



KVALITETSPROGRAM

Tillhörande detaljplan för bostäder och verksamheter längs Njukärsvägen

Februari 2012



INNEHÅLL

4	FÖRORD	14	PARHUS/KEDJEHUS	25	DAGVATTEN
4	DETALJPLANEN		Allmänt	27	VERKSAMHETER
5	MOTIV OCH SYFTE		Fasadmaterial		
5	KONTROLL OCH GRANSKNING		Entréer	28	ALLMÄN PLATS
6	ÖVERGRIPANDE KONCEPT BOSTÄDER	17	Fönster		Utformning av parkmark längs Njupkärrsvägen
8	LAMELLHUSEN		Tak		Utformning av parkmark
	Allmänt	18	MATERIAL OCH DETALJER		Cirkulationsplatsen på Njupkärrsvägen
	Fasadmaterial		Lamellhus och punkthus	30	ÅTGÄRDER UNDER BYGGSCHEDET
	Fönster		UTEMILJÖ		Etablering
	Balkonger/räcken		Landskapsgestaltning		Bevarande av naturmark
	Tak		Stråk och samband		Sprängning och schaktning
11	PUNKTHUSEN		Gator	30	TRANSFORMATORSTATION
	Allmänt		Parkering		
	Fasadmaterial		Bostadsgårdar	31	HANDLINGAR
	Entréer		Trädgårdsrummen		
	Fönster		Samvaro och lek	31	PROCESS
	Balkonger/räcken		Bostadsområde i skog		
	Tak		Nya träd	32	UTKAST TILL KONTROLLPLAN
	Uthus		Våtmarker och fuktstråk		
			Gröna tak och holkar	32	GODKÄNNANDE
			Grönskande gårdar		
			Material		
			Belysning - Ljussättning		

FÖRORD

Detta Kvalitetsprogram hör till detaljplanen för bostäder och verksamheter längs Njupkärrsvägen som berör fastigheterna Näsby 4:1472, Målaren 1, gatumark inom del av Näsby 4:1469 och Näsby 4:1395 inom Tyresö kommun.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, JM AB, Landskapslaget, Erséus Arkitekter AB och WSP Group.

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

DETALJPLANEN

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga ungefär 190 lägenheter i flerbostadshus och ca 20 markbostäder som parhus/radhus/kedjehus, i ett naturnära läge och med närhet till skolor och kollektivtrafik.

Ett delområde skapas med allmän parkmark intill Bergfotens skola för rekreation och naturlek.

Detaljplanen syftar även till att ändra befintliga bestämmelser inom fastigheten Målaren 1 från industriändamål (J) till område för småindustri och kontorsändamål samt eventuellt en ny brandstation.

Samtidigt planläggs ett vägområde för att möjliggöra en ny infart i form av en cirkulationsplats på Njupkärrsvägen. Ambitionen är att den nya bebyggelsen längs Njupkärrsvägen kan vitalisera närområdet genom tillkommande rörelser och skapa en tryggare miljö längs Njupkärrsvägen.

Kostnader regleras och beskrivs i planbeskrivningen och exploateringsavtalet som ska tecknas mellan kommunen och byggherren.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur bostadsområdet, verksamhetsområdet och cirkulationsplatsen ska utföras och gestaltas avseende bland annat husutformning, markplanering och ytskikt.



Vy längs Njupkärrsvägens gång-/cykelbana idag. Planområdet till höger i bild. Tallar i förgrunden ska i möjligaste mån sparas.

MOTIV / SYFTE

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en hög kvalitet i byggnader och utemiljö inom det aktuella planområdet. Detta innebär en god arkitektur, sunda material, krav på en välplanerad utemiljö och en bebyggelse som anpassar sig till både gatumiljön längs Njupkärrsvägen och den naturmiljö som finns inom området.

Planområdet kommer att bebyggas i olika etapper och förmodligen under flera år varför det krävs en gemensam ram för områdets gestaltning. Kvalitetsprogrammet utgör detta styrdokument och beskriver i huvuddrag inriktningen för utformningen av den nya bebyggelsen.

KONTROLL / GRANSKNING

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till bygglovsenheten i samband med att mark- och bygglov söks. Av förteckningen i kvalitetsprogrammet framgår vilka handlingar som avses.

Vid byggsamråd ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i kvalitetsprogrammet.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas vid utformning av bostäder och utemiljöerna kring dessa.



Vy mot den centrala höjd i områdets mitt som till stor del utgörs av berg i dagen och som ska bevaras.

ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Bostadsområdet

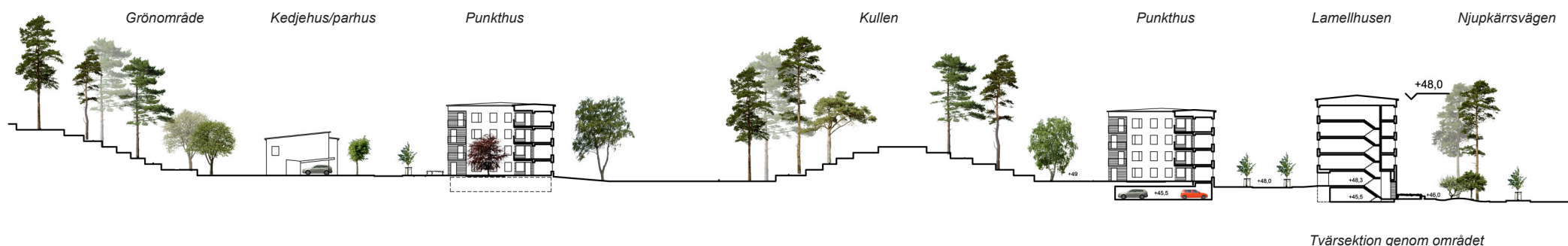
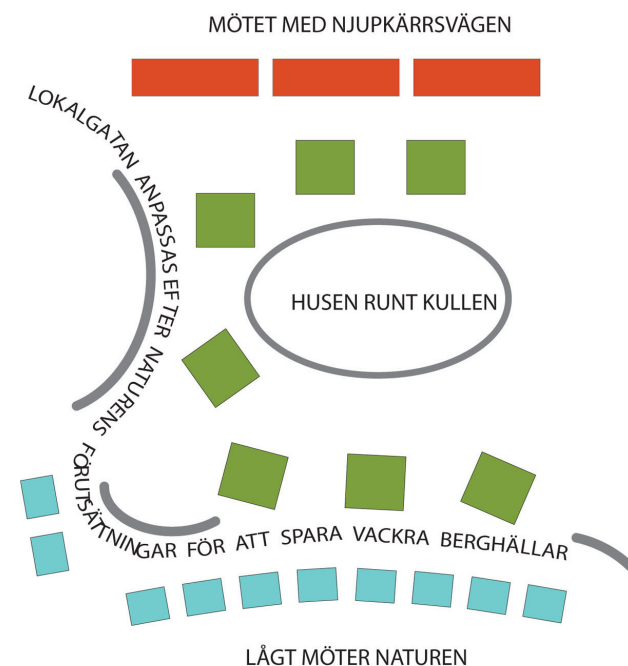
Fastigheten Näsby 4:1472 ligger mellan Njupkärrsvägen i nordost och ett grönområde i sydväst, samt mellan Södra Lindalens industriområde i nordväst och Bergfotens skola i sydost. Mitt på fastigheten finns en markant berghöjd och naturen runt om karakteriseras av vackra berghällar med tallar.

Konceptet bygger på att ta vara på de olika förutsättningar som finns i de olika delarna av tomten för att skapa en så attraktiv boendemiljö som möjligt. Mot Njupkärrsvägen föreslås en bebyggelse som följer gatan, *lamellhusen* i 5 våningar. Husen bildar fond mot den trafikerade vägen och skapar en tystare miljö innanför. Runt kullen ligger 7st *punkthus* i 4 våningar, inplacerade i naturen. Husen ges lite olika vridningar för att bryta dem loss från lokalgatan.

Punkthusen ska placeras med ett inbördes avstånd som är tillräckligt för att kullen ska förbli synlig då man rör sig i området längs lokalgatan.


Längst in på fastigheten, mot grönområdet, planeras en rad med *markbostäder*, radhus/parhus/kedjehus.

Lokalgatan ska anpassas och utformas med hänsyn till de topografiska förutsättningarna. Målsättningen är att så långt det är möjligt spara de fina berghällarna som gatan "rundar".





Förklaringar

-  Skogsmark
-  Tomtmark
-  Gator, trottoarer och parkeringar
-  Gångstigar
-  Friliggande byggnader med sedumtak
-  Planteringar
-  Häckar
-  Lekytar
-  Gräsdiken / svackdiken
-  Ytor för dagvattenhantering
-  Nätstationer

Illustrationsplan WSP och Erseus arkitekter

LAMELLHUSEN

Allmänt

Lamellhusen orienterar sig längs med Njupkärrsvägen och tar upp den nivåskillnad som finns mellan vägen och den nya lokalgatan inom området.

Fasadmaterial

Lamellhusen ska utföras i puts, med inslag av tegel alternativt sten vid tex socklar, entréomfattningar och/eller burspråk. Puts- tegel och stenfasad ska utformas utan synliga elementskarvar.

Entréer

Genomgående trapphus/hissar ger god tillgänglighet från både lokalgata och Njupkärrsvägen. Väl upplysta entréer mot vägen bidrar också till en ökad trygghet/säkerhet för gående längs den befintliga gång-/cykelvägen. Entréerna ska vara inbjudande och väl uppglasade med smäckra partier. Ett indraget entréparti ger visst väderskydd under burspråk.

Fönster

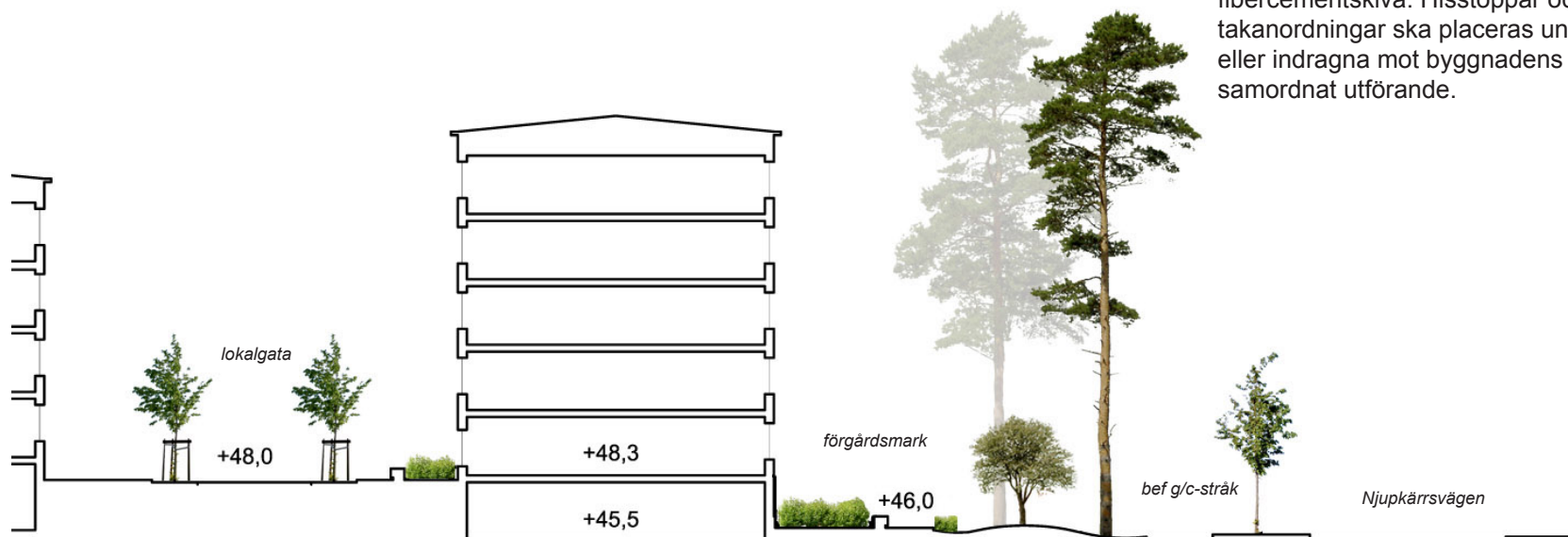
Fönster ska utföras smäckra av trä med utvändigt beklädnad av aluminium. Kulören kan variera beroende på om fönstret är placerat i en puts- eller tegelfasad.

Balkonger/räcken

Balkongerna ska orienteras mellan lamellhusen och mot lokalgatan (söderut) för bästa ljusvärde och lägsta bullerstörning. Ytterligare balkong får orienteras mot Njupkärrsvägen. Räcken ska utföras som glas- eller pinnräcken och om balkongerna glasas in ska profflösa system användas. För insynsskydd finns möjlighet att foliera/screen-trycka glaset. Balkongernas undersida bör helst vara slät och målad i en ljus kulör.

Tak

Yttertaksbeklädnad ska vara av plåt alternativt papp eller likvärdig med låg lutning och takfoten är inklädd med horisontell slät undersida av fibercementskiva. Hisstoppar och andra tekniska takanordningar ska placeras under takfallet eller indragna mot byggnadens mittlinje med väl samordnat utförande.



Tvärsektion genom lamellhus



Upplysta entréer mot Njukärsvägen



Vy från Njukärsvägen

PUNKTHUSEN

Allmänt

Punkthusen runt kullen karaktäriseras av ett enkelt volymspel mellan en mörkare- och en ljusare sida där respektive färg-/materialton kommer igen vid de indragna balkongerna och vid den inskurna entrén. Byggnaderna får högst uppföras i 4 våningar. Volymerna längs den raka lokalgatan ska förhålla sig strikt till gatans orientering, medan volymerna längs den mjukt krökta lokalgatan bryter sig loss och har en lite friare placering. Byggnadernas placering och grundläggning ska anpassas till topografin och naturmarken för att undvika stödmurar och bergsskärningar.

Fasadmaterial

Punkthusen ska antingen putsas med olika kulörtoner, eller ha en kombination av puts och trä som ger en variation i uttryck.

Puts- och träfasader ska utformas utan synliga elementskarvar.

Entréer

Entréerna ska anordnas mot gatusidan och är inskurna i volymen med en sned vägg. Den indragna entrén ger ett bra regnskydd varför inga ytterligare skärmtak kommer att behövas. Entréerna ska utföras med uppglasade partier och annonsera sig mot gatan. Entrépartier och entrédörrar ska utföras i smäckra trä eller metalldetaljer?

Fönster

Fönstren ska utföras smäckra och med trä med utsida av aluminium. Fönsterplaceringen är saklig och redig men där några undantag av "hoppande" fönster ger ett visst liv åt fasadkompositionen.

Balkonger/räcken

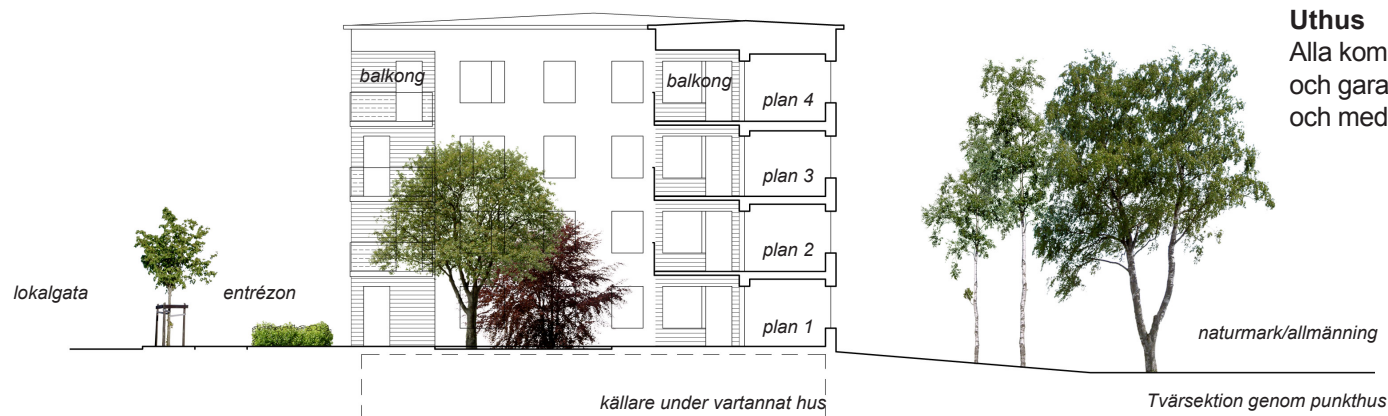
Balkongernas placering är konsekvent och lika för alla lägenheter, dvs i ett inskuret hörn. Lösningen ger två "skyddade" sidor och två "öppna" sidor. Balkongerna är generösa till måtten men genom att de ska utformas inskurna upplever man dem inte som klumpiga. Några av byggnaderna kan möjligen ges ytterligare någon balkong, då utanpåliggande, för att få bättre solvärden. Balkongernas undersida målas i en ljus kulör. Räcken ska utföras som glas- eller pinnräcken och om balkongerna glasas in ska profillösa system användas.

Tak

Taken ska vara låglutande, maximalt 10 grader och utförda i plåt eller papp. Takfoten är inklädd med horisontell slät undersida av fibercementskiva. Hisstoppar och andra tekniska takanordningar ska placeras under takfallet eller indragna mot byggnadens mittlinje med väl samordnat utförande.

Uthus

Alla komplementbyggnader, cykelförråd, carportar och garagedriften ska utföras i mörka träfasader och med vegetationstak s.k. gröna tak.





Vy mot den inskurna skyddande entrén



Vy mot balkongsidorna mellan husen

PARHUS / KEDJEHUS / RADHUS

Allmänt

En välkomnande entré ska anordnas mot bostadsgatan. Förgårdsmarken rymmer en möblerbar uteplats. Carport och förråd placeras vid sidan med direktingång till groventré. Husets utformning gör det lämpligt sammanbyggt till radhus eller kedjehus. Friliggande villor tillåts inte.

Fasadmaterial

Husen ska utformas med i puts alternativt en liggande enkalfasad panel. Kulören är i huvudsak varmvit. Foder och omfattningar har samma kulör som fasaden vilket ger ett mer modernt uttryck. Puts- och träfasader ska utformas utan synliga elementskarvar på fram- och baksidan av husen samt på gaveln av framsidans burspråk.

Entréer

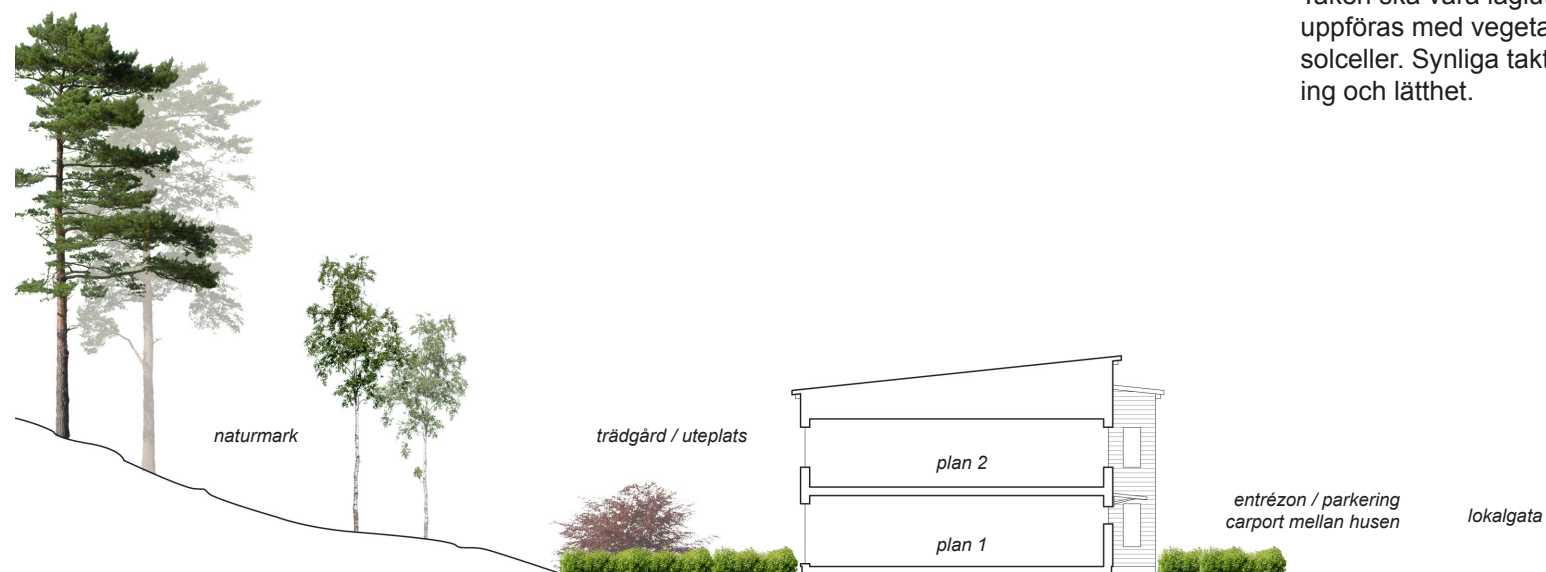
Kring entréerna finns partier som ska ges en avvikande kulör, vilket skapar en individuell känsla längs gatan.

Fönster

Fönstren ska utformas smäckra i trä med utsida av aluminium. Fönstren är placerade så att flera rum har utsikt åt två håll över hörn. Kulören är grågrön och anknyter till naturen samtidigt som de ger en tydlig karaktär till husen. Vissa partier intill fönstren är också grågröna vilket ger ytterligare kulör i fasaden.

Tak

Taken ska vara låglutande pulpettak och ska uppföras med vegetationstak eller tak med solceller. Synliga taktassar ger en extra detaljering och lätthet.



Tvärsektion genom kedjehus



Småhusen mot lokalgatan



Småhusfasaderna mot trädgårdarna

MATERIAL OCH DETALJER

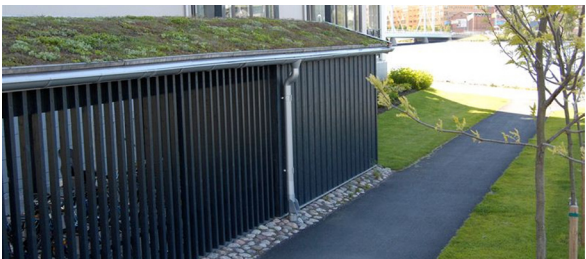
Lamellhus och punkthus



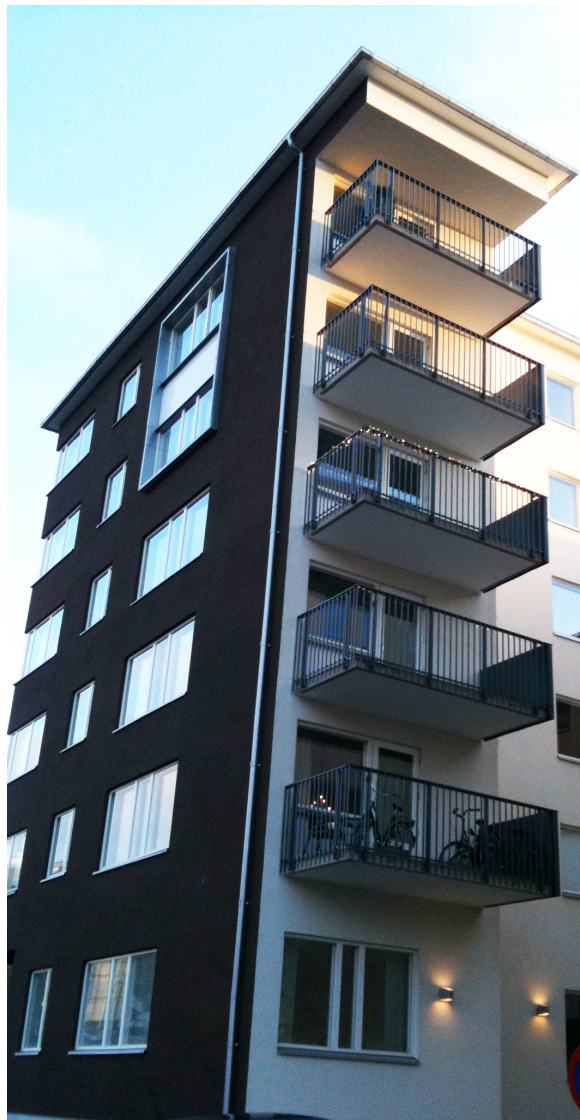
Exempel på takfot med slät undersida



Balkonger med räcken av glas och ljust målad undersida



*Referens: Komplementbyggnad med mörk träfasad och s.k. grönt tak
Foto: Veg Tech AB*



*Referens: Punkthusen karakteriseras av ett enkelt volymspel
mellan en mörkare- och en ljusare putsad sida*



Inskurna balkonger ger en skyddad uteplats

UTEMILJÖ

Landskapsgestaltning

Bebyggelsen ligger omgiven av skog. Hus och gators nivåer och placering ska anpassas till terräng och till utpekade naturvärden. Planförslaget bygger på kontrasterna mellan dessa två karaktärer; den "vilda", karga naturen och de frodiga trädgårdarna/bostadsgårdarna. En mer strikt och ordnad landskapsgestaltning längs gator och hus med trädtrader, gräsytor och trädgårdar som skiljer ut sig från naturens mer oordnade strukturer.

Stråk och samband

Gatorna med sina trottoarer fungerar som huvudstråk genom området. De har tydliga kopplingar mot omgivande gator och gång- och cykelvägar samt mot intilliggande grönområden. Endast mindre stigar får anordnas inom skogpartierna inom kvartersmark, mellan gårdar och mellan lekplats och gård.

Gator

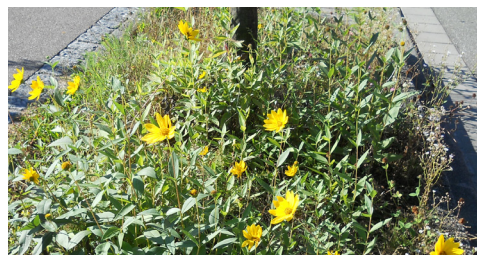
Gatornas köryta ska anordnas med högst 4.5 m bredd och med 2 m breda trottoarer samt kantstensparkering och trädplanteringar. Längs småhusen ansluter gatan direkt mot tomtmark som ska anordnas med häckplanteringar i fastighetsgränsen. Cykeltrafik sker på gatan. Gatuträd planteras i markvegetation och ska utföras med skelettjord som också ingår i områdets dagvattenhantering. I slutet av lokalgata 1 och 2 ska vändplaner dimensioneras för återvinningsfordon (T-vändning). Sophantering ska ske med underjordiska sopkassaner för restavfall och matavfall kan hanteras antingen med kassun eller i soprum.

Parkering

Underjordiskt garage under punkthusen längs lokalgata 1 ska ordnas med 60 p-platser. Nedfarten till garaget placeras i början av lokalgata 1. Utöver detta ska i området finnas minst 147 parkeringsplatser på mark, med och utan carport samt kantstensparkering. Handikapplatser kan ordnas vid vändplanerna och handikappangöring ska kunna ske inom 10 m från entrén. Friliggande cykelgarage ska finnas vid flerfamiljshusen. Alla småbyggnader, cykelförråd, carportar och garagedfarten ska utföras med vegetationstak s.k. gröna tak.



Referens: Sopkasun



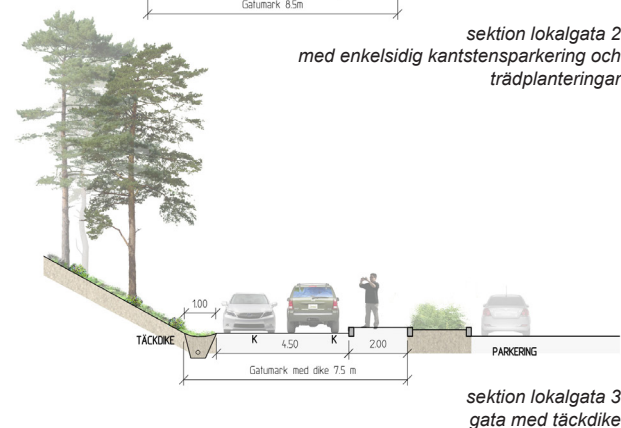
Referens: Plantering under gatuträd



sektion lokalgata 1
med dubbelsidig kantstensparkering och trädplanteringar



sektion lokalgata 2
med enkelsidig kantstensparkering och trädplanteringar



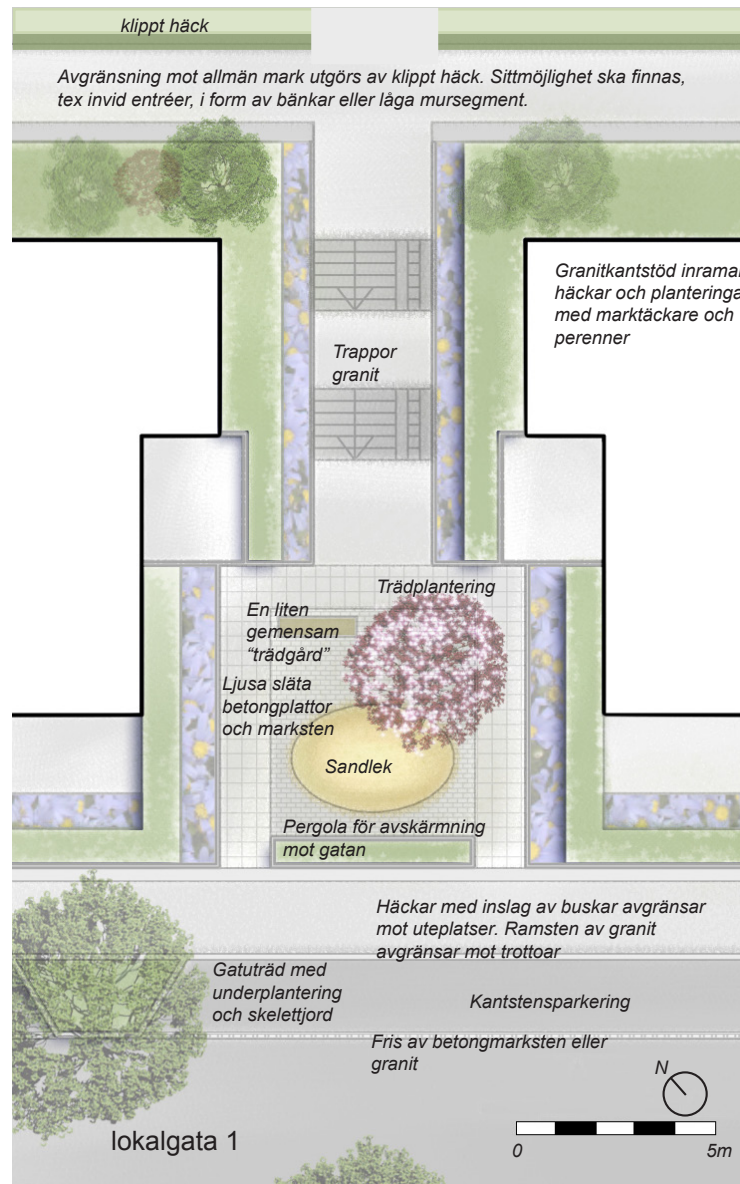
sektion lokalgata 3
gata med täckdike

Bostadsgårdar - trädgårdsrummen

Varje bostadsrättsförening ska kunna få tillgång till en egen gård, ett socialt rum, för samvaro och lek. De privata uteplatserna på mark avskiljs med mindre grupper med friväxande buskar respektive häckar som skapar rumslighet och gränser mellan det privata och det halvprivata/offentliga. Gårdarna ska utformas lummiga och gröna med gräsytor för lek och spel som kontrast till skogsmarken. Mötet mellan trädgårdar och skog ges en tydlig form, en organisk men skarp linje t.ex. i form av ett svackdike, en låg häck eller en välklippt gräskant. Man ska klart uppfatta skillnaden mellan det anlagda och det vilda.

Lamellhusen

Gestaltningen kring lamellhusen kommer att vara mer strikt och domineras av planteringar utmed fasaderna. Gränsen mot allmän mark längs Njupkärrsvägen ska vara tydligt avgränsad med t.ex. en bred klippt häck (t.ex. avenbok eller oxel) h 0.8-1.2 m. Eventuella murar inne i bostadsområdet utförs i tegel, natursten eller betong. Eventuell mur mot Njupkärrsvägen utförs i sten eller tegel. Murkrön förses med avtäckning med natursten. Inslag av trä för ökad sittvänlighet kan förekomma. Murhöjd över gångväg max 0.5 m. Nivåskillnad på ca 2 m mellan lokalgata 1 och Njupkärrsvägen tas upp med trappor med barnvagnsramp mellan husen. Tillgänglighet ordnas via trapphus. Gångvägarna runt raden med lamellhus är tillgänglighetsanpassade. Planteringsytor ska avgränsas mot hårdgjorda ytor med en kant av granit. En mindre yta för samvaro och lek ska anläggas mellan husen. Träd, buskar och perenner ska planteras för att ge den lilla ytan en tydlig intim trädgårdskaraktär. Trädgårdskaraktären ska ytterligare förstärkas med en pergola eller bärlina för klätterväxter.



Förslag gårdsgestaltning vid lamellhusen



Referens: Klätterväxter



Referens: Trädgård



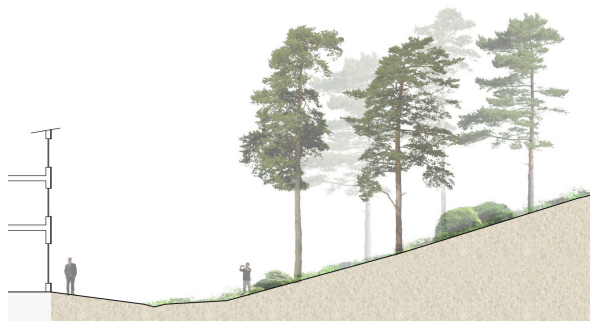
Referens: Pergola som i karaktär passar till husen

Punkthus med gårdar på bjälklag

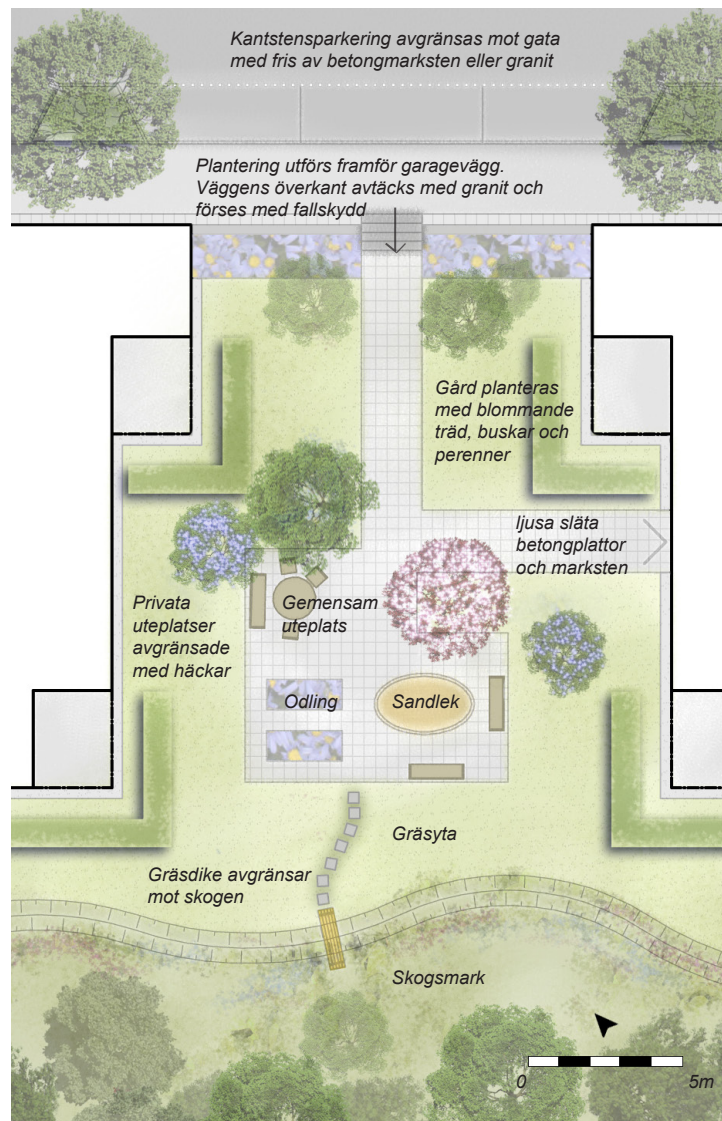
Gårdar på bjälklag ligger högre än intilliggande gata. Nivåer över gatan varierar. Plantering ska utföras framför garaget synliga betongvägg som är max 1.2 m hög. Gårdarna nås från gatan via en liten trappa. Som fallskydd och trapp-räcken ska användas tunna stålräcken. Gårdarna är tillgängliga via trapphusen.

För att åstadkomma grönskande gårdar krävs bra växtförhållanden och tillräckligt djupa växtbäddar. Växtbäddar på bjälklag ska vara minst 450 mm och förhöjas till 650 mm för trädplanteringar.

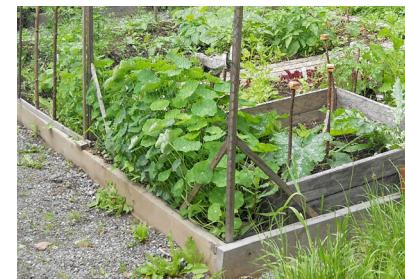
Privata uteplatser ska avgränsas med häckar. På gården ska finnas en väl gestaltad gemensam uteplats med en sandlek för små barn. Gården ska utformas med buskar, perenner och klätterväxter som skapar rumslighet och grönska. En tråspång leder in i skogen över det lilla svackdike som bildar gräns mellan gård och skog. Skogsmark i bergets kanzon ska bevaras och schaktning i bergsslutningen ska undvikas.



Mötet mellan husen och berget



Förslag till gårdgestaltning på bjälklag



Referens: Pallodling



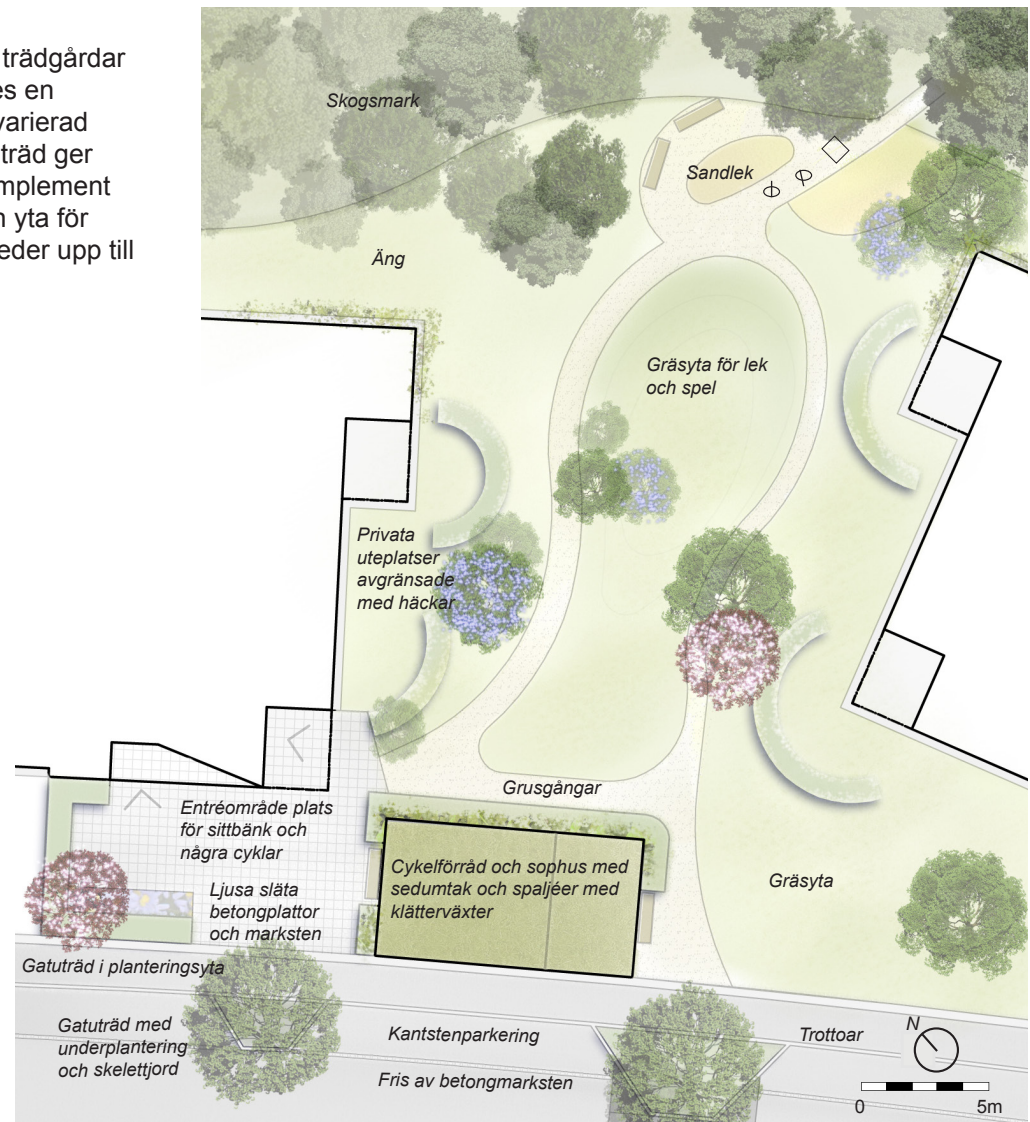
Referens: Gräns mellan trädgård och skog



Referens: Gård på bjälklag

Gårdar vid friliggande punkthus

Runt punkthusen anläggs prunkande trädgårdar i friare former än ovan. Gräsytorna ges en svag modulering i syfte att skapa en varierad och levande gårdsmiljö. Dunga med träd ger lövskugga och avskärmning. Som komplement till skogsmiljön skapas en mindre plan yta för spel och lek på gården. En grusstig leder upp till en småbarnslek i skogskanten.



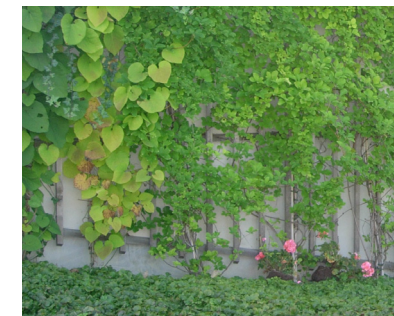
Förslag gårdsgestaltning vid friliggande punkthus



Referens: Karaktär växter



Gräsytor för lek



Referens: Klättrväxter på cykelförråd

Samvaro och lek

Centralt i bostadsområdet inom kvartersmark ska en plats för gemensam samvaro och lek anordnas i en glänta i skogen nedanför berget. Björksly röjs och gräsytor för lek och bollspel ska ordnas. Platsen ska vara solbelyst så stor del av dagen som möjligt men också erbjuda skugga under dagens varmaste timmar sommartid. Lek anpassas till terrängen och utnyttjar naturens möjligheter och platsen ska rymma en mindre lekplats med sandlåda och någon lekutrustning, samt en plats med utrymme för grillning. De centrala stråken ska utformas så att här finns möjlighet att hoppa hage och cykla trehjuling. Naturliga material eftersträvas i utrustning, fasta möbler o.dyl. Som komplement till naturlek ska några mindre lekplatser för små barn nära punkthusen anläggas.



Gemensam lekplats ska anläggas, anpassad till natur

Bostadsområde i skog

Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till omgivande terräng och natur. Området utgörs av typisk kuperad södertörnsmatur med tallbeväxta berg och fuktstråk och kärr i lågpunkterna. På det centrala berget som ska bevaras och som utgör hjärtat av det nya bostadsområdet växer karaktärsfulla gamla tallar. Berget omges av en skärm med barrblandskog och björkskog. Tall, björk, rönn och i fuktiga områden al är områdets karaktärsträd idag.

Nya träd

Skogstemat inom området ska bevaras och stärkas. Temat med tall och björk stärks genom att dessa arter ges en dominerande roll i området. Tallkaraktären ska förstärkas på höjderna och i kranszonerna medan björkkaraktären ska förstärkas i lägre partier och i stråket söder om berget. Kompletterande planteringar med ädel-löv och blommande träd ökar variationsrikedomen i området, t.ex ek, oxel, lönn och fågelbär. Gatuträd ska planteras, med t.ex. fågelbär eller oxel.

Våtmarker och fuktstråk

Befintliga lågpunkter som utgör våtmarker ska bevaras. Alkär, översvåmningsängar, diken och lokala våtmarker ska planteras med t ex starrarter, svärdsliiljor, fackelblomster, ormbunkar samt glasbjörk och al med inslag av hägg, jolster, skogskornell och brakved.



Utmed gatorna finns berghällar/bergkanter samt en del större träd som ska bevaras som karaktärsfulla element



Ormbunkar kan bli en karaktärsväxt i området

Gröna tak och holkar

Gröna tak på alla komplementbyggnader, cykelföråld, carportar ska utföras med vegetationstak, s.k. gröna tak, för att skapa trevlig utsikt och kompensera biologiskt för en del magra marker som försvinner. Fågelholkar och fladdermusholkar kan sättas upp inom området för att bidra till artrikedom .



Referens: Sedumtak



Referens: fågelholkar kan dekoreras

Grönskande gårdar

Grundtemat är grönskande gårdar med trädgårdskaraktär och växter som lockar fjärilar och fåglar.

Trädgårdskaraktär

Klippta häckar avskärmar privata uteplatser och förstärker trädgårdskaraktären. Förslag på arter är liguster, hagtorn eller avenbok. Närmast husen kan användas exotiska arter för att ytterligare betona trädgårdskaraktären, t.ex. pipranka, vildvin, klätterhortensia, storbladig rönn. Växtmaterialet bör även ha stort inslag av svenska vild- och kulturarter (syren, schersmin, spirea, try).



Trädgårdskaraktär

Vild-och kulturarter -artrikedom - fjärilsväxter

Blommande växter som gynnar både artrikedom och fågelliv samt har sociala värden används mycket, som t.ex. körsbär, fågelbär, äpple och päron samt rönnbär, häggmispel, hassel, vinbär, kaprifol och rosor. Perennplanteringar har stort inslag av fjärilsväxter såsom vädd, lavendel, myntor med flera.



Växter som gynnar fjärilar används t.ex. vädd

Material

Beläggningar

Gator och kantstensparkeringar utförs med ytbeläggning av asfalt. Markparkering i övrigt förses eventuellt med asfaltgrus. Trottoarer bör utföras med plattbeläggning. Kantstensparkering ska åtskiljas från körbanan med en fris av betongmarksten. En fris med betongplattor eller marksten ska avgränsa asfaltsytor mot fasad, murar och planteringsytor.

På gårdar, förgårdsmark och entréområden ska, där det är lämpligt med hänsyn till tillgänglighet m.m., användas genomsläppliga beläggningar som t.ex. grus eller betongplattor/betongmarksten med breda fogar. Betongplattor och marksten ska vara släta och ljusgrå samt av varierande storlek.

Stigar ska inpassas i naturmarken och i huvudsak utföras som grusstigar. Bark kan användas. Vid lekplatser och i naturmark ska sand eller bark användas som underlag för lekutrustning.

Murar och trappor

Murar ska förses med krönsten av granit, min 200 mm bred. Murar kan utföras i tegel, betong eller beklädnad av natursten. Trappor ska utföras med blocksteg av granit. Eventuella murar mot Njupkärrsvägen ska utföras i sten eller tegel.

Räcken

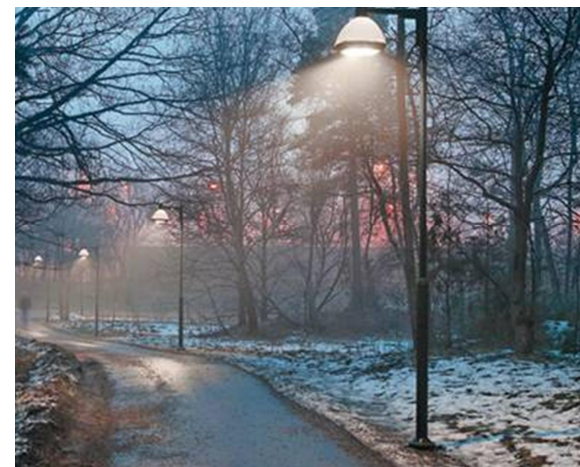
Räcken ska utföras med tunn stålprofil och målas i kulör anpassad till byggnader.



Exempel på bostadsgata inom området: En rad med plattor eller marksten i gräns mellan asfalt och murar, planteringar m.m.



I skog och vid lekplats används grus och bark



Referens: gatuarmatur, Bernini

Belysning - ljussättning

Belysning inom området ska ordnas så att området känns tryggt under dygnets mörka timmar. Belysningsarmaturer väljs som ger området en egen karaktär och skiljer sig från kommunala gator. Längs gator används 6 m stolpar och en armatur med ljussläpp nedåt för att undvika bländning. Utmed parkvägar används en rundstrålande armatur, som ljussätter även området kring parkvägen, och 4 m stolpe. En ljuskälla som ger ett vitt ljus med bra färgåtergivning ska användas.

Belysning vid entréer, förråd samt parkeringar och carportar ska utformas både för trygghet och för att skapa stämningsfulla platser.

DAGVATTEN

Lokalt omhändertagande (LOD) och fördröjning av dagvatten ska tillämpas inom området. En kombination av olika lösningar föreslås. Både ytliga öppna system och traditionellt ledningsnät kan bli aktuella. Fördröjning sker i befintliga lågpunkter och på olika sätt inom tomtmark och inom gemensamma gator och gröna områden.

Avskärande gräsdiken eller täckta diken med motsvarande funktion kommer att behövas mellan naturmark och bostäder. Ytvatten avleds via ett system med svackdiken till de olika våtmarker som finns inom området. Svackdiken utformas som gräsdiken eller med grus och sten i ytan. Avledning av överskottsvatten vid kraftiga och långvariga regn sker till befintlig ledning vid Njupkärrsvägen.

Inom våtmarker såsom alkärr, översvämningssängar och svackdiken planteras höga starrarter, svärdsiljor, fackelblomster, ormbunkar. Hägg och videarter t.ex. jolster.

Genomsläppliga markmaterial som grus, bark, stenmjöl och plattor med bredare fogar ska användas på gårdar. Vegetationstak ska anordnas på alla kompletteringsbyggnader, carport, förråd för att fördröja regnvatten lokalt.

Underjordsgaraget ska anordnas i enlighet med Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer för omhändertagande av vatten med ev. oljeinnehåll.



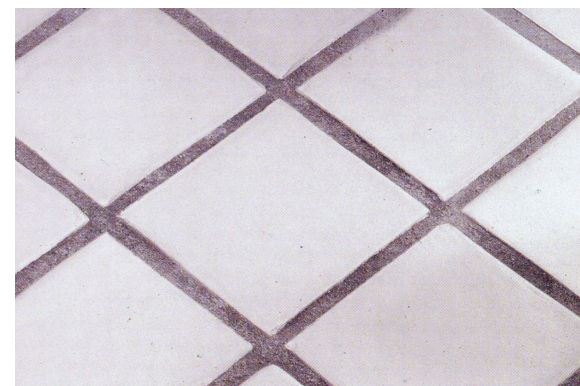
Grunda gräsdiken avleder vatten från naturmark och tomter



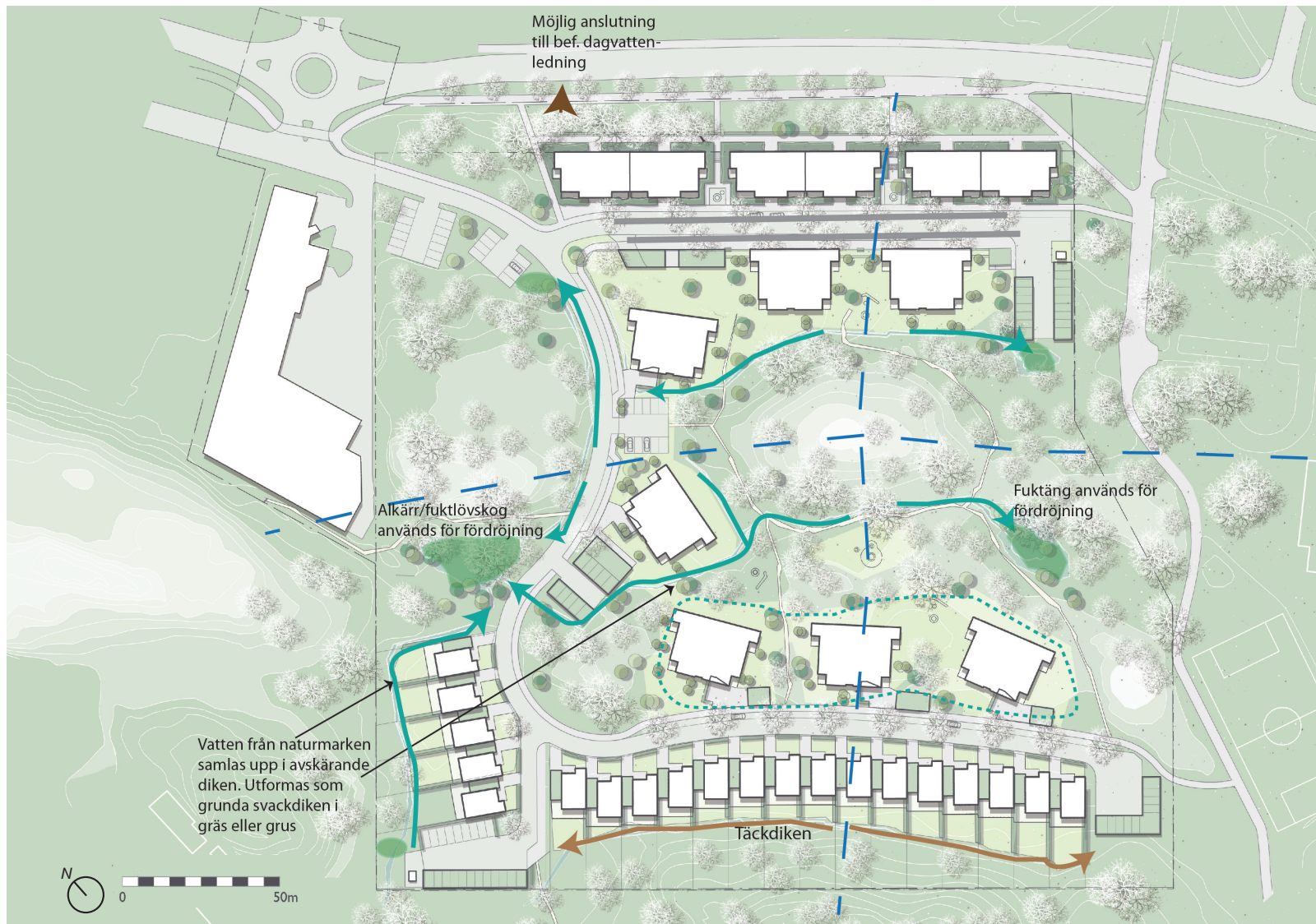
Växter som trivs i fuktiga miljöer planteras längs svackdiken och vid våtmarker









Mer vatten kommer tillföras befintligt alkärr. Kärrret har inga större värden idag. Bilden visar inte dagens utseende utan vad det kan bli!



Genomsläppliga markmaterial som grus, bark, och plattor med bredare fogar ska användas på gårdar



Förklaringar

-  Vattendelare
-  Gräsdiken/svackdiken alt. för avledning av ytvatten
-  Täckdiken
-  LOD/fördröjning inom tomtmark
-  Skelettjord under träden
-  Områden där vattnet kan fördröjas

Dagvattenplan

VERKSAMHETER

Gestaltning inom fastigheten Målaren 1

Allmänt

Området mot Njupkärrsvägen utgör också entré till planerat bostadsområde och ska utformas som en välkomnande och öppen entré. Kontorsfunktioner bör om möjligt placeras mot entrén för att skapa liv i fasaden och öka tryggheten. Entréområdet ska rymma planteringar intill byggnaden.

Fasadmaterial

Husen ska utformas i puts eller tegel.

Tak

Taken ska vara låglutande pulpettak och ska uppföras med vegetationstak sk gröna tak.

ALLMÄN PLATS

Utformning av parkmarken längs Njukärsvägen

Parkmarken mellan lamellhusen och Njukärsvägen ska utvecklas till ett "skogsbryn". En gles skärm med brynets karaktärsväxter ska ge liv åt gatumiljön men samtidigt vara öppen och ljussatt kvällstid för att bidra till trygghet längs Njukärsvägen och vid busshållplatsen. Befintliga tallar ska i huvudsak bevaras och kompletteras med fågelbär, småtall och buskträd i grupper t.ex. hagtorn, körsbärspommon, rönn. Marken ges en mjuk modulering och anpassas till träd som ska bevaras. Gräns mellan allmän mark och kvartersmark ska vara tydligt gestaltad t.ex. med en klippt häck. Det ska finnas en tillgänglighetsanpassad förbindelse mellan lamellhus och busshållplats

Längs Njukärsvägen, mellan gång- och cykelväg och gata föreslås plantering av en



Referens: Vitblommade körsbär

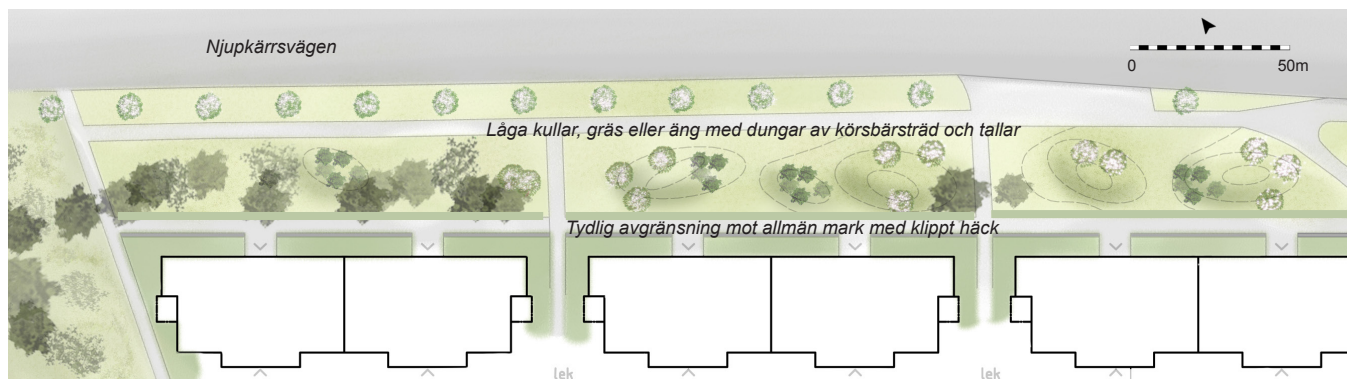


Referens: Böljande gräskullar

lövträdsallé. För att stärka brynkaraktären föreslås dubbelblommade körsbärsträd, Prunus avium "Plena" alternativt vårkörsbär, Prunus subhirtella. Markstrålkastare ska anordnas på marken för att lysa på tallarna.



Referens: Vårkörsbär



Förslag till utformning längs Njukärsvägen

ALLMÄN PLATS

Utformning av övrig parkmark

Det grönområde som används för lek av eleverna vid Bergfotens skola bevaras som ett naturområde med naturlig vegetation. Lekplats för naturlek får finnas och naturstig får anläggas.

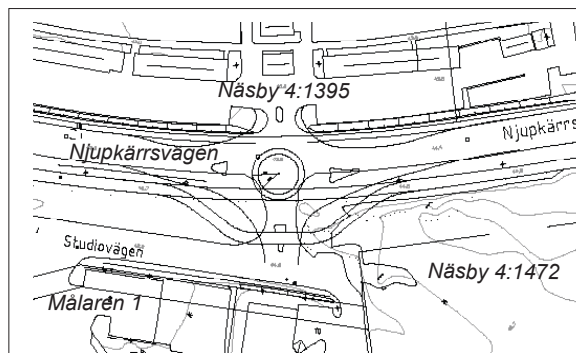


Allmän parkmark intill Bergfotens skola kan även fortsättningsvis användas för naturlek

Cirkulationsplatsen på Njupkärrsvägen

Både bostadsområdet och verksamhetsområdet nås via en gemensam tillfart vid Njupkärrsvägen mitt emot Mälaren 1. I syfte att sänka hastigheterna på Njupkärrsvägen och erhålla en trafiksäker utfart, tillskapas en ny cirkulationsplats på Njupkärrsvägen. Gestaltningen är tänkt att utföras likt cirkulationsplatsen på Nytorpsvägen, en hårdgjord mitt (plattor eller gatusten) som delvis är överkörningsbar.

Gång- och cykelbanan kommer att anpassas till cirkulationsplatsen för att erhålla god sikt och trafiksäkerhet. Bergknallen i sydost kommer delvis behöva sprängas bort för att ge plats för gång- och cykelvägen.



Referens: Cirkulationsplats Nytorpsvägen, Brevikshalvön

ÅTGÄRDER I BYGGSCHEDET

Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodas, upplag och dylikt. Stängsel runt arbetsplatsen. In och utförsel av byggtrafik. Naturmark och träd som ska bevaras ska skyddas under byggtiden.

Bevarande av naturmark

Detaljplanen har utformats med hänsyn till att ett antal vackra och karaktäristiska naturområden (hällar, våtmarker, bergsknallar, träddungar) ska kunna bevaras. Naturområdena ska markeras och skyddas under utbyggnadstiden och avgränsas genom t.ex inhängning med byggstängsel. Träd som står nära arbetsområdet ska skyddas t. ex. genom instängning för att minska skador på rotsystem. Stammar kan behöva plankas in. Hur de olika naturområdena i detalj ska skyddas ska fastställas i etableringsplanen som tas fram

före byggstart av byggherren i samråd med en sakkunnig landskapsarkitekt.

Riktlinjer för hur naturmark och vegetation bör hanteras genom byggprocessen kommer också att tas fram som bl a omfattar skydd, jordhantering och flyttning av vegetation som avses sparas och återplanteras.

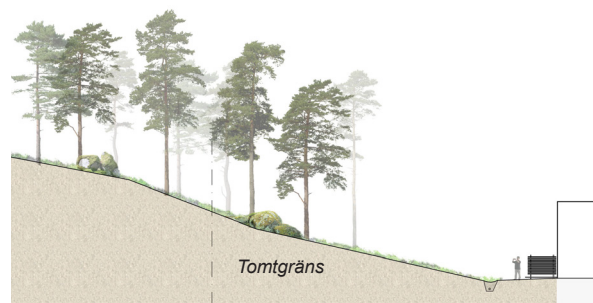
Skogen söder om småhusen behöver gallras och ses över med hänsyn till nya förhållanden (behov av solljus och öppenhet). En gallring behöver utföras med kunskap om skogsdynamik, estetik och biologiska värden. En skötselplan för skogsmarken kommer att tas fram.

Sprängning och schaktning

Om vedartade rötter påträffas vid schakt ska dessa sågas av intill schaktkanten. Schaktkanten ska hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt.

TRANSFORMATORSTATION

Inom området kommer att finnas två transformatorstationer placerade i anslutning till vändplanen vid lokalgata 1 respektive till parkeringsplats i nordväst. Stationerna är 2x3 m med fasadmaterial är betong. Delar av fasaden ska kompletteras med träspaljéer. Vid vändplanen placeras stationen i en yta med gräs eller marktäckande växter. Markområdet för varje nätstation är 7x6 meter.



Mötet mellan småhus och natur.
Skogsslutningen i söder gallras

HANDLINGAR

Nedanstående handlingar ska vara bygglovenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan.

1. **Nybyggnadskarta** med inritade husplaceringar, måttsett plushöjd på färdigt golv.
2. **Markplaneringsritning** med beskrivning som innehåller följande:
 - Schaktning
 - Fyllningar
 - Slänter med slänftot och lutningar
 - Belysning
 - Markbeläggning
 - Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
 - Skydd av träd och naturmark
 - Plantering på kvartersmark och val av växter
 - Trappor
3. **Situationsplan** med VA och dagvatten redovisat.
4. **Planlösning, sektioner och fasader** och en byggbeskrivning som redovisar fasad- och takmaterial samt kulörer. Svåra anslutningar mellan hus och mark samt befintliga och planerade marklinjer ska redovisas.
5. **Kontrollansvarig utsedd av byggherren**

PROCESS

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare:

1. **Etableringsplan** som innehåller följande:

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

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

Före bygglov:

Handlingar insändes i samband med bygglovsansökan.

Tekniskt samråd:

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan.

Före startbesked:

Besiktning på plats, bibehållen naturmark.

Under bygget och vid arbetsplatsbesök:

Naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan.

Under färdigställandet:

Plantering mot naturmark.

Vid slutbesiktning/slutsamråd:

Bevaka att kvalitetsprogrammet följs, skriftligt godkännande av relationshandlingar.

Informationsmöten:

Om sådant som berör grannar i området.

Denna sida kommer att revideras

UTKAST TILL KONTROLLPLAN

Före startbesked

- Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.
- Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enskilda träd under byggtiden.

Under byggtid

Jord: Jordkvalitet

Växter: Häck art kvalitet storlek
Träd art kvalitet storlek, stamomkrets
Skötselansvisning till köparna
Plantering i markgeotextil

Slänter: Lutning
Sådd med vad

Dagvatten och avrinning:
Ledningar
Brunnar
Vipp på stuprören

Belysning:
Uppsättning
Kontroll

Inför slutbesiktningen

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

GODKÄNNANDE

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort:

Datum:

.....

.....

Projektledare i kommunen

Denna sida kommer att revideras