

KVALITETSPROGRAM FÖR APELVÄGEN

Tyresö 1:540, 1:541 och 1:544



tyresö kommun 

 **BO AKTIVT**

[KANOZI] ARKITEKTER

02LANDSKAP

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Process.....	31
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Godkännande.....	32
Förord.....	4	Checklista för genomförande.....	33
Kontroll och granskning	4		
ExploateringsområdeTyresö 1:540, 1:541, 1:544 ...	5		
Bo Aktivt koncept.....	6		
Projektinformation.....	6		
Byggnaden i sin omgivning.....	8		
Situationsplan	9		
Fasader.....	10		
Utemiljö- Landskapsgestalning.....	12		
Utemiljö- Material.....	13		
Utemiljö- Växter.....	14		
Byggnad- Tre Trädgårdar.....	15		
Entréplan.....	18		
Konstruktion och gestaltning.....	20		
Sektioner.....	23		
Kommunikation.....	25		
Tillgänglighet.....	26		
Avfall.....	26		
Utrymningstrapphus.....	26		
Parkering.....	27		
Belysning.....	28		
Dagvatten.....	28		
Åtgärder före och under byggskedet.....	30		
Instängningsling av byggområdet.....	30		
Skydd av vegetation.....	30		
Eablering.....	30		
Transportvägar och trafikplaneringsplan.....	30		
Byggskyltning.....	30		
Skyddsåtgärder	30		

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i § 3.2 i tecknat avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering mellan Bo Aktivt i Sverige AB och Tyresö kommun för projekt Apelvägen, Tyresö Strand

.....

För Bo Aktivt Sverige AB

.....

Ort

.....

Datum

.....

För Tyresö kommun

.....

Ort

.....

Datum

Förord

Detta kvalitetsprogram är en bilaga till avtalet för överlåtelse av mark och exploatering gällande uppförande av bostäder samt vård- och omsorgsboende vid Apelvägen.

De berörda fastigheterna är Tyresö 1:540, 1:541 samt 1:544 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

I arbetet med detaljplan har en löpande process pågått där en ny sektion för Apelvägen diskuterats. Då denna sektion ännu inte är färdigprojekterad vid framtagande av detta dokument visar vissa illustrationer och visualiseringar alternativa utformningar för markytor som kan komma att utföras på annat sätt än illustrerat.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Bo Aktivt Sverige AB, Kanozi Arkitekter och 02 Landskap.

Kontroll/ Granskning

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till projektledare på stadsbyggnadsförvaltningen. Handlingarna ska redovisas innan ansökan om mark- och bygglov inlämnas till kommunens bygglovsenhet.

Vid det tekniska samrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införs i ett förslag till kontrollplan.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (2012-11-15) ska tillämpas vid utformning av bostäderna och utemiljöerna kring dessa.

Exploateringsområde inom fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 och 1:544



Bo Aktivt Koncept

Bostadsrättsföreningen Bo Aktivt Tyresö kommer att erbjuda ett boende med möjlighet till aktiviteter och gemenskap.

I föreningen kommer att finnas en inglasad vinterträdgård på ca 800 m² med boulébana, sittgrupper och promenadytor. I trädgården, som har ett behagligt klimat året om, finns en frodig växtlighet inspirerad av Atlantkusten och Kanarieöarna.

Det kommer även att finnas två utvändiga trädgårdar. Mot berget i öster anläggs en japaninspirerad trädgård och mot väster en köksträdgård med enklare odlingsmöjligheter.

I vinterträdgården kommer det även att byggas en wellnessavdelning med pool, bastu och gym. Ovan wellnessavdelningen blir det en samlingslokal/internetcafé som är fullt utrustad. Utanför vinterträdgården mot sydväst anläggs en stor solterrass.

Under mark byggs lägenhetsförråd samt ett parkeringsdäck som även har el- och poolbilsplatser.

Projektinformation

Total BTA	5185 m ²	
BOA	4121 m ²	
Antal lägenheter	52 st	
Lägenhetsfördelning	49 m ² = 1 st (gäst lgh) 65 m ² = 8 st 71 m ² = 2 st 79 m ² = 31 st 93 m ² = 7 st 100 m ² = 2 st 110 m ² = 1st	
Ca antal boende	95	1,8 personer per lägenhet
LOA	190 m ²	Wellness center
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	53+2	53 i garage & 2 vid entré
P-norm	1 bil/lägenhet	
Antal p-platser för bilpol	1	
Antal p-platser elbil	6	
Antal handikapplatser	3	
Antal cykelparkeringar	95	
P-norm cykel	1,8 cykel/lägenhet	
Antal p-platser lådcykel	Inte bestämt	
Placering cykelparkering		
- Inomhus/Utomhus	32/63	
-Markplan/Annan våning	63/32	
Tillgång cykelvård	Ja	



Illustration. Vy mot södra fasaden, vinterträdgård och soldäck

Byggnaden i sin omgivning

Bebyggelsens struktur anpassas till det naturnära läget, terrängen och omgivande bebyggelse genom variation i byggnadsskala och förskjutningar av volymerna. Husets läge och plan har anpassats för att minimera sprängningsarbeten.

De fem volymerna kommer att uppföras i två till tre våningar med en fjärde indragen våning på huset mot berget i öster. Variationen i höjd mellan byggnadskropparna ger en asymmetrisk komposition. Där skalan brutits upp som en anpassning till både terrängen och omgivande bebyggelse. Volymen närmast berget viker av och svarar på terrängen med högre höjd.

Volymerna omsluter det gemensamma atriumet och skapar på så vis ett entré och gaturum mot Apelvägen samt ett grönt gårdsrum. Denna centrala axel mellan byggnaderna ger en intern grön korridor och öppnar upp för naturen i öster.

Volymerna ligger vinklade och förskjutna i förhållande till varann för att ge utblickar och insynskydd, liksom smitgångar och bra ljusförhållanden. Detta ger en dynamisk plan och variation inom en sammanhållen helhet.



Illustration: Vy mot norra fasaden, från Apelvägen. Entré och gaturummet

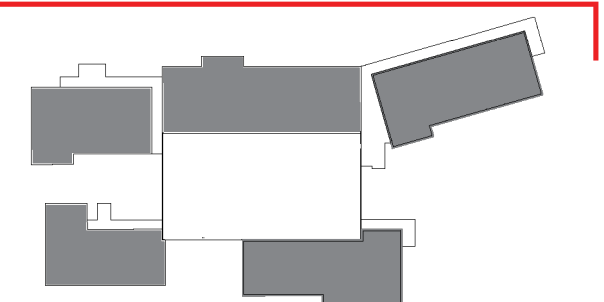


Fasad Norr (Apelvägen)

SKALA 1:500 (A3)



FASAD NORR (APELVÄGEN)



Situationsplan



SKALA 1:500 (A3)

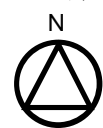


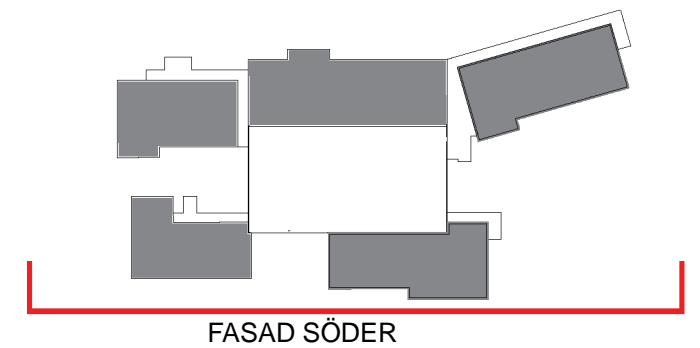


Illustration: Vy mot södra fasaden. Vinterträdgård och soldäck



Fasad Söder (Naturkorridor)

SKALA 1:500 (A3)



FASAD SÖDER



Illustration, Vy från Prästgårdsvägen mot köksträdgården och den inglasade vinterträdgården i fonden

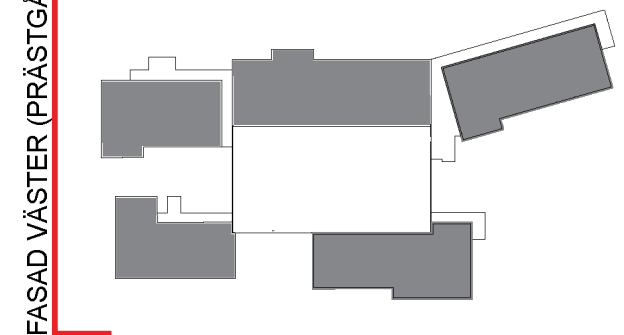


Illustration. Vy på den västra fasaden med förskolan Stjärnan i bakgrund. I gårdsrummet mellan de två byggnadsvolymer ligger köksträdgården.



Fasad Väster (Prästgårdsvägen)

SKALA 1:500 (A3)



UTEMILJÖ- Landskapsgestaltning

Mot angränsande gator

Mot Apelvågen anläggs en angöringszon med bl. a. korttids- och cykelparkering. Planteringar anläggs i anslutning till gatan. Nedfart till p-däcket och sophantering utförs också efter Apelvågen.

Mot Prästgårdsvågen anläggs grönytor och cykelparkering.

Söder, i anslutning till vinterträdgården, finns en stor terrass med sittgrupper och planteringar.

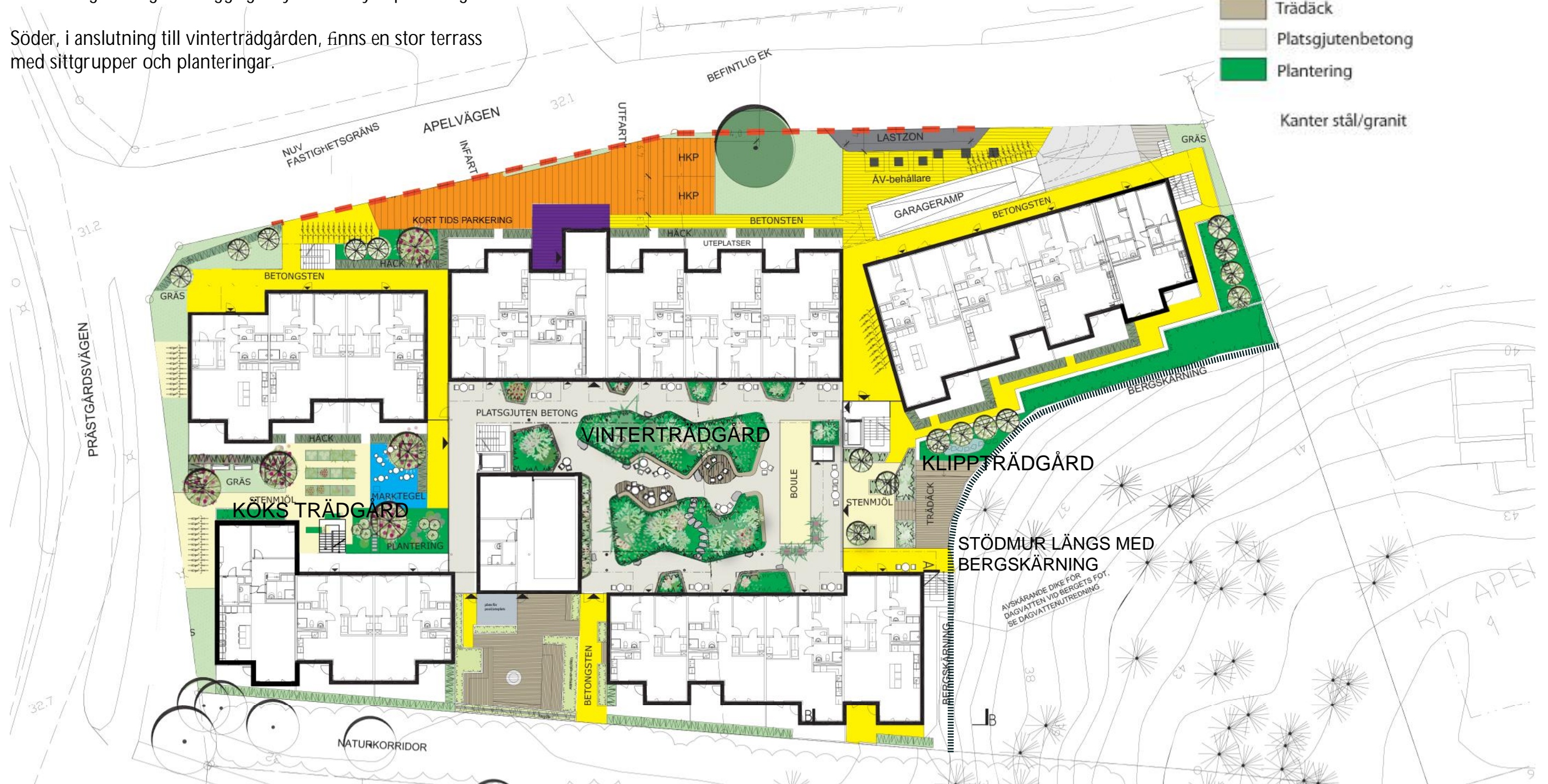
Innergårdar

Köksträdgården har ett tydligt avgränsat gårdsrum med hus på norra, östra och södra sidan. Västerut är den öppen, men avskärmad med ett staket mot Prästgårdsvågen.

Klippträdgården ramas in av berget i sydost och huset mot Apelvågen. Trädgården har Japansk tema.

- Gräs
- Asfalt
- Betongsten, St:Eriks, Låssten, Markant, Naturgrå
- Betongplatta, Siena Skarpkant 6 cm 350 1/3-platta Ofasad, Naturgrå
- Stenmjöl
- Marktegel
- Granit
- Trädäck
- Platsgjutenbetong
- Plantering

Kanter stål/granit



SKALA 1:500 (A3)

0 5 10 25m



ILLUSTRATIONSPLAN

UTEMILJÖ-Material

Beläggningar

Markmaterial på hårdgjord yta utförs med asfalt, gräsarmerad betong, natursten, stenmjöl och markbetongplattor samt trampstenar i gräsyta.

Murar och trappor

Trappor utförs i betong. Stödmurar på den östra sidans bergskärning utförs som L-stöd. Mot stödmurar planteras självklättrande växter, alternativt monteras spaljé av stålvarjor eller nät som stöd för vegetation.

Räcken och staket

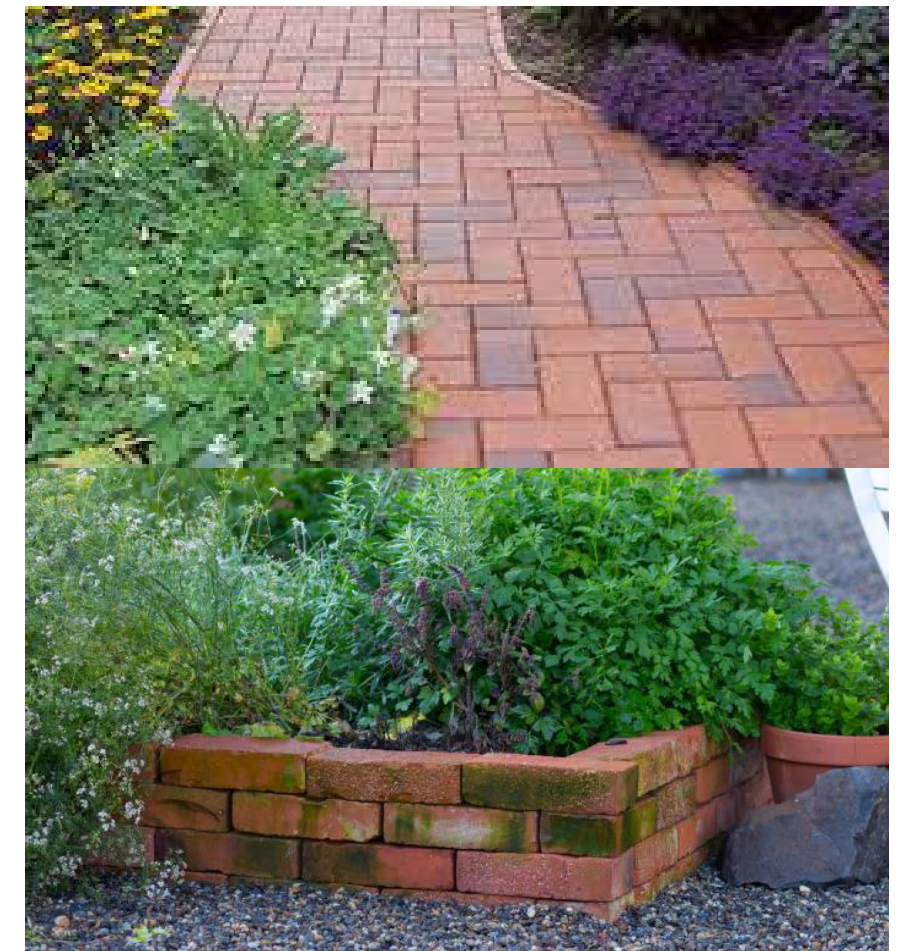
Avskärmningstaket mellan Prästgårdsgatan och köksträdgård utförs med ribbor för en visuell öppenhet. Mot förskolan Stjärnan anläggs stängsel typ *Barnstugestängsel Gunnebo olivgrönt (lika befintligt)*.

Pollare, skyltar, papperskorg och cykelställ

Funktions element i utemiljön formges i en enhetlig stil och design. Typ Veksö eller likvärdigt.



Referens, Möte mellan stenmjöl, markplatta och gräsytor/plantering



Referens. Köksträdgård, stenmjöl samt tegelmarkbeläggning



Betongsten, St.Eriks låssten, Naturgrå



Betongplatta, Siena Skarpkant, Naturgrå



Granitplatta

Referens, Hårdgjord markbeläggning i olika material och skala.



Referens, Cykelställ och avskärmningstaket i ribbor.



Referens, Stödmur med växtlighet



Referens. Klippträdgård, grönytor, trädäck, stenmjöl, betongplatta

UTEMILJÖ-Växter

Vegetationen byggs upp av en blandning av några få mindre träd, mindre buskar och rumsskapande häckar. Slanter och ytor under buskar och träd förses med marktäckande vegetation så att ingen bar jord finns. Växtmaterialet som väljs ges en robust karaktär med växter som har flera funktioner, som t.ex. nektargivare för att möjliggöra livsmiljöer för olika insekter och fåglar.

En utredning har gjorts för att se om det går att spara några av de befintliga träden på fastigheten och den stora eken mot Apelvägen har visat sig möjlig att behålla. Även en del mindre träd i det sydvästra hörnet mot Prästgårdsvägen och i naturkorridoren mot förskolan kommer att bevaras.

Mot Apel- och Prästgårdsvägen utförs planteringar som ger en grön inramning mot korsningen Apel/Prästgårdsvägen. Planteringen utförs både direkt på mark i rabatter samt i planteringskärl. Dessa kärl placeras framför allt längs med fasaden och markvegetationen längs med väggkant.



Referens. Sommarrabatt och ormburkbuskar



Referens. Höströda vildvinsklättrväxter, vintergrön Lagerhäck Otto Luyken.



Befintlig ek på Apelvägen bevaras



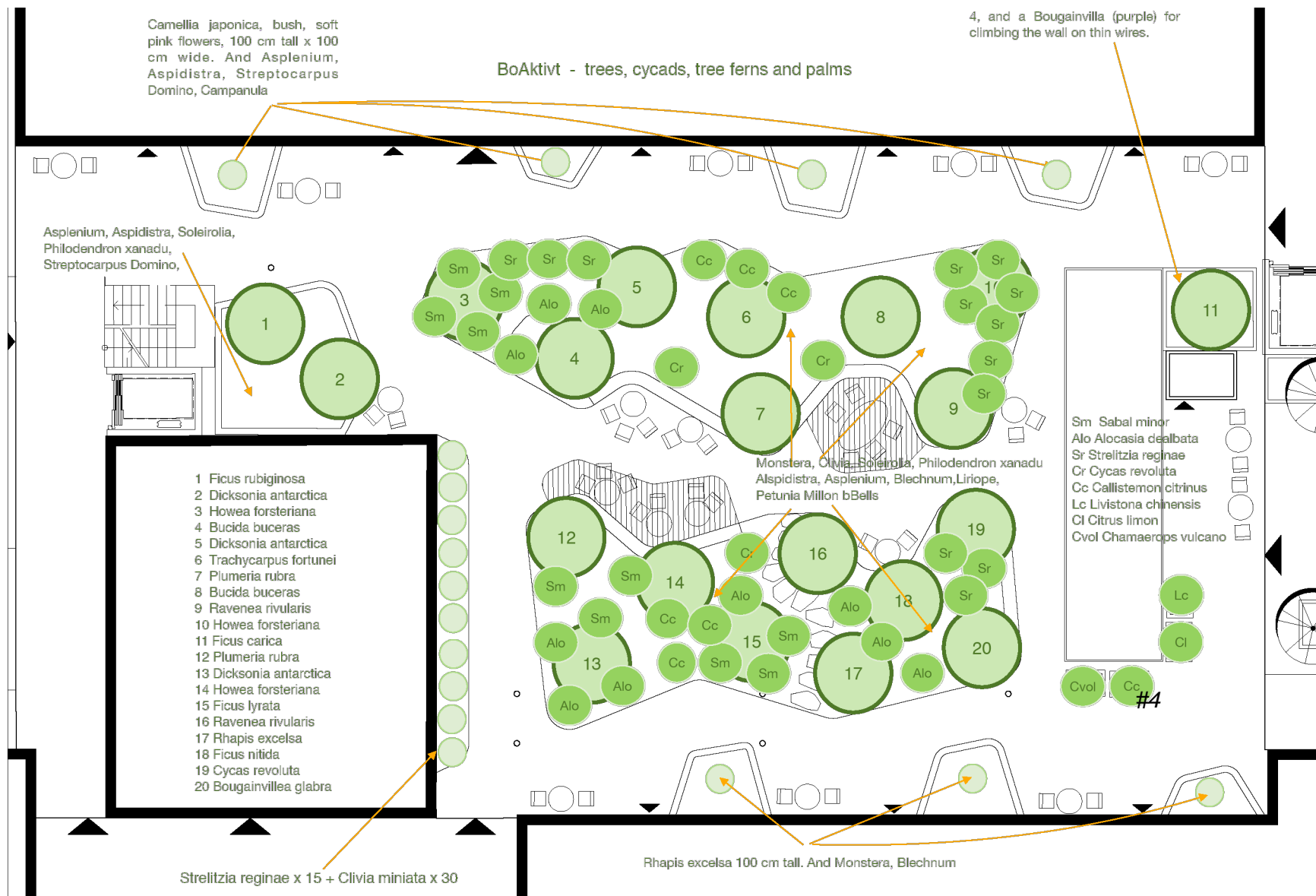
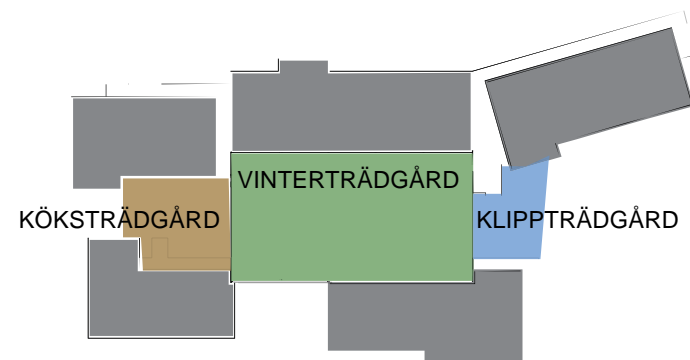
Referens. Exempel på utemöbel med integrerad plantering



Illustration. Vy från Apelvägen, Växtlighet som träd, buskar och markvegetation ramar in byggnaden från gatan

BYGGNAD- Tre trädgårdar

Boaktiv Tyresö har tre trädgårdar, en inglasad vinterträdgård, en köksträdgård samt en klippträdgård.



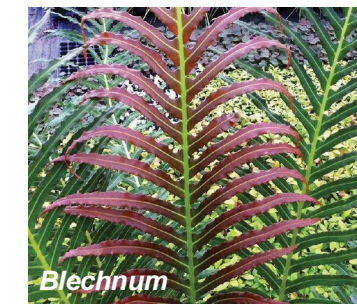
Vinterträdgården

Det inglasade atriumet möjliggör för ett inomhusklimat inom den subtropiska klimatzonen. Denna vinterträdgård har en växtlighet inspirerad av Atlantkusten och Kanarieöarna. Vinterträdgården erbjuder även ett flertal mötesplatser och en boulebana. Se planteringschema för planerad vegetation.



Exempel på den höga vegetationen

Exempel på mark och mellan vegetationen



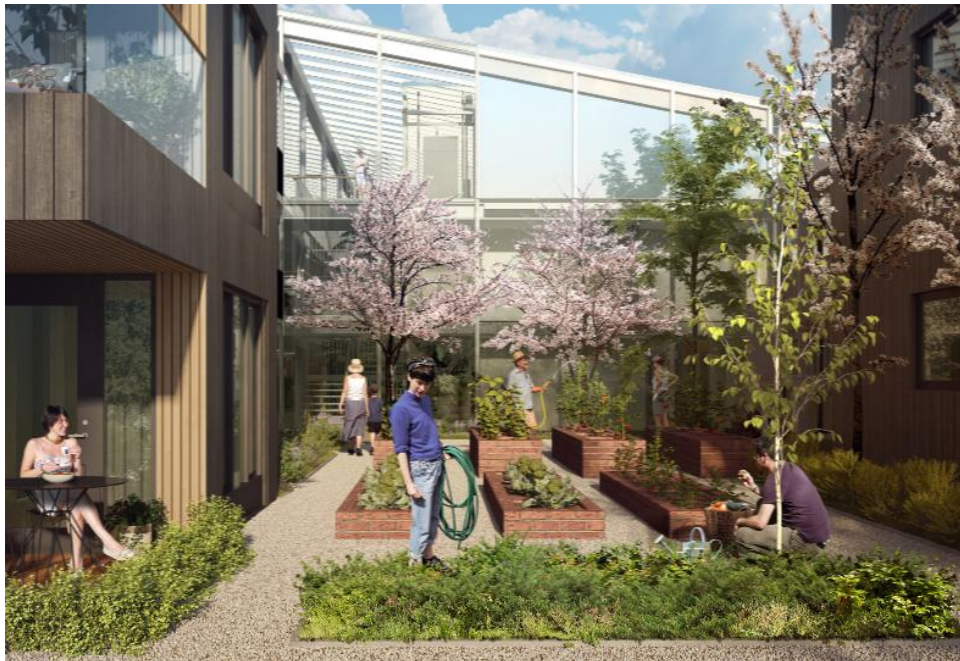


Illustration, Vy inifrån vinterträdgården. Ett av de gröna gårdsrummen mellan byggnadsvolymerna.

BYGGNAD- Tre trädgårdar

Köksträdgården

Köksträdgården är innergården öppen mot väst. Trädgården planteras med mindre fruktträd, bärbuskar. Odlingslådor för örter och grönsaker samt umgängesytor anläggs. Markbeläggning av tegel och stenmjöl.



Illustration, Vy mot köksträdgården från Prästgårdsvägen



Inspirationbild. Murade odlingsbäddar och stenmjölsbeläggning.

Klippträdgården

Klippträdgården har Japansk tema med växter som bambu, azalea och rhododendron samt ytor för umgänge och meditation.



Inspirationbilder klippträdgård, inslag av sten och trämaterial samt vattenspeglar.

BYGGNAD- Entréplan



SKALA 1:500 (A3)



BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Konstruktion

Grundläggning: Betongplatta

Bärande stomme: Betong och stål

Bjälklag: Betong

Motiv

De olika byggnadsvolymerna får ett enhetligt uttryck gällande material, fönster och balkongsättning. Samtidigt skapas variation genom huskropparnas utskjutande och vinklade partier.

Material och kulör

- Husen uppförs med brandhärdad träfasad i olika nyanser. På balkong- och loftgångsväggar används ett ljus trämaterial, typ Accoya. På övriga fasadpartier används ett grånat trä material, typ åldrad lärk.
- Mot Apelvågen ramas fasaden på hus A och C in av den bärande konstruktionen i form av pelarrader i ljus betong alt. stål. (Hus A och C, se situationsplan sid. 9)
- Balkonger utförs i transparent i glas.
- Loftgångsräcken mot Apelvågen utförs i genomsiktliga i glas lika balkongerna. Loftgångsräcken mot innerträdgården får pinnräcke i grafitgrå målat stål.
- Fönster och dörr partier utförs i aluminium el liknande i en grafitgrå nyans.
- Tak utförs vegetationsklädda.

Kulörer:

Grå trä = typ åldrad lärk, behandlas med järnvitriol, eller likvärdigt för ett grånat uttryck.

Ljust trä = typ Accoya.



Referens. Fasadmaterial i grånad lärk.



Referens. Fasadmaterial i ljus Accoya trä

Innerträdgårdens glas och stål konstruktion



Fasadprincip i grånad lärk

Balkongutrymmen i Accoya

Grafitgrå fönster och dörrpartier

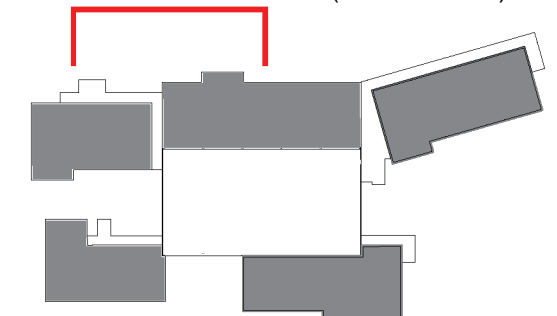
Alla tak är vegetationsklädda med uppdragen taksarg.

Fasadprincip loftgångar i Accoya trä

Grafitgrå fönster och dörrpartier

Loftgångar med synlig betongstomme

FASAD UTSNITT NORR (APELVÅGEN)



SKALA 1:200 (A3)

BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Brandklassning

För Bo Aktivt Tyresö gäller brandklassning;

Br1: för ytterväggar, material i klass A2-s1, d0.

Br2: för fasadbeklädnader, material i lägst klass D-s2,d2.

(Annan lösning än dessa angivna är möjlig om aktuell konstruktion är provad och godkänd enligt det som anges i SP FIRE 105 utgåva 5.)



Illustration. Vy mot norra fasaden, från Apelvägen.
Fasaden mot Apelvägen ramas in av pelare i ljus betong.

BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Tak

Husen byggs med låglutande tak med uppdragen taksarg.
Alla bostadshus får vegetationsklädda tak av moss-sedum.



Referens. Sedumtak med uppdragen sarg.



Referens. Vegetationsklädda tak och innergårdar för utblickar över gröna landskap på olika nivåer.

Vinterträdgård

Konstruktionen och stommen utförs i målat ljust grått stål och isolerglas med solskyddsfaktor.
Gångar/markbeläggning består av mönstrad och färgad betong.



Illustration. Exteriör vy av vinterträdgård från söder.



Illustration. Vinterträdgård stål och glas konstruktion

BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Balkonger

Balkongerna utförs med en betongplatta med trätrall samt undertak av ljus trä, typ Accoya eller likvärdigt. De indragna balkongerna får ett ytskikt i samma ljusa trä. Balkongräcken utförs i transparent glas och ej klättringsbara.

Fönster

Fönster ska ha karm och båge av aluminiumklätt trä. Kulör, en grafit grå nyans som anpassas till fasadytskiktet.

Dörrar

Karm och dörrblad av aluminiumklätt trä. Kulör, i en grafit grå nyans som anpassas till fasadytskiktet.



Illustration. Partier av ljusare trä på balkong och loftgångar



Referens. Kulörkombination med grå träfasad och fönster karm i en mörkare grafitgrå nyans.



Illustration. Vy från Apelvågen, Glasade balkong och loftgångs räcken för ett genomsläppligt, luftigt intryck.

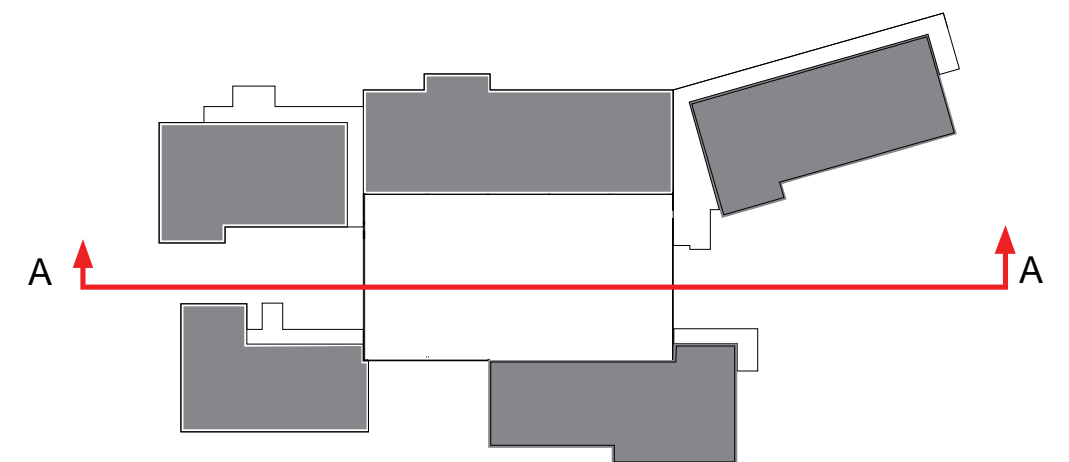
BYGGNAD - Sektioner

Sektion A-A

BYGGNADSHÖJD	+46
PLAN 3	+41,8
PLAN 2	+38,3
PLAN 1	+35,3
ENTRÉPLAN	+32,3
GARAGEPLAN	+29,3



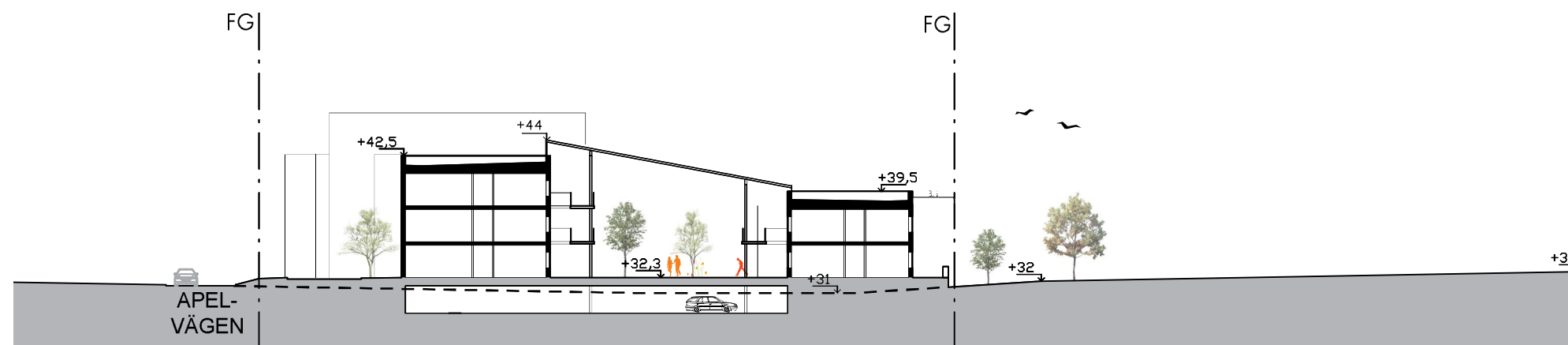
SKALA 1:500 (A3)



BYGGNAD - Sektioner

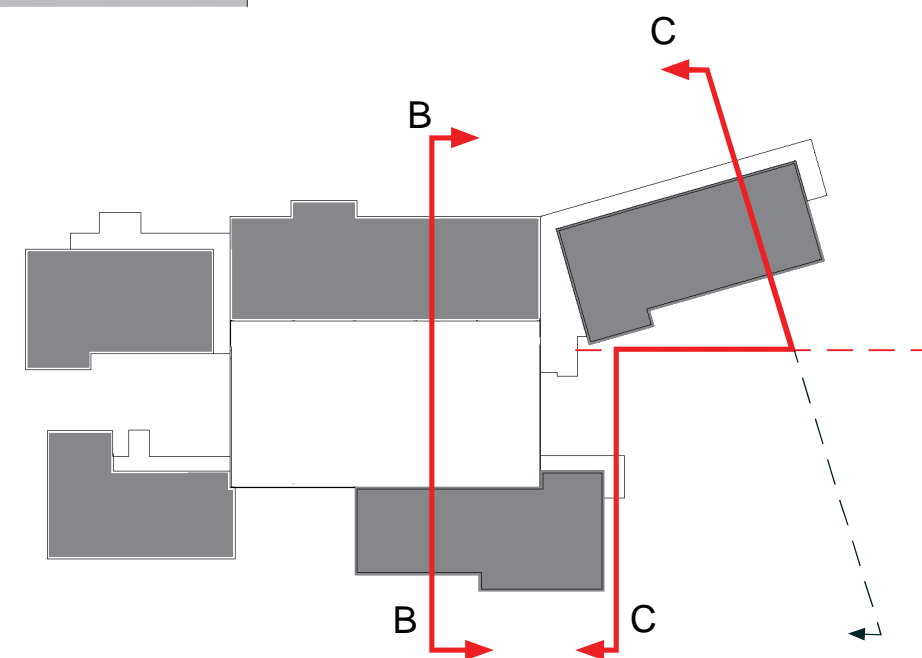
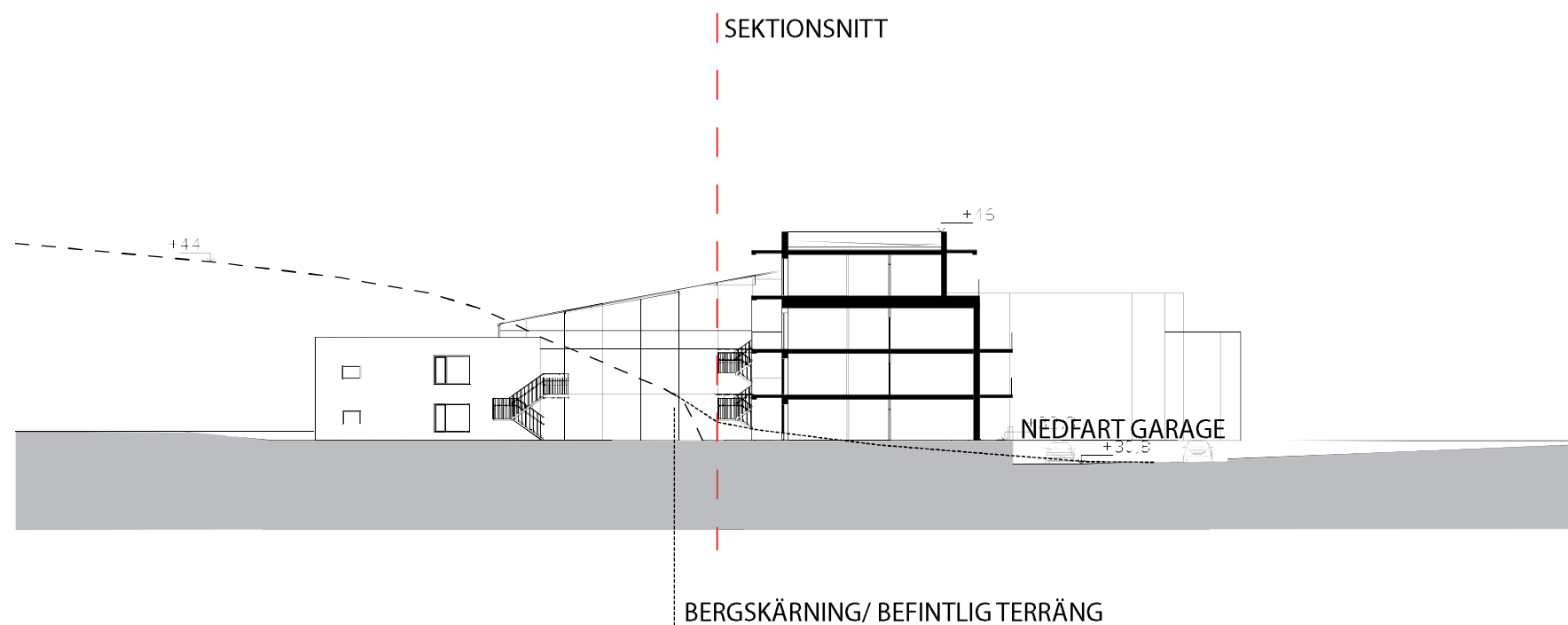
Sektion B-B

BYGGNADSHÖJD	+46
PLAN 3	+41,8
PLAN 2	+38,3
PLAN 1	+35,3
ENTRÉPLAN	+32,3
GARAGEPLAN	+29,3

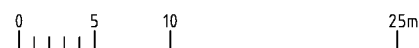


Sektion C-C

BYGGNADSHÖJD	+46
PLAN 3	+41,8
PLAN 2	+38,3
PLAN 1	+35,3
ENTRÉPLAN	+32,3
GARAGEPLAN	+29,3



SKALA 1:500 (A3)



BYGGNAD - Kommunikation

Entréer

Gårdarna och trapphusen nås via huvudentrén, p-däcket och genom innergårdarna mellan husen. I anslutning till vinterträdgården finns hissar varifrån man sedan tar sig vidare till byggnadens alla delar via loftgångarna.

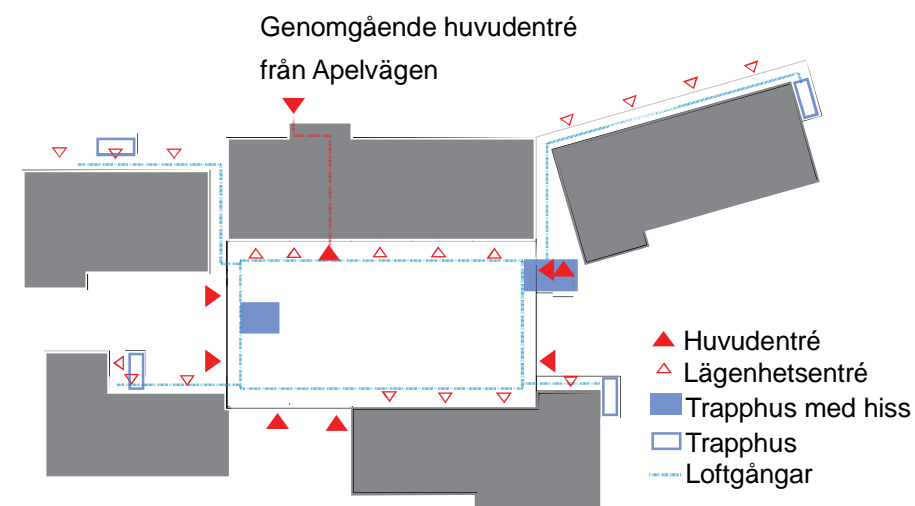
Huvudentrén utmärker sig genom skifte i markbeläggning och ljussättning, den uppglasade loungedelen mot gatan blir ett inbjudande riktmärke. Där finns en öppen spis och möjlighet till kylförvaring för matleveranser. I huvudentrén finns även porttelefon med video.

Loftgångar

Stommarna ska vara tillverkade av målat i grafitgrå stål med gångytor av omålade betongdäck. Systemet utarbetas så att små uteplatser finns utanför entréer som vetter mot innergårdarna. Dessa "entrébalkonger" placeras växelvis så att ljusbrunnar skapas ner genom våningsplanen. Varje lägenhetsentré utformas med en markerad zon vid ytterdörren för belysningsarmatur och namnskylt.

Räcken

Räcken på loftgångarna i vinterträdgården ska utföras som pinnräcken för ett öppet och luftigt intryck. Räcken ska vara målade i en grafitgrå kulör som resten av konstruktionen. Övriga loftgångsräcken är lika balkongerna med transparenta glasträcken.



Se Entréplan på s19 för detaljerad information.



Illustration, Pinnräcke vid loftgångar som vetter mot vinterträdgård



Referens, Träfasad med balkongräcken mörk stål



Illustration. Vy från Apelvägen, Huvudentrén placeras i en utskjutande och uppglasad volym. Med framträdande markbeläggning i granitplattor samt belysning i mark och undertak.



Illustration. Vy från Apelvägen. Privata uterum och entréer på markplan avskiljs genom vegetation.

Tillgänglighet

Loftgångarna nås via trappor från både in- och utsida av hus. Kravet på tillgänglighet är tillgodosett genom hiss. Angöringsplats för bil och parkering för rörelsehindrade finns inom 25 från respektive hissområde, vilka betraktas som entréer. Vid detaljutformningen ska Tyresös kommuns Tillgänglighetshandbok- 2012-11-15 följas.

Avfall

Nedgrävda avfallsbehållare finns mot Apelvägen. Parkeringsficka för sopbil finns på gatan i anslutning till behållarna.

Utrymningstrapphus

I anslutning till loftgångarna placeras utrymningstrapphus. Trapphusen ska harmoniera med loftgångarna i material och kulör; med omålat betongbjälklag och med räcke i transparent glas (mot gaturum) och pinnräcke (mot innergården). Utrymningstrapphusen ska utformas så att de känns öppna och trygga.



Illustration, Utrymningstrapp



Referens, Utrymningstrappa med öppet och lätt uttryck.

Parkering

Totalt finns det 53 st parkeringsplatser i p-däcket varav 3 st tillgänglighetsanpassade och 6 st för elbil. Vid huvudentrén finns 2 stycken korttidsplatser och 2 tillgänglighets-anpassad plats i anslutning till entrén.

För cyklar finns 32 platser inomhus i p-däcket och 63 platser i gatuplan. 1,8 cykel per lägenhet



STANDARDPARKERING	44 PPL
RÖRELSEHINDER PLATSER	3 PPL
ELBILSPATSER	6 PPL
PLATSER MARKPLAN	4 PPL
(varav 2 för rörelsehindrade och 2 korttid)	
SAMMANLAGT	57 PPL

CYKELPARKERING	1.8 PPL/LGH
MARKPLAN	63 PPL
GARAGE	32 PPL

SKALA 1:500 (A3)



Belysning - ljusättning

Belysning inom området ska ordnas så att området känns tryggt under dygnets mörka timmar och det ska inte finnas några mörka hörn. Genom att använda fasadbelysning skapas överblick och därmed känsla av trygghet. Belysningsarmaturer väljs som ger gården en egen karaktär. Belysningen utformas både för trygghet och för att skapa stämningsfulla platser.

Riktlinjer:

Färgtemperatur: 2800-3000 Kelvin. Ljuskällor med god färgåtergivning, minst Ra 80. Armaturen ska vara väl avskärmd så att den inte bländar. Ljuskällatyper ska vara keramiskt metall-halogen, kompaktlysrör eller motsvarande.



Förslag belysningsarmaturer
Arc & Arnäs, Euopaljus



Illustration. Vinterträdgård med ljusättning.

Dagvatten

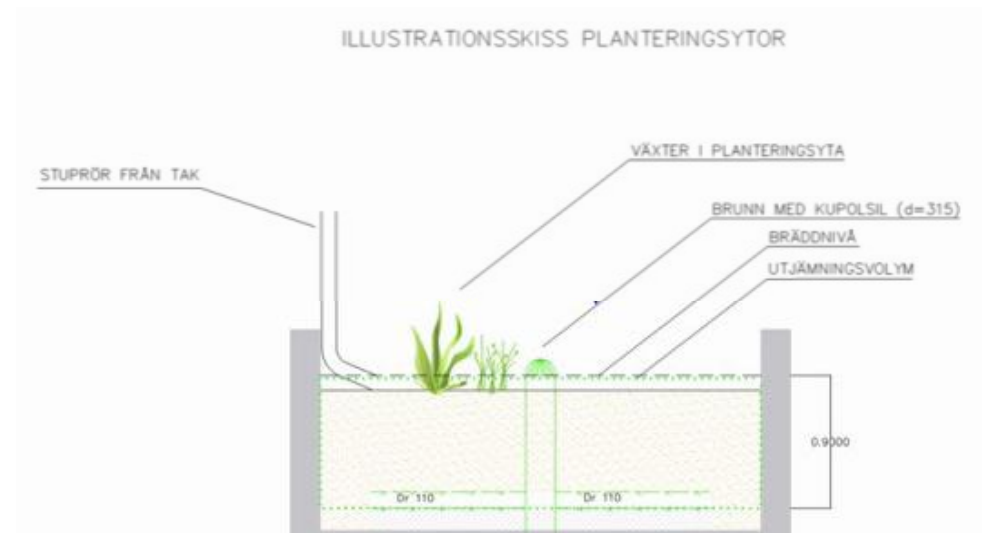
En dagvattenutredning har gjorts som visar hur dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt kan infiltrera lokalt och fördröjas. Det dagvatten som inte infiltrerar vid större regn och våta perioder ska fördröjas under mark i fördröjningsmagasin med en effektiv volym av ca 60 m³. Ett sådant ska begränsa utsläppet av vatten på ledningsnätet enligt de dimensionerade förutsättningarna.

Dagvattenmagasinet/en kommer att placeras utanför entrén mot Apelvägen och/eller under köksträdgården mot väster.

Eftersom ytan för infiltration är begränsad leds delar av dagvattnet direkt till fördröjningsmagasinet. Övrigt dagvatten ska infiltrera lokalt och fördröjas öppet genom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, och infiltration över gräs och vegetationsytor.

I områdets östra del föreslås en liten regnträdgård i den japanska delen dit del av takvattnet kan avledas och infiltrera i växtbädden för fördröjning och rening. Regnträdgården förses med bräddbrunn. Fördröjningsvolymen har beräknats till ca 1-2 m³. Se referens, exakt utformning fastställs i samband med detaljprojektering.

Dagvatten från parkering och körytor anordnas i enlighet med Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer.



Referens. Dagvattenhantering



Illustration. Vy korsningen Apelvågen och Prästgårdsvågen. Exteriör belysning natt /kväll.

Åtgärder före och under byggskedet

Instängsling av byggområde

Bo Aktivt Sverige AB förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Skydd av vegetation

Bo Aktivt Sverige AB ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt träd skyddade enligt bestämmelser i detaljplan och annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bo Aktivt Sverige AB ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att uppföra skyddsanordning i samråd med kommunen. Arbeten i närheten av träd som skyddas i detaljplan, ek vid Apelvägen, ska utföras på ett sådant sätt att dess rötter förblir varaktigt livaktiga. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. En arborist ska anlitas för att bedöma övriga skyddsåtgärder som behöver vidtas under byggtiden.

Bo Aktivt Sverige AB ansvarar för att de, eller något företag som de anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som visar uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etableringsplanen lämnas till mark- och exploateringsenheten. För etablering på kommunens mark ska skriftligt avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.

Transportvägar och trafikanordningsplan

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikanordningsplan som tas fram av exploitören (Bo Aktivt Sverige AB). Planen ska bland annat säkerställa att gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt. Byggtrafik till exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen/Apelvägen. Byggtrafik från exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen/Apelvägen i enlighet med kommande trafikanordningsplan. Planen ska godkännas av kommunen.

Byggskyltning

Från det att arbetet startar ska exploitören kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena och vem som är ansvarig kontaktperson från Bo Aktivt Sverige AB.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Exploitören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. En riskanalys ska upprättas för att säkerställa vilken metod som ska användas vid borttagande av berg.

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

Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.

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*

Deltagande: *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 Bo Aktivt i Sverige AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

Checklista

Bebyggelse

- Byggnadsvolumerna placeras så att sprängning minimeras.
- Fasaden utförs i trä i olika nyanser/typer. Kulör ska stämmas av vid bygglovsansökan
- Loftgångar utförs i betong.
- Kulör på fönster och dörrpartier i grafit grå ska stämmas av med trätskiktets kulörer.
- Balkongräcke utförs i transparent glas.
- Loftgångsräcke utförs både i transparent glas samt som pinnräcke.
- Kulör på pinnräcke vid loftgångar ska stämmas av med trätskiktets kulörer.
- Alla tak ska utföras vegetationsklädda.
- Installationer och hisstoppar inordnas inne i byggnaderna.
- Huvudentrén från Apelvägen ska utmärkas genom markbeläggning och ljusdesign.
- Privata entrér och uterum på markplan ska avskiljas och utformas med hänsyn till de boendes integritet och trygghet.

Utemiljö

- Naturmark utanför planområdet som ev. påverkas av genomförande av detaljplanen ska återstälts så likt befintligt som möjligt.
- Skyddsåtgärder sätts upp för de träd som enligt överenskommelse ska bevaras.
- Dagvatten fördöjs lokalt inom kvartersmark genom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, och infiltration över gräs och vegetation-sytor.
- Dagvattenmagasinet/en kommer att placeras utanför entrén mot Apelvägen och/eller under köksträdgården mot väster.
- Markbeläggning på hårdgjorda ytor utförs med asfalt, markbetong-plattor, natursten, stenmjöl och gräsarmerad betong. I enlighet med Illustrationsplan sid 12
- Trappor och stödmurar ska utföras i betong.
- Skötselplaner för grönstrukturen upprätats av exploitören.
- Träd, buskar och markvegetation ska finnas i både gatu och gårdsrummen för trivsel och biologisk mångfald.
- Inhemsk växtlighet som gynnar lokala insekter och fjärilar ska prioriteras.
- Klätterväxter planteras på stödmurar.
- Innergårdar utförs med plantering av olika karaktär enligt illustration-splan sid 12
- Utemöbler och sittmöjligheter ska finnas längs med entré/gaturummet samt på innergårdar.
- Belysning ska finnas på förgårdsmark och ska utföras så att bländning begränsas.

Parkering och Transporter

- De mest tillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade.
- Garageinfarten ska utformas på ett trafiksäkert och inte hindra framkomlighet för gående och cyklister mer än nödvändigt.
- Från parkeringsgaraget ska man nå alla lägenheter via tillgängliga trapphus.
- Cykelställ ska vara placerat lättillgängligt och tryggt längs med fasaderna mot Apelvägen och Prästgårdsvägen.

Avfallshantering

- Avfallshanteringen placeras som visas på situationsplan sid. 9