



PICKALA ROCK RESORT SJUNDEÅ BYGGANVISNINGAR

21.3.2024



SITOWISE

MAANLUMO





Bild: Visualiseringsbild, Långberget

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING	4
1.1 BYGGANVSININGENS SYFTE OCH ROLL	4
1.2 DETALJPLANEN	5
1.3 ROCK RESORT I STORLANDSKAPET	5
2 ALLMÄNNA ANVISNINGAR	10
2.1 STILEN PÅ BYGGNADERNA	10
2.2 BYGGNADERNAS PLACERING OCH HÖJDLÄGE	11
2.3 GÅRDSOMRÅDEN (AP- och AO-tomter)	14
2.4 VÄXTLIGHET	15
2.5 BYGGNADERNAS STORLEK OCH FORM	26
2.6 TOMTENS HÖJDNIVÅER	27
2.7 PARKERING	28
2.8 RÄDDNING	28
2.9 AVFALLSHANTERING	28
2.10 ENERGILÖSNINGAR	29
2.11 BELYSNING	29
3 KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR	30
3.1 BYGGNADENS FORM	31
3.2 FUNDAMENT	31
3.3 TAKETS FORM	32
3.4 FASADMATERIAL OCH -FÄRGER	34
3.5 KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR FÖR GÅRDSOMRÅDEN	43
4 VU-OMRÅDET	47
4.1 ROCK-GOLFPLAN	47
4.2 GOLFKLUBB OCH DESS OMGIVNINGARNA	48
4.3 TRÄNINGSHALLEN OCH DESS OMGIVNINGAR	48
4.4 MASKINHALLEN OCH DESS OMGIVNINGAR	50
5 YTTERLIGARE INFORMATION	51
6 FÖRTECKNING ÖVER BILDER	52

1 INLEDNING

1.1 BYGGANVISNINGENS SYFTE OCH ROLL

Denna bygganvisning gäller för tomterna inom Pickala Rock Resorts detaljplanområde. Bygganvisningen har utarbetats för att komplettera detaljplanen tillsammans med planeringsanvisningarna för närmiljön. Syftet är att styra områdets planerare, byggherrar och myndigheter i genomförandet av området så att byggnadens mål - hög kvalitetsnivå och en unik samt kvalitativ miljö - uppnås i området. Bygganvisningen är en kompletterande anvisning till detaljplanen, som har godkänts av kommunfullmäktige i Sjundeå den x.x.2024 (datumet kompletteras) som en del av planprocessen. Därmed är den en bindande anvisning för planering och genomförande, övervakad av byggnadstillsynen.

Identiteten för Rock Resort-bostadsområdets baserar sig på den lokala landskapskaraktären. Målet med detaljplanen är att skapa en enhetlig helhet för Rock Resort-området och Rock-golfplanen både vad gäller landskapsutseendet och en enhetlig helhet av byggstilen. Med bygganvisningen ämnar man säkerställa att naturvärdena bevaras också under byggprocessen och efter den.

Styrgrupp:

Teija Liuska-Eloranta, markanvändningschef, Sjundeå kommun
Kenneth Flythström, teknisk direktör, Sjundeå kommun
Patrick Köhler, tf. byggnadstillsynschef, Sjundeå kommun
Arto Inkinen, byggchef, Sjundeå kommun
Emil Vehanen, trafik- och geodataingenjör, Sjundeå kommun
Lotta Juusti, miljöchef, Sjundeå kommun
Riku Haili, servicecentralchef, Sjundeå kommun
Markku Kärkkäinen, assistent, Sjundeå kommun
Kari Karvinen, styrelsens ordförande, Rock Properties Oy
Jussi Nurmio, Rock Properties Oy
Hannu Jalkanen, HT Jalkanen Tmi

Anvisningen har utarbetats av arbetsgruppen:

Teresa Rönkä, landskapsarkitekt, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy
Anniina Norpila, landskapsarkitekt, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy
Inari Myry, landskapsarkitekt, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy
Annalinda Paakkolanvaara, landskapsarkitekt, Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy
Kirsi Rantama, arkitekt/planläggare, Sitowise Oy
Marja Oittinen, landskapsarkitekt, Sitowise Oy
Lotta Syväniemi, arkitekt, Sitowise Oy
Veli-Pekka Vartimo, gatuplanerare, Sitowise Oy
Elina Nykänen, trafikplanerare, Sitowise Oy
Miia Luoma, trafikplanerare, Sitowise Oy
Emmi Kääriä, dagvattenplanerare, Sitowise Oy
Pertti Leppänen, vattenförsörjningsplanerare, Sitowise Oy
Aki-Pekka Tammilehto, belysningsplanerare, Sitowise Oy
Esa Kallio, sakkunnig inom dagvatten, Sitowise Oy
Eero Juuti, grundkonstruktionsplanerare, Sitowise Oy
Ossi Rintala, geoplanerare, Sipti Oy
Santeri Lipasti, arkitekt, Huttunen -Lipasti Arkkitehdit Oy
Mikko Blomberg, arkitekt, Huttunen -Lipasti Arkkitehdit Oy
Tiia Mehtola, arkitekt, Huttunen -Lipasti Arkkitehdit Oy
Elvira Lehostaieva, arkitekt, Huttunen -Lipasti Arkkitehdit Oy
Julia Falck, arkitekt, Huttunen -Lipasti Arkkitehdit Oy
Siiri Huttunen, byggnadsarkitekt, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
Anamaria Vatui, arkitekt, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
Aku Jokinen, arkitekt, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy
Lassi-Pekka Tilander, golfplansarkitekt, Tilander Golf Design Oy



1.2 DETALJPLANEN

Pickala Rock Resorts detaljplan möjliggör boende, en ny niohålars par 3-golfbana kallad Rock, samt restaurangtjänster enligt principerna för de områdesavgränsningar som presenteras i detaljplanen och undantagslovet (8.2.2022). Detaljplanens mål är att förverkliga delgeneralplanens grund för att bygga ett högkvalitativt och unikt bostadsområde. Målet är också att öka områdets åretrunt-verksamhet. Områdena runt kvarteren är rekreationsområden där natur-, landskaps- och skyddsvärden tas i beaktande. Målet är att skapa totalt 80 tomter på planområdet, med cirka 160 bostäder, där trivselfaktorer och områdets naturvärden har beaktats.

Planeringsområdet är en del av det större Pickala fritidscentret, som utvecklas till en mångsidig funktionshelhet som kombinerar fritidsboende, året runt-boende, rekreationstjänster samt näringsliv kopplat till detta. Pickala utvecklas särskilt som ett område för högkvalitativ fritid och fast boende, där naturen och lugnet framhålls som centrala värden.

1.3 ROCK RESORT I STORLANDSKAPET

Rock Resort-området är beläget på bergåsar som omges av de öppna dalområdena där golfbanor ligger. De nya bostadstomterna är främst belägna på de övre sidan av åsarna. De högsta berghällarna och de lägsta områdena lämnas obebyggda. Resort-området är uppdelat på fyra klippöar, där det är av yttersta vikt att bevara tillräckligt stora enhetliga skyddszoner vid kanten av öarna mellan bostadstomter och golfbanor.

Huvudgatorna i området binder samman öarna på ett bandliknande sätt, den ena gatan går norr om området och kan i framtiden fortsätta till Ingå kommun, medan den andra går söder om området. Byggandet koncentreras längs gatorna.



Bild: Landskapsbild från gränsen av Pickala golf och Rock resort



Bild: Detaljplanförslag
Ej i skala

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AO	Enlispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.		
AP	Aasinpientalojen korttelialue. Kvartersområde för småhus.		
VLs	Lähiivirkistysalue. Luonnonympäristön ja maiseman kannalta tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja. Alueen läpi kulkevat mahdolliset ekologiset reitit tulee turvata. Ympäristö tulee säilyttää siten, etteivät sen paikalliset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät arvot tai paikalliset maisemalliset arvot vaarantu. Mahdollinen numero viittaa luetteloon kaavaselostuksessa. Område för närrecreation. Viktigt området för naturmiljön och landskapet. Vid planering och genomförande av områdets användning måste man beakta de viktiga livsmiljöerna med tanke på biologisk mångfald. Det är tillåtet att placera lätta strukturer för tilluftsrutter och skidspår. De ekologiska förbindelserna som möjligen går genom området måste säkerställas. Miljön måste bevaras så att de lokala värdena för biologisk mångfald eller de lokala landskapsvärdena inte åventras. Potentiellt nummer hänvisar till en förteckning i planbeskrivningen.		
VL	Lähiivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa kevytrakenteisia ulkoilureittejä ja latuja. Område för närrecreation. Det är tillåtet att placera lätta strukturer för tilluftsrutter och skidspår.		
VU	Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.		
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.		
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.		
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.		
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.		
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		
4	Kunnanosan numero. Kommunumsnummer.		
68	Korttelin numero. Kvartersnummer.		
	Ohjeellinen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.		
AURINKOH	Kadun nimi. Gatunamn.		
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.		
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.		
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i del därav.		
⅓r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Kellarin rakentaminen on sallittu. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens andra våning som får användas i första våningen i ett slutningshus för utrymme som inräknas i våningsytan. Det är tillåtet att bygga en källare.		
III (¼)	Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ytimässä kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Ett bråktal innanför en parens efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens andra våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.		
/as6	Luku merkinnän yhteydessä osoittaa kullakin tonilla olevien asuntojen enimmäismäärän. Numret bredvid beteckningen anger det maximala antalet bostäder på varje tomt.		
	Rakennusala. Byggnadsyta.		
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takäsens riktning.		
	Katu. Gata.		
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik.		
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu. Riktgivande väg reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.		
	Ohjeellinen ulkoilureitti. Riktgivande friluftsled.		
	Ohjeellinen ajoyhteys. Körförbindelse.		



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti. Riktgivande läge för in- och utfart.



Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Riktgivande byggnadsyta, där en transformator får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentän toimintaa palvelevia rakennuksia. Byggnadsyta, där byggnader för golfbanans verksamhet får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa golfkentää palvelevia liike- ja toimintarakennuksia. Byggnadsyta, där affärs- och verksamhetsbyggnader som tjänar golfbanan får placeras.

Alueen sisäiselle huoltoilienteelle ja huollon järjestelylle ja pysäköinnille varattu alueen osa. Reserverat område för inre underhållstrafik, organisering av underhåll och parkering.



Luonnonmukaisena metsäalueena hoidettava osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, ettei maiseman reunavyöhykkeen luonne oleellisesti muutu. Alueen hoidossa on huomioitava, että alue voi toimia myös ekologisena yhteytenä. Ett område som ska skötas som ett naturligt skogsområde, vars trädbestånd måste upprätthållas livskraftigt och vid behov förnyas så att karaktären av landskapets kantzon inte väsentligt förändras. Vid skötseln av området måste man ta hänsyn till området också kan fungera som en ekologisk förbindelse.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston. Byggnadsyta, där en mast får placeras.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivytämiseen, imeyttämiseen ja/tai puhdistamiseen varatun hallintarakenteen. En riktgivande del av området där det är tillåtet att bygga en fördrojnings-, infiltration- och/eller för rening avsedd konstruktion för hantering av dagvatten.



Sijainnillaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita. En riktgivande del av området där det är tillåtet att placera samhällstekniska apparater och konstruktioner.



Likimääräinen korkean rikkipitoisuuden sisältävän saven sijoituspaikka. Ungefärlig placeringsplats av lera med hög svavelhalt.



Alue, jolle saa sijoittaa leikkipaikan. Område där en lekplats får placeras.



Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Ett område som ska bevaras i sitt naturliga skick.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Ett område reserverat för underjordiska ledningar.



Siirtokivlohkare, joka tulee säilyttää. Ett flyttblock som ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Nybacka Störsvik. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Övrigt kulturarvsobjekt Nybacka Störsvik. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Storängen. Alueella olevat historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Övrigt kulturarvsobjekt Storängen. De historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget. Alueella oleva kiviryökkö on säilytettävä. Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Solbacka Störsvik. Alueella oleva paikallisesti merkittävä kulttuurivärikuitainen ympäristö ja historialliset asutusrakenteet on säilytettävä. Övrigt kulturarvsobjekt Solbacka Störsvik. De kulturpåverkade miljöerna av lokal betydelse och historiska boendekonstruktionerna i området ska bevaras.



Muu kulttuuriperintökohde Störsvik Långberget 2. Alueella oleva kiviryökkö on säilytettävä. Övrigt kulturarvsobjekt Störsvik Långberget 2. Det historiska stenröset i området ska bevaras.



Muinaisrantakivikko Långberget, joka tulee säilyttää. Stenåker Långberget, som bör bevaras.



Alue sijaitsee pohjavesialueella. Alueella tulee huomioida alla olevat pohjavesialueita koskevat määräykset. Området är beläget i ett grundvattenområde. Bestämmeleserna nedan gällande grundvattenområdet måste beaktas i området.



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.



Alue sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei sallita pohjaveden laatuun tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden piiaiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatuunmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.



Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse valumaan maaperään.

Rakentamisen yhteydessä on tehtävä rakennus- tai tonttikohitaiset pohjatutkimukset, joiden tulee sisältää pohjavesiolosuhteiden selvitys. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava ventiliväiseen katettuun suojaltaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen tilavuus.

Alueelle ei saa sijoittaa maanalaaisia öljysäiliöitä.

Maalämmön hyödyntämiseen liittyviä porakaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueille. Maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa 500 metriä lähemmäksi vesihuoltolaitoksen vedentottoa.

Gräns för viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning.

Området är helt eller delvis beläget på ett viktigt eller i lämpligt grundvattenområde, där det inte är tillåtet att utföra åtgärder som äventyrar grundvattenkvalitet eller -mängden. Byggande och annan markanvändning i området kan begränsas av föreningsförbudet av grundvattnen i miljöskyddslagens samt vattenlagens bestämmelser om behov av tillstånd för projekt.

Byggande, dikning och grävning ska ske på ett sådant sätt att det inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattninivån.

Avlopp måste byggas tätt så att avloppsvatten inte läcker ut i marken.

Vid byggande måste det genomföras grundundersökningar på byggnads- eller tomtnivå, vilka ska inkludera en utredning av grundvattenförhållandena. Vid behov måste en hanteringsplan för grundvattnen upprättas.

Det är inte tillåtet att förvara eller lagra flytande bränslen eller andra ämnen som förenar grundvattnet på området.

Alla cisterner avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som utgör en risk för grundvattenkvaliteten måste placeras i en ventenät täckt skyddsbehållare. Volymen på skyddsbassängen måste vara större än den största mängden vätska som lagras.

Underjordiska oljetankar får inte placeras på området.

Borrade brunnar för användning av jordvärme får inte byggas på grundvattenområden. Jordvärmesystem ska inte byggas inom 500 meter från vattenverkets vattentag.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoista ja maisemaan sovitettua.

Kellareita ei saa toteuttaa, ellei rinteeseen sijoituvan rakentamiseen liittyvä kaavamerkintä sitä salli.

Rakennusten vaipan ja muodon energiatehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten suuntaamisessa ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.

Katualueiden vaatimia maastoluiskia ja tyyttöjä saa sijoittaa korttelialueiden puolelle.

Katuihin liittyvät tukimuurit on tehtävä luonnonkivestä tai luonnonkivipintaisina.

Suuremmista kulttuuriperintökohteita koskevista suunnitelmista tulee neuotella alueellisen vastuunuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Maaperän kaivaminen, louhminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaatamisen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet on alueella kielletty ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa (MRL 128 §).

Teknisten tilojen ja laitteiden julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

AO-, AP-, AO/pv-, AP/pv-alueille kortteleille 69-70 ja 73-85 ja 90-91 sekä tontteille 5-7/86, 5/87, 3-4/88, 1-4/89, asetetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto on voimassa kantatie 51:n ja Störsvikintien liittymän porrastuksen rakentamista koskevan urakkasopimuksen allekirjoituspäivään saakka, mutta enintään kolme vuotta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Rakennuskieltoa voidaan erityisestä syystä jatkaa kolme vuotta kerrallaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

AO- JA AP-KORTTELIALUEET
Pääasiallisen julkisivumatertailin tulee olla kivinen ja/tai puu, värisävyttään maanläheinen.

Autotallit, -katokset, varastot ja viherhuoneet tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan sisään. Tilat luokun ottamatta katoksia sisältävät kerrosalaa.

Suurin osa tontista tulee säilyttää luonnontilaisena tai ennallistettava paikallisen luontotyypin mukaan. Rakennusalan ja katualueiden välin jäävät istutettavat/luonnontilaiset osat on yhteensovitettava. Säilytettävät osat tontista (maaperä, kallio ja kasvillisuus) sekä puusto tulee suojata rakennusaikana. Rakennusluvnan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus ja pihasuunnitelma, jossa esitetään tontin yhteensovitus naapuritonttiin ja/tai katualueeseen.

Asuintonttien rajoja ei saa aidata rakentein, ellei se turvallisuusvaatimusten takia ole välttämätöntä.

AP-KORTTELIALUEET
Kulkureitit, leikkipaikat ja autopaikat tulee osoittaa tontin pihasuunnitelmassa toteutettavan yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaoista rippumatta.

RAKENTAMISTAPOHJE
Korttelialueilla on noudatettava asemakaava-aineistoon liitettyä siltovaa rakentamistapohjetta.

LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE
Lähiympäristön suunnittelusta on annettu suosituksia asemakaava-aineistoon liitetyssä lähiympäristön suunnitteluohjeessa.

AUTOPAIKAT
Tontteja varten on järjestettävä vähintään seuraavat autopaikkamäärät:
AP- korttelialueella 1 ap/asunto.
AO- korttelialueella 2 ap/asunto.

Sähköauton latausmahdollisuus tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto. VU-alueella goffitointia varten vähintään 1 ap/70 k-m².

HULEVEDET
Korttelialueilla vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti ohjata katualueen hulevesiviemäriin. Muutoin korttelialueen hulevesiä tulee rakenteellisin tai muiin toimenpitein viivyttaa ja/tai imeyttää hulevesiä 1 m³ jokaista läpäisemätöntä 100 m² pintaa kohti. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Yleisten alueiden sekä tonttien rakentamattomilla osilla saa hulevesiä hallitusti johtaa VU-alueelle.

Korttelialueilla on laadittava hulevesisuunnitelmat.

Pohjavesialueella liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa biosuodatusrakenteen tai vaihtoehtoisesti öljynerotuskaivon kautta pois pohjavesialueelta.

Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

ENERGIATEHOKKUUS
Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Byggandet bör vara arkitektoniskt högkvalitativt och anpassat till landskapet.

Källare får inte byggas om inte beteckningen i detaljplan



Bild: Referensplan
Ej i skala

Beteckningar beskrivningar

Texter

- II** Byggnadens största tillåtna våningsantal
- 1223 m² Tomtens area
- 91** Kvartersnummer
- 2** Tomtnummer
- 400** Byggnadsrätt
- +24,4** Riktgivande golvhöjd på entréväningen
- +24,3** Riktivande gatuhöjd vid tomtanslutningen

Linjer

- Rekreationsrutt
- Rock Resorts områdesgräns
- Tomtgräns
- Höjdkurva för befintlig terräng med 1 meters intervall
- Bilplats
- Byggnadsytans gräns
- Riktgivande gräns för området eller del av området

Beteckningar

- Barrträd
- Lövträd
- Skyddat objekt
- Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera

Färger

- Huvudtaket på bostadsbyggnaden
- Takterass eller grönt tak
- Terrass eller balkong
- Område som bevaras i sitt naturliga tillstånd
- Gatans kantområde
- Den del av tomten som skall planteras
- Den del av tomten som skall bevaras
- Den del av tomten som skall återställas
- Gata
- Gata inom tomten
- Tomtanslutning och uppfart
- Pumpstation

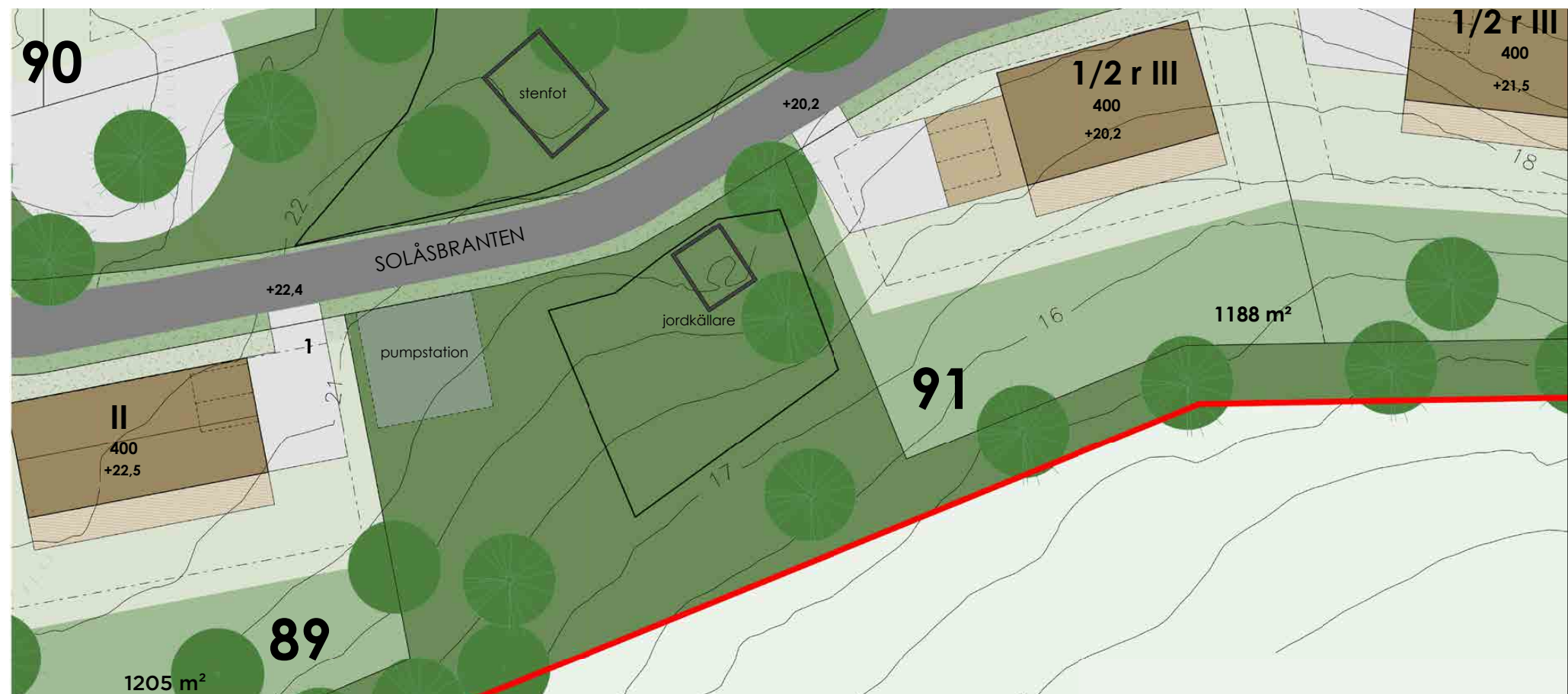


Bild: Beskrivning av referensplanens beteckningar
Ej i skala

2 ALLMÄNNA ANVISNINGAR

2.1 STILEN PÅ BYGGNADERNA

Rock Resort-området är modernt men samtidigt jordnära i sin stil. På området prioriteras material och färgsättningar på byggnadernas fasader som passar in i den befintliga naturen. Materialen bör i möjligaste mån vara obearbetade, giftfria, hållbara, underhållsfria och sådana som åldras på ett naturligt sätt. Transparenta nyanser föredras framför täckande färger för tonade fasadmaterial. Färgskalan för material är huvudsakligen varm, och genom texturer på materialen strävar man efter en visuell koppling till den omgivande naturens grovhet. Återvunnet material kan också användas efter övervägande.

Glasstrukturer såsom fönsterglas, balkongers och terrassers glasräcken samt inglasade balkonger och ljusgenomsläppliga tak ska huvudsakligen vara i klart glas. Vid behov av mera privata utrymme (till exempel i badrum), kan frostade, färglösa glasytor användas.

Byggnadernas stil består, förutom de gemensamma dragen för området, av kvartersspecifika skillnader som beskrivs i de kvartersspecifika anvisningarna. Kombinationen av gemensamma och skilda drag resulterar i en rik och unik helhet för området.



Bilder: Exempel på strukturering av byggnaden genom bl.a. planering av massor, takformer, material, färgtoner och öppningar

2.2 BYGGNADERNAS PLACERING OCH HÖJDLÄGE

Placeringen av byggnader definieras i plankartan av byggnadsytorna samt eventuella pilar som visar att byggnaden skall placeras vid byggnadsytans gräns. Förutom bostadsbyggnaden får inga separata konstruktioner byggas förutom nödvändiga avfallstak. Målet är att bevara så stor del av tomten som möjligt i sitt naturliga tillstånd. I mån av möjlighet skall sprängning undvikas eller minimeras.

Majoriteten av tomterna är belägna på sluttningar. Byggnadernas bottenvåning bör placeras huvudsakligen nära tomthöjden eller så nära som det är möjligt, beroende på de interna trafikarrangemangen på tomten.



Bild: Områdestvärsnitt A-A
Ej i skala



Bild: Områdestvärsnitt B-B

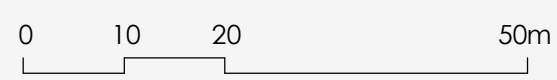


Bild: Områdestvärsnitt C-C
Ej i skala



2.3 GÅRDSOMRÅDEN (AP- och AO-tomter)

I referensplanen har utöver den tillåtna byggnadsytan för tomten markerats områden som ska återställas samt områden som ska bevaras i naturligt tillstånd. Största delen av tomten bör bevaras i naturligt tillstånd eller återställas enligt den lokala naturtypen. Målet för Rock Resort bostadsområde är att bevara den typiska karaktären hos klippiga skogar, där tomternas gränser inte urskiljs i landskapet och landskapet består främst av berg och naturlig vegetation.

Mellan gatan och byggnaderna har ett område för plantering markerats för de flesta tomter i referensplanen, där en del är på tomten och är på ägarens ansvar. Den del av det planterade området som ligger intill gatan tillhör Sjundeå kommun. Målet är ett högkvalitativt och enhetligt planterat område där tomternas gränser inte sticker ut och zonen fortsätter enhetligt mellan intilliggande tomter. På grund av områdets extremt kuperade och detaljerade topografi sträcker sig gatornas fyllnadsmassor även till tomterna. Köparen bör kontrollera den egna tomtens situation med kommunens myndigheter innan egna planer upprättas. Tomtägarna bör samarbeta med kommunens myndigheter för att uppnå en lyckad genomföring.

I de kvartersspecifika anvisningar specificeras mer detaljerat hur gårdsområden för AO- och AP-tomter bör behandlas. För allmänna grönområden och gatuområden har plananvisningar för närmiljön upprättats där kvalitets- och skötselnivån för dessa områden definieras.

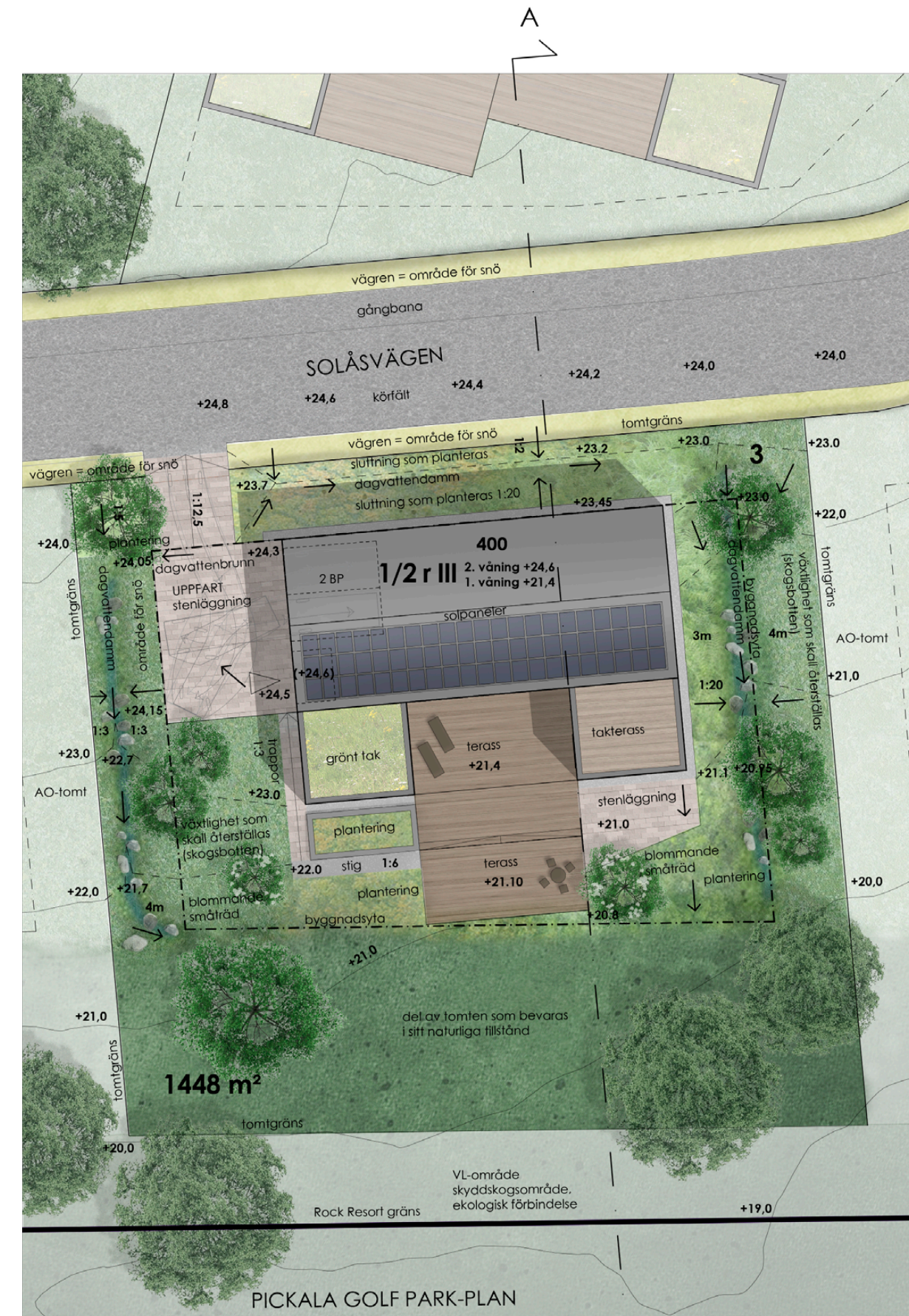


Bild: Skärning och planritning för exempelomt Ej i skala

2.4 VÄXTLIGHET

Kartläggning och bevarande av vegetationen:

Vegetationen på tomten ska inventeras digitalt och det bör presenteras en träd- och terrängkartläggning i kartformat i samband med bygglovsansökan. Kartläggningarna ska utföras av en behörig professionell inom området.

Kartläggningen ska användas som grundinformation för bygg- och gårdsplaneringen. Inga förberedande åtgärder för byggande får göras på tomten innan kartläggningen är genomförd.

Gårdsområdet utanför byggnadsytan delas in i byggmiljöns återställningsbara område, planeringsområde mellan byggnaden och gatan samt ett område som lämnas i naturligt tillstånd.

Vissa tomter har särskilt värdefull skog som behöver skyddas, och dessa träd undviks av de byggnadsytor som presenteras i planen, se kartan över uppmätt skog. Det uppmätta trädbeståndet på kartan är inte heltäckande, så alla gamla, välmående träd, särskilt tallar, bör bevaras så långt det är möjligt, även om de befinner sig inom byggnadsytan. Värdefulla träd finns även utanför de inventerade områdena. Träd inom byggnadsytorna bör också bevaras så långt det är möjligt, t.ex. träd som växer genom en terrass är önskvärda.

Inventeringen av trädbeståndet bör inkludera trädens uppmätta positioner, arter, diametrar på rotändan samt en grov uppskattning av ålder (ung, livskraftig, gammal) och kondition (frisk, torr, skadad, sjuk, vindfälld etc.). Minimimåttet för mätning av träd är en diameter på 10 cm vid rotändan. Av särskilda skäl (t.ex. sällsynta arter, skydd av ung skog etc.) kan det vara motiverat att även mäta och bevara träd som är under minimimåttet.

I inventeringen bör även annan vegetation på tomterna presenteras som vegetationstyper (t.ex. klippig skog, karg mo, torr mo, äng, lundartad växtlighet, våtmark etc.). Dessutom bör stora stenblock och jordstenar på tomten beaktas och om möjligt bevaras eller användas i grönbyggande.



Bild: Stenblock på klippåsen

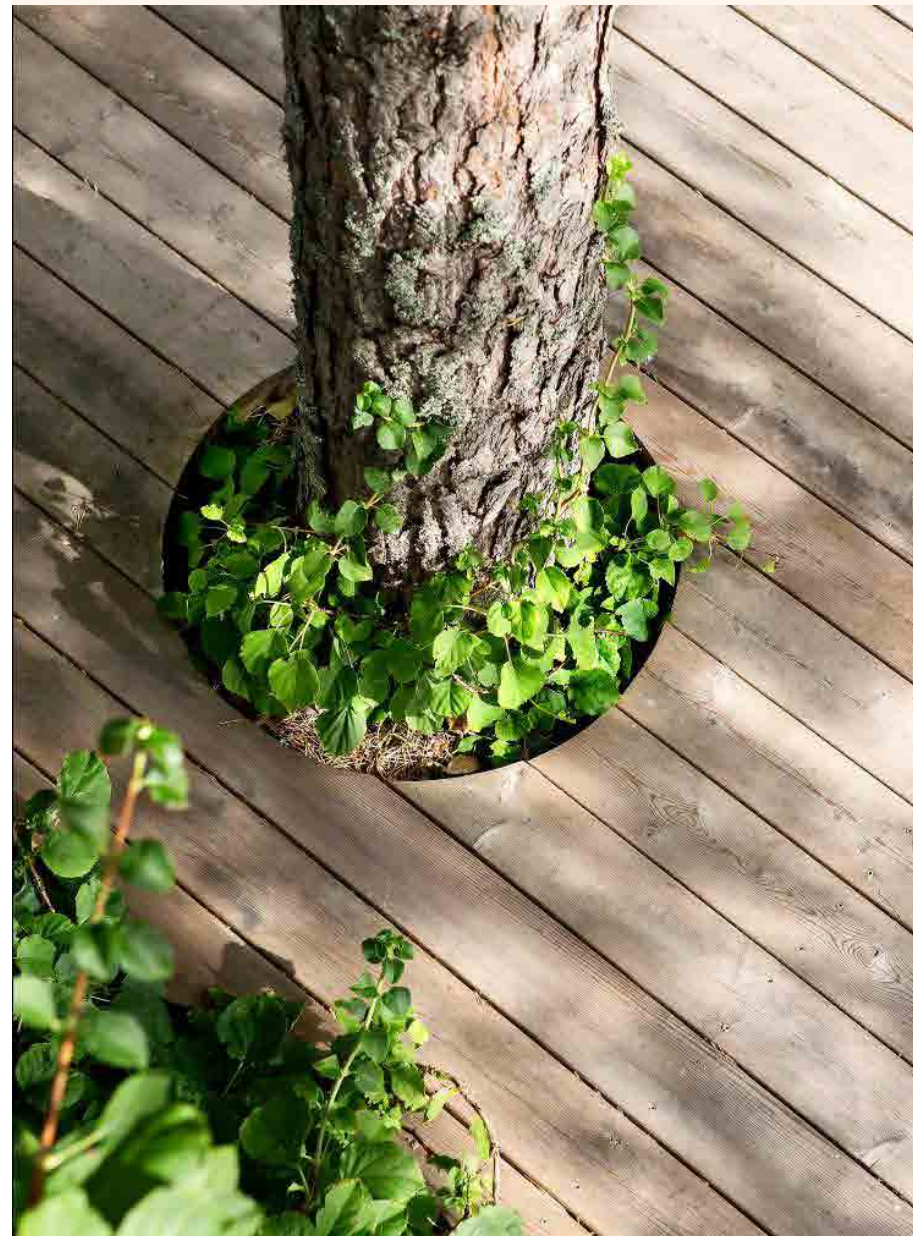
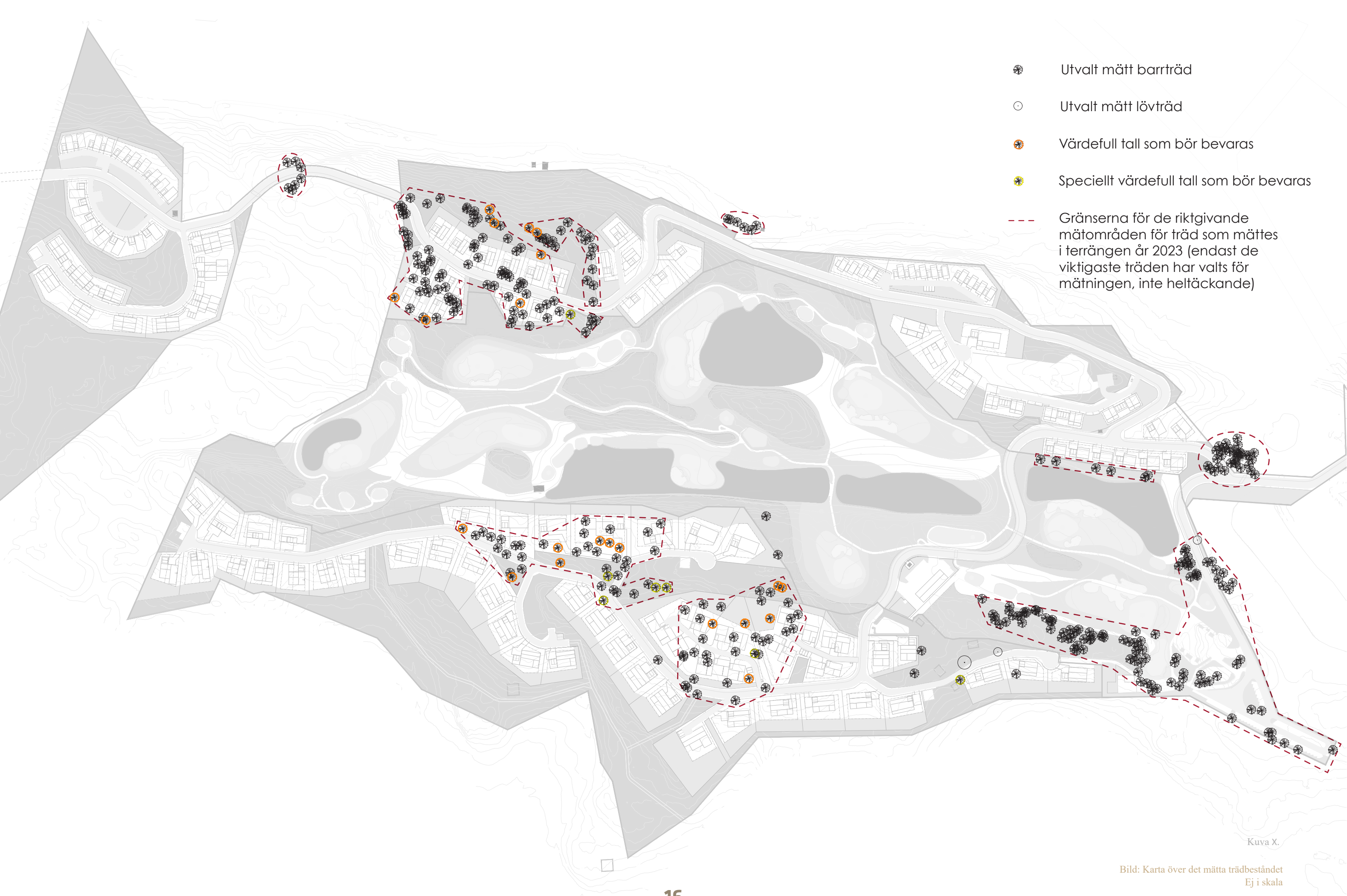


Bild: Träd som växer genom terrassen



Bild: Terrassen anpassad till terrängen



- ☼ Utvalt mätt barrträd
- Utvalt mätt lövträd
- ☼ Värdefull tall som bör bevaras
- ☼ Speciellt värdefull tall som bör bevaras
- Gränserna för de riktgivande mätområdena för träd som mättes i terrängen år 2023 (endast de viktigaste träden har valts för mätningen, inte heltäckande)

Kuva X.

Bild: Karta över det mätta trädbeståndet
Ej i skala

Planering av vegetationen:

En plan för gården, enligt minimikraven som visas på RT-korten, måste bifogas i bygglovsansökan.

I bygglovsansökan ska det i situationsplanen och gårdsplanen visas upp det kartlagda trädbeståndet på tomten, skogen som ska bevaras, träden som föreslås fällas och eventuella träd som skall planteras.

Nya träd får inte planteras närmare än 2 meter från tomtgränsen.

Vid planering av trädplacering ska man beakta att trädens kronor inte skuggar grannarnas solpaneler även när träden är fullvuxna.

Gårdsplanen ska också inkludera annan vegetation som skall bevaras, återställas samt ny vegetation på tomten.

För den delen av tomten där vegetationen skall bevaras får man utföra lätt beskärning av sly och avlägsna farliga träd. Det rekommenderas att nedfallna, ruttnande träd lämnas kvar på tomten för att bevara den biologiska mångfalden. Terrängen och markens vegetation får inte bearbetas. På den delen av tomten där vegetationen skall bevaras är grävning förbjuden

Med återställande menar man att återställa den delen av tomten till det tillstånd den var i innan tomten byggdes, så långt det är möjligt. I praktiken innebär det att ersätta skadad skogsbottenvegetation med torvmatta och/eller att främja vilda växter som buskar och marktäckare.

Den nya vegetationen på tomten måste anpassa sig till den lokala miljön. Vid plantering ska inhemska växter användas samt prioritera lokala arter, som passar för den specifika naturen och skogstypen.

Högt förädlade eller exotiska växtarter är förbjudna i miljön som synliga planteringar, stora grupper eller häckar.

Med vegetation får man inte skapa en visuellt stängd helhet av tomten gentemot omgivningen.

Träd bör planteras med en fri rytm, inte i rader.

Långa enhetliga fritt växande häckar eller klippta häckar är inte tillåtna längs tomtgränserna.

I synlighetsområden från gatan, såsom vid korsningar, får växtligheten vara högst 80 cm hög. Växtligheten längs gatorna regleras mer noggrant i planeringsanvisningar för närmiljön.

Det är inte önskvärt att plantera mer gräs på gårdarna i bostadsområdet som omges av golfbanor. Små gräsområden inom byggnadsytan tillåts.

- växtlighet som skall bevaras



Bild: Bergsväxtlighet



Bild: Moss



Bild: Ormbunke

- växtlighet som skall återställas



Bild: Ris



Bild: Ljung



Bild: Lingon

- ny växtlighet



Bild: Azalea



Bild: Krypvide



Bild: Flocknäva



Bild: Gräs



Bild: Fetknoppar



Bild: Enar och bergsväxter

VÄXTLISTA

Nedan några exempel på växtarter som passar enligt områdets vegetationstyp.

Växlighet på klippor

Lövträd, stora träd:

SKOGLÖNN, *Acer platanoides* 10-20 m

(VANLIG) TALL, *Pinus sylvestris* 20 m

RÖNN, tex. *Sorbus Aucuparia*, *Sorbus Aucuparia* 'Fastigiata' 4-10 m

Lövträd, prydnadsträd:

KOPPARHÄGGMISPEL, *Amelanchier laevis* 3-6 m

PRAKTHÄGGMISPEL, *Amelanchier lamarekii* 5 m

EN, *Juniperus communis* 'Jääkäri' 3-6 m

BÄRAPEL, *Malus baccata* 6-8 m

PRYDNADSAPEL, *Malus Purpurea*-grupp 4-5 m

PRYDNADSKÖRSBÄR, *Prunus* 'Accolade' 3-5 m

AMERIKANSKT HÄGGKÖRSBÄR, *Prunus pennsylvatica* 10 m

BERGKÖRSBÄR, *Prunus sargentii* 3-5 m

Barrbuskar:

DVÄRGEN, *Juniperus communis* 'Repanda' 15-30 cm

EN, *Juniperus communis* 'Lalli' 70-150 cm

EN, *Juniperus communis* 'Lotta Svärd' 100 cm

EN, *Juniperus communis* 'Jaakko Ilkka' 180 cm

SÄVENBOM, *Juniperus sabina* 60-120 cm

KRYPTUJA, *Microbiota decussata* 30-50 cm

BERGTALL, *Pinus mugo* 100-300 cm

DVÄRGBERGTALL, *Pinus mugo* 'Pumilio' 50-100 cm

Lövbuskar:

SVART ARONIA, *Aronia melanocarpa* Uconnam 166 'Revontuli Mound' 150-250 cm

VANLIGT OXBÄR, *Cotoneaster intergerrimus* 100-150 cm

ÖLANDSTOK, *Dasiphora fruticosa* 50-100 cm

GETRIS, *Diervilla* 100-400 cm

HAVTORN, *Hippophae rhamnoides* 'Hikul' 100-150 cm

BLÅTRY, *Lonicera caerulea* 100-150 cm

SMÅBLOMMIG SCHERSMIN, *Philadelphus x lemoinei* 100-150 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 100-200 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 'Tilden park' 50-100 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 'Amber Jubilee' 150-200 cm

TRETANDSFINGERÖRT, *Potentilla tridentata* 'Nuuk' 10-20 cm

SANDKÖRSBÄR *Prunus pumila* var. *depressa* 20 cm

AZALEA, exempelvis *Rhododendron* 'Illusia' 100-150 cm, *Rhododendron* Lights-grupp 'Rosy Lighths' 70-150 cm och *Rhododendron* Lights-grupp 'Mandarin Lights' 70-150 cm

RODODENDRON, ALPROS, exempelvis *Rhododendron* 'Kullervo' FinE 100-120 cm, *Rhododendron* 'P.M.A Tigerstedt' 150-200 cm

KRYPMÅBÄR, *Ribes glandulosum* 30-50 cm

DEGBÄR, MÅBÄR, *Ribes alpinum* 80-150 cm

PIMPINELLROS, *Rosa pimpinellifolia* 150-200 cm

BJÖRKSPIREA, *Spiraea betulifolia* 50-100 cm

AMERIKANSK PRAKTSPIREA, *Spiraea densiflora* 50-100 cm

Klätterväxter:

SIBIRISK KLEMATIS, *Clematis sibirica* 3-4 m

IMUKÄRHIVILLIVIINI, *Parthenocissus quinquefolia* 4-10 m

Perenner:

ASTERSLÄKTET, Aster-arter, exempelvis BRITTSOMMARASTER *Aster Amellus* 50 cm

RÖLLIKASLÄKTET, *Achillea*-arter 30-40 cm

TRÄDGÅRDSTRIFT, *Armeria maritima* 25 cm

BLODORMROT, *Bistorta amplexicaulis* 'Pendula' 60-90 cm

BLÅKLOCKSSLÄKTET, *Campulana* 15-30 cm

SILVERARV, *Cerastium tomentosum* 10-15 cm

ÄNGSNEJLIKA, BACKNEJLIKA, *Dianthus deltoides* 10-30 cm

TRÄJON, *Dryopteris filix-mas* 30-50 cm

SMULTRON, *Fragaria vesca* 5-20 cm

LITEN FLOCKNÄVA, *Geranium x cantabrigiense* 'Biokovo' 10-30 cm
FLOCKNÄVA, *Geranium macrorrhizum* 'Album' 30-40 cm

SKOGSNÄVA, MIDSOMMARBLOMSTER, *Geranium sylvaticum* f. *al-biflorum* 25-50 cm

MATTNÄVA, JUNGFRUNÄVA, *Geranium sanguineum* var. *striatum* 20 cm

JORDREVA, *Glechoma hederacea* 5-10 cm

SIBIRISK VALLMO, *Papaver croceum* 'Gartenzwerg' 30-50 cm

JÄTTERAMS, *Polygonatum x hybridum* 20-40 cm

SKOGSSALVIA, *Salvia x sylvestris*, *S. x superba* 40-70 cm

PYRAMIDBRÄCKA, *Saxifraga hostii* 40-50 cm

VIT FETKNOPP, *Sedum album* 10 cm

GUL FETKNOPP, *Sedum acre* 10-15 cm

KÄRLEKSÖRT, *Sedum telephium* 'Matrona' 10-15 cm

KINESISK KÄRLEKSÖRT (vit), *Sedun spectabile* 'Iceberg' 30-50 cm

KAUKASISKT FETBLAD, *Sedum spurium* 10-15 cm

BACKTIMJAN, *Thymus serpyllum* 3-10 cm

VINTERWALDSTEINIA, *Waldsteinia ternata* 10-15 cm

Gräs:

RÖRVEN, *Calamagrostis x acutiflora* 'Karl Foerster' 150-180 cm

DIAMANTRÖR, *Calamagrotis brachytricha* 90-120 cm

TUVTÅTEL, *Deschampsia cespitosa* 50-80 cm

BJÖRNSVINGEL, *Festuca gautieri* 10-20 cm

TOFSÄXING, *Koeleria glauca* 15-50 cm

BLÅTÅTEL, *Molina caerulea* 'Moorhexe' 70-100 cm och *Molinia caerulea* 100-120 cm

PRÄRIEDROPPGRÄS, *Sporobolus heterolepsis* 50-60 cm

Vegetation i granbestånd

Träd:

SKOGLÖNN, *Acer platanoides* 10-20 m

GRAN, *Picea abies* 15-30 m

GINNALALÖNN, *Acer tataricum* subsp. *ginnala* 3-5 m

Buskar:

GETRIS, *Diervilla*-arter 70-100 cm

HORTENSIA, exempelvis *Hydrangea paniculata*-sorter 200-250 cm

BLÅTRY, *Lonicera caerulea* 100-150 cm

KRYPTUJA, *Microbiota decussata* 30-50 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 100-200 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 'Tilden park' 50-100 cm

KRYPMÅBÄR, *Ribes glandulosum* 30-50 cm

DEGBÄR, MÅBÄR, *Ribes alpinum* 80-150 cm

Klätterväxter:

KLÄTTERHORTENSIA, *Hydrangea anomala* subsp. *petiolaris* 4-10 m

Perenner:

SKOGSBRÄKEN, *Dryopteris carthusiana* 30-50 cm

VINTERWALDSTEINIA, *Waldsteinia ternata* 10-15 cm

Vegetation i lundartade områden

Lövträd, stora träd:

KLIBBAL, *Alnus glutinosa* 15-20 m

GRÅAL, *Alnus incana* 15-18 m

SKOGLÖNN, *Acer platanoides* 10-20 m

ASP, *Populus tremula* 15-25 m

SÄLG, *Salix caprea* 5-10 m

RÖNN, *Sorbus*-arter 4-10 m

Lövträd, prydnadsträd:

GINNALALÖNN, *Acer tataricum* subsp. *ginnala* 3-5 m

VÄSTAMERIKANSK HÄGGMISPEL, *Amelanchier alnifolia* 2-4 m

KOPPARHÄGGMISPEL, *Amelanchier laevis* 3-6 m

PRAKTHÄGGMISPEL, *Amelanchier lamarkii* 3-5 m

(VANLIG) HASSEL, *Corylus avellana* 3-6 m

GULBARKIG HÄGG, *Prunus maackii* 5-10 m

Buskar:

GETRIS, *Diervilla*-arter 70-100 cm

KAPRIFOL, TRY, *Lonicera*-arter, 100-300 cm

KRYPTUJA, *Microbiota decussata* 30-50 cm

LUKTSCHERSMIN, *Philadelphus coronarius* 2-3 m

SMÅBLOMMIG SCHERSMIN, *Philadelphus x lemoinei* 100-150 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 'Tilden Park' 50-100 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 100-200 cm

DEGBÄR, MÅBÄR, *Ribes alpinum* 80-160 cm

KRYPMÅBÄR, *Ribes glandulosum* 30-50 cm

SVARTA VINBÄR, TISTRON, *Ribes nigrum* 120-150 cm

RÖDA VINBÄR, *Ribes rubrum* 100-150 cm

Klättrväxter:

SIPPRANKA, KLEMATIS, *Clematis*-arter 3-4 m

KLÄTTERHORTENSIA, *Hydrangea anomala* subsp. *petiolaris* 5-10 m

KAPRIFOL, TRY, *Lonicera*-arter 2-4 m

VANLIGT VILDVIN, *Parthenocissus inserta* 4-10 m

KLÄTTERVILDVIN, *Parthenocissus quinquefolia* 4-10 m

Perenner:

DAGGKÅPA, *Alchemilla vulgaris* 50-60 cm

TOVSIPPA, *Anemone sylvestris* 20-40 cm

LILJEKONVALJ, *Convallaria majalis* 30 cm

SKOGSBRÄKEN, *Dryopteris carthusiana* 30-50 cm

SMULTRON, *Fragaria vesca* 5-20 cm

MYSKMADRA, *Galium odoratum* 15-30 cm

LITEN FLOCKNÄVA, *Geranium x cantabridgiense* 10-30 cm

FLOCKNÄVA, *Geranium macrorrhizum* 'Album' 30-40 cm

SKOGSNÄVA, MIDSOMMARBLOMSTER, *Geranium sylvaticum* f. *albiflorum* 25-50 cm

JORDREVA, *Glechoma hederacea* 5-10 cm

ALUNROTSSLÄKTET, *Heuchera* 25-60 cm

SKOGSFÖRGÄTMIGEJ, *Myosotis sylvatica* 20 cm

BRUNÖRT, *Prunella vulgaris* 5-20 cm

SPETSMÖSSESSLÄKTET, *Tiarella cordifolia* 15-30 cm

VINTERGRÖNA, *Vinca minor* 15-20 cm

VINTERWALDSTEINIA, *Waldsteinia ternata* 10-15 cm

Gräs:

TUVTÅTEL, *Deschampsia cespitosa* 90-100 cm

RÖRVEN, *Calamagrostis x acutiflora* 'Karl Foerster' 150-180 cm

DIAMANTRÖR, *Calamagrostis brachytricha* 90-120 cm

BLÅTÅTEL, *Molinia caerulea* 'Moorhexe' 70-100 cm

BLÅTÅTEL, *Molinia caerulea* 100-120 cm

Vegetation vid våtmarker

Träd:

KLIBBAL, *Alnus glutinosa* 15-20 m

GRÅAL, *Alnus incana* 15-18 m

GRAN, *Picea abies* 15-30 m

Buskar:

BLÅTRY, *Lonicera caerulea* 100-150 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 'Tilden Park' 70-100 cm

SMÄLLSPIREA, *Physocarpus opulifolius* 100-200 cm

DEGBÄR, MÅBÄR, *Ribes alpinum* 80-160 cm

KRYPMÅBÄR, *Ribes glandulosum* 30-50 cm

AURORAVIDE, *Salix x aurora* 'Tuhkimo' 40-50 cm

RÖDVIDE, *Salix purpurea* 150-200 cm

LITET RÖDVIDE, *Salix purpurea* 'Gracilis' 50-100 cm

SANDVIDE, *Salix repens* ssp. *argentea* 50-100 cm

Perenner:

DAGGKÅPA, *Alchemilla vulgaris* 50-60 cm

PLYMSPIREA, *Aruncus dioicus* 100-150 cm

STRUTBRÄKEN, *Matteuccia struthiopteris* 50-150 cm

SLANKSTARR, *Carex flacca* 20-50 cm

Vegetation i ängar och gamla trädgårdar

Träd:

BJÖRK, *Betula pendula* 20-30 m, *Betula pubescens* 20-30 m

ASP, *Populus tremula* 15-25 m

SÄLG, *Salix caprea* 5-10 m

Små träd:

BÄRAPEL, *Malus baccata* 6-8 m

APEL, ÄPPELTRÄD, *Malus* arter och sorter, exempelvis 'Huvitus', 'Antonovka', 'Valkea Kuulas', 'Melba' 5-8 m

PLOMMONTRÄD, Kuokkalan punaluumu, Yleinen Punaluumu och Keltaluumu 3-5 m

KRIKONTRÄD, *Prunus domestica*-sorter blåkrikon och gulkrikon 3-5 m

Buskar:

DVÄRGEN, *Juniperus communis* 'Repanda' 15-30 cm

EN, *Juniperus communis* 'Jääkäri' 3-6 m

EN, *Juniperus communis* 'Lotta Svärd' 100 cm

BUKETTAPEL, *Malus toringo* var. *sargentii* 200 cm

LUKTSCHERSMIN, *Philadelphus coronarius* 2-3 m

SMÅBLOMMIG SCHERSMIN, *Philadelphus x lemoinei* 100-150 cm

(VANLIG) SYREN, *Syringa vulgaris* 3-4 m

DEGBÄR, MÅBÄR, *Ribes alpinum* 80-160 cm

KRYPMÅBÄR, *Ribes glandulosum* 30-50 cm

SVARTA VINBÄR, TISTRON, *Ribes nigrum* 120-150 cm

RÖDA VINBÄR, *Ribes rubrum* 100-150 cm

(VANLIGT) SNÖBÄR, *Symphonicarpus albus* 100-150 cm

Klättrväxter:

HUMLE, *Humulus lupulus* 4-5 m

Perennat:

AKILEJSLÄKTET, *Aquilegia*-arter 40 cm

RÖLLIKA, *Achilleum millefolium* 40-50 cm

DAGGKÅPA, *Alchemilla vulgaris* 50-60 cm

SMULTRON, *Fragaria vesca* 5-20 cm

MYSKMADRA, *Galium odoratum* 15-30 cm

GULMÅRA, *Galium venum* 20-60 cm

SKOGSNÄVA, MIDSOMMARBLOMSTER, *Geranium sylvaticum* f. *albiflorum* 25-50 cm

BRUNÖRT, *Prunella vulgaris* 5-20 cm

GULLRIS, *Solidago virgaurea* 30-90 cm

PRÄSTKRAGE, *Leucanthemum vulgare* 20-70 cm

BLÅKLOCKSSLÄKTET, exempelvis STOR BLÅKLOCKA, *Campanula perfoliata* och LITEN BLÅKLOCKA, *Campanula Rotundifolia* 20-50 cm

ÅKERVÄDD, *Knautia arvensis* 30-80 cm



Bild: Växtlighetstyper på tomterna
Ej i skala

Byggnadsskedet

Trädfällning får inte påbörjas förrän bygglovets laga kraft.

De träd som ska bevaras och fällas markeras tydligt i terrängen och det inledande mötet med byggnadstillsynen.

Vid byggstarten ska de vegetationsområden som skall bevaras skyddas med adekvata tillfälliga skyddsstaket, området ska vara åtminstone lika stort som trädkronorna. Inom det inhägnade området tillåts inte fyllning, grävning, lagring eller trafik.

Trädfällning ska utföras av en professionell inom området. Fällningsriktningarna för träden ska planeras innan arbetet påbörjas, och i huvudsak på den egna tomten eller i samarbete med grannarna.

Gröna tak

Vegetation och placering av gröna tak ska presenteras i gårdsplanen i bygglovsansökan.

Vid valet av växtarter för gröna tak bör man beakta takets struktur, lutning, väderstreck och effekterna av skyddande eller skuggande träd.

För gröna tak rekommenderas lavar, mossor och fetknoppsarter på grund av kravet på tunt växtunderlag.

För svagt lutande tak, under 10°, är det möjligt att bygga även frodiga gröna tak, förutsatt att takets bärlighet beaktar vikten av blöt jord. Med ökad taklutning rinner vattnet snabbare bort från växterna och de behöver starkare skydd mot erosion. Detta begränsar antalet lämpliga växtarter, och på tak med lutningar över 20° består vegetationen huvudsakligen av fetknopp.

Mer detaljerad information om användningen av gröna tak finns i avsnittet om Takform.



Bild: Tak med fetknopp



Bild: Grönt tak



Bild: Tak med lav

Bearbetning av terrängen

Öppna klippområden bör i möjligaste mån bibehållas i sitt naturliga tillstånd.

Endast nödvändig stembrytning är tillåten på byggnadsytan samt på de områden som ska planteras eller återställas för att passa in byggnaden till terrängen och samt för gårdspassager och anslutning till gatan.

I kvarter som är utmärkta som grundvattenområden i planen måste särskilda bestämmelser för området beaktas.

De existerande stenarna på tomten och stenmaterial som uppstår vid byggandet av tomten ska i möjligaste mån användas för landskapsarbete inom tomten, terrasseringar, murar och fyllningar.

Det bör planeras lämpliga gångvägar på tomten som hjälper till att bevara den skyddade naturen. Gångvägar, inklusive material och höjdnivåer, ska presenteras i gårdsplanen.

De nuvarande och planerade höjderna på tomten ska presenteras som punkthöjder i gårdsplanen och terrängformen presenteras med höjdkurvor. Nödvändiga stödmurar, terrasseringslösningar och sluttningar ska presenteras i gårdsplanen.

Tomten ska luta tydligt bort från byggnaderna.

Befintliga träd och annan vegetation som ska bevaras måste skyddas så omfattande att rotsystemet inte skadas och inte utsätts för påfrestning av trafik eller förvaring på byggplatsen. För att bevara värdefulla områden och vegetation på tomten är det nödvändigt att göra en skyddsplan för byggskedet, där de områden och enskilda objekt som bör skyddas, skyddsmetoder samt olika områden på byggplatsen markeras.



Bild: Terrass i anslutning till berg



Bild: Användning av stenblock och stenmaterial från tomten på gården



Bild: Terränganpassad passage

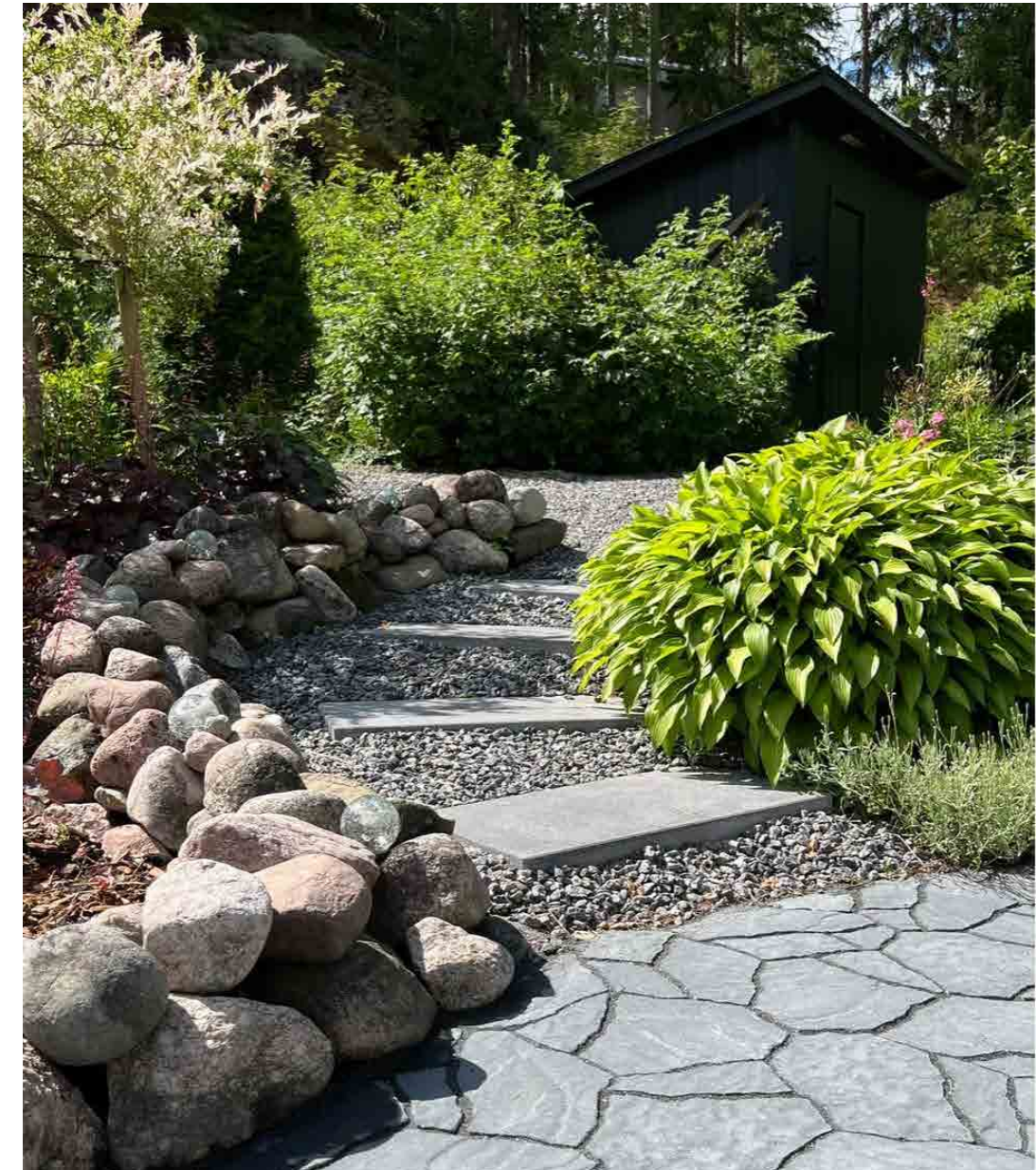


Bild: Användning av stenmaterial vid passager

Gårdskonstruktioner och -material

För att möjliggöra fri sikt och möjlighet för skogsdjuren att röra sig fritt är det inte tillåtet med stängsel eller häckar mellan tomterna på Rock Resort-området. Stängsel är endast tillåtna i samband med höjdskillnader eller andra säkerhetsrisker på tomten (t.ex. pooler). Motivering, material och exempelbild på nödvändiga stängsel måste presenteras i gårdsplanen. Stängslet ska vara av hög kvalitet, mörkgrått till färgen och så genomskinligt som möjligt, till exempel panelstängsel. Flätverksstängsel är inte tillåtna.

På AP-kvarterens bostadsgårdar får avgränsningar mellan dem eller de bevarade tomtdelarna göras enligt kvartersspecifika anvisningar.

Om det behövs räcken och handledare vid gångvägar och trappor på gården ska de vara av stål och stämma överens med byggnadernas färgskala.

Utomhustrappor ska anslutas till byggnaden. Om det av topografiska skäl är nödvändigt med trappor i terrängen för gångvägar, ska de göras av högkvalitativa material. Utomhustrappor bör utföras i natursten, stål eller trä.

Som ytmaterial på gården, utöver vegetation, bör man i första hand använda vattengenomsläppliga material såsom grus, siktad stenläggning och krossad sten. För att binda krossad sten kan Organic Lock-produkten användas.

Täta, hårda ytmaterial bör undvikas på uppfarter och gångvägar. Stenläggningar bör vara av natursten, gårdstegel eller betongsten som passar byggnadens färgsättning. I stenläggningarna bör i första hand användas vattengenomskinliga fogar, såsom grus- och gräsfogar. Asfalt är endast tillåtet på den del av tomtens infart som ligger vid gatuområdet och på de interna gatorna för AP-tomterna.

Sommarkök, fasta utomhuseldplatser och grillar bör placeras på byggnadsytan med hänsyn till brandsäkerhetsföreskrifterna så att deras användning inte stör grannarna.

Marknivåbaserade trädgårdsland, odlingslådor och täckta växthus får endast byggas inom byggnadsytan.

En spelplan på gården bör anpassas till byggnadsytan samt till naturen och terrängen. Spelplaner är inte lämpliga för sluttningstomter.

Fasta möbler, utrustning och lekredskap på gården får inte vara i klara färger. Målade stål- och aluminiummaterial samt målat eller grånande trä passar bäst för områdets högkvalitativa helhetsintryck.



Bild: Skapande av en skyddad terrass- och trädgårdsområde med byggnadsmassor



Bild: Terrass som följer terrängens form



Bild: Utetrappa

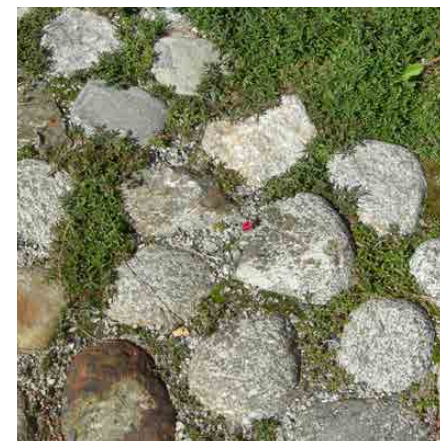


Bild: Stig av natursten



Bild: Genomsläpplig gångyta



Bild: Gräsbelagd stenbeläggning

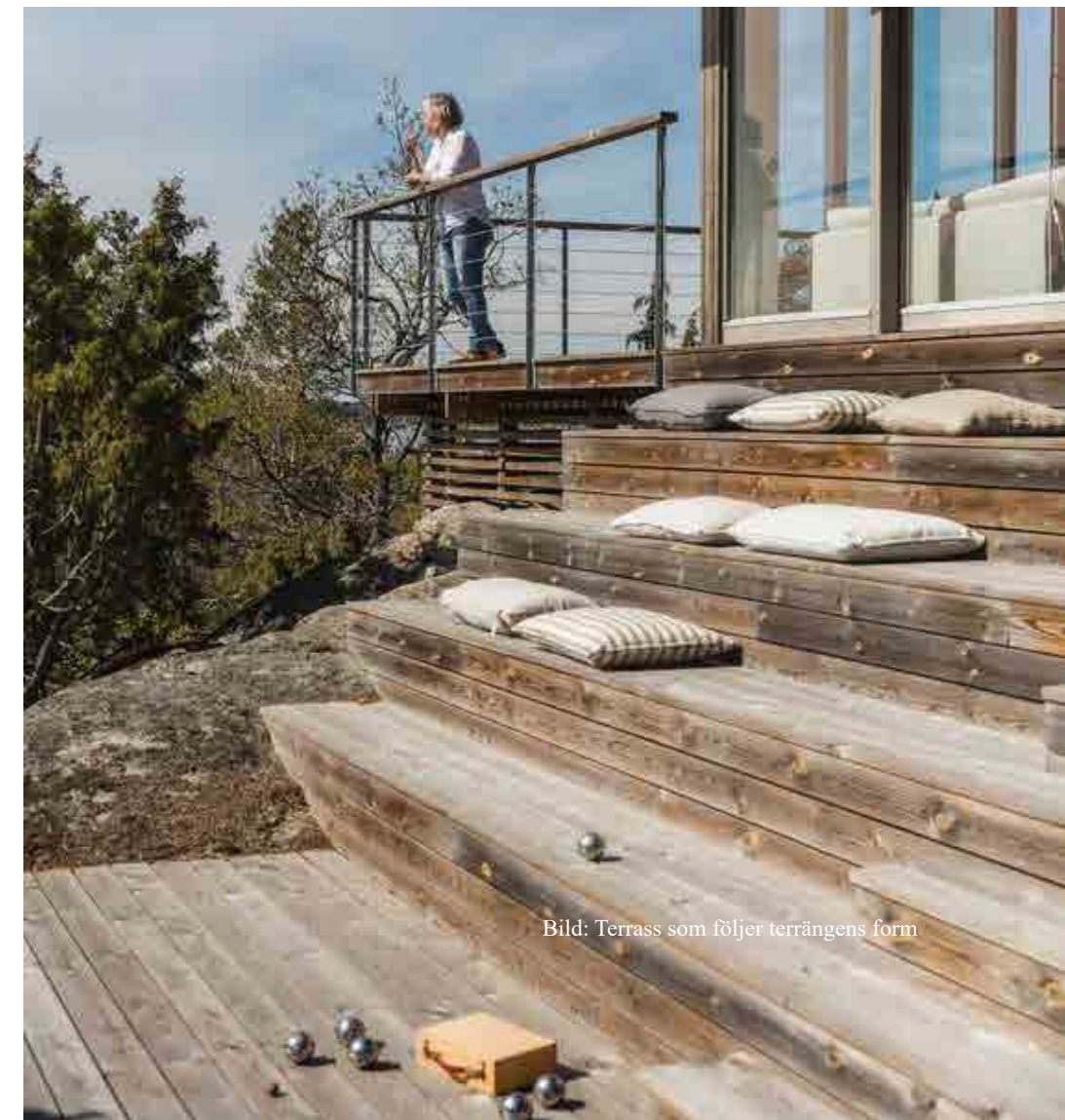


Bild: Terrass som följer terrängens form

Dagvatten

En ökad mängd dagvatten förväntas i området på grund av kommande gatu- och tomtbyggnation, varför det är viktigt att hantera dagvattnet så nära dess ursprung som möjligt. Pickala Resort-områdets jordmån består till största delen av berggrund, vilket gör att dagvatteninfiltration inte lämpar sig som primärmetod för dagvattenhantering.

På tomterna strävar man efter att minimera dagvattenbildningen genom att hålla asfalterade ytor så små som möjligt, föredra genomsläppliga ytor (till exempel krossad sten, genomsläpplig beläggning och grusbeläggning, se föregående avsnitt om ytmaterial) och leda dagvattnet till användning av vegetationen samt behålla den befintliga vegetationen. På genomsläppliga områden som lutar mot golfbanor tillåts ytavrinning till banorna. Vid byggandet ska gårdarna planeras och utföras så att dagvattnet inte leds över tomtgränserna till grannen.

Tomterna bör primärt anslutas till det kommunala dagvattensystemet, dit dagvattnet från icke-genomsläppliga ytor (till exempel tak och körvägar) ska ledas. Dagvattenledningarna töms på allmänna områden till golfbanornas sänkor och dammar, där de används för bevattning.

I särskilda fall kan dagvatten som samlas på tomten ledas ut i terrängen, till exempel om anslutning till kommunens dagvattensystem kräver pumpning av dagvatten. I sådana fall ska dagvattnet från ogenomträngliga ytor samlas in och fördröjas (och/eller om möjligt infiltreras), varvid volymen för konstruktionerna ska vara 1 m³ för varje 100 m² ogenomtränglig yta. Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12–24 timmar efter att de har fyllts, och de ska utformas med kontrollerad översvämning och utloppsrukt.

Om en infiltrationskonstruktion för dagvatten byggs på tomten (till exempel en infiltreringsdamm eller -dike) bör den placeras på nedre sidan av tomten (under bygghöjden), minst 3 m från byggnaderna. Botten av infiltrationskonstruktionen ska vara 1,25 m över grundvattennivån. Dagvatten från körbanor utanför grundvattenområdet kan ledas till infiltrationskonstruktionen, men det bör först ledas genom förbehandling (till exempel genom ett avlopp med slamfälla) för att förhindra stockning av konstruktionen.

På områden med grundvatten bör tomterna anslutas till kommunens dagvattenavloppssystem, som leder ut vattnet utanför grundvattenområdet. Dessutom bör dagvatten från trafikerade områden behandlas med biofiltreringskonstruktioner eller oljeavskiljningsbrunnar innan de leds ut i dagvattennätet. På områden med grundvatten tillåts endast infiltrering av takvatten. Avrinning från obebyggda delar av gården tillåts rinna ut i terrängen.

Bygglovsdokumenten bör inkludera en plan för hantering av dagvatten. För AP-tomter kan dagvattenkonstruktioner vara gemensamma om en omfattande dagvattenplan för hela kvarteret har utarbetats. Hanteringen av dagvatten från parkeringsplatser bör ingå i dagvattenplanen.

Naturlig stenläggning eller genomsläppliga beläggningar används som ytbeläggning på parkeringsplatser. Underlaget för genomsläppliga ytbeläggningar består av grovt stenmaterial där dagvatten kan lagras och infiltreras i marken eller ledas bort med dräneringssystem.

Snöhögar på tomterna placeras vid gångvägar så att smältvattnet från snön stannar på den egna tomten.

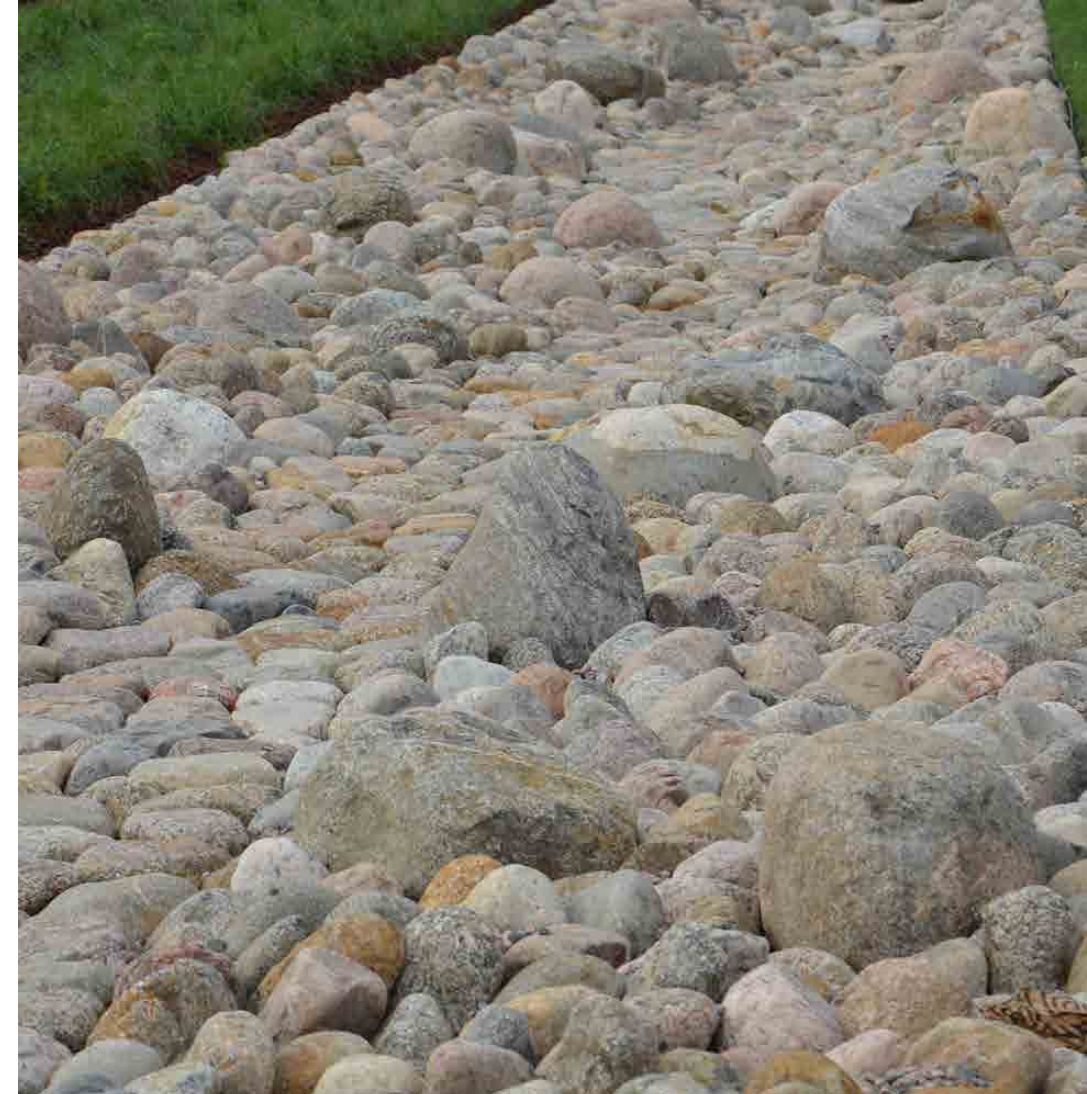


Bild: Dagvattendamm



Bild: Dagvattendrag

2.5 BYGGNADERNAS STORLEK OCH FORM

Byggnadernas storlek och form bestäms av den i detaljplanekartan och -bestämmelserna samt i referensplanen förekommande våningsbeteckningen och byggnadsrätten, utöver denna bygganvisning med dess motiveringar.

Förutom byggnader med platt tak bör takfoten på andra hus vara små och lätta till utseendet eller integreras med byggnadsmassan för att skapa användbara utomhusutrymmen. Den kvartersspecifika anvisningen för formen på taken strävar efter att beakta placeringen av byggnaderna i förhållande till varandra. Platta tak har fastställts som den huvudsakliga takformen för områden där man vill minimera täckningen av byggnader eller deras synlighet över träden. Av samma anledning har lägre byggnaderna och renskydd platta tak.

Byggnadens tak får ha takfönster, taklyktor med fönster och takterasser som är infällda i taket, oavsett takformen.

Med undantag för det som anges i den kvartersspecifika anvisningen ska alla konstruktioner, förutom små takfötter, placeras inom byggnadsytan, inklusive balkonger, garage, biltak och andra tak, växthus, pergolor, sim- och badpools, utomhuseldstäder samt fasta utemöbler och liknande. Terrassytor som är högre än 0,5 m från marken måste också placeras inom byggnadsytan.

Soptak ska i första hand integreras med byggnaden eller dess regnskydd med beaktande av brandsäkerhetsföreskrifterna, men på yxskaftstomter eller tomter med vägservitut eller på annat sätt motiverat kan avfallstakten vara separat för att avstånden för avfallstömning ska förbli rimliga.

Eventuella postlådor som är separata från byggnaderna måste vara av rostfritt stål.

Pooler och badtunnor ska placeras inom byggnadsytan och anpassas till terrasskonstruktionen. Brandsäkerhetsavstånden måste beaktas för badtunnor med eldstäder.

Terrasser utan räcken, mindre än 0,5 m från marken, får byggas utanför byggnadsytan under förutsättning att det befintliga trädet bevaras. Terrasser på marknivå i bostads- och ekonomibygnader får vara högst 50 % av första våningens area. De måste vara minst 50 % öppna när det gäller väggarna.

Minst 30 % av skyddstakens väggar måste vara öppna mot utomhusluften och öppningarnas yta måste vara minst 10 % av golvytan.

Den sammanlagda ytan av inglasade utrymmen får vara högst 10 % av våningsytan.

Minst 30 % av det glaserade utrymmets vertikala yta som gränsar mot utomhus måste vara öppningsbart.



Bild: Det plana takets takföt skapar ett skyddstak



Bild: Tak som en förlängning av inomhusutrymmet

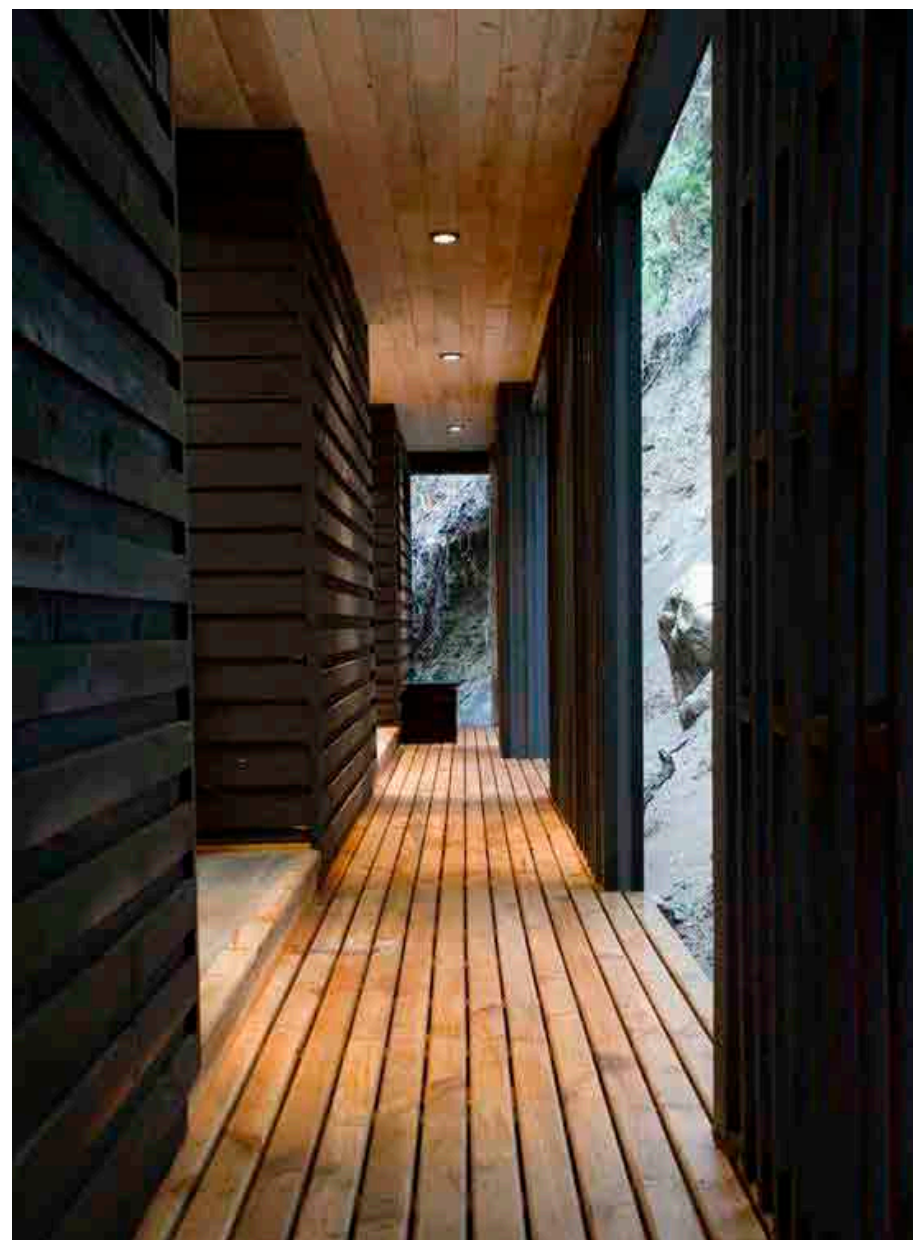


Bild: Takets skydd ökad med väggnanor



Bild: Kombination av takformer och våningsindelning på fasaden

2.6 TOMTENS HÖJDNIVÅER

I mån av möjlighet bör man inom tomten undvika branta och svårt underhållna höjdskillnader.

I referensplanen anges riktgivande lägen och höjder för tomtanslutningar samt riktgivande golvnivåer för entréplanet. Angränsande tomter bör naturligt integreras med varandra. Terränganpassning vid kanten av tomten ska utföras inom tomtgränsen. I bygglovsansökan ska situationsplanen visa befintliga höjdrelationer för tomten och det omgivande området. Höjdskillnaderna mellan tomten och gården bör främst anordnas med naturliga nivåskillnader. Terrassering av gården ska i första hand utföras med sluttningar eller naturliga stenar i stället för stödmurar. Sluttningarnas lutningsvinkel får vara högst 1:2.

Om en stödmur eller sluttning är nödvändig bör material och utförande anpassas till terrängen, områdets allmänna utseende och följa kvartersspecifika riktlinjer.

Markytan ska luta i tillräcklig grad bort från byggnaden. På sluttande tomter bör kanter och höga socklar undvikas till förmån för anpassning av byggnader och terrasser efter terrängen.

På sluttande tomter bör man i utformningen av utomhusvistelseutrymmen föredra lösningar som sparar på terrängen och minskar bearbetningsarbeten, såsom pelarbaseade terrassnivåer.

På svagt sluttande tomter bör terrassnivån kantas så att dess fundament inte syns.

På branta sluttningar kan man vid utformningen av terrassnivåer i stället lägga särskild vikt vid kvaliteten på konstruktionens snett nedifrån synliga yta än vid kantningen.

OBS! Vid utformningen av stödmurar, terrasser etc. där det finns risk för fall ska gällande lagar, förordningar och bestämmelser samt design- och bygganvisningar beaktas.



Bild: Pelarbaseerad byggnad



Bild: Terrassering av jordlagren

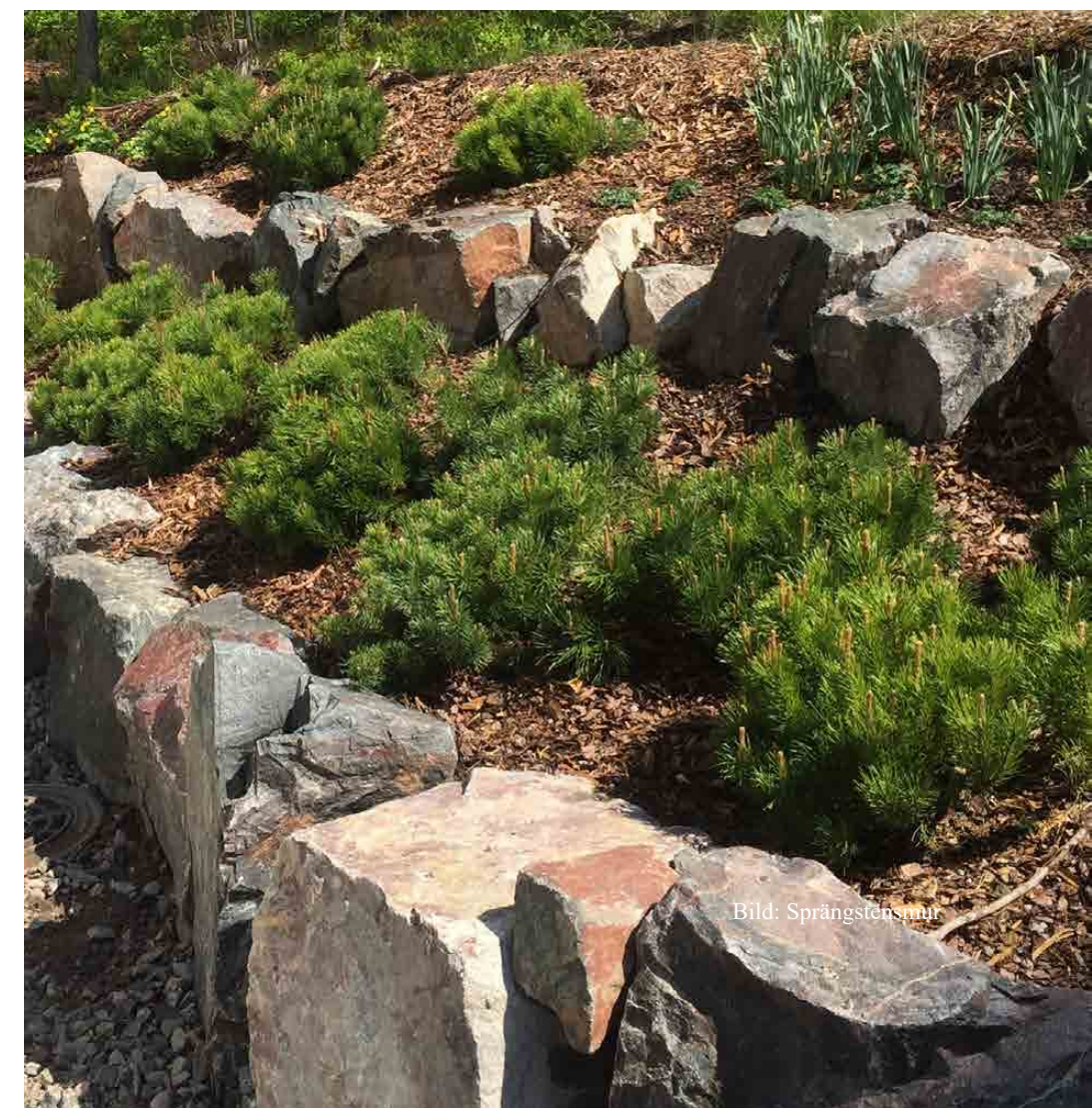


Bild: Sprängstensmur

2.7 PARKERING

På området är målet att bevara så mycket natur som möjligt genom att endast bygga nödvändiga vägar och placera byggnaderna nära gator och gatuanslutningar. Tomterna på området lämpar sig inte för förvaring av båtar eller liknande på gårdsområdet.

I detaljplanen anvisas riktlinjer för AP-kvarterens tomtanslutningar samt områden där det inte är tillåtet att bygga anslutning på grund av terrängens höjdskillnader eller av trafiksäkerhetsskäl. I referensplanen visas AO-tomternas ungefärliga tomtanslutningar inklusive höjder.

I detaljplanebestämmelser framgår det minsta antalet bilplatser. Möjligheten att ladda elbilar ska finnas för minst det antal bilplatser som motsvarar det planerade antalet bostäder.

Exempel på parkeringslösningar anvisas i referensplanen.

Vid utformningen av biltak måste definitionen av skyddstakens öppenhet och brandskyddsbestämmelserna beaktas.

Ett bilgarage räknas som våningsyta om det inte är beläget i källaren.

2.8 RÄDDNING

Anordnandet av räddningsvägar måste beaktas redan i början av byggnadsplaneringen. Vid planering av räddning och evakuering måste gällande lagar, förordningar och bestämmelser samt planering- och utförandeansvisningar beaktas, inklusive riktlinjer för utmärkande av adresser enligt byggordningen.

2.9 AVFALLSHANTERING

Områdets avfallssortering är grundar sig på tomtbaserad avfallssortering. En tillräcklig mängd återvinningsfraktioner kan också ordnas på tomtnivå, till exempel med flerfackskärl. Gemensamma avfallspunkter kan också ordnas för flera tomter genom privata avtal, förutsatt att avfallspunkterna inte bildar stora konstruktioner.

För att säkerställa ett enhetligt utseende av området ska avfallskärnen omges av ett skydd eller ett tak, vanligtvis integrerat i byggnaden, se Byggnadernas storlek och form.

OBS! Aktuella instruktioner för regional avfallshantering ska beaktas.



Bild: Avfallstak integrerat i byggnaden



Bild: Separat avfallstak

2.10 ENERGILÖSNINGAR

På området finns inte fjärrvärmenätverk och det finns inga planer på att införa sådant. Området ligger på grundvattenområde i närheten av Sjundeås vattentäkt, vilket innebär att värmebrunnar och underjordiska oljecisterner är förbjudna.

Inom området är det viktigt att utnyttja förnybar energi och undvika lösningar baserade på fossila bränslen. Området är inte lämpligt för vindkraft, men användning av solenergi (solpaneler och solfångare) är en rekommenderad energikälla. Solenergilösningar bör integreras i byggnaderna redan under planeringsstadiet. Byggnadernas översta tak är mest lämpliga för solpaneler. Tekniska genomföringar på taket måste planeras så att de inte stör installationen av solpaneler. Minst 20% av den primära takytan ska användas för produktion av solenergi.

OBS! Aktuella brandsäkerhetsföreskrifter måste beaktas vid solenergisystem.

Luftvärmepumpar och luft-vattenvärmepumpar måste passas in i fasaderna under byggnadsplaneringen så att tekniska krav kan uppfyllas utan att det orsakar bullerstörningar eller visuella störningar i miljön.

Installation av CE-märkta flis-/pelletsvärmesystem och ackumulerande eldstäder är tillåtna med hänsyn till utsläpp av partiklar.

OBS! Gällande lagstiftning om koloxidsnålhet måste beaktas vid byggplaneringen.



Bild: Solpaneler integrerade i takformen

2.11 BELYSNING

I planeringen av belysningen på tomten bör belysningsplanen för gator och andra allmänna områden beaktas, se planeringsanvisningar för närmiljön. Belysningens färgtemperatur bör vara varm (3000 K eller lägre).

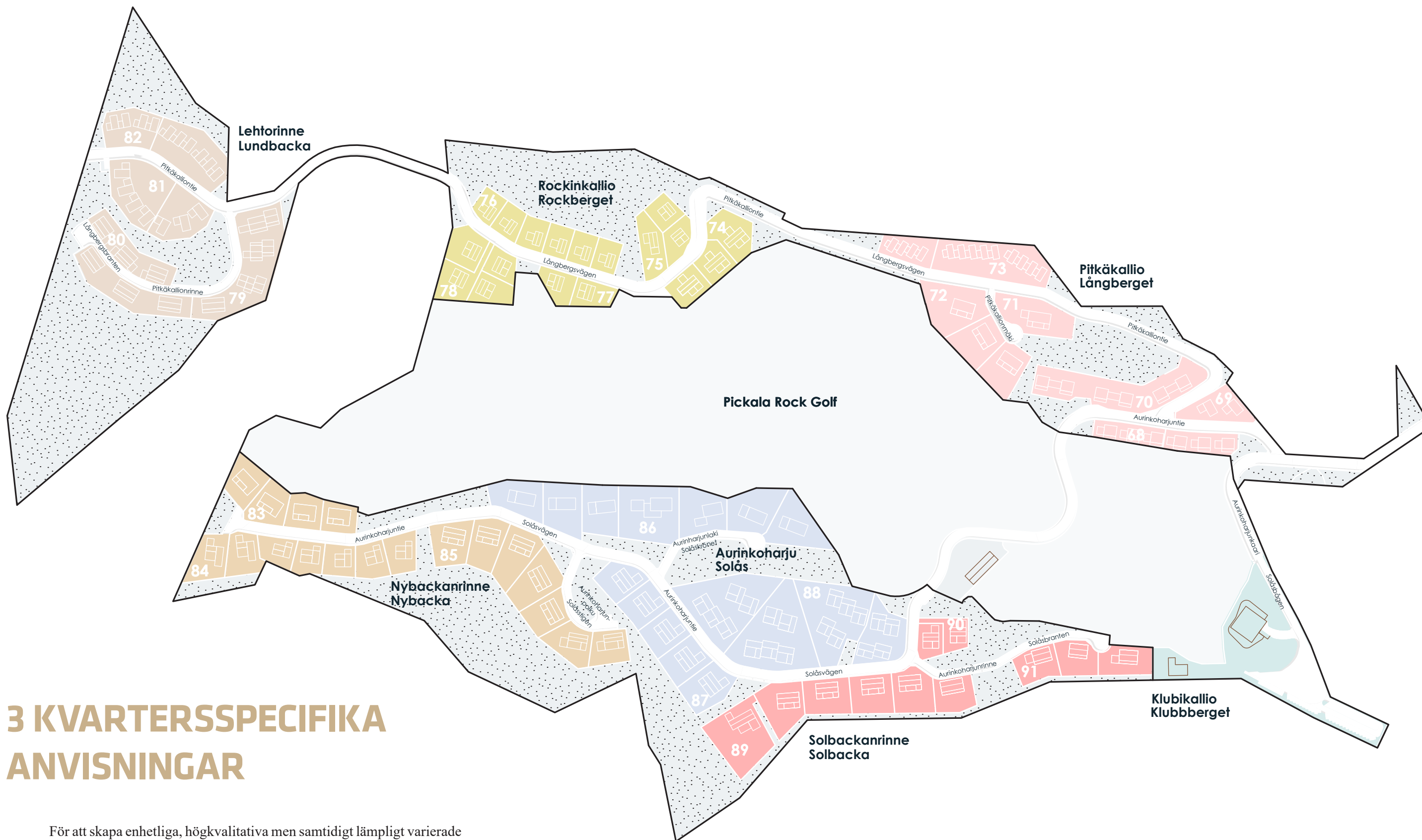
Den primära målsättningen med belysning på tomtnivå är vägledning och användarsäkerhet. Gångvägar och ingångar bör vara ordentligt belysta. Annan utomhusbelysning bör användas med måtta och minimera ljusföroreningarna, till exempel genom att placera ljuskällorna nära gångytan. Belysningens energieffektivitet kan förbättras och ljusföroreningen minimeras genom användning av timer och välplacerade rörelsedetektorer.



Bild: Stolpbelysning



Bild: Belysning längs gångvägen



3 KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR

För att skapa enhetliga, högkvalitativa men samtidigt lämpligt varierade byggnadsgrupper bör byggnaderna utformas enligt de kvartersspecifika anvisningarna. Vid utformningen av tomtarnas gårdar bör kvartersspecifika anvisningar för gårdar beaktas.

Bild: Karta över området med kvartersspecifika anvisningar

3.1 BYGGNADENS FORM

I referensplanen baserar sig den riktgivande formen för byggnaderna på byggnadernas öppenhet mot fria väderstreck och slutenhet mot närliggande grannbyggnader.

Pilen som pekar mot byggnadsytans gräns i kvarteret 84 är placerad för att säkerställa att byggnadsraden rytmiskt harmoniserar med stadsmiljön och tillåter generösare vyer och gårdar i gynnsamma väderstreck.

Vid våningstalet anges hur många våningar byggnaden kan ha som mest. För att minimera schaktning får källare endast byggas på sluttande tomter med en våningsbeteckning av "1/2 r II" eller "1/2 r III".

Byggnadens våning ligger helt eller huvudsakligen ovanför marknivån. Byggnadens ovanjordiska del som är placerad i sluttningen räknas som ett våningsplan och ingår i våningstalet. På samma nivå som denna del av byggnaden i sluttningen kan en del av byggnaden som är placerad under marknivån under vissa förutsättningar betraktas som en källarvåning, där andra utrymmen än de som är avsedda för huvudändamålet, såsom hjälputrymmen, inte räknas in i våningstalet.



Bild: Utdrag ur referensplanen i kvarter 84

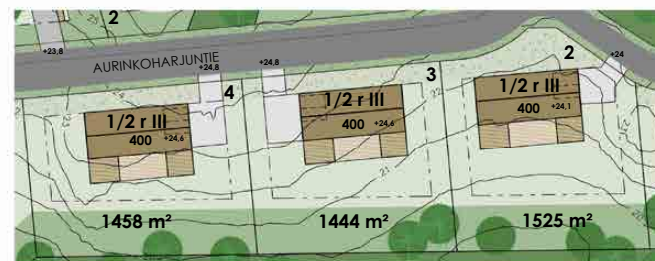


Bild: Utdrag ur referensplanen i kvarter 89

3.2 FUNDAMENT

På områdets tomter är det vanligt att det finns berg i dagen eller berg täckta av ett tunt jordtäckje. Fundamentet och höjdnivån för byggnaden bör vara sådan att berg bryts så lite som möjligt. Pelarfundament påverkar marken minst, vilket minskar konsekvenserna för dagvattnets avrinning samt det ursprungliga skogsbeståndet och växtligheten.

Sockel och pelare

På sluttande tomter är det viktigt att fästa särskild uppmärksamhet på högkvalitativa sockelytor och pelare, samt de kompletterande ytmaterialen. För att minimera höjden på socklarna kan fasadbeklädnaden till exempel förlängas längs med sluttningen.



Bild: Träpanelering som följer sluttningen på en pelarbaserad byggnad



Bild: Naturstenssockel

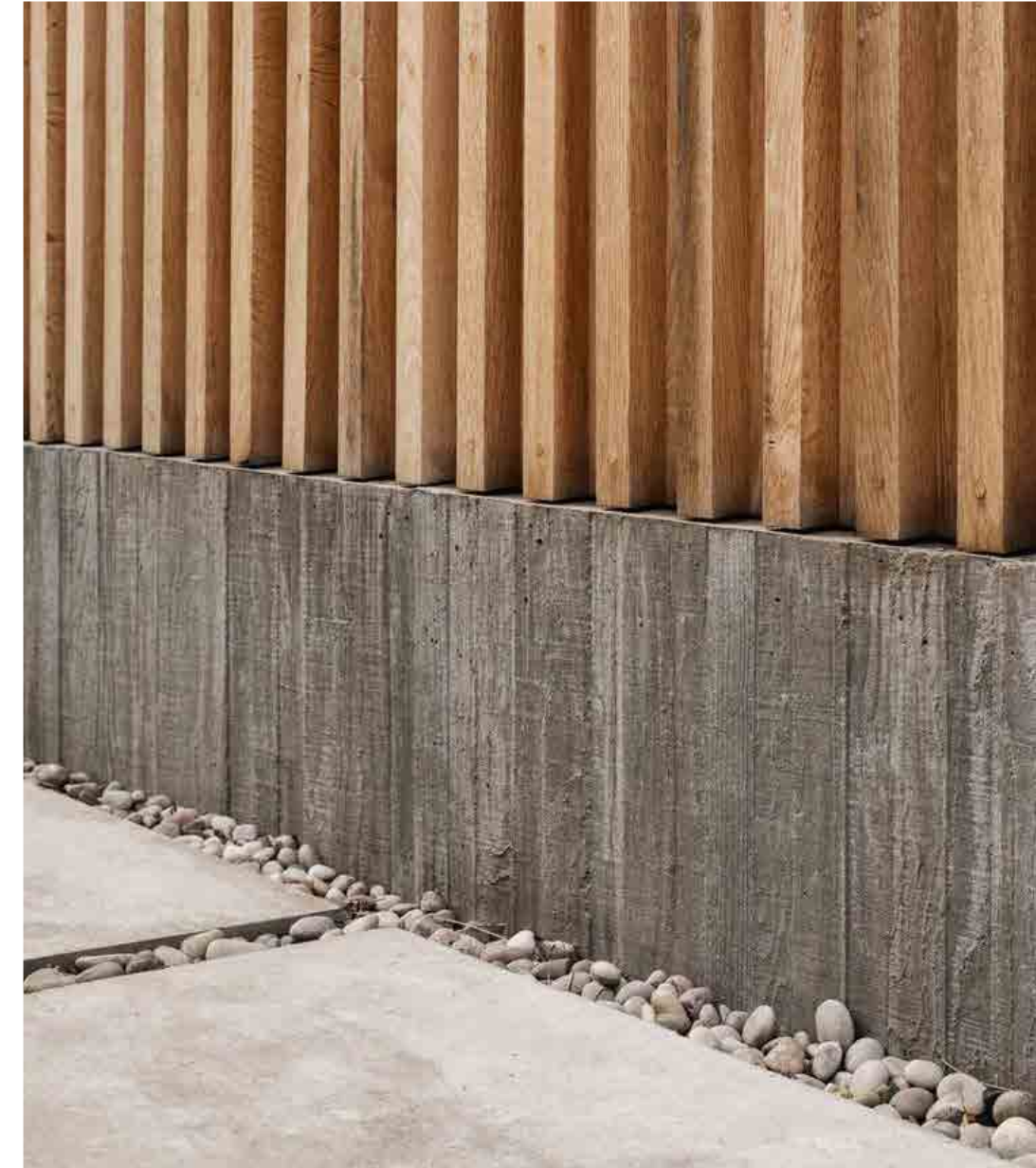


Bild: Betongsockel med brädformad yta

3.3 TAKETS FORM

I den bifogade kartan till denna bygganvisning specificeras kvartersspecifika huvudsakliga takformationer för byggnadsmassan. För sadeltak har takriktningarna fastställts på detaljplanen. Variationen i taklutningen för sadeltak finns i kartbilagan till bygganvisningen som ett relationstal. Enhetligheter i takformen hjälper till att strukturera kvarteren till egna byggnadsgrupper. I detaljplanen och i referensplanen ges riktgivande anvisningar för takriktningen så att kvarterens sadeltak är ungefär i samma läge i förhållande till gatan med hänsyn till tomtens terrängformer. För pulpettak är riktningen för slutningen fri, men takytorna ska bilda en enhetlig kvartersspecifik helhet.

Takformen gäller för taket på byggnadens översta tillåtna våning eller huvudsakliga tak. Lägre tak och skyddstak är platta tak, som antingen måste vara gröna tak eller takterrasser.

- **plant tak**



Bild: Terraserad plant tak och terrasser

- **sadeltak**



Bild: Sadeltak

- **pulpettak**



Bild: Pulpettak

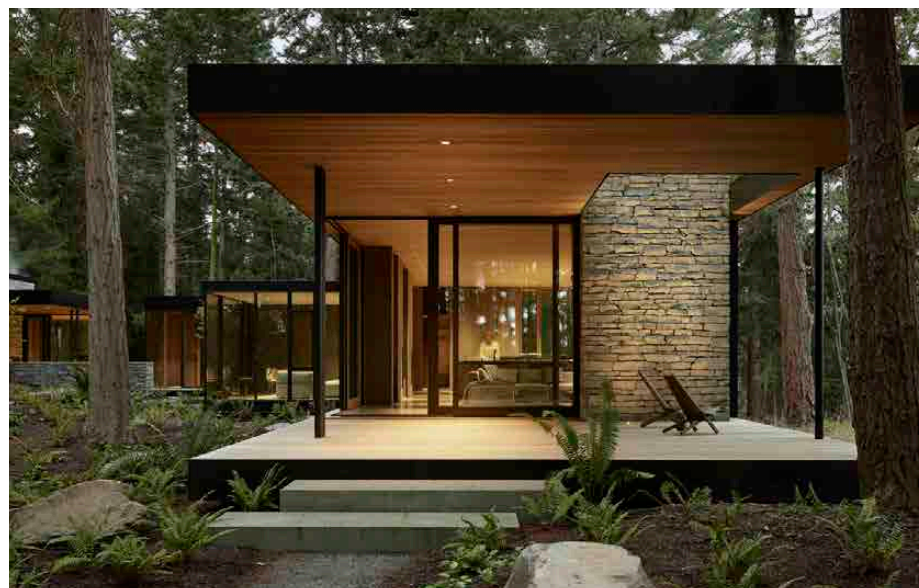


Bild: Uteplats som förlängning av platt tak



Bild: Tak av platta takpannor



Bild: Pulpettak



Takformationer

- Huvudbyggnadsmassan: Plant tak
 envåningsmassa och skyddstak: plant tak, terasstak / grönt tak
- Huvudbyggnadsmassan: Sadeltak (1:1,5 — 1:2)
 envåningsmassa och skyddstak: plant tak, terasstak / grönt tak
- Huvudbyggnadsmassan: Pulpettak
 envåningsmassa och skyddstak: plant tak, terasstak / grönt tak

Bild: Takformationer -karta

3.4 FASADMATERIAL OCH -FÄRGER

För att skapa struktur på byggnaderna på olika våningsplan bör ett utbud av material- och färgnyanser för fasaderna samt olika ytbehandlingar användas. Fasadstrukturen hjälper till att skapa en mänsklig skala i området och berikar samtidigt områdets utseende.

Huvudsakliga fasadmateri

För varje kvarter har ett huvudsakligt fasadmateri anvisats, vilket är markerat på bilagan. Grupperingen av fasadmateri hjälper till att skapa ett enhetligt kvartersspecifikt utseende samtidigt som det tillåter byggnadernas individuella karaktärer.

Materialbilderna är några exempel på lämpliga material för området. Trä och sten kan ge mycket olika uttryck med olika fasadklädningstekniker och slutbearbetning.

Träbaserat: trä kan användas som huvudsakligt fasadmateri antingen som träpanel eller som synlig massiv träkonstruktion, t.ex. timmer. Synligt timmer bör ha en slät yta utan korsknut, rundtimmer är inte tillåtet. Fasaderna på byggnaden kan struktureras genom att variera i form och skala på träpanelen, men panelen ska vara vertikal.

Stenbaserat: fasaden kan vara puts, natursten eller betongytor berikade med mönster eller andra behandlingar. Putsen bör ha grovkornig struktur, inte vara helt slät som i stadsmiljö. Tegelyta är inte tillåtet.

Kombination av trä och sten: när trä- och stenbaserade fasader kombineras är det naturligt att använda stenbaserad fasad i de lägre våningarna närmast marken.

Kompletterande fasadmateri

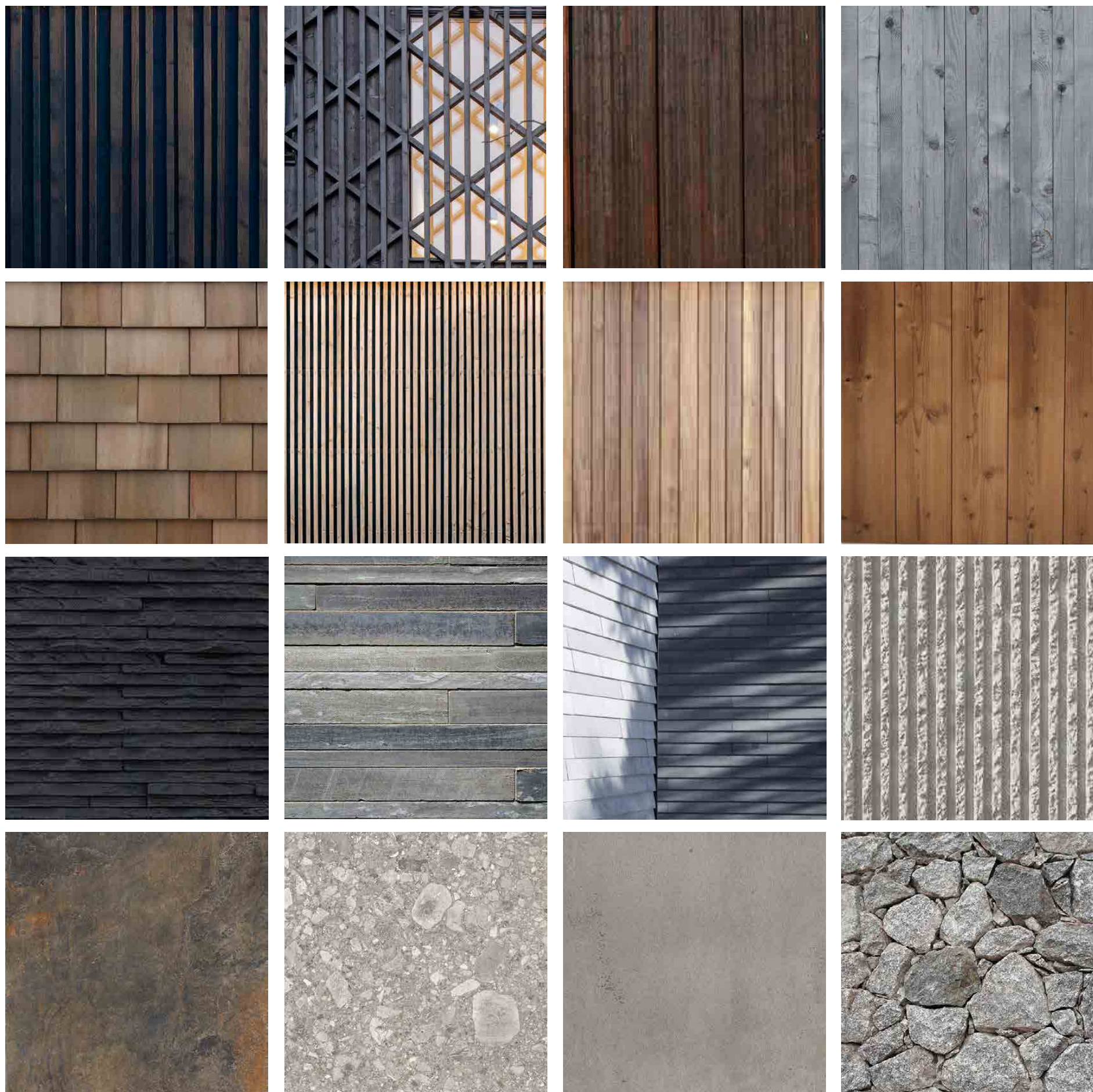
Tak, balkonger och terrassers material längs fasaden ska i huvudsak vara av samma nyans som byggnadens fasader, för att framhäva byggnadens enhetlighet. Räckan tillverkade av klart glas är också tillåtna.

Kompletterande byggdelar

Fönsterkarmar och foder samt andra kompletterande byggdelar så som dörrmodeller och färger bör främja byggnadens helhet. Användningen av färg för att framhäva bör vara måttlig. Vid utformningen av fönster och andra stora glasytor bör hänsyn tas till säkerheten för fåglar.

Kompletterande paneldelar

Om hörn- och foderbräden behövs bör deras färg vara densamma som väggens.



Bilder: Exempel på texturer för trä- och stenfasader

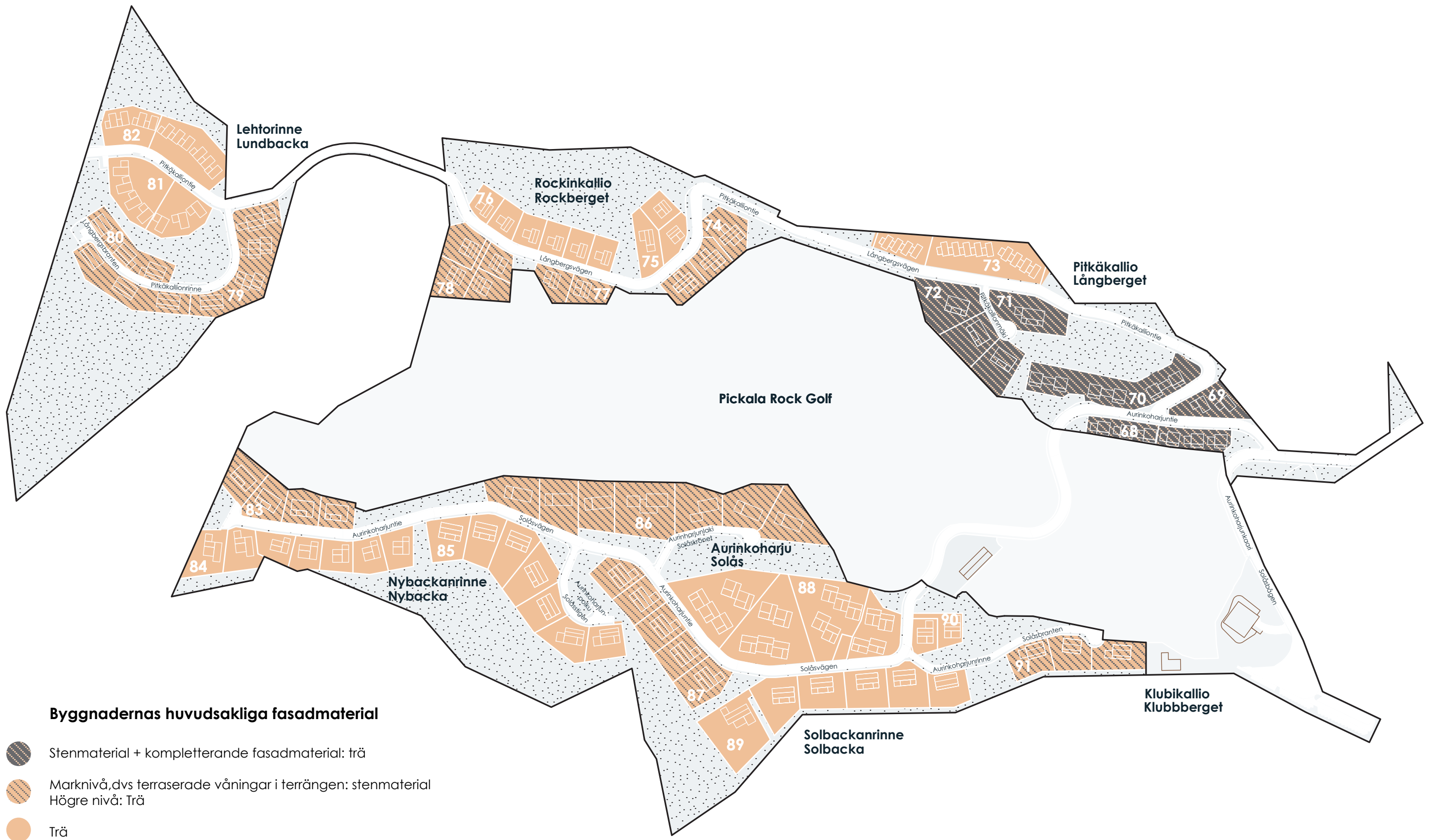


Bild: Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl -karta

Färgskala

För Rock Resort området har det valts ut tre färgteman: mörka varma toner, varma mellantoner och en kombination av tonerna. Mörka varma toner används i de kvarter som är belägna vid skogens kant i storlandskapet. Varma mellantoner används i kvarter som ligger inom skogsområdena. En kombination av tonerna används i kvarter med bolagsform för att skapa subtila variationer inom kvarteren. Användningen av färgskalorna för varje kvarter framgår av kartbilagan. Exempelbilder av färgerna återspeglar färgskalan som bör användas, men andra liknande färger kan också användas. Speciellt när det gäller färgerna på natursten och betong är ett bredare utbud av toner godtagbart.

- **mörka varma toner**



- **mellanljusa toner**



- **kombination av toner**



Bild: Färgpaletter

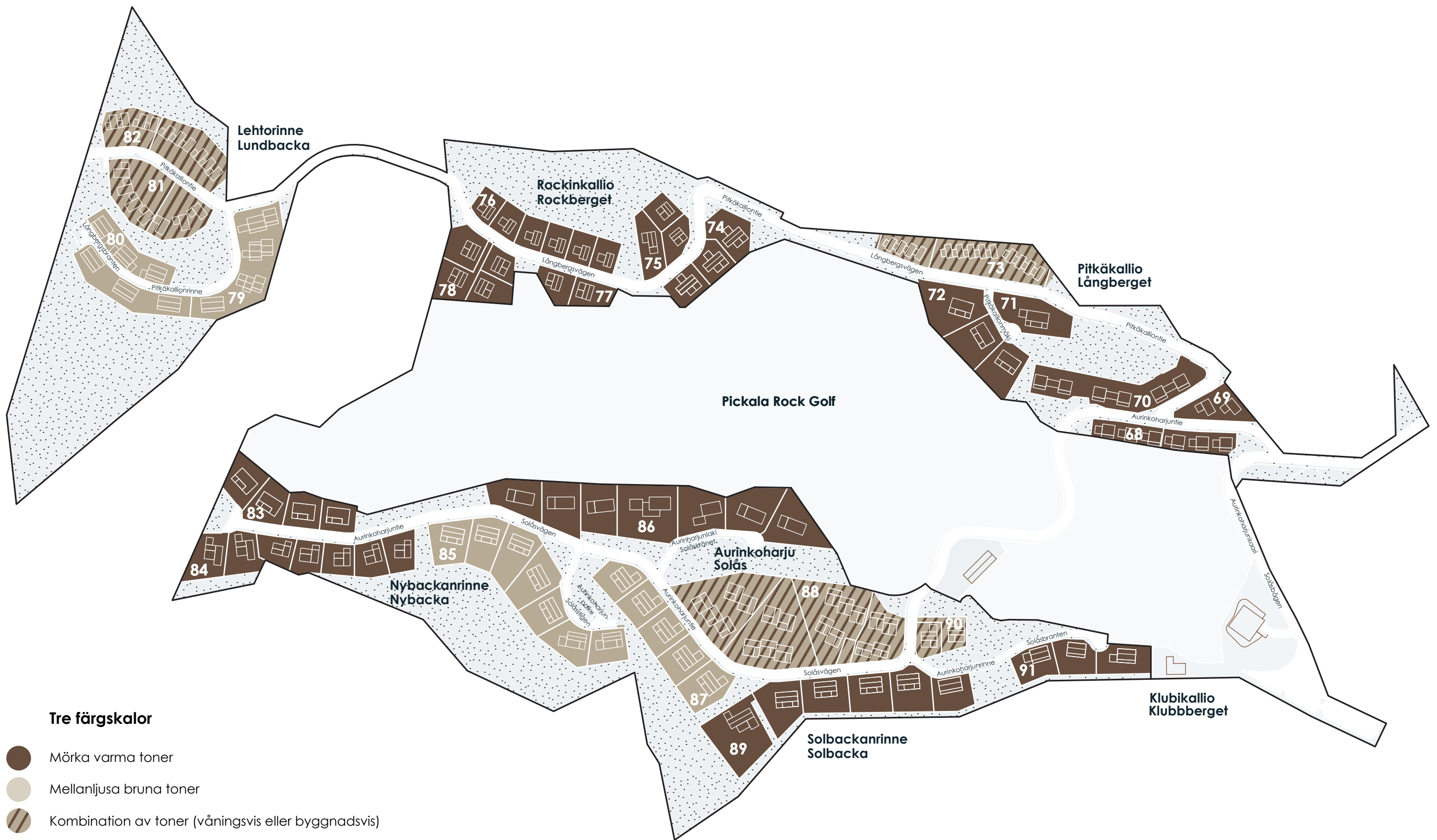


Bild: Tre färgskalor -karta

Färgskala: Mörka varma toner

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl:

TRÄBASERAT

Utvändig träpanel/modern timmerstock /massivt trä / träspån

Förkolnad träyta (bränt trä) eller transparent, mörk och varmtonad ytbehandling

STENBASERAT

Stenbaserat material i mellanton eller mörk ton, exempelvis:

- Puts, grovkornig, medelmörk eller mörk
- Betongyta, vars yta har förbättrats t. ex.:
 - ytan på formen bl.a. träform, skåror
 - färgbetong eller kemiskt färgad betongyta
 - ytbehandling bl.a. frilagd betong, olika kemiska behandlingar
- Mörk natursten bl.a. massiv sten, fasadplatta, skiffer

Polerad yta tillåts inte.

Små byggnadsdelar bl.a. fönsterkarmar, räcken, vattenavrinningsdelar:

Mörk eller mellantonad träyta eller målad yta, exempel på färgnyanser med NCS-färgkoder.

Metall som patinerats i mörk ton, t. ex. koppar, mässing.

Tak:

Takytorna bör vara i mörka toner och användning av färger bör undvikas för att takytorna ska smälta in i skogsmiljön. Mörkt metalltak eller tak av platta takpannor passar för sadel- och pulpettak. För platta tak med solpaneler: singel i mellanton med en naturligt varierande färgskala som den i bergsklipporna. Färgsättningen på takterrassen bör följa färgpaletten för fasadmaterialet. Gröna tak ska planteras enligt riktlinjerna i avsnittet om gröna tak.



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8007,
T8016, T8017



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8008,
T8013



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8023,
T8027, T8033



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8018,
T8034, T8040



Förkolnat trä



Varm grå betong /
puts



Grå frilagd betong



Grå betong / puts



Mörk stenplatta



Mörk stenplatta



Medelmörk
natursten



Mörkt trä



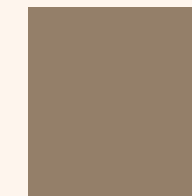
S 8502-Y



S 7005-Y20R



S 7010-Y10R



S5010-Y30R /
S7005-Y20R



S 4005-Y20R



Naturlig trä i
mellanton



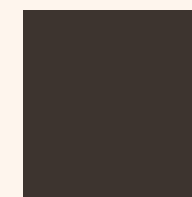
Svart RR33



Rheinzink Granum
Basalte



Mörkgrå RR23 /
Antracit RR2H3



Mörkbrun RR32



Svart eller mörkgrå
platt takpanna



Singel, mellanton



Gröna tak

Färgskala: Mellanljusa varma toner

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl:

TRÄBASERAT

Utvändig träpanel/modern timmerstock /massivt trä / träspån

Obehandlad träyta eller transparent, mellan- och varmttonad ytbehandling



Naturligt trä



Naturligt trä



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8014



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8021



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8041



Naturligt grått trä

STENBASERAT

Stenbaserat material i mellanton eller mörk ton, exempelvis:

- Puts, grovkornig, mellanton
- Betongyta, vars yta har förbättrats t. ex.:
 - ytan på formen bl.a. träform, skåror
 - färgbetong eller kemiskt färgad betongyta
 - ytbehandling bl.a. frilagd betong, olika kemiska behandlingar
- Mellanton på natursten bl.a. massiv sten, fasadplatta, skiffer

Polerad yta tillåts inte.



Puts i mellanton
tex. Fescon 205,
255, 710



Varm grå frilagd
betong



Varm grå betong/
puts



Grå frilagd betong



Stenfasadsplatta i
mellanton



Skårad ljus betong

Små bygnadsdelar bl.a. fönsterkarmar, räcken, vattenavrinningsdelar:

Mellantonad träyta eller målad yta, exempel på färgnyanser med NCS-färgkoder.

Metaller som patineras (tex. koppar, mässing och zink passar i området.



Rheinzink Granum
Skygrey / Galvani-
serat stål



S3010-Y10R /
S3030-Y20R /
S3020-Y30R



S3502-Y /
S5502-Y



S 4005-Y20R



S 5010-Y30R



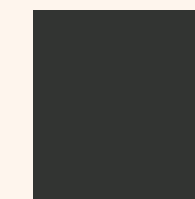
Naturligt trä

Tak:

Takytorna bör vara i mörka toner eller mellantoner och användning av färger bör undvikas för att takytorna ska smälta in i skogsmiljön. Mörkt metalltak eller tak av platta takpannor passar för sadel- och pulpettak. Färgsättningen på takterrassen bör följa färgpaletten för fasadmateriälerna. Gröna tak ska planteras enligt riktlinjerna i avsnittet om gröna tak.



Rheinzink Granum
Skygrey / Galvani-
serat stål



Mörkgrå RR23 /
Antracit RR2H3



Gröna tak

Färgskala: Kombination av toner

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl:

TRÄBASERAT

Utvändig träpanel/modern timmerstock /massivt trä / träspån

Obehandlad träyta, förkolnad träyta eller transparent, medel- till varmtonad eller mörk och varmtonad ytbehandling.

Användning av flera olika toner hjälper till att strukturera byggnadens lager och kvarterens byggnader mot varandra.



Naturligt trä



Naturligt trä



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8007,
T8016, T8017



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8023,
T8027, T8033



Lasyrbehandlat trä
tex. Teknos T8021



Naturligt grått trä



Förkolnat trä

STENBASERAT

Stenbaserat material i mellanton eller mörk ton, exempelvis:

- Puts, grovkornig, medelmörk eller mörk
- Betongyta, vars yta har förbättrats t. ex.:
 - ytan på formen bl.a. träform, skåror
 - färgbetong eller kemiskt färgad betongyta
 - ytbehandling bl.a. frilagd betong, olika kemiska behandlingar
- Mörk natursten bl.a. massiv sten, fasadplatta, skiffer

Polerad yta tillåts inte.



Varm grå frilagd
betong



Varm grå betong /
puts



Grå frilagd betong



Stenfasadsplatta i
mellanton



Medelmörk
natursten

Små byggnadsdelar bl.a. fönsterkarmar, räcken, vattenavrinningsdelar:

Mörk eller mellantonad träyta eller målad yta, exempel på färgnyanser med NCS-färgkoder.

Metaller som patineras (tex. koppar, mässing och zink) passar i området.



Rheinzink Granum
Skygrey / Galvani-
serat stål



Mörkt trä



S 7005-Y20R



S 7010-Y10R



S 4005-Y20R



S 5010-Y30R



Naturligt trä

Tak:

Takytorna bör vara i mörka toner eller mellantoner och användning av färger bör undvikas för att takytorna ska smälta in i skogsmiljön. Mörkt metalltak eller tak av platta takpannor passar för sadel- och pulpettak. Färgsättningen på takterrassen bör följa färgpaletten för fasadmaterialet. Gröna tak ska planteras enligt riktlinjerna i avsnittet om gröna tak.



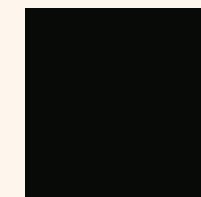
Rheinzink Granum
Skygrey / Galvani-
serat stål



Mörkbrun RR32



Rheinzink Granum
Basalte



Svart RR33



Svart eller grå platt
takpanna



Gröna tak



Bild: Visualiseringsbild, Rockberget



Bild: Visualiseringsbild, Nybacka

3.5 KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR FÖR GÅRDSOMRÅDEN

LÅNGBERGET (KVARTER 68-73)

Växtrekommendationer

För tomter på klippiga väst- och sydsluttningar rekommenderas följande växtlighet: tallar, rönnar, enskilda träd så som koppar- och prakthäggmispel samt prydnadsäppelträd och körsbär. Bland barrväxter lämpar sig olika inhemska enarter och -sorter samt bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

På tomter som gränsar till granskogen vid norrslutningen bör man ta hänsyn till de skuggigare ljusförhållandena och den fuktigare vegetationstypen. Den ovannämnda växtligheten kompletteras med lövträd så som lönnar samt barrväxter så som kryptuja och sävenbom samt naturperenner så som näva och skogsbräken. Vid återställande används skogsbottenmatta av frisk mo eller gräs och marktäckande växter.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AP 68

- Kvarteret gränsar till Rock-banan längs dess södra kant och är beläget på en mycket synlig plats ur landskapssynpunkt.
- Byggnaderna får inte bilda en enhetlig mur sett från gatan. Mellan byggnaderna ska det vara möjligt att från gatan se mot golfbanan.
- Mellan byggnaderna ska växtlighet planteras som möjliggör sikt från gatan till golfbanan. Träd ska planteras på tomten om möjligt.
- Terrängen ska utformas så att det inte bildas en sammanhängande hög mur mellan gårdsplanen och tomten nedan.
- Parkeringsplatserna ska gestaltas med konstruktioner eller växtlighet så att bilarna inte syns mot golfbanan.
- Längs gatans kant ska det planteras en enhetlig vegetationzon som inte får vara gräs och vars höjd inte får överstiga 80 cm för att säkerställa siktlinjer.
- Natursten bör användas för terrassering av trädgårdsterrasser.
- Staket mellan bostädernas trädgårdar är inte tillåtna. Det är tillåtet att avgränsa trädgårdarna med planteringsgrupper. Plantering i rader är inte tillåtet.

Kvarter AP 69

- Kvarterets norra kant ligger 2-3 meter lägre än den gatunivå som kommer att byggas. Ett räcke och sluttning ska anläggas mellan gatan och tomten under gatubyggnadsarbetet. Sluttningen ska planteras.
- Parkeringsplatserna ska gestaltas med konstruktioner eller växtlighet så att bilarna inte syns mot golfbanan.
- Träd ska planteras mellan byggnaderna och gatorna.
- Längs gatans kant ska det planteras en enhetlig vegetationzon som inte får vara gräs och vars höjd inte får överstiga 80 cm för att säkerställa siktlinjer.
- Staket mellan bostädernas trädgårdar är inte tillåtna. Det är tillåtet att avgränsa trädgårdarna med planteringsgrupper. Plantering i rader är inte tillåtet.

Kvarter AP 70

- Kvarterets interna körväg ska anpassas noggrant till terrängen så att byggandets konsekvenser inte sprids mot VL-området mot krönområdet. Kanten av Långbergets bergskrön bör precisionssprängas.
- Fallskyddsräcken är inte tillåtna på området vid Långbergets bergskrön.
- Under byggandet ska det tas hänsyn till servicesvågen för telekommunikationsmasten, och den ska vara tillgänglig under hela byggnadsprocessen.
- Mellan byggnadsytorna bör det finnas gott om naturenlig vegetation och terrängen ska bevaras som en sluttning. Skadad vegetation ska återställas och vid behov kompletteras med typisk vegetation för området. Träd bör planteras på tomten.
- Bergmaterial som bryts bör användas för att forma och anpassa den branta sluttningen till omgivningen och gatorna, inklusive interna gångvägar inom kvarteret, bl.a. i sprängstensmurar.
- Parkeringsplatserna ska gestaltas med konstruktioner eller växtlighet så att bilarna inte syns mot golfbanan. Murliknande räcken är tillåtna för detta ändamål.
- Den mellersta byggnadsytan gränsar till gatan med hjälp av låga stenmurar. Terrängen ska anslutas till gatans terrassering genom planterade sluttningar.
- Det skyddade området för stenåkern ska beaktas vid byggandet så att höjden på det skyddade området inte förändras från dess nuvarande nivå och så att stenar inte täcks av byggnader eller vegetation utan syns tydligt i landskapet även i framtiden. Stenåkern får inte inhägnas.
- Vegetationen längs den västra kanten av tomten ska integreras smidigt med den befintliga vegetationen så att tomtgränserna inte betonas.
- Planteringar nära gatans kurva ska vara låga med tanke på sikt och trafiksäkerhet.
- Staket mellan bostädernas trädgårdar är inte tillåtna. Det är tillåtet att avgränsa trädgårdarna med planteringsgrupper. Plantering i rader är inte tillåtet.

Kvarter AO 71 och 72

- Tomterna på Långbergets bergskrön är belägna på en mycket synlig plats i landskapet både i riktning mot Långbergets bergskrön och mot Rock-golfbanan.
- På Långbergets bergskrön är bergbrytning förbjuden, med undantag för kanaler som krävs för tekniska anslutningar till husen.
- Tomternas terräng ska anpassas till bergsytan så enkelt som möjligt - stora jordfyllningar och utgrävningar bör undvikas. Höjdnivåerna på tomternas markyta får inte öka med mer än 50 cm från den nuvarande höjdnivån.
- De branta höjdskillnaderna på tomterna som ligger längs gatan ska lösas på ett högkvalitativt sätt och vara i nivå med gatans nivå utan murar. Mot gatan ska tomterna se skogbevuxna ut.
- På de tre tomter som vetter mot sydväst och väst och gränsar till Rock-golfbanan ska träd planteras för att skapa en landskapsmässig kantzona. De valda träden bör vara inhemska arter (tallar, rönnar).
- Parkeringsplatserna på tomterna bör placeras antingen i en garage eller under ett biltak eller så bör landskapet utformas så att bilarna inte syns från Långberget och inte heller syns mot golfbanan

Kvarter AP 73

- Kvarteret är beläget på ett grundvattenområde.
- Kvarteret gränsar i norr till en brant talldominerande skogszon. Terrängens övergång till gården vid tomtgränsen ska ske smidigt.
- Kvarterets interna körväg ska förverkligas hindersfritt.
- Träd och skyddande vegetation ska planteras mellan byggnaderna och gatorna.

ROCKBERGET (Kvarter 74-78)

Växtrekommendationer

På bergskrönet och dess kantområden rekommenderas arter för torra marker. För tomter på klippiga väst- och sydsluttningar rekommenderas följande växtlighet: tallar, rönnar, enskilda träd så som koppar- och prakthäggmispel samt prydnadsäppelträd och körsbär. Bland barrväxter lämpar sig olika inhemska enarter och -sorter samt bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

På tomter som gränsar till granskogen vid norrslutningen bör man ta hänsyn till de skuggigare ljusförhållandena och den fuktigare vegetationstypen. Den ovannämnda växtligheten kompletteras med lövträd så som lönnar samt barrväxter så som kryptuja och sävenbom samt naturperenner så som näva och skogsbräken. Vid återställande används skogsbottenmatta av frisk mo eller gräs och marktäckande växter.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AO 74

- Kvarteret är beläget på en mycket synlig plats i landskapet och består huvudsakligen av ung björkskog. Björkar bör sparas så långt det är möjligt.
- Tomterna i kvarteret gränsar till golfbanan och saknar en skyddszon av träd, varför det är viktigt att plantera träd på tomterna. Speciellt på den nordligaste tomten är det viktigt att plantera skyddsträd både längs den norra kanten av tomten och mot gatan.
- Parkeringsplatserna ska gestaltas med konstruktioner eller växtlighet så att bilarna inte syns mot golfbanan.

Kvarter AO 75

- Kvarteret ligger delvis på ett grundvattenområde i övergångsområdet mellan granskog och klippig skog.
- Tomterna är belägna på en nordostsluttning som ligger flera meter över gatunivån. Terrängen måste terrasseras i samband med byggandet av gatan. Lösningarna kommer att preciseras i samband med gatuplaneringen. Målet är att undvika skyddsräcken som stör utsikten.
- Träd och skyddande vegetation bör planteras mot gatan.
- Brytning, stora jordfyllningar och höga murar bör undvikas. Natursten bör användas för terrassering av terrängen.

Kvarter AO 76

- Kvarteret gränsar i norr till klippig skog.
- På grund av närheten till vattenverket bör sprängning och markförändringar på tomterna minimeras.
- Den öppna klippan bör bevaras så stor och intakt som möjligt. Byggnadens bottenvåning, gårdsstrukturer och terräng bör anpassas till klippformationerna.
- På kullens övre del växer mätta, vackra landskapsträd (tallar) som bör bevaras.
- Nya tallar bör planteras mellan byggnaderna och gatan.
- Byggnadsytorna på tomterna ligger nära gatan, så planteringarna bör vara maximalt 80 cm höga vid gatukanten.

Kvarter AO 77 och 78

- Kvarteren är belägna på en hög och synlig plats i landskapet i förhållande till golfbanorna, så bevarande av skyddande träd och plantering av nya träd är viktigt.
- Områdets särdrag består av en våtmarksfördjupning och flyttblocket ”The Rock” precis intill kvarteren.
- Brytning och fyllning på de öppna klippor bör minimeras.
- Tomternas vegetation bör återspegla karaktären av torr klippig granskog.
- Parkeringsplatserna ska gestaltas med konstruktioner eller växtlighet så att bilarna inte syns mot golfbanan.

LUNDBACKA (Kvarter 79-82)

Växtrekommendationer

På bergskränet och dess kantområden rekommenderas arter för torra marker. För tomter på klippiga väst- och sydsluttningar rekommenderas följande växtlighet: tallar, rönnar, enskilda träd så som koppar- och prakthäggmispel samt prydnadsäppelträd och körsbär. Bland barrväxter lämpar sig olika inhemska enarter och -sorter samt bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

På tomter som gränsar till granskogen vid sydsluttningen bör man ta hänsyn till de skuggigare ljusförhållandena och den fuktigare vegetationstypen. På detta område föredras växter från mer bördiga områden. Lämpliga träd inkluderar granar, björkar, alar, sälgar och aspar. Mest lämpliga buskar är blåtry, getris, degbär/måbär och vinbär, samt smällspirea. Bland perennväxter används bland annat olika typer av ormbunkar, gräs, vitsippor, förgätmigej, näva, myskmadra och daggekåpor. Vid återställande används skogsbottenmatta av frisk mo eller gräs och marktäckande växter.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AP 79

- Tomt 1 gränsar på östra kanten till en skogsbeklädd kantzon på Pickala Golfs sida. Tomterna bör ansluta till blandskogen utan tydliga gränser och bevara eller plantera träd längs tomtgränsen i naturlig formation.
- Anpassningen av parkeringsplatser och -tak till sluttande terräng bör göras speciellt noggrant med terrassering och med vegetation så att de smälter in i landskapet.
- Tomt 2 ansluter till den bevarade våtmarken Lillkärret som är rik på naturvärden. Anslutningen till den bevarade naturen bör göras varsamt. Mellan byggnader bör vegetation och träd bevaras. Utsikter från byggnaderna på den övre sluttningen mot söder bör möjliggöras.
- Höga socklar och murar mot VL-området är inte tillåtna. Alla sluttningar bör anpassas hänsynsfullt till landskapet och vegetation som passar miljön bör planteras.
- Kvarterets västliga gräns gränsar till en möjlig ekologisk korridor, så bevarande av befintligt trädbestånd bör hanteras med särskild noggrannhet.
- Staket mellan bostädernas trädgårdar är inte tillåtna. Det är tillåtet att avgränsa trädgårdarna med planteringsgrupper. Plantering i rader är inte tillåtet.

Kvarter AP 80

- Kvarteret är beläget i nedre delen av en sluttning som ansluter till en brant klippa med öppna klippområden. I norra delen av kvarteret bör den naturenliga naturen ändras så lite som möjligt. Byggnadsplatserna ska precisionsbrytas in i terrängen och brytning av berg bör minimeras på tomterna. Material från sprängning bör användas för grönområden inom kvarteret.

Kvarter AP 81

- Kvarteret ligger på bergets krönområde, där en del är öppna klippor. De öppna klippområdena bör bevaras och så mycket som möjligt lämnas synligt.
- Kvarteret gränsar i söder till en klippig skog som bevaras som VL-område och anslutningen till den ska vara sömlös när det gäller vegetationen.
- Det förblir grönområden mellan tomterna och Långbergsvägen där man bör sträva efter att bevara gamla träd samt skogsbotten. Kompletterande plantering bör vara av arter som är typiska för platsen.

Kvarter AP 82

- Kvarteret gränsar i norr till delvis bevarat moskogsområde vid en brant sluttning. Anslutningen till terrängen bör utföras varsamt och bevara den befintliga naturen.
- Kvarterets västliga gräns gränsar till en möjlig ekologisk korridor, så bevarande av befintligt trädbestånd bör hanteras med särskild noggrannhet.
- Det förblir grönområden mellan tomterna och Långbergsvägen där man bör sträva efter att bevara gamla träd samt skogsbotten. Kompletterande plantering bör vara av arter som är typiska för platsen.
- Kvarterets interna körväg ska förverkligas hindersfritt.

NYBACKA (Kvarter 83-85)

Växtrekommendationer

På bergskränet och dess kantområden rekommenderas arter för torra marker. För tomter på klippiga väst- och sydsluttningar rekommenderas följande växtlighet: tallar, rönnar, enskilda träd så som koppar- och prakthäggmispel samt prydnadsäppelträd och körsbär. Bland barrväxter lämpar sig olika inhemska enarter och -sorter samt bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

På tomter på sydsluttningen bör man ta hänsyn till de skuggigare ljusförhållandena och den fuktigare lundliknande vegetationstypen. På detta område föredras växter från mer bördiga områden. I området föredras lövträd så som lönnar, björkar, alar, sälgar och aspar. Mest lämpliga buskar är blåtry, getris, degbär/måbär och vinbär, samt smällspirea. Vid återställande föredras gräsliknande arter. Bland perennväxter används bland annat ängsväxter, olika typer av ormbunkar, gräs, vitsippor, förgätmigej, näva, liljekonvalj, myskmadra och daggekåpor.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AO 83

- Kvarteret är beläget på en synlig plats i en sydsluttning, och det finns mycket lite skyddande träd mot golfbanorna. Den befintliga skogen bör bevaras särskilt på övre delen av sluttningen, och ny skog bör planteras på tomtarna.
- Vegetationen och markytan på övre delen av sluttningen bör anslutas sömlöst till krönområdet ("vum"-området på plankartan).
- Mot gatans sida bör träd som är typiska för den omgivande vegetations-typen (t.ex. tallar) planteras.

Kvarter AO 84

- Kvarteret är beläget på en synlig plats i en sydsluttning, och det finns mycket lite skyddande träd mot Pickala golfbanor.
- Vid södra kanten av tomtarna finns ett passande stråk för flygekorre, och för att stödja vegetationen längs denna rutt bör vegetationen längs tomtens södra kant bevaras och underhållas med träd.
- Träden som planteras längs tomtens södra kant bör vara lövträd.
- De fyra östligaste tomtarna gränsar till ett lundområde som skall bevaras. Anslutningen mellan tomternas vegetation och skogen bör vara sömlös och vid behov bör vegetationen på tomten återställas.

Kvarter AO 85

- Tomterna gränsar till ett långsträckt öppet klippområde på åsens öppna område. De öppna klipporna bör bevaras i sitt naturliga tillstånd.
- Träd bör planteras längs gatans sida om möjligt.
- Tomt 1-2 ligger på en brant sluttning, och dess nedre del bör bevaras i sitt naturliga tillstånd.
- Stora fyllningar och höga murar bör undvikas.
- Tomt 2 gränsar till Nybacka torpets skyddade gårdsplan. Mellan gården och torpets gård bör trädbeståndet bevaras och vid behov planteras mer träd och buskvegetations som insynsskydd.

SOLÅS (Kvarter 86-88)

Växtrekommendationer

På bergskrönet rekommenderas arter för skogstyperna lavmo och kargmo. För tomter på klippiga väst- och sydsluttningar rekommenderas följande växtlighet: tallar, rönnar, enskilda träd så som koppar- och prakthäggmispel samt prydadsäppelträd och körsbär. Bland barrväxter lämpar sig olika inhemska enarter och -sorter samt bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AO 86

- Tomterna ligger på krönet av en hög klippa och är landskapsmässigt mycket synliga. Mot norr bör den branta klippväggen med sitt skogsbestånd bevaras i sitt naturliga tillstånd.
- På tomtarna finns värdefulla gamla tallar med sköldbark som bör bevaras till varje pris.
- Tomterna har öppna klippområden som bör bevaras så stora och enhetliga som möjligt.
- Söder om kvarteret, på VL-området, finns en låg terräng där lokalt dagvatten samlas.
- På de större tomtarna i området kan små gräsytor tillåtas.
- Tomterna 4 och 5 har en mycket brant klippvägg längs norra gränsen som stupar rakt ner mot en damm. Av säkerhetsskäl tillåts byggandet av ett metallstängsel på dessa tomter. Eftersom kvarterets stängsel kommer att vara synliga från golfbanan bör alla stängselstrukturer ha en enhetlig utformning och färg (mörkgrå).
- På de delar av tomtarna som gränsar till Solåsvägen bör träd planteras.

Kvarter AO 87

- Tomterna gränsar till ett långsträckt öppet klippområde på åsens öppna område. De öppna klipporna bör bevaras i sitt naturliga tillstånd.
- Byggnader och andra trädgårdskonstruktioner bör anpassas till klippans och terrängens form.
- Stora utfyllnader och höga murar bör undvikas.

Kvarter AP 88

- Kvarteret ligger på ett utbrett område med öppen klippa och byggandet i terrängen bör utföras varsamt. De högsta delarna av klippområdet bör förbli orörda. Miljökonstruktioner förverkligade på andra platser i området bör ske varsamt.
- Höjden på gårdsplanerna får inte höjas mer än 50 cm över klippytan
- De värdefulla gamla tallarna i klippiga skogen bör bevaras till varje pris.
- Det finns många stora naturliga stenar på krönområdet. Stenarna bör bevaras eller samlas in under byggarbetet och placeras i trädgårdarna.
- Kvarterets anslutning till det norra VL-området bör vara sömlös.
- Mitt i kvarteret finns ett skyddat stenröse som bör skyddas och beaktas vid byggandet av området.
- Kvarterets interna körvägar ska förverkligas hindersfritt.
- Kvarterets gemensamma lekplatser bör placeras på platser med bästa ljusförhållanden och säkerhet.
- Träd ska planteras mellan byggnaderna och gatorna.
- I ett tätt bebyggt kvarter är det tillåtet med staket som avgränsar bostädernas gårdsdelar enligt byggnadernas fasadlinjer och material. Avgränsning av områden utanför gårdarna med planteringar eller strukturer är förbjuden.

SOLBACKA (Kvarter 89-91)

Växtrekommendationer

På bergskrönet och dess kantområden rekommenderas arter för karg mo. För tomter föredras tallar och som enskilda träd föredras rönnar, koppar- och prakthäggmispel. Bland barrväxter lämpar sig olika enarter och bergtallar. Bland blommande buskar lämpar sig till exempel aronia, björk- och smällspirea, getris, degbär/måbär och vinbär och schersminer, i halvskugga även azaleor och rhododendron. Dessutom kan sortimentet kompletteras med gräs, buskar, torktåliga ormbunkar och andra naturperenner lämpade för torra marker (så som jätterams, smultron, styvmorsviol, fetknopp, timjansläktet, mossor och lavar). Vid återställande används skogsbottenmatta av karg mo.

På tomter som vid sydsluttningen bör man ta hänsyn till de skuggigare ljusförhållandena och den fuktigare vegetationstypen. På tomtarna söder om Solåsvägen och dess sluttningar gynnas lövträd (lönn, al, björk, asp, rönn) och växtlighet från frisk mo. Mest lämpliga buskar är blåtry, getris, degbär/måbär och vinbär, samt smällspirea. Det kan också användas gamla trädgårdsväxter, såsom syrener, schersmin, rönnbärsapel, vinbärssorter och smällspireor. Vid återställande föredras gräsliknande arter. Bland perennväxter används bland annat ängsväxter, olika typer av ormbunkar, gräs, vitsippor, förgätmigej, näva, liljekonvalj, myskmadra och dagglåpor.

Se Växtlistan på sidorna 18-20.

Kvarter AO 89

- Området vid nedre sluttningen av tomtarna ska bevaras i sitt naturliga tillstånd och träd bör inte avverkas där förutom de som utgör en säkerhetsrisk. Skogen är en lämplig rutt för flygekorrar och träden fungerar som en skyddsbarriär mot Pickala golfbana. Vid plantering av träd föredras lövträd.
- De öppna klipporna på tomtarna ska bevaras.
- Kvarteret gränsar på östra sidan till ett område som upprätthålls som öppen äng runt det skyddade Solbacka torp.
- Vid planering av verksamheter på gårdarna för tomtarna 1 och 2 bör närheten till Pickala Golfs Park-bana och relaterade säkerhetsfrågor beaktas.

Kvarter AO 90

- De öppna klippområdena på tomtarna bör bevaras så omfattande och naturligt som möjligt.
- På östra sidan av kvarteret ligger det skyddade området för Solbacka torp. Grupper av granar vid gränsen till VL-området bör bevaras.
- På norra sidan av kvarteret finns en allmän lekplats som avgränsas med planteringar. Om lekplatsen ska inhägnas bör staketet placeras på VL-området. Inga stora träd får planteras vid den södra kanten av lekplatsen för att undvika skuggning.
- Träd ska planteras mellan byggnaderna och gatorna.

Kvarter AO 91

- Området längs nedre delen av tomtens sluttning ska bevaras i sin naturliga form och träd får inte avverkas där förutom de som utgör en säkerhetsrisk. Skogen fungerar som en lämplig rutt för flygekorrar och träden fungerar som en skyddszon mot Pickala golfbana. Vid plantering av nya träd bör lövträd föredras.
- Terrängen sluttar brant mot söder. På grund av gatans höjd måste terrängen fyllas ut, men detta måste göras på ett finkänsligt sätt genom terrassering som passar in i terrängen och höga murar tillåts inte på sluttningen. Lösningar med fallskydd som kräver räcken bör undvikas.
- Kvarteret gränsar i väster till skyddszonen för Solbacka torpets jordkällare och den område som bör upprätthållas som öppen ängsmark.
- Kvarteret ligger på ett ängsliknande vegetationsområde där traditionell trädgårdsväxtlighet kan främjas.
- Vid planeringen av gårdsfunktionerna bör närheten till Pickala Golf Parks bana beaktas, samt de säkerhetsfrågor som är förknippade med den.

4 VU-OMRÅDET

4.1 ROCK-GOLFPLAN

I mitten av bostadsområdet ligger en niohåls golfbana i världsklass vid namnet Rock. I det cirka 18 hektar stora området för banan har bevarats träd, klippor och vegetation nästan i sitt naturliga tillstånd, vilket är avsett att bibehållas även i framtiden. Banan har fem stora dammar, cirka 2 meter djupa, delvis understödda av träkantsstolpar. I landskapsplaneringen för banan har mycket naturlig vegetation och natursten inkluderats, bl.a. i stödmurarna. Servicevägarna på banan är belagda med asfalt.

Utgångsläget för planeringen av banan har varit att möjliggöra boende nära banan. Därför har också säkerhetsrelaterade dimensioneringar tagits noggrant i beaktande. Under spelperioden (vanligtvis maj till oktober) är det endast tillåtet att röra sig på allmänna vägar inom golfbanans område. Skogsbeklädda skyddszoner har lämnats längs banans kanter av säkerhetsskäl. Gränserna för Rock-banan markeras med stängsel eller vita stolpar. Genom skyltning informeras utomstående personer om farorna med att gå in på banan.

Byggandet, underhållet och skötseln av banan ansvaras av företaget som äger banan.



Bild: Karta över Pickala Rock Golf-plan



Bild: Visualiseringsbild, Klubbhuset

4.4 MASKINHALLEN OCH DESS OMGIVNINGAR

Maskinhallen som betjänar Rock-golfbanan ligger längs Solåsvägen i mitten av banan. Maskinhallens sadeltak är mörkgrå plåt och fasaderna är klädda med mörkgrått målat vertikalt trä.

Maskinhallens gård inhägnas från sin omgivning med ett cirka 1,8 meter högt mörkgrått stålstaket. Ny växtlighet och träd planteras längs gårdens kanter som insynsskydd. På gårdsområdet finns även en mörkgrå transformatorbyggnad samt konstruktioner som tjänar golfbanans verksamhet, såsom bränsletankar, sand- och rullgräsförråd. Dessutom reserveras 9 parkeringsplatser på den asfalterade underhållsgården.

På tomten ska växtligheten vara riklig och erbjuda tillräckligt med insynsskydd samt skall staketet smälta in i landskapet. Växtligheten mot gatan är lägre och gatans kantområden ska utformas som fördjupningar för att fördröja dagvattnet. Lämpliga lövträd för växtligheten inkluderar lokala arter såsom lönnar, alar och rönnar, medan buskarna kan vara try, västafrikansk häggmispel och kopparhäggmispel samt vide. Även gamla trädgårdsväxter som schersmin och syrener passar vid lekplatsen och vid den skyddade torpets stenfot. Som komplettering passar enar och naturliga gräs.



Bild: Omgivningen kring maskinhallen

5 YTTERLIGARE INFORMATION

Sjundeå kommun

- Sjundeås byggnadsordning
- Detaljplanering
- Kartservice
- Byggnadstillsyn

www.siuntio.fi/sv/

6 FÖRTECKNING ÖVER BILDER

Sida 1 (omslag):

Visualiseringsbild, Långberget, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 2:

Visualiseringsbild, Långberget, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 5:

Landskapsbild från gränsen av Pickala golf och Rock resort, © Maanlumo

Sida 6:

Detaljplanförslag, Sitowise och Sjundeå

Sida 7:

Detaljplanebestämmelser, Sitowise och Sjundeå

Sida 8:

Referensplan, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 9:

Beskrivning av referensplanens beteckningar, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 10:

Exempel på strukturering av byggnaden genom bl.a. planering av massor, takformer, material, färgtoner och öppningar

Rad 1, vänster, <https://maxholst.se/ingaro-evlinge/>

Rad 1, höger, <https://inhabitat.com/an-updated-scandinavian-summer-cottage-weaves-japanese-influences-throughout/www-mansberg-se-10/>

Rad 2, vänster, <https://gimme-shelter.se/wp-content/uploads/2022/10/starry-night-gimme-shelter-1030x709.jpg>

Rad 2, höger, <https://www.thamvidegard.se/work/houses/engberga/>

Rad 3, vänster, <https://atelieroslo.no/project/villa-holtet>

Rad 3, höger, <https://www.reiulframstadarkitekter.com/work/bygdynesveien-15>

Sida 11:

Områdestvårsnitt A-A, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Sida 12:

Områdestvårsnitt B-B, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Områdestvårsnitt C-C, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Sida 13:

Områdestvårsnitt D-D, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Områdestvårsnitt E-E, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Sida 14:

Skärning och planritning för exempelomt, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit och Maanlumo

Sida 15:

Stenblock på klippåsen, © Maanlumo

Träd som växer genom terrassen, <https://www.meillakotona.fi/artikkelit/helppo-puuterassi>

Terrassen anpassad till terrängen, <https://www.klikk.no/bolig/hytte/i-harmoni-med-holmene-2270363>

Sida 16:

Karta över det mätta trädbeståndet, © Maanlumo

Sida 17:

Bergsväxtlighet, © Maanlumo

Moss, © Maanlumo

Ormbunke, © Maanlumo

Ris, © Maanlumo

Ljung, © Maanlumo

Lingon, © Maanlumo

Azalea, © Maanlumo

Krypvide, © Maanlumo

Flocknäva, © Maanlumo

Gräs, © Maanlumo

Fetknoppar, © Maanlumo

Enar och bergsväxter, © Maanlumo

Sida 21:

Växtlighetstyper på tomterna, © Maanlumo

Sida 22:

Tak med fetknopp, © Maanlumo

Tak med lav, <https://www.nordenmoss.fi/>

Grönt tak, <https://www.wsfeldt.com/portfolio-item/laurelhurst-dadu/>

Sida 23:

Terass i anslutning till berg, <https://architizer.com/projects/villa-blabaer/>

Användning av stenblock och stenmaterial från tomten på gården, <https://www.desaichia.com/news/2020/12/4/dwell-names-ledge-house-in-top-10-list>

Terränganpassad passage, © Maanlumo

Användning av stenmaterial vid passager, <https://starcart.com/en-FI/yard-garden-accessories+decoration-stones/Pihakivi-Rudus-Luotokivi-336x246x80-mm-profiloitu-hiili/71268e9e-ebf8-4264-903a-76162af7fd3/>

Sida 24:

Skapande av en skyddad terrass- och trädgårdsområde med byggnadsmassor, <https://i29.nl/projects/open-park-villa>

Terass som följer terrängens form, <https://www.finnishdesignshop.com/design-stories/homes/virpi-suutari-and-martti-suosalo-summer-cottage-in-turku-archipelago>

Utetrappa, <https://atelieroslo.no/project/house-on-an-island#93>

Stig av natursten, © Maanlumo

Genomsläpplig gångyta, <https://www.betonilaatta.fi/tuote/sahara-kivisarja-harmaa.html>

Gräsbelagd stenbeläggning, © Maanlumo

Terass som följer terrängens form, <https://www.expressen.se/skonahem/inspirerande-hem/sommarhus-pa-skargardso-med-magisk-utsikt-och-klassisk-design-/>

Sida 25:

Dagvattendamm, © Maanlumo

Dagvattendrag, © Maanlumo

Sida 26:

Det plana takets takfot skapar ett skyddstak, <https://martinlof.se/projects/aspvik/>

Tak som en förlängning av inomhusutrymmet, <https://www.johansundberg.com/project/villa-ljung>

Takets skydd ökad med vägghälsor, <https://apioarquitectos.cl/portfolio/casa-lts/>

Kombination av takformer och våningsindelning på fasaden, <https://maka.studio/BOT>

Sida 27:

Terrassering av jordlagren, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Pelarbaserad byggnad, https://www.linkedin.com/posts/samps-palva-9aab795b-feeling-honoured-that-already-third-studio-activity-6995424006807949312-RNjp?trk=public_profile_share_view

Sprängstensmur, © Maanlumo

Sida 28:

Avfallstak integrerat i byggnaden, <https://www.woodandstone.be/fotoalbum?pgid=k9ogx110-437dafc6-b21f-4962-ace5-f3b3e94ee382>

Separat avfallstak, <https://i.pining.com/originals/52/b8/5e/52b85e760bbb68a32154deaf41e106f5.jpg>

Sida 29:

Solpaneler integrerade i takformen, <https://www.hausbauhelden.de/fertighaus/zimmermeisterhaus/kundenhaus-schaub/>

Stolpbelysning, <https://www.bega.com/sv-se/produkter/utomhusbelysning/pollare/traedgards-och-vaegarmaturer-77263/?product-finish=coating-graphite>

Belysning längs gångvägen, <https://www.focus-lighting.dk/products/nyx-bollard/nyx-bollard-1000/>

Sida 30:

Karta över området med kvartersspecifika anvisningar, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 31:

Utdrag ur referensplanen i kvarter 84, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Utdrag ur referensplanen i kvarter 89, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Träpanelering som följer sluttningen på en pelarbaserad byggnad, <https://divisare.com/authors/2144778666-mattias-gunneflo>

Naturstenssockel, <https://www.pinterest.com/pin/360710251386482156/>

Betongsockel med brädformad yta, <https://mclarenexcell.com/work/cambridge-house/>

Sida 32:

Terraserad plant tak och terrasser, <https://www.designboom.com/architecture/bunkeren-house-half-buried-volumes-sloping-rocky-site-australian-village-james-stockwell-07-25-2023/>

Sadeltak, <https://www.thamvidegard.se/work/houses/engberga/>

Pulpettak, <https://vardehaugen.no/projects/built/cabin-vindheim>

Uteplats som förlängning av platt tak, https://images.adsttc.com/media/images/5f35/f5b5/b357/655d/6f00/00bd/slideshow/Whidbey_Island_Farmhouse_35.jpg?1597371767

Tak av platta takpannor, <https://www.johansundberg.com/project/villa-lima>

Pulpettak, <https://www.archdaily.com/893808/chucao-house-abestudio>

Sida 33:

Takformationer -karta, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 34:

Exempel på texturer för trä- och stenfasader

Rad 1 (från vänster till höger)

1, <https://www.archdaily.com/921848/lane-end-house-pad-studio/5d3af860284dd169fd000265-lane-end-house-pad-studio-photo>

2, <https://olssonlyckefors.se/project/villa-timmerman-with-josefine-wikholm/#image21>

3, <https://www.archdaily.com/905975/villa-wennerstrom-max-holst-arkitektkontor/5bee16a308a5e560350000-fc-villa-wennerstrom-max-holst-arkitektkontor-photo>

4, <https://i.pinimg.com/originals/e0/d8/2d/e0d82d3330d5d77d6569e-33b377c5876.jpg>

Rad 2 (från vänster till höger)

1, <https://www.pinterest.co.uk/pin/red-label-treated-western-red-cedar-shingles-pack-size-249m2--536280268118404902/>

2, <https://www.reiulfamstadarkitekter.com/work/villa-holmendammen>

3, https://www.jorishoogstede.nl/wp-content/uploads/2021/11/19.06_Hoeve_Rosa_Sevenum-%C2%A9_Joris_Hoogstede_Architectuur_4X0A4057-HDR_3840px.jpg

4, https://lunawood.com/wp-content/uploads/2022/11/Luna-Trim-20%C3%97142-Hidden-Nailing_Thermowood-cladding-by-Lunawood-scaled.jpg

Rad 3 (från vänster till höger)

1, <https://in.pinterest.com/pin/519532506994992272/>

2, <https://www.flickr.com/photos/archidose/9429202015/in/photostream/>

3, <https://atelioslo.no/project/cabin-norderhov#395>

4, <https://www.pinterest.com/pin/509188301624472002/>

Rad 4 (från vänster till höger)

1, <https://www.architonic.com/en/product/rondine-ardesie-multicolor-lappato/1546277>

2, <https://www.abl.fi/fi/lombarda-grigio-lappato-grey.html?sku=E06W-abl>

3, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

4, <https://graphicriver.net/item/stone-wall-03/85903>

Sida 35:

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial -karta, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 36:

Färgpaletter, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 37:

Tre färgskalor -karta, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 38:

Teknos T8007, T8016, T8017, T8008, T8013, T8023, T8027, T8033, T8018, T8034, T8040, <https://www.teknos.com/fi-FI/kuluttajat-ja-ammattilaiset/varit/kaikki-kuultavat-varit/>

Förkolnat trä, <https://www.b2p-architecture.fr/proj/yakisugi/>

Varm grå betong /puts, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Grå frilagd betong, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Grå betong / puts, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Mörk stenplatta, <https://in.pinterest.com/pin/519532506994992272/>

Mörk stenplatta, <https://www.rathscheck.de/wp-content/uploads/2020/04/rechteckdoppeldeckung-galerie-7-7.jpg>

Medelmörk natursten, <http://88designbox.com/upload/2018/07/04/weekend-house-in-valle-de-bravo-by-dellekamp-arquitectos-12.jpg>

Mörkt trä, <https://www.sketchuptextureclub.com/textures/architecture/wood/fine-wood/dark-wood/wood-stained-black-texture-seamless-20587>

Svart eller mörkgrå taktegel, linjär form, <https://i.pinimg.com/564x/9b/7d/1f/9b7d1f4b418bc206c31a929a596b4006.jpg>

Singel, mellanton, <https://www.transaarnio.fi/product/singeli/>

Gröna tak, <https://www.textures.com/download/Moss0229/94298>

Sida 39:

Naturligt trä, https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/561f5706e4b09b5b49f386d9/1550201878529-7QL1N45WGL88VUZD9X79/vulcan_mixed_profiles-Cladding.jpg?format=2500w

Naturligt trä, <https://www.archilovers.com/projects/323093/house-clt01-les-marquises.html>

Teknos T8014, T8021, T8041, <https://www.teknos.com/fi-FI/kuluttajat-ja-ammattilaiset/varit/kaikki-kuultavat-varit/>

Naturligt grått trä, <https://gimme-shelter.se/wp-content/uploads/2022/10/gimme-shelter-warm-bedroom-1030x1026.jpg>

Puts i mellanton, <https://www.rawpixel.com/image/6152554/rough-wall-texture-background-abstract-design>

Varm grå frilagd betong, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Varm grå betong/puts, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Grå frilagd betong, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Stenfasadsplatta i mellanton, <https://i.pinimg.com/564x/54/09/3e/54093e36f46e794c6be7d18cab188638.jpg>

Skårad ljus betong, <https://www.pinterest.com/pin/509188301624472002/>

Rheinzink Granum Skygrey, <https://staalshop.dk/vare/rheinzink-coil-granum-skygrey-08x575-mm-35-meter/>

Gröna tak, <https://www.textures.com/download/Moss0229/94298>

Sida 40:

Naturligt trä, https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/561f5706e4b09b5b49f386d9/1550201878529-7QL1N45WGL88VUZD9X79/vulcan_mixed_profiles-Cladding.jpg?format=2500w

Naturligt trä, <https://www.archilovers.com/projects/323093/house-clt01-les-marquises.html>

Teknos T8007, T8016, T8023, T8027, T8021, <https://www.teknos.com/fi-FI/kuluttajat-ja-ammattilaiset/varit/kaikki-kuultavat-varit/>

Naturligt grått trä, <https://gimme-shelter.se/wp-content/uploads/2022/10/gimme-shelter-warm-bedroom-1030x1026.jpg>

Förkolnat trä, <https://www.b2p-architecture.fr/proj/yakisugi/>

Varm grå frilagd betong, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Varm grå betong /puts, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Grå frilagd betong, <https://www.abl.fi/fi/abl-socket-system>

Stenfasadsplatta i mellanton,

<https://i.pinimg.com/564x/54/09/3e/54093e36f46e794c6be7d18cab188638.jpg>

Medelmörk natursten, <https://graphicriver.net/item/stone-wall-03/85903>

Rheinzink Granum Skygrey, <https://staalshop.dk/vare/rheinzink-coil-granum-skygrey-08x575-mm-35-meter/>

Mörkt trä, <https://www.sketchuptextureclub.com/textures/architecture/wood/fine-wood/dark-wood/wood-stained-black-texture-seamless-20587>

Svart eller grå taktegel, linjär form, <https://i.pinimg.com/564x/9b/7d/1f/9b7d1f4b418bc206c31a929a596b4006.jpg>

Gröna tak, <https://www.textures.com/download/Moss0229/94298>

Sida 41:

Visualiseringsbild, Rockberget, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 42:

Visualiseringsbild, Nybacka, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 46:

Karta över Pickala Rock Golf -plan, © Tilander Golf Design

Sida 47:

Omgivningen kring klubbhuset, © Maanlumo

Sida 48:

Visualiseringsbild, Klubbhuset, © Huttunen - Lipasti Arkkitechdit

Sida 49:

Omgivningen kring maskinhallen, © Maanlumo



RESORT