

# Kvalitetsprogram 2015-11-16

---

Tillhörande detaljplan för bostäder på fastigheten

Agaten 32, Ävägen 11, Tyresö kommun, Stockholms län

*Utkast*





## Innehåll

1. Förord .....	6
2. Bakgrund .....	6
3. Motiv och avgränsning .....	7
4. Kontroll och granskning .....	8
5. Bebyggelse och bostadskomplement .....	9
6. Utemiljö .....	11
7. Ljudmiljö och brandsäkerhet .....	13
8. Processen .....	13
9. Godkännande av kvalitetsprogram .....	14



*Vy mot parhusen, sett från Ävägen*



*Befintlig bebyggelse på Agaten 32, infart från Åvägen*



*Ny bebyggelse, infart från Åvägen.*



*Befintlig bebyggelse, vy utmed Ävägen.*



*Ny bebyggelse, vy utmed Ävägen.*

## 1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande fastigheten Agaten 32, Ävägen 11, Tyresö kommun har upprättats av UTC Fastigheter 3 AB. Kvalitetsprogrammets syfte är att åskådliggöra utformning samt yttre miljö inför uppförande av tre parhus med 6 st bostadslägenheter på fastigheten samt att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmarken inom fastigheten.

## 2. Bakgrund

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra tre parhus på den tidigare villafastigheten. De nya bostäderna kommer att ha närhet till såväl natur som skolor och kollektivtrafik. Målet är en god boendemiljö för 6 hushåll och ett fint projekt väl anpassat till platsen. Ambitionen är att passa in de olika byggnadsvolymer till tomtens terräng så att så stor användbar tomtyta som möjligt kan användas gemensamt för de boende.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommun och byggherre under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur parhusen ska utföras avseende bland annat husutformning, markplanering och ytskikt.



Översiktsvy från nordväst

### 3. Motiv och avgränsning

Syftet med programmet är att skapa ett område med god kvalitet. Det innebär bland annat god arkitektur, samt en välplanerad utemiljö med lekplats inom området. Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av parhusområdet.

Planområdet består idag av en fastighet med enfamiljshus med gäststuga, garage och förråd. Dessa byggnader kommer rivas och ersättas av tre parhus. Varje bostadslägenhet kommer att få enskild uteplats och tillgång till gemensam uteplats och lekplats. Vidare ska alla bostäder få ett förråd vid entré, alternativt på baksida, samt en parkeringsplats vid varje bostad. Dessutom kommer en gemensam miljöstation för hushållssopor att uppföras.

I planområdet ska BBR följas. Eventuellt kan dock något avsteg beträffande tillgänglighet bli nödvändigt på grund av tomtens topografiska förutsättningar. För de två högst belägna bostäderna kommer 50 meters avstånd till sophus att överskridas. Detta för att undvika att sopbil behöver köra in i området. Avstegen beräknas bli 5 respektive 20 meter.



*Vy från infartsvägens högsta punkt*

#### 4. Kontroll och granskning

Byggherren ansvarar för att de handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas ligger till grund för bygglov. Av förteckningen i avsnitt 8 framgår vilka handlingar som avses. Dessa ska lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen för granskning innan bygglov söks.

Vid byggsamråd ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av kontroll under byggskedet avgöras.



*Vy från planområdets övre bergplatå där en gemensam uteplats planeras.*



## 5. Bebyggelse och bostadskomplement

Ambitionen är att skapa ett område med god boendekvalitet och närhet till service, natur och kommunikationer. Dessutom ett område med gemensam uteplats och lektyta. Bebyggelsen ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet formspråk och färgsättning.

Placeringen av byggnaderna görs för att maximera ljusinsläpp, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön samt fastighetens förutsättningar och i möjligaste mån spara värdefull natur. Totalt byggs 6 bostäder med tillhörande förråd samt gemensam miljöstation och cykelförråd under tak.

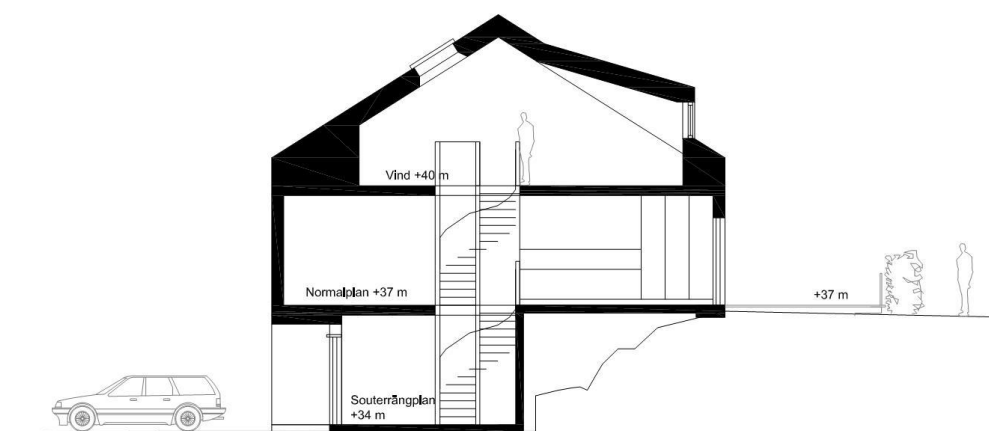
### Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas i sopkärl i gemensam miljöstuga. Denna placeras vid infart från Ävägen för att undvika att sopbil kör in på fastigheten. Miljöstugan dimensioneras så att viss källsortering blir möjlig (återvinningscentral finns på 700 m avstånd från fastigheten). På grund av tomtens topografi kommer lutning i hindersfri väg att överstiga 1:12 (på sina håll 1:10-1:11), men vägen är körbar med egen bil.

### Parkeringsplatser

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats nära det egna huset.

2 gästparkeringsplatser anläggs vid infartsvägen.



*Sektion som visar souterrängbyggnad. Preliminär höjdsättning.*

### Utvändig utformning - bostäder, förråd etc.

Det västra och östra parhuset uppförs i två plan. Det mellersta utformas som 1 ½-planshus med souterrängvåning.

Alla bostadsbyggnader och komplementbyggnader ges sedumklädda tak.

Takvinkel får vara 26-34 grader för bostadsbyggnad och högst 15 grader för komplementbyggnad.

Materialval och färgsättning:

- Fasader utförs med träpanel både för parhus och komplementbyggnader. Uteplatserna läggs med trallvirke.
- Färgsättning i dov slamfärg håller samman området. Viss variation mellan huskropparna ger liv och motverkar kompakthet.
  - Fasader 2 vån parhus: svartslammad träpanel (NCS S-8500-N)
  - Fasader 1 ½ souterrängparhus: rödslammad träpanel (NCS S-5040- Y70R)
  - Fönster och entrédörrar kan variera mellan husen:
    - Variant 1 grå (NCS S-6500 N)
    - Variant 2 ockra (NCS-S4144-Y27R)
- Stuprör, hängrännor och takdetaljer silvermetallic (Aluzink)
- Socklar i souterrängläge görs högst 1,0 m höga och utförs putsade i grå kulör NCS 2500. För övriga hus görs socklar högst 0,4 m höga och utförs av puts i grå kulör NCS 2500. Synliga elementskarvar ska inte finnas.

Färgkoder enligt ovan utgör förslag.



## 6. Utemiljö

Naturen ska bevaras i möjligaste mån. Målet är att maximera de gröna ytorna.

Alla markmaterial ska vara genomsläppliga. Infart och gångvägar ska utföras med vattengenomträngligt men fast material t.ex stenmjöl eller plattbeläggning.

Byggherren åtar sig att bygga uteplatser till varje bostad. Utöver detta ska gemensam uteplats med lekplats och gångstråk anläggas.

Lekplats utrustas med sandlåda och ytterligare ett lekredskap. Gemensam uteplats med bord och sittbänk ska anläggas i anslutning till lekplatsen.

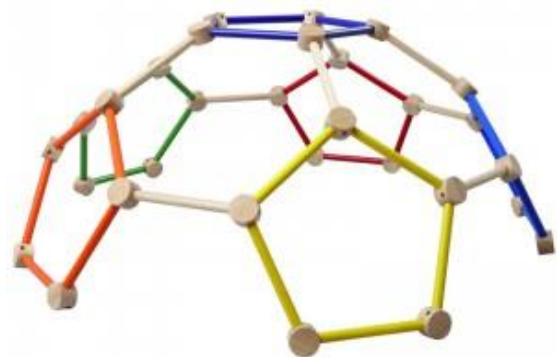
Stödmurar görs högst 1,5 m höga. De utförs putsade i grå kulör t ex NCS 2500Y. Synliga elementskarvar ska inte finnas.

Bergslutningen i områdets sydvästra del är en mossbevuxen bergsformation med inslag av natur i skrevorna. Dess karaktär ska, enligt skyddsbestämmelse n<sub>1</sub> i detaljplanen, bevaras. Eventuella bergskärningar som blir synliga i gatubilden ska utföras med varsam sprängteknik för att få en så naturlig skärningsyta som möjligt.

Staket till skydd mot olyckor ska vara genomsiktliga och kan vara utförda av glesa träribbor, smide eller flätverksnät av mörk metall.



*T v: Exempel på staket till skydd mot fallolyckor*



*Exempel på lekredskap, klätterlek*



*Sandlåda*

## Dagvatten

Området förses med så mycket gröna ytor som möjligt.

Byggnaderna ska, för att öka fördröjning av dagvatten, ges vegetationsklädda tak.

Vattengenomträngligt material ska användas på alla markytor inom planområdet för att vattnet så långt möjligt ska fördröjas. Från husens dräneringar och stuprör leds resterande vatten till kommunens dagvattennät.

Avledning av ytdagvattnet utförs i enlighet med dagvattenutredning, (*PM Dagvatten Agaten 32 Rev B 2015 10 16*).

## Vegetation

Som ersättning för den ek som tas bort ska en ny ek, en E-planta med topphöjd om minst 150cm, planteras. Varje inmått träd (se situationsplan sid 2) som tas bort i övrigt ska ersättas av nyplanterat träd, minst 120 cm höjd, inom fastigheten. Lämpliga sorter kan vara Sorbus (t ex rönn, oxel, ullungrön) och Malus (äpple, prydnadsapel).

Utefter Ävägen planteras häck, 3 plantor/meter. Lämpliga sorter är liguster, avenbok, måbär. Även längs delar av tomtgränserna samt inom området som rumsavgränsare och/eller prydnad planteras häckar, träd och/eller friväxande buskar passande för platsen t. ex syrén.

Placering av buskar och träd enligt situationsplan får justeras med hänsyn till markens beskaffenhet. Slutligt sortval samt plantering och ev etableringsbeskränning ska göras i samråd med fackman.



Syrénhäck



Exempel på gatuhäck: liguster

## 7. Ljudmiljö och brandsäkerhet

### Buller

Agaten 32 är inte bullerstörd och några speciella avikelser eller bulleråtgärder kommer inte att tillämpas.

### Brand

Varje lägenhet kommer att vara en egen brandcell och fönster placeras på ett sådant sätt att brandspridning mellan byggnadsvolymer minimeras. Mellan byggnader utförs yttervägg i min brandklass EI 30.

## 8. Processen och erforderliga handlingar

### Ärendegång

#### När detaljplanen vunnit laga kraft;

Startmöte för genomförandet hålls mellan byggherre och kommun.

#### 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 godkänner skriftligt att avtal med kvalitetsprogram är uppfyllda.

#### Slutsamråd;

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

## 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 byggbodas
- Materialupplag eller dylikt
- In- och utfartslösningar för byggtrafik under byggtiden.

Tyresö kommun ansvarar för kontroll och uppföljning.

## 9. Godkännande av kvalitetsprogram

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet

Namn

Ort

Datum

Projektledare i kommunen