

KVALITETSPROGRAM FÖR GRANÄNGSTORGET kvarter E

Del av fastigheterna Nyboda 1:12, 1:13 och Bollmora 2:1



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Godkännande av åtagandena	18
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Checklista.....	19
Bakgrund och avgränsning	4	Arkiitektur och gestaltning	19
Projekt mål för Granängstorget	4	Parkering, garage, resande och transporter	19
Plankarta	5	Dagvattenhantering	20
Kvarter E	6	Gårdar och utemiljö	20
Kvartersstruktur och bebyggelse	6	Avfallshantering	21
Sammanställning	6	Gata	21
Översiktsplan över projektet	7		
Lägenheter	8		
Lägenhetsfördelning	8		
Parkeringsplan	9		
Fasader och material - karaktärsdrag	10		
Entréer och gaturum	12		
Utemiljö	13		
Balkonger, terasser, uteplatser	14		
Takterass / bostadsgård	14		
Tillgänglighet	15		
Trygghet	15		
Grön strategi	15		
Teknik / energi / avfall	15		
Dagvatten	15		
Bilparkering	15		
Cykelparkering	15		
Kommunens åtaganden	16		
Åtgärder under byggskedet för allmän plats	16		
Samordning under byggprocessen	16		
Etableringsplats	16		
Process	17		

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal 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 §4 i tecknat exploateringsavtal mellan Tyresö Bostäder AB och Tyresö kommun för projekt Granängstorget, kvarter E, datum 2021-01-13.

Tyresö 2021-01-

.....

För Tyresö Bostäder AB

.....

För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

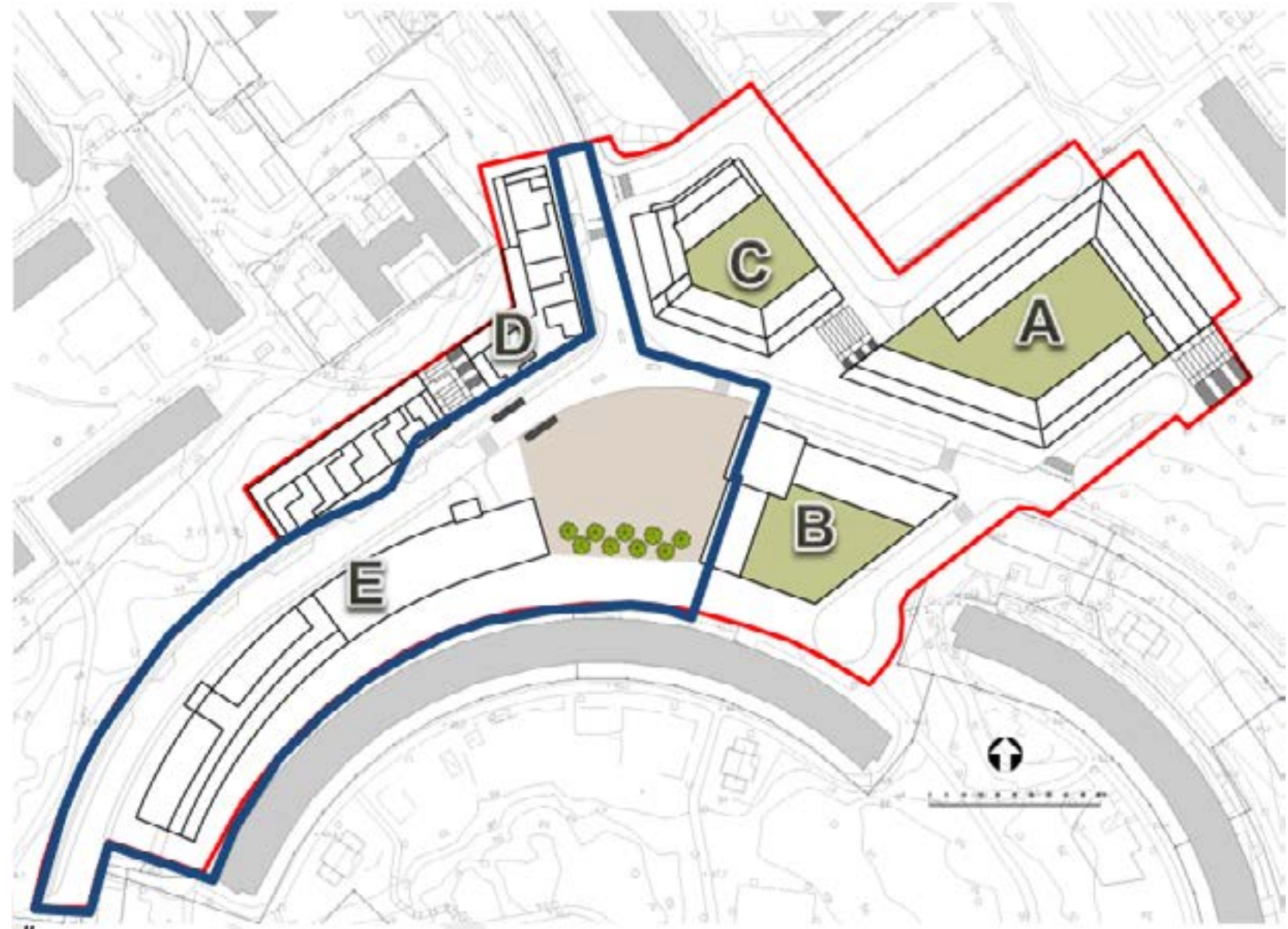
Granängstorget består idag till stor del av parkering och trafikytor. Genom en förtätning av området möjliggörs ett nytt torg. Lokaler planeras i bottenvåningarna och entréer vänds utåt för att tydligare definiera torg- och gaturummet. Nya kopplingar för gång- och cykel skapas för att stärka kopplingarna med omgivande områden, framför allt Wättingestråket i öster. Parkering för bostäder och butiker planeras under gårdar och i källarplan i anvisade fastigheter.

Projekt mål för Granängstorget

Vid Granängstorget planeras nya bostäder intill samt en påbyggnad av befintligt parkeringshus vid Granängsringen. Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området samt fler publika lokaler mot torg och gator. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden. Gator och torg omgestaltas för att få en mer stadsmässig utformning.

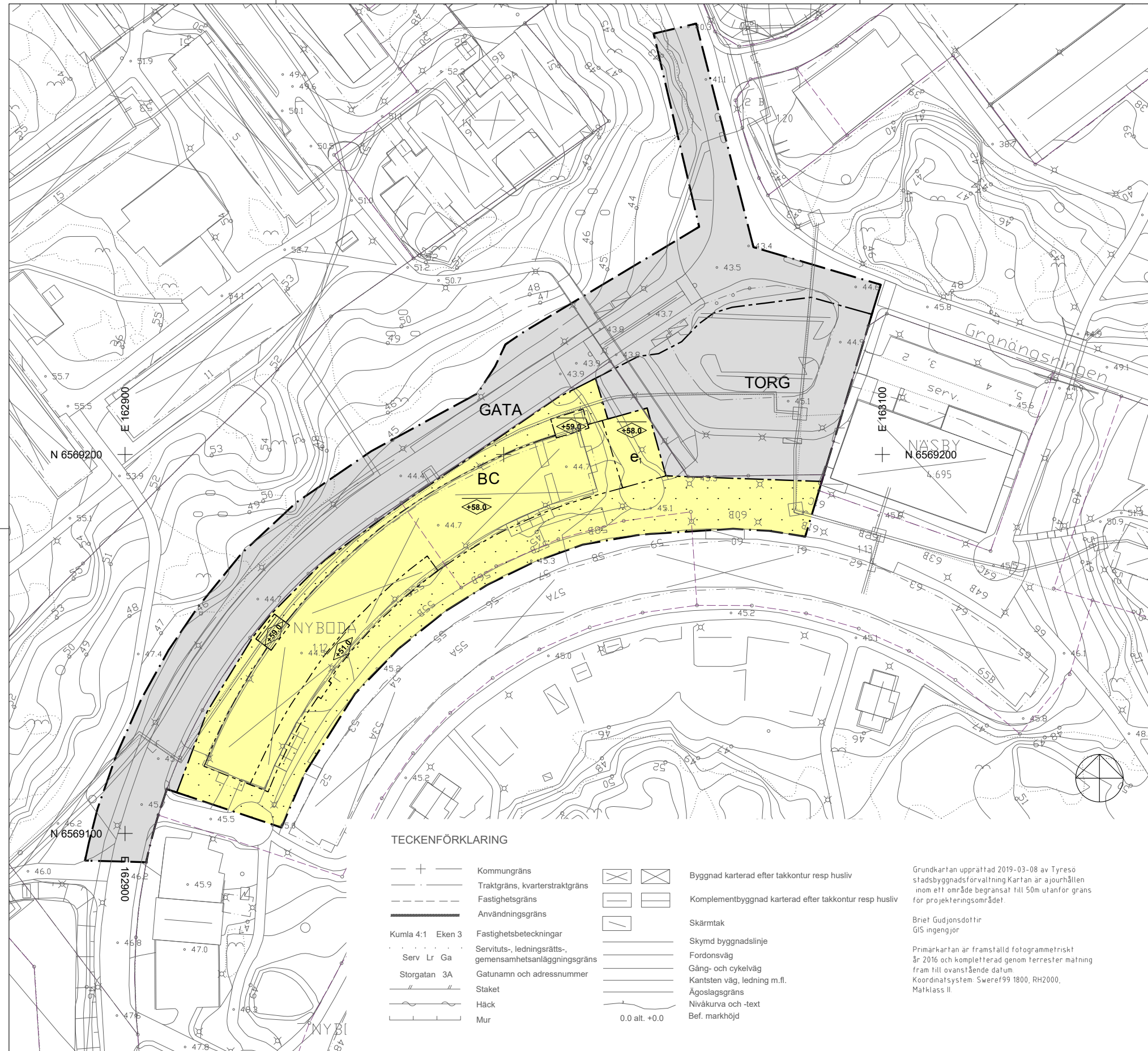
Vägen Granängsringen öster om Granängstorget sänks med cirka fyra meter för att uppfylla tillgänglighetskrav, möjliggöra busstrafik samt att kunna utvecklas till en stadsgata. En sänkning stärker även kopplingen, såväl visuell som rumslig, mellan områdena på båda sidor Granängsringen.

Målet är att stärka och definiera torg- och gaturummen, bidra till en ökad urban karaktär samt tillföra ytor för möten, rörelse och aktiviteter på och kring torget.



Granängstorget med planområdet markerat med blå linje

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- TORG Torg
- GATA Gata

Kvartersmark. 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Byggnadens användning

e. Byggnadens användning ska vara att bottenvåningen utformas med lokaler för centrumändamål om minst 90% av fasadens längd. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen. Bostadskomplement får inrymmas. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

UPPLYSNING

Planavtal har tecknats och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i A1-format (detta dokument)
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

TECKENFÖRKLARING

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Kommungräns | | Byggnad karterad efter takkontur resp husliv |
| | Traktgräns, kvarterstraktgräns | | Komplementbyggnad karterad efter takkontur resp husliv |
| | Fastighetsgräns | | Skärmtak |
| | Användningsgräns | | Skymd byggnadslinje |
| | Kumla 4:1 Eken 3 Fastighetsbeteckningar | | Fordonsväg |
| | Serv Lr Ga Servituts-, ledningsrätts-, gemensamhetsanläggningsgräns | | Gång- och cykelväg |
| | Storgatan 3A Gatunamn och adressnummer | | Kantsten väg, ledning m.fl. |
| | Staket | | Ågoslagsgräns |
| | Häck | | Nivåkurva och -text |
| | Mur | | Bef. markhöjd |

Grundkartan upprättad 2019-03-08 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning. Kartan är ajourhållen inom ett område begränsat till 50m utanför gräns för projekteringsområdet.

Briet Gudjonsdottir GIS ingegjör

Primärkartan är framställd fotogrammetriskt år 2016 och kompletterad genom terrestert mätning fram till ovanstående datum.
Koordinatsystem Sweref99 1800, RH2000, Matklass II.

DETALJPLAN för

Antagandehandling

Granängstorget, kvarter E

Del av fastigheterna Nyboda 1:12, 1:13 och Bollmora 2:1

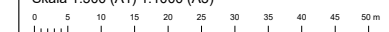
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad dec 2020 enl PBL (2020:900) i lydelse efter 1 jan 2015 (2020:603).

Monica Juneheim
Planchef

Christina Bolinder
Planarkitekt

Skala 1:500 (A1) 1:1000 (A3)



Beslutsdatum

Godkännande

Instans

Antagande KS

Laga kraft KF

Kvarter E

Tyresö Bostäder AB + Tengbom

KVARTERSSTRUKTUR OCH BEBYGGELSE

Bebyggelsen avser en påbyggnad av den befintliga garagebyggnaden, vilken uppfördes i samband med att Granängsringen byggdes 1968-69. Arkitekter var Ahlström, Bryde och Åström. Garagelängan kompletterades, på långsidan mot bostadshusen, med vidhängande avfallsutrymmen i samband med en omfattande upprustning av området 1986-91 (FRS Arkitektkontor). Denna upprustning syftade främst till att skapa större variation av lägenhetstyper, men medförde också att den ursprungliga 60-talsmodernistiska arkitekturen fick postmodernistiska attribut.

Garagelängan, som är helt i betong, har två parkeringsplan. Ett i souterrängläge med ett öppet plan ovanpå. Det nedre planet har ligande sträckmetall försedda öppningar mot det fria i höjd med den anslutande marken. Det övre planet har en barriär av terracottafärgad betong runt om.

Infart till respektive plan sker på kortsidorna med markramper.

Mellan garagebyggnaden och Granängstorget finns idag en gångbro som på torgsidan har en återvinningsstation under brofästet. Gångbron avses att rivras och återvinningsstationen flyttas till annan plats.

Förslaget innebär att befintlig garagebyggnad kläs in och byggs på med bostäder i två våningar och där lokaler uppförs mot torget. Förslaget innebär även en generell upprustning av utemiljön.



Vy från Granängstorget



Befintlig garagebyggnad i betong blåstras så att betongens yta och kulör framträder.



Referensbild. Lätt påbyggnad i trä.



Referensbild. Material som betong, trä och galvad plåt.

SAMMANSTÄLLNING

BTA garage plan 1 och 2	Ca 4070 m ²
Ljus BTA lokal	Ca 188 m ²
Ljus BTA plan 3 och 4	Ca 3470 m ²
Komplementrum	Ca 450 m ²
BOA	Ca 2523 m ²
LOA	Ca 177 m ²

Antal lgh	80
Antal lokaler	1

Antal cykelplatser i cykelrum	102 st
Antal lådcykelplatser i cykelrum	12 st
Antal cykelplatser i cykelpool	6 st
Antal cykelplatser utomhus (gård/gata)	43 st
Totalt antal cykelplatser	163 st

Antal p-platser i byggnaden	199 (varav 3 RHP)
Se särskilt avsnitt om bilparkering.	

Antal förråd	76 st á 1,0 m ²
	4 st á 2,0 m ²

ÖVERSIKTSPLAN ÖVER PROJEKTET

För mer detaljer och referensbilder se sida 13.
Dokumentet bör läsas i sin helhet.

Gestaltningen av utemiljön i markplanet är konceptuell och visar en viljeriktning. Höjder mot torget ska samordnas innan byggstart. Avsikten är att skapa en blågrön miljö där vegetation och dagvatten är en integrerad del av kvartetet.



Längs med stråket finns en öppen dagvattenränna.

Under trappan finns sittplatser intill plantering och dagvattenränna. Trappan förses med cykelskena.

Sopsugsnedkast, kläs med träpanel och integreras i fasadutformningen.

Intill torget och längre in mellan huset finns klätterskulpturer.

Ljus finns integrerat i markbeläggningen, främst intill sittplatser.

Under trappan och intill torget finns träkonstruktioner för klätterlek.

Ljusstolpar placeras i kluster som återkommer genom stråket.

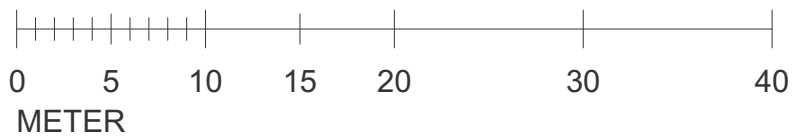
Samtliga träd som redovisas i plan är befintliga träd, som sparas i största möjliga mån.

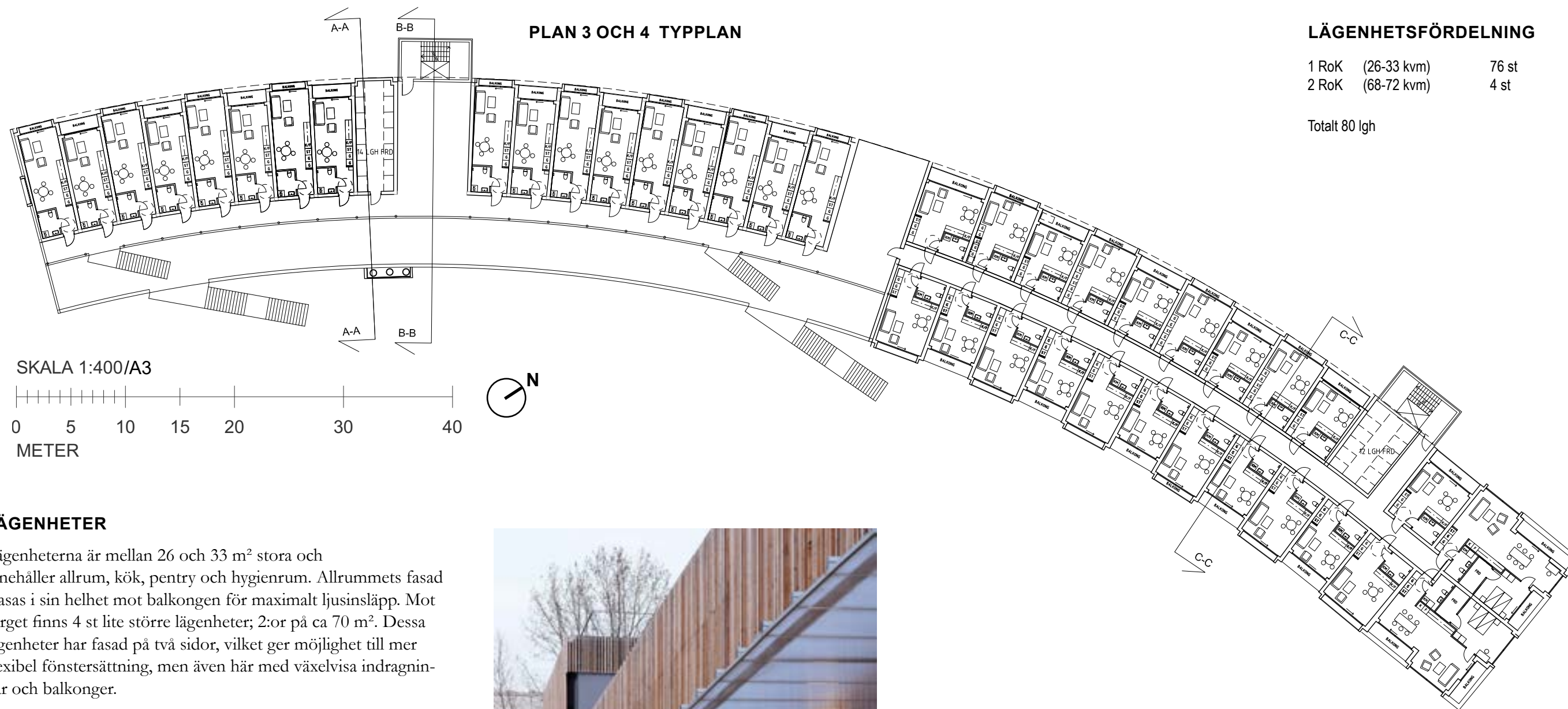
Här markerar ljusslingan i marken entrén till passagen genom befintligt hus.

För lokalen finns det möjlighet att ha lösa möbler i mellanrummet.

Stråket kopplar an till det intilliggande torget.

SKALA 1:400/A3





LÄGENHETER

Lägenheterna är mellan 26 och 33 m² stora och innehåller allrum, kök, pentry och hygienrum. Allrummets fasad glasas i sin helhet mot balkongen för maximalt ljusinsläpp. Mot torget finns 4 st lite större lägenheter; 2:or på ca 70 m². Dessa lägenheter har fasad på två sidor, vilket ger möjlighet till mer flexibel fönstersättning, men även här med växelvisa indragningar och balkonger.

Påbyggnaden av garaget syftar till att skapa minilägenheter för små hushåll i området. Avsikten är också att skapa större trivsamhet och trygghet i markplanet genom närvaron av lägenheter och verksamhet mot torget. En lokal för småhandel eller caféverksamhet byggs till mot torget i en förlängning av garage-längan med ca 16 meter.

Påbyggnaden görs i 2 plan på en överdäckning av de befintliga p-platserna. Bostäderna byggs som moduler i två typer; en enkelsidig med entré från terrass respektive loftgång och en dubbelsidig längs en mittkorridor.

Påbyggnaden är uppdelad i 3 enheter, där det västra består av lägenheter med en loftgångslösning. Den östra delen består av en korridorlösning med lägenheter om varsin sida om korridoren. Denna lösning skapar respektavstånd mot det befintliga bostadshuset i den östra delen, där avståndet mellan byggnaderna är som minst. Enheterna är avskilda från varandra med släpp där trapphusen ligger.

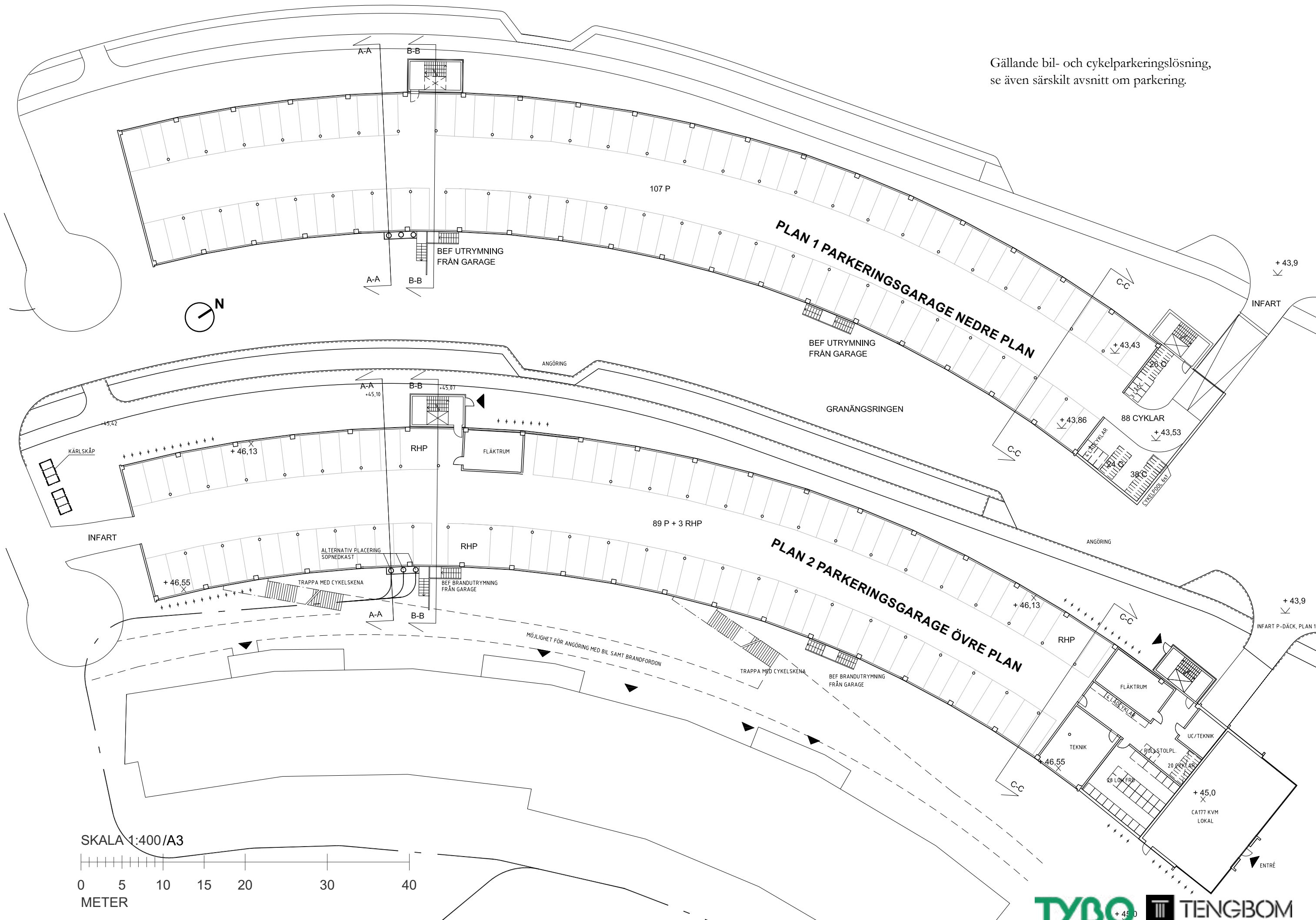


Referensbild. Lätt ljusgenomsläppligt skärmtak och belysning av väggyta.

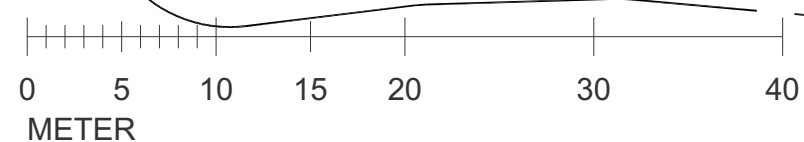


Vy sett från gårdssidans övre plan.

Gällande bil- och cykelparkeringslösning,
se även särskilt avsnitt om parkering.



SKALA 1:400/A3



FASADER OCH MATERIAL - KARAKTÄRSDRAG

Påbyggnaden gestaltas i huvudsak av naturligt trä. Varje lägenhet har en grund balkong där varannan är lite djupare och indragen från fasadlivet. Bostadsfasadens yttersta utsida har en helt slät stående träpanel. De utskurna, indragna, balkongerna har också en träpanel med tydligt stående riktning. Minsta mått på pinnarna är ca 45x145mm, i ett träslag som åldras bra naturligt. Tex ett ljust träslag som laseras för att behålla träets naturliga kulör.

Lägenheterna som inte har indragen balkong har i stället en ramkonstruktion av varmförzinkad stålplåt runt det grunda balkongpartiet. Ramverket återkommer också runt lokalens fönsterpartier och runt entréer. De växelvisa indragna och utkragande elementen skapar ett starkt karaktärsdrag åt byggnaden. Beroende på blickvinkel skapas olika transparens genom ribbverket. Fönster utförs som traditionella bostadsfönster i en ljusgrå, metallisk kulör, som harmoniserar med resten av fasaden.

Garagets våningar kläds med gles träpanel i form av kraftiga regler monterade i enheter, i takt med de indragna balkongerna, omväxlande med kortsidan respektive långsidan utåt. Fasaden får på så sätt både en transparens och en opacitet beroende på varifrån den ses. Träribborna avslutas i höjd med öppningarna till det nedre garageplanet, vilket ger byggnaden känslan att sväva. Dessa öppningar förses med galler.

Trapphusen är beklädda med glesa regler likt garageplanet fasad. Alla lägenhetsbalkonger har glasade räcken. Yttertaken utförs som svagt lutande med beläggning av sedum. Avvattning sker med invändigt placerade stuprör.



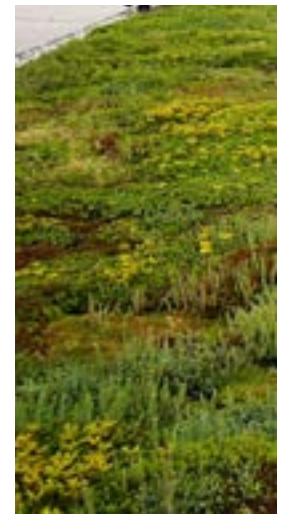
Referensbild. Träfasad med varierande transparens.



Referensbild. Träibbor ger genomsikt.



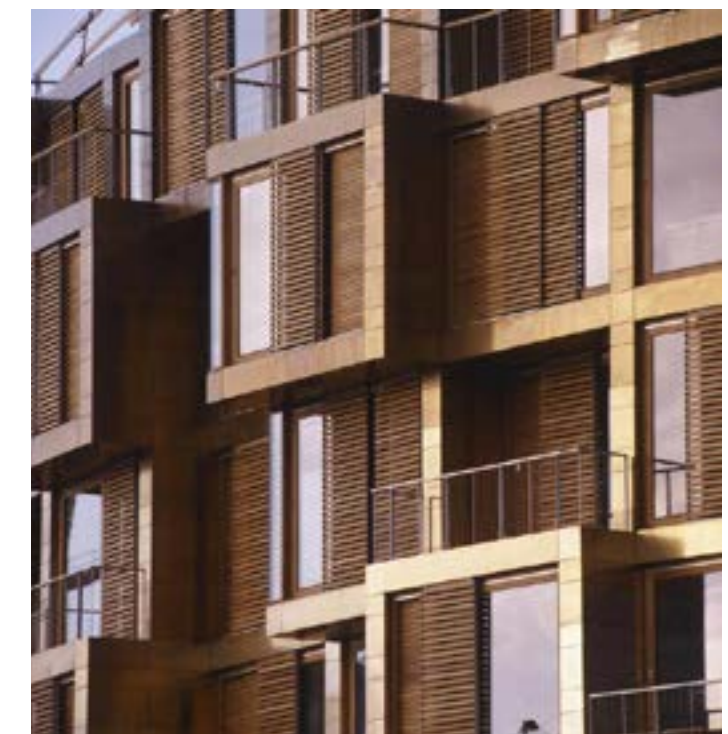
Referensbild. Galvad plåt i detaljer



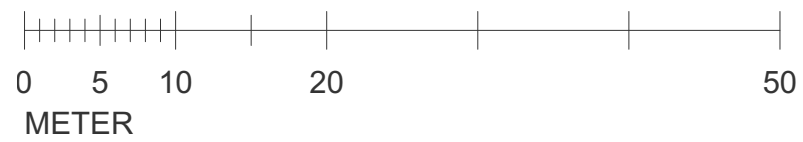
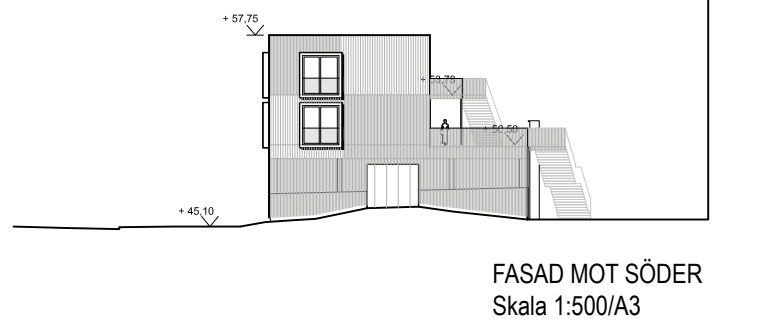
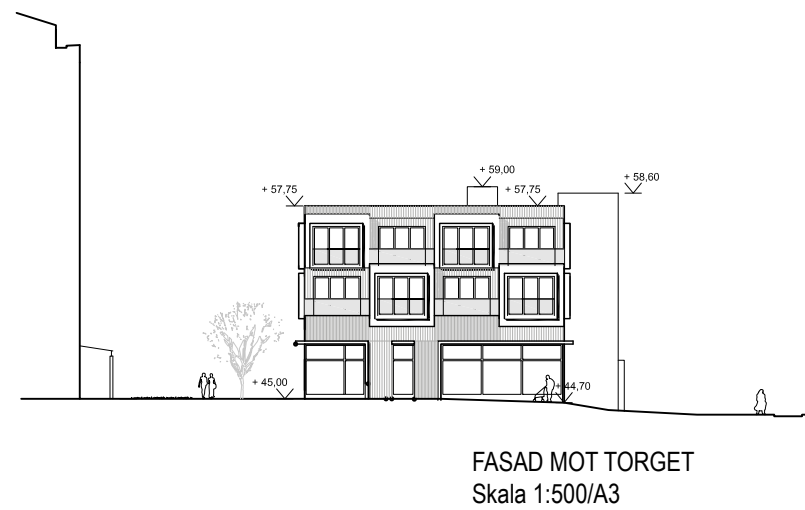
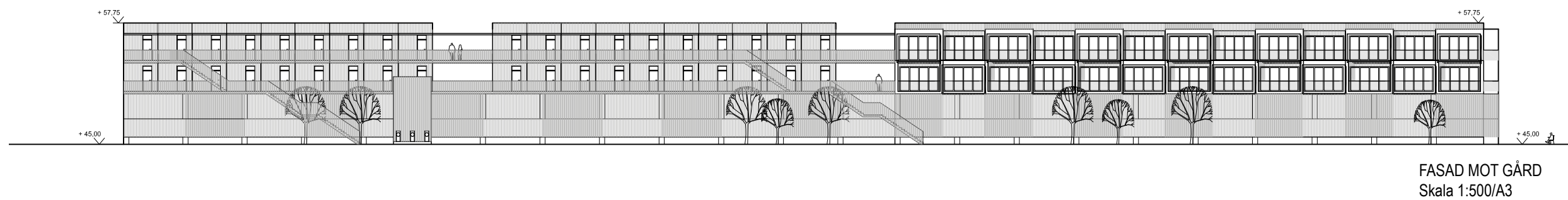
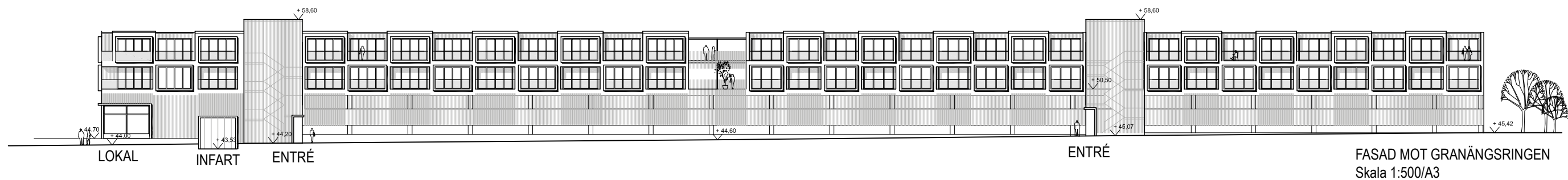
Referensbild. Tak belagda med sedum.



Fasadutsnitt mot gårdssidan.



Referensbild. Balkonginramningar ger byggnaden en tydlig karaktär. Titgenskollegiet, Köpenhamn, Lundgaard & Tranberg Arkitekter



ENTREÉR OCH GATURUM

Bostäderna nås från gaturummet via två trapphus med hiss, belägna mot Granängsringen. Den översta våningens lägenheter nås via loftgång med tak. Den nedersta våningen med enkelsidiga lägenheter kan delvis nyttja garaget överdäckning som utökad uteplatsyta. Den västra garageinfarten bedöms kunna finnas kvar, medan den närmast torget blir delvis inbyggd i huset.

Mot torget anordnas lokal för lämplig verksamhet, t.ex. café eller mindre butik. Lokalen annonseras tydligt med stora glaspartier mot torg och gata.

Markområdet mellan garagelängan och det befintliga bostadshuset rustas upp och görs till en attraktiv utomhusmiljö för flera åldrar.



Referensbild. Rent trä ger en välkomnande värmande känsla



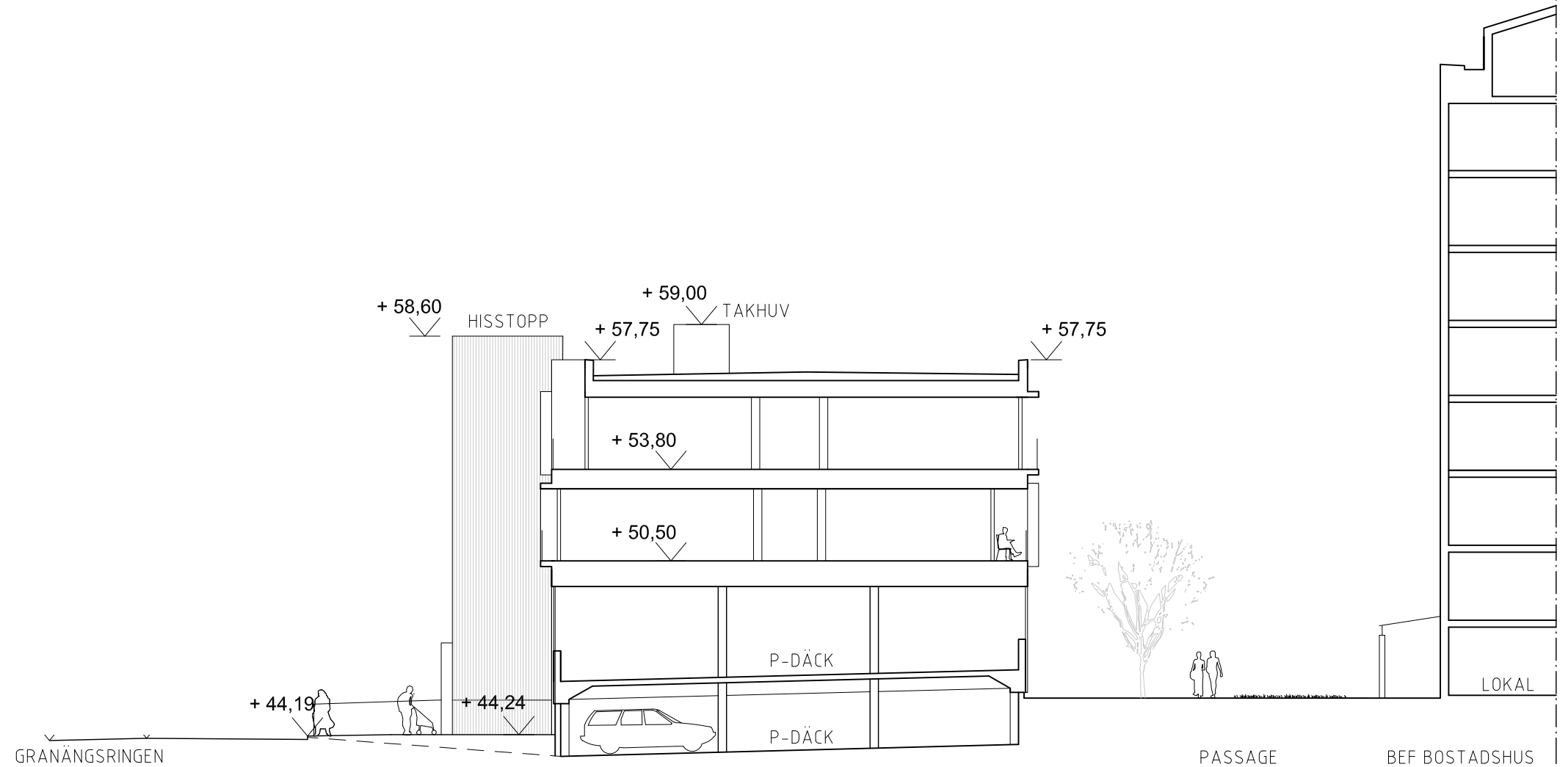
Trapphus sett från Granängsringen



Referensbild. Träribbor som täcker för garage och bildar räcke.



Referensbild. Trapphus beklädda med träribbor. Qvillestaden, Bornstein Lyckefors arkitekter, Fotograf Åke E:son Lindman



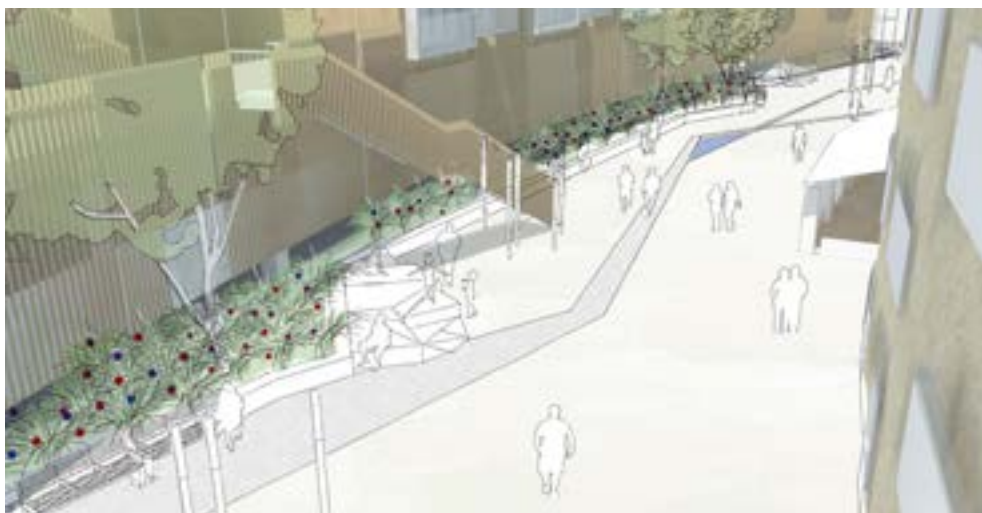
UTEMILJÖ

Gestaltningen av utemiljön i markplanet är konceptuell och visar en viljeriktning. Befintliga uppvuxna träd bevaras så långt som möjligt. Avsikten är att skapa en blågrön miljö där vegetation och dagvatten är en integrerad del av kvartetet.

Stråket rymmer praktiska funktioner så som cykelparkering men är framförallt viktigt ur social synpunkt. Här finns platser för möten i rumsligheter längs fasad och intill torg samt lekinstallationer för barn. Platsen görs trygg och trivsamt med hjälp av bland annat belysning i olika former.



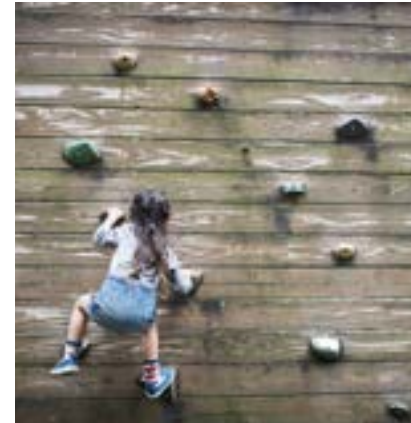
Stråket sett från torget



Stråket sett från bostadsfönster i befintligt hus.



Referensbild. Längs stråket finns installationer som uppmuntrar till både rörelse och lek. Under traporna och intill torget finns det klättrvänliga träkonstruktioner.



Referensbild. Klättrvägg på fasad mot gården.



Murgröna som marktäckare...



...får klättra upp längs fasaden.



Referensbild. Stråket förses med en öppen dagvattenränna. När rännan står utan vatten bidrar den estetiskt till platsen och vid regn bidrar den med lekvärde för kvarterets barn.



Referensbild. Det synliggjorda dagvattnet fyller även ett viktigt pedagogiskt syfte - det omhändertagna vattnet är ett naturligt inslag i den hållbara stadsmiljön.

BALKONGER, TERRASSER, UTEPLATSER

Varje lägenhet har en grund balkong där varannan är lite djupare och indragen från fasadlivet. Räckestyp är glas- eller pinnräcken i en grå kulör som harmoniserar med fasaden och träet.

Lägenheterna får en stor gemensam terrass ovanpå det befintliga garagehuset som beläggs med med släta betongplattor (30 cm x 30 cm) och trädäck utanför lägenhetsentréerna. Grönska planteras i fristående kärl. På 3:e plan förbinder en loftgång lägenheterna.

TAKTERRASS/BOSTADSGÅRD

Terrassen är gemensam. Möbleras med olika sittgrupper. Trätrall utanför lägenheter på terrassen understryker en lätthet, att byggnaden står ovanpå befintlig betongstomme.

Krukor/kärl blir en del av möblemanget. Odlingmöjligheter på terrassen. Småträd planteras i krukor. Marken beläggs med släta betongplattor (30 cm x 30 cm) och trätrall.



Referensbild. Exempel på hur en lätt byggnad placerats upphöjd över gården. Bostadshus i Basel, Herzog De Meuron.



Referensbild. Mindre träd planteras i kärl och placeras fritt på terrassen samt i stråket i marknivå. Bostadsgård, Gigon Guyer.



Referensbilder. Grönskan planteras i fristående kärl



Terrassen ovanpå P-däcket beläggs med släta betongplattor (30 cm x 30 cm) och trätrall.



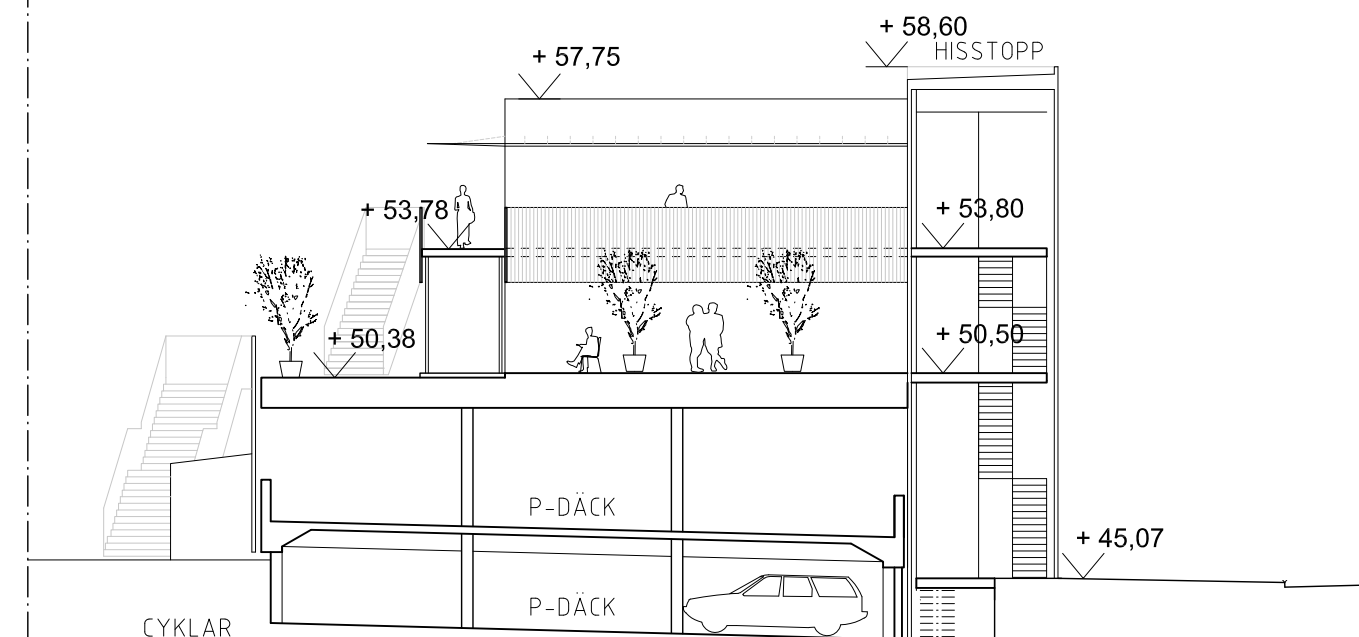
Referensbild. Möjlighet till odling på terrassen.



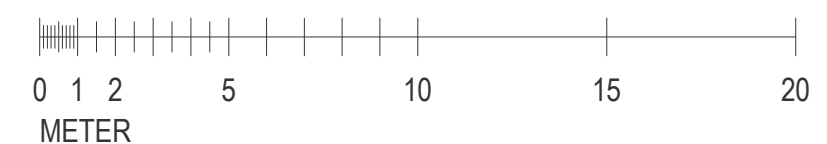
Referensbild på pinnräcke.



Illustration på glasräcke.



SEKTION B-B / ELEVATION TRAPPHUS
Skala 1:200/A3



TILLGÄNGLIGHET

Angöringsplats finns på gatan i anslutning till respektive hissförsett trapphus.

TRYGGHET

För att öka tryggheten i denna del, så tas buskar och plantering som skapar mörka, otrygga hörn bort. Trygghetsskapande belysning och det ökade antalet människor som kommer röra sig i området, bidrar också till en ökad trygghet i stadsrummet.

GRÖN STRATEGI

Byta hårdgjorda parkeringsytor mot attraktiva gröna tak.
Terrasser med planteringskärl för odling och prydnadsvegetation.

TEKNIK / ENERGI / AVFALL

Hantering av hushållsavfall sker via sopsug. Sopnedkastet kommer att nås via terrassen. Sophantering för lokalen sker i verksamhetsinkast i sopsug på innergården. I projektets västra del finns kärlskåp för avfallshantering, som nås för sopbil via vändplatsen i söder. Teknikutrymmen och fläktrum placeras på det övre planet i det befintliga parkeringshuset. Byggnaden kopplas till kommunens fjärrvärmenät.

DAGVATTEN

För att skapa fördröjning av dagvattenavrinning och samtidigt få en attraktiv takmiljö, sett från ovan, utförs yttertaket av sedum. Bortledning av dagvatten i öppna rännor. En dagvattenutredning har utförts av Geosigma, daterad 2020-12-16. Ur denna framgår att det för att fördröja dagvattenflödet till befintligt flöde i samband med planerad exploatering krävs en erforderlig utjämningsvolym på 22 m³ för ett dimensionerande 20-årsregn. Varav hälften sker genom sedumtak och hälften via fördröjning i växtbäddar/dagvattenmagasin.

BILPARKERING

De små tillkommande lägenheterna bedöms inte ha ett stort parkeringsbehov. Områdets parkeringsplatser bedöms kunna försörja de tillkommande lägenheterna. Parkeringslösningen ses därför i ett sammanhang med hela Granängsringen.

Antal befintliga lägenheter i Granängsringen är 934. Antal befintliga p-platser är ca 750, varav 199 finns i byggnadens garage i förslaget. Antal tillkommande lägenheter är 80. Totalt antal lägenheter blir 1014, vilket ger ett p-tal på 0,74.

Om 0,7 blir p-tal för boendeparkering och 0,04 blir p-tal för besöks-parkering, motsvarar 80 tillkommande lägenheter 56 platser för de boende och 3 besöks-parkeringar.

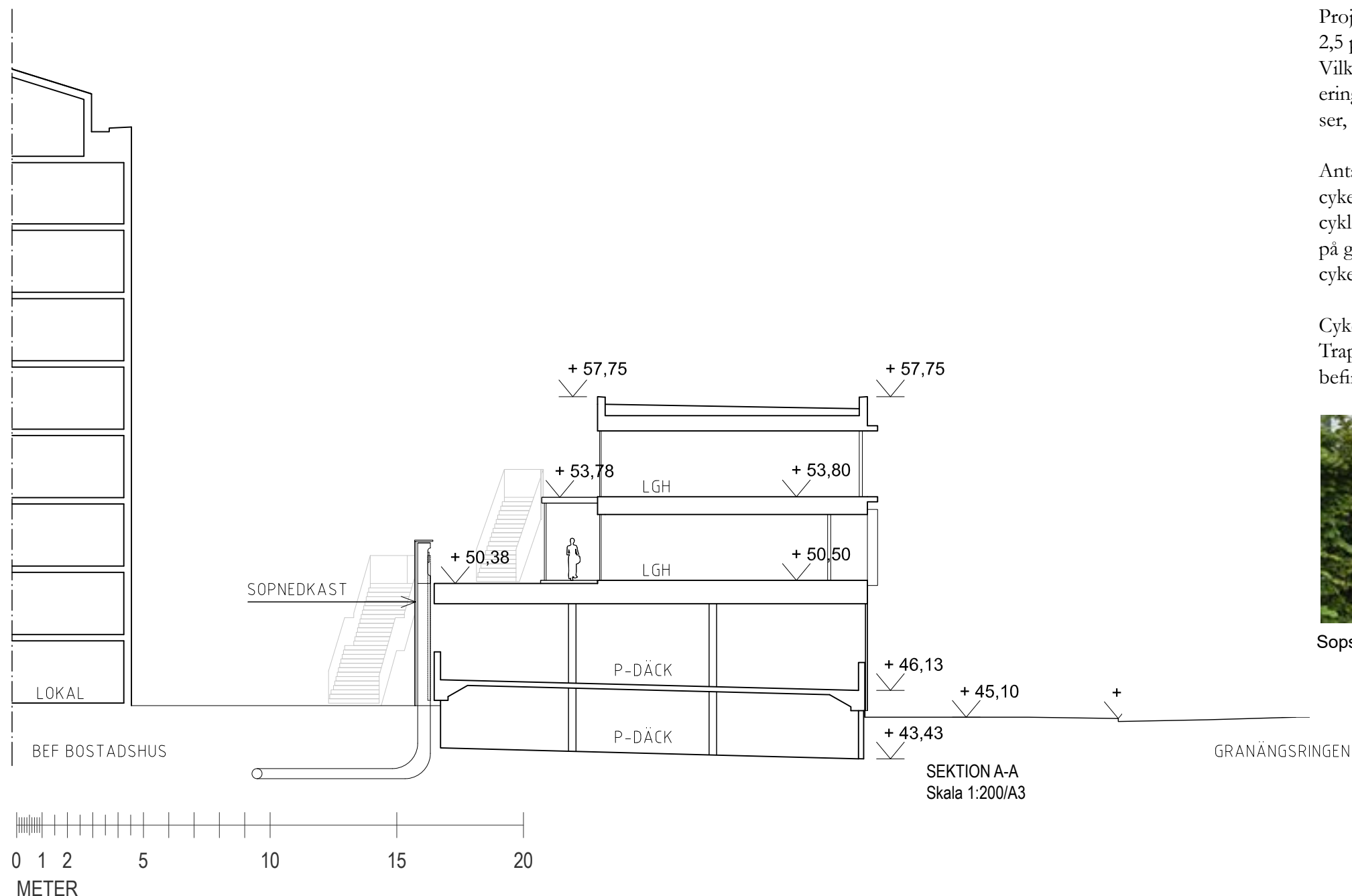
Plats för bilpool kan anvisas utomhus på befintliga markparkeringar.

CYKELPARKERING

Projektet utgår från en parkeringsnorm på 1,5 platser per 1 RoK samt 2,5 platser per 2 RoK. Besöks-parkering 0,1 per lägenhet oavsett storlek. Vilket ger ett behov på 124 platser för lägenheterna samt 8 besöks-parkeringar. 10% av lägenheternas cykelplatser ska utgöras av lådcykelplatser, dvs 12 platser.

Antal cykelplatser i projektet är totalt 145 stycken samt 6 platser för cykelpool. Av dessa är 12 platser för lådcyklar, 102 platser för vanliga cyklar i cykelrum inomhus och 48 platser för vanliga cyklar utomhus, på gård och gata. Cykel-parkeringar utomhus möjliggör för fastlåsning i cykelramen

Cykelrummet förses med stativ för hjulbyte och plats för cykelmekande. Trapporna som knyter ihop terrassplanet med stråket mellan det befintliga bostadshuset och parkeringsgaraget förses med cykelramp.



KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gatuområde och torgyta). Utbyggnaden ska ske i samordning med kvartersmark. Kommunen ska säkerställa att det till första inflyttning är möjligt att ta sig till och från fastigheten på ett säkert sätt. Kommunen ska samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

Kommunens åtagande för den utformning av gatuområdet beskrivs i framtagna systemhandling. Förutom utbyggnad av vägområde, gång- och cykelståk kommer även befintlig gång- och cykelbro tas bort för att möjliggöra byggnaden inom kvarter E. Torgytans utformning tas fram vid ett senare tillfälle, då avsikten är att den ska föras fram av en arkitekttävling.

Inom allmän plats står kommunen för drift och anläggning.

Åtgärder under byggskedet för allmän plats

- Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning
- Skydd av vegetation
- Byggskyltning
- Borttagning av gång- och cykelbro

Samordning under byggprocessen

Kommunen och exploatören ska samordna projektering och utbygganden av allmän plats mark och kvartersmark där det behövs.

Etableringsplats

Vid önskemål om etablering på kommunens mark kontakta projektledare från exploateringsenheten.

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, 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 Tyresö Bostäder AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

CHECKLISTA (bockas av innan bygglovets skickas in)

Arkitektur och gestaltning:	Gäller
<input type="checkbox"/> Fasadmaterial - naturellt trä i stående riktning.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Fasad kläs med gles träpanel i form av kraftiga regler omväxlande med kortsida respektive långsida utåt i takt med de indragna balkongerna. Träribborna avslutas en bit ovanför marknivå för att ge känslan av att byggnaden svävar.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Alla huvudentréer ska vara vända mot allmän plats.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Trapphusen bekläs med glesa regler likt garageplanets fasad.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Fönster ska utformas enligt illustrationer med ljus grålackerad metall.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Varje lägenhet har en balkong, varannan skas vara lite djupare och indragen från fasadlivet.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Lägenheter som inte har indragen balkong ges en ramkonstruktion av varmförzinkad stålplåt runt ett grunt balkongparti.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Balkonger ska ha glasträcke eller stående pinnräcken i en grå kulör.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Del av överdäckningen av parkeringsgaraget som vetter mot Granängsringens bostadsbestånd görs om till terrass.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Lägenhetsentréer från byggnadens terrass respektive loftgång vetter mot granängsringens bostadsbestånd.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Trappor mellan stråket och terrassplanet ska förses med ramp/skena för barnvagn/cykel.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Den översta våningen nås via Loftgång med tak.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Terrassen beläggs med ljus markbeläggning av betongplattor och med trädäck utanför lägenhetsentréerna.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Lokal uppförs mot torgyta.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Lokal ska ha ramkonstruktion kring fönsterpartiet motsvarande balkongens ramverk.	Kv. E
Parkering, garage, resande och transporter:	
<input type="checkbox"/> Garageplan ska vara tillgängligt via hiss och trappa från alla trapphus.	Kv. E
<input type="checkbox"/> 199 parkeringsplatser i garage varav 3 handikapparkeringar.	Kv. E
<input type="checkbox"/> De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Oljeavskiljning ska ske om vatten avleds från garaget.	Kv. E
<input type="checkbox"/> 145 cykelparkeringar varav 102 i parkeringsgarage.	Kv. E

<input type="checkbox"/> Cykelrum med stativ för hjulbyte och plats för cykelmekande ska finnas.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Cykelparkering utomhus ska vara låsbar och i anslutning till entréer.	Kv. E
Dagvattenhantering:	
<input type="checkbox"/> En skötselplan ska upprättas för att säkerställa att det gröna takets fördröjningskapacitet inte minskar pga dålig skötsel.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Takens dagvatten ska ledas ned till öppen dagvattenlösning/fördröjningsmagasin.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Öppen dagvattenränna ska finnas i stråket mellan byggnaden Granängsringen och parkeringsgaraget.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Överskottsvatten från fördröjningsmagasin leds via planteringar för bevattning, rening och fördröjning innan det når kommunal anslutning.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Träkonstruktioner på gården ska vara av miljöklassat virke för att minska påverkan av föroreningar i dagvattnet.	Kv. E
Gårdar och utemiljö:	
<input type="checkbox"/> Gemensam terrass för de boende.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Odlingsmöjlighet på terrassen.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Gröniska i fristående kärl ska placeras på terrassen.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Utformning och inredning av takterrasserna är enligt beskrivning och illustrationer i kvalitetsprogrammet.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Plantering och möblering på gården enligt beskrivning.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Skötselplan för grönstruktur upprättas för att säkerställa gårdarnas kvaliteter över tid.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Belysta klätterskulpturer.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Markområde mellan garagelänga och befintligt bostadshus rustas upp och görs till en attraktiv utomhusmiljö för flera åldrar.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Ljus integrerat i markbeläggningen, främst intill sittplatser.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Träkonstruktioner för klätterlek.	Kv. E
<input type="checkbox"/> Ljusstolpar i kluster som återkommer genom stråket.	Kv. E

Avfallshantering:	Gäller
<input type="checkbox"/> Fastigheten ska anslutas till Tybos befintliga sopsugssystem.	Kv. 5
<input type="checkbox"/> Sopsugsnedkast kläs med träpanel och integreras i fasadutformningen.	Kv. 2
<input type="checkbox"/> Kärlskåp för avfallshantering kläs med träpanel som samspelar med bostadsbyggnadens fasad.	Alla
<input type="checkbox"/> Avfallsinkast ska vara låsbara med god belysning.	Alla
Gata:	
<input type="checkbox"/> Utformning enligt systemhandling.	Alla
<input type="checkbox"/> Lastzon i anslutning till garageinfart i norr.	Alla
<input type="checkbox"/> HCP-plats i anslutning till huvudentréer mot gata för boende.	Alla

Utöver denna checklista ska gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt. Kommunen ser positivt på fjärrvärme.

tyresö kommun

