

KVALITETSPROGRAM FÖR TYRESÖ APELVÄGEN



Innehållsförteckning

• Planområdets läge	3
• Kvartersstruktur	4
• Situationsplan och projektprogram	5
• Angöring och tillgänglighet	6-7
• Angöring och parkering	8
• Sektioner och elevationer	9-11
• Byggnaderna allmänt och byggnadernas karaktärsdrag	12
• Fasader och material	13
• Fasader lamellhus längs Tyresövägen	14
• Fasader lamellhus tvärs Tyresövägen	15
• Perspektiv från Tyresövägen	16
• Fasader punkthus	17
• Fasader vårdboende	18
• Perspektiv på vårdboende från Apelvägen	19
• Normalplaner lamellhus, punkthus och lokaler	20
• Växtlighet och grön strategi	21
• Gårdar och grönytor	22-23
• Perspektiv Skogstorget	24
• Perspektiv från Tyresö strandtorg	25

Planområdets läge

Planområdet ligger mitt emot Tyresö Strandborg och avgränsas i norr av Tyresövägen, i väster av Prästgårdsvägen, i söder av Apelvägen och i öster av en grön yta. Området har en skogskaraktär och är idag delvis bebyggd av småhus. Prästgårdsvägen och Apelvägen avgränsar naturligt tomten från det sammanhållna skogspariet väster och söder om tomten.



Bebyggelsestruktur

Förlagslets strävan är att behålla och förstärka befintlig skogskaraktär och skapa ett område som knyter an till Tyresö Strandtorg, som av de boende i närområdet är ett uppskattat torg både till funktion och uttryck.

Bebyggelsestrukturen består av två lamellhus i vinkel, ett vårdboende och fem punkthus. Lamellhusen bildar en sammanhållen fasad mot Tyresövägen och möjliggör en bullerdämpad grön gårdsyta mot vilken alla uteplatser och balkonger vänder sig.

Lamellhuset mot Tyresövägen ligger i souterräng och i dess bottenvåning inryms en lokal mot Tyresövägen. Verksamheter i bottenvåningen ger ett brett folkat stadstrum och sockelvåningen ges en stadsmässig karaktär som knyter an till Tyresö strandtorg och dess funktioner.

Innanför lamellhusen söderut placeras fem punkthus som anpassas till terrängen och därigenom får en oregelbunden placering. De inbördes förskjutningarna mellan husen skapar in- och utblickar genom området. Fasadernas gestaltning förstärker uttrycket av hus i park, då alla fyra sidor har likartad, regelbunden fönstersättning och balkonger, med varierad placering, på alla fyra sidor.

I sydöstra delen av planområdet placeras ett vårdboende. Dess volym är en vinkel som ger en entrésida mot Apelvägen och en skyddad innergård i västerläge in mot naturmark i områdets mittdel.



Inramning

Lamellhusen och vårdboendet ramar in tomtens uterum som vetter mot sydväst. Vårdboendets planform har en vid vinkel ut mot väst för att få ett bra solläge på innergården. Samtidigt skapas en tydligare yta för gästparkering samt in- och utlastning i hörnet mot Apelvägen. Detta innebär att gården mellan lamellhusen och punkthusen slippas belastas med onödigt trafik.

Mellan vårdboendet och grannfastighetens tomtgräns i öst är avståndet 20 meter och vårdboendets höjd hålls nere så mycket som möjligt med hänsyn till grannarnas utblick.



Anpassning

Punkthusens placering är anpassade till topografi och bevaransvärda träd, vilket ger en placering med varierade höjder och avstånd till omgivande gator och platser.



Gröna fingrar

Den inre gårdens bevarade och förädlade grönsstruktur "sipprar" genom punkthusens mellanrum och ger grön karaktär mot omgivande gaturum och gård.



Grön korridor

Mellan vårdboendet och Plommongränd går en grön korridor som kopplar samman Tyresövägen och Apelvägen. Grönnytan har en bredd på ca 10 meter. Mellan vårdboende och fastighetsgräns i öst är det 20 m.

Projektprogram

Bostöder

Ljus BTA bostäder och lokaler	ca 12 365 kvm
- Lokalyta	ca 620 kvm
- Gruppboende (6 lgh)	ca 600 kvm
- Antal lägenheter	ca 168 st

Parkeringsplasser bostad 4 plasser over mark (varav 3 hkp) 93 plasser i garage

Besöksparkering lokaler 5 st ovan mark (varav 1 hkp)

Personalparkering lokaler 5 st i garage

Uppnådd p-norm lokaler

Uppnådd p-norm bostad	0,55 platser/lgh
-----------------------	------------------

Uppnådd p-norm vid samnyttjande 0,62 platser/lgh

Parkeringsreducernde åtgärder

Cykelparkering ca 400 platser (varav ca 250 väderskyddade)

Uppnådd p-norm cykel

Vårdboende

Ljus BTA Vårdboende
ca 4250 kvm

Antal Vårdplatser

Besöksparkering vårdboende

Personalparkering vårdboende 7st i garage



Angöring och Tillgänglighet

Cykel

Plats för cyklar finns i anslutning till gång- och cykelvägen längs med Tyresövägen, på innergårdar i anslutning till entréer samt i garage. Vädarskyddade cykelplatser finns både i garage och på innergården.

Parkering

Parkeringen för boende samt verksamhetspersonal löses inom kvarteret i garage under gårdsytan. Garageinfarten är förlagd från Prästgårdsvägen invid en ramp upp till innergården. Garageplanet kan nås tillgängligt från lamellhusen. Två av punkthusen som ligger utmed Prästgårdsvägen har Hkp-platser för tillgänglig angöring. Platser för besöksparkering samt Hkp-platser för lokalen finns i anslutning till entrén på gårdsplanen.

Vid vårdboendet finns både besöksparkering, i anslutning till husen samt Hkp-plats intill huvudentrén. P-platser för personal på vårdboendet finns i garaget.



Skala 1:750 0 10 20 40m

Angöring och Tillgänglighet

Avfallshantering

Bostadshusens avfallsbehållare för mat- och restavfall finns på tillgängligt avstånd. Dessa sopkärl ska kunna tömmas från en uppställningsplats för sopbil på Prästgårdsvägen. På denna uppställningsplats kan både sopsugbil och sopbil stanna till för hämtning av sopor och annat sorterat avfall. Det finns även möjlighet att tömma sopor och sorterat avfall från gårdsplanen. Här hämtas också lokalens sopor i ett särskilt soprum vid vändplanen.

För vårdboendet finns ett invändigt soprum varifrån verksamhetens avfall töms. Sopbilen angör fastigheten via en nedsänkning i kantstenen på trottoaren, och uppställningsplats för sopbil förläggs på kvartersmark så att sophämtning kan utföras på tillgängligt avstånd.

Leveranser

Av- och inlastning för lokalen i lamellhuset sker på innergården, där uppställningsplats finns i direkt anslutning till entrén.

Vårdboendet sköter sina varutransporter via samma uppställningsplats som används för sophämtning. Det finns även en tydlig yta för hantering av varor i vårdboendets hörn. Här finns separata entréer för besök, sophantering, service och leveranser.

Tillgänglighet

Avfallsfunktioner nås tillgängligt från samtliga entréer. Gården och terrängen inne på tomten nås tillgängligt genom en längre ramp som löper genom området.

Lokalen angörs från gårdsytan där det finns uppställningsplats för färdtjänst och ambulans. Besökare som inte behöver dessa tjänster går in i lokalen via huvudentrén mot Tyresö strandborg i norr.

Vårdboendet angörs från Apelvägen, där det finns Hkp-plats för besökare.

Bostäderna har Hkp-platser i nära anslutning till entréerna, antingen på gårdsplanen eller längs Prästgårdsvägen för punkthusen belägna mest i söder.



Angöring vid vårdboende (skala 1:400)



Sopuppställningsplatser och sopkärl



Hkp-platser



Branduppställningsplatser

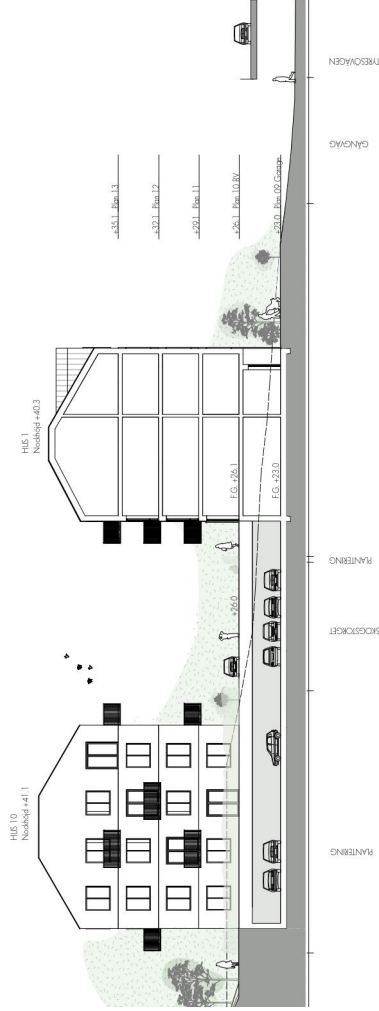
Angöring och Parkering**Bostäder**

Parkeringsplatser bostad	4 platser ovan mark (varav 3 hkp)
	93 platser i garage
Besöksparkering lokaler	5 st ovan mark (varav 1 hkp)
Personalparkering lokaler	5 st i garage
Uppnådd p-norm lokaler	15 st/ 1000 kvm
Uppnådd p-norm bostad	0,55 platser/lgh
Uppnådd p-norm vid samnyttjande	0,62 platser/lgh
Parkeringsreducerade åtgärder	laddplatser och bilpoolsplatser
Cykelparkering	ca 400 platser (varav ca 250 väderskyddade)
Uppnådd p-norm cykel	2,5 cyklar/lgh

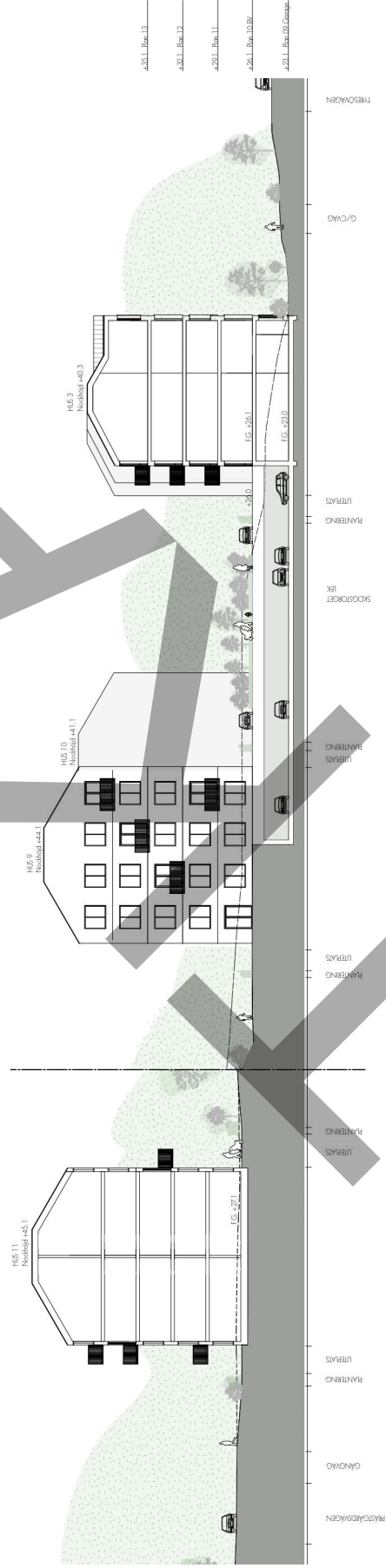
Vårdboende

Besöksparkering vårdboende	5 st ovan mark (varav 1 hkp)
Personalparkering vårdboende	7 st i garage

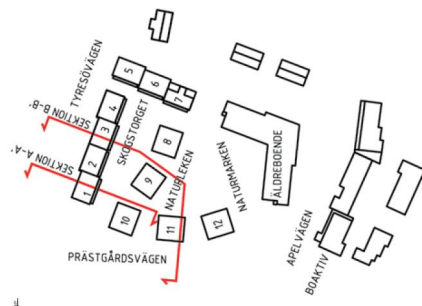




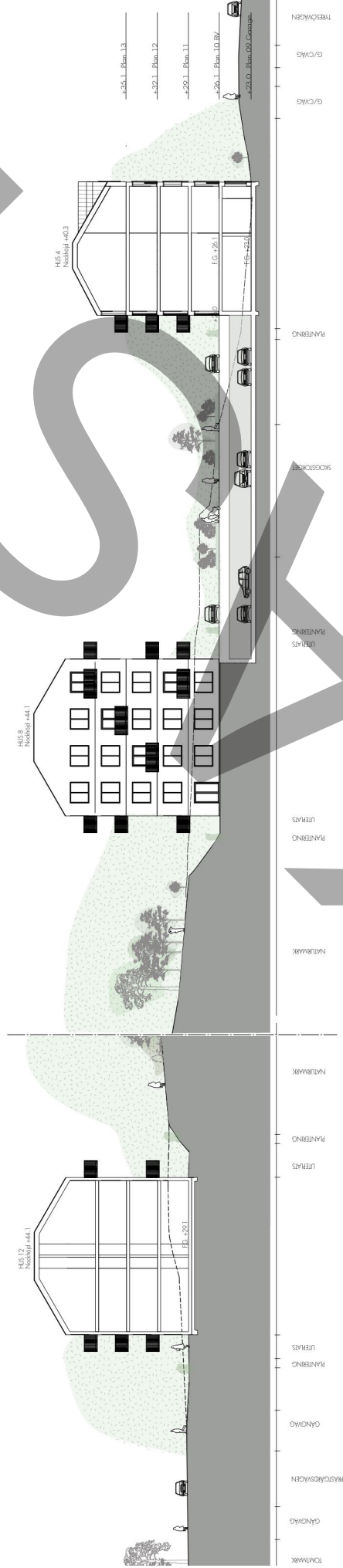
SEKTION A-A
Sektion genom garageplan och lamellhus längs Tyresövägen i norr.



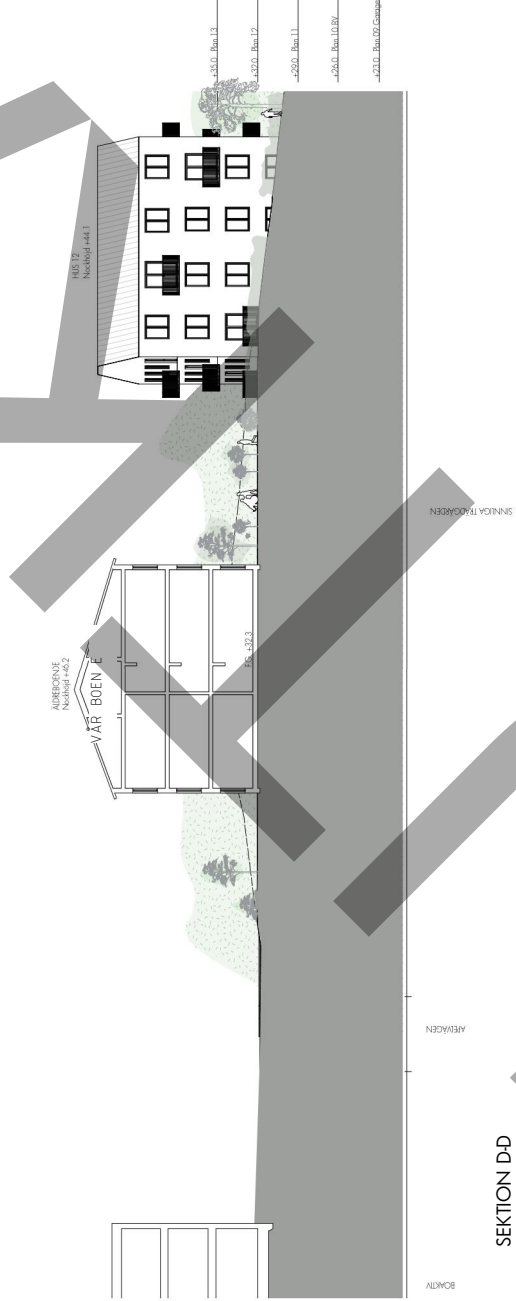
SEKTION B-B
Sektion genom punkthus i väster, garageplan och lamellhus längs Tyresövägen i norr.



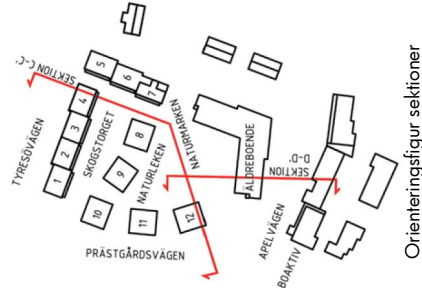
Orienteringsfigur sektioner



SEKTION C-C
Sektion genom punkthus samt genom parkeringsgarage och lamellhus närmast Tyresövägen.

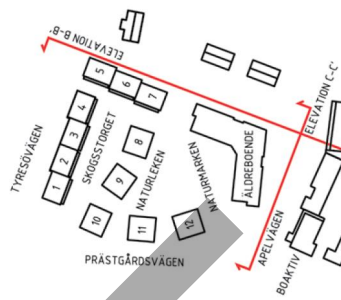


SEKTION D-D
Sektion genom grannfastighet samt vårdboende.



Orienteringsfigur sektioner

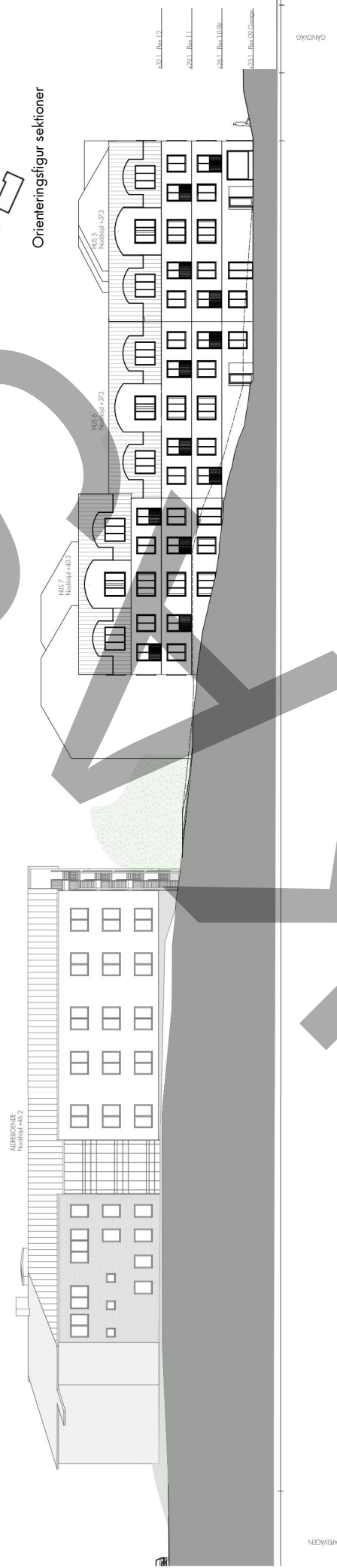
1:400



Orienteringsfigur sektioner

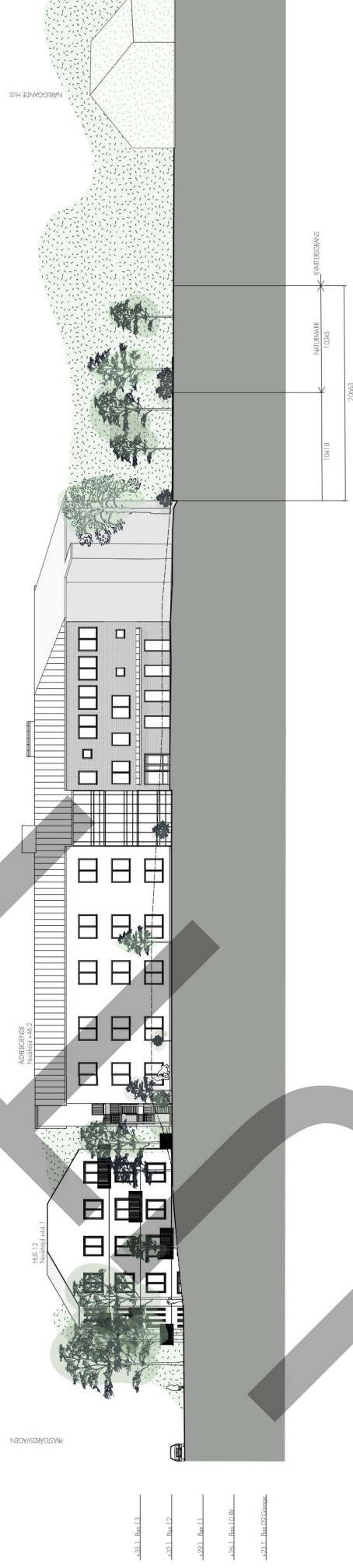
ELEVATION B-B

Elevation längs Plommongränd. Vårdboende samt lamellhus.



ELEVATION C-C

Elevation längs Apelvägen och vårdboendets sydfasad.





Lamellhus

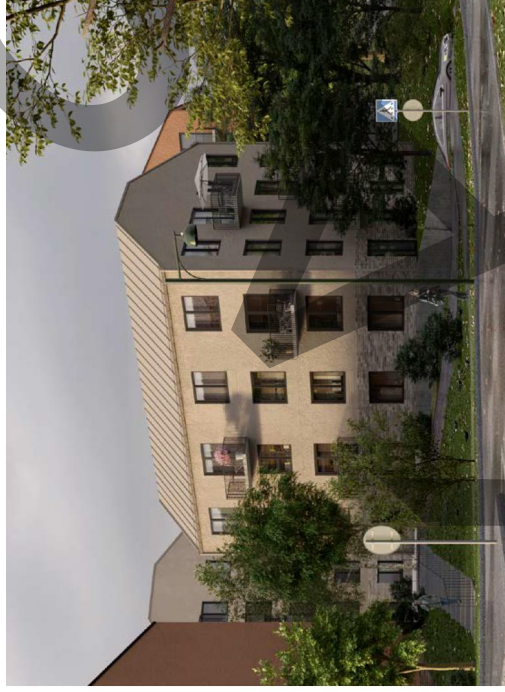
Lamellhusen mot Tyresövägen utgör en bullerskyddande skärm för innanförliggande bebyggelse och utemiljö.

Byggnaden mot Tyresövägen har fyra trapphus och är indelat i en byggnadsvolym per trapphus. Volymerna har olika kulörer i puts och förskjuts något i djupled för att bryta ned skalan och ge en variation till helhetsgestalten. Byggnaden ligger i souteräng och har en tegelklädd sockelvåning med stora glasparter till lokaler mot Tyresövägen. Hörnet mot väster inrymmer en lokal i två våningar och får ett stort glasparti över hörn som ger en öppenhet till de publika lokalerna.

Fasaderna har klassiskt symmetriskt komponerade fasader, med tvåluftsfönster och franska balkonger med dubbeldörrar. Taket är ett sadeltak med kapadnock och kupor för hisstopp och vindsvåningar som skapar en varierad siluett.

Fasadmaterialet är tegel i bottenvåningarna, som associerar till platsens historiska rötter som tegelbruk. Tegellulörerna tas upp i putskulörer ton-i-ton med teglet i två färgskalor: en terrakottaröd- och en beige färgtonskala.

Varje lägenhet har en egen balkong mot inre torget i söder.

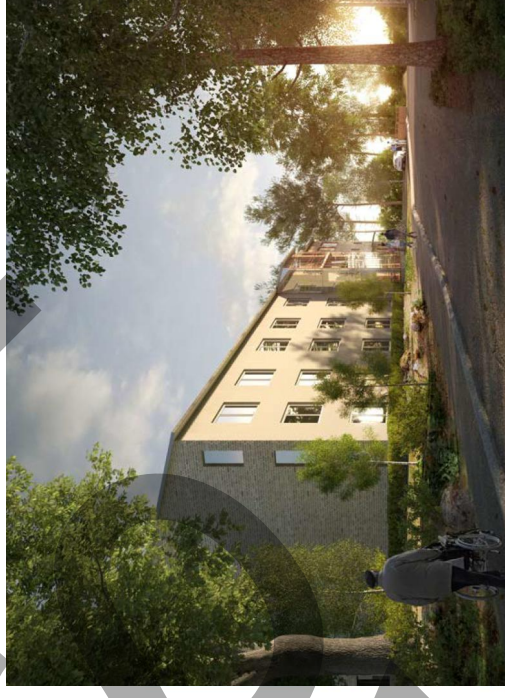


Punkthus

Punkthusen är placerade som "hus i park", anpassas till terrängen och omgärds av naturmark.

Lugn, linjerad fönstersättning med få tvåluftsfönstertyper. Balkongerna har en varierad placering för att understryka att huset inte har någon fram- och baksida i traditionell bemärkelse utan vänder sig mot alla väderstreck.

Sockelvåning av tegel och övrig fasad av spritputs. Tak i plåt i kulör ton-i-ton med ljus putskulör resp. mörkare ton av brunt till de röda husen.



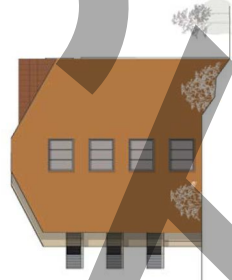
Vårdboende

Det tre våningar höga vårdboendet är placerat i kvarterets sydsödra hörn. Byggnaden består av två sammanfogade lameller som öppnar sig mot den gröna gården. I det uppglasade innerhörn finns vinterträdgårdar och gemensamma uteplatser.

Huvudentrén ligger vid Apelvägen, i ytterhörn mot söder, som accentueras genom takutformningen. Byggnaden är vertikalt uppdelad i tre volymer mot gatusidan, åtskilda av fält av inglasade balkonger mot öster och söder. Hörnvolymen har en utsida av rött tegel och de två "yttre" byggnadsvolymer har en sockel och gavel av beige tegel samt övrig fasad av ljus beige spritputs från paletten. Mot innergården är fasaden av ljus beige spritputs lika utsidan samt innerhörn med träbekläddad ton-i-ton med putskulören mot balkonger.



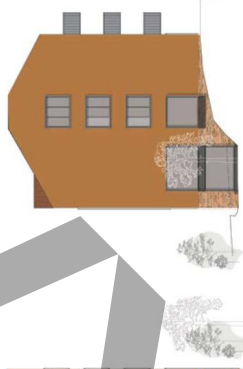
FASAD MOT SÖDER



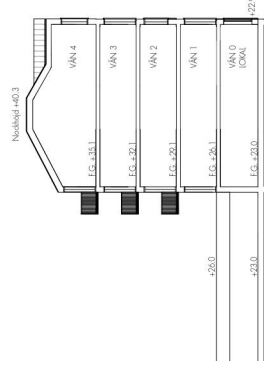
FASAD MOT ÖST



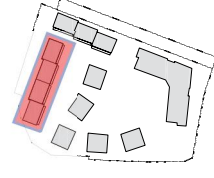
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



PRINCIPSEKTION



20M

10

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

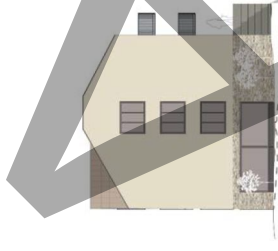
273

274

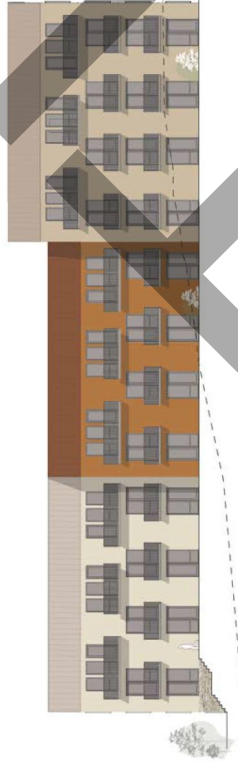
275



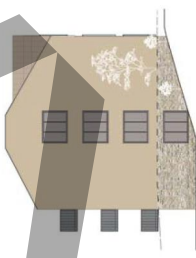
FASAD MOT ÖSTER



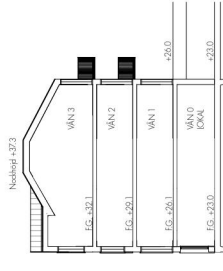
FASAD MOT NORR



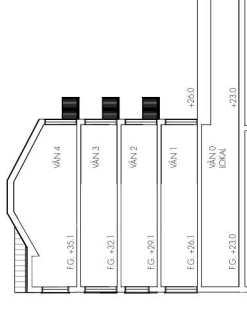
FASAD MOT VÄSTER



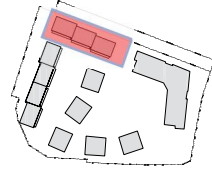
FASAD MOT SÖDER



PRINCIPSEKTION



PRINCIPSEKTION



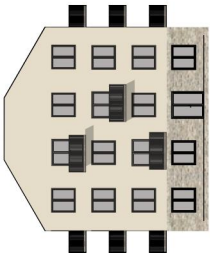
Orienteringsfigur byggnad

Skala 1:400 0 10 20M



Perspektiv

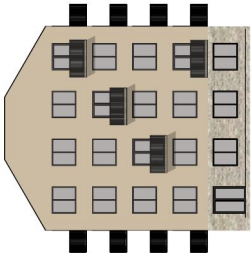
Vy över planområdet från Tyresövägen



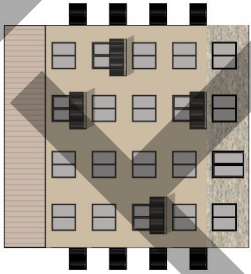
FASADPRINCIP



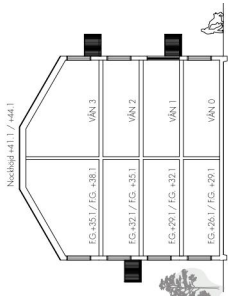
ENTRÉFASAD



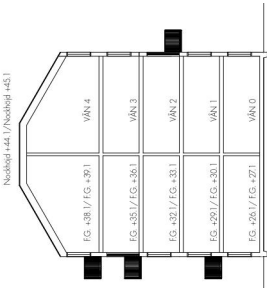
FASADPRINCIP



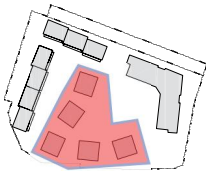
ENTRÉFASAD



PRINCIPSEKION



PRINCIPSEKION



Orienteringsfigur byggnad





FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



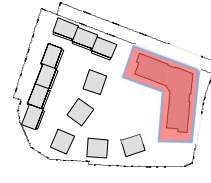
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



Skala 1:400 0 10 20M

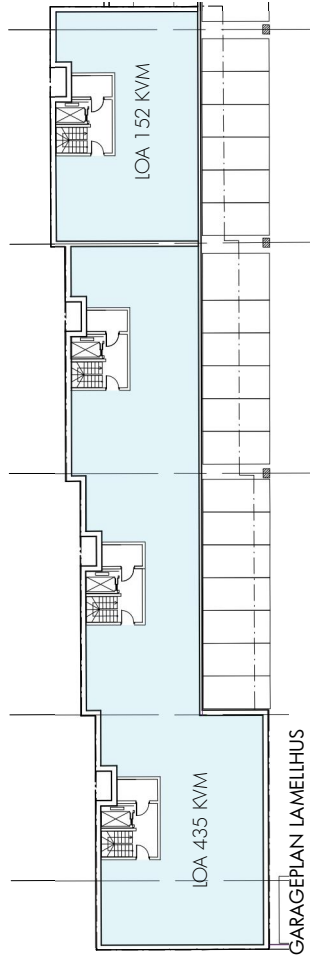


Orienteringsfigur byggnad



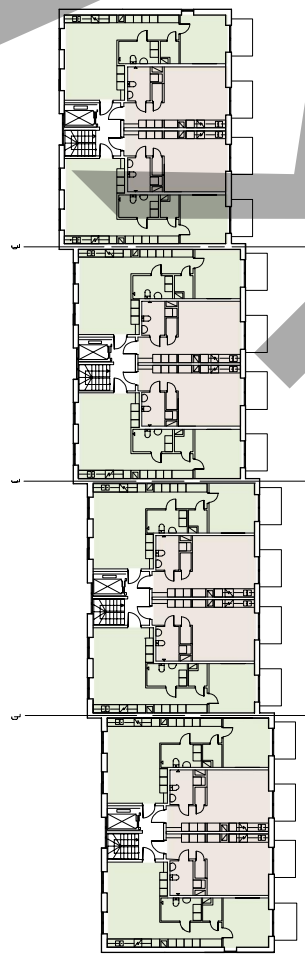
Perspektiv

Vy mot vårdboendet från Apelevägen



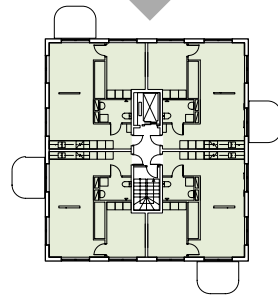
GARAGEPLAN LAMELHUS

PLANVY BESKRIVANDE AV VÄRDCENTRAL OCH BOSTADSKOMPLEMENT UNDER LAMELHUS LÅNGS TYRESÖVÄGEN



NORMALPLAN LAMELHUS

PLANVY BESKRIVANDE FÖRDELNING AV LÄGENHETER I LAMELHUS LÅNGS TYRESÖVÄGEN



NORMALPLAN PUNKTHUS

PLANVY BESKRIVANDE FÖRDELNING AV LÄGENHETER I PUNKTHUS
2 rok 52 kvm



NORMALPLAN VÅRDBOENDE

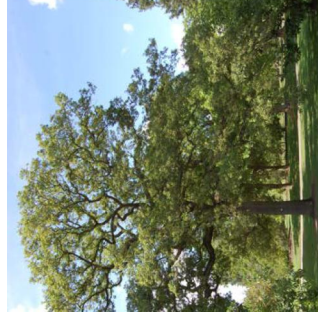
PLANVY BESKRIVANDE BOENDE I VÅRDBOENDE OCH KOMPLETERANDE RUM.

Grön strategi – tolv punkter

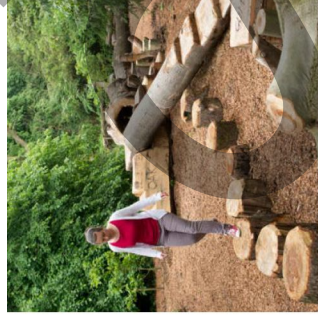
En tydlig utgångspunkt för projektet är att bevara den befintliga naturkaraktären i området. Det återspeglar sig tydligt i hur bebyggelsestrukturen är uppbyggd med grönska som sipprar in mellan punkthusen längs Prästgårdsvägen. Natur som bevaras ska delvis lämnas orörd för att bevara och gynna befintliga ekosystem. Här finns plats för social samvaro och rekreation för alla boende. Vårdboendets innergård och gemensamhetsytor inomhus har visuell och direkt koppling till innergården i väster.

Exempel på specifika hållbarhetsåtgärder i detta område:

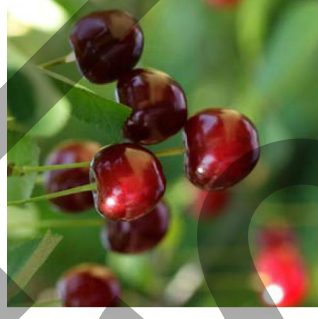
1. Bevara större träd i möjligaste omfattning.
2. Anpassning till platsens topografi och naturmarkskaraktär i möjligaste omfattning.
3. Nyplantering av i första hand inhemska busk- och trädarter, gärna med blomning, frukt och bär.
4. Planteringar av vårväxter t.ex. lökväxter, som ger nektar och pollen till de första bina om våren.
5. Inriktning på nektarproducerande perenner i planteringarna.
6. Lekplats med naturmaterial (stål, trä, sten).
7. Kompostplats för trädgårdskompostering i skuggigt läge.
8. Möjliggöra infiltration av dagvatten via fördröjningsmagasin, ylliga alternativt under markyta.
9. Beträkta dagvatten som resurs för upplevelser och aktiviteter, takvatten leds via ylliga rännalar.
10. Holkprogram för fågel, fladdermöss och solitärbin.
11. Plats för 2-3 lödcyklar anordnas.
12. Laddningsplatser för el-bilar och el-cyklar i garaget samt reserverade P-platser för bilpool.



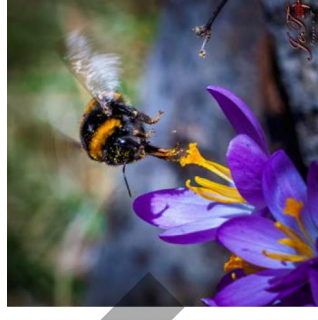
1. Bevara större träd i möjligaste omfattning



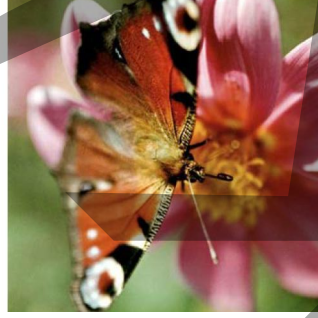
2. Anpassning till platsens topografi och naturmarkskaraktär i möjligaste omfattning



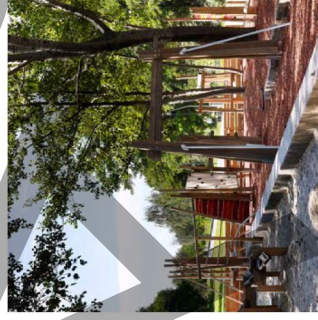
3. Nyplantering av i första hand inhemska busk- och trädarter, gärna med blomning, frukt och bär



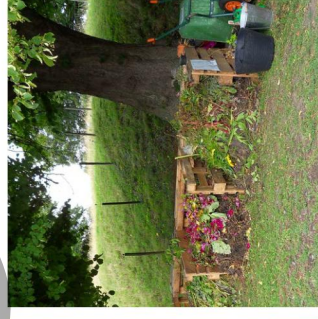
4. Planteringar av vårväxter exv lökväxter, som ger nektar och pollen till de första bina om våren



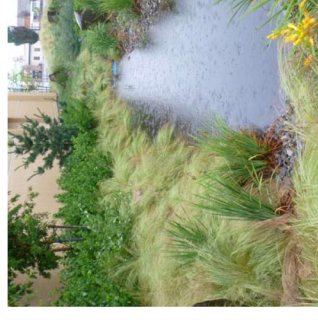
5. Inriktning på nektarproducerande perenner i planteringarna



6. Lekplats med naturmaterial (stål, trä, sten)



7. Kompostplats för trädgårdskompostering i skuggigt läge



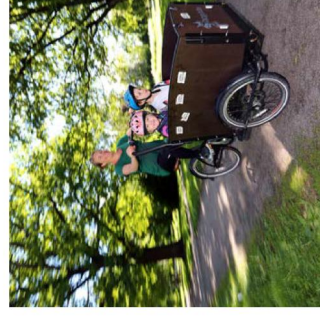
8. Möjliggöra infiltration av dagvatten via fördröjningsdammar eller -magasin



9. Beträkta dagvatten som resurs för upplevelser och aktiviteter, takvatten leds via ylliga rännalar



10. Holkprogram för fågel, fladdermöss och solitärbin



11. Plats för 2-3 lödcyklar anordnas



12. Laddningsplatser för elbilar och el-cyklar i garage samt reserverade P-platser för bilpool

Gårdar och grönytor

Naturrummet

Naturrummets karaktär bevaras som det är idag.

Sinnliga trädgården

I den Sinnliga trädgården i den södra delen av gården bjuds de boende och personal på vårdboendet till en kontemplativ utemiljö med sittplatser i skugga. Här ligger tomtens högsta punkt varifrån det skapas siktlinjer genom skogsmiljön ned till gemensamhetsytorna vid Naturleken.



Gårdar och grönytor

Skogstorget

Punkt- och lammellhus kantar en gårdsmiljö i sydvästläge, Skogstorget, med ett underliggande garage.

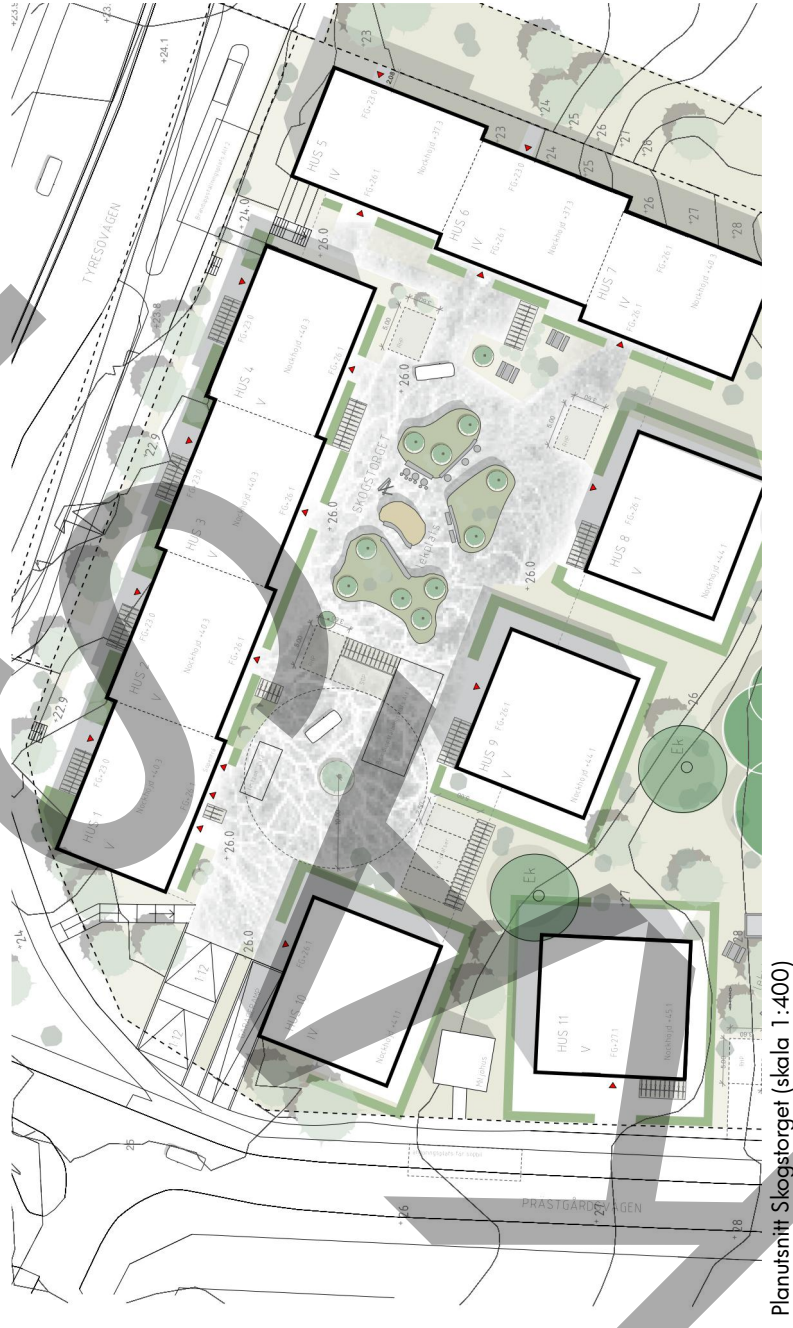
Skogstorget har en utformning med mer hårdgjorda ytor i västra delen, vid angöring till lokalen, och mer gröna ytor i den östra, inre delen. I den inre delen skapas en samlande yta med växtlighet planterad i upphöjda växtbäddar med buskar, små träd och planteringar av blommor. Den upphöjda kanten kan breddas och nyttjas som sittplats på delar.

Lek kan anordnas för barn i anslutning till trevliga vistelsezoner för vuxna.

En pergola med ljud- och väderskyddande tak bildar blickfång i gårdsrummet. På gräsklädda planteringar runt om i gårdsrummet växer flerstammiga solitärbuskar som ger karaktär åt gården.

Gårdens hårdgjorda markytor ska möjliggöra att man vid behov kan angöra bostadsentréerna med fordon, antingen för angöring med färdtjänst men också för uppställning av brandbilar. De nedersta bostädernas uteplatser ger ett liv till platsen, där solen kan lysa in på kvällen mellan punkthusen i väst. Grönskande plantering utmed uteplatserna skapar privata städer utan att stänga ute livet på gården. Släppet mellan lammellhusen tillför en smitväg ner till busshållplatsen som också kan nås tillgängligt via garaget eller med ramp längs västra sidan av lammellhuset.

Punkthusens placeringar med mellanrum släpper in både natur och solljus in till gårdsrummet.



Planutsnitt Skogstorget (skala 1:400)





Perspektiv

Vy från Tyresö Strandtorg

tyresö kommun



urbio

Wallenstam

sandell
sandberg

tyresö kommun



urbio

Wallenstam

sandell
sandberg