

KVALITETSPROGRAM FÖR TYRESÖ APELVÄGEN



Innehållsförteckning

•	Projektområdets läge	5
•	Kvartersstruktur	6
•	Situationsplan och projektprogram	7
•	Situationsplan med funktioner	8-9
•	Sektioner och elevationer	10-12
•	Byggnaderna allmänt och byggnadernas karaktärsdrag	13
•	Fasader och material	14
•	Fasader lamellhus längs Tyresövägen	15-17
•	Fasader lamellhus tvärs Tyresövägen	18-19
•	Perspektiv från Tyresövägen	20
•	Fasader punkthus 4 våningar	21
•	Fasader punkthus 5 våningar	22
•	Fasader vårdboende	23-24
•	Perspektiv på vårdboende från Apelvägen	25
•	Normalplaner lamellhus	26
•	Normalplaner punkthus och vårdboende	27
•	Växtlighet och grön strategi	28-31
•	Perspektiv Trädgårdstorget	32
•	Perspektiv från Tyresö strandtorg	33
•	Process	34
•	Godkännande av åtagandena	35
•	Checklista	36-37

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i § 3.3 i tecknat avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering mellan Wallenstam AB och Tyresö kommun för projekt Apelvägen, Tyresö Strand

.....

För Wallenstam AB

.....

Ort

Datum

.....

För Tyresö kommun

.....

Ort

Datum

Förord

Detta kvalitetsprogram är en bilaga till avtalet för överlåtelse av mark och exploatering gällande uppförande av bostäder samt vård- och omsorgsboende vid Apelvägen.

De berörda fastigheterna är Tyresö 1:472, 1:473, 1:787, 1:478 samt 1:477 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

I arbetet med detaljplan har en löpande process pågått där en ny sektion för Apelvägen diskuterats. Då denna sektion ännu inte är färdigprojekterad vid framtagande av detta dokument visar vissa illustrationer och visualiseringar alternativa utformningar för markytor som kan komma att utföras på annat sätt än illustrerat.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Wallenstam AB, Urbio och Sandell Sandberg arkitekter.

Kontroll/ Granskning

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till projektledare på stadsbyggnadsförvaltningen. Handlingarna ska redovisas innan ansökan om mark- och bygglov inlämnas till kommunens bygglovsenhet.

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

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

Projektområdets läge

Projektområdet ligger mitt emot Tyresö Strandtorg och avgränsas i norr av Tyresövägen, i väster av Prästgårdsvägen, i söder av Apelvägen och i öster av en grön yta. Området har en skogskaraktär och är idag delvis bebyggd av småhus. Prästgårdsvägen och Apelvägen avgränsar naturligt tomten från det sammanhållna skogspartiet väster och söder om tomten.

Skala 1:2000 0 30 60 120m 

Bebyggelsestruktur

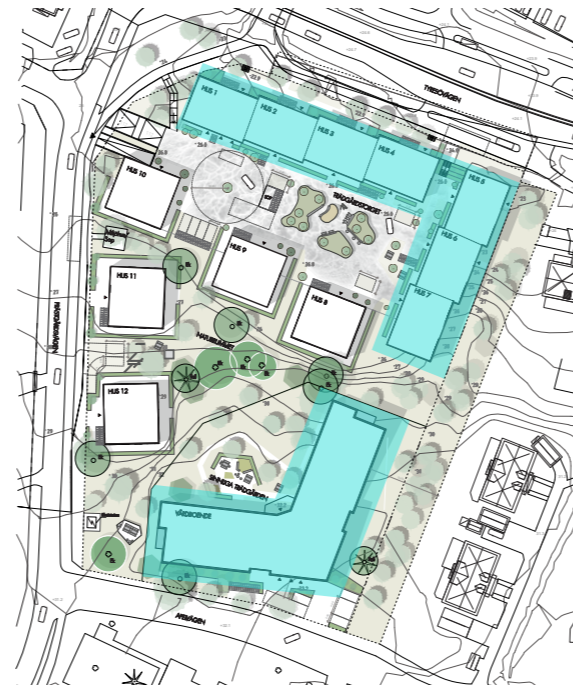
Förslagets strävan är att i möjligaste mån behålla och förstärka befintlig skogskaraktär och skapa ett område som knyter an till Tyresö Strandtorg, som av de boende i närområdet är ett uppskattat torg både till funktion och uttryck.

Bebyggelsestrukturen består av två lamellhus i vinkel, ett vårdboende och fem punkthus. Lamellhusen bildar en sammanhållen fasad mot Tyresövägen och möjliggör en bullerdämpad grön gårdsyta mot vilken alla uteplatser och balkonger vänder sig.

Lamellhuset mot Tyresövägen ligger i souterräng och i dess bottenvåning inryms en lokal mot Tyresövägen. Verksamheter i bottenvåningen ger ett befolkat stadsrum och sockelvåningen ges en stadsmässig karaktär som knyter an till Tyresö strandtorg och dess funktioner.

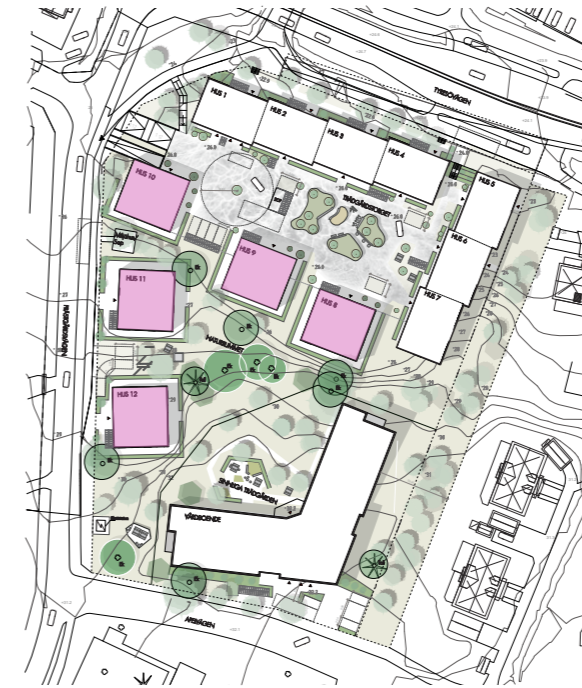
Innanför lamellhusen söderut placeras fem punkthus som anpassas till terrängen och därigenom får en oregelbunden placering. De inbördes förskjutningarna mellan husen skapar in- och utblickar genom området som släpper in både natur och solljus in till gårdsrummen. Fasadernas gestaltning förstärker uttrycket av hus i park, då alla fyra sidor har likartad, regelbunden fönstersättning och balkonger, med varierad placering, på alla fyra sidor.

I sydöstra delen av planområdet placeras ett vårdboende. Dess volym är en vinkel som ger en entrésida mot Apelvägen och en skyddad innergård i västerläge in mot naturmark i områdets mittdel.



Inramning

Lamellhusen och vårdboendet ramar in tomtens uterum som vetter mot sydväst. Vårdboendets planform har en vid vinkel ut mot väst för att få ett bra solläge på inergården. Samtidigt skapas en tydligare yta för gästparkering samt in- och utlastning i hörnet mot Apelvägen. Detta innebär att gården mellan lamellhusen och punkthusen slipper belastas med onödig trafik.



Anpassning

Punkthusens placering är anpassade till topografi och bevaransvärda träd, vilket ger en placering med varierande nockhöjder samt avstånd till omgivande gator och platser.



Gröna fingrar

Den inre gårdens bevarade och förädlade grönstruktur "sipprar" genom punkthusens mellanrum och ger grön karaktär mot omgivande gaturum och gård.



Grön korridor

Mellan vårdboendet och Plommongränd går en grön korridor som kopplar samman Tyresövägen och Apelvägen. Grönytan har en bredd på ca 10 meter.

Projektprogram

Bostäder

Ljus BTA bostäder och lokaler	ca 12 365 kvm
- Lokalyta	ca 620 kvm
- Gruppboende (6 lgh)	ca 600 kvm
- Antal lägenheter	ca 168 st
Parkeringsplatser bostad	4 p-platser ovan mark (varav 3 hkp)
	93 p-platser i garage
Besöksparkering lokaler	5 st ovan mark (varav 1 hkp)
Personalparkering lokaler	5 st i garage
Uppnått p-tal lokaler	15 st/ 1000 kvm
Uppnått p-tal bostad	0,55 platser/lgh
Uppnått p-tal vid samnyttjande	0,62 platser/lgh
Cykelparkering	ca 400 platser (varav ca 250 väderskyddade)
Uppnått p-tal cykel	2,5 cykar/lgh

Vårdboende

Ljus BTA Vårdboende	ca 4250 kvm
Antal Vårdplatser	ca 60 st
Besöksparkering vårdboende	4 st ovan mark (varav 1 hkp)
Personalparkering vårdboende	7st i garage
Cykelparkering	ca 15 platser för besökare och personal



Skala 1:750 0 10 20 40m

Angöring och Tillgänglighet

Cykel

Plats för cyklar finns i anslutning till gång- och cykelvägen längs med Tyresövägen, på inngångar i anslutning till entréer samt i garaget. Väderskyddade cykelplatser finns både i garaget och i inngångens komplementbyggnad. (se bild 1).

Parkering

Parkeringen för boende samt verksamhetspersonal löses inom kvarteret i garage under gårdsytan. Garageinfarten är förlagd från Prästgårdsvägen invid en ramp upp till inngården. Garageplanet kan nås tillgängligt från lamellhusen via trapphus Hus 1 i väster, samt trapphus Hus 5-7 i öster. Dessa trapphus utgör även utrymningsväg från garaget. Två av punkthusen som ligger utmed Prästgårdsvägen har Hkp-plats för tillgänglig angöring. Platser för besöksparkering samt Hkp-platser för lokalen finns i anslutning till entrén på gårdsplanen.

Vid vårdboendet finns både besöksparkering, i anslutning till husen samt Hkp-plats intill huvudentrén. P-platser för personal på vårdboendet finns i garaget.

1. Exempel på komplementbyggnad. Öppen struktur med ribbor ger väderskyddade cykelplatser i 2 våningar och plats för soprum.



Skala 1:750 0 10 20 40m

Angöring och Tillgänglighet

Avfallshantering

Bostadshusens avfallsbehållare för mat- och restavfall finns på tillgängligt avstånd. Dessa sopkärl ska kunna tömmas från en uppställningsplats för sopbil på Prästgårdsvägen. På denna uppställningsplats kan sopbil stanna till för hämtning av sopor och annat sorterat avfall. Det finns även möjlighet att tömma sopor och sorterat avfall från gårdsplanen. Här hämtas också lokalens sopor i ett särskilt soprum vid vändplanen inrymt i komplementbyggnaden.

För vårdboendet finns ett invändigt soprum varifrån verksamhetens avfall töms. Sopbilen angör fastigheten via en nedsänkning i kantstenen på trottoaren, och uppställningsplats för sopbil förläggs på kvartersmark så att sophämtning kan utföras på tillgängligt avstånd.

Leveranser

Av- och inlastning för lokalen i lamellhuset sker på innergården, där uppställningsplats för lastbil finns i direkt anslutning till entrén.

Vårdboendet sköter sina varutransporter via samma uppställningsplats som används för sophämtning. Det finns även en tydlig yta för hantering av varor i vårdboendets hörn. Här finns separata entréer för besök, sophantering, service och leveranser.

Tillgänglighet

Avfallsfunktioner nås tillgängligt från samtliga entréer. Gården och terrängen inne på tomten nås tillgängligt genom en längre ramp som löper genom området.

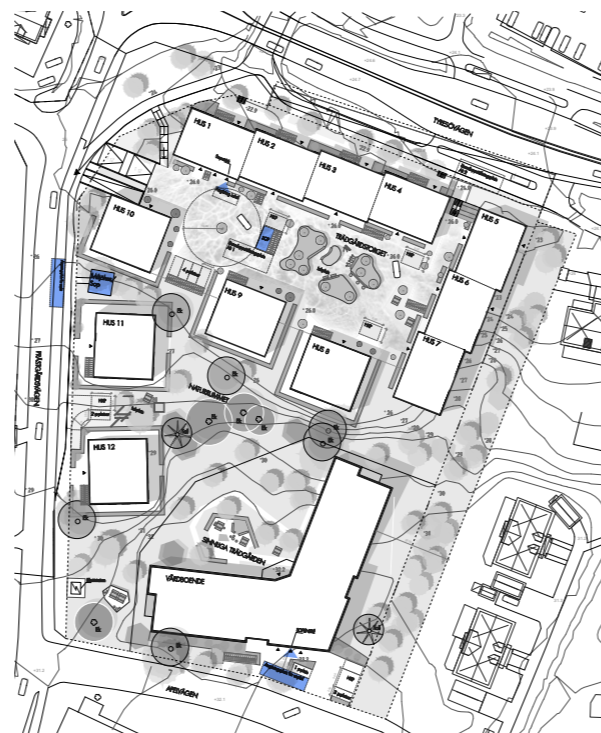
Lokalen angörs från gårdsytan där det finns uppställningsplats för färdtjänst och ambulans. Besökare som inte behöver dessa tjänster går in i lokalen via huvudentrén mot Tyresö strandtorg i norr.

Vårdboendet angörs från Apelvägen, där det finns Hkp-plats för besökare.

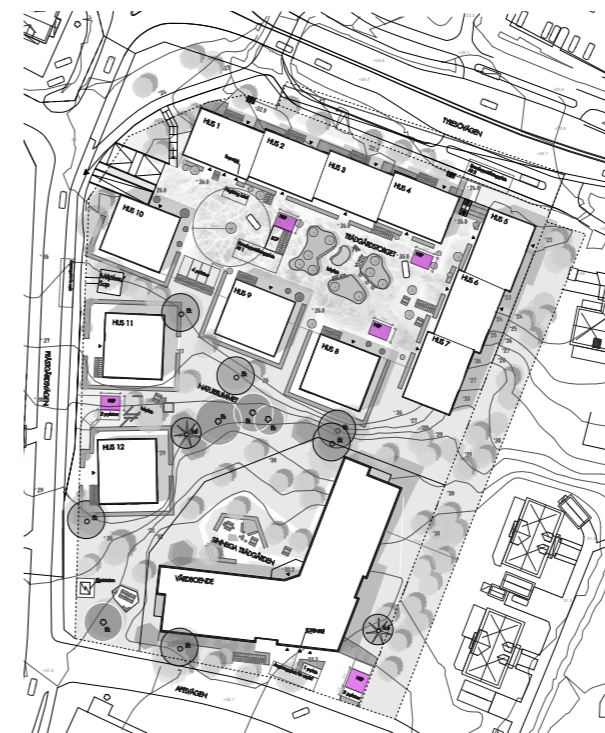
Bostäderna har Hkp-platser i nära anslutning till entréerna, antingen på gårdsplanen eller längs Prästgårdsvägen för punkthusen belägna mest i söder.



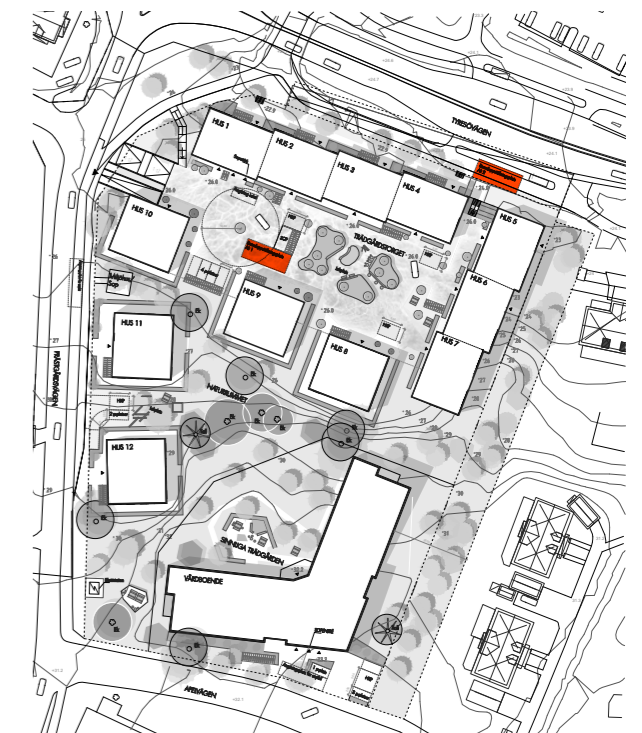
Angöring vid vårdboende



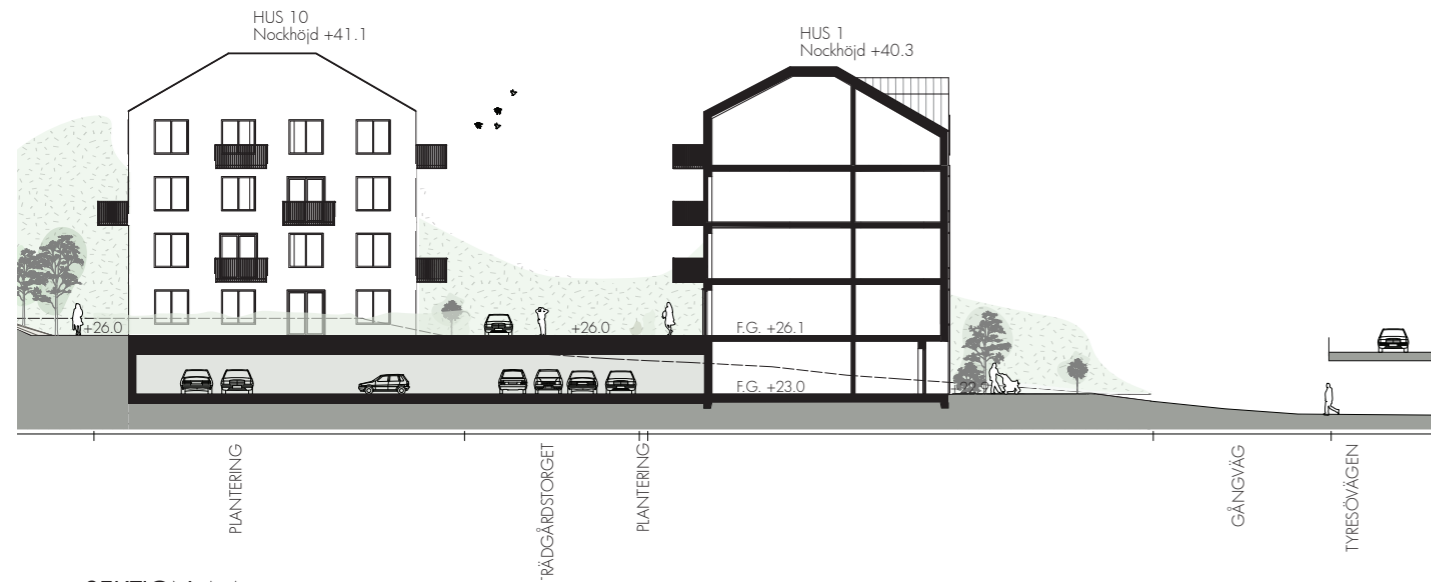
Soppuppsamlingsplatser och sopkärl



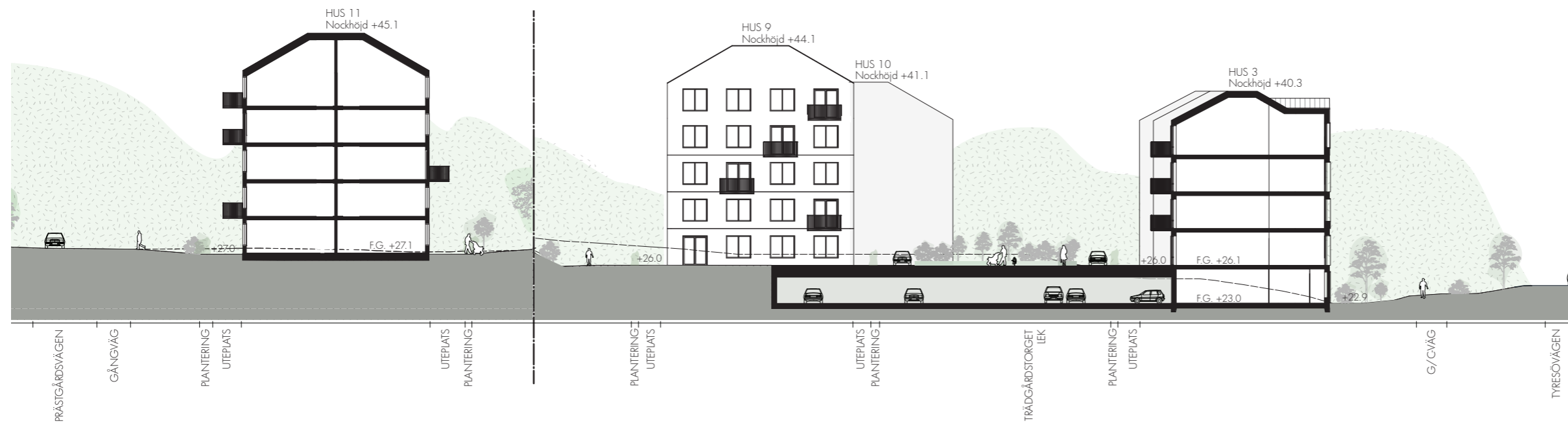
Hkp-platser



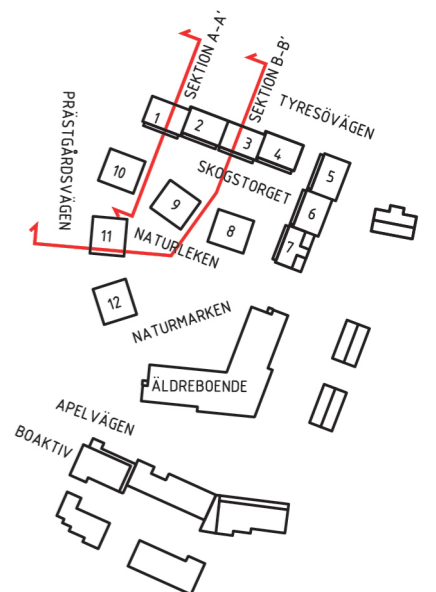
Branduppsamlingsplatser



SEKTION A-A
Sektion genom garageplan och lamellhus som ligger längs Tyresövägen i norr.



SEKTION B-B
Sektion genom punkthus i väster, garageplan och lamellhus som ligger längs Tyresövägen i norr.



Skala 1:400 0 1 10 20M

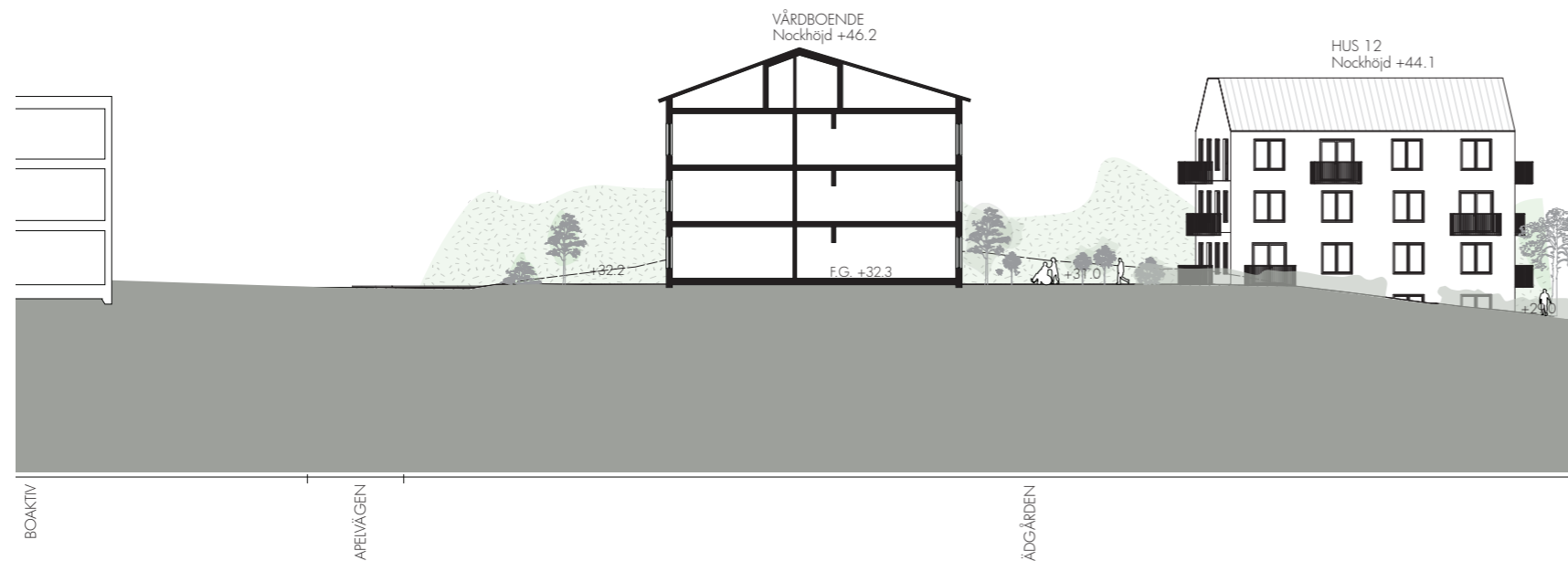


Orienteringsfigur sektioner



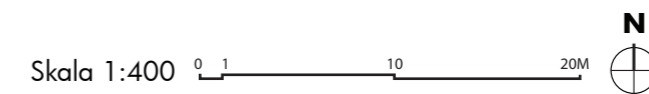
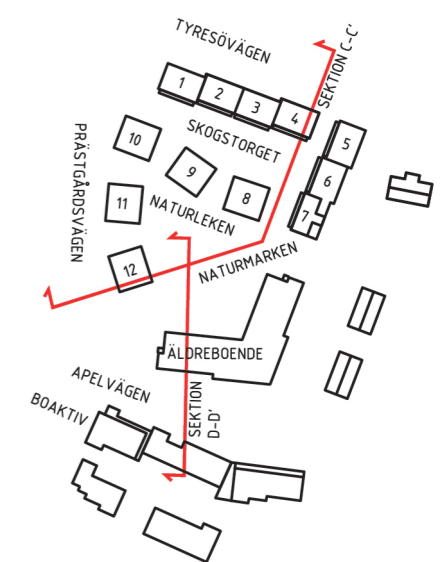
SEKTION C-C

Sektion genom punkthus samt genom parkeringsgarage och lamellhus som ligger närmast Tyresövägen.



SEKTION D-D

Sektion genom grannfastighet samt vårdboende.

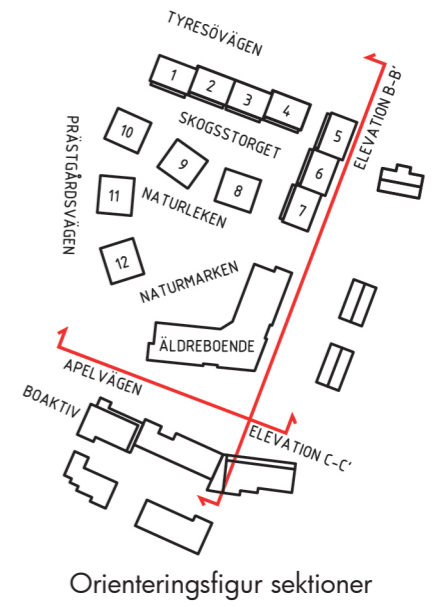


Orienteringsfigur sektioner

ELEVATION B-B
Elevation längs Plommongränd. Vårdboende samt lamellhus.



ELEVATION C-C
Elevation längs Apelvågen och vårdboendets sydfasad.



Orienteringsfigur sektioner



Lamellhus

Lamellhusen mot Tyresövägen utgör en bullerskyddande skärm för innanförliggande bebyggelse och utemiljö.

Byggnaden mot Tyresövägen har fyra trapphus och är indelat i en byggnadsvolym per trapphus. Volymerna har olika kulörer i puts och förskjuts något i djupled för att bryta ned skalan och ge en variation till helhetsgestalten. Byggnaden ligger i souterräng och har en tegelklädd sockelvåning med stora glaspartier till lokaler mot Tyresövägen. Hörnet mot väster inrymmer en lokal i två våningar och får ett stort glasparti över hörn som ger en öppenhet till de publika lokalerna.

Lamellhusen har klassiskt symmetriskt komponerade fasader, med tvåluftsfönster och franska balkonger med dubbeldörrar. Taket är ett sadeltak i plåt, med kapadnock och kupor för hisstopp och vindsvåningar som skapar en varierad siluett.

Fasadmaterialen är tegel i bottenvåningarna, som associerar till platsens historiska rötter som tegelbruk. Tegelkulörerna tas upp i de övriga våningarnas putskulörer ton-i-ton med teglet i två färgskalor: en terrakottaröd - och en beige färgtonskala.

Detaljering i form av fönsteromfattningar, räckesinfästningar och övrigt plåtarbete utformas med omsorg.

Varje lägenhet har en egen balkong mot Trädorget i söder.



Punkthus

Punkthusen är placerade som "hus i park", anpassas till terrängen och omgärdas av naturmark.

Lugn, linjerad fönstersättning med tvåluftsfönster. Balkongerna har en varierad placering för att understryka att huset inte har någon fram- och baksida i traditionell bemärkelse utan vänder sig mot alla väderstreck.

Sockelvåning av tegel och övrig fasad av spritputs. Tak i plåt i kulör ton-i-ton med ljus putskulör respektive plåt i mörkare ton av brunt till de röda husen.



Vårdboende

Det tre våningar höga vårdboendet är placerat i kvarterets sydöstra hörn. Byggnaden består av två sammanfogade lameller som öppnar sig mot den gröna gården. I det uppglasade innerhörnet finns vinterträdgårdar och gemensamma uteplatser.

Huvudentrén ligger vid Apelvägen, i ytterhörnet mot söder och har ett skärmtak som accentuerar dess placering. Byggnaden är vertikalt uppdelad i tre volymer mot gatusidan, åtskilda av fält av inglasade balkonger mot öster och söder. Fasadmaterialen har samma kulör- och materialpalett som bostadshusen för en sammanhållen karaktär i projektområdet. Hörnvolymen har en utsida av Terrakottaröd puts med sockelvåning i rött tegel och de två "yttre" byggnadsvolymer har en låg marksockel av beige tegel samt övrig fasad av ljus beige spritputs från paletten. Mot innergården är fasaden av ljus beige spritputs lika utsidan samt innerhörn med träbeklädnad ton-i-ton med putskulören mot balkonger. Vårdboendet får ett sadeltak i plåt.

Fasader och material

Husen är huvudsakligen utförda i puts med inslag av sockelväningar i tegel i en varm röd-och beige kulörskala. Färgsättningen hämtar sin inspiration och palett ifrån olika tegelkulörer som associerar till planområdets historiska funktion som tegelbruk på Brevikshalvön.

Teglet har en livlig, inbördes kulörvariation och valda putskulörer hämtas från teglets kulörspektra för att skapa en nyanserad helhet. De röda byggnaderna har således en röd tegelsockel och de beige har putskulörer hämtade från den beige tegelsockeln.

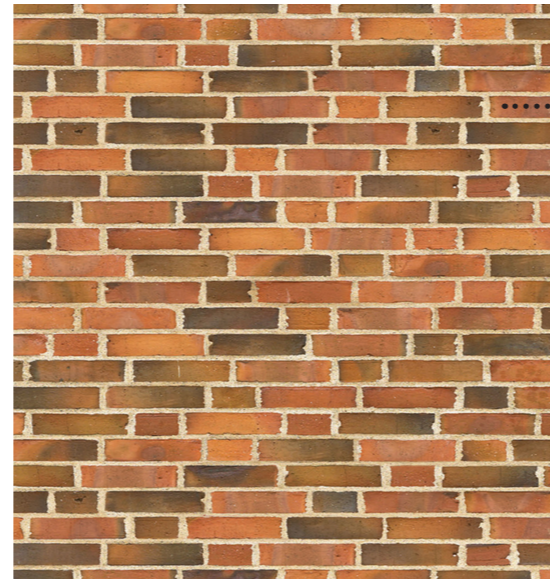
Socklarna på lamellhusen utförs i tegel mot Tyresövägen och den "Gröna Korridoren" i öster, samt över gavlarna. Mot insidan av kvarteret mot "Trädgårdstorget" får lamellerna puts på hela fasaden, då byggnaden ligger i souterräng. Punkthusen får tegelsockel på alla fasader runt huset. Fasader utförs i spritputs.

De två lamellhusens uppdelning i mindre sammanhängande byggnadsvolymerna artikuleras genom färgsättningen på fasaden. Varje enskild volym hänger ihop vertikalt, från sockel till tak samt detaljer, med kulörer ton-i-ton. Det här monokroma greppet skapar en lugn helhet med subtil variation i yttexturer. Samtidigt ger skiftningen mellan de rödbruna- och beige-grå byggnadsvolymerna variation till lamellhusen och kvarteret som helhet. Punkthusen följer samma monokroma princip för varje enskilt hus och variation på kulör mellan husen.

Balkongfronter utgörs av pinnräcken som lackas i en mörkare röd ton till de röda husen respektive en grå kulör till de båda nyanserna av beige.

Taken utförs i plåt i mörkare brunröd kulör till de röda husen samt plåt i mörkare beigebrun eller grå kulör till de beige husen. Fönster, dörrar och entrépartier i lackad metall följer samma princip i färgsättningen.

Sockel i tegel

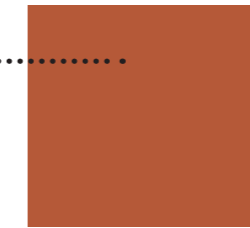


Rött tegel - Ref. Petersen D34



Ljust tegel - Ref. Petersen D76

Putskulörer



Ref. 33039
(WEBER)

Kulör plåttak/
avvattningsdetaljer
samt balkongfronter



Ref. PL 56 -
mörkbrun
RAL 8028

Kulör
fönsteromfattningar



lik puts

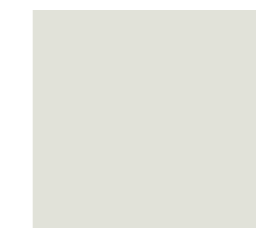
Fönster, dörrar
och entrépartier



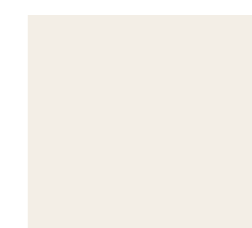
Ref. RAL 8028



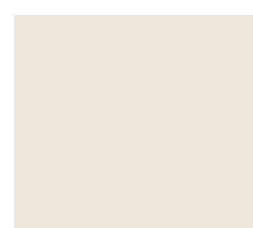
Ref. 33003
(WEBER)



Ref. PL 30 - grå
RAL 7038



lik puts



Ref. RAL 7044



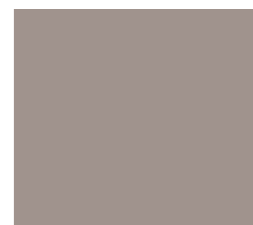
Ref. 33062
(WEBER)



Ref. PL 15 -
silvermetallic
RAL 9007



lik puts



Ref. RAL 7036

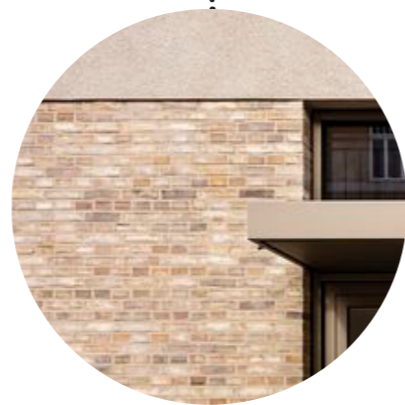


FASAD MOT NORR



FÖNSTER, DÖRRAR OCH ENTRÉPARTIER

Karmar och täta partier till fönster och dörrar utförs i lackad metall i kulörer ton-i-ton med den enskilda byggnadsdelens färgpalett. Det gör att de harmonierar med helheten samtidigt som de framstår slanka och distinkta.



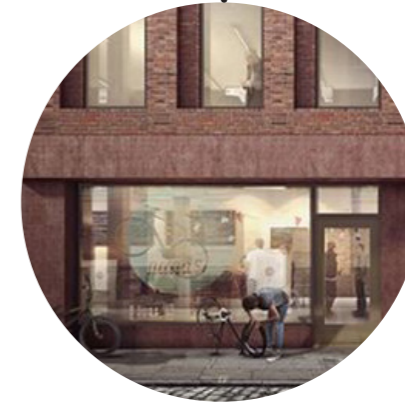
ÖVERGÅNGEN FRÅN SOCKEL TILL ÖVRIGA VÅNINGAR

Fasadmaterialet är tegel i bottenvåningarna. Tegelkulörerna tas upp i de övriga våningarnas putskulörer ton-i-ton. Övergången mellan materialen görs med ett omhändertaget möte.



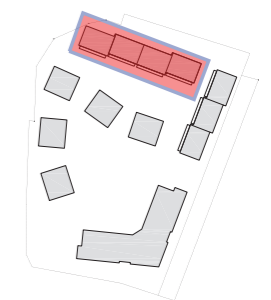
INDRAGEN ENTRÉ OCH TEGELRASTER

Indraget i fasaden skapar en differentiering mellan bosadsentréerna och entréer till lokaler. Nischen utgör väderskydd och har integrerad belysning samt helglasade entrédörrar för transparens och trygghet. Tegelmåst på trapphusfasaden ger ytterligare detaljering i ögonhöjd som relaterar till en mänsklig skala.



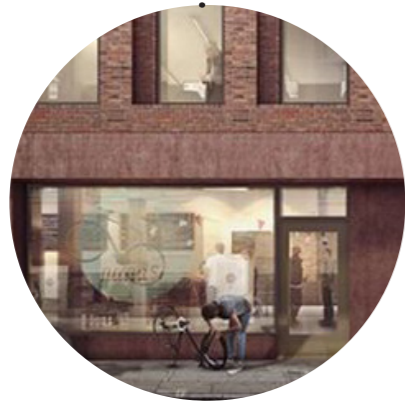
UPPGLASADE LOKALER

Stora glaspartier till lokalerna öppnar upp och inbjuder till de publika lokalerna. Uppglasningen bygger vidare på Strandtorgets stadskänsla.





FASAD MOT SÖDER



UPPGLASADE LOKALER
Stora glaspartier till lokalerna öppnar upp och inviterar till de publika lokalerna. Uppglasningen bygger vidare på Strandtorgets stadskänsla.



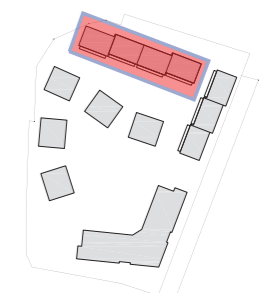
BALKONGFRONTER
Balkongerna får pinnräcke för genomsiktighet och att utstråla lätthet. Pinnräckena går över bjälklagskant och framstår på så sätt distinkta i sin form.



TAKFOTSDETAJ
Nätta, omsorgsfullt utformade takfotslösningar ger ett omhändertaget intryck.



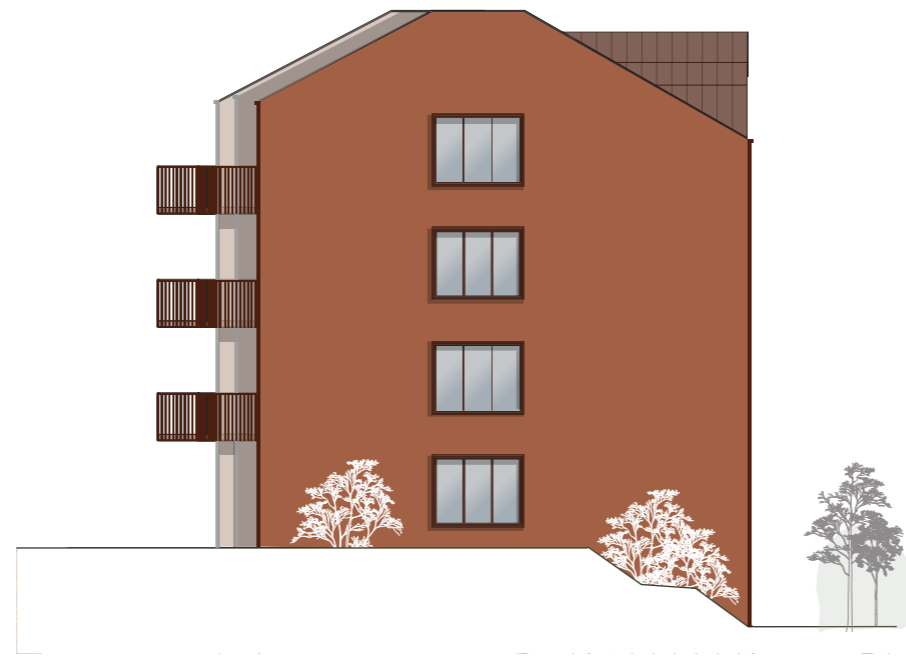
MONOKROMT
Fasadkulör och detaljer ton-i-ton ger ett lugnt, samtida, skulpturalt helhetsintryck. Taken följer fasadens kulör men i en mörkare nyans.



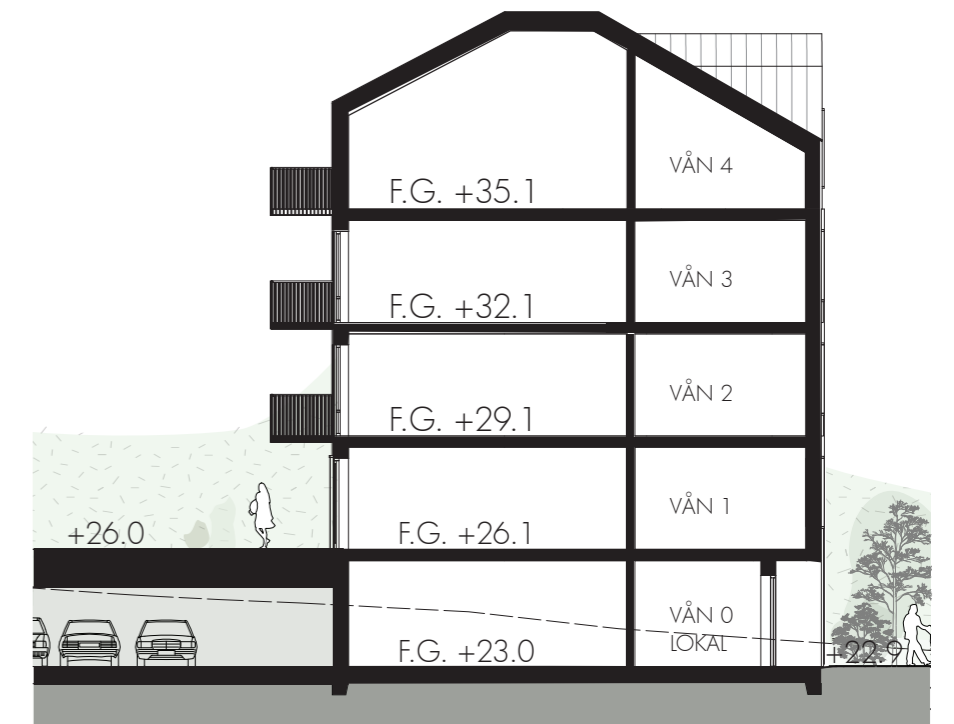
Orienteringsfigur byggnad



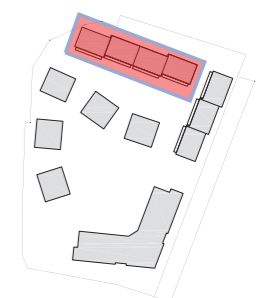
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖST



PRINCIPSEKTION



Skala 1:200 0 1 5 10 M 

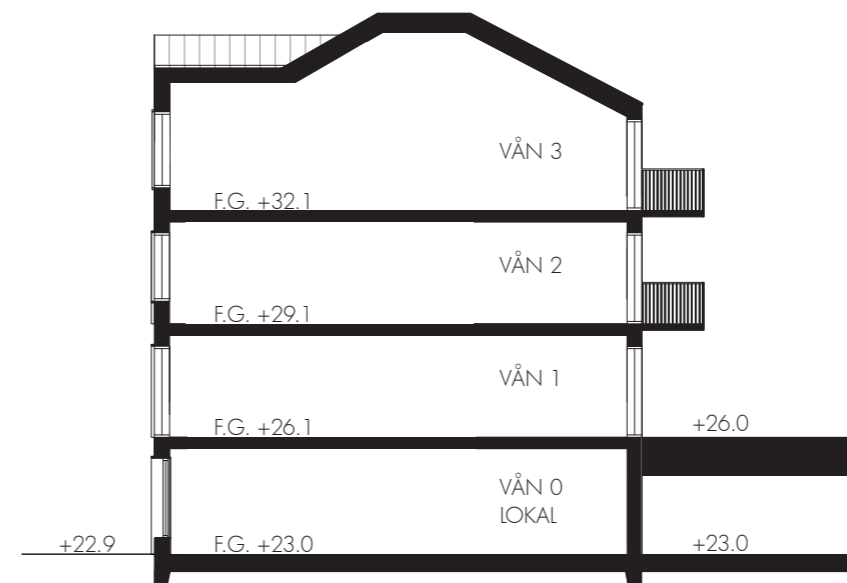
Orienteringsfigur byggnad



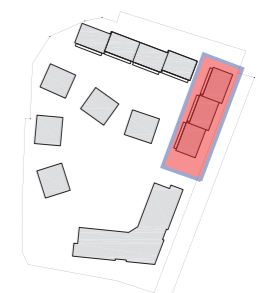
FASAD MOT ÖSTER



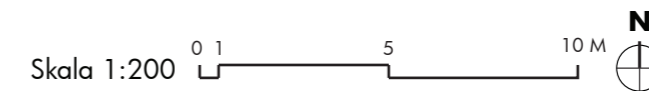
FASAD MOT NORR

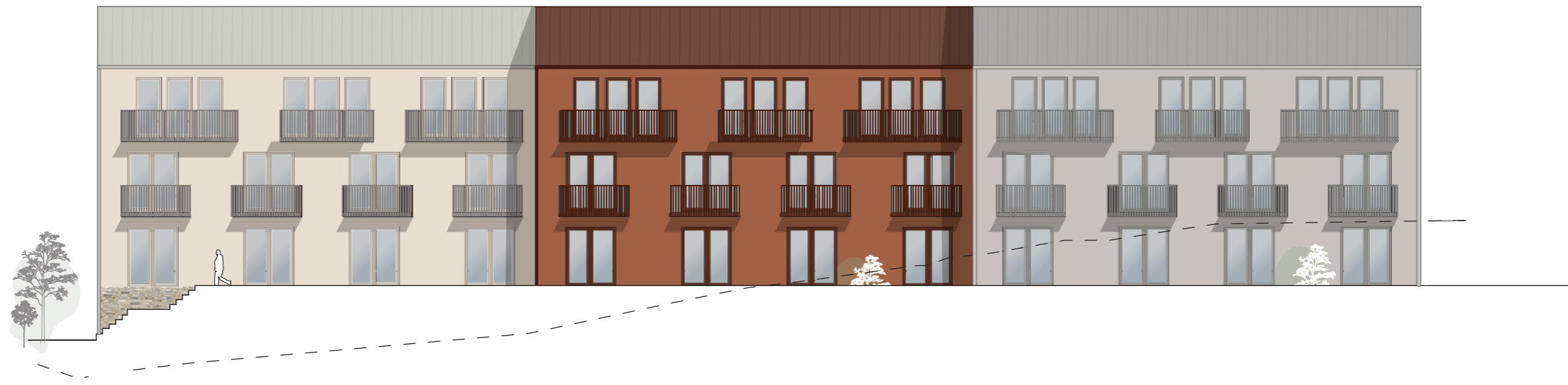


PRINCIPSEKTION



Orienteringsfigur byggnad

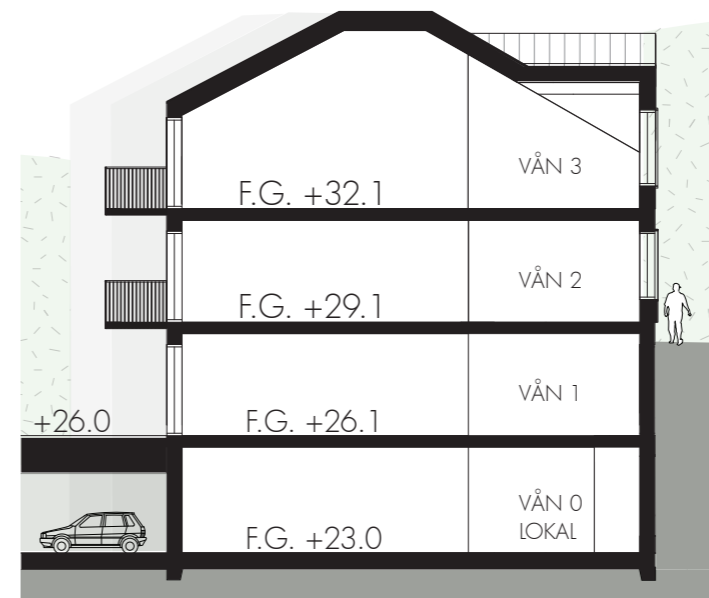




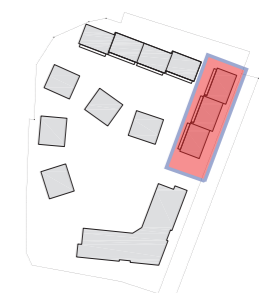
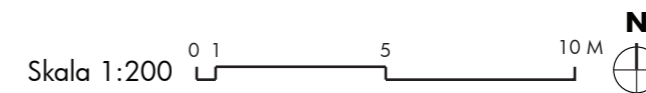
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER



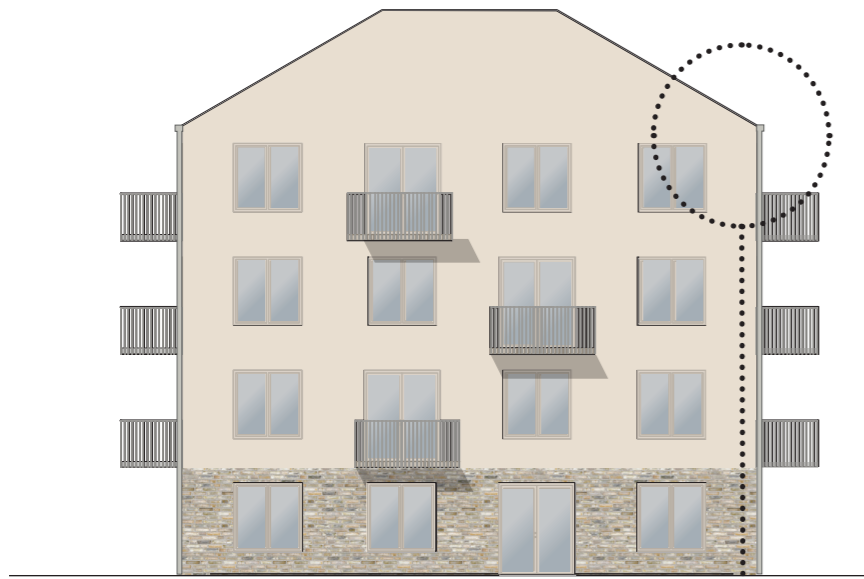
PRINCIPSEKTION



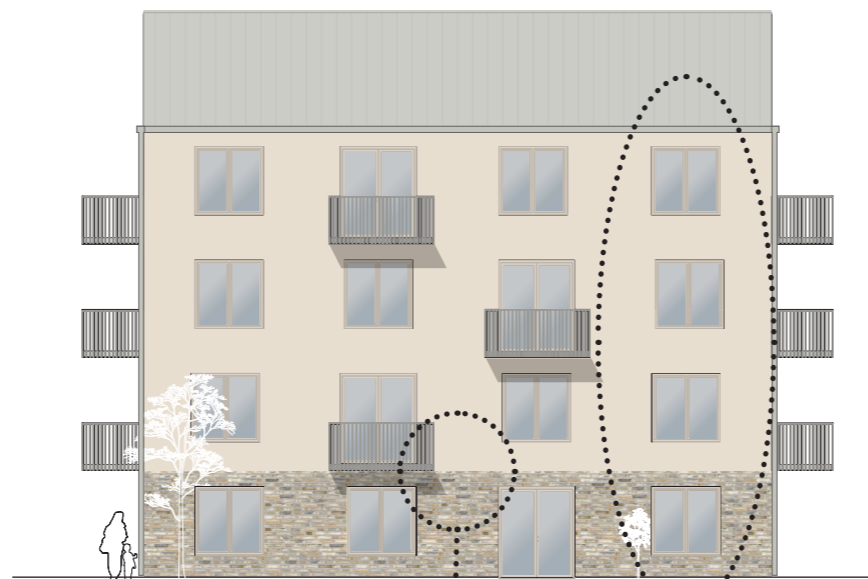
Orienteringsfigur byggnad



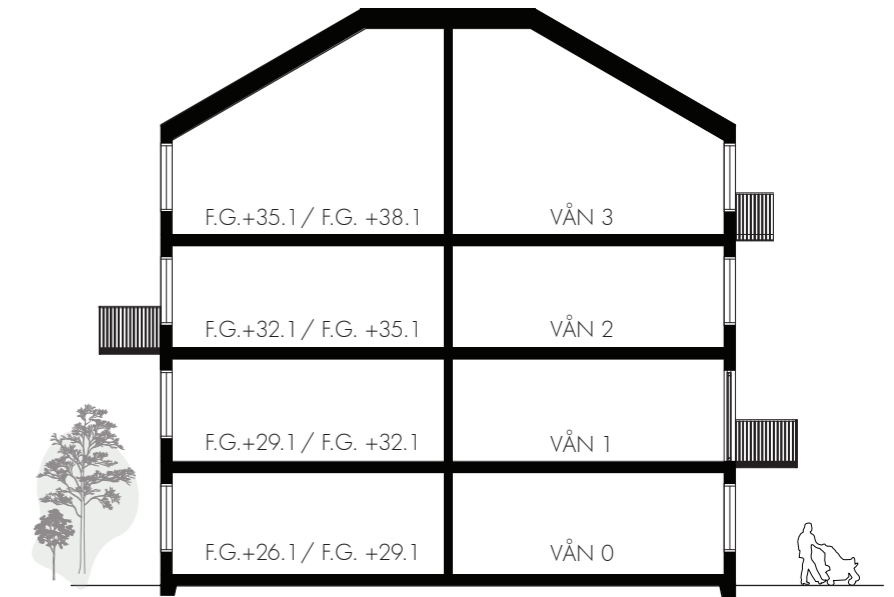
Perspektiv
Vy över planområdet från Tyresövägen



FASADPRINCIP



ENTRÉFASAD



PRINCIPSEKTION



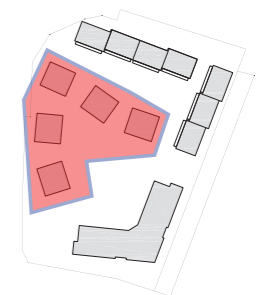
TAKFOTSDETAJ
Nätta, omsorgsfullt utformade takfotslösningar ger ett omhändertaget intryck.



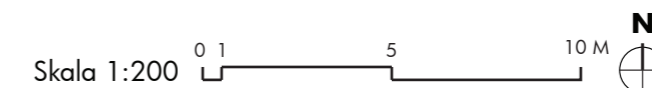
ÖVERGÅNGEN FRÅN SOCKEL TILL ÖVRIGA VÅNINGAR
Fasadmaterialet är tegel i bottenvåningarna. Tegelkulörerna tas upp i de övriga våningarnas putskulörer ton-i-ton. Övergången mellan materialen görs med ett omhändertaget möte.

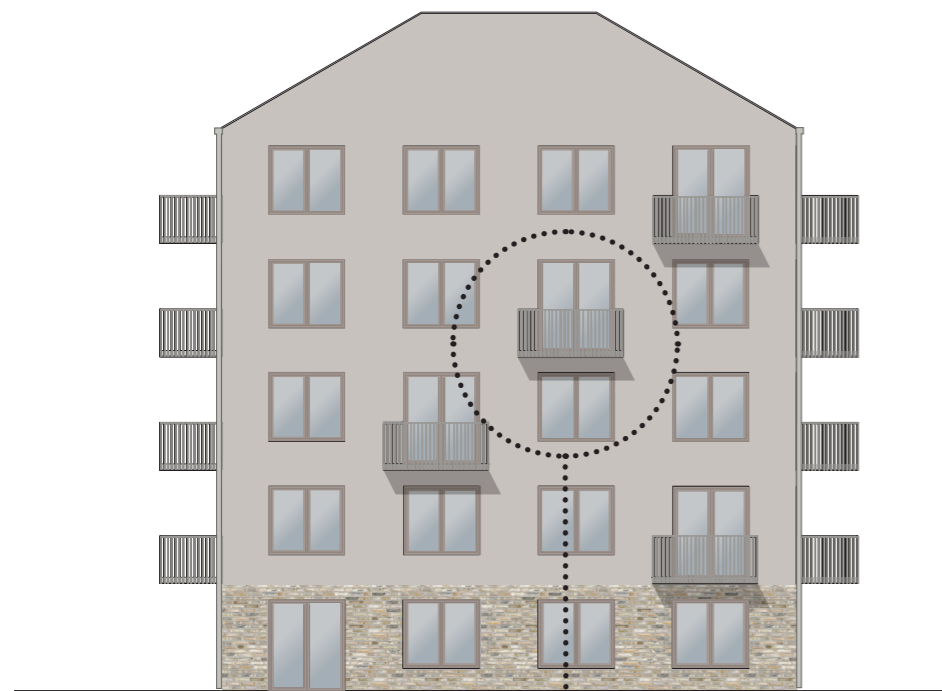


MONOKROMT
Fasadkulör och detaljer ton-i-ton ger ett lugnt, samtida, skulpturalt helhetsintryck. Taken följer fasadens kulör men i en mörkare nyans.



Orienteringsfigur byggnad

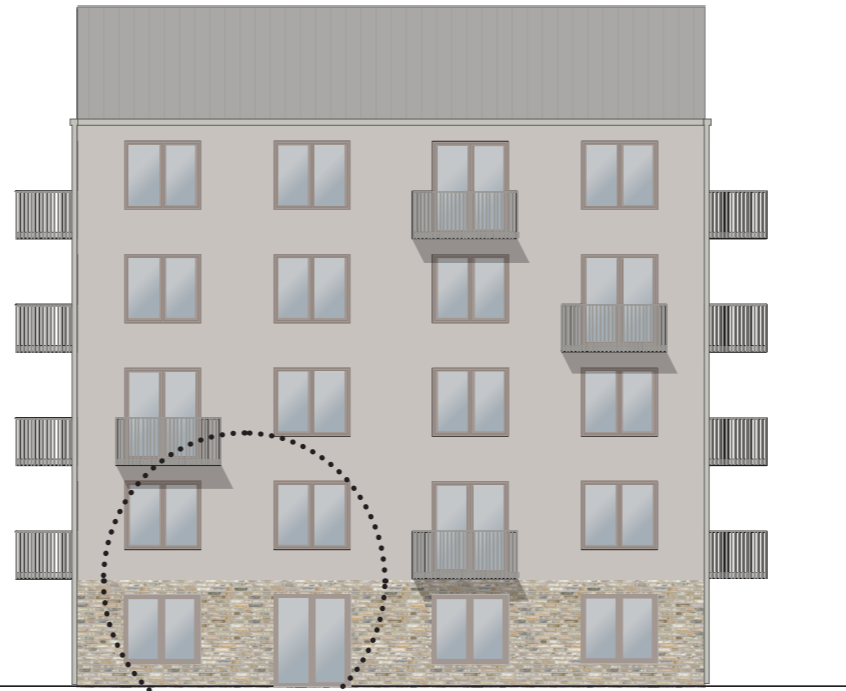




FASADPRINCIP



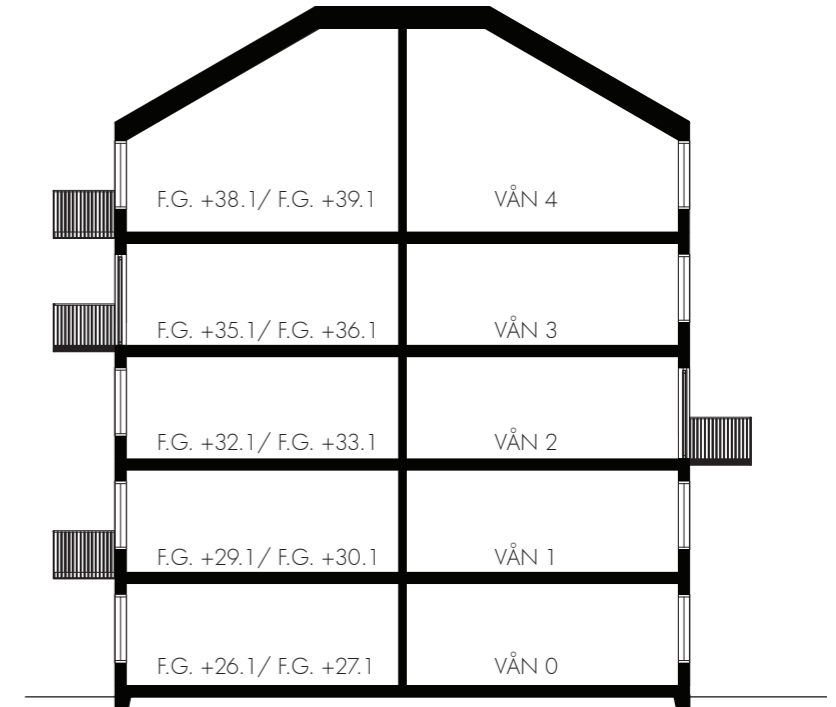
BALKONGFRONTER
Balkongerna får pinnräcke för genomsiktighet och att utstråla lätthet. Pinnräckena går över bjälklagskant och framstår på så sätt distinkta i sin form.



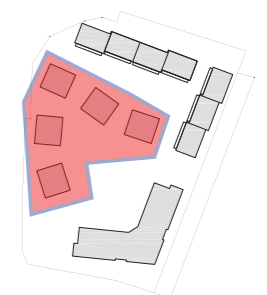
ENTRÉFASAD



FÖNSTER, DÖRRAR OCH ENTRÉPARTIER
Karmar och täta partier till fönster och dörrar utförs i lackad metall i kulörer ton-i-ton med den enskilda byggnadsdelens färgpalett. Det gör att de harmonierar med helheten samtidigt som de framstår slanka och distinkta.



PRINCIPSEKTION



Orienteringsfigur byggnad

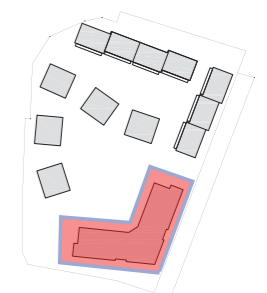


FASAD MOT SÖDER

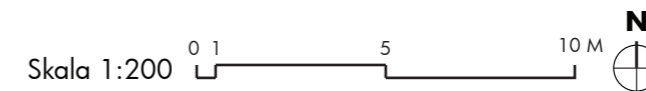


FASAD MOT ÖSTER

Vårdboendets gestaltning följer Lamellhusen och Punkthusen med samma kulör- och materialpalett för en sammanhållen karaktär i projektområdet. Fasaderna mot söder och öster med huvudentrén till Vårdboendet i hörnvolumen har en utsida av Terrakottaröd puts med sockelvåning i rött tegel. De två "yttre" byggnadsvolumerna har en låg marksockel av beige tegel samt övrig fasad av ljus beige spritputs från paletten. Sadeltaket i plåt följer färgpaletten och får en grå kulör.



Orienteringsfigur byggnad





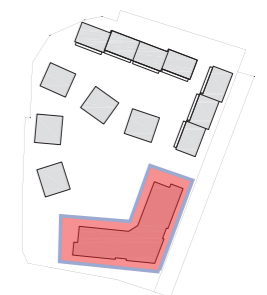
FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

Mot innergården är fasaden av ljus beige spritputs lika utsidan samt in-nehörn med träbeklädnad ton-i-ton med putskulören mot balkonger för ett lugnt intryck. Fönsterrytmen är jämn och regelbunden för att tillsammans med med den ljusa fasaden utgöra en harmonisk fond till den Sinnliga Trädgården.

Sadeltaket i plåt följer färgpaletten och får en grå kulör. Utrymningstrappor på gavlarna bekläs med stående träribbor för en spaljéverkan.

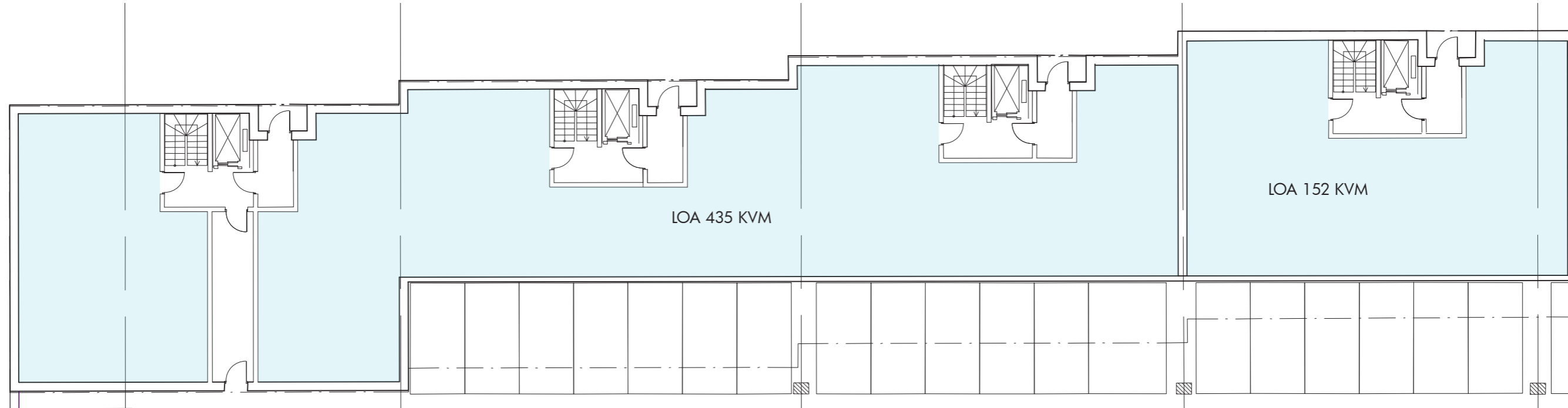


Orienteringsfigur byggnad



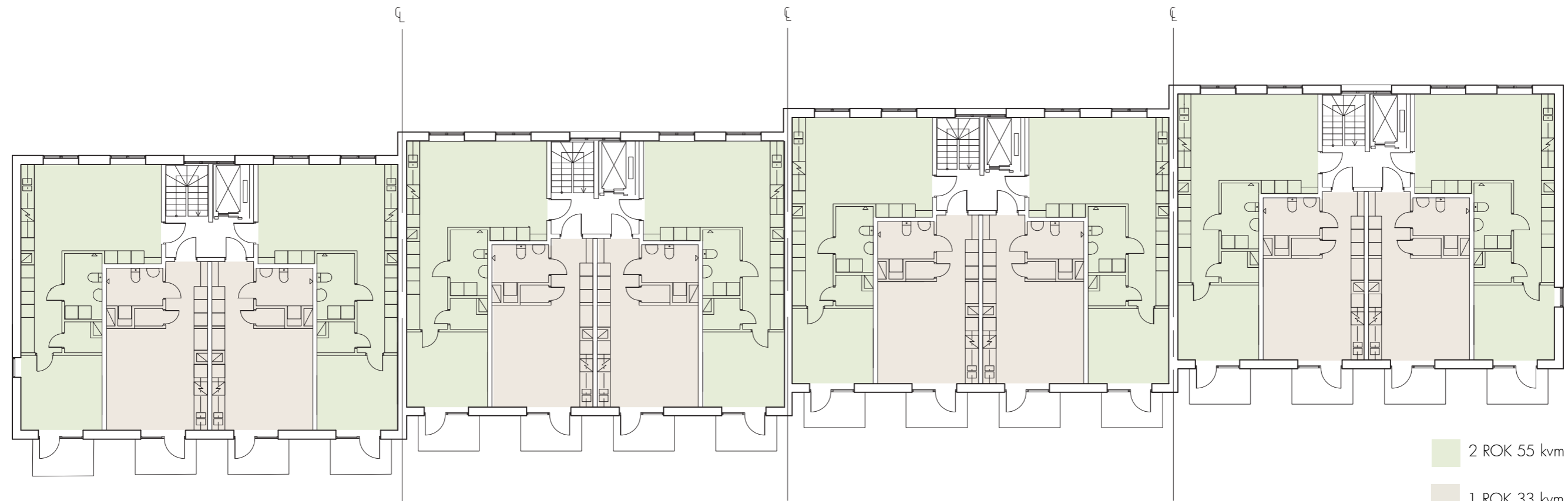


Perspektiv
Vy mot Vårdboendet från korsning Prästgårdsvägen/Apelvägen



GARAGEPLAN LAMELLHUS

PLANVY MED LOKALER FÖR PUBLIK VERKSAMHET
ENTRÉ TILL GARAGE I HUS 1

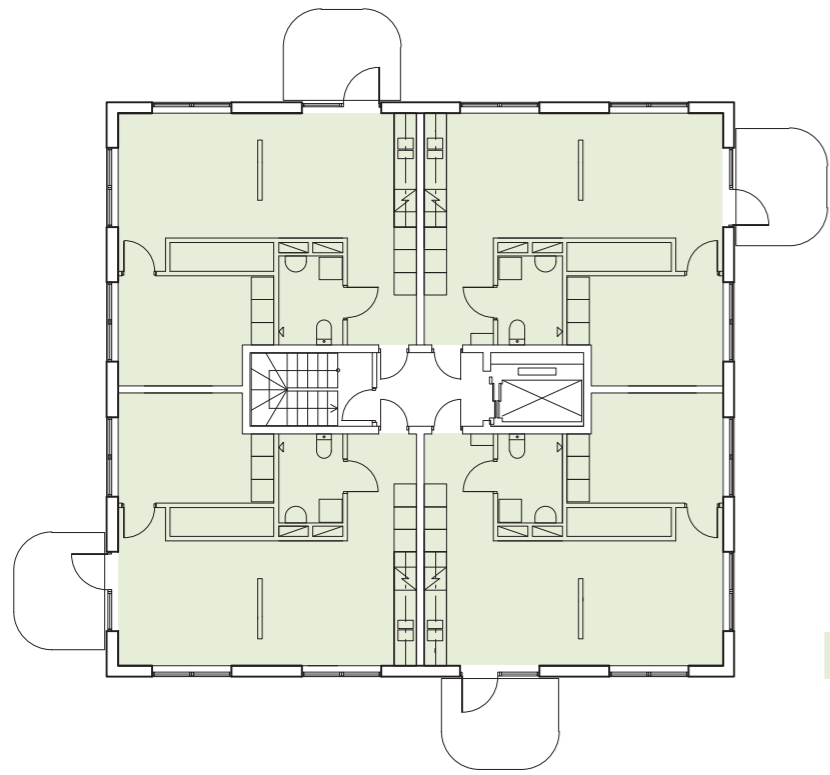


NORMALPLAN LAMELLHUS

PLANVY TYPPAN MED FÖRDELNING AV LÄGENHETER I LAMELLHUS LÄNGS
TYRESÖVÄGEN

- 2 ROK 55 kvm
- 1 ROK 33 kvm

Skala 1:200
0
1
5
10 M



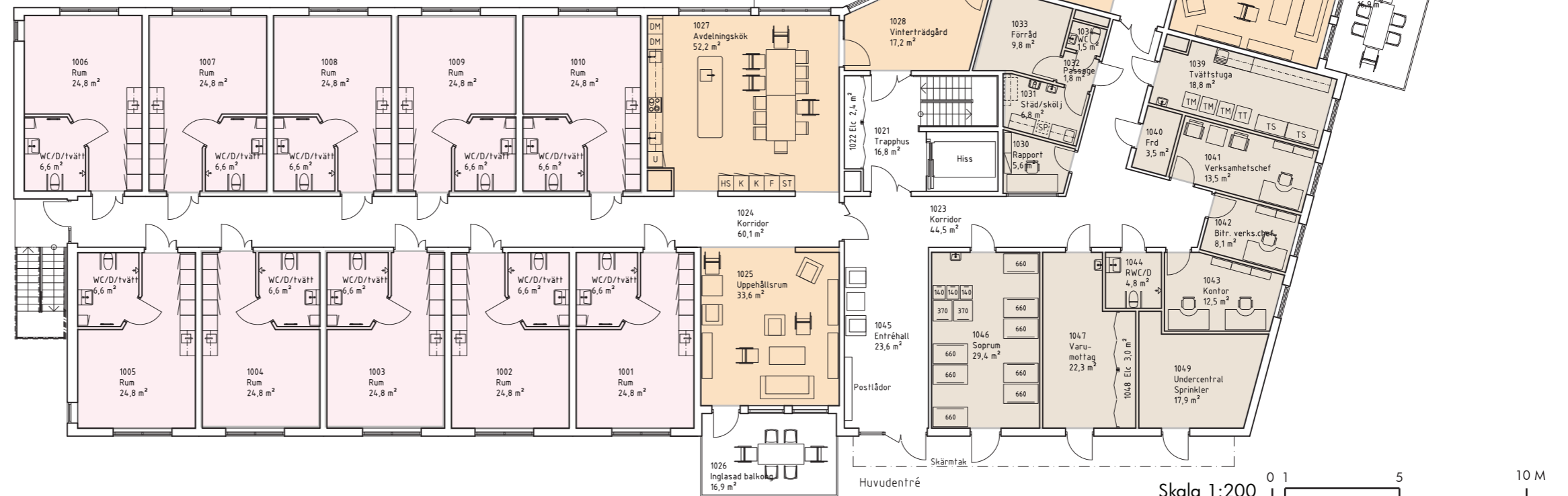
2 ROK 52 kvm

NORMALPLAN PUNKTHUS

PLANVY TYPPLAN BESKRIVANDE FÖRDELNING AV LÄGENHETER I PUNKTHUS

NORMALPLAN VÅRDBOENDE

PLANVY BESKRIVANDE BOENDE I VÅRDBOENDE OCH KOMPLETERANDE RUM.



Skala 1:200 0 1 5 10 M

Grön strategi – tolv punkter

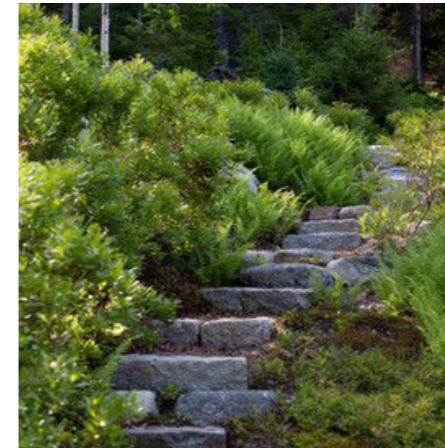
En tydlig utgångspunkt för projektet är att bevara den befintliga naturkarak-
tären i området. Det återspeglar sig tydligt i hur bebyggelse-strukturen är
uppbyggd med grönska som sipprar in mellan punkthusen längs Präst-
gårdsvägen. Natur som bevaras ska delvis lämnas orörd för att bevara
och gynna befintliga ekosystem. Här finns plats för social samvaro och re-
kreation för alla boende. Vårdboendets innergård och gemensamhetsytor
inomhus har visuell och direkt koppling till innergården i väster.

Exempel på specifika hållbarhetsåtgärder i detta område:

1. Bevara större träd i möjligaste omfattning.
2. Anpassning till platsens topografi och naturmarkskaraktär i möjligaste omfattning.
3. Nyplantering av i första hand inhemska busk- och trädarter, gärna med blomning, frukt och bär. T. ex. Hagtorn, Björkspirea, Hallon, Körsbär och Björnbär.
4. Planteringar av vårväxter t.ex. lökväxter, som ger nektar och pollen till de första bina om våren.
5. Inriktning på nektarproducerande perenner i planteringarna.
6. Lekplats med naturmaterial (stål, trä, sten).
7. Kompostplats för trädgårdskompostering i skuggigt läge bakom Hus 9 och 11.
8. Möjliggöra infiltration av dagvatten via fördröjningsmagasin, ytliga alternativt under markyta.
9. Betrakta dagvatten som resurs för upplevelser och aktiviteter, takvatten leds via ytliga rännalar.
10. Holkprogram för fågel, fladdermöss och solitärbin.
11. Plats för 2-3 lådcyklar anordnas i garaget alternativt cykelhuset på gården.
12. Laddningsplatser för el-bilar och el-cyklar i garaget samt reserverade P-platser för bilpool.



1. Bevara större träd i möjligaste omfattning



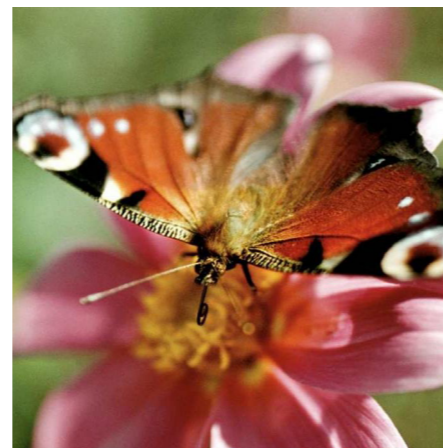
2. Anpassning till platsens topografi och naturmarkskaraktär i möjligaste omfattning



3. Nyplantering av i första hand inhemska busk- och trädarter, gärna med blomning, frukt och bär. T. ex. Hagtorn, Björkspirea, Hallon, Körsbär och Björnbär



4. Planteringar av vårväxter exv lökväxter, som ger nektar och pollen till de första bina om våren



5. Inriktning på nektarproducerande perenner i planteringarna



6. Lekplats med naturmaterial (stål, trä, sten)



7. Kompostplats för trädgårdskompostering i skuggigt läge bakom Hus 9 och 11



8. Möjliggöra infiltration av dagvatten via fördröjningsdammar eller magasin



9. Betrakta dagvatten som resurs för upplevelser och aktiviteter, takvatten leds via ytliga rännalar



10. Holkprogram för fågel, fladdermöss och solitärbin



11. Plats för 2-3 lådcyklar anordnas i garaget alternativt i cykelhuset på gården



12. Laddningsplatser för el-bilar och el-cyklar i garaget samt reserverade P-platser för bilpool

Trädgårdstorget

Punkt- och lammellhus kantar en gårdsmiljö i sydvästläge, Trädgårdstorget, med ett underliggande garage.

Trädgårdstorget har en utformning med mer hårdgjorda ytor i västra delen, vid angöring till lokalen, och mer gröna ytor i den östra, inre delen. I den inre delen skapas en samlande yta med växtlighet planterad i upphöjda växtbäddar med buskar, små träd och planteringar av blommor som ger karaktär åt gården. Den upp- höjda kanten kan breddas och nyttjas som sittplats på valda delar.

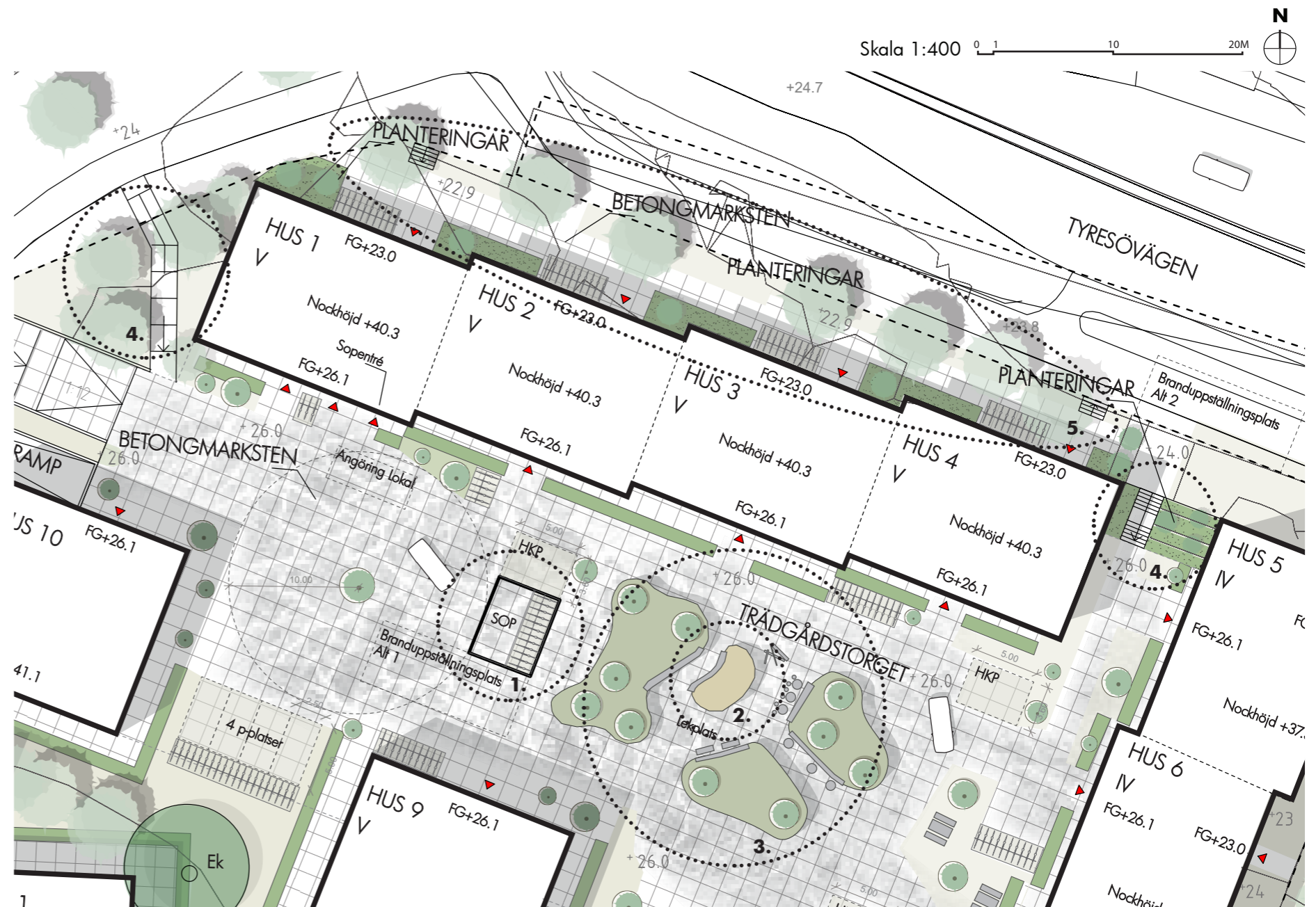
Lek ska anordnas för barn i anslutning till trevliga vistelseytor för vuxna.

En pergola med ljud- och väderskyddande tak bildar avgränsning i gårdsrummet. Gårdens hårdgjorda markytor ska möjliggöra att man vid behov kan angöra bostadsentréerna med fordon, antingen för angöring med färdtjänst men också för uppställning av brandbilar. De nedersta bostädernas uteplatser ger ett liv till platsen, där solen kan lysa in på kvällen mellan punkthusen i väst. Grönskande plantering utmed uteplatserna skapar privata sfärer utan att stänga ute livet på gården.

Släppet mellan lamellhusen, som utgörs av en trappa i en planteringsbar terrassering, tillför en smitväg ner till busshållplatsen som också kan nås tillgängligt via garaget eller med ramp längs västra sidan av lamellhuset. Trappan vid Hus 1 förhåller sig till släntens fall och beläggs med en betongmarksten likt övrig platsättning. Tunnare pinnräcken lika övriga räcken på balkonger och terrasser läggs till vid behov på trapporna.

Förgårdsmark mot Tyresövägen

Nya planteringar av blomsterkaraktär samt lägre buskar och träd anläggs på förgårdsmark mot Tyresövägen (enligt punkt 3+4 i den gröna strategin på s. 26). Gångvägen längs huset och in till entrénischerna har hårdgjord yta av betongmarksten lagd i förband. Cykelställ etableras utanför varje entré för enkel åtkomst för de boende.



1 Planutsnitt norra delen av området. Trädgårdstorget och förgårdsmark mot Tyresövägen.

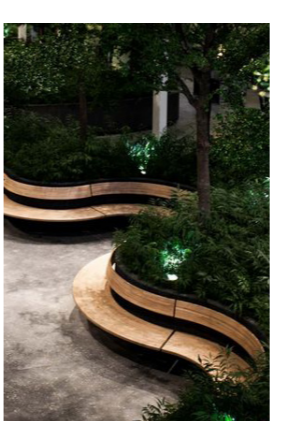
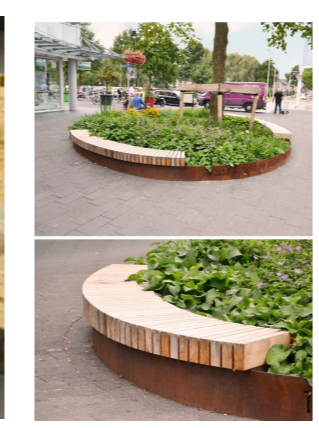
1. Exempel på komplementbyggnad för Sop/cykelrum på gården samt för Miljöhus mot Apelvägen.

2. Lekplats på Trädgårdstorget.

3. Växtbäddar med integrerade sittplatser byggs på hårdgjord yta på garagebjälklag.

4. Gestaltningsexempel av trappor och terrasserings vid Hus 1 och mellan Hus 4 och 5.

5. Ny plantering mot Tyresövägen.



Naturrummet

Naturrummets karaktär bevaras som det är idag. Träd markerade med vit ring skall sparas.

Lekplats

Lekplats för äldre barn anordnas i anslutning till Naturrummet med klätterlekar, balansövningar etc. utformade i naturmaterial som trä.

Miljöhuset

Mellan Hus 10 och 11 finns en komplementbyggnad i form av en växtbeklädd pergola eller spaljestruktur för avfall och återvinning. Huset är tillgängligt för de boende på Prästgårdsvägen och ansluter till angöringsplats för sopbil på samma gata.

Bearbetning av terräng

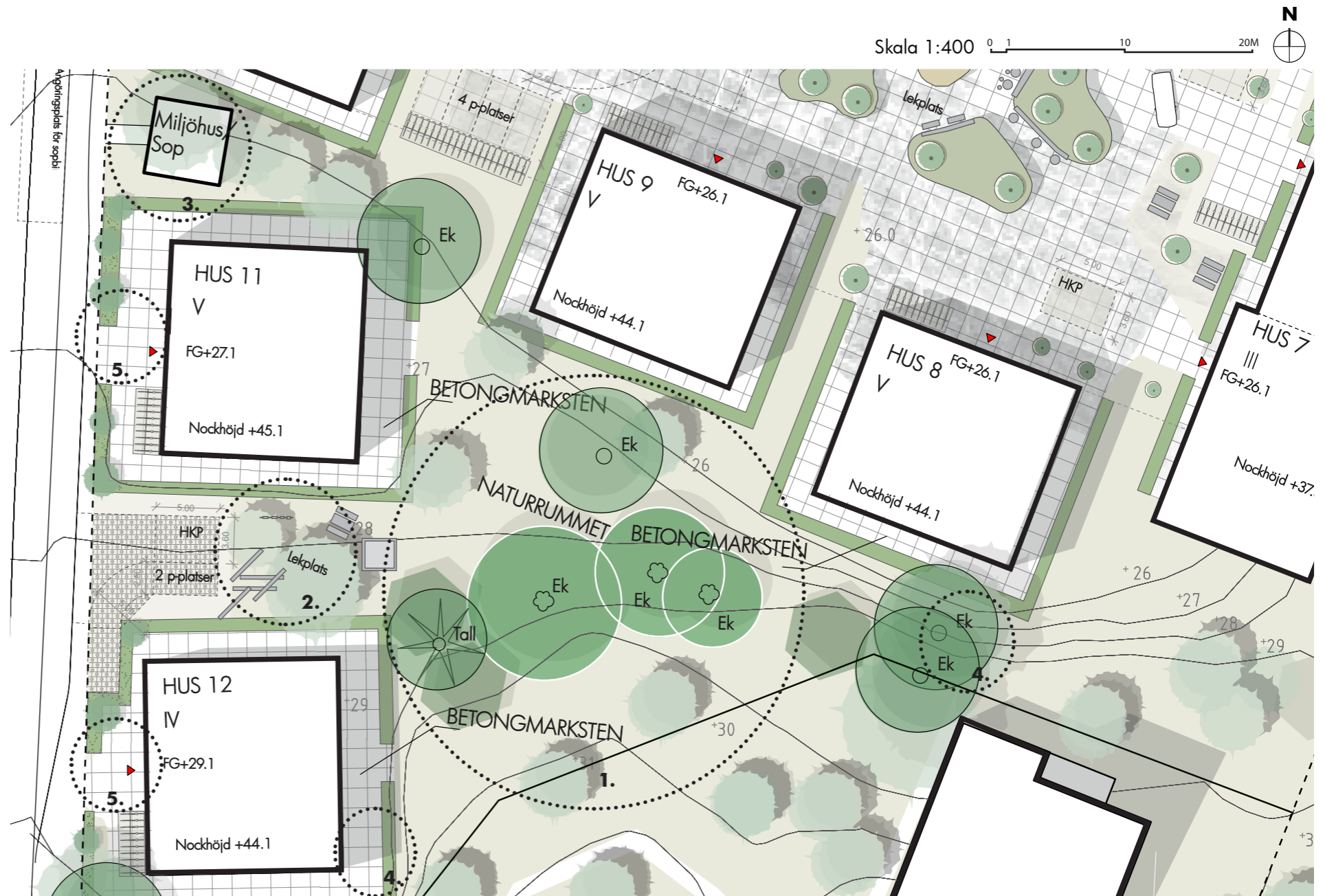
I de lägen där husen skär in i den befintliga terrängen bearbetas och avslutas slänterna för att kunna ta upp höjdskillnad och möjliggöra plantering och sittplatser i anslutning till bostäderna.

Förgårdsmark vid punkthus

Nya planteringar av blomsterkaraktär samt lägre buskar och träd anläggs på förgårdsmark vid punkthusen mot Prästgårdsvägen. Punkthus i anslutning till Trädgårdstorget får mindre planteringar i upphöjda växtbäddar och krukor vid entréer. Cykelställ etableras utanför varje entré för enkel åtkomst för de boende.

I övrigt utgörs förgårdsmark runt punkthusen av de boendes uteplatser som får hårdgjord yta av betongmarksten i förband och mindre planteringar av buskar och bär (enligt punkt 3+4 i den gröna strategin på s. 26).

P-platser mellan Hus 11 och 12 får hårdgjord yta av armerat gräs för att i största möjliga mån etablera konceptet med "de gröna fingrarna" som sträcker ut sig mellan husen.



Planutsnitt mellersta delen av området. Naturrummet, Lekplatsen och Miljöhuset.

1. Naturrummet.



2. Lekplats i anslutning till Naturrummet.



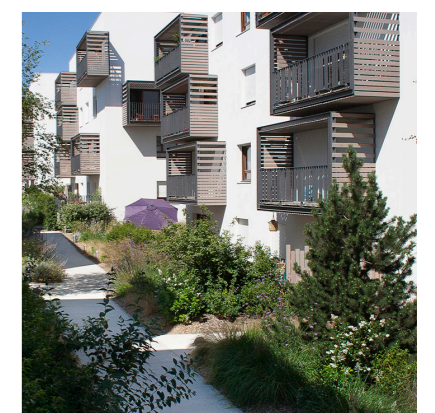
3. Exempel på komplementbyggnad för Miljöhus mot Apelvägen.

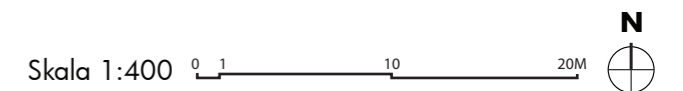


4. Bearbetade avslut av slänter mot hus.



5. Förgårdsmark vid punkthus.





Sinnliga trädgården

I den Sinnliga trädgården i den södra delen av gården bjuds de boende och personal på vårdboendet till en kontemplativ utemiljö med sittplatser i skugga. Här ligger tomtens högsta punkt varifrån det skapas siktlinjer genom skogsmiljön ned till gemensamhetsytorna vid Naturleken. Planteringar med kryddörter och perenner som ger färg och doft till trädgården.

Förgårdsmark vid Vårdboende

Nya planteringar av blomsterkaraktär samt lägre buskar och träd anläggs på förgårdsmark vid Vårdboendet längs Apelvägen och runt parkering och funktionsytor (enligt punkt 3+4 i den gröna strategin på s. 26). Hårdgjorda ytor för entré, parkering, cyklar och angöring sopbil/leveranser utförs i betongmarksten.

En spalje avskiljer den gröna korridoren från parkering till vårdboendet.

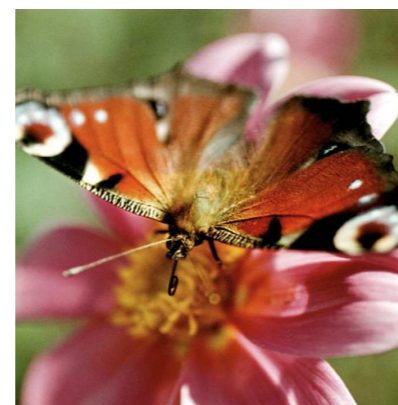
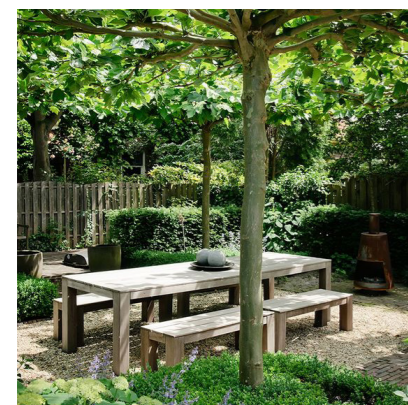
Dagvattenhantering

Dagvattenhantering som möjliggör infiltration av vatten via diken, dammar eller magasin anläggs i hela området på lämpliga platser enligt dagvattenytredning.



Planutsnitt södra delen av området. Sinnliga trädgården och förgårdsmark Vårdboende.

1. Sinnliga trädgården - gröna uterum bland blommor och örter.



2. Förgårdsmark Vårdboende - planteringar mellan hårdgjorda ytor



3. Spalje vid parkering



4. Dagvattenhantering på området.





Perspektiv
Vy mot Trädgårdstorget från Apelvägen



Perspektiv
Vy från Tyresö Strandtorg

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

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Wallenstam AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....
Ort Datum

.....
Projektledare i kommunen

Bebyggelse

- Lamellhusens fasader ska utföras i puts med tegelsockel i huvudsak. Ingen tegelsockel på lamellernas fasader mot innergård.
- Punkthusens fasader ska utföras i puts med tegelsockel.
- Vårdboendets fasader ska utföras i puts med inslag av tegel kring entrén.
- Verksamhetslokaler för centrumfunktioner om ca 620 kvm ska anordnas i bottenvåningen mot Tyresövägen.
- Lokaler för gruppboende om ca 600 kvm ska anordnas.
- Balkongräcken ska utformas som pinnräcken.
- Tak ska utföras i plåt. Kulörer enligt sid. 12.
- Lamell mot Tyresövägen ska utföras med möjlig passage till innergård.
- Färgsättning gällande fasader och tak ska variera inom lamellerna.
- Färgsättning gällande fasader och tak tillåts variera mellan olika punkthus och vårdboende.

Parkering och transporter

- De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade.
- Cykelhus ovan mark ska utföras i huvudsak enligt illustration på sid. 6.
- Parkering på Trädgårdstorget är i huvudsak för besökare till verksamhetslokalen samt HKP-platser.
- Cykelparkeringar ska upplevas trygga.
- Garageinfaller utformas på ett trafiksäkert sätt.
- Trädgårdstorgets yta mellan ramp och miljöhus ska möjliggöra svängradier och uppställning för leveranser och sopbilar.
- Angöring och leveranser ska i huvudsak utföras enligt illustration på sid.7.

Avfallshantering

- Respektive fastighet ska ha avfallshantering i huvudsak enligt illustration på sid. 7.
- Verksamhetslokaler ska ha möjlighet till separat sopshantering.

Utemiljö & Grön design

- Platser för lek ska finnas på bostadsgård, sittmöjligheter ska finnas i anslutning till dessa.
- Planteringar framför byggnaden längs Tyresövägen ska finnas.
- Gårdsytor och hårdgjorda ytor ska i huvudsak utgöras av betongmarkssten med inslag av stensmjöl och asfalt.
- Komplementbyggnader ska i huvudsak utföras enligt illustration på sid.6.
- Murar vid trappor och ramper ska utföras i samklang med bebyggelsen.
- Gårdarna ska kunna nås tillgängligt. Strategi för grön design ska i huvudsak följa sid. 26.
- Naturrummet i områdes mitt lämnas så oberörd som möjligt.

Kommunens åtaganden

- Kommunen ska utveckla gång och cykelbana längs Tyresövägen så att denna på ett tillfredsställande sätt möter kvartersmarken.
- Kommunen ska utveckla gator och trottoarer längs Prästgårdsvägen och Apelvägen så att dessa på ett tillfredsställande sätt möter kvartersmarken.
- Kommunen ska riva befintlig bebyggelse på fastigheterna så att tillrådet kan se enligt exploateringsavtalet.

tyresö kommun



urbio

Wallenstam 

sandell
sandberg