

Innehåll

Bakgrund och avgränsning	3
Byggnaden i sin omgivning.....	4
Övergripande materialbeskrivning.....	4
Projektinformation	9
Avfallshantering	10
Dagvattenhantering	10
Underhållsplan för dagvattenlösningar.....	11
Trafik och dess påverkan.....	11
Energi.....	12
Hållbarhet.....	12
Tillgänglighetsbeskrivning.....	12
Utemiljö	13
Godkännande av åtagande	17
Checklista	18

Bakgrund och avgränsning

Syftet är att ersätta det enbostadshus med komplementbyggnad som finns på tomten idag med ett LSS-boende.

Oavsett funktionsnedsättning ska boendet för hyresgästen vara lättillgängligt, personligt och privat. Samtidigt ska personal ha en god arbetsmiljö avseende omsorg, drift- och underhåll.

Den nya byggnaden kommer att omfatta sex lägenheter, allrum, gemensamt kök samt personalutrymmen.

Lägenheterna är utformade så att de boende ska uppleva att det är deras hem och inte någon institution. Lägenheterna planeras också för att underlätta personalens omvårdnad av de boende.

Byggnaden uppförs med god tillgänglighet från alla lägenheter till de gemensamma utrymmena. Det gemensamma allrummet och köket är lätta att nå från varje lägenhet utan att behöva gå i långa korridorer. Detsamma gäller tillgängligheten för de boende till personalutrymmen och trädgård/uteplatser.

I trädgården skapas en egen avskild uteplats för varje lägenhet (kan möbleras med bord och stolar för familjesällskap om 2-6 personer). Det byggs även en större gemenskapsyta som har anknytning till aktivitetsplatsen (t ex pingis) och grillplatsen med matplatser för ca 15 personer. Trädgården ska också vara en "ro för själen", där finns bikapor och växtodlingar som lockar t ex fjärilar, befintliga höga träd som ger svalkande skugga varma sommardagar. Naturskog som får fortsätta in i trädgården ger äkta skogskänsla. För mörkare kvällar om höst och vinter kommer trädgårdens belysning planeras för att underlätta orientering och ökad trygghetskänsla.

Lag och regler kontrollerat enligt:

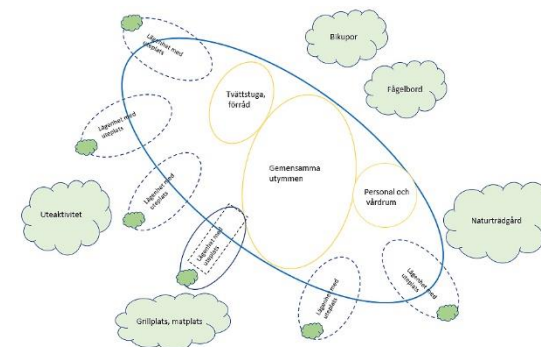
PBL

BBR

LSS

Tillgänglighetshandbok, Tyresö Kommun (2012-11-15)

AML



Mål, ambitioner och ledord

- Uppnå miljökrav enligt SGBC's Miljöbyggnad Silver
- Tillgänglighet och funktionalitet
- Hem och harmoni
- Trivsel och trygghet
- Mötesplatser och samvaro
- Samspel med naturen

Byggnaden i sin omgivning

Byggnaden har utformats med en uppbruten form med mindre volymer, dels för att skapa ett intressant och varierat intryck, dels för att bättre smälta in i den omkringliggande villabebyggelsen. Den uppbrutna formen i flera mindre delar skapar även möjlighet till egna avskilda uteplatser till varje lägenhet. Dessa uteplatser avskiljs ytterligare genom vegetation (se markplaneringsritning).

Fasadernas träpanel har kulörsatts utifrån en jordnära kulörskala som samverkar med den nya och befintliga vegetationen. Byggnadens uppdelade låga volymer kommer genom sin utformning inte att uppfattas som en institutionell byggnad. Byggnaden är utformad som en träbyggnad med en varierad fasadutformning både vad gäller kulör, träpanelens riktning och form.

Miljöstationen utformas materialmässigt lika huvudbyggnaden med stående träpanel och sedum på taket. Den ges även huvudbyggnadens formspråk. Fasadkulören anpassas till LSS-boendets kulörer.

Uteplatser och entréer markeras med avvikande panel. Byggnadens form ger även

möjlighet till en varierad takutformning som även den delar upp byggnadens volym i flera mindre enheter. Hela takytan beläggs med sedum. Sedum har fördelen att den fördröjer dagvattenhanteringen och magasinerar värme, dessutom uppfattas sedumtak som positivt då det smälter in i den grönska som finns i området.

Österut finns ett skogsområde mot Bansjön, området runt sjön planerar kommunen ett skogsreservat. Det blir till gagn för alla kommunens invånare och närheten dit för LSS-boendet ökar dess boendekvalitet väsentligt.

LSS-boendets tomt österut har en naturlig gräns genom ett brant berg som kommer vara en del av skogsreservatet. En naturskog som tillför mycket värde för LSS-boendet och som kommer tillåtas växa in i och bli en del av trädgården.

Övergripande materialbeskrivning

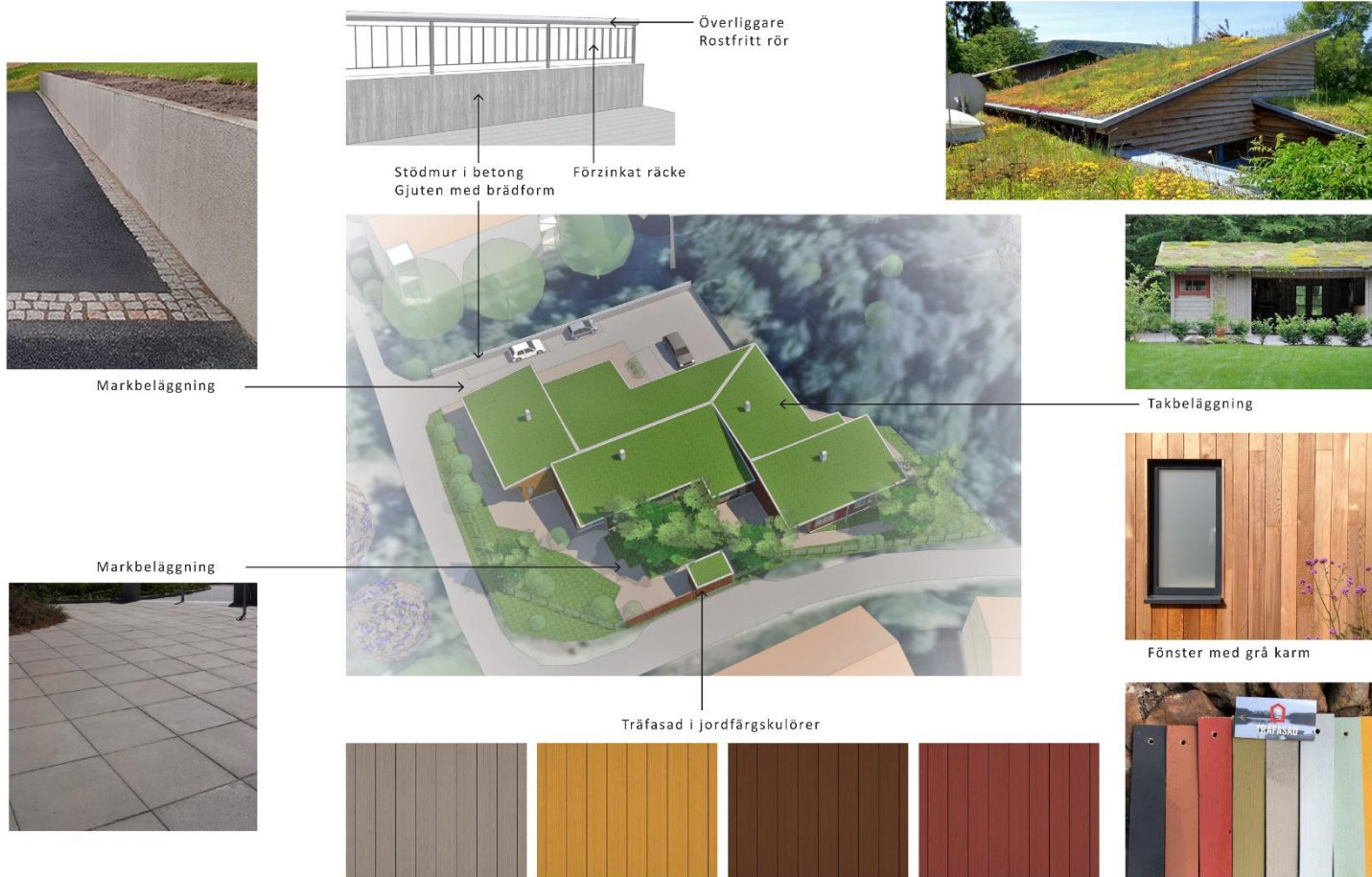
Byggnaden utförs med en välisolerad kantförstyvad betongplatta med ljusgrå sockel. Ytterväggarna är uppbyggda med träregelstomme, isolerad med Ecofiber och

invändig skivbeklädnad samt utvändigt träpanel.

Det sedumbelagda yttertaket har en bärande stomme av limträ och fackverkstakstolar av trä, även taket isoleras med Ecofiber.

Entrépartiet och ytterdörrar utförs av lackerad metall. Fönster och fönsterdörrar är aluminiumbeklädda träfönster i en grafitgrå färgton.

Garneringar och beslagningar i fasad utförs av ljusgrå lackerad stålplåt, detta gäller även ventilationshuvar odyl på taket.





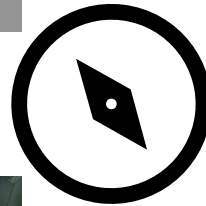




Norr



Väst



Öst



Syd

Projektinformation



Total BTA (uppvärmt)	625 m ²
Total BTA (ouppvärmt=förråd)	7 m ²
BRA (Bruksarea)	545 m ²
BRA (Bruksarea förråd)	5,5 m ²
Antal lägenheter	6
Lägenhetsfördelning	1 r o k
Ca antal boende	6
Antal p-platser	5
Antal ladd-platser	2
Antal handikapplatser	1
Antal cykelparkeringsplatser väderskyddade	12

Avfallshantering

I varje lägenhetskök förbereds för mindre sorteringskärl för matavfall. I det gemensamma köket finns större sorteringskärl. Matavfall ska sorteras i enlighet med Tyresö kommuns riktlinjer.

En gemensam miljöstation placeras i direkt anslutning till Vidablicksvägen. Där anordnar kommunen även en parkeringsficka för lastbilen som hämtar avfallet. Miljöstationen dimensioneras för att rymma kärl för sortering av avfallet i olika fraktioner och den kan nå dels från gatan och dels från LSS-boendet.

Även kärl för farligt avfall finns och tömning av dessa sker av företag med tillstånd att hantera farligt avfall.

Förutsättningar för att enkelt skapa möjligheter för mer detaljerad sortering kommer projekteras utefter Tyresö Kommuns krav ("Avfall, återvinning och en skvätt vatten 2020").

En kompost är viktig och kommer installeras. Den minskar trädgårdsavfall och ökar kännedom om den biologiska nyttan.

Dagvattenhantering

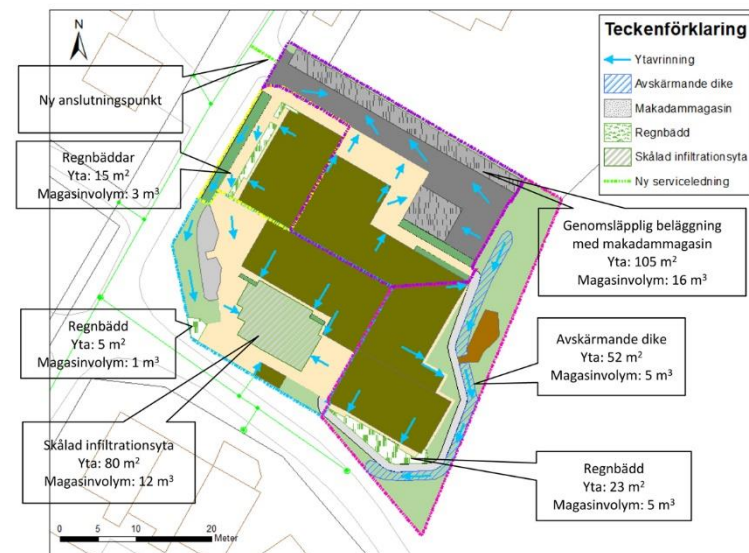
Principlösningar för dagvattenhantering innebär gröna tak, regnbäddar, dike, genomsläpplig beläggning och skålad infiltrationsyta. Det planerade sedumtaket inte bara fördröjer avrinningen utan har också en isolerande och bullerdämpande effekt. Sedumtaket har även positiv effekt på flora och fauna.

Regnbäddar kommer att utformas som planteringsytor. De anläggs något nedsänkta för att ge tillräckligt fall till dagvattenledningar i gatorna.

Österut anläggs ett dike vars syfte är att leda bort och fördröja dagvattnet. Diket förses med en kupolbrunn för avledande till dagvattensystemet i gatan.

Parkeringsytan består av genomsläpplig beläggning med ett underlager av makadam för att öka fördröjning och ge tillräckligt fall till dagvattenledningarna i gatorna.

För att rena, fördröja och avleda dagvatten kommer en skålad infiltrationsyta anläggas i den södra delen av tomten. Den kommer att vara gräsbeklädd och till viss del utrustas med odlingsbänkar.



Med den föreslagna dagvattenlösningen kommer översvämningsrisken inom planområdet och vid en lågpunkt nedströms om planområdet att reduceras. Belastningen på recipienten av samtliga föroreningar i dagvattnet minskar vid exploatering med föreslagna reningsåtgärder.

Fosforbelastningen beräknas att minska kraftigt efter förändring av planområdet. Sammantaget bedöms exploateringen inte äventyra att recipienten uppnår dess miljö kvalitetsnormer.

Underhållsplan för dagvattenlösningar

För att regnbäddar, magasin och dike ska bibehålla sin fördröjande och renande funktion under längre perioder krävs skötsel och underhåll.

För att underhålla den genomsläppliga beläggningen kan exempelvis högtryckstvätt användas på ytan, eller vakuumsugning. Generellt sett bör den genomsläppliga beläggningen inte sandas för att undvika igentäppning. På marksten går det däremot bra att halkbekämpa med grus i samma fraktion som används i fogarna. Det går bra att salta den genomsläppliga beläggningen, i den mån halkbekämpning behövs.

Underhåll av gröna tak görs bland annat genom att se över att hängrännor och stuprör inte sätts igen, detta görs vanligen två gånger per år. Taket ska inte gödslas.

Underhåll för växtbäddar och skålad infiltrationsyta inkluderar skötsel av vegetation, kontroll och rengöring av in- och utlopp från skräp och löv samt kontroll av bibehållande infiltrationskapacitet. Då växterna har stor betydelse för reningen är

det viktigt att vegetationen är välmående och väletablerad vid drift och att återplantering av nya växter sker när dessa dör.

Planteringarna ska inte gödslas. Vid långa perioder utan regn kan det däremot vara nödvändigt att stödbevattna växterna. Inlopps- och utloppskonstruktioner bör kontrolleras med några månaders mellanrum eller efter kraftigt skyfall.

För att bibehålla ett flöde i diket och samtidigt ha en ökad sedimentation av partiklar underhålls diket genom rensning från för mycket växtlighet, löv och skräp.

Sedimenterande partiklar från dagvattnet täpper igen filtermaterialet i dagvattenlösningarna och därför krävs det att filtermaterialet byts ut med jämna mellanrum. I planteringar och dike fastläggs det mesta av föroreningarna i det översta lagret av filtermaterialet. Det översta lagret av filtret bedöms behöva bytas ut inom 5–25 år och hela filtret inom 25–50 år.

Trafik och dess påverkan

Trafiken på Bansjövägen och

Vidablicksvägen kan anses som mycket låg. Endast boende och deras besökare trafikerar vägarna.

Trafikökning i och med LSS-byggnaden anses som mycket ringa. Boende, personal och besökare påverkar inte nämnbart trafiken i området. Hämtning av avfall sker enligt gängse upphämtning i området.

För boende, personal och besökare har fem parkeringsytor planerats. Cykelparkeringar under tak är projekterade till 12 st. Både bil- och cykelparkeringar är i direkt anslutning till entréer. Invid dessa parkeringar finns också en vändyta som underlättar för alla typer av färdtjänstbilar.

En laddstolpe planeras på parkeringsytan som ska kunna tillgodose laddning av två bilar samtidigt.

De lägenheter som har uteplats mot Bansjövägen eller Vidablicksvägen ligger skyddade, där planteras bersåer runt uteplatserna. På övriga områden planeras träd och buskar för att skapa innerum till

trädgården där insynsskydd, trygghet och personlig integritet är fokus.

Energi

Byggnationen ska klara SGBC's energikrav enligt Miljöbyggnad Silver.

Syftet med den planerade installationen av bergvärme är att minska energiförbrukning för uppvärmning och samtidigt klara lagkraven för både uppvärmning och varmvatten. Med bergvärme görs en stor insats för miljön, eftersom ca 60-80% av energin kommer direkt från solen och därför inte innebär någon miljöbelastning alls. Den energi, i form av el, som behövs för att driva värmepumpen utgör bara en liten del av den energi värmepumpen avger.

Dessutom installeras ett FTX-system för ventilation, det innebär väsentligt minskad energianvändande för uppvärmning. FTX-system återvinner frånluften i systemet och använder det till uppvärmning.

Hållbarhet

Med ambitionen att bygga enligt SGBC's Miljöbyggnad Silver läggs stort fokus på att bygga hållbart. Indikatorer för nybyggnation Miljöbyggnad Silver finns att hämta på

<https://www.sgbc.se/app/uploads/2018/07/Miljobyggnad-3.0-Nyproduktion-vers-170915.pdf>.

Byggnaden och dess omgivande trädgård planeras utifrån ett hållbart byggande. Arkitektur och rumslighet är planerad för ett hemligt och tillgängligt boende som med enkelhet kan byggas om för nya tillgänglighetsbehov. Trädgård, lägenheters uteplatser och gemensamma utrymmen är anpassade för hållbarhet. Växter och planteringar skapas med förutsättning att bibehålla och skapa ekologisk mångfald, t ex växtodlingar som lockar till sig fjärilar och insekter. I trädgården ska kompost finnas. Här kan löv-, ris-, och trädgårdsrens som multnar till jord återanvändas i trädgården.

Tillgänglighetsbeskrivning

Hela byggnaden byggs med fria passager. I lägenheterna ska miljön vara funktionell och lätt att klara sig själv, enkelt för boende att skapa sina egna trivsamma hemmiljöer. Från varje lägenhet finns utgång till egen uteplats. Allrum, matplats, kök, tvättstuga och omvårdnadsrum nås nivåfritt. Dessa utrymmen är lättillgängliga och nås direkt från varje lägenhet.

Tillgång till uterum finns för varje lägenhet. I trädgården finns också möjlighet att nyttja odlingar, aktivitetsytor, grill- och matplats samt grönytor med buskar och träd. Parkeringar och entréer nära och lätt tillgängliga för boende, besökare och personal.

Utemiljö



rg = raingarden

KV Näsby 4:1032
 Bansjövägen 24, Tyresö kommun
 Illustrationsplan LSS Boende
 1:250 A3 2020-02-13 Rev B 2020-03-10

Vår trädgårdskaraktär efterliknar den befintliga. Karaktären av naturtomt i väster, där berg i dagen syns, ska bevaras. På tomten finns även fullvuxna vackra träd som avses att bevaras. Särskild hänsyn kommer tas till eken genom att under byggtiden skärma av med stängsel, skydda stammen med plank samt att i möjligaste mån handgräva i rotsystem. Träden gör mycket för upplevelsen av ett nyligen färdigställt bygge, trädgården känns redan ”klar”.

Nedanföer berghällerna ska naturliga ängsväxter sås. Intill ska ett trädäck byggas som möjliggör för alla boende att komma ut och uppleva det som att vara i en naturskog.

Den sköna känslan av att komma ut på sin egen täppa ska inte underskattas. Där finns möjlighet att odla själv, möblera för mindre sällskap. På sin uteplats möts boende av en pergola med doftande rosor, kaprifol, clematis.

Närheten finns till gemensamma utrymmen i trädgården. Det finns gungor eller hammockar placerade i syrenberså. Det finns plats för större sällskap att grilla och äta. Det finns rum för aktiviteter, t ex pingis eller

instrument för utomhusbruk. Odlingsbänkar, trädgårdsredskap, bevattningsredskap anläggs för boende och kommer vara lättillgängliga även för rullstolsburna.

Plantering av växter kommer att göras medvetet så att trädgården skiftar i karaktär från vår till höst.

För att främja djurliv ytterligare sätter vi upp fågelholkar och bikupor. Vi planterar växter som lockar insekter som t ex fjärilar.

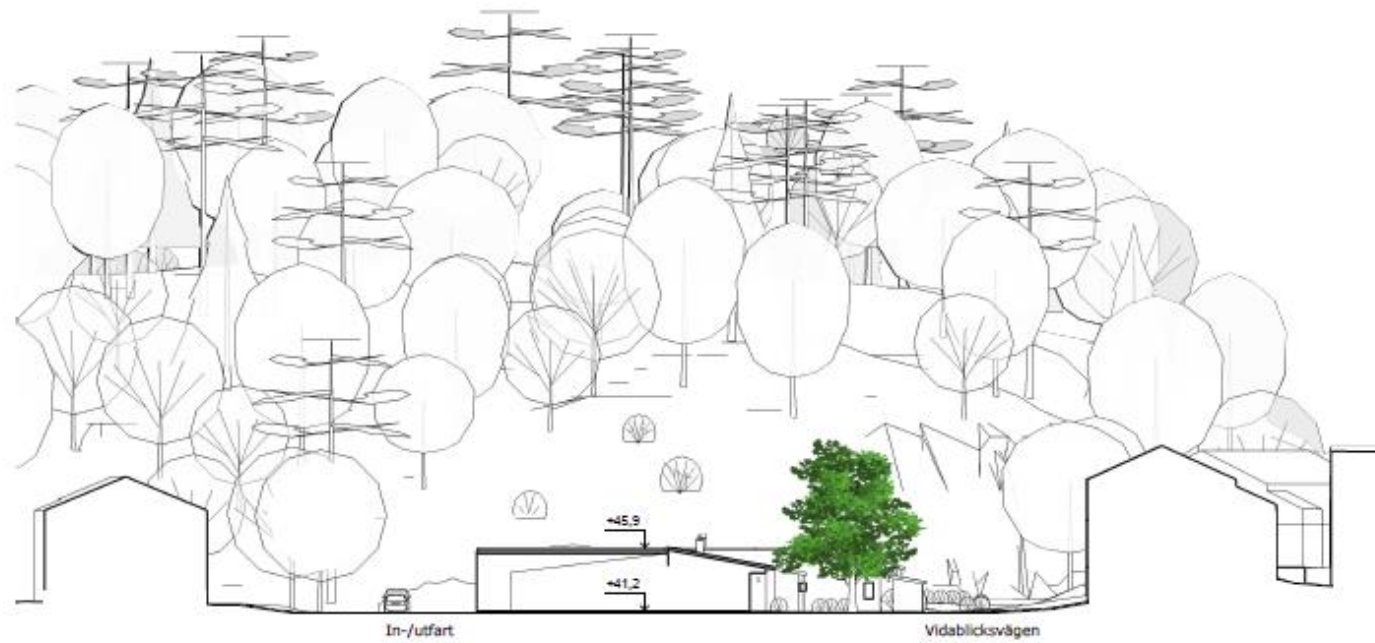
Intill entrén finns parkbänkar om man t ex behöver vänta in besökare eller färdtjänst.

Tomten omgärdas i huvudsak av nätstängsel, typ Gunnebo max 1 meter högt. Längs delar av sträckan kombineras stängslet med planteringar av buskar eller klätterväxter, som klematis, i syfte att minimera intrycket av stängsel längs fastighetsgräns. Med ett luftigt nät uppnås känslan av både avgränsning och öppenhet. Vid angöringsytan för avfallshämtning är syftet att bygga en skärmvägg av trä som skyddar den planerade grill- och matplatsen på tomten innanför.

Mot norr gjuts en mur av betong som följer den naturliga marknivån, se principsektion sidan 5.

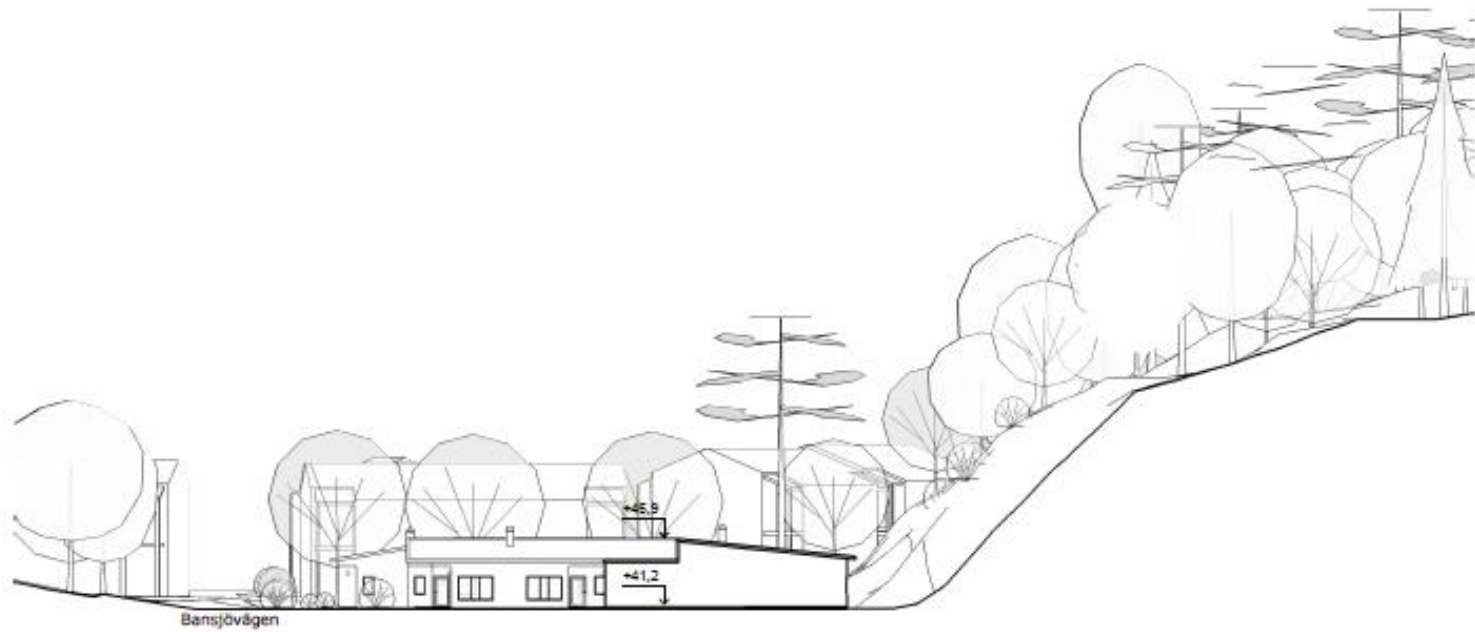
Trädgården ska vara naturlig och en mötesplats för boende. Här ska alla kunna njuta av sin plats, gemensamma platser och av naturen med dess årstidsväxlingar.





Sektion
Nord-syd snitt Skala 1:300 (A3)





Bansjövägen

Sektion
Väst-öst snitt Skala 1:300 (A3)



Godkännande av åtagande

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet är en överenskommelse mellan JMW Bygg & Fastighets AB och Tyresö kommun för projektet Näsby 4:1032, bostäder vid Bansjövägen/Vidablicksvägen.

.....
Ort Datum

.....
För JMW Bygg & Fastighets AB

.....
För Samhällsbyggnadskontoret

Checklista

Byggnad

- Byggnaden uppförs med trästomme.
- Byggnaden ska ha uppbruten volym och varierad takutformning i syfte att bryta ner upplevelsen av storlek i skala efterlikna omgivande bebyggelse.
- Byggnaden och miljöhuset ska ha träfasad i jordnära kulörskala som samverkar med befintlig och ny vegetation.
- Byggnadens entréer och uteplatser markeras med avvikande träpanel, tydliggör att byggnaden omfattar flera separata lägenheter.
- Byggnaden ska ha sedumtak.
- Byggnaden uppförs med uteplats för varje lägenhet.
- Uteplats ska markeras med indragen fasad och vegetation för att tydliggöra boendes privata zoner.

- Nivåfria passager mellan lägenhet, gemensamma ytor och uteplats.
- Direktutgång från gemensamma ytor till trädgård.
- Entrépartier och ytterdörrar utförs i lackerad metall i grafitgrå kulör.
- Fönster och fönsterdörrar i aluminiumbeklädda träfönster i grafitgrå kulör.

Hållbarhet

- Byggnaden ska uppföras som en Miljöbyggnad Silver enligt SGBC.
- Miljöstation ska vara lätt åtkomlig både för personal och avfallsleverantör.
- Kompost installeras i trädgården.

Gata och trafik

- 5 parkeringsplatser varav 1 handikapparkering anordnas med laddstolpe som försörjer 2 bilar.

- 12 väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas.

Utemiljö

- Vid berget sås ängsväxter för att öka på känslan av naturskog.
- Växtbäddar läggs i höjd enl dagvattenutredning.
- Belysning planeras med syfte att ge god orientering (entré, miljöstation, cykelparkering).
- Med syfte att främja ekologisk mångfald ska bikupor, fågelholkar sättas upp.
- Gestaltning av utemiljö ska stämma överens med illustrationsplan på sid 13.
- Nätstängsel, typ Gunnebo, max 1 m högt. Längs delar av sträckan kombineras stängslet med planteringar av buskar eller klätterväxter i syfte att minimera intrycket av stängsel längs fastighetsgräns.

- Skärmvägg ska utföras enl illustration på sid 9.
- Med syfte att bevara eken skydda den med stängsel, plank runt stammen samt handgräva i närhet av rotsystem. Åtgärdsplan för skyddandet av eken under byggtiden ska godkännas av kommunen innan byggstart.
- Gjuten mur i betong mot norr ska utföras enligt principsektion på sid 5.

Underhållsplan dagvattenlösningar

- Detaljerad underhållsplan ska tas fram med syfte att lösningarna ska fungera över lång tid. Innehåll:
 - Tvätt av beläggning
 - Halkbekämpning
 - Sedumtak
 - Hängrännor/stuprör
 - Växtskötsel
 - Dike
 - Filter

Teknik

- Med syfte att minska energiförbrukningen för uppvärmning installeras bergvärme.
- Ventilation enligt FTX-system installeras.

Kommunens åtagande

- Anläggning av angöringsyta vid miljöstation.