

Kvalitetsprogram

2014-09-12

Tillhörande detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245,
Malmstigen nr 1 och 3, Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktbild över Kumla 3:245 samt 3:242, sedd från öster

Innehåll

- 1 Förord
- 2 Bakgrund
- 3 Motiv och avgränsning
- 4 Kontroll och granskning
- 5 Bebyggelse
- 6 Utemiljö
- 7 Ljudmiljö & brandsäkerhet
- 8 Processen
- 9 Godkännande av kvalitetsprogram



Vy mot parhusen, sett från carportlänga



Befintlig bebyggelse på Kumla 3:242



Naturmark på Kumla 3:242



Befintlig bebyggelse på Kumla 3:245

1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för fastigheterna Kumla 3:245 och 3:242 för byggande av 5 parhus, med 10 st bostadslägenheter, på Malmstigen i Tyresö, har upprättats av Listudden Mark och Projekterings AB (556702-5324) Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplanen och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmarken inom fastigheten.

2. Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med maximalt fem parhus på de två tidigare villfastigheterna, samtidigt som den värdefulla naturmarken bevaras, samt krav på hälsa och säkerhet efterlevs.

Målet med aktuellt förslag är att skapa ett tryggt boende för barnfamiljer, med närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, idrottsanläggningar samt Tyresö centrum med stort utbud av affärer och restauranger, samtidigt som man har naturen runt hörnet. Ambitionen är även att bebyggelsen ska smälta in i det befintliga villaområdet.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet, som ska tecknas mellan kommunen och byggherren. I exploateringsavtalet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under genomförandeskedet.

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 god arkitektur, sunda material, samt en välplanerad utemiljö med lekplats inom området. Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av parhusområdet.

Planområdet består idag av två fastigheter med enfamiljshus med tillhörande garage. Dessa byggnader kommer rivas och ersättas av fem parhus. Varje bostadslägenhet kommer att få enskilda uteplatser och trädgårdar. Vidare ska alla bostäder få ett förråd vid entré, alternativt på baksida, samt en parkeringsplats vid varje bostad och en parkeringsplats i gemensam garagelänga. Byggherren åtar sig också att bygga två separata hus för hushållssopor.

I planområdet ska kommunens tillgänglighetshandbok följas, med undantag för avstånd till gemensamma sophus, för att undvika att sopbil kör in mellan husen.

Inom planområdet kommer naturen att sparas i möjligaste mån.



Vy uppfart/entré



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 innan bygglov söks.

Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas.



Vy från Malmstigen

5. Bebyggelse

Ambitionen är att skapa en trygg miljö med närhet till service, omsorg och rekreation, samt en säker utemiljö för barn med tanke på trafik. Bebyggelsen är uppdelad på fem huskroppar. Kvarteret ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet formspråk och färgsättning. Placeringen av byggnaderna görs för att maximera söderlägen, skydda boendemiljöerna från buller, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön, och spara värdefull natur. Totalt byggs 10 bostäder med tillhörande förråd och garage/carport.

Utformning

Parhusen uppförs i två plan med liggande träpanel i mörk nyans med inslag av putsytor i ljusare kulör och med sedumtak. De två husen längst till väster, som placeras på kuperad mark, ska byggas i souterräng. Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk.



Gaveln på souterränghuset



Infart mot carportar

Materialval

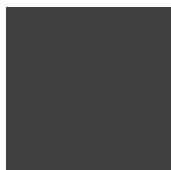
Husen utförs med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt. Putsfasader utförs utan synliga elementskarvar.

Bostäder ute, förråd samt carport/garage

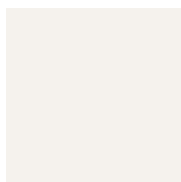
Den utvändiga färgsättningen är gjord med dessa utgångspunkter:

- Kulörerna på husen ska vara samma för att området ska upplevas som sammanhållet.
- Fasader i liggande mörk träpanel med inslag av putsytor i ljusare kulör
- Förrådsbyggnadernas uppförs med träfasad, uteplatserna läggs med tryckimpregnerat trallvirke
- Alla byggnader ges sedumklädda tak

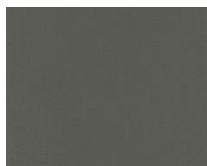
Bebyggelsen ges följande eller snarlika kulörer:



Träpanel Ncs-s 8000-N



Puts Ncs-s0300-N



Fönster , båge och karm. Ncs-s6500-N



Fönsterbläck, stuprör, hängränna, Aluzink



Entrédörr samt ev garagedörr. NcsS-3000-N

Sockel mörkgrå cementputs.

Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas i enskilt sopkärl i 2 st. gemensamma miljöhus som placeras utefter Malmstigen inom 50 m från bostadsentréer. Infarter markerade med g (gemensamhetsanläggning) ska vara bred nog för att sopbil och snöröjningsfordon ska kunna vända på infarten.

Uppvärmning

Samtliga byggnader som uppförs inom planområdet ska värmas med frånluftsvärmepumpar. Energianvändningen får högst uppgå till 55 kWh/m²

Parkeringsplatser

Till varige fastighet ingår en parkeringsplats intill huset. Det kommer också att finnas gemensamma carport-/garageslängor placerade mot Tyresövägen med en plats för varje bostad. En gemensam gästparkeringsplats kan också anläggas inom området.

Dagvatten

Byggnaderna ska ges vegetationsklädda tak, för att öka fördröjning av dagvatten. Området förses med så mycket gröna områden som möjligt och vattengenomträngligt material i gångvägar och på parkeringsplatser för att vattnet kan stanna kvar naturen. Från husens dräneringar och stuprör leds resterande vatten till kommunens dagvattennät.

6. Utemiljö

Byggherren åtar sig att bygga altaner och uteplatser i bra solläge till varje bostad. Utöver detta kommer gångstråk att anläggas, samt gemensam lekplats. Gångvägarna som sammanbinder de olika bostäderna, parkeringarna och lekplatsen skall utföras med vattengenomträngligt material tex singel 8-16. Naturen skall bevaras i största möjliga mån. Målet är att maximera de gröna ytorna. Befintlig häck mot Malmstigen kommer att bevaras samt kompletteras intill nya infarter, miljöhus mm. Lågväxande buskar ska planteras på lämpliga platser efter gångvägarna. Stödmurar kommer att anpassas efter behov.

Det finns goda möjligheter att skapa ett trafiksäkert område eftersom att fastigheten ligger på en lågt trafikerad återvändsgata.



Exempel på häck mot Malmstigen.



Exempel på parkbänk vid lekplatsen.



Exempel på buskar mot gångvägar



Exempel på stödmur

Lekplats för de mindre barnen skall anläggas centralt i området, utrustas med sandlåda och ytterligare ett lekredskap. På naturmarken ovanför de övre husen finns gott om plats för byggande av kojor och dylikt.



Lekplats med bla sandlåda centralt i området



Entré souterränghusen, med gemensam lekplats bredvid



Vy från Malmstigen

7. Ljudmiljö & brandsäkerhet

Bebyggelsen ska utföras så att riktvärdena för buller enligt prop. 1996/97:53 inte överskrids, d.v.s. bullernivåerna är högst 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad samt maximalt 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till bostad, samt att trafikbullernivån i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 45 dB(A) maximal ljudnivå mellan kl. 19:00-07:00. På de hus som ligger närmast Tyresövägen kommer sovrum ej att läggas så att dessa vetter mot vägen samt att tilluftsventiler ej skall placeras i fasad mot Tyresövägen.

Lägenhetsavskiljandevägg skall utföras på sätt så att varje hus blir en egen brandcell. På husen närmast Tyresövägen skall fasad mot vägen utföras i obrännbart material (puts), samt att sovrum och tilluftsventiler ej placeras mot Tyresövägen.

8. Processen

Ärendegång

När detaljplanen vunnit laga kraft;

Startmöte för genomförandet hålls mellan byggherre och kommunen

Före bygglov;

Handlingar insändes innan bygglovsansökan för avstämning mot avtal och kvalitetsprogram

Ansökan om bygglov;

Granskning mot detaljplan, ev. kompletteringar kan förekomma

Tekniskt samråd och beslut om kontrollplan;

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan

Före byggstart;

Besiktning på plats med ansvarig kommunrepresentant

Under byggnation;

Byggherren följer kontrollplan

Värdefull natur skyddas

Arbetsplatsbesök av ansvarig kommunrepresentant

Efter genomfört projekt;

Ansvarig kommunrepresentant kontrollerar och skriftligt godkänner att avtal med kvalitetsprogram är uppfyllda.

Slutsamråd;

Går igenom att kontrollplan och andra krav som beslutats om vid det tekniska samrådet.

Handlingar

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan:

- Situationsplan
- Markplanering
- Fasadritningar
- Planritningar
- Sektionsritningar
- Detaljritningar
- Ev. teknisk beskrivning
- Anmälan om kontrollansvarig
- Ansökningsblankett

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare:

Etableringsplan som innehåller följande:

- Uppställning av byggbodnar
- Materialupplag eller dylikt
- In- och utfartslösningar för byggtrafik under byggtiden.

Tyresö kommun ansvarar för kontroll och uppföljning.

9. Godkännande av kvalitetsprogram

Projekt:

Byggherre:

Kommentar: _____

Kompletteringar: _____

Härmed godkänns att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande krav.

Byggherre.

Kommunrepresentant.

.....

.....