

# KVALITETSPROGRAM FÖR BÄVERBÄCKEN ETAPP 3



## INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	3
Norra delområdet av Bäverbäcken.....	4
Gårdsvy .....	5
Situationsplan .....	6
Fasadgestaltning .....	7
Materialpalett .....	9
Fasadgestaltning.....	10
Entréplan .....	12
Sektioner .....	13
Angöring och parkering på markplan .....	14
Parkering .....	15
Eventuell förskola och takterrass .....	16
Gatvy .....	17
Bostadsgårdar.....	18
(Förskole)gård och lekplats .....	19
Mötet med golfbanan .....	20
Växtmaterial .....	21
Solstudier vårdagjämning .....	22
Solstudier sommarsolstånd .....	23
Projektet i siffror .....	24
Kommunens åtaganden.....	25
Process.....	27
Godkännande av åtagandena .....	28
Checklista.....	29

## 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.

## Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §4 i tecknat markanvisningsavtal mellan ResiDev Bäverbäcken Holding AB och Tyresö kommun för projekt Bäverbäcken etapp 3.

Tyresö 2022-

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

# NORRA DELOMRÅDET AV BÄVERBÄCKEN

Det norra delområdet ligger mellan Bäverbäcksvägen och golfbanan. Målet med den nya bebyggelsen är att skapa en lågmäld och kvalitetsrik arkitektur som kopplar ihop hela området med golfbanans natur. Byggnaderna ligger utmed Bäverbäcksvägen för att rama in gaturummet och möta övrig bebyggelse på ett stadsmässigt sätt, samtidigt som den visuella kopplingen ut mot golfbanan behålls genom små släpp i husens placering. I mitten av området bryts kvarteret upp av en publik park som öppnar upp mellan gatan och golfbanan. Bebyggelsen grupperas kring gårdar där husens riktningar och små komplementbyggnader ramar in gårdarna utan att skapa helt slutna kvarter. Gårdarna präglas av natur och grönska.

Totalt uppförs åtta bostadshus som varierar mellan tre till sex våningar i höjd. Bebyggelsen består av tre olika typhus som är återkommande i området. Varje hustyp har sin egna gestaltning med ett unikt husdjup, taklutning och materialval, men varierar i placering, våningsantal och detaljer. Målet är att skapa ett sammanhållet men varierat kvarter som upplevs som tydligt men spännande att upptäcka.

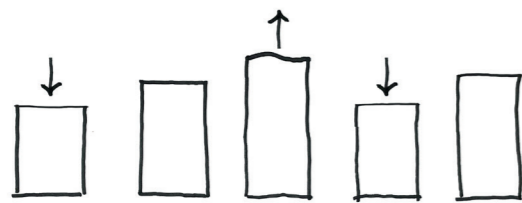
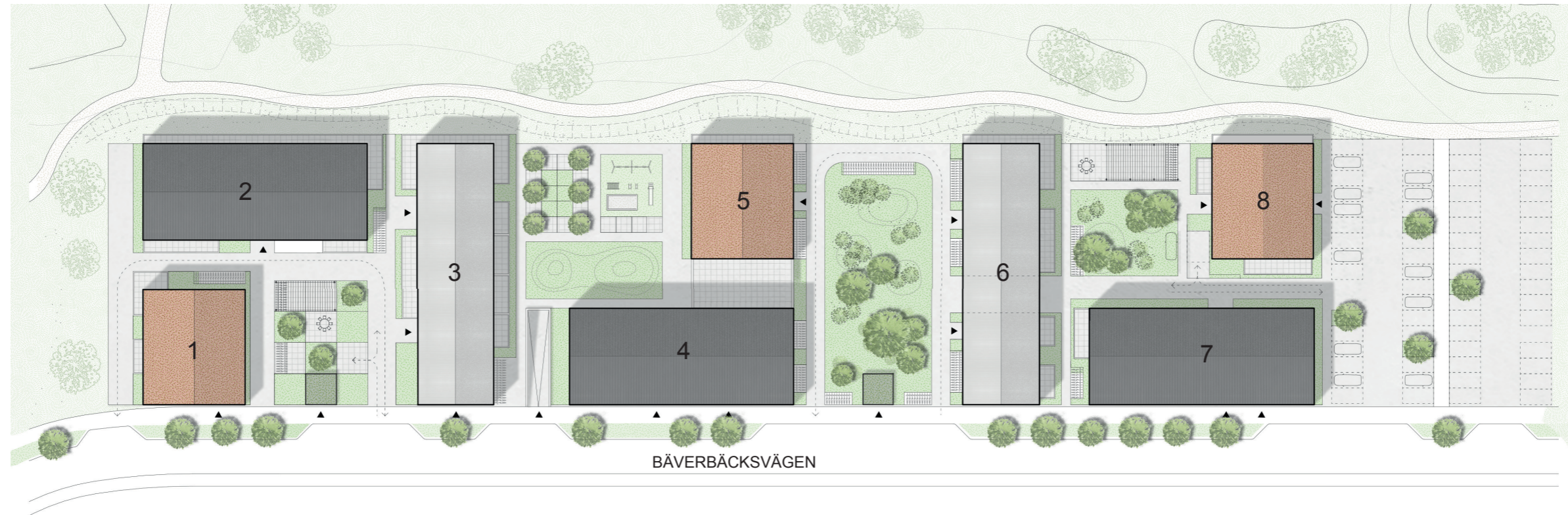
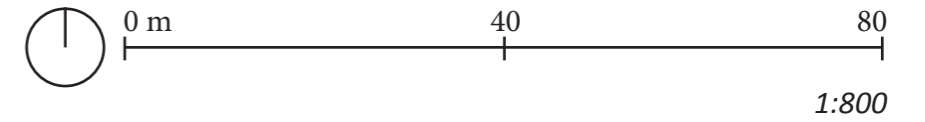
I mitten av området finns möjlighet för förskola i två av husens bottenplan. Det tillhörande gårdsrummet har möjlighet att bli en egen förskolegård som är ca 700 kvm.

# GÅRDSVY

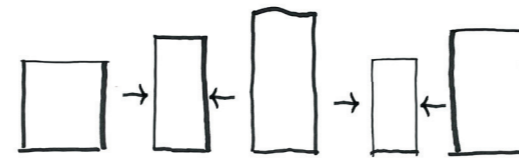


Vy över den östra bostadsgården.

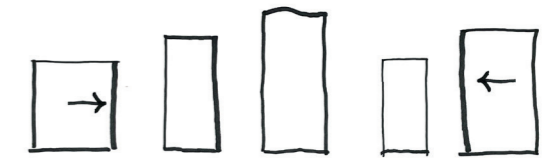
# SITUATIONSPLAN



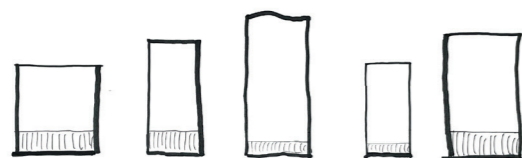
Variation i våningar från tre till sex



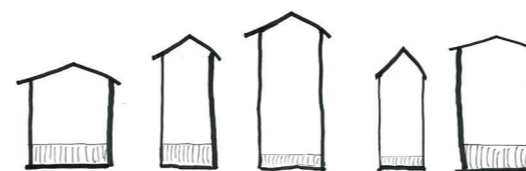
Variation i bredd och djup



Variation i täthet



Socklar i olika nivåer knyter samman bottenvåningarna



Tak i olika vinklar ger varierade gavlar

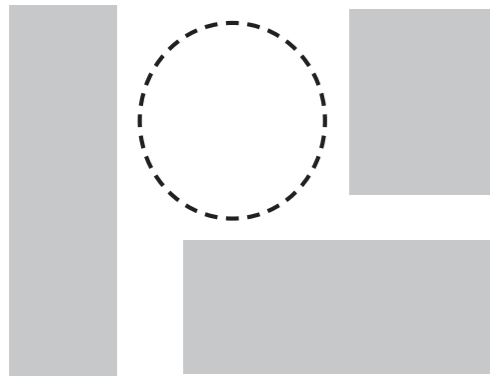


Trä och puts på fasaderna, båda materialen kan ses från alla gårdar

## FASADGESTALTNING

### KOMPOSITION

Husen ska grupperas så att de skapar olika tydliga uterum och samtidigt ger siktlinjer genom området. På så sätt bildas naturliga avgränsningar mellan det offentliga (park/gata) och privata (bostadsgårdar/terrasser) och det skapas en kontakt med golfbanan.



### HUSHÖJD OCH RIKTNINGAR

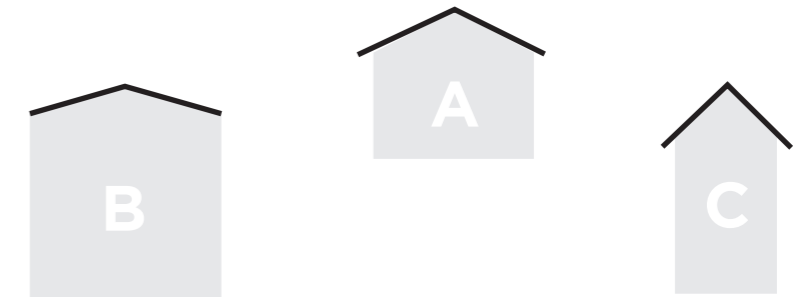
Husen i kvarteren ska variera i höjd och riktning för att skapa en dynamisk stadsbild. Bostadshusen är mellan tre och sex våningar höga. På bostadsgårdarna finns komplementbyggnader i en våning.



### VARIATION AV HUSTYPER

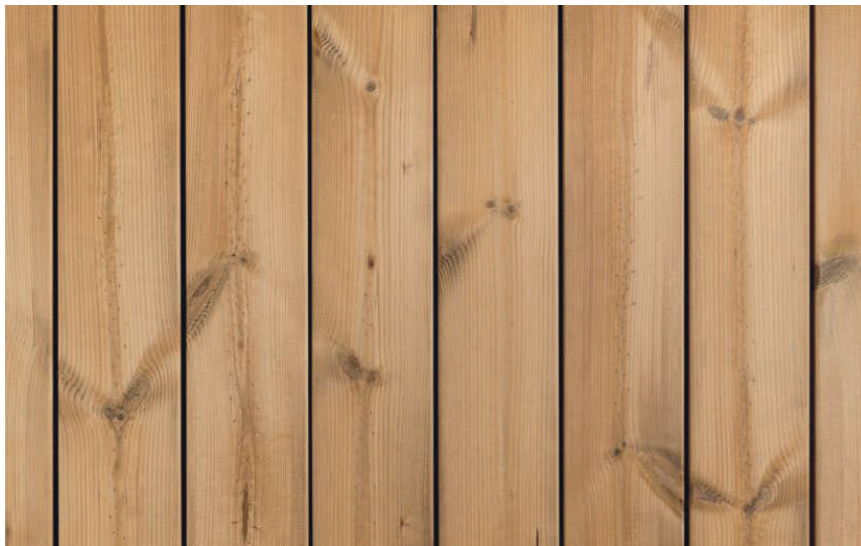
Kvarteren ska bestå av tre hustyper med olika planlösning, husform, fönstersättning och taklutning:

- A. BRED LAMELL
- B. PUNKTHUS
- C. SMAL LAMELL



### TEKNISK BESKRIVNING

Huvudbyggnaderna uppförs med industriellt byggande där huvudkonstruktionen består av trä. Fjärrvärme och värmeväxlare används för hållbar uppvärmning av bostäderna.



### TAK

Taken ska vara sadeltak med tre olika lutningar. Det gör att taken syns olika mycket från gatunivå. De ska även ha tre olika material, ljus plåt, svart plåt med möjlighet att integrera solceller, och sedum. Skillnaderna förstärker husens volymer och höjder. Takutsprången ska vara korta.



### EXEMPEL FÖNSTER

Husen ska ha minst tre olika fönstersättningar som skiljer sig åt gällande proportioner. Fönstren är i ljusgrå metallic, exempel mot trä och ljus putsfasad nedan. De olika fönsterproportionerna förstärker husens karaktärer.



## FASADGESTALTNING



### ENTRÉER

Entréerna mot gatan ska vara indragna så att det skapas en nisch i fasaden. Nischerna ska kläs i träpanel för att göra entréerna tydliga och ge en variation i entréplan. Entrépartierna glasas för att skapa trygga ljusa trappuppgångar och välkomnande entréer.

### SOCKEL

Sockeln placeras på olika höjder på de olika husen. Låga socklar består av puts eller betong med en yta som skiljer sig från putsen på fasaderna. Sockel som går över en våning ska vara i puts.



### UTEPLATSER

Uteplatserna omgärdas av häckar eller spaljéer.

### FÖNSTERSÄTTNING

Husen ska ha minst tre olika fönstersättningar som skiljer sig åt gällande proportioner. Fönstren är i huvudsak stora och principiellt enligt illustrationerna ovan. Fönsterproportionerna förstärker husens olika karaktärer. Fönsterrytmen är lugn. Avstånden mellan fönstren varierar för att möjliggöra olika planlösningar och som gestaltungsgrepp för att lösa upp stramheten.



### BALKONGER

Balkongerna är antingen utanpåliggande eller indragna. Räcken ska vara av pinnräcken på putshusen och nät i metall på trähusen. Metallen är obehandlad eller målade i en ljus färg som harmonierar med fasaden, (ex ljusgrå). Balkongnischer kläs i trä.

### SKARVAR

Träfasader utförs utan skarvar eller med synliga skarvar som är en del av fasadens gestaltning. Skarvar på trähus görs dekorativt i överkant fönster likt illustration ovan. Putshus utförs utan skarvar men vid behov med rörelsefog och skarvar vid materialbyten.

## MATERIALPALETT



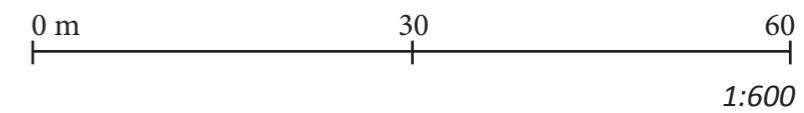
Putskulörer i varm ljusgrå. Träfasad i naturträ.  
Finkornig puts på fasader, grovkornig puts på sockel.



Här visas materialpaletten med åldrad träfasad.



# FASADGESTALTNING



BÄVERBÄCKSVÄGEN

Fasad mot väst



BÄVERBÄCKSVÄGEN

Fasad mot öst och golfens parkering



Fasad mot Bäverbäcksvägen



Fasad mot golfbanan

## FASADGESTALTNING



Illustration av punkthuset, här visat i fem våningar.

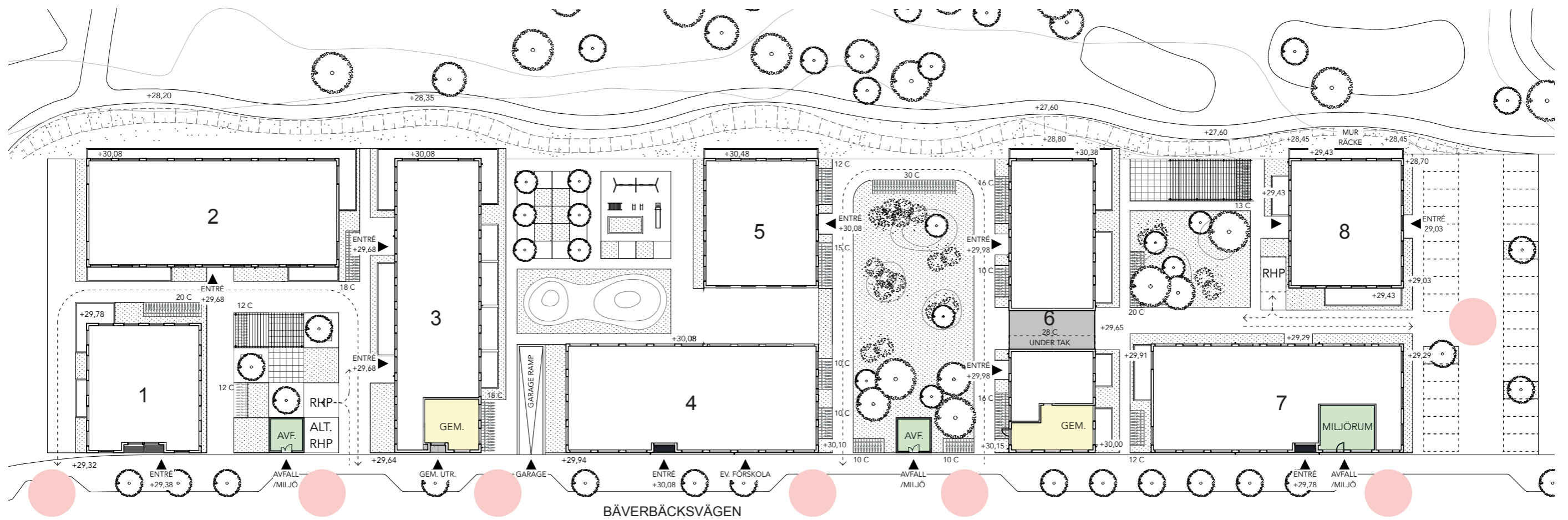
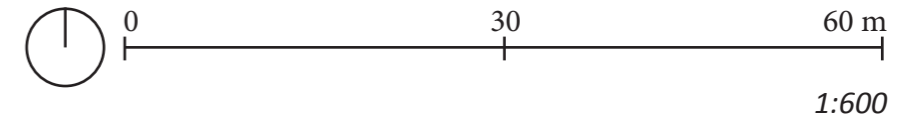


Illustration av lamellhuset, här visat i tre våningar.



Illustration av smal lamell, här visat i fem våningar.

# ENTRÉPLAN



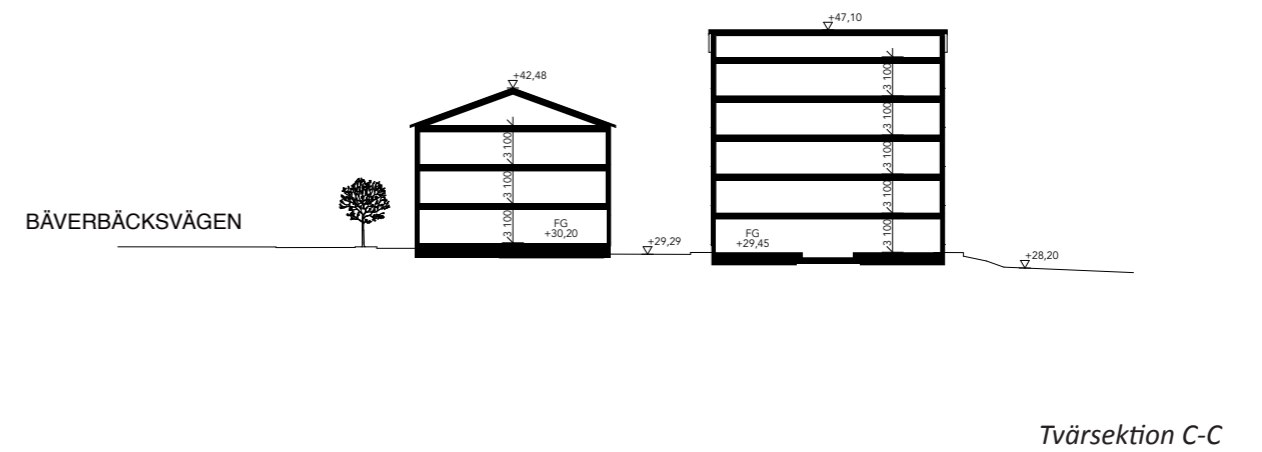
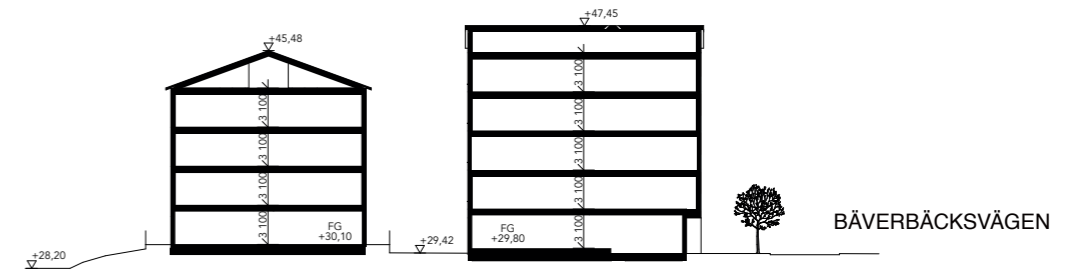
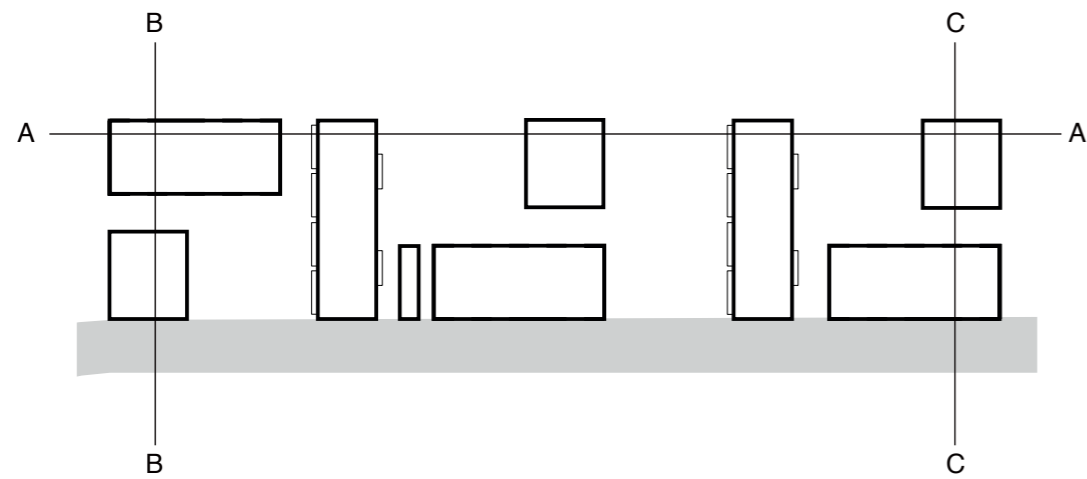
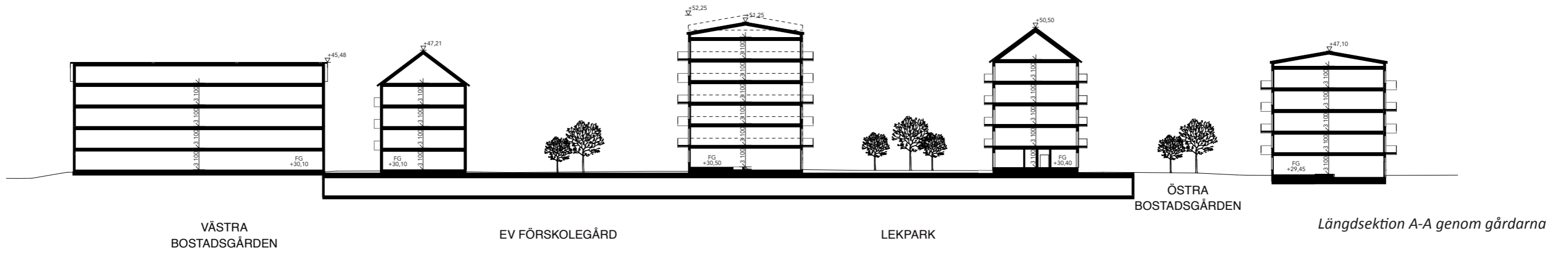
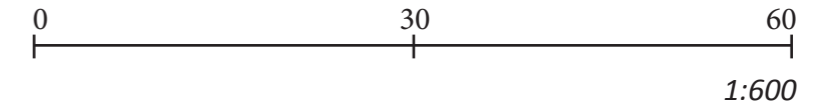
Bostadsentréer ska huvudsakligen orienteras ut mot Bäverbäcksvägen i söder. Entré ska antingen ske direkt från gatan eller från bostadsgården. Gemensamma funktioner ligger till största del orienterade ut mot gatan.

Runt byggnaderna ligger en zon av växtlighet och uteplatser. De privata uteplatserna och gemensamma gårdarna ska skiljas åt av buskage, spaljéer eller byte av markbeläggning. Här redovisas markplan utan förskola i bottenplan på hus 4 och 5. På sidan om förskolan redovisas alternativ med förskola i bottenplan.

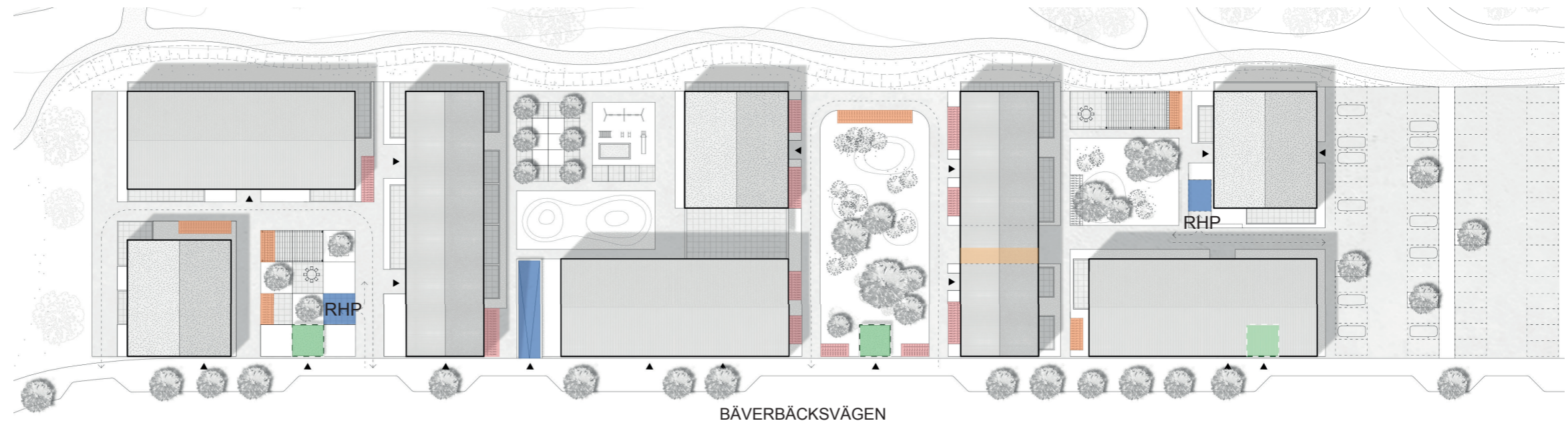
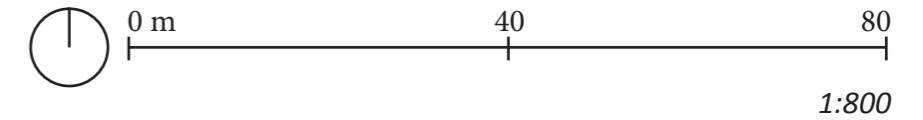
En variation av bostadsstorlekar eftersträvas, från 1 rok till 4-5 rok. De flesta bostäder utformas med balkong eller uteplats. Flertalet bostäder får utsikt ut över golfbanan.





- Gemensamma lokaler
- Miljörum
- Exempel på angöring för släckbil

# SEKTIONER



## ANGÖRING OCH PARKERING PÅ MARKPLAN



-  PARKERING/GARAGENEDFART
-  SOP/MILJÖRUM
-  CYKELPARKERING
-  CYKELPARKERING UNDER TAK

### RESPLAN

Området ligger nära Tyresö centrum med kollektivtrafik, handel och service. Detta minskar bilberoendet och goda gång- och cykelvägar ger möjlighet till flera färdstätt. I garaget kan finnas möjlighet till bilpool och laddning för elbilar som ytterligare främjar ett hållbart resande och även kan minska antalet parkeringsplatser. Utrymmen i markplan är avsedda för cykelvård.

### ANGÖRING/BILPARKERING

Parkeringsnormen är 4-7 bilar per 1000 kvm BTA beroende på lägenhetsstorlek. På sista sidan finns förklarad uträkning av antalet bilparkeringsplatser. Det nuvarande förslaget har 93 platser i garage för bostadshusen, varav tre RHP för bostadshusen i mitten av området. I markplan finns två RHP med ett avstånd om max 25 m från entré. Markparkeringen i öster har ca 60 platser för besöksparkering till golfbanan.

### CYKELPARKERING

På sista sidan finns förklarad uträkning av antalet cykelplatser. Parkeringsnormen för cyklar är 40-45 platser per 1000 kvm BTA. Det nuvarande förslaget har ca 584 cykelparkeringsplatser. Hälften av dem är utspridda över hela området nära entréer och passager. Den andra hälften, ca 290 stycken, finns i cykelrum i garage. Parkeringsställ utförs med ramlåsning.

### FÖRRÅD OCH TEKNIK

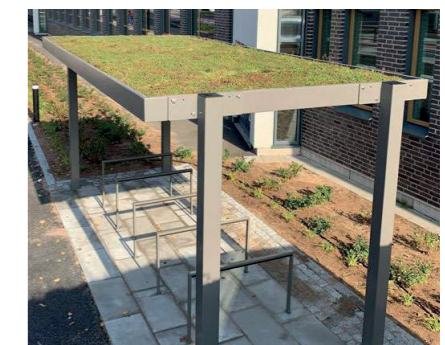
I bottenplan finns utrymme för teknik och gemensamma förråd. På vindar eller i bostäderna finns bostadsförråd.

### AVFALLSHANTERING

Avfall/miljörum är placerade längs Bäverbäcksvägen för att undvika sopbilar inne i området. De är dimensionerade för hushållsavfall och matavfall. Ett av avfallsutrymmena är större för att få plats med fler fraktioner för sortering. Tre utrymmen för avfall finns utplacerade, i komplement-byggnad mellan hus 1 och 3, mot gatan vid parken och i hus 7. Maxavstånd är 50 m men de flesta entréer har 30-35 m.



Referensbild på cykeltak.

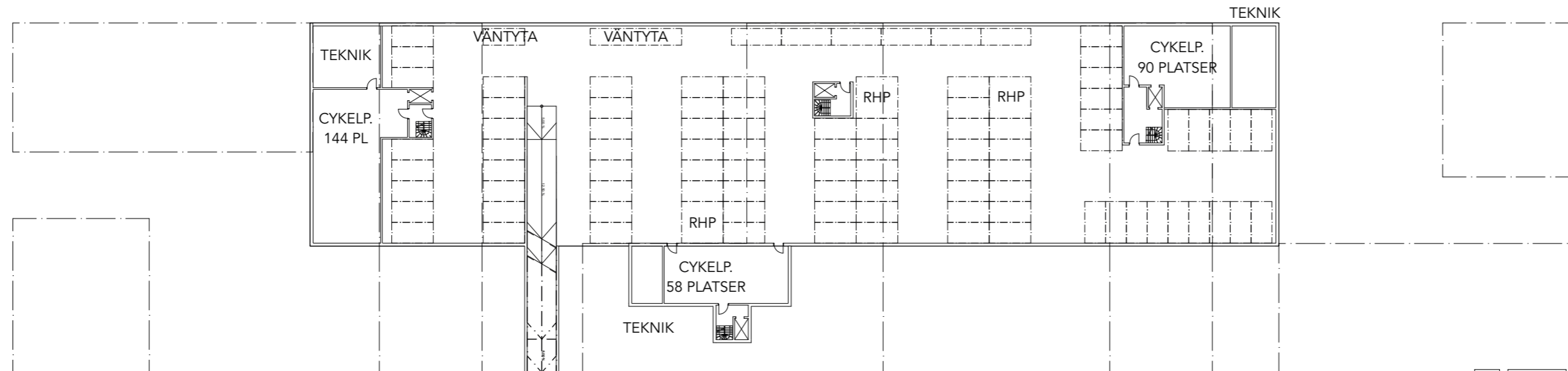
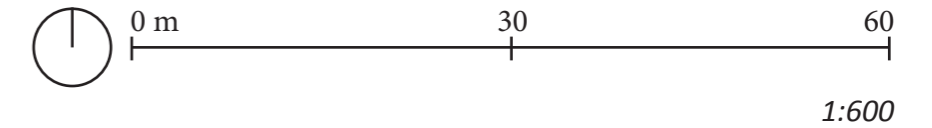


## PARKERING

Garagenedfarten är placerad centralt i området, och är en ljusstyrd ramp. Rampen är öppen för att behålla siktlinjen mellan Bäverbäcken och golfbanan. Rampen är i betong med ett pinnräcke som går runt den öppna delen.

### GARAGEPLAN -1

Garage i två plan med nedfart från gatan. Rymmer ca 93 platser (justeras efter exakt BTA och specifik mobilitetslösning). Exempel på mobilitetsåtgärder som påverkar parkeringstalet är bilpool och cykelpool.



Exempelbild som visar öppen nedfart i betong.



Exempelbild som visar öppen nedfart i betong.

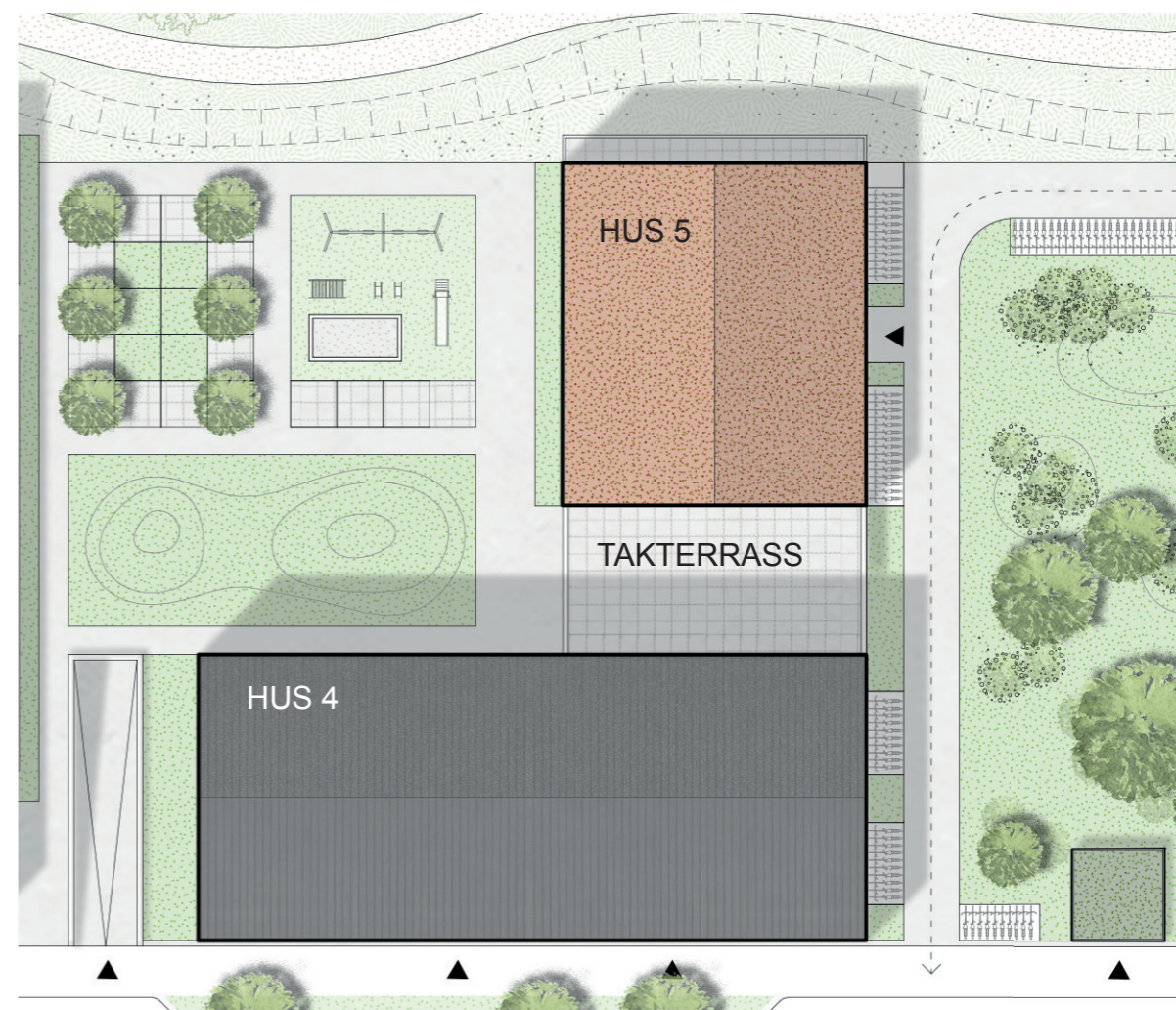
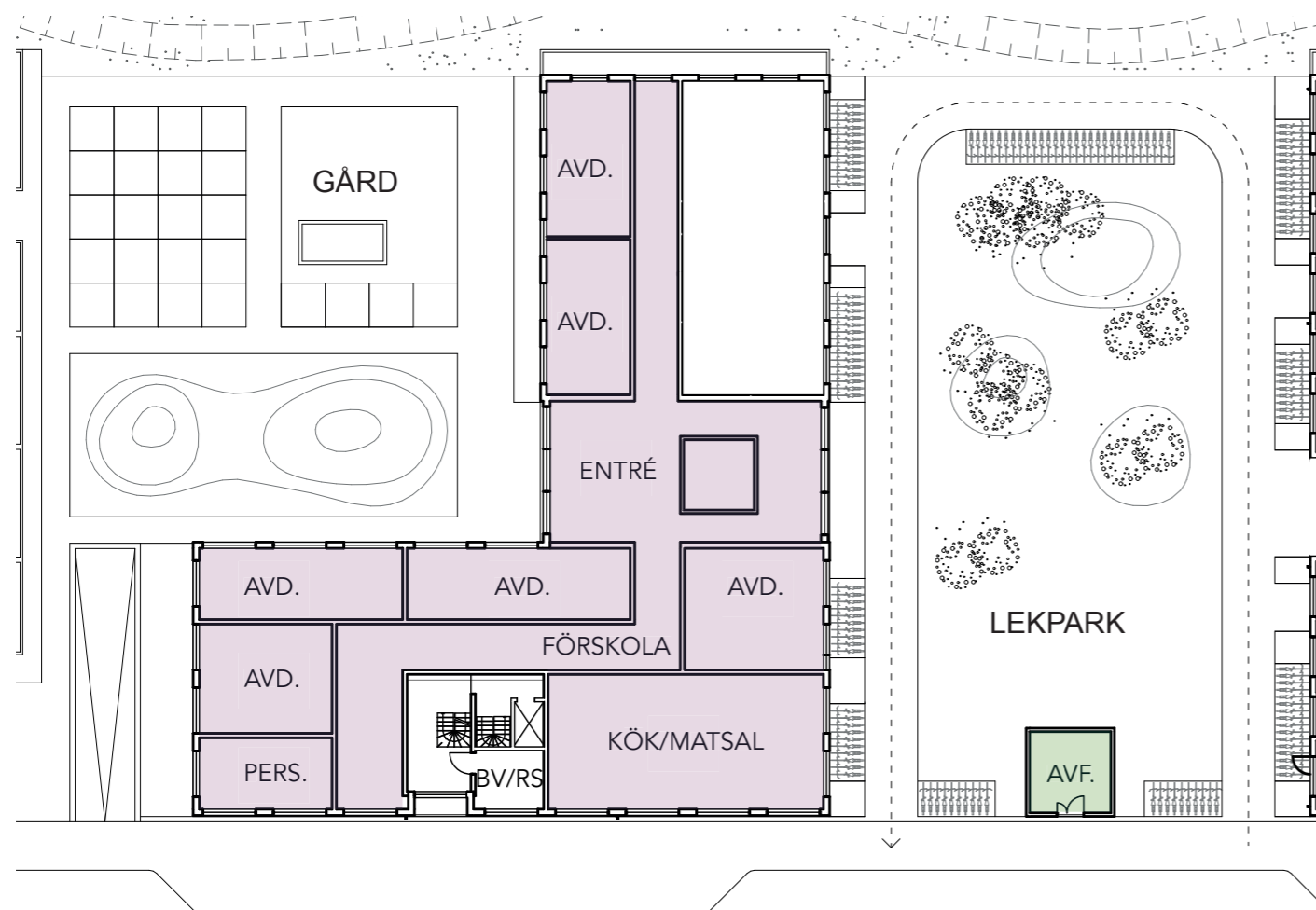


Exempelbild för räcke runt garagenedfart.

## EVENTUELL FÖRSKOLA OCH TAKTERRASS

0 m 20 40

1:400



Om förskolan byggs kommer länkbyggnaden mellan hus 4 och 5 fungera som takterrass för de boende. Den ska ha räcken lika balkonger och upphöjda lådor med små buskar/träd.



I mitten av området finns möjlighet för förskola i två av bostadshusens bottenplan. Utanför finns möjlighet till en egen förskolegård som är ca 700 kvm. På andra sidan förskolan finns en lekpark öppen för hela bostadsområdet som förskolan också har tillgång till.

Om förskolan ej förverkligas kommer bottenplan på hus 4 och 5 bli bostäder lika de övriga våningsplanen och gården användas som bostadsgård för hus 4-5. Gården har en liknande utformning men med mer generell lekutrustning inriktad på alla åldrar.

# GATUVY



Vy från Bäverbäcken mot öst



## BOSTADSGÅRDAR

Den västra bostadsgården utmärks av en central del som skall ha en mer strikt planering. Markplaneringen består av olika markmaterial med naturliga ljusa kulörer och textur såsom stenmjöl, plattor och bark. Växtytorna täcks av olika sorters perenner: gräs, låga växter och träd. Gården möbleras med sittgrupper och lekskulpturer. Träden lyfts fram med hjälp av uppåtriktade markstrålkastare. Växterna är också strikta och formfasta, gärna vintergröna. Längs fasader finns privata uteplatser som inramas av klippta häckar.

Den östra bostadsgården är inspirerad av omgivande natur och består av trädgångar som står i ytor av vajande prydnadsgräs. Marken böljar och bildar en mjuk topografi. Mellan kullarna skapas en glänta med plats för sittgrupp och lek. Träden består av exempelvis tall, rönn och blommande fågelbär. Även här kantas de privata uteplatserna av klippta häckar men det finns också inslag av planteringar med låga perenner och buskträd som har en mer vildvuxen karaktär.

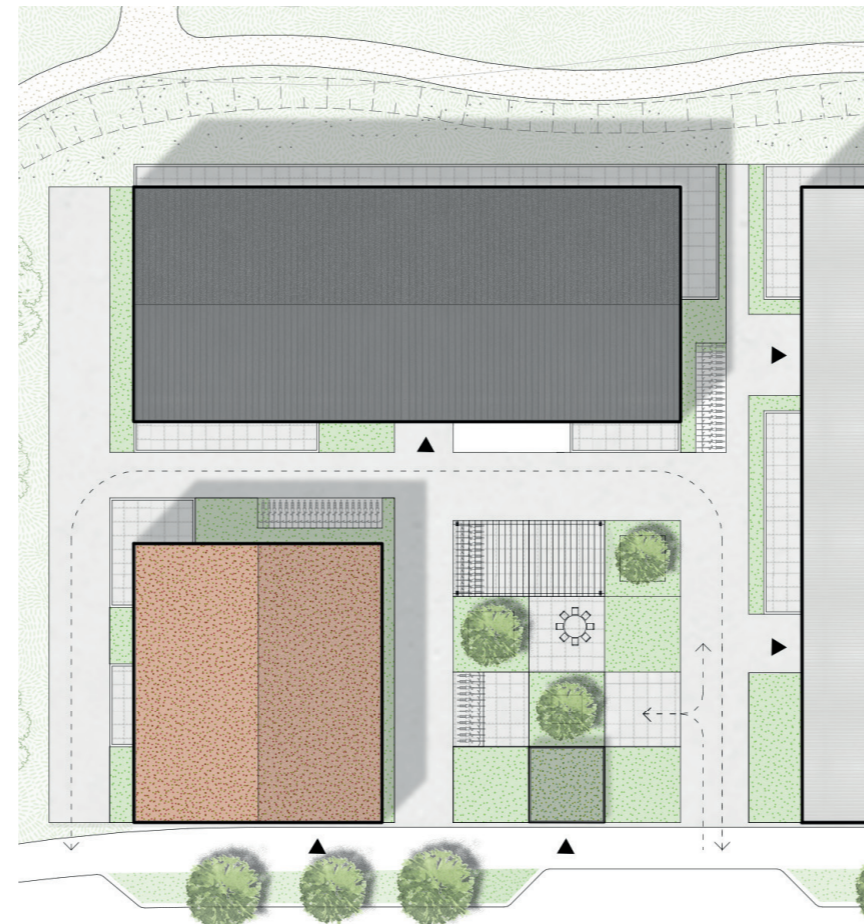
Belysningen på gården föreslås att vara i form av låg pollarbelysning för att inte riskera att lysa in i fönster. På några väl valda ställen används effektbelysning under exempelvis träd för att skapa en fin stämning.

Båda gårdarna anläggs på mark vilket medför att planteringar kan ta emot dagvatten för infiltration och bevattning.

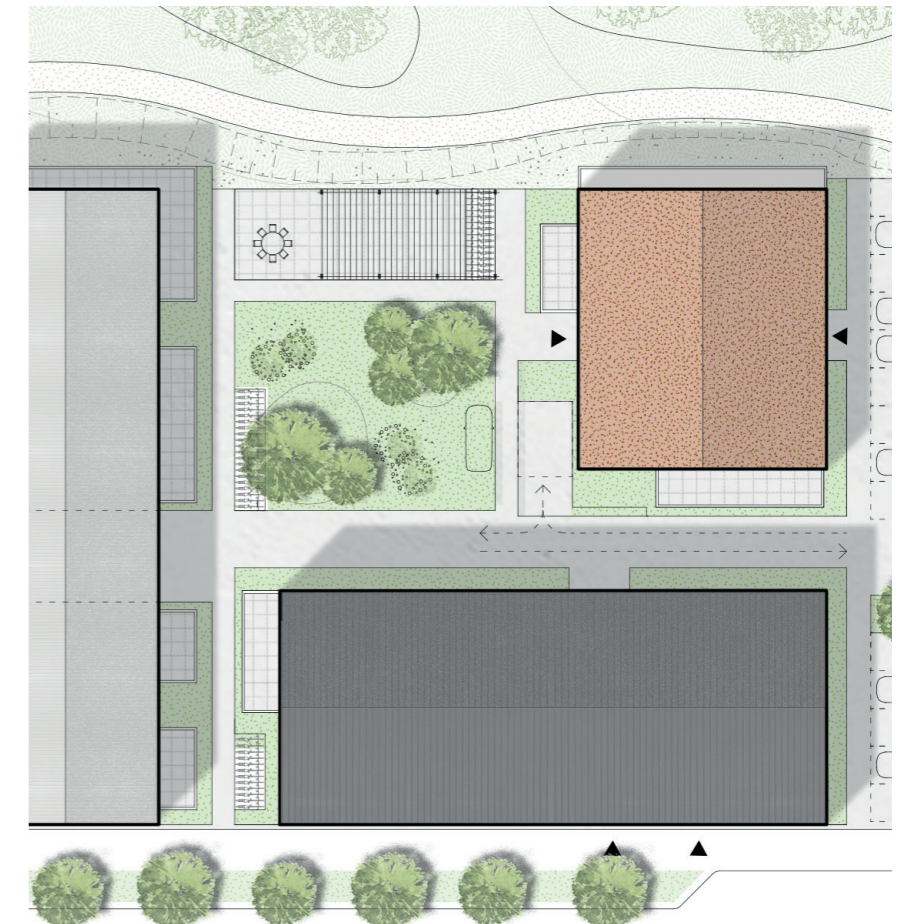
1. Gestaltungsreferens för västra bostadsgården.
2. Exempel på lekskulptur, sittgrupp, markstrålkastare, markmaterial
3. Gestaltungsreferens för östra bostadsgården.
4. Exempel på lekskulptur, pilkoja, belysning, svängd bänk



0 m 25 50  
1:500



Västra bostadsgården



Östra bostadsgården

## (FÖRSKOLE)GÅRD & LEKPARK

### GÅRD FÖR BOSTÄDER/FÖRSKOLA

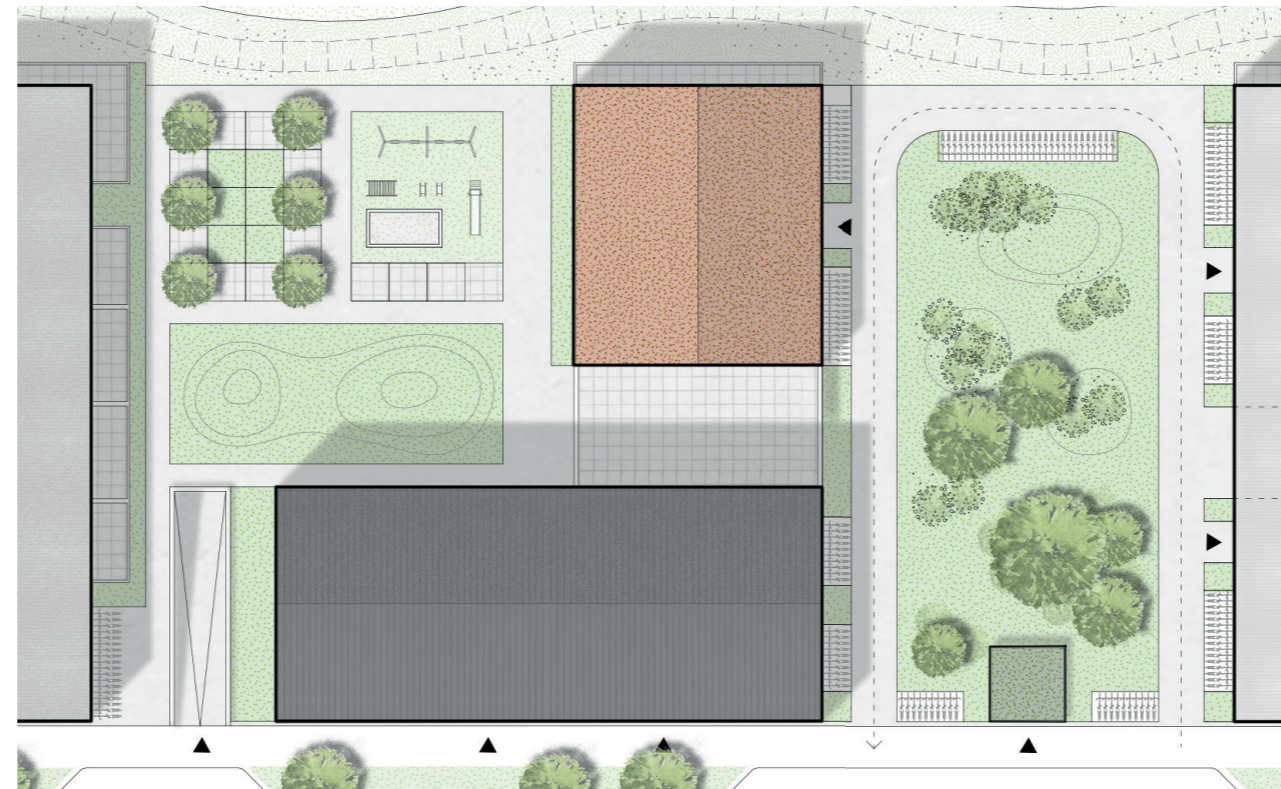


Av de mittersta gårdarna består gården i väster av mindre rum som inbjuder till upptäcktsfärder. Små träd och buskar fungerar som rumsbildande element och skapar variation.

Om gården används till förskola kommer den kompletteras med lekutrustning och inhägnad. Inhägnaden består av häckar och staket i naturträ. Förskolegården är anpassad efter barnens ålder och inbjuder till lek där barnen samspekar.



På gården finns mjukt formade kullar som tränar balans och inbjuder till fri lek (referens kullar ej material).



0 m 25 50  
1:500

Plan över gård till vänster samt lekpark till höger

På gården finns också plats för kreativ lek såsom bygglek och utomhusmåleri. Det finns också utrymme för gunglek och picknickbord för mellanmål. Om man vill odla finns också möjlighet för detta.



Ett uppskattat element i småbarnsleken är sandlek. Vattenlek kan lätt anordnas med hjälp av en vattenslang. Här skapas både små byggnadsverk och fin gemenskap.

### LEKPARK

Parken är öppen för alla och blir områdets naturliga samlingsplats med fokus på samvaro och lek för äldre barn och tonåringar.



Parken bildar en grön koppling mellan Bäverbäcksvägen och golfen. Den blir en viktig länk mellan golfbanans natur och gatans träd samt växtligheten kring bebyggelsen i söder.



Parken erbjuder mycket grönska och slingrande stigar som inspirerar till rörelse men även en öppen yta för lek och picknick.



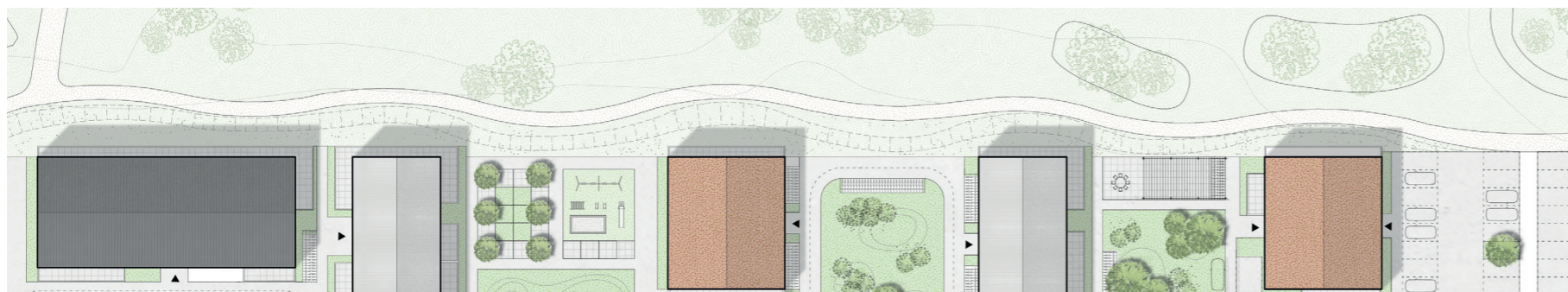
I en del av parken finns en liten fruktlund där de boende kan samlas för fikastunder i skuggan av trädskronorna.



Lekskulptur Hammarby Sjöstad, av Beatrice Hansson

Lekutrustning väljs som vänder sig till lite äldre barn, gärna något som utmanar. De får gärna vara skulpturala så att de även blir ett vackert inslag i parkmiljön.

## MÖTET MED GOLFBANAN



### KARAKTÄRER

Längs golfbanan ligger en sekvens av olika gårdsbildningar. Varje gård har sin egen karaktär definierad av omkringliggande byggnader, växtlighet, utrustning och markmaterial. Förskolegården avgränsar sig mot golfbanan med staket eller planteringar medan gården i öster är mer halvsluten med en pergola som avgränsar. Den centrala lekparken bildar en visuell länk mellan golfbanan och Bäverbäcksvägen. Parken är öppen för alla att besöka.

### MÖTET MED GOLFBANAN

Det nya bostadsområdet avgränsas tydligt från golfbanan. Längs norrfasaderna ligger uteplatser med utsikt mot golfbanan. De inramas av lägre stödmurar och slänter. Uteplatserna har vid behov räcken liknande balkongernas. Detta medför att de kommer att upplevas som något avskilda och privata med mindre insyn. Från uteplatser släntar marken ned mot golfbanan. Slänter utförs i gräs och ev högre murar täcks med klätterväxter och buskplantering. Nedanför terrasserna slingrar en gångväg som nyttjas av golfare som tar sig mellan banans olika utslagsplatser.

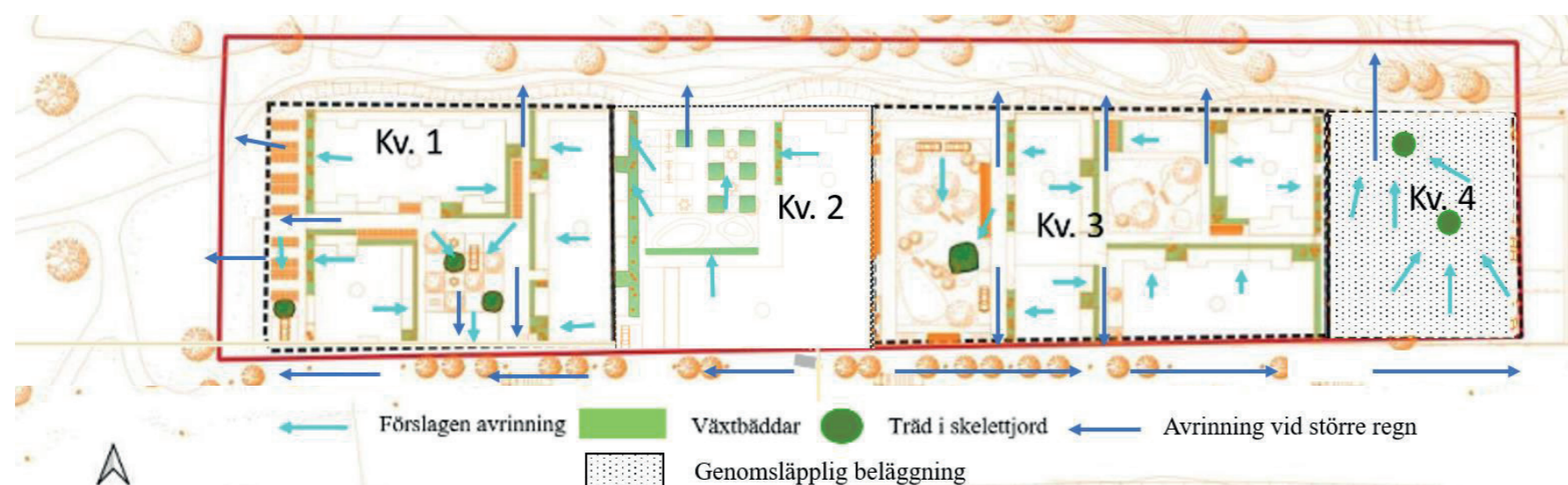


Privata uteplatser att sätta sin egen prägel på



Låga stödmurar mellan uteplats och golfbana

## DAGVATTENHANTERING



### DAGVATTENHANTERING

Dagvattenfördröjning sker lokalt på bostadsgårdarna. Där marken är lämplig används infiltration eller perkolation även i syfte att rena dagvatten. En del av takvattnet kommer att ledas till växtbäddar/regnträdgårdar eller andra grönytor som är planterade med träd, buskar och perenner. Detta ger en naturlig bevattning. Låga komplementbyggnader ska förses med sedumtak för fördröjning av dagvatten.

För fördröjningsvolym och ytterligare krav se Dagvattenutredning.

## VÄXTMATERIAL

Gårdarnas karaktärer förstärks av växtligheten. De väljs för att understryka ett tema. Växter visar också på en årstidsvariation med vårblooming, högsommargrönka, höstfärger samt vintervila.

### TORRT och SILVER

*Bostadsgård i väster*

På denna gård framhävs de strikta formerna av växter i silvertoner som också ger ett ljust och torrt intryck. Gården är relativt solbelyst då den vänder sig åt söder.



*Sesleria caerulea- Älvväxing, ett prydnadsgräs i silvertoner*



*Agastache - Anisop  
perenn med blå blommor o silvriga blad*



*Sorbus incana- Silveroxel  
träd med silverskimrande blad*

### VÄXTER FÖR LEK och ODLING

*Bostadsgård väster om lekpark/förskolegård*

På förskolegården väljs växtmaterial som tål spring och lek, men de första åren bör växterna få möjlighet att etablera sig och skyddas från tramp och kvistbrytning. Så småningom kan de ingå som en naturlig del av leken.



*Koja av pil*



*Fargesia- Bambu, att gömma sig i*



*Möjlighet för odling.*

### PARK MED NATURKARAKTÄR

*Lekpark*

I den gemensamma parken för samvaro och lek planteras dungar med en blandning av olika trädarter såsom tall, rönn- och körsbärsträd för att skapa en variation och lekfullhet.



*Pinus sylvestris- tall*



*Prunus Accolade-Japanskt körsbär*

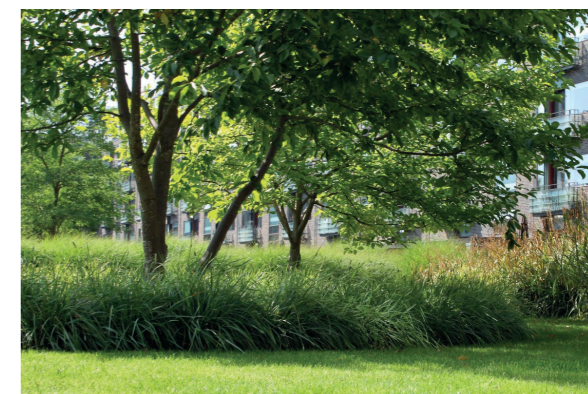


*Frukträd och prydnadsgräs*

### FRODIGT och GRÖNT

*Bostadsgård i öster*

På den östra gården planteras dungar som inspirerats av omgivande natur och landskap. Under träden planteras vajande prydnadsgräs.



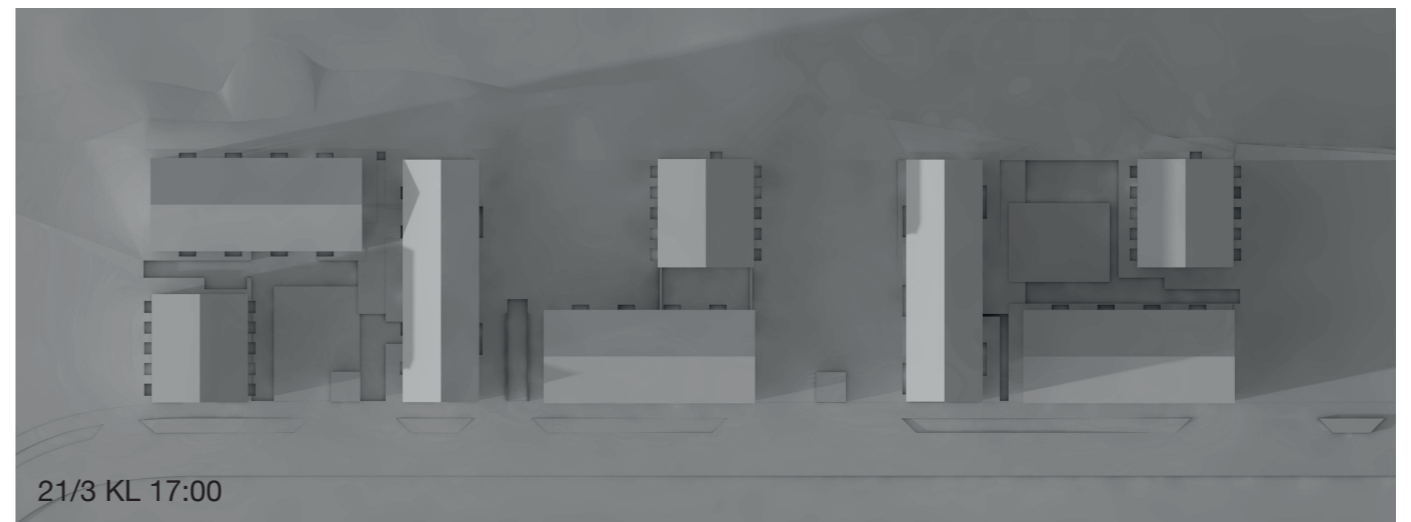
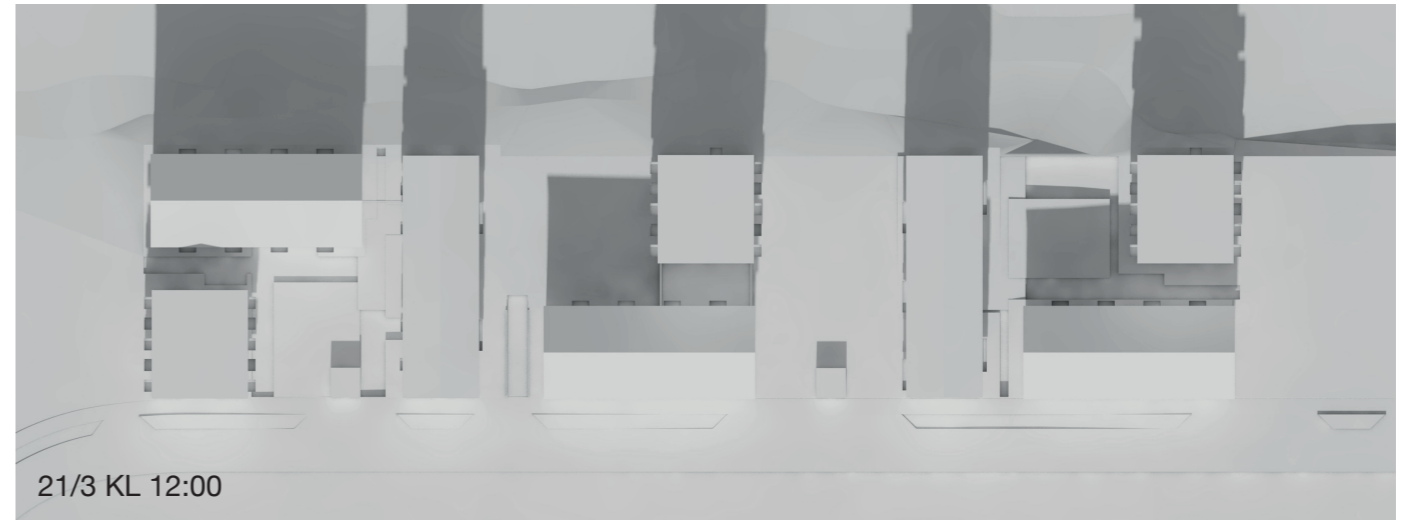
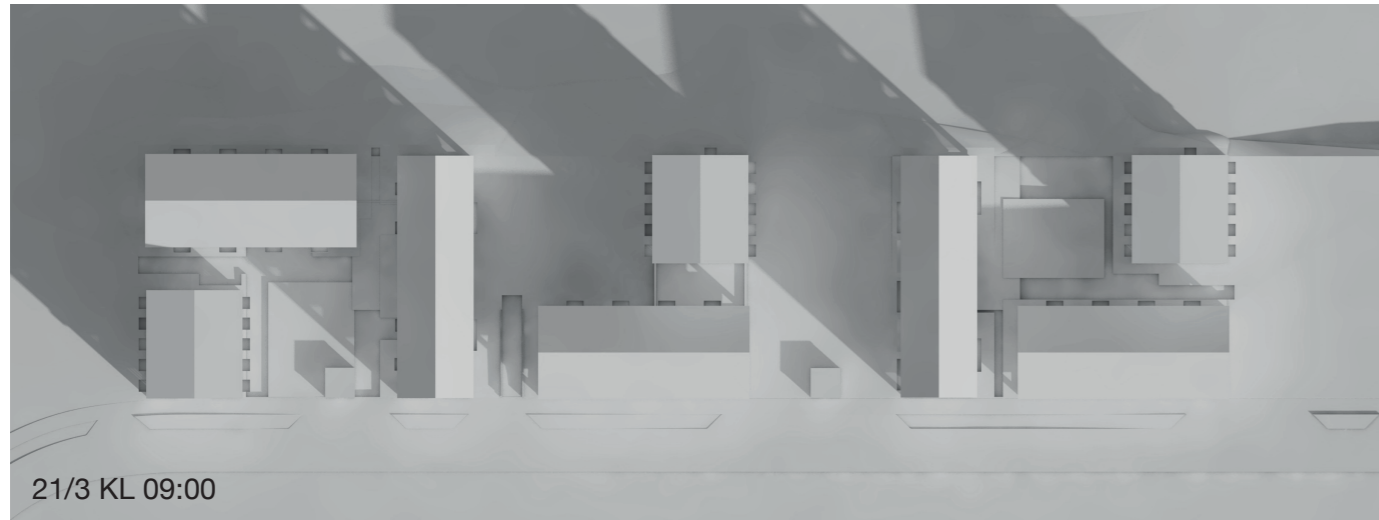
*Calamagrostis- Tuvrör*

### INRAMNING AV UTEPLATSER

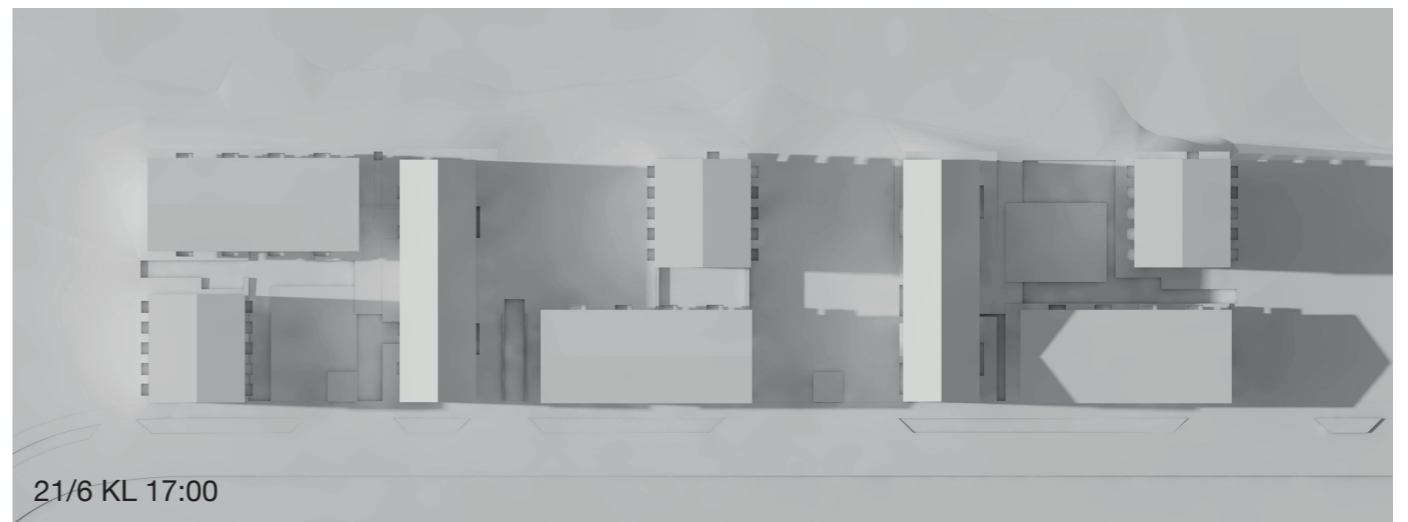
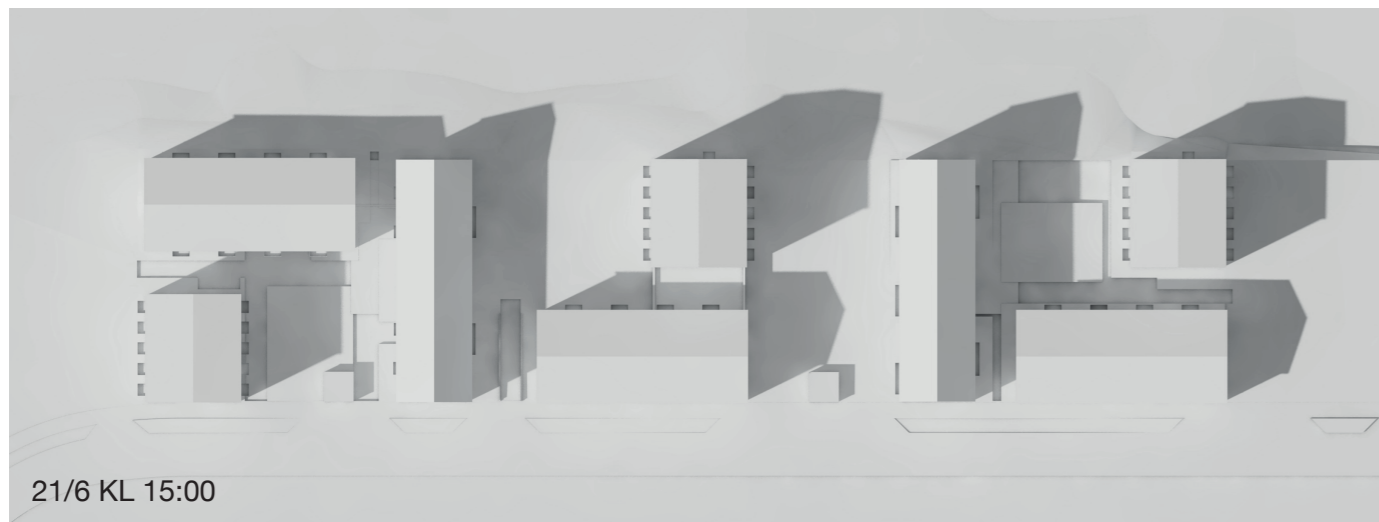
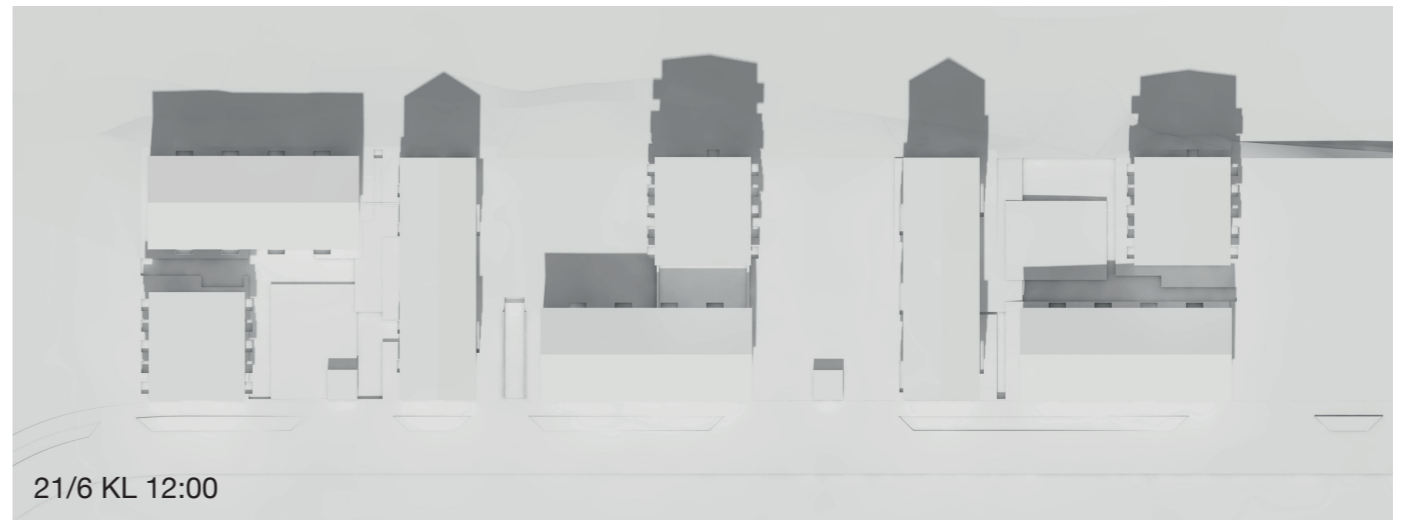
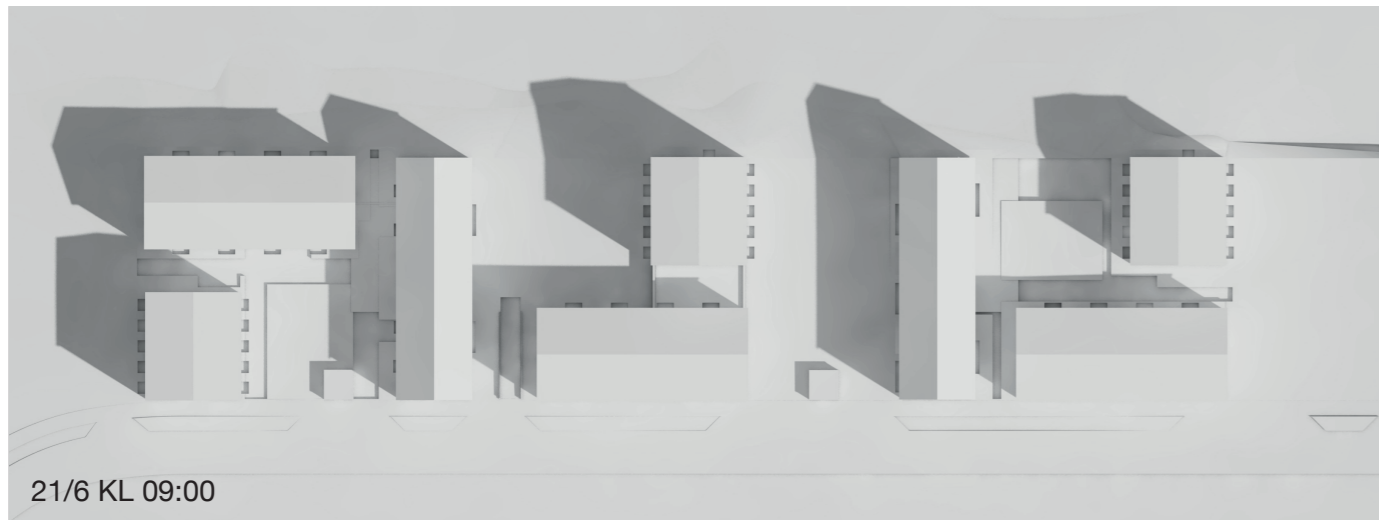


*Exempel på klippt häck av Avenbok som avgränsning av uteplatser.*

# SOLSTUDIER VÅRDAGJÄMNING



# SOLSTUDIER SOMMARSOLSTÅND



## PROJEKTET I SIFFROR

Ljus BTA*	ca 15 700 kvm
BTA garage	ca 3 300 kvm
BOA	ca 12 000 kvm
Antal lägenheter/bostäder	ca 210 - 240 st
1:or och 2:or	ca 40 %
3:or och 4:or	ca 60 %
ca antal boende	400 - 550 st
ev förskola	ca 700 kvm
utökad ljus BTA vid förskola**	ca 130 kvm

BTA för beräkning av parkering***	ca 14 300 kvm
- Smålägenheter***	ca 2 300 kvm
- Flerbostadshus***	ca 12 000 kvm
Bilparkering bostäder	totalt 93 st
P-norm bil, inkl. 10% besöksparkering	
- Smålägenheter, 4/1000 kvm BTA	9 st
- Flerbostadshus, 7/1000 kvm BTA	84 st
Antal platser i garage	93 st
- Varav platser för rörelsehindrade	3 st
Antal platser för rörelsehindrade i markplan	2 st
Bilparkering, verksamhet markplan	60 st
Antal cykelparkeringsplatser	584 st
P-norm cykel	
- Smålägenheter, 45/1000 kvm BTA	104 st
- Flerbostadshus, 40/1000 kvm BTA	480 st
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	292/292
- markplan/annan våning	ja
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	

\* Ljus BTA enligt definitionen från Tyresö kommun.

\*\* Yta på länkbyggnad mellan hus 4 och 5.

\*\*\* Parkering är beräknad på BTA och definitioner enligt kommunens underlag i *Trafikplan för norra Tyresö centrum*.  
 ”Med BTA menas ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggarnas utsidor. Garage inklusive körytor, pannrum, fläktrum, lägenhetsförråd, samt trapphus ingår ej i BTA. Samtliga normangivelser inkluderar besöksparkering.”  
 Smålägenheter räknas som BOA ca 30 kvm eller mindre.  
 Platser för rörelsehindrade är 5%.  
 Antalet parkeringsplatser är beräknade på föreslagen planritning.

# KOMMUNENS ÅTAGANDEN

## Bäverbäcksvägen

Bäverbäcksvägen som ligger intill planområdet blir en väl gestaltad gata med tydligt och sammanhållet gaturum. Längs gatans norra sida anläggs kombinerad gång- och cykelbana och på södra sida anläggs gångbana. Mellan gångbanan och körbana på norra sidan anläggs en yta för trädplantering, angöring och infarter. Se principskiss nedan.



Principskiss för Bäverbäcksvägen

## Vegetation och dagvattenhantering

Den sammanhängande trädallén ska bidra till att ge gaturummet en mänsklig skala. Träden ska stå med varierande mellanrum, ibland i tätare grupper och ibland glesare för att ge flexibilitet vid utfarter med mera.

Trädallén ska bestå av två trädsorter med liknande kronform som varierar längs sträckan. Detta dels för att skapa variation i tidig bladsprickning, nyans på bladverk, höstfärg samt för att bidra med biodiversitet. Att endast använda en trädsort är sårbart med tanke på trädskjodomar.

Som gatuträd väljs sorter som är härdiga, salttåliga och torktåliga och därmed klarar att stå i gatumiljö. Träden ska med blomning/höstfärg/grenverk ge identitet åt området. Förslagsvis väljs smalkroniga sorter för att inte komma för nära in på fasad och samtidigt vara höga nog att möta och ta ner skalan på bebyggelsen. Träden ska vid plantering ha ett stamomfång på minst 25–30 cm.



Exempel på smalkroniga sorter som klarar vägmiljö. Quercus robur 'Fastigiata Koster', pelarek och Acer Campestre 'Green Column', pelarnaverlönn.

Gatuträd i hårdgjorda ytor ska stå i skelettjord utförd enligt Teknisk handbok. Träden ska stå i underplanteringar av perenner/låga buskar som är härdiga, salttåliga och torktåliga. Dagvatten ska ledas till skelettjorden via dagvatten/luftbrunnar för fördröjning och för att säkra trädens vattentillgång. Där det är lämpligt med tanke på höjdsättning anläggs växtbäddar som vägvattnet leds ner i och där vattnet fördröjs, renas och infiltreras.



Biokovonävan klarar sig bra i vägmiljö, blommar i juni, juli och får en kraftig höstfärg (Foto Vegtech).



Exempel på välfungerade raingarden för lokalt omhändertagande av dagvatten i vägmiljö, Öringevägen i Tyresö.



## Markbeläggning

Gång- och cykelbana och körbana ska utföras i asfalt. Kantsten av svensk granit ska skilja körbana från gång- och cykelbana samt angöringsfickor.

## Belysning

Belysningsstolparns höjd ska hållas låga för att bidra till en mänsklig skala. Belysningsstolpar placeras längs Bäverbäcksvägens norra sida.



Angöringsfickor markeras mot körbana med kansten i nivå med asfalten.

En dubbelarmad stolpe används, med armatur på 6 meter höjd mot körbana och 4 meter höjd mot gång- och cykelbana.

Armaturer och stolpar ska väljas med hänsyn till platsens behov och karaktär samt armaturens energiförbrukning, färgåtergivning, minimering av ljusföroreningar, slagtålighet och behov av underhåll. En färgtemperatur på 3000K kommer att eftersträvas. Kulör: RAL 7023.



Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturummets skala. Längs Bäverbäcken används dubbelarmad stolpe.

# 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, 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*

projekter avslutas!

# GODKÄNNANDE AV ÅTAGANDENA

Härmed intygas att byggherren ResiDev Bäverbäcken Holding AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

# CHECKLISTA

## Bebyggelse

- Bostadshus utmed Bäverbäcksvägen ska ha entréer riktade mot gatan.
- Lägenhetsstorlekar ska varieras inom varje bostadshus.
- De tre hustyperna ska ha olika takvinkel och olika material eller kulör. Takutsprång ska vara korta, se illustration sida 11 och 17.
- Fasaderna ska utföras i trä och puts.
- Byggnaderna ska ha minst två olika fönstertyper och tre olika proportioner i syfte att skapa variation.
- Fönstersättning skall följa kvalitetsprogrammets redovisade princip, se sida 8.
- Fasader ska utföras utan synliga skarvar, alternativt ska skarvar vara gestaltade som en tydlig del av fasadernas gestaltning. Gäller ej dilfog.
- Entrépartier ska vara markerade och glasade. Putshusens entréer ska vara klädda med trädetaljer likt trähusen.
- Tak ska vara av plåt om dessa inte uppförs som växtbeklätt tak eller solceller.
- Räckan ska vara av pinnräckan på putshusen och nät i metall på trähusen mot Bäverbäcksvägen.
- Byggnader med 5-6 våningar ska ha en avvikande sockelvåning i syfte att bryta upp skalan.
- Komplementbyggnader ska ha träfasad likt bostadshusen med träfasad.
- Gård där förskola tillåts ska utrustas med minst fyra lekelement, så som sandlek, gunglek, balanslek och rumsbildande grönska.
- Om förskola byggs ska taket på envåningsdelen anordnas som takterrass för bostadshusen.

## Utemiljö

- Parkering ska lösas i underjordiskt garage med undantag för RHP där behov finns. P-norm för Norra Tyresö centrum ska följas.
- Minst hälften av behovet av cykelparkering ska vara under tak i garage, bottenvåningen eller väderskyddade cykelförråd utomhus. Cykelställen ska ha ramlås.
- De privata uteplatserna och gemensamma gårdarna ska tydligt skiljas åt genom buskar/häckar.
- Varje bostadsgård ska ha minst en sittgrupp för gemensamt bruk och minst två olika sorters lekredskap för småbarnslek, som exempelvis lekskulpturer.
- Bostadsgårdarna ska planteras med träd, buskar och perenner som är rumsbildande och karaktärsskapande. Växterna ska ge olika effekter under året, bidra till den biologiska mångfalden och passa gårdens olika ljusförhållanden.
- Gårdarnas belysning ska riktas för att inte lysa in i lägenheterna samt att växtlighet ska belysas för att skapa trygghet.
- Gårdarnas markbeläggning ska vara av annat material än asfalt, såsom vegetation, plattor eller grus.

- Miljöhus för avfall placeras tillgängligt längs Bäverbäcksvägen.

---

- Uteplatser mot golfbanan ska inramas av buskar/häckar för att upplevas privata och tydligt avgränsade.

---

- Dagvattenmagasin utformas som öppna lösningar, så som regnträdgårdar eller träd med skelettjord.

---

- Lekparken ska ha rikligt med grönska för att utgöra en grön koppling till golfbanan och Erstaviks naturområde i norr, se illustrationsplan på sida 6.

---

- Lekparken utrustas med lekredskap som vänder sig till äldre barn, som exempelvis klätterskulpturer.

---

- På östra gården ordnas pergola i syfte att skapa avgränsning mot golfbanan.

#### Kommunens åtaganden, allmän plats

- Bäverbäcksvägen ska byggas om till stadsgata med gång- och cykelbana, gångbana, plantering och belysning.

---

- Bäverbäcksvägen ska förses med lastzoner för hämtning av avfall.

---

- Alléträd ska planteras i skelettjord längs Bäverbäcksvägen.

---

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt.

tyresö kommun 