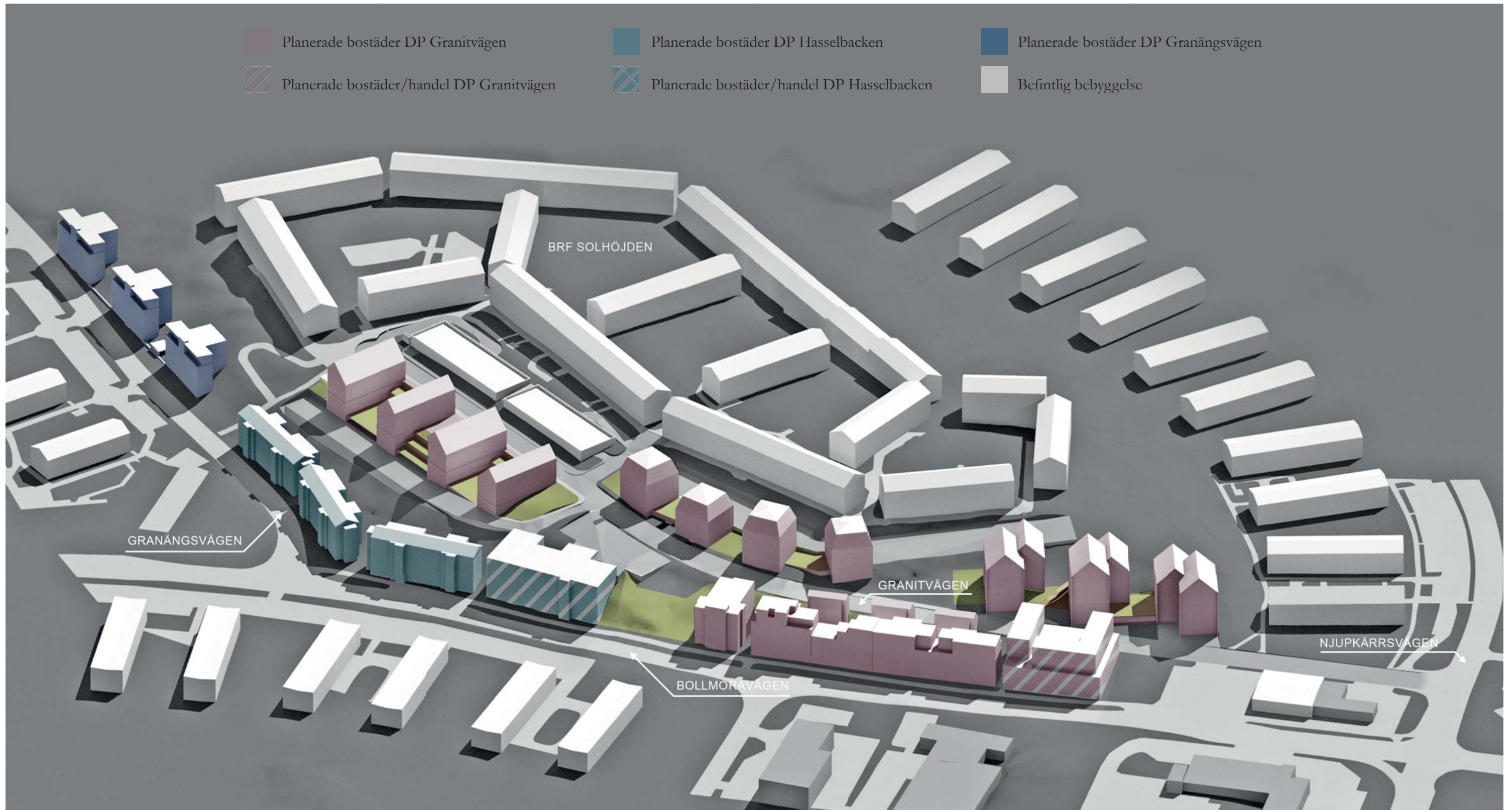


KVALITETSPROGRAM FÖR GRANITVÄGEN

GRANSKNINGSSKEDE 2017



tyresö kommun

BRF Solhöjden

SVEAB

FILADELFIA
TYRESÖ

ETTELVA ARKITEKTER/

vida

white

REIERSTAM ARKITEKTUR

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Situationsplan	5

KAPITEL 1 6

Berghusen - Gestaltningssideér	6
Situationsplan	8
Sammanhanget	9
Allmänplats, barnkonsekvenser & lek	9
Tillgänglighet, flöden och hållbart resande	9
Mobilitetstjänster	9
Buller, avfall, dagvatten, brand	9
Grön design	9
Axonometri	10
Vy söder	11
Plan 0	12
Typplan	13
Brand uppställningsplatser	14
Längdsektion	15
Elevation Granitvägen	16
Gestaltning, fasader & volymer	17
Sociala värden	18
Ekosystemtjänster	20
Material & Belysning	21
Vy Granitvägen	22
Solstudie	23
Vy entré	24
Projektinfo	25

KAPITEL 2 26

Punkthus - Gestaltningssideér	26
Situationsplan	28
Projektfakta	30
Miljö och avfall	31
Angöring och parkering	31
Tillgänglighetsbeskrivning	31
Fasader	32
Utemiljö	33
Gårdar	34
Material	36
Solstudie	37

KAPITEL 3 38

Längor - Gestaltningssideér	38
Situationsplan	40
Angöring och parkering	42
Tillgänglighetsbeskrivning	43
Miljö och avfall	44
Fasader	45
Utemiljö	47
Gårdar	48
Teknisk beskrivning	50
Solstudie	52
Grön design	54

KAPITEL 4 58

Slänten 1:85 - Gestaltningssideér	58
Situationsplan	59
Allskaktivitetshus	60
Gatuhus del 1-4	68
Parkhuset	73
Stadsvillor	78
Tillgänglighet	82
Gestaltning gårdsmiljö	84
Förgårdsmarker, dagvattenhantering	88
Grön design	89
Skuggstudier	90
Exploateringsfakta	91

KOMMUNENS ÅTAGANDEN 92

Offentliga miljöer	93
Genomförande	96
Process	97

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 §8 i tecknat markanvisningsavtal mellan SVEAB och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §8 i tecknat exploateringsavtal mellan Brf Solhöjden och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §8 i tecknat exploateringsavtal mellan Pingstkyrkan och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

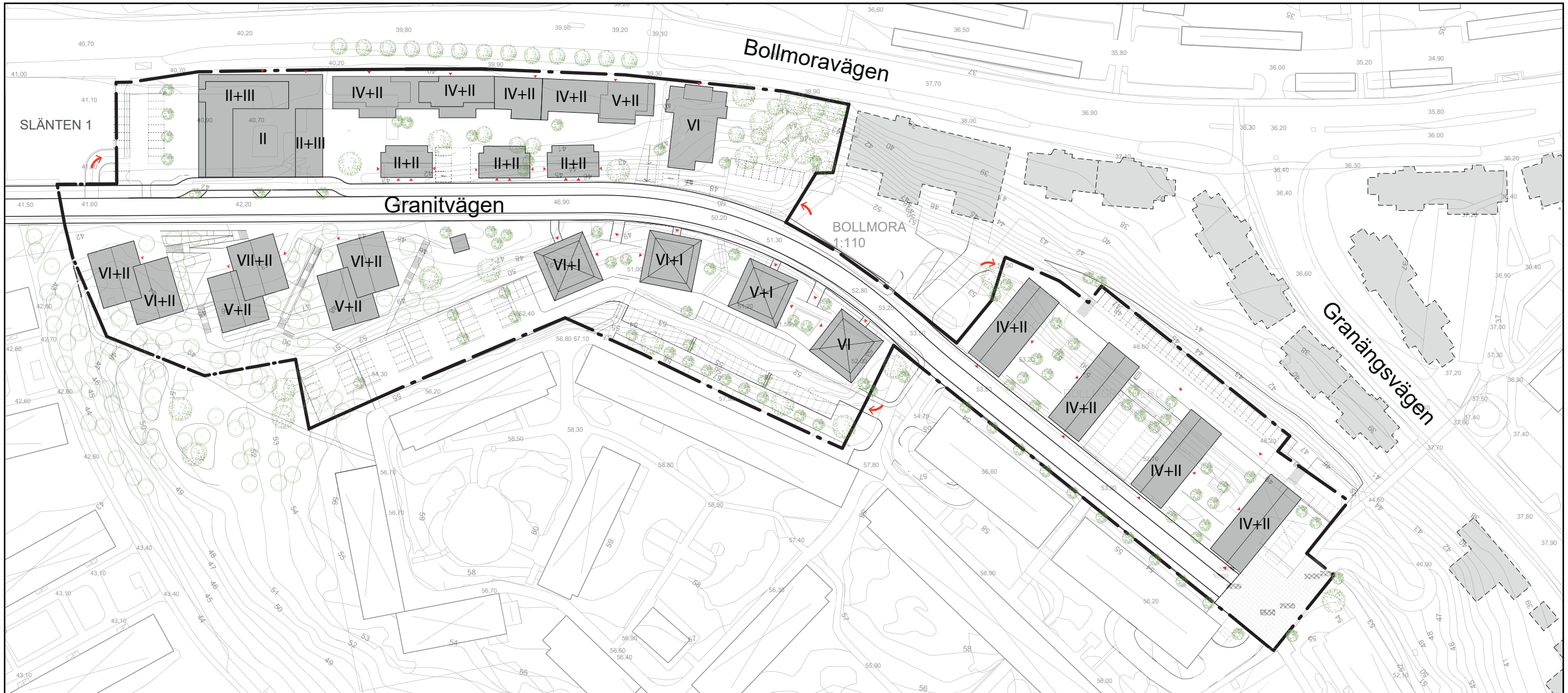
För byggherren




.....

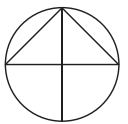
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

Planområdet för Granitvägen är en del i utveckling av marken runt Bollmora och Tyresö Centrum. Denna del syftar till att möjliggöra drygt 400 nya bostäder längs Granitvägen och en sträcka av Bollmoravägen. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett nytt allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder. Granitvägens gaturum ska gestaltas med cykel- och gångbana. En allmänt tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.



-  Planområdesgräns
-  Föreslagen byggnad
- IV+II Föreslaget antal våningar + vinds- och suterrängvåningar
-  Föreslagen byggnad inom detaljplan för Hasselbacken och Granängsvägen. Omfattas ej av detaljplan för Granitvägen.



KAPITEL 1 - BERGHUSEN

SVEAB + White arkitekter

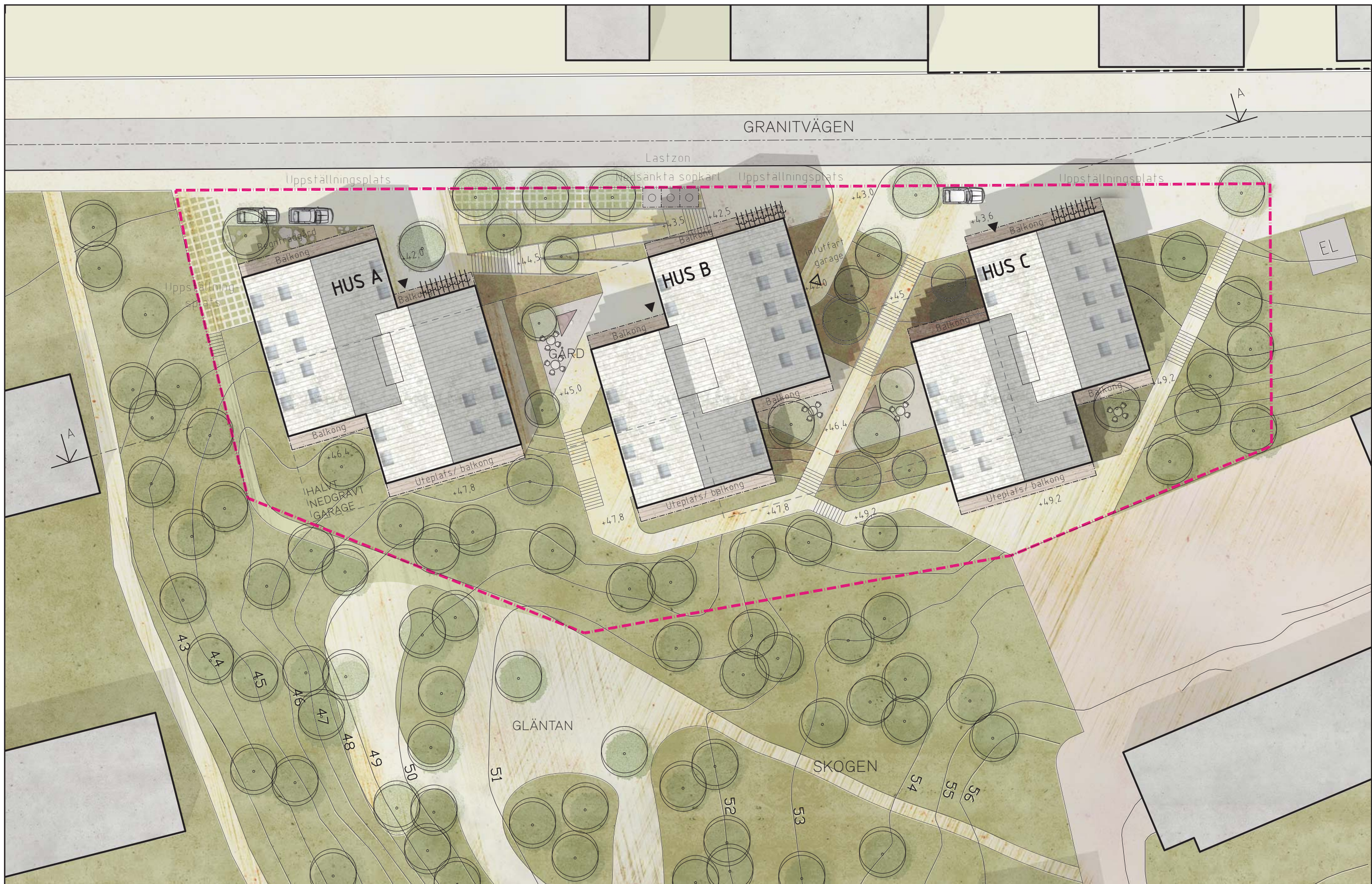
Berghusen - Gestaltningsidéer

På Granitvägens sydsida längs med bergskanten planeras den nya bebyggelsen som utgörs av tre huskroppar som var och en består av två kopplade volymer. Huskropparna varierar sig i höjd sinsemellan och hanterar på så vis skalkiftet mellan de befintliga husen längre ner i backen, den stigande Granitvägen och den branta terrängen samt Solhöjden som reser sig på höjden.

Med sina brant sluttande sadeltak får byggnaderna en egen karaktär. De klättrar upp längs sluttningen med inbördes halvplansförskjutning som förstärker uttrycket av att husen följer topografin. De kopplade punkthusen möjliggör sex hörnlägenheter. Ett centralt trapphus når de båda volymerna tack vare en halvplansförskjutning. Nivåskillnaden inom volymen minskar även insynen mellan lägenheterna och skapar privata balkonglägen.

Bostadsentréerna nås från gata men har även möjlighet att nås från de lite högre belägna gårdarna mellan husen. Fasaderna ges en harmonisk, enkel och balanserad komposition.





Sammanhanget

Husen bidrar till att utveckla Granitvägen till en tryggare och mer stadsmässig gata. Tack vare den nya bebyggelsen befolkas Granitvägen hela vägen upp till Solhöjden. Medveten gestaltning av utvändiga funktioner och omkringliggande mark skall ge känslan av att huset "har landat" på sin plats. Hänsyn tas till befintliga naturvärden genom en varsam placering i den branta slänten och öppningar mellan huskropparna skapar en visuell kontakt mellan naturen uppe på höjden och den omformade gatan. Stigar, terrasseringsringar och trappor möjliggör promenader uppför berget både mellan husen och på var sida om de tre huskropparna. Mellan husen finns sitt- och mötesplatser för rekreation och lek för de boende. Terrasseringsringar och växtlighet skapar skyddade lägen och möjlighet till avkoppling. Solljuset kan tack vare volymernas placering, leta sig ner mellan husen och skapa en ljus och inbjudande gata. Hälften av byggnadernas volym är indragna från gatan. Detta skapar variation i gaturummets bredd och höjd gentemot den något stramare bebyggelsen på motsatta sidan av Granitvägen.

Allmänplats, barnkonsekvenser & lek

En bibehållet befintlig gångstig för allmän passage leder uppför berget i västra delen av området. Gångstigen leder upp till ett glesare skogsparti med en mindre glänta uppe på kullen söder om den nya bebyggelsen. Här finns det plats för naturlek och picknick. Skogsremsan sträcker sig sedan söder ut och kopplas samman med gång och cykelstråken som leder till bl.a. Bergfotens Skola och även det i den nya öpn utpekade grönstråket. Gångvägen kopplar i en platsbildning längst ner på Granitvägen. Här landar det nedersta huset i en plan yta som ges en mer publik karaktär. Möjligheten till lokal med en och en halv rumshöjd på ca 4 meter kan skapas i detta läge. Här finns möjlighet att i framtiden skapa en mer utåtriktad verksamhet.

Tillgänglighet, flöden och hållbart resande

Minst två av huskropparna kopplas samman i källare till ett garage som nås från huskropparnas invändiga trapphus. Infart och entré ligger mot det tredje huset som enkelt kan nå och nyttja samma parkering. Ingen markparkering för boende längs med gatan, endast angöring sker längs med Granitvägen. I garage anordnas HKP i direkt anslutning till trapphus för Hus A och B. För Hus C anordnas HKP-plats på förgårdsmark framför huset.

Granitvägens centrala läge i Bollmora skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Vädskyddad cykelparkering för de boende gör cykeln ännu mer attraktiv som val. Även låncyklar och karror kan förvaras i garaget som på så vis inte enbart blir en angelägenhet för de boende med bil. På sikt i och med en förtätning längs med Granitvägen kan mer service och urbana kvaliteter skapas.

Projektet har sammanlagt 37 p-platser. P-kvoten är 7 p-platser/1000 m² och för smålägenheter (<56m² BOA) 4 p-platser/1000 m².

Mobilitetstjänster

Vi planerar för cykelparkeringar av god standard som gör det naturligt att cykla istället för att ta bil. Cykelplatserna placeras i cykelrum i enkelt nåbar del i garage samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna. SVEAB som hyresvärd hanterar cykelpool för lastcykel, cykelkärria och el-cykel som ytterligare komplement. SVEAB inför startpaket för nyinflyttade. Detta utgörs av ett informationspaket med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik, i tidigt skede för nya hyresgäster. Alla hyresgäster får cykelkarta, information om bil- och cykelpool och information om områdets busshållplatser och kollektivtrafiken i stort. Med redovisade mobilitetstjänster i förslaget finns även möjlighet för ytterligare en rabatt på 25% per bil-plats.

Buller, avfall, brand

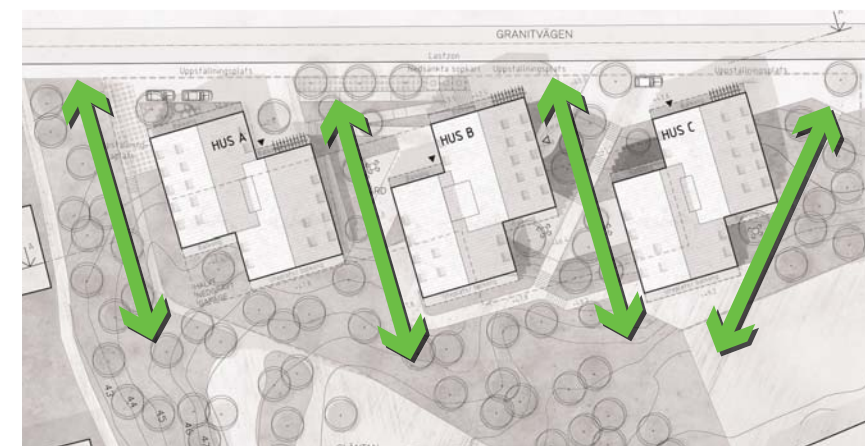
Lägenheterna som vetter mot Granitvägen utryms med hjälp av stegbil. Lägenheter mot berget utryms med bärbar stege som placeras på särskilda ytor i det kuperade landskapet avsedda för ändamålet. Uppställningsplatser finns längs med Granitvägen och vid husen som tillåter access med brandbil vid utrymning.

Avfallshanteringen sker genom nedsänkta sopkärl mot Granitvägen.

Buller från Bollmoravägen når fram till husen i vissa lägen. Det gäller främst lägenheterna som vänder sig mot Granitvägen. Med hjälp av skärmen vi balkongerna får vi till bra bullernivåer vid fönster. Övriga bullerstörda lägen har lägenheter under 35 kvm, som tillåter högre bullernivåer.

Grön design

Vi har arbetat med Grön Design på flera plan i projektet. Lägenheterna har smarta kompakta planlösningar, generösa ljusinsläpp och generösa uteplatser som ger liv och trygghet till området. I släppen mellan husen vill vi förstärka och aktivera grönstrukturen runtomkring. Med inkännande och vacker landskapsplanering låter vi naturen flöda mellan husen och koppla Granitvägen med skogen.





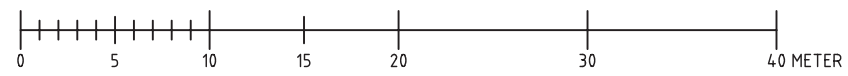
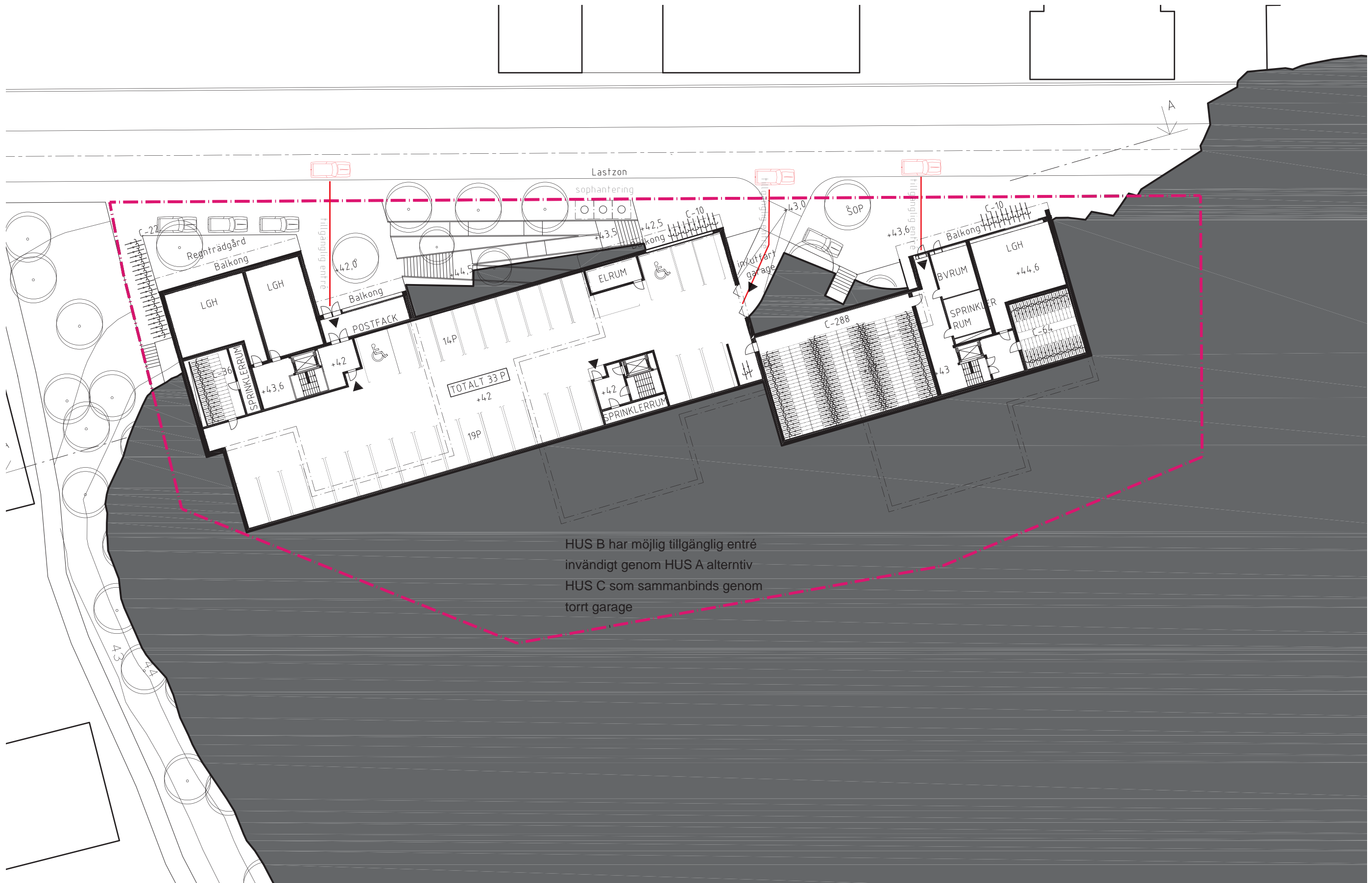
Genom volymernas placering skapas ljusgenomsläpp från norrsluttningen. Hälften av byggnadernas volym är indragna från gatan, det skapa variation i gaturummets bredd och höjd gentemot motstående sidas bebyggelse. Så lite som möjligt av skogskullens plana ytor tas i anspråk för den nya bebyggelsen och de angränsande fastigheternas utblickar har beaktats vid placering, höjd och riktning av förslaget.

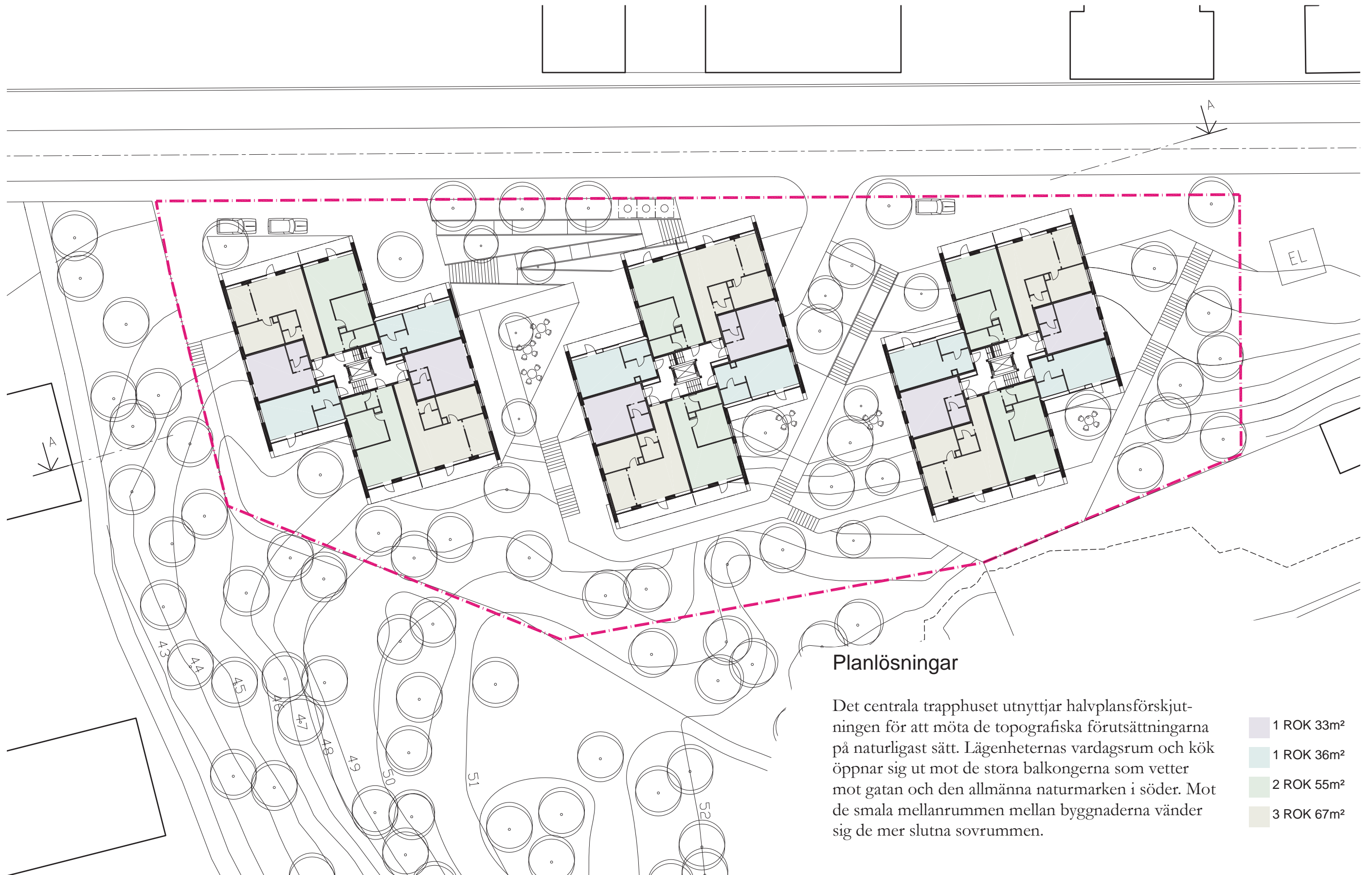


Axionometri och volymstudier över förslaget

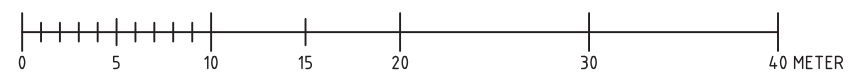


Vy från söder, skogen och gläntan





Typplan_ 1:400



Planlösningar

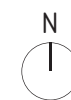
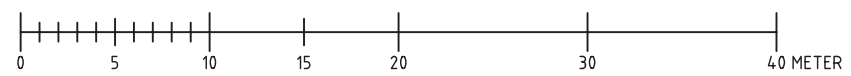
Det centrala trapphuset utnyttjar halvplansförskjutningen för att möta de topografiska förutsättningarna på naturligast sätt. Lägenheternas vardagsrum och kök öppnar sig ut mot de stora balkongerna som vetter mot gatan och den allmänna naturmarken i söder. Mot de smala mellanrummen mellan byggnaderna vänder sig de mer slutna sovrummen.

- 1 ROK 33m²
- 1 ROK 36m²
- 2 ROK 55m²
- 3 ROK 67m²

EL



Uppställningsplatser _ 1:400



Gestaltning av fasader och volymer

Byggnadernas tydligaste gest är ramarna, de strama bågformade gavlarna som reser sig ur terrängen och skapar en slags arketyper, en ny husgestalt i skogsbacken. Materialen som valts är rena och enkla: trä och plåt. Husen håller 5 våningar mot gårdsidan, 6-7 våningar mot Granitvägen och 2 plan med vindar under taken.

För att skapa en kontrast mellan husen och naturen mellan husen har plåtfasad, förslagsvis av galvad plåt eller aluzink valts. Materialet reflekterar naturen runt omkring och spelar med det gröna mellan husen. Husens placering och form har en tydlig riktning i landskapet. Träfasaderna på gavlarna framhävs.

Vi vill förmedla känslan av att husen omsluts och har velat ge intrycket av en tältbektadnad. Taket övergår i fasad. Detta uttryck skapas med en falsad plåtfasad. Falsen förstärker även vertikaliteten och följer "tältdukens" riktning. Plåtens

materialitet bilda en fin kontrast till träet.

Plåttaket dras tillbaka vid gavlarna så att balkongerna framträder. Framför de franska balkongerna perforeras plåten. Detta skapar variation i den annars strama fasaden.

Träfasaden framträder på gavlarna. En bearbetad och lekfullt mönstrad träfasad skapar en taktilitet som rimmar väl med träets inboende kvalitéer. Träet behandlas och ges en ljus kulör.

Balkongerna

Lägenheterna får generösa balkonger med räcken i stål. Räckenas uttryck överensstämmer med mönsterverkan på träfasaden. Överlappningen av mönsterna skapar också en intressant djupverkan och förstärker gavelmötivet som är byggnadernas framsida. Balkongplattans undersida kan eventuellt också kläs i trä för att ytterligare förstärka intrycket av trä.



Träfasaden på gavlarna skapar en inbjudande yta mot Granitvägens förbipasserande. Plåtfasaderna på långsidorna reflekterar solljuset och naturens färger ner mot gatan.



Två av huskropparna kopplas samman i källare till ett garage som nås av trapphusen. Infart och entré ligger mot det tredje huset som enkelt kan nå och nyttja samma parkering.

Längdsektion, 1:400



Träfasader mot gatan och skogskullen

Inspirationsbild för träfasaden. Eventuellt alternativ vid sockeln och garaget. Möte tak och fasad.



Inspirationsbild för behandlingen av träfasaderna. Vi vill gärna ta upp detaljen kring fönsterna och förstärka lekfullheten på gavelfasaderna

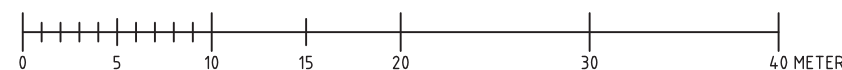


Ett material som speglar naturen

Inspirationsbild för den galvade/aluzink fasaden som reflekterar och "smälter in" i sin omgivning

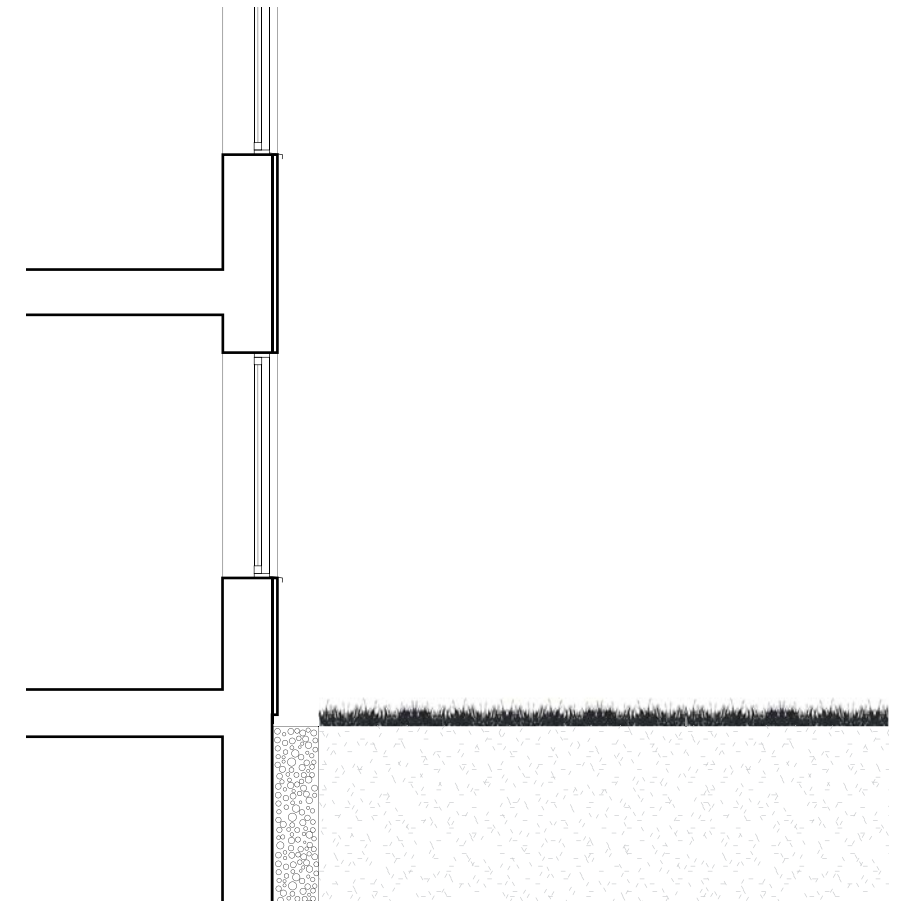


Elevation Granitvägen





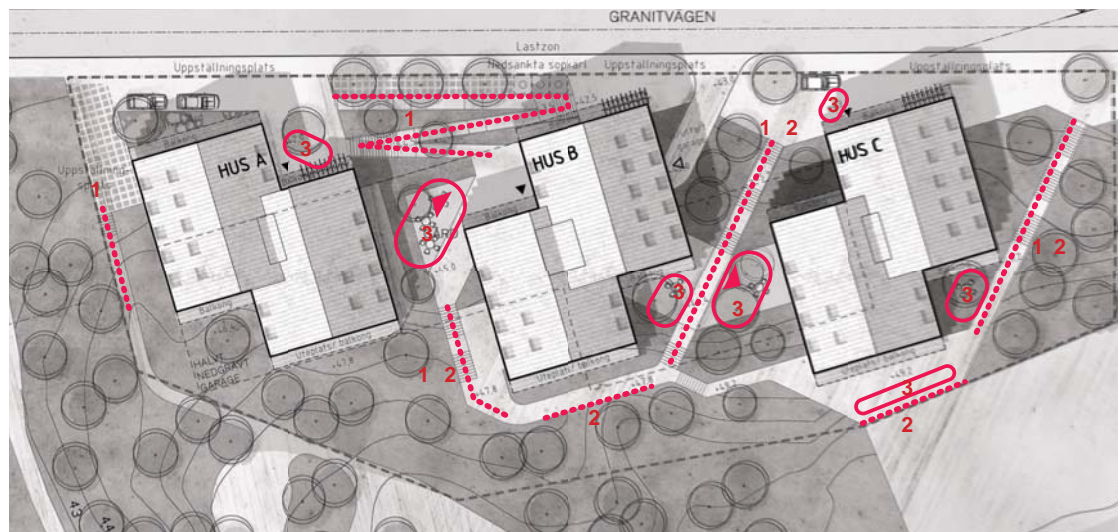
Typelevationer



Typsnitt, fasad möter omgivande mark

Sociala värden, vertikala element: Trappor

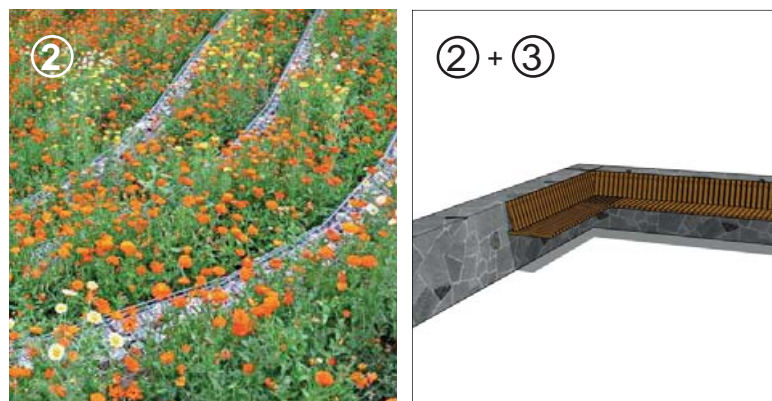
- svävande trappor genom naturen kopplar samman olika nivåer
- viloplan bildar små gårdar med bänkar och bord
- terrassering tillför trevliga sittplatser



- 1 Vertikala element, murar.
- 2 Vertikala element, trappor
- 3 Sitt-och mötesplatser
- 4 Sandlåda

Sociala värden, vertikala element: Murar

- vegetationsklädd gabionmurar mot Sollhöjden i flera nivå/terrassering
- stenkrossen från sprängning av berget återanvänds i gabionmurar
- lägre murar av granitklädd betongstöd i klassisk stil



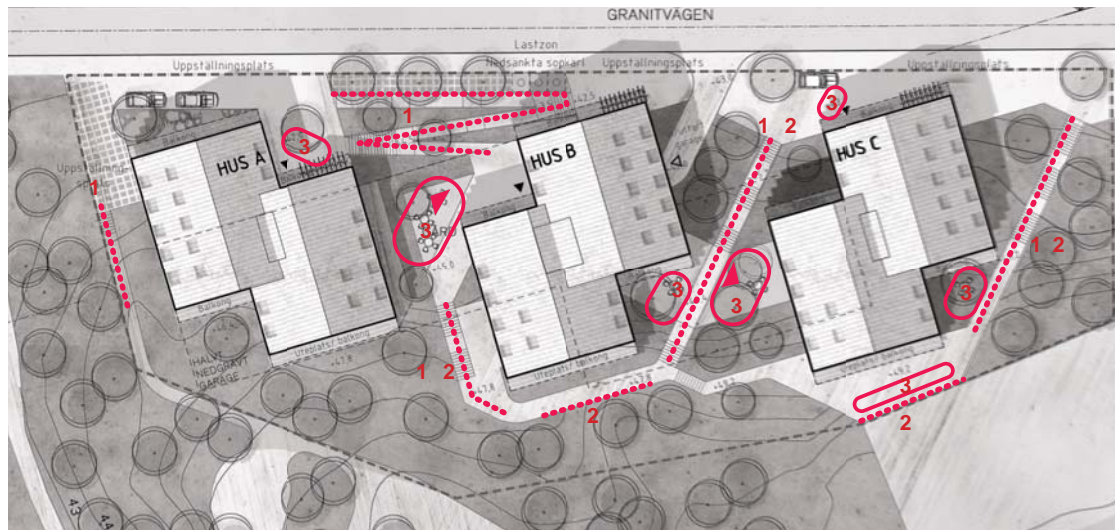
Inspirationsbilder vertikala element: Trappor



Inspirationsbilder Vertikala element: Murar

Sociala värden: Sitt- och mötesplatser

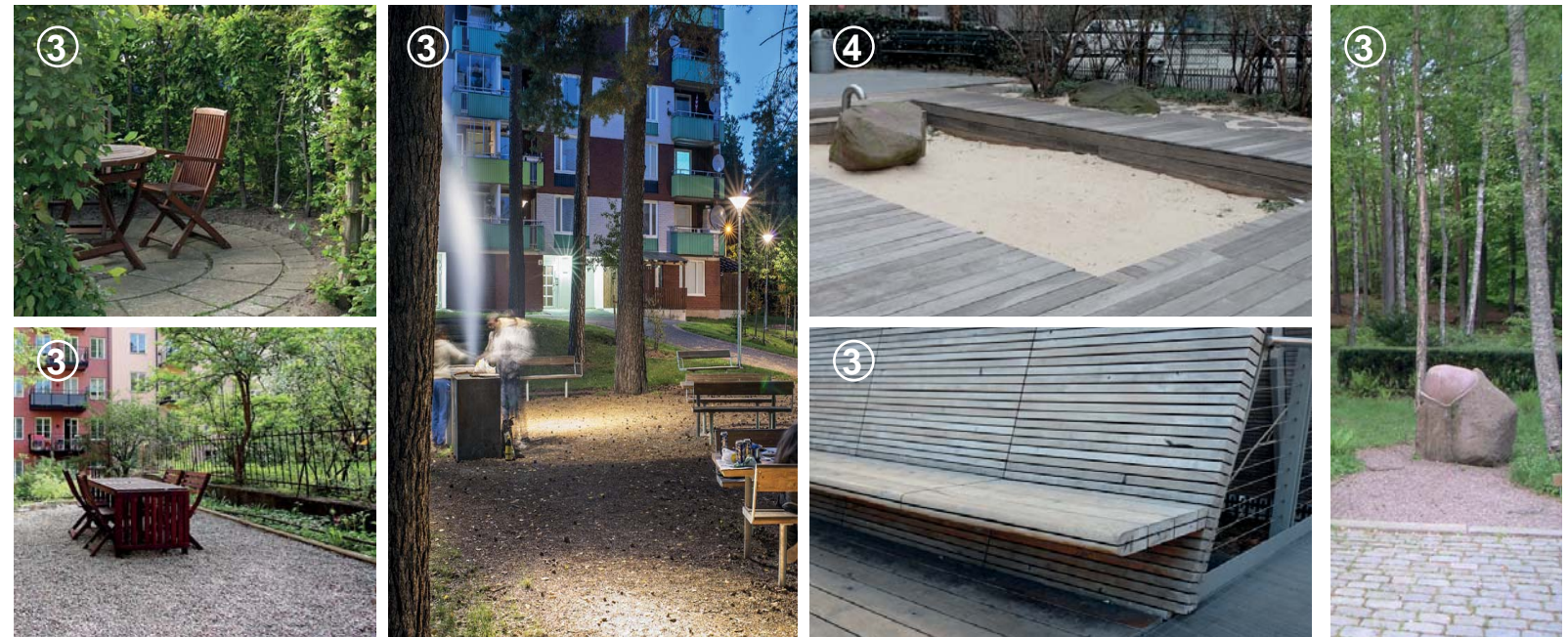
- Bersåer skapar skyddade lägen och möjlighet till avkoppling
- Ytor för grillning och umgänge
- Sittplatser i soliga lägen
- Sandlåda för små barn



- 1 Vertikala element, murar.
- 2 Vertikala element, trappor
- 3 Sitt-och mötesplatser
- 4 Sandlåda

Ekosystemtjänster: Biologisk mångfald

- Blomsterprakt, ätbara bärbuskar samt fruktträd skapar en variationsrik och levande miljö
- Bevara befintlig natur och kvalitéer
- Ny växtlighet skapar livsmiljöer för småfåglar, pollinerande insekter, mm.
- Växter används för infångning av luftförorenande partiklar



Inspirationsbilder sitt och mötesplatser



Inspirationsbilder biologisk mångfald

Ekosystemtjänster: Dagvattenhantering

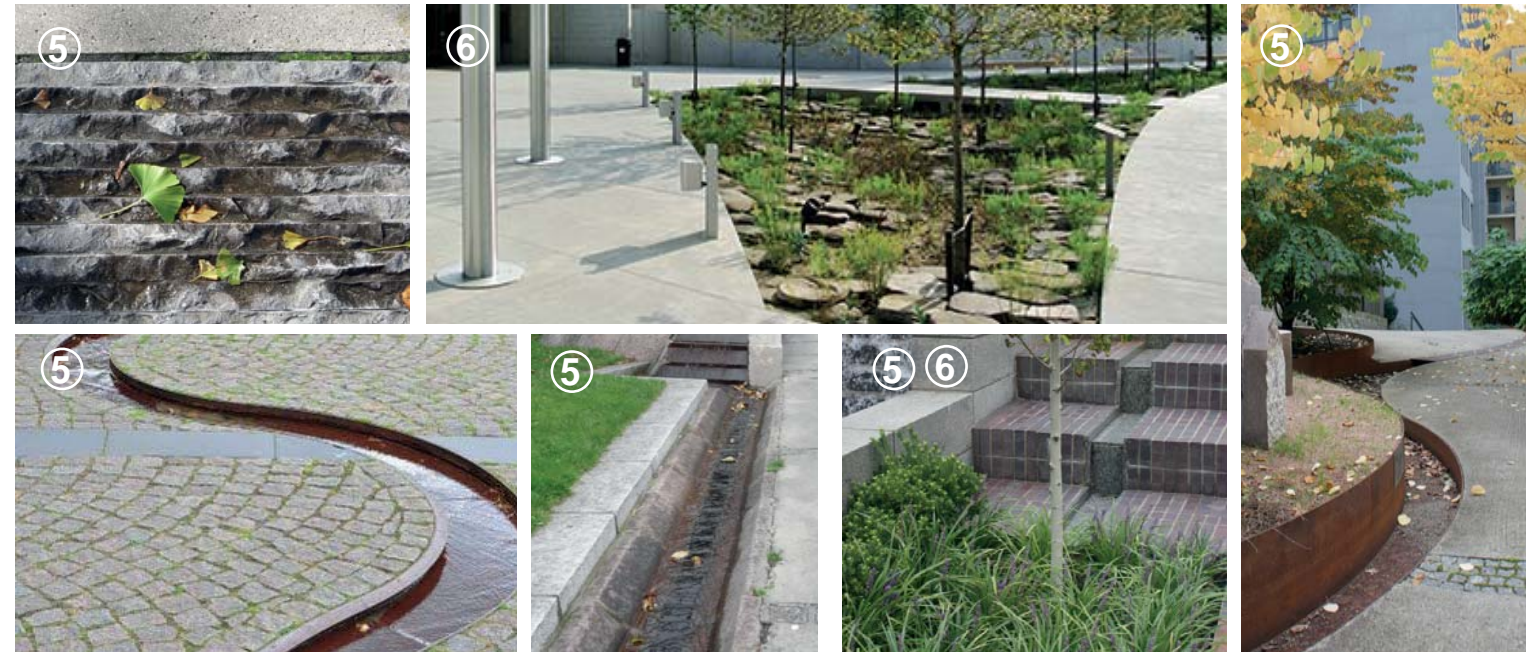
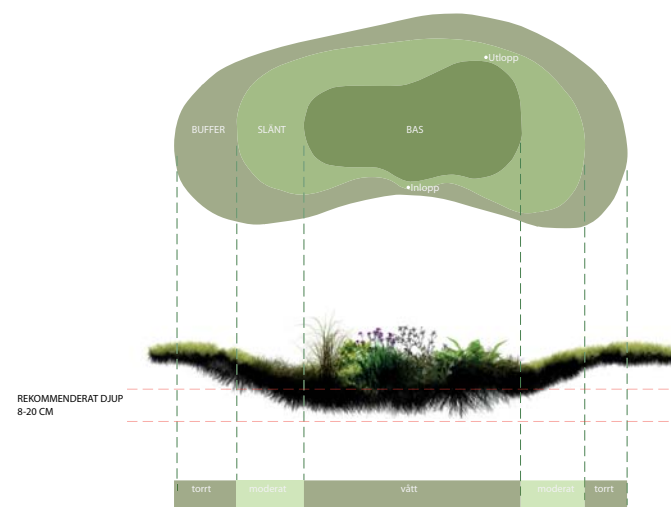
- Dagvattnet skall ses som en resurs i gestaltningen
- En öppen dagvattenhantering i fuktstråk och rännal
- Nedsänkta regngårdar samlar och fördröjer dagvatten
- Synlig dagvattenhantering gynnar även sociala värden



- 5 Fallriktning och infiltrationsytor
- 6 Dagvatten

Ekosystemtjänster: Dagvattenhantering

- nedsänkta regngårdar samlar och fördröjer dagvatten
- växtgestaltning bidrar till biologisk mångfald samt renar dagvatten
- synlig dagvattenhantering gynnar även sociala värden



Inspirationsbilder dagvattenhantering



Inspirationsbilder dagvattenhantering

Material

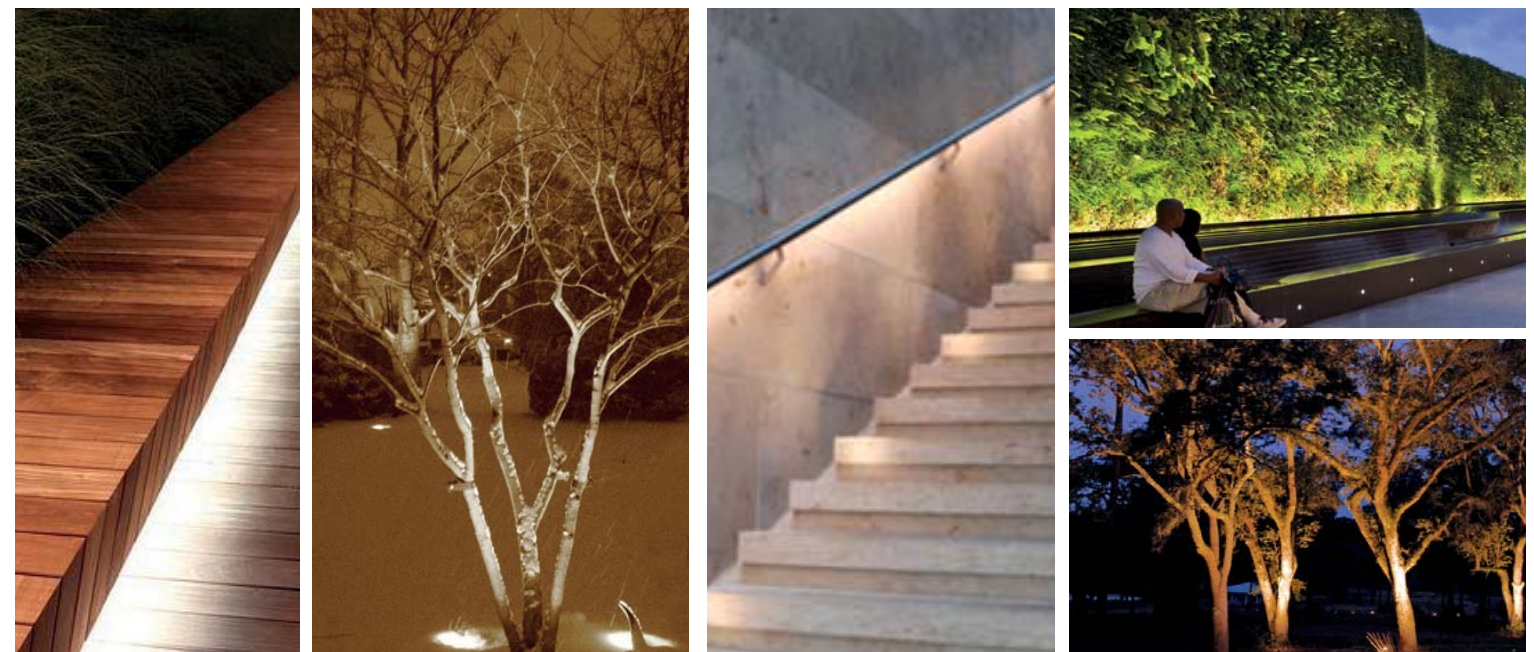
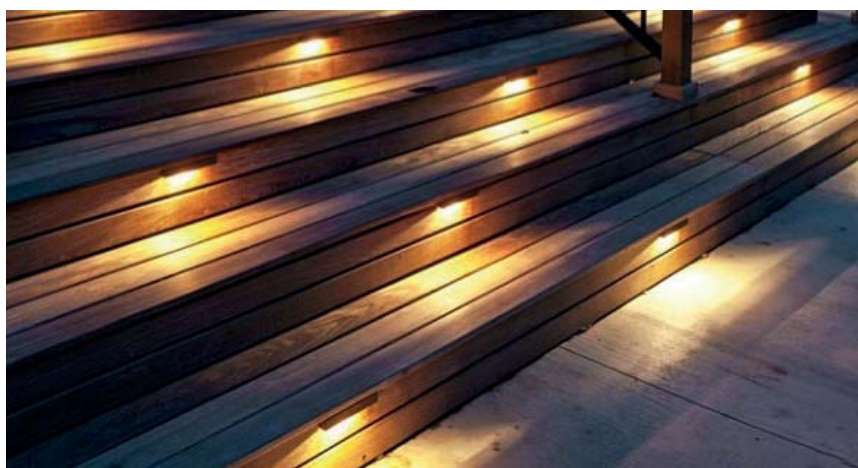
- Trappor, bänkar, och bord av trä och metall-- speglar med husets fasad
- Växtmaterial för alla årstider
- Markbeläggning av marksten med trä. Stenmjöl vid grill-platsen



Inspirationsbilder material för gångvägar

Belysning

- Inbyggd längs gånger och trappsteg
- Trädbelysning visar omkringliggande natur
- Skapar en trygg och mysig känsla kvällstid
- Integrerad med bänkar



Inspirationsbilder belysning för samlingsplatser och stråk



Vy vid entrén och kopplingen upp till naturen

Solstudie

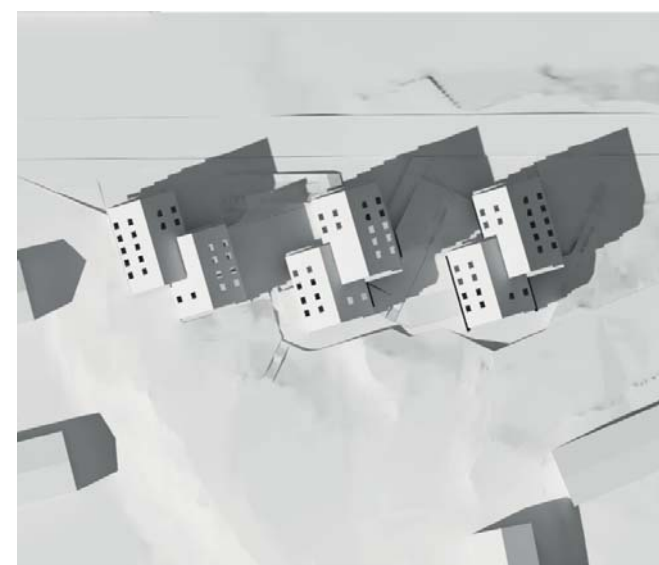
Solstudien visar att ingen av de befintliga grannfastigheter-
nas byggnader kommer att skuggas av den nya bebyggels-
en. Granitvägens körbana och trottoarer kommer fortsatt
att skuggas som tidigare då den nuvarande täta trädriddån
delvis ersätts av nya hus.



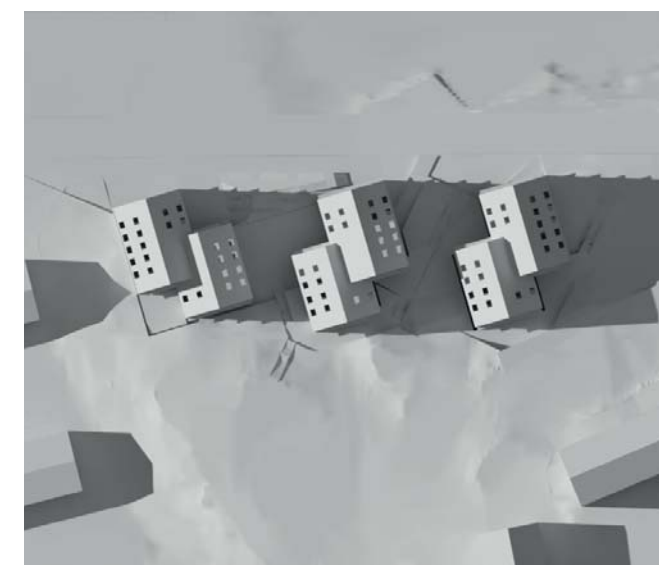
Midsommar, KI 9



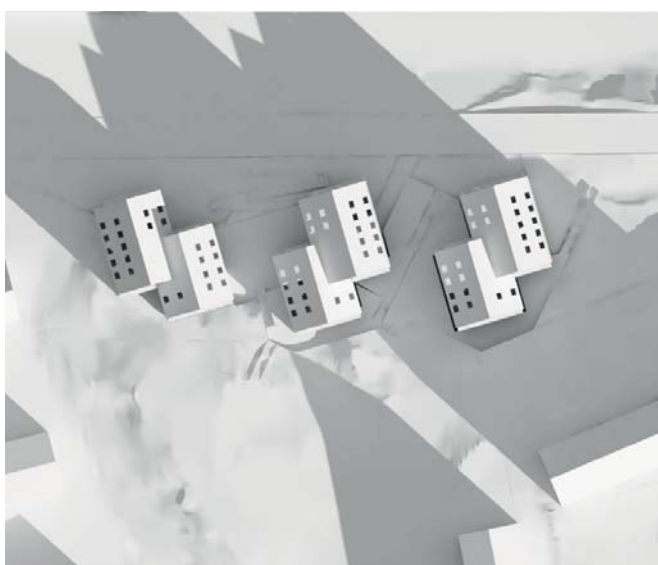
KI 12



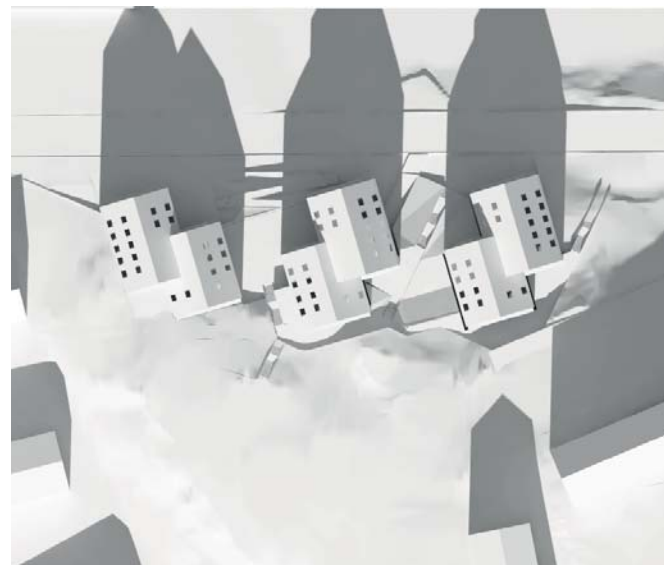
KI 15



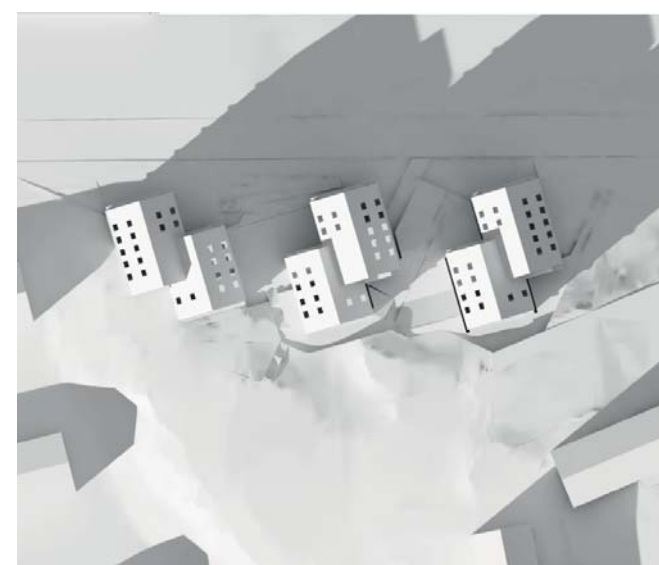
KI 17



Vår-/höst, dagjämning, KI 9



KI 12



KI 15



KI 17



Vy från Granitvägen mot kulle.

Projektinfo

Total BTA (ljus)	ca 8750m ²
BOA	ca 6950m ²
Antal lägenheter/bostäder	136st
Lägenhetsfördelning	58 1rok, 35st 2rok 43st 3rok
ca antal boende	260st
(ev) LOA	-
Antal lokaler	-
Antal p-platser	37
P-norm*	0.3
Antal p-platser för bilpool	
Antal handikapplatser	3 st
Antal cykelparkeringsplatser	420
P-norm cykel	3 cykel/ lgh
Antal p-platser lådcykel	2
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	380 / 40
- markplan/annan våning	420 / 0
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	J

* P-kvot:

ca 4000m² smålägenheter (<56m²) a 4P/ 1000m² = 16st

ca 3000m² stora lägenheter (>56m²) a 7P / 1000m² = 21st

KAPITEL 2 - PUNKTHUS

BRF Solhöjden + VIDA arkitektkontor

Punkthus - Gestaltningsidéer

Längs med Granitvägens sydsida slingrar sig två stycken länkade punkthuspar upp för backen. De tegelklädda solitärerna reser sig ur marken som slipade ädelstenar, en referens till det beständiga, det tunga, det berg de står på. Byggnaderna anpassar sig till nivåskillnaderna i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Möjliga lokaler, bostäder och garage har noggrant placerats utefter terrängens förutsättningar. Stor vikt har lagts vid att byggnadernas placering och höjd ska hitta sin plats längs med gatan så att siktlinjer och den omgivande variation av bebyggelse, gatuumrum och park bevaras. De resliga fasetterade taken med låg takfot ger byggnadsvolymer en mänskligare skala mot gaturummet, en varierad stadssiluett ifrån Tyresö centrum och ett respektfullt volymtillskott till Brf. Solhöjdens lamellhus på höjden.

De fyra högdelarna på husen vrider sig på olika sätt mot gatan och med hjälp av den indragna garagevåningen ges husen en autonomitet i landskapet. Vridningarna skapar fickor i varierande storlek mellan trottoar och byggnad där grönska anläggs. En större terrasserad grönyta anläggs mellan de två husparen och ansluter till den publika trappa som både leder ned till Bollmoravägen och upp till den parkeringsgata som husen ansluter till söderut samt vidare upp mot Bollmorabergs befintliga bostadsområde. Husens huvudentréer mot gatan bidrar med liv, ljus och rörelse för en tryggare, mer social och trivsamt gatumiljö.

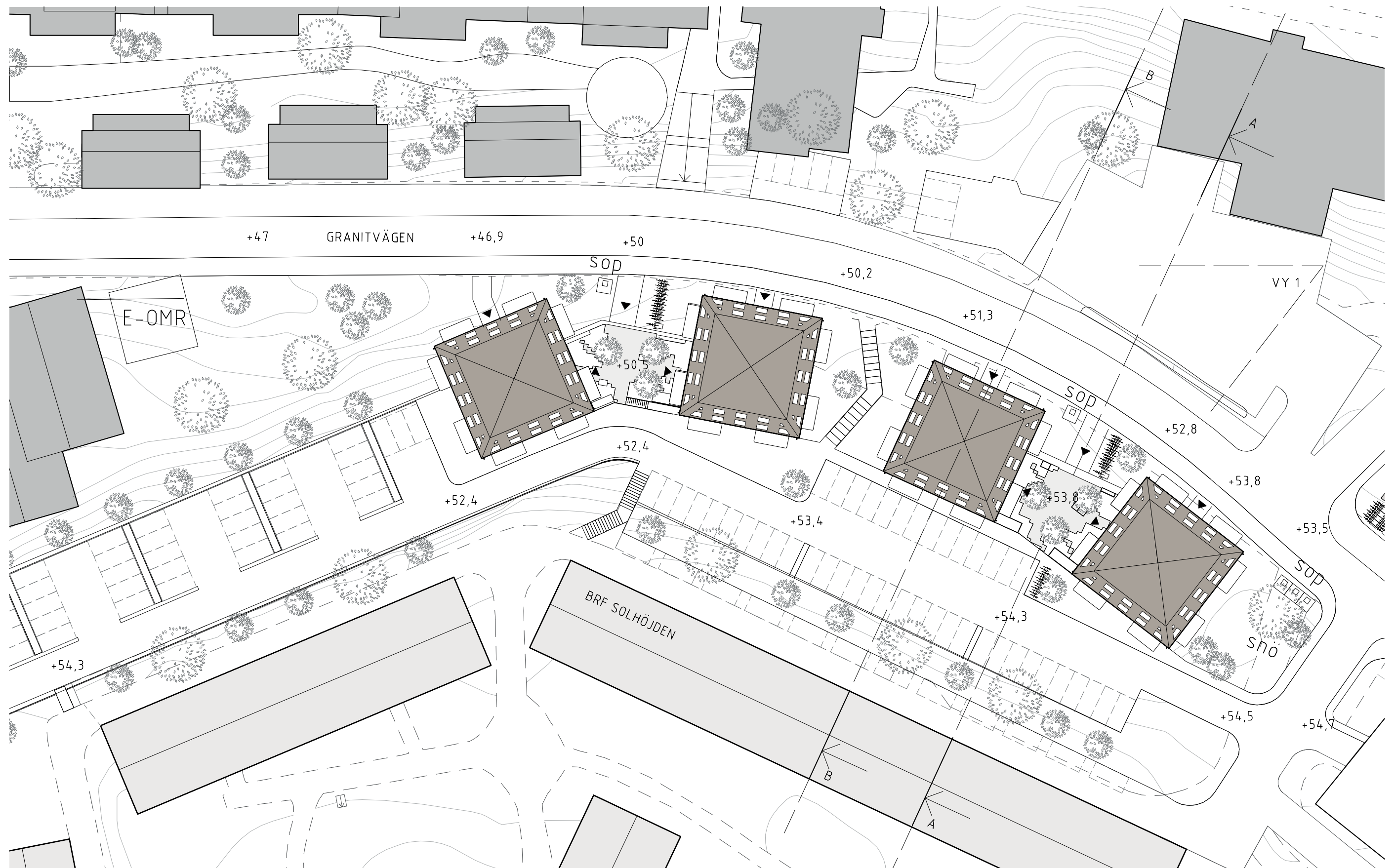
Byggnaderna uppförs i tegel i vilt förband med tryckt fog och rundat hörntegel. Närmast marken muras skift i kontrasterande förband. Teglet ger området en karaktär av trygg orubblighet samtidigt som det med sin taktilitet och inneboende färgskiftningar bidrar till en levande fasad. Balkongernas träräcken kontrasterar mot det tunga men ger ytterligare inslag av naturmaterial som kommer till sin rätt i naturslänten området byggs på. Taket får en beläggning av enkupigt taktegel och plåtinklädnader och taksäkerhet av aluzinkbelagd stålplåt som reflekterar sin omgivning kulörer och ljus.

Punkthus - Gestaltning



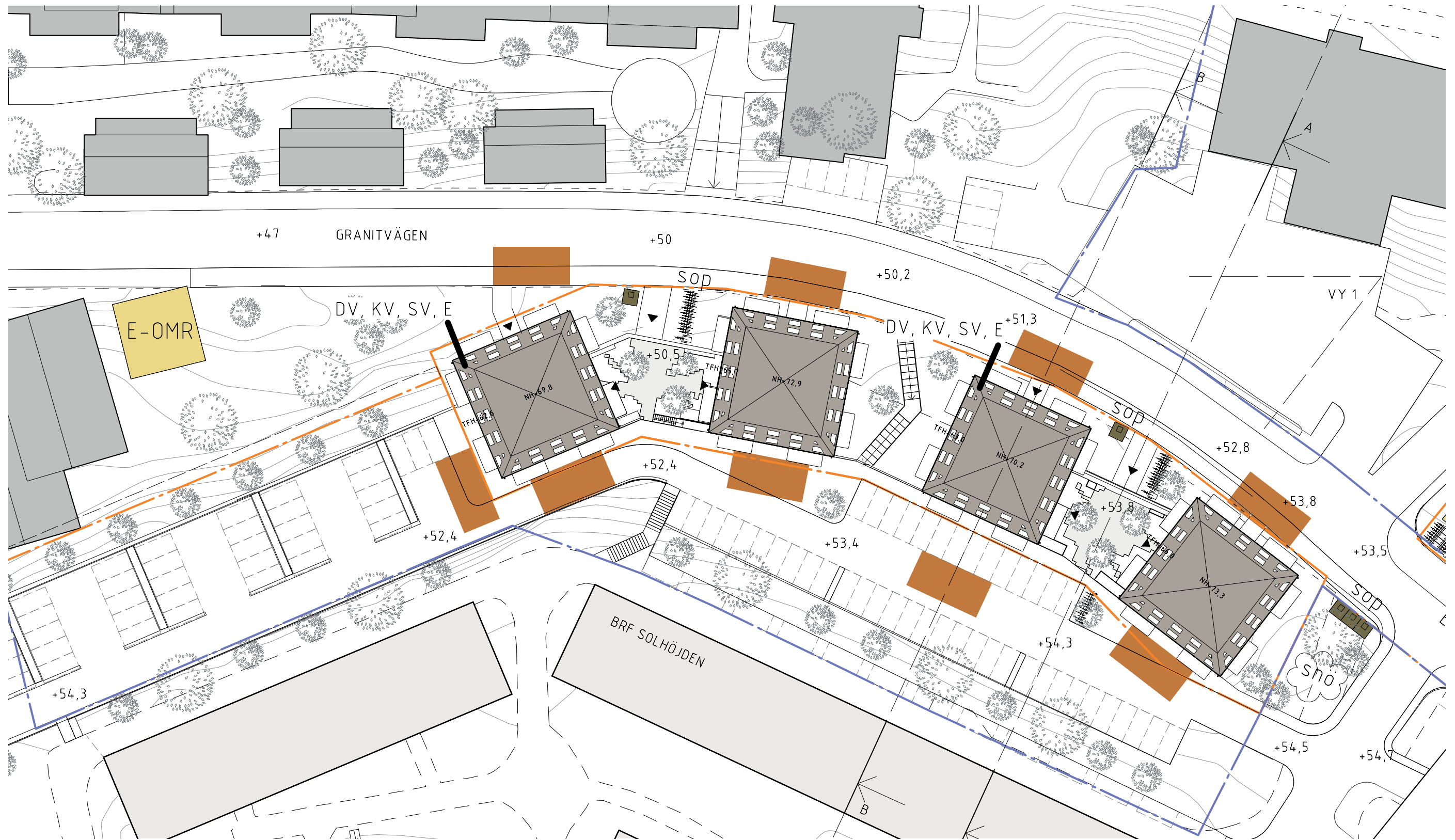
Illustration - Vy (1) från Granitvägen

Punkthus - Planer



Situationsplan, SKALA 1:500

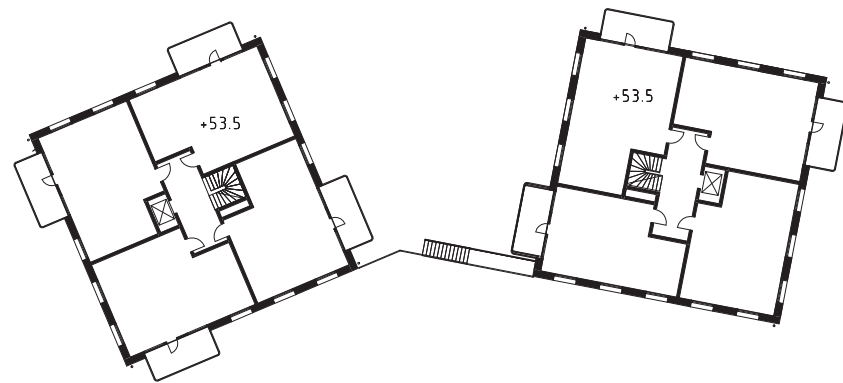
Punkthus - Planer



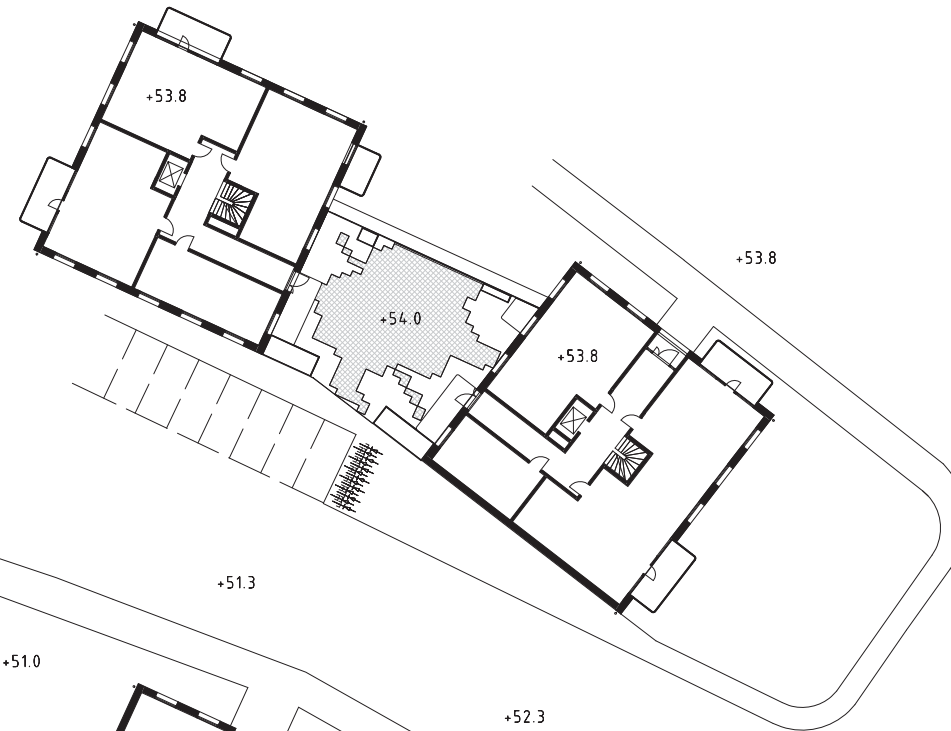
- DETALJPLANEGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- UPPSTÄLLNINGSPLATS BRANDBIL
- EL-OMRÅDE
- ANSLUTNINGSPUNKTER

Teknisk situatonsplan (uppställningsplatser, sophertering och anslutningspunkter, SKALA 1:500)

Punkthus - Planer



Gatuplan/gårdsplan (3)



Gatuplan/gårdsplan (2)



Garageplan (1)

Projektfakta (sammanslaget för punkthus och längor)

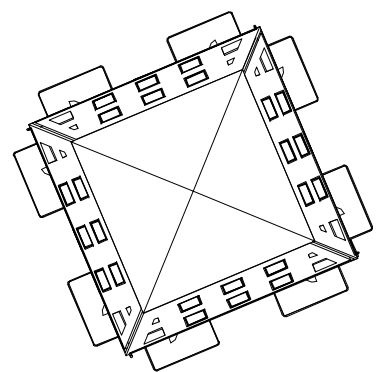
Generellt gäller fördelningen: punkthus 46% / längor 54%.

Ljus BTA, ca	13 900kvm
BTA, ca	20 000kvm
Antal lägenheter/bostäder, ca	150 st
Antal boende, ca	450 st
Antal lokaler, upp till	2 st
Antal tillkommande p-platser, ca	105 st
P-norm (för nyproduktion)	0,7/lgh
Antal handikapplatser	6 st
Antal cykelparkeringsplatser, ca	300 st
P-norm cykel	2/lgh
Antal p-platser lådcykel	14 st
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	112/174
- markplan/annan våning	300/0
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	J

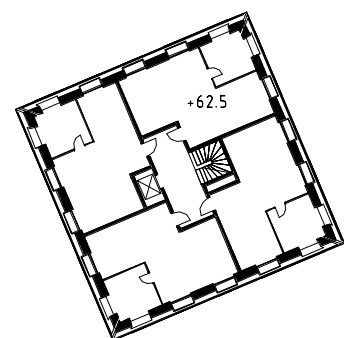
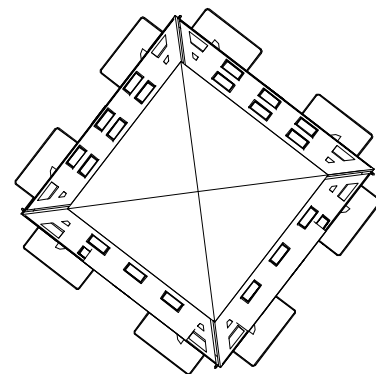
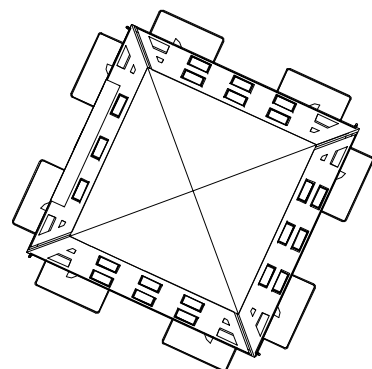
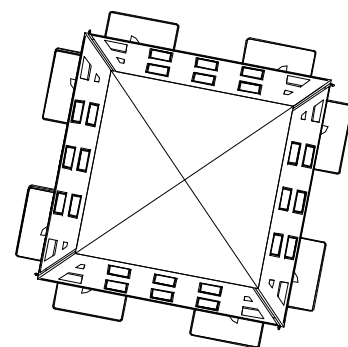


SKALA 1:500 (A3)

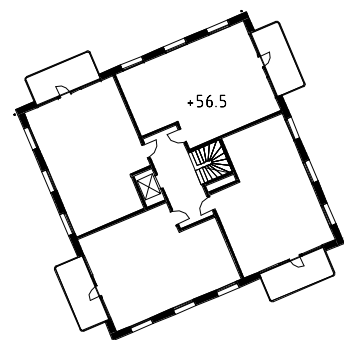
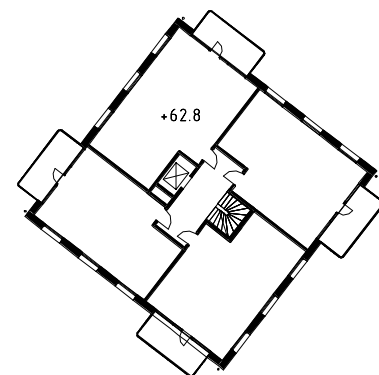
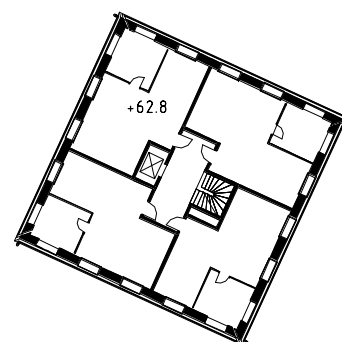
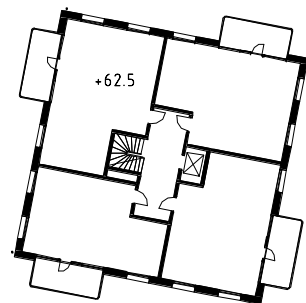
Punkthus - Planer



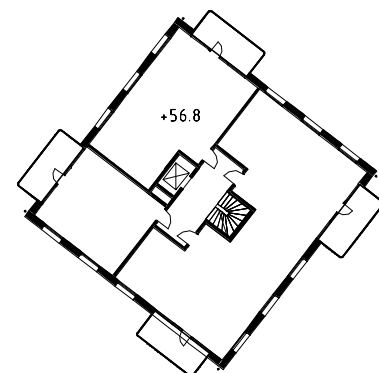
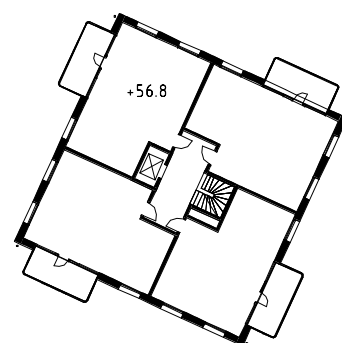
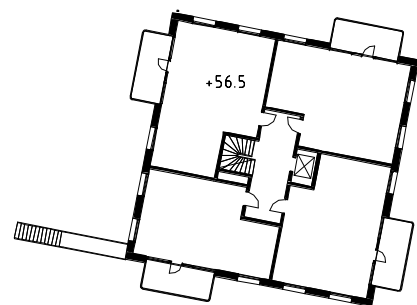
Takplan



Etageplan



Normalplan 4-5



Miljö och avfall

Avfallshantering sker med hjälp av sopkasuner i nära anslutning till bostäderna. Sopstationerna skall utformas med gårdskaraktär. Samtliga med sittbänkar, belysning och inslag av växtlighet.

Angöring och Parkering

Angöring för boende sker ifrån Granitvägen till garage eller ifrån gården. Parkering för tillkommande bostäder finns i garage och besöksparkering på gata. Möjlighet för avlämning/upphämtning finns även på gårdsnivå på parkeringsgatan bakom husen. Cykelparkering planeras i nära anslutning till gårdar och cykelrum skall finnas i garage.

Tillgänglighetsbeskrivning

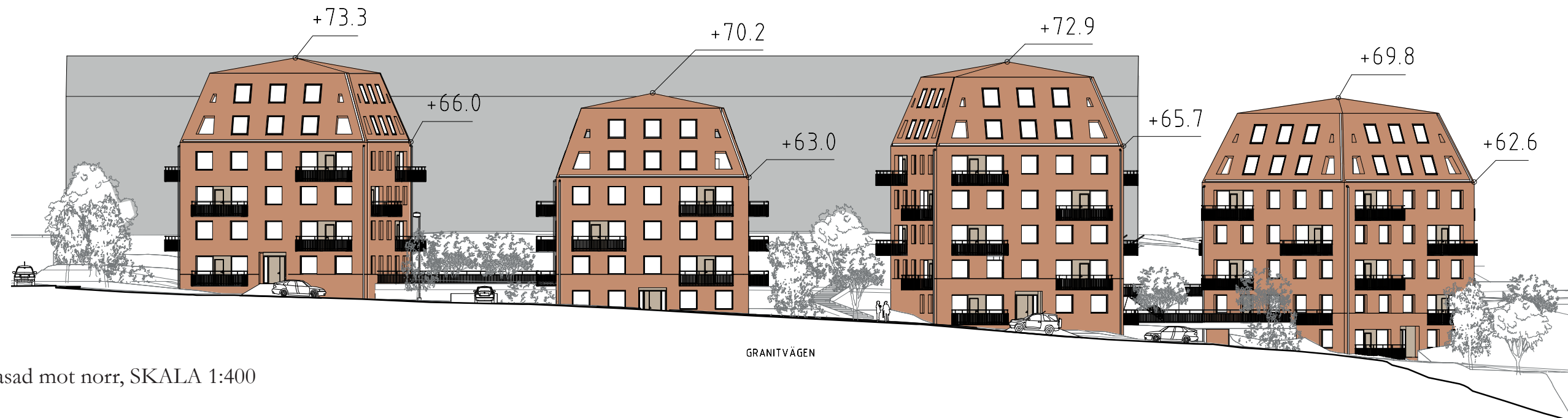
Bostäderna står i sluttande terräng varför extra vikt har lagts på nivåanpassning. Entré från gata sker plant in i trapphus och hissplan ansluter till gårdsplan. Avlämningsplats och tillgänglig parkeringsplats för rörelseförhindrade är anordnade inom 25 meter från entréer.

Avfallshantering sker med hjälp av sopkasuner i nära anslutning till bostäderna. Samtliga med sittbänkar, belysning och i nivå med omkringliggande mark.



SKALA 1:500 (A3)

Punkthus - Fasader



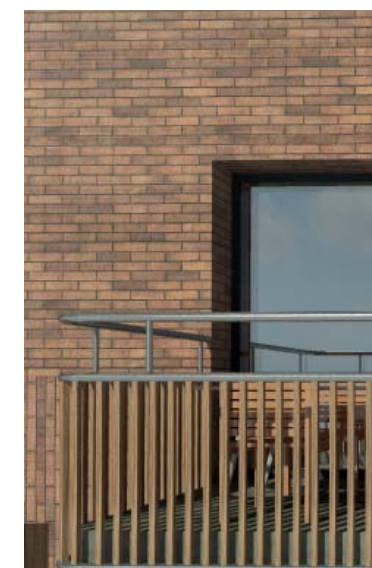
Fasad mot norr, SKALA 1:400

Bostäder och byggnader

Punkthusens huvudentréer vetter mot Granitvägen. De utformas med ett väderskyddande uppteplat indrag i fasaden. Gårdsentréer ges en likvärdig gestaltning. Garageinfarten ligger indragen ifrån gatan och samtliga entréer för garage och huvudentréer är belysta och följer en gemensam gestaltungsprincip i trä eller stål. Husen ges en lugn och

harmonisk fönstersättning där varje sida behandlas lika. Fönster och balkongdörrar livar i överkant för att ge ett samlat intryck av fasaden. Balkongerna utförs av balkongplattor i betong och räcken av stål och trä. Bostäder ovan markplan har balkong oavsett storlek och de placeras med variation över fasaderna. Husen har ett centralt trapphus

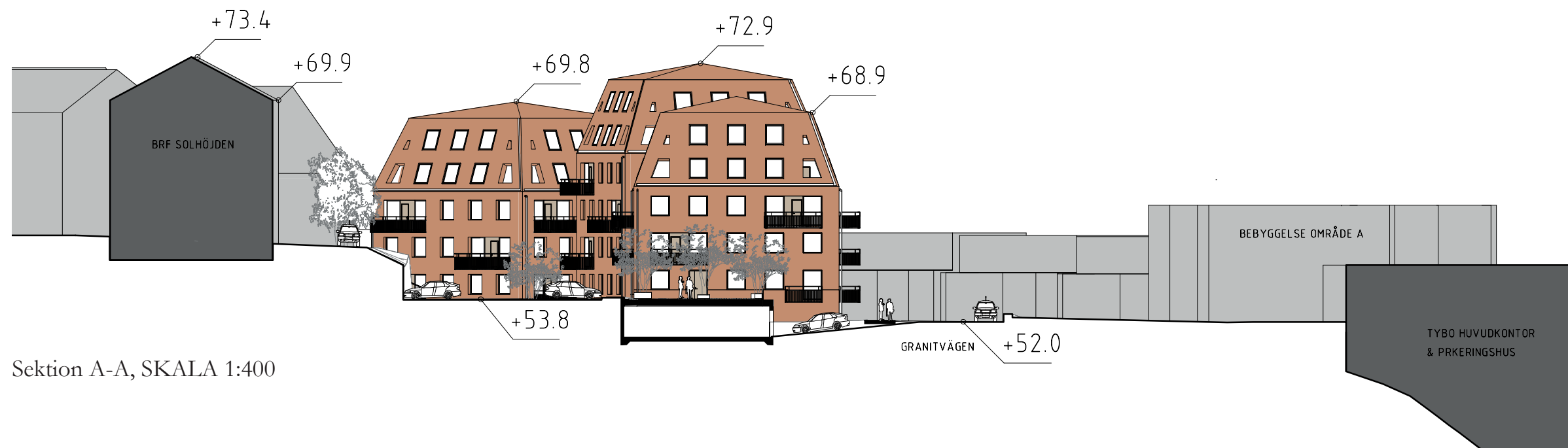
med lägenhetstyper som spänner mellan 2 rok till 5 rok. De två översta planen som ryms inom takvolymen är etagelägenheter med terrasser i vardera hörn och lutande takfönster däremellan. Utvändigt dagavvattning och övriga plåtdetaljer skall planeras i hörn och vinklar för att accentuera husens form på ett harmoniskt sätt.



Referensbilder:

1. Fasad med liggande och stående tegelsättning.
2. Tegelbyggnad med takfönster, terrasser och indrag i fasad.
3. Ekpartier som bryter upp fasad.
4. Stuprör av VFZ stålplåt.
5. Tegeltak och vägg med accentuerade former av

Punkthus - Ute



Sektion A-A, SKALA 1:400

Utemiljö och gårdar

Mot gata planeras entréer med hårdgjorda gångar och nyplantering av träd i grönfickor. Markbeläggning av betongarmerat gräs i varierad täthet läggs för tillgänglighet och effektiv genomsläpplighet av dagvatten. Den större grönytan mellan husparen terrasseras med gräs och vid behov av trappor av prefabricerad betong eller blocksteg i

granit. Samtliga räcken och handledare utförs av VFZ smidesstål. Vid behov av stödmurar i området utförs dessa av granitfyllda gabioner alt platsgjuten betong.



Referensbilder:

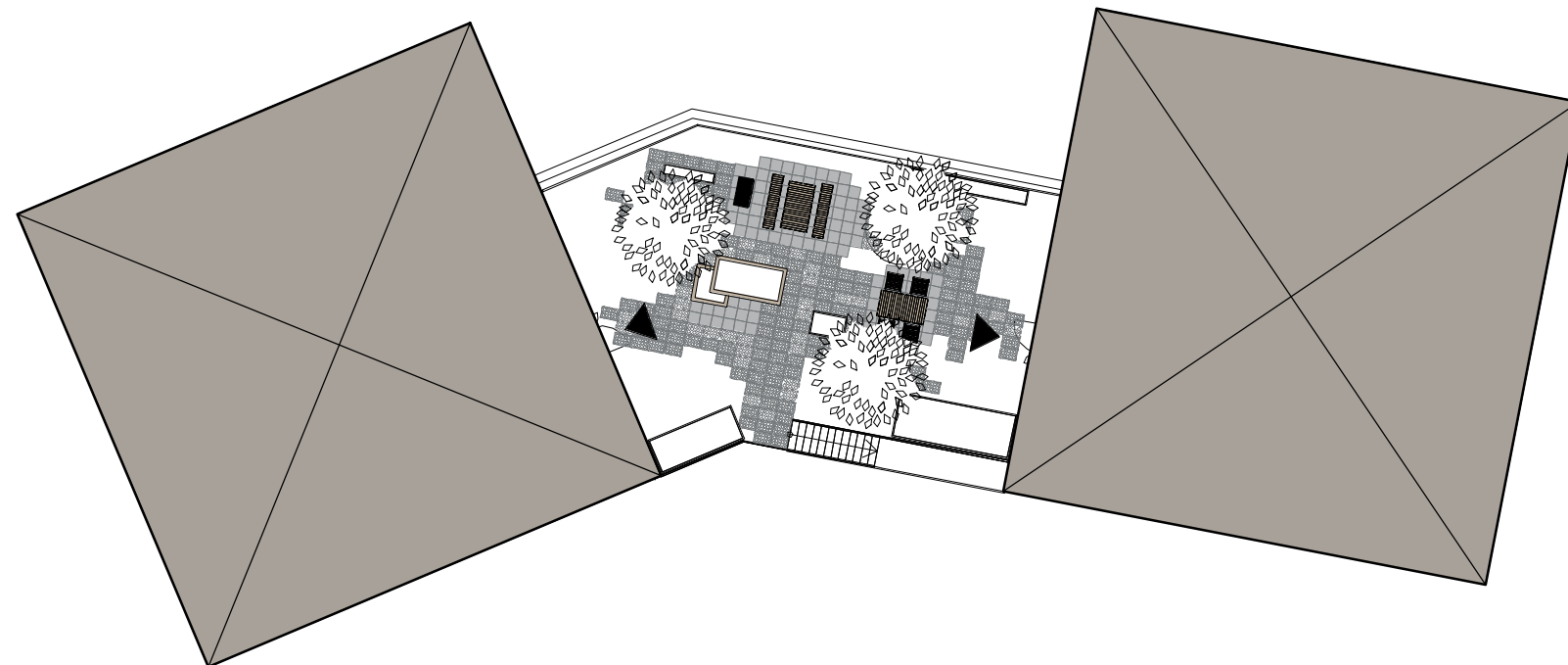
1. Växtbäddar på hårdgjord mark.
2. Stödmurar av gabioner.
3. Tydliga cykelparkeringar.
4. Platsgjutna betongelement.
5. Exempel belysning vid sopstationer.

Punkthus - Gårdar



Illustration - Gårdsmiljö

Punkthus - Gårdar

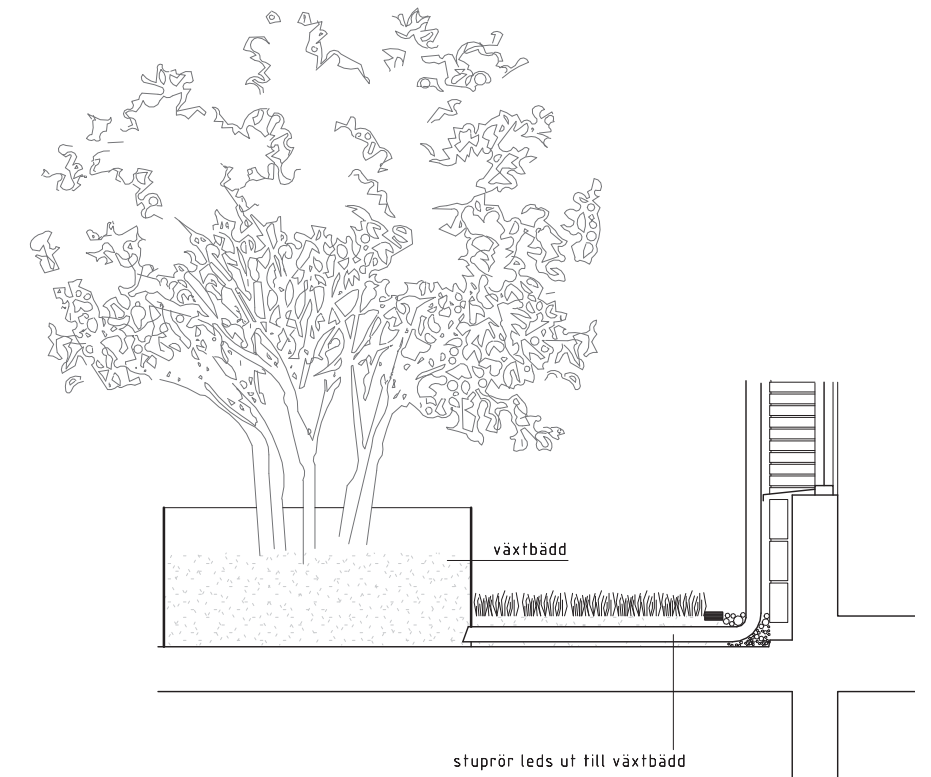


Bostadsgårdar

Gårdsplan, SKALA 1:250

Bostadsgårdarna ovanpå garagen planeras med gångstråk av gräsarmerad betong i varierad täthet. Umgängesytor i varierad storlek planeras mellan upphöjda växtbäddar för buskiga grässorter och mindre träd. Gårdarna skall ha färgrika kvaliteter året om med vintergröna växter. Sittplatser utformas och integreras med av planteringar och lagda ytor.

Växtbäddar med olika höjder skapar en varierad och stark karaktär.



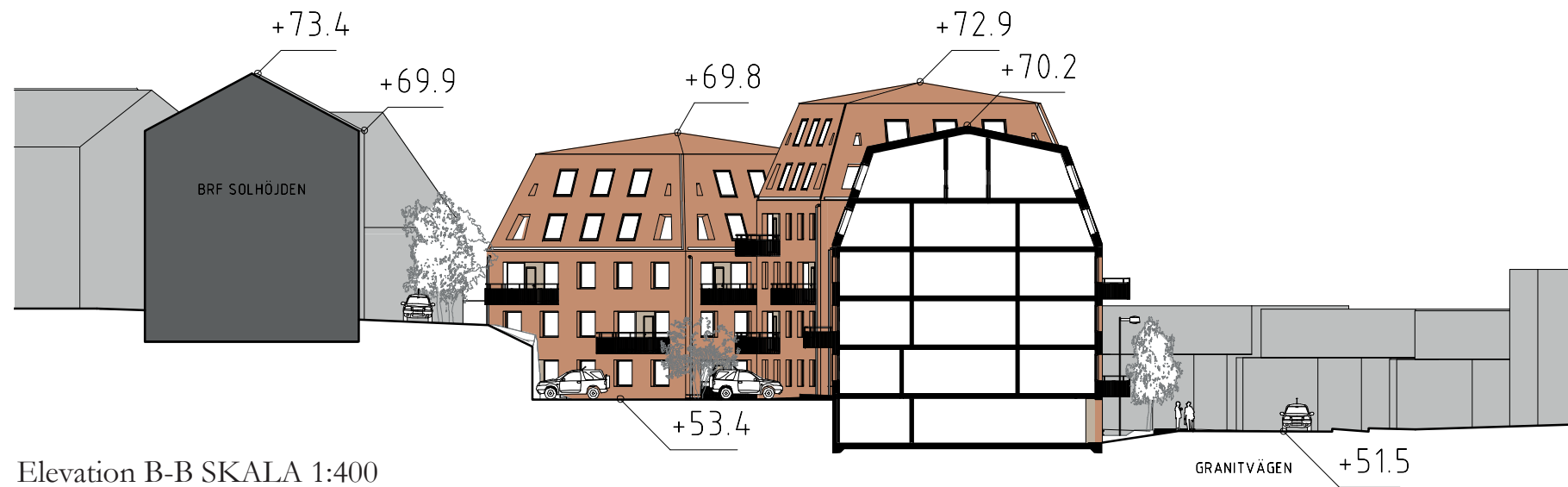
Typsnitt, växtbädd ovan garagebjälklag.



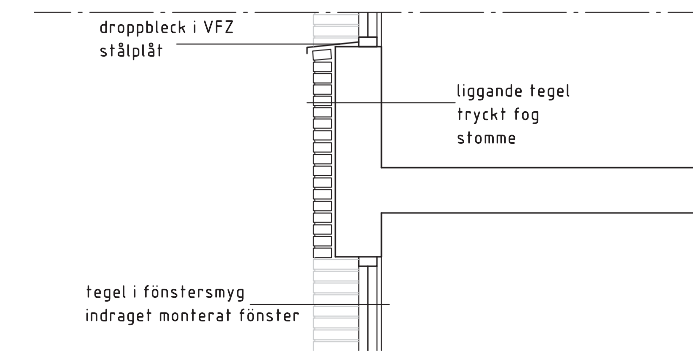
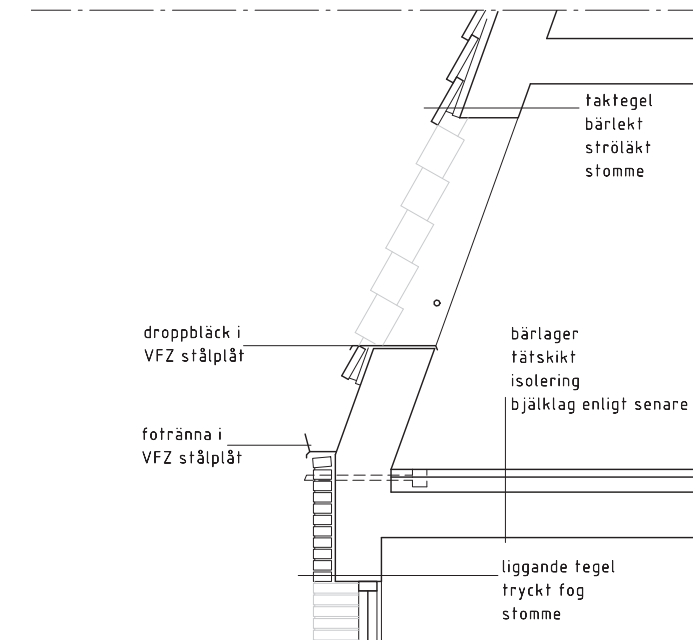
Referensbilder:

1. Japansk blodlönn.
2. Vintergrönt högväxande gräs av sorten Hakonegräs.
3. Mjuka övergångar i möten gångstråk, däck och odling med hjälp av gräsarmering.
4. Lekytor.
5. Sittplatser som integreras i gestaltning.

Punkthus - Material



Elevation B-B SKALA 1:400



Teknisk beskrivning

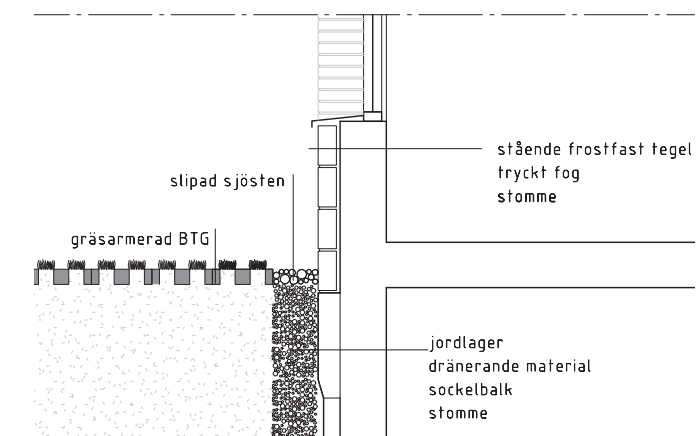
Fasad: Stående och liggande tegel med tryckt fog.

Tak: Enkupigt taktegel.

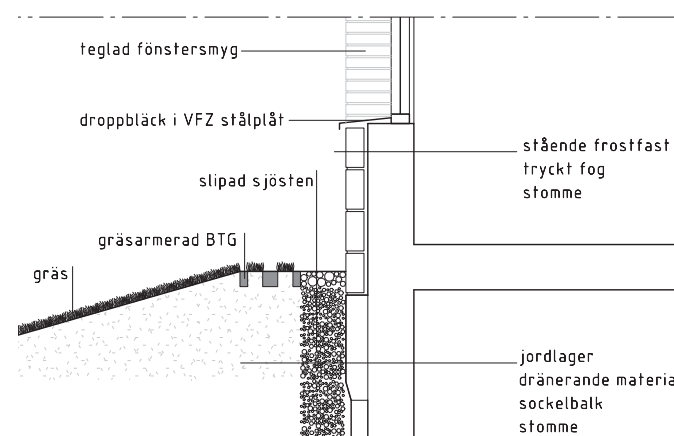
Fönster: Aluminiumfönster med teglad smyg och droppbleck i VFZ stålplåt.

Stål och plåt: Dagavvattning, ventilation och taksäkerhet utförs i VFZ stålplåt.

Balkonger: Bjälklag av betong, bärande delar av räcke i stål och täckande delar av trä.



Typsnitt, fasad möter gård



Typsnitt, fasad möter omgivande mark

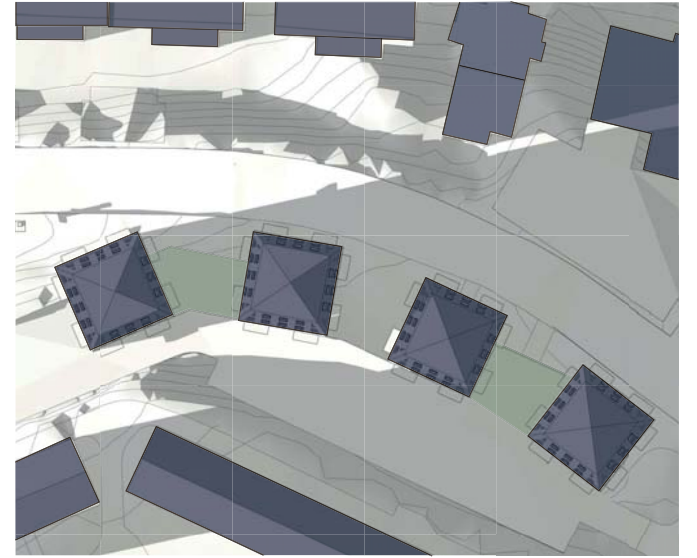
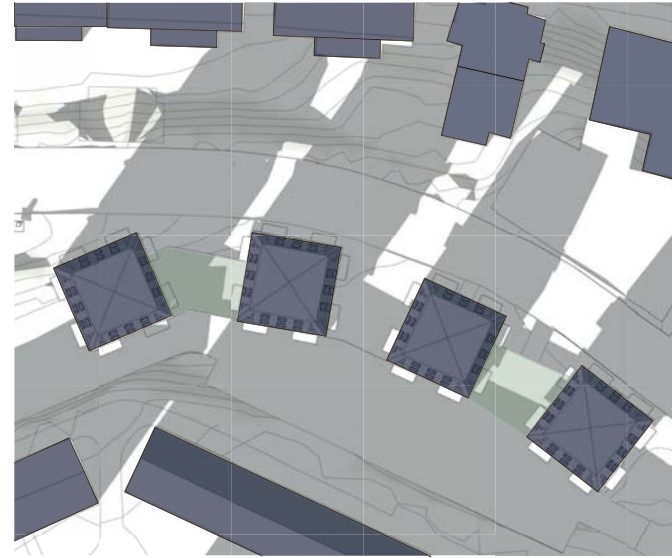
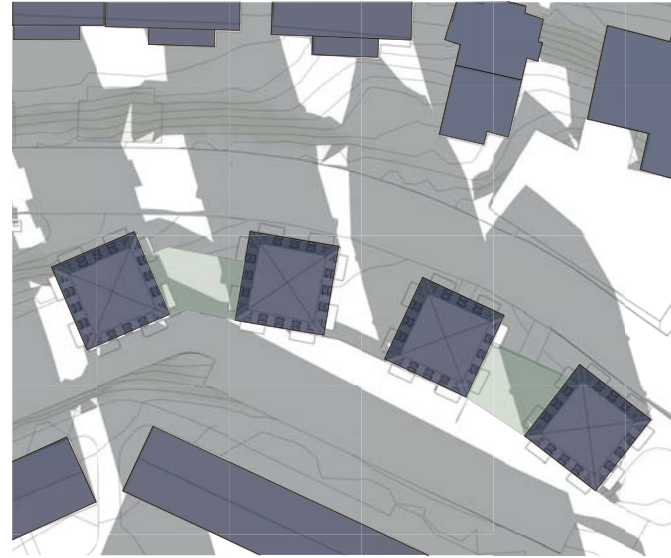
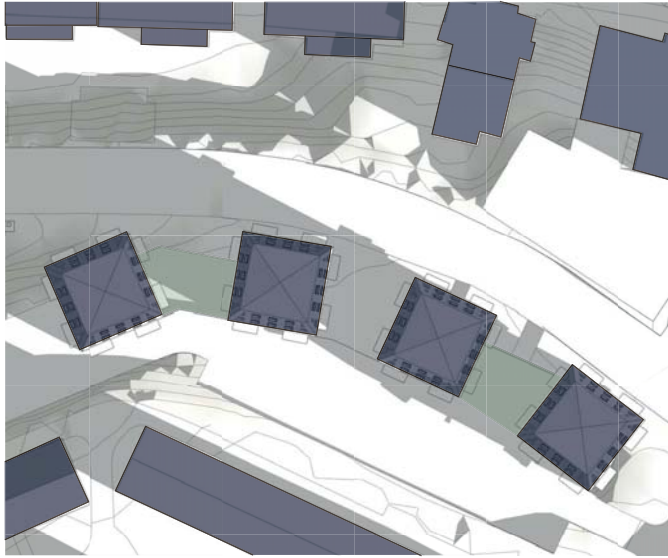


Referensbilder:

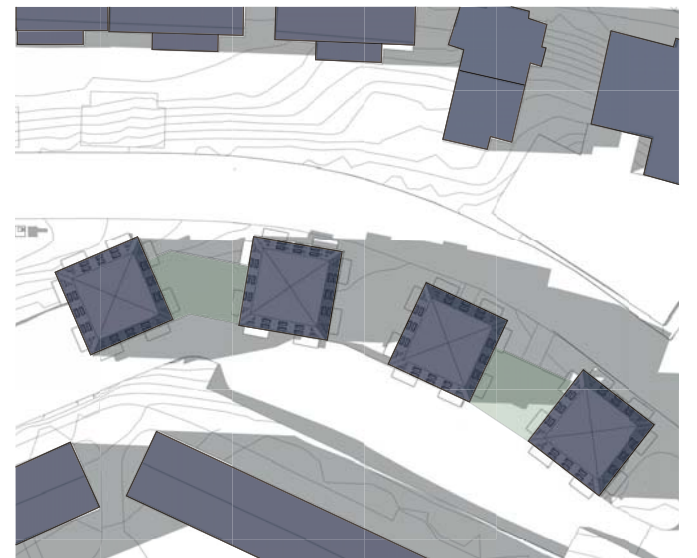
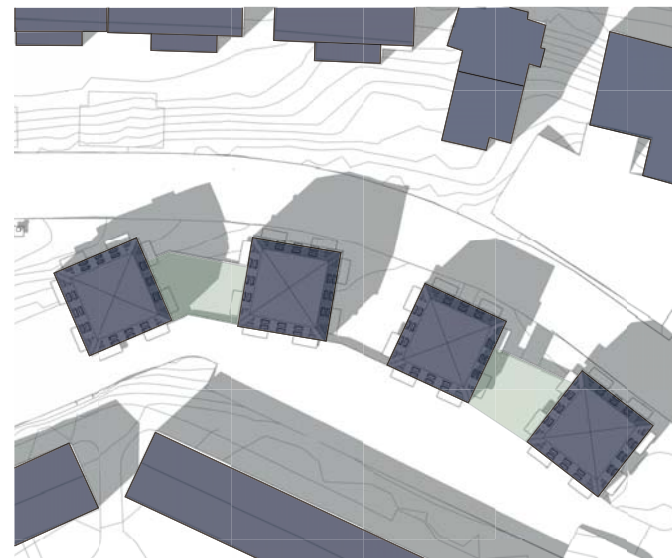
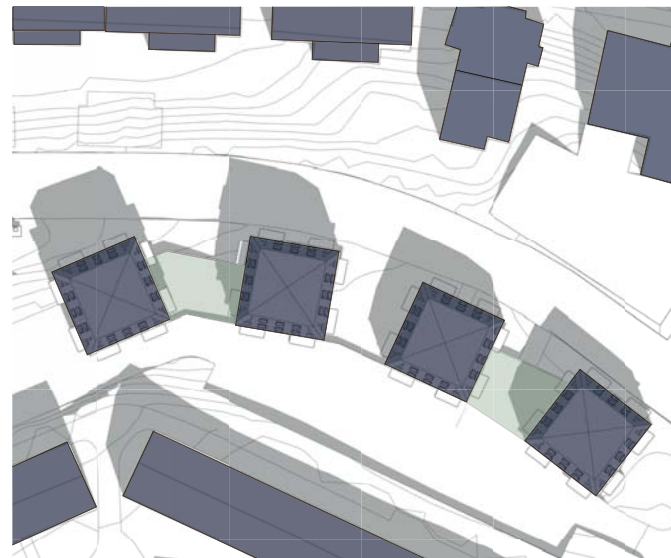
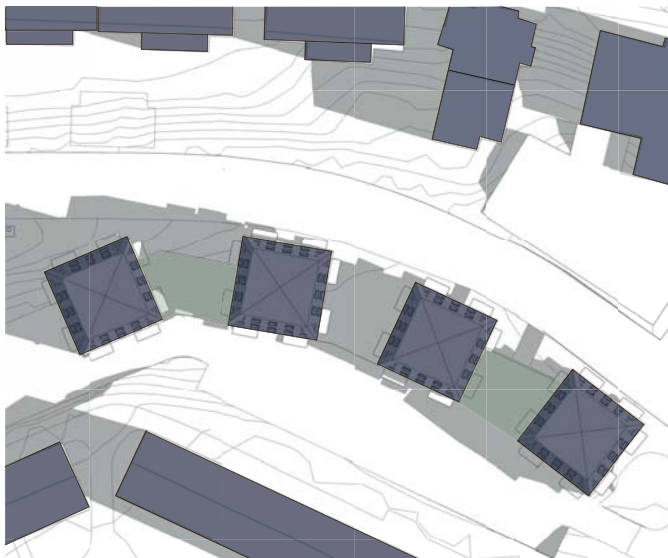
1. Möte mellan stående tegelsättning i fasad och dränerande sten.
2. Gräsarmerande betonelement.
3. Grafitmelerad sjösten i mötet fasad och mark längs med huskropparna.

Punkthus - Solstudie

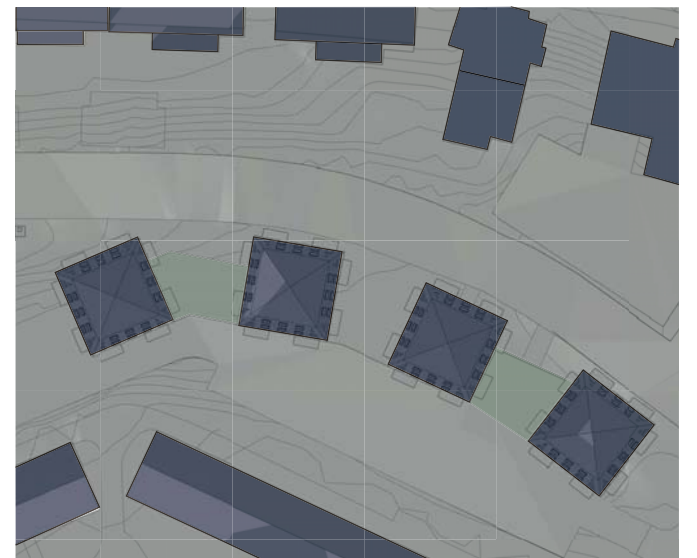
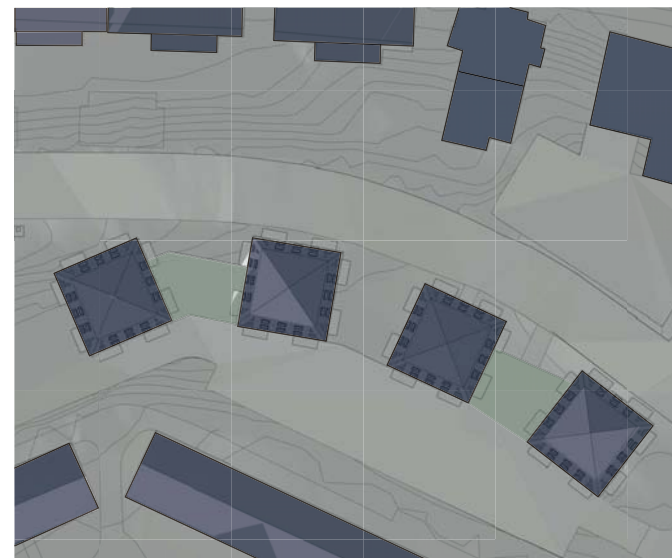
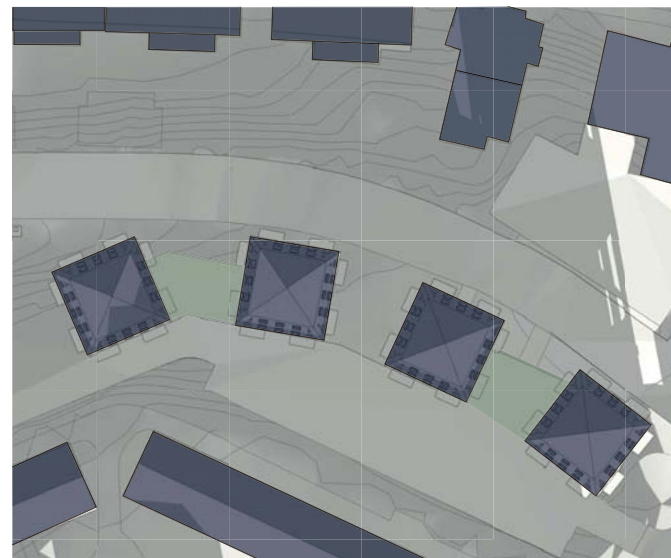
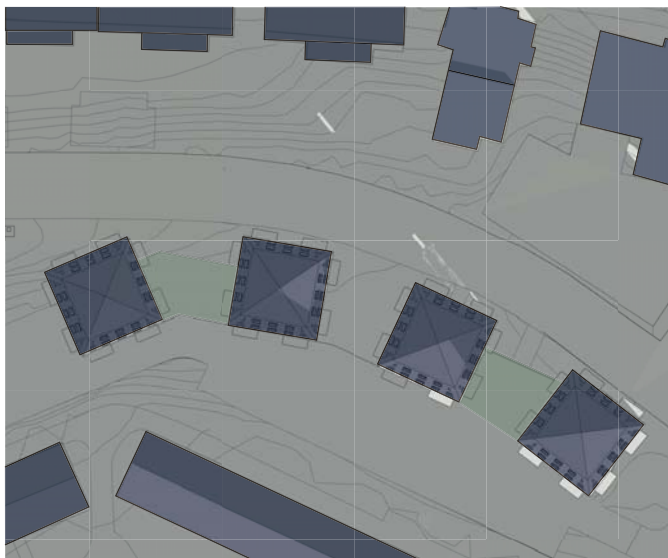
20 MARS / 22 SEPTEMBER



21 JUNI



21 DECEMBER



09:00

12:00

15:00

18:00

KAPITEL 3 - LÄNGOR

BRF Solhöjden + VIDA arkitektkontor

Längor - Gestaltningssidéer

Längst upp på Granitvägens norra sida ligger fyra sammanbyggda lamellhus, parvis utformade med väl tilltagna bostadsgårdar emellan. Området är utformat så att det på bästa sätt utnyttjar den befintliga markens nivåer effektivt. Genom att låta byggnaderna växa nedåt i slänten med bostadsvåningar och överbyggda gårdar hålls husens byggnadshöjd mot Granitvägen låg samtidigt som våningarna längre ner i slänten används som garage. En bostadsvåning i sutteräng ligger också mer undanskymd ifrån huvudgatan Granitvägen. Bostäderna nås via gavelentréer mot Granitvägen som leder in- och ned på de nedsänkta gårdarna. Trapphusen nås också ifrån en parkeringsgata norr om byggnaderna via garaget. Ett större samlat garage under byggnaderna minskar synlig ytparkering i området som istället berikas med grönska och socialt liv såväl på de privata gårdarna som på Granitvägen.

Byggnadernas varsamma placering och sluttande tak bidrar till att hålla sikten fri mot Tyresö centrum ifrån Bollmorahöjden och ger ett lekfullt fasadspel med stark karaktär för näromgivningen men även från håll.

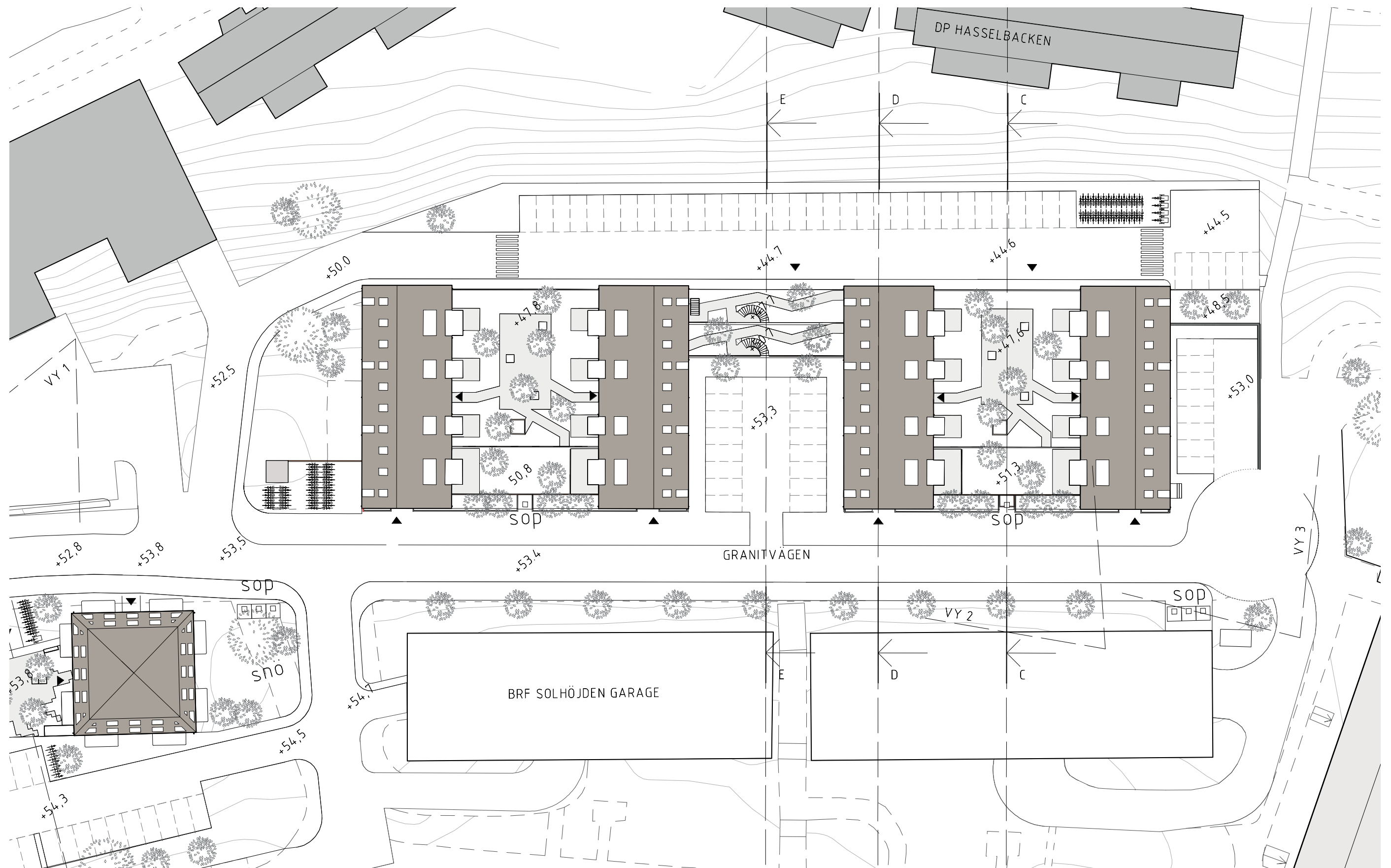
Husens fasader och tak kläs med ett material av uppbruten 'lapptäckekaraktär' likt shingel, där täckningen sker sömlöst ifrån sockel över hela byggnaden för att accentuera volymen men också bidra med mönsterverkan i den mindre skalan. Byggnadernas sockel muras i tegel med vilt förband. Där våningarna växer nedåt följer teglet med och bildar fasadmaterial för de lägre liggande våningsplanen mot gård och parkeringsgata. Sockeln blir den starka fond nära marken som de lättare volymerna står på.

Långor - Gestaltning



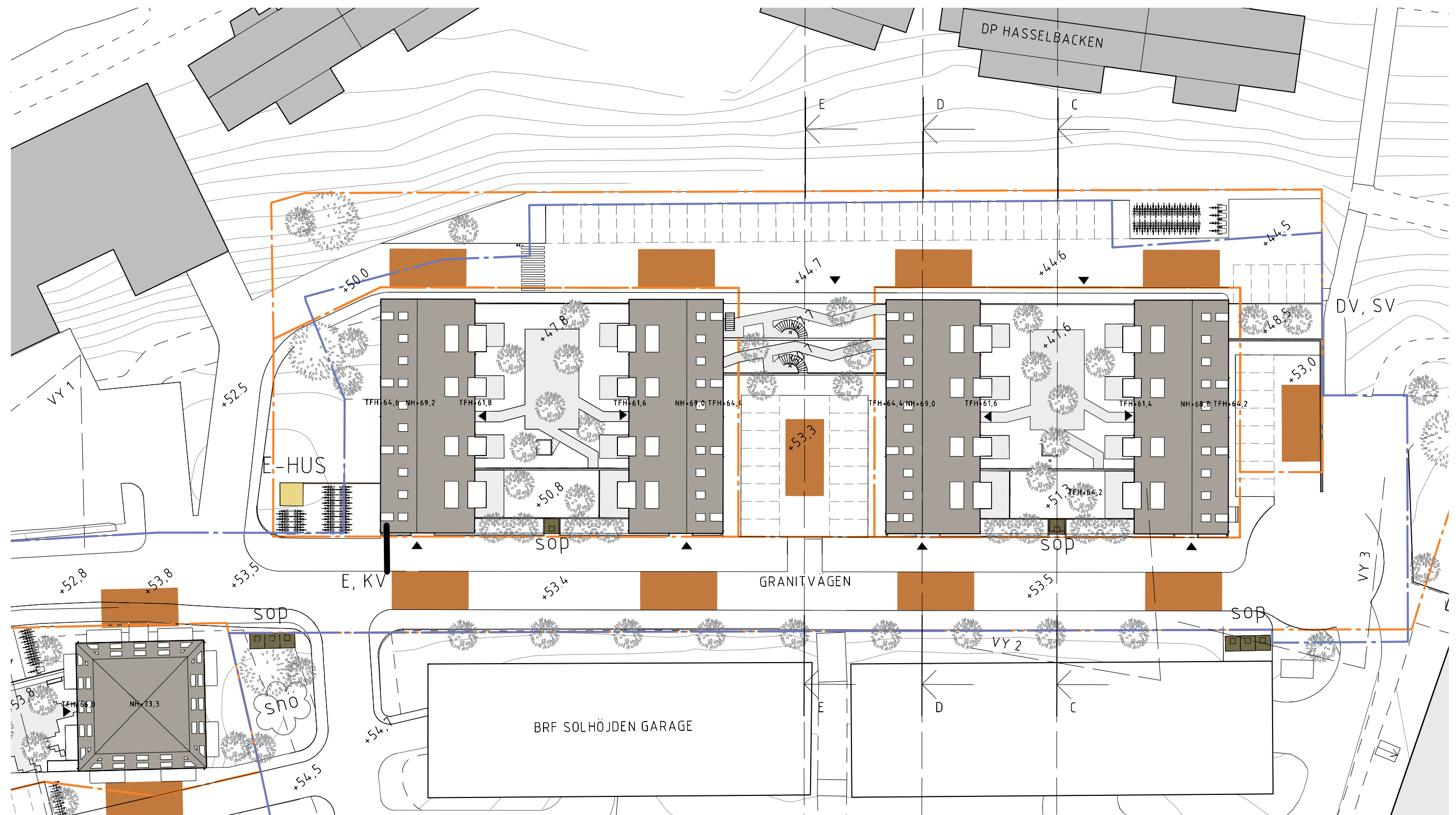
Illustration - Vy 2 (från garage) över Granitvägen

Längor - Planer



Situationsplan, SKALA 1:500

Längor - Planer

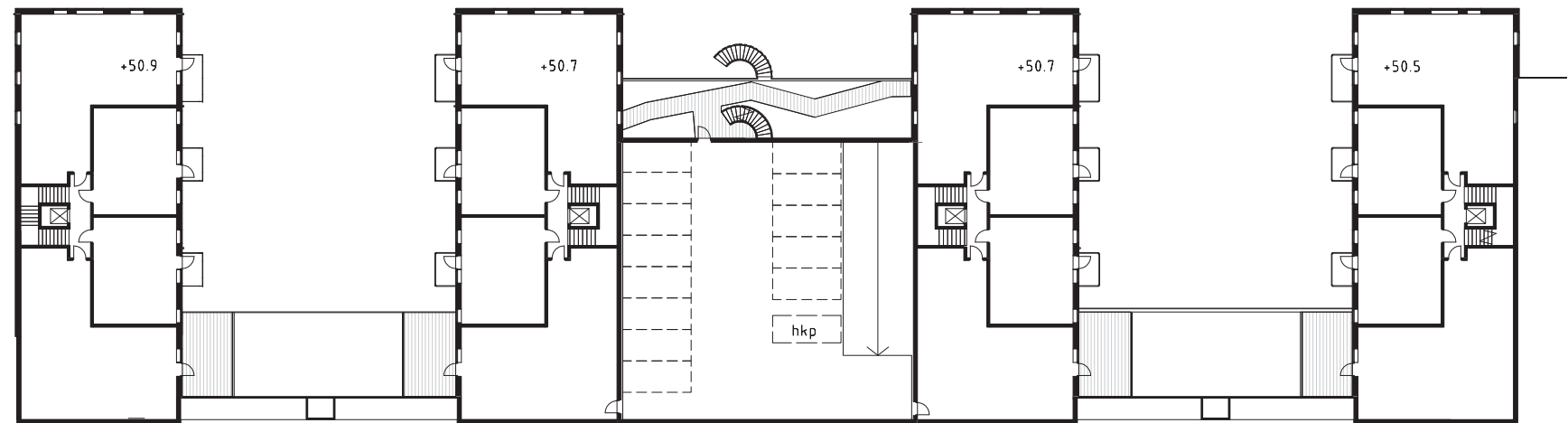


Teknisk situatonsplan (uppställningsplatser, sophertering och anslutningspunkter, SKALA 1:500)

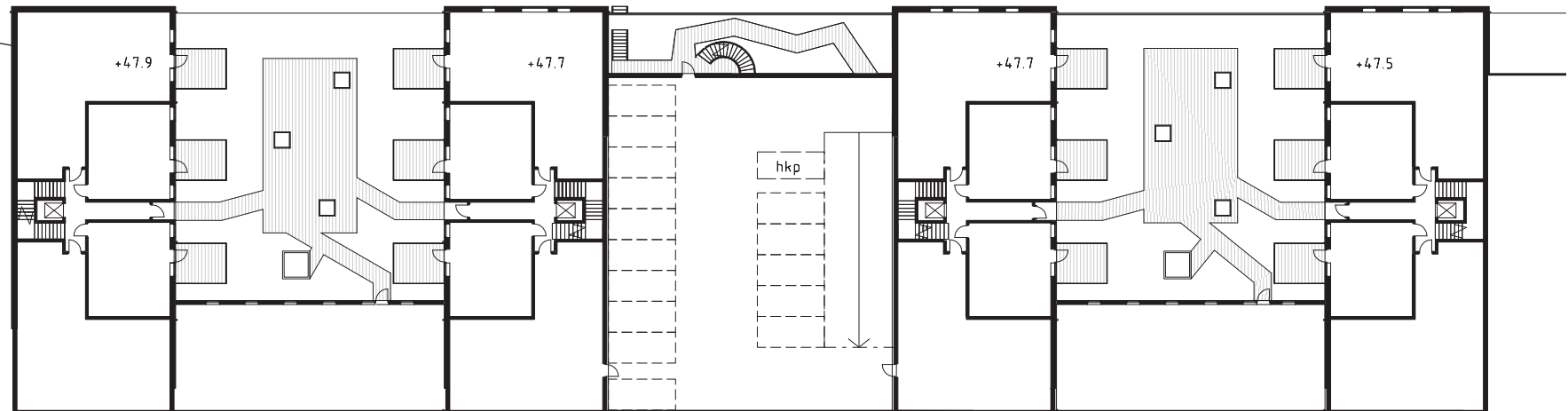
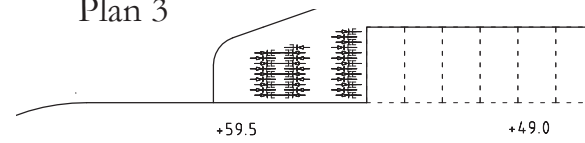
Längor - Planer

Angöring och Parkering

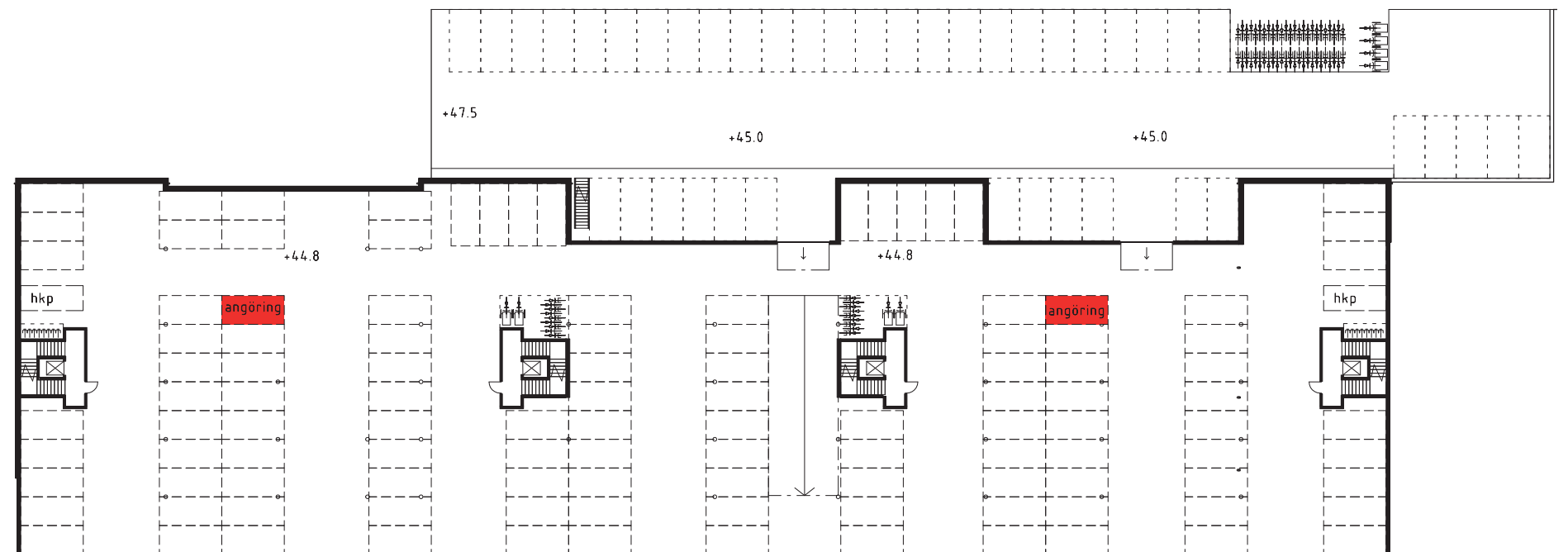
Angöring med bil till garaget görs via parkeringsgatan som löper nordost om bostadshusen. Samtliga trapphus nås via garaget. Cykelparkering planeras exteriört i nära anslutning till bostadsentréer ifrån gata och interiört i anslutning till trapphus i garaget.



Plan 3



Plan 2



Plan 1

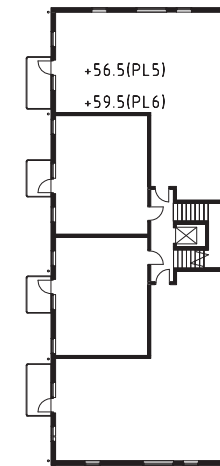
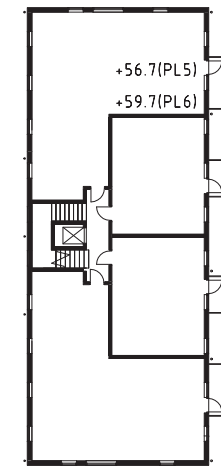
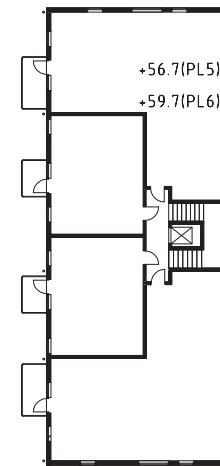
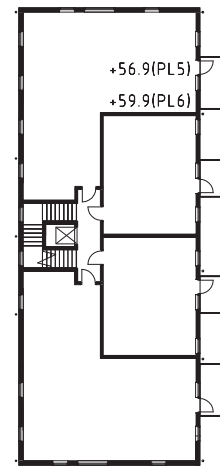


SKALA 1:500 (A3)

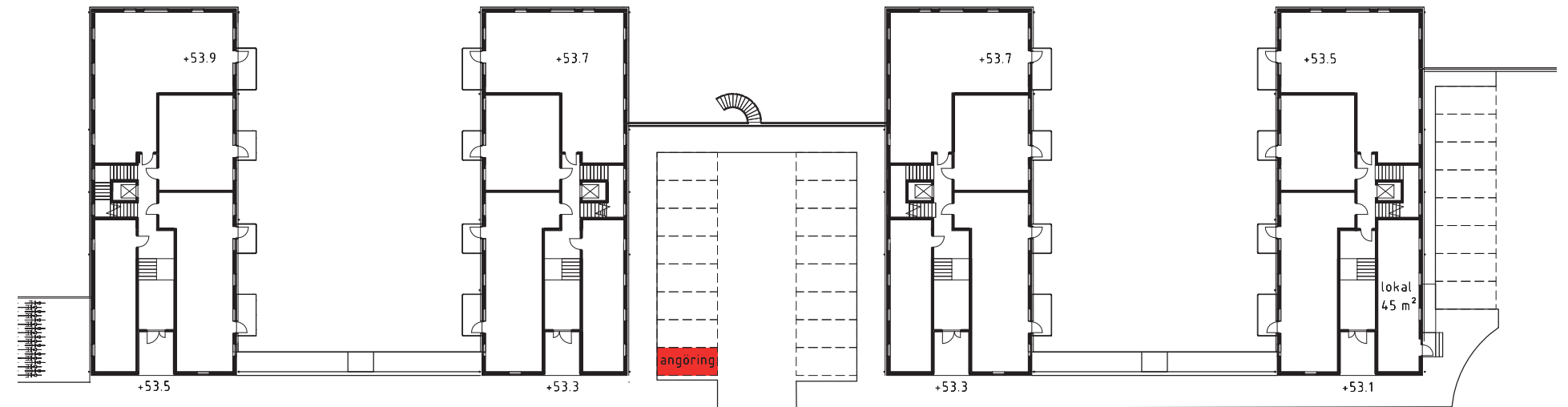
Längor - Planer

Tillgänglighetsbeskrivning

Bostäderna står i sluttande terräng varför extra vikt har lagts på nivåanpassning. Entré från gata sker plant in i trapphus och hissplan ansluter till gårdsplan. Avlämningsplats och tillgänglig parkeringsplats för rörelseförhindrade är anordnade inom 25 meter från entréer.



Plan 5-6



Gatuplan

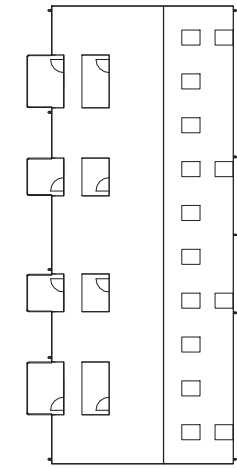
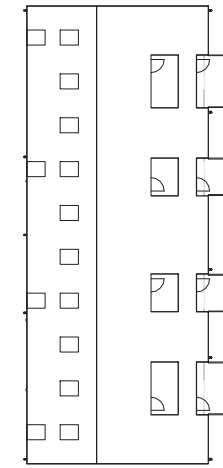
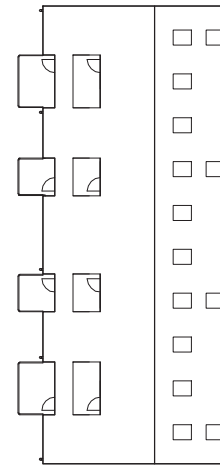
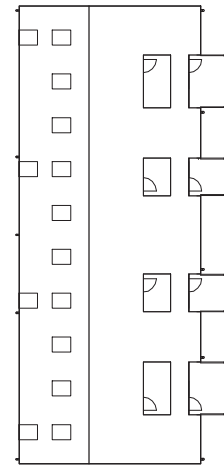


SKALA 1:500 (A3)

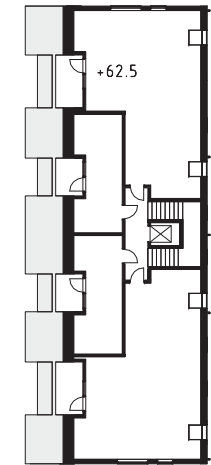
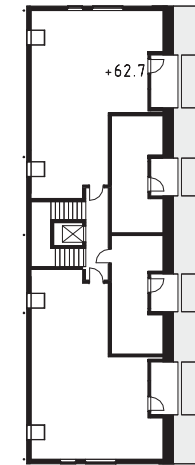
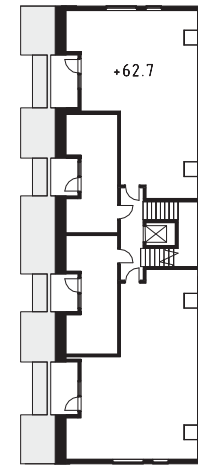
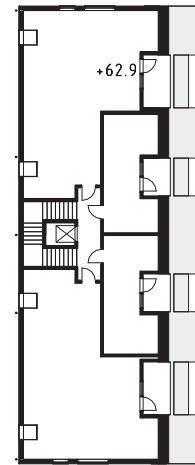
Längor - Planer

Miljö och avfall

Avfallshantering sker med hjälp av sopkasuner i nära anslutning till bostäderna. Sopstationerna skall utformas med gårdskaraktär. Samtliga med sittbänkar, belysning och inslag av växtlighet i nivå med omkringliggande mark.



Takplan

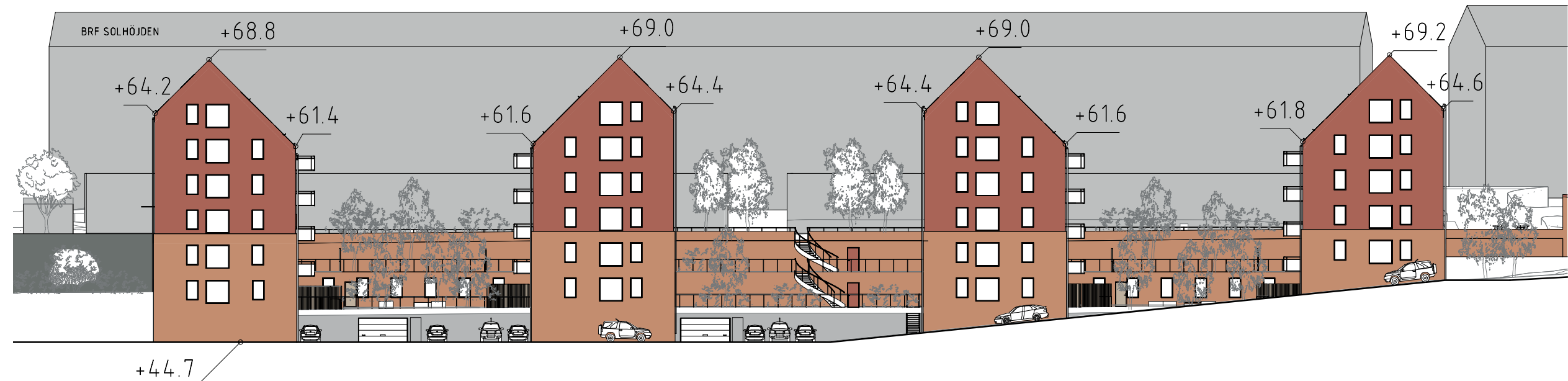


Plan 7



SKALA 1:500 (A3)

Längor - Fasader



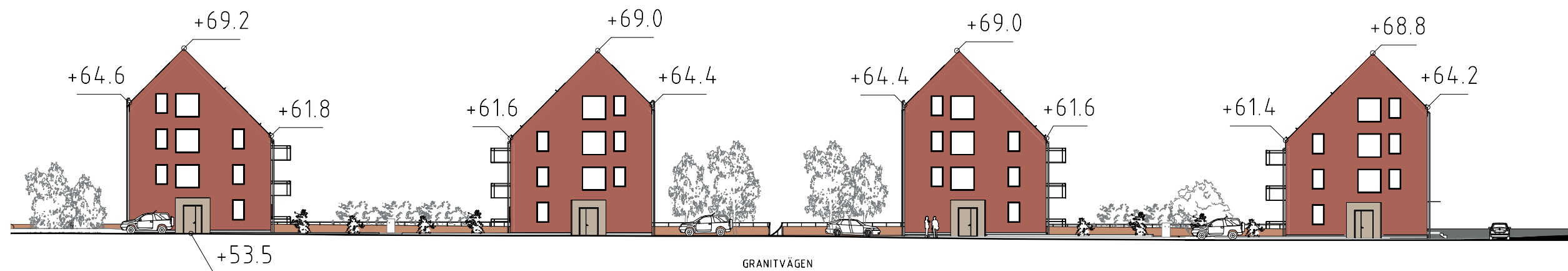
Fasad mot Nordost, SKALA 1:400

Bostäder och byggnader

Längorna är utformade med gavelentréer mot granitvägen som bidrar till ett socialt och tryggt gatuliv. Entréerna ligger dikt trottoar, flankeras av växtlighet och är belysta kvällstid. De utformas, likt gårdsentréer och fönster indraget i fasad med omfattning av VFZ stålplåt alternativt plåt i aluzink. Samtliga entréer utformas indraget för att bilda

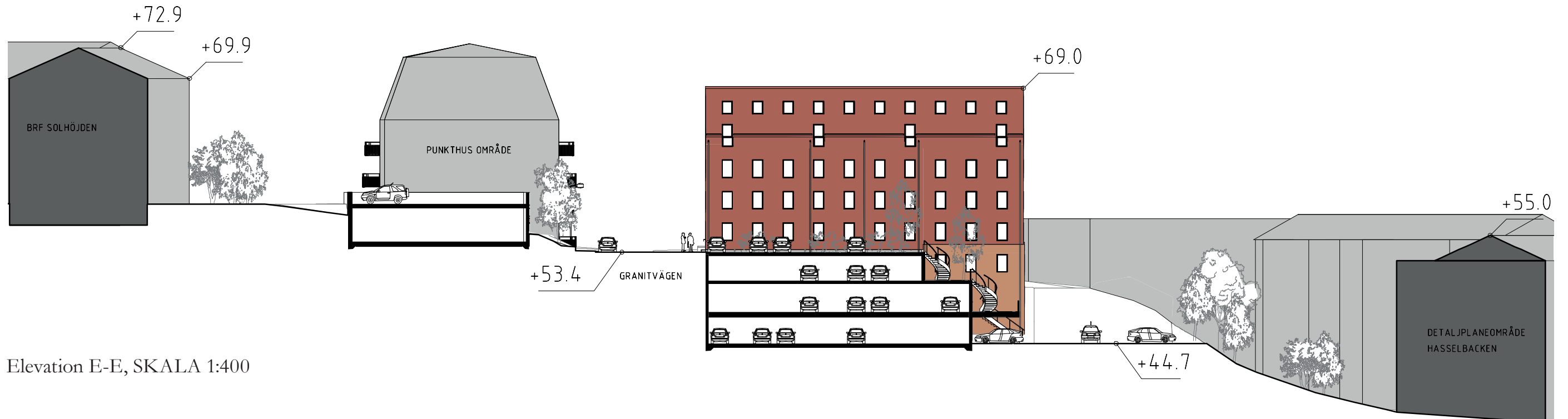
väderskydd. Fasad och tak skall behandlas som en och samma yta som tål att regnet rinner på den. Tegelsockeln muras i vilt förband. Samtliga plåtarbeten för taksäkerhet utförs i VFZ stålplåt alternativt aluzinkbelagd stålplåt, som reflekterar sin omgivning. Fönstersättningen hålls lugn och enkel mot gatusidorna men luckras upp emot gårdarna med

fönster och balkongdörrar av mer personlig karaktär. Fönster skall utföras av trä invändigt och obehandlad aluminium utvändigt.



Fasad mot Sydväst

Längor - Material



Elevation E-E, SKALA 1:400

Bostäderna om 2 rok till 6 rok fördelas på fem våningsplan med ett centralt trapphus. De två översta planens lägenheter är i etage och samtliga lägenheter har tillgång till antingen balkong, uteplats eller terrass. Samtliga räcken utförs med fyllnad av finmaskigt flätverksnät.



Referensbilder:

1. Tegel murat i vilt förband.
2. Terracottarött shingel.
3. Sömlös övergång mellan tak och fasad.
4. Entré med inslag av trä
5. Stuprör av aluzink.

Längor - Ute



Elevation C-C, SKALA 1:400

Utemiljö och gårdar

Längornas nedsänkta bostadsgårdar ger associationer till idén om den hemliga trädgården. En omsluten oas av privat karaktär för de boende. Gårdarna nås via trapphusen ifrån gata eller garage. Gårdarna skall ha inslag av trälagda spänger och däck med omkringliggande grönytor med varierad växtbäddstjocklek för gräs, buskar och träd.

Ytorna utgör infiltration och buffert för dagvattenhantering och agerar rumsbildare för vistelseytor av omväxlande karaktär på gårdarna. Växtligheten skall väljas med årstiderna i åtanke och inkludera vintergröna växter och träd. I de fall stödmurar behövs skall granitfyllda gabioner användas alt platsgjutna betongmurar. Belysning på

gårdarna skall samspela med entréernas, i galvaniserad plåt, som stärker platsbildning och trivsel på gårdarna.



Referensbilder:

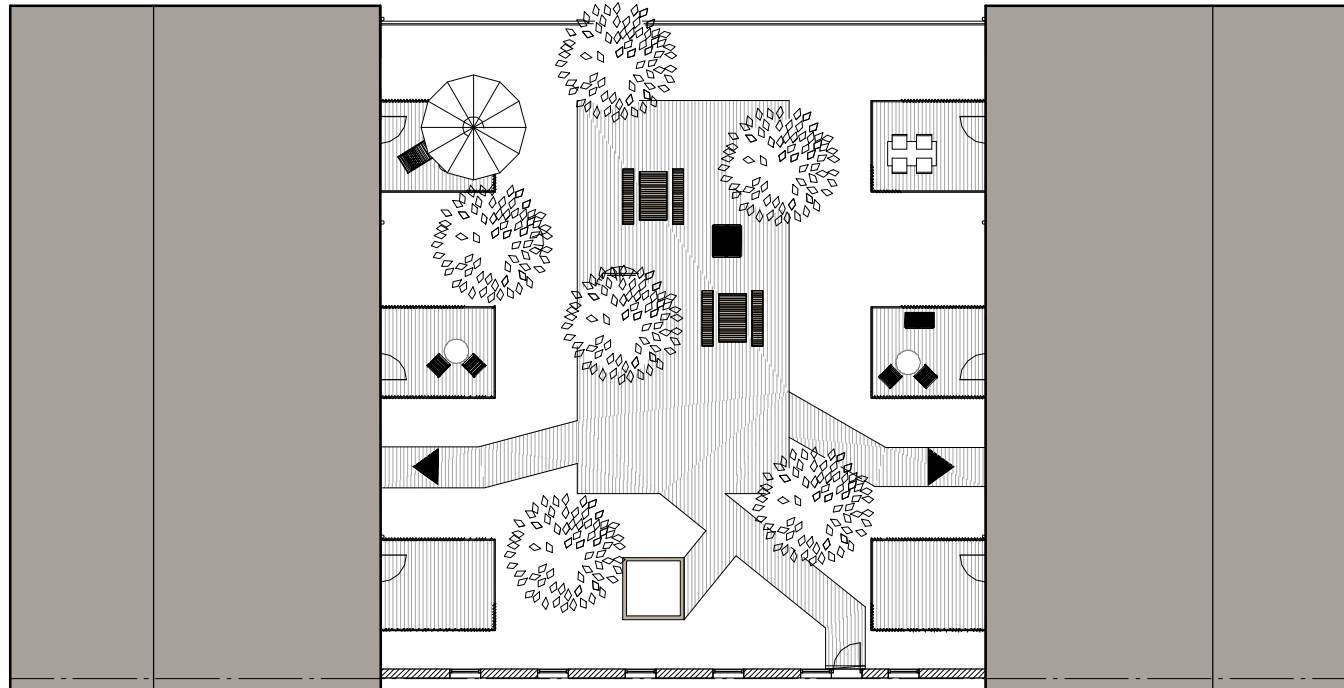
1. Upphöjningar och nedsänkningar av växtlighet
2. Stödmurar av gabioner.
3. Galvaniserad stolpbelysning
4. Flätverksfylldnad räcken
5. Trädäck och träspänger som bryter upp odlade ytor.

Längor - Gård

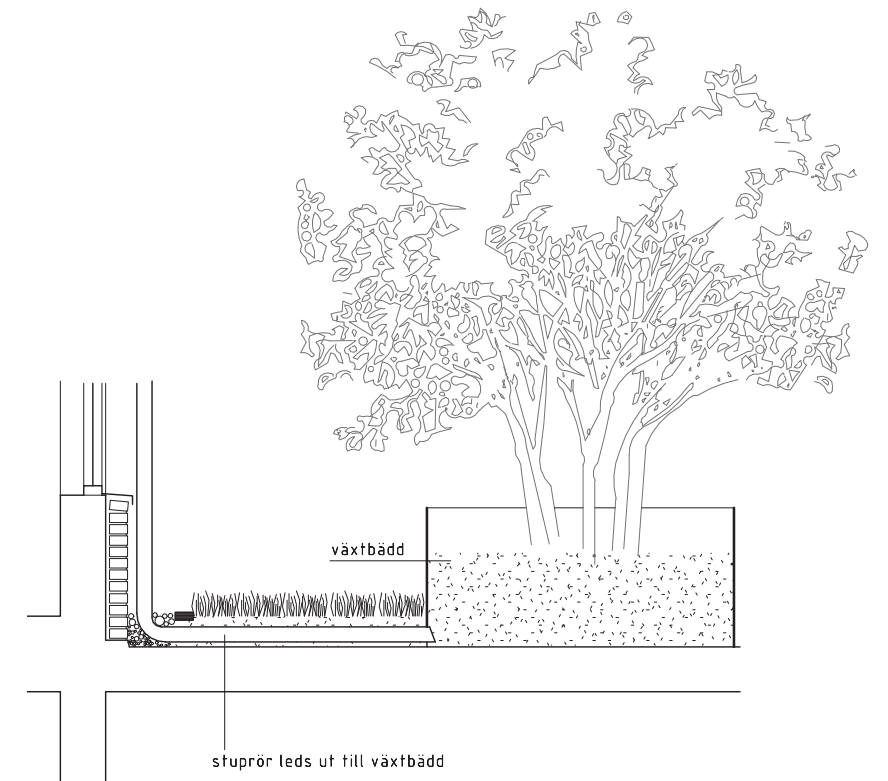


Illustration - Gårdsmiljö

Längor - Gård



Gårdsplan, SKALA 1:250



Typsnitt, växtbädd ovan garagebjälklag.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna planeras med frodiga gräsområden och gångstråk av spänger som letar sig in mot ett centrerat trädäck. Umgängesytor i varierad storlek planeras mellan upphöjda växtbäddar för buskiga grässorter och mindre

träd. Gårdarna skall ha färgrika kvaliteter året om med vintergröna växter.

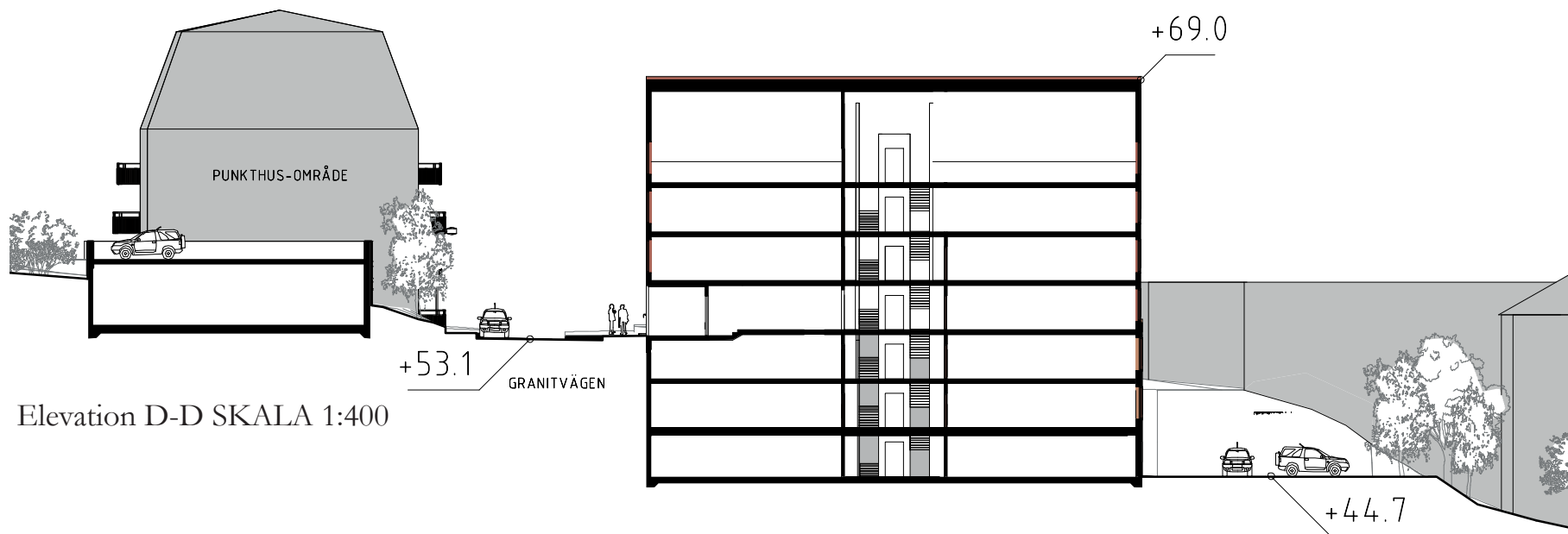
Sittplatser utformas och integreras med gestaltningen.



Referensbilder:

1. Lågt växande Kamtjatkabjörken med kort stamparti och tät krona.
2. Vintergrönt högväxande gräs som sorten Carex Maskingumensis.
3. Insynsskydd för privata gårdar
4. Lågt växande bergtall.
5. Upphöjda partier i trädäck.
6. Lekytor.

Längor - Material



Elevation D-D SKALA 1:400

Teknisk beskrivning

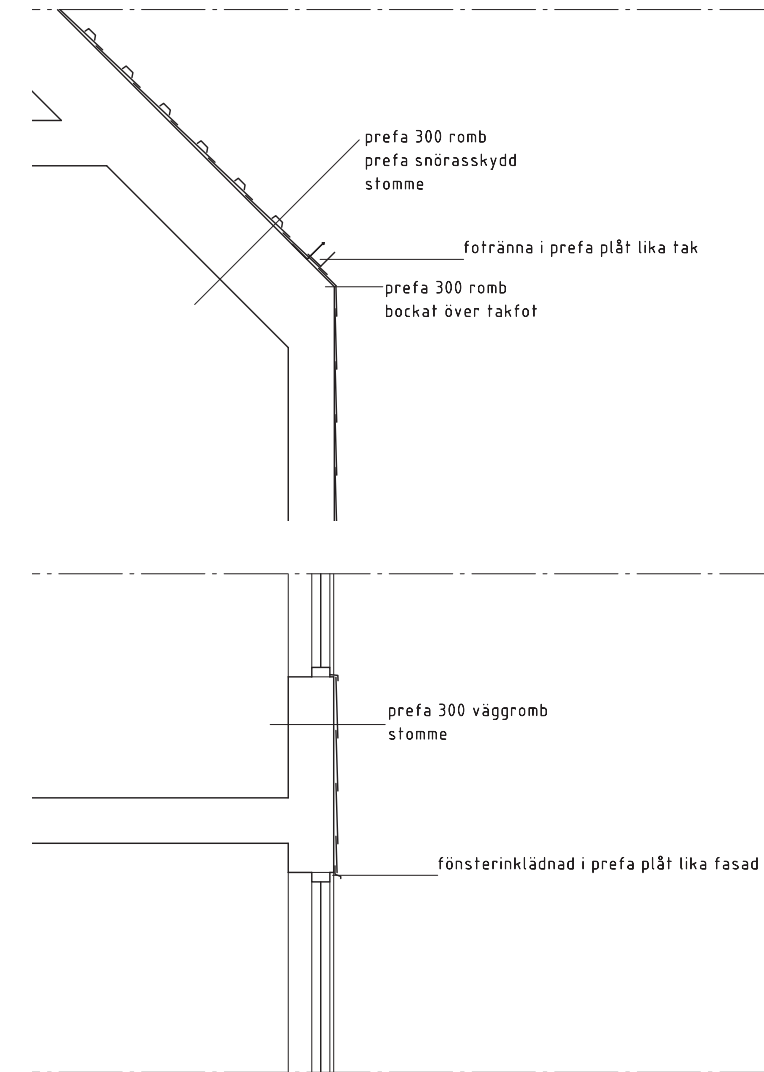
Fasad: Liggande tegel med tryckt fog i de nedre våningsplanen och Prefa väggromb från entréplan och upp.

Tak: Enkupigt taktegel.

Fönster: Aluminiumfönster med teglad smyg och droppbleck i VFZ stålplåt.

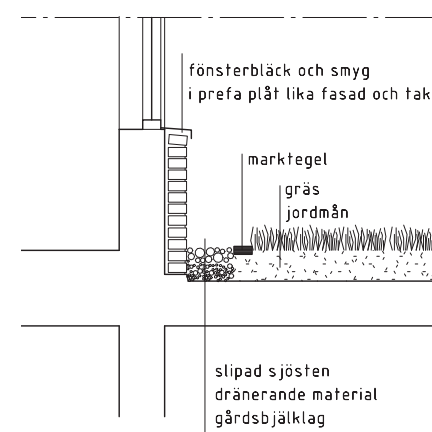
Stål och plåt: Dagavvattning, ventilation och taksäkerhet utförs i VFZ stålplåt.

Balkonger: Bjälklag av betong, bärande delar av räcke i stål och fyllning av flätverk.

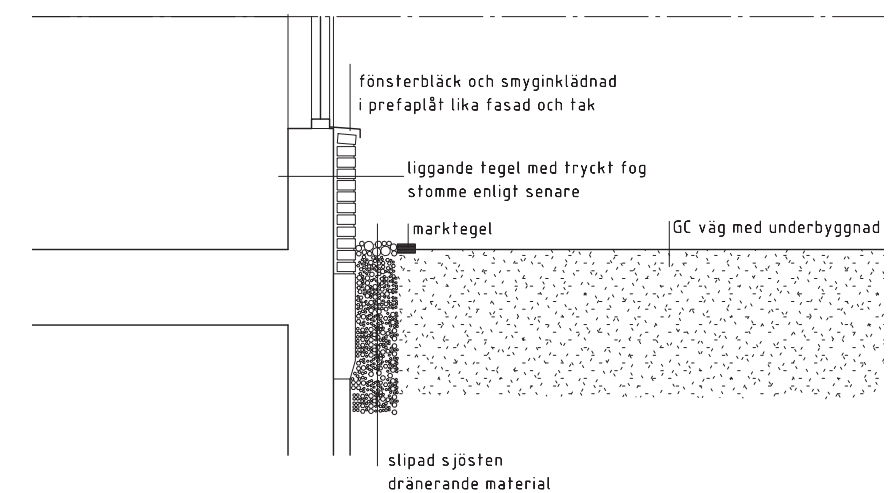


Referensbilder:

1. Tegel murat i vilt förband. 2. Grafitmelerad sjösten i mötet fasad och mark längsmed huskropparna.
3. Spänger som stäcker sig in från gårdsentréer till gemensamt trädäck.



Typsnitt, fasad möter bostadsgård



Typsnitt, fasad möter GC väg

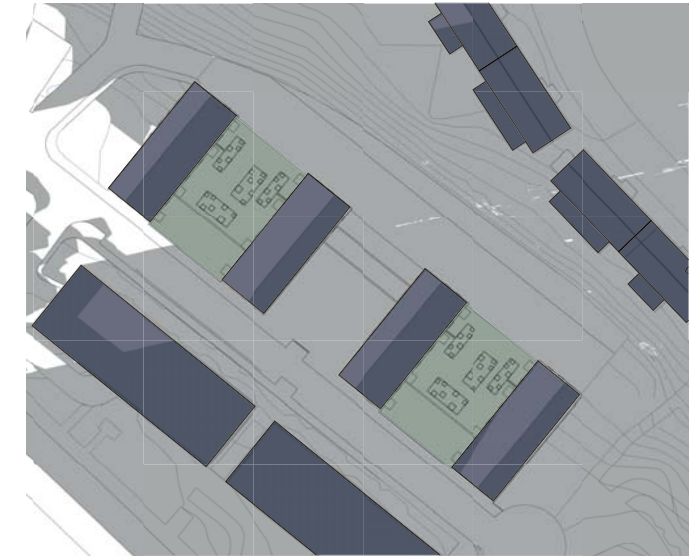
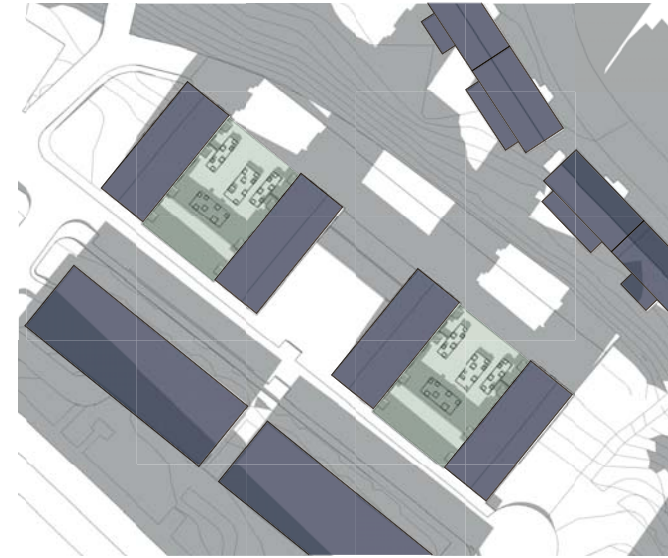
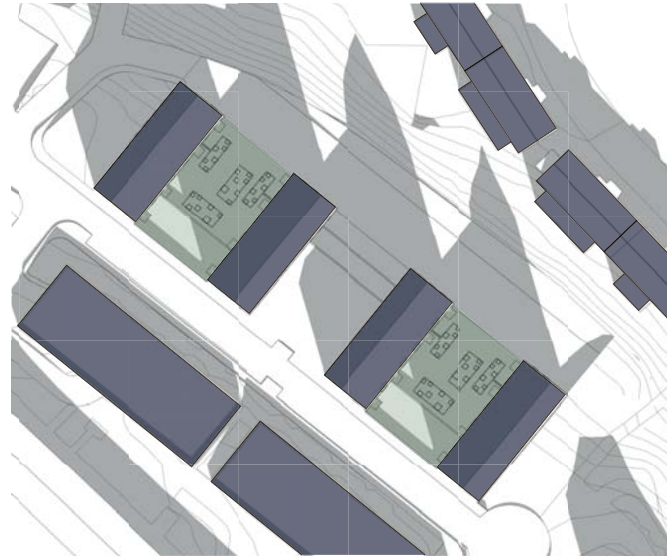
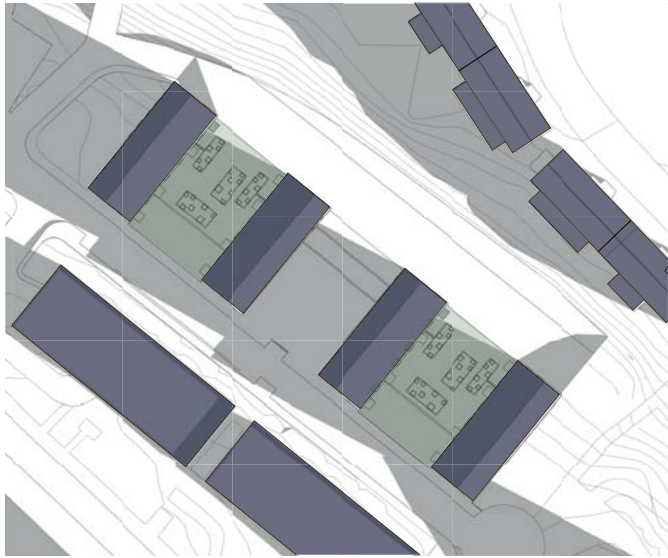
Längor - Gestaltning



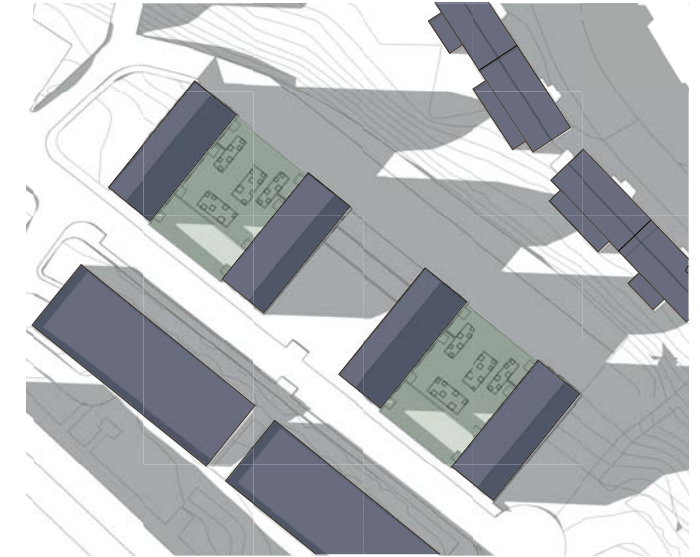
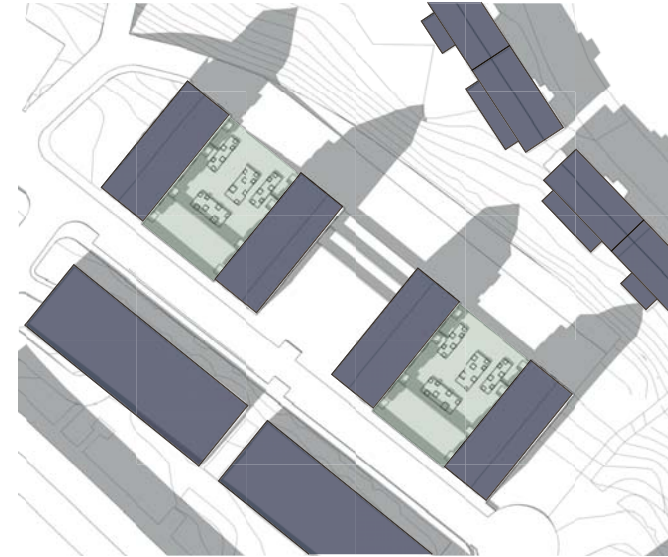
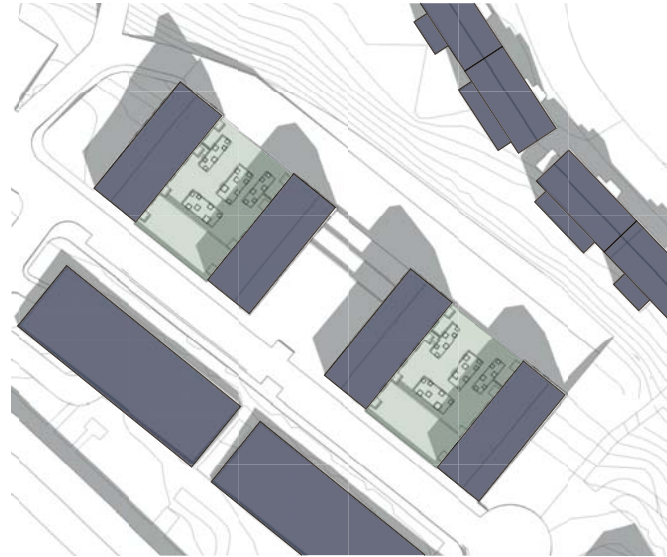
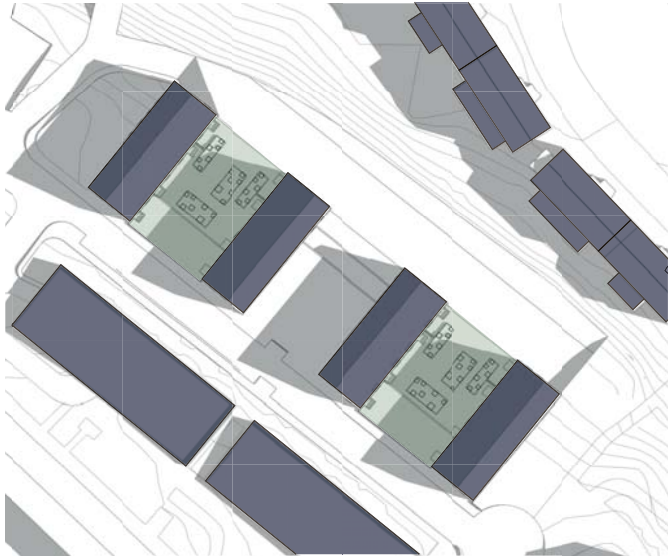
Illustration - Vy 3, från vändplan Granitvägen

Punkthus - Solstudie

20 MARS / 22 SEPTEMBER



21 JUNI



21 DECEMBER



09:00

12:00

15:00

18:00

Punkhus och längor - Grön design



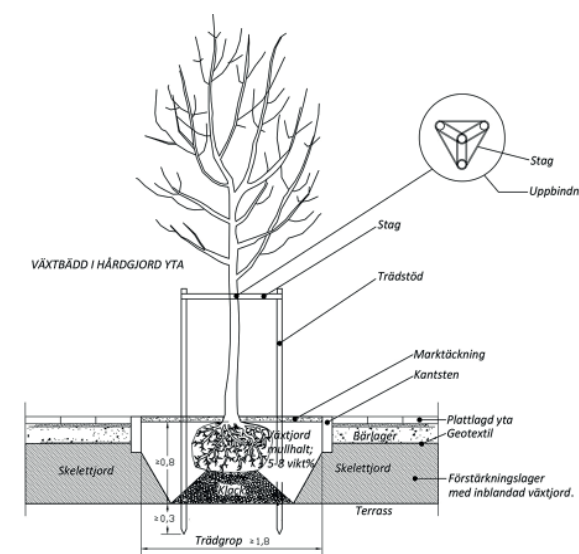
Exploatering på hårdgjord yta

Grönska i området

Byggnader inom område C och D planeras på befintlig parkering och är idag hårdgjord yta. Nya grönytor skapas i mellanrum och gårdar som och bidrar med ett grönare intryck. Stora delar av dagens ytparkeringen planeras in i ett samlat större garage. Det nya garaget utrustas med

oljeavskiljare och är bättre ur miljöaspekt än dagens ytparkering. Oljeavskiljaren hindrar farliga ämnen att tränga ut i och förorena marken. Dagvatten fördröjs och infiltreras på kvartersmark. Med växtbäddar som ett grönt inslag ges möjlighet till djupare jordlager och därmed

större och högre växter. Växtbäddarna hanterar även det fördröjningsbehov som uppstår vid kraftig nederbörd då dessa delvis fylls av regnvatten.



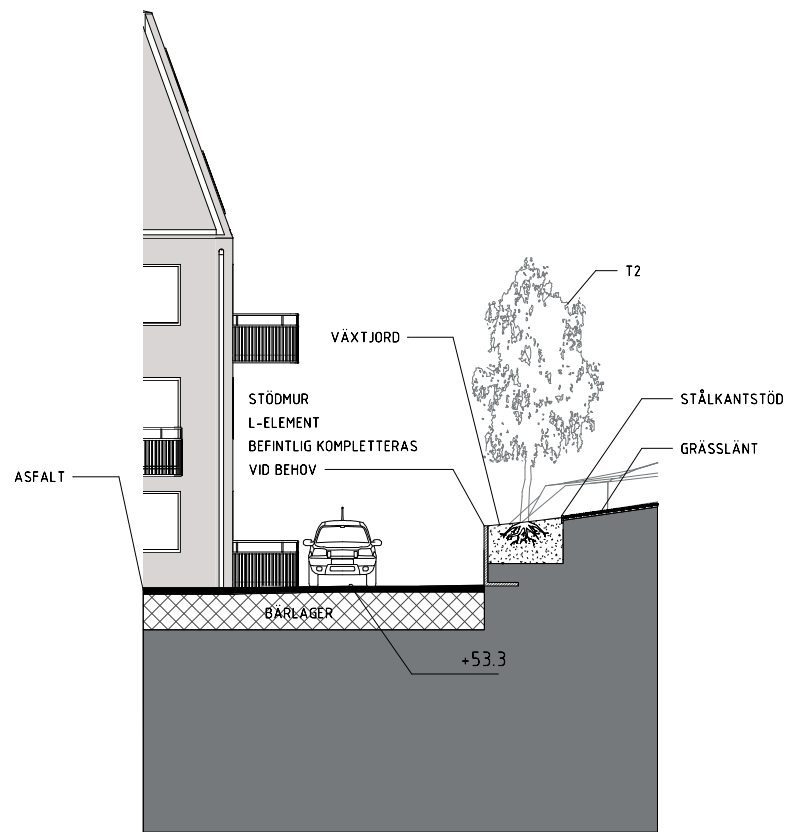
- Referensbilder:
1. Exempel på urban trädgård med symbios av grönska och markläggning.
 2. Vintergrön växtlighet.
 3. Integrerad och synlig vattenavrinning.
 4. Växtbäddar som fördröjer dagvatten.
 5. Exempel på nedsänkt gård av privat karaktär.

Kringliggande mark - Ytparkering

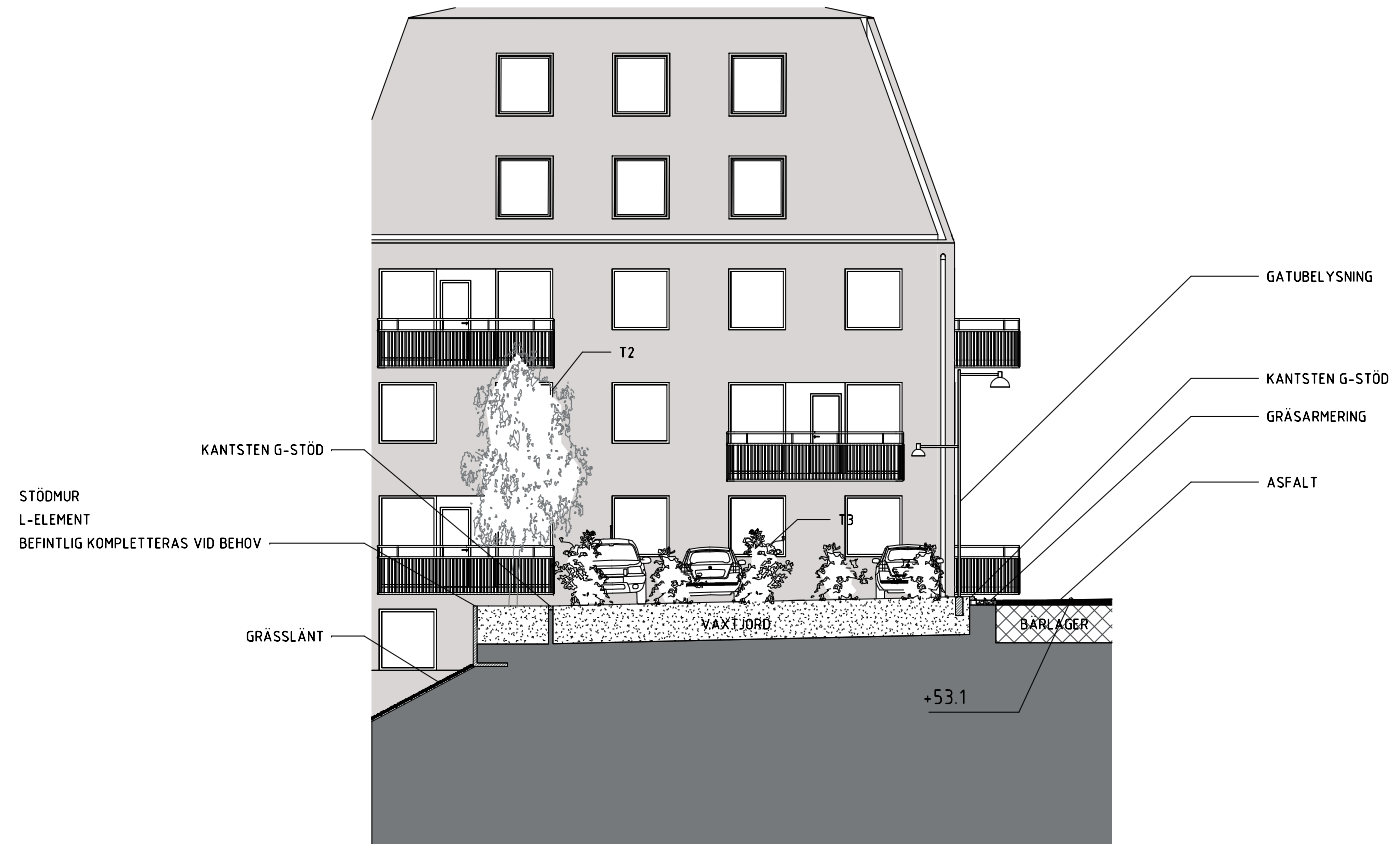


- GATUYTA ASFALTERAD
CA 4500 KVM
- GÅNGVÄG ASFALTERAD
CA 500 KVM
- GRÄSYTA KOMPLTTERAS VID BEHOV
CA 1700 KVM
- GRÄSARMERING
CA 250 KVM
- BEFINTLIGA SOPKASUNER FLYTTAS
TILL NY ANGIVEN PLATS
- BOLLMORAN BEFINTLIG
- GATUBELYSNING
15 ST ARMATURER
- T1 TALL 4 ST
- T2 BJÖRK 20 ST
- T3 BOK 24 ST
- TRÄD BEFINTLIGT

Kringliggande mark - Ytparkering



TYPSEKTION A-A
SKALA 1:100



TYPSEKTION B-B
SKALA 1:100

FORKLARINGAR
MÅTT ANGES I METER

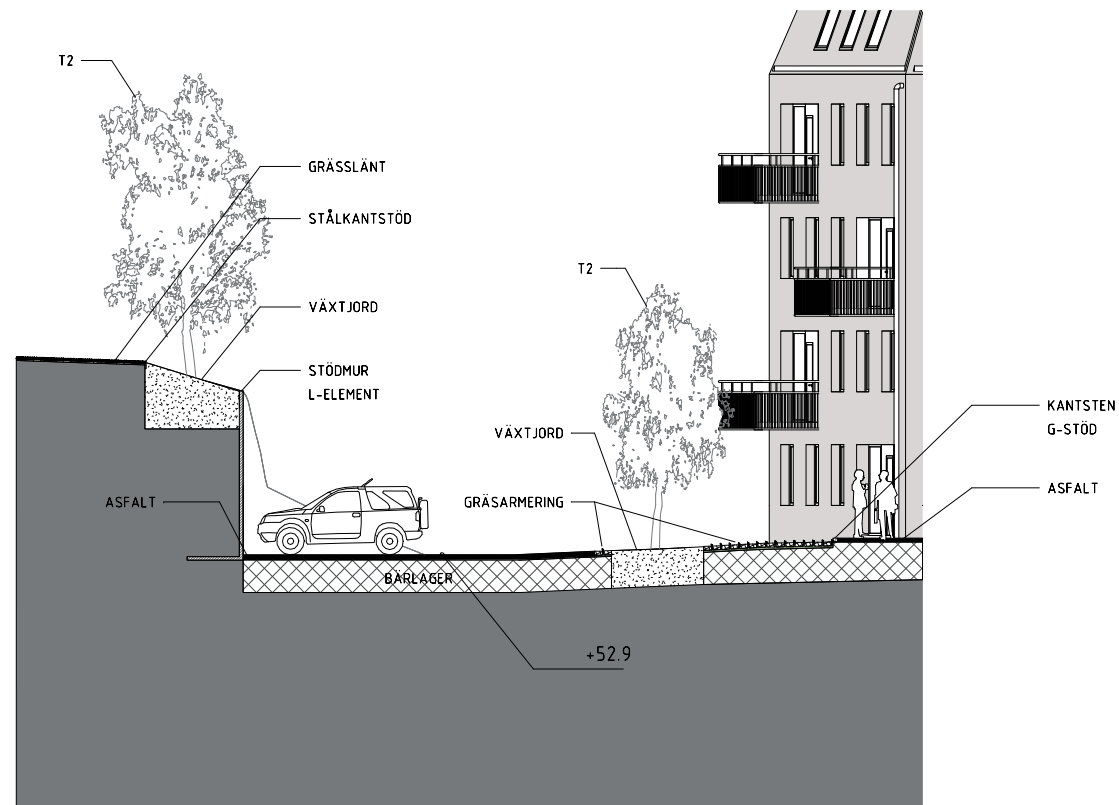
FÖRESKRIFTER
UNDERBYGGNAD OCH
DRÄNERING SKALL UTFÖRAS
ENLIGT GÄLLANDE REGLER
OCH LAGAR



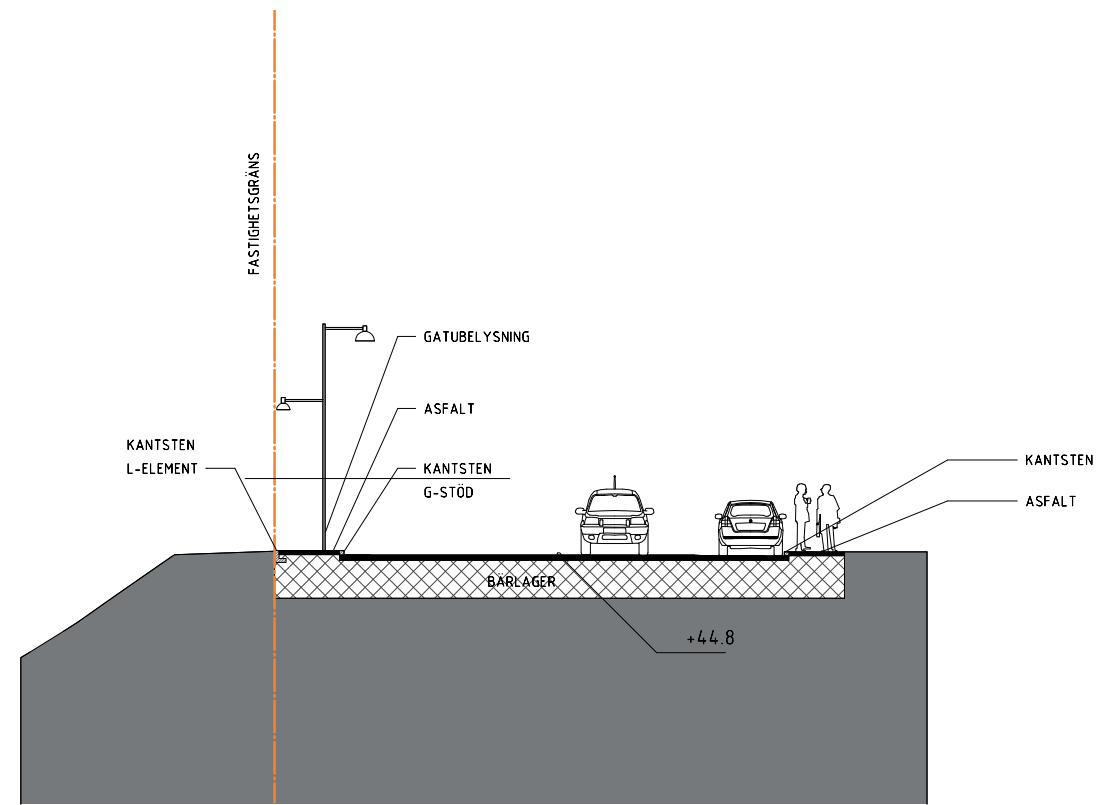
- Referensbilder:
1. Björk.
 2. Avantbok.
 3. Kantsten G-stöd.
 4. Stenmur L-stöd.
 5. Tall.

Kringliggande mark - Ytparkering

FORKLARINGAR
MÅTT ANGES I METER

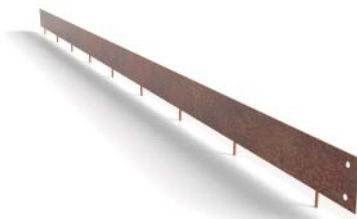


TYPSEKTION C-C
SKALA 1:100



TYPSEKTION D-D
SKALA 1:100

FÖRESKRIFTER
UNDERBYGGNAD OCH
DRÄNERING SKALL UTFÖRAS
ENLIGT GÄLLANDE REGLER
OCH LAGAR



Referensbilder:
1.-2. Gräsarmning
gräsmunk.
3.-4. Stålkantstöd
corténstål.
5. Gatubelysningsarmatur,
Globe Small och Globe
Large.

KAPITEL 4 - SLÄNTEN 1:85

Filadelfia + Reierstam Arkitektur

Idékoncept

Den nuvarande kyrkfastigheten omvandlas till ett multifunktionskvarter, som inrymmer publika verksamheter i form av en ny kyrka då den befintliga rivs och ger plats för ett allaktivetshus innehållande inte bara kyrka utan även social verksamheter med tillhörande second hand-butik, kafé, aktivitetshall och bostäder i tre våningsplan ovan de publika våningsplanen. Fastigheten förtätas med nya flerbostadshus och bildar ett långsmält stadskvarter som fond och stadsentré till Tyresö centrum från korsningen Bollmoravägen-Njupkärrsvägen och vidare österut; karaktärsmissigt sammankopplat med projekt Hasselbacken. Det nya kvarters blandade funktionsinnehåll återspeglas på ett naturligt sätt även på arkitekturen: Ett varierat volymspel löper längs med Bollmoravägen från kyrkkomplexets mer kubiska och transparenta form till bostadsfasadernas skiftande våningsantal och takvåningslandskap.



Situationsplan - översikt

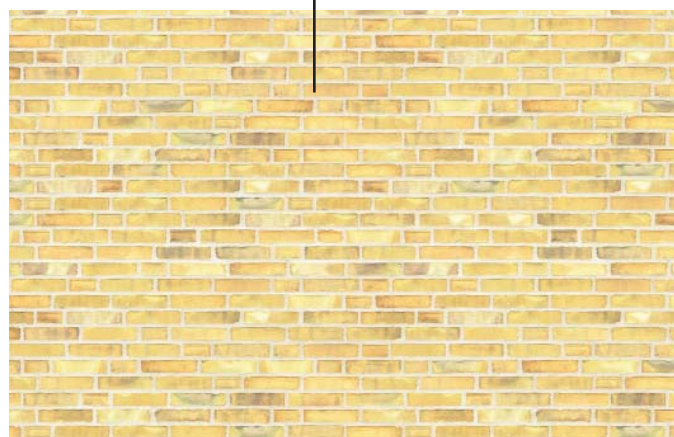
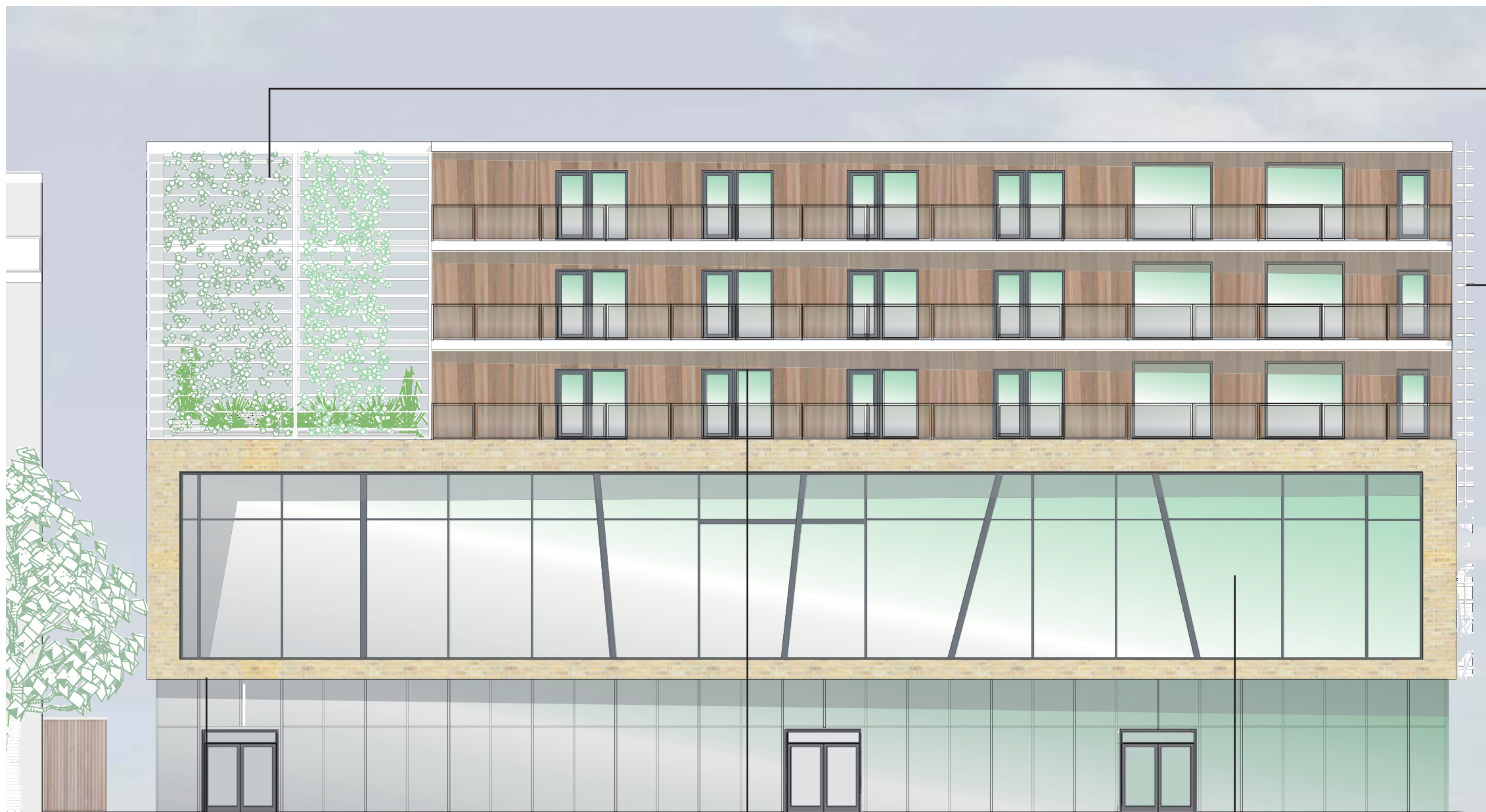
ALLAKTIVITETSHUS

- allaktivitetshus, café och butik integrerad i stadsmiljön

Allaktivitetshuset bildar något av en portalbyggnad för det nya bostadskvarteret och blir en märkesbyggnad i betraktelsen från väster och gatukorsningen vid brandstationen. Dess två våningar höga sockeldel av formen av en avskuren kub, där den vitputsade betongbyggnaden är mycket transparent och öppen mot Bollmoravägen som en officiell entrésida, och mer sluten mot övriga väderstreck. Innanför dessa uppglasade entré ligger de publika verksamheterna tillsammans med atrium i två öppna våningsplan, restaurang/café, second hand-butik och kyrkdelens auditorium och övriga kyrkliga verksamhetslokaler återfinns. Auditorium tillsammans med invidliggande aktivitetshall/idrottshall rymmer upp till 300 personer.

Den vitputsade sockeln bildar bas för tre våningsplan av smålägenheter som får lättare fasadmaterial i form av träpanelbeklädning i utförande av cederträpanel eller värmebehandlad furu. Omfattningar runt vissa glaspartier i sockelvåningarna samt raster av samma material som solavskärmning fångar upp samma materialtema genomgående i huset. Ovan sockelvåningen ligger en gemensam takterrass för de boende vars grönska tränger fram mot Bollmoravägen och uppfattas synligt därifrån i byggnadens nordöstra hörn. Temat för byggnaden är för att sammanfatta ett samspel mellan öppet- transparent och slutet-tungt, och med en tydlig bas som bär en lättare del, där materialvalen är sammanhållet genom hela byggnadsvolymen.





Fasadmaterial

1. Petersen Tegel D32 med vit fog; fritt förband

2. Stående cederträpanel

3. Gröntonat glas stålglaspartier

4. hor.raster av stål för växtlighet



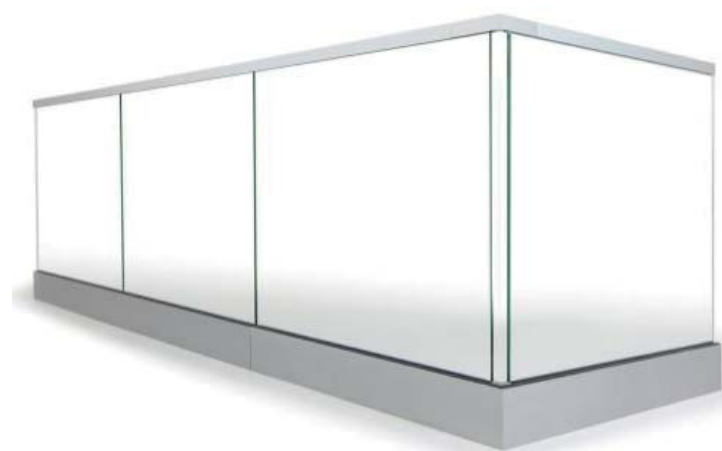








Vy över takterrass ovan plan 2



- Referenser och material
1. stående cederpanel; fasad plan 3-5
 2. referens glasad balkongfront: utförande



Normaplan (plan 3-5): ovan allaktivetshus

GATHUS DEL 1-4

- flerfamiljshus 4-6 vån. vid Bollmoravägen

Bollmoravägssidans täta fasadverkan kontrasteras av kvarterets öppenhet mot den mer informella bostadsgatumiljön längs med Granitvägen.

Trapphusavsnittet längs Bollmoravägen individualiseras genom självständiga fasadkulörer och viss variation i fasadmaterial: puts, tegel och träpanel. Taklandskapet längs med Bollmoravägen har dock en enhetlig materialitet i form av stående panel av cederträ.

Volymspelet längs med Bollmoravägen accentueras av små taköverhäng eller gesimslösningar. Balkonger mot söder utförs med transparenta glasträcken. Mott norr utgörs de antingen av stålspröjsräcken eller av glasträcken.

Trapphusentréerna utförs väl uppglasade och syftar till att få in dagsljus högre upp i våningsplanen i de fall trappa ligger vid fasad.

Putskulörerna skall gå i varma jordkulörer eller klargrön kulör utöver partierna av vit puts. Likaså skall tegelmurningen utföras med tegel som går i varmgrått/beige kulör med spridning i kulör och ojämna ytor.





Fasaddel ljusbeige slätputs: NCS S1010-Y10R

Fasaddel röd slätputs: NCS S5040-Y30R

Fasadelevationer Bollmoravägen del 1-2



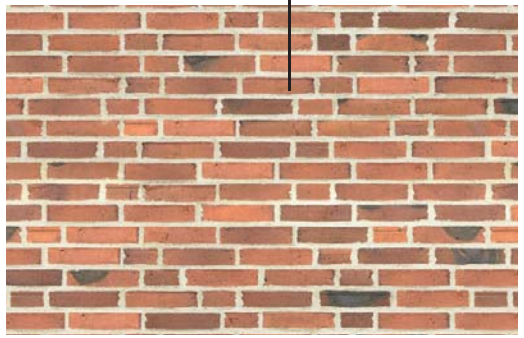
Referenser och material (från överst).

1. linoljad furuträpanel
2. referens ekparti
3. referens uppglasad trapphusentré i flera plan
4. referens trapphuspartivisa fasadvariationer



0 m Fasaddel varmgrön släputs: NCS S1020-Y50B 20

Elevation mot Bollmoravägen del 3-4



Fasaddel lokal: Petersen Tegel: D33; fritt förband

Fasaddel varmgrön släputs: NCS S1020-Y50B

Fasaddel ljusbeige släputs: NCS S1010-Y10R

Fasaddel vit släputs: NCS S0502-Y

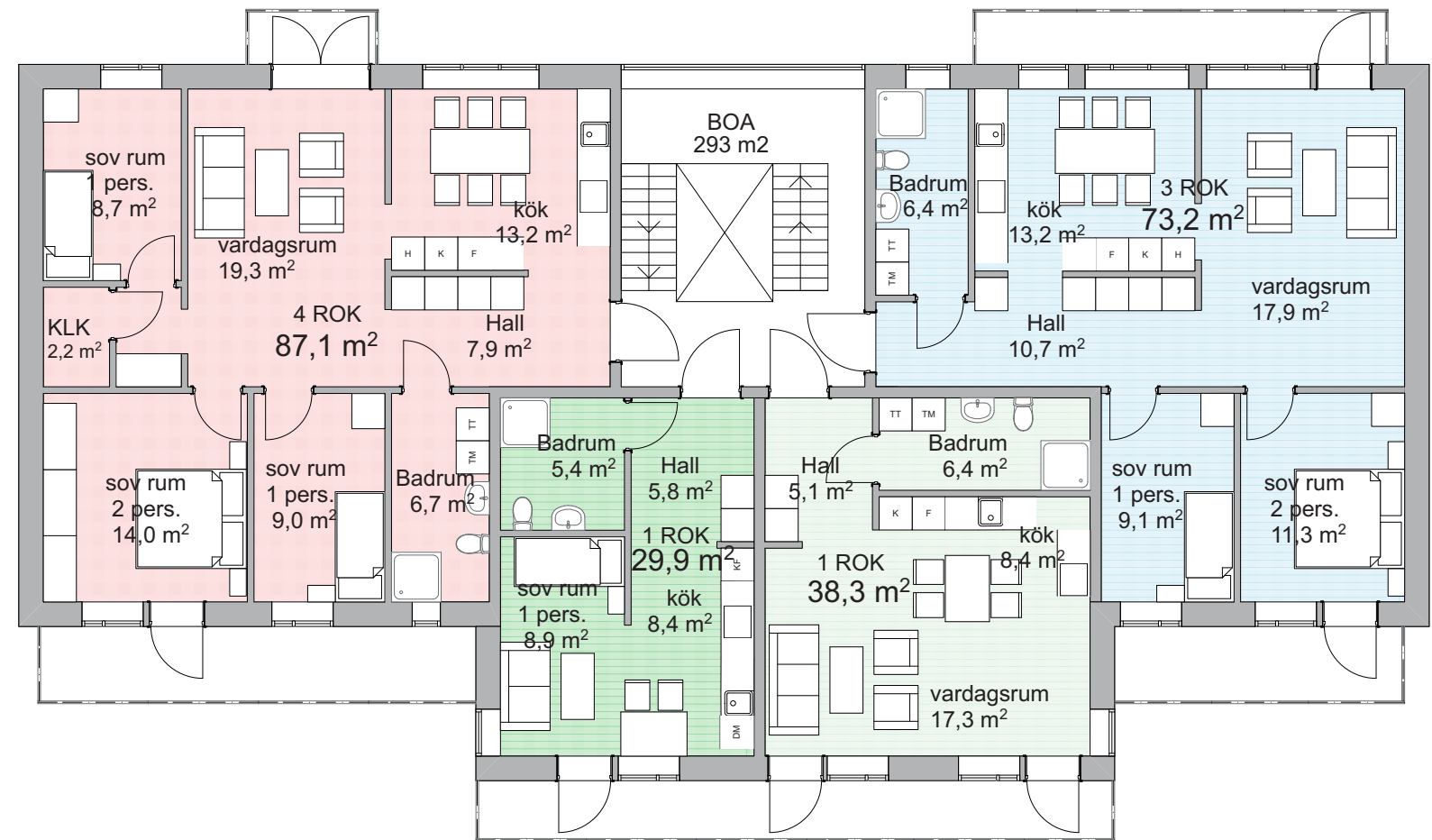


Fasadutsnitt mot gård del 1-4

Lägenhetsutformning

Lägenhetsstorlekarna för det totalt 157 lägenheterna (varav 45 utgörs av smålägenheter ovan kyrkdelen) varierar mellan 1-4 (5 för vissa taklägenheter) rok. Samtliga är utformade med hänsyn tagen till bullersituationen på omgivande gator, dvs boningsrum är i huvudsak vända in mot gården. Betoningen på lägenhetsutformningen ligger på målet att tillskapa en variation i boendekvaliteter men med det gemensamma temat om yteffektiva lägenhetslösningar som tillvaratar den södervända gårdsmiljön, genom breda balkonger. Ovan den lägre Del 3 utförs en för bostadsgården gemensam takterrass med plats för bänkodling och samvaro i soligt läge. Likaså ges smålägenheterna ovan kyrkdelen tillgång till gemensamma takterrasser.

Stadsvillorna längs med Granitvägen är planlösningsmässigt formade som "staplade radhus" där alla fyra lägenheter har egna entréer mot gatan. För lägenheterna på plan 2-3 finns en egen trapphall på entréplanet på husens gavlar.

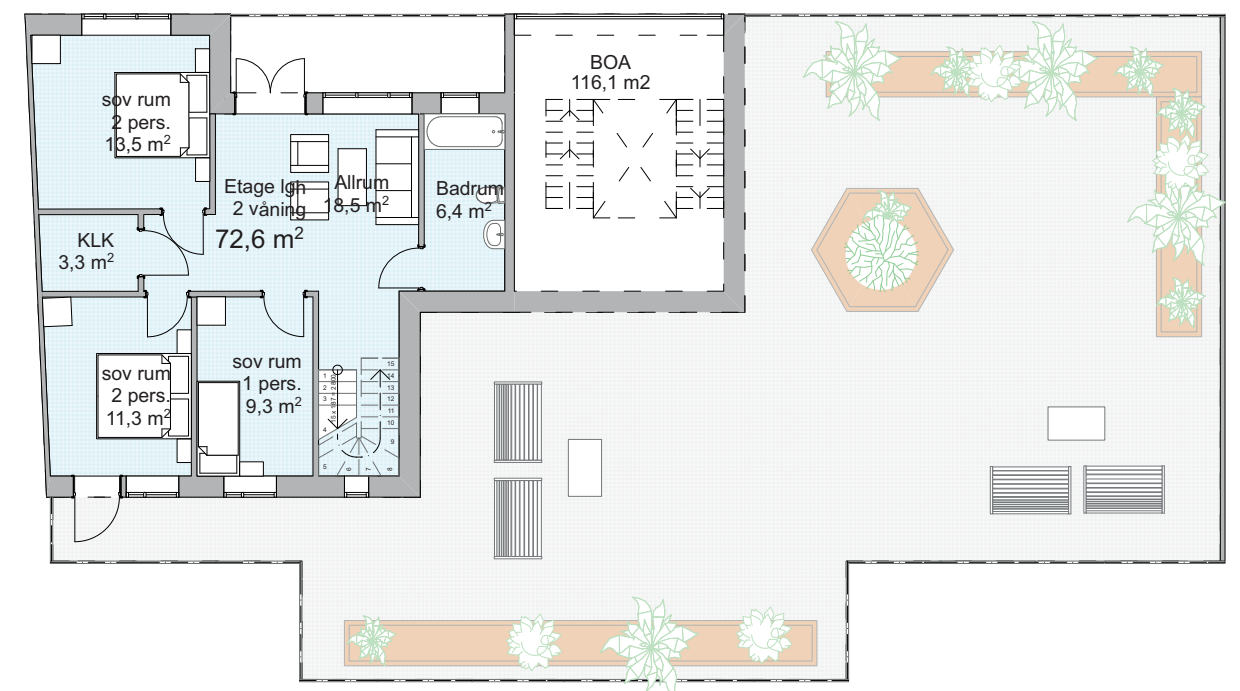


normalplanlösning del 1-4



översikt lgh-fördelning normalplan del 1-4

- 1 ROK
- 2 ROK
- 3 ROK
- 4 ROK

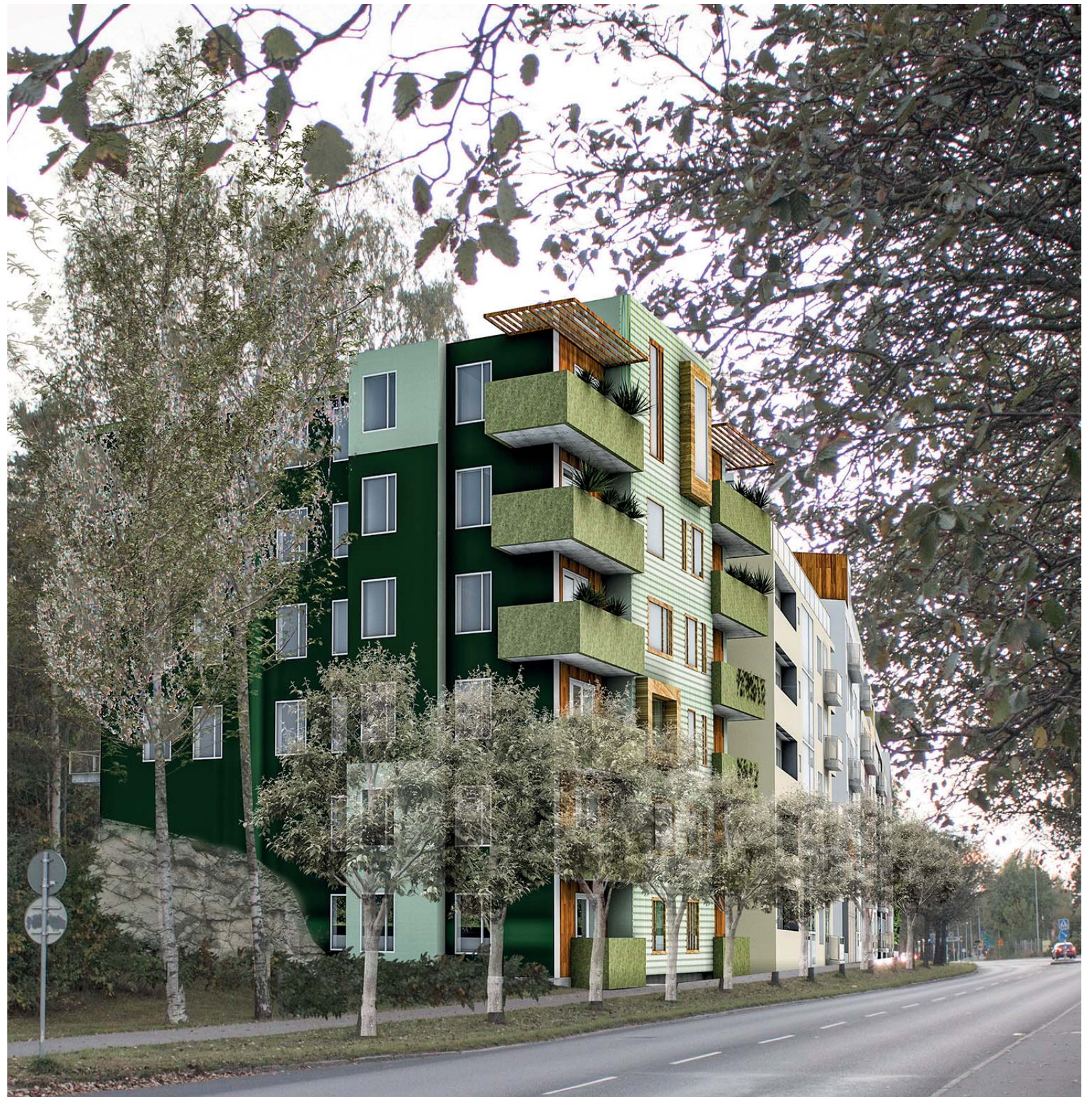


exempelplanlösning takvån; del 3
(olika planlösningar för takplaner förekommer)

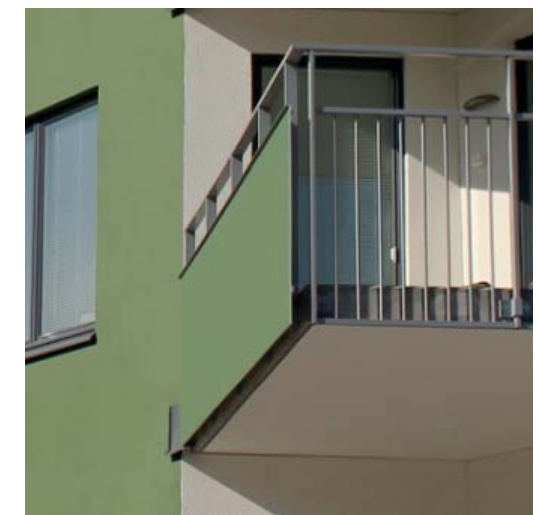
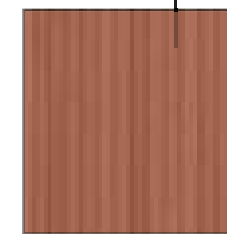
PARKHUSET

- flerfamiljshus 3-6 våningar som punkthus

Parkhuset gestaltas som en solitär med ett eget fasaduttryck som tar sin utgångspunkt i kommande grannbebyggelse väster om projektet: kontorshus/parkeringshus inom projekt Hasselbacken, samt i att travestera/smälta samman med den branta terräng med dessa naturgrönska som bildar ett sammanhang mellan dessa båda huskroppar.



Vy från öster längs med Bollmoravägen



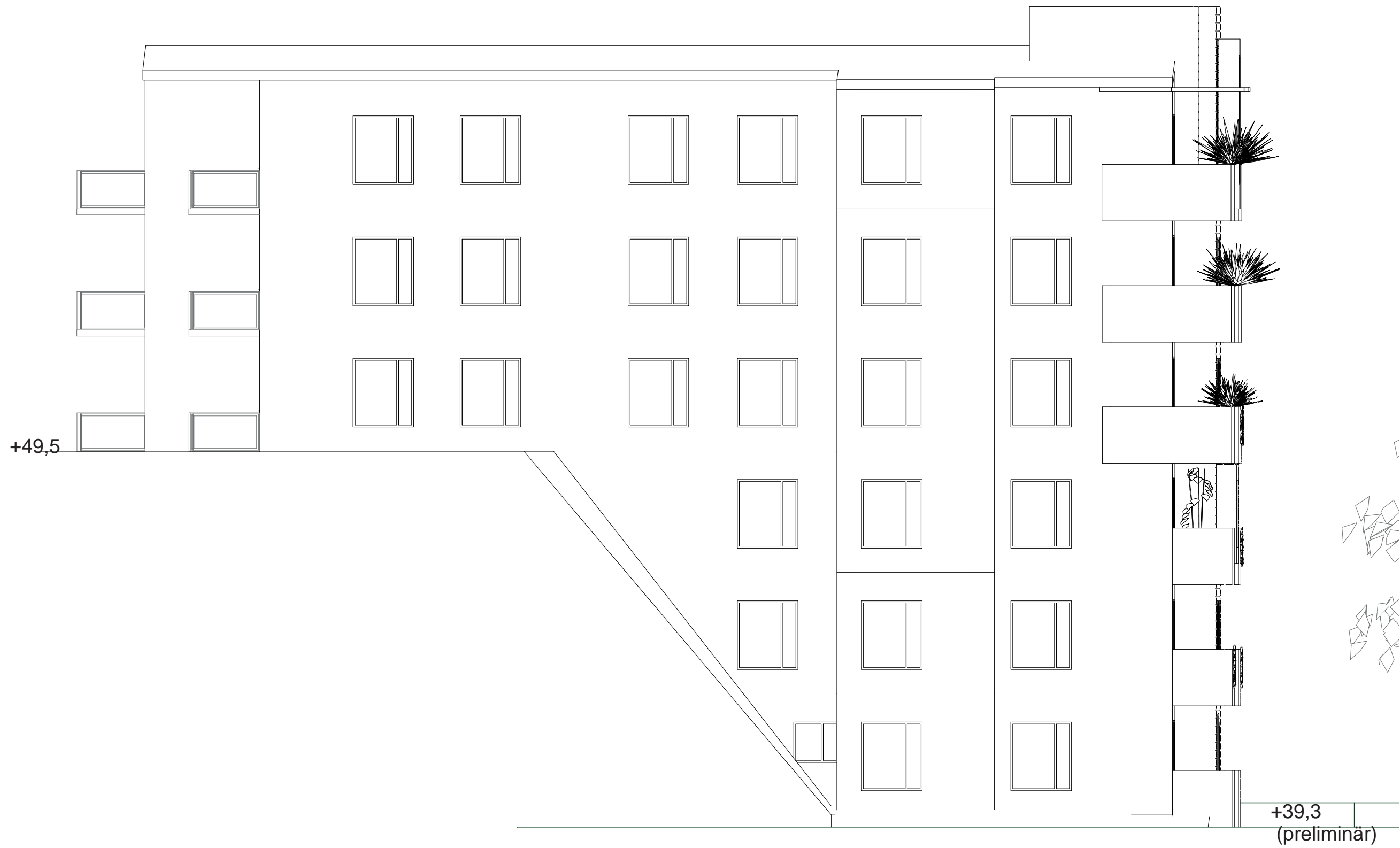
Fasadmaterial Parkhus (från vänster till höger):

1. Högtryckslaminatskivor (Trespa) med textur
2. Högtryckslaminatskivor Trespa; Meteon Naturals 7

3. stående askpanel

4. Cortenstål

5. Balkongfront av lackerad grön plåtskiva

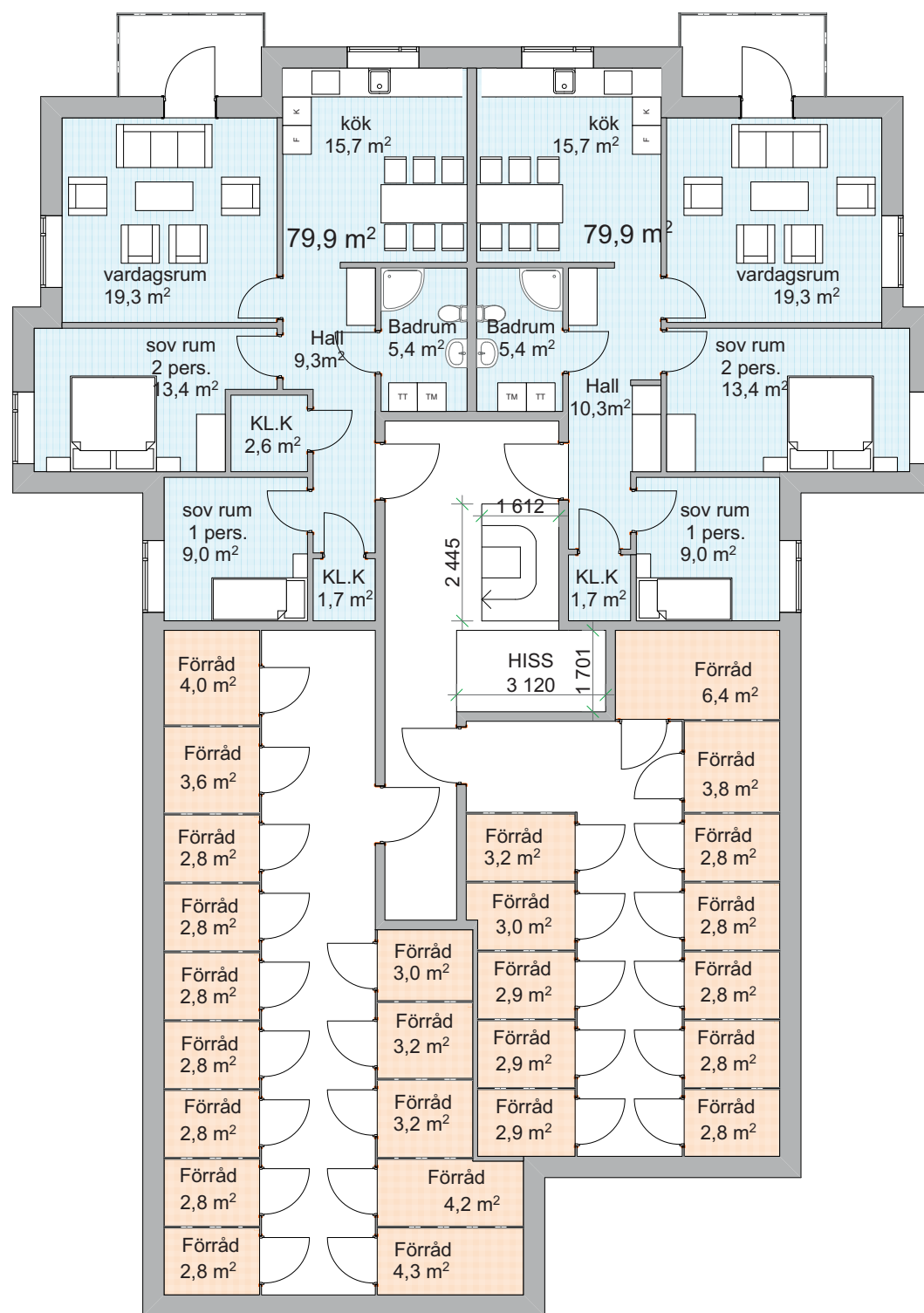


Fasadelevation parkhus mot öster

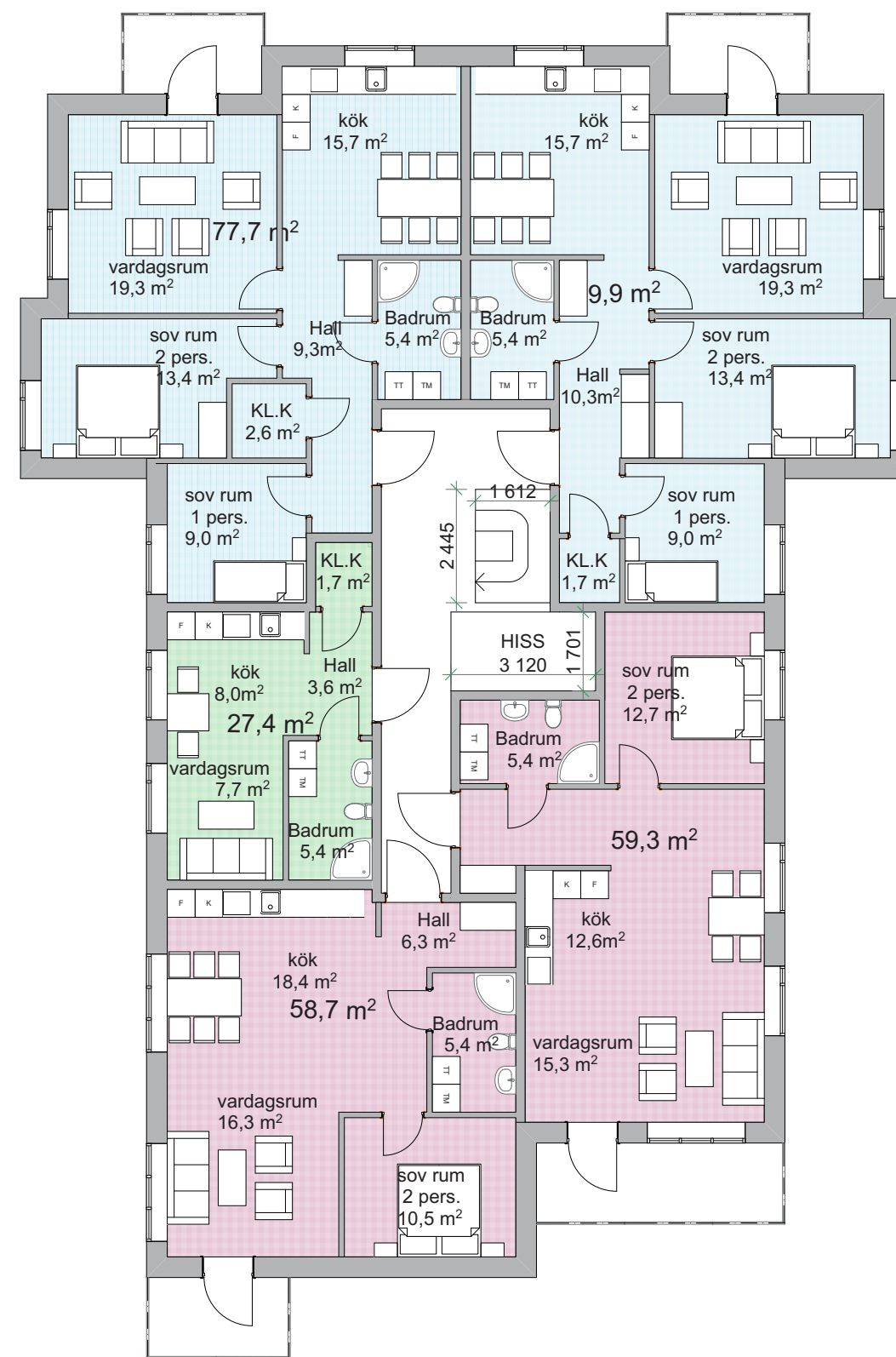
Granitvägen



Fasadelevation gavelentré parkhus mot söder



Plan 2-3 parkhus



Normalplan parkhus (plan 4-6)

STADSVILLOR

- "Staplade" radhuslägenheter om 2 våningar
+vindsvåning + sutterängvåning

I syfte att rama in bostadsgården mot Granitvägens utförsbacke och bilda stödmur mot densamma, så ingår byggnandet av smala fyrfamiljshus. Dessa består av två lägenheter som båda har egen entré mot gatan och som har sin utbredning i markplanet på Granitvägens nivå, och i underliggande sutterängvåning. På båda sidorna av dessa; med ingång från gavlarna, finns entréhall och trappa upp till plan 2 där de båda andra lägenheterna återvinns och som också inrymmer en vindsvåning. Dessa huskroppar utförs med trästomme och träpanelbeklädnad. Taket utförs som falsad takplåt typ Plannja Trend 475 i utförande silver metallic.



referensbild takplåt





Fasadelevation stadsvillor mot gård/norr

Stående träpanel; fasadlasyr ockra nära NCS S2050 -Y20R

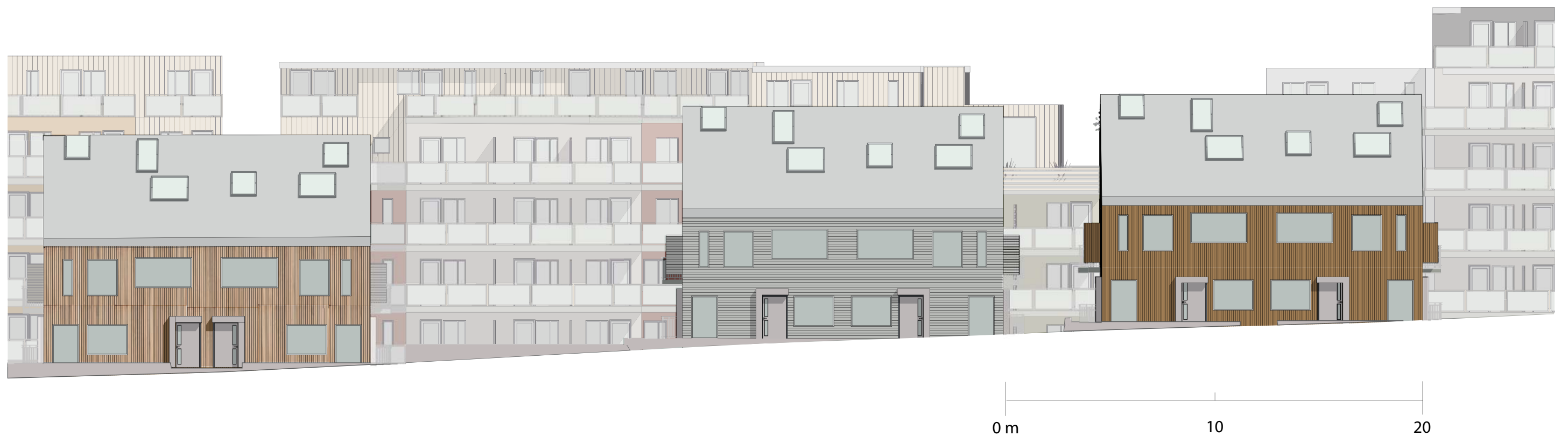


Hor. träpanel; fasadlasyr stockholmsvit nära NCS S0502-Y

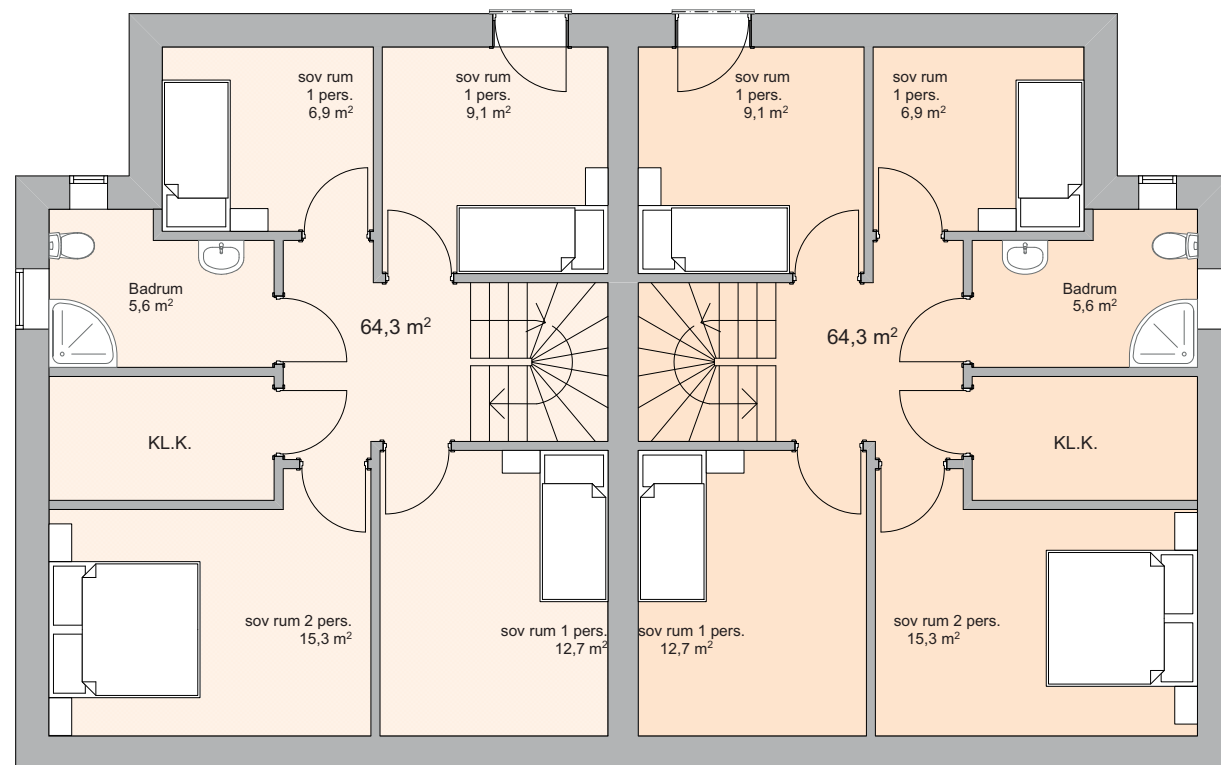
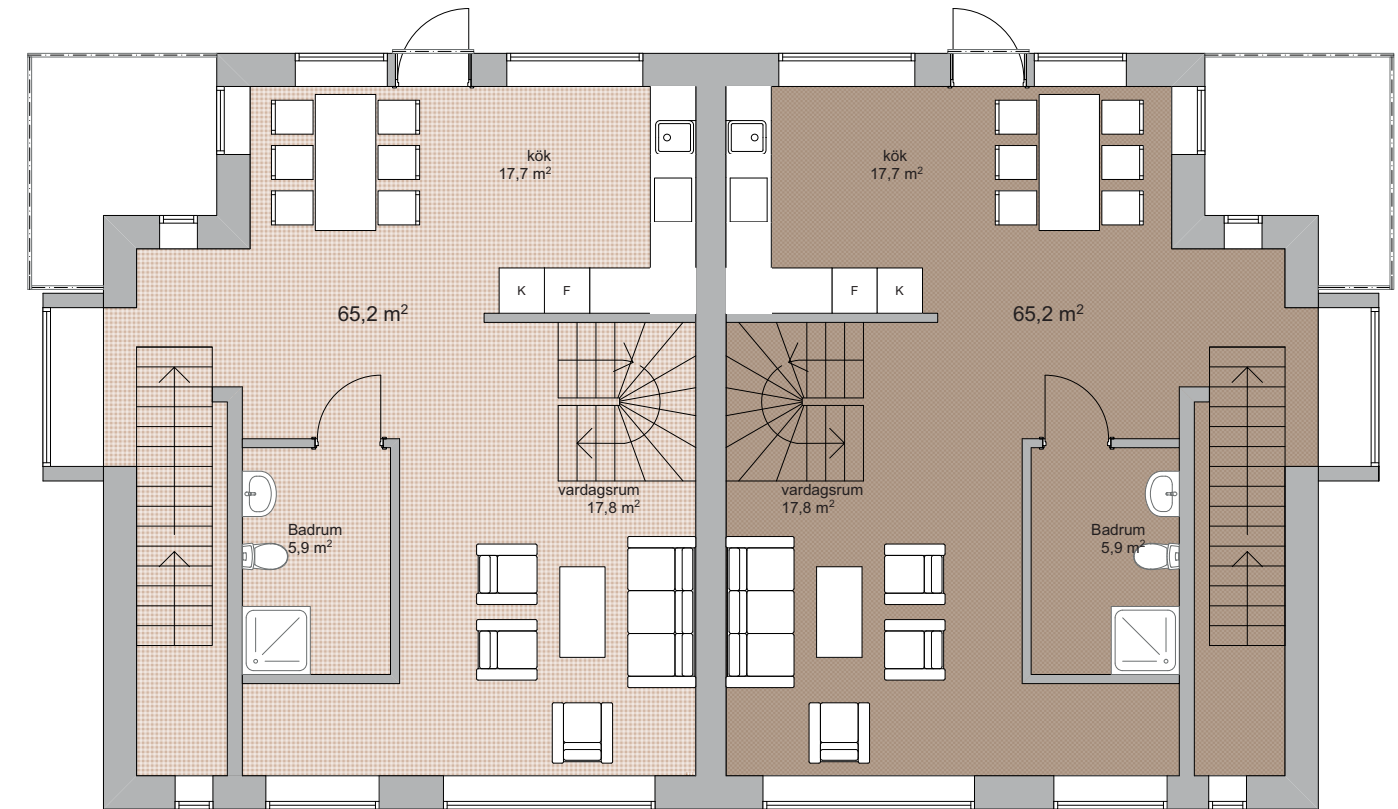


Stående panel av cederträ





Elevation stadsvillor längs med Granitvägen



Typplaner plan 2-3; stadsvillor

TILLGÄNGLIGHET

parking, cykelparkering, angöring och sophämtning

Allaktivitetshuset/kyrkdelen angörs dels från Bollmoravägen (Dropoff-zone), dels från infart från Granitvägen till parkering med 20 besöksparkeringsplatser i markplan invid byggnaden, i höjd med nuvarande infart till kyrkparkering. Framför den publika, breda entrézonen mot Bollmoravägen anläggs en plaza/förplats som beläggs med smågatsten och avgränsas mot gång- och cykelbanan med belysningspollare. Längs med kyrkdelen västra fasad anläggs ett av fasadarmaturer belyst gångstråk som ny förbindelse mellan busshållplats och Granitvägen. Möjlighet ges till till backstageangöring till kyrkdelen plan 2, genom uppställningsplats invid Granitvägen. Kyrkdelen tre övre

våningsplan av smålägenheter tillgängliggörs genom ett eget trapphus med entré mot gångvägen. Utrymningstrappor från dessa våningsplan finns bl a ner på takterrass och mot bostadsgården längs med husets östra fasad. Det finns även en tillgänglig köryta för taxi- och färdtjänstangöring på gårdsgata inne i kvarteret med vändplan i gårdens östra del invid punkthuset. Gatuhuset har flera genomgående trapphusentréer. Punkthuset har tillgänglig entré dels från Bollmoravägens höjdnivå, dels från Granitvägen, belägen på en nivå ca tre våningar över Bollmoravägen, via en infart och parkeringsyta som förlängning av Tyresöbostäders kommande exploatering. Genom dessa lösningar har samt-

liga lägenheter tillgängliga angöringsplatser inom 20 meter från trapphusentréer.

Brandbekämpningsfordon och stegbil har möjlighet att vid händelse av brand nyttja körbar yta på gården för angöring till de övre våningsplanen vid behov av utrymning.

Sophantering sker genom anläggande av undermark-behållare/sopkasuner för flera olika fraktioner i två lägen längs med Granitvägen, i positioner inom 50 meter från samtliga lägenheter. För allaktivitetshuset anläggs ett separat soprum nära Granitvägen. För grovsoprum planeras i källarplan/sutterängplan i punkthuset.

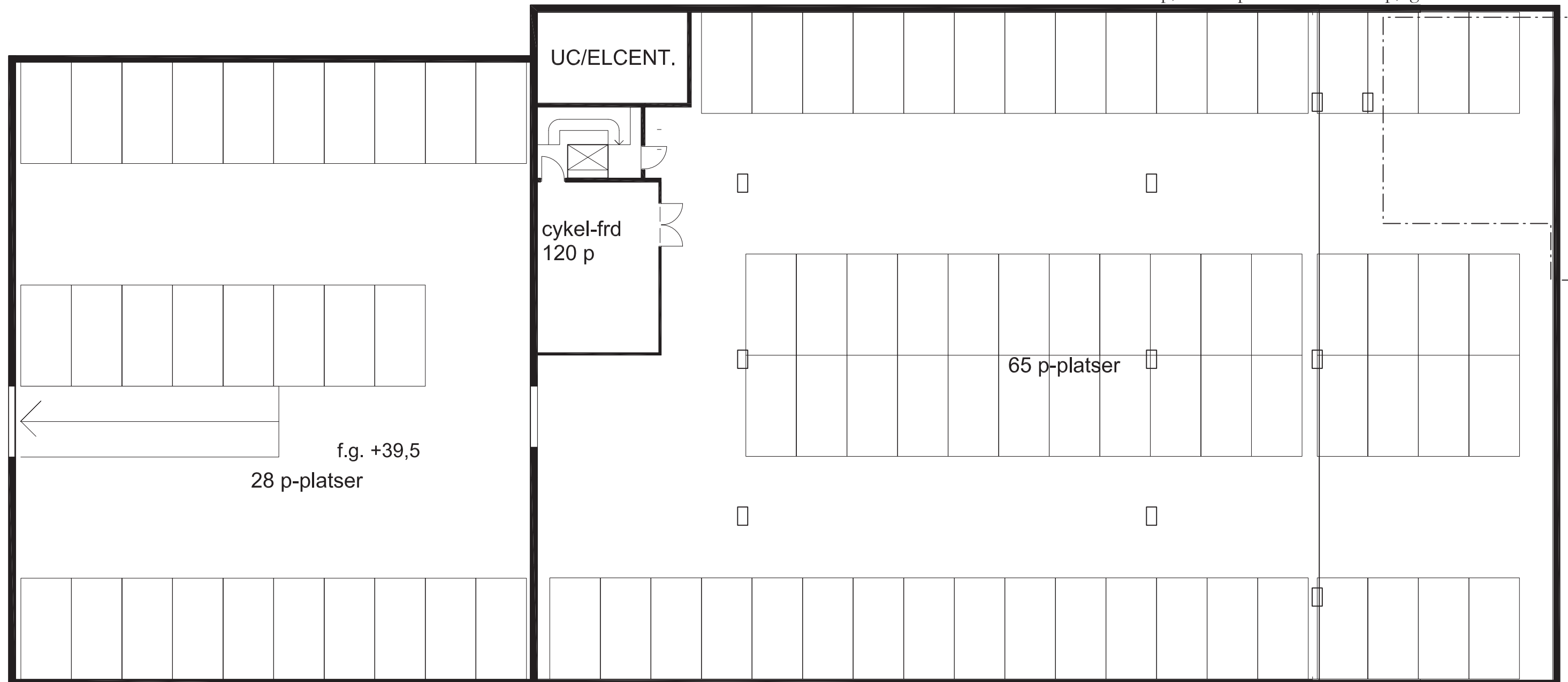


I höjd med kyrkdelen finns en busshållplats. Allaktivitetshuset/Kyrkdelen anläggs ett kvartersgemensamt undermarkgarage för totalt 88 p-platser samt ca 120 cykelparkeringsplatser. Detta får angöring via ramp och gemensam infart från Granitvägen som idag delas med Bilias anläggning. Kvarteret planeras för en för tillsammans med Tyresöbostäder (Hasselbacken) och tillkommande bostäder en gemensam bilpool för 3-5 personbilar med uppställning och laddning i garagedelen. Utöver detta placeras för 11 p-platser på ny parkeringsyta framför punkthuset vid Granitvä-

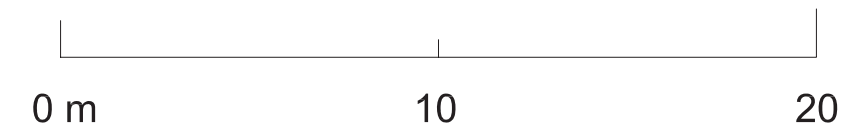
gen. I förgårdsmark framför gatuhuset vid Bollmoravägen placeras cykelställ för lättåtkomlig och tidsbesparande bruk av cykel som transportmedel i vardagen. På plazan framför allaktivitetshuset entré placeras ytterligare cykelställ för of-fentligt bruk. Övriga cykelförråd anläggs i källarplan/sut-terängplan i punkthus, i förrådsrum på plan 3 i kyrkdelen och i sutterängdelen av det östligaste stadsvillan.

Del/antal lgh	antal p-platser	cykel-p	p-kvot
Kyrkdelen/45 lgh	20 (markplan)	45	
del 1-4/79 lgh	83 p-platser*	120*	
punkthus/21 lgh	11 p-platser	60	
stadsvillor/12 lgh	4	60**	
Totalt: 148 lgh	118	285	0,6***

* underjordiskt garage
 **förråd i sutteräng under hus
 *** avser 30 p/100 sittplatser och kvoten p/lgh



plan parkeringsgarage: skala 1:200



Gestaltning Gårdsmiljö

Bostadsgården kommer att utgöra en halvöppen men ändå väl avgränsad och tyst miljö mellan Bollmoravägen och Granitvägens högre topografiska nivå. De mer stadsmässiga 4-6-våningshusen samspelar med de lägre, ”mjukare” stadsvillorna av trä och som tillsammans ramar in en innergårdsmiljö som betonar traditionella trädgårdsinslag: gräsmattor, grusade gångytor och planteringsbäddar med i huvudsak blomstrande växtmaterial. Bottenvåningarnas balkongdörrar på flerbostadshusen leder ut på terrasser som i för de större lägenheterna i framkant har trappsteg ner mot gården som sträcker sig ut längs hela terrassen. På så vis skapas en mjukare övergång mellan huskropp och gårdsnivån.

Då den allra största delen av gården inte är underbyggd av garage, så ges stora förutsättningar för att anlägga gräsytor och återplantera även större träd. Bärträd och apel kan hållas i lämpliga höjder för gårdsmiljön och samtidigt knyta an till den traditionella trädgårdskaraktären.

Material gårdsmiljö:

- kullersten och smågatsten i stensjöl närmast fasad
- gårdssingel i körbara ytor
- ränndalar ramar in körbara ytor med tre rader smågatsten
- gångstenar i gräsmatteytor
- årstidsväxlande och trappande blomster i planteringsytor
- Pollarbelysning i gångytor och vid entréer: Fox Lynx

Karaktärsträd:

- Klotlönn (grön)
- Japansk körsbär



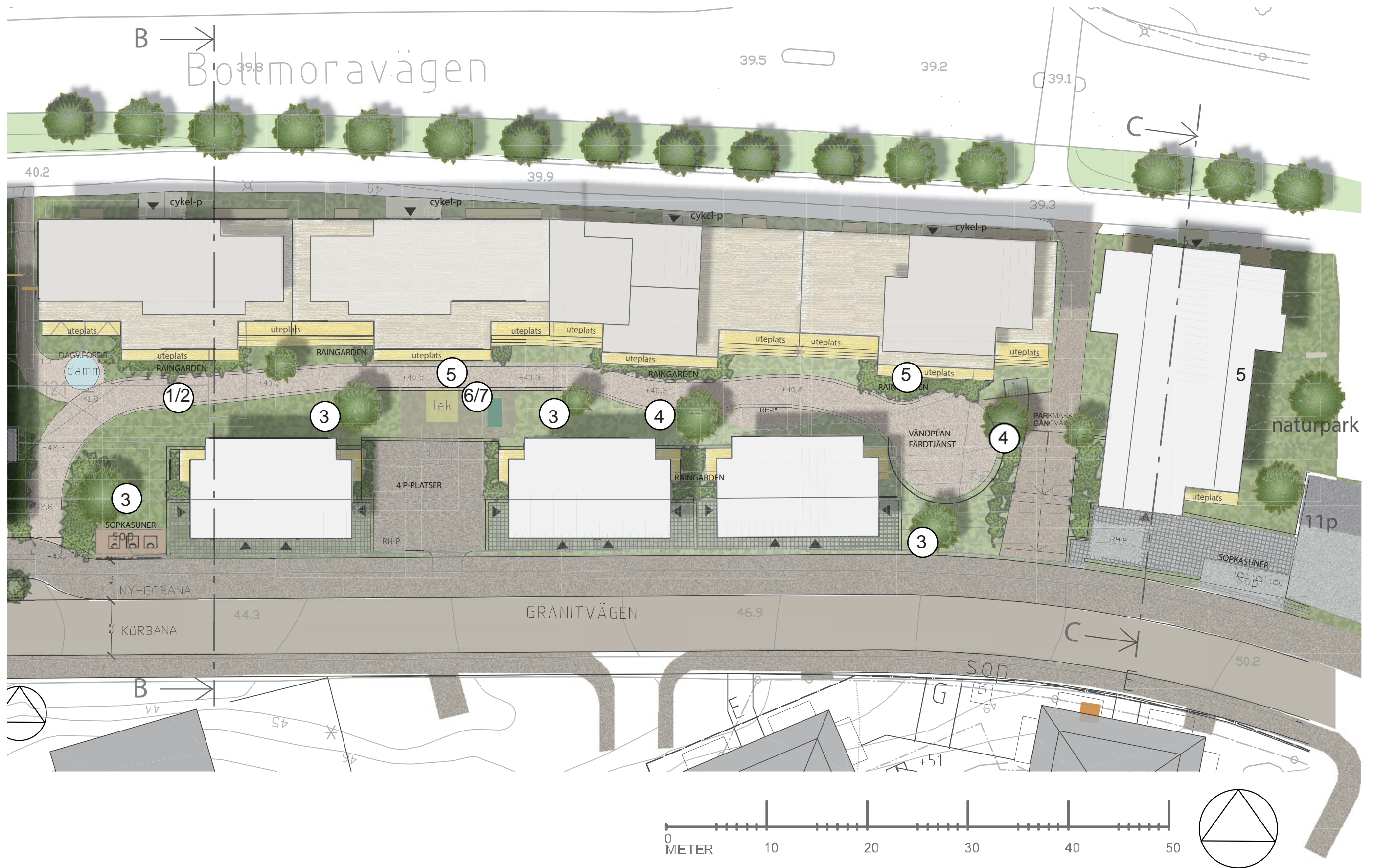
1. stensjöl som gångvägsmaterial med inramningar av smågatsten och kullersten
2. Pollarbelysning och stepping stones över gräsytor
3. Japansk körsbär
4. Klotlönn

Utrustning för stimulans av sociala möten

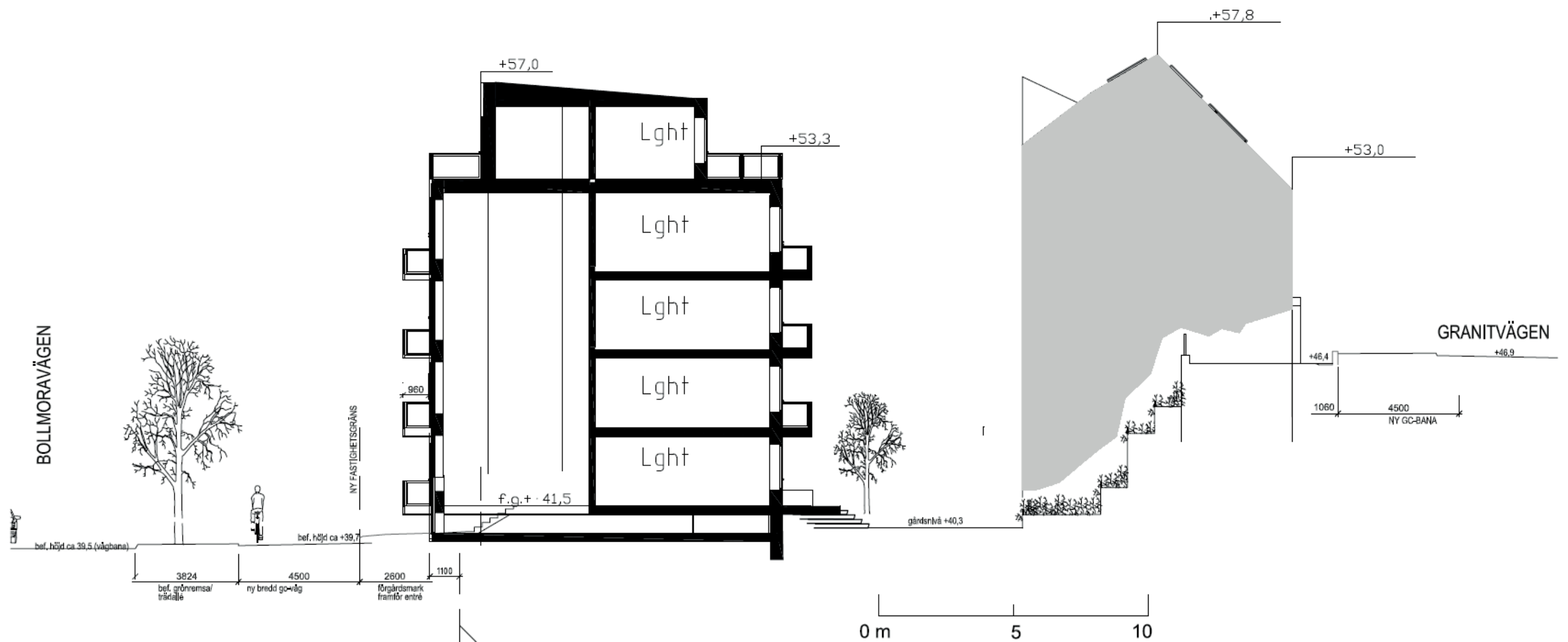
- trappat däck/bänkar i sollägen på takterrass och terrassdäck bottenplan; sibirisk lärk
- sittbänkar av målat trä längs gångstråk och på
- utomhuspingisbord och liknande utrustning som fritidsaktiviteter



5. trappad terrasstrall som möjlig sittmiljö i soligt läge
6. pergola uppbyggd av träreglar (betsad furu)
7. utomhuspingisbord



översikt markplanering gårdsmiljö (siffror hänvisar till utrustning enligt vidstående sida)



Höjdskillnaden mellan Granitvägen och Bollmoravägens nivå tas upp av de tillkommande Stadsvillornas grundmurar och mellan dessa av terrasserade stödmurar. Dessa utförs delvis av trappande nivåer med splanteringsbäddar som

stöd av trapetsformade skivor av cortenstål. Dessa planteringsytter planteras med prydnadsgräs och olika marktäckande växter i trappande nivåer:

Från vänster till höger:
 1-2. Kantstöd/stödmurar av cortenstål
 3. Prydnadsgräs; Jätteåtel
 4. lamborstgräs och lavendel



Vy i bostadsgårdens längdriktning mot öster

Förgårdsmarker, halvoffentliga platser

Mot Bollmoravägen anläggs förträdgårdar där marktäckande växter kombineras med gräsmatta. Vid bostadsentréer anläggs förgårdsmarker med cykelparkeringar i plattlagda ytor. Allaktivitetshusets entréfasad mot Bollmoravägen och mot invidliggande parkering öster om byggnaden beläggs med smågatssten och betongplattor samt kullersten som en inramning av byggnaden.



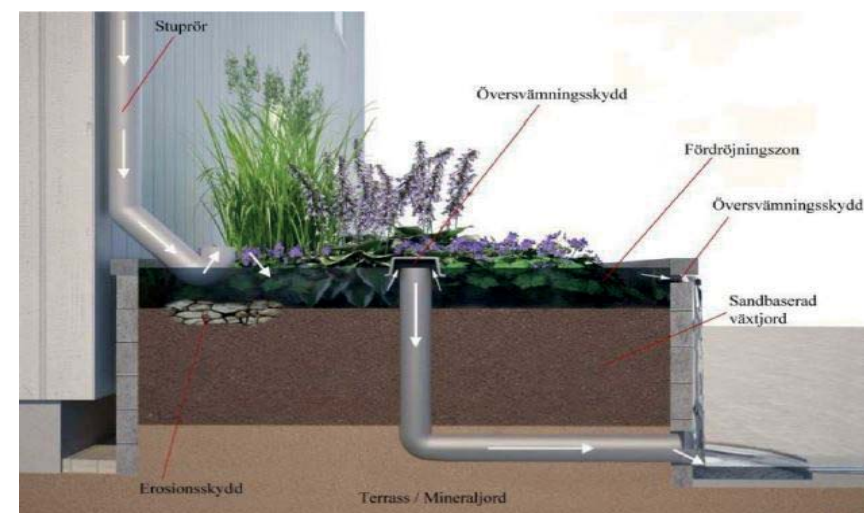
Referensbild cykelställ på förgårdsmark



Referensbild kyrkentré som torgbildning

Dagvattenhantering inom kvartersmiljön

Dagvattenhanteringen utgår från lokal fördröjning och infiltration i gårdsytorna; primärt genom avledning från stuprörsutkastare till rainguards; upphöjda planteringsbäddar som genom växtlighet filtrerar, fördröjer och binder föroreningar i vattnet, genom permeabla material i gångytor och övriga gårdsytor, samt sekundärt i form av fördröjningsmagasin i skelettjord. Ett par av dessa utförs som öppna dagvattenfångster i form av små, dekorativa dammar i trädgårdsmiljön (se översikt markplanering; Raingarden), övriga som kassetter under mark..



Exempel öppen damm och raingarden

Grön design

Projektet ger i och med sitt centrala läge med närtillgång till service och kommunikationer verkliga förutsättningar för en energisnål livsstil. Vi låter byggnadernas energiförbrukning verka i enlighet med dessa möjligheter. Då taklandskapen i projektet ligger i fria södervända lägen vill vi nyttja möjligheten till att förses med solpaneler som har goda förutsättningar att täcka en stor del av bostädernas och allaktivitetshusets elbehov, framförallt under sommarhalvåret. Idag finns solpaneler som i stort sett kan helintegreras som en del av yttertakens tätskikt, vilket är en fördel rent estetiskt för utseendet. I de fall taklutningarna verkar i andra riktningar än söder, kan uppställda paneler komma att behövas.

Takterrasserna kommer att utrustas med upphöjda odlingsbäddar av lärkträ eller kärnfuru som ger plats för koloniodling för de boende i kvarteret.

Samtliga garageplatser förbereds för ladduttag för framtidens troliga omställning till en till stor del eldriven fordonspark.



Skuggstudier

Projektet är orienterat längst i norr inom planområdet och skuggar därmed inte övriga tillkommande eller befintliga bostäder i närområdet. Stadsvillorna invid Granitvägen är placerade på sådant sätt att solens strålar skall kunna nå fram till alla lägenheter orienterade längs med Bollmoravägen under del av dagen sett till sommarhalvåret.



kl. 9 midsommar



kl. 12 midsommar



kl. 15 midsommar



kl. 17 midsommar



kl. 9 vår-/höstdagjämning



kl. 12 vår-/höstdagjämning



kl. 15 vår-/höstdagjämning



kl. 17 vår-/höstdagjämning

Exploateringsfakta

Byggnadsdel	LOA	BOA	BTA*	antal lgh
Kyrkdel:				
Källarplan; garage 89 p-platser;	2450		2613	
Kyrkdel entréplan + plan 2:	2370		2370	
Totalt:	4820		4982	
Kyrkdel - bostäder plan 3-5 (hyresrätt)				
Kyrkdel plan 3		550	618	12
Kyrkdel plan 4		550	618	12
Kyrkdel plan 5		550	618	12
Totalt:		1650	1854	36
Bostadsdel:				
Del 1; 4 vån + 2 takv:		1265	1641	20
Del 2; 4 vån + 2 takv:		1266	1623	20
Del 3; 4 vån (+ 2 takv del av byggnad)		1078	1400	17
Del 4; 5 vån + 2 takv.		1309	1890	22
Del 4; lokalyta bottenvån. + plan 2	146			
Stadsvillor; 3 st:		1542	1852	12
Markanvisningsdel; 6-vånings punkthus inklusive 76 lgh-förråd + UC		1255	(1752)	21
Total BTA 6 våningshus:			2310	
Totalt brf byggrätter:	146	7715	10158*	112+36

*Ius Bruttoarea bostäder

Kommunens åtaganden

OFFENTLIGA MILJÖER

Det här kapitlet anger ramarna för hur de offentliga rummen kan gestaltas och utvecklas. Möblering, belysning och vegetation ska samverka till att skapa en genomtänkt helhet.

Gatuutformning

Granitvägen blir en väl gestaltad gata med tydligt och sammanhållet gaturum. Längs gatans södra sida finns en sammanhängande trädrad som bidrar till att ge gaturummet en mänsklig skala. Träden står i tätare grupper snarare än med jämna mellanrum, för att ge flexibilitet vid utfarter mm. Det viktiga är att plats finns för en sammanhängande rad av gatuträd. Kantsten av granit skiljer körbana från gång- och cykelbana. Trädplanteringar på kvartersmark och vegetation in utsparad naturmark skapar gröna sekvenser i det annars kringbyggda gaturummet.

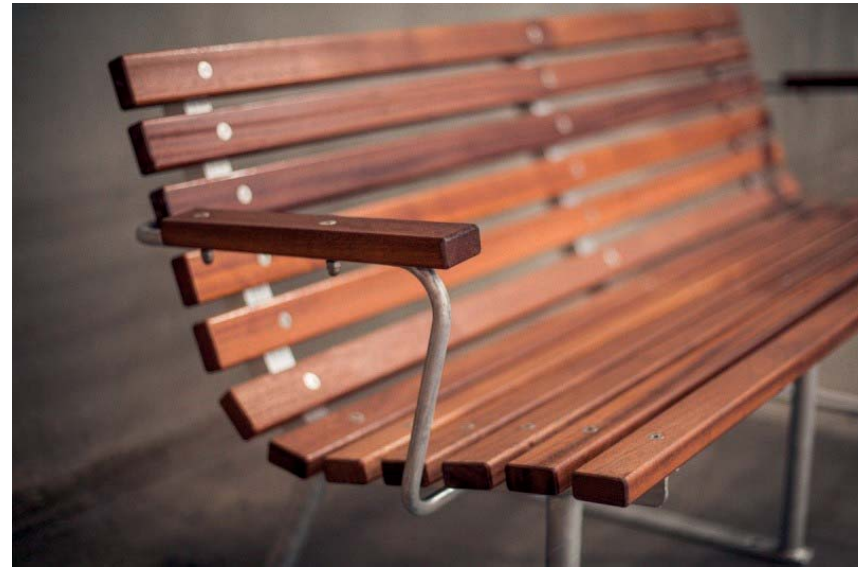
Möblering

Offentliga ytor har samma typ av möbel för ett samlat uttryck, som passar platsens karaktär. Ur tillgänglighetssynpunkt ska det finnas sittmöjligheter med rygg- och armstöd. Sittplatser placeras i lämpliga lägen, t.ex. släppet mot Bollmoravägen och där man i övrigt ser behov av att kunna stanna till en stund.

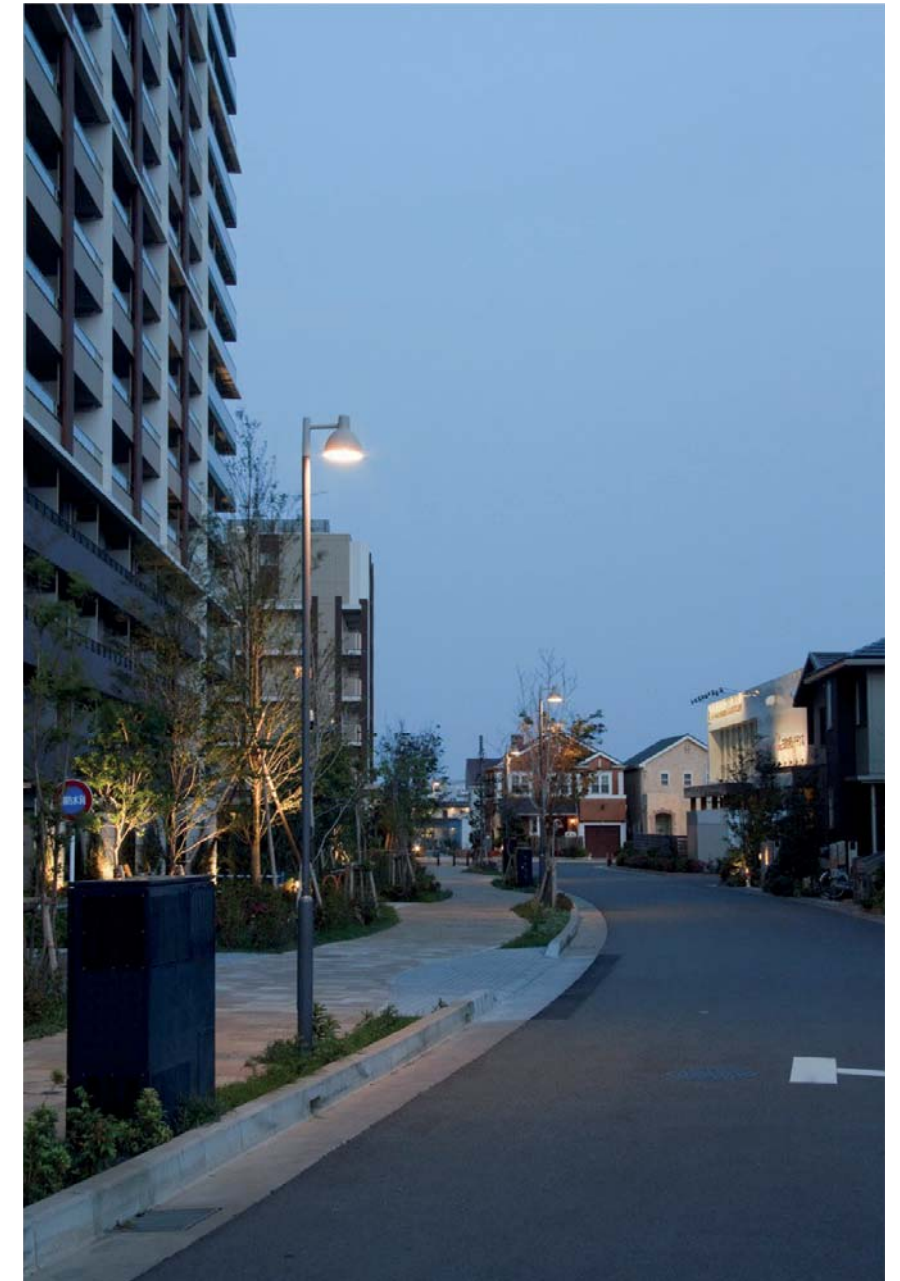
Belysning

Belysningsstolpars höjd hålls låg för att bidra till en mänsklig skala.

Armatyr och stolpe väljs med hänsyn till platsens behov och karaktär samt armaturens energiförbrukning, färgåtergivning, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och behov av underhåll. En färgtemperatur på 3000K kommer att eftersträvas.



Exempel på stilrena soffor med armstöd från Nola och Veksö.



Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturumets skala. Eventuellt med dubbelarm för armatur på lägre höjd mot gångbana. Louis Poulsen.

Vegetation och dagvattenhantering

Alla offentliga miljöer ska ha förutsättningar för ett bra mikroklimat med goda ljus-, ljud- och vindförhållanden. Grönska ska användas aktivt för att minska effekter av klimatförändringar.

För att Kolardammarnas funktion inte ska påverkas negativt av ökade flödesvariationer behöver tillkommande flöden utjämnas. Gatumarken och parkeringsytorna genererar den största mängden föroreningar inom planområdet. Åtgärder som renar gatuvatten kan resultera i en kraftig reduktion av de föroreningshalter som planområdet genererar. Gatuvatten kan ledas till markbäddar för fördröjning och rening innan det leds vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet.

Längs Bollmoravägen väljs gatuträd som är härdiga, salttåliga och torktåliga och därmed klarar att stå i gatumiljö. Träden ska med blomning/höstfärg/grenverk ge identitet åt området. Förslagsvis väljs en smalkronig sort för att inte komma för nära in på fasad och samtidigt kunna vara hög nog att möta och ta ner skalan på bebyggelsen. Träden ska vid plantering ha ett stamomfång på minst 25–30 cm.

Gatuträd i hårdgjorda ytor står i skelettjord utförd enligt Teknisk handbok.

Träden står i underplanteringar av perenner/låga buskar som är härdiga, salttåliga och torktåliga. Dagvatten leds till skelettjorden via dagvatten/luftbrunnar för fördröjning och för trädens vattentillgång. Där det är lämpligt anläggs raingardens för att ta hand om vägvattnet.



Exempel smalkronig sort som klarar vägmiljö. Quercus robur 'Fastigiata Koster', pelarek och Acer Campestre 'Green Column', pelarnaverlönn.



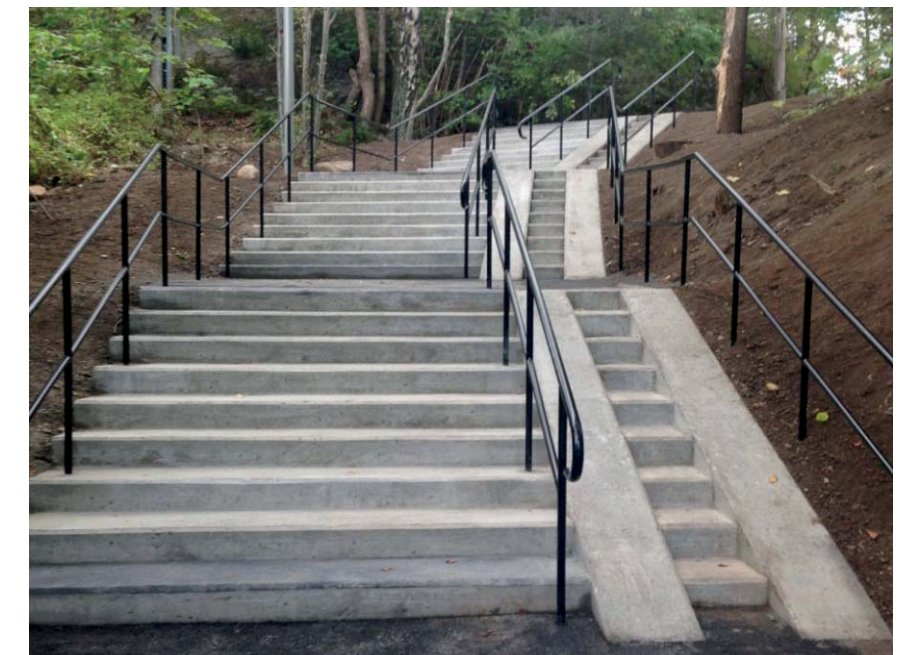
Bra exempel på vålfungerade raingarden för lokalt omhändertagande av dagvatten i vägmiljö, Öringevägen i Tyresö.

Släpp mellan Granitvägen och Bollmoravägen

För att kunna erbjuda en genkoppling mellan Bollmoravägen och Granitvägen ger planen möjlighet till en ny passage. Passagen kommer att anordnas med en trappa. Alternativ väg för personer med nedsatt rörelseförmåga kommer att finnas via Granitvägens västra och östra del.

I kopplingen anläggs en tillgänglig gångväg med ramp/trapplösning. Här säkras yta och förutsättningar för vegetation. Låg marktäckande växtlighet i form av buskar eller perenner, samt träd eller uppstammade buskträd för att ha öppen sikt. Här görs plats för möblering och möjlighet att stanna till.

Trappan anläggs i den brantare delen närmare Granitvägen och utformas exempelvis i granit och förses med ramper för barnvagn och cykel. Ramper och trappor varvas med vilplan.

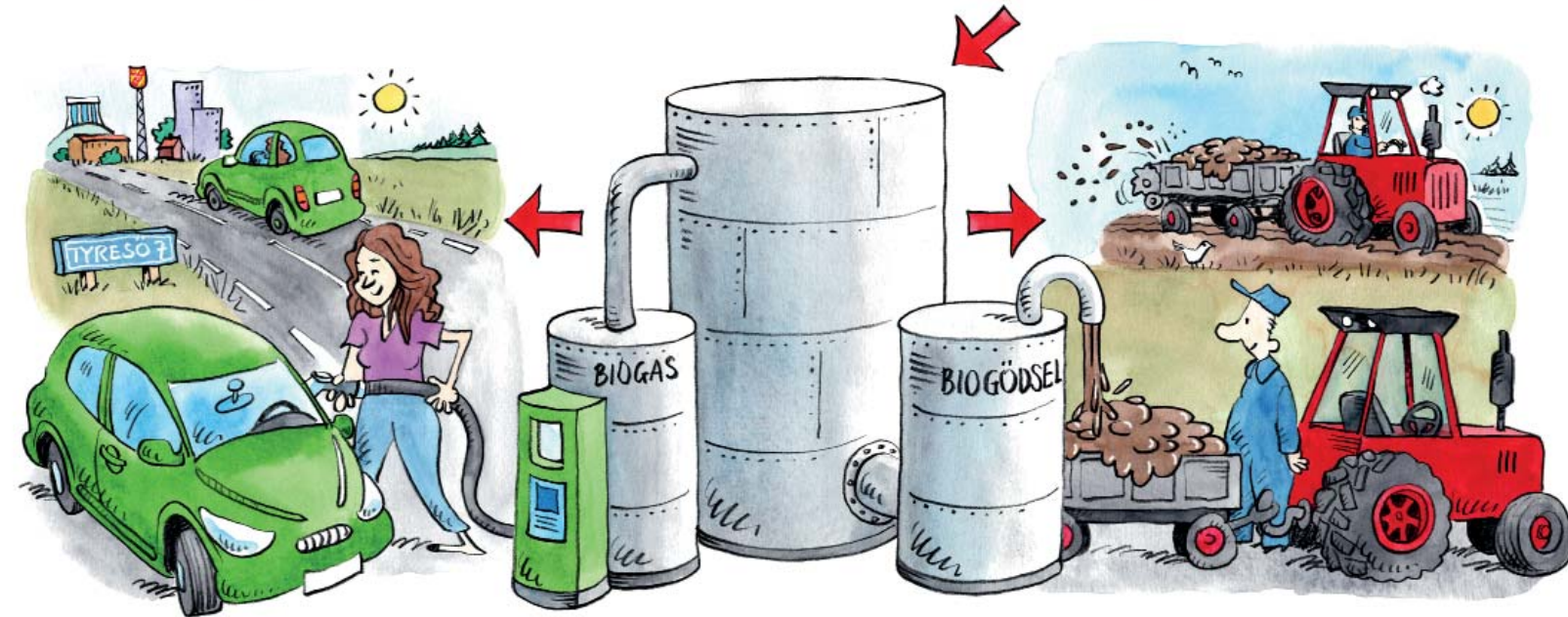


Exempel på trappa med ramp och vilplan.

Avfallshantering

För hantering av hushållsavfall förespråkas underjords-behållare. Hushållsavfall och matavfall ska samlas in som separata fraktioner. Bostäder och verksamheter ska ha separerade avfallslösningar. Avfallsbehållare ska placeras på kvartersmark i anslutning till trafikerbar väg. Insamlingen av hushållsavfall och matavfall ska kunna kompletteras med insamling av fler fraktioner, som exempelvis grovavfall, förpackningar och tidningar.

För mer detaljerad information om krav för angöring, dimensionering av avfallsutrymmen etc., se Tyresö kommuns Tekniska handbok, kap 12, Miljö och avfall.



GENOMFÖRANDE

Ägandestruktur

Inom kvalitetsprogramområdet ägs fastigheten Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun, fastigheten Bollmora 1:85 av Filadelfiaförsamlingen Stockholm och fastigheten Bollmoraberg 1 ägs av Brf Solhöjden.

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel. Tyresö kommun är även huvudman för allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningar. Kommunen projekterar och bygger ut den offentliga miljön allteftersom detaljplanen tas fram och föreslagna byggnationer genomförs.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän plats fram till anslutning i byggnad. Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän plats medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Vattenfall AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Marktstrategi

De delar av kvalitetsprogramområdet som ägs av Tyresö kommun och som i kommande detaljplan planläggs som kvartersmark kommer att säljas till exploatör. Fastighetsbildning ska ske så att en ny registerfastighet bildas genom avstyckning, inom del av kommunens fastighet Bollmora 1:94, för SVEAB:s projekt. Ett mindre område inom brf Solhöjdens fastighet Bollmora Berg 1 ska genom fastighetsreglering föras över till den nybildade exploateringsfastigheten inom SVEAB:s projekt.

Ekonomi

Ekonomi för detaljplaneområdet ska vara i balans vilket innebär att samtliga kommunala utgifter för området ska täckas av inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag, avgifter etc.

Brf Solhöjden och Filadelfiaförsamlingen ska erlægga exploateringsbidrag till kommunen, som ersättning för utbyggnaden av allmän plats. Ersättningen erläggs per nyttillkommen byggrätt mätt i bruttoarea inom deras befintliga fastighet. Exploateringsbidraget bestäms slutgiltigt innan avtal tecknas. I de fall exploatörerna förvärvar mark av kommunen ingår exploateringsbidrag i försäljningspriset.

Tidplan

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen påbörjar detaljprojektering av ledningar och allmänplats kort efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektering och upphandling av en entreprenör, som bygger ut ledningar och rustar upp allmänplats beräknas ta cirka 9-12 månader. Utbyggnaden beräknas ta cirka 9-12 månader.

Exploatörerna har möjlighet att söka bygglov när projekteringen är klar. Genomförandet inom kvartersmark kan påbörjas efter beviljat bygglov och godkänd slutbesiktning av de utbyggda anläggningarna inom allmän plats, dvs gata, gång och cykelväg, ledningar mm.

Fortsättning och uppföljning

I samband med att detaljplan tas fram och avtal tecknas med exploatörer ska det framgå vilka krav som ställs och hur dessa ska följas upp samt vilken redovisning som krävs för att tydliggöra att kraven är uppfyllda.

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 bygglovärendet 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*

Projekt avslutas!

