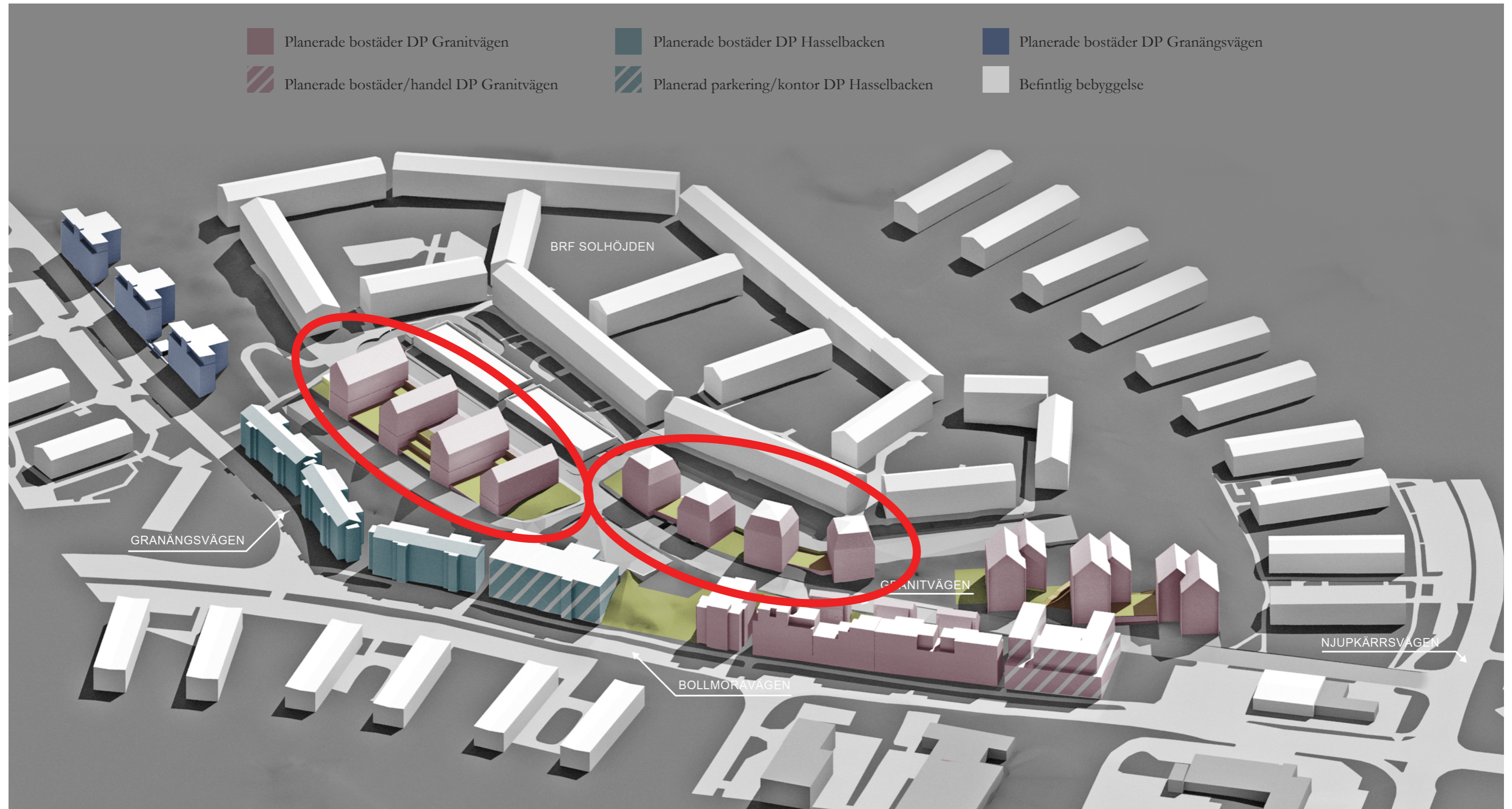


# KVALITETSPROGRAM FÖR GRANITVÄGEN

## PUNKTHUS OCH LÄNGORNA

ANTAGANDESKEDE 2018





## INNEHÅLL

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

### PUNKTHUS 06

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Gestaltningssidéer           | 06 |
| Situationsplan               | 08 |
| Projektfakta                 | 10 |
| Miljö och avfall             | 11 |
| Angöring och parkering       | 11 |
| Tillgänglighetsbeskrivning   | 11 |
| Mobilitetstjänster           | 11 |
| Fasader                      | 12 |
| Bostäder och byggnader       | 12 |
| Ute                          | 13 |
| Utemiljö och gårdar          | 13 |
| Material                     | 16 |
| Material/Teknisk beskrivning | 17 |
| Solstudie                    | 18 |

### LÄNGORNA 20

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Gestaltningssidéer                 | 20 |
| Situationsplan                     | 22 |
| Angöring och Parkering             | 24 |
| Tillgänglighetsbeskrivning         | 25 |
| Miljö och avfall                   | 26 |
| Mobilitetstjänster                 | 26 |
| Fasader                            | 27 |
| Bostäder och byggnader             | 27 |
| Material                           | 28 |
| Utemiljö                           | 29 |
| Gård                               | 31 |
| Material/Teknisk beskrivning       | 32 |
| Solstudie                          | 35 |
| Grön design                        | 36 |
| Ytparkering                        | 37 |
| Kringliggande mark och ytparkering | 39 |
| Checklista                         | 41 |

### KOMMUNENS ÅTAGANDEN 42

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Offentliga miljöer         | 42 |
| Utformning av allmän plats | 45 |
| Dagvattenhantering         | 48 |

### GENOMFÖRANDE 50

|         |    |
|---------|----|
| Process | 51 |
|---------|----|



## Kvalitetsprogrammets syfte

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

## 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



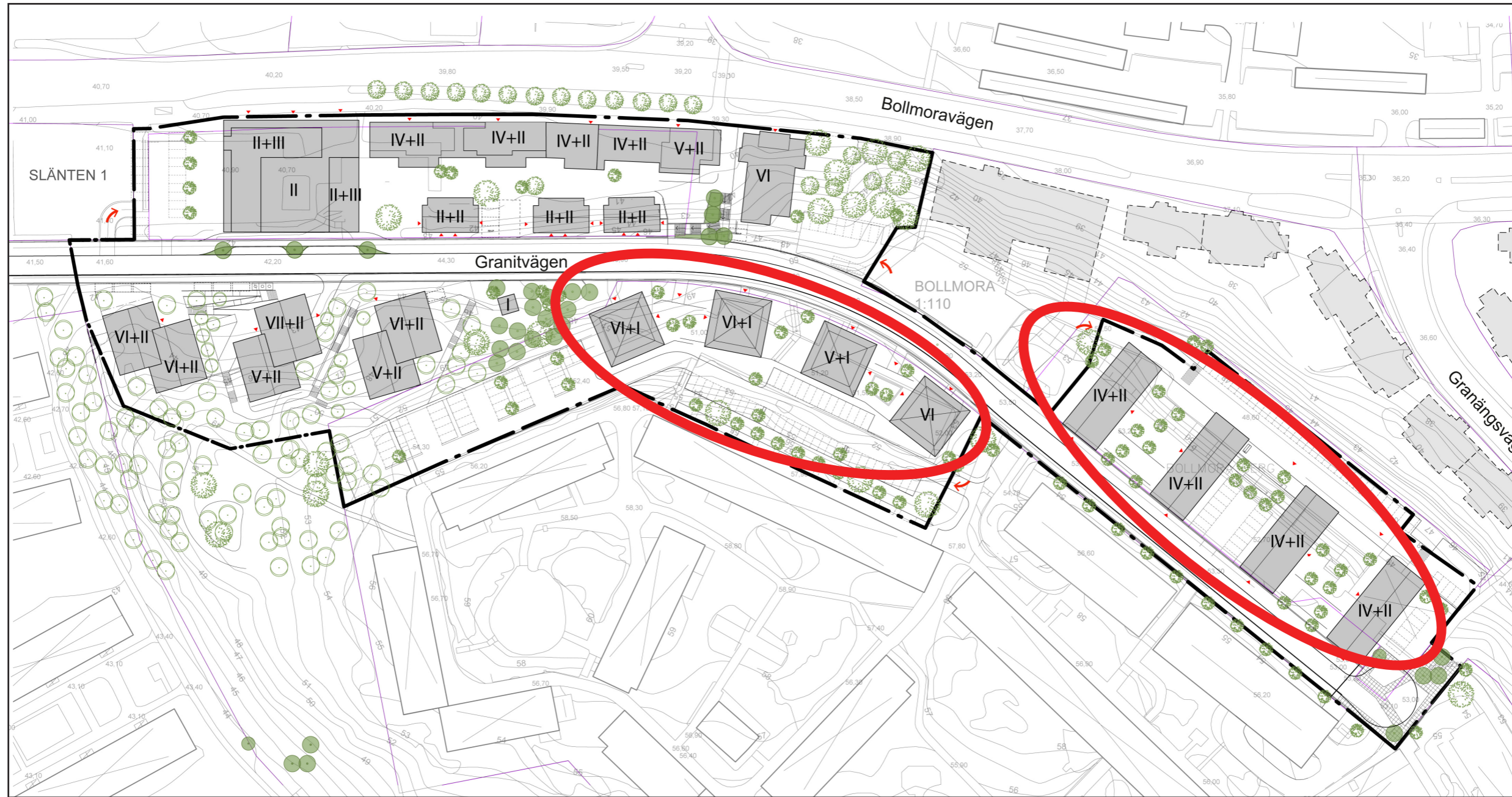
## Bakgrund och avgränsning

Planområdet för Granitvägen är en del av utvecklingen av marken runt Bollmora och Tyresö centrum. Deraljplanen 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.


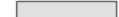




## Läsanvisning

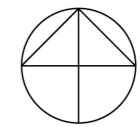
I kvalitetsprogrammet redovisas förslaget med text och bild. I slutet finns en checklista som beskriver de viktigaste punkterna. Om det finns skillnader mellan det som redovisas i bilder och det som beskrivs i checklistan, är checklistan styrande.





## Situationsplan

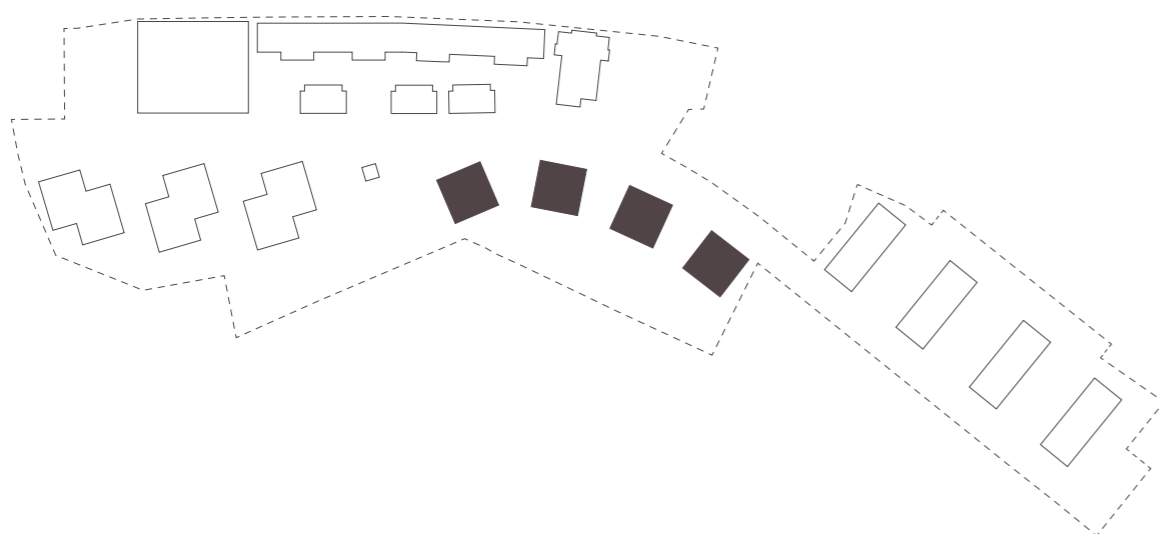
-  Planområdesgräns
-  Föreslagen byggnad
-  Föreslaget antal våningar + indragna våningar, vinds- och suterrängvåningar samt garageplan
-  Föreslagen byggnad inom detaljplan för Hasselbacken och Granängsvägen. Omfattas ej av detaljplan för Granitvägen.
-  Infarter till kvartersmark via angränsande fastighet
-  Gångfartsområde, trafik med hänsyn till gående och cyklister





# PUNKTHUS

BRF Solhöjden + VIDA arkitektkontor



## Gestaltningssidéer

Längs med Granitvägens sydsida slingrar sig två 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 ut efter 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 variationen av bebyggelse, gaturum och park bevaras. De resliga, fasetterade taken med låg takfot ger byggnadsvolumerna 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 karaktär av tryggorubblighet samtidigt som det med sin taktilitet och sina inneboende färgskiftningar bidrar till en levande fasad. Balkongernas träräcken kontrasterar mot det tunga och ger ytterligare inslag av naturmaterial som kommer till sin rätt i naturslänten som området byggs på. Taket får en beläggning av enkupigt taktegel och plåtinklädnader och taksäkerhet av aluzinkbelagd stålplåt som reflekterar sin omgivnings kulörer och ljus.



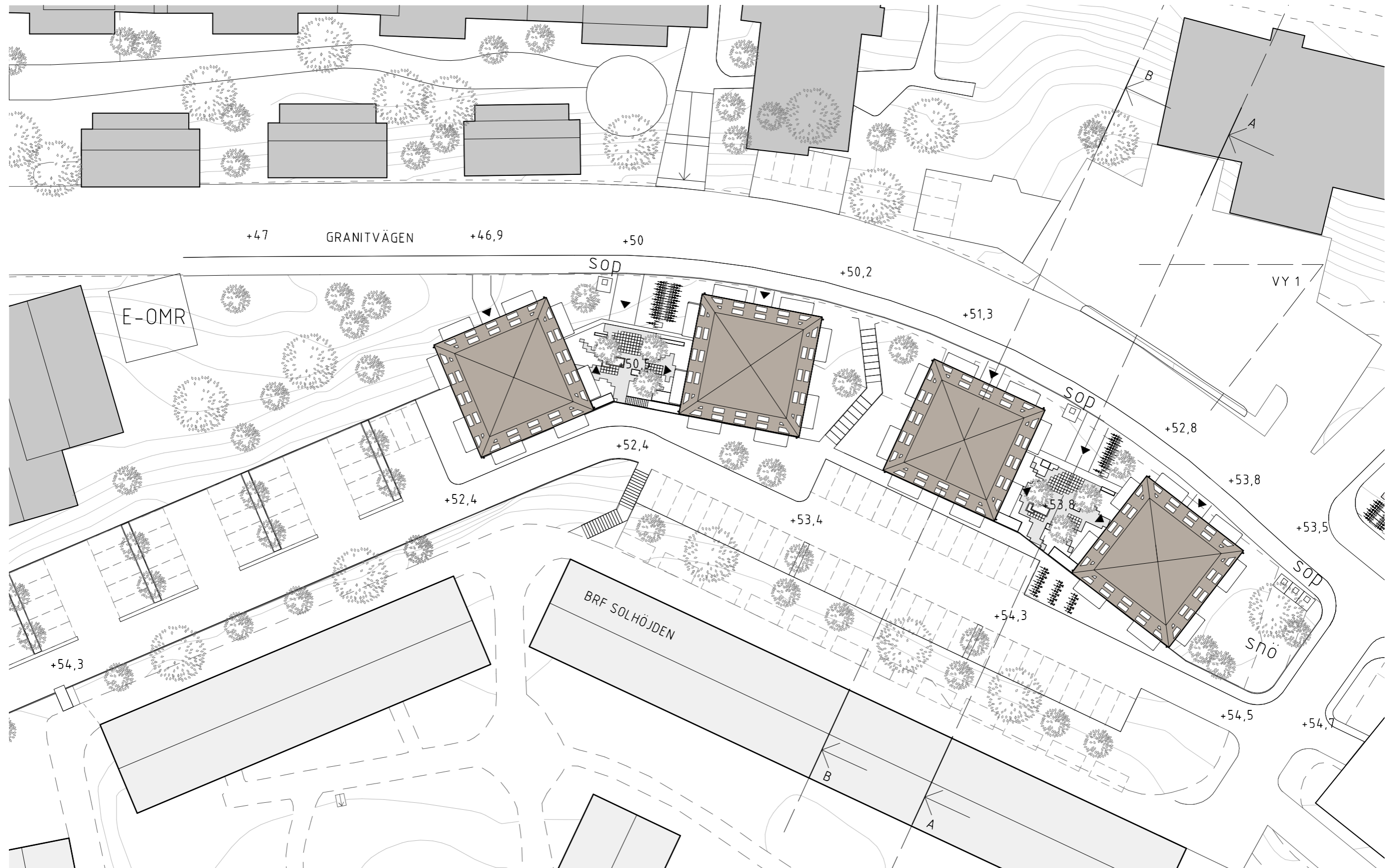
## Punkthus - gestaltning



Illustration - Vy (1) från Granitvägen



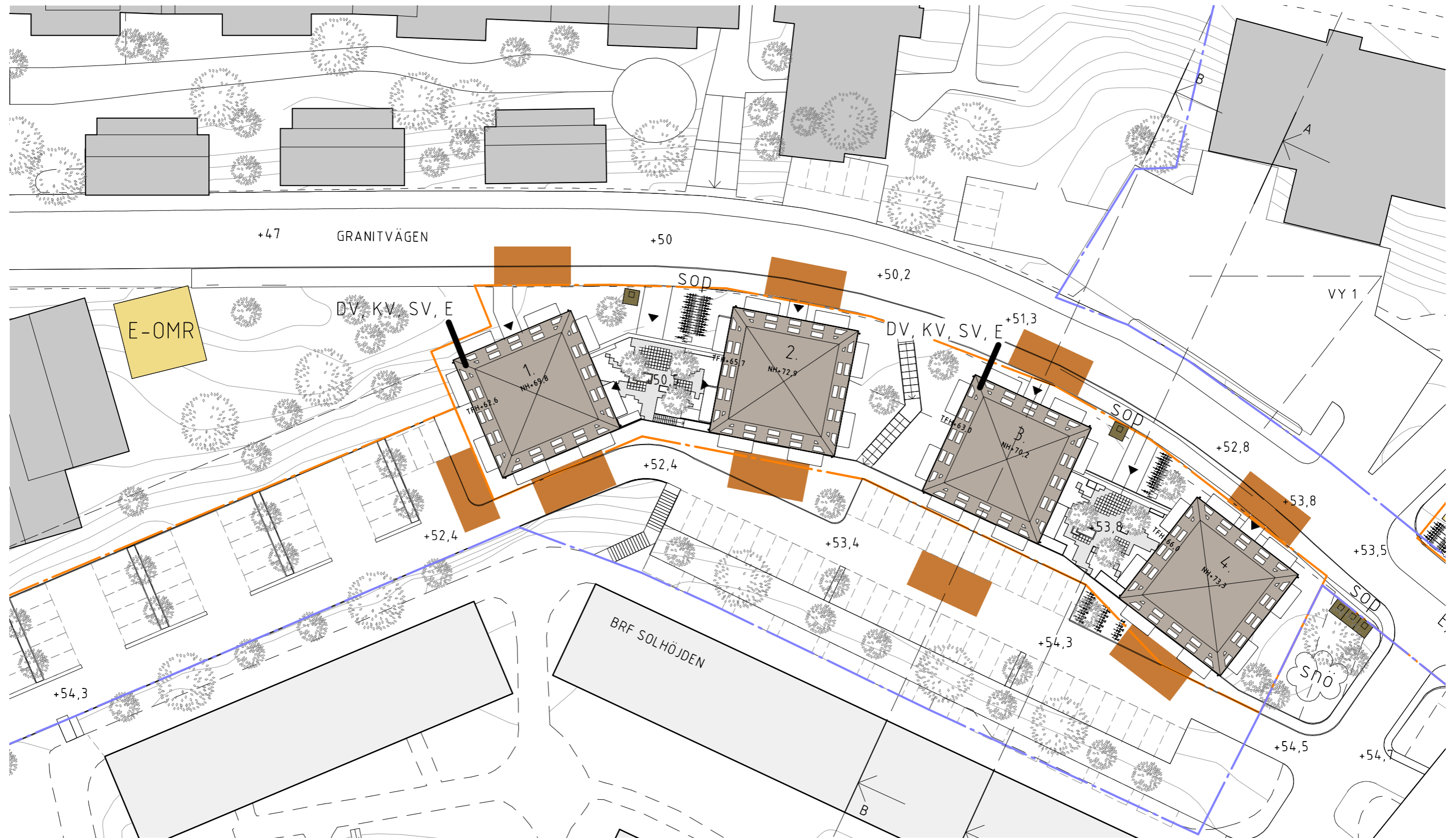
# Punkthus - planer



Situationsplan, SKALA 1:500

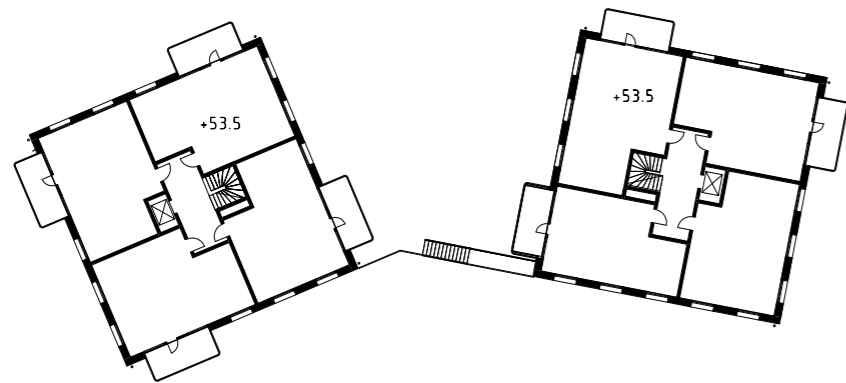


# Punkthus - planer

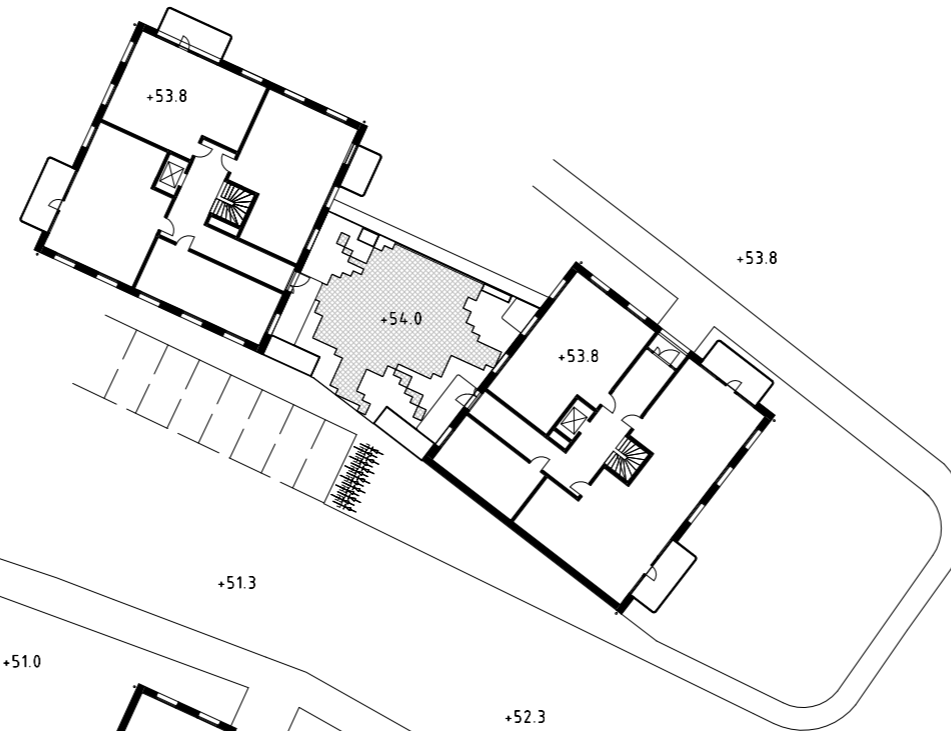


Teknisk situatonsplan (uppställningsplatser, sophantering och anslutningspunkter, SKALA 1:500)

## Punkthus - planer



Gatuplan/gårdsplan (3)



Gatuplan/gårdsplan (2)



Garageplan (1)

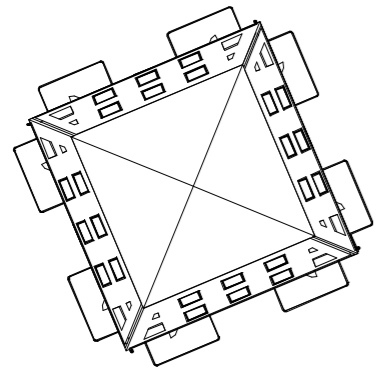
**Projektfakta** (sammanslaget för punkthus och längor)  
 Generellt gäller fördelningen: punkthus 46% / längor 54%.

|   |           |
|---|-----------|
| 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            | 406 st    |
| P-norm cykel                                | 2,7/lgh   |
| Antal p-platser lådcykel                    | 14 st     |
| Placering av cykelparkering                 |           |
| - inomhus/utomhus                           | 203/203   |
| - markplan/annan våning                     | 406/0     |
| Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc) | Ja        |

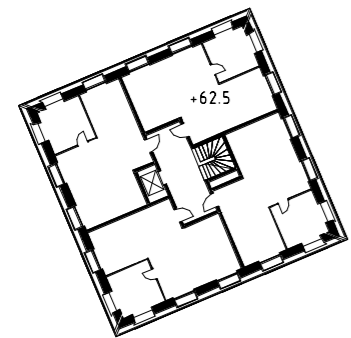
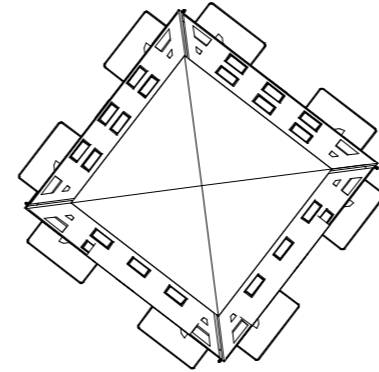
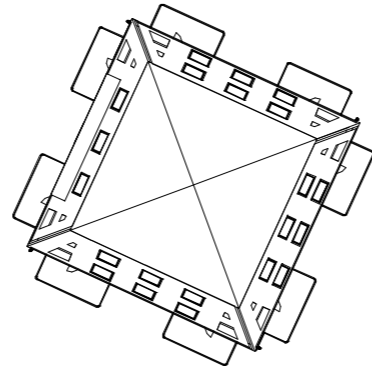
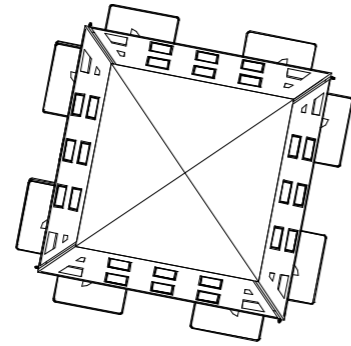


SKALA 1:500 (A3)

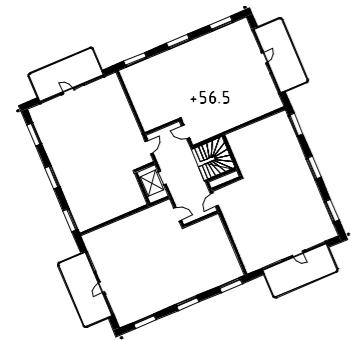
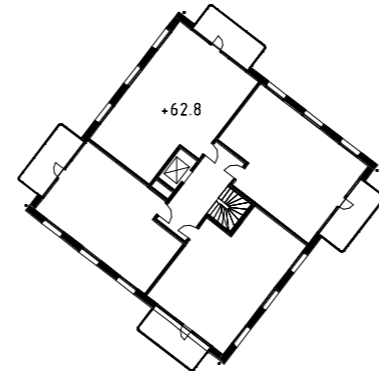
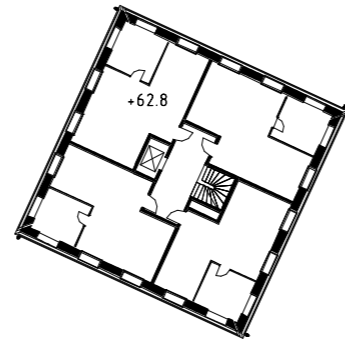
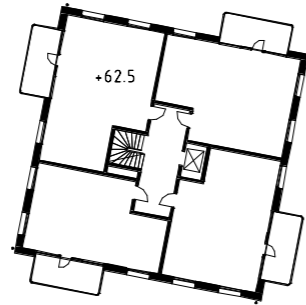
## Punkthus - planer



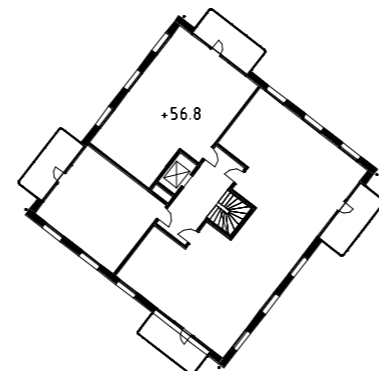
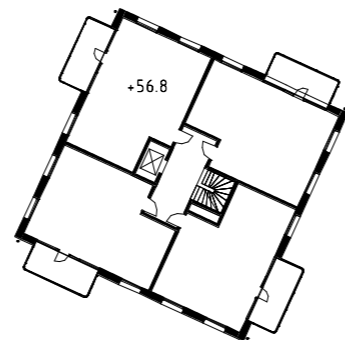
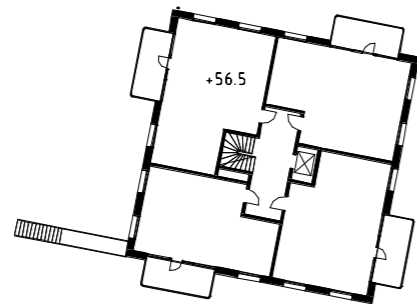
Takplan



Etageplan



Normalplan 4-5



## Miljö och avfall

Avfallshantering sker med hjälp av nedgrävda underjordsbehållare med inkasttopp, i nära anslutning till bostäderna. Samtliga stationer förses med belysning och inslag av växtlighet. Matavfall och hushållsavfall separeras vid stationerna mellan varje huspar, medan sortering av avfall som t ex plast, tidningar och metall sker på annan central plats inom fastigheten.

## Angöring och parkering

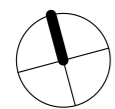
Angöring för boende sker från Granitvägen till garage eller från gården. Parkering för tillkommande bostäder finns i garage och besöksparkering på gata. Möjlighet för avlämning/upphämtning finns även på gårdsnivå på parkeringsgatan bakom husen. Cykelparkering planeras i nära anslutning till gårdar och cykelrum ska 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 finns inom 25 meter från entréer.

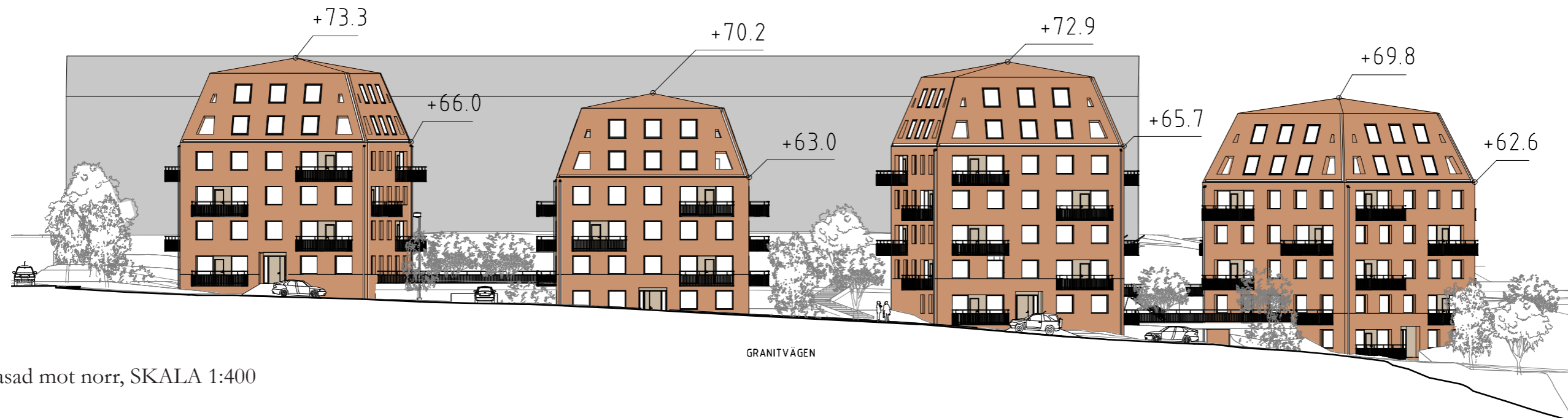
## Mobilitetstjänster

Cykelparkering placeras både synligt och lättillgängligt i anslutning till entreéerna samt i cykelförråd inom bostadshusen i anslutning till garagen. Samtliga cykelparkeringar inrymmer låsbara cykelställ. Det finns även plats för lådcykelparkeringar. Ambitionen är att det ska finnas mek-rum med plats för cykelvård, i anslutning till cykelrummen, för att främja och uppmuntra till cykelanvändning. Ambitionen är att också att i förlängningen kunna inrymma erbjuda bilpooltjänster, detta är dock förutsatt att de ekonomiska förutsättningarna finns.





## Punkthus - fasader



Fasad mot norr, SKALA 1:400

## Bostäder och byggnader

Punkthusens huvudentréer vetter mot Granitvägen. De utformas med ett väderskyddande, teglat 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 har-

monisk fönstersättning där varje sida behandlas lika. Fönster och balkongdörrar livar i överkant för att ge ett samlat intryck. 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 hörnen och lutande takfönster däremellan. Utvändigt dagavvattning och övriga plåtdetaljer ska planeras i hörn och vinklar för att accentuera husens form på ett harmoniskt sätt.

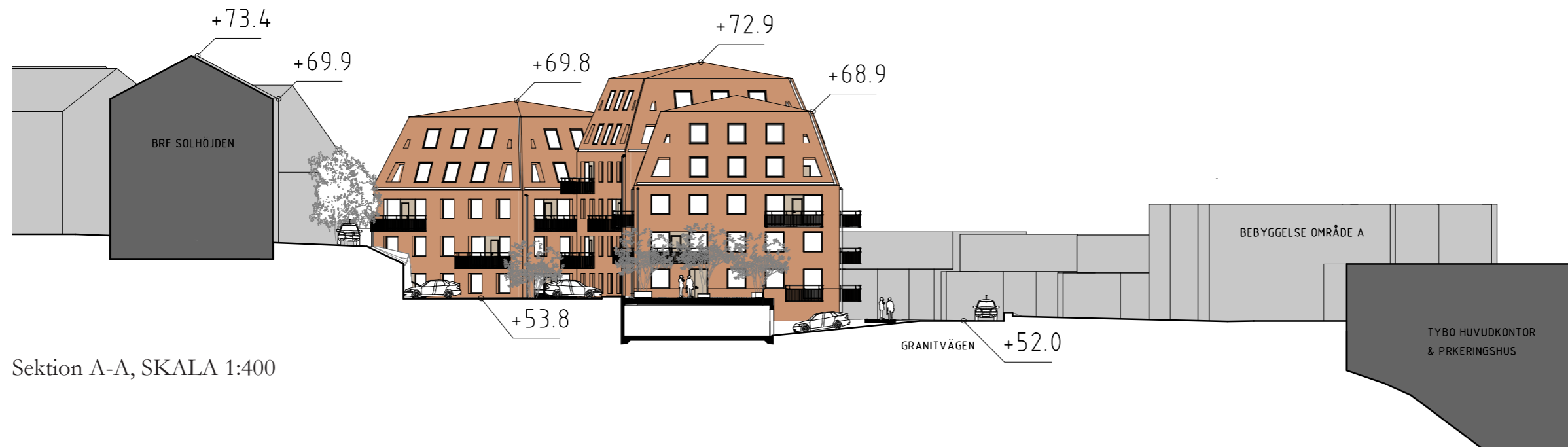


Referensbilder:

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



## 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 släntas/terrasseras med gräs och vid behov av trappor av prefabricerad betong eller

blocksteg i granit. Samtliga räcken och handledare utförs av varmförzinkat, VFZ, smidesstål. Vid behov av stödmurar i området utförs dessa av granitfyllda gabioner alternativt mörkpigmenterad betong-element med brädriven yta.



Referensbilder:

1. Växtbäddar på hårdgjord mark.
2. Stödmurar av gabioner.
3. Tydliga cykelparkeringar.
4. Stödmurar. Mörkpigmenterad betong och brädriven yta (kalkutfällning bildar mönster mot mörk yta).
5. Exempel belysning vid sopstationer.



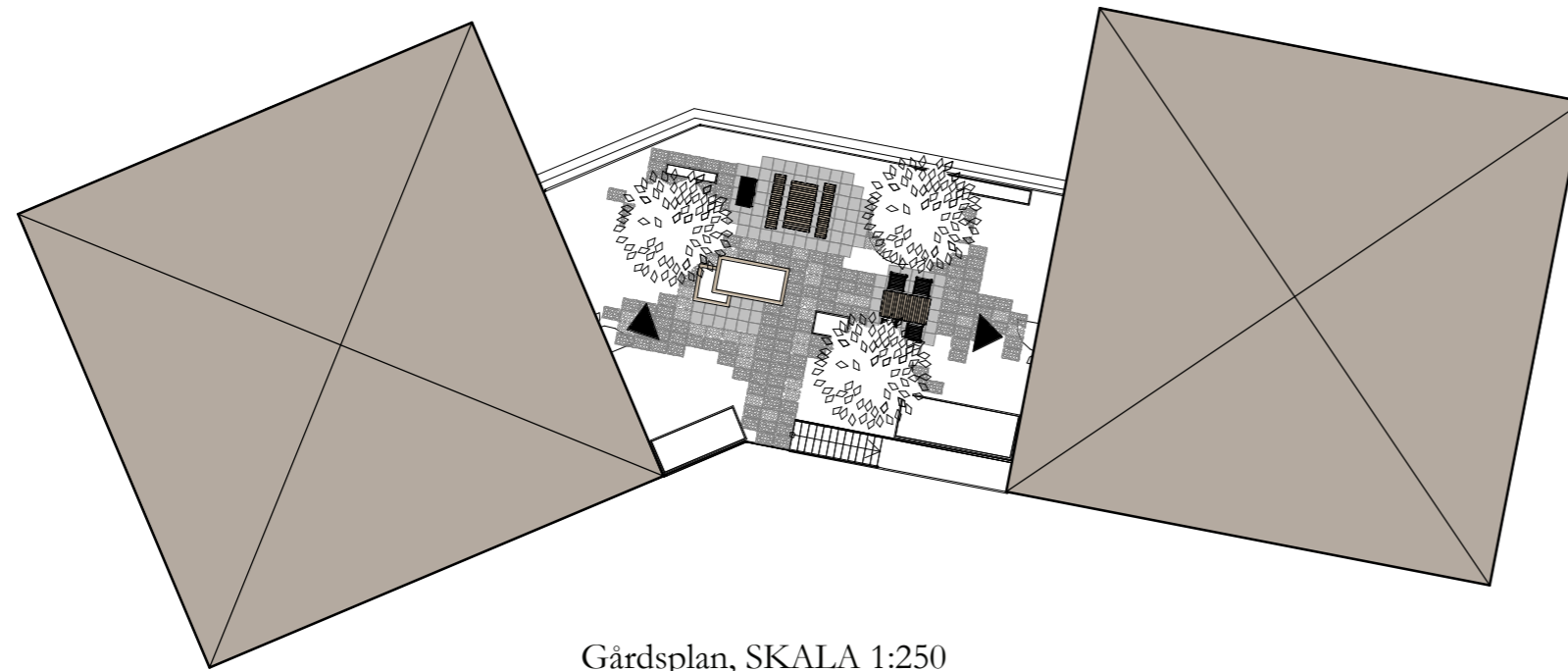
Punkthus - gårdar



Illustration - gårdsmiljö



## Punkthus - gårdar

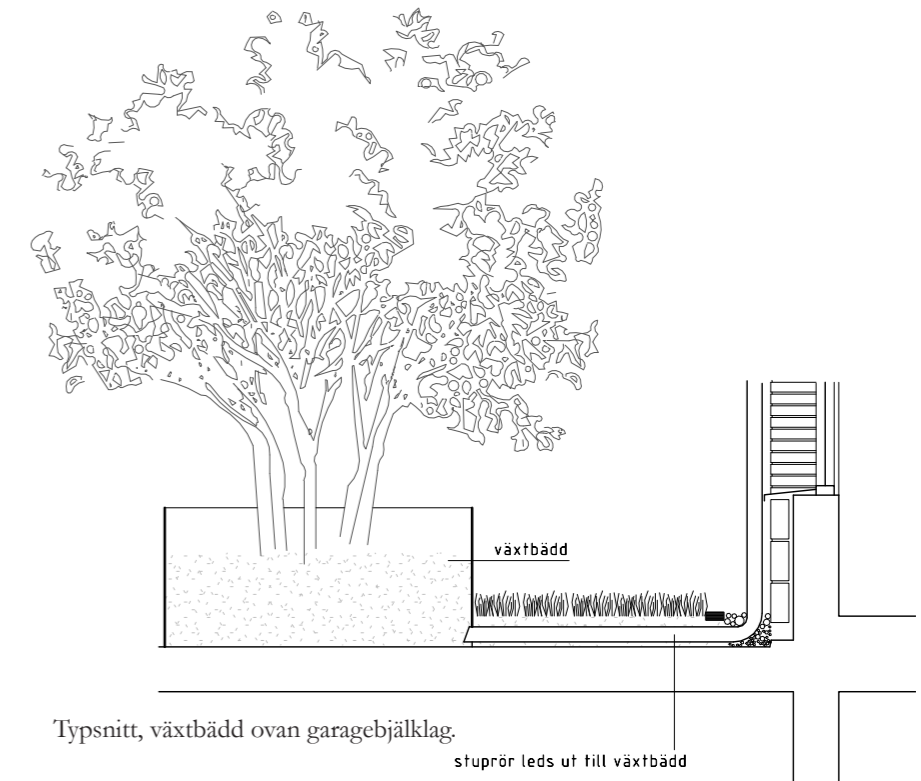


Gårdsplan, SKALA 1:250

## Bostadsgårdar

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 ska ha färgrika kvaliteter året om med vintergröna växter. Sittytor utformas mellan planteringar och lagda ytor. Växtbäddar med

olika höjder skapar en varierad och stark karaktär. Lekytor bestående av sandlåda och klätterställning integreras bland planteringar och sittytor.



Typschnitt, växtbädd ovan garagebjälklag.

stuprör leds ut till växtbädd

Gårdarna förses med vajermonterade utomhusarmaturer, med bländningsskyddade LED-ljuskällor, som i första hand placeras vid gångstråk, umgänges- och lekytor. Vajern spannar mellan husen vilket förstärker gårdens rumslighet.

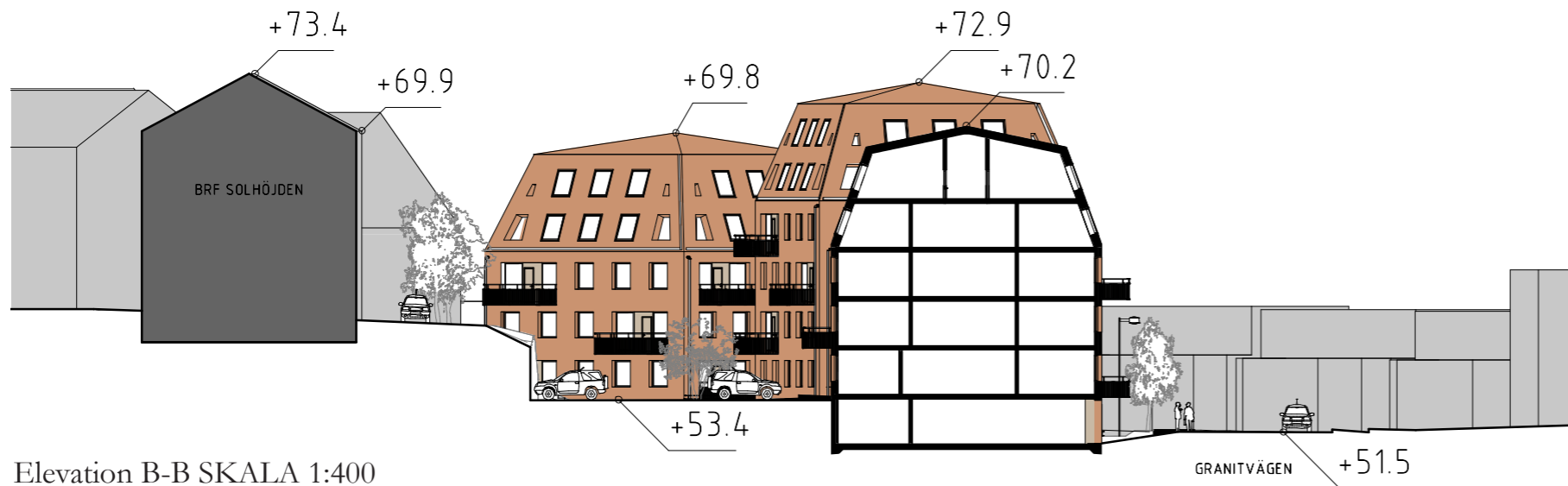


### Referensbilder:

1. Japansk blodlönn.
2. Vintergrönt högväxande gräs av sorten hakonegräs.
3. Mjuka övergångar i möten gångstråk, däck och odling med hjälp av gräsarmering.
4. Sandlåda med träsidor.
5. Lekställning/balansstruktur av stockar.
6. Vajermonterade utomhusarmaturer som belyser umgängesytor och gångstråk. Ex. Brass pendel LED från Zero.



## Punkthus - material



Elevation B-B SKALA 1:400

## Teknisk beskrivning

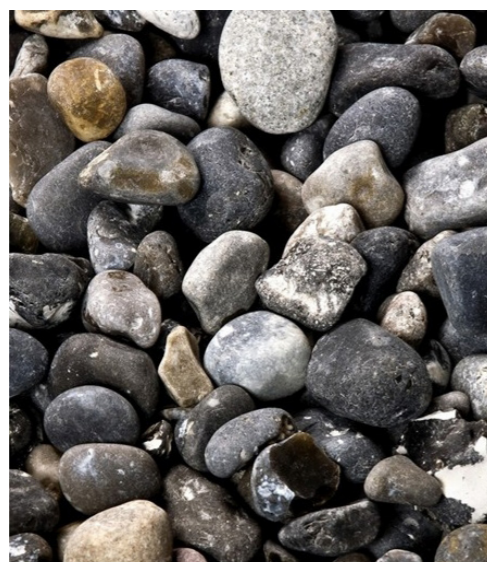
Fasad: Stående och liggande fasadtegel (fullt stendjup) med tryckt fog.

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.



Referensbilder:

1. Möte mellan stående tegelsättning i fasad och dränerande sten.
2. Grafitmelerad sjösten i mötet fasad och mark längs med huskropparna.
3. Gräsarmerande betongelement.
4. Droppbleck, plåtdetaljer och stuprör, i VFZ stål
5. Trä och stålbalcong i kombination med tegel.



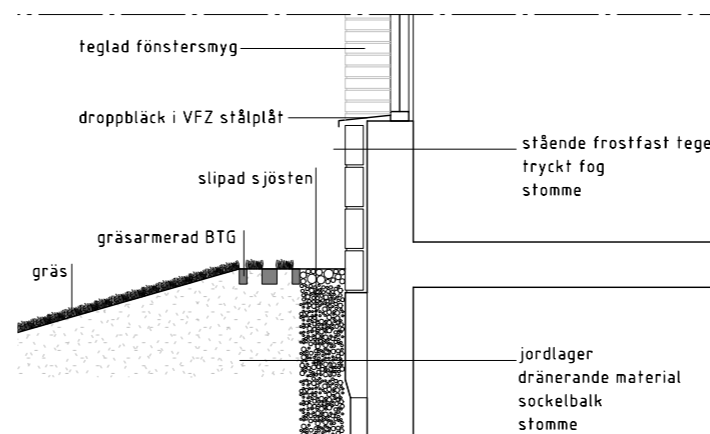
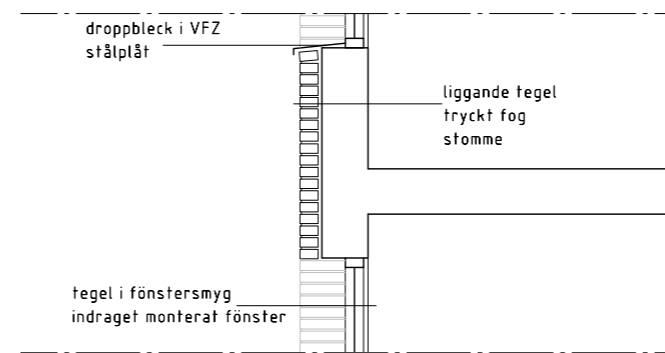
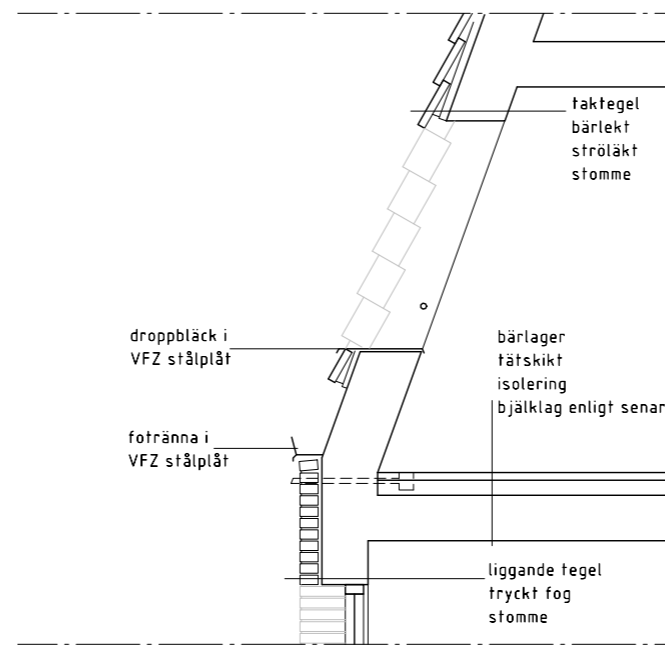
# Punkthus - material / Teknisk beskrivning



Bostadsgård



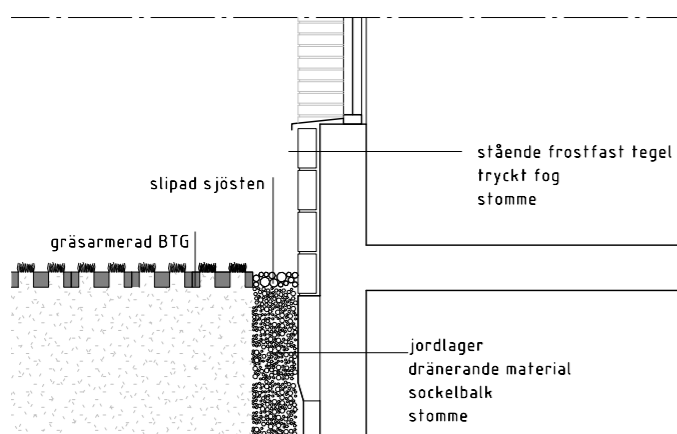
Kommunikationsstråk mellan hus



Tekniskt typsnitt, fasad möter omgivande mark



Fasadutsnitt, fasad möter omgivande mark

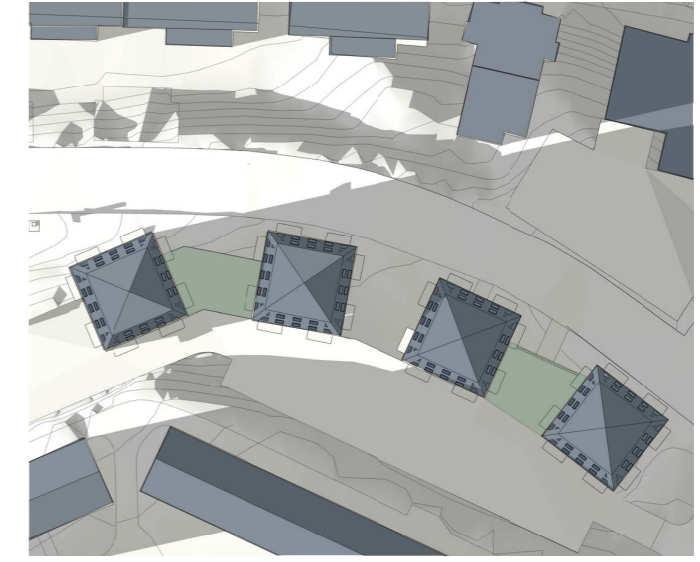
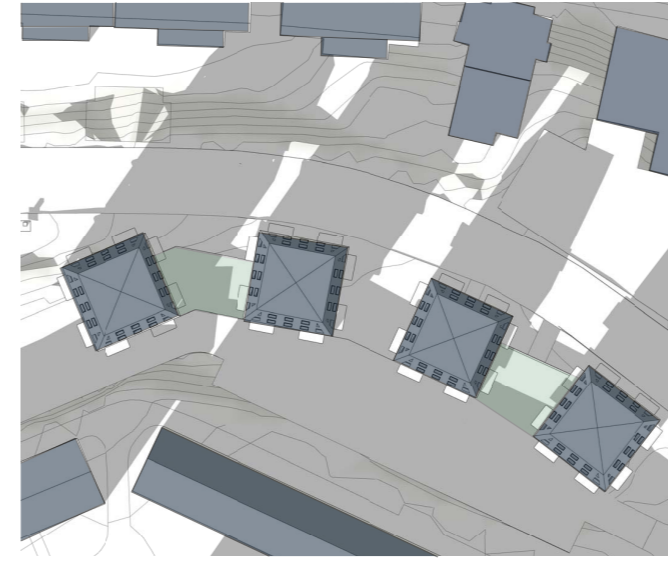
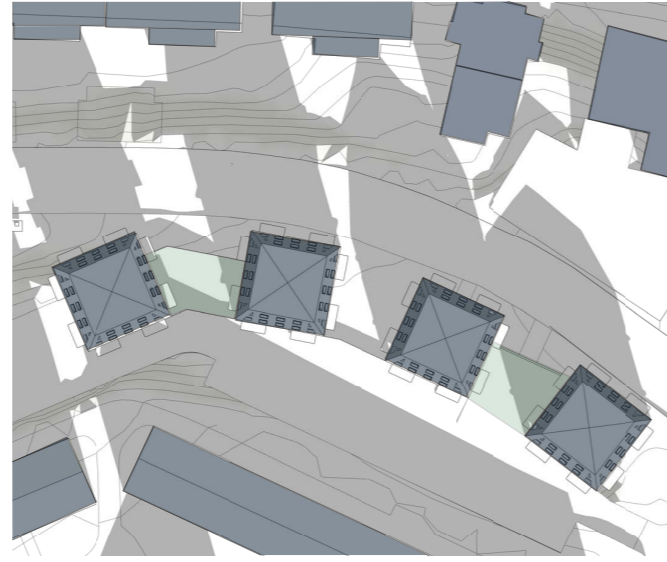
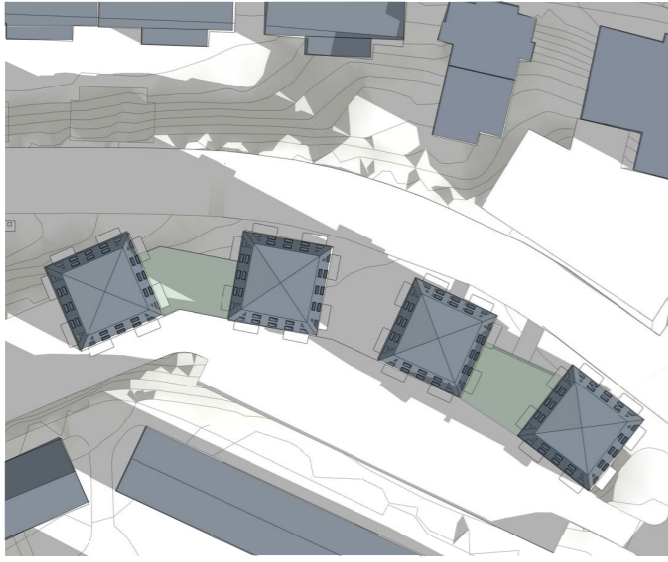


Tekniskt typsnitt, fasad möter bostadsgård

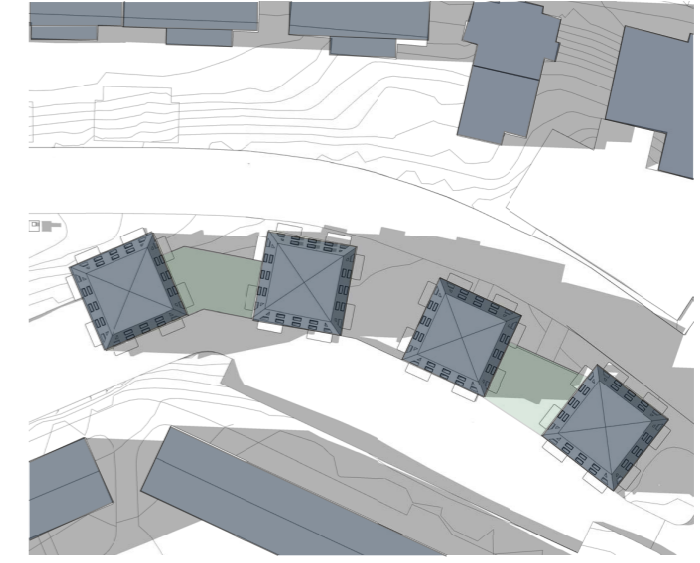
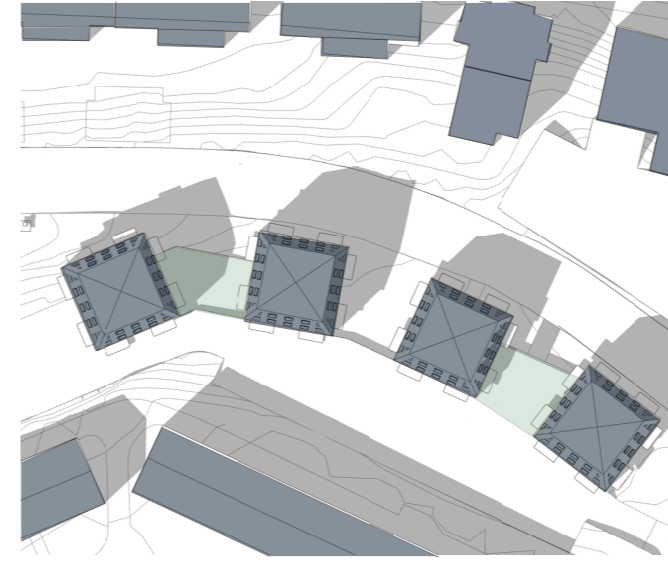
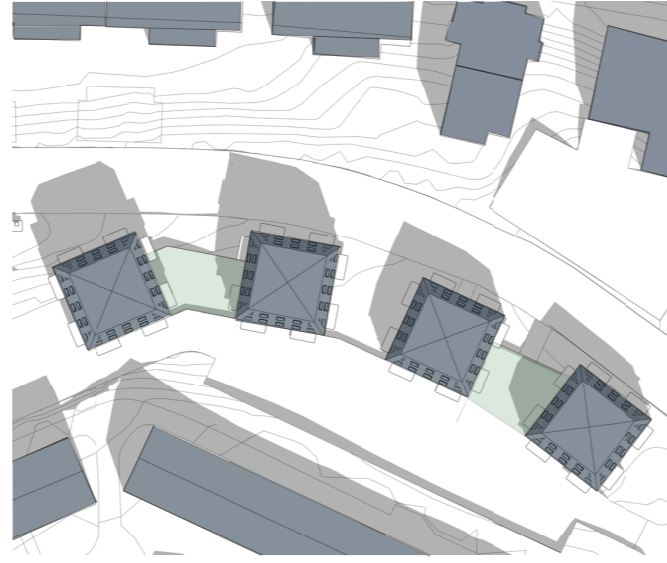
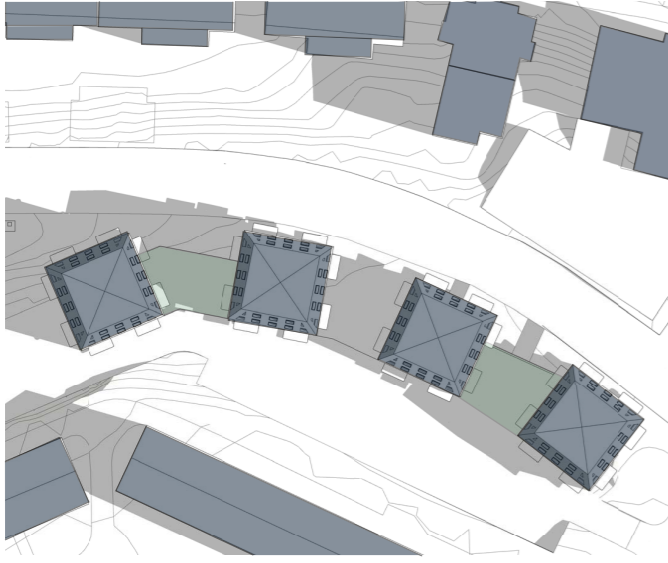


Punkthus - solstudie

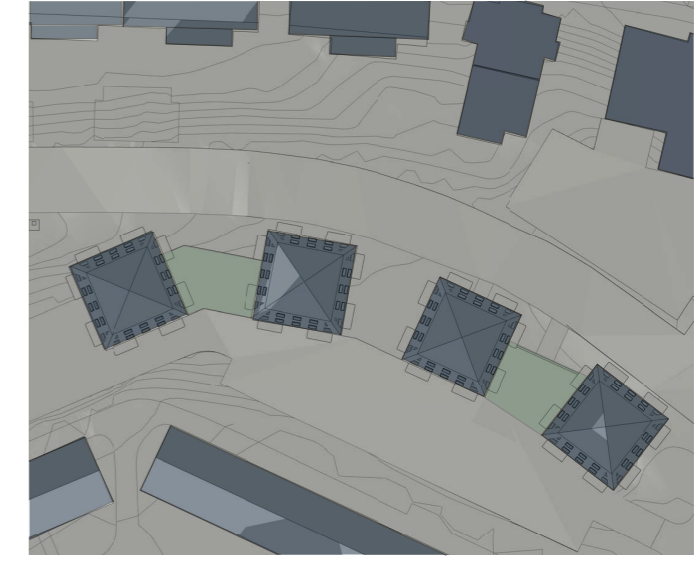
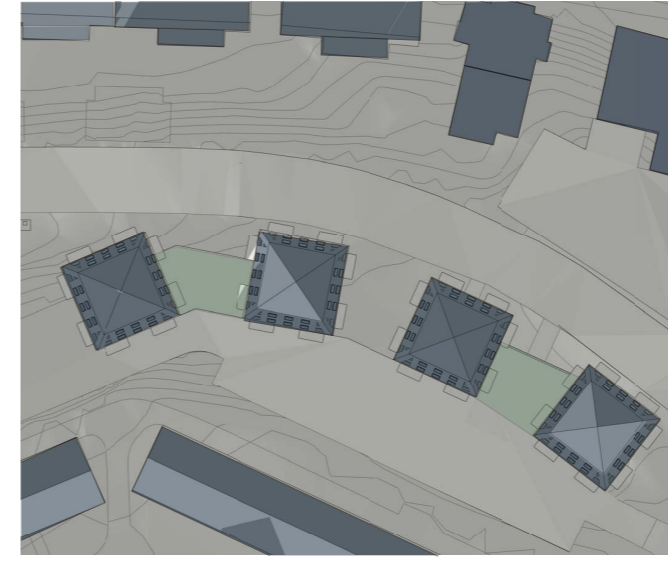
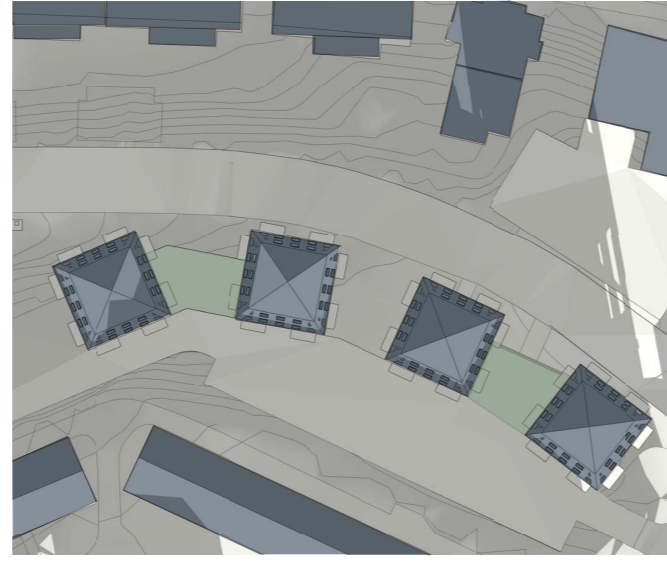
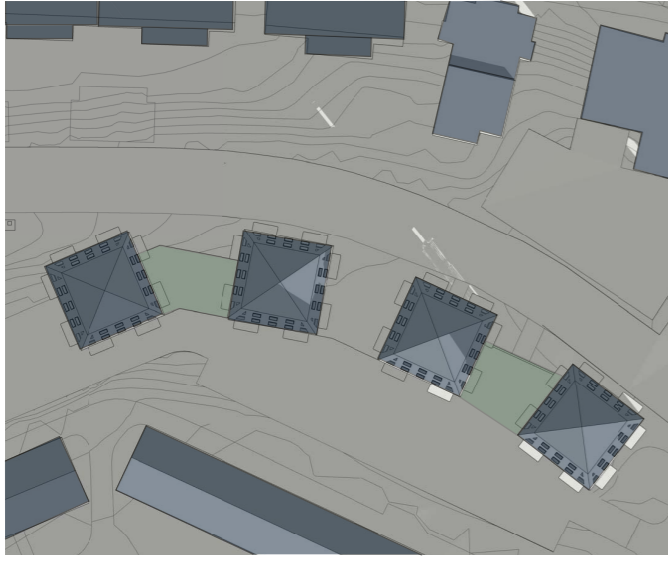
20 MARS / 22 SEPTEMBER



21 JUNI



21 DECEMBER



09:00

12:00

15:00

18:00

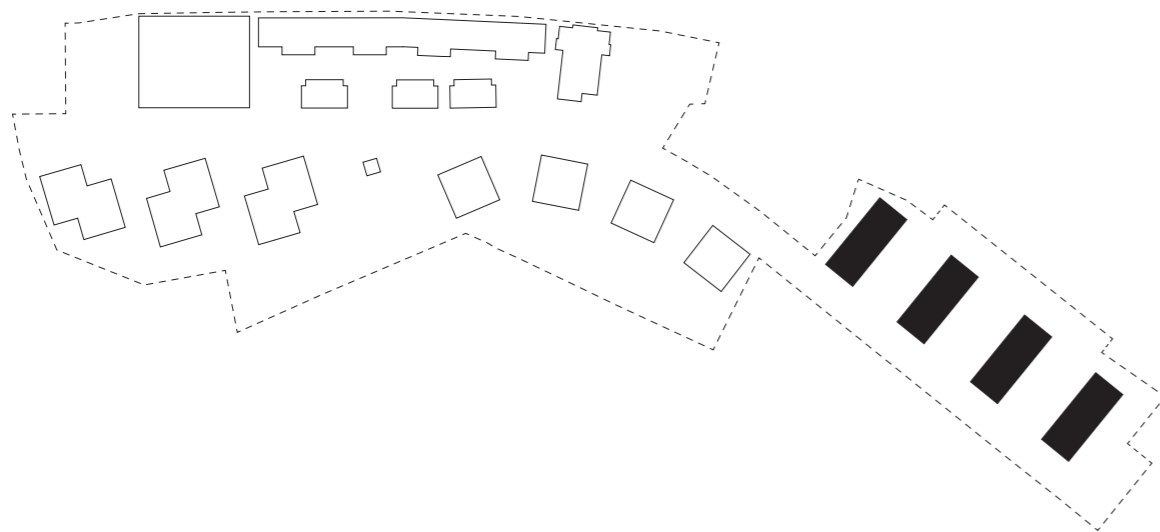






# LÄNGOR

BRF Solhöjden + VIDA arkitektkontor



## Längor - gestaltungsidéer

Längst upp på Granitvägens norra sida ligger fyra sammanbyggda lamellhus, parvis lacerade med väl tilltagna bostadsgårdar emellan. Området är utformat så att det på bästa sätt utnyttjar den befintliga markens nivåer. 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 suterräng ligger också mer undanskymd ifrån Granitvägen. Bostäderna nås via gavelentréer mot Granitvägen som leder in och ned på de nedsänkta gårdarna. Trapphusen nås 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 för att bidra med mönsterverkan i en mindre skala. 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 utgör således en stark fond nära marken som de lättare volymerna står på.



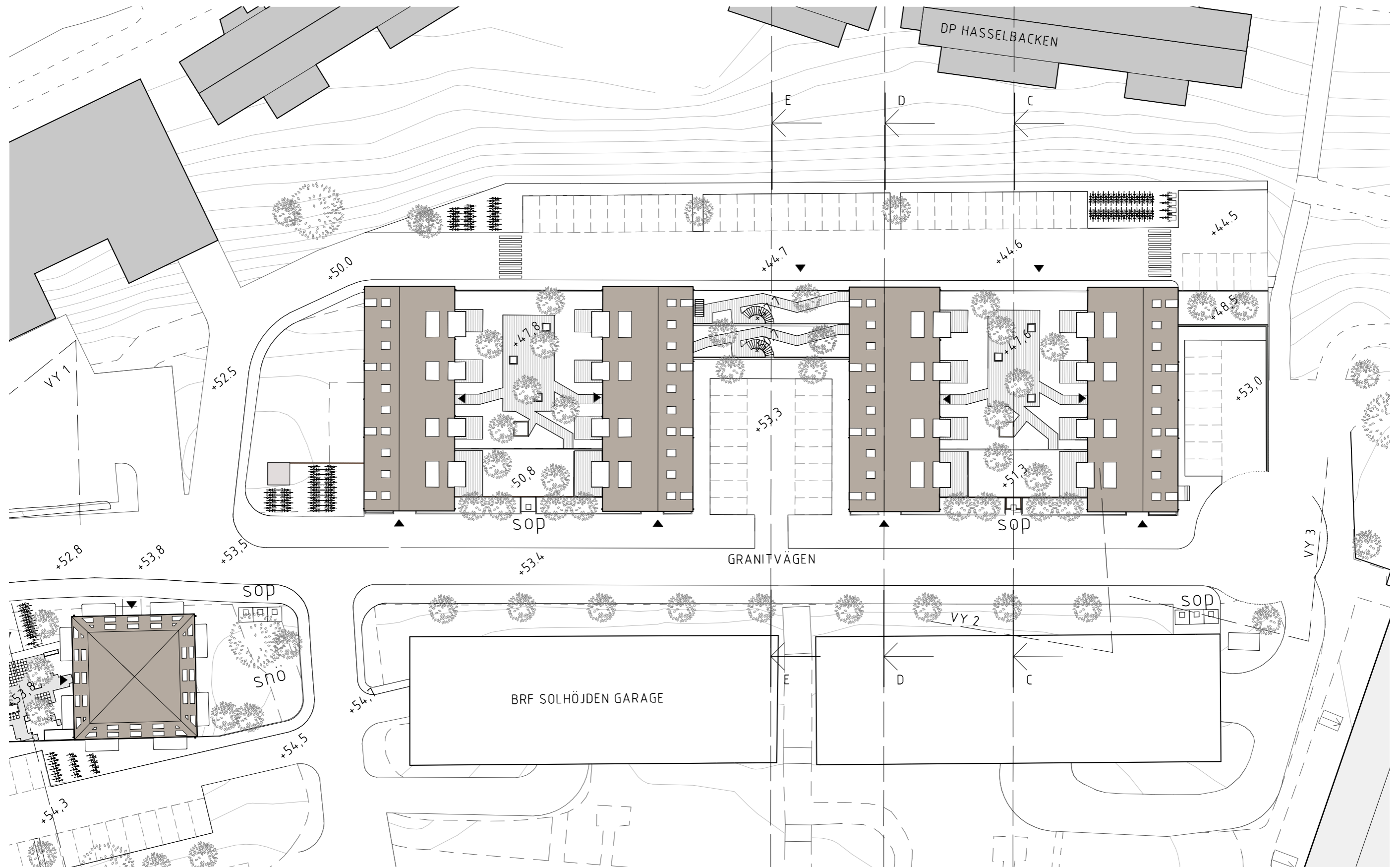
## Längor - gestaltning



Illustration - Vy 2 (från garage) över Granitvägen



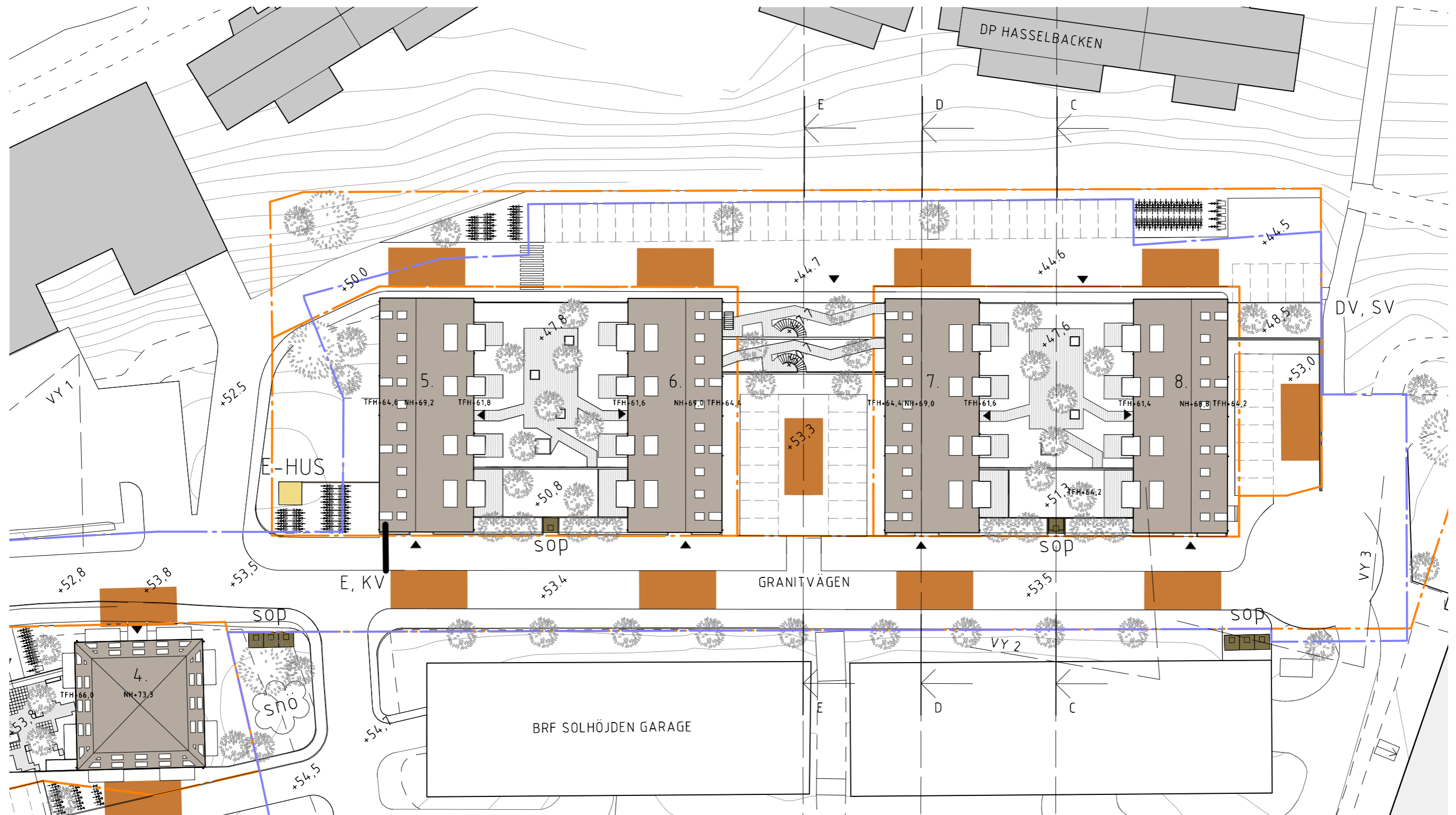
Längor - planer



Situationsplan, SKALA 1:500



Längor - planer



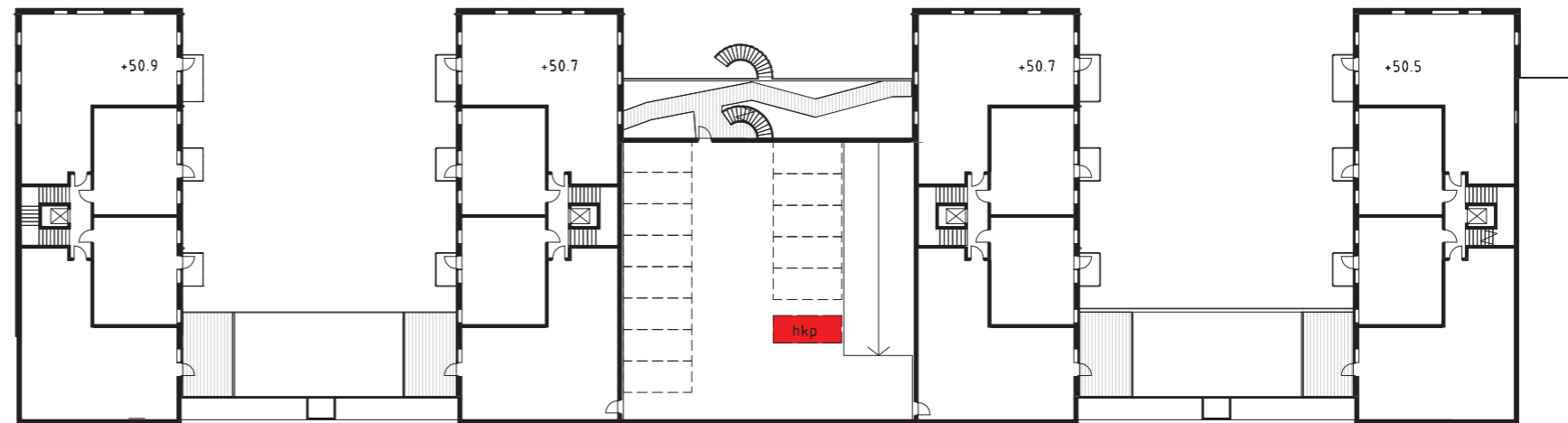
Teknisk situatonsplan (uppställningsplatser, sophertering och anslutningspunkter, SKALA 1:500)



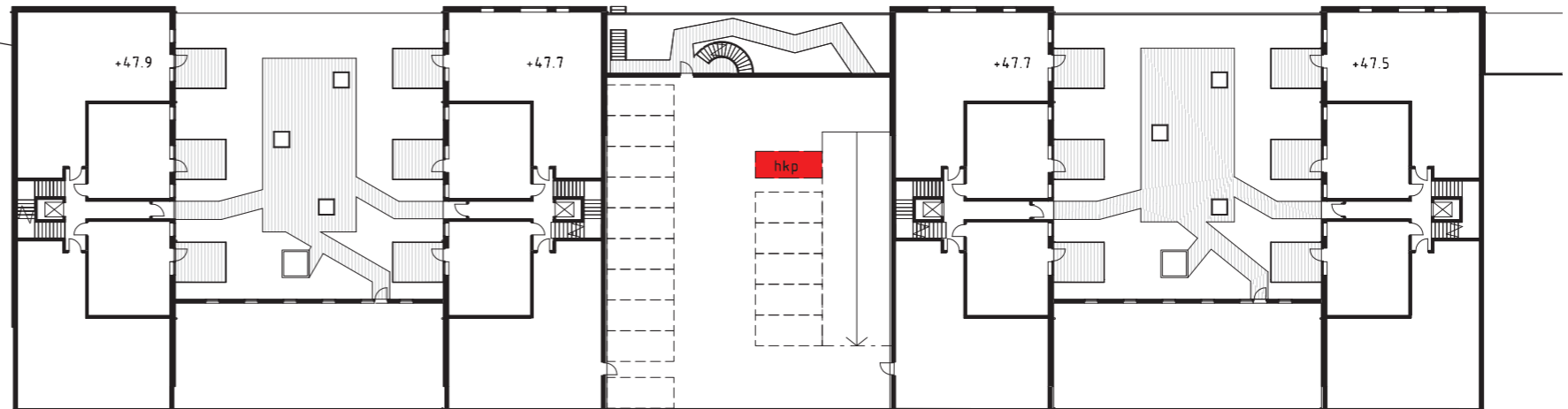
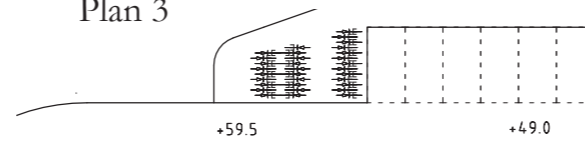
## Längor - planer

### Angöring och parkering

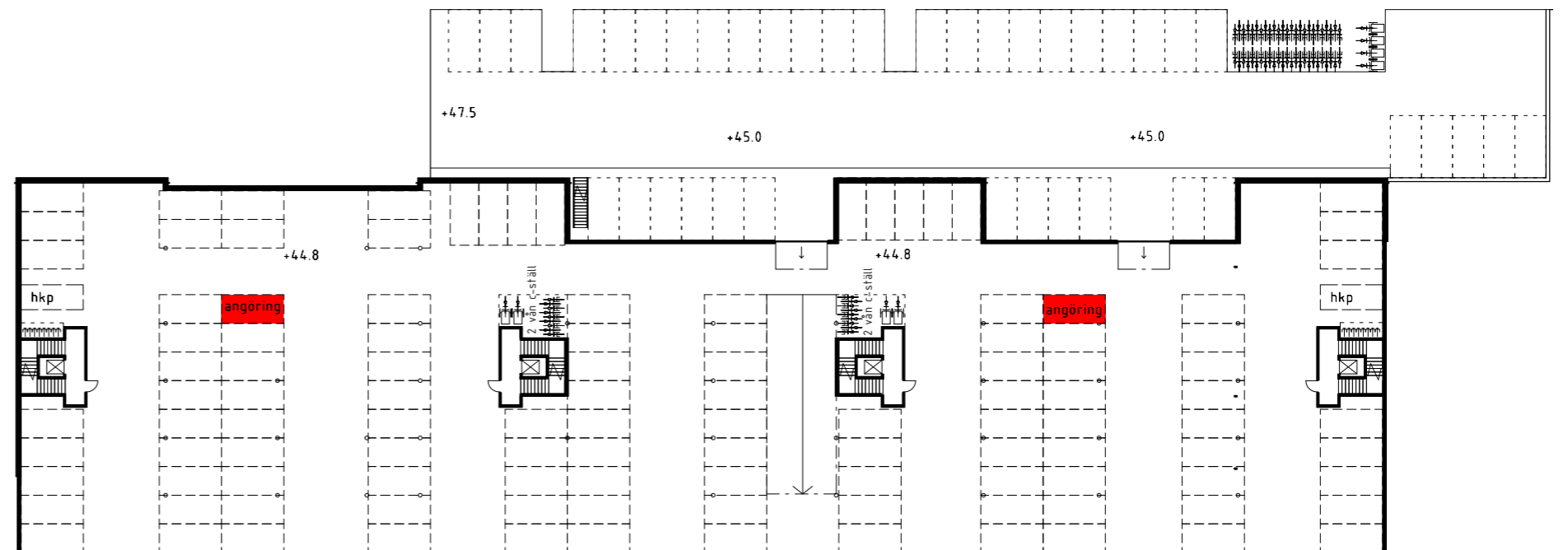
Angöring med bil till garaget görs via parkeringsgatan som löper nordost om bostadshusen. Samtliga trapphus nås via garaget. Cykelparkering planeras exteriört i nära anslutning till bostadsentréer ifrån gata och interiört i anslutning till trapphus i garaget.



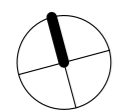
Plan 3



Plan 2



Plan 1



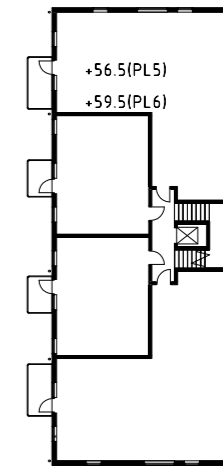
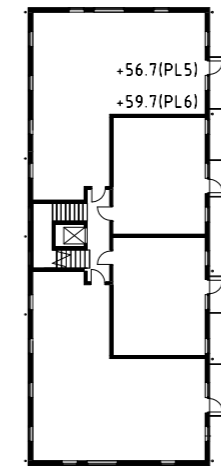
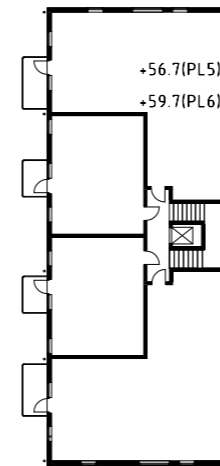
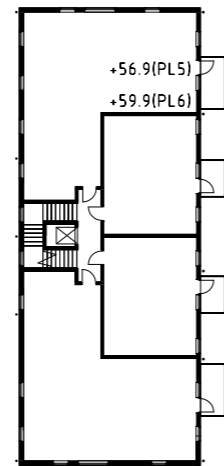
SKALA 1:500 (A3)



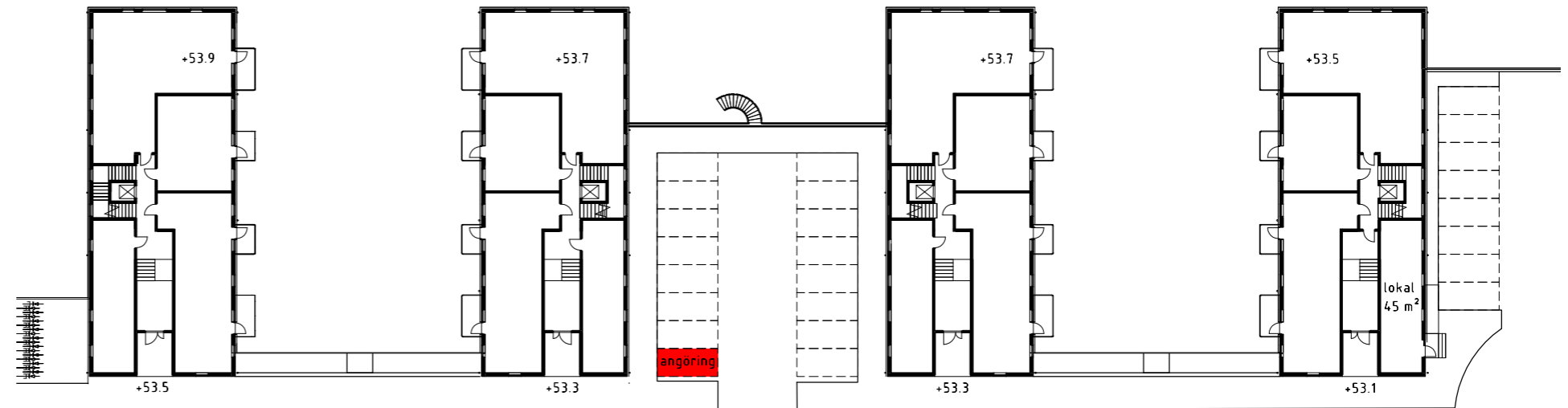
## Längor - planer

### Tillgänglighetsbeskrivning

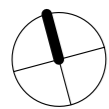
Bostäderna står i sluttande terräng varför extra vikt har lagts på nivåanpassning. Entré från gata sker plant in i trapphus och hissplan ansluter till gårdsplan. Avlämningsplats och tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas inom 25 meter från entréer.



Plan 5-6



Gatuplan



SKALA 1:500 (A3)



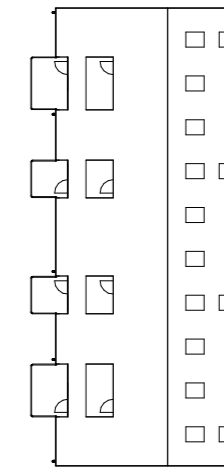
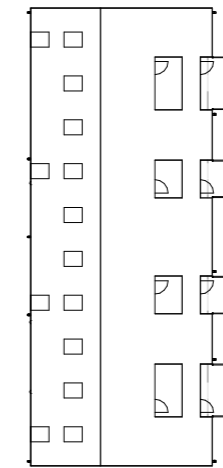
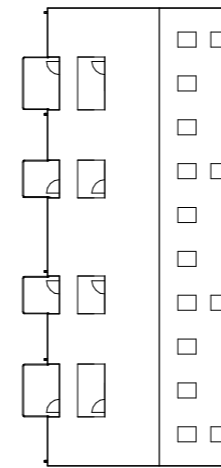
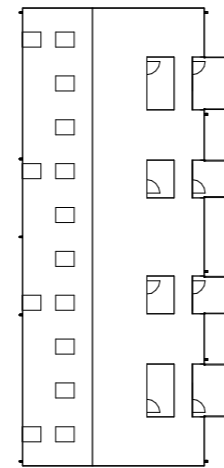
## Längor - planer

### Miljö och avfall

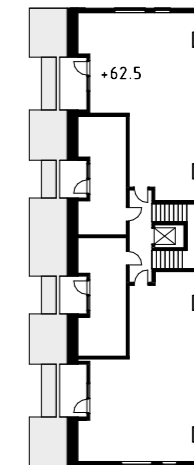
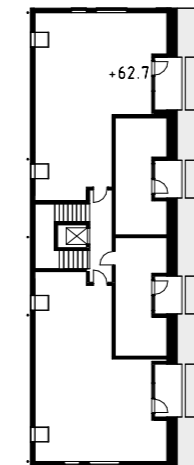
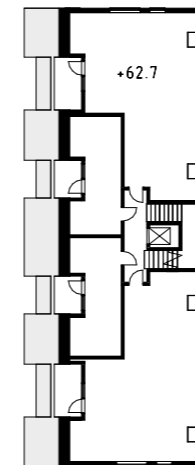
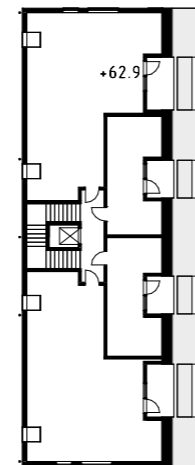
Avfallshantering sker med hjälp av nedgrävda underjordsbehållare med inkaststopp, i nära anslutning till bostäderna. Samtliga stationer förses med belysning och inslag av växtlighet. Matavfall och hushållsavfall separeras vid stationerna mellan varje huspar, medan sortering av avfall som t ex plast, tidningar och metall sker på annan central plats inom fastigheten.

### Mobilitetstjänster

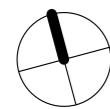
Cykelparkering placeras både synligt och lättillgängligt i anslutning till entreéerna samt i cykelförråd inom bostadshusen i anslutning till garagen. Samtliga cykelparkeringar inrymmer låsbara cykelställ. Det finns även plats för lådcykelparkeringar. Ambitionen är att det ska finnas mek-rum med plats för cykelvård, i anslutning till cykelrummen, för att främja och uppmuntra till cykelanvändning. Ambitionen är att i förlängningen kunna erbjuda bilpoolstjänster, detta förutsatt att de ekonomiska förutsättningarna finns.



Takplan

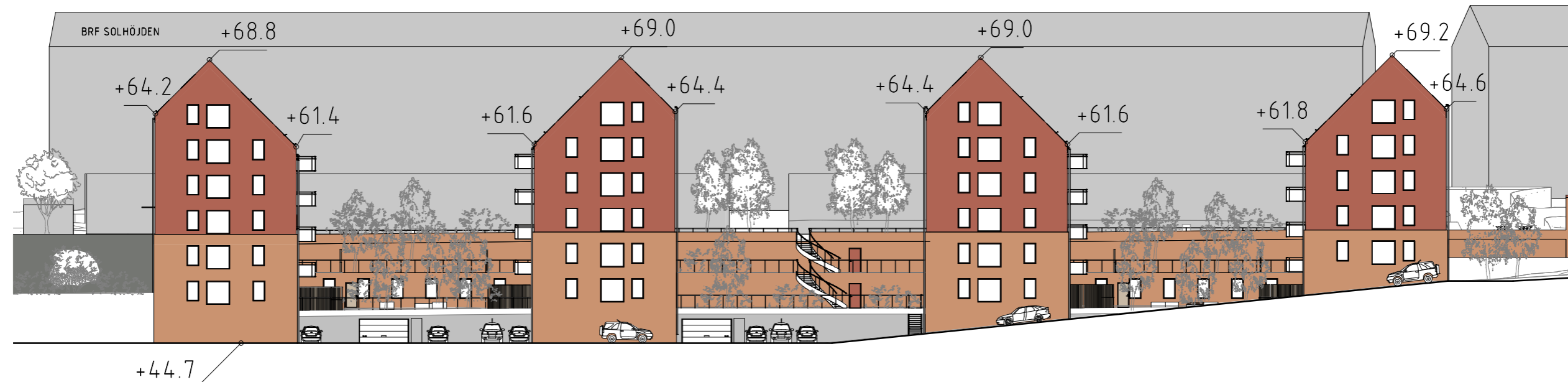


Plan 7



SKALA 1:500 (A3)

## Längor - fasader



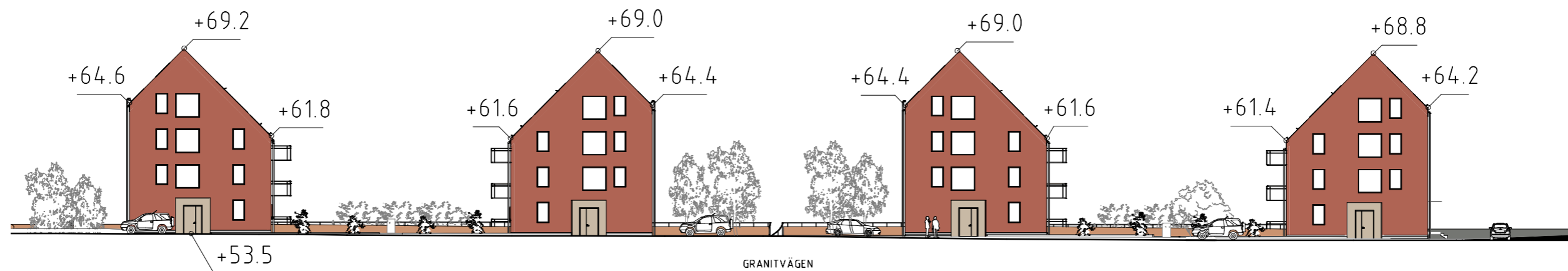
Fasad mot nordost, SKALA 1:400

## Bostäder och byggnader

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

skydd. Fasad och tak ska 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 mot gårdarna med fönster och

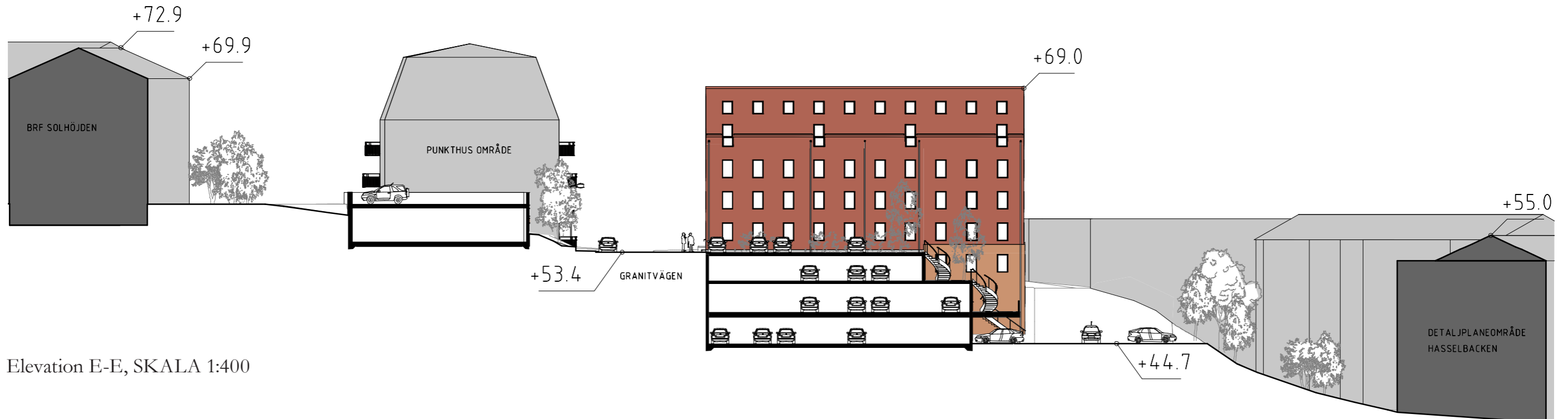
balkongdörrar av mer personlig karaktär. Fönster ska utföras av trä invändigt och obehandlad aluminium utvändigt.



Fasad mot Sydväst

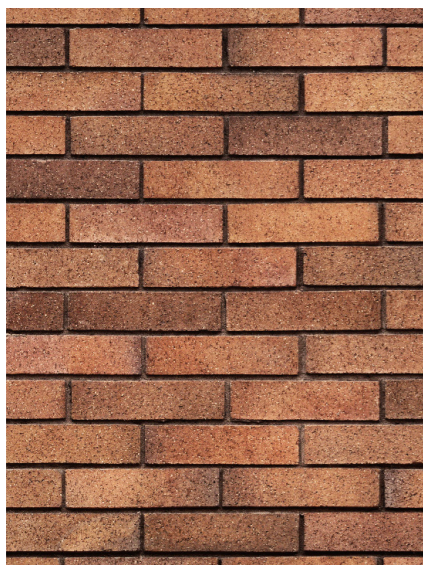


## Längor - material



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. Terracottaröd fasadshingel.
3. Sömlös övergång mellan tak och fasad.
4. Entré med inslag av trä
5. Plåt detaljer i VFZ stålplåt



## Längor - utemiljö

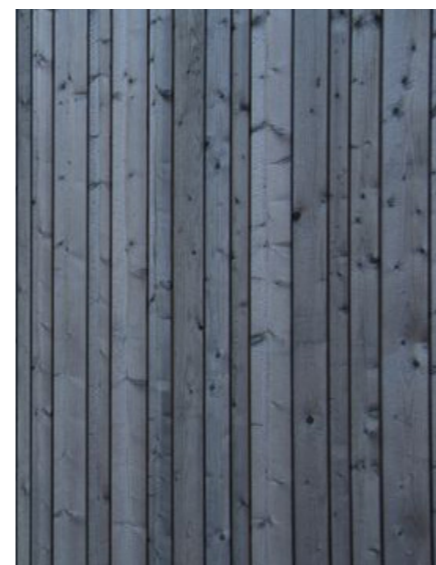


Elevation C-C, SKALA 1:400

## 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, från gata eller garage. De ska 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 rumsbildande för vistelseytor av omväxlande karaktär på gårdarna. Växtligheten ska väljas med årstiderna i åtanke och inkludera vintergröna växter och träd. I de fall stödmurar behövs ska granitfyllda gabioner användas.



Referensbilder:

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



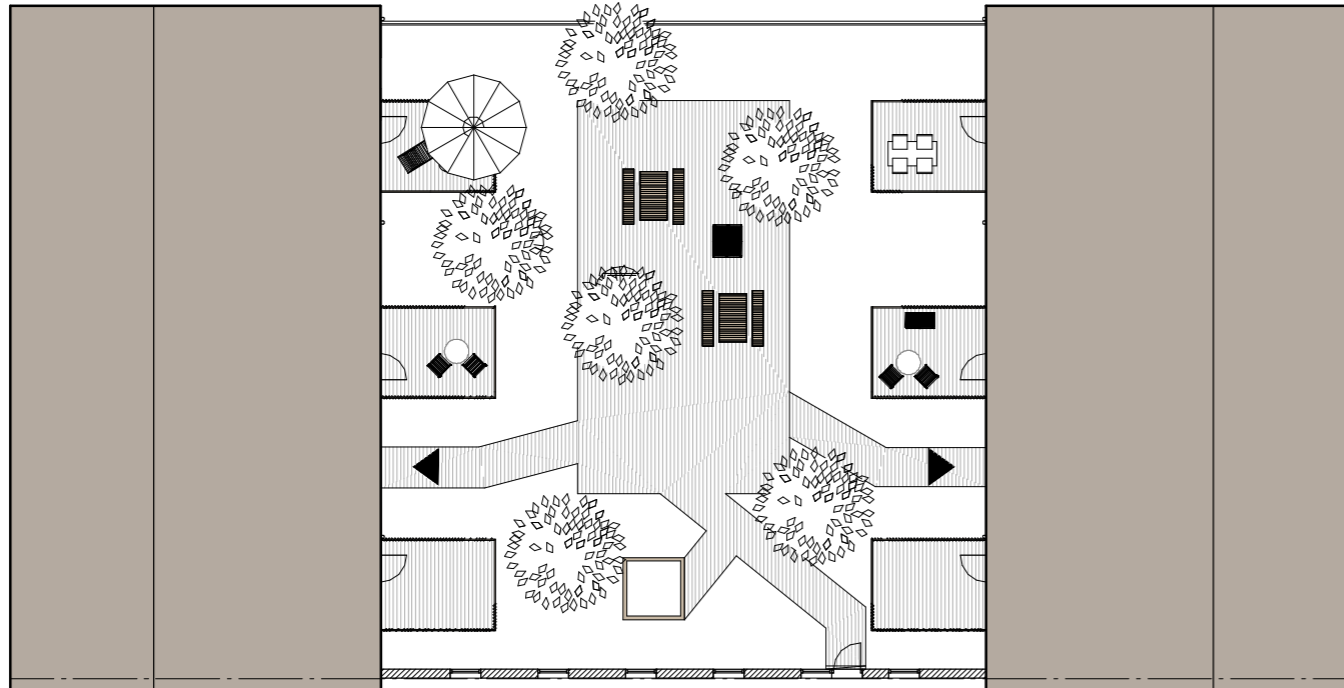
Långor - gård



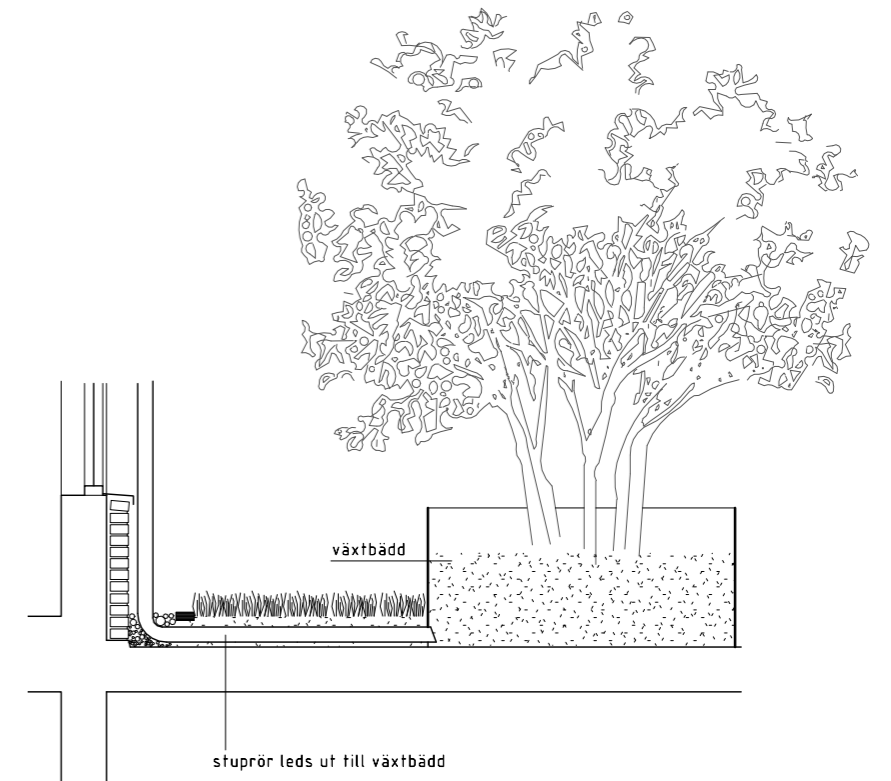
Illustration - gårdsmiljö



## Längor - gård



Gårdsplan, SKALA 1:250



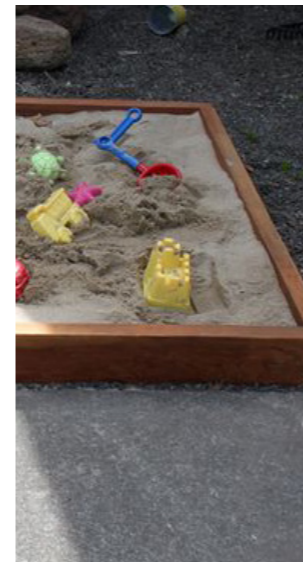
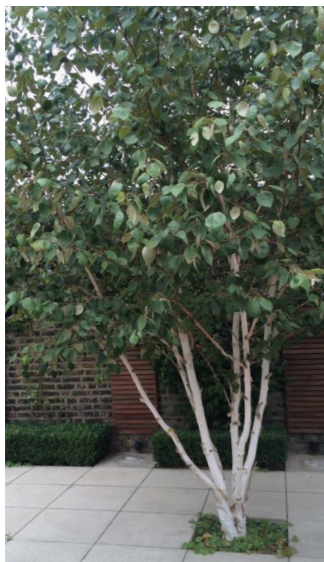
Typsnitt, växtbädd ovan garagebjälklag.

## 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 ska ha färgrika kvaliteter året om med

vintergröna växter. Sittytor utformas mellan planteringar och lagda ytor. Lekytor bestående av sandlåda samt klätterställning integreras bland planteringar och sittytor.

Gårdarnas trädäck förses med utomhusarmaturer på stolpe och med bländningsskyddade LED-ljuskällor som i första hand placeras ut vid gångstråk, umgängesytor och lekytor.

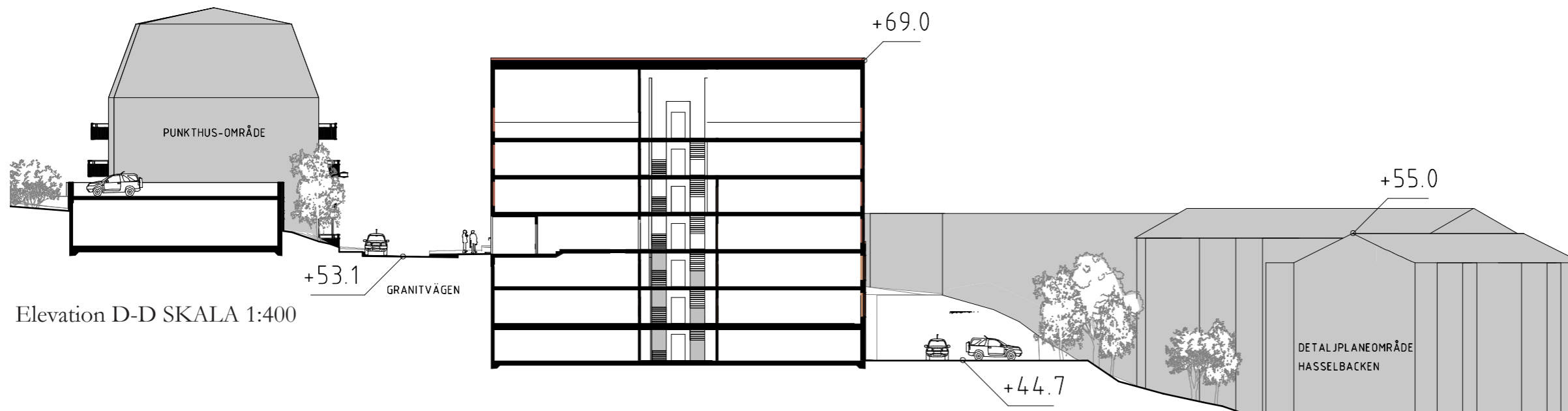


### Referensbilder:

1. Lågt växande kamtjatkabjörken med kort stamparti och tät krona.
2. Vintergrönt högväxande gräs t. ex. Carex Maskingumensis.
3. Insynsskydd för privata gårdar.
4. Upphöjda partier i trädäck.
5. Sandlåda med träsidor.
6. Enklare lekställning av trästockar.
7. Utomhusarmaturer som belyser umgängesytor och gångstråk.



## Längor - material / teknisk beskrivning



Elevation D-D SKALA 1:400

### Teknisk beskrivning

Fasad: Liggande fasadtegel (fullt stendjup) med tryckt fog i de nedre våningsplanen och Prefa väggromb från entréplan och upp.

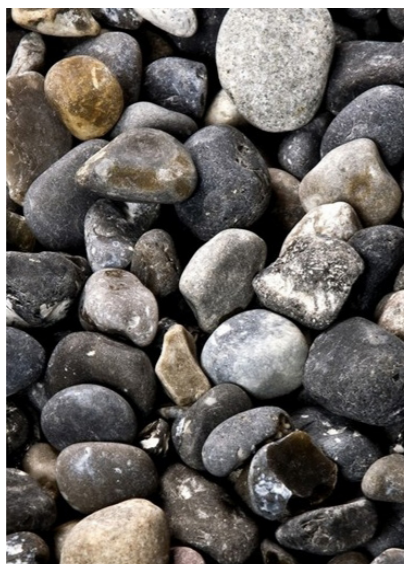
Tak: Prefa takromb

Fönster: Aluminiumfönster med teglad smyg och dropp-

bleck 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. Möte mellan tegelsättning i fasad och dränerande sten.
2. Grafitmelerad sjösten i mötet fasad och mark längs med huskropparna.
3. Spänger som stäcker sig in från gårdsentréer till gemensamt trädäck.
4. Droppbleck, plåtdetaljer och stuprör, i VFZ stål
5. Snörasskydd kompatibla med tilltänkt taksystem.



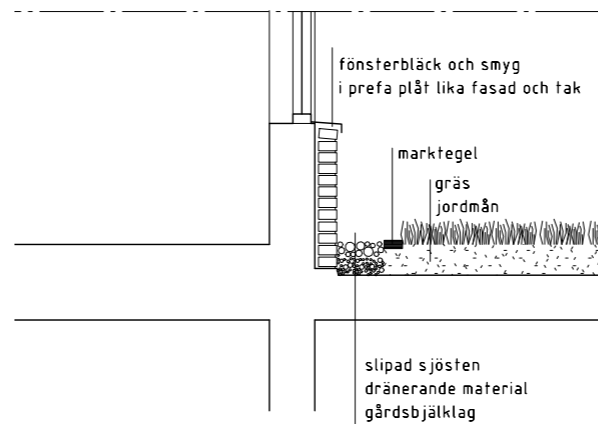
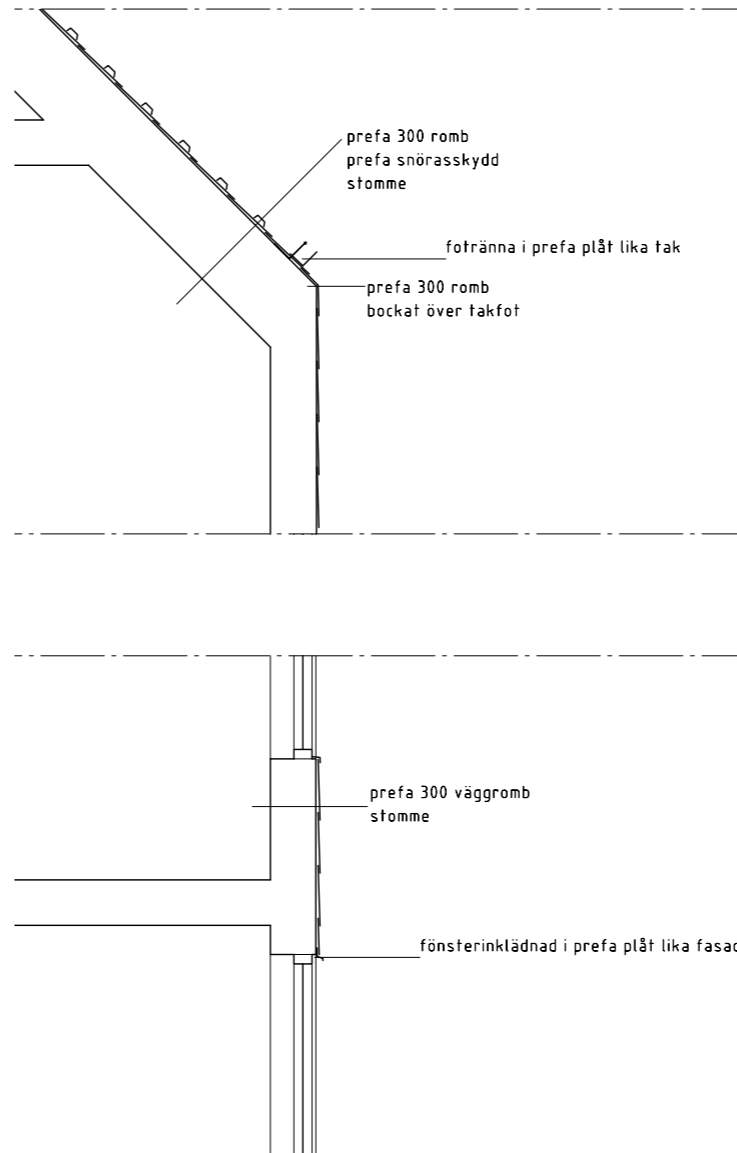
# Längor - taterial / teknisk beskrivning



Gång-och cykelstråk



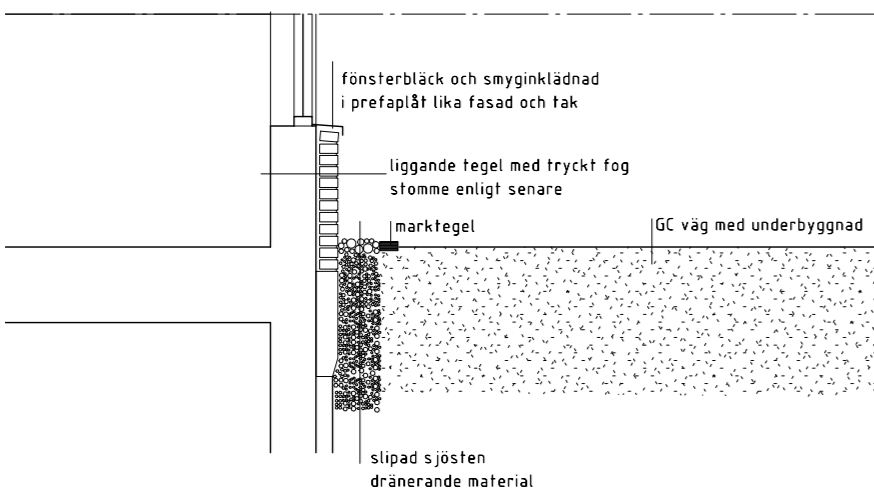
Bostadsgård



Tekniskt tynsnitt, fasad möter bostadsgård



Fasadutsnitt, fasad möter bostadsgård



Tekniskt tynsnitt, fasad möter GC-väg



## Längor - gestaltning

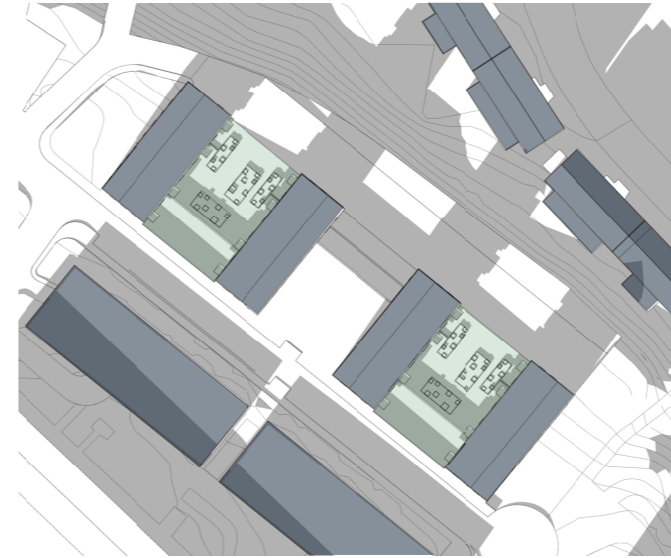
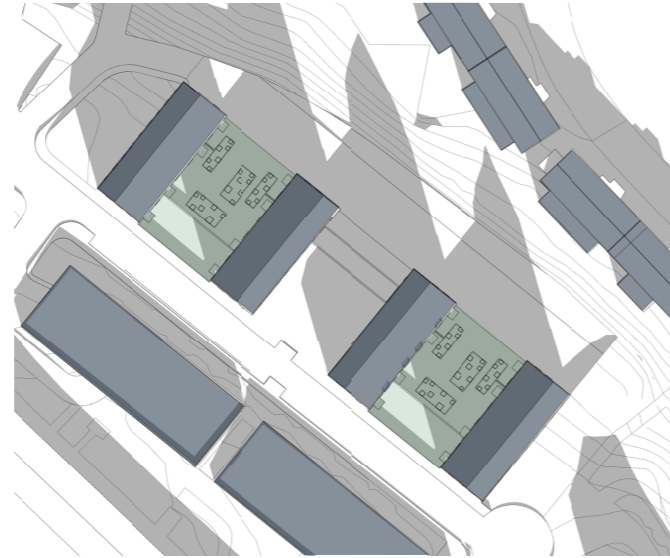
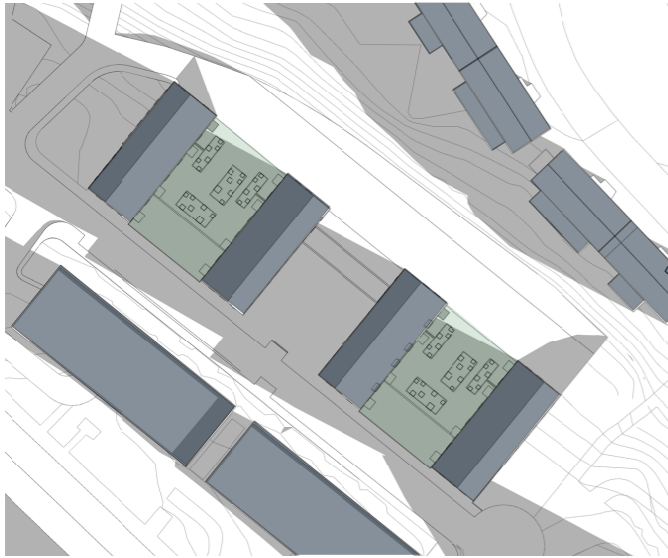


Illustration - Vy 3, från vändplan Granitvägen

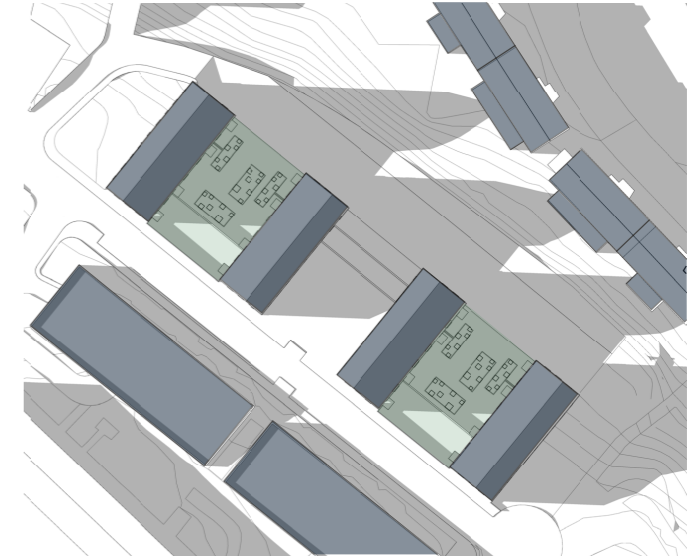
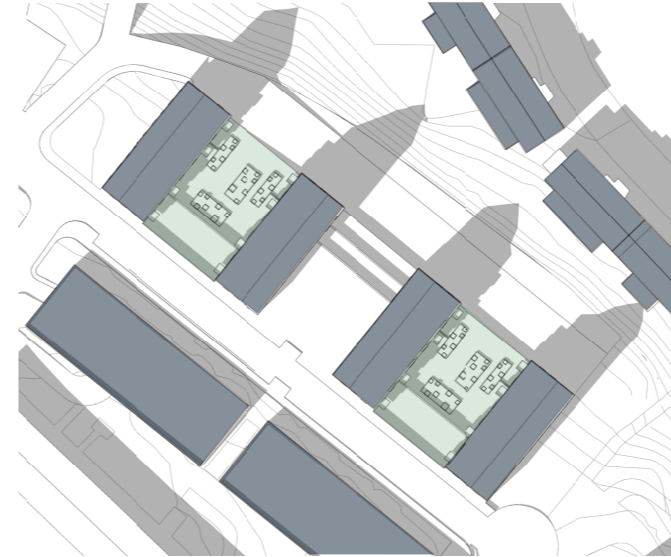


Punkthus - solstudie

20 MARS / 22 SEPTEMBER



21 JUNI



21 DECEMBER



09:00

12:00

15:00

18:00



## Punkthus och längor - grön design



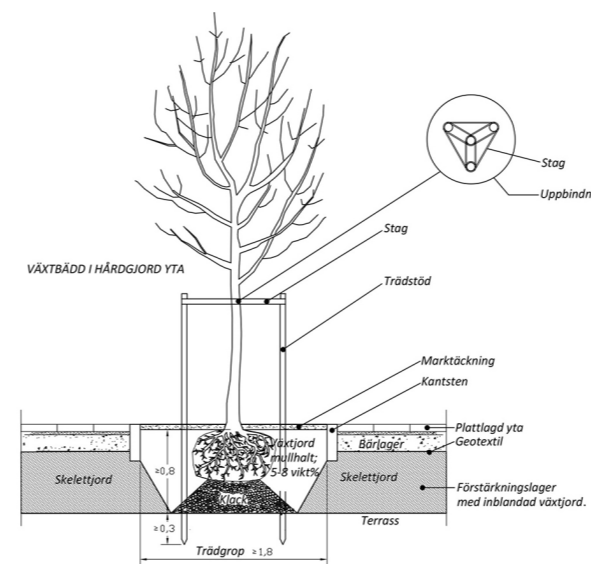
Exploatering på hårdgjord yta

### Grönska i området

Byggnader inom område C och D planeras på befintlig parkering som före planläggning utgörs av hårdgjord yta. Nya grönytor skapas i mellanrummen och på gårdar. Stora delar av dagens ytparkering 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. Överlag ska gränssnitten kvartersmark/allmän plats ses över tillsammans med kommunens landskapsarkitekt.

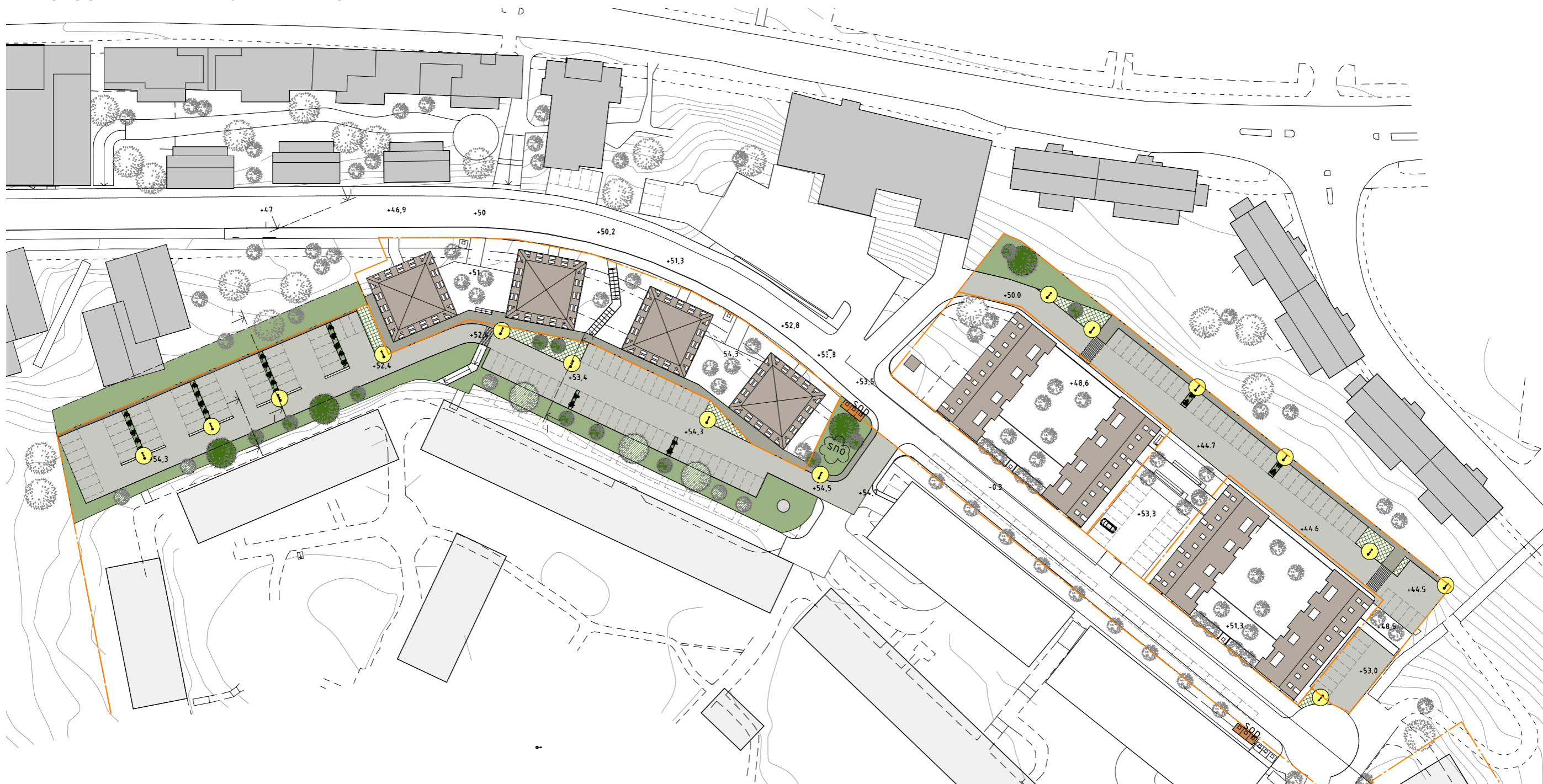


Referensbilder:

1. Exempel på urban trädgård i symbios med grönska och markläggning.
2. Vintergrön växtlighet.
3. Växtbädd som fördröjer dagvatten.
4. Växtbädd i cortén.



# 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
- 

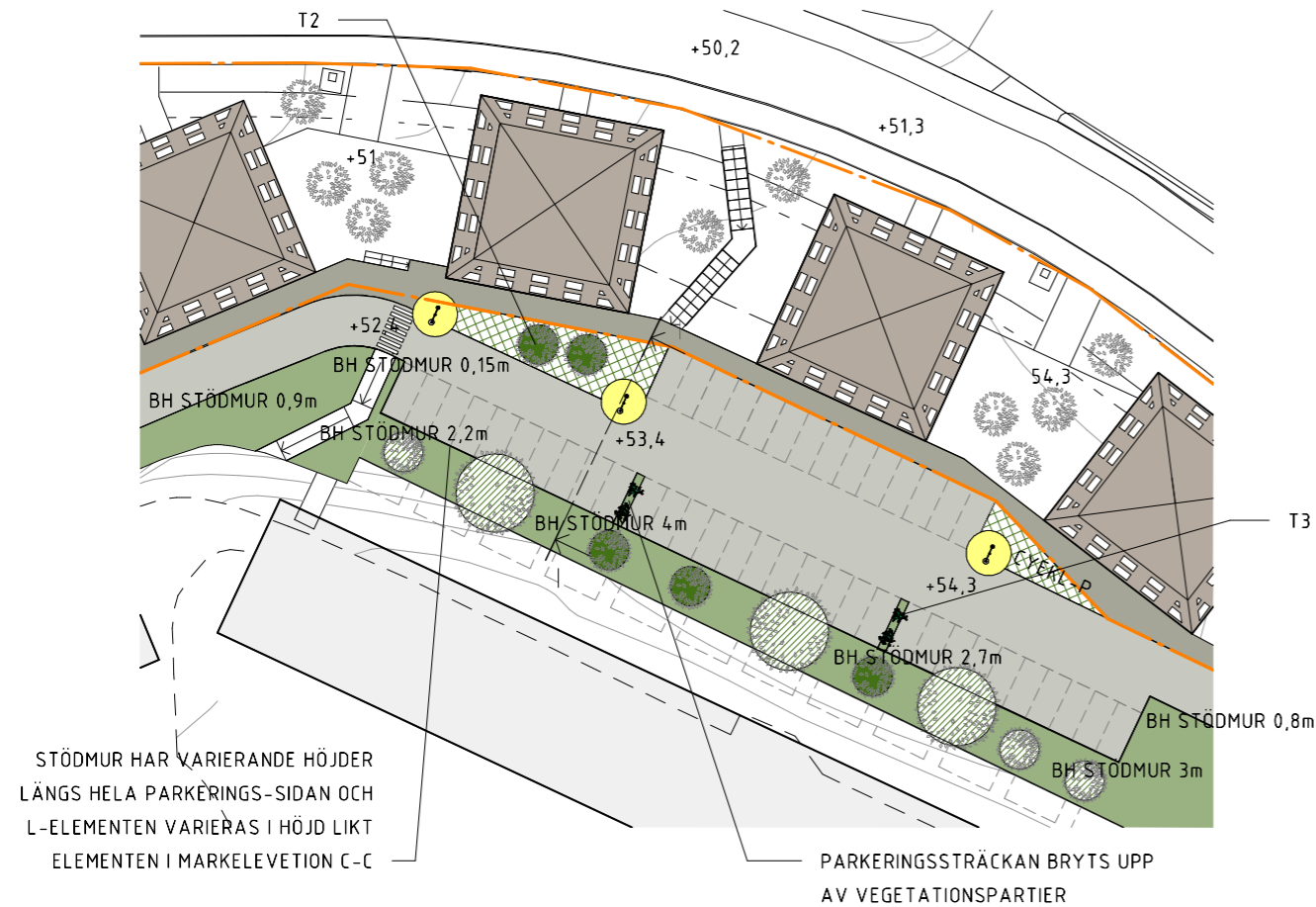
T3 BOK 24 ST
- 

TRÄD BEFINTLIGT

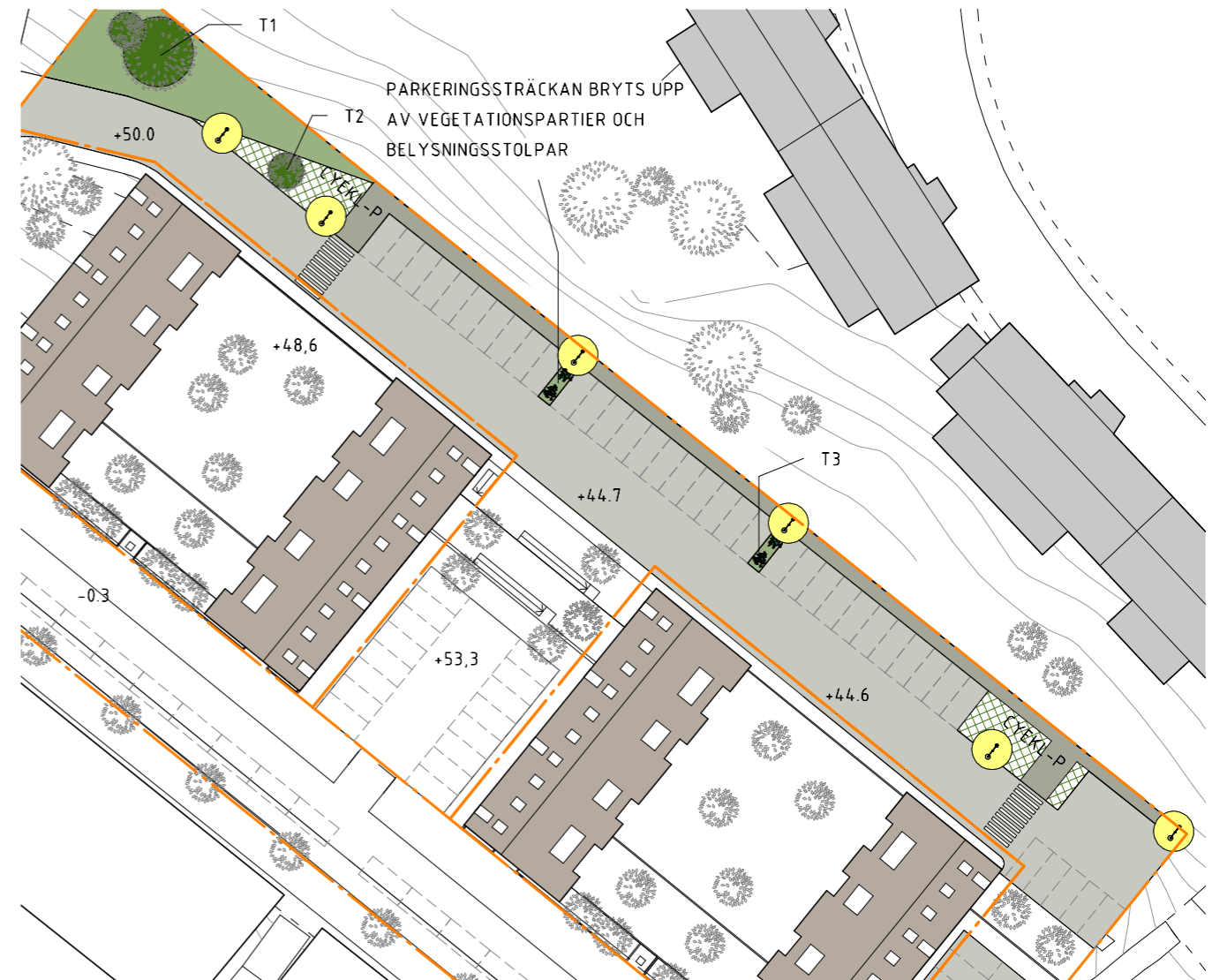
Markplanering situatonsplan, SKALA 1:1000



## Kringliggande mark - ytparkering



Punkthus - vegetation vid kringliggande mark och parkeringsytor

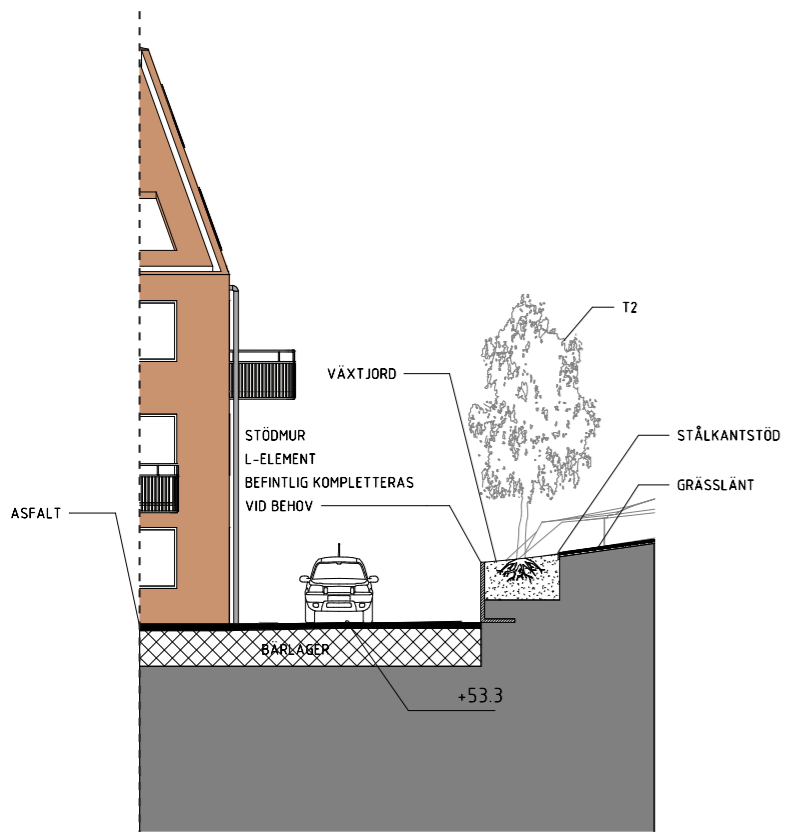


Längor - vegetation vid kringliggande mark och parkeringsytor

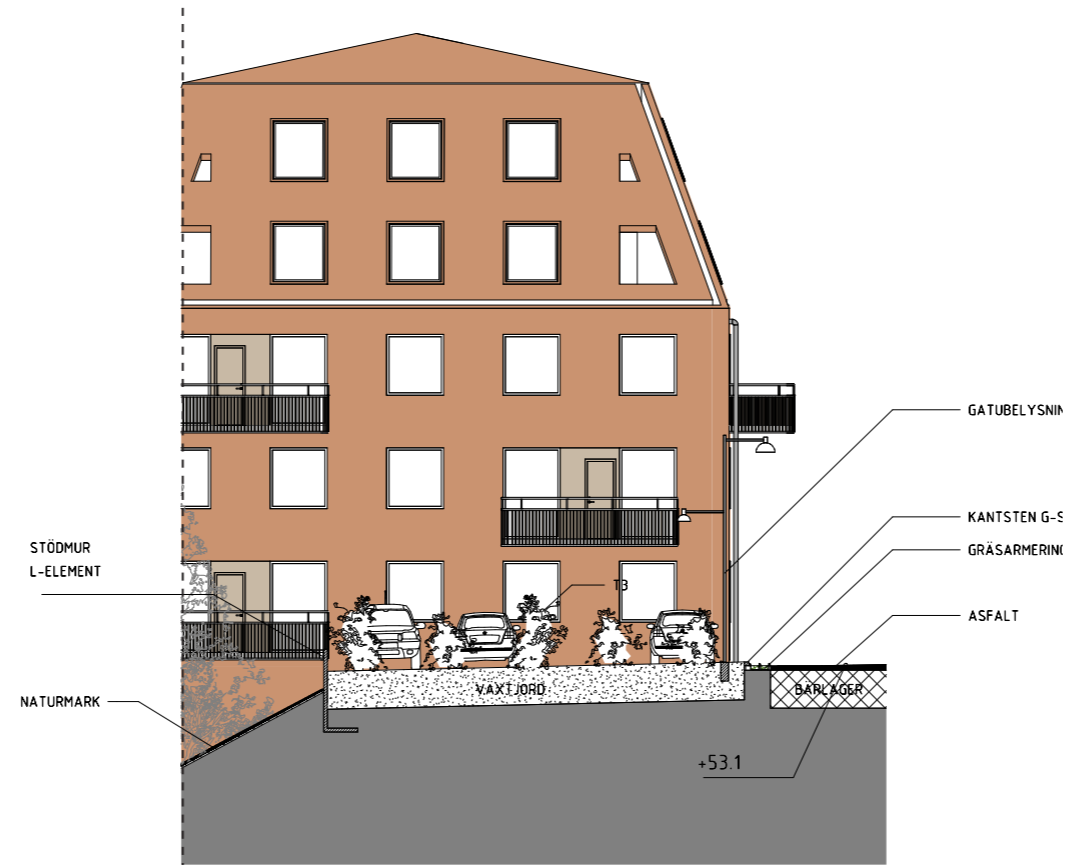




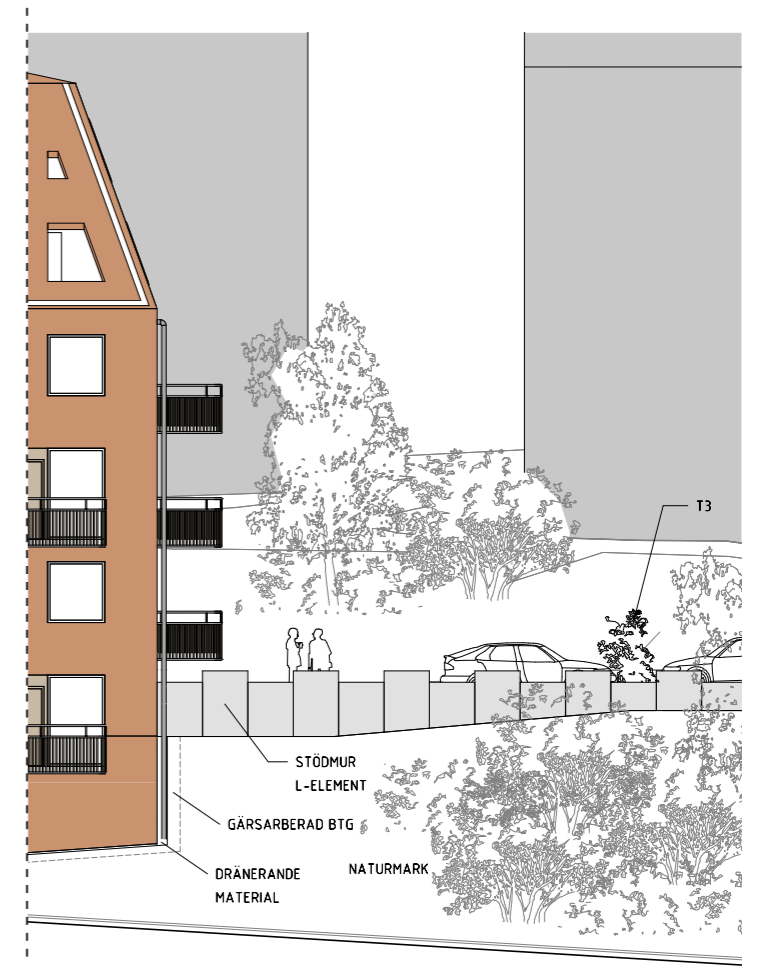
# Kringliggande mark och ytparkering



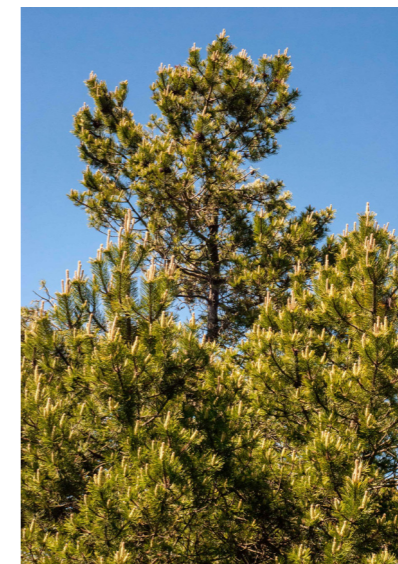
Marksektion A-A, SKALA 1:200



Marksektion B-B, SKALA 1:200



Markelevation C-C, SKALA 1:200

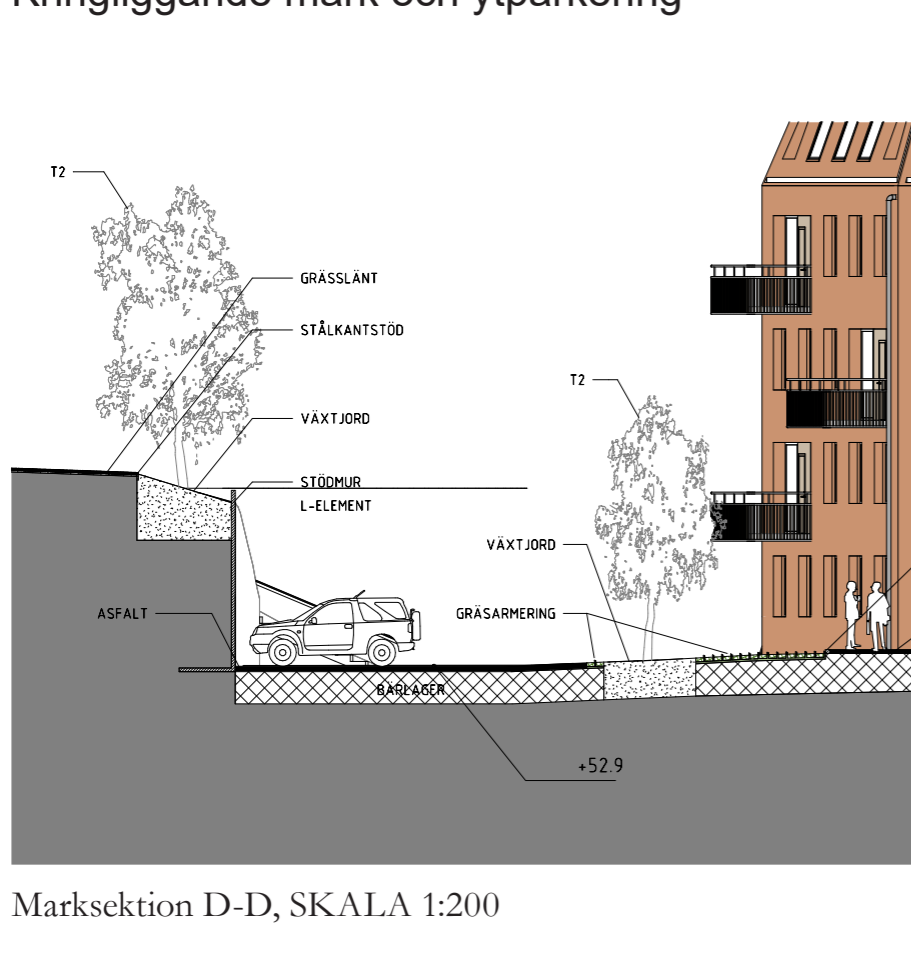


Referensbilder:

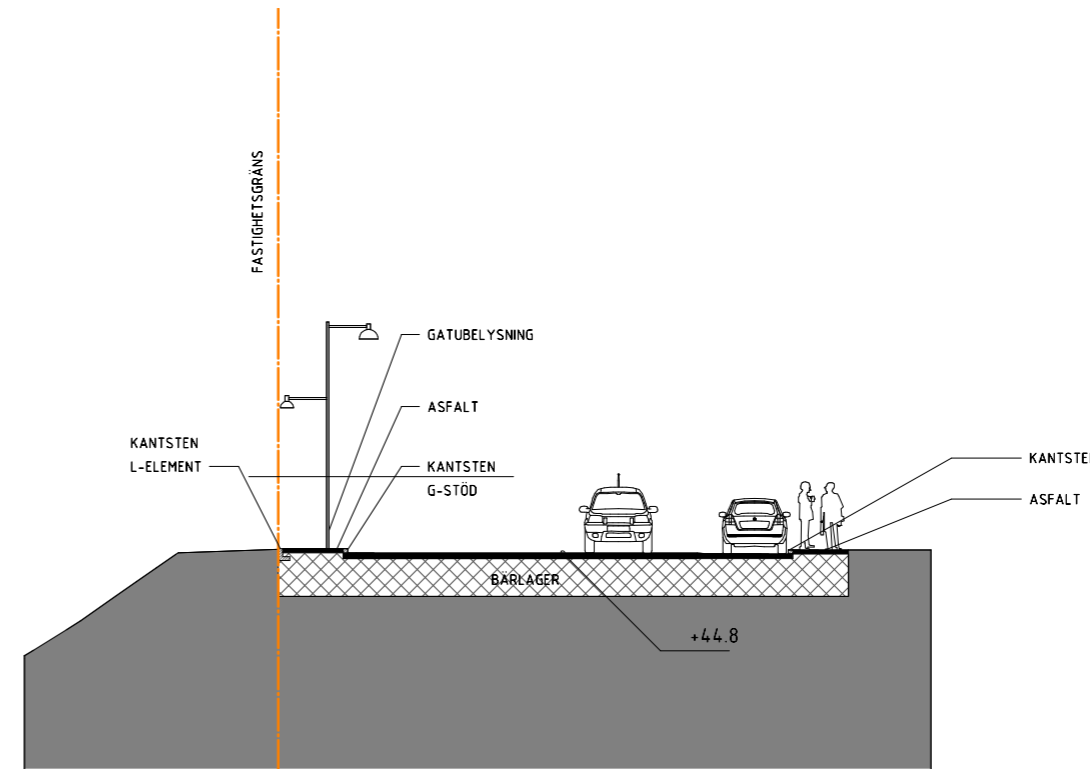
1. (T2) Kamtjatkabjörken - lågt växande med kort stamparti och tät krona.
2. (T3) Avenbok.
3. Stödmur av L-stöd. Mörkpigmenterad betong och brädriven yta (kalkutfällning bildar mönster mot mörka ytan)
4. Kantsten G-stöd.
5. Tall.



# Kringliggande mark och ytparkering



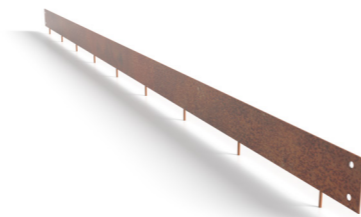
Marksektion D-D, SKALA 1:200



Mark/gata typsektion, SKALA 1:200

FORKLARINGAR  
MÅTT ANGES I METER

FÖRESKRIFTER  
UNDERBYGGNAD OCH  
DRÄNERING SKALL UTFÖRAS  
ENLIGT GÄLLANDE REGLER  
OCH LAGAR



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



## CHECKLISTA

Projekt: LÄNGORNA

Exploator: BRF Solhöjden / SPG

Sådant styrt av planbestämmelser eller BBR-krav tas ej upp här.

### BEBYGGELSE

- Bebyggelsen ska uppföras som fyra längor om vardera två kopplade (via bostadsgårdar) volymer som varierar något i höjd. Alla
- Bostadsentréerna nås från gata och från gårdarna mellan husen Alla
- Bebyggelsens höjd och placering längs Granitvägen ska i största möjliga mån ta hänsyn till befintlig bebyggelse, siktlinjer, gaturum och parkmiljö. Alla
- Huvudentréerna mot Granitvägen placeras i husgavlarna och utformas med ett väderskyddande träbeklätt indrag i fasaden. Alla
- Bebyggelsen kopplas ihop via ett sammanhängande garage som breder ut sig under samtliga byggnader. Garaget inrymmer många P-platser och minskar därmed ytparetringen längs gata i området. Alla
- Möjligheten till en lokal med full rumshöjd ska finnas Hus 8
- Bostadshusen ska ha en separat ingång direkt från garage. Alla
- Byggnaderna ska utformas med brant sluttande tak för att bevara siktlinjer i så stor utsträckning som möjligt, i enlighet med illustration i kapitel 3 - Längor. Byggnaderna växer nedåt i slänten och ger två bostadsvåningar i sutterräng, för att hålla den totala byggnadshöjden låg. Alla
- Byggnadernas sockelvåningar kläs i tegel murat i vilt förband (fullt stendjup). Från sockel och uppåt kläs fasader och tak med överlappande shingel-material där täckningen mellan ytterfasad och tak sker sömlöst. Alla
- Fasaderna har inslag av trä vid balkonger, i form av balkongdörrar i trä. Fönster och balkongdörrar livar ej i överkant, då balkongdörrarna med fördel kan ges ett eget accentuerat uttryck. Alla
- Utvändigt dagavvattning och övriga plåtdetaljer skall i största möjliga mån planeras längs husens långsidor, då husens karaktäristiska gavelform med fördel hålls fri. Alla
- Balkongerna utförs av balkongplattor i betong och räcken av stål och finmaskigt flätverksnät Alla
- De längre takslutningarna inrymmer infällda terrasser för de två översta bostadsvåningarna. Alla

### PARKERING OCH TRANSPORTER

- HKP ska annordnas i garage i direkt anslutning till trapphus Mellan hus 6 och 7 i två plan
- Angörings-P-platser ska ordnas i garage och på förgårdsmark framför huset I garage mellan hus 5 och 6 samt mellan hus 7-8. På förgårdsmark mellan hus 6-7
- Cykelparkeringar med plats för lådcyklar ordnas på förgårdsmark Alla, brukas gemensamt
- Cykelparkeringar med plats för lådcyklar ordnas i garage Alla, brukas gemensamt

### AVFALLSHANTERING

- Avfallskasuner (nedgrävda) ska placeras enligt den Teknisk situatonsplanen under Kapitel 3 - Längor - Planer Alla

### GRÖN DESIGN

- Bostadsgårdarna är nedsänkta och terrasserade i minst två nivåer och ska vara av lummig karaktär. De privata 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. Alla
- Dagvatten på bostadsgårdarna ska hanteras med fördröjande växtbäddslösningar som ger ett grönt inslag och ett djupare jordlager vilket möjliggör större och högre växter. Alla
- Gårdarna skall ha färgrika kvaliteter året om med inslag av vintergröna växter. Alla

### UTEMILJÖ

- 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. Alla
- Den terrasserade ytan mellan husparen (ej parkeringsyta) nyplanteras med träd och buskar och trappor anläggs som kopplar ihop de olika terrass-nivåerna och bildar kommunikationsstråk mellan Granitvägen och parkeringsgatan längs husens norrsida. Mellan huspar 5-6 och 7-8
- Vid behov av stödmurar i området utförs dessa av granitfyllda gabioner alt mörkpigmenterad betong-element med brädriven yta. Alla

## CHECKLISTA

Projekt: PUNKTHUSEN

Exploator: BRF Solhöjden / SPG

Sådant styrt av planbestämmelser eller BBR-krav tas ej upp här.

### BEBYGGELSE

- Bebyggelsen ska uppföras som fyra punkthus om vardera två kopplade volymer som varierar i höjd. Alla
- Bostadsentréerna nås från gata och från gårdarna mellan husen. Alla
- Bebyggelsens höjd och placering längs Granitvägen ska i största möjliga mån ta hänsyn till befintlig bebyggelse, siktlinjer, gaturum och parkmiljö. Alla
- Huvudentréerna mot Granitvägen utformas med ett väderskyddande teglat indrag i fasaden. Alla
- Byggnaderna har överbyggda garageplan. Alla
- Möjligheten till en lokal med full rumshöjd ska finnas. Hus 3
- Minst en huskropp per huspar ska ha en separat ingång direkt från garage. Alla
- Byggnaderna ska utformas med fassetterade tak med brutet takfall och ej utskjutande takfot i enlighet med illustration i kapitel 2 - Punkthus. Alla
- Byggnadernas fasader kläs med liggande och stående fasadtegel (fullt stendjup). Alla
- Fasaderna har inslag av träpatrier vid balkonger. Fönster och träparti (med balkongdörr) livar i överkant för att ge ett samlat intryck. Alla
- Utvändigt dagavvattning och övriga plåtdetaljer skall planeras i hörn och vinklar för att accentuera husens form. Alla
- Balkongerna utförs av balkongplattor i betong och räcken av stål och trä. Alla

### PARKERING OCH TRANSPORTER

- HKP ska annordnas i garage i direkt anslutning till trapphus . Hus 1 och 3
- Angörings-P-platser ska ordnas på förgårdsmark framför huset . Hus 1 och 3, brukas även av 2 och 4
- Cykelparkeringar med plats för lådcyklar ordnas på förgårdsmark . Alla
- Cykelparkeringar med plats för lådcyklar ordnas i förrådsrum intill garage. Hus 1 och 3

### AVFALLSHANTERING

- Avfallskasuner (nedgrävda) ska placeras enligt den Teknisk situatonsplanen under Kapitel 2 - Punkthus - Planer Alla

### GRÖN DESIGN

- Bostadsgårdarna ska vara av lummig karaktär. Gångstråk och umgängesytor i varierad storlek planeras mellan upphöjda växtbäddar för buskiga grässorter och mindre träd enligt Kapitel 2 - Punkthus - Gårdar Alla
- Dagvatten på bostadsgårdarna ska hanteras med fördröjande växtbäddslösningar som ger ett grönt inslag och ett djupare jordlager vilket möjliggör större och högre växter. Alla
- Gårdarna skall ha färgrika kvaliteter året om med inslag av vintergröna växter. Alla
- 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. Alla



# KOMMUNENS ÅTAGANDEN

## Offentliga miljöer

Det här kapitlet anger kommunens åtaganden och beskriver ramarna för hur de offentliga rummen ska gestaltas och utvecklas. Såväl övergripande utformning som utrustning, belysning och vegetation ska samverka till att skapa en sammanhängande helhet.

### Utformning av gaturummet

Granitvägen ska vara en väl gestaltad gata med ett tydligt och sammanhållet gaturum. Utmed Granitvägen ska en gång-och cykelbana anläggas. Som markmaterial används asfalt och/eller betongplattor samt som avskiljande fris smågatsten. Platsbildningar skapas vid avsmalningen av körbanan, shared space-ytan och passagen mellan Granitvägen och Bollmoravägen genom ett avvikande markmaterial, t ex. natursten i mönstersättning. Dessa platser skapar sekvenser i gaturummet och tar ner skalan på Granitvägen.

Ny vegetation tillskapas på de platser där gatans utformning tillåter det. För att knyta an till den befintliga miljön ska artvalet vara naturanpassat och robust. Träd i hårdgjorda ytor ska vara väl anpassade till stadsmiljö.



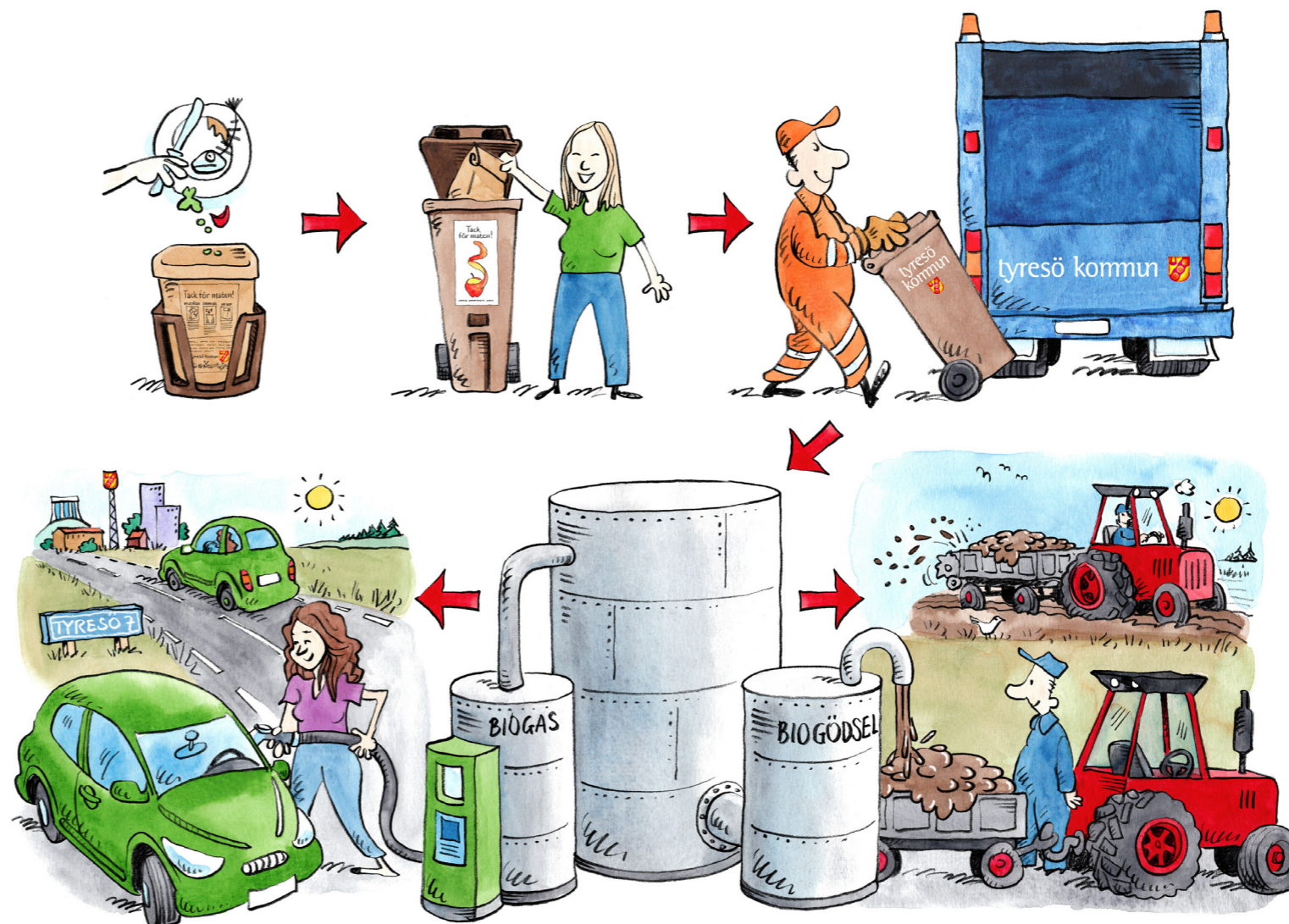


Exempel smalkronig sort som klarar vägmiljö.  
 Quercus robur 'Fastigiata Koster', pelarek och Acer Campestre 'Green Column', pelarnaverlönn.

## Vegetation

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 inpå 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.



## Avfallshantering

För hantering av hushållsavfall förespråkas underjordsbehållare. 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.





Referensbild på platsbildningar med avvikande markmaterial.



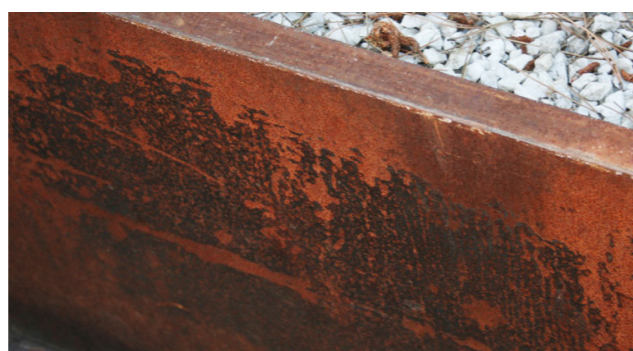
Exempel på växter i naturlika planteringar



Referensbild på belysningsarmatur



Exempel på cykel- och gångbana i asfalt som skiljs åt av avvikande material.



Referensbild på corténstål som kan användas i vissa detaljer.



Exempel på avvikande markmaterial vid platsbildningarna.

## Material och kulörer

Alla material och kulörer ska följa det som finns angivet i Tyresös tekniska handbok. Som RAL-kulör på utrustning och belysningsarmaturer ska RAL 7024, grafitgrå användas. Kantstenar och smågatstensfriser ska vara av grå bohusgranit. Material som gjutjärn och corténstål kan användas på detaljer såsom exempelvis trädgaller.

## Utrustning

Möblerna ska hålla hög kvalitet, vara funktionella och uppfylla tillgänglighetskrav enligt Tillgänglighetshandboken (Tyresö kommun 2013).

## Belysning

Vid val av belysningsutrustning, som ljuskällor, armaturer och stolpar, ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade belysningsarmaturer i närområdet. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagtlighet och underhåll ska beaktas. Färgtemperaturen 3000K användas på ljuskällor för gatubelysning. Belysningsstolpars höjd ska hållas låg för att bidra till en mänsklig skala.

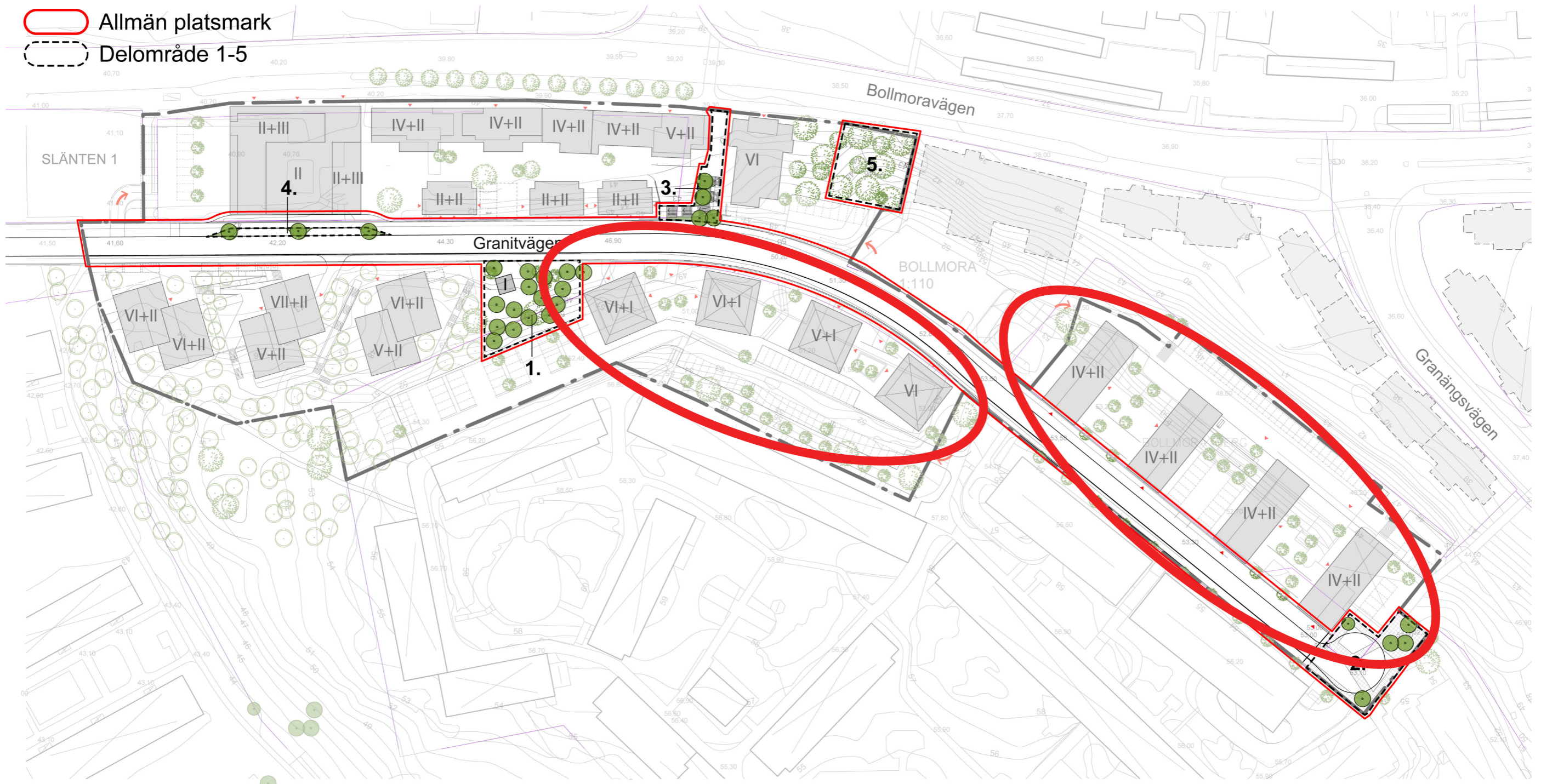


Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturummets skala. Eventuellt med dubbelarm för armatur på lägre höjd mot gångbana. Louis Poulsen.



# Utformning av allmän plats

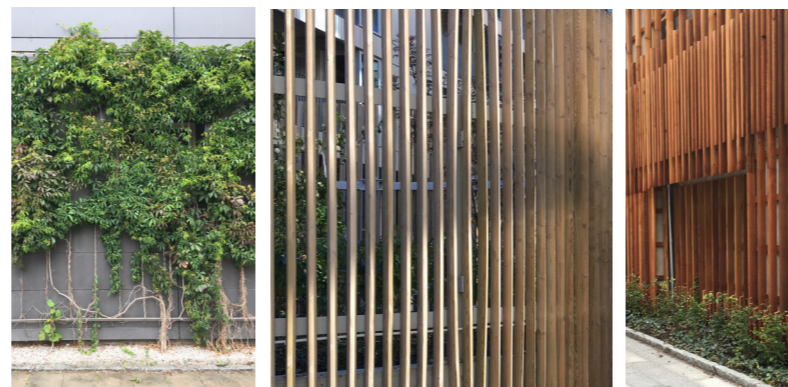
-  Allmän platsmark
-  Delområde 1-5



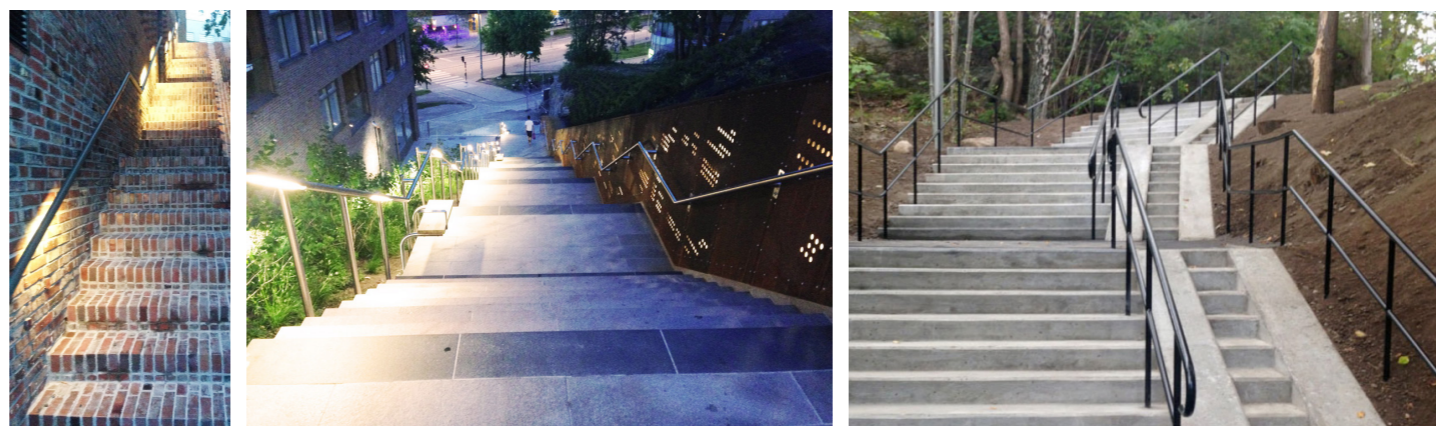




Referensbild på träd som planteras och återskapar naturkaraktären i slänten.



Exempel på hur trappans mur kan kläs in i träribbor och klätterväxter.



Exempel på inbyggt ljus i trappans sida och handledare, trappa med ramper samt planteringar mellan avsatser.

## 1. Allmän naturmark vid Granitvägen

Den sparade delen allmän naturmark kompletteras med tallar (*Pinus sylvestris* FK SKOGSKYRKOGÅRDEN E) och ett tätare markskikt av blåbärsris för att kompensera för den befintliga tallskog som byggs bort.

En stödmur mot det övre parkeringsdäcket i bakkant av naturmarken utförs med kalkutfällningar för att ge muren ett mer organiskt uttryck. Skuggtåliga klätterväxter som murgröna och kaprifol planteras nedanför muren.

Belysningsstolpar längs Granitvägen utrustas med spotlights som belyser vegetationen för att stärka känslan av trygghet längs passagen.

Död ved och stenblock placeras i slänten för att addera till skogskänslan samt förstärka den biologiska mångfalden.

## 2. Shared space

En shared space-yta anläggs i Granitvägens östra del där gatan möter befintlig bebyggelse och gångvägen ner mot Bollmoravägen. Gatans kantstöd övergår till 0-nivå, vilket minskar upplevelsen av ytan som vändplan. Tydliga stråk av avvikande markmaterial i natursten anläggs i asfaltsytan som visar var man går och var snöupplag får ske.

Träd ska planteras med trädskydd i markgaller samt i planteringsyta med perenner. Träden belyses med spotlights vilket ger rummet en omhändertagen känsla. Artvalet ska vara naturanpassat, så som tall (*Pinus sylvestris* FK SKOGSKYRKOGÅRDEN E) eller hängbjörk (*Betula pendula* FK JULITA E).

Det befintliga stenblocket på platsen placeras i planteringsytan och kompletteras med långbänkar. Planteringsytan och

träden fungerar som hinder för bilar och förtydligar rummet för fotgängare och cyklister.

Den stödmur som byggs mot den nya parkeringsplatsen på kvartersmark ska efterlikna de befintliga rubbelmurarna som kantar dagens vändplan.

## 3. Allmän passage mellan Granitvägen och Bollmoravägen

En allmän passage ska skapas för att erbjuda en genkopping mellan Granitvägen och Bollmoravägen. Passagen ska anordnas genom en trappa med ramper. Alternativ väg för personer med nedsatt rörelseförmåga kommer att finnas längs Granitvägen.

Trappan medför en 9-13 m hög mur som kläs med verti-





Bild på befintlig natur från närområdet där gran, tall och björk dominerar beståndet.



Exempel på trädplantering i sammanhängande växtbädd som både tar ner skalan på gaturummet och hanterar dagvatten.

kala träribbor, något som både fungerar som klotterskydd och stöd för starkväxande klätterväxter. Materialet i trä kopplar samman trappan med de omgivande husens arkitektur, men ska ändå upplevas som offentlig och som ett självständigt element. Trappsteg utförs i granit och sågad smågatsten anläggs i avsatserna.

Handledare ska finnas på båda sidor av trappan. Belysning placeras i handledarna för att inte blända boende med fönster i anslutning till trappan.

Utmed trappan anläggs planteringsbäddar med träd, buskar och perenner. Artvalet är anpassat till befintlig vegetation på platsen så som hagtorn (*Crataegus monogyna*), tall (*Pinus sylvestris* FK SKOGSKYRKOGÅRDEN E) eller hängbjörk (*Betula pendula* FK JULITA E) samt buskar som slånbar (*Prunus spinosa*) och snöbär (*Symphoricarpos albus*).



Referensbild på rubbelmur vid den nya parkeringsplatsen som knyter an till befintlig gestaltning.



Exempel på vändplan utan kantsten med tydliga stråk i avvikande material som markerar ytor för fotgängare och plats för snöupplag.

#### 4. Kantstensparkering

Vid kyrkobyggnaden breddas gatusektionen med ytterligare 2,25 m för att möjliggöra parkeringsplatser och trädplanteringar. Trädvalet ska vara anpassat till befintlig naturmark, t ex tall (*Pinus sylvestris* FK SKOGSKYRKOGÅRDEN E) eller hängbjörk (*Betula pendula* FK JULITA E).

#### 5. Allmän naturmark vid Bollmoravägen

Den branta sluttningen med berghällar och skog bervas. Eventuellt kompletteras området med fler tallar (*Pinus sylvestris* FK SKOGSKYRKOGÅRDEN E) och ett tätare markskikt av blåbärsris. Död ved och stenblock placeras i slänten för att addera till skogskänslan samt förstärka den biologisk mångfalden.



Referensbild på avgränsande möblering som gör vändplanen till mer av en platsbildning samt säkrar upp ytor för fotgängare.



Exempel på träd i dekorativt markgaller



Exempel på upplyst träd.





Referensbild på nedsänkta planteringsbäddar mellan gång- och körbana som tar hand om gatans dagvatten.



Referensbild på dike med växter som tål både torka och vatten, och samtidigt fungerar som fördröjning och rening för dagvattnet.



Referensbild på större regnträdgård i gatumiljö.



Exempel på träd som planteras i nedsänkta, sammanhängande växtbäddar med skelettjord.

## 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.

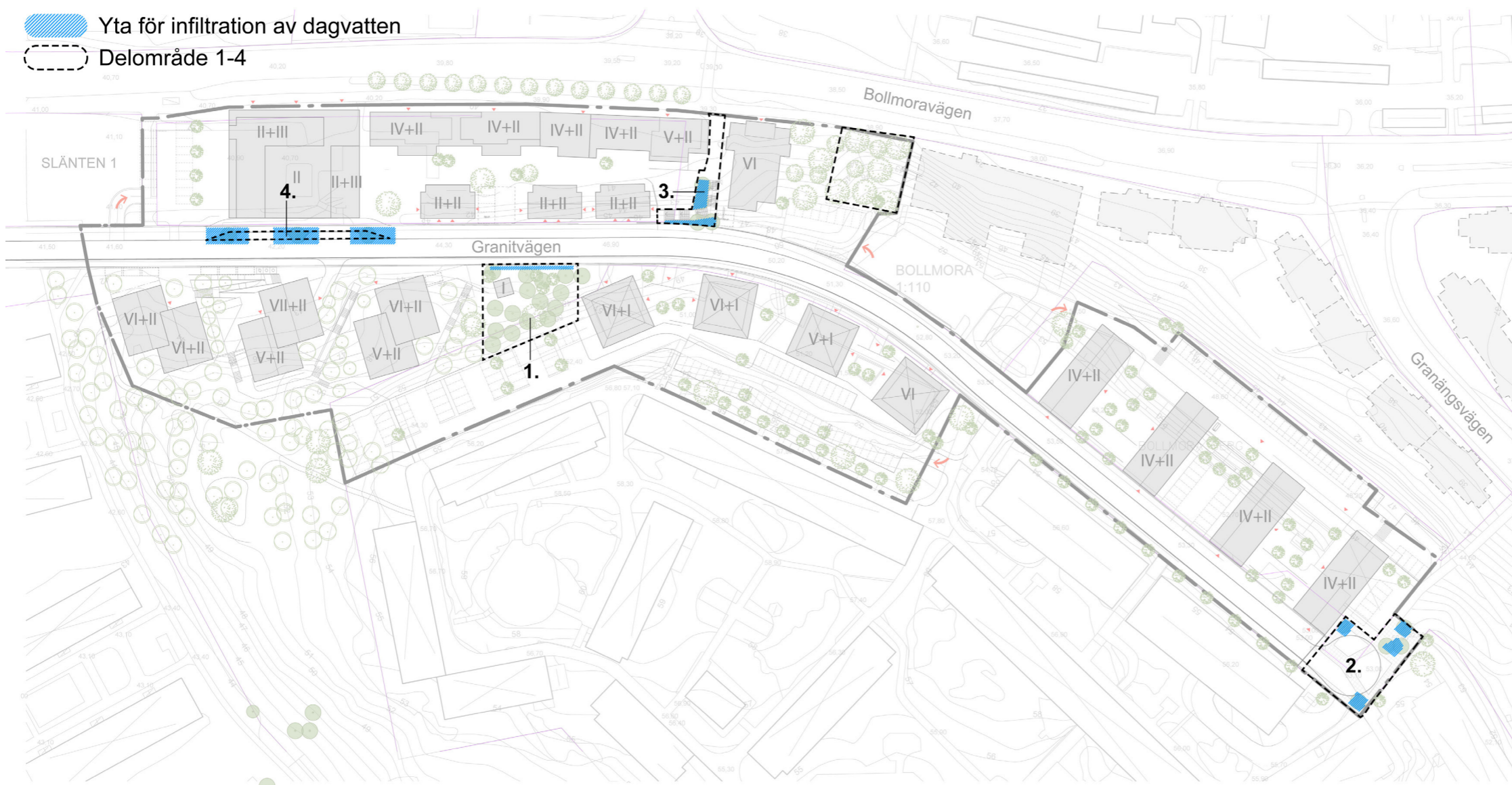
## Dagvattenåtgärder

- För att fördröja och rena dagvatten från gatumarken skapas flera små infiltrationsytor längs Granitvägen.
- Dagvatten från gatan leds till nedsänkta regnträdgårdar där det infiltreras, fördröjs och renas innan det leds vidare mot anslutningspunkten för det allmänna dagvattnet.
- Regnbäddar är effektiva och estetiskt tilltalande lösningar för tungmetaller.
- Växter väljs ut utifrån sin förmåga att rena dagvatten och bidra till biologisk mångfald.
- Genombrott skapas i kantstenen för att dagvattnet från gatan ska kunna ledas till regnträdgårdarna.
- Dagvattenlösningarna ska bidra positivt till gatans gestaltning och göra att gatan får en grönare karaktär.



Bra exempel på välfungerande regnträdgård för lokalt omhändertagande av dagvatten i vägmiljö, Öringevägen i Tyresö.





## 1. Allmän naturmark

Ett avvattningsstråk anläggs i mötet mellan naturmarken och gatan. Tåliga växter med naturkaraktär och god reningsförmåga planteras.

## 2. Shared space

Planteringsyta utförs som regnträdgård för att möjliggöra infiltration. Träd i markgaller planteras i skelettjord vilket också fungerar som fördröjningsmagasin

## 3. Allmän passage mellan Granitvägen och Bollmoravägen

Växtbäddar för infiltration och rening skapas i planteringsytorna.

## 4. Kantstensparkering

Trädplanteringar utförs som regnträdgårdar för att möjliggöra infiltration och rening av dagvatten. Träd planteras i skelettjord.



# GENOMFÖRANDE

## Ägandestruktur

Inom kvalitetsprogramområdet ägs fastigheten Bollmora 1:94 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. När detaljplanen har vunnit laga kraft projekterar och bygger kommunen ut den offentliga miljön allteftersom föreslagen byggnation 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.

## Markstrategi

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 nyttkommen 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 allmän plats kort efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektering och upphandling av en entreprenör, som bygger ut ledningar och rustar upp allmänplats beräknas ta 9-12 månader. Utbyggnaden beräknas ta 9-12 månader.

Exploatörerna har möjlighet att söka bygglov när projekteringen är klar. Kontroll mot kvalitetsprogram ska ske innan bygglov söks. 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 av 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

Projekter avslutas!



