

# KVALITETSPROGRAM

Tillhörande detaljplan för skola och vård- och omsorgsboende vid Fornudden



# Innehåll

1. Motiv/syfte .....	3
2. Bakgrund och avgränsning.....	3
3. Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	4
4. Kontroll och granskning .....	5
5. Byggnaden i sin omgivning .....	6
6. Byggnad .....	7
7. Utemiljö .....	15
8. Solstudie .....	19
9. Åtgärder under byggskedet .....	20
10. Process .....	21
11. Godkännande av åtagandena .....	22

# Förord

Detta kvalitetsprogram hör till detaljplanen för: skola, vård- och omsorgsboende vid Fornudden, fastigheterna Kumla 3:1264, 3:93, 3:1247, 3:656 m.fl inom Tyresö kommun, Stockholms län. Kvalitetsprogrammet avser endast äldreboendet.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Thomas Eriksson Arkitekter och exploatör Vectura Fastigheter AB.

Kvalitetsprogrammet ska tillsammans med detaljplan och marköverlåtelseavtal säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

# 1. Motiv/syfte

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en hög kvalitet i byggnader och utemiljö inom det aktuella planområdet. Detta innebär en god arkitektur, sunda material och krav på en välplanerad utemiljö. Kvalitetsprogrammet utgör detta styrdokument och beskriver i huvuddrag inriktningen för utformningen av den nya bebyggelsen.

Avsteg från kvalitetsprogrammet ska godkännas av kommunen.

# 2. Bakgrund och avgränsning

I Trollbäcken finns sedan tidigare två äldreboenden där kapaciteten överskridits eller där behovet av upprustning är stort. Behovet av nya vårdplatser för äldre är stort i området och för att möta den ökade efterfrågan har kommunen tagit fram en ny detaljplan. Det nya planområdet syftar till att möjliggöra uppförande av en ny skola (F-9) för 700 elever och ett nytt äldreboende med 60 lägenheter.

Äldreboendet kommer att vara lokaliserat i nära anslutning till Fornuddsparken och ha sin huvudentré mot Fornuddsvägen. Av kvalitetsprogrammet framgår vidare hur äldreboendet ska utföras och gestaltas i avseende bland annat på byggnadsutformning, markplanering och ytskikt.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark.

# 3. Godkännande av kvalitetsprogrammet

Tyresö den:

.....  
För byggherren

.....  
För Tyresö kommun

## 4. Kontroll och granskning

När planen har vunnit laga kraft kommer kommunen kalla till en initial genomgång av projektet inför genomförandet av detaljplanen. 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, lämnas till projektledare på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Handlingarna ska redovisas innan ansökan om mark- och bygglov inlämnas till kommunens bygglovsenhet.

Vid det tekniska samrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i ett förslag till kontrollplan.

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.

## 5. Byggnaden i sin omgivning

Tomten för det nya äldreboendet (vård- och omsorgsboendet) ligger utmed Fornuddsparken i detaljplaneområdets västra del längs med Fornuddsvägen. I norr och väster finns angränsande villatomter och på de två grannfastigheterna i söder, som idag är en skolfastighet, planeras dels en ny förskolebyggnad och dels nya bostäder.

På den nya planerade fastigheten för äldreboendet ligger idag Fornuddens skola. En förutsättning för projektet har varit att en av de befintliga skolbyggnaderna ska kunna stå kvar i ett första skede. Två av de befintliga skolbyggnaderna på tomten rivs helt.

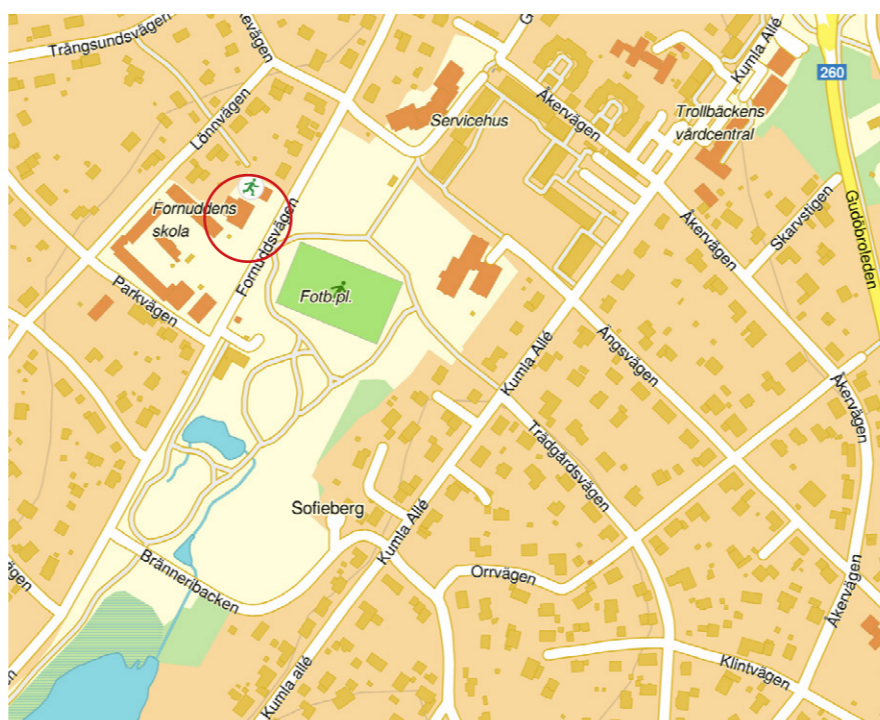
Förslaget till nytt äldreboende är till största del inrymt i en tre våningar hög byggnad. Endast teknikutrymmen ligger i en fjärde indragen våning. Mot norr och mot den ena av villatomterna trappas en del av byggnaden ner till två våningar. I skala knyter den nya byggnaden an till området med flerbostadshus i tre våningar från 50-talet som ligger tvärs över parken.

Placeringen av byggnaden och dess höjder har gjorts för att skapa en skyddad innergård för de boende. Huvudfasaden längs med Fornuddsvägen är indragen från tomtgränsen vilket även det fredar lägenheterna utmed gatan från förbipasserande trafikanter. Mot Fornuddsvägen ligger entré och angöring till byggnaden och även infart till fastighetens parkering. Takterrassen i byggnadens norra hörn ger möjlighet till utblick över Fornuddsparken och tillsammans med entrésidan skapas möjlighet till liv och rörelse mot gatan.

Totalt innehåller äldreboendet 60 lägenheter.



Fornuddsvägen mot norr



Del av Fornudden, Tyresö



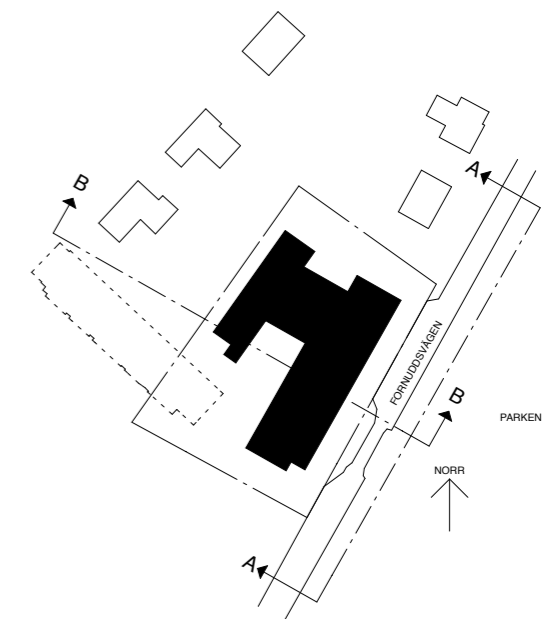
Befintlig 50-talsbebyggelse i anslutning till parkens norra del, 3 våningar



SEKTION AA



SEKTION BB



## 6. Byggnaden



Vy från Fornuddsvägen

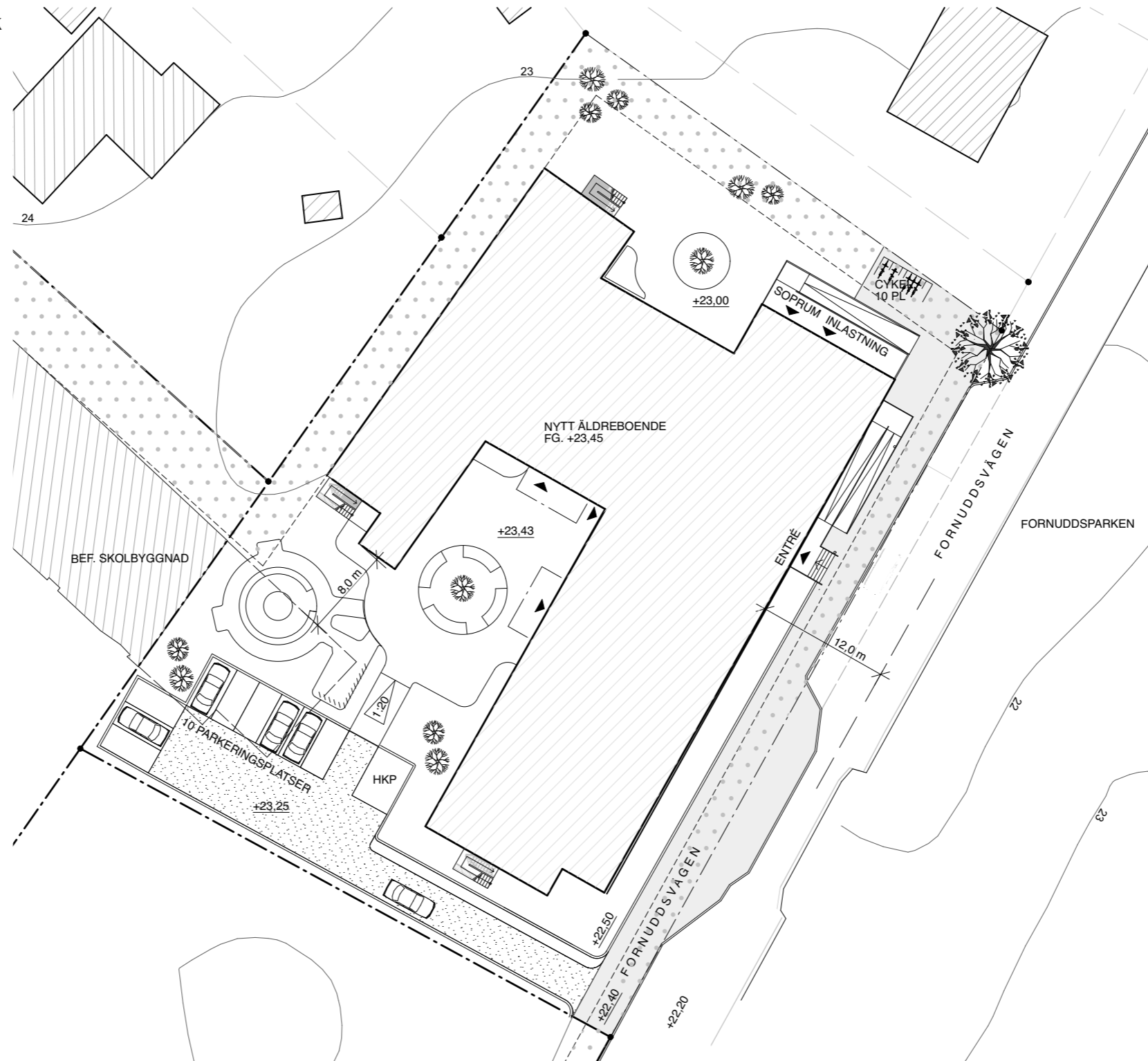


## Utformning

Ambitionen är att skapa en varierad och småskalig byggnad som är väl anpassad till sin omgivning. Entrésidan mot gata och park utgör huvudfasad. Flyglar kring den norr-vända gården har gavlar i mindre skala och varierad höjd mot den omgivande villabyggnelsen. I söder finns den gemensamma kringbyggda gården, också den omsluten av flyglar med lägenheter.

Från den generösa entrén mot Fornuddsvägen nås byggnadens huvudtrapphus och de 60 lägenheterna, fördelade på 6 enheter. Varje enhet om 10 lgh har gemensamma utrymmen såsom vardagsrum och matrum vilka är vända mot den skyddade södervända gården. Gården kan även nås direkt via en passage från entrén.

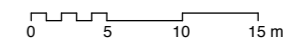
BTA: 4325 kvm  
 Antal lgh: 60 st  
 Parkering: 10 st



### FÖRKLARINGAR

- +23.00 Ny föreslagen plushöjd på mark
- +22.20 Bef. plushöjd mark
- Byggnad
- Prickmark
- Träd
- Bef. träd, ej inmätt
- Befintlig Höjdkurva
- Tomtgräns

SITUATIONSPLAN 1:500 (A3)



## Material

Byggnaden har genomgående putsade fasader i en ljus varmbeige ton. Inga skarvar ska förekomma på de putsade fasaderna. Dilatationsfogar ska vara omsorgsfullt placerade. Formspråket är som helhet enkelt med extra omsorg kring detaljering vid entré och utemiljö.

Byggnadens sockel samt ramper och entrétrappa är i betong. Synlig del av sockel varierar i höjd för att på ett naturligt sätt ansluta till omgivande marknivåer.

Kontrasterande mot den ljusa putsen står de gröna fönsterpartierna i lägenheterna. Partiet består av ett fönster med fyllning i lackerad metall samt en fransk fönsterdörr. Det gröna är både en accentfärg och en kontrast mot den mer neutrala kulören på fasadputsen.

Fönster och dörrparti i anslutning till entrén är i ek.

Takfoten är inbyggd med fibercementskiva i ljusgrå färg. Fläktrummet är till största del dolt av taket. Den synliga vertikala delen av fläktrumets väggar är ljusputsad i samma kulör som fasaderna.

Vid entréns trappa och ramp har fasaden en beklädnad av glaserat brunt tegel och ovan det ett skyddande plåtbeklätt skärmtak. Räcknen vid trappa och ramp utförs i svart smide. Byggnaden har ett grönt tak med vegetation av mosssedum eller motsvarande.



FASAD MOT ÖST



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT NORR

## Färgsättning

**Putskulör** – varmbeige och ljus kulör i intervallet  
NCS S 1005-Y20R till 2005-Y20R el liknande

**Fasad entré** – mörkbrunt glaserat tegel

**Fönster och entréparti** – ek

**Fönster** i lägenheter och i vardagsrum och matrum –  
grön NCS S 6020-G30Y till 7010-G30Y el liknande

**Hängrännor och stuprör** –  
mellangrå NCS S 7000 N el liknande

**Balkongräcken** –  
grön NCS S 6020-G30Y till NCS S 7010-G30Y el liknande

**Utvändiga urymningstrappor** –  
varmförzinkat stål

I kvalitetsprogrammet anges ungefärliga NCS-färger.  
Inför bygglov bearbetas kulörerna vidare. Provytor görs  
på plats för att säkerställa att kulörerna uppfattas som  
avsett. Kulörer ska godkännas innan bygglov.



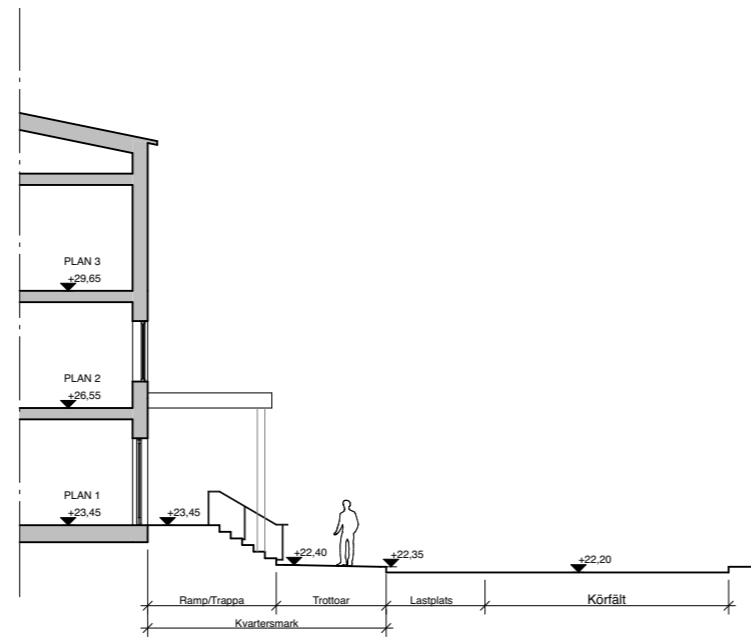
Referensbild sedum på tak

## Entré och angöring

Huvudentrén nås från Fornuddsvägen genom trappsteg och en låglutande 1:20 ramp.

Inlastning och avfallsrum nås via en ramp med lutning 1:12.

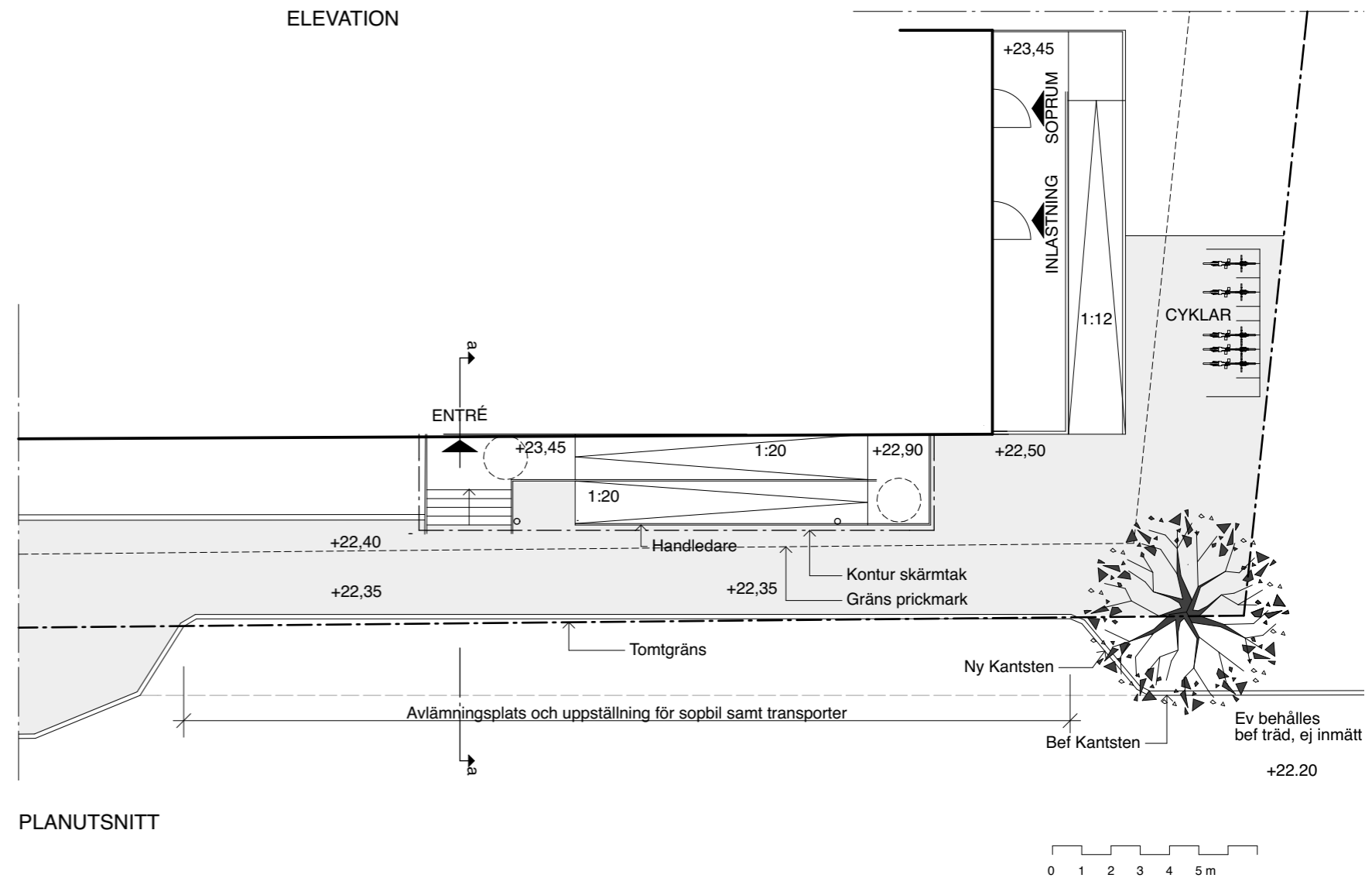
Plats för taxi, färdtjänst och transporter till och från fastigheten finns på uppställningsplats längs med Fornuddsvägen.



SEKTION a - a



ELEVATION



PLANUTSNITT

## Terrasser och balkonger

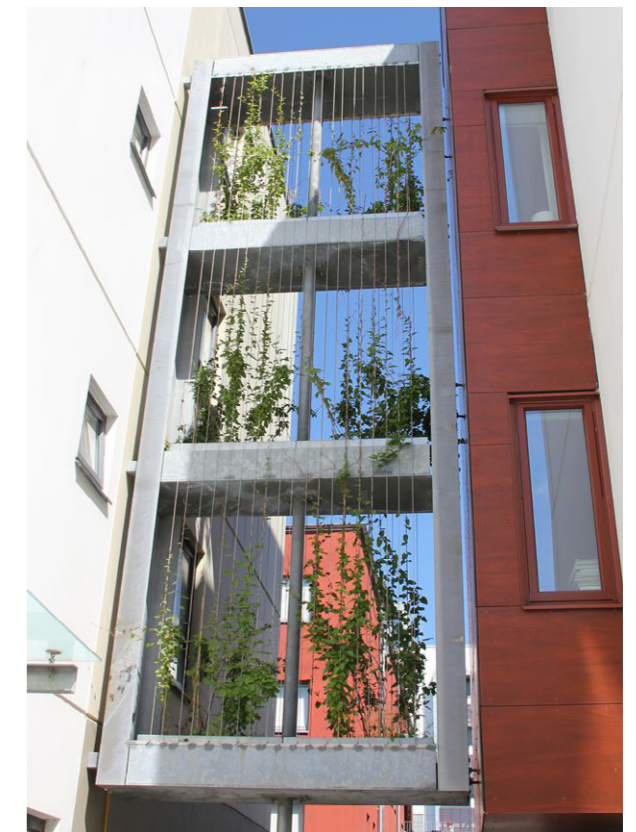
Takterrassens omgivande väggar har panelbeklädnad av lärk- eller cederträ och på terrassen finns en pergola, också den i trä. Balkongräcken är luftiga pinnräcken med ett öppet intryck, i samma gröna kulör som lägenheternas fönsterkulör.



Vy från Fornuddsparken



Vy från gården



Ref. bild: Takterrass i cederträ

## Utrymningstrappor

Trappor och räcken i varmförzinkad plåt. Vertikal grönska med klättrväxter anläggs med stöd av ändamålsenligt vajersystem. Tanken är att skapa en halvgenomsiktig "ridå" utanpå utrymningstrapporna och på så sätt ge ett mjukare intryck. Vår, sommar och höst bidrar grönskan till utemiljön på gården och vintertid ges trapporna en enkel avskärmning.



Ref. bild: Gröna Vajern, VegTech

## Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplan (WSP, 2015-09-03). I utredningen föreslås en systemlösning inom varje fastighet med yttlig avledning via grönytor som både fördröjer och renar vatten.

Höjdsättning bör ske så att yttligt vatten rinner ner mot i dagvattenutredningen föreslagna lågpunkter inom fastigheten.

Lågpunkterna ska utformas som översvämningsytor med syftet att lokal fördröjning ska kunna ske. Dessa lågpunkter kan med fördel anläggas med långsamt infiltrerande material där vattnet kan bli stående vid kraftigt nederbörd.

Tak ska anläggas som så kallade gröna tak / sedumtak.

Taken skall avvattnas med utvändiga stuprör som förses med utkastare som gör att vattnet avleds mot grönytor med kupolbrunnar.

Dagvatten från parkering och körytor ska kunna rinna ut över gräs eller annan infiltrerbar yta innan vattnet når ledningsnätet.

## Buller

En bullerutredning är framtagen i samband med detaljplanarbetet (Åkerlöf Hallin, 2015-11-11). Utredningen visar att ett vård- och omsorgsboende utfört i enlighet med förslag i kvalitetsprogrammet kan uppföras med god ljudkvalitet och att riktvärden för buller ej överskrids.

## 7. Utemiljö



Vy från gården

## Gård

Den södervända gården med uteplats och planteringar ska vara överblickbar, inbjudande och erbjuda plats både i sol och skugga vid flera tider på dagen. För ett äldreboende är det viktigt att gården känns som en trygg plats att vara på. Extra omsorg ska läggas vid gestaltningen och i de val som gäller t ex markbeläggningar och belysning. Gården ska även fungera som ett blickfång att titta ut på under årets alla tider.

Från uteplatsen finns en promenadslinga som går runt en mer avskild plats. Plats för odling ordnas i upphöjda planteringslådor och med möjlighet för rullstol att komma nära.

Förgårdsmarken mot Fornuddsvägen är belagd med gräs och närmast byggnaden en cirka 1 m hög häck som avgränsning mellan trottoar och lägenheternas fönster. Beläggning på trottoar i samråd med kommunen.

Den mindre gården mot norr är främst tänkt som ett blickfång men kan vara ett bra komplement varma sommarkvarar.

Övriga omgivande ytor kring byggnaden anläggs med gräs och några grupper med buskträd.



### FÖRKLARINGAR

- +23.00 Ny föreslagen plushöjd (mark)
- +22.20 Bef. plushöjd (mark)
- Armerat gräs
- Betongmarksten
- Stenmjöl
- Asfalt
- Träd
- Bef. träd, ej inmätt
- Häckar
- Lägre marktäckande buskar
- Pergola
- Odling
- Spaljé
- Befintlig höjdkurva
- Tomtgräns

MARKRITNING 1:500 (A3)

0 5 10 15 m



## Parkering

Totalt finns 10 st parkeringsplatser varav en som uppfyller mått för tillgänglighet. Dessa ligger på tomtens södra del med infart från Fornuddsvägen. Parkeringsplatserna är belagda med armerat gräs - en genomsläpplig beläggning som främjar lokalt omhändertagande av dagvatten. Infarten får en yta av stenmjöl alt Eco-yta. Plats för ca 10 cyklar finns strax norr om entrén, invid tomtgränsen.

## Material

Beläggning på gård är marksten av typ betongplattor. Promenadslinga är belagd med stenmjöl alt Eco-yta.

## Tillgänglighet

Vid utformningen har stor vikt lagts vid hur människor rör sig så att man ska kunna komma och gå från olika håll trots höjdskillnaden mellan utsida och insida mot gatan. Gårdens plushöjd är i nivå med golv på insidan.

## Belysning



Ref. bild: betongplatta

Belysningen har stor betydelse för upplevelsen av trygghet och säkerhet. Huvudingången och entrén ska vara väl upplyst. Även gården och parkeringen har belysning. Armaturer som väljs ska vara bländfria och ge ett jämnt och nedåtriktat ljus. Armaturer ska skapa en egen karaktär på miljön som skiljer sig från kommunala gator.

Riktlinjer:

- Färgtemperatur: 2800 - 3000 Kelvin
- Hög färgåtergivning

## Planteringar

Växtmaterialet som väljs ska vara av robust karaktär med växter som har flera funktioner, t ex nektargivare och bärande för att möjliggöra livsmiljöer för olika djur.





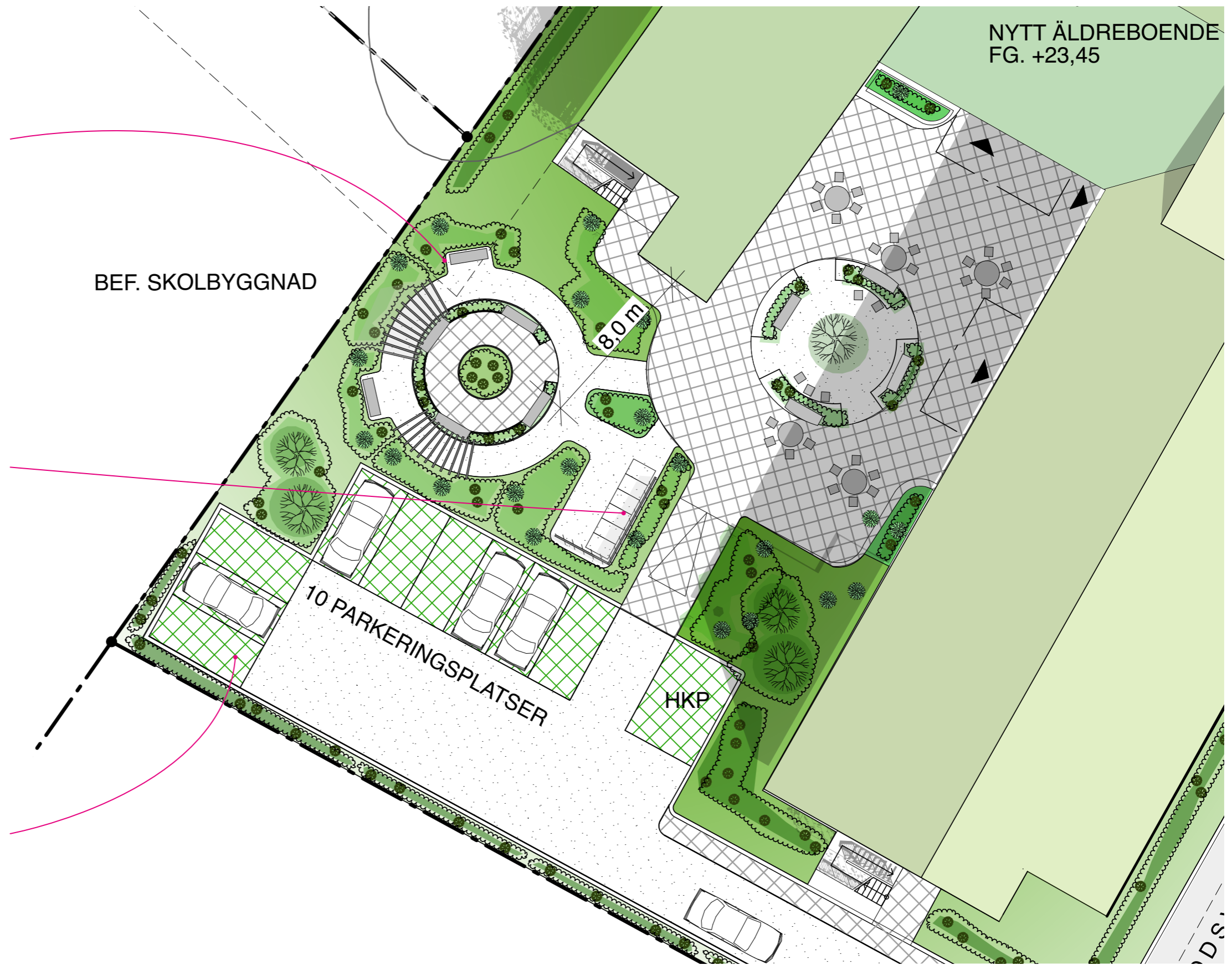
Ref. bild: Pergola



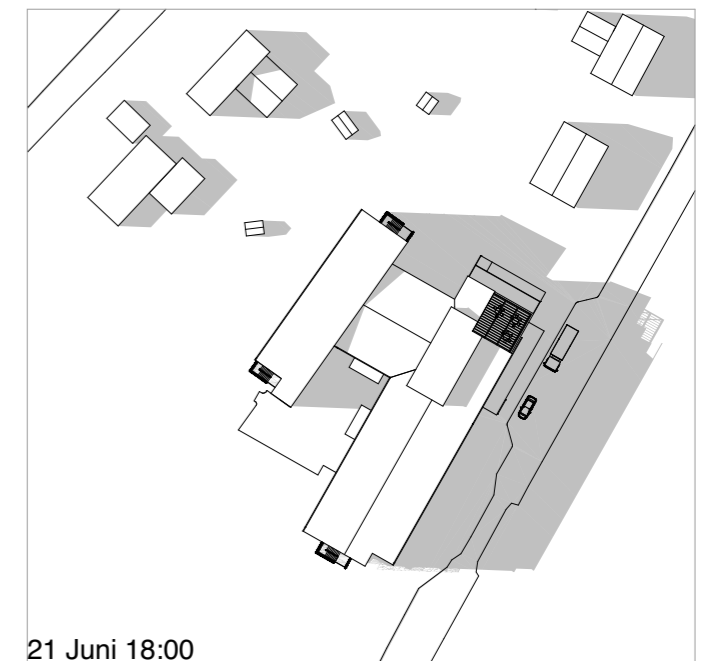
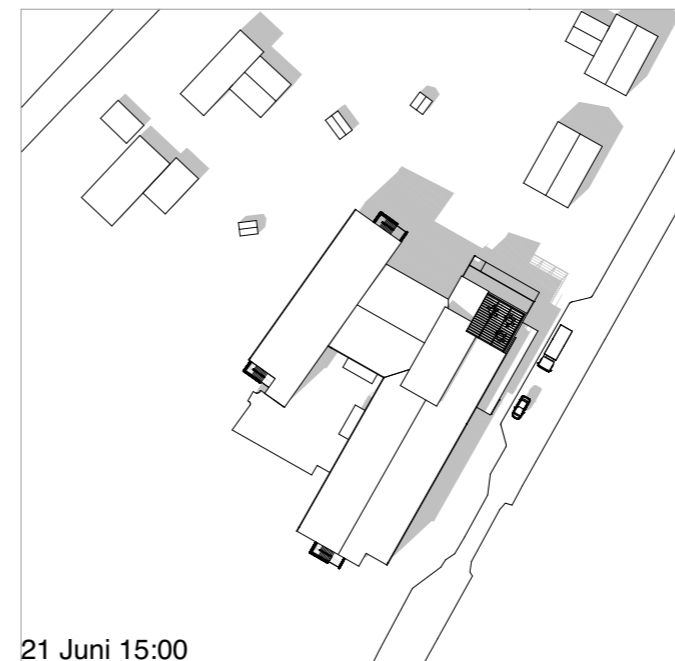
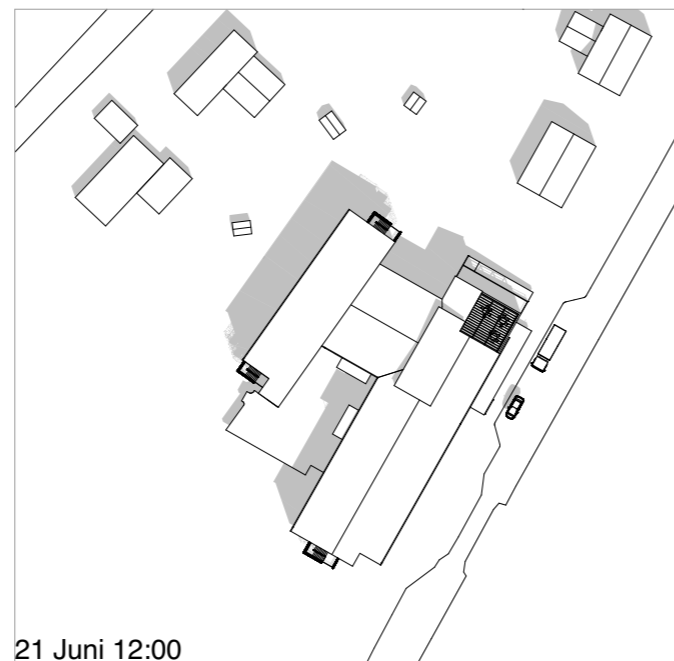
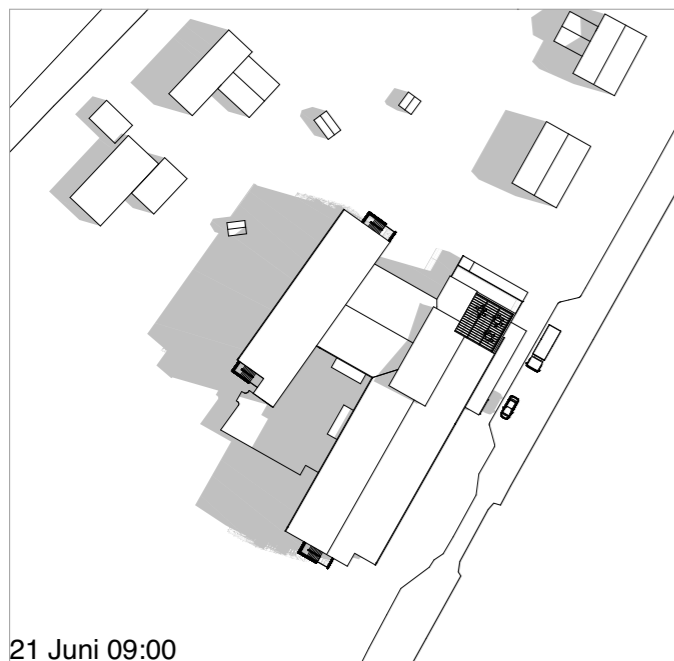
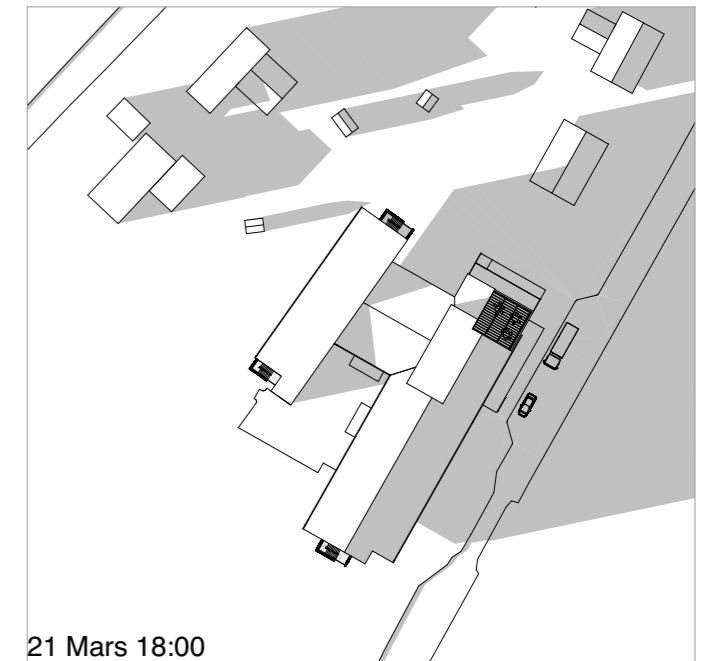
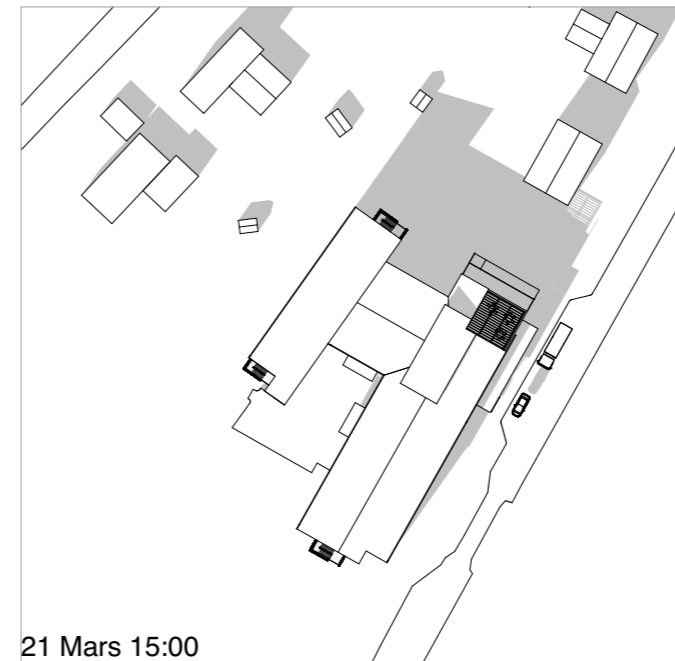
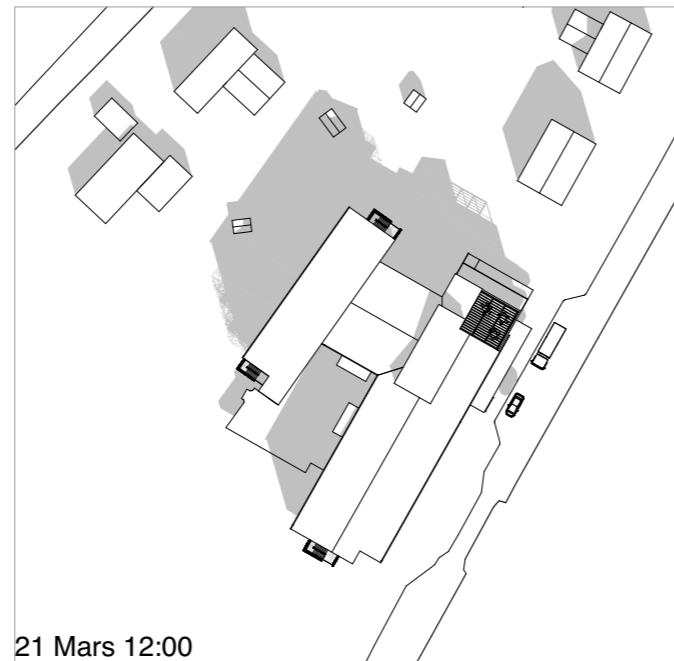
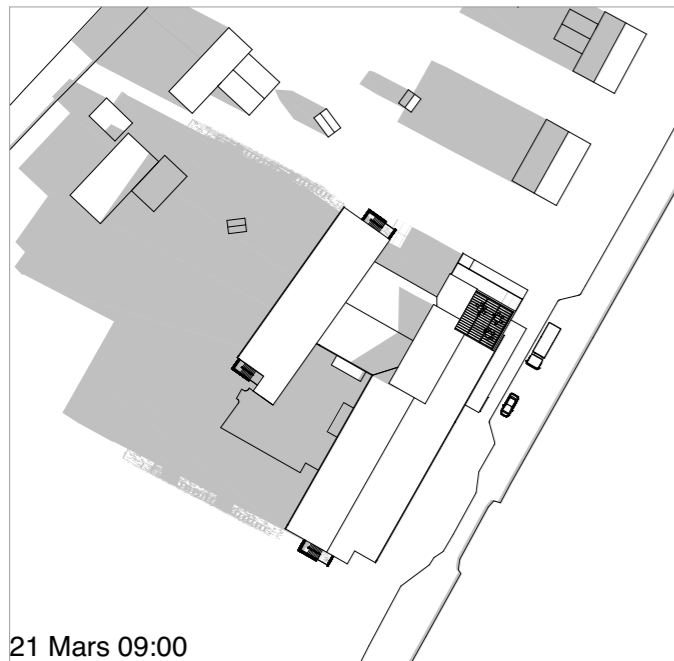
Ref. bild: Plats för odling



Ref. bild: Parkering med armerat gräs



# 8. Solstudie



# 9. Åtgärder under byggskedet

## Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en arbetsplatsdispositionsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag och dylikt. Entreprenören ska redovisa en trafikanordningplan så att bl.a. den gång- och cykeltrafik som idag sker i området kan ske på ett säkert sätt. Entreprenören ska även visa åtgärder som minimerar oangelägenheter för skolan. Större ytor som ska bli gräsytor och planteringar ska skyddas från tung trafik så att inte marken komprimeras.

Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark och i annat fall på lämplig plats i området efter överenskommelse med kommunen.

## Bevarande av befintliga träd

Arbeten mot grannfastigheter i närhet av träd som ska sparas, ska utföras på ett sådant sätt att träd med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga. Möjligheten att bevara vissa befintliga träd på planområdet undersöks i kommande skeden.

## Sprängning och schaktning

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. Entreprenören ska förvissa sig om att byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Ökad trafik på grund av transport av massor ska regleras i trafikanordningsplan.

# 10. 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 och kommunen*  
Utförande: *Lantmäteriet*

## 3. Inför bygglovsansökan

Innan kommunen (bygglov) bekräftar att kompletta handlingar för bygglovet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav.

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

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

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

Kompletta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar 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 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 och KA*

## 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*

# 11. Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt  
åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....  
Ort

.....  
Datum

.....  
Projektledare i kommunen