

Rättelse,

Den 16 februari antogs detaljplanen för Bostäder vid Bollmora allé i kommunfullmäktige. I handlingarna som skickades ut fanns ett kvalitetsprogram daterat maj 2011. Det var inte den senaste uppdaterade versionen av kvalitetsprogrammet som skickades ut. Av denna anledning skickas nu rätt version ut för påseende, daterat augusti 2011. Det är viktigt att uppmärksamma att ett kvalitetsprogram inte är någon planhandling utan ett dokument som är knutet till exploateringsavtalet.

I beredningen av detaljplanen i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samt i kommunstyrelsen har rätt version av kvalitetsprogrammet funnits med.

Den 17 november 2011 antogs exploateringsavtalet för Bostäder vid Bollmora allé i kommunfullmäktige. Det är, som nämns ovan, till exploateringsavtalet som kvalitetsprogrammet är knutet. Rätt version av kvalitetsprogrammet antogs vid detta tillfälle.

Karin Norlander

Samhällsbyggnadsförvaltningen

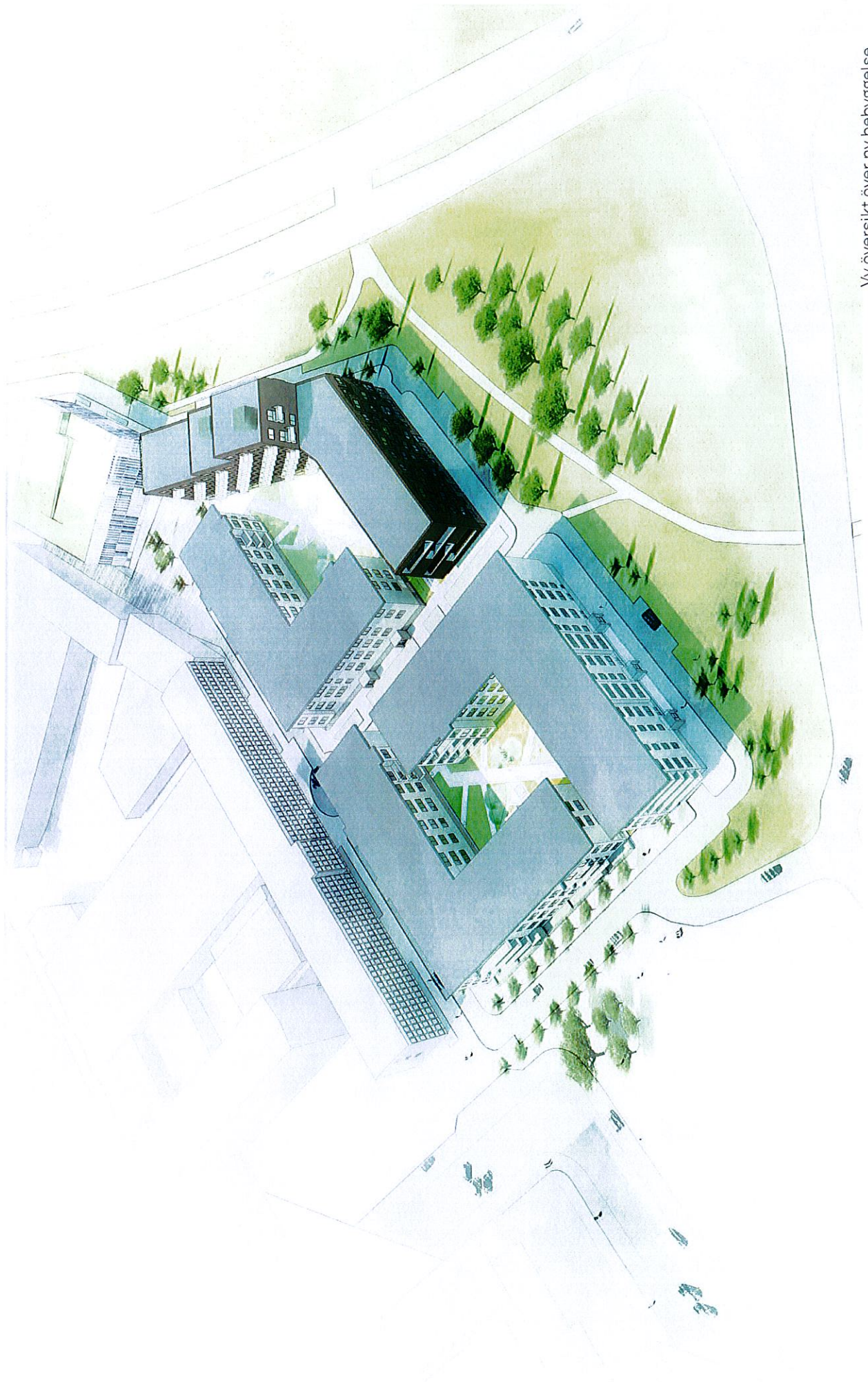
Planenheten . 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 . Fax 08-798 95 94
kommun@tyreso.se . www.tyreso.se

tyresö kommun



KVALITETSPROGRAM

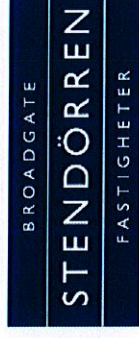
tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, område för flerbostadshus
augusti 2011



Vy översikt över ny bebyggelse

Innehåll

	Sidnummer
1 Förord	1
2 Bakgrund	1
3 Motiv och avgränsning	2
4 Kontroll och granskning	3
5 Bebyggelse	4-18
6 Utemiljö	19-29
7 Kommunens åtagande	30
8 Handlingar	31
9 Process	32
10 Utkast till kontrollplan	33
11 Förlaga: Godkännande av kvalitetsprogram	34



BSK A

1 Förford

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder vid Bollmora allé, område för flerbostadshus har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Broadgate & Stendörren Fastigheter AB, BSK Arkitekter och Nivå Landskapsarkitektur.

Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark inom detaljplanens område.

2 Bakgrund

Det nya planområdet syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, mendaftskävenvaramöjligtmedcentrumändamålloch kontor i vissa delar av bebyggelsen. Ett parkeringshus kommer att ersätta de markparkeringsområden som utgörs av idag.

Den nya bebyggelsen kommer skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Med anledning av detta får byggnaden närmast Tyresövägen en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet, som ska tecknas mellan kommunen och byggherren. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas i avseende bland annat på husutförning, markplanering och yttskikt.



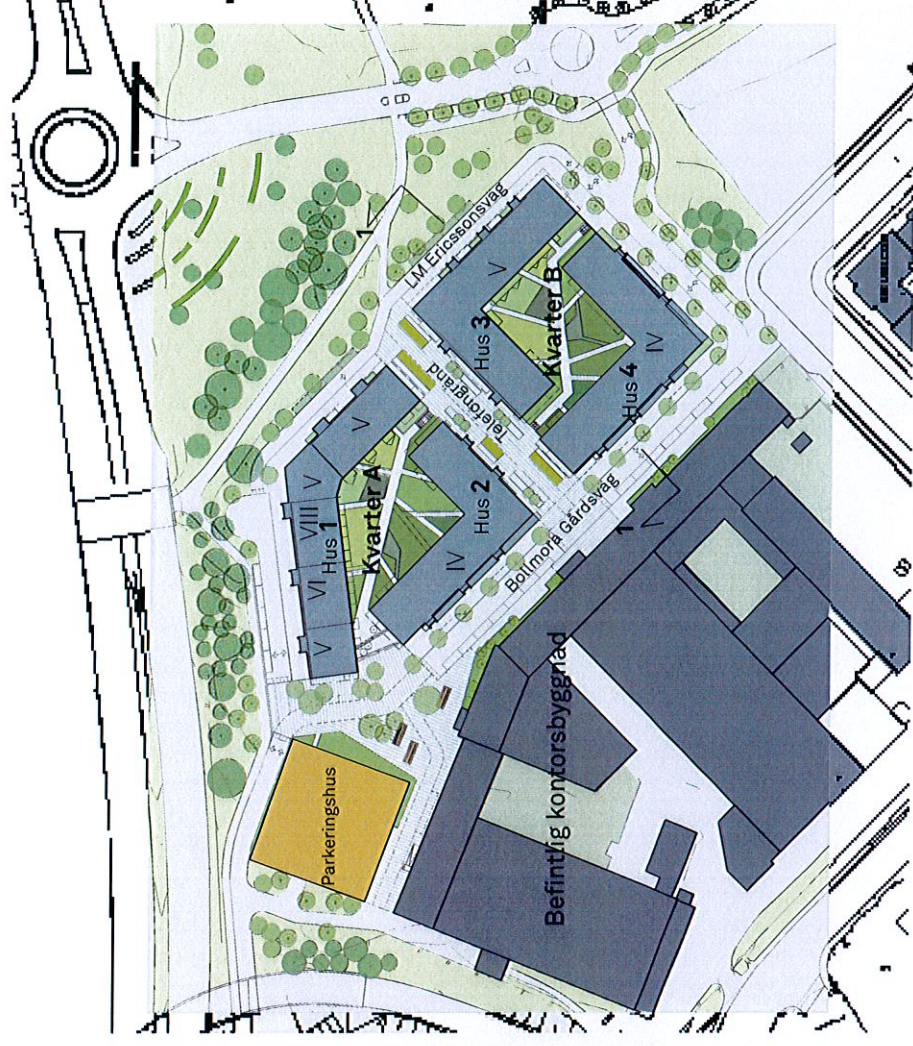
Befintlig miljö

3 Motiv och avgränsningar

Syftet med programmet är att skapa ett område med hög kvalitet. Det innebär en god arkitektur, sunda material, krav på en välplanerad utemiljön och bebyggelse med stadsmässighet.

Inom området kommer bebyggelsen till under flera år, i etapper, vilket kräver samordning och gemensam ram för områdets utformning. Kvalitetsprogrammet utgör ramen genom att definiera de gemensamma nämnare som håller ihop bostäder vid Bollmora Allé. Kvalitetskraven i programmet gäller hela planområdet. I huvudsak följs kommunens tillgänglighetshandbok.

Planområdet består idag av en markparkering, som i planen kommer att ersättas av två kvarter med bostäder. I vissa delar av bebyggelsen kommer det även vara möjligt att etablera handel och kontorsverksamheter. I planområdets nordvästra del kommer ett parkeringshus uppföras för att ersätta all befintlig markparkering. Lägenhetsfördelningen i bostadshusen blir en kombination av många små lägenheter för de yngre och lite större för de som flyttar från villa. Bägge kvarteren sluter sig kring varsin grön gård. För att undvika att bilen blir ett dominerande inslag i stadsbilden kommer det att anläggas garage under gårdarna. Garagen tillgodoser all boendeparkeringen och skapar hög kvalitet för de boende.



Orienteringsplan 1:2000



4 Kontroll och granskning

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

Kommunen ambition har varit att skapa en mer stadsmässig karaktär i området. För att uppnå detta delas bebyggelsen in i två tydliga kvarter med gröna gårdar och entréer mot gatan. Detta skapar liv och rörelse i gatumiljön. Känslan av stadsmässighet förstärks ytterligare med byggnadshöjder på 4-8 våningar samt ett tydligt material val av t.ex. kantsten i naturmaterial för gator och andra offentliga platser. Kvarteren ges även en gemensam identitet genom sammanhållande formspråk och färgsättning.

Placeringen av byggnaderna och dess höjder har gjorts för att maximera söderlägen, skydda boendemiljöerna från buller, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga, samt för att få så stora, gröna och luftiga innergårdar som möjligt. Bebyggelsen har även planeras så att gång- och cykling blir ett naturligt inslag i området.

Hus 1 har en större skala med åtta våningar som trappar ner till fem mot befintlig kontorsbyggnad, se orienteringsplanen s 2. Med sin högre byggnadshöjd annonserar Tyresö kommun sin nya entré tydligt. Byggnaderna blir även ett bullerskydd för de övriga husen och gårdarna i området. I byggnaden finns det förutom bostäder även lokaler för mindre handel och verksamheter i gatuplan. På taket kommer det att finnas takterrasser.

Hus 2 och 4 mot Bollmora Gårdsväg och Telefongränd är i fyra våningar och har samma höjd som den befintliga kontorsbyggnaden, C3L. Det ger gatan en mer intim karaktär. Mot Bollmora Gårdsväg har husen terrasser ca 50-100 cm över gatunivå, samt balkonger mot både gata och gård, placerade för att få bästa möjliga solförhållanden.

Hus 3 mot LM Ericssonsväg och Telefongränd, har fem våningar med balkonger mot gården och franska balkonger mot LM Ericssonsväg.



Fasader mot sydväst skala 1:600



Vy vid Bollmora Gårdsväg på Hus 2 och 4

UTFORMNING

Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk och med stor omsorg tagen till detaljersomentréer, takfot, terrasser och balkonger. Fönster och dörrar utförs med smäckra dimensioner. Husens placering läggs i jämn linje med entréerna riktad mot gatan. Samtliga entréer är tydlig markerade med en utskjutande del, som förses med utvändigt belysning. Varje trapphus har även entré mot gården.

Den högre byggnaden, **Hus 1** mot LM Ericssonsväg skiljer sig från de övriga ljust putsade byggnaderna i området. Byggnaden har en spännande utformning med trappning av våningshöjder, platt tak och ett mörkt fasadmateriäl, som veckar sig oregelbundet i fasaden mot Tyresövägen.

Hus 2 har terrasser i sydväst och **hus 4** har terrasser i sydväst och sydöst längs med gatan. De ligger mellan ca 50- 100 cm över gatunivån och det skapar en distans mellan gatan och terrasser samt hjälper till att motverka insyn. Terrasserna medverkar också till liv och rörelse i gaturummet.

Marklägenheter som vetter mot gården, får även de var sin egen uteplats. Fasaderna mot LM Ericssonsväg får franska balkonger med ett pinnräcke.

Boendeparkering ska ordnas i garage inom varje kvarter. I fasaderna mot LM Ericssonsväg möjliggörs ljusinsläpp ned till garaget. Antalet platser inom kvarteret ska vara dimensionerade i förhållande till lägenheternas storlek. Inom kvarteren finns det plats för ca 200 p-platser, vilket medför en p-norm 0,8.



Sektion 1-1 genom kvarter B, skala 1:400



MATERIALVAL

Husen utförs med sunda beprövade material och uppförandetskeromorgsfullt för att undvika problem med fukt. All puts ska vara en diffusionsöppen tjockputs som utförs på plats utan synliga skarvar. Dilatationsfogar placeras omsorgsfullt där de behövs. Avfärgning av fogen, för att den inte skall bli alltför framträdande, sker med infärgad ytputs eller med kalkbaserad färg anpassad till valt putssystem.

KVARTER A

- Hus 1 mot LM Ericssonsväg (och Tyresövägen):

Fasaderna ska ha puts och eller skärmtegel i mörk kulör. Lika kulör och material på fasad mot gården. Sockel ska vara putsad i en mellangrå kulör både på gatu- och gårdsfasad. Mot Tyresövägen vid butikslokalerna ska delar av sockeln vara transparent och ljus. Det samma gäller gaveln som är ut mot de nya torget, se s9.

Entré

Den utskjutande entréen ska ha en inramning av natursten. Utvändigt putsas entréen i samma kulör som sockeln. Entrépartiet utförs i glas med profiler, karm och båge av ofärgat, lackerat stål.

Fönster och fönsterdörrar

Alla detaljer, som utvändiga fönster/dörrprofiler, karm och båge ska vara av aluminium i lackerad svart kulör.

Tak

Taken är platta med minimal lutning och invändigt avvattning samt utförs i takpapp. Våning 5 och 6 kan med fördel ha vegetationstak. Taken har ej en synlig takfot men skos med en svart krönplåt.

Balkonger

På gavelfasaden mot torget blir balkongerna inglasade pga ljudkrav. Balkongnischer kläs med fibercementskiva i ljus kulör. På gavelfasad mot kvartersgata ska balkongfronterna var genomsliktiga med glas och balkongnischer kläs med fibercementskiva i ljus kulör. Räckeskonstruktionen ska vara svart. Se s.9. På fasad mot gården utförs balkongfronterna i tre varianter glas, lackerat pinnräcke i svart kulör och perforerad plåt. Balkongerna placeras slumpmässigt på fasaden för att ge variation åt gården.



Balkongvariation mot gården på Hus 1

KVARTER B

- Hus 3, 4, och Hus 2 i kvarter A:

Fasaderna ska i huvudsak putsas med slätputs i ljus kulör. Sockel putsas i en mörkgrå kulör. Mot gården putsas sockeln i samma kulör som husets övriga ljusa kulör.

Entré

Den utskjutande entrén ska ha en inramning av natursten. Utvändigt putsas entrén i samma kulör som sockeln. Entrépartiet mot gatan utförs i glas med profiler, karm och bäge av lackad ek. Entrépartiet mot gård utförs i glas med profiler, karm och bäge av lackerat stål.

Terrasser

Terrasserna i markplan ska ha en sockel av puts i samma kulör som övrig sockel. Räcket haren tät undre del, på ca 400mm över terrassgolvet, som putsas i mörkgrå kulör lik övrig sockel. På sockeln monteras



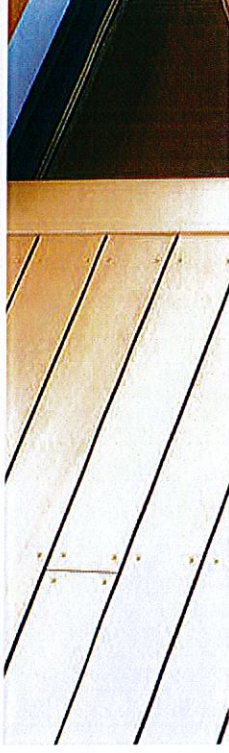
Referens på balkonger med överliggare vid burspråk

Fönster och fönsterdörrar

Alla utvändiga fönster och fönsterdörrar ska vara aluminiumprofiler samt karm och bäge lackerade i ljus kulör.

Balkonger

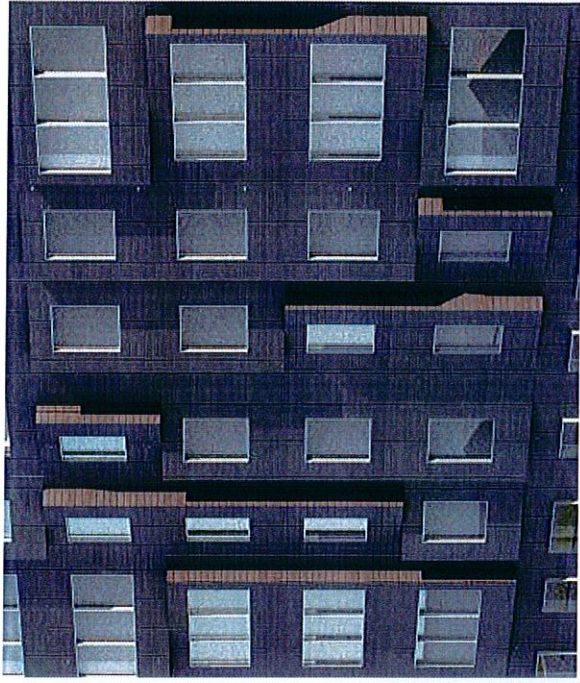
Alla balkongfronter ska vara slätplåt lackerad i ljus kulör. Övre delen av räcket har en överliggare, som är lackerad i ljus kulör. De franska balkongerna har ett pinnräcke, som lackeras i mörkgrå kulör. Balkongnischerna och fasaderna på terrasser bekläs med trämonstrade fibercementskivor, samt på fasad vid terrasserna. På gavelfasad mot kvartersgata blir balkongerna inglasade pga. ljudkrav. Inglasning får inte ske mot Bollmora Gårdsväg. Det är för att en enhetlig karaktär mot gatan ska uppnås och att stadsmässigheten med liv och rörelse inte ska gå förlorad. I övrigt får inglasning ske med smäckra profiler där det är möjligt, i hänsyn av brand, buller och estetik.



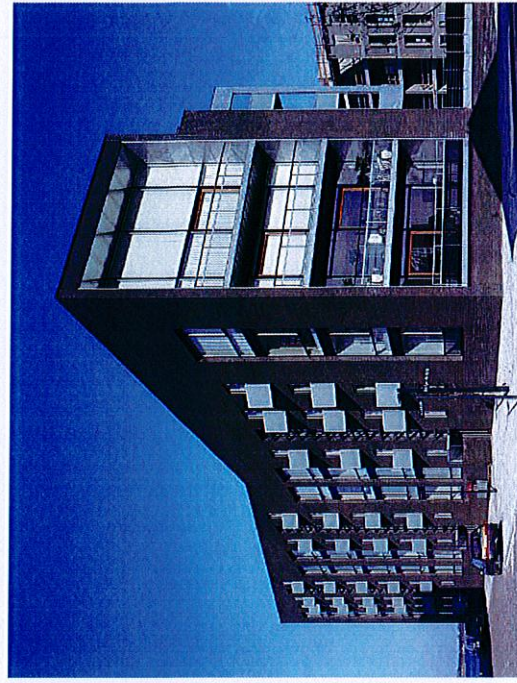
Referens på trämonstrad fibercementskiva

Tak

Som takmaterial väljs plåt. Taken avvattnas utvändigt med hängrännor och stuprör. Alla detaljer på tak och fasader som takplåt, stuprör och hängrännor ska lackeras i mörkgrå kulör. Takfoten kläs med plåt med en undersida av trä som målas i samma kulör som fasaden. Se s.5.



Fasadutsnitt

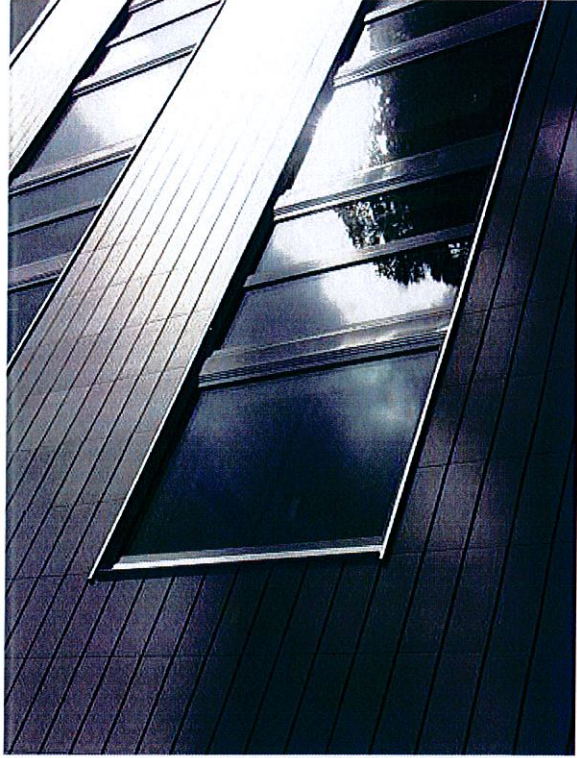


Referens för kvarter A, Schmitt Hammer Lassen Arkitekter

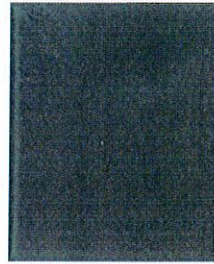
FÄRGSÄTTNING

Avsikten är att få en färgsättning som är varierad och som samtidigt upplevs som harmonisk inom hela området. Färgsättningen ska eftersträva nyanserna som harmoniserar både inom kvarteret samt med angränsande bebyggelse.

Nedan beskrivs kortfattat de nyanser ska användas.



Fasadutsnitt, skärmtegel



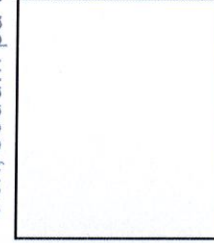
NCS s 7502-R



NCS s 5502-Y



NCS s 9000-N



NCS s 0502-Y

KVARTER A

-Fasader:

mörkbrun putskulör motsvarande NCS s 7502-R
Skärmtegel motsvarande kulör NCS s 7502-R

-Sockel:

mellangrå putskulör motsvarande NCS s 5502-Y

-Entréparti:

glas med profiler, karm och båge av ofärgat, lackerat stål.

-Balkongnischer:

Fibercementskiva vit motsvarande kulör NCS s 0502-Y

-Balkongdetaljer, räcken:

svart kulör motsvarande NCS s 9000-N, galvaniserat

-Fönster&fönsterdörrprofiler, karmar och bågar:

svart kulör motsvarande NCS s 9000-N

-Tak:

papp, kulör svart NCS s 9000-N och/eller vegetationstak av t ex, sedum på våning 5 och 6.



Vy av Hus 4 och 3

KVARTER B- Hus 3, 4, och Hus 2 i KVARTER A:

- Fasader:**
vit puts kulör motsvarande NCS s 2005-G80Y
- Sockel:**
mellangrå puts kulör motsvarande NCS s 5502-Y
- Entréparti:**
mot gatan har partierna glas med profiler, karm och båge av lackad ek. Mot gård har partierna glas med profiler, karm och båge av lackerat stål.
- Balkongfront och överliggare:**
vita lack kulörer motsvarande NCS s 2005-G80Y
- Balkongnischer:**
Fiber cementskiva med trämönster, typ Onix, Cooper eller Rubi, Marmoroc.
- Pinnräcke på terrass och franskbalkong:**
svart kulör motsvarande NCS s 9000-N

- Fönster&fönsterdörrprofiler, karmar och bågar:**
vit kulör NCS s 2005-G80Y eller tillverkarens standard vit typ NCS s 0500-N

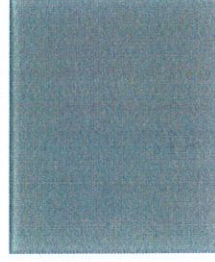
- Tak:**
plåt kulör svart NCS s 9000-N



Referens på trämönstrad fibercementskiva.



NCS s 2005-G80Y



NCS s 5502-Y



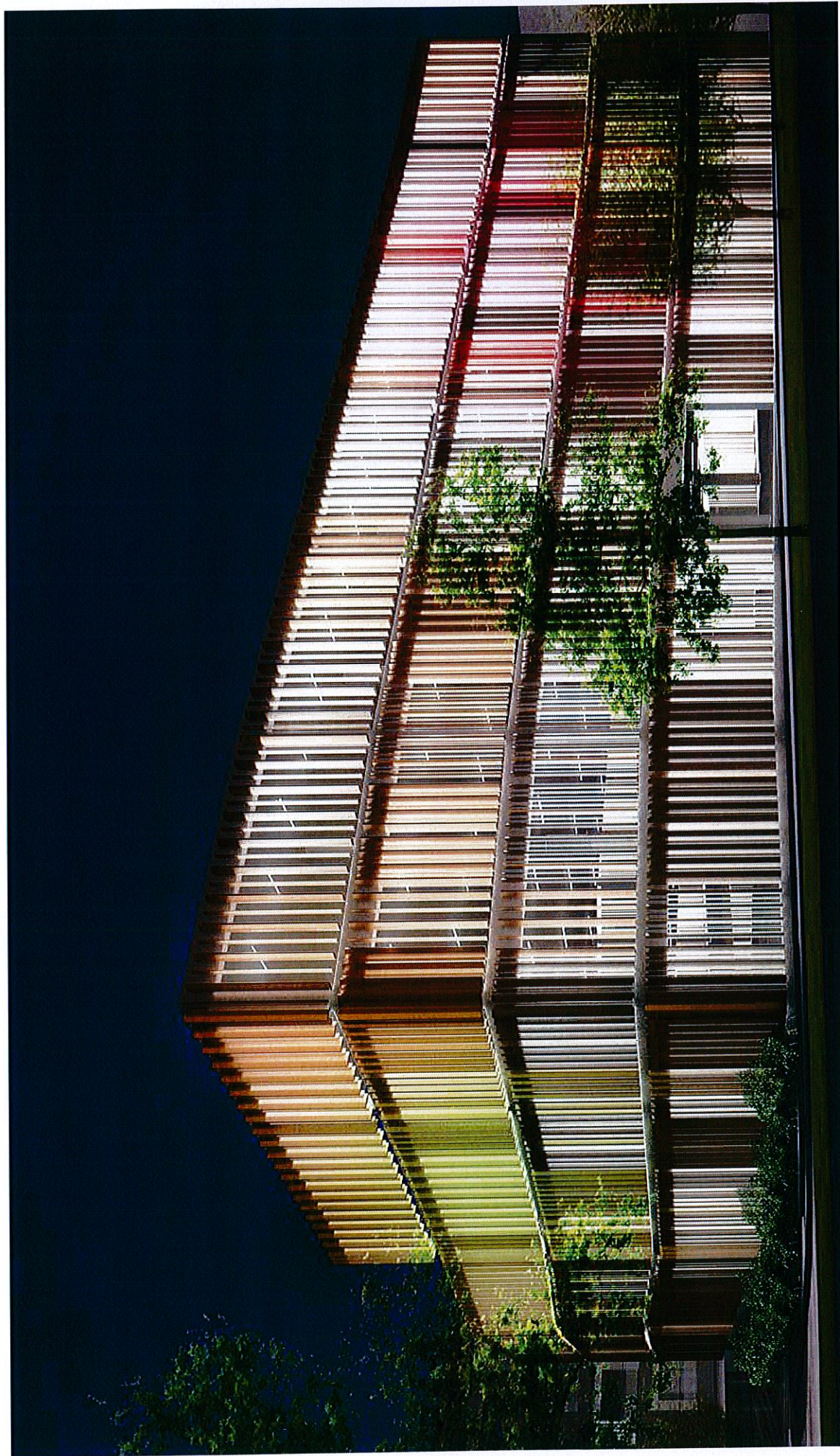
NCS s 9000-N



NCS s 0500-N



vy över parkeringshuset



nattbild på parkeringshuset



PARKERINGSHUS

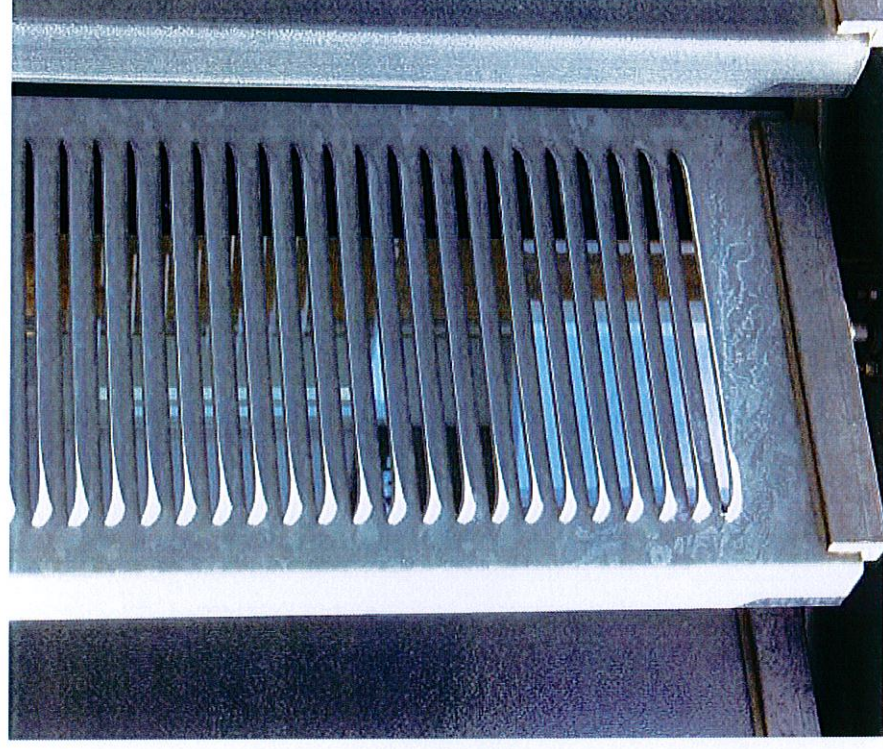
Parkeringshuset är ett viktigt visuellt element i området och för dem som färdas på Tyresövägen och ska därför ges en omsorgsfull utformning. Det kan utföras oppvärm, men ska kläs in i en fasad som begränsar insynen in till de parkerade bilarna och som ska vara intressant och varierad.

Fasaden ska utformas med lameller av aluminium med anodisering i olika kulörer och/eller galvaniserad plåt och/eller sträckmetall. Lamellerna ska delvis vara perforerade för att minska insyn, men ge utsikt åt besökaren och samtidigt släppa in ljus till miljön inomhus. Det ska även finnas inslag av glaslameller slumpmässigt placerade, för att även de bidra med extra dagsljus. Lamellerna ska monteras med olika vinkling för att skapa variation och effektivt begränsa insynen från valda vinklar.



Referens på fasad

Parkeringshuset ska invändigt ha ett vitt allmänt ljus. När det är mörkt betonas utsidan av fasaden och lamellerna belyses med ljus som kan variera i olika kulörer. Det ger fasaderna en spännande variation och tonar även ner innehållet av bilar. Samtidigt ger det också en ljus och trygg inomhusmiljö åt besökaren.



Referens på lamellutformning



Referens på sockel



Referens på vinklingar av lamell

Parkeringshuset ska rymma drygt 200 parkeringsplatser och är avsett för verksamheter i och besökande till de befintliga fastigheterna. Det får vara maximalt fyra våningar högt, med två ytterligare våningar i suterräng. Infart är från nordväst på höjden ca +31,7m. Sockeln döljs med planterade buskar och vissa delar utförs mer transparanta och öppna bland annat mot C3L. Det gör att parkeringshuset får en känsla av mer svävande karaktär.

Parkeringshuset utformas med lutande parkeringsplan. Då utrymmet i planen är begränsat kan på detta vis parkeringshuset rymma fler bilar. Parkeringsplanet får ha en maximal lutning på 1:30 Ramper mellan planen får luta max 1:8 och utförs med övergångsradier.

Parkeringen ska utformas med godtagbar standard med hänsyn tagen till att även tillfälliga besökare kommer att parkera här. Parkeringshuset kommer att ha mötande trafik på alla plan. Även ramperna mellan parkeringsplanen ska utformas så att personbilar kan mötas i den raka delen, dock inte nödvändigtvis i kurvan.

Parkeringshuset ska förses med hiss för att skapa god tillgänglighet. Parkeringsplatser speciellt avsedda för funktionshindrade bör placeras i anslutning till byggnadernas entréer snarare än i parkeringshuset. Husets ska ha vegetationstak av tex sedum.



Vy på Hus 3 och 4



Situationsplan skala 1:1000

6 Utemiljö

GÅRDAR

Målet är att maximera de gröna ytorna. Ett system av gångvägar förbinder gårdens entreer med dess mitt och tecknar formen av ljusa bladnerv mot de lummiga planteringsytorna.

Planteringsytorna består till största delen av ett lågt busk-och-perennskikt. I de skuggiga delarna planteras woodlandväxter, typ ormbunskväxter, parasollblad, krollilja, myskmadra, kaprifol, ev blåbär. I de soligare delarna blandas perenngräs med olika typer av vådd. Gårdens uteplatser är integrerade i grönytorna. Som högst, närmast uteplatserna får buskskiktet en höjd på drygt en meter för att sedan variera ner till marktäckare. På så sätt får uteplatsen distans från gårdens publika delar.

Genom vissa planteringsytor löper smitvägar som integreras i planteringsytorna med t ex trampsten. Entréytor mot gården får en beläggning av natursten. Gångvägarna beläggs med ljus betongsten med en fris av natursten, se s. 23. Utformningen ska samspela med Telefongränds markbeläggning.

Tjockleken på jordlagret ska vara minst 400mm. Där träd ska planteras ska jordlagret ha en tjocklek på 650mm. Sedan tillkommer dränering och en isolering och konstruktionen.



Exempel på trampsten



Referens vit gång i grönska



Referens på busk-perennskikt



Krottlija



Parasollblad



Myskmadra



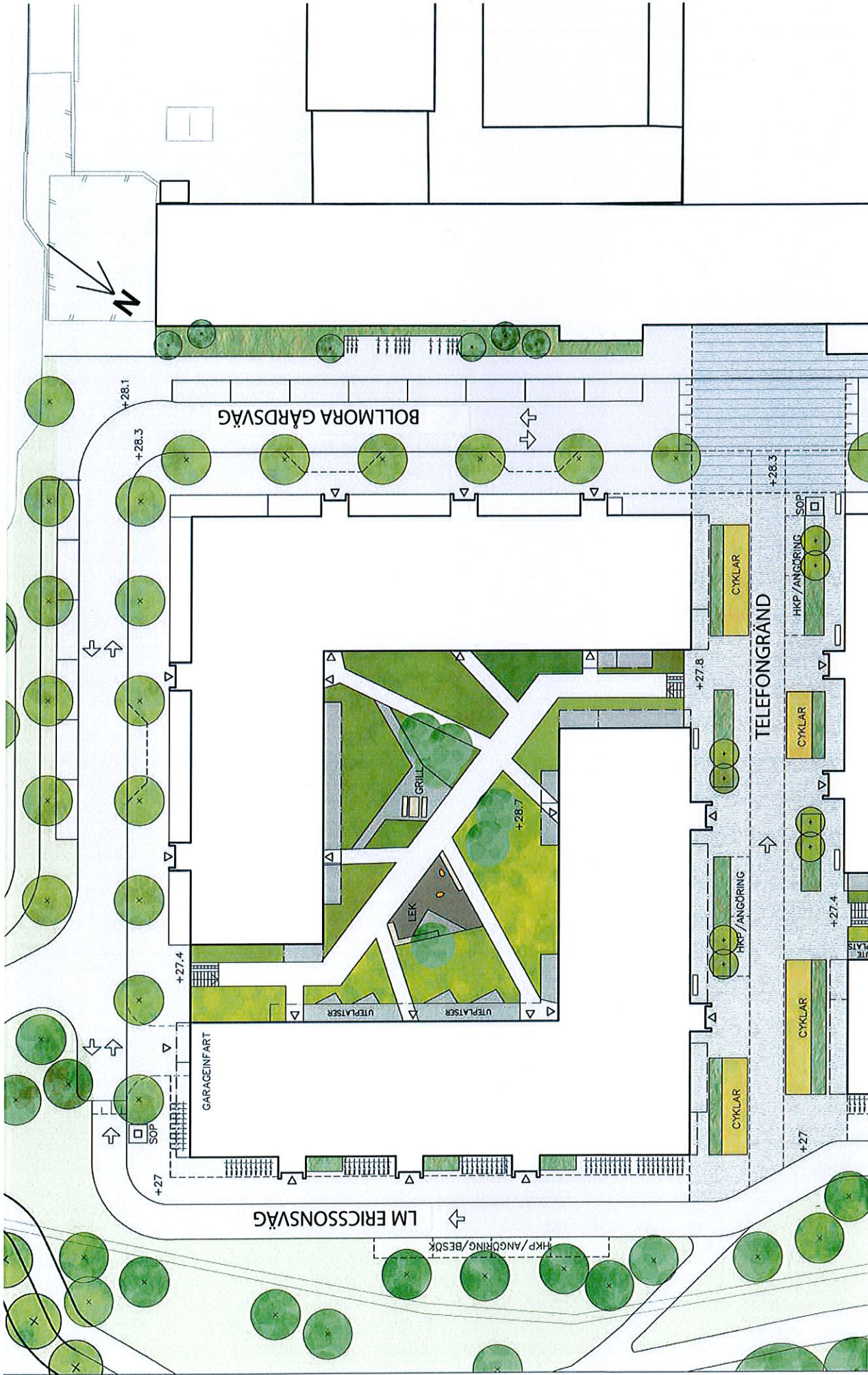
Grekvädd



Perenn gräs



Ormbunke



Planutsnitt kvarter B och gårdsgata skala 1:500



Vy från gården

LEKPLATS

På varje gård ska det finnas en mindre lekplats med sandlåda samt minst en annan lekutrustning. Det görs även en plats för grillning m m. De centrala stråken utformas med tillräcklig bredd för att hoppa hage och cykla trehjulning. Ytorna får en mörk markbeläggning i form av lekbark, mörkt grus eller trä. Grupper av småträdd planteras intill lek- och sittytor.



Referens markbeläggning

TELEFONGRÄND

Gatan mellan bostadshusen har markmaterial av betongsten med inslag av natursten, med liknande utformning som gårdarna. På gatan ryms handikapp- och angöringsplatser samt uppställningsplats för brandbil.



Sektion genom Telefongränd skala 1:200

CYKELPARKERING

Längs med Telefongränd löper två pergolasystem, som inrymmer cykelparkering under tak, planteringar och sittplatser. Pergolan är en genomsiktlig lätt konstruktion som kompletteras med vajrar eller nät för klättrväxter, typ Vildvin, Pipranka, Kameleontbuske, Klematis.



Referens Pergola med cykelparkering



klematis



Kameleontbuske



Vildvin



Betongsten med granitfris



Referens förgårdsmark

LM ERICSSONSVÄG

Längs med Hus1 och 3 löper en enkelriktad gata. Gatan har körbana och trottoar av asfalt med naturstenskant mot byggnaderna. Vid de planerade verksamheterna är bredden 5 meter inkluderat avlastningsszon, för att möjliggöra uppställning av räddningstjänstens fordon.



Flocknäva

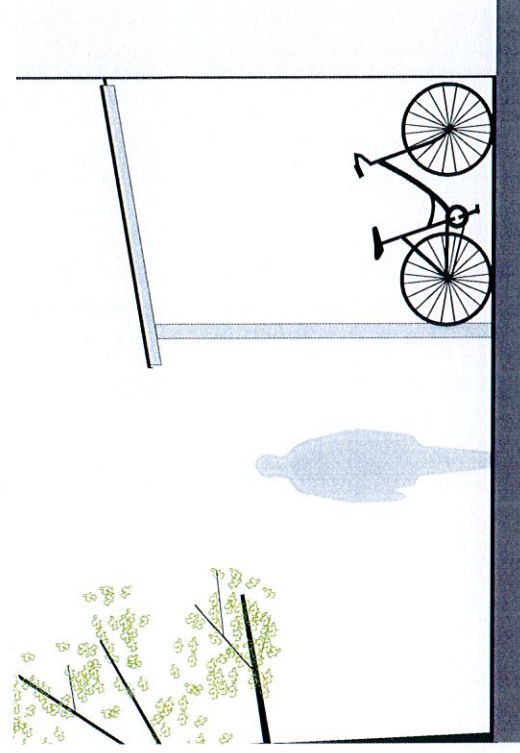


Vintergröna

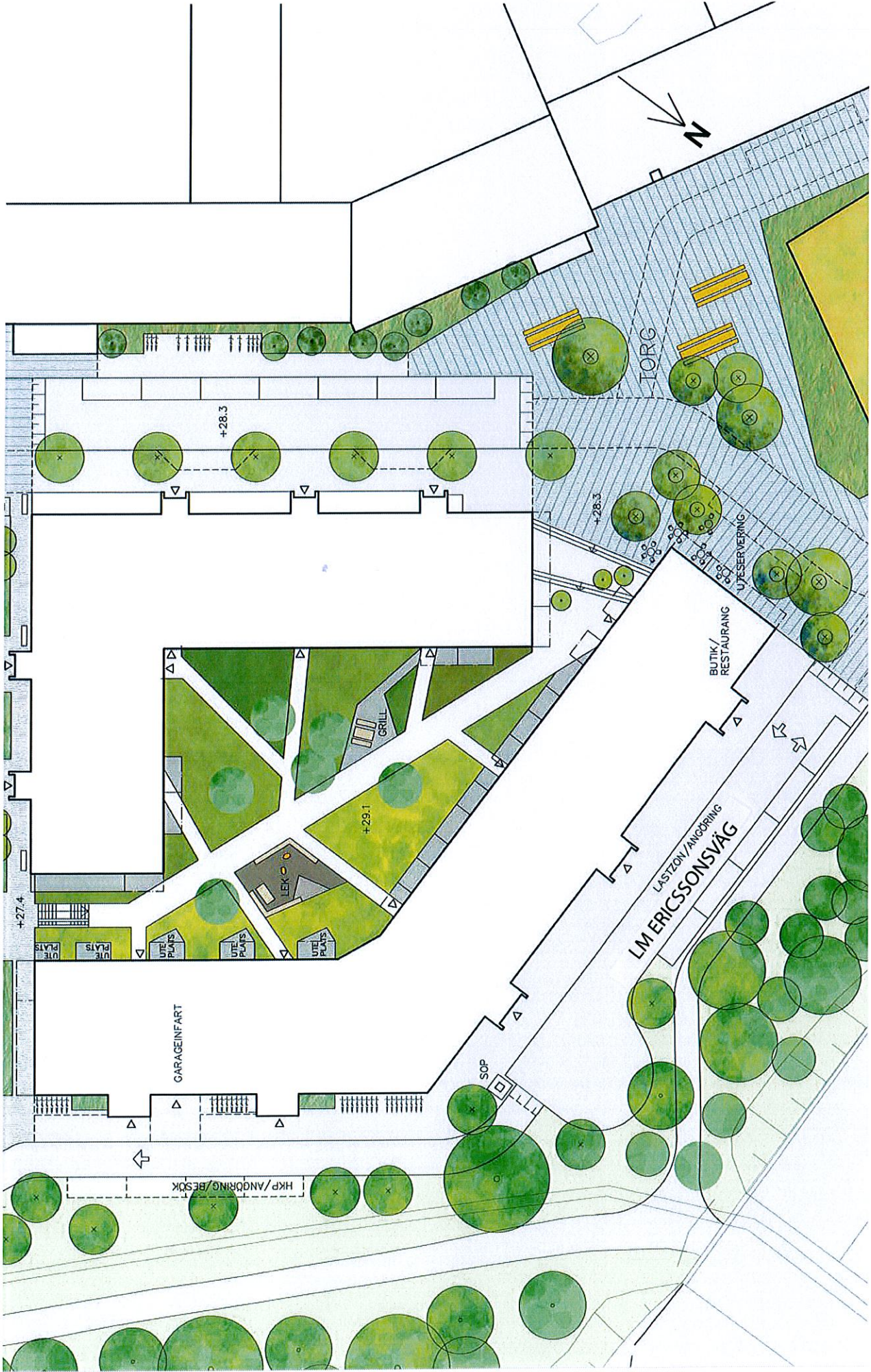
Vid den enkelriktade delen, ansluter vägen direkt till parkmark på motsatt sida av trottoaren. Den privata kvartersgatans funktion är att nå bostadsentréerna för angöring, betjäna ut- och infart till garaget under husen, samt för räddningstjänstens framkomlighet. I övrigt anordnas endast handikapp- och angöringsplatser ut mot parkmark. Mot fasaderna anordnas omväxlande cykelparkering och grön förgårdsmark bestående av någon låg buske typ Tuvsnöbär eller marktäckare t ex. Jättedaggkäpa, Flocknäva, Skugg gröna, Vinter Waldsteinia eller vintergröna.

CYKELPARKERING

Mot LM Ericssonsväg anordnas cykelparkering under tak, mellan förgårdsmarken och entréerna. Taket är en enkel konstruktion, kiätt med plåt, se sektion nedan, i samma kulör som balkongernas fronter.



Sektion cykelparkering under tak längs med fasad
skala 1:50



Planutsnitt kvarter A och torget skala 1 :500

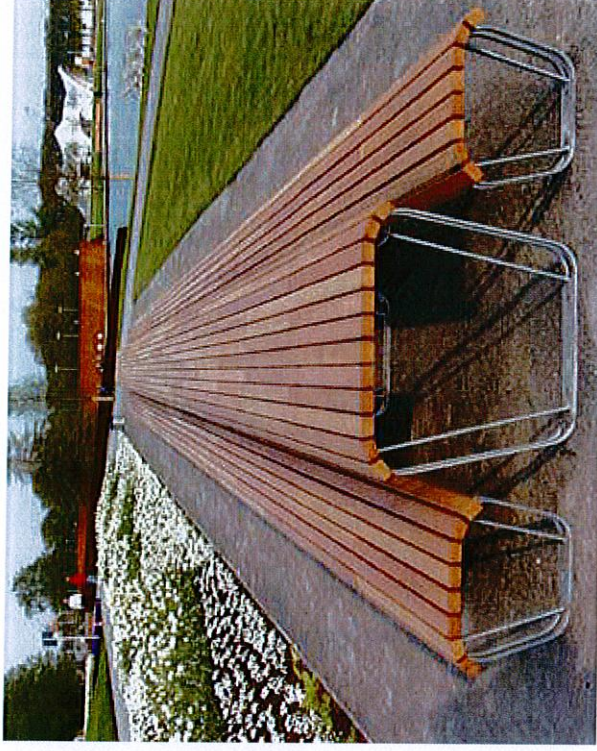
TORG

Ett mindre torg mellan befintlig kontorsbyggnad, det nya parkeringshuset och det nya bostadshuset blir en samlande plats i det nya området. Torget möbleras med fasta utemöbler vilka inbjuder till umgänge under fikapauser och lunch för arbetande och för studenter samt bliren samlingsplats för de boende under kvällar och helger. Delar av utemöblerna bör vara anpassade för funktionshindrade. Torget har ett markmaterial av natursten med inslag av betongsten, som sträcker sig från vägg till vägg, med vägbanan endast markerad med en kantsten eller annat avvikande material.



Referens på samma markmaterial i olika nivåer

En solig sittrappa i sydvästläge skapas i öppningen mot gården. Material samspelar med gård och torg. Gröna ytor integreras i trappan som ursparningar för småträd i trappans avsatser, och som fristående planteringskärl för sommarblommor.



Referens på fasta utemöbler

Ett antal större träd bildar centrum på platsen och ger i framtiden ett skyddande rum när kronorna breder ut sig. Som trädsorter föreslås Korstörne, Gleditsia triacanthos och flickbladig sliverlön, Acer saccharinum "Wieri".



Referens av trädsorter

BELYSNING

På LM Ericssonsväg och Telefongränd används 4 m stolpe med armaturen Elipt 45, enl. Tyresö kommuns belysningsprogram. På torget belyses trädgruppen medeffektbelysning, typ mast med strålkastare. Längs med alla gator används 5 m stolpe med armaturen Elipt 45, enl. Tyresö kommuns belysningsprogram.

SOPHANTERING

Hushållsopor lämnas i kasuner placerade på gatan, se situationsplan. Det görs även plats för matavfalls kasuner för framtida behov. Placering görs i anslutning till hushållsopornas kasuner. Även kärl för grovsopor och materialåtervinning görs plats för i de gemensamma soppurmen, ett i varje byggnad.

UPPVÄRMNING

Samtliga byggnader som uppförs inom planområdet ska anslutas till fjärrvärme. Energianvändningen får högst uppgå till 75 kWh/m² och år. Efter överenskommelse med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen kan annan bättre typ av uppvärmning tillåtas, under förutsättning att Exploatören kan redovisa skälen till detta och vilken miljömässig inverkan detta får. Exploatören ska uppföra husen med separata elmätare för varje lägenhet.

DAGVATTEN

Området förses med så mycket grönska det går för att fördröja dagvattnet. Men på grund av områdets karaktär blir det även kommunalt omhändertagande av dagvatten. Det kommer bl a att vara vegetation på parkeringshuset. Torget får grupper av träd, gröna ytor och längs med Bollmora Gårdsväg planteras en ensidig allé av björkar. Längs med LM Ericssonsväg finns det grön förgårdsmark och gårdarnas planteringsytor består till största delen av ett lågt busk- och perennskikt. Där det är möjligt kommer även p-platser mot parken att beläggas med gräsarmering.



Referens gräsarmering.

PARKERINGSPLATS

Till alla bostadsentréer finns det tillhörande handikapp- och angöringsplatser, utformade som kantstensparkering. Längs med LM Ericssonsväg mot parken, är parkeringsplatserna utformade med gräsarmering. Längs den nordliga fasaden anordnas även där parkering, vilka främst förbehålls de planerade verksamheterna i detta hus.



Befintlig trappa och räcke vid vakturen ska bevaras och återanvändas inom området om det är möjligt.

7 Kommunens åtagande

BELYSNING, TRÄD OCH VÄGAR

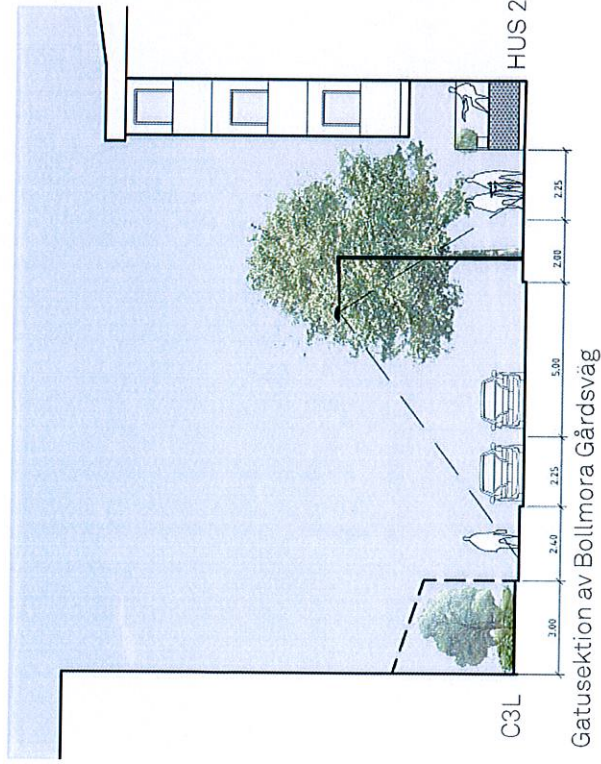
Belysning väljs enligt principer i "Belysningsprogram Tyresö Centrum och Alléplan". På gatan mellan Hus 2, 4 och befintliga kontorsbyggnaden, föreslås ensidig belysning med 6 meters stolpe med 1,5 m arm med armaturen Elipt 55. Björk blir karaktärsträd i området och kommer att planteras längs med gatorna.

BOLLMORA GÅRDSVÄG

Bollmora Gårdsväg får en enkelsidig trädplantering mot det nya kvarteret och långsgående parkering på motsatt sida. Trädsort föreslås vara Ornäsbjörk, Betula pendula "Datecarlica".

Mot den befintliga kontorsbyggnaden, C3L, behålls förgårdsmarken med låga buskar typ Tuvsnöbär eller marktäckare t ex. Jättedaggkäpa, Flocknäva, Skugg gröna, Vinter Waldsteinia eller vintergröna. I förgårdsmarken inordnas även cykelparkering för verksamheterna i huset.

I korsning Bollmora Gårdsväg och Telefongränd ändras markmaterialet från asfalt till natursten med inslag av betongsten, lika torget.



Gatusektion av Bollmora Gårdsväg



Utformningen av trädplantering längs med Bollmora Gårdsväg

8 Handlingar

Nedanstående handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan.

1. **Nybyggnadskarta** som innehåller följande:
inritade husplaceringar, måttsett plushöjd på färdigt golv
2. **Markplaneringsritning** som innehåller följande:
-Schaktning
-Fyllningar
-Träd längs alla vägar, gångvägar etc.
-Trädsort, Ornäsbjörk, Betula pendula "Dale carlica".
-Belysning
-Slänter med släntfot och lutningar
-Bibehållen naturmark
-Plushöjd på färdigt golv, väg och mark
-Hk-platser /angöringsplatser
-Trappor
-Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
-Planteringsplan för anlagda ytor
- Möblering av utemiljöer

3. **Situationsplan** med VA och dagvatten redovisat.
Eventuellt erforderliga sektioner i svåra anslutningar mellan hus och mark samt befintliga och kommande marklinjer skall redovisas.

4. -Planritning
-Sektion
-Fasader
-En material- och kulörbeskrivning, som redovisar fasad-, tak- och detaljmaterial, samt färgsättning, anget med färgbeteckning NCS
-Planerad marklinjer inritade

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

Etableringsplan som innehåller följande:

- Inhängnad av värdefulla träd och naturområde
- Uppställning av byggbodan
- Materialupplag eller dyligt
- Återställningsarbete efter nyttjande
- In- och utfartslösningar för byggtrafik
- 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
Byggsamråd	bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan
Före byggstart	besiktning på plats med ansvarig projektledare från Tyresö kommun
Under bygget	parkmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan, ansvarig projektledare gör platsbesök med jämna mellanrum.
Under färdigställandet	plantering mot parkmark
Vid slutbesiktning	ansvarig projektledare kontrollerar och skriftligt godkänner att kvalitetsprogrammet följs.
Informationsmöten	om kvalitetsprogrammet.

10 Utkast till kontrollplan

FÖRE BYGGSTART

Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.

Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enstaka träd under byggtiden.

Markering av lägen för träd.

INFÖR SLUTBESIKTNINGEN

Erforderliga handlingar som styrker att kvalitetsprogrammet följts insändes till Samhällsbyggnadsförvaltningen senast en vecka innan slutbesiktning.

UNDER BYGGTID

jord jordkvalitet

växter Häckar och storlek, stamomkrets skötselavvisning till köparna brynbildande buskar och träd art, kvalitet, storlek plantering i markgeotextil

slänter lutning sådd med vadd

lekplats uppsättning av lekredskap vad markytor, strilsand etc sort, kvalitet

dagvatten och avrinning ledningar brunnar vipp på stupören markplanering för LOD

belysning uppsättning kontroll

11 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





Vy på Hus 1 och 3 från nya rondellen på Tyresövägen