

Kvalitetsprogram

Tillhörande detaljplan för Hasselbacken,
bostäder vid Granängsvägen – Bollmoravägen
2013-11-01



Föregående sida:

Bostadsområdet Hasselbacken, korsningen Bollmoravägen – Granängsvägen

Innehåll

1	Förord	4
2	Bakgrund	4
3	Motiv och avgränsning	5
4	Kontroll och granskning	6
5	Bebyggelse	7
6	Utemiljö	16
7	Solstudie	22
8	Kommunens åtagande	23
9	Processen	24
10	Utkast till kontrollplan	25
11	Godkännande av kvalitetsprogram .	26

1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder vid Granängsvägen-Bollmoravägen, har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Tyresö Bostäder, Reflex Arkitekter och Ramböll Landskapsarkitektur.

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

tyresö kommun 

REFLEX



RAMBOLL

2. Bakgrund

Det nya planområdet syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, men det ska även vara möjligt med kontors- centrumändamål i vissa delar av bebyggelsen.

Ett parkeringshus kommer att ersätta de markparkeringar som området delvis utgörs av idag.

Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny stadsmässig förlängning av centrum västerut. För att understryka detta kommer den kommande bebyggelsen att ligga nära gångstråk och gata i en uppbruten linje. Idag saknas en tydlig bebyggelse- och trafikstruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga gångstråk och passager.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet.

Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas i avseende bland annat på husutformning, markplanering och ytskikt.

3. Motiv och avgränsningar

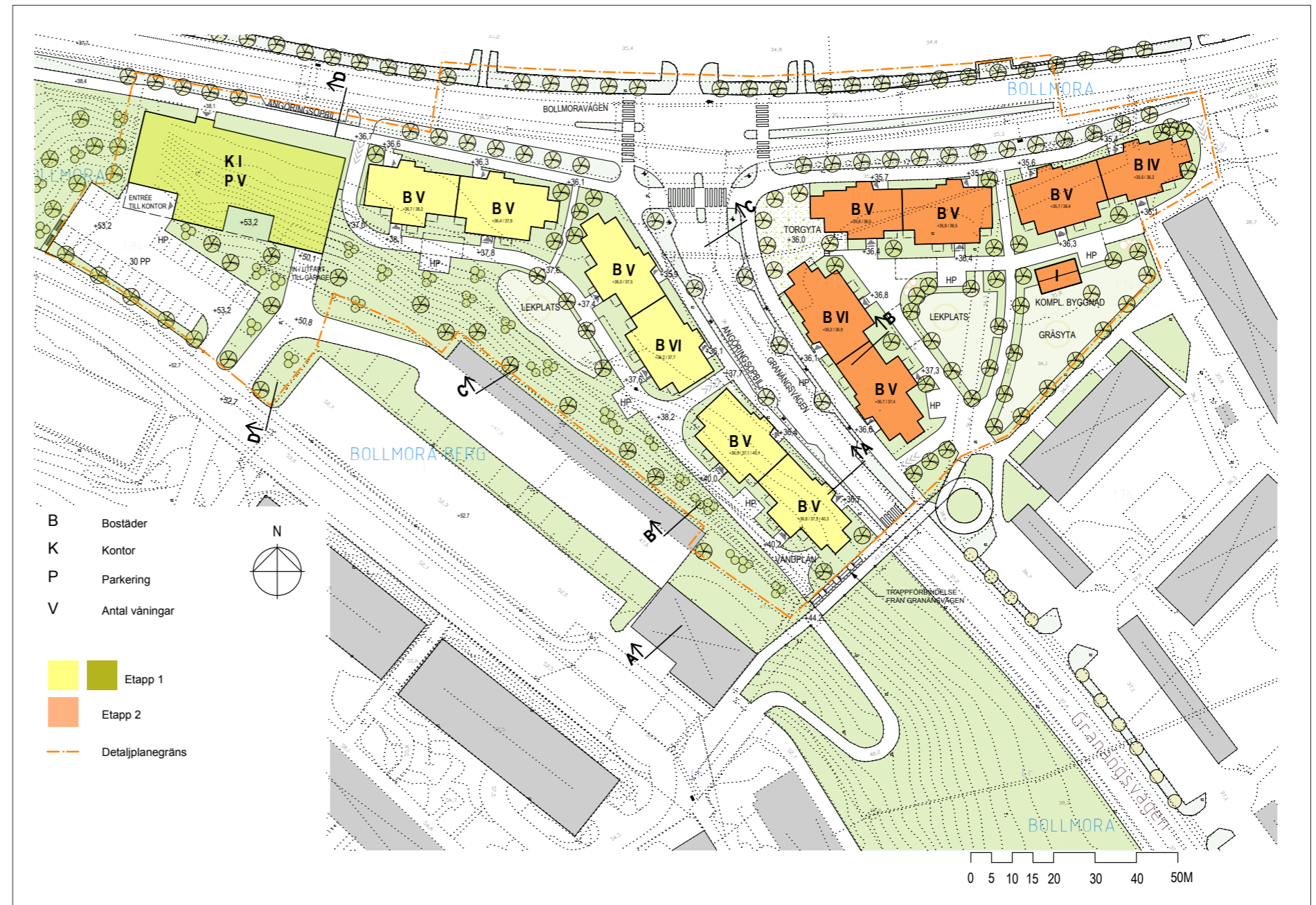
Syftet med programmet är att skapa ett område med god kvalitet. Det innebär en god arkitektur, sunda material, krav på en välplanerad utemiljö och bebyggelse med stadsmässighet.

Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av bostadsområdet vid Granängsvägen-Bollmoravägen. Kvalitetskraven i programmet gäller hela planområdet.

Planområdet består idag av en markparkering, ett garage, ett flerbostadshus och en krog med tillhörande mark. Dessa byggnader kommer rivas och ersättas av två kvarter med bostäder. I vissa delar av bebyggelsen kommer det även vara möjligt att etablera handel och kontorsverksamhet. I planområdets västra del kommer ett parkeringshus uppföras för att ersätta befintlig parkering samt tillgodose parkeringsbehovet i den nya detaljplanen för de nya bostäderna.

Lägenhetsfördelningen i bostadshusen blir en kombination av mindre och större lägenheter.

Bägge kvarteren vänder sig inåt mot varsin grön gård.



Situationsplan

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 söks.

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.



Västra gården

5. Bebyggelse

Ambitionen är att skapa en stadsmässig karaktär i området. Byggnaderna ligger längs med gatan för att forma ett tydligt gaturum. Bebyggelsen är uppdelade i två tydliga kvarter med entréer mot gatan och gröna gårdar mot insidan. Detta skapar liv och rörelse i gatumiljön. Känslan av stadsmässighet förstärks ytterligare med byggnadshöjder på fyra till sex våningar. Kvarteren ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet 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 planerats så att gång och cykling blir ett naturligt inslag i området.

Totalt byggs ca 196 lägenheter.

Utformning

En byggnad består av två trapphusenheter; varje trapphusenhet får en egen kulör. Utskjutande trapphus och balkonger ger en variation i volymen, liksom det varierande husdjupet mot gårdssidan. Målsättningen är ett område med variation och nedbruten skala. Mindre riktningförändringar i husens placering bryter ytterligare ner skalan.

Bostadshusen uppförs med putsade fasader i olika färger och med tak av falsad plåt. Parkeringshuset med kontorshuset ovanpå får varierade fasader med öppna och slutna delar. Växter planteras för att klättra på fasaden.

Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk och med stor omsorg tagen till detaljer som entréer, takfot, socklar, terrasser, fönster och balkonger. Husen är placerade längs gatorna. Entréerna är genomgående från gata till gård, tydligt markerade med en utskjutande del, som förses med utvändigt belysning, och skärmtak i sedum.



Korsningen Bollmoravägen – Granängsvägen

Materialval

Husen utförs med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt. Dilatationsfogar placeras omsorgsfullt där de behövs, och avfärgas i fasadkulören.

Socklar

Socklar utförs i ljusgrå betong. Höjden varierar beroende på terrängen. I östra kvarteret är sockeln låg, ca 70 cm. I västra kvarteret är sockeln högre, ca 150 cm. Låga socklar är släta, höga socklar utförs med rillor i varierat mönster. Framför sockeln anordnas plantering med buskar.

Bostäder

Den utvändiga färgsättningen är gjord med dessa utgångspunkter:

- Varje trapphusenhet ska skiljas ut som en egen byggnad.
- Kulörerna varierar, men området ska ändå upplevas som sammanhållet.
- Kulörerna är dova och mustiga, med referens till traditionella stadsfärger.
- Varje hus har samma kulör på alla fasaddelar: framsida, baksida, trapphus, utskjutande delar.
- Fönster, fönsterbleck och balkongfronter alla i samma ljusa kulör, vilket ger en kontrast mot den dominerande kulören.
- Sockel och entréer är ljusgrå, enligt ovan i texten samt enligt referensbilderna.
- Taktäckning och takavvattning är av grå falsad plåt.

I gestaltningsprogrammet anges ungefärliga NCS-färger. Inför bygglov bearbetas kulörerna vidare. Provytor görs på plats för att säkerställa att kulörerna uppfattas som avsett.

Fasader: putsade i dova och mustiga kulörer.

Grön	NCS S 3010-G30Y
Beige	NCS S 3010-Y50R
Röd	NCS S 5030-Y70R
Brun	NCS S 6020-Y20R
Orange	NCS S 4030-Y50R
Gul	NCS S 2020-Y20R

Sockel: målad/betong ljusgrå	NCS S 2005-Y20R
Entrépartier: ljusgrå	NCS S 2005-Y20R
Balkongräcke: vit	NCS S 1002-G50Y
Fönster: vit	NCS S 1002-G50Y
Fönsterbleck: vit	NCS S 1002-G50Y
Tak: grå plåt	NCS S 5000-N
Hängrännor, stuprör, krönplåtar: grå	NCS S 5000-N



Entré till bostadshus



Hammarby Sjöstad. Slät sockel, 2 meter hög, med plantering framför.



Liljeholmskajen. Målad betongsockel med glesa rillor, 3 meter hög, utan plantering.



Sköndal. Målad betongsockel, med täta rillor och utan rillor, med plantering framför.



NCS S 3010-G30Y



NCS S 3010-Y50R



NCS S 5030-Y70R



NCS S 6020-Y20R



NCS S 4030-Y50R



NCS S 3010-G30Y



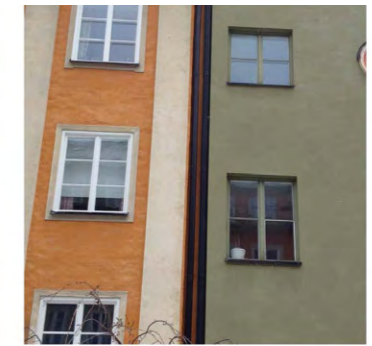
NCS S 2005-Y20R



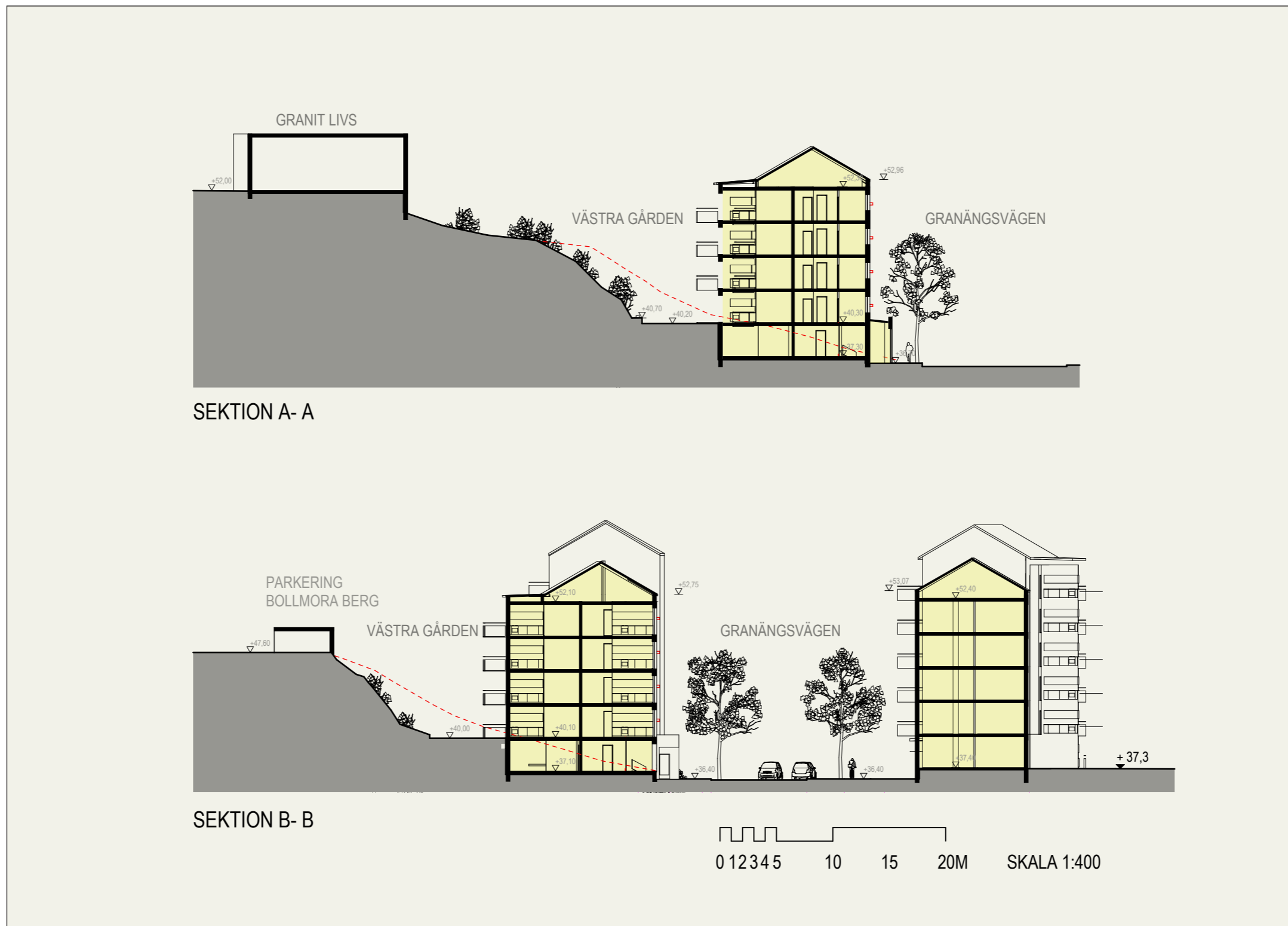
NCS S 1002-G50Y



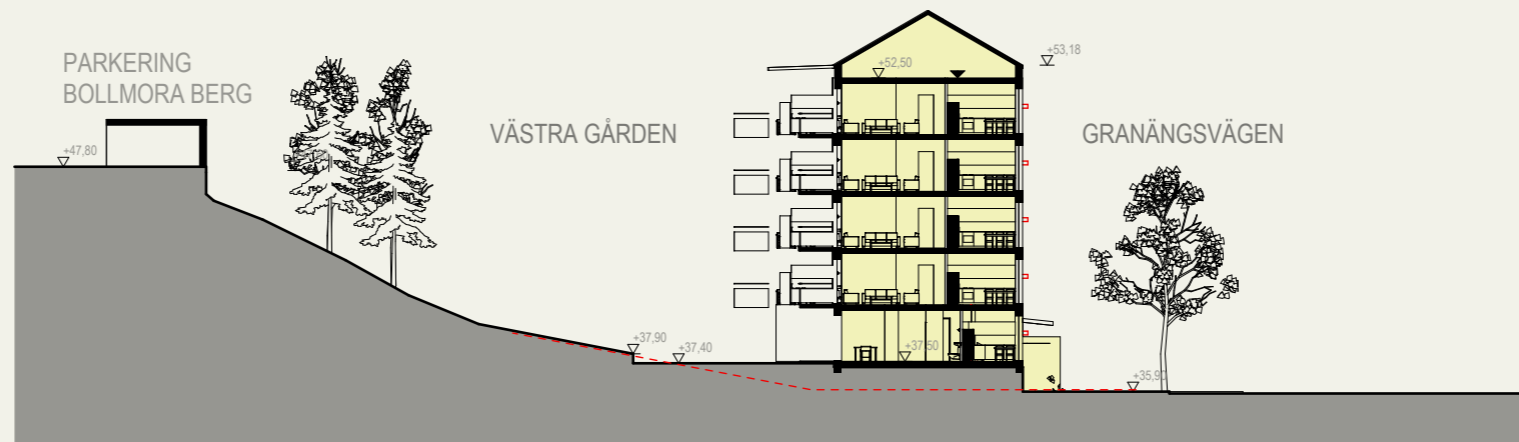
NCS S 5000-N



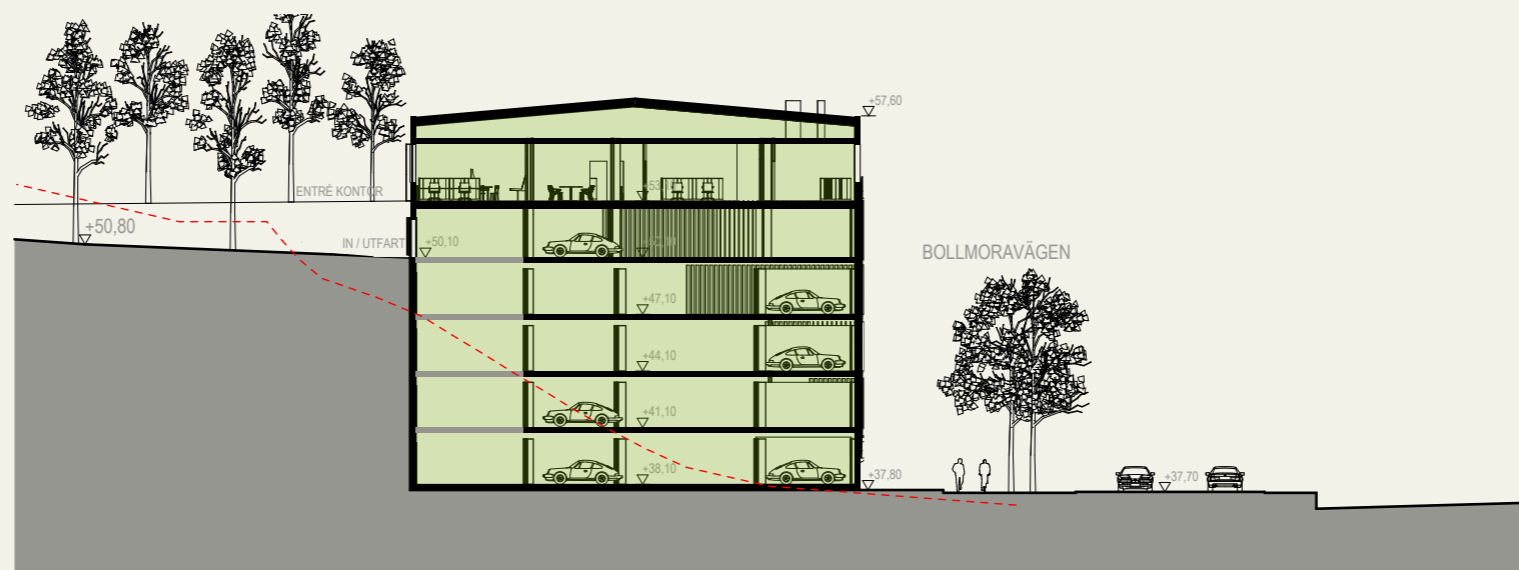
Bostadshusens kulörer är dova och mustiga, med referens till traditionella stadsfärger. Varje hus skiljs ut med en egen kulör. Som kontrast är fönster och balkongfronter ljusa.



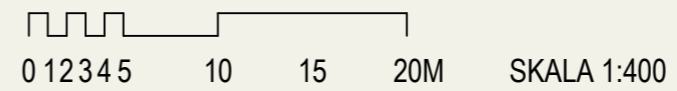
Sektioner genom bostadshusen.



SEKTION C- C



SEKTION D- D



Parkeringshus och kontor

Parkeringshuset är ett viktigt visuellt element i området och för dem som färdas och bor på Bollmoravägen, och ska därför ges en omsorgsfull utformning. Parkeringshuset är ouppvärmtd och kläs in i en delvis öppen fasad som begränsar insynen in till de parkerade bilarna.

Parkeringshusets fasad består av två delar, dels en metallfasad med klättrande växter, dels stående ribbor, som vinklas i olika riktningar. Ribborna utförs i trä alternativt lackad metall eller färgade fibercementskivor. Fasaden ger utblickar åt besökaren och släpper igenom ljus till miljön inomhus. Skydd sätts så att billykter inte lyser in i näraliggande bostäder.

Kontorsvåningen och trapphusvolymen är putsade.

Parkeringshuset ska invändigt ha ett vitt allmänt ljus med god färgåtergivning = + 85 RA. När det är mörkt belyses fasaden med ljus som kan variera i olika kulörer. Det ger fasaderna en spännande variation och tonar även ner innehållet av bilar. Samtidigt ger det en ljus och trygg inomhusmiljö åt besökaren.

Parkeringshuset rymmer ca 154 parkeringsplatser och är avsett för boende i de befintliga och nya fastigheterna, samt för verksamheter i kontoret. Det får vara maximalt fem våningar högt, med en ytterligare kontorsvåning på toppen. Infart till parkeringshuset är från Granitvägen, där också kontorets entré finns.

Totalt finns ca 199 parkeringsplatser inom planområdet.
För varje ny lägenhet finns 0,7 parkeringsplatser.



TILLGÄNGLIGA PARKERINGSPLATSER

Parkeringshus	154
Markparkering på tomt	33
Parkering på gata	12
SUMMA	199

BEHOV PARKERINGSPLATSER

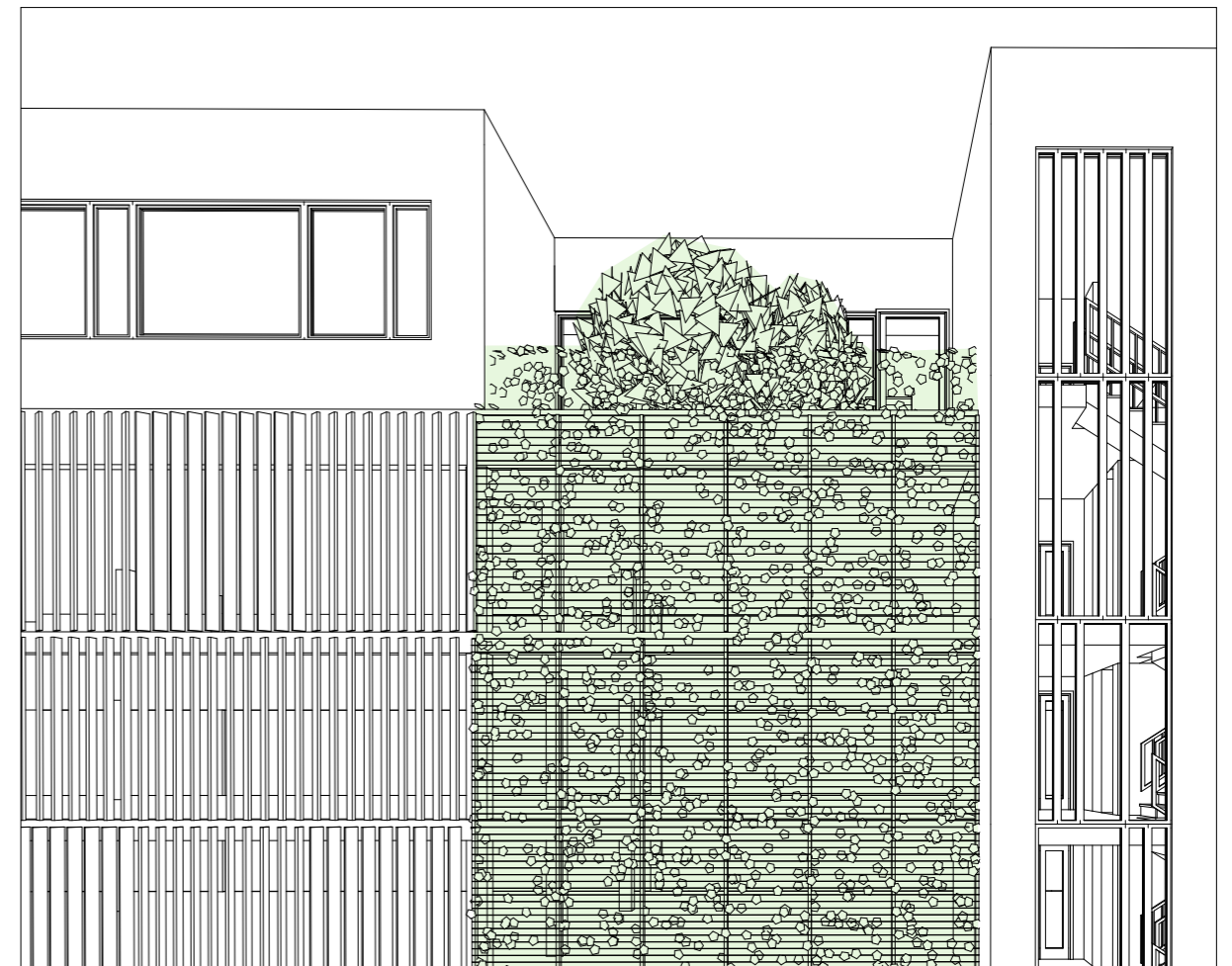
Nya bostäder, p-tal 0,7	137
Kontor	20
Lokaler	4
Befintliga bostäder, ersättning	38
SUMMA	199



Kontorshus med entré från Granitvägen. Parkeringshuset ligger under kontoret.



Referensbild, parkeringshus med trärribbor, Norra Älvstranden, Göteborg.



Detalj av parkeringshusets fasad. Ribborna vrids i olika vinklar för att skapa variation.



Referensbild, parkeringshus med med lameller i lackerad metall.



Referensbild, parkeringshus med klättrande växter på fasaden. Stadion Malmö.



Parkeringshuset sett från gården.



Östra gården

Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas i nedsänkta avfallsbehållare placerade på gavlarna av husen, se situationsplan. Kärl för grovsopor och materialåtervinning görs plats för i de gemensamma miljörummen, ett i varje etapp.

Uppvärmning

Samtliga byggnader som uppförs inom planområdet ska anslutas till fjärrvärme. Energianvändningen får högst uppgå till 70 KWh/m² och år för bostäder och 65 KWh/m² för lokaler. 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.

Parkeringsplatser

Till alla tillgängliga bostadsentréer finns det möjlighet till handikapp- och angöringsplatser. Längs med Granängsvägen är parkeringsplatserna utformade som kantstensparkering. I övrigt erbjuds parkering i parkeringshuset med infart från Granitvägen.

Dagvatten

Målet är att avlasta det offentliga dagvattennätet, och att fördröja och infiltrera vattnet inom kvartersmarken. Detta underlättas ju större del av markytan som är genomsläpplig, t.ex. grus eller plan-

tering. Även de gröna taken kommer att bidra till minskad ytvattenavrinning. För att öka avrinningen från hårdgjorda ytor mot genomsläppliga ytor ligger friser och kantstöd i marknivå. Höjdsättningen görs så att vattnet rinner mot de genomsläppliga ytorna. Dränerade lågpunkter och/eller diken bräddar endast till det befintliga dagvattennätet när magasin och infiltrationskapaciteten överskrids.

På den västra gården kommer ytvattnet från naturslätten att behöva hindras så att det inte rinner mot byggnadernas fasader. Fuktiga miljöer blir en miljömässig och visuell tillgång för gårdarna. PM dagvatten beskriver övergripande hur dagvatten ska hanteras.

6. Utemiljö

Västra bostadsgården

Naturslänten

Den västra bostadsgården får karaktär av den skogsklädda slänten i sydväst.

Naturmarken för in årstidsväxling och fågelliv i närmiljön för de boende. Naturmiljön fungerar lugnande i kontrast till de intensiva trafikmiljöer som omger kvarteret. Slänten utgör även en tydlig buffertzon mot bostadsområdena och parkeringsytorna ovanför.

För att säkerställa framkomlighet och lekytor på gården schaktas släntens nedre delar undan. Del av schakten är bergschakt. Där behov finns uppförs stödmur i betong eller natursten. Om möjligt trappas murar i flera nivåer. Mur och bergskärning kläs med klätterväxter som planteras på nedsidan av berget. Om brant ställd bergskärning eller mur blir högre än 0,5 m uppförs räcke enligt gällande säkerhetsstandard. Längs gårdsvägarna är murarna högst 0,5 meter höga.

Skogsbeståndet i slänten glesas ur så att man gynnar lövfällande träd och därmed en rik och frodig undervegetation.

Lekplats och utevistelse

En lekplats riktad till yngre barn placeras centralt på gården.

Angöring, avfallshämtning, parkering

Gångvägarna inne på gården görs 3,5 m breda, inklusive friser. All angöring nära entréer kan ske från gårdsmark. Angöring sker också via angöringsfickor utmed Granängsvägen.

Avfallshämtning sker från angöringsfickor utmed Bollmoravägen och Granängsvägen. Tillgänglighetsanpassade parkeringar ordnas i parkeringshuset samt på gårdsmarken.

Planteringar

Buskzoner anordnas mellan gång-/körbanan och fasaderna/uteplatserna. Buskzonerna skyddar de boende från insyn samt skapar ett avstånd till trafiken på gården i samband med sophämtning och angöring. Planteringarna närmast fasaderna hålls så låga så att ljusinsläpp till de boende inte hindras.

Cykelplatser

Cykelplatser anordnas på gården, delvis under tak.



Östra bostadsgården

Skyddade uteplatser

Gårdens utformas så att gränsen blir tydlig mellan gemensamma ytor och privata ytor som används av de boende.

Ett viktigt offentligt gångstråk korsar gården. Gångstråket används av de som tar sig mellan busshållplatsen på Bollmoravägen och bostäder i söder och sydväst vid Granitvägen.

För att undvika att de gemensamma miljöerna på gården upplevs som alltför offentliga avskärmas gångstråket från de två gröna vistelseytorna på gården med planteringar av lägre prydnadsträd och buskar. Vegetationen är avskärmande men samtidigt genomskiktig, för att ge möjlighet till uppsyn över lekplatsen på gården och över de förbipasserande.

Den östra bostadsgården hänger även samman med den torgyta som ligger på kvartersmarken, men som vetter mot korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen. För att markera att torgytan har en mer offentlig karaktär och innergården en mer privat, smalare utrymme mellan byggnadskropparna av och övergången mellan de båda förstärks med hjälp av en ramp.

Liksom på den andra gården skapas en buffertzona av skyddande buskage mellan fasader/uteplatser och gångytan där viss trafik förekommer.

Lekplats och vistelsytor

En lekplats för yngre barn, med sittmöjligheter även för de vuxna, lokaliseras till det hörn som ligger väster om gångstråket och som också ligger närmast huskropparna.

Den del av gården som ligger på östra sidan gångstråket utformas mer som en liten park, inramad av låga prydnadsträd och med en gräsmatta för mer fria lekar på.

Angöring, avfallshämtning, parkering

Trafiksäkerhetsfrågor måste beaktas. Gångvägen runt gården görs 3,5 m bred så att framkomlighet för brandbil säkerställs. Infart för bilar sker från Bollmoravägen och utfarten läggs mot Granängsvägen. Angöring sker från gården. Gångvägen görs enkelriktad för biltrafik för att minimera bilarnas inverkan. Två tillgänglighetsanpassade parkeringar finns på gården.

Cykelplatser

Cykelparkeringar anordnas på gården, delvis under tak.



Material på bostadsgårdarna

Buskage mellan fasader/uteplatser och gång-/körbanor på gårdarna ska bestå av lättskötta friväxande planteringar med växter som erbjuder variation under olika årstider, t ex bukettapel som blommar i vitt under våren och får gult lövverk och röda bär på hösten. Buskagen är blandade med 2-3 olika arter som kompletterar varandra, samt enstaka mindre prydnadsträd. Arter som väljs växer ej högre än ca 2 m.

Mindre prydnadsträd används på gårdarna. Träden skuggar inte husen och upplevs inte som alltför dominerande samtidigt som de bidrar till att skapa rumslighet och avgränsningar, och tillför trivsel i utemiljön. Lämpliga sorter kan vara körsbär (ex Prunus 'accolade'), olika typer av prydnadsaplar med sparsam fruktsättning (ex Malus floribunda) eller Häggmispel (ex Amelanchier laevis) som erbjuder många dekorativa kvalitéer året runt.

Klättrväxter som används för pergolan på den östra gården kan vara Clematis, olika sorters klättrrosor eller koreansk pipranka som får stora gröna blad och ger ett lummigt intryck.

Vid bergskärningar och stödmurar på den västra bostadsgården planteras klättrväxter för att skapa en dekorativ övergång mellan gårdsyta och naturslänt. Lämpliga klättrväxter är klätthortensia (Hydrangea anomala ssp petiolaris) som trivs i skugga och vars vita blommor också kan lysa upp i mörka lägen, murgröna (Hedera helix) eller självklättrande vildvin (Parthenocissus quinquefolia var engelmanni).

Slänten på den västra gården glesas ur så att man framhåller en ljusare lundkaraktär, idag finns många björkar. Det innebär att man gynnar lövträden samt håller vegetationen gles så att ljus når ner mellan trädkronorna. Då slänten vetter mot norr och troligtvis är ganska fuktig planteras en frodig undervegetation, t ex Rhododendron som redan idag finns i området. Vårblommade växter, t ex vitsippor, gör slänten till ett vackert blickfång under vår och försommar.

Gräsytor för mer fri lek anläggs på den östra gården.

Marktäckande växter planteras på mindre ytor där skötsel av gräsyta är svår på grund av utrymmesbrist. En etablerad marktäckare hindrar effektivt ogräs från att växa. Marktäckare kräver också mindre underhåll än gräsmattor. Lämpliga, robusta och tåliga arter är olika sorters nävor (Geranium) som passar i mer soliga lägen, vintergröna (Vinca minor) som klarar även skuggiga lägen, eller vinterwaldsteinia (Waldsteinia ternata) som bildar täta mattor. De två sistnämnda är även gröna vintertid.



Bukettapel



Prydnadsapel



Clematis



Koreansk pipranka



Kungsnäva



Vintergröna



Lundmiljö med hasselbuskar och vitsippor



Prydnadskörsbär



Murgröna



Klättrvildvin



Vinterwaldsteinia



Gräsmatta

Markbeläggning

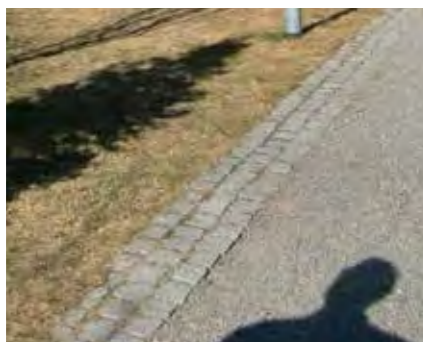
Körbara ytor beläggs med svart asfalt.

Entréer mot gata beläggs med samma betongmarksten som entréer på gårdarna.

Hårt packat grus/stenmjöl används på de delar av brandfordonens uppställningsplatser som överskrider körbanans asfaltyta. Alternativa material är betongmarksten eller små- eller storgatsten med fogar av grus.

Genomsläppliga ytskikt väljs där så är möjligt för att underlätta dagvattenhanteringen och skapa goda förutsättningarna för vegetationen.

Friser anordnas mellan hårdgjorda och planterade ytor inom kvartermark. Friserna sätts i marknivå, vilket underlättar för dagvatten att rinna mot planteringsytorna för infiltration. Friserna bidrar till ett mer ordnat och prydligt uttryck på gården. Körbanans totala bredd på 3,5 m inkluderar friserna.



Grusyta och band med smågatsten med grus i fogarna.



Band av betongmarksten intill asfaltyta

Lekplatser

Lekplatserna utformas framförallt som småbarnslek som riktar sig till något yngre barn och som inte är så utrymmeskrävande.

Exempel på utrustning är sandlådor, lekhus, små rutschbanor eller gungdjur, vilka generellt inte kräver så stora utrymmen. Minst en lekutrustning ska vara tillgänglighetsanpassad.

Lekplatserna avgränsas tydligt från omgivningen med planteringar

Marken på lekplatserna görs delvis i gummi, vilket är mjukt att falla på och även gör att lekplatsen blir mer tillgänglig för barn med rörelsehinder eller som sitter i rullstol. Delar av marken på lekplatserna kan göras i packat grus där fallskydd ej krävs. Färg på gummi väljs så att den harmonierar med övriga färger på gården.



Gungdjur



Lekhus



Sandlåda med bakkbord

Sittplatser

Sittplatser anordnas i omfattning och utformning enligt riktlinjer för tillgänglighet.

Belysning

Belysningen i området utgår från Tyresö kommuns belysningsprogram. Belysningen av gårdarna bidrar till att skapa trygghet och trivsel på gårdarna samt ökar säkerheten i förhållande till den trafik som förekommer på gårdarna. Belysningen ska ha varmt vitt ljus med god färgåtergivning.

De tillgänglighetsanpassade parkeringsplatserna är belysta för att underlätta för brukarna.

Vid entréer sitter belysning på fasad.

På gårdarna används belysningsstolpar. Passande höjd för stolpar på bostadsgårdarna är 3,5-4 m.

Stödmurar

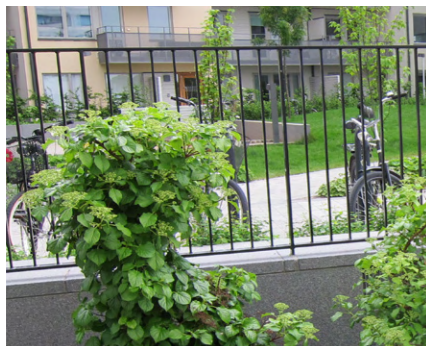
Stödmurarna på den västra gården trappas av i flera nivåer för att undvika alltför dominerande murar och för att skapa en mjuk övergång mellan gårdsyta och naturslänt. Längs gårdsväggarna är stödmurarna högst 0,5 m höga. Färgen på stödmurarna anpassas till det naturliga bergets färg. Klätterväxter planteras så att stödmurar med tiden täcks av grönska.



Parksoffan Nobel från Slottsbro med rygg och armstöd som underlättar användning för personer med rörelsehinder



Stolparmaturen Ariel från Fagerhults har ett modernt och stilrent uttryck



Exempel på räcken och staket i svartfärgat smide



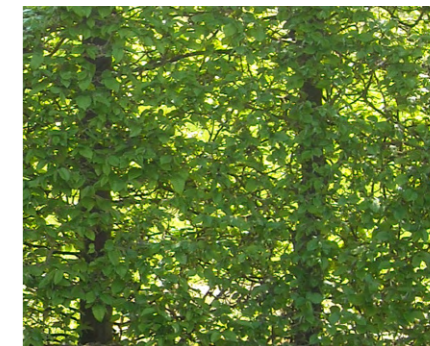
Smaragdfetblad



Vit fetknopp



Exempel betongmarksten



Smal häck av avenbok

Övrig utemiljö

Entréer mot gata

Entréer som vetter mot gator ges en omsorgsfull utformning. I de fall där bredden tillåter sätts en smal avskärmande häck, t.ex. med avenbok eller liguster, för att skapa en skyddad miljö för den som är på väg in eller ut till byggnaden.

Marken beläggs med ljusgrå betongmarksten. Avgränsning mellan planteringsyta och betongyta sätts med en fris av betongmarksten eller natursten t.ex. storgatsten. Även prefabricerade kantstöd av betong eller natursten kan användas.

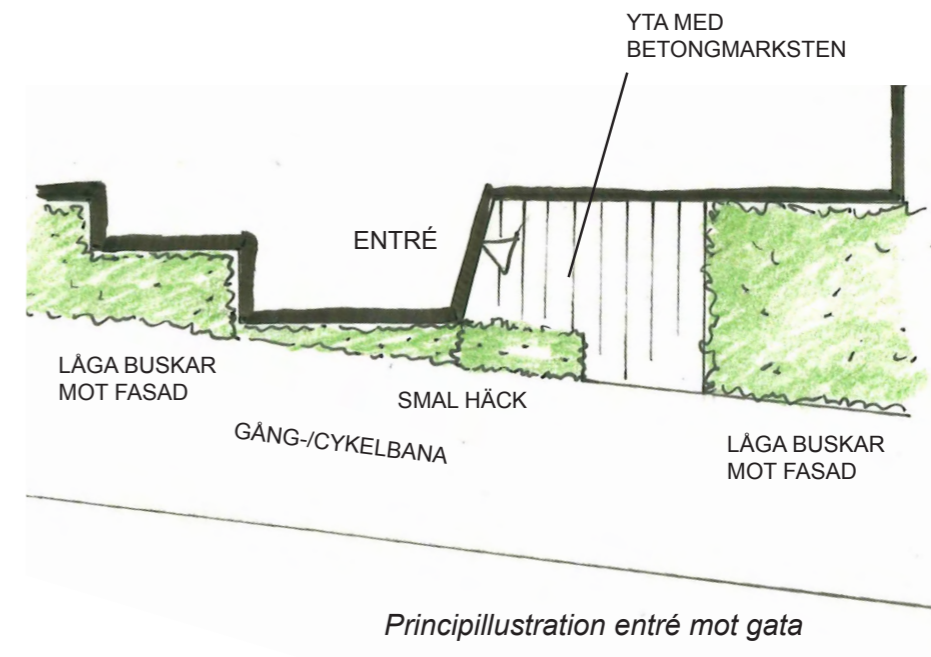
Förgårdsmark mellan fasad och gång-/cykelbana planteras med täta buskar, som döljer byggnadernas socklar. På östra sidan om Granängsvägen blir socklarna mot gatan ca 70 cm. Lämpliga växtsorter är björkspirea (Spiraea betulifolia) med vacker vit blomning på våren och starka höstfärger, eller dvärgliguster (Ligustrum vulgare 'lodense') som är vintergrön med vit blomning i början av sommaren och har tätt växtsätt. Socklarna mot gatan på den västra sidan om Granängsvägen blir upp till ca 1,5 m höga. Lämpliga växter är vanlig liguster (Ligustrum vulgare) som ej är vintergrön men i övrigt liknar dvärgligustern och är en anspråkslös och tålig växt. Vid behov av mycket salttåliga växter passar oxel (Sorbus intermedia) som kan användas som häck om den hålls efter, eller vitblommande vresros (Rosa rugosa 'alba').

Gröna tak

Gröna tak på kontorshus, komplementbyggnader och skärmtak planteras med olika sorters fetbladsväxter (t ex Sedum eller Sempervivum). Dessa är anspråkslösa vad gäller jorddjup och torka, samt klarar värmen på ett tak. Dessutom har de en stor variation i färger och blomning och bildar en dekorativ matta som är vacker från ovan. Lämpliga arter är vit fetknopp (Sedum album), smaragdfetblad (Sedum floriferum) och taklök (Sempervivum tectorum).



Björkspirean är tät och låg och kan passa närmast fasad



Torgyta

Torgytan ligger på kvartersmark men uppfattas som en offentlig torgmiljö. De delar av byggnaderna som vetter mot torgytan innehåller lokaler som kan utnyttjas för kommersiell verksamhet.

Torget utformas så den visuella påverkan från trafiken på Bollmoravägen mildras, t ex med avskärmande planteringar. Längs gränsen mellan torgytan och den offentliga gång- och cykelbanan planteras en trädrad. Träden är smalväxande, lövfällande träd med luftigt grenverk och med så hög stamhöjd att inte sikten mot de kommersiella lokalerna hindras för de som åker förbi på vägen.

Förslag på art är silveroxel (*Sorbus incana*) med smalt pyramidal krona. Bladens undersidor ger träden ett silverskimrande uttryck. Det blir omkring 8-12 m högt och 5-6 m brett.

Torget markbeläggning får ej utgöras av asfalt.



Silveroxel (Sorbus incana) i höstskrud



Silveroxel under sommarhalvåret

Ytan i anslutning till parkeringshusets infart utgörs även den till stor del av parkering i asfalt. Ytor i direkt anslutning till entréer läggs med betongmarksten.

För att ge ett mer prydligt intryck kan kantstöd användas mellan hårdgjorda och planterade ytor.

De ytor där träden står planteras med samma låga täta buskar som förgårdsmarken mellan fasad och gångväg på Granängs- och Bollmoravägen.

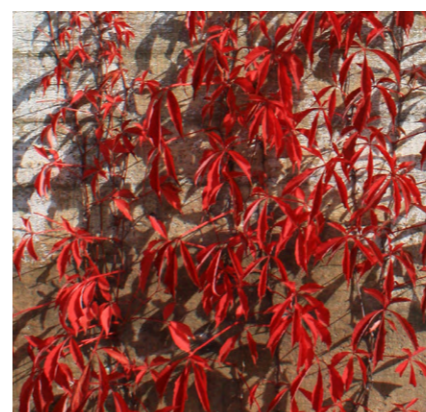
Parkeringshuset

Parkeringshusets fasad kommer att kläs med klätterväxter som planteras framför fasaden och sedan får leta sig upp.

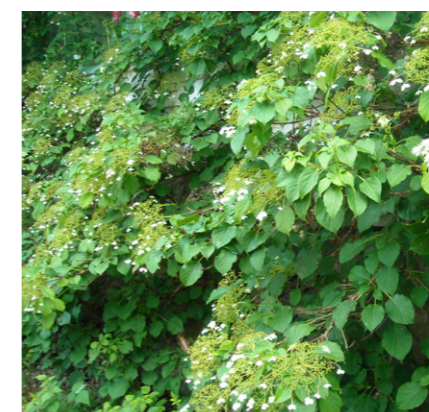
Exempel på lämpliga arter är klättevildvin, som får lysande röda höstfärger och breder ut sig på stora ytor. Den finns både som självklättrande där den suger fast sig i underlaget (*Parthenocissus quinquefolia* var *engelmannii*) och slingrande (*Parthenocissus inserta*) som behöver något att klänga på. En annan dekorativ klätterväxt är klätterhortensian som är självhäftande och får vackra vita blomställningar som sitter kvar under vinterhalvåret och är dekorativa även då (*Hydrangea anomala* ssp *petiolaris*). Om man vill använda vintergröna växter är murgröna, som också är självklättrande, ett bra val. Härdiga sorter väljs, t ex *Hedera helix* ssp *baltica* eller *Hedera helix* 'woerner'. Det är viktigt att välja sorter som orkar klättra hela vägen upp på fasaden.



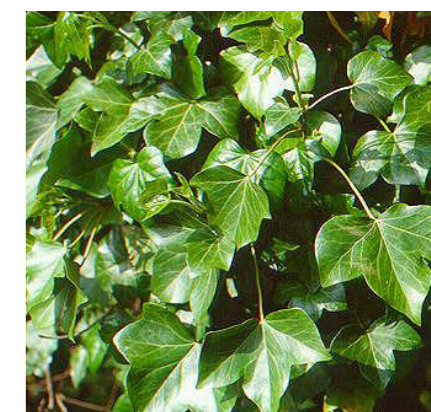
Exempel på klätterväxter på sträckmetall



Klättevildvin i lysande höstfärg



Klätterhortensia har självhäftande skott och kan klättra utan stöd



Även murgröna klättrar utan stöd och är dessutom vintergrön

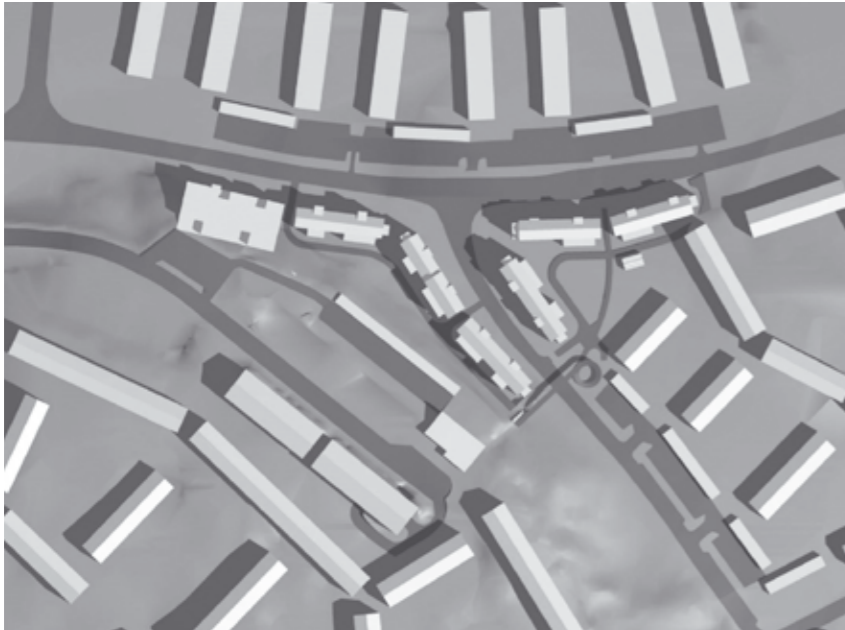


Exempel på referensprojekt: fasad i kv Snöflingan klätt med sträckmetall och olika sorters klätterväxter, Ramböll Plan & Landskap 2007.

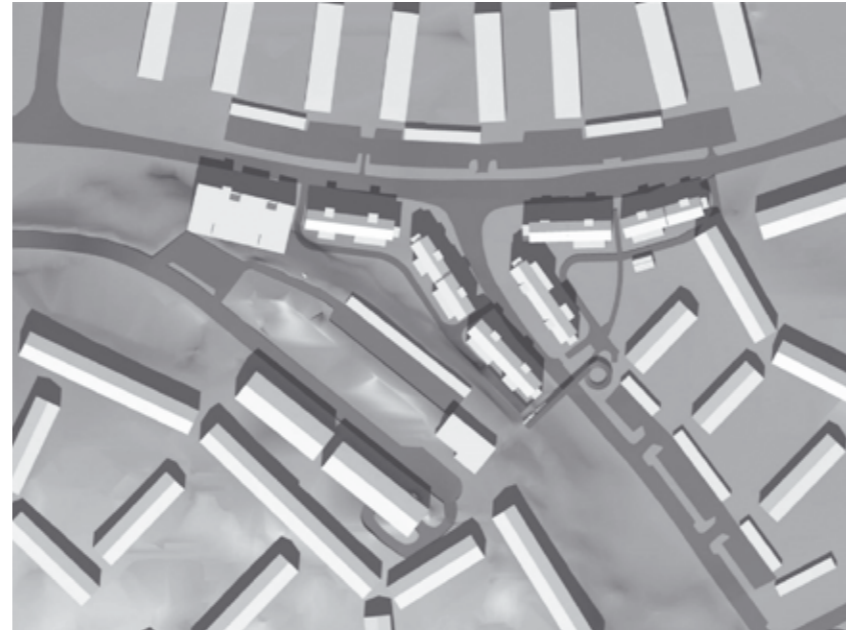
7. Solstudie

På sommaren är både västra och östra gården väl solbelysta. Även under vår och höst är båda gårdarna väl solbelysta på förmiddagen, för att successivt skuggas under eftermiddagen.

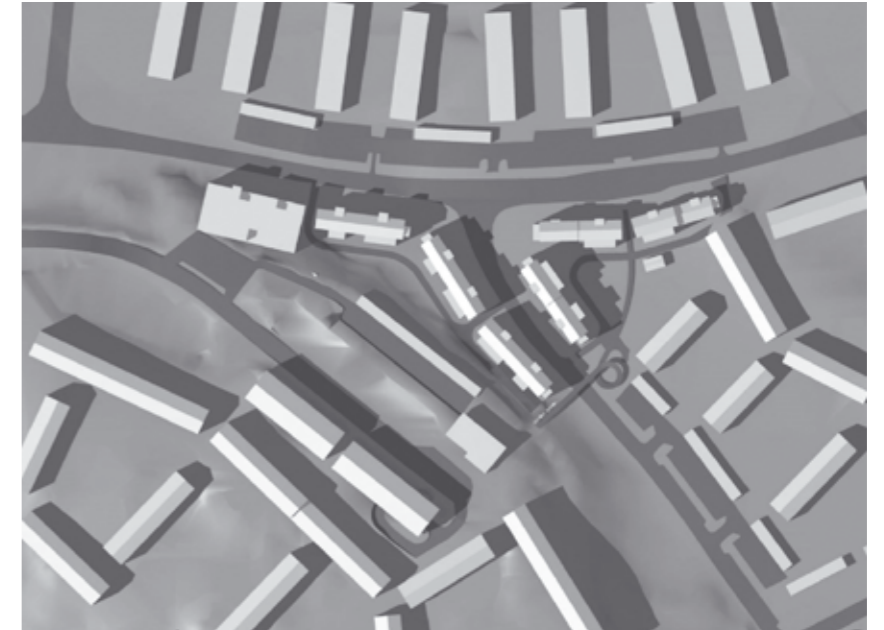
Sommarsolstånd, 21 juni



kl 09:00

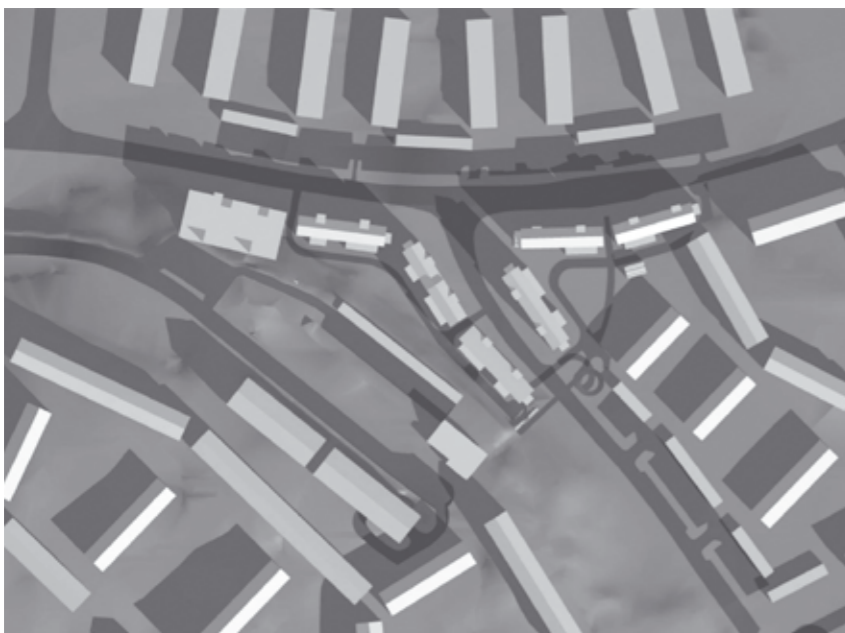


kl 12:00

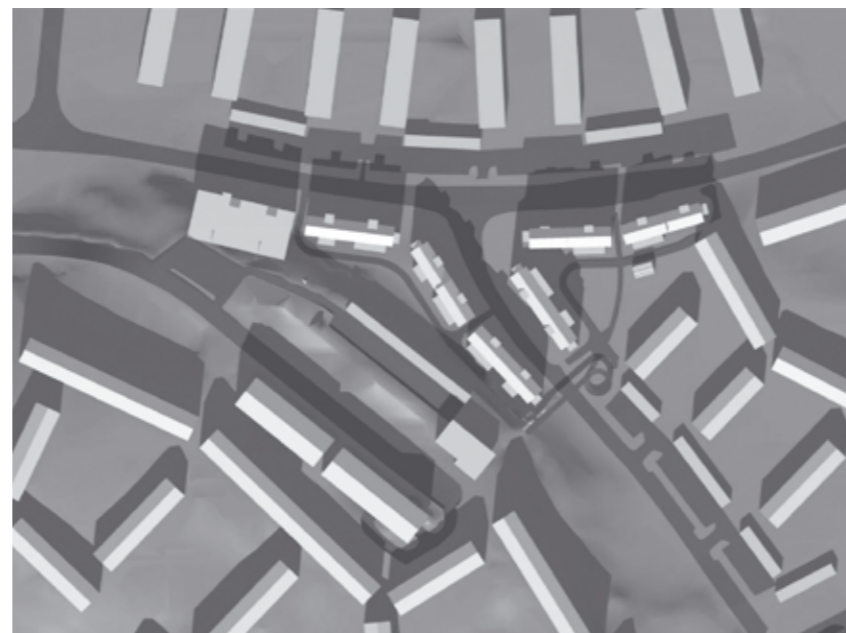


kl 15:00

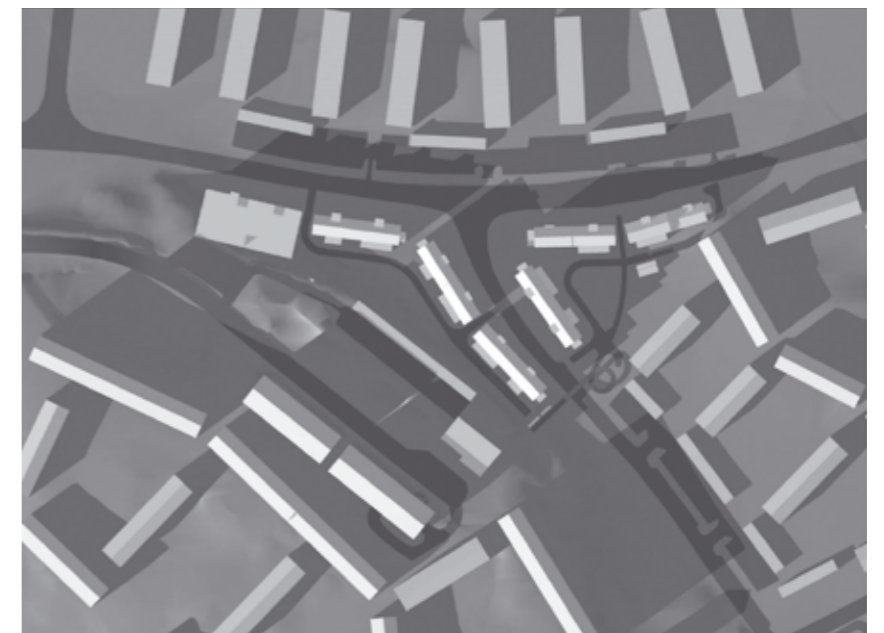
Höstdagjämning, 23 september



kl 09:00



kl 12:00



kl 15:00

8. Kommunens åtagande

Kommunen ansvarar för alla åtgärder på allmän platsmark.

Belysning, träd och vägar

Belysning väljs enligt principer i "Belysningsprogram Tyresö Centrum och Alléplan". Alléträd kommer att planteras längs med gatorna.

9. Processen

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare.

Etableringsplan som innehåller följande:

- Inhägnad av värdefulla träd och naturområde
- Uppställning av byggbodnar
- Materialupplag eller dylikt
- Återställningsarbete efter nyttjande
- In- och utfartslösningar för byggtrafik
- Eventuella provisoriska lösningar för bil, gång- och cykeltrafik under byggtiden.

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 byggtiden;

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 följts.

Informationsmöten om kvalitetsprogrammet

10. Utkast till kontrollplan

Före byggstart

- Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.
- Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enskilda träd under byggtiden.
- Markering av lägen för träd.

Under byggtid

- **Jord**; jordkvalitet
- **Växter**; häckar, buskar, träd, storlek, kvalitet, stamomkrets, skötselansvisning till förvaltarna
- **Slänter**; lutning, färdigställande, kvalitet
- **Lekplats**; uppsättning av lekredskap, markytor, strilsand etc sort, kvalitet
- **Dagvatten och avrinning**; ledningar, brunnar, vipp på stuprören, markplanering för LOD
- **Belysning**; uppsättning, kontroll

Inför slutbesiktningen

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

11. Godkännande av kvalitetsprogram

Projekt: Hasselbacken

Byggherre: Tyresö Bostäder AB

Kommentar: _____

Kompletteringar: _____

Härmed godkännes att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande kvalitetsprogram.

Tyresö den _____

Tyresö den _____

Kommunens representant

Byggherrens representant