

KVALITETSPROGRAM

Tillhörande detaljplan för Kryddvägen, etapp 3 BasilikaGränd



Vy mot norr längs BasilikaGränd

BasilikaGränd, Etapp 3, Kvalitetsprogram datum: 160217

tyresö kommun 

 Reinova
Properties

OkiDoki! Arkitekter AB
Kastellgatan 1, SE-413 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se

Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Kontroll och granskning	4
Byggnaderna i sin omgivning	5
Bebyggelsens karaktärsdrag	5
Bostadskvarter.....	6
Byggnad.....	7
Situationsplan.....	8
Elevationer.....	9
Hus A1, A2.....	10
Hus B.....	14
Miljöhus, Carports.....	16
Cykel P/Växthus, detaljer.....	17
Angöring och parkering	18
Gård/utemiljö	20
Situationsplan landskap.....	20
Situationsplan markhantering.....	21
Belysning.....	23
Växter och växtkvalitet.....	23
Möblering	24
Lekplats	24
Dagvatten	25
Odling	25
Tillgänglighet.....	25
Process	26
Godkännande av åtagandena	27
Checklista	28

Kvalitetsprogrammets syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att utförd bebyggelse får de kvaliteter som överenskommits under planprocessen och i markanvisningstävling. Kvalitetsprogrammet behöver inte redogöra för de egenskaper som ingår i detaljplanens planbestämmelser.

Kvalitetsprogrammet ska underlätta för Tyresö kommun att kontrollera att bebyggelsen utförs i enlighet med tidigare överenskommelser och ska därför vara enkelt att ta till sig och ha en text som är värdebärande och inte ger utrymme för tolkningar. Ord som kan och bör ska inte förekomma. Om avsteg görs från kvalitetsprogrammet ska texter och bilder om bebyggelsens karaktärsdrag och bärande idéer ge stöd för att avstegen inte är så stora att de omkullkastar bebyggelsens ursprungliga idé.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat markanvisningsavtal mellan BRF Blåbärsriset 28 och Tyresö kommun för projekt vid Basilikagränd/Kryddvägen, etapp 3.

Tyresö 2016-

.....
För BRF Blåbärsriset 28

.....
För Tyresö Kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat markanvisningsavtal mellan BRF Blåbärsriset 28 och Tyresö kommun för projekt vid Basilikagränd/Kryddvägen, etapp 3.

Tyresö 2016-

.....
För BRF Blåbärsriset 28

.....
För Tyresö Kommun

Bakgrund och avgränsning

Detta Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för Kryddvägen etapp 3, Basilikastrand, har upprättats i samarbete med Tyresö kommun, Reinova Properties, Okidoki Arkitekter AB, WSP miljö och landskap och dagvattenutredare från DHI.

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008. Planområdet består innan planläggningen av naturmark. Detaljplanen var ute på samråd hösten 2014.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av nya marknära bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet. En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav utifrån ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer förändras. Planförslaget utgår ifrån den landskapsanalys som ingår i den exploateringsstudie som tagits fram för området. Värdefull natur som inte är lämplig att exploatera ingår inte i planförslaget.

Under vintern 2014/2015 hölls en markanvisningstävling för Kryddvägen etapp 2 och 3. Inför granskningen delades planområdet upp i 3 etapper, varav Basilikastrand är etapp 3.

Detta kvalitetsprogram syftar endast till etapp 3, där 20 stycken radhus kommer att byggas längs en ny gatusträckning. Kvalitetsprogrammet är en vidareutveckling från markanvisningstävlingen och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelse av etapp 3 ska utformas och genomföras.

En strategi för grön design

För att minska vår miljöpåverkan måste vi konsumera mindre och bli bättre på att dela och maximalt utnyttja det vi äger.

För bostäderna kring Basilikastrand gäller dubbelutnyttjande av både ytor och tillhörigheter. Att samäga bilar till exempel bidrar till mindre resursanvändande.

Ett mål har varit att bostadsområdet ska vara hållbart över tid både ekologiskt och socialt samt ha tillägg som gynnar biologisk mångfald.

Kontroll och granskning

När detaljplanen har vunnit laga kraft och byggherren börjar arbeta med bygglovshandlingarna kommer kommunen att kalla till en initial genomgång av projektet. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggherren och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet.

Byggherren svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, också ligger som grund för bygglov. Dessa ska lämnas för granskning till Samhällsbyggnadsförvaltningen i samband med att bygglov söks.

Kommunens projektledare på exploateringsenheten deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenhetens arbete med ärendet samt i samtliga förekommande tekniska samråd. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet när genomförandet är klart.

De kommunala program och riktlinjer som är antagna av kommunfullmäktige ska följas i tillämpliga delar, t ex tillgänglighetshandbok, riktlinjer för dagvatten och energiförbrukning.

Byggnaderna i sin omgivning

Den nya gatan Basilikagränd löper längs en bergssluttning, vilket gör att gatans båda sidor får olika karaktär. På östra sidan ligger husen inskjutna i terrängen, saxade i förhållande till varandra, samt följer gatans topografi.

På västra sidan delas radhusen upp i mindre längor, vars gavlar sluter an till Basilikagränd. Dessa längor binds samman av ett plank med portaler.

Husen ska ha en nära kontakt med gatan. Alla radhus ska ha minst en uteplats och kontakt med utemiljön samt ansluta till terrängen åt flera håll. Tegelradhusen (Hustyp B) i öster ansluter till gatan på bottenvåningen och till naturen på baksidan på övre våningen. Träradhusen (Hustyp A1) i norr har sina huvudentréer från Basilikagränd och uteplats mot naturen i österläge. Träradhusen (Hustyp A2) i väster har entrésida från en gränd, samt uteplats i söderläge.

Bebyggelsen har planerats så att gång och cykling blir ett naturligt inslag i området. Det är enkelt att röra sig tvärs Basilikagränd via smitvägar till naturen och via gränder ner till det närliggande odlingsområdet.

Radhusen placeras noggrant för att maximera utnyttjandet av solcellstak. Se respektive radhusbeskrivning.

Bebyggelsens karaktärsdrag

Området är varierat och innehåller två typer av radhus med utgångspunkt i kvalitet och omsorg om detaljer. Materialen som används i fasad är tegel, samt träpanel. Taken utgörs av plåt, solceller och sedum.



Vy mot norr längs Basilikagränd

Bostadskvarter

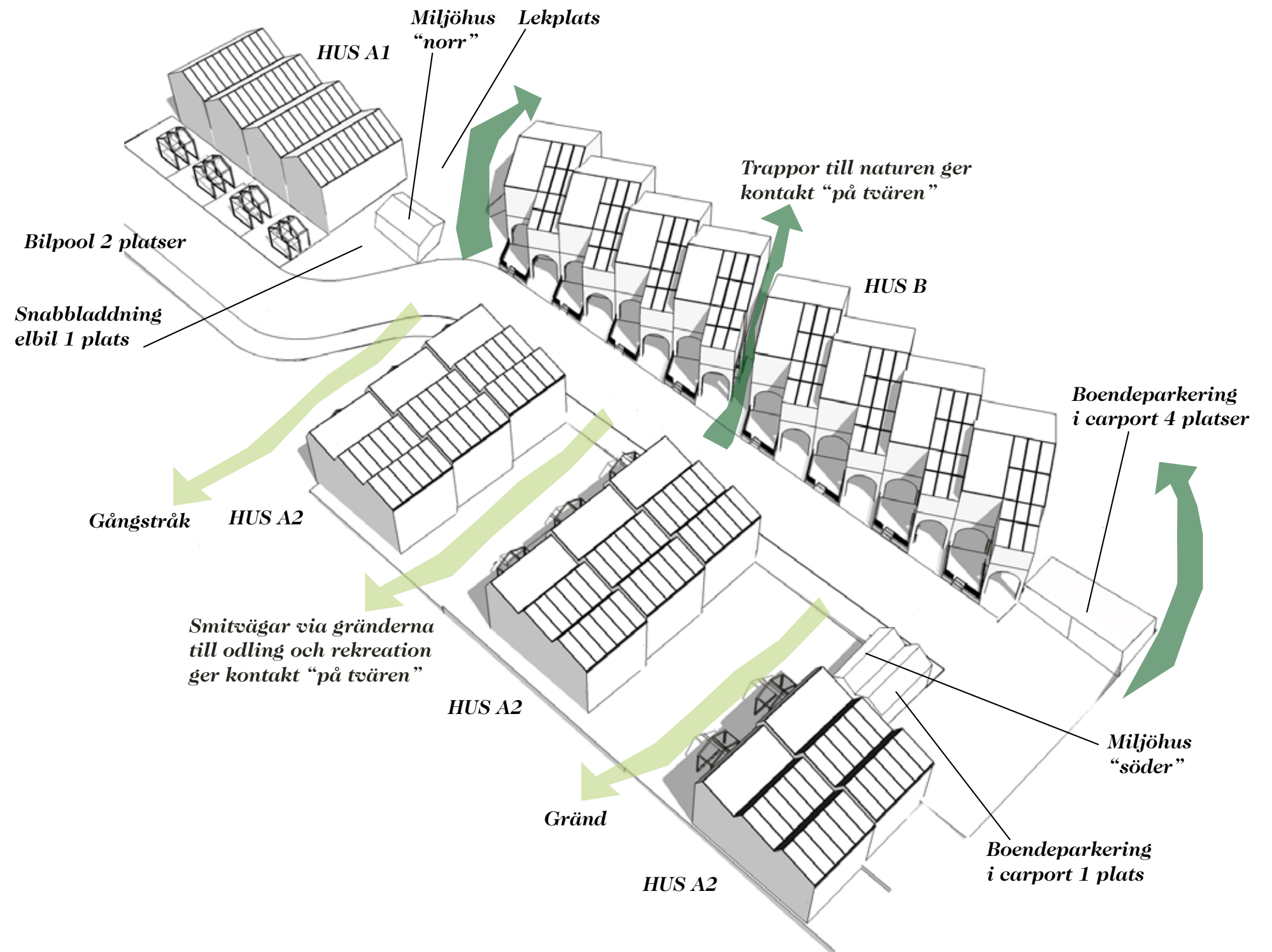
Området har tydliga gränser vad gäller privata och offentliga ytor. Gränserna ska gestaltas genom plank, smidesräcken, murar och marknivåer.

Gatan är det sammanbindande elementet där gemensamma funktioner finns. Med samma markmaterial på gång- och körbana upplevs gatan som en yta där det går att göra annat än bara köra bil. Det underlättar för aktiviteter och bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området. Radhus A1 och B har sina entréer mot BasilikaGränd.

De tvärställda gränderna tillgängliggör odling, rekreation och naturområden. Hus A2 har sina entréer på norrsidan, mot gränderna.

Det ska vara gott om siktlinjer och smitvägar genom området, vilka skapar en kontakt tvärs BasilikaGränd.

Väster om området finns idag en gemensam odling initierat av invånarna som bor runtomkring och detta är något som Tyresö kommun ser positivt på och gärna vill främja.



Byggnad

Området ska innehålla två typer av radhus baserade på samma grundkvaliteter. Husen ska präglas av en känsla för material och gediget hantverk, byggas av beständiga och hållbara material samt ska hålla en hög arkitektonisk nivå. Basilikastrand formas av det genomgående gröna temat. Det ska innefatta klättrväxter på spaljéer och vajer på fasaderna, mikroklimat nära fasaderna, bra förutsättningar för solceller, närhet till odling och möjlighet att utnyttja sin tomt till annat än parkering.

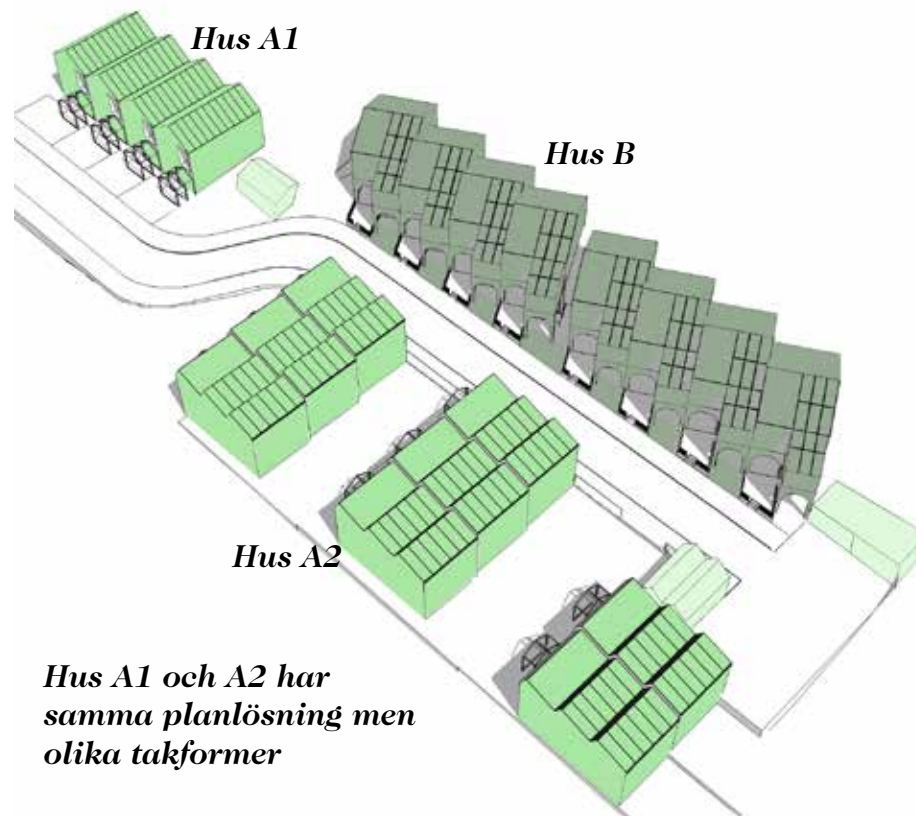
Byggnaderna ska utformas med trämaterial i såväl stomme, isolering och ytskikt för att hålla ner CO² belastningen så mycket som möjligt. Undantaget är Hus B vars fasader muras med tegel och dess suterrängvåning som konstrueras i betong. Samtliga socklar utförs i ljusgrå betong. Balkongräcken utförs i smide.

Byggnaderna är placerade med taken i sektorn sydväst till nordväst och har en lutning i intervallet 20 - 70 grader för optimal energieffektivitet via solceller.

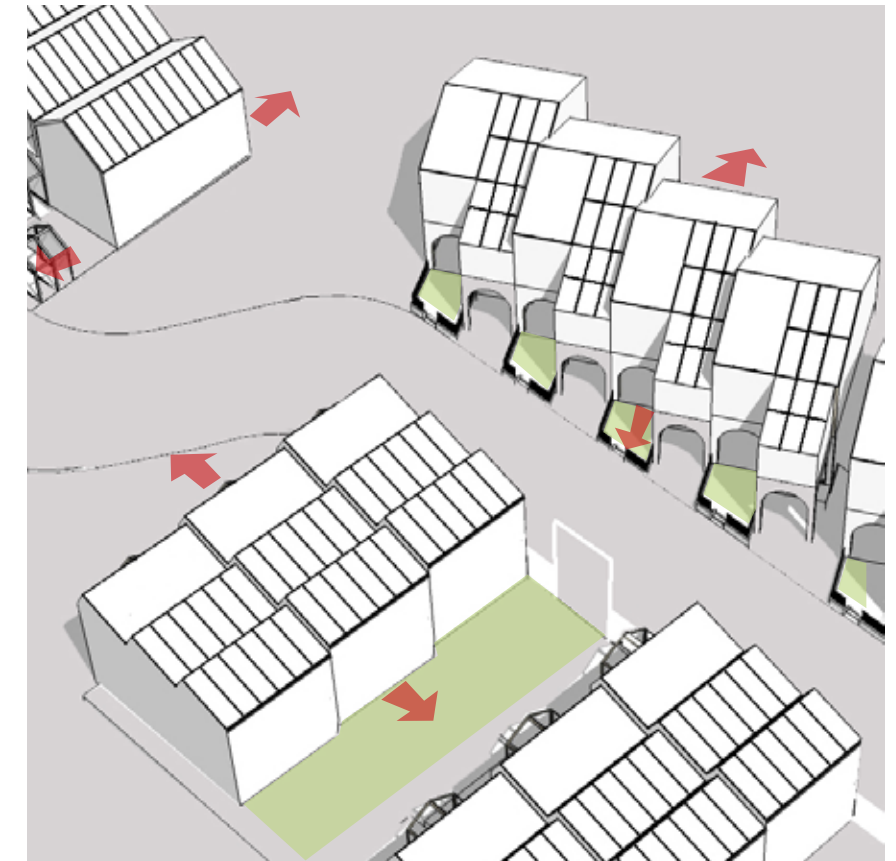
Ambitionen är att merparten av hushållselen ska erhållas av byggnadsintegrerade solceller på delar av taken. Resterande takytor täcks med sedum. En liten del av taken på Hus A2 täcks med plåt. Sedum som takmaterial har en fördröjande effekt på dagvattnet. Takytorna med sedum lutar maximalt 27 grader.

Varje fastighet ska utformas med smarta hemlösningar, där varje hushåll kan begränsa sin el- och värmeförbrukning till ett minimum för respektive livssituation.

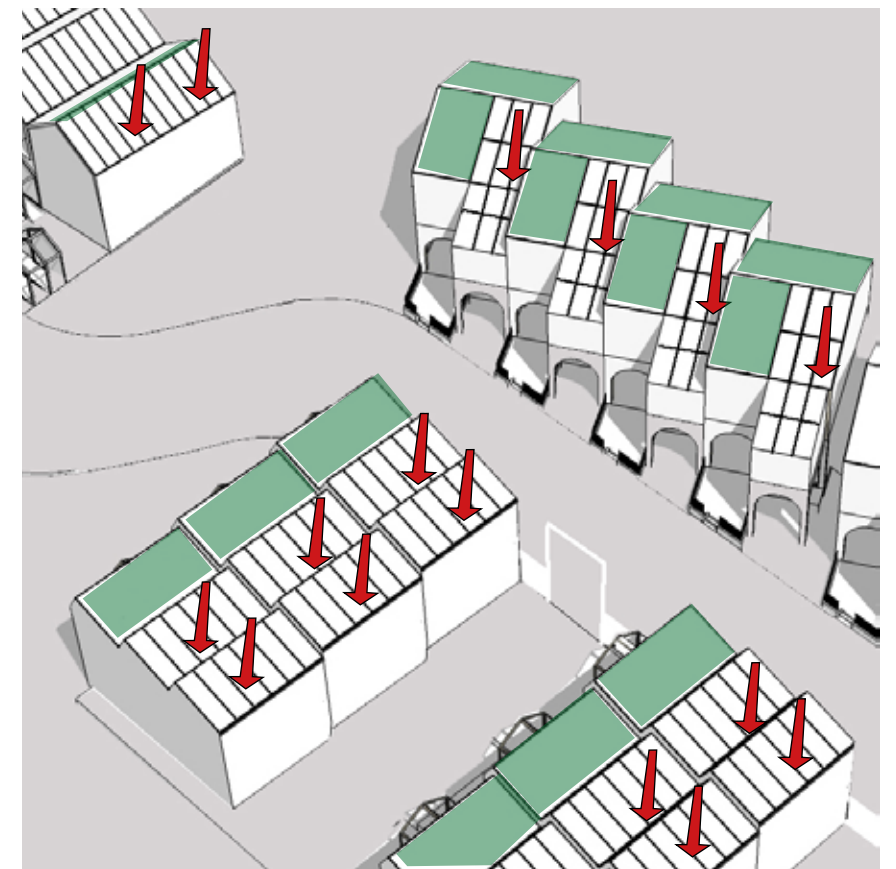
Gröna tak på miljöhus och carports



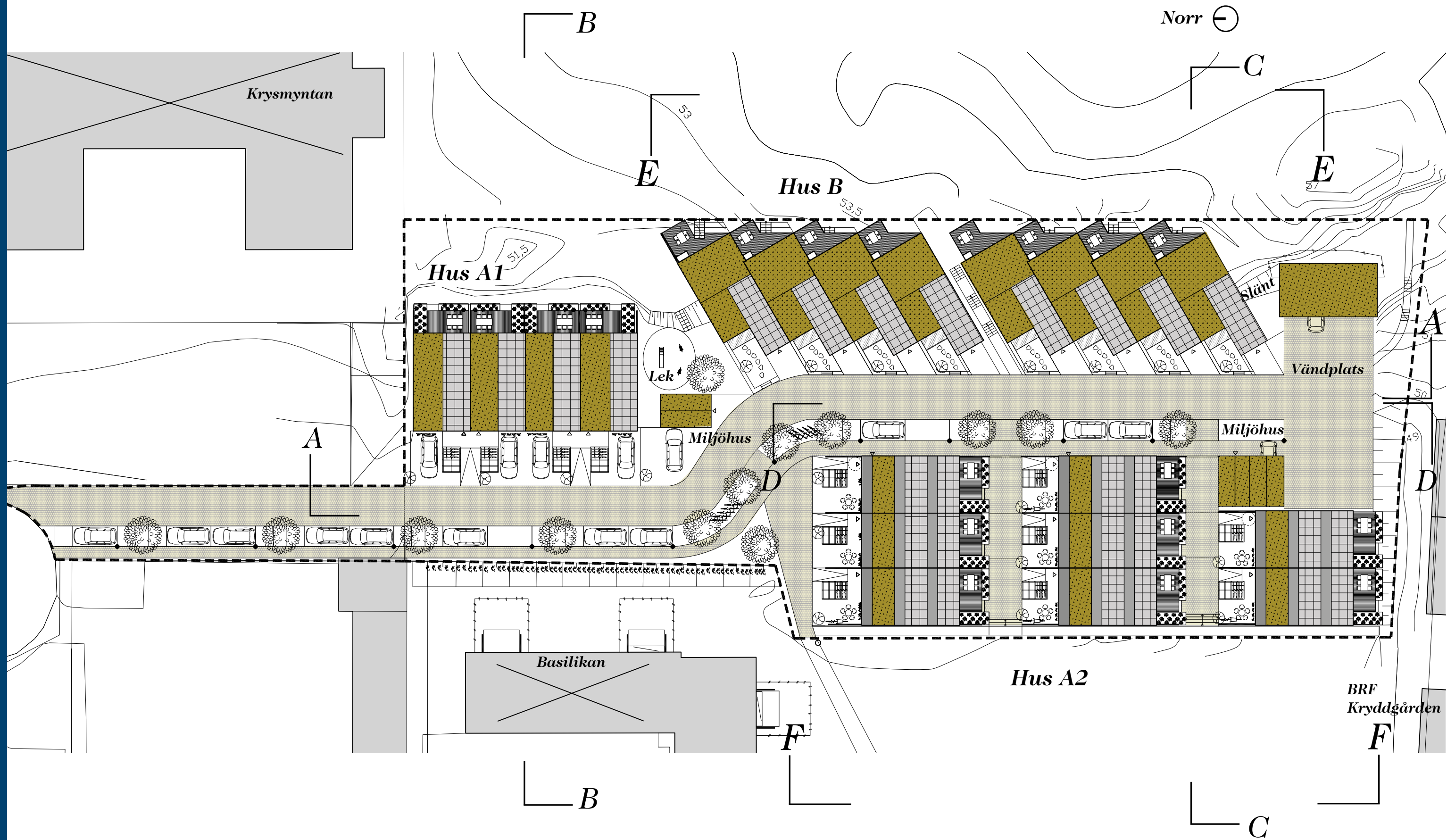
Hus A1 och A2 har samma planlösning men olika takformer



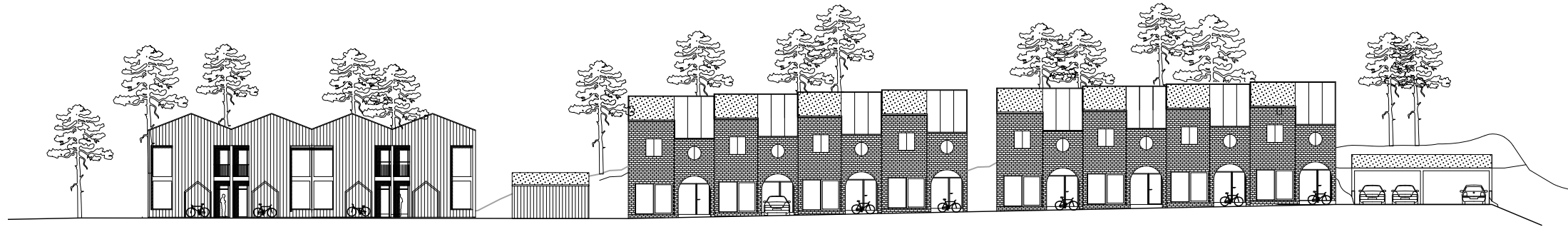
Utgång åt två håll i samtliga radhus



Solceller med rätt lutning i rätt väderstreck



SITUATIONSPLAN 1:400 (A3)



ELEVATION A-A 1:400 (A3)



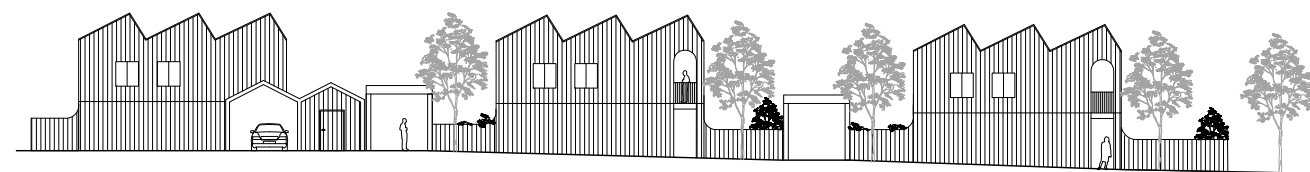
SEKTION B-B 1:400 (A3)



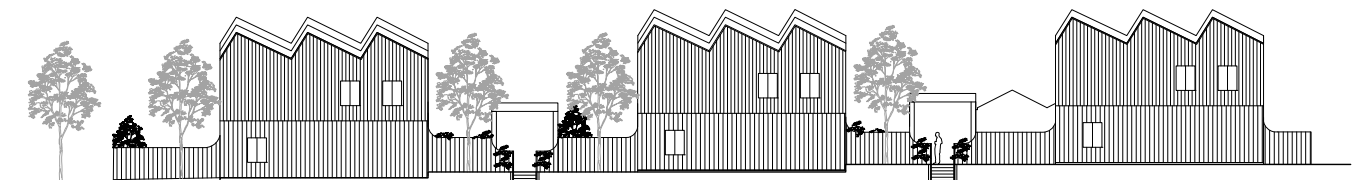
SEKTION C-C 1:400 (A3)



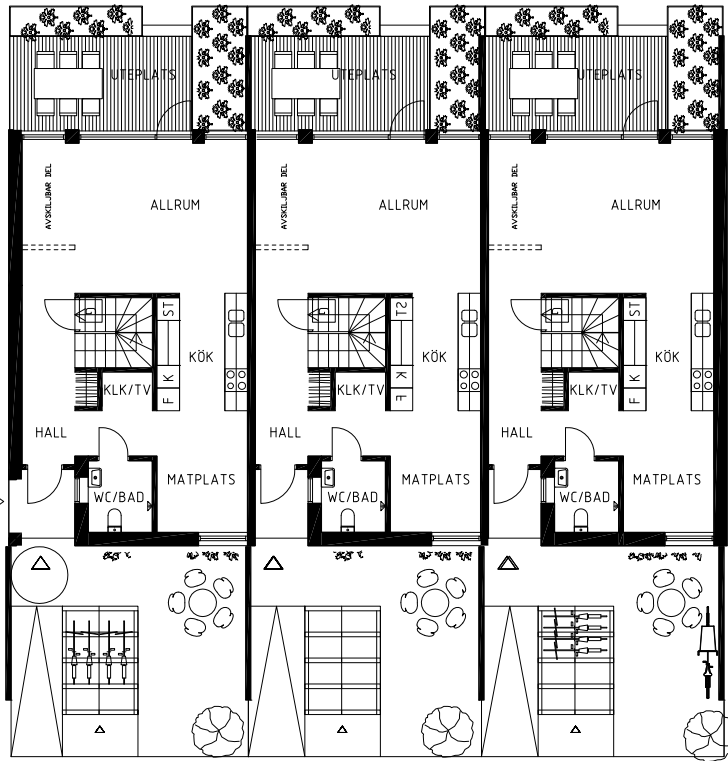
ELEVATION E-E 1:400 (A3)



ELEVATION D-D 1:400 (A3)

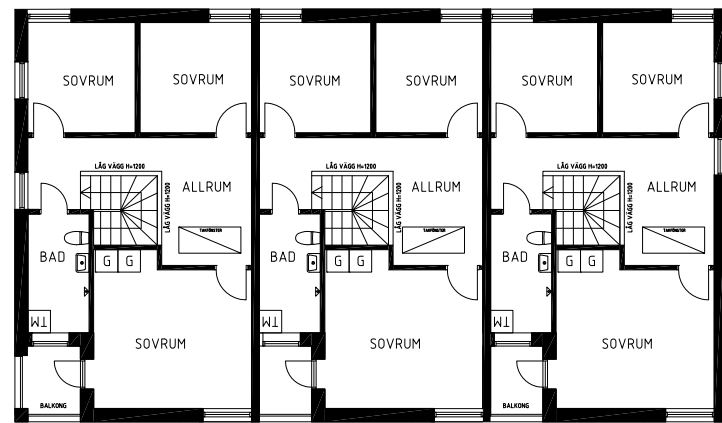


ELEVATION F-F 1:400 (A3)

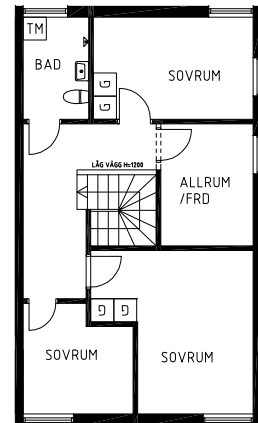


cyklar under tak/växthus alt frd

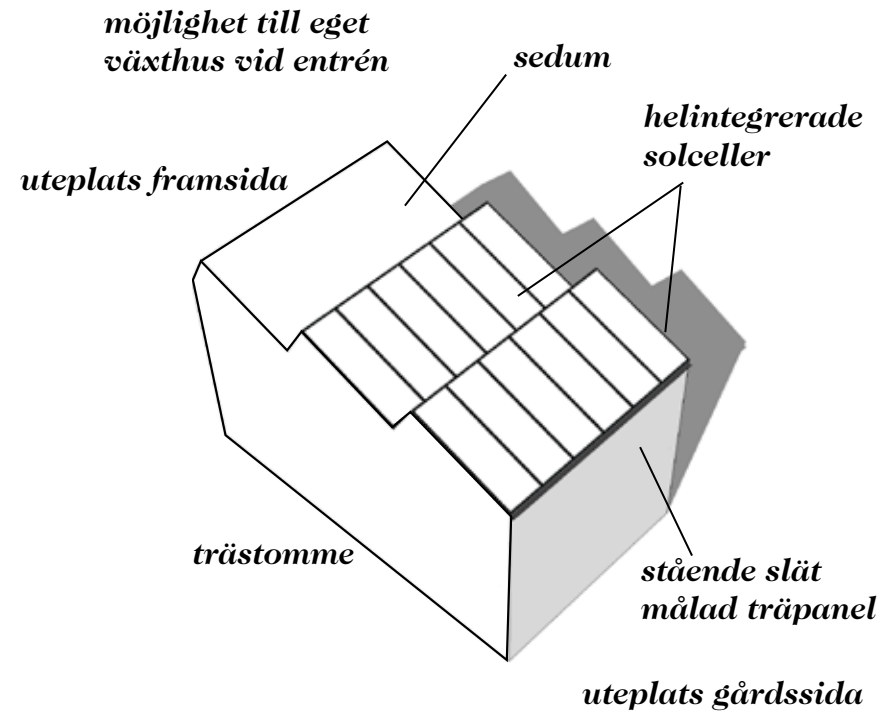
RADHUS A2 PLAN BV 1:200 (A3)



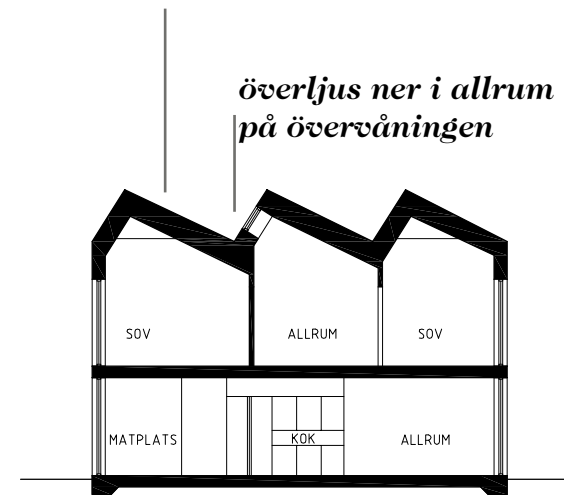
RADHUS A2 PLAN 1 TR 1:200 (A3)



Alternativ planlösning plan 1 tr



solcellstaken formar rummets volym



RADHUS A2 SEKTION 1:200 (A3)

Hus A1 och A2

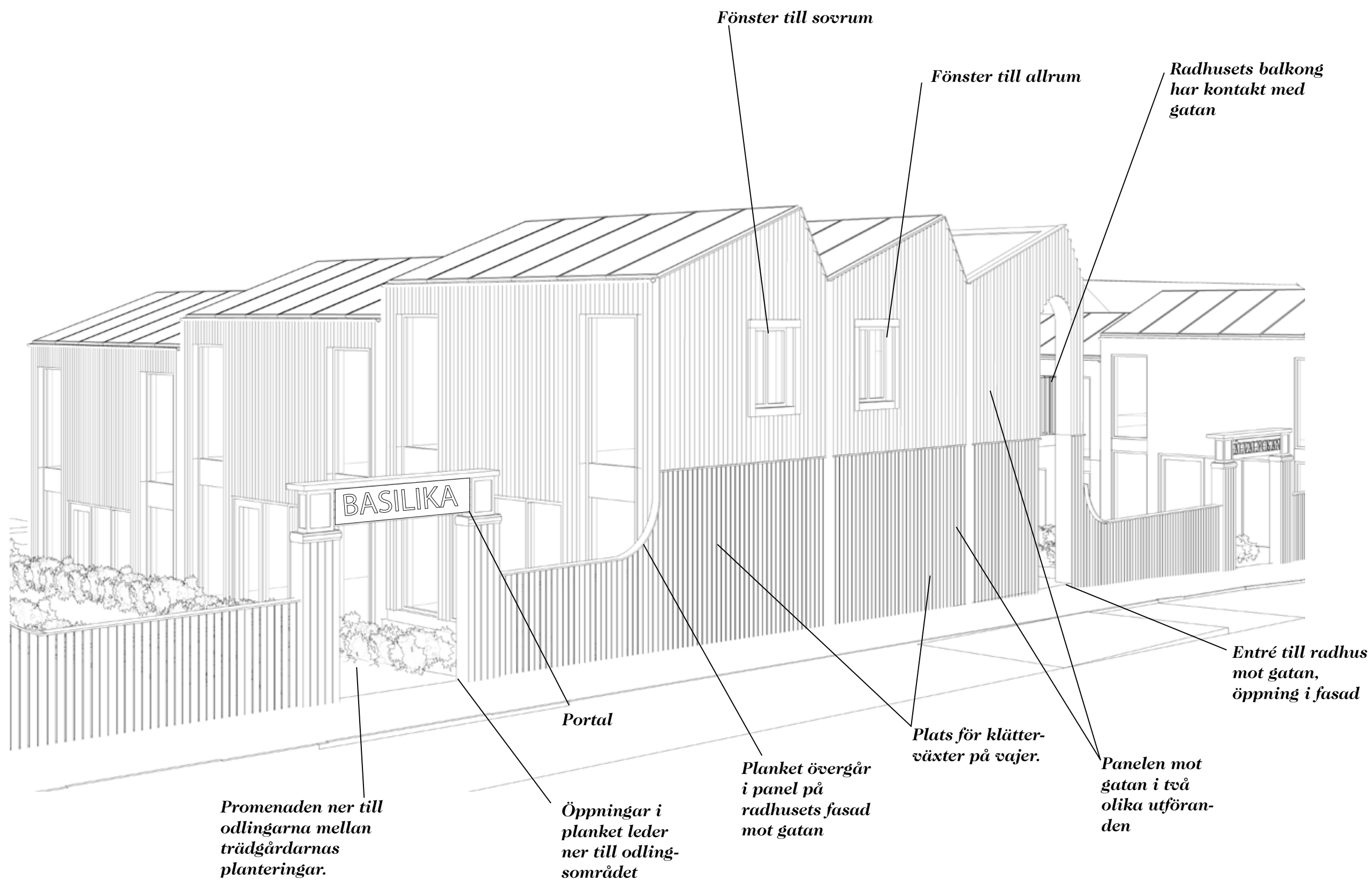
A1 och A2 har samma planlösning och fasader. Det som skiljer dem åt är takens utformning. Byggnaderna är placerade med taken i sektorn sydväst till nordväst och har en lutning i intervallet 20 - 70 grader för optimal energieffektivitet via solceller.

Husen har relativt enkla fasader av stående träpanel vilken målas med en matt färg i kulören gulockra, tex NCS 3040-Y20R. Panel målas med en färg likt klassisk slamfärg t.ex Alcro Allmoge, Beckers Elit eller likvärdig. Virkets ådring och struktur ska synas igenom. Fönsterbågar, karmar, lister mm. utförs i en något mörkare ockragul kulör samt vit.

Längs Basilikagränd löper ett plank som vid husgavlarna övergår i husens panel. Målas lika panel. Planket avtecknar sig i fasaden med skillnad i bredd på panelen.

Hustyp A har stor flexibilitet gällande möblerbarhet på bottenvåningen. Här är rejäla ljusinsläpp och möjlighet att gå runt. I vardagsrummet ska en del vara möjlig att skilja av till sovalkov (om behov skulle uppstå.) På övervåningen finns tre stycken generösa sovrum.

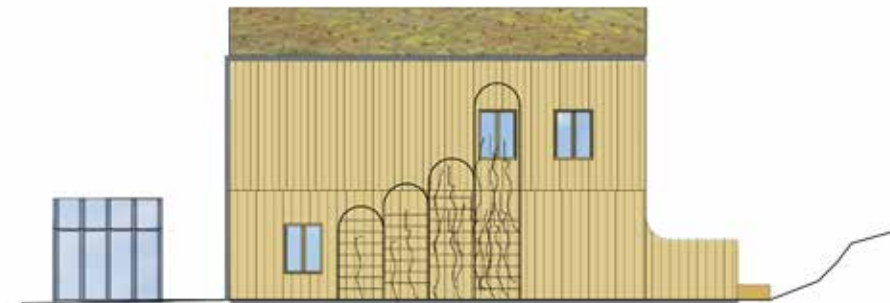
Hustyp A har 117 kvm BOA



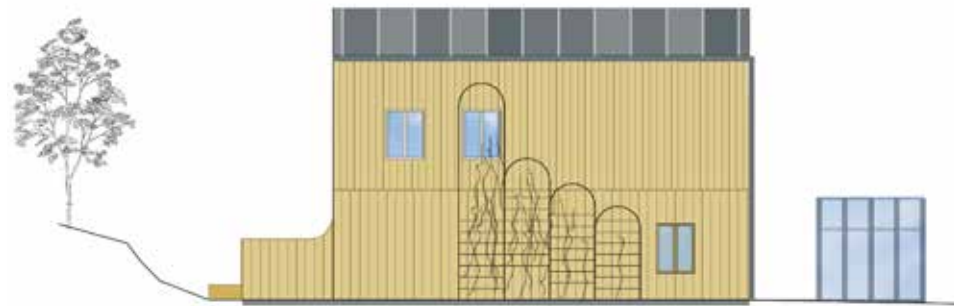
TRÄHUSEN HUS A2 - VY FRÅN GATAN



RADHUS A1 FASAD ENTRÉ 1:200 (A3)



RADHUS A1 GAVELFASAD SÖDER 1:200 (A3)



RADHUS A1 GAVELFASAD NORR 1:200 (A3)



RADHUS A1 FASAD TRÄDGÅRD 1:200 (A3)



RADHUS A2 FASAD ENTRÉ 1:200 (A3)



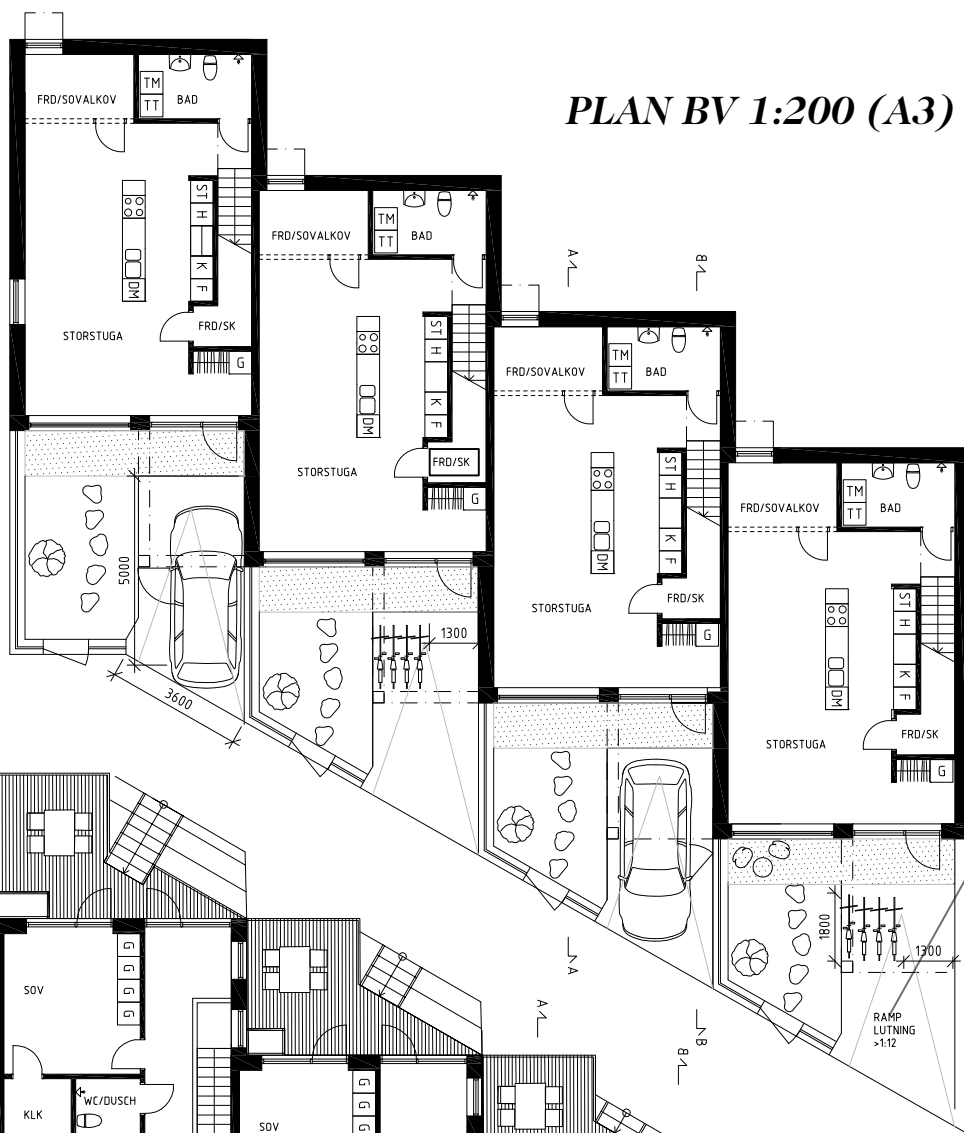
RADHUS A2 GAVELFASAD VÄSTER 1:200 (A3)



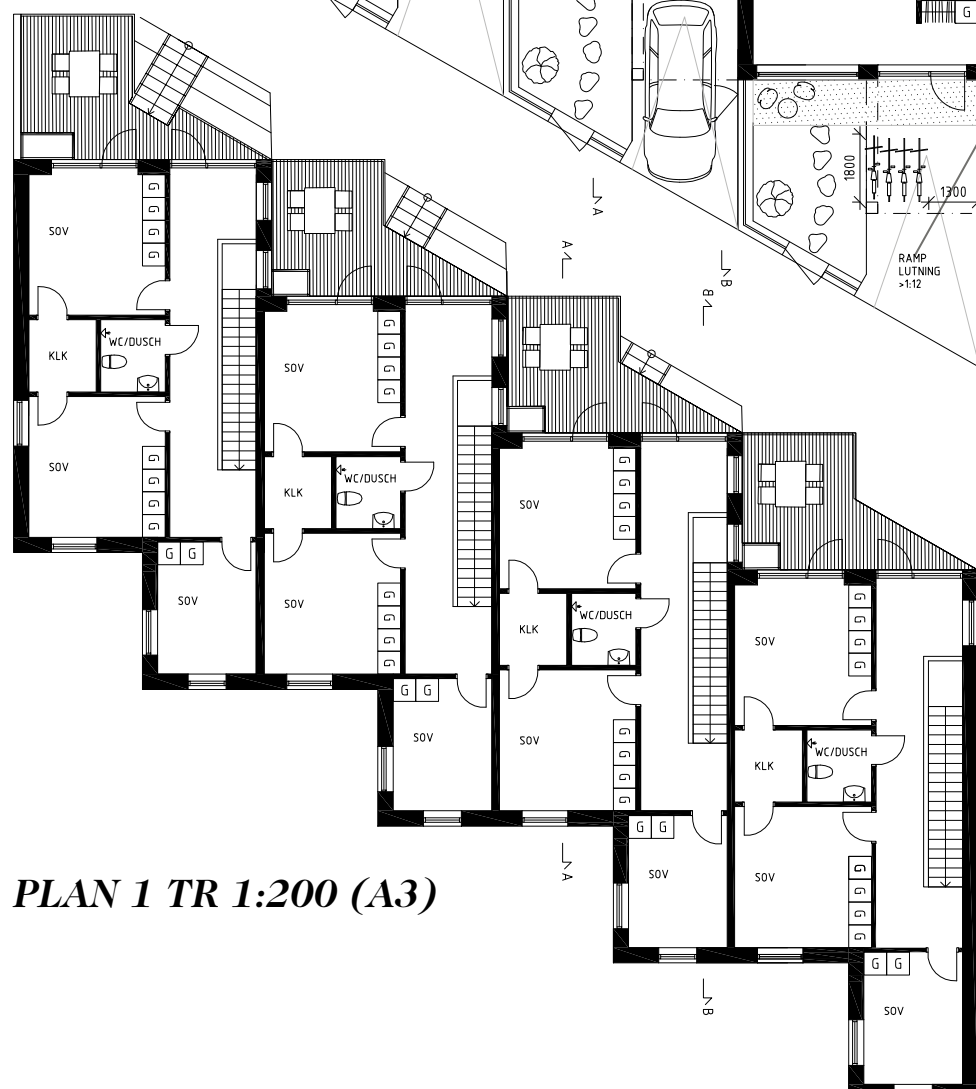
RADHUS A2 GAVELFASAD ÖSTER 1:200 (A3)



RADHUS A2 FASAD GÅRD 1:200 (A3)



PLAN BV 1:200 (A3)



PLAN 1 TR 1:200 (A3)



Referens Tegelfasad

yta kan användas som parkering för egen bil/ cykelparkering under tak eller uteplats.

massivträ med skaltegel

sedum

uteplats gårdssida

helintegrerade solceller

trästomme

betong i sutterängvån

plats för cyklar under entrétak

uteplats framsida

Hus B

Hustypen möter gatan med fasader i tegel. Materialet speglar hur radhusen placeras i terrängen. Tegel har lång hållbarhet och andas kvalitet.

Teglet ska ha en varierad yta och smälta in i sin naturnära miljö. Tegelstenarna ska ha grådämpad kulör och se ut som ett handslaget tegel med variation i färg och form.

Tegelfasaden ska vara uppmurad.

Fasaderna mot gatan är veckade och ligger saxade i förhållande till varandra. Detta skapar gynnsamma förhållanden för mikroklimat på tomten och ett hörn på framsidan med kvällssol.

Huset har en betydligt högre takhöjd i bottenvåningen än normalt. Den höga takhöjden är även en förutsättning för att bottenvåningen ska kännas ljus och rymlig. Förlagan har varit "loftliving", dvs bostäder som inryms i tidigare industrilokaler.

Mot gatan ska det vara stora glaspartier som leder ljuset långt in i huset. Husets vridning mot sydväst är optimalt för att få in mesta möjliga ljus i bottenvåningen.

Vid trappan är ett fönster på övervåningen placerat vilket släpper ner ljus via trapphålet längst in på bottenvåningen.

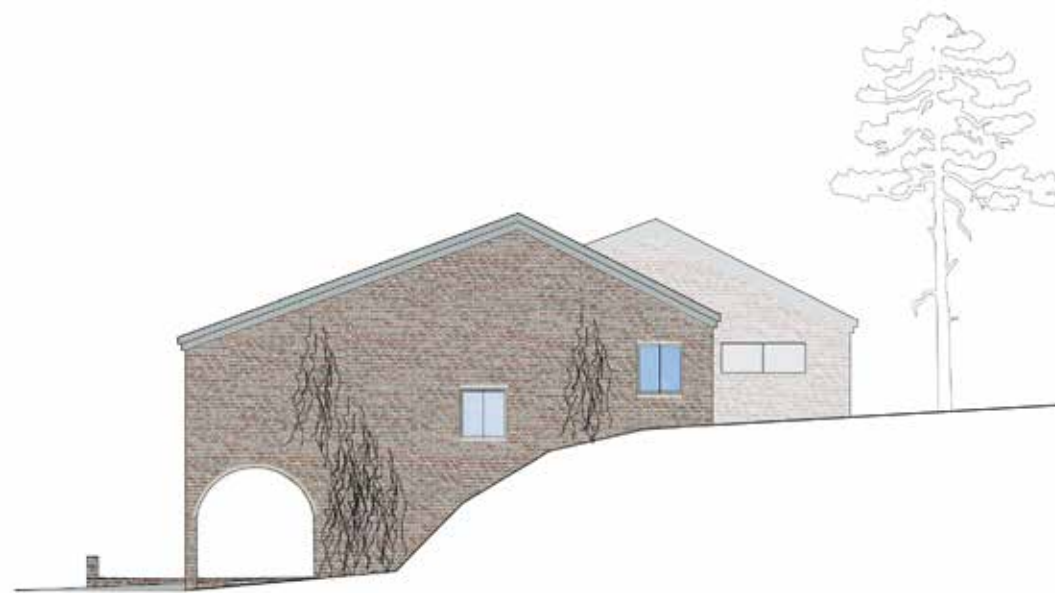
I storstugan ska en del vara möjlig att skilja av till sovalkov vid behov.

Det ska vara ett ljusschakt i uteplatsen på baksidan som möjliggör att ljus släpps in genom ett högt sittande fönster i förrådet/alkoven.

Hustypen har 103 BOA + 20 kvm biyta



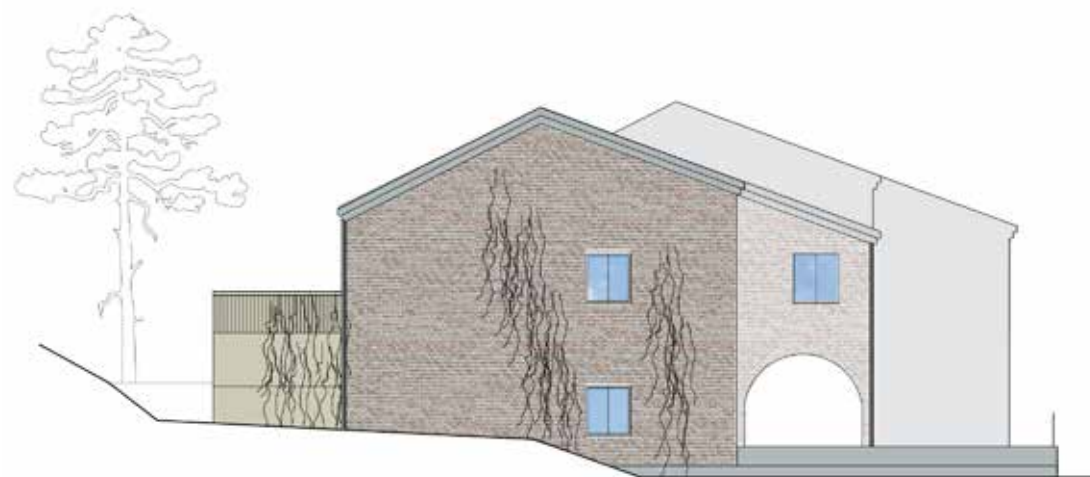
FASAD ENTRÉ 1:200 (A3)



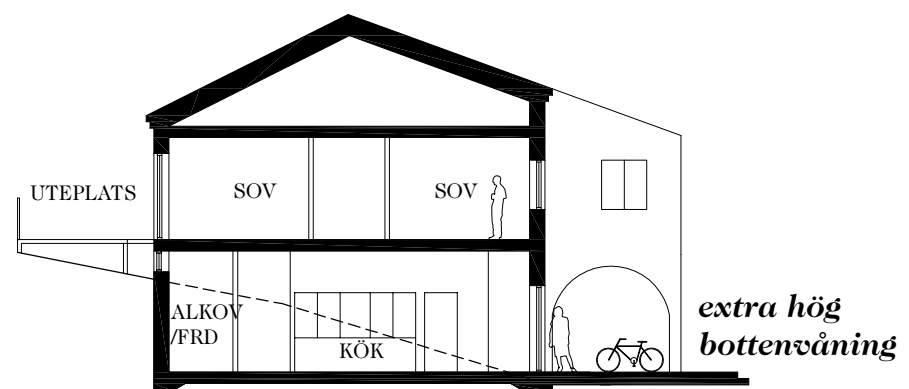
GAVELFASAD SÖDER 1:200 (A3)



FASAD BAKSIDA 1:200 (A3)

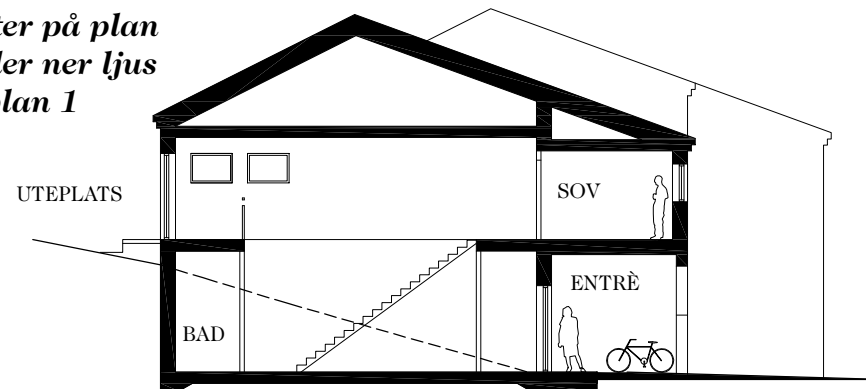


GAVELFASAD NORR 1:200 (A3)



SEKTION RADHUS a-a 1:200 (A3)

*högt sittande
fönster på plan
2 leder ner ljus
till plan 1*



SEKTION RADHUS b-b 1:200 (A3)

Miljöhus

Möjlighet att slänga och sortera sitt hushållsavfall finns i två miljöhus i området. Ett ligger i norra delen av gatan mellan radhusen A1 och B och ett vid vändplatsen i söder. De båda husen har vardera 8 fraktioners sorteringskärl. Från samtliga entréer är det mindre än 50 meter till ett miljöhus, vilket är ett krav enligt BBR.

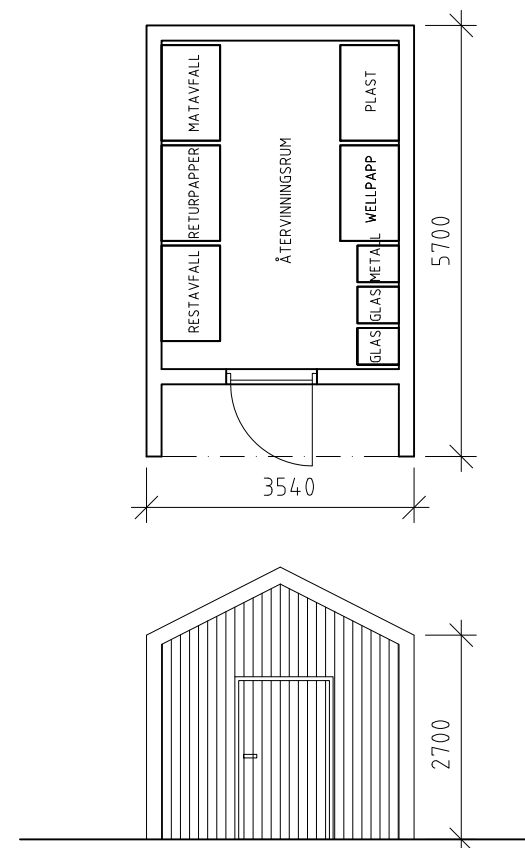
Dragvägar till avfallsutrymmen ska vara hårdgjorda med minimal lutning, tröskel får inte förekomma. Vid kärhämtning är maximal dragväg från rum till fordon tio meter.

Dörröppningar till avfallsrummen ska vara 1,2 m breda.

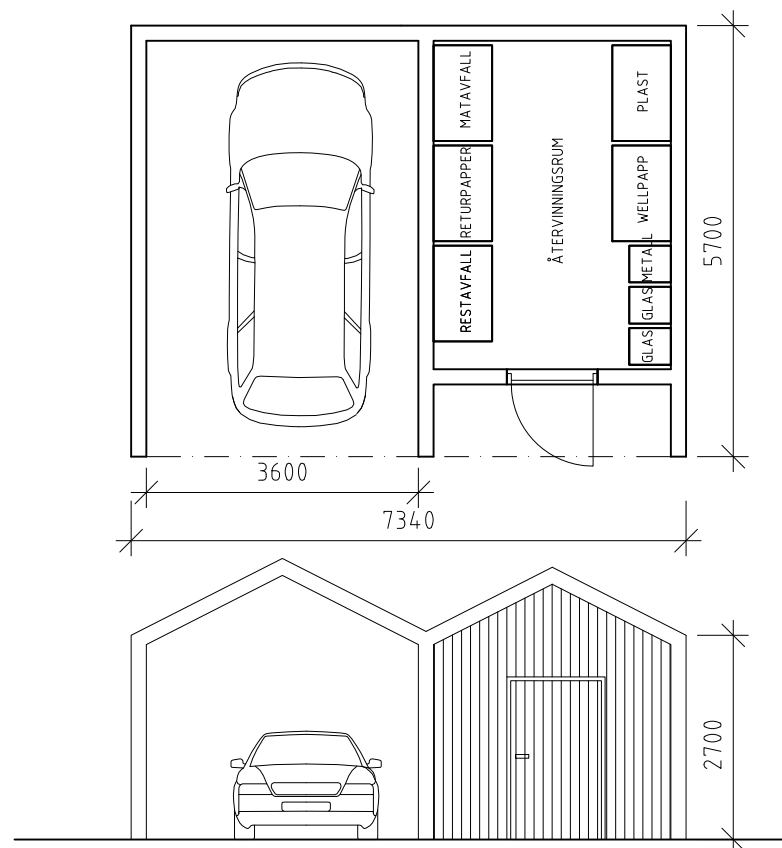
Miljöhus utförs i trä med sedumtak.



Referens Miljöhus i trä med grönt tak. Bild VegTech.



MILJÖHUS "norra" 1:100 (A3)



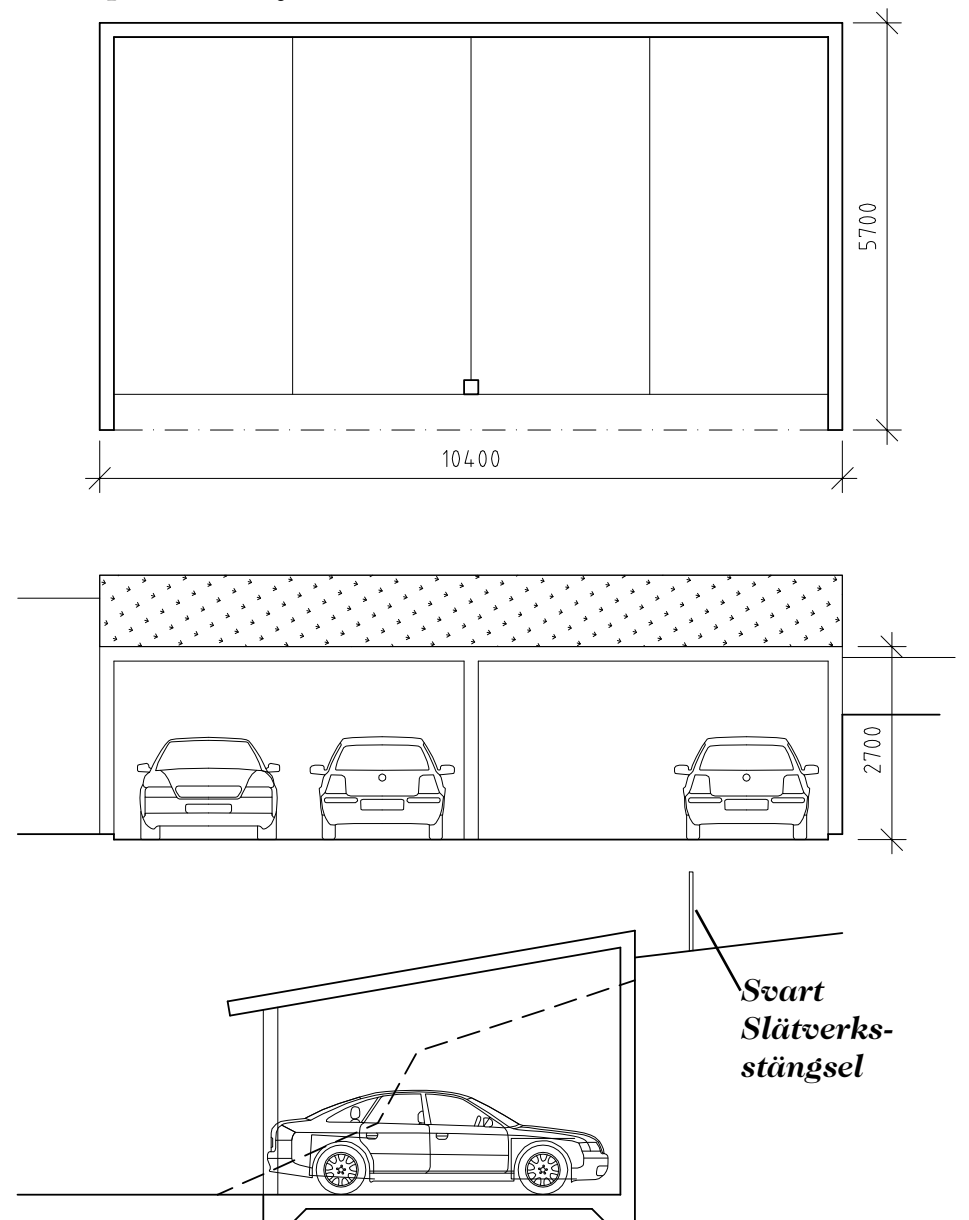
MILJÖHUS MED CARPORT "södra" 1:100 (A3)

Carports

En bilplats i carport byggs ihop med miljöhuset i söder. Fyra platser i carport finns vid vändplatsens östra kant. Här fungerar carporten som en övergång i höjddled mellan vändplats och naturmarken i direkt anslutning åt öster.

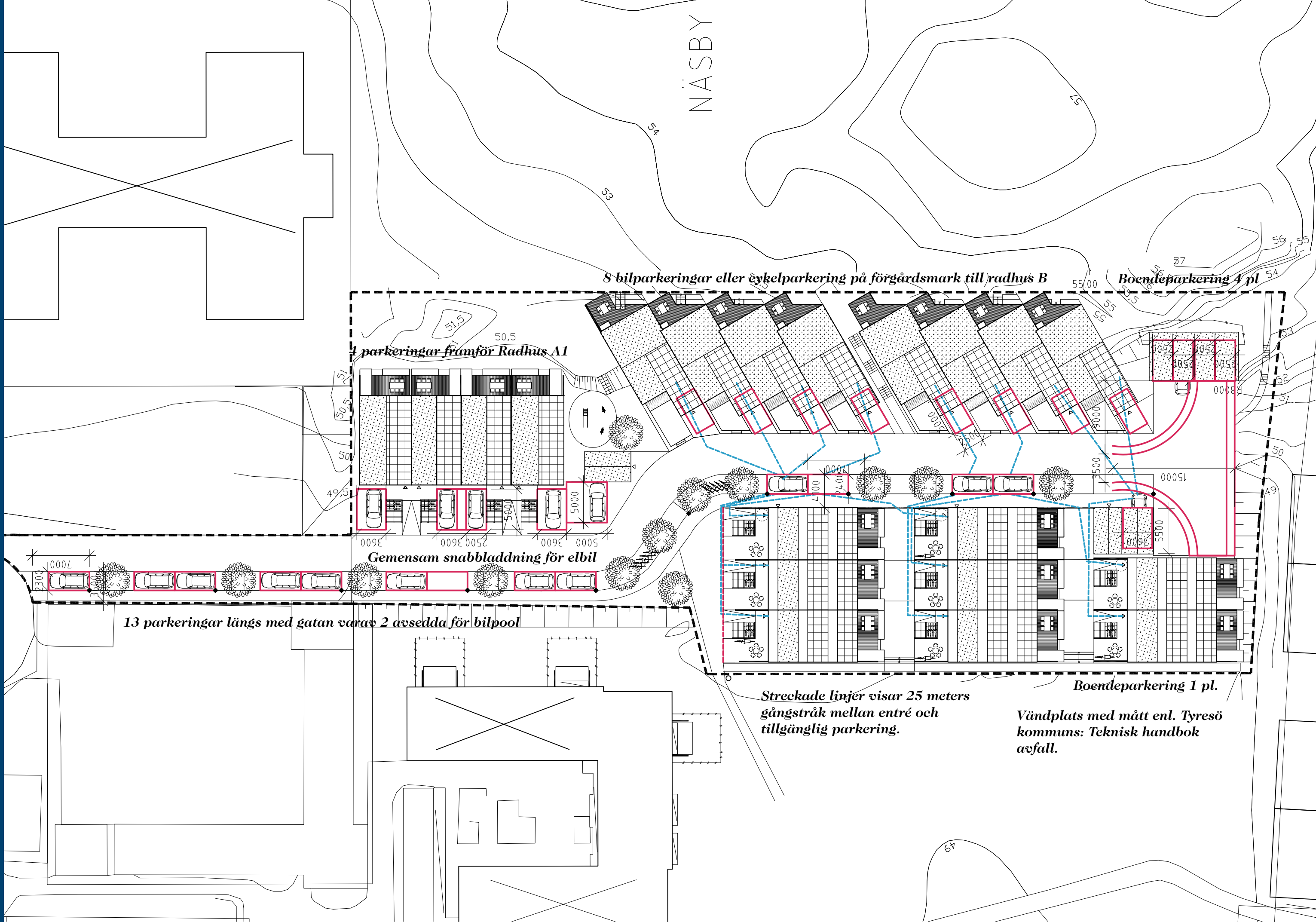
Carports utförs i trä med sedumtak.

Bakom carporten där det av säkerhetsskäl krävs ett stängsel, väljs ett diskret svart slätverksstängsel som på sikt döljs av klätterväxt.



CARPORT 4 P 1:100 (A3)

NÄSBY



8 bilparkeringar eller cykelparkering på förgårdsmark till radhus B

Boendeparkering 4 pl

4 parkeringar framför Radhus A1

Gemensam snabbladdning för elbil

13 parkeringar längs med gatan varav 2 avsedda för bilpool

Boendeparkering 1 pl.

Streckade linjer visar 25 meters gångstråk mellan entré och tillgänglig parkering.

Vändplats med mått enl. Tyresö kommuns: Teknisk handbok avfall.

Angöring och parkering

Parkering bil

Radhus A1 (4st) har möjlighet att parkera inom sin tomt. De yttre radhusens parkeringar är 3,6 meter breda och de två i mitten samutnyttjar en yta som tillsammans är 6,1 meter bred.

Radhus A2 (8st) parkerar fem bilar i carports och tre stycken längs med gatan.

Radhus B (8st) kan antingen parkera på sin tomt eller längs med gatan. Parkeringsytan vid huset har en lutning på 1:12 och är 2,5 meter bred.

Längs med gatan i remsan mellan körbana och gångstråk ska finnas tretton stycken parkeringsplatser. Parkeringarna ska ha en lutning som är mindre än 1:50 och vara 7 meter på längden för att räknas som tillgängliga. Tillsammans med gångstråket är parkeringarna minst 3,6 meter breda.

Två stycken gatuparkeringar ska utnyttjas av bilpoolens bilar.

Bilplatserna på tomterna är utformade på ett sådant sätt att de kan omformas till att ha en annan funktion, som förslagvis uteplats eller trädgård. Förebilden har varit äldre typer av radhus som byggdes långt innan det var vanligt att alla hade bil. I dessa områden är ytan framför radhusen flexibel och det kan skifta från hus till hus hur man väljer att använda ytan.

Att kunna dubbelutnyttja ytor för parkering är en hållbar lösning över längre tid. Vi slutar att bygga in ytor som enbart är till för bilar i samhället. Istället för bil kan här finnas utrymme för uteplats, odling eller cykelparkering.

Bostadsrättsföreningen på Basilikagränd har en egen bilpool med två bilar parkerade på gatan.

Radhus A1 och B har egen uppladdningsfunktion för elbil på sin tomt. Vid det norra Miljöhuset finns en gemensam snabbladningsstation, vilken ska skötas av bostadsrättsföreningen.

Cykelparkering

Plats för fyra väderskyddade cyklar med bra låsmöjlighet finns vid Radhus B under entrétaket. Plats för fyra väderskyddade cyklar finns vid Radhus A1 och A2 i det cykelparkeringkombinerade växthuset. Där vägen svänger ska i remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan finnas plats för gästcykelparkering.

Räddningsväg

Räddningsvägen ska uppfylla allmänt råd för räddningsväg och uppställningsplats. Dessa ska utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärlighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärligheten ska motsvara gatunätets. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats, i det här fallet gatan, och byggnadens angreppspunkt ska understiga 50 meter.

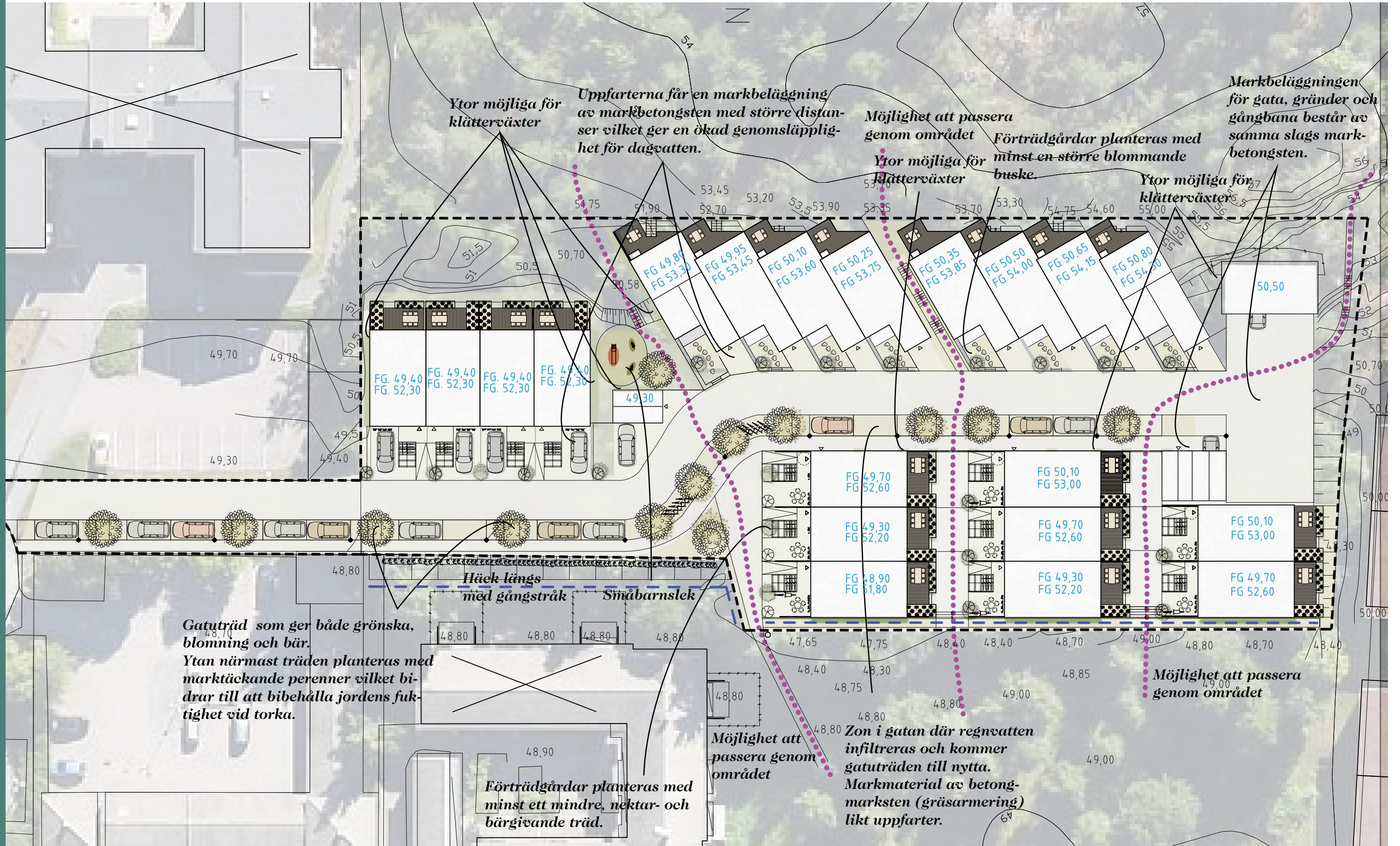


Referensexempel cykelställ Hoop från Falco.



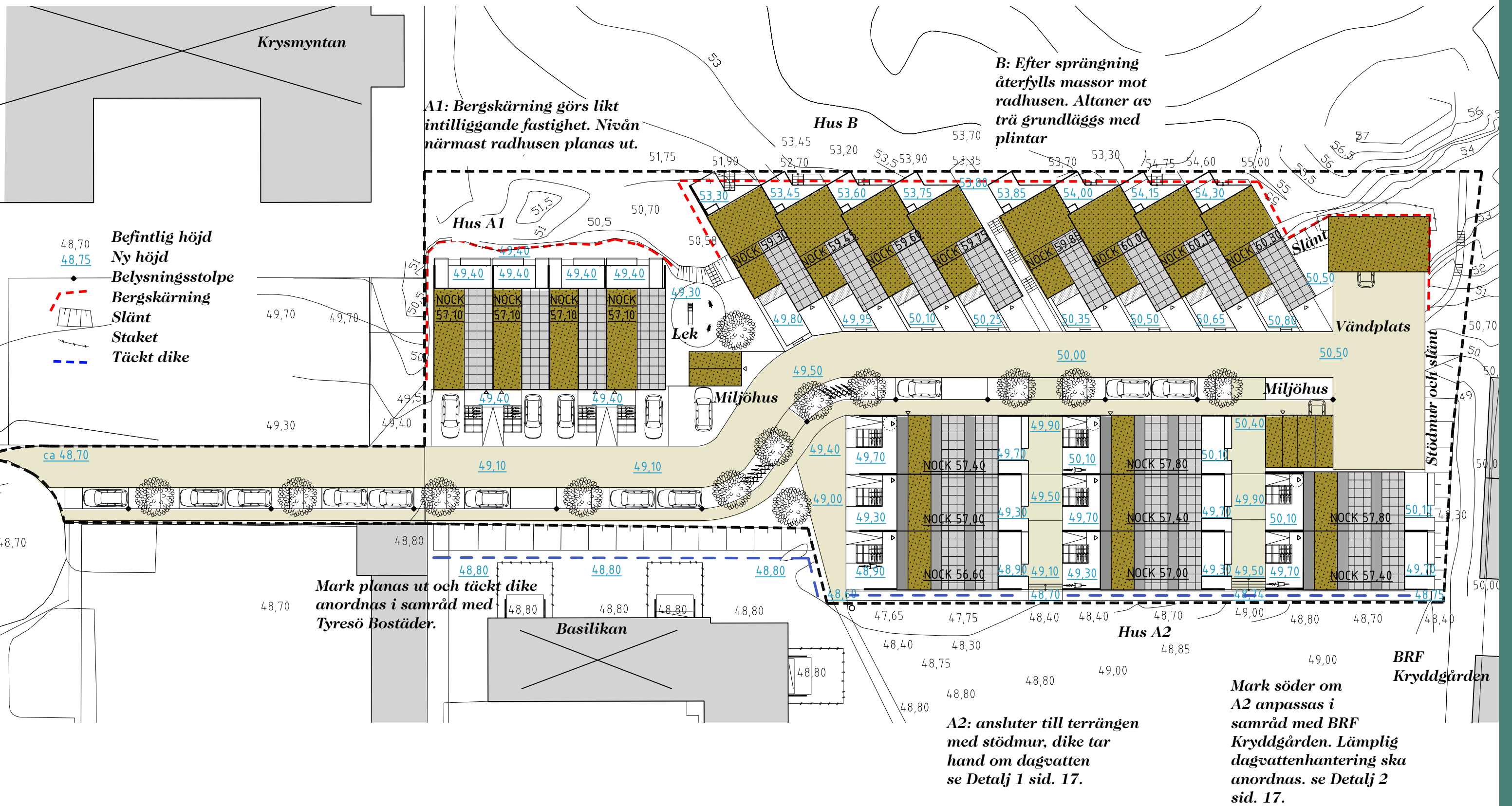
Referens öppet dagvattendike.

Gård och utemiljö



SITUATIONSPLAN LANDSKAP 1:400 (A3)

Norr ⊖



SITUATIONSPLAN MARKHANTERING 1:400 (A3)

Gård och utemiljö

Gatan

Basilikaogränds gaturum får ett grönt inslag genom träden. I remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan finns även plats för gästcykelparkering, bilpoolplatser och dagvattenhantering.

Att använda ett och samma markmaterial på både kör- och gångbana gör att gatan upplevs mer som en yta och kan därigenom användas till mer än att köra på. På körbana och gångstråk läggs en betongmarksten liknande munkstenen från St:Erik och på uppfarter och parkeringsremsa läggs en betongmarksten med öppna fogar likt grasmunk från St:Erik.

Markbearbetning

För att anpassa radhusen till terrängen krävs bearbetning av marken i form av schaktning och sprängning. Avbanad matjord från befintlig terräng läggs tillbaka så att övergången till naturen kan "läka" fint. Där behov finns uppförs stödmur av betong som kläs in med natursten. Om brant ställd bergskärning eller mur blir högre än 0,5 m uppförs diskret räcke enligt gällande säkerhetsstandard. Där mur är del av sockel ska skarvar ej vara synliga.

Söder om vändplatsen görs en slänt lik intilliggande fastighet. Där terrängen blir brantare görs bergsskärning. I öster vid carporten görs bergsskärning och i väster ansluter vändplatsen med stödmur mot radhuset.

Där radhus B ansluter mot naturmarken återfylls massor mot radhusen efter sprängning. De återstående nivåskillnaderna tas upp med trädäck och trappa som gör att det går att ta sig ut i terrängen från övre våningen. Se radhus B.

Radhus A1

Förgårdsmarken till radhustyp A1 längst upp i norr utförs med genomsläppligt markmaterial; betongmarksten med öppna fogar. Det ska gå att parkera sin bil på förgårdsmarken.

Här placeras också ett väderskyddat komplementhus i glas och aluminium, alternativt träfasad med plåttak, som kan användas till cykelförvaring eller växthus. Från radhusets entréplan kommer man ut på baksidans skyddade uteplats som ansluter till omgivande natur. Plank och spaljéer med klätterväxter avgränsar grannarnas uteplatser från varandra.

Radhus A2

Till radhus A2 hör parkering på gatan, utöver det behandlas förgårdsmarken lika radhus A1.

Längs med gatans sträckning och radhus A2 löper ett plank. Planket övergår i panel på radhusets fasad mot gatan med öppningar mot flankerande entréer och balkonger. De radhus som har gavel mot gatan har ytterligare fönster åt det hållet, samt möjlighet att nå sin entré direkt från gatan.

Portaler i planket leder mot smitvägar ner till odlingsområdet. Planket gör att Basilikaogränds gaturum blir mer markerat och att radhusens uteplatser får en mer privat prägel. Smitvägen kantas av planteringar med nektargivande växter samt bär- eller blommande buskar.



Referens påkörningsskydd för träd.



Referens betongmarksten med öppna fogar.



Bär kan vara en fröjd för ögat men är även matkälla för fåglar, insekter och ibland snäckor.



Referens träterrass i nivåer



Referens genomsläppligt markmaterial, samt entréstege i betong. Referens: Pumpkällehamen av Viskaforshem.



Referens exempel på belysningsstolpe Stockholm Park LED från Ateljé Lyktan.

Radhus B

Halva förgårdsmarken till radhustyp B utgörs av en yta belagd med betongmarksten med öppna fogar. Denna yta fungerar som en ramp upp mot entrén. Andra halvan utgörs av förhöjd förträdgård som är omgärdad av en låg mur, klädd med tegelsten, med smidesräcke och egen grind.

Förträdgården och färdigt golv på entréplan ligger ca. 30 cm över gatan, vilket gör att radhuset får ett tydligt avgränsat privat rum. Här planteras en större bär- eller blommande buske.

Bakom radhus B är det möjligt att komma ut i skogsmarken, här ska vara en uteplats som nås från den övre våningen. Uteplatsen är ett trädäck med trappsteg och växtlådor som ska anpassas och förbinda uteplatsen med den befintliga terrängen.

Belysning

Belysningen i området ska ha en välkomnande varmvit ljusfärg, 3000K, med ett högt färgåtergivningindex, minst Ra 80. Armaturerna som används ska vara utformade så att dess ljuskälla är väl avskärmd för betraktaren - detta för att undvika bländning. Ett gott vertikalljus används för en ökad känsla av trygghet i och med ökad läsbarhet av vertikala ytor så som andra människor.

För hållbar projektering, med hänsyn till både människor och omkringliggande djur- och naturliv, måste ljusförorening (light pollution) begränsas i så stor mån som möjligt. Varje armatur kräver något som fångar upp dess ljus.

Stolphöjd ska väljas i proportion till omkringliggande bebyggelse och till den mänskliga skalan för ett trivsamt intryck. Accent- och rumsskapande belysning ska orienteras till ytor

som bär ljuset så som fasader, träd, buskar, mark och bänkar.

Accentljus kan variera i ljusfärg från ännu varmare vit (2700K) till kallare vit (ex 4000K) alternativt RGB (färgat ljus).

Belysningstolparna i gaturummet placeras mellan gångbanan och parkeringsplatserna i en linje som följer gatan. Det ska ge ljus åt både gångbanan och de parkerade bilarna samtidigt, som det spiller ut ljus på bilvägen.

Belysningstolparna ska vara Stockholm Park LED från Ateljé Lyktan eller likvärdig, höjd ska vara ca. 5 meter.

Växter och växtkvalitet

Tyresö kommuns arborist bedömer att de mest bevarandevärda och förhållandevis höga tallarna riskerar att ge vika då omkringliggande vegetation försvinner. Alla befintliga träd inom planområdet är nödvändiga att undanröja.

Där så är möjligt sparas ungräd och småplantor av träd. Befintlig mark lämnas orörd så mycket som möjligt. En del av den avbanade matjorden ska behållas inom området för att kunna läggas ut som täckning i gränzoner mellan anlagd yta och bevarad natur. Den avbanade jorden innehåller en fröbank som ger snabbare återetablering av naturlig flora.

De växter som planteras i området ska ha blomningstid som sprider sig från tidig vårvinter till sen höst. Dels för blomsterprakten, men också för att gynna bin och andra insekter. Några av de växter som bin och fjärilar föredrar är kryddväxter, vilka även är nyttoväxter för människor.

Träd och buskar som ger antingen nektar och/eller bär ska väljas, dels för att gynna fågelliv men också för deras prydnadsvärde.

Noga genomtänkta och varierade planteringar bidrar till att öka områdets biologiska mångfald, inte bara genom vad som växer i planteringar utan också genom vilka djur och insekter som dras till dessa växter.

I gatans mellanzon planteras nya träd. Det blir en blandning mellan rönn (*Sorbus aucuparia*) med en sluthöjd på ca 10-15 m och rosenapel (*Malus floribunda*) med en sluthöjd på 5-7 m. För båda ska storlek vara 18-20 (stamomfång) vid plantering.

Tak på radhus, carports och miljöhus utförs som gröna tak och planteras med olika sorters fetbladsväxter. Dessa är anspråkslösa vad gäller jorddjup och torka, samt klarar värmen på ett tak. Taken ska med fördel planteras med olika arter som blommar under olika tider på säsongen för att locka till sig bin och fjärilar.

Varje tomt ska planteras med minst en bär- eller blommande buske.

Klättrväxter ska planteras vid plank och gavlar där utrymmet möjliggör detta, se illustationsplan landskap. Alla dessa klättrväxter klättrar antingen genom att slingra sig eller med klängen, alltså inga sugfötter eller dylikt som kan förstöra fasader.

Klättrväxter för soligt läge: Clematis vitalba 'paul farges', Clematis viticella (den rena arten, sorter blir inte lika höga), Clematis 'huldine', Clematis montana var. rubens, Kamleontbuske (*Actinidia kolomikta*), Bokharabinda (*Fallopia baldschuanica*), Kaprifol (*Lonicera periclymenum*).

Klättrväxter för halvskugga-skugga: Pipranka (*Aristolochia macrophylla*), Vintertry (*Lonicera henryi*)

Perenner som gillas av bin och fjärilar: olika slags anisisop (*Agastache*), plymspirea (*Arununcus dioicus*), solhatt (*Echinacea purpurea*), bolltistel (*echinops bannaticus* 'Veitch's Blue'), olika slags martorn (*Eryngium*), rosenflockel (*Eupatorium maculatum*), kärleksört (*Hylotelephium telephium*), isop (*Hyssopus officinalis*), rosenstav (*Liatris spicata*), temynta (*Monarda didyma*), kantnepeta (*Nepeta faassenii*), kungsmynta/oregano (*Origanum vulgare*), gullviva (*Primula veris*), stäppsalia (*Salvia nemorosa*), smultron (bra som marktäckare, *Fragaria vesca*)

Djurliv

I och med bebyggelsen av området försvinner naturliga boplatser för djur, men det skapas också många nya möjliga boplatser för djur och insekter. Till viss del kan dessa ses som ersättning för det som försvinner vid exploateringen.

Insektsholkar och fågelradhus integreras i planken. Fågelholkar placeras minst 2m från marken och gärna i närheten av vegetation som kan ge skydd och skugga.

Möblering

Sittplatser ordnas vid lekytan.

Lekplats

Lekyta för de minsta etableras mellan radhuslänga A1 och B, med närhet till naturområdet. Plats ska finnas för en liten rutschbana och 1-2 fjädergungdjur. Som fallskydd används bark.



Blå bolltistel är exempel på växt som älskas av bin, humlor och fjärilar.



Klöverväxter är en viktig nektarkälla för bin och humlor.



Kärleksört är exempel på en perenn som blommar sent in på hösten

Dagvatten

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur med blandad vegetation till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer krav på dagvattenhanteringen.

Gröna tak och genomsläpplig markyta hjälper till att fördröja dagvattnet. Ny vegetation planteras som infiltrerar och avleder den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt.

Dagvattenhanteringen finns med som en bilaga till Kvalitetsprogrammet. Den beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till planområdet.

Odling

Radhusen har små trädgårdar och uteplatser i två väderstreck vilket gör det enkelt att ta sig ut i omkringliggande natur. Det finns sedan tidigare ett tillgängligt område för odling väster om planområdet på kommunens mark. De boende i radhus A1 och A2 har möjlighet att använda komplementsbyggnaden på förgårdsmarken till växthus istället för cykelparkering.

Tillgänglighet

Byggnader, vägar och vägnät ska anpassas efter rådande terräng och tillgänglighetskrav. Det kommer att innebära omfattande sprängning i områdets sydöstra del.



Gul fetknopp, vilken är vanligt förekommande på gröna tak, har även vacker blomning.



Röda vinbär är en populär bärbuske som passar bra i mindre trädgårdar.



Gräslök är exempel på växt som både är nyttoväxt för människor och populär hos humlor, bin och fjärilar.



Dagvattenhanteringen blir en vattenlek.



Exempel på lekverktyg, Rutschbana och Fjädersgunglek från Hags.



Referens sittbänk Neo från Lappset.

Process

När planen har vunnit laga kraft och exploateringen ska genomföras börjar bygglovsprocessen. I bygglovärendet kontrolleras att den planerade exploateringen följer detaljplanen, plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR). Samtidigt kommer kommunen att följa upp att målen för detta kvalitetsprogram och andra kommunalt beslutade program och riktlinjer hålls. Det kommer att ske parallellt. Här nedan beskrivs processen och roll- och ansvarfördelningen som gäller under genomförandeskedet.

1. När planen vunnit laga kraft och innan bygglovhandlingar lämnas in

Kommunen och byggherren stämmer av projektets innehåll, vilka krav detaljplanen, detta kvalitetsprogram och exploateringsavtalet ställer så att båda parter är informerade och överens om det.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (mark)*
Delta: *Byggherren och kommunen (bygglov, mark, plan)*
Handlingar: *Detaljplan, kvalitetsprogram, byggherrens programhandlingar.*

2. Fastighetsregleringar genomförda

Ansvarig: *Byggherren*
Utförande: *Lantmäteriet*

3. Inför bygglovsansökan

Innan kommunen (bygglov) bekräftar att kompletta handlingar för bygglovet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

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

4. I samband med att bygglov, marklov, rivningslov och etableringslov utfärdas
Kompleta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar bygglovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: *Kommunen*
Delta: *Byggherren*

5. Kontrollansvarig utses

Ansvarig: *Byggherren*
Godkänns av: *Kommunen (bygglov)*

6. I samband med tekniskt samråd

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovhandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*
Delta: *Kommunen (bygglov, mark, plan), byggherren, KA*

7. Startbesked ges

Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen.

Ansvarig: *Kommunen*
Mottagare: *Byggherren*
Besiktning på plats

8. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats (träd, naturskydd, byggstängsel,

besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet.

Ansvarig och sammankallande: *Byggherren*
Delta: *Byggherren, arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)*

9. Under uppföljning av kontrollplanen

Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de krav som getts i bygglovärendet. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: *Kommunen (bygglov och mark)*
Delta: *Byggherren*

10. I samband med att slutbesked ges

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de krav som getts. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Kommunens projektledare (mark) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i exploateringsavtalet.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov och mark)*
Delta: *Byggherren, KA*

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren BRF Blåbärsriset/
Reinova properties AB har uppfyllt åtagandena
enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort Datum

.....

Projektledare i kommunen

Checklista kvalitetskrav

Bebyggelse
<input type="checkbox"/> Minst två olika hustyper ska finnas inom området i 2-3 vån med anpassning till terräng
<input type="checkbox"/> Höjdskillnader mot gata tas upp av trappning i fasad där så behövs
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnader ska ha vegetationsbeklädda tak
<input type="checkbox"/> Utvändiga trapphus får ej finnas
<input type="checkbox"/> Teknikutrymmen får inte placeras på tak
<input type="checkbox"/> Fasad får inte ha synliga fogar mellan betongelement. Fogar mellan skivelement accepteras om helhetsintrycket är gott.
<input type="checkbox"/> Området ska utformas med s.k. grön design
<input type="checkbox"/> Effektivt användande av bostadshusens takyta t ex solceller eller sedum.
Gata och trafik
<input type="checkbox"/> Vädskyddade cykelparkeringar motsvarande 2platser/lägenhet med bra låsmöjligheter. P-platser ökar med 1 plats/rum för större lgh.
<input type="checkbox"/> Parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark, p-norm: 1-1,5 inklusive gästparkering
<input type="checkbox"/> Garage/carport får finnas mellan eller bredvid men ej framför bebyggelse och ska ha vegetationsbeklädda tak
<input type="checkbox"/> Gemensamma ytor för parkering får anordnas, max 20 p-platser/p-yta. Dessa ska gestaltas attraktiva och trafiksäkra och ska placeras så att risken för konflikter mellan bilar och fotgängare/cyklister minimeras.
<input type="checkbox"/> Bilpool med 1-2 bilar ska anordnas
<input type="checkbox"/> Anslutning till el vid p-platser för möjlighet till laddning av elbil där det är möjligt
Utemiljö
<input type="checkbox"/> Gemensamma vistelseytor inom kvartersmark kan utformas för att möjliggöra odling
<input type="checkbox"/> Utemiljön ska vara indelad i zoner med tydligt utformade gränser (privat/halvprivat/halvoffentligt/offentligt)
<input type="checkbox"/> Gröngjord förgårdsmark ska finnas med plats för träd, häckar och cykelparkering.
<input type="checkbox"/> Tillgång till uteplats mot gård/natur i markplan eller på takyta ska finnas.
<input type="checkbox"/> Utemiljön ska ta hänsyn till markens topografi.
<input type="checkbox"/> Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor uträkning som möjligt.
<input type="checkbox"/> Smitvägar ska finnas mot natur och ska ansluta till befintliga stigar och områden där så är möjligt.
Dagvatten
<input type="checkbox"/> På förgårdsmark ska beläggningen vara genomsläpplig för att förbättra lokal dagvattenhantering.
Ekotjänster
<input type="checkbox"/> Ett bärande eller blommande träd/buske per tomt ska planteras inom förgårdsmark
<input type="checkbox"/> Plantering av nektarväxter
Teknik
<input type="checkbox"/> Miljöhus ska finnas för sortering av hushållssopor i kärl. Avstånd till miljöhus ska vara max 50 meter.
<input type="checkbox"/> Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas. Avsteg ska motiveras och godkännas skriftligt av kommunen.
<input type="checkbox"/> Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning ska följas