

KVALITETSPROGRAM FÖR BOSTÄDER INOM BÄVERBÄCKEN ETAPP 2



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	X
Godkännande av kvalitetsprogrammet	X
Kontroll och granskning	X
BOSTÄDER INOM BÄVERBÄCKEN ETAPP 2	X
Perspektiv från Tyresövägen	X
Situationsplan	X
Koncept gestaltning.....	X
Materialbeskrivning.....	X
Elevationer	X
Referenser	X
Gatuperspektiv Bäverbäcksvägen	X
Planer	X
Sektioner	X
Gårdsvy	X
Koncept utemiljö	X
Funktioner utemiljö	X
Material, detaljer och växtlighet utemiljö	X
Dagvattenhantering	X
Solstudier	X
Projektinfo	X
KOMMUNENS ÅTAGANDEN.....	X
Bäverbäcksvägens sektion	X
Vegetation och dagvattenhantering.....	X
Markbeläggning.....	X
Belysning.....	X
 Process	 X
 Godkännande av åtagandena	 X
 Checklista	 X
 BILAGOR.....	 X

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 §11 i tecknat exploateringsavtal mellan Magnolia Bostad AB och Tyresö kommun för projekt Bäverbäcken etapp 2.

Tyresö 2021-

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

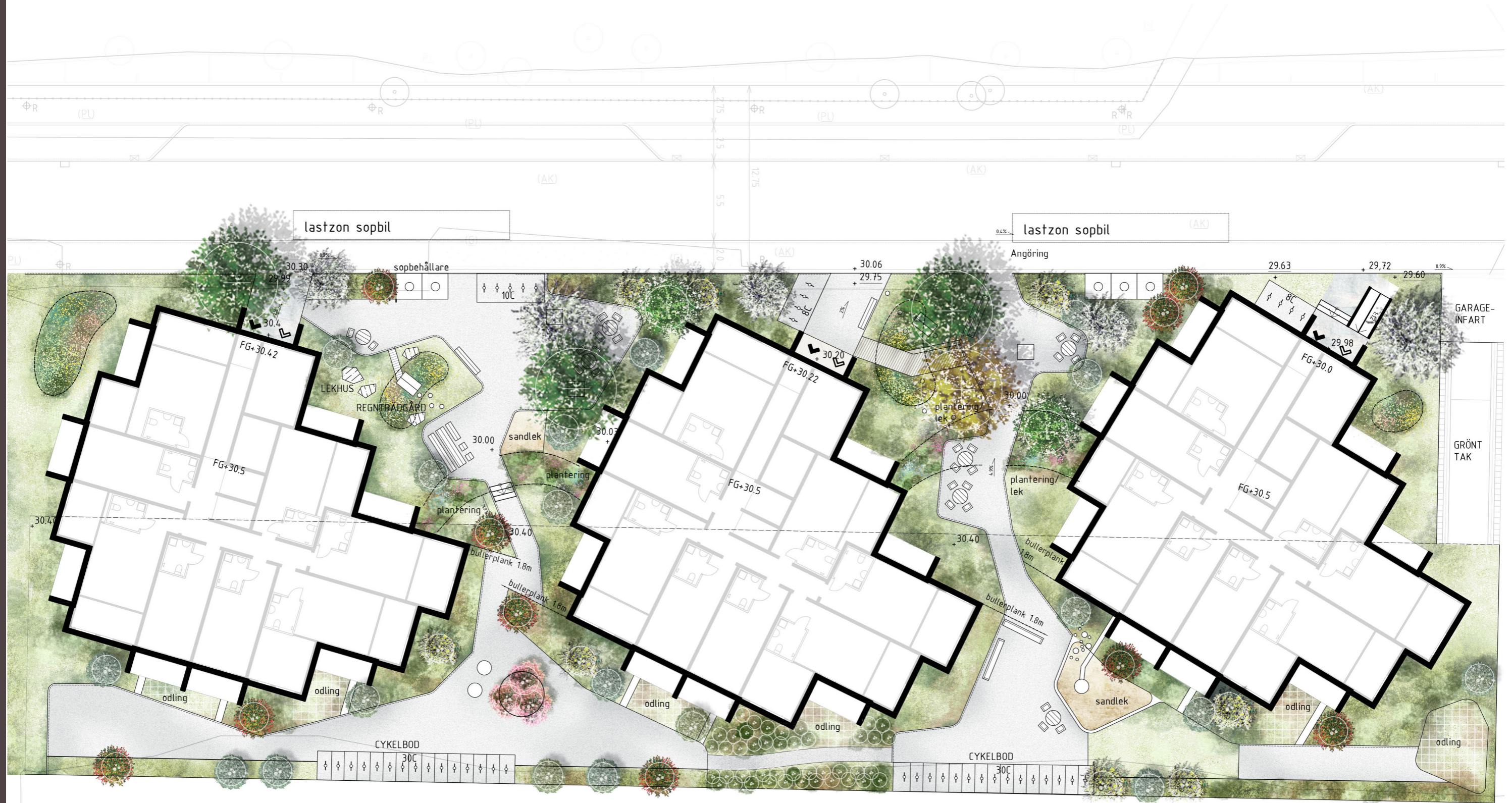
SÖDRA DELOMRÅDET

Magnolia Bostad och Magnolia Arkitekter

Perspektiv från cykelbanan utmed Tyresövägen



Situationsplan



Koncept gestaltning

Tre byggnadskroppar med triangulär form bildar två gårdar skyddade från Tyresövägen. Husens utformning är klossig vilket förstärks av balkongernas inklädda sidor.

Byggnadernas veckighet och vridning sinsemellan skapar variation och ett varierande skuggspel över dagen. Husens placering i förhållande till varandra ger även fria utblickar och mindre insyn.

Balkongerna är vända i tre väderstreck vilket ger bra sollägen och fin utsikt mot den omgivande naturen. Den översta våningen på husen är indragen med generösa terrasser för planets lägenheter.

Skalan på husen ansluter väl till övriga hus i området och även funktioner så som entréer, garagenedfart och cykelförråd sker mot Bäverbäcksvägen.



Materialbeskrivning

För att skapa en varm och trevlig boendemiljö så är projektet huvudsakligen utfört i trä. Träet ger mindre klimatpåverkan och bidrar med sin livfulla yta till husens detaljering och över tid kommer husen förändras och åldras på ett vackert vis.

Husen är klädda med stående värmebehandlad träpanel vilken också klär balkongsidor och balkongplattornas framsidor. Även takvåningen kläs i samma panel. De flacka taken utförs med papp och fasadkrön kläs med plåt, både papp och plåt i mörkgrå kulör.

För att få en ökad variation mellan byggnaderna är det tillfört ett ytterligare material, en cementbaserad skiva, som varierar i kulör mellan de tre husen. Utöver detta så har husen ett sockelmotiv i träfasaden som varierar i höjd mellan de tre byggnaderna.

För att skapa upplevelsen av större öppningar i träfasaden kombineras fönster och fönsterdörrar med en genomfärgad cementbaserad skiva. Ytorna blir naturligt indragna i förhållande till panelen tack vare materialens olika tjocklek och uppfästning. Fönster och fönsterdörrar är av trä med utsida av lackad aluminium som utförs i samma kulör som skivan. För att hålla ihop utformningen utförs även entrépartier av aluminium och husens balkongräcken, pinnräcken, av stål i samma kulör. Kulörerna på skivorna är utvalda för att fungera både med träets ursprungliga kulör och när träet blekts av solen och då går mot en silvergrå nyans.

Husens sockelmotiv skapas genom att en kraftig läkt monterar på de nedre våningarna, dessa ger en tydlig relief och ökar husens detaljering i den nivån där människor kommer nära. Läkten kommer med sitt skuggspel att ge husen olika karaktär över dagen. Uteplatserna för lägenheterna i bottenplan utförs med träräcke lika läkten för att knyta ihop gestaltningen och för att ge bättre insynsskydd på den nedersta våningen. Fasaderna avslutas mot mark med en låg betongsockel.

I kombination med husen uppförs även cykelhus med spaljeväggar av stål, taken på dessa utförs med sedumtak. Garagenedfarten är utvändigt men utrustas med ett sedumtak som också avskärmas av spaljeväggar likt cykelförråden.

Mellan husen kommer det också att finnas skärmar, med passage, som byggs ihop med husen för att säkerställa bra ljudnivå för gårdarna. Dessa kommer att utföras i glas med utanpåliggande spalje i samma utförande som husens läkt. Höjden på skärmarna blir ca 1,8 m.



Elevationer



Tyresövägen



Bäverbäcksvägen

Referenser



Träbäklädnad av olika volymer
CF Moller/ Kajstaden Västerås



Kraftig läkt markerar fasaden
Dinell Johansson/ Sjöhusen



Öppna pinnräcken, slutna sidoväggar
Joliark/ Kv Tappen



Fönsterparti med inslag av skivmaterial
Ark. Fiechter & Salzmänn/ Skola i Hunenberg



Indragen översta våning
OWC Arkitekter/ Skagershuset



Volymetri av träpanel som äldras med jämn kulör
Ark. Bernd Zimmermann/ House A

Gatuperspektiv från Bäverbäcksvägen



Planer

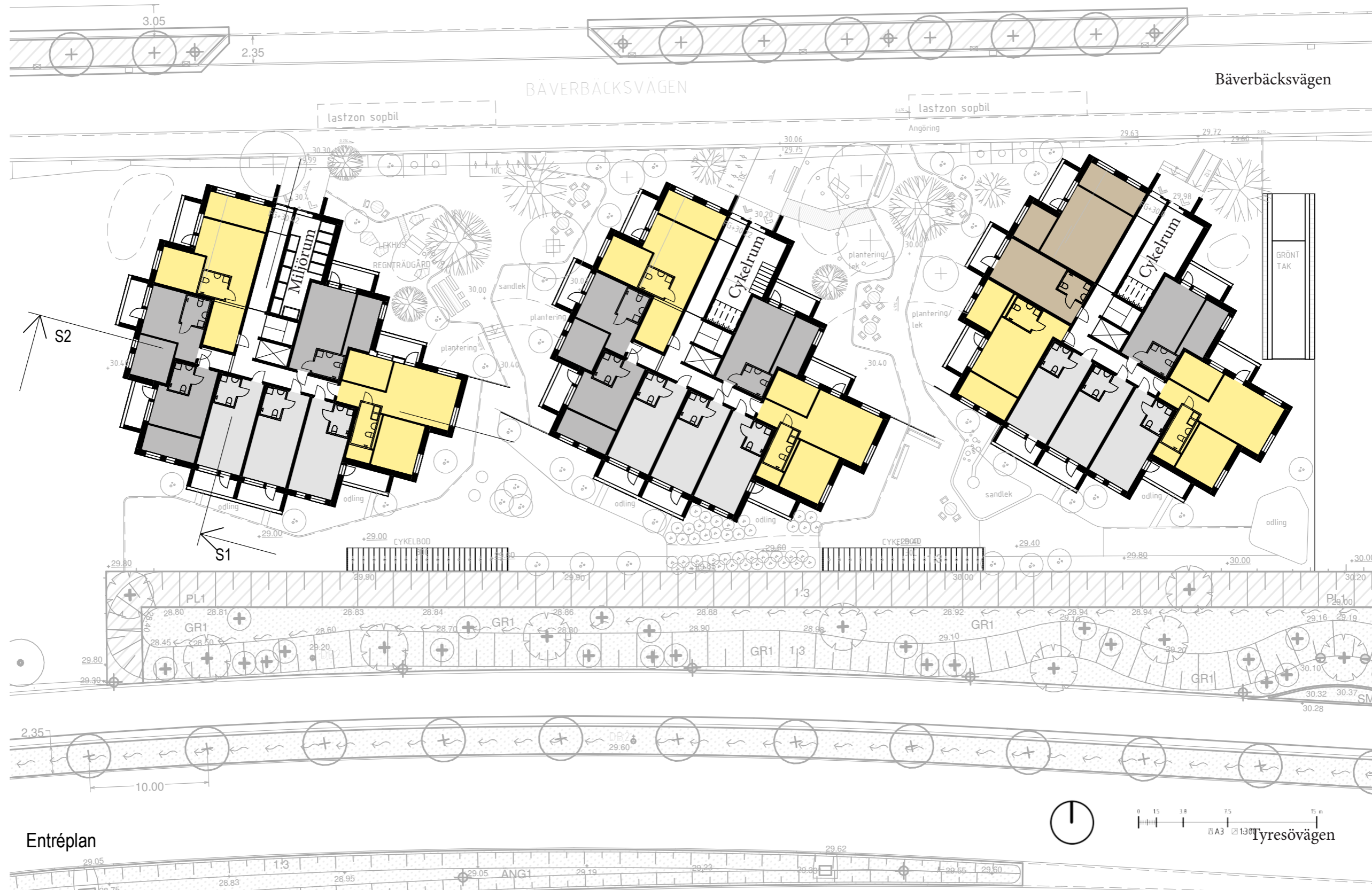
Angöring till Södra delområdet görs via Bäverbäcksvägen, där entréerna är placerade.

Avfallshantering: Sopkasuner (tre hushållsavfall och två matavfall) samt miljörum med övriga fraktioner.

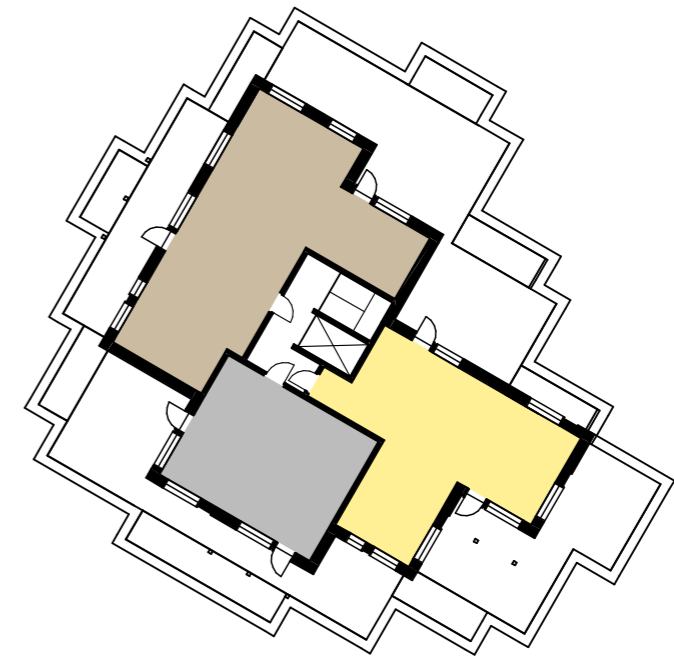
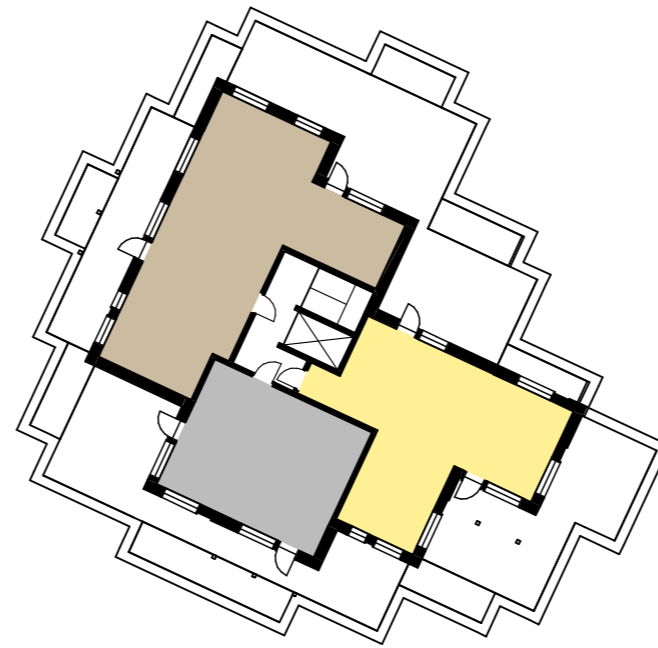
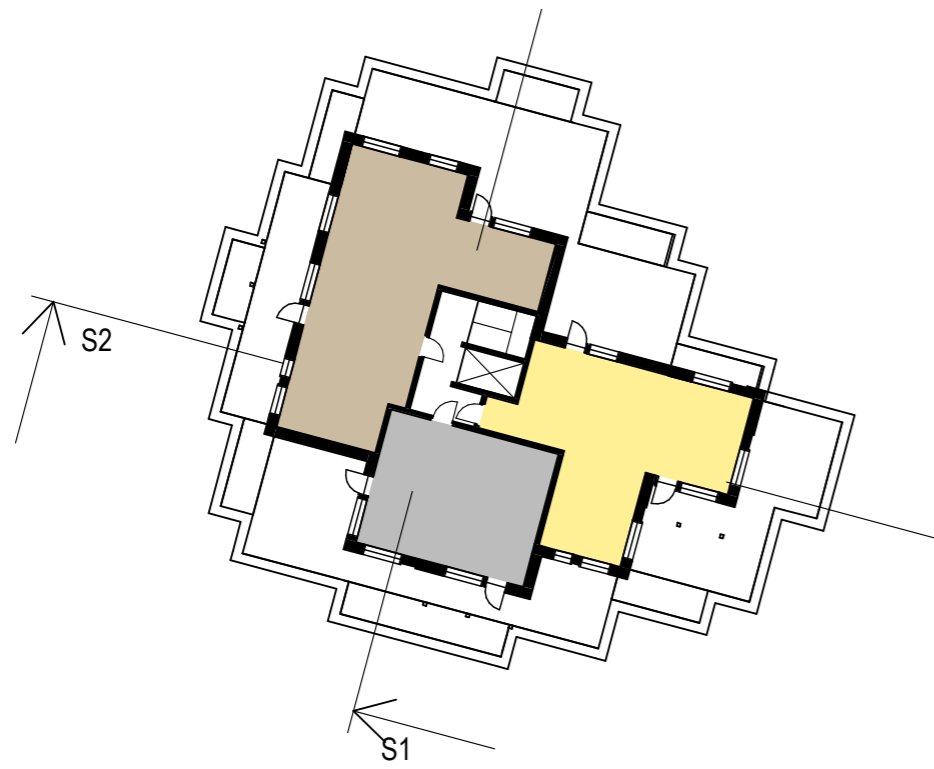
Cykelparkering: Platser med möjlighet till fastlåsning i ram finns på gård med och utan väderskydd. Inomhusplatser i anslutning till entré i två hus samt en cykelverkstad. Cykelrum i källarplan.

Bilparkering: P-platser samt HKP i garage på källarplan. Garagenedfart från Bäverbäcksvägen i nordöstra hörnet.

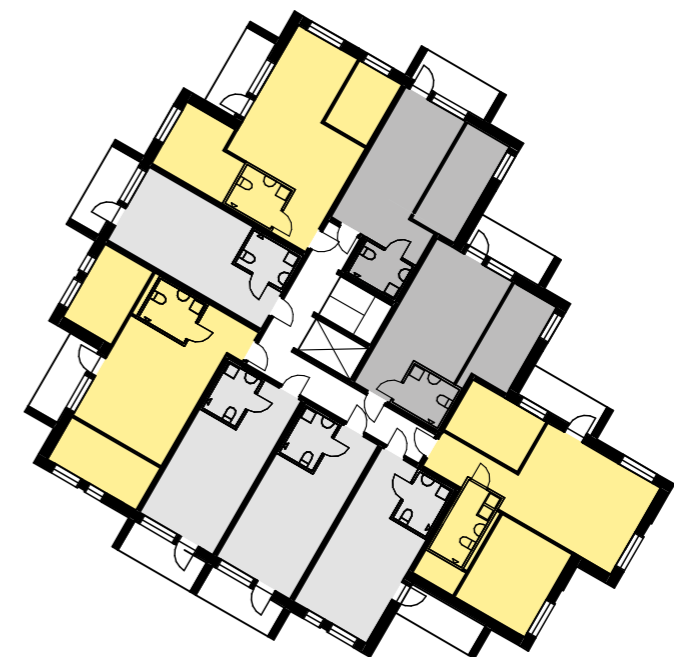
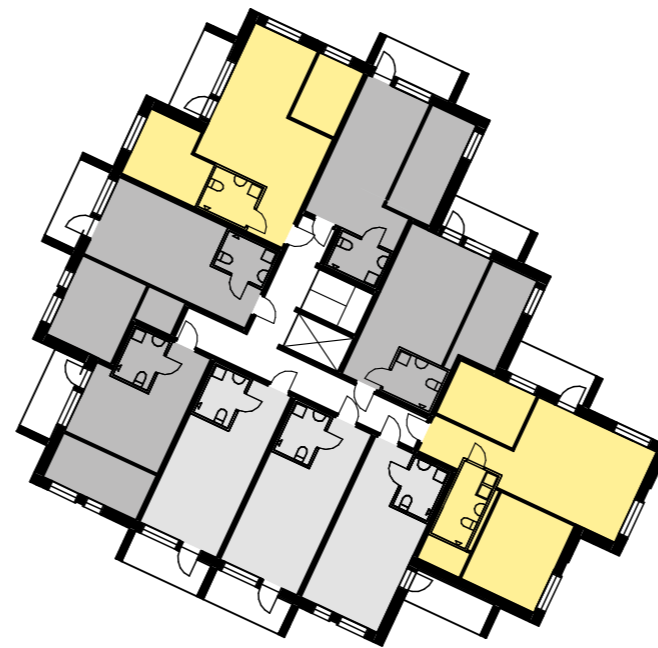
Teknikutrymmen placeras i källarplan.







Planer



Indraget översta plan

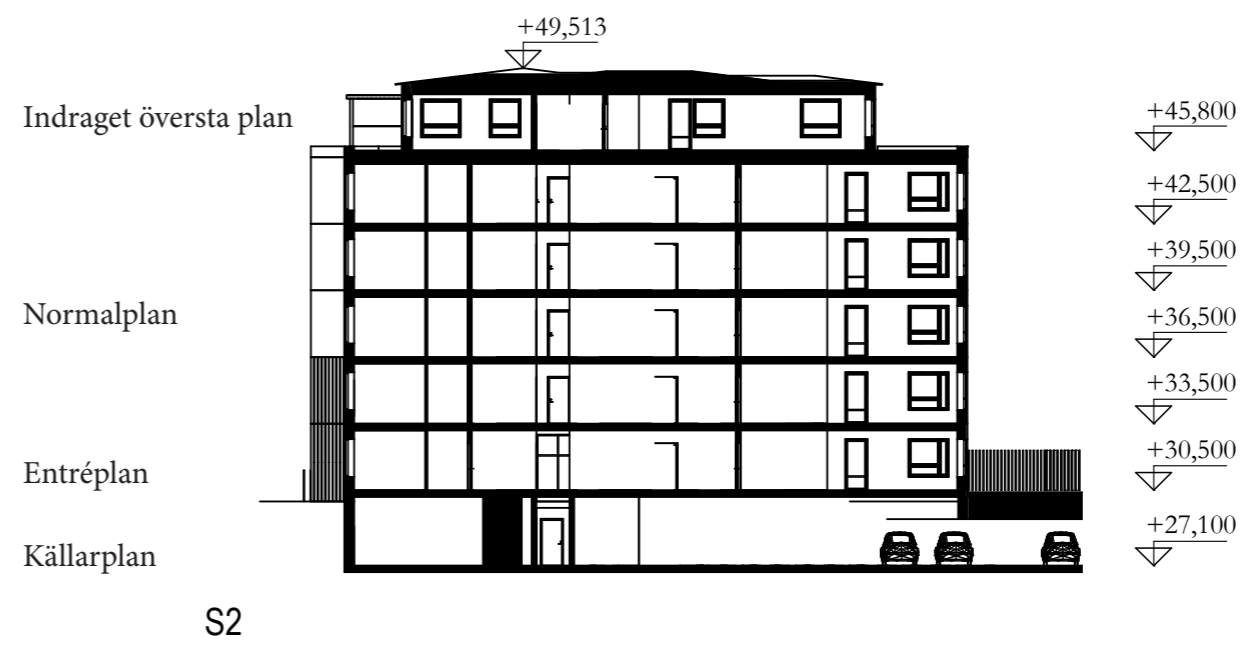


-  1 RoK
-  2 RoK
-  3 RoK
-  4 RoK

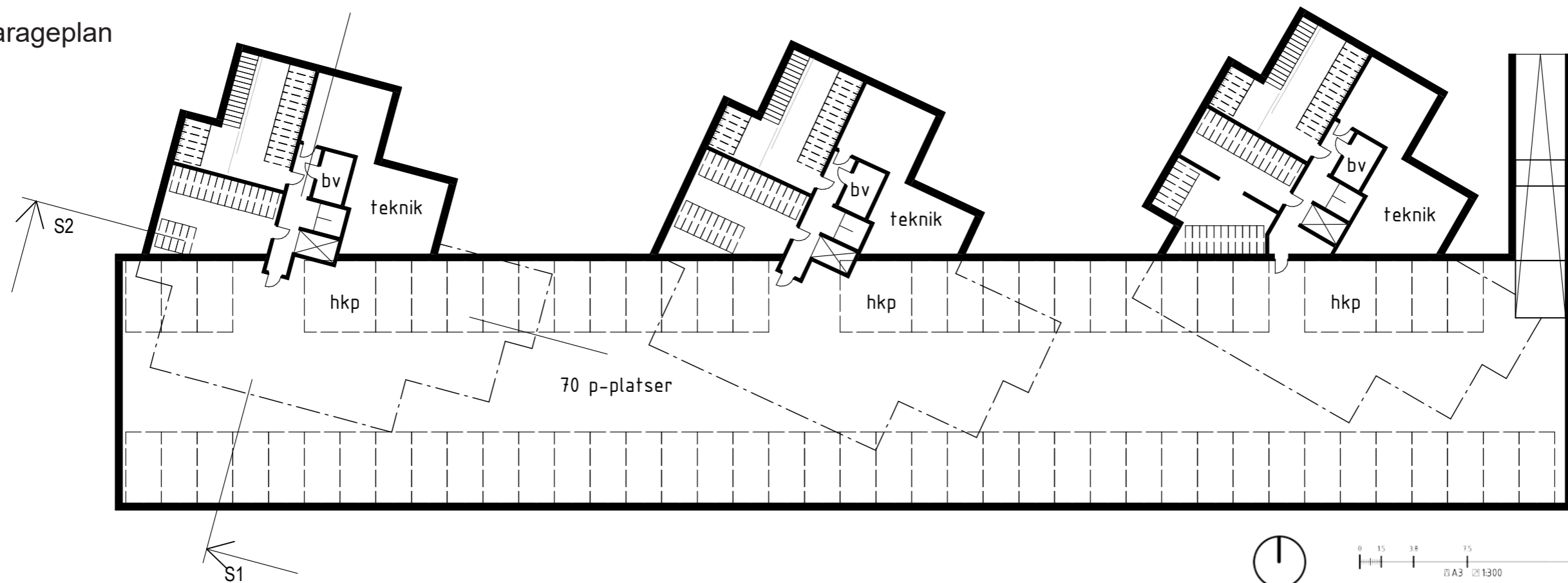
Normalplan



Sektioner



Garageplan



Gårdsvy



KONCEPT: "Omfamnande rum i skiftande grönska"

Konceptet består av fyra karaktärsområden utifrån solinstrålning och rumsliga förhållanden på gården. Karaktärerna utmärker sig framför allt genom en skiftande växtlighet, men även funktioner, så som samvaro, lek, gränssnitt mellan privat och offentligt samt sinnesupplevelser, spelar in.

Genom områdena slingrar sig en gångväg som landar i olika platsbildningar på gården. Grillplats i kvällssol, lekslingor och soldränkta sittplatser är exempel på platser. Gångvägen håller även samman gårdarna och bildar en kortare promenad för den äldre, eller en trygg lekmiljö för de yngre.

Lövsalen

I lövsalen rör man sig fritt under trädkronorna. Rummet definieras av buskplanteringar och ett sirligt lövtak som kvällssolen silas genom och ger en behaglig och vacker skuggverkan på gården.

Här finns plats för långbord och grill och blir en utmärkt plats för samvaro och fest. Sittmurar kring gårdens entréer skapar informella sittplatser i snittet mellan gård och gata.

Korstörnet med dess skulpturala stammar, sirliga lövverk och starka höstfärger är karaktärsträd i lövsalen. Vegetationen karakteriseras av skir fluffighet.

Woodlandet

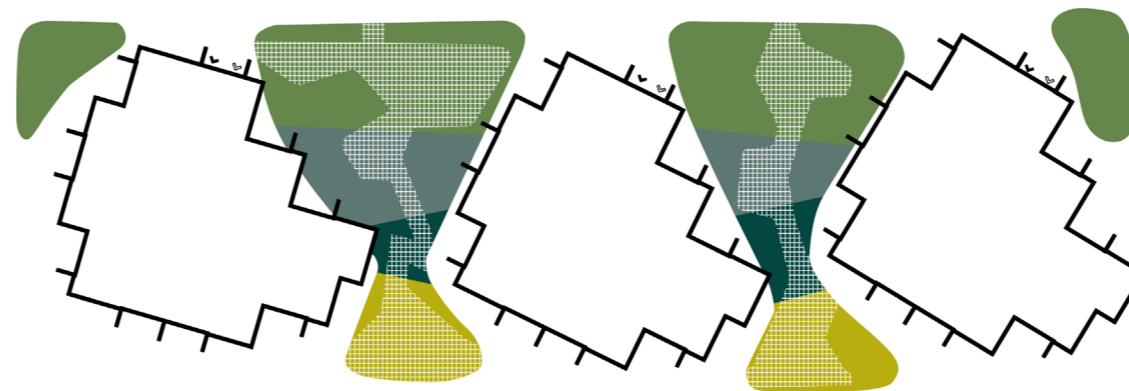
I woodlandet är det skuggigare. Här finns sandlek skyddad för solen och även annan lek. Växtligheten är mer karakteriserad av stora blad. Kontrasten mellan friskt gröna blad och vit blomning karakteriserar området.

Passagen

Passagen är den snäva passagen mellan gårdsrummen och den soliga sidan mot Tyresövägen. Det är en övergångszon som karakteriseras av större buskar som skyddar lägenheterna från de passerandes blickar. Det finns ett större inslag av vintergrön växtlighet.

Solväggen

Mot Tyresövägen öppnar sig gårdarna mot söder och solen. Här finns soliga sittplatser och sandlek i solen för svalare dagar. Det soliga läget gör det möjligt att ha mer iögonfallande blomning och högväxta gräs. Nektarrabatter och bärbuskar är viktiga inslag.



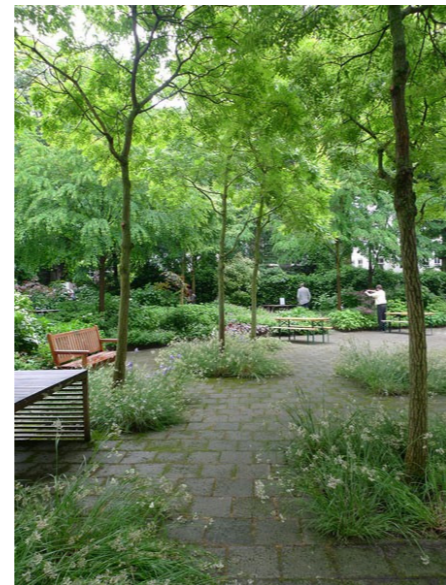
LÖVSALEN - samvaro

WOODLANDET - lek

PASSAGEN - upptäcka

SOLVÄGGEN - tillfällig vistelse

Referenser:



[Bild 1]



[Bild 2]

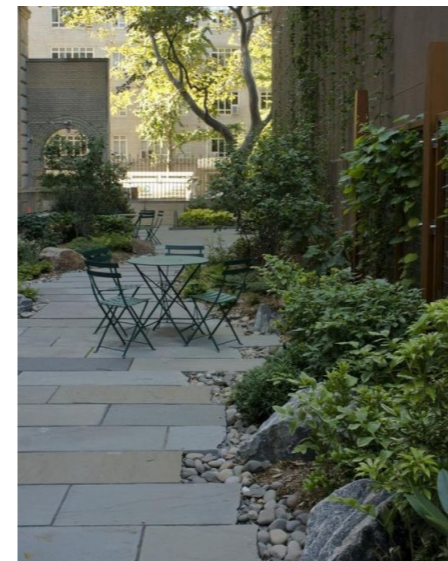
LÖVSALEN
Under ett sirligt lövtak och omgärdad av buskplanteringar finns plats för samvaro och fest.



PASSAGEN
I den snävaste delen av gården är vegetationen mörkt vintergrön, vilket skapar en effektiv kontrast till "solväggen" som öppnar upp sig runt hörnet.



WOODLANDET
Ett prunkande woodland ramar in sandlåda och hoppstenar. Samtidigt skapar vegetationen spännande leksnår att leka kurrögömma i.



[Bild 3]



SOLVÄGGEN
Sol hela dagen och blommande perenner och buskar utgör karaktären här.



Bildkällor:

1. Foto från Amnesty International huvudkvarter. <http://www.throughthegardengate.co.uk/blog/?p=2924> [18-03-05]
 2. Skyline@ honeylocust. https://www.chicagobotanic.org/plantinfo/tree_alternatives/skyline_honeylocust [18-03-20]
 3. Starr Whitehouse Landscape Architects. <http://www.starrwhitehouse.com/roofs-courtyards/central-park-west-garden/> [18-03-05]
- Övriga foton är URBIOs egna.

Funktioner

Samvaro

Platser för gemensam samvaro ska anordnas på gårdarna. På innergårdarna ska platser med bänkar och bord anordnas som skyddas av pergolor. Samvaroplatserna på gården får solljus en stund mitt på dagen och på sommarkvällar. De är lämpliga för t ex grillning. Mot Tyresövägen där solen lyser hela dagen placeras bänkar som omges av planteringar som besöks av fjärilar och humlor.

Entréer

Framför husens entréer mot gatan ska små entréplatser skapas som utformas i samstämmighet med husens geometri. Platserna förses med bänkar, och delvis med sittmurar, som lämpar sig för att vänta på taxi eller en kort pratstund. Några lättåtkomliga cykelplatser placeras vid varje entré.

Småbarnslek

Småbarnslek såsom exempelvis sandlek, balanslek eller lekhus ska finnas på gården. Utrustningen ska ha materialmässig samstämmighet med byggnadernas fasader. Vegetation och gångsystem ska utformas så att rum, slingor och ytor för fri lek, såsom kull, skapas. Växter ska väljas så att de ger blommor, strukturer, smådjur etc att upptäcka i barns ögonhöjd. För de större barnen finns anordnad lek på planområdets gemensamma lekplats norr om aktuella hus.

Parkering

Förutom några cykelplatser vid varje entré ska gårdens huvudsakliga cykelparkering under cykeltak anordnas mot Tyresövägen, med närhet till cykelbanan och gångtunneln mot Tyresö centrum. Även garagednedfarten ska skyddas av ett grönt tak som motverkar att dagvatten rinner ner mot garaget. Nedfartens sidor ska utformas med spaljéverk i trä som har samstämmighet med byggnadernas fasader. Spaljéerna kläs i klättrande grönska.

Sophantering

Mot Bäverbäcksvägen placeras botten tömmande kärl för sorterat hushållsavfall och matavfall. För att uppfylla kommunens önskemål om maximalt avstånd om 25 meter från entré måste det finnas inkast på två ställen på fastigheten. Hämtningsfordonen stannar längs kantstenen.



Referenser:



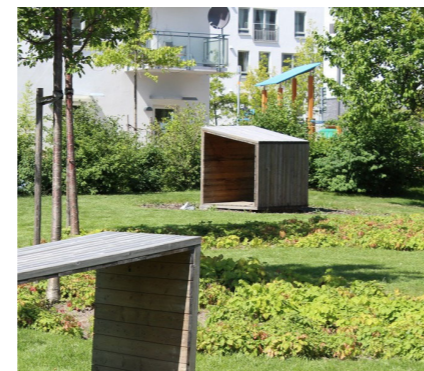
Hoppstenar placeras strategiskt längs med gångar för att skapa lekslingor.



Sandlådor integreras i platser för samvaro och följer platsens formspråk.



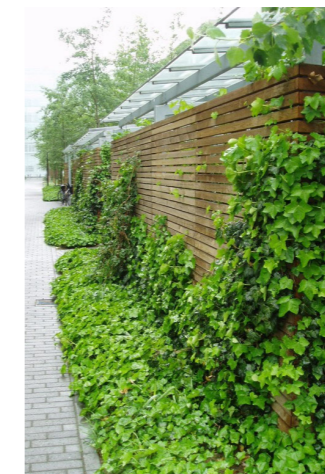
Vid entrétorgen placeras sittmurar försedda med träbänkar.



Lekhusen utformas för att ha samstämmighet med bostadshusen och bildar en lekby på gården.



Pergolor ramar in platser för samvaro. [Bild 4]



Cykelbodarna söder om husen kläs med klättrväxter och bildar ett grönt skydd mot Tyresövägen. Även garagednfartens väggar kläs med grönska som klättrar på ett ribbverk av trä.

Bildkällor:

4. Fotografi på pergola. <https://www.pinterest.se/pin/329888741437098352/> [2018-03-05]
Övriga foton är URBIOs egna.

Material, detaljer & växtlighet

Markmaterial

Gårdens gång och samvaroytor ska beläggas med marksten. Ytorna närmast cykelförråden kan dock beläggas med asfalt eller stencmjöl. För att minimera skärningar av plattor ska utrymmet mellan hela stenar och planteringarnas kantstöd i stål kompletteras med stenkross. Dessa ytor utnyttjas för att leda dagvatten.

Möblemang

Generellt för gårdens möbler och övrig utrustning är att de ska väljas och gestaltas för att ha samstämmighet med fasadens trä och färg på ståldetaljer som balkongräcken. Bord och bänkar/soffor utförs med sitsar/bordsyta. Det ska vara möjligt att komma fram till bord med rullstol och åtminstone några sittplatser vid varje samvaroyta ska ha ryggstöd och armstöd. Sittmurar i anslutning till entrétorgen ska ha sittytter i trä på väl utvalda platser.

Belysning

Entréerna mot gatan ska vara väl belysta de belyses med såväl fasadmonterad belysning som pollare. Gårdens gångsystem ska vara belyst med pollare för att undvika bländning in i lägenheter och för att signalera att gårdarna är en halvprivat miljö. Cykeltaken förses med funktionsbelysning.

Växtlighet

Större träd är viktiga för att ta hand om byggnadernas skala och göra samvaroplatserna till väl omhändertagna uterum. Träden kan vara av olika arter men det ska finnas ett inslag av träd med en skir lövskugga. Växtligheten är ett viktigt gestaltungs-element. Växter ska väljas för att skapa en varierande och innehållsrik miljö som bjuder på blomning, doft och färg under så stor del av året som möjligt. De ska också bidra till att skapa en intresseväckande miljö genom färg, form och aktivitet, särskilt med avseende på barn. Växternas förmåga att bidra till fågel- och insektsliv ska ges hög prioritet. Ett inslag av ätliga bärbuskar ska finnas.

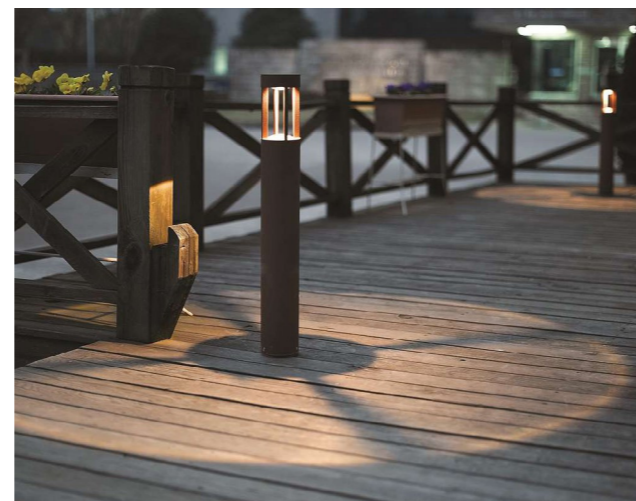
Referenser:



Stenkross mellan markstensytter och planteringar minimerar skärning av plattor och leder dagvatten. [Bild 5]



Spänger över dagvattendammar låter de boende komma nära planteringar och skapar gena vägar till samvaroplatser.



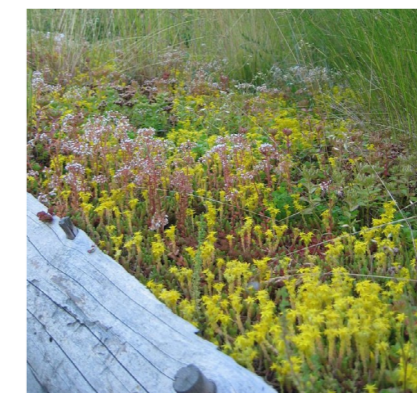
Pollare belyser gårdens gångsystem. Detta undviker bländning och signalerar att gården är halvprivat. [Bild 6]



Storbladiga växter skapar rum under grönskan och bildar leksnår för de minsta barnen. [Bild 7]



Nektarväxter på gårdens soliga delar.



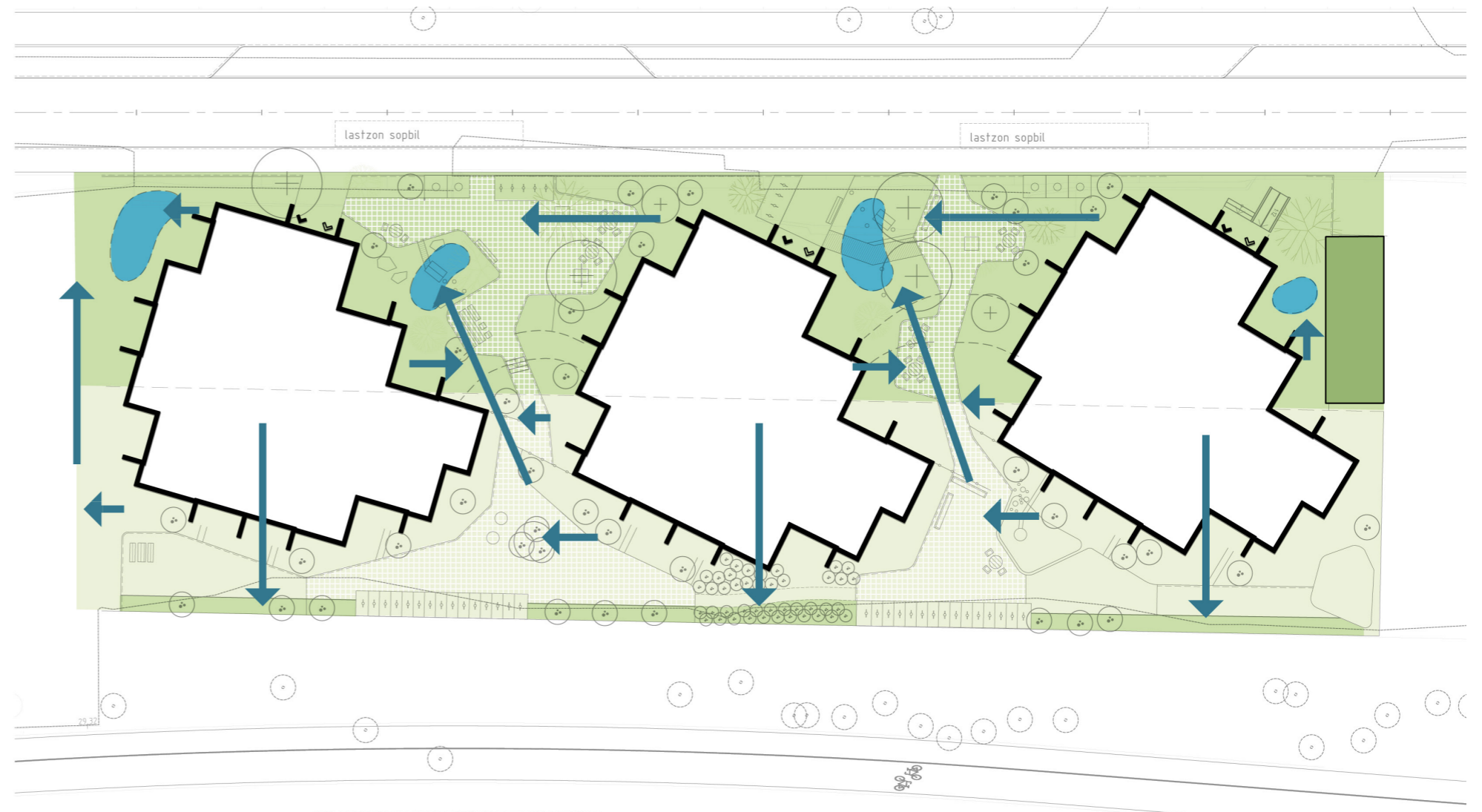
Gröna tak på cykelparkering och garagedfart fördröjer dagvatten och gynnar insektsliv. Samtidigt skapas en vacker vy från balkonerna ner på gården. [Bild 8]

Bildkällor:

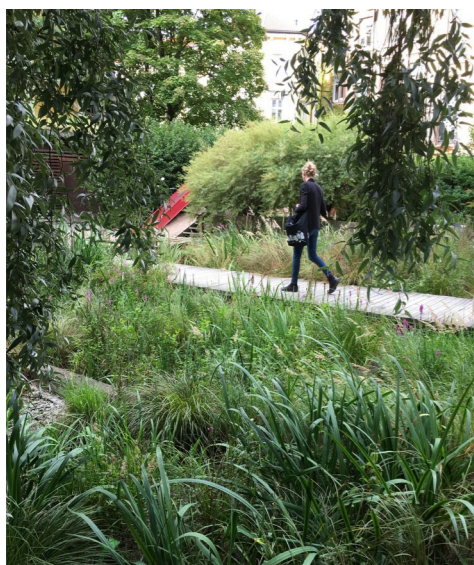
5. Starr Whitehouse Landscape Architects. <http://www.starrwhitehouse.com/roofs-courtyards/central-park-west-garden/> [18-03-05]
 6. Pollare Fenix. <https://www.malmbergs.com/Products/9977011> [18-03-20]
 7. Gröna lekmiljöer för barn. http://rosenholm.se/?page_id=6521 [18-03-20]
 8. Sedum-Urt-Gräs. <https://www.vegtech.dk/gronne-tage-og-taghave/sedum-urt-gras/fotogalleri/> [18-03-20]
- Övriga foton är URBIOs egna.

Dagvattenhantering

Husens takdagvatten leds i utanpåliggande stuprör. Vattnet ska fångas upp i rännor och leds till regnträdgårdarna. Vattnet kan också utnyttjas i gårdens övriga planteringar. Nederbörd på gården ska, till stor del, infiltrera i gårdarnas planteringar. Hårdgjorda ytor ska avvattas till intilliggande planteringar eller ledas till regnträdgårdarna. Cykelbod och tak över garagedörr ska förses med tak av sedum som fördröjer och renar dagvatten, ger en vackrare utblick ovanifrån och bidrar till insektsliv.



Referenser:



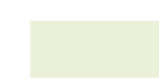





Dagvattendammar fördröjer och renar dagvatten på gårdarna. Planteringarna tillgängliggörs via spångar.

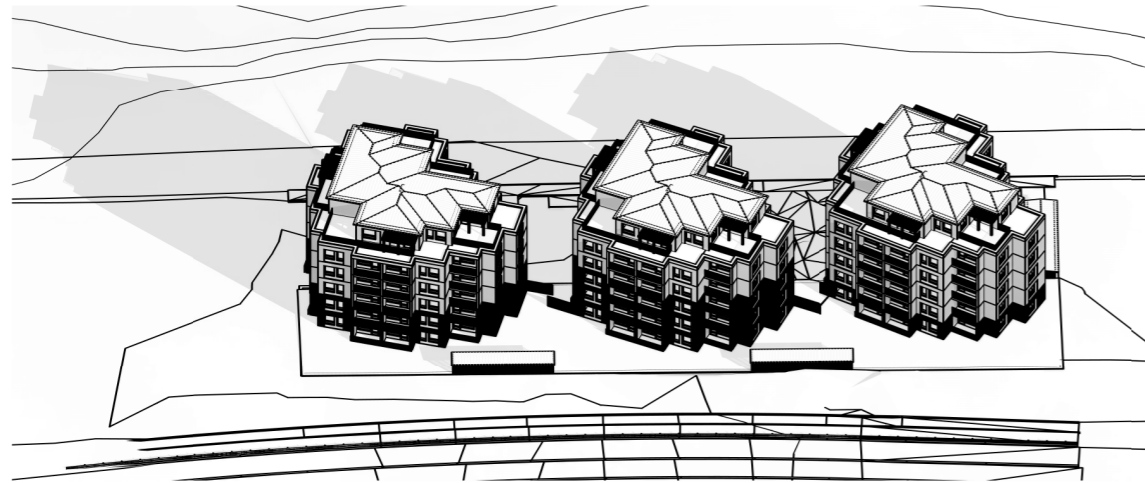


Galler över rännedal vid gångvägar.

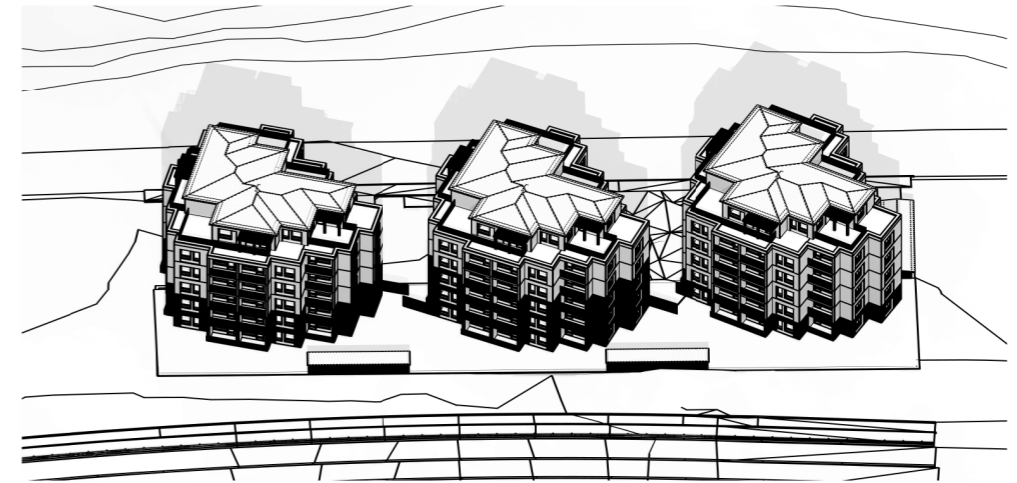
Förklaringar:

-  Tak som avvattas mot gård där vatten fördröjs och renas.
-  Gröna tak som fördröjer och renar dagvatten.
-  Gård på bjälklag vars vatten fördröjs/renas i växtbäddar.
-  Gård vars vatten fördröjs/renas i växtbäddar.
-  Växtbädd/biofilter.
-  Vattnets väg på gården.

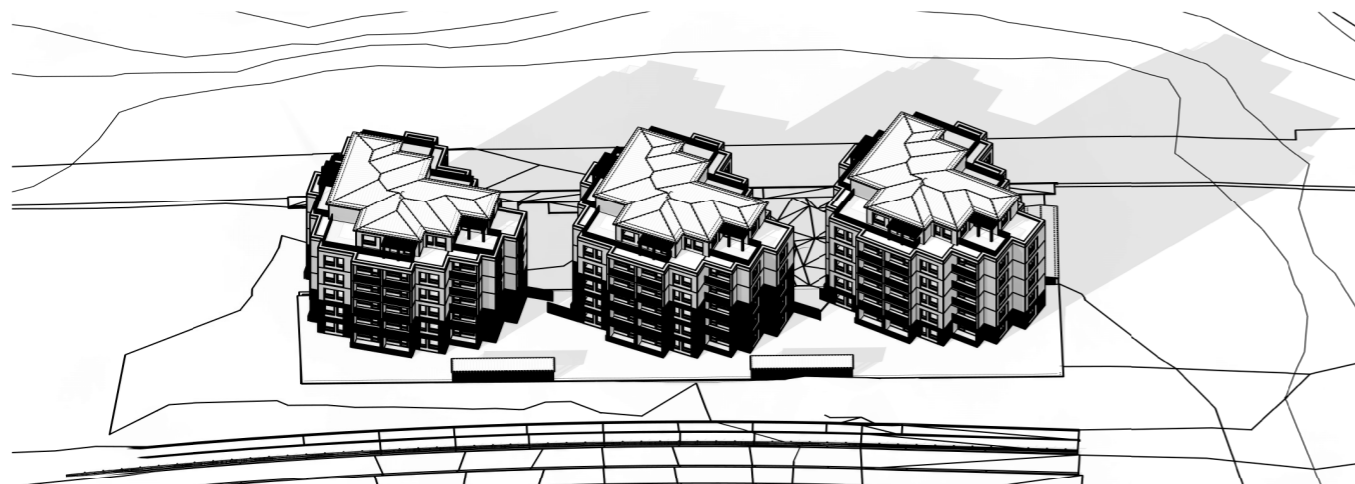
Solstudier



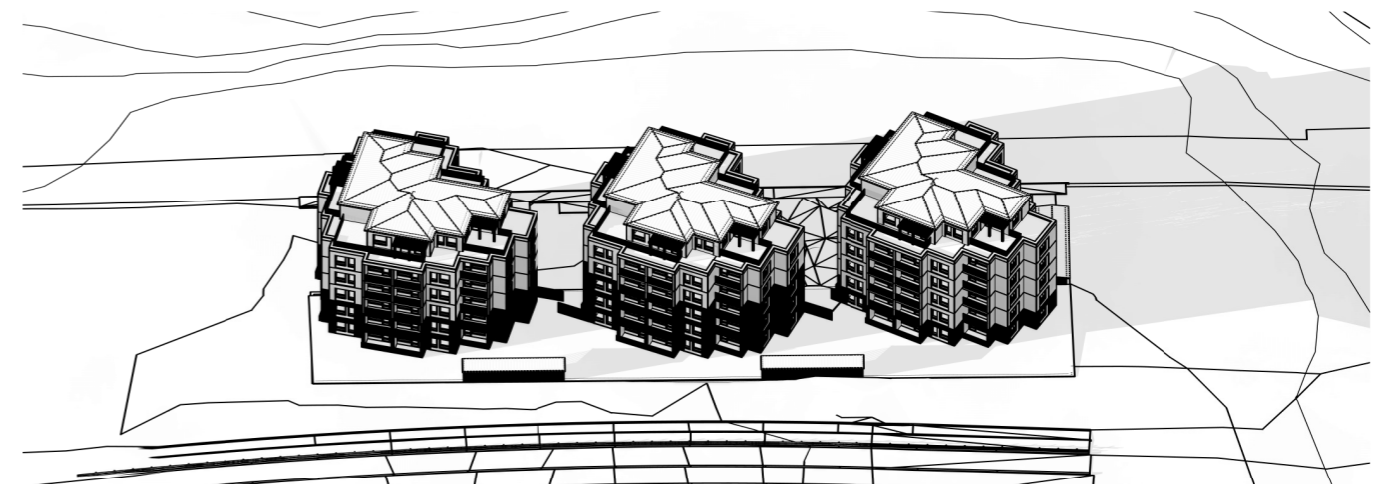
Vårdagjämning kl 09.00



Vårdagjämning kl 12.00



Vårdagjämning kl 15.00



Vårdagjämning kl 17.00

Projektinfo

BTA Ljus lgh > 30 kvm	5905 kvm
BTA Ljus lgh < 30 kvm	2110 kvm
Total BTA Ljus, exklusive kompl. byggn.	8015 kvm
BOA	6060 kvm
Antal lägenheter/bostäder	140 st
Lägenhetsfördelning	
1 RoK	49 st
2 RoK	50 st
3 RoK	37 st
4 RoK	4 st
ca antal boende	275 st
(ev) LOA	-
Antal lokaler	-
Antal p-platser	70 st
P-norm bil	1,1x(41+8)=54 st
Antal p-platser för bilpool	-
Antal handikapplatser	3 st
Antal cykelparkeringsplatser	364 st
P-norm cykel	236+94=330 st
Antal p-platser lådcykel	-
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	284 st/ 80 st
- markplan/annan våning	122 st/ 242st
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	Ja

P-tal 7/1000 BTA ljus för lägenhet > 30 kvm

P-tal 4/1000 BTA ljus för lägenhet < 30 kvm

Besöksparkering 10 %

Cykel-tal 40/1000 BTA ljus för lägenhet > 30 kvm

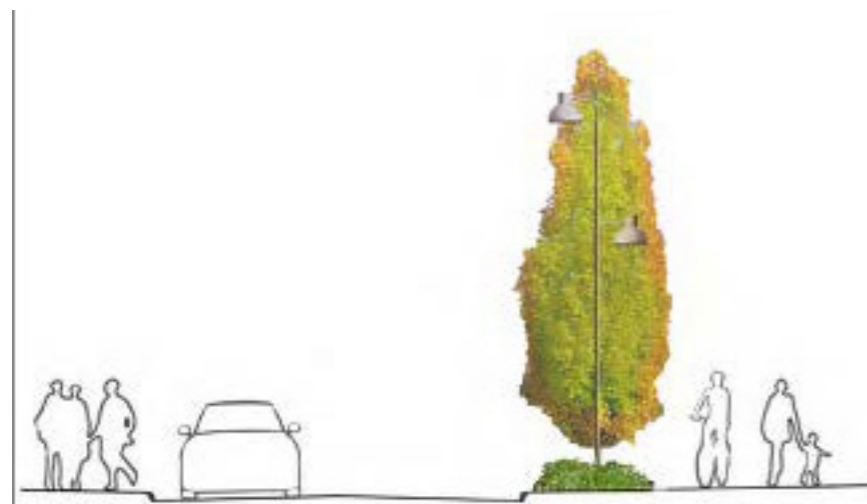
Cykel-tal 45/1000 BTA ljus för lägenhet < 30 kvm

Lägenhetsantal och lägenhetsfördelning är preliminär och förändringar kan komma att ändra faktiska parkeringstal.

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Bäverbäckvägen

Bäverbäcksvägen blir en väl gestaltad gata med tydligt och sammanhållet gaturum. Längs gatans norra sida finns en gemensam gångbana. Mellan gångbanan och körbanan finns en sammanhängande yta för trädplantering, angöring och infarter. Längs Bäverbäcksvägens södra sida går en 2 meter bred gångbana. Se principskiss nedan.



Principskiss för Bäverbäcksvägen

Vegetation och dagvattenhantering

Den sammanhängande trädallén bidrar till att ge gaturummet en mänsklig skala. Träden står med varierande mellanrum. Ibland i tätare grupper, ibland glesare för att ge flexibilitet vid utfarter med mera.

Trädallén består av två trädsorter med liknande kronform som varierar 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 in på 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 står i skelettjord utförd enligt Teknisk handbok. Träden står i underplanteringar av perenner/låga buskar som är härdiga, salttåliga och torktåliga. Dagvatten leds till skelettjorden via dagvatten/luftbrunnar för fördröjning och för att säkra trädens vattentillgång. Där det är lämpligt med tanke på höjdsättning anläggs s.k. raingardens där vägvattnet leds ner i växtbäddar där vattnet fördröjs, renas och infiltreras.



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



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

Markbeläggning

Gång- och cykelbana utförs i asfalt. Kantsten av svensk granit (grå Bohusgranit) skiljer körbana från gång- och cykelbana samt angöringsfickor.

Infarter som korsar gång- och cykelbanor markeras med rader av smågatsten. Framför förskolan anläggs tätare rader av smågatsten för att öka uppmärksamheten, uppmana cyklister att sänka hastigheten och uppmärksamma angörande bilar och öppnande av bildörrar.



Fris av smågatsten som markering i asfaltsyta.



Parkeringsfickor markeras mot körbana med kansten i nivå med asfalten.

Belysning

Belysningsstolpars höjd hålls låg 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.

Armaturlösning och stolpe väljs 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.

Yta närmast 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.

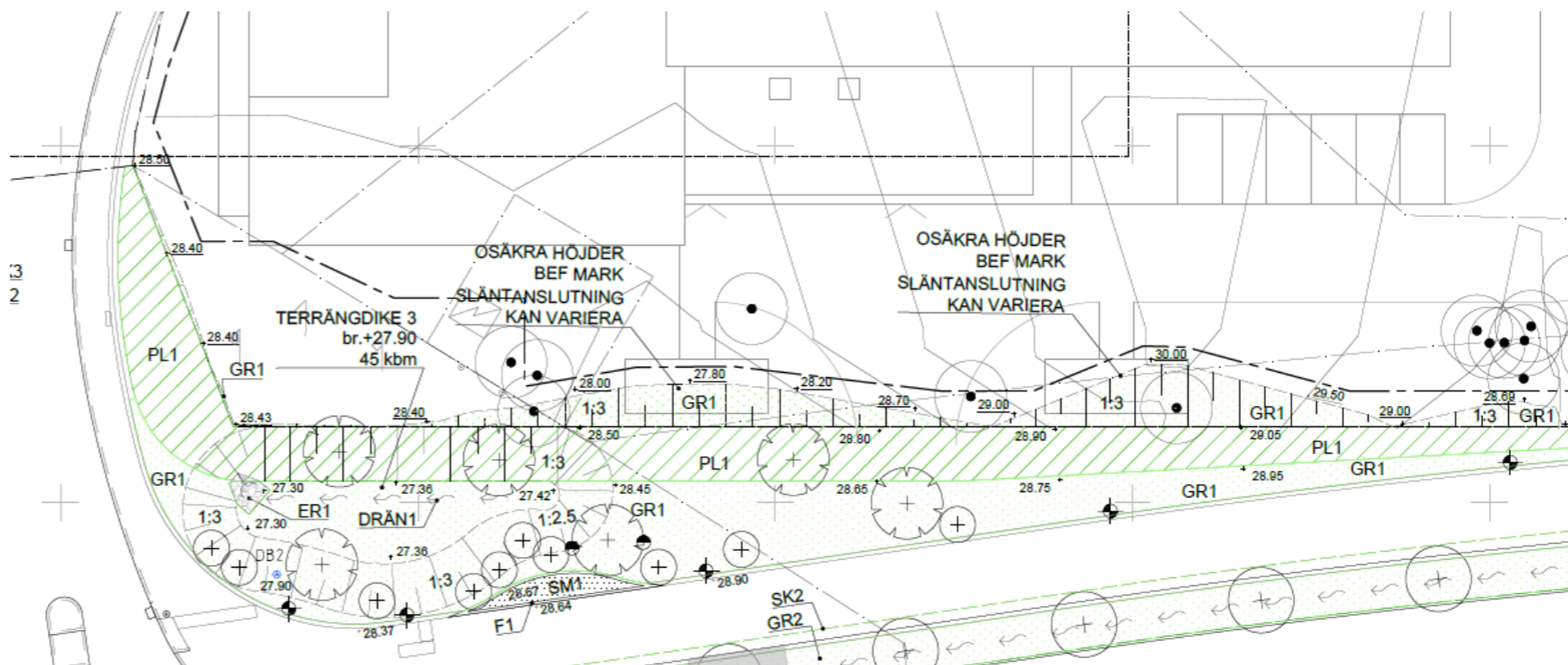


Bild som visar tänkt landskapsplanering för yta söder om hotell- och konferensanläggningen.

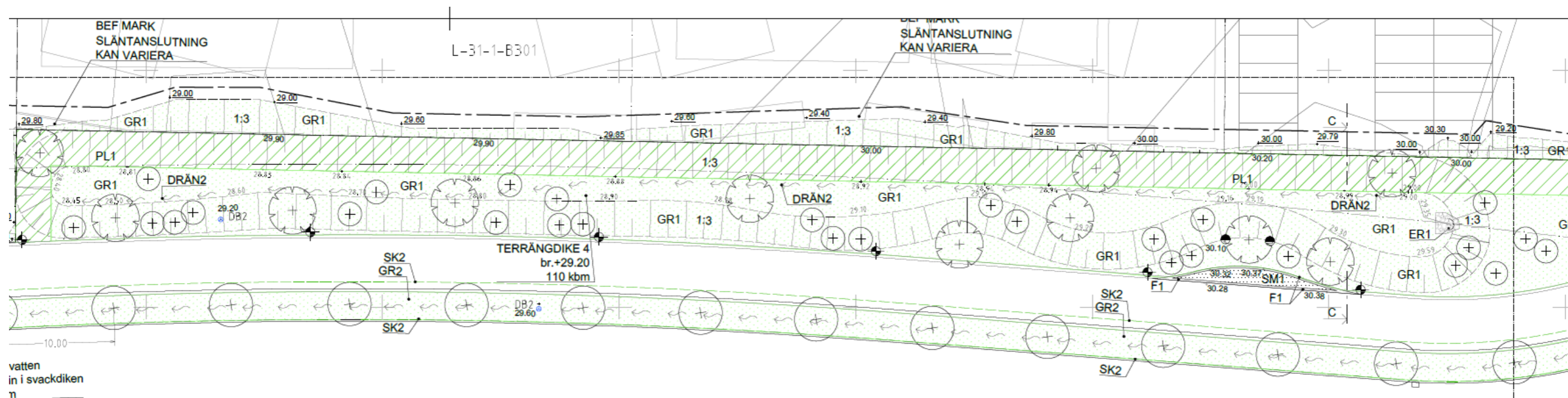


Bild som visar tänkt landskapsplanering för yta söder om bostadsområdet.

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*

Delagande: *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*

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Magnolia Bostad AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

CHECKLISTA

Bebyggelse

- Bostadshusen har en form så att gårdsrum öppnar upp sig mot Bäverbäcksvägen. Bostadshusen blir ett naturligt skydd mot Tyresövägen.
- Entréer ska riktas mot Bäverbäcksgatan och markeras med glaspartier och skärmtak alternativt balkongplatta.
- Översta våningen ska vara indragen och får maximalt uppta 75 procent av våningen under.
- Alla lägenheter ska ha minst en balkong eller uteplats, taklägenheter ska ha takterrasser.
- Fasader kläs med träpanel som behandlas för att åldras vackert. Även takvåningen kläs i samma träpanel.
- Sockvåning ska särskiljas, t.ex. genom att kraftig läkt monteras enligt illustration på [s.x](#)
- Fasader ska utföras utan synliga skarvar, alternativt ska skarvar vara gestaltade som en tydlig del av fasadernas gestaltning.
- Fönster och fönsterdörrar omgärdas av en färgad cementbaserad skiva.
- Cementbaserad skiva runt fönster, dörr- och fönsteromfattningar, räcken, stuprör och övriga plåt detaljer ska vara i naturnära kulörer som harmonisera med träfasaden, exempelvis grågrön. Varje bostadshus ges en egen kulör för att skapa variation.
- Balkong- och uteplatsväggarnas insida, utsida och front kläs i samma träpanel som övriga fasaddelar. Balkongräcken ska vara lackade pinnräcken i samma kulör som färgad skiva runt fönster. Räcken på uteplats ska vara i trä.
- Lägenhetsstorlekar ska varieras inom varje hus.

Utemiljö

- Parkering ska lösas i underjordiskt garage. P-norm för Norra Tyresö centrum ska följas.
- Minst hälften av behovet av cykelparkering ska vara under tak i garage, bottenvåningen eller väderskyddade cykelförråd utomhus.
- Komplementbyggnader och garagedfart ska ha sedumtak. Garagedfart avskärmas med spaljeväggar i samma trä som bostadshusens fasader.
- Inom varje innergård ska finnas minst en sittgrupp för samvaro.
- Minst en yta inom fastigheten ska ordnas för småbarnslek, med minst 3 olika lekredskap totalt.
- Växtligheten och cykelförråd ska skapa naturlig avgränsning mot Bäverbäcksvägen.
- Bullerskärmar ska gestaltas enligt beskrivning på [s. x](#).
- Gårdarnas belysning ska riktas för att inte lysa in i lägenheterna.
- Gårdarnas markbeläggning ska vara av annat material än asfalt, såsom vegetation, plattor eller grus.
- Växtlighet väljs för att passa gårdens olika ljusförhållanden, för att minska insyn i bottenvåningen samt för att grönska vid olika årstider.
- Kassuner för restavfall och matavfall liksom miljörum för förpackningsinsamling placeras tillgängligt invid Bäverbäcksvägen.
- Dagvatten ska avledas i öppna stråk till infiltrationsanläggning.
- Infiltrationsanläggningar utformas som öppna lösningar, så som regnträdgårdar eller träd med skelettjord.

Kommunens åtaganden, allmän plats

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

- Bäverbäcksvägen ska förse med lastzoner för hämtning av avfall.

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

- Alléträd ska planteras i skelettjord.

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (tävlingshandling 5) ska följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

