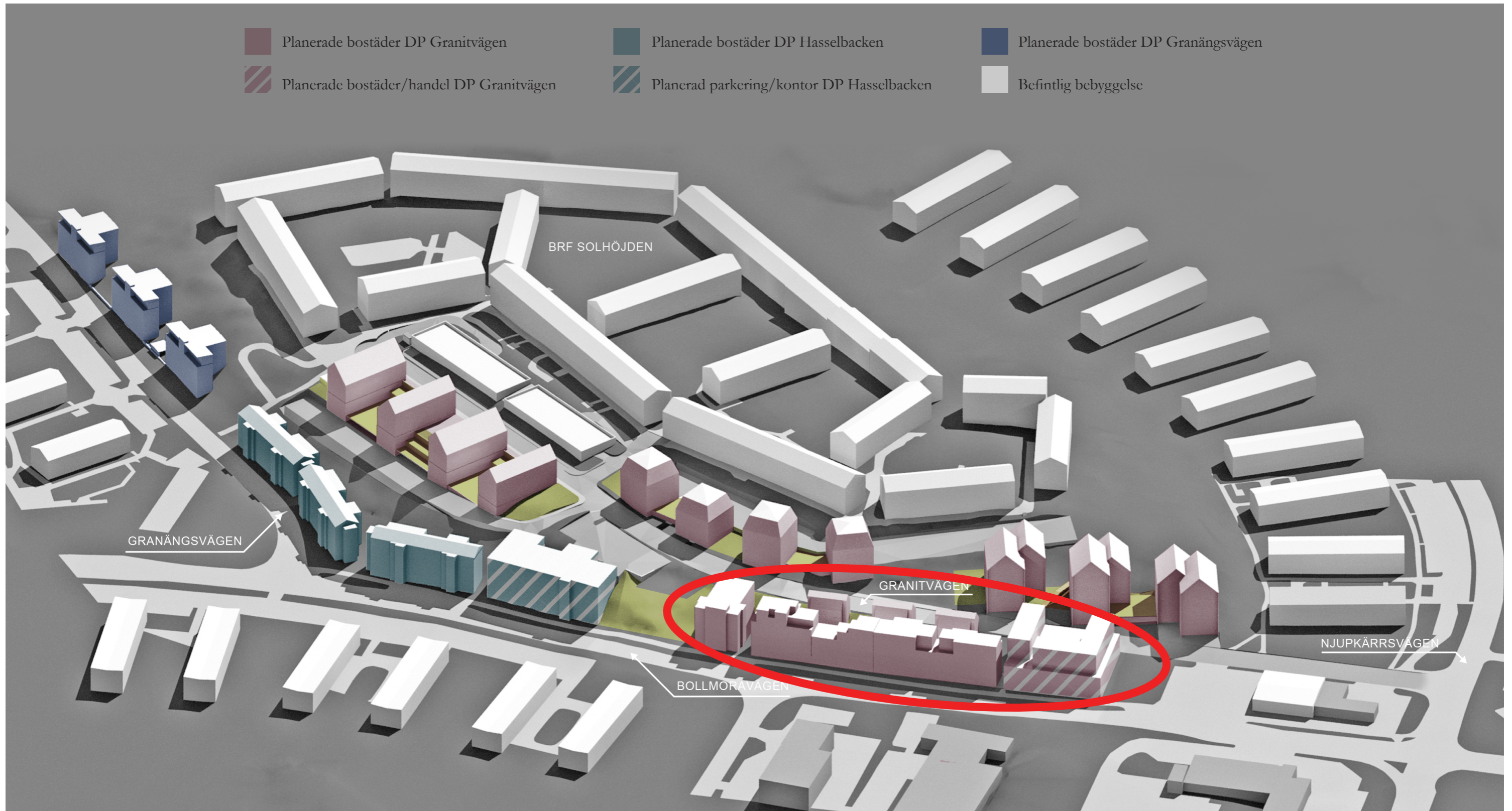


KVALITETSPROGRAM FÖR GRANITVÄGEN

ANTAGANDE 2018



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	03
Godkännande av kvalitetsprogrammet	03
Bakgrund och avgränsning	04
Läsanvisning	04
Situationsplan	05

BOLLMORA 1:85 06

Idékoncept	06
Situationsplan	07
Allaktivitetshus	08
Gatuhus del 1-4	18
Parkhuset	25
Stadsvillor	31
Tillgänglighet	36
Gårdsmiljö	39
Dagvatten	43
Grön design	45
Skuggstudier	46
Exploateringsfakta	47
Checklista	48

KOMMUNENS ÅTAGANDEN 49

Offentliga miljöer	49
Utformning av allmän plats	52
Dagvattenhantering	55

GENOMFÖRANDE 57

Process	58
---------	----

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 som kommer att tecknas.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Filadelfiaförsamlingen Stockholm och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

För byggherren

.....

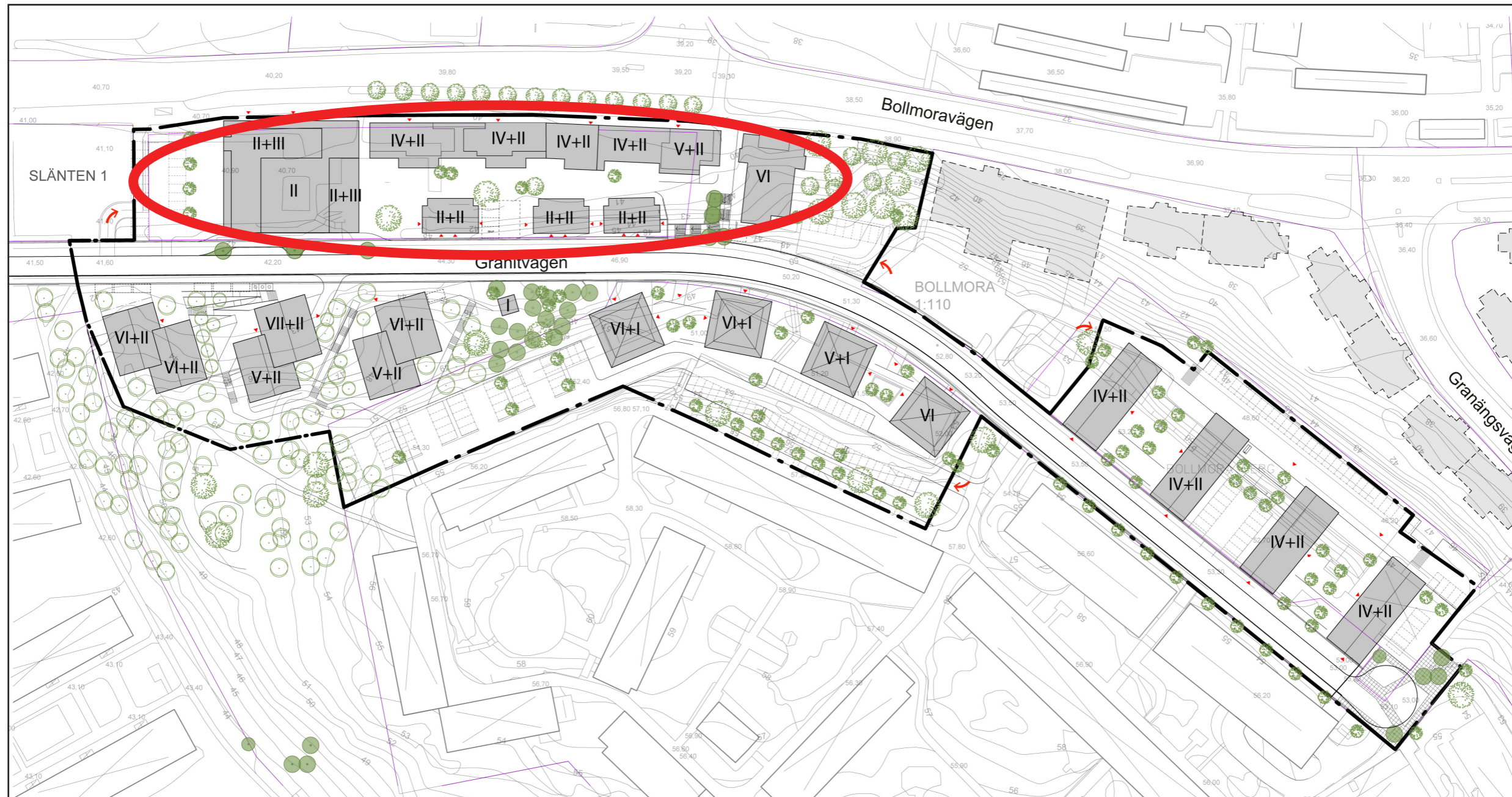
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning


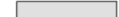




Planområdet för Granitvägen är en del av utvecklingen av marken runt Bollmora och Tyresö centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra drygt 400 nya bostäder längs Granitvägen och en sträcka av Bollmoravägen. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form 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.

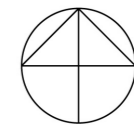
Läsanvisning

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

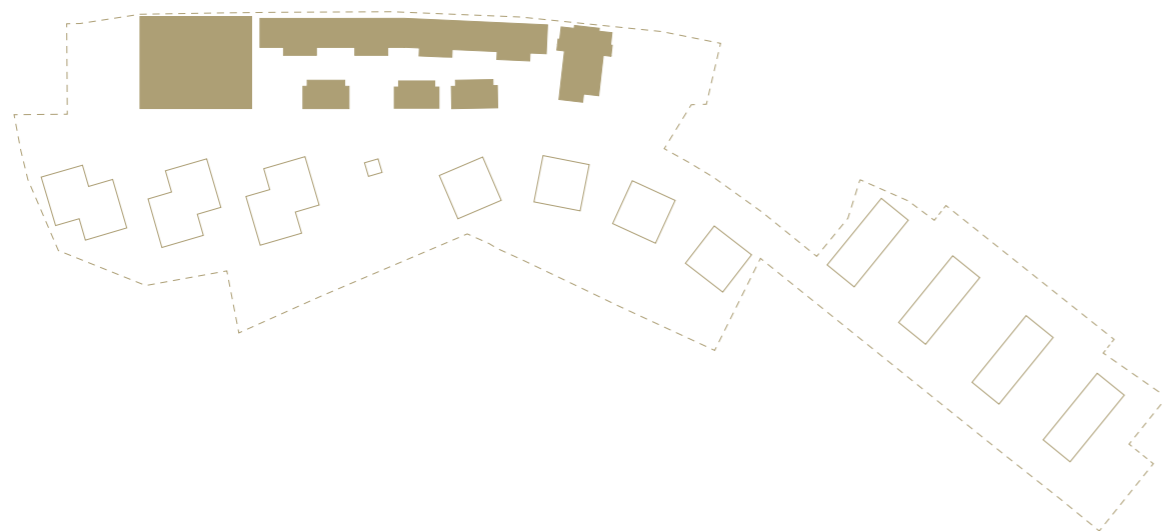
-  Planområdesgräns
-  Föreslagen byggnad
-  Föreslaget antal våningar + indragna våningar, vinds- och suterrängvåningar samt garageplan
-  Föreslagen byggnad inom detaljplan för Hasselbacken och Granängsvägen. Omfattas ej av detaljplan för Granitvagen.
-  Infarter till kvartersmark via angränsande fastighet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



BOLLMORA 1:85

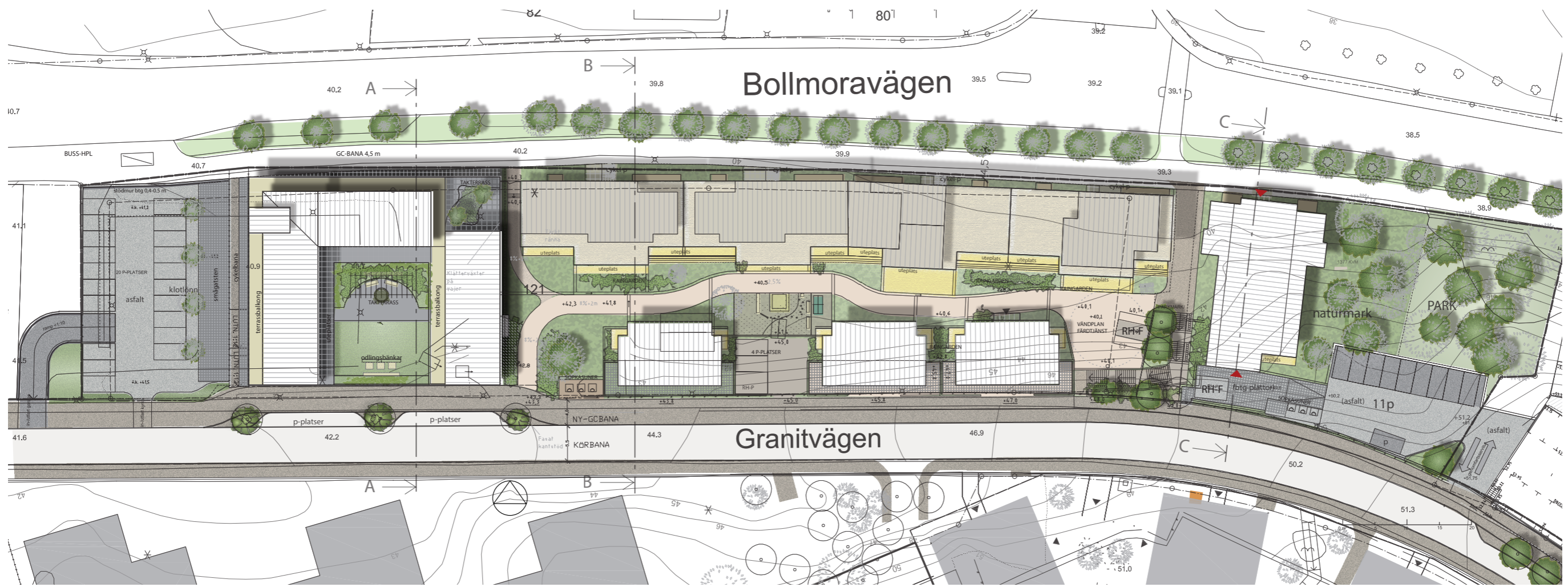
kyrka + lokaler + bostäder

Filadelfiakyrkan + Reierstam arkitektur



Idékoncept

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



Situationsplan - översikt

ALLAKTIVITETSHUS

- allaktivitetshus, café och butik integrerad i stadsmiljön

Allaktivitetshuset bildar något av en portalbyggnad för det nya bostadskvarteret och blir en märkesbyggnad i betraktelsen från väster och gatukorsningen vid brandstationen. Huset har en två våningar höga sockeldel i formen av en avskuren kub. Fasaden mot Bollmoravägen, som en officiell entrésida, är mycket transparent och öppen. Fasader mot övriga väderstreck är mer slutna. Innanför den uppglasade entrén ligger de publika verksamheterna tillsammans med atrium i två öppna våningsplan, restaurang/café, second hand-butik och kyrkdelens auditorium och övriga kyrkliga verksamhetslokaler återfinns. Auditorium tillsammans med invidliggande aktivitetshall/idrottshall och övriga bilokaler såsom grupprum och kontor, rymmer upp till 250 personer och är beläget i plan 2. Entréplanet i Bollmoravägens marknivå inrymmer restaurang-/cafélokal samt lokaler för kyrkoföreningens sociala verksamhet där second hand-butiken ingår.

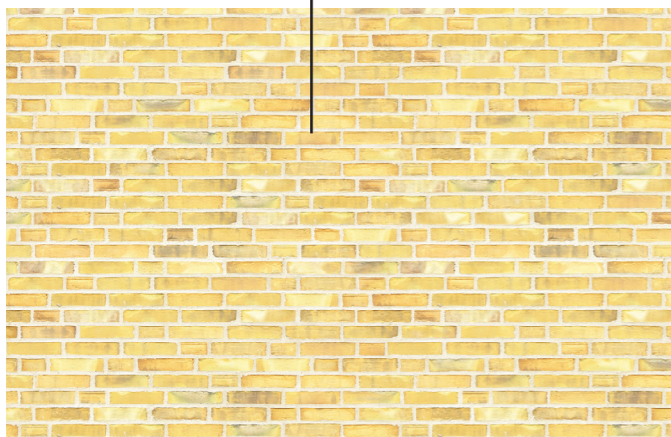
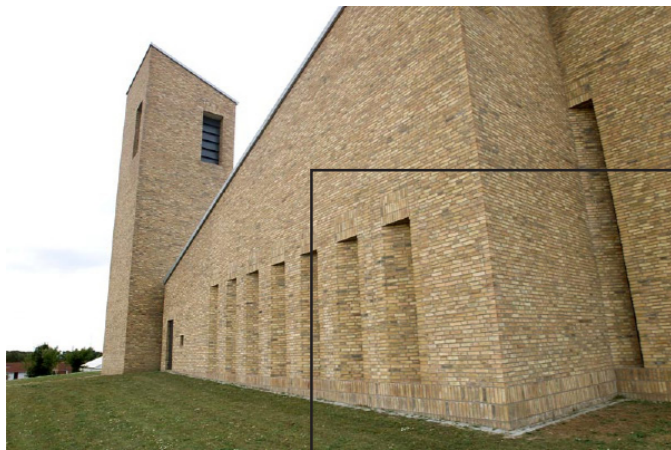
Tegelsockeln bildar bas för tre våningsplan av smålägenheter som får lättare fasadmaterial i form av träpanelbeklädnad av cederträpanel eller värmebehandlad furu. Omfattningar runt vissa glasparter i sockelvåningarna samt raster av samma material som solavskärmning fångar upp samma materialtema genomgående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



Vy från Bollmoravägen mot öster: de publika bottenvåningarna accentueras genom stora glasparter mot omgivningen.

Huvuddrag i gestaltning

- * Fasad gestaltas med tegelfasad av rustik karaktär med gul ton i sockel
- * Muromfattningar accenturerar murtjocklek i husets sockelvåningar
- * Entréparti mot Bollmoravägen utformas som helglasad fasad
- * De övre våningsplanen utformas som en lättare, indragen byggnadsdel i karaktären med träfasad



Fasadmaterial

1. Petersen Tegel D32 med vit fog; fritt förband murprov och referensbild kyrkfasad

2. Stående cederträpanel

3. stålräcke; svart 4. Gröntonat glas stålglaspartier

5. Horisontellt raster av stål för växtlighet. Växtbäddar i fasadrännor som delvis använder avlett dagvatten.



Vy längs med Granitvägen mot öster; allaktivitetshusets rustika sockelhåning knyter an till dess delvis kyrkliga användning samtidigt som den öppnar sig mot omgivningen i stora muröppningar i utvalda rumsligheter. De övre våningsplanen uppträder som två byggnadslameller med mellanliggande takterrass.



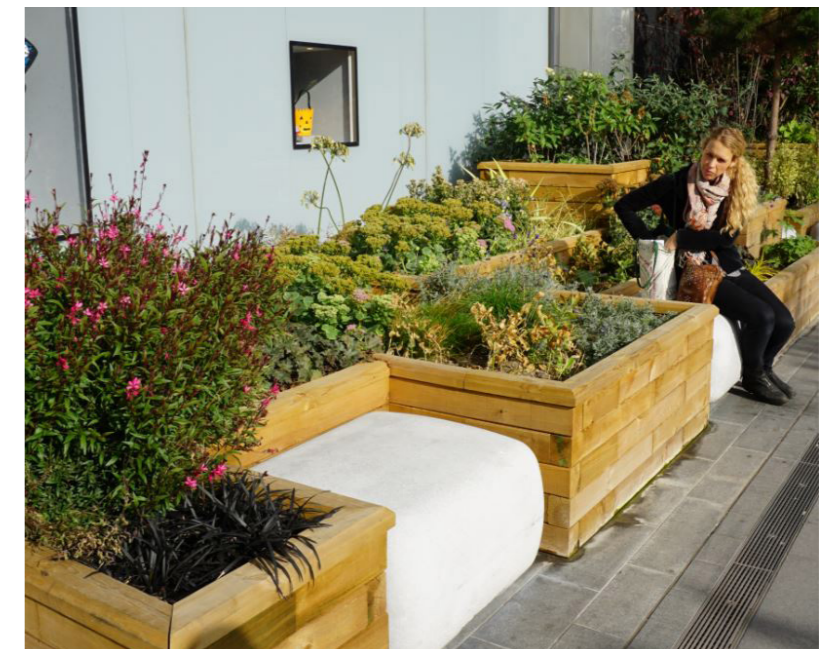
Vy längs med Granitvägen mot öster; allaktivitetshusets rustika sockelhåning knyter an till dess delvis kyrkliga användning samtidigt som den öppnar sig mot omgivningen i stora muröppningar i utvalda rumsligheter. De övre våningsplanen uppträder som två byggnadslameller med mellanliggande takterrass.

FASAD MOT VÄSTER; ALLAKTIVITETSHUS



FASAD MOT ÖSTER; ALLAKTIVITETSHUS

Vy allaktivitetshusets fasad vänd mot innergårdsmiljön; de övre bostadsvåningsplanen är indragna i förhållande till de sockelvåningarna i tegelbeklädnad. En "luftspalt" mellan fasaderna och uppbrutet bushörn särskiljer de tre övre våningsplanens buslameller i sin U-form från varandra.



Sittmiljöer integrerade i odlingsbänkar



Referensbild för solavskärmande pergolamiljö



Referensbild för sittmiljö formad för att främja social samvaro

SITUATIONSPLAN och trädgårdsplanering för takterrass ovan allaktivitetshus

Takterrassen ordnas som en gemensam vistelseyta för de boende runt gården; med fokus på sittbänkar, plats för odlingsbänkar och planteringsytor i bäddar som speglar årstidsväxlingar. Vistleseytorna ordnas så att möjlighet till solskydd ges (pergola, se föregående sida), och solläge; södra sidan närmast gatan.



Vy över takterrass ovan plan 2

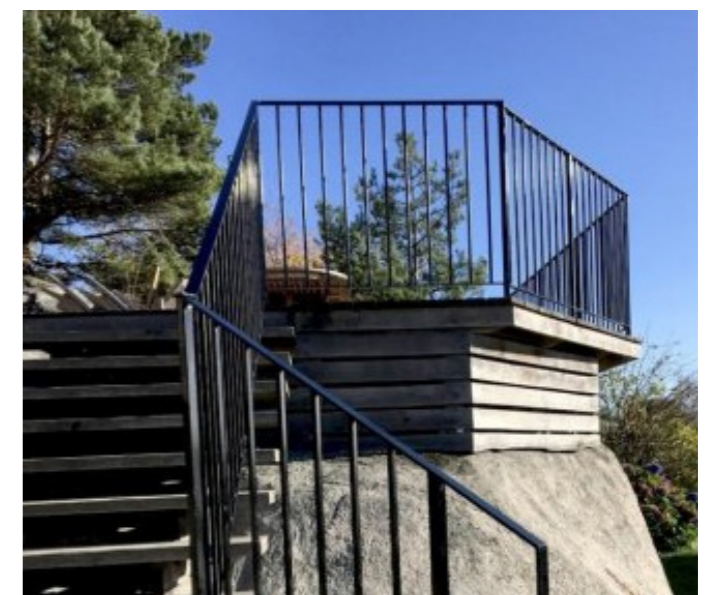


Referenser och material

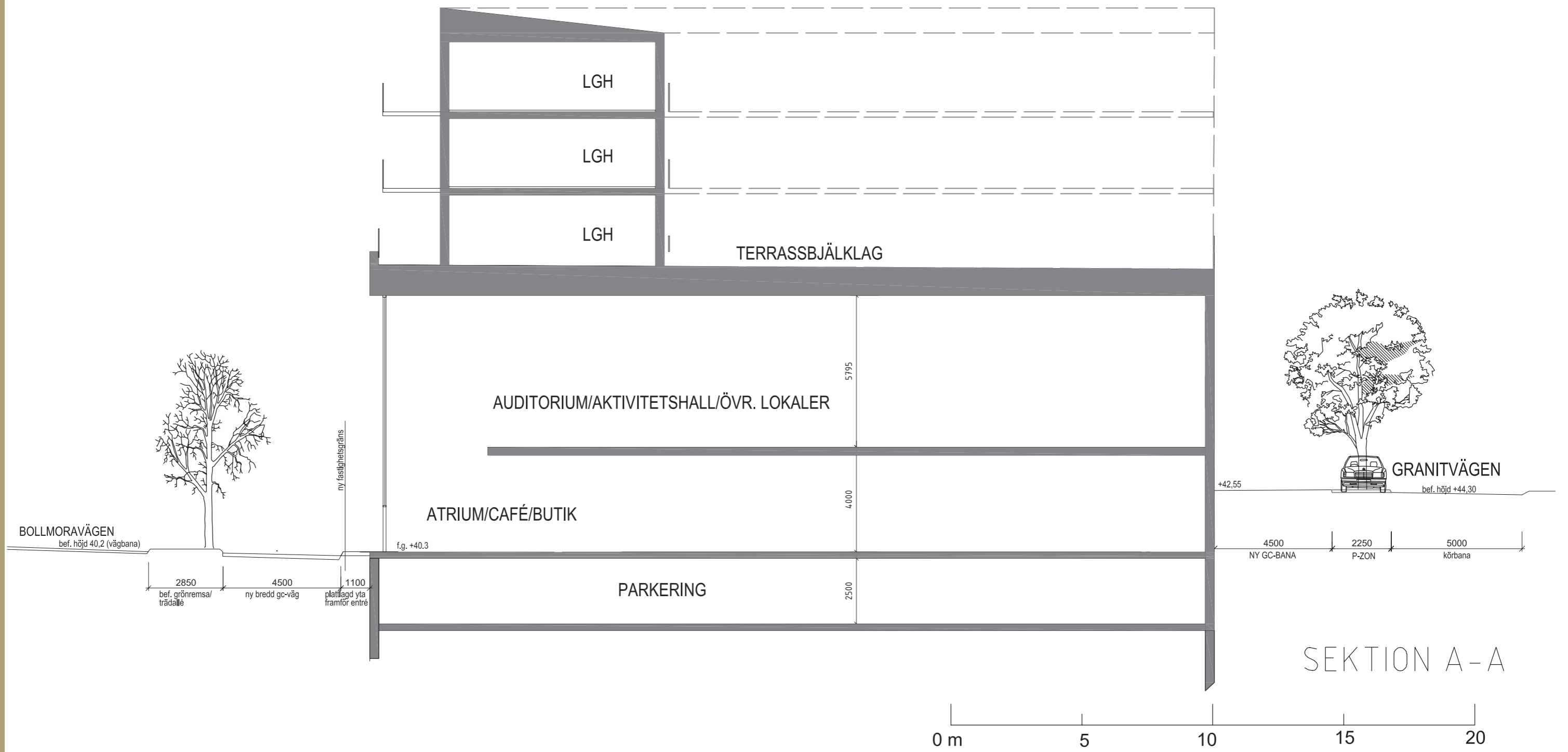
1. referensbild vajerlösningar för vertikala växtlösningar, exempelvis pipranka. Klätteväxter kan uppstammas på fasad



2. referensbild cederträpanel i fasad

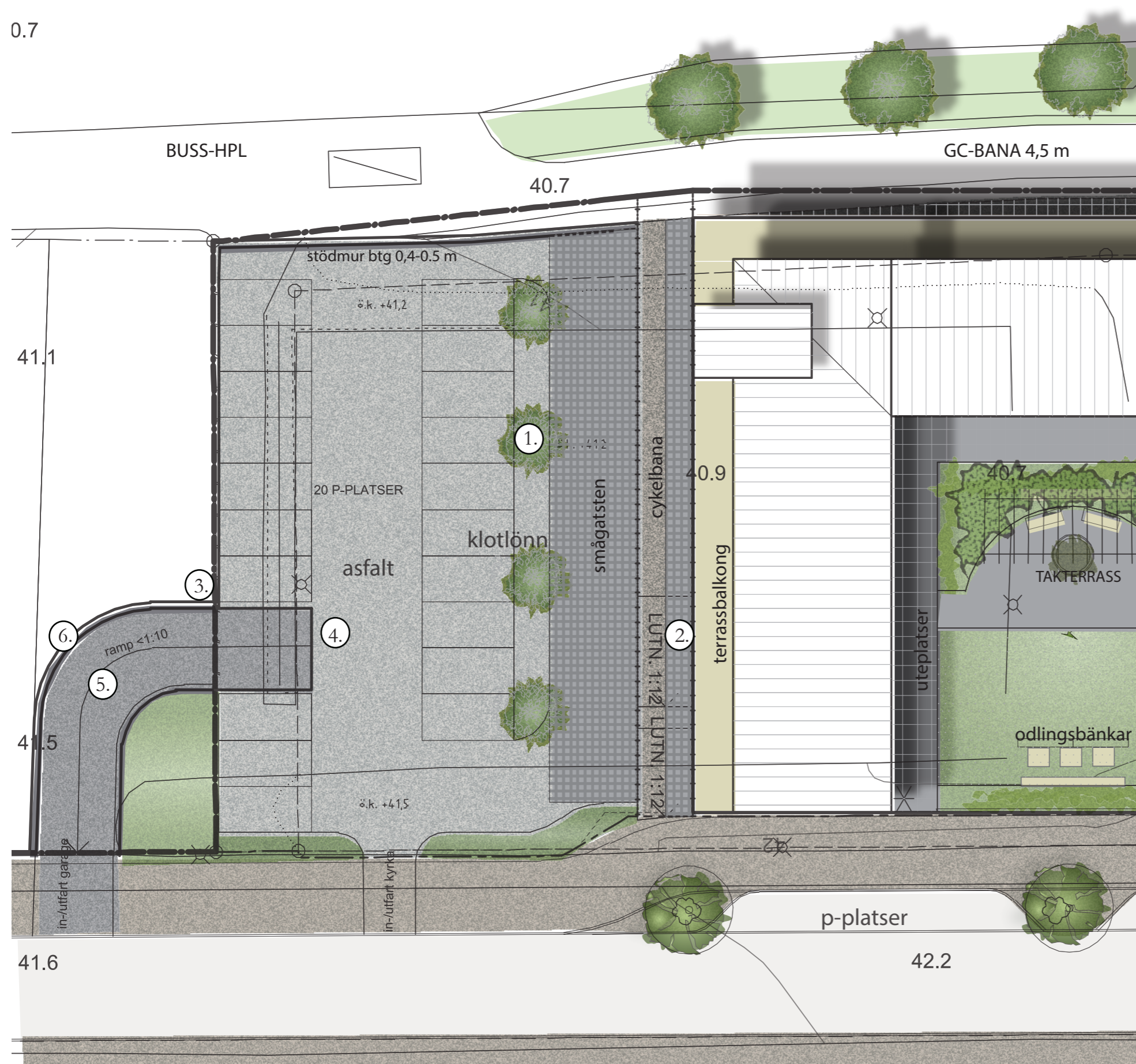


3. referensbild stålräcke



PRINCIPSEKTION GENOM ALLAKTIVITETSHUS SNITT A-A

0.7



1. Klotlönn i trädrad i upphöjda planteringsbäddar



2. Asfaltspår mellan smågatsten för cykelbana



3. låg stödmur mot Bollmoravägen och i garagednfart av brädriven mörkpigmenterad betong

4. asfaltbeläggning

5. betongbeläggning, räfflad

6. svartlackerat stålräcke, se sidan 14, punkt 3

SITUATIONSPLAN och markplanering; parkering vid allaktivitetshus



Normalplan (plan 3-5): ovan allaktivitetshus

GATHUS DEL 1-4

- flerfamiljshus 4-6 vån. vid Bollmoravägen

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

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

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

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

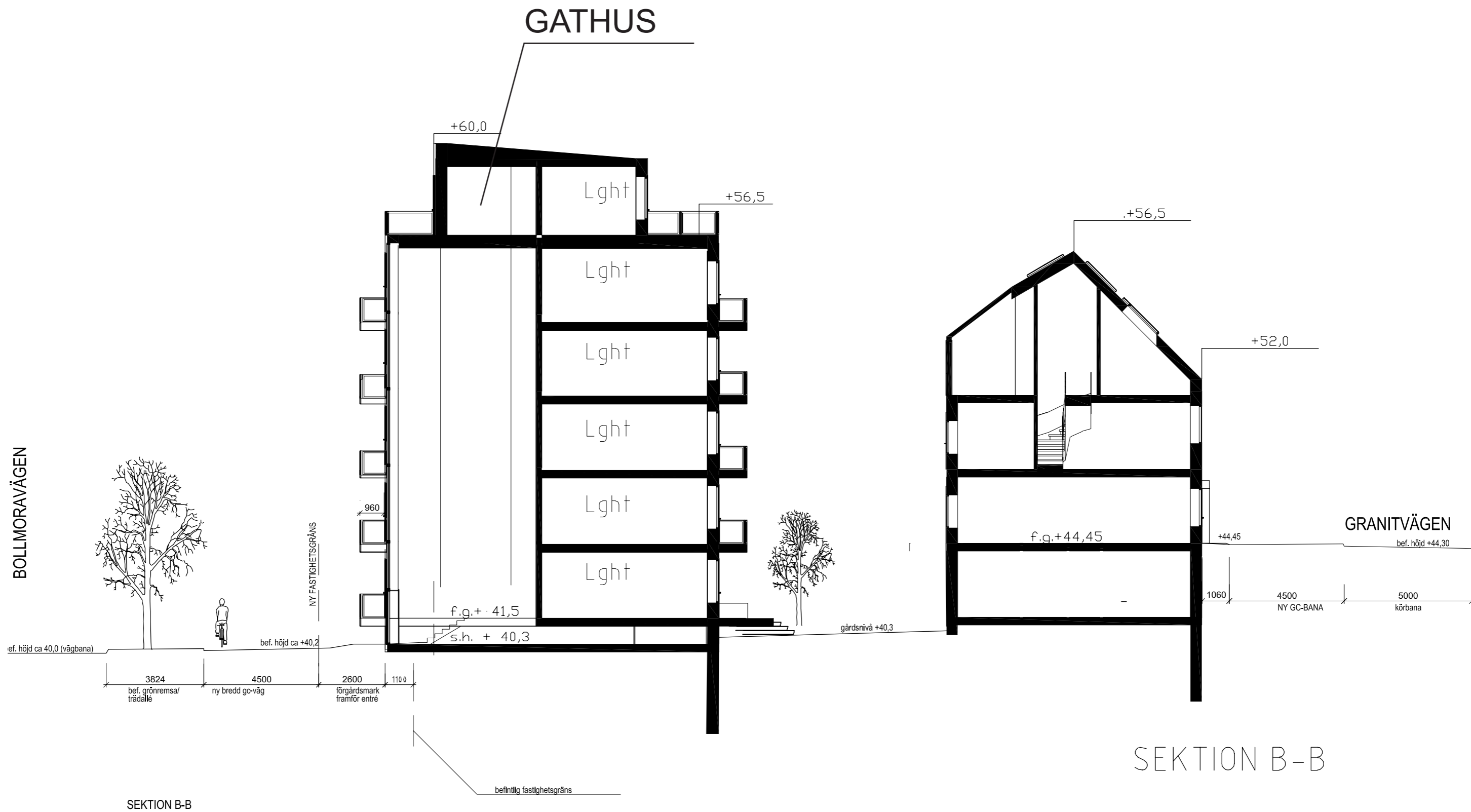
Putskulörerna ska gå i varma jordkulörer eller klargröna kulörer utöver partierna av vit puts. Likaså skall tegelmurningen utföras med tegel som går i varmgrått/beige kulör med spridning i kulör och ojämna ytor.



Vy gathus och allaktivitetshus mot Bollmoravägen från nordväst; tydligt volymspel och växlande fasadmaterial/ kulörer skapar spänning i rörelsen längs med gaturummet.



Flygaxometri av gatufasad bostadsdelarna: gestaltningen ska präglas av ett volymspel i de övre våningsplanen med indragna och framskjutna delar i takvåningsnivån. Genomsiktliga räcken tydliggör den växlande takfötsnivån i huvudsakligt fasadliv.



De indragna takvåningsterrasserna utförs med varierande djup men alltid minst 1,5 meter från underliggande huvudfasadliv.

PRINCIPSEKTION GENOM KVARTER SNITT B-B



Fasadtegel; Petersen D29 eller motsvarande i halvstensförband utan markerad betongsockel

Fasaddel röd slätputs: NCS S5040-Y30R

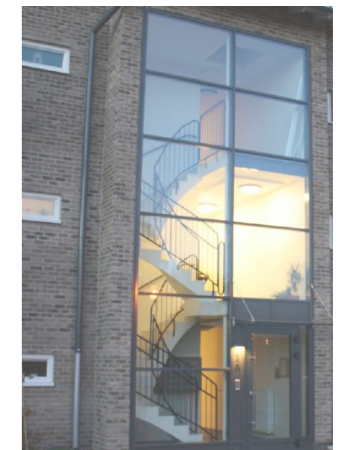
Fasadelevationer Bollmoravägen del 1-2



1.



2.



3.



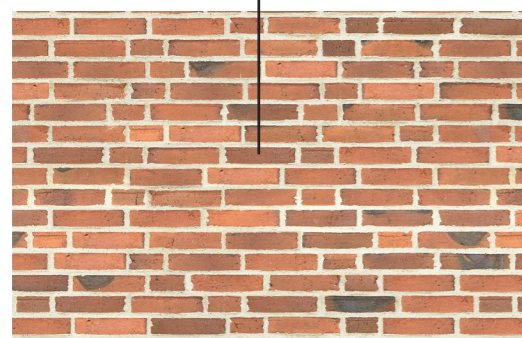
4.

Referenser och material (från överst).

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



Fasadelevationer mot Bollmoravägen del 3-4



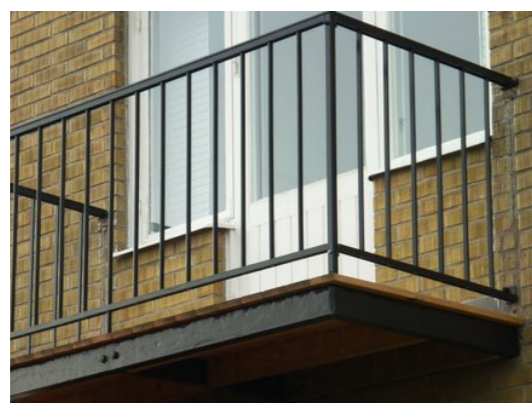
Fasaddel lokal: Petersen Tegel: D33; fritt förband

Fasaddel röd slätputs: NCS S5040-Y30R

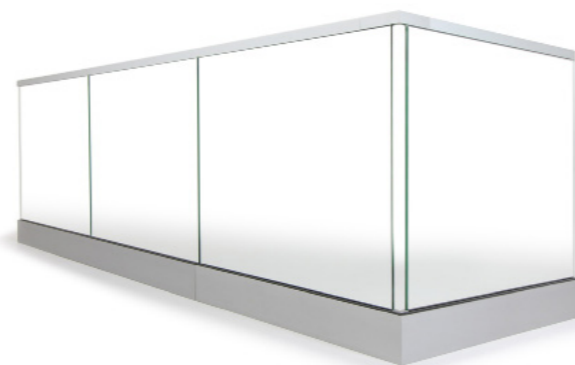
Fasaddel vit slätputs: NCS S0502-Y



Fasadutsnitt mot gård del 1-4



Referenser varierade balkongräcken
1. svart stålräcke



2. glasträcke; täckt front (grå- eller gröntonat glas)

Gårdsfasaden består av omväxlande framskjutna och tillbakadragna fasadpartier; vilka växlar i kulörer. Detta gestaltungsgrepp följer upp av volymspelet höjddled av byggnadsdelarna, men som i sig inte är framträdande vid betraktelse från innergården. Balkongräcken varierar i två olika utföranden, i syfte att bryta upp karaktären ytterligare och individualisera fasadpartierna.

Lägenhetsutformning

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

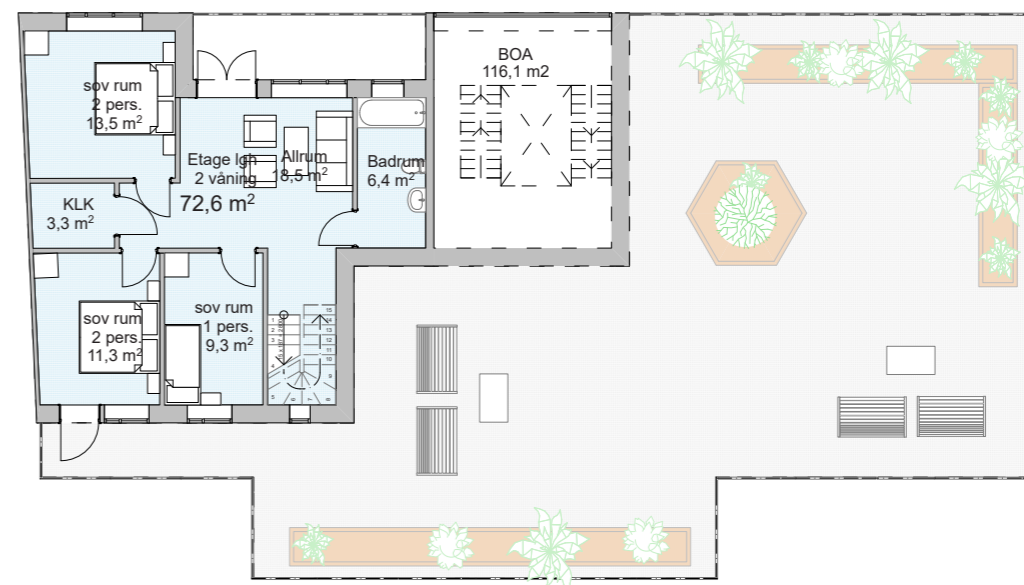
Stadsvillorna längs med Granitvägen är planlösningsmässigt formade som "staplade radhus" där alla fyra lägenheter har egna entréer mot gatan. För lägenheterna på plan 2-3 finns en egen trapphall på entréplanet på husens gavlar.



normalplanlösning del 1-4



Översikt lgh-fördelning normalplan del 1-4



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

PARKHUSET

- flerfamiljshus 3-6 våningar som punkthus

Längs Granitvägens norrsida förläggs ett terränganpassat punkthus på branten. Huset består av sex våningar med totalt 24 lägenheter, 1-3 ROK. På första och andra våningen finns förråd och lägenheter har planlösningar med generösa balkonger. Huset har utformats med grön och brun design med inspiration av natur på fasaden och kopplar på så vis Granitvägen med skogen.

Parkhuset gestaltas som en solitär med eget fasaduttryck. I likhet med den bebyggelse som kommer att uppföras i öster, inom detaljplan för Hasselbacken, placeras huset i den branta och grönskande naturmarken. Mellan parkhuset och Hasselbacken bildas ett nytt grönt sammanhang med både en allmänt tillgänglig del och en del privat mark.

De olika gröna färgnyanserna i fasadens material liksom de medvetna assymetrierna är tänkta att skapa en stiliserad version av släntens nuvarande grönska.



Punkthuset har en solitär karaktär som på ett stilistiskt sätt anpassas till intilliggande naturmark

Vy från öster längs Bollmoravägen



Fasadmaterial Parkhus (från vänster till höger):
 1. Högtryckslaminatskivor (Trespa) med textur
 2. Putsfasad: naturgrön nära NCS S 4040-G50Y

3. Stående askpanel
 4. Corténstål
 5. Balkongfront av lackerad grön plåtskiva

panelomfattat, uppglasad entréparti



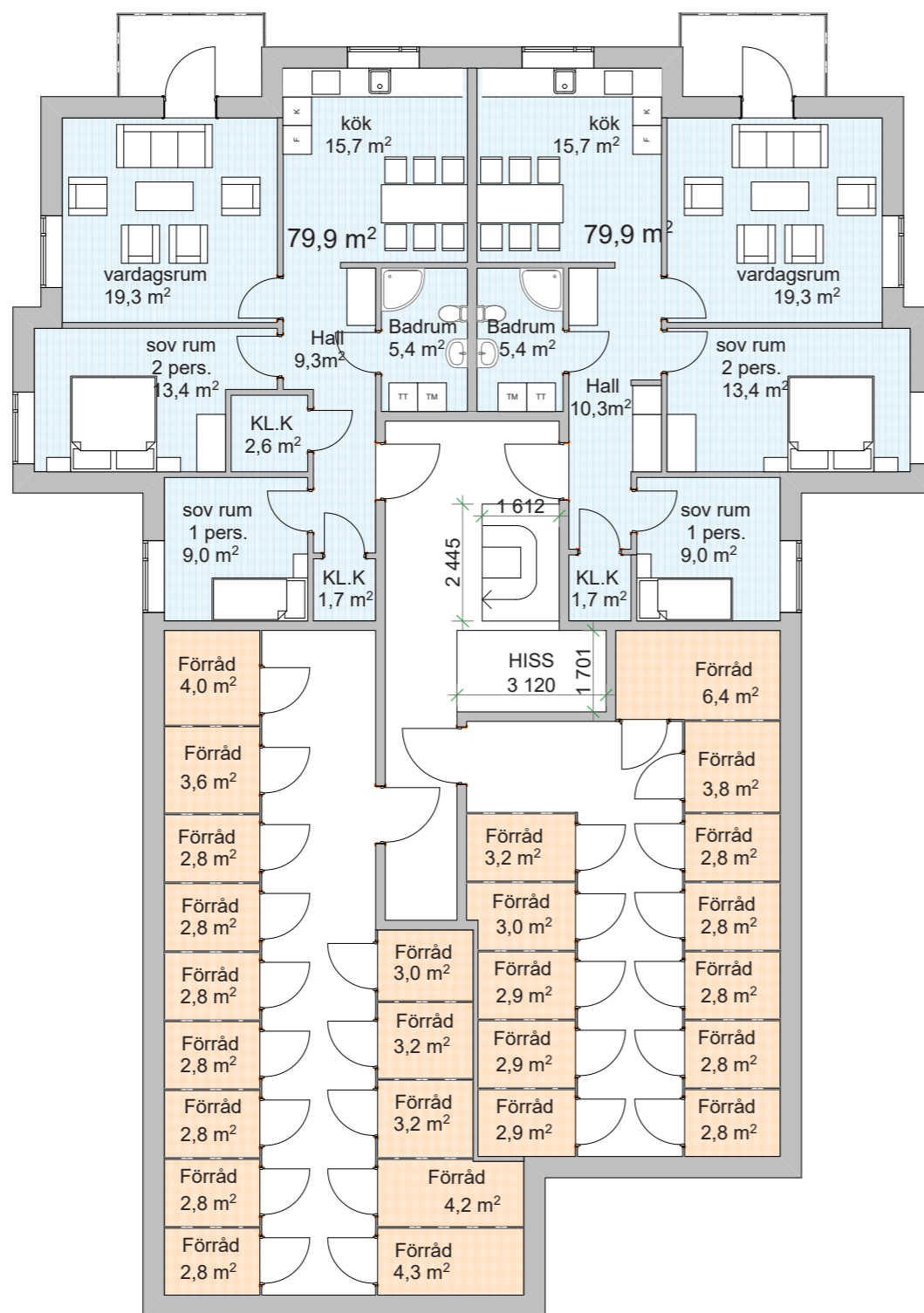
Höjdskillnaden på ca 10 meter mellan Bollmoravägen och Granitvägen tas upp i tre våningsplan och genom anpassning av bottenvåningens våningshöjd. Bollmoravägen ingår inte i den här detaljplanen. Om markhöjden vid Bollmoravägen ändras påverkas även markplaneringen på kvartersmark.

Fasadelevation parkhus mot öster

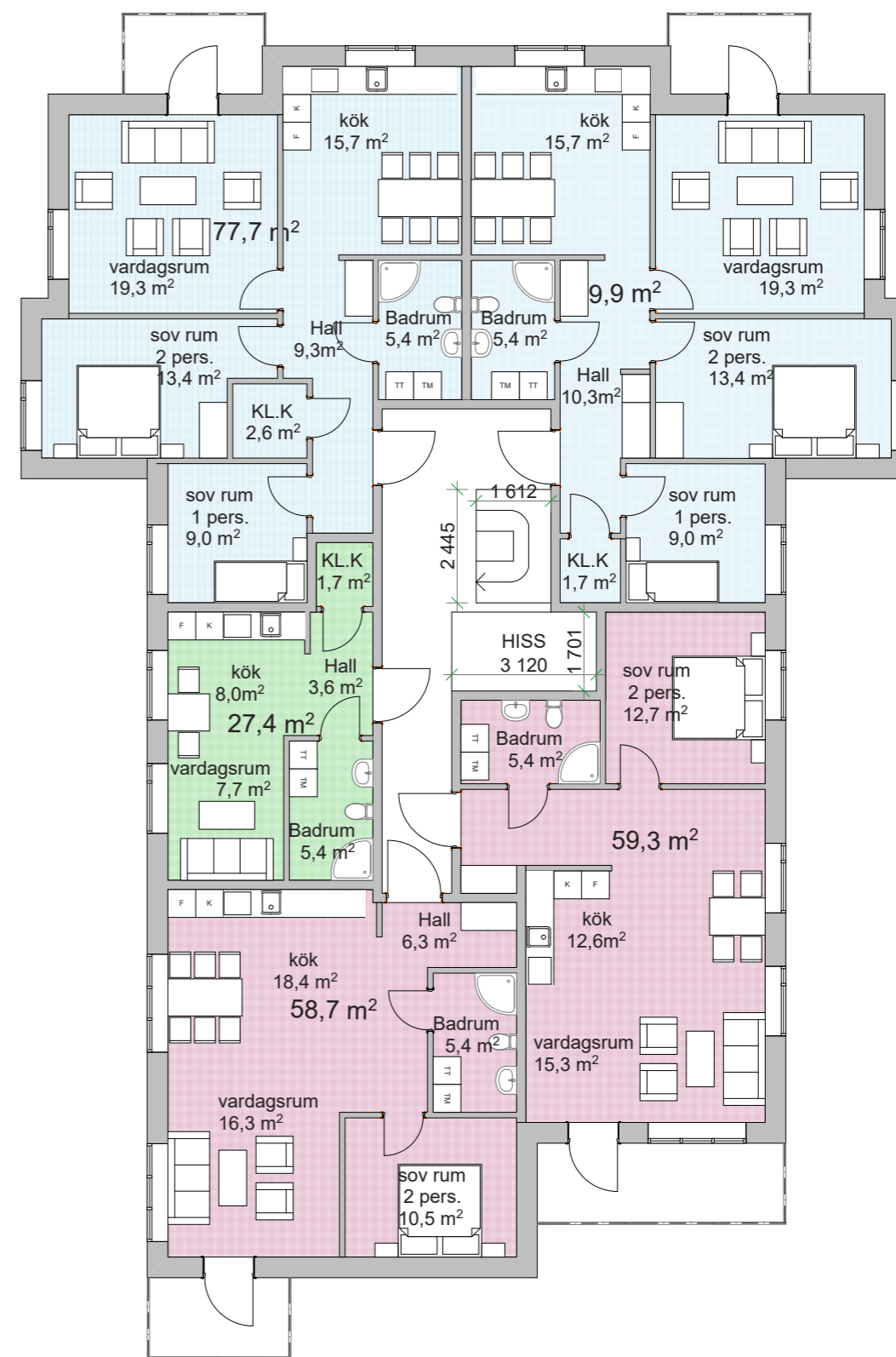
Bollmoravägen



Fasadelevation/snedvy gavelentré parkhus mot söder



Plan 2-3 parkhus



Normalplan parkhus (plan 4-6)



Utsnitt av situationsplanens östra del; naturen i släntområdet öster om parkbuset kommer att återställas till naturmarkskaraktär så nära nybyggnationen som möjligt. Byggnaden angörs dels med entré från Bollmoravägens (gång- och cykelbanans) nivå, dels via en egen infart från Granitvägen med tillgänglighetsanpassade lutningar av körväg fram till angöringsplats framför trapphusentrén i söder.

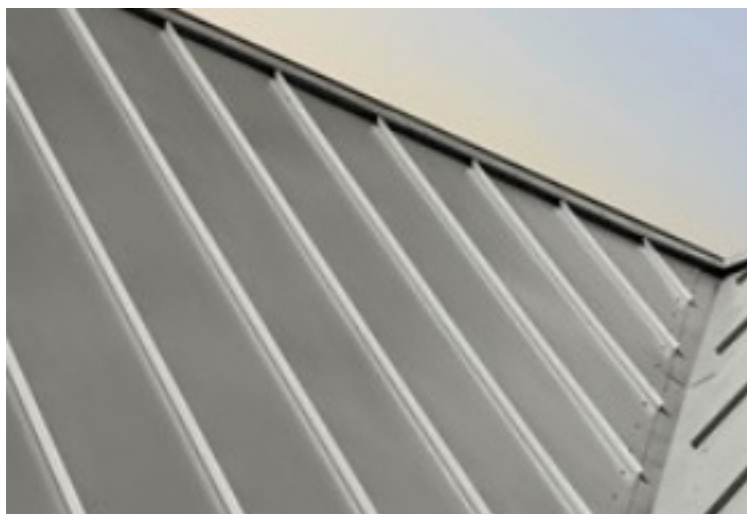
Utsnitt situationsplan; infart Granitvägen

STADSVILLOR

- "staplade" radhuslägenheter om två våningar + vindsvåning + suterrängvåning

För att rama in bostadsgården mot Granitvägens utförsbacke och bilda stödmur mot denna, byggs tre stycken smala fyrfamiljshus. Karaktären av dessa är moderna "stadsvillor"; i sin gestaltning och proportioner associerade med förra sekelskiftets grosshandlarvillor - tvåvåningshus med bostadsentréer så gott som direkt i gatlivet.

Två av huskropparna består av parkopplade lägenheter i flera etager som har egen entré mot gatan. Den tredje stadsvillan; längst i öster, har samma exteriöra karaktär men har istället en gemensam trapphusentré mot gatan och lägenhetsentréer som vänder sig mot detta trapphus och dess hiss/trappa. Husen utförs med trästomme och träpanelbeklädnad. Taket utförs som falsad takplåt typ Plannja Trend 475 i utförande silver metallic.



Referensbild takplåt



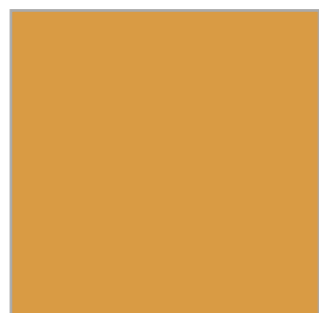
VY MOT GRANITVÄGEN/SYDVÄST



Fönster-/dörrkar-
mar; mellangrå nära
NCS S4000-N

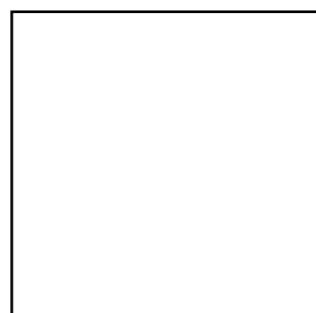


Stående träpanel; fasad-
lasyr ockra nära NCS
S2050 -Y20R



svartlackerade stålräcken;
ser referensbild sid 23 (1)

Horisontell träpanel;
fasadlasyr stockholmssvit
nära NCS S0502-Y



växtspaljéer

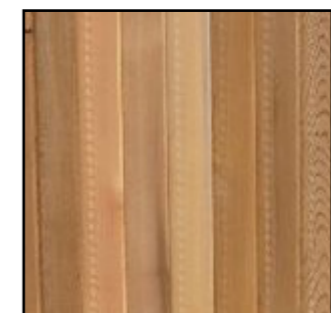
Cortenstålskivor



Fasadelevation stadsvillor mot gård/norr

möjligt cykelförråd under parkering.

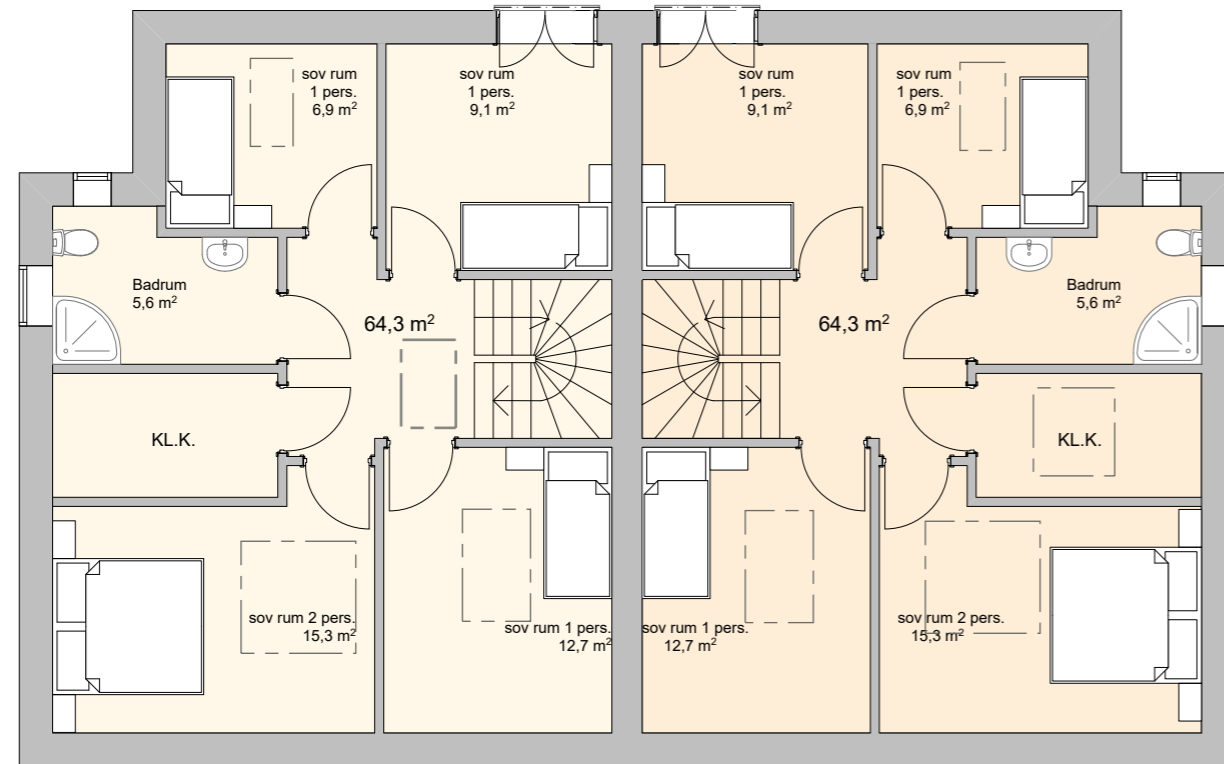
Stående panel av cederträ



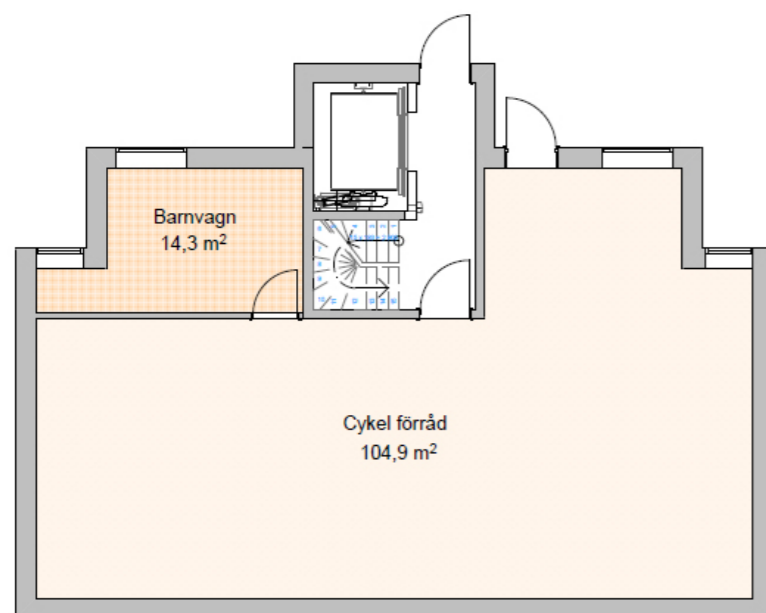


Fasader ges olika fasadpaneler i riktning och typ men med trä som gemensam nämnare. Entrépartier markeras med L-formade omfattningar av silverlackerad plåt.

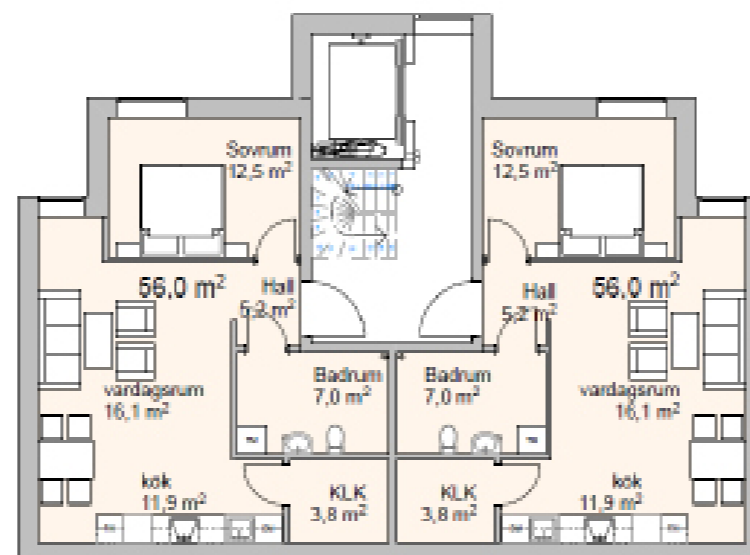
FASADELEVATION STADSVILLOR MOT GRANITVÄGEN



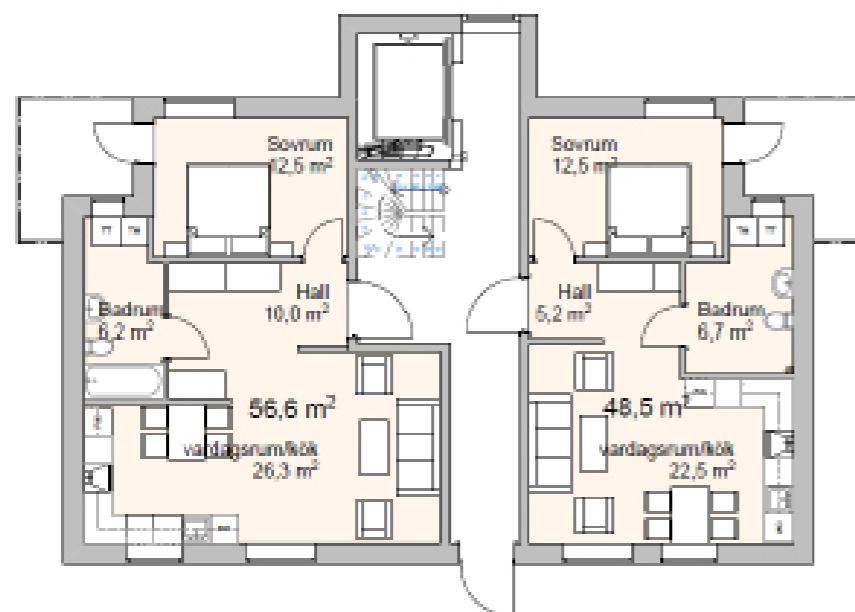
Typplaner stadsvilla 1-2; plan 2-3; etagelägenheter



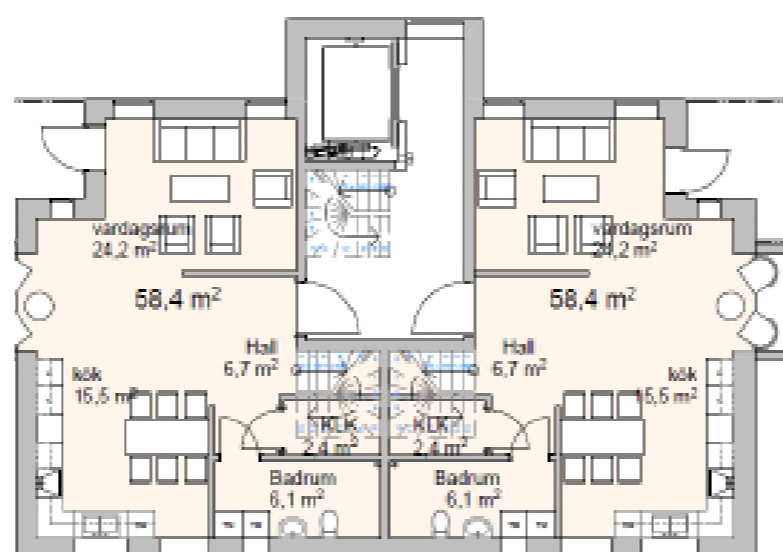
PLAN -2



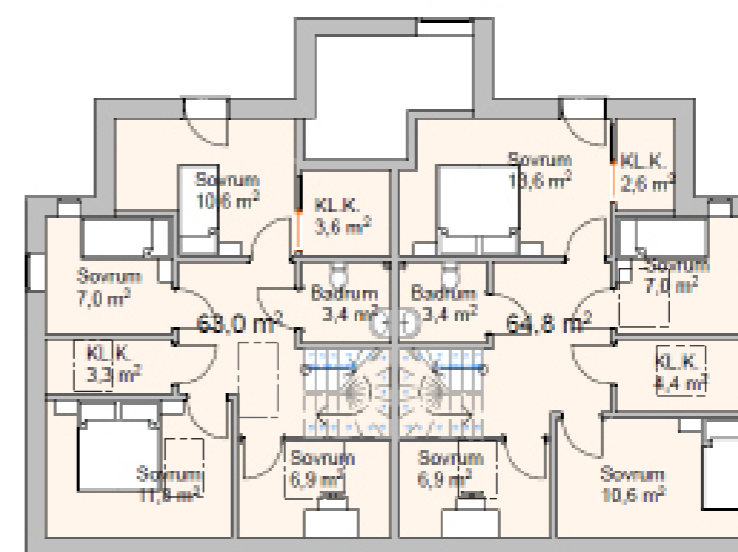
SUTERRÄNGPLAN



ENTRÉPLAN



PLAN 2



PLAN 3

Typplaner plan STADSVILLA 3:

Suterrängplan: lgh utgör övernattningslägenhet för hela kvarteret.

Entréplan: 2 st lgh om 2 rok

Plan 2-3; 2 st etagelägenheter 5 rok/121 kvm

TILLGÄNGLIGHET

parkering, cykelparkering, angöring och sophämtning

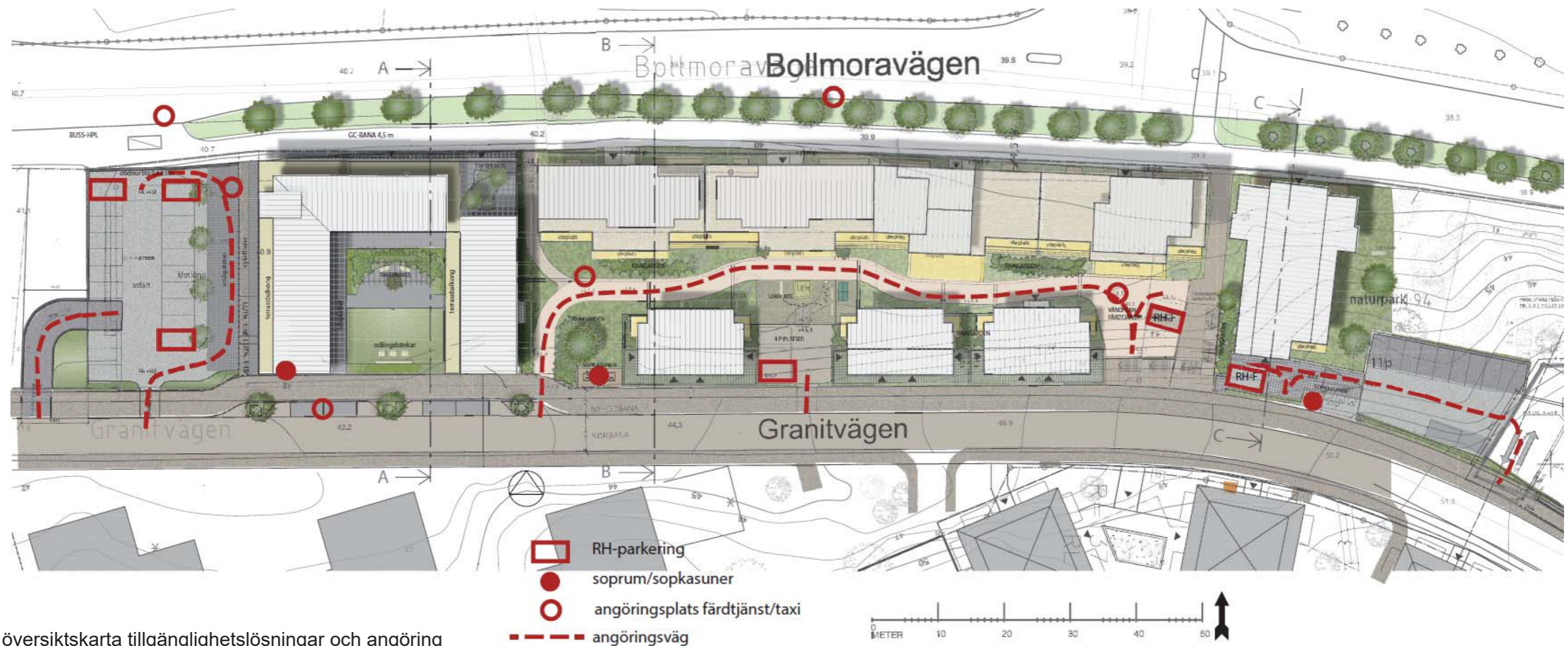
Allaktivitetshuset/kyrkdelen angörs dels från Bollmoravägen (se markerad angöringsplats), dels genom infart från Granitvägen till parkering med 20 besöksplatser i markplan intill byggnaden, i höjd med nuvarande infart till kyrkparkering. Framför entrén till allaktivitetshuset, längs med Bollmoravägen, finns en busshållplats. Framför den publika, breda entrézonen vid parkeringen i områdets västra del anläggs en plaza/förplats som beläggs med smågatsten och avgränsas mot gång- och cykelbanan med belysningspollare. Längs med kyrkdelen västra fasad anläggs ett av fasadarmaturer belyst gångstråk som ny förbindelse mellan busshållplatsen och Granitvägen. Möjlighet ges till

till angöring till kyrkdelen plan 2 genom angöringsplats invid Granitvägen. Kyrkdelen tre övre våningsplan med smålägenheter nås genom ett eget trapphus med entré mot gångvägen. Utrymningstrappor från dessa våningsplan finns bl a ner på takterrass och mot bostadsgården längs med husets östra fasad. Det finns en tillgänglig köryta med vändplan vid gårdens östra del, invid punkthuset, för taxi- och färdtjänstangöring. Gatuhuset har flera genomgående trapphusentréer. Parkhuset har tillgänglig entré från både Bollmoravägens höjdnivå och från Granitvägen, belägen ca tre våningar över Bollmoravägen, via en infart och parkeringsyta som förlängning av Tyresöbostäders kommande

exploatering. Genom dessa lösningar har samtliga lägenheter tillgängliga angöringsplatser inom 20 meter från trapphusentréer.

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

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



Under allaktivitetshuset/Kyrkdelen anläggs ett kvartersgemensamt garage för totalt 84 p-platser samt ca 120 cykelparkeringsplatser. 79 av dessa tillägnas planerade lägenheter inom del 1-4. Resterande 5 används tillsammans med 20 parkeringsplatser direkt väster om allaktivitetshuset för planerade hyreslägenheter och besökande till huset. Angöring till garaget sker via ramp och gemensam infart från Granitvägen som idag delas med Bilias anläggning.

11 p-platser anläggs vid en ny parkeringsyta framför punkthuset vid Granitvägen samt en RH-plats vid entrén. I förgårdsmark framför gatuhuset vid Bollmoravägen placeras cykelställ för lättåtkomligt och tidsbesparande bruk av cykel som transportmedel i vardagen. På plazan framför allaktivitetshuset entré placeras ytterligare cykelställ för offentligt bruk. Övriga cykelförråd anläggs i källarplan/sutterängplan i punkthus, i förrådsrum på

plan 3 i kyrkdelen och i sutterängdelen av det östligaste stadsvillan. Mellan stadsvilla 1 och 2 anläggs en mindre parkeringsyta för 3 platser inklusive 1 RH-plats. På gården nära trapphuset för stadsvilla 3 anläggs ytterligare en RH-plats som skapar tillgänglighet från gården för detta samt för del 3 och 4.

Bilpool och mobilitetslösningar

Kvarteret planeras för en tillsammans med Tyresöbostäder (Hasselbacken) och tillkommande bostäder gemensam bilpool för 3-5 personbilar med uppställning och laddning i garagedelen. Gemensamt för kyrkdelen lägenheter och övriga lägenheter kommer även en gemensam cykelpool att iordningsställas som administreras av allaktivitetshusets café.

Kyrkdela;

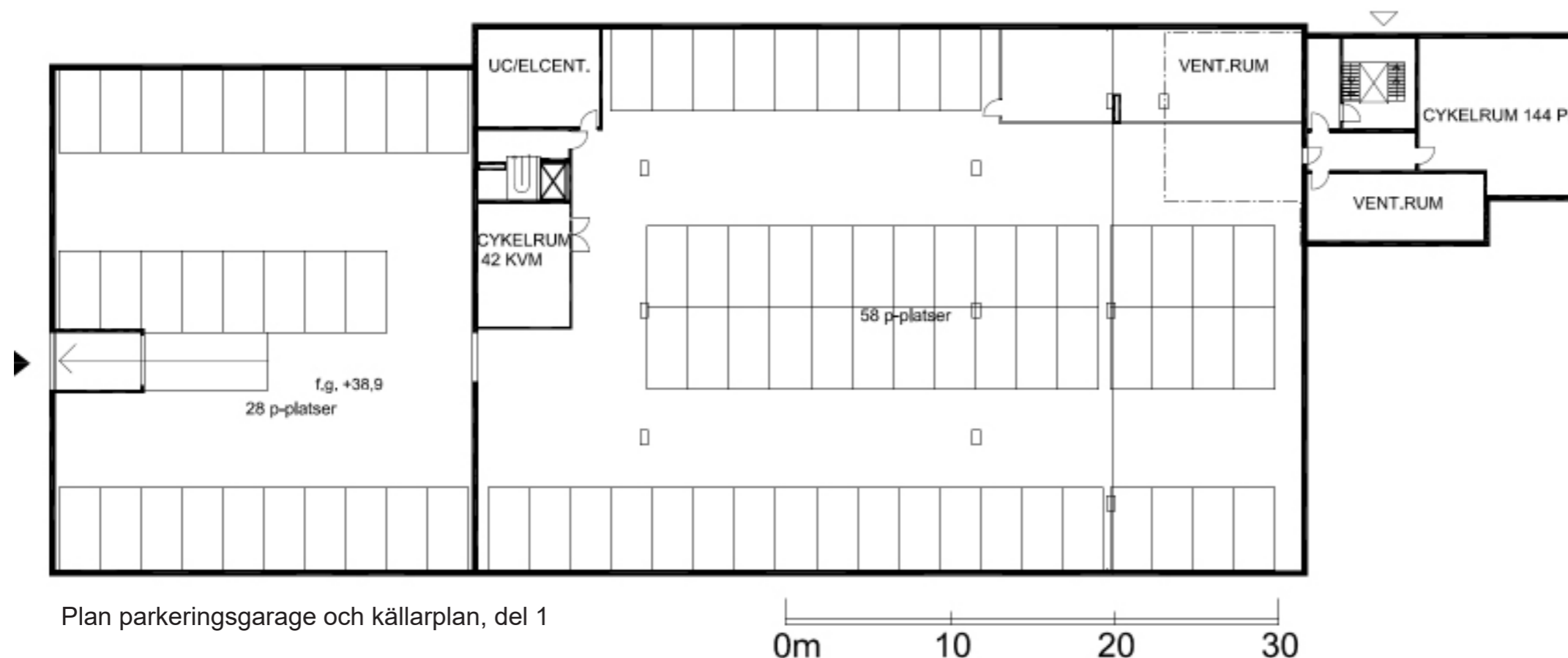
Del/antal lgh	Bil p-platser	cykel-p
auditorium 250 pl	20+5	45
36 lgh plan 3-5	(delas med kyrkdela)	

Övriga byggnader

Del/antal lgh	Bil p-platser	cykel-p
del 1-4/79 lgh	79 p-platser	188**
punkthus/21 lgh	11 p-platser	80
stadsvillor/14 lgh	4	80***
Totalt: 150 lgh	94	348

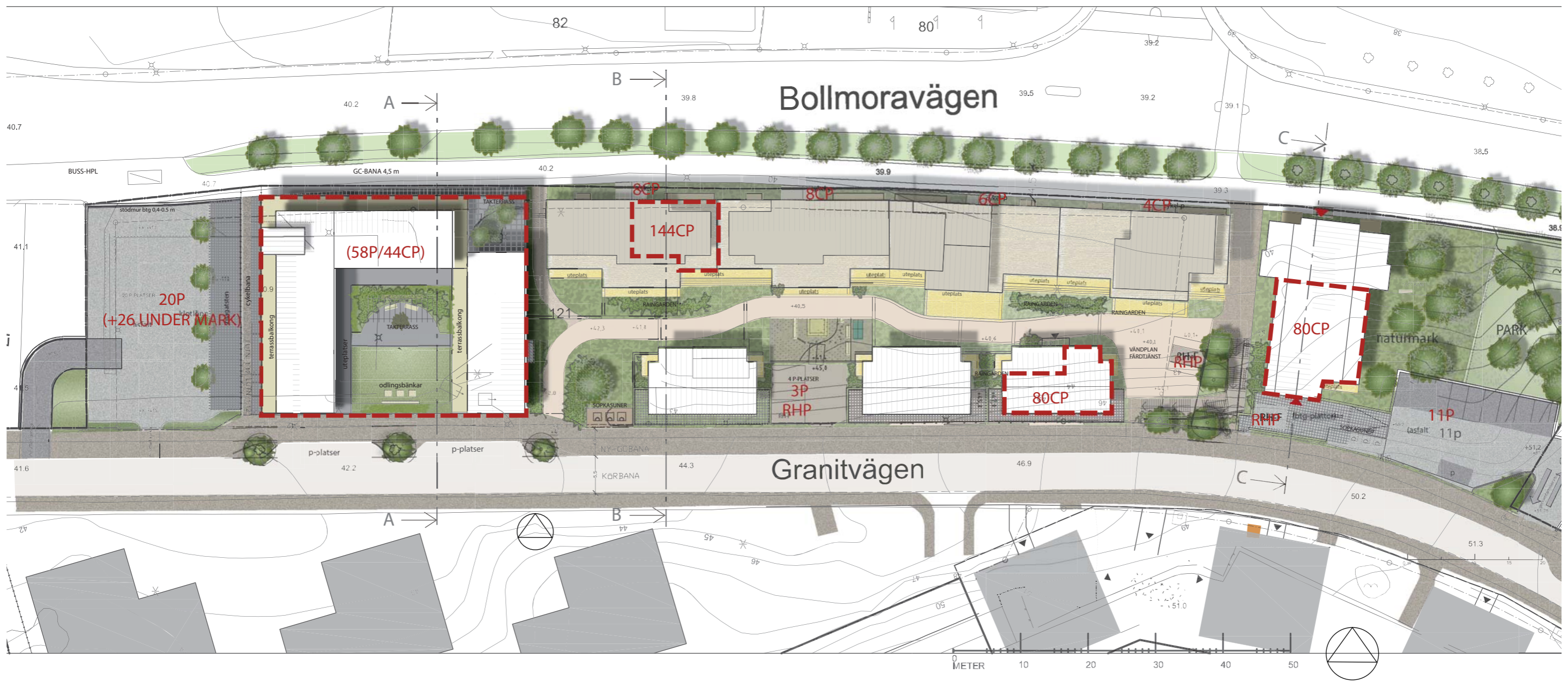
Cykel p-kvot: Bostäder 2,3
Bil p-kvot: Bostäder 0,63**** Auditorium 0,1*

- * Beräknat som 0,1 p-plats per sittplats i auditorium efter tillämpad modell i bl.a. Malmö stad.(250 sittplatser)
- ** I underjordiskt garage samt källarplan Del 1
- *** I cykelförråd i sutterängplan -2 under Stadsvilla 3
- **** Beräknat på totalt antal lgh. 27 av 150 lgh utgör smålägenheter



Plan parkeringsgarage och källarplan, del 1





- CP** Cykelparkeringar
- RHP** Parkeringsplats rörelsehindrad
- P** Parkeringsplatser

Översikt situationsplan parkeringar och cykelparkeringar

GÅRDSMILJÖ

Bostadsgården kommer att utgöra en långsmal och väl avgränsad tyst miljö mellan Bollmoravägen och Granitvägens högre nivå. De mer stadsmässiga 4-6-våningshusen samspelar med de lägre och ”mjukare” stadsvillorna av trä som tillsammans ramar in en modern innergård som knyter an till en mer traditionell trädgårdskaraktär med frodiga perennplanteringar, odlingsmöjligheter, gräsmattor och en äppellund. Bottenvåningarnas balkongdörrar på flerbostadshusen leder ut på terrasser som i de större lägenheterna i framkant har trappsteg ner mot gården som sträcker sig ut längs hela terrassen. På så vis skapas en mjukare övergång mellan huskropp och gårdsnivå.

Då större delen av gården inte är underbyggd av garage finns goda växt- och dagvattenförutsättningar. Bär- och äppelträd väljs med lämpliga höjder för gårdsmiljön.

Material gårdsmiljö:

- kullersten och smågatsten i stenmjöl närmast fasad
- betongsten i körbara ytor
- rännalar som en del av en öppen dagvattenlösning
- stepping stones i äppellunden på västra innergården
- årstidsvarierande buskar och perenner i planteringsytor
- pollarbelysning längs gångytor och vid entréer: Fox Lynx

Karaktärsträd:

- äppelträd (*Malus domestica*)
- glanskörsbär (*Prunus serrula*)

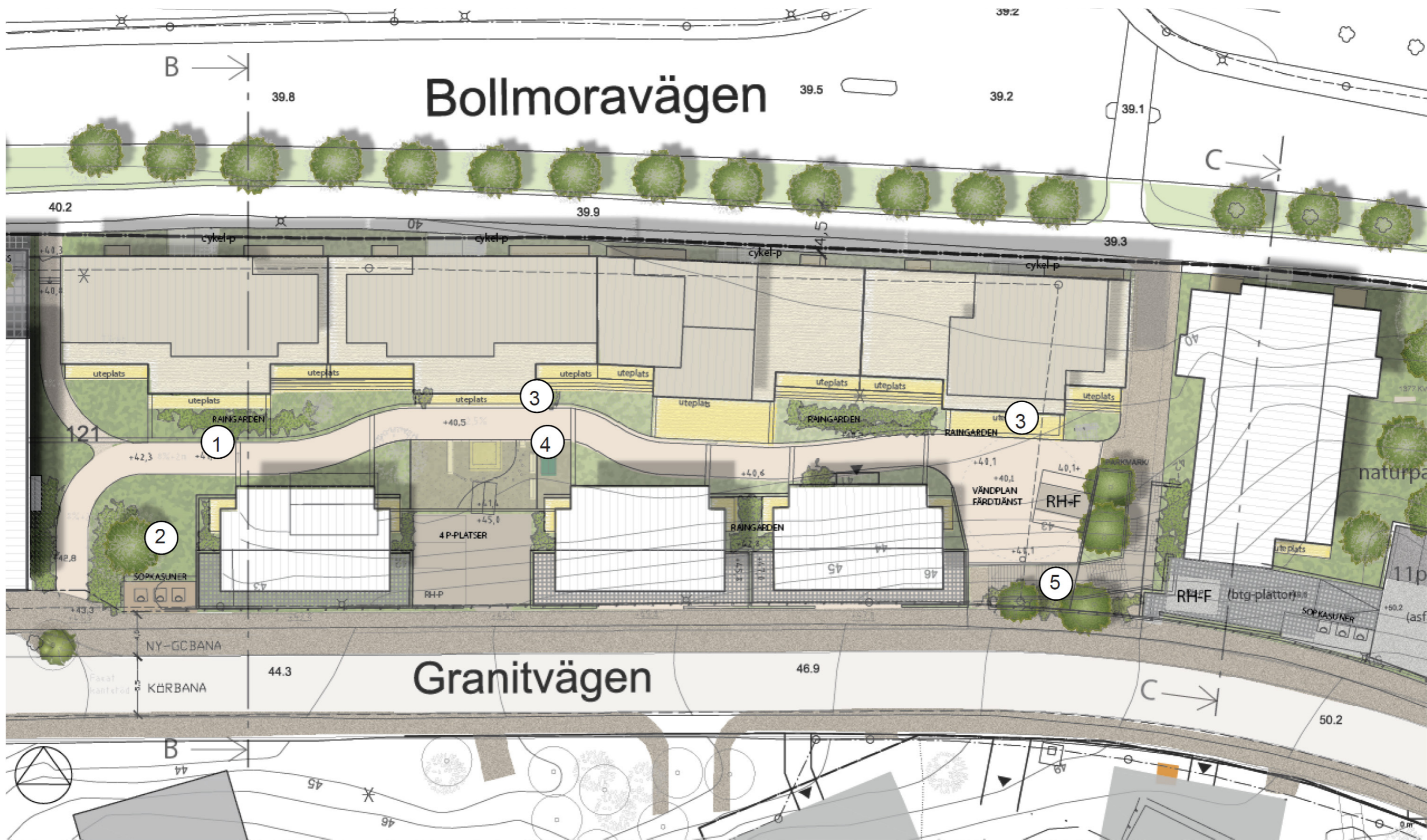
Aspekter av utemiljön som bidrar till social hållbarhet:

- trappade trädäck av sibirisk lärk mot innergården och bänkar i solläge på takterrassen inbjuder till möten.
- På innergårdens lekplats finns både sand och lekskulpturer inramade av planteringar och fruktträd. Här träffas gårdens barn.



Till vänster, inspirationsbild långsmal gård, äppelträd och buskar samt lekskulptur

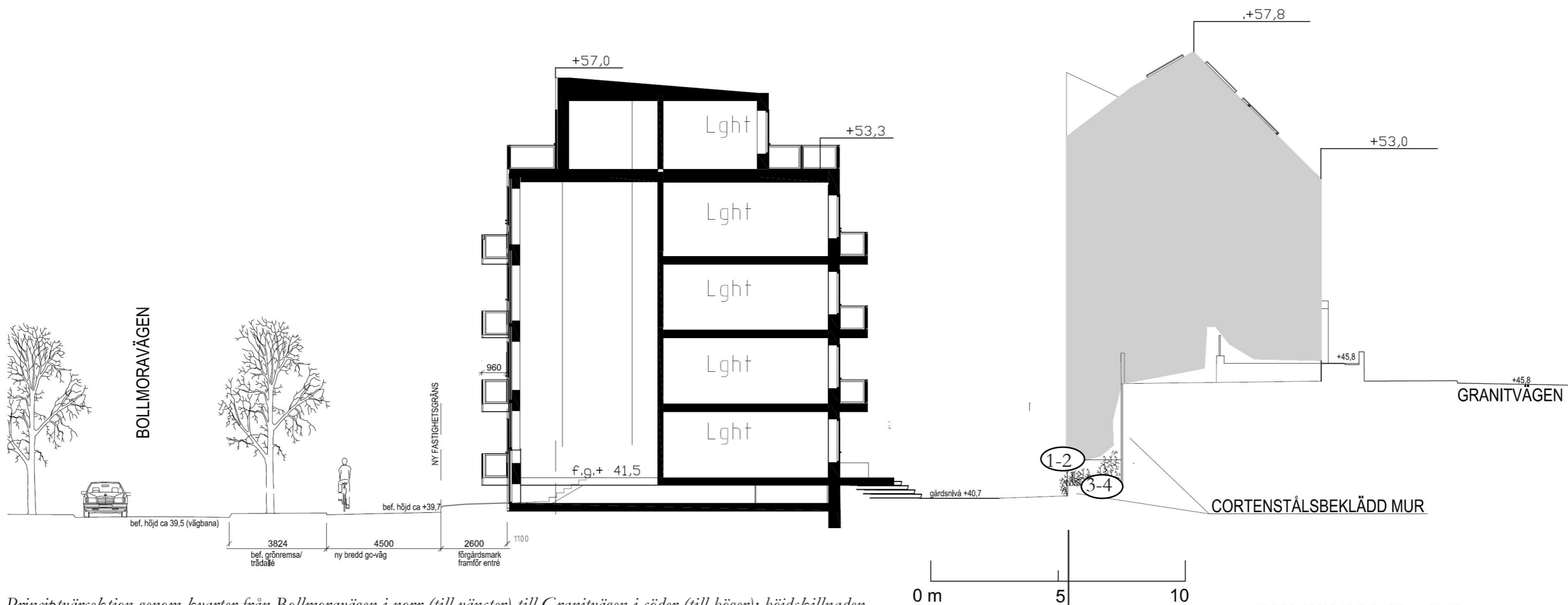
Ovan, kullersten och smågatsten vid fasad, rännalar för dagvatten, stepping stones och pollarbelysning



Översikt markplanering gårdsmiljö
(siffror hänvisar till teckenförklaring på motstående sida)

Teckenförklaring

1. Betongsten med längsgående dagvattenränna på ena sidan och pollarebelysning längs vägen på innergården
2. En äppelund välkomnar besökarna vid entrén
3. Trappad terrasstrall som möjlig sittmiljö i soligt läge
4. Lekplats med lekskulpturer och baksand
5. Muren mot Granitvägen bryts ned i mindre delar av trappan, och inrymmer en planteringsyta



Principvärsektion genom kvarter från Bollmoravägen i norr (till vänster) till Granitvägen i söder (till höger); höjdskillnaden mellan gatunivåerna tas upp genom stadsvillornas grundmurar och mellan dem stödmurar enligt neanstående

SEKTION B-B2 GENOM KVARTER



1.

Höjdskillnaden mellan Granitvägen och Bollmoravägen tas upp av de tillkommande stadsvillornas grundmurar av delvis terrasserade stödmurar. Dessa utförs med planteringsbäddar som är klädda med skivor av cortenstål. Dessa



2.

planteringsytan planteras med prydnadsgräs och olika marktäckande växter i trappande nivåer:



3.



4.

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



Vy i bostadsgårdens längdriktning mot öster

Förgårdsmarker, halvoffentliga platser

Mot Bollmoravägen anläggs förträdgårdar där marktäckare och buskar kombineras med gräsmatta. Vid bostadsentréer anläggs förgårdsmarker med cykelparkeringar i plattlagda ytor. Allaktivitetshusets entréyta mot Bollmoravägen och mot intilliggande parkering väster om byggnaden belägs med smågatsten och betongplattor samt en fris av kullersten som ramar in byggnaden.



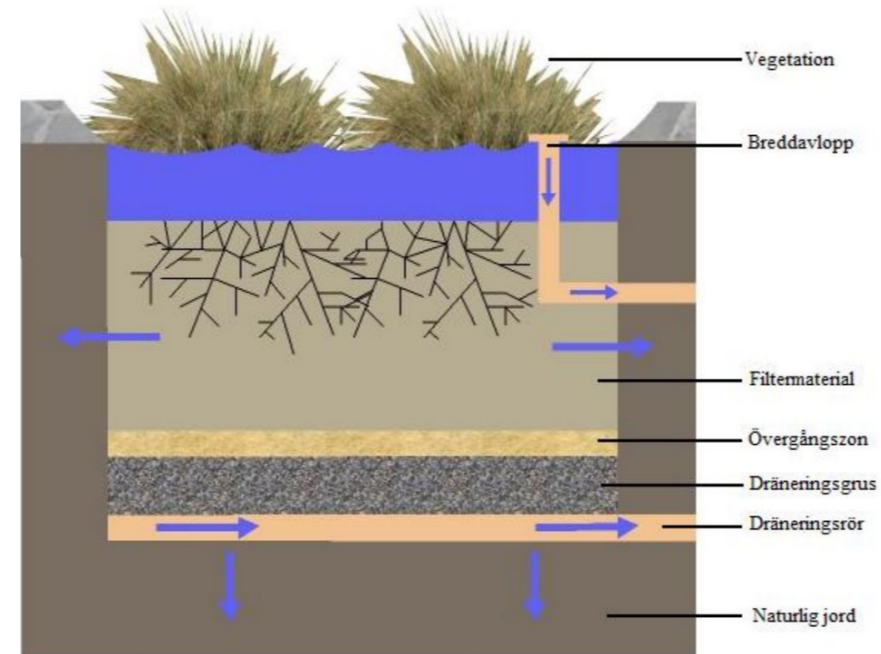
Referensbild cykelställ på förgårdsmark



Referensbild kyrkentré som torgbildning

Dagvattenhantering inom kvartersmiljön

Dagvattenhanteringen utgår från lokal fördröjning och infiltration i gårdsytorna; primärt genom avledning från stuprörsutkastare till raingardens; planteringsbäddar som genom växtlighet filtrerar, fördröjer och binder föroreningar i vattnet. Gården består till stor del av permeabla ytor och fördröjningsmagasin i form av skelettjordar finns.



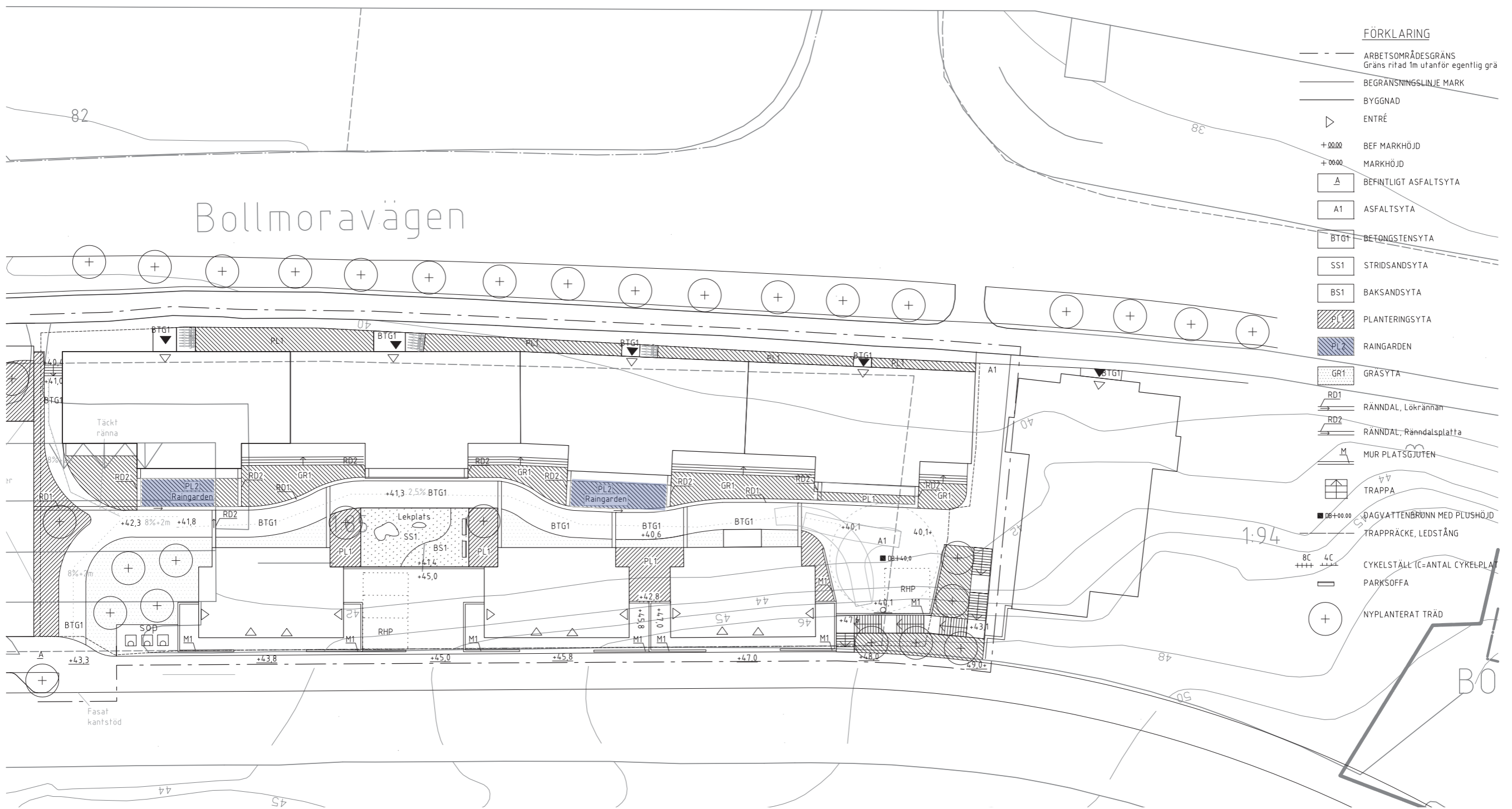
Rain garden med öppen konstruktion och infiltration till den omgivande jorden (Exjobb A. Svenstrup, 2012).



Exempel öppen damm och raingarden



Dagvattenrännor av typ "lökrännan" utgör den öppna delen av fastighetens dagvattenlösning.



MARKPLANERING SKALA 1:250 (A3)

Archus Arkitekter genom Hannes Erixon, landskapsarkitekt LAR

Bollmoravägen ingår inte i den här detaljplanen. Om markhöjden vid Bollmoravägen ändras påverkas även markplaneringen på kvartersmark.

GRÖN DESIGN

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

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

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



Upphöjda odlingsbäddar



Helintegrerade solpaneler



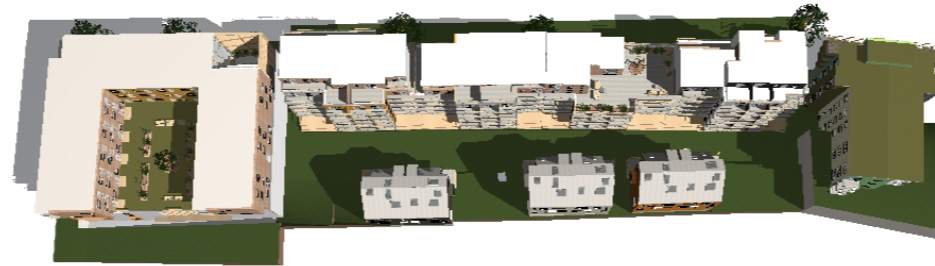
Uppställda solpaneler



Solpaneler på tegeltak

SKUGGSTUDIER

Projektet ligger i norr i planområdet och skuggar därmed inte övriga tillkommande eller befintliga bostäder i närområdet. Stadsvillorna vid Granitvägen är placerade på ett sådant sätt att solens strålar når alla lägenheter orienterade längs Bollmoravägen under del dagen under sommarhalvåret.



kl. 9 midsommar



kl. 12 midsommar



kl. 15 midsommar



kl. 17 midsommar



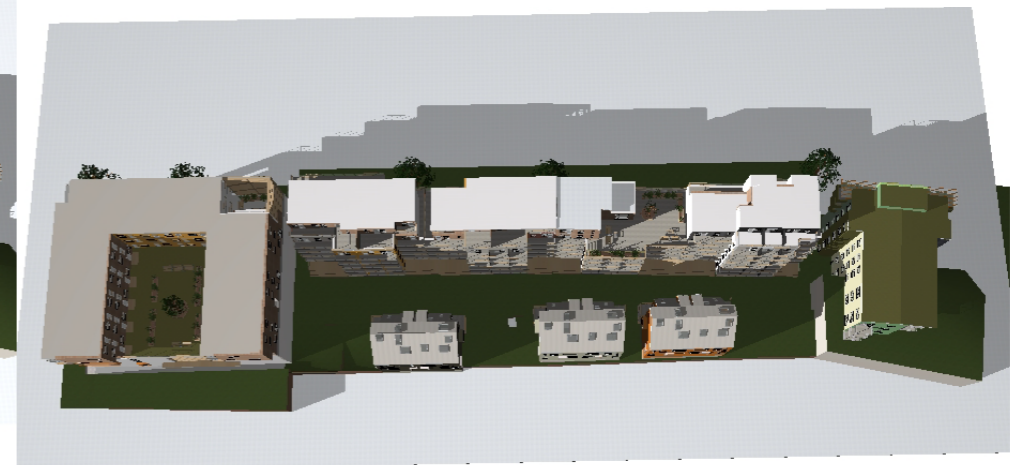
kl. 9 vår-/höstdagjämning



kl. 12 vår-/höstdagjämning



kl. 15 vår-/höstdagjämning



kl. 17 vår-/höstdagjämning

EXPLOATERINGSFAKTA

Byggnadsdel	LOA	BOA	BTA*	antal lgh
Kyrkdel:				
Källarplan; garage 89 p-platser;	2450		2613	
Kyrkdel entréplan + plan 2(inkl. entresol)	2307		2453	
Totalt:	4757		5066	
Kyrkdel - bostäder plan 3-5 (hyresrätt)				
Kyrkdel plan 3		550	618	12
Kyrkdel plan 4		550	618	12
Kyrkdel plan 5		550	618	12
Totalt:		1650	1854	36
Bostadsdel:				
Del 1; 4 vån + 2 takv:		1265	1641	20
Del 2; 4 vån + 2 takv:		1266	1623	20
Del 3; 4 vån (+ 2 takv del av byggnad)		1078	1400	17
Del 4; 5 vån + 2 takv.		1309	1890	22
Del 4; lokalyta bottenvån. + plan 2	146			
Stadsvillor; 3 st:		1493	1852	14
Markanvisningsdel; 6-vånings punkthus inklusive 76 lgh-förråd + UC		1255	(1752)	21
Total BTA 6 våningshus:			2310	
Totalt brf byggrätter:	146	7666	10158*	114+36

*Ljus Bruttoarea bostäder

CHECKLISTA

Checklista för Slänten 1:85 samt markanvisningsdel parkmark byggherre: Rörstrand Projekt AB

BYGGNADER - UTFORMNING OCH GESTALTNING

Allaktivitetshus (sid. 8-17)

- Fasad allaktivitetshus gestaltas med tegelfasad i rustikt utförande; Petersen Tegel D32 med vit fog.
- Fasad allaktivitetshus gestaltas med tegelomfattningar som accentuerar murtjocklek i omfattningar runt glaspartier och entrépartier som inskjutna delar i fasaden.
- Bottenvåning mot Bollmoravägen utförs som helglasad fasad.
- Plan 2 mot Bollmoravägen utformas med stor tegelomfattad glasning.
- Bostadsvåningsplanen av allaktivitetshuset utformas som tydligt urskiljbar byggnadsdel i lättare utformning med dominerande träfasad. Bostadsvåningarna är indragna från gatan.
- Raster av stål utgör inramning av gavel mot Bollmoravägen och bildar ställning för klättrväxter.
- Takterrass förses med odlingsbänkar, pergola och uteplatser. Minst 50% av innergårdsmiljön utgör grönskande yta.
- Bebyggelsen utförs inte med synliga fogar.

Gatuhus del 1-4 (sid. 18-24)

- Fasad mot Bollmoravägen domineras gestaltningsmässigt av volymspel mellan olika fasadpartier.
- Fasader mot Bollmoravägen är individualiserade i variation av fasadmaterial mellan puts, tegel och träpanel (förekommande i indragna fasadpartier utförda i cederträ).
- Trapphusentréer utförda med stora uppglasningar Tegelfasaddelar utförda med tegel som går i jordfärger och med rustikt utförande i kulörspridning och förband.
- Balkonger mot söder (mot gården) utförs i huvudsak med glasade, genomsiktliga balkongräcken. Variation finns dock i räckestyper då fasaden är

- långsträckt, se sidan 23 i kvalitetsprogrammet.
- Balkonger mot gatan utförs med genomsiktliga räcken av glas eller stående stålspröjs.
- Genom takterrasser och indrag av fasadliv sänks takfotshöjden mot gatan så att bebyggelsen upplevs som lägre.
- Bebyggelsen kommer inte utföras med synliga fogar.

Parkhuset (sid. 25-30)

- Fasadgestaltning har egen identitet med grön kulörskala uttryckt i putsfasad och skivfasadpartier.
- Balkongfasader utförda med träpanel av stående ask.
- Balkonger utförda i varierande storlekar som "växer uppåt" i fasaden.
- Byggnaden har tre suterrängvåningar och klättrar upp för den branta terrängen. Huskroppen ansluts till naturmarken med återställande av naturmarks-karaktär direkt utanför avvattningszon från fasad.
- Bebyggelsen kommer inte utföras med synliga fogar i putspartierna. En del av husets gestaltning är att partivis använda skivbeklädning och de har accentuerade skivskarvar.

Stadsvillor (sid. 31-35)

- Fasader utförda enligt panel- och kulörsättning sidan 32 i kvalitetsprogrammet.
- Entréer utförda med skärmtak som en fast, integrerad omfattande fasaddel.
- Byggnaderna smalnar av mot gården.
- Bottenvåningen mot gården utformas så att stora tomma fasadytor undviks. Fönster, entréer och grönska används för att levandegöra bottenvåningen.
- Byggnaderna följer Granitvägens sluttnings. Där höjdskillnader uppstår tas de om hand på ett omsorgsfullt sätt med terrasser och murar.
- Bebyggelsen kommer inte utföras med synliga fogar.

PARKERING OCH MOBILITET (sid. 36-38)

- Bilpool med 3-5 personbilar skapas tillsammans med Tyresöbostäder (Hasselbacken) och tillkommande bostäder. Uppställningsplatser iordningsställs nära

tomtgräns mot Hasselbackens parkeringshus vid Granitvägen.

- Cykelparkering finns både utanför entréerna och väderskyddat inne i byggnaderna. I båda fallen placeras parkeringen lättillgängligt för att uppmuntra till cykling.
- Cykelpool planeras gemensamt för kyrkdelens lägenheter och övriga i kvarteret.

YTTRE MILJÖ OCH HÅLLBARHETSLÖSNINGAR (sid. 38-45)

- En förplats/plaza med träd skapas vid allaktivitetshusets plarering. Längs med kyrkdelens västra fasad anläggs ett belyst gång- och cykelstråk som förbindelse mellan busshållplatsen och Granitvägen.
- En låg stödmur mot Bollmoravägen och garage-nedfarten utformas av brädriven mörkpigmenterad betong.
- Förgårdsmark mot Bollmoravägen utförda med marktäckande växter i kombination med gräsytor.
- Cykelparkering för lättillgänglig användning vid varje trapphusentré mot Bollmoravägen.
- Entréyta framför allaktivitetshus (fram till kvartersgräns) mot Bollmoravägen utförd med beläggning av smågatsten och med fris av kullersten närmast fasad.
- Dagvatten hanteras i öppna system för lokal fördröjning och avledning från utkastare till planteringsbäddar; rain-gardens.
- Gång- och körytor på gården utförda med permeabla material.
- Solpaneler på syd-/västvända delar av samtliga yttertak ovan takterrassnivåer.
- Vid den allmänna passagen utformas gården så att det är tydligt vad som är allmänt och privat. Men det ska finnas bra kopplingar för gående mellan gården och trappan. Utformningen samordnas med kommunens utformning av passage och trappan.

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.

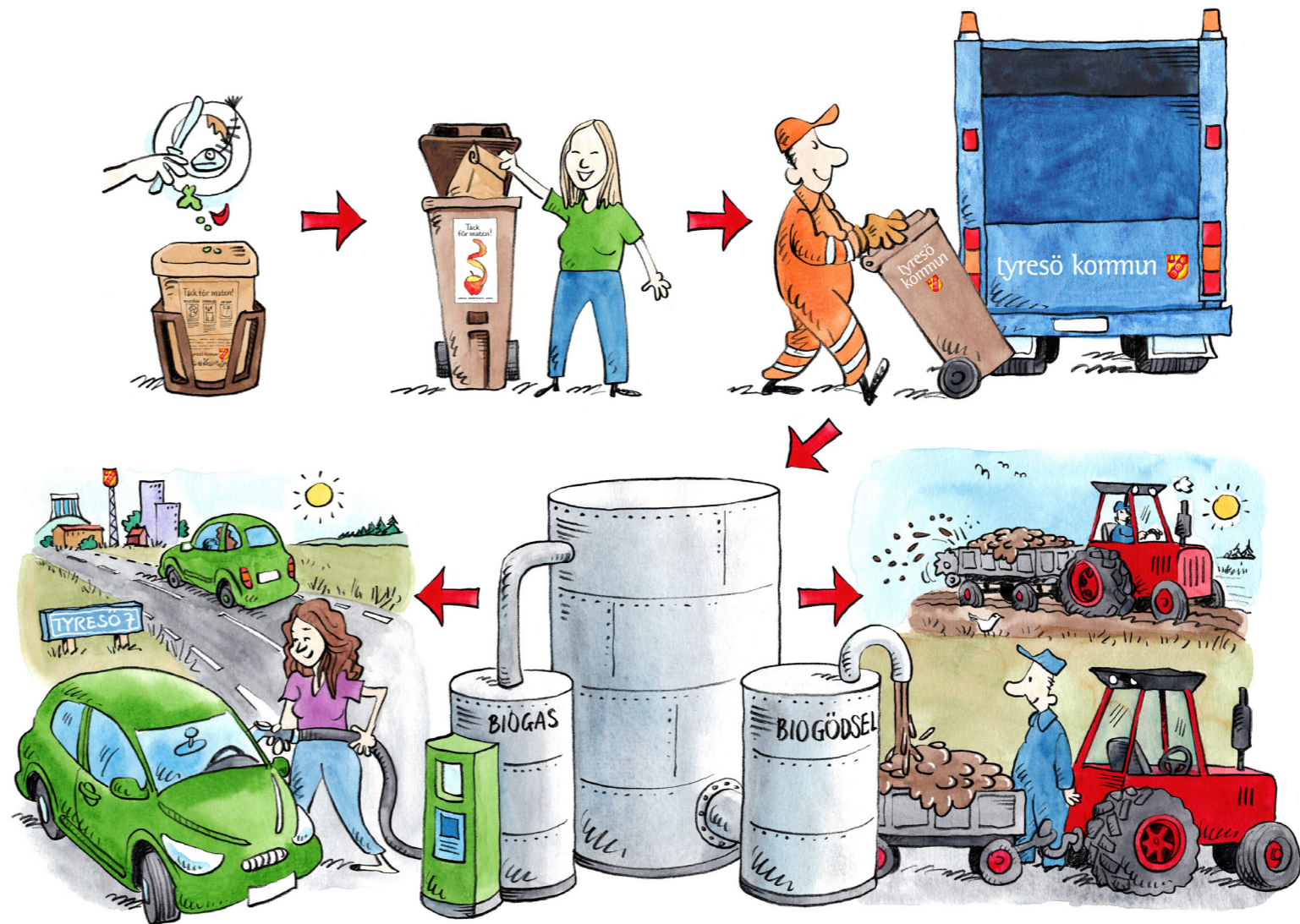


Exempel smalkronig sort som klarar vägmiljö.
 Quercus robur 'Fastigiata Koster', pelarek och Acer Campestre 'Green Column', pelarnaverlönn.

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

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



Referensbild på platsbildningar med avvikande markmaterial.



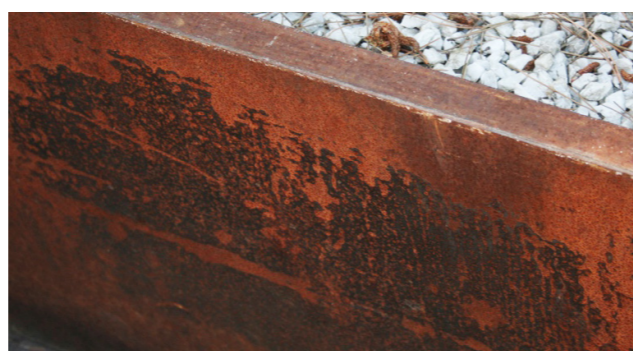
Exempel på växter i naturlika planteringar



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.

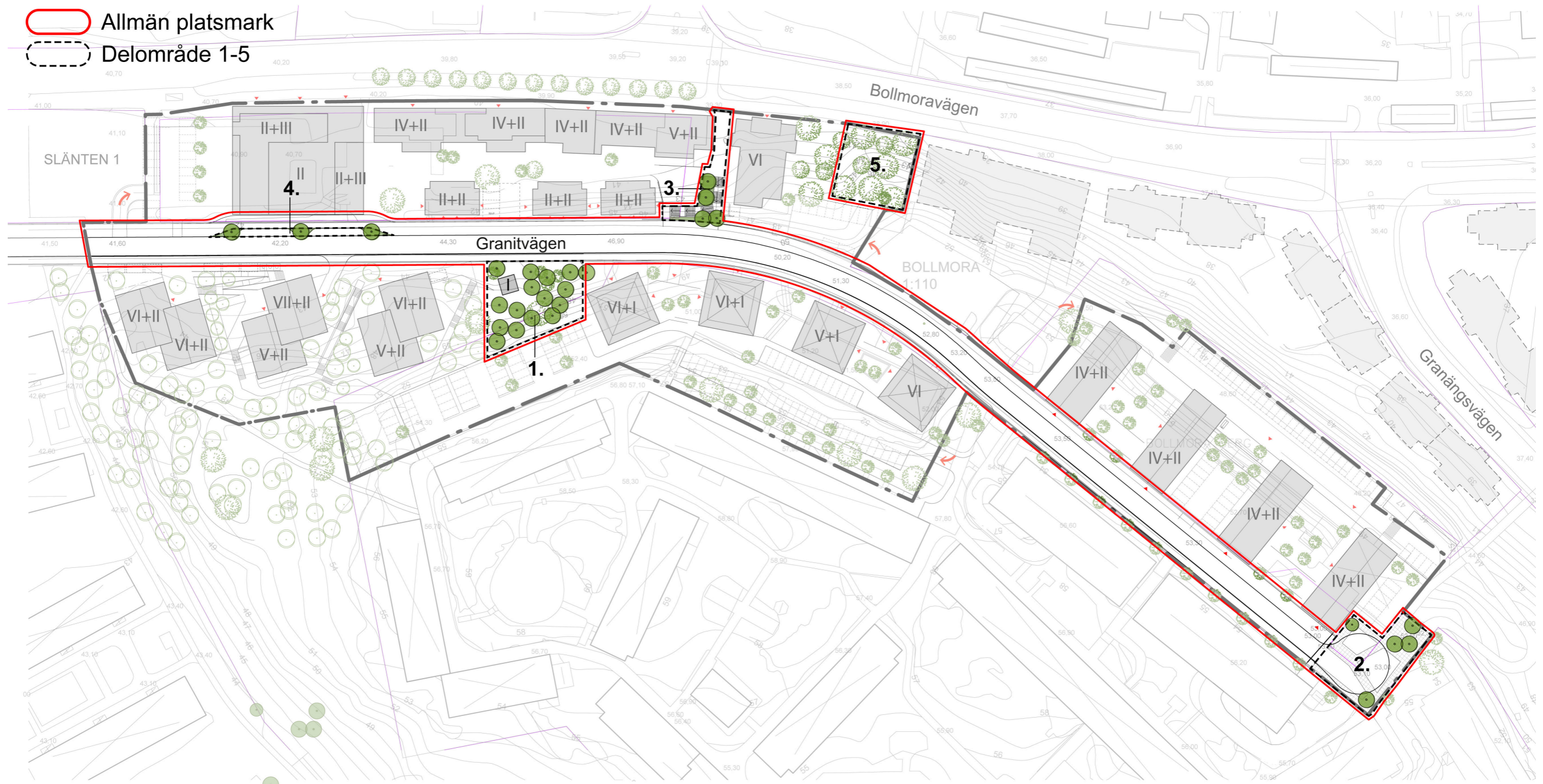


Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturummets skala. Eventuellt med dubbelarm för armatur på lägre höjd mot gångbana. Louis Poulsen.

Utformning av allmän plats

 Allmän platsmark

 Delområde 1-5





Referensbild på träd som planteras och återskapar naturkaraktären i slänten.



Exempel på hur spotlights på belysningsstolpar som riktar mot vegetation förstärker det upplysta rummet och ökar upplevelsen av trygghet.

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.

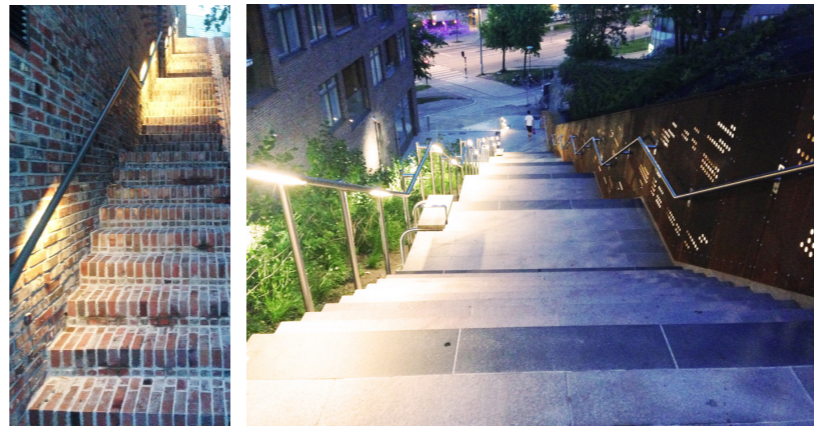
En stödmur mot det övre parkeringsdäcket i bakkant av naturmarken utförs med kalkutfällningar för att ge muren ett mer organiskt uttryck. Skuggtåliga klättrväxter som murgröna och kaprifol planteras nedanför muren.

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.



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



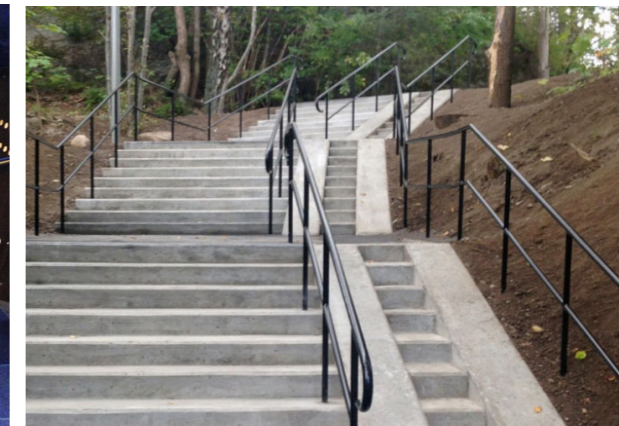
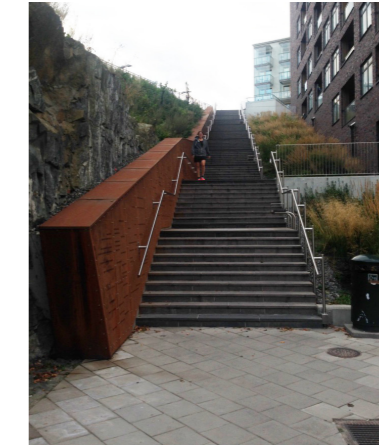
Exempel på inbyggt ljus i trappans sida och handledare, trappa med ramper samt planteringar mellan avsatser.

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 genkoppling mellan Granitvägen och Bollmoravägen. Passagen ska anordnas genom en trappa med ramper. Alternativ väg för personer med nedsatt rörelseförmåga kommer att finnas via Granitvägens såväl västra som östra del.

Trappan medför en 9-13 m hög mur som kläs med vertikala träribbor, något som både fungerar som klotterskydd



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.

och stöd för starkväxande klättrväxter. 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 snöbar (*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 bevaras. 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.



Exempel på träd i dekorativt markgaller

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

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.

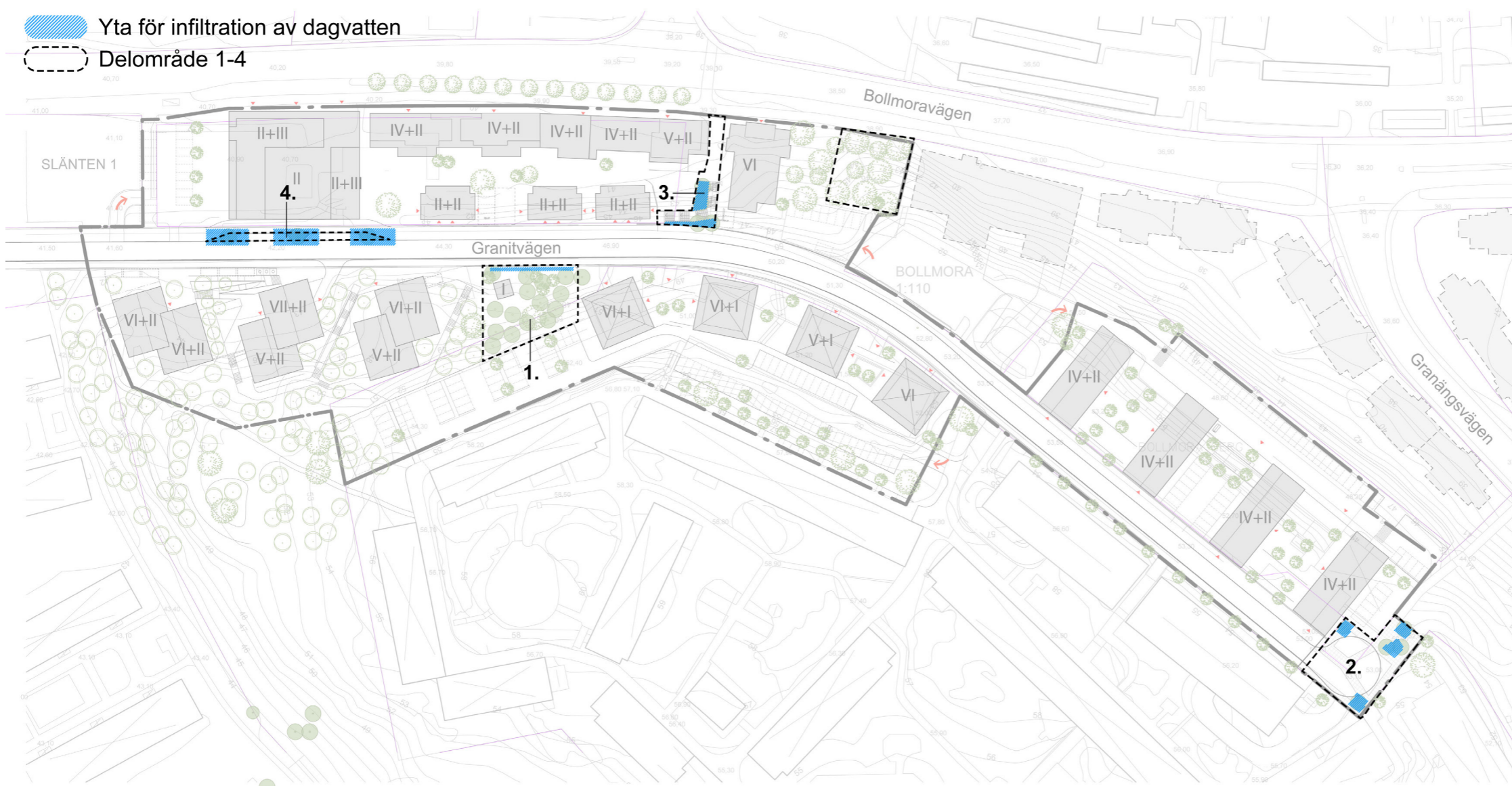
För att Kolardammarnas funktion inte ska påverkas negativt av ökade flödesvariationer behöver tillkommande flöden utjämnas. Gatumarken och parkeringsytorna genererar den största mängden föroreningar inom planområdet. Åtgärder som renar gatuvatten kan resultera i en kraftig reduktion av de föroreningshalter 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 dagvattennätet.
- 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 välfungerade regnträdgårdar 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 ägs av Tyresö kommun, fastigheten Bollmora 1:85 av Filadelfiaförsamlingen Stockholm och fastigheten Bollmoraberg 1 ägs av Brf Solhöjden.

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och skötsel. Tyresö kommun är även huvudman för allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningar. 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 allmänplats kort efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektering och upphandling av en entreprenör, som bygger ut ledningar och rustar upp allmänplats beräknas ta cirka 9-12 månader. Utbyggnaden beräknas ta cirka 9-12 månader.

Exploatörerna har möjlighet att söka bygglov när projekteringen är klar. 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 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*

Projekter avslutas!

