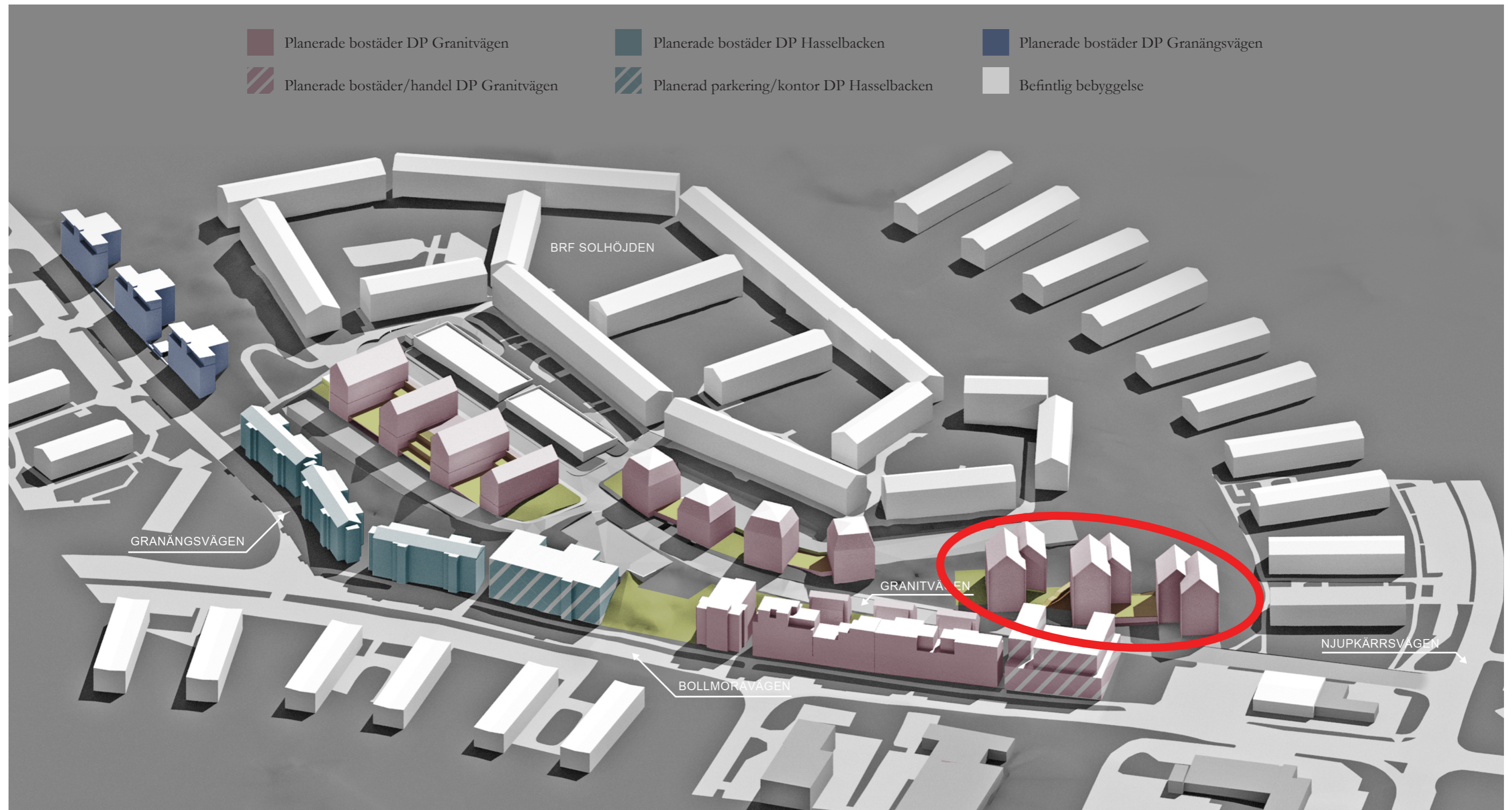


KVALITETSPROGRAM FÖR GRANITVÄGEN BERGHUSEN

ANTAGANDESKEDE 2018



INNEHÅLL

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

BERGHUSEN 06

Gestaltningssidéer	06
Situationsplan	08
Sammanhanget	09
Allmänplats, barnkonsekvenser & lek	09
Tillgänglighet, flöden och hållbart resande	09
Mobilitetstjänster	09
Buller, avfall, brand	09
Grön design	09
Planlösningar	13
Gestaltning, fasader & volymer	15
Balkongerna	15
Sociala värden	18
Ekosystemtjänster	20
Material	22
Belysning	24
Solstudie	25
Projektinfo	27
Checklista	27

KOMMUNENS ÅTAGANDEN 28

Offentliga miljöer	28
Utformning av allmän plats	31
Dagvattenhantering	34
Dagvattenåtgärder	34

GENOMFÖRANDE	36
Process	37

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 genomförandeavtalet som kommer att tecknas.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §11 i tecknat markverlåtelseavtal mellan SVEAB och Tyresö kommun för projekt Granitvägen.

.....

För byggherren

.....

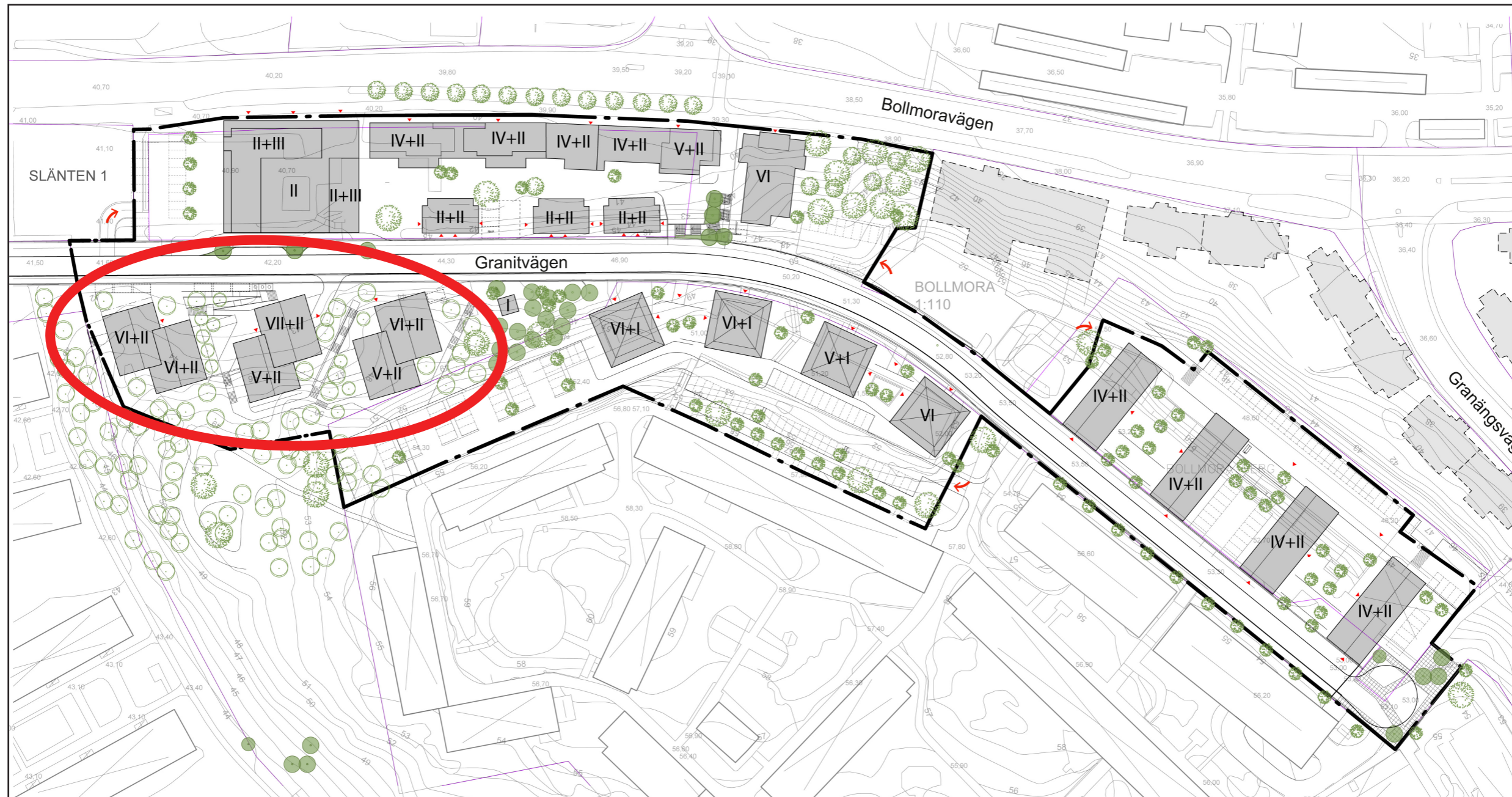
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning



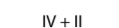



Planområdet för Granitvägen är en del av utvecklingen av marken runt Bollmora och Tyresö centrum. Planläggningen syftar till att möjliggöra drygt 400 nya bostäder längs Granitvägen och en sträcka av Bollmoravägen. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form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

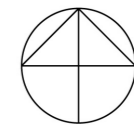
Läsanvisning

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



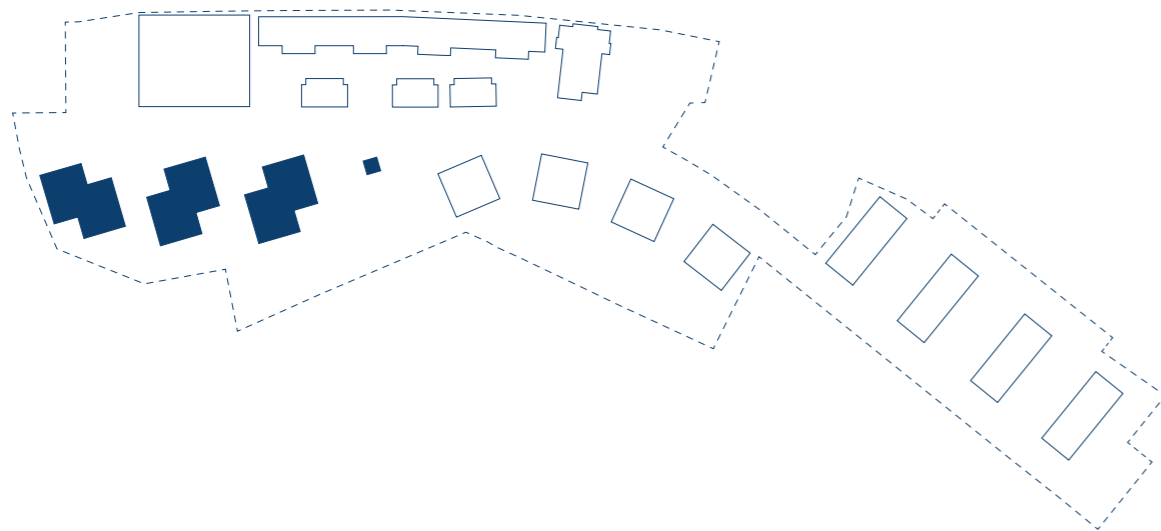
Situationsplan

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



BERGHUSEN

SVEAB + White arkitekter



Gestaltningssidéer

På Granitvägens sydsida längs bergskanten planeras den nya bebyggelsen som utgörs av tre huskroppar som var och en består av två kopplade volymer. Huskropparna varierar i höjd sinsemellan och hanterar på så vis skalskiftet mellan de befintliga husen längre ner i backen, den stigande Granitvägen och den branta terrängen samt Solhöjden som reser sig på höjden.

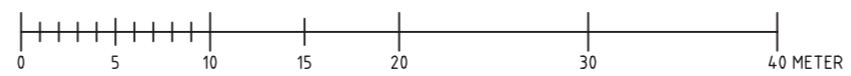
Med sina brant sluttande sadeltak får byggnaderna en egen karaktär. De klättrar upp längs sluttningen med inbördes halvplansförskjutning som förstärker uttrycket av att husen följer topografin. De kopplade punkthusen möjliggör sex hörnlägenheter. Ett centralt trapphus når de båda volymerna tack vare en halvplansförskjutning. Nivåskillnaden inom volymen minskar även insynen mellan lägenheterna och skapar privata balkonglägen.

Bostadsentréerna nås från gata men har även möjlighet att nås från de lite högre belägna gårdarna mellan husen. Fasaderna ges en harmonisk, enkel och balanserad komposition.





Situationsplan



Sammanhanget

Husen bidrar till att göra Granitvägen till en tryggare och mer stadsmässig gata. Tack vare den nya bebyggelsen befolkas Granitvägen hela vägen upp till Solhöjden. Medveten gestaltning av utvändiga funktioner och omkringliggande mark ska ge känslan av att huset "har landat" på sin plats. Hänsyn tas till befintliga naturvärden genom en varsam placering i den branta slänten och öppningar mellan huskropparna skapar en visuell kontakt mellan naturen uppe på höjden och den omformade gatan. Stigar, terrasseringar och trappor möjliggör promenader uppför berget både mellan husen och på var sida om de tre huskropparna. Mellan husen finns sitt- och mötesplatser för rekreation och lek för de boende. Terrasseringar och växtlighet skapar skyddade lägen och möjlighet till avkoppling. Solljuset kan tack vare volymernas placering leta sig ner mellan husen och skapa en ljus och inbjudande gata. Hälften av byggnadernas volymer är indragna från gatan. Detta skapar variation i gaturummets bredd och höjd gentemot den något stramare bebyggelsen på motsatta sidan av Granitvägen.

Allmänplats, barnkonsekvenser & lek

En bibehållen befintlig gångstig för allmän passage leder uppför berget i västra delen av området. Gångstigen leder upp till ett glesare skogsparti med en mindre glänta uppe på kullen söder om den nya bebyggelsen. Här finns plats för naturlek och picknick. Skogsremsan sträcker sig sedan söderut och kopplas samman med gång och cykelstråken som leder vidare till bl.a. Bergfotens skola och även det i den nya översiktsplanen utpekade grönstråket. Gångvägen kopplar till en platsbildning längst ner på Granitvägen. Här landar det nedersta huset i en plan yta som ges en mer publik karaktär. Möjligheten till lokal med en och en halv rumshöjd på cirka 4 meter kan skapas i detta läge. Här finns möjlighet att i framtiden skapa en mer utåtriktad verksamhet.

Tillgänglighet, flöden och hållbart resande

Huskropparna kopplas samman i källare till ett garage som nås invändigt från trapphus. Infart och entré ligger mot mittenhuset. I garage anordnas HKP i direkt anslutning till samtliga trapphus.

Granitvägens centrala läge i Bollmora skapar goda förutsättningar för hållbart resande. Vädskyddad cykelparkering för de boende gör cykeln ännu mer attraktiv som val. Även låncyklar och kärror ska förvaras i garaget som på så vis inte enbart blir en angelägenhet för de boende med bil. I och med en förtätning längs med Granitvägen kan mer service och urbana kvaliteter skapas på sikt.

Projektet har sammanlagt 51 p-platser. P-kvoten är 7 p-platser/1000 m² ljus BTA och för smålägenheter (<36 m² BOA) 3 p-platser/1000 m² ljus BTA.

Mobilitetstjänster

Cykelparkeringar med god standard som gör det naturligt att cykla istället för att ta bil. Cykelplatserna placeras i cykelrum i en enkelt nåbar del i garage samt i säkra och låsbara cykelställ i anslutning till entréerna. SVEAB som hyresvärd hanterar cykelpool för lastcykel, cykelkärra och el-cykel som ytterligare komplement. SVEAB inför startpaket för nyinflyttade. Detta utgörs av ett informationspaket med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik i tidigt skede för nya hyresgäster. Alla hyresgäster får cykelkarta, information om bil- och cykelpool och information om områdets busshållplatser och kollektivtrafiken i stort. Bilpoolsplatser reserveras och bilpool inrättas inom området.

Buller, avfall, brand

Lägenheterna som vetter mot Granitvägen utryms med hjälp av stegbil. Lägenheter mot berget utryms med bärbar stege som placeras på särskilda ytor avsedda för ändamålet.

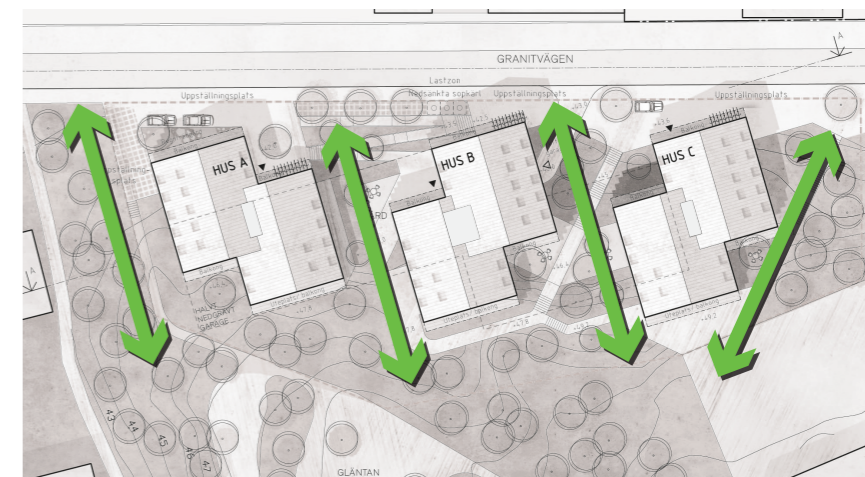
Uppställningsplatser som tillåter access med brandbil vid utrymning finns längs Granitvägen och vid husen.

Avfallshanteringen för hushålls- och matavfall sker i nedsänkta sopkärl mot Granitvägen. Max 50 meter från sopkärl till samtliga bostadsentréer uppnås.

Buller från Bollmoravägen når husen i vissa lägen. Det gäller främst lägenheterna som vetter mot Granitvägen. Med hjälp av skärmen vid balkongerna uppnås tillräckligt låga bullernivåer vid fönster. I övriga bullerstörda lägen planeras lägenheter som är mindre än 35 kvm.

Grön design

Projektet innehåller grön design på olika sätt. Lägenheterna har smarta kompakta planlösningar, generösa ljusinsläpp och uteplatser som ger liv och trygghet till området. I släppen mellan husen förstärks och aktiveras grönstrukturen runt omkring. Med inkännande och vacker landskapsplanering tillåts naturen flöda mellan husen och koppla Granitvägen med skogen. Befintliga värden med så många träd och hållar som möjligt bevaras samt en minsta möjliga påverkan på naturen. Som en del av den gröna designen vävs även dagvattenhantering in på tomten. Dagvattnet ska ses som en resurs - synlig hantering gynnar även sociala värden. Se sid 21.



Öppningar mellan husen förstärker grönstrukturen.



Axonometri, vy från nordöst

Genom volymernas placering skapas ljusgenomsläpp från norrsluttningen. Hälften av byggnadernas volymer är in-dragna från gatan vilket skapar variation i gaturummets bredd och höjd gentemot motstående sidas bebyggelse.

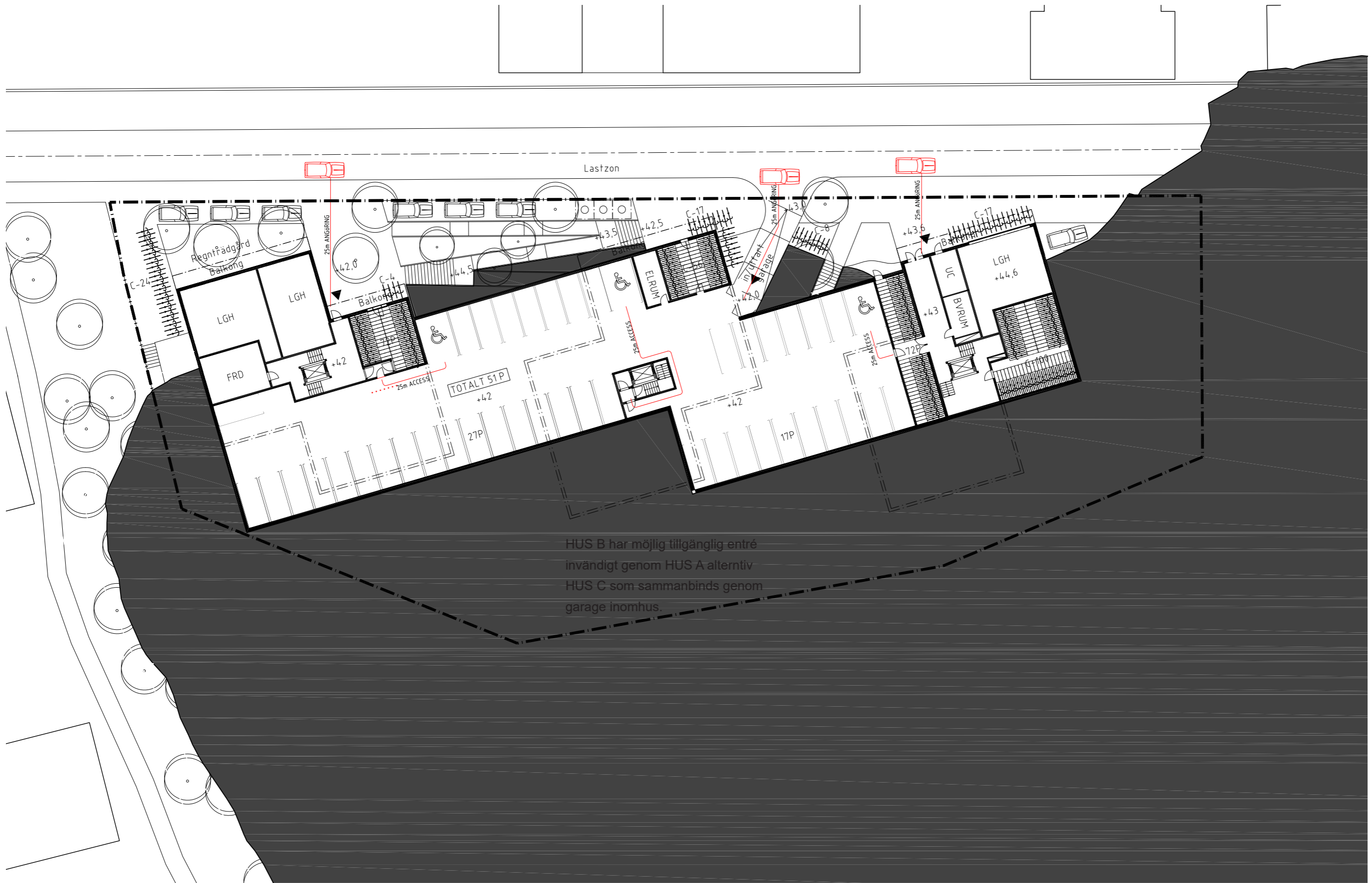
Så lite som möjligt av skogskullens plana ytor tas i anspråk för den nya bebyggelsen och de angränsande fastigheternas utblickar har beaktats vid placering, höjd och riktning av förslaget.



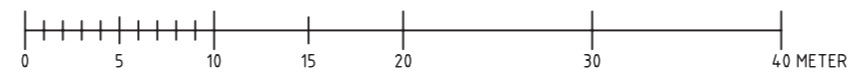
Axonometri och volymstudier över förslaget



Vy från söder, skogen och gläntan



HUS B har möjlig tillgänglig entré
 invändigt genom HUS A alternativt
 HUS C som sammanbinds genom
 garage inomhus.



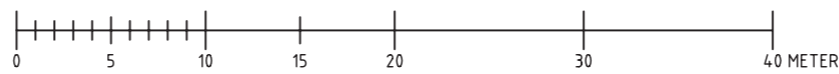


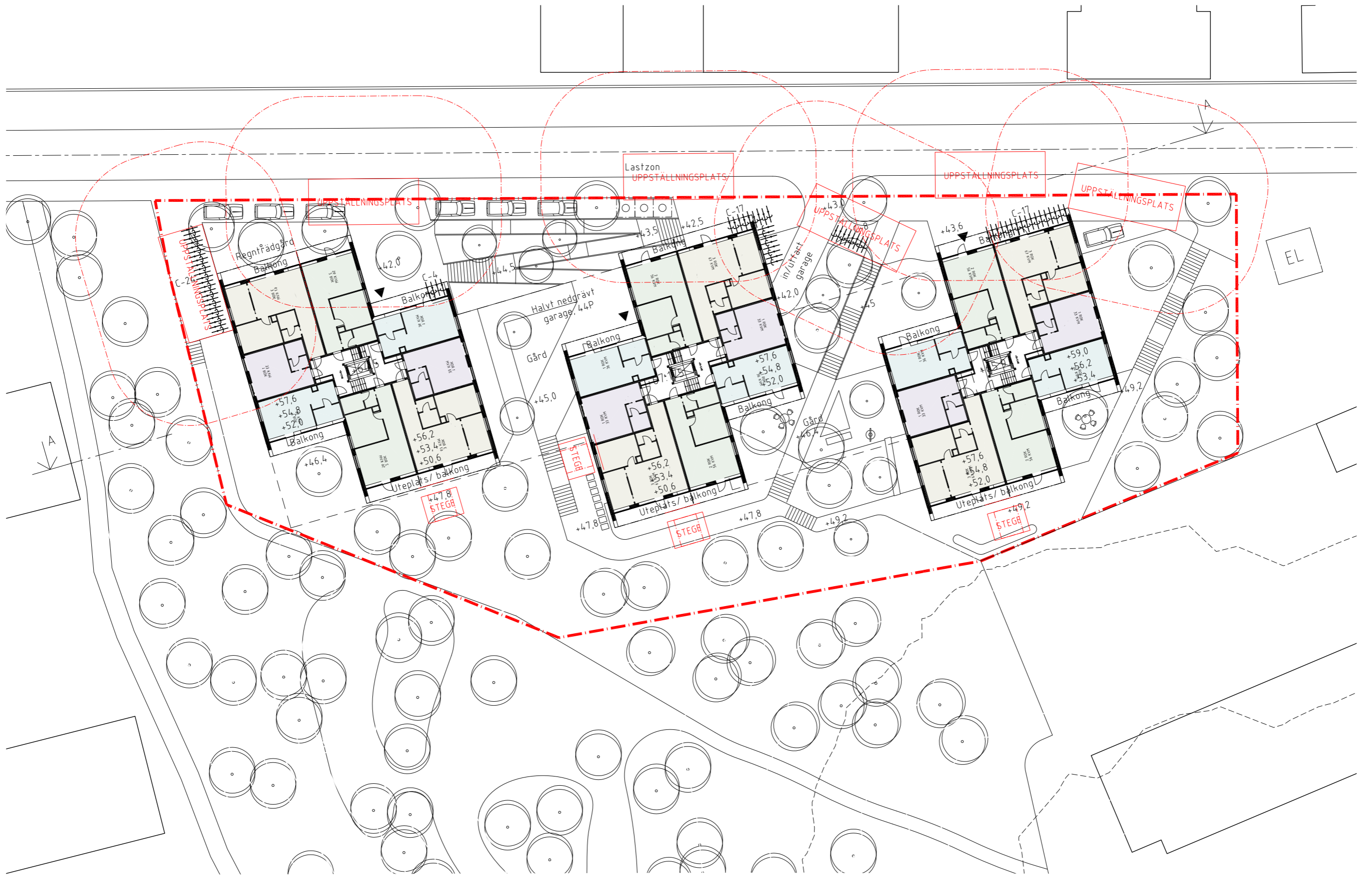
EL

Planlösningar

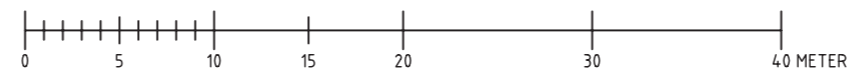
Det centrala trapphuset utnyttjas halvplansförskjutningen för att möta de topografiska förutsättningarna på bäst sätt. Lägenheternas vardagsrum och kök öppnar sig ut mot de stora balkongerna som vetter mot gatan och den allmänna naturmarken i söder. Mot de smala mellanrummen mellan byggnaderna vänder sig de mer slutna sovrummen.

- 1 ROK 33m²
- 1 ROK 36m²
- 2 ROK 55m²
- 3 ROK 67m²





Uppställningsplatser _ 1:400



Gestaltning av fasader och volymer

Byggnadernas tydligaste gest är ramarna, de strama bågformade gavlarna som reser sig ur terrängen och skapar en slags arketyper, en ny husgestalt i skogsbacken. Materialen som valts är rena och enkla: trä och plåt. Husen är i fem våningar mot gårdsidan, sex-sju våningar mot Granitvägen och två plan med vindar under taken.

För att skapa en kontrast mellan hus och natur har plåtfasad, förslagsvis av galvad plåt eller aluzink, valts. Materialet reflekterar naturen runt omkring och spelar med det gröna mellan husen. Husens placering och form har en tydlig riktning i landskapet. Träfasaderna på gavlarna framhävs.

Ambitionen är att förmedla känslan av att husen omsluts och ge intrycket av tältbeklädning. Taket övergår i fasad. Detta görs med hjälp av falsad plåtfasad. Falsen förstärker även vertikaliteten och följer "tältdukens" riktning. Plåtens materialitet bildar en fin kontrast till träet.

Plåttaket dras tillbaka vid gavlarna så att balkongerna framträder. Framför de franska balkongerna perforeras plåten. Detta skapar variation i den annars strama fasaden.

Träfasaden framträder på gavlarna. En bearbetad och lekfullt mönstrad träfasad skapar en taktilitet som rimmar väl med träets inneboende kvalitéer. Träet behandlas och ges en ljus kulör.

Balkongerna

Lägenheterna får generösa balkonger med räcken i stål. Räckenas uttryck överensstämmer med mönsterverkan på träfasaden. Överlappningen av mönstren skapar också en intressant djupverkan och förstärker gavelmötivet som är byggnadernas framsida. Balkongplattans undersida kan också kläs i trä för att ytterligare förstärka intrycket av trä.



Träfasaden på gavlarna bidrar med inbjudande värme mot Granitvägen. Plåtfasaderna på långsidorna reflekterar solljuset och naturens färger ner mot gatan.



Huskropparna kopplas samman i källare till ett garage som nås av trapphusen.

Längdsektion, 1:400



Träfasader mot gatan och skogskullen

Inspirationsbild för träfasaden. Eventuellt alternativ vid sockeln och garaget. Möte tak och fasad.



Inspirationsbild för behandlingen av träfasaderna. Positivt vore att ta upp detaljeringen kring fönstren och förstärka lekfullheten på gavelfasaderna

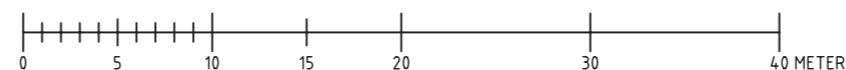


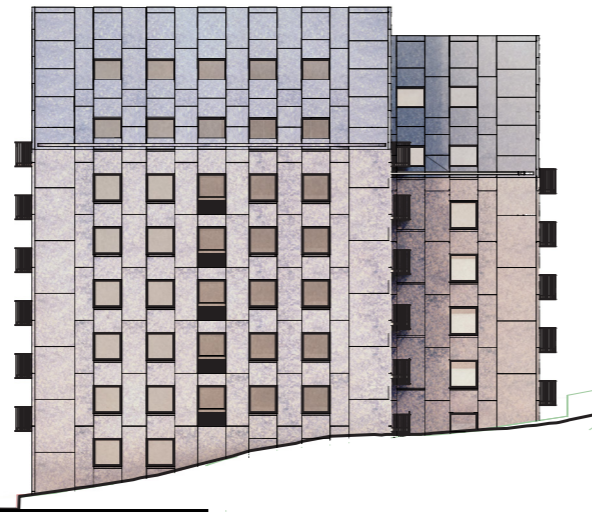
Ett material som speglar naturen

Inspirationsbild för den galvade/aluzinkfasaden som reflekterar och "smälter in" i sin omgivning



Elevation Granitvägen

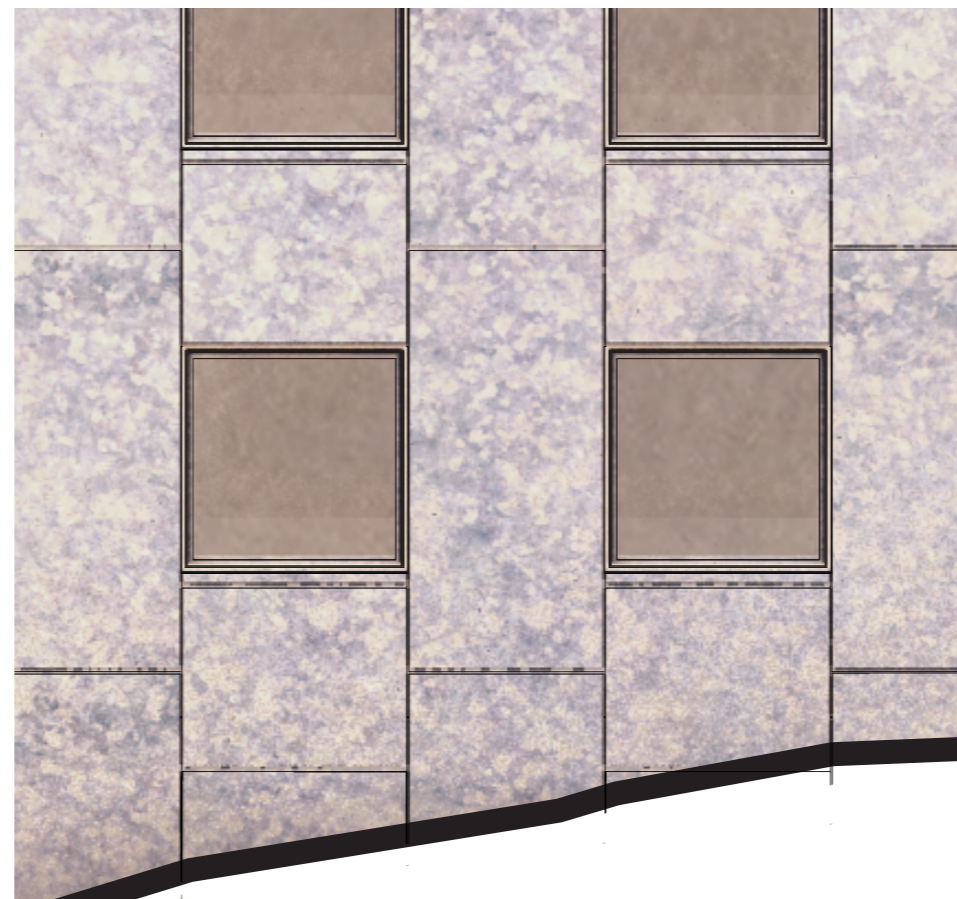




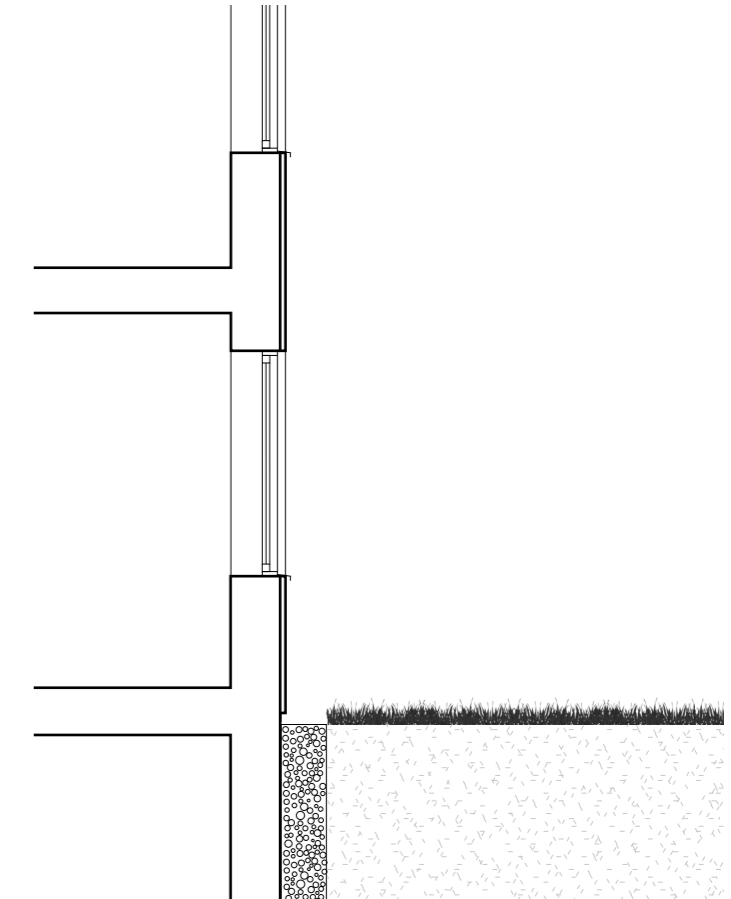
Typelevationer



Fransk balkong



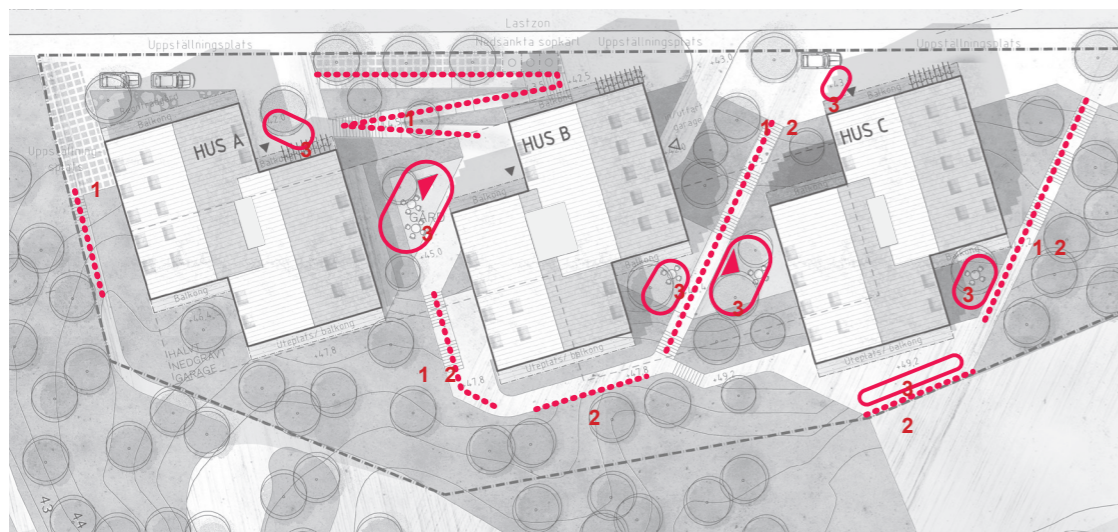
Fasad möter omgivande mark



Typsnitt, fasad möter omgivande mark

Sociala värden, vertikala element: trappor

- svävande trappor genom naturen kopplar samman olika nivåer
- viloplan bildar små gårdar med bänkar och bord
- terrassering tillför trevliga sittplatser



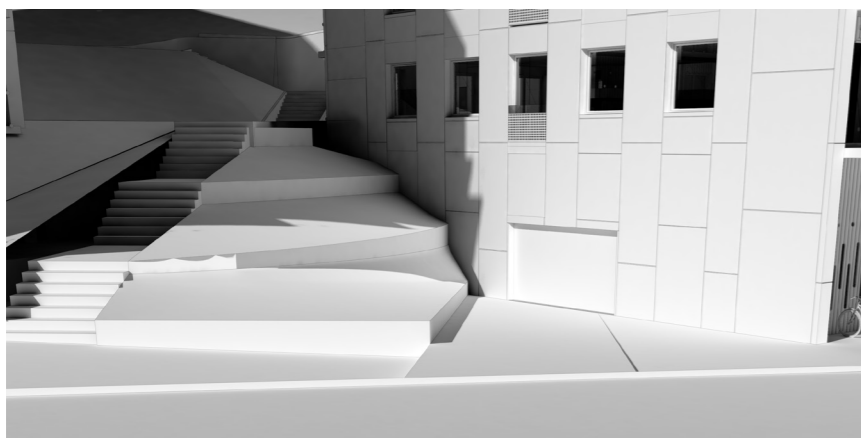
- 1 Vertikala element, murar.
- 2 Vertikala element, trappor
- 3 Sitt-och mötesplatser
- 4 Småbarnslek



Inspirationsbilder vertikala element: trappor

Sociala värden, vertikala element: murar

- vegetationsklädda gabionmurar mot Solhöjden i flera nivåer/terasserering, stenkrossen från sprängning av berget återanvänds i gabionmurar
- lägre murar av granitklädda betongstöd i klassisk stil, där nivåskillnader behöver tas upp i slänten



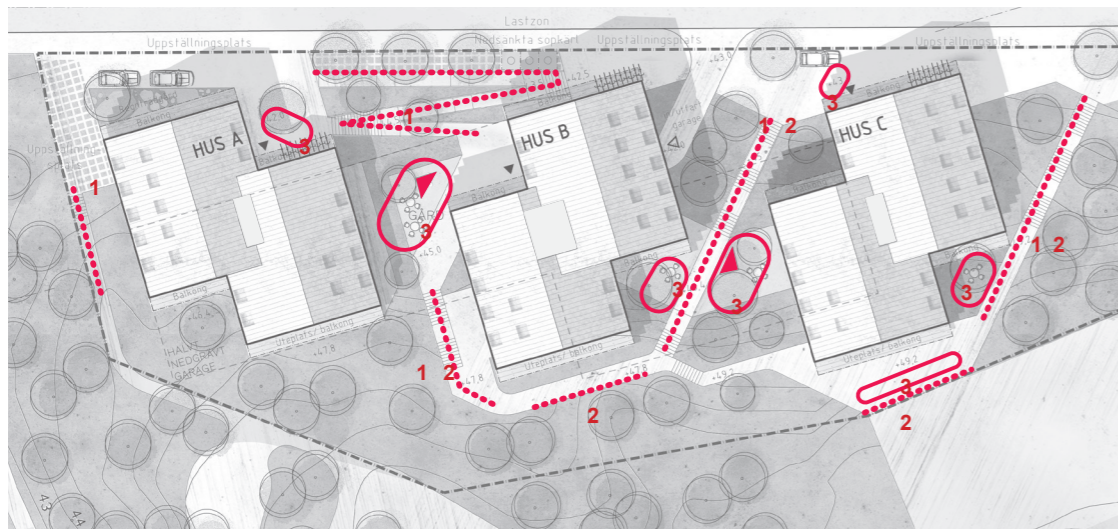
Principskiss terrassering i mötet med gatan



Inspirationsbilder vertikala element: murar

Sociala värden: lek, sitt- och mötesplatser

- bersåer skapar skyddade lägen och möjlighet till avkoppling
- ytor för grillning och umgänge
- sittplatser i soliga lägen
- småbarnslek
 - en vippunga (förslag: Richter 'snail queen', artikelnummer 4.24220)
 - två sandlådor, storlek ca 2,6 m diameter med ca 0,20 kant av trästubbar
 - en trädstam (fälld träd, gärna från platsen), längd ca 4 m, höjd ca 0,5 m, farliga grenvinklar tas bort, träden avbarkas.
 - en rutschkana, höjd 0,9-1,0 m, R&T Stainless A/S, artikelnummer 11090 0900 1000
 - April bord och bänkar (ett bord och två bänkar till varje småbarnslekplats)



- 1 Vertikala element, murar.
- 2 Vertikala element, trappor
- 3 Sitt-och mötesplatser
- 4 Småbarnslek



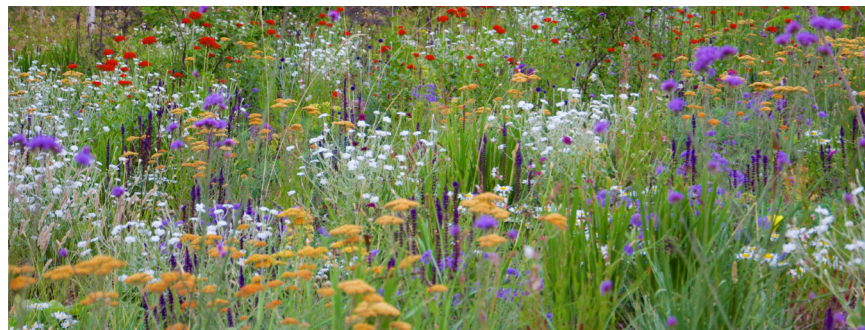
Inspirationsbilder sitt- och mötesplatser



Inspirationsbilder småbarnslek

Ekosystemtjänster: biologisk mångfald

- blomsterprakt, ätbara bärbuskar samt fruktträd skapar en variationsrik och levande miljö
- bevara befintlig natur och kvaliteter
- ny växtlighet skapar livsmiljöer för småfåglar, pollinerande insekter, mm.
- växter används för infångning av luftförorenande partiklar



Inspirationsbilder biologisk mångfald

Ekosystemtjänster: bevara befintliga värden

- bevara så många träd och hållar som möjligt
- återskapa naturen mellan husen
- terrassering av naturen med inslag av trappor



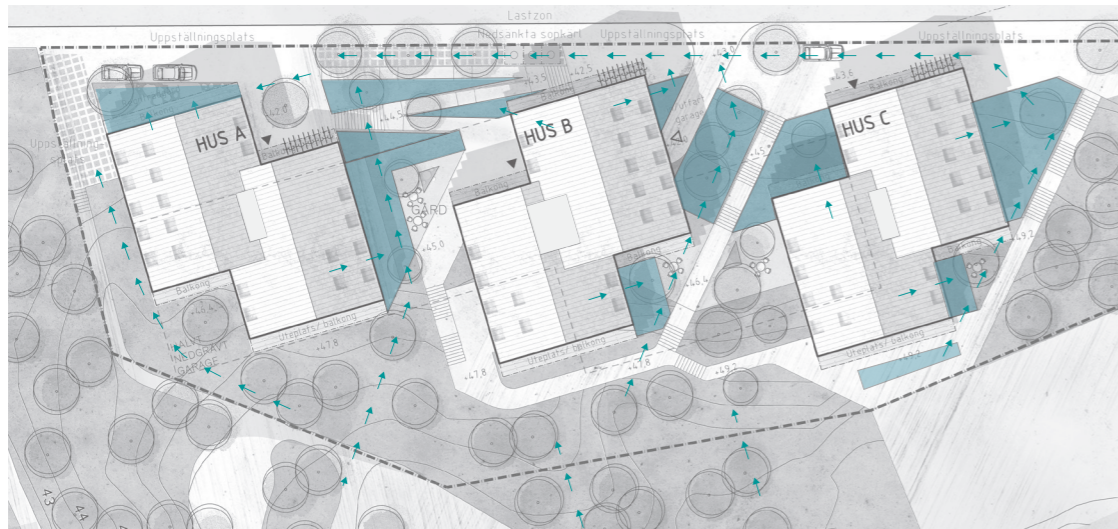
Området där så mycket som möjligt ska bevaras



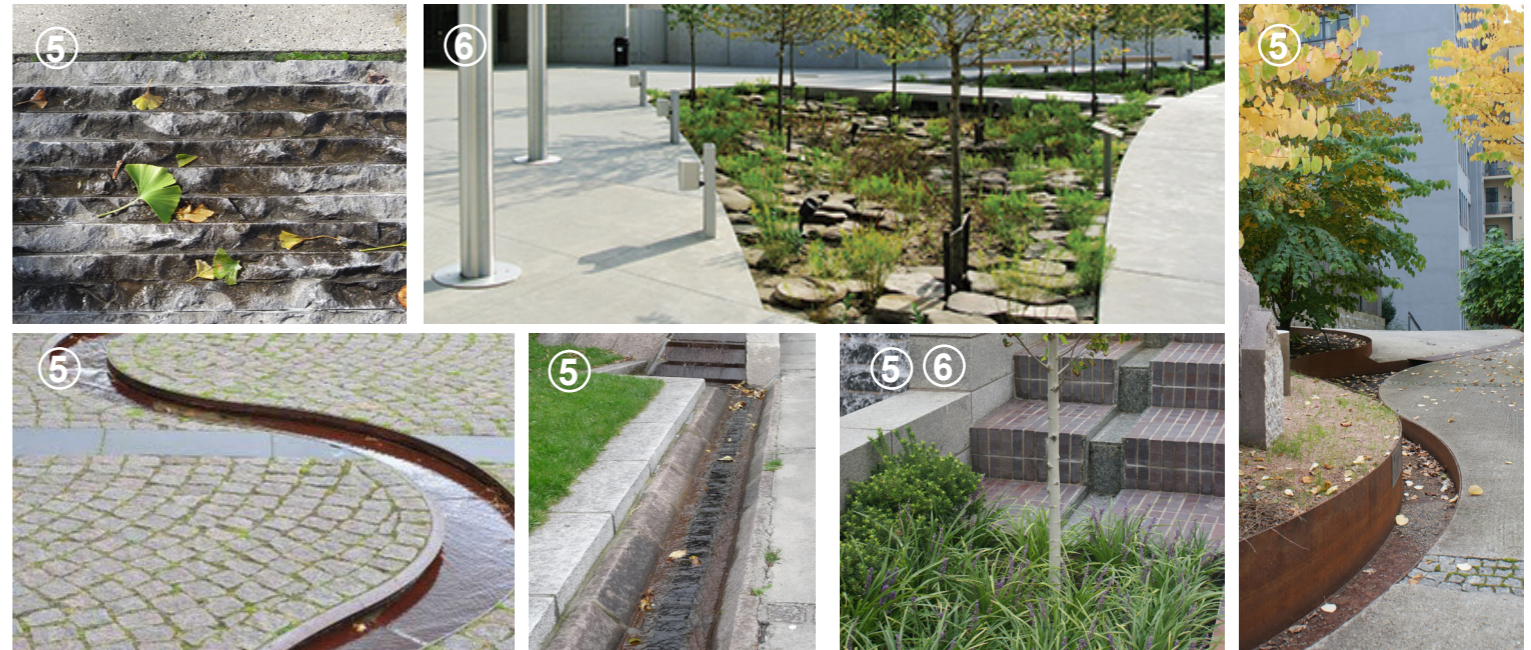
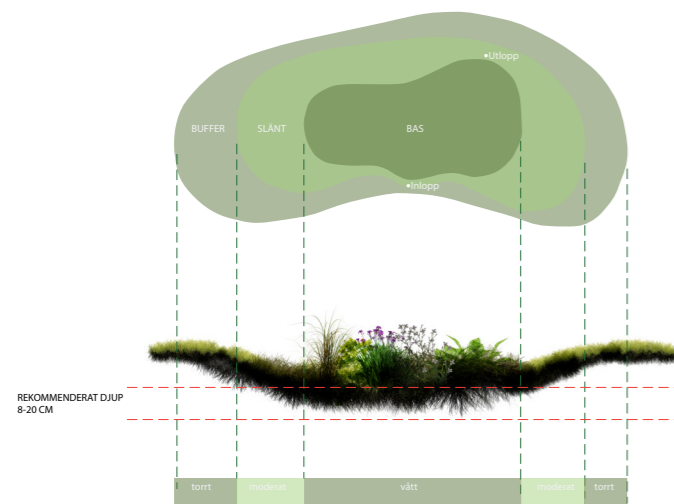
Inspirationsbilder element integrerade i befintliga värden

Ekosystemtjänster: dagvattenhantering

- dagvattnet ska ses som en resurs i gestaltningen
- en öppen dagvattenhantering i fuktstråk och rännal
- nedsänkta regngårdar samlar och fördröjer dagvatten
- synlig dagvattenhantering gynnar även sociala värden
- växtgestaltning bidrar till biologisk mångfald och renar dagvatten



5 → Fallriktning och infiltrationsytor
 6 ■ Dagvatten



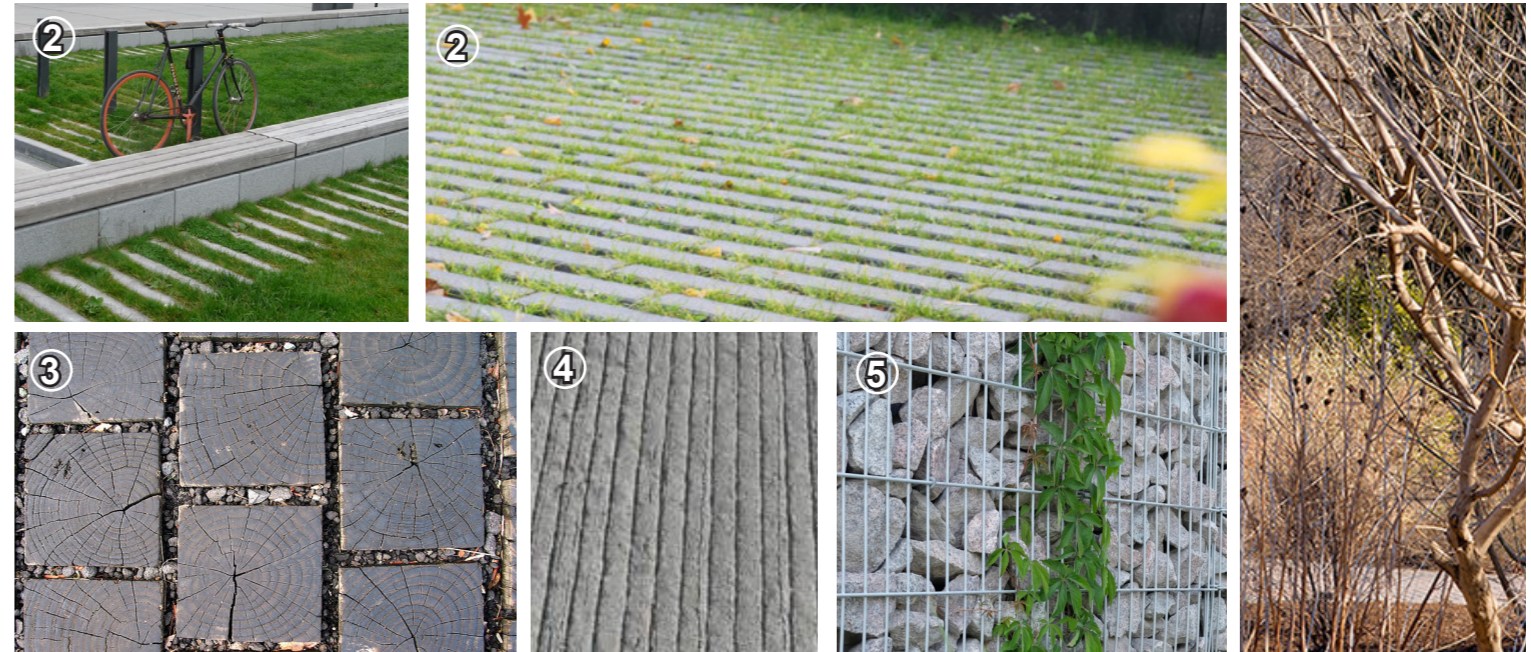
Inspirationsbilder dagvattenhantering



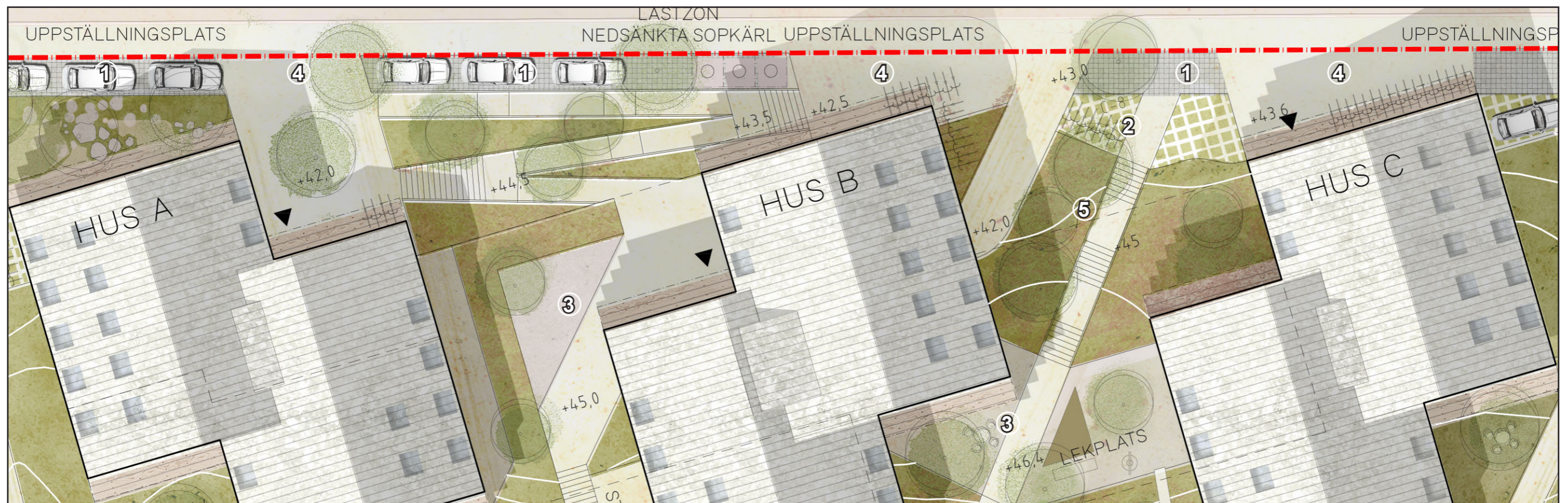
Inspirationsbilder dagvattenhantering

Material

- Trappor, bänkar och bord av trä och metall - speglar husets fasad
- Växtmaterial för alla årstider
- Markbeläggning av marksten med trä. Stenmjöl vid lekplatsen



Inspirationsbilder material för parkering/uppställningsplatser, gångvägar, cykelställ, växtmaterial höst/vinter



Siffermarkeringar visar avsedda material enligt inspirationsbilder ovan

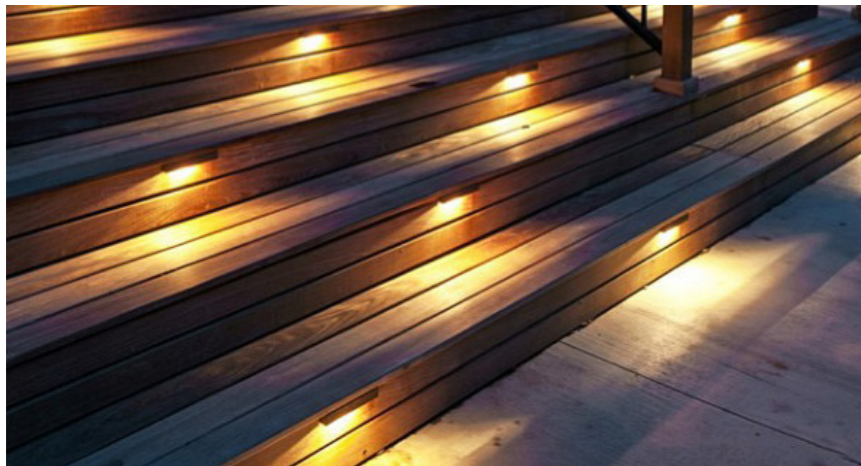


Vy vid entrén och kopplingen upp till naturen

Belysning

Vi vill förstärka den bevarade naturen genom att väva in belysning på ett smart och attraktivt sätt i projektet samt genom att skapa ett väl avvägt och intimt vardagsrum för de boende på mötesplatserna som finns i området. Även tillkommande vegetation ska ljussättas för att uppnå detta.

- Inbyggd längs gångar och trappsteg
- Trädbelysning visar omkringliggande natur
- Skapar en trygg känsla kvällstid
- Integrerad med bänkar
- Varm-vit LED belysning används
- Diskret och dold belysning som undviker bländning för boende och passerande.



Inspirationsbild för inbyggd belysning längs trappsteg



Inspirationsbilder belysning för samlingsplatser och stråk

Solstudie

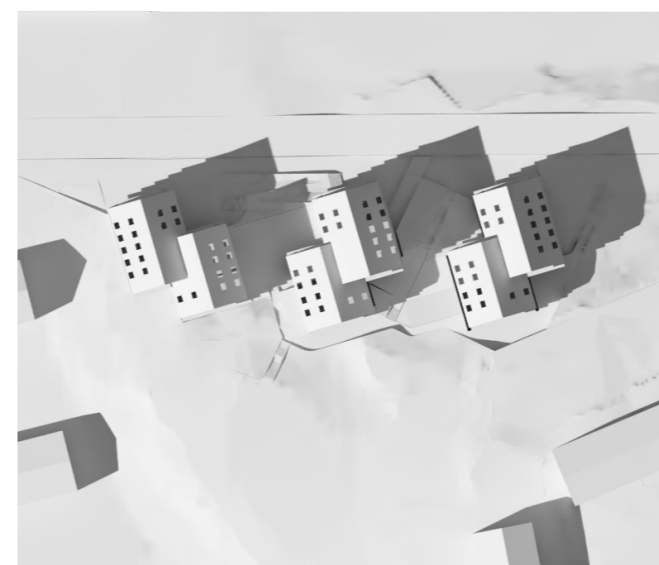
Solstudien visar att ingen av de befintliga grannfastigheter-
nas byggnader kommer att skuggas av den nya bebyggels-
en. Granitvägens körbana och trottoarer kommer fortsatt
att skuggas som tidigare då den nuvarande täta trädriddån
delvis ersätts av nya hus.



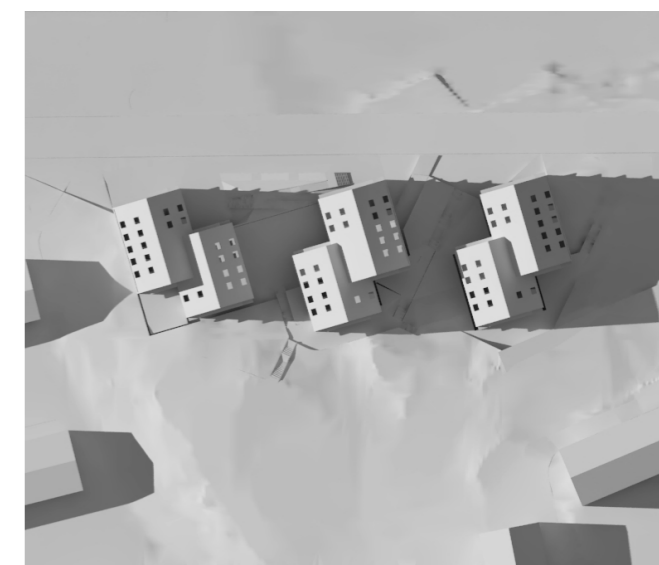
Midsommar, KI 9



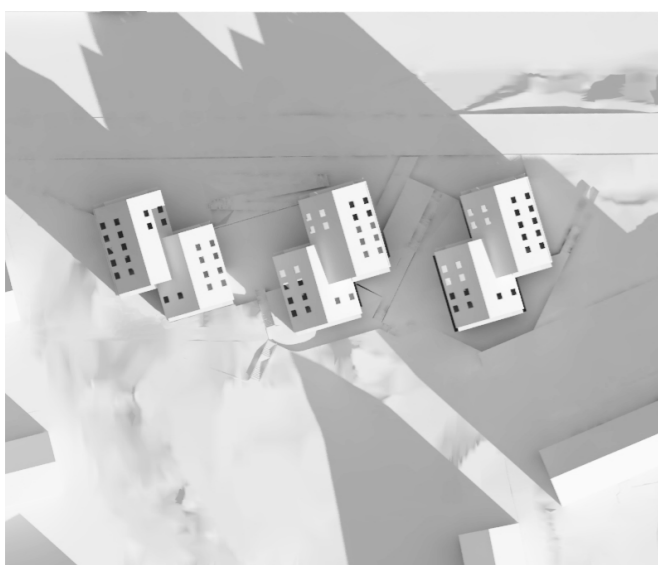
KI 12



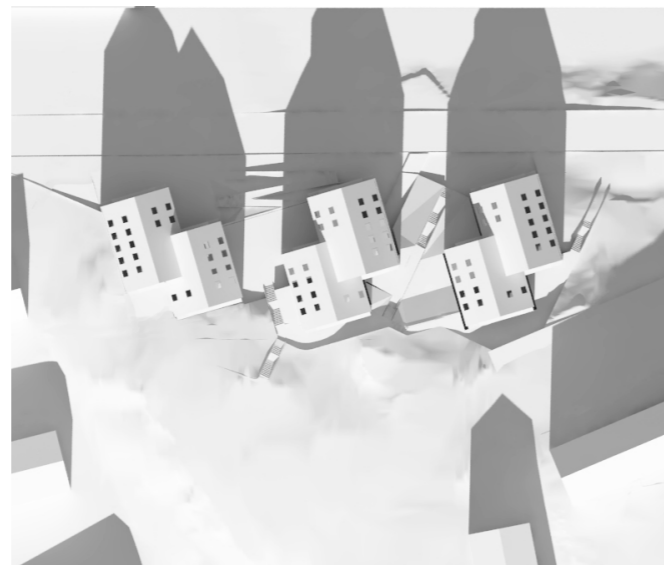
KI 15



KI 17



Vår-/höstdagjämning, KI 9



KI 12



KI 15



KI 17



Vy från Granitvägen mot entré.

Projektinfo

Total BTA (ljus)	ca 8750m ²
BOA	ca 6950m ²
Antal lägenheter/bostäder	136st
Lägenhetsfördelning	58 1rok, 35st 2rok 43st 3rok
ca antal boende	260st
(ev) LOA	-
Antal lokaler	-
Antal p-platser	51
P-norm	*
Antal p-platser för bilpool	2
Antal handikapplatser	3 st
Antal cykelparkeringsplatser	370
P-norm cykel	2.7 cykel/ lgh
Antal p-platser lådcykel	2
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	300 / 70
- markplan/annan våning	370 / 0
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	J

* P-kvot:

Smålägenheter ca 2500m² ljus BTA (1 ROK) a 3P/ 1000m² = 8st

Stora lägenheter ca 6200m² ljus BTA (>1 ROK) a 7P / 1000m² = 43st

CHECKLISTA

Projekt: BERGHUSEN

Exploator: SVEAB

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

BEBYGGELSE

- Bebyggelsen ska uppföras som tre punkthus om vardera två kopplade volymer som varierar i höjd. Sammanlagt sex sadeltak, ett för varje volym, skapar ett varierade taklandskap. Alla
- Bostadsentréerna nås från gata och från de högre gårdarna mellan husen. Alla
- Bebyggelsen ska placeras så att visuell kontakt mellan naturen uppe på höjden och Granitvägen skapas. Alla
- Hälften av byggnadernas volym ska vara indragen från gatan. Alla
- Byggnaderna ska utformas med stark betoning av ramarna, de strama gavlarna som reser sig ur terrängen i enlighet med illustrationer på sidan 10 och 11. Alla
- Husens långsidor och tak ska utformas med plåt. Taket ska övergå i fasad i enlighet med bilder på sidan 17. Alla
- Större betongsocklar undviks. Plåtfasaden går rakt ner i marken enligt typsnitt på sidan 17. Alla
- Plåttaket ska dras tillbaka vid gavlarna så att balkongerna framträder. Långsidornas franska balkongerna ska utformas med perforerad plåt i enlighet med illustration på sidan 17. Alla
- Gavlarna ska utformas med mönstrade träfasader. Träet behandlas och ges en ljus kulör i enlighet med illustrationer på sidan 16. Alla
- Balkongräcken på gavlarna ska utföras i stål med ett uttryck som överensstämmer med mönsterverkan på träfasaden i enlighet med bild på sidan 26. Balkongräckets överliggare utförs i trä som överensstämmer i kulör med träet i fasad. Alla
- Balkongplattornas undersida kläs i trä i enlighet med bild på sidan 26. Alla

PARKERING OCH TRANSPORTER

- Väderskyddad cykelparkering ordnas i garaget nära trapphusen. Även cykelparkering utomhus anordnas utifrån angivna parkeringstal för cykel. Alla
- Plats för låncyklar och kärror ordnas i garaget. Alla
- Informationspaket till alla nyinflyttade med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Alla
- Plats för en bilpool inom fastigheten. Alla

AVFALLSHANTERING

- Avfallshanteringen ska utföras som det visas på illustrationsplanen sidan 8. Alla

GRÖN DESIGN

- Den befintliga naturen på fastigheten ska bevaras så långt som möjligt. Natur mellan husen som inte kan bevaras ska ersättas med nyplantering i enlighet med illustrationer och situationsplaner. Alla
- Markytorna mellan husen ska utformas på så sätt så att det visuellt kopplar till naturmarken norr om fastigheten. Alla
- Murar terrasseras och arbetas in med planteringar och grönska för att skapa en naturligt, grön koppling från norr till söder. Alla
- Dagvatten ska hanteras med synliga lösningar som tex rännalar, nedsänkta regnträdgårdar enligt illustrationer och inspirationsbilder på sidan 21. Alla
- Växtmaterial ska väljas så att grönska finns under alla årstider. Alla
- Återanvända material från platsen så långs som möjligt i murar och stensättning. Alla
- För att förstärka den gröna kopplingen används armerat gräs på ytor närmast vägen enligt illustration på sidan 22. Alla

UTEMILJÖ

- Stigar, terrasseringar och trappor ska möjliggöra passager både mellan husen och på var sida om de tre huskropparna. Alla
- Mellan husen ska sitt- och mötesplatser för rekreation och lek för de boende finnas. Alla
- Terrasseringar och växtlighet skapar skyddade lägen och möjlighet till avkoppling. Alla
- Svävande trappor, som påverkar marken i minsta möjligaste mån, kopplar samman olika nivåer enligt makeringar på sidan 18. Alla
- Vilplan och terrasseringar bildar små gårdar med bänkar och bord enligt makeringar på sidan 19. Alla

KOMMUNENS ÅNTAGANDE

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.



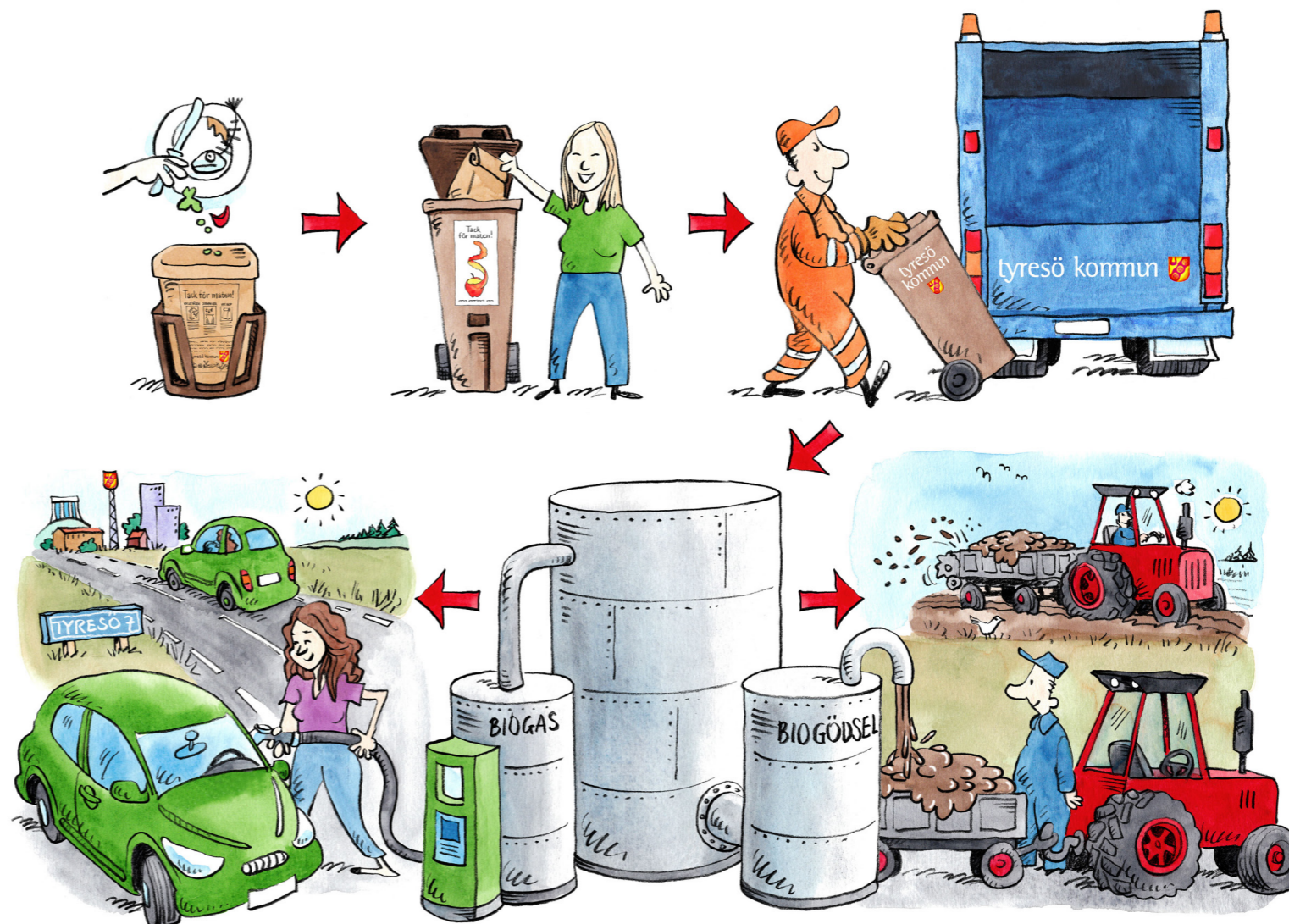
Exempel smalkronig sort som klarar vägmiljö.

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 regnträdgårdar 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.



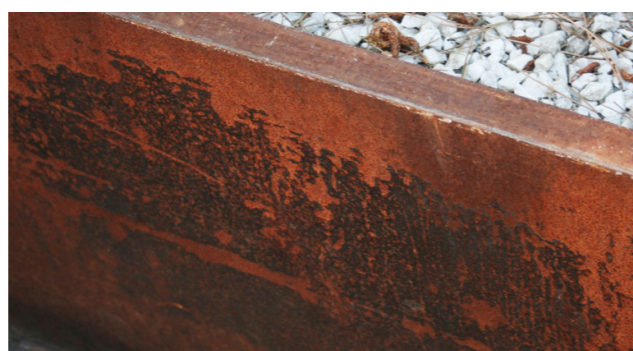
Exempel på växter i naturlika planteringar



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

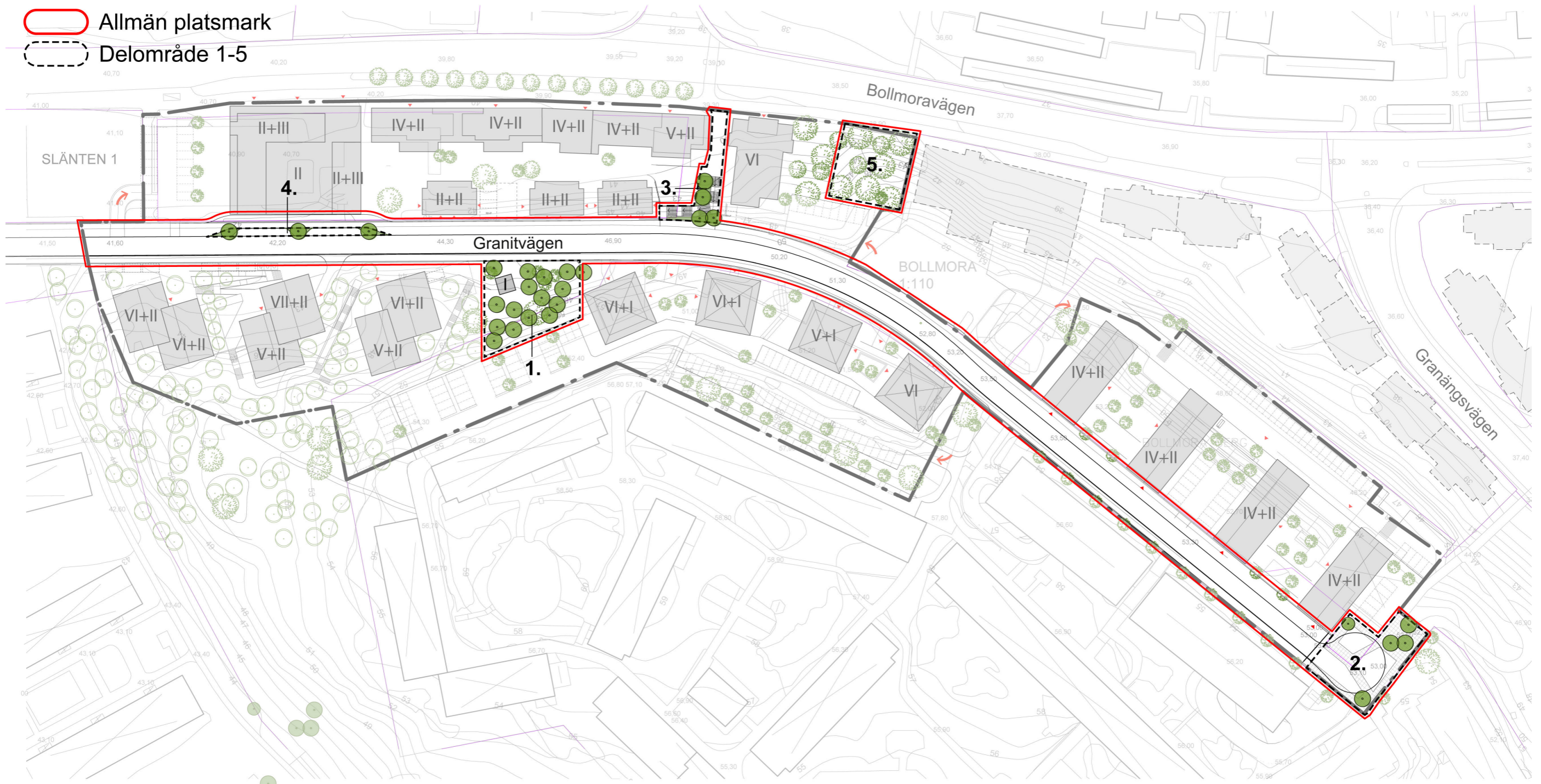
Vid val av belysningsutrustning, som ljuskällor, armaturer och stolpar, ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade belysningsarmaturer i närområdet. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagtlighet och underhåll ska beaktas. Färgtemperaturen 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.

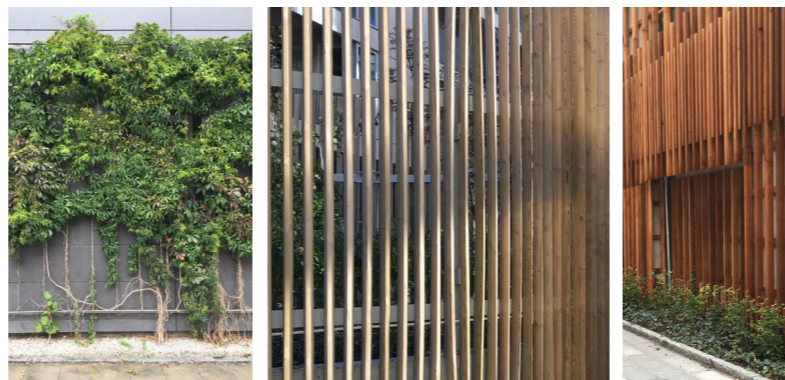
1. Allmän naturmark vid Granitvägen

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.

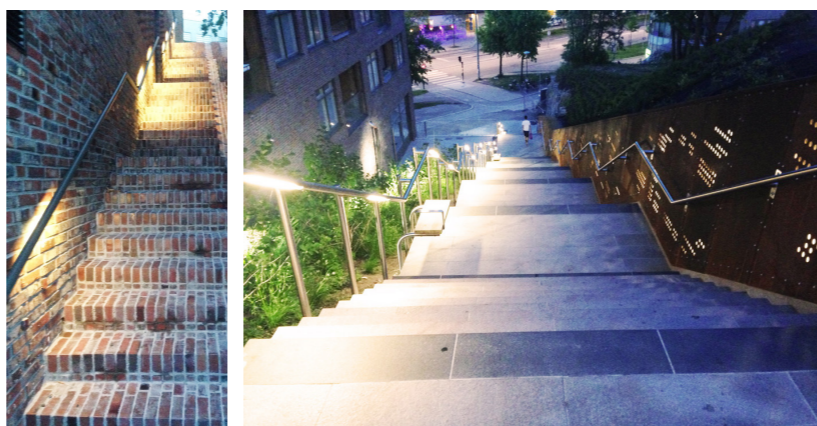
En stödmur mot det övre parkeringsdäcket i bakkant av naturmarken utförs med kalkutfällningar för att ge muren ett mer organiskt uttryck. Skuggtåliga klättrväxter som murgröna och kaprifol planteras nedanför muren.

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.



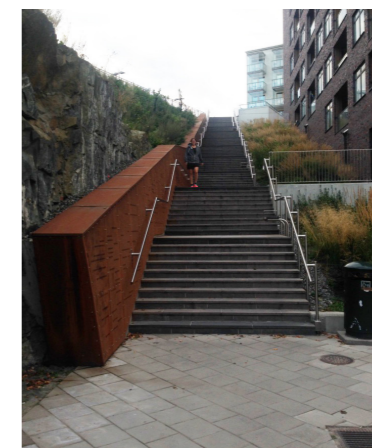
Exempel på inbyggt ljus i trappans sida och handledare, trappa med ramper samt planteringar mellan avsatser.

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



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 klätterväxter. Materialet i trä kopplar samman trappan med de omgivande husens arkitektur, men ska ändå upplevas som offentlig och som ett självständigt element. Trappsteg utförs i granit och sågad smågatsten anläggs i avsatserna.

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

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



Exempel 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 beryvas. 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.

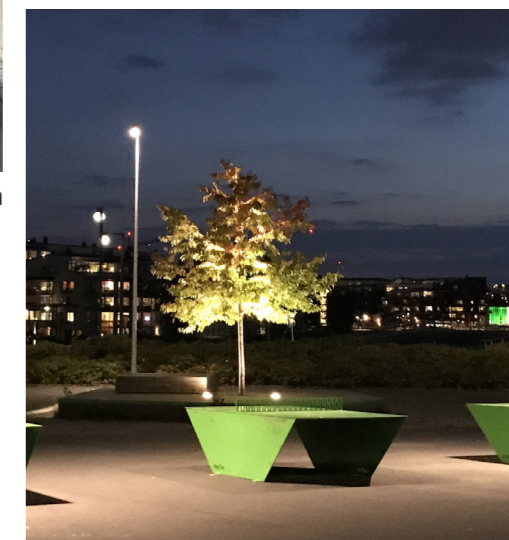


Exempel på avgränsande möblering som gör vändplanen till mer av en platsbildning samt säkrar upp ytor för fotgängare.

Exempel på upplyst träd.



Exempel på träd i dekorativt markgaller





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



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



Referensbild på större regnträdgård i gatumiljö.



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

Dagvattenhantering

Alla offentliga miljöer ska ha förutsättningar för ett bra mikroklimat med goda ljus-, ljud- och vindförhållanden. Grönska ska användas aktivt för att minska effekter av klimatförändringar.

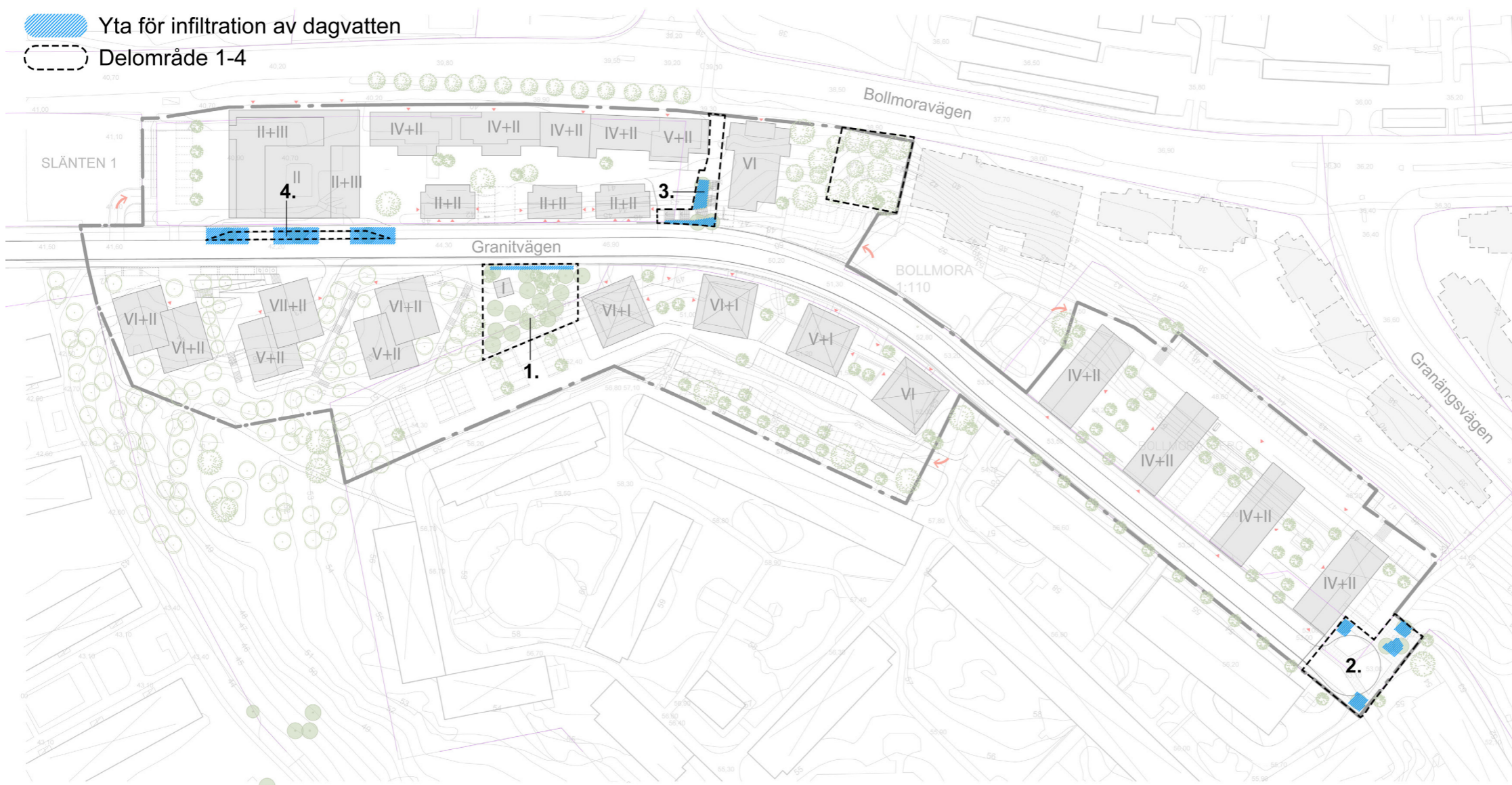
För att Kolardammarnas funktion inte ska påverkas negativt av ökade flödesvariationer behöver tillkommande flöden utjämnas. Gatumarken och parkeringsytorna genererar den största mängden föroreningar inom planområdet. Åtgärder som renar gatuvatten kan resultera i en kraftig reduktion av de föroreningshalter som planområdet genererar.

Dagvattenåtgärder

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



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



1. Allmän naturmark

Ett avvattningsstråk anläggs i mötet mellan naturmarken och gatan. Tåliga växter med 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

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

SVEAB och Tyresö kommun har ingått avtal som reglerar vilka krav som ställs på byggnationen. Se vidare beskrivning av processen på följande sida.

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!

