



INNEHÅLL

INLEDNING	3
ÖVERSIKT	
situationsplan 1:1000	4
PUNKTHUSET	
planer	5
fasader	6
sockelvåning	7
KVARTEREN	
entréplan	8
entréer	9
normalplan	10
vindsplan	11
fasader	12
vision	14
PUNKTHUSET + KVARTEREN	
garageplan	15
fasad + sektion	16
PLATSBILDNINGAR	
platsen i norr	17
bostadsgårdarna	18
gränden mellan kvarteren	19
platsen i söder	20
DAGVATTEN & GRÖN DESIGN	21



INLEDNING

Bebyggelsen delas in i tre delar: Ett punkthus i norr och två kvarter i söder. Punkthuset, som står på tomtens norra del blir ett landmärke och ses från flera håll.

- Området ska gestaltas med en mångfald av byggnadsvolymer, varierat taklandskap och tre typologier: punkthus, bostadslameller och två gårdshus (angivna med f2 på plankartan).
- En passage mellan de två kvarteren ska vara tillgänglig från de omgivande gatorna och passagen bidrar till att skalan bryts ned.
- Kvarteren bildar en samlad men uppbruten, stadsmässig fasad i öster mot Bollmora allé.
- Mot Bollmora allé ska lamellernas gavlar utformas som sadeltak. Byggnaderna ska placeras med varierande avstånd till fastighetsgräns. Byggnaderna avskärmar från buller.
- Mot grannkvarteret i väster (Axel Wennergrens väg) ska gårdarna öppna sig med gavlarna vända mot befintlig bebyggelse. Bostadslamellerna ska utformas smala för att uppnå ljusa lägenheter.

SYFTE

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att utförd bebyggelse får de kvaliteter som överenskommit under planprocessen. Kvalitetsprogrammet behöver inte redogöra för de egenskaper som ingår i detaljplanens planbestämmelser. Kvalitetsprogrammet ska underlätta för Tyresö kommun att kontrollera att bebyggelsen utförs i enlighet med tidigare överenskommelser och ska därför vara enkelt att ta till sig, och ha en text som är värdebärande och inte ger utrymme för tolkningar.

GODKÄNNANDE

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i § 7 i exploateringsavtalet som tecknats mellan exploatören och Tyresö kommun avseende fastigheten Järnet 7

KONTROLL OCH GRANSKNING

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

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



ÖVERSIKT

SITUATIONSPLAN

- Minst 200 kvm av lokalerna ska placeras i direkt anslutning till det norra eller södra publika torget/föreslagna vistelsestyor i gatunivå.

Se även sidorna 17-21 för förtydligande av utemiljöer.

0 10 20 50 m



1:1000 (A3)

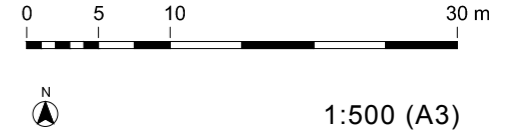
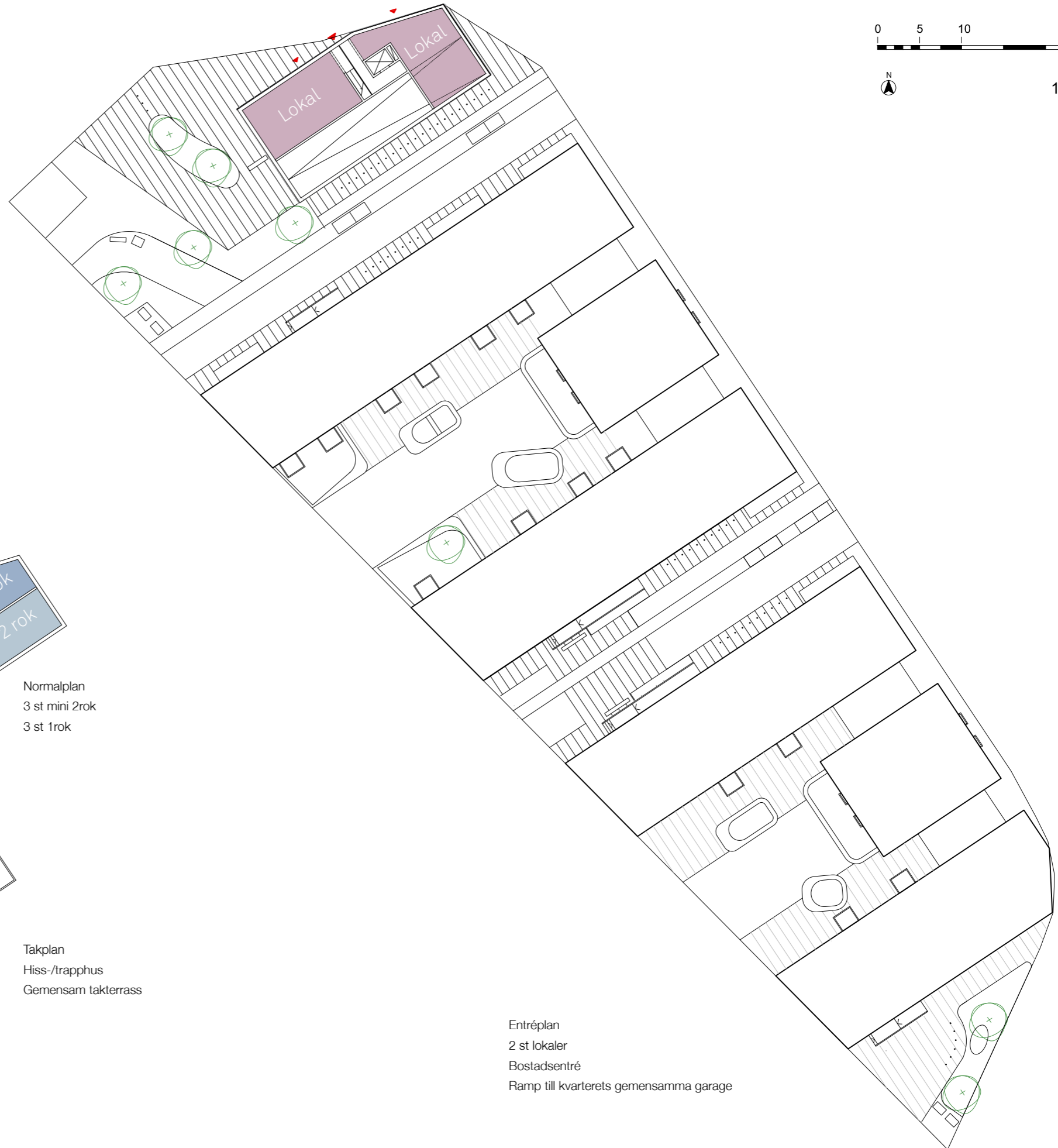
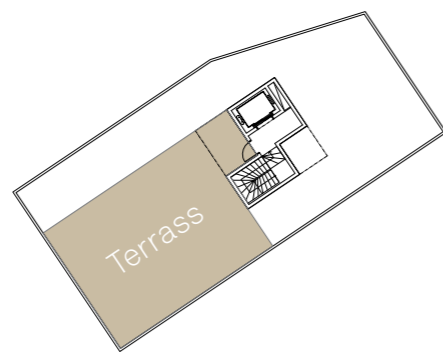
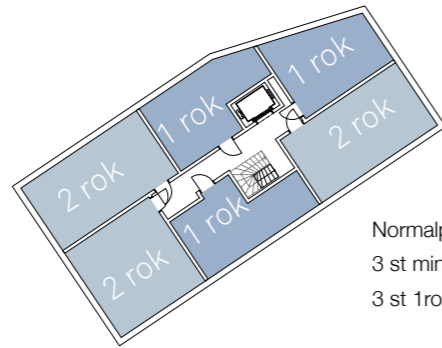


PUNKTHUSET

PLANER

Punkthuset innehåller omsorgsfullt ritade kompakta lägenheter för en yngre målgrupp. Lokalernas verksamheter ska möjliggöra ett rikt stadsliv för såväl boende som torgets sociala liv för att skapa en ny mötesplats i ett centrumnära läge, ett stenkast från idrottsområdet.

- Byggnaden ska ges en stringent och skulptural volym, se illustration.
- Punkthuset ska annonsera sig med inbjudande sockelvåningar, med öppna glasade fasadpartier mot gatorna, se illustration.
- Lokaler för centrumfunktioner ska anordnas i bottenvåningen med uppglasade fasadpartier. Entréer ska vara placerade mot torget och platsbildningen.
- Bostadsentrén ska glasas upp mot det publika vistelseytan/torget.
- Punkthuset ska gestaltas med en gemensam takterrass som blir en mötesplats för de boende. Takterrassen ska göras tillgänglig med en hissförbindelse och hisstoppen ska integreras i byggnadens övriga utformning gällande fasadmaterial och uttryck.



PUNKTHUSET

FASADER



1:500 (A3)

Ambitionen med punkthusets fasadkoncept är att skapa en sammanhållen, elegant och slank volym.

- Fasaden ska gestaltas med ett stringent och högre rutnätsgrid med betoning på det vertikala, se illustration.
- Balkonger, fönster och fönsterdörrar ska placeras i detta grid för att ytterligare förstärka husets vertikalitet.
- Fasaden ska utföras i tegel i varma bruntoner.
- Det är ett klassiskt material som åldras vackert över tid och som ger punkthuset ett stadsmässigt och solitt uttryck. Fasadens grid ska skapas med hjälp av relief och/eller avvikande riktning i teglet. Variation i tegelformat alternativt avvikande sten eller struktur ska också förstärka konceptet och dess grid.
- Balkongräckena ska utformas som pinnräcken alternativt närräcken.
- Fönster och fönsterdörrar ska utforma högresta och förstärka fasadkonceptets vertikalitet.
- Kulör och materialitet för både räcken, fönster och fönsterdörrar ska väljas för att samspela väl med teglet och bidra till ett sammanhållet och sobert fasaduttryck (hänvisa till tydliga referensbilder som visar kulört och material).



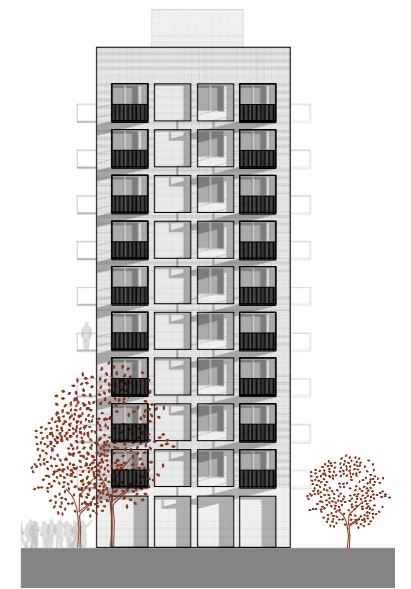
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT SÖDER

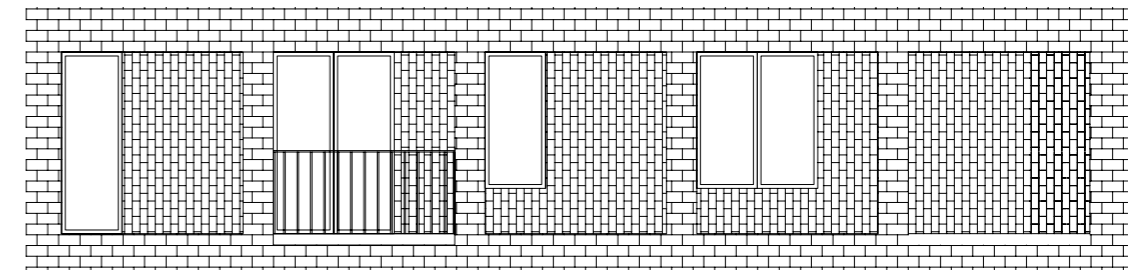


FASAD MOT NORR



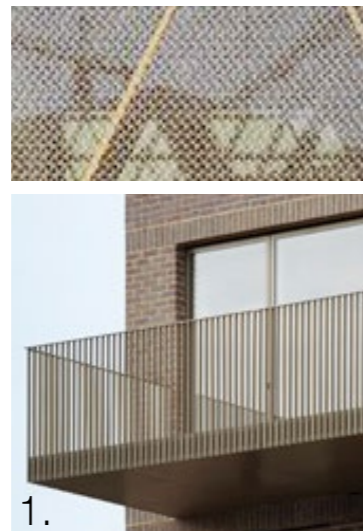
FASAD MOT VÄST

Exempel på hur fönster, fönsterdörrar och balkonger placeras med variation inom fasadkonceptets rutnätsgrid. I vertikalled hålls placering dock lika för att förstärka den högresta och stringenta volymen.



Referenser:

1. Exempel på pinn-/närräcke i varm kulör.
2. Tegel med avvikande riktning i grid.
3. Referensbild för varnbrunt tegel/kulör.
4. Referensbild för rödbrunt tegel/kulör.
5. Tegel som sätts med livförskjutning i grid.
6. Tegel med avvikande mönstersättning i grid.
7. Tegel med avvikande kulör i grid.



1.



2.



3.



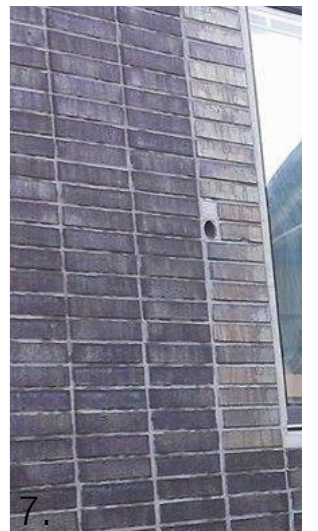
4.



5.



6.



7.

PUNKTHUSET

SOCKELVÅNING

Bostadsentré och lokaler ger ljus och liv åt platsen. Sockelvåningens uppglasade högsta partier inryms i fasadkonceptets grid.

- Teglet ska dras ner mot marken för ett tydligt och stadsmässigt uttryck.
- Lokalernas skyltning, ljussättning och inramning av bostadsentrén ska ske med hög detaljering för att förhöja och ge liv, ljus och trygghet till omgivande stadsgata och vistelseytan/torget.

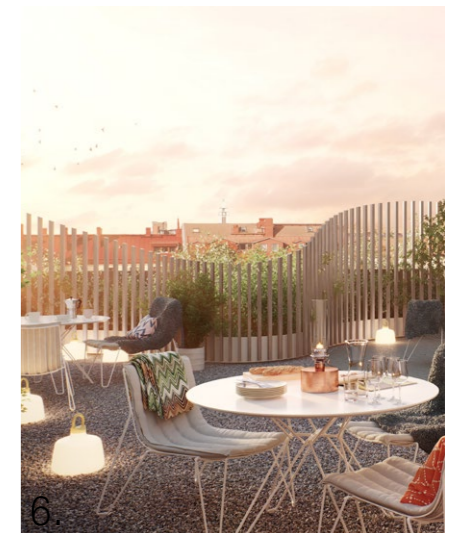
Illustration:

Utsnitt Sockelvåning / fasad mott norr, Punkthuset












Referenser:

1. Exempel på tegelfasad som löper ner i sockel och landar i mark.
2. Uppglasad entré som öppnar upp och skänker liv och ljus till platsen och stadsgatan.
3. Exempel på caféverksamhet som tillför platsen liv och bostadsnära service.
4. Referensbild för öppen och ljus sockelvåning.
5. Exempel på planteringslådor i cortén.
6. Referensbild för gemensam takterrass.



KVARTEREN

ENTRÉPLAN

-  entré
-  rörelse
-  transformatorstation
-  cykelparkering, totalt 584 st
ovan garage 246 st
garageplan 338 st
-  lokal
-  1 rok
-  1,5 rok
-  2 rok
-  3 rok



KVARTEREN

ENTRÉER

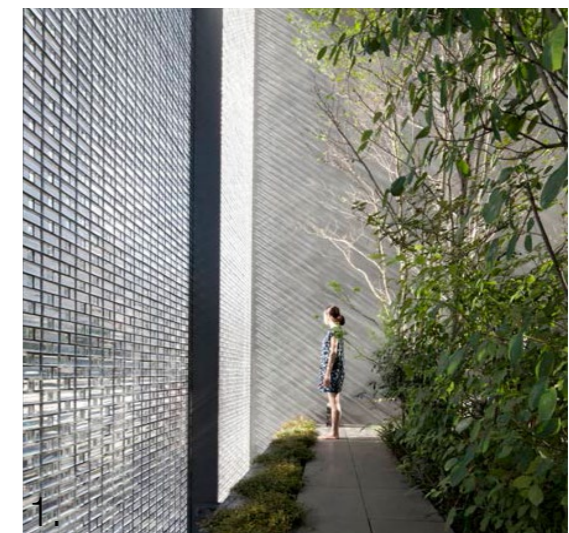
- Alla huvudentréer ska vara placerade mot omgivande gator.
- Mellan lamellerna och gårdshusens gavlar mot Bollmora allé bildas uppglasade entrézoner. Inglasningen fungerar som bullerskärm, men åstadkommer samtidigt en genomsläpplighet i kvarteren. Här ska dagsljus lysa igenom på dagen och en välkomnande artificiell belysning ska under dygnets mörka timmar ge ett varmt och tryggt sken.
- Gårdshusen ska angöras via entrébalkonger från bostadslamellernas närmaste trapphus.



Till vänster: Principsektion, entré/trapphus

Referens:

1. Optical Glass House - Hiroshi Nakamura & NAP



KVARTEREN

NORMALPLAN

- 1 rok
- 1,5 rok
- 2 rok
- 3 rok
- 4 rok



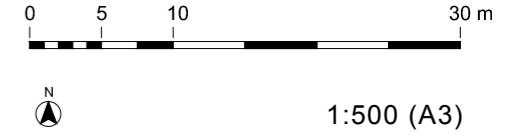
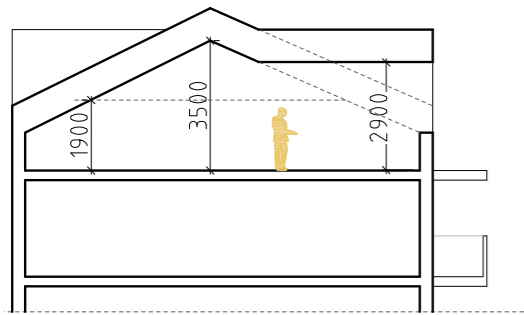
KVARTEREN

VINDSPLAN

Lamellhusen ska uppföras med traditionella sadeltak i högst 35 grader och takkupor som ska vara beklädda med plåt. En takvåning anordnas. Gårdshusen (f₂) ska uppföras med grön takvegetation t ex sedum eller likvärdigt.

- 2 rok
- 3 rok
- grönt tak

Nedan:
Principsektion, vindsplan, JÄRNET 7



KVARTEREN

FASADER

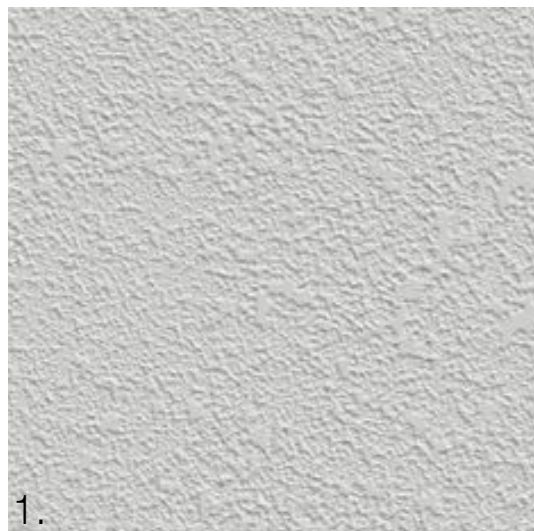
Variation i fasaderna ska skapas genom:

- Olika material och former
- Att lamellerna vänds med sina gavlar mot Bollmora allé och ihop med gårdshusen skapa en tydlig rytm mot gatan.
- Att de båda kvartersdelarnas utsidor får fasader med längsgående balkonger som håller samman volymerna.
- Att mellanliggande 'gårdshus' mot Bollmora allé ska utföras i fasader av tegel.
- Att bostadslamellerna ska utföras i ljusa putsade fasader och med sockelvåningar av tegel som ger en mänsklig skala och en detaljering närmast marken och ett skydd mot nötning.
- Att alla fläktaggat, hisstoppar och övriga installationer ska inordnas inne i byggnaderna.



Referenser:

- 1.Fasadmaterial: puts
- 2.Fasadmaterial: Tegel
- 3.Traditionell materialanvändning med rena detaljer; Luker house - Jamie Fobert Architects
- 4.Putsfasad; KCV house - Graux & Baeyens Architecten
- 5.117 Logements nouveaux - LAN Architecture



1.



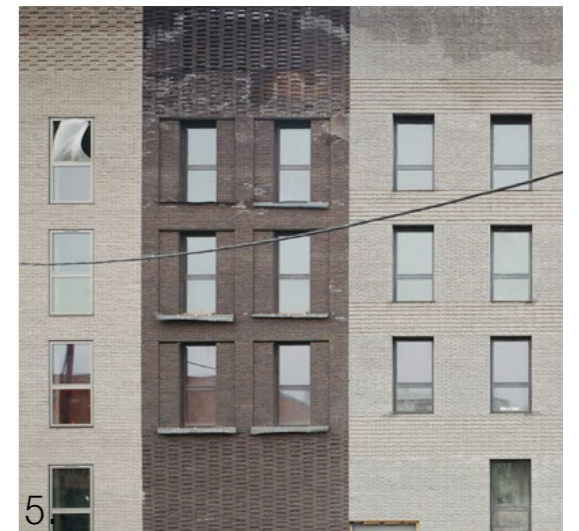
2.



3.



4.



5.

KVARTEREN

FASADER

Gårdarnas karaktärer skiljer sig från gaturummets.

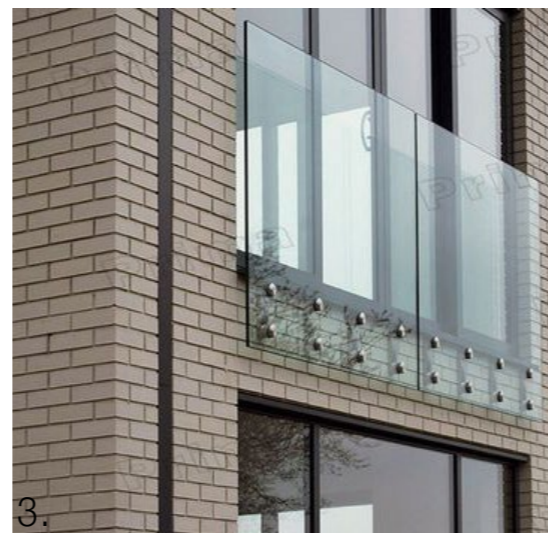
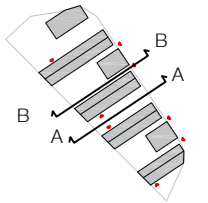
- Mot de halvprivata gårdsrummen ska separata balkonger för varje lägenhet sticka ut (ej loftgångar). De små balkongernas volymer bryter ner skalan och ger gårdarna en mer privat karaktär.

Referenser:

1. Balkonger med ljusa pinnräcken; Brentford Lock Housing - Duggan Morris
2. Ljus fasad som visar liknande proportion och layout på fönster; 2226 - Baumschläger Eberle
3. Glassad fransk balkong
4. Balkonger med vita pinnräcken; Svanhöjden, Nacka - Sjögren Arkitekter AB
5. Balkonger med pinnräcken och putsad fasad



1:500 (A3)



KVARTEREN

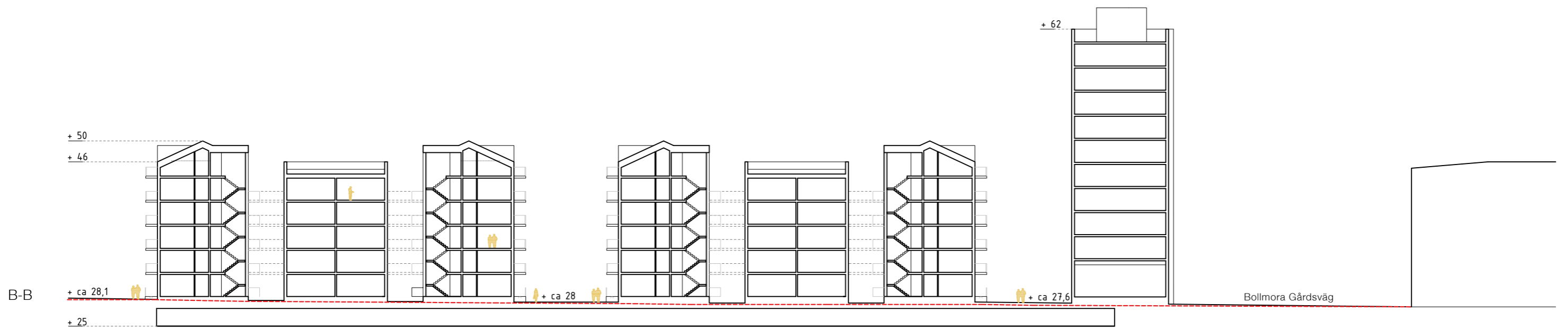
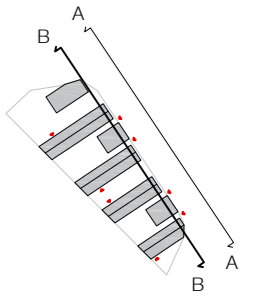


PUNKTHUSET + KVARTEREN

FASAD + SEKTION






1:500 (A3)

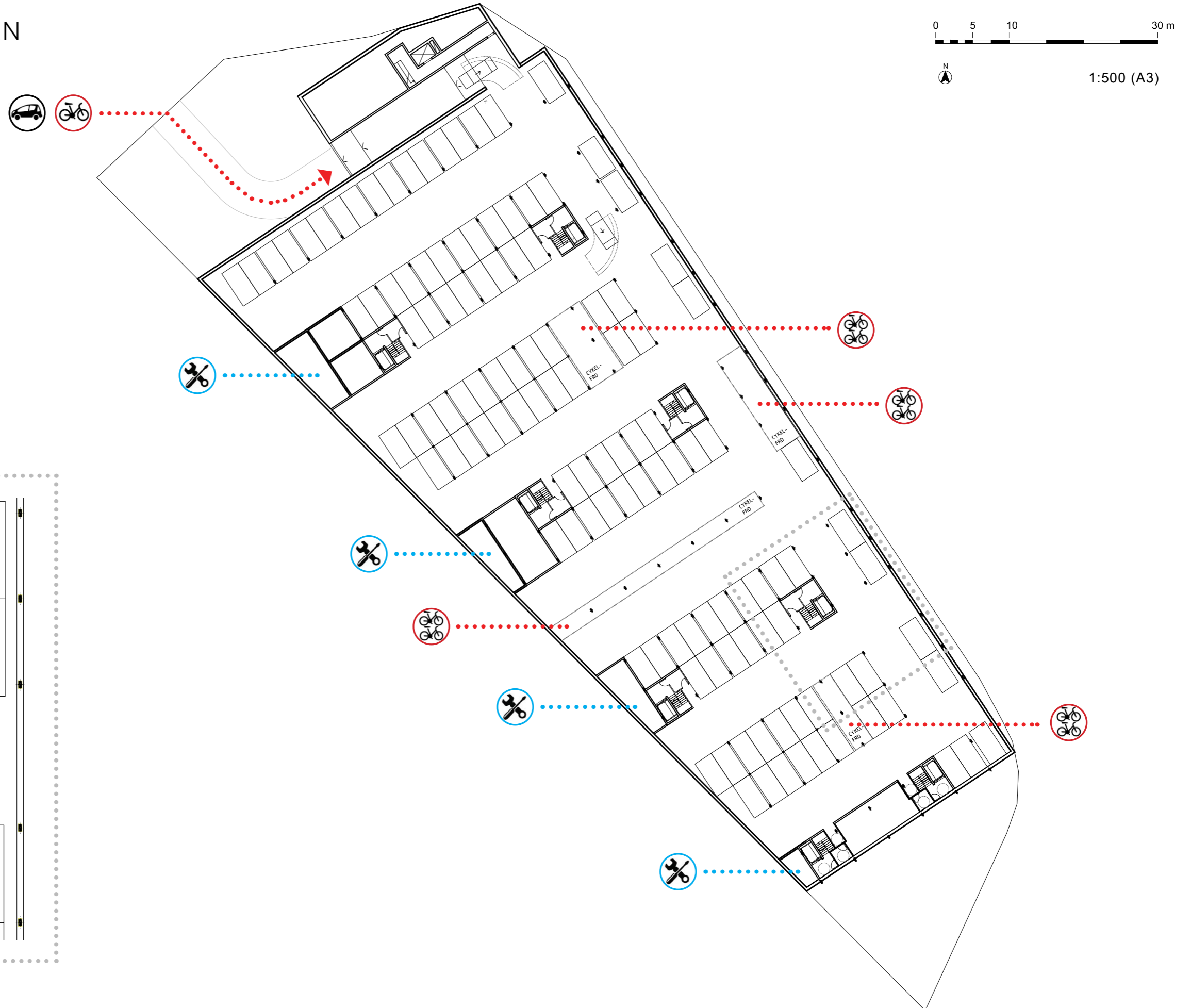
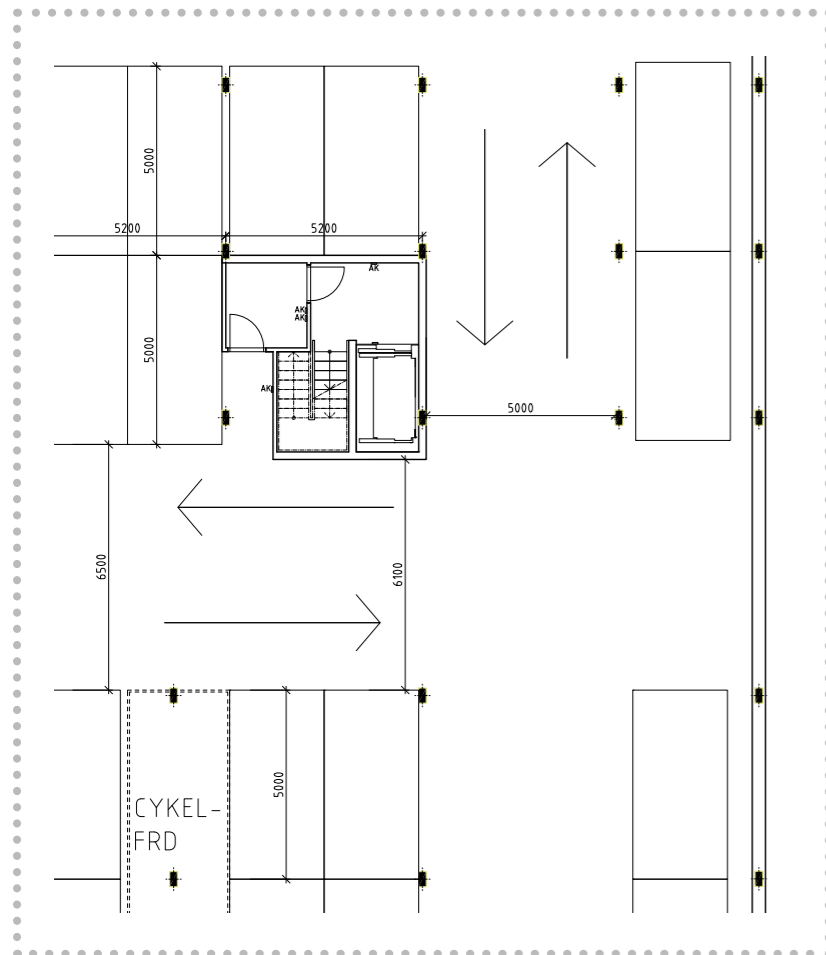


PUNKTHUSET + KVARTEREN

GARAGEPLAN

-  bilparkering, garage 121 st
P-norm = 0,45
-  teknikrum
-  cykelparkering, totalt 584 st
garageplan 338 st
ovan garage 246 st

Inzoom, Parkeringsplan, 1:200



PLATSBILDNINGAR

TORGET/VISTELSEYTA I NORR

Torget eller vistelseytan intill punkthuset ska utformas som en sammanhängande torgyta, och signalera att den är allmänt tillgänglig och inbjuder även närboende m.fl.

- Torgytan ska utformas med rik grönska t ex träd, planteringar och en plattbeläggning som är genomsläpplig med hänsyn till dagvattnet som ska kunna sila igenom. Under ytan ska en dagvattenfördröjningsmagasin anordnas, se planbeskrivning och plankarta).
- Torgytan ska rymma flera funktioner, som körytan med trafik till garaget och en möbleringsbar vistelseyta vid lokalen i punkthusets bottenvåning, se illustration.

Trafikseparering sker genom torgets möblering

- Möbleringen ska bestå av sittflak av trä, pollare tillsammans med planteringsytans kantstenar styr trafiken.
- Söder om torgytan ska en småbarnslekplats samt sittplatser anordnas.

Referens:

1. Definierade platsbildningar av olika markbeläggning, moduler för grönska och bänkar.

Plaza de Santa Barbara, Madrid

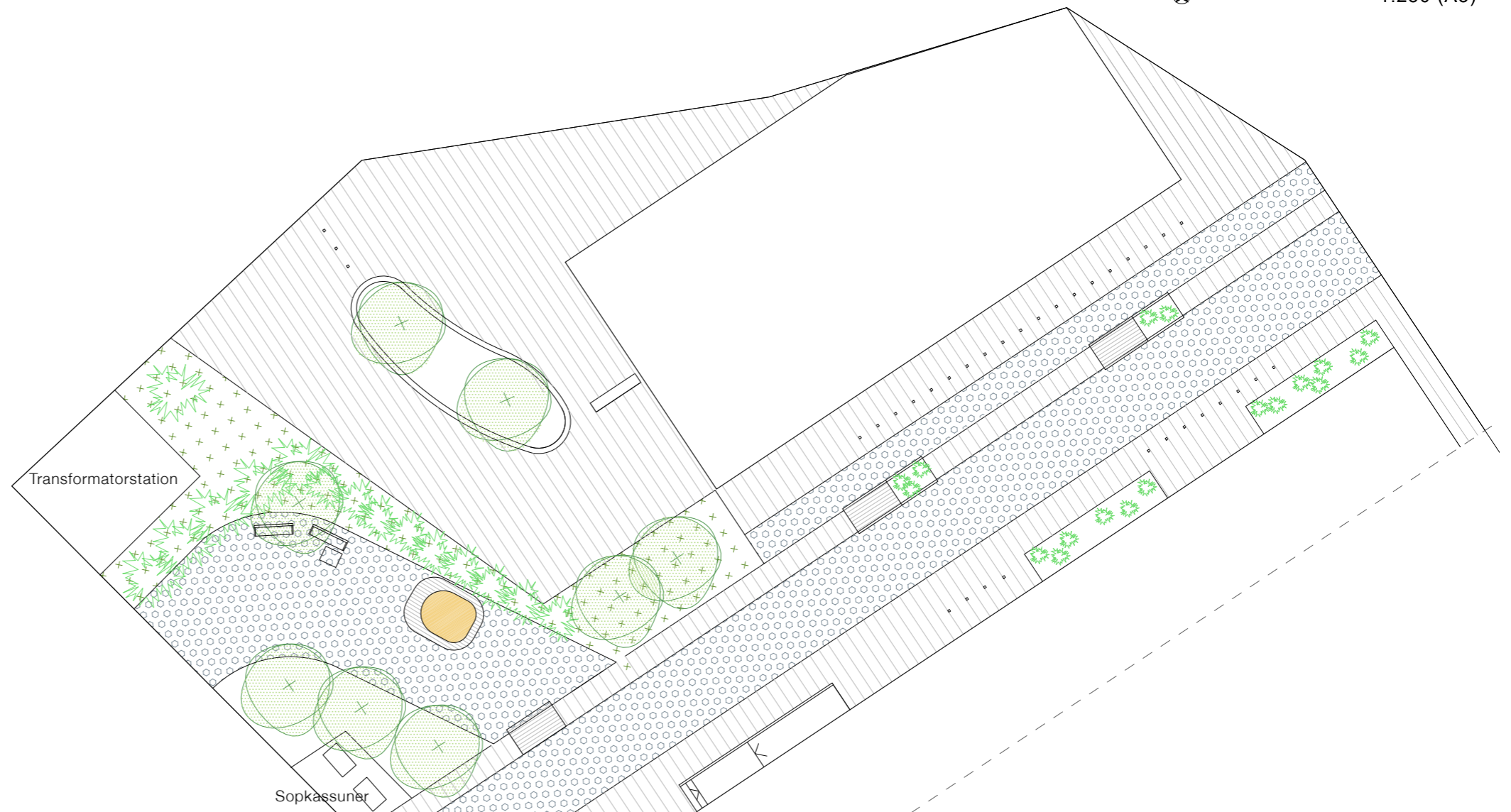


1.

0 1 5 10 15 m



1:250 (A3)



PLATSBILDNINGAR

BOSTADSGÅRDARNA

- Stora delar av markgestaltningen av de två bostadsgårdarna (minst 40 % av gårdsrummen) ska utformas med genomsläpplig markbeläggning vilket får kombineras med gräsytor samt ska inramas med friser av plattor längs byggnaderna eller småsten.
- Stora delar av markgestaltningen av passagen mellan de två kvarteren (minst 40 % av passagen) ska utformas med grusytor samt ska inramas med friser av plattor längs byggnaderna eller småsten.
- Stora moduler med flerstammiga stora buskar och träd ska planteras i kombination med skira lövverk som ska planteras i låga mattor av färggranna växter. Planteringsmodulerna kan utföras med sittbara kanter.
- Centralt på gårdarna ska ytor för lek och delvis lös möblering samt en mindre yta för småbarnslek anordnas omfattande 1 sandlåda och ett lekredskap alt. 3 lekredskap.

Referens:

1. -



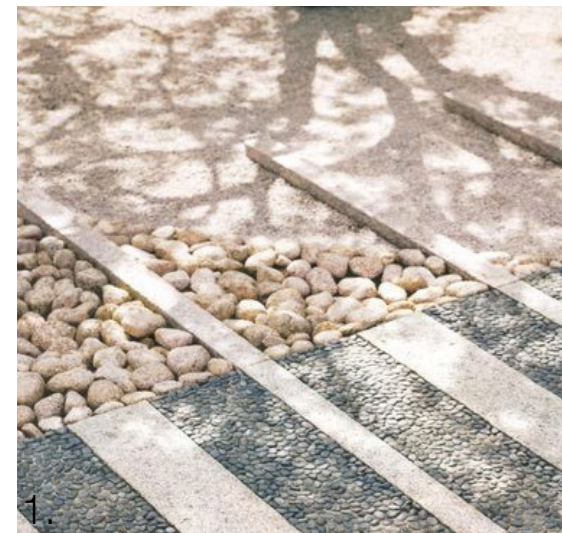
PLATSBILDNINGAR

GRÄND MELLAN KVARTEREN

Referens:

1. Olika markbeläggning som flätas samman.

Garden of visceral serenity - Yoji Sasaki



PLATSBILDNINGAR

PLATS SÖDER

Vistelseytan ska utformas som en sammanhängande torgyta, och signalera att den är allmänt tillgänglig och inbjuder även närboende sittplatser m.fl.

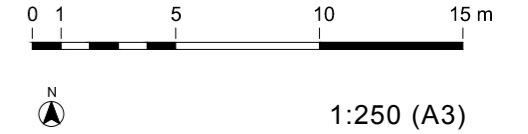
- Torgytan ska utformas med rik grönska t ex träd, planteringar och en plattbeläggning som är genomsläpplig med hänsyn till dagvattnet som ska kunna sila igenom. Under ytan ska en dagvattenfördröjningsmagasin anordnas, se planbeskrivning och plankarta).

Referens:

1. Upphöjda moduler för grönska och definierade sittplatser. Plaza de Santa Barbara, Madrid



-  betongmarksten
-  entré med trappa, vilplan och ramp
-  gräs
-  träd
-  buskar
-  cykelpollare på yta av marksten



DAGVATTEN & GRÖN DESIGN

Dagvattenhanteringen innebär att markbeläggningen både på de två torgytorna (i norr och söder) samt bostadsgårdarna ska ha en viss andel genomsläppliga material, se ovan specificerade krav.

Fördröjningsmagasin ska anordnas under mark och dimensioneras enligt planbeskrivningen (som baseras på WSP:s dagvattenutredning 2016) på de två utgrävda platser som anges i planbeskrivningen och dagvattenutredningen.

Stuprör ska förses med utkastare för LOD.

Genomsläppliga markmaterial, delvis gröna tak (f_2) samt bostadsgårdar grönska och träd ska anordnas för att ge en förbättrad situation ur dagvattenhänseende och en reduktion av de flesta föroreningar jämfört med före byggnationen.

Projektet planeras och projekteras enligt kvalitetssäkringssystemet Miljöbyggnad, utifrån kraven för nivå Silver. Detta innebär att byggnaderna bedöms för 15 indikatorer inom energi, material och inomhusmiljö. Målet med Miljöbyggnads klassificering är att skapa byggnader och stadsdelar som både är miljömässigt och socialt hållbara. I grannkvarteret planeras en bilpool att samnyttjas kvarteren emellan. Detta möjliggör för de boende att aktivt välja bort den egna bilen till förmån för en miljömässig lösning.

De gröna klättrväxterna i de två ljusgårdarna förmedlar en känsla av natur och grönska mitt i centrum.

Referens: 1.Naman Retreat - Trong Nghia Architects



- | | | | | | |
|---|------------------|---|---|---|------------------------------------|
|  | betongmarksten |  | upphöjd planteringsyta med sittbar kant |  | balkong |
|  | stenmjöl |  | sandlåda |  | entré med trappa, vilplan och ramp |
|  | gräs |  | cykelpollare på yta av marksten |  | plats för fördröjningsmagasin |
|  | träd |  | sittflak och planteringslåda | | |
|  | buskar | | | | |
|  | fasta sittmöbler | | | | |



PLANPROCESSEN

TILLGÄNGLIGHET

Tyresö kommun har en antagen tillgänglighetshandbok och exploatören uppmanas att efterleva de krav på tillgänglighet som anges där.

ETABLERING

Det ska förtydligas vart etablering och masshantering planeras att ske

TRANSFORMATORSTATION

För att bereda plats för de nya bostadshusen ska befintlig transformatorstation flyttas till ett nytt läge inom fastigheten Järnet 7, markerat i planområdets nordvästra hörn (E1). Fasaderna ska utföras i puts eller träpanel på ett sådant sätt att de integreras med torget och bidrar till en trivsamt vistelseyta.

KOMMUNENS ÅTTAGANDEN INOM ALLMÄN PLATSMARK

Bollmora allé
För att säkerställa den gröna spridningskorridoren ska Bollmora allé anordnas i syfte att förstärka den biologiska spridningskorridoren, se kommunens PM Bollmora allé, 2016:

- Angöringsplatser ska möjliggöras på Bollmora allé för att tillgodose tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.
- Bollmora allé ska anordnas med angöringsplatser, cykel- och gångbana samt trädplantering. Se förslag till utformning och växtval i enlighet med "PM Bollmora allé med stärkt urban ekologisk koppling genom nya alléträd och svackdiken bl.a.

PROCESS

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

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT OCH INNAN BYGGLOVHANDLINGAR LÄMNAS IN

Kommunen och byggherren stämmer av projektets innehåll, vilka krav detaljplanen, detta kvalitetsprogram och exploateringsavtalet ställer så att båda parter är informerade och överens om det.
Ansvarig och sammankallande: Kommunen (mark)
Deltagande: Byggherren och kommunen (bygglov, mark, plan)
Handlingar: Detaljplan, kvalitetsprogram, byggherrens programhandlingar.

2. FASTIGHETSREGLERINGAR GENOMFÖRDA

Ansvarig: Byggherren
Utförande: Lantmäteriet

3. INFÖR BYGGLOVSANSÖKAN

Innan kommunen (bygglov) bekräftar att kompletta handlingar för bygglovet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det

här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.
Ansvarig: Kommunen (bygglov, mark, plan)

4. I SAMBAND MED ATT BYGGLOV, MARKLOV, RIVNINGSLOV OCH ETABLERINGSLOV UTFÄRDAS
Kompletta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar bygg lovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: Kommunen
Deltagande: Byggherren

5. KONTROLLANSVARIG UTSES
Ansvarig: Byggherren
Godkänns av: Kommunen (bygglov)

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

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

7. STARTBESKED GES

Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen.
Ansvarig: Kommunen
Mottagare: Byggherren
Besiktning på plats

8. KONTROLLERA ATT ÖVERENSKOMNA SKYDDÅTGÄRDER FINNS PÅ PLATS (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet.
Ansvarig och sammankallande: Byggherren
Deltagande: Byggherren, arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)

9. UNDER UPPFÖLJNING AV KONTROLLPLANEN

Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som getts i bygglovärendet.
Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.
Ansvarig: Kommunen (bygglov och mark)
Deltagande: Byggherren

10. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen.
Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Kommunens

projektledare (mark) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i exploateringsavtalet.
Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov och mark)
Deltagande: Byggherren, KA
Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.
Ort Datum

Projektledare i kommunen