



# 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	
fasad + sektion	15
garageplan	16
UTEMILJÖER	
översikt-utemiljöer	17
kvarterets norra del	18
kvarterets södra del	19
VEGETATION	20
UTRUSTNING & BELYSNING	21
GRÖN DESIGN	22
PLANPROCESSEN	23
KOMMUNENS ÅTAGANDEN	24
CHECKLISTA	25



# 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 vistelsezoner i gatunivå.
- Området ligger på motsatt sida Bollmora Allé från Bollmoravallen sett. Det är ca 200 meter nordväst om Tyresö centrum.
- Totalt uppförs ca 275 lägenheter fördelat på ca 16300 kvm ljus BTA

Se även sidorna 17-21 för förtydligande av utemiljöer.



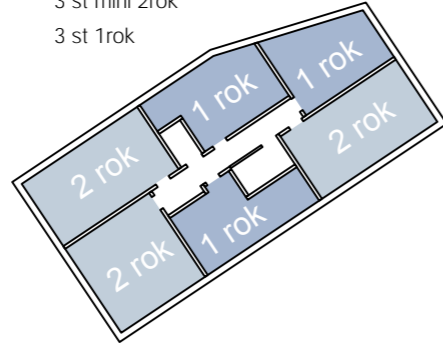
# PUNKTHUSET

## PLANER

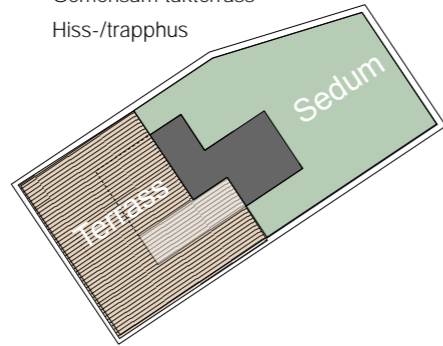
Punkthuset innehåller omsorgsfullt ritade kompakta lägenheter för en yngre målgrupp. Lokalernas verksamheter ska möjliggöra ett rikt stadsliv för såväl boende som torgets sociala liv för att skapa en ny mötesplats i ett centrumnära läge, ett stenkast från idrottsområdet.

- Byggnaden ska ges en stringent och skulptural volym, se illustration.
- Punkthuset ska annonsera sig med inbjudande sockelväningar. 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.
- Takterrassen ska möbleras med låga odlingslotter/rabatter med växtställning och utemöbler samt ett enklare skärmtak. Det ska även finnas tillgång till ett utekök för trevliga middagar i det fria. Takterrassen ska göras tillgänglig med en hissförbindelse och hisstoppen ska integreras i byggnadens övriga utformning gällande fasadmaterial och uttryck. Övrig takytan ska beläggas med sedum.

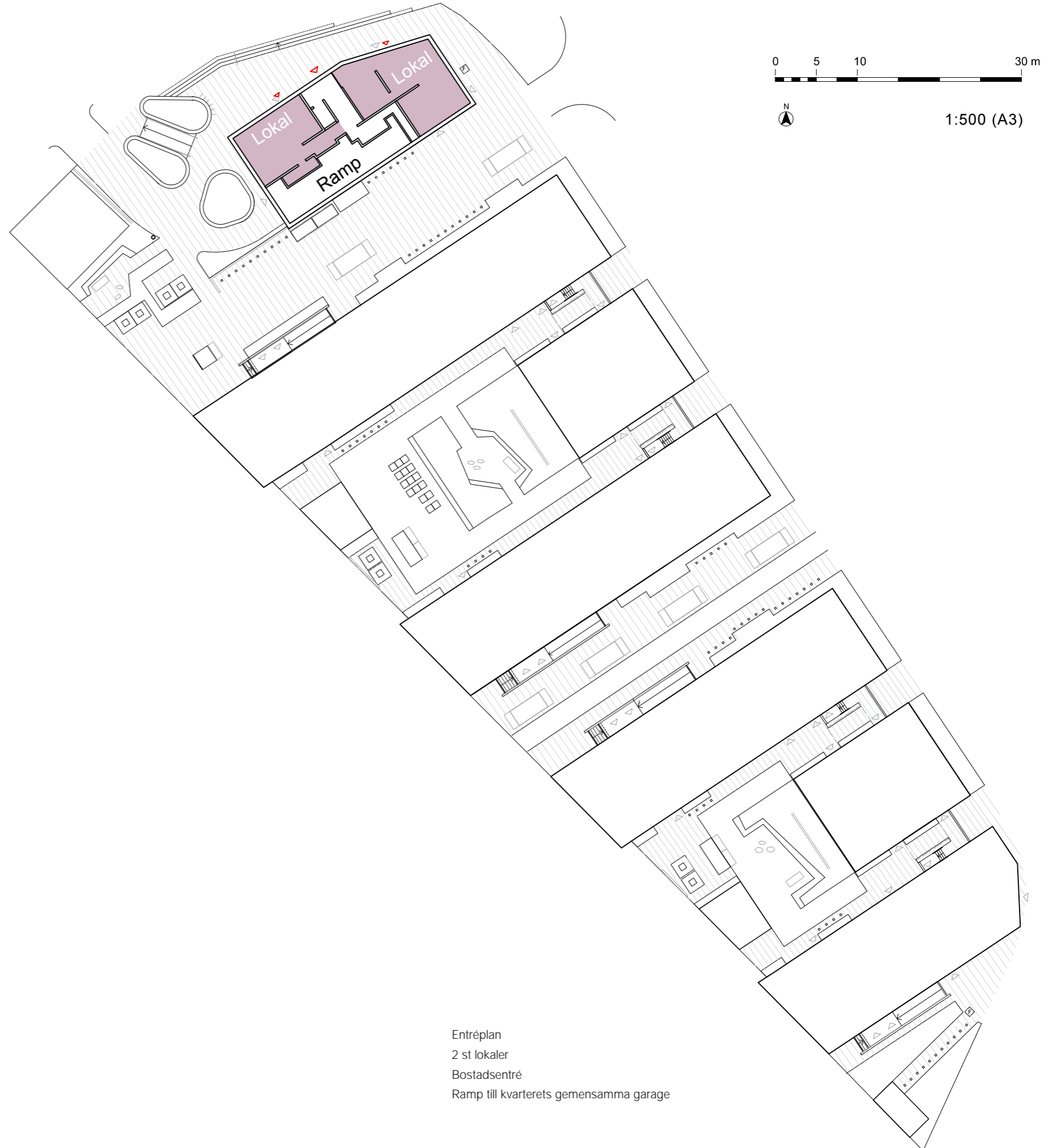
Normalplan  
3 st mini 2rok  
3 st 1rok



Takplan  
Gemensam takterrass  
Hiss-/trapphus



Referenser:  
1. Referensbild för fest på gemensam takterrass.



0 5 10 30 m  
N  
1:500 (A3)

Entréplan  
2 st lokaler  
Bostadsentré  
Ramp till kvarterets gemensamma garage

# 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.
- Fönster och fönsterdörrar ska utforma högsta 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.



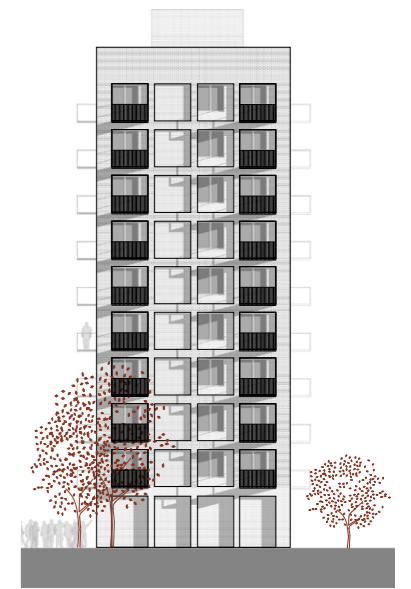
FASAD MOT ÖST



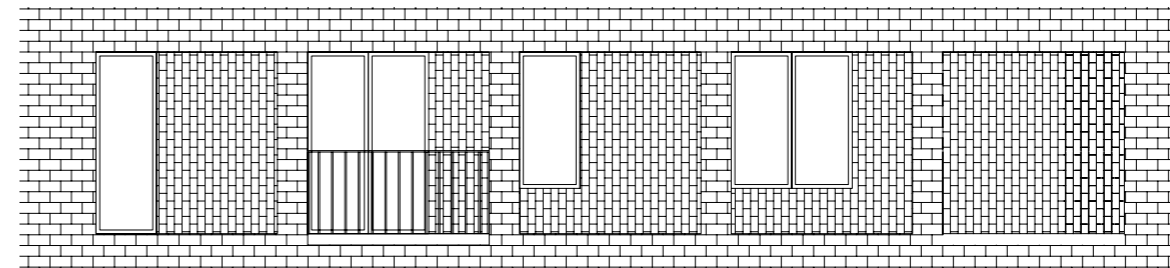
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄST



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

### Referenser:

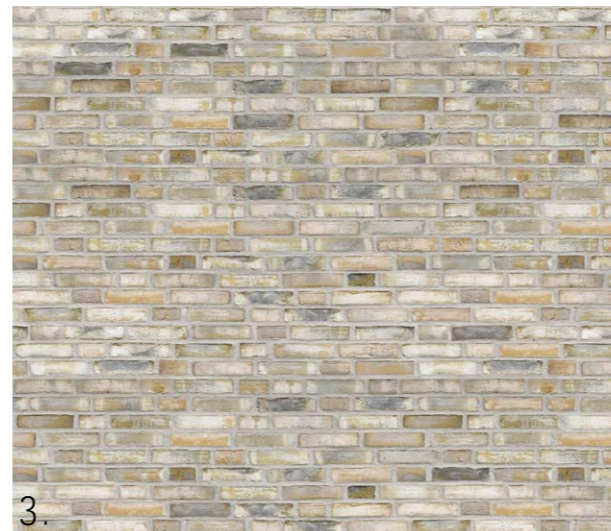
1. Exempel på pinnräcke i varm kulör.
2. Tegel med avvikande riktning i grid.
3. Referensbild för varmbrunt tegel/kulör.
4. Tegel som sätts med livförskjutning i grid.
5. Tegel med avvikande mönstersättning i grid.
6. Tegel med avvikande kulör i grid.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

# PUNKTHUSET

## SOCKELVÅNING

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

- Tegelfasaden landar i en låg betongsockel 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 mot norr, Punkthuset











Referenser:

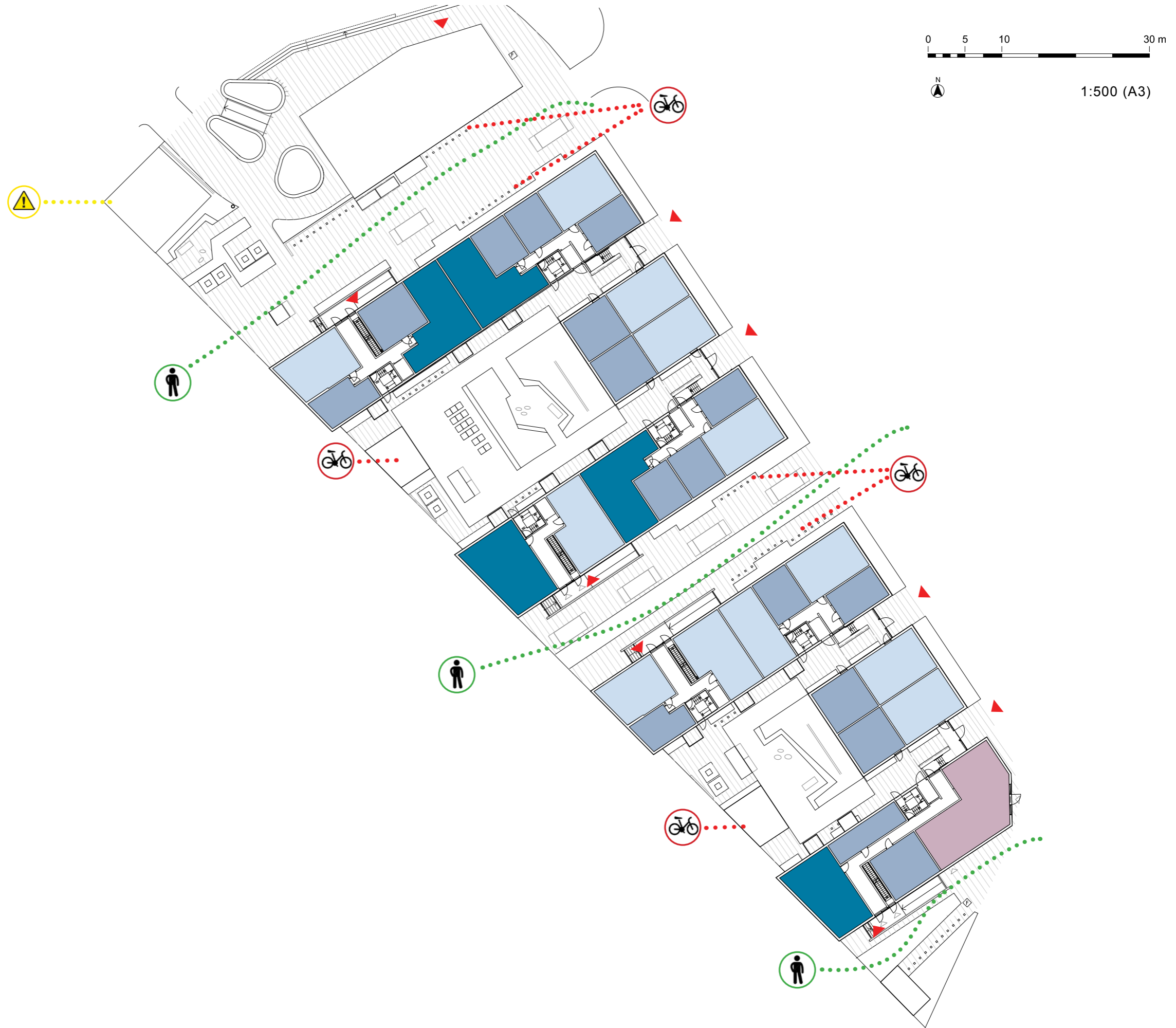
1. Exempel på tegelfasad som landar i en låg betongsockel
2. Uppglasad entré som öppnar upp och skänker liv och ljus till platsen och stadsgatan.
3. Exempel på materialkombination av trä, glas och tegel
4. Referensbild för öppen och ljus sockelvåning.
5. Referensbild för gemensam takterrass.



# KVARTEREN

## ENTRÉPLAN

-  entré
-  rörelse
-  transformatorstation
-  cykelparkering, totalt 650 st  
på entréplan 234 st  
i garage/frd 416 st
-  lokal
-  1 rok
-  2 rok
-  3 rok





# KVARTEREN

## ENTRÉER

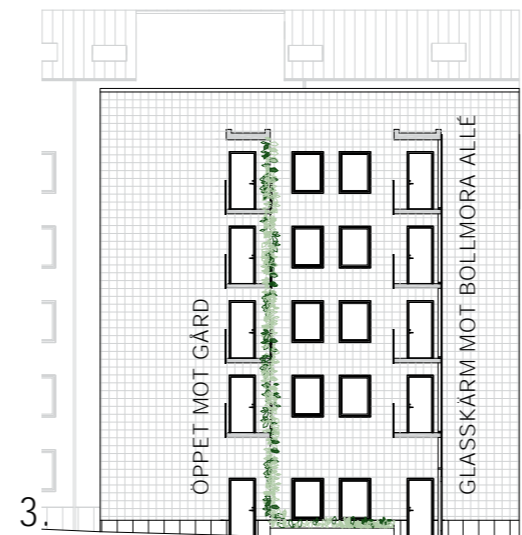
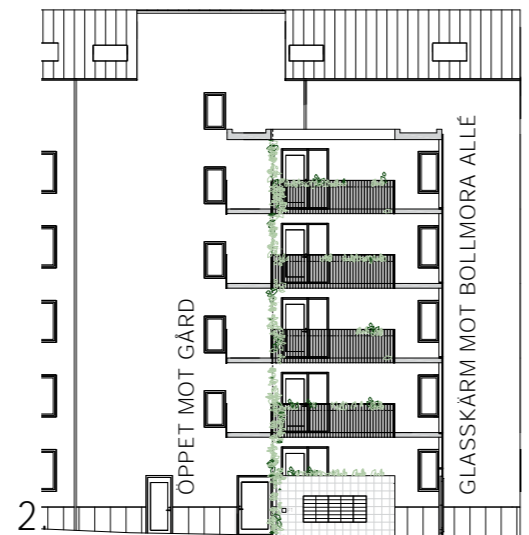
- Alla huvudentréer ska vara placerade mot omgivande gator.
- Mellan lamellerna och gårdshusens gavlar mot Bollmora allé bildas uppglasade entrézoner. Inglasningen fungerar som bullerskärm, men åstadkommer samtidigt en genomsläpplighet i kvarteren. Här ska dagsljus lysa igenom på dagen och en välkomnande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

### Illustrationer:

1. Glasade bullerskärmar mellan kvarterets två lameller i puts och gårdshuset med sin klinkerfasad
2. Principsektion entré mot lamell
3. Principsektion entrébalkonger mot gårdshuset
4. 3D-sektion genom entrébalkonger och entré

### Referens:

5. Eda Junior Living - Andreas Martin-Löf Arkitekter



# KVARTEREN

## NORMALPLAN

- 1 rok
- 2 rok
- 3 rok



1:500 (A3)

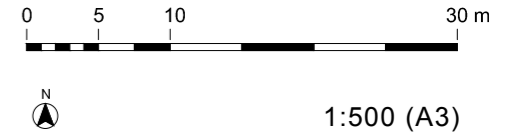
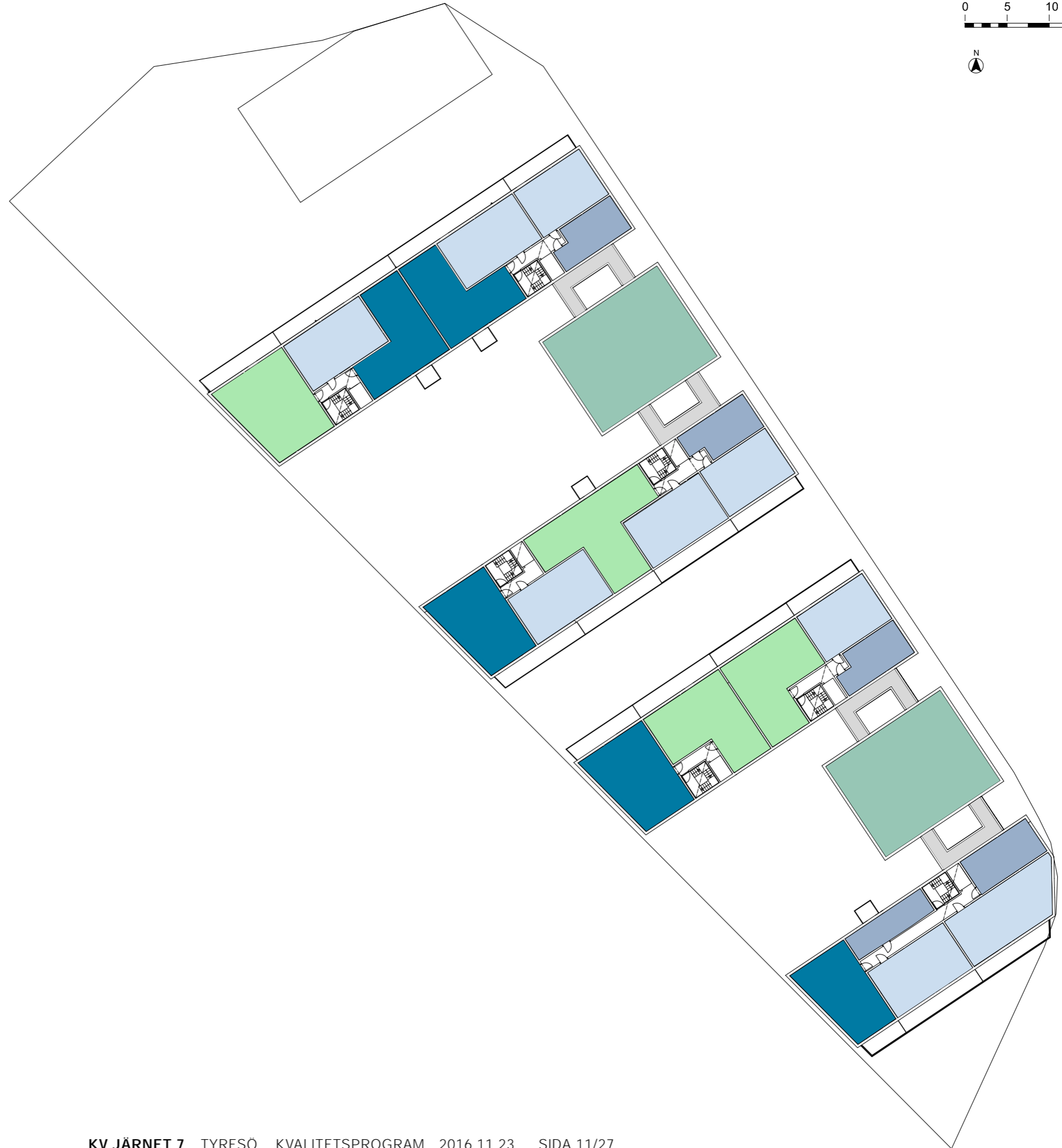
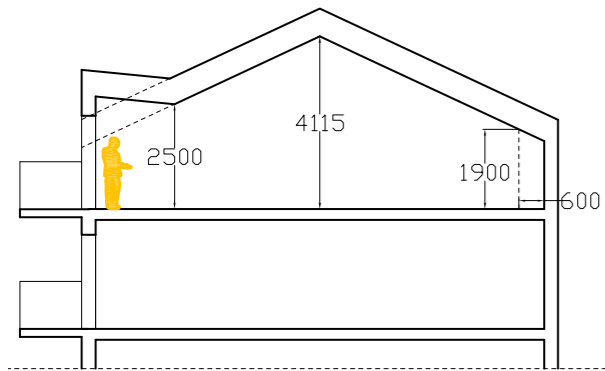
# KVARTEREN

## VINDSPLAN

Lamellhusen ska uppföras med traditionella sadeltak i högst 35 grader och takkupor som ska vara beklädda med plåt. En takvåning anordnas. Gårdshusen (f<sub>2</sub>) ska uppföras med grön takvegetation t ex sedum eller likvärdigt.

- 1 rok
- 2 rok
- 3 rok
- 4 rok
- grönt tak

Nedan:  
Principsektion, vindsplan, JÄRNET 7



# KVARTEREN

## FASADER

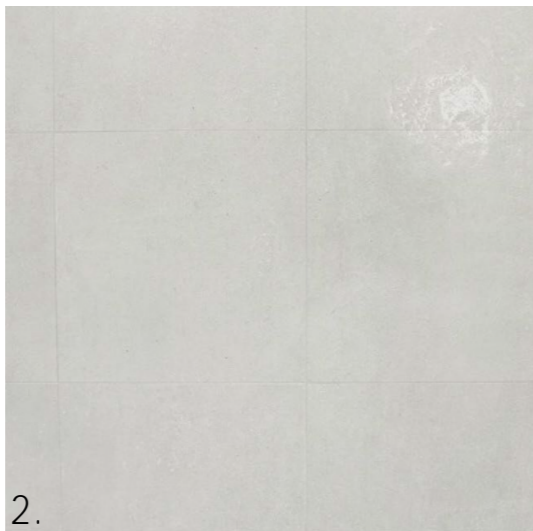
Variation i fasaderna ska skapas genom:

- 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 långsgående balkonger som håller samman volymerna.
- Att mellanliggande gårdshus mot Bollmora allé ska utföras i fasader av klinker.
- Att bostadslamellerna ska utföras i ljusa putsade fasader med naturstenssockel, ett skydd mot nötning.
- Att alla fläktaggat, hisstoppar och övriga installationer ska inordnas inne i byggnaderna.



Referenser:

1. Fasadmaterial: puts
2. Fasadmaterial: klinker-glaserad
- 3.-4. Möte mellan matt fasadmaterial och glaserad klinker; 'Terraços de Bragança' - Álvaro Siza
5. Stensockel och puts - Museu Serralves - Álvaro Siza



# KVARTEREN

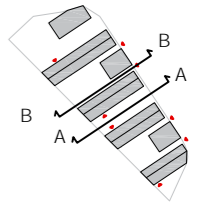
## FASADER



1:500 (A3)

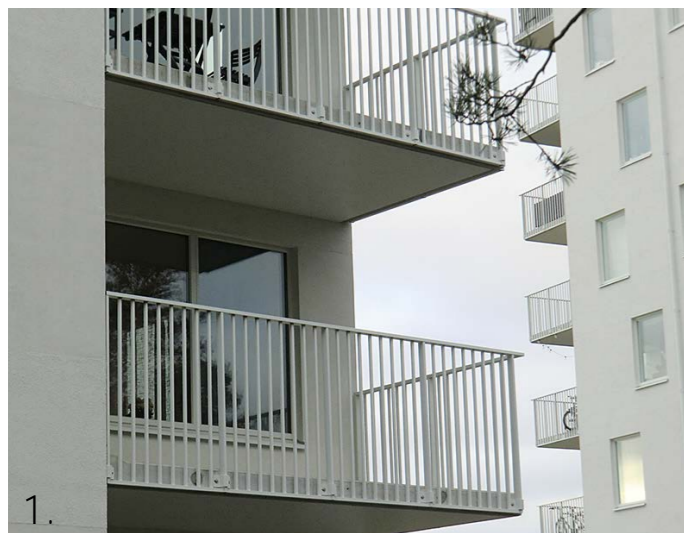
Gårdarnas karaktärer skiljer sig från gaturummets.

- 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.
- Mot passagerna betonas det horisontella uttrycket med långsgående balkonger.
- Murar vid trappor och ramper utförs i samklang med bodstadshusens sockel/fasader.



Referenser:

1. Balkonger med vita pinnräcken; Svanhöjden, Nacka - Sjögren Arkitekter AB
2. Exempel på gårdshusens fönster; Casa Entre Mitgeres - Vallribera Arquitectes
3. Ljus fasad som visar liknande proportion och layout på fönster; 2226 - Baumschlagel Eberle
4. Balkonger med pinnräcken och putsad fasad



# KVARTEREN

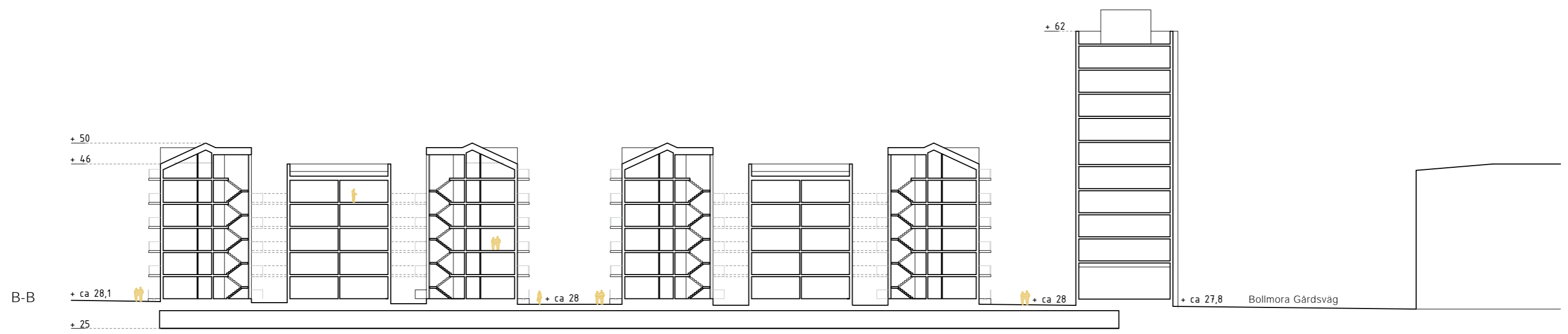
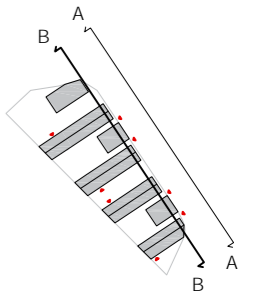


# PUNKTHUSET + KVARTEREN

FASAD + SEKTION




1:500 (A3)




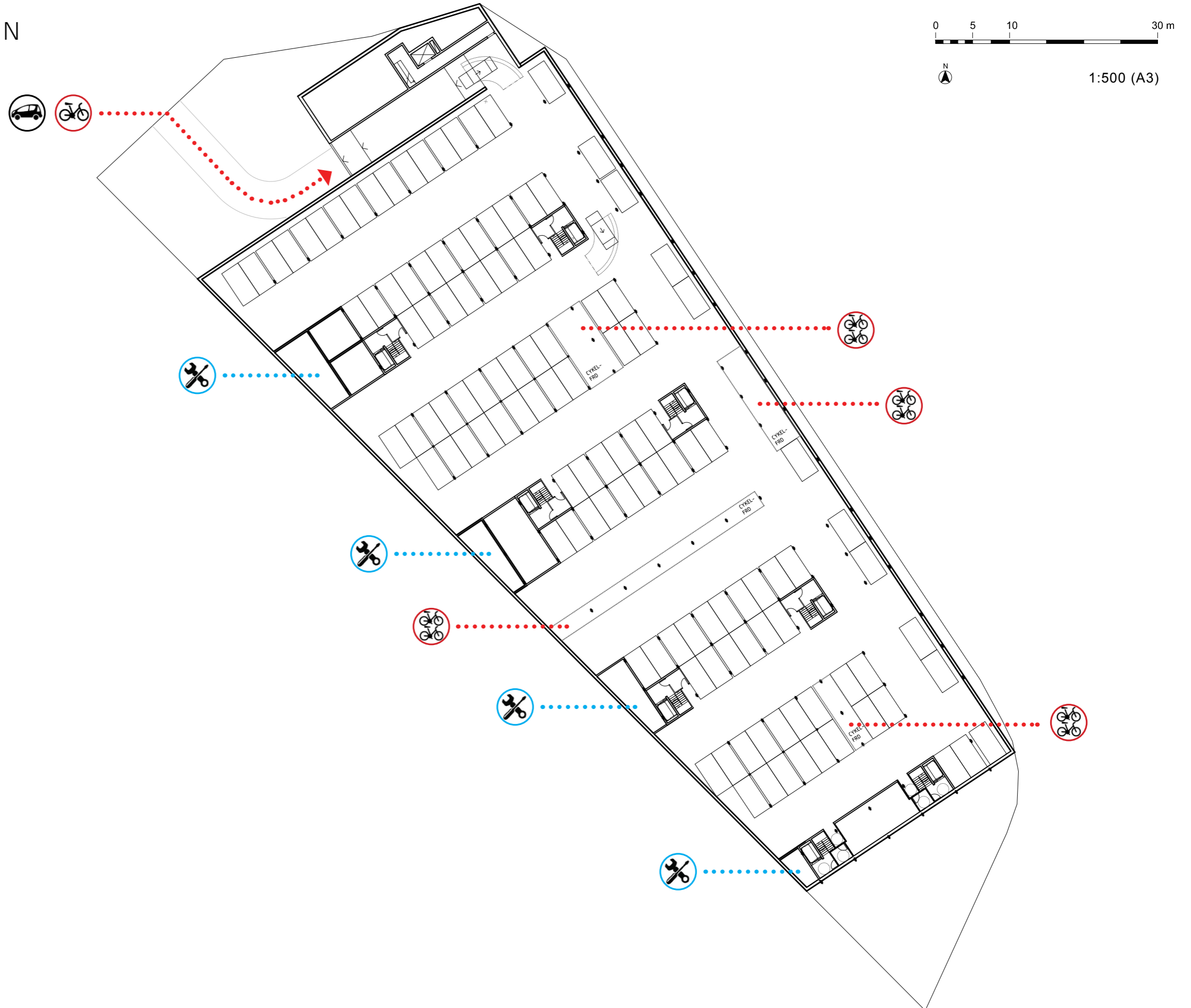
# PUNKTHUSET + KVARTEREN

## GARAGEPLAN

 bilparkering, garage 116 st  
P-norm = 0,54

 teknikrum

 cykelparkering, totalt 650 st  
på entréplan 234 st  
i garage/frd 416 st





# ÖVERSIKT-UTEMILJÖER

Ett gemensamt grundkoncept skapas för kvarterets stråk och gårdar, som håller samman och förstärker kvarterets karaktär. Grundkonceptet varierar för att tydliggöra skillnaden mellan stråkets allmänna karaktär, utformad för rörelse och gårdens halvprivata rum för vistelse.

En för kvarteret gemensam markbeläggning av markbetong utförs i stråk och gårdar.

- En beläggning av marksten med inslag av natursten, läggs som friser vid husliven runt en centralt placerad yta av stencmjöl.
- Vid punkthuset ska istället en större, sammanhållen torgyta skapas som golv för det höga huset.
- Norra stråket ska kunna angöras av sopbilar och ska i hela sin bredd beläggas med marksten, utan inslag av natursten.

Större planteringsmoduler med sittbara kanter ger möjlighet till grönska på det underbyggda kvarteret, se sidan 20.

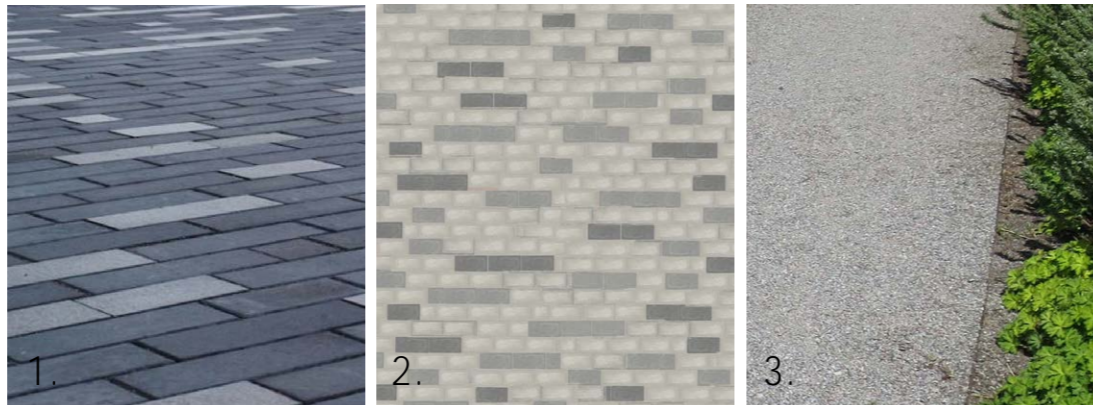
- Rektangulära planteringsmoduler ska placeras på en gemensam linje för att förstärka stråkets riktning.
- Stora planteringsmoduler med en central yta för lek och samvaro placeras på gårdarna.

Gårdarna ska ges ett luftigt intryck.

- Anläggningar och utrustning ska samlas i en möbleringzon utmed Axel Wennergrens väg.
- Möbleringszonen ska vara genomblickbar och möjlig att passera på flera ställen.
- Siktlinjen ska hållas fri över gårdarna från entréerna vid Bollmora allé.
- Lek för småbarn ordnas på båda gårdarna samt vid punkthuset.

## Referenser

1. & 2. Exempel på markbeläggning
3. Exempel på stencmjöl



# KVARTERETS NORRA DEL

Punkthuset vilar på en större sammanhållen torgyta med flera funktioner:

- som entréyta för de boende med bra anslutning norrut med trappa och ramp.
- som trafikerad garageinfart, där en dubbelriktad väntzon för två bilar ska anordnas och där planteringsytornas hårda kanter och höga kantstenar styr biltrafiken så att en "shared-space"-yta skapas.
- som möbleringsbara vistelseytor vid lokalerna, där plana ytor ska anordnas.
- Här, där marken inte är underbyggd, ska träd planteras som samverkar till en större grön volym.
- Komplementbyggnad och skärmar utförs med fasad av stående träribbor. Dessa är behandlade med miljövänlig impregnering typ Sioo eller likvärdigt.

Det norra stråket är inte avsett för annan trafik än sopbilar.

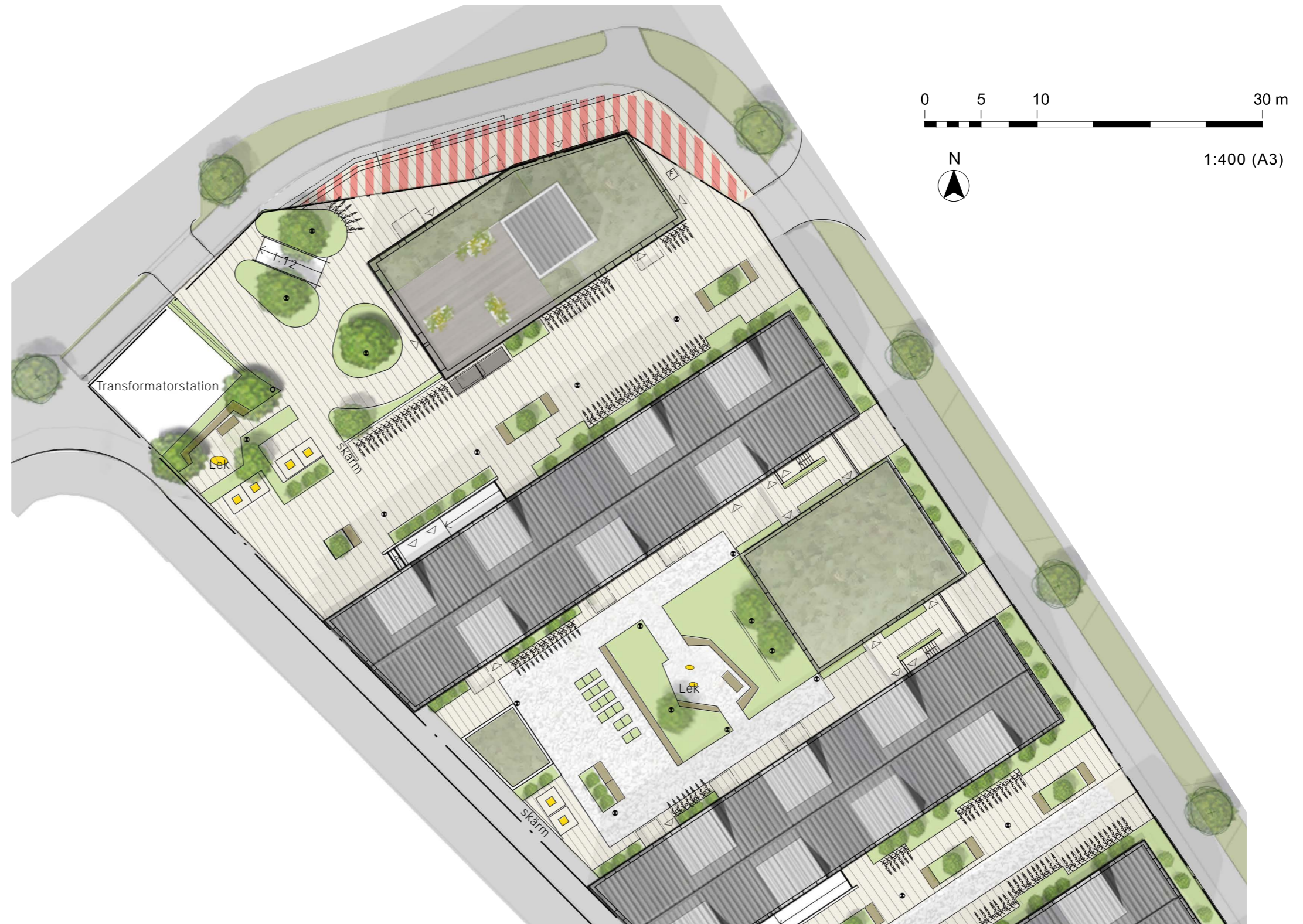
- En kantsten ska anläggas mot anslutande gator
- Kantstenen ska vara fasad med visning 5-7 cm.
- Stråket ska ha sittplatser, grönska och cykelparkering, se sidan 20 och 21.

Den norra gården utformas för vistelse och samvaro.

- Den upphöjda planteringsytan har sittbar kant, delsträckor med ryggstöd samt kompletterande cafébord, se sidan 21
- Garagets brandgasluckor utformas som sittflak lika stråkens planteringsmoduler, se sidan 20.
- Odlingslådor, se sidan 21, blir en målpunkt för de boende och naturlig
- Möjlighet finns att komplettera gårdens sittplatser med lösa möbler.

## Referenser

1. Exempel på komplementbyggnad
- Referenser för norra gården överensstämmer med referenser för södra gården, se sidan 19.



	fastighetsgräns		kantsten		träd
	asfalt		plantering med sittflak/röklucka		Pergola
	betongmarksten		upphöjd planteringsyta med sittbar kant och bord		cykelpollare och cyklar
	stenmjöl		Odlingslådor		sopkassuner
	grönt tak		lek		balkong
	utanför detaljplan				belysning

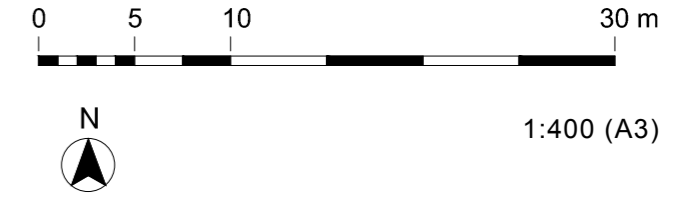
# KVARTERETS SÖDRA DEL

Södra stråket är ett stråk där allmänheten kan passera genom kvarteret.

- Utformningen liknar det norra stråkets, med planteringsmoduler med sittbar kant och planteringsytor utmed husliv.
- Cykelytan utgörs av stenmjöl, pga genomsläpplighet.
- Gångytor utgörs av marksten, ett mer tillgängligt material.
- Stråket ansluter med kantsten mot omgivningen. Kantstenen försänks i stenmjölytans förlängning.
- Den södra gården ska utformas för vistelse och samvaro lika den norra gården med sittplatser och lek, se sidan 20, 21 och 22.

## Referenser

1. Exempel på sopkassuner med skärm och vegetation.
2. Princip för nedersta balkongen mot gård



- |           |                 |   |  |  |                         |
|-----------|-----------------|---|--|--|-------------------------|
| — · — · — | fastighetsgräns | — | kantsten   |  | träd                    |
|           | asfalt          |   | plantering med sittflak/röklucka                 |  | Pergola                 |
|           | betongmarksten  |   | upphöjd planteringsyta med sittbar kant och bord |  | cykelpollare och cyklar |
|           | stenmjöl        |   | sopkassuner                                      |  | balkong                 |
|           | grönt tak       |   | lek  |  | belysning               |

# VEGETATION

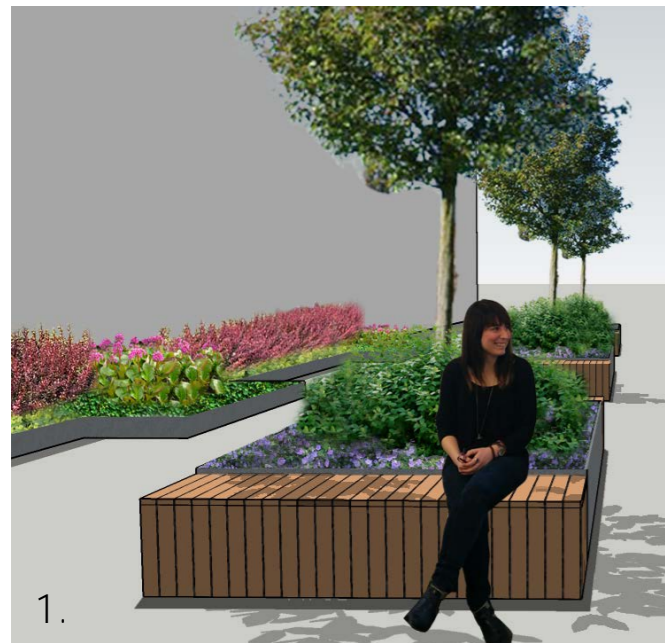
Sedumtak eller liknande gröna tak föreslås, se översikt s. 17.

Grönskan i stråk och gårdar anpassas till växtbetingelserna som råder. Föreslagna arter tål därför torka och är anpassade till en begränsad jordvolym.

- Perenner ska ha lång blomningstid och fint lövverk.
- Växter ska väljas även utifrån sin höstfärg.
- I stråken ska ett små träd planteras som har upplevelservärden även om det inte växer ut till sin fulla potential.
- På gårdarna placeras stora flerstamsbuskar, eller små flerstamsträd med skirt bladverk.
- Vid punkthuset planteras träd som kan utveckla stora kronor, i planteringsytor i mark.
- Klätterväxter ska planteras vid gårdshusens entrébalkonger, vid komplementhusen och på gårdarna.

## Referens

1. Plantering med sittbara gavelkanter (rökgasluckor).
2. Exempel planteringsyta med klätterväxter på underbyggd gård, Kv Söderåsen 1, Norra Djurgårdsstaden
3. Plantering på gårdarna med upphöjda vegetationsytor samt odling i flyttbara odlingslådor



## VÄXTFÖRSLAG FÖR STRÅK

### Planteringsmoduler för stråken

Träd:	Sorbus incana E, silveroxel / Crataegus, Hagtorn
Buske:	Rosa "The Fairy" / Spirea beutifolia 'Tor', björkspirea
Kantväxt:	Geranium Rozanne, näva / Geranium 'Biokovo', näva

### Vid fasadliv:

Buske:	Berberis thunbergii 'Rose Glow', berberis
Perenner:	Alchemilla mollis, daggkäpa Bergenia 'Rotblum', bergenia Geranium 'Biokovo', biokovonäva

## VÄXTFÖRSLAG FÖR GÅRDAR

### Vid planteringsöarna:

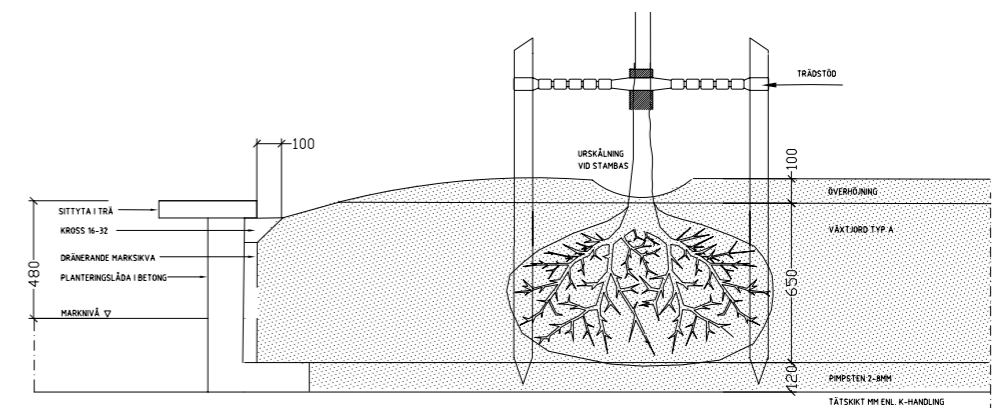
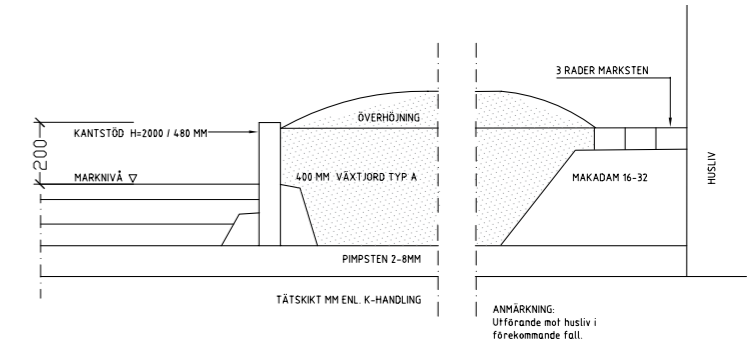
Träd:	Amalanchier laevis, häggmispel Acer campestre, naverlön
Perenner:	Alchemilla mollis, daggkäpa Dryopteris filix mas, träjon Allium Giganteum, jättelök Geranium 'Biokovo', biokovonäva Hosta lancifolia, funkia Vinca minor, vintergröna aristolochia macrophylla, pipranka

# UTRUSTNING & BELYSNING

- Skärmar vid sopkassuner och cyklar utförs på samma vis som cykelförrådens och sopstationernas väggar, se s.18.
- Träflaken, se s.20, är platsbyggda och vissa sitsar är också luckor för garagens brandgasventilation. Detta gäller även för stråkens planteringsmoduler.
- Planteringsmodulerna förses med proppat dränrör fyllt med lecakulor för att underlätta bevattningen.
- Cykelpollare placeras utmed stråken.
- Lekutrustning placeras skyddat vid sittplatser. Utförs med minst två sorters av lekutrustning per gård.
- Fasadbelysning utförs med väggfasta armaturer vid entréer.
- Entrérummet mot Bollmora Alle belyses via entrébalkongernas undersidor.
- Allmänbelysning skapas med stolpbelysning i passager och gårdar.
- Pollare placeras i och belyser planteringsytorna

## Referens:

1. Exempel cykelpollare 2. Odlingsslådor i Jakob Mommas park, Stockholm 3. Sandlåda med breda sittbara kanter 4. Lekutrustning cado gris 5. Exempel på belysningsarmatur på stolpe & belysningsarmatur för låg pollare



## GRÖN DESIGN

Gröna tak, specialbyggda planteringsytor på de underbyggda gårdarna och stråken samt klätterväxter vid entrébalkonger, komplementbyggnader och pergolor skapar en grönskande miljö i kvarteret. Planteringar med marktäckande växter och lägre blommande buskar anläggs med ett gemensamt, sammanhållet växtval utmed Bollmora Allé.

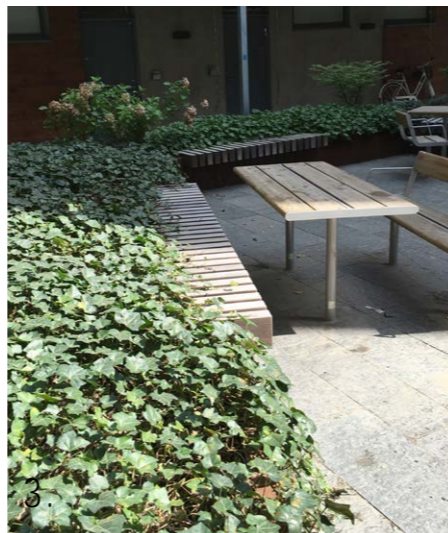
Dagvattenhantering sker med en samlade ledning runt kvarteret för fördröjning av dagvattnet. Gröna tak samt gårdarnas och stråkens grönska och markmaterialet grus, nyttjas till flödesutjämning. Jämfört med före byggnationen skapas en förbättrad situation ur dagvattenhänseende och en reducering av de flesta föroreningar.

Projektet projekteras enligt kvalitetssäkringssystemet Miljöbyggnad, utifrån kraven för nivå Silver. Detta innebär att byggnaderna bedöms för 15 indikatorer inom energi, material och inom miljö. Målet med Miljöbyggnads klassificering är byggnader och stadsdelar som både är miljömässigt och socialt hållbara.

I grannkvarteret uppförs även plats för en bilpool som kan samnyttjas. Laddplatser för elbilar ska också finnas i garaget. Detta möjliggör för de boende att aktivt göra miljövänliga val avseende transporter.

### Referens:

1. Sedumtak
2. Pergola vid sittplatsen, utförs dock i material i samklang med komplementhusen.
3. Exempel sittyta vid plantering med bord.
4. Exempel samvaro på gården med sittplatser vid plantering och plats för grill m.m.
5. Klätterväxter längs vajrar vid balkong



# 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 ansvarfördelningen som gäller under genomförandeskedet.

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT OCH INNAN BYGGLOVHANDLINGAR LÄMNAS IN  
Kommunen och byggherren stämmer av projektets innehåll, vilka krav detaljplanen, detta kvalitetsprogram och exploateringsavtalet ställer så att båda parter är informerade och överens om det.  
Ansvarig och sammankallande: Kommunen (mark)

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, RIVNINGSLÖV OCH ETABLERINGSLOV UTFÄRDAS  
Kompletta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar bygglovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.  
Ansvarig: Kommunen  
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

# KOMMUNENS ÅTAGANDEN

## BOLLMORA ALLÉ

I och med genomförandet av Järnet 7 så kommer Bollmora allé att få karaktären av en stadsgata med bebyggelse i direkt anslutning till dess gaturum. Kommunen kommer i samband med detta utreda åtgärder för att utveckla gatan och dess stadsmässiga karaktär samtidigt som man vill få möjlighet att stärka det ekologiskt viktiga stråk som gaturummet utgör. Då Bollmora allé är en del av Wättingestråket, och den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstavikens naturreservat, är gatan ett viktigt stråk för rekreation såväl för som biologisk mångfald. Gaturummet ska ses som en grön kil och kommunen avser utreda möjligheten att genom en utveckling av Bollmora allé stärka urbana ekologiska samband som idag är dokumenterade som svaga.

I projektet Knutpunkt Tyresö centrum som just nu pågår ses bland annat Bollmora allé över och hur denna ska ansluta till gatusträckan Dalgränd som det planeras en uträkning av. Detta också för att stärka Wättingestråket och tydliggöra gatustrukturen och funktionszonerna i hela Tyresö centrum.

Utvecklingen av Bollmora allé ska följa visionen för Norra Tyresö centrum där målet är att skapa en stadsdel för hållbart levande, livfulla stads- och gaturum och sociala mötesplatser. Gatans utformning ska utgå ifrån kvalitetsprogrammet som finns framtaget för Norra Tyresö centrum och de mål som där finns. Gatans sektion ska ses över och möjligheten att ha både ha trädplantering samt en dubbelriktad cykelbana ska utredas. Planer på ett löpspår/motionsslinga runt Tyresövallen, delvis längs Bollmora allé, finns även och

är utrett i förstudien för Tyresövallen som är en del av utvecklingen av Norra Tyresö centrum.

För att skapa en sammanhållen helhet och säkerställa kvalitét ska finplaneringen av Bollmora allé även följa de gestaltungsprinciper som tagits fram i Norra Tyresö centrum's gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet omfattar bland annat följande punkter:

### - Material och kulörer

En materialpalett finns framtagen där det bland annat beskrivs att grå bohusgranit ska användas som kantstensmaterial, allt stål ska som standard RAL-lackeras i grafitgrå och material som gjutjärn och corténstål kan användas på detaljer såsom exempelvis trädgaller.

### - Vegetation

Vegetationen ska vara mångfunktionell och bidra till en biologisk mångfald, resiliens och ekosystemtjänster såväl som tillföra sociala och rekreativa värden. Områdets grönstruktur ska knyta samman omgivande rekreations- och naturområden.

### - Dagvattenhantering

Dagvattenhantering ska utformas så att den bidrar till en hållbar stadsdel, samt att dagvattnet medvetet ska lyftas till ytan för att synliggöra och öka intresset och förståelsen för miljöaspekten hos förbipasserande. Dagvattnet ska på olika sätt fördröjas inom området, genom miljöanpassade och kostnadseffektiva lösningar.

### - Utrustning

Möblerna ska hålla hög kvalitet, vara

funktionella och uppfylla tillgänglighetskrav enligt Tillgänglighetshandboken 2013 (Tyresö kommun 2013). Här ska de förslag på produkter som tagits fram i gestaltungsprogrammet följas.

### - Belysning

Vid val av belysningsutrustningen, som ljuskällor, armaturer och stolpar, ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade armaturer i Tyresö Centrum. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och underhåll ska beaktas. Generellt ska färgtemperaturen 3000K användas på ljuskällor för gatubelysning.

Utvecklingen av Bollmora allé ska även anpassas till förändringarna av, exempelvis vägdragningar, som görs inom projektet Norra Tyresö centrum samt projektet Knutpunkt Tyresö centrum.

## MARK NORR OM PLANOMRÅDET

Direkt norr om planområdet finns ett stycke kommunal mark som inte ingår i fastigheten för Järnet 7. Denna mark ansluter förutom mot planområdet även mot både Bollmora gårdsväg och Bollmora allé. I dagläget är utformningen av detta område inte fastställt utan inväntar beslut i frågan huruvida en cirkulationsplats ska anläggas i korsningen mellan gårdsvägen och allén. Kommunen planerar, oavsett beslut, att ta hand om marken och utveckla den till en offentligt tillgänglig miljö som ska vara en del av den angränsande torgbildning som skapas inne på Järnet 7. Utformningen av denna mark kommer dock anpassas efter hur stor yta en eventuell cirkulationsplats behöver ta i anspråk.

## TROTTOAR MOT AXEL WENNERGRENS VÄG

I planrådets västra del, längs med Axel Wennergrens väg, finns ett område markerat som allmän platsmark avsedd för gångtrafik på detaljplanen. Här avser kommunen anlägga en trottoar så att sträckan blir tillgänglig och nyttjandebär för allmänheten samt för att säkra en trygg skolväg för de skolbarn som behöver röra sig här dagligen. Utformningen och höjdsättningen kommer att anpassas för att på ett bra sätt ansluta mot fastigheten Järnet 7 samt omgivande mark.



Situationsplan över berörda områden



# CHECKLISTA

Sådant styrt av planbestämmelser eller BBR-krav tas ej upp här.

BEBYGGELSE	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Fasaden ska utföras i tegel i varma bruntoner. Kulör ska stämmas av vid Bygglovsansökan.	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Fasaden ska ha en mönsterverkan kring utvalda balkonger, fönster och fönsterdörrar skapad av variationer i teglets riktning och/eller djup	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Teglet ska gå hela vägen ner mot mark. Sockel om max 40 cm får finnas.	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Lokaler för centrumfunktioner ska anordnas i bottenvåningen	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Balkongräckena ska utformas som pinnräcken	Punkthuset & lamellhusen
<input type="checkbox"/> Takterrass ska finnas och ska göras tillgänglig genom en hissförbindelse	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Taket ska, där inte sociala ytor eller teknikutrymmen finns, vara vegetationsbeklätt	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Bostadslamellerna ska utföras i ljus puts med naturstenssockel. Kulörer ska stämmas av vid Bygglovsansökan	Lamellhusen
<input type="checkbox"/> Alla fläktaggregat, hisstoppar och övriga installationer ska inordnas inne i byggnaderna	Lamellhusen
<input type="checkbox"/> Gårdshusen ska utföras i klinker. Kulör ska stämmas av vid Bygglovsansökan	Gårdshusen
<input type="checkbox"/> Tak får ej utföras med koppar och omålad zink	Alla
<b>PARKERING OCH TRANSPORTER</b>	
<input type="checkbox"/> De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade och miljöbilar	Alla
<input type="checkbox"/> Cykelhusen ska ha samma utförande som dess illustration på sid. 18	Alla
<b>AVFALLSHANTERING</b>	
<input type="checkbox"/> Avfallshanteringen ska utföras som visas på på illustrationsplanen sid. 17	Alla

GRÖN DESIGN	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Klätterväxter ska planteras invid cykelhus så att dessa kan klättra på/runt fasaden	Alla
<input type="checkbox"/> Dagvattnet fördröjs lokalt inom kvartersmark i rännor enligt den framtagna dagvattenutredningen 'PM Dagvatten kv Järnet 7 Tyresö' 2016-10-14	Alla
<input type="checkbox"/> Bostadsgårdarna skall vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbegräddade ytor samt grus/gräsarmering/sand- och barkytor	Bostadsgårdar
<input type="checkbox"/> Innergårdar skall utföras med planteringar enligt utsträckningen på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnader ska ha vegetationsbegräddade tak	Alla
<input type="checkbox"/> Träkonstruktioner på gården ska vara av miljöklassat virke för att minska påverkan av föroreningar i dagvattnet	Alla
<input type="checkbox"/> Buskträd av solitär kvalitet ska finnas inom varje gård enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Träd/buskträd av solitär kvalitet ska finnas längs med stråken mellan lamellhusen enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Träd/buskträd av solitär kvalitet ska finnas på torgytorna enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Vertikal grönska ska finnas vid de uppglasade entrézonerna på gårdarna	Alla
<input type="checkbox"/> Växter som lockar insekter och fjärilar ska finnas	Alla
<input type="checkbox"/> På torgytorna ska planteringarna i majoritet bestå av inhemska arter	Alla
<input type="checkbox"/> Planteringar framför byggnaderna utmed Bollmora allé ska finnas	Alla

UTEMILJÖ	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Markbeläggnings ska bestå av stensmjöl och/eller betongmarksten. Inslag av natursten får även förekomma.	Stråk & torgytor
<input type="checkbox"/> Markbeläggnings ska anpassas så att lucka för fettavskiljare väl smälter in i mönsterläggningens helhetliga uttryck	Alla
<input type="checkbox"/> Gårdar skall rymma plats avsatt för småbarnslek samt möblerad samlingsyta	Alla
<input type="checkbox"/> Murar vid trappor och ramper ska utföras i samklang med bostadshusens sockel/fasader	Alla
<input type="checkbox"/> Skärmar vid sopkassuner och cykelparkering utförs i samma uttryck som cykelförrådens och sopstationens väggar	Alla
<input type="checkbox"/> Rök/ventilationsluckor ska utformas som sittytor	Alla
<input type="checkbox"/> Gårdarna ska kunna nås tillgängligt från samtliga trapphus	Alla
<input type="checkbox"/> Belysning ska vara varmvit med begränsad uppåtstrålning	Alla
<b>KOMMUNENS ÅTAGANDEN</b>	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska utveckla marken direkt norr om planområdet så att denna på ett tillfredsställande sätt möter Kv Järnet 7	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska utreda en utveckling av Bollmora allé till en stadsgata	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska anlägga en trottoar mot Axel Wennergrens väg	