

Tyresö Stadshotell

Tyresö stadshotell och golf, Ekoark Arkitekter AB och Sweco Architects AB

KVALITETSPROGRAM FÖR HOTELL- OCH KONFERENS INOM BÄVERBÄCKEN ETAPP 2



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
TYRESÖ STADSHOTELL	4
En ny mötesplats i Tyresö	5
Situationsplan	6
Byggnadsvolymer	7
Byggnadernas färg och material	8
Referenser fasad och fönster	11
Byggnadernas funktioner	12
Planer	13
Planer och sektioner	14
Fasader	15
Solstudie	17
Situationsplan för utemiljö	18
Funktioner i utemiljö	19
Material och växtlighet i utemiljö	20
Dagvattenhantering	24
Ekosystemtjänster	24
Projektinfo	25
KOMMUNENS ÅTAGANDEN.....	26
Bäverbäcksvägen.....	26
Vegetation och dagvattenhantering.....	26
Markbeläggning.....	27
Belysning.....	27
Allmän plats mot Tyresövägen	28
Process	29
Godkännande av åtagandena	30
Checklista.....	31

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i § 4 i tecknat exploateringsavtal mellan Tyresö stadshotell och golf och Tyresö kommun för projekt Bäverbäcken etapp 2.

Tyresö 2021-

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

EN NY MÖTESPLATS I TYRESÖ

Den nya hotell- och konferensanläggningen i Bäverbäcken ligger nära Tyresö Centrum och är en naturlig mötesplats för Tyresöbor och tillresta. Byggnaden ligger invid Tyresövägen och bidrar till att skapa en trivsamt entré till Tyresös centrum. Här finns närhet till service, kollektivtrafik och idrottsaktiviteter.

Hotell- och konferensanläggningen ligger i området Bäverbäcken som utvecklas till ett nytt bostadsområde som förutom hotell- och konferens även innefattar golfverksamhet och förskola.



Vy från nordväst.

SITUATIONSPLAN



BYGGNADSVOLYMER

Byggnaden består av tre sammansatta huskroppar i varierande höjd som kompletterar varandra till en inbjudande helhet. Volymerna ska skapa en uppdelning mellan de privata delarna med hotellrum och de gemensamma ytorna med konferens, lounge med mera. Det ska vara tydligt vilka funktioner som finns var.

Hotell- och köksdel

Huvudbyggnaden är hotelldelen, den är i fyra våningar och har en klassisk enkel volym med sadeltak. Byggnadens linjer och detaljer är förhållandevis strikta och minimalistiska. Den fjärde våningen ordnas inom takvåningen med fönster inom takkupor för att hålla nere volymen. Vid huvudentrén ligger hotellets trapphus som är utdraget och uppstickande likt takkuporna. Trapphuset bidrar till att skapa en tydlig entré som förstärks med ett skärmtak.

Bottenvåningen är indragen cirka 60 centimeter i syfte att skydda entréerna till de två lokalerna utmed den norra fasaden. Indragningen bidrar även till variation i fasaden.

På hotelldelens baksida finns en byggnadsdel i en våning som rymmer köket. Köksdelen har ett svagt lutande pulpettak.

Konferensdel

Konferensdelen som är i två våningar innehåller restaurang, fest- och konferenslokaler. Byggnadsdelen har ett flakt tak med sedum som lutar i nordlig och sydlig riktning. Konferensdelen öppnar upp sig mot omgivningen genom sina stora glaspartier. De stora fönstren bidrar till att byggnaden känns lättare och välkommande samt ger gott ljusinsläpp och utblickar.

Miljöhus

Miljöhuset är i en våning på hotellets baksida, söder om byggnaden. Byggnaden har ett svagt lutande pulpettak.



Vy från nordost

BYGGNADERNAS FÄRG OCH MATERIAL

Träpanelens färgsättning är vald för att förstärka de funktioner som finns i byggnaden. Privata delar med hotellrum, arbetsrum och tekniska rum så som kök och miljöhus ges en färg medan publika delar som bottenvåning på hotelldel samt konferensdel ges en färg.

Byggnaden har en träkonstruktion i stomme, fasad och tak vilket minskar byggnadens klimatavtryck samt skapar en mjukare övergång mellan byggnad och natur.

Hotell- och köksdel

Hotellets huskropp kläs med ljus, stående träpanel från våning två. Bottenvåningen kläs med en mörk liggande panel. Mellan tätare fönsterpartier på bottenvåningen kläs fasaden med liggande ribbor i samma kulör för att skapa variation och en mer levande fasad. Köksdelen kläs med ljus träpanel likt hotelldelen fast här är den placerad liggande. I sydöstra hörnet ligger ett gym. Hotellets besökare kan komma in till gymmet från hotellets huvudentré och i mitten av östra gaveln. Östa gaveln är markerat med glaspartier och liggande träpaneler, kulör lika konferensdelen. Detta mjukar upp östra fasaden samt skapar liv i fasaden.

Takkupor ska ha en smal, mörkgrå ram och kläs med mörkgrå fibercementskivor eller plåt, kulör NCS S 7500-N. De delar av takkupornas front som inte kläs med fönster ska ha samma ljusa träpanel som hotellet.

Hotelldelens tak kläs i mörkgrå plåt, kulör RAL 9007. Mot söder är taket även beklätt med solcellspaneler som bidrar till byggnadens försörjning av el och varmvatten. Del av trapphusets övre delar kläs i mörkgrå fibercementskiva eller plåt likt takkuporna i syfte att framhäva sadeltakets form, se illustration på sida 5. Köksdelens tak kläs med sedum.

Miljöhus

Miljöhusets fasad är beklädd med stående ribbor i kulör lika hotellets träpanel. Taket kläs med sedum.

Konferensdel

Konferensdelen kläs med en mörk stående och liggande träpanel, se illustrationer på sida 5 och 12. Likt hotellets bottenvåning ska det mellan vissa fönsterpartier vara liggande panel/ribbor för att skapa variation och en mer levande fasad. Hela taket ska vara klätt med sedum.



Vy från sydöst

Entréer, fönster, takkupor och detaljer

Fönster, entréer, stuprör, bleck och andra plåt- och fibercementdetaljer ska ha en enhetlig färgsättning i mörkgrått som harmoniserar med taket. I ritningarna visas kulören NCS S 7500-N. Trädetaljer vid fönster och dörrar är i mörkgrått laserat trä.

Sockel är i betong med borstad yta. Sockelhöjden varierar mellan 150-300mm.

Huvudentrén ska vara tydligt markerad och lätt att hitta. För att visa att huvudentrén är till för både hotell- och konferensdelen kläs bottenvåningen i samma kulör som övriga gemensamma ytor i konferensdel och hotellets bottenvåning. Ett skärmtak ger väderskydd och förstärker upplevelsen av att hotell- och konferensdelen hänger samman.

En sekundär entré med skärmtak finns vid uteserveringen. Skärmtaket gör att entrén blir tydlig och att man lätt kan orientera sig. Båda entréerna har en sidovägg som även används för inbyggda stuprör.

Fönster väljs för att förstärka och visa på funktionen inom de olika byggnadsdelarna. Hotellrum,

tekniska utrymmen och kök har mindre, traditionella glaspartier medan konferensdelen och hotellets bottenvåning har stora glaspartier. Fönster i hotellets bottenvåning och konferensdelen ska ha ett gemensamt uttryck och hänga samman. Konferensdelen ges större glaspartier som på hörnen går från första till andra våningen för att skapa karaktär och så att byggnaden öppnar upp sig mot omgivningen.

Takkuporna görs med en smal mörkgrå ram. Större delen av takkuporna ska vara uppglasade för att skapa ett minimalistisk uttryck.



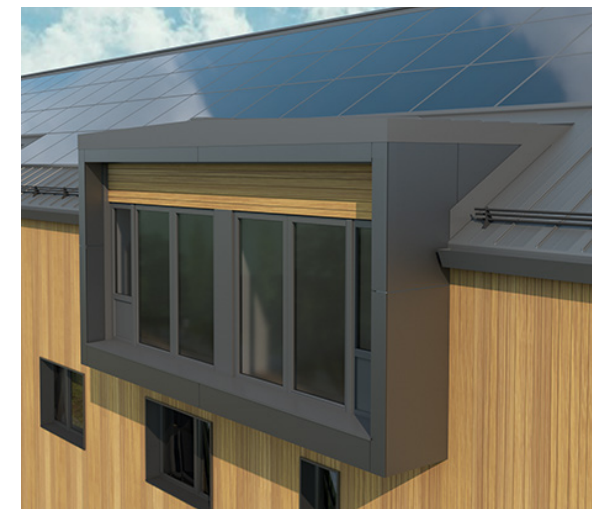
Huvudentré



Fönsterutformning på konferensdelen



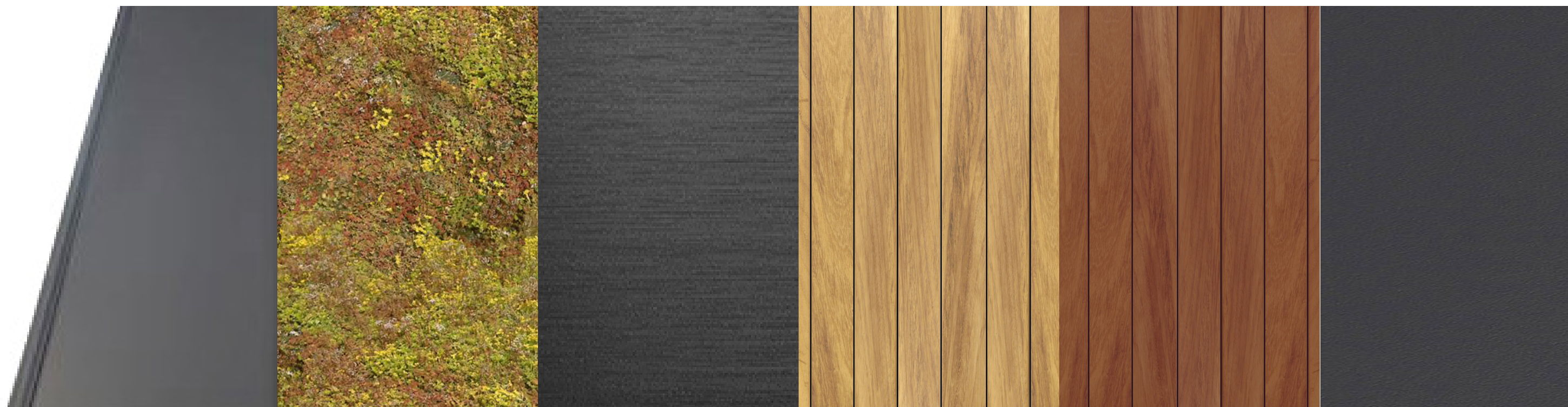
Entré vid uteservering



Utformning av takkupor



Fönsterutformning på hotelldelen



PLÅT

Taket på hotellet, kläs med lackad bandtäckt plåt.
Kulör: Mörkgrå RAL 9007

SEDUM

Taket på konferens, kök och miljöhuset är taket täckt med sedum.

SMIDE/PLÅT

Entrepartier är i härdat glas och lackerat stål i mörkgrå kulör. Vidare föreslås stuprör, hängrännor och övrigt smide ska vara i samma mörkgrå kulör.

TRÄ

Fasaden är klädd med spontad laserad och brandskyddad furupanel i 3 olika bredder, 70, 95 & 120mm. Paneler monteras stående respektive liggande för att skapa liv och struktur åt fasaden.

Kulör:

Konferens: Mörk panel enligt referens ovan, förslagsvis lasyr med färg NCS S5040-Y60R eller S6030-Y50R

Hotell: Ljus panel enligt referens ovan, förslagsvis lasyr med färg NCS S0515-Y20R

CEMBRIT/FIBERCEMENT

Cembrit Solid
Kulör: Mörkgrå, NCS S7500-N eller RAL 7043

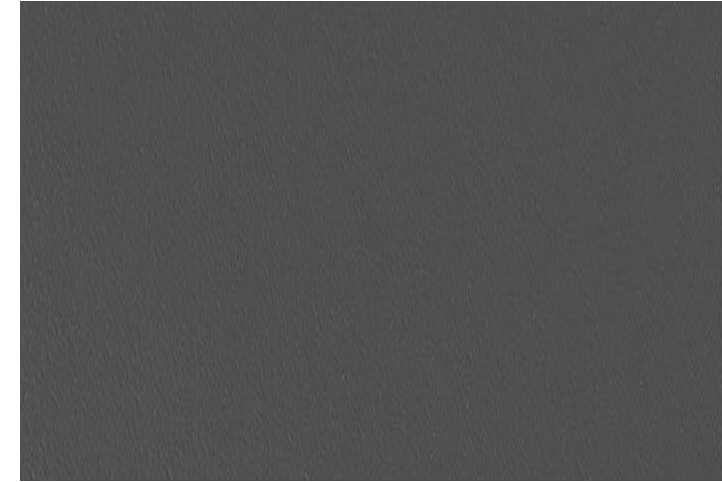
REFERENSBILDER FASAD OCH FÖNSTER



Exempel på materialkulör/träpaneler, konferens-



Exempel på materialkulör/träpaneler, hotell



Exempel på fibercementskiva vid entréer och takkupor.



Exempel på trärammar/fönster



Exempel på glasparti, konferens/restaurang



Exempel på fönsterpartier

BYGGNADERNAS FUNKTIONER

Huvudentrén till både hotell- och konferensdelen finns på byggnadens norra sida, mot Bäverbäcksvägen.

Hotell- och köksdel

I bottenvåningen finns reception, lounge, gym och lokaler för kompletterande verksamheter. På övriga våningar finns totalt 48 hotellrum. Köket utrustas med matavfallskvarn och kunna tömmas av en slambil. Fettavskiljare ska finnas.

Konferensdel

Konferensdelen har en festlokal som rymmer upp till 150 personer. Det finns även fyra stycken konferensrum som rymmer mellan 14-22 personer. På bottenplanets norra sida ligger restaurangen med plats för ca 70 sittande personer. Från restaurangen finns utgång mot yta för uteservering.

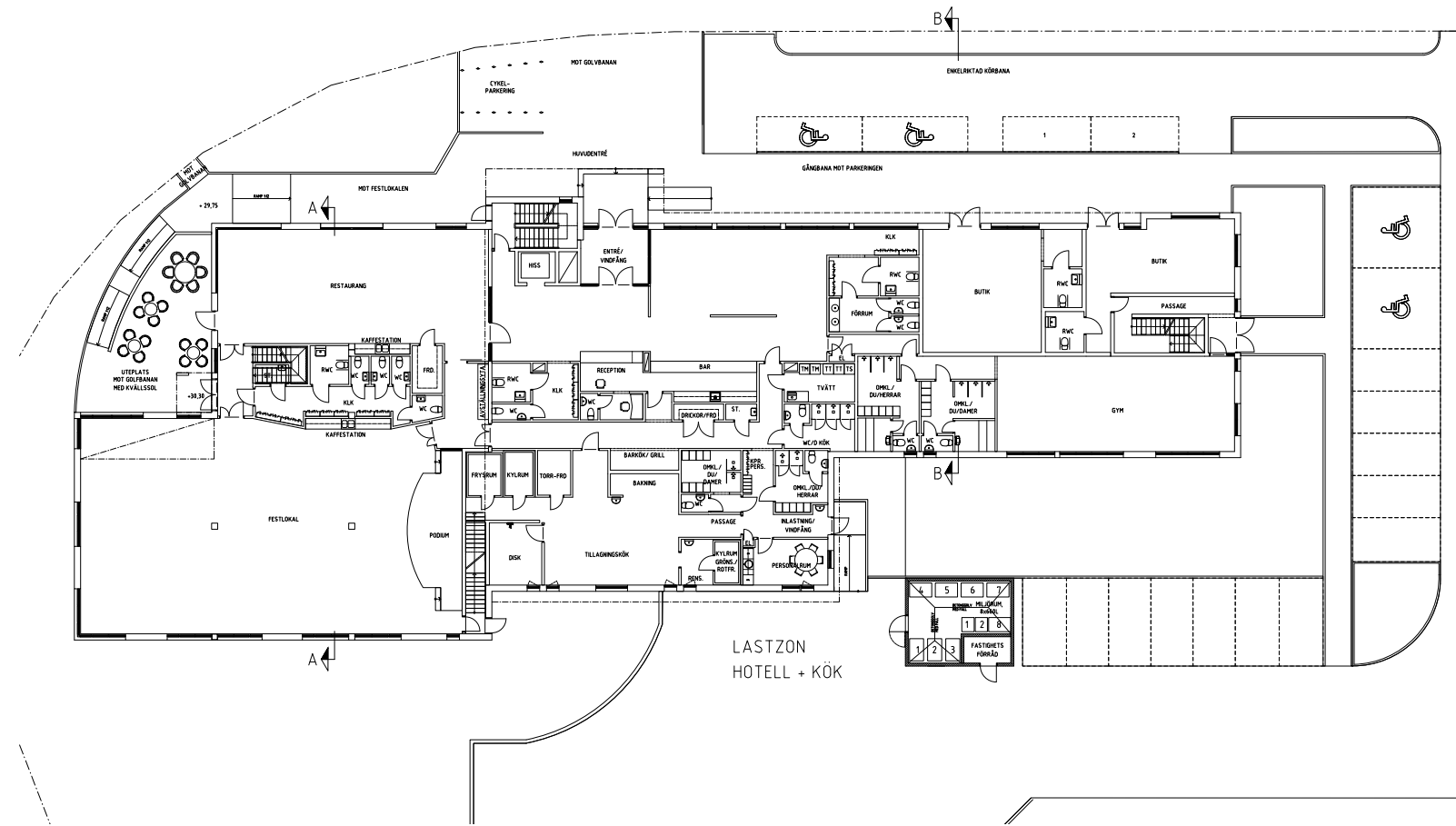
Miljöhus

Miljöhuset rymmer förråd samt åtta soptunnor på hjul, 660 liter. Soptunnorna rymmer matavfall, glas, metallförpackningar, plastförpackningar och tidningar. Det finns också två rullcontainer för wellpapp och övriga pappersförpackningar.

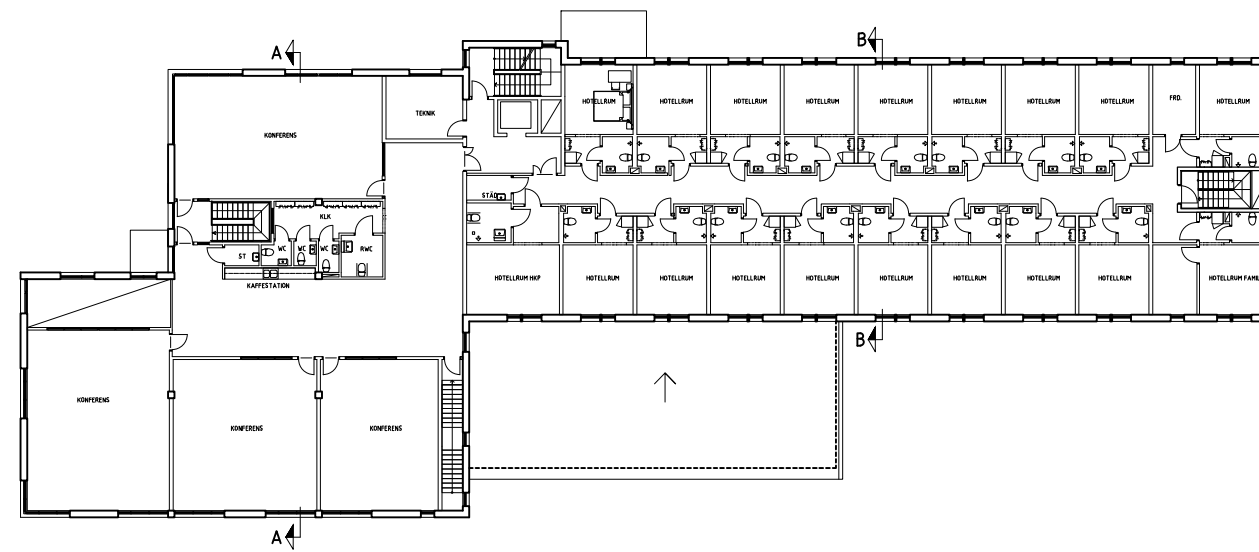


Vy från sydväst.

PLANER

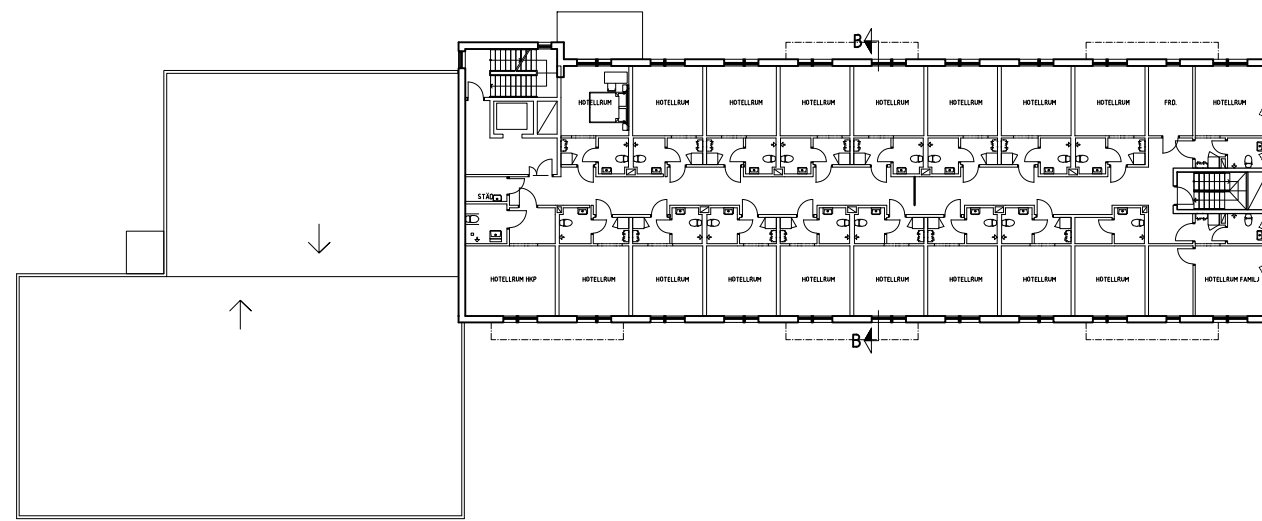


PLAN 1

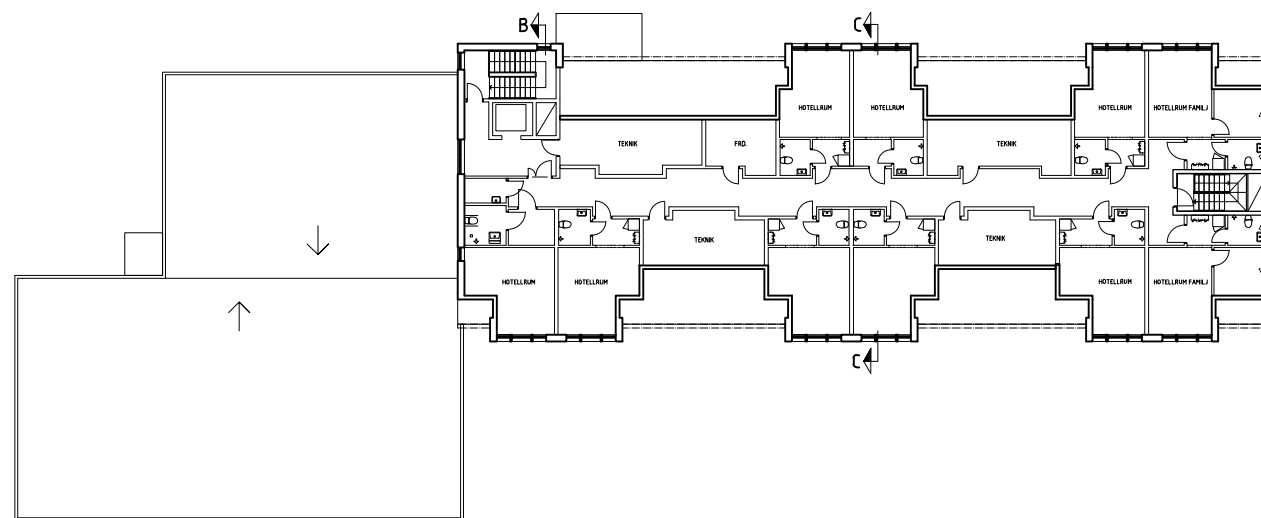


PLAN 2

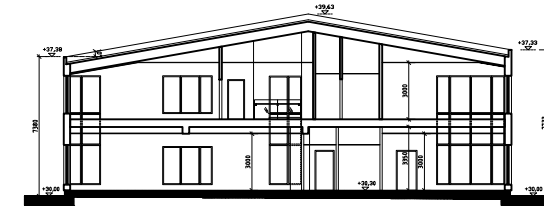
PLANER OCH SEKTIONER



PLAN 3



PLAN 4



SEKTION A-A



SEKTION B-B

FASADER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

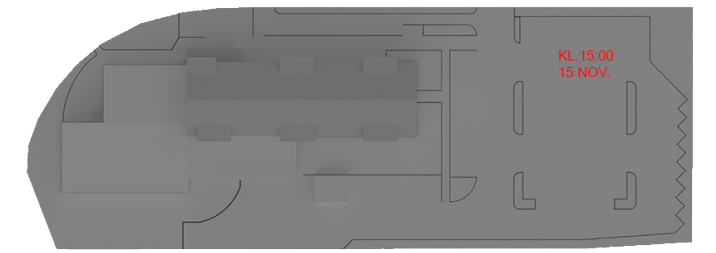
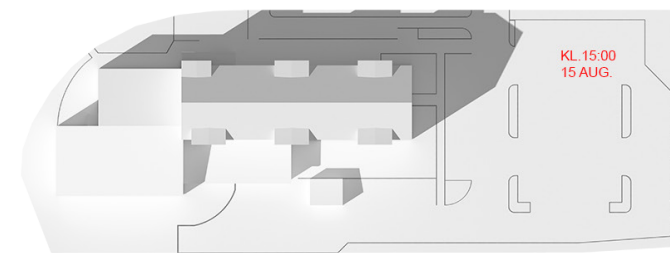
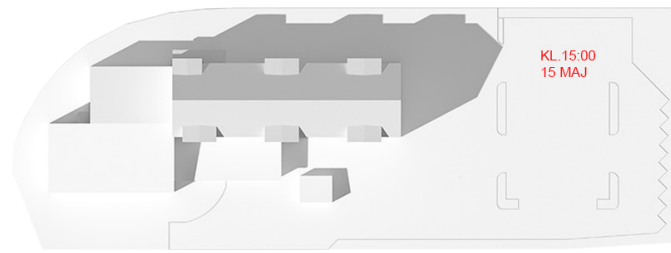
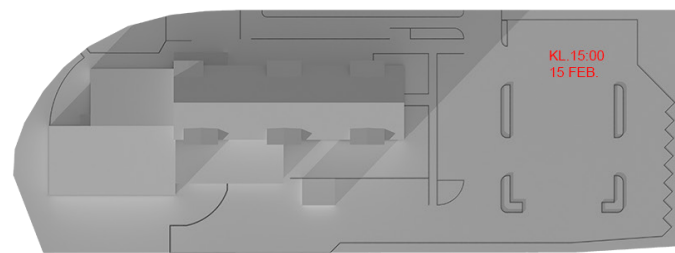
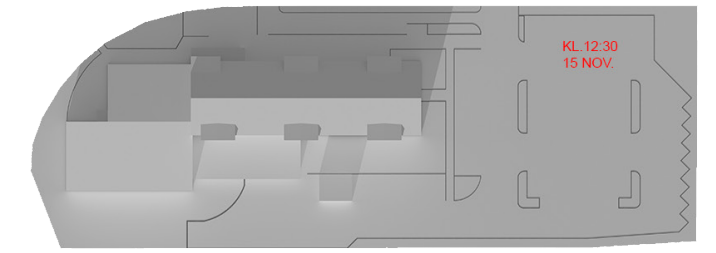
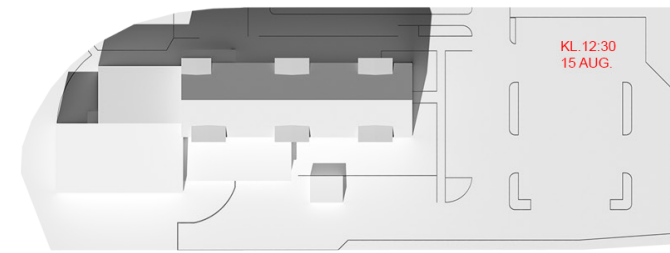
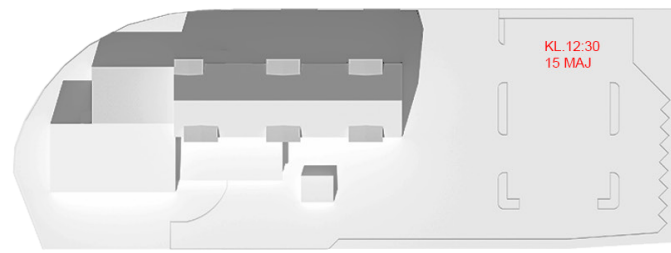
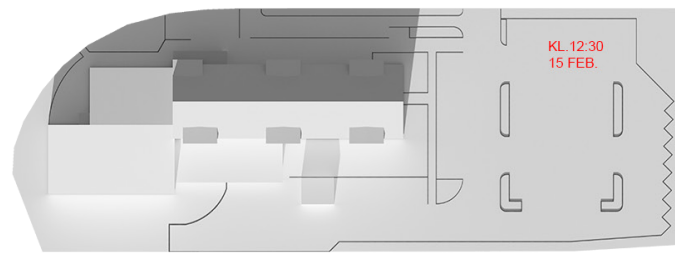
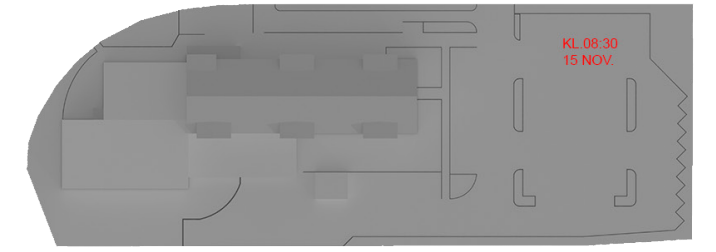
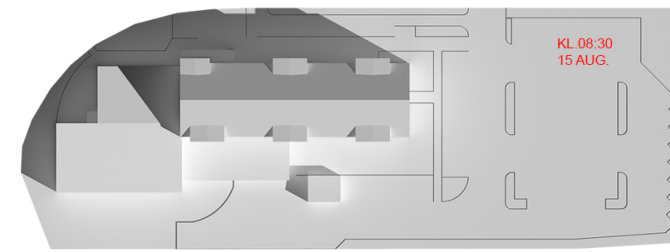
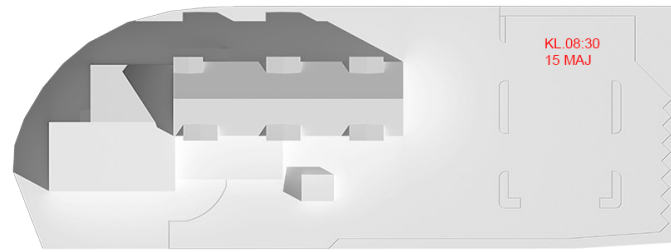
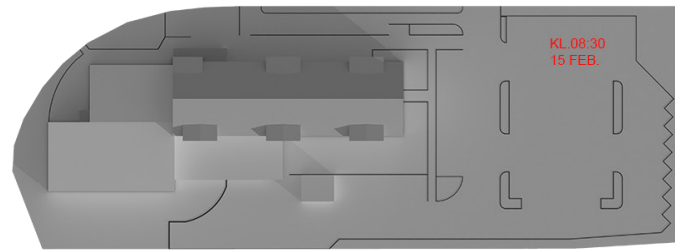


FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER

SOLSTUDIE



SITUATIONSPLAN FÖR UTEMILJÖN

Höjdsättning av området ska utföras för god funktionalitet vad avser tillgänglighet och bortledning av dagvatten.

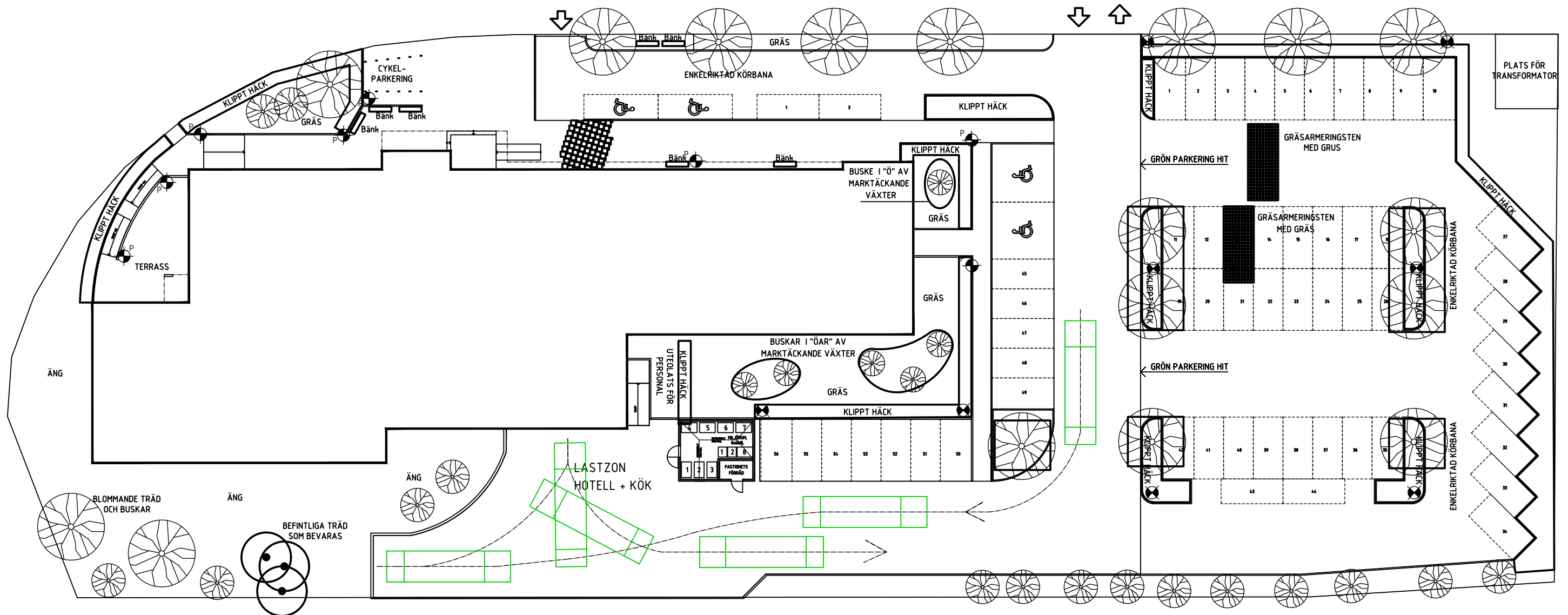
Södra sidan av tomten kommer delvis vara avskärmd av en naturlig vegetationsskärm på allmän mark mellan hotellet och cykelbanan utmed Tyresövägen.

Den stora gästparkeringen på tomtens östra sida kommer skärmas av mot intilliggande fastighet med en hög formklippt avenbokshäck. Parkeringsytan mjukas upp genom att man lägger gräsarmerad markyta. Planteringsytor med klippta häckar med enstaka träd i raka rader omfattar parkeringskeppen.

De formklippta vintergröna häckarna kommer även omsluta hotellets gavlar vid restaurang och gym. Innanför dessa placeras blommande buskar i "öar" av marktäckande växt.

Övrig vegetation runt hotellet har en mjukare och mer naturlig karaktär, med mycket vårblomande träd och buskar i ängsytor. Vegetationen består av växter med riklig blomning som hjälper till med att stötta den biologiska mångfalden.

Växtbäddar och genomsläpplig markbeläggning fungerar som fördröjning som reglerar dagvatten och minskar climateffekterna.



Situationsplan som visar plantering

FUNKTIONER I UTEMILJÖ

Entré

Hotellens generösa entréyta som vätter mot Bäverbäcksvägen i norr hålls ren och öppen, med endast några sittbänkar för restauranggäster eller deltagare på konferens eller fest.

Angöring

Angöring till hotellet sker via en infartsgata som ligger parallellt med Bävervägen och där finns uppställningsplats för taxi och färdtjänstfordon och även sittmöjlighet för den som behöver vänta. Infartsgatan skärmas av med en trädrad ut mot huvudgatan.

Lite längre österut är det infart till den stora gästparkering direkt från Bäverbäcksvägen och där är även infart för leveransfordon och fordon för hämtning av sop- och miljöavfall som sker på hotellets baksida.

Parkering

En stor gästparkering finns för hotellets konferens- och festlokal och övriga hotellgäster, med totalt 58 platser varav 3 st p-platser för rörelsehindrade.

Dagvatten

Tomten utformas så att regnvatten huvudsakligen leds till växtbäddar genom yttlig avrinning eller via inloppsbrunnar till trädgropar med skelettjord. Gästparkeringens genomsläppliga beläggning av gräsarmeringssten fördröjer också en stor del av nederbörden.



Näverhugg på gästparkering

MATERIAL OCH VÄXTLIGHET I UTEMILJÖ

Markmaterial

Infart till hotellet för taxi och leveransfordon och in-/utfart till parkering är av asfalt.

På övriga hårdgjorda ytor används ett system av markbetongplattor i olika storlekar som kombineras i varierande mönster.

Entréytan framför hotellet och restaurangens terrass har samma beläggning av grå betongmarkplattor i ett strikt mönster med inslag av mörk granit.

Samma material, men med andra storlekar, används i gångstråken men läggs där i ett mindre strikt mönster.

En större del av parkeringen ska ha grus- eller gräsarmering, se avgränsning i illustrationsplan på sida 18. Körytor inom denna yta har grusarmering medan parkeringsplatserna har gräsarmering. Detta för att få ett mjukare uttryck och för infiltration av dagvatten. På övriga p-platser vid taxi/RHP, gym och för personal läggs en grå betongmarksten.

Möbler/utrustning

Möbler och cykelpollare ska samspela med husets träfasad och kulörer i ståldetaljer i fönster mm.

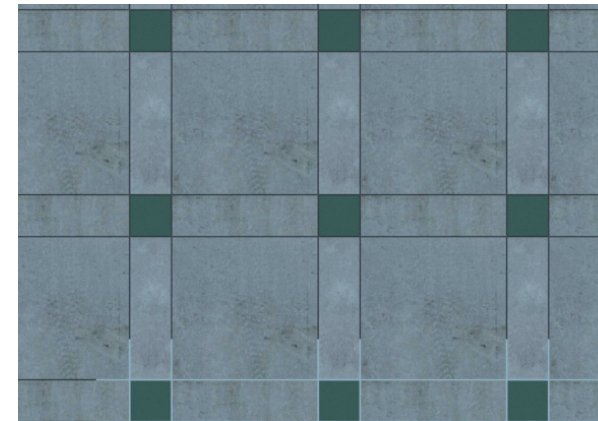
Betongbänk med sits av trä placeras vid hotellets entréplats och vid angöringsytan för taxi och färdtjänst med möjlighet att sitta och vänta/vila.

Belysning

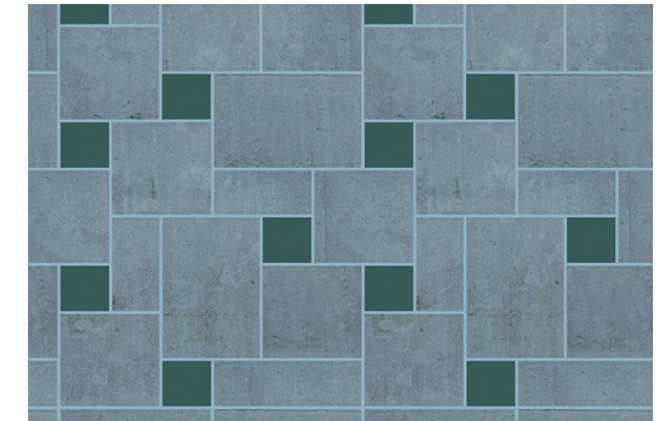
Belysning är viktig för att förstärka gestaltning och att skapa trygghet.

Hotellets entréytor och terrass belyses av låga pollararmaturer som även sätts ut med tomtens gångytor.

På stora gästparkeringen och vid övriga P-ytorna sätts ca 4 m höga stolparmaturer för att få tillräckligt ljus för att orientera sig tryggt när man lämnar hotellet efter en sen kväll.



Beläggningningsmönster av betongplattor och granitsten vid hotellentré



Beläggningningsmönster av betongplattor och granitsten på gångytor



Gräsarmeringssten med insatt gräs på P-platser på gästparkeringen.



Grusarmering på körytor på gästparkeringen



Betongbänk med träsis



Cykelpollare, Vestre Urban kulör NCS S 7500-N



Stolpbelysning Vivali och pollarbelysning Vitavi från Fagerhult

Val av växter

Träd och buskar har valts för att förhöja miljön med blommande vegetation med varierande blomningstid och med vackra höstfärger.

Vegetation runt hotellet

Entréplatsen och hotellet ska inte gömmas bakom vegetation utan genomsiktighet prioriteras.

Gestaltningen sker med inspiration från omkringliggande natur, men har en "trädgårdskänsla" närmast restaurang- och konferensdelen med tanke på att ge en vacker utsikt från terrass och matsal.

Hotellets entré-och terrassyta omgärdas av en klippt vintergrön ligusterhäck och vid restaurang- och konferensdel planteras blommande körsbärsträd och blommandebuskar lite glest i en blomsterrik ängsyta, vilket kommer främja den biologiska mångfalden.

Framför hotellet, vid taxiangöringen planteras en rad med vackert vårblomande magnolior.



Japansk magnolia, vid taxiangöring



Klippt ligusterhäck vid hotellentré och på gästparkering



Blomsteräng framför hotellets restaurang- och konferensdel



Blommande Bergkörsbärsträd framför hotellets restaurang- och konferensdel



Katsura, buske planteras innanför klippt häck vid gymmet.



Hæggmispel, buske som används både i ängsyta och mot Tyresövägen.



Fågelbärsträd i ängsyta framför hotellets restaurang- och konferensdel.

Vegetationen vid hotellets östra del och gästparkeringen

Vegetationen på östra sidan av tomten kommer vara mer strikt med klippta häckar runt gräsytor och på parkeringsytor och med träd i raka rader.

Gästparkeringen omgärdas av en klippt avenbokshäck på ca 1,7 m höjd som insynsskydd från intilliggande fastigheter och den förbi-passerande gång- och cykelvägen. På parkeringen står Näverlönn i raka rader och parkeringskeppen avgränsas av klippta ligusterhäckar.

Närmast hotellets östra del där gymmet ligger omgärdas gräsytorna av en klippt vintergrön ligusterhäck och innanför dessa i "öar" av marktäckande Blåbärstry står vackra solitärbuskar såsom Paradisbuske, Koreansk blomsterkornell, Buskmagnolia och Katsura.



Klippt Avenbokshäck runt gästparkering



Näverhagg med kopprfärgad stam, på gästparkeringen



Blåbärstry, Anja, marktäckande "öar" i gräsyta



Stjärnmagnolia, buske



Blomsterkornell, buske



Paradisbuske

Vegetation mot Tyresövägen

Mot Tyresövägen planteras större buskar och mindre träd utmed södra tomtgränsen för att få en naturlig växtbarriär som döljer den stora gästparkeringen för förbipasserande. Växtmaterialet är anpassat till kringliggande natur och anslutande förslag på vegetation som projekterats på kommunens mark.



Häggmispel, vår



Häggmispel, höst



Ginnalalönn, höst



Bukettapel



Birgittarönn

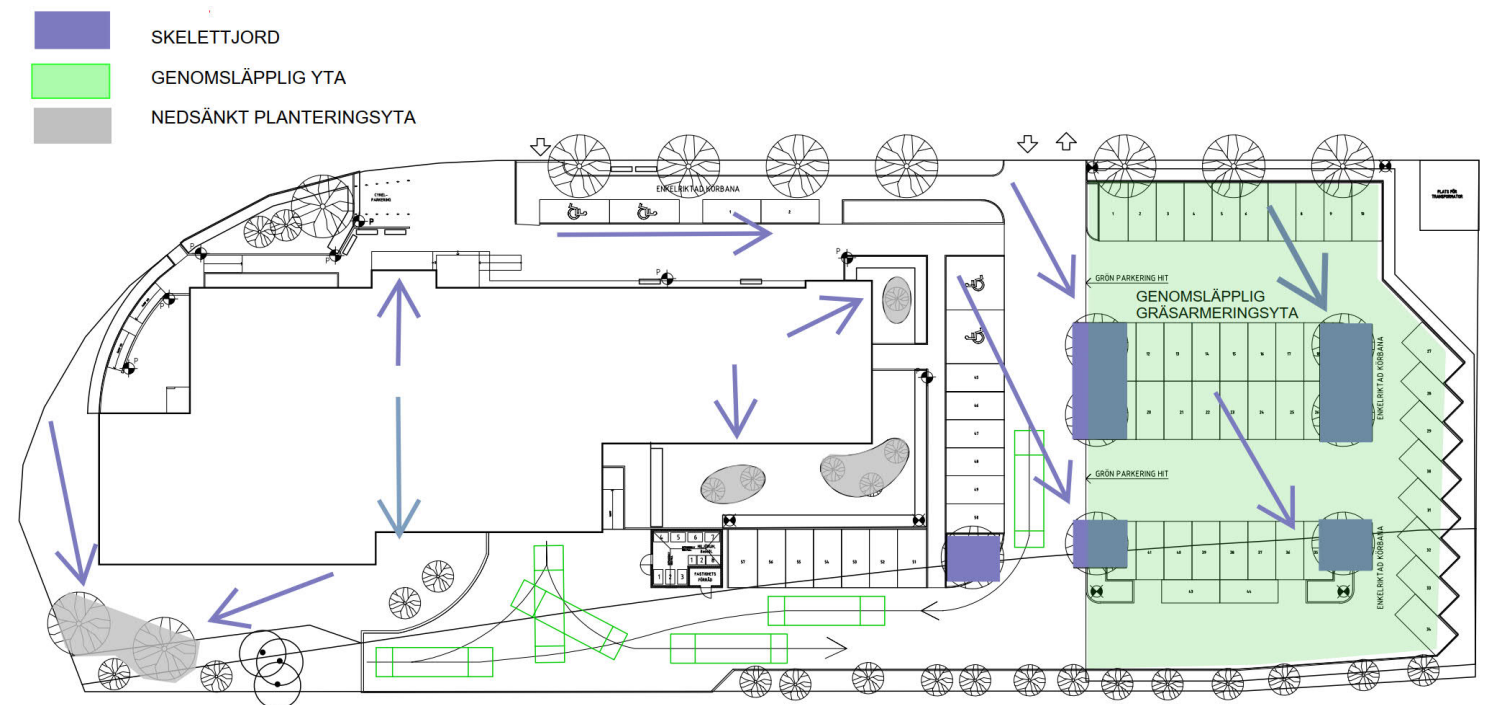
DAGVATTENHANTERING

För att säkerställa att dagvattnet utjämnas inom tomten behöver de anläggningarna placeras och utformas så att de kan ta emot vatten från hårdgjorda ytor.

Magasinsbehov vid ett 20-årsregn med klimatfaktor inom hotelltomten är 50 kubikmeter.

Nederbörden ska genom höjdsättning ledas mot och infiltreras och fördröjs i tomtens södra och östra del. Tomten utformas så att regnvatten huvudsakligen leds till växtbäddar genom ytlig avrinning eller via inloppsbrunnar till trädgropar med skelettjord.

Sju stycken skelettjordsgropar hanterar 31 kubikmeter regnvatten och övriga 20 kubikmeter tas om hand genom infiltration och fördröjning genom gästparkeringens gräsarmeringssten av betong som läggs på 10 cm luftigt bärlager. Regnvatten från taken tas om hand i nedsänkta växtbäddar, uppbyggda av 0,5 m sandbaserad växtjord, i grönytor.



Systemskiss över föreslagna dagvattenåtgärder

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Ekosystemtjänster är viktigt då de hjälper till med att stötta den biologiska mångfalden, rena vatten och reglera klimateffekter.

För en tillökning av ekosystemtjänster så föreslås:

- Trädplantering
- En variation av arter för att bidra till ökad biologisk mångfald
- Växtval som gynnar pollinerande insekter
- Ängsplanteringar för flora och fauna kopplade till slåtteräng.
- Infiltration av dagvatten i växtbäddar och skelettjordar
- Gröna tak på konferensdelen och byggnader/byggnadsdelar i ett plan



Nedsänkt växtbädd i grönytor närmast byggnaden

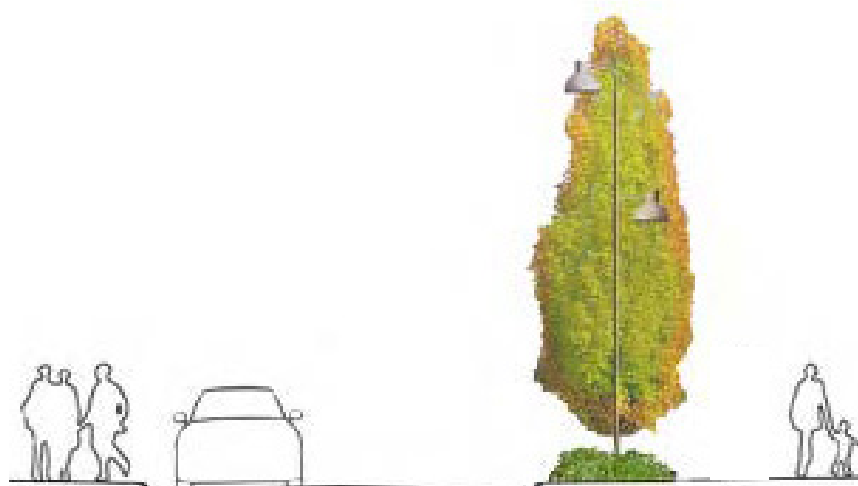
PROJEKTINFORMATION

Total BTA	3416 m ²
BOA	1061 m ²
Antal lägenheter/bostäder	48
ca antal boende	52
Antal konferensrum/festlokal	4/1
Antal besökare konferens/festlokal	72/150
Antal p-platser, total	58
Antal RHP-platser	3
Antal cykelparkeringsplatser	20
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	Utomhus
- markplan/annan våning	Markplan
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	Nej

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

BÄVERBÄCKSVÄGEN

Bäverbäcksvägen blir en väl gestaltad gata med tydligt och sammanhållet gaturum. Längs gatans norra och södra sida anläggs gångbanor. Mellan gångbanan och körbana på norra sidan anläggs en yta för trädplantering, angöring och infarter. Se principskiss nedan.



Principskiss för Bäverbäcksvägen

VEGETATION OCH DAGVATTENHANTERING

Den sammanhängande trädallén ska bidra till att ge gaturummet en mänsklig skala. Träden ska stå med varierande mellanrum, ibland i tätare grupper och ibland glesare för att ge flexibilitet vid utfarter med mera.

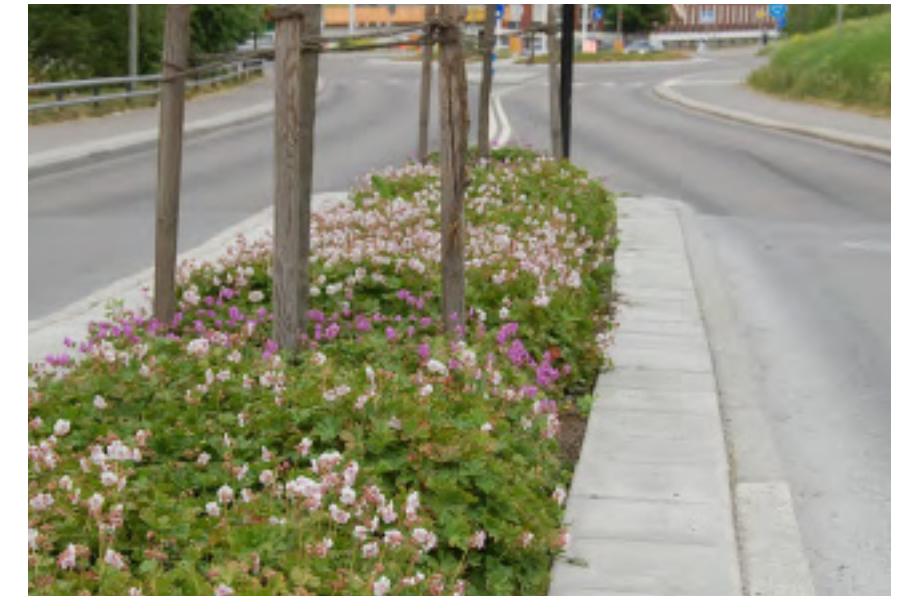
Trädallén ska bestå av två trädsorter med liknande kronform som varieras längs sträckan. Detta dels för att skapa variation i tidig bladsprickning, nyans på bladverk, höstfärg samt för att bidra med biodiversitet. Att endast använda en trädsort är sårbart med tanke på trädjukdomar.

Som gatuträd väljs sorter som är härdiga, salttåliga och torktåliga och därmed klarar att stå i gatumiljö. Träden ska med blomning/höstfärg/grenverk ge identitet åt området. Förslagsvis väljs smalkroniga sorter för att inte komma för nära inpå fasad och samtidigt vara höga nog att möta och ta ner skalan på bebyggelsen. Träden ska vid plantering ha ett stamomfång på minst 25–30 cm.



Exempel på smalkroniga sorter som klarar vägmiljö. Quercus robur 'Fastigiata Koster', pelarek och Acer Campestre 'Green Column', pelarnaverlönn.

Gatuträd i hårdgjorda ytor ska stå i skelettjord utförd enligt Teknisk handbok. Träden ska stå i underplanteringar av perenner/låga buskar som är härdiga, salttåliga och torktåliga. Dagvatten ska ledas till skelettjorden via dagvatten/luftbrunnar för fördröjning och för att säkra trädens vattentillgång. Där det är lämpligt med tanke på höjdsättning anläggs växtbäddar som vägvattnet leds ner i och där vattnet fördröjs, renas och infiltreras.



Biokovonävan klarar sig bra i vägmiljö, blommar i juni, juli och får en kraftig höstfärg (Foto Vegtech).



Exempel på välfungerade raingarden för lokalt omhändertagande av dagvatten i vägmiljö, Öringevägen i Tyresö

MARKBELÄGGNING

Gång- och cykelbana och körbana ska utföras i asfalt. Kantsten av svensk granit ska skilja körbana från gång- och cykelbana samt angöringsfickor.

BELYSNING

Belysningsstolpars höjd ska hållas låga för att bidra till en mänsklig skala. Belysningsstolpar placeras längs Bäverbäcksvägens norra sida. En dubbelarmad stolpe används, med armatur på 6 meter höjd mot körbana och 4 meter höjd mot gång- och cykelbana.



Fris av smågatsten som markering i asfaltsyta.



Parkeringsfickor markeras mot körbana med kanten i nivå med asfalten.

Armaturer och stolpar ska väljas med hänsyn till platsens behov och karaktär samt armaturens energiförbrukning, färgåtergivning, minimering av ljusföroreningar, slagtlighet och behov av underhåll. En färgtemperatur på 3000K kommer att eftersträvas. Kulör: RAL 7023.



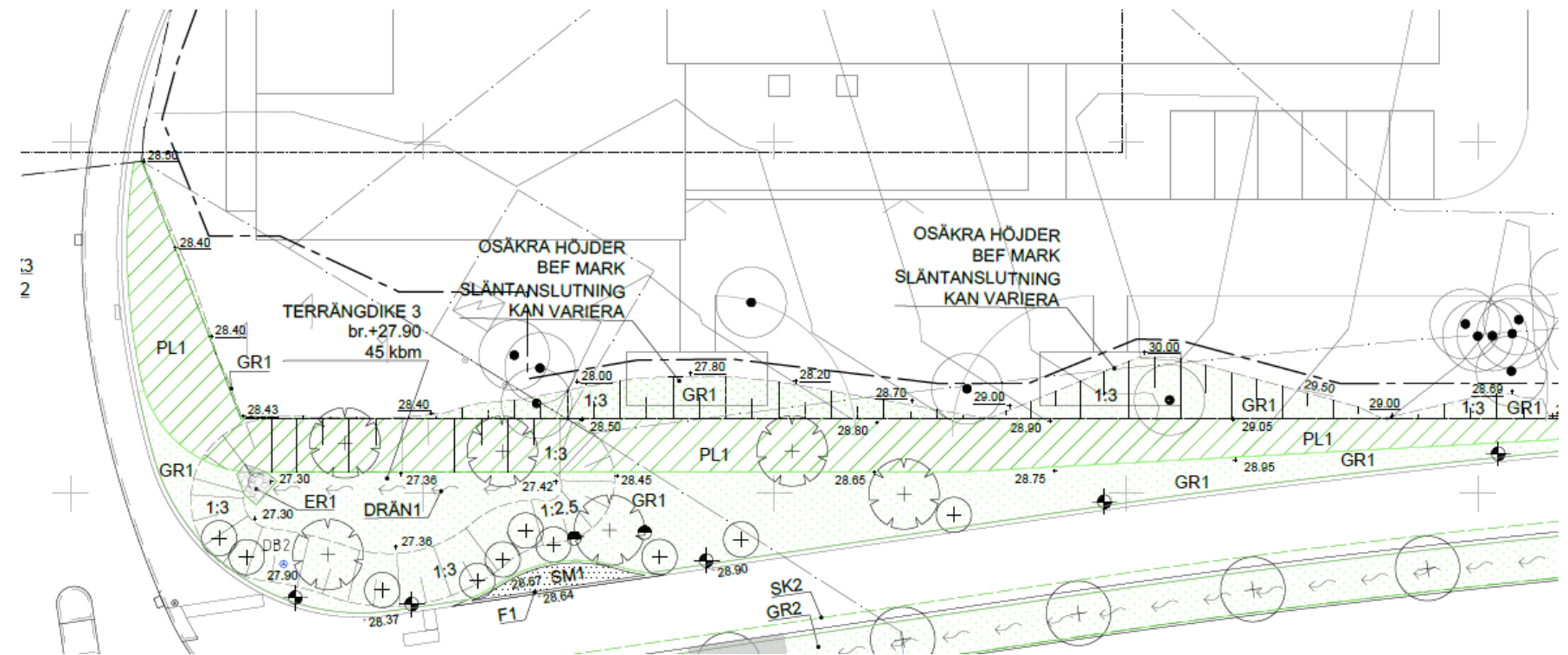
Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturummets skala. Längs Bäverbäcken används dubbelarmad stolpe.

ALLMÄN PLATS MOT TYRESÖVÄGEN

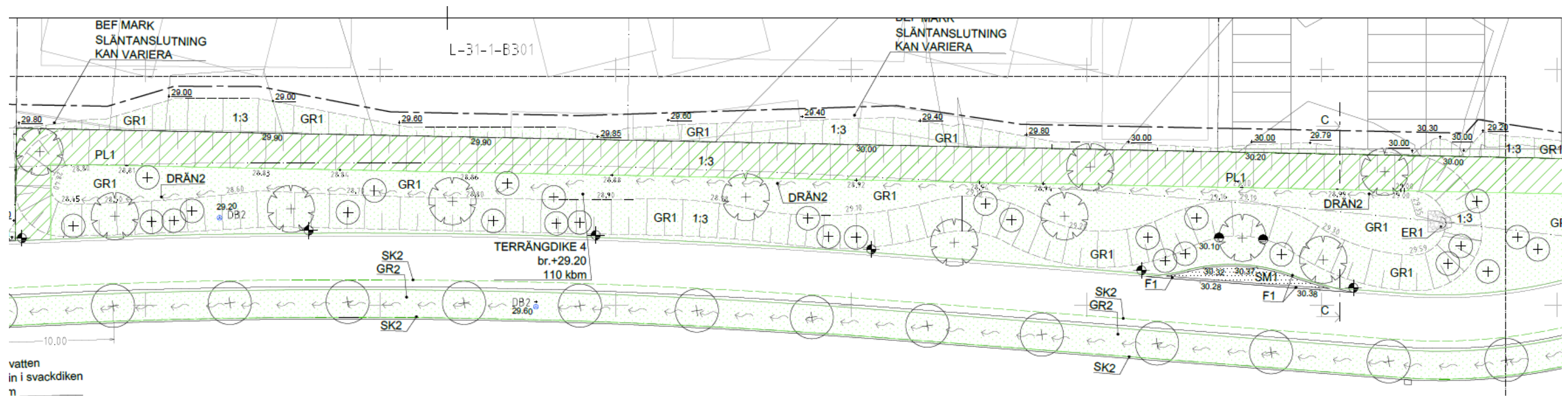
Inom ytan som utgör den nya bebyggelsens möte med Tyresövägen planteras nya träd och buskar för en mjuk övergång mellan gata och hus. Platsen har idag mycket tall så nya tallar planteras för att spegla platsen naturliga förutsättningar.

Marken modelleras där utrymmet tillåter för att ytan ska bli mer dynamisk. Grupper av tall planteras på högre partier och däremellan planteras grupper av buskträd som exempelvis Prakhäggmispel, Amelanchier lamarckii, som ger viss avskärmning samtidigt som de bidrar med tidig vårblomning och kraftigt röd höstfärg.

Svackdiken och torrdammar anläggs för att rena och fördröja dagvatten innan det leds ner i ledningsnätet.



Principskiss för yta söder om hotell- och konferensanläggningen.



Principskiss för yta söder om bostadsområdet.

PROCESS

1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

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

Deltagande: *Byggherre*

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

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

3. Bygglovsprocessen startar

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: *Byggherren*

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd.

Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*

Deltagande: *Byggherre, Kommunen (exploatering)*

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: *Byggherren*

Deltagande: *kommunen (exploatering, bygglov)*

6. I samband med att slutbesked ges

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

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

Deltagande: *Byggherren*

Projekt avslutas!

GODKÄNNANDE AV ÅTAGANDENA

Härmed intygas att byggherren Tyresö stadshotell och golf har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

CHECKLISTA

Bebyggelse

- Volymen ska delas i en högre mer privat hotelldel, och en lägre mer publik konferensdel.
- Byggnadens entré ska vara riktad mot Bäverbäcksvägen.
- Hotelldelen ska ha sadeltak och minsta lutning är 30 grader.
- Fasader ska kläs i trä som behandlas för att behålla sin färg över tid.
- Konferensdelen ska ha stora glasade partier.
- Gemensamma delar så som konferens, entré, gym och dylikt ska särskilja sig från hotellet utvändigt, t.ex. genom annan fönstersättning och färg på träpanel.
- Fasader ska utföras utan synliga skarvar, alternativt ska skarvar vara gestaltade som en tydlig del av fasadernas gestaltning.
- Entréer, fönster, armaturer, plåtar, stuprör, hängrännor och övrigt smide ska lackas i samma kulör, i nyans som harmonierar med fasadmaterial och tak.
- Huvudentré och entré till konferensdelens uteservering ska ha skärmtak och vara uppglasade.
- Hotelldelens tak ska kläs i plåt i en kulör som harmonierar med träfasaden, alternativt ge möjlighet till hållbara lösningar som solpanel.
- Konferensdelen ska ha vegetationstak, sedum eller liknande.
- Takkupornas yttersida ska ha samma färg som tak och plåtdetaljer. Takkuporna ska ha en nätt utformning som harmoniserar med byggnadens strikta gestaltning och inte upplevs för tunga, t.ex. genom en smal ram med indragen fasadliv inom kuporna.
- Komplementbebyggelse och låg köksdel ska ha sedumtak och samma fasadmaterial som hotellet.

Utemiljö

- Plantering av träd, buskar och övrig växtlighet ska göras i enlighet med illustration på sida 6.
- Växtlighet väljs för att grönska vid flera olika årstider och bidra till den biologiska mångfalden.
- Växtligheten ska skapa en naturlig avgränsning mot Tyresövägen.
- Dagvatten ska avledas i öppna stråk till infiltrationsanläggning med kapacitet för minst 50 kubikmeter..
- Infiltrationsanläggningar utformas som öppna lösningar, så som växtbäddar eller träd med skelettjord.
- Parkering ska anordnas med genomsläpplig markbeläggning, se illustrationsplan för avgränsning.
- Oljeavskiljare ska finnas vid gästparkering.
- Lastzon ska ordnas på byggnadens baksida, söder om byggnaden.
- Miljörum för restavfall, matavfall och förpackningsinsamling ordnas söder om hotelldelen.

Kommunens åtaganden, allmän plats

- Bäverbäcksvägen ska byggas om till stadsgata med trottoarer, plantering och belysning.

- Bäverbäcksvägen ska förses med lastzoner för hämtning av avfall.

- Allmän plats för natur och cykel invid Tyresövägen förses med plantering och öppna dagvattenmagasin.

- Alléträd ska planteras i skelettjord.

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

