

## KVALITETSPROGRAM

NÄSBY 8:1 och 8:3, TYRESÖ

**Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen**



BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING	3
KONTROLL OCH GRANSKNING	3
PLATSENS KARAKTÄRSDRAG	3
SITUATIONSPLAN	4
DEN NYA BYGGNADEN I SIN OMGIVNING	5
BYGGNADERNAS KARAKTÄRSDRAG	5
BOSTADSHUSET	6
KONTORS- OCH HANDELSHUSET	8
ANGÖRING OCH PARKERING	8
UTEMILJÖ	9
REFERENSBILDER	10
ÅTGÄRDER UNDER BYGGSKEDET	12
ETABLERING	12
HANDLINGAR I LOVGIVNINGSSKEDET	13
ILLUSTRATIONER	14
PROCESS	15
INFÖR SLUTBESIKTNINGEN	15
GODKÄNNANDE	15

## BILAGOR

1. *BRANDKONSULTEN - Fördjupad riskanalys*
2. *STRUCTOR - Avvattningsplan för dagvatten*

# KVALITETSPROGRAM

## Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen

### BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Det här kvalitetsprogrammet hör till detaljplanen bostäder, kontor och handel vid Tegvägen som berör fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 inom Tyresö kommun.

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

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga ca 22 lägenheter i maximalt 5 våningar, samt kontor och handel i en separat byggnad.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur området ska utföras och gestaltas avseende bland annat husutformning och markplanering.

### KONTROLL OCH GRANSKNING

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen. Av förteckningen i kvalitetsprogrammet framgår vilka handlingar som avses.

Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenhetens beredning av bygglovärendet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmöten. Denne projektledare ska kallas till slutbesiktning av markarbeten både för gemensamma anläggningar samt enskild tomtmark.

Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Godkännandet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Tyresö kommuns *Tillgänglighetshandbok* ska så långt som möjligt tillämpas vid utformning av bostäder, kontors- och handelshus samt utemiljöerna kring dessa byggnader.

### PLATSENS KARAKTÄRSDRAG

Planområdets sluttning varierar från +21.00m till +31.00m. I den övre norra delen är tomten bergig och naturlig med barrträd och ekar. Tomten gränsar här till en höjd vars rygg når upp till +37.00m. I de lägre partierna är tomten mer trädgårdslig med buskar, fruktträd och längs Tegvägen kortklippt gräsmatta.

Närmast väster om området ligger terrasserade flerfamiljshus, Gudöterrassen. I norr gränsar området till en kommunal naturmark och en fastighet med ett mindre kontorshus/lokal. I öster gränsar området mot Tegvägen och utanför den genomfartsleden Gudöbroleden. I söder gränsar området mot Gudö å som utgör gränsen mot Haninge kommun.

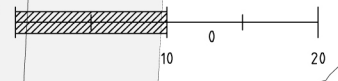
Tomtens topografi och läge vid Gudöbroleden gör att den har ett skyltläge för resande som kommer till Tyresö från Haninge.



**Teckenförklaring**

- gräs
- plantering
- buskage
- asfalt
- häck
- betongsten gård
- betongsten parkering
- armerat gräs
- rännal
- stödmur
- stödmur av gabioner
- nytt träd
- ny buske/buskträd

1:500



LANDSKAPSLAGET

## DE NYA BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

### Placering i terräng

Byggnaderna ska följa terrängen och ligga i suterräng. Tanken är att det nya bostadshuset ska underordna sig och vara lägre än skogen i naturmarken bakom. Den nya bebyggelsen kommer att bestå av två byggnader, dels ett bostadshus och dels ett kontors- och handelshus. Bostadshuset kan bli fem våningar i sin högsta del, vilket medför ett nytt inslag i området som tidigare högst omfattat tvåvåningshus. Det närliggande Gudöterrassen består av terrasserade flerfamiljshus

i två våningar med en högsta nockhöjd på +37.00m. Trädhorisonten bakom Gudöterrassen ligger ungefär på tio meter över den nivån på ca +47.00m. Det nya bostadshuset får i femvåningsdelen ha en nockhöjd på maximalt +43.00m. Kontors- och handelshuset blir en lägre byggnad om två våningar. Den ligger i anslutning till Tegvägen och kommer att fungera som en inramning och avskärmning för bostadsgården.

## BYGGNADERNAS KARAKTÄRSDRAG

### Exteriör och material

De två byggnaderna ska ha en enhetlig utformning när det gäller fasad, entré och fönsterpartier. Byggnaderna ges ett enkelt och lätt intryck genom att de är slätputsade i ljus kulör och totalt sett innehåller ett fåtal material, speciellt valda för att ge byggnaderna en smäcker utformning. Fönster, entré och balkongpartier ska innehålla stora glasade partier för att understryka den lätta känslan och för att ge en flytande övergång mellan innerum och uterum.



Vy från Tegvägen mot Gudöterrassen och den nya bebyggelsen

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB



Volymstudie av ny bebyggelse

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

## BOSTADSHUSET

### Allmänt

Bostadshuset består av tre sammansatta huskroppar med varsitt trapphus. Samtliga trapphus har hiss.

Alla lägenheter ska ha egen balkong och terrass åt väster. De lägenheter som har fönster åt öster ska vara genomgående så att sk tyst sida kan erhållas. Alla lägenheter ska även ha förråd inne i lägenheten och möjlighet till egen garageplats på garagevåningsplanet längst ned i byggnaden. Huset ska uppföras med sunda

beprövade material och med en byggnadsteknik som gör byggnaderna fuktsäkra.

Två av dessa bostadsdelar kan maximalt bli tre våningar och en kan maximalt bli fem våningar. Varje del har sinsemellan förskjutna våningsplan. Beträktat från gaveln har bostadshusets byggnadskropp förskjutningar på det sättet att byggnadens övre våningar kragar in på den västra sidan och blir smalare upptill.

Genom dessa förskjutna och indragna delar ges

byggnaden en variation som syftar till att ge ett lätt och spännande intryck som ansluter till platsens topografi.

### Fasader och material

Både bostadshuset och kontors- och handelshusets fasader ska huvudsakligen göras i två material: Puts och glas. Fönster och glaspartier är en viktig del av hur byggnaden upplevs utifrån. På byggnadens västra sida ska balkonger och terrasser ha fronter av glas. Eventuell inglasning av balkonger och terrasser får endast ske för att åstadkomma tyst sida och bullerskyddad uteplats. Inglasning ska då ske med



Bostadshuset - Fasad mot öst och gården

ett system som är väl anpassat till balkongernas grundutförande och inglasas maximalt till 75%. Rummen förses med stora fönsterpartier, på detta sätt ska en flytande övergång skapas mellan uterum och innerum. Undersidan av balkongerna ska färgas i samma kulör som den putsade fasaden. Fönster i markplan till garaget kan utföras i betongglas.

För att binda ihop fönsterpartierna och skapa en rytm i fasaden ska ett kontrastgivande fasadmaterial användas. Detta material kan vara antingen i oljat eller lackat trä, målat stål eller annat skivmaterial.

Se referensbilder sid 10. Detta fasadmaterial ska understryka bebyggelsen lätta och ljusa intryck och ska ge en lyster åt byggnaden. Fasaderna ska vara putsade utan synliga skarvar i en ljus kulör. Innan byggnaderna putsas ska ett putsprov tas fram som till struktur och kulör godkänns dels av byggherren, dels av kommunen. Detta putsprov ska sedan användas som referens vid genomförandet av projektet. Dilatationsfogar får finnas men dessa ska samordnas med och följa byggnadens trappningar. Byggnaden ska putsas ända ner till mark.

### Tak

Taket ska ge intrycket av att vara platt. Takmaterial ska vara i plåt eller papp, alternativt vegetationsklätt. Byggnaden ska, om tekniskt möjligt, ha invändiga stuprör för att uppnå ett rent intryck av fasaderna. På taket får tekniska anläggningar finnas, dessa ska samordnas med entrépartiet så att ett enhetligt utrymme för ändamålet bildas. Höjden på detta utrymme får maximalt vara 2,0 meter högre än föreskriven nockhöjd. Fasadfärgen på detta utrymme ska vara i samma kulör som den putsade fasaden.



Bostadshuset - Fasad mot väst

### Entréer

Entréer till bostadshusets trapphus ska vara väl upplysta och trygga med stora glaspartier. På entrésidan ska porten leda in till ett entréutrymme som skjuter ut från fasadlivet. Det utskjutande partiet har samma våningshöjd som byggnaden i övrigt. Hela detta entréparti ska ha fasader i glas så att fasadpartiet kvällstid upplevs som en upplyst "lykta". Bärande material i denna del ska vara målad eller lackerad metall i smäckra dimensioner. Ovanför entrédörren ska ett skärmtak finnas.

### KONTORS- OCH HANDELSHUSET

#### Fasader och material

Fasaderna, fönster och entréer ska utföras i samma material och på samma sätt som för bostadshuset, så att byggnaderna tillsammans bildar en enhet runt den gemensamma gården. Alla verksamheter i byggnaden ska ha flera fönster mot Tegvägen, dessa fönster får

inte byggas för, tas bort eller skymmas av reklamskyltar eftersom de utgör en viktig del av entrén till Tyresö. Se illustration här nedan.

#### Tak

Taken ska vara vegetationsklädda. Takets lutning får variera mellan 0 - 20 grader. Det förhöjda mittpartiet rymmer byggnadens fläktrum. Dess sidor putsas i enlighet med resten av byggnaden.

#### Entré

Handelshusets entré är väl upplyst och tydligt skyltad, se under "Skyltning". Material utförs lika bostadshuset.

#### Skyltning

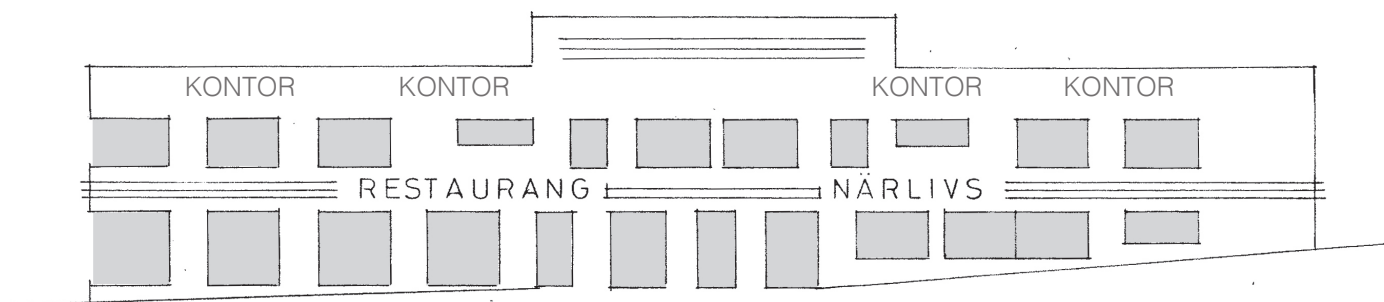
Tyresö kommuns riktlinjer kring skyltning återfinns på [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) och ska så långt som möjligt tillämpas vid utformning av kontors- och handelshuset. De nya byggnaderna har ett viktigt läge i entrén till Tyresö. Det

är därför särskilt viktigt att utformning och placering av skyltar sker på ett genomtänkt sätt.

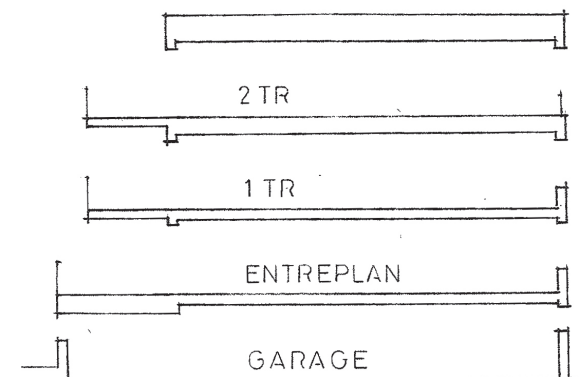
Skyltar ska placeras på fasaden i området mellan fönstren på våning 1 och 2 eller mellan våning 2 och takfoten. Skyltarna ska underordna sig byggnadens storlek och arkitektur. Skyltar på den södra gavelfasaden får inte vara ljussatta så att bostäderna störs. Flaggskyltar som sticker ut från fasaden är inte tillåtna. Ljusskyltar med rörliga bilder är inte tillåtna.

### ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring till bostadshuset sker från gata, gård och via garaget. Angöring till Handelshuset sker från dess parkering mot Tegvägen. En del av den hårdgjorda ytan fungerar tidsbegränsat som lastzon och resten av tiden som kundparkering. Handikapplatser kommer att finnas i garaget, utanför handelshusets huvudentré samt i anslutning till gården och kontoren. Cyklande



Handelshuset - fasad mot öst och riktlinje för skyltning



Bostadshuset - Sektion



ska främjas genom att cykelrum inrättas i garaget och att cykelparkering förläggas på gården i anslutning till entréer.

## UTEMILJÖ

Utemiljön ska vara omsorgsfullt utformad. Material, utrustning, belysningsarmaturer och växtmaterial ska vara medvetet valda för att passa in i miljön. Träd och buskar som är kvalitetsmärkta med E-certifiering ska användas i första hand.

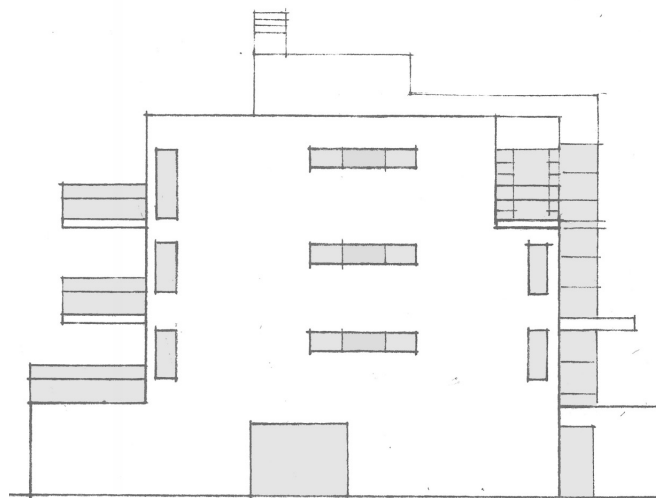
## LOD- Lokalt omhändertagande av dagvatten

Vad gäller dagvatten så planeras det för LOD – Lokalt omhändertagande av dagvatten på gården.

Se bilaga 2.

## Mark och plantering

Naturen behålls på den västra sidan om bostadshuset.



Bostadshuset - Fasad mot söder med infart till garaget

Runt handelshusets besöksparkering planteras en trädrad på gräs som ansluter till befintlig trädrad utanför Gudöterrassen. Vid den övre parkeringen kommer en stödmur uppföras. Intill denna ska det anläggas vegetation som täcker krönet och även hänger ner över muren för att visuellt minska murens höjd. Platsen för sophertering skärmas av med grön vegetation, se situationsplan.

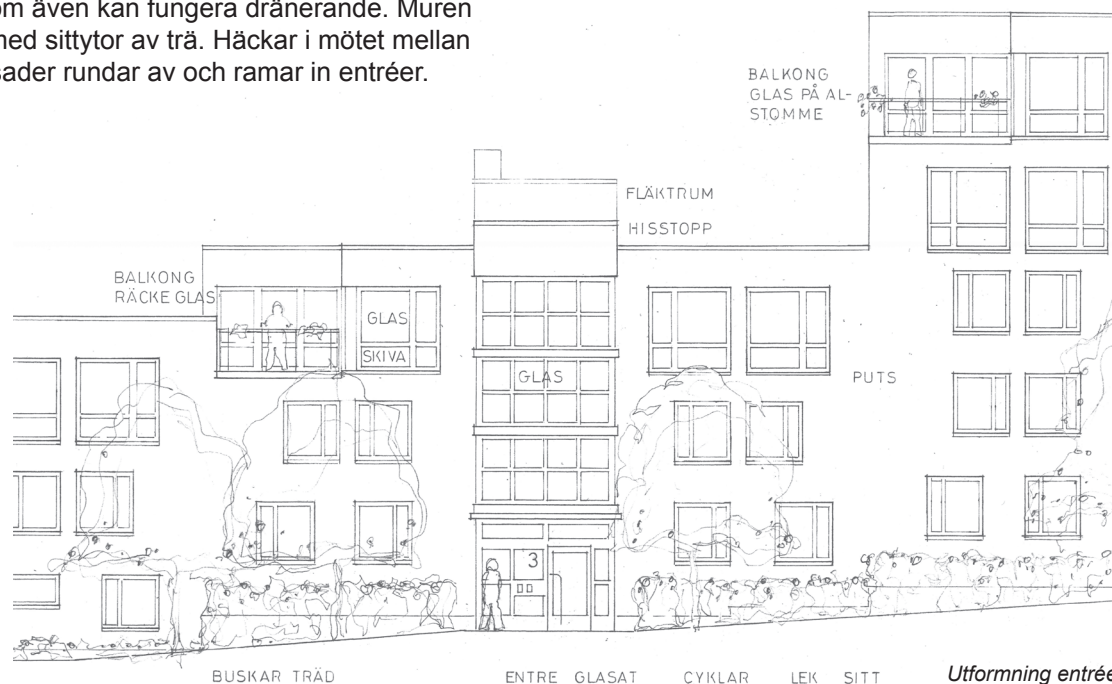
## Gården

Platsen utanför entréer ska bearbetas så att en förgård bildas med sittmöjligheter och planteringar.

En mjukt formad övergång från naturmarken till gården skapas. Höjdskillnaden tas upp av en gabionmur med natursten som även kan fungera dränerande. Muren kan förses med sittytter av trä. Häckar i mötet mellan gård och fasader rundar av och ramar in entréer.

Vistelseytorna på gården utformas som gröna "rum i rummet". I den större vistelseytan finns sittplatser och lekredskap med fokus på mindre barn. Den mindre vistelseytan består av bekväma träsittmöbler under träd.

Markstensytorna läggs i mönster med tydliga riktningar som förstärks av bredare genomgående band.

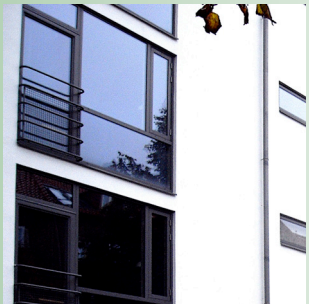


## REFERENSBILDER

### BYGGNAD



Referensbild, kv Slottet, Helsingborg



Detalj fönster och fönsterdör



Illustration av fönsterpartier med fyllning

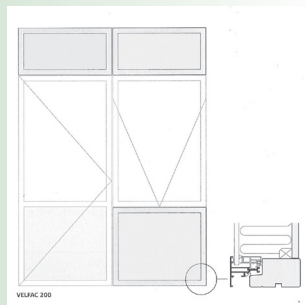
### BELYSNING



Sparsam ljussättning



Låg belysning med pollare



Detalj fönster och fönsterdör med fyllning

### SITTPLATSER



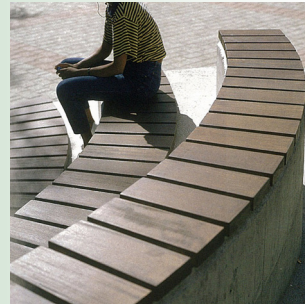
Exempel på träsisar på mur



Illustration av fönsterpartier med fyllning



Illustration av fönsterpartier med fyllning



Exempel på möblering

### PLANTERING



Ex. på plantering och träsisar på mur

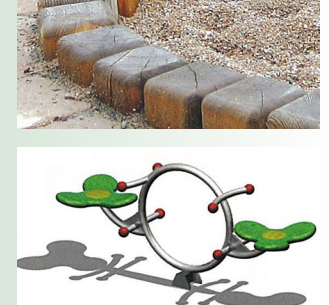
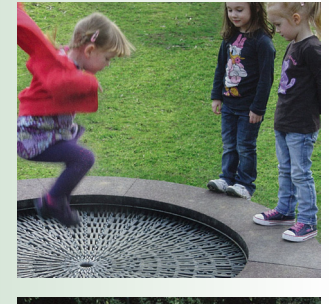


Fri möblering under träd



Fri möblering under träd

### LEK



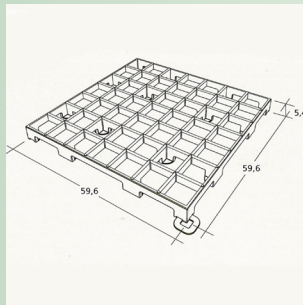
MARKBELÄGGNING



Marksten Starka Siena



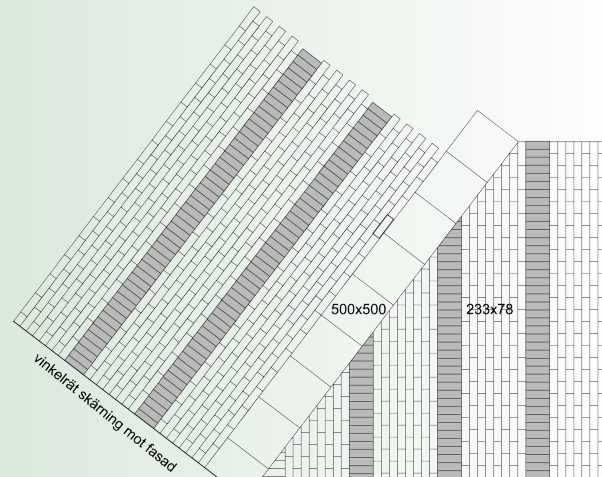
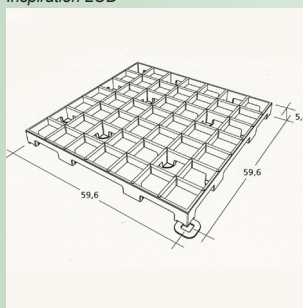
Inspiration LOD - marksten Siena



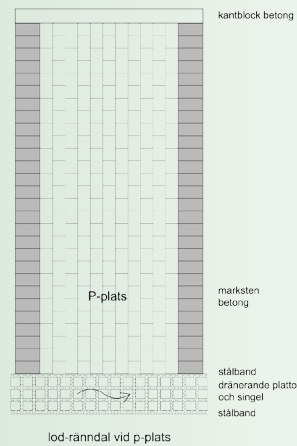
Inspiration LOD



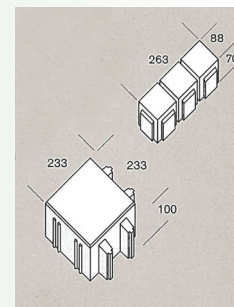
Inspiration LOD - marksten Siena



MARKSTEN PÅ GÄRD



MARKSTEN PÅ PARKERINGSPLATS



Inspiration LOD - marksten Siena

MURAR



Inspiration LOD - mur av gabioner



Högre stödmur

## ÅTGÄRDER UNDER BYGGSCHEDET

### Sprängning och schaktning

Sprängning och schaktning ska projekteras och utföras på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av befintlig mark och växtlighet kan bevaras och mängden sprängning minimeras. Schaktkanter ska göras så branta som bergkvaliteten tillåter.

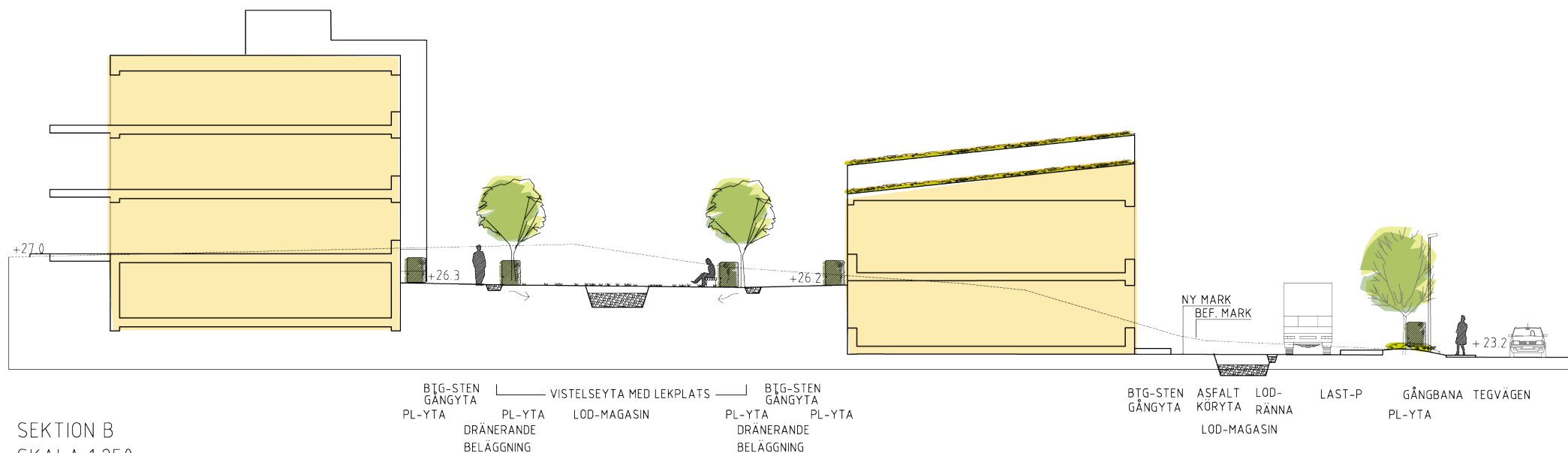
## ETABLERING

Etablering ska i första hand ske inne på fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3. En etableringsplan ska upprättas i samråd med kommunen.

Före utbyggnaden ska värdefulla träd och värdefull naturmark inhägnas med byggstaket. Inom dessa skyddsområden får ingen trafik, uppläggning av material, schaktning eller annan för träden skadlig markpåverkan förekomma under byggtiden. Det är av största vikt att de i detaljplanen skyddade träden sparas, skyddas och vitesbeläggs.

Fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 ska inhägnas med byggstaket innan arbetet påbörjas.

Om vedartade rötter påträffas vid schakt skall dessa sågas av intill schaktkanten. Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt material så snart som möjligt. Innan schaktningsarbeten påbörjas ska marken som ska schaktas bort inventeras.



SEKTION B  
SKALA 1:250

## HANDLINGAR I LOVGIVNINGSSKEDET

I samband med genomförande av planen kan det vara nödvändigt att söka rivningslov, etableringslov och marklov förutom bygglov. Nedanstående handlingar ska vara bygglovenheten tillhanda i samband med lovgivning.

1. Nybyggnadskarta med inritade husplaceringar, måttsett plushöjd på färdigt golv.

2. Markplaneringsritning med beskrivning som innehåller följande:

- Schaktning
- Fyllningar
- Slänter med släntfot och lutningar
- Belysning
- Markbeläggning

- Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
- Skydd av träd och naturmark
- Plantering på kvartersmark och val av växter
- Trappor, murar
- Dagvattenanläggning
- Sektioner som visar befintliga och nya marklinjer, samt anslutning mellan hus och mark.

3. Planlösning, sektioner och fasader och en byggbeskrivning som redovisar fasad- och takmaterial samt kulörer.

4. Skyltprogram

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare.

5. Schaktning, fyllningar och slänter med släntfot, lutningar och elevationer.

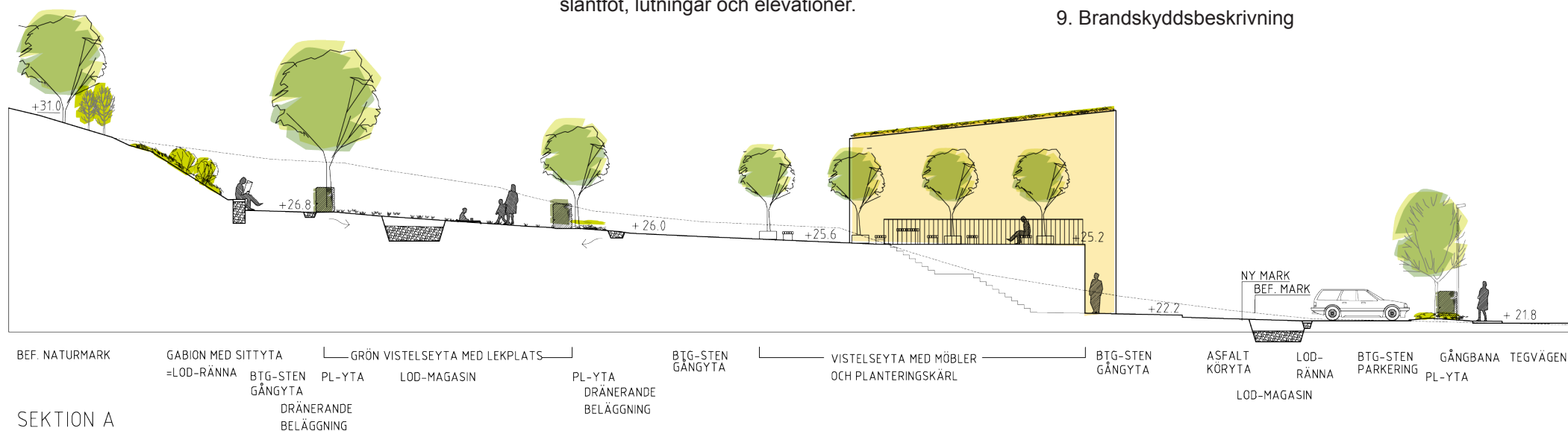
6. Hur hänsyn har tagits till områdets geotekniska förhållanden.

7. Etableringsplan som innehåller följande:

- Inhägnad av värdefulla träd och naturområden
- Uppställning av arbetsbodar, antal, våningar och plats
- Materialupplag eller dylikt
- Återställningsarbeten efter nyttjandet
- Stängsel runt byggarbetsplatsen
- In- och utfartslösningar för byggtrafik
- Eventuella provisoriska lösningar för bil, gång- och cykeltrafik under byggtiden

8. Tillgänglighetsbeskrivning

9. Brandskyddsbeskrivning



SEKTION A

LANDSKAPSLAGET AB  
Arkitekter Engstrand och Speek AB

KVALITETSPROGRAM Näsby 8:1 och 8:3

tyresö kommun

13

## ILLUSTRATIONER



## PROCESS

Samhällsbyggnadsförvaltningens projektledare ansvarar för att en kontroll- och uppföljningsplan tas fram när planen har vunnit laga kraft.

### Före bygglov:

Handlingar insändes i samband med bygglovsansökan.

### Tekniska samråd:

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan.

### Startbesked:

Besiktning på plats, bibehållen naturmark.

### Arbetsplatsbesök:

Naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan.

### Slutbesked:

Bevaka att kvalitetsprogrammet följs, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet och relationshandlingar.

## INFÖR SLUTBESIKTNINGEN

Erforderliga handlingar som styrker att kvalitetsprogrammet följts insändes till Samhällsbyggnadsförvaltningen senast en vecka innan slutbesiktning.

Den radonutredning som genomförts ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

## GODKÄNNANDE

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

.....

.....

Projektledare i kommunen



KVALITETSPROGRAM

**Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen**

tyresö kommun



[www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)