

KVALITETSPROGRAM FÖR APELVÄGEN

Tyresö 1:540 och 1:541



tyresö kommun 


BO AKTIVT

[KANOZI] ARKITEKTER

02LANDSKAP

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Kommunens åtaganden.....	22
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Process.....	23
Förord.....	5	Godkännande.....	24
Detaljplan.....	5		
Kontroll och granskning	7		
Byggnaden i sin omgivning.....	8		
Exploatörens åtagande.....	9		
Situationsplan	9		
Projektinformation.....	9		
Koncept	10		
Utemiljö- Landskapsgestalning.....	12		
Utemiljö- Material.....	12		
Utemiljö- Växter.....	13		
Byggnad- Fasad.....	13		
Byggnad- Kommunikation.....	14		
Tre Trädgårdar.....	15		
Tillgänglighet.....	17		
Avfall.....	17		
Utrymningstrapphus.....	17		
Parkering.....	19		
Belysning.....	20		
Dagvatten.....	21		
Åtgärder före och under byggskedet.....	21		
Instängning av byggområdet.....	21		
Skydd av vegetation.....	21		
Etablering.....	21		
Transportvägar och trafikordningsplan.....	21		
Byggskyltning.....	21		
Skyddsåtgärder.....	21		

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §XX i tecknat markanvisningsavtal mellan Bo Aktivt Sverige AB och Tyresö kommun för projekt Apelvägen, Tyresö Strand datum XXXX-XX-XX.

Tyresö 2017-XX-XX

.....
För Bo Aktivt Sverige AB

.....
För Tyresö kommun



Karta över planområde skala 1:2000



Förord

Detta kvalitetsprogram hör till detaljplanen för bostadsbebyggelse vid Apelvägen/Prästgårdsvägen -som berör fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:541 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Bo Aktivt Sverige AB, Kanozi Arkitekter och 02 Landskap.

Detaljplan

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att nyttja marken för bostadsbebyggelse. Planen medger en byggrätt för att uppföra 53 lägenheter med tillhörande vinterträdgård. Parkering finns i p-däck under huset. Avsikten är att lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätter. Bostadsbebyggelsen kommer att erbjuda en typ av seniorbostäder som idag inte finns i Tyresö.

Planområdet utgörs idag av två gamla fritidshustomter. Eftersom gällande detaljplan inte tillåter flerbostadshus krävs att en ny detaljplan upprättas.

Kostnader regleras och beskrivs i mark anvisningsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och byggherren. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under genomförandeskedet. Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas avseende bland annat husutformning, markplanering och ytskikt.



Prästgårdsvägen söderut



Äldre fritidshus på tomten



Illustration fasad, vinterträdgård och soldäck

Kontroll/ Granskning

Byggherren ansvarar 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 införs i ett förslag till kontrollplan.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (2012-11-15) ska tillämpas vid utformning av bostäderna och utemiljöerna kring dessa.



Byggnaden i sin omgivning

Byggnadsvolymer varieras i höjd mellan 2 och 4 våningar för att skapa variation inom en sammanhållen helhet.

Byggnadsvolymer anpassas till landskap och omgivande bebyggelse. Volymen närmast berget viker av och svarar på terrängen med högre höjd. Volymen har ändå lägre nockhöjd än näst intilliggande villa.

Variationen i höjd mellan byggnadskropparna ger en asymmetrisk komposition. Skalan bryts upp och byggnaden blir mindre dominant i sitt sammanhang (jämfört med ett jämnhögt och strikt symmetriskt upplägg).



Exploatörens åtagande



Projektinformation

Total BTA	5185 m ²	
BOA	4276 m ²	
Antal lägenheter	53 st	
Lägenhetsfördelning	65 m ² = 8 st 79 m ² = 32 st 93 m ² = 11 st 100 m ² = 2 st	
Ca antal boende	95	1,8 personer per lägenhet
LOA	190 m ²	Wellness center
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	53+3	53 i garage & 3 vid entré
P-norm	1 bil/lägenhet	
Antal p-platser för bilpol	Inte bestämt	
Antal p-platser elbil	6	
Antal handikapplatser	3	
Antal cykelparkeringar	95	
P-norm cykel	1,8 cykel/lägenhet	
Antal p-platser lådcykel	Inte bestämt	
Placering cykelparkering		
- Inomhus/Utomhus	32/63	
-Markplan/Annan våning	63/32	
Tillgång cykelvård	Ja	



Situationsplan 1:500

Koncept

Bo Aktivt är ett boende med möjlighet till aktiviteter och gemenskap.

Bo Aktivt erbjuder en inglasad vinterträdgård, två utvändiga trädgårdar, pool, bastu, gym, samlingslokal/ internetcafé, gästlägenhet och friskvårdsrum.

Den inglasade vinterträdgården har ett behagligt klimat året runt. Vinterträdgården innehåller ett flertal mötesplatser och en boulebana. Utomhus finns en japanskinspirerad trädgård och en köksträdgård med odlingsmöjligheter av örter och bär.

P-däck byggs under mark.
Husen ska uppföras i 2-4 våningar.



UTEMILJÖ- Landskapsgestaltning

Mot angränsande gator

Mot Apelvågen anläggs en angöringszon med bl. a. korttids- och cykelparkering. Planteringar anläggs i anslutning till gatan. Nedfart till p-däcket och sophantering utförs också efter Apelvågen.

Mot Prästgårdsvågen anläggs grönytor och cykelparkering.

Söder, i anslutning till vinterträdgården, finns en stor terrass med sittgrupper och planteringar.

Naturkorridoren mot förskolan i söder rensas, glesas ur, snyggas till och anpassas till den nya byggnationen.

Innergårdar

Köksträdgården har ett tydligt avgränsat gårdsrum med hus på norra, östra och södra sidan. Västerut är den öppen, men avskärmad med ett staket mot Prästgårdsvågen.

Klippträdgården ramas in av berget i sydost och huset mot Apelvågen. Trädgården har Japansk tema.

Husets läge har anpassats för att minimera sprängningsarbeten

- Gräs
- Asfalt
- Betongsten, St:Eriks, Låssten, Markant, Naturgrå
- Betongplatta, Siena Skarpkant 6 cm 350 1/3-platta Ofasad, Naturgrå
- Stenmjöl
- Marktegel
- Granit
- Trädäck
- Platsgjutenbetong
- Plantering

Kanter stål/granit



Situationsplan 1:500

UTEMILJÖ-Material mark

Beläggningar

Markmaterial på hårdgjorda ytor utförs med asfalt, gräsarmerad betong, stensmjöl och markbetongplattor samt trampstenar i gräsyta.

Murar och trappor

Trappor utförs i betong. Stödmurar utförs som L-stöd. Mot stödmurar planteras självklättrande växter, alternativt monteras spaljé av stålvajer eller nät som stöd för vegetation.

Räcken

Räcken utförs genomskiktiga och ej klättringsbara, i material och formspråk lika byggnadernas räcken. Mot förskolan Barnstugestängsel typ Gunnebo olivgrönt lika befintligt.



Vy Apelvägen: Render Plan D Architects

UTEMILJÖ-Växter

Vegetationen byggs upp av en blandning av några få mindre träd, mindre buskar och rumsskapande häckar. Slanter och ytor under buskar och träd förses med marktäckande vegetation så att ingen bar jord finns. Växtmaterialet som väljs ges en robust karaktär med växter som har flera funktioner, som t.ex. nektargivare för att möjliggöra livsmiljöer för olika insekter och fåglar.

Naturkorridoren kommer att snyggas till, gallras och anpassas till den nya byggnationen.

En utredning har gjorts för att se om det går att spara några av de befintliga träden på fastigheten och den stora eken mot Apelvägen har visat sig möjlig att behålla. Även en del mindre träd i det sydvästra hörnet mot Prästgårdsvägen och i naturkorridoren mot förskolan kommer att bevaras.

Mot Apel- och Prästgårdsvägen utförs planteringar som ger en grön inramning av gatufasaderna.



Naturkorridor som kommer snyggas upp



Inspirationsbilder Klippgården foto: Drakenius Gardens



Den stora eken bevaras

BYGGNAD- Fasad

Material och kulör

Husen uppförs i grånat trä och vissa partier med skivmaterial.

På balkong- och loftgångsväggar används ett ljusare trä- och skivmaterial.

Motiv

Fasaden mot Apelvägen ramar in av pelare för ett enhetligt fasaduttryck.

Vinterträdgård

Vinterträdgården utförs helglasad.

Tak

Husen byggs med låglutande tak med uppdragen taksarg. Alla bostadshus får gröna tak, med vegetation av moss-sedum. Se referensbilder.

Fönster

Fönster ska ha karm och båge av aluminiumklätt trä. Kulörer ska vara anpassade till fasadmaterialen. Se referens- och modellbilder.

Förslag på kulörer:

Grå = typ åldrad lärk

Ljust trä = typ Accoya.

Skivor = typ Frontline Natura nr 251, "Antrazit".



Modellbild entré: Grånad träfasad



Referens: Grånad Fasad



Referens: sedumtak



Referensbild: fibercementskivor som fasadmaterial
Brf Tre Gudor. Källa: HSB Helsingborg

BYGGNAD- Kommunikation

Entréer

Gårdarna och trapphusen nås via huvudentrén, p-däcket och genom innergårdarna mellan husen. I anslutning till vinterträdgården finns hissar varifrån man sedan tar sig vidare till byggnadens alla delar via entrébalkongerna.

Huvudentrén ska vara inbjudande och uppglasad med en loungedel, öppen spis och möjlighet till kylförvaring för matleveranser. I huvudentrén finns även porttelefon med video.

Entrébalkonger

Stommarna ska vara tillverkade av målat stål med gångytor av omålade betongdäck. Systemet utarbetas så att små uteplatser finns utanför entréer som vetter mot innergårdarna. Entrébalkongerna i glasgården är placerade så att ljusbrunnar skapas. Varje lägenhetsentré utformas med en markerad zon vid ytterdörren för belysningsarmatur och namnskylt

De nedersta entrégångarna avviker från de övre i storlek och funktion, och rymmer bl. a. cykelparkering och uteplatser

Räcken

Samtliga räcken ska utföras som pinnräcken för ett öppet och luftigt intryck. Räcken ska vara målade som resten av konstruktionen.



Entrébalkonger



Lägenhetsentré med belysning

Tre trädgårdar

Boaktiv Tyresö har tre trädgårdar.

Vinterträdgården

Den inglasade vinterträdgård har en växtlighet inspirerad av Atlantkusten och kanalöarna. Vinterträdgården erbjuder även ett flertal mötesplatser och en boulebana.

Köksträdgården

Köksträdgården är innergården öppen mot väst. Trädgården planteras med mindre fruktträd, bärbuskar. Odlingslådor för örter och grönsaker samt umgängesytor anläggs.

Klippträdgården

Klippträdgården har Japansk tema med växter som bambu, azalea och rhododendron samt ytor för umgänge och meditation.



Vinterträdgården



Köksträdgården



Referensbild fasaden mot Apelvägen

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.

Loftgångarna nås via trappor från både in- och utsida av hus. Enligt BBR ska det finnas minst en tillgänglig gångväg mellan tillgängliga entréer och parkeringsplatser, friytor mm. Detta löses via hiss, via ingång i marknivå i söder samt via tillgänglig ramp från trottoar vid korsningen Njupkärrsvägen/Törsjövägen.

Körväg ned mot gården uppfyller inte rekommendationerna för utformning av tillgängliga ramper då de blir väldigt långa och kravet på tillgänglighet är tillgodosett genom hiss. Angöringsplats för bil och parkering för rörelsehindrade finns inom 25 från respektive hissområde, vilka betraktas som entréer. Vid detaljutformningen ska Tyresös kommuns Tillgänglighetshandbok- 2012-11-15 följas.

Avfall

Nedgrävda avfallsbehållare finns mot Apelvägen. Parkeringsficka för sopbil finns på gatan i anslutning till behållarna.

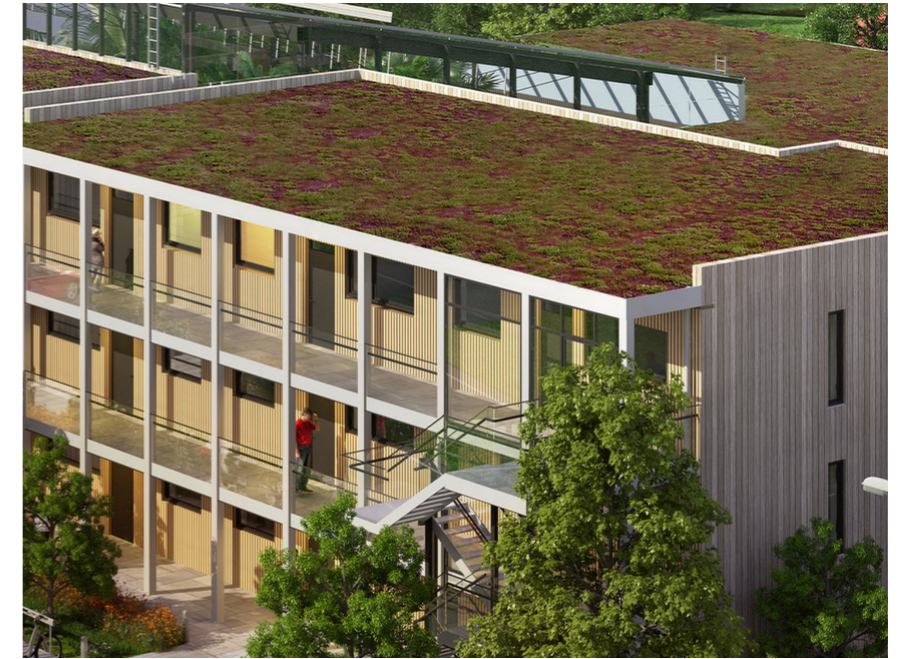
Utrymningstrapphus

I anslutning till två av entrébalkongerna placeras utrymningstrapphus. Trapphusen ska harmoniera med balkongerna i material och kulör; med utvändiga stommar av galvaniserat stål och med väggar av skivmaterial i en mosaik av olika grå nyanser, som in mot gården delvis glansas upp. Utrymningstrapphusen ska utformas så att de känns ljusa och trygga.

Trapphusens glasnig är placerad och utformad på ett sådant sätt att utsikten följer med kontinuerligt i en slits i hela trappans lopp i två riktningar över hörn. Detta ger ett bra panorama och god orienterbarhet när man snurrar runt i ett spiraltrapphus. Fokuserade utblicksmöjligheter i en huvudriktning ger en känsla av kontroll över vilka som ser en i trapphuset vilket är en viktig trygghetsaspekt.

Övriga kompletterande öppningar ska placeras och medge att den som rör sig både på loftgång och i trapphus lätt ska kunna upptäcka personer i närheten för att undvika oönskade överraskningar. Fönster i gångdörren behövs för att inte dörr ska kunna slås upp och kollidera med någon som rör sig i trapphuset.

Behovet av överblick måste vägas mot de negativa effekter som kan uppstå vid för stora eller felplacerade öppningar. Eventuella negativa effekter kan exempelvis vara önskade insyn mellan trapphus och lägenhet, både direkt samt snett uppifrån, in i lägenheterna samt störande ljus från trapphusen under dygnets mörka timmar.



Utrymningstrapp



Referensbild fasaden mot Apelvägen

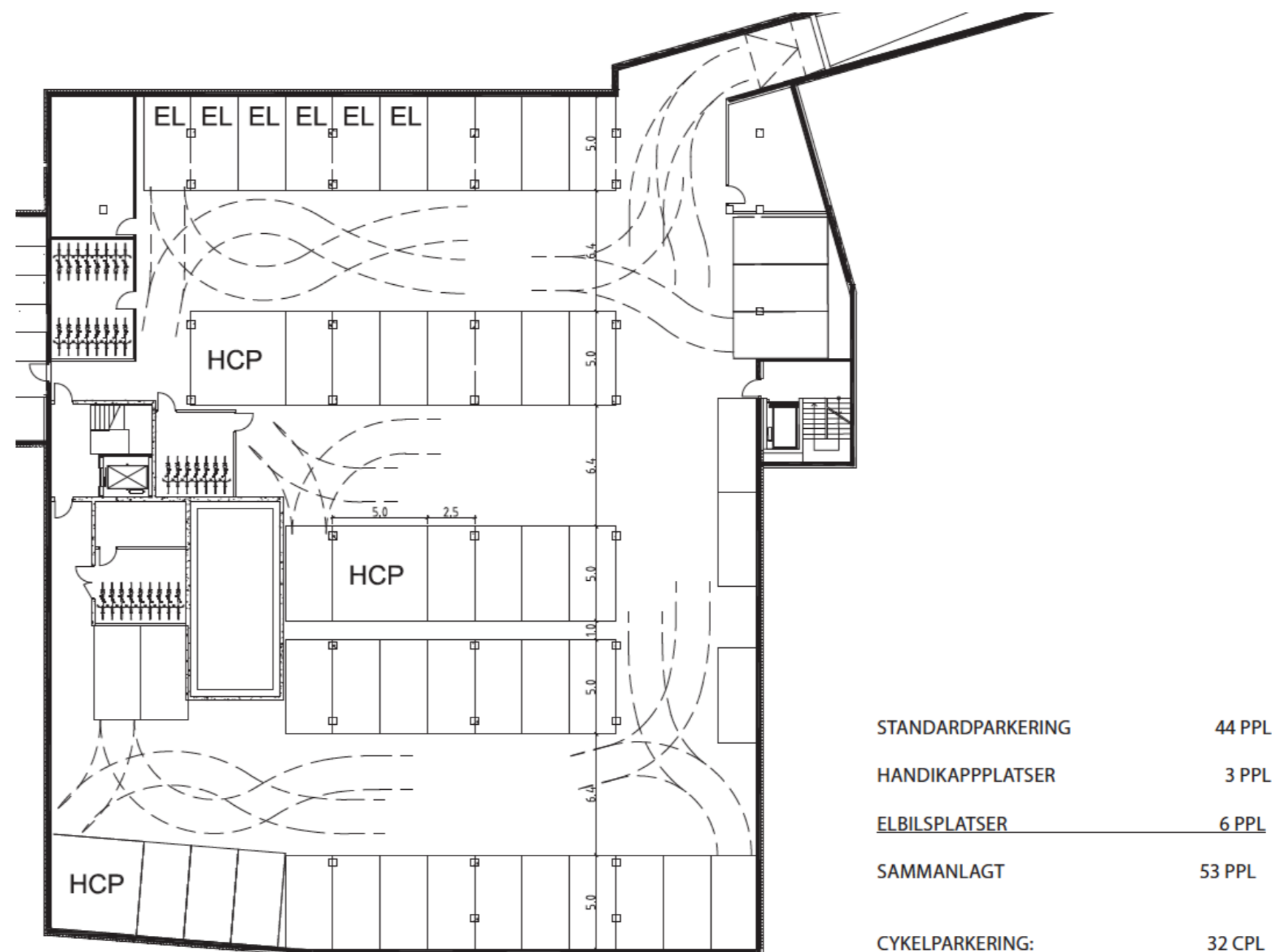
Parkering

Totalt finns det 53 st parkeringsplatser i p-däcket varav 3 st tillgänglighetsanpassade och 6 st för elbil. Vid huvudentrén finns 2 stycken korttidsplatser och en tillgänglighetsanpassad plats i anslutning till entrén.

För cyklar finns 32 platser inomhus i p-däcket och 63 platser i gatuplan. 1,8 cykel per lägenhet



Cykelparkering Entréplan



STANDARDPARKERING	44 PPL
HANDIKAPPPLATSER	3 PPL
ELBILSPATSER	6 PPL
SAMMANLAGT	53 PPL
CYKELPARKERING:	32 CPL

Belysning- ljusättning

Belysning inom området ska ordnas så att området känns tryggt under dygnets mörka timmar och det ska inte finnas några mörka hörn. Genom att använda fasadbelysning skapas överblick och därmed känsla av trygghet.

Belysningsarmaturer väljs som ger gården en egen karaktär. Belysningen utformas både för trygghet och för att skapa stämningsfulla platser.

Riktlinjer:

Färgtemperatur: 2800-3000Kelvin. Ljuskällor med god färgåtergivning, minst Ra 80.

Armaturen ska vara väl avskärmd så att den inte bländar.

Ljuskällatyper ska vara keramiskt metall-halogen, kompaktlysrör eller motsvarande.



Förslag belysningsarmaturer
Arc & Arnäs, Europaljus

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts som visar hur dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt kan infiltrera lokalt och fördröjas. Det dagvatten som inte infiltrerar vid större regn och våta perioder ska fördröjas under mark i fördröjningsmagasin med en effektiv volym av ca 60 m³. Ett sådant ska begränsa utsläppet av vatten på ledningsnätet enligt de dimensionerade förutsättningarna.

Eftersom ytan för infiltration är begränsad leds delar av dagvattnet direkt till fördröjningsmagasinet. Övrigt dagvatten ska infiltrera lokalt och fördröjas öppet genom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, och infiltration över gräs och vegetationsytor.

I områdets östra del föreslås en liten regnträdgård i den japanska delen dit del av takvattnet kan avledas och infiltrera i växtbädden för fördröjning och rening. Regnträdgården förses med bräddbrunn. Fördröjningsvolymen har beräknats till ca 1-2 m³.

Dagvatten från parkering och körytor anordnas i enlighet med Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer.

Åtgärder före och under byggskedet

Instängsling av byggområde

Bo Aktivt Sverige AB förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Skydd av vegetation

Bo Aktivt Sverige AB ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt träd skyddade enligt bestämmelser i detaljplan och annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bo Aktivt Sverige AB ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att uppföra skyddsanordning i samråd med kommunen. Arbeten i närheten av träd som skyddas i detaljplan, ek vid Apelvägen, ska utföras på ett sådant sätt att dess rötter förblir varaktigt livaktiga. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. En arborist ska anlitas för att bedöma övriga skyddsåtgärder som behöver vidtas under byggtiden.

Bo Aktivt Sverige AB ansvarar för att de, eller något företag som de anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utanskriftligt tillstånd från kommunen.

Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som visar uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etableringsplanen lämnas till mark- och exploateringsenheten.

Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark. För etablering på kommunens mark ska skriftligt avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.

Transportvägar och trafikanordningsplan

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikanordningsplan som tas fram av exploatören (Bo Aktivt Sverige AB). Planen ska bland annat säkerställa att gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt. Byggtrafik till exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen. Byggtrafik från exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen i enlighet kommande trafikanordningsplan. Planen ska godkännas av kommunen.

Byggskyltning

Från det att arbetet startar ska exploatören kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena och vem som är ansvarig kontaktperson från Bo Aktivt Sverige AB.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrandearbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrandearbete. En riskanalys ska upprättas för att säkerställa vilken metod som ska användas vid borttagande av berg.

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

Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

SWECO

Process

1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

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

Deltagande: *Byggherre*

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

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

3. Bygglovsprocessen startar

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

Ansvarig: *Byggherren*

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

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

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*

Deltagande: *Byggherre, Kommunen (exploatering)*

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

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

Ansvarig och sammankallande: *Byggherren*

Deltagande: *kommunen (exploatering, bygglov)*

6. I samband med att slutbesked ges

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

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

Deltagande: *Byggherren*

projekter avslutas!

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Bo Aktiv har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

