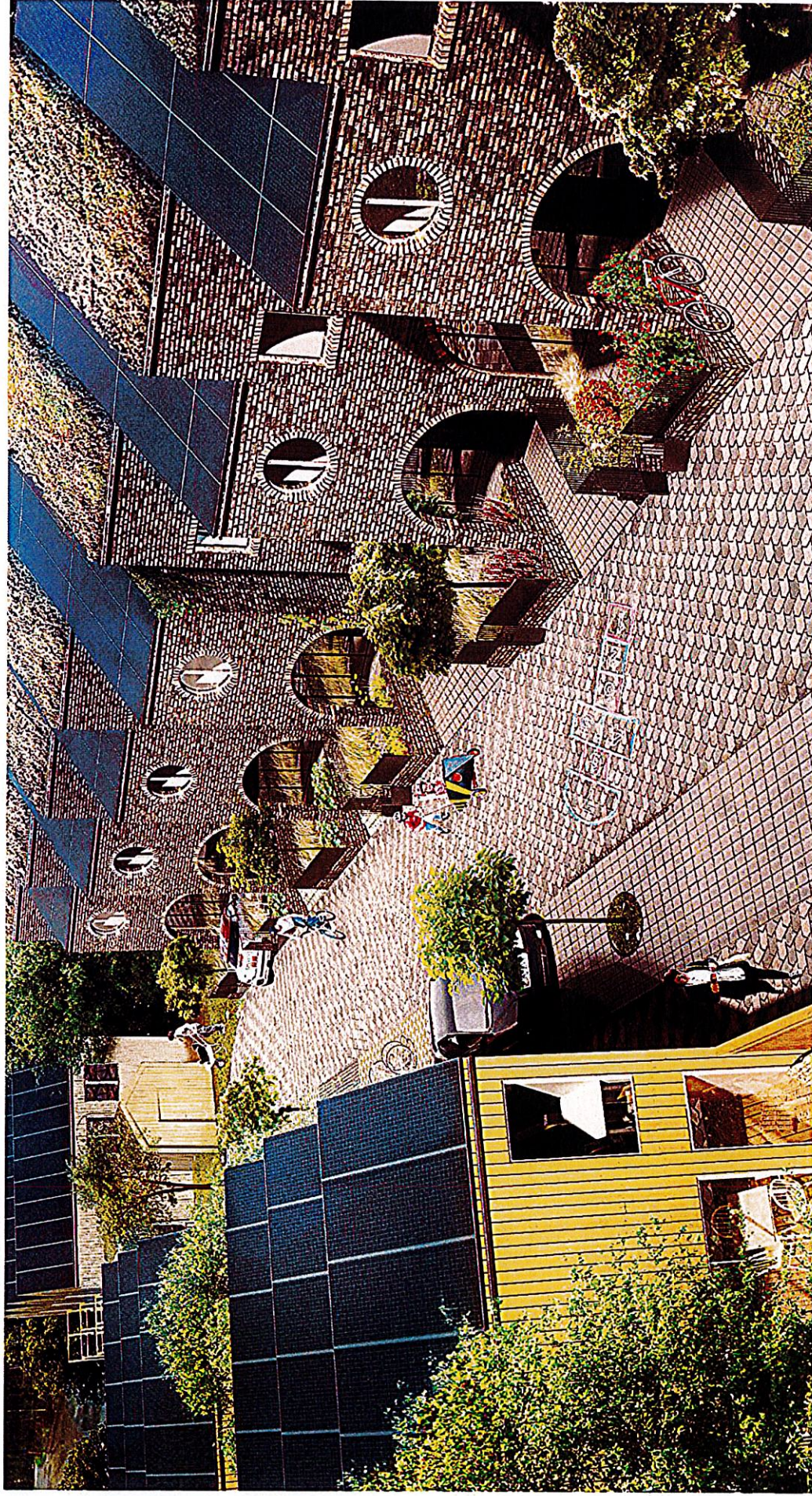


KVALITETSPROGRAM

Tillhörande detaljplan för Kryddvägen, etapp 3 Basilikagränd



Vy mot norr längs Basilikagränd

Basilikagränd, Etapp 3, Kvalitetsprogram datum: 161212

tyrsö kommun



Reinova
Properties

Okidoki! Arkitekt AB
Kastellgatan 1, SE-113 07 Göteborg
tel. +46 31 352 46 60 okidokiarkitekter.se

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a representative of Reinova Properties or Okidoki! Arkitekt AB.

Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Kontroll och granskning	4
Byggnaderna i sin omgivning	5
Bebyggelsens karaktärsdrag	5
Bostadskvarter.....	6
Solstudie.....	7
Byggnad.....	8
Situationsplan, byggnad.....	9
Elevationer.....	10
Hus A1, A2.....	11
Hus B.....	15
Miljöhus, Carports.....	17
Förråd/Växthus.....	18
Situationsplan, angöring och parkering	19
Angöring och parkering.....	20
Gård/utemiljö	21
Situationsplan, gård och utemiljö.....	21
Detaljer, övergångar.....	22
Belysning.....	24
Växter och växtkvalitet.....	24
Möblering	25
Lekplats	25
Dayvatten	26
Odling	26
Process	27
Godkännande av åtagandena	28
Checklista	29

Kvalitetsprogrammets syfte

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

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

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

Tyresö ~~2016~~ 2017-01-14



Mikael Rensén
Ekonomisk förvaltning

För ~~BRF~~ Blåbäriset 28

.....
För Tyresö Kommun

Bakgrund och avgränsning

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

Ett område kring Kryddvägen finns utpekat som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008. Planområdet består före planläggningen av naturmark.

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

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

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

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

Kontroll och granskning

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

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

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

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

Byggnaderna i sin omgivning

Den nya förlängningen av Basilikagränd löper längs en bergssluttning, vilket gör att gatans två sidor får olika karaktär.

På östra sidan ligger husen inskjutna i terrängen, saxade i förhållande till varandra och följer gatans lutning.

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

Husen ska ha kontakt med gatan. Alla bostäder ska ha minst en uteplats.

Tegelradhusen (Hustyp B) i öster ansluter till gatan på bottenvåningen och till naturen på baksidan på övre våningen.

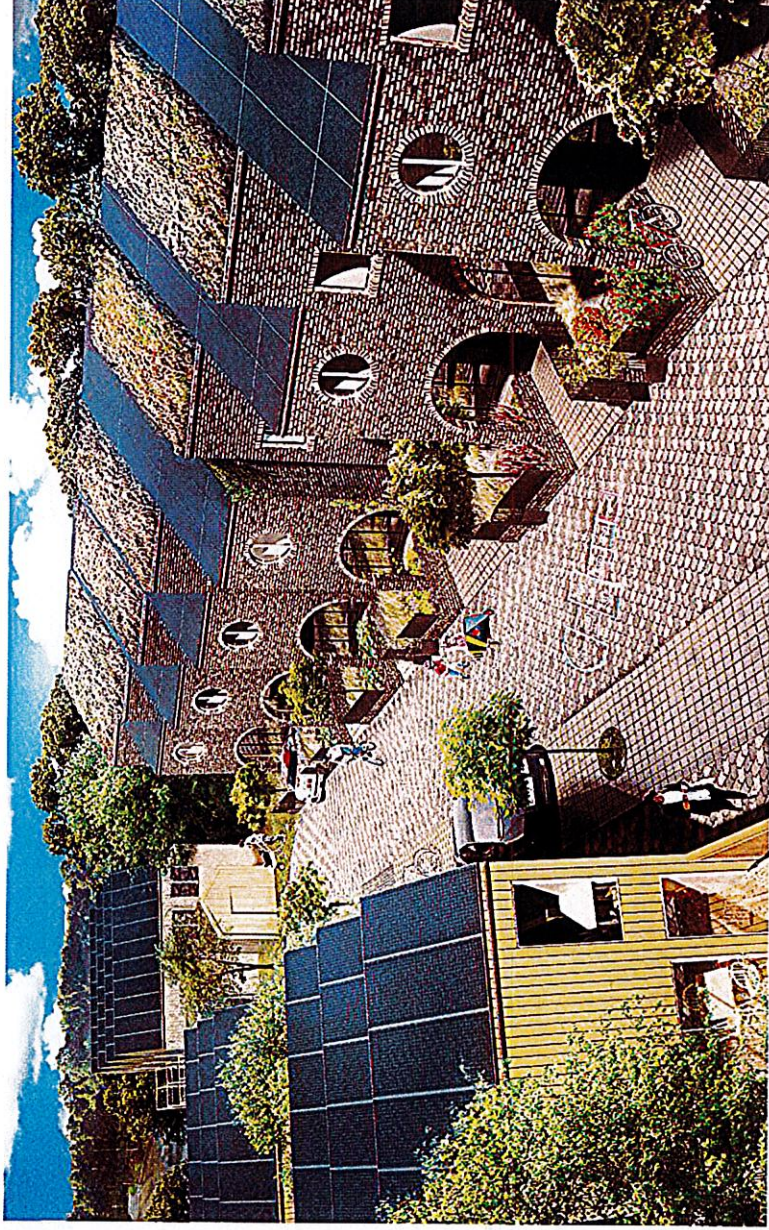
Träradhusen (Hustyp A1) i norr har sina huvudentréer från Basilikagränd och uteplats mot naturen i österläge.

Träradhusen (Hustyp A2) i väster har entrésida från gränder mot norr, samt uteplats i söderläge.

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

Bebyggelsens karaktärsdrag

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



Vy mot norr längs Basilikagränd

Bostadskvarter

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

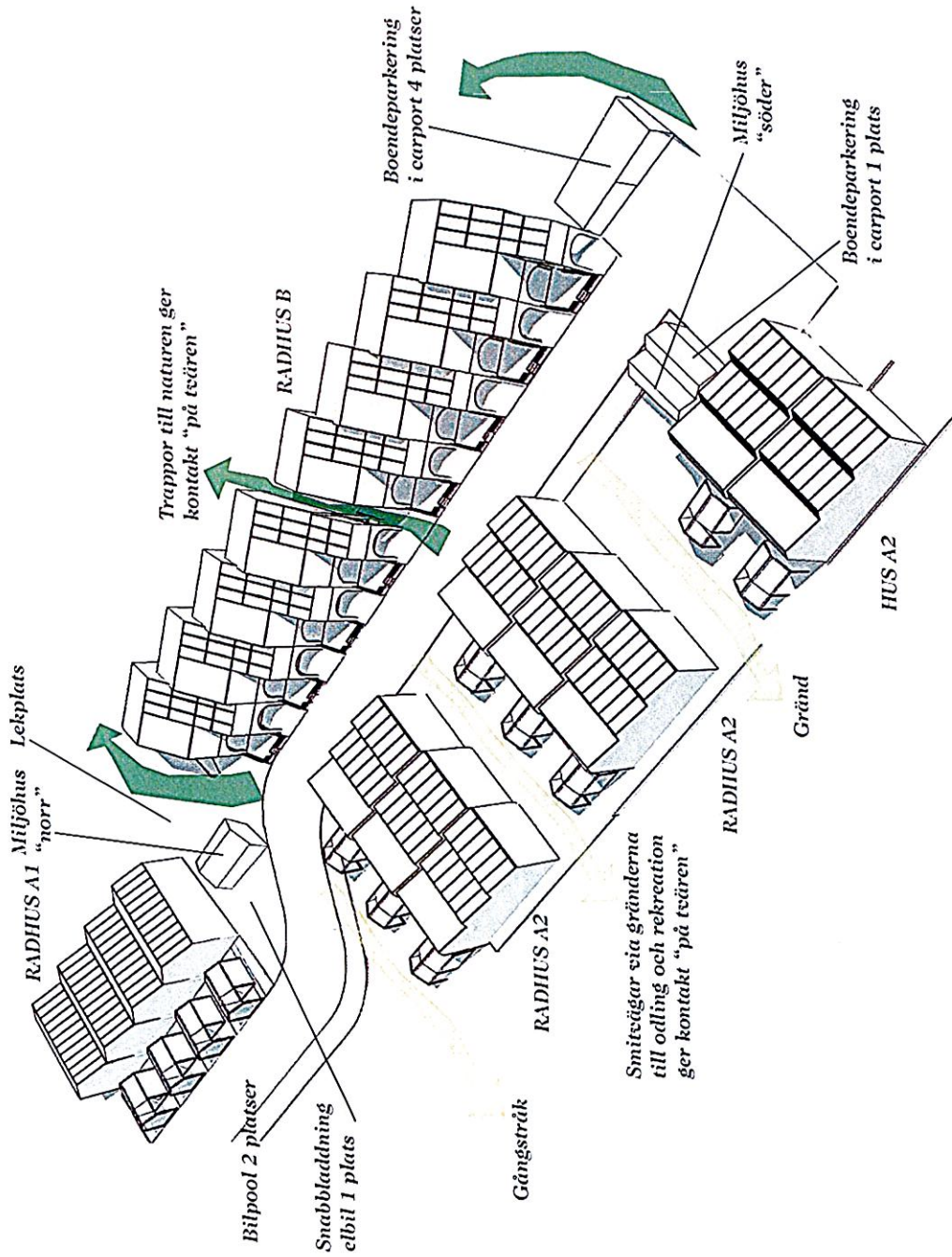
Gatan är det sammanbindande elementet där gemensamma funktioner finns. Med samma markmaterial på gång- och körbana upplevs gatan som en yta där det går att göra annat än bara köra bil. Det underlättar för aktiviteter och bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i området.

De tvåställda gränderna tillgängliggör odling, rekreation och naturområden.

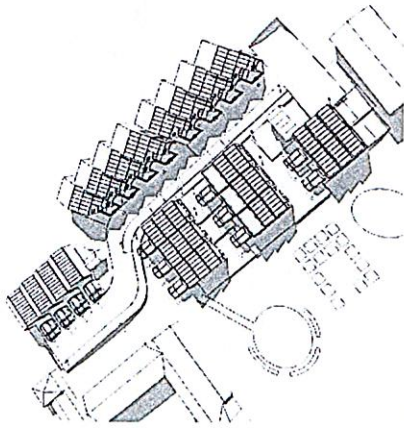
Väster om området finns idag en gemensam odling initierat av invånarna som bor runtomkring och detta är något som Tyresö kommun ser positivt på och gärna vill främja.

Radhus A1 och Radhus B har morgonsol på uteplatserna i öster och kvällssol på framsidan i väster.

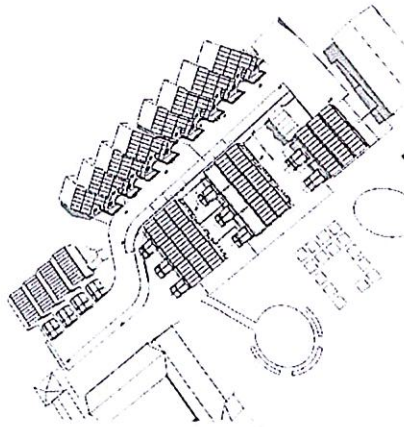
Radhus A2 har sol på uteplatserna i söder hela dagen. Se solstudie på nästa sida.



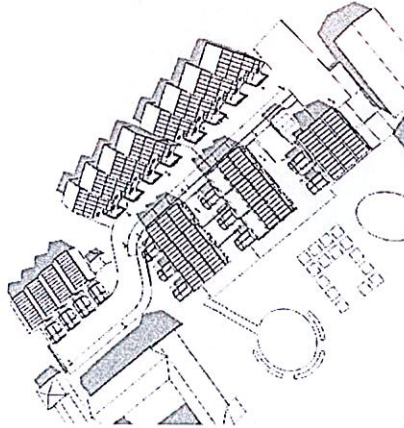
Solstudie



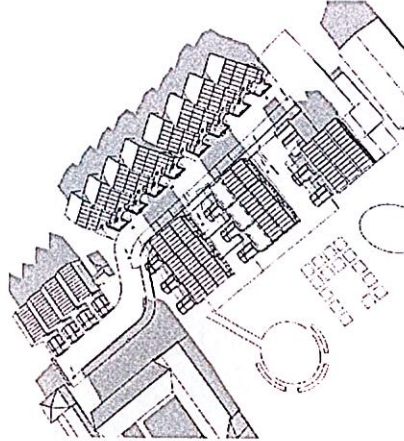
Sommarsolstånd kl. 9.00



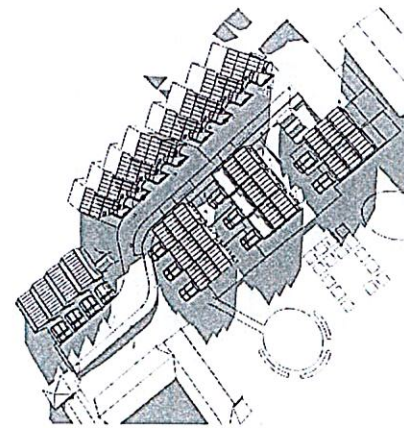
Sommarsolstånd kl. 12.00



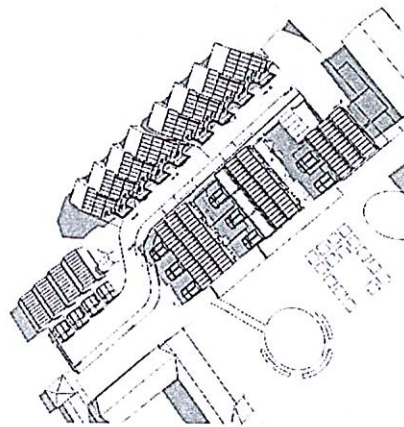
Sommarsolstånd kl. 15.00



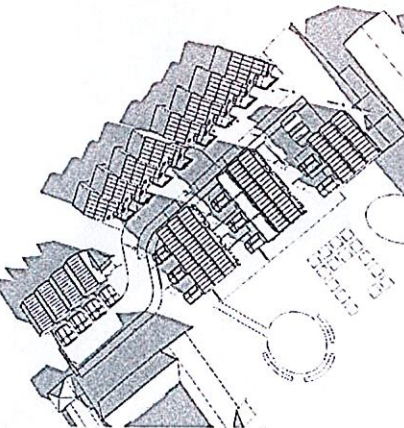
Sommarsolstånd kl. 17.00



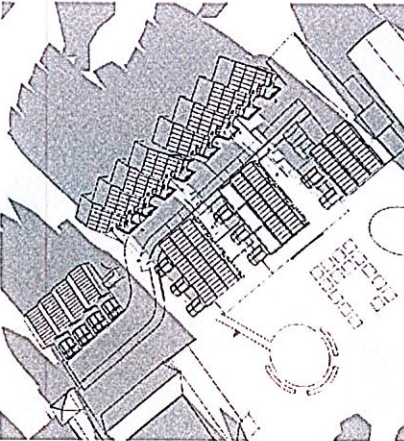
Vårdagjämning kl. 9.00



Vårdagjämning kl. 12.00



Vårdagjämning kl. 15.00



Vårdagjämning kl. 17.00

Byggnad

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

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

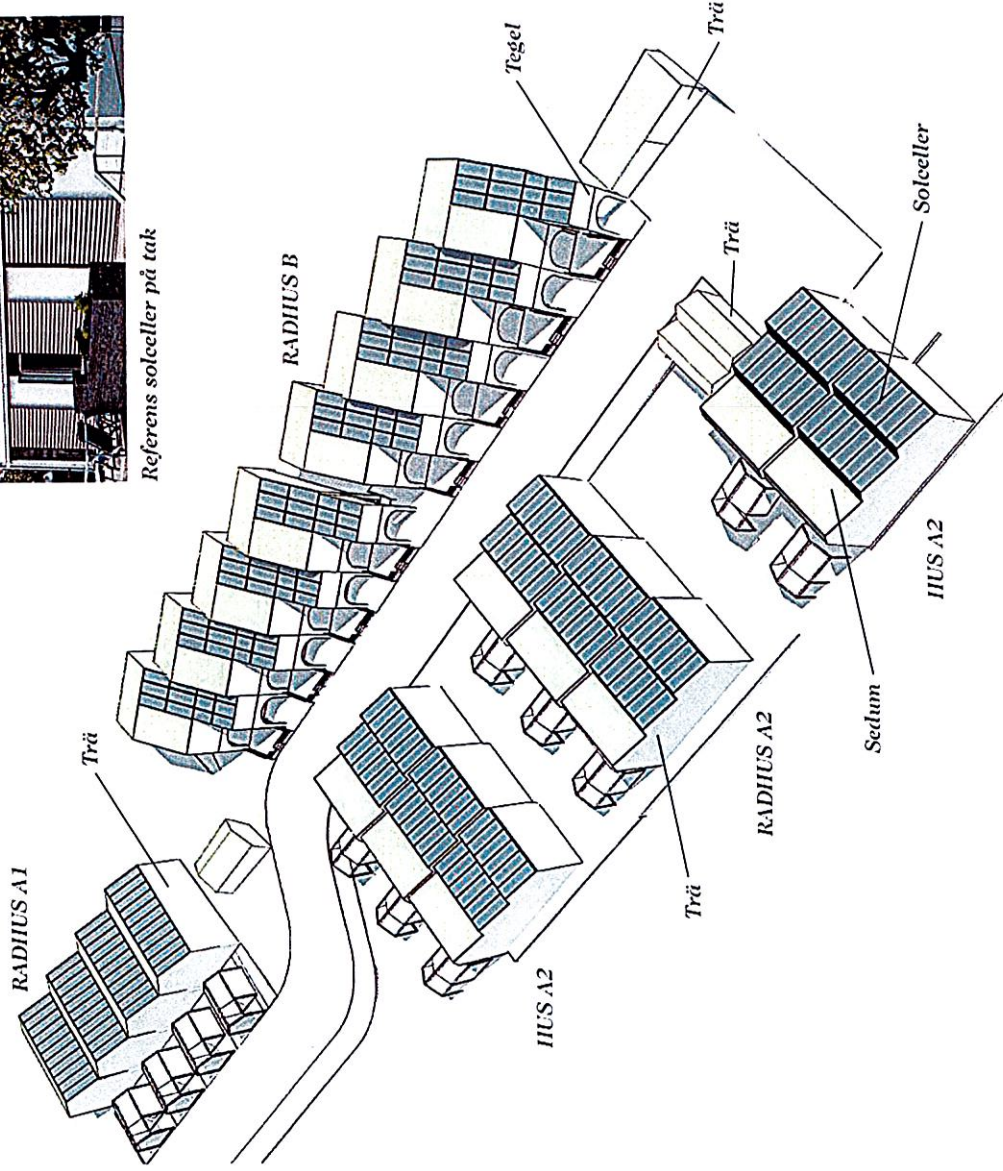
Byggnaderna är placerade med taken i sktorn sydväst till nordväst och har en lutning i intervallet 20 - 70 grader för optimal energieffektivitet via solceller.

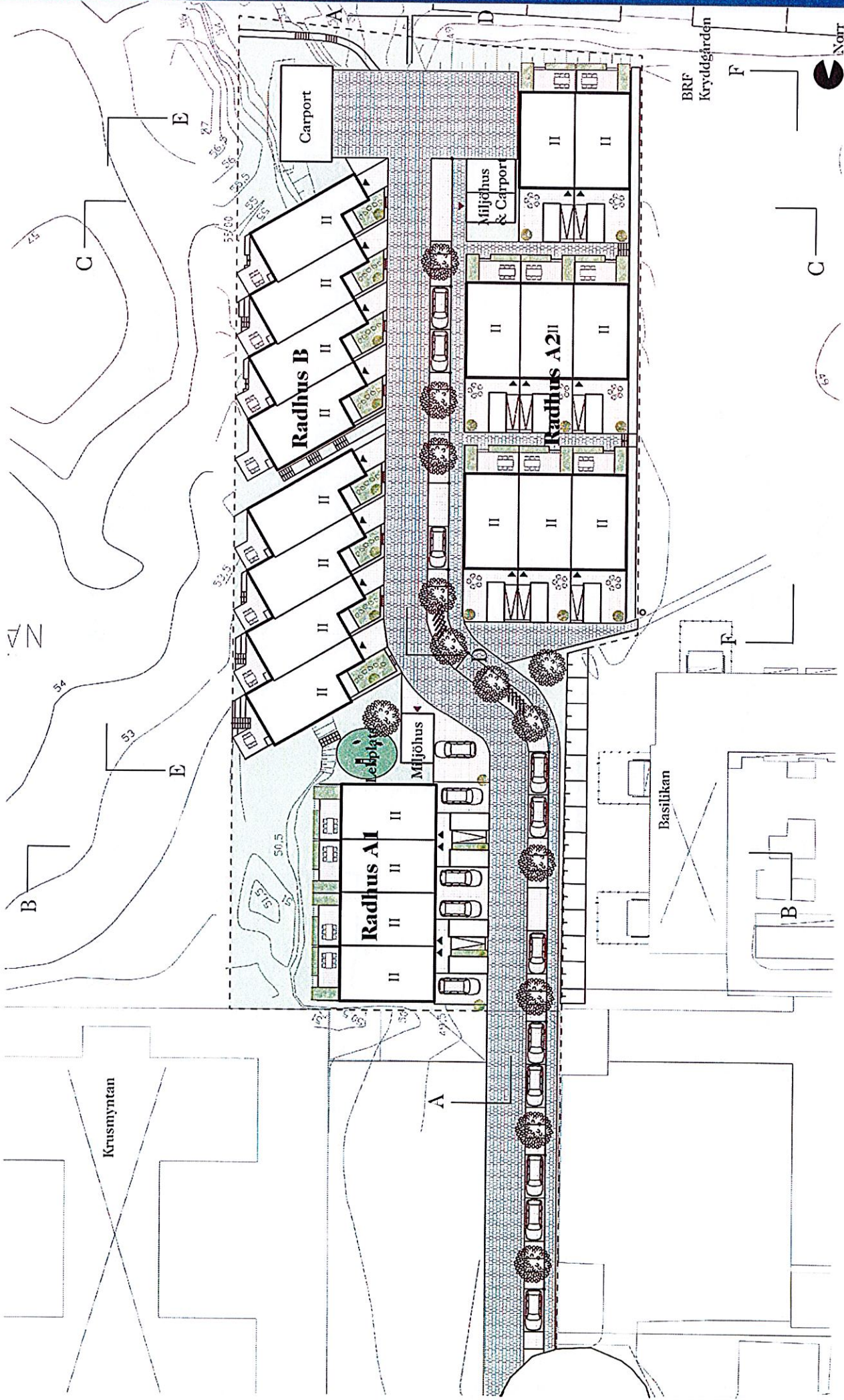
Ambitionen är att merparten av hushållselen ska erhållas av byggnadsintegrerade solceller på delar av taken. Resterande takytor täcks med sedum som har en fördröjande effekt på dagvattnet. Takytorna med sedum lutar maximalt 27 grader. En liten del av taken på Hus A2 täcks med plåt.

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



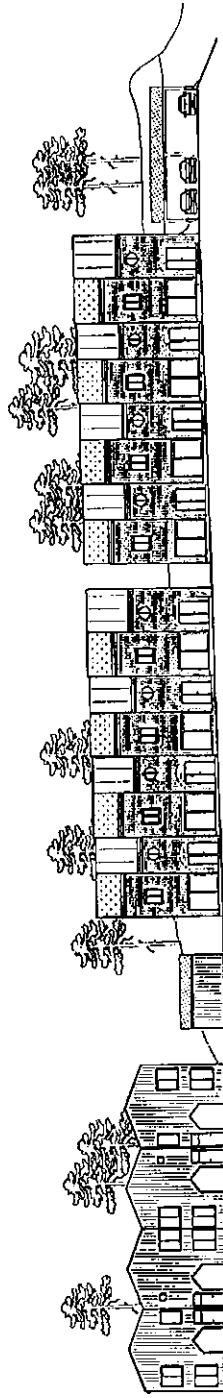
Referens solceller på tak



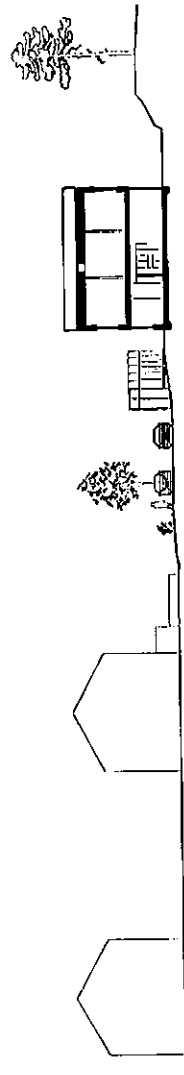


SITUATIONSPLAN 1:400 (A3)

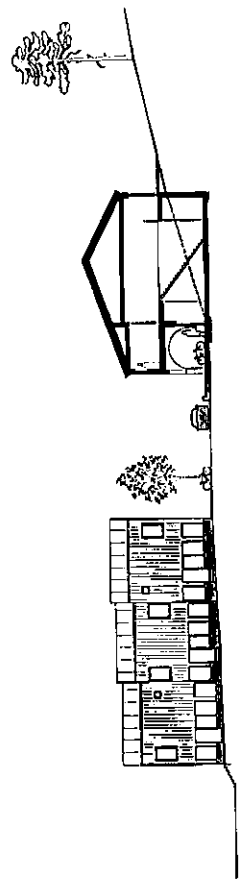
bostadskartter



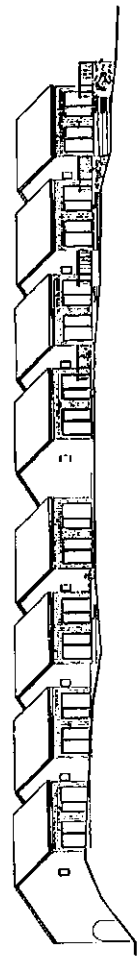
ELEVATION A-A



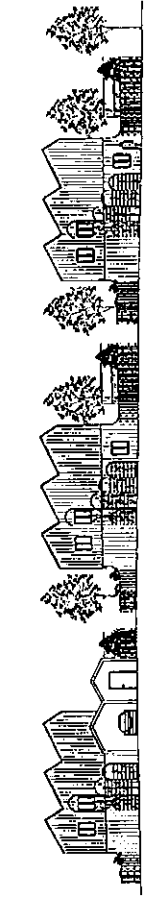
SEKTION B-B



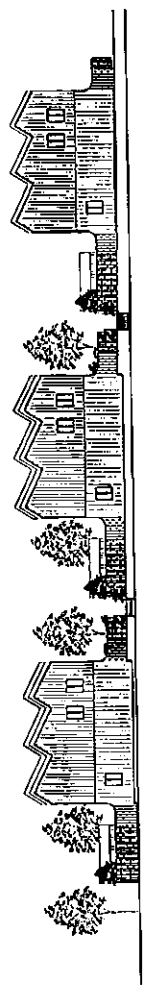
SEKTION C-C



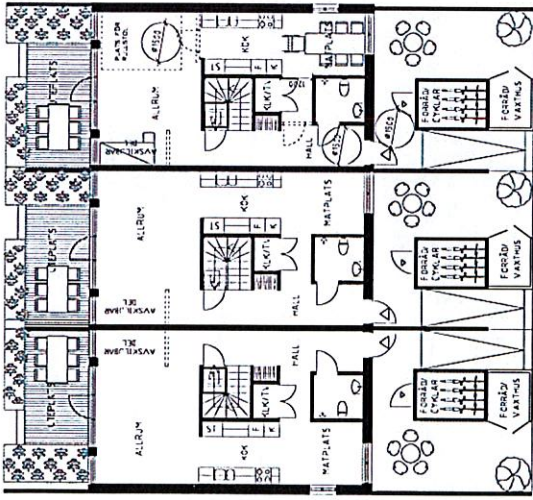
ELEVATION E-E



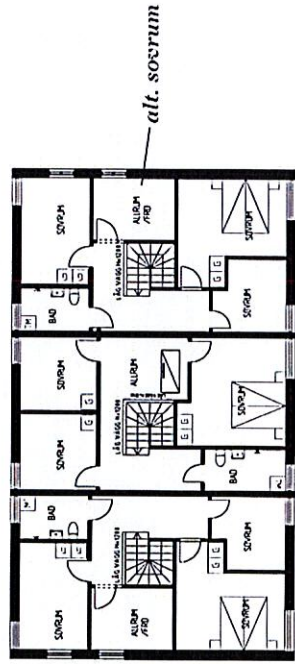
ELEVATION D-D



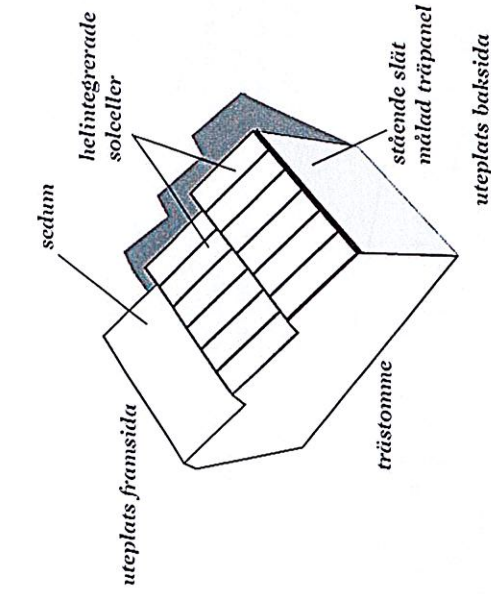
ELEVATION F-F



PLAN BV



PLAN I TR



Hus A1 och A2

A1 och A2 har likadana planlösningar och fasader. Det som skiljer dem åt är takens utformning.

Husen har fasader av stående träpanel vilken målas med en matt färg i kulören gulockra, tex NCS 3040-Y20R.

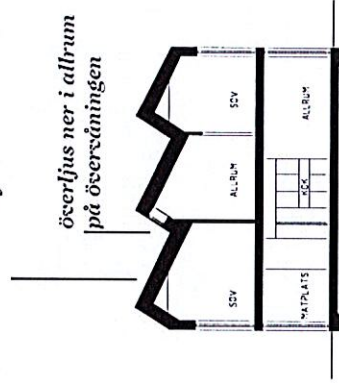
Färgen som används ska vara likt klassisk slamfärg t.ex Alero Allmoge, Beckers Elit eller likvärdig. Virkets ådring och struktur ska synas igenom.

Fönsterbågar, karmar, lister mm. utförs i en något mörkare ockragul kulör samt vit.

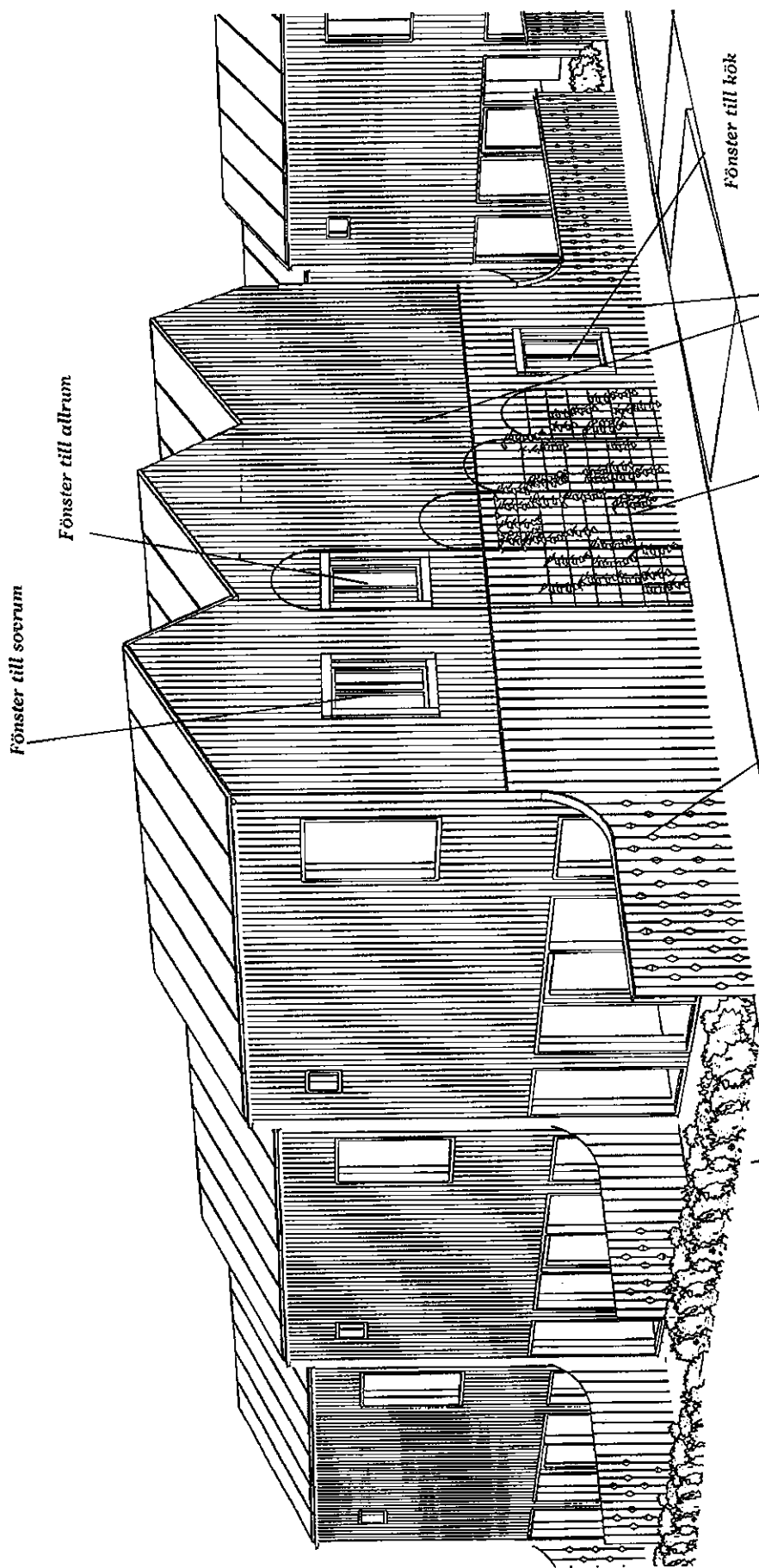
Längs BasilikaGränd löper ett plank som vid husgavlarna övergår i husens panel. Målas lika panel.

Hustyp A har 117 kvm BOA

solcellstaken formar rummets volym



TYPSEKTION



Fönster till sovrum

Fönster till allrum

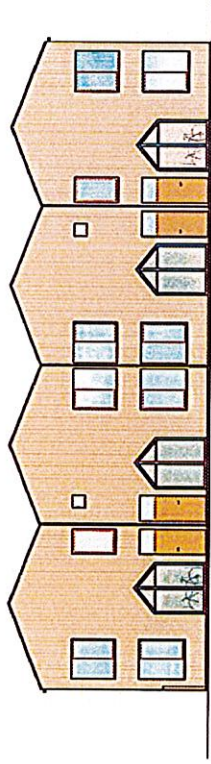
Fönster till kök

Plats för klätterväxter på väj. Villkor för bra lägen för olika typer av växter finns förklarade på s 25.

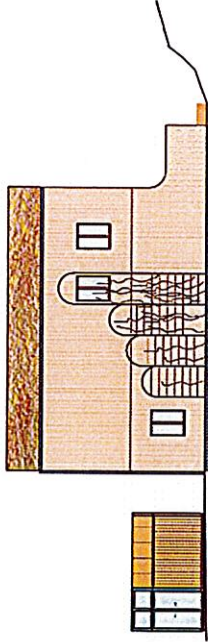
Radhusets fasad övergår till ett plank som luckras upp med ett perforerat mönster.

Promenaden ner till odlingarna mellan trädgårdarnas planteringar.

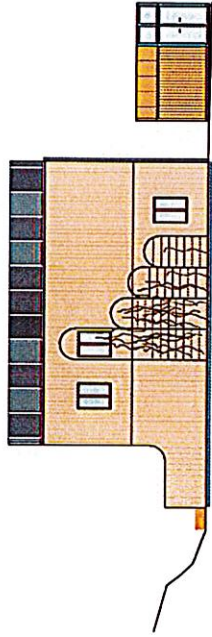
Träpanelen mot gatan i två olika utföranden



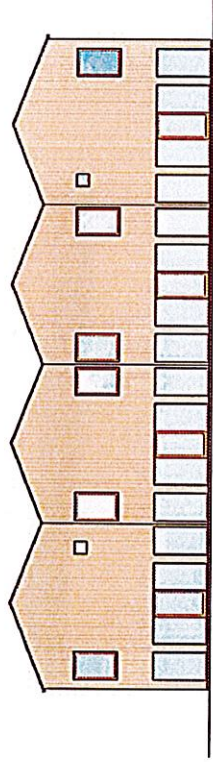
FASAD ENTRÉ



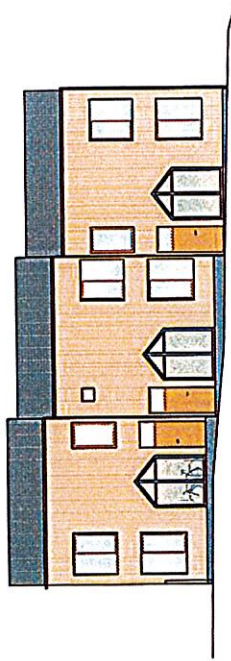
GAVELFASAD SÖDER



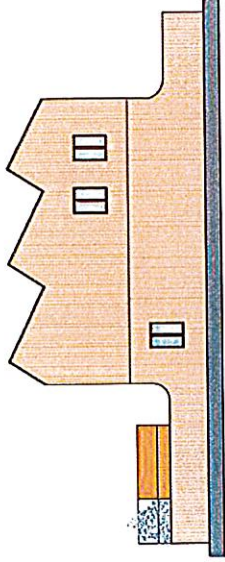
GAVELFASAD NORR



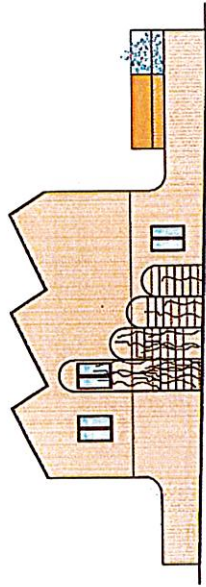
FASAD TRÄDGÅRD



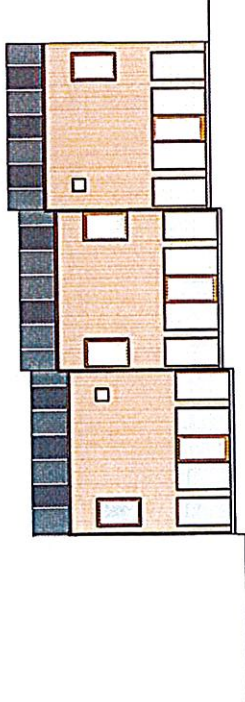
FASAD ENTRÉ



GAVELFASAD VÄSTER



GAVELFASAD ÖSTER



FASAD GÅRD

Hus B

Hustypen möter gatan med fasader i tegel. Teglet ska ha en varierad yta och smälta in i sin naturlära miljö. Tegelstenarna ska ha grådämpad kulör med variation i färg och form. Tegelfasaden ska vara uppmurad.

Fasaderna mot gatan ligger saxade i förhållande till varandra. Detta skapar gynnsamma förhållanden för odling på tomten.

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

Mot gatan ska det vara stora glaspartier som leder ljuset långt in i huset.

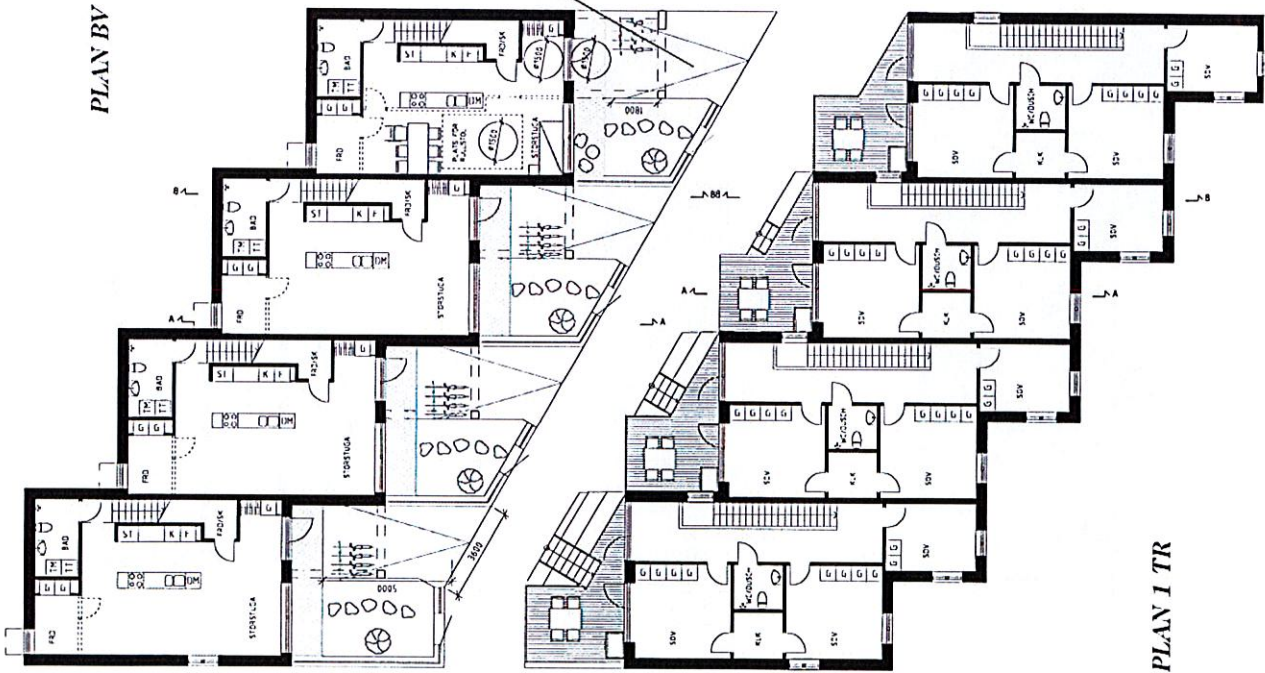
Vid trappan är ett fönster på övervåningen placerat vilket släpper ner ljus via trapphålet längst in på bottenvåningen.

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

Hustypen har 103 BOA + 20 kvm biyta

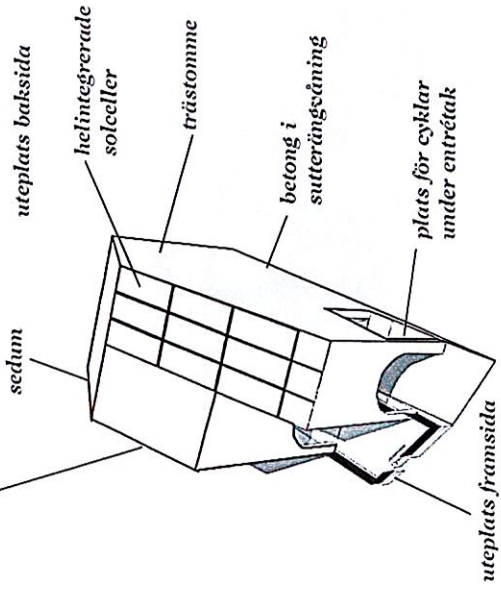


Referens tegelfasad



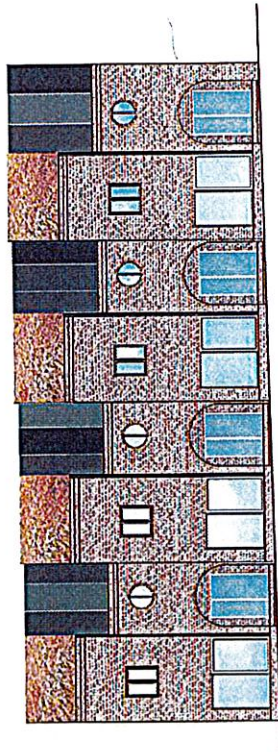
yta kan användas som parkering för egen bil/ cykelparkering under tak eller uteplats.

massivträ med skaltegel



PLAN I TR

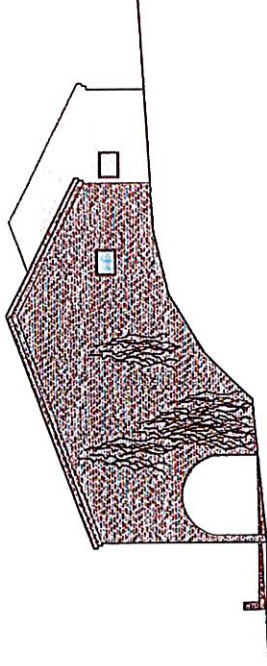
HUS B, 1:200 (A3)



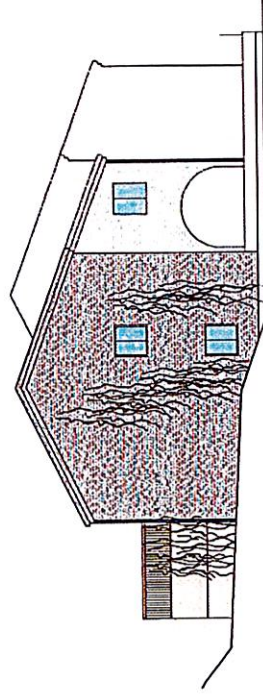
FASAD ENTRÉ



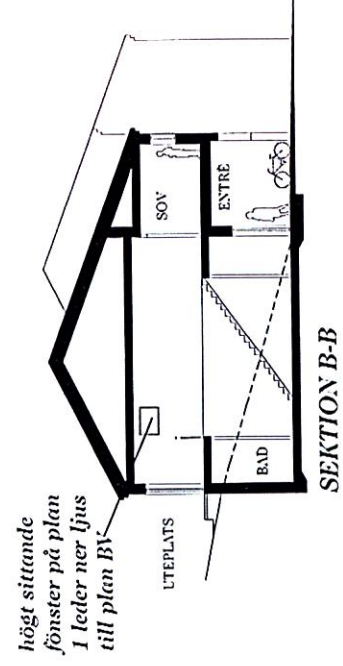
FASAD BAKSIDA



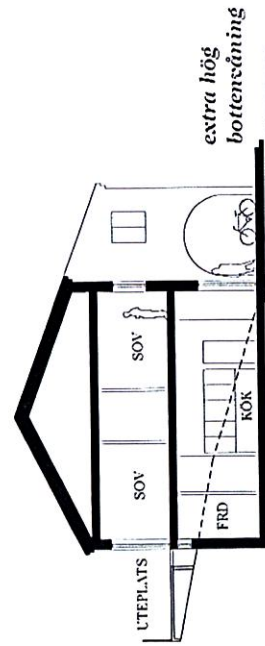
GAVELFASAD SÖDER



GAVELFASAD NORR



SEKTION B-B



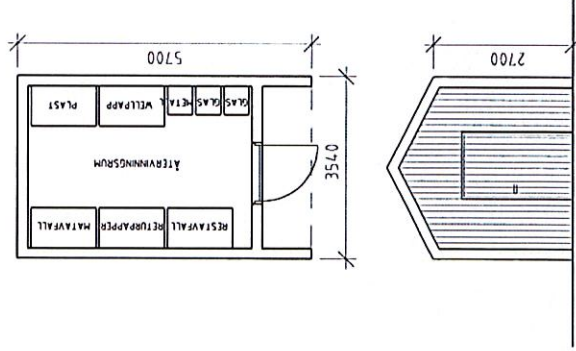
SEKTION A-A

Miljöhus

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

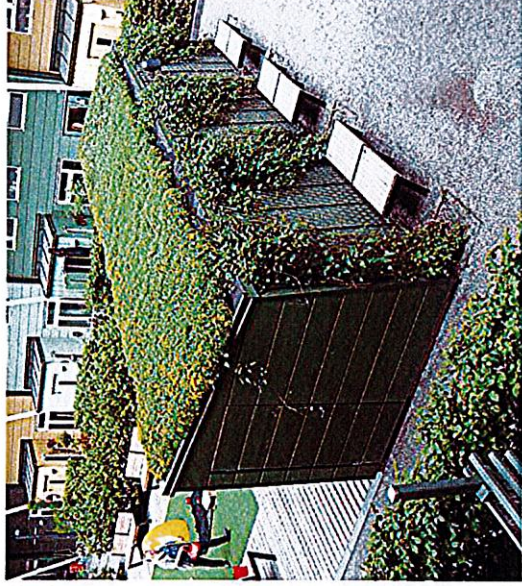
Dragvägar till avfallsutrymmen ska vara hårdgjorda med minimal lutning, tröskel får inte förekomma. Vid kärnhämtning är maximal dragväg från rum till fordon tio meter. Dörröppningar till avfallsrummen ska vara 1,2 m breda.

Miljöhus utförs i träpanel, ockragul kulör likt radhus A1 och A2, med sedumtak.



MILJÖHUS "norr"

1:100 (A3)

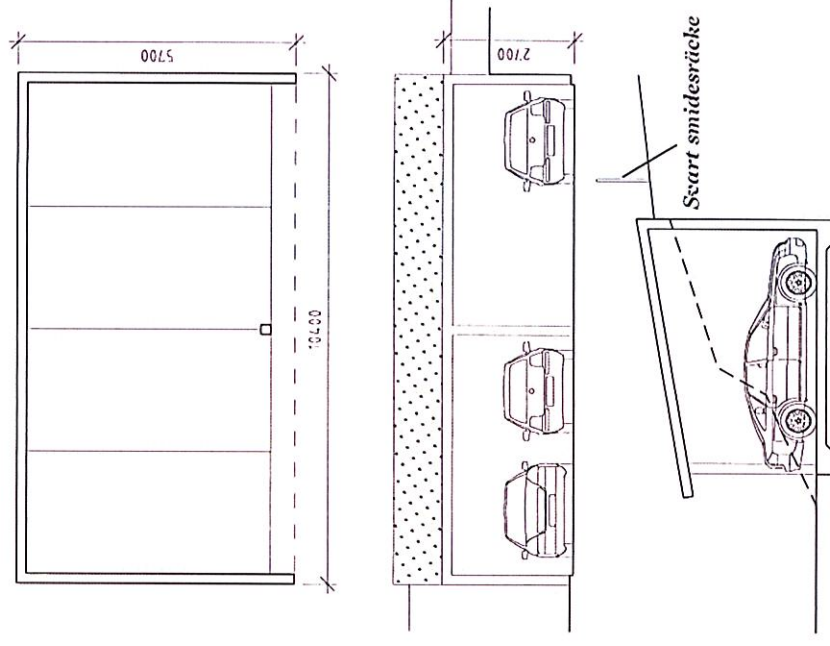


Referens Miljöhus i trä med grönt tak. Bild VegTech.

Carports

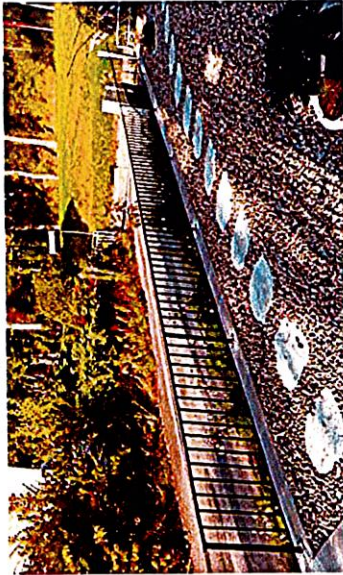
En bilplats i carport byggs ihop med miljöhuset i söder. Fyra platser i carport finns vid vändplatsens östra kant. Här fungerar carporten som en övergång i höjled mellan vändplats och naturmarken i direkt anslutning åt öster.

Carports utförs i trä med sedumtak. Bakom carporten, där det av säkerhetsskäl krävs ett stängsel, väljs ett diskret svart smidesrärke som på sikt döljs av klätterväxter.



CARPORT 4 P

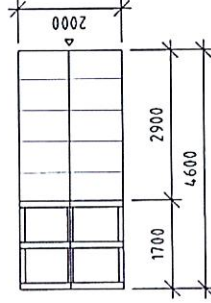
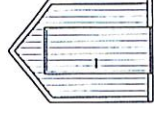
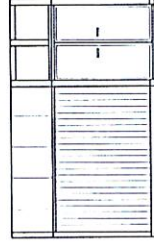
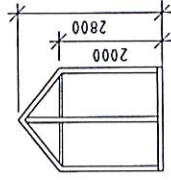
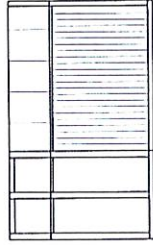
bostadskevarter

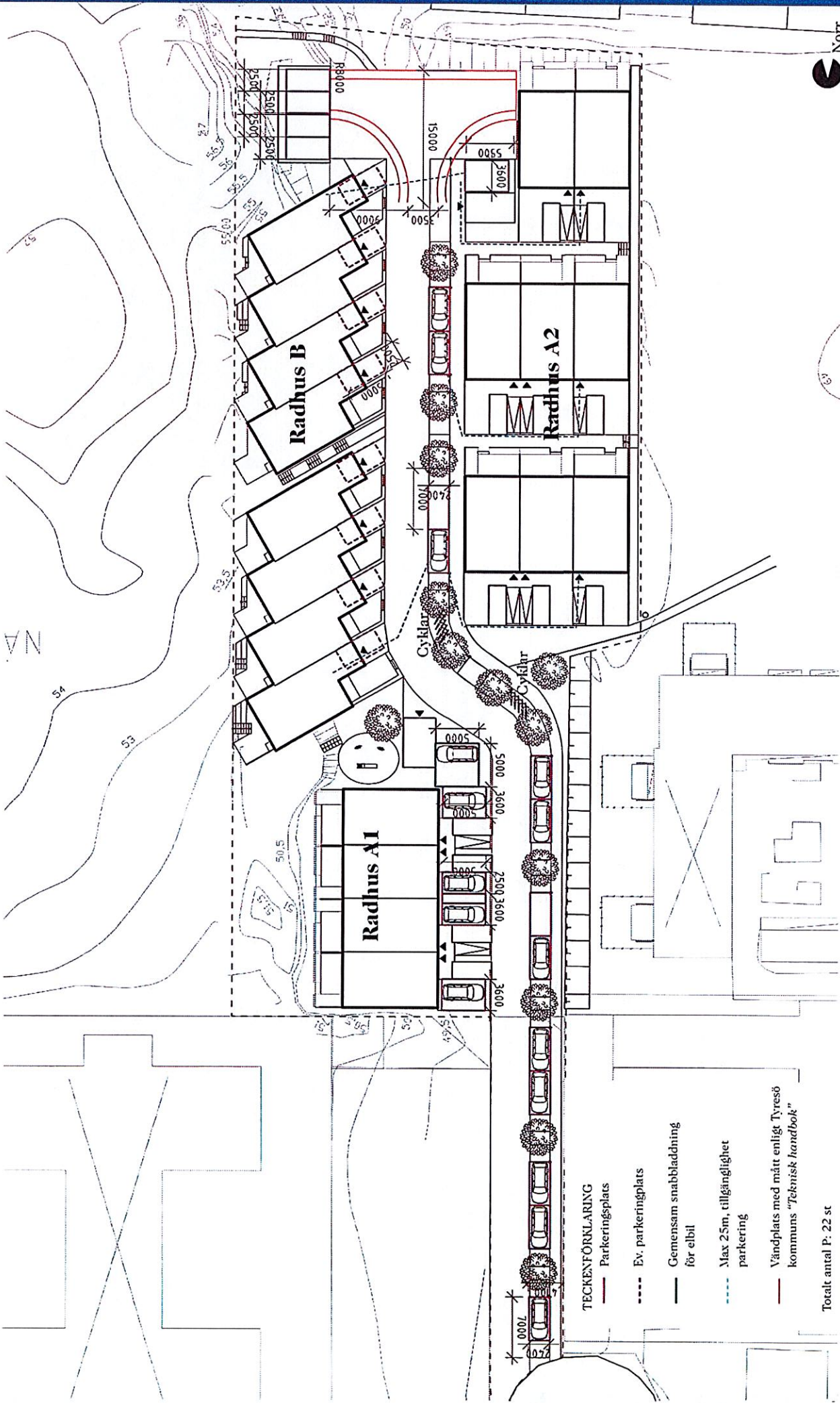


Referens svart smidesrücke

Komplementbyggnad

Komplementbyggnad framför radhus A1 och A2 utförs i trä med plåttak, samt en växthusdel i aluminium och glas. Panel målas i mörk ockragul kulör lika detaljer på bostadshusen.





TECKENFÖRKLARING

- Parkeringsplats
- - - - - Ev. parkeringsplats
- Gemensam snabbbladdning för elbil
- - - - - Max 25m, tillgänglighet parkering
- Vändplats med mått enligt Tyresö kommuns "Teknisk handbok"

Totalt antal P: 22 st

ANGÖRING OCH PARKERING 1:400 (A3)

bostadsbevarter

Angöring och parkering

Parkering bil

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

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

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

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

Två stycken gatuparkeringar ska utnyttjas av bilpoolens bilar.

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

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

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

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

Cykelparkering

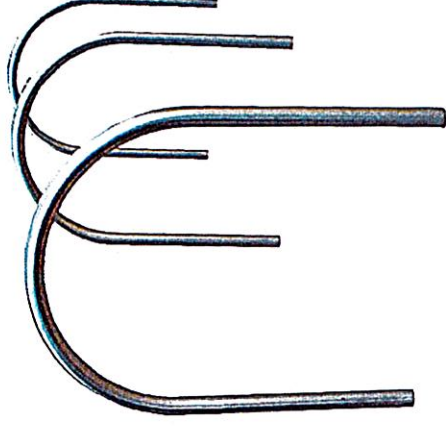
Plats för fyra väderskyddade cyklar med bra låsmöjlighet finns vid Radhus B under entrétaget. Vid behov finns plats för fyra väderskyddade cyklar vid Radhus A1 och A2 i förrådets förlängda växthusdel.

Där vägen svänger ska, i remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan, finnas plats för gästcykelparkering i cykelställ.

Räddningsväg

Räddningsvägen ska uppfylla allmänt råd för räddningsväg och uppställningsplats. Dessa ska utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärlighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Bärligheten ska motsvara gatunätets.

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats, i det här fallet gatan, och byggnadens angreppspunkt ska understiga 50 meter.

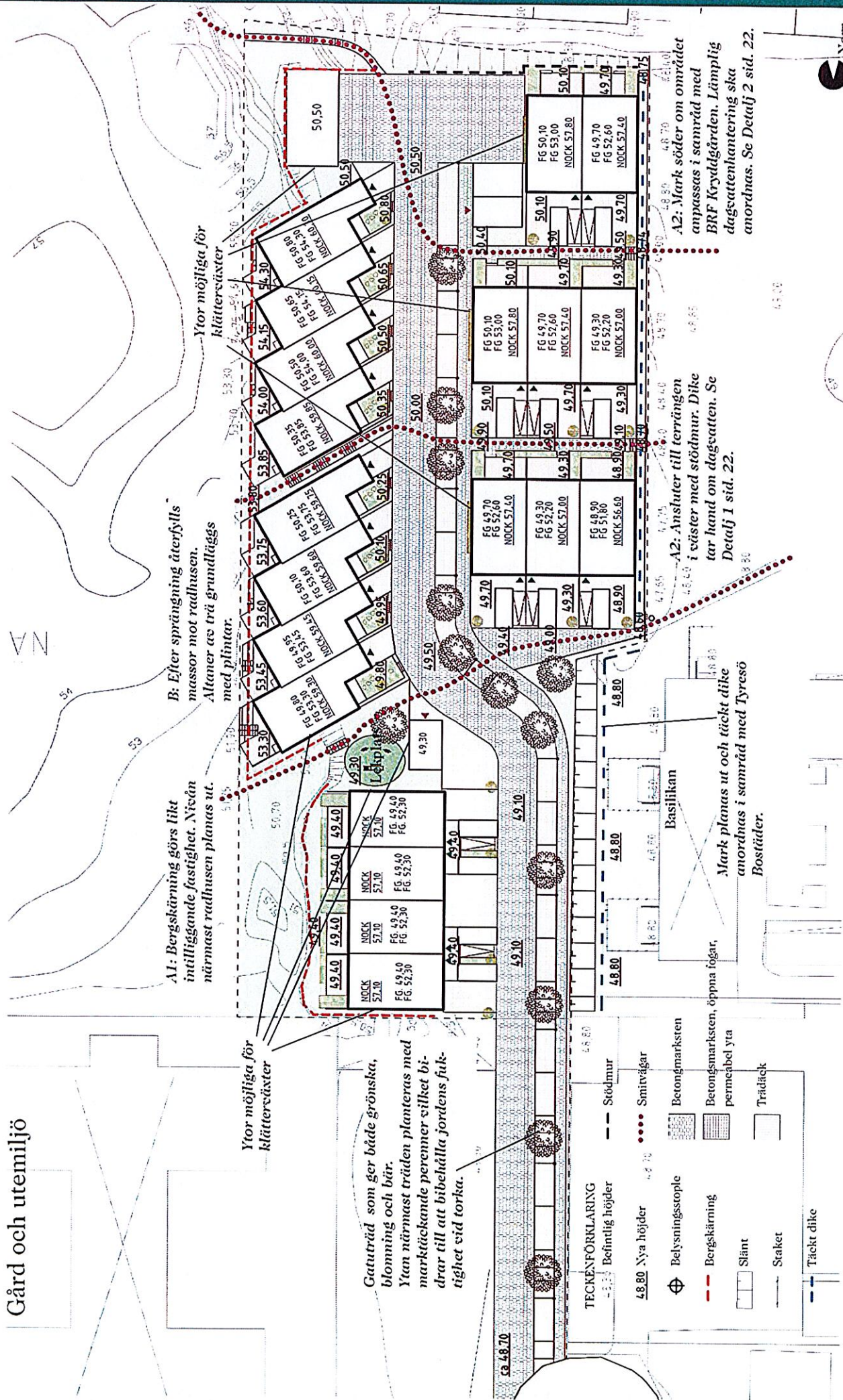


Referensexempel cykelställ Hoop från Falco.



Referens öppet dagvattendike.

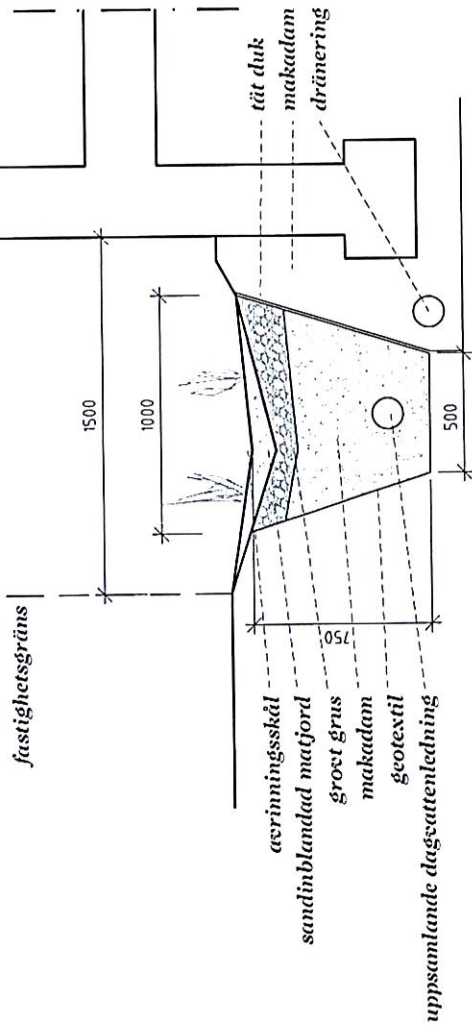
Gård och utemiljö



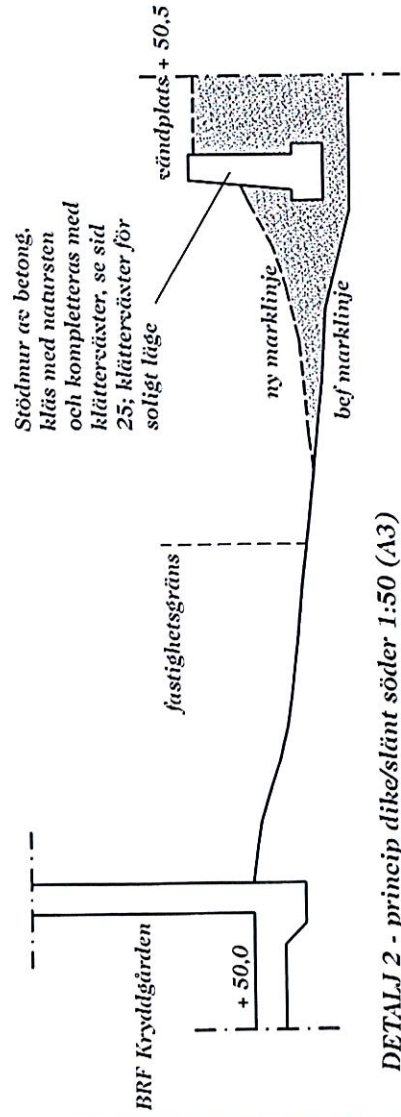
GÅRD/UTEMILJÖ 1:400 (A3)

gårdutemiljö

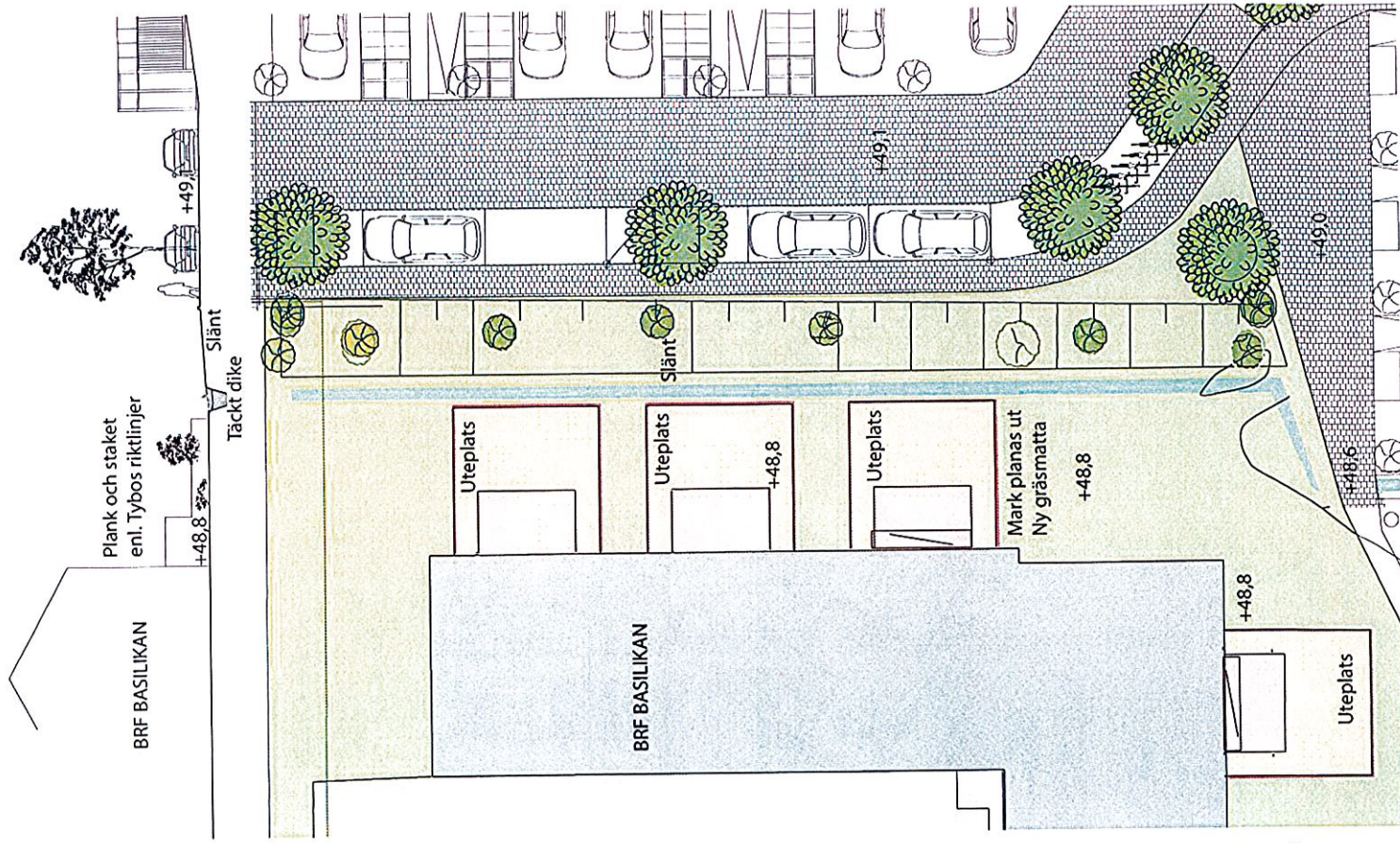
Detaljer, övergångar



DETALJ 1 - princip dagsvattendike väster 1:20 (A3)



DETALJ 2 - princip dike/slänt söder 1:50 (A3)



Övergång mot BRF Basilikan 1:200 (A3)

Gård och utemiljö

Gatan

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

På körbana och gångstråk läggs en betongmarksten liknande munkstenen från St:Erik och på uppfarter och parkeringsremsa läggs en betongmarksten med öppna fogar likt gråsmunk från St:Erik.

Markbearbetning

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

Där mur är del av sockel ska skarvar ej vara synliga.

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

Radhus A1

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

Här placeras också en komplementbyggnad med träfasad och plåttak samt en del i glas och aluminium. Byggnaden kan användas till förråd, cykelförvaring och växthus. Från radhusets entréplan kommer man ut på baksidans skyddade uteplats som ansluter till omgivande natur. Plank och spaljcer med klätterväxter avgränsar grannarnas uteplatser från varandra.

Radhus A2

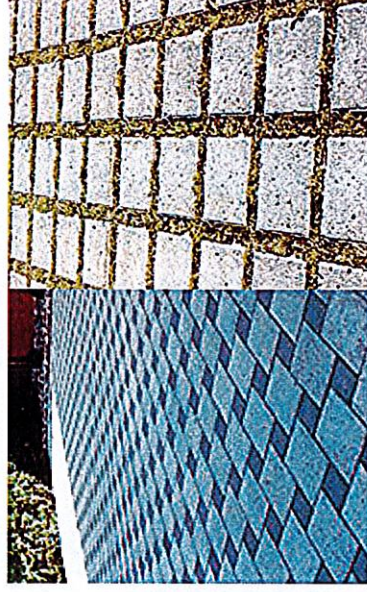
Till radhus A2 hör parkering på gatan, utöver det behandlas förgårdsmarken lika radhus A1.

Det plank som löper längs med gatans sträckning och radhus A2, övergår i panel på radhusets fasad mot gatan. De radhus som har gavel mot gatan har ytterligare fönster åt det hållet.

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



Referens påkörningsskydd för träd.



Referens munksten och gråsmunk från St:Erik.



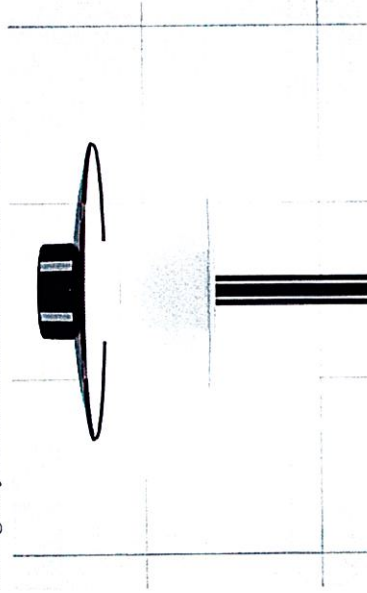
Bär kan vara en fröjd för ögat men är även matkälla för fåglar, insekter och ibland snäckor.



Referens träterrass i nisår



Referens genomsläppligt markmaterial, samt entrésteg i betong. Referens: Pumpkällstegen av Viskaforshem.



Referens exempel på belysningsstolpe Stockholm Park LED från Atejlé Lyktan.

Radhus B

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

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

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

Belysning

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

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

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

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

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

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

Belysningsstolparna ska vara Stockholm Park LED från Atejlé Lyktan eller likvärdig, höjd ska vara ca. 5 meter.

Växter och växtkvalitet

Tyresö kommun har med hjälp av arborist gjort bedömningen att de mest bevarandevärda och förhållandevis höga tallarna riskerar att ge vika då omringliggande vegetation försvinner. Alla befintliga träd inom planområdet är nödvändiga att undanröja.

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

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

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

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

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

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

Ett bärande eller blommande träd/buske per tomt ska finnas inom förgårdsmark.

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

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

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

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

Djurliv

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

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

Möblering

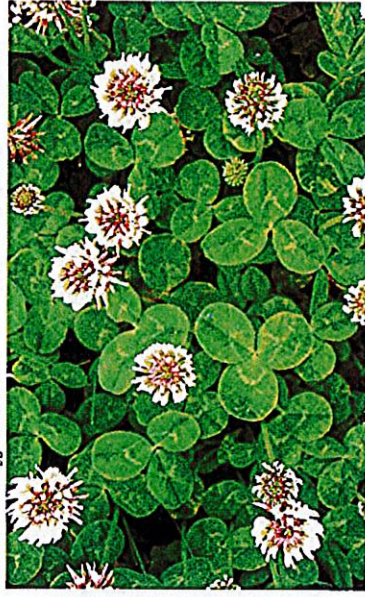
Sittplatser ordnas vid lekytan.

Lekplats

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



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



Klöverväxter är en viktig nektarkälla för bin och humlor.



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

Dagvatten

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

Sammanfattningsvis föreslås en dagvattenhantering baserad på gröna tak, makadamdike och växtbäddar, som ger fördröjning på kvartersmark och där fördröjningsvolymerna dimensioneras så att utflödet från området inte ökar jämfört med nuvarande situation. Dagvattenhanteringen föreslås baseras på fördröjning utan infiltration, detta för att ytliga jordlager i området har dålig genomsläpplighet. Valet av gröna system passar väl ihop med kvarterets hållbarhetsprofil, och bidrar även till en viss rening av dagvatten, och på så sätt minimeras risken för negativ påverkan på recipienterna Albsjön och Tyresån.

För delområde 1 (se dagvattenutredning), som slutar åt nordväst, föreslås ett öppet avvattningsstråk i form av ett täckt makadamdike längs med hela västra gränsen med lutning norrut mot dagvattenbrunnen. Här finns en cirka 1.5 m bred och 60 m lång yta tillgänglig, och ytan slutar precis intill den brunn dit vattnet ska ledas. Beräknad nödvändig fördröjningsvolym för delområde 1 motsvarar magasineringens volym hos ett makadamdike med bredden 1 m i toppen, 0.5 m i botten, djup 1 m och längd 60 m, under förutsättning att makadambädden har en porositet på ca 30 %.

Utloppet begränsas till 6 l/s för att motsvara avrinningen från oexploaterad mark. Dikets utformning skall göras så att dagvattnet vid högre flöden än det dimensionerande leds bort från bebyggelsen och ut på grönområdet till väster, för att undvika skador på husen.

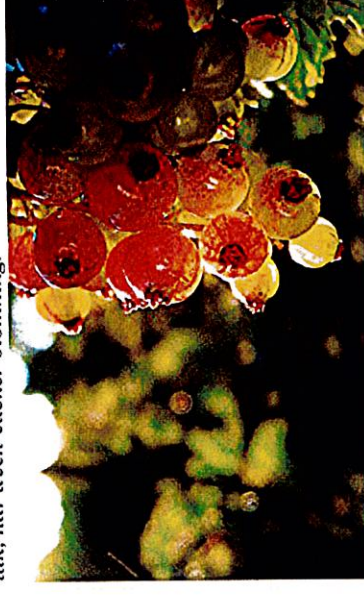
Från hustaken i område 1 föreslås stuprör med utkastare mot avvattningsstråket/makadamdiket. Gångytorna lutar naturligt mot diket och överskottsvatten härifrån kan därför gå via markytan. Längs fastighetsgränsen i söder föreslås en lågpunktslinje som ansluter till diket, alternativt en förlängning av diket, för att säkerställa att vatten inte blir stående vid fastighetsgränsen i söder.

För delområde 2 och 3 (se dagvattenutredning) föreslås en lösning som kombineras med den planerade sektionen med trädplanteringar mitt i kvartersgatan, där planteringarna utformas så att de även fungerar som system för rening och fördröjning av dagvatten, till exempel med hjälp av skelettjordar. Växtbäddarna utformas så att de både har tillräcklig magasineringens volym och uppfyller de förutsättningar som krävs för att träden (eller de växter som väljs) ska trivas. För att uppnå den beräknade nödvändiga fördröjningsvolymen behövs ca 10 träd i mittenstråket, varav 4-5 stycken i område 2 och 5-6 i område 3. Om denna skelettjordsvolym är svår att få plats med kan lösningen kompletteras med (eller delvis ersättas av) dagvattenkassetter som har en mycket hög porositet

En dränledning anläggs i botten längs med hela mittenstråket för att fördela volymerna dit det finns utrymme samt för att koppla hela systemet till den befintliga dagvattenbrunnen. Utloppet från fördröjningssystemet i gatans mittsektion begränsas till 14 l/s för att motsvara flöden från oexploaterat område. För att inte skapa problem vid regn kraftigare än det dimensionerande regnet bör någon form av bräddlösning övervägas, där överskottsvatten kan ledas till ett ställe där det gör minst skada, exempelvis till grönområdet väster om det nya kvarteret.



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



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



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

Gatan höjdsätts så att de i första hand lutar mot mittsektionen och så att överskottsvatten från gatorna rinner till växtbäddarna via marken. I de fall det inte är möjligt läggs rännstensbrunnar i lågpunkterna som ansluts till växtbädden. Gatan i område 2 lutar norrut, men dränledning i växt-/trädbäddarna föreslås läggas med lutning mot söder så att dagvattnet även från norra delen kan ledas till anslutningspunkten. För avrinning från takytorna i område 2 föreslås stuprör som kopplas till ledningar under mark från husen ner mot växtbäddarna i gatans mittsektion. Av tillgänglighetsskäl föreslås inte öppna rännor.

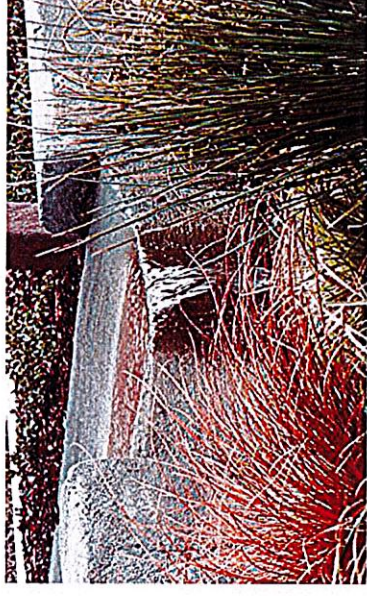
Hustaken i område 3 lutar delvis bort från gatan, och det är även svårt att få plats med markrännor i den del som är närmast gatan. Därför föreslås här stuprör ner i marken och ledningar under mark. Höjdsättningen på marken närmast kvartersgränsen anpassas så att lågpunkterna är längst i norr, längst i söder eller i mitten där det finns ett utrymme mellan husen. På så sätt kan vatten ta sig ut även vid kraftiga regn när stuprörens kapacitet eventuellt inte räcker till.

Dagvattenutredningen finns med som en bilaga till kvalitetsprogrammet. Den beskriver hanteringen av dagvatten mer i detalj inom och i anslutning till planområdet

Odling

Radhusen har små trädgårdar och uteplatser i två väderstreck.

Det finns sedan tidigare ett tillgängligt område för odling väster om planområdet på kommunens mark.



Dagvattenhanteringen blir en vattenlek.



Exempel på lekverktyg, Rutschbana och Fjäddergånglek från Hags.



Referens sittbänk Neo från Lappset.

Process

När planen har vunnit laga kraft och exploateringen ska genomföras börjar bygglovsprocessen. I bygglovvärendet 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 ansvarfordelningen 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

Kompleta handlingar för lovvärendet 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 bygglovvärendet 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 skyddsåtgärder finns på plats (träd, naturskydd, byggstängsel,

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

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

9. Under uppföljning av kontrollplanen

Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som getts i bygglovvärendet. 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 (bygglov) stämmer av de lov som getts. Kommunen 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 BRF Blåbärriset/
Reinova properties AB har uppfyllt åtagandena
enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

Datum

.....

Projektledare i kommunen

CHECKLISTA (bockas av innan bygglovet skickas in)

Att göra:

- Lekyta skapas inom fastigheten
- Minst två hustyper ska finnas i området, och anpassas till terräng
- Komplementbyggnader ska ha vegetationstak, stående träpanel i samma kulör som hus A1 och A2 (ej växthus)
- Höjdskillnader mot gata ska ta upp med hjälp av trappning i fasad.
- Alla bostäder ska ha minst 1 uteplats
- Det ska enkelt att röra sig tvärs Basilikagränd
- Fasad består av stående träpanel eller uppmurat tegel. Träpanel målas i matt färg, gulockra
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Det ska vara klättrväxter på spalje eller vajer vid fasaderna
- Byggnaderna utformas med trämaterial i såväl stormme, isolering och ytskikt. I hus B undantaget.
- Socklar utförs i grå betong
- Insektsholkar och fågelradhus integreras i plank
- Balkongräcken och staket utförs i smide
- Tak täcks med solpaneler alternativt sedum.
- Varje fastighet ska utformas med smarta hemlösningar
- Fönsterbågar karmar och lister mm målas i något mörkare ockragul kulör och vitt
- Träd och nektargivande växter planteras inom området
- Plank målas likt panel
- Bottenvåning hus B har högre takhöjd än normalt samt stora glaspärtier mot gata.
- Två miljöhus i området med 8 fraktioner. utförs med stående träpanel i samma kulör som hus A1 och A2
- 4 väderskyddade cykelparkeringsplatser per hushåll ska finnas
- 1 parkeringsplats per hushåll samt 2 bilpoolsplatser ska finnas
- Fördröjningsmagasin för dagvattenhantering ska anordnas inom fastigheten
- Avbanad matjord från befintlig terräng sparas och läggs tillbaka
- Förgårdsmark utförs med genomsläppligt material