

# Kvalitetsprogram

---

Tillhörande detaljplan för bostäder på fastigheten

Agaten 32, Avägen 11, Tyresö kommun, Stockholms län





## TECKENFÖRKLARING

- Infartsväg, parkering
- Anlagd gemensam lektyta
- Gemensam gångyta
- Terrass, uteplats, entréväg



Befintliga inmäta träd:  
ek, tall respektive lönn



Befintlig inmätt tall som bör  
sparas



Nytt träd, ersätter nedtaget  
inmätt träd, föreslagen  
placering



Häck



Nytt träd, förslag



Buskplanteringar



Natur eller anlagd grönyta



Vattendelare enligt  
dagvattenutredning, se sid 9

*Situationsplan med preliminär höjdsättning. Befintliga träd som är inmäta är markerade enligt teckenförklaring.*

## Innehåll

1. Förord .....	6
2. Bakgrund .....	6
4. Kontroll och granskning .....	8
5. Bebyggelse och bostadskomplement .....	9
Avfallshantering .....	9
Parkeringsplatser .....	9
Utvändig utformning - bostäder, förråd etc.....	10
6. Utemiljö .....	11
Dagvatten .....	12
Vegetation.....	12
7. Ljudmiljö och brandsäkerhet .....	13
Buller.....	13
Brand .....	13
8. Processen och erforderliga handlingar .....	13
1. När planen vunnit laga kraft.....	13
2. Inför bygglovsansökan .....	13
3. Bygglovsprocessen startar .....	13
4. I samband med tekniskt samråd och startbesked.....	14
6. I samband med att slutbesked ges .....	14
9. Godkännande av åtagandena.....	14



Vy mot parhusen, sedd från Ävägen



*Befintlig bebyggelse på Agaten 32, infart från Ävägen. Den uppvuxna tallen t h om bostadshuset (syns rakt ovanför brevlådan) bör kvarstå om det är möjligt m a p det nya husens höjdsättning.*



*Ny bebyggelse, infart från Ävägen. I förgrunden syns byggnad för återvinning.*



*Befintlig bebyggelse, vy utmed Avägen.*



*Ny bebyggelse, vy utmed Avägen.*

## 1. Förord

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

## 2. Bakgrund

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

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



Översiktsvy från nordväst

### 3. Motiv och avgränsning

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

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

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

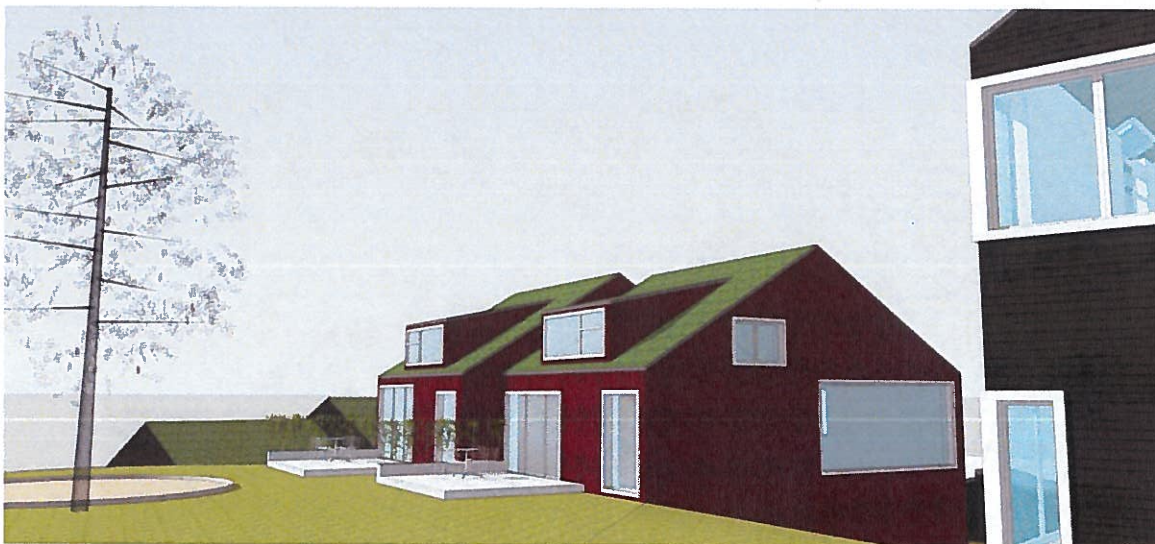


*Vy från infartsvägens högsta punkt*

#### 4. Kontroll och granskning

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

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



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



## 5. Bebyggelse och bostadskomplement

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

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

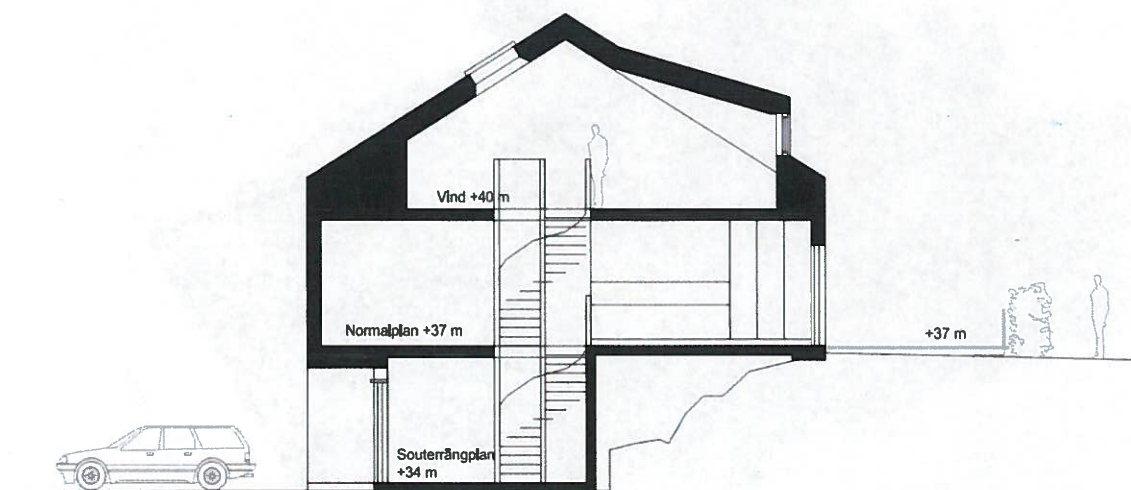
### Avfallshantering

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

### Parkeringsplatser

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats nära det egna huset.

2 gästparkeringsplatser anläggs vid infartsvägen.



*Sektion som visar souterrängbyggnad. Preliminär höjdsättning.*

### Utvändig utformning - bostäder, förråd etc.

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

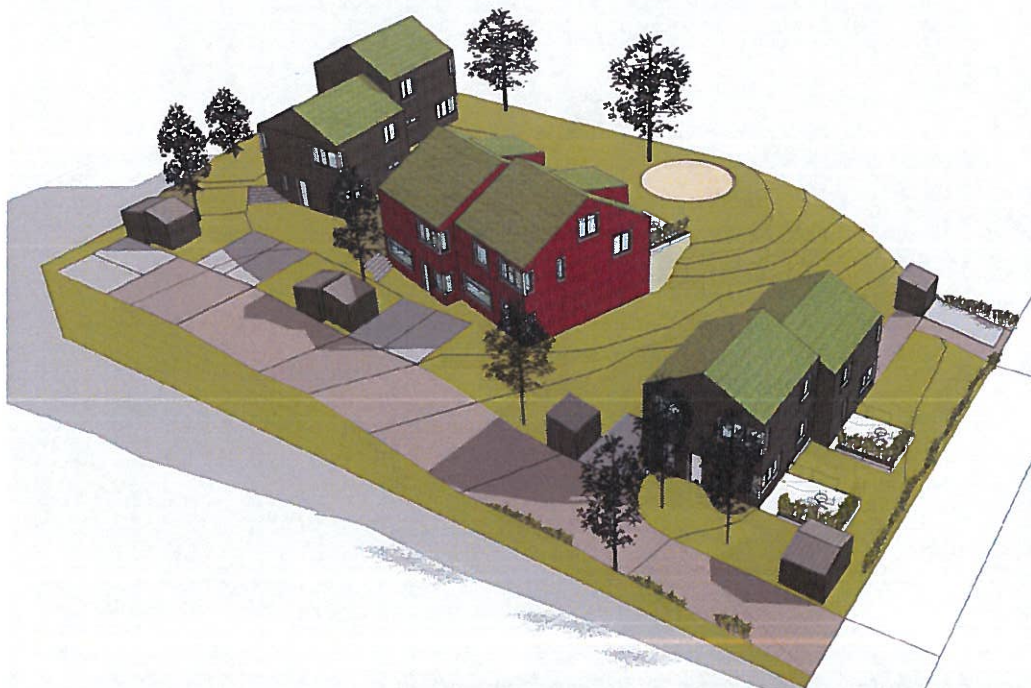
Alla bostadsbyggnader och komplementbyggnader ges sedumklädda tak.

Takvinkel får vara 26-34 grader för bostadsbyggnad och högst 15 grader för komplementbyggnad. Bostadshusen ska ha samma takvinkel sinsemellan.

### Materialval och färgsättning:

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

Färgkoder enligt ovan utgör förslag som i samråd med kommunen kan justeras.



## 6. Utemiljö

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

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

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

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

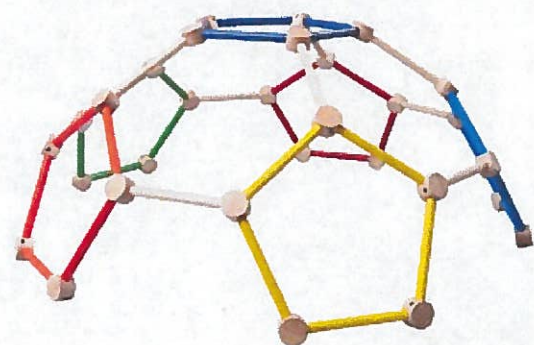
Lekplats utrustas med sandlåda och ytterligare ett lekredskap. Gemensam uteplats med bord och sittbänk ska anläggas i anslutning till lekplatsen.

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

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



T v: Exempel på staket till skydd mot fallolyckor



Exempel på lekredskap, klätterlek



Sandlåda

## Dagvatten

Området förses med så mycket gröna ytor som möjligt.

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

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

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

## Vegetation

Som ersättning för den ek som tas bort ska en ny ek, en E-planta med topphöjd om minst 150 cm, planteras, se situationsplan sid 2. Varje inmått träd enligt situationsplanen som tas bort i övrigt ska ersättas av nyplanterat träd, minst 120 cm höjd, inom fastigheten. Lämpliga sorter kan vara Sorbus (t ex rönn, oxel, ullungrönn) och Malus (äpple, prydnadsapel). De två stora befintliga tallar som står nära tomtgränsen mot Agaten 48 ska sparas om det är möjligt med hänsyn till nödvändiga sprängningar mm för husens höjdsättning. Se foto sid 4 och situationsplan sid 2.

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

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



Syrénhäck



Exempel på gatuhäck: liguster

## 7. Ljudmiljö och brandsäkerhet

### Buller

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

### Brand

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

## 8. Processen och erforderliga handlingar

### Ärendegång

#### 1. När planen vunnit laga 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 Lantmäteriet.

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. Bygglovsprocessen startar

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar 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, planhandlingar och kvalitetsprogram. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Byggherre, 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

Delagande: 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 getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)

Deltagande: Byggherren

### 9. Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet

Namn

Ort

Datum

Projektledare i kommunen



UTC Fastigheter 3 AB

Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder på fastigheten Agaten 32, Ävägen 11, Tyresö kommun

160216