

KVALITETSPROGRAM FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM, ETAPP 2

Del av fastigheterna Forellen 2, 4, 15 och 16 samt del av Bollmora 2:1, inom Tyresö kommun, Stockholms län



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Kommunens åtaganden	22
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Torgyta	22
Bakgrund och avgränsning	4	Gång- och cykelstråk	22
Projekt mål för Norra Tyresö centrum	4	Tidvattengatan	22
Planområdet	5	Utemiljö.....	22
Kontroll och granskning	6	Teknikförsörjning	23
Kvarter 7.....	8	Åtgärder under byggskedet	24
Situationsplan	9	Samordning under byggprocessen.....	24
Befintlig byggnad.....	9	Etableringsplats och transportvägar.....	24
Ny byggnad.....	10	Process	25
Byggnaden allmänt	11	Godkännande av åtagandena	26
Fasader och material	12	Checklista	27
Gatufasader	13		
Bottenvåningsstrategi	13		
Gårdsfasader och sektioner	14		
Parkering	15		
Garageplan	15		
Projektfakta.....	15		
Entréplan	16		
Angöring och tillgänglighet	16		
Typplan	17		
Takvåning	18		
Utemiljö.....	19		
Belysning	20		
Grön strategi	20		
Avfallshantering	20		
Dagvatten	20		

Kvalitetsprogrammets syfte

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 kvartermark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §8 i tecknat exploateringsavtal för kvarter 7, Norra Tyresö centrum etapp 2 mellan Hemsö Vårdfastigheter AB och Tyresö kommun, datum 2018-10-05.

.....
Ort, datum

.....
För Hemsö Vårdfastigheter AB

.....
För Hemsö Vårdfastigheter AB

.....
Ort, datum

.....
För Tyresö kommun



Bakgrund och avgränsning

Planområdet för etapp 2 är en del av den mer omfattande utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. Denna etapp avgränsas i öster av Bollmoravägen, i söder av Regnbågsgatan, i väster av Simgatan och i norr mot intilliggande bostadsrättsförening.

Bebyggelsen i denna etapp utgörs av kvarter 7 som kommer *inrymma ett vårdboende och lokaler samt befintlig vårdcentral*. Kvarter 6 som ligger inom den västra delen av planområdet har lyfts ur detaljplanen, det kvarteret planeras inrymma bostäder, förskola och lokaler. Detaljplanen omfattar även offentliga miljöer kring kvarter 6 och 7 med ny gatustruktur i norr, nya funktioner och gestaltning av gaturum. Detta kvalitetsprogram avser kvartersmark för kvarter 7 och allmän platsmark.

Detta kvalitetsprogram är en vidareutveckling och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelsen ska utformas i Norra Tyresö Centrums andra utbyggnadsetapp.

Projekt mål för Norra Tyresö Centrum

I det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum formulerades en vision för området i sin helhet som ska genomsyra detta program och dess förslag såväl som kommande utbyggnadsetapper.

Utdrag från *Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum - en stadsdel med hållbara förutsättningar*:

” *Norra Tyresö Centrum* ska utvecklas hållbart och ge förutsättningar för att leva hållbart. Hållbar stadsutveckling är ett samspel där sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter väger in. *Norra Tyresö Centrum* deltar som betatestprojekt för att göra en svensk version av certifieringssystemet för *Breeam Communities*. Stor vikt läggs vid stadsutvecklingsprocessen och samverkan mellan de olika aktörerna så att hållbarhetstankarna och metoderna präglar området genom hela utvecklingen. Projektmålen utvecklas under planprogrammets tre faktorer, och sammanfattas i *en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar*.”

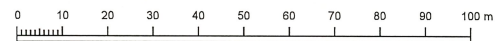
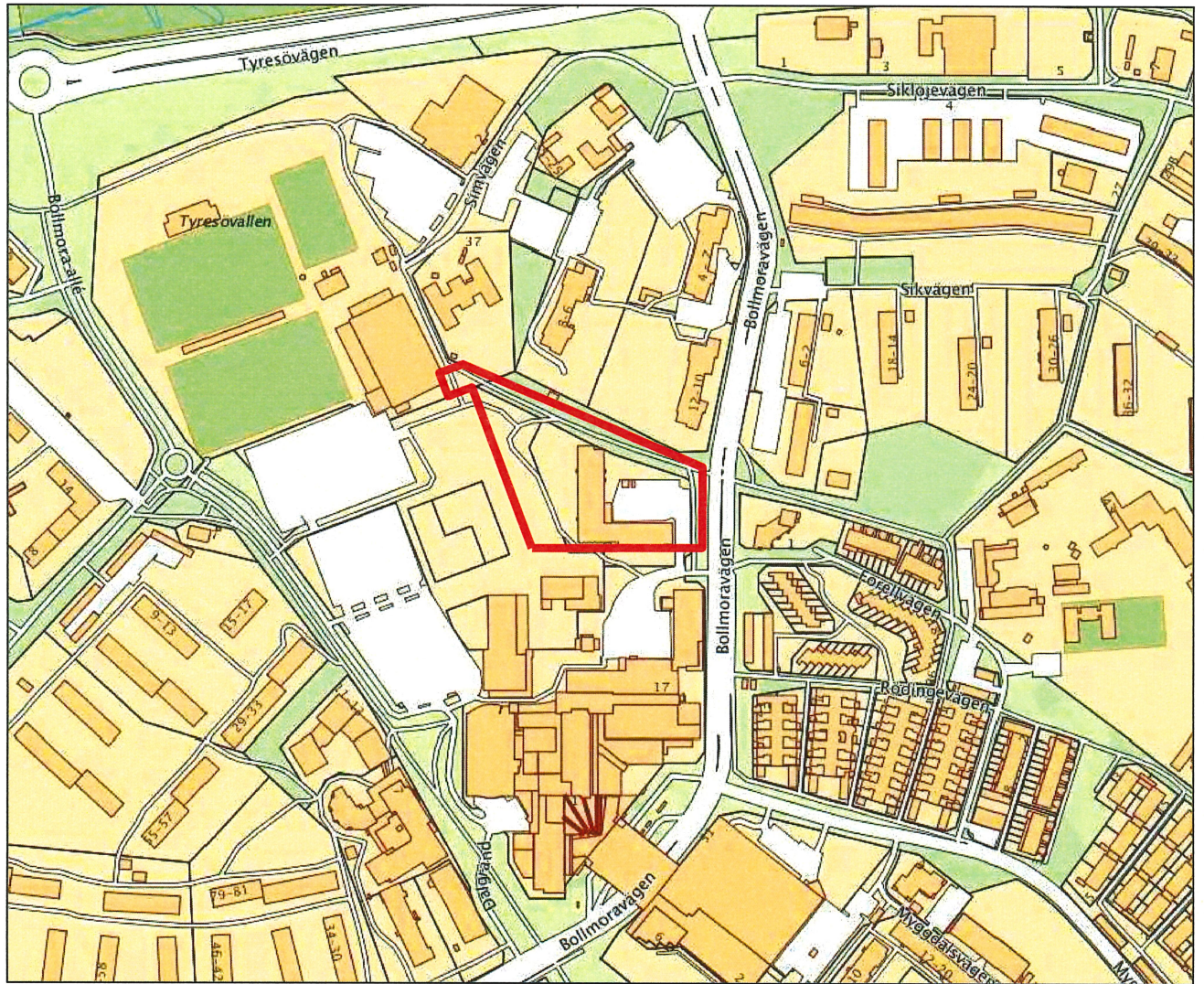
det attraktiva stadsrummet	funktionsblandning	orienterbarhet
Förbättring av befintliga mötesplatser och komplettering av nya skapar förutsättningar för en livfull attraktiv stadsdel. De offentliga platserna, torg, parker och gator, är områdets vardagsrum som lockar besökande och boende till aktiviteter, lek, återhämtning och nya kontakter.	Utvecklingen av <i>Norra Tyresö Centrum</i> bidrar till att centrumområdet fortsätter att vara en plats för alla. Funktionsblandningen och variationsrikedomen för hela centrumområdet ökar ännu mer genom tillskott med ett tätt, nära och blandat boende. Området upplevs välkomnande och är levande under alla dygnets timmar och alla årstider.	<i>Norra Tyresö Centrum</i> blir en orienterbar enhet med ett finmaskigt nät av säkra, attraktiva gator och stråk. Strukturen med länkar och kopplingar mellan centrum, Tyresövallen, Bollmora allé och Bollmoravägen gör stadsdelen tillgänglig och lätt att hitta i.



en vision om en stadsdel med hållbara förutsättningar

VISION FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM

Planområdet



Kontroll och granskning

När planen har vunnit laga kraft kommer kommunen kalla till en initial genomgång av projektet inför genomförandet av detaljplanen. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggherren och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet.

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

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

Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet när genomförandet är klart.

De kommunala program och riktlinjer som är antagna av kommunfullmäktige ska följas i tillämpliga delar.



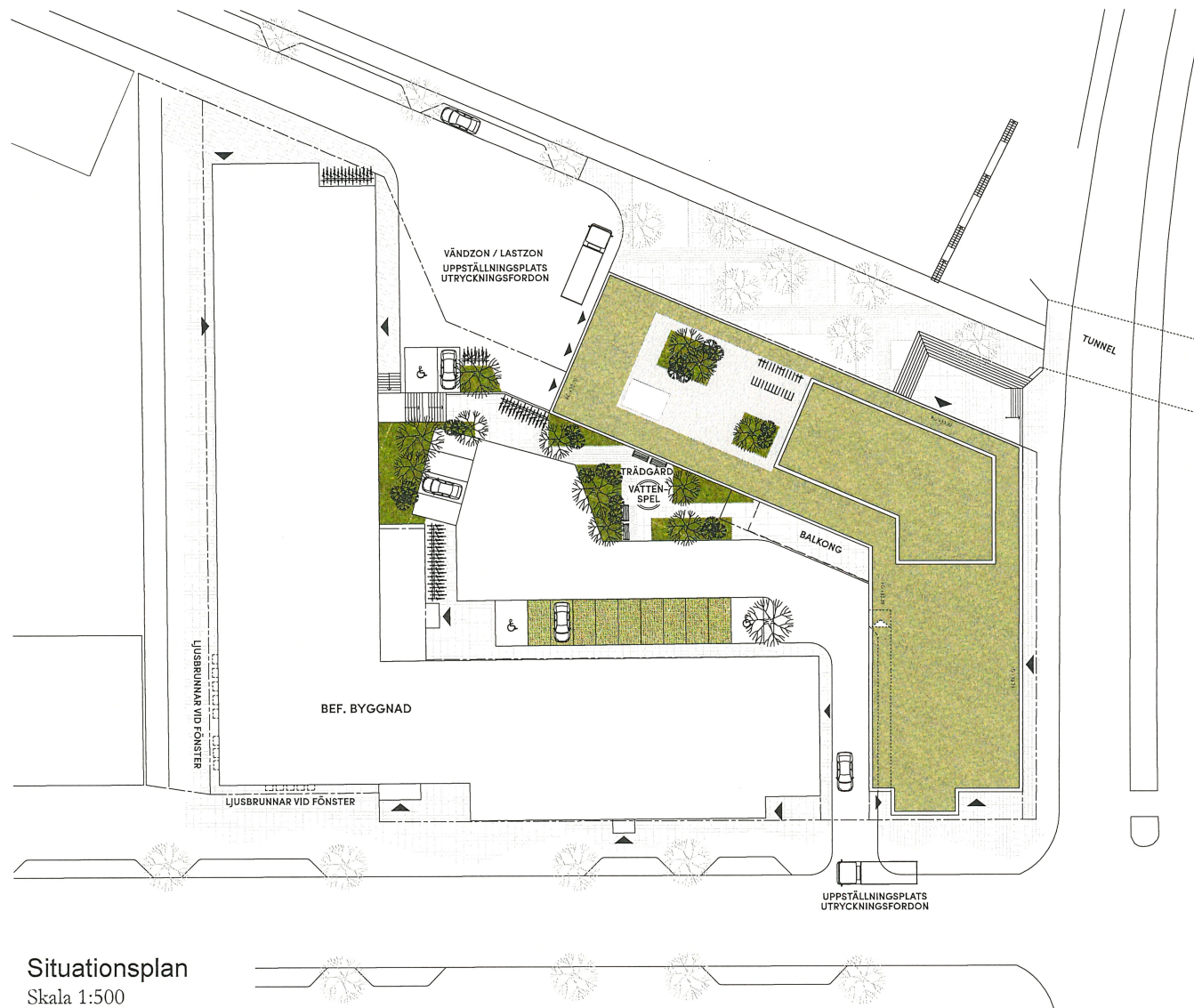
β

KVALITETSPROGRAM FÖR NORRA TYRESÖ CENTRUM, ETAPP 2

Kvarter 7

Hemsö / 4 Arkitektur & Form





Situationsplan
Skala 1:500

Befintlig byggnad

Längs Tidvattengatan och utmed gång- och cykelstråket mellan kvarteren kommer marken höjas. Mot stråket kommer en dörr behöva stängas igen på grund av markhöjningen men övriga entréer kommer att behållas. För att bibehålla dagsljuskvantiteter i befintliga lokaler ska håltagningar framför fönster, för ljusinsläpp, inrymmas inom kvartersmark. Håltagningarna säkras, genom säkerhetsklassat glas eller liknande lösning. Mellan håltagningar kan växtlighet inrymmas.



Referensbild ljusinsläpp

Ny Byggnad

Den nya byggnaden kommer att inrymma ett äldreboende med 76 lägenheter, ett korttidsboende med ca 12 lägenheter och lokaler i bottenplan.



Skiss ny bebyggelse Forellen Kv. 7





Byggnaden allmänt

Huvudentrén för besökande till äldreboendet och korttidsboendet är från innergården. Det finns även en entré från Tidvattengatan som binds samman med Bollmoravägen i form av en generöst tilltagen trappa med ett stort vilplan framför entrén. Från Tidvattengatan angörs byggnaden för leveranser och hämtningar.

I byggnaden ska det finnas lokaler för centrumändamål som vänder sig till Bollmoravägen och Regnbågsgatan. Byggnaden ska vara av samtida arkitektur av hög klass med arbetade detaljer i fasader mot omkringliggande gator.

Vy söderut från Bollmoravägen (för kulörer och material se Fasader och material och Gatufasader)

Fasader och material

Fasaderna består av puts och tegel med fasadmateriäl neddragna i bottenvåningen för att skapa variation i gaturummet. Den rationella och symmetriska fönstersättningen som kommer av verksamhetens art bryts av oregelbundna kontrasterande metallnicher med kantskoningar på fasader mot omgivande gator. Metallnicher, plåtarbeten och fönster förslagsvis i kulör NCS S 9000-N.

Fasadputs utförs som handdriven slätputs med naturliga variationer i ytstrukturen och kulören. Kulör går förslagsvis mot sval blågrönt NCS S 2005-B20G.

Fasadtegel med kulörvariation, kontrasterande men harmonierande med intilliggande putsyta och befintlig byggnads tegel. Val av tegel sker i samråd med kommun i bygglovsskede. Tegel muras med insjunkna och grova, ej slätstrukna, grå fogar.

Bröstningshöjd för fönster i lägenheter varierar mellan 0.4 - 0.8 m för möjlighet till utblick även från säng.

Taket konstrueras för en flexibel användning för hyresgästen med möjlighet till att skapa en oas för de boende med platser för aktivitet och ro. Det ges möjlighet för mindre planteringar och t.ex. växthus.



Referens för kantskoning, nicher och fyllningar i fasad



Referens för variation av fasadmateriäl i gaturummet



Exempel på tegel



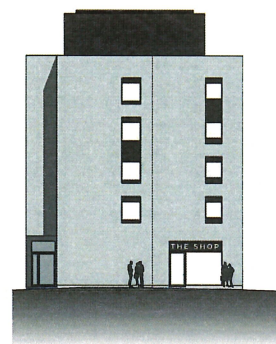
Exempel på tegel



Exempel på ytstruktur i puts och kulör med variation



Fasad mot
Bollmoravägen



Gavel mot
Regnbågsgatan

Gatufasader

Skala 1:400

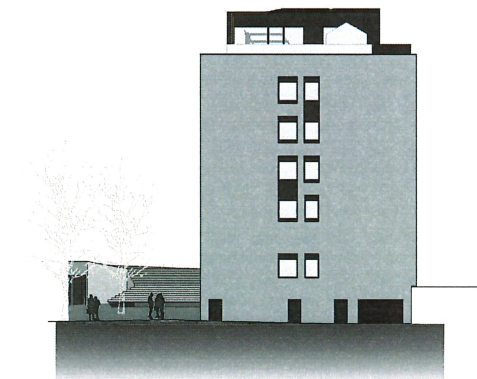
Fasaderna delas in vertikalt och fasadmateriell skiftar mellan puts och tegel. Byggnadens sockel trappas efter gatans lutning och linjerar med variativen av fasadmateriellen. Det skapar variation i stadsrummet.

Bottenvåningsstrategi

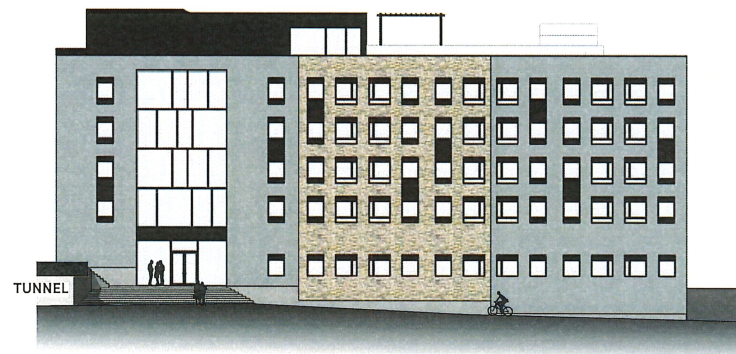
Bottenvåningen är förhöjd med en minsta våningshöjd om 4,5 m för att vara flexibel för olika typer av verksamheter. Större glaspartier vätter mot Bollmoravägen och i hörnet mot Regnbågsgatan skapas en lokal för centrumverksamhet. Hörnet är indraget för fri siktlinje i korsningen.

Entréer anpassas i höjd till gångbana utmed Bollmoravägen, Regnbågsgatan och till innergård. Entré mot Tidvattengatan samordnas med trappans viloplan.

Entrépartier av metall lackeras förslagsvis i kulör NCS S 9000-N.



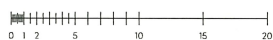
Gavel vid Tidvattengatans
vändzon



Fasad mot
Tidvattengatan



Fasadutsnitt alternativ vid flera entréer mot Bollmoravägen

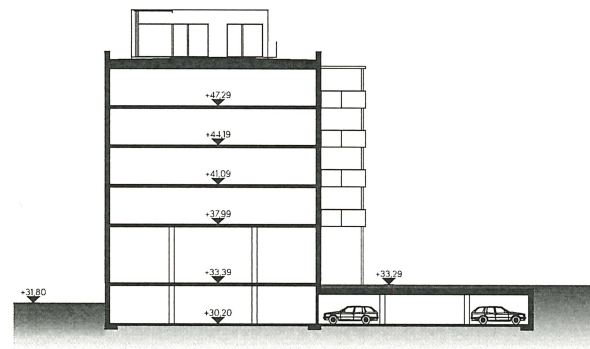


Gårdsfasader och sektioner

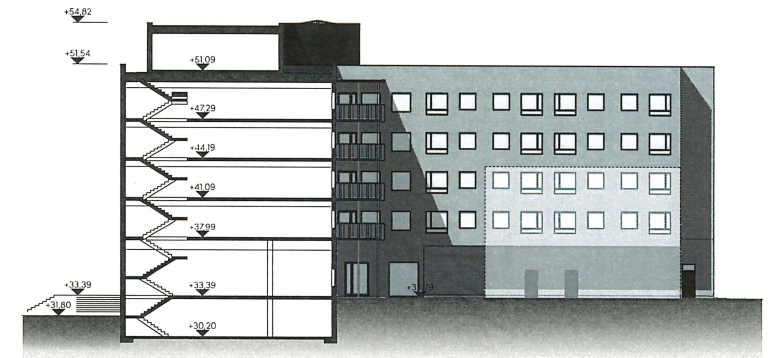
Skala 1:400

Fasaderna in mot gården ges en lugnare och enklare gestaltning med regelbunden fönstersättning och puts som fasadmateriäl.

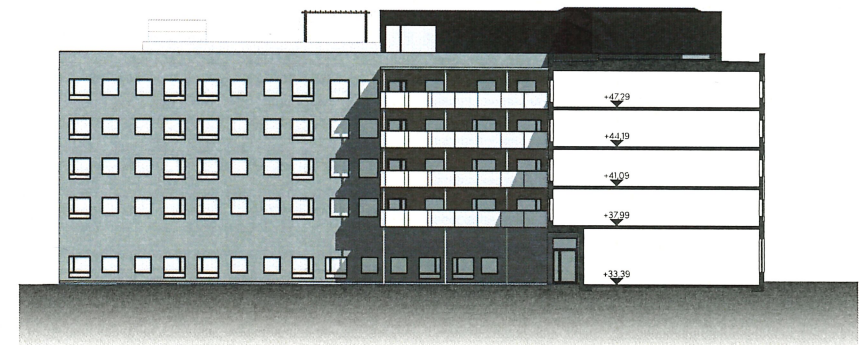
Inglasade gemensamma balkonger med glasrÄcken och profiler i lackerad aluminium, förslagsvis kulör NSC S 9000-N. Fasaderna innanför balkong klÄds i cedertrÄ i Övrigt stÄr den intilliggande byggnaden för variationen i det utvÄndiga rummet.



Sektion A-A



Sektion B-B



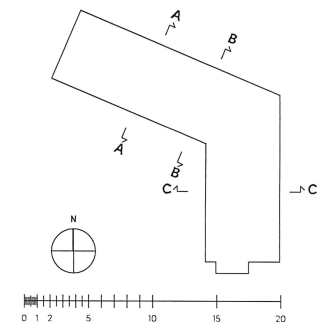
Sektion C-C



Referens för balkongräcke



Referens för cederträpanel

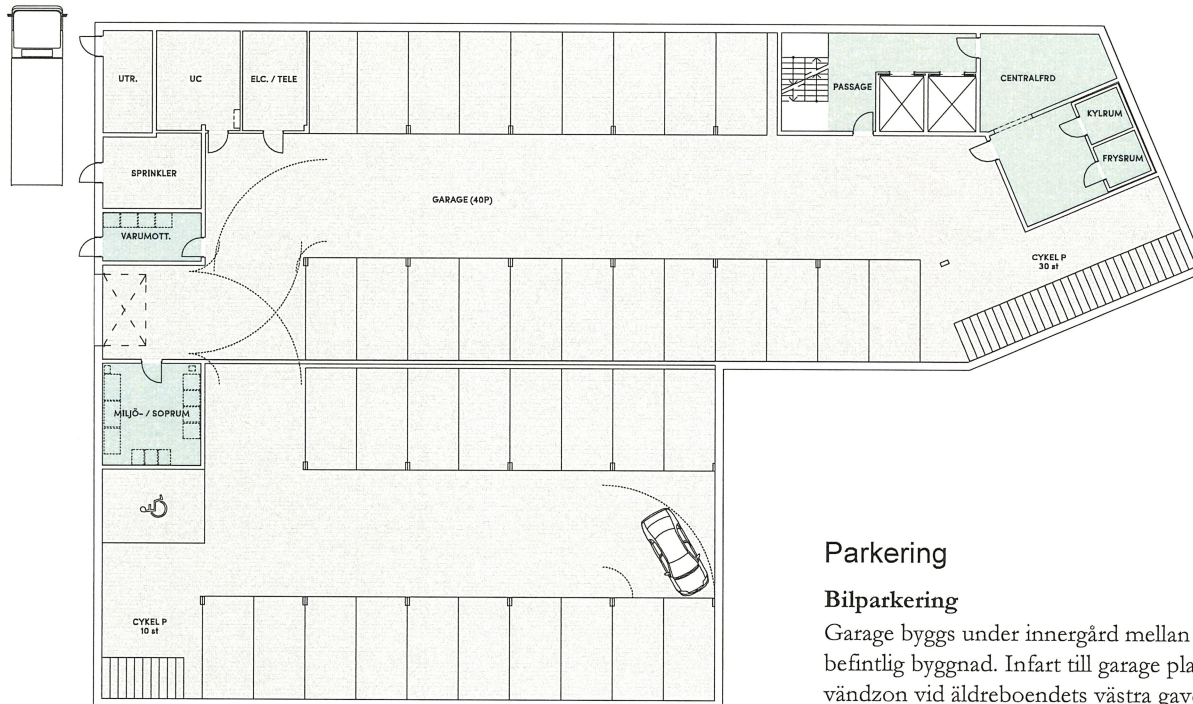


Garageplan

Under innergården anläggs ett garage som sträcker sig ut till fasad mot Tidvattengatan. Här finns plats för 40 st P-platser för bil och 40 st platser för cykelparkering som är till för anställda och besökande till byggnaderna på fastigheten. Bjällklaget ovanpå garaget byggs så att planteringar med mindre träd och buskar kan anläggas på innergård.

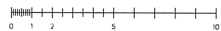
I byggnadens nordvästra hörn i anslutning till Tidvattengatans vändzon ligger infarten till garaget. Här placeras inlast och soprum som tillhör äldreboendet och korttidsboendet samt teknikutrymmen och sprinklercentral lättillgängligt för räddningstjänsten.

Hissar och trapphus är centralt placerade i byggnadskroppen och nås från garageplanet. I direkt anslutning inryms ett centralförråd och förråd för matvaror för äldreboendet.



Garageplan

Skala 1:200



Parkering

Bilparkering

Garage byggs under innergård mellan ny och befintlig byggnad. Infart till garage placeras vid vändzon vid äldreboendets västra gavel. Storlek på garaget anpassas till att rymma 40 st P-platser.

Cykelparkering

Cykelparkeringar kommer att uppföras på flertalet platser i närhet till entréer inom fastigheten totalt 40 st inom fastigheten. I tillägg till dessa kommer även 40 st cykelparkeringar att finnas i inomhus i garage.

Transporter och leveranser

Transporter och leveranser till äldreboendet sker vid vändplan längs Tidvattengatan som delvis även används för befintlig byggnad.

Projektfakta

BTA (Ljus)	ca 6800 m ²
BOA	ca 4700 m ²
LOA	ca 320 m ²
Antal lägenheter äldreboende	76 st
Antal lägenheter korttidsboende	12 st
Antal lokaler	1-3 st
Bilparkering	
Antal P-platser gård	17 st
Antal P-platser garage	40 st
Varav handikapplatser	4 st
Cykelparkering	
Inomhus	40 st
Utomhus	40 st

Entréplan

Äldreboende och korttidsboende

Huvudentrén från gården får ett generöst vindfång med plats för sittplatser och med uppsikt över innergård där färdtjänst och taxi anländer. En lobby sveper förbi trapphus och hissar runt hörnet mot Bollmoravägen och Tidvattengatan vid den sekundära entrén.

I den västra delen blir det ett korttidsboende med 12 st lägenheter med gemensamt kök, matplats och samvarodel.

Lokal

De komersiella lokalerna i bottenplanet har sina entréer vända mot Bollmoravägen och Regnbågsgatan. Det är ca. 320 kvm flexibla ytor som kan delas upp i mindre delar om behovet finns.

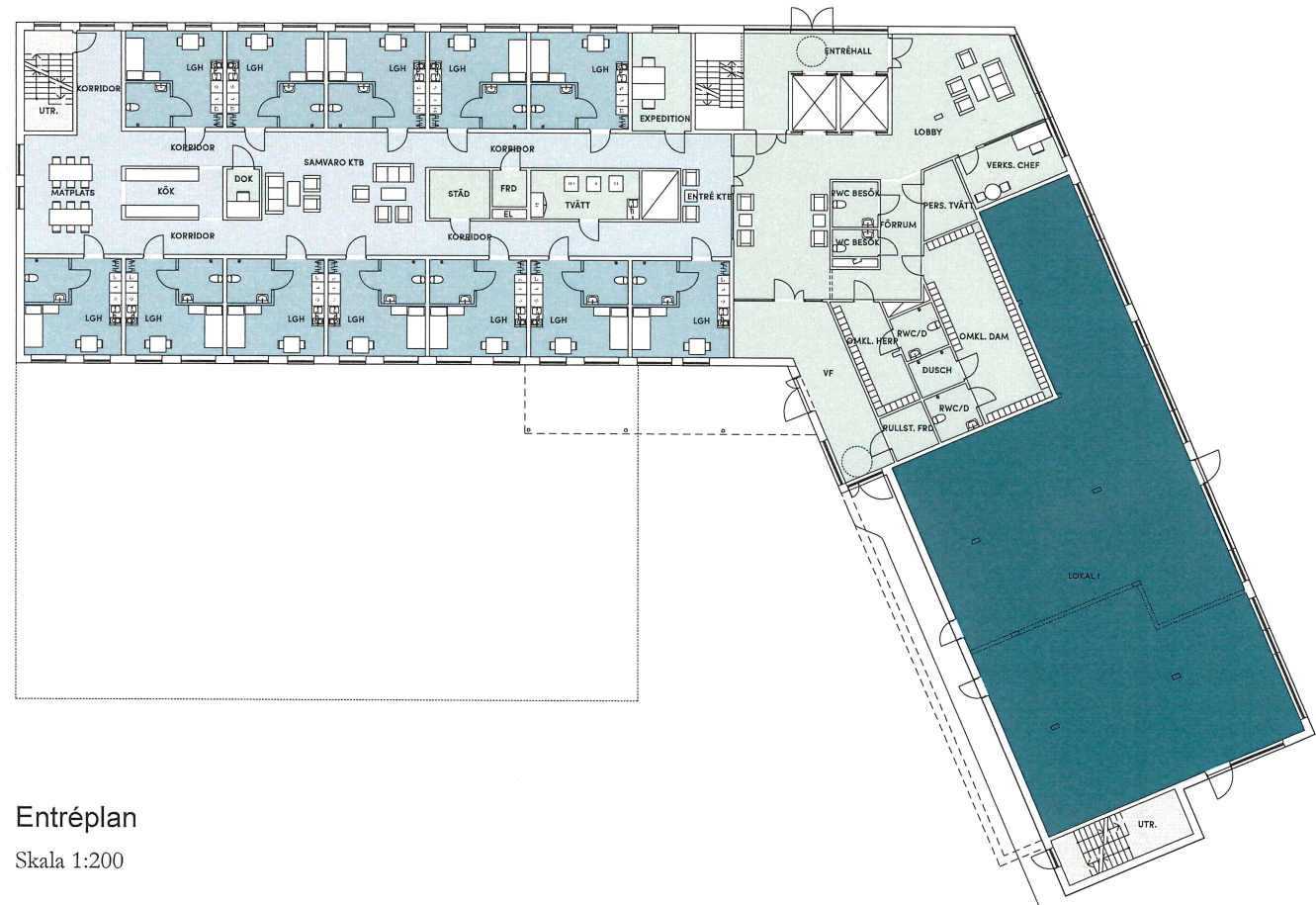
Angöring och tillgänglighet

Entréplanet har samma plushöjd och våningshöjd över hela planet. Det ger förutsättningar för god tillgänglighet inom byggnaden men också ett flexibelt användande av ytor.

Undantaget entré mot Tidvattengatan så är samtliga entréer fullt tillgängliga. Entré mot Tidvattengatan har utgång på ett vilplan i en trappa mellan Bollmoravägen och Tidvattengatan.

Då entréer till lokalerna i bottenplan förhåller sig till Bollmoravägens höjd löses tillgängligheten med invändig ramp eller lyftbord i direkt anslutning till förhöjt bjälklag.

Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon anordnas inom 50 meter från entréer. Föreslagna platser illustreras på situationsplan.



Entréplan

Skala 1:200

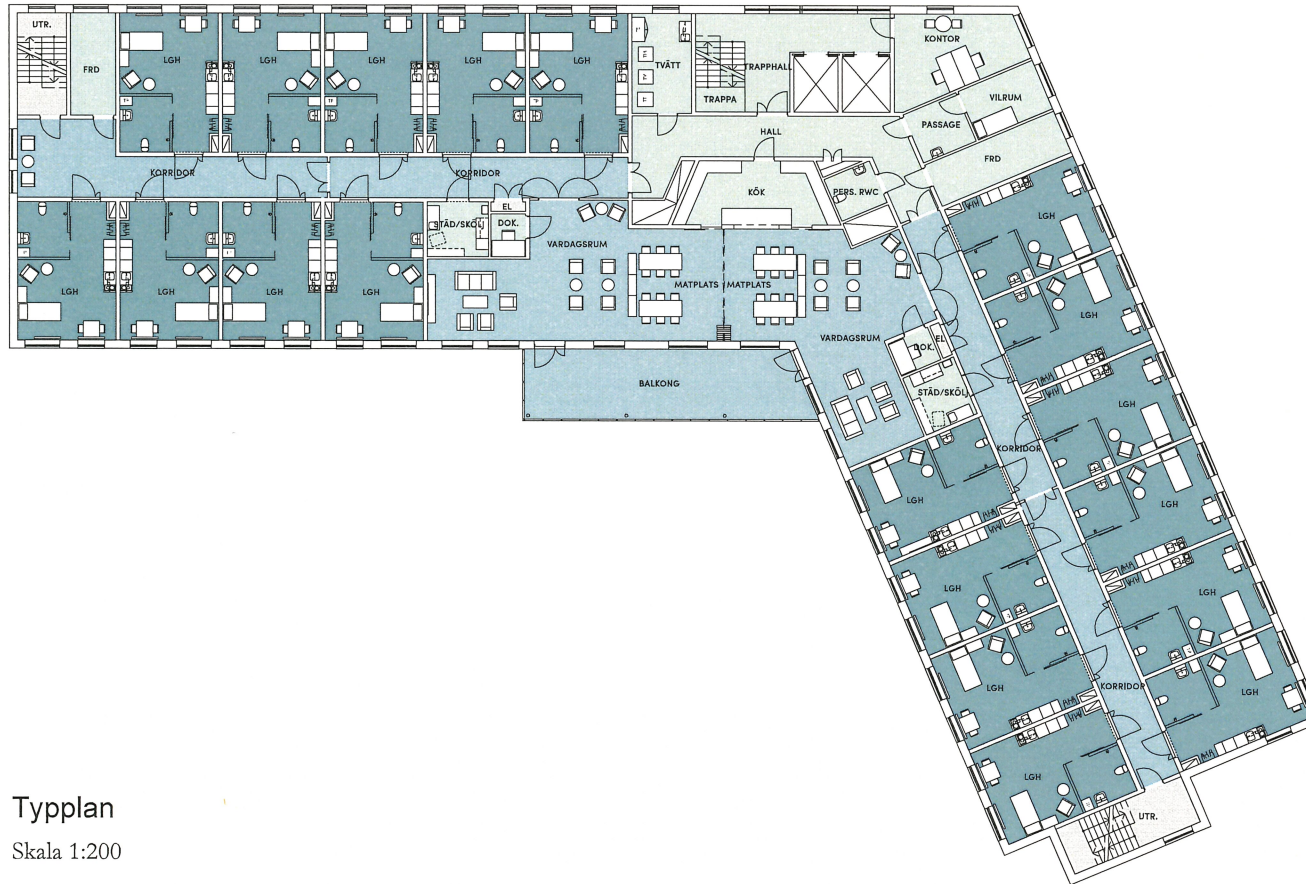
Typplan

Generellt

Typlanet har två avdelningar med 9 respektive 10 lgh per avdelning. Det är utformat för god arbetsmiljö och effektiv bemanning. Vardagsrum, matsal och kök är vända in mot gård och kan delas eller öppnas upp mellan avdelningar. Avdelningar delar på ett generöst gemensamt kök.

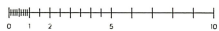
Lägenheter

Lägenheterna är rationellt planerade och yteffektiva för att hålla ned kostnader för de boende. De har en storlek om ca. 32 kvm med generösa fönsterytor som sprider ljuset hela vägen in i lägenheten. Byggnadens struktur och stomme gör den flexibel för framtiden om behovet i kommunen ändras.



Typplan

Skala 1:200



Takvåning

Byggnadens takvåning är indragen från fasad och kläds med metallkassetter lika nicher i fasaden, se rubrik Fasader och Material.

Här anordnas en festsal och en tillhörande takterass för äldreboendet. Terrassen är likaså indragen från fasad och försedd med glasträcke med profiler av lackerad aluminium, förslagsvis kulör NCS S 9000-N.

Takvåningen, med sin terrass på ca 200 kvm, kan hyresgästen utforma som en förlängning av utemiljön. Här finns möjlighet att anordna en gemensam trädgård med växthus, pergola och gröna platser att vandra runt bland. Den invändiga delen har festsal med pentry samt frd och toalett med en area på ca 140 kvm inkluderat trapphus och hissar.

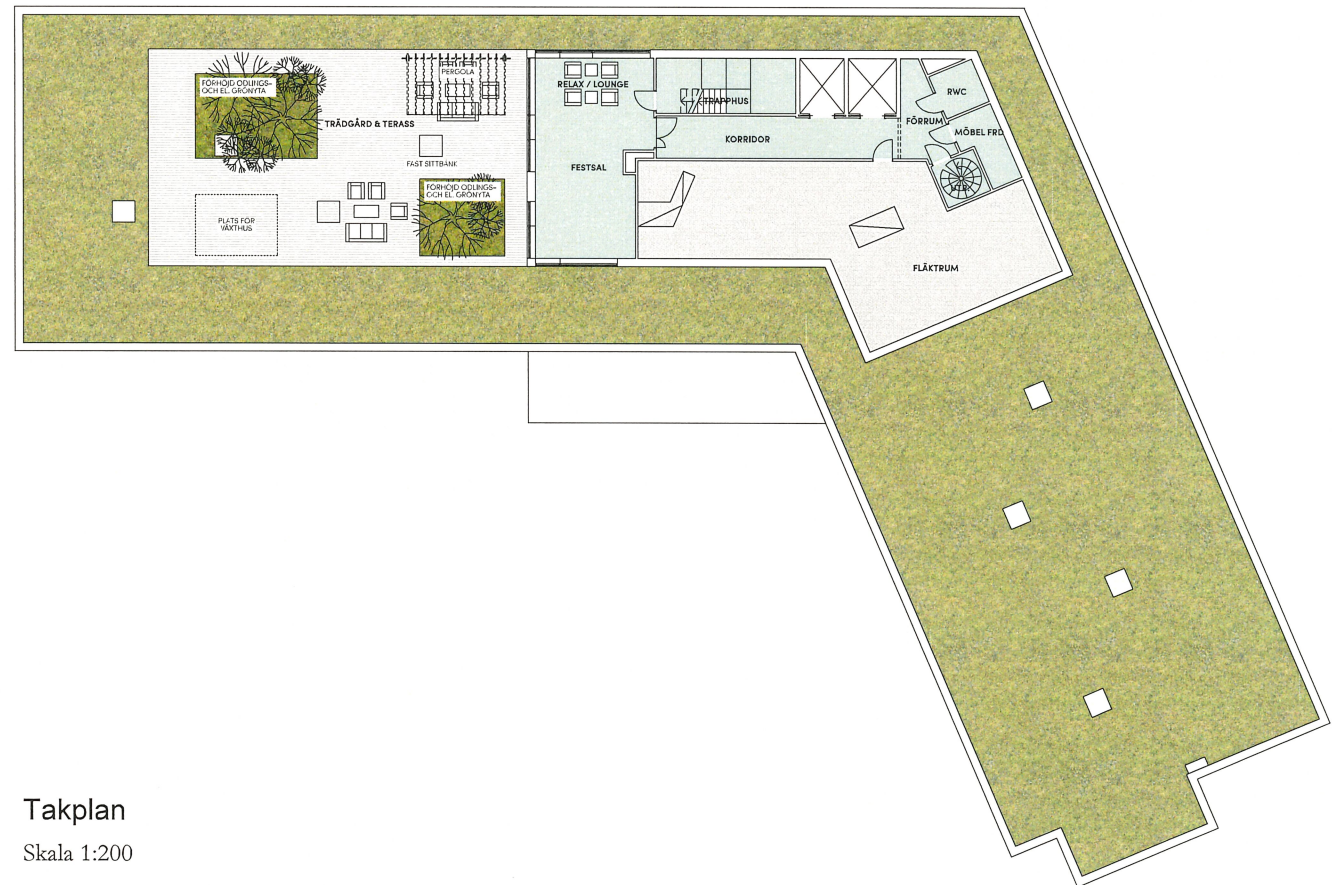
Takplanet inrymmer även teknikutrymmen för byggnaden med bla. fläktrum.

Takytor utan terrass utförs som växttak, totalt ca 740 kvm (+ 260 kvm tak på takvåning) med dagvattenfördröjande egenskaper.

Takavvattning sker genom sarg med utanpåliggande stuprör på fasader. De leds vidare till fördröjningsmagasin inom fastigheten.



Referens för räcke runt terrass

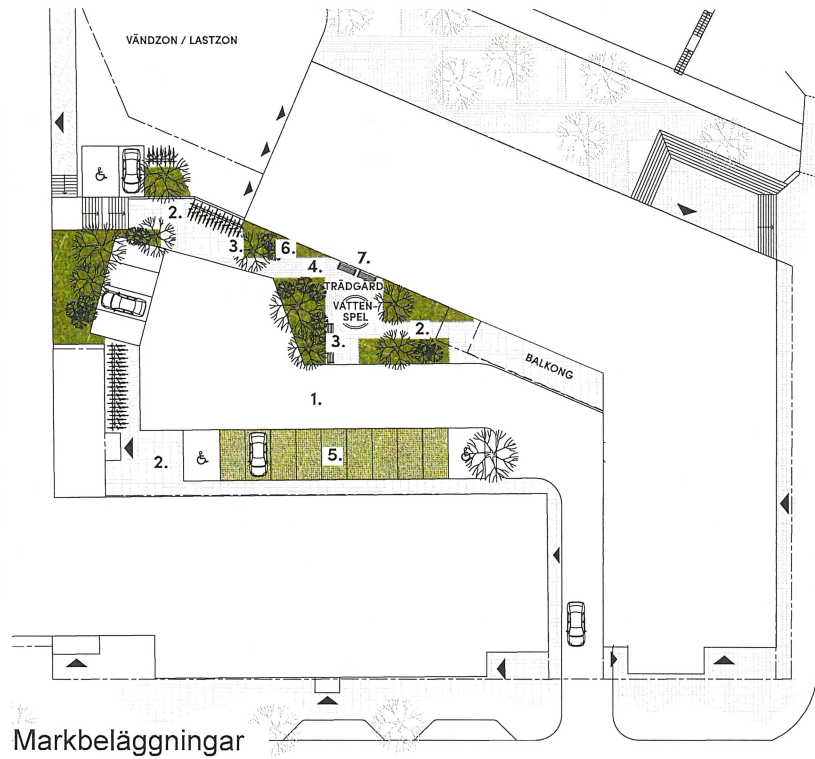


Takplan

Skala 1:200



Referens för trappa och stödmur



Utemiljö

Gården utformas som en gemensam trädgård med träd och buskar. Varierande material i marksten och trä på gångar med insprängda fält av grönska knyter samman gården och Tidvattengatans gestaltning. Totalt 15 st p-platser för bil och vändyta för mindre transporter till verksamheterna i kvarteret anordnas. P-platser förutom handikapparkeringar utförs i körbart armerat gräs för öka andelen grönyta på innergården samt knyta an till en grön stadsdel.

Höjdskillnad mellan innergård och vändplan tas upp genom en stödmur av platsgjuten betong. En generös trappa av betong med räcken av stål förbinder nivåerna med varandra. Utmed stödmur anordnas planteringar.

Synlig dagvattenhantering med plats för fontän eller vattenspel planeras in.

Förklaringar

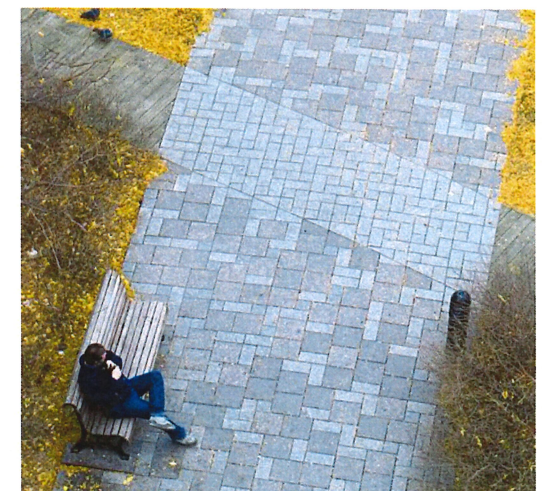
- | | |
|------------------------|-----------------|
| 1. Asfalt | 5. Armerat gräs |
| 2. Betongplattor typ 1 | 6. Gräs |
| 3. Betongplattor typ 2 | 7. Sittplatser |
| 4. Trä | |



Referens för räcke



Referens för körbart armerat gräs



Referens för varierade markbeläggningar med trä och betongplatta typ 1 och 2.

Belysning

Innergårdens markytor belyses med markpollare vid p-platser och gångytor. Vid trappa monteras nedåtriktade belysningsarmaturer dikt vägg för att belysa trappsteg och omgivning. Utvalda träd belyses med uppåtriktad belysning.

Vid inlast och garage monteras nedåtriktade armaturer dikt vägg.

Vid den överkragande delen av byggnad mot entrén till äldreboendet monteras infälld nedåtriktad belysning. Samtliga utvändiga armaturer är energisnål LED-belysning.



Referens för belysning med pollare

Grön strategi

Hemsö uppför och certifierar byggnaden i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Materialval görs i enlighet med Sunda Hus.

Fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet. I fastigheten installeras en sopsugsanläggning med möjlighet att sortera minst 2 fraktioner. Detta minskar betydligt transporter för att hämta sopor. Miljörum byggs i garaget för att hantera övriga fraktioner.

Cykelparkering anordnas i närhet av entréer och i garage för att stimulera personalen till att cykla till sin arbetsplats.

Huset förses med gröna sedumtak i omfattning enligt Dagvattenutredningen alternativt förses taken med solceller.

Innergården förses med träd i skelettjord samt växtbäddar intill vissa av parkeringsplatserna.

Ytbeläggningen på parkeringsplatserna utförs i vattengenomsläppligt material/konstruktion.

Dagvattenhanteringen kommer att fylla en bättre funktion jämfört med dagens lösning där bl.a. skelettjordar och dagvattenmagasin kommer att bidra till en bättre fördröjning och rening av dagvattnet.

Variation i växter med främst inhemska arter, skriften Gröna strategier, för att stärka ekologiska och sociala värden i Norra Tyresö Centrum, daterad 2015-04-10 skall vara vägledande.

Avfallshantering

Både befintlig och ny byggnad avser att koppla på sig på kommunens nya sopsugsystem i kvarteret för att hantera hushållsavfall samt övriga fraktioner som systemet hanterar.

Avfall som inte hanteras av sopsugsystem fraktioneras och transporteras av respektive hyresgäst. Äldreboendet och trygghetsboendet har ett avsatt miljörum i garage för avfall.

Dagvatten

Kvartersmarken har en total area av ca 5 300 kvm. Den totala takytan i området efter nybyggnation är 3 300 kvm, varav ca 2 000 kvm på den befintliga byggnaden och ca 1 300 kvm äldreboendet.

Dagvattenutredningen anger att 99 m³ är volymen som behöver fördröjas inom kvarteret och det avses uppfyllas.

Följande åtgärder vidtas för att få dagvattenhanteringen inom kvarteret att fungera efter exploatering.

- Gröna tak på äldreboendet
- Träd i skelettjord på innergården
- Växtbäddar i anslutning till några av parkeringsplatserna
- Genomsläpplig beläggning på parkeringsplatser i form av armerat gräs.

Föroreningsbelastningen överstiger inte Tyresökommuns riktvärden vare sig innan eller efter nyexploatering för något av kvarteren.

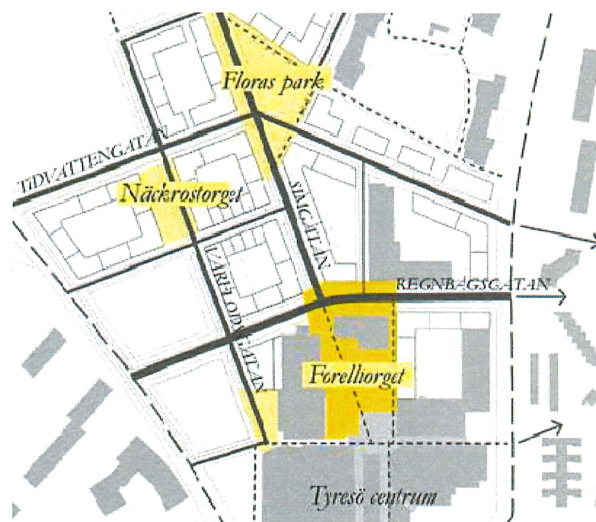


KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata, torg, gång och cykel). Utbyggnaden ska ske i samordning med kvartersmark. Kommunen ska säkerställa att det till första inflyttning är möjlig att ta sig till och från fastigheten på ett säkert sätt. Kommunen ska samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme, sopsug och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

Kommunens åtagande för den offentliga miljöns utformning beskrivs i det gestaltungsprogram som tagits fram för Norra Tyresö Centrum. Det finns tillgängligt på kommunens hemsida.

Inom allmän plats står kommunen för drift och anläggning.



PLANERAT GATTUNÄT INOM NORRA TYRESÖ CENTRUM

Torgyta

Torget är en del av Floras park som ligger i korsningen mellan Simgatan och Tidvattengatan. Stadsrummet görs i huvudsak hårdgjort men ska även inrymma träd. Platsens utformning ska vara flexibel och samspela med hela Floras park i materialval, möblering, ljussättning och växtval.

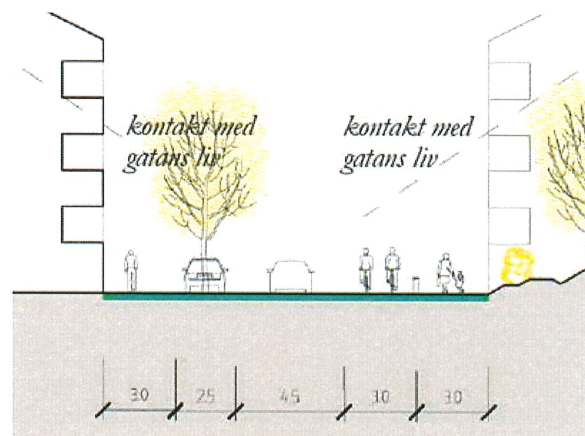
Gång- och cykelstråk

Mellan Tidvattengatan i norr och Regnbågsgatan i söder anläggs ett gångstråk som även är tillgängligt för cyklister.

Tidvattengatan

Gata

Körbanan utgör en återvändsgata och ska vara ett lågfartsområde med gatuparkeringar. Gatan är främst avsedd för transporter till och från angränsande fastigheter såsom parkering, varuleveranser och hämtningar till äldreboendet och vårdcentralen.



PRINCIPSEKTION FÖR TIDVATTENGATAN

Tidvattengatan har en sektion på 16 meter som rymmer gång-, cykel- och körbanor, belysning, enkelsidig trädrad, kantstensparkering och en vändzon på 21 meter.

Gång- och cykel

Tidvattengatan är huvudstråket för gående och cyklister inom Norra Tyresö Centrum. Gångbana ska finnas på båda sidor av Tidvattengatan och vara avskild från cykelstråk respektive körbana. Cykelbanan placeras utmed Tidvattengatans norra sida.

Vistelseyta

På norra sidan om äldreboendet mellan gång- och cykelväg, tunnel och trappa inryms en plats för social samvaro med sittplatser och vegetation. Platsen ska utformas med koppling till angränsande äldreboende, närliggande förskola och gång- och cykelstråket som en förlängning av Petterboda gårdsväg utmed Petterbodastråket.

Tunnel

Under Bollmoravägen ska tunneln ljussättas utifrån ett trygghetsperspektiv. Tunneln är en viktig entré in i området och ska tillsammans med området närmast tunneln gestaltas till en attraktiv entréplats som tydliggör identiteten i Norra Tyresö Centrum och kopplingen till anslutande område.

Trappa

En trappa mellan Tidvattengatan och Bollmoravägen ska anläggas med ett större viloplan som ansluter till äldreboendets entré mot Tidvattengatan.

Utemiljön

Belysning

All armatur ska i första hand sitta på stolpar. Armatur som monteras på fasad ska anpassas till fasadens utformning och ske i samråd med respektive fastighetsägare.

Belysningen ska vara varmvit med bra färgåtergivning. Belysningens skala ska anpassas efter människan och gatans småskaliga karaktär.

Vid ljussättningen av tunneln under Bollmoravägen ska båda ingångarna till tunneln och dess sidor samt själva tunneln inkluderas. Anslutande stolpbelysning innan och efter tunneln kan användas för att ljussätta marken framför tunnelns mynningar.

Växtlighet, markbeläggning och möblering

Växtlighet, markbeläggning och möblering ska skapa en genomtänkt helhet och bidra till det attraktiva stadsrummet.

Planteringar utmed gata ska utgöra en blandning av träd från den sömrländska naturen. Förslag på träd är ek, tall, lönn och oxel. Undervegetationen mellan träden i delar av gaturummet skapar en intimare skala och bidrar till högre biologiska mångfald. Planteringar görs extra intressanta för barn genom att blommande växter väljs.

Markbeläggning ska bestå av asfalt och/ eller marksten. Utformning och i mönstersättning ska variera för att tydliggöra orienterbarheten och uppmärksamma olika övergångar och zoner i den offentliga miljön.

Möbleringszoner ska innehålla sittmöbler men kan också fungera som aktivitetszoner. På torget ska möblerna vara flyttbara eller multifunktionella för att inrymma olika aktiviteter och uppträdande. Kulörer och möbler på gatan kan avvika från standard och istället utföras med accentfärger och alternativ möblering för att stärka gatans identitet. Cykelparkeringar ska vara fast förankrade.

Offentlig konst ska inrymmas.

Teknikförsörjning

Vatten och avlopp

Kommunen anlägger VA i gatumark och utmed gång- och cykelstråk samt anvisar anslutningspunkter för VA-anslutning till det kommunala VA-nätverket.

Dagvatten

Kommunen anlägger dagvattenrör i gatumark med brunnar för omhändertagande av dagvatten. Dagvattenrör ska integreras med gatutrådets växtbäddar.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledning i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet.



ÅTGÄRDER UNDER BYGGSCHEDET

Samordning under byggprocessen

Kommunen och exploatören ska samordna projektering och utbygganden av allmän plats mark och kvartersmark där det behövs. Trappans viloplan ska samordnas med äldreboendets entré. Gång- och cykelstråket mellan Tidvattengatan och Regnbågsgatan ska dels samordnas med vårdcentralen som behöver anordna ljusschakt till de fönster som hamnar under marknivå och dels mot kvarter 6.

Etableringsplats och transportvägar

Om etablering på kommunens mark godkänts av kommunen så tecknas ett avtal mellan parterna om detta. Kontakt för detta tas med projektledare från exploateringsenheten.

Transporter vid byggnation av äldreboendet ska ske från Regnbågsgatan till dess att kommunen har byggt ut infrastrukturen för Tidvattengatan.

Vid utbyggnad av Tidvattensgatans infrastruktur kommer kommunen att etablera sig på Forellen 4. Då kommunen har avetablera sig från denna plats vilket bör ha skett till år 2020 kan exploatören nyttja denna mark.

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. Bygglövsprocessen 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*

Delagande: *kommunen (exploatering, bygglov)*

6. I samband med att slutbesked ges

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (exploatering, plan och bygglov)*

Deltagande: *Byggherren*



Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Hemsö Vårdfastigheter AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen



CHECKLISTA

Arkitektur och gestaltning	Gäller
<input type="checkbox"/> Variation i byggnadernas fasader ska ske minst var 25:e meter	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fasadmaterial ska vara i puts och tegel	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fasad får inte ha synliga fogar mellan betongelement. Fogar mellan skivmaterial (tegelement, corten, plåt) accepteras om helhetsintrycket är gott	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fasadmaterial ska vara neddragen i bottenvåningen	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fasadtegel ska ha en långsmal utformning och/ eller ha olika brända nyanser	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fasad vid balkong gestaltas med cederträ	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Val av kulör på fasad och sockel ska godkännas av kommunen	Kv.7
<input type="checkbox"/> Lokaler ges större öppningar/fönsterpartier mot gata	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Äldreboendet ska ha huvudentré mot innergård samt entré mot Tidvattengatan	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Dörrar ska öppnas inom kvartersmark, undantag kan ges för utrymningsväg	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Entrépartier ska ges belysning och numrering samt ha materialbeklädnad i glas och kantskoningar av metall	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Entréer mot innergård, Bollmoravägen och Regnbågsgatan ska vara tillgänglighetsanpassade	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Entré mot Tidvattengatan ska samordnas med viloplanet på trappa mellan Bollmoravägen och Tidvattengatan	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Garageportens gestaltas med plåt	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Takvåning ska vara indragen 2 meter från fasadliv	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Takvåning ska ha fasadmaterial i metall motsvarande fönsternischer	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Gemensam takterrass för äldreboendet ska finnas	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Tak och fasad får ej utföras med koppar och omålad zink	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Utvändiga trapphus får ej finnas	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Balkongräcken ska vara utformade med lackerad aluminium	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fönsterpartier ska ha kantskoningar av metall	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fönsterbröstning ska vara låg, för utsikt från säng, på minst ett fönster i varje lägenhet	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fönstersättning bryts upp genom oregelbundna metallnischer	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Val av kulör på metallnicher, plåtarbeten, fönster och balkongräcken ska godkännas av kommunen	Kv.7

Arkitektur och gestaltning forts.**Gäller**

<input type="checkbox"/> Ljusinsläpp till vårdcentral för fönster under marknivå ska utformas med krossäkert glas	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Garagets ventilation (som kommer upp på innergård) ska gestaltas bra genom en inbyggnad eller kläs med växter	Kv. 7

Parkering, garage, resande och transporter:

<input type="checkbox"/> Garageinfart ska ske från Tidvattengatan	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Cykelparkering utomhus ska vara förankrad och möjliggöra ramlåsning	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Minst 40 parkeringsplatser för cykel ska inrymmas i garage	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Minst 40 parkeringsplatser för bil ska inrymmas i garage, varav en ska vara en handikapparkering	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Slam- och oljeavskiljning motsvarande klass 1-avskiljare ska införas om vatten avleds från garage	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Hiss ska vara tillgänglig från entré och för samtliga våningsplan inklusive garage och takvåning	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Hcp-plats ska finnas i anslutning till entré för äldreboende och vårdcentral	Kv. 7

Utemiljöer:

<input type="checkbox"/> Variation i växter med främst inhemska arter	Alla
<input type="checkbox"/> Belysning längs gata och utemiljöer ska vara varmvit med bra färgåtergivning	Alla
<input type="checkbox"/> Torgyta ska anläggas intill korsning Simgatan/Tidvattengatan	Kommun
<input type="checkbox"/> Sittplatser ska finnas	Alla
<input type="checkbox"/> Takterass ska ha odlingsbara ytor och vara tillgänglig för boende	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Utformning av trappa med stödmur och räcke ska godkännas av kommunen	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Utformning av markremsa mellan vårdcentral och gång- och cykelstråk ska godkännas av kommunen	Kv. 7

Dagvattenhantering:

<input type="checkbox"/> Takens dagvatten ska ledas till grönyta och/ eller fördröjningsmagasin inom kvartersmark	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Fördröjningsåtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark ska motsvara minst 99 kubikmeter dagvatten	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Överskottsvatten från fördröjningsmagasin leds via planteringar för bevattning, rening och fördröjning innan det når kommunal anslutning	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Träkonstruktioner på gården ska vara av miljöklassat virke för att minska påverkan av föroreningar i dagvattnet	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Stuprör ska placeras mot innergård	Kv. 7

Krav avfallshantering:	Gäller
<input type="checkbox"/> Sopsugssystemet handlas upp av kommunen	Kommun
<input type="checkbox"/> Fastigheten ska ha en egen sopinkastplats för sopsugssystemet	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Inkastluckorna ska vara försedda med volymbegränsare som förhindrar större soppåsar än 60 liter samt vara läsbara	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Inkastplatser/ventilvolym ska vara dimensionerade för två fraktioner enligt avfall Sveriges riktlinjer	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Miljörum ska finnas	Kv. 7
Allmän platsmark - gata:	
<input type="checkbox"/> Utformningen gestaltas enligt NTC kvalitetsprogram	Kommun
<input type="checkbox"/> Tidvattengatan utformas med en vändzon om 21 meter	Kommun
<input type="checkbox"/> Trädzonen utmed gata integreras med fördröjningsmagasin för dagvatten	Kommun
<input type="checkbox"/> Brandpost inom eller i anslutning till planområdet ska upprättas	Kommun
<input type="checkbox"/> Gång- och cykelstråk mellan kv. 6 och 7 ska anläggas och gestaltas enligt NTC kvalitetsprogram	Kommun
Teknik och energi:	
<input type="checkbox"/> Tr2 trapphus eller uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon inom 50 meter från entréer	Kv. 7
<input type="checkbox"/> Bebyggelsen ska uppnå nivå "miljöbyggnad Silver"	Kv. 7

*) Kommunen ser positivt på fjärrvärme. Nivån på energiförbrukningen i kv. 7 ska ligga på motsvarande 40 kWh/m² och år eller lägre.

Utöver denna checklista ska gällande lagstiftning följas. Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning ska följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.





tyresö kommun

