

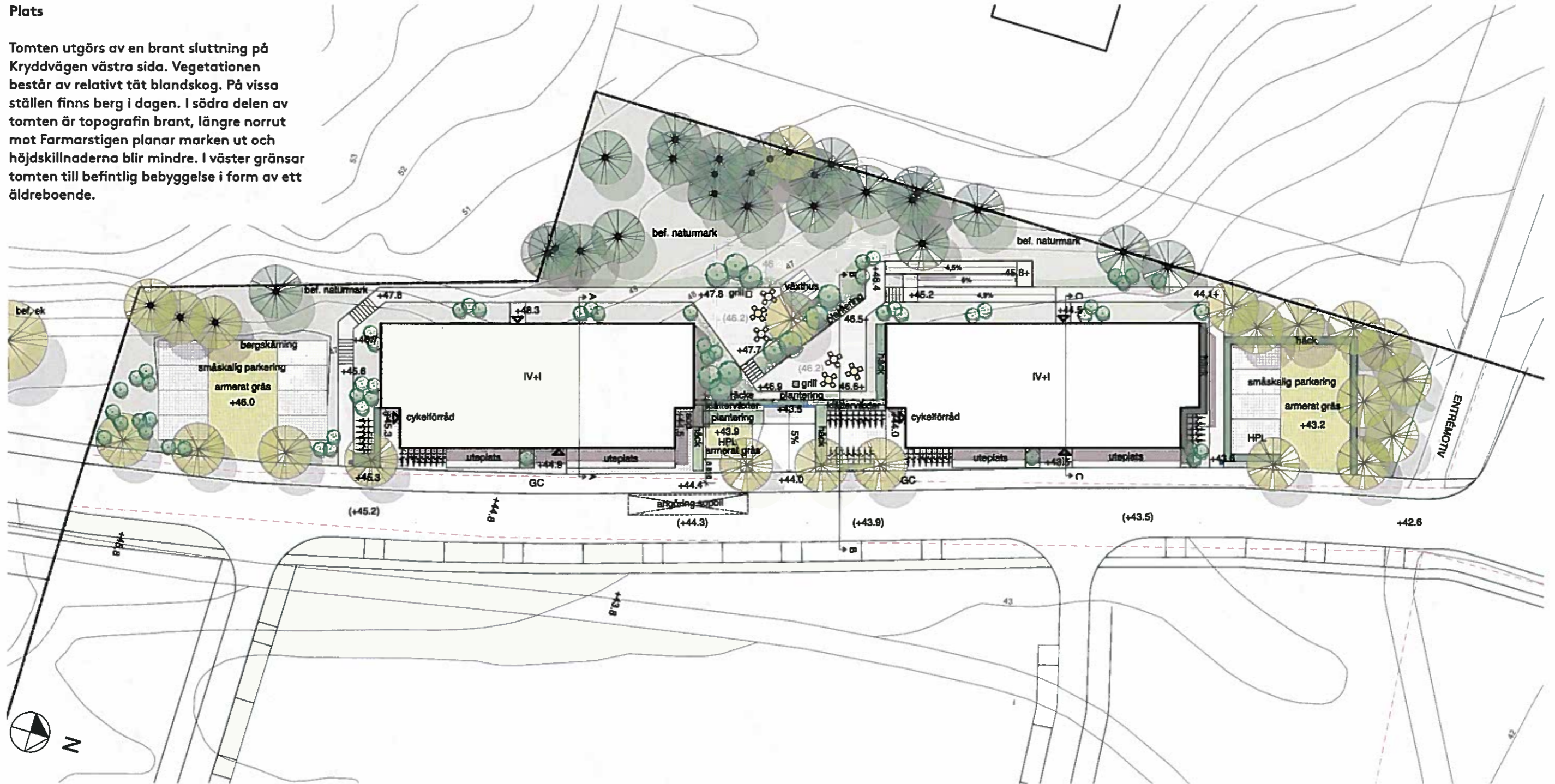
Kvalitetsprogram Kryddvägen etapp 1, Tyresö 160321

Bilaga 2 till marköverlåtelseavtalet



Plats

Tomten utgörs av en brant sluttning på Kryddvägen västra sida. Vegetationen består av relativt tät blandskog. På vissa ställen finns berg i dagen. I södra delen av tomten är topografin brant, längre norrut mot Farmarstigen planar marken ut och höjdskillnaderna blir mindre. I väster gränsar tomten till befintlig bebyggelse i form av ett äldreboende.



Situationsplan Skala 1:400

Handwritten signature or mark.

Utformning

Utgångspunkten har varit att skapa ett tätt gaturum längs Kryddvägen med hjälp av den nya bebyggelsen, samtidigt som naturen fortfarande ska kännas närvarande och bidra till gatans kvalitéer. Två lamellhus placeras därför alldeles intill gatan men med ett avstånd mellan varandra. I mellanrummet inryms ett mindre garage som utnyttjar de befintliga höjdskillnaderna mellan gata och sluttning. På garagets tak skapas en gårdsyta som blir de boendes gemensamma uteplats (se referensexempel landskap)

Husen placeras i souterräng. Mot gatusidan blir husen 4 våningar samt får ytterligare en indragen takvåning, alltså 4+1 våning. Den smala tomten gör att huskropparnas gavlar blir slanka och får en tydlig siluett både mot norr och söder.



Volyminstudie, vy från sydöst

Husen placeras nära gatulivet och ansluter direkt till trottoaren via upphöjda terrasser. Terrasserna blir ca 0,5-1,2 m höga eftersom gatans nivå varierar. I övrigt innehåller bottenvåningarna stora entrépartier (se redovisning av bostadsentré) och entréer till cykelrum, dessutom utnyttjas förgårdsmarken till cykelparkering.

Husens långsidor gestaltas på olika sätt; mot gatan finns frihängande balkonger, medan mot gårdssidan är balkongerna indragna loggior. Balkongerna mot gatan skapar genom sin utformning och placering en tyst boendemiljö till samtliga lägenheter.



Volymstudie, vy från nordost

WV

Lägenheter

Totalt innehåller projektet ca 33 st lägenheter. Husen utformas som 4-spännare med betoning på 3:or och 4:or, lägenhetsstorlekarna varierar mellan 40 kvm upp till ca 100/110 kvm. På bottenplanet finns lägenheter med upphöjda uteplatser. Högst upp i huset finns större lägenheter med stora och soliga takterrasser.

Bostadskomplement

På den motfyllda och mörka souterrängvåningen inryms bostadskomplementen, t.ex lägenhetsförråd och teknikrum. Mot de fria fasaderna placeras företrädesvis lägenheter men där finns även uppglasade cykelrum. Totalt krävs ca 95 cykelplatser, av dessa kan ca 50 st placeras inomhus, resten utomhus nära entréerna. I mån av plats föreslås även en mindre serviceyta eller arbetsbänk för cyklar inomhus - samt uttag för elcyklar.

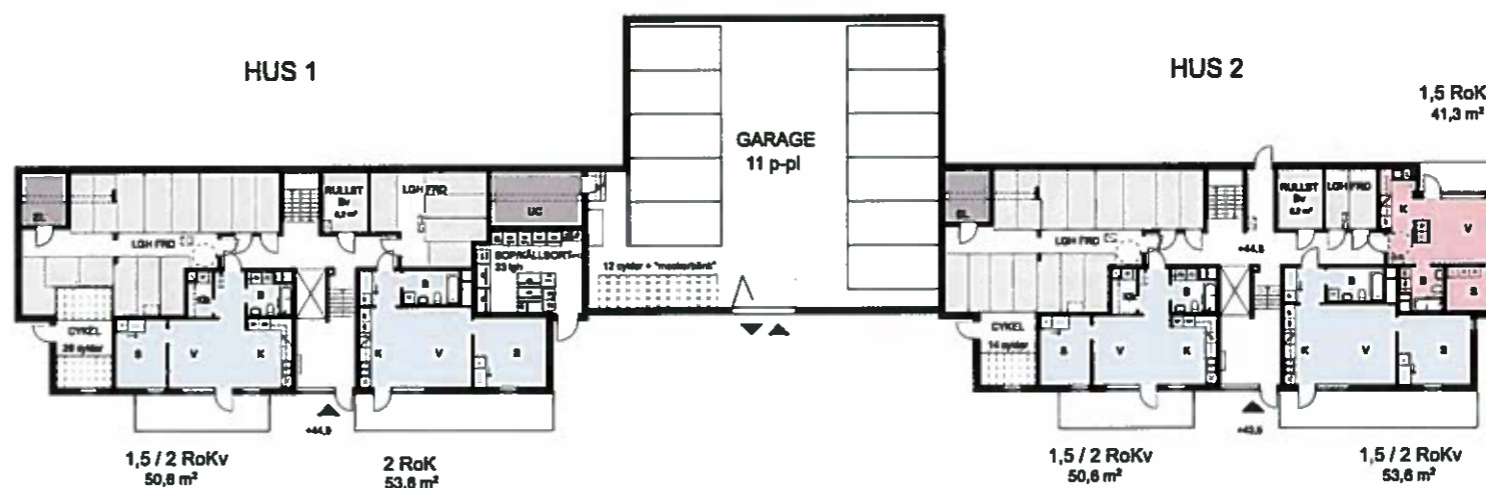
Soprummet innehåller både kärl för hushållsavfall samt kärl för källsortering. Avståndet mellan soprum och till gata understiger 10 m och transportvägen är plan utan lutningar.

Brandutrymning

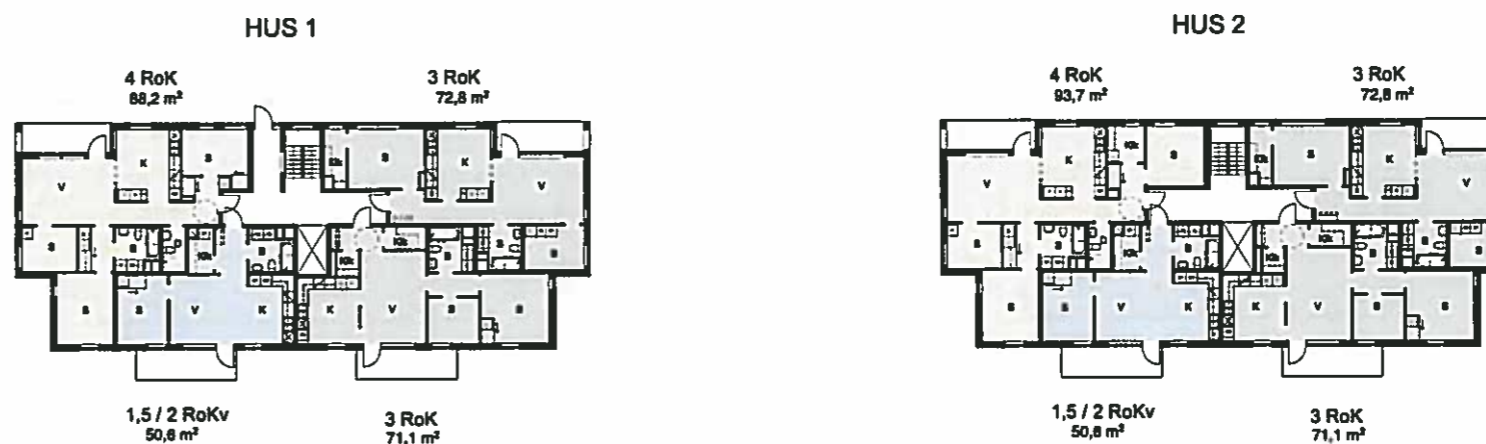
Samtliga lägenheter kan utrymmas med hjälp av stegbil som kan ställas upp på gatan.

Parkering

Totalt finns 24 parkeringsplatser, varav 11 st i ett kallgarage. Markparkering sker norr och söder om bostadshusen på mindre parkeringsytor med 4 respektive 8 p-platser. Dessa parkeringar utformas omsorgsfullt (se referensbilder landskap). Två st handikapp-platser finns inom 25 m från bostadsentréerna.



Plan 1



Plan 2

Detta är en preliminär lägenhetsfördelning som slutligen måste prövas mot den rådande marknadssituationen.

Plan 1-2, Skala 1:400



	Ljus.BTA	Mörk.BTA	GARAGE icke temp*	BOA
*) Avser icke uppvärmt garage				
PLAN 1	410	340	300	250
PLAN 2	725			570
PLAN 3	725			575
PLAN 4	725			575
PLAN 5	545			440
SUMMA	3130	340	300	2410

P-norm 0,5 (lgh upp till ca 50 kvm)
P-norm 0,8 (lgh större än 50 kvm)

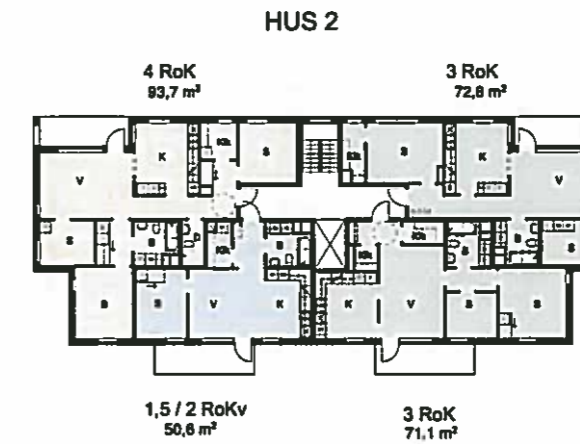
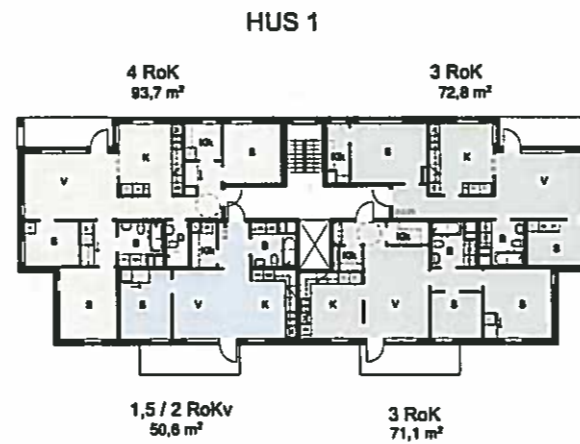
ANTAL p-platser garage: 11 st
ANTAL p-platser mark: 13 st
TOT antal p-platser: 24 st

Lgh storlekar			
1,5 RoK	41 kvm	1 st	
2 RoK	50 kvm	8 st	
2 RoK	53 kvm	2 st	
3 RoK	71 kvm	6 st	
3 RoK	72 kvm	6 st	
4 RoK	88 kvm	1 st	
4 RoK	93 kvm	5 st	
4 RoK	108 kvm	2 st	
4-5 RoK	110 kvm	2 st	

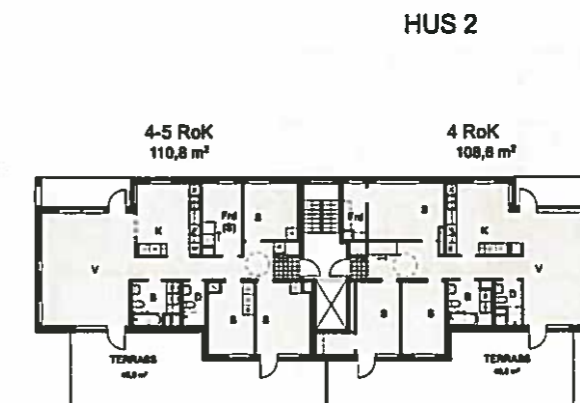
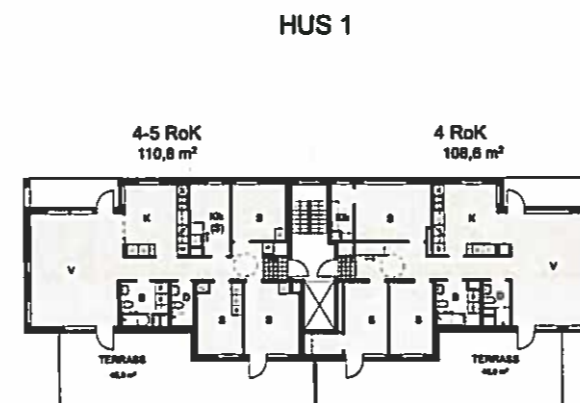
Genomsnittsarea 73 kvm

LÄGENHETSFÖRDELNING

	1,5 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	4-5 RoK	SUMMA
1	4	4	2			5
	2	4	2			8
		2	4	2		8
		2	4	2		8
				2	2	4
1	10	12	8	2	2	33
	3,0	30,3	36,4	24,2	6,1	100%



Typplan (3-4)



Indragen våning (5)

Detta är en preliminär lägenhetsfördelning som slutligen måste prövas mot den rådande marknadssituationen.

Plan 3-5, Skala 1:400

Handwritten signature



Perspektiv från söder

W



Perspektiv från nordost

W



Skissbilder

Handwritten signature

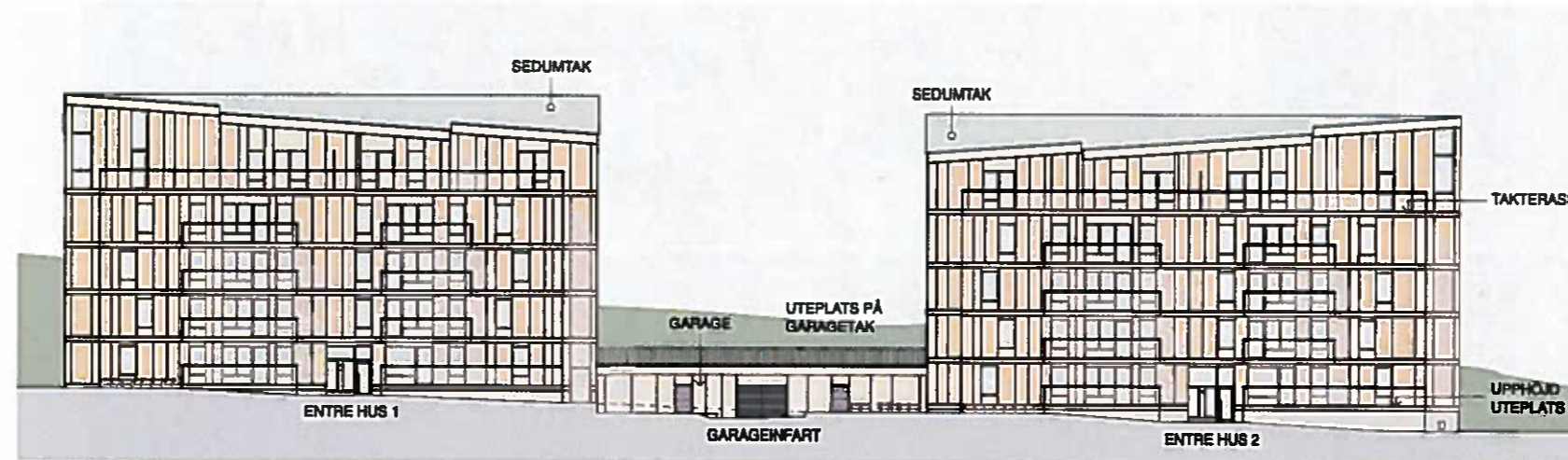
Fasadmaterial

Husen kläs med en varmt tonad och matt plåt, t.ex eloxerad aluminium. Plåtnyansen har en karaktär av koppar. Husens höjdskala bryts ned genom att horisontella indelningar i plåtmönstret som delar upp fasaden i våningshöga fält. Plåtens proportioner är i övrigt vertikal och fönstren inordnas i det vertikala mönstret.

För att huset ska kännas som en helhet kläs balkongernas kanter in med plåt. Balkongernas undersida utformas med inklädda ljudabsorbenter.

Garagefasaden kläs in med likvärdigt metall som övriga fasader. Se referensbild nedan. I skarvarna placeras infästningarna för ett vajersystem som kommer att ligga utanpå. Sommartid ska vajersystemet fungera som underlag för klätterväxter. Vintertid ska metallfasaden fungera utan växter, och inordna sig gestaltningsmässigt med övriga fasader.

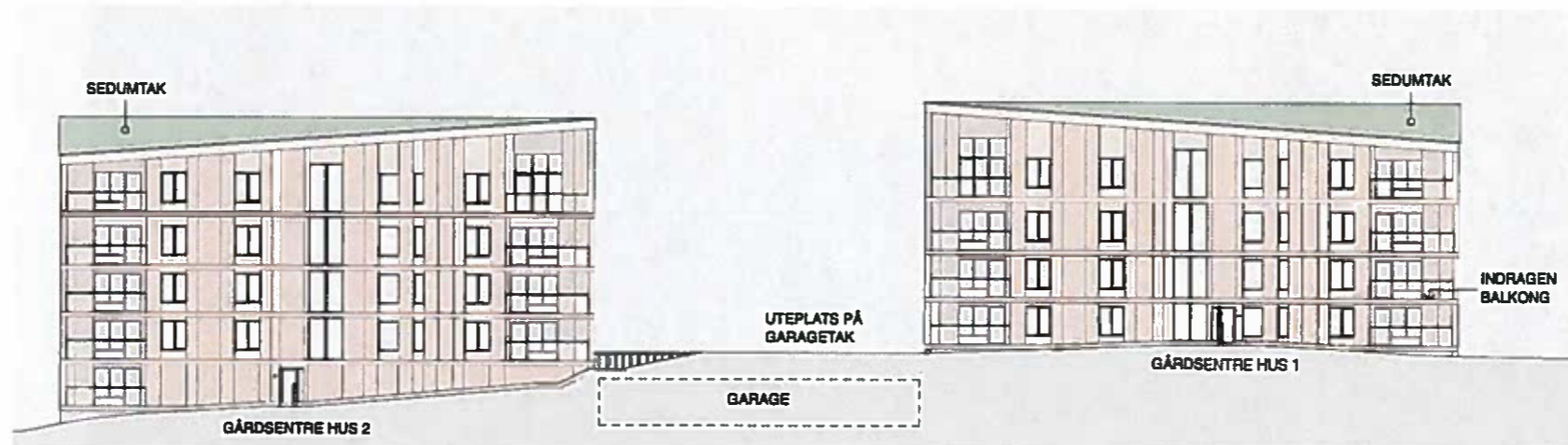
Husens tak ska kläs med sedum, vilket bl.a fördröjer regnvatten på ett gynnsamt sätt. Sockeln är gjord av fiberbetong. Terrasserna ut mot gatan kläs med natursten.



Elevation, fasader öster, Kryddvägen



Elevation, gavel mot norr



Elevation, fasader väster

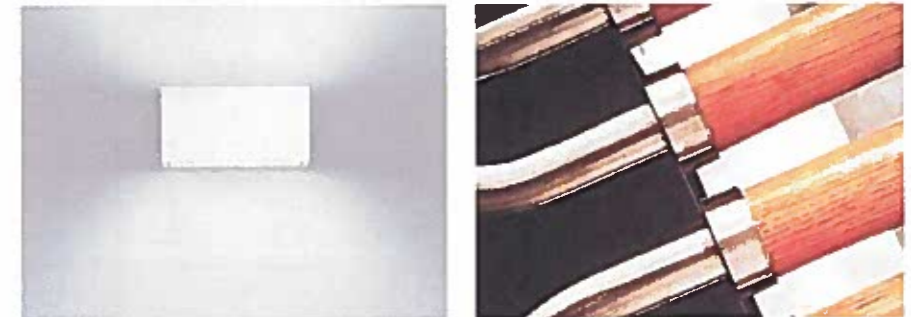
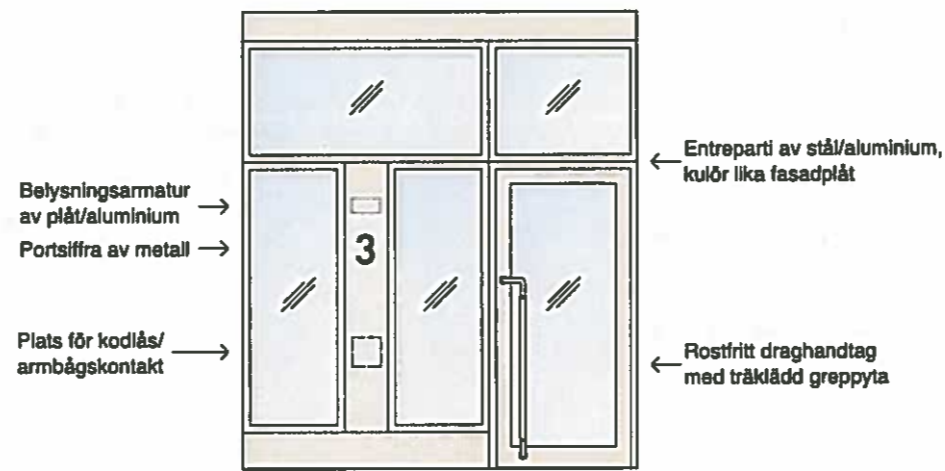


Referensexempel på plåtfasad

Fasader/material, Skala 1:400

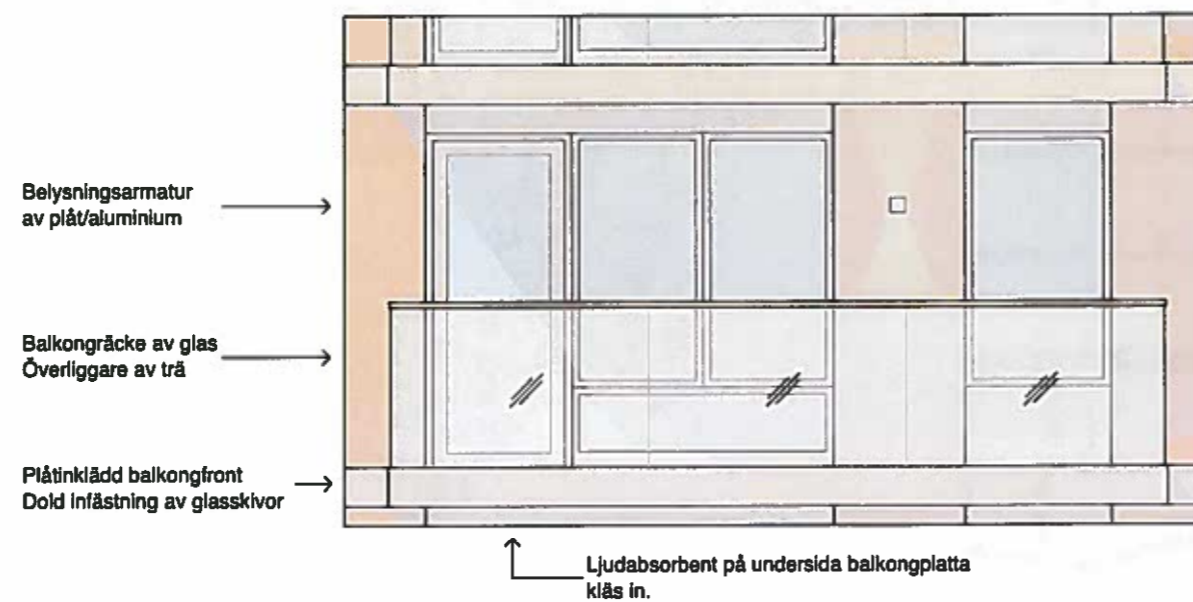
Handwritten signature

Bostadsentré



Referensexempel entréparti

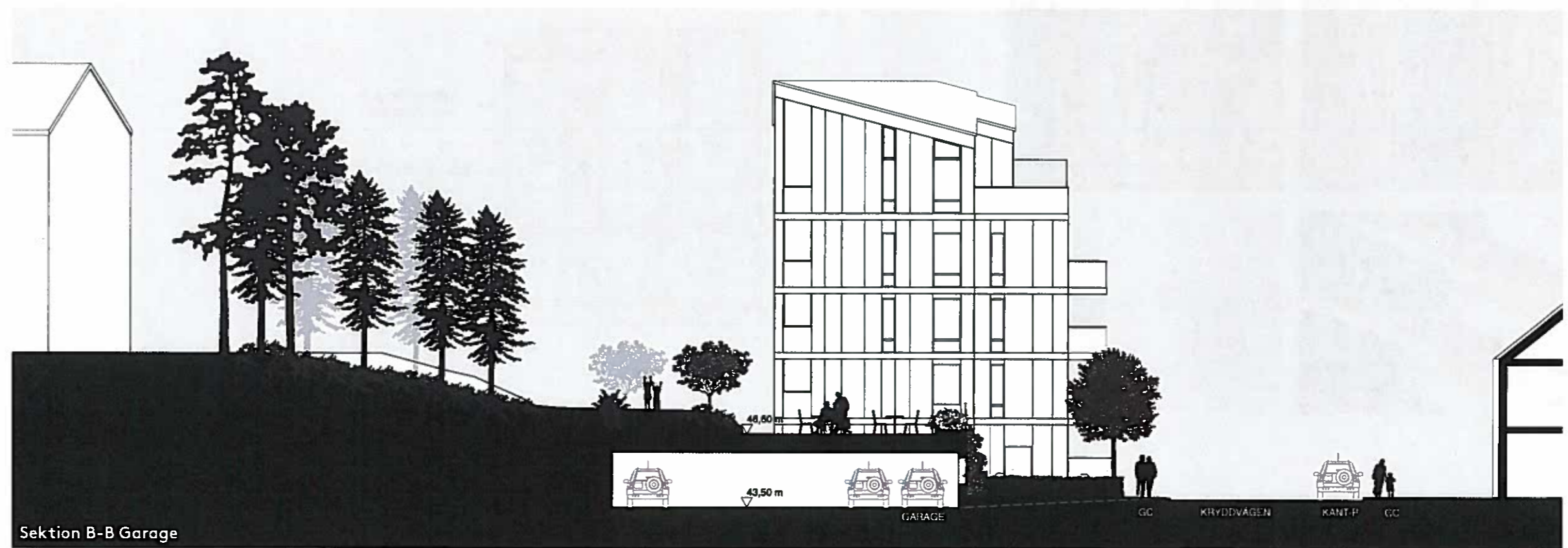
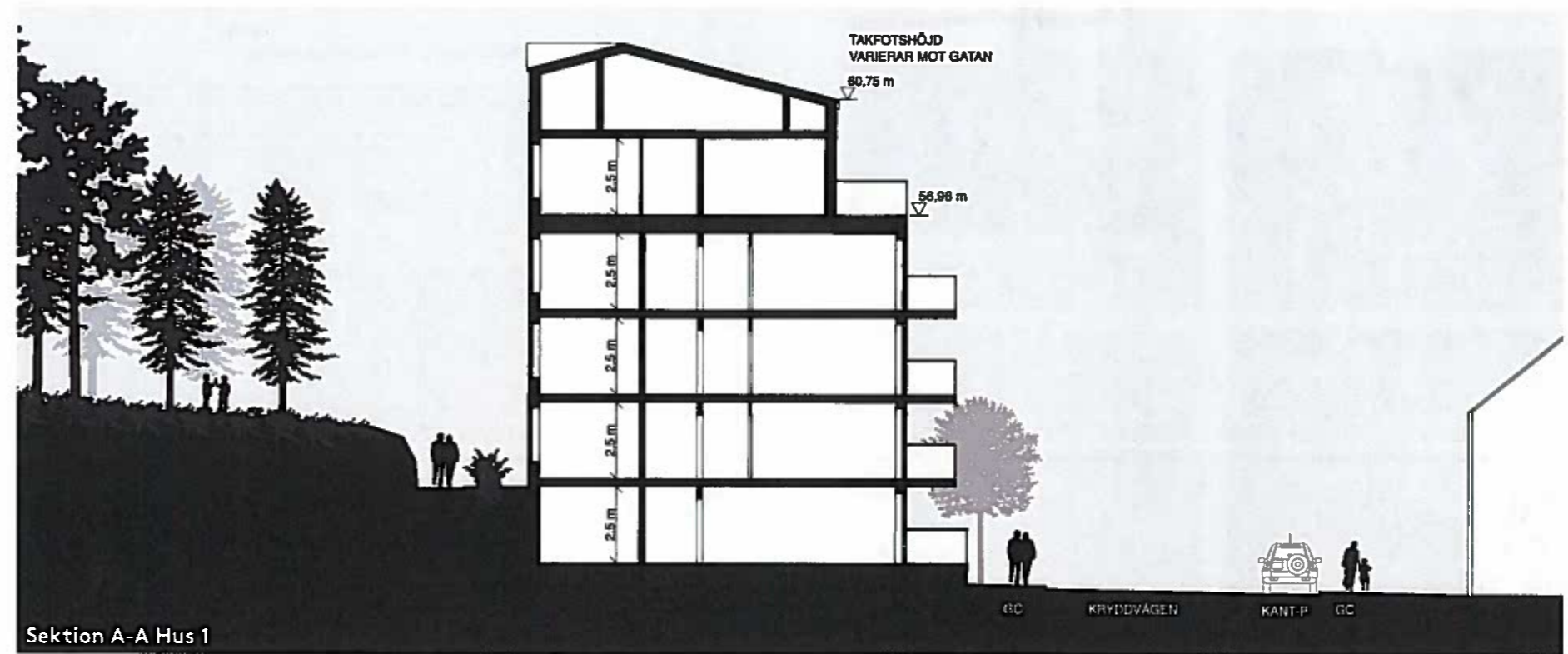
Balkong



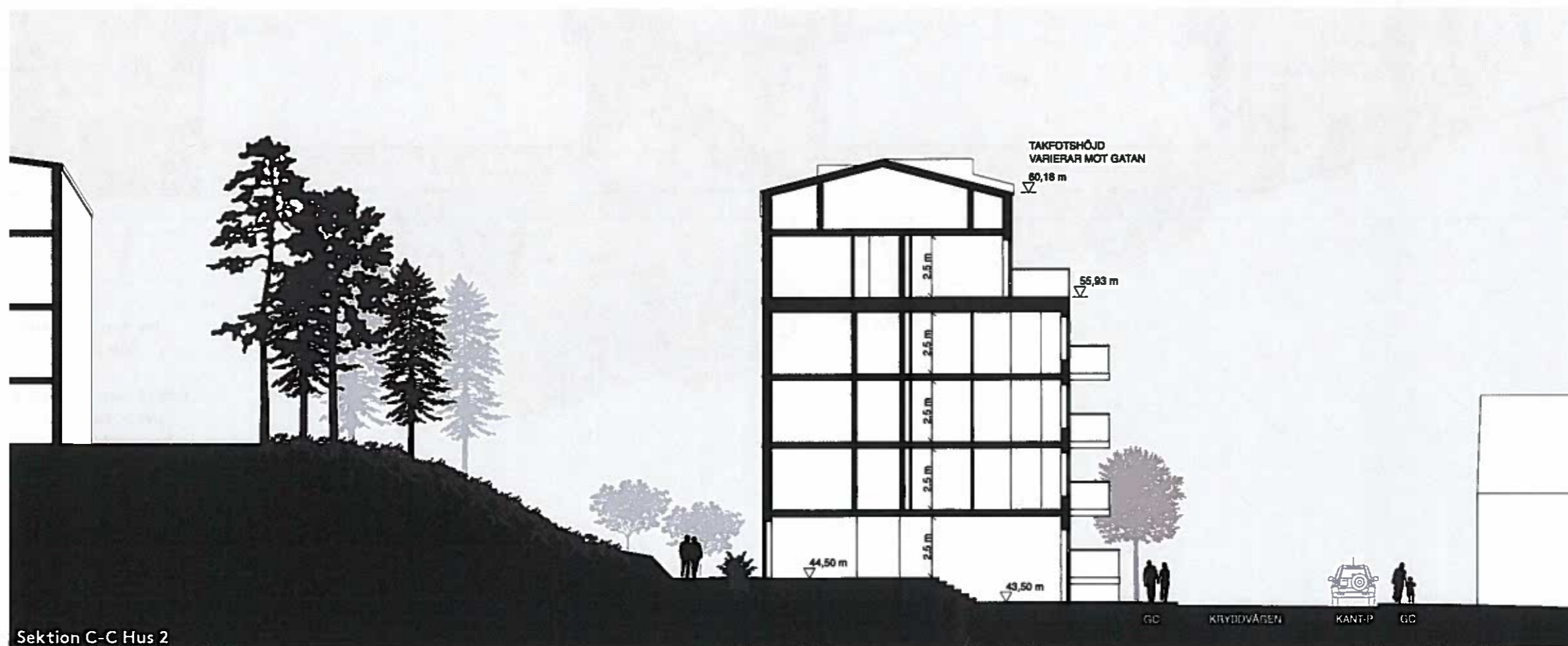
Referensexempel balkong

Elevation/material, Skala 1:50

Handwritten signature



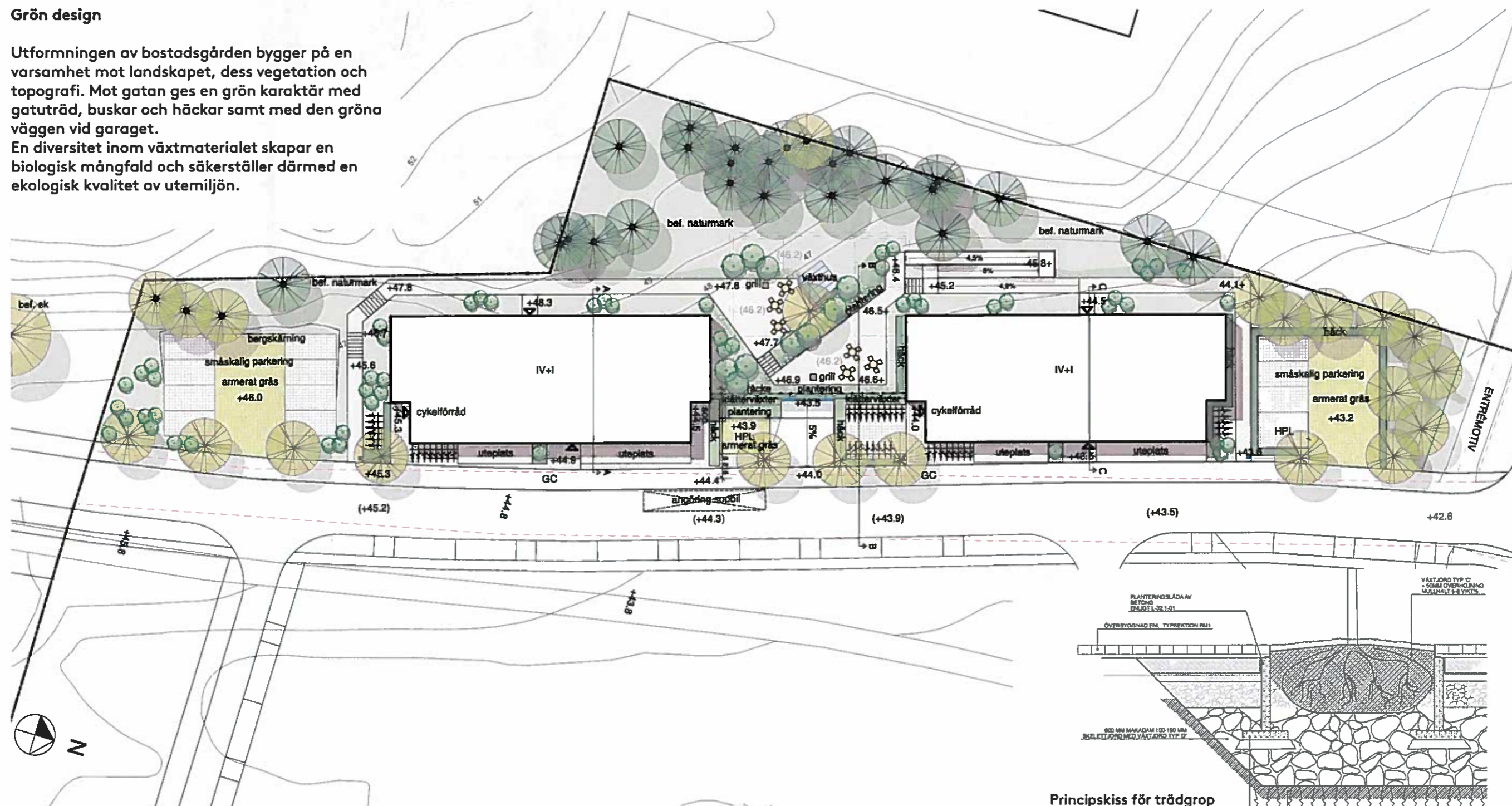
Sektioner, Skala 1:200



Sektioner, Skala 1:200

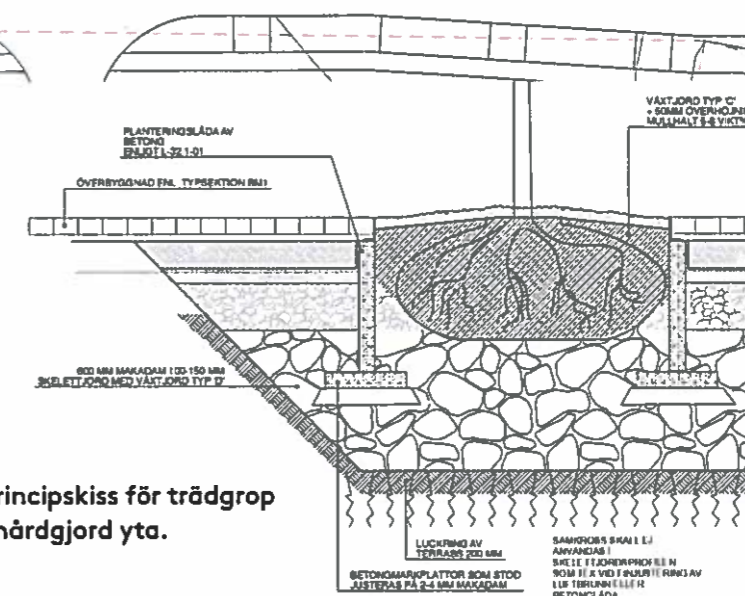
Grön design

Utformningen av bostadsgården bygger på en varsamhet mot landskapet, dess vegetation och topografi. Mot gatan ges en grön karaktär med gatuträd, buskar och häckar samt med den gröna väggen vid garaget. En diversitet inom växtmaterialet skapar en biologisk mångfald och säkerställer därmed en ekologisk kvalitet av utemiljön.



Situationsplan, Skala 1:400

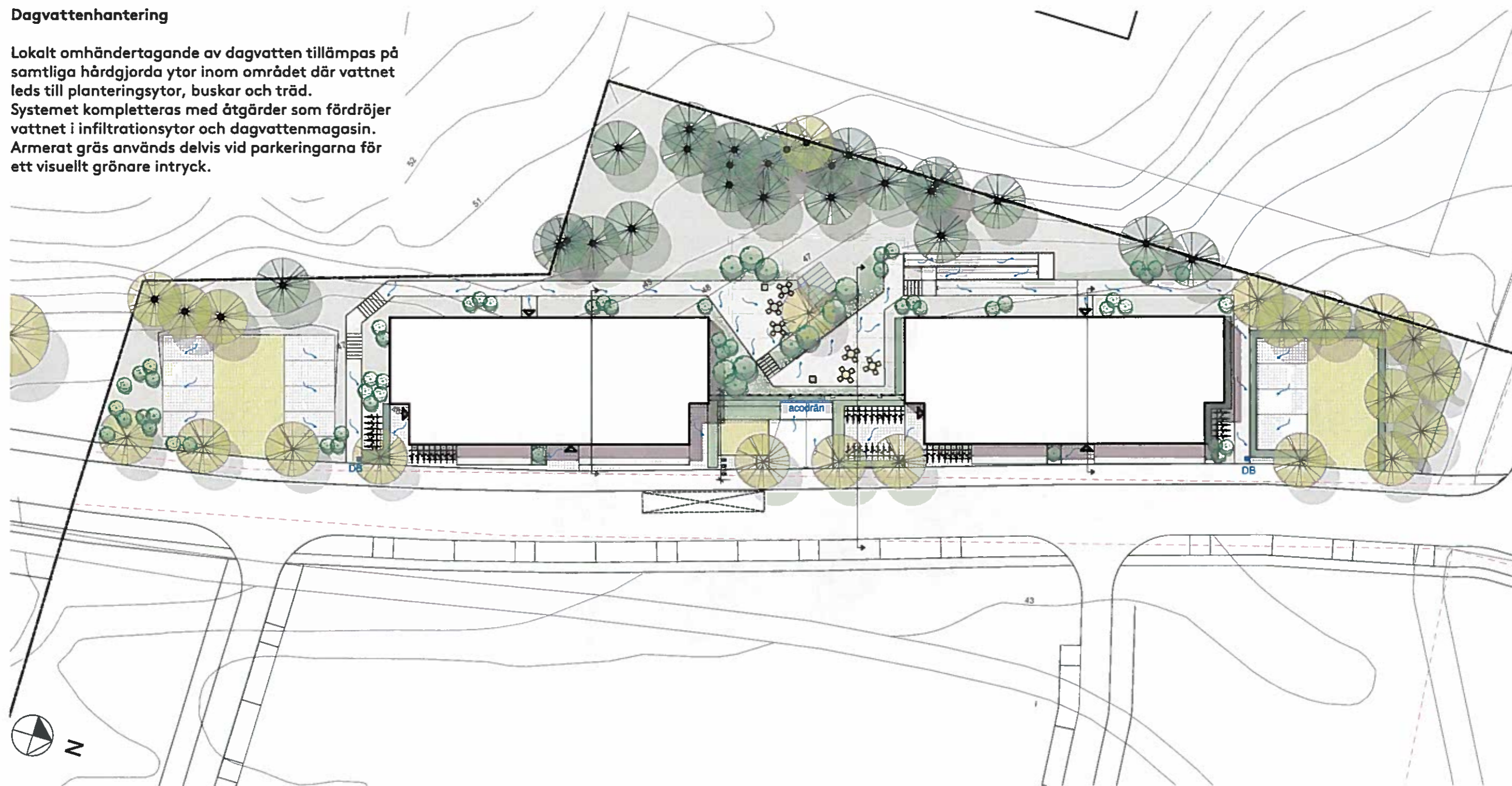
Principskiss för trädgröp i hårdgjord yta.



Handwritten signature or initials.

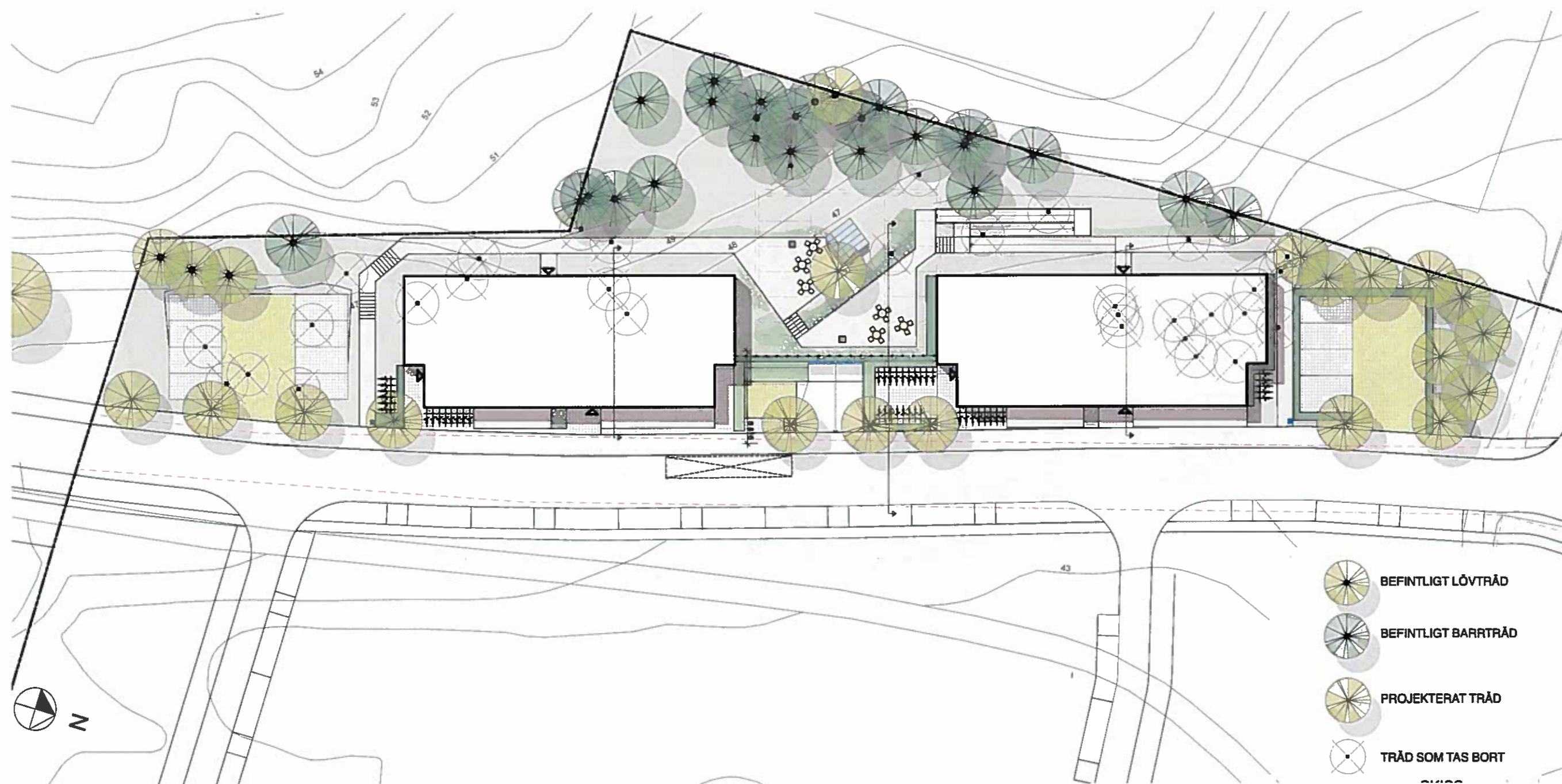
Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas på samtliga hårdgjorda ytor inom området där vattnet leds till planteringsytor, buskar och träd. Systemet kompletteras med åtgärder som fördröjer vattnet i infiltrationsytor och dagvattenmagasin. Armerat gräs används delvis vid parkeringarna för ett visuellt grönnare intryck.



Dagvattenhantering, Skala 1:400

Handwritten signature or mark.



Trädinventering, Skala 1:400

M



Parkering med armerat gräs vilket ger ett grönt uttryck.



Exempel på sortblandning av Sedum



Sedumtak ger ett grönare intryck.



Infiltrationsyta.



Aco drän t. ex. vid garage.



Sedumtak som infiltrationsyta.

Referenser dagvattenhantering



Möte mellan naturmark och bebyggd miljö. Nivåskillnad upptagen av stålkant eller plåtbeklädd betongmur.

Referenser landskap



Naturmark släntas in mot bostadsgård.



Naturmark som fond.



Skogsbrynet inpå fasaden.



Upphöjda planteringsytor inramade av stålkanter t.ex. på den gemensamma gården.



Trappar och handledare i stål.



Nivåskillnader upptagna av stålkanter.



Exempel på grill i anslutning till gården



Exempel på cykelställ vid husen.



Nivåskillnader upptagna med trappor i stål. Perennplanteringar vid gården

Referenser landskap



Växthus för egen odling.



Vildvin används som klättrväxt på garaget.



Betongplattor te x vid cykelparkeringen.

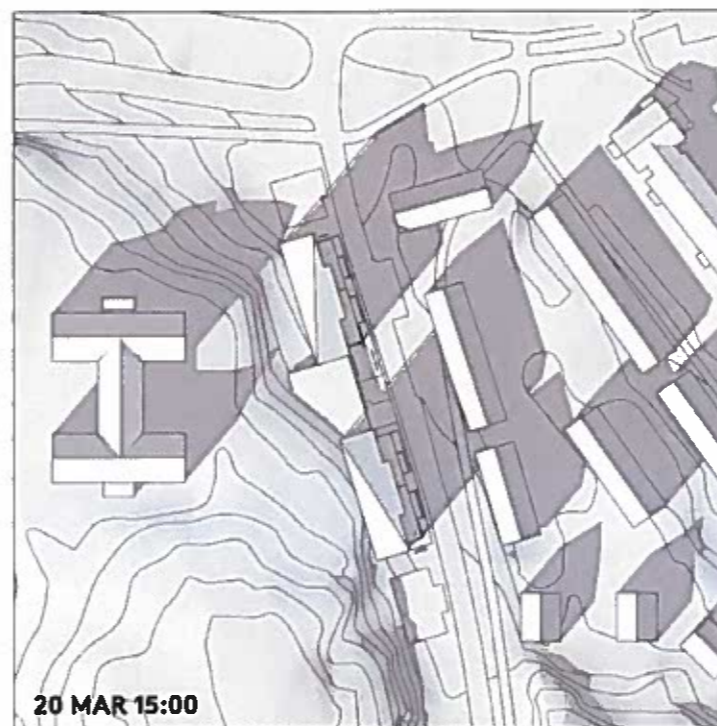
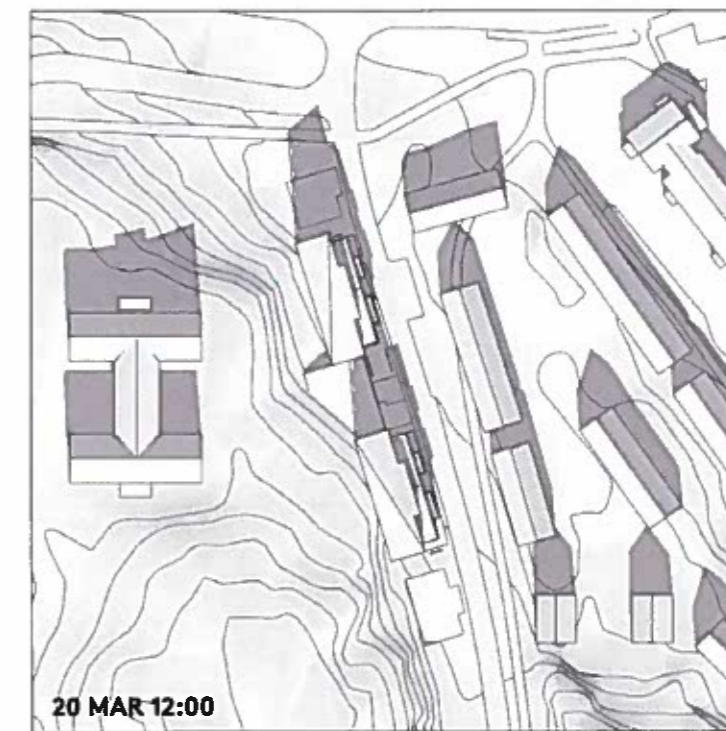
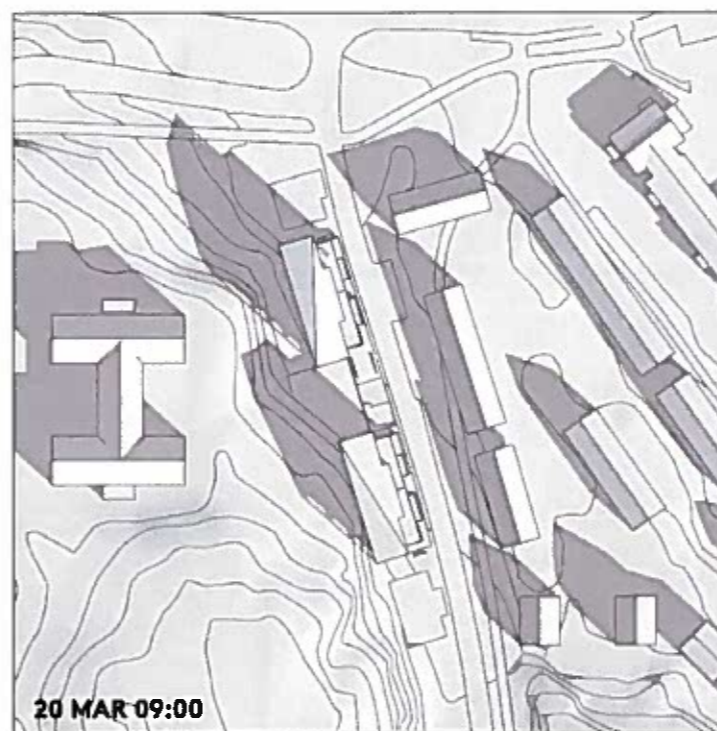


Avenbok som inramning av cykelställ och parkeringsplatser

Referenser landskap

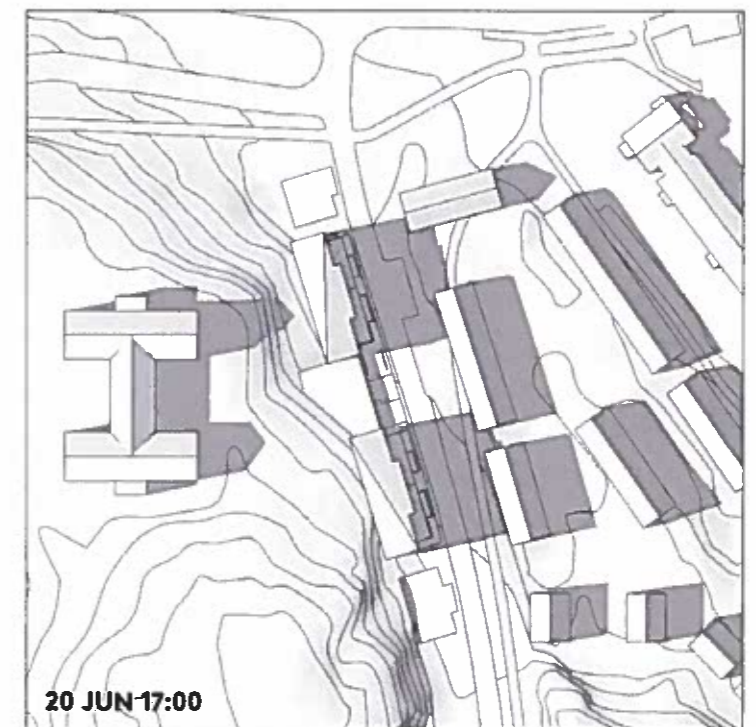
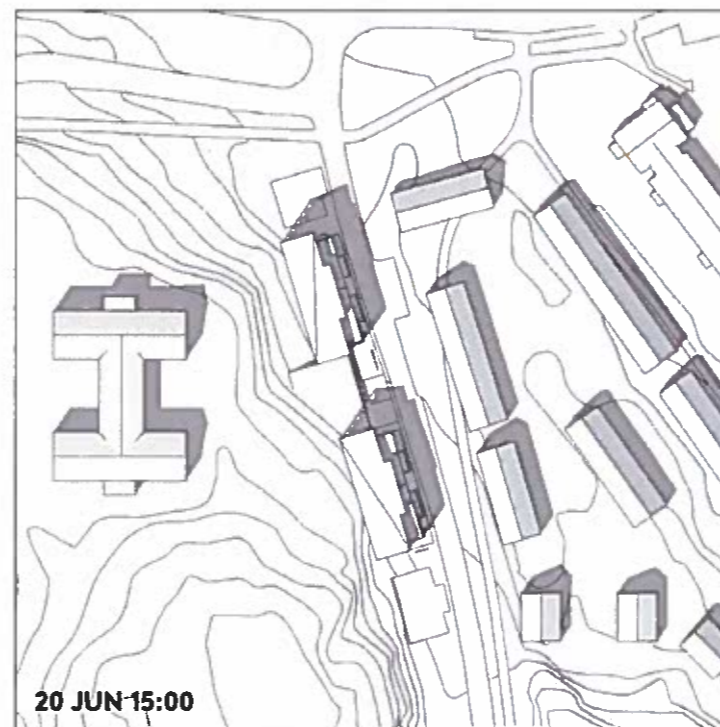
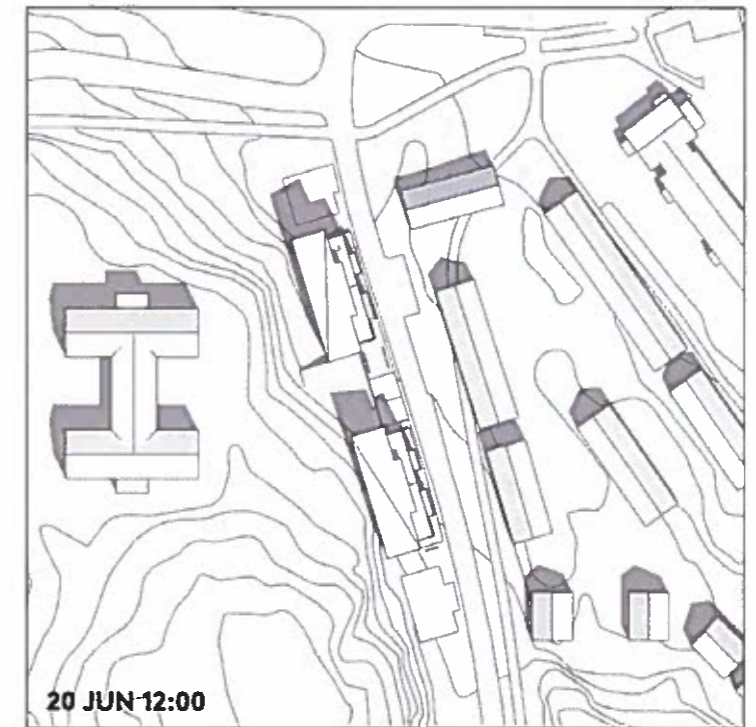
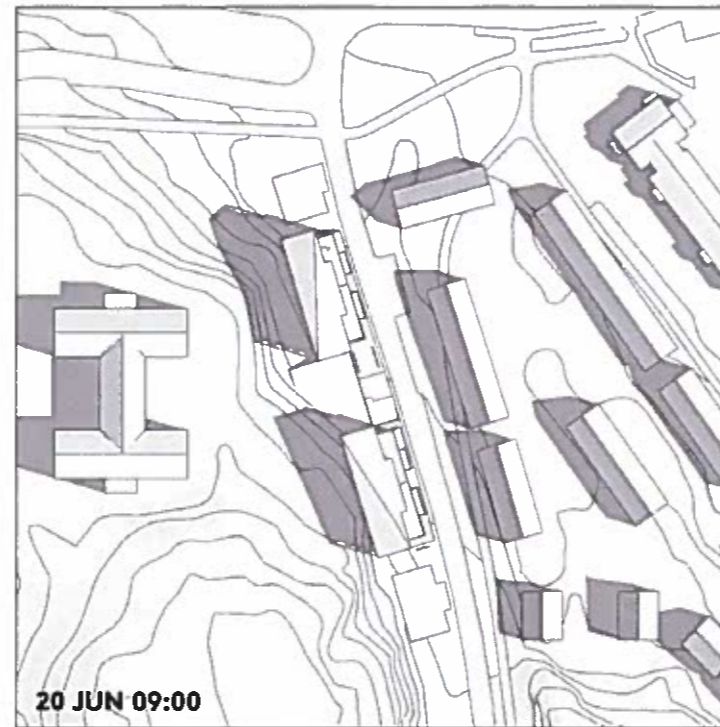
A small, handwritten blue mark or signature in the bottom right corner of the page.

Solstudier, 20 mars, vintertid



Solstudier

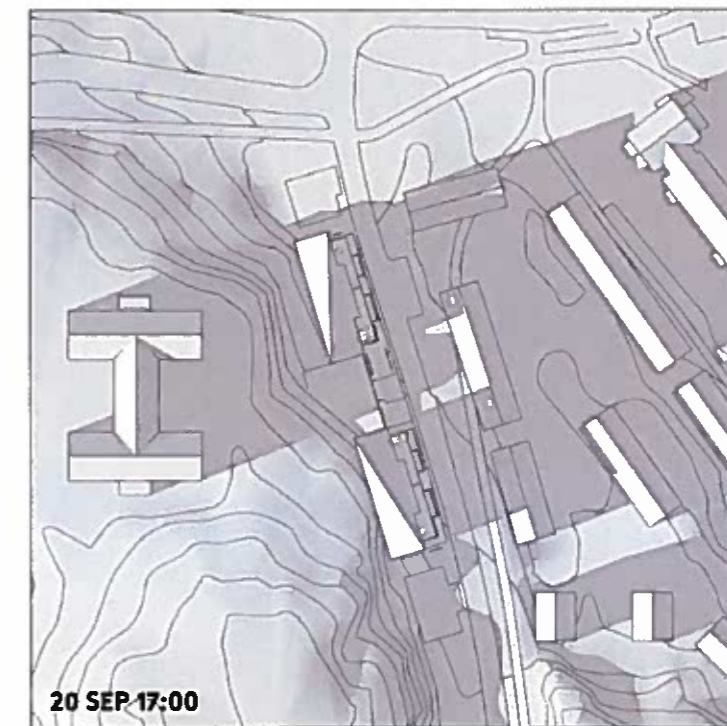
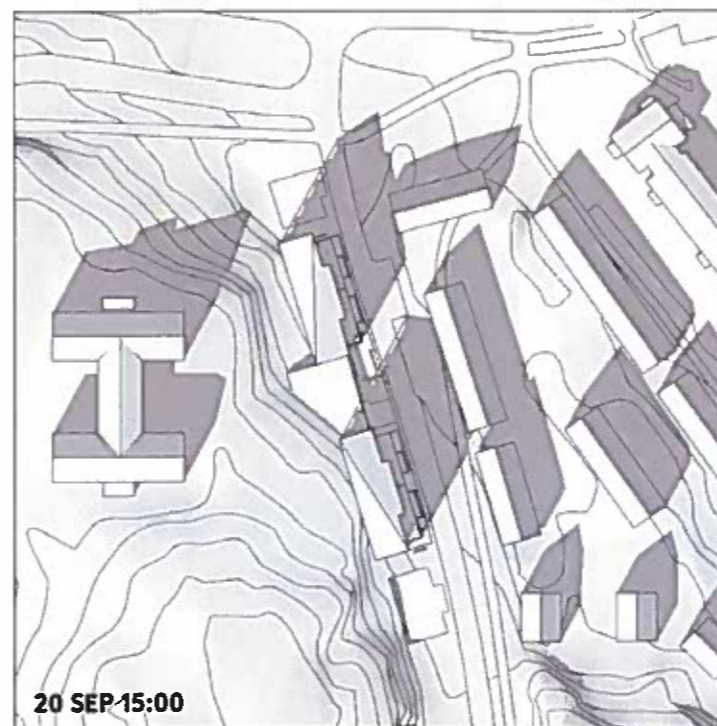
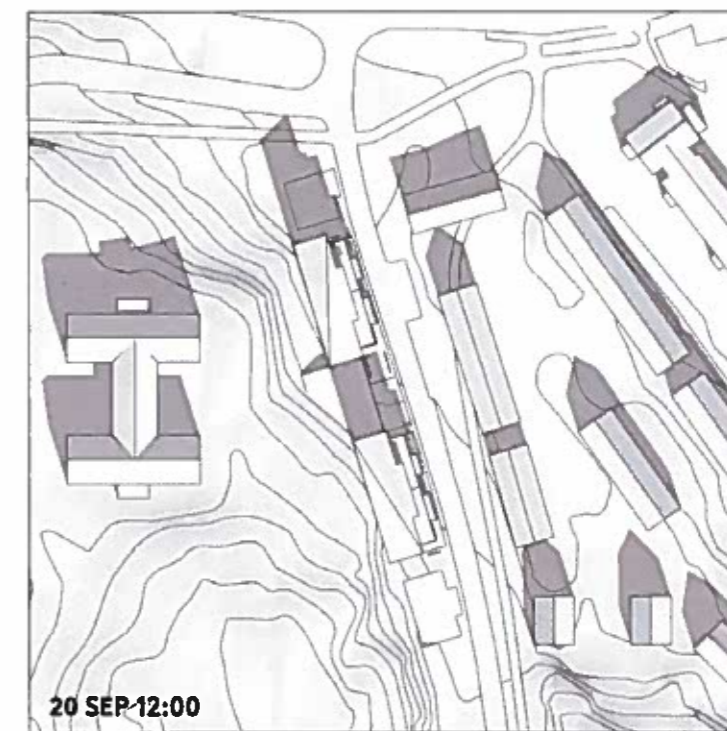
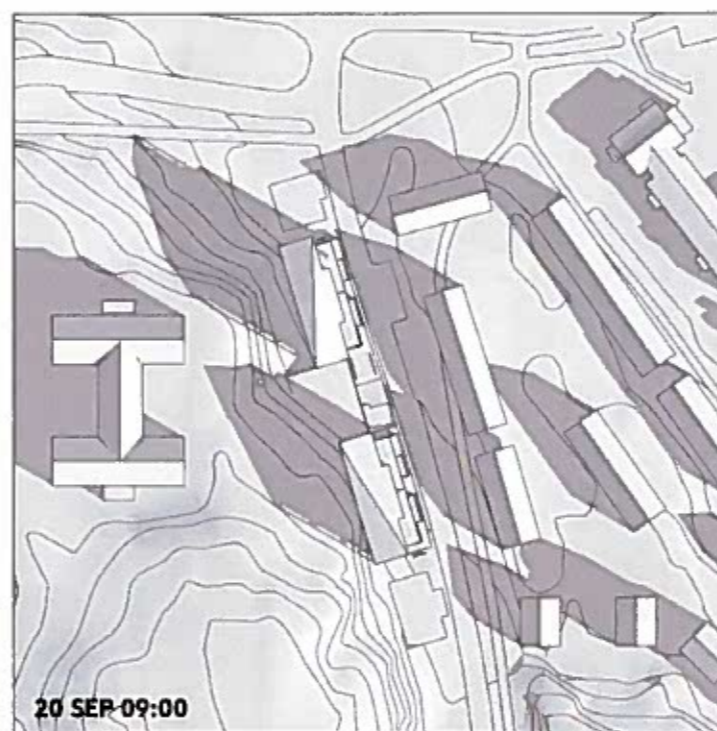
Solstudier, 20 juni, sommartid



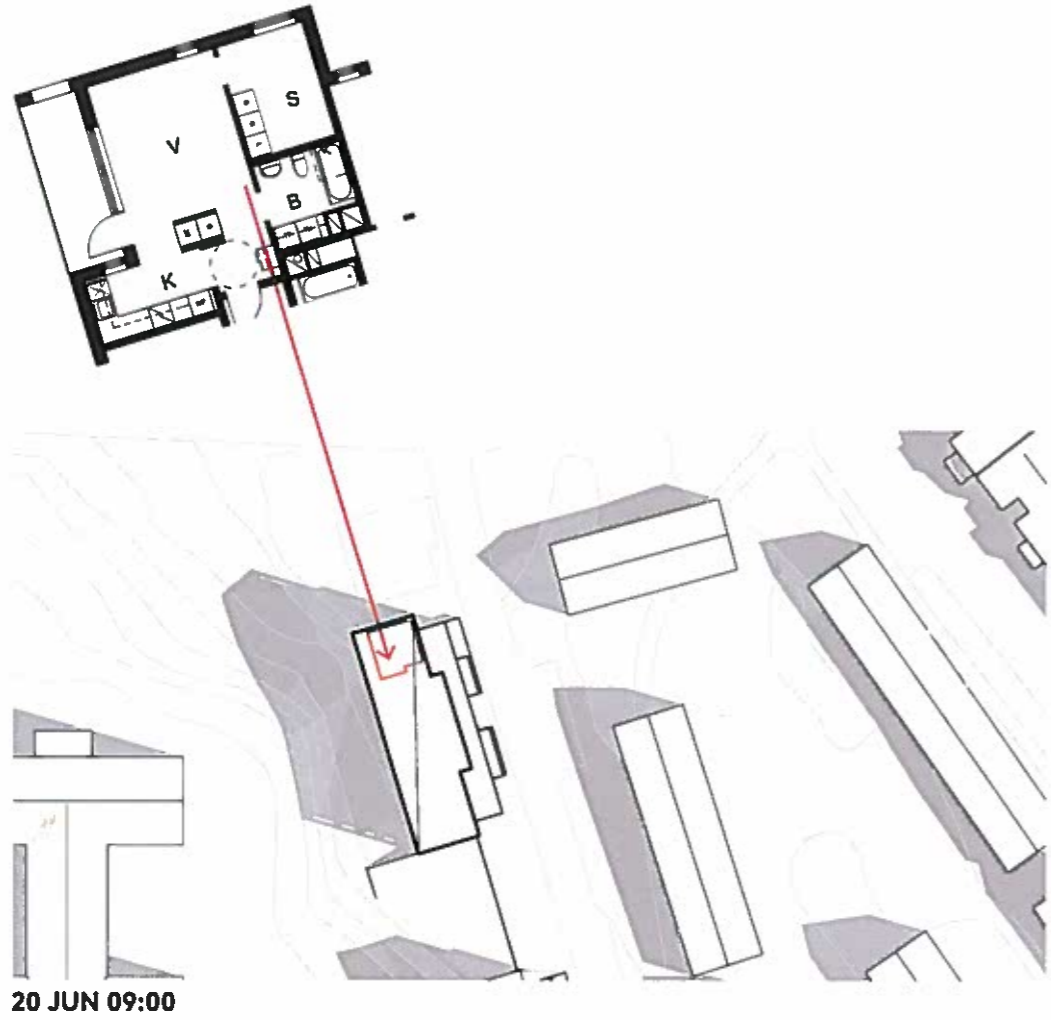
Solstudier

Handwritten signature

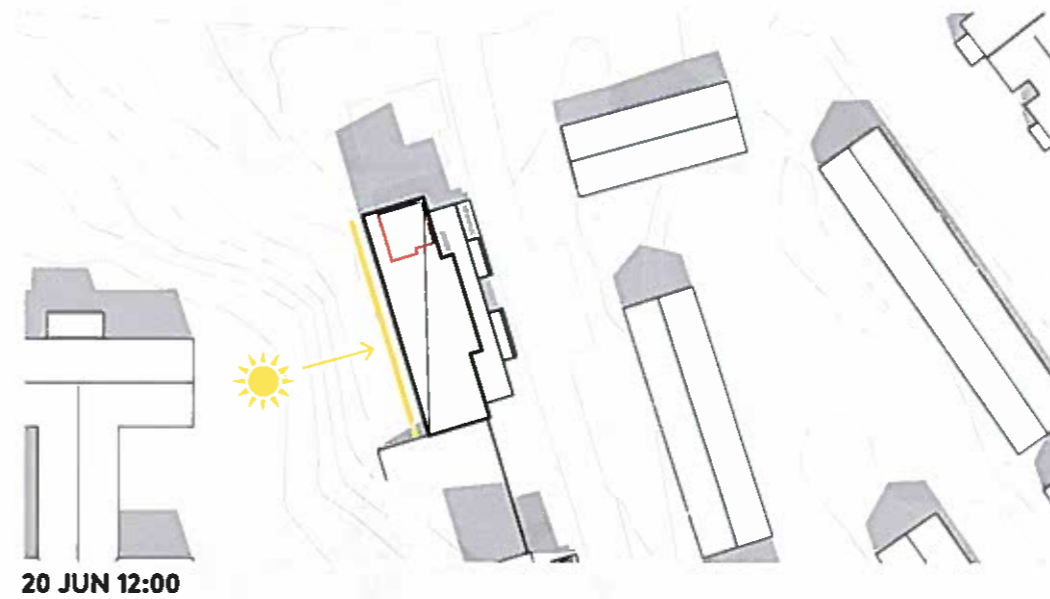
Solstudier, 20 september, sommartid



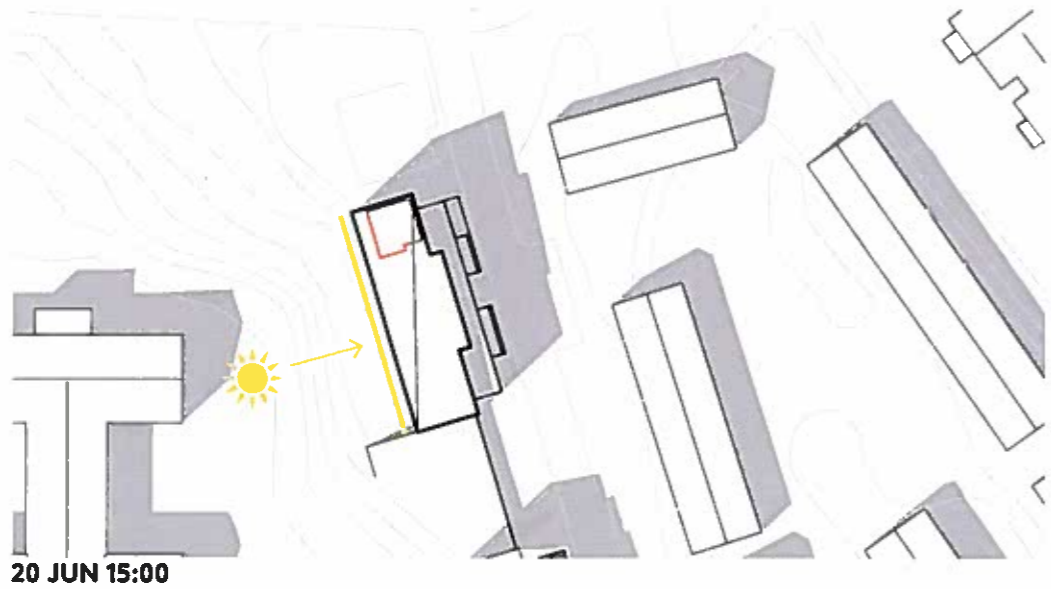
Solstudier



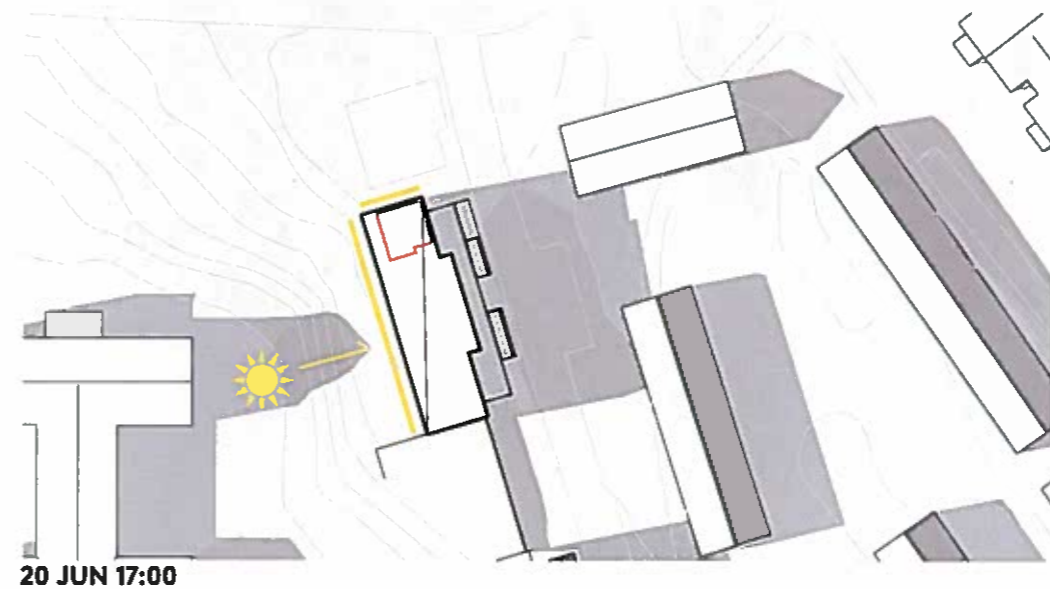
20 JUN 09:00



20 JUN 12:00

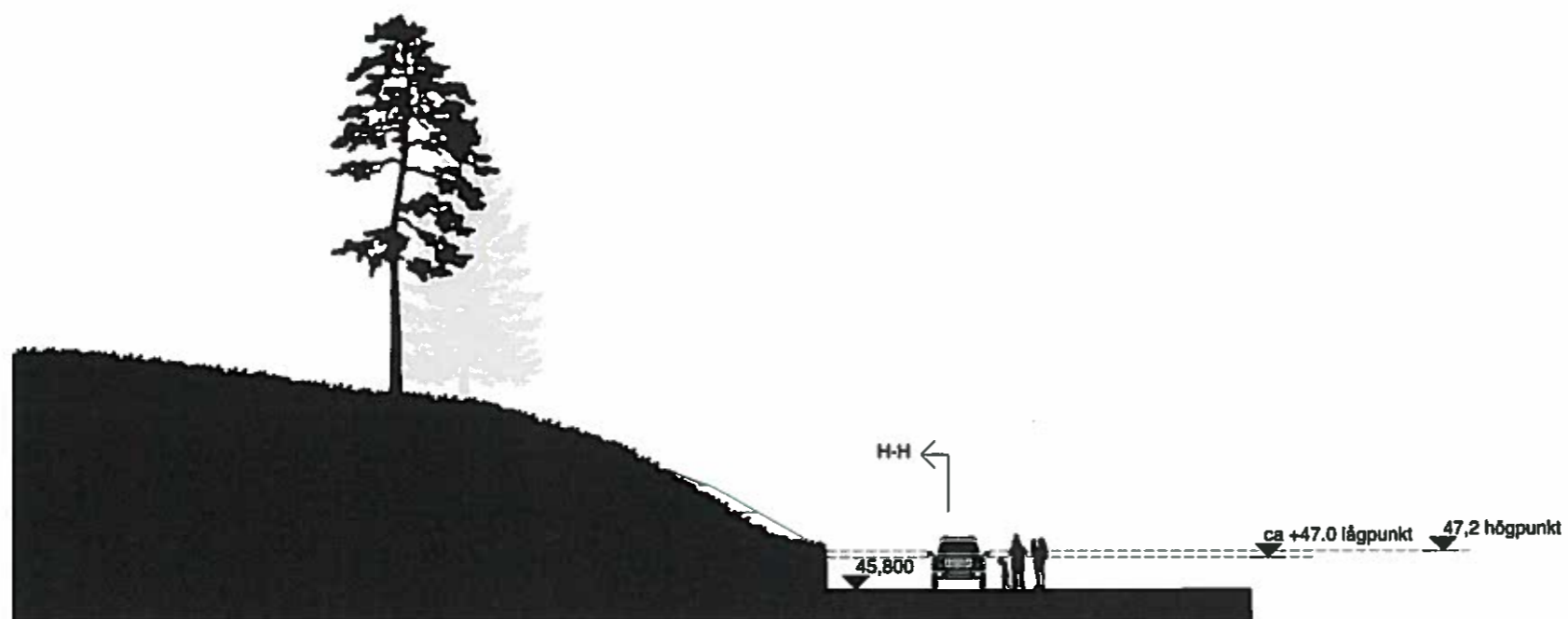


20 JUN 15:00

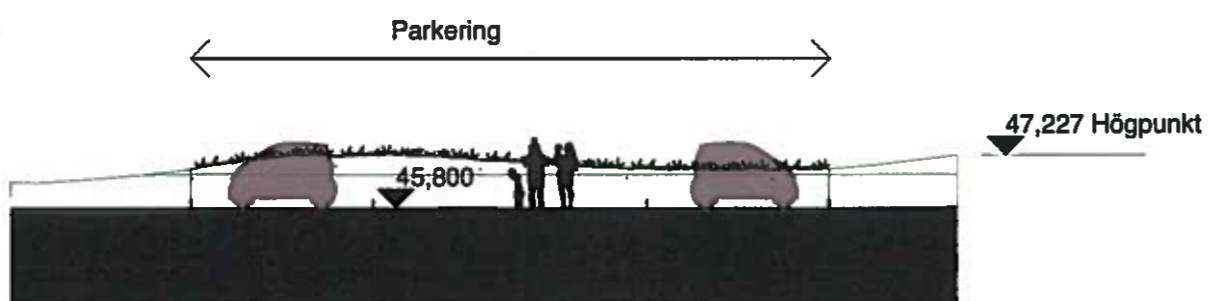


20 JUN 17:00

Kompletterande solstudie



Om det går utifrån de geologiska förutsättningarna görs en bergskärning på hela ytan.
Om inte så är fallet byggs en betongstensmur upp.



Sektion H-H

Kompletterande sektion 1:200

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 bygglovhandlingar 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 bygglovhandlingarna 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, planhandlingar och kvalitetsprogram. 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

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

Projektledare i kommunen