

KVALITETSPROGRAM FÖR GRANITVÄGEN

PUNKTHUS OCH LÄNGORNA

BILAGA 4 Utdrag
kvalitetsprogram



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	KOMMUNENS ÅTAGANDEN	42
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Offentliga miljöer	42
Bakgrund och avgränsning	4	Utformning av allmän plats	45
Läsanvisning	4	Dagvattenhantering	48
Situationsplan	5		
PUNKTHUS	06	GENOMFÖRANDE	50
Gestaltningssidéer	06	Process	51
Situationsplan	08		
Projektfakta	10		
Miljö och avfall	11		
Angöring och parkering	11		
Tillgänglighetsbeskrivning	11		
Mobilitetstjänster	11		
Fasader	12		
Bostäder och byggnader	12		
Ute	13		
Utemiljö och gårdar	13		
Material	16		
Material/Teknisk beskrivning	17		
Solstudie	18		
LÄNGORNA	20		
Gestaltningssidéer	20		
Situationsplan	22		
Angöring och Parkering	24		
Tillgänglighetsbeskrivning	25		
Miljö och avfall	26		
Mobilitetstjänster	26		
Fasader	27		
Bostäder och byggnader	27		
Material	28		
Utemiljö	29		
Gård	31		
Material/Teknisk beskrivning	32		
Solstudie	35		
Grön design	36		
Ytparkering	37		
Kringliggande mark och ytparkering	39		
Checklista	41		

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §8 i tecknat exploateringsavtal mellan Brf Solhöjden och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

För byggherren

.....

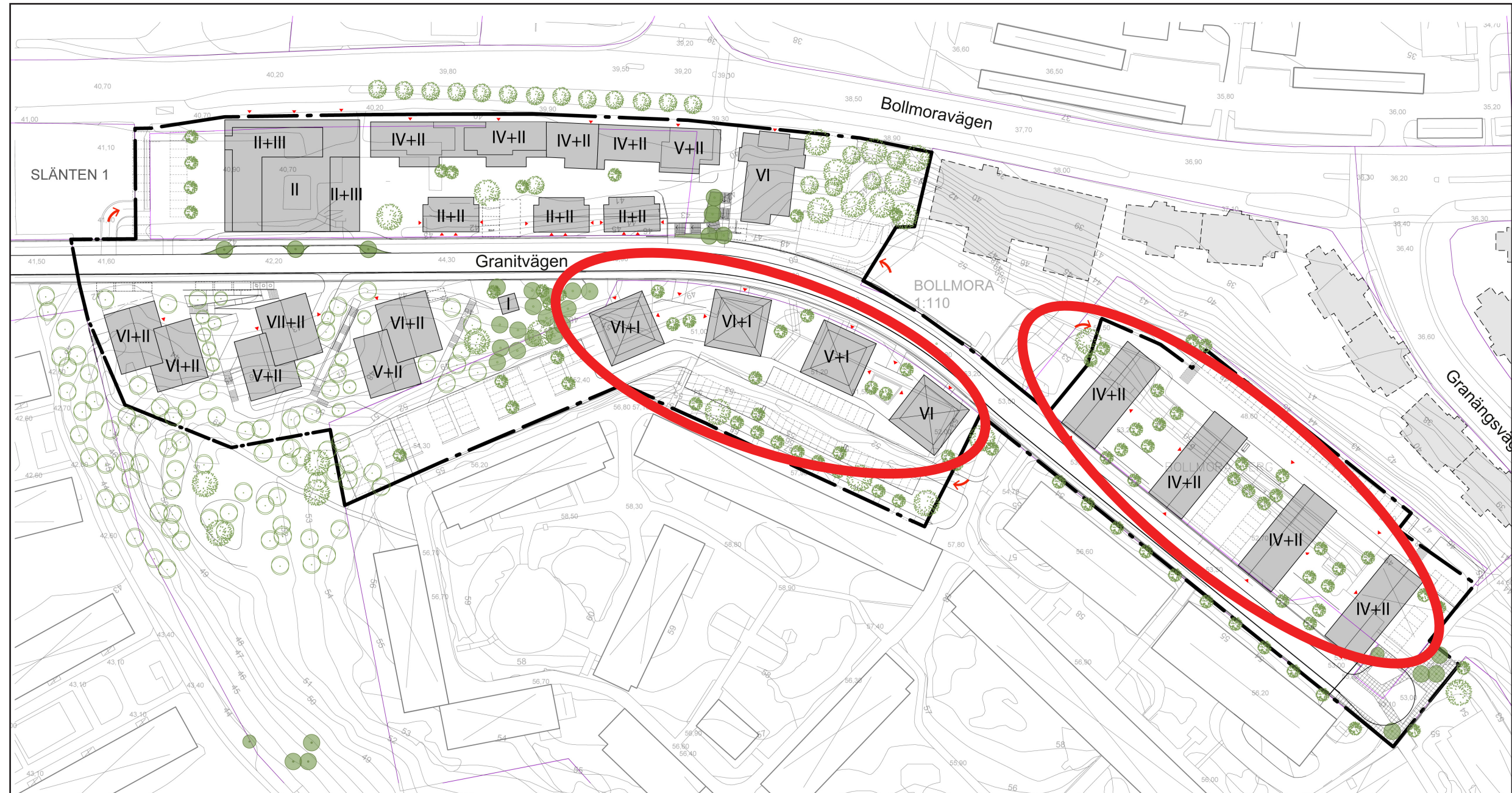
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

Planområdet för Granitvägen är en del av utvecklingen av marken runt Bollmora och Tyresö centrum. Deraljplanen syftar till att möjliggöra drygt 400 nya bostäder längs Granitvägen och en sträcka av Bollmoravägen. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett nytt allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder. Granitvägens gaturum ska gestaltas med cykel- och gångbana. En allmänt tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.

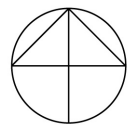
Läsanvisning

I kvalitetsprogrammet redovisas förslaget med text och bild. I slutet finns en checklista som beskriver de viktigaste punkterna. Om det finns skillnader mellan det som redovisas i bilder och det som beskrivs i checklistan, är checklistan styrande.



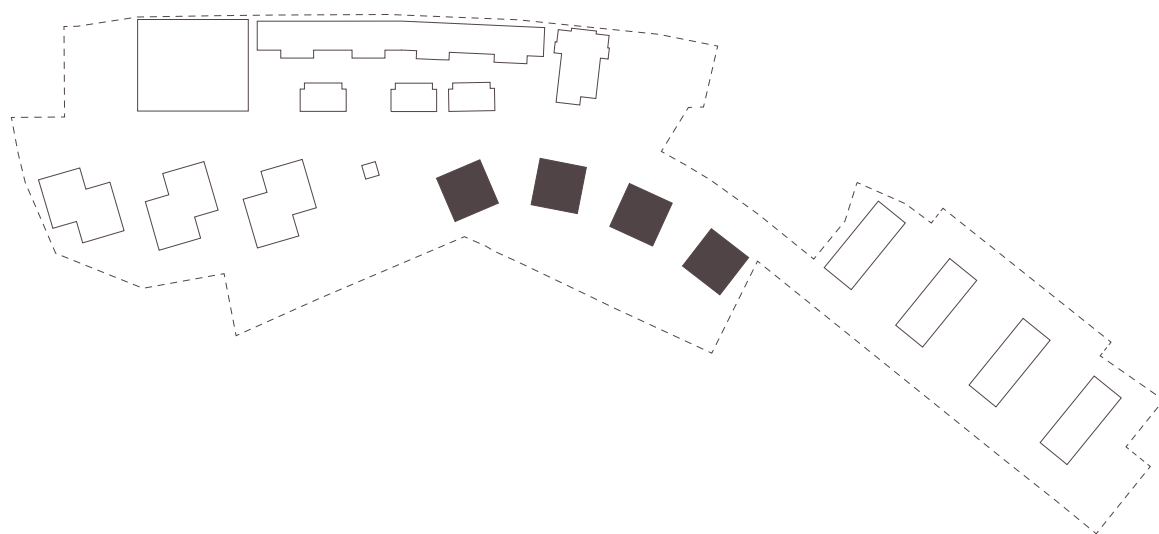
Situationsplan

- Planområdesgräns
- Föreslagen byggnad
- Föreslaget antal våningar + indragna våningar, vinds- och suterrängvåningar samt garageplan
- Föreslagen byggnad inom detaljplan för Hasselbacken och Granängsvägen. Omfattas ej av detaljplan för Granitvägen.
- Infarter till kvartersmark via angränsande fastighet
- Gångfartsområde, trafik med hänsyn till gående och cyklister



PUNKTHUS

BRF Solhöjden + VIDA arkitektkontor



Gestaltningssidéer

Längs med Granitvägens sydsida slingrar sig två länkade punkthuspar upp för backen. De tegelklädda solitärerna reser sig ur marken som slipade ädelstenar - en referens till det beständiga, det tunga, det berg de står på. Byggnaderna anpassar sig till nivåskillnaderna i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Möjliga lokaler, bostäder och garage har noggrant placerats ut efter terrängens förutsättningar. Stor vikt har lagts vid att byggnadernas placering och höjd ska hitta sin plats längs med gatan så att siktlinjer och den omgivande variationen av bebyggelse, gaturum och park bevaras. De resliga, fasetterade taken med låg takfot ger byggnadsvolymerna en mänskligare skala mot gaturummet, en varierad stadssiluett ifrån Tyresö centrum och ett respektfullt volymtillskott till Brf. Solhöjdens lamellhus på höjden.

De fyra högdelarna på husen vrider sig på olika sätt mot gatan och med hjälp av den indragna garagevåningen ges husen en autonomitet i landskapet. Vridningarna skapar fickor i varierande storlek mellan trottoar och byggnad där grönska anläggs. En större terrasserad grönyta anläggs mellan de två husparen och ansluter till den publika trappan som både leder ned till Bollmoravägen och upp till den parkeringsgata som husen ansluter till söderut samt vidare upp mot Bollmorabergs befintliga bostadsområde. Husens huvudentréer mot gatan bidrar med liv, ljus och rörelse för en tryggare, mer social och trivsamt gatumiljö.

Byggnaderna uppförs i tegel i vilt förband med tryckt fog och rundat hörntegel. Närmast marken muras skift i kontrasterande förband. Teglet ger området karaktär av tryggorubblighet samtidigt som det med sin taktilitet och sina inneboende färgskiftningar bidrar till en levande fasad. Balkongernas träräcken kontrasterar mot det tunga och ger ytterligare inslag av naturmaterial som kommer till sin rätt i naturslänten som området byggs på. Taket får en beläggning av enkupigt taktegel och plåtinklädnader och taksäkerhet av aluzinkbelagd stålplåt som reflekterar sin omgivnings kulörer och ljus.

Punkthus - gestaltning



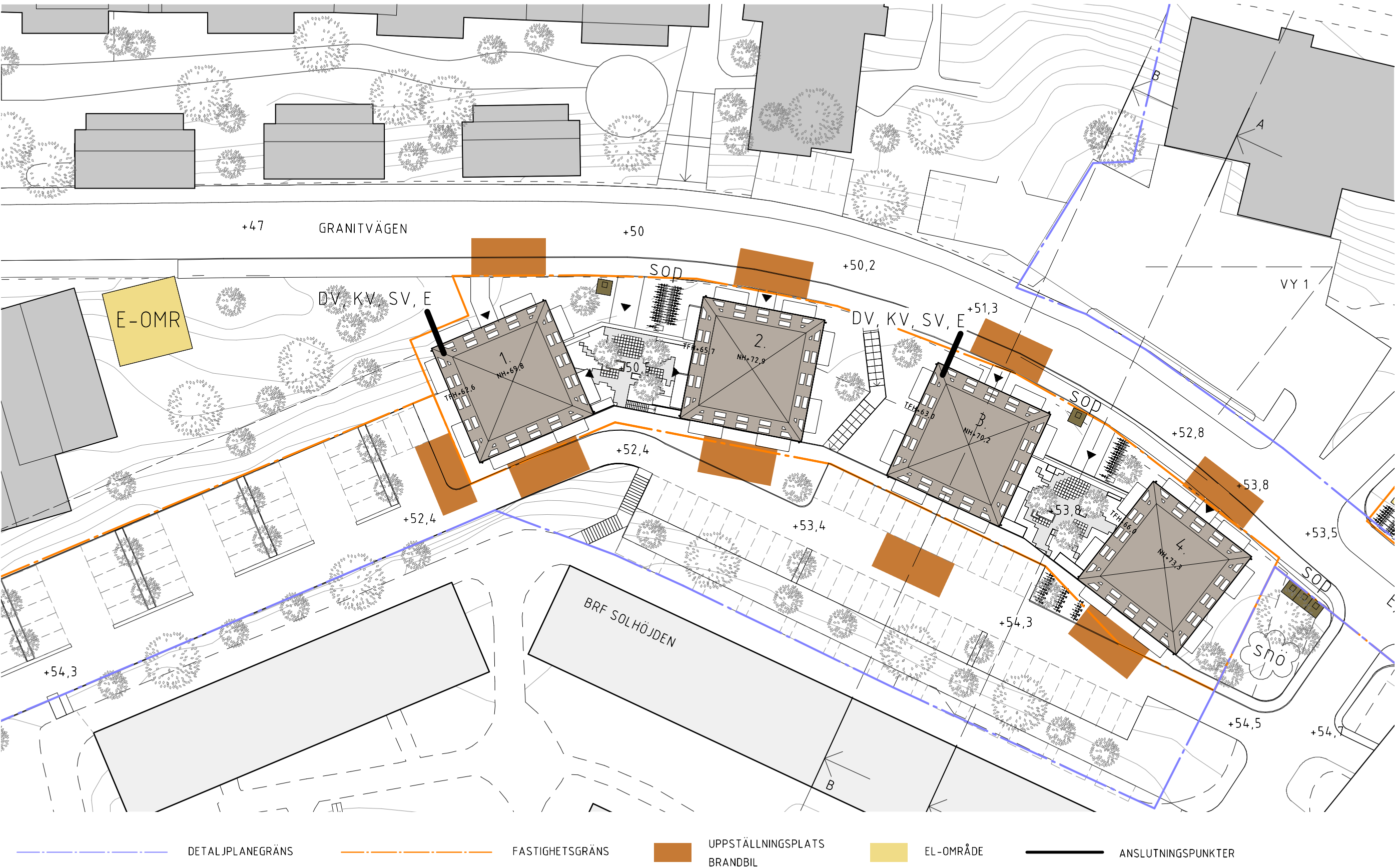
Illustration - Vy (1) från Granitvägen

Punkthus - planer



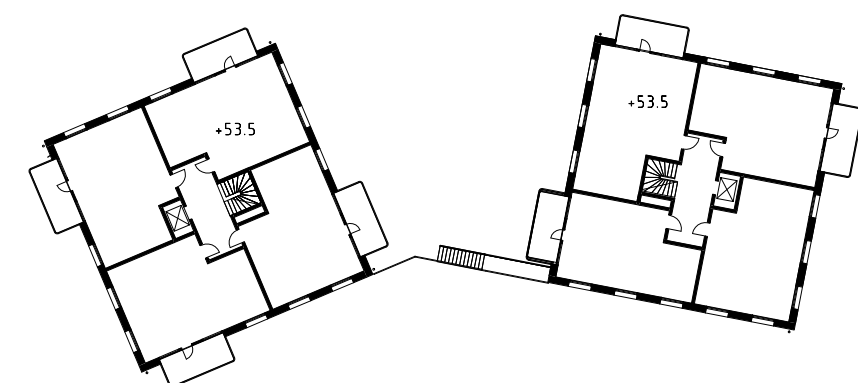
Situationsplan, SKALA 1:500

Punkthus - planer

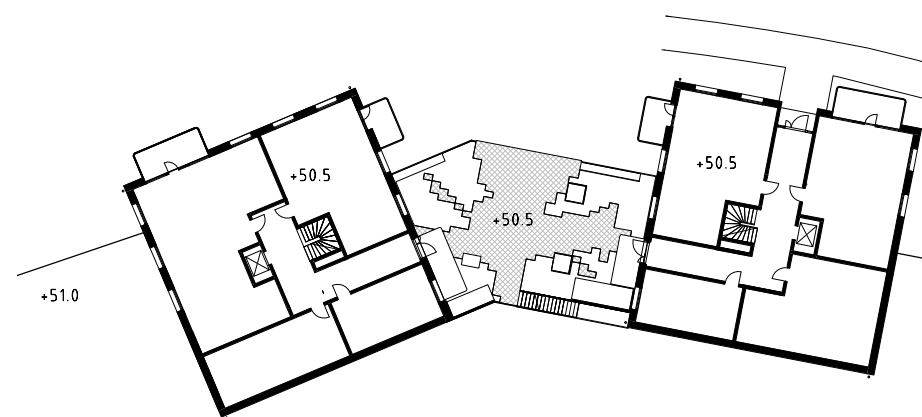


Teknisk situatonsplan (uppställningsplatser, sophantering och anslutningspunkter, SKALA 1:500

Punkthus - planer



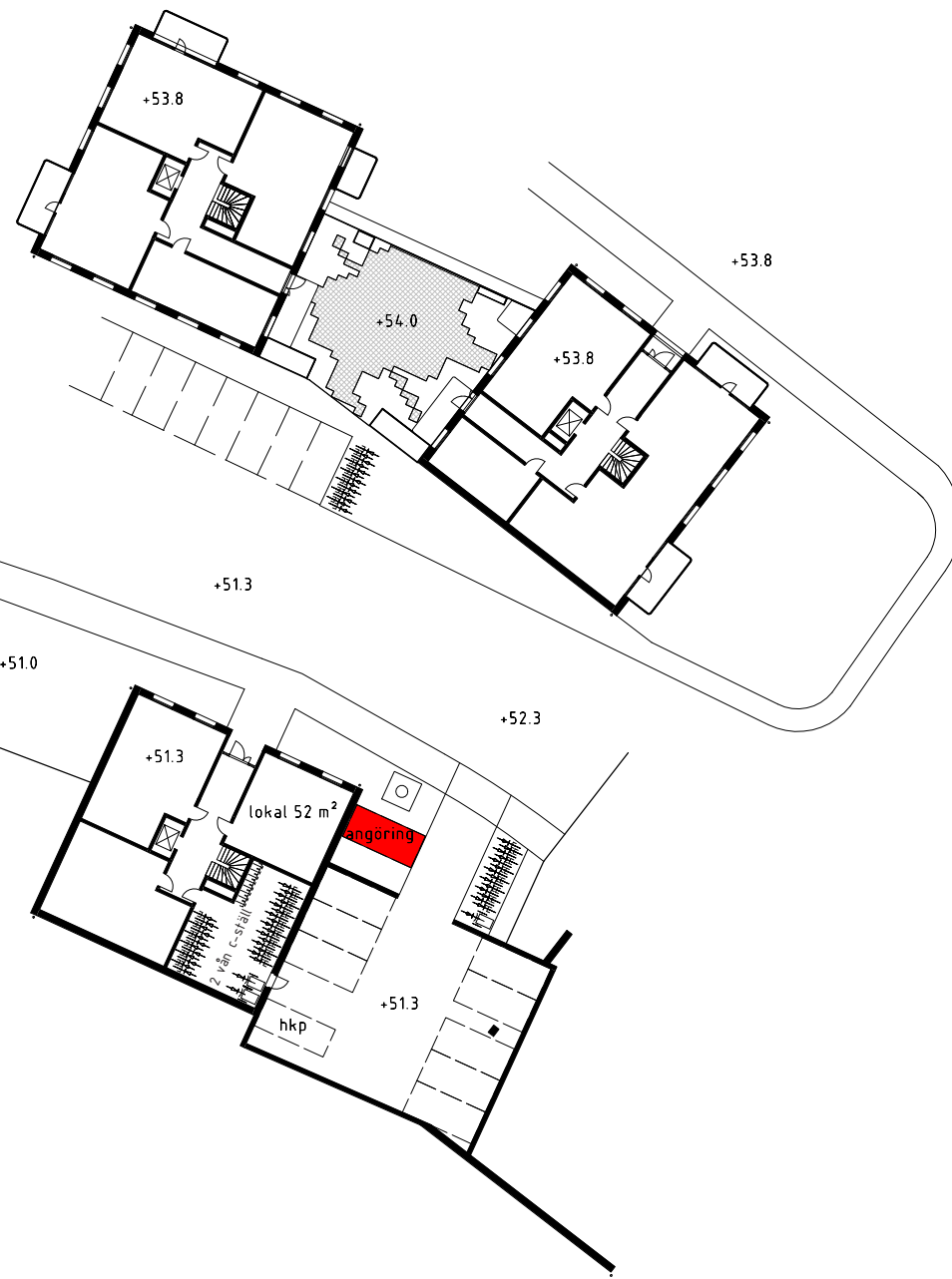
Gatuplan/gårdsplan (3)



Gatuplan/gårdsplan (2)

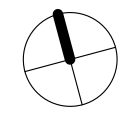


Garageplan (1)

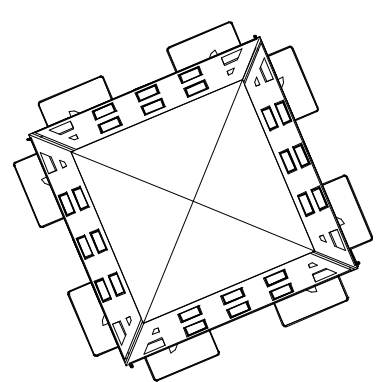


Projektfakta (sammanslaget för punkthus och längor)
Generellt gäller fördelningen: punkthus 46% / längor 54%.

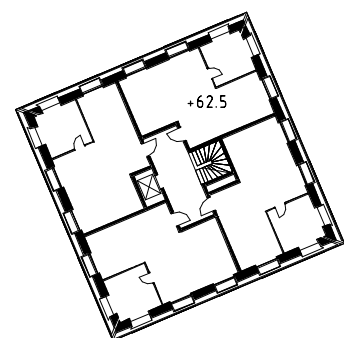
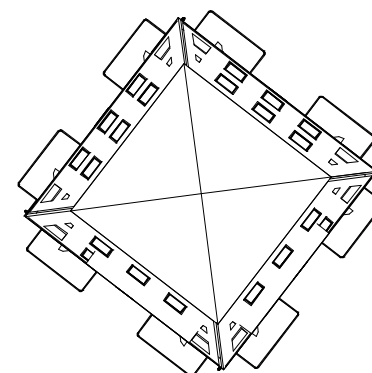
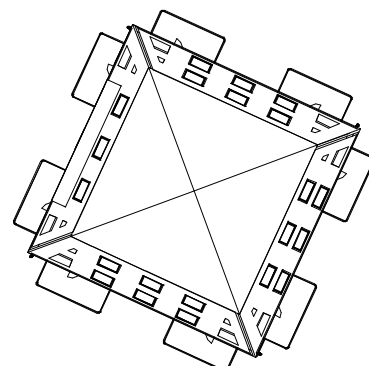
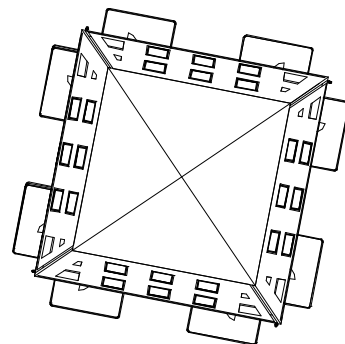
Ljus BTA, ca	13 900kvm
BTA, ca	20 000kvm
Antal lägenheter/bostäder, ca	150 st
Antal boende, ca	450 st
Antal lokaler, upp till	2 st
Antal tillkommande p-platser, ca	105 st
P-norm (för nyproduktion)	0,7/lgh
Antal handikapplatser	6 st
Antal cykelparkeringsplatser, ca	406 st
P-norm cykel	2,7/lgh
Antal p-platser lådcykel	14 st
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	203/203
- markplan/annan våning	406/0
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	Ja



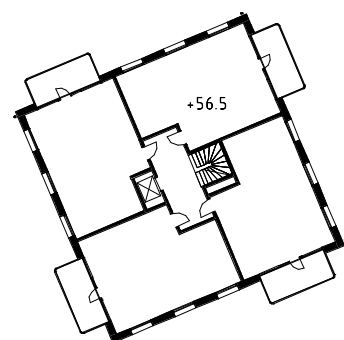
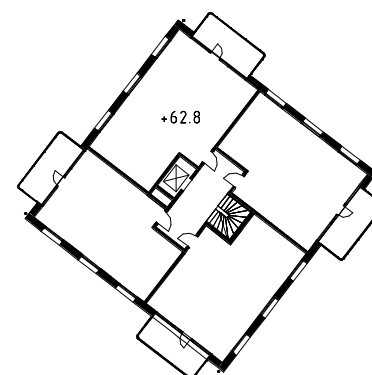
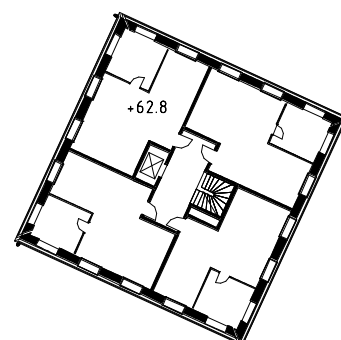
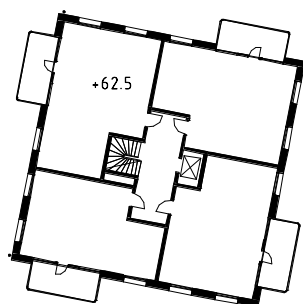
Punkthus - planer



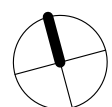
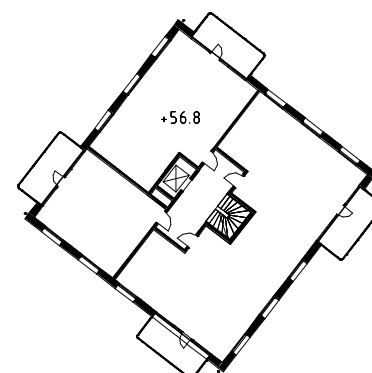
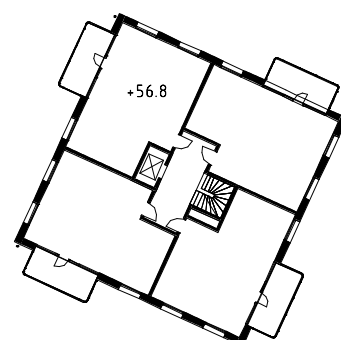
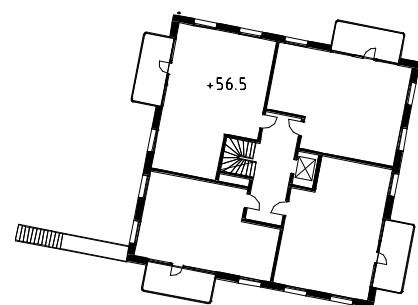
Takplan



Etagplan



Normalplan 4-5



0 10 20 50m
SKALA 1:500 (A3)

Miljö och avfall

Avfallshantering sker med hjälp av nedgrävda underjordsbehållare med inkasttopp, i nära anslutning till bostäderna. Samtliga stationer förses med belysning och inslag av växtlighet. Matavfall och hushållsavfall separeras vid stationerna mellan varje huspar, medan sortering av avfall som t ex plast, tidningar och metall sker på annan central plats inom fastigheten.

Angöring och parkering

Angöring för boende sker från Granitvägen till garage eller från gården. Parkering för tillkommande bostäder finns i garage och besöksparkering på gata. Möjlighet för avlämning/upphämtning finns även på gårdsnivå på parkeringsgatan bakom husen. Cykelparkering planeras i nära anslutning till gårdar och cykelrum ska finnas i garage.

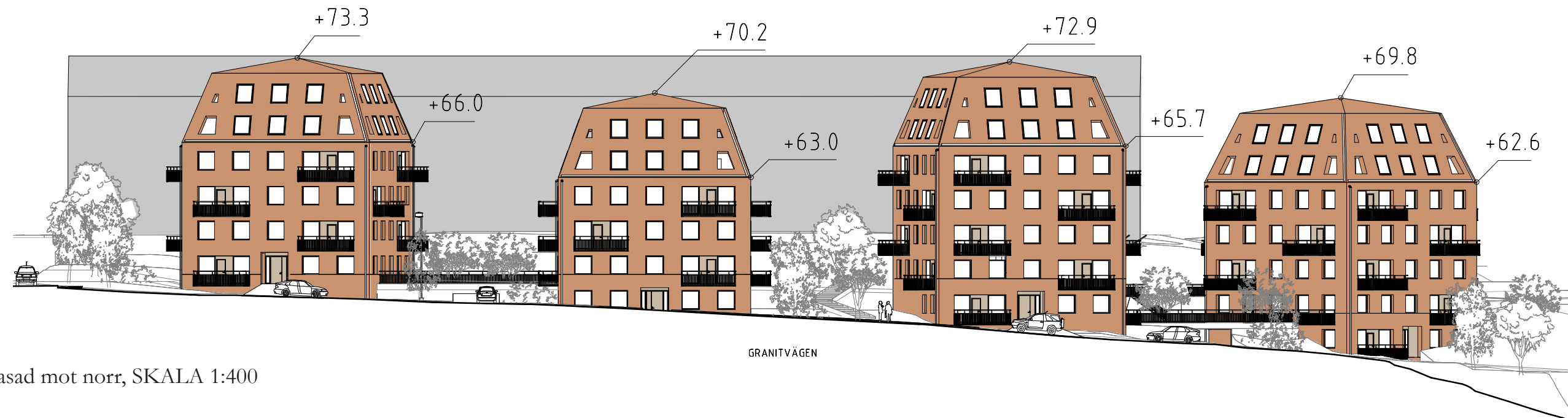
Tillgänglighetsbeskrivning

Bostäderna står i sluttande terräng varför extra vikt har lagts på nivåanpassning. Entré från gata sker plant in i trapphus och hissplan ansluter till gårdsplan. Avlämningsplats och tillgänglig parkeringsplats för rörelseförhindrade finns inom 25 meter från entréer.

Mobilitetstjänster

Cykelparkering placeras både synligt och lättillgängligt i anslutning till entreérerna samt i cykelförråd inom bostadshusen i anslutning till garagen. Samtliga cykelparkeringar inrymmer låsbara cykelställ. Det finns även plats för lådcykelparkeringar. Ambitionen är att det ska finnas mek-rum med plats för cykelvård, i anslutning till cykelrummen, för att främja och uppmuntra till cykelanvändning. Ambitionen är att också att i förlängningen kunna inrymma erbjuda bilpoolstjänster, detta är dock förutsatt att de ekonomiska förutsättningarna finns.

Punkthus - fasader



Fasad mot norr, SKALA 1:400

Bostäder och byggnader

Punkthusens huvudentréer vetter mot Granitvägen. De utformas med ett väderskyddande, teglat indrag i fasaden. Gårdsentréer ges en likvärdig gestaltning. Garageinfarten ligger indragen ifrån gatan och samtliga entréer för garage och huvudentréer är belysta och följer en gemensam gestaltungsprincip i trä eller stål. Husen ges en lugn och har-

monisk fönstersättning där varje sida behandlas lika. Fönster och balkongdörrar livar i överkant för att ge ett samlat intryck. Balkongerna utförs av balkongplattor i betong och räcken av stål och trä. Bostäder ovan markplan har balkong oavsett storlek och de placeras med variation över fasaderna. Husen har ett centralt trapphus med lägenhetstyper

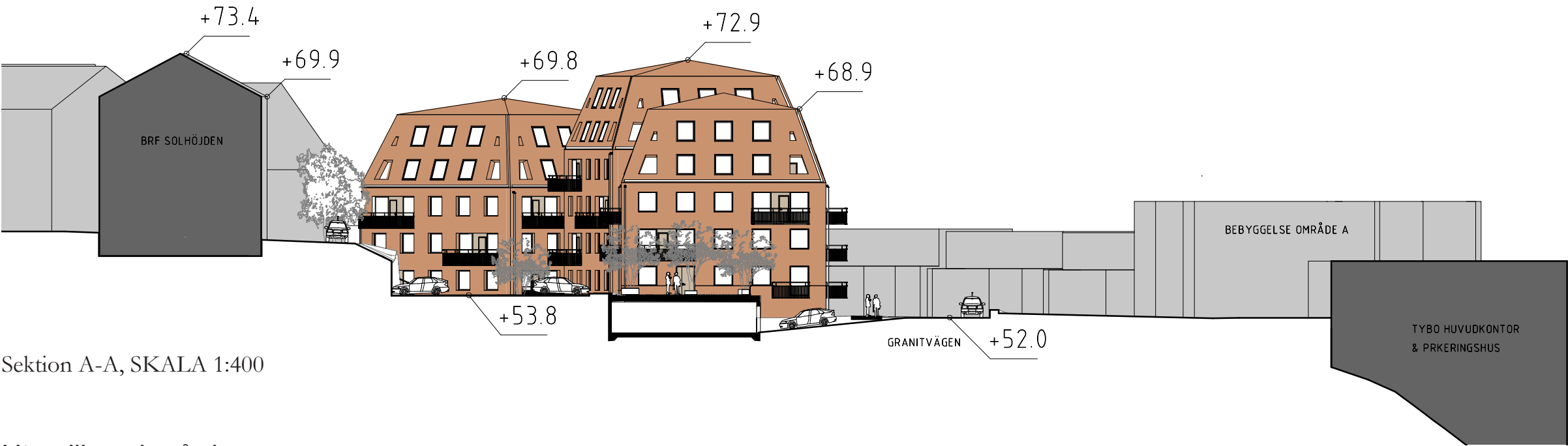
som spänner mellan 2 rok till 5 rok. De två översta planen som ryms inom takvolymen är etagelägenheter med terrasser i hörnen och lutande takfönster däremellan. Utvändig dagavvattning och övriga plåtdetaljer ska planeras i hörn och vinklar för att accentuera husens form på ett harmoniskt sätt.



Referensbilder:

1. Fasad med liggande och stående tegelsättning.
2. Tegelbyggnad med takfönster, terrasser och indrag i fasad.
3. Ekpartier som bryter upp fasad.
4. Plåtdetaljer i VFZ stålplåt
5. Tegeltak och vägg med accentuerade former av plåt.

Punkthus - ute



Sektion A-A, SKALA 1:400

Utemiljö och gårdar

Mot gata planeras entréer med hårdgjorda gångar och nyplantering av träd i grönfickor. Markbeläggning av betongarmerat gräs i varierad täthet läggs för tillgänglighet och effektiv genomsläpplighet av dagvatten. Den större grönytan mellan husparen släntas/terrasseras med gräs och vid behov av trappor av prefabricerad betong eller

blocksteg i granit. Samtliga räcken och handledare utförs av varmförzinkat, VFZ, smidesstål. Vid behov av stödmurar i området utförs dessa av granitfyllda gabioner alternativt mörkpigmenterad betong-element med brädriven yta.



Referensbilder:

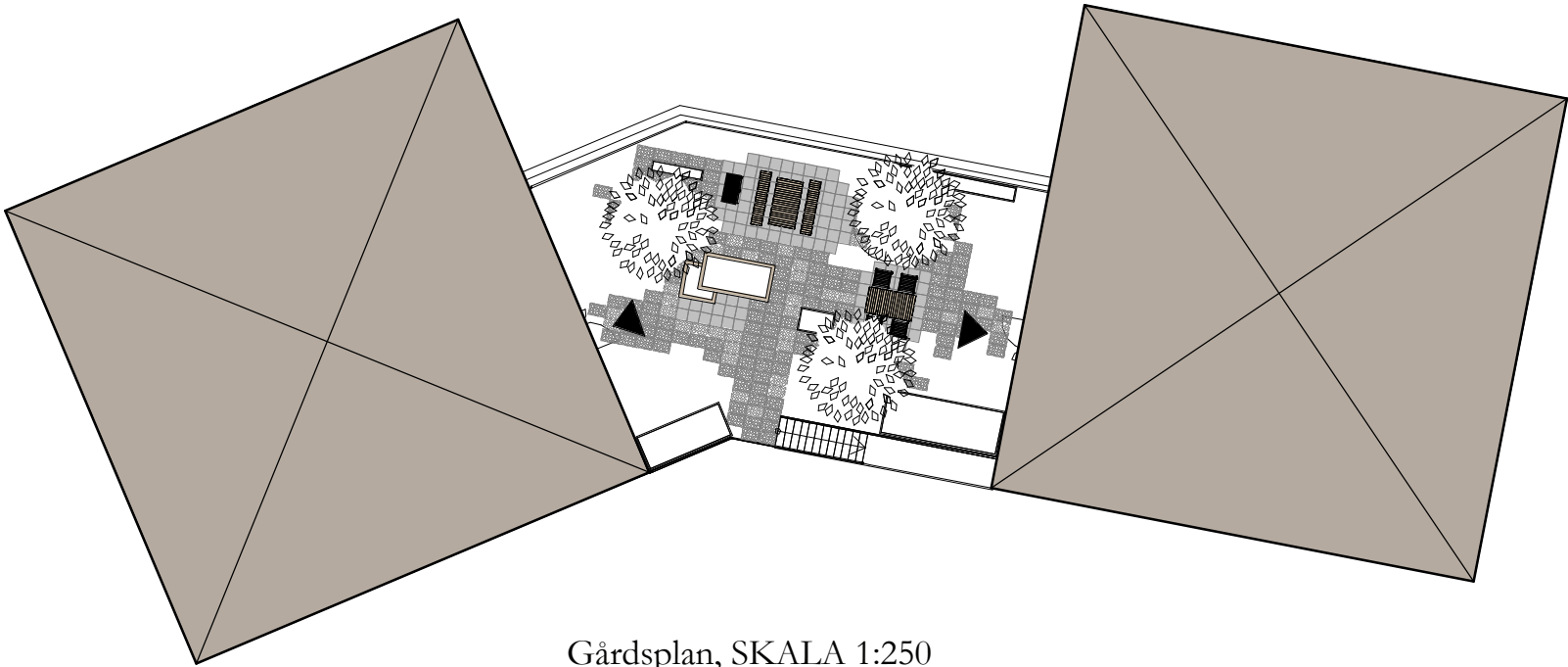
1. Växtbäddar på hårdgjord mark.
2. Stödmurar av gabioner.
3. Tydliga cykelparkeringar.
4. Stödmurar. Mörkpigmenterad betong och brädriven yta (kalkutfällning bildar mönster mot mörk yta).
5. Exempel belysning vid sopstationer.

Punkthus - gårdar



Illustration - gårdsmiljö

Punkthus - gårdar

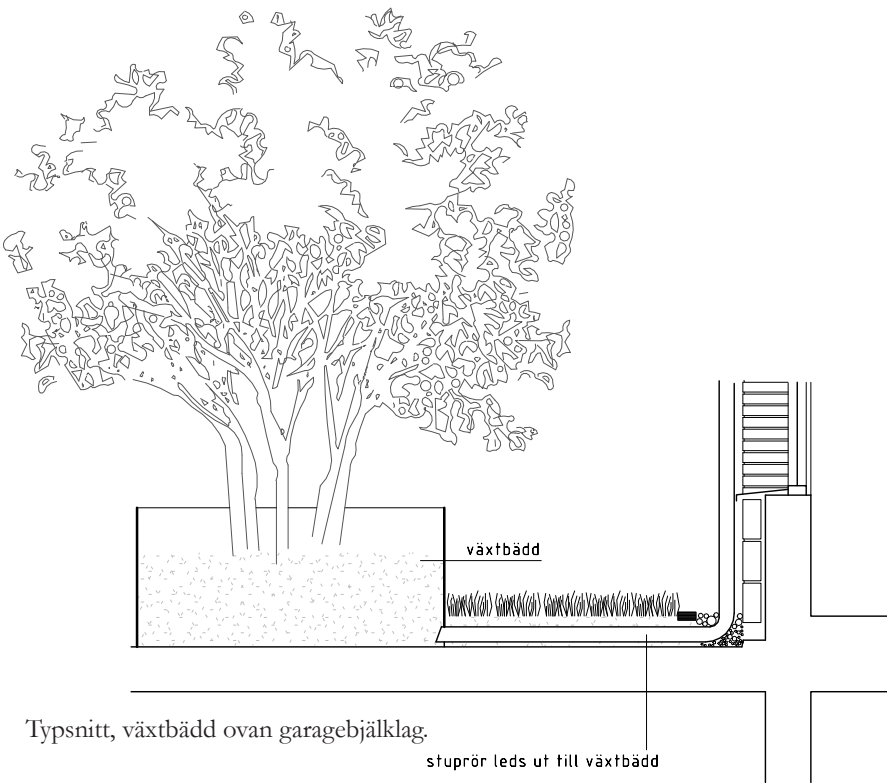


Gårdsplan, SKALA 1:250

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ovanpå garagen planeras med gångstråk av gräsarmerad betong i varierad täthet. Umgängesytor i varierad storlek planeras mellan upphöjda växtbäddar för buskiga grässorter och mindre träd. Gårdarna ska ha färgrika kvaliteter året om med vintergröna växter. Sittytor utformas mellan planteringar och lagda ytor. Växtbäddar med

olika höjder skapar en varierad och stark karaktär. Lekytor bestående av sandlåda och klätterställning integreras bland planteringar och sittytor.



Typsnitt, växtbädd ovan garagebjälklag.

stuprör leds ut till växtbädd

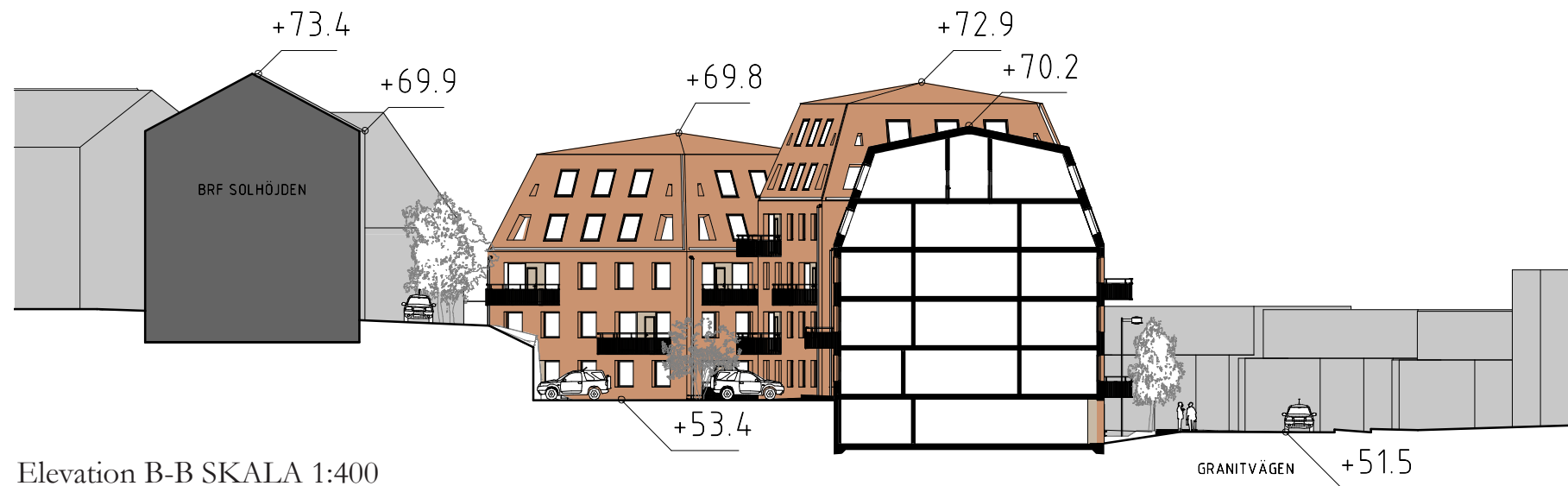
Gårdarna förses med vajermonterade utomhusarmaturer, med bländningsskyddade LED-ljuskällor, som i första hand placeras vid gångstråk, umgänges- och lekytor. Vajern spannar mellan husen vilket förstärker gårdens rumslighet.



Referensbilder:

1. Japansk blodlönn.
2. Vintergrönt högväxande gräs av sorten hakonegräs.
3. Mjuka övergångar i möten gångstråk, däck och odling med hjälp av gräsarmering.
4. Sandlåda med träsidor.
5. Lekställning/balansstruktur av stockar.
6. Vajermonterade utomhusarmaturer som belyser umgängesytor och gångstråk. Ex. Brass pendel LED från Zero.

Punkthus - material



Teknisk beskrivning

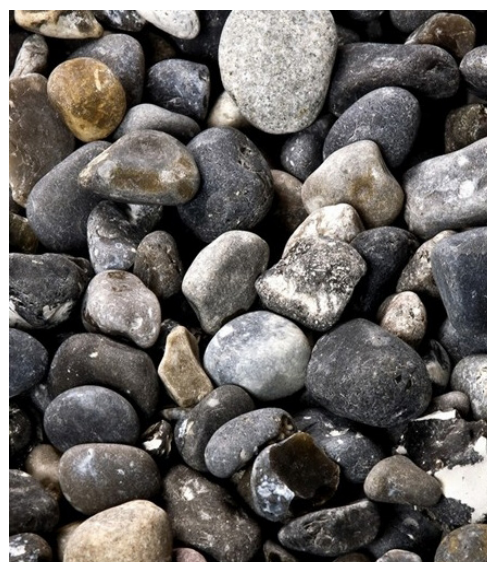
Fasad: Stående och liggande fasadtegel (fullt stendjup) med tryckt fog.

Tak: Enkupigt taktegel.

Fönster: Aluminiumfönster med teglad smyg och droppbleck i VFZ stålplåt.

Stål och plåt: Dagavvattning, ventilation och taksäkerhet utförs i VFZ stålplåt.

Balkonger: Bjälklag av betong, bärande delar av räcke i stål och täckande delar av trä.



Referensbilder:

1. Möte mellan stående tegelsättning i fasad och dränerande sten.
2. Grafitmelerad sjösten i mötet fasad och mark längs med huskropparna.
3. Gräsarmerande betongelement.
4. Droppbleck, plåtdetaljer och stuprör, i VFZ stål
5. Trä och stålbalcong i kombination med tegel.

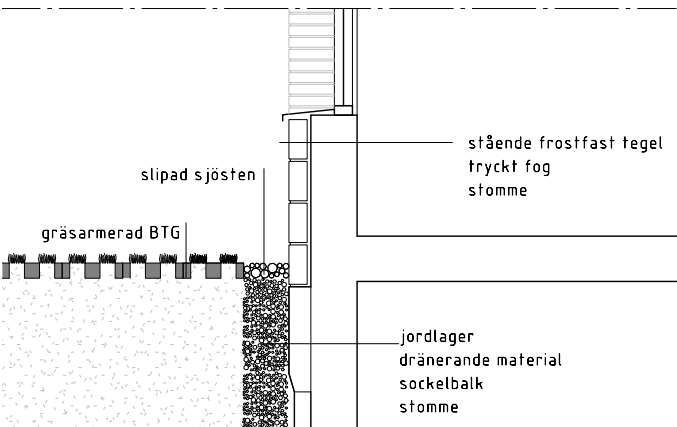
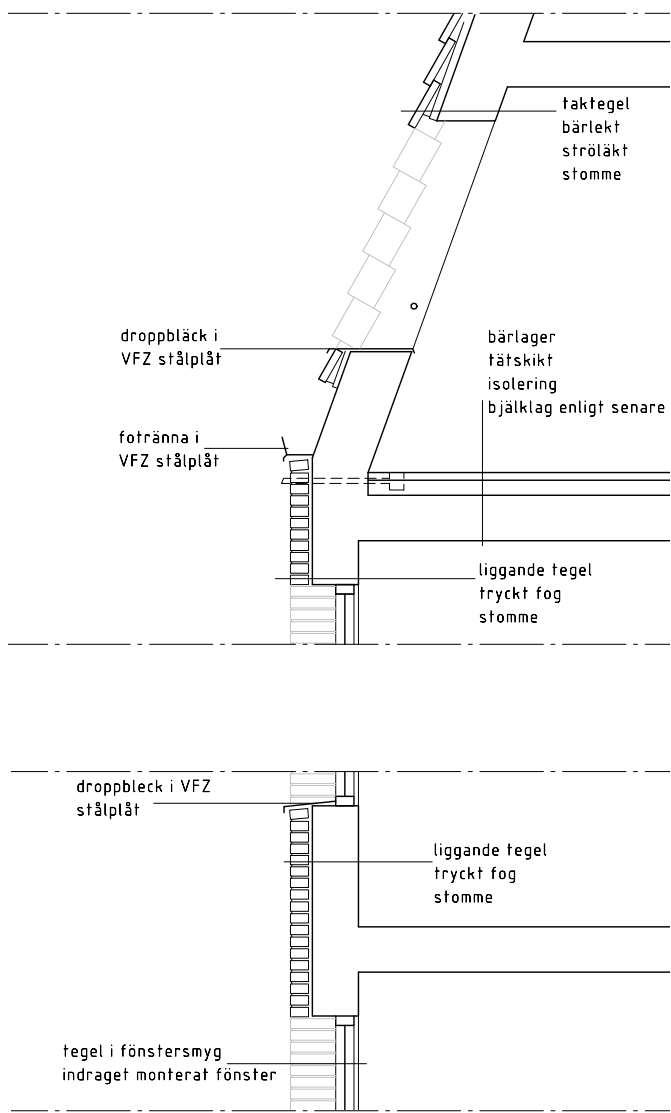
Punkthus - material / Teknisk beskrivning



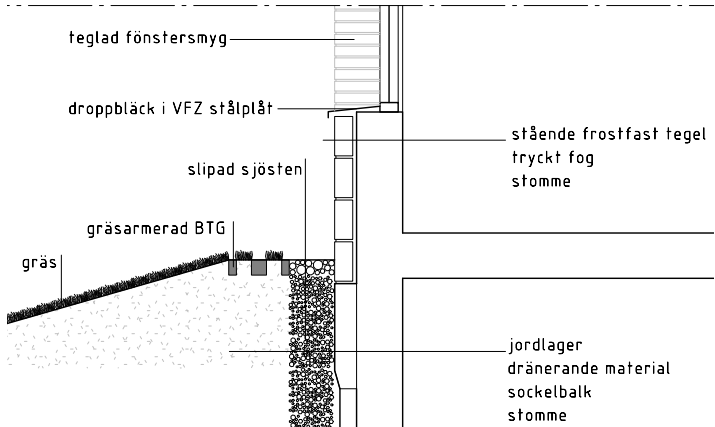
Bostadsgård



Kommunikationsstråk mellan hus



Tekniskt typsnitt, fasad möter bostadsgård



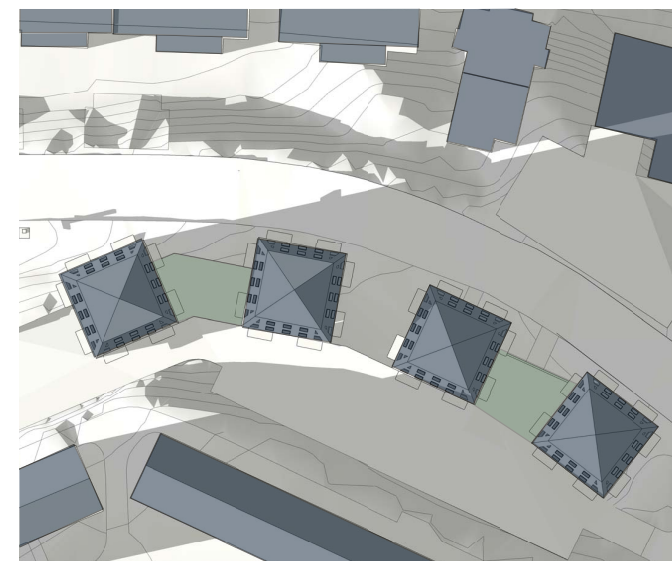
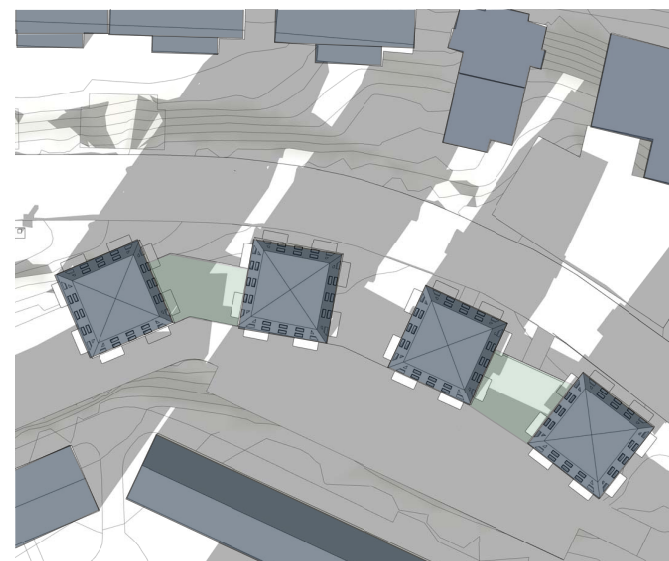
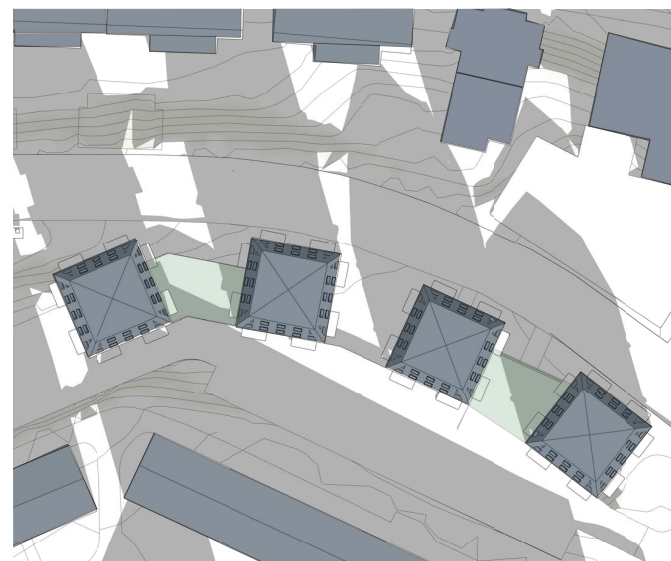
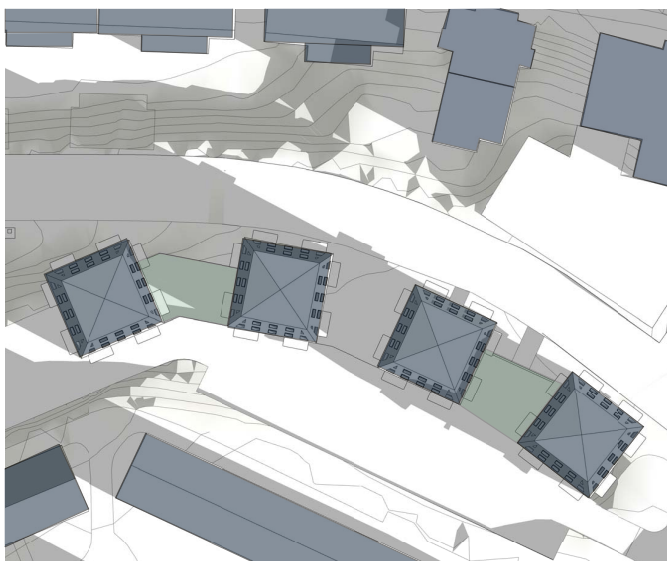
Tekniskt typsnitt, fasad möter omgivande mark



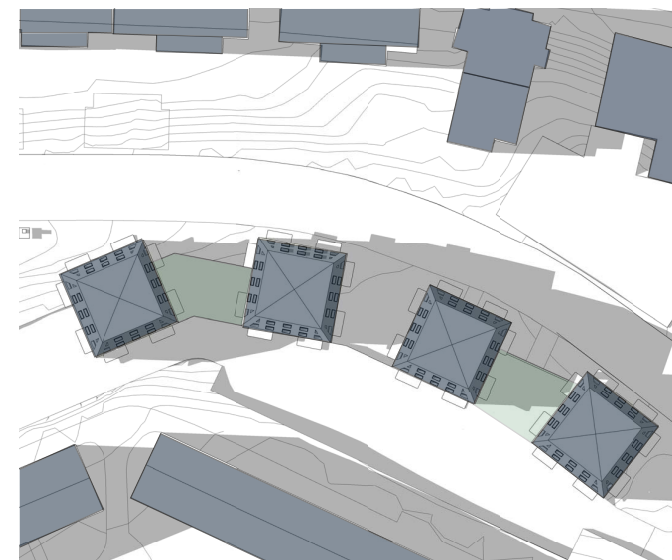
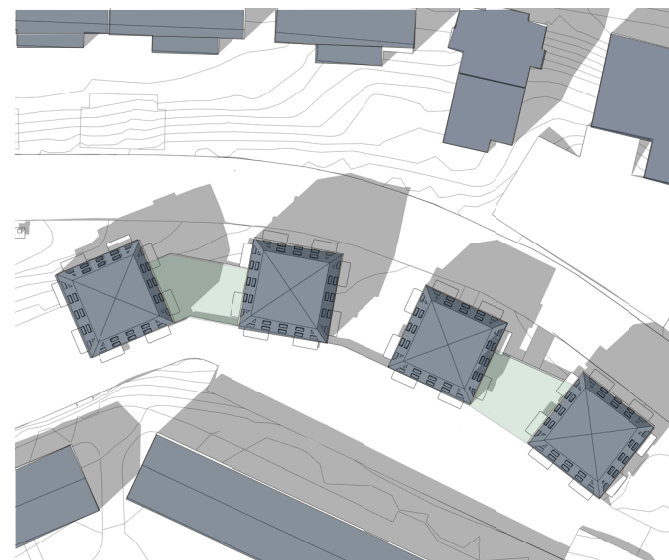
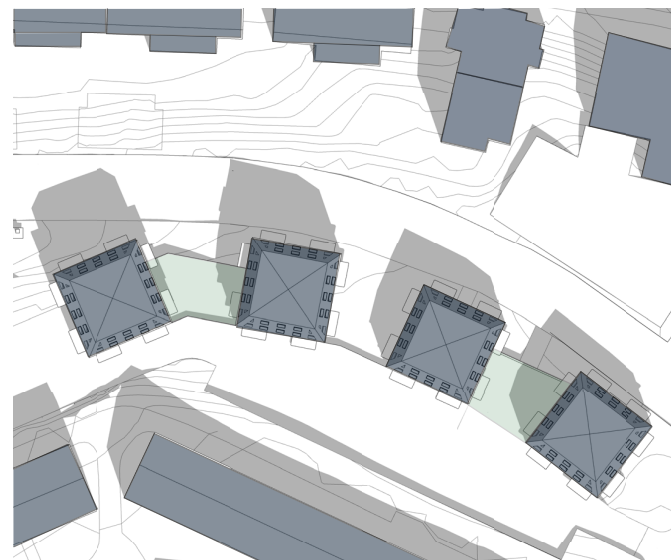
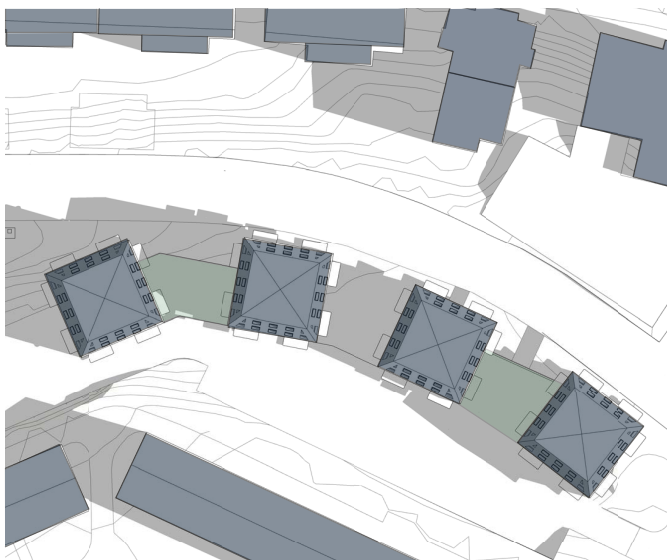
Fasadutsnitt, fasad möter omgivande mark

Punkthus - solstudie

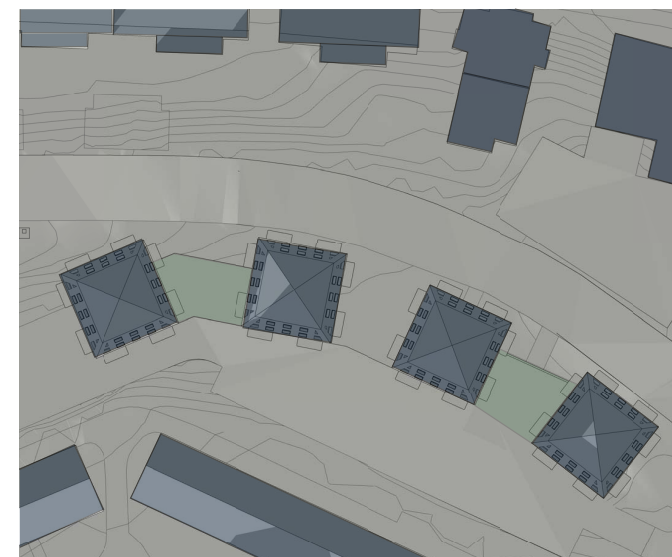
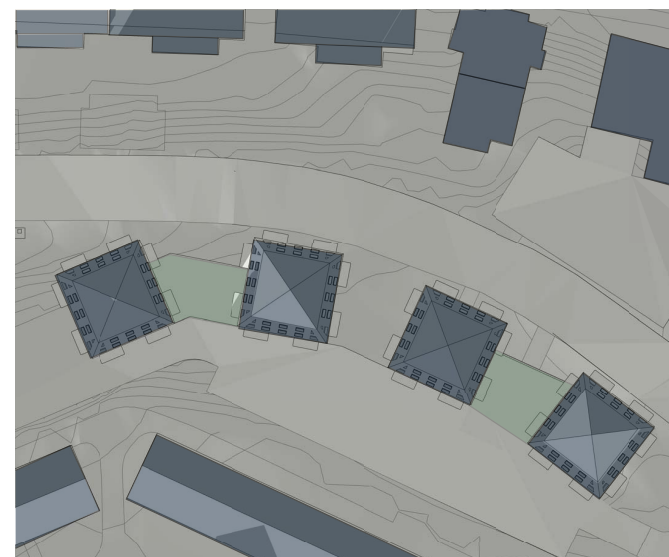
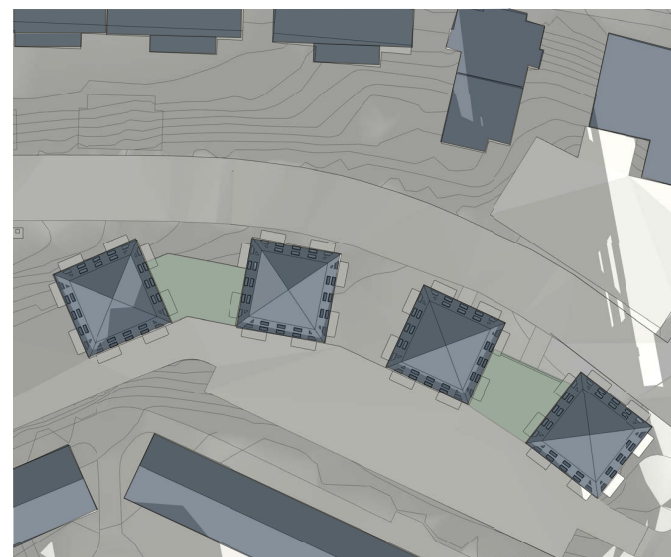
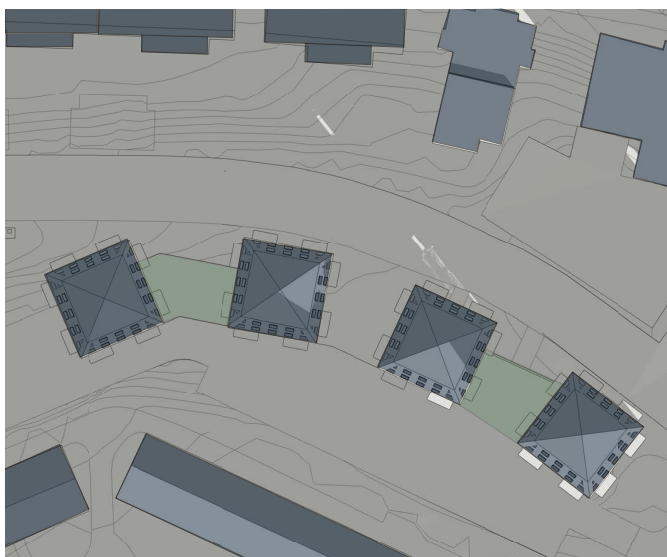
20 MARS / 22 SEPTEMBER



21 JUNI



21 DECEMBER



09:00

12:00

15:00

18:00