

§ 19

Dnr 2014 KSM 0985

Kvalitetsprogram för kvarter 5b, Norra Tyresö Centrum etapp 1

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5b, enligt markanvisningsavtal antaget av kommunfullmäktige 2014-12-16 § 148.

Beskrivning av ärendet

För utvecklingen och uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum, etapp 1 hölls en markanvisningstävling av kommunen under sommaren och hösten 2014. För ett av de vinnande förslagen stod Småa AB för och markanvisningsavtal tecknades.

Sedan tävlingen har arbetet med detaljplanen för etapp 1 löpt på och planen står nu inför antagande. Tillsammans med planen har ett kvalitetsprogram arbetats fram med syftet att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande.

Ärendet har beretts av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet som föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5b, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Småa AB tecknat 2014-12-22.

Sedan miljö- och samhällsbyggnadsutskottets behandling har kvalitetsprogrammet uppdaterats vad gäller vissa detaljbeskrivningar av kvaliteter i checklistan samt att redaktionella ändringar gjorts. Överenskommelse har gjorts om att kommunens energiriktlinjer ska följas, vilket har kombinerats med "alternativt ska energiförbrukning i nivå med tävlingsförslag hållas".

Bilagor

Protokollsutdrag MSU §6.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Godkännande av kvalitetsprogram som bilaga_kv5b.pdf
Kvalitetsprogram_NTC1_antagandehandling_compressed.pdf
Kvalitetsprogram NTC antagande underskrivet.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------

UTDRAG

§ 6

2014 KSM 0985

Godkännande av kvalitetsprogram, kvarter 5b, som bilaga till markanvisningsavtal

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5b, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Småa AB tecknat 2014-12-22.

Beskrivning av ärendet




För utvecklingen och uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum, etapp 1 hölls en markanvisningstävling av kommunen under sommaren och hösten 2014. För ett av de vinnande förslagen stod Småa AB för och markanvisningsavtal tecknades.

Sedan tävlingen har arbetet med detaljplanen för etapp 1 löpt på och planen står nu inför antagande. Tillsammans med planen har ett kvalitetsprogram arbetats fram med syftet att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande.

Bilagor

Godkännande av kvalitetsprogram som bilaga_kv5b.pdf

Kvalitetsprogram_NTC1_antagandeutkast_högupplöst.compressed.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

Datum 2016-01-27
 Tid 08:30-09:35
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-02-01

Paragrafer 1 - 17

Sekreterare



Andrea Ström

Ordförande



Fredrik Sawestahl

Justerande



Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhallsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2016-01-27
 Datum då anslaget sätts upp 2016-02-01
 Datum då anslaget tas ned 2016-02-23
 Förvaringsplats för protokollet Samhallsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift



Andrea Ström

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Anna Steele (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP)
Marcus Obligado (V)

Övriga

Åsa de Mander, politisk sekreterare, Liberalerna
Andrea Ström, nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norman Winter, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Carolina Fintling Rue, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, Kommunekolog, Stadsbyggnadsförvaltningen
Martin Fahlman, avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Mette Kjørstad, Samordnare internationella frågor, HR-avdelningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Frånvarande

Peter Odelvall (M)

Anders Linder (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig
Exploateringschef

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-01-14
1 (2)

Diarienummer
2014 KSM 0985

Kommunfullmäktige

Godkännande av kvalitetsprogram, kvarter 5b, som bilaga till markanvisningsavtal

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5b, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Småa AB tecknat 2014-12-22.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Jenny Linné
Mark- och exploateringschef

Sammanfattning och beskrivning av ärendet

För utvecklingen och uppförande av bostäder och lokaler inom Norra Tyresö Centrum, etapp 1 hölls en markanvisningstävling av kommunen under sommaren och hösten 2014. För ett av de vinnande förslagen stod Småa AB för och markanvisningsavtal tecknades.

Sedan tävlingen har arbetet med detaljplanen för etapp 1 löpt på och planen står nu inför antagande. Tillsammans med planen har ett kvalitetsprogram arbetats fram med syftet att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande.

I kvalitetsprogrammet redogör samtliga exploatörer för hur deras bebyggelse ska gestaltas, vilka krav som ställs och uppfylls och vilka kommunens åtaganden är. Innehållet i kvalitetsprogrammet har arbetats fram gemensamt för att kunna knytas till markanvisningsavtalet för projektet och komplettera de bestämmelser som finns i det avtalet såväl som de planbestämmelser som finns i detaljplanen. För Småa AB rör det sig om del av fastigheten Tyresö Forellen 4, blivande kvarter 5b.

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet.....	3
Bakgrund och avgränsning	4
Projektmål för Norra Tyresö Centrum.....	4
Planområdets läge.....	5

KVARTER 2

Situationsplan	6
Bakgrund och avgränsning.....	8
Byggnaden i sin omgivning.....	8
Byggnadens karaktärsdrag.....	9
Fasader och material	9
Balkonger	10
Fasad vid indragen balkong	10
Lokaler.....	11
Entréer	12
Angöring och parkering.....	12
Cykel.....	12
Teknikutrymmen och förråd	12
Angöring/avlastning	12
Avfallshantering	12
Utrymning.....	12
Tillgänglighetsbeskrivning.....	12
Teknisk beskrivning	13
Grön strategi	14
Takterass/bostadsgård	14
Funktioner	15
Belysning.....	15
Gröna tak	15
Växter, växtkvalitet	15
Lekplats	15

Dagvatten	15
Tillgänglighet.....	15
Utrymning/spelarenté	16

KVARTER 5a

Situationsplan	18
Bakgrund	20
Kvarterstruktur och bebyggelse	20
Flexibel funktionsblandning.....	22
Mångfald av flexibel lägenhetstyper	23
Entréer längs med gatan	24
Arkitektonisk variation och kvalitet	25
Variationsrika fasader	27
Balkonger och innergård	28
Gröna tak och takterasser.....	29
Angöring och tillgänglighet.....	29
Cykel.....	31
Avfallshantering	31
Parkering	31
Av- och inlastning.....	31
Tillgänglighet.....	31
Projektrakta i korhet.....	31
Grön strategi.....	31
Energi.....	32
Ekologi.....	32
Resplan/hållbart resande.....	32

KVARTER 6b

Situationsplan	34
Byggnaden allmänt	36
Byggnadens karaktärsdrag	37
Fasader och material	37
Lägenheter.....	38
Entréer och gaturum	41
Tillgänglighet.....	42
Balkonger, terrasser och uteplatser	43
Fönster och fönsterställning	44
Tak.....	44
Angöring och parkering	46
Sophantering	46
Teknik och energi.....	46
Dagvatten.....	47
Grön designstrategi	47

GEMENSAM GÅRD/UTEMILJÖ FÖR KVARTER 5, 4B

Situationsplan.....	48
Allmänt.....	50
Funktioner	50
Markmaterial	50
Belysning	51
Växtlighet.....	51
Växtvägg.....	52
Möblering.....	53
Ventilationsanordning.....	54
Lekplats	54
Odling	54
Tillgänglighetsanordningar	54
Dagvatten	54
Skotsetlagård.....	54
Ekologisk strategi.....	54

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Åtgärder under byggskedet.....	56
Etableringsplats och transportvägar.....	57
Process.....	58
Godkännande av åtagandena	59
Checklista.....	60

Bilagor

Bilaga 1 - Flödesberäkning och dagvattenutredning för kvarter 5 i Tyresö Centrum (WRS 20150827)	61
Bilaga 2 - Dagvattenutredning för nybyggnation inom Norra Tyresö centrum, kv. 2, Tyresö (Grontmij 20150808)	61
Bilaga 3 - Vindanalys - Norra Tyresö (Zyrka 150526) och Vindstudie Norra Tyresö Centrum (White 20140331)	61
Bilaga 4 - Solstudie NTC, kv 2 och 5	61
Bilaga 5 - Gestaltungsprogram Norra Tyresö Centrum - den offentliga miljån (Cedervall Arkitekter/ÅF Lighting)	61

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §11 i tecknat markanvisningsavtal mellan Botrygg och Tyresö kommun för projekt Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 2, 2014-12-15.

.....
Stockholm 160129

Ort och datum

.....
Åken Lovözza

För byggherren

.....
Åken Lovözza

För Tyresö kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §11 i tecknat markanvisningsavtal mellan Strabag och Tyresö kommun för projekt Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5a, 2014-12-12, och som senare överläts till Riksbyggen enligt avtal tecknat 2015-04-22.

.....
Tyresö 160208

Ort och datum

.....
Janna Berg Janna Berg

För byggherren

.....
Janna Berg

För Tyresö kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §11 i tecknat markanvisningsavtal mellan SMÅA och Tyresö kommun för projekt Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 5b, 2014-12-12

.....
Tyresö 160208

Ort och datum

.....
David Lundgren

För byggherren

.....
David Lundgren

För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

Planområdet för etapp 1 är den inledande delen av den mer omfattande utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. Denna första etapp består av ett planområde som ansluter direkt till norra delen av Tyresö centrum, avgränsas i öster av Bollnoravägen, i väster av Bollnora Allé och i norr sträcker sig planområdet till strax innan ishallen.

Bebyggelsen i denna första etapp kommer att utgöras av två kvarter, *Kvarter 2* och *Kvarter 5*, där främst bostäder kommer att inrymmas, men även lokaler för verksamheter och service. I dessa kvarter är byggrätterna uppdelade mellan flera byggherrar för att främja en variation i bebyggelsen. Planen omfattar även en ny gatustruktur med nya funktioner och gestaltning av gaturum och offentliga miljöer kring dessa två kvarter som kopplas till Tyresö Centrum och Bollnorhallen

Detta kvalitetsprogram är därmed en vidareutveckling och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelsen ska utformas i Norra Tyresö Centrums första utbyggnadsetapp.

Projektmål för Norra Tyresö Centrum

I det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum formulerades en vision för området i sin helhet som ska genomsyns detta program och dess förslag såväl som kommande utbyggnadsetapper.

Utdrag från *Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum - en stadsdel med hållbara förutsättningar*:

”*Norra Tyresö Centrum* ska utvecklas hållbart och ge förutsättningar för att leva hållbart. Hållbar stadsutveckling är ett samspel där sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter väger in. *Norra Tyresö Centrum* deltar som bostadsprojekt för att göra en svensk version av certifieringssystemet för *Breathe Communities*. Stor vikt läggs vid stadsutvecklingsprocessen och samverkan mellan de olika aktörerna så att hållbarhetsankarna och metoderna präglar området genom hela utvecklingen.

Projektmålen utvecklas under planprogrammets tre faktorer, och sammanfattas i *en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar*.”

det attraktiva stadsrummet

Förbättring av befintliga mötesplatser och komplettering av nya skapar förutsättningar för en livfull attraktiv stadsdel. De offentliga platserna, torg, parker och gator, är områdets värdegrund som lockar besökande och boende till aktiviteter, lek, återhämtning och nya kontakter.

funktionsblandning

Utvecklingen av *Norra Tyresö Centrum* bidrar till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Funktionsblandningen och variationsrikdomen för hela centrumområdet ökar ännu mer genom tillskott med ett tät, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.

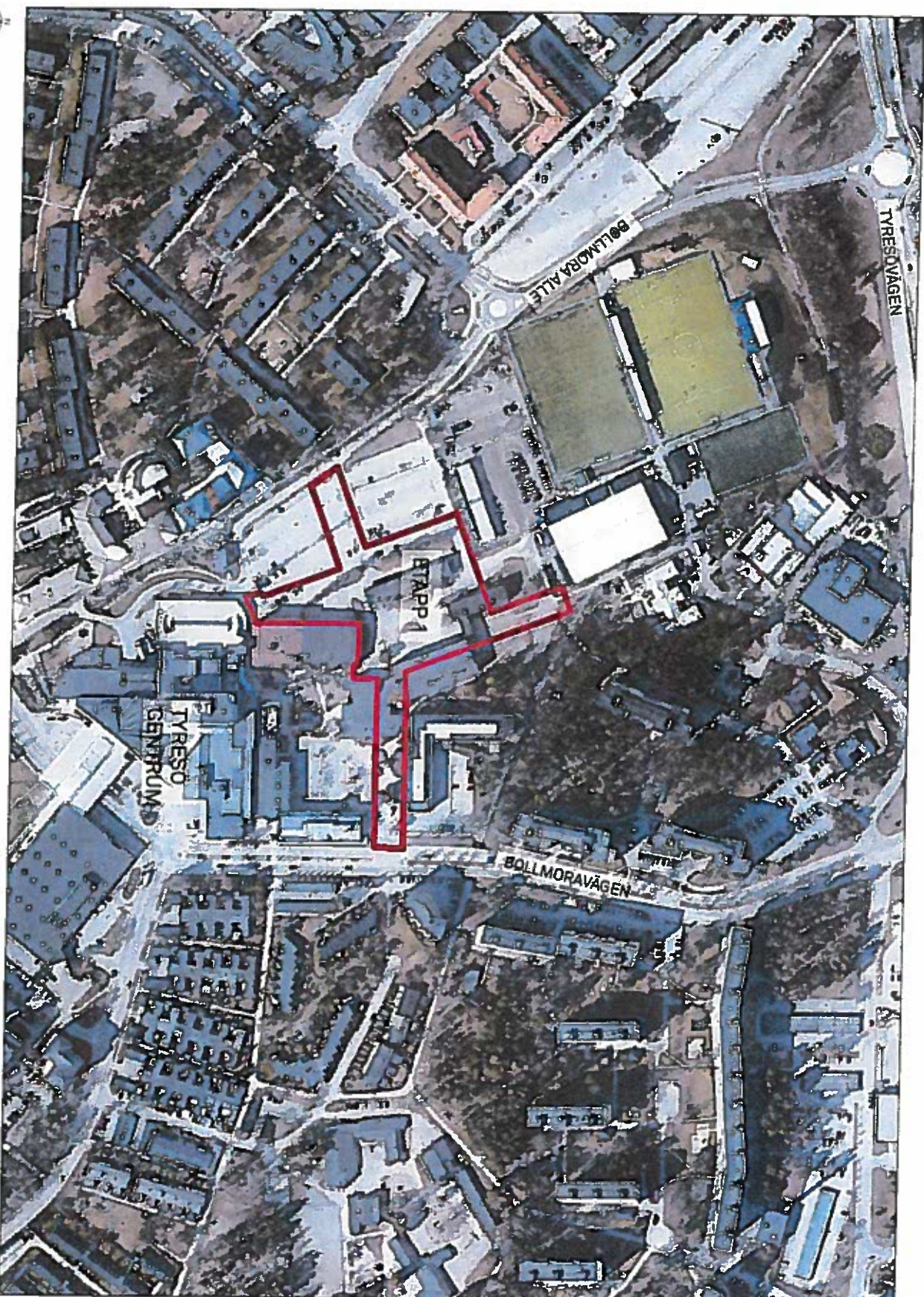
orienterbarhet

Norra Tyresö Centrum blir en orienterbar enhet med ett framtidigt nät av säkra, attraktiva gator och ståk. Strukturen med ändkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollnora allé och Bollnoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.

en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar

VISION FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM
Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum - en stadsdel med hållbara förutsättningar (sidan 11)

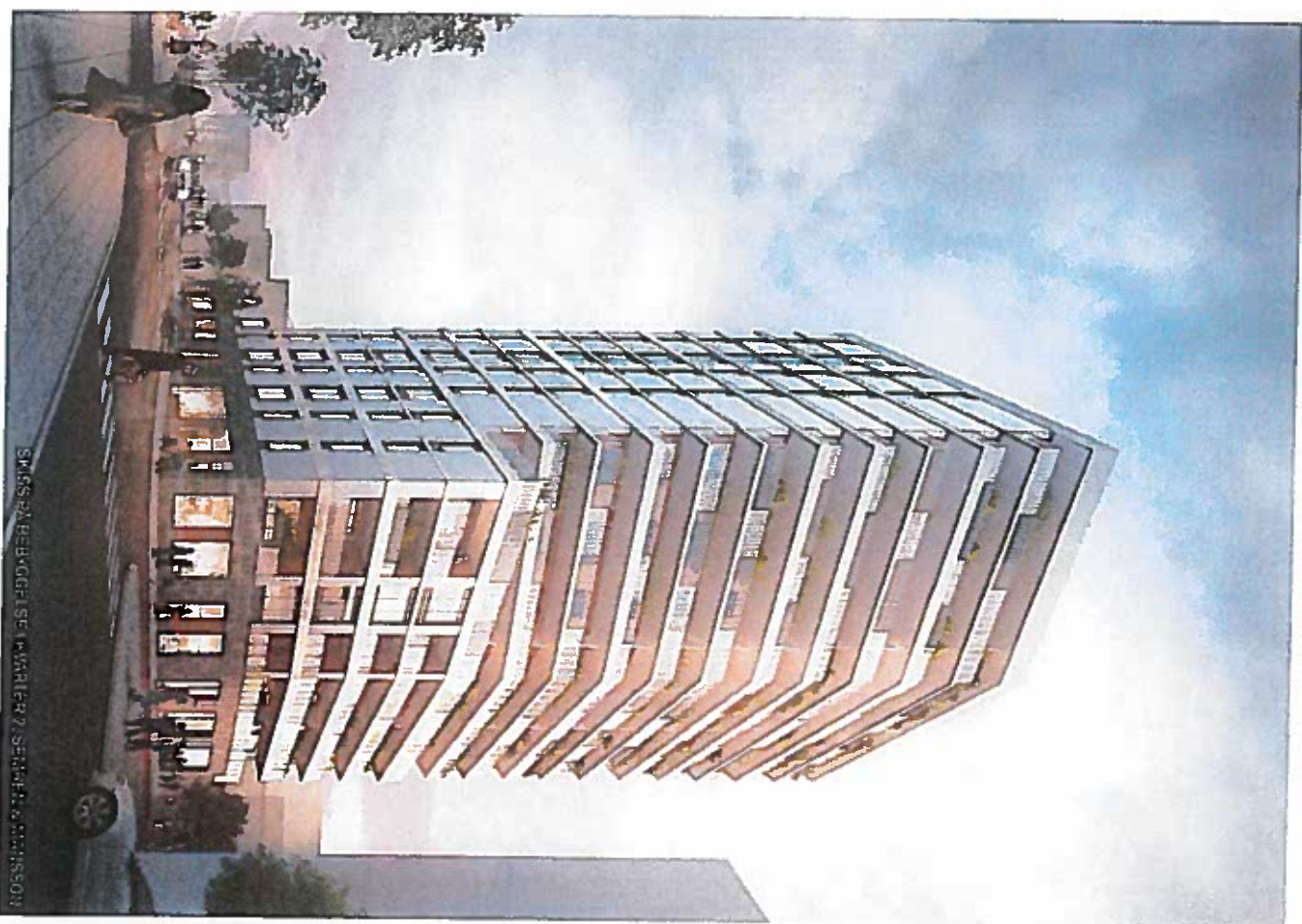
Planområdets läge



PLANOMRÅDET FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM, ETAPP 1

KVARTER 2

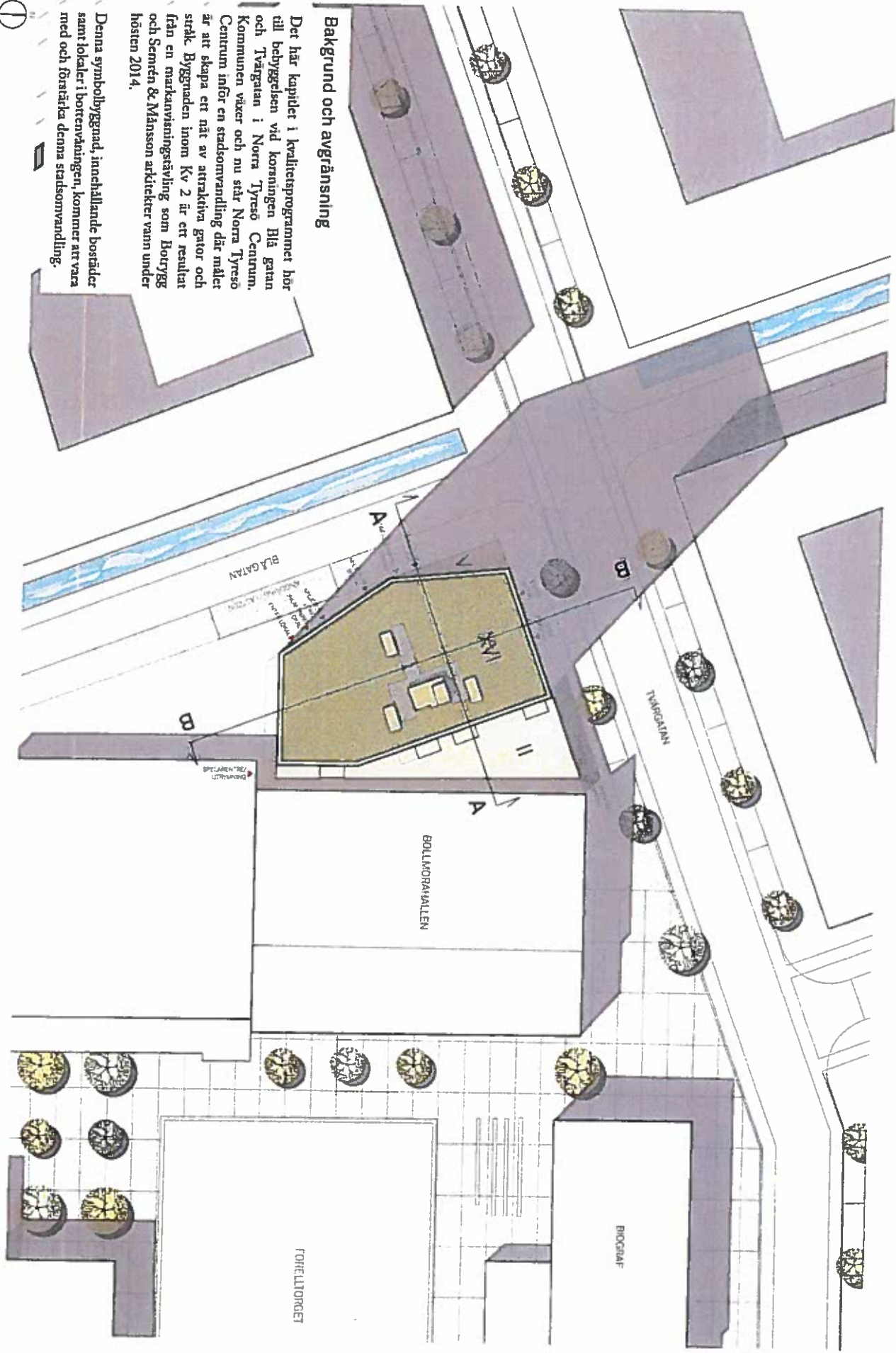
Botrygg/Semrén + Månsson



SHISSAL BEBODHTISE (WARTER) SEHAF K. MANNSSON

7

Situationsplan



Bakgrund och avgränsning

Det här kapitlet i kvalitetsprogrammet hör till bebyggelsen vid korsningen Blå gatan och Tvärgatan i Norra Tyresö Centrum. Kommunen väcker och nu står Norra Tyresö Centrum inför en stadsomvandling där målet är att skapa ett nät av attraktiva gator och stråk. Byggnaden inom Kv 2 är ett resultat från en markanvisningstävling som Bortrygg och Semtén & Månsson arkitekter vann under hösten 2014.

Denna symbolbyggnad, innehållande bostäder samt lokaler i bortselväningen, kommer att vara med och förståta denna stadsomvandling.



BYGGNADEN I SIN OMGIVNING

Volymsn relaterar till omgivningens skala i de lägre våningarna, medan punkthuset blir ett vertikalt element i ett större landskapsrum. Huset blir en utmärkt volym som reser sig i Tyresöas horisontlinje.

BYGGNADENS KARAKTÄRSDRAG

Tomtens olika strukturer, som härrör från gammal och framtida byggnads- skapar förutsättningar för den nya volymens uppbyggnad. Voly- men anpassar sig till omgivande kvartersstruktur i de lägre våningarna och avslutas med ett punkthus.

Utfåran tomtens originalform skulpteras volymen fram genom väl av- vägdla snitt och uttag och växer på så sätt etappvis upp i stadsrummet.

Byggnaden möter respektfullt omgivningens olika skalor och skapar en igenkännbar silhuet att orientera Förelhörget efter. Byggnaden närvarar aktivt både i det lokala gaturnumret med omgivande kvartersstruktur och som ett vertikalt element i ett större landskaps- rum.

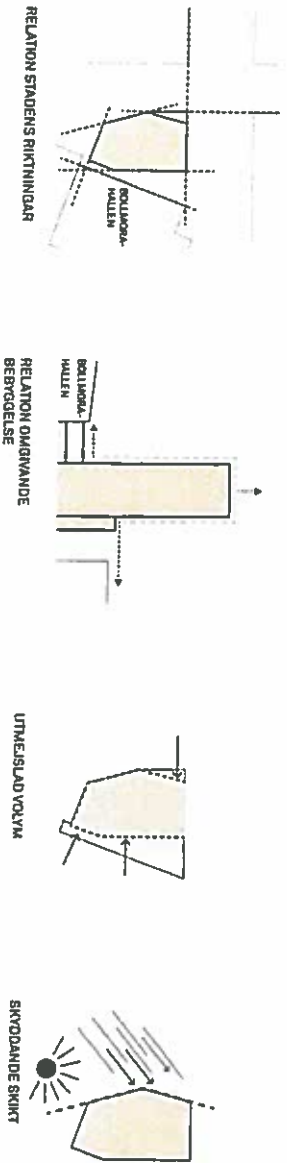
Volymsn har ingen egentlig baksida, utan stadens rörelser sker runtom alla fyra fasader, vilket betyder en tydlig gestaltning som gör det lätt att orientera sig utfåran samtliga fasader.

Bottenvåningen inrymmer ytor för lokaler och bostadskomplement. Mot Bollmorakalen skapas en upphöjd grön bostadsgård. I korsnån- gen Tvårgatan/Bla gatan möter volymen upp framunda kvartersbe- byggnad med ett höm i fem våningar. Söderut avslutar volymen till Bollmorakallens höjd och avslutas uppåt med ett spånstigt punkthus i totalt sexton våningar.

GATURUMMET

En hög våninghöjd i den aktiva bottenvåningen med lokaler och verk- samheter ger goda förutsättningar för stadliv. Gårdsterrassen fungerar som en upphöjd pocketpark för de boende, och bidrar till en variation och ytterligare grönska i Tvårgatans gaturnum. Belysning på sockelasad samt gårdsterrass ska bestå av varmvitt ljus med hög färgåtergivning. Begränsad uppåtriktad strålning.

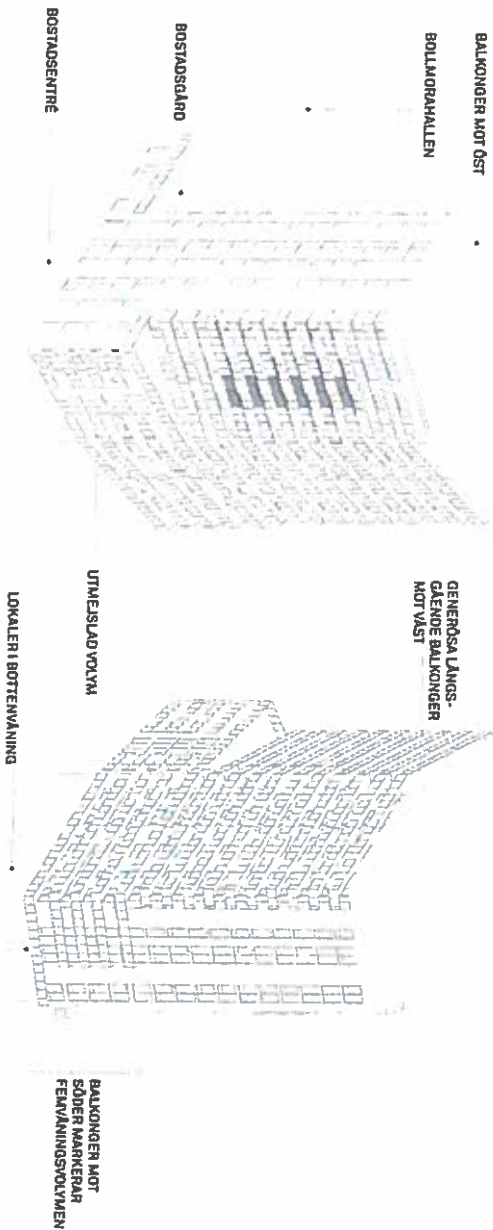
I söderläge, utanför tomtgräns, finns ett litet torg med potential att samverka med en södervänd lokal i bottenvåningen, t ex ett litet cafe eller restaurang. Torget befolkas på ett naturligt sätt, och verksamheten kan utöppas utöver cyprander utomhus.



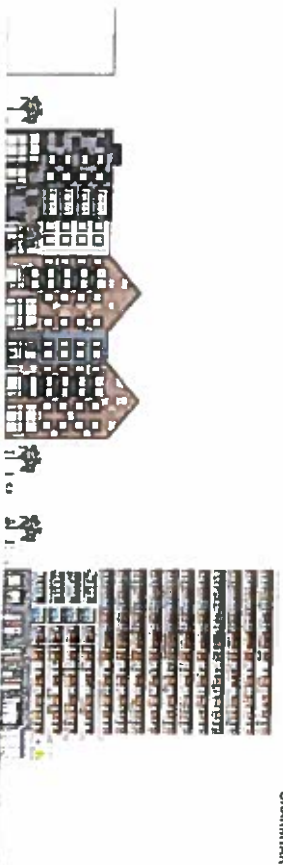
VOLYMSTUDIJE FRÅN NORR/TVÅRGATAN

VOLYMSTUDIJE FRÅN SÖDER/BLA GATAN

SMYCKET I OMGIVNINGEN



FASADELEVATION MOT BLA GATAN, AV 2 OCH AV 5A SKALA 1:800



sk

FASADER OCH MATERIAL

Horisontella band i olika bredd sveper runt volymen - ibland som balkongfronter och ibland integrerade i fasad. Dessa skapar en fin horisontell linje som samlar ihop formen i den annars vertikala volymen. Mellan banden utformas fönster och balkonger. Väggytan mellan banden utförs omsorgsfullt med en fin materialitet och detaljering, t ex med fönster som i kombination med liknande täta slivor varietar i höjd enligt bandens logik.

Fasaden har på håll en tydlig rytm med solida material och när man kommer närmre så framträder en variation av struktur och materialval i en finare skala. Volymens olika sidor har egna karaktärer, där stadens rörelser sker runt om alla fyra fasader. Den nord och södra fasaden får strama smala silhuetter, den östra är lekfull med utanpåbyggande minuter balkonger. Mot väster får fasaden hängsgående balkonger, med inbyggda balkongglädor, vilket ger möjlighet till grönska i gatunummret. Tyresö kommun ska erbjudas möjlighet att delta i processen i att välja slutlig fasadkolor.

Volymens inpackning mot väster och avslutning i ett smalt punkthus förminskar fasadytan mot Tvärgratan och Blå gatan vilket begränsar vindaccelerationen som kan skapa tryvlar på gatunivå.

BALKONGER

Alla lägenheter får balkong i öst- eller västläge. Mot väst finns generösa hängsgående balkonger medan den östliga fasaden har väl tillagda utanpåbyggande balkonger. Balkongerna mot väst får integrerade ocellingsglädor i balkongträcket. Råcket utgörs till exempel av perforerad galvanad plåt. Två olika vätheter på perforeringen, alternerat en tätt kombinerat med glas, skapar en intressant dynamik tillsammans med bandens olika bredder. Perforeringen ska upplevas genomskiktig från gatan så att balkongens inre väggmateriäl bidrar till helhetsupplevelsen av fasaden.



HORISONTELLA BAND I GALVAN PLÅT ELLER UTVANPÅBBYGGD MATERIAL



VINKLAD FASAD



FASADSKIVA MED TRÄKÄNSLA



FIBERCEMENTSKIVA I VARJÄ OCH LUS KULÖRN

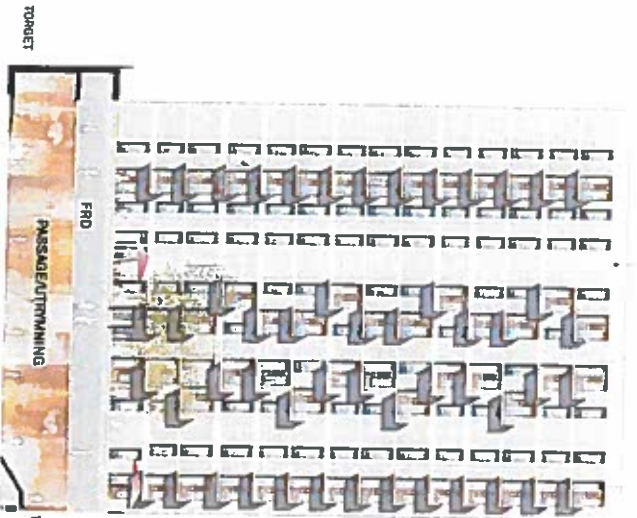


GRANITSOCKET

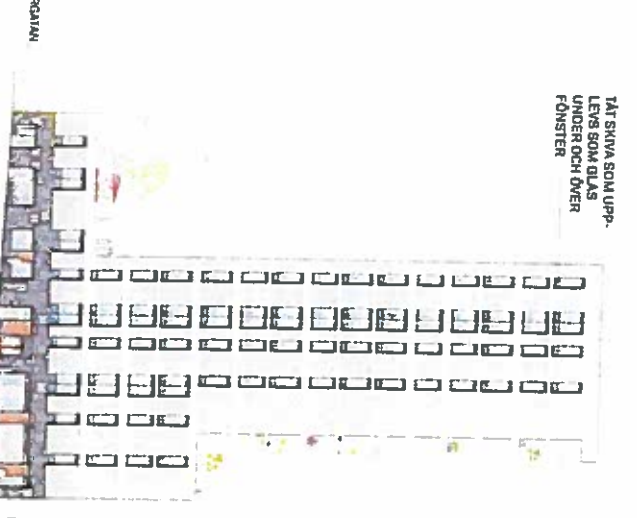
TÄT SKIVA SOM UPP-
LENS SOM GLAS
UNDER OCH ÖVER
FÖNSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR

BLÅ GATAN

TORGET

FRÖ

PASSADUTVÄNNING

TVÄRGRATAN

BLÅ GATAN



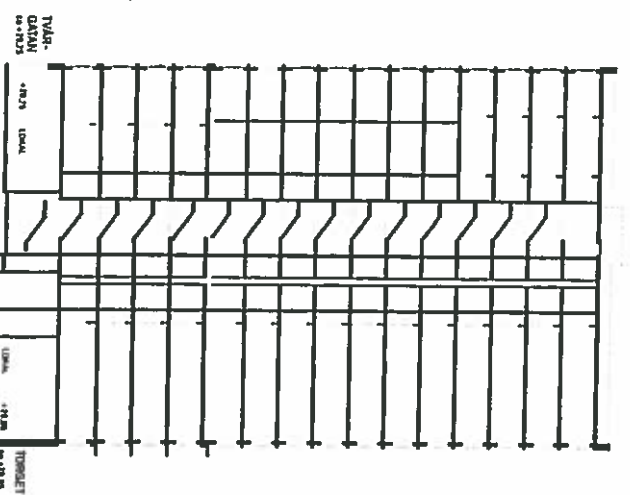
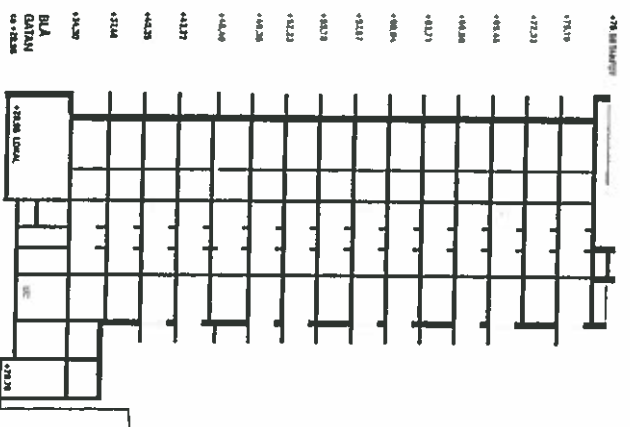
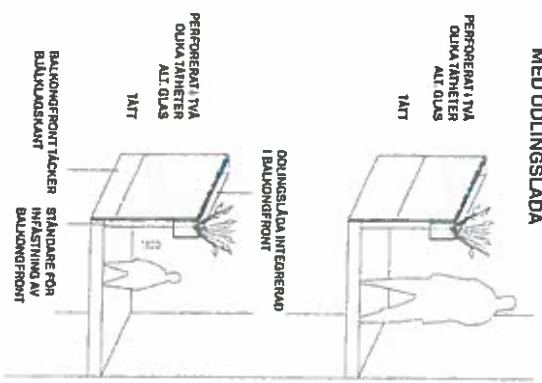
FASAD VID INDRAGEN BALKONG

De hänggäende balkongerna mot väster ger en frodig känsla med sina odling/balkonger. Det generösa balkongdjupet ger utrymme för många olika slags aktiviteter, något som skänker en ständig föränderlig livfullhet till fasaden.

Generösa balkonger i västerläge med fasta odlingsskåp gör balkonglivet till en odarica dröm. Balkongzonen skapar en mjölig skyddad från väder och vind samtidigt som balkongplattornas egen skugga skyddar mot sollaster under sommarhalvåret.

Balkongerna får en insida i skivmaterial med vätkänsla, ett material som skänker värme. Balkongskärmar skapar en privat zon utanför respektive lägenhet och kompletteras byggnadens helhetsuttryck.

PRINCIP BALKONGFRONT MED ODLINGSLÅDA



AIT GENOMSITTUJT BALKONGRÄCKE MED PERFORERING I TVA RÄTNETER



AIT BALKONGRÄCKEN I GLAS



BALKONGSLÅDA INTEGRERAD I RÄCKE

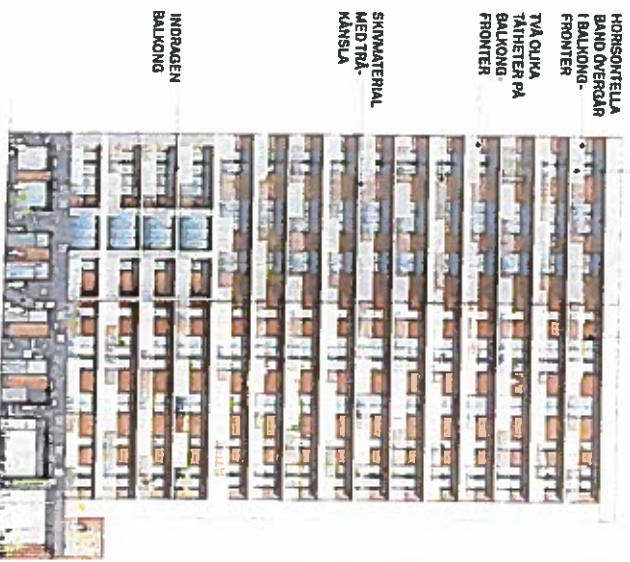


BALKONGRÄCKE I SKIVMATERIAL MED TRÄKÄNSLA

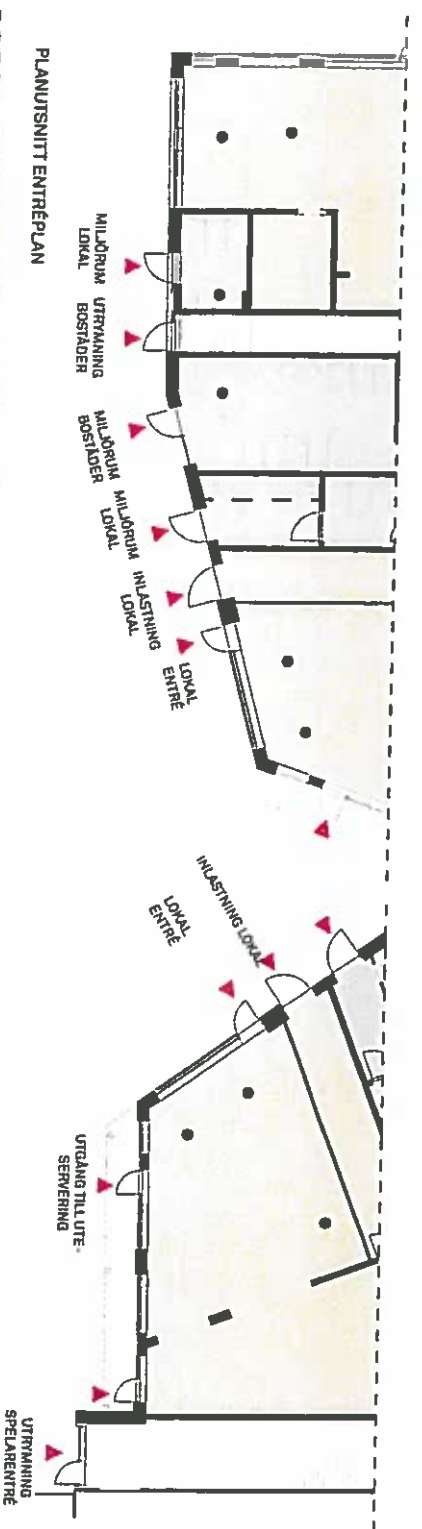


SKIVMATERIAL MED TRÄKÄNSLA

VINKLAD FASAD



FASAD MOT VÄSTER



PLANUTSNITT ENTRÉPLAN



FASAD MOT VÄSTER - ENTRÉPLAN

FASAD MOT SÖDER - ENTRÉPLAN

TILLGÅNGLIGHETSBESKRIVNING

Gatorna runt projektet har svagt utmed fasaderna, med högsta punkt i kvartersets nordöstra hörn. Lokaler och entréer placeras utan nivåskillnad mot gata. Bostadsentrén på norra fasaden är markerad genom en tydligg inddrag i fasad. Anläggning till bostadsentrén används i gata på kommunal mark. Kommunen ansvarar för att det vid behov går att anordna en hej-plats på Blå Gatan inom 25 m gångavstånd från bostadsentrén på Tvärgranan. Yrtevägare hej-platser finns i garage Kv5.

Förvaringsutrymme för utomhusrullstol och barnevagnar ligger i direkt anslutning till entréhallen. Kommunikation inom projektet består i två hissar samt en utrymningsstjärpa med utrymning till det fria vid den västra fasaden.

Förord är förhållna till plan 2 vilket man nåt via hiss samt utrymning i cykelförord (alternativ åtkomstpunkt för räddningsutrustning)

- STORA HÄTTORNINGAR I SOCKELN OCH TAK OCH GLASADE PARTIER SAMMAS
- ÖVERLUS BOSTADS ENTRÉ UTRYMNING
- GRANT TAK SVINA MED SOCKEL TRÄKANSLA
- GENERÖS RUMSHÖJD I LOKAL MOT SÖDER

- UTRÄGANDETAK
- MÖJLIGHET TILL UTE-SERVERING I SÖDERLÅGE
- UTRYMNING SPELARENTRÉ

RESPLAN

Projektet ligger centralt i Tyresö centrum med omedelbar närhet till service, handel och kommunikationer vilket främjar att boende till stor del kan röra sig till fots för att utarbeta sina vardagsbesvär. Inom projektet finns ett väl synligt och lättåtkomligt cykelrum i gatuplan som gör det lätt och smidigt att välja cykeln framför bilen. I cykelrummet finns en reserverad yta utrustad med cykelpump och spolslang för att mäta, tvätta och underhålla sin cykel.

Två bilplatser i garaget förbereds och reserveras för bilpool samt förses med laddstolpar. Byggherren har fram kontraktstillsägelse och upplägg med bilpoolarrangör som framtida gemensamtillsägelse erbjuds vid överlämnandet.

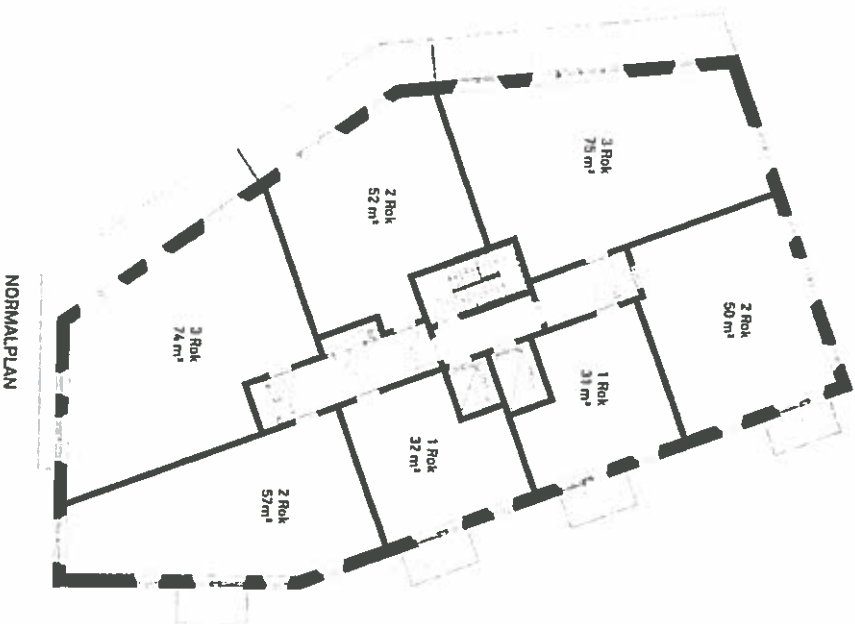
TOTAL BTA (LJUS + MÖRK+UTRYMNING)		ca 8423 m ²
- BTA LJUS		ca 7905 m ²
- BTA MÖRK (INKL VENTILRUM		ca 398 m ²
- BTA PASSAGE SPELARINGÅNG		ca 120 m ²
BOA		ca 5535 m ²
LDA		ca 225 m ²
ANTAL LGH		ca 105 st
CA ANTAL BOENDE		ca 170 st
BTA P-NORM ENL PARKERINGSSTRATEGI		
HANDEL	258 M ²	
> BOSTÄDER 30 M²	8552 M ²	
UPPNÅDD P-NORM P-PLATSER		
ANTAL P-PLATSER TOTALT	JA	ca 498t
- ANTAL P-PLATSER BOSTÄDER		ca 488t
- ANTAL P-PLATSER HANDEL		ca 3 st
FÖR MER IN FORMATION SE GARAGE KV 5A+5B		
UPPNÅDD P-NORM CYKEL-P		
ANTAL CYKELPLATSER TOTALT	JA	ca 270 st
- ANTAL CYKELPLATSER BOSTÄDER		ca 262st
- ANTAL CYKELPLATSER HANDEL		ca 8 st
PLACERING CYKEL-P BOSTÄDER		
- GATUPLAN (LÄTTILLSÅNGLUFT		ca 120 st
- PLAN 2 (I EGGET LGH-FRID)		ca 140 st
ANTAL YTOR CYKELMEX		1st
(DEL AV CYKELFÖRRÅD)		

TEKNISK BESKRIVNING

Huset uppförs i en gedigen betongstomme i såväl yttervägg, bärande innerväggar och bjälklag. Det ger en mycket hållbar byggnad som inte riskerar att få fukiproblem i framtiden. Fasaderna utgörs av skivmaterial (fibercement) samt träliknande skivmaterial, metallband och sockel i granit.

Byggnaderna värms med fjärrvärme och förses med värmeteringning på fränluftsventilationen. Ett gediget isolerat och tät klimatskal, tillsammans med den tekniskt troga betongstommen ger mycket goda förutsättningar för en lag energiförbrukning. Med möjlighet till inbyggd mätning och debitering på el och vatten ges de boende rätt förutsättningar för en energimedveten livstil. Energiförbrukningen ligger i linje med de krav som ställs i Tyresös riktlinjer.

Den västra fasadens utdragna balkongzon skapar en mjölig skyddad från vind och vind. Balkongplatornas egen skugga skyddar mot solaster under sommarhalvåret.



GRÖN STRATEGI

Det ska vara lätt att välja rätt! Projektet syftar till att förenkla och hållbar livstil ur många olika aspekter. Väl tillagda balkonger med odelningsåder ger incitament till att odla, vilket i sin tur skapar en identifikation för hela huset. Rik och varierad grönska i närmiljön ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön.

Projektet vill också underlätta för den cykelburne med i tex lättgängliga cykelrum med välkommande gestaltning, utrymme för att kunna reparera och serva sin cykel. Närheten till kommunikationer och service ger goda möjligheter för den enskilde boende att sälja bilen och satsa på cykeln.

Runtorn och inom tornen finns miljöer för att kunna vistas utomhus under olika väderförutsättningar - skyddade balkonger i väster, gårdsterass i lä med morgonsol, lokalt torg i söderstol, utanpåliggande balkonger i lä mot öster. Volymens inpackning mot väster och avslutning i ett smalt punkthus förmärskar fasadplan mot Tvärgranan och Blå Gatan vilket begränsar vindaccelerationen som skapar virvlar på gatan. De boende får en privat upphöjd innergård med tillräckligt med Tvärgranan. Det uppfyller de boendes önskligheter om en större gemensam uterplats, lektya och grönska.

En låg energiförbrukning uppnås med välsolerade byggnadsdelar, bra U-värden på fönster och dörrar, en tung betongstomme som värmer/kyler säsongsvist, effektiva värmesystem och individuella mätning av el- och värmeförbrukning. Sedumtak och gårdsterass med jordmån används till att fördroja dagvattnet innan det släpps ut i det allmänna systemet.

PRELIMINÄR LGH-FÖRDELNING			
1 Rok	38 st	34%	
2 Rok	43 st	41%	
3 Rok	20 st	19%	
4 Rok	6 st	6%	
TOTALT	105 st		

TAKTERRASS/BOSTADSGÅRD

Gårdsterrassen gestaltas så den samspelar med husets arkitektur. De raka linjerna som skär genom terrassen följer med i formspråket för gården och bidrar till att skapa flera mindre rum. Gården ska, trots den lilla skalan, vara en gård med variation där naturliga kretslopp synliggörs.

FUNKTIONER

För att gården ska upplevas större och mer varierad anläggs den med flera material. Vid entrén till terrassen möts man av ett golv av betongplattor som leder till den gemensamma uteplassen där de boende kan sitta i kvällssolen och umgås. Betongytan övergår mot Bollmorrhallen i ett trädeck som ligger i samma nivå. Trädeckets bidrar till en hemtrevlig och levande atmosfär på gården samt har en ljuddämpande effekt.

I kanterna mot bostadshusets fasad och mot Bollmorrhallen skapas en vegetationszon. Denna zon delas upp i flera mindre ytor för att bidra till en variation på gården. I anslutning till denna zon skapas några mer avskilda platser där man kan sitta mer osört.

Mot Tvärgatan skapas en gemensam uteplass för de boende. I anslutning till den gemensamma uteplassen anläggs två fryror som kan användas till lek och till umgänge. Gården mobileras av både fasta och flyttbara möbler. För att kunna utnyttja de soliga platserna är bordens och stolarna vid uteplassen vara flyttbara. Runt omkring på gården finns fasta soffor utplacerade.

BELYSNING

Belysningen på gården består av en indirekt och behaglig ljussättning där fasader, vegetation och pergola ljussätts för att skapa en harmoni på gården. Belysning ska bestå av varmvitt ljus med hög färgåtergivning, begränsad upptriktad strålning.

GRÖNA TAK

Byggnadens tak (plan 17) betäglas med sedum-tak som fördörjer och minskar avrinningen av dagvatten. Takvegetationen baseras på en blandning av färskötta och torktåliga sedum- och mossarter vilket ger uppbyggnader med minimal bygghöjd och vikt.

VÄXTER, VÄXTKVALITET

Planteringsytorna på gården delas upp i mindre enheter där det i varje yta planteras 1-2 st arter. Tidligblommande arter varras med arter som blommar hela säsongen. Växterna väljs med utgångspunkt från den totala florans och med hänsyn till personer med överkänslighet. De ska kunna skötas på ett effektivt sätt, till exempel väljs växter med goda marktätnande egenskaper. På terrassen planteras två träd. Tanken med träden är att när träden etablerat sig och växer sig stora minskas arealen så det slutligen bara finns ett vådråd på gården. Vårträdgården



FUNKTIONER

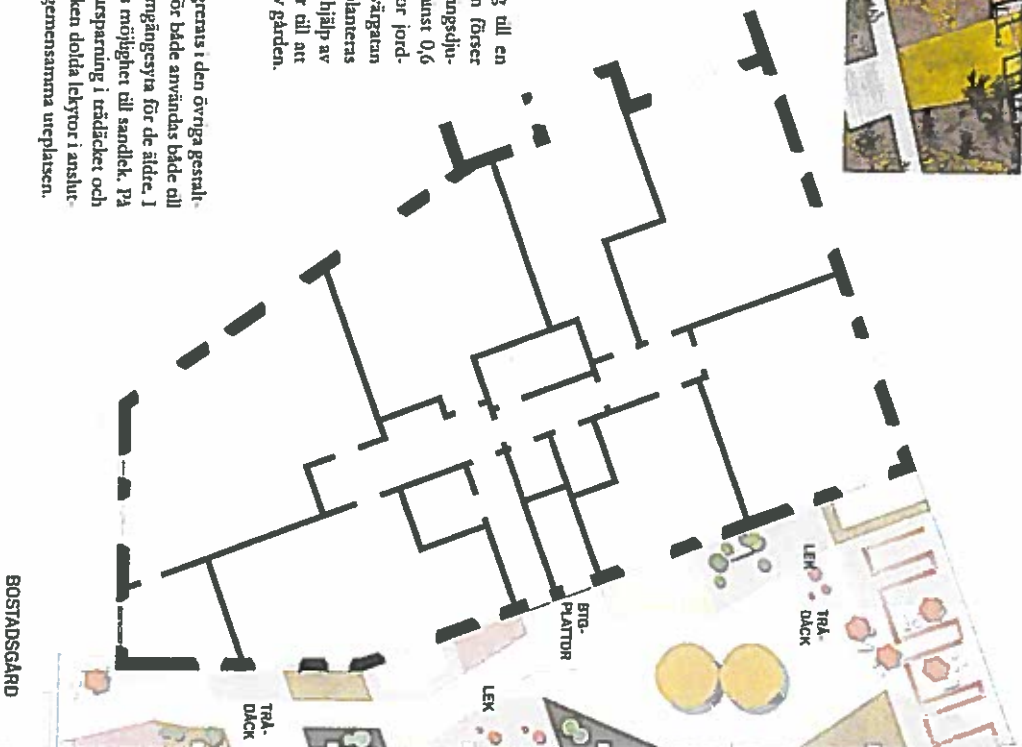
kommer då att få tillgång till en väl tilltagen vaxtbädd som fröer träder med näring. Planeringsdjupet för träden ska vara minst 0,6 m så att en tillräckligt stor jordvolym etableras. Ut mot Tvärgatan och mot Bollmorrhallen planteras klättrande växter som med hjälp av pergola och spjallet bidrar till att skapa en grön inramning av gården.

LEKPLATS

Lekytan på gården har uttegenhets i den övriga gestaltningen. Lekytorna kan därför både användas både till lek om så önskas eller till umgängesyta för de äldre. I varsin ände på gården finns möjlighet till sandlek. På gårdens södra del görs en ursparning i trädeckets och i andra änden finns två stycken dolda lektyor i anslutning till bänkarna och den gemensamma uteplassen.

DAGVATTEN

Dagvatten kommer delvis att tas om hand och fördelas inom gården. Viss del av takvattnet kommer att ledas till växtbädden för träden och på så sätt kunna berätta dessa på ett naturligt sätt. En del av takvattnet leds till grusytan i gårdens norra ände. Denna yta fungerar som en fördjupningsyta vid stora regn. Ytan dimensioneras så att det vid större regn skapas en vattenöverskott i ytan innan vattnet sedan rinner vidare till dagvattensystemet. Se bilagor dagvattenutredning, hänvisning under rubrik "Påkgård och avgränsning".



FRILEK



VÄXTER



DAGVATTEN

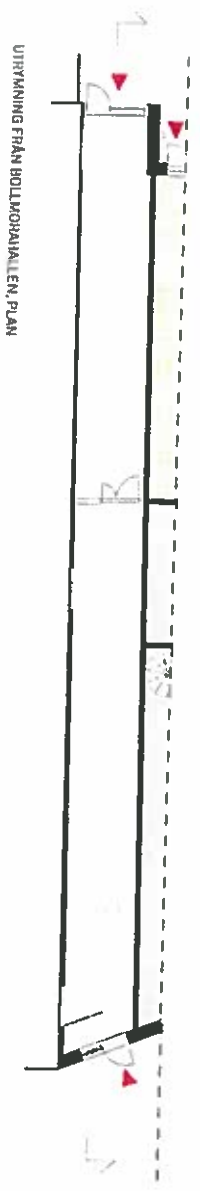


SPALJÉ

TILLGÅNGLIGHET

Gårdens delar kommer vara fullt tillgängliga för boende oavsett funktionsnedsättning. "Golvet" på gården anläggs utan nivåskillnader och markmaterial väljs med omsorg för att tillgodose tillgänglighetskrav.

UTRYMNING/SPELARENTRÉ
 Bollmörshallens spelarentré kommer säkerställas genom en ny inrymning, där även utrymning kan ske. Från omklädnings på nedre plan och hall på övre plan. Passagen kommer användas som spelarentré och får tydliga och välkommande entréer mot både Tvärgatan och torget i söder. Utrymnet blir en separat enhet som genom ser-viut drifas av Tyreso kommun. Passagen kommer att uppfylla de tillgänglighetskrav kommunen ställer.



UTRYMNING FRÅN BOLLMÖRHallen, PLAN



UTRYMNING FRÅN BOLLMÖRHallen, SEKTION



BOLLMÖRHallen MED INTRUGGANDE GRÄNNFASTIGHET



17

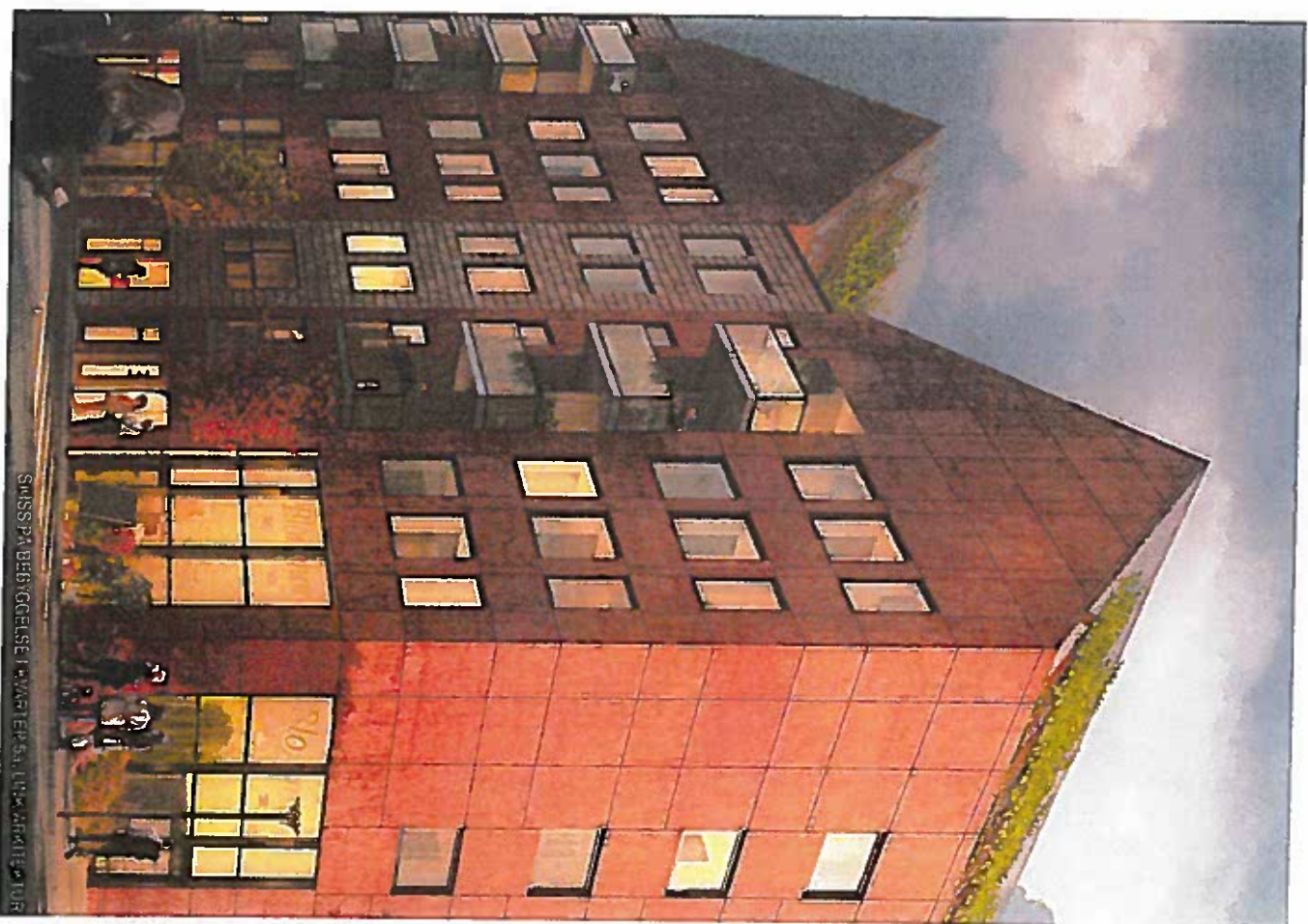
KVARTER 5a

Riksbyggen/LINK Arkitektur



Riksbyggen

LINK ARKITEKTUR



SHUSS PA BEBÜGGELESETI WALEP SA, LUKA, ANGLE, TOR

Situationsplan

BLÅ TORGET

MARKPARKERING

BLÅ GATAN

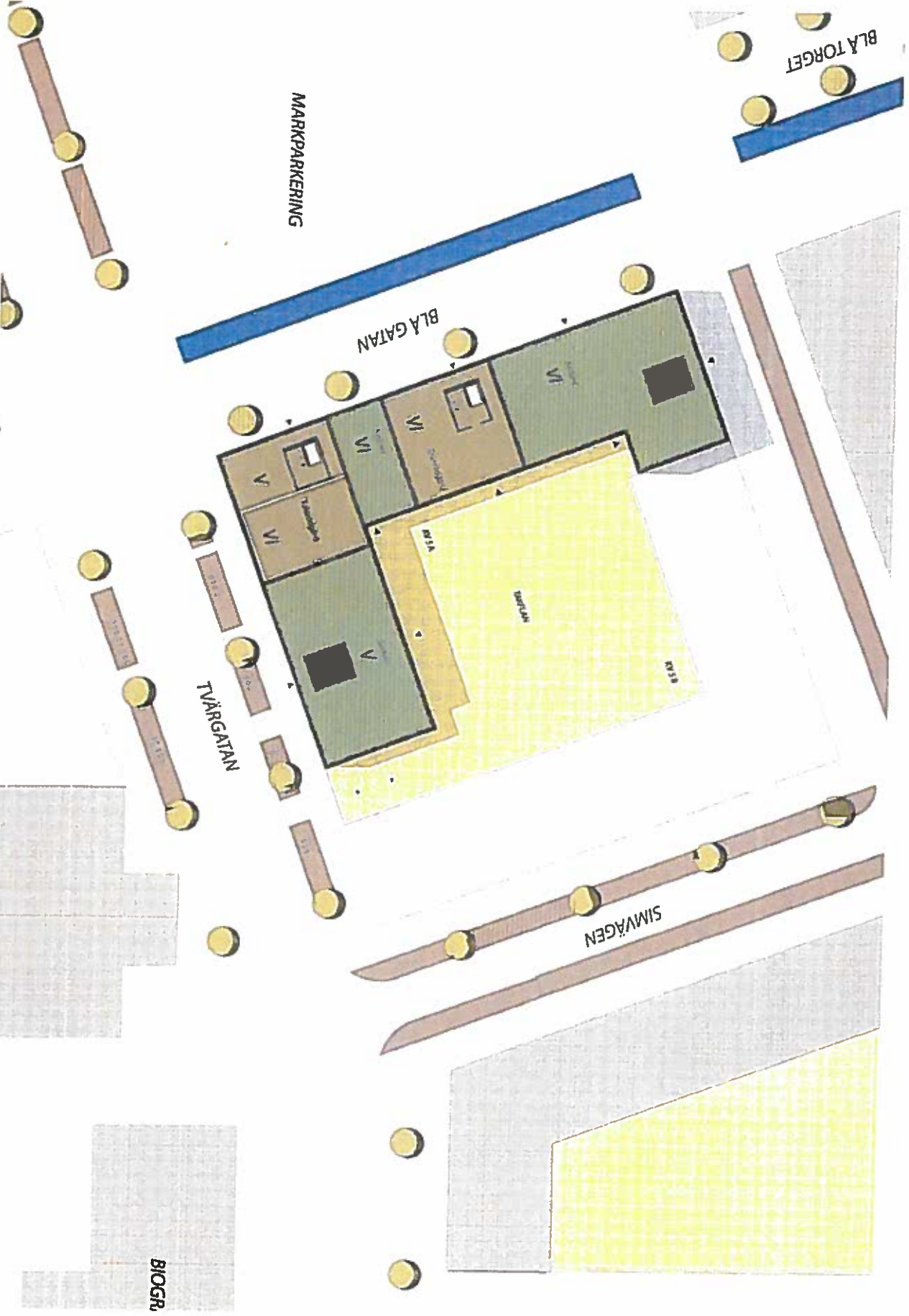
TJÄRNGATAN

SIMVÄGEN

BIOGR



SITUATIONSPLAN KVARTER 5A
SKALA 1:400

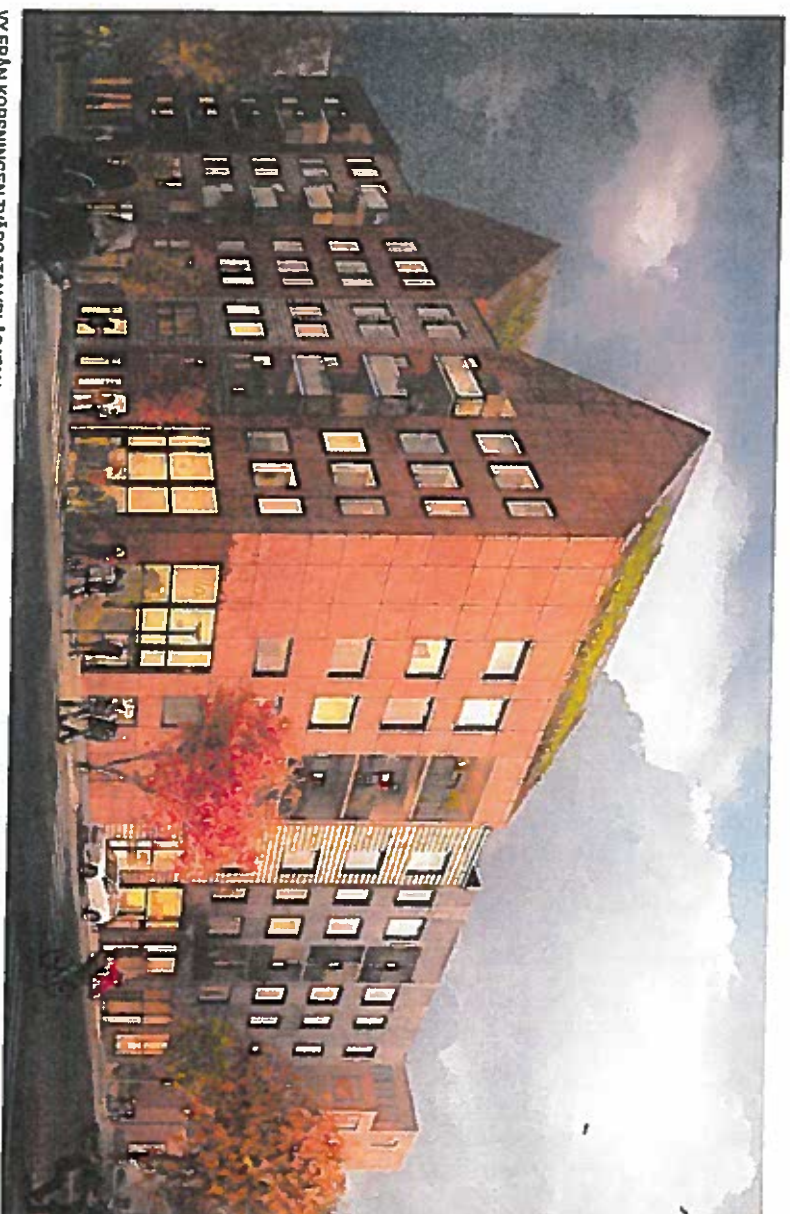


Bakgrund

För att en stadsdel ska vara både trygg och levande krävs förutsättningar som etablerar stadsliv, det vill säga möten mellan boende och besökare i området. För arkitekturen och stadsbyggandet i Tyresö betyder det en variation i skala och gestaltning, en flexibel funktionsblandning och en mångfald av lägenhetstyper, samt ett tydligt gränssnitt mellan privat och offentlig mark som stödjer de offentliga ytorna och stadsrummets kontinuitet.

Närheten till Tyresö Centrum möjliggör att gatuplanet i den nya fastigheten blir ett komplement till det basutbud av verksamheter som redan finns. På så vis skapas en fortsättning på ett mer varierat och utåtrikt lokat- och verksamhetsutbud längs med Tvärgatan och Blågatan.

Den nya fastigheten ger i direkt anslutning till övrig kvarterstruktur ett bättre känt stadsrum med tryggare och överblickbara gaturnum för alla. Kvarteret får ett samtida uttryck med sin variationsrika volym och sina starka arkitektoniska inslag. Byggnadsvolymen stärker stadsbildens med sin unika identitet som etableras med taktila fasadmateriäl, tydliga entréer och de karaktäristiska sadeltaken som inrymmer gemensamma takterrasser.



VY FRÅN KORNINGEN TVÄRGATAN/BLÅGATAN

Kvartersstruktur och bebyggelse

Förslaget ska etablera ett tydligt gränssnitt mellan privat och offentlig. Det görs med hjälp av utdruktade fasader längs med hela gaturummet och en blandning av offentliga och privata funktioner inom fastigheten. På så vis säkras en kontinuitet av stadslivet och en överblickbarhet i det offentliga stadsrummet.

Genom en öppning i kvarteret mot Tvärsgatan, ett släpp mellan husen i kvarter 5A och 5B, skapas kontakt mellan innergård och gata. Bostadsgården ligger på en högre nivå än gatan och öppningen mellan husen förses med en trappa som förbinder det offentliga rummet med det mer privata. Trappan och släppet mellan husen utformas som en grön förlängning av innergården med terrasserade planteringsgräsar och en växtvägg (både öppningen och trappan ligger inom kv. 5B). På så sätt får innergården en visuell koppling ned mot gatan samtidigt som nivåskillnaden och trappan med sina terrasserade planteringsgräsar bidrar till att markera innergården som privat och gemensam vistelseyta för de boende inom kvarteret.

Tack vare takterrasserna får de boende ca 5 kvm/person vistelseyta utomhus i jämförelse med innergården som i sig endast ger 3 kvm/person.

För att ytterligare stärka det offentliga rummet och utbytet mellan boende och besökare i stadsdelen, ska fastigheten visuellt synliggöras dagliga funktioner. Det görs med hjälp av uppbyggade cykelrum och trapphusentréer. Balkonger mot gatan bidrar också till att skapa överblickbara och trygga gator över hela dygnet.



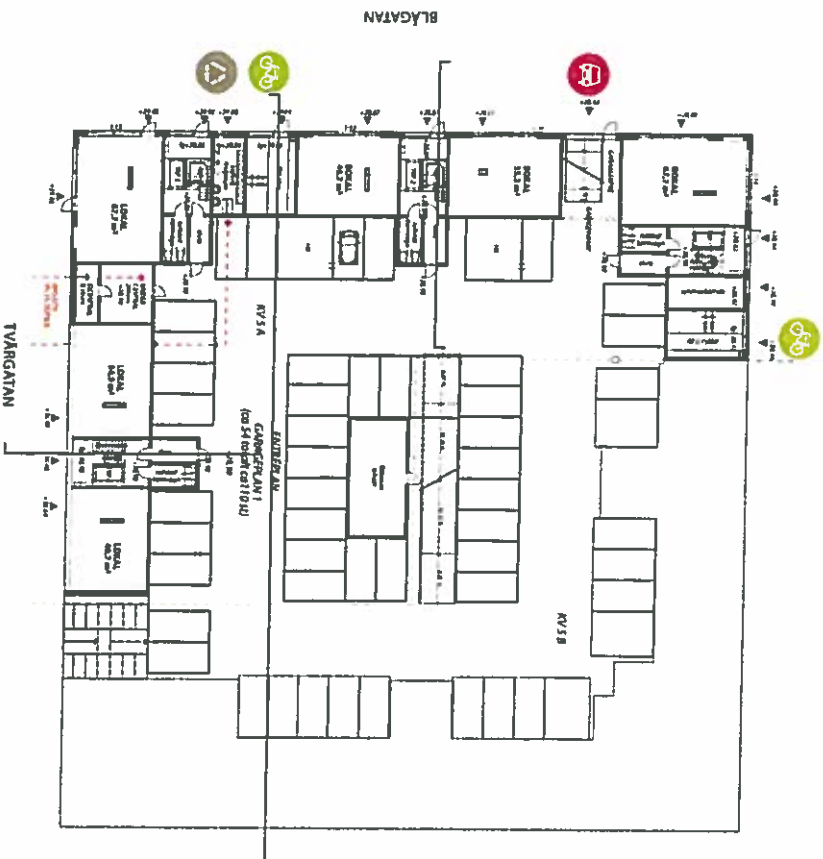
Flexibel funktionsblandning

I projektet innehåller gatuplanen lokaler, bokaler, bostads-entreeer och de gemensamma anläggningar som cykelmekarrum. Bottenvåningen och socklar ska vara särskilt bearbetade, med uppplasad partier, för att bidra till en attraktiv stadskarakter. I det strategiska hörnläget längs med Tvärgratan/ Blågratan förlängs lokaler, och längs med Blågratan ett mer flexibelt lokaltbud, det vill säga, bokaler. Bottenvåningen ska innehålla kommersiella lokaler till minst 20 % av fasadlängden. Genom att merparten av bokalerna får bjällstegshöjder, som medger användningen som lokal, kan

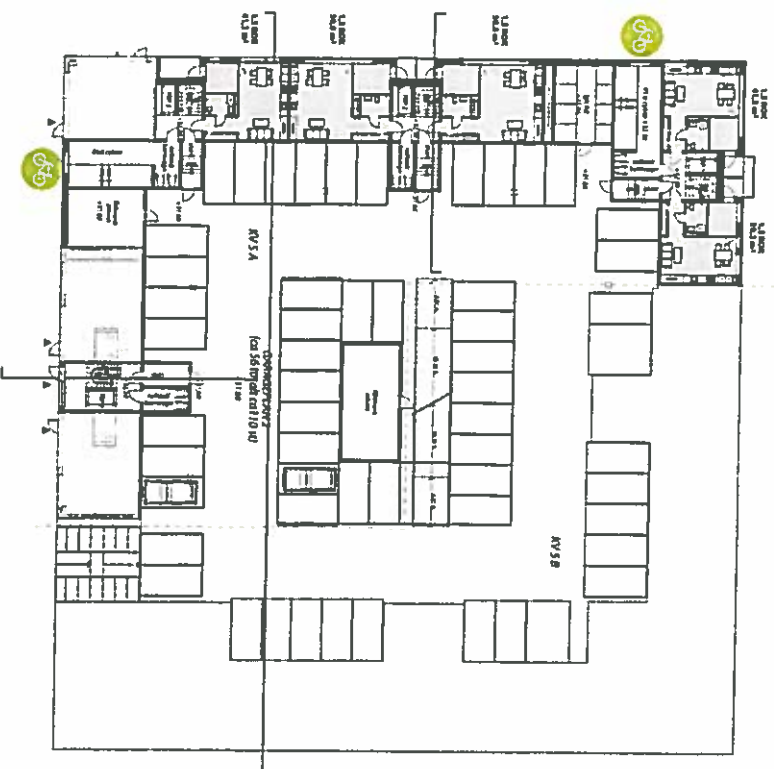
innehåller i gatuplanet växla i takt med att stadsdelen växer och förändras. Totalt är beräknad lokalyta i gatuplan ca 165 kvm lokaler och 165 kvm bokaler.

En bokal är en boendeform som kombinerar bostad och lokal, boendeformen vänder sig till både småföretagare och privatpersoner. Bokaler skapar en flexibel bottenvåning som möjliggör användning både som bostad och lokal. Fönsterstörtekarerna i bokalerna smidens i den vidare projekteringen för att sedan godkännas av kommunen.

-  Cykelrum
-  Garage infart
-  Källsortering



ENTRÉPLAN 1 (GARAGEPLAN 1)KVARTER 5A
1:400

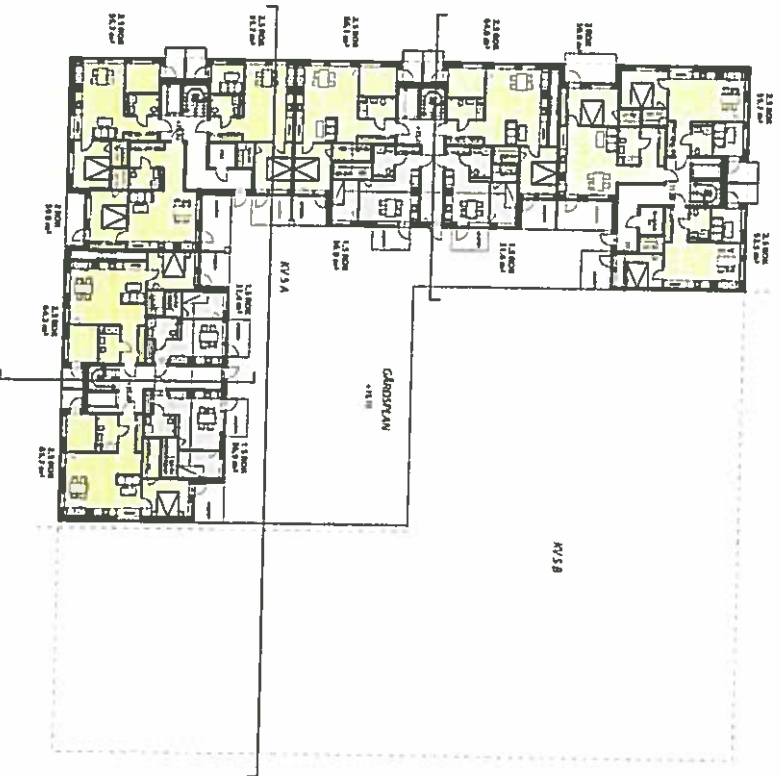


PLAN 2 (GARAGEPLAN 2) KVARTER 5A
1:400

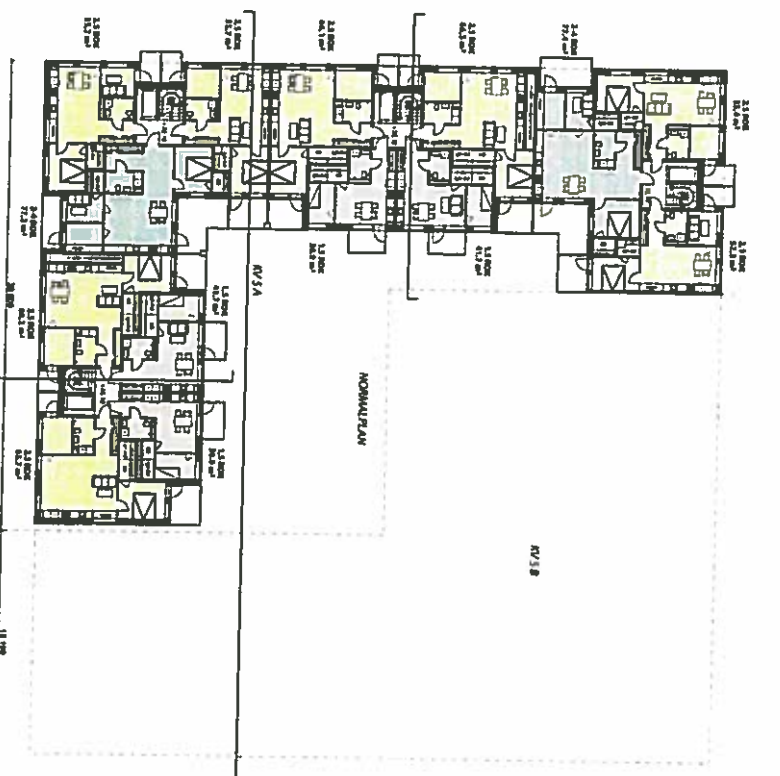
Mångfald av flexibla lägenhetstyper

För att kunna erbjuda en bra boendemiljö och samtidigt bidra till att bygga en ny och variationsrik stadsdel, kommer fastigheten inrymma flera lägenhetstyper som svarar på olika behov, exempelvis bokatler och lägenheter som bland annat erbjuder att 1 rok görs om till 2 rok, samt att 2 rok har möjligheten att bli 3 rok.

I den vidare projekteringen kommer dagsljusberäkningar att genomföras, detta för att säkerställa att alla lägenheter får bra ljusförhållanden. För att få bra ljusförhållanden kan fönsterstorlekar, djup på balkonger och balkongskärmar behöva justeras.



PLAN 3, GÅRDSPLAN, KVARTER 5A
1:400



NORMALPLAN 4, 5 & 6, KVARTER 5A
1:400

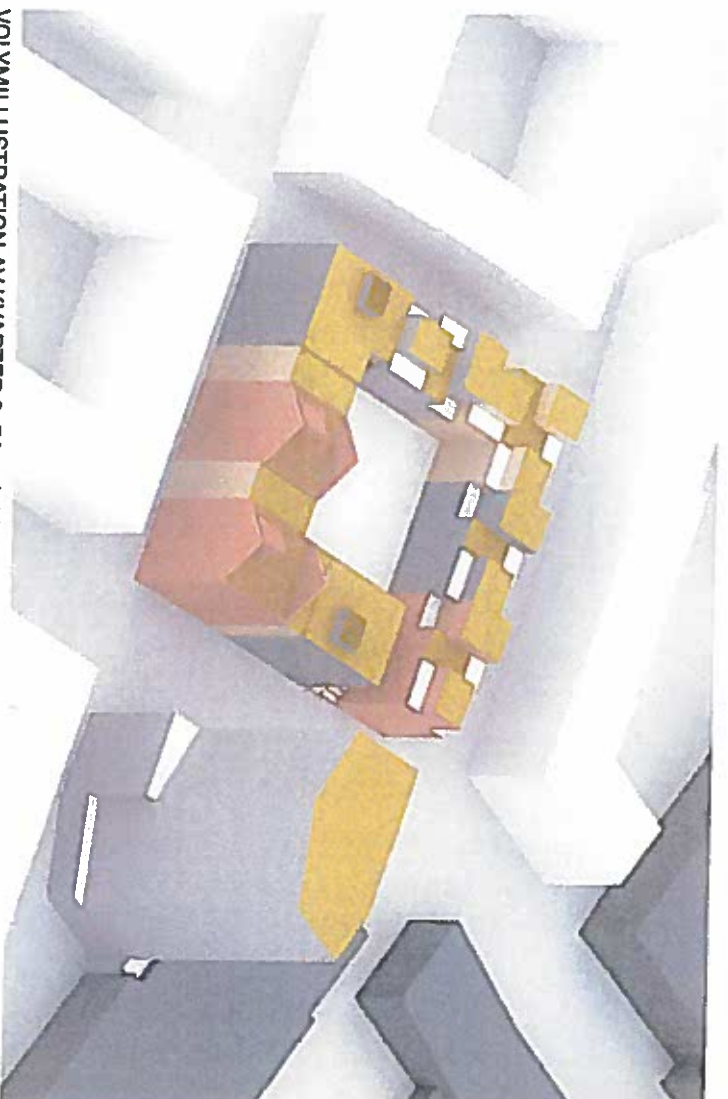
Entréer längs med gatan

Entréer i fasaderna i fastigheten uppskattas till ca 1 entré / 10 meter, vilket avser både bostads- och verksamhetsentréer (exklusive garageport och entré till serviceutrymme). Fastigheten ska med sina utåttakade, ljusa och överblickbara entréer uppmuntra gaturummet till det dagliga sociala mötet mellan boende och besökare och bidra med en närvaro i gatan. Därav är utformningen av entréerna mycket viktig för det övergripliga förslaget och för ett nytt attraktivt kvarter på Tyresö.

Utformningen av entréerna styrs av att de ska vara ljusa och välkomnande. Entrérummen ska ha ambitionen att vara luftiga, trygga och med omsorg hanterade detaljer som exempelvis skyltar, armbågskonakter, postboxar, entrémattor och utformningen av glaspardier. Entréerna ska till största del vara uppglasade och ansluta på ett naturligt sätt till fasadmaterialet och markbeläggningen, samt vara synligt signalerande och tydliga för gående och passerande längs med gatan. Utkragande balkonger bildar skärmak över entréerna längs Blågatan och Lokalgatan. Mot Tvärgatan där det inte får finnas några utkragande balkonger dras entrépartier om möjligt in något för att skapa en minimal väderskyddad entré till bostäderna.

Belysning av entréer ska utformas enligt de riktlinjer som finns i gestaltungsprogrammet för Norna Tyresö Centrum. Den utvändiga belysningen ska vara varmtvit med hög far- gätgerivning och begränsad uppkastad strålning.

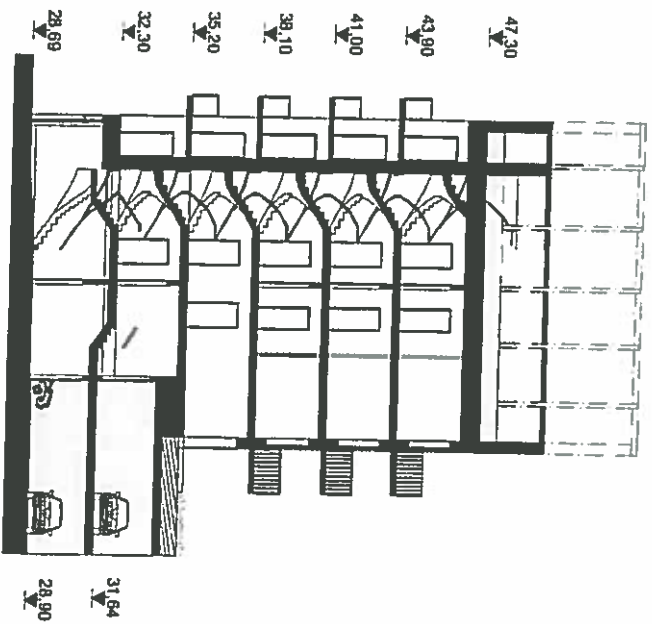
Skyltningen inom kvarteren ska utformas i enlighet med kommunens skyltprogram. Skyltar ska anpassas till, och underordna sig, arkitekturen. Skyltning ska utformas med frilagda bokstäver eller symboler, skyltador får inte användas. Rätt utformad ska skyltningen bidra till att ge gaturummet karaktär.



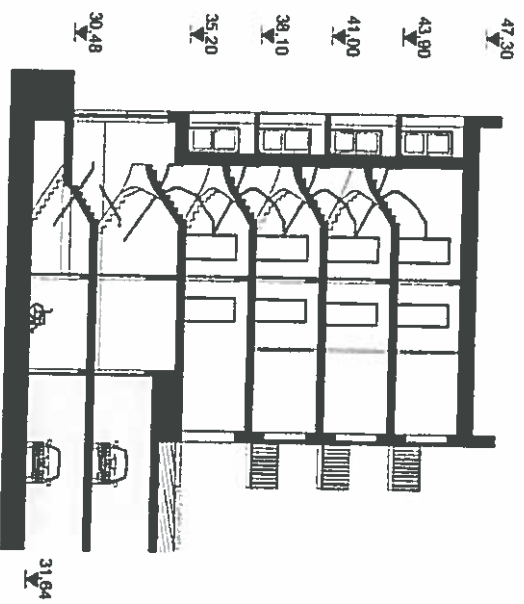
VOLYMLLUSTRATION AV KVARTER 2, 5A och 5B



VY MOT KORSNINGEN TVÄRGATAN/BLÅ GATAN.
LOKALER MED STORA GLASPARTIER SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN LEVANDE GATUMILJÖ.

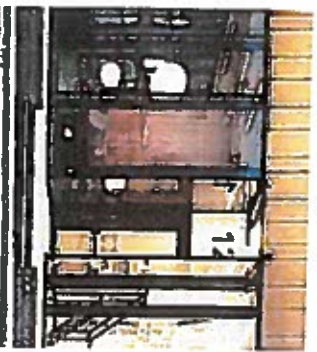


SEKTION 1:200
Trapphus 2



SEKTION 1:200
Trapphus 4

REFERENSBILDER ENTRÉER:



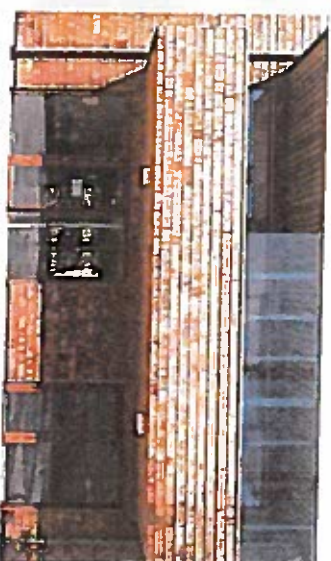
SVEN-HARRYS, WINGÅRDHS ARKITEKTER



EKEMPEL PÅ MINIMALT SKÄRMATAK, FRÄMLINGSVÄGEN,
BRUNNBERG & FORSHED



ENTRÉ UTAN SKÄRMATAK, SKÅGERSKA Huset,
ARSTA, OWC ARKITEKTER



BALKONGER SOM FUNGERAR SOM SKÄRMATAK ÖVER ENTRÉER,
STRANDPARKEN, SUNDBYBERG, WINGÅRDHS ARKITEKTER

Arkitektonisk variation och kvalitet

Gårdskvarteret är sluter och de olika husvolymerna inom fasadens karaktärsers av enkla, robusta och hållbara material som åldras vackert över tid. Fasadens vävningar i material och uttryck ska ske på ett självklart sätt. Småskalighet och variation ska genomsyra arkitekturen.

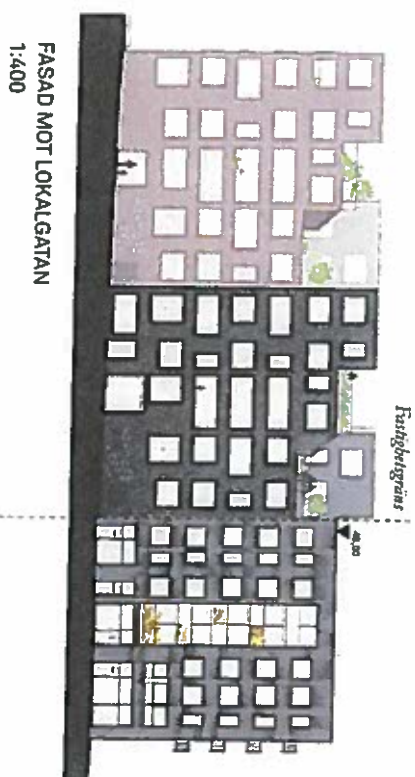
Totalhöjd/nockhöjd Från medelmarknivån +29,16 till taknock +53,61	24,45 m
Byggnadshöjd Från medelmarknivån +29,16 till takfot +48,00	18,84m
Trapphus 1 +28,42 till takfot +48,00	19,58m
Trapphus 2 +28,69 till takfot +48,00	19,31m
Trapphus 3 +29,05 till takfot +48,00	18,95m
Trapphus 4 +30,48 till takfot +48,00	17,52m



FASAD MOT TVÄRÖGATAN
1:400



FASAD MOT BLÅ GATAN
1:400



FASAD MOT LOKALGATAN
1:400

Variationsrika fasader

Fasaderna ska utföras med en variation av gedigna material och täcka både sockel och fasad i byggnaden. Cortenplåt, cederspån och träpanel ger en varm och rustik färgskala. Volymerna och materialen följs åt i ett växelspel som ger liv åt gatunivån och är ett karaktäristiskt arkitektoniskt inslag i stadsbilden. Sammanfattningsvis:

1. Cortenplåt
2. Svart plåt
3. Rundade cederspån
4. Träpanel i indragna balkonger

Fasaderna av Corten och svart plåt ska vara utan socklar och fasadmaterialet går ner till gatan. Delarna av cederspån får en ca 300 mm hög betongsockel för att skydda träfasaden från fukt och slitage vid snöröjning. Utformningen av takfoten gestaltas med hänsyn till respektive fasadmateriell och den ska variera i höjd beroende på om det är fasader av plåt eller cederspån, se fasadillustrationer.

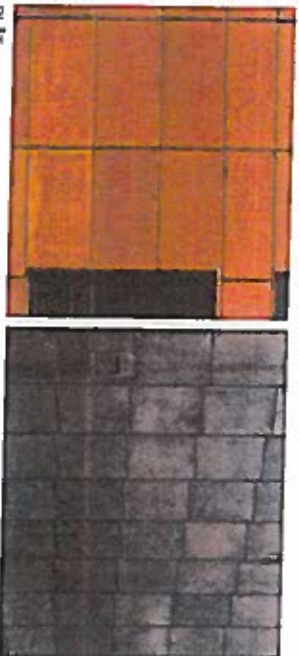
Fönstersättningen är relativt enhetlig och består av ett begränsat antal fönstertorlekar som anpassas och upprepas utifrån lägenhetstyp. Men till följd av fasadernas materialbyten skapas ett kvartier med olika fasader av stor variation. I fasaderna mot gården kommer samma material tillbaka som i fasaderna mot gatan, corten, svart plåt och rundade cederspån, även här kläs indragna balkonger i träpanel.

REFERENSBILDER TAKFOT:

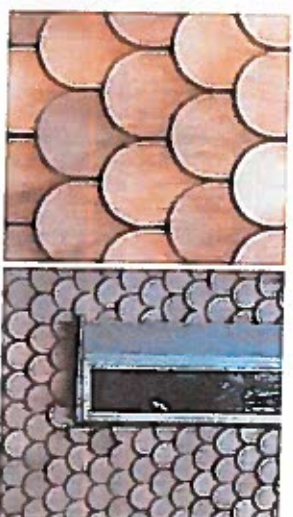


EXEMPEL PÅ FASADER AV CEDERSPÅN MED PLÅT-TÄVTÄCKNING AV TAKFOT.

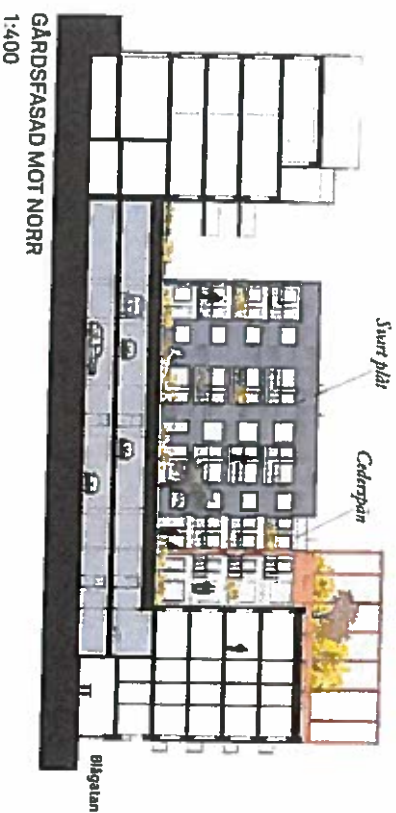
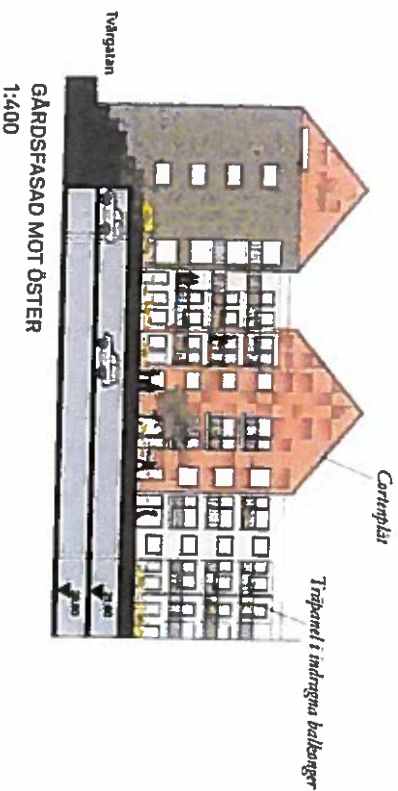
REFERENSBILDER MATERIAL:



PLÅT



CEDERSPÅN



Balkonger och innergård

Samtliga lägenheter (förutom bokaler) har minst en balkong, eller vändningsbalkong. Balkonger ska finnas mot både gata och innergård, dels för att förse de boende med en privat vistelseyta i utomhusläge samt dels för att skapa överblickbarhet och samspel ut mot gatan och ner mot innergården. Balkongerna mot Blågatan ska utformas max 0,9 m ut och minst 4,7 m upp från gatan, medan fasaderna mot Tvärgratan ska vara indragna i fasad. Balkongfront ska vara i glas eller pinnaräcken. Insida av balkong kläs med träpanel, undersida balkong målas i ljus kulör för att få in så mycket ljus som möjligt i lägenheterna.

För utformning av innergården med tillhörande växtvägg i portdi, hänvisas till gårdens kvalitetsprogram.

Gröna tak och takterrasser.

Både mot gata och gård bryts volymerna inom fastigheten ner i skala genom att addera två sadeltaksvolymter. Innanför varje sadeltaksvolym ligger en takterrass som fungerar som komplement till vistelseytan på innergården. Takterrassernas växthusliknande form skapar karaktärsfulla gavlar och volymer som utmanar idén om den traditionella sadeltaket genom att vara transparenta, fyllda med liv och grönska.

REFERENSBILDER BALKONGER:



BRUNNBERG & FORSHEDARKITEKTKONTOR



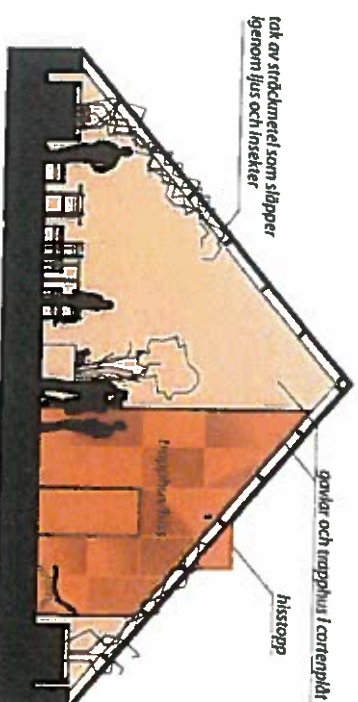
HAMMARBY SJÖSTAD



UTKRAGANDE BALKONGER MOT INNERGÅRD



INDRAGNA BALKONGER MOT GATA



TYPSEKTION AV TERRASSEN 1:200

så som ogrärensning, gödsling och övrig kontroll sköts av Riksbyggen genom det förvaltningsavtal som föreningen tecknar med Riksbyggens Fastsighehetsförvaltning.

I planteringslådorna väljs arter som darar till sig mycket insekter som fåglar och humlor. Nekterblommor för hela säsongen väljs i ytor. Från tidiga vårdökar och ibarot till senblommande växter som t ex bollistel. Solförhållandena kommer skiljas sig åt på olika delar av terrasserna. Solbelysta ytor dominerar men något skuggigare partier kommer även förekomma under klätterväxterna. Solbelysta ytor blir aldrig gassande hela pga. det skugggivande taket och viss vindpåverkan. Som bas i planteringsgatan väljs stora sjök av

Planteringslådor utgörs av växtbädd med ett minimum av 300 mm bjällagsjord (jord med pimpstensblandning), kombinerat med ett isolerande och vattenhållande skikt under och på sidorna av kärlet (exempelvis av Grodan-plattor eller likvärdigt isolerande material). Om isolerande och vattenhållande skikt inte utförs ska växtbädden utföras med 500 mm bjällagsjord. Planteringslådorna ska avvarnas nedtill.

För att säkerställa en god etablering av växligheten är det inledningsvis viktigt med daglig bevatning. För att uppmuntra till gemenskap inom föreningen kommer den dagliga tillsynen av växligheten att utföras av boende i föreningen genom att en ansvarig utses. Övrig regelbunden skötsel

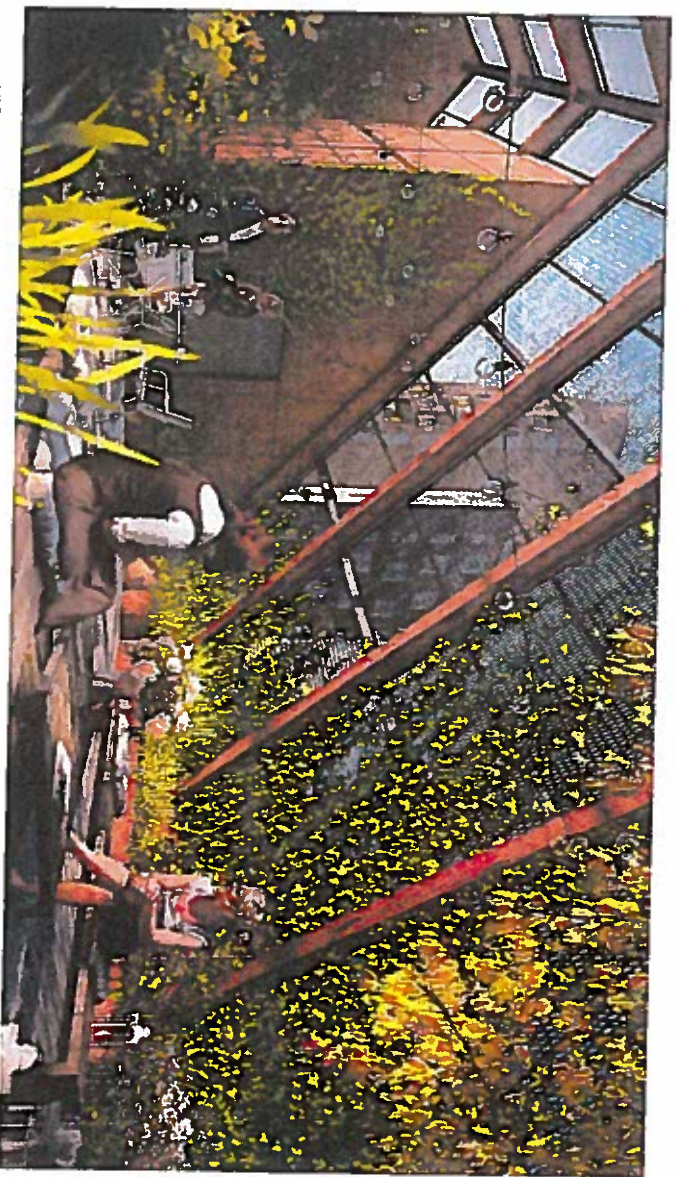
olika perenna gräs. I dessa varvas insektsmagner som olika arter av Rudbeckior, Anisört, Strålöga, Salvia, Lavendel, Kungsmynna och Silvenax. Även mindre buskar som Syren, buddleja och olika arter av syren planteras.

Pergolor i formen av sadeltak krugar över terrasserna.

Pergolorna består av stålrikt som klätterväxter från planteringstiderna klättrar upp i och bildar ett grönt skikt över delar av terrasserna. Stålriktets bredd och transparens kommer att testas fram för att optimera förutsättningarna för växtligheten. Öppningar förekommer i nätet så att insekter kan komma åt växtligheten. Även klätterväxterna väljs för att berika insektsfaunan. Olika Clematisarter dominerar och Kaprifol samt Vildvin kompletterat. Klätterväxterna skärs ned vid behov i de fall de kommer skugga över terrasserna för mycket. Vissa delar av taket kommer ej vara växtbeklädda för att få ned solljus på terrasserna.

För pergolans konstruktion och yttre hölje i stålrikt kommer en kulör att väljas, som är så lik den övriga fasadens corenplåt som möjligt, detta för att försäkra att takterrasserna med sina sadeltak utgör en del av volymen som helhet. Gavlarna i takterrasserna är av corenplåt likt fasaden i övrigt.

Övriga tak är också gröna men används ej som visuelseyta. Dessa bekläs med sedum. En matra med sedumväxtlighet läggs ut på ett 25 mm tjockt dränerande skikt.



VISIONSBILD AV TAKTERRASSEN FRÅN TÄVLINGSFÖRSLAGET METALLNÄTETS GENOMSLÄPPLIGHET KOMMER ATT UTREDAS UNDER VIDARE PROJEKTERING.

REFERENSBILDER TAKTERRASSER:



GEMENSAMHETSPLATS



GRÖNSKA



SEDUM PÅ ÖVRIGA TAK



PERGOLA, UPPSALA KRÄFTVERK, WHITE ARKITEKTER



Angöring och tillgänglighet

Cykel

I anslutning till gatan och entréer finns cykelrum där de boende kan förvara och underhålla sina cyklar. Ca 170 cykelplatser. I cykelmekarummet kan de boende reparera och serva sina cyklar. Rummet utrustas med arbetsbänk, cykelpump, utslagsvask och eluttag. Det kommer att reserveras plats för 2-3 st. laddcyklar i den fortsatta projekteringen, möjlig placering kan vara i anslutning till trapphus 1 i anslutning till cykelrum.

Avfallshantering

Miljörum med sopsortering och sopsug finns beläget i garageplan, och nås från Blågatan. Det kommer finnas tre fraktkuor och inkast i soprummet, ett för restavfall, ett för matavfall och ett tredje inkast som reserveras för framtida utbyggnad. Ett återbrukrum (eller en plats för återbruk), där boende kan ställa saker som är hela och rena men som de inte längre vill ha, kommer att anvisas. En reserverad yta för detta kommer att förläggas som en del av miljörummet eller som ett separat rum.

Parkeri

Inom kvarteret finns parkering för de boende i garageplaner med en infart från Blågatan. Ca 110 parkeringsplatser. Garageplan 1 kan göras tillgängligt från alla trapphus, garageplan 2 kan göras tillgängligt från trapphus 4. En förvaltningsplan för garaget tas fram i samråd med kvarter 5B och kvarter 2 i samband med upprättande av GA. Kommunen ska godkänna förvaltningsplanen innan slutbesked. Om dagvatten från garaget ska släppas ut i kommunens dagvattensystem så kommer oljeavskjning att ske.

Projektfakta i korthet

Av- och inlastning

Av- och inlastning till lokalerna ska ske vid gatan mot entré.

Tillgänglighet

Gården och takterrasserna är tillgängliga för rullstolsburna. Kommunen ska godkännas slutlig tillgänglighetslösning för takterrasserna.

De två garageplanen nås från samtliga trapphus och kan göras tillgängligt för rullstolsburna från samtliga trapphus i entréplan och från trapphus 4 även i plan 2. P-handläppplatser i erforderlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentréerna i garage.

På Lokalgatan finns kanistensparkering, där färdtjänst och taxi har möjlighet att stanna.

Soprummet för kvarter 5A är tillgängligt via Blågatan. Avståndet mellan entrén till trapphus 1 och soprummet är 50,2 m, det innebär att BBR:s allmänna råd (som säger att avståndet mellan bostadsentréer och avfallsutrymmen inte bör överstiga 50 m) inte uppfylls. Detta kan åtgärdas i den vidare projekteringen så att BBR:s allmänna råd uppfylls. Avståndet mellan soprummet och de övriga trapphusentréerna understiger 50 m.

En tillgänglighetskonsult ska konsulteras i den fortsatta projekteringen.

Ljus BTA _____ 5082 kvm
BOA+LOA _____ 3687 kvm
Antal lgh _____ ca 61 st
Balkaler i garageplan _____ 3st
Lokaler i garageplan _____ 3st

Antal cykelplatser i garageplan (färdtillgängligt) _____ ca 80 st
Antal cykelplatser på annan yta _____ ca 90 st
Uppnådd p-norm cykel _____ 40/1000 BTA
Antal pool cyklar (laddcyklar) _____ 2-3 st
Antal cykelmekarum _____ 1 st
Antal p-platser kv. 5A _____ ca 30 st
Antal p-platser i hela garaget _____ ca 110 st
Uppnådd p-norm bil _____ 7 /1000 BTA
Parkeringsreducerande åtgärder _____ laddcyklar
Antal pool-p-platser _____ 2 st
Antal hep-bilplatser för kv. 5A _____ 2 st

Grön strategi

I Kvarter 5A har vi jobbat med grön strategi och hållbarhetsfrågor genomtyr på olika sätt projektets layout och utvändiga gestaltning.

- 2st takterrasser ger de boende utökad visutsyn till utomhusaktiviteter
- Tak som inte är takterrasser är gröna tak belagda med sedum för att bidra till en bättre dagvattenhantering. Vad gäller dagvattenhanteringen i övrigt hän visas till dagvattenutredningen Bilaga 1.

- Fjärrstridsgårdar anläggs på gården och de två takterrasserna för att bidra till den biologiska mångfalden.
- Två bilplatser i gatutaget reserveras samt förbereds för bilpool och förses med laddstolpar. Byggherren tar fram kontraktstjänst och upplägg med bilpoolstängör som framtida gemensamhetsanläggning erbjuds vid överlämnandet.
- En cykelpool bestående av 2-3 st lådcyklar erbjuds, detta för att öka resande med cykel.
- Cykelrum utrustas med laddningsställe för elcyklar.
- Ett cykelmekarrum erbjuds för de boende för att främja användandet av cykel.
- En yta eller ett eget rum reserveras för ett s k återbrukrum för att bidra till ökad återanvändning.

Energi

Energikrav enligt Miljöbyggnad Silver ska uppnås, byggnaden uppvärms med fjärrvärme och FTX ska installeras dvs mekanisk från och alluft med värmeåtervinning, individuell elnärming samt individuell mätning av varmvattenförbrukning, naturavstörd allmän belysning och beröringsfria nycklar till allmänna utrymmen.

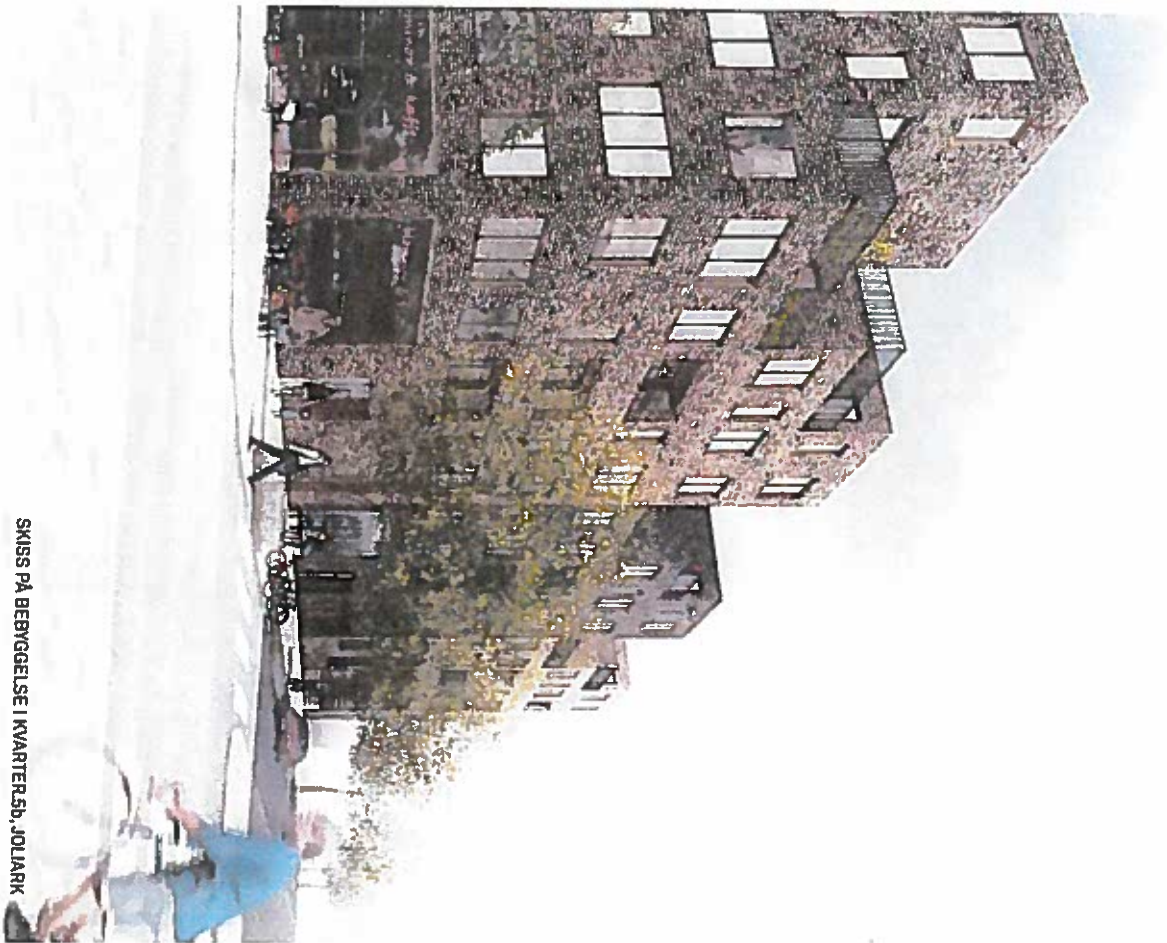
Ekologi

Riksbyggen har tillsammans med Sweco tagit fram ett verktyg som i ett tidigt skede möjliggör en systematisk analys av de ekosystemtjänster som platsen idag erbjuder oss. I verktyget kartläggs hur projektet kan kompensera för de ekosystemtjänster som påverkas genom exploateringen samt hur projektet kan bidra till ökade ekosystemtjänster. De åtgärder som främjar ekologiska värden som framgår av tävlingsbidraget och kommunens kvalitetsprogram kom-penserar den exploatering som Riksbyggen planerar.

Resplan/Hållbart resande

Riksbyggen arbetar aktivt med att skapa förutsättningar för hållbart resande genom att erbjuda boende ett antal olika mobilitets tjänster som bidrar till att behovet av privatägda bil minskar. Målet är att uppmuntra till, och förenkla, för de boende så att en ökad andel av transporterna kan ske genom gång, cykel, kollektivtrafik eller med lånad/hyrad bil. Det uppmuntrar vi till genom en tidig marknads-kommu-kation samt genom att beskriva för kunderna hur man kan leva och bo utan privatägd bil. Riksbyggen har erfarenhet av detta genom forskningsprojektet Innovativ parkering där Riksbyggen delar. De mobilitets tjänster som tillskapas är bilpool och lådcykelpool. Det bästa för en bilpool är om bilpoolsbilarna är placerade synliga och tillgängliga ovan mark. Möjlighet att genom avtal med fastighetsägare möj-liggöra för bilpoolsparkering ovan mark ses över. Utöver det skapas förutsättningar för att reparera och serva cyklar i föreningens cykelmekarrum samt cykelplatser med god till-gänglighet. Hur bilpool och lådcykelpool ska säkras under förvaltningskedjet arbetar vi med inom forskningsprojektet och trafikforskare utreder detta på uppdrag av Riksbyggen. De lärdomar som vi får därifrån ska appliceras även i Tyre-sö kv. 5A. Riksbyggen förvaltar de bostadsfästeföreningar som vi nyproducerar i minst 5 år efter färdigställande.

KVARTER 5b
Småa/JOLIARK



SKISS PÅ BEBYGGELSE I KVARTER 5b, JOLARIK

Situationsplan



BTA (Ilus)	Ca 5100 kvm
BTA (P-norm)	Ca 4350 kvm
BOA + LOA	Ca 3650 kvm
Antal lgh	Ca 50 st
Antal cykelplatser i gatuplan (lättingängligt)	Ca 80 st
Antal cykelplatser på annan våning	Ca 100 st
Uppnådd p-norm (minst 40/1000 kvm BTA)	Ca 180 st
Antal cykelmekrum	1 st
Antal p-platser	Ca 30 st (av lot ca 110 st)
Uppnådd p-norm (minst 7/1000kvm)	Ca 30 st
Antal hcp-bilplatser	Ca 5 st
Antal lådcyklar	Ca 5 st

Byggnaden allmänt

NTC Kv 5b utgörs av fyra tre-spännare som utgör halva kvarteret kring en kringbyggd, grön gård. Samtliga trapphus har hiss. Våningsantalet varierar kring en femvåningsskala, beroende på terrasserings och marknivå. Totalt omfattar projekter ca 50 lägenheter. I bottenvåningen inryms tre kommersiella lokaler, samt under gården ett för kvarteret gemensamt garage i två plan. Samtliga lägenheter ska ha genomtänkta planlösningar, goda förvaringsmöjligheter och ljusa och lättmöblerade rum. Alla större lägenheter ska ha utsikt och ljus från minst två väderstreck. Alla lägenheter ska ha balkong, terrass/uteplats eller fransk balkong.

Byggnadens karaktärstråk

En stringent tegelarkitektur och ett teckfullt grönt, skulpturalt, taklandskap ska ge byggets en tydlig identitet; urban, men med en uttalad ekologisk dimension.

De upptruina volymerna, som motsvaras av de fyra trapphusen, ska karaktäriseras av individuella tegelkulörer i en sammanhållen färgskala. Tillsammans skapar de ett modernt "Townhouse"-kvarter, smaskaligt och stadsmässigt, med förutsättningar för ett levande gatuum genom en tydlig funktionsblandning. I bottenvåningen ska flexibla lokaler varvas med bostadsenärer och bostadskomplexen, och med lägenhetsordelar från ettor till stora takradhus med terrasser tillåtas människor med olika livsstil, ålder och familjesituation.

Genom att bryta upp kvarteret mot Tvätgatan, med ett släpp till grannfastigheten, ska den södra gavelfasaden friläggas och därigenom bli ett tydligt motiv i den nya stadsdelen, som annonserar kvarteret mot centrum. I passagen här ska också gårdens grönska möta gatan, här smälter byggets två starkaste karaktärstråk samman – det urbana och det gröna.



SKISS PÅ BEBYGGELSE I KVARTER 5B, JOLLARK

Fasader och material

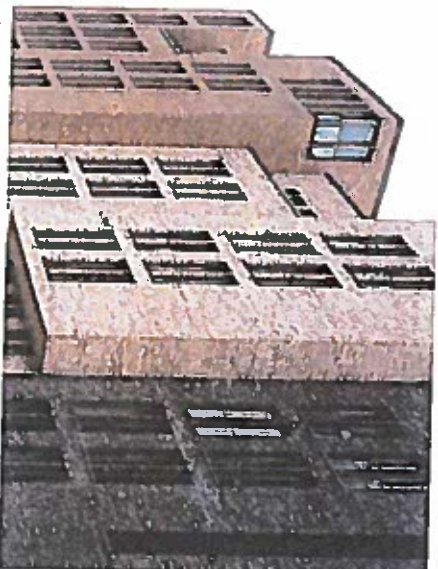
Genomgående ska gedigna och hållbara byggmaterial som kräver minimalt underhåll användas, huvudsakligen tegel, ett material som Aldas trakter och höjer upplevelsen över tid, av bostadsvolymerna såväl som hela platsen. Det gäller även växligheten, som är ett bärande inslag i kvarteret.

Materialiteten som kommer med bruket av tegel får inte tas för given; materialmötet i anslutningar är viktiga detaljer för att ge fasadteglens trovärdighet, och ska därför utformas, och utföras, med omsorg. Exempelvis ska slentrannmässigt användande av täckplåtar undvikas, men då andamålsenliga lösningar är påkallade, utförs dessa noggrant, t ex genom att fälla in bleck i murfogar etc.

Mötet mellan ytterväggy och mark är en viktig detalj ur gestaltungsypunkt. För att understryka murrens materialitet, och redovisa teglets nära samband med jorden, ska det upplevas som att teglet möter marken.

För att variera uttrycket inom kvarteret, liksom för att ta ner skalan, ska de olika husvolymerna utföras med olika kulörer på teglet, som samverkar till en harmonisk helhet (se referensbild 1, 2).

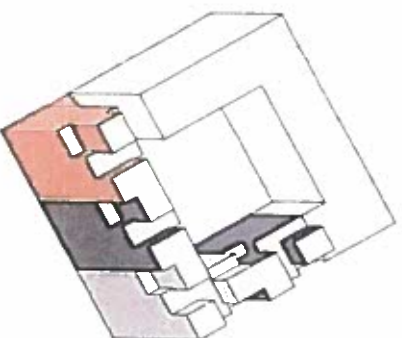
Teglets materialitet är inte bara en fråga om variationer i form och färg i murverkets yta. Fogtyp, fogmått och murförband är väsentliga för uppfattningen av muren. Av största vikt är därför att dessa uttryck studeras noggrant i den vidare projekteringen: Fogen ska ges en medveten utformning som samspelar med murverket för att ge bästa effekt. Fogen kan till exempel utföras tryckt eller skrapad, vilket får avgöras efter prov på plats. För att ge ett lugnt och balanserat intryck ska fog-kulören väljas för att förstärka respektive tegelkulör.



1. VARIERANDE TEGELKULÖR
APB ARCHITEKTEN, HAMBURG



2. VARIERANDE TEGELKULÖR



AXONOMETRI



GATUFASADER 1:400

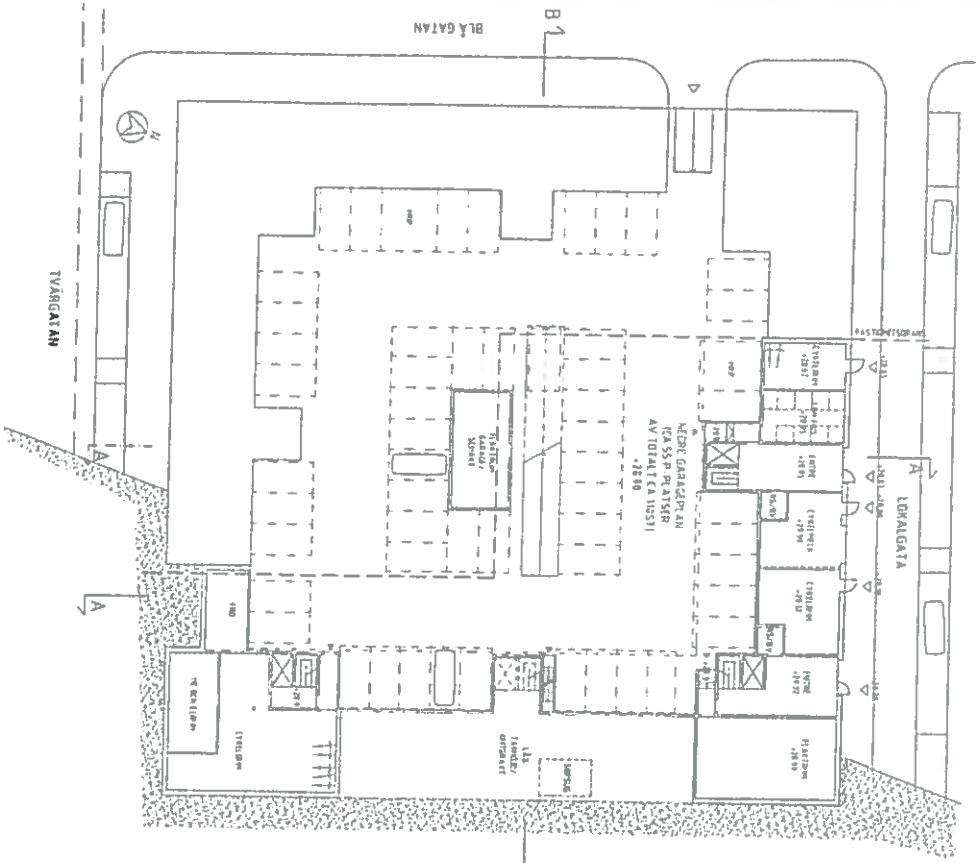


SEKTION A-A



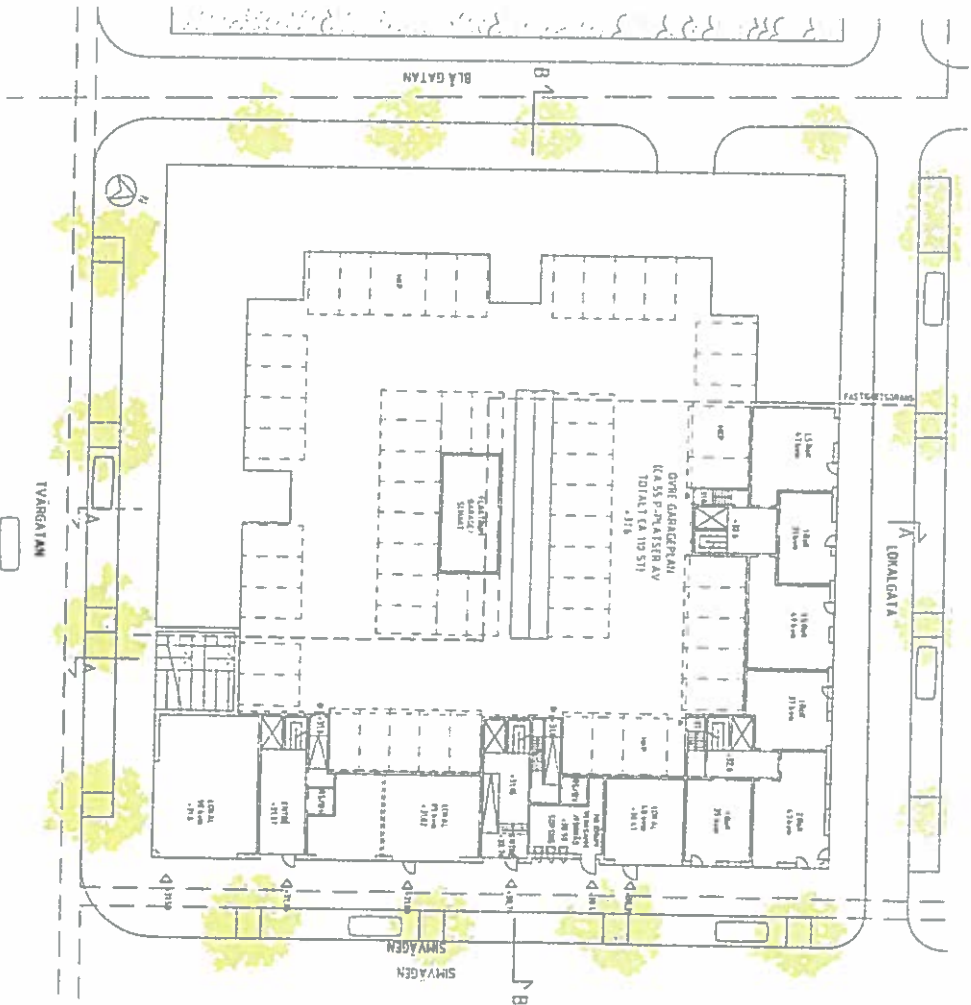
SEKTION B-B

GÅRDSFASADER/SEKTION 1:400



Lågre entréplan/garageplan + 28.90

ENTRÉPLAN/GARAGEPLAN 1:400



Övre entréplan/garageplan +31.6

Lägenheter

Lägenheterna har genomtänkta planlösningar, goda förvaringsmöjligheter, ljusa och lättnöblerade rum. Alla större lägenheter har utsikt och ljus från minst två väderstreck och öppna planlösningar med möjlighet att stänga av mellan kök och vardagsrum i framtiden. Alla lägenheter har balkong, terrass eller fransk balkong.

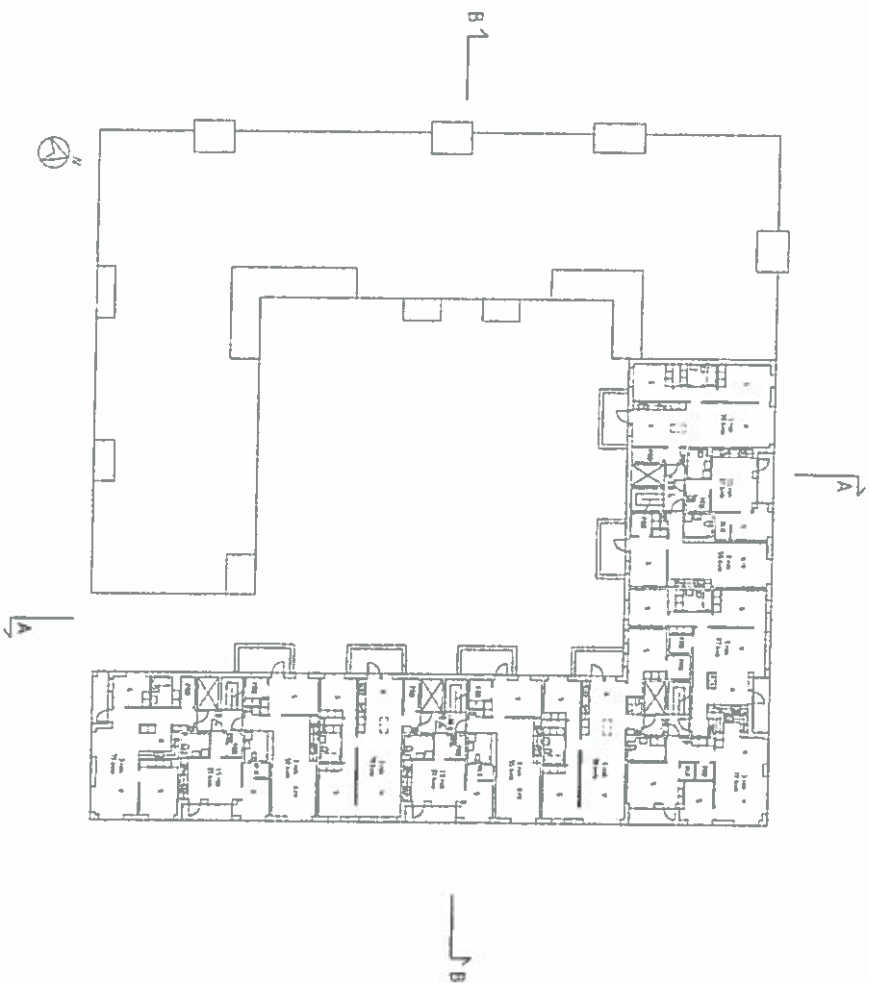
Et fåtal smålägenheter är enkelsidiga och ligger mot gatan. Genom stora fönster och möjlighet till kvällssol alternarivt morgonsol under sommarmånaderna kan goda ljusförhållanden ändå uppnås. Ljusberäkning ska godkännas av kommunen i samband med att kvalitetsprogrammet checkas av.

Taktraktusen delar många av den fristående villans kvaliteter med generösa rum, genomgående utblickar och etage. Alla radhus har två stora terrasser i olika väderstreck.

För solstudie se bilaga 4.

Lägenhetsfördelning:

- 1-1½ Rok ca 14 st
- 2 Rok ca 9 st
- 3 Rok ca 16 st
- 4 Rok ca 2 st
- Taktraktus ca 9 st
- Kommersiella lokaler 3-4 st



PLAN 3 OCH 4, +38,4 OCH 41,3

NORMALPLAN 1:400

Entréer och gaturum

Samliga huvudentréer ska placeras mot gatan för att skapa ett levande och tryggt gaturum. Genom att placera entrépartiet i innerväggsliv skapas en väderskyddad nisch (se referensbild 5). Bostadsentréerna ska göras rydliga, ljusa och välkommande. Gedigna material och genomtänkt belysning i samklang med gestaltningsprogrammet för Norra Tyresö Centrum ska bidra till en känsla av hemtrevnad och trygghet (se referensbild 3, 4, 5, 7). Husnummer placeras väl synliga och väl upplysta. För all belysning gäller begreppssad upplåst strålning och varmvitt ljus med hög färgåtergivning.

Stora glasparter ska annonsera lokalerna, vilka ska utföras ljusa och upplevas öppna mot gatan (se referens: bild 3). Skyllningen ska anpassas till, och underordnas sig, arkitekturen. Skyltning ska utföras med färlagda bokstäver eller symboler, skyltdator får inte användas. I överensstämmelse med Tyresö Kommuns skyltprogram ska ett mer detaljerat skyltprogram utformas. (Referensbild 6).

I från Lokalgatan ska lättillgängliga entréer till uppvärmda cykelrum anordnas. Här ska även finnas plats för cykelverkstad med arbetsbänk, cykelpump, utslagsback och särskilt utrymme för laddcyklar. Genom t ex tegelraster med integrerad belysning (referensbild 9) skapas ett över dygnet skiftande liv i fasad, och kontakt mellan gatan och rummen för en trygghetsupplevelse.

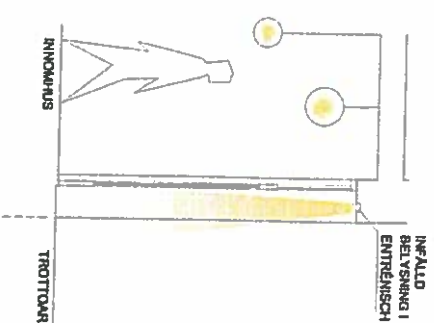
Genom att växla mellan helt uppglasade partier mot lokalerna och mer slutna partier där tegelmuren kan varieras både med livförskjutningar med indragna entréer (se referens bild 5) och t ex olika typer av mönstermurning eller raster (se referens bild 3, 9) uppnås ett spännande och skiftande uttryck mot gatan. Marktvåningen ska också anpassas till gatans nivåskillnader.



3. ENTRÉPARTI HANDEL BLOSSOM STREET, DUGGAN MORRIS ARCHITECTS



4. ENTRÉPLAN BOSTÄDER DE GAMLAS VÄNNER, JOLJARK



5. PRINCIP FÖR INDRAGET ENTRÉPARTI MED INFÄLLD BELYSNING



6. EXEMPEL PÅ SKYLTPROGRAM, ENHETLIG KULÖR OCH PLACERING I HÅJULED MED OLIKA TYPSNITT TILLÄTS. H&T ALLEN, JOHANNES NORLANDER

Från Tvärgatan leder en trappa och terrasser för växlighet upp till gården. Denna gårdsentré ska fungera som en semi-privat smitväg. För att uppnå denna upplevelse av trappan, och framförallt för att det skulpterade gavelmotivet ska stå fram och bli tydligt som ett handmärke i stadsrummet, måste bredden på öppningen hållas nere för att proportionerna ska korrelera med gavels utskurna terrasser (se referens-bild 9).

Tillgänglighet

Med tanke på de stora höjdskillnaderna i kvarteret och lutningar på gator är det viktigt att ett bra samarbete med kommunens gatuprojektentåg upprättas för att säkerställa att tillräckliga ytor med lämplig lutning erhålls framför entréer och sopinkast. Gården är tillgänglig från alla trapphus.

Minst ett garageplan är tillgängligt från varje trapphus. P-handikapplasser i erforderlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentréerna i gator.

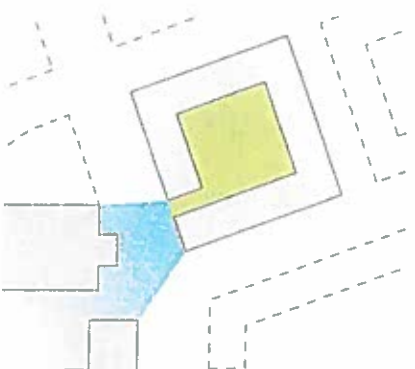
Sopinkast är tillgängliga via Simvägen. Avståndet mellan soprummet och trapphusentréerna undersöker 50 m (BBR:s allmänna råd).

Färdtjänst och taxi har ska ha möjlighet att stanna minst fyngofem meter från alla entréer mot gata.

Tillgängligheten såväl i som utanför byggnaden ska beaktas utifrån BBR och för att säkerställa ett gott utförande ska certifierad Tillgänglighetskonstul anlitas.



7. ENTRÉHALL BEARBETNING MATERIAL OCH BELYSNING. RACKARBBERGEN, JÖLIARK



8. DIAGRAM VISAR GÅRDENTRÉN OCH GAVELN MOT FÖRELLTORGET



9. EXEMPEL PÅ TEGELDELTALLIER VID CYKELRUM, DAG OCH KVÄLL. RACKARBBERGEN, JÖLIARK

Balkonger, terrasser och uteplatser

Ganufasaderna ska ha en stadsmässig karaktär. Här utförs balkongerna indragna, som utskurna ur byggnadens form, för att tillsammans med fönstersättningen skapa rytm och liv i fasaden. Balkongfronterna ska antingen utföras i tegel eller som diskreta, transparenta räckan i glas eller metall (se referensbild 10, 11). Mot gården blir balkongerna utanpåliggande. Här ska fasaderna kunna prunka av grönska, och räckena ska därför utföras med integrerade blomlådor (se referensbild 12, 13).

Bebyggelsen mot gården kommer genom att denna är upphöjd, och takvåningarna indragna, få en nättare skala. Här kommer lägenheterna i markplan få generösa uteplatser.

Takterrasserna ska ha plats för odlingslådor och möjlighet till växthus i lämpliga lägen. Räckan här utförs även de transparenta, för att underordna sig de skulpturala volymerna (se referensbild 10, 11).

Fönster och fönstersättning

Fönsterutformningen utgår från en vertikal modul, som återkommer i en-, två eller trelfisfönster och som fönsterdörr. Husvolymernas proportioner och tegelfasadens murvetkan understryks genom att fönstren med variation placeras som "hål i mur", där muryrorna mellan fönstren ingår i fasadkompositionen.

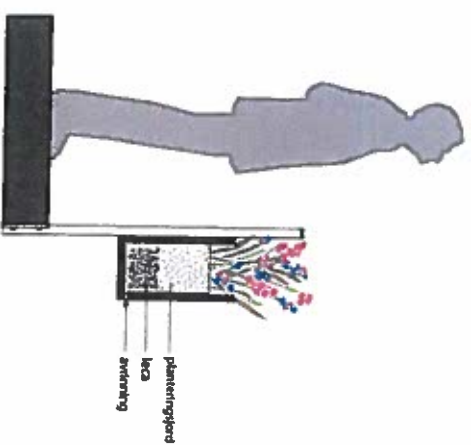
De större fönstren ska i storlek och form ansluta till de indragna balkongerna mot gatan, för att upplevelsen ska bli att samma håll i muren ibland är öppet, och ibland har en lunn av glas. Fönstren ska därför placeras långt ut i vägglivet. Detta är också viktigt ur rytmändsympunkt – fönsterbänkar i vägglivet ska kunna användas i ex till växter och odling på ett bra sätt. Fönsterdelarna ska naturligtvis utformas så att de byggnadstekniska kraven uppnås. Karmar, båggar och blick färgsatts för att harmonisera med tegellöfverna.



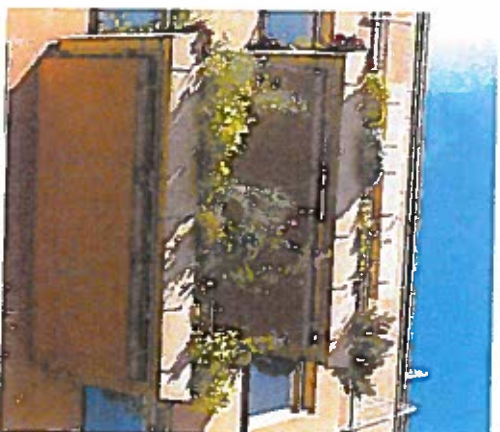
10. TEGELRÄCKEN VID INDRAGNA BALKONGER
RÄCKARBERGEN, JÖUÅRK



11. RÄCKEN, TAKFOT
BRENTFORD LOCK WEST, DUGGAN MORRIS
ARCHITECTS



12. TYPSEKTION BALKONG



13. INTEGRERADE BLOMSTERLÅDOR I RÄCKEN
SVEN MÅRKELLUS



SKISS AV GÄRDSVY, JOULARK

Tak

För att understyrka de tydligt utmetslade volymerna blir ett skarpt möte mellan yttervägg och tak av stor vikt. Mot gatan ska fasaden möta himlen utan någon utstickande takfot (se bild 11). Taket ska utföras med vegetationsstäckning (typ sedum), och utformas för att ge ett så platt intryck som möjligt med närmast horisontell takfot, också för att betona släktskapet med terrasserna (se bild 15).

Husens gröna tak ska bidra till en ökad biologisk mångfald, och fördrojer också avrinningen av dagvattnet. Takavvattningen sker vidare med stuprör som i huvudsak placeras mot gård (se rebid 10), stuprör som avvattar ett par av terrasserna får placering mot gata (se fasad). Stuprören integreras delvis i fasaden, och dagvattnet förs synligt vidare i trottoarrännna.

Angöring och parkering

Cyklandet ska främjas och bostäderna är låta att nå från de gang- och cykelstråk som finns i området. Cykelparkering ska ske i lättillgängliga varmbonade cykelrum, som nås från Lokalgatan. Som komplement till dessa ska även finnas större cykelford för vintertvättning i garaget. Gemensamt garage för hela kvarteret anordnas i två plan under gården. Angöringen till garaget sker via Blå gatan med bil, garaget nås också från samliga trapphus. Oljeavskiljning ska ske innan dagvattnet från garage släpps ut i kommunens dagvattensystem. Handikapplatser i erforderlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentrerna i garaget.

En gemensamtshetsanläggning ska bildas för förvaltning av garage.

Två bilplatser i garaget förbereds för bilpool och förses med laddstolpar. Byggherren tar fram kontraktstillslag och upplägg med bilpoolarrangör som framhåller gemensamtshetsanläggning erbjuds vid överlämnandet.

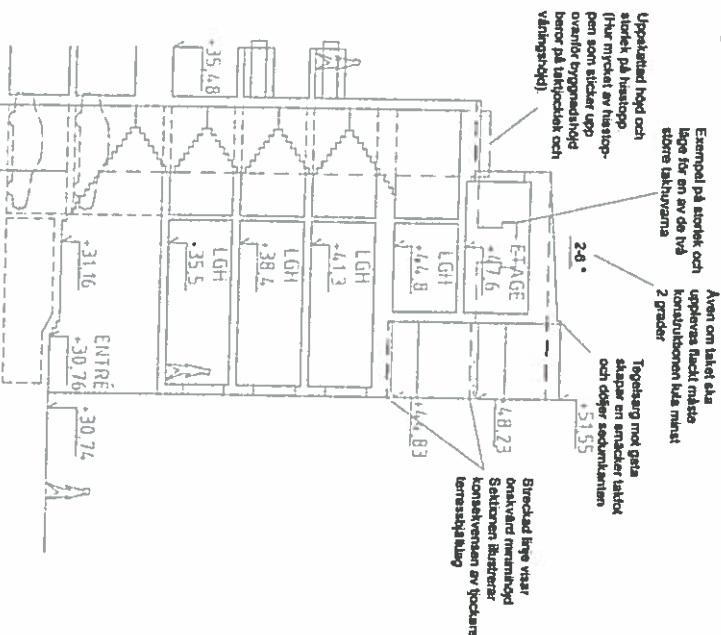
På Simvägen och Lokalgatan finns kamistensparkering, där färdtjänst och taxi har möjlighet att stanna. Lastning och

lossning av varor till lokalerna bedöms inte vara omfattande, och sker från lastzon på Simvägen.

Sophantering

Avfall hanteras huvudsakligen via sopsug, med inkast från Simvägen. Placeringen i fasad mot gata underlättar dels för de boende ur bekvämlighets- och tillgänglighetssynpunkt, men ökar också incitamentet att hålla ordning kring inkasterna. Inkasterna ska vara belysta och ha låsbara luckor. Bostadsrättsföreningen ansvarar för området kring inkasterna hålls rent och snyggt. Skötselplan skrivs in i bostadsrättsföreningens skötselansvisning.

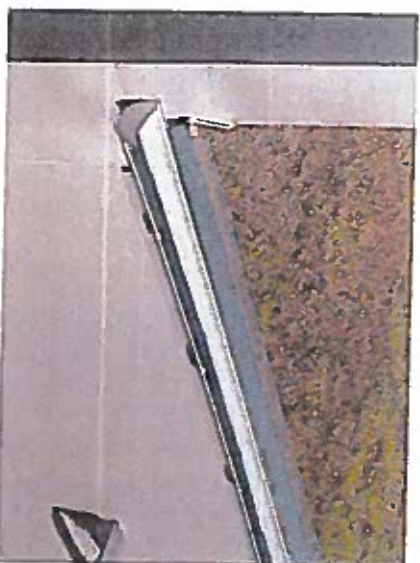
Verksamheternas miljörum (se plan) nås från Simvägen. Angöring för avfallshämtning sker från lastzon på Simvägen.



15. PRINCIPSKISS VISAR BEHOV AV HÖJDMARGINAL SAMT TAKHUV OCH TEGELSGRÄNS.



14. REGNSKÖRDARTUNNA ANPASSADE FÖR FLERFAMILJSBOSTÄDER. DET BRÄDDADE TAKVATTNET FÖRDROJS OCH GÖRS TILLGÅNGLIGT FÖR PLASKLICKAR OCH BEVATTNING. STUPRÄNNAN SOM Fyller TUNNAN MED REGNVATTEN KAN STALLAS OM SÅ ATT TAKVATTNET VID KALLARE TIDER, DÅ TUNNAN SKA VARA TÖMD, LEDES BORT.



16. REFERENS FÖR TAKAVVATTNING MOT GÅRD, SEDUMTAK OCH HÄNGRÄNNA

Teknik och energi

Inga teknik utrymmen eller större don placeras på tak eller fasad. Läge och utformning på de takhuvor som alltid måste finnas på ett flerbostadshus ska inte placeras direkt i fasadliv. De enda större takhuvorna (tilluft och frånluft) placeras på tak i nordöstra hushörnet. Hissöverbyggnad kan komma att sticka upp ca 0,5 meter över byggnadshöjd och ska bearbetas omsorgsfullt för att smälta in. (Se bild 15)

Alla teknikutrymmen samlas i garage- och entreplan.

Tänkt uppvärmningssystem är fjärrvärme med en central FTX-anläggning med värmetervinnning, placerad i källaren. Huset utförs med en kraftig betongströmnin och välisolerade fönster (U-värde 0,9).

Byggnaden ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver - bedömningen görs inom energi, inomhusmiljö och byggnaterial. Miljöbyggnad silver är en investering som ger en sänkning av driftkostnader och miljöpåverkan med högre krav än BBR.

Dagvatten

Förutom ett aktivt arbete med dagvattenfördröjning genom gröna tak, integrerade balkongläddor, möjlighet till regn-skördartunnor (se referensbild 14), mm. Se även dagvattenur-redning: bilaga 1 DV kv 5 WRS 2015-08-27.

Grön designstrategi

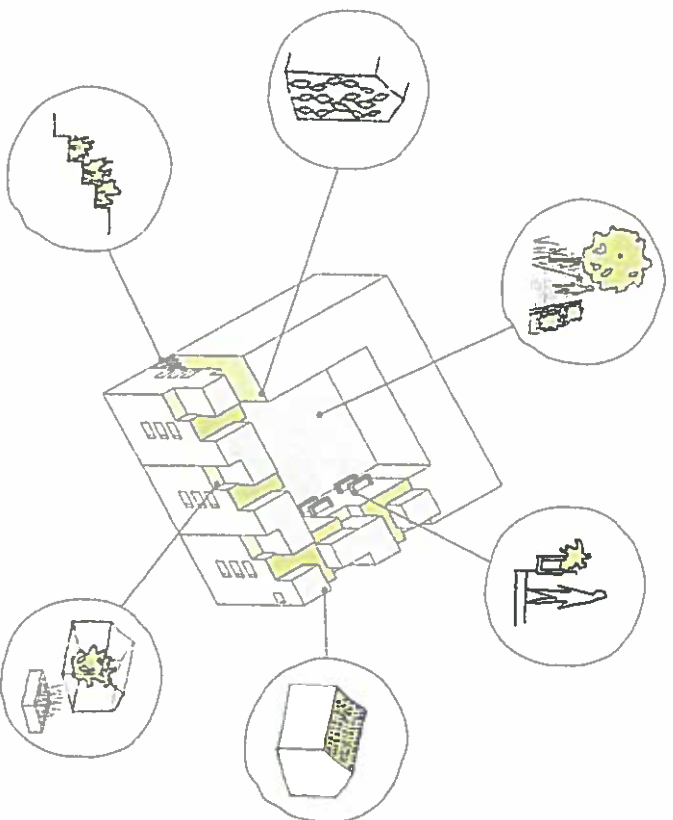
- Byggnadernas hela livscykel ska beaktas – hållbara material som aldrig vrackert ska användas.
- Möjlighet till stadsodling ska integreras i byggnaden; odlingsläddor ska finnas tillgängliga för alla, och möjlighet att sätta upp växthus i lämpliga lägen ska finnas

Takvegetation och planteringsbara bjällklag ska bidra till att tillskapa grönyta, förbättra lokalklimatet och fördröja dagvattenavvinnningen

Byggnadernas övre våningar terrasseras till radhus, för att därigenom bidra till en tätare stadsstruktur än vad motsvarande placering direkt på kommark skulle göra.

- Cykeln lyfts fram och prioriteras framför bilen - med varmbonade lättillgängliga och dagsljusbelysta cykelrum i entreplan.

Att leva ett ekologiskt hållbart liv underlättas genom att avsätta utrymme och förbereda för bostadsrättsföreningen att anordna bilpool. Laddcykelpooler har vid försök visat sig vara ett bra komplement för vardagliga transporter som ersätter kortare bilresor i viss utsträckning. Genom att avsätta yta för laddcyklar i anknytning till en lokal i garageplan med cykelmeckarhörna förbereds för möjligheten att tillhandahålla den tjänsten.



GEMENSAM GÅRD/UTEMILJÖ FÖR KVARTER 5

Riksbyggen/Små/LAND Arkitektur AB

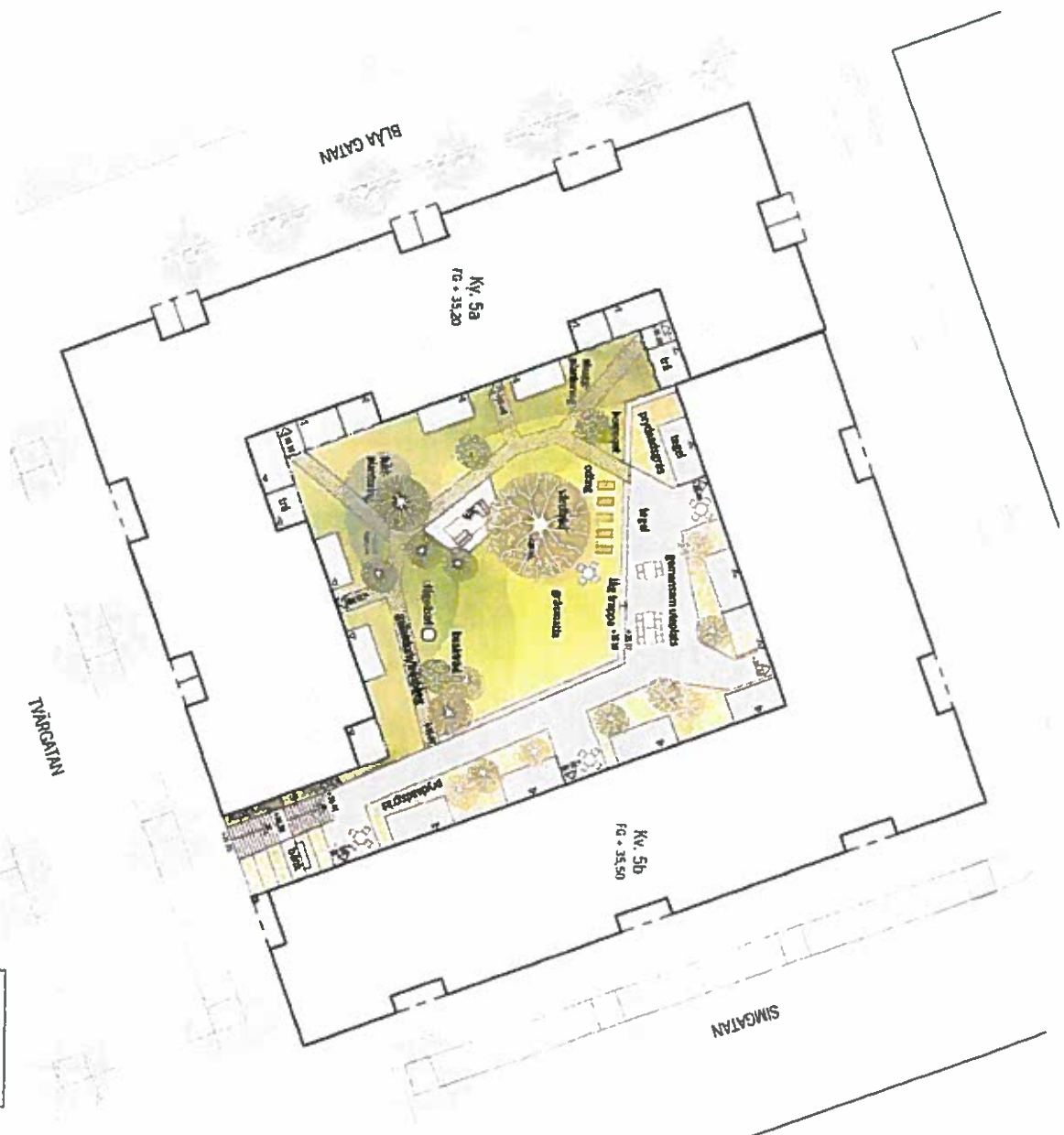
Allmänt

- Gården i Kv.5 utformas så att den blir en samlande och gemensam gård för de två fastigheterna.
- Utformningen bygger på ett enkelt upplägg som tar avstamp i fastigheternas olika nivåer på färdigr gölv, med ett övre hårdgjort flak och en stor grön nedre del med planteringar som infiltrerar och fördrojer dagvatten.
- Gården har ett stilsamt uttryck som en kontrast till de kraftigt varierade fasaderna och erbjuder en lugn oas.

Funktioner

- En samlande uteplats/festplats i bästa solläge
- En lång lag trappa/kant tar upp nivåskillnaden på gården samt kan utnyttjas som informell sittplats
- En stor generös grönyta som kan användas flexibelt
- En mindre lekplats på gårdens nedre del
- Terrasser på taken till fastigheterna innehåller allmänna och privata uteplatser
- Odlingstletter
- Mångfald av växter som gynnar ett rikt insektsliv
- Fördrojning av dagvatten med fuktplanteringar i lägpunktsdel
- Kompost för utredgränsavfall
- En bred portik med en trapp som annonserar gården ut mot gatan. Gården ska kännas inbjudande. Ingen grind får förekomma här.
- Växtrvägg med klätterväxter

Situationsplan



Markmaterial

Gårdens markmaterial har plockats upp från de omkringliggande fasaderna som går i tegel, trä och stål.

Den övre delen beläggs med marktegel i olika nyanser. Även den låga trappan samt trappan i portiken ned mot Tvärgatan, utförs i marktegel. Teglet ska ha samma nyanser och vara av samma kvalitet som fasadteglet.

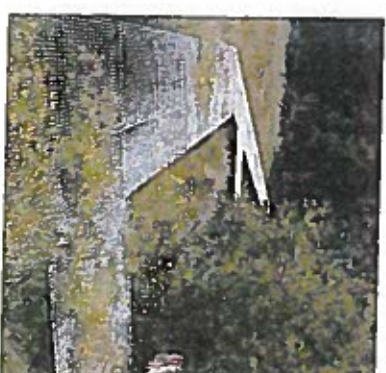
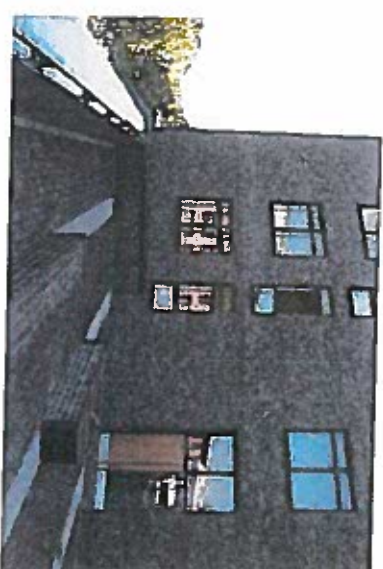
Material på de privata uteplatserna följer fasadernas material, Kv5a får uteplatser i trä, Kv5b utförs med tegel på uteplatserna. Allt trä på gården ska ha ett adekvat träskydd som är miljömärkt, tex värmebehandlat. Detta gäller både synligt trä och trä som ingår i konstruktion.

Gångsugår över grönyrtorna är något upphöjda och utförs i gallerduk, alternativt med tråspånget.

Belysning

Varje entré belyses från fasaderna. Ute på grönytan placeras förslagsvis en lite högre mast som tar hand om allmänbelysningen på gården.

Ljuset är varmvitt med hög färgåtergivning och begränsad upptriktad strålning.



Växtlighet

Gården har en mångfald av både växter och växtzoner. Från torrare planteringer med prydnadsgräs på den övre solbelysta delen, till fuktplantering på gårdens lågpunkt i den skuggigare delen.

Gårdens växtmaterial är flerskiktat och består främst av inhemska växter med andra inslag för att både skapa en stark upplevelse året runt och samtidigt ge förutsättningar för att insekter och smådjur ska trivas.

Den gröna delen av gården består främst av gräsytor med omväxlande karaktär. Den övre delen närmast tegelytan är kortklippt gräs för vistelse varvat med högre ängsilvrande delar av perenna gräs och nektarrika blommor med lång blomning som passar i sol/halvskugga. Längre ned mot de skuggigare parterna planteras skuggtåliga, högre gräsarter och perenner i olika stök. Här skapas även en lågpunkt som utgörs av en fuktplantering med vattenålskande perenner.

En större träd med stor kvalitet planteras på gården. Trädet bör vara skurt för att släppa igenom så mycket ljus som möjligt och gärna ha en fin blomning, tex *Robinia pseudacacia*.

Mindre blommande träd och buskar (tex syren, rönn, lönn, hortensia, fjädribuske) planteras ute i gräsyrtorna. Mot uteplatserna på den hårdgjorda delen planteras höga perenna gräs som avskärmare.

I portiken ned mot Tvärgatan kommer terrasser skapas mellan trapp och fasadiv. Terrasserna utgörs av en plats för vistelse i anslutning till ytan mellan trapploppen. Övriga terrasser är gröna och planteras med stora omfångrika perenner med rik blomning, höga perenna gräs samt blommande buskar som exempelvis fjädribuske och olvon, som attraherar insekter. För att undvika att få höga murar följer terrasserna trappplaningen med tre terrasser nedanför sittpålsen och två ovanför. Jordvolymen på de olika planerna ska vara minst 500 mm djup. Mot den västra väggen arrangeras en växtvägg (se följande sida).



Växtvägg

- En växtvägg i portiken ut mot Tvärgratan fungerar som ett fondmotiv för entren in mot gården.
- Växtväggen är en del av kvarterets dagvattenfördröjning och bidrar med biologisk mångfald och luftrening.
- Växtmaterialet består av säkra kraftigväxande klättraväxter som kan klättra för egen kraft oberoende av stödjande väjersystem. Gavlen är skuggig och växtmaterialet ska klara sig själv utan närmvård skötsel. Två arter som klarar dessa krav blandas:

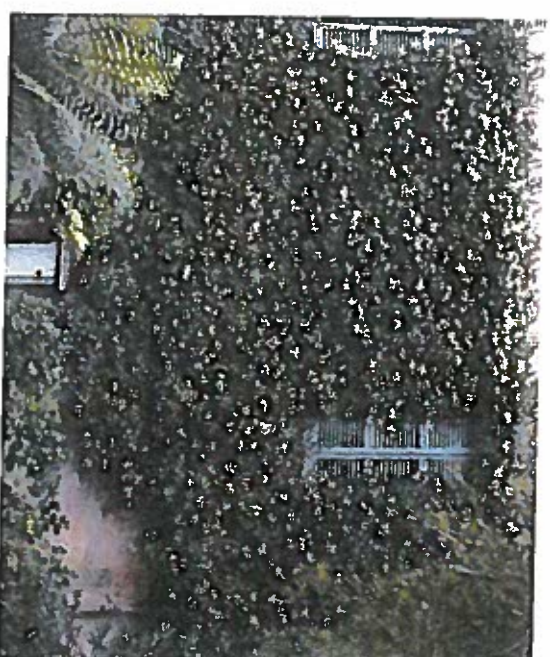
- Klätthortensia: *Hydrangea anomala*
- Klättrvildvin: *Parthenocissus quinquefolia* var. *engelmannii*

Klätthortensian har en fin blomning med stora vita klasar från juni till september och de drar till sig många bin och fjärilar. Bladen är gröna.

Klättrvildvinsen tar några år på sig att utvecklas men när den väl har etablerats är den en mycket kraftig klättrare som sprider sig snabbt med luftroter.

Klättrvildvinet är en av de minst krävande klättraväxterna som finns. Den växer mycket kraftigt och har en fin höstfärg.

Klättrväxterna planteras i en växtbädd som går parallellt med trappen. Bädden bör vara en meter bred och minst 500 mm djup. För att säkra en etablering bör bädden förses med konservattning. Fasaden bör vara skrovlig.



Möblering

- Lösa möbler, som går att dra ihop till större sällskap eller spridas i mindre grupper, sötjer för behovet på den hårdgjorda ytan. Möblerna kan även placeras lite mer avskilt i den gröna delen. En fast soffa av hög kvalitet placeras i terrassen i pordiken ned mot Tvärgatan.

Ventilationsanordning

- Mitt på gården kommer en ventilationshuv från garaget sticka upp. Denna ska integreras i gårdens gestaltning. Den kan t.ex. integreras i en möbel eller bekläs med växter.

Lekplats

- En lekplats som vänder sig mot mindre barn anordnas nere på gräsyvan. Leken består av en stor sandlåda och två-tre små lekhus.

Odling

- Några fasta odlingslotter i formen av pallkargar arrangeras i anslutning till lekplatsen. Möjligheter till mer odling är möjlig om intresse finns. I anslutning till odlingen anläggs även en kompost.



Tillgänglighetsanordningar

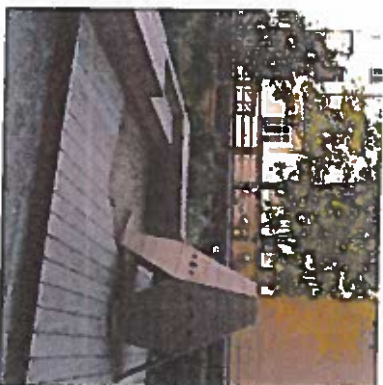
- Gården är tillgänglig med hissar från gatuplan. Alla entréer på gården är tillgängliga. I trappen arrangeras rampar ned till den nedre delen.

Dagvatten

- Dagvatten tas om hand och fördröjs på de gröna taken samt nere på gården i den stora gräsyvan. Allt vatten från hårdgjorda ytor leds ned till denna yta. Systemet kopplas sedan efter fördrojning på det kommunala dagvattennätet. Se dagvattenrapport: *Fäktberäkning och dagvattenutredning för kvarter 5 i Tyrsö Centrum, 2015-08-54-4, WRS Uppsala AB*

Skötsel av gård

- Vid programarbete och projektering av gård tas en skötselplan fram. Skötselplanen syftar till att säkerställa gårdens upplevelsevärde, funktioner och att de biologiska växtsystemen upprätthålls. I största möjliga utsträckning ska manuell bekämpning av ogräs ske, inga kemikalier bör användas. Fröställningar på perenner ska sitta kvar vintertid för att skapa boplatser åt smådjur samt ge en vintertupplövelse till gårdsmiljön.



Ekologisk strategi

- Valet av växter ger förutsättningar för att tillföra biologisk mångfald till gården. Här ingår habitat för smådjur och insekter. Dessa system ska på sikt bidra till spridningsvägar för djur och växter samt inte kräva så mycket skötsel. Fördrojningen av dagvatten på gården är ett sätt att minska belastningen på det kommunala nätet och att rena vattnet i så stor utsträckning som möjligt direkt vid källan.



KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för byggnation av allmän gata, allmän plats - torg, fjärrvärme, sopsugsystem och VA-ledningar fram till kvarteren. Utbyggnaden ska ske samordnat med exploateringen av kvarter 2 och 5. Kommunen ska säkerställa att det till första inflyttning är möjligt att ta sig till och från fastigheterna. Kommunen ska också samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme, sopsug och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

Kommunens åtaganden för den offentliga miljöns utformning finns beskrivet i det gestaltungsprogram som tagits fram för hela Norra Tyresö Centrum. Gestaltungsprogrammet i sin helhet är en bilaga till detta kvalitetsprogram. Det finns tillgängligt hos kommunen och på kommunens hemsida. (Bilaga 5 – *Gestaltungsprogram Norra Tyresö Centrum – den offentliga miljön / Cedervall Arkitekter och AF Ljthung*). Gestaltungsprogrammet är ett levande dokument där delar kan tillkomma. Målet är att kommunen uppfyller nivån på utformningen såsom det beskrivs i gestaltungsprogrammet.

I korhet är kommunens åtaganden för utformningen av allmänna platser inom NTC, etapp 1 följande:

- Visionen för gestaltningen av den offentliga miljön i sin helhet är att skapa en attraktiv och levande stadsdel. Detta ska uppnås med hjälp av tre vägledande mål – Det attraktiva stadsrummet, Funktionsblandning, och Öppenhet (läs mer om detta på s. 10 i gestaltungsprogrammet).
- De nya gatornas ordnande och utformning ska främja trafikhäriken att gående prioriteras framför cyklisterna som prioriteras framför kollektivtrafik som prioriteras framför bilister.

- Möblering och vegetation som skapar en genomtänkt helhet och bidrar till det attraktiva stadsrummet.

- Två standardfärger för möblering och armatur föreslås – en mörk och en ljusare grå (RAL 7043 och RAL 7044). Tillsammans med dessa har accentfärger tagits fram för att användas på särskilda platser eller specialmöbler. Accentfärgerna är en röd (RAL 2002), en orange (RAL 2009) och två olika gröna toner (RAL 6021 och RAL 6019) (s. 11).

- Markbeläggningen kommer bestå av marksten och asfalt som varierar i sin utformning och i mönstersättning för att tydliggöra orienterbarheten och uppmärksamma de olika övergångarna och zonerna i den offentliga miljön (s. 13).

- Dagvattenhantering är genomtänkt och bli integrerad i gatuträdens växtbäddar. (s. 15)

- Princip för belysning (s. 17-18) specifikation av armatur (bilaga 1 till gestaltungsprogrammet). I gatunjöt kommer armaturen sitta på stolpar men en del av belysningen som kommunen ansvarar för kommer även att monteras på fasaderna längs lokalgatan som löper norr om kvarter 5. Dessa monterats generellt mitt emellan två belysningsstolpar men ska anpassas till fasadernas utformning (se specifikationer och ritningar på s. 17, 26 och 29). Belysningen i områden ska också, där det är möjligt, integreras i möbler och andra arkitektoniska element för att minska antalet objekt i stadsrummet och skapa en belysning i flera nivåer (för allmänt om belysning se s. 17-18).

- Tvärgatan har en sektion på 22 meter som rymmer breda gångbanor, cykelbanor, körbano, belysning, dubbel trädrad och kanstensparkering. Umedelbart föreslås även konsprojekter vid olika målpunkter (s. 19-20).

- Sinvägen har en sektion på 18 meter som rymmer gångbanor, cykelbanor, körbano, enkel trädrad, kanstensparkering och belysning (s. 21)

- Blå gatan har en sektion på 17 meter som rymmer gångbanor, ett körfält för låg fart som delas mellan bilister och cyklisterna, belysning, enkel trädrad samt kulvert för dagvatten. Blå gatan är huvudstråket för gångtrafikanter (s. 22)

- Blå gatan förses med en laszon vid kvarter 2 för avfallshantering och varutransporter till kv 2 och hus "K" centrum

- Lokalgatan är främst avsedd för boende, parkering, varuleveranser och infarter till garage. Gatan har en sektion på 12 meter som inrymmer gångbanor, enkel trädrad, belysning (stolpar och fasadmonterade) och enkeltråkad körbano. (s. 26.)

- HCP-plats för kvarter 2 enligt BBR-krav kan anordnas

- Torg mellan Bollmorhallen och Bio Forellen.

- Specifikationer kring bedömningsystemet BREEM och hållbarhetsaspekter kopplade till offentlig miljö, grönska, materialval, dagvattenhantering, trafik och belysning (bilaga 2 till gestaltungsprogrammet)

- Konst får plats i Norra Tyresö Centrum.

Åtgärder under byggskedet

Samordning under byggprocessen

Inom planområdet kommer en ny gatustruktur med ledningar och belysning anläggas samt bebyggelse på kvarteretsmark. Kommunen samordnar arbetet på en övergripande nivå mellan de byggherrar och ledningshavare som ingår i byggprocessen.

Kommunen ombesörjer (tillsammans med berörda ledningsägare) att ledningar och undercentraler, som idag belastar kvarteretsmark, flyttas eller kopplas innan startbesked ges för kvarteretsmarken.

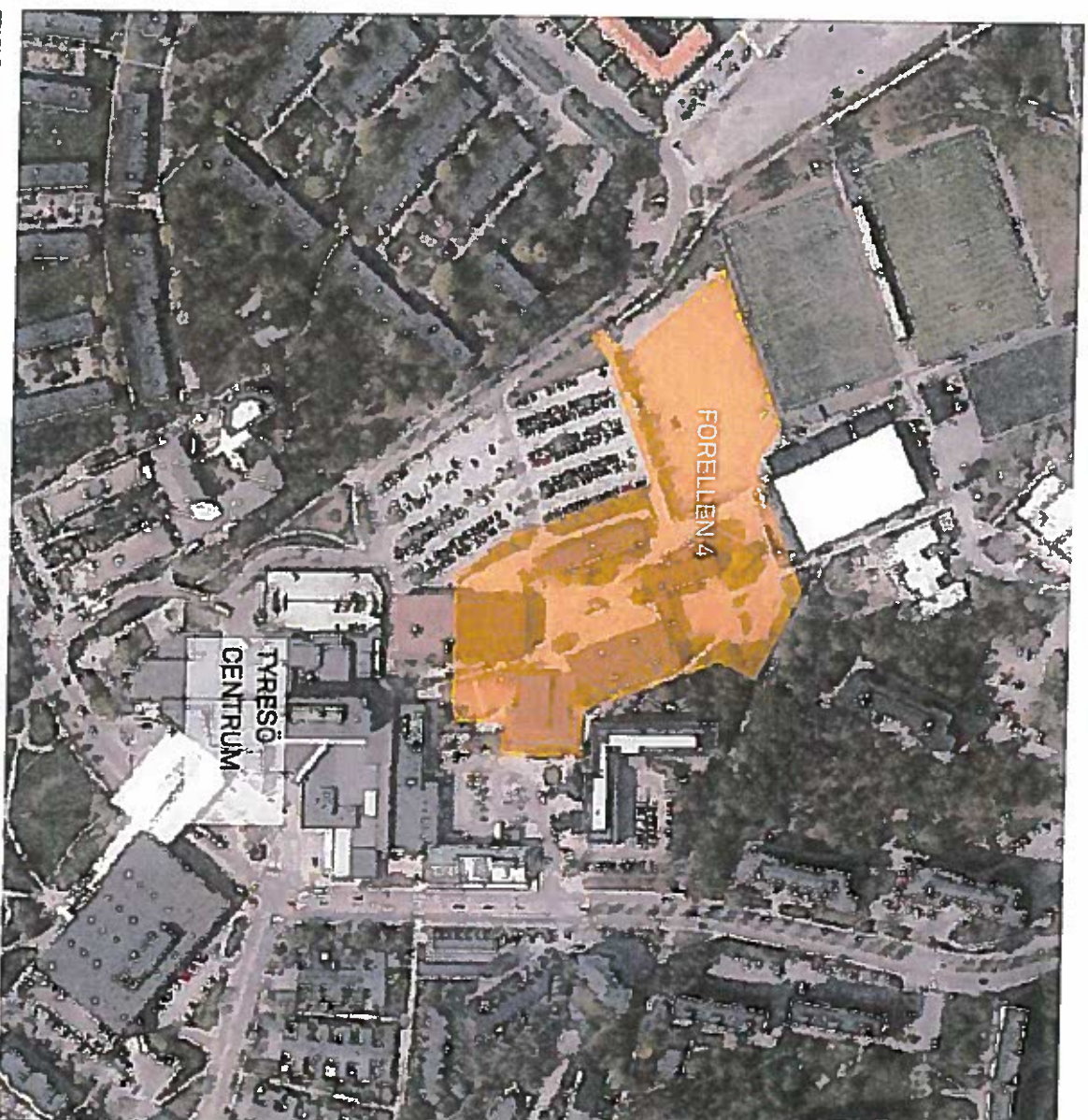
Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationssträndande arbete. Entreprenören ska förvissa sig om att byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationssträndande arbete och eventuell sprängning utförs. Ökad trafik på grund av transport av massor ska regleras i trafikordningsplan.

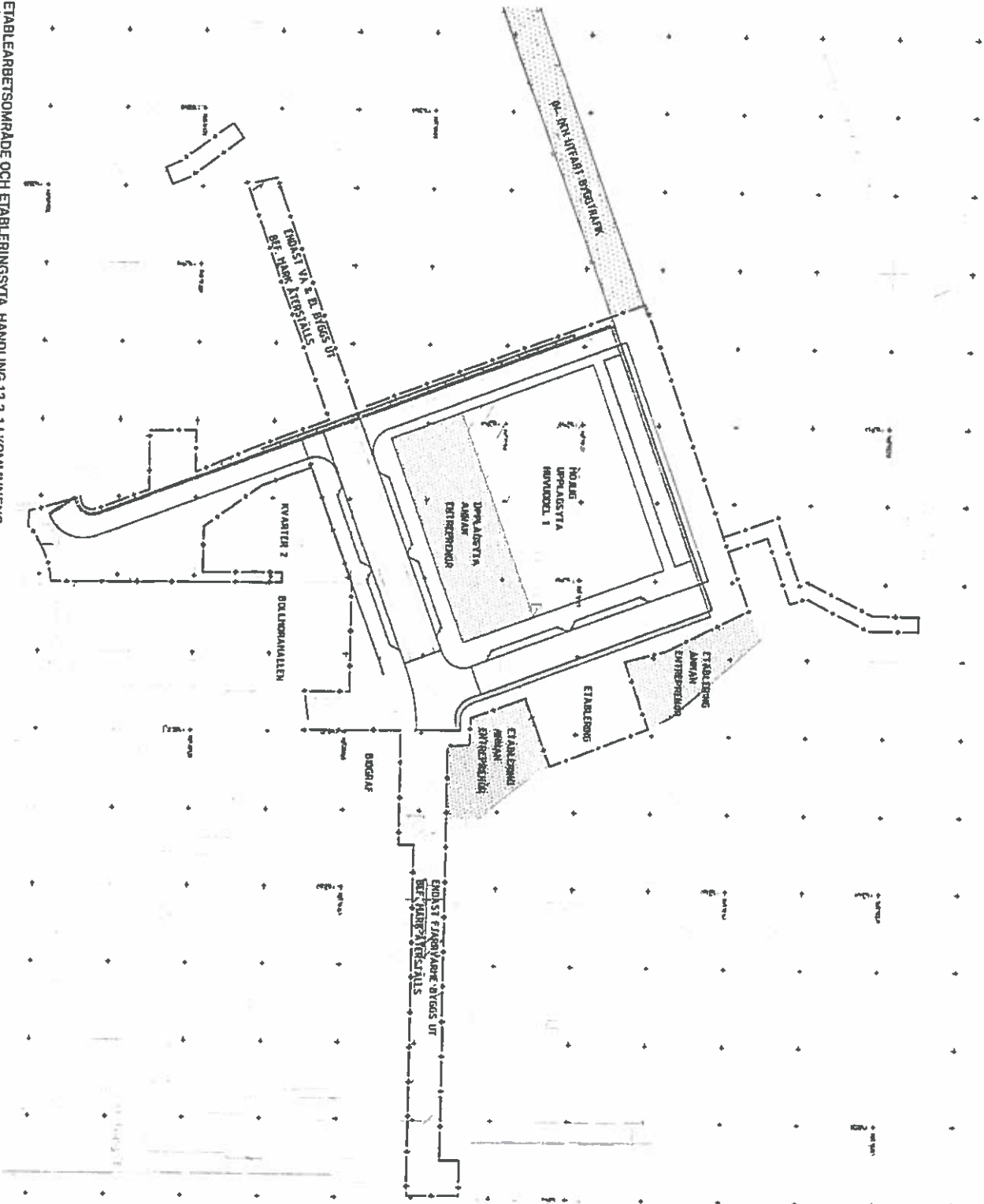
Etableringsplats och transportvägar

Mark för byggetablering kommer erbjudas på kommunens fastighet, Forellen 4, enligt gällande taxa för byggetableringar. Se bild nedan.

Före startbesked ges ska varje byggherre upprätta en arbetsplatspositionsplan (APD-plan) som ska regleras uppställning av arbetsbodar, upplag och dylikt. Kommunen har upprättat en trafikföringsplan som byggherrar och entreprenörer ska följa när trafikordningsplan (TA-plan) tas fram.



ETABLERINGSPLATS UNDER BYGGTIDEN



ETABLERINGSOMRÅDE OCH ETABLERINGSYTA, HANDLING 13.3-1 I KOMMUNENS FÖRFÄRINGSUNDERLAG TILL INFRASTRUKTURMÄLNINGEN

Process

1. När planen varit lagda kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmätaren.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (*exploatering, plan, bygglov*)
Deltagande: Byggherren

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (*exploatering, plan, bygglov*)

3. Bygglövsprocessen startar

När byggherren lämnat in bygglovhandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (*bygglov*)
Deltagande: Byggherren, Kommunen (*exploatering*)

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren
Deltagande: Kommunen (*exploatering, bygglov*)

6. I samband med att slutbesked ges

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som gets. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (*exploatering, plan och bygglov*)
Deltagande: Byggherren

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Bourygg har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

Projektleddare i kommunen

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Riksbyggen har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

Projektleddare i kommunen

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Smaå har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

Projektleddare i kommunen

CHECKLISTA

Det som styrs av planbestämmelser eller BBR-krav tas inte upp i checklistan nedan.

Övergripande att göra:	Gäller:	Check:
<input type="checkbox"/> Teknikutrymmen ska utformas och placeras så att de smälter in och i enlighet med illustrationer i kvalitetsprogram.	Alla	
<input type="checkbox"/> Fasad får inte ha synliga fogar mellan betongelement. Fogar mellan skivmaterial (tegelmen, corten, plåt) accepteras om helhetsintrycket är gott.	Alla	
<input type="checkbox"/> Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.	Alla	
<input type="checkbox"/> Variationen i byggnadernas fasader ska ske minst var 25:e meter.	Alla	
<input type="checkbox"/> En tillgänglighetskonsult ska ha granskat handlingarna under detaljprojekteringen.	Alla	
<input type="checkbox"/> Solstudie: En solstudie är framtagen för hela bebyggelsen. Bilaga 4.	Alla	
<input type="checkbox"/> Buller: Buller mot bostäderna ska undersögas de riktlinjer som finns utan att avsteg behöver göras.	Alla	
<input type="checkbox"/> Buller: För att riktningarna ska hållas utan avsteg ska utepplats med buller < 70 dB(A) anordnas på gården.	Alla	
<input type="checkbox"/> Vind: skydd för vind ska uppföras på kv 2 gård i enlighet med framtagen vindstudie. Bilaga 3	Kv. 5	
<input type="checkbox"/> Vind: skydd för vind ska uppföras vid spelningång till Bollnorhallen mot söder i enl med vindstudie. Bilaga 3	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Ledningar som belastar kvartersmarken ska flyttas eller kopplas ur innan startbesked ges till byggherrar	Kommunen	
<input type="checkbox"/> Genomförandet ska vara samordnat mellan de tre delområdena och kommunen (allmän platsmark).	Kommunen	
Arkitektur och gestaltning:		
<input type="checkbox"/> Belysning ska vara varmvit med begränsad upplåstrålning		
<input type="checkbox"/> Huvudentré till bostäder vid gata har väderskydd (skärmtak eller indragen i fasad) (ev. avsteg för Kv. 5a vid Tvärgratan)	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Tvärgratan och Simvägen ska ha släta fasader.	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Blå gatan max stöcka ur 0,9 m och minst 4,7 meter ovanför gatan.	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Mot lokalgatan max stöcka ur 2,4 m och minst 4,7 m ovanför gatan.	Alla	
<input type="checkbox"/> Fasad kv 2 enligt beskrivning.	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Val av kulör på fasaden ska godkännas av kommunen.	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Balkongfronterna är så transparenta att man ser in på balkongerna och ser balkongens bakvägg från marknivå.	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Fasad kv 5a enligt beskrivning.	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/> Takfoten varierar synligt i höjd mellan cederträfasaden och plåtfasaden.	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/> Fasad kv 5b enligt beskrivning	Kv. 5b	
<input type="checkbox"/> Ljusteräkning ska redovisas för mörka enkelsidiga lägenheter mot gård och mot norr.	Kv. 5	

Parkering, garage, resande och transporter:		Galler:	Check:
<input type="checkbox"/>	Minst hälften av cykelparkeringar är trygga. Jusa och har bra översyn från omgivande lokaler, bostäder eller gator.	Kv 5	
<input type="checkbox"/>	Minst 1 st cykelparkering per lägenhet finns i garageplan och det är tryggt. Jusa och har bra översyn från omgivande lokaler och gator	Kv 2	
<input type="checkbox"/>	Cykelmekarrium finns lättillgängligt hos alla tre fastigheter och de innehåller pump, el, och möjlighet till tvätt.	Alla	
<input type="checkbox"/>	P-normen ska uppfyllas genom att anordna parkeringsplatser i garage	Kv 5	
<input type="checkbox"/>	BBR-kraven ska innehållas på antal tillgängliga p-platser i garage	Kv 5	
<input type="checkbox"/>	Minst 46 parkeringsplatser ska upplåtas till boende i kvarter 2 (106 lgh)	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Minst 3 p-platser ska upplåtas för verksamheter och handel i kv. 2	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Minst 2 parkeringsplatser för poolbilar ska reserveras och de ska vara försedda med laddstolpar, förberedda avtal med poolföretag finns framtagna	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Oljeavskiljning ska ske om vatten avleds från garaget.	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	En förvaltningsplan för garaget tas fram och den redovisas för kommunen i samband med att slutbesked ges	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Garageinfarter ska utformas på ett trafiksäkert sätt och så att de inte hindrar framkomligheten för gående och cyklister på Blå gatan.	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	I garageinfarten ska en gångbana (främst för boende i kv. 2) med bredd minst 1,5 m finnas eller annat likvärdigt alternativ ordnas.	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Parkeringsgarage ska vara säkra och utrustas med lås.	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade, bilpool och miljöbilar.	Kv. 2+5	
<input type="checkbox"/>	Garageplan 1 är tillgängligt via hiss från alla trapphus	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Garageplan 2 är tillgängligt via hiss endast från trapphus 4 vid Tvärgatan	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Minst ett garageplan är tillgängligt via hiss från varje trapphus	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Minst 2 lädcyklar finns att låna	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Minst 2 lädcyklar finns att låna	Kv. 5b	
Dagvattenhantering:			
<input type="checkbox"/>	Takens dagvatten ska ledas ned till gården där ett fördröjningsmagasin finns i enlighet med framtagna dagvattenutredningar.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Gården har ett fördröjningsmagasin i enlighet med dagvattenutredningen	Alla	
<input type="checkbox"/>	Dagvatnet tas omhand lokalt inom kvarteret enligt den framtagna dagvattenutredningen (Bilaga 2 DV kv 2 GRONTANJ rev 20151201)	Kv. 2	
<input type="checkbox"/>	Gårdens fördröjningsmagasins överskottsvatten leds via planteringar för bevattning, rening och fördröjning innan det når kommunal anslutning	Kv. 2	
<input type="checkbox"/>	Dagvatnet tas omhand lokalt inom kvarteret enligt den framtagna dagvattenutredningen (Bilaga 1 DV kvarter 5 WRS 20150804)	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Gårdens fördröjningsmagasins överskottsvatten leds via planteringar i portiken för bevattning, rening och fördröjning innan det når kommunal anslutning	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Träkonstruktioner på gården ska vara av miljöklassat virke för att minska påverkan av föroreningar i dagvatnet.	Kv. 5	

Gårdar och utemiljö:		Gäller:	Check:
<input type="checkbox"/>	Variation i växter med främst inhemska arter finns på gårdar.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Variation i växter som lockar insekter och fåglar finns på gårdar.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Skötselplaner för grönsstruktur upprättas av exploatorn för privat mark för att säkerställa gårdarnas kvaliteter över tid	Alla	
<input type="checkbox"/>	Odlingsåtdor integreras i räcket till västra och södra balkongerna.	Kv. 2	
<input type="checkbox"/>	Odlingsplats eller odlingsåtdor finns på gården.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Det finns en kompost för trädgårdsavfall på gården.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Jordjupet på gården är minst 0,8 m	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Portikens växtvägg har en jordvolym på minst 0,5 djup och minst 1,0 meters bredd längs med hela väggen	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Portikens "växttrappa" med sittplats har en jorddjup på minst 0,5 m i minst 5 terrassnivåer i planteringsarna	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	I portiken (trappan upp till gården i kv. 5) finns en bänk	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Portiken mot gården ska inte förses med grind.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Garagens ventilation (som kommer upp på gården kv. 5) ska gestaltas bra genom att byggas in i något eller kläs med växter	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Plantering och möblering på gården enligt beskrivning	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Gården kan nås tillgängligt från samtliga trapphus	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Plantering och möblering på gården enligt beskrivning	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>	Planteringsdjupet för träd på gården ska vara minst 0,6 (bjälklaget som helhet sänkt till 0,4 men där träden är ska det vara 0,6 enl. ök)	Kv. 2	
<input type="checkbox"/>	Utformning och inredning av takterrasserna är enligt beskrivning och illustrationer i kvalitetsprogrammet	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Kommunen ska godkänna slutlig lösning på takterrasserna	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Planteringsdjup i planteringar på takterrasserna är utförda enligt anvisningar i kval.pgm (0,3 djup + isolering alternativt 0,5 djup)	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Variation i växter som lockar insekter och fåglar finns på takterrasserna	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Takterrasserna är gemensamma för alla boende bnf. 5a	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/>	Odlingsåtdor integreras i räcket till balkonger mot gård	Kv. 5b	

Krav avfallshantering:		Gäller:	Check:
<input type="checkbox"/>	Sopinkasplatser med inkast och ventiler för två separata avfallsfraktioner förberett för en tredje fraktion.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Inkasplasser/ventilvolym för två fraktioner dimensioneras enligt Avfall Sveriges riktlinjer för totalt 90 liter hushållsavfall/vecka.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Varie fastighet ska ha en egen sopinkasplats för sopsugssystemet som kommunen handlar upp.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Inkast till sopsug placeras helst invändigt och i andra hand under tak, med god åtkomlighet och service av ventil.	Kv. 5a + 2	
<input type="checkbox"/>	Inkastluckorna ska vara försedda med volymbegränsare som förhindrar större soppåsar än 25 liter samt vara låsbara.	Alla	
<input type="checkbox"/>	Avfallsinkast från Simvägen ska vara låsbara med god belysning och god gestaltning. Ska tydliggöras att det är bostadsrättsföreningens ansvar att hålla rent.	Kv. 5b	
<input type="checkbox"/>	Återbruksrum eller plats för återbruk finns anordnat för mindre möbler och saker.	Kv. 5a	
Allmän platsmark - gata:			
<input type="checkbox"/>	Uiformning och sektioner enligt beskrivning i gestaltungsprogram.		
<input type="checkbox"/>	Bå gatan har en lastzon vid kvarter 2 för avfallshandling och varutransporter till Kv. 2 och hus "K" centrum.	Kommunen	
<input type="checkbox"/>	HCP-plats för kvarter 2 enligt BBR-krav kan anordnas	Kommunen	
<input type="checkbox"/>	Trädzonen på gatan är integrerad med fördöjningsmagasin dit dagvatten leds	Kommunen	
Teknik och energi:			
<input type="checkbox"/>	Kommunens energiriktlinjer ska innehållas alternativt ska energiförbrukning i nivå med tävlingsförslag hållas *)		
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsen ska uppnå nivå "miljöbyggnad Silver"	Alla	
<input type="checkbox"/>	Individuell mätning av varmvattenförbrukning är möjlig.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/>		Kv. 2 + 5a	

*) Kommunen ser positivt på att en gemensam energiteknik i kvarter 5 diskuteras för samordningsvinster. Kommunen ser även positivt på fjärrvärme. Nivån på energiförbrukningen i kv. 5 ska ligga på motsvarande 40 kWh/m² och är med bergvärme (tävlingsförslag kv. 5b) eller lagre. Reviderad 2016-02-08.

JP

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (tävlingshandling 5) ska följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

*alternativt enligt *) ovan.*

Datum 2016-02-09
 Tid 18:30–19:40
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-02-15

Paragrafer 15 - 36

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Sawestahl


Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2016-02-09
 Datum då anslaget sätts upp 2016-02-16
 Datum då anslaget tas ned 2016-03-09
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Anki Svensson (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl-Johan Karlson (S), från och med § 26 kl. 19.20.
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S) §§ 15-25
 Marie Åkesdotter (MP)
 Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Anna Steele (L)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP), från och med § 16 kl. 18.40
 Marcus Obligado (V)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 35 kl. 19.35
 Jonas Jansfors, HR-chef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, statsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 31 kl.19.30

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Julia Fedioutchek, politisk sekreterare, MP

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Hillevi Elvhage, kommunkonferenssekreterare, kommunstyrelseförvaltningen



Tomas Björkman, upphandlingschef, konsult- och servicekontoret, till och med § 31 kl.19.30

Inger Carlsson, handläggare, medborgarfokus, till och med § 28 kl. 19.25

Frånvarande

Anki Svensson (M)

Lennart Jönsson (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------