

§ 17

Dnr 2014 KSM 0983

Kvalitetsprogram för kvarter 2 Norra Tyresö Centrum etapp 1

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 2, enligt markanvisningsavtal antaget av kommunfullmäktige 2014-12-16 § 146.

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 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB 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 2, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Botrygg Förvaltningsfastigheter 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.

Bilagor



ProtokollsutdragMSU§4.pdf

Godkännande av kvalitetsprogram som bilaga_kv2.pdf

Kvalitetsprogram_NTC1_antagandehandling_compressed.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Kvalitetsprogram NTC antagande underskrivet.pdf

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

§ 4

2014 KSM 0983

Godkännande av kvalitetsprogram som bilaga för kvarter 2 NTC etapp 1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 2, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Botrygg Förvaltningsfastigheter 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 Botrygg Förvaltningsfastigheter 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_kv2.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)
Arita 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 Norrman 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 0983

Kommunfullmäktige

Godkännande av kvalitetsprogram, kvarter 2, som bilaga till markanvisningsavtal

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige godkänner kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum etapp 1, kvarter 2, som bilaga till markanvisningsavtal mellan kommunen och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB tecknat 2014-12-22.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Jenny Linné
Mark- och exploateringschef

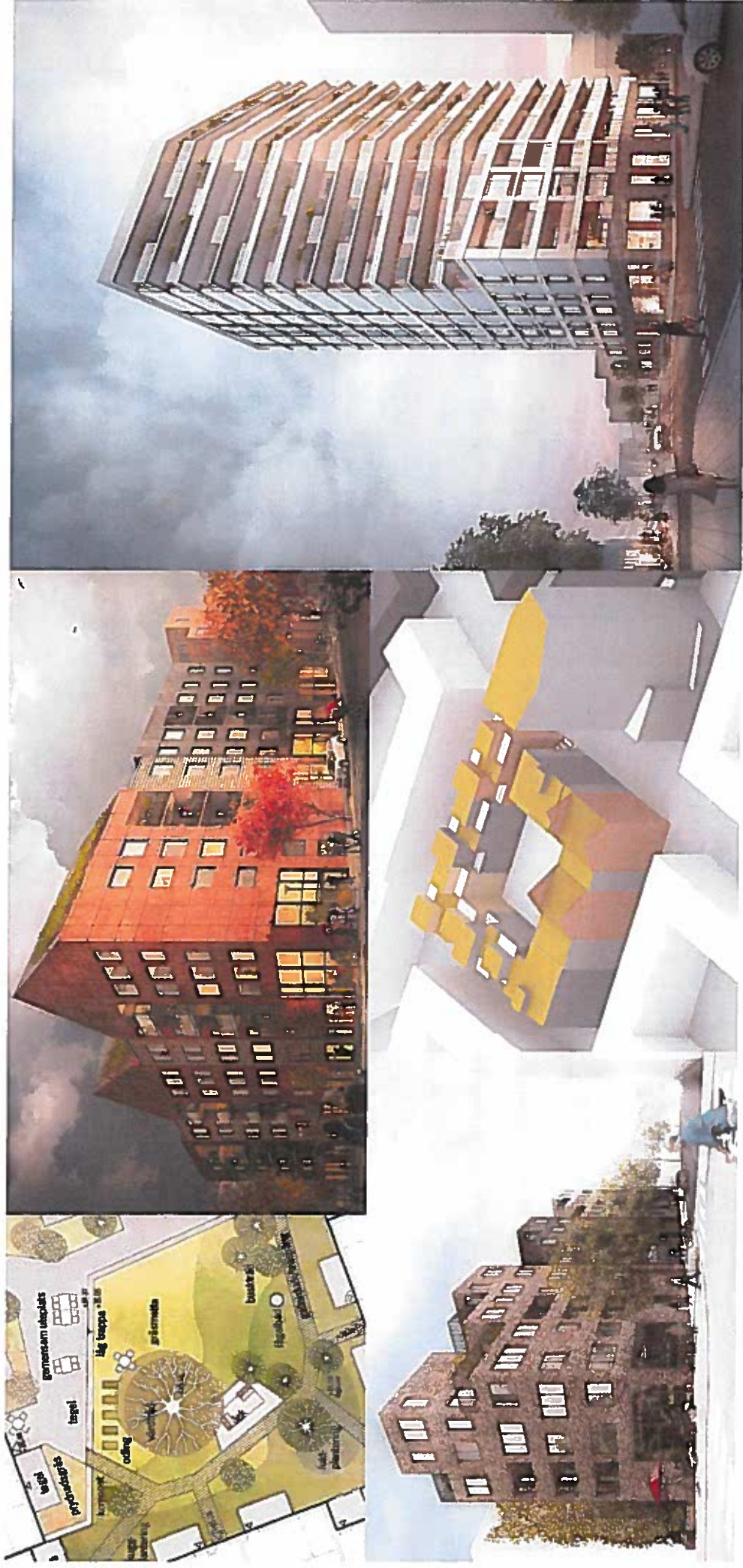
Sammanfattning och beskrivning av ärendet

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 Botrygg Förvaltningsfastigheter 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 Botrygg Förvaltningsfastigheter AB rör det sig om del av fastigheten Tyresö Forellen 4, blivande kvarter 2.

KVALITETSPROGRAM FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM, ETAPP 1



tyresö kommun 

BOTRYGG

RIKSBYGGEN

SMÅÅ

RIKSBYGGEN/SMÅÅ

SEMREN + MÅNSSON

LINK ARKITEKTER

JOLIARK

LANDARKITEKTUR

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Projekt mål 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	13
Teknisk beskrivning	14
Grön strategi	14
Takterass/bostadsgård	15
Funktioner	15
Belysning	15
Gröna tak	15
Växter, växtkvalitet	15
Lekplats	15

Dagvatten	15
Tillgänglighet	15
Utrymning/spelaretré	16

KVARTER 5a

Situationsplan	18
Bakgrund	20
Kvarterstruktur och bebyggelse	20
Flexibelfunktionsblandning	22
Mångfald av flexibla lägenhetstyper	23
Entréer längs med gatan	24
Arkitektonisk variation och kvalitet	25
Variationsrikafasader	27
Balkonger och innergård	28
Gröna tak och takterasser	29
Angöring och tillgänglighet	29
Angöring och tillgänglighet	31
Cykel	31
Avfallshantering	31
Parkering	31
Av- och inlastning	31
Tillgänglighet	31
Projektfakta i korthet	31
Grön strategi	31
Entréer	32
Energi	32
Ekologi	32
Resplan/hållbart resande	32

KVARTER 5b

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

GEMENSAM GÅRD/UTEMILJÖ FÖR KVARTER 5

Situationsplan	48
Allmänt	50
Funktioner	50
Markmaterial	51
Belysning	51
Växtlighet	52
Växtvägg	53
Möblering	54
Ventilationsanordning	54
Lekplats	54
Odling	54
Tillgänglighetsanordningar	54
Dagvatten	54
Skötselavård	54
Ekologisk strategi	54
KOMMUNENS ÅTAGANDEN	56
Åtgärder under byggskedet	57
Etableringsplats och transportvägar	58
Process	59
Godkännandeavtagandena	60

Checklista

Billagor	61
Billaga 1 - Flödesberäkning och dagvattenutredning för kvarter 5 i Tyresö Centrum (WRS 20150827)	
Billaga 2 - Dagvattenutredning för nybyggnation inom Norra Tyresö centrum, kv. 2, Tyresö (Grontmij 20150608)	
Billaga 3 - Vindanalys - Norra Tyresö (Zynka 150526) och Vindstudie Norra Tyresö Centrum (White 20140331)	
Billaga 4 - Solstudie NTC, kv 2 och 5	
Billaga 5 - Gestaltungsprogram Norra Tyresö Centrum - den offentliga miljön (Cedervall Arkitekter/ÅF Lighting)	

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 kvartersmark 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 16/12/15

Ort och datum

.....
Adam Corozza

För byggherren

.....
Lara Kopperberg

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 16/02/08

Ort och datum

.....
Joanna Berg Joanna Berg

För byggherren

.....
J.M.M.

För Tyresö kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

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

.....
Tyresö 16/02/08

Ort och datum

.....
David Lundgren

För byggherren

.....
J.M.M.

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 Bollmoravägen, i väster av Bollmora 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 Bollmorahallen.

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

Projekt mål 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 utbyggnadsetapp.

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 betatesprojekt för att göra en svensk version av certifieringssystemet för *Breem Communities*. Stor vikt läggs vid stadsutvecklingsprocessen och samverkan mellan de olika aktörerna så att hållbarhetstankarna 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 tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.

orienterbarhet

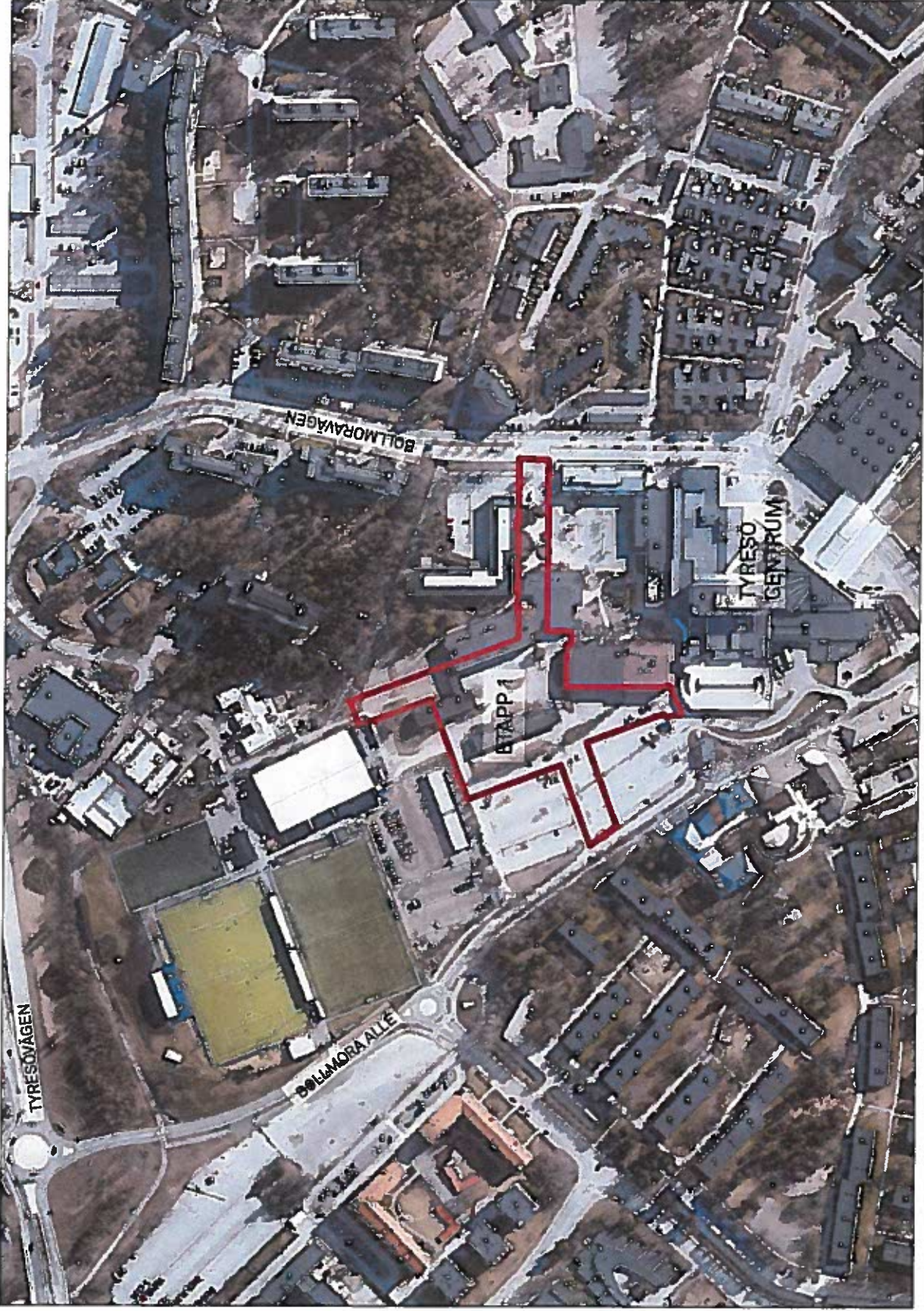
Norra Tyresö Centrum blir en orienterbar enhet med ett framskjutet nät av säkra, attraktiva gator och stråk. Strukturen med länkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollmora allé och Bollmoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.



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



KVARTER 2

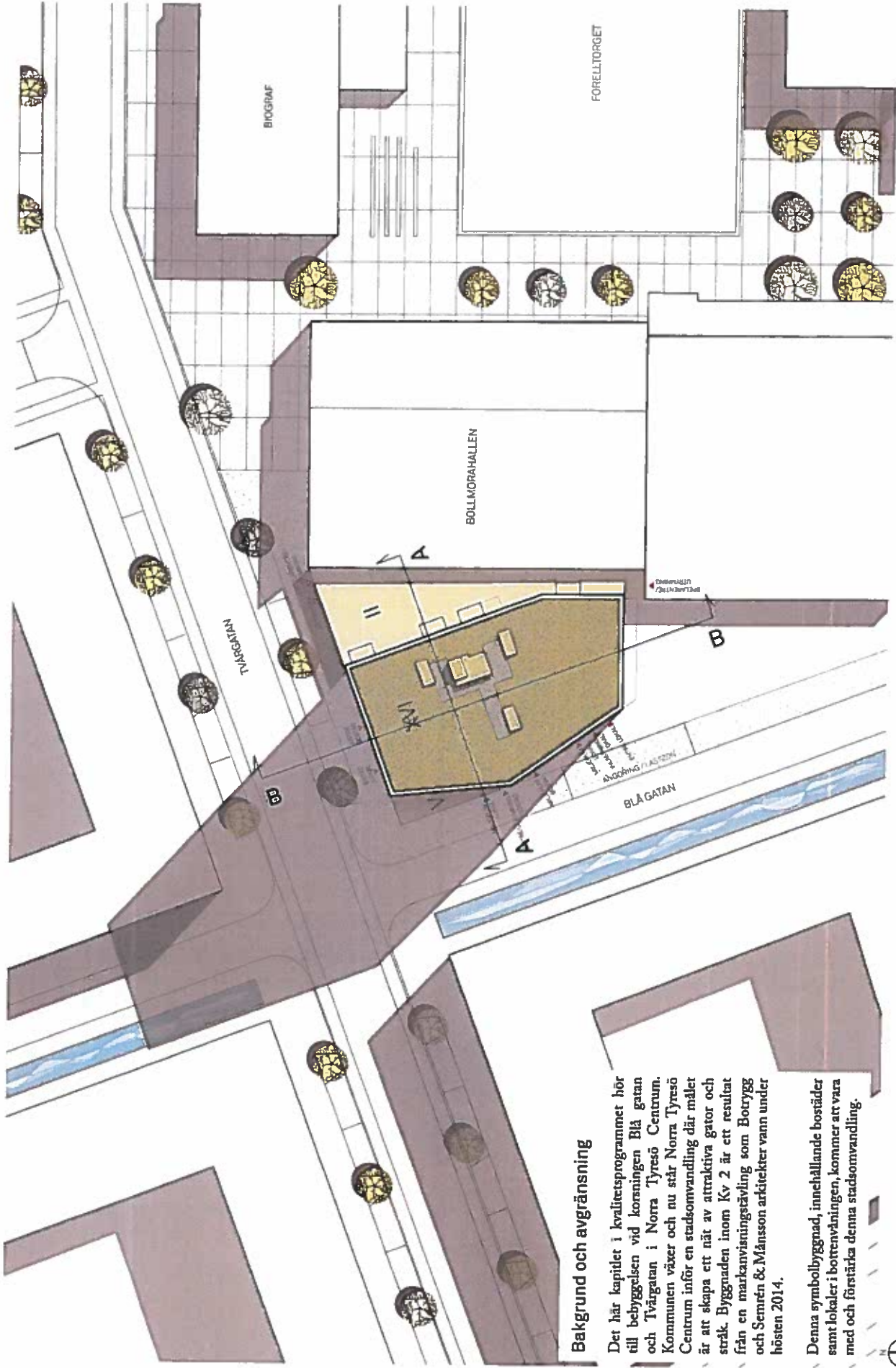
Botrygg/Semrén + Månsson



SWISSPÄRBERGGEISE (KAPITEL 2, SEITEN 8, 11, 12)

✓

Situationsplan



Bakgrund och avgränsning

Det här kapitlet i kvalitetsprogrammet hör till bebyggelsen vid korsningen Blå gatan och Tvärgränd i Norra Tyresö Centrum. Kommunen växer 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 markanvisningsstävling som Bortrygg och Semrén & Månsson arkitekter vann under hösten 2014.

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

BYGGNADEN I SIN OMGIVNING

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

BYGGNADENS KARAKTÄRSDRAG

Tomtens olika riktningar, som härrör från gammal och framöda bebyggelse, skapar förutsättningar för den nya volymens uppbyggnad. Volymen anpassar sig till omgivande kvartersstruktur i de lägsta våningarna och avslutas med ett punkthus.

Utifrån tomtens originalform skulpteras volymen fram genom väl avvägda snitt och utrag och växer på så sätt etappvis upp i stadsrummet.

Byggnaden möter respektfullt omgivningens olika skalor och skapar en igenkännbar siluett att orientera Förelletorget efter. Byggnaden närvarar aktivt både i det lokala gaturummet med omgivande kvartersstruktur och som ett vertikalt element i ett större landskapsrum.

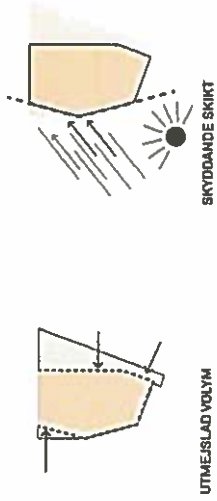
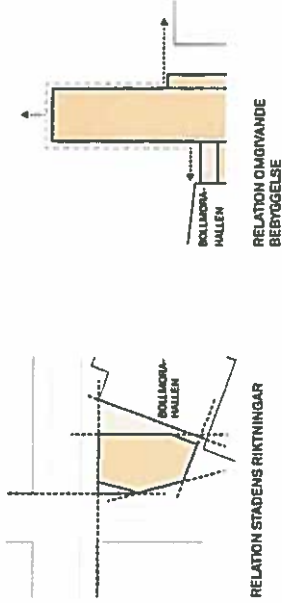
Volymen har ingen egentlig baksida, utan stadens rörelser sker runtom alla fyra fasader, vilket betyder en tydlig gestaltning som gör det lätt att orientera sig utifrån samliga fasader.

Bottenvåningen inrymmer ytor för lokaler och bostadskomplement. Mot Bollmorhallen skapas en upphöjd grön bostadsgård. I korsningen Tvärgatan/Blå gatan möter volymen upp framöda kvartersbebyggelse med ett hörn i fem våningar. Söderut ansluter volymen till Bollmorhallens höjd och avslutas uppåt med ett spånstigt punkthus i totalt sexton våningar.

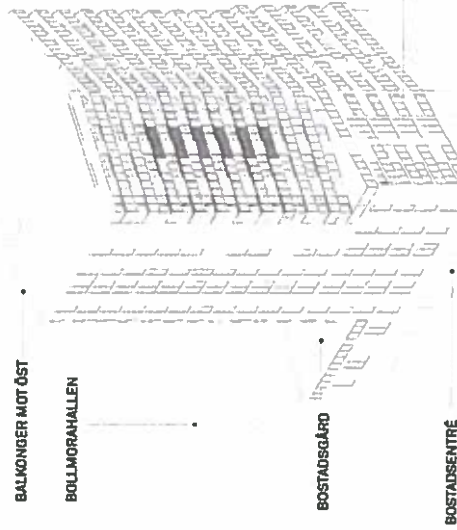
GATURUMMET

En hög våningshöjd i den aktiva bottenvåningen med lokaler och verksamheter ger goda förutsättningar för stadsliv. Cjårdsterrassen fungerar som en upphöjd pocketpark för de boende, och bidrar till en variation och ytterligare grönska i Tvärgatans gaturum. Belysning på socieffasad samt gårdsterrass ska bestå av varmvitt ljus med hög färgåtergivning, begränsad uppåtriktad strålning.

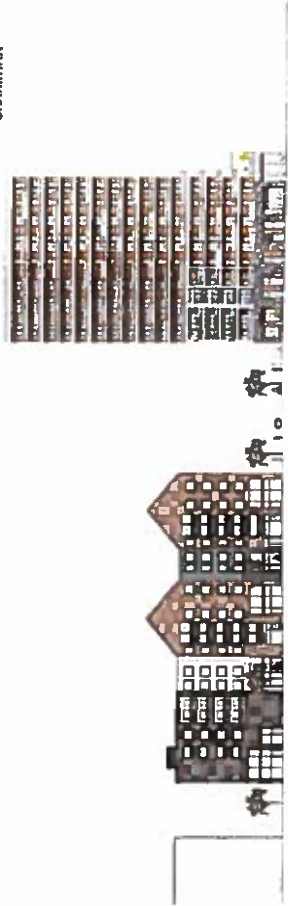
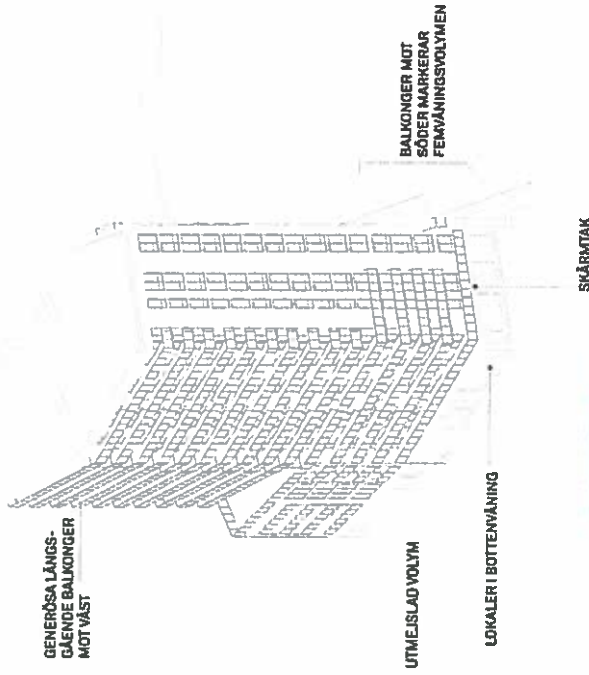
I söderläge, utanför tomtgräns, finns ett litet torg med potential att samverka med en södervänd lokal i bottenvåningen, t ex ett litet café eller restaurang. Torget befolkas på ett naturligt sätt, och verksamheten kan säsongvis expandera utomhus.



VOLYMNSTUDIE FRÅN NORR/TVÄRGATAN



VOLYMNSTUDIE FRÅN SÖDER/BLÅ GATAN



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 inordnas fönster och balkonger. Väggarna mellan banden utförs omsorgsfullt med en fin materialitet och detaljering, t ex med fönster som i kombination med liknande täta skivor varierar 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 återkommer i alla fyra fasader. Den norra och södra fasaden får strama smala silhuetter, den östra är lekfull med utanpåliggande mindre balkonger. Mot väster får fasaden långgående balkonger, med inbyggda balkongglador, vilket ger möjlighet till grönska i gaturummet.

Tyresö kommun ska erbjudas möjlighet att delta i processen i att välja slutlig fasadkulör.

Volymens injäckning mot väster och avslutning i ett smalt punkthus förminskar fasadytan mot Tvärgatan och Blå gatan vilket begränsar vindaccelerationen som kan skapa virvlar på gatunivå.

BALKONGER

Alla lägenheter får balkong i öst- eller västläge. Mot väst finns generösa långgående balkonger medan den östliga fasaden har väl tilltagna utanpåliggande balkonger. Balkongerna mot väst får integrerade odlingsglador i balkongracket. Racket utgörs till exempel av perforerad galvad plåt. Två olika tätheter på perforeringen, alternantivt en täthet kombinerat med glas, skapar en intressant dynamik tillsammans med bandens olika bredder. Perforeringen ska upplevas genomskiktig från gatan så att balkongens inre väggmateriell bidrar till helhetsupplevelsen av fasaden.



HORISONTELLA BAND I GALVAD PLÅT ELLER LIVNÄRIGT MATERIAL



VINKLAD FASAD



FASADSKIVA MED TRÅKÄNSLA



FIBERCEMENTSKIVA I VARM OCH LÅG KULÖR

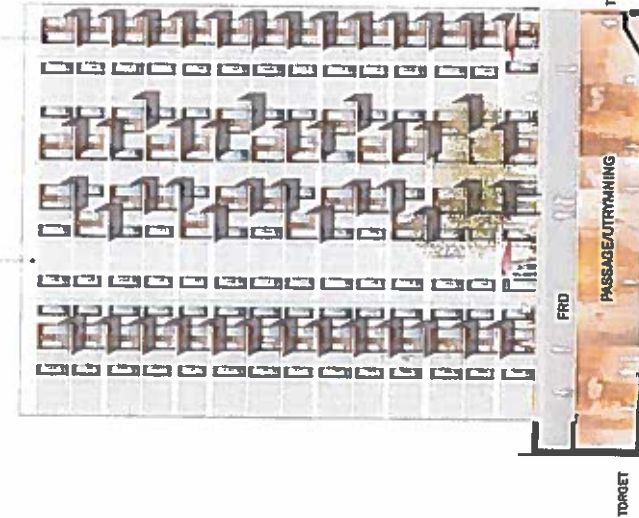


GRANITSOCKEL



BLÅ GATAN

FASAD MOT SÖDER



TORGET

PASSAGE/UTRYMNING

FRD

TVÄRGATAN

FASAD MOT ÖSTER



BLÅ GATAN

FASAD MOT NORR

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

GRÖN STRATEGI

Det ska vara lätt att välja rätt! Projektet syftar till att förenkla en hållbar livstil ur många olika aspekter. Väl tilltagna balkonger med odlingslådor 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 t ex lättillgängliga cykelrum med välkomnande 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.

Runtom och inom tomten finns miljöer för att kunna vistas utomhus under olika väderförhållningar - skyddade balkonger i väster, gårdsterrass i lä med mongsol, lokalt torg i södersol, utanpåliggande balkonger i lä mot öster. Volymens injäkning mot väster och avslutning i ett smalt punkthus förmånskar fasadytan mot Tvärgatan och Blå Gatan vilket begränsar vindaccelerationen som skapar virvlar på gatunivå. De boende får en privat upphöjd innergård med direktkontakt med Tvärgatan. Det uppfyller de boendes önskan om en större gemensam uteplats, lekryta och grönska.

En låg energiförbrukning uppnås med välisolerade byggnadsdelar, bra U-värden på fönster och dörrar, en tung betongstomme som värmer/kylor säsongsvist, effektiva värmesystem och individuell måttning av el- och vattenförbrukning. Sedumtak och gårdsterrass med jordmån används till att fördroja dagvatten innan det släpps ut i det allmänna systemet.

TOTAL BTA (LJUS+MÖRK+LUTRYMMING)	ca 8423 m ²
- BTA LJUS	ca 7805 m ²
- BTA MÖRK INKL VENTILRUM	ca 388 m ²
- BTA PASSAGE SPELARINGÅNG	ca 120 m ²
BOA	ca 5535 m ²
LOA	ca 225 m ²
ANTAL LGH	ca 105 st
CA ANTAL BOENDE	ca 170 st
BTA P-NORM ENL PARKERINGSSTRATEGI	258 M ²
HANDEL	6552 M ²
> BOSTÄDER 30 M ²	
UPPNÅDD P-NORM P-PLATSER	JA
ANTAL P-PLATSER TOTALT	ca 49st
- ANTAL P-PLATSER BOSTÄDER	ca 48st
- ANTAL P-PLATSER HANDEL	ca 3 st
FÖR MER IN FORMATION SE GARAGE KV 5A+5B	
UPPNÅDD P-NORM CYKEL-P	JA
ANTAL CYKELPLATSER TOTALT	ca 270 st
- ANTAL CYKELPLATSER BOSTÄDER	ca 262st
- ANTAL CYKELPLATSER HANDEL	ca 8 st
PLACERING CYKEL-P BOSTÄDER	
- GÅTUPPLAN (LÄTTILLGÅNGLIGT)	ca 120 st
- PLAN 2 (I EGET LGH-FRD)	ca 140 st
ANTAL YTOR CYKELMEK (DE LAV CYKELFÖRRÅD)	1st



PRELIMINÄR LGH-FÖRDELNING			
1 Rok	38 st		34%
2 Rok	43 st		41%
3 Rok	20 st		18%
4 Rok	8 st		8%
TOTALT	105 st		

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 fukproblem i framtiden. Fasadens utgörs av skivmaterial (fiberbeton samt träklärande skivmaterial), metallband och sockel i granit.

Byggnaderna värms med fjärrvärme och förses med värmeterovning på friluftsventilationen. Ett gediget isolerat och tät klimatskal, tillsammans med den termiskt tröga betongstommen ger mycket goda förutsättningar för en låg energiförbrukning. Med möjlighet till individuell måttning och debitering på el och vatten ges de boende rätt förutsättningar för en energimedveten livsstil. Energiförbrukningen ligger i linje med de krav som ställs i Tyresös riktkänjter.

Den västra fasadens indragna balkongzon skapar en miljö skyddad från väder och vind. Balkongplattornas egen skugga skyddar mot solbelastning under sommarhalvåret.



TAKTERRASS/BOSTADSGÅRD

Gårdsterassen gestaltas så den samspelar med husets arkitektur. De raka linjerna som skär genom varandra följer med i formspråket för gården och bidrar till att skapa flera mindre rum. Gården ska, trots den lilla skalen, 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 uteplatsen där de boende kan sitta i kvällssolen och umgås. Betongytan övergår mot Bollmorahallen i ett trädäck som ligger i samma nivå. Trädäcket bidrar till en hemtrevlig och levande atmosfär på gården samt har en ljuddämpande effekt.

I kanterna mot bostadshusets fasad och mot Bollmorahallen 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 ostört.

Mot Tvärgatan skapas en gemensam uteplats för de boende. I anslutning till den gemensamma uteplatsen anläggs två fraytor som kan användas till lek och till umgänge. Gården möbleras av både fasta och flyttbara möbler. För att kunna utnyttja de soliga platserna är bord och stolar vid uteplatsen vara flyttbara. Runt omkring på gården finns fästa 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 uppträktad strålning.

GRÖNA TAK

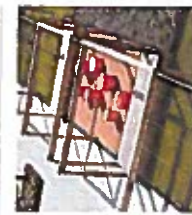
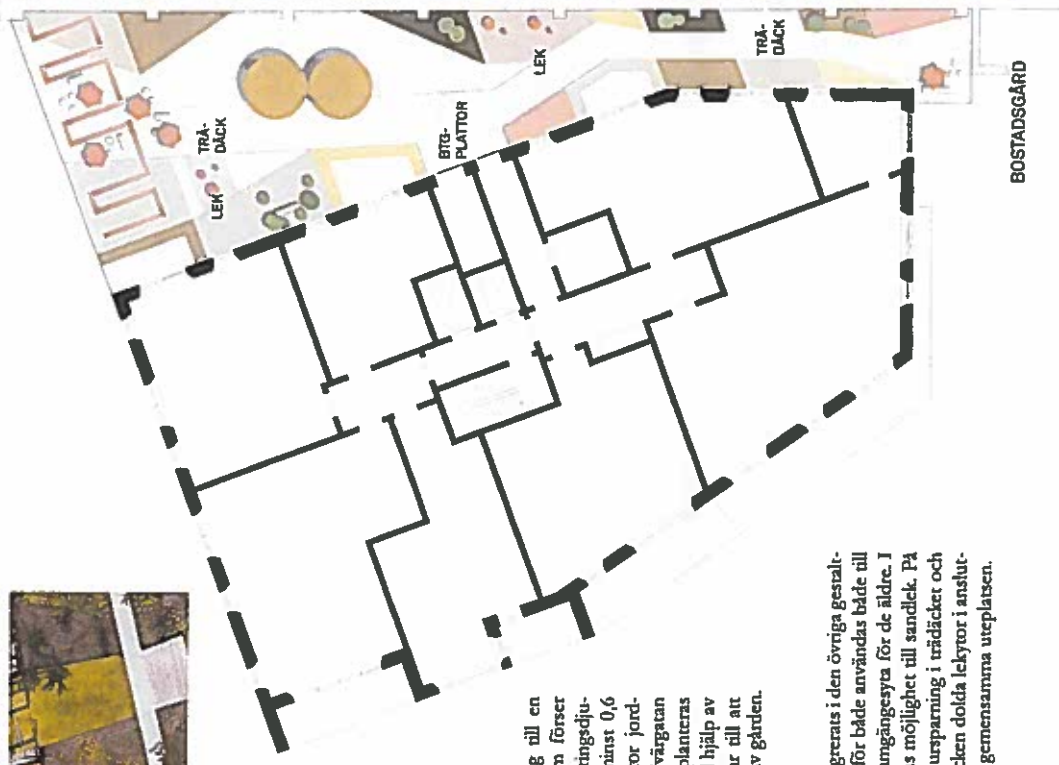
Byggnadens tak (plan 17) beläggs med sedum-tak som fördrojer och minskar avrinningen av dagvatten. Takvegetationen baseras på en blandning av låtskötta och torktåliga sedum- och mossarter vilket ger uppbyggnader med minimal bygghöjd och vikt.

VÄXTER, VÄXTKVALITET

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



FUNKTIONER



FRI LEK



VÄXTER



BETG-PLATTOR



TRÄ-DÄCK

kommer då att få tillgång till en väl tilltagen växtbädd som förser trädet med näring. Planteringsdjupet för träden ska vara minst 0,6 m så att en tillräckligt stor jordvolym erhålls. Ut mot Tvärgatan och mot Bollmorahallen planteras klättrande växter som med hjälp av pergola och spjaljer bidrar till att skapa en grön inramning av gården.

LEKPLATS

Lekytan på gården har integrerats 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 ursparrning i trädäcket och i andra änden finns två stycken dolda lektytor i anslutning till bänkarna och den gemensamma uteplatsen.

DAGVATTEN

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

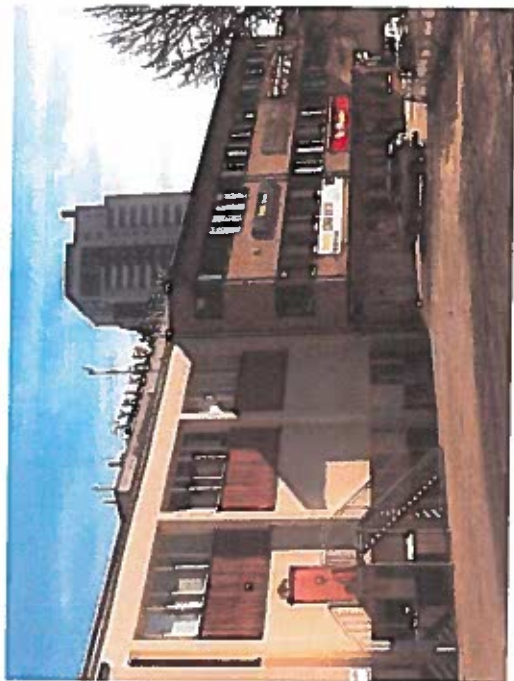
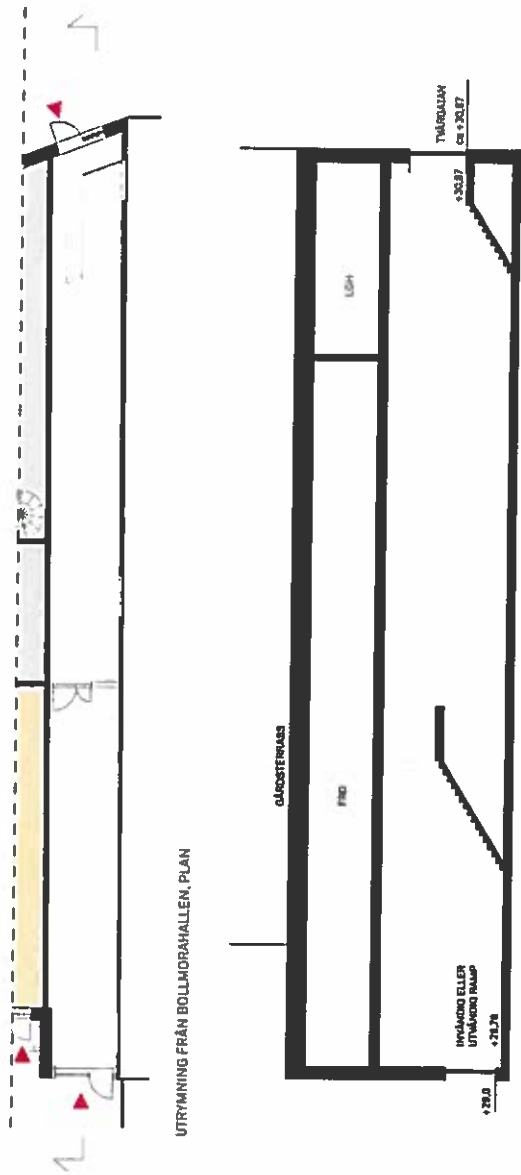
TILLGÅNGLIGHET

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



UTRYMNING/SPELARENTRÉ

Bollmörhallens spelarentré kommer säkerställas genom en ny invändig passage, där även utrymning kan ske. Från omklädningsplan och nedre plan och hall på övre plan. Passagen kommer användas som spelarentré och får tydliga och välkomnande entrétrer mot både Tvärgatan och torget i söder. Utrymnet blir en separat enhet som genom service drivs av Tyresö kommun. Passagen kommer att uppfylla de tillgänglighetskrav kommunen ställer.

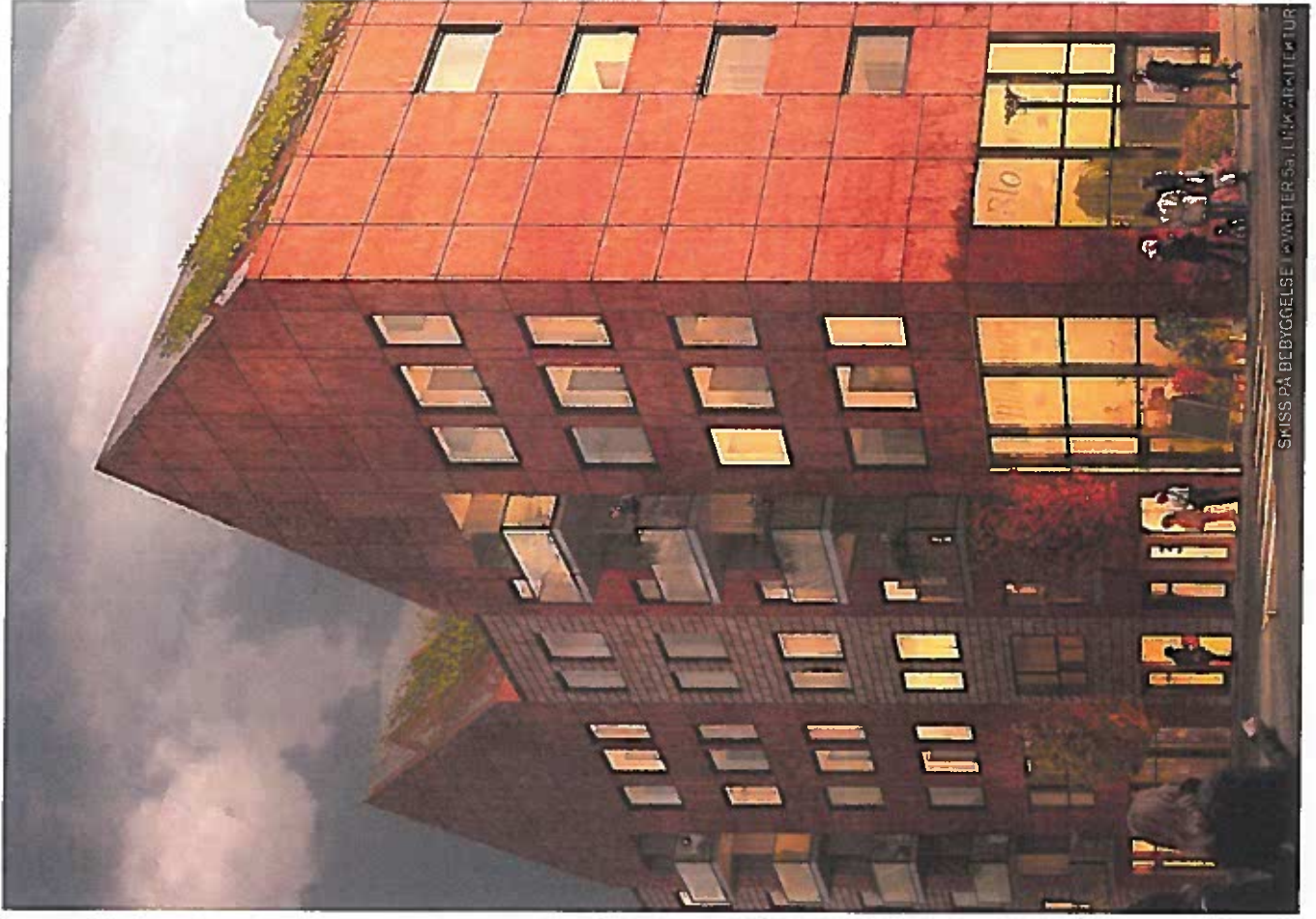


BOLLMÖRHALLEN MED INTILLIGGANDE GRANNFÄSTIGHET

UTRYMNING FRÅN BOLLMÖRHALLEN, SEKTION

KVARTER 5a

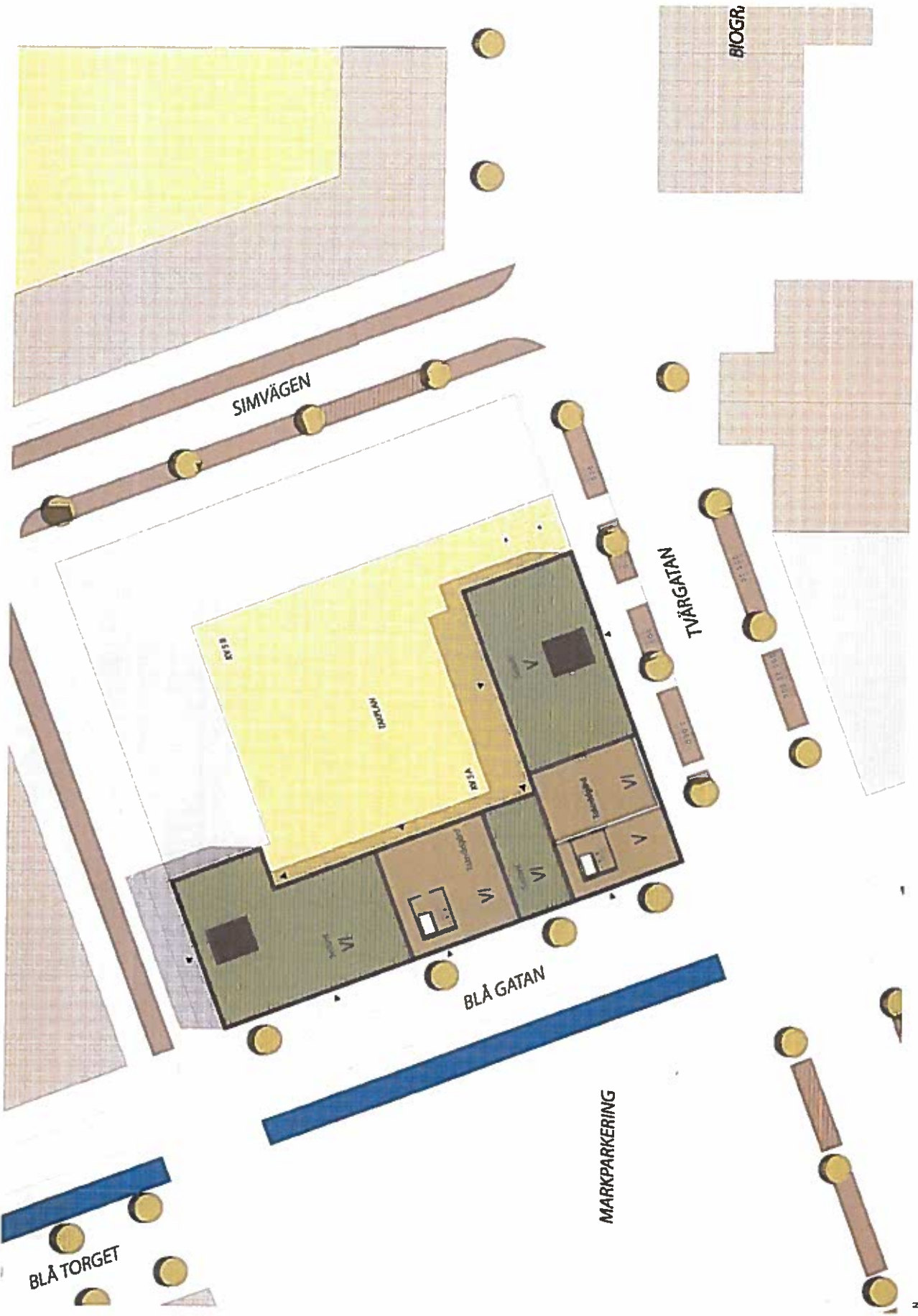
Riksbyggen/LINK Arkitektur



SMISS PÅ BEBYGGELSE I KVARTER 53, LUKK ARCHITECTUR

Situationsplan

BLÅ TORGET



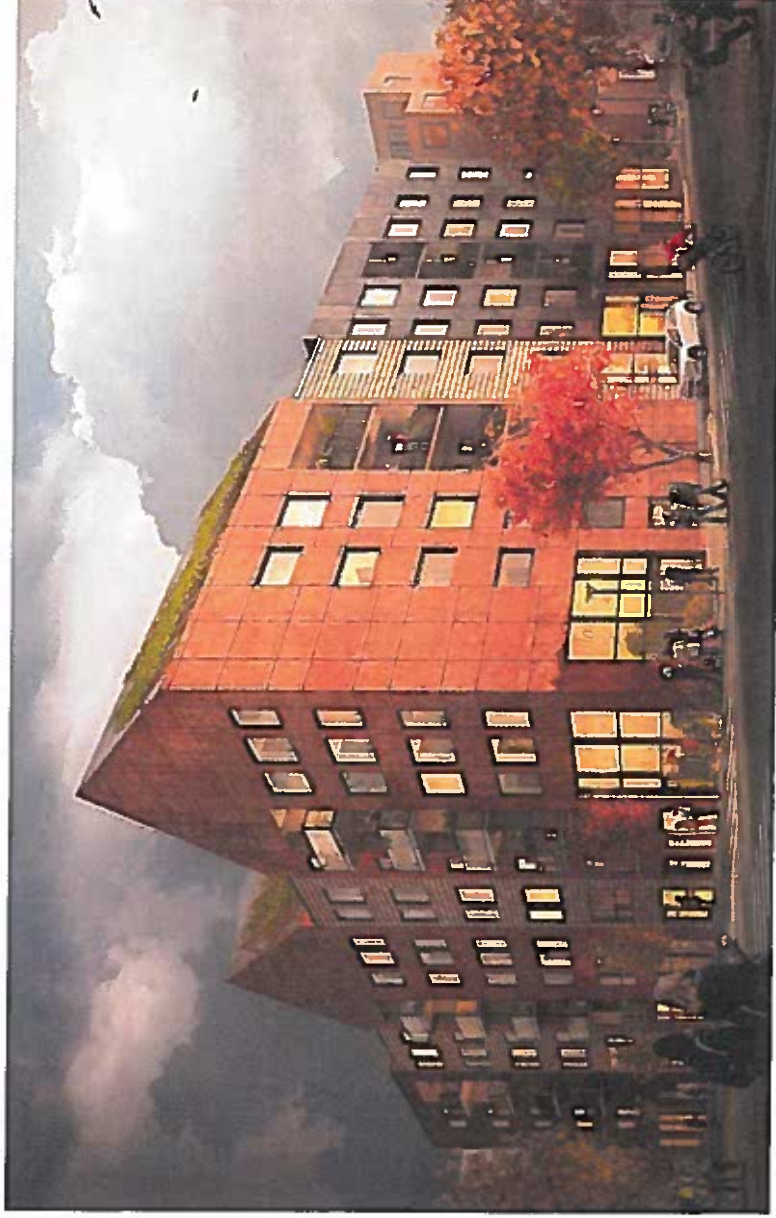
N
SITUATIONSPLAN KVARTER 5a
SKALA 1:400

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 yorna 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 utåtriktat lokal- och verksamhetsutbud längs med Tvärgatan och Blågatan.

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



VY FRÅN KORSNINGEN TVÄRGATAN/BLÅGATAN

Kvartersstruktur och bebyggelse

Förslaget ska etablera ett tydligt gränssnitt mellan privat och offentlig. Det görs med hjälp av uttrikade 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 utrymmet.

Genom en öppning i kvarteret mot Tvärögatan, 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 planteringar och en växrvägg (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 planteringar 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 stödja det offentliga rummet och utbytet mellan boende och besökare i stadsdelen, ska fastigheten visuellt synliggöra dagliga funktioner. Det görs med hjälp av uppglasade cykelrum och trapphusentréer. Balkonger mot gatan bidrar också till att skapa överblickbara och trygga gator över hela dygnet.

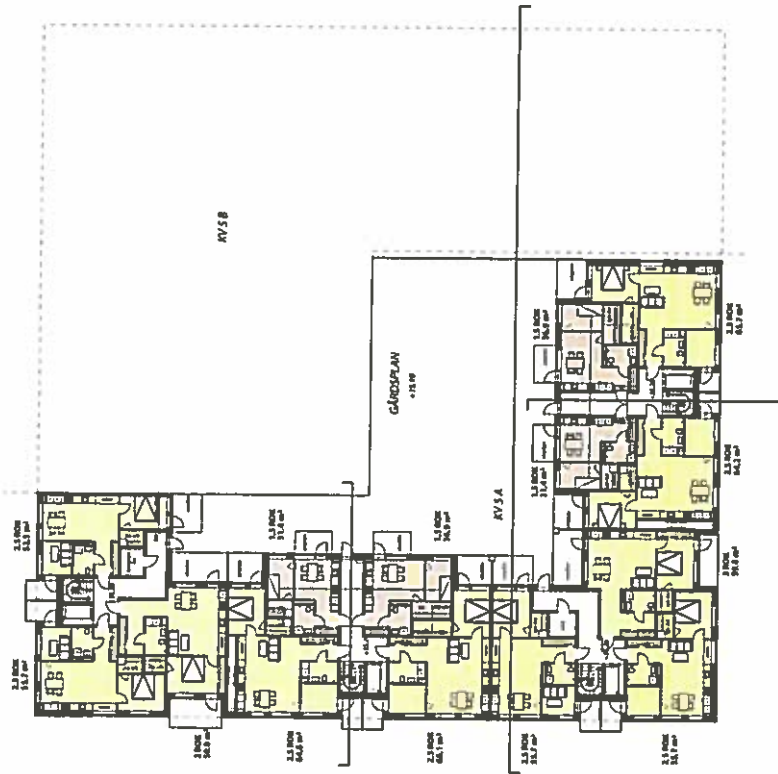


GÅRDSPLAN KVARTER 5a
SKALA 1:400

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 bokaler 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

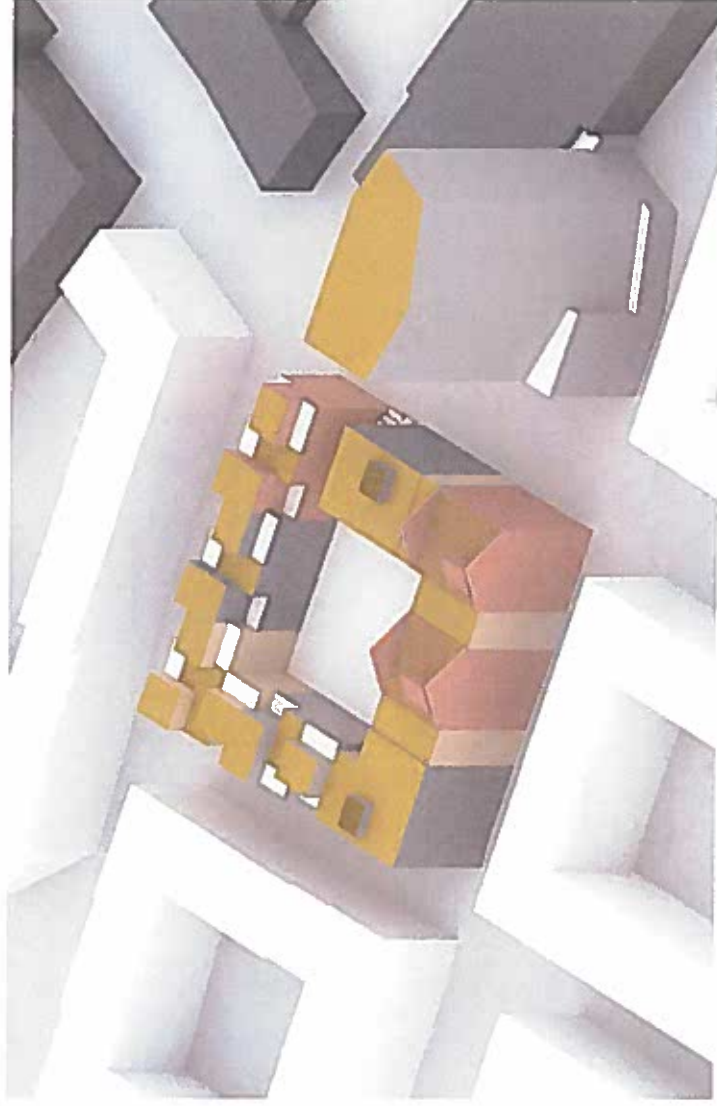
Entréer längs med gatan

Entrétiheten 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 utåtriktade, 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 hantera detaljer som exempelvis skyltar, armbågskontakter, postboxar, entrémattor och utformningen av glaspärtier. Entréerna ska till största del vara uppglasade och ansluta på ett naturligt sätt till fasadmaterial och markbeläggningen, samt vara synligt signalerande och tydliga för gående och passerande längs med gatan. Uttrågande balkonger bildar skärmtak över entréerna längs Blågatan och Lokalgatan. Mot Tvärgatan där det inte får finnas några uttrågande balkonger dras entrépartiet om möjligt in något för att skapa en minimalt väderskyddad entré till bostäderna.

Belysning av entréer ska utformas enligt de riktlinjer som finns i gestaltungsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Den utvändiga belysningen ska vara varmvit med hög färgåtergivning och begränsad uppåtriktad strålning.

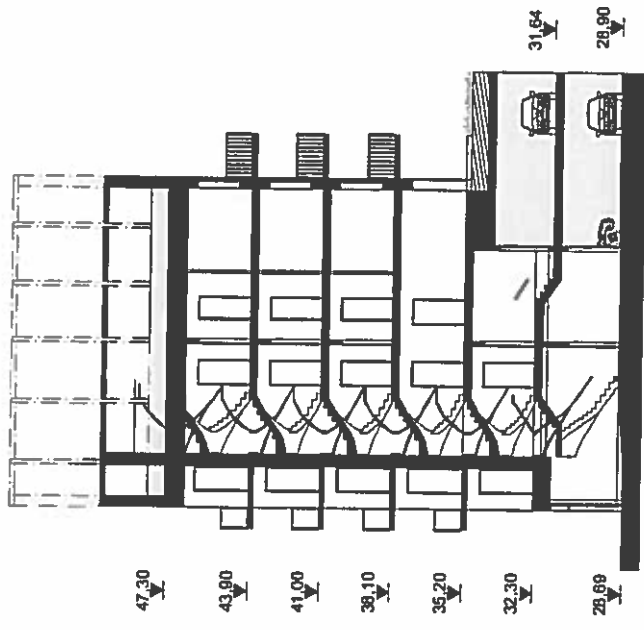
Skytningen inom kvarteret ska utformas i enlighet med kommunens skyltprogram. Skyltar ska anpassas till, och underordna sig, arkitekturen. Skytning ska utföras med frilagda bokstäver eller symboler, skyltlådor får inte användas. Rätt utformad ska skytningen bidra till att ge gaturummet karaktär.



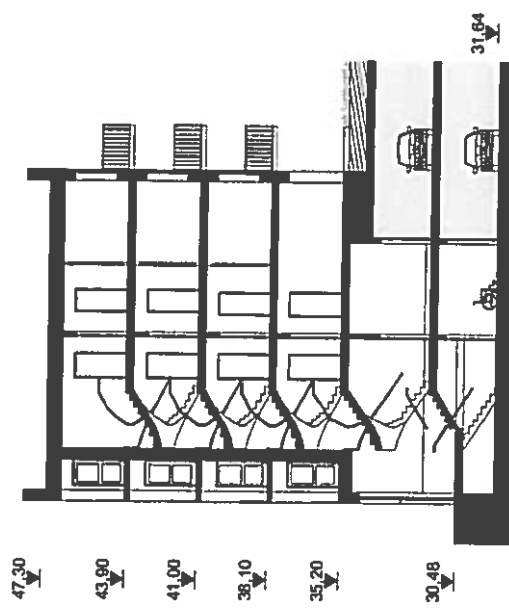
VOLYMLLUSTRATION AV KVARTER 2, 5A och 5B



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

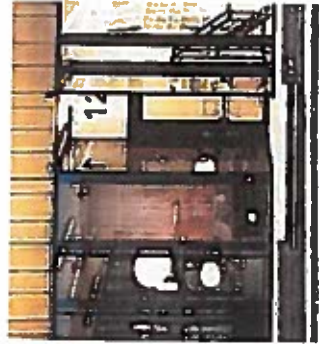


SEKTION 1:200
Trapphus 2



SEKTION 1:200
Trapphus 4

REFERENSBILDER ENTRÉER:



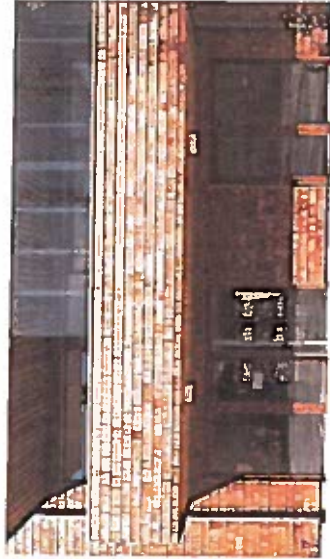
SVEN-HARRYS, WINGÅRDHS ARKITEKTER



EXEMPEL PÅ MINIMALT SKÅRMTAK, FRÄMLINGSVÄGEN,
BRUNNBERG & FORSHED



ENTRÉ UTAN SKÅRMTAK, SKAGERSKA HUSET,
ÅRSTA, OWC ARKITEKTER



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

Arkitektonisk variation och kvalitet

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

Totalhöjd/nockhöjd Från medelmärknivån +29,16 till taknock +53,61	24,45 m
Byggnadshöjd Från medelmärknivån +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



Variationsrika fasader

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

1. Corterplåt
2. Svart plåt
3. Rundade ceder-spån
4. Träpanel i indragna balkonger

Fasaderna av Corten och svart plåt ska vara utan socklar och fasadmaterialiet går ner till gatan. Delarna av ceder-spån får en ca 300 mm hög betongsockel för att skydda träfasaden från fukt och slitage vid snöröjning.

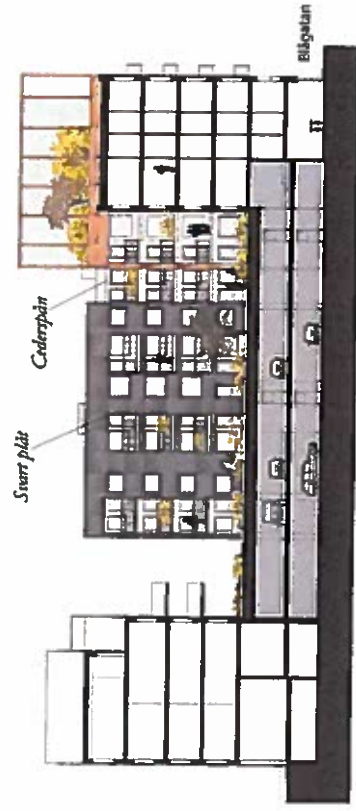
Utformningen av takfoten gestaltas med hänsyn till respektive fasadmaterial och den ska variera i höjd beroende på om det är fasader av plåt eller ceder-spån, se fasadillustrationerna.

Fönstersättningen är relativt enhetlig och består av ett begränsat antal fönsterstolekar som anpassas och upprepas utifrån lägenhetstyp. Men till följd av fasadernas materialbyten skapas ett kvarter med olika fasader av stor variation.

I fasaderna mot gården kommer samma material tillbaka som i fasaderna mot gatan, corten, svart plåt och rundade ceder-spån, även här kläs indragna balkonger i träpanel.



GÅRDSFASAD MOT ÖSTER
1:400



GÅRDSFASAD MOT NORR
1:400

REFERENSBILDER TAKFOT:



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

REFERENSBILDER MATERIAL:



PLÅT



CEDERSPÅN

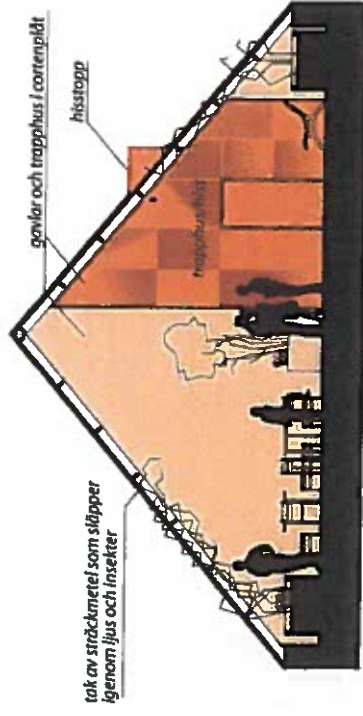
Balkonger och innergård

Samtliga lägenheter (förutom bokaler) har minst en balkong, eller vådringsbalkong. 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 Tvångatan ska vara indragna i fasad. Balkongfront ska vara i glas eller pinnaräcken. Insidan 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 porrik, hänvisas till gårdens kvalitetsprogram.

Gröna tak och takterrasser.

Både mot gata och gård bryts volymerna inom fastigheten ner i skala genom att addera två sadeltaksvolymer. 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 det traditionella sadeltaket genom att vara transparenta, fyllda med liv och grönska.



TYPSEKTION AV TERRASSEN 1:200

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

I planteringslådorna väljs arter som drar till sig mycket insekter som fjällilar och humlor. Nektarblommor för hela säsongen väljs i ytor. Från tidiga vådökar och tibast till senblommande växter som t ex bolltistel. 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 heta pga. det skuggvande taket och viss vindpåverkan. Som bas i planteringsarna väljs stora sjök av

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

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

REFERENSBILDER BALKONGER:



BRUNNBERG & FORSHEDARKITEKTKONTOR



HAMMARBY SJÖSTAD



UTKRAGANDE BALKONGER MOT INNERGÅRD



INDRAGNA BALKONGER MOT GATA

olika perenna gräs. I dessa varvas insektsmagneter som olika arter av Rudbeckior, Anisört, Strålöga, Salvia, Lavendel, Kungsmynta och Silverax. Även mindre buskar som Syrenbuddleja och olika arter av syren planteras.

Pergolor i formen av sadeltak kragar över terrasserna. Pergolorna består av stålrikt som klättraväxter från planteringsskåporna 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 klättraväxterna väljs för att berika insektsfaunan. Olika Clematisarter dominerar och Kaprifol samt Vildvin kompletterar. Klättraväxterna skärs ned vid behov i de fall de kommer skugga över terrasserna för mycket. Vissa delar av taket kommer ej vara växtbeldäda för att få ned solljus på terrasserna.

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

Övriga tak är också gröna men används ej som vistelseyta. Dessa beldäas med sedum. En matta med sedumväxtlighet läggs ut på ett 25 mm tjockt dränerade skikt.

REFERENSBILDER TAKTERRASSER:



GEMENSAMHETSPLATS



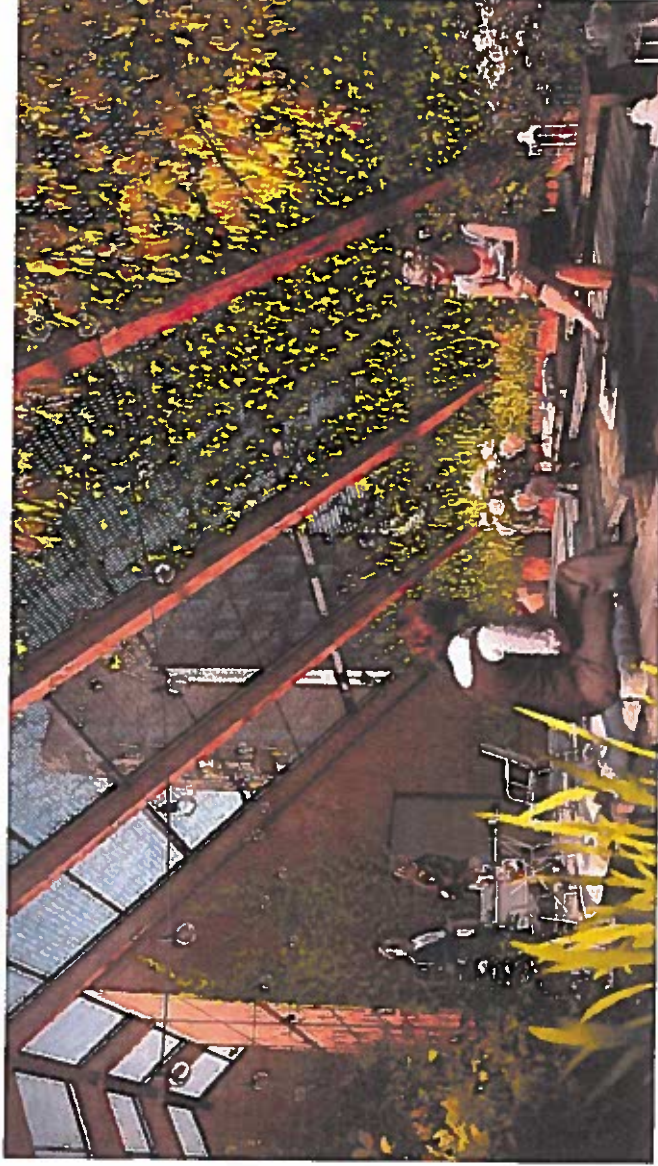
GRÖNSKA



SEDUM PÅ ÖVRIGA TAK



PERGOLA, UPPSALA KRAFTVERK, WHITE ARKITEKTER



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

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. lådcyklar 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 fraktioner och inkast i soprummet, ett för restavfall, ett för matavfall och ett tredje inkast som reserveras för framtida utbyggnad. Ett återbruksrum (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.

Parkering

Inom kvarteret finns parkering för de boende i garageplanet 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

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

Antal cykelplatser i garageplan (färdtillgängligt) _____ ca 80 st
Antal cykelplatser på annan våning _____ ca 90 st
Uppnådd p-norm cykel _____ 40/1000 BTA
Antal pool cyklar (lådcyklar) _____ 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 _____ lådcyklar
Antal pool-p-platser _____ 2 st
Antal hcp-bilplatser för kv. 5A _____ 2 st

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-handikapplatser i erforderlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentréerna i garaget.

På Lokalgatan finns kantstensparkering, 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.

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 vistelseyta för 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.
- Fjärilsträdgårdar anläggs på gården och de två takterrasserna för att bidra till den biologiska mångfalden.
- Två bilplatser i garaget reserveras samt förbereds för bilpool och förses med laddstolpar. Byggherren tar fram kontraktstillslag och upplägg med bilpoolsarrangör 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 skåp återbrukrum för att bidra till ökad återanvändning

Energi

Energi krav enligt Miljöbyggnad Silver ska uppnås, byggnaden uppvärms med fjärrvärme och FTX ska installeras dvs. mekanisk från och tilluft med värmeåtervinning, individuell elmätning samt individuell mätning av varmvattenförbrukning, närvarostyrd allmän belysning av varmvattenfria 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 komplementerar 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 mobilitetstjänster 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/hyrd bil. Det uppmuntrar vi till genom en tidig marknadskommunikation samt genom att beskrivna för kunderna hur man kan leva och bo utan privatägda bil. Riksbyggen har erfarenhet av detta genom forskningsprojektet Innovativ parkering där Riksbyggen deltar. De mobilitetstjänster 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 möjliggöra för bilpoolspartering ovan mark ses över. Utöver det skapas förutsättningar för att reparera och serva cyklar i föreningens cykelmekarrum samt cykelplatser med god tillgänglighet. Hur bilpool och lådcykelpool ska säkras under förvaltningsskedet arbetar vi med inom forskningsprojektet och trafikforskare utreder detta på uppdrag av Riksbyggen. De lärdomar som vi får därifrån ska appliceras även i Tyresö kv. 5A. Riksbyggen förvaltar de bostadsrättsföreningar som vi nyproducerar i minst 5 år efter färdigställande.

KVARTER 5b

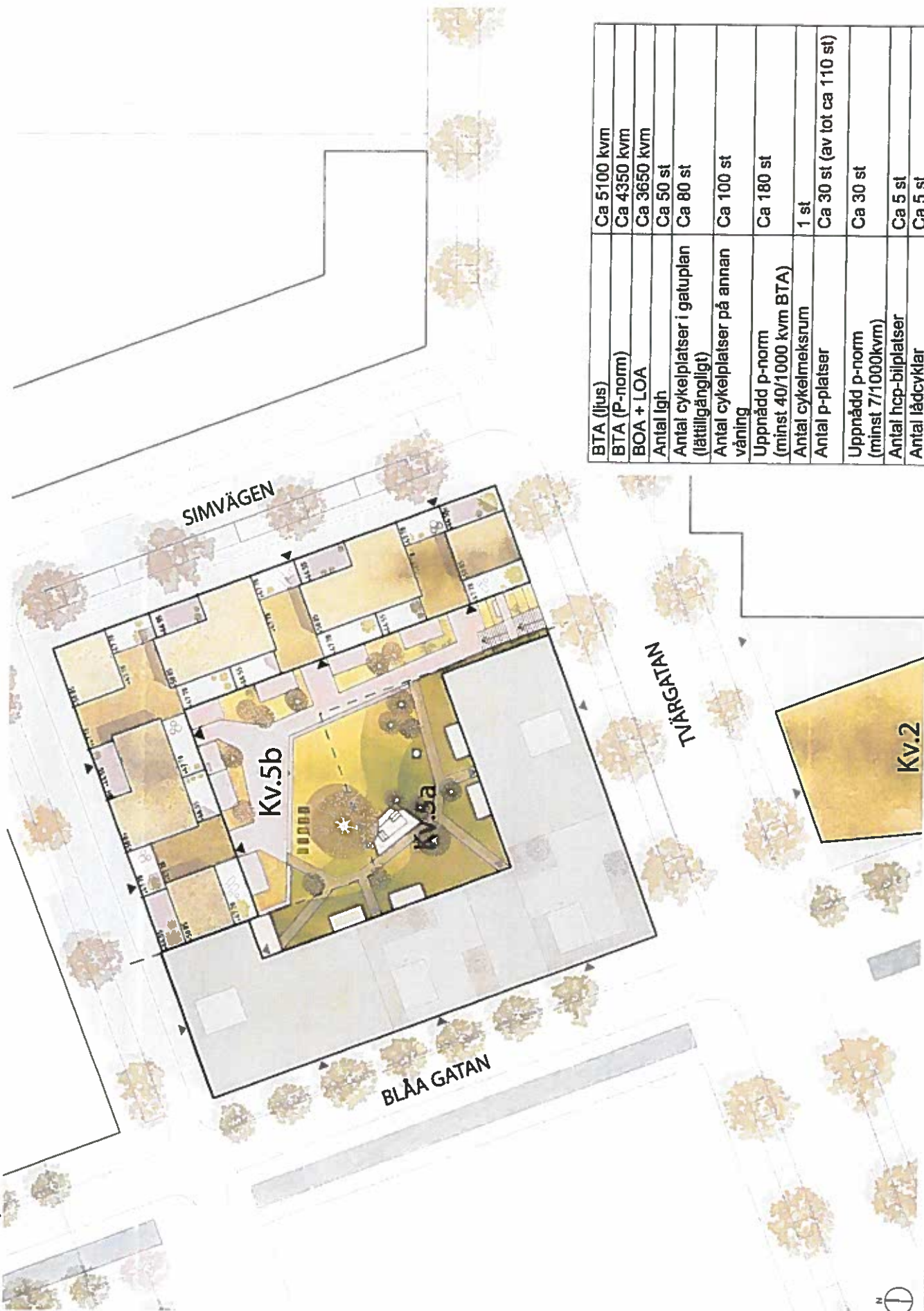
Småa/JOLIARK

SMÅA Joliark



SKISS PÅ BEBYGGELSE I KVARTERET, JOLIAK

Situationsplan



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



SITUATIONSPLAN KVARTER 5b
SKALA 1:400

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 femvånings skala, beroende på terrasserings och marknivå. Totalt omfattar projektet 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 karaktärsdrag

En stringent tegelarkitektur och ett lekfullt grönt, skulpturalt, taklandskap ska ge bebyggelsen en tydlig identitet; urban, men med en uttalat ekologisk dimension.

De uppbrutna volymerna, som motsvaras av de fyra trapphusen, ska karaktäriseras av individuella tegelkulörer i en sammanhållen färgskala. Tillsammans skapar de ett modernt "Townhouse"-kvarter; småskaligt och stadsmässigt, med förutsättningar för ett levande gaturum genom en tydlig funktionsblandning. I bottenvåningen ska flexibla lokaler varvas med bostadscentrer och bostadskomplement, och med lägenhetsstorlekar från ettor till stora takradhus med terrasser tilltalas människor med olika livsstil, ålder och familjesituation.

Genom att bryta upp kvarteret mot Tvärgatan, 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 bebyggelsens två starkaste karaktärsdrag samman – det urbana och det gröna.



SKISS PÅ BEBYGGELSE I KVARTER 5b, JOLIARK

Fasader och material

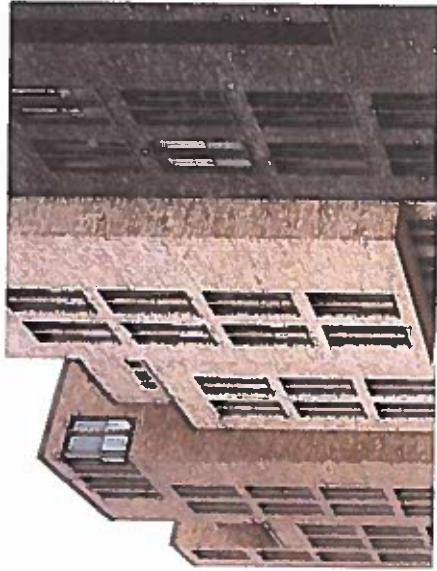
Gnometgöde ska gedögnu och hällbunu byggmterul som kräver mlnuult underhäll nuvändus, huvudsaklögnu tegel, ett mterul som äldrus vacker och höjer upplevelsen över tld, av bostadsvolymernu säväl som helu platsen. Det gäller även värtlögneten, som är ett bärande lnslag l kvarteret.

Materialiteten som kommer med bruket av tegel får lnte tas för gven; mterulmötöen l anslutnögnur är vöktögnu detaljer för att ge fasadteglö trovärdögnu, och ska därför utformus, och utförus, med omsorg. Exempelvis ska slentruuunnässögnu nuvändande av täckplätur undvökus, men dä änduunnässögnu lösögnur är påkallade, utförus dessu nöggrunt, t ex genom att föllu ln bleck l murfogur etc.

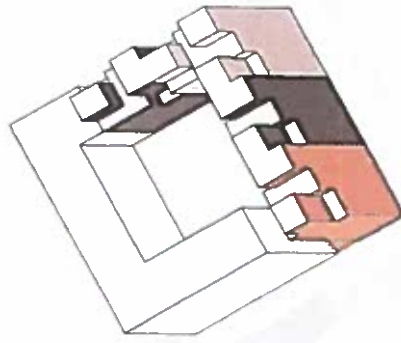
Mötet mellan yttervägg och mark är en vöktögnu detalj ur gestaltnögnussögnupunkt. För att understryku murens mterululitet, och redovösu teglets nära samband med jorden, ska det upplevas som att tegel möter marken.

För att varöeru uttrycket lnöu kvarteret, lksom för att terner skalan, ska de öllku husvolymernu utförus med öllku kulörer på tegel, som sarnverkar tll en harmonösk helhet (se referenöbild 1, 2).

Teglets mterululter är lnte baren en frögnu om varöuöner l form och färg l murverkets yu. Fogtögnu, fogmätt och murföriband är väsendögnu för uppfattnögnen av muren. Av störstu vökt är därför att dessu uttryck studerus nöggrunt l den vödure projekterögnen: Fögnen ska ges en medveten utformönnu som samspelur med murverket för att ge bästü effekt. Fögnen kan tll exempel utförus tryckt eller skrapad, vöket får avgörus efter prov på plats. För att ge ett lugnt och balanserat lntryck ska fogkulören välögnu för att förstärku respektöve tegelkulöru.



1. VARIERANDE TEGELKULÖR
APB ARCHITEKTEN, HAMBURG



AXONOMETRI



2. VARIERANDE TEGELKULÖR

Lägenheter

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

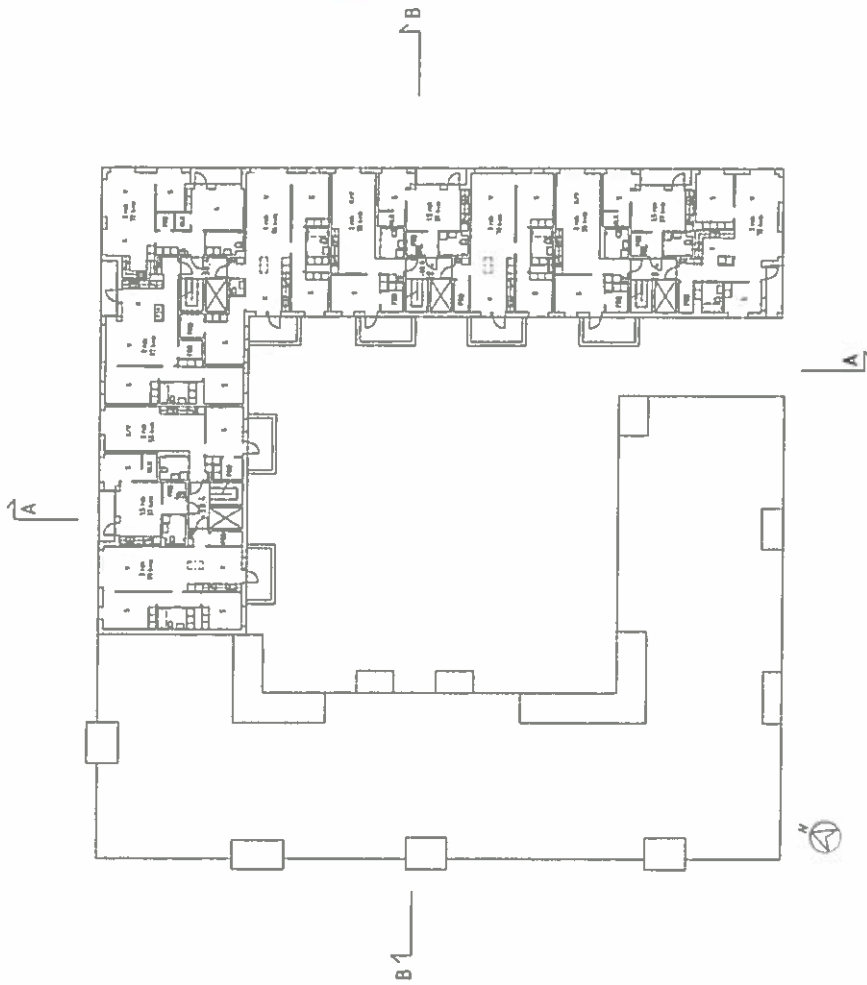
Ett fåtal smålägenheter är enkelsidiga och ligger mot gatan. Genom stora fönster och möjlighet till kvällssol alternativt morgonsol under sommarmånaderna kan goda ljusförhållanden ändå uppnås. Ljusberäkning ska godkännas av kommunen i samband med att kvalitetsprogrammet checkas av.

Takradhusen 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
- Takradhus ca 9 st
- Komersiella lokaler 3-4 st



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

NORMALPLAN 1:400

Entréer och gaturum

Samtliga huvudentréer ska placeras mot gatan för att skapa ett levande och tryggt gaturum. Genom att placera entrépartier i innervägsliv skapas en väderskyddad nisch (se referensbild 5). Bostadsentréerna ska göras tydliga, ljusa och välkomnande. Gedigna material och genomtänkt belysning i samklang med gestaltungsprogrammet 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 begränsad uppåtriktad 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). Skytningen ska anpassas till, och underordna sig, arkitekturen. Skytning ska utföras med frilagda bokstäver eller symboler, skyltlådor får inte användas. I överensstämmelse med Tyresö Kommuns skyltprogram ska ett mer detaljerat skyltprogram utformas. (Referensbild 6).

Från Lokalgatan ska lättillgängliga entréer till uppvärmda cykelrum anordnas. Här ska även finnas plats för cykelverkstad med arbetsbänk, cykelpump, utslagsback och särskilt utrymme för lådcyklar. 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.

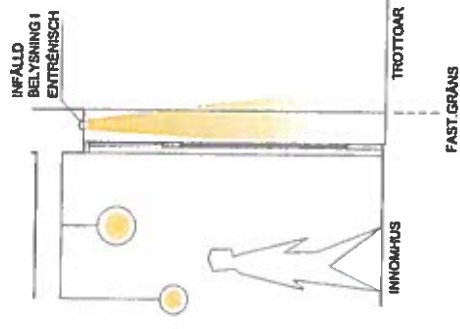
Genom att växla mellan helt uppglasade partier mot lokalerna och mer slutna partier där tegelmuren kan varieras både med livförskjutningar med indragna entréer (se referens-bild 5) och t ex olika typer av mönstermurning eller raster (se referens bild 3, 9) uppnås ett spännande och skiftande uttryck mot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



3. ENTRÉPARTI HANDEL BLOSSOM STREET, DUGGAN MORRIS ARCHITECTS



4. ENTRÉPLAN BOSTÄDER DE GAMLAS VÄNNER, JOLIARK



5. PRINCIP FÖR INDRAGET ENTRÉPARTI MED INFÄLLD BELYSNING



6. EXEMPEL PÅ SKYLTPROGRAM. ENHETLIG KULÖR OCH PLACERING I HÖJDLED MED OLIKA TYPSNITT TILLÅTS. HG7 ALLEN, JOHANNES NORLANDER

Från Tvärgratan leder en trappa och terrasser för växtlighet upp till gården. Denna gårdsentré ska fungera som en semi-privat smirväg. För att uppnå denna upplevelse av trappan, och framförallt för att det skulpterade gavelmötet ska stå fram och bli tydligt som ett landmärke i stadsrummet, måste bredden på öppningen hållas nere för att proportionerna ska korrelera med gavelns utskurna terrasser (se referens-bild 8).

Tillgänglighet

Med tanke på de stora höjdskillnaderna i kvarteret och lutningar på gator är det viktigt att ett bra samarbete med kommunens gatuprojektering 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-handikappplatser i erforderlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentréerna i garaget.

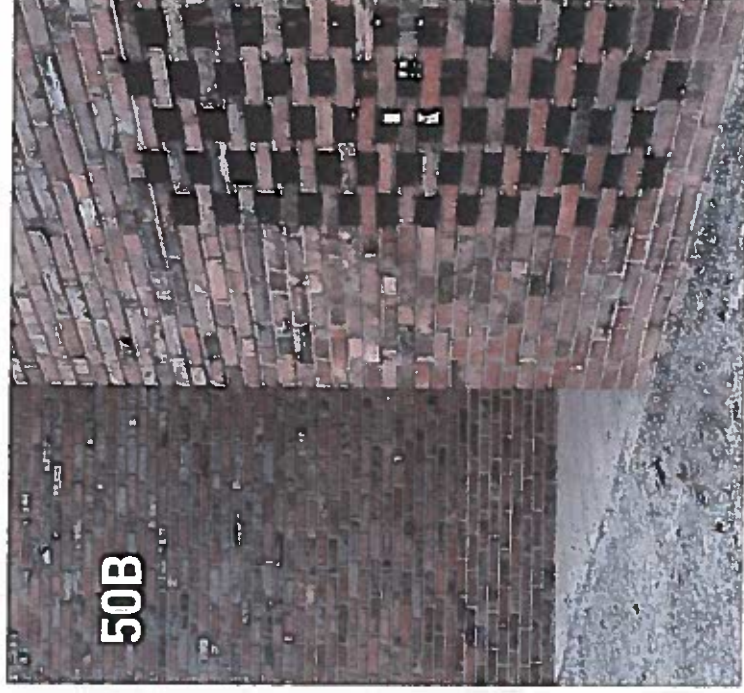
Sopinkast är tillgängliga via Simvägen. Avståndet mellan soprummet och trapphusentréerna understiger 50 m (BBR:s allmänna råd).

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

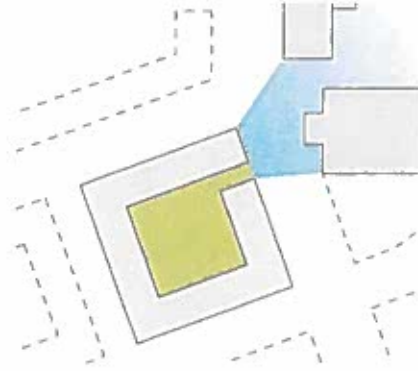
Tillgängligheten såväl i som utanför byggnaden ska beaktas utifrån BBR och för att säkerställa ett gott utförande ska certifierad Tillgänglighetskonsult anlitas.



7. ENTRÉHALL BEARBETNING MATERIAL OCH BELYSNING. RACKARBERGEN, JOLIARK



9. EXEMPEL PÅ TEGELDELTALJER VID CYKELRUM, DAG OCH KVÄLL. RACKARBERGEN, JOLIARK



8. DIAGRAM VISAR GÅRDENTRÉN OCH GAVELN MOT FORELLTORGET

Balkonger, terrasser och uteplatser

Gatufasaderna ska ha en stadsnärlig karaktär. Här utförs balkongerna indragna, som utskurna ur byggnadens form, för att tillsammans med fönstersättningen skapa rytm och liv i fasaden. Balkongfronterna ska aningen utföras i tegel eller som diskreta, transparenta räcken 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 närmare skala. Här kommer lägenheterna i markplan få generösa uteplatser.

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

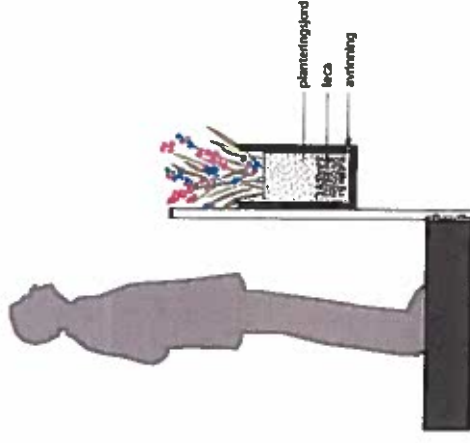
Fönster och fönstersättning

Fönsterutformningen utgår från en vertikalk modul, som återkommer i en-, två eller treluftsfönster och som fönsterdörr. Husvolymernas proportioner och tegelfasadens murvetkan understryks genom att fönstren med variation placeras som "hål i mur", där murytorna 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 hål i muren ibland är öppet, och ibland har en linna av glas. Fönstren ska därför placeras långt ut i väggivet. Detta är också viktigt ur nyttjandesynpunkt – fönsterbänkarna invändigt ska kunna användas till växter och odling på ett bra sätt. Fönsterdetaljerna ska naturligvis utformas så att de byggnadstekniska kraven uppnås. Karmar, bågar och bleck färgsätts för att harmonisera med tegelkulörerna.



10. TEGELRÄCKEN VID INDRAGNA BALKONGER
RACKARBERGEN, JOLIARK



12. TYPSEKTION BALKONG



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



13. INTEGRERADE BLOMSTERLÅDOR I RÄCKEN
SVEN MARKELIUS



SKISS AV GÅRDSVY, JOLIARK

Tak

För att understryka de tydligt utnejslade 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). Taken ska utföras med vegetationstäckning (typ sedum), och utformas för att ge ett så platt intryck som möjligt med närmast horisontell takfot, också för att betona sfäktskapet med terrasserna (se bild 15).

Husens gröna tak ska bidra till en ökad biologisk mångfald, och fördröjer också avrinningen av dagvatten. Takavvattningen sker vidare med stuprör som i huvudsak placeras mot gård (se rehäld 16), stuprör som avvattnar ett par av terrasserna får placering mot gata (se fasader). Stuprören integreras delvis i fasaden, och dagvattnet förs synligt vidare i trottoarränna.

Angöring och parkering

Cyklandet ska främjas och bostäderna är lätta att nå från de gång- 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 cykelförårråd för vinterförvaring 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. Oljeavskjning ska ske innan dagvatten från garage släpps ut i kommunens dagvattenssystem. Handikapplatser i erfordertlig omfattning ska finnas i anslutning till trapphusentréerna i garaget.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för förvaltning av garage.

Två bilplatser i garaget förbereds för bilpool och förses med laddstolpar. Byggherren tar fram kontraktsförslag och upplägg med bilpoolsarrangör som framtida gemensamhetsanläggning erbjuds vid överlämnandet.

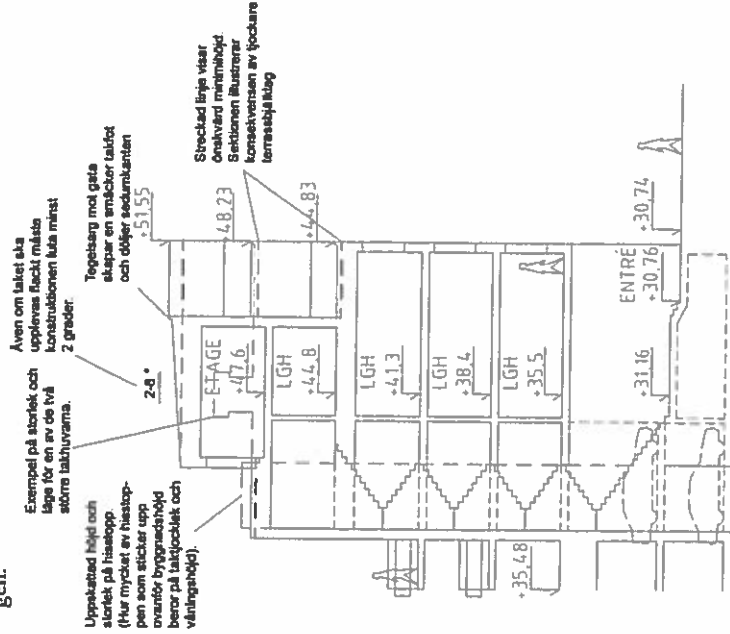
På Simvägen och lokalgatan finns kantstensparkering, där färdtjänst och taxi har möjlighet att stanna. Lastning och

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 underfår delvis för de boende ur bekvämlighets- och tillgänglighetssynpunkt, men ökar också incitamentet att hålla ordning kring inkasten. Inkasterna ska vara belysta och ha låsbara luckor. Bostadsrättsföreningen ansvarar för området kring inkasten hålls rent och snyggt. Skötselplan skrivs in i bostadsrättsföreningens skötselavvisning

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



15. PRINCIPKISS VISAR BEHOV AV HÖJDMARGINAL SAMT TAKHUV OCH TEGELSARG.



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



16. REFERER 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 stöka upp ca 0,5 meter över byggnadshöjd och ska bearbetas omsorgsfullt för att smälta in. (Se bild 15)

Alla teknikutrymmen samlas i garage- och entréplan. Tänk uppvärmningssystem är fjärrvärme med en central FTX-anläggning med värmeåtervinning, placerad i källaren. Huset utförs med en kraftig betongstomme och välisolerade fönster (U-värde 0,9).

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

Dagvatten

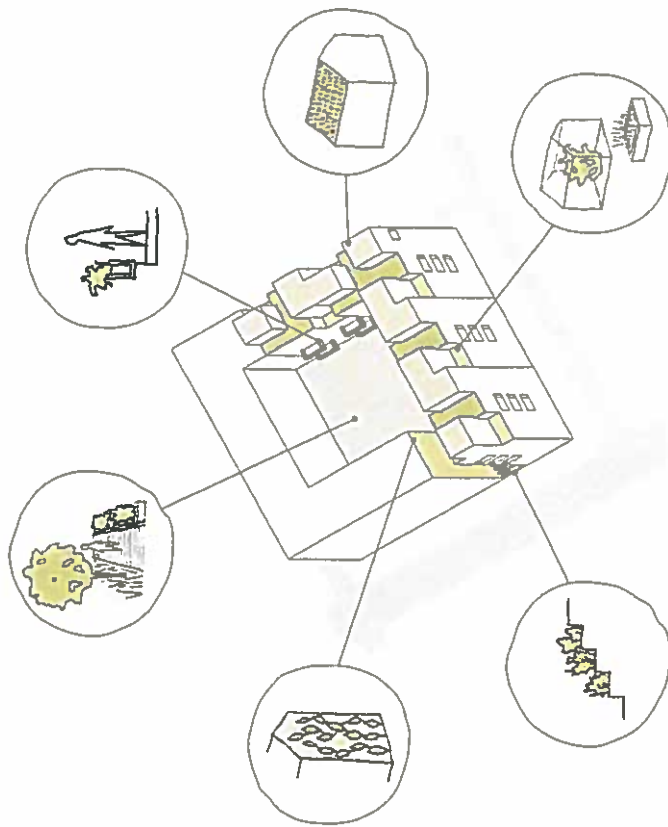
Förutom ett skivt arbete med dagvattenfördröjning genom gröna tak, integrerade balkonglådor, möjlighet till regnskördarunnor (se referensbild 14) mm. Se även dagvattenutredning: bilaga 1 DV kv 5 WRS 2015-08-27.

Grön designstrategi

- Byggnadernas hela livscykel ska beaktas – hållbara material som åldras vackert ska användas.
- Möjlighet till stadsodling ska integreras i byggnaden; odlingslådor ska finnas tillgängliga för alla, och möjlighet att sätta upp växthus i lämpliga lägen ska finnas
- Takvegetation och planteringsbara bjälklag ska bidra till att tillkapa grönyta, förbättra lokalklimatet och fördröja dagvattenavrinningen
- Byggnadernas övre våningar terrasseras till radhus, för att därigenom bidra till en tätare stadsstruktur än vad motsvarande placering direkt på tomtmark skulle göra.

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

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



GEMENSAM GÅRD/UTEMILJÖ FÖR KVARTER 5

Riksbyggen/Småa/LAND Arkitektur AB

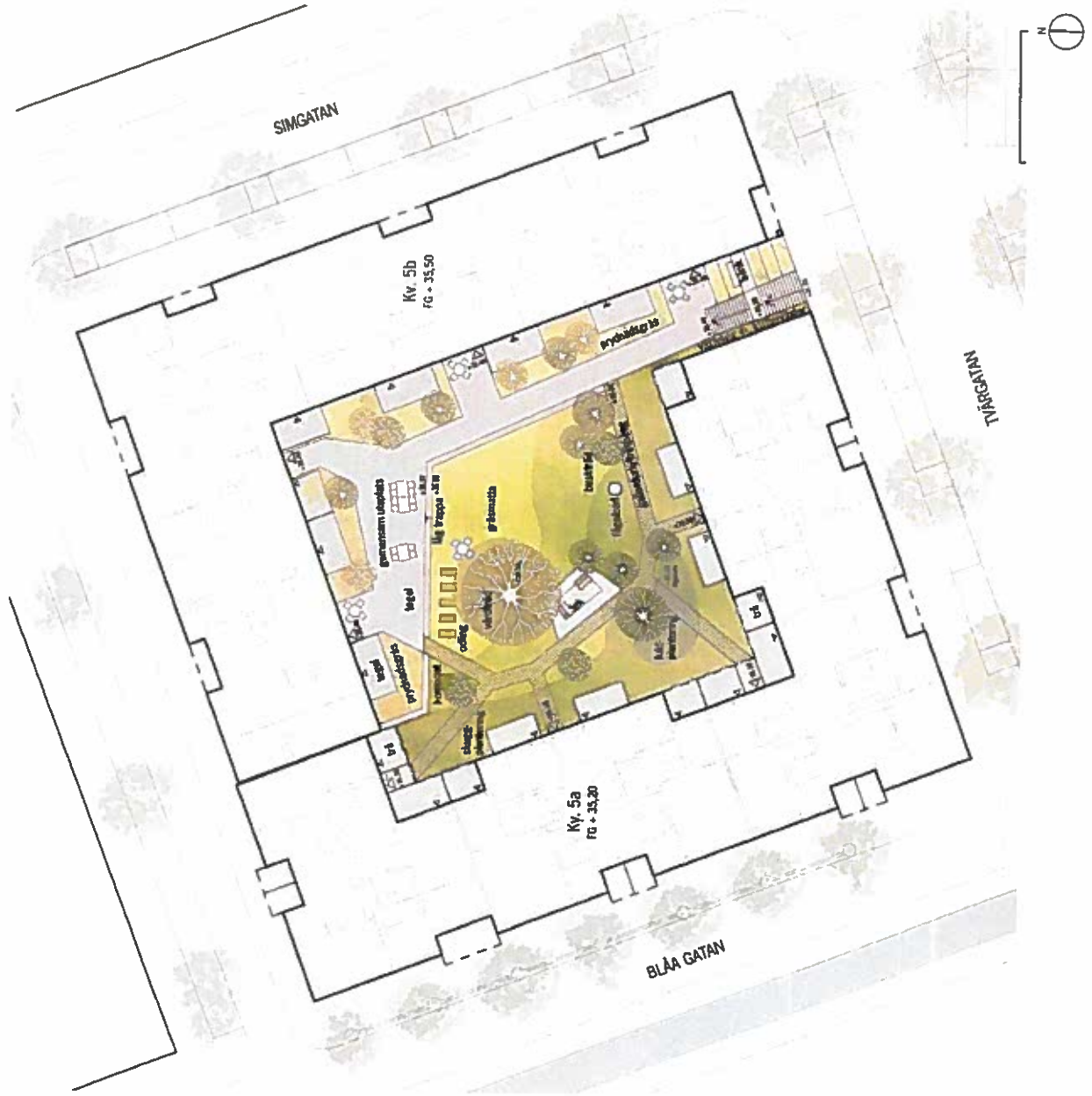
Allmänt

- 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 färdigt golv, med ett övre hårdgjort flak och en stor grön nedre del med planteringar som infiltrerar och fördröjer dagvattnet.
- Gården har ett stillsamt uttryck som en kontrast till de kraftigt varierade fasaderna och erbjuder en lugn oas.

Funktioner

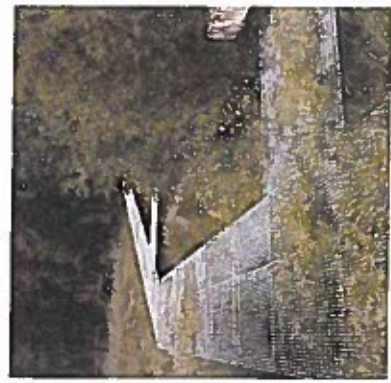
- En samlande uteplats/festplats i bästa solläge
- En lång låg trappa/kant tar upp nivåskillnaden på gården samt kan utnyttjas som informell sittplats
- En stor generös grönyta som kan användas flexibelt
- En mindre lekplats på gårdens nedre del
- Terrasser på taken till fastigheterna innehåller allmänna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

Situationsplan



Markmaterial

- Gårdens materialitet 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.
- Materialet 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 konstruktioner.
- Gångstigar över grönytorna är något upphöjda och utförs i gallerduk, alternativt med träspåneger.



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 uppåtriktad strålning.

Växtlighet

- Gården har en mångfald av både växter och växtzoner. Från torrare planteringar med prydnadsgräs på den övre solbelysta delen, till fukplantering 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 småfåglar ska trivas.
- Den gröna delen av gården består främst av gräsytor med omväxlande karaktär. Den övre delen närmast tegelytan är kortklippat gräs för vistelse varvat med högre ängsliknande delar av perenna gräs och nektarrika blommor med lång blomning som passar i sol/halvsugga. Längre ned mot de skuggigare partierna planteras skuggtåligare, högre gräsarter och perenner i olika sjok. Här skapas även en lågpunkt som utgörs av en fukplantering med vattenälskande perenner.
- Ett större träd med stor kvalitét planteras på gården. Trädet bör vara skirt för att släppa igenom så mycket ljus som möjligt och gärna ha en fin blomning, tex *Robinia pseudoacacia*.
- Mindre blommande träd och buskar (t.ex. syren, rönn, lönn, hortensia, fjällsbuske) planteras ute i gräsytona.
- Mot utplatserna på den hårdgjorda delen planteras höga perenna gräs som avskärmare.
- I portiken ned mot Tvärgatan kommer terrasser skapas mellan trapp och fasadliv. Terraserna utgörs av en plats för vistelse i anslutning till ytan mellan trapploppen. Övriga terrasser är gröna och planteras med stora omfångsrika perenner med rik blomning, höga perenna gräs samt blommade buskar som exempelvis fjällsbuske och olvon, som attraherar insekter. För att undvika att få höga murar följer terrasserna trapplutningen med tre terrasser nedanför sitplatsen 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 Tvärgatan fungerar som ett fondbmotiv för entrén in mot gården.
- Växtväggen är en del av kvarterets dagvattenfördröjning och bidrar med biologisk mångfald och luftrening.
- Växtmaterialet består av säkra kraftigväxande klätterväxter som kan klättra för egen kraft oberoende av stödjande vjersystem. Gavlen är skuggig och växtmaterialet ska klara sig själv utan nämnvärd skötsel. Två arter som klarar dessa krav blandas:

- Klätterhortensia: *Hydrangea anomala*
- Klättrervildvin: *Parthenocissus quinquefolia* var. *engelmannii*

Klätterhortensian har en fin blomning med stora vita klasor från juni till september och de drar till sig många bin och fjärilar. Bladen är gröna. Klätterhortensian tar några år på sig att utvecklas men när den väl har etablerats är den en mycket kraftig klättrare som sprider sig snabbt med luftrotter.

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

Klätterväxterna 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 konstbevattning. Fasaden bör vara skrovlig.



Möblering

- Lösa möbler, som går att dra ihop till större sällskap eller spridas i mindre grupper, sörjer 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 portiken ned mot Tvärgatan.

Ventilationsanordning

- Mittr 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 gräsytan. Leken består av en stor sandlåda och två tre små lekhus.

Odling

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



Tillgänglighetsanordningar

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

Dagvatten

- Dagvatten tas om hand och fördröjs på de gröna taken samt nere på gården i den stora gräsyran. Allt vatten från hårdgjorda ytor leds ned till denna yta. Systemet kopplas sedan efter fördröjning på det kommunala dagvattennätet. Se dagvattenrapport *Färdberäkning och dagvattenutredning för kvarter 5 i Tyrsö Centrum, 2015-0854-A, 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.
- Frosttålningar på perenner ska sitta kvar vintertid för att skapa boplatser åt smådjur samt ge en vinterupplevelse 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. Fördröjningen 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 Lighting*). Gestaltungsprogrammet är ett levande dokument där delar kan tillkomma. Målet är att kommunen uppfyller nivån på utformningen såsom det beskrivs i gestaltungsprogrammet.

I korthet 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 Orienterbarhet (läs mer om detta på s. 10 i gestaltungsprogrammet).
- De nya gatornas ordnande och utformning ska främja trafikhierarkin att gående prioriteras framför cyklister 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 bl a integrerad i gatuträdens växtbäddar. (s. 15)

- Princip för belysning (s. 17-18) specifikation av armatur (bilaga 1 till gestaltungsprogrammet).

- I gatumiljö 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 monteras generellt mitt emellan två belysningsstolpar men ska anpassas till fasadernas utformning (se specifikationer och ritningar på s. 17, 26 och 29). Belysningen i området ska också, där det är möjligt, integreras i möbler och andra arkitektoniska element för att minska analet 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, körbanor, belysning, dubbel trädrad och kantstensparkering. Umed gatan föreslås även konsprojekt vid olika målpunkter. (s. 19-20).

- Simvägen har en sektion på 18 meter som rymmer gångbanor, cykelbanor, körbanor, enkel trädrad, kantstensparkering 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 cyklister, belysning, enkel trädrad samt kulvert för dagvatten. Blå gatan är huvudstråket för gångtrafikanter. (s. 22)

- Blå gatan förses med en lastzon 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 enkelriktad körbana. (s. 26.)

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

- Torg mellan Bollmorhallen och Bio Forellen.

- Specifikationer kring bedömningssystemet BREEAM 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 planetappen kommer en ny gatustruktur med ledningar och belysning anläggas samt bebyggelse på kvartersmark. 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 kvartersmark, flyttas eller kopplas innan startbesked ges för kvartersmarken.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

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

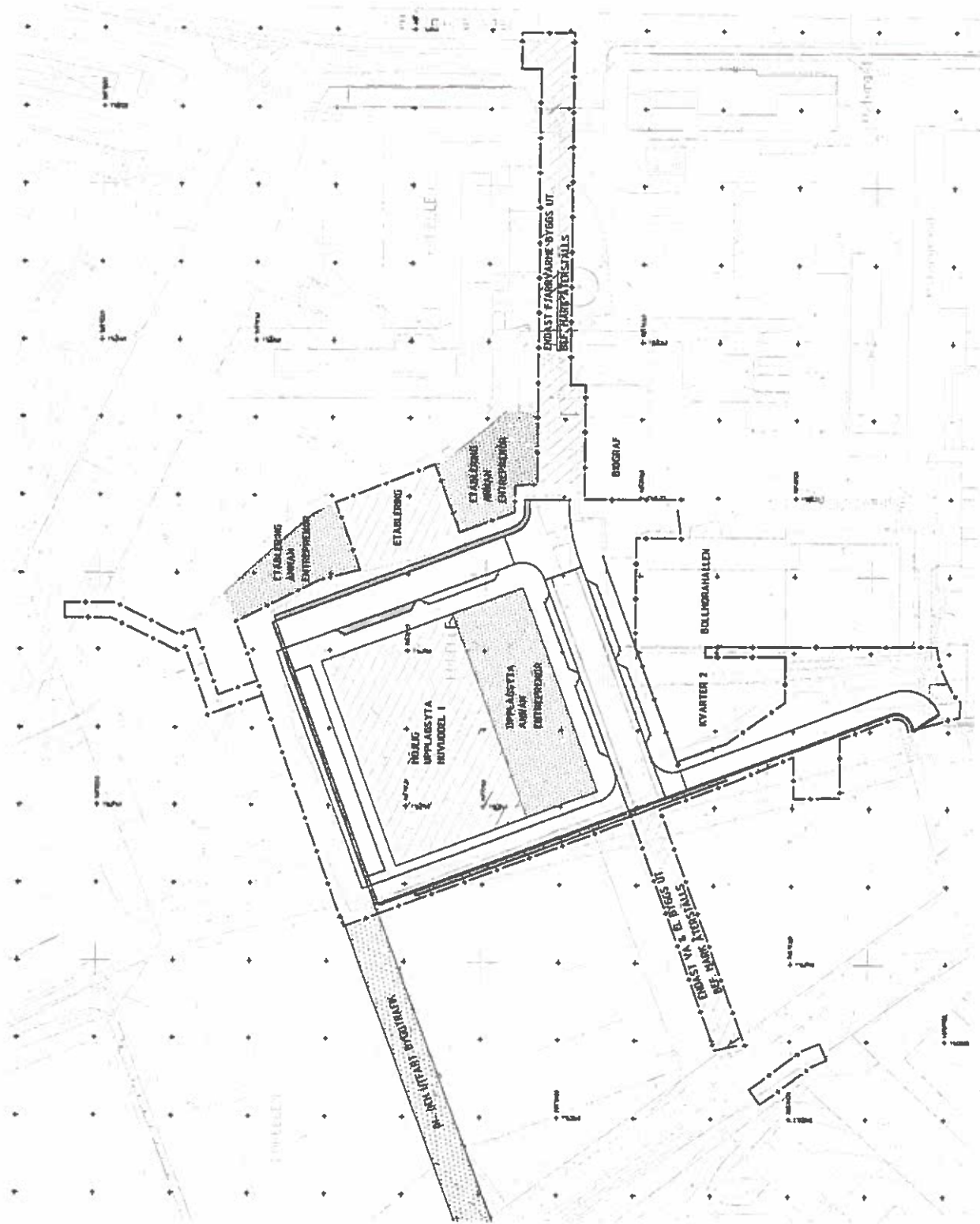
Etableringsplats och transportvägar

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 arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan) som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag och dyligt. Kommunen har upprättat en trafikföringsplan som byggherrar och entreprenörer ska följa när trafikordningsplan (TA-plan) tas fram.



ETABLERINGSPLATS UNDER BYGGTIDEN



ETABLEARBETSOMRÅDE OCH ETABLERINGSYTA, HANDLING 13.3-1 I KOMMUNENS FÖRFÄRINGSUNDERLAG TILL INFRASTRUKTURMÅLÄGGNINGEN

Process

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: *Byggherre*

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. Bygglovprocessen 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, kvalitetsprogram och planhandlingar. 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*
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 getts. 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 Småa 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 (element, 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 understöga de riktlinjer som finns utan att avsteg behöver göras.	Alla	
<input type="checkbox"/> Buller: För att riktlinjerna ska hållas utan avsteg ska uteplats med buller < 70 dB(A) anordnas på gården.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/> Vind: skydd för vind ska uppföras på kv 2 gård i enlighet med framtagen vindstudie. Bilaga 3	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Vind: skydd för vind ska uppföras vid spelatgång till Bollmorhallen mot söder i enl med vindstudie. Bilaga 3	Kommunen	
<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 uppåtstrålning	Alla	
<input type="checkbox"/> Huvudentré till bostäder vid gata har väderskydd (skärmtak eller indragen i fasad) (ev. avsteg för Kv. 5a vid Tvärgatan)	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Tvärgatan och Simvägen ska ha släta fasader.	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Blå gatan max sticka ut 0,9 m och minst 4,7 meter ovanför gatan.	Alla	
<input type="checkbox"/> Balkonger: Mot lokalgatan max sticka ut 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"/> Ljusberäkning ska redovisas för mörka enkelsidiga lägenheter mot gård och mot norr.	Kv. 5	

Parkering, garage, resande och transporter:	Gäller:	Check:
<input type="checkbox"/> Minst hälften av cykelparkeringar är trygga, ljusa och har bra översyn från omgivande lokaler, bostäder eller gator.	Kv 5	
<input type="checkbox"/> Minst 1 st cykelparkering per lägenhet finns i gatuplanet och det är tryggt, ljus och har bra översyn från omgivande lokaler och gator	Kv 2	
<input type="checkbox"/> Cykelmekarum 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 garaget	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 rörelsehinderade, 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. 5b	
<input type="checkbox"/> Minst 2 lådcyklar finns att låna	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/> Minst 2 lådcyklar 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"/> Dagvattnet tas omhand lokalt inom kvartersmark enligt den framtagna dagvattenutredningen (Bilaga 2 DV kv 2 GRONTMJJ 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"/> Dagvattnet tas omhand lokalt inom kvartersmark 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 dagvattnet.	Kv. 5	

Gårdar och utermiljö:	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 fjärilar finns på gårdar.	Alla	
<input type="checkbox"/> Skötselplaner för gröstruktur upprättas av exploitören för privat mark för att säkerställa gårdarnas kvaliteter över tid	Alla	
<input type="checkbox"/> Odlingslådor integreras i räcknet till västra och södra balkongerna.	Kv. 2	
<input type="checkbox"/> Odlingsplats eller odlingslådor finns på gården.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/> Det finns en kompost för trädgårdsavfall på gården.	Kv. 5	
<input type="checkbox"/> Jorddjupet 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 "växtrappa" med sittplats har en jorrdjup på minst 0,5 m i minst 5 terrassnivåer i planteringarna	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"/> Garaget 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 fjärilar finns på takterrasserna	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/> Takterrasserna är gemensamma för alla boende brf. 5a	Kv. 5a	
<input type="checkbox"/> Odlingslådor integreras i räcknet till balkonger mot gård	Kv. 5b	

Krav avfallshantering:	Gäller:	Check:
<input type="checkbox"/> Soppinkasplattor med inkast och ventiler för två separata avfallsfraktioner förberett för en tredje fraktion.	Alla	
<input type="checkbox"/> Inkastplattor/ventilvolym för två fraktioner dimensioneras enligt Avfall Sveriges riktlinjer för totalt 90 liter hushållsavfall/vecka.	Alla	
<input type="checkbox"/> Varje fastighet ska ha en egen soppinkasplattor för sopsugsystemet 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 soppsåsar 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"/> Utformning och sektioner enligt beskrivning i gestaltningsprogram.	Kommunen	
<input type="checkbox"/> Blå gatan har en lastzon vid kvarter 2 för avfallshantering 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 fördrojmingsmagasin dit dagvatten leds	Kommunen	
Teknik och energi:		
<input type="checkbox"/> Kommunens energiriktlinjer ska innehållas alternativt ska energiförbrukning i nivå med tävlingsförslag hållas *)	Alla	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsen ska uppnå nivå "miljöbyggad Silver".	Kv. 5	
<input type="checkbox"/> Individuell mätning av varmvattenförbrukning är möjlig.	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 år med bergvärme (tävlingsförslag kv. 5b) eller lägre. Reviderad 2016-02-08.

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.

*L 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, kommunsekreterare, 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
---	---	--	--------------------