inpassas i terrass/altan.
Altaner och terrasser placeras i första hand marknära.



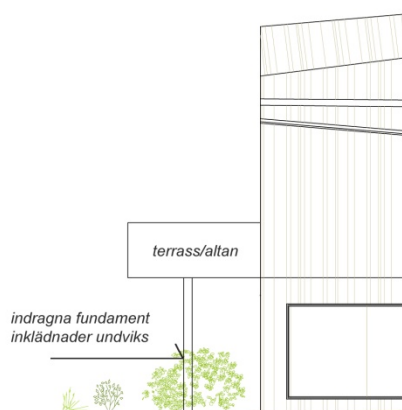
arkitekt: Camilla Schlyter

Om altaner och terrasser placeras vid större nivåskillnader ska altanen/terrassen ges karaktären av balkong för att undvika inbyggda höga inskoningar. Nätta mått efterstävas.



Terrass, karaktär av balkong, lätthet eftersträvas. "Kjölänk-lädnader" undviks. Arkitekt: Wenche Selmer

Fundament utföres dolda. Fundament ska utföras indragna.



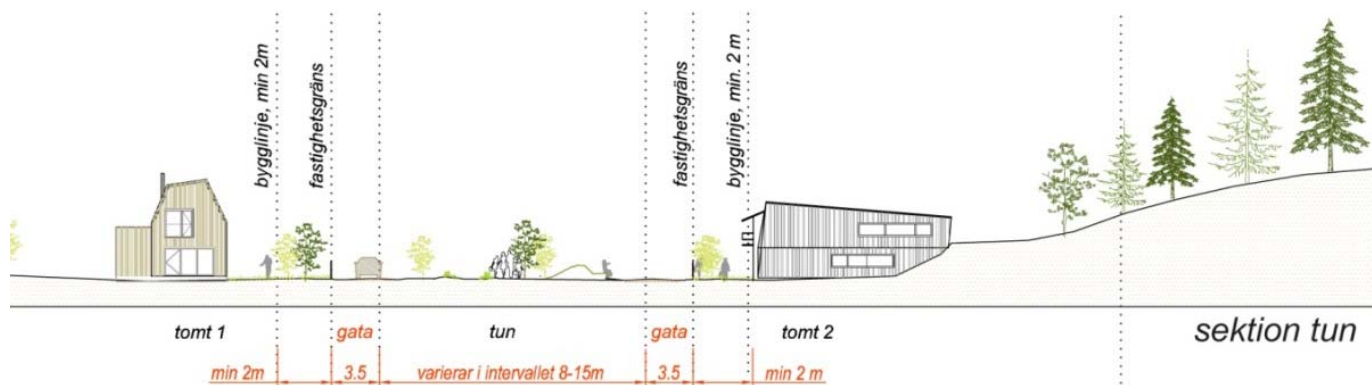
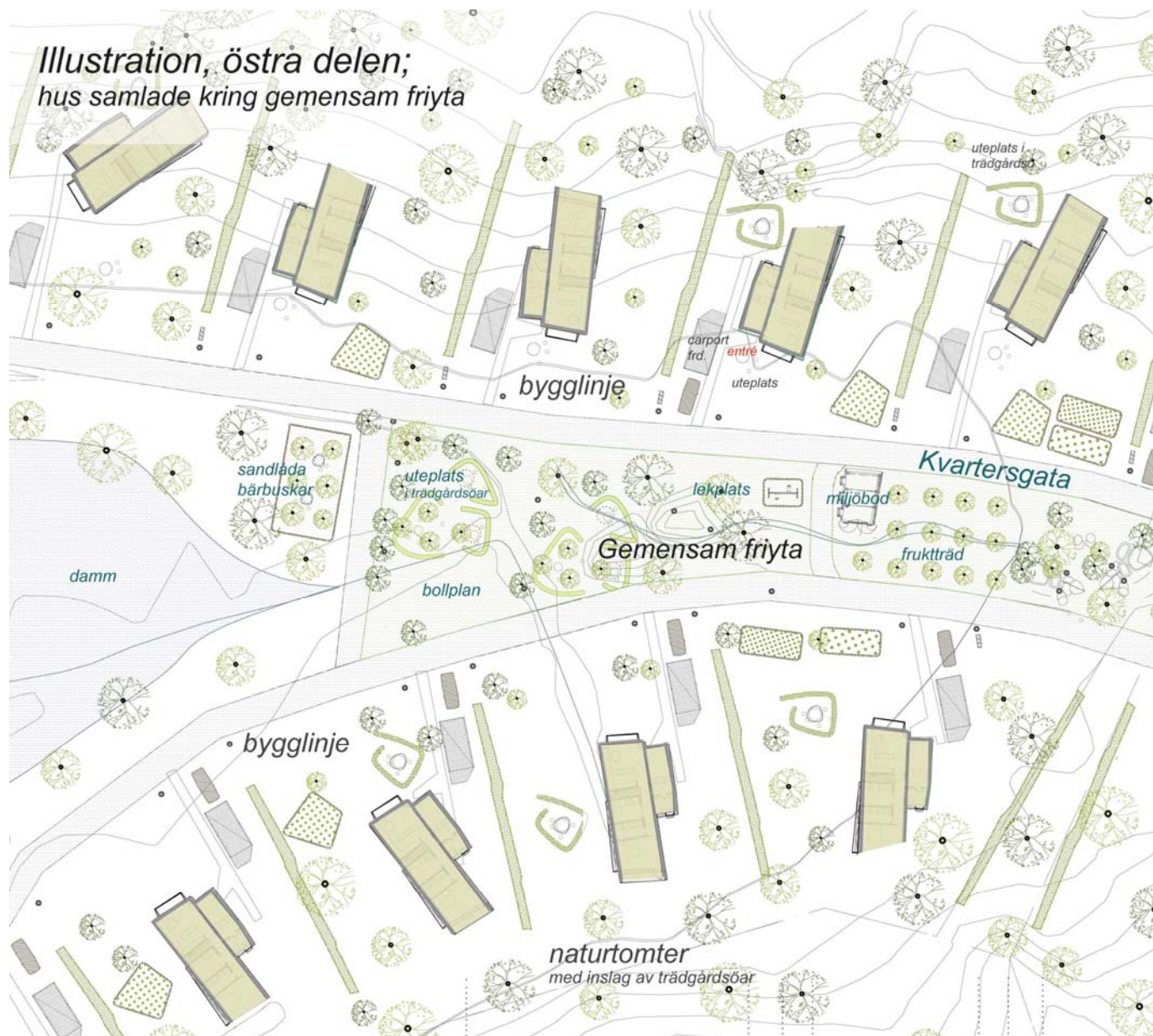
Övriga inspirationsbilder terränganpassning:



Överst och till vänster: Ytterligare exempel på terränganpassning (Källa: PUUinfo Finland)

Till höger: Terränganpassning: husets fasad följer slänten. Arkitekt: Wenche Selmer, Norge.







Exempel på växter som kan planteras på tunen: lavendel, fågelbärträd.



Exempel på komplementbyggnader, miljöbodar, växthus med mera



Förrädsbyggnad, exempel på miljöbod, arkitekt Lars Gezelius



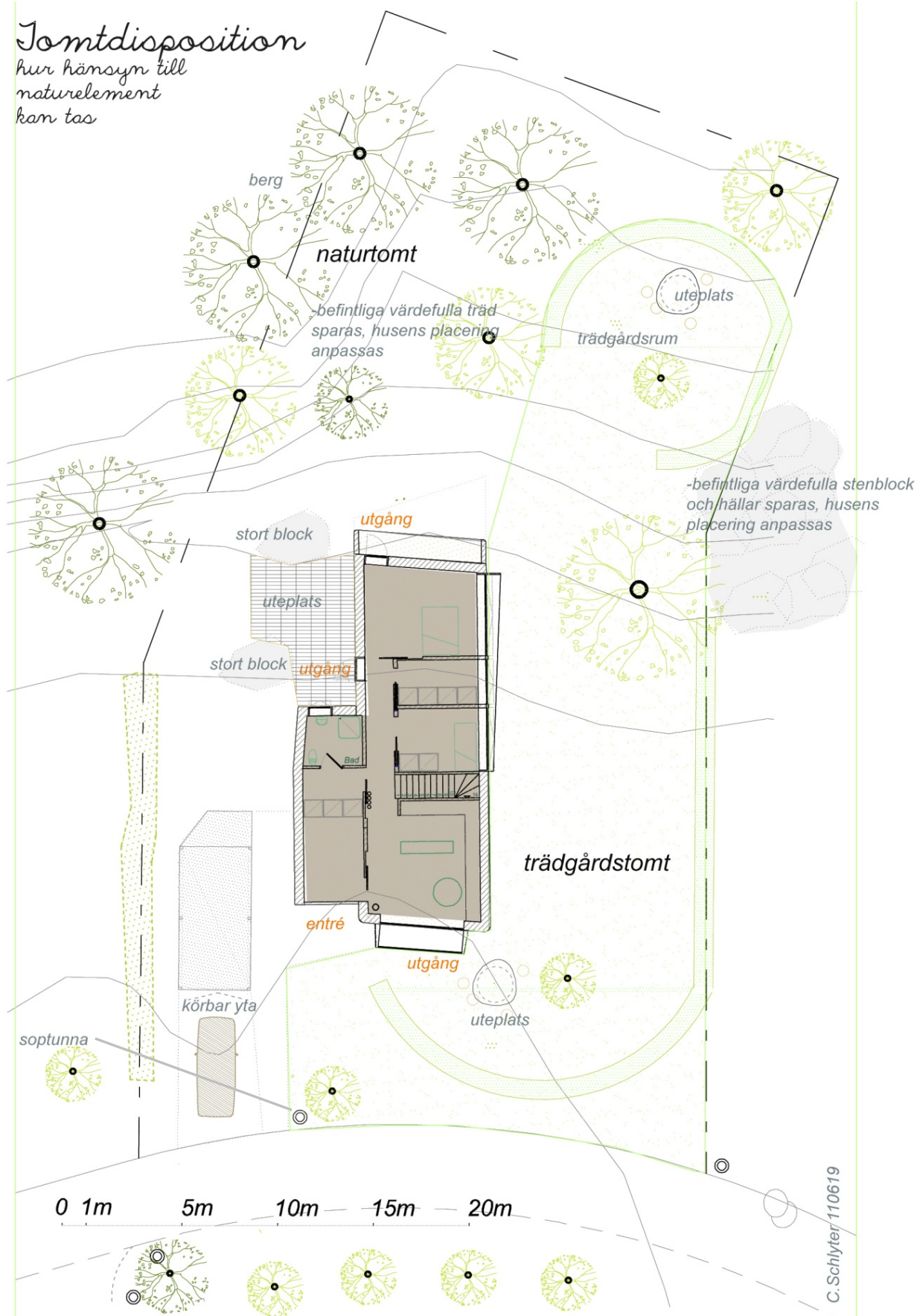
Nederst: volym och form anpassas.

Orangeri kopplat till jordkällare, arkitekt C. Schlyter



Tomtdisposition

hur hänsyn till
naturelement
kan tas



Exempel på lokalgata, kvartersgata, gångstigar



Exempel kvartersgata, hur ett möte mellan kultiverad trädgård/naturlandskap kan gestaltas med grusväg som skilje- och föreningsgräns.



Exempel på ett grusbelagt gångstråk i naturen, fint slingrandes fram.



Exempel på liten bro över dike.

