

KVALITETSPROGRAM

tillhörande detaljplan för område med handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg

Innehåll

	Sidnummer
1	Förord 3
2	Bakgrund 3
3	Motiv och avgränsning 3
4	Kontroll och granskning 6
5	Bebyggelse 7-11
6	Utemiljö 12-16
7	Kommunens åtagande 17
8	Handlingar 18-19
9	Process 20
10	Förlaga: Godkännande av kvalitetsprogram 21

1 Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för område med handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg, har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, JHCS Tyresö AB och White Arkitekter.

Kvalitetsprogrammet kommer att bli en bilaga till exploateringsavtal.

2 Bakgrund

Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande funktioner för att skapa en funktionell handelsplats. Detaljplanen medger markanvändning för handel och icke störande småindustri.

Kommunens intentioner är att planområdet ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö för den inkommande trafiken från Tyresövägen och för förbigående.

Det aktuella området har tidigare använts för en bensinmack, som nu är riven, samt naturmark.

3 Motiv och avgränsningar

Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och utformning av yttre miljö beaktas vid genomförande av föreslagen planering inom detaljplanens område.

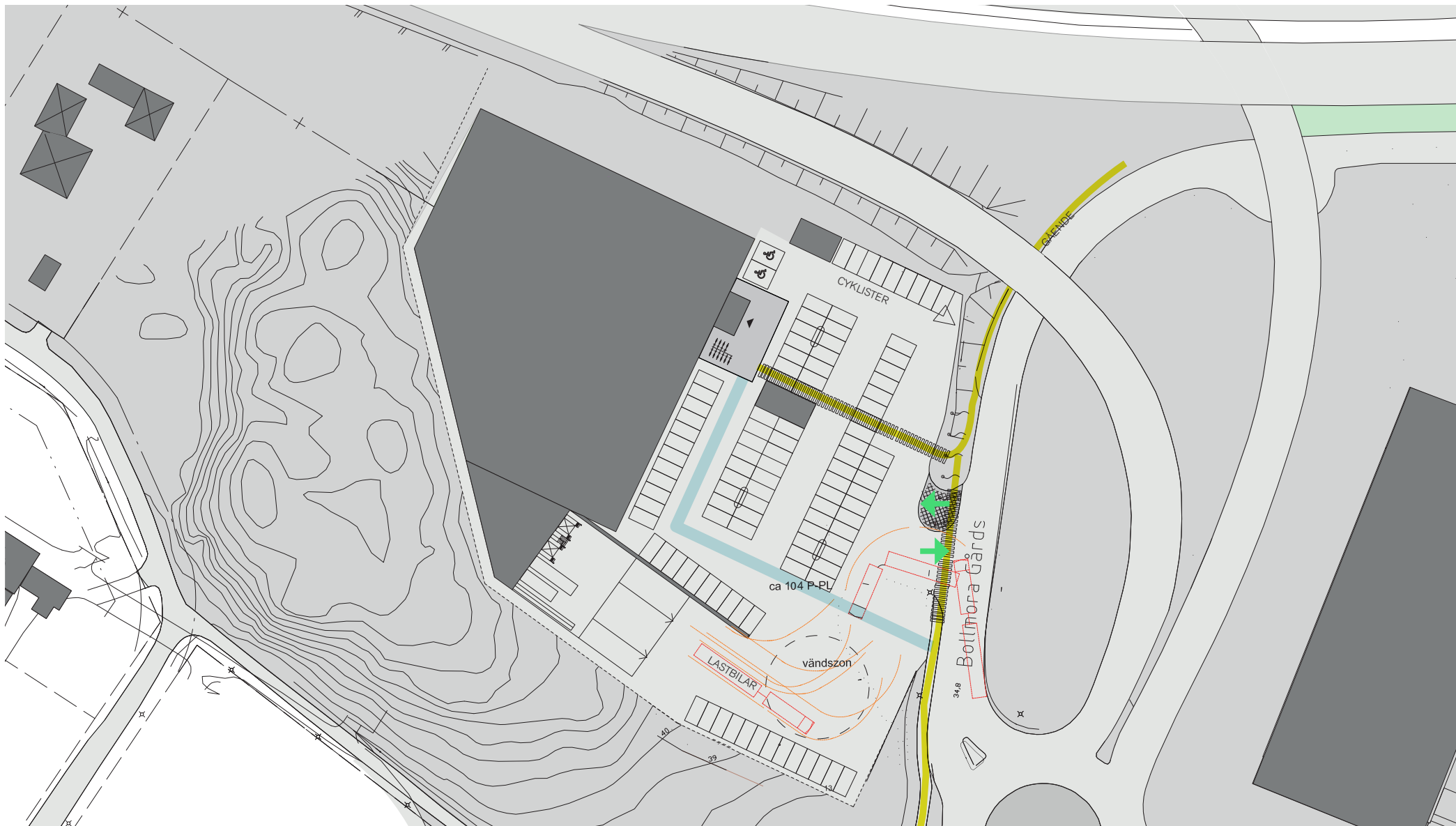
Avgränsning för kvalitetsprogrammet är detaljplanens område. Kvalitetsprogrammet är inriktat på att en livsmedelsbutik uppförs på platsen i enlighet med detaljplanens syfte. Om annan användning anordnas på platsen gäller ändå kvalitetsprogrammet övergripande.



Foto från platsen innan rivningen av bensinmacken påbörjades.



Illustrationsplan (höjdsystem i RH00).



Trafikflöden till och från fastigheten.

— Gående — Cyklandes — Lastning — Bil

4 Kontroll och granskning

Byggherren svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, också ligger som grund för bygglovet. Dessa ska lämnas för granskning till samhällsbyggnadsförvaltningen innan bygglov sökes.

Erforderliga handlingar - se kapitel 8.

Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i programmet - se kapitel 10.

5 Bebyggelse

UTFORMNING

Bebyggelse inom planområdet är tänkt att bli som en del av entrén till Tyresö om man kommer längs Tyresövägen. Byggnaden, som uppförs längs avfarten till Bollmora från Tyresövägen, är en handelbyggnad i en volym.

Det är viktigt att byggnaden anpassar sig till den miljö som kantar Tyresövägen. Målet är att byggnaden ska läsas som en fortsättning av den kuperade terräng som finns längs Tyresövägen. Miljön karaktäriseras av tallskog och branta bergssidor. Byggnaden ges långa gråa fasader som blir en liknelse av bergsidorna. För att imitera bergskanten, bryts takfoten upp av skivor i avvikande material. Det gör också att byggnadsvolymen ser mindre ut.



Foto från omgivning.

MATERIALVAL

För att förstärka känslan av att bebyggelse smälter in i omgivningen ska materialen ha naturlika färger. Det är de färger som man kan hitta i naturen, berget och skogen, runt om fastigheten.

Materialen på fasader ska gå igen på övriga olika elementen inom området, som kundvagnsgarage och avskärmningar på parkeringen.



Trä- och bergsfärgade material.



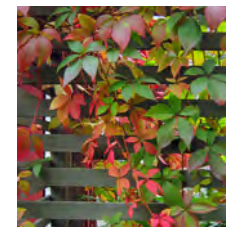
Foto på befintlig bullerplank i anslutning till planområdet längs Tyresövägen.

Fasad

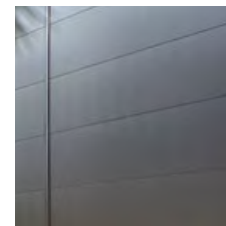
Fasader ska vara i neutrala ytor som inte tar för mycket visuell uppmärksamhet. Istället ska man fokusera på de utstickande partierna i trälika material (ex. trämönstrad fibercementskiva eller träraster). De skapar en taktill känsla och en varm ton i kontrast till den mer bergsliknande grundtonen. Dessa material accentuerar även entrén. De utstickande partierna ska även delvis kläs med vildvin, se fasader nedan.

Fasaden mot Tyresövägen ska utföras i obrännbart material utan fönster, alternativt med brandklassade fönster. Därför väljs ett icke brännbart material för hela gundfasaden.

Sockel ska vara av betong för att kunna fungera som påkörningskydd.



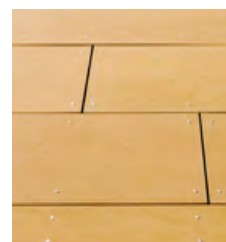
Vildvin på ribbor.



Fasadmaterial.



Ribbverk.



Trämönstrad fibercementskiva (obrännbart material).



Fasad mot Tyresövägen



Fasad mot Bollmora gårdsväg

Entré

Entrepårtiet ska vara tydligt och välkomnande. Det ska ha delar av trälikt material, för att få ner skalans. Entrépartiet ska vara av uppglasat så man ser in i butiken. Det ska vara glas med profiler, karm och båge av lackat stål.



Referensbild på entréer.

Avskärmningar

För att dölja inlastning på den södra fasaden, och liknande funktioner, byggs en skärm av ribbverk mot parkeringen. Avskärmningen ska läsas ihop med de andra träliknande ytorna på byggnaden, vilket skapar en helhet och trevlig miljö. Bakom denna skärm döljs även sophantering.



Referensbilder ribbverk.

Tak

För att skapa en fin utsikt från naturmarken i söder, ovanför området ner över byggnaden, ska taktäckning vara av vegetation som ex. sedum. Det hjälper även till att fördröja dagvattnet inom området. Taket kommer att ha en lutning på ca 2 % för att klara avrinningen.

Byggnaden ska ha en diskret takfot i liknande färg som dörrar och fönster.



Referensbild på vegetationstak.

Dörrar och fönster

Dörrar och fönster ska ha samma grå kulör, men aningen mörkare än fasaden.



Fasadfärg.

Färg på dörrar och fönster.



Vy från avkörningsramp från Tyresövägen över ny byggnad.



Vy från Bollmora gårdsväg över ny byggnad.

6 Utemiljö

Utemiljön ska vara funktionell, men samtidigt ge ett välkomnande intryck, både om du kommer med bil, cykel eller till fots. Se "flöden till och från fastigheten" sid 5.

PLANTERINGAR

Träd planteras närmast Tyresövägen vägen för att skapa en grön avskärmning mellan byggnad/parkering och trafiken. Förslagsvis planteras ornäsbjörk, som finns planterad på flera andra ställen i närområdet.

Markområdet mellan Tyresövägen och byggnaden anses vara ett riskområde där man ska undvika stadigvarande vistelse. Därför planteras det med enbart gräs. Ett kundvagnsgarage är placerat för att undvika att man går ut på detta område från parkeringen. Marken i detta område byggs upp mot fasad, ca 1 m ovanför byggnadens golvbjälklag, i det nordöstra hörnet, som ligger närmast vägen (inom 25 m avstånd från Tyresövgen). Detta skyddar både mot att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ska rinna mot byggnaden och mot påkörning av tungt fordon.

Längst i sydost, vid personalparkeringen, ska täta buskar planteras som skyddsvegetation mot begravningsplatsen. Buskarna döljer parkeringen från kyrkogården och hjälper till att skydda begravningsplatsen från störande ljuskäglor. För att skydda året runt ska det vara en buske som fungerar för detta även på vintern, ex. Avenbok eller barrträd. Personalparkeringen ligger närmast begravningsplatsen eftersom det är mindre rörelse av bilar där.



Illustrationsplan (höjdsystem i RH00)



Ornäsbjörk.



Avenbok behåller sina löv vintertid.

MARKBELÄGGNING

Marken närmast entrén ska vara belagd med betongsten med granitfris för att markera entrén. Även körbanan närmast denna ska ha samma sten för att uppmärksamma bilisterna på att många människor rör sig här. Övrig körbana och parkeringsplatser är belagda av asfalt.



Körbana och parkering med asfaltsbeläggning.

CYKELPARKERING

Cykelparkering anordnas på flera platser på parkeringen. Cykelparkering ska finnas både i anslutning till entrén och väderskyddad under tak vid ett av kundvagnsgaregen. Parkeringsbehovet för cyklar kan generellt beräknas för handel till ca 20 platser/1 000 kvm BTA. Utifrån den tänkta verksamheten med livsmedelsbutik bedöms minst ca 30 cykelplatser kunna anordnas.



Referensbild på cykelparkering.



Betongsten med granitfris.

GÅNGSTRÅK

Från entrén ut på parkering markeras ett stråk genom målning och upphöjning av asfalten för att förtydliga var gångtrafikanter kan gå över parkeringen på ett säkert sätt. Se utbredning på illustrationsplan s. 13.



CYKELSTRÅK

Cykelstråk markeras som en cykelbara över parkeringsplatsen för att tydliggöra cyklisternas väg och göra det säkrare att cykla över parkeringen. Se utbredning illustrationsplan s. 13.



Referensbild från S:t Eriksgatan.

KUNDVAGNSGARAGE

Kundvagnsgarage kläs med ribbverk och vildvin. De har även vegetationstak som syns från parkeringen för att få in mer grönska på parkeringen.



Referensbild på kundvagnsgarage respektive vildvin.

DAGVATTEN

Målet är att varken flöden eller föroreningsgrad för avrinnande dagvatten ska ökas. Flödet från området innan plangenomförande är drygt 90 l/s. För en livsmedelsbutik med parkeringsytor enligt förslaget kan dagvattenhanteringen lösas med utjämningsmagasin med en magasinvolym om drygt 58 m³ under parkeringen. Det ska även kompletteras med vegetationstak på byggnaden för att öka fördröjningen av dagvattnet.

Då dagvatten från stora parkeringsytor anses förorenat ska, i enlighet med Tyresö kommuns riktlinjer, viss rening ske innan dagvattnet släpps till systemet. Exakt vilken teknisk lösning som ska användas beror på tillgängligt utrymme på fastigheten. Om inget utrymme för dagvattenrening finns rekommenderas oljeavskiljare.

BELYSNING

Belysningen ska anpassas till närmiljön och dess karaktär. Den ska ha ett vitt sken med god färgåtergivning för att skapa en välkomnande atmosfär. Belysning väljs enligt principer i "Belysningsprogram Tyresö Centrum och Alléplan". På parkeringen föreslås ensidig belysning med 6 meters stolpe med 1,5 m arm med armaturen Elipt 55.

BERGSSKÄRNING

Bergsskärningen ska kläs med vildvin i sektioner för att skapa en variation. Växlingen mellan berg och vildvin spelar med skivorna i fasaden.

Störningar

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för att informera berörda. Inför schaktning- och sprängarbeten ska byggherren stämma av tidpunkter med Tyresö församling så att entreprenaden inte stör församlingens verksamhet.



Bergsskärning på platsen idag.



Referensbild Alviks station.



Referensbild bergsskärning med rasskydd. Denna åtgärd kommer främst att förekomma bakom bygnaden om det visar sig att det behövs.

Avgränsning vid bergsskärning

Anslutningen mellan natur och berg ska utgöras av ett Gunnebostängsel för att förhindra fallrisken. Det är dock så pass transparent att man samtidigt ser igenom naturen på andra sidan.



Gunnebostängsel längs bergsskärning.

SKYLTNING/FLAGGOR

Flaggorna samlas i en rad längs Bollmora gårdsväg för att skapa en känsla av handelsplats. Se illustrationsplan.

På parkeringen kommer det att finnas belysta skyltar för att annonsera erbjudanden.



Exempel på skyltar vid entre och på fasad. Observera att entreerpartier ska utformas enligt illustration på s 11.



Skyltar på parkering med rad av flaggor i barkgrunden.



Exempel på skyltpelare, s.k. pylon.

7 Kommunens åtagande

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Kommunen arbetar för förbättrad cykelanslutning till Stockholm. I arbetet ingår planer för att Njupkärrsvägen ska byggas om med gång- och cykelbana hela sträckan mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg.

I anslutning till aktuellt område innebär detta att gångbanan till cirkulationsplatsen görs om till gång- och cykelbana, samt att gångbanan på östra sidan av Bollmora Gårdsväg flyttas till västra sidan och utvidgas till gång- och cykelbana. Där den planerade gång- och cykelbanan korsar planområdets infart ska trafiksäkerheten beaktas. Exempelvis kan gång- och cykelbanan höjas upp och/eller markeras med avvikande kulör/material för att uppmärksamma övriga trafikanter.

Belysning väljs enligt principer i "Belysningsprogram Tyresö Centrum och Alléplan".

OMLÄGGNING AV KOMMUNALA VA-LEDNINGAR

I anslutning till planområdet krävs det en omläggning av kommunala vatten – och avloppsledningar. Vid genomförandet av detaljplanen kommer samtliga kommunala VA-ledningar inom planområdet att tas bort och därefter förläggas i kommunal mark. Ledningarnas nya placering sammanfaller i princip med gång- och cykelvägens sträckning.



Illustration av planerad gång- och cykelvägs sträckning längs Njupkärrsvägen och Bollmora Gårdsväg.

8 Handlingar

Nedanstående handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan

1. Ansökningsblankett

- Ifylld och underskriven, ett exemplar
- Anmälan kontrollansvarig

2. Situationsplan/Nybyggnadskarta

- Grundad på aktuell nybyggnadskarta (skalan ska anges)
- Alla befintliga och tillkommande byggnader/tillbyggnader ska redovisas,
- Mått till närliggande tomtgränser för tillkommande byggnader/tillbyggnader ska anges (vinkelrätt från tomtgränser)
- Plushöjd färdigt golv ska anges (+FG)
- VA och dagvatten

Nybyggnadskartan beställs via kommunens hemsida under Boende & Miljö/Kartor och mätning. Observera att nybyggnadskartan med tillhörande text inte får förvanskas och att den ska vara aktuell.

3. Planritningar

- Skala 1:100 (skalan ska anges)
- Alla våningsplan och skärmtak ska redovisas
- Rumsfunktioner, fast inredning och tillgänglighetsanpassning
- Sektionsmarkeringar ska redovisas

4. Fasader

- Skala 1:100 (skalan ska anges)
- Alla fasader ska redovisas
- Befintliga och blivande marklinjer ska redovisas fram till

tomtgräns alternativt till den punkt linjerna möts (för att visa eventuell mark- eller nivåförändringar). Ange om marknivåerna inte ändras.

- Fasadmaterial och kulör samt takmaterial och kulör ska framgå, gärna i en fullständig materialbeskrivning som överensstämmer med kvalitetsprogrammet.

5. Sektion

- Skala 1:100 (skalan ska anges)
- Taklutning och rumshöjd ska anges
- Plushöjd färdigt golv ska anges (+ FG)
- Byggnadshöjd ochnockhöjd ska anges

6. Markplaneringsritningar

- Skala 1:100 eller 1:200
- Schaktning, slänter med släntfot, uppfyllnader, murar, väglutningar, trappor
- Marksektioner genom mark där förändringar på över +/- 0.5 meter sker ska redovisas
- Marksektioner ska redovisa befintliga och blivande marknivåer och släntavgränsningar fram till tomtgräns
- Redovisa murar i fasad, ange plushöjder och murens högsta höjd (ange färg och material)
- Belysning

7. Övrigt

- Tillgänglighetsbeskrivning
- Material och kulörbeskrivning som redovisar fasad- tak- och detaljmaterial samt färgsättning NCS.
- Parkerings- och trafiklösningar med infarter, plats för leveranser med svängradier för lastbilar, avfallshantering med utrymme för sopbil, handikapplatser.

- Ange sprängkanten och dess avstånd i förhållande till n1 området.
- Om det finns medvetna avvikelser från detaljplanen bör dessa redovisas i tidigt skede till kommunens projektledare.

Textruta ska finnas på ritningarna med förklaring på beteckningar, linjetyper och skrafferingar.

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen o godkännas av kommunens projektledare:

Etableringsplan som innehåller följande:

- inhägnad av värdefulla träd och naturområde,
- uppställning av byggbodas,
- materialupplag eller dylikt,
- återställningsarbete efter nyttjande,
- in- och utfartslösningar för byggtrafik, samt
- eventuella provisoriska lösningar för bil, gång- och cykeltrafik under byggtiden.

9 Processen

Tyresö kommun ansvarar för kontroll och uppföljning.

Före bygglov

Handlingar insändes i samband med bygglovsansökan.

Tekniskt samråd

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta Kontrollplan.

Före byggstart

Besiktning på plats med ansvarig projektledare från Tyresö kommun.

Under bygget

Naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan, ansvarig projektledare gör platsbesök med jämna mellanrum.

Arbetsplatsbesök

Uppföljning av kontrollplan och bygglov.

Under färdigställandet

Plantering mot naturmark.

Vid slutsamråd

Ansvarig projektledare kontrollerar och skriftligt godkänner att kvalitetsprogrammet följts.

Slutbesked

Byggnaden får tas i bruk.

10 Förlaga:

Godkännande av kvalitetsprogram

Kvarter:

Byggherre:

Kommentar:

Ev. kompletteringar:

Härmed godkännes att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande kvalitetsprogram.

Tyresö år-mån-dag

Tyresö år-mån-dag

Kommunens representant

Byggherrens representant