

KVALITETSPROGRAM

Södergården
november 2016



Västra kvarteret sett från Östra kvarterets torg



Torgplats vid Östra Kvarteret

Handwritten initials: J.L. 26

INNEHÅLL

01.	Kvalitetsprogrammets syfte	3	06.	Västra Kvarteret BoCenter Byggjänst	16
02.	Godkännande av kvalitetsprogrammet	3		Illustrationsplan	17
03.	Bakgrund och avgränsning	4		Sektioner	18
04.	Byggnaderna i sin omgivning	5		Byggnad	19
	Situationsplan	6		Solstudier	20
05.	Östra Kvarteret Abacus	7	07.	Kommunens åtagande	24
	Illustrationsplan	8	08.	Åtgärder under byggskedet	25
	Sektioner	9	09.	Process	26
	Byggnad	10	10.	Godkännande av åtagandena	27
	Solstudier	11	11.	Checklista	28
	Vyer	13			
	Angöring och parkering	14			
	Gård/Utemiljö, kvartersmark	15			

JK 22

01. KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE

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

02. GODKÄNNANDE AV KVALITETSPROGRAMMET

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Näsby 4:1159 AB (Abacus) och Tyresö kommun för projekt Södergården östra kvarteret.

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Brf Elp 15 (BoCenter) och Tyresö kommun för projekt Södergården västra kvarteret.

.....
Ort, datum

Sundbyberg 2016 11 11

Näsby 4:1159 AB (Abacus)

[Signature]
.....
Josefa Lundbäck

För Tyresö kommun

.....
Ort, datum

Solna 16.11.11

Brf Elp 15 (BoCenter)

[Signature]
.....
Johan Lund

För Tyresö kommun

03. BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Området kring Vendelsövägen i Trollbäcken är i kommunens översiktsplan utpekat som utvecklingsområde.

Kommunens ambition är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med såväl fler bostäder som verksamheter och förbättra förutsättningar för trafikmiljö och parkeringslösningar. Syftet är att tillskapa väl definierade ytor för alla trafikslag och forma ett attraktivt och mer stadsmässigt gaturum.

Det berörda projektet Södergården ligger i korsningen Vendelsövägen - Kärrvägen och utgörs av två delområden. Det är främst bostäder men även lokaler för verksamheter som kommer att inrymmas. Planen omfattar också gaturum samt torgytor.

Områdets nya bostadsutveckling kommer att bidra till en kvalitativ miljö genom god utformning som förstärker området som en nod i Trollbäcken.



Ortofoto
Skala 1:1500

--- PLANOMRÅDESGRÄNS
--- ANVÄNDNINGSGRÄNS



72

JK



04. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

Östra Kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SÖDERGÅRDEN IDAG

Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av småskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbakadragna från gatan och har entréerna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och ljus färgsättning med både indragna och utanpåliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierande småhus och villor med olika karaktär och uppförandeår. Området har en grön och lummig karaktär med trevliga villaträdgårdar och träd längs de större gatorna.

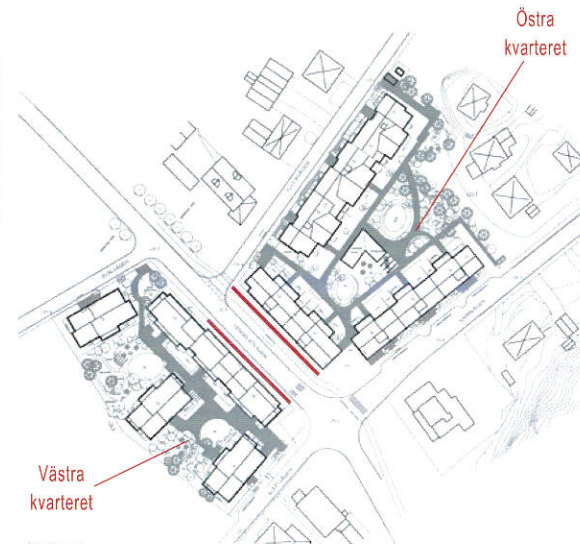
ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Den nya bebyggelsen ansluter i form och färg till den intilliggande bebyggelsen. För att ansluta volymerna i skala till det befintliga delas dem in i vertikala delar med varierande takfot och kulör. Taken är sadeltak. Bebyggelseshöjd trappas ned från fyra till tre våningar närmast villabebyggelsen.

Bottenvåningarna längs Vendelsövägen och vid torget ges en varierande sockel med lokaler. Längs de mindre gatorna står byggnaderna i en, med mur, förhöjd förgårdsmark med planteringar, uteplatser och balkonger.



Referens Tyresö Strandtorget



Situationsplan
Skala 1:2000



Östra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, omgivande byggnader



Kulörer i Tyresö Strandtorget



Västra kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

J.L
J.L

SITUATIONSPLAN



Skala 1:1000



Träd: Sektion
Skala 1:1000

JK

JK

05. ÖSTRA KVARTERET ABACUS



Översikt
Skala 1:2000



Torgplats vid Östra Kvarteret, fasaden delas de in i vertikala delar med varierande takfotshöjd och kulör. Taken är sadeltak.

Handwritten initials: JL

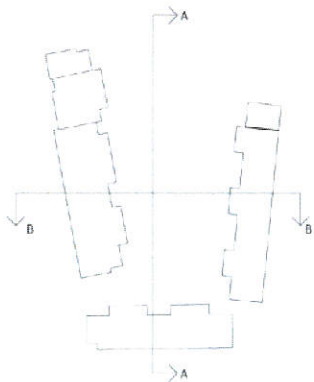
ILLUSTRATIONSPLAN



Skala 1:500

Handwritten initials and a checkmark.

SEKTIONER



Översikt



Handwritten initials: JL



Elevation mot Vendelsövägen
Skala 1:400



Elevation mot Kärrvägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Fasaderna utföres i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Prefabricerade betongelement får ej ha synliga skarvar. Kulörer är dämpade varma jordfärger med inspiration från kringliggande flerfamiljshus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongnischerna är fasaden av brunlaserat trä.

Sockelväningen mot Vendelsövägen ansluter direkt mot gata och innehåller lokaler mot den nya torget närmast Kärrvägen. Sockelväningen uttrycks med en högre detaljering än fasaden ovan och utförs av tegel eller klinker. Socklar mot Kärrvägen och Klockvägen utförs med puts i varierande kulör anpassad till huvudfasaden.

Taken på huvudbyggnaderna är av grå falsad bandtäckplåt.

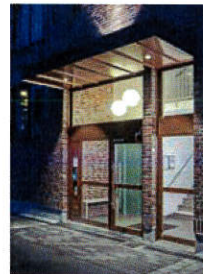
Entréer till bostadshusen består av glasade aluminiumpartier i kopparröd färgton. Invändigt är trapphusen individuellt färgsatta och med en välkomnande belysning både inne och ute.

Fönstersättningen är traditionell med trä/aluminiumfönster i neutral grå kulör som passar till de olika fasadfärgerna. Mot gatan har vissa fönster en mycket låg bröstning för att ge fasaden en rytm och släppa in ljus på golvet i lägenheterna.

De indragna balkonger och uteplatser utföres med pinnräcke för att skiljas från övriga balkonger. Utanpåliggandebalkonger har ett räcke av transparent aluminiumnät i brunröd färgton.



Indragen balkong med träfasad



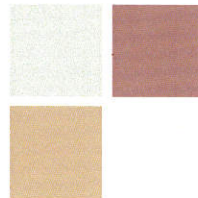
Port, brunkulör med skärmtak



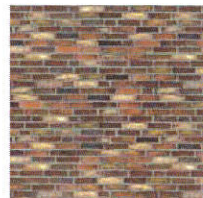
Port, murar i tegel



Detaljering i tegelfasad i sockelväning



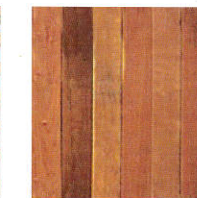
Dämpade varma jordfärger



Tegelkulörer



Räcken av brun perforerad plåt



Träfasad vid indragenbalkong



Klinker i sockel



Tegel i sockel



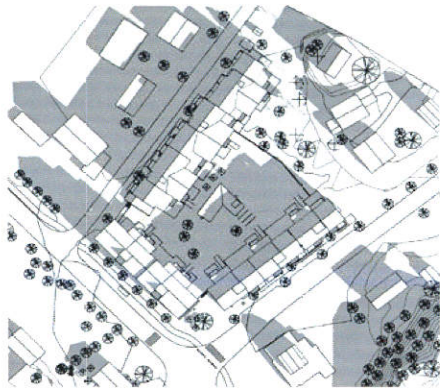
Elevation mot Klockvägen
Skala 1:400

Handwritten initials and a checkmark.

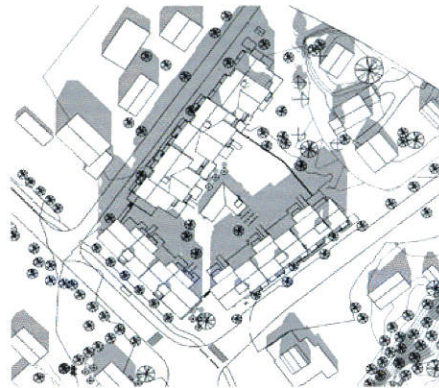
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

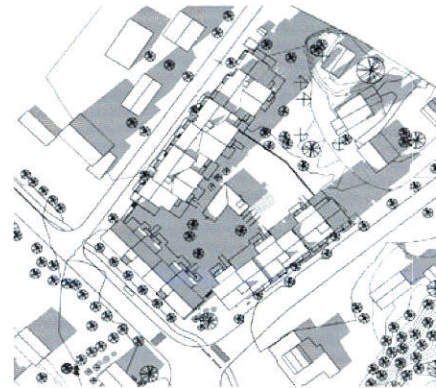
VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



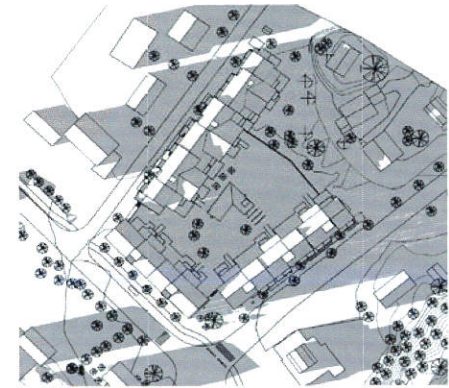
Kl 9.00



Kl 12.00

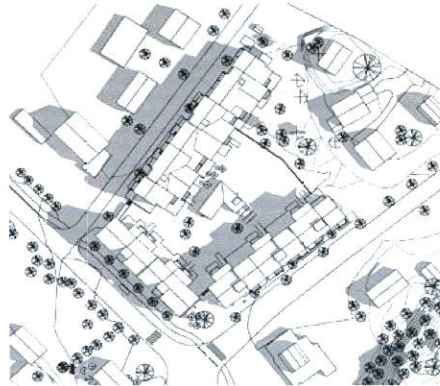


Kl 15.00

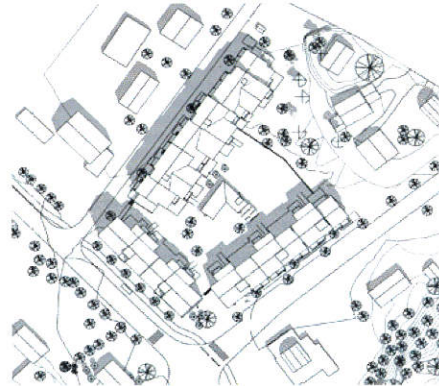


Kl 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

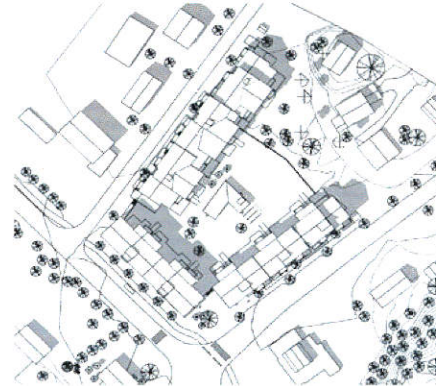
SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



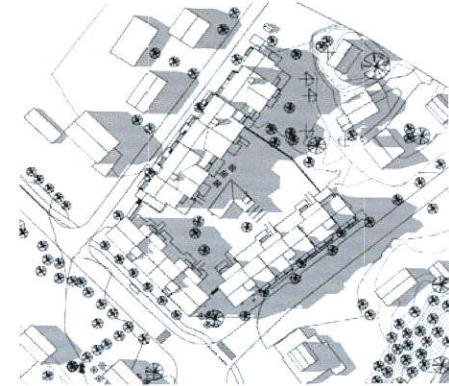
Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 18.00

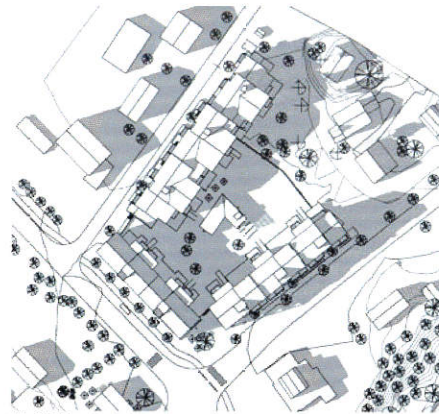


Handwritten blue notes: '7c' and '7c'.

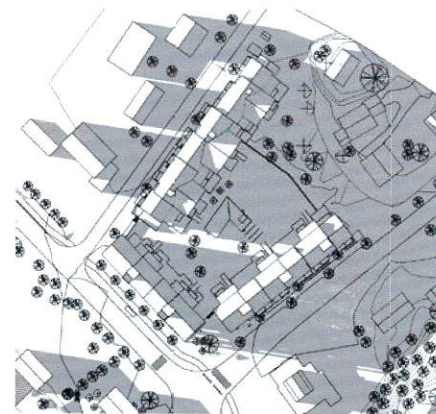


Kl 16.00

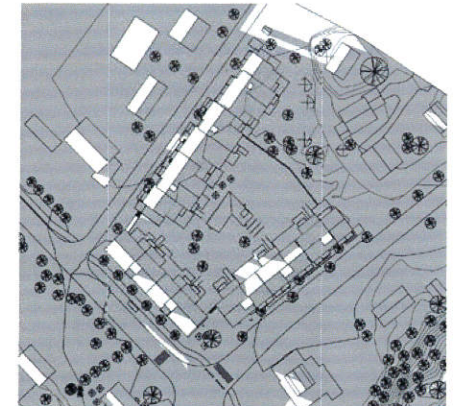
SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



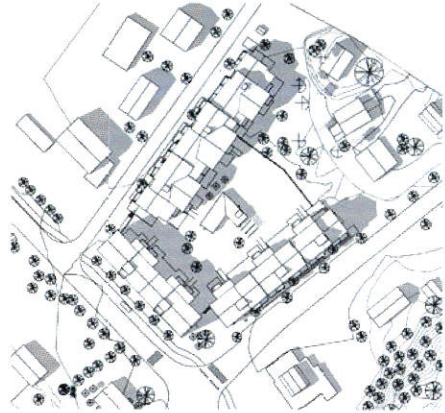
Kl 17.00



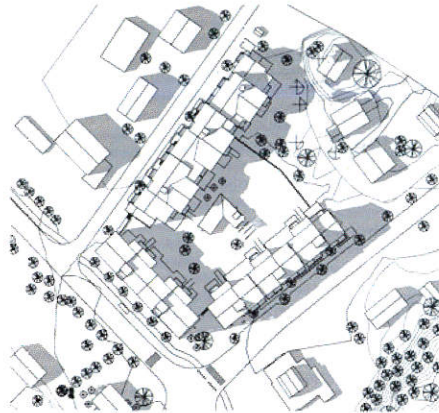
Kl 19.00



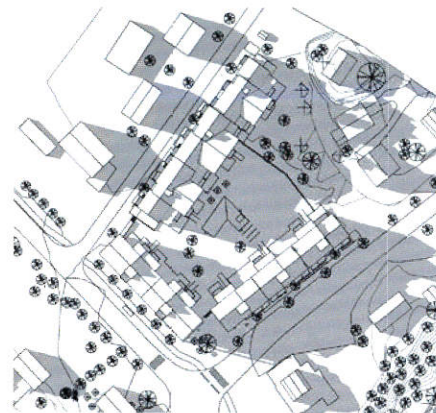
Kl 20.00 (sol går ner 20.19)



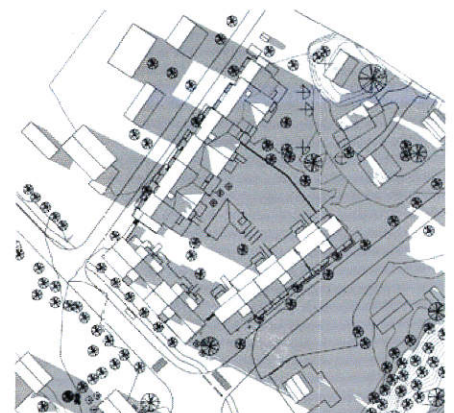
Kl 16.00



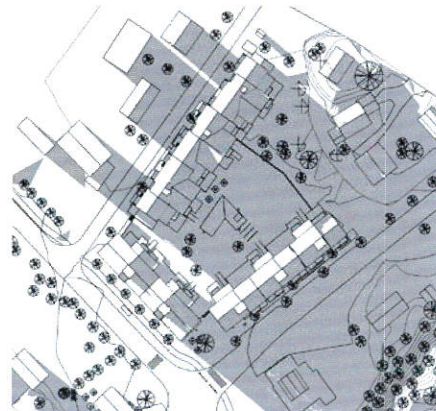
Kl 17.00



Kl 19.00



Kl 20.00



Kl 21.00

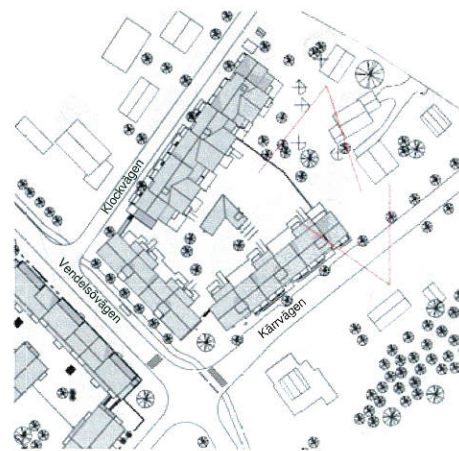


Skala: 1 : 2000

VYER



Östra Kvarteret bostadsgård, Uppdelade volymer i varierade kulörer, gårdshus på gården



Översikt
Skala 1:2000



Östra Kvarteret - Trevåningar mot villabygghusen, förgårdsmark med trappor.

JL 76

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykelparkeringstal per lägenhet räknas till 2 st för 1-2 RoK och 3 st för 3-4 RoK. Cykelparkering placeras på förgårdsmark, i gårdshus samt förrådsutrymme. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddat på gård.

PERSONBIL

Parkeringsstal per lägenhet räknas till 0,4 för 1 RoK, 0,6 för 2-4 RoK och 0,5 för lokal inklusive besöksparkeringar till boende. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Ett garage är placerat under gården och det nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. Besöksparkering för boende planeras med två p-platser på kvartersmark mot Klockvägen.

FÄRDTJÄNST/TAXI

Bostadshuset angörs längs gatorna närmare än 25 meter från respektive entré. Angöring och korttidsparkering vid lokaler/verksamheter planeras längs Kärrvägen.

VAROR

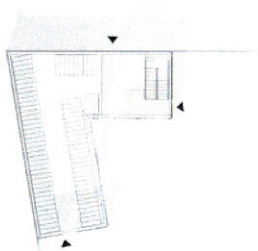
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Kärrvägen nära torgyta.

AVFALL

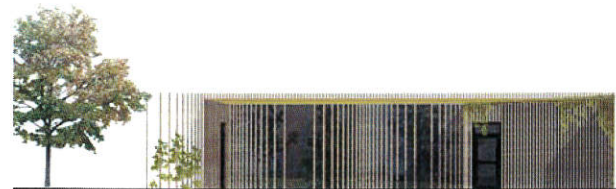
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar finns integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSINSATSER

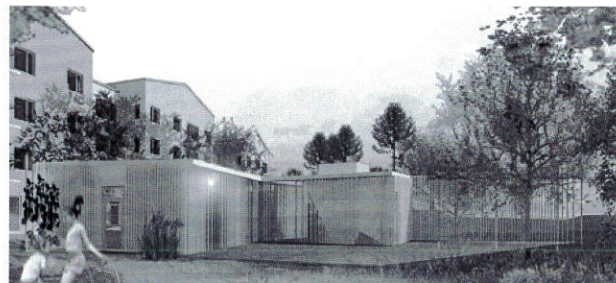
Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymna lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbarastegar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



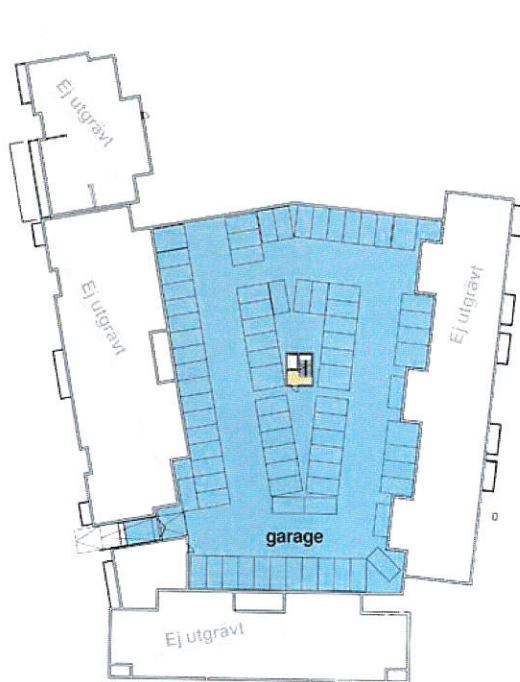
Plan Gårdshus



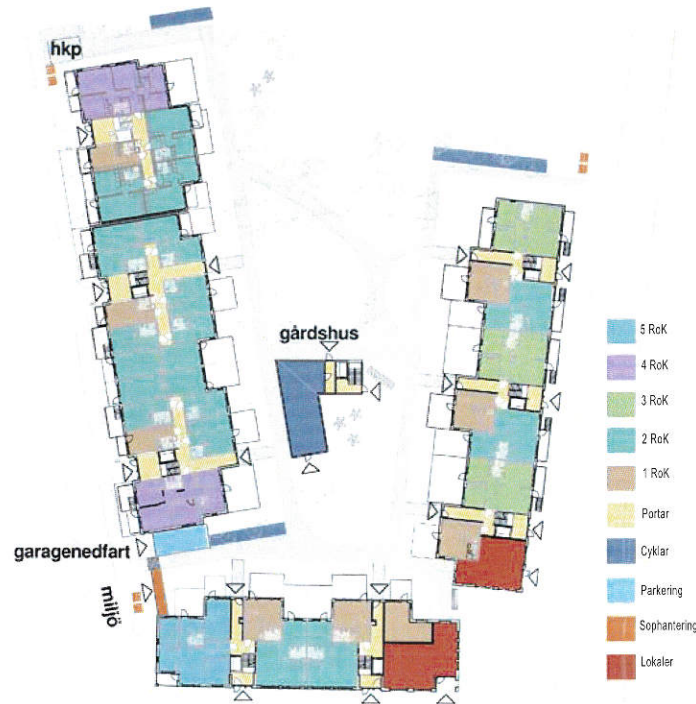
Elevation Gårdshus
Skala 1:200



Perspektiv vy Gårdshus



Garageplan Plan 09



Entréplan Plan 10
Skala 1:800

- 5 RoK
- 4 RoK
- 3 RoK
- 2 RoK
- 1 RoK
- Portar
- Cyklar
- Parkering
- Sophantering
- Lokaler



Pergola



Odling



Insekshotell



Insekt



Angflora



3D vy



Detalj sockelväning Klockvägen - Skala 1:200



Förgårdsmark Kv Ruffen i Hammarby sjöstad av Abacus



Sektion A-A - Skala 1:100

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan. Yta är väl tilltagen så att fotgängare kan passera utan att påverkas av dörruppslag.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med formstarka, friväxande buskar. Mot Klockvägen avgränsas planteringsytorna med stödmurar i tegel. Uteplatser kläs med liggande träribbor som döljer sockeln och blir stöd för klättrväxter. Räckerna är genomsiktliga. Uteplatser mot Kärrvägen har en halvprivat karaktär med trappor ner mot entréplatserna. Uteplatserna avskärmas mot gata med vegetation.

Entréerna gestaltas med varsitt entréträd på kvartersmark av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Markmaterial, sittmöbler och cykelställ utformas enhetligt vid alla entréplatser.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Den solbelysta gården har odling som central funktion. I mitten finns ett gårdshus som kopplar den södra och norra delen till varandra och samtidigt delar upp gården i två mindre rum.

Längs fasaderna går gårdens huvudstråk med entréer och cykelparkering. Stråket avgränsas mot uteplatser och det inre rummen med formstarka häckar och perennplanteringar. Innanför stråket finns gårdens gröna rum, med flera sittplatser, vistelsezoner och lek. Den strama inramningen kontrasteras med lite vildare "brynzoner" som omringar öppna skålförmade gräsytor och utgör en biotop för fåglar och insekter. Mot villaområdet finns en kuperad brynzon för infiltration av dagvatten.

Den låga byggnaden är gårdens blickfång och rymmer flera funktioner. Här nås garaget från alla entréer, här finns generösa cykelrum och en pergola. Gårdshuset är i trä med ett grönt biotoptak. Längs sydfasaden finns ett socialt uterum med grill och plats för flera sällskap. I anslutning till pergolan finns drivbänkar för egen odling, blommande mindre fruktträd och bärbuskar.

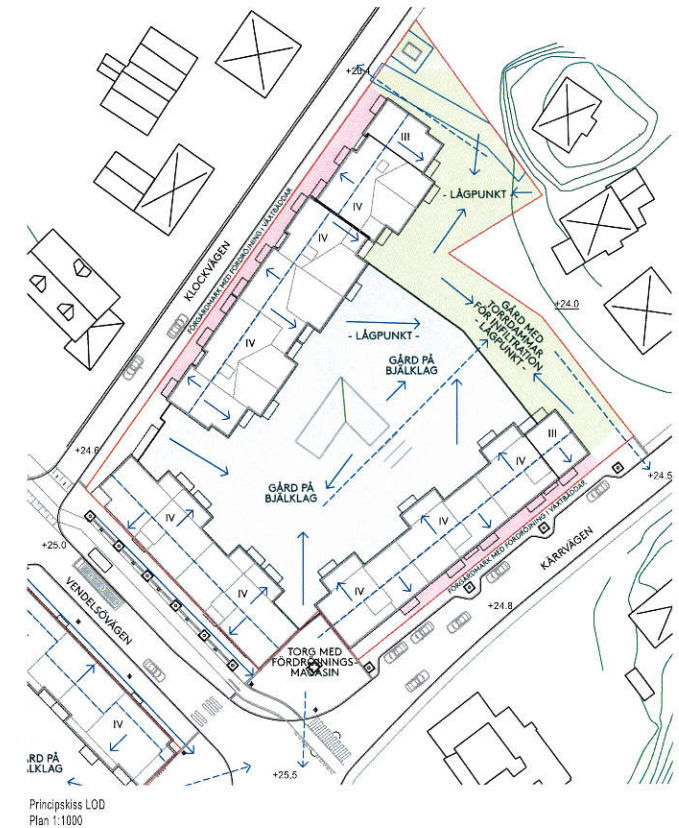
Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering. Småbarnslek med sandlåda och lekredskap finns i anslutning till sittplatserna.

Närmast angränsande villor är gården ej underbyggd. Här modelleras marken med en mjuk övergång till angränsande fastigheter för att skapa en spännande brynzon med möjlighet till hög biologisk mångfald och ett rikt fågel- och insektsliv. Vegetationen har en friväxande karaktär och här finns minst 3 större träd av solitär kvalitet för att avgränsa mot grannfastigheten. Här ryms också en mer informell och naturinspirerad lekya. Denna yta hanterar fastighetens dagvatten och här tillåts stående vatten vid stora regn. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 17 kubikmeter. Längst i norr finns ett par parkeringsplatser för besökande.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsytor med avskiljande vegetation.

Alla större vistelsezoner, lekzoner och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stenmjöl.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelsezoner och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsbildande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestaltningen.



06. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarteret sett från Östra kvarterets torg.
Kvarteret är putsat i flera jordfärger som bryter ner skalan, detta försärks av det varierade taklandskapet i ljusgrå bandtäcktt plåt.
De murade gavarna och sockelväningen med lokaler ger tyngd och en ytterligare detaljeringsnivå

JL 72

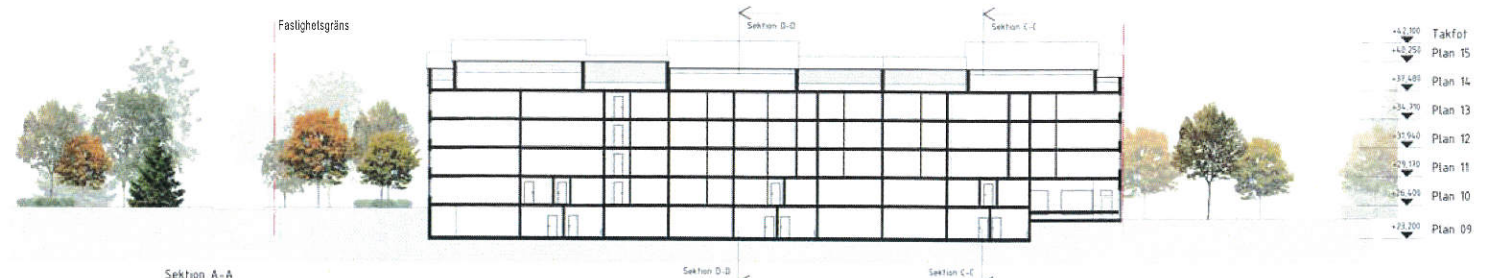
ILLUSTRATIONSPLAN



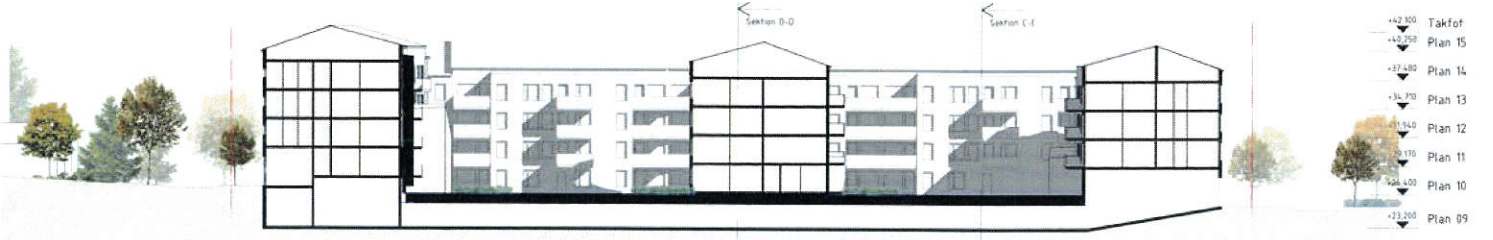
Skala 1:500

yl

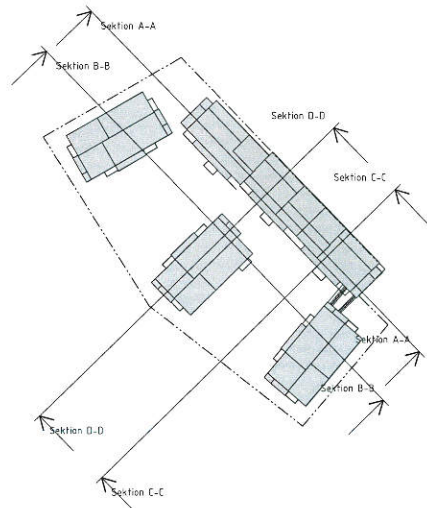
SEKTIONER



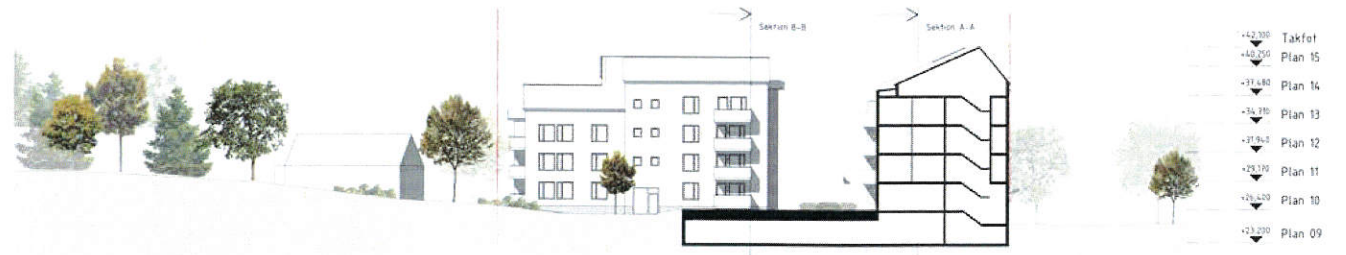
Sektion A-A



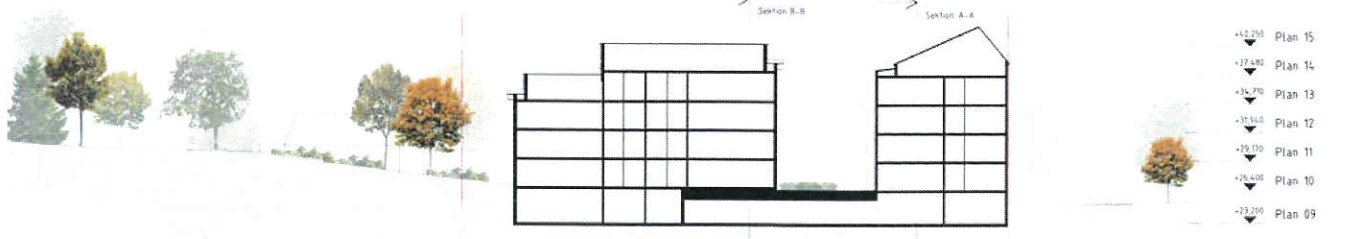
Sektion B-B



Översikt



Sektion C-C



Sektion D-D

Skala 1:500

Handwritten initials: DL and JK



Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svalvägen, Vendelsövägen och Slättvägen. Det består av fyra byggnadskroppar i tre-fyra våningar. Mot Vendelsövägen vetter den byggnadskroppen som är mest avlång och består av fyra våningar. Mot de mindre gatorna, Svalvägen och Slättvägen, ligger mindre byggnader som trappar ner till tre våningar mot den angränsande villabebyggelsen. I kvarteret finns även ett mindre gårdshus som nås via gathuset mot Vendelsövägen.

Huskroppen mot Vendelsövägen har en inskjuten del i fonden av Klockvägen. Detta förtydligar mötet med kvarteret på motstående sida.

Längs Vendelsövägens södra del och mot torget i sydöstra hörnet finns det lokaler. Östra delen av gården är underbyggd med ett gemensamt garage som nås av samtliga trapphus. Nedfarten till garaget sker från Slättvägen.

Kvarteret är genomgående utfört med putsade fasader i ett antal jordfärger för att smälta in i den omgivande bebyggelsen. Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Undantaget är byggnadernas gavlar mot torgyta samt i mötet mellan Svalvägen och Vendelsövägen som utförs i melerat tegel i samma färgskala som putsen. Sockelvåning vid lokaler och kvarterets entréer utförs också i tegel vilket ger en ytterligare detaljering i de delar man kommer nära till.

Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören. Detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Fönstersättningen är strikt och därmed bidrar till småskaligheten. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong/terrass och/eller franskt fönster för att dra nytta av den sydvästvända gården och den lummiga omgivningen.

Tak utföres med falsad banttäckt ljusgrå plåt och i taklandskapets högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hisstoppar. Entrépartier, lokalpartier, fönster och fönsterdörrar utförs i aluminium i en neutralt grå kulör. Balkonger och franska fönster har pinnräcken i kulör lika fönster.



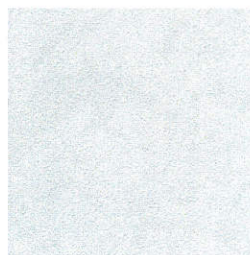
Fasad mot Svalvägen
Skala 1:400



Fasad detalj
Skala 1:100



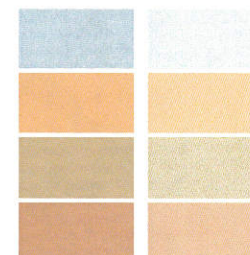
Fasad mot Slättvägen
Skala 1:400



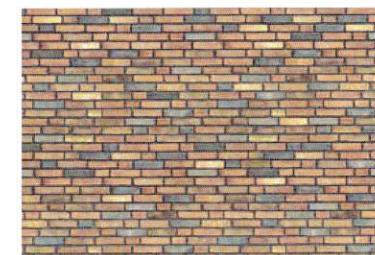
Putsfasader



Tegelsocialar



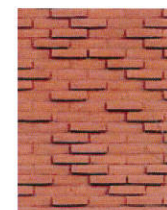
Dämpade varma jordfärger



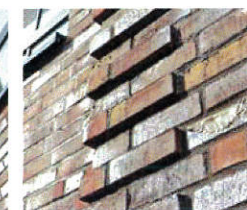
Tegeltextur - tegelfärg



Levande tegelstruktur



Variation i tegeltextur

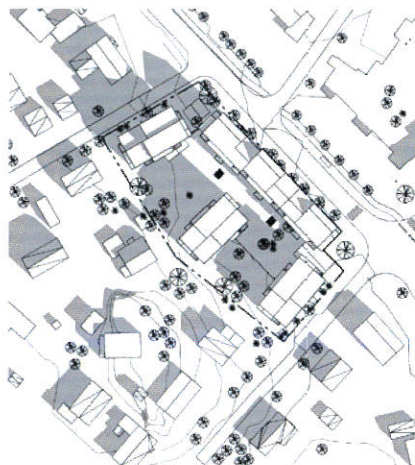


J.C

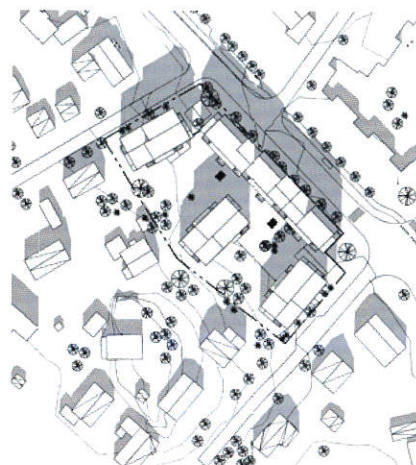
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

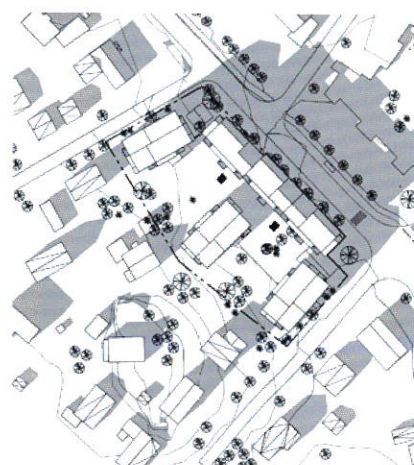
VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



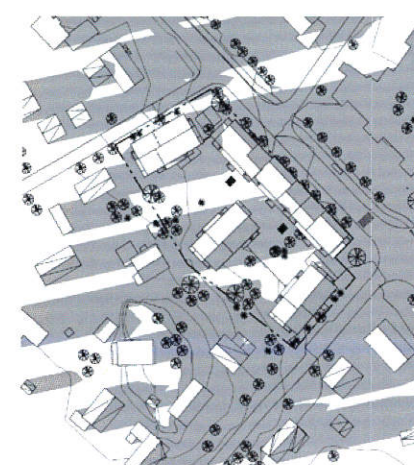
Kl 9.00



Kl 12.00

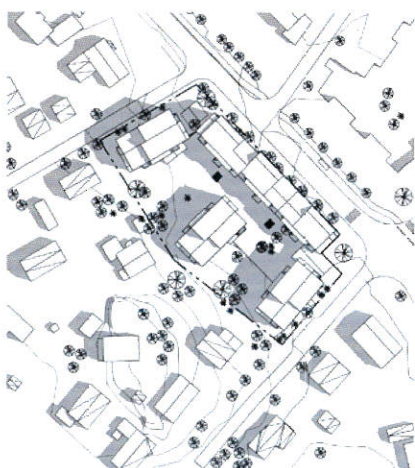


Kl 15.00

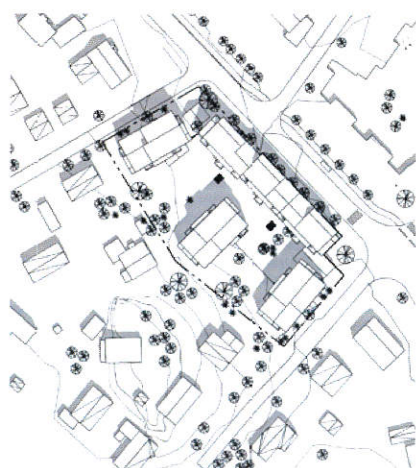


Kl 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

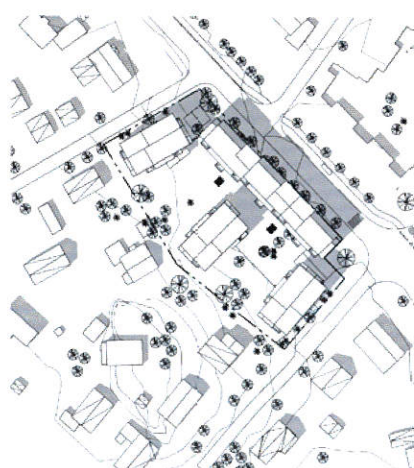
SOMMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



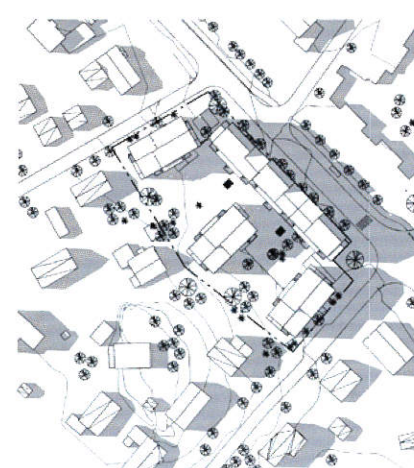
Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00



Kl 18.00



J.L. 22

VYER



Västra kvarterets södra del sett från Slättvägen



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarterets norra del sett från Svalvägen

J.L
J.L

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykeltal 2 cykelplats för 1-2 RoK, 3 cykelplats för 3 RoK och större. Cykelparkering löses i cykelrum i källaren kopplat till trapphusen samt på gård. Minst 70 % av cykelplatserna utförs väderskyddade.

PERSONBIL

P-tal: 0,4 för 1 RoK och 0,6 för 2 RoK och större samt 0,5 för lokaler inklusive besöksparkering för boende. Samtliga kvarterets P-platser ligger i garage. Besöksparkering till boende planeras med två p-platser på kvarteretsmark mot Vendelsövägen.

VAROR

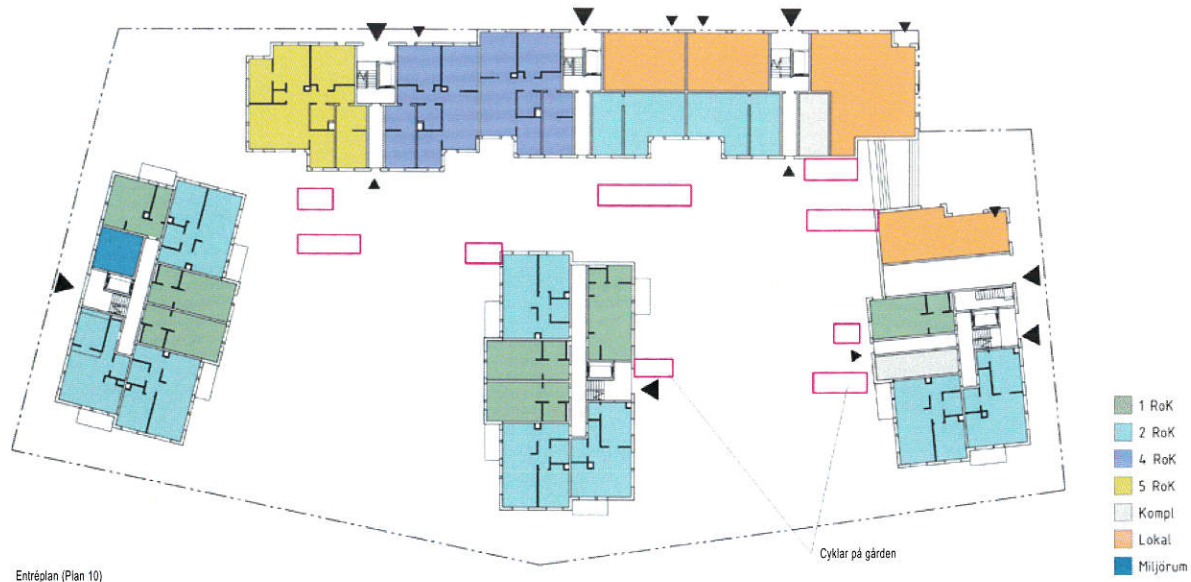
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Vendelsövägen.

AVFALL

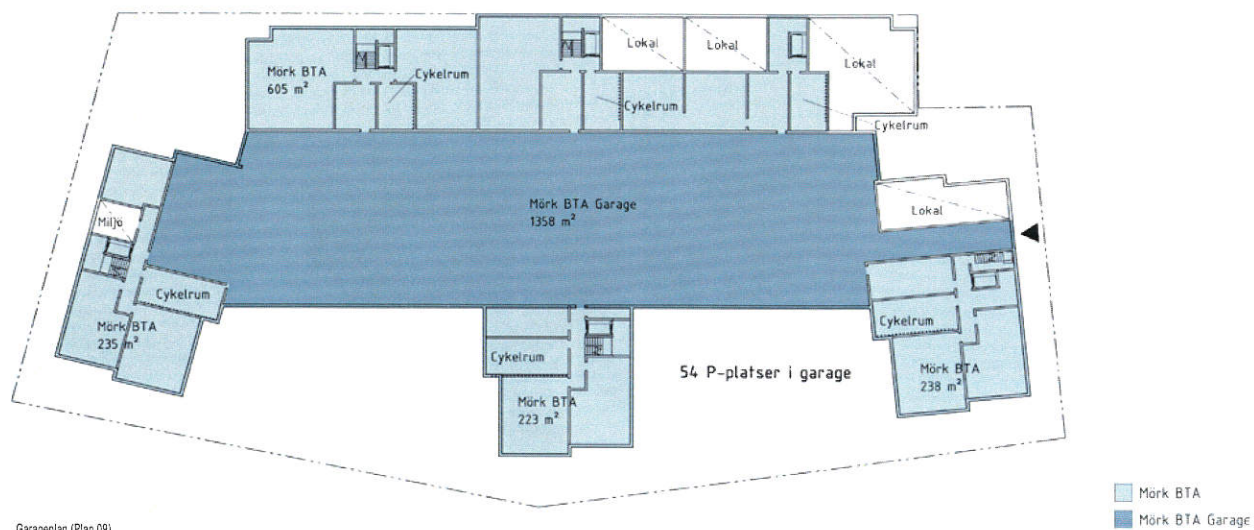
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på två platser, vid Svalvägen och Kärrvägen. Sortering av förpackningar sker i miljörum placerat i byggnaden mot Svalvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSATSER

Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbara stegar ca 50 meter från uppställningsplats på Svalvägen respektive Slättvägen. Garaget utryms via trapphus och garageport.



Entréplan (Plan 10)



Garageplan (Plan 09)



Entréträd



Urban lek



Fågelholk



Pergola



Odling



Insekt

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varsitt entréträd av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt sittmöjlighet. Vid några gavellägen finns uteplatser som delvis möter förgårdsmarken, dessa ligger något upphöjda och avskiljs med planteringar samt genomskiktiga räcken.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsövägen. Stråket sammanbinder också gården med torgytan och parkeringsytan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelseytor av en mer urban karaktär, med hårdgjorda ytor för ex. bollsport, cykeluppställningar samt soliga sittplatser. Mot villaområdet går gården successivt mot en trädgårdsläk och grönnare karaktär. Här ligger lek och samlingsplatser inbäddade i grönska och här möjliggörs för synlig infiltration av dagvatten. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 27 kubikmeter.

Det kommunikativa stråket inryms under en pergolastruktur och inrymmer både sittplatser under grönska, cykelparkering och tillgänglig passage under tak till gårdshuset.

Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering samt två fasta grillplatser. De mer trädgårdsläka och lummiga uterummen kantas av fruktträd och bärbuskar. I närheten finns odlingslådor och drivbänkar. Här finns också ett trädgårdskjul för mindre redskap.

Gården erbjuder två typer av lek, dels naturlek med sandlåda och lekredskap som sammanbinds av en tillgänglig slinga i kuperad miljö, dels lek av mer urban karaktär med flyttbara möbler, ett basketmål och plats för informellt "häng". I anslutning till naturleken placeras fågelholkar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst

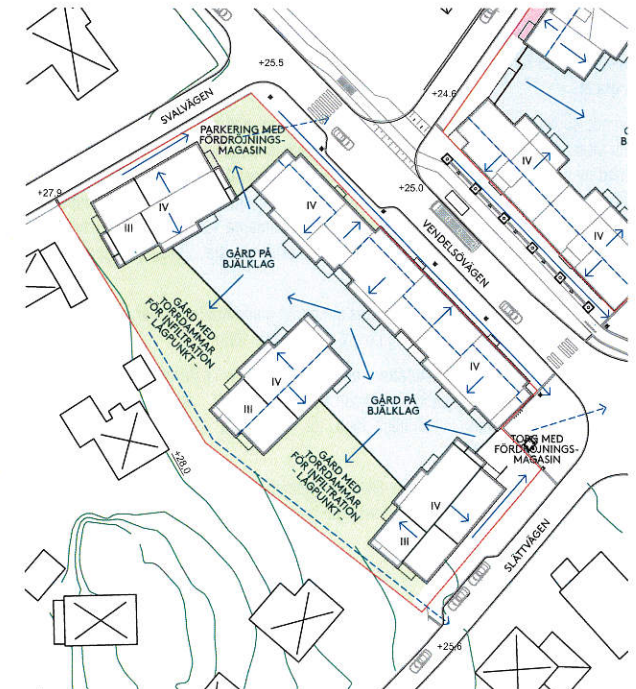
4 träd av solitär kvalitet.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsytor med avskiljande vegetation.

Alla större vistelseytor, lektytor och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stennjöl.

Gården är delvis underbyggd med garage vilket inte syns i gårdsutformningen, inga synliga kanter upplevs på plats. Där gården ej är underbyggd modelleras marken för att möta angränsande fastighet. Modelleringen skapar spännande och vackra rum och möjliggör för synlig infiltration och fördröjning av dagvatten. De översvämningssbara ytorna planteras med naturlig flora av exempelvis fuktängskaraktär.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelseytor och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsbildande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestaltningen.



Principskiss LOD
Plan 1:1000

J.C

07. KOMMUNENS ÅTAGANDEN

GATURUM

Kommunen ser över möjligheten att i samband med berörd detaljplan för Bostäder vid Södergården rusta upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik i och i anslutning till detaljplaneområdet.

Ytor för olika trafikslag avgränsas genom olika markbeläggning eller markeringar i mark med fris eller färgsättning för att främja god orientering och säkerhet. Kantstenar utförs i granit

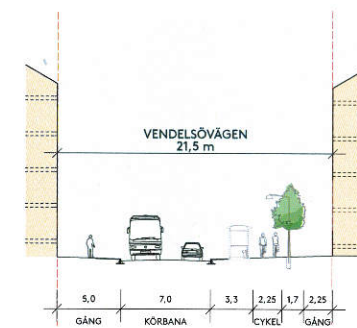
Vendelsövägen utökas inom planområdet med gång- och cykelbana på dess östra sida för att man skall kunna cykla trafikskilt längs med Vendelsövägen. Vendelsövägen förses med ny belysning. Kommunen ser i samband med detaljplanearbetet för Bostäder vid Södergården över möjligheten till en dubbelriktad cykelbana i förlängningen mot Kumla skola och Alléplan. Detta hanteras vidare inom ramarna för program för Trollbäckens centrumutveckling. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen.

Längs Klockvägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet planeras gångbanor för att fotgängare skall kunna röra sig i området skilt från biltrafik.

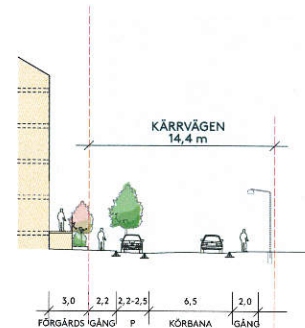
Kommunens åtaganden innefattar en utformning av gaturummen som medgör framkomlighet för boogiebuss längs Kärrvägen och Vendelsövägen. Befintlig busshållplats behålls i befintligt läge för att kunna förse området med goda kollektivtrafikmöjligheter.

Längs Kärrvägen och Slättvägen tillskapar kommunen p-platser för korttidsparkering för besökande till verksamheter. Vrutransporter är lokaliserade till Kärrvägen och Vendelsövägen.

Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till gatuträd längs Kärrvägen och Vendelsövägen.



Galusektioner
Skala 1:400



TORGYTOR

Inom detaljplanen planläggs 2 torgytor vars syfte är att möjliggöra för utomhusvistelse i nära anslutning till verksamheter och kollektivtrafik. Torgytorna ges en likartad gestaltning. Torgen ges en öppen och fri utformning för att möjliggöra rörelser i alla riktningar över dem.

Markmaterial utförs med natursten, betongplattor eller betongmarksten och får ha konstnärliga inslag.

Torgen möbleras med soffor/bänkar, papperskorg och cykelställ. Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till ett träd på vardera torgyta.

Torgytorna förses med stolp/mastbelysning samt eventuell effektbelysning av möbler och träd.

KONST

Inom projektet avsätts en del av intäkterna till konst.

Konstverket bör fungera som ett riktmärke för trafikanter eller utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytorna. Konsten kan också vara något mer av en skulptur som placeras på platsen.

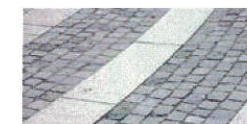
Placering och utförande utreds vidare tillsammans med en arbetsgrupp bestående av planerare, landskapsarkitekt och konstnär.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen tar tillsammans med byggherrar fram anslutningspunkter för va-anslutning för berörda fastigheter. I samband med genomförandet förläggas vid behov dagvattenledningar med ökad kapacitet för att klara flöden från berörda områden. En omläggning samt förlängning av ledningar kommer även delvis att ske.



Inspiration torgutformning. Foto Marie Åslund, WSP



Exempel på fris av natursten



Exempel på skulptur
"Taxen" av Therese Clewestam, Tyresö nya stadspark



Exempel på skulpturmöbel
"Paddan, Ödian, Ormen" av Gunilla Poignant
Bäckeda förskola, Vetlanda 2012

JL PL

08. ÅTGÄRDER INNAN OCH UNDER BYGGSKEDET

ETABLERING

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark och i annat fall på lämplig plats i området efter överenskommelse med kommunen.

TRANSPORTVÄGAR

En riskanalys för byggtrafik ska genomföras innan byggstart och redovisas för kommunen. Eventuella åtgärder som berör kommunala gator eller andra allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen innan de vidtas.

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikanordningsplan. Trafikanordningsplanen ska säkerställa att bl.a. den gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen i enlighet med upprättad trafikanordningsplan.

BYGGSKYLTNING

Från det att arbeten startar skall Exploatörerna kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena.

SKYDDSÅTGÄRDER, SPRÄNGNING SCHAKTNING

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs.

Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

SKYDD AV VEGETATION

Arbeten mot grannfastigheter i närhet av träd och buskar ska utföras på ett sådant sätt att vegetation med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga.

Y.L. 7L

09. 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. BYGGLOVSPROCESSEN STARTAR

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

Ansvarig: Byggherren

4. I SAMBAND MED TEKNISKT SAMRÅD OCH STARTBESKED

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

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. KONTROLLERA ATT ÖVERENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FNNS PÅ PLATS

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

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Delagande: kommunen (exploatering, bygglov)

6. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

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

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

Deltagande: Byggherren

Handwritten blue scribbles and initials.

10. GODKÄNNANDE AV ÅTAGANDENA

Härmed intygas att Näsby 4:1159 AB (Abacus) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort, datum

.....

För Tyresö kommun

Härmed intygas att byggherren Brf Elp 15 (BoCenter) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort, datum

.....

För Tyresö kommun

J.L
JL

11. CHECKLISTA

BEBYGGELSE	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Huskroppar utförs med variation i nockhöjd och fasadkulör med syfte att förstärka den visuella vertikala indelningen	Alla
<input type="checkbox"/> Fasad utförs i puts, tegel eller klinker	Alla
<input type="checkbox"/> Sockel mot Vendelsövägen samt vid torg mot Kärrvägen och Slättvägen ska vara av tegel eller klinker	Alla
<input type="checkbox"/> Bostäder ska ha huvudentré från gatan	Alla
<input type="checkbox"/> Byggnader ska utformas med sadeltak	Alla
<input type="checkbox"/> Tak får ej utföras med koppar och omålad zink	Alla
<input type="checkbox"/> Höjdskillnader mot gata tas upp av trappning i fasad där så behövs	Alla
<input type="checkbox"/> Utvändiga trapphus för bostäder får ej finnas	Alla
<input type="checkbox"/> Teknikutrymmen ska inte placeras på tak	Alla
<input type="checkbox"/> Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Dilatationsfogar tillåts i de fall de döljs bakom stuprännor eller likvärdigt	Alla
<input type="checkbox"/> Murar vid upphöjd förgårdsmark ska utföras med tegel likt sockel mot Vendelsövägen	Alla
<input type="checkbox"/> Val av kulör ska vara i dämpade varma jordfärger enl palett i kvalitetsprogram, färger stäms av med kommunen inför bygglov	Alla
<input type="checkbox"/> Entrévåning som i detaljplan regleras som BC1 ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter	Alla
<input type="checkbox"/> Byggnader ska utformas så att vibrationer i bostäder inte överks rider 0,3mm/s	Alla
<input type="checkbox"/> Balkonger, inom på plankartan markerad korsmark, mot Kärrvägen och Klockvägen skall utföras friliggande med en maximal yta per enhet om 15 kvm	Alla
GRÖN DESIGN	
<input type="checkbox"/> Förgårdsmark mot Svalvägen, Slättvägen, Klockvägen och Kärrvägen skall utföras med vegetationsskikt där den ej på grund av tillgänglighetskrav, uteplatser eller andra påvisade anledningar enligt lag eller styrande riktlinjer behöver vara annat	Alla
<input type="checkbox"/> Varje entré mot Klockvägen, Kärrvägen, Svalvägen samt Slättvägen markeras med ett entréträd	Alla
<input type="checkbox"/> Garage under innergård skall utföras med planterbart bjälklag	Alla
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnader ska ha vegetationsbeklädda tak	Alla
<input type="checkbox"/> Innegård får ej vara asfalterad	Alla
<input type="checkbox"/> Gårdar vilka ligger i direkt anslutning till privata fastigheter ska utföras med växtlighet vid fastighetsgräns om minst 2 m (beräknat från gräns) med undantag för gräns mot fastighet 4:1125 där gräns markeras med plank	Alla
<input type="checkbox"/> På gård planteras minst 3 träd av solitär kvalite stamomfång min 20 cm	Östra kvarteret
<input type="checkbox"/> På gård planteras minst 4 träd av solitär kvalite stamomfång min 20 cm	Västra kvarteret

DL DL

	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Vegetationsbäddar avsedda för perenner, buskar och träd på innergård ska ha ett minimum av 500mm växtjord	Alla
<input type="checkbox"/> Vegetationsbädd för gräsytor på innergård ska ha ett minimum av 300mm växtjord	Alla
<input type="checkbox"/> Gårdar skall rymma plats avsatt för småbarnslek samt möblerad samlingsyta	Alla

GATA OCH TRAFIK

<input type="checkbox"/> P-norm för cykel: 2 st cykelplatser för 1-2 rok, 3 st cykelplatser för 3 rok och större. 70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd	Alla
<input type="checkbox"/> P-norm för bil: 0,4 för 1 rok, 0,6 för 2 rok och större. 0,5 för lokal, inklusive besöksparkering för boende	Alla
<input type="checkbox"/> Parkeringsplatser för boendeparkering ska anordnas i p-garage inom kvartersmark. HKP, bilpool- samt besöksparkering får placeras på gård	Alla
<input type="checkbox"/> Bilpoolslösning ska erbjudas. I det fall detta ej uppfylls ska en p-norm på 0.8 för 2 rok och större uppfyllas	Alla
<input type="checkbox"/> 2 besöksparkeringar för boende samt 1 hkp anordnas på gård	Östra kvarteret
<input type="checkbox"/> Minst två besöksparkeringar för boende anordnas på gård	Västra kvarteret

UTEMILJÖ

<input type="checkbox"/> Lägenheter i nivå med innergård ska ha en uteplats mot/på denna	Alla
<input type="checkbox"/> Kvartersmark mot torg utformas så att en visuell gräns finns mellan kvartersmark och torg	Alla
<input type="checkbox"/> Fastighetsgräns mot fastighet 4:1125 skall utföras med plank vilket skall godkännas av kommunen	Alla
<input type="checkbox"/> Kvartersmarkens höjd ska vid gräns mot angränsande fastighet 4:397, 4:393, 4:1125, 4:1126, 4:1308, 4:1486 ligga i nivå eller lägre än dessa, inga höjdskillnader får tas upp med murar e.d	Alla

DAGVATTEN

<input type="checkbox"/> Innergård skall vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbekladda ytor samt grus/gräsarmering/sand- och barkytor	Alla
<input type="checkbox"/> Där magasinslösningar förekommer för fördröjning av dagvatten skall dagvatten komma till gagn för anslutande växtlighet där så är möjligt	Alla
<input type="checkbox"/> Kvartersmark väster om Vendelsövägen skall utformas så att en volym av minst 27m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Västra kvarteret
<input type="checkbox"/> Kvartersmark öster om Vendelsövägen skall utformas så att en volym av minst 17m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Östra kvarteret

TEKNIK

<input type="checkbox"/> Miljörum ska finnas för sortering av avfall i kärll tillgängligt för fastigheten. Miljörum förläggs mot Svalvägen	Västra kvarteret
<input type="checkbox"/> Möjlighet till sortering av avfall i kärll ska finnas för fastigheten. Nedkast förläggs mot Klockvägen	Östra kvarteret
<input type="checkbox"/> Sopkassuner för hushållsavfall skall placeras med max 50 m från entré samt max 6 meter från uppställning sopbil	Alla
<input type="checkbox"/> Garageventilation skall placeras så att denna inte stör angränsande fastigheter	Alla

GENOMFÖRANDE

	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Innan byggstart skall en etableringsplan upprättas som skriftligen skall godkännas av kommunen	Alla
<input type="checkbox"/> Riskanalys för byggtrafiken ska genomföras innan byggstart. Eventuella åtgärder som berör allmän plats ska godkännas av kommunen	Alla
<input type="checkbox"/> Närliggande byggnader och andra konstruktioner ska besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs	Alla
<input type="checkbox"/> Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete	Alla
<input type="checkbox"/> Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde	Alla

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

<input type="checkbox"/> Kommunen tillgodoser kantstens-/gatuparkering för kortare stopp vid Slättvägen och Kärrvägen	Kommunen
<input type="checkbox"/> Kommunen tillgodoser angöring för leveranser vid Kärrvägen samt Vendelsövägen	Kommunen
<input type="checkbox"/> Kommunen tillgodoser framkomlighet för boogiebuss längs Vendelsövägen och Kärrvägen	Kommunen
<input type="checkbox"/> Kommunen ansvarar för utsmyckning av det offentliga rummet i samarbete med konstnär	Kommunen
<input type="checkbox"/> Kommunen förbättrar framkomligheten för fotgängare och cyklister inom och delvis i anslutning till planområdet	Kommunen
<input type="checkbox"/> Kommunen lägger om, förlänger samt dimensionerar vattenledningar inom och i anslutning till planområdet	Kommunen

JL JL