

KVALITETSPROGRAM

Södergården
2016 05 05



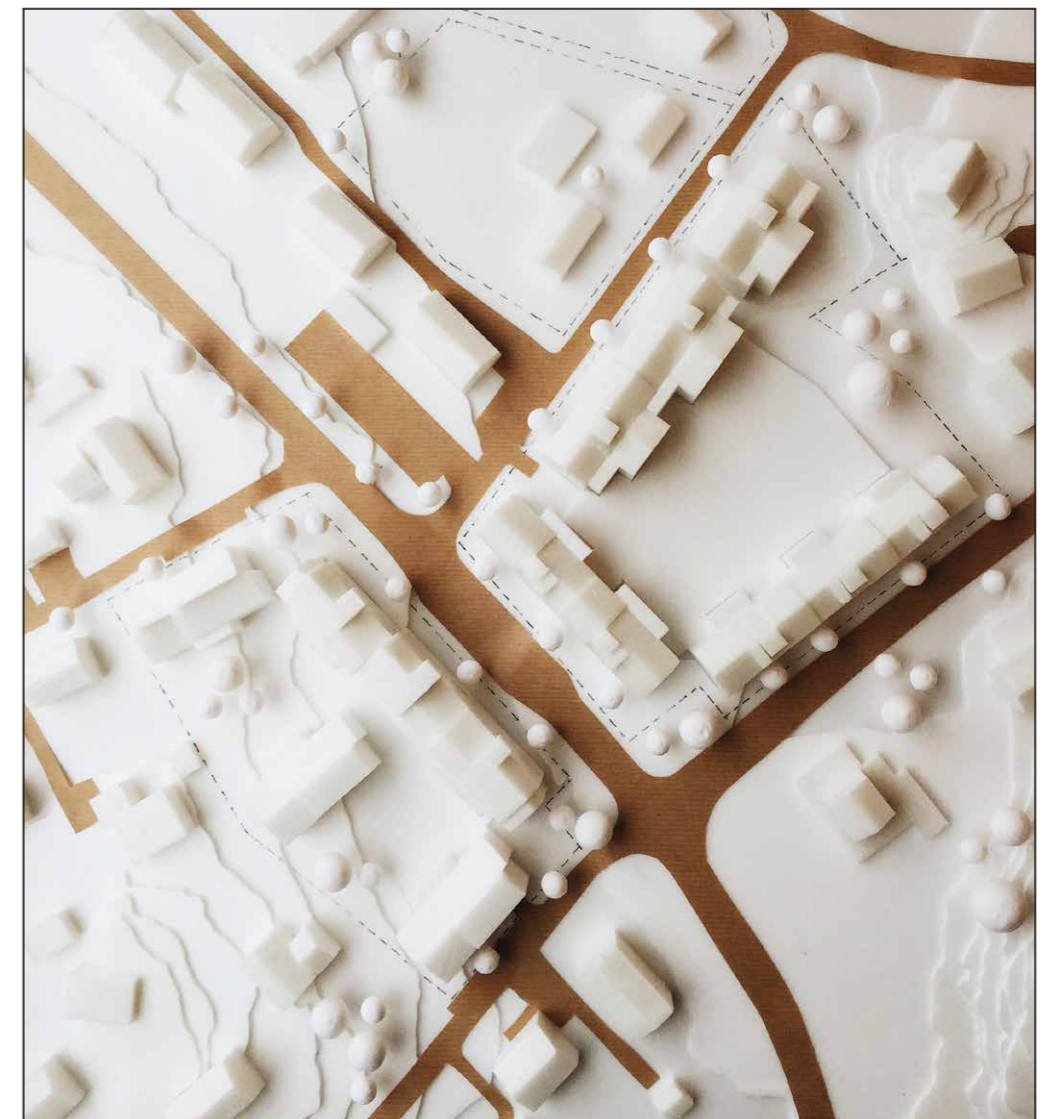
Västra kvarteret sett från Östra kvarterets torg



Torgplats vid Östra Kvarteret

INNEHÅLL

01.	Kvalitetsprogrammets syfte	3	Byggnad	19
02.	Bakgrund och avgränsning	4	Solstudier	20
03.	Byggnaderna i sin omgivning	5	Vyer	21
	Situationsplan	6	Angöring och parkering	22
04.	Östra Kvarteret Abacus	7	Gård/Utemiljö, kvartersmark	23
	Illustrationsplan	8	06. Kommunens åtagande	24
	Sektioner	9	07. Åtgärder under byggskedet	25
	Byggnad	10	08. Process	26
	Solstudier	13		
	Vyer	14		
	Angöring och parkering	15		
	Gård/Utemiljö, kvartersmark	15		
05.	Västra Kvarteret BoCenter Byggtjänst	16		
	Illustrationsplan	17		
	Sektioner	18		



Fysisk modell

01. KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och markanvisningsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

02. BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Området kring Vendelsövägen i Trollbäcken är i kommunens översiktsplan utpekat som utvecklingsområde.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, förbättra förutsättningarna för trafikmiljö och parkeringslösningar med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett attraktivt och mer stadsmässigt gaturum.

Det berörda projektet Södergården ligger i korsningen Vendelsövägen - Kärrvägen och utgörs av två delområden där främst bostäder, men även lokaler för verksamheter kommer att inrymmas. Planen omfattar även gaturum med samt torgytor.

Områdets utveckling med de nya bostäderna ska bidra till en kvalitativ miljö genom god utformning som stärker området som en nod i Trollbäcken.



Orthofoto
Skala 1:1500

--- PLANOMRÅDESGRÄNS
--- ANVANDNINGSGRÄNS



Östra Kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

03. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

SÖDERGÅRDEN IDAG

Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av småskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbakadragna från gatan och har entréerna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och ljus färgsättning med både indragna och utanpåliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierade småhus och villor med olika karaktär och uppförandeår. Området har en grön och lummig karaktär med trevliga villaträdgårdar och träd längs de större gatorna.

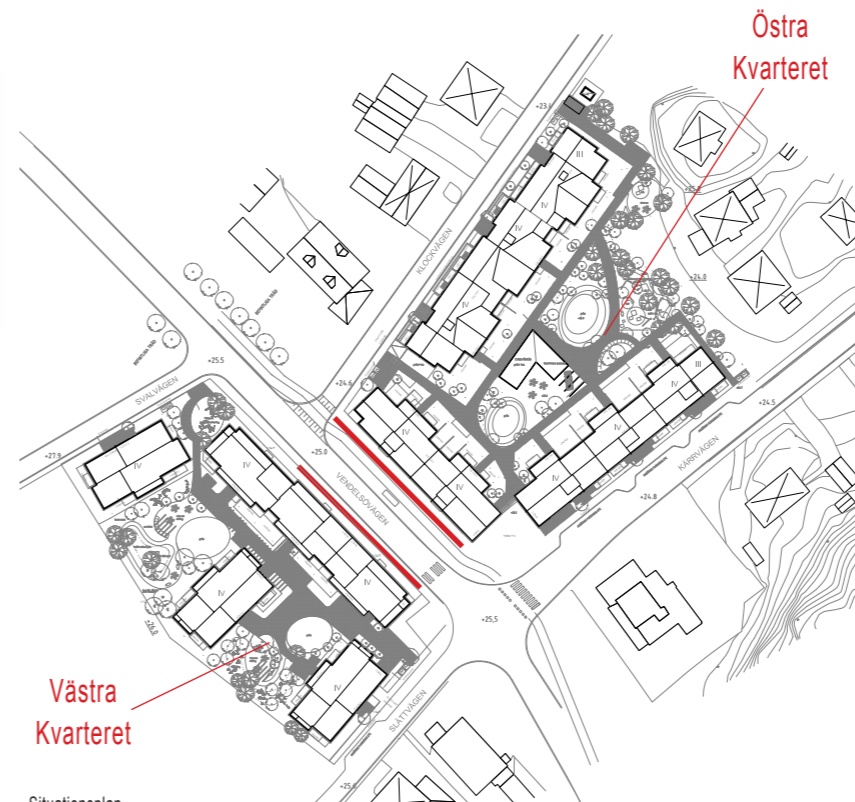
ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Den nya bebyggelsen ansluter i form och färg till den intilliggande bebyggelsen. För att ansluta volymerna i skala till det befintliga delas de in i vertikala delar med varierande takfot och kulör. Taken är sadeltak. Bebyggelsens höjd trappas ned från fyra till tre våningar närmast villabebyggelsen.

Bottenvåningarna längs Vendelsövägen och vid torget ges en varierande sockel med lokaler. Längs de mindre gatorna står byggnaderna i en, med mur, förhöjd förgårdsmark med planteringar, uteplatser och balkonger.



Referens Tyresö Strandtorget



Situationsplan
Skala 1:2000



Kulörer i Tyresö Strandtorget



Östra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SITUATIONSPLAN



Tvär Sektion
Skala 1:1000

04. ÖSTRA KVARTERET ABACUS



Översikt
Skala 1:2000



Torgplats vid Östra Kvarteret, fasaden delas de in i vertikala delar med varierande takfotshöjd och kulör. Taken är sadeltak.

ILLUSTRATIONSPLAN



Skala 1:500

SEKTIONER



Sektion A-A



Översikt



Sektion B-B
Skala 1:500



Elevation mot Vendelsövägen
Skala 1:400



Elevation mot Kärrvägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Prefabricerade betongelement får ej ha synliga skarvar. Kulörerna är dämpade varma jordfärger med inspiration från kringliggande flerfamiljshus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongnischerna är fasaden av brunlaserat trä.

Sockelvåningen mot Vendelsövägen ansluter direkt mot gata och innehåller lokaler mot den nya torget närmast Kärrvägen. Sockelvåningen uttrycks med en högre detaljering än fasaden ovan och utförs av tegel eller klinker. Socklar mot Kärrvägen och Klockvägen utförs med puts i varierande kulör anpassad till huvudfasaden.

Taken på huvudbyggnaderna är av grå falsad bandtäcktplåt.

Entreer till bostadshusen består av glasade aluminiumpartier i kopparröd färgton. Invändigt är trapphusen individuellt färgsatta och med en välkomnande belysning både inne och ute.

Fönstersättningen är traditionell med trä/aluminiumfönster i neutral grå kulör som passar till de olika fasadfärgerna. Mot gatan har vissa fönster en mycket låg bröstning för att ge fasaden en rytm och släppa in ljus på golvet i lägenheterna.

Balkonger som ligger indragna i fasaden och uteplatser har ett pinnräcke som skiljer dem från övriga balkonger. Utanpåliggandebalkonger har ett räcke av transparent aluminiumnät i brunröd färgton.



Indragen balkong med träfasad



Port, brunkulör med skärmtak



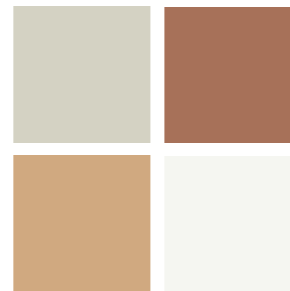
Port, murar i tegel



Träfasad vid indragenbalkong



Detaljering i tegelfasad i sockelvåning



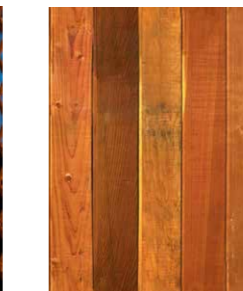
Dämpade varma jordfärger



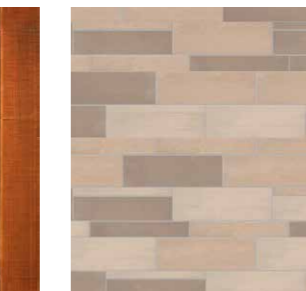
Tegelkulörer



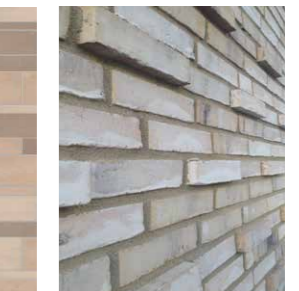
Räcken av brun perforerad plåt



Träfasad vid indragenbalkong



Klinker i sockel



Tegel i sockel



Elevation mot Klockvägen
Skala 1:400

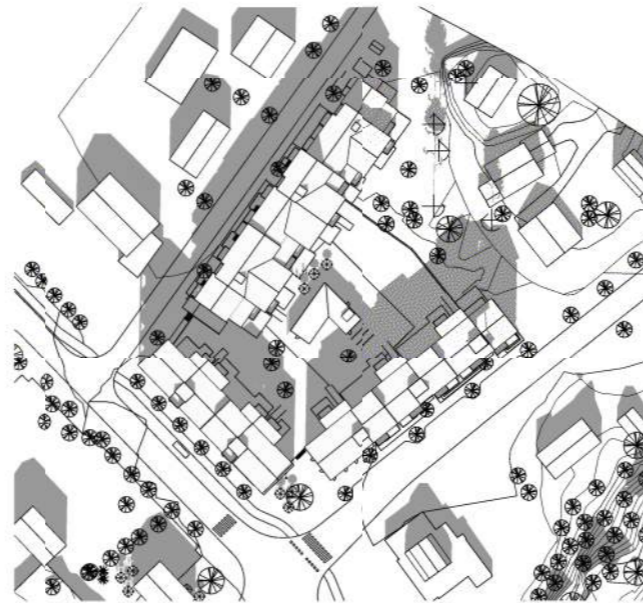
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00

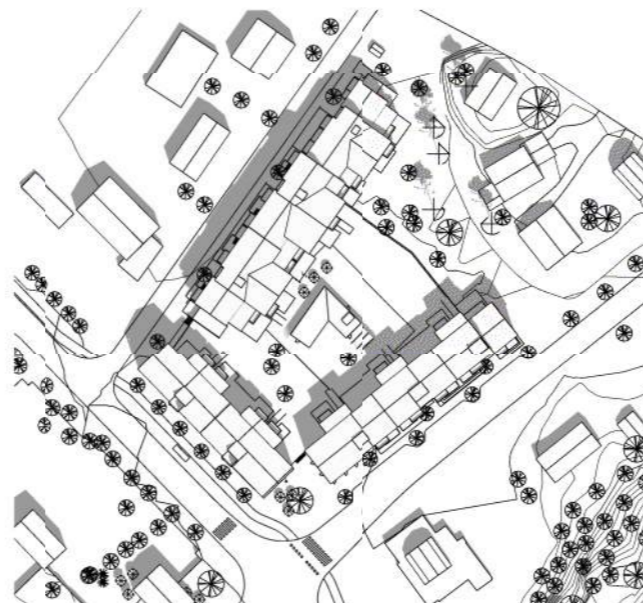


Kl 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 18.00

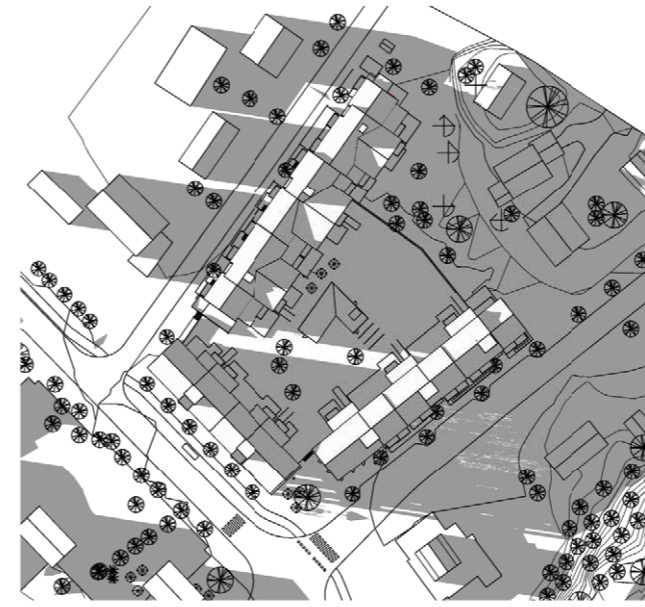




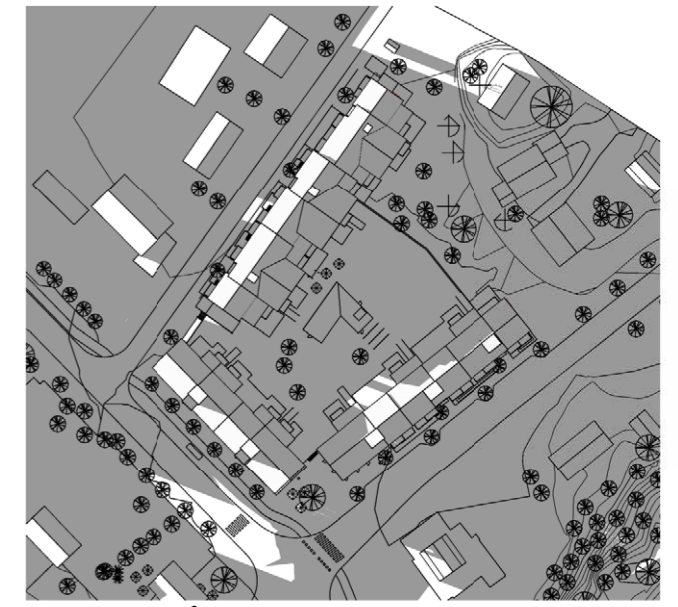
Kl 16.00



Kl 17.00



Kl 19.00



Kl 20.00 (sol går ner 20.19)

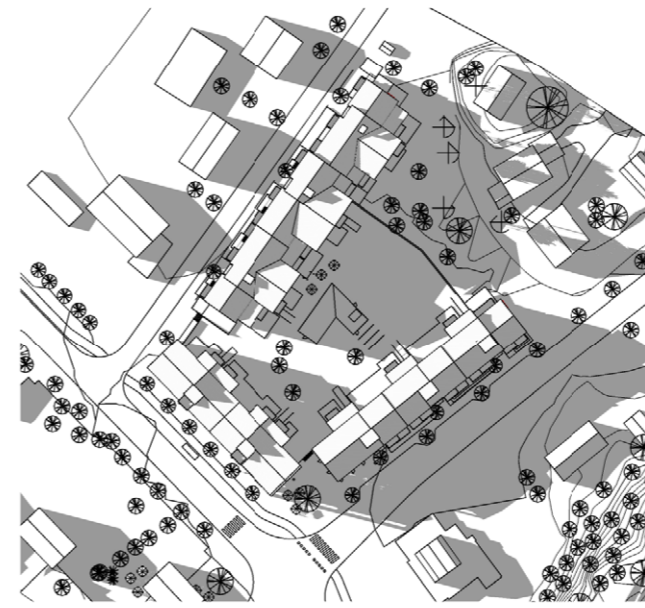
SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



Kl 16.00



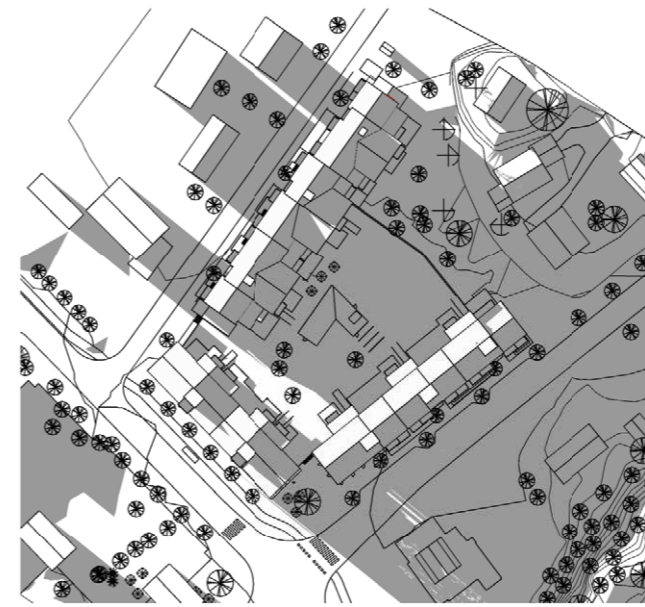
Kl 17.00



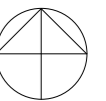
Kl 19.00



Kl 20.00



Kl 21.00

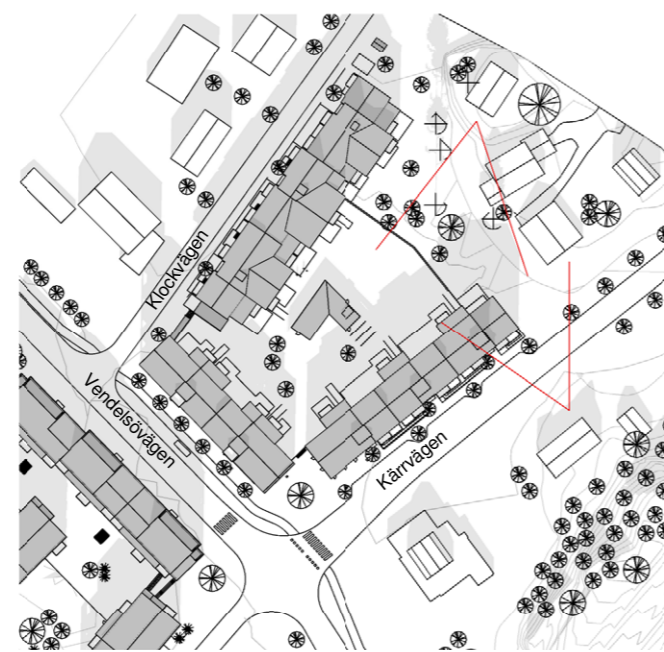


Skala: 1 : 2000

VYER



Östra Kvarteret bostadsgård, Uppdelade volymer i varierade kulörer, gårdshus på gården



Översikt
Skala 1:2000



Östra Kvarteret - Trevångar mot villabebyggelsen, förgårdsmark med trappor.

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykelarkeringstal per lägenhet räknas till 2 st för 1-2 RoK och 3 st för 3-4 RoK. Detta ger ett cykelparkeringsbehov på 288 st cyklar. På förgårdsmark och gård finns 90 cyklar och i gårdshuset ryms 160 cyklar i tvåvåningsställ, resterande cyklar inryms i förråd på vinden. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddad på gård.

PERSONBIL

Parkeringsstal per lägenhet räknas till 0,4 för 1 RoK, 0,6 för 2-4 RoK och 0,5 för lokal. Detta ger ett parkeringsbehov på 74 p-platser. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Ett garage är placerat under gården och det nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdscentrerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. Besöksparkering planeras med två p-platser på kvartersmark mot Klockvägen.

FÄRDTJÄNST/TAXI

Bostadshusen angörs längs gatorna nämare än 25 meter från respektive entré. Angöring och korttidsparkering vid lokaler/verksamheter planeras längs Kärrvägen.

VAROR

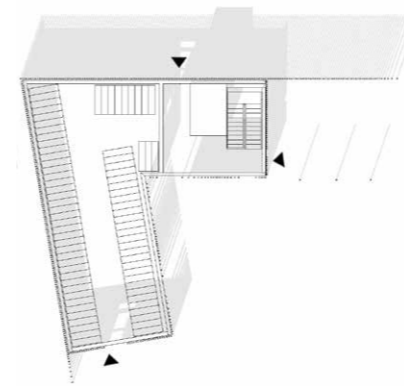
Angöringsficka för varuleveranser finns längs kärrvägen nära torgyta.

AVFALL

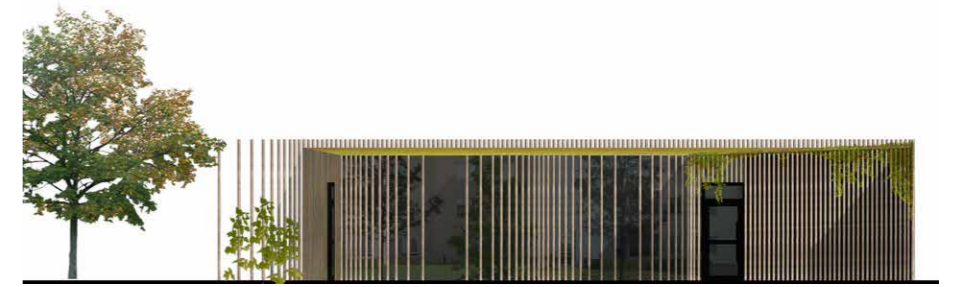
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar finns integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSATSER

Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbarastegar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



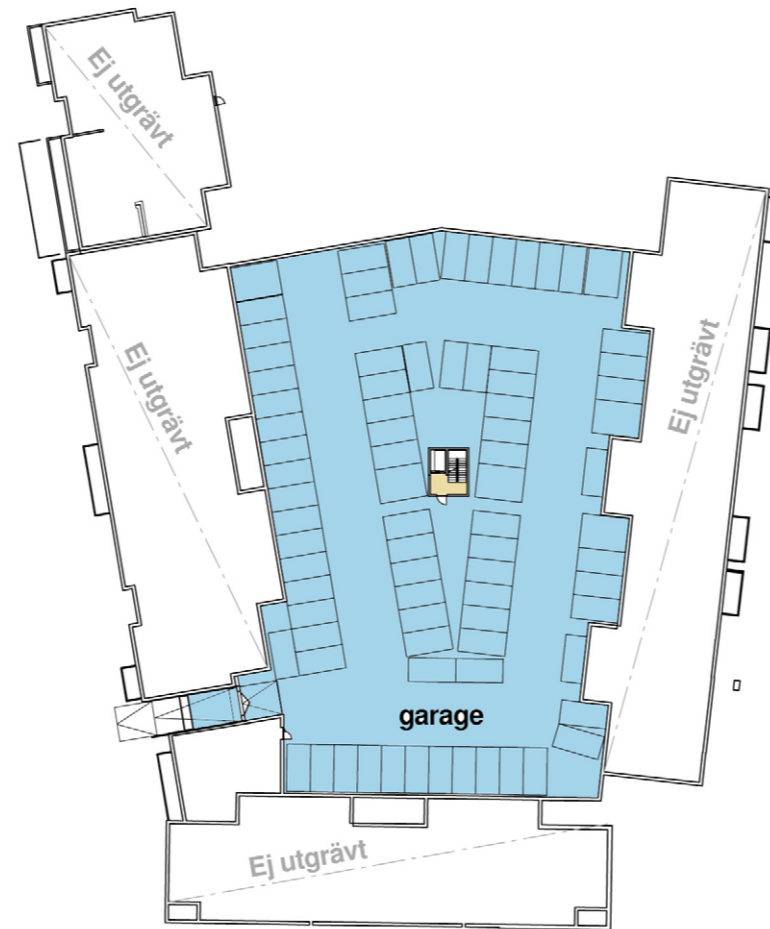
Plan Gårdshus



Elevation Gårdshus
Skala 1:200



Perspektiv vy Gårdshus



Garageplan Plan 09



Entréplan Plan 10
Skala 1:800



Pergola



Odling



Insektshotell



Insekt



Angflora



3D vy



Detalj sockelvåning Klockvägen - Skala 1:200



Förgårdsmark Kv Ruffen i Hammarby sjöstad av Abacus



Sektion A-A - Skala 1:100

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan. Yta är väl tilltagen så att fotgängare kan passera utan att påverkas av dörruppslag.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med formstarka, friväxande buskar. Mot Klockvägen avgränsas planteringsytorna med stödmurar i tegel. Uteplatser kläs med liggande träribbor som döljer sockeln och blir stöd för klättrväxter. Räckerna är genomsiktliga. Uteplatser mot Kärrvägen har en halvprivat karaktär med trappor ner mot entréplatserna. Uteplatserna avskärmas mot gata med vegetation.

Entréerna gestaltas med varsitt entréträd på kvartersmark av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Markmaterial, sittmöbler och cykelställ utformas enhetligt vid alla entréplatser.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Den solbelysta gården har odling som central funktion. I mitten finns ett gårdshus som kopplar den södra och norra delen till varandra och samtidigt delar upp gården i två mindre rum.

Längs fasaderna går gårdens huvudstråk med entréer och cykelparkering. Stråket avgränsas mot uteplatser och det inre rummen med formstarka häckar och perennplanteringar. Innanför stråket finns gårdens gröna rum, med flera sittplatser, vistelsezoner och lek. Den strama inramningen kontrasteras med lite vildare "brynzoner" som omringar öppna skålförmade gräsytor och utgör en biotop för fåglar och insekter. Mot villaområdet finns en kuperad brynzona för infiltration av dagvatten.

Den låga byggnaden är gårdens blickfång och rymmer flera funktioner. Här nås garaget från alla entréer, här finns generösa cykelrum och en pergola. Gårdshuset är i trä med ett grönt biotoptak. Längs sydfasaden finns ett socialt uterum med grill och plats för flera sällskap. I anslutning till pergolan finns drivbänkar för egen odling, blommande mindre fruktträd och bärbuskar.

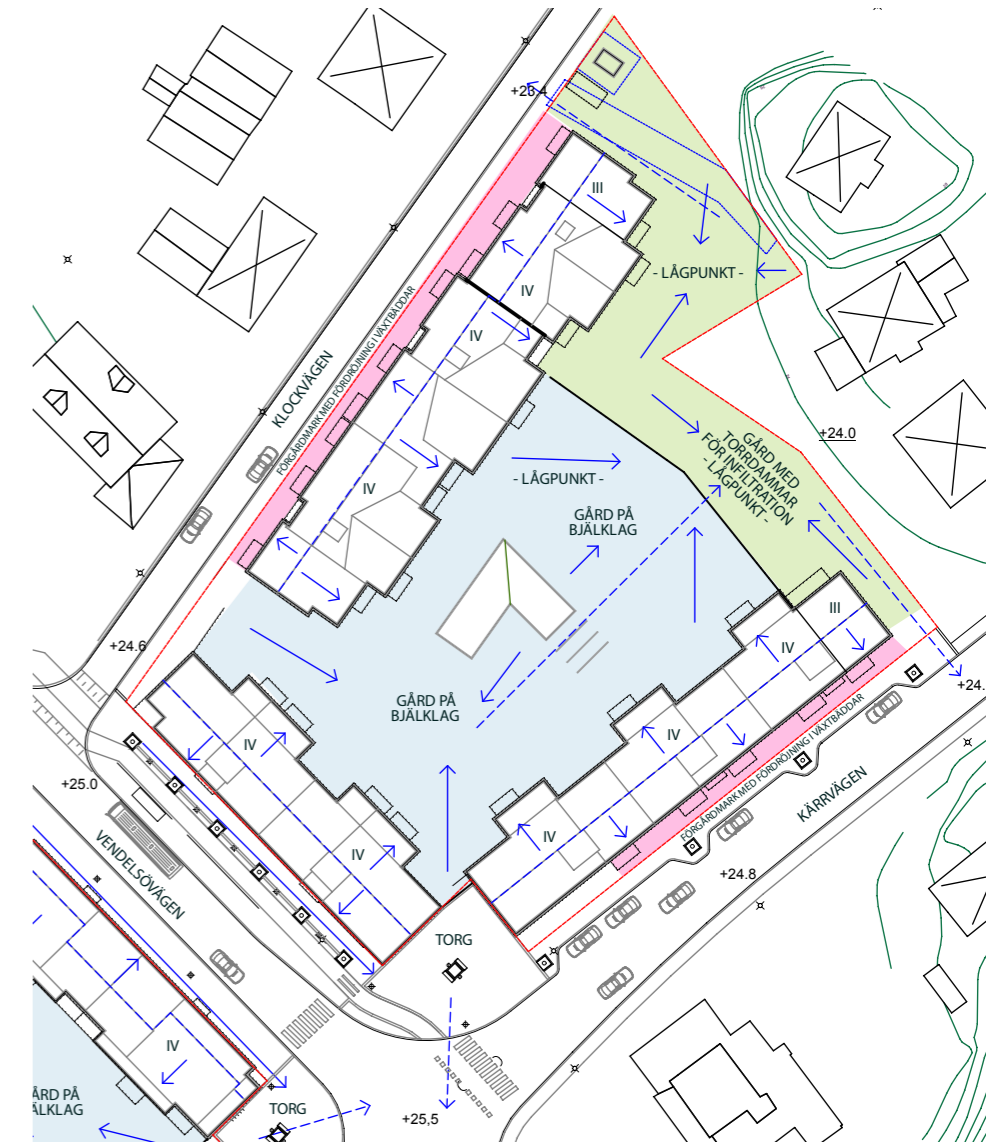
Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering. Småbarnslek med sandlåda och lekredskap finns i anslutning till sittplatserna.

Närmast angränsande villor är gården ej underbyggd. Här modelleras marken med en mjuk övergång till angränsande fastigheter för att skapa en spännande brynzona med möjlighet till hög biologisk mångfald och ett rikt fågel- och insektsliv. Vegetationen har en friväxande karaktär och här finns minst 3 större träd av solitär kvalitet för att avgränsa mot grannfastigheten. Här ryms också en mer informell och naturinspirerad lektyta. Denna yta hanterar fastighetens dagvatten och här tillåts stående vatten vid stora regn. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 17 kubikmeter. Längst i norr finns ett par parkeringsplatser för besökande.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsytor med avskiljande vegetation.

Alla större vistelsezoner, lektytor och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stenmjöl.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelsezoner och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsbildande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestaltningen.



Principskiss LOD
Plan 1:1000

05. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST

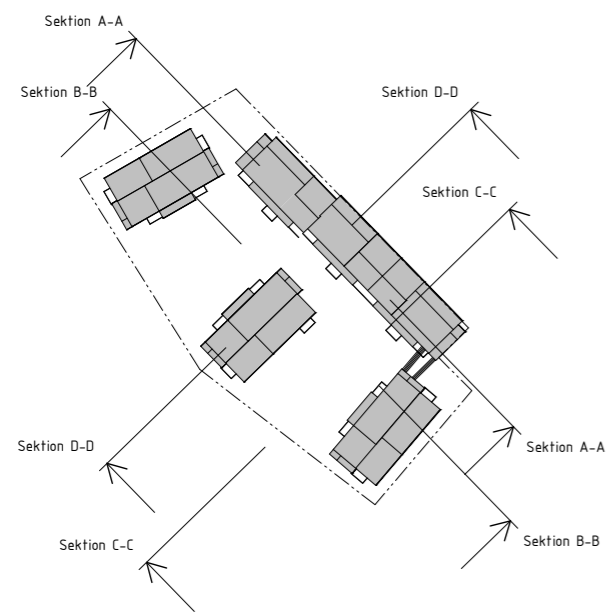
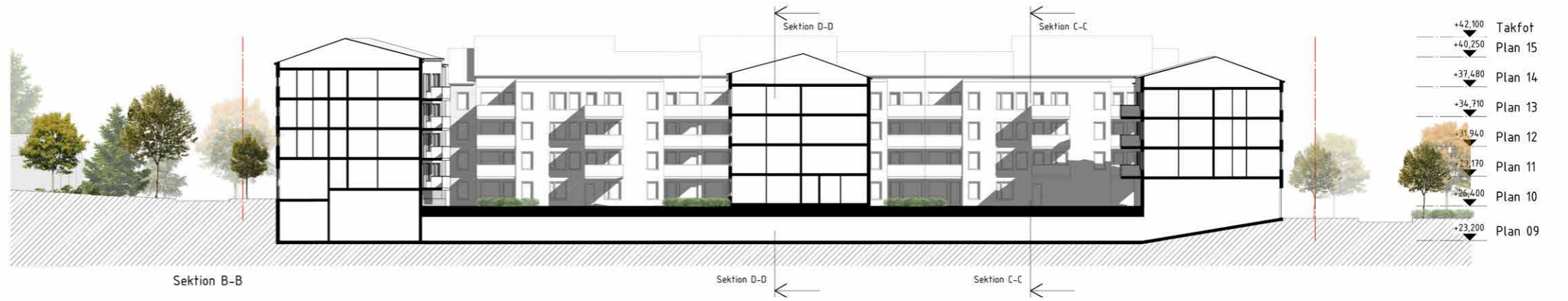
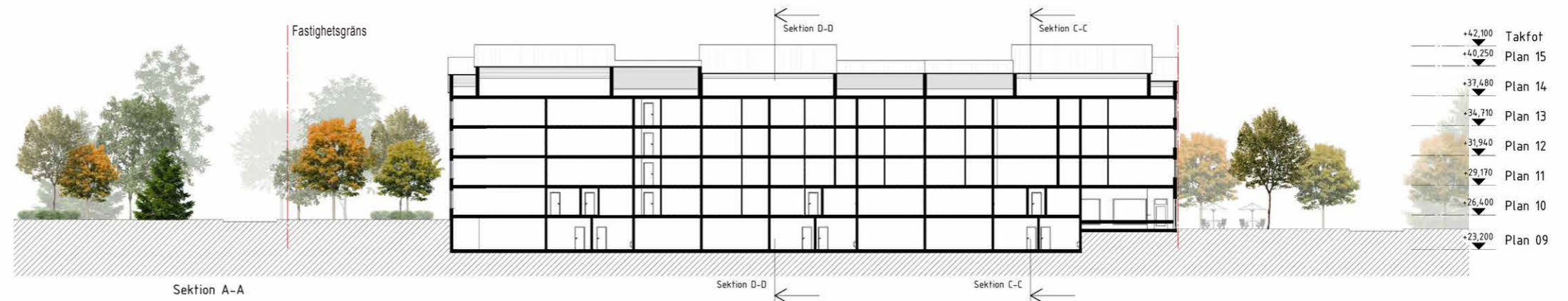


Översikt
Skala 1:2000

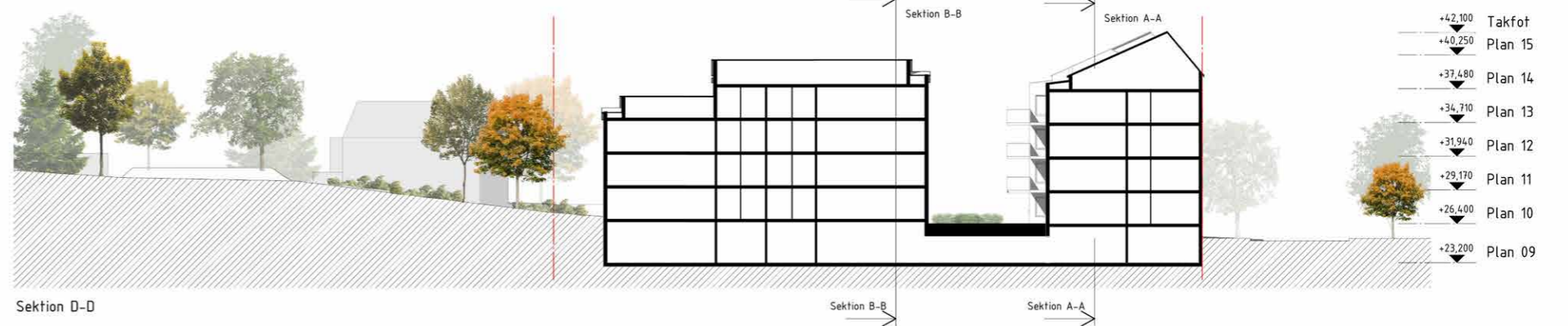
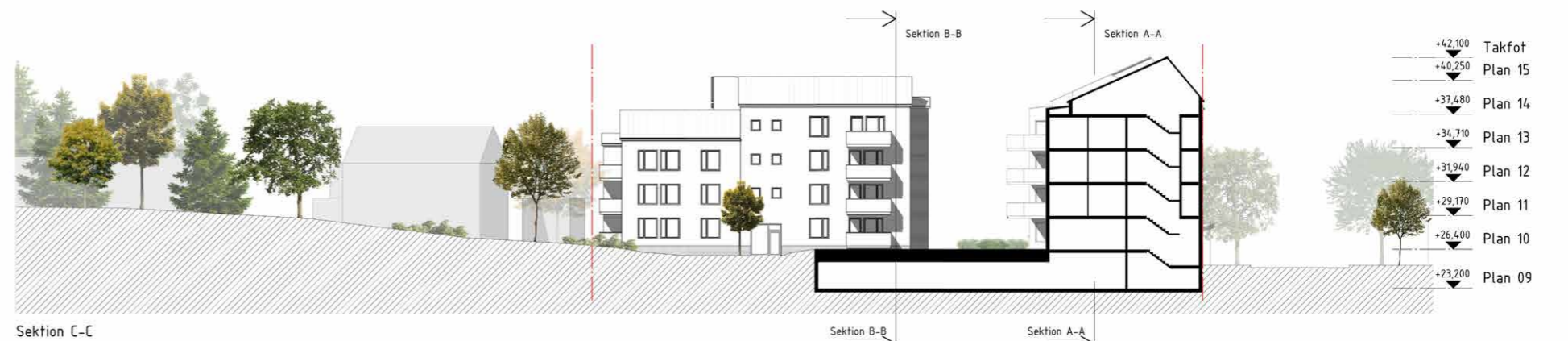


Västra kvarteret sett från Östra kvarterets torg.
Kvarteret är putsat i flera jordfärger som bryter ner skalan, detta förstärks av det varierade taklandskapet i ljusgrå bandtäckt plåt.
De murade gavlarna och sockelväningen med lokaler ger tyngd och en ytterligare detaljeringsnivå

SEKTIONER



Översikt



Skala 1:500



Fasad mot Vedelsövägen
Skala 1:400



Fasad mot Svalvägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svalvägen, Vendelsövägen och Slättvägen. Det består av fyra byggnadskroppar i tre-fyra våningar, den längsta vetter mot Vendelsövägen och har fyra våningar. Mot de mindre gatorna, Svalvägen och Slättvägen, ligger mindre byggnader som trappar ner till tre våningar mot den angränsande villabebyggelsen. Kvarteret har även en mindre byggnad som gårdshus som nås via gathuset mot Vendelsövägen.

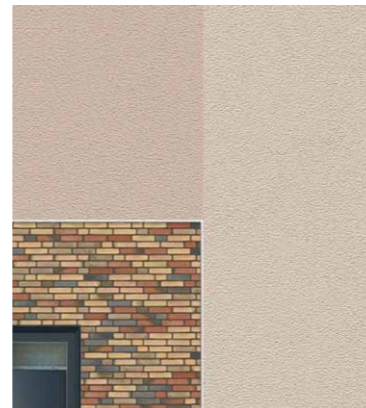
Huskroppen mot Vendelsövägen har en inskjuten del i fonden av Klockvägen, detta förtydligar mötet med kvarteret på motstående sida.

Längs Vendelsövägens södra del och mot torget i sydöstra hörnet finns lokaler. Östra delen av gården är underbyggd med ett gemensamt garage som nås av samtliga trapphus, nedfarten till garaget sker från Slättvägen.

Kvarteret är genomgående utfört med putsade fasader i ett antal jordfärger för att smälta in i den omgivande bebyggelsen. Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Undantaget är byggnadernas gavlar mot torgyta samt i mötet mellan Svalvägen och Vendelsövägen som utförs i melerat tegel i samma färgskala som putsen. Sockelvåning vid lokaler och kvarterets entréer utförs också i tegel, detta ger en ytterligare detaljering i de delar man kommer nära.

Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Fönstersättningen är strikt och förstärker småskaligheten. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong/terrass och/eller franskt fönster för att dra nytta av den sydvästvända gården och den lummiga omgivningen.

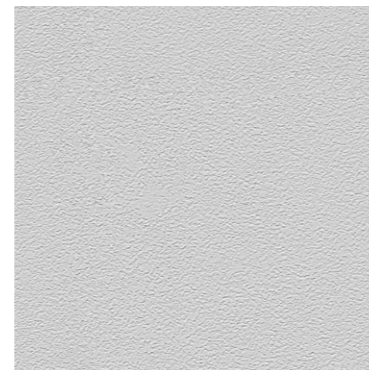
Tak utförs med falsad bandtäckt ljusgrå plåt och i taklandskapets högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hisstoppar. Entrépartier, lokalpartier, fönster och fönsterdörrar utförs i aluminium i en neutralt grå kulör. Balkonger och franska fönster har pinnräcken i kulör lika fönster.



Fasad detalj
Skala 1:100



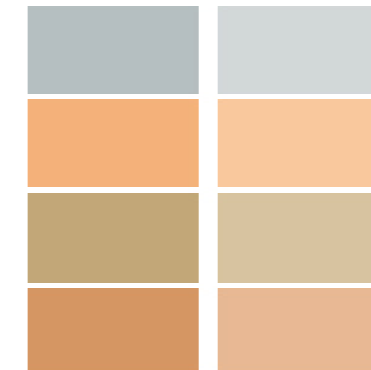
Fasad mot Slättvägen
Skala 1:400



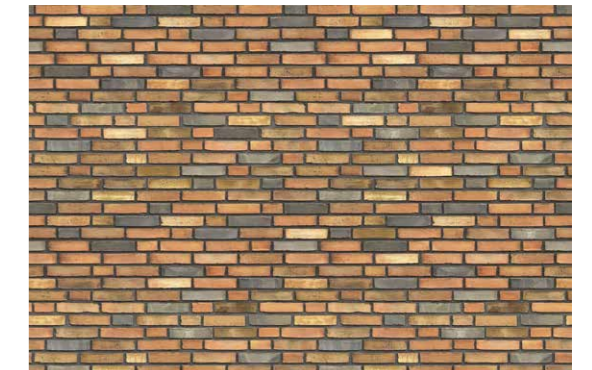
Putsfasader



Tegelsoclar



Dämpade varma jordfärger



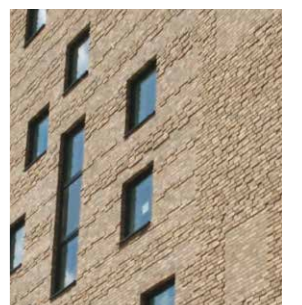
Tegeltextrur - tegelfärg



Levande tegelstruktur



Variation i tegeltextrur



SOLSTUDIER

Skala 1:2000

VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 18.00



VYER



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarterets södra del sett från Slättvägen



Västra kvarterets norra del sett från Svalvägen

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

I källaren ligger ett cykelrum i varje trapphus. Cykelrummen rymmer 120 cyklar. På gården finns det plats för 100 cyklar, delvis under tak. Minst 70 % av cykelplatserna utförs väderskyddade. Cykeltal 2 cykelplats för 1-2 RoK, 3 cykelplats för 3 RoK och större. $(2 \times 74) + (3 \times 21) = 211$ cyklar

PERSONBIL

Samtliga kvarterets P-platser ligger i garage totalt 54 st varav 1 st HKP. P-tal 0,4 för 1 RoK och 0,6 för 2 RoK och större samt 0,5 för lokaler. $(0,4 \times 25) + (0,6 \times 70) + (0,5 \times 4) = 54$ P-platser. Besöksparkering löses i garage eller på gård.

AVFALL

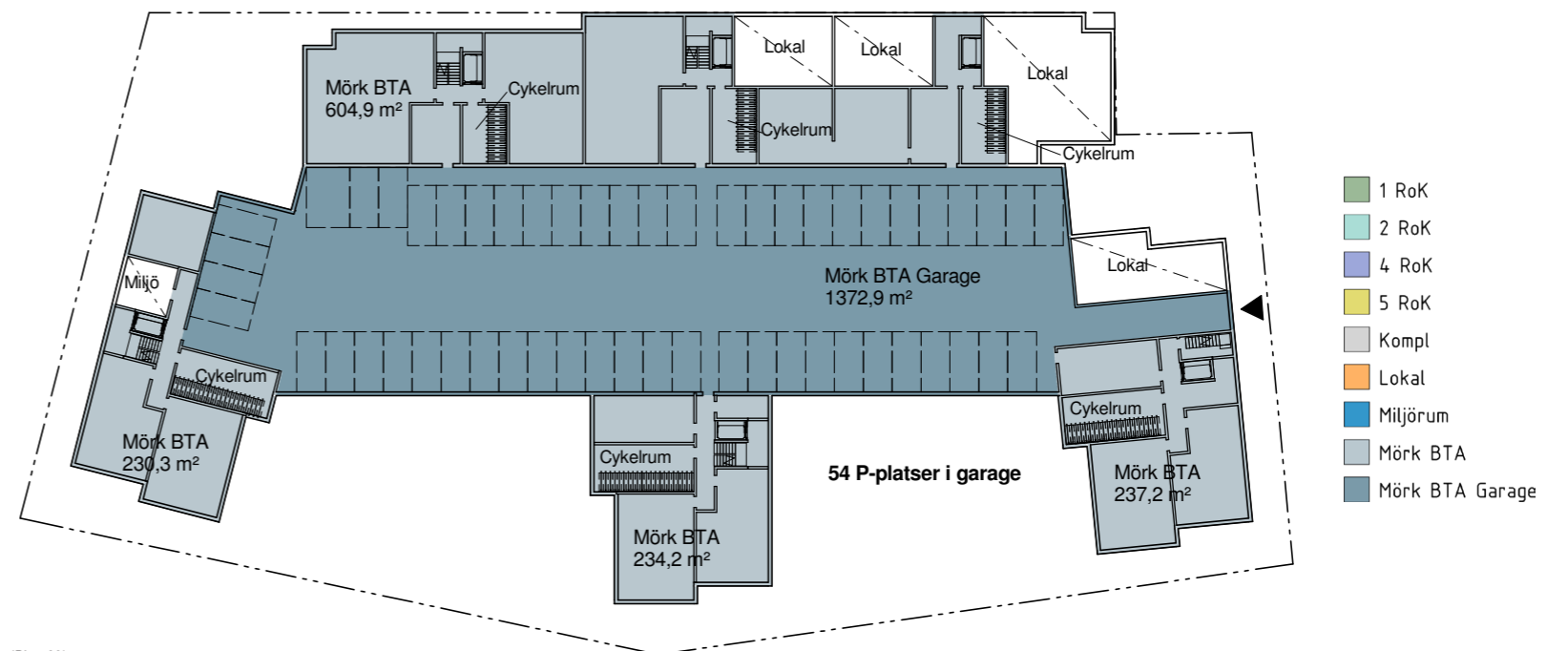
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på två platser, vid Svalvägen och Kärrvägen. Sortering av förpackningar sker i miljörum placerat i byggnaden mot Svalvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSATSER

Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbara stegar ca 50 meter från uppställningsplats på Svalvägen respektive Slättvägen. Garaget utryms via trapphus och garageport.



Entréplan (Plan 10)
Skala 1:600



Garageplan (Plan 09)
Skala 1:600



Entréträd



Urban lek



Fågelholk



Pergola



Odling



Insekt

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varsitt entréträd av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt sittmöjlighet. Vid några gavellägen finns uteplatser som delvis möter förgårdsmarken, dessa ligger något upphöjda och avskiljs med planteringar samt genomsiktliga räcken.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsövägen. Stråket sammanbinder också gården med torgytan och parkeringsytan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelsezoner av en mer urban karaktär, med hårdgjorda ytor för ex. bollsport, cykeluppställningar samt soliga sittplatser. Mot villaområdet går gården successivt mot en trädgårdslig och grönare karaktär. Här ligger lek och samlingsplatser inbäddade i grönska och här möjliggörs för synlig infiltration av dagvatten. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 27 kubikmeter.

Det kommunikativa stråket inryms under en pergolastruktur och inrymmer både sittplatser under grönska, cykelparkering och tillgänglig passage under tak till gårdshuset.

Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering samt två fasta grillplatser. De mer trädgårdsliga och lummiga uterummen kantas av fruktträd och bärbuskar. I närheten finns odlingslådor och drivbänkar. Här finns också ett trädgårdskjul för mindre redskap.

Gården erbjuder två typer av lek, dels naturlek med sandlåda och lekredskap som sammanbinds av en tillgänglig slinga i kuperad miljö, dels lek av mer urban karaktär med flyttbara möbler, ett basketmål och plats för informellt "häng". I anslutning till naturleken placeras fågelholkar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst

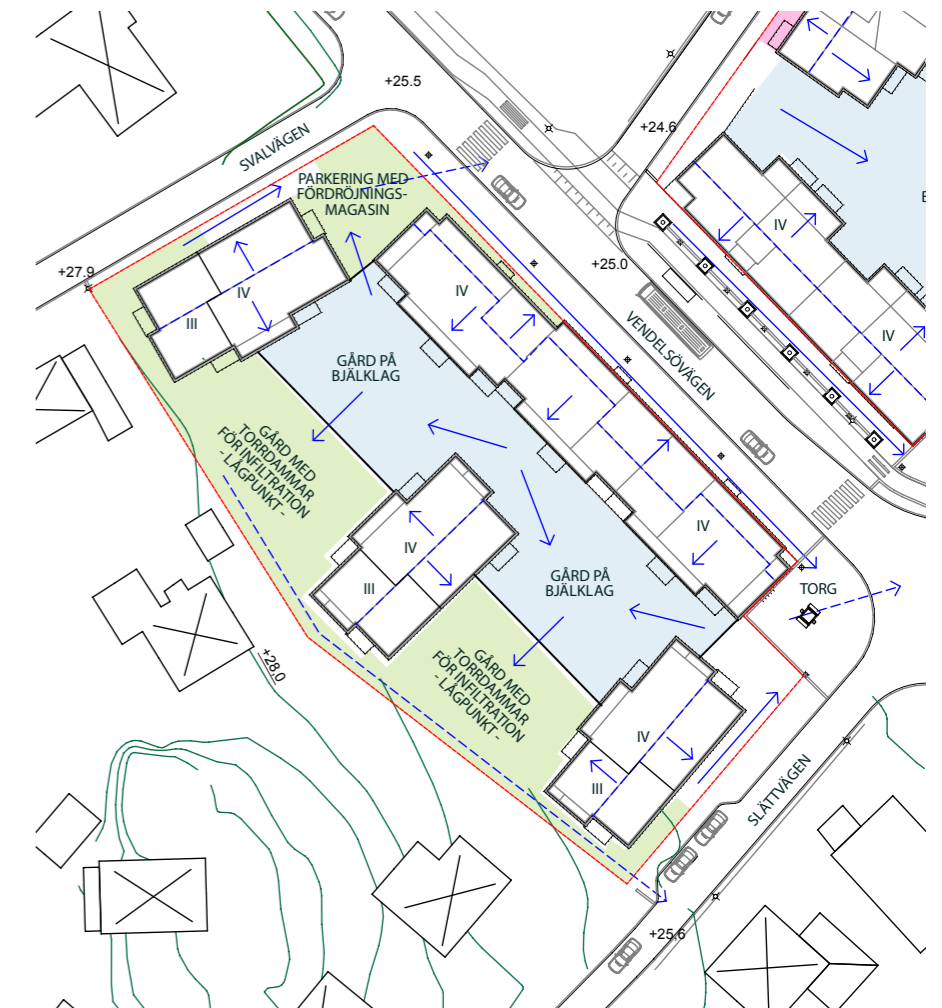
4 träd av solitär kvalitet.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsytor med avskiljande vegetation.

Alla större vistelsezoner, lekzoner och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stenmjöl.

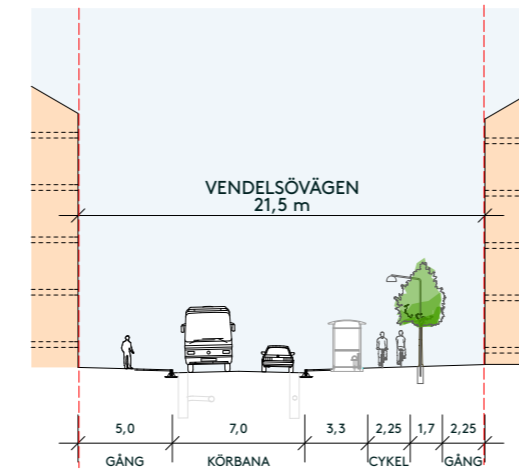
Gården är delvis underbyggd med garage vilket inte syns i gårdsutformningen, inga synliga kanter upplevs på plats. Där gården ej är underbyggd modelleras marken för att möta angränsande fastighet. Modelleringen skapar spännande och vackra rum och möjliggör för synlig infiltration och fördröjning av dagvatten. De översvämningsbara ytorna planteras med naturlig flora av exempelvis fuktängskaraktär.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningsbelysning vid vistelsezoner och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsbildande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestaltningen.

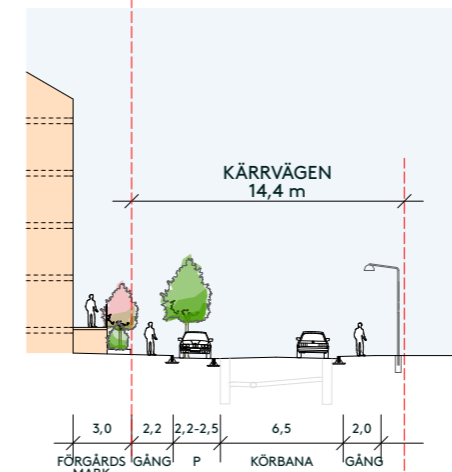


Principskiss LOD
Plan 1:1000

06. KOMMUNENS ÅTAGANDEN



Gatusektioner
Skala 1:400



GATURUM

Kommunen ser över möjligheten att i samband med berörd detaljplan för Bostäder vid Södergården rusta upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik i och i anslutning till detaljplaneområdet.

Ytor för olika trafikslag avgränsas genom olika markbeläggning eller markeringar i mark med fris eller färgsättning för att främja god orientering och säkerhet. Kantstenar utförs i granit

Vendelsövägen utökas inom planområdet med gång- och cykelbana på dess östra sida för att man skall kunna cykla trafikskilt längs med Vendelsövägen. Vendelsövägen förses med ny belysning. Kommunen ser i samband med detaljplanarbetet för Bostäder vid Södergården över möjligheten till en dubbelriktad cykelbana i förlängningen mot Kumla skola och Alléplan. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen.

Längs Klockvägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet planeras gångbanor för att fotgängare skall kunna röra sig i området skilt från biltrafik.

Kommunens åtaganden innefattar en utformning av gaturummen som medger framkomlighet för ledbuss längs Kärrvägen och Vendelsövägen. Befintlig busshållplats behålls i befintligt läge för att kunna förse området med goda kollektivtrafikmöjligheter.

Längs Kärrvägen och Slättvägen tillskapar kommunen p-platser för korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till gatuträd längs Kärrvägen och Vendelsövägen.

TORGYTOR

Inom detaljplanen planläggs 2 torgytor vars syfte är att möjliggöra för utomhusvistelse i nära anslutning till verksamheter och kollektivtrafik. Torgytorna ges en likartad gestaltning. Torgen ges en öppen och fri utformning för att möjliggöra rörelser i alla riktningar över dem.

Markmaterial utförs med natursten, betongplattor eller betongmarksten och får ha konstnärliga inslag.

Torgen möbleras med soffor/bänkar, papperskorg och cykelställ. Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till ett träd på vardera torgyta.

Torgytorna förses med stolp/mastbelysning samt eventuell effektbelysning av möbler och träd.

KONST

I det fortsatta planarbetet utreds möjligheten till konstinslag på platsen.

Ett konstverk kan fungera som ett riktmärke för trafikanter eller utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytorna. Konsten kan också vara något mer av en skulptur som placeras på platsen.

Placering och utförande utreds vidare tillsammans med en arbetsgrupp bestående av planerare, landskapsarkitekt och konstnär.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen tar tillsammans med byggherrar fram anslutningspunkter för va-anslutning för berörda fastigheter. I samband med genomförandet förläggs vid behov dagvattenledningar med ökad kapacitet för att klara flöden från berörda områden. En omläggning samt förlängning av ledningar kommer även delvis att ske.



Inspiration torgutformning. Foto Marie Åslund, WSP



Exempel på fris av natursten



Exempel på skulptur
"Taxen" av Therese Clewestam, Tyresö nya stadspark



Exempel på markmönster
Hans Jörgen Johansen, Linköping



Exempel på belysning
David Svensson, Helsingborg

07 . ÅTGÄRDER INNAN OCH UNDER BYGGSKEDET

ETablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark och i annat fall på lämplig plats i området efter överenskommelse med kommunen.

TRANSPORTVÄGAR

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikanordningsplan. Trafikanordningsplanen ska säkerställa att bl.a. den gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen i enlighet med upprättad trafikanordningsplan.

BYGGSKYLTNING

Från det att arbeten startar skall Exploatörerna kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena.

SKYDDSAÅTGÄRDER, SPRÄNGNING SCHAKTNING

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs.

Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

SKYDD AV VEGETATION

Arbeten mot grannfastigheter i närhet av träd och buskar ska utföras på ett sådant sätt att vegetation med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga.

08. PROCESS

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram.

Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

Deltagande: Byggherre

2. INFÖR BYGGLOVSANSÖKAN

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

3. BYGGLOVSPROCESSEN STARTAR

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren

4. I SAMBAND MED TEKNISKT SAMRÅD OCH STARTBESKED

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. KONTROLLERA ATT ÖVERENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FINNS PÅ PLATS

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Delagande: kommunen (exploatering, bygglov)

6. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)

Deltagande: Byggherren

