

# BÄVERBÄCKEN

## Etapp 1, östra delområdet

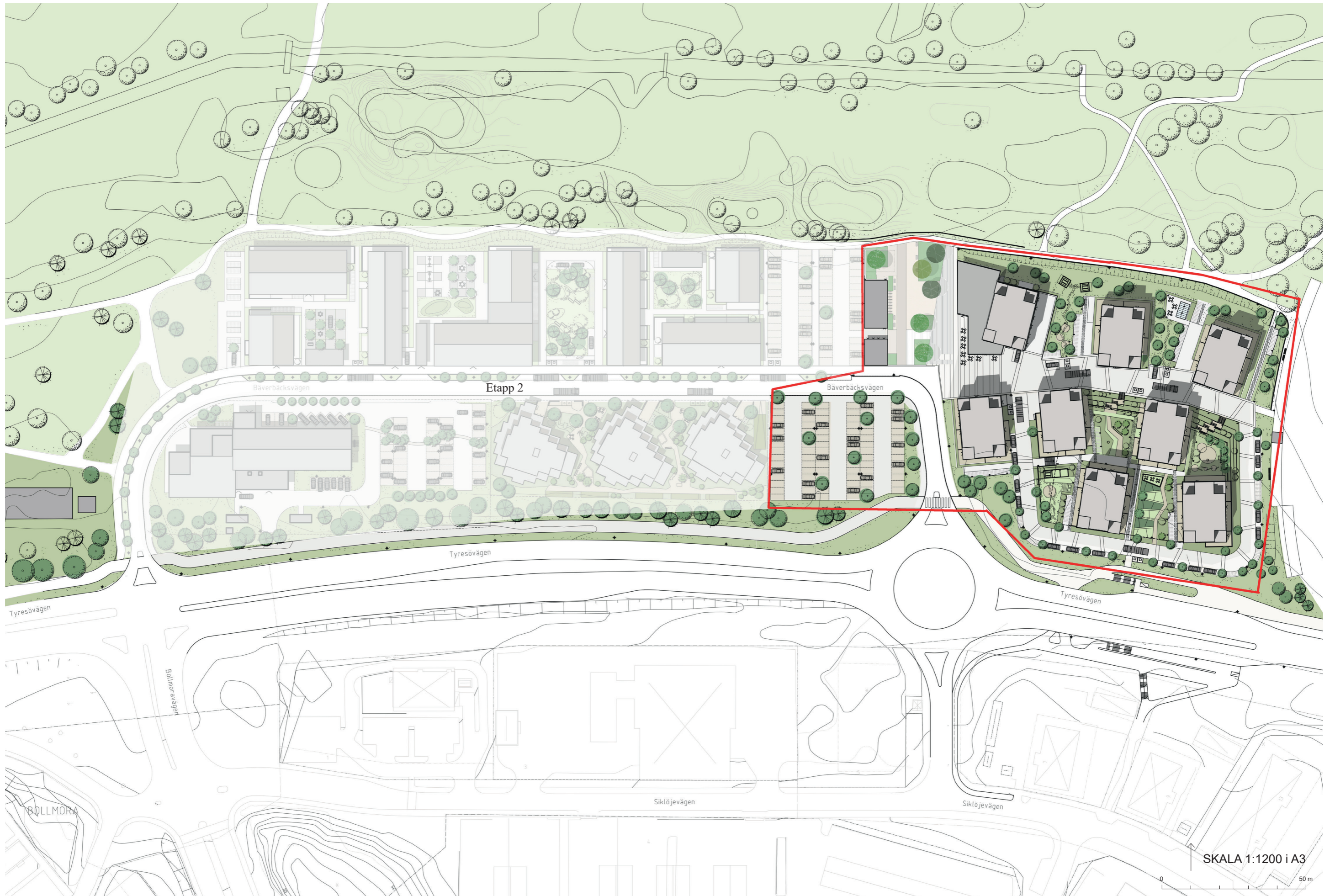
Tobin Properties &  
Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter





*Vy från öster på Tyresövägen*

SITUATIONSPLAN  
HELA OMRÅDET



SKALA 1:1200 i A3

0 50 m

SITUATIONSPLAN  
PLANOMRÅDE



↑ SKALA 1:1000 i A3  
0 25 m

# SITUATIONSPLAN BEBYGGELSE



## Bakgrund och avgränsning

Detta kapitel beskriver bebyggelsen i planområdets östra del. Området rymmer cirka 166 bostäder tillsammans med en restaurang, shop och reception för golfverksamheten. Målet med utformningen har varit att skapa en varierad bebyggelse med bykänsla. Arbetet med området har gjorts av Hermansson-Hiller Lundberg arkitekter tillsammans med Novamark landskap och ÅWL på uppdrag av Tobin Properties.

SKALA 1:500 i A3





Konceptskiss



Volymstudie



Shared space

## Byggnaderna i sin omgivning

Området avgränsas av golfbanan i norr, Tyresövägen i söder, golfbanans driving range i öster, och den nya Bäverbäcksvägen i väster. Byggnaderna är informellt placerade i landskapet och varierar både i orientering och höjd. Mellan husen skapas en serie gårdsrum, vilka får en varierad karaktär. Gårdarna tematiseras med växtlighet och aktivitet som anpassas efter deras placering i området. Variationen syftar till att skapa en känsla av en by, som präglas av upplevelsen av närhet och en varierad skala.

Den befintliga golfverksamheten finns kvar i området i nya lokaler.

## Byggnadernas karaktärsdrag

Byggnaderna har både likheter och skillnader för att skapa en mjuk variation i området. Alla byggnader har indrag i takvåningens volym, vilket bryter ned skalan hos byggnadsvolymerna samtidigt som det ger byggnaderna en karaktärsfull profil. Fönsterlägen är ordnade ovan varandra för att skapa harmonisk bakgrund mot vilken olika balkonglägen kan kontrastera och skapa variation. Husens bottenvåningar och entréer öppnar upp sig mot gatan. Entréer är generösa och skapar kontakt mot gatan genom att vara uppglasade. Gemensamma funktioner som barnvagns- och rullstolsparkering, soprum och föreningslokaler ligger i bottenvåning i anslutning till gatan.

*Byggnaderna ska variera i våningsantal.*

*Taken ska vara låglutande.*

## Gaturummen

Vid infarten till området finns ett entrétorg i anslutning till restaurang med uteservering och golfens verksamhet. Torget ligger i korsningspunkten mellan den nya Bäverbäcksvägen och områdets lokalgata, vilken utformas enligt konceptet "shared space", där olika trafikslag delar på samma yta. I närheten av Entrétorget finns nedfarten till områdets gemensamma garage, och på så sätt begränsas förekomsten av biltrafik längre in i området. Längs lokalgatan finns anknäpppunkter till alla bostadsentréer, och även besöksparkeeringsplatser. Lokalgatan ansluter till befintliga stråk mot golfbanan och Tyresövägen.

*Området ska ha en lokalgata som går i en rundslinga. Alla hus ska nås via denna gata, som ska vara ett så kallat "shared space" där olika trafikslag delar yta.*

## FASADER

Fasaderna består av tre material - trä, ljus puts och ljusgrå betong. Tanken är att skapa en balanserad och igenkännbar materialpalett som varierar och skapar en mjuk variation mellan husen. Husfasaderna skiftar mellan träfasad ovan betongsockel, putsfasad ovan träsockel, och fasader helt i trä. Partier, plåtar och räcken målas i en enhetlig mörkgrå kulör.

*Fasaderna ska bestå av huvudsakligen två olika material - trä och puts.*



### Putsfasad

För att skapa variation är delar av fasaderna i ljus puts, som är ett rustikt och vackert material.



### Träfasad

Utgångspunkten för områdets gestaltning har varit att arbeta med trä. Det naturnära läget inbjuder till ett hållbart naturmaterial, som har en varm och välkomnande karaktär och som åldras vackert. Husen har stomme och till stor del fasader i trä. I fasaderna varierar träpanelen, vilket skapar vackra ljus- och skuggeffekter.



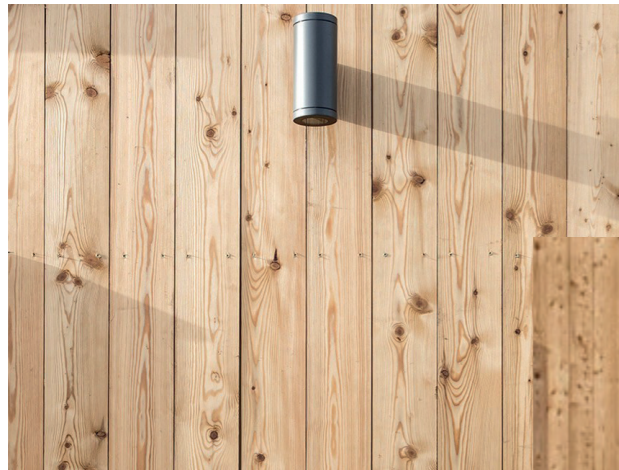
### Sockelvåningar

Sockelvåningar utförs med fasad i trä eller betong.

Variationen i sockelvåningens höjd och materialitet är ett grepp för att ta ned skalan i området och ge varje husvolym en egen karaktär och ett samlat tema.



# MATERIALPALETT



Stående träpanel med exempel på armatur



Exempel på entréparti



Exempel på träpanel

## TRÄ

Områdets huvudsakliga material är naturfärgat trä, t ex Moelven ThermoWood. För byggnadernas träfasader föreslås stående och liggande träpanel.

Utrustning på gårdarna utförs också i trä.



Exempel på pinnräcke



Mörkgrå lack



Ljus puts

## PUTS

I ett par av byggnaderna har de övre våningarna ljus puts.

## SMIDE

Entrépartier är i metall och lackas i mörkgrå kulör. Fönster och balkongdörrar är aluminiumklädda träfönster och lackas i mörkgrå kulör.

Balkongräcken, armaturer, plåtar, stuprör, hängrännor och övrigt smide föreslås vara i mörkgrå kulör. I lägen där balkongräcket ska vara bullerdämpande behöver det vara tätt. Detta uppnås med en glasskiva bakom räcket.



Exempel på matrisgjuten betong

## BETONG

Några av byggnadernas nedre våningar utförs med matrisgjutna betongelement.

## TAK

Bostadshusens låglutande tak kläs med takpapp.

Utbyggnaden i hus 1 för golfverksamhet och restaurang samt komplementbyggnad för golfverksamhet på andra sidan torget får gröna tak.

Hisstoppar ska inte sticka upp ovan takens volym.

## ENTRÉER OCH ENTRÉPARTIER



Entréer i hus 1-6 vetter mot lokalgatan. Entréer i Hus 7 och 8 vetter mot en gemensam gård.

Entréerna får glasade entrépartier och väderskydd från ovanliggande balkong eller skärmtak. Ytterdörr är glasad och ligger i fasadliv.

## PUBLIKA DELAR

Golfverksamhet och restaurang med möjlighet till uteservering anordnas i en utbyggnad i bottenplan i hus 1. Utbyggnaden ansluter till torgytan genom generösa glaspartier. Fasaderna utförs i matrisgjuten betong med reliefverkan, och ska ha sedumklädda tak.

## LOKALER

I området finns golfverksamhet och en restaurang. De ligger i hus 1 i direkt koppling till entrétorget som kan bli en centralpunkt för hela det nya området. Hus 2 och hus 6 har mindre gemensamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan.

## KOMPLEMENTBEBYGGELSE

Vid områdets entré läggs två komplementbyggnader till golfverksamheten. Den ena byggnaden är tänkt att innehålla golfbagsförvaring, och den andra innehåller omklädningsrum och tillgängliga toaletter. De placeras mellan markparkering och torget. På så sätt får den torget en omhändertagen inramning mellan komplementbyggnaderna och restaurangen.

Byggnaderna får fasad i matrisgjuten betong, som anknyter till fasadgestaltningen av utbyggnaden för golfverksamhet och restaurang, och ska ha sedumklädda tak.



## BULLER

Hus 4-8 påverkas av trafikbuller från Tyresövägen enligt bullerrapport. För att skapa bostäder med bra ljudmiljö hanteras trafikbullret med bullerabsorbenter under balkongplattor, täta balkongfronter och specialfönster i bullerutsatta lägen. I marknivå används bullerskärmar vid vissa uteplatser i utpekade lägen enligt bullerrapport.

## TILLGÄNGLIGHETSBESEKRVNING

Lokalernas och bostadshusens entréer placeras utan nivåskillnad mot gatan. Förvaringsutrymme för utomhusrullstol och barnvagnar ligger i anslutning till entrén i varje hus.

Kommunikation inom varje byggnad sker genom en hiss samt en trappa. Återvinningsrum är belägna i hus 1 och hus 4 och nås med egna entréer något indragna från gatan.

Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje lägenhet.

## ANGÖRING/PARKERING

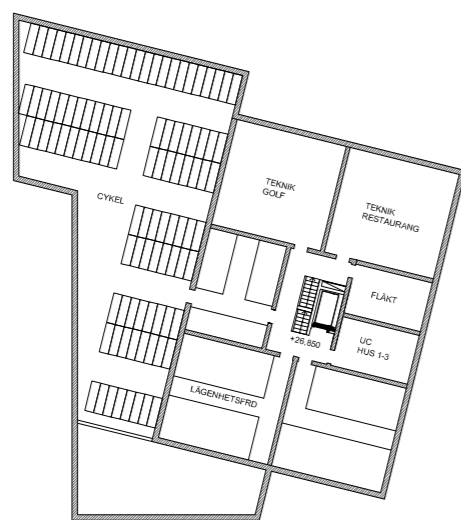
Behovet av bilparkeringsplatser är ca 65 för boende, 9 för besökare och 120 för verksamheter. De totalt 194 platserna löses inom planområdet. Bilparkering för boende och besökande är belägen dels i garage med nedfart i hus 5 och dels på markparkering väster om bostäderna. Handikappanpassade parkeringsplatser finns belägna inom 10 meter från husens entréer, på rundslungan som löper genom området. Cykelparkering finns dels lätt att nå på mark, dels väderskyddad i rum under hus 1 samt i garage.

## ANGÖRING/AVLASTNING

Tömning av återvinningsrummen i hus 1 och 4 sker mot gatan. En lastzon för restaurangen och shopen finns belägen på långsidan utmed östra fasaden på hus 1.

## CYKEL

Behovet av cykelplatser är ca 484 st. Hälften av dessa platser inryms i gemensamma cykelrum inom källaren i hus 1, 7 och 8, samt i garaget. Resten av cykelparkeringsplatserna finns utomhus i närheten av husen. Utrymme för cykelvård finns i gemensamhetslokaler.



Källare under Hus 1

## TEKNISK BESKRIVNING

Husen uppförs i trä och är uppbyggda kring ett modulsystem. Det ger en hållbar stomme som är både effektiv och flexibel. Byggnaderna värms med fjärrvärme eller bergvärme och värmen från frånluftsventilationen återvinns.

## TEKNIKUTRYMMEN OCH FÖRRÅD

Lägenheterna har förråd som är placerade i källarplan i hus 1 och under gården i hus 5-8.

På bottenplan i varje hus finns även barnvagns- och rullstolsförråd.

Teknikutrymmen finns dels i källare under hus 1 och dels i anslutning till garage.

## AVFALLSHANTERING

Sopkassuner är placerade i gaturummet mellan hus 1 och 2, hus 2, och 3, hus 4 och 5, hus 5 och 6 samt hus 7 och 8. Separata nedkast för hushållssopor och matavfall anordnas. Alla bostadshus har max 25 meter från entré till sopkassuner.

Återvinningsrum med flera fraktioner finns belägna i bottenplan i hus 1 och 4. Verksamheterna har egna soprum i hus 1. Restaurangverksamheten utrustas med fettavskiljare.

## RESPLAN

Projektet ligger centralt, nära Tyresö centrum med närhet till kollektivtrafik, service och handel. Detta främjar gång- och cykeltrafik inom området. Cykelparkering anordnas i anslutning till husentréer samt i gemensamma cykelrum.

Två bilplatser i garaget reserveras för nyttjande i bilpool. Några platser förses med laddstolpar. Cykelvård anordnas i gemensamhetslokaler.

## GRÖN STRATEGI

Trä är ett hållbart material som är förnybart, och binder koldioxid under sin livstid som träd. Att bygga bostäder i trä är gynnsamt om man vill bygga attraktiva bostäder och samtidigt nå klimatmålen. Att bygga med ett industrialiserat byggsystem medför en rationell byggprocess med vilken onödigt svinn och slöseri med resurser kan undvikas. Vidare byggs modulerna under tak, vilket säkerställer ett skydd mot väder och vind, och därmed även ett gott boende efter färdigställandet.

Projektet flyttar fokus från biltrafik till hållbara transportsätt genom ett lågt p-tal för bil och genom att utforma gatumiljön som så kallad shared space, vilket innebär att bilar kör på de gåendes villkor. God tillgång till välplacerad cykelparkering gör också att steget till att välja cykeln framför bilen inte blir lika stort.

Gårdarna och deras växtlighet erbjuder både möjligheter till närodlat frukt och grönsaker samt ett grönt sätt att mötas. Planteringarna och lundar med träd bidrar även till att fördröja och rena dagvatten innan det släpps vidare i systemet.

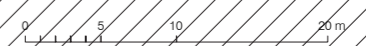
En låg energiförbrukning uppnås med välisolerade byggnadselement och bra U-värden på fönster och dörrar. Att använda bergvärme är ett hållbart uppvärmningssätt.

# BOTTENVÅNING

SLÄNT



- Bostäder
- Verksamhet
- Gemensamhetslokal
- Avfall
- Parkering



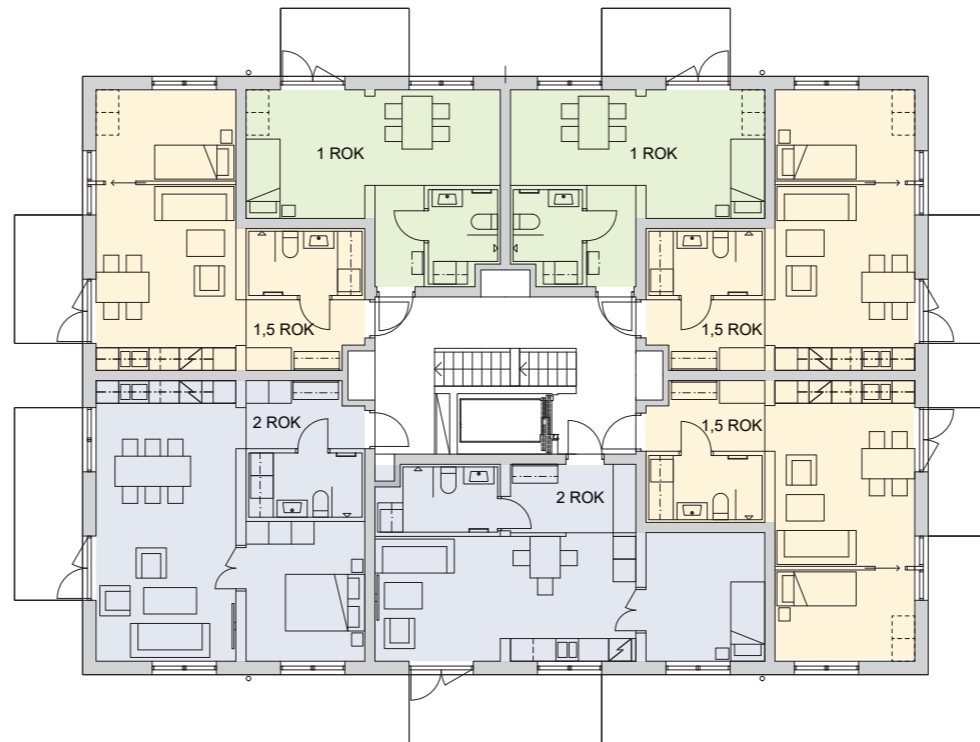
SKALA 1:500 i A3

# GÅRDSPLAN

- Bostäder
- Verksamhet
- Gemensamhetslokal
- Avfall
- Parkering

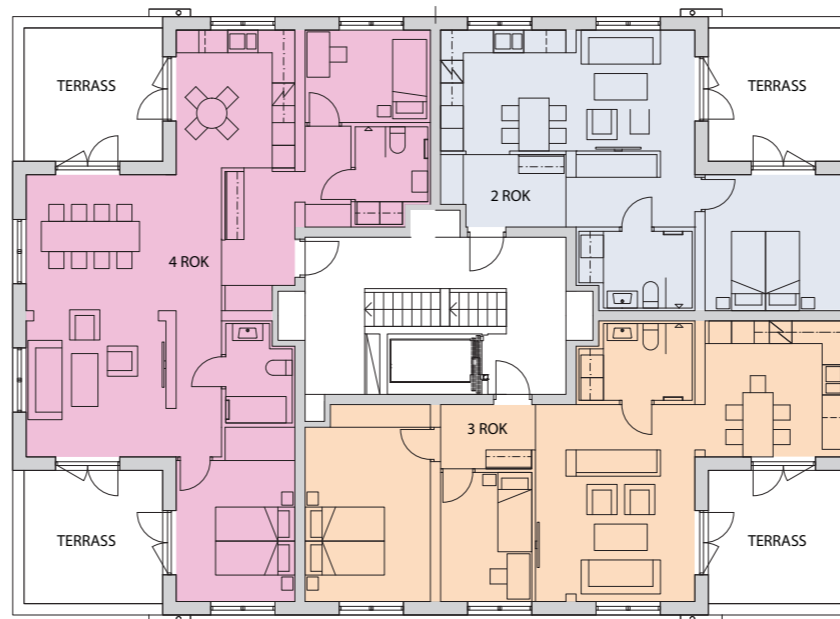


SKALA 1:500 i A3



Exempel på typiskt våningsplan  
Skala 1:200 i A3

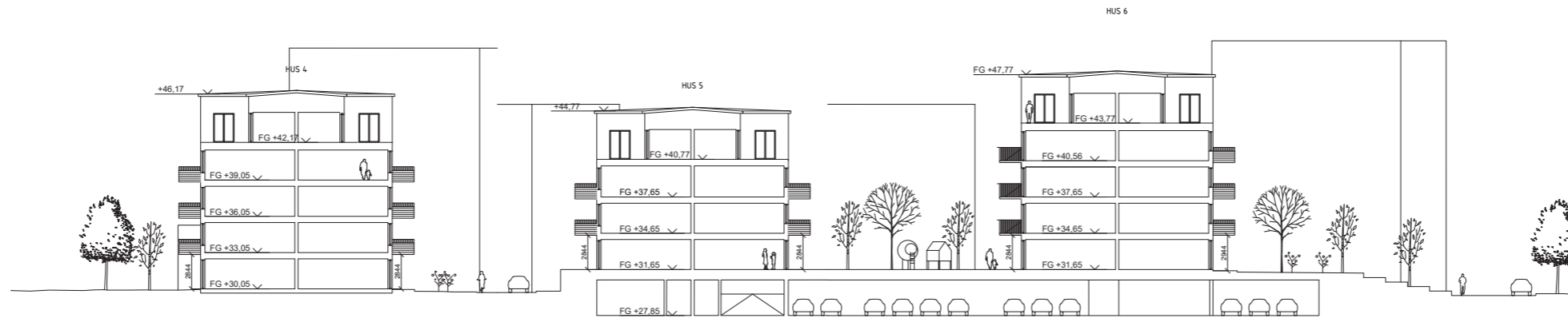
1 5 m



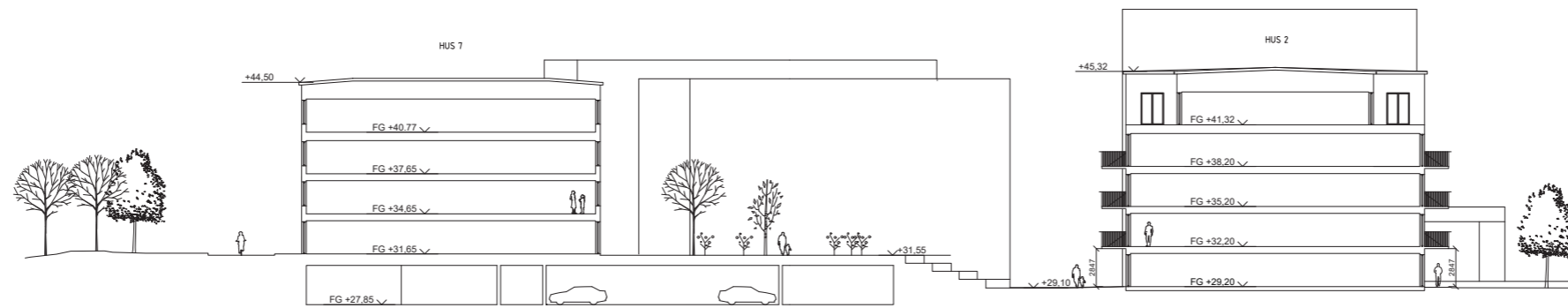
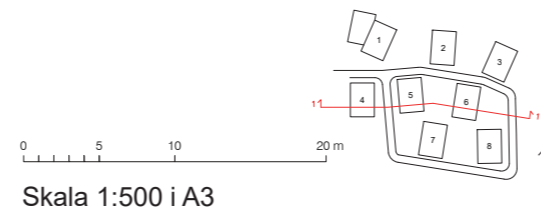
Exempel på terrassvåning  
Skala 1:200 i A3

1 5 m

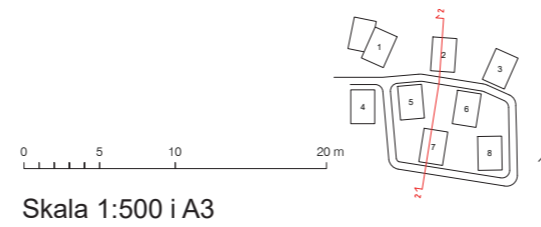
# SEKTIONER



SEKTION 1



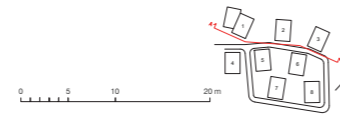
SEKTION 2



# FASADER



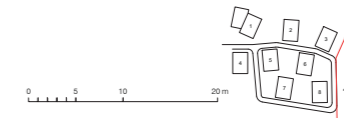
FASAD A-A



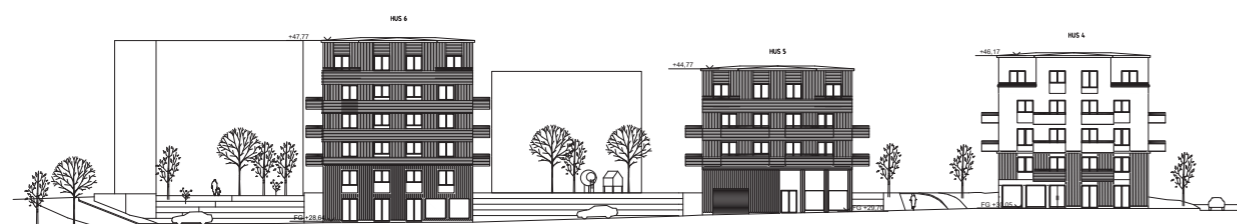
Skala 1:800 i A3



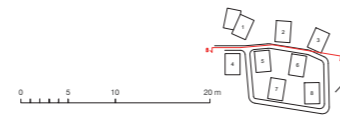
FASAD D-D



Skala 1:800 i A3



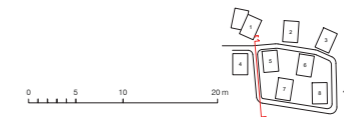
FASAD B-B



Skala 1:800 i A3



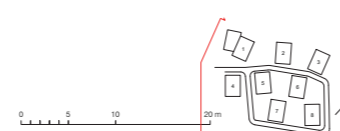
FASAD E-E



Skala 1:800 i A3



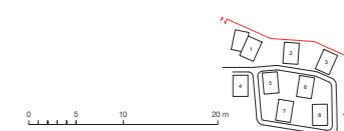
FASAD C-C



Skala 1:800 i A3



FASAD F-F



Skala 1:800 i A3



## BOSTADSGÅRDAR

### Karaktär

Bostadsgårdarna utförs med sinsemellan olika karaktärsdrag. Tillsammans bildar de ett varierat landskap bestående av olika trädgårdsrum. En huvudkaraktär som dock kommer att finnas som en röd tråd genom bostadsgårdarna är fruktträd och tanken kring äppellunden. Men även naturliga material som ger ett lugnt uttryck såsom trä, betong, sten, cortén och gröna växter.

Nivåskillnader på bostadsgård tas upp med hjälp av stödmurar.

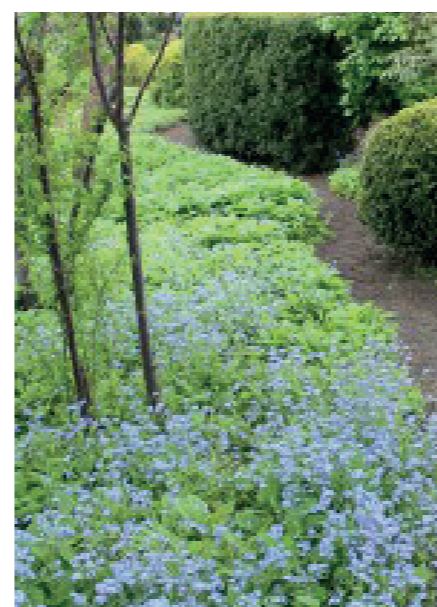
Dessa utförs antingen i formgjuten betong utan synliga skarvar, alternativt av betongelement som kläs i antingen granit eller trögrostade stål.

### Funktioner

I området kommer det att finnas sex bostadsgårdar med en variation av teman och funktioner. Ett övergripande tanke är att skapa utemiljöer som lockar till utevistelse och sociala möten. Gårdarnas inredning och funktion ska innefatta odlingsmöjligheter, bär- och fruktodling, boulespel, solbad, lek- och sittplatser samt möjlighet till middagar och fikastunder. På alla gårdar finns uteplatser som tillhör lägenheter på bottenvåningen samt cykelparkeringar.

### Växter, växtkvalitet

På gårdarna planteras träd, buskar och perenner som bidrar till den biologiska mångfalden och ger olika effekter under olika delar av året. Tidigblommande arter varvas med arter som har kvalitéer som varar hela säsongen. Under vår och sommar kommer det att finnas arter med riklig blommning, under hösten, vacker höstfärg, samt växter som får bär och frukter. Växterna väljs med utgångspunkt i den omgivande floran och med hänsyn till personer med överkänslighet. De ska kunna skötas på ett effektivt sätt, till exempel väljs växter med goda marktäckande egenskaper.



Exempel på växtlighet, äppelträd, smalkroniga träd och marktäckande perenner.

### Lekplats

Lek ordnas i olika former på gårdarna. En större lekplats anordnas på en av gårdarna, men det kommer även att finnas mindre lekytor på alla gårdar. Naturliga lekmaterial, lekmiljöer och växtlighet integreras i den övriga gestaltnings tanken.

### Tillgänglighet

Alla gårdar kommer att kunna nås på ett tillgängligt sätt från bostadsentréer, oavsett funktionsnedsättning. Det kommer dock att finnas några terrasseringar centralt i området, som tar upp den naturliga nivåskillnaden, men detta hindrar inte boende från att kunna utnyttja gårdens funktioner. Gator har också en godtagbar lutning så att det går att röra sig på ett bra sätt längs dessa. Gårdarna är relativt plana och markmaterialet omsorgsfullt utvalt för att tillgodose de olika tillgänglighetskraven. Om nivåskillnader uppstår kommer de tas upp med hjälp av trappor och ramplösningar. I området finns också möjlighet att angöra och använda p-platser för funktionshindrade nära alla huvudentréer.



I området föreslås klippta häckar som inramning av uteplatser och avgränsning av trädgårdsrum.



Nivåskillnader på bostadsgårdar tas upp med stödmurar med genomarbetad gestaltning, som utförs antingen i formgjuten betong utan synliga skarvar, alternativt av betongelement som kläs i antingen granit eller trögrostade stål likt bild ovan.

## Materialval

Materialen som används på gårdar, gata och torg ska vara naturliga material i harmoniska, lugna toner.

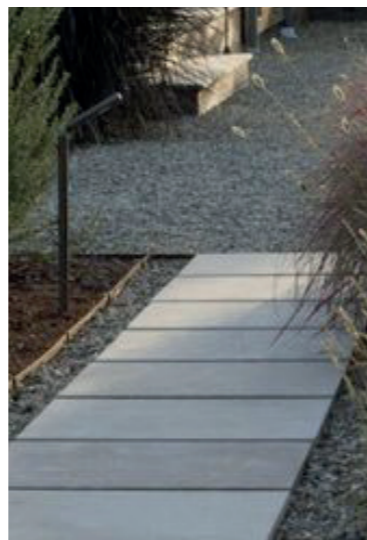
Kulörer är trä, grönska och grått. Färgaccenter kommer utgöras av växter men även corténstål som används vid exempelvis gradängerna ovanpå garaget.

På gårdarna finns stensjöl, betongplattor och mycket växtlighet.

Plank runt uteplatserna är i trä som är behandlat för att behålla sin träkaraktär eller målas i lugna toner. Planken kommer utformas för att harmonisera med fasader och det material som finns där. Uteplatser kommer också att kunna ramas in med klippta häckar såsom Avenbok. Uteplatser i direkt anslutning till offentliga gångstråk utformas med särskild hänsyn tagen till att skapa en avskärmande inramning med en ambitiös utformning i harmoni med gårdarnas landskapsutformning.

## Belysning

Belysningen på gårdarna består av en indirekt, harmonisk och behaglig ljussättning som går i varmvita toner med hög nivå av färgåtergivning. Fasader, vegetation, växthus och pergola ljussätts. Strålningen är nedåtriktad och avgränsad.



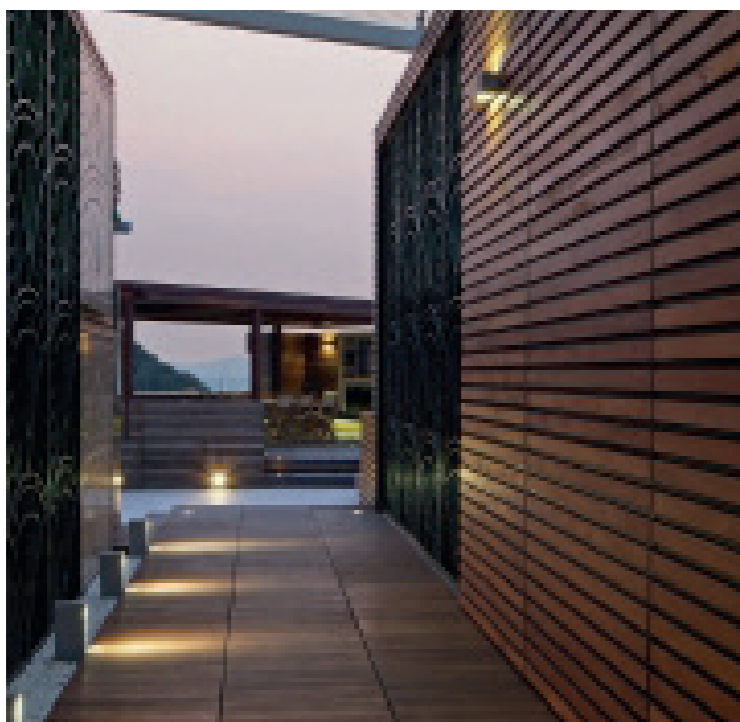
*Exempel på materialval*



*Exempel på avskiljare kring uteplats i utsatta lägen*



*Inslag av cortén ger ett varmt intryck*



*Belysning som är rumsbildande och lyfter fram detaljer.*



*Uplights under träd*

## Sophantering

I området kommer underjordsbehållare typ sopkassuner att användas. Gångavstånd från huvudentré till inkasten är ca 25 m.



*Exempel på underjordiskbehållare, sopkassun.*



*Illustration av möjlig gårdsutformning med gestaltad och bearbetad utformning med ambitiösa och harmoniska materialval och formelement.*

## Dagvatten



Dagvattenfördröjning sker lokalt på bostadsgårdarna. Där marken är lämplig används infiltration eller perkolation även i syfte att rena dagvattnet. En del av takvattnet kommer att ledas till växtbäddar/raingardens för träd, buskar och perenner, samt till äppellunden, vilket ger naturlig bevattning.

Även där marken är underbyggd av garagebjälklag fördröjs samt renas dagvatten genom infiltration i växtbäddarnas överbyggnad ovan detta. Dränering av filtrerat dagvatten sker via terrassbrunnar i bjälklaget som kopplas till ledning. Kvartersgata avvattnas via brunnar som kopplas till infiltrationsmagasin i områdets östra del.

Fördröjning på torget sker i nedsänkta regnbäddar. Vid skyfall (100årsregn) kan ytvatten ledas ut från området utan skada på byggnader och anläggningar.

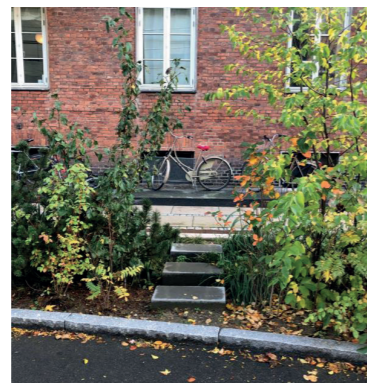


Illustrationsplan dagvatten

-  Ytavrinning vid skyfall
-  Ytavrinning mot grönyta/dagvattenbrunn
-  Fördröjning av tak- och ytavrinning i regnbädd
-  Fördröjning och infiltrering av tak- och ytavrinning i grönyta på bjälklag. Terrassbrunnar dränerar bjälklag, kopplas till VA-nät
-  Fördröjning och infiltrering av tak- och ytavrinning i grönyta på terrass
-  Fördröjning i skellettjord för träd
-  Infiltrationsmagasin

Dagvattenanläggningar och regnbäddar förses med dränering i botten (där marken infiltrerar dåligt) samt bräddfunktion. Dräneringens anslutning till ledningssystem eller utloppstrumma bör vara strypt i syfte att möjliggöra tömning av anläggningen, men med långsam hastighet.

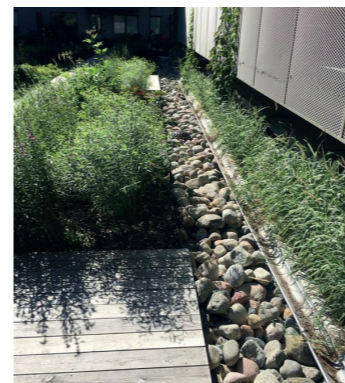
### Referensbilder dagvattenhantering



Regnbäddar kan lika gärna utföras så att översvämningens volym är nedsänkt från kringliggande mark.



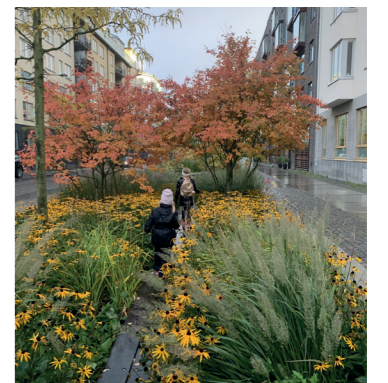
Även smala planteringar kan med rätt dimensionering fördröja förhållandevis stora volymer takvatten.



Så länge dimensioneringen tillåter kan fördröjningsytan gestaltas på många olika sätt.



Exempel på fasadnära regnbädd med upphöjd kant för översvämningens volym



Med rätt utformning, växtval och skötsel kan regnbäddar bli både vackra och välmående planteringar, här kombinerade med vistelsezoner.

## Torgyta

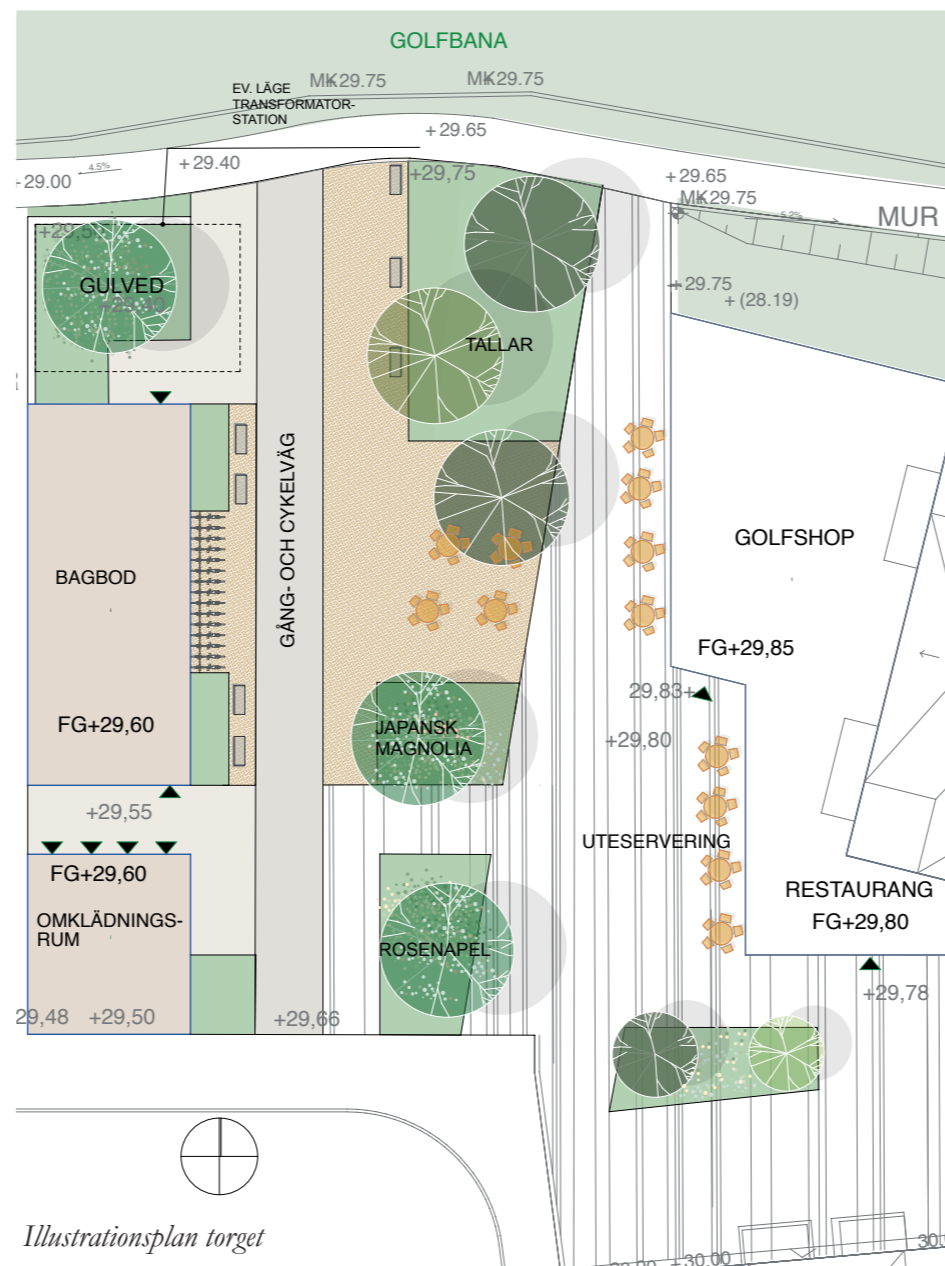
Vid entren till området skapas ett välkomnande torg som blir en central nod i området och kopplar samman bostadsmiljöerna med golfbanan och dess aktiviteter samt med allmänna gång- och cykelstråk.

Torgytan bekläs med betongmarksten i olika nyanser lagda linjärt i fallande längder för att uppnå en grafisk karaktär

Längs med golfshopen och restaurangens sydvästvända fasader förläggs uteservering i bästa solläge och torgets centrala delar ges en parklik karaktär med blommande träd och perenn-planteringar som även nyttjas för dagvattenhantering.

Längs torgets västra sida förläggs byggnader för golfens verksamhet och ett allmänt gång och cykelstråk. Mellan torgytan och gångstråket anläggs en grus/stenmjölsyta med parkkänsla.

Torget skall utgöra en social mötesplats för boende, golfare och besökare och utformas omsorgsfullt för att uppnå höga vistelsevärden med tydliga siktlinjer ut över golfbana och omgivningar.



Illustrationsplan torget



Exempel på gata som är utformad på de gåendes villkor



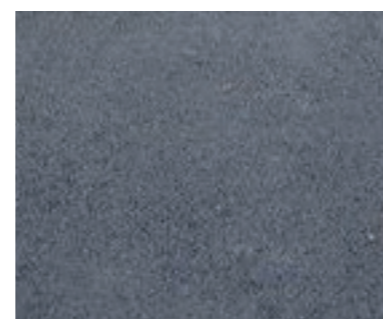
Träbänk som inramar ett träd



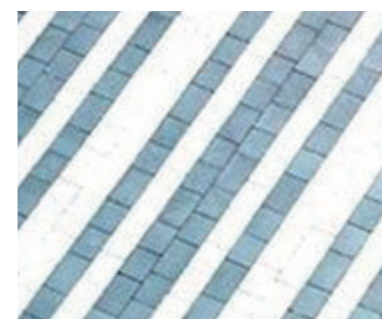
## Shared Space/Gångfartsgata

Centralt genom området i väst-östlig riktning löper en gångfartsgata typ Shared space där gående och bilar samsas på samma yta. Gatan utformas på de gåendes villkor. Trafikrörelser utgörs främst av bilar som skall angöra i garage under hus 5 samt fordon för avfallshandling. Därtill tillkommer ett mindre antal bilrörelser för angöring, gästparkering och p-platser för funktionshindrade. Markbeläggningen på Shared space utgörs i huvudsak av asfalt med inslag av betongmarksten lika torgytan. På enstaka ställen placeras träd omgärdat av en sittbänk.

Gatan fortsätter sedan genom området i en cirkelrörelse och beläggs med asfalt och ränder av marksten lika Shared space. Gatan kantas av träd, gästparkeringar och cykelplatser.



Shared space / gångfartsgata



Illustrationsplan shared space/gångfartsgata

## Parkering

Sydväst om torgytan anläggs parkeringsytor som tillhör både golfbana, restaurang och boende.

Körytor beläggs med asfalt och parkeringsplatser med genomsläppligt markmaterial som grus. Oljespill som hamnar i ytan kan på så sätt fastläggas och brytas ned av markens mikroorganismer.

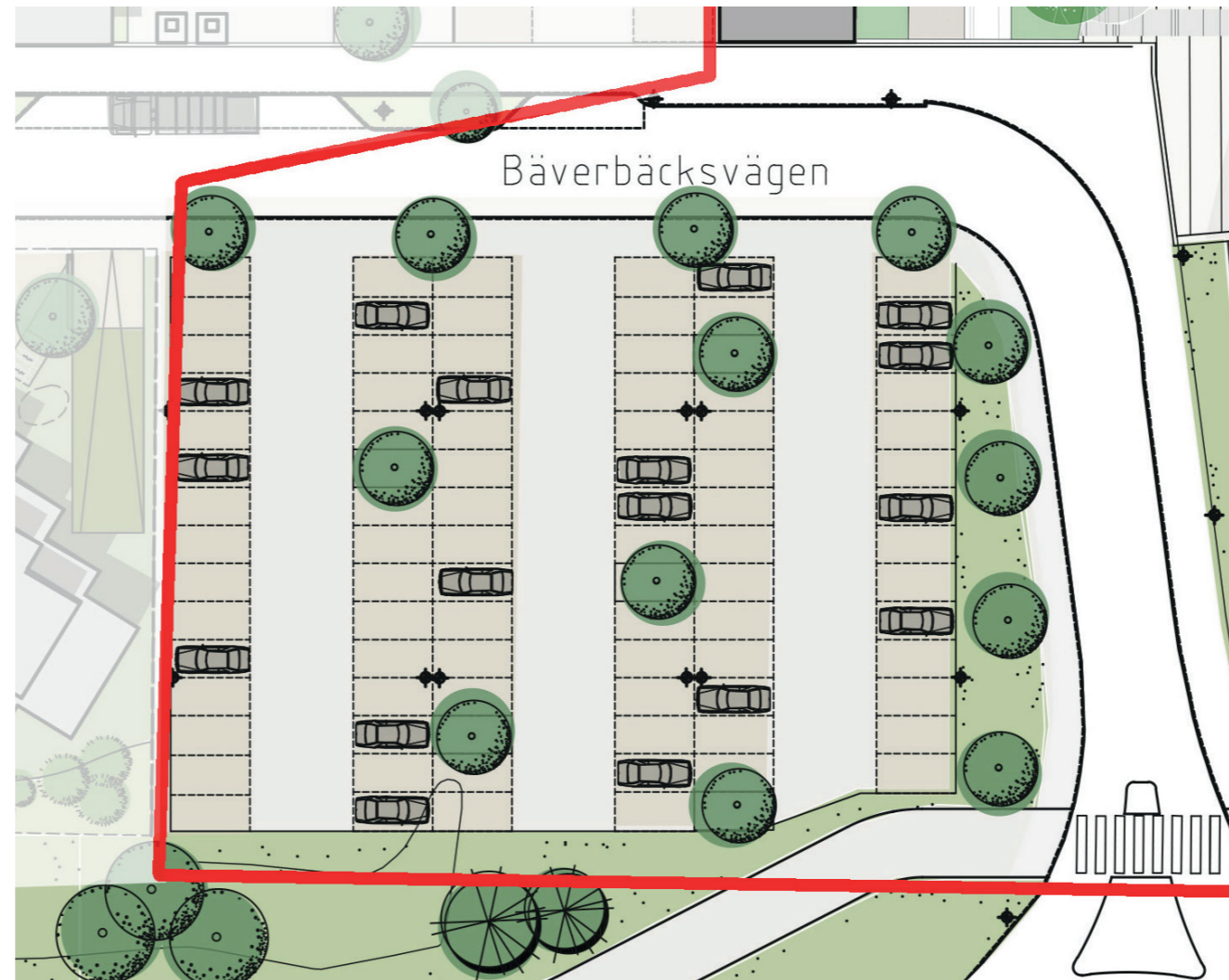
Vissa parkeringsplatser ersätts av kantstensinramade växtbäddar med träd.

Fördröjning av dagvattnet på parkeringen sker på grusade p-platser samt i planteringar.

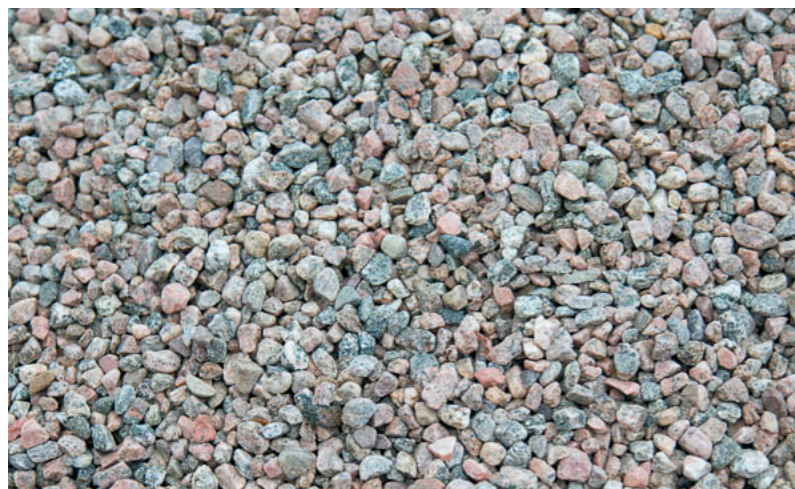
Stora träd ger grön och rumslig inramning till bilparkeringen.

Träd ska vid plantering ha minst 20-25cm i stamomfång och planteras i minst 15 m<sup>3</sup> makadambädd berikad med biokol. Parkering höjdsätts att avvattnas mot trädplanteringarna.

Parkeringen skall avgränsas från gata med vintergrön alt bok- eller avenbokshäck. I läge där parkering riskerar blanda in bostad anläggs dessutom en lägre smal mur i granit (block, blocksten eller gabion)



Illustrationsplan parkering



Parkeringsplatser beläggs med grus



Stora träd ger grön och rumslig inramning till bilparkeringen.



Vissa parkeringsplatser ersätts av kantstensinramade växtbäddar med träd.

### Gård 1: Pergola, lek och äppellund

Gården ligger mellan restaurang, golfbutik och bostadshus. På denna gård är det främst fokus på äppelträd och tanken kring en äppellund som skapar en oas mellan husen. Här finns pergola för umgänge och lektytor för mindre barn. Cyklar ryms på gården men även uteplatser för de boende.



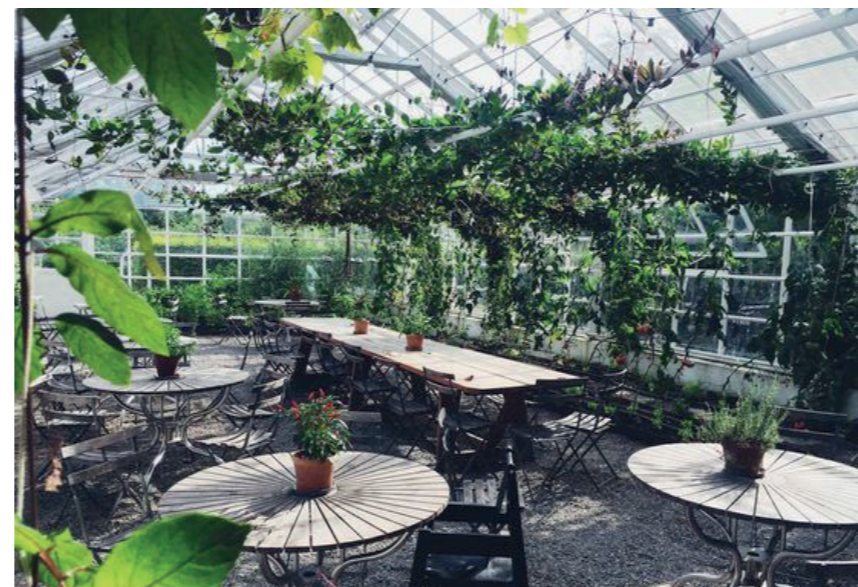
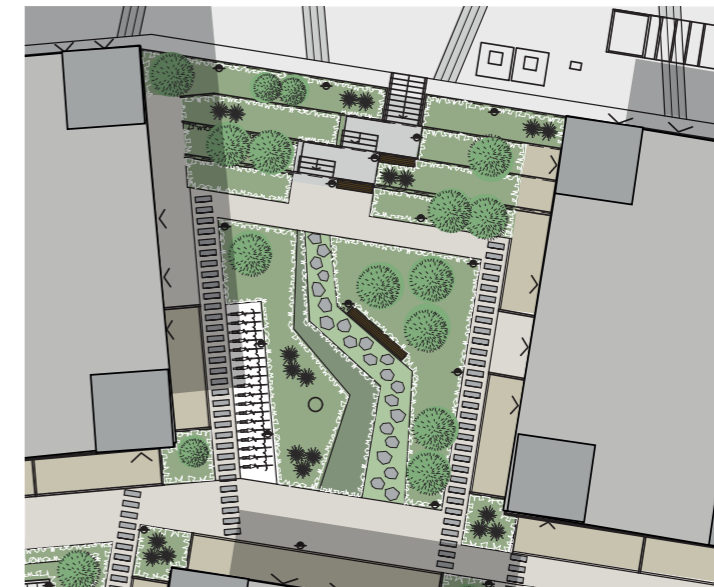
### Gård 2: Äppellund, växthus och umgås.

På denna gård placeras ett växthus som även kan nyttjas som en gemensamhetslokal. Växthuset ger skydd för regn och kalla vindar. Här planteras också fruktträd för att skapa en lundkänsla. Denna gård är till främst för umgänge i växthuset där man kan ha middagar, fester och barnkalas. Även här finns uteplatser längs fasader och utrymme för cyklar.



### Gård 3: Trädgård och sittplats

Denna gård har något mindre solinstrålning än övriga gårdar. Den utformas därför som en grön frodig oas med växter som trivs i skugga. Växterna bidrar till lugn och ro. Genom gården löper en gångväg som stannar till vid en lång sittbänk. Varma och soliga sommardagar är det denna gård som ger svalka. Från gården är det utsikt mot norr och golfbanan. I norra delen planeras också terrasser med varierad plantering i samklang med gårdarnas utformning som leder ner till Shared Space. Uteplatser och cykelplatser ryms på gården.



#### Gård 4: Lek, utegym och sittplats

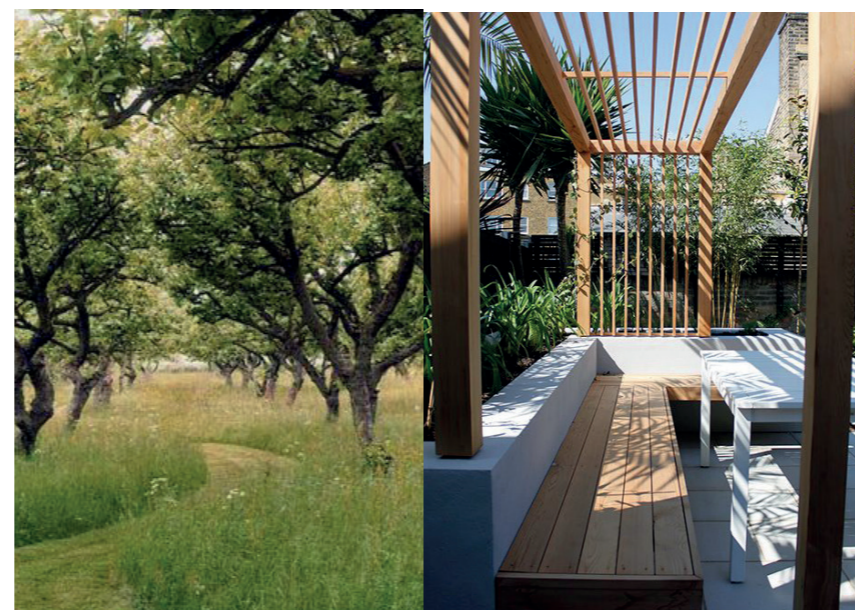
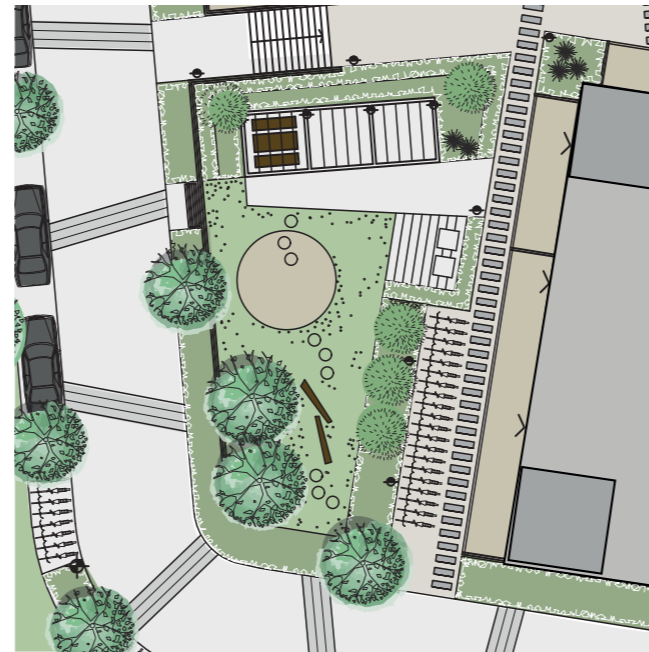
På denna gård är det fokus på lek och rörelse för både barn och vuxna. En lekplats utformas för lite större barn. Material väljs som upplevs lugna och naturliga. Utrustningen går i naturtoner, markmaterial är strid sand eller bark. På gården finns också ett mindre utegym för vuxna, också detta i naturtoner. Sittplatser finns även på gården för att ha uppsikt över lekande barn. Längs fasader finns uteplatser för boende i bottenvåningen. I norr anläggs terrasser med varierad plantering ner mot Shared space.



#### Gård 5: Pergola, grill, lek och umgänge

Denna gård ligger i öppet västerläge med sol hela dagen och kvällen. Detta är platsen där alla boende kan mötas och umgås för sommargrillning. På gården anläggs en pergola, grill och plats för långbord avsett för stort umgänge i grupp. En mindre lekyta anläggs också för att underhålla barnen när föräldrarna umgås.

På gården utförs också ett mindre trädäck med plats för solstolar och solbad. Även på denna gård finns uteplatser och cykelparkering.



#### Gård 6: Odling och pergola

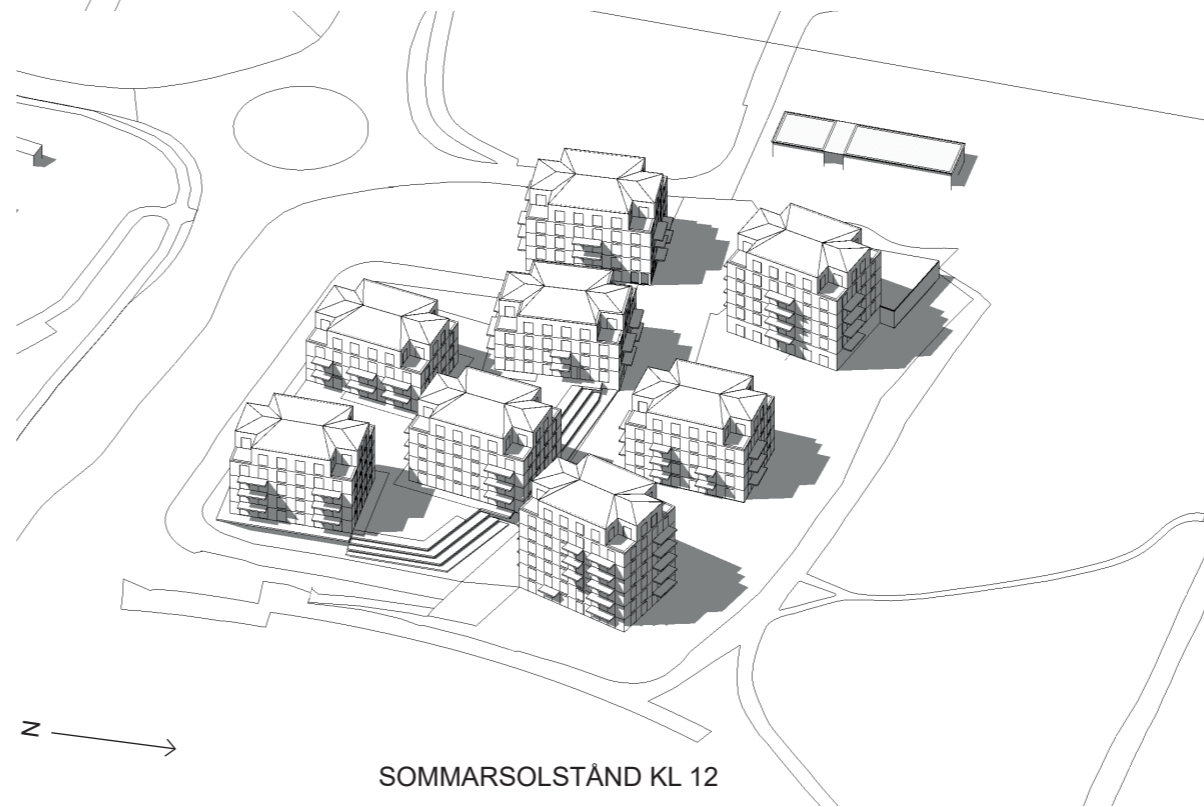
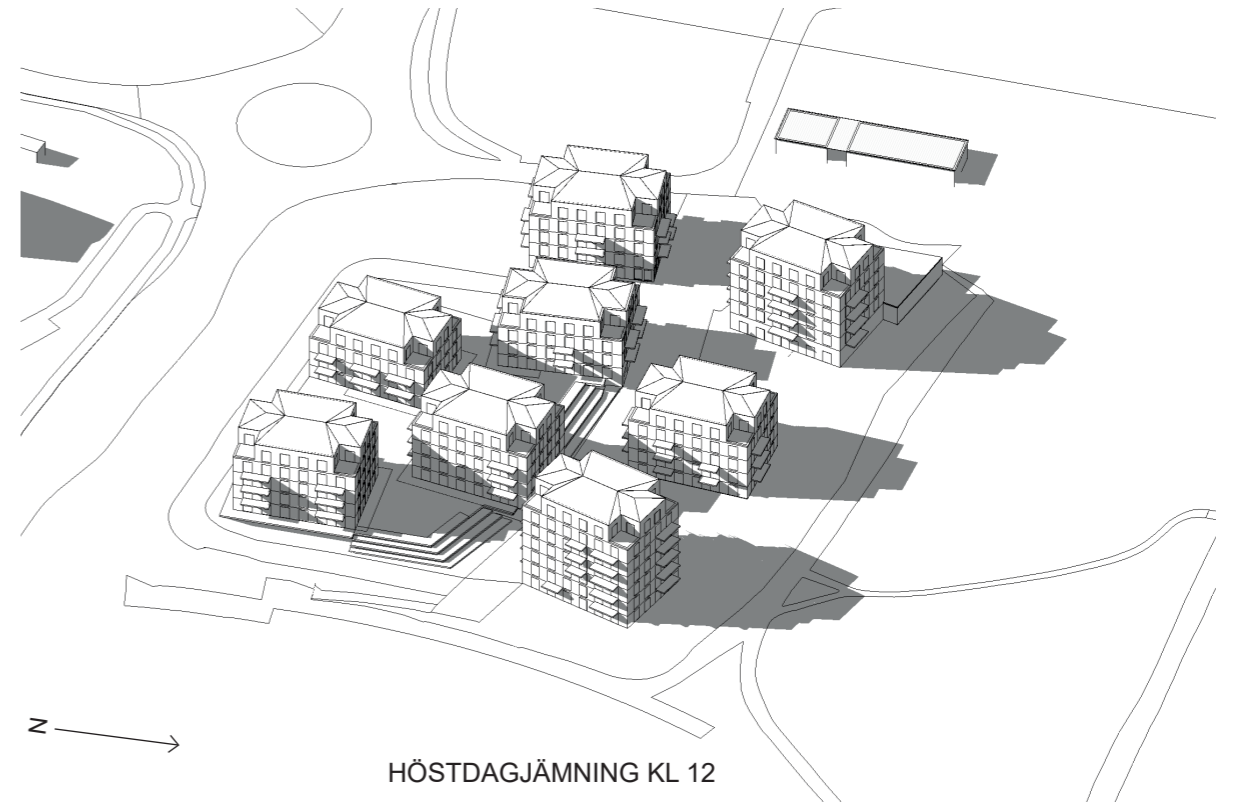
Gården ligger i söderläge och erbjuder odlingslotter för de boende. Här finns möjlighet att odla grönsaker, bär och blommor. I norr placeras en pergola med sittplats för umgänge och som ger skugga ifall solen blir för stark.

Längs fasader anläggs uteplatser som avgränsas av planteringslådor med plantering i samklang med gårdarnas utformning och plantering. På gården ryms också cykelparkeringar.





# SOLSTUDIER



## PROJEKTINFO

### STORLEK

BTA	17 593 m <sup>2</sup>		
Ljus BTA	14 761 m <sup>2</sup>		
BYA	hus 1-8 & garage	4 885 m <sup>2</sup>	
	bagbod	280 m <sup>2</sup>	
BOA	10 312 m <sup>2</sup>		
LOA	kommersiella lokaler	519 m <sup>2</sup>	
	bagbod	218 m <sup>2</sup>	
	gemensamhetslokaler	67 m <sup>2</sup>	
Antal lägenheter	166		
Lägenhetsfördelning	1 rok	23 st	14 %
	1,5 rok	28 st	17 %
	2 rok	39 st	23 %
	3 rok	33 st	20 %
	4 rok	25 st	15 %
	5 rok	18 st	11 %
Antal boende	332		
Antal lokaler	2 kommersiella 2 gemensamhetslokaler		

### BILAR

P-norm bil, behov bostäder	7/1000 m <sup>2</sup> BTA bostäder 85 p-platser bostäder varav 76 för boende 9 för besökare
Förslag p-platser för bilar	161 varav 65 i garage (boende) 11 kantsten (boende) 9 mark (besök) 76 mark (verksamhet)
Antal p-platser för bilpool	2
Antal handikappsplatser	5
Antal p-platser för bilar/lgh	$(65+11+9)/166=0,51$

### CYKLAR

P-norm cykel, behov	40/1000 m <sup>2</sup> ljus BTA 485 p-platser
Förslag p-platser för cyklar	103 inomhus i källare 158 inomhus i garage 243 utomhus
Antal p-platser lådcykel	7
Tillgång till cykelvård	Ja, i gemensamhetslokaler
Antal p-platser för cyklar/lgh	$485/166=2,92$

# Kommunens åtagande

## Gång- och cykeltunnel under Tyresövägen

För att skapa en bra och säker förbindelse mellan Bäverbäcken och centrala Tyresö anläggs en gång- och cykeltunnel under Tyresövägen. Tunneln rymmer en väl tilltagen och separerad gc-bana som ansluter till gc-banorna på respektive sida av Tyresövägen. Tunneln har en konstnärlig gestaltning inspirerad av Tyresös skärgårdslandskap. På vardera sida om gc-banan breder böljande ytor av smågatsten ut sig likt berghällar. Väggar och tak utgörs av mosaik som föreställer himmel och landskap.

Tunneln har en total bredd av 18 m och en takhöjd på 2,8 m. Bredden och utformningen som föreställer berg och himmel ska göra att tunneln upplevs som luftig, öppen och inbjudande. Sikten ska vara god, inga skrymslen bildas av hållarna. Hållarnas lutning ökar även känslan av trygghet då de ger bra överblick över vilka som närmar sig tunneln. God belysning är viktigt för att tunneln ska kännas överblickbar och trygg. De ytor som möter vid tunnelns öppning ska också vara väl belysta, så att gående och cyklister får en tydlig bild av platsen.

Höjdskillnaden mellan tunneln och det nya bostadsområdet tas upp i nivåer med hjälp av stödmurar och planteringsytor. Växtligheten är viktig som motvikt till den höga och strama muren som bildas på motstående sida. Växtligheten är anpassad till växtplatsen och ska tåla extensivt underhåll. God sikt och belysning är mycket viktigt på den här platsen för att cyklister och gående ska kunna känna sig trygga.

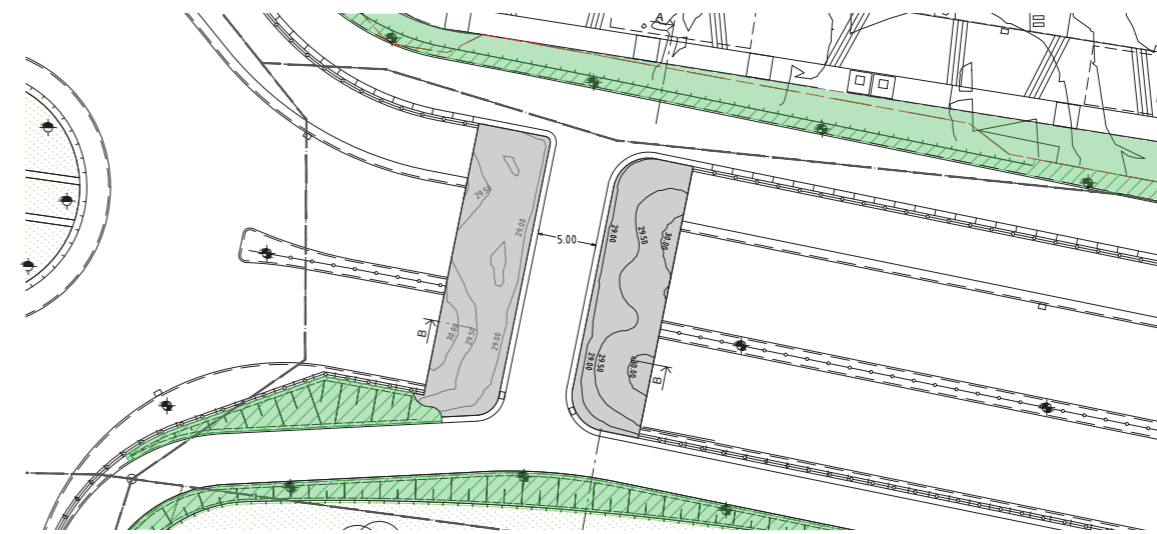
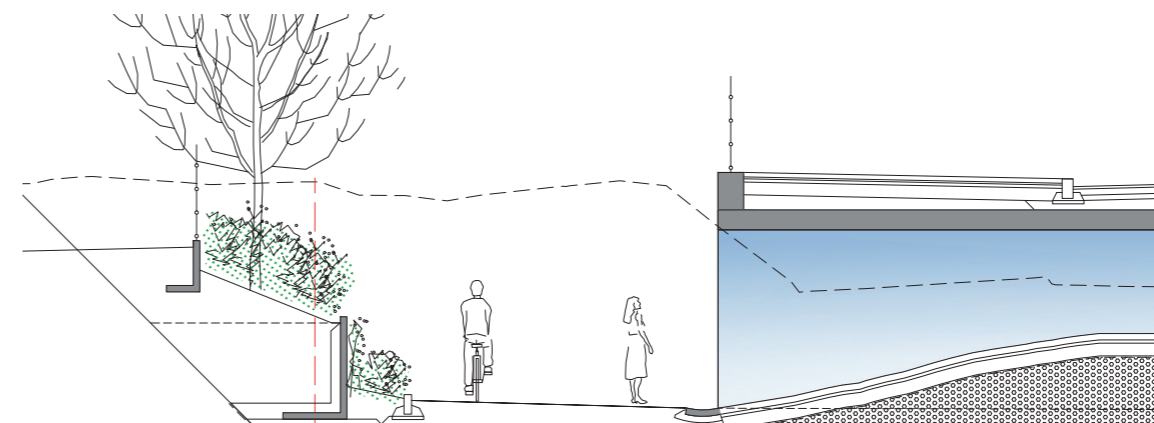


Illustration av tunneln. De grå ytorna består av smågatsten som formar berghällar. Det gröna är planteringsytor i anslutning till tunneln.



Material i tunneln: Böljande ytor av smågatsten utgör berghällar, med integrerad belysning. På väggar och i taket bildas landskap och himmel av mosaik.



Norra sidan av tunneln. Planteringsytor i markhöjd och på upphöjd yta utgör en grön fond och ger platsen utanför tunneln ett mjukare intryck.

## Checklista

Gäller	Att göra	Klart
<b>Tobin Properties åtaganden:</b>		
Bebyggelse	Husen varierar i höjd för variation och ljusinsläpp	
Bebyggelse	Husens höjd trappas med indragna hörn i översta våningen för ett minskat uttryck av volymerna.	
Bebyggelse	Husens fasadmaterial varierar sinsemellan och på de enskilda husen, likt illustrationer, för att uppnå ett omväxlande område.	
Bebyggelse	Husens fasader kläs upp till i trä eller ljus puts och sockelvåningarna kläs i trä eller med räfflad betong, eller material av liknande kvalitet och karaktär. Minst hälften av husen kläs i trä på huvuddel av fasad.	
Bebyggelse	Träet och den matrisgjutna betongens riktning varierar på fasaderna, enligt illustrationer, för att uppnå variation och mönsterverkan.	
Bebyggelse	Indelning av fasader ska upplevas som sockelvåning/ar och huvuddel av fasad (ej hälften/hälften el.dyl.).	
Bebyggelse	Fasader ska utföras utan synliga skarvar, alternativt ska skarvar vara gestaltade som en tydlig del av fasadernas gestaltning.	
Bebyggelse	Entréer ska orienteras mot lokalgata förutom de två sydligaste husen där de orienteras mot gård av riskhänsyn.	
Bebyggelse	Entrépartier ska vara markerade och glasade, för att vara lättidentifierade och kännas välkomnande.	
Bebyggelse	Entréer, fönster, balkongräcken, armaturer, plåtar, stuprör, hänggrännor och övrigt smide ska lackas i samma kulör, i nyans som harmonierar med fasadmaterialen.	
Bebyggelse	I bullerutsatta lägen ska balkongräcket ha glasskiva bakom räcket, balkongplattor ha bullerabsorbenter och specialfönster användas för bullerdämpning, i enlighet med bullerutredning.	
Bebyggelse	I huset mot torget ska publika lokaler för golfverksamhet finnas i bottenvåningen. Minst en annan gemensamhetslokal ska inrymmas i delområdet.	
Bebyggelse	Lågdelen där tänkt golfrestaurang etc ska rymmas, ska ha gröna tak av sedum eller andra lämpliga växter.	
Bebyggelse	Komplementbebyggelse ska ha gröna tak av sedum eller andra lämpliga växter. Fasadmaterial ska vara desamma som på bostadshusen.	
Bebyggelse	Teknikutrymmen ska rymmas i byggnaderna på ett sätt så att de inte syns utifrån.	
Utemiljö	Lokalgatan utförs som rundslinga och enligt så kallad shared space, med karaktärsskapande plattläggning.	
Utemiljö	Ett torg ska finnas intill hus 1. Torget ska formges för att kännas offentligt och ge möjlighet till uteservering för den planerade golfrestaurangen. Torget ska utformas med vegetation samt markbeläggning med plattsättning eller grus. Endast gc-stråk får vara belagt med asfalt.	

Utemiljö	Gårdsrummen ges olika teman som till exempel för lek, odling och grill. Detta anpassas bl.a utifrån ljusförhållanden.	
Utemiljö	Minst ett gårdsrum ska ha en större yta för småbarnslek, med minst två olika lekredskap, men mindre lektytor ska finnas på alla gårdar.	
Utemiljö	Gårdarna ska planteras med träd, buskar och perenner som ger olika effekter under året och bidrar till den biologiska mångfalden.	
Utemiljö	I bullerutsatta lägen ska uteplatser ordnas så att godkända bullernivåer uppnås, genom bullerskärmar och/eller tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregn från vägen, i enlighet med bullerutredning.	
Utemiljö	Gårdarnas markbeläggning ska vara av annat material än asfalt, såsom vegetation, plattor eller grus.	
Utemiljö	Dagvattenfördröjning ska ske lokalt på bostadsgårdarna, i grönytor på gårdar, i regnbäddar och i skelettjordar i för träd.	
Utemiljö	Minst ett infiltrationsmagasin ska anläggas, dit dagvatten avleds.	
Utemiljö	Gårdarnas belysning ska riktas för att inte lysa in i lägenheterna.	
Utemiljö	Bostädernas parkeringsbehov ska lösas i underjordiskt garage samt rundslinga inom området. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska lösas enligt krav på tillgänglighet.	
Utemiljö	Minst hälften av behovet av cykelparkering ska lösas inomhus, i lättillgängliga cykelrum, övriga lokaliserar i närheten av bostadsentréerna.	
Utemiljö	Kassuner för avfall placeras tillgängligt längs lokalgatan, på kvartersmark.	
Utemiljö	Parkering ska anordnas med genomsläpplig markbeläggning på övriga delar än körbanor.	
Utemiljö	Trädridå ska med inslag av buskar planteras mellan parkering och bäverbäcksvägen, som avskärmning samt bländningsskydd mot husen.	
Utemiljö	Parkeringen ska ha inslag av planteringsytor för dagvattenfördröjning och träd. Antalet träd får ej understiga illustration i Kvalitetsprogram.	
Utemiljö	Träd på parkering ska ha ett stamomfång på minst 20–25 cm, och fri stamhöjd på minst ca 2 m.	
Utemiljö	Planteringar på parkering ska utföras med växtbäddar med erforderliga skelettjordar, enligt gällande AMA koder.	
<b>Kommunens åtaganden:</b>		
Utemiljö	Infart till bäverbäcksvägen ska byggas om till stadsgata, med trottoarer och belysning.	
Utemiljö	Nedfart till ny gc-tunnel ska anläggas och utformas säkert och tryggt, med belysning och terrasserade planteringar.	
Utemiljö	Planteringsytor mellan tunnel och bostäder ska anpassas till platsen och tåla extensivt underhåll	
Utemiljö	Kommunen ska anlägga en gång- och cykeltunnel under Tyresövägen.	
Utemiljö	Tunneln ska ha en konstnärlig gestaltning och dess utformning och bredd ska göra att den upplevs som luftig, öppen och trygg.	