

# KVALITETSPROGRAM

Kryddvägen etapp 2

Granskningshandling

# Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och Syfte .....	4
Kontroll och granskning .....	4
Områdets avgränsning .....	5
Omgivande bebyggelse .....	5

## KAPITEL 1

Beskrivning .....	6
Situationsplan .....	6
Illustrationer .....	7
Sektioner genom området .....	8
Bostadshusen och utemiljön .....	10
Bostäderna .....	12
Den privata utemiljön .....	12
Gränser .....	12
Illustrationsplan .....	13
Gemensamma ytor .....	14
Angöring .....	14
Bilparkering .....	14
Cyklar .....	14
Avfallshantering .....	14
Den gemensamma utemiljön ...	14
Gränser .....	14
Belysning .....	14
Lek- och mötesplatser .....	15

## KAPITEL 2

Grön design .....	16
Ekosystemtjänster .....	16
Dagvatten .....	16
Solstudier .....	17

## KAPITEL 3

Kommunens åtaganden .....	18
Kryddvägen .....	18
Gator och trottoarer inom bostadsområdet .....	18
Gång- och cykelväg .....	19
Allmän platsmark mellan byggnader .....	19
Entréplats .....	19
Naturlekplats .....	19
Åtgärder under byggskedet .....	20
Etableringsplats .....	20
Process .....	21
Godkännande av åtagandena .....	22
Checklista .....	23

## Kvalitetsprogrammets syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att utförd bebyggelse får de kvaliteter som överrenskommits under planprocessen och i ev. 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 §11 i tecknat marköverlåtelseavtalet mellan Besqab Projektutveckling AB och Tyresö kommun för projekt Kryddvägen etapp 2, datum XXXX-XX-XX.

Tyresö 2017-XX-XX

.....

För Besqab Projektutveckling AB

.....

För Tyresö kommun

## BAKGRUND OCH SYFTE

Detta kvalitetsprogram tillhör detaljplanen för Kryddvägen etapp 2 och har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Besqab AB och Sweco architects.

Ett område på båda sidor om Kryddvägen finns utpek

kat som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008. Planområdet består före planläggningen av naturmark.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av nya marknära bostäder och gemensamma vistelseytor 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.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att bebyggelsen når upp till de kvaliteter som har diskuterats och skissats på under planprocessen men som inte regleras i detaljplanen.

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 granskningskedet delades planområdet upp i 3 etapper, varav Kryddvägen är etapp 3.

Detta kvalitetsprogram hanterar frågorna i Kryddvägen etapp 2, där 47 radhus och parhus kommer att byggas längs en ny gatusträckning. Detaljplanen

medför även att Kryddvägen kommer att byggas om, gång- och cykelvägen mot Barnsjön utvecklas och att en entréplats mot Farmarstigen anläggs. Utanför planområdet planeras även en mindre lekplats utmed gång- och cykelstråket. Kvalitetsprogrammet är en vidareutveckling från markanvisningstävlingen och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelsen av etapp 2 ska utformas och genomföras än detaljplanens planbeskrivning.

### 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.

Byggherren svarar för att genomförandehandlingarna redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas vid bygglovet och i genomförandet. Handlingarna 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.

## Områdets avgränsning

Området för detaljplanen består idag av en obebyggd, kuperad naturmark som ligger mellan Kryddvägen i väster och gång- och cykelvägen mot Barnsjön i öster. I norr ligger Farmarstigen och söder om området finns en mindre höjd och söder om den villabebyggelse. På andra sidan Kryddvägen kommer nya flerbostadshus att byggas.

## Platsens karaktärsdrag

Vegetationen karaktäriseras av blandskog och ett antal större berghällar som till viss del används som rekreationsområde samt som spridningskorridor för djur och växter.

I och med att området nu bebyggs är det viktigt att anpassa den nya bebyggelsen till den delvis branta topografin samt att bibehålla kopplingar och passager.



## BESKRIVNING

Området med den nya bebyggelsen mellan Kryddvägen och gång- och cykelvägen som leder till Barnsjön, består idag främst av kuperad, skogsdominerad naturmark. Vegetationen karaktäriseras av blandskog och ett antal större berghällar och området används till viss del som rekreationsområde samt som spridningskorridor för djur och växter. I och med att det nu bebyggs är det viktigt att anpassa den nya bebyggelsen till den delvis branta topografin samt att om möjligt behålla befintliga kopplingar och passager.

Det är flera meters nivåskillnad mellan Kryddvägen och områdets östra del och bebyggelsen inpassas efter topografin bl a genom den mjuka krökningen runt berghällan i söder. Gång- och cykelstråket förskjuts något åt nordost men detta viktiga kommunikationsstråk finns kvar och en ny länk för gång- och cykeltrafikanter skapas från Kryddvägen. Ytterligare mindre smitvägar möjliggör fortsatt passage genom området för allmänheten.

Utgångspunkten i förslaget är attraktiva bostäder med inriktning mot ”Grön Design” och hållbart byggande. Hög arkitektonisk kvalitet säkerställs genom bl a noga utvalda material, genomarbetade detaljer och omsorgsfull markplanering i området. Färgskalan blir i dova grå och bruna nyanser som harmonierar med omgivande skog och berghällar. Kulörta inslag i t ex snickeridetalljer skapar blickfång och variation. Intentionen är att skapa ett modernt radhusområde som knyter samman intilliggande områden, samt att

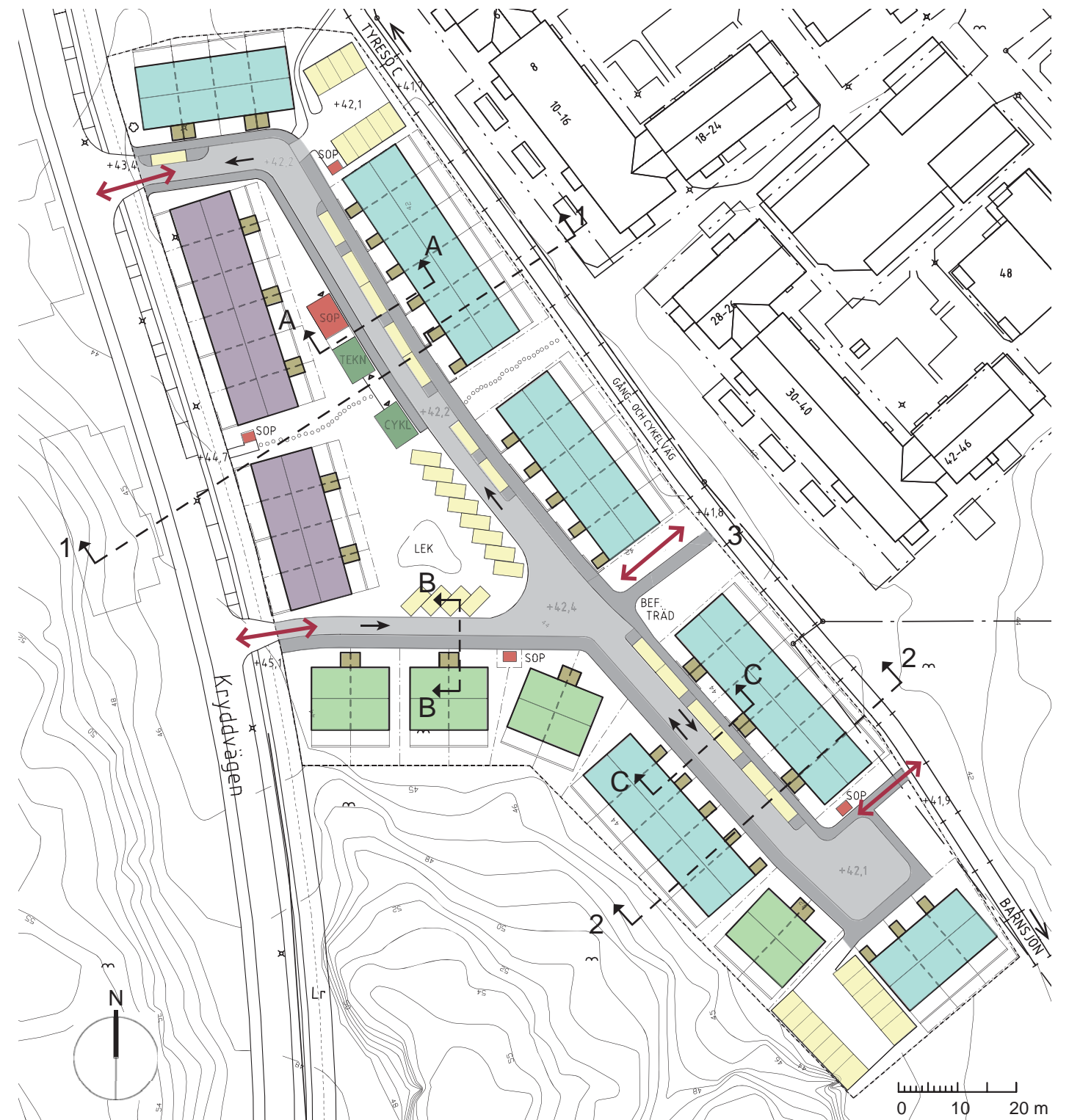
tillföra denna stadsdel nya kvalitéer tack vare höga estetiska värden och genomtänkta miljöväl.

Förslaget omfattar 47 bostadsenheter bestående av en tvåplansenhet om 115-120 m<sup>2</sup> som grundstruktur. Enheterna kombineras i olika varianter från parhus till radhus med upp till sex bostadsenheter i en och samma länga beroende på topografi och placering inom området. Ytterligare variation ges av att man förser husen mot Kryddvägen med takkukpor. Därmed erbjuds dess innehavare möjligheten att inreda vinden när familjen och behovet av en större bostad växer.











I första hand är den målgrupp som förväntas attraheras av det nya området, unga par med ett barn eller första barnet på väg. De har intresse av att bo nära naturen men ändå inom bekvämt avstånd från service då de gärna cyklar och går till och från förskola, skola och service. Även aktiva, naturintresserade seniorer med utflugna barn som vill minska sin bostadsyta och slippa ansvar för en stor trädgård kan också vilja flytta hit.

### FAKTA

- Antal bostadsenheter: 47 st
- BTA bostäder: ca 6500 m<sup>2</sup>
- BTA Förråd: ca 200 m<sup>2</sup>
- BTA Cykelhus/sop/teknik: ca 115 m<sup>2</sup>
- BOA: ca 5550m<sup>2</sup>
- Antal P-platser bil: 48 st (inom området, frånräknat Kryddvägen)
- Parkeringstal bil: 1,0
- Antal cykelplatser: ca 45 st i centralt cykelförråd  
övriga cyklar i anslutning till bostad
- Parkeringstal cykel: 2,0



Situationsplan

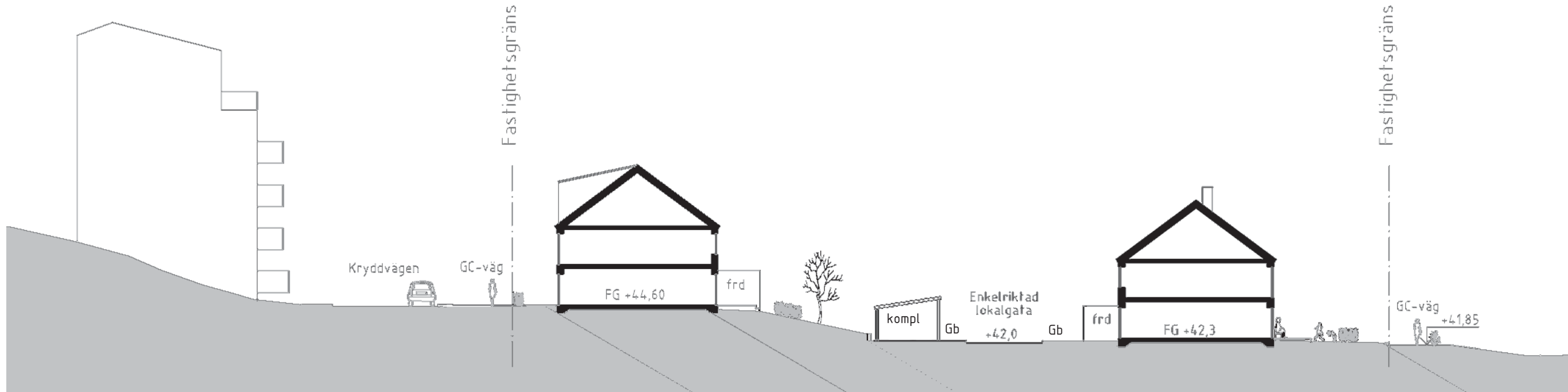
- |   |                               |   |                     |   |                                       |
|---|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------------------------|
|  | Radhus                        |  | Komplementbyggnader |  | Enkelriktad resp. dubbelriktad trafik |
|  | Radhus med inredningsbar vind |  | Avfallshantering    |  |                                       |
|  | Parhus                        |  | Parkeringsplatser   |  | Sektionspilar, se sid 8               |
|   |                               |   |                     |  | Allmänna passager                     |



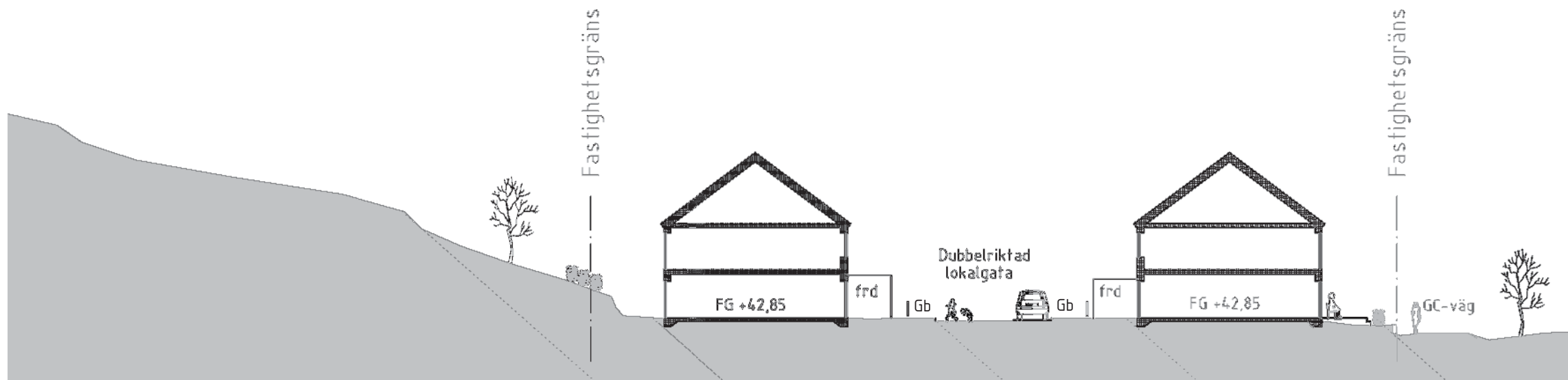
Gränsen mot mot berget i sydväst

Gränsen mot cykelvägen i öst

# SEKTIONER GENOM OMRÅDET

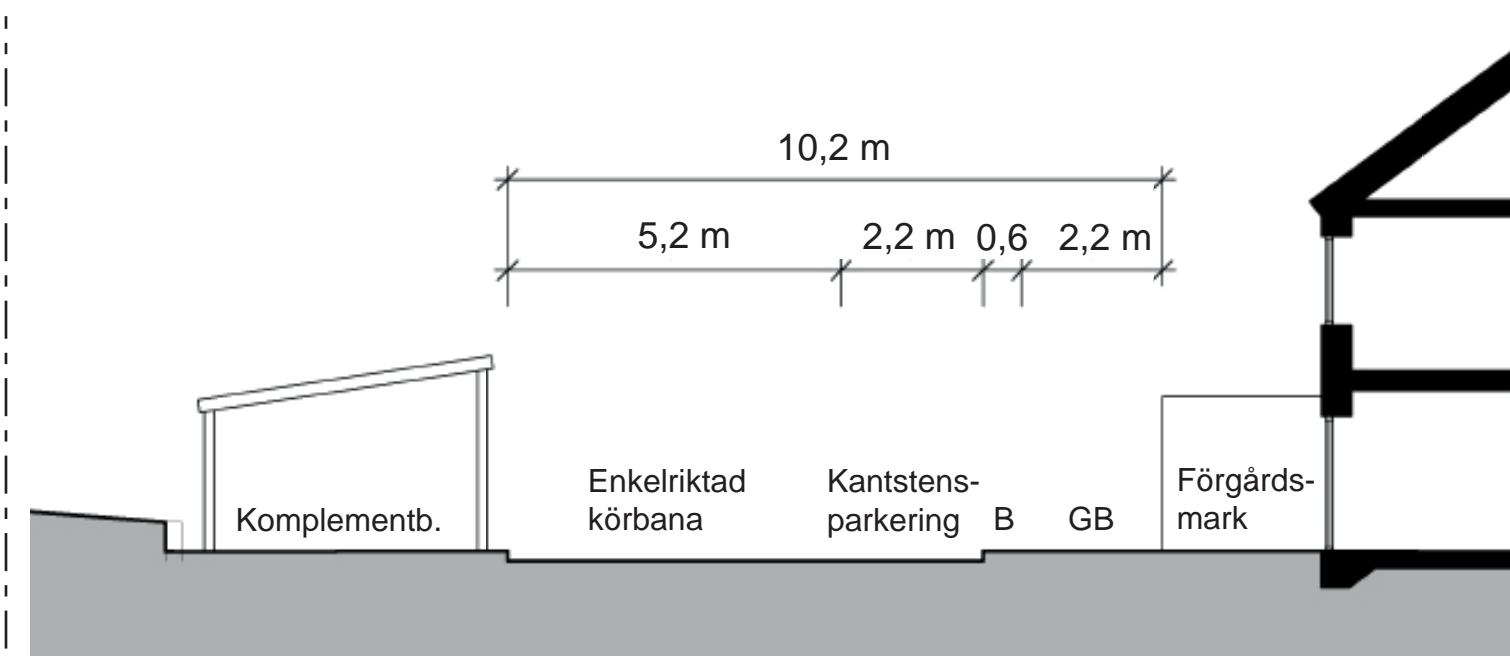


Sektion 1-1

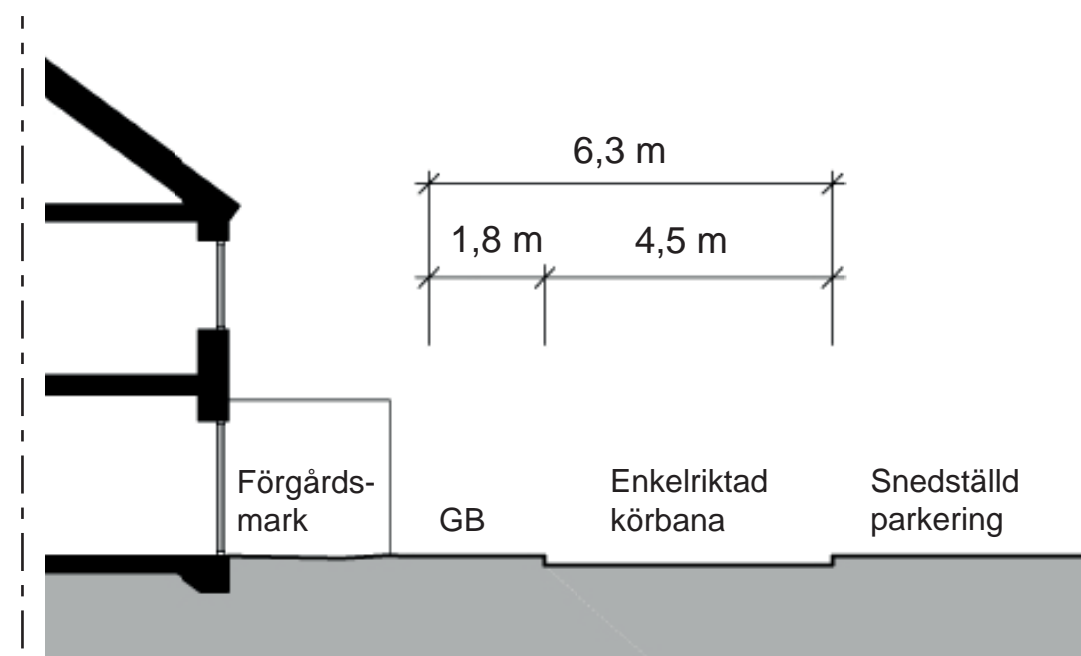


Sektion 2-2

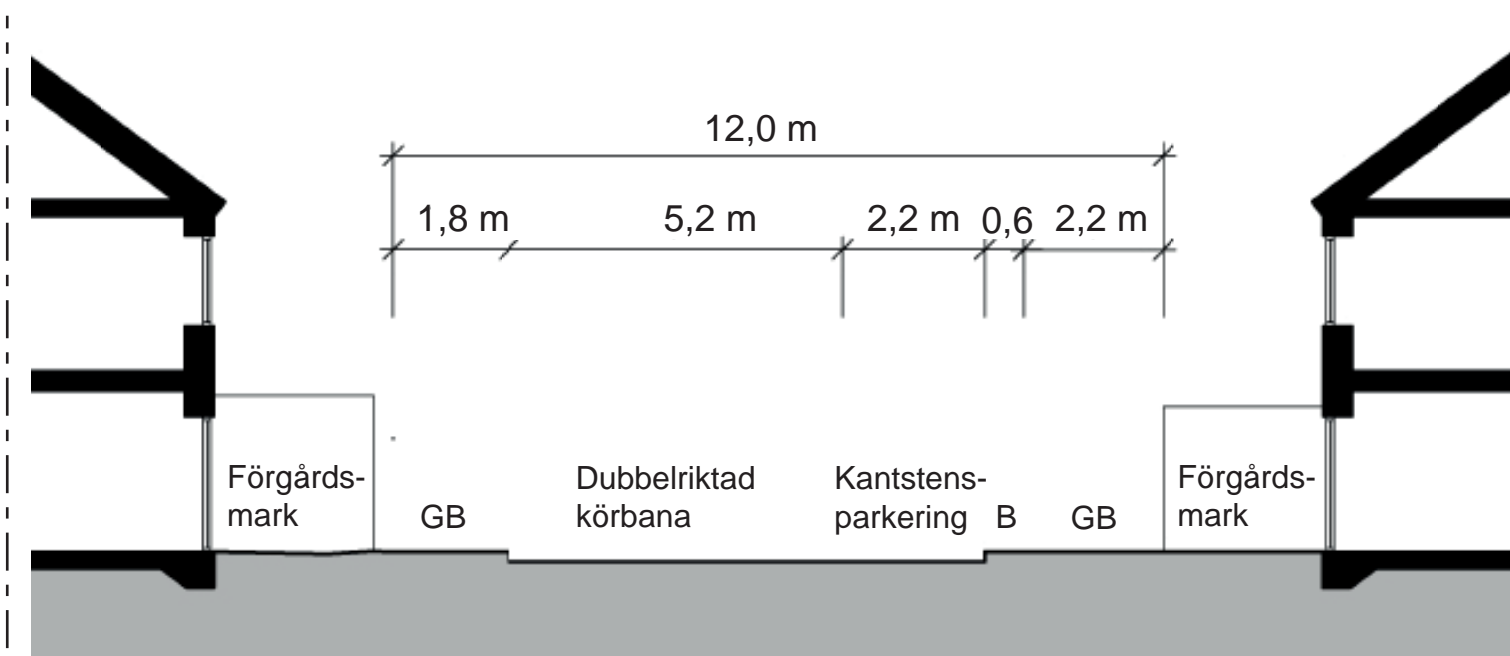




Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C

**TECKENFÖRKLARING**

GC-väg	Gång-och cykelväg
FRD	Förråd
Kompl	Komplementbyggnad
GB	Gångbana
FG +	Plushöjd färdigt golv
B	Belysningszon

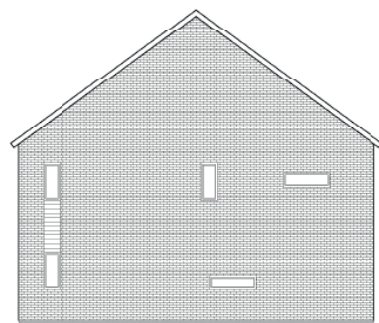
## BOSTADSHUSEN OCH UTEMILJÖN

### Exteriör - fasader och material

- naturnära kulörer samspelar med omgivningen
- fasader av danskt lertegel, inslag av trä
- sadeltak 37-40° klädda med falsad plåt
- taklutningen medger användning av solpaneler
- vissa snickerier ska färgsättas i avvikande kulör
- träfasader och sedumtak på komplementbyggnader

För att uppnå en hög nivå vad gäller estetik och hållbar profil gestaltar vi våra hus med fasader av danskt lertegel i varmgrå nyanser och branta sadeltak klädda med gråmålad, falsad plåt. Takens lutning gör det möjligt att anlägga solceller. Kulörernas varma toner samspelar med den kringliggande naturen och berghällarna. Teglet och taken blir en sammanhållande länk inom hela området och ger en design som håller över tiden. Mindre tillbyggnader samt förråds- och servicebyggnader utförs med fasader av träpanel i varmgrå och bruna nyanser. Inslag av gröna tak på komplementbyggnader och växtklädda spaljéer förstärker det hållbara intrycket.

En variation mellan husen uppnås dels genom att de grupperas på olika vis, dels genom att fasadteglet varierar i kulör på tegel och fog, med olika förband och med att fasaderna ges inslag av träpanel. Avvikande kulör på vissa snickerier, t ex entrédörrar kan förekomma för att ytterligare skapa variation. Huvudbyggnaderna kompletteras med motbyggda förråd mot gata eller mot trädgård. Förrådsbyggnadernas fasader av trä bryter av och kontrasterar med de stramare tegelfasaderna.



Gavel, fasadskiss

Husgavlar utförs mer slutna än fasader mot gata och trädgård. Mindre fönsteröppningar förhindrar insyn, men tillåter ändå utblickar mot omgivningen.



Exempel byggnad med tegel Silver Phantom ljus fog



Exempel tegel: Ströjer B709 Silver Phantom med ljusgrå resp. mörkgrå fog



Exempel kombination med plåttak och tegelfasad



Miljöillustration av hus längs Kryddvägen



Radhus, fasadskiss mot Kryddvägen - gata



Radhus, fasadskiss mot Kryddvägen - trädgård



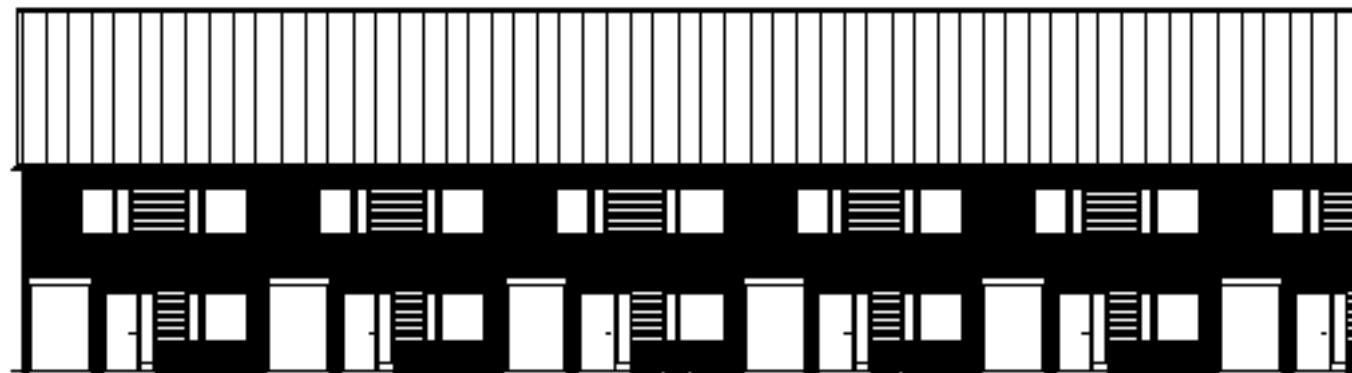
Miljöillustration av radhus och parhus inom området



Exempel tegelfasad med inslag av trä



Exempel variation i utseende av entrédörrar



Radhus, fasadskiss mot gata



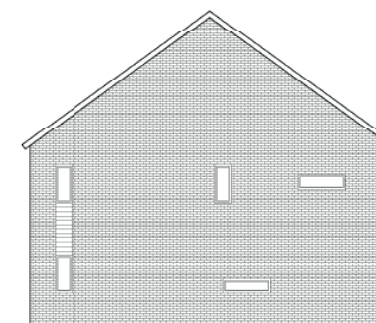
Exempel sedumtak på komplementbyggnader



Parhus, fasadskiss mot gata



Radhus, fasadskiss mot trädgård



Gavel, fasadskiss



Parhus, fasadskiss mot trädgård

## BOSTÄDERNA

- 4-5 rok
- 6 rok möjligt mot Kryddvägen
- förgårdsmark för uteplats, odling, cyklar
- trädäck mot trädgård
- tydlig avskärmning mellan privat och offentligt

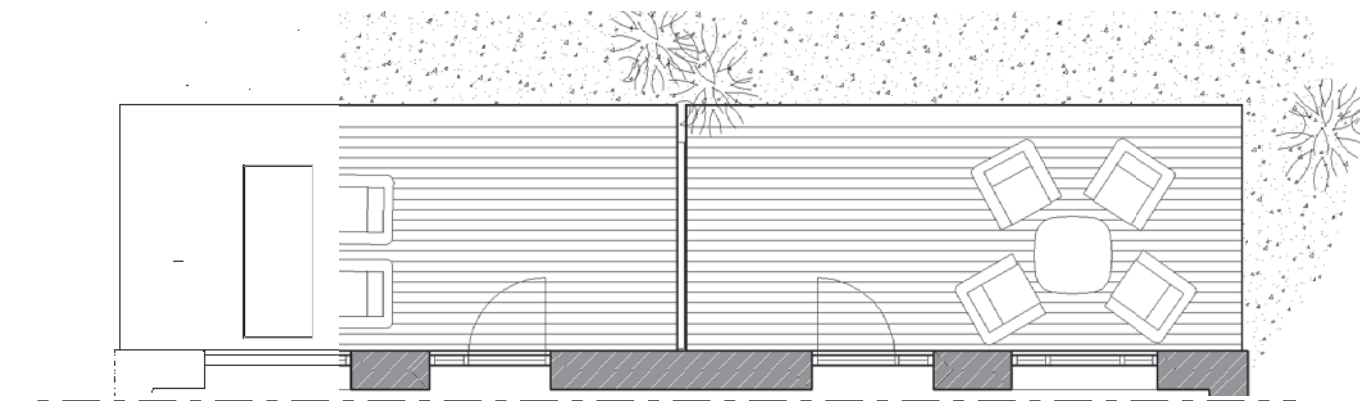
Bostäderna består av en yteffektiv planlösning om 4-5 rok med boarea om 115-120 m<sup>2</sup> fördelad på två våningar. Ytterligare inredningsbar yta kan erhållas i radhus mot Kryddvägen där takkupor ger möjlighet att inreda vinden.

### Den privata utemiljön

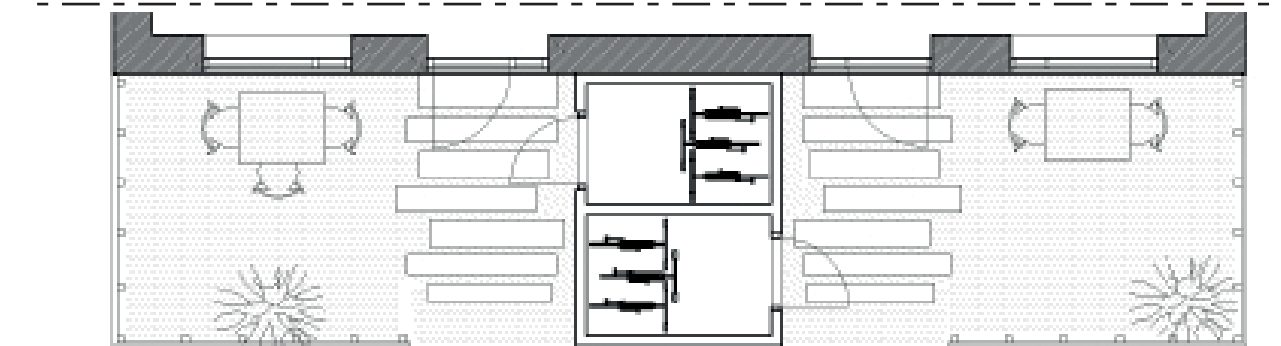
Då husen saknar balkong utgör den privata platsen på husens förgårdsmark och den lilla trädgården en viktig yta för rekreation. På förgårdsmarken finns plats för liten uteplats, blommande buskar, cykelparkering eller odlingslåda alltefter vad som passar med hänsyn till väderstreck och insyn. På husens trädgårdssida finns ett trädäck och i många fall en mindre gräs- eller odlingsyta. De privata förrådshusen med plats för t ex cyklar och redskap, finns antligen på förgårdsmarken i anslutning till entrén eller vid uteplatsen på trädgårdssidan.

### Gränser

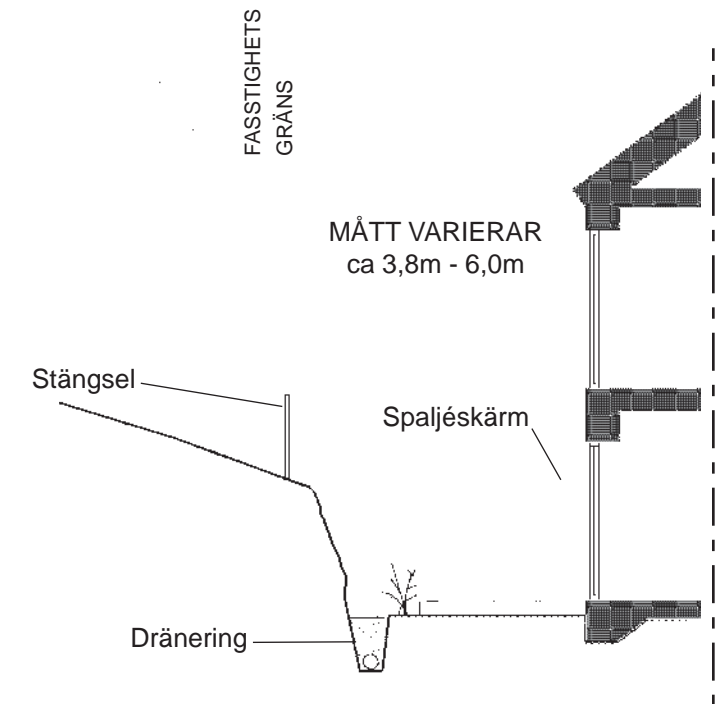
Mellan varje bostad står spaljéskärmar eller spaljéstaket kompletterade med låga buskplanteringar. Trädgårdar som vetter mot områdets inre delar förses med låga häckar, medan trädgårdar mot områdets yttre delar förses med spaljéstaket, låga häckar eller låga murar. Exempelvis markeras tomtgräns mot Kryddvägen med spaljéstaket, medan tomtgräns mot gång- och cykeltvägen i öster markeras både med en liten nivåskillnad uppbyggd av en låg mur samt med enhetlig växtlighet. I tomtgränsen vid de trädgårdar som vetter mot berget i sydväst kommer det att finnas en bergskärning av varierande höjd. Här förtydligas gränsen av att stängsel sätts upp ovan bergskärningen, på kvartersmark. Vid husgavlar som vetter mot allmän platsmark eller områdets parkeringsytor markeras tomtgräns med låga häckar. Spaljéstaket och häckar är till för att tydliggöra gränsen mellan privat och offentlig mark samtidigt som häckarna ger området välbehövlig avskärmning och grönska.



Planskiss, exempel uteplats mot trädgård



Planskiss, exempel förgårdsmark mot gata



Sektionsskiss, trädgård mot berget



Exempel häck i gräns mellan privat och offentligt



Exempel spaljéstaket



Exempel grönska på växtspaljeer



Exempel genomsläppliga material på förgårdsmark



Exempel blommande träd eller buske på varje tomt



Exempel privat uteplats med trädäck



## GEMENSAMMA YTOR

- tillgänglig angöring för privata- och arbetsfordon
- parkering på kvartersmark
- gemensam förvaring av cyklar i separat hus
- avfall hanteras i gemensamma sopskåp/miljöhus
- lek- och umgängesytor centralt i området
- trygghetsskapande enhetlig belysning
- tydliga gränser mellan offentligt och privat

### Angöring

För att underlätta framkomlighet inom området är trafiken enkelriktad frånsett fram och tillbaka till vändplatsen i söder. Körspår, sväng- och vändradier har anpassats för större fordon för t ex renhållning och uttryckning. Uppställningsplats för räddningstjänst sker på gata. Minst en angöringsplats för t ex färdtjänstfordon anordnas vid Kryddvägen. Angöringsplats finns även vid kantstensparkeringen i områdets centrala del. Angöring till övriga bostadsenheter kan ske direkt framför respektive bostad vid lokalgata.

### Bilparkering

Bilparkering inom området, Kryddvägen frånräknat, sker i form av kantstensparkering samt tre gemensamma markparkeringar på kvartersmark belägna i nordöstra resp. sydvästra delen av området samt centralt i dess mitt. Parkeringsplatserna kan förses med motorvärmare och minst tre platser kommer att ha laddstolpar. Parkeringsytorna asfalteras och ytan i sydväst förses även med brunn med underliggande dagvattenmagasin.

### Cyklar

Cyklar kan förvaras i låsbara cykelförråd med tvåvånings cykelställ eller väggkrok. Byggnaden samlokaliseras med miljöhus och teknikrum i områdets centrala del. Övriga behov av cykelparkering löses vid respektive bostad på förgårdsmark eller i förråd.

### Avfallshantering

För att uppnå så få hämtställen som möjligt sker avfallshandlingen inom området dels genom ett centralt placerat miljöhus där hushållssopor och olika fraktioner kan lämnas, dels genom utplacerade sopskåp för hushållssopor och matavfall. Placeringen är optimerad utifrån kraven på tillgänglighet och avstånd enl. BBR och blir därför en kompromiss mellan antalet hämtställen och avståndet till respektive bostadsenhet.



Exempel, bostadsgata med kantstensparkering



Exempel gemensam cykelförvaring



Exempel på sopskåp

### Den gemensamma utemiljön

Bostadshusen är placerade med varierande plushöjder med utgångspunkt från entrésidan för tillgänglig entrépassage. Gator håller en maximal lutning om 1:12 medan mindre gångvägar inom området kan vara brantare. Den varierade gatubilden förstärks av blandningen av låga spaljéstaket och häckar. I områdets centrala del samlas byggnader för cykelförvaring, teknikutrymmen och avfallshantering. Kring dessa finns öppna ytor som används för gemensam lekplats, odling och kompostering.

### Gränser

Det är viktigt att det är tydliga gränser mellan privat och offentlig yta, samtidigt som man inte vill tillföra barriärer som förhindrar framkomlighet och försämrar siktlinjer, inte minst ur trafiksäkerhetssynpunkt. Därför hålls häckar och spaljéstaket låga. Vid de viktiga passagerna mellan radhusen och gång- och cykelvägen i områdets sydöstra del markeras gränsen mellan privat tomtmark och allmän platsmark med låga, vintergrö-



Exempel, bostadsgator med tydliga gränser



Exempel, bostadsgator med tydliga gränser

na häckar. Gränser mellan privat och gemensam yta inom området, t ex vid markparkeringarna i nordost och sydväst, markeras med luftigare planteringar med blommande buskar, medan lekplatsen i områdets centrala del avskämmas med bärbuskar mot närliggande parkeringsytorna.

### Belysning

En trygghetsskapande belysning är viktigt för boende och andra som rör sig i området. Belysningen samordnas på kvartersmark, gator och allmän platsmark så att den blir enhetligt utformad i sort, kulör och ljustemperatur. Gator förses med belysningsstolpar medan passager mellan hus och gemensamma parkeringsytorna förses med lägre belysningspollare. De enskilda bostadsfastigheterna har fasadbelysning vid entrédörr och vid uteplats mot trädgård. Komplementbyggnader har belysningsarmatur vid ingångarna.

Då komplementbyggnaderna också förses med högt sittande fönster kommer dessa att vara upplysta på kvällar och nätter vilket också är trygghetsskapande.



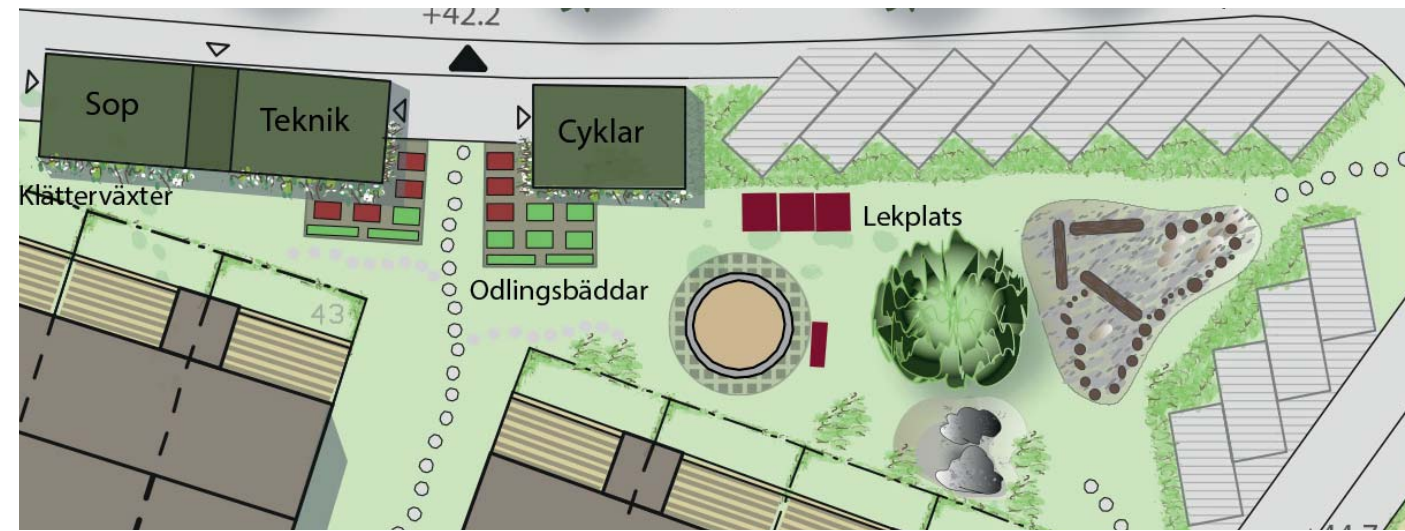
Exempel på belysningsarmaturer



Exempel på belysningsarmaturer



Stora stenar att klättra på



Planskiss, exempel på utformning av odlings- och lek område

## Lek- och mötesplatser

Centralt i området finns ytor för lek och gemensam aktivitet. Lekplatsen utrustas med redskap för de små barnen boende i området, då det kommer att anläggas en större lekplats på kommunal mark längs gång- och cykelvägen mot Barnsjön dit de större barnen kan hänvisas. Lekplatsen utformas med naturliga material med lekutrustning av trä och underlag av barkflis, sand och gräs. Trampstenar och klätterstenar uppmuntrar till rörelse medan sandlådan inspirerar till lugna och kreativa lekar. Flyttbara sittmöbler medför att många kan samlas vid gemensamma aktiviteter. Lekområdet omgärdas av bärbuskar av olika slag och närheten till det anslutande odlingsområdet kan vara kittlande för alla sinnen. Gemensam odling för odlingsintresserade möjliggörs i pallkragar och vid vertikala växtspaljeer. Bevattning av odlingarna möjliggörs bl a genom att ett överskott av regnvatten samlas upp i regnvattentunnor från komplementbyggnadernas tak.



Exempel lekredskap



Exempel trampstenar som gångstråk



Exempel växtspaljeer vid komplementbyggnader



Exempel flyttbara sittplatser



Exempel buskar med ätbara bär



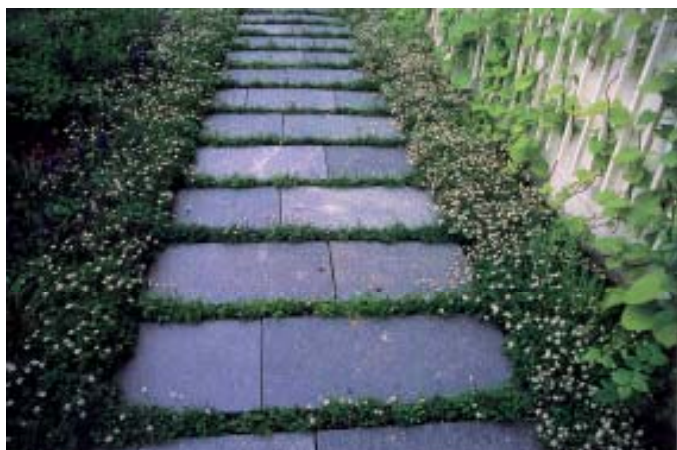
Exempel buskar med ätbara bär



Exempel odlingslådor



Exempel grillplats



Trädstammar som sittytter och boplats för insekter



Exempel beläggning på stigar och smitvägar



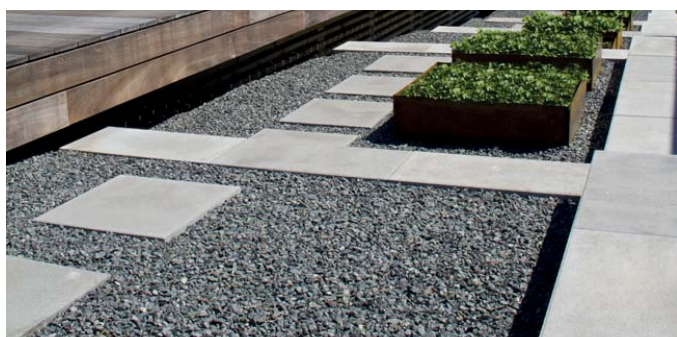
Exempel regnvattentunna



Exempel på genomsläppliga material



Exempel odlingslådor



Exempel på genomsläppliga material



Exempel insektshotell

## GRÖN DESIGN

### Energieffektivitet

Husens energianvändning uppfyller de lokala kraven om 45 kWh/m<sup>2</sup> som gäller i Tyresö Kommun. Uppvärmning av bostadshusen sker med frånluftsvärmepump med senaste tekniken, kompletterad med egenproducerad solenergi i form av t ex solceller eller solpaneler. Detta i kombination med effektiv isolering samt energieffektiva fönster ger minskad energiförbrukning.



Exempel egenproducerad solenergi

### Ekosystemtjänster

- blommande buskar eller träd planteras på förgräddsmark
- häckar som avskärmningar
- gemensamma odlingsmöjligheter i områdets centrala del
- insektshotell vid lekplats
- vertikala odlingspaljéer på komplementbyggnader
- gemensamma planteringar med attraktiva honungs- och pollenväxter, t ex ätbara bär som vinbärs- och krusbärsbuskar
- gemensam sittplats av trädstam och boplats för insekter
- uppsamlingskärl för regnvatten
- gröna tak på komplementbyggnader

I och med nybebyggelsen kommer villkoren för befintliga växter, djur och insekter att förändras. För att hjälpa etablering av nya habitat kommer olika åtgärder för ekosystemtjänster att genomföras. Utformningen av den gröna samlingsplatsen i områdets mitt som fylls med möjlighet till olika funktioner blir platsen för lek och fritidsaktiviteter och blir en viktig del för områdets sociala och ekologiska hållbarhet.

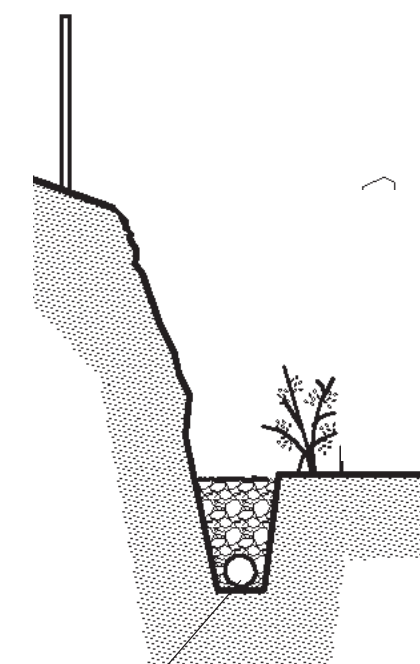
## Dagvatten

- Infiltration - dagvattenmagasin och genomsläppliga material t ex gräsytor, sand och barkflis
- Gröna tak - sedum på komplementbyggnader
- Materialval - stäms av med Byggvarubedömningen

Då området bebyggs kommer en del av det befintliga grönområdet att ersättas med hårdgjorda ytor t ex genom byggnader och asfalterade gator. Som kompensationsåtgärder kommer därför komplementbyggnader att utföras med gröna tak. I största möjliga mån undviks hårdgjorda markytor. Exempelvis förses förgräddsmark och trädgårdar med genomsläppliga material som grus, singel och gräs. Trädgårdsgångar utförs av t ex glest utplacerade betongplattor eller marksten.

Lokalt omhändertagande av dagvatten utförs genom fördröjningsmagasin under P-tytor inom områdets kvartersmark. Detta kan ske genom sprängstensmagasin alt. kasettmagasin. Volymbehovet kommer att utredas ytterligare under projekteringen.

Avrinning från berget i sydväst fångas upp i ett täckdike på kvartersmark. Nyplantering av träd och buskar samt det centrala områdets gräsytor, odlingslådor och vertikala växtspaljéer kommer ytterligare att gynna dagvattenhanteringen.

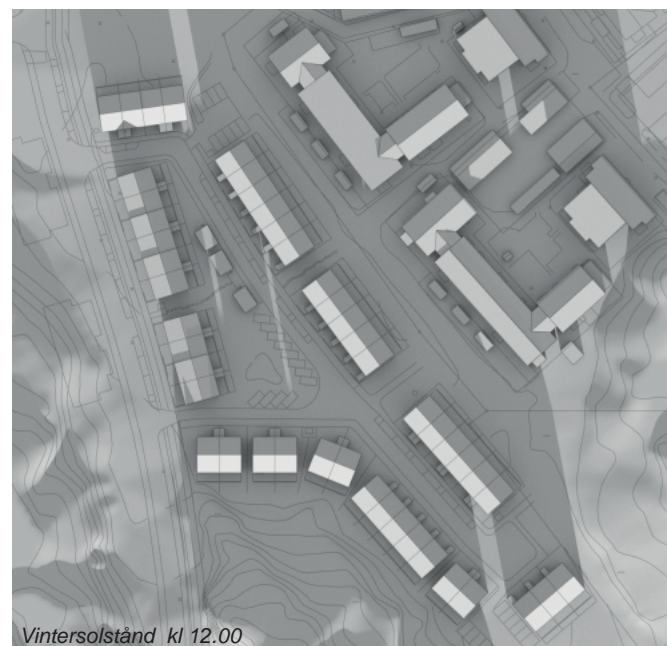


Täckdike för dränering av avrinning från berget





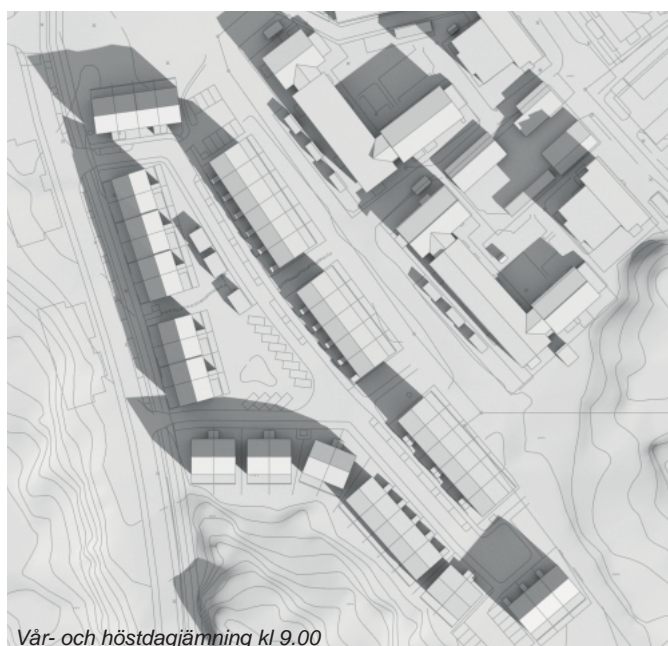
Vintersolstånd kl 9.00



Vintersolstånd kl 12.00



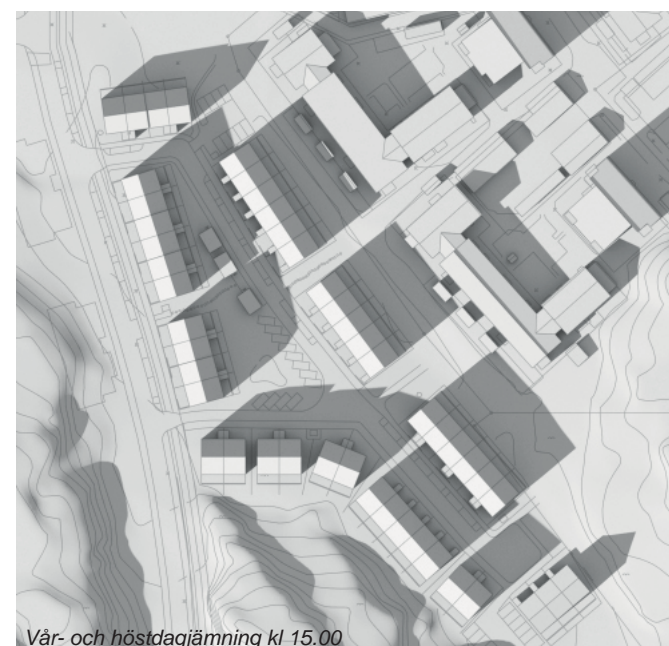
Vintersolstånd kl 15.00



Vår- och höstdagjämning kl 9.00



Vår- och höstdagjämning kl 12.00



Vår- och höstdagjämning kl 15.00



Sommarsolstånd kl 9.00

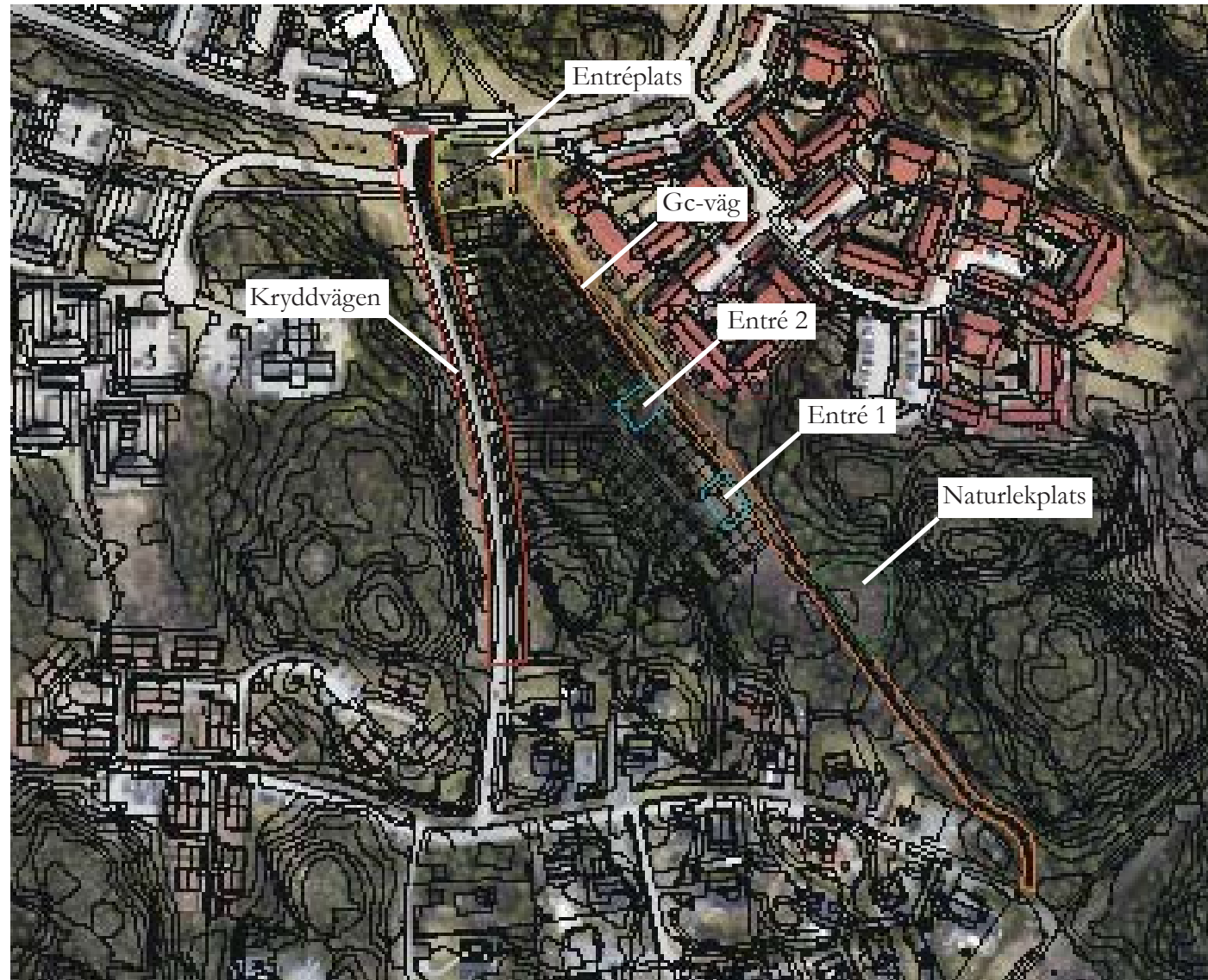


Sommarsolstånd kl 12.00



Sommarsolstånd kl 15.00

## KOMMUNENS ÅTAGANDEN



Situationsplan över kommunens ansvarsområden.



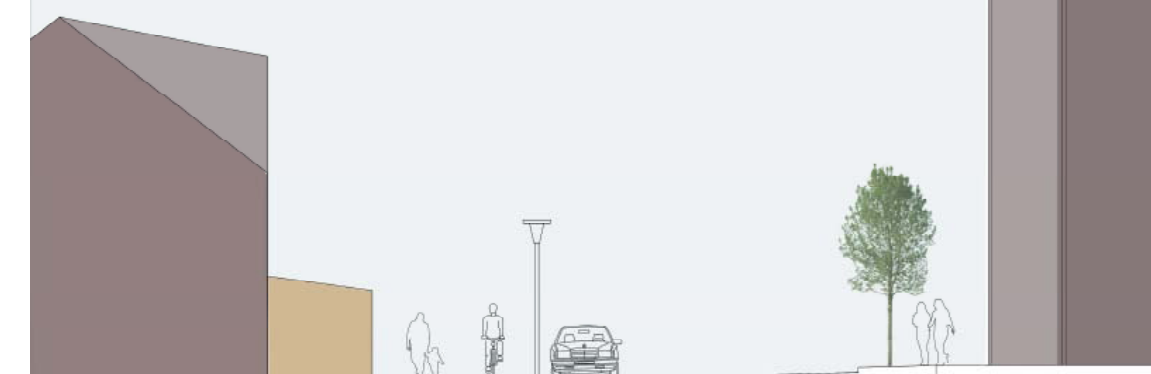
Exempel, gatusträd med intilliggande kantstensparkering.

## KRYDDVÄGEN

Kryddvägen, som är belägen direkt väster om planområdet, kommer i samband med detaljplaneprojektet Kryddvägen 2 att rustas upp och byggas om. En ny gångväg kommer att anläggas längs med gatan så att man både till fots och cykel kan röra sig utmed gaturummet. Infarter från Kryddvägen kommer även att anläggas så att de på ett tillfredsställande sätt ansluter mot de planerade gatorna inne i Besqabs bostadsområde. Kantstensparkering, för allmänheten att nyttja, kommer också finnas utmed gatan. Mellan dessa parkeringsplatser kommer gatuträd att planteras. Dessa gatuträd kommer att anläggas i en skelettjordsuppbyggnad för att säkra deras långsiktiga överlevnad och i marknivå kommer de att omslutas av ett trädgaller i gjutjärn. Träden ska vid plantering ha ett stamomfång på minst 25–30 cm och arter som föreslås användas ska vara sådana som klarar gatumiljö men som samtidigt passar in i miljön. Då lind finns utmed Farmarstigen idag så skulle man med fördel kunna fortsätta med det även här fast istället välja en smalkronig sort med hänsyn till närheten till intilliggande radhus. Exempelvis skulle man kunna välja smalkronig skogslind (*Tilia cordata 'Greenspire'*).

Ny gatubelysning kommer även att anläggas längs med Kryddvägen. Vid val av armatur och stolpe kommer hänsyn tas till platsens behov och karaktär samt armaturens energiförbrukning, färgåtergivning, minimering av ljusföroreningar, slagtålighet och behov av underhåll. En färgtemperatur på 3000K kommer att eftersträvas.

All kantsten och alla friser som anläggs kommer vara av svensk granit.



Sektion över Kryddvägen.

## GATOR OCH TROTTOARER INOM BOSTADSOMRÅDET

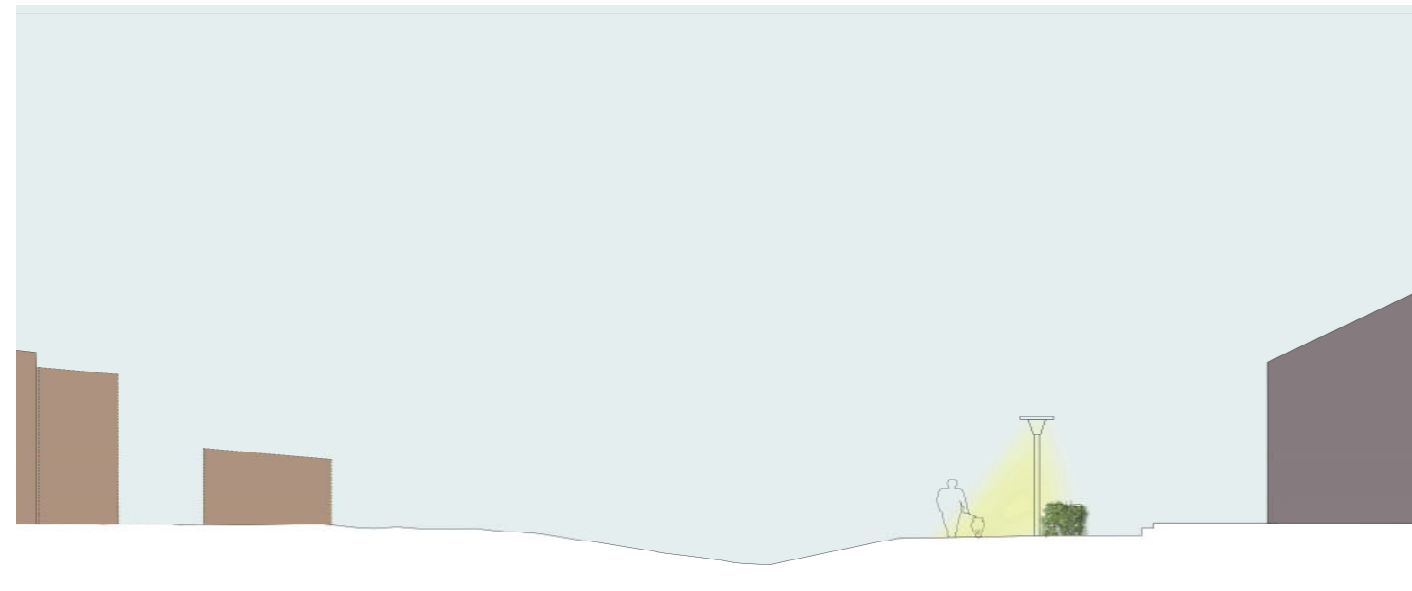
Inom planområdet för Kryddvägen 2 så kommer kommunen att anlägga allmänna lokalgator samt trottoarer, se gatusektioner på sid x för måttkedjor. Mellan gata och trottoar österut i området så kommer även kanstensparkeringar att anläggas och mellan dem också gatuträd. Träden kommer anläggas i skelettjord som även ska fungera som fördröjande stenkistor som ska omhänderta allt dagvatten som kommer från de allmänna gatuutorna. Trädarter som här rekommenderas är sådana som både passar in i omgivande naturkaraktär, är dekorativa genom blomning och höstfärg samt som även kan ge mat och skydd åt fågelarter, exempelvis; prydnadsrönn (*Sorbus 'Astrid' E*) eller sylhagtorn (*Crataegus x persimilis 'Splendens'*). Träden ska vid plantering ha ett stamomfång på minst 25–30 cm. Lika som för Kryddvägen så kommer gatuträden här stå i trädgaller av gjutjärn och all kantsten som anläggs inom området kommer att vara av svensk granit. Den belysning som anläggs här kommer även följa samma krav som Kryddvägens gatubelysning men här kommer man att eftersträva ett mer småskaligt uttryck med lägre och tätare stolpar för att skapa en mer intim karaktär åt gaturummet inom området.

## Gång- och cykelväg

Den befintliga gång- och cykelvägen öster om planområdet kommer i samband med genomförandet av projektet att byggas om då den behöver justeras i höjd- och sidled för att anpassa sig mot plangränsen för Kryddvägen 2. Gc-vägen kommer i samband med detta också rustas upp och breddas till 2,5 meter, se sektion nedan. Ny stenmjölsbeläggning och belysning kommer även tillkomma.

Vid gc-stråkets början kommer det att anläggas en skylt som berättar att detta är en väg till Barnsjön och det elljusspår som finns där.

Belysningen längs med stråket ska vara av lägre karaktär med stolphöjd på ca 4 m och med en distans mellan stolparna på ca 12-15 m. Val av armatur och stolpe ska göras så att det väl passar in i området naturlika karaktär. För den delen av gc-vägen som ansluter direkt mot planområdet så anläggs ett öppet dagvattendike på vägens östra sida. Detta så att man kan avvattna gc-vägen och det direkta närområdet och därmed kompensera för det dike som byggs igen. I det nya öppna dagvattendiket planteras fuktgynnad vegetation för att både ge ett tilltalande uttryck och minskad skötsel men även för att ge möjlig livsmiljö åt områdets insekter och groddjur. Den befintliga kupolbrunn som finns där idag behålls och säkras därmed översvämningensrisken vid stora vattenflöden. För den delen av gc-vägen söder om planområdet så leds dagvattnet ut i naturmarken så som idag.



Sektion över gc-stråket.

## Allmän platsmark mellan byggnader

Från planområdet kan man ta sig till den intilliggande gc-vägen i öster via allmän platsmark genom två släpp mellan byggnadsvolymer som här kommer benämnas som entré 1 och entré 2, se situationsplan över kommunens åtagandeområden. Entré 1 ansluter direkt från områdets vändplan och intill den kommer en fortsättning på gatans trottoar att anläggas så att man kan röra sig tillgängligt till och från området. För att ta ner det visuella intrycket av vändplanen från gång- och cykelvägen så anläggs även en marktäckande buskplantering med uppstickande solitära buskträd. Arterna kommer vara sådana som ska gynna pollinerare och fågelliv, exempelvis körsbärskornell (*Cornus mas*) eller fläder (*Sambucus nigra*).

Vid entré 2 så kommer en gångväg att anläggas från gång- och cykelstråket upp till trottoaren inne i området. Denna gångväg kommer att anpassas så att den möter det planerade övergångsstället som där ska anläggas. Gångsvägen kommer vara av stenmjöl och även vara smalare i sitt bredd än mötande trottoar, detta för att ha en tydlig hierarki mellan gångvägarna. Släppet kommer i övrigt bestå av sådd gräsmatta samt plantering av en grupp flerstammiga träd/buskar för att ge grönska men även för att visuellt stödja kantstensparkeringen vars läge hamnar en bit utanför intilliggande husfasad.

## Entréplats

Där gång- och cykelvägen möter Farmarstigen ska en entréplats skapas. Denna ska fungera både som en entré till stråket, en umgängesyta när man väntar på bussen men också som en lokal orienteringspunkt. Gc-stråkets dragning och höjdsättning utformas så att det på ett tillfredsställande sätt möter Farmarstigen, dess övergångsställe och de befintliga gångvägarna som finns där idag. Området utrustas med sittbänkar samt med samma typ av belysning som kommer användas utmed gc-stråket.

De 6 stycken befintliga tallarna som valts ut som bevarandevärda och den bit naturmark de står i lämnas orörd. En konstnärlig utsmyckning ska även pryda området och ge det en särpräglad karaktär, exakt placering och utformning av denna utreds vidare under genomförandeskedet.



Platsfoto, befintliga tallar som ska bevaras.

## Naturlekplats

Utmed gc-stråket söder om planområdet finns en naturligt flack glänta i naturmarken, se situationsplanen. Här kommer kommunen att anlägga en mindre offentlig lekplats som målpunkt utmed stråket. Lekplatsen ska vara en naturlekplats med material och kulör som väl passar in i den omgivande skogsmiljön. Markmaterialet ska vara också det vara av naturmaterial, exempelvis bark och stenmjöl. Lekytan ska rikta sig till barn mellan ca 6-8 år och som blivit för stora för småbarnsleken som ofta finns i anslutning till en bostad. Bänkar och belysning kommer även att anläggas.



Exempel, utformning naturlekplats.

Under arbete...

### Åtgärder under byggskedet

- Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning
- Skydd av vegetation
- Transportvägar
- Byggskyltning

Etableringsplats

## 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 bygglov inkommit

så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav.

Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: *Kommunen (bygglov, mark, plan)*

### 4. I samband med att bygglov, marklov, rivningslov och etableringslov utfärdas

Kompletta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar bygg lovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: *Kommunen*

Deltagande: *Byggherren*

### 5. Kontrollansvarig utses

Ansvarig: *Byggherren*

Godkänns av: *Kommunen (bygglov)*

### 6. I samband med tekniskt samråd

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd.

Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*

Deltagande: *Kommunen (bygglov, mark, plan), byggherren, KA*

### 7. Startbesked ges

Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen.

Ansvarig: *Kommunen*

Mottagare: *Byggherren*

Besiktning på plats

**8. Kontrollera att överenskomna 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 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 Besqab Projektutveckling AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

## CHECKLISTA (Utkast. Färdigställs i samband med att detaljplanen antas.)

Att göra:	Gäller
<input type="checkbox"/> Lekyta skapas inom fastigheten	
<input type="checkbox"/> Minst två hustyper ska finnas inom fastigheten.	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsen ska anpassas till terrängen.	
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnader ska ha vegetationstak.	
<input type="checkbox"/> Tak på bostadshus ska utformas så att det är möjligt att sätta upp solfångare.	
<input type="checkbox"/> Fasader på bostadshus består av tegel.	
<input type="checkbox"/> Alla huvudentréer ska vara vända mot gata.	
<input type="checkbox"/> Det ska vara klätterväxter på spalje eller vajer vid fasaderna	
<input type="checkbox"/> Tak täcks med solpaneler alternativt sedum/plåt.	
<input type="checkbox"/> 4 väderskyddade cykelparkeringsplatser per hushåll ska finnas	
<input type="checkbox"/> 1 parkeringsplats per hushåll samt 2 bilpoolsplatser ska finnas.	
<input type="checkbox"/> Fördröjningsmagasin för dagvattenhantering ska anordnas in om fastigheten.	
<input type="checkbox"/> Förgårdsmark med utförs med genomsläppliga material.	
<input type="checkbox"/> Lösning för dagvattenhantering ska anordnas utmed bergssidan.	
<input type="checkbox"/> På varje fastighet anläggs/planteras ett blommande träd eller buske.	
<input type="checkbox"/> Gränsen mellan privata tomter och allmän platsmark markeras tydligt.	
<input type="checkbox"/> Gränsen mellan privata tomter och gemensamma ytor markeras tydligt.	
<input type="checkbox"/> Mur mot gång- och cykelstråk uppförs med en högsta höjd av 50 cm ovan mark.	
<input type="checkbox"/> Mur mot gång- och cykelstråk uppförs med en högsta höjd av 50 cm ovan mark.	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

Utöver denna checklista ska gällande lagstiftning följas. Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (tävlingshandling) ska följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.