

# KVALITETSPROGRAM FÖR GRANÄNGSTORGET kvarter C

Fastigheten Nyboda 1:20 samt del av fastigheterna Bollmora 2:1 och Nyboda 1:17



## INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	3
Bakgrund och avgränsning .....	4
Projektmål för Granängstorget .....	4
Plankarta .....	5
<b>Smart Studio .....</b>	<b>6</b>
Perspektiv från Granängstorget .....	7
Situationsplan och sammanställning .....	8
Koncept .....	9
Fasader och sektion .....	10
Perspektiv från Granbacksvägen .....	11
Material och kulör .....	12
Plan .....	14
Parkering och angöring .....	15
Ett livsstilsboende .....	16
Gårdsutformning .....	17
Dagvatten .....	17
Växtlighet .....	18
KOMMUNENS ÅTAGANDEN .....	20
Åtgärder under byggskedet för allmän plats .....	20
Samordning under byggprocessen .....	20
Etableringsplats .....	20
Process .....	21
Godkännande av åtagandena .....	22
Checklista .....	23



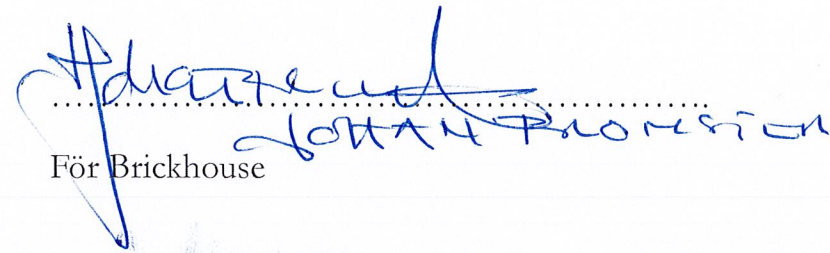
## Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och genomförandeavtal, 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 §12 i tecknat genomförandeavtal mellan Brickhouse och Tyresö kommun för projekt Granängstorget, kvarter C, datum 2021-11-01.

Tyresö 2021-11-02

  
För Brickhouse

.....  
För Tyresö kommun

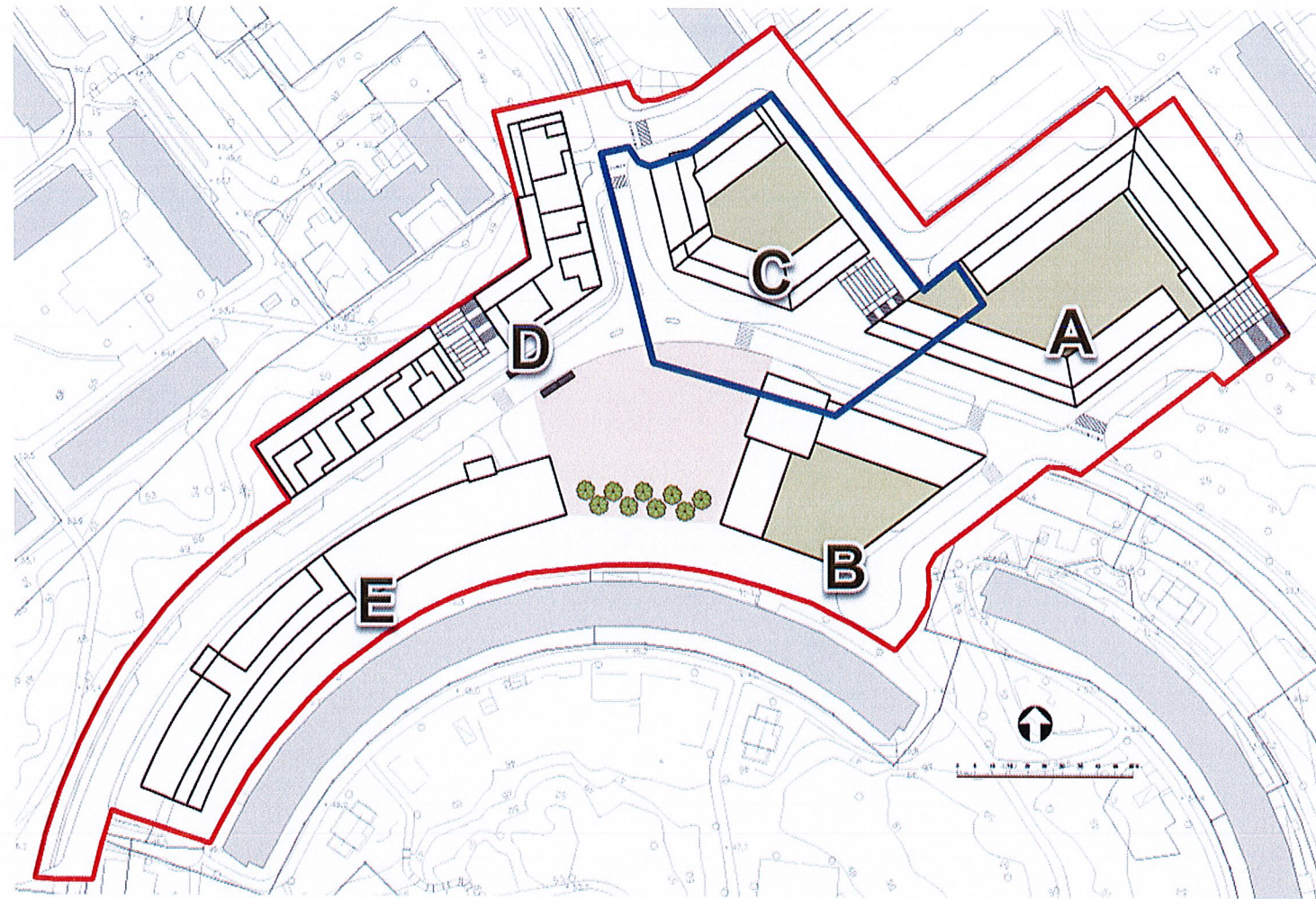


## Bakgrund och avgränsning

Aktuellt planområde är ett av flera områden runt Granängstorget och Wättingestråket som miljö- och samhällsbyggnadsutskottet sedan tidigare gett förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget. Planområdet avgränsas till bostadskvarter C och angränsande allmän plats.

## Projekt mål för Granängstorget

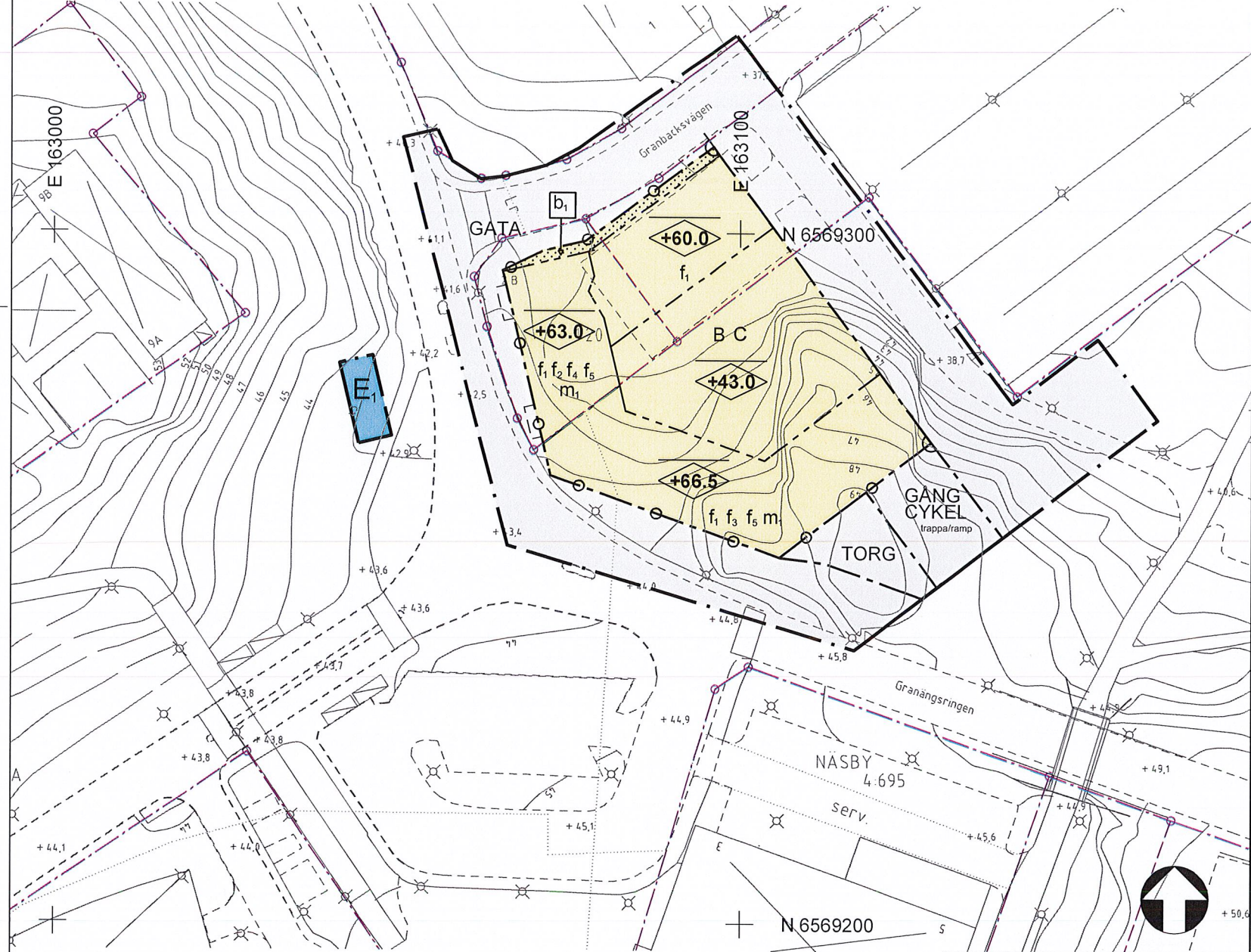
Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, såväl för boende som för besökare. Förslaget syftar till att bidra med en variation av bostäder i området samt **fler publika lokaler mot torg och gator**. Placeringen och utformningen av husen ska stärka gaturummen och bidra till att platsen bättre kopplas samman med omgivande områden. Gator och torg omgestaltas för att ge mer utrymme till gående och cyklister samt för vistelse.



Ursprungligt planområde för Granängstorget med planområdet för kvarter C markerat med blå linje



# Plankarta



## TECKENFÖRKLARING

- Traktgräns, kvartersstråkgräns
- Fastighetsgräns
- Kumla 4:1 Eken 3 Fastighetsbeteckning
- Servituts-, ledningsrätts-, gemensamhetsanläggningsgräns
- Storgatan 3A Gatumamn och adressnummer
- Nivåkurva och nivåkurvetext
- Lek- och idrottsplats
- Byggnad karterad efter takkontur resp husliv
- Komplementbyggnad karterad efter takkontur resp husliv
- Skärmtak flygkarterad samt geodetiskt innmät
- Trapp flygkarterad samt geodetiskt innmät
- Fordonsväg
- Gång- och cykelväg
- Bro, bavgänge samt vägräcke
- Betygningsstolpe

Grundkartan är upprättad 20210119 av Tyresö kommun, Samhällsbyggnadskontoret

Anna Alfreidsson  
Mätningssingenjer

Grundkartan är huvudsakligen framställd genom flygfotografering mellan åren 2005 till 2015 och är kompletterad med innmätning i fält fram till ovanstående datum

Koordinatsystem Sweref99 1800 och höjdsystem RH2000.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats. 4 kap 15 § 1 nr 2 a

- Torg
- Gata
- Gångväg
- Cykelväg

Kvartersmark. 4 kap 3 § 1 nr 2 a

- Bostäder
- Centrum
- Pumpstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

trappa/ramp. 4 kap 5 § 1 nr 2 a

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1 nr 1 a
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 15 § 1 nr 1 a

Utformning

- f<sub>1</sub>** Indragen takvåning mot allmän plats. 4 kap 16 § 1 nr 1 a
- f<sub>2</sub>** Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 35% av fasadens längd mot allmän plats. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen mot allmän plats undantaget bokaler. Bostadskomplement får inrymmas. 4 kap 16 § 1 nr 1 a
- f<sub>3</sub>** Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 35% av fasadens längd mot allmän plats. Inga bostäder får inrymmas i bottenvåningen mot allmän plats. Bostadskomplement får inrymmas. 4 kap 16 § 1 nr 1 a
- f<sub>4</sub>** Byggnadsdel får kraga ut max 1,5 meter över allmän plats med en fthöjd om 3,5 meter, balkongdel utanför fasadiv utformas med pinnräcke. 4 kap 16 § 1 nr 1 a
- f<sub>5</sub>** Mindre byggnadsdelar får kraga ut över allmän plats 0,2 meter. 4 kap 16 § 1 nr 1 a

Utförande. 4 kap 16 § 1 nr 1 a

- b<sub>1</sub>** Terrass får uppföras

Stängsel och utfart

- Körbar förtinelse får inte anoronas. 4 kap 8 §

Skydd mot störningar

- m** Byggnader utformas så att buller från vägtrafik inte överskrider:
  - 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (för bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller 65 dB(A)), och
  - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.
- Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:
  - Minst hälften av bostadsnummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
  - Minst hälften av bostadsnummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. 4 kap 12 § 1 nr 2 a

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelid

Genomförandelid är 5 år. 4 kap 21 §

### ILLUSTRATION

- Illustrerad balkong

## UPPLYSNING

Planavtal har tecknats och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovprövning.

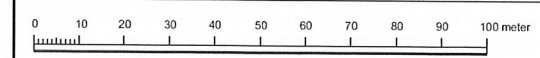
Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i A1 (detta dokument)
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

## DETALJPLAN

## Antagandehandling

Granängstorget, kvarter C		Beslutsdatum	Instans
Fastigheterna Näsby 4:695, Nyboda 1:20, del av Bollmora 2:1 mfl.		Godkännande	KS
Inom Tyresö kommun, Stockholms län		Antagande	KF
Upprättad oktober 2021 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 jan 2015.		Laga kraft	
Monica Juneheim Planchef	Christina Bolinder Planarkitekt	1:500 A2	



# GRANÄNGSTORGET KVARTER C

BRICKHOUSE/SANDELLSANDBERG

# SMARTSTUDIO

ETT HÅLLBART NUTIDSBOENDE, BYGGT FÖR FRAMTIDEN

2021-10-12

GRANÄNGSTORGET KVARTER C  
PERSPEKTIV FRÅN GRANÄNGSTORGET



**GRANÄNGSTORGET KVARTER C**  
SITUATIONSPLAN

**SAMMANSTÄLLNING**

BTA (ljus)	4500 kvm
BOA	3665 kvm
LOA (lokaler)	290 kvm

Antal lgh	95 st
Antal lokaler	2 st
Antal p-platser totalt:	6 st
varav bilpoolsplatser	2 st
varav hkp-bilplatser	2 st
varav besöksplatser	2 st

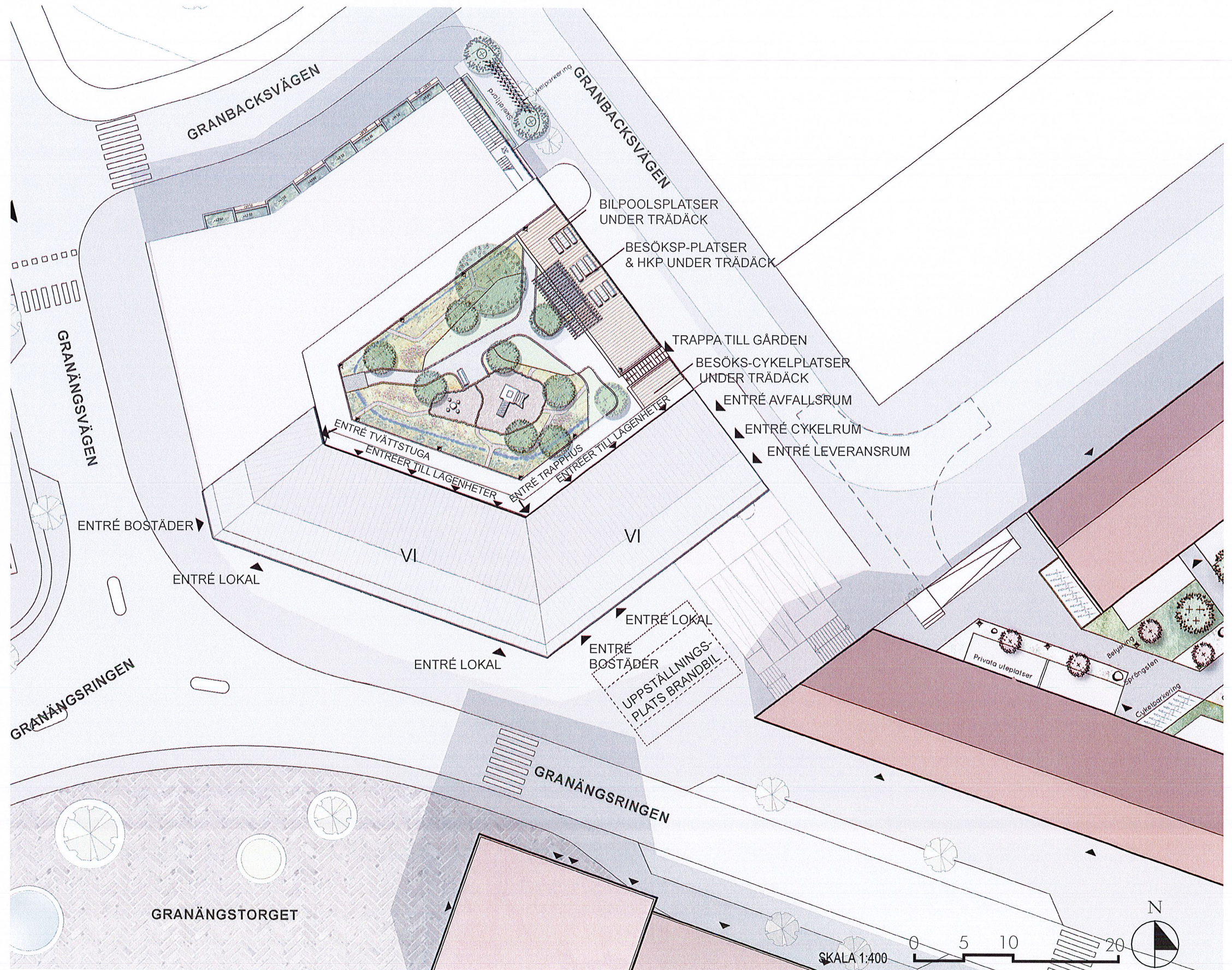
Antal cykelplatser	190 st
varav cykelpool - el-lådcyklar	2 st
varav cykelpool - cyklar	8 st
Antal cykelrum	1 st
Antal besökscykelplatser	10 st

Antal förråd	95 st
--------------	-------

**LÄGENHETSFÖRDELNING**

1 RoK, 16.5-28.5 kvm	47 st
2 RoK, 30-36 kvm	25 st
2 RoK, 40-54 kvm	23 st

Våningsantal anges från Granängsringen och är totalt 6 våningar varav översta planet är en vindsvåning i takvolymen.





## GRANÄNGSTORGET KVARTER C KONCEPT

### VOLYM OCH FASAD

Byggnaden är en vinklad kvarters-volym i 6 våningar mot Granängsringen, varav den översta våningen är indragen och inrymd i takvolymen.

Huset har ett sadeltak med indrag mot Granängsringen. Taket är utformat med olika vinklar mot gata resp. gård. Fönster till vindsvåning sitter i vertikalt takparti mot Granängsringen. Husets fönstersättning är regelbunden med genomgående våningshöga tvåluftspartier. Bostadsgården är gemensam med intilliggande bostadshus. Gården ligger en våning nedanför Granängsringen och en våning över Granbacksvägen.

### PROGRAM

#### 95 st lägenheter

Lägenheterna är enkelsidiga 1:or på 17-22 kvm och 2:or på 31-34 kvm. I östra vinkeln ligger genomgående 2:or på 36-40 kvm, samt 2:or på gaveln på 54 kvm, som nås från en entrébalkong på gårdssidan.

#### 2 trapphus

Ett trapphus med hiss ansluter till korridor till de enkelsidiga lägenheterna, där utrymmningstrapphus som leder ut till gata ligger längst in. Genomgående 2:or i husets östra vinkel nås via entrébalkonger mot gården.

#### 2 st bostadsentréer

Två bostadsentréer från Granängsringen - en till söder och en mot väster - går in till trapphus.

#### 2 st lokaler

Två lokaler i bottenvåning mot Granängsringen.

#### Parkeringsplatser

Två hkp-platser & två gästparkeringsplatser anordnas mot Granbacksvägen.

Två st bilpoolsplatser anordnas även i detta läge.

### MATERIAL OCH KULÖR

Prefabelement i röd puts med horisontella betongband i grått som delar in fasaden och döljer horisontella skarvar mellan prefabelementen.

Sockelvåning i avvikande material, typ kakelplattor och glaspartier mot omgivande stadsliv i gatuplan. Mörkröd kulör ton i ton med fasad.

Tak i ljusgrå plåt i lika kulör som betongbanden. Plåtdetaljer som t.ex. hängrännor och stuprör utförs i kulör lika tak.

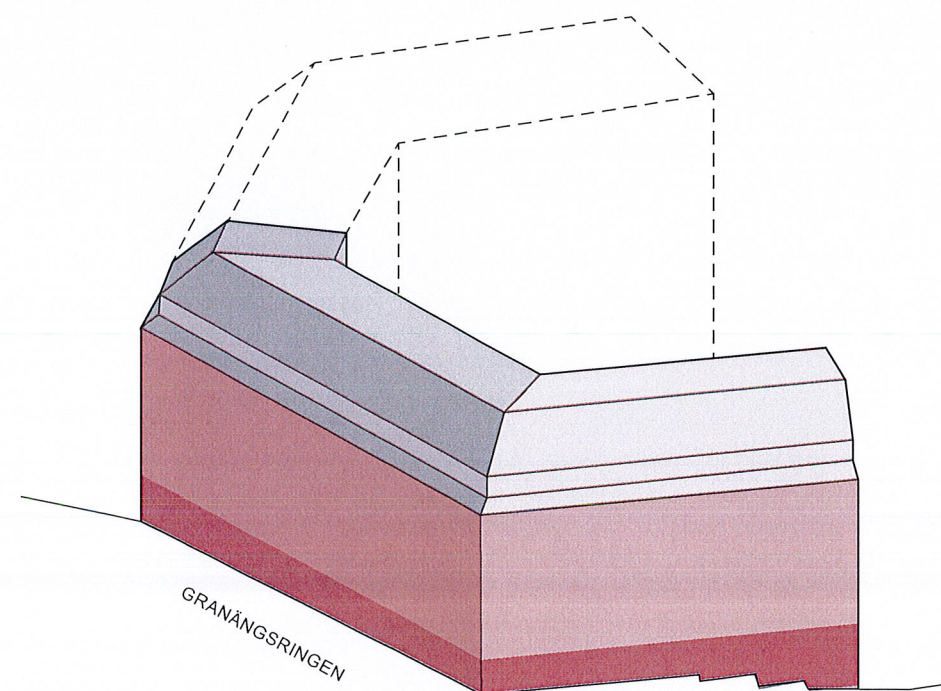
Fönster - Höga tvåluftspartier med en fransk balkong med räcke i brandglas.

Entrébalkonger mot gård i ljusgrå slät betong med pinnräcken i kulör lika betongband.

Entréer i markplan har helglasade dubbeldörrar eller enkeldörr med sidoljus. Dörr- och fönsterkarmar i metall i kulör lika övriga fönsterpartier. Portar och fönster livar i överkant och portar får överljus vid sockelpartier som blir högre för att ta upp höjdskillnader på omgivande mark.



PERSPEKTIV FRÅN GRANÄNGSTORGET



KONCEPTDIAGRAM VOLYM KVARTER C

## GRANÄNGSTORGET KVARTER C

### FASADER UTSIDA/GÅRD KVARTER OCH SEKTION MED GÅRDSFASAD

#### FASADER

Fasader utgörs av prefabelement med en yta av puts och horisontella band i ljusgrå betong som delar in fasaden och samspelar med skarvar av fasadelementens sammanfogning. Skarvarna utförs i kulör lika putsen. Vertikala skarvar döljs bakom stuprör. Stådrännor på tak samt stuprör utförs i kulör lika tak. Fasad mot gård har lika utförande som gatusida med puts och betongband. Entrébalkonger på östra delen av byggnaden mot innergård har pinnräcke i kulör lika tak.

#### FÖNSTER OCH FÖNSTERSÄTTNING

Husets regelbundna fönstersättning består av höga tvåluftspartier med en fransk balkong med räcke i brandglas. Alla fönster linjeras vertikalt och horisontalt inom ett strikt grid och har en jämn rytm över fasadens alla sidor. Fönsterkarmar utförs i en mörk röd kulör.

#### SOCKELVÅNING

Sockelvåningen är klädd i avvikande material, typ kakelplattor, vars fogar skapar en textur med ökad detaljeringsgrad. För att få intryck av högre sockelvåning finns inget betongband mellan vån 10 och 11 mot Granängsringen.

Gatufasaderna har en stadsmässig karaktär genom att ligga i fastighetsgräns mot gatan och sockelvåningen har stora glaspartier till lokaler. Bröstning på glaspartier ska vara låg och varierar något i underkant för att anpassa sig till gatans lutning. Alla fönster och entrépartier livar i överkant.

#### ENTRÉER

Entrédörrar finns på alla tre fasadsidor mot Granängsringen och är indragna i nischer. Entréer följer gatans lutning och portar i del med högre sockel får överljus upp till nischtak, vars överkant livar med övriga glaspartiars överkant. På gården finns entréer till trapphus, tvättstuga samt enskilda lägenheter. Dessa ligger i fasadliv och har uppglasade dörrar samt god belysning i anslutning till entréerna.

#### TAKUTFORMNING

Taket är av plåt kulör lika de horisontella banden i betong för att skapa en helhetsverkan. Taket får en karaktäristisk siluett med en indragen vindsvåning med fönster i vertikal del. Taket har olika vinklar mot norr respektive söder - en brantare vinkel mot gata och en flackare vinkel mot gård. Tekniska utrymmen på vind och huvar för avluftning förläggs mot gård och integreras i volymen i möjligaste mån. De tekniska delar som ev. inte kan integreras helt i volymen, samt ventilationsgaller etc., utförs i plåt i lika kulör som taket för att smälta in i takutformningen.

#### BALKONGER, TERRASSER OCH UTEPLATSER

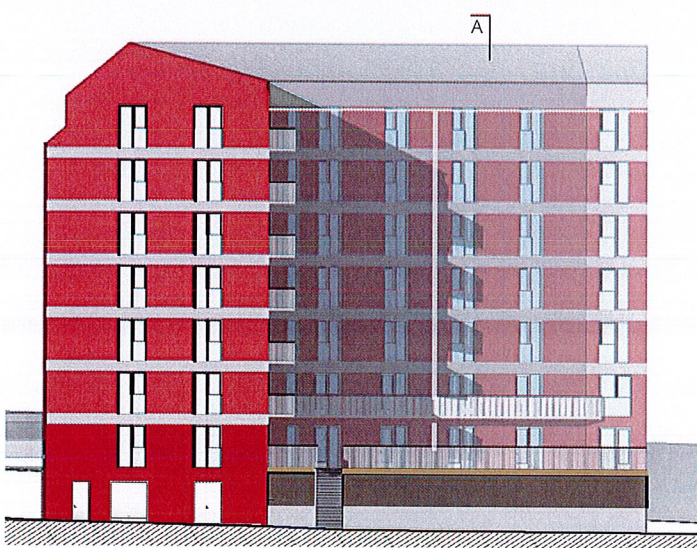
Samtliga lägenheter har fransk balkong eller terrassdörr som leder ut på den gemensamma gården. Mot gården har östra huskroppen entrébalkonger för att möjliggöra genomgående lägenheter. Balkongerna har pinnräcken i kulör lika tak och plåtdetaljer. Entrébalkonger har släta undersidor i kulör lika fasadens betongband.



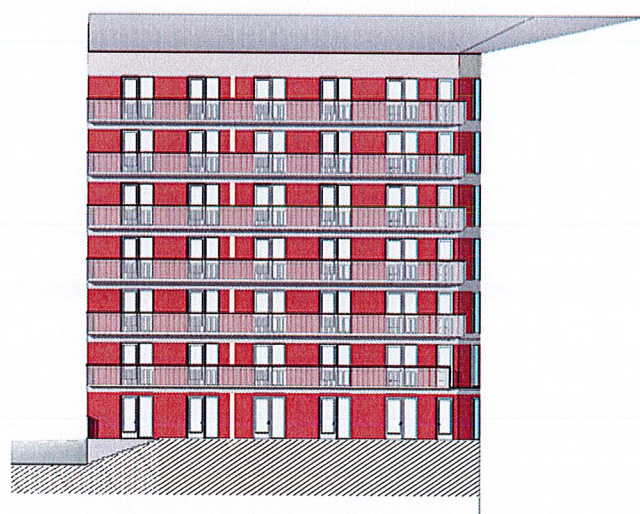
FASAD MOT SYDVÄSTER - GRANÄNGSVÄGEN



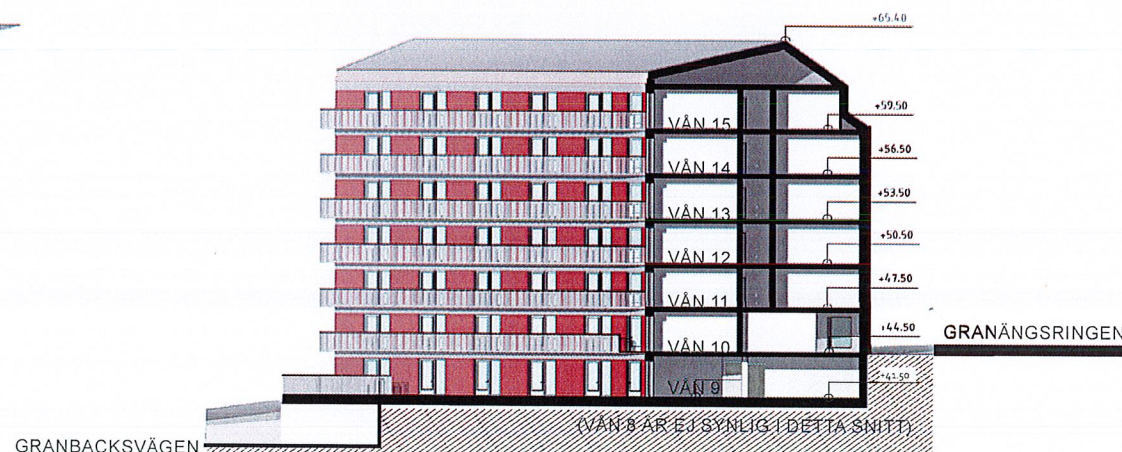
FASAD MOT SYDÖSTER - GRANÄNGSRINGEN



FASAD MOT NORDÖST - GÅRD



FASAD MOT NORDVÄST - GÅRD



SEKTION A-A GENOM GÅRD OCH BOSTADSHUS

SKALA 1:400



GRANÄNGSTORGET KVARTER C  
PERSPEKTIV FRÅN GRANBACKSVÄGEN (GÅRDSSIDA)





INDRAGEN ENTRÉ I SOCKELVÅNING MOT GRANÄNGSRINGEN



KARAKTÄRISTISK SILUETT/TAKFOT



HÖGA GLASPARTIER MED EN FRANSK BALKONG

#### FASADER

Fasaderna utgörs av prefabelement med en yta av röd puts och horisontella band av betong som delar in fasaden och samspelar med skarvar av fasadelementens sammanfogning. Betongbanden är i en ljusgrå kulör. För att få intryck av högre sockelvåning finns inget betongband mellan vån 10 och 11 mot Granängsringen. Sockelvåningen är klädd i avvikande material, typ kakelplattor, vars fogar skapar en textur med ökad detaljeringsgrad.

Gårdssidan har lika fasad som gatusidan samt en del med entrébalkonger. Entrédörrarna till lägenheterna är fullhöga och, för att uppnå dagsljuskraven är dörrarna helglasade med ett sidoljus som har samma höjd som dörren. Utformningen av entrédörrar och glaspartier skapar ett enhetligt uttryck med övrig fönsterutformning som även den har dubbla höga glaspartier, kulör på karmar är lik övriga fönster i en mörk röd kulör.

#### TAKUTFORMNING

Taket är av plåt kulör lika de horisontella banden i betong för att skapa en helhetsverkan. Taket får en karaktäristisk siluett med en indragen vindsvåning med fönster i vertikal del. Takfoten utformas med en diskret hängränna.

#### ENTRÉVÅNINGAR

Sockelvåningen är klädd i avvikande material, typ kakel med en textur som skapar detaljering genom subtil relief av fogar.

Fasad mot gården har lika utförande som gatusidan med puts och betongband. Entrédörrarna mot Granängsringen är indragna i entrénischer så att dörrarna inte slår ut på allmän platsmark samt får ett väderskydd. Belysning ska vara god och entrédörrar och ev. sidoljus eller överljus är helglasade för överblickbarhet och trygghet.

#### BALKONGER, TERRASSER OCH UTEPLATSER

Alla lägenheter har fransk balkong eller egen avskärmd uteplats på den gemensamma gården, uteplatserna fungerar även som entré till lägenheterna mot gården på plan 9 och har samma utbredning som ovanliggande entrébalkong. De genomgående lägenheterna har en gemensam entrébalkong mot gården. Gården är en gemensam utemiljö för de boende och utformas med grönska och platser för vistelse.

Franska balkongdörren har ett räcke av brandhärdat glas utan överliggare alternativt en tunn överliggare i metall i samma kulör som dörr-/fönsterkarmen. Fönsterkarmarna har en mörkare röd kulör än fasadputsen.

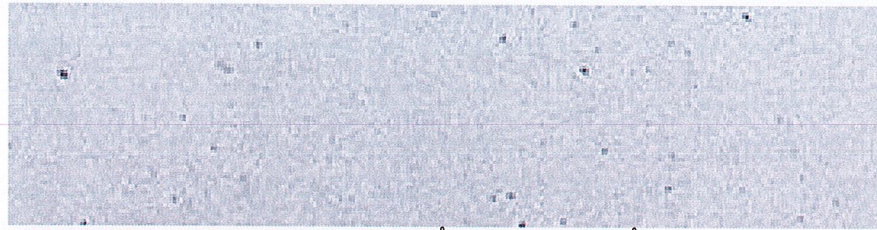
Entrébalkongerna mot gården utförs i ljus betong, lika fasadbanden i betong, med slät undersida. De ska ha pinnräcken i metall i kulör lika betongen. Gården avslutas med pinnräcken i kulör lika entrébalkongerna. Trappa mellan gården och Granbackvägen får genomsiktliga sidor av metallpinnar i lika utförande, bredd och kulör som pinnräckena på gården. Skenor för att kunna dra barnvagnar/cykel monteras i trappan.



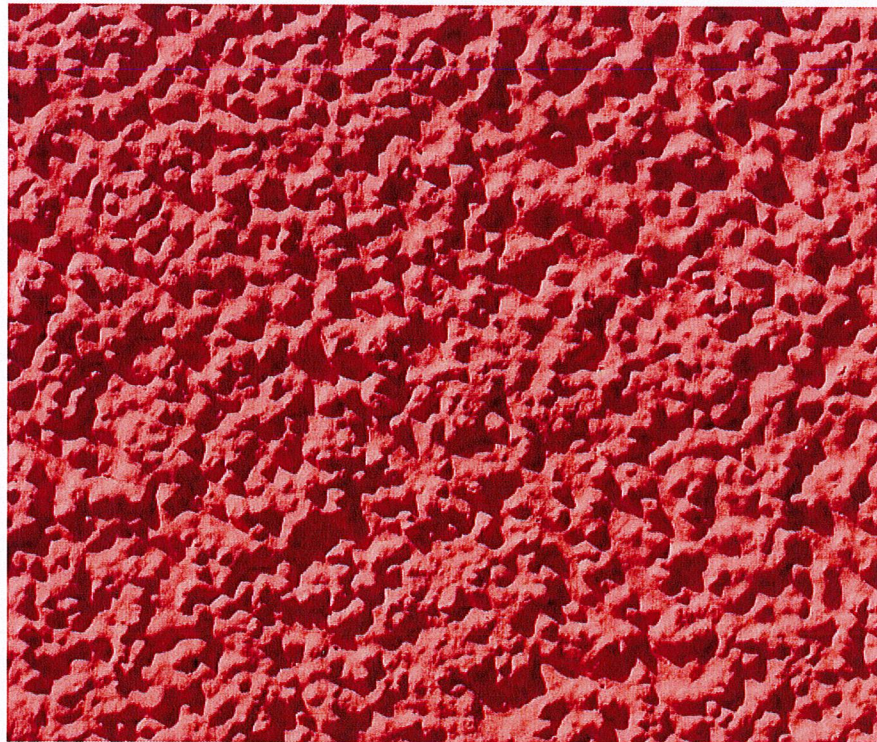
ENTRÉER TILL BOSTADSKOMPLEMENT.



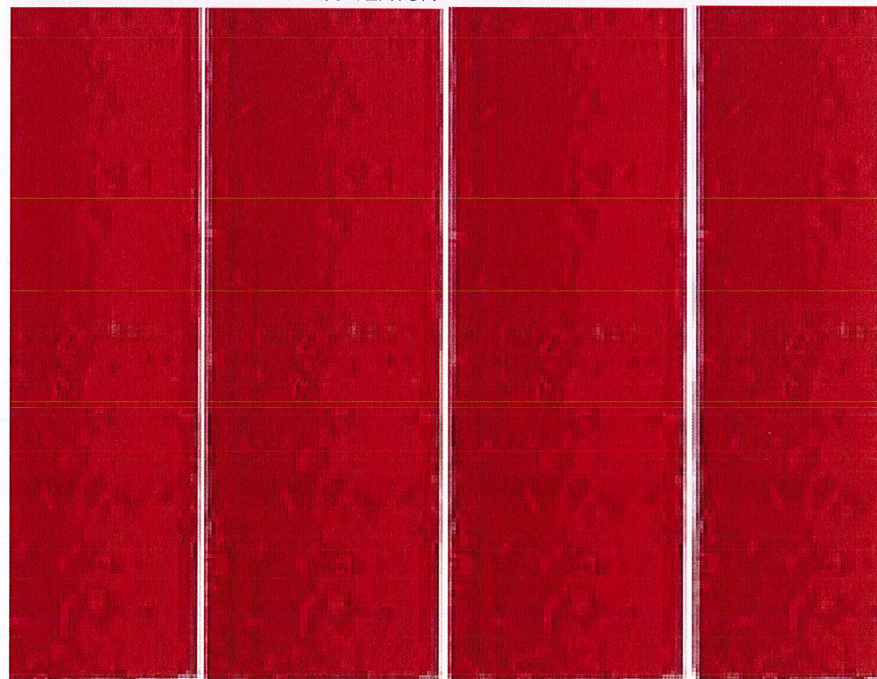
ENTRÉBALKONGER MED PINNRÄCKEN MOT GÅRD



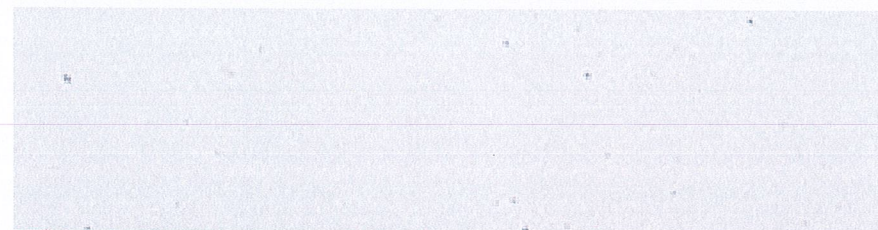
HORISONTELLA BETONGBAND MELLAN VÅNINGAR, LJUSGRÅ



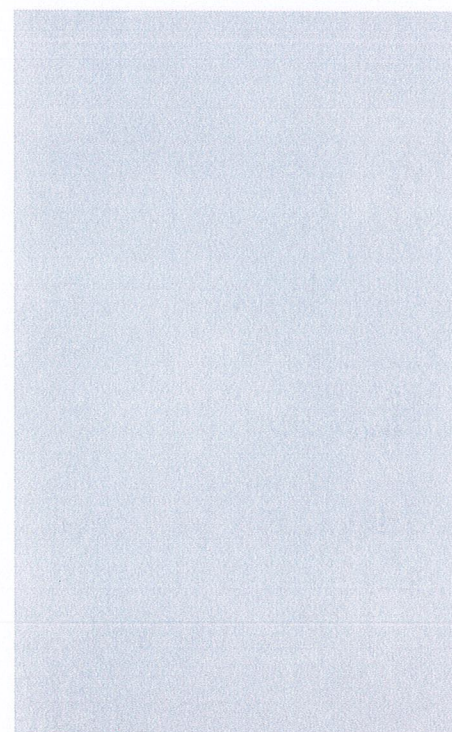
FASAD: SPRITPUTS MED TYDLIG TEXTUR



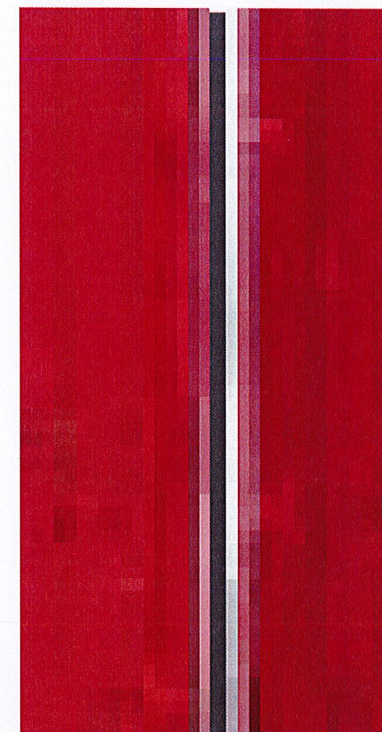
SOCKEL: KAKEL/ KLINKER, NÄRBILD



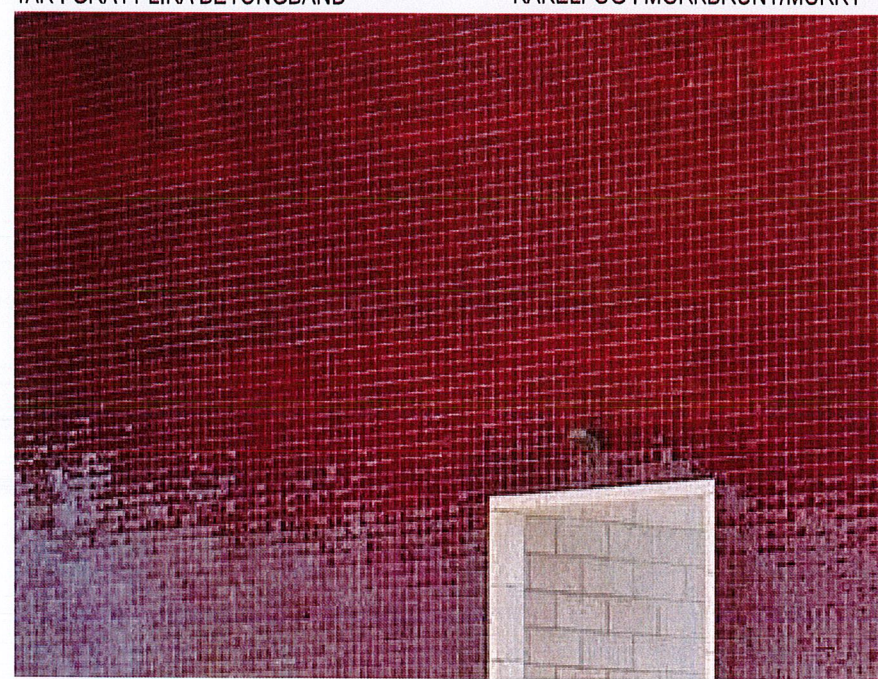
STÖDMUR I BETONG VID PARKERING MÅLAS I LJUS KULÖR



TAK I GRÅTT LIKA BETONGBAND



KAKELFOG I MÖRKBRUNT/MÖRKT



SOCKEL: KAKEL/ KLINKER - YTA MED TEXTUR, HELHETSBild

### MATERIAL OCH KULÖR

För att skapa en helhet med variation har man två kulörer samt olika texturer på fasadmaterialet. Sockelvåningen får en yta i avvikande material mot ovanliggande putsfasad med en kaklad yta som ger en blankare yta och textur genom sina fogar. Puts har en mattare yta och spritputs ger en materialitet på nära håll. Horisontella band i ljus, slät betong ger fasaden en uppdelning och integrerar elementskarvar i fasaduttrycket.

Stödmur mellan parkeringsplatser och gård utförs i betong som målas i en ljus kulör. Parkeringarna överdäckas av ett trädäck fram till fastighetsgräns. Gården avslutas med pinnräcken i kulör lika entrébalkongerna.

### BELYSNING

Belysningen kring kvarteret ska vara god och skapa en trygg, orienterbar och trivsam utemiljö kring huset vid mörka tider.

Vid parkeringen på Granbacksvägen integreras belysning i taket och utförs som downlights samt som en kontinuerlig belysning längs stödmuren vid samtliga parkeringsplatser.

Entréerna får belysning i taket på de indragna nischerna så att dessa upplevs som ljusa och inbjudande. Vid entréer på gården och entrébalkonger sitter armaturer vid respektive entré. De privata entréerna kan styra belysningen vid egna entrén. Entrébalkongerna får även en allmänbelysning som placeras i balkongtak och integreras väl i helhetsintrycket samt ger en jämn ljusbild. Gårdens belysning utformas för en orienterbar, trygg och trivsam känsla. Exempel på armaturtyper är pollare längs med gångstråk och som rumsskaparte vid vistelseplatser. Belysningen ska utföras så att den inte bländar eller stör interiört i de enskilda lägenheterna. Utformning av belysningen som helhet studeras vidare i kommande skeden för att uppnå kvaliterna orienterbarhet, trygghet och trivsamhet.





## GRANÄNGSTORGET KVARTER C

### PARKERING OCH ANGÖRING, PLAN 8

#### ENTRÉVÅNINGAR

I entréplan mot Granängsringen placeras lokaler och trapphusentréer mot gatan. Det ska finnas plats för två verksamhetslokaler som har entré och fönster mot gatan. Trapphusen är genomgående och skapar sekundär entré mot innergården. Mot gården placeras lägenheter.

#### PARKERING OCH TILLGÄNGLIGHET

Två gästparkeringar, två hkp-platser samt två bilpools-platser anläggs med angöring från Granbacksvägen. Handikapparkeringarna har tillgänglig förbindelse inomhus till trapphuset.

Entréerna till bostadstrapphusen är huvudsakligen mot Granängsringen. Det södra trapphuset går även att nå från innergården samt via cykelrum och miljörum från Granbacksvägen. Bilangöring sker från Granbacksvägen och gångavstånd från bilangöring till entréer kan anordnas max 10 m från entré.

#### MILJÖ OCH ÅTERVINNINGSRUM

Ett miljö och återvinningrum som, förutom de sedvanliga fraktionerna av kartong, papper/tidningar, plast, metall och färgat resp. ofärgat glas, även erbjuder återvinning av matavfall och grovsopor. Miljörum för lokalerna finns som ett separat rum och nås från Granbacksvägen.

#### ANGÖRING SERVICE- OCH RÄDDNINGSFORDON SAMT UTRYMMNING

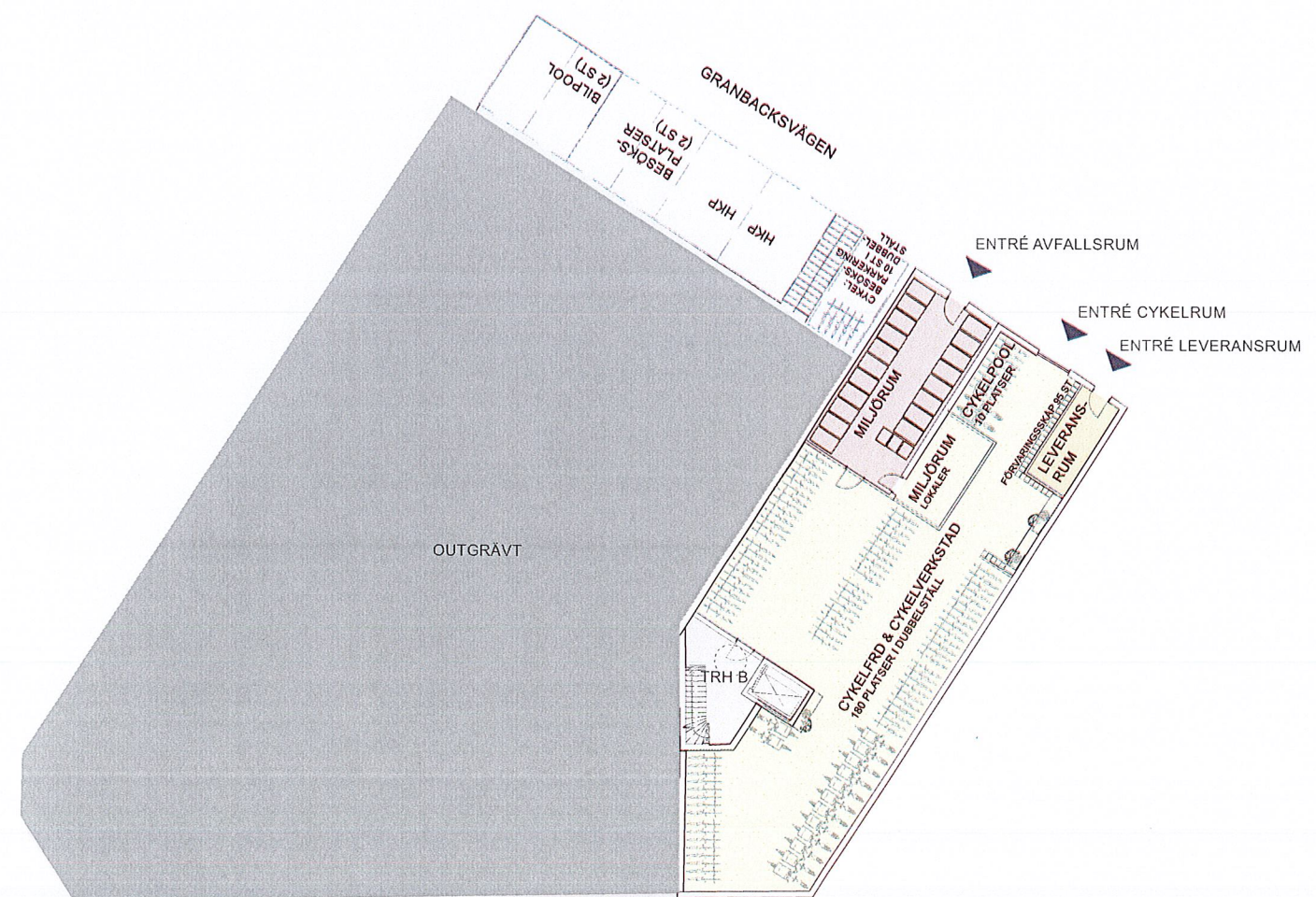
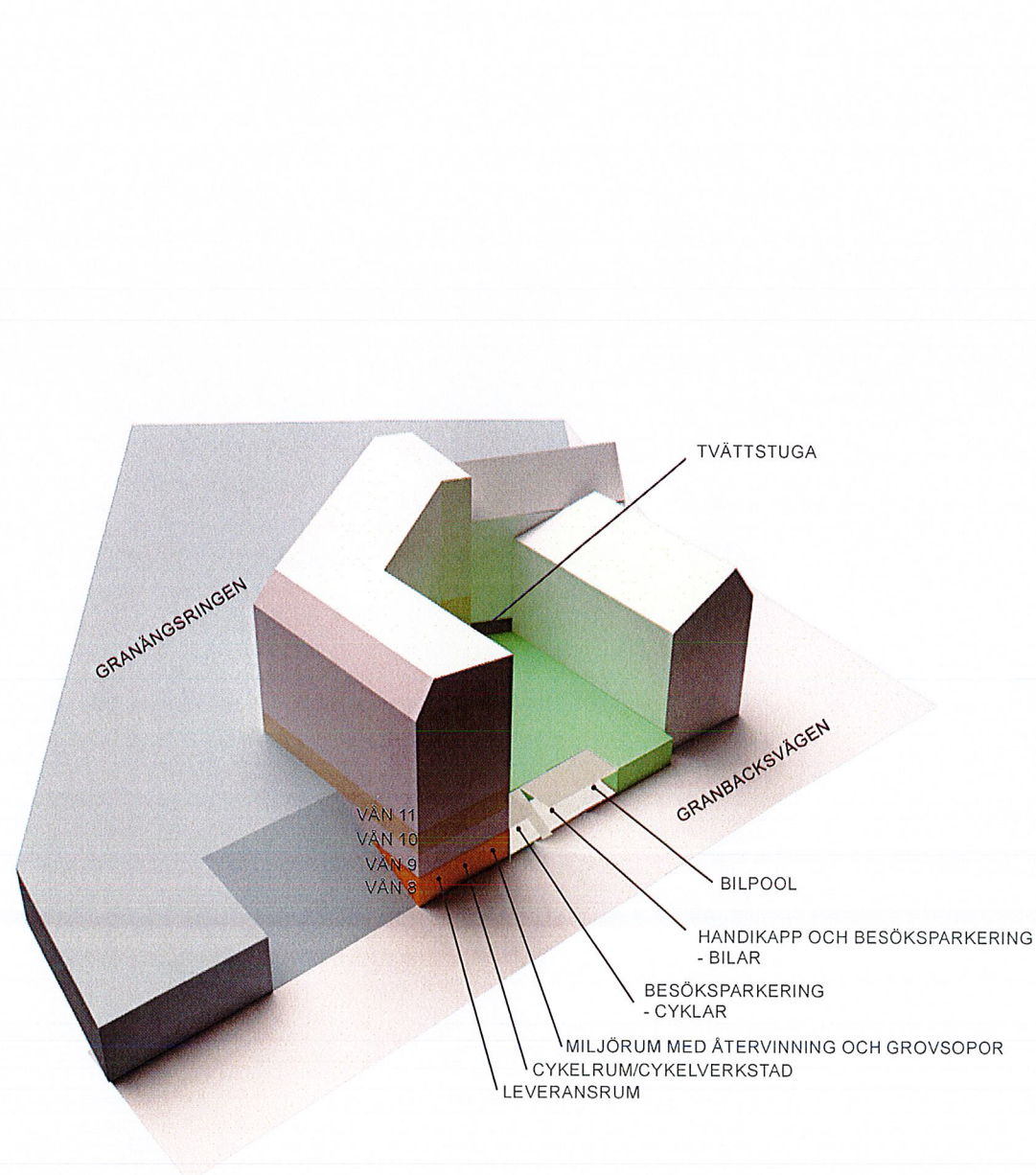
Räddningsfordon kan ställas upp på väg-/gångbana på alla sidor om kvarteret. Lägenheter i plan 9 samt lokaler utrymmer via dörr direkt till det fria.

Lägenheter i plan 10 i västra delen utrymmer via trapphus och utvändigt trappa.

Lägenheter i plan 12-15 i västra delen utrymmer via korridor och vidare till två skilda trapphus.

Lägenheter i plan 11-15 i östra delen utrymmer via loftgång till ett trapphus samt via fönster med hjälp av räddningstjänsten.

Avfall hämtas från miljörum vid Granbacksvägen som ligger inom 50 m från trapphusen. Angöring till leveransrum sker från Granbacksvägen. Leveranser till lokaler sker även de från Granbacksvägen.



PLAN 8 - UNDER GÅRD, ENTRÉ TILL BOSTADSKOMPLEMENT FRÅN GRANBACKSVÄGEN

## GRANÄNGSTORGET KVARTER C

- ETT LIVSSTILSBOENDE MED UNIKT BOENDEKONCEPT -  
FLEXIBLA MOBILITETSTJÄNSTER FÖR EN KLIMATSMART OCH MEDVETEN MÅLGRUPP

### BAKGRUND

Livsstilsparametrar som fysisk aktivitet och rörlighet är bidragande faktorer till god hälsa och välmående. Med moderna mobilitetslösningar i sitt närområde, som medger valmöjligheten att minska privat bilägande och bilkörning i allmänhet, kan man ge förutsättningarna och möjligheten att använda cykel och kollektiva färdmedel.

Tyresö kommun satsar på miljömässig och social hållbarhet. Ett led i hållbarhetsutvecklingen är satsningen på gång- och cykelbanor. Den nya bebyggelsen runt Granängstorget skall bidra till att stärka Granängstorget som ett lokalt centrum för möten och vistelse, för såväl boende som för besökare.

För boende i Granängstorget bygger vi hyresrättslägenheter och attraherar målgrupperna singelhushåll eller den lilla familjen, som delar värderingar om ett hållbart hushåll med låg klimatpåverkan och möjligheten att påverka sin privatekonomi.

### VÅRT MOBILITETSPAKET

Vid tecknande av hyresavtalet kommer hyresgästen samtidigt att teckna vårt attraktiva basabonnemang av mobilitetstjänsterna som gäller hela hyrestiden.

Basabonnemanget innehåller ett mobilitetspaket för 1200 kr/mån som kan nyttjas för kollektivtrafik, poolbil, hyrbil, standardcykel och ellådcykel. Mobilitetspaketet kan efter behov utökas och medger ett flexibelt nyttjande av just de transportmedel som passar bäst för individen och dennes resemonster.

Ex på hur ett basabonnemang kan läggas upp för en månad:

- 10 dygn kollektivtrafik, 6 h poolbil, 3 h standardcykel & 2 h ellådcykel.
- 20 dygn kollektivtrafik, 2 h poolbil, 4 h standardcykel & 2 h ellådcykel.
- 30 dygn kollektivtrafik, 2 h standardcykel & 1 h ellådcykel.

Kostnaden för basabonnemanget, 1200kr samt eventuellt tillkommande kostnader i de fall hyresgästen valt att köpa ytterligare mobilitetstjänster debiteras på separat faktura månadsvis.

Eventuellt outnyttjat belopp från basabonnemanget överförs till nästkommande månad och kan användas i 12 månader.

Mobilitetstjänsterna nyttjas genom en enkel och användarvänlig mobilitetsapp.

### ETT MODERNT CYKELGARAGE

För våra hyresgäster kommer det att finnas totalt 190 cykelplatser i husets fräscha och ljusa cykelgarage, beläget på bottenvåningen. Av dessa 190 cykelplatser är 16 platser avsedda för lådcyklar. Utformningen av cykelplatserna kan anpassas efter behov, tex om antalet lådcyklar skulle bli fler.

I cykelgaraget placeras vi ut 10 stycken poolcyklar; 8 standardcyklar och 2 ellådcyklar, vilka alla ingår i det flexibla mobilitetspaketet. En säker plats för laddning kommer att finnas. Cyklarna i poolen kommer att utrustas efter säsong, till exempel med dubbdäck på vintern.

Entrén till cykelgaraget är via en automatisk port längs Granbacksvägen samt via hiss. Hit har endast hyresgästen access med nyckeltag, vilket gör det till en trygg och säker plats.

Vi utrustar cykelgaraget med en arbetsstation för cykel-/barnvagnsreparationer, utformat som en trevlig social mötesplats som ett led i att stärka sammanhållningen och gemenskapen grannar emellan. Här kommer även 95 st förvarings-skåp för klädombyte och cykelhjälm att finnas.

### UTOMHUSPARKERING LÄNGS GRANBACKSVÄGEN

Längs Granbacksvägen, nedanför innergården är en utomhusparkering placerad. Parkeringen är nära och lättillgänglig utan att inskränka på den trevliga innergårdens avskildhet. Här anläggs två gästparkeringar, två handikapparkeringar samt två parkeringsplatser avsedda för bilpoolen.

Utöver de 190 cykelplatserna inomhus placeras vi här ytterligare 10 besöksparkeringar för cykel.

### FRAMTIDENS LEVERANSRUM

För att förenkla hemleveranser bygger vi ett säkert leveransrum, motsvarande ett ombuds leveransställe, som läses upp via mobilitetsappen och där tex matkassar kan förvaras svalt.

### MARKNADSFÖRING AV MOBILITETSKONCEPTET

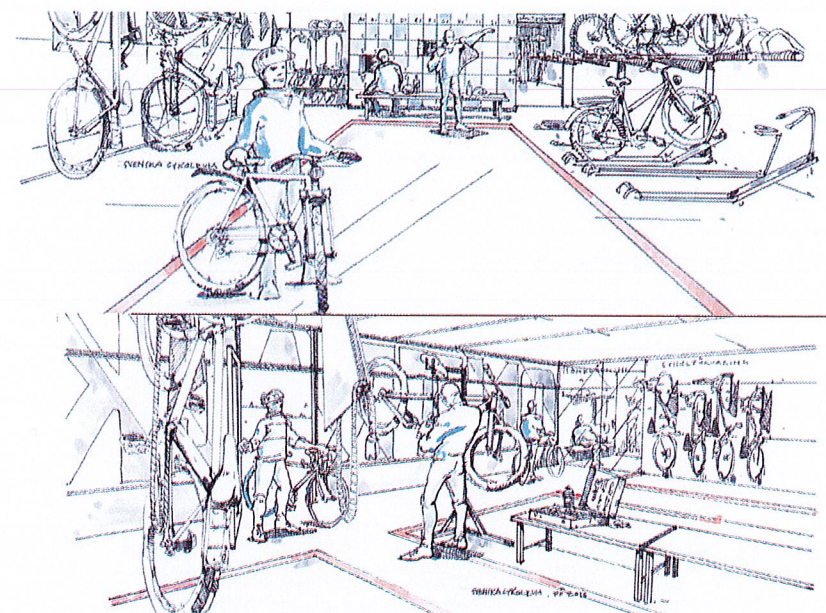
Den nya hyresgästen får ett välkomstbrev som närmare beskriver basabonnemanget och tjänsterna för ett utökat mobilitetspaket samt den tillhörande mobilitetsappen. Vi kommer årligen att bjuda in till informationsmöten för de boende.

### UPPFÖLJNING TILL TYRESÖ KOMMUN

Vi på BrickHouse arbetar ständigt med utvecklingen av hållbart boende och framtida behov. För Kvarter C kommer vi årligen att göra en uppföljning av kvaliteten i vårt mobilitetspaket. I en årlig redovisning till trafikansvarig på Tyresö kommun återkopplar vi om aktuellt behov och nyttjandegrad av mobilitetstjänster, kundnöjdhet, slitage samt åtgärder för eventuell skadegörelse.

Vi har för avsikt att samnyttja bilpoolen med övriga fastighetsägare i närområdet. Om det i den årliga uppföljningen visar sig att nyttjandegraden överskrider tillgången kommer fler bilar att ingå i bilpoolen.

Vi vill ge våra hyresgäster de allra bästa förutsättningarna för att kunna leva ett hållbart liv i en bostad från BrickHouse.



Idéskiss cykelgarage med plats för ombyte och förvaring av kläder och utrustning, service/reparations-station samt vertikala och horisontella cykelhållare för att frigöra golvyta, bidra till bättre ordning och trevligare miljö.



Genom en app ges alla hyresgäster tillgång till en samlad mobilitetstjänst (Mobility as a Service, MaaS) som erbjuder hushållen ett enklare vardagsresande utan att behöva äga egen bil – och bidrar till minskad klimatpåverkan.



## GRANÄNGSTORGET KVARTER C GÅRDSUTFORMNING

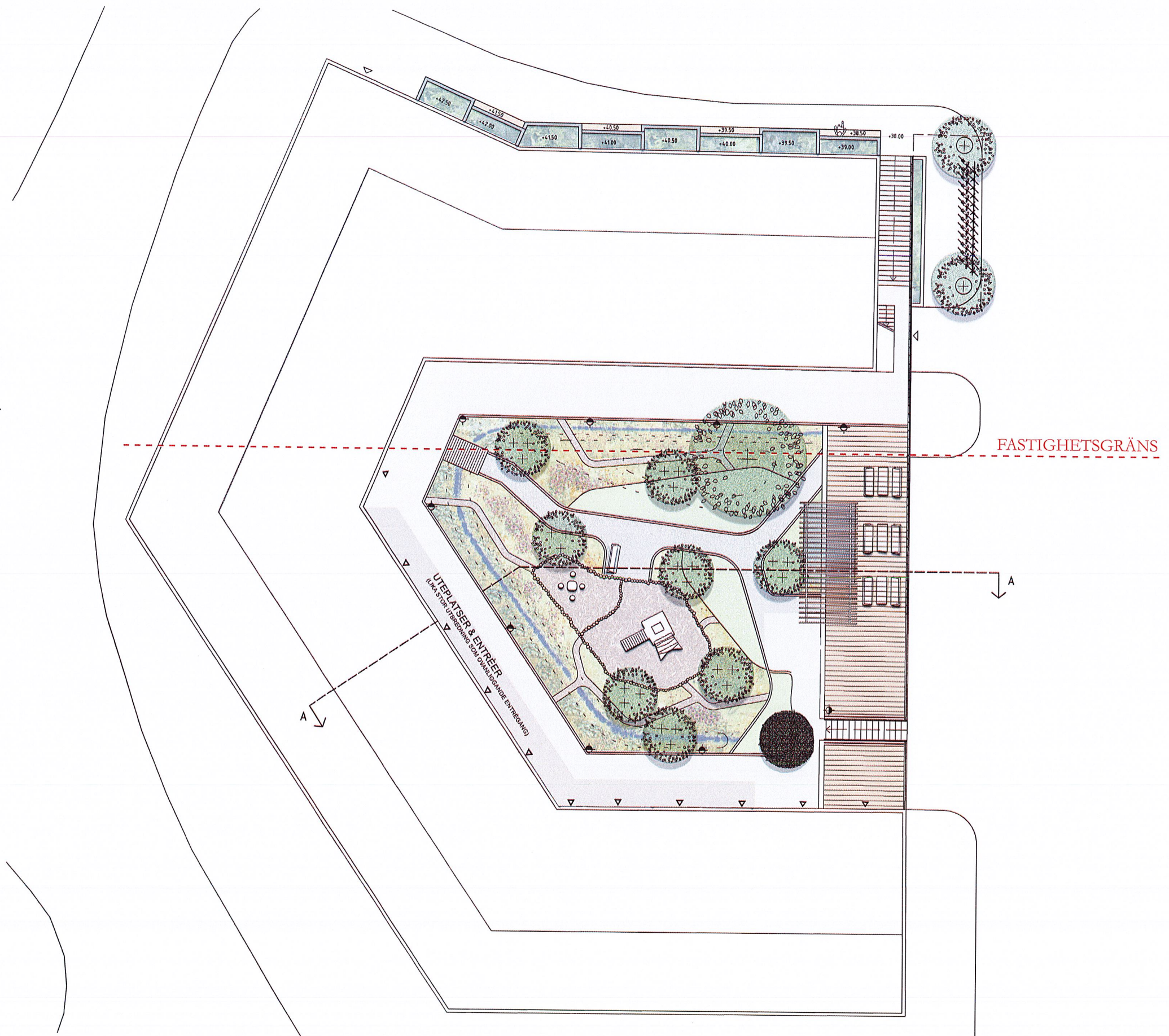
De två husen har en gemensam gård, på denna inryms lekplats samt en gemensam uteplats. Längs fasaderna löper gårdens huvudsakliga kommunikationsstråk, — hårdgjord — med betongmarksten.

Där solmöjligheterna är som störst på gården finns en gemensam uteplats med bänkar, bord och grill. Delar av uteplatsen under en pergola på vilken klättrväxter tar sig upp i. Pergolan erbjuder skugga och en del av den har också tätt tak av glas för regnskydd. En lekplats med sandlåda och tillgänglighetsanpassad lekutrustning återfinns på gårdens mitt. Denna omges av planteringar genom vilka stigar av bark planeras, för lek och som smitvägar. Gräsmattor anläggs för utökade sociala möjligheter, picknick, lek och solbad. De olika ytorna binds ihop med ett gångstråk av stenmjöl.

### DAGVATTEN

För att fördröja och ytterligare rena vattnet från miljöhämmande ämnen innan vattnet kopplas på dagvattensystemet avser exploitören att genom utkastare leda takvattnet och direkt regn genom växtligheten på innergårdarna. Det kan åstadkommas med exempelvis regnträdgårdar, vattnet kan då infiltrera och renas innan det släpps till befintligt dagvattensystem. Systemet kan med fördel anläggas med bräddfunktion som en åtgärd vid intensiva skyfall.

Det fördröjningsbehov som exploateringen medför beräknas i StormTac till 13m<sup>3</sup> effektiv volym vid ett 10 års-regn med klimatfaktor. Den beräknade effektiva volymen från regnträdgårdarna är 42,79 m<sup>3</sup>, det innebär att fördröjningsåtgärderna inte endast är dimensionerade för att fördröja det ökade flödet, utan klarar även av att hantera flöden vid större regn.

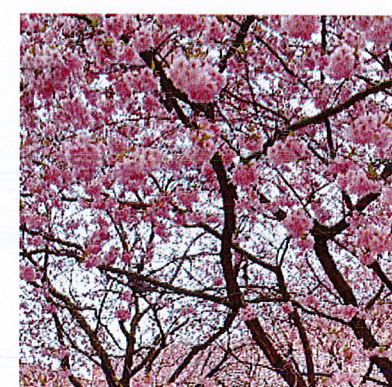
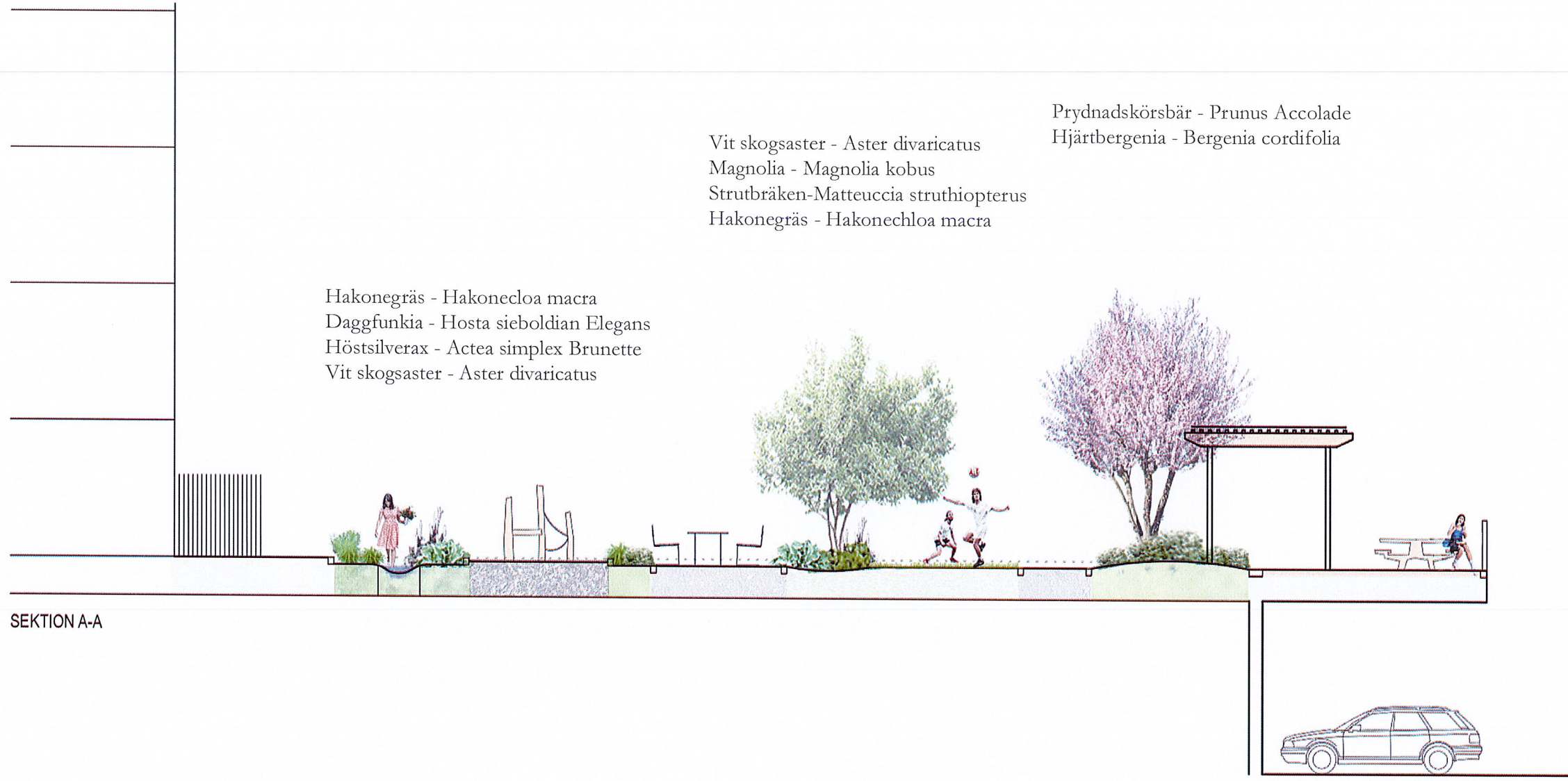


ILLUSTRATIONSPLAN 1:100 (A3)

**GRANÄNGSTORGET KVARTER C**  
VÄXTLIGHET

Generellt kommer växtbäddarna ha ett djup på minst 40 cm växtjord. Eftersom den största delen av gården inte är underbyggd med garage så får växtligheten mycket goda förutsättningar att utvecklas. En kulle på gården ger goda livsbetingelser åt ett bergskörbär, 80 cm djup växtbädd med växtjord. Detta tillsammans med ett antal **flerstammiga magnolior utgör gårdens större växtmaterial**. I övrigt perenna växter och prydnadsgräs som skapar karaktär över hela året, arterna placeras enligt vattentillgången, fuktälskande närmast diket osv. Arter enligt sektion.

Gården belyses med pollare i gränsen mellan det hårdgjorda och planteringarna, dessa är rundstrålande, ger ett fullgott orienteringsljus och accentuerar den strikta markbeläggningsen och de friväxande planteringarna. Uteplatsen belyses med små spotlights i pergolan för umgänge under mörka kvällar. Bänkarna mot gatsidan markeras med effektbelysning, LED-tejp i bänkens konstruktion belyser muren bakom sittplaterna.



REFERENSBILDER PÅ VÄXTLIGHET, SPÅNG OCH PERGOLA



## KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata, torg, gång och cykel). Utbyggnaden ska ske i samordning med kvartersmark. Kommunen ska säkerställa att det till första inflyttning är möjligt att ta sig till och från fastigheten på ett säkert sätt. Kommunen ska samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

Kommunens åtagande för utformning av gatuområdet beskrivs i framtagna systemhandling. Inom allmän plats står kommunen för drift och anläggning.

### Åtgärder under byggskedet för allmän plats

- Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning
- Transportvägar
- Byggskyltning

### Samordning under byggprocessen

Kommunen och exploitören ska samordna projektering och utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark där det behövs.

### Etableringsplats

Vid önskemål om etablering på kommunens mark kontakta projektledare från exploateringsenheten.

4

## 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

Projektet avslutas!

## Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Brickhouse har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

↑

## CHECKLISTA (bockas av innan bygglovets skickas in)

### Brickhouse

- Fasadens yta ska ha tydlig ytstruktur lika spritputs.
- Sockelvåning ska vara klädd i kakel eller klinker.
- Sockelvåning och fasad ska ha samma röda kulör.
- Fogar mellan kakel eller klinker ska ha en mörkare kulör än kakel/klinker.
- Fasaden ska ha släta horisontella betongband direkt under och över fönster våning 3-5.
- Betongband ska ha ljusgrå kulör.
- Betongbanden ska vara lika illustrationer över fasader.
- Skarvar mellan betongelement ska vara infärgade och dolda exempelvis bakom stuprör.
- Plåtdetaljer som stuprör utförs i samma kulör som betongband och tak.
- Val av kulörer ska godkännas av kommunen.
  
- Dörrar får inte svepa ut över allmän plats.
- Entrépartier och fönster ska liva i överkant.
- Huvudentréer ska vara indragna och ha helglasade portar med dubbeldörr eller enkeldörr med sidoljus.
- Entrén till cykelrummet utformas med automatisk port.
- Dörrar får förses med sparkplåt.
- Lokaler ska ha entréer mot allmän plats.
- Huvudtrapphus ska vara genomgående.
- Entrébalkonger ska ha slät undersida i kulör lika fasadens betongband.
- Entrébalkonger ska ha pinnräcken i metall i ljusgrå kulör lika betongband och tak.
- Utvändiga dörrar och dörrkarmar till lägenheter ska vara i metall i mörkröd kulör lika med övriga fönsterpartier.

3

<input type="checkbox"/> Lokaler ska ha större fönsterpartier mot gata.
<input type="checkbox"/> Glaspartier i sockelvåning mot allmän plats (ej Granbacksvägen) ska ha låg bröstning (300-700 mm).
<input type="checkbox"/> Fönster ska linjeras vertikalt och horisontellt och ges en jämn rytm över fasadens alla sidor.
<input type="checkbox"/> Fönster ska ha höga glaspartier som sträcker sig mellan betongbanden.
<input type="checkbox"/> Utsida fönsterkarmar ska ha mörkröd kulör.
<input type="checkbox"/> Fönsterbåge i metall ska ha mörkröd kulör lika fönsterkarmar.
<input type="checkbox"/> Glasrække utan överliggare utförs med fasade kanter.
<input type="checkbox"/> Glasrække med överliggare utförs med överliggare av metall i kulör lika fönsterkarm och -båge.
<input type="checkbox"/> Tak mot allmän platsmark ska vara indragen en meter för att få inrymma en sjätte våning.
<input type="checkbox"/> Tak ska vara i plåt.
<input type="checkbox"/> Huvar för avluftning förläggs mot gård och ska integreras i möjligaste mån.
<input type="checkbox"/> Tak och övriga plåtdetaljer ska utföras i ljusgrå kulör lika betongbanden, exempel hängrännor, stuprör och huvar.
<input type="checkbox"/> Lekplats.
<input type="checkbox"/> Huvudsakligt kommunikationsstråk av betongmarksten.
<input type="checkbox"/> Gångstråk av stensmjöl.
<input type="checkbox"/> Gräsmattor.
<input type="checkbox"/> Ett träd och åtta buskage.
<input type="checkbox"/> Trädäck ovanpå parkeringsplatsen.
<input type="checkbox"/> Uteplats med bänkar, bord och grill.
<input type="checkbox"/> Pergola som delvis är regnskyddad med glastak.
<input type="checkbox"/> Stödmur/vägg mot parkering ska målas i ljus kulör.
<input type="checkbox"/> Tak ovan parkering ska utformas med trä.
<input type="checkbox"/> Ovan stödmur mot parkering ska det finnas pinnräcken i metall i ljusgrå kulör lika betongband.
<input type="checkbox"/> Trappa till innergård ska utformas med pinnräcken i metall i ljusgrå kulör lika betongband.

8



<input type="checkbox"/> Entrépartier ska ges belysning och numrering.
<input type="checkbox"/> Belysning integreras i taket kontinuerligt över parkeringsplatser.
<input type="checkbox"/> Innergård ska belysas.
<input type="checkbox"/> Belysning längs gata ska ha en varm vit ton.
<input type="checkbox"/> Belysning ska utformas så att den inte bländar de enskilda lägenheterna.
<input type="checkbox"/> Sex parkeringsplatser varav två för handikapp, två bilpool och två gästparkering.
<input type="checkbox"/> Hcp-plats ska finnas nära cykelentrén.
<input type="checkbox"/> Cykelrum för 190 cykelplatser, varav 16 platser för lådcyklar.
<input type="checkbox"/> Arbetsstation för cykel-/barnvagnsreparationer.
<input type="checkbox"/> Basabonnemang av mobilitetstjänster under hyrestiden.
<input type="checkbox"/> 10 poolcyklar, varav 8 standard- och 2 ellådcyklar.
<input type="checkbox"/> Automatisk port.
<input type="checkbox"/> 95 förvaringsskåp.
<input type="checkbox"/> Besöksparkering för 10 cyklar mellan byggnad och trappa till innergård.
<input type="checkbox"/> Leveransrum för hemleveranser.
<input type="checkbox"/> Vatten från tak som lutar mot innergård ska fördröjas inom kvartersmark.
<input type="checkbox"/> Fördröjningsåtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark ska motsvara minst 13 kubikmeter dagvatten.
<input type="checkbox"/> Ej bärande träkonstruktioner på innergård ska vara av miljöklassat virke.
<input type="checkbox"/> Miljörum ska finnas för boende och lokaler.
<input type="checkbox"/> Hiss ska vara tillgänglig för samtliga våningsplan.

b

## Årlig uppföljning av Brickhouse

<input type="checkbox"/> Information till hyresgäster.
<input type="checkbox"/> Basabonnemang.
<input type="checkbox"/> Bil- och cykelpool.
<input type="checkbox"/> Nyttjandegrad.
<input type="checkbox"/> Kundnöjdhet.
<b>Kommunens åtaganden</b>
<input type="checkbox"/> Utformning kopplad till systemhandling.

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



