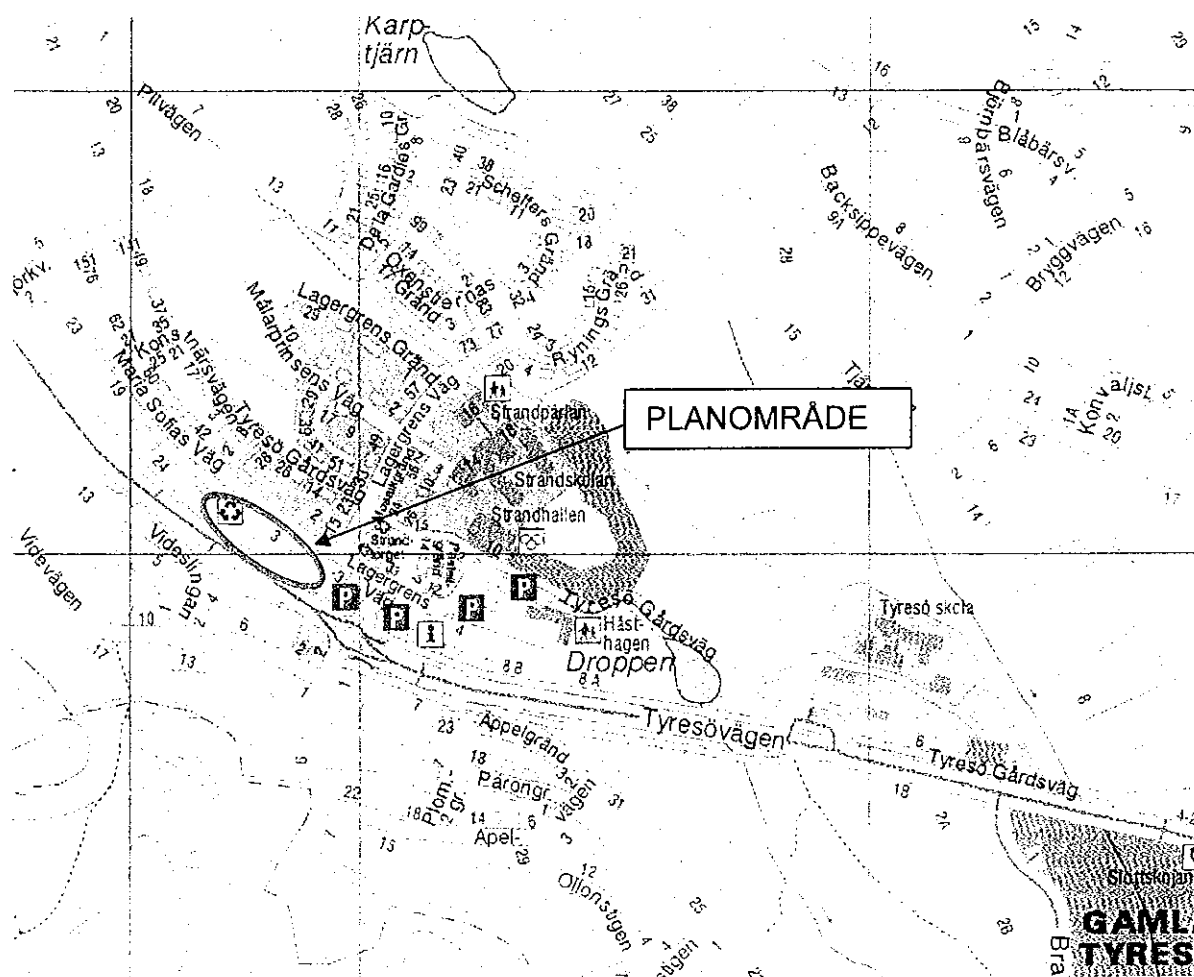


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR  
**Seniorbostäder i kv Porträttet, Tyresö strand**

Tyresö 1:481-483 samt del av Tyresö 1:544, inom Tyresö kommun,  
Stockholms län



Tyresö kommun

Stadsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplane-processen går till (bilaga 3).

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Bullerutredning 2008-04-27
- Behovsbedömning
- Kvalitetsprogram för Tyresö strand Trädgårdsstaden.
- Kvalitetsprogram för kv. Porträttet

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

I de områden som i översiktsplanen är utpekade för tätare bostadsbebyggelse vill kommunen skapa förutsättningar för nya flerbostadshus, radhus och parhus. Både vid planering av nya bostadsområden och vid förtätning av befintliga, strävar kommunen efter att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Den kommande förtätningen med flerbostadshus och grupphusområden kommer främst att ske i kollektivtrafiknära lägen i Tyresö strand, Bollmora samt i Tyresö centrum.

Idag bor många äldre Tyresöbor i småhus. De kommer i större utsträckning än idag att söka sig till mer tillgänglighetsanpassade lägenheter, när ålderskrämporna sätter in. Under senaste åren har man sett en tendens till att behovet av äldreboende inte växer i samma takt som befolkningen ökar, utan fler äldre vill och kan bo kvar hemma. Åldersgruppen 65 – 79 år ökar i Tyresö. Sammantaget innebär detta att behovet av seniorbostäder ökar i kommunen.

Stadsbyggnadskontoret fick den 5 maj 2007 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för seniorboende på fastigheterna Tyresö 1:481-483 samt del av Tyresö 1:544. Planarbetet sker med normalt förfarande.

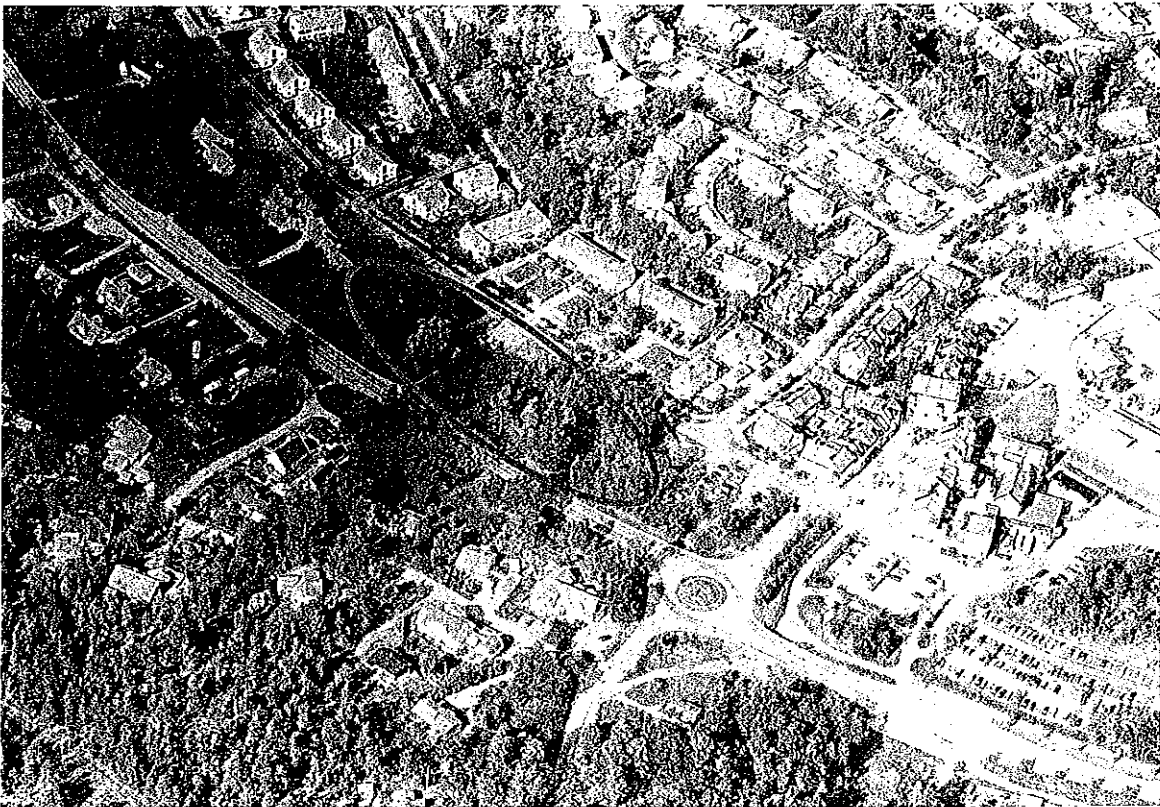
En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

**Syfte**

Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder för seniorer (+ 55 år) i ett centrumnära läge med bra kommunikationer. Boendet ska fungera även när man blir äldre och eventuellt får ett visst behov av hjälp, därför är det redan vid uppförande tillgänglighetsanpassat (se vidare under rubriken *tillgänglighet och säkerhet*).

**PLANDATA****Lägesbestämning**

Det aktuella planområdet ligger i kommundelen Tyresö strand som är en av fyra kommundelar i Tyresö kommun. Planområdet ingår i området som kallas för Trädgårdsstaden och ligger ca 70 meter väster om Strandtorget mellan Maria Sofias väg och Tyresövägen.



Flygfoto över planområdet och dess närmiljö. Planområdet är inringat i rött.

**Areal**

Planområdet har en areal på ca 7100 m<sup>2</sup>

**Markägoförhållanden**

Alla fastigheter inom planområdet ägs av Tyresö kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

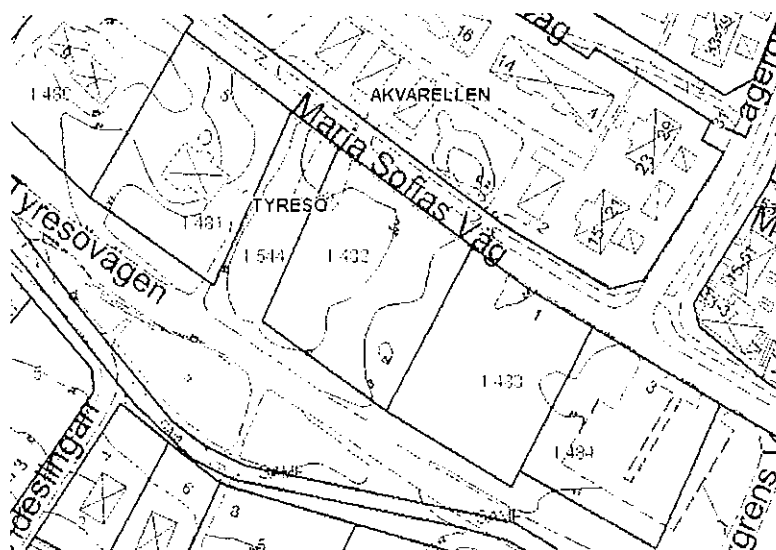
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan, som antogs april 2008, är området utpekad för tätare bostadsbebyggelse.
Gällande planer	Planområdet är inte tidigare planlagt utan saknar gällande detaljplan.
Planprogram	Ett program upprättades för planområdet och var på samråd under tiden 21 september - 14 oktober, 2007. Ett program upprättas för att ange utgångspunkter och mål för det kommande detaljplanearbetet.
Behov av miljöbedömning	<p>Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.</p> <p>Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som underlag till planbeskrivningen.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och Natur

Planområdet består dels av en uppvuxen villaträdgård med fruktträd, buskar och ädelövträd dels naturmark med en blandning av buskar och trädsorter som ek, lind, pil, tall, björk mm.

Planområdet är relativt flackt med berg i dagen på några ställen.



Kartan visar terrängförhållanden inom planområdet.

Geotekniska förhållanden	De översiktliga markundersökningarna tyder på att jordarterna består av ungefär lika delar Morän, sandig, sandig-moig, lätt-måttligt svall; Gnejs, sedimentbergart; glacialt finkornigt sediment, ler, varvig lera.
Radon	Marken bedöms vara låg- till normalradonmark. Elektromagnetiska fält och radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende inom planområdet. Om markradonmätning inte utförs ska grundläggning av byggnad där människor stadigvarande vistas utföras radonskyddande.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Befintlig bebyggelse	<p>Största delen av planområdet är inte tidigare bebyggd. I planområdets västra del finns en villa som kommer att rivras.</p> <p>Planområdet ligger i kanten av Trädgårdsstaden som byggdes under sent 90-tal. Bebyggelsen består av parhus, radhus och flerfamiljshus.</p> <p>I angränsning till planområdet ligger Strandtorget med flerbostadshus och Maria Sofias väg där bebyggelsen består av radhus och flerfamiljshus.</p>
Offentlig och kommersiell service	Service i form av matvaruaffär finns på Strandtorget ca 100 m ifrån planområdet. Här finns även bibliotek, frisör, butiker och några restauranger.

Rekreation och naturmiljö	<p>Det finns gott om rekreations- och grönområden inom promenadavstånd från planområdet. Alby friluftsområde med promenadvägar och elljusspår ligger ca 1.5 km från planområdet. Avståndet till Tyresö slott, där det finns stora strövområden, bad och restaurang, är det ca 1 km. Erstaviken, med Nacka naturreservat, ligger ca 2 km väster ut och i anslutning till Strandtorget finns ett större grönområde med öppna gräsytor, skogsdungar och promenadvägar.</p>
Gator och trafik	<p>Planområdet angränsar till Tyresövägen och Maria Sofias väg. Tyresövägen är huvudled och enda väg ut på Brevikshalvön. Detta innebär att vägen är hårt belastad vissa tider på dygnet.</p> <p>I år (2008), under perioden 28 aug – 3 sept., har Vägverket gjort en trafikmätning utanför planområdet. Denna mätning visar ett trafikflöde på 9951 fordon per vardagsdygn.</p> <p>Kommunen kan konstatera att trafikmätningen skiljer sig från de flöden, på 14 200 fordon, som redovisades i den utredning som gjordes för trafiken förbi planområdet 2004.</p> <p>För att skapa en god ljudnivå för de nya bostäderna utgår kommunen från 2004 års trafikutredning i bullerberäkningarna. På detta vis har bullret inom planområdet beräknats med en god marginal, se vidare avsnittet om buller på s. 11.</p> <p>Maria Sofias väg bedöms av kommunen ha högst ca 200 fordon per dygn. När skola byggs på gamla brädgårdstomten vid slutet av Maria Sofias väg kommer trafiken sannolikt att öka något. Vägen är dock dimensionerad för en större trafikmängd än idag.</p> <p>Längs Maria Sofias vägs norra sida finns en gångbana som sträcker sig fram till Strandtorget.</p>
Kollektivtrafik	<p>Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik i form av busstrafik. Det finns två busshållplatser inom 150 m radie och flera infartsparkeringer i närområdet (längs Tyresövägen). Detta innebär att det finns flera bussar att välja på både till Tyresö centrum och till Gullmarsplan.</p>
Trafikbuller	<p>Planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen.</p>

## Planförslaget

### Ny bebyggelse, planförslag

Detaljplanen kommer att tillåta seniorbostäder i 3-4 våningar med ca 60 lägenheter. Detaljplanen möjliggör även att bottenvåningen i de östra byggnaderna får användas för centrumändamål. Dessa verksamheter får inte vara störande för omgivande bebyggelse.

Bebyggelsen delas upp i flera byggnadskroppar och placeras så att de utgör ett skydd mot buller för uteplatser och bakomliggande bebyggelse, se bilden på nästa sida.

Den totala byggnadsarean inom planområdet blir ca 2100 kvm. De tre byggnaderna längst österut får en exploateringsgrad på 1400 kvm byggnadsarea och markeras med  $e_1$  på plankartan. De två byggnaderna längst västerut får en exploateringsgrad på 350 kvm byggnadsarea per byggnad och markeras med  $e_2$  på plankartan.

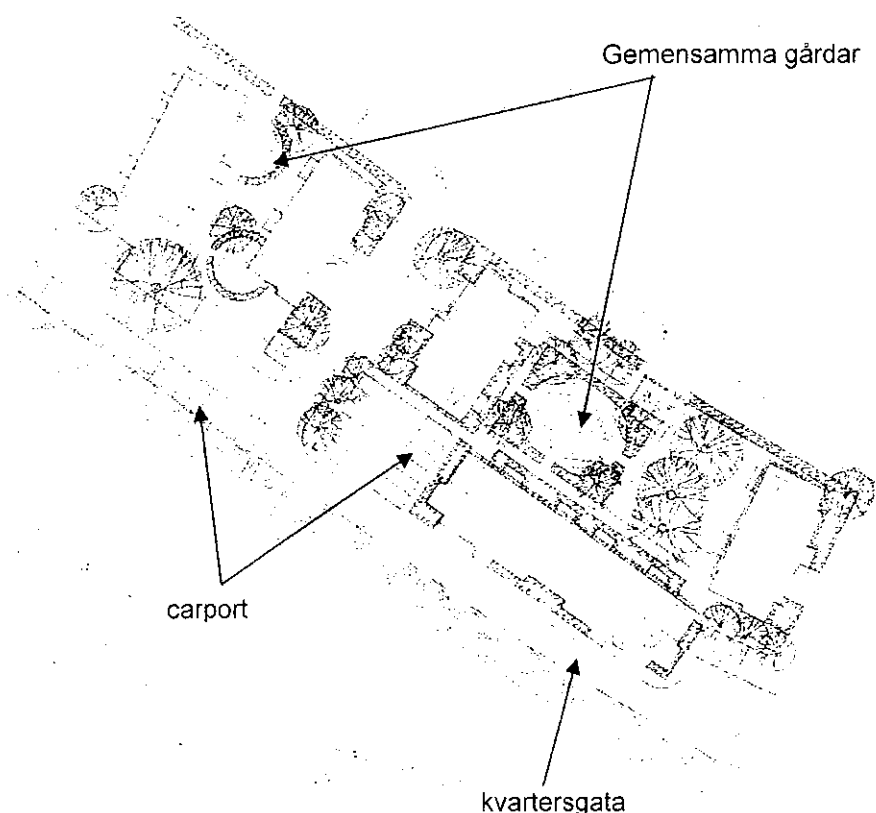
Alla lägenheter kommer att ha tillgång till balkong eller uteplats, men då husen är placerade i väst-östlig riktning får en del balkonger mindre solljus under dagtid. Därför kommer gemensamma gårdar skapas för att där få soliga uteplatser.

Val av bland annat material och vegetation till gårdarna behandlas i de båda kvalitetsprogram som tillhör planen. Planförslaget reglerar dock fasadmateriell och takmaterial med bestämmelsen  $f_1$  som anger att fasaden ska vara putsad och utan synliga skarvar samt att takmaterialet ska vara utav plåt eller lertaktegel.

Uthus (ej garage) för redskap eller t.ex. cyklar får uppföras på prickmark i den omfattning som byggnadsnämnden finner lämplig.

De byggnader som i planen markeras med  $p_1$  får placeras närmare fastighetsgräns mot allmän platsmark än 4,5 meter.

Illustrationer på byggnadernas fasader finns i kvalitetsprogrammet som bifogas planhandlingarna.



Placering av byggnader för seniorbostäder, situationsplan.

### Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram över planförslaget. Den visar hur den planerade bebyggelsens skuggor rör sig under dygnet för tre tidpunkter på ett år, vårdag- och höstdagjämning samt midsommar. Kl. 17:00 har skuggan ännu inte nått den bakomliggande bebyggelsen vid vår- och höstdagjämningen. Då solen går ner 18:47 vid denna tid på året kommer troligtvis byggnaderna få en liten skugga någon gång efter 17:00 tills solen går ned 18:45. Resultatet visas i bilaga 2.

### Mark och natur

Inom planområdet finns några värdefulla ekar som ska bevaras. En av dessa är en ek med stamdiametern 95 cm. Ekarna är belagda med trädfällningsförbud, n<sub>1</sub>.

För att ekarna ska överleva en exploatering i området får marken under trädkronorna inte belastas med beläggning eller jordmassor under byggskedet. Beläggning som dränerar vatten kan vara möjligt under delar av kronan. Träden ska även hägnas in under hela byggskedet.

### Geotekniska förhållanden

Vid nybyggnation är det rekommenderat att en geoteknisk undersökning utförs för att fastställa vilka grund-



förutsättningar som råder.

#### Tillgänglighet och säkerhet

Vid uppförande och anläggande av nya byggnader ska gällande krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfyllas.

Tyresö kommun har tagit fram förslag till en "Tillgänglighetshandbok" som innehåller riktlinjer för tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer. Denna kan utgöra ett hjälpmedel för kommunens alla förvaltningar till att skapa en god tillgänglighet i kommunen. Nedan följer några exempel från handboken som relaterar till detta detaljplaneförslag:

- Avstånd till sopförvaring bör vara max 25 meter.
- Angöringsplats för färdtjänst eller taxi vid entréer.
- Trappor i trapphus utformas raka med viloplan.
- Sittplats i entréerna.

Utöver dessa utpekade exempel ska tillgänglighets-handboken kunna användas som stöd i projekteringen för att få en så hög tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer som möjligt .

Då området planeras för seniorer kommer tillgängligheten i framför allt lägenheterna vara mer än vad som krävs enligt gällande standard. Exempel på detta är fönster med låg bröstning för fin utsikt även då man ligger ner, låga nivåskillnader mellan bostadsrummen mm. Detaljer i trapphusen kan vara raka trappor med viloplan, kontrastfärger för att lättare se nivåskillnader och dörrar, sittbänk vid postfacken, automatisk dörröpnare mm.

#### Byggnadskultur och gestaltning

För hela Trädgårdsstaden finns ett kvalitetsprogram som även gäller för detta planområde. Ett kvalitetsprogram enbart för detta planområde har också arbetats fram för att säkerställa kommunens målsättning med att skapa ett attraktivt boende med hög kvalitet i planområdet.

För en mer detaljerad beskrivning av områdets gestaltningen se kvalitetsprogrammet för kv. Porträttet.

#### Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommu-

nala planeringen.

Den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde där många barnfamiljer är bosatta. Bebyggelsen tar en bit naturmark i anspråk men inget tyder på att den används som lek område för områdets barn.

#### Gator och trafik

Angöring till planområdet föreslås ske via en kvartersgata som sträcker sig från Maria Sofias väg genom planområdet mot Tyresövägen. För att skapa en tyst och bilfri gård anläggs förlängningen av gatan och byggnadens entréer mot Tyresövägen. Det är också ur tillgänglighetsperspektiv av största vikt att minimera avståndet mellan entréer och angöringsplats för bilar.

En yta mellan Tyresövägen och den nya kvartersgatan kommer att utformas som en grön yta och redovisas vidare i kvalitetsprogrammet.

På södra sidan av Maria Sofias vägs kommer en trottoar att anläggas. Denna är viktig för att boende i planområdet trafiksäkert ska kunna ta sig från planområdet till strandtorget och till busshållplatser i området. Vägen kommer också ses över för att undersöka om hastighetsbegränsade åtgärder ska utföras.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Behovet av parkeringsplatser för seniorboenden är relativt lågt, vilket innebär att en låg parkeringsnorm kommer att hållas (0.8 platser/lägenhet). Anledningen till detta är bland annat att äldre personer tenderar att göra sig av med bilen vid högre ålder och att bostäderna lokaliseras på denna plats med goda möjligheter till kollektivtrafik.

Parkeringsplatser kommer att anordnas inom och i angränsning till planområdet. Hälften av parkeringsplatserna ska utgöras av carport och resten av markparkeringar. (Se situationsplan på s. 6 för illustration av parkeringsplatser respektive carport). Då delar av planerad bebyggelse påverkas av störningar från Tyresövägen ska carport anläggas som ytterligare skydd mot vägen. Detta markeras med  $m_1$  på plankartan. Carport är inte med i de beräkningar som gjorts för bullernivåer vid fasad utan carport kommer uppföras som ett extra skydd för bottenvåningarna i delar av husen.

För seniorboenden är det viktigt med kort avstånd mellan angöringsplats och entréer. Därför ges möjlighet till

att angöra fordon nära entréerna för avstigning och påstigning.

Bullerstörda områden i planen

De regler och riktlinjer som finns för trafikbuller började med att riksdagen tog fram långsiktiga mål för trafikbuller i en proposition (1996/97:53). Dessa var:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm har sedan tillsammans tagit fram riktvärden i en rapport, **Trafikbuller och planering**, där de går ett steg vidare och anger kvalitetsmål och vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Avstegsfall A innehåller lite hårdare krav än avstegsfall B.

Kvalitetsmål / grundvärden:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse,
- Ekvivalent ljudnivå 40 dBA utomhus vid bostadens tysta sida,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA utomhus vid fasad, balkong och uteplats.

Avstegsfall A:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå betydligt lägre än 55 dBA (högst 45-50 dBA helst ner mot 40 dBA) utanför minst hälften av boningsrummen
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07,
- Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07, Ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats.

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning fram, daterad 2008-04-27, som

redovisar hur trafikbuller från Tyresövägen påverkar planerad bebyggelse.

I bullerberäkningen antas att Tyresövägen har 20000 fordon per dygn (prognos 2015), 8 % tunga fordon och 50 km/h, och för Maria Sofias väg 200 fordon per dygn, 0 % tunga fordon och 30 km/h.

Som beskrivs tidigare i planbeskrivningen har en ny trafikmätning gjorts av vägverket i år (2008). Denna mätning visar på lägre trafikmängder förbi planområdet. För att ändå behålla en god marginal i bullerberäkningen används 2004 års trafikflöden för att utreda bullersituationen för den nya bebyggelsen. Bullerutredningen från 2008-04-27 är därför fortfarande aktuell.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå år 2015 redovisas i figurer, se bilaga 1. Angivna värden avser frifältsvärden vid fasad. Hänsyn har tagits till skärmning och reflexer i omgivande byggnader. Beräkningarna visar att alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen med delvis erforderliga åtgärder t.ex. glasade balkonger, i bullerutsatta lägen enligt figurer. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå på balkong. Utomhusnivån uppfyller därmed minst avstegsfall B.

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Strandtorget som är centrum för handel och service för kommundelen Tyresö strand. Området är väl försörjt med kollektivtrafik då flera busslinjer till Gullmarsplan och Tyresö centrum går på Tyresövägen och har hållplatser på båda sidor om planområdet.

På plankartan markeras bebyggelsen med **dB(A)**, som innebär följande:

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07.

maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

**TEKNISK SERVICE/  
FÖRSÖRJNING**

Vatten och avlopp	Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.
Dagvatten	Dagvattnet i området kommer att kopplas till det kommunala dagvattennätet. Detta vatten går vidare för rening till den anlagda fördröjningsdammen vid Tyresö skola innan det slutligen når Kalvfjärden.
Energi	I Maria Sofias väg går Fjärrvärmeledningar. Uppvärmningen av de nya bostäderna bör utformas så att de kan anslutas till fjärrvärmenätet.
Ei	Inom planområdet finns en transformatorstation. Denna kommer att flyttas till ett område på innergården för de östra byggnaderna. Transformatorstationen kommer att byggas ihop med sophuset för att skapa en trevlig miljö kring uthusen. Området kring transformatorstationen planläggs som Teknisk anläggning (E). En yta på 10 x 10 meter ska hållas fritt från bostadsbebyggelse kring transformatorstationen.
Avfall	Idag finns en återvinningsstation inom planområdet. Denna station kommer att flyttas till en plats i närområdet. Troligtvis kommer den att flyttas till ett läge vid infartsparkeringen strax väster om Hästhagens förskola.  Sophus får uppföras inom planområdet till den byggnadsarea byggnadsnämnden finner lämplig.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

**Medverkande tjänstemän**

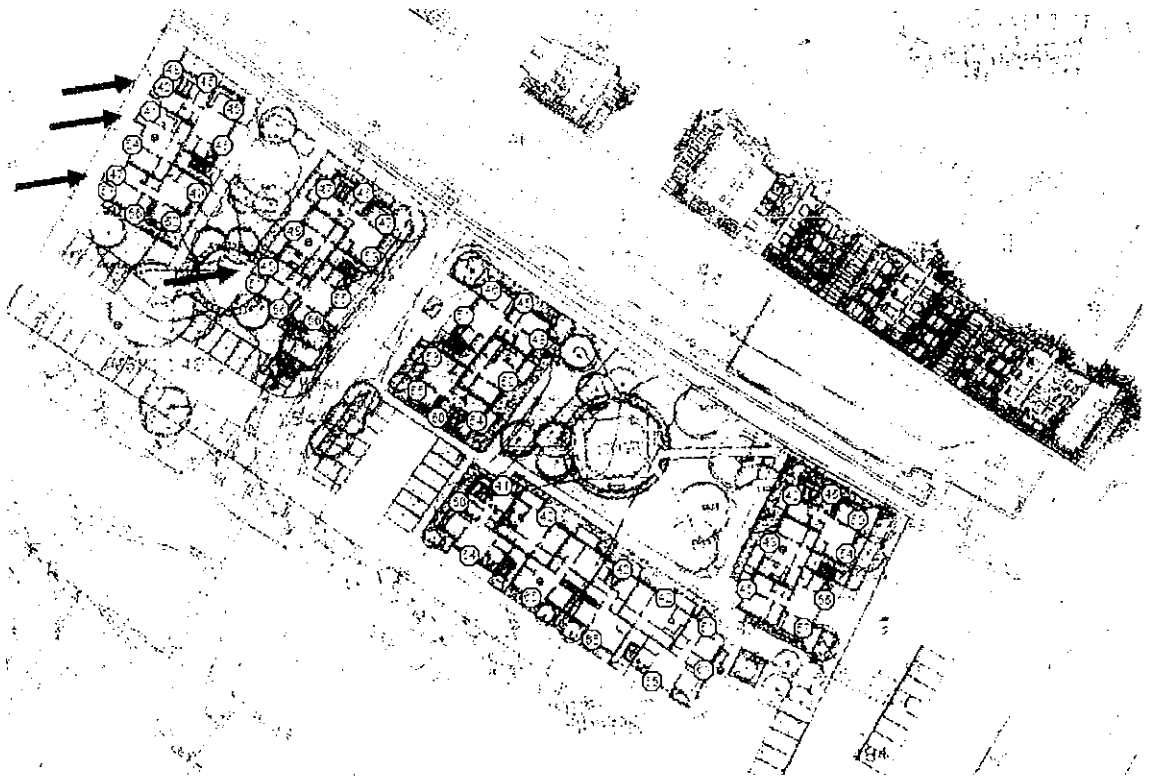
Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Karin Norlander - Planarkitekt  
Camilla Klarin – Exploateringsingenjör  
Lena Dahlstedt - Bygglovsarkitekt

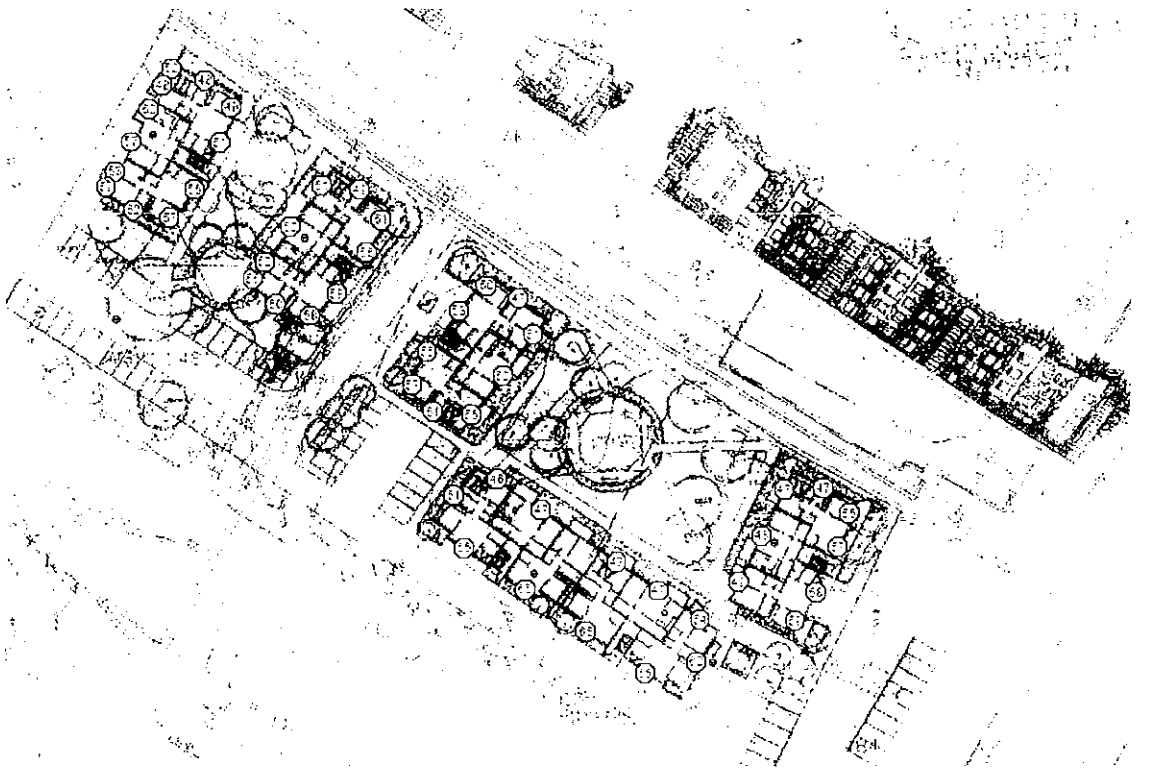
Sara Kopparberg  
Planchef

Karin Norlander  
Planarkitekt

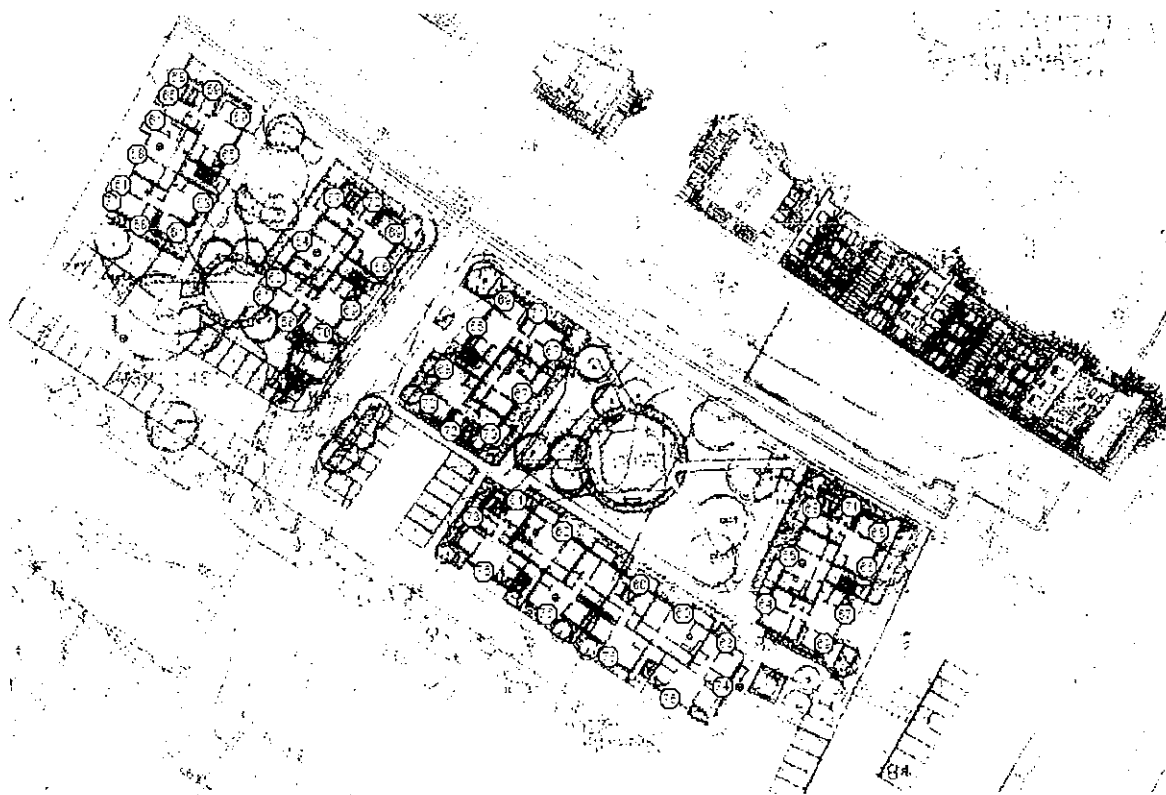
## Bilaga 1. Ljudnivåer för planerad bebyggelse



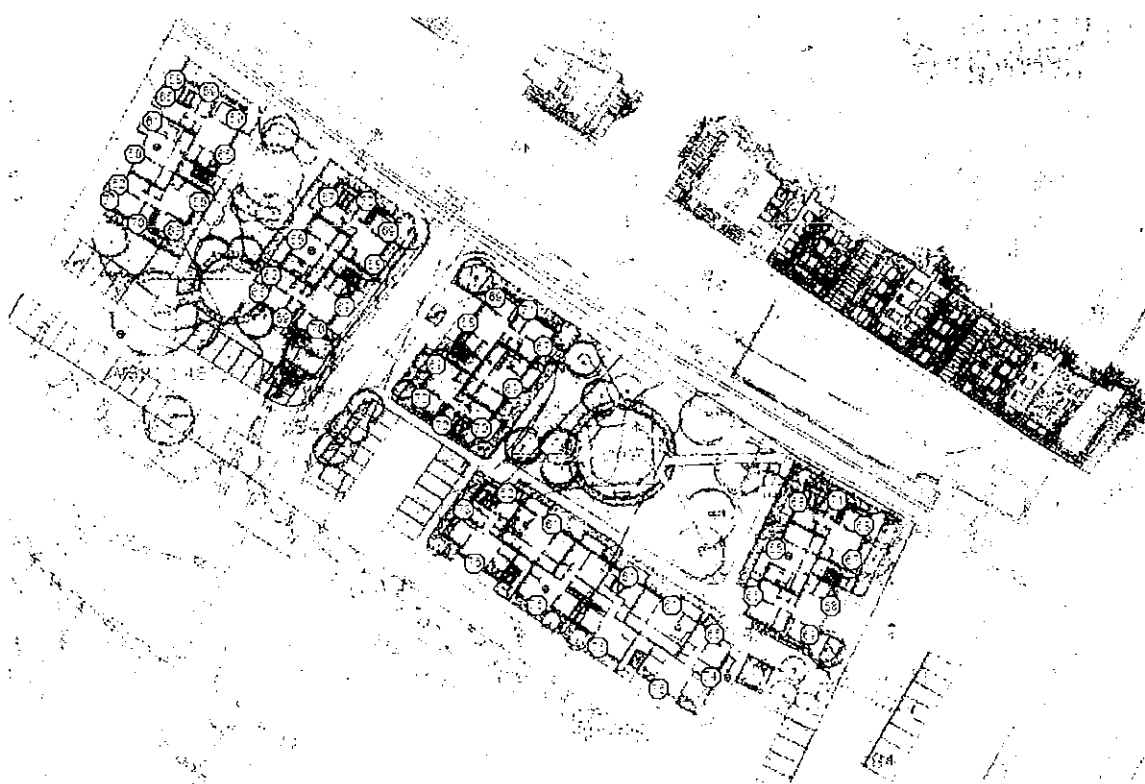
Figur 1 a. Ekvivalent ljudnivå, dB(A), utseplan. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger utslut markering i figur 1 a



Figur 1 b. Ekvivalent ljudnivå, dB(A), inomhus utslut. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger utslut markering i figur 1 a



Figur 2 a. Maximal ljudnivå, dBA, områdesplan. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (troä mot markering i figuren).



Figur 2 b. Medelvärd ljudnivå, dBA, mest buller utsatt del av fastid. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (troä mot markering i figuren).

## Bilaga 2. Skuggstudie

Vid Horserud Vandrarhemmet finns ett stort område med skuggstudier som ska utvärderas och utvecklas.

Planbeskrivning, Horserud hemmet

Skuggstudie



Planbeskrivning, Horserud hemmet



Planbeskrivning, Horserud hemmet

00000000



00000000



00000000



00000000



**Bilaga 3**

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

### 1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

### 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

### 3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.

# KVALITETSPROGRAM

Tyresö Strand  
Trädgårdsstaden  
Etapp 2



Tyresö kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
juni 2000

# Innehåll

	Sidnummer
1 Förord	3
2 Bakgrund	3
3 Motiv och avgränsning	4
4 Kontroll och granskning	4
5 Bebyggelse	6
6 Utemiljö	8
7 Kommunens åtaganden	10
8 Utsmyckning	10
9 Handlingar	12
10 Process	13
11 Utkast till kontrollplan	14
12 Förlaga: Godkännande av kvalitetsprogram	15

# 1 Förord

Detta kvalitetsprogram har upprättats av Tyresö kommun för att samordna den yttre miljön i Tyresö Strand Trädgårdsstaden. Den första versionen av programmet godkändes vid planberedningens sammanträde i november 1993.

Programmet har bilagts samtliga exploateringsavtal som tecknats för byggetapper i Trädgårdsstaden. Programmet har reviderats vid några tillfällen.

# 2 Bakgrund

I Tyresö kommun finns två kommundelar, Trollbäcken och Bollmora, som till största delen är färdigbyggda. Öster om dessa ligger den tredje kommundelen, Tyresö Strand, där utbyggnad med permanentbostäder pågår.

Tyresö Strand är en attraktiv kommundel både vad gäller den nytillkommande bebyggelsen i den centrala delen, Trädgårdsstaden, och de nya villor och befintliga större hus som finns i de framväxande villaområdena kring Trädgårdsstaden. Områdets läge och omgivning ger goda förutsättningar för detta. I Tyresö Strand har man nära till hav och insjöar, kontakt med stora natur- och friluftsområden, utblick över 1600-talsmiljön vid slott och kyrka och samtidigt närhet till Stockholms city (restid 20 minuter).

År 1990 beslutade Tyresö kommunfullmäktige att utlysa en arkitektävling för den centrala delen av Tyresö Strand. Syftet med tävlingen var att få idéer

på hur området skulle bebyggas med bostäder med bevarande av de stora miljö- och kulturvärdena. Våren 1991 avgjordes tävlingen och med tävlingsresultatet som underlag gjordes en dispositionsplan för området. I tävlingsjuryns allmänna utlåtande anges bland annat att ett program för utbyggnaden av Tyresö Strand krävs då området kommer att byggas i många mindre delar med olika upphovsmän. Den första detaljplanen antogs i mars 1993 och omfattade cirka 250 lägenheter. Under våren och sommaren hade Tyresö kommun täta kontakter med tilltänkta byggherrar för den första etappen. Ett kvalitetsprogram arbetades fram. Programmet har bilagts samtliga exploateringsavtal för de bostäder som byggts i Trädgårdsstaden. Hittills har fem småhusprojekt, tre bostadsrättsprojekt och ett hyresrättsprojekt färdigställts. Skola, förskola och sporthall har byggts i anslutningen till Trädgårdsstaden och kvalitetsprogrammets krav har beaktats även i dessa byggen.

## 3 Motiv och avgränsning

Syftet med programmet är att skapa ett område med hög kvalitet. Det innebär i detta fall god arkitektur, sunda material, inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott, krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.

I Trädgårdsstaden kommer bebyggelsen till under flera år i många etapper med olika aktörer, vilket kräver samordning och en gemensam ram för alla som påverkar områdets utformning. Kvalitetsprogrammet

utgör ramen genom att definiera de gemensamma nämnare som håller ihop Trädgårdsstaden.

Kvalitetskraven i programmet ska gälla inom den centrala delen av Tyresö Strand som markerats på kartan på sidan 5. Inom detta område planeras främst gruppbyggda bostäder i form av mindre flerbostadshus, radhus, parhus och fristående hus. Ett mindre centrum med bostäder ska byggas mellan Strandskolan och Tyresövägen. Längs Tyresövägen västerut finns mark avsedd för service och andra verksamheter.

## 4 Kontroll och granskning

Byggherrarna svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas lämnas till påseende till miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samband med att bygglov sökes. Erforderliga handlingar - se kapitel 9.

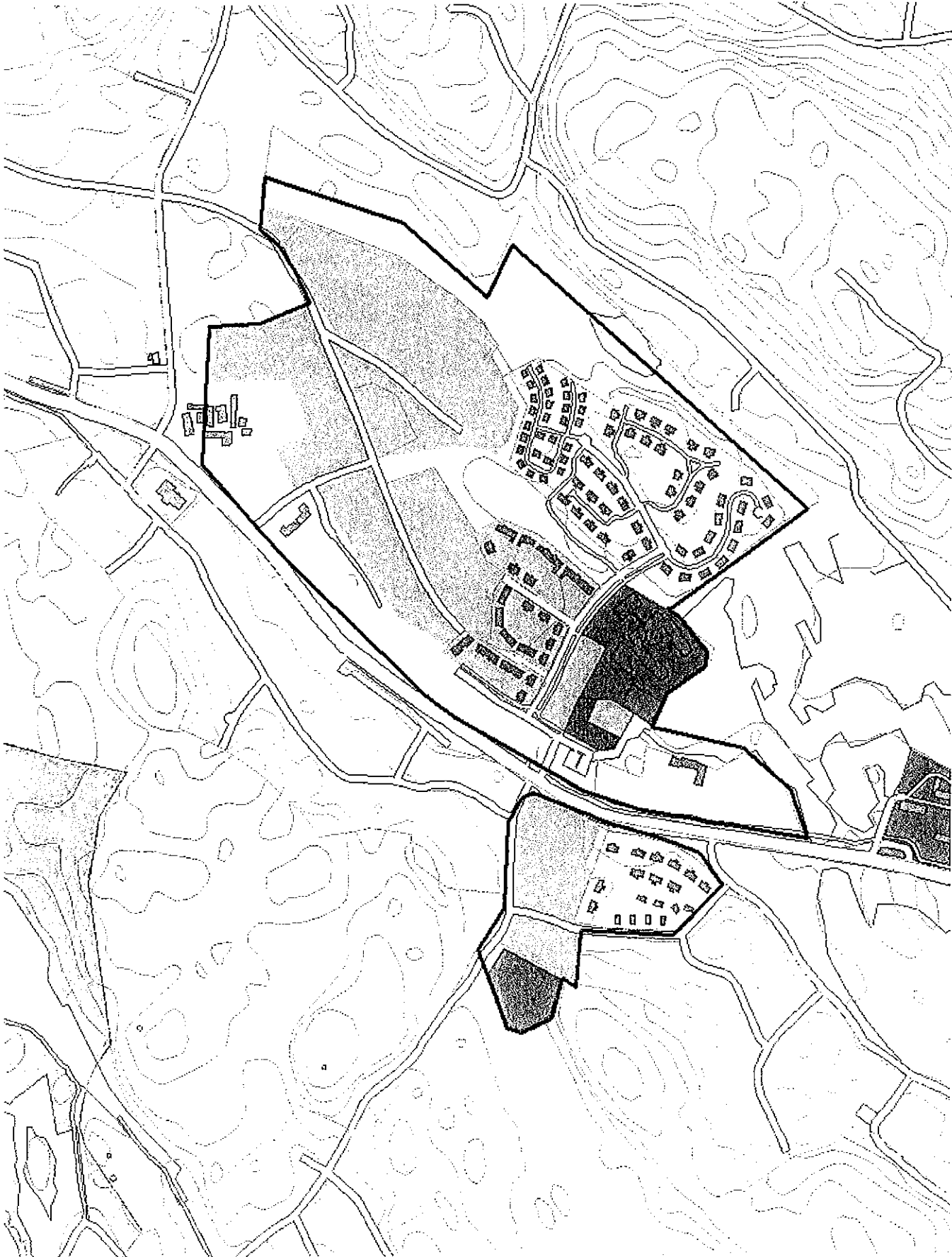
Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i programmet - se kapitel 11.

Byggherren är ansvarig för kvalitetskontrollerna av sitt bygge. Om byggherrens egenkontroll ej fungerar har kommunen rätt att anlita utomstående att utföra kontrollen på

byggherrens bekostnad. Uppföljning av kontrollplanens krav ska successivt redovisas för miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen allt eftersom arbetet framskrider. Vid slutbesiktning ska bland annat ett protokoll som visar de godkända egenkontrollerna och relationshandlingar föreligga. Kommunens representant ska kallas till slutbesiktning av markarbeten, både för gemensamma anläggningar och enskild tomtmark.

Kommunens representant skall skriftligt godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Detta ingår som en del av byggherrens åtagande som skall godkännas innan slutbevis utfärdas. Förlaga till godkännande av kvalitetsprogram - se kapitel 12.

Kvalitetsprogrammet gäller inom markerat område



# 5 Bebyggelse

Den nya bebyggelsens utformning inspireras av och anpassas till kulturbebyggelsen vid slottet både vad gäller material, färger och volymer. Varje kvarter bör få en egen identitet genom sammanhållande formspråk och färgsättning.

## MATERIALVAL

Husen utföres med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt.

Som fasadmateriäl används trä, tegel eller slätputs. Som takmateriäl väljs lertegel eller slätplåt. Fönster och dörrar utföres i trä. Trä i fasad, fönster och detaljer alkydgrundas.

## UTFORMNING

Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk och med stor omsorg tagen till detaljer som takfot och lister. Fönster utföres med smäckra dimensioner. Traditionellt öppningsbara fönster väljs - inte "vippmodell".

Husen läggs i jämn linje med gatan, gärna med entrén riktad mot gatan. Entréerna är tydligt markerade och flerfamiljshusens portar förses med utvändig belysning. Samtliga entréer förses med skyddande tak.

Bebyggelsen ska planeras så att det centrala gångstråket blir naturligt att använda för gående.

## FÄRGSÄTTNING

Färgsättningen inspireras av de traditionella färgskalor som finns i slottsområdet. Nyanser på slottet och de kringliggande byggnaderna har mätts in och utifrån dessa färger har Färgsättningstjänsten tagit fram riktlinjer för färgsättning. Avsikten är att få en färgsättning som både är traditionell och varierad och som samtidigt upplevs som harmonisk inom hela området.

Färgsättningen skall följa den reviderade färgplanen från februari 2000. Mörka och ljusa färger skall inte blandas inom samma kvarter, vidare skall man eftersträva att välja nyanser som harmoniserar både inom kvarteret samt med angränsande bebyggelse.

Nedan beskrivs kortfattat de nyanser som är tänkbara. I "Reviderad färgplan för Tyresö Strand - Trädgårdsstaden" beskrivs färgerna ytterligare. Hus med puts- respektive träfasader redovisas var för sig då puts- respektive trähus traditionellt färgsatts på olika vis.

**Hus med vita putsfärger och mörkgröna eller mörkröda fönsterbågar.** De vita putsfärgerna har en svag gultoning och en svarthet på 5 eller 10.

**Hus med gula, gulbeiga samt rosa och rödbruna putsfärger, med mörkröda eller vita fönsterbågar.** De gula nyanserna har en svarthet på 10 - 20 och kulörhet på 10 - 30. Kulörtoner Y2OR, Y3OR. De gulbeiga nyanserna har en svarthet på 20 - 30 och kulörhet 10 - 30. Kulörtoner Y4OR, Y5OR. De rosa och rödbruna nyanserna har en svart-het på 20 - 40 och kulörhet 20 - 30. Kulörtoner Y6OR, Y7OR.

**Småhus med träfasad** kan tänkas ha gula, gulbeiga, mörkt röda eller mörkt bruna färger. De gula nyanserna har en svarthet på 10 - 30 och kulörhet 20 - 40. Kulörtoner Y2OR, Y3OR. De gulbeiga nyanserna har en svarthet på 20 - 40 och kulörhet 20 - 30. Kulörton Y4OR, Y5OR, Y6OR. De mörka fasadfärgerna (bl a faluröd) har en svarthet på 60 - 70 (eventuellt 50) och kulörhet 20 - 40. Kulörton Y7OR, eventuellt Y8OR, Y9OR. Vita fönsterbågar, gultonade och svartaktiga. Fönsterfoder med lägre svarthet än fasadens nyans.

#### CARPORT, GARAGE OCH FÖRRÅD

Där det är tillåtet att bygga carport ska ritning medfölja i bygglovet även om carport inte byggs av byggherren. I de fall garage kan tillåtas ska i bygglovhandlingarna ingå en typritning som visar hur carporten byggs om till garage. På motsvarande sätt skall ritningar för uppförande av förråd ingå i bygglovet.

#### BYGGNADER FÖR TEKNISK FÖRSÖRJNING

Sophus, transformatorstation, pumpstation och liknande utformas med sadeltak och fasad som ansluter till angränsande bebyggelse eller får en egen omsorgsfull gestaltning.

#### UPPVÄRMNING

Uppvärmning i flerfamiljshusen och i centrumbebyggelsen ska ske med fjärrvärme.

Vattenburen värme förordas i småhusen. Småhusen får inte ha direktverkande el som enda uppvärmning om inte särskilda skäl föreligger. Solfångare på tak är tänkbart som alternativ.



## 6 Utemiljö

### VÄXTLIGHET, ODLING OCH MARK

Byggherren planterar häck längs interna gator och gångvägar samt längs allmänna gator och gångvägar som gränsar till byggherrens kvarter. Växtmaterialet skall planteras med 3 - 4 plantor per meter. Följande arter kan användas (dock endast en häcksort på varje gata): måbär, liguster och syrén. Köparen skall skriftligen informeras om hur häcken skall beskäras.

Fågelbär (*Prunus avium*) planteras av byggherren inom kvarteret i gaturummet, högst en meter från insida häck. Minst ett träd per bostad. Stamomkrets 12 - 14 cm. På ställen där fågelbär bedöms bli för storvuxet alternativt ge problem genom riklig fruktsättning, exempelvis intill parkeringar, bör istället ett mindre träd med begränsad fruktsättning som bergskörsbär (*Prunus sargentii*) eller gulbarkig hägg (*Prunus mackii*) väljas.

Mellan kvartersmark och naturmark planteras buskar som rumsbildande bryn om inte naturligt bryn finns och kan bevaras. Denna plantering görs av byggherren i samråd med **miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen**. Exempel på lämpliga sorter är fläder, rönn, slån, try och olvon. Planteringen sker i jord fri från flerårigt rotagräs samt med täckning av geotextil för säkrare etablering.

På de gårdar och småhustomter där marken nyanläggs ordnas en odlingsyta på en del av tomten med tillräckligt matjordsdjup. Odlingslotter skall erbjudas samtliga hushåll på den enskilda tomten eller, då detta av tekniska skäl är omöjligt, på kvartersmark. Odlingslotten ska planeras och markdjupet skapas i god tid så att inte individuella önskemål hindrar en placering bland annat på grund av att tomten redan är färdigplanerad.

Där bebyggelse ansluter till naturmark, som planeras att behållas, byggs bostäderna så att naturmarken skyddas mot skador

under byggtiden och slänter undviks. Om det är nödvändigt att anlägga slänter görs dessa inte allt för branta (släntlutning max 1:3) och anpassas till den omgivande terrängen. Slänterna skall sås förslagsvis med sol- och tallbackeblandning. Träd skyddas i slänter med makadamfyllning runt stammen. På bygglovet markritning visas fyllningar, slänter, släntlutning, släntfot och bibehållen naturmark. Besiktning på plats skall göras och protokollföras innan arbeten sätts igång. Under byggtiden skall inte parkmark tas i anspråk.

På bygglovet markritning anges koder enligt Mark-AMA för de olika ytorna.

### KOMPOSTER OCH SOPHANTERING

Byggherren utrustar friliggande villor samt parhus med enskilda komposter för hushållsavfall. Flerbostadshusens och radhusens gårdar planeras för gemensam kompostering av trädgårdsavfall och matavfall, byggherren tillhandahåller gemensamma varmkomposter. Köparen informeras om skötseln av komposten. Övriga hushållssopor lämnas i gemensamma sophus.

Grovsopor lämnas i sophus eller organiseras så att hämtning sker med container, som ställs upp några dagar vid varje hämttillfälle. I området ska inte containers vara uppställda permanent. Som tillfällig uppställningsplats väljs gästparkeringsplatser eller liknande.

På allmän mark har det iordningställt en plats för materialåtervinning. Placeringen är tillfällig i väntan på att en mera definitiv plats ordnas. I området i övrigt tillåts inte enstaka insamlare för materialåtervinning.

### DAGVATTEN

Bebyggelse, gårdar och parkeringsytor utformas för att minimera behovet av kommunalt omhändertagande av dagvatten. Minst ett av stuprören på småhusen förses med en "vipp" för att möjliggöra bevattning med regnvatten.

## BELYSNING MED MERA

Som armatur väljs Ateljé Lyktans Stockholm. Armatur och stolpe väljs grönmalade i NCS 6020-G3OY, som är en nyans som stämmer väl överens med den naturliga grönskan. Själva armaturen har en grön överdel medan kåpan är grå. Som ljuskälla väljs högtrycksnatriumlampan Comfort de luxe. Den låga stolpen är fem meter hög och den höga, som används på kommunens gator är sju meter hög.

Plank, portar, grindar, staket och annat jämförbart utföres i trä eller smide. Murar och trappor utföres med annat ytskikt än betong.

Parkbänkar - NIFO Ströget, HAGS Bordsjö eller Nola Kalmarsund. Parkbänkarna skall vara naturfärgade alternativt grönmalade (NCS 6020-G3OY).

Papperskorgar - NIFO Ströget, HAGS Örebro eller Nola Zigzag, samtliga väljs som grönmalade (NCS 6020-G3OY) med lock.

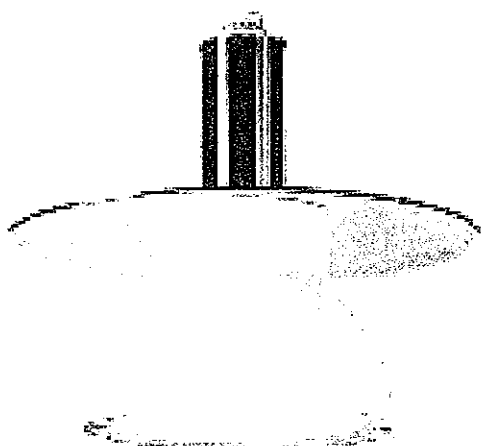
Stamskydd - smide på hårdgjorda ytor (järn i offentlig miljö, stamskydd M med trädgaller eller likvärdiga), enkla i trä på gräsytor.

## LEKPLATS

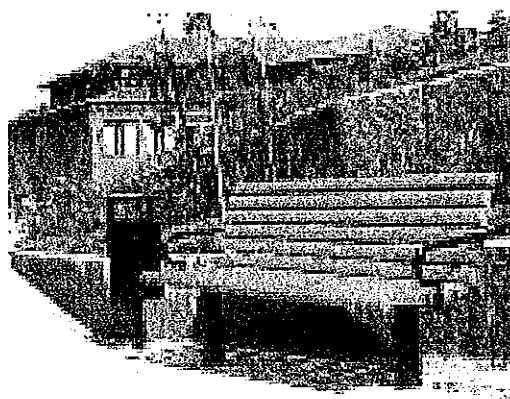
En mindre lekplats ska rymmas inom bostads-kvarteret. Minimum är en sandlåda, bänkar och något ytterligare lekredskap som gungor eller rutschbana.

## PARKERINGSPLATS

Parkeringsytorna utformas med omsorg för att undvika stora asfaltsytor. De görs uppdelade, maximalt 6 + 6 p-platser per enhet, inramade av häckar och träd.



*Stockholmslyktan*



*Soffa och papperskorg NIFO:s Ströget*

## 7 Kommunens åtaganden

### BELYSNING, TRÄD OCH VÄGAR

Som gatubelysning används Stockholmslyktan, den stora på kommunens gator på en sju meter hög stolpe och den lilla på kommunens gångvägar på en fem meter hög stolpe. Själva armaturen har grön överdel med en grå kåpa.

Fågelbär (*Prunus avium*) blir karaktärsträd i området och kommer att planteras efter alla vägar inom området. I anslutning till parkeringsplatser väljs istället bergskörbär (*Prunus sargentii*) eller gulbarkig hägg (*Prunus mackii*) som har begränsad fruktsättning.

Korsning mellan gata och gångväg utföres som platågupp.

Gångvägssystemet ska kompletteras, se kartan sidan 11. Kartan är hämtad ur kommunens Grönplan. Där beskrivs föreslagna åtgärder.

Gång- och cykelvägar har en bredd på 1,5 - 3 meter.

### NATURMARK OCH PARK

Parken mellan småhusen och flerbostadskvarteren ska på sikt kompletteras med sittplatser, danspaviljong, äventyrslek och mindre mål på gräsytan. Skogsmark intill bostadsområden kommer att gallras.

Naturmarken bevaras där så är möjligt. Vid Karptjärn ska en ny brygga byggas med staket och sittplatser. Karptjärn är inte lämplig som badsjö på grund av den ringa vattenvolymen och låga omsättningen, men är ett fint promenadmål och skridskosjö på vintern. Den befintliga stigen görs till en grusad gångväg.

En damm har anlagts mellan skolorna för att fördröja och rena dagvatten. Avsikten är att begränsa de föroreningar som förs till Kalvfjärden.

## 8 Utsmyckning

I Tyresö Strand - Trädgårdsstaden har gatorna fått namn som syftar på historiska personer och släkter med anknytning till slottet. De första kvarteren har namngivits med uttryck hämtade från måleriet. Den konstnärliga utsmyckningen i området kan inspireras både av epitetet trädgårdsstad, av målarprinsen och av närheten till slottet.

Entrén till området vid Tyresövägen har markerats med en rondell och trädplantering längs Lagergrens väg.

Vid det planerade centrumet kommer ett torg med markbeläggning, träd och konstnärlig utsmyckning att anläggas.

# 9 Handlingar

Nedanstående handlingar ska vara miljö- och bygglovavdelningen tillhanda i samband med bygglovsansökan

Nybyggnadskarta med inritade husplaceringar, måttsett plushöjd på färdigt golv

Markritning som innehåller följande:

- Häckar längs alla vägar, gångvägar etc (häckkvalitet 3 - 4 plantor per meter, arter: måbär, liguster eller syrén)
- Träd intill häck och på samfälld mark (ett per lägenhet, fågelbär, 12 - 14 centimeters stamomfång, alternativt gulbarkig hägg eller bergskörsbär)
- Gatubelysning, Stockholmslyktan, färg NCS 6020-G30 Y
- Fyllningar
- Slänter med släntfot och lutningar
- Bibehållen naturmark
- Plushöjd på färdigt golv, väg och mark
- Gästparkering
- Sophus
- Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
- Odlingsyta på varje tomt

VA och dagvatten skall redovisas på situationsplan

Eventuellt erforderliga sektioner i svåra anslutningar mellan hus och mark samt befintliga och kommande marklinjer skall redovisas

Planlösning  
Sektion  
Fasader

En beskrivning som redovisar fasad- och takmaterial samt uppvärmning

Färgsättning. ange färgbeteckning NCS för fasad, detaljer, carport, förråd och sophus

Carport (ingår i bygglovet), typritning som visar hur carporten byggs om till garage

Sophanteringsplats. fasader och funktion

# 10 Process

## **SBK ansvarar för kontroll och uppföljning**

Före bygglov	handlingar insändes i samband med bygglovsansökan
Byggsamråd	bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan
Före byggstart	besiktning på plats, bibehållen naturmark
Under bygget	naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan
Under färdigställandet	plantering mot naturmark
Vid slutbesiktning	bevaka att kvalitetsprogrammet följts, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet, relationshandlingar
Informationsmöten	om kv programmet, odling och kompostering

# 11 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 odlingslott, lägen för häckar och träd, ev sprängning för att få tillräckligt jorddjup.

Omhändertagande av träd i sluttning med makadamfyllning

## UNDER BYGGTID

### **jord**

jordkvalitet

### **växter**

häck

art

kvalitet

storlek

träd

art

kvalitet

storlek, stamomkrets

skötselansvisning till köparna

brynbildande buskar och träd

art

kvalitet

storlek

plantering i markgeotextil

### **slänter**

lutning

sådd

med vad

träd i slänt

utförande

### **lekplats**

uppsättning av lekredskap

vad

markytor, strilsand etc

sort, kvalitet

### **dagvatten och avrinning**

ledning

brunnar

vipp på stupröret

markplanering för LOD

### **komposter**

sort, bruksanvisning

### **belysning**

uppsättning

kontroll

## INFÖR SLUTBESIKTNINGEN

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

## 12. Förlaga:

### Godkännande av kvalitetsprogram

Kvarter:           XXXXX

Byggherre:       YYYYY

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

I Tyresö kommun byggs en ny kommundel, Tyresö Strand. Tyresö Strand ligger nära Stockholms city och intill storskogen, havet och det riksintressanta Tyresö Slott. I den centrala delen byggs Trädgårdsstaden med gruppbyggda småhus och små flerbostadshus av hög kvalitet. I omgivande delar byggs nya villor som i många fall har en hänförande utsikt över Erstavikens vatten. Mitt i området ligger en nybyggd skola och förskola. Intill finns mark avsedd för ett lokalt centrum, Strandtorget.

Detta kvalitetsprogram är framtaget för att Trädgårdsstaden ska få en hög kvalitet. Det innebär i detta fall god arkitektur, sunda material, inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott, krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.



**TYRESÖ KOMMUN**



November 2008

# KVALITETSPROGRAM för kv PORTRÄTTET

---

tyresö kommun



## Bakgrund och avgränsning

Detta kvalitetsprogram gäller för detaljplaneområdet Kv. Porträttet i Tyresö strand.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra seniorbostäder i ett centralt läge vid strandtorget.

Kvalitetsprogrammet är ett komplement till Detaljplanen och till det övergripande kvalitetsprogram som finns för Trädgårdsstaden Tyresö strand (2000).

Programmet beskriver hur projektering och plangenomförande ska bedrivas inom den del av planområdet som utgör kvartersmark samt inom en begränsad del i angränsning till planområdet.

Programmet finns även med som en bilaga till exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkerställa kommunens målsättning att skapa ett attraktivt boende med hög kvalitet.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet som skall tecknas mellan kommunen och byggherren.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet.

Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas avseende bl a husutformning, markplanering och material.



## **Gestaltningssidé**

Ambitionen med den nya bebyggelsen är att skapa en bebyggelse som tillför området något nytt men samtidigt passar in i området i sin helhet.

Byggnaderna är uppdelade i två kvarter ett väster om kvartersgatan respektive öster om kvartersgatan. Båda kvarteren får var sin gård som kommer vara gemensam för de boende.

## **Kontroll och granskning**

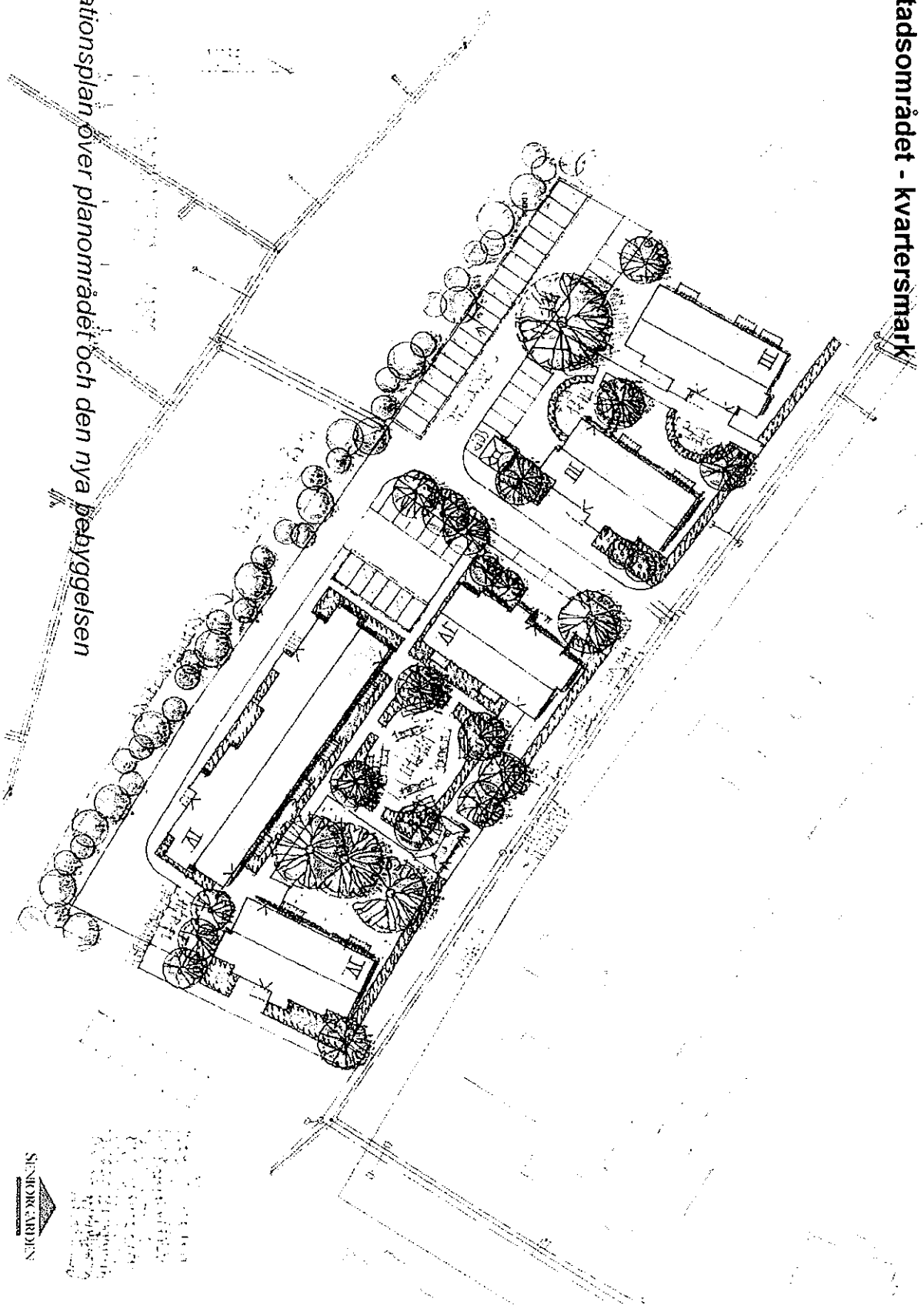
Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till miljö- och bygglovsenhetenskontoret i samband med att mark- och bygglov söks.

Av förteckningen på sidan 10 framgår vilka handlingar som avses.

Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenhetens beredning av bygglovärendet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmöten avseende ”kv. Portträttet”.

Denne projektledare ska kallas till slutbesiktning av markarbeten både för gemensamma anläggningar samt enskild tomtmark. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Godkännandet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.

**Bostadsområdet - kvartersmark**



*Situationsplan över planområdet och den nya bebyggelsen*



## 1. Husplacering

Husplacering sker enligt situationsplan på sida 3 och inom angivna gränser på detaljplanen.

Hus väster om kvartersgatan placeras i nordsydlig -riktning med gemensam gård på var sin sida.

Hus öster om kvartersgatan placeras i U-form kring en större gemensam gård.

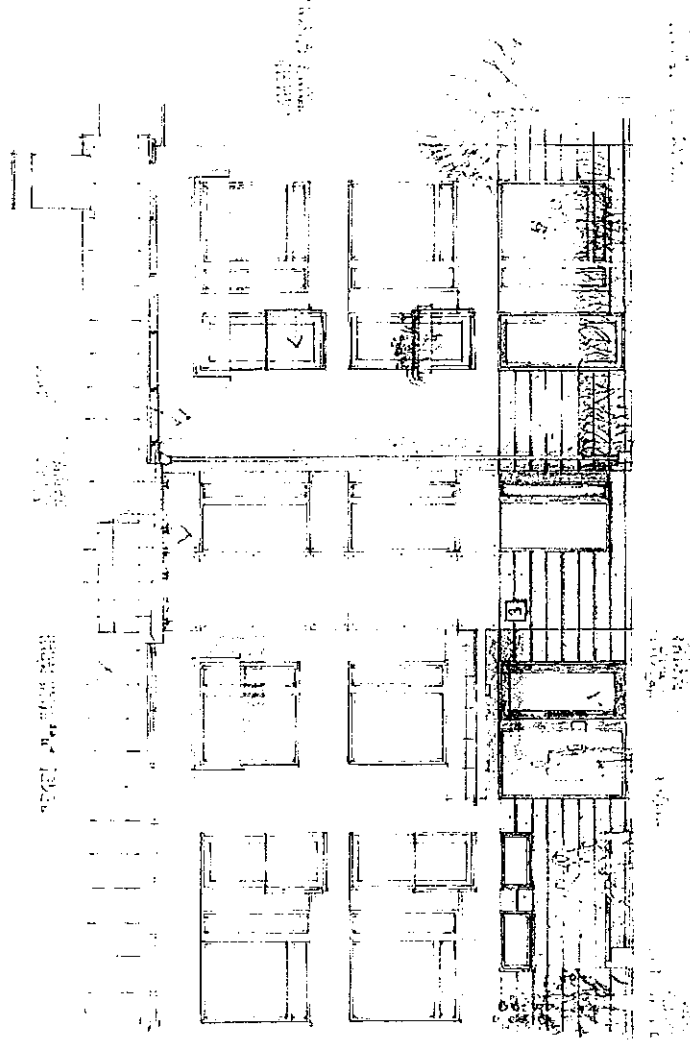
Inom kvartersmark placeras carportar, två miljöhus och en nätstation.

## 2. Gestaltning av byggnader m m.

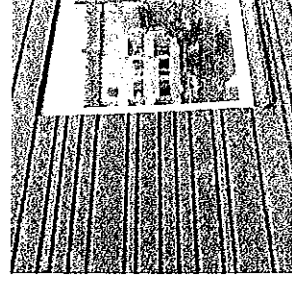
De nya byggnaderna ska förmedla en känsla av samhörighet med intilliggande trädgårdsstad men med en gestaltning som mer visar vår tid.

Fasader ges uppdelning i utskjutande delar såväl på gårdar som vid trapphus för att undvika känslan av upprepning. Bostadsentréer markeras tydligt i fasad, ljusa och inbjudande av trä och glas.

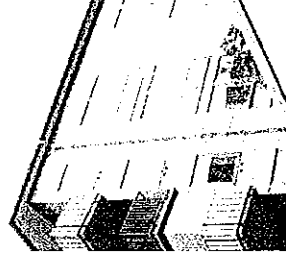
Fasadmaterial av puts med markerad sockelvåning i rillad puts för en indelning horisontellt, annat material vid trapphus. Fönster av trä med utvändigt beklädnad av målad aluminiumprofil. Fönster med storlekar och bröstningshöjder som svarar mot ett seniorboende för generöst ljusinsläpp.



STARKÄRLEN



Rillad puts



SKIVOR

Balkonger utgör ett viktigt element på fasader, placerade mot de bullerskyddade gårdsidor, med fronter så transparenta som möjligt. Om ljudkrav erfordras är de delvis inglasade.

De putsade fasaderna hålls i kulörer inom kvalitetsprogram med en vikt mot ljusare fasader där sockelvåningen kan få en avvikande och något mörkare ton.

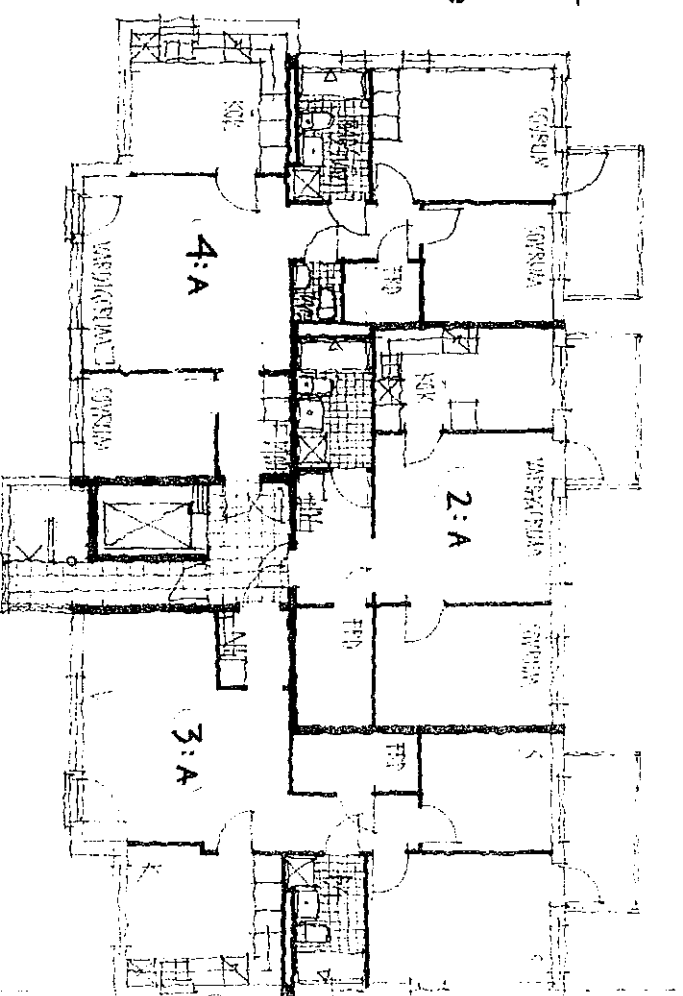
Entrepertier är ojlade eller målade med kulör avvikande som accent mot en diskret färgsättning av fönster.

Tak ges låg lutning och belägges med plåt eller tegel, förslagsvis rött.

Marklägenheter ges uteplatser, avskilda ifrån utemiljöns allmänna ytor med växtlighet.

Lägenheter ges variation och med planlösningar som ger goda rumssamband och rumsformer med hög arkitektonisk kvalitet. Varje lägenhet är anpassade för seniorboende med exempelvis minimala nivåskillnader mellan rum, fönster med låg bröstning i sov och vardagsrum.

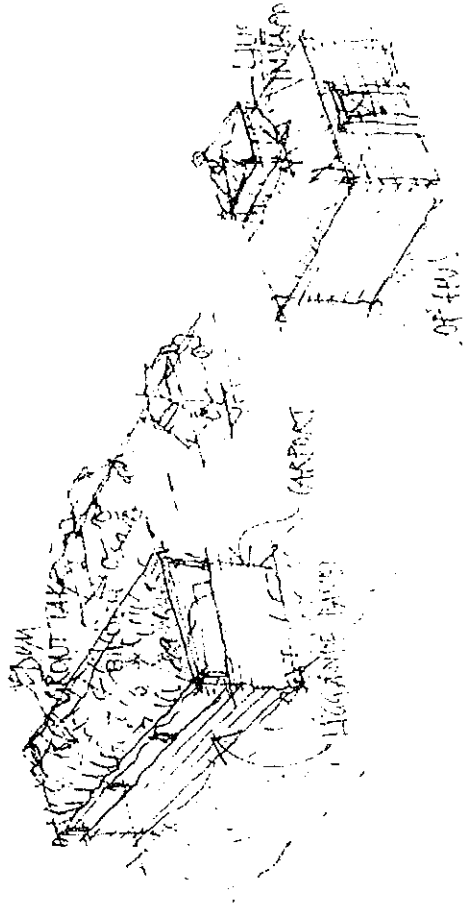
Planlösningar utformas även med avseende på ljudkvaliteten inom varje lägenhet.



Normalplan

### 3. Gårdar

Den västra gården bildar tillsammans med sparad ek ett mindre rum där nya material och växtlighet utföres med en medveten gestaltning. Uteplatser och tomtgräns mot Maria Sofias väg får avgränsande häckar/växtlighet. Östra gården, "storgården", i U-form, utgör den samlande för området, där en större uteplats ska anläggas för samvaro, skyddat av häckar och nyplanterade träd, ev frukträd. En ekdunge sparas som ett naturligt inslag i gårdsmiljön. Träd medges försiktig beskärning.

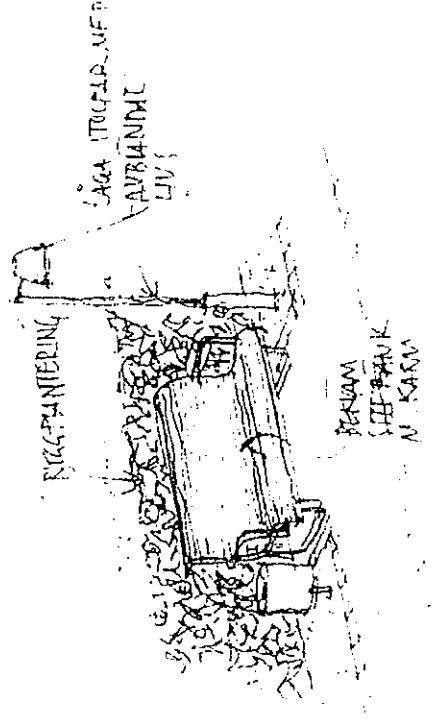


### 4. Gator, gångvägar och parkering

Lokalgator och gångvägar beläggs med asfalt och med kantsten av betongsten på körbara ytor. Utefter gångvägar läggs rader av betongplattor med dito kantsten.

Parkering utgörs av markplatser samt carportar inom kvartersmark. Carportar anläggs med växtlighet på taken tex sedum.

Kompletterande markplatser på angränsande tomt öster om kvarteret.



Se även kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden angående typ av växtlighet.

## 5. Växtlighet

Växtlighet inom hela planområdet utföres och väljes med omsorg av platsens förutsättningar god kvalitet och enl. kvalitetsprogrammet för trädgårdsstaden gäller val av växter m. m. Befintliga träd som sparas ingår som en kvalitetshöjare.

## 6. Detaljer

Områdets placering av belysning sker utifrån tydlighet och trygghet. Vid portar tydligt upplyst, likaså vid carportar och parkering. Efter lokalgata stolpbelysning med anknytning till intilliggande område, se även avsnittet om belysning i kvalitetsprogrammet. Belysning är av typ Stockholmslampan.

Vid varje port placeras sittbänk. Gårdar möbleras med utemöbler för vila och samtal.

För hela nybyggnadsområdet gäller att komplementbyggnader som carportar ska ha fasader i målat trä.

Carportar av målad träpanel med gröna tak av sedumväxter.

## 7. Gestaltning av sophus och uthus

Miljöhus, två stycken, utföres med fasader av målad träpanel, väl ventilerade, tak beläggs med plåt eller tegel. Föres med källsorteringskärll och väl tillgängliga ifrån bostadshusen.

Bef. elnätstationen "Kläs" in med spaljé och grönt.

## 8. Säkerhet och tillgänglighet

Varje trapphus föres med möbelhiss. Lokalgator och gångvägar utföres med lutningar som klarar tillgänglighetskrav för rörelsehindrade.

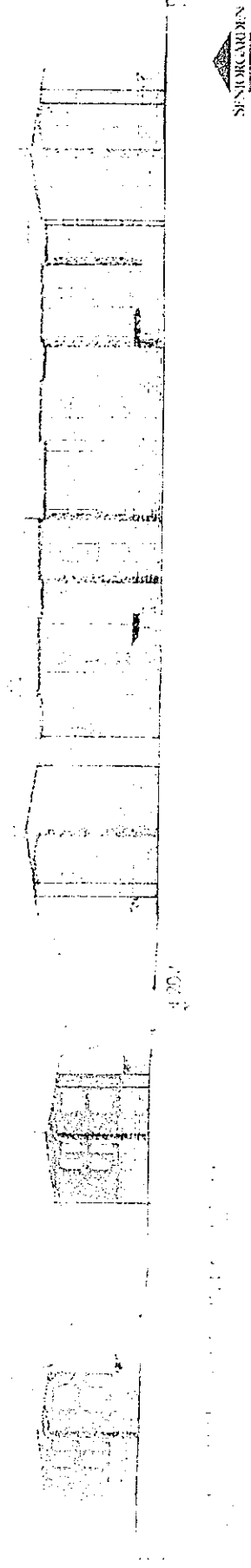




### 9. Skydd av vegetation under byggtiden

Innan utbyggnaden av området påbörjas ska värdefulla träd inhägnas med byggstaket. Inom skyddsområdet får ingen trafik, uppläggning av material, schaktning eller annan för träden skadlig markpåverkan förekomma under byggtiden. Skyddsområdets yta bör vara lika stor som trädkronans dropplinje eller ca fem meters radie från stam.

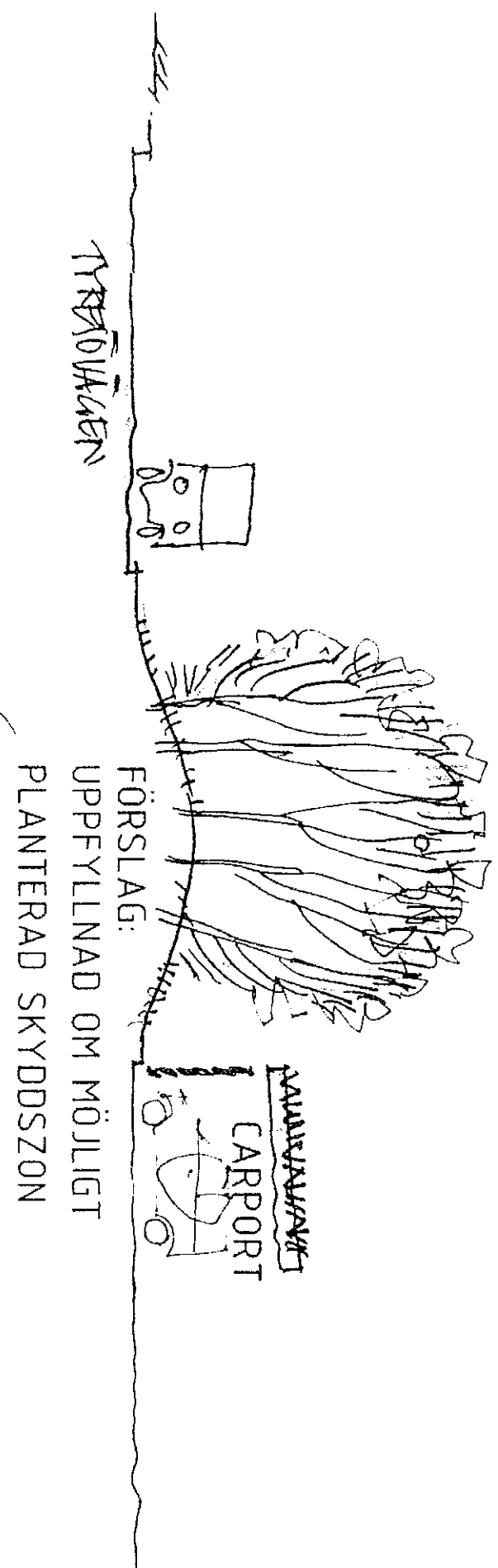
Schaktarbeten bör förläggas så långt bort från träden som möjligt. Om vedartade rötter påträffas vid schakt ska dessa sågas av intill schaktkanten. Schaktkanten ska hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt. Schakt ska återfyllas med för träden lämpligt material så snart som möjligt.



## Allmänplatsmark utanför planen

Området mellan planområdet och Tyresövägen förses med skyddande växtlighet i form av buskar och träd. Mot Maria Sofias vägs trottoarer planteras häckar.

Byggherren kommer i samråd med kommunen att utforma området mellan planområdet och Tyresövägen. Det är viktigt att området utformas med en medveten gestaltning för att skapa en grön avgränsning mellan Tyresövägen och den nya bebyggelsen.



## Handlingar

Nedanstående handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med mark- och bygglovsansökan.

1. Situationsplan redovisad på nybyggnadskarta.
2. Markplaneringsritning. För innehåll se kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden.
3. *Etableringsplan*  
Innan byggnadsarbeten och etablering påbörjas ska exploatören upprätta en etableringsplan som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna ska bl.a. behandla:
  - uppställning av arbetsbodar,
  - materialupplag eller dyligt,
  - återställningsarbeten efter nyttjandet,
  - stängsel runt byggarbetsplatsen, stängsel mot kommunägda stranden,
  - in- och utfartslösningar för byggetrafik,
  - eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Etableringsplanen ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare på markenheten.

## Godkännande av kvalitetsprogram

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet

Tyresö 2008-11-20

Projektledare i kommunen

Kvalitetsprogrammet har gemensamt tagits fram av;

Tyresö Kommun, Karin Norlander  
Seniorgården AB, Anna-Kari Malm  
Bergkrantz Arkitekter AB, Anders Bergkrantz



# Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETÄCKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub> Bostäder
- B<sub>2C</sub> Seniorbostäder där bottenvåningen även får användas för centrumbandmål.
- B<sub>2E</sub> Teknisk anläggning

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> inom området får seniorbostäder uppföras med en total byggnadsarea om 1400 kvm.
- e<sub>2</sub> inom området får bostäder uppföras med en total byggnadsarea om 350 kvm.

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Uthus (ej garage) och sophus får uppföras i den omfattning byggnadsnämnden finner lämplig.

- + Carport får endast bebyggas med uthus och carport (ej garage)

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Träden ska bevaras. Ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet.

- k → Urfartsförbud

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- f<sub>1</sub> Fasader ska utföras i puts utan synliga skänvar. Takmaterial ska vara utav plåt eller leraktegel.

- III - IV Föreskriven antal våningar. Vind får inte inredas.

- p<sub>1</sub> Byggnader får placeras närmre fasadgräns mot allmän platsmark än 4,5 meter.

## STÖRNINGSSKYDD

- dB(A) Byggnaderna ska utformas så att:
  - minst hälften av böningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster
  - trafikbullernivån inomhus i böningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07
  - maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A)

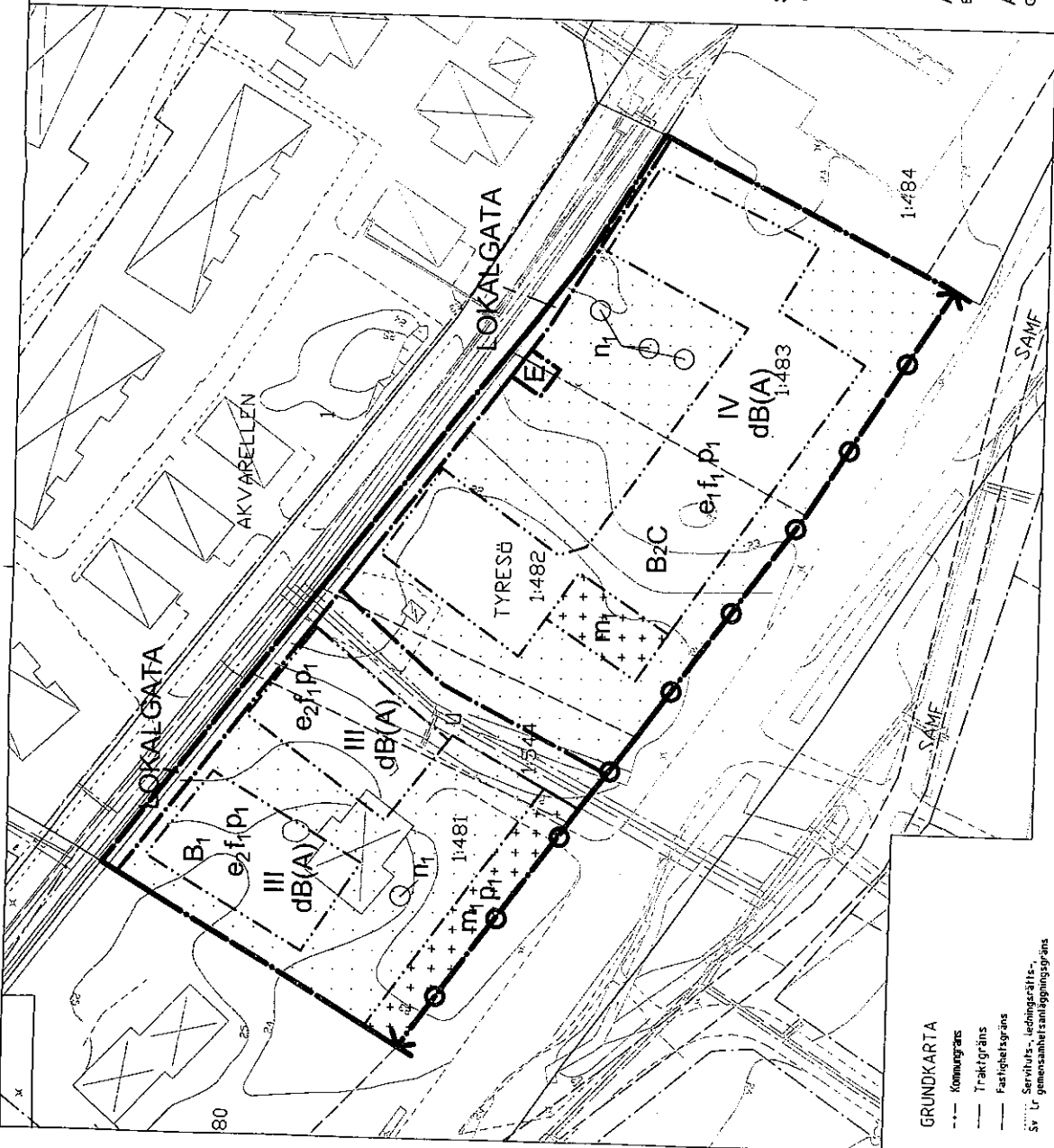
- m<sub>1</sub> Carport ska anläggas som skydd mot trafikbuller.

## ÄNDRAD LOVPLIKT

- Bygglöv krävs för omfärgning av fasad.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



### GRUNDKARTA

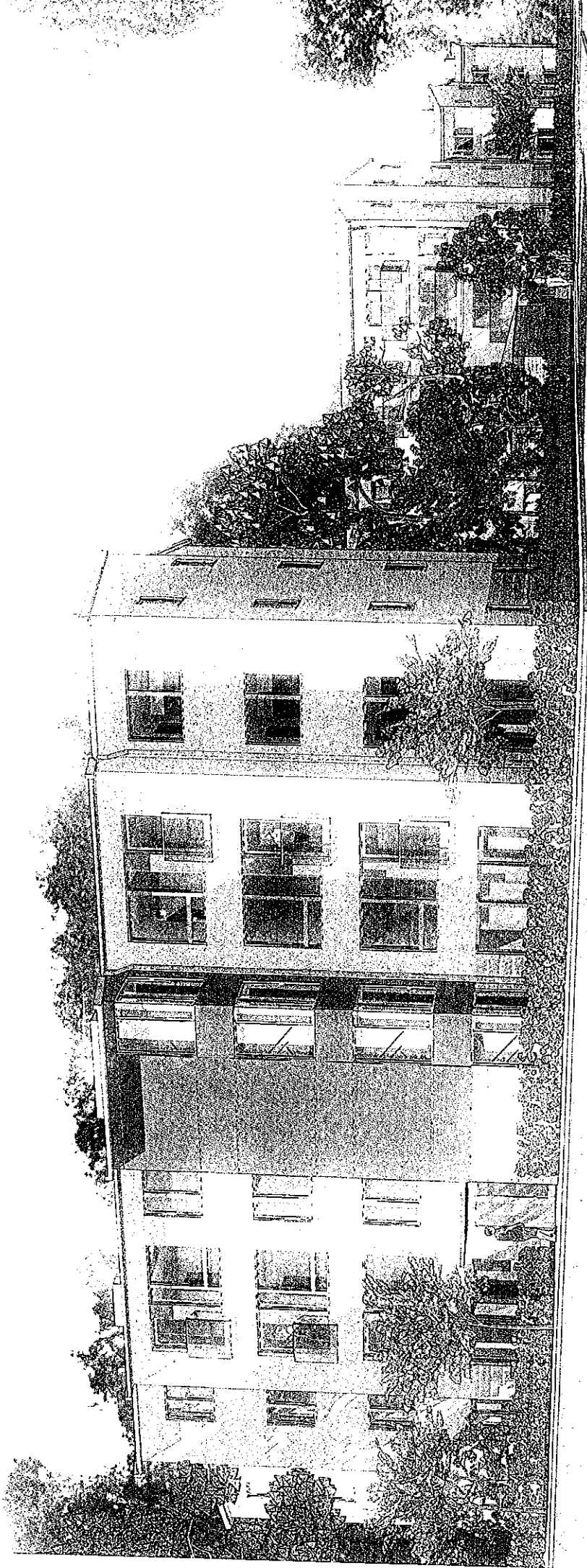
- Kommungräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servituts-, ledningsgräns-, Sv Lr gränssnitts- och anslutningsgräns
- Byggnadskarterad efter takkontur resp husliv
- Uthus karterad efter takkontur resp husliv
- Stenmur
- Väg
- Dike
- Staket
- Häck
- Mur

4:7 3 Fastighetsbeteckningar  
0.0 Bef. markhöjd

**Utförning**  
Till detaljplanen hör två kvalitetsprogram för området, dels kvalitetsprogram för trädgårdsstaden och dels kvalitetsprogram för kv. Porträttet.

Färg på fasad för ny bebyggelse och för omfärgning av befintlig byggnad ska väljas ur färgplan för trädgårdsstaden.

<b>DETALJPLAN</b>	<b>Utställningshandling</b>	
	Beslutsdatum	Inläsnis
<b>kv PORTRÄTTET</b>	Godkännande	BN
	Anläggande	BN
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	Laga kraft	
Upprättad november 2008		
Sara Kopparberg Planchef	Karin Norlander Planarkitekt	
Skala 1:500		



TYRESÖ STRAND  
KV.PORTÄTTET  
SKISS - SENIORBOSTÄDER

SENIORGARDEN



TYRESÖ STRAND

KVARTALLET

SKISS - SENIORBOSTÄDER

NR 17 02

TYRESÖ STRAND

bergkrantz