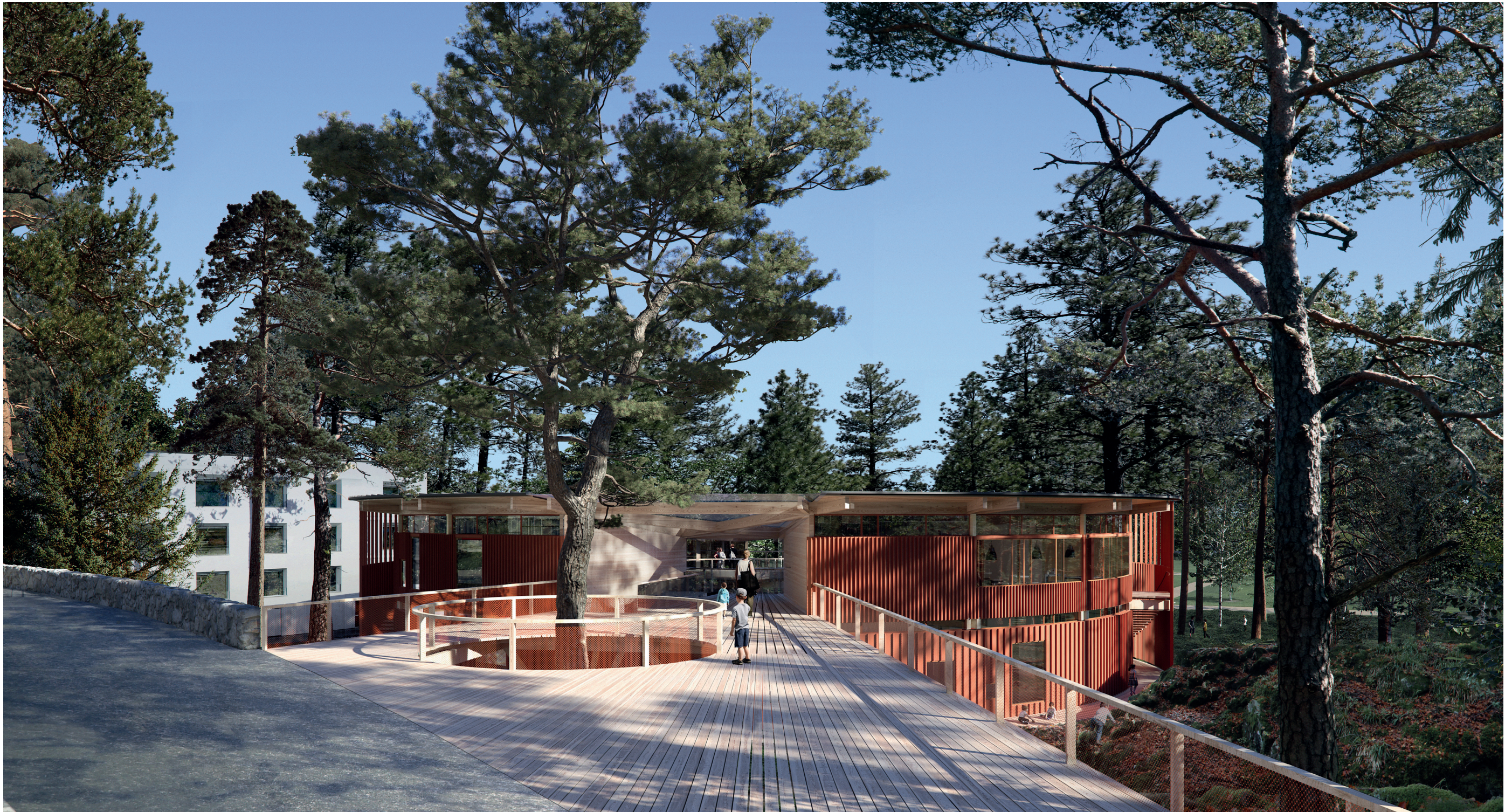


# KVALITETSPROGRAM FÖR WÄTTINGEBACKEN ETAPP 2



tyresö kommun 

 BERGSUNDET

Utopia

SWECO 

## INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	3
Bakgrund och avgränsning .....	4
Planområdets läge .....	5

### ETAPP 2 – FÖRUTSÄTTNINGAR..... 6

Etappens förutsättningar.....	6
Mobilitet.....	10

### ETAPP 2 – KV 3B OCH 4B..... 12

Situationsplan .....	14
Analys Befintlig natur .....	16
Analys Gemenskap.....	17
Hur? Footprint och volym .....	18
Hur? Identitet och funktion .....	19
Hur? Byggnaderna.....	20
Hur? Material.....	21
Kv Stig och Sten .....	22
Gård + entréplan.....	23
Fasader Sten .....	26
Fasader Stig .....	27
Sektioner Sten .....	28
Sektioner Stig .....	29
Entrévåningar.....	30
Typplan.....	31
Ytsammanställning .....	31
Preliminär lägenhetsfördelning .....	31

### ETAPP 2 – FÖRSKOLAN NIDO..... 32

Situationsplan.....	34
Analys Tomtens förutsättningar .....	36
Analys Trygga zoner för barn .....	37
Hur? Footprint och volym .....	38
Hur? Identitet och funktion .....	39
Hur? Byggnaden .....	40
Hur? Material.....	41
Förskolan Nido.....	42
Gård + entréplan .....	44
Fasader .....	46
Sektion .....	46
Plan mot gatan .....	47
Plan mot stråk .....	47
Miljörum.....	47
Cykel/ barnvagn .....	47
Ytsammanställning.....	47
Solstudie 21 mars .....	48
Solstudie 21 juni .....	49
Solstudie 21 december .....	50
Ljus och mörk BTA .....	51

### ETAPP 2 – UTEMILJÖ..... 52

Bostadsgårdarna Stig och Sten.....	5
Funktioner.....	54
Förgårdsmark Stig.....	54
Material.....	54
Stentorget mellan Sten och Stig.....	55
Växter och växtkvalitet .....	56
Dagvatten .....	57
Belysning .....	57
Tillgänglighet .....	57
Skötsel.....	57
Förskolegården.....	58
Entréer .....	58
Zonindelning.....	58
Ravinen.....	59
Cykel/ barnvagn.....	59

Belysning .....	59
Skötsel.....	59
Dagvatten.....	59
Material .....	59
Växter och växtkvalitet .....	60
Odling .....	60
Innergård .....	61
Material.....	61

### ETAPP 2 - UTFORMNING ALLMÄN PLATS .....62

Kommunens åtaganden.....	63
Utformning allmän plats.....	63

Godkännande av åtagandena .....	64
Kvalitetsprogrammet process .....	66
Checklista.....	67

## 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 marköverlåtelseavtal mellan Bergsundet och Tyresö kommun för projekt Wättingebacken Etapp 2, datum 2022-04-

Tyresö 2022-04-

.....

För Bergsundet AB

.....

För Tyresö kommun

## Bakgrund och avgränsning

Planområdet för kvarter 2 är en del av den större utvecklingen av Wättinge som påbörjades med ett av kommunstyrelsen godkänt planprogram för Wättingebacken 2016. Planområdet ligger alldeles norr om Tyresö gymnasium och är en del av nuvarande skolfastigheten.

Utopia Arkitekter, Bergsundet och Tyresö kommun har gemensamt tagit fram ett förslag till två nya bostadskvarter samt en förskola med sex avdelningar. Planen omfattar även en del av Farmarstigens förlängning (i detta dokument fortsättningsvis benämnt bara som Farmarstigen) och två tvärgående gång- och cykelstråk med syfte att öka möjligheten att röra sig mellan Wättingestråket och området vid Granängsringen.

## Projekt mål för Wättingebacken

I det övergripande kvalitetsprogrammet för Wättingebacken formulerades en vision för området i sin helhet som ska genomsyra kommande utbyggnadsetapper – ”Området mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen utvecklas till en öppen och dynamisk stadsdel, med en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket. Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga boendekvaliteter – samtidigt som förtätningen bidrar till inkluderande närmiljöer som lever över dygnet och över året.”

Detta kvalitetsprogram är en vidareutveckling och en mer detaljerad redogörelse för hur bebyggelsen ska utformas i denna utbyggnadsetapp. Alla byggnaderna ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet med förskolan som etappens pärla. Området ska byggas i en skala som ger trivsamma miljöer och inbjuder till liv och rörelse på gator, torgytor och gårdar. Trappgränder och passager ska utformas så att de upplevs trygga och inbjuder till vistelse och grönstrukturen ska bevaras mellan husen.



# Planområdets läge



Plangräns

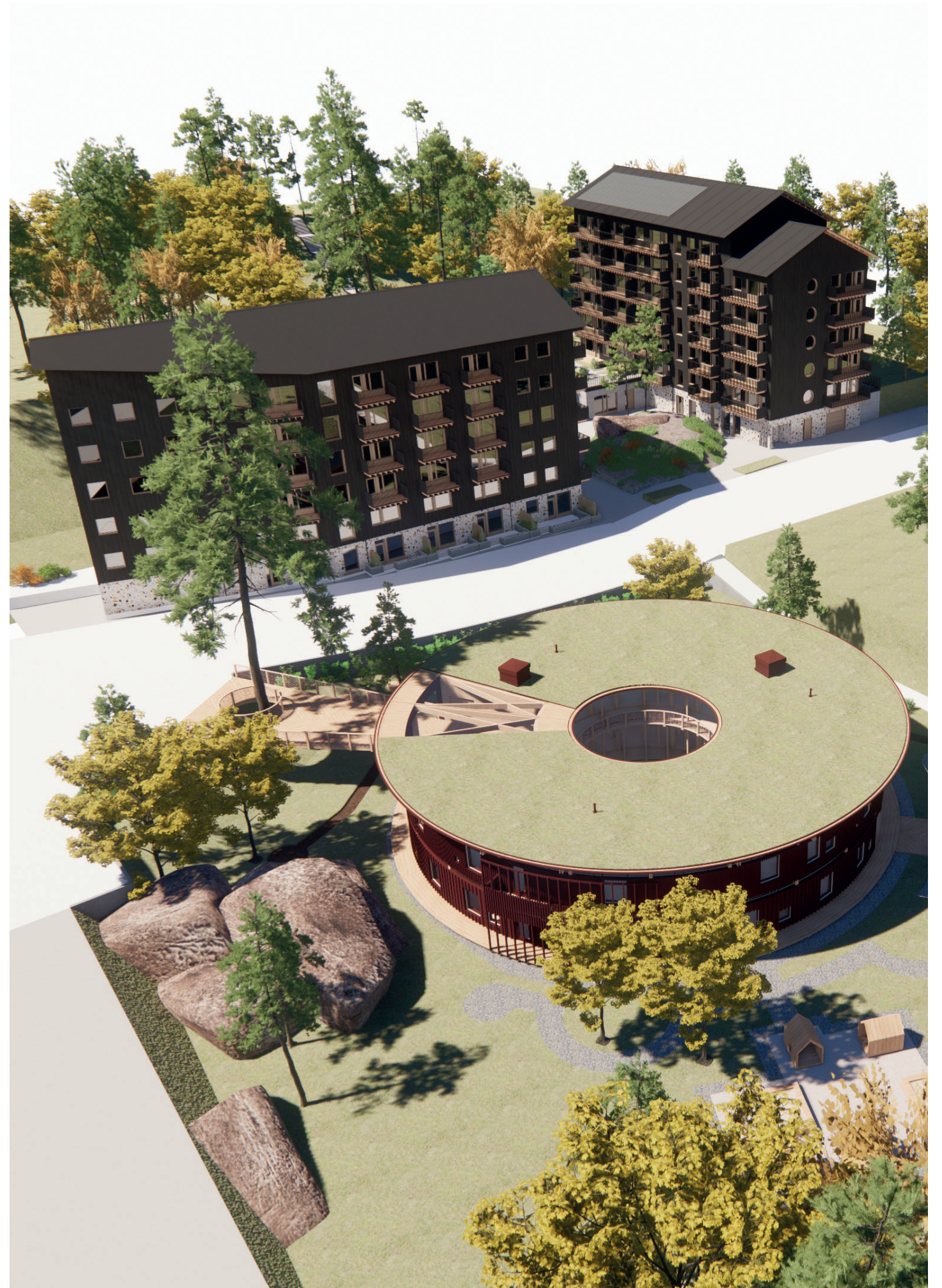
- Etapp 1, pågående DP
- Etapp 2
- Planerad bebyggelse



PLANOMRÅDET FÖR WÄTTINGEBACKEN, ETAPP 2

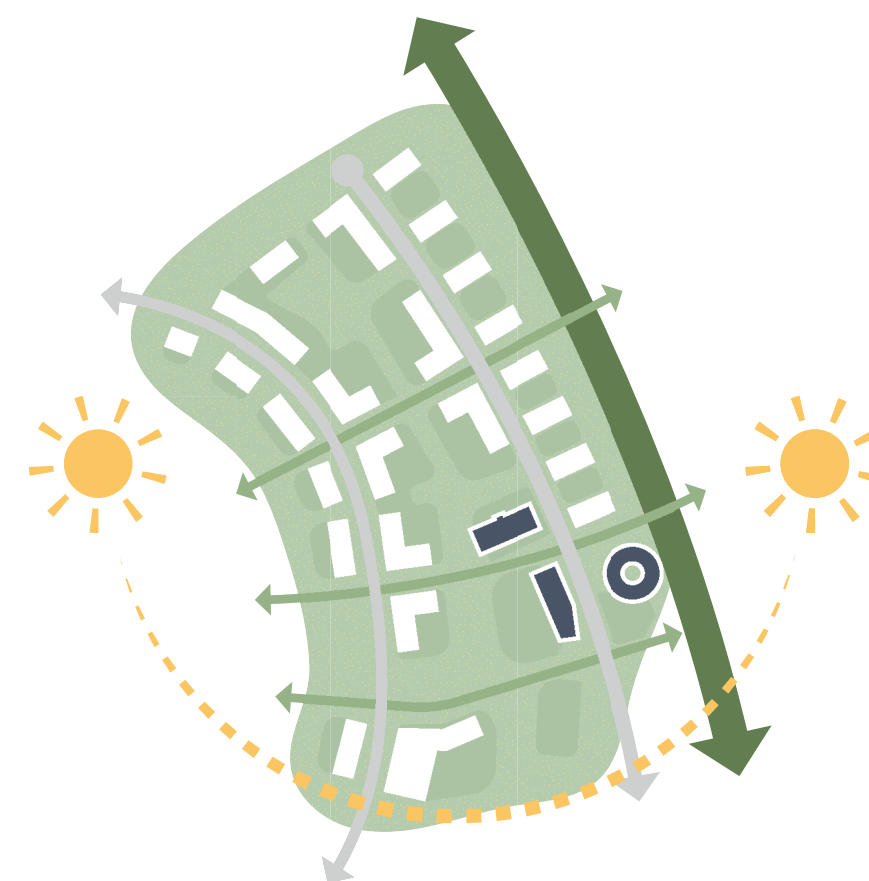
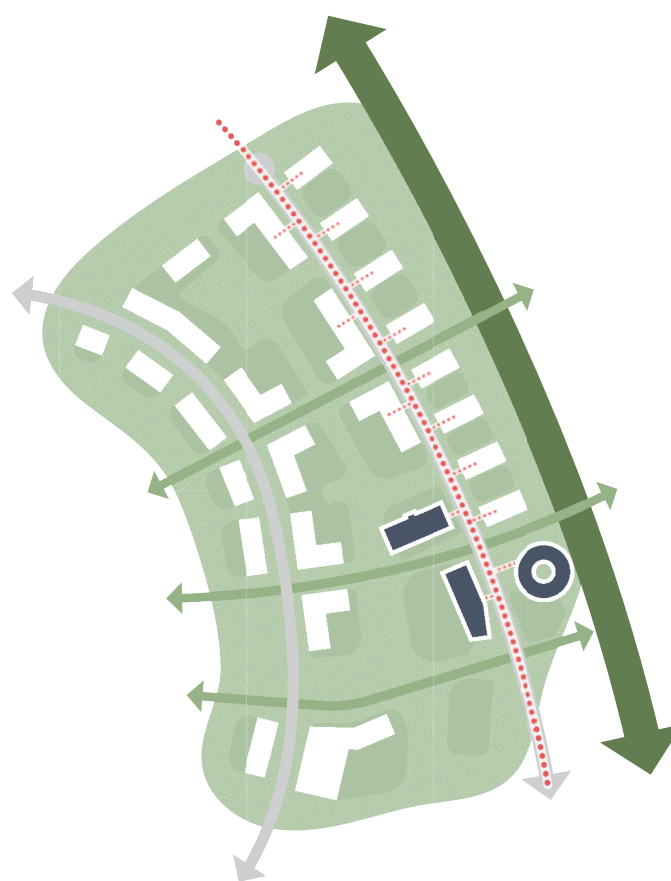
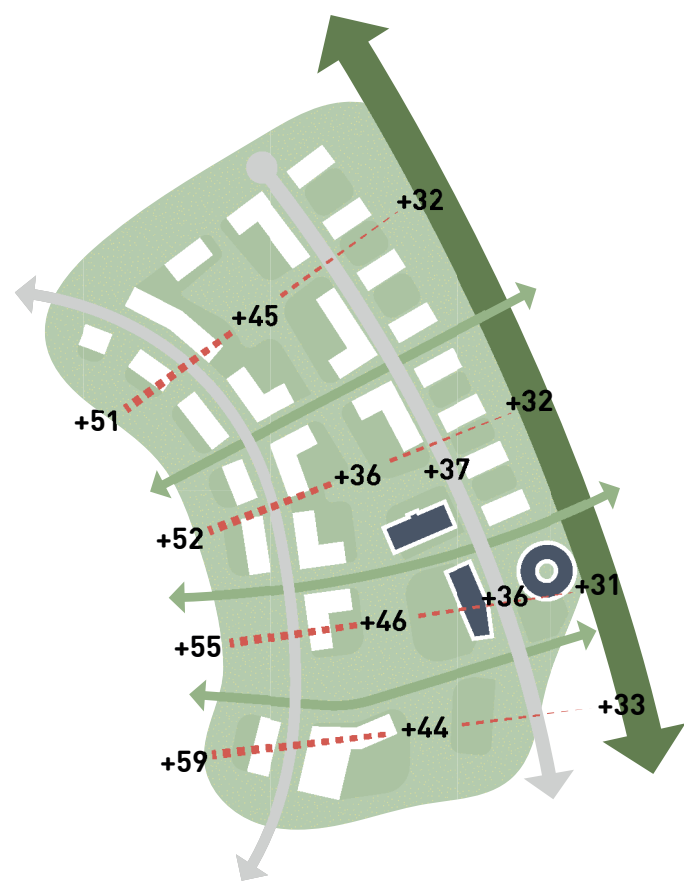
# ETAPP 2 – FÖRUTSÄTTNINGAR

Bergsundet + Utopia Arkitekter + Tyresö kommun



ÖVERSIKTSVY FRÅN SYDÖST

## Etappens förutsättningar



### Höjder

Planområdet befinner sig i starkt lutande topografi. Kvarterets mark utgörs till stor del av en kuperad terräng med mycket berg i dagen. Bostadshusens volymer förhåller sig till den varierade topografin och är placerade så att gård och utemiljö knyts samman med de naturliga höjderna.

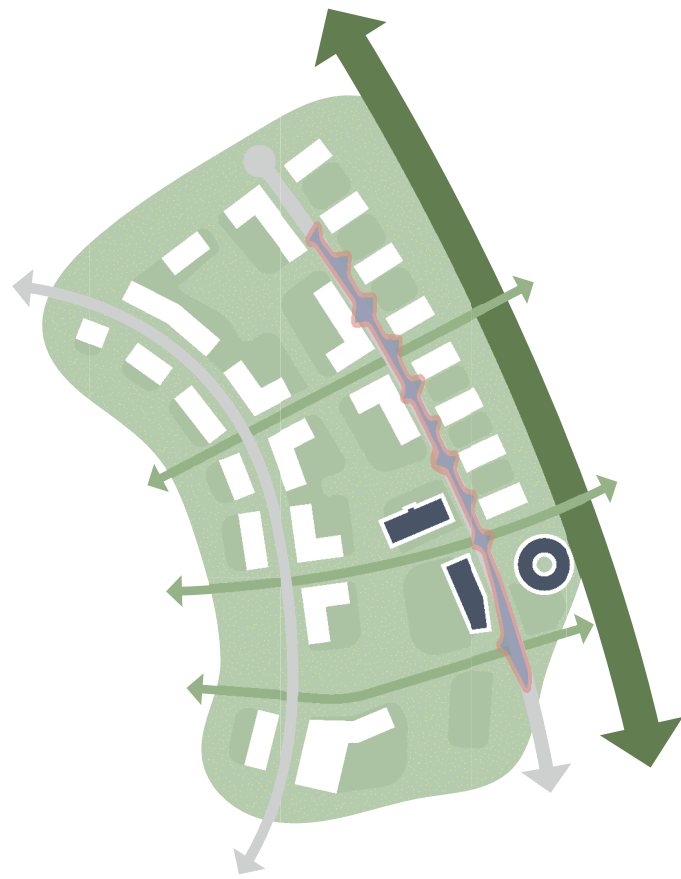
### Parkering och teknik

Teknisk försörjning sker från Farmarstigen. De två bostadshusen har separata anslutningar då de är åtskilda av allmän plats (trappgränden). Förskolan är delvis försörjd via Farmarstigen och delvis via gång- och cykelbanan söder om byggnaden. Besöksparkering samt angöring för taxi/färdtjänst sker på gata. Övrig parkering på fastighet.

### Solförhållanden

Kvarteret har potential att skapa soliga uteplatser med både morgon-, mitt på dagen- och kvällssol. Det tacksamma solläget gör att inga bostäder placeras i enbart norrläge samt att förskolegården får zoner med både sol- och skuggläge.





### Buller

Förlängningen av Farmarstigen leder in till det nya området Wättingebacken och avslutas med en vändplats. Ingen genomfartstrafik passerar området. Bullernivåerna är därför så pass låga att bostäder oavsett storlek kan placeras mot både gata och gård utan att påverkas av trafikbuller.



### Koppling grönt aktivitetstråk

I direkt anslutning till det nya området finns Wättingestråket. Detta är en stor kvalitet både för de boende och för förskolan. Koppling till både natur och utelek finns i nära anslutning via Wättingestråket.



### Natur på kvartersmark

I kvarteret återfinns vackra bergsknallar och en nära koppling till naturen. I kvarteret finns en ambition att bevara och nyttja den naturliga naturen så långt det är möjligt.

## Mobilitet

### Bilparkering

All bilparkering för bostadskvarteren planeras i garage i kv 3b\* med infart från Farmarstigen. RHP-plats söder om kv 4b ligger inom 25 meter till bostadsentrén.

P-talet för bostäder som redovisas här är utformat utifrån projektets förutsättningar samt dess höga ambition för mobilitetsåtgärder som tagits fram i dialog med Tyresö kommun och som syftar till att nå målen i kommunens trafikstrategi – Tyresö styr mot hållbart resande. Projektspecifika mobilitetslösningar har arbetats in i kvarteret och presenteras här intill. P-talet ger inklusive föreslagen reduktion ett maxtal av bilplatser för både kv 3b (Sten) och kv 4b (Stig). Tillgänglig angöring löses på gata inom 25 m från entrén (på motstående sida om Farmarstigen)

Bilparkering för förskolan löses med en samnyttjansmodell i bostadskvarterens garage. RHP möjliggörs från Farmarstigen i tomtens sydöstra ände.

Ljus BTA är i detta skede ungefärlig och kan komma att justeras.

Ljus BTA bostäder = ca 6520 kvm

Ljus BTA förskola = ca 1300 kvm

#### P-norm tabell bil:

##### Bostäder:

4,2 platser/1000 kvm ljus BTA med mobilitetsåtgärder lika eller motsvarande Grön resplan Wättinge PÅBYGGNAD 1.

##### Verksamheter (förskola):

1 RHP på kvartersmark. Övrig personal-p ska, vid behov, kunna samutnyttjas med bostädernas i p-garage under kv 3b.

### Cykelparkering

Cykelparkeringen till bostäderna i kv 4b och kv 3b är placerad i cykelrum i entré/källarplan med god access från gård och gata. Dessa cykelrum förses med 2-våningscykelställ samt platser anpassade för lådcyklar. Samtliga hissar i kvarteret är anpassade för cyklar och man kan därför lätt ta med sin cykel upp i lägenhet/balkong eller placera i eget låst lägenhetsförråd i källare. Korttidsparkering av cyklar sker på gård och längs med förgårdsmark inom 30 meter från entré.

Cykelparkering till förskolan placeras på förgårdsmark vid gång- och cykelstråket mellan Farmarstigen och Wättingestråket. Vid förskolans entréer planeras även en "kiss-and-go-zon" anpassad för lämning med cykel.

P-tabell för antal cykelplatser är utformat i samarbete med Tyresö kommun med hjälp av Grön resplan och inkluderar 10% gästparkering. 5% av cykelplatserna förbereds för lådcyklar.

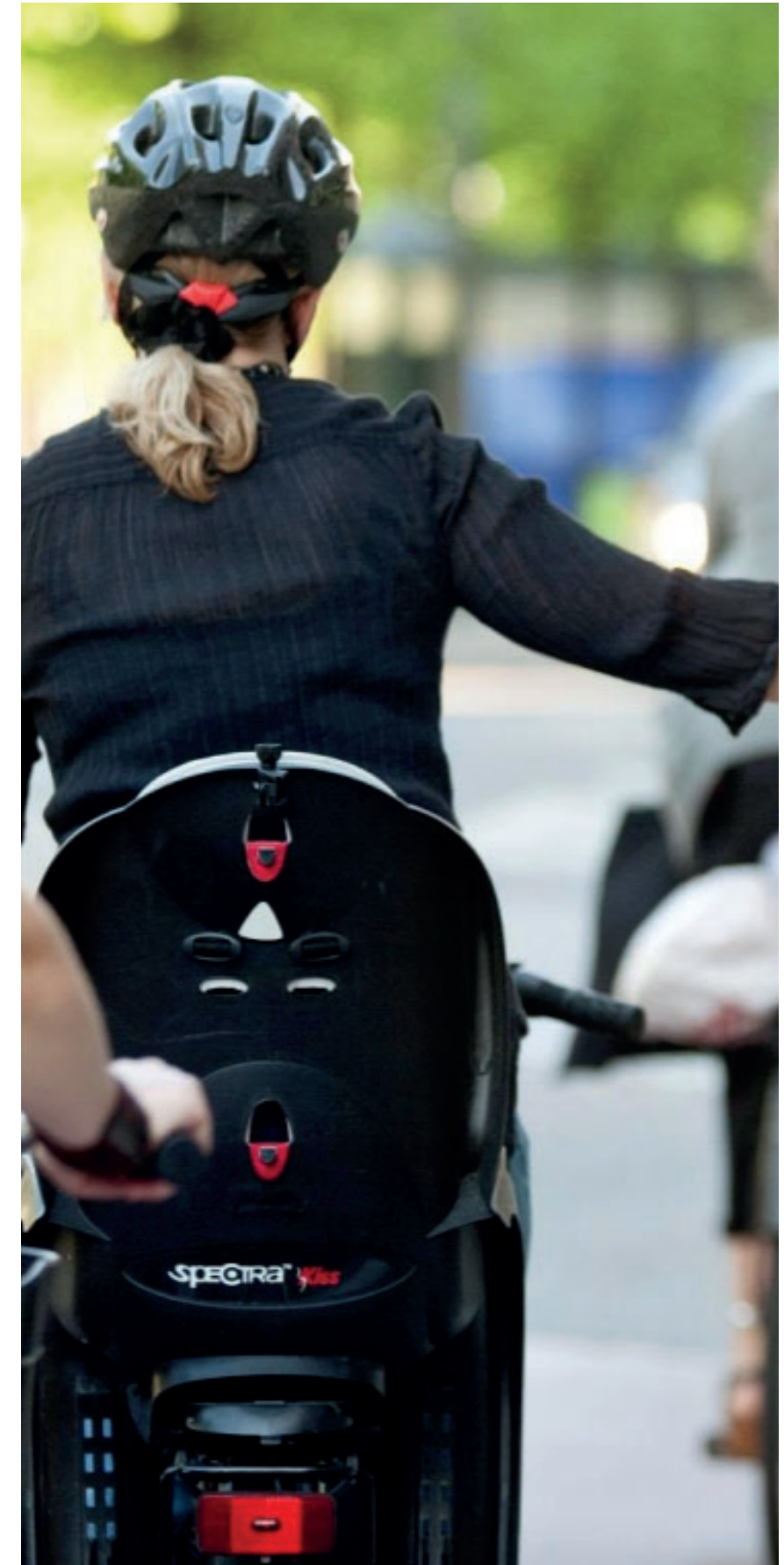
#### P-norm tabell cykel:

##### Bostäder:

1:or : 1,5 cykel/lgh  
2:or : 2,5 cykel/lgh  
3:or eller större: 3,5 cykel/lgh  
75% av cykelplatserna ska vara under tak

##### Verksamhet (förskola):

0,5 p/per anställd  
0,3 p/barn – ok att ordna en del som annan typ, tex för kickbike  
Barnvagnar  
0,25 p/barn – ok att utföra som carports men med låsmöjlighet



PLANERAT FÖR GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT ANGÖRA MED CYKEL

\*Kvarterens placering redovisas på situationsplan sid 14

## Mobilitetslösningar

Ambitionen kring mobilitetsåtgärder i projektet är höga och nedan är åtgärder för att främja gröna resealternativ i bostadskvarteren.

- Attraktiva cykelrum i anslutning till gata. I cykelrum installeras fast luftpump samt reparationsmöjligheter. Cykelrummen skyltas också så att cykling blir “top of mind” samt utförs med automatisk dörröppnare.
- Information om cykelleder till nyinflyttade.
- Information om cykelverkstad och “cykelmeckar-kurs”.
- Bostadskvarteren förses med 1 bilpoolsplats möjlig för boende i kvarteret att nyttja. Bilpoolen garanteras finnas etablerad i kvarteret under en 5-årsperiod.
- Bostäderna förses även med en “transport-pool” i form av: el-vespa, lådcykel, elcykel och vanlig cykel för boende i kvarteret att nyttja.
- Källsorteringsrum för både bostädernas och förskolans förpackningsinsamling placeras i södra delen av kv 4b.
- Kollektivtrafikinformation samt möjlighet till 1 månads subventionerat kollektivtrafikkort en gång/hyresgäst för alla nyinflyttade hyresgäster de första 5 åren.
- Digital anslagstavla i entréer med kollektivtrafikinformation.
- Omfördelade kostnader, intäkter från parkering subventionerar kollektivtrafikkort.

### Summering:

#### Behov av parkering:

Bilplatser bostäder: 27  
Bilpoolsplatser: 1  
Bilplatser verksamheter: 4

Cykelplatser bostäder: ca 217 st  
varav i under tak: ca 162 st  
Cykelplatser förskola personal: ca 8 st  
Cykelplatser förskola barn: ca 34  
Barnvagnsplatser: ca 29 st



1 BILPOOLSPLATS MÖJLIG FÖR BOENDE I KVARTERET ATT NYTTJA



ELCYKEL- OCH ELVESPA-POOL I BOSTADSHUSEN



CYKELMECKAR-KURS

# ETAPP 2 – KV 3B OCH 4B

Bergsundet + Utopia Arkitekter + Tyresö kommun



ÖVERSIKTSVY FRÅN SYDÖST

Situationsplan 1:1000





## Analys

### Befintlig natur

Platsen är starkt kuperad och blockig och utgörs av barrblandskog med relativt grova tallar och granar. Den befintliga naturen och topografin är viktig att bevara i så stor mån som möjligt då det blir ett värdefullt inslag på den gemensamma gården vid bostadskvarteret.

Området där det södra bostadshuset planeras, i projektet kallat Stig, består delvis av en hårdgjord parkering för gymnasieskolan. Stigs bostadsgård som vetter mot naturmarken kommer att präglas av naturmarken. Ett par tallar som står i bergsslänten har mätts in och ska skyddas vid byggnation så att upplevelsen av naturmarken kan bibehållas relativt nära inpå bostadshuset.

Det norra huset, här kallat Sten, är placerat i en öst-västlig riktning och är utformat med ett så litet fotavtryck som möjligt för att ge möjlighet för naturmiljön att bevaras och göra sig synlig längs en del av den nya Farmarstigen. Trädinmätningen visar inte på några tallar nära inpå Sten som skulle kunna bevaras men det finns några stora uppvuxna granar där del av stammen ska bevaras för att utgöra livsmiljö för värdefulla svamp- och insektsarter. Det finns inga ekar inom planområdet.

I det övergripande kvalitetsprogrammet för Wättingebacken (december 2016) står att ”området ska fortsätta vara en grön stadsdel med ett rikt växt- och djurliv av arter och biotoper som är typiska för området. De biologiska värdena kopplade till barrskog och ek ska bibehållas genom att utpekade barrskogsmiljöer och ekar med naturvärden sparas. Död ved ska finnas inom området. Naturvårdsanpassad skötsel ska förhindra igenväxning. Ny bebyggelse bör inte placeras så att värdefulla tallar eller ekar skuggas. Artrika brynmiljöer bör stärkas i anslutning till Wättingestråket. Arter som kan tillföras är t.ex. rönn, hassel, fågelbär, hagtorn och vildapel”



BEFINTLIG VY FRÅN FARMARSTIGEN MOT PLATSEN FÖR BYGGNADERNA STIG OCH STEN



DEN STORA STENEN BEVARAS OCH BLIR EN DEL AV GÅRDENS IDENTITET



FOKUS PÅ ATT BEVARA SÅ MYCKET NATURMARK SOM MÖJLIGT



## Analys Gemenskap

För att skapa gemenskap i kvarteret finns det många sociala ytor och aktiviteter att mötas kring. På den gemensamma gården med fokus på den befintliga naturen runtomkring placeras ett växthus med odlingsmöjligheter året runt för de boende. Funktionen för växthuset har möjlighet att ändras över tid utifrån behov och önskemål. Den enskilda bostaden med dess kvaliteter kompletteras på detta sätt med större ytor för gemenskap.

Det stora fokuset på gröna resealternativ i bostadskvarteren kommer att bli ett sätt att mötas på. I de attraktiva cykelrummen ska finnas smarta ytor för reparationsmöjligheter där kunskapsutbyte kan ske. Det ska finnas möjlighet att delta i cykelmeckarkurser och nyttja en bilpoolsplats där de boende tillsammans bidrar till ett mer miljövänligt sätt att resa på.

Gemenskapen börjar redan vid porten. Ett sätt att jobba med gemenskap är att fundera över frågan “var börjar mitt hem?”. Medvetna materialval, en välkomnande entré med sittmöjligheter och ljusa trapphus med utsikt mot gata eller gård kan skapa känslan av att det egna hemmet börjar redan vid portentrén – och delas där med grannarna.

För att öka möjligheten till möten mellan boende i fastigheten har Bergsundet ett framtaget koncept som de implementerar i alla nya bostadsprojekt – Bergsundet Neighbourhood Academy.

Konceptet har till syfte att uppmuntra till fler möten och interaktioner mellan de boende. Detta sker exempelvis genom:

- en skräddarsydd utbildning vid inflyttning som fokuserar på potentialen i social interaktion på hemmaplan samt genomgång av fastighetens sociala funktioner.
- återkommande påminnelser och uppmuntran till möten och aktiviteter via förvaltningens nyhetsbrev.
- speciellt utsedda “sociala lotsar” i huset vars uppgift blir att engagera och interagera med de boende.



ODLINGSMÖJLIGHETER FÖR BÅDE STORA OCH SMÅ PÅ GÅRDEN



GÅRD FÖR UMGÄNGE I STÖRRE GRUPPER



GEMENSAMT VÄXTHUS MED TRÄKONSTRUKTION



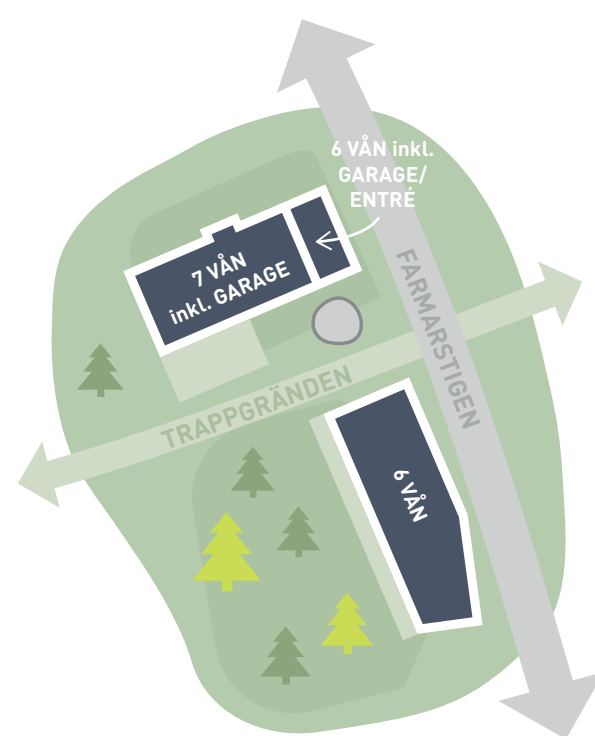
CYKLA OCH REPARERA CYKELN TILLSAMMANS MED GRANNAR

## Hur? Footprint och volym



### Maximera grönskan

Den direkta närheten till naturen är en av platsens kvaliteter. Genom att minimera byggnadernas fotavtryck och genom en strategisk placering av byggnaderna kan så mycket som möjligt av den befintliga naturen sparas. Naturen på berget i väster letar sig fram mellan byggnaderna och den befintliga bergsknallen mot Farmarstigen bevaras. Naturen får på detta sätt ta plats även mot gaturummet och ger kvarteret dess identitet.



### Minimera footprint

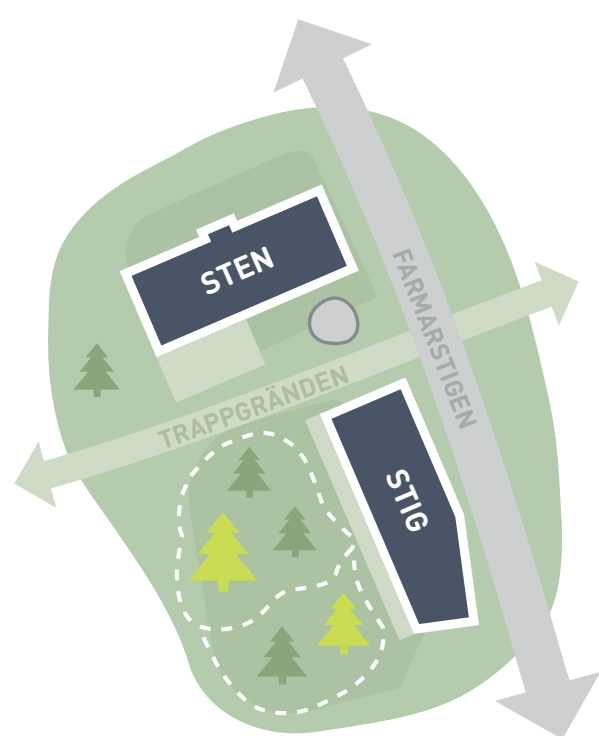
För att kunna minimera byggnadernas footprint och spara så mycket natur som möjligt skapas två slanka huskroppar. Husen kan byggas effektivt och följa topografin med en 6–7-våningsskala där det norra kvarteret sänker sig mot Farmarstigen för att möta gatan.



### Trapphus mot gata och gård

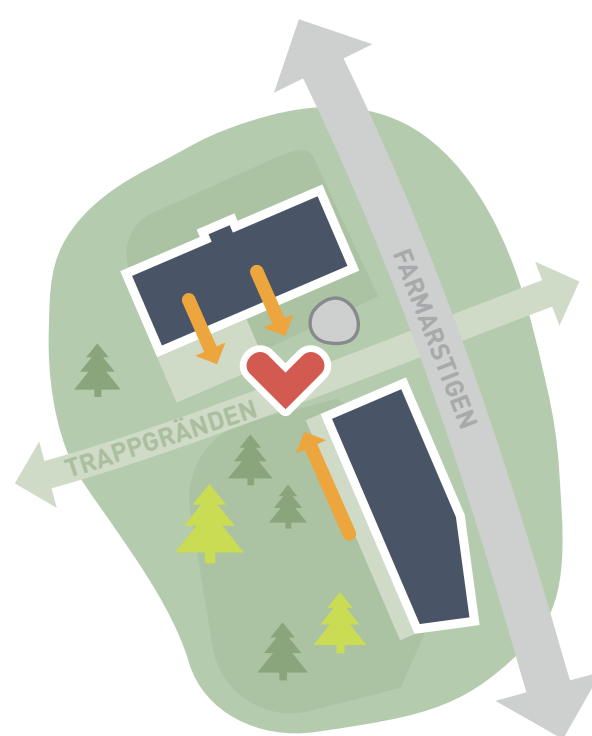
Båda trapphusen är genomgående och kopplar både till gård och gata. Det södra husets sockelvåning innehåller cykelrum och miljörum men också bostäder i etage. De har egna entréer med uteplaster mot gata vilket bidrar till att levandegöra gatan. Kopplingarna mellan gård och gata skapar liv och rörelse i kvarteret men även smidiga flöden för de boende till huvudstråk respektive de mindre och naturnära stråken.

## Hur? Identitet och funktion



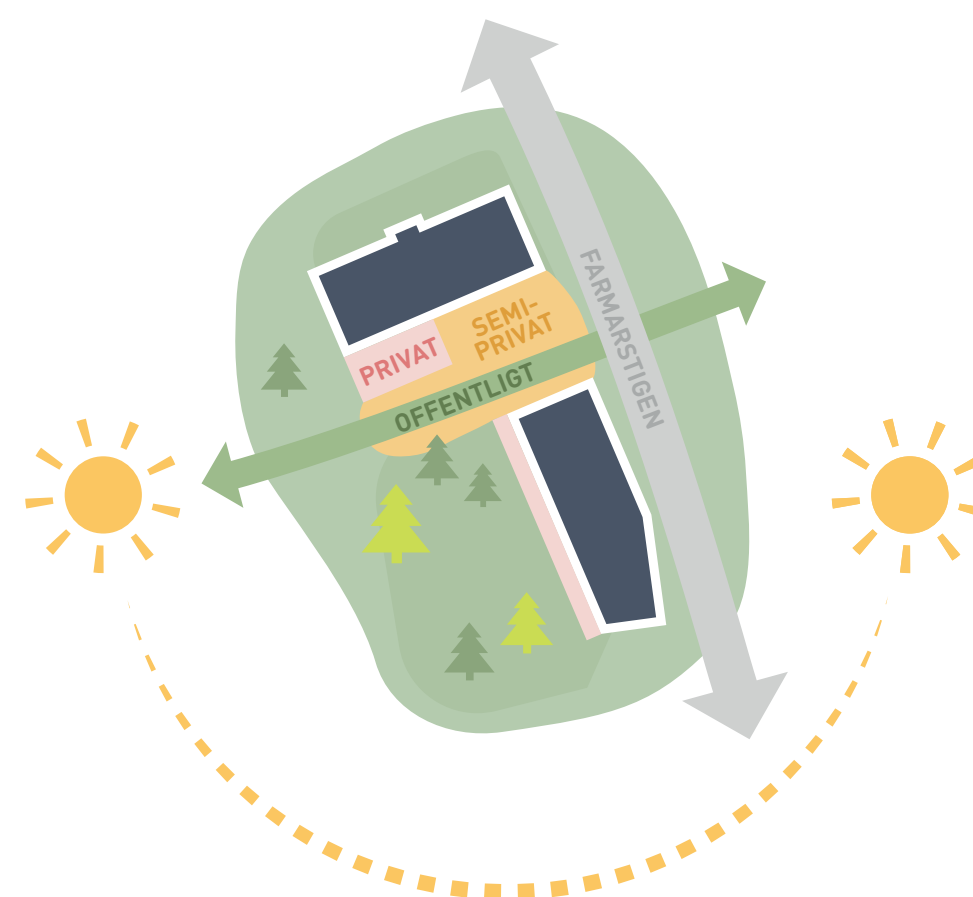
### “Stig och Sten”

Volymerna har getts namnen Stig och Sten för att hitta deras egna identiteter i koppling till platsen. Intill “Sten” sparas en stor befintlig sten som ger en stark identitet både till huset men även hela området. Runt stenen anläggs plantering av träd och växter. I Sten finns bostäder, cykelförråd och ett garage i entréplan. “Stig” har en direkt koppling till skogen och den kuperade topografin med befintliga stigar. Stig innehåller bostäder, cykelförråd och miljörum.



### Livet vänds mot gränden

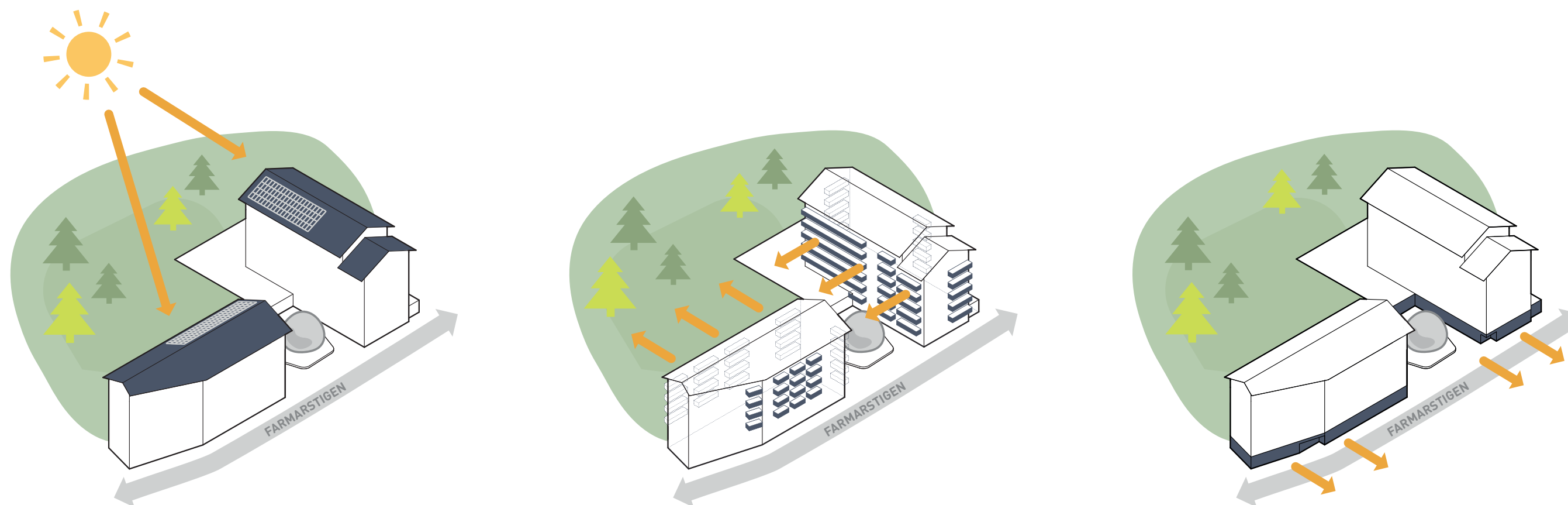
Volymernas placering ger maximalt ljusinsläpp på gårdar och till bostäderna. De flesta uteplatser och balkonger vetter åt söder eller väster. De vänder sig mot ljuset men det är också här den rogivande naturen finns. Balkonger och uteplatser bidrar också till att öka upplevelsen av trygghet när man rör sig längs trappgränden då de kan fungera som “ögon” riktade dit.



### Offentligt och privat

Kvarteret har potential att skapa soliga privata uteplatser i markplan med både morgon-, mitt på dagen- och kvällssol. Gården mellan “Stig” och “Sten” placeras i söderläge och blir till en livfull semi-privat zon med sittplatser, stigar och den offentliga Trappgränden som kopplar besökare mellan de nya kvarteren åt både väster och öster. Delar i den semi-privata zonen innehåller funktioner som växthus, cykelrum och entré.

## Hur? Byggnaderna



### Takyta med plats för solceller

Taklandskapet i plåt utformas i relation till befintlig topografi och väderstreck. Takens olika vinklar ger bra lägen för solceller som behövs för att skapa den energieffektivitet som kvarteret eftersträvar.

### Livet på balkongen

Med volymernas placering för att skapa maximalt ljusinsläpp till bostäderna och gården följer även andra viktiga funktioner. Med framförallt 1:or, 2:or och 3:or i byggnaderna erbjuder de generösa balkongerna i fina sollägen en möjlighet till utomhusvistelse och ett eget uterum för de boende i kvarteret.

### Sockel mot gatan

Huvudentréerna till respektive kvarter vänds mot Farmarstigen. För att skapa en sockelvåning med liv mot gatan förläggs inte bara cykelrum utan även privata sekundärentréer till bostäderna i kv Stig mot gatan. Privata entréer med uteplatserna ger liv och rörelse åt Farmarstigen samt en välkomnande hemmakänsla för både boende och förbipasserande.

## Hur? Material

Hållbart byggande är en viktig förutsättning för projektet och bostadshusen ska byggas med trästomme. Det finns många fördelar med att bygga i trä där klimataspekten är i extra fokus. Trä är ett förnybart och miljövänligt material som binder koldioxid och minskar användningen av koldioxid, jämfört med stål och betong. Studier visar också att trä är bra för hälsan. Människor mår bättre i trähus än i hus av trä och betong. Forskning visar till exempel att sjukhus av trä ger färre sjukdagar och elever i skolmiljöer med mycket trä kan fokusera bättre.

Som en extra bonus är trä dessutom vackert att se på. Trä är ett levande material som bara blir finare med tiden! Fasaderna kläs i trä med svartbrun kulör, ex thermowood. Sadeltaket i plåt med plats för möjliga solceller i söder och västerläge utförs med utskjutande takfötter vilket både skyddar fasaden och blir ett utpräglat gestaltungsgrepp i kvarteret. Även balkongkonstruktionen görs delvis i trä som ett tydligt gestaltungsgrepp som samspelar med takfoten. Sockelväningen särskiljs och kläs i en ljusgrå terrazzo. Möjliga val av kulörer föreslås här intill.



MATERIALPALETT



REFERENSBILD PLÅTTAK



REFERENSBILD TRÄKONSTRUKTION



REFERENSBILD TRÄBALKONG – MÖNSTERVERKAN I FASAD



REFERENSBILD TAKFOT

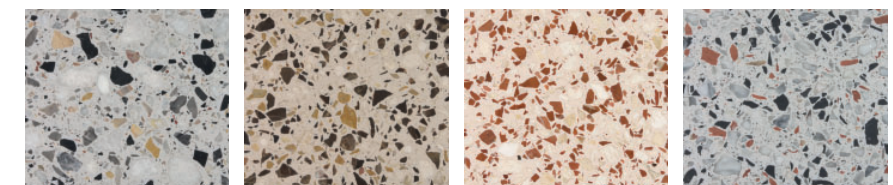
## Referensmaterial sockel



TERAZZO LJUS

TERAZZO LJUSGRÅ

TERAZZO GRÅ



MÖJLIGA VAL AV KULÖRER

## Kv Stig och Sten

Vi ser framför oss att kv Stig och Sten är två grannvolymer som samarbetar för att skapa trivsamma miljöer att mötas på, leka vid, röra sig längs och leva i. Uttrycket med den svartbruna träfasaden samspelar med de vackra tallarna och naturen runtomkring. Husen har många likheter med varandra men ändå sin egen karaktär utifrån hur de är placerade intill vägar, stråk och befintlig natur.



INSPIRATIONSBLID TILL STIG OCH STEN



VY FRÅN BERGET BAKOM "STIG" MOT Huset "STEN"



VY FRÅN VÄSTER OCH FÖRSKOLAN MOT HUS "STIG"

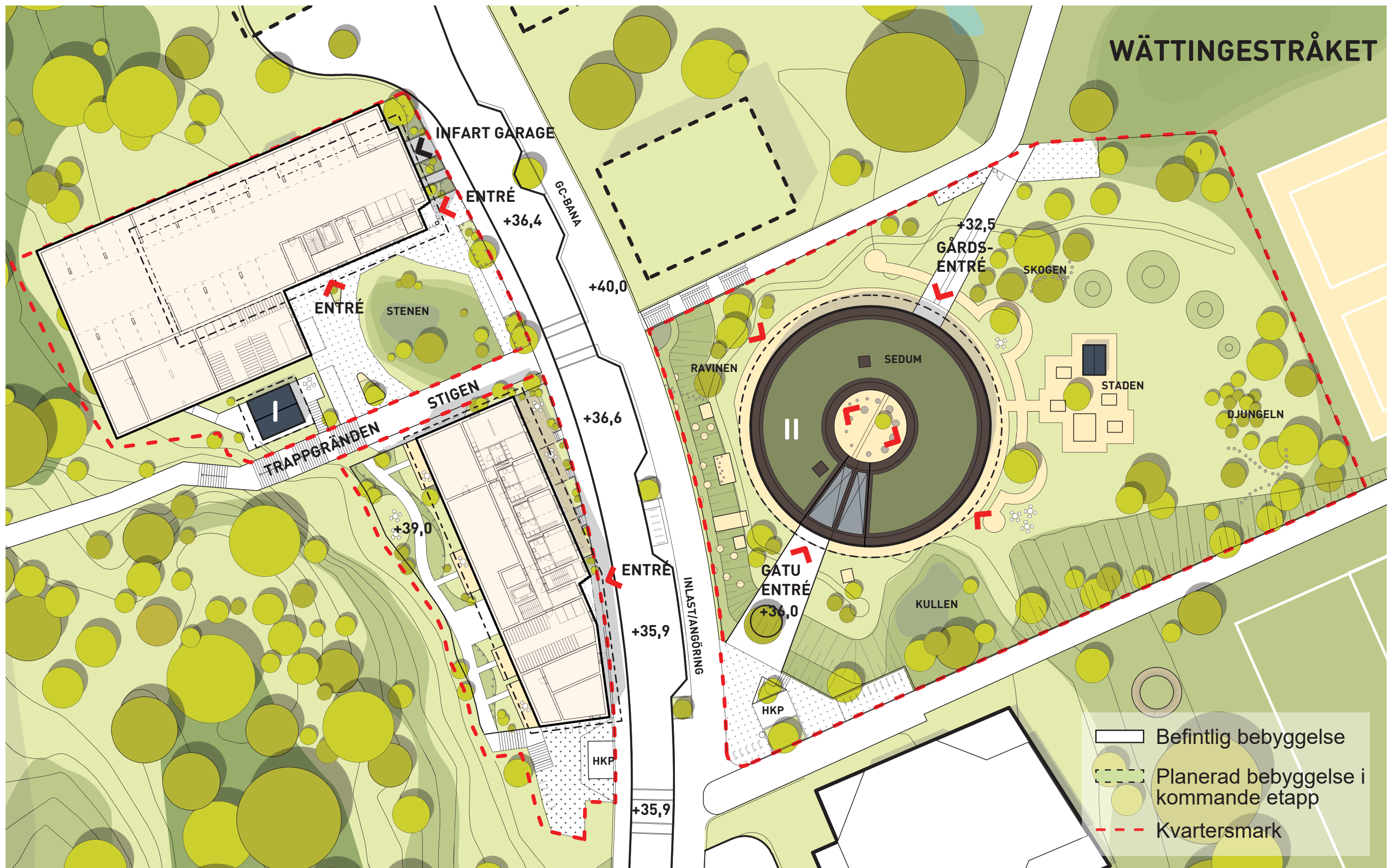


VY FRÅN BALKONG I HUS "STEN" MOT HUS "STIG"



VY MOT NORDVÄSTRA FASADEN HUS "STEN"

Gård + Entréplan 1:500





VY FRÅN TRAPPGRÄNDEN MOT DEN GEMENSAMMA GÅRDEN, VÄXTHUSET OCH DEN BEVARADE STENEN





VY MOT 'STIGS' SYDÖSTRA FASAD

# Fasader Sten



STEN FASAD SÖDER 1:400



STEN FASAD VÄSTER 1:400

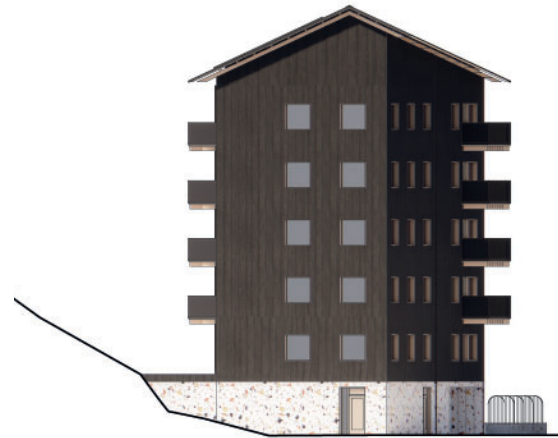


STEN FASAD NORR 1:400



STEN FASAD ÖSTER 1:400

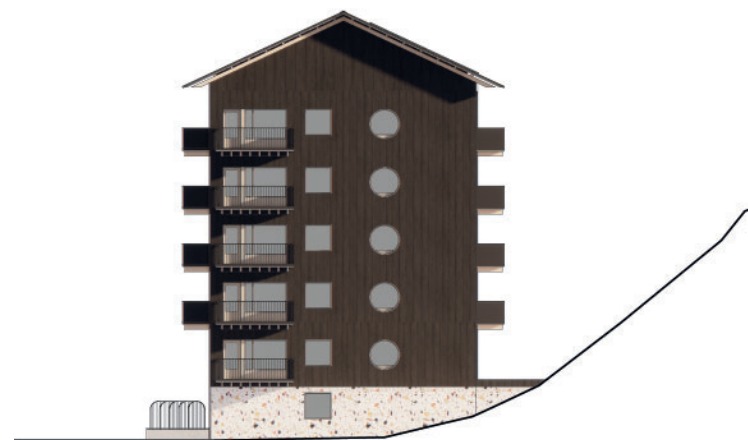
# Fasader Stig



STIG FASAD SÖDER 1:400



STIG FASAD VÄSTER 1:400

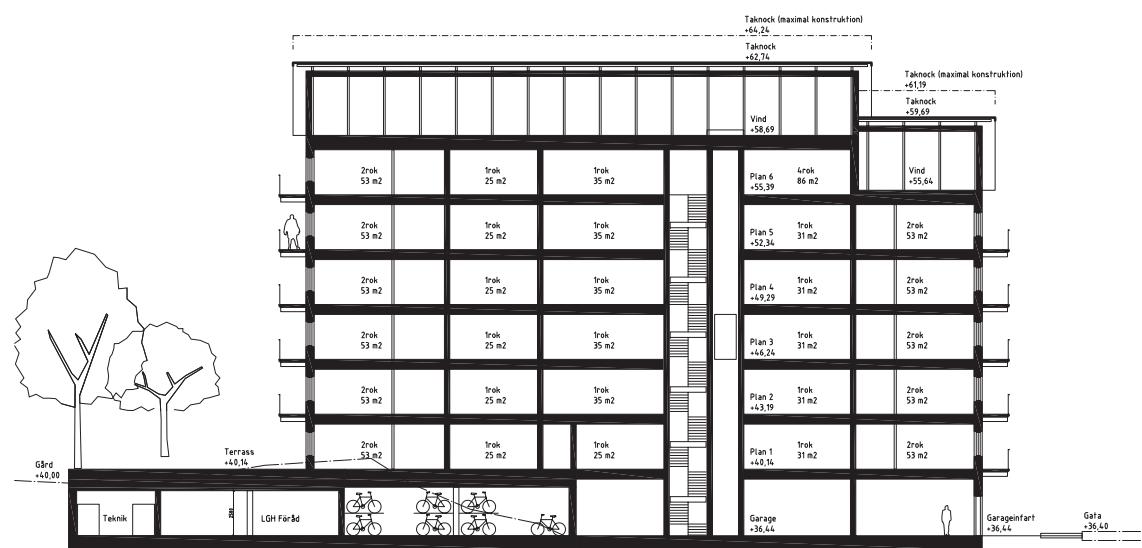


STIG FASAD NORR 1:400

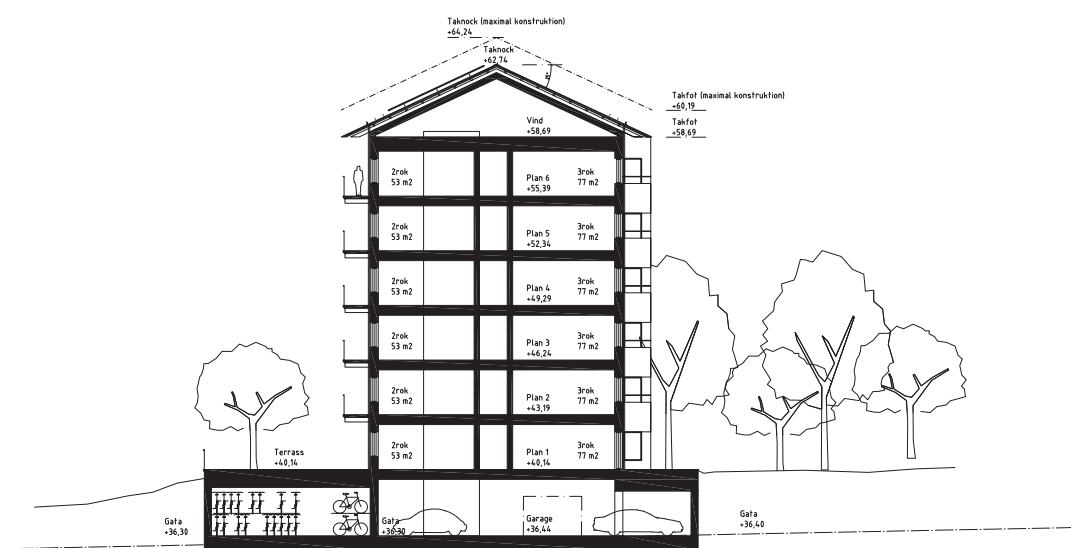


STIG FASAD ÖSTER 1:400

# Sektioner Sten

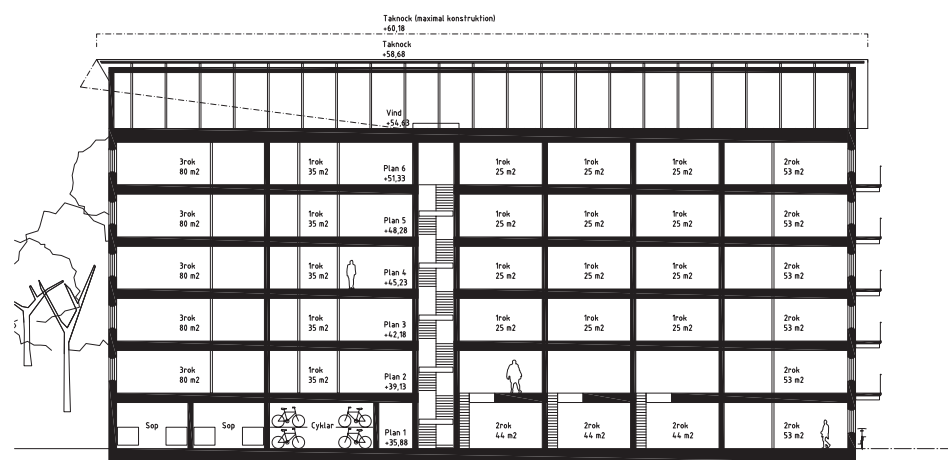


LÄNGDSEKTION STEN 1:400

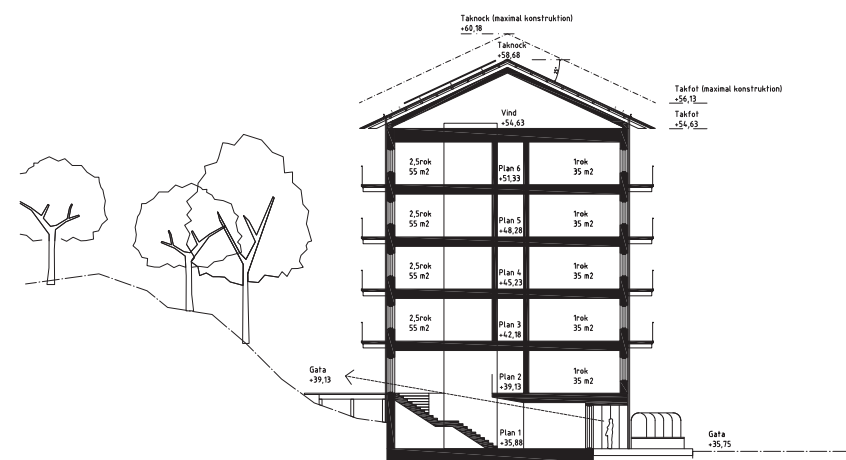


TVÄRSEKTION STEN 1:400

# Sektioner Stig



LÄNGDSEKTION STIG 1:400



TVÄRSEKTION STIG 1:400

## Entré våningar

### Sten

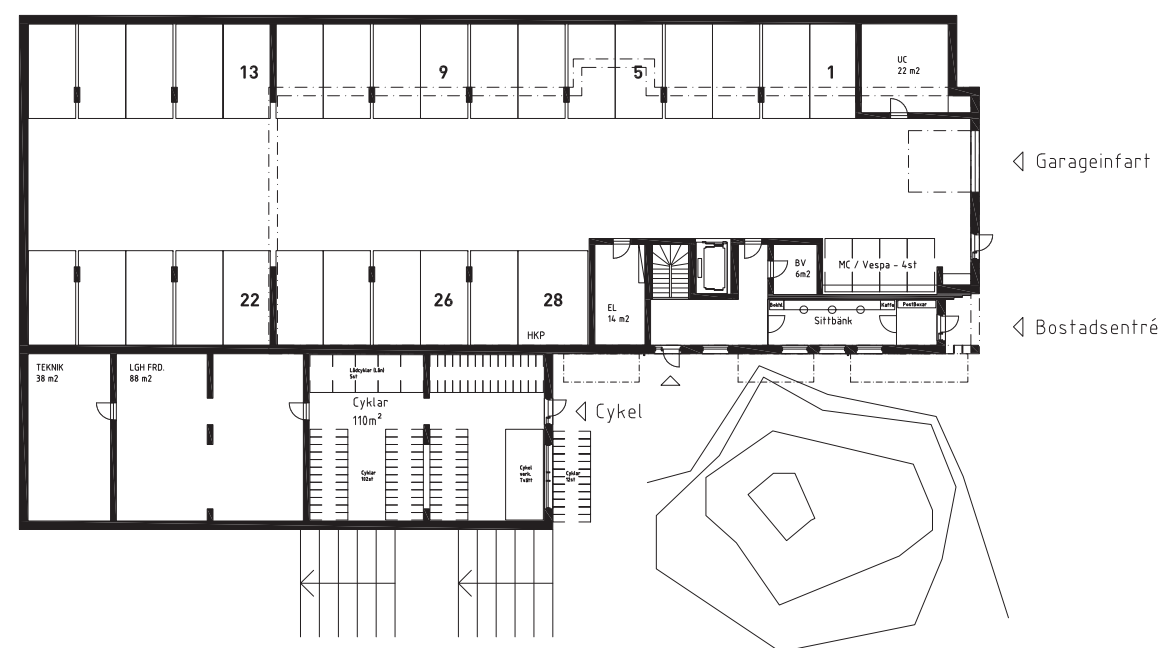
Källarplanet i huset ”Sten” befinner sig i starkt lutande topografi vilket gör att alla delar av våningen ligger under mark förutom fasaden som möter Farmarstigen och gränden intill stenen. Källaren innehåller parkering till bostäderna, teknik, lägenhetsförråd och cykelparkering samt en entré med trappa och hiss upp till bostäderna. I garaget finns även utrymme för en elvespa-pool samt cykelpool möjlig för de boende i kvarteret att nyttja. Sopfraktioner till områdets sopsug placeras på kvartersmark och förbereds för 3 nedkast.

### Stig

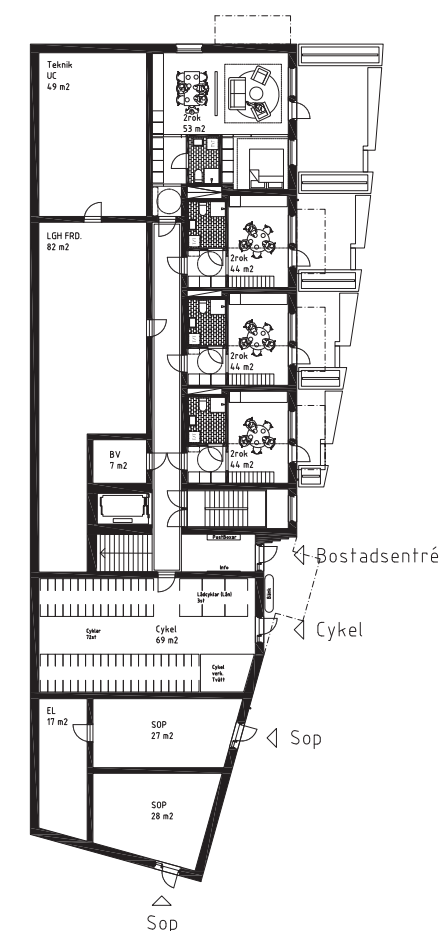
Entréplanet innehåller bostäder med egna uteplatser vända mot Farmarstigen. Uteplatserna avskiljs tydligt från trottoaren med planteringar och med en lätt höjdskillnad för att markera den privata zonen. Här finns också husets huvudentré samt bostadskomplement så som lägenhetsförråd, teknik och miljörum för återvinning. I husets södra del finns även ett miljörum för återvinning som serverar förskolan i kvarteret. Sopfraktioner planeras likt i kv Sten på kvartersmark med förberedelse för 3 nedkast.

### Cyklar och cykelverkstad

Totalt 217 antal cykelplatser fördelat på ca 92 lägenheter planeras i cykelförråd samt på förgårdsmark inom kv Stig och Sten. Ca 102 cyklar planeras i cykelrum i 2-våningsstall samt 5 lådcykelplatser varav 2 är låncyklar i kv Sten. I cykelrummet finns även yta för tvätt och reparation av cyklar. På motsvarande sätt placeras ca 72 cykelplatser i 2-våningsstall i ett cykelförråd i kv Stig och 3 lådcykelplatser där 1 är en lånelådcykel, även här finns möjlighet att skapa plats för tvätt och reparation av cyklar. Övriga cykelplatser planeras på förgårdsmark lätta att angöra till från gata med platser både för vanlig cykel och lådcykel.



KÄLLARPLAN MED BOSTADSENTRÉ, STEN 1:400

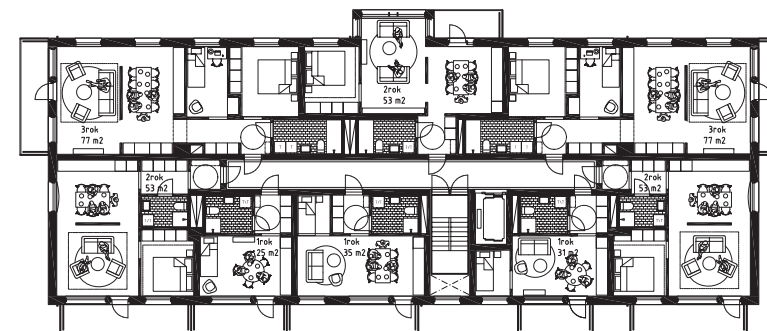


ENTRÉPLAN, STIG 1:400

## Typplan

”Sten” består av 8 lägenheter per plan fördelat på 1:or, 2:or och 3:or. Alla lägenheter har generösa balkonger och den enkelsidiga lägenheten mot nordväst förses med ett bur-språk för extra ljusinsläpp samt en balkong med utsikt över Wättingestråket i öster. Det ljusa trapphuset vänds mot gården och trappgränden för att skapa ljus och liv mot den gemensamma platsen mellan huskropparna.

”Stig” består på motsvarande sätt av 9 lägenheter per plan fördelat mellan 1:or, 2:or och 3:or. De större lägenheterna går över hörn och framförallt 2:or och 3:or vänder sig mot den gemensamma gården.



TYPPLAN STEN 1:400

## Ytsammansättning

“Sten”

BTA Ljus = ca 3353 m<sup>2</sup>

BTA Mörk = ca 938 m<sup>2</sup>

BOA = ca 2350 m<sup>2</sup>

BYA = 1300 m<sup>2</sup>

“Stig”

BTA Ljus = ca 3167 m<sup>2</sup>

BTA Mörk = ca 230 m<sup>2</sup>

BOA = ca 2205 kvm

BYA = 700 m<sup>2</sup>

## Preliminär lägenhetsfördelning (total)

Totalt antal lägenheter = ca 92st

1 RoK	ca 35st - 38%
2 RoK	ca 35 st - 38%
3 RoK	ca 21 st - 23%
4 RoK	ca 1 st - 1%

## Preliminär lägenhetsfördelning (Sten)

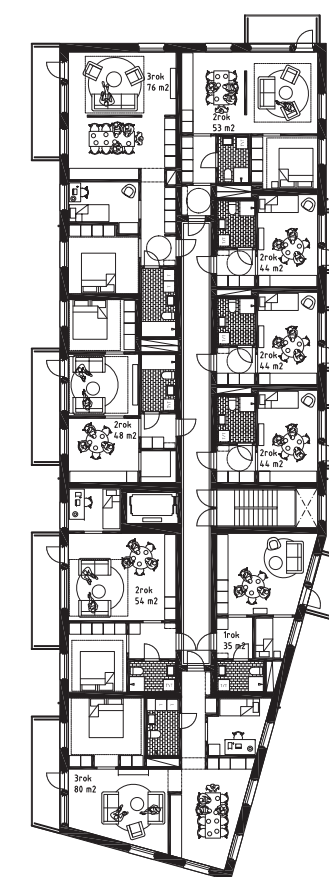
46 lgh

ROK + KVM		Antal:	%
1–1,5 rok 20–35 kvm	17	37	
2 rok 40–55 kvm	17	37	
3 rok 60–80 kvm	11	24	
4 rok 80–85 kvm	1	2	
TOT:	46	100	

## Preliminär lägenhetsfördelning (Stig)

46 lgh

ROK + KVM		Antal:	%
1–1,5 rok 20–35 kvm	18	39	
2 rok 40–55 kvm	18	39	
3 rok 60–80 kvm	10	22	
4 rok 80–85 kvm	-	-	
TOT:	46	100	



TYPPLAN STIG 1:400

# ETAPP 2 – FÖRSKOLAN NIDO

Bergsundet + Utopia Arkitekter + Tyresö kommun





VISIONSBILD FÖR FÖRSKOLAN NIDO, LANDSKAP EJ BEARBETAT

Situationsplan 1:1000





## Analys

### Tomtens förutsättningar

Den befintliga naturen kan i viss mån bevaras trots att den nya delen av Farmarstigen ligger betydligt högre än dagens gångstråk. Extra bevaransvärd är bergsknallen i öster som blir ett naturligt lek- och lärelement i förskolans utemiljö. Kopplingen till Wättingestråket innebär stora kvaliteter för förskolan. I gårdens förlängning återfinns denna grönmiljö med både natur och lekparker inom gångavstånd från förskolan.



OM MÖJLIGT BEVARAS UPPVUXNA TRÄD FÖR ATT GE KARAKTÄR ÅT PLATSEN



STENHÄLLARNA BEVARAS OCH GER PLATS FÖR NATURLIG LEK



KOPPLING TILL NÄRLIGGANDE GRÖNSTRÅK

## Analys

### Trygga zoner för barn

Förskolans fokus är på att skapa trygga och lekfulla zoner för små barn och de behov som små barn har. Arkitekturen utgår från barnets skala och barnets lust.

Den inre gården är en inne- och utezon där barnet kan känna sig tryggt. I denna omslutande zon kan barnet vinka hej då till sin förälder och sedan ta sig vidare in på förskolan eller ut på den stora gården under dagen. Även gårdarna följer barnets skala med olika aktiviteter beroende på ålder och intresse.

Den inre gården är husets hjärta där en rad pedagogiska aktiviteter kan ske såsom avdelningsöverskridande aktiviteter, frände av högtidsdagar eller andra uppträdanden och föreställningar.

Det utskjutande taket skapar flexibla utomhusrum på de inre våningsplanen med plats för vila, lek eller för föräldern att hinna samtala med pedagogerna utan att behöva ta av sig vinterjackan.



INNE- OCH UTEZON DÄR BARNET KÄNNA SIG TRYGGT

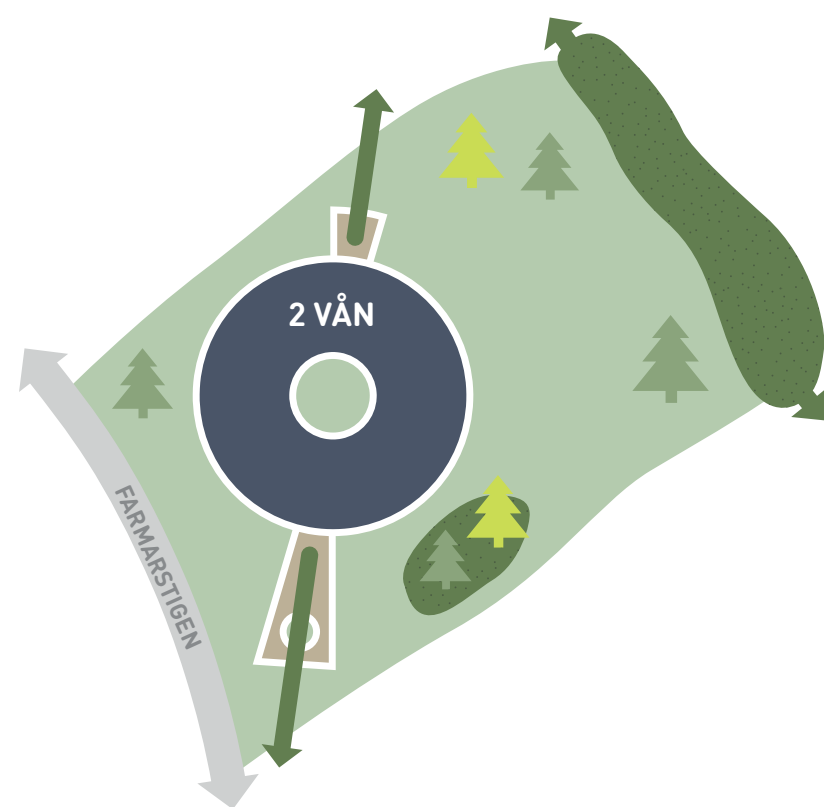


LEKFULLHET I BARNETS SKALA



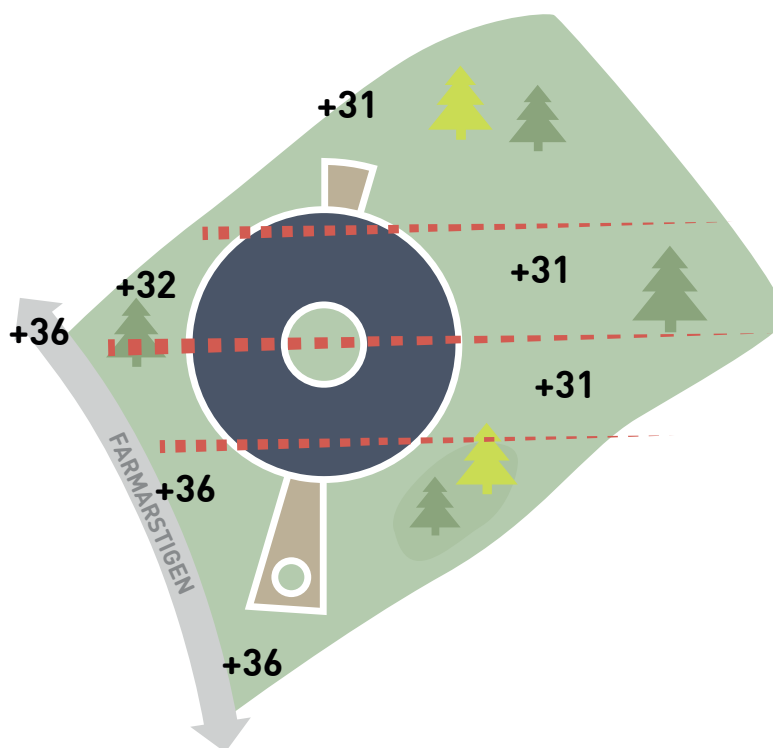
GEMENSAM PLATS FÖR T.EX. HÖGTIDSFIRANDE I HUSETS HJÄRTA

## Hur? Footprint och volym



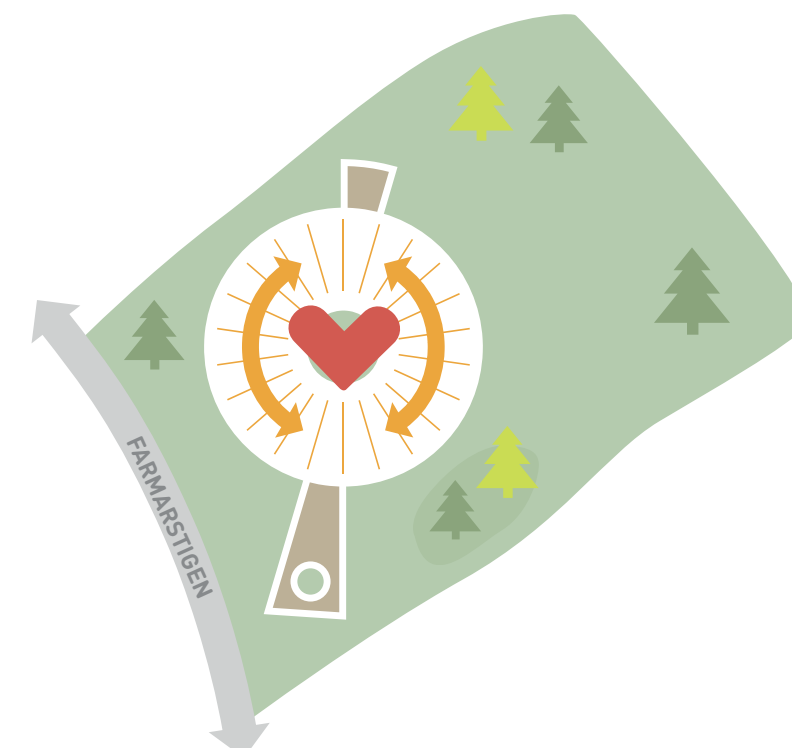
### Maximera gården

För att få så stor gård som möjligt byggs förskolan i två våningar. Gårdens koppling ut till Wättingestråket erbjuder en fantastisk förlängning av utemiljön för förskolans ca 114 barn. Att förskolan byggs i två plan och tar upp höjdskillnaden mellan vägen och stråket gör även att förskolan upplevs som en envåningsbyggnad mot Farmarstigen, samtidigt som den som enda byggnad i det nya Wättingebacket möter Wättingestråket och på så sätt kopplar stråket till det nya bostadsområdet.



### Nya höjder möter befintliga

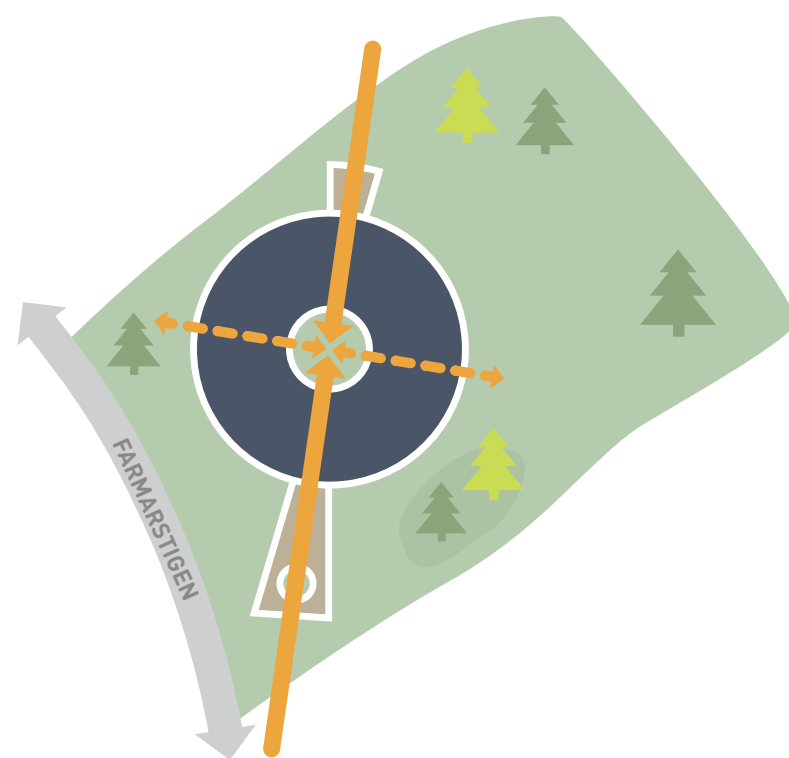
Farmarstigens förlängning kommer att ligga högre än nuvarande befintliga gångväg. Förskolegården behöver hantera ett möte mot denna nya höjd på gatan samtidigt som den ansluter till Wättingestråket i öster – hela tiden med fokus på att utemiljön ska vara anpassad även för de minsta barnen.



### Den inre kärnan

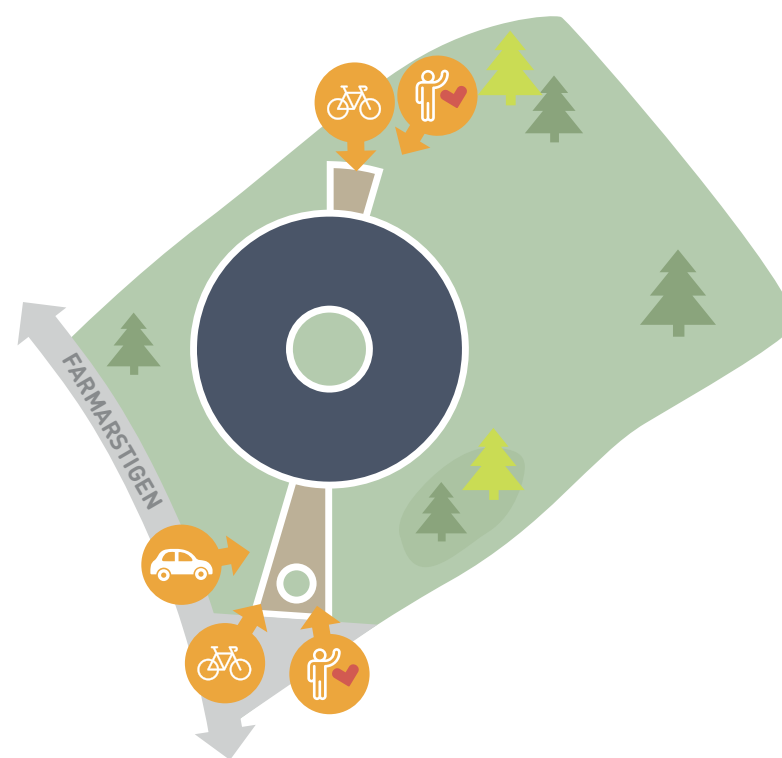
Att vara ett litet barn och lämnas för daglig verksamhet skild från sina föräldrar kan vara en omtumlande upplevelse. Barn lämnas och hämtas ofta utomhus för att sedan med sin pedagog och de andra barnen gemensamt gå in. En utomhusgård i byggnadens mitt blir en trygg zon mer anpassad till barnets skala och skapar en miljö där även de allra yngsta barnen kan känna sig trygga.

## Hur? Identitet och funktion



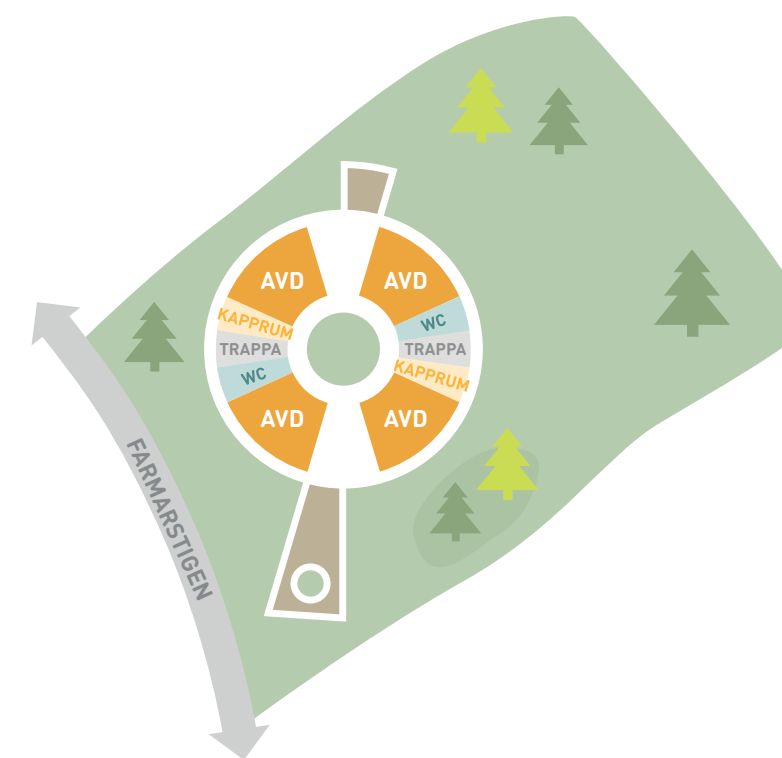
### Din egen entré

Byggnaden har två tydliga huvudentréer, en från Farmarstigen i söder och en från Wättingestråket i nordöst. Via dessa når man byggnadens övre respektive nedre plan och kan sedan via en korsrörelse nå den egna avdelningsentrén.



### Angöring till byggnaden

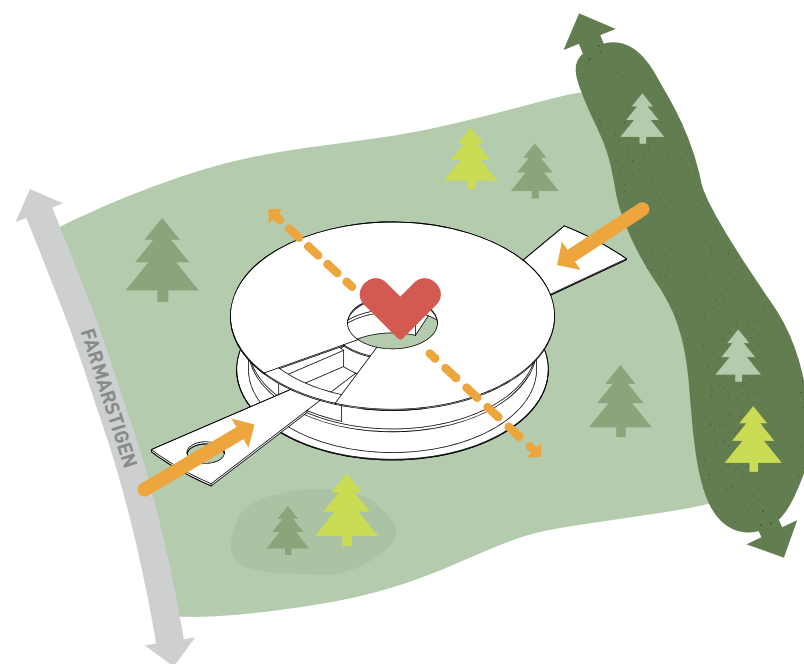
Förskolan är anpassad efter att angöras med gröna resealternativ. Kommer man från Tyresö centrum eller Fårdalaområdet i öster är den naturliga angöringen från Wättingestråket. Där finns cykelparkering nära grind till gården. Kommer man söderifrån på Farmarstigen finns en "kiss-and-go-zon" och cykelparkering nära förskolans entréramp.



### Din avdelning

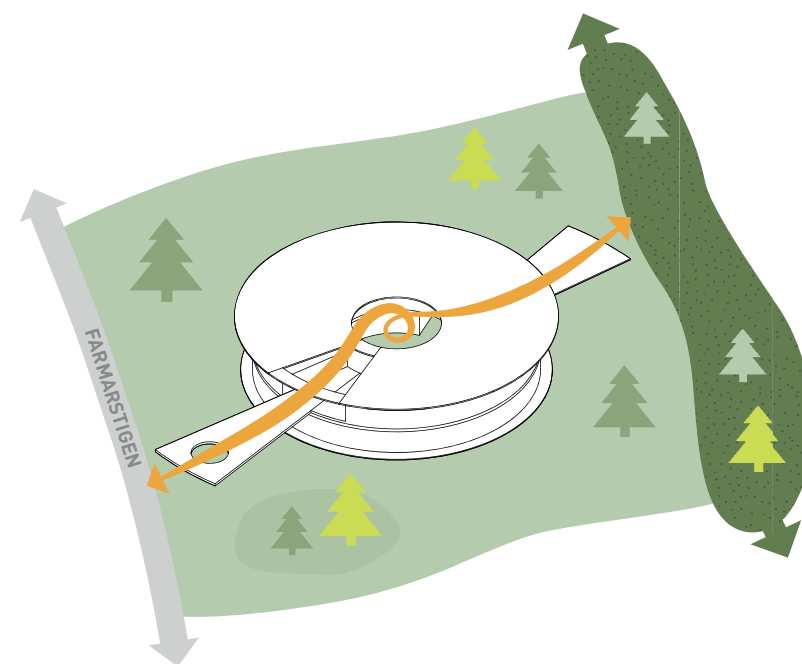
Förskolan har fyra avdelningar i bottenplan samt två på övre plan. Två avdelningar delar gemensamt entré och kapprum. Kapprummet har direktaccess ut mot den stora gården samt ut till det inre gårdsrummet.

## Hur? Byggnaden



### Samlande entrégård

Entrégården blir det samlande rummet utomhus tryggt placerat i hjärtat på förskolan. Därifrån sker de individuella entréerna till respektive avdelning. Från avdelningarnas kapprum tar du dig sedan vidare ut på lekgården. Entrégården blir också samlingsplatsen där alla kan mötas vid högtider och avslutningar.



### Brygga mellan gata och parkstråk

Byggnaden fungerar som en brygga som förbinder gatan på den övre nivån via gårdsrummet i förskolan till den nedre parknivån via en trappa inuti entrégården. Hela den här rörelsen kan ske utomhus de tider förskolan är öppen. Lekfullheten i rörelsen förstärks av utformningen av entréspången i trä med ett hål där en tall planeras växa upp.



### Bevarad natur

De få landskapselement som finns kvar efter de förändringar av höjder som görs i samband med höjningen av Farmarstigen bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Stenhällen och uppväxta träd intill ser vi som extra bevaransvärda. Det här ger karaktär åt lekgården med plats för naturliga lekar för barnen. Förskolan förses med ett grönt sedumtak för att ge en grönare känsla och hjälpa till med fördröjning av dagvatten.



## Hur? Material

Utifrån den forskning vi refererade till i stycket om material i kapitlet om bostäder – att elever i skolmiljöer med mycket trä kan fokusera bättre – är trästomme klädd med en träfasad en given förutsättning för byggnaden. Trä är ett lätt men hållfast material. Det är lätt att bearbeta och öppnar upp för möjligheten att bygga en rund förskola med lekfulla detaljer.

Fasaderna kläs i trä med röd kulör, ex thermowood, och taket med sedum som både hanterar dagvatten och ger en vacker, grön utsikt för bostäderna på Farmarstigen.



REFERENSBILD MÅLAD TRÄFASAD MÖTER GRÖNSKA



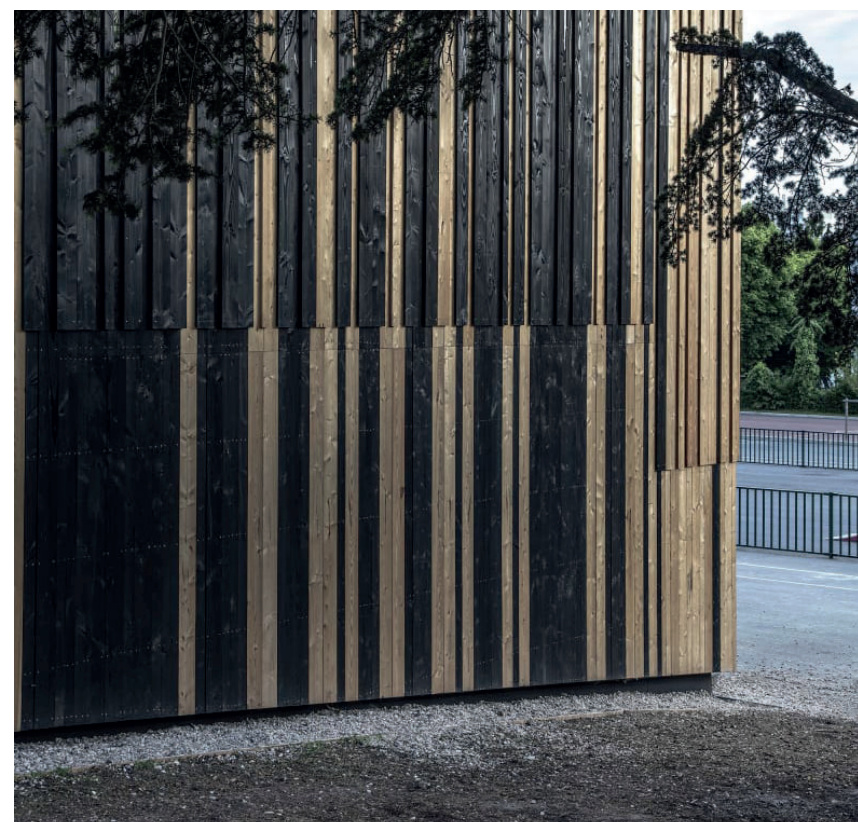
REFERENSBILD MÅLAD TRÄFASAD



REFERENSBILD GRÖNT SEDUMTAK



MATERIALPALETT



REFERENSBILD VARIATIONSRIK TRÄFASAD



REFERENSBILD SEDUM

## Förskolan Nido

I Astrid Lindgrens berättelse om Bullerbyn finns historien om Uggleträdet. Där lägger Bosse en gång ett hönsägg och låter ugglorna kläcka en kyckling. Detta gör ugglorna med bravur och när kycklingen kläcks ges den namnet Albertina.

Fågelboets trygga famn och fågelmamman som tar hand om sina ägg och ungar är en referens till förskolan Nido. Nido betyder fågelbo på italienska och det inre trygga rummet i förskolans centrum fungerar ungefär som en italiensk piazza.

Gården är förskolans centrum och naturliga mötesplats. Det är ett tryggt inre uterum anpassat till barnets skala. Detta uterum kan även användas som utomhuscentrum för pedagogisk verksamhet över avdelningsgränser, storsångsamling och luciatåg. Platsen erbjuder även en utezon under tak för vila, lek och en plats för föräldern att hinna samtala med pedagogerna eller andra föräldrar utan att behöva ta av sig vinterjackan.

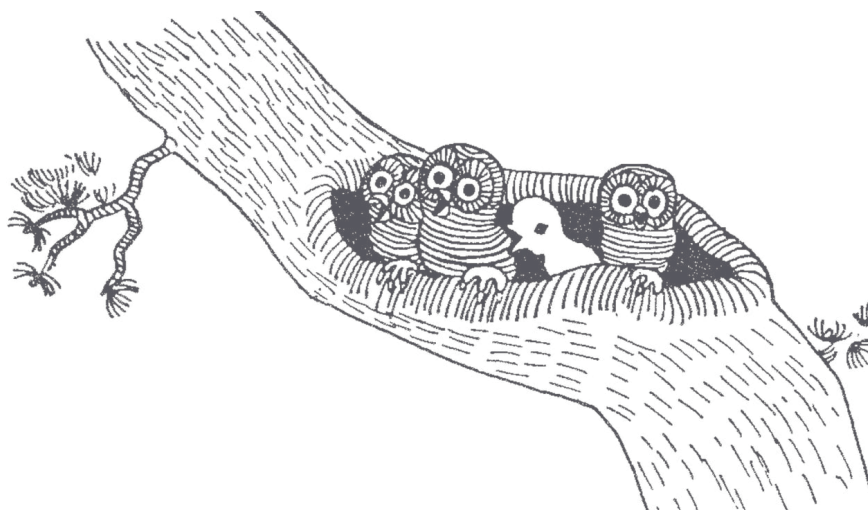
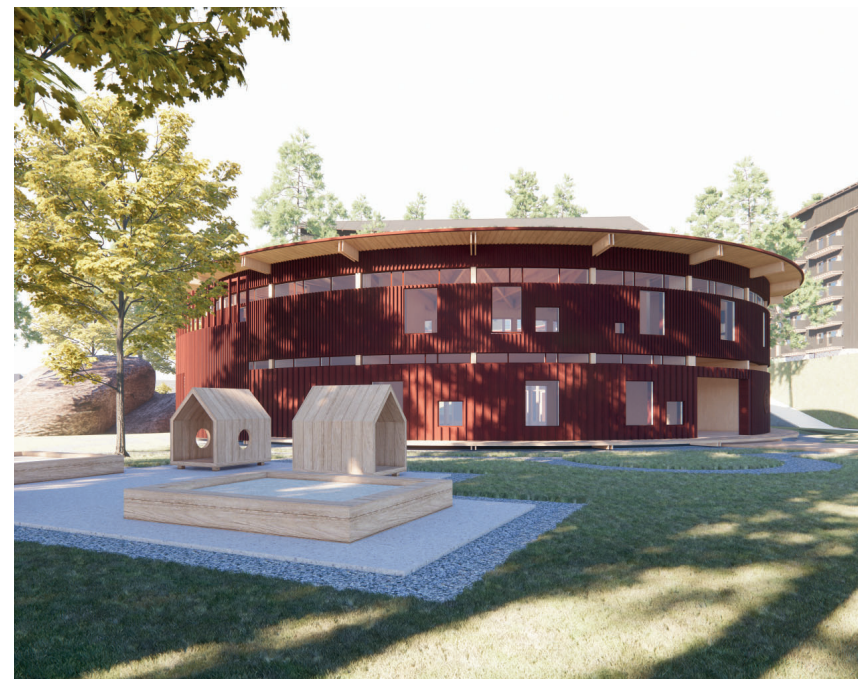


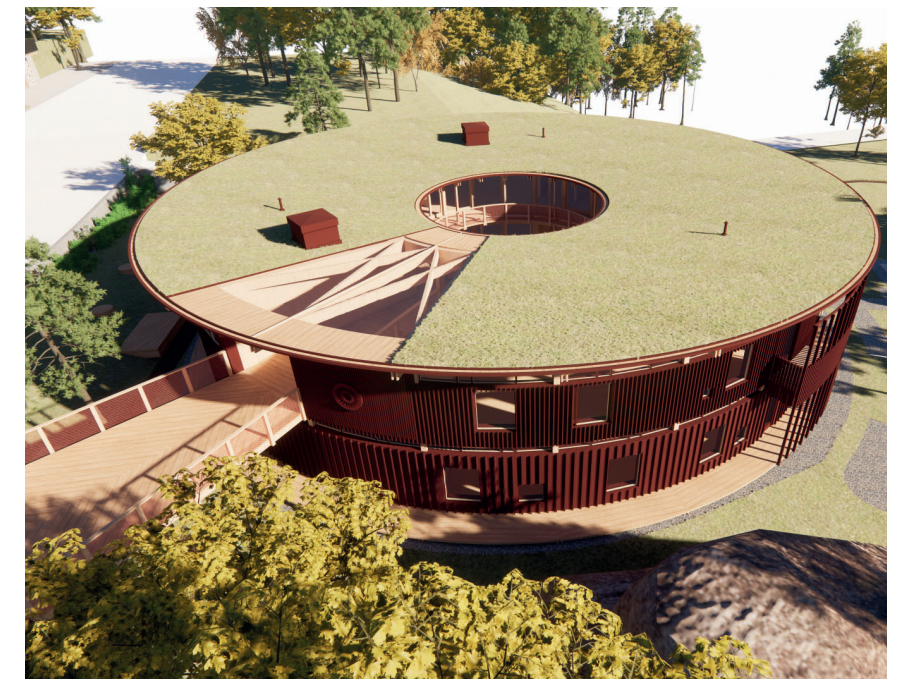
BILD PÅ UGGLETRÄDET UR "ALLA VI BARN I BULLERBYN"



FÖRSKOLAN MÖTER GATAN

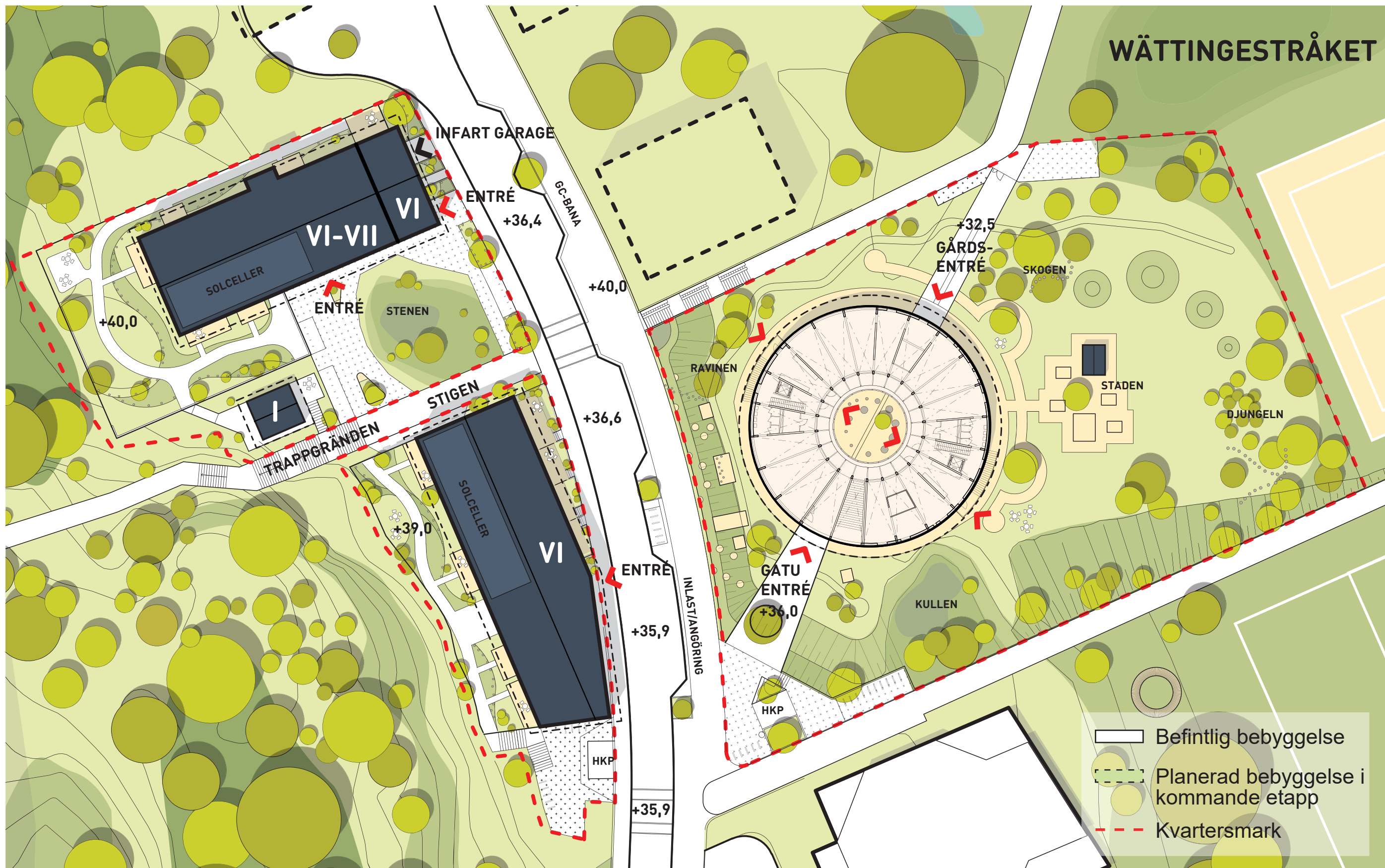


FÖRSKOLAN MÖTER WÄTTINGESTRÄKET



BEVARAD BERGSKNALLE OCH GRÖNSKA PÅ TAK

Gård + Entréplan 1:500





FÖRSKOLANS EXTRERNA TRAPPOR TILL PLAN 2



FÖRSKOLAN I SITT SAMMANHANG



MÖTESPLATSEN – EN TRYGG INRE KÄRNA

## Fasader



FASAD SÖDER 1:400



FASAD VÄSTER 1:400

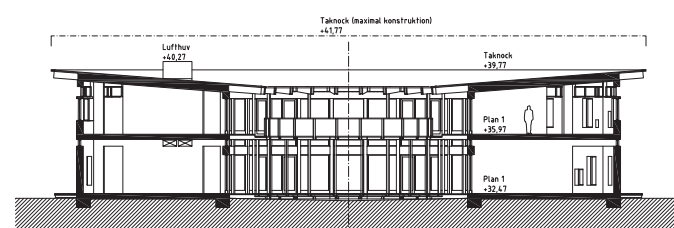


FASAD NORR 1:400



FASAD ÖSTER 1:400

## Sektion



SEKTION A-A 1:400

## Plan mot gatan

Våningsplanet som ligger i nivå med Farmarstigen planeras för två avdelningar samt med ytor för admin, personal, inlast och matsal.

## Plan mot stråk

På våningen i nivå med Wättingestråket finns fyra avdelningar med entréer som vänder sig både ut mot den stora gården samt in mot den gemensamma innergården. Här placeras även teknikrum och plats för barnvagnsförvaring under tak.

## Miljörum

En fraktion kopplad till områdets sopsug planeras vid entréplatsen mot Farmarstigen och planeras för hushållsavfall med 60l-påse. Matavfall tas om hand av matavfallskvarn som kopplas till tank. Övrig källsortering slängs i eget miljörum placerat i bostadskvarteret (Stig) närmast förskolan.

## Cykel / barnvagn

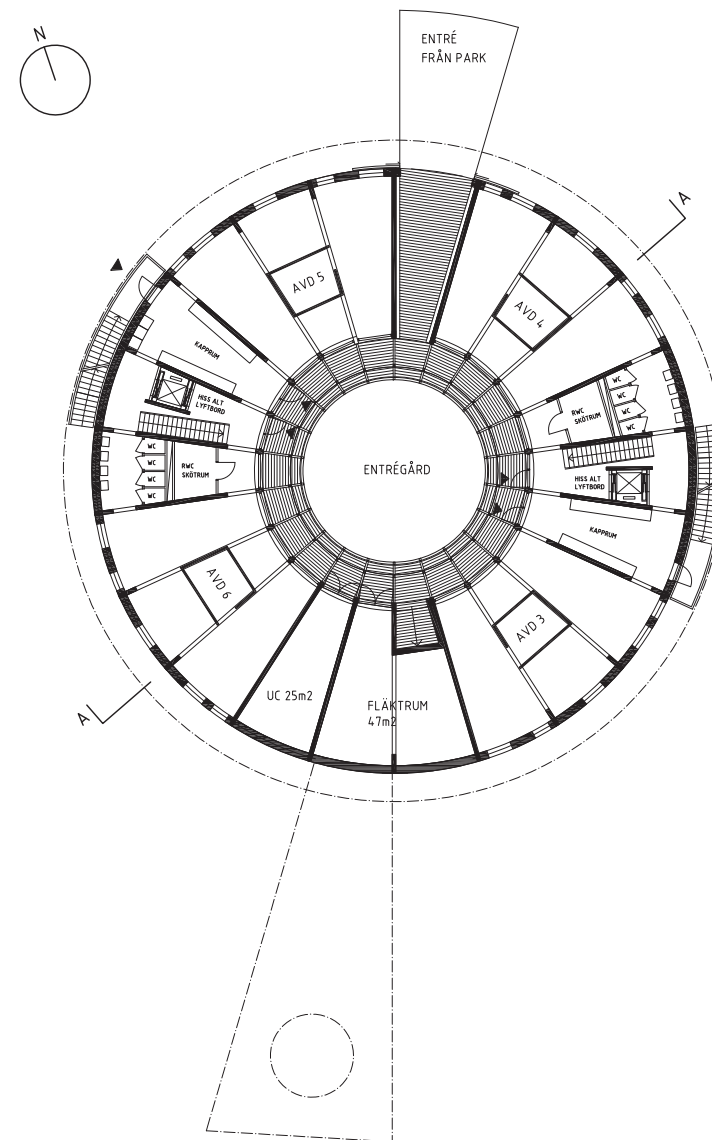
Cykel- och barnvagnsplatser planeras både i anslutning till entrén mot Farmarstigen och mot entrén till gården som angörs från Wättingestråket. Sammanlagt 8 cykelplatser för vuxna, 34 cykelplatser för barncyklar/springcyklar/sparkcyklar samt 29 platser för barnvagnar möjliggörs.

## Ytsammanställning

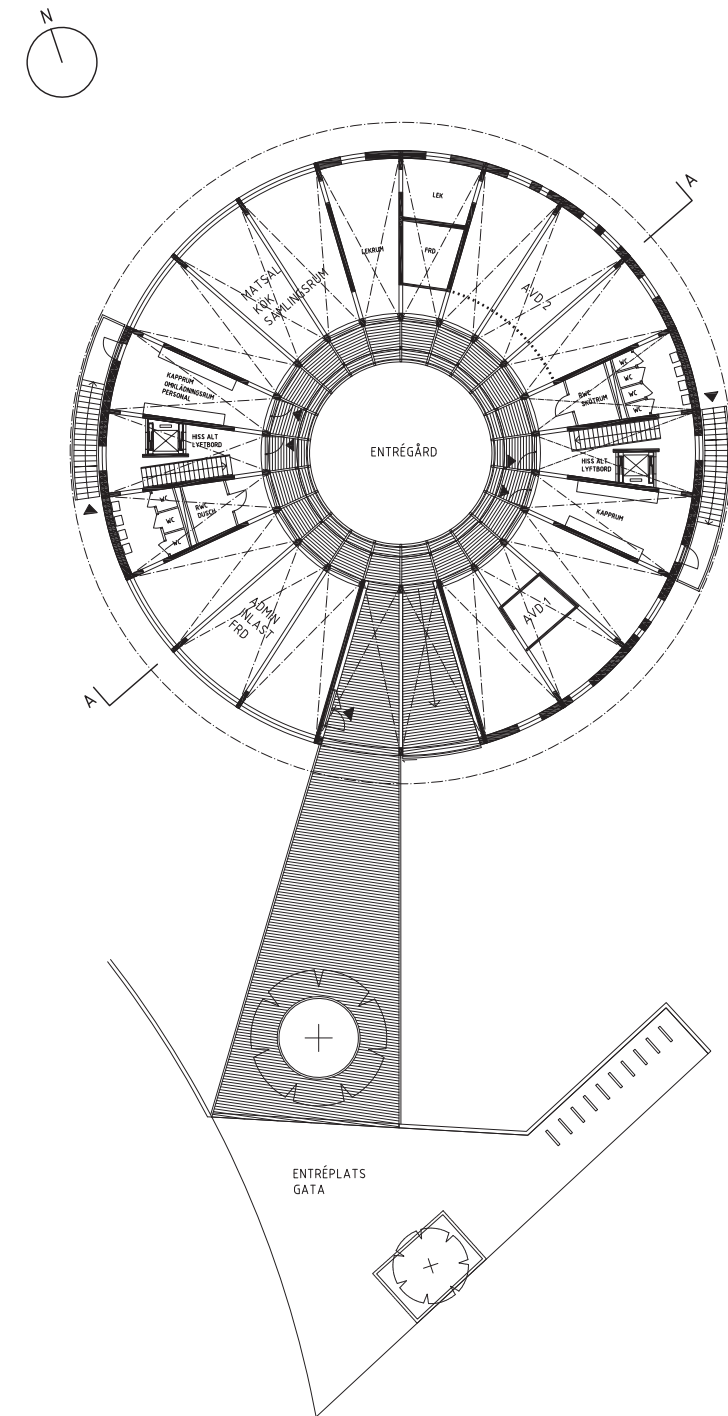
BTA ljus = 1300 m<sup>2</sup>

LOA = 1076 m<sup>2</sup>

BYA = 650 m<sup>2</sup>



BOTTENPLAN ENTRÉ PARK 1:400

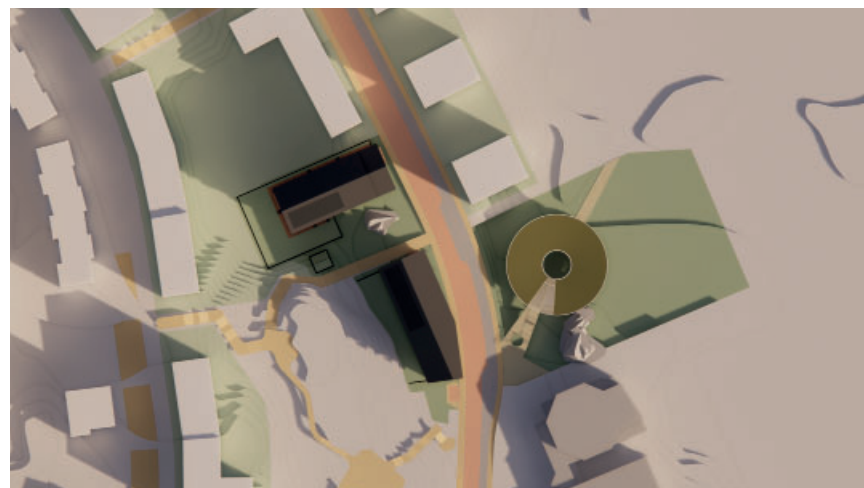


ÖVRE PLAN ENTRÉ GATA 1:400

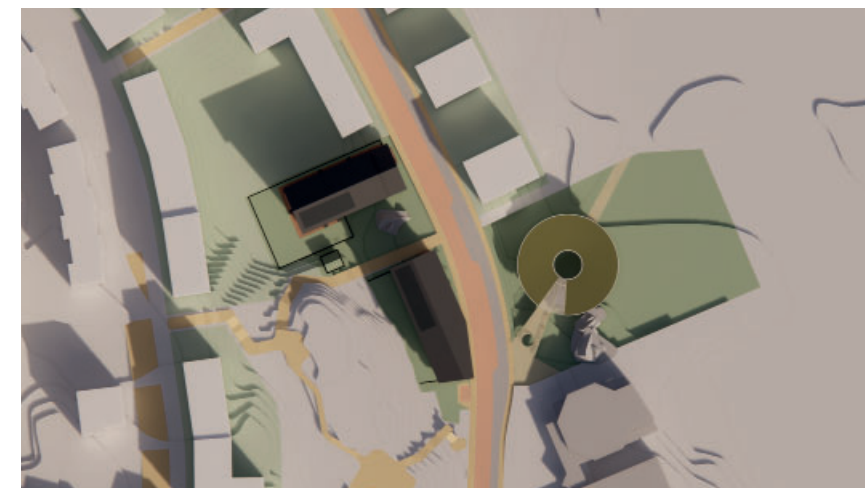
Solstudie 21 mars



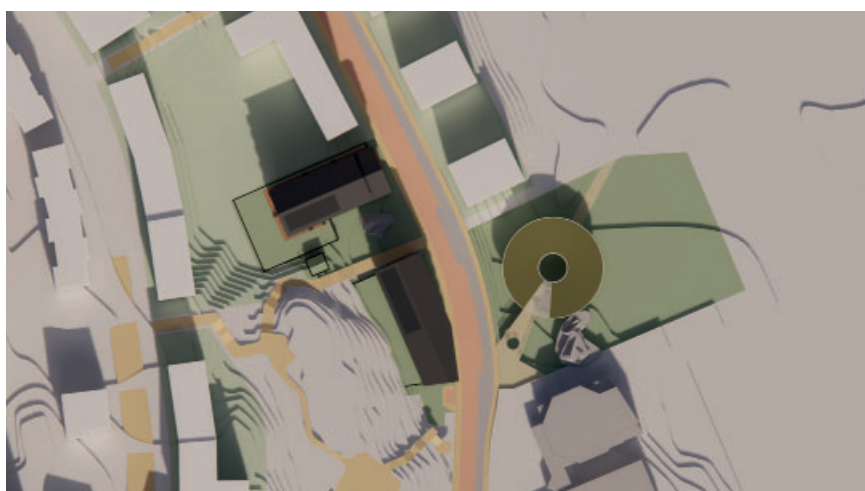
KL 07:30



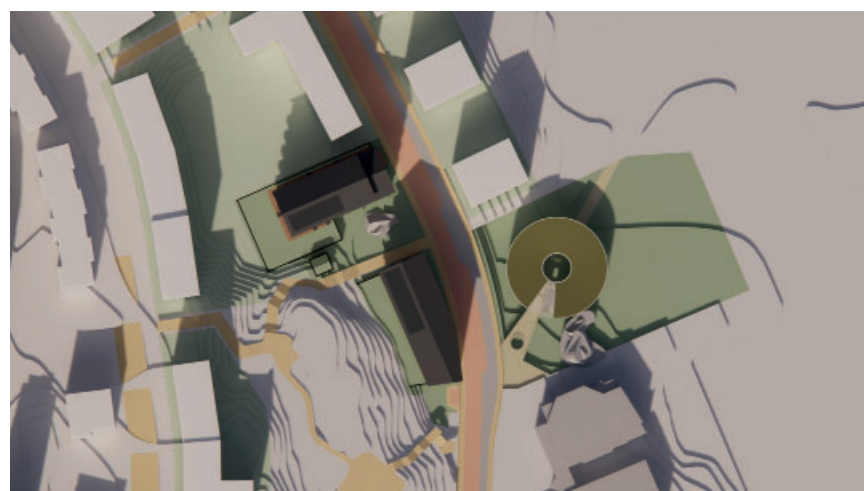
KL 09:00



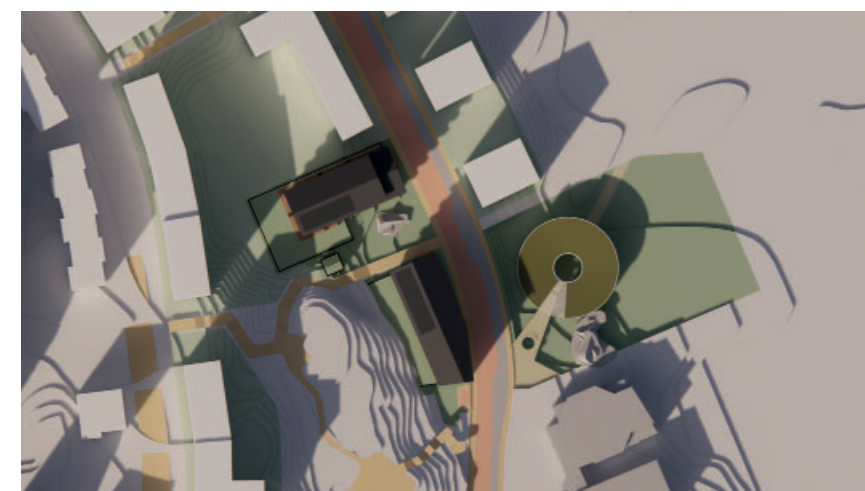
KL 10:30



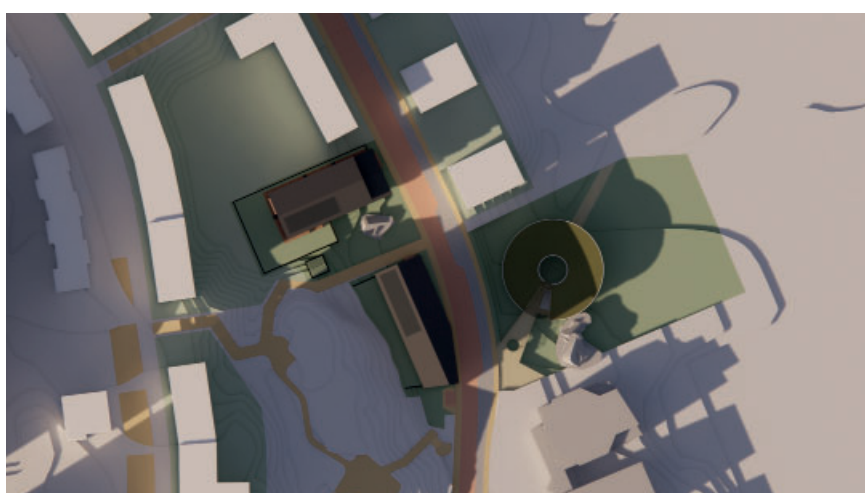
KL 12:00



KL 13:30



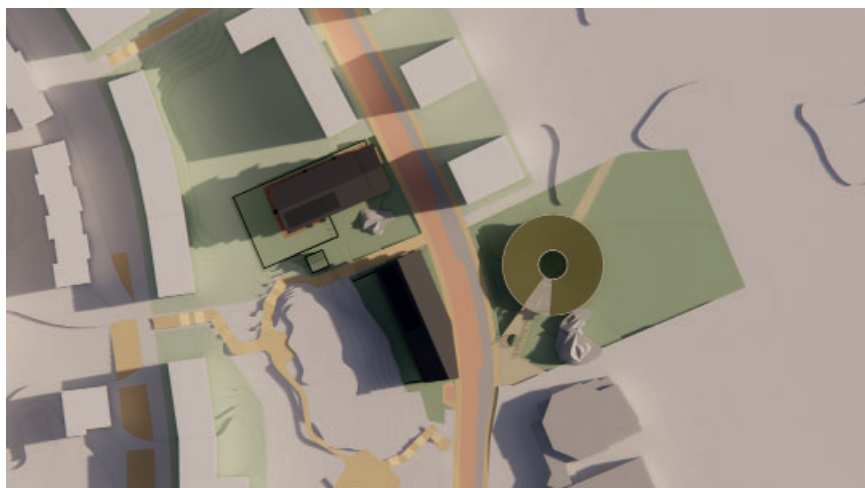
KL 15:00



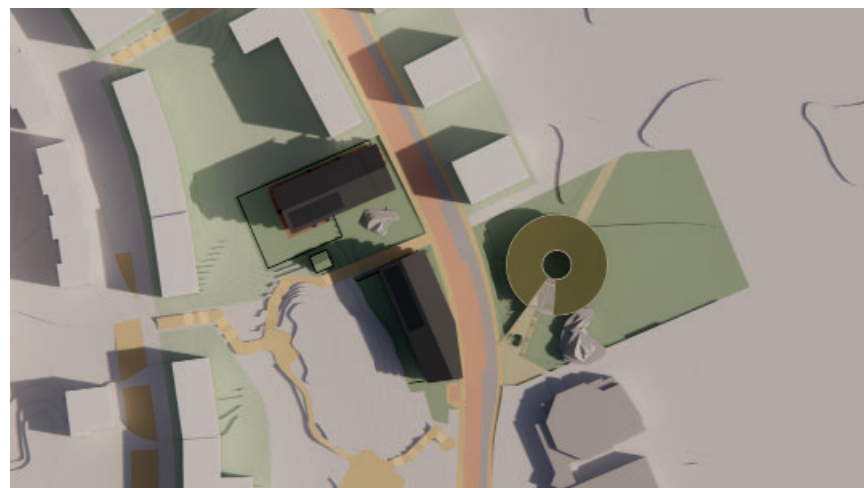
KL 16:30



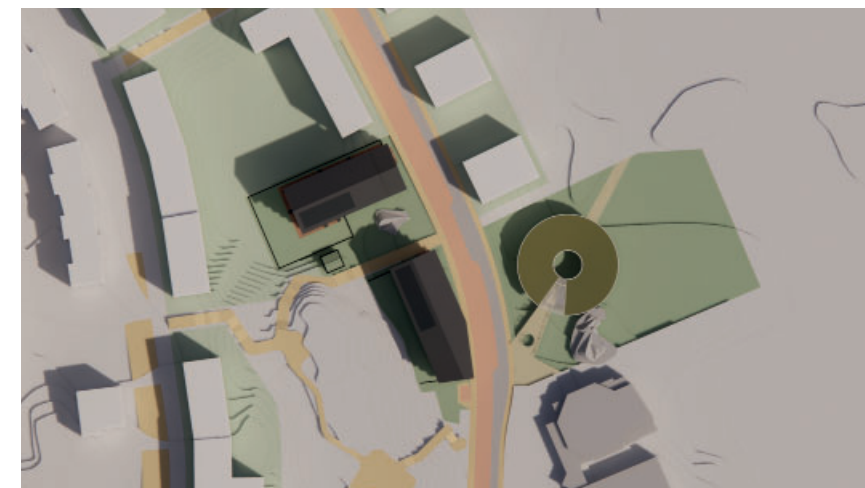
# Solstudie 21 juni



KL 06:00



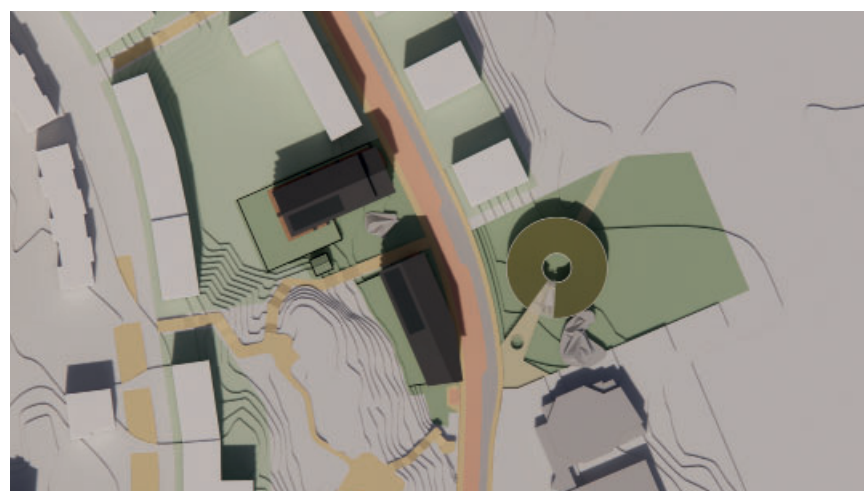
KL 07:30



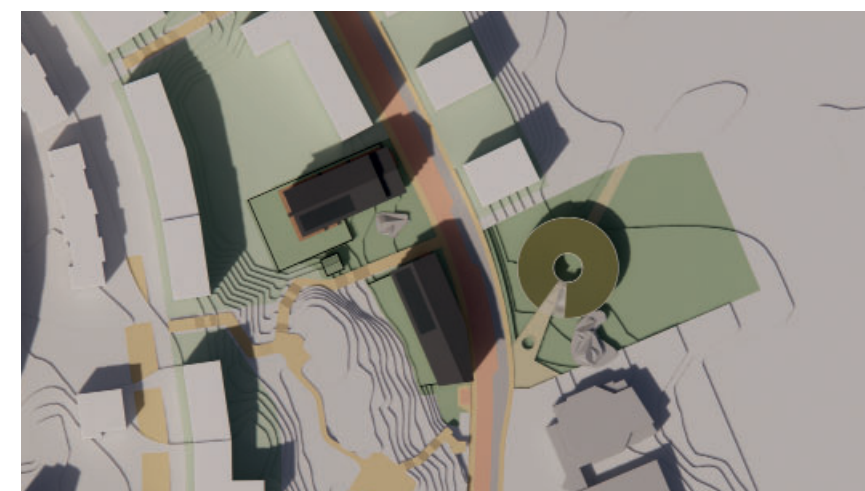
KL 09:00



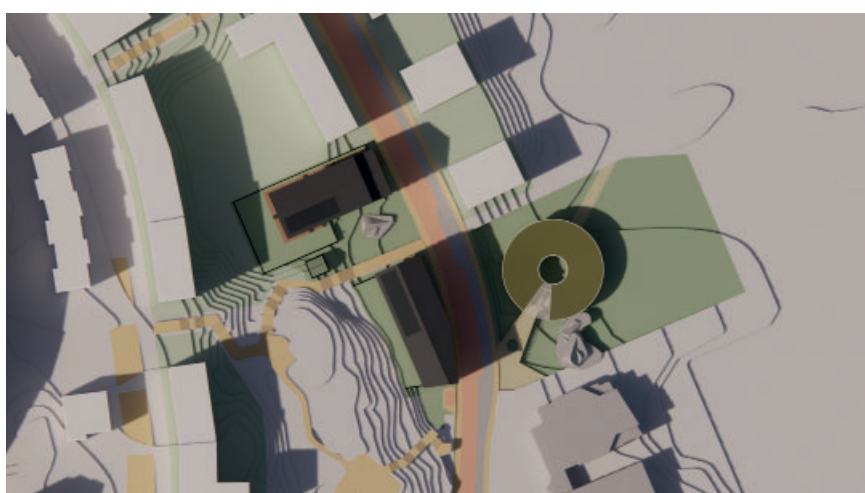
KL 10:30



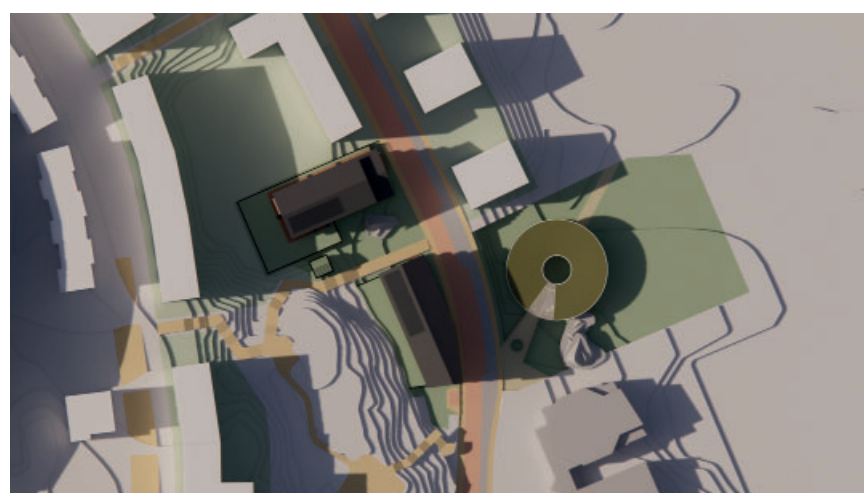
KL 12:00



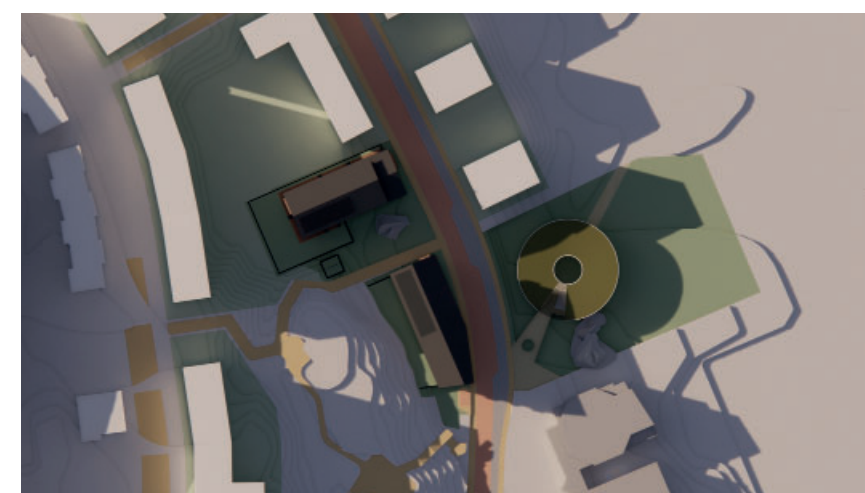
KL 13:30



KL 15:00

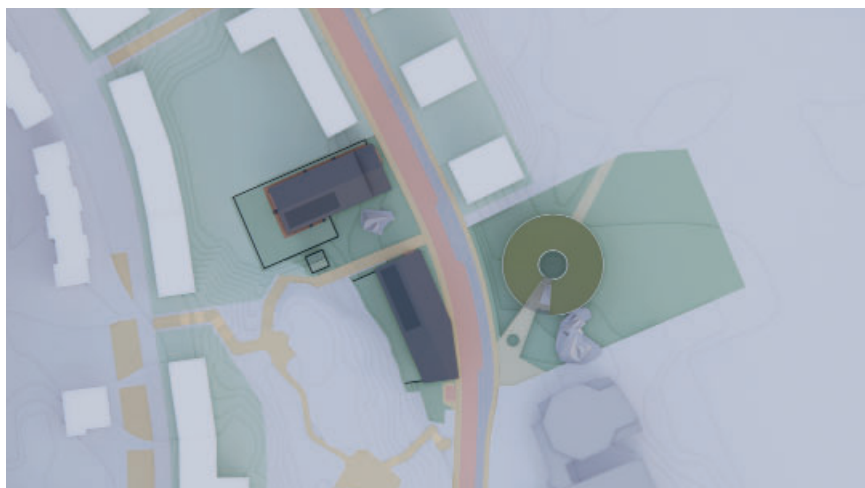


KL 16:30

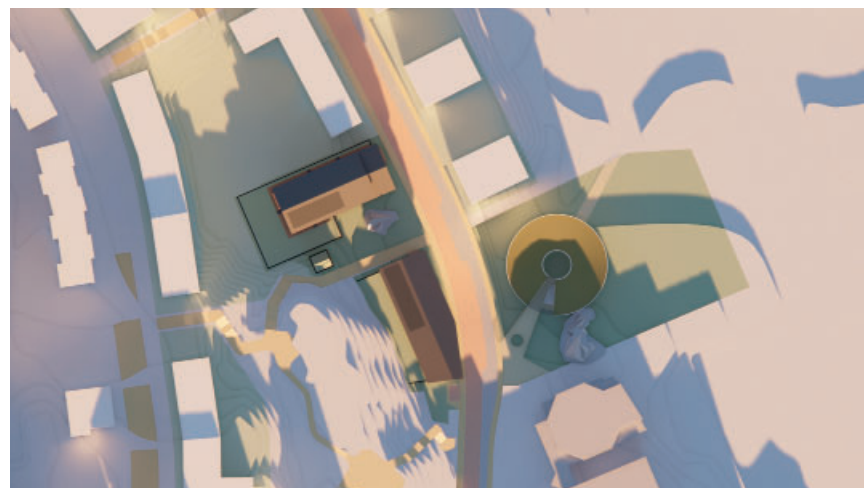


KL 18:00

Solstudie 21 december



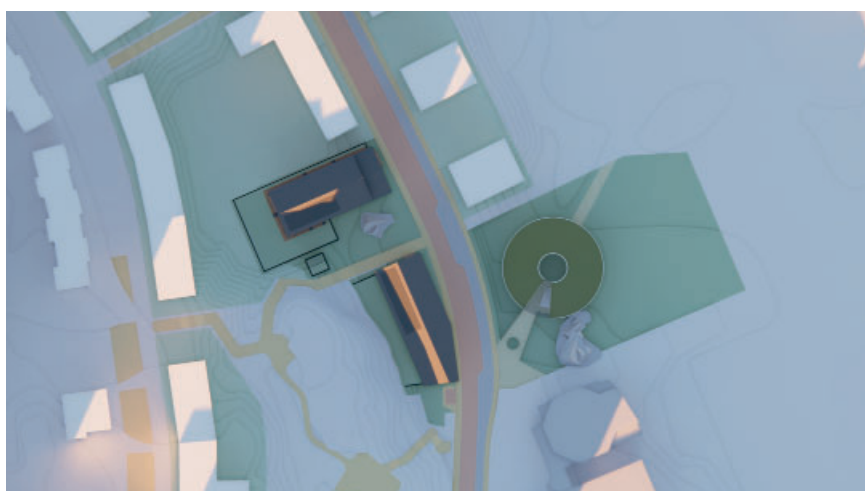
KL 09:00



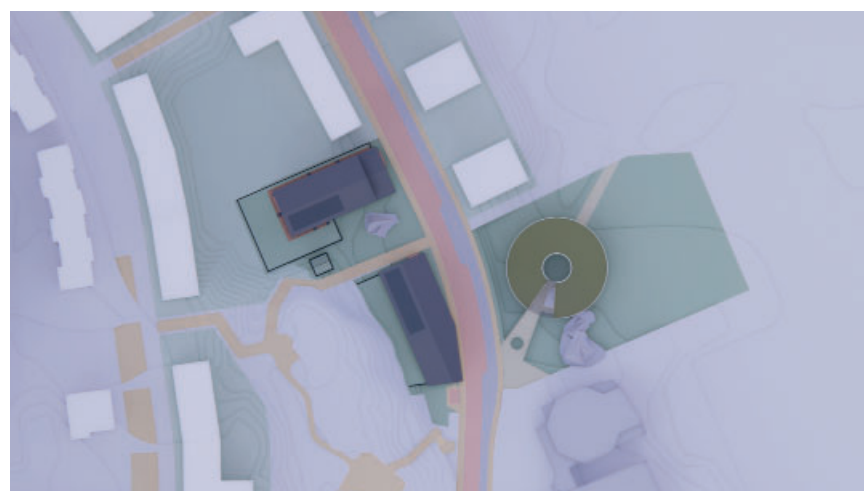
KL 10:30



KL 12:00



KL 13:30

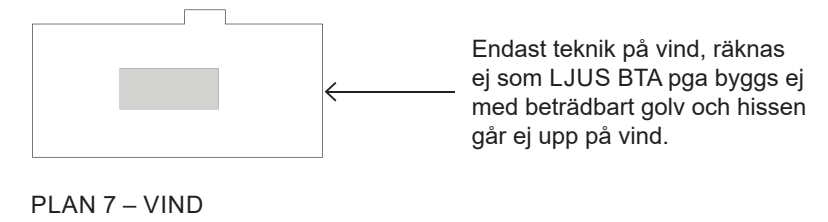
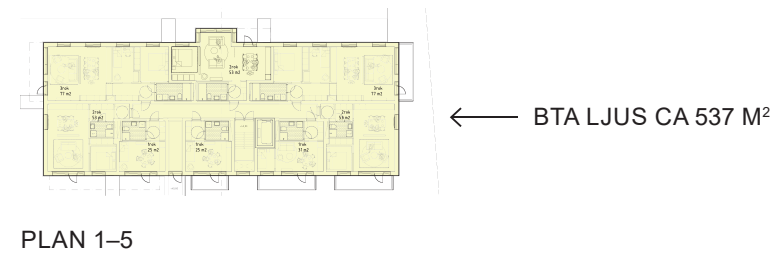


KL 15:00

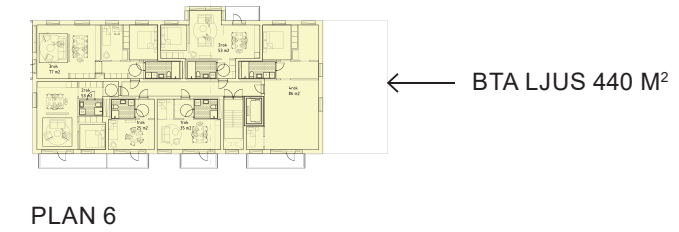
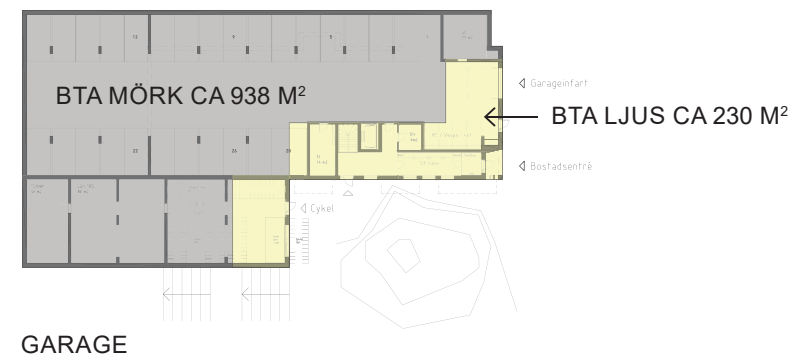
## Ljus och mörk BTA - hur den är beräknad

### BTA Sten

BTA Ljus plan 1–6: ca 3353 m<sup>2</sup>  
 BTA Mörk garage: ca 938 m<sup>2</sup>



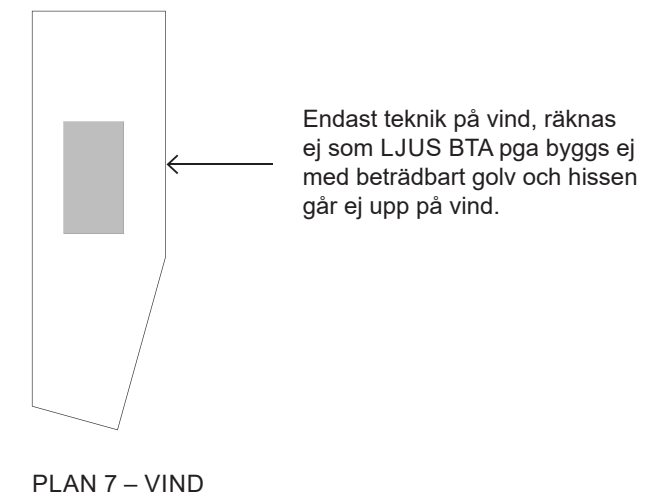
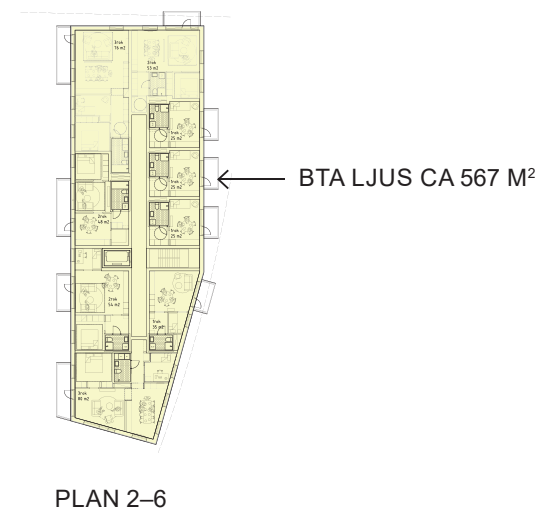
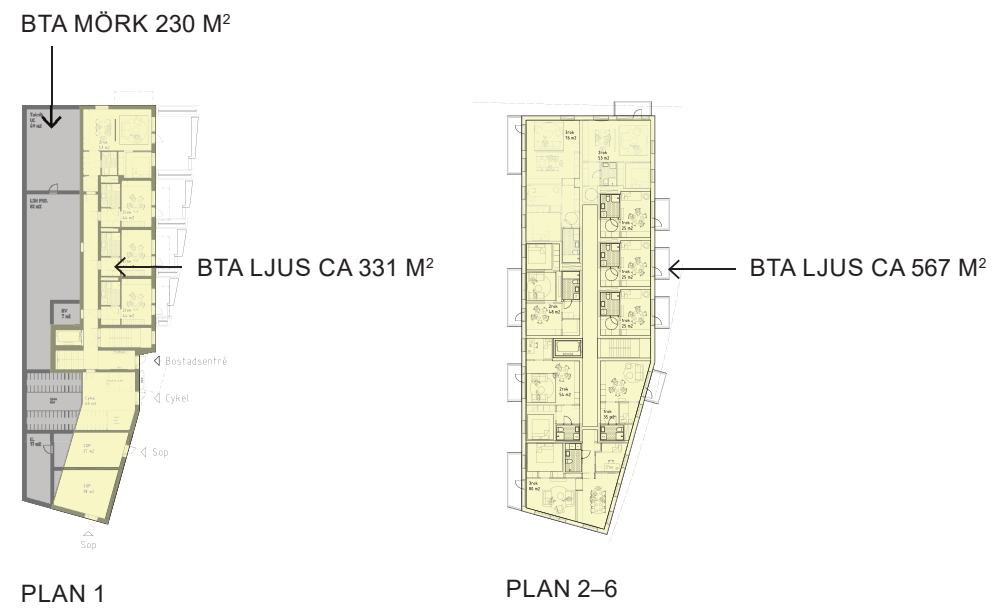
Endast teknik på vind, räknas ej som LJUS BTA pga byggs ej med beträdbart golv och hissen går ej upp på vind.



ILLUSTRATIONER SKALA 1:800

### BTA Stig

BTA Ljus plan 1–6: ca 3167 m<sup>2</sup>  
 BTA Mörk Entréplan: ca 230 m<sup>2</sup>



Endast teknik på vind, räknas ej som LJUS BTA pga byggs ej med beträdbart golv och hissen går ej upp på vind.

ILLUSTRATIONER SKALA 1:800

# ETAPP 2 – UTEMILJÖ

Bergsundet + Sweco + Tyresö kommun

## Bostadsgårdar Stig och Sten

### Allmänt

I utemiljön planeras åtgärder med syfte att bevara, stärka och skapa biologiska värden på bostadsgårdarna och förskolegården. Naturen tillgängliggörs för boende genom ett gångstråk från gatan som leder upp till den bevarade hållmarkskogen.

De två bostadsgårdarna för kvarteren Sten och Stig planeras att fungera som en. Det görs genom sammanhängande gestaltning och ett sammanlänkande stråk som korsar den allmänna gångvägen (Trappgränden).

Ett stråk ska projekteras mellan de båda gårdarna via trappgränden som ska länka samman de olika gårdarna. Trappgrändens utformning behöver detaljstuderas i nästa skede. Stråket mellan Sten och Stig gör att det är enkelt att röra sig till den angränsande hållmarkskogen och till Wättingestråket.

De två bostadsgårdarna blir en fastighet och kommer ha gemensamma funktioner och mötesplatser i form av ett växthus, en större gräsmatta och ett torg mot gatan vid den sparade berghällen.

Gårdarna har en sammanhängande gestaltning som smälter in i kringliggande natur där stenblock blir en lekfull del av designen som kan få olika funktioner. Den kuperade terrängen gör att naturen är nära men att det finns en tydlig gräns mellan den privata kvartersmarken och den angränsande hållmarkskogen.



## Funktioner

- Gemensamma ytor med mindre samlingsplatser
- Privata uteplatser.
- En större gemensam gräsmatta (G) ovanpå Stens garage blir en flexibel plats för olika sociala aktiviteter. På den större gemensamma gräsmattan placeras lösa möbler som både kan dras ihop för större sällskap, eller isär för att kunna användas av flera mindre.
- Flera mindre samlingsplatser för mindre sällskap.
- Planteringsytorna skapar en naturlig avgränsning mellan gångväg och de privata uteplatserna för att ge en privat känsla, och ramar in de mindre samlingsplatserna.

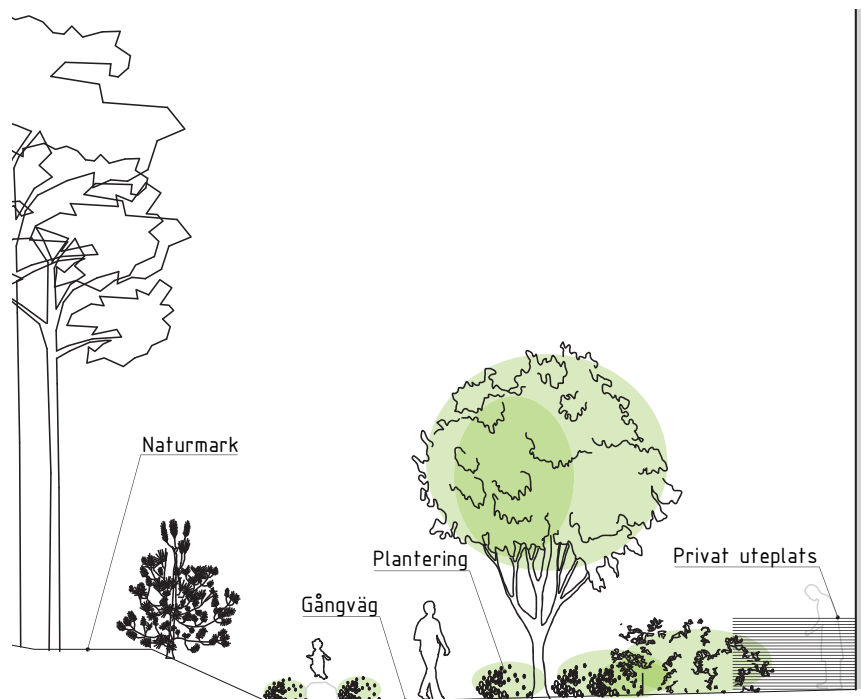


Illustration bostadsgård Stig

## Förgårdsmark - Stig

De privata uteplatserna mot Farmarstigen ges särskild uppmärksamhet för att ge de boende en kvalitativ utemiljö. Uteplatserna skärmas av mot gatan med planteringar och med en mur av betong.

## Material

På bostadsgårdarna används packat stenmjöl som är bättre för infiltration. Det är ett tillgängligt material som är lätt att använda i ett organiskt formspråk och ansluter mer till omgivande skogsmiljö.

Uteplatserna beläggs med betongmarksten typ St Eriks Scala 210x210.

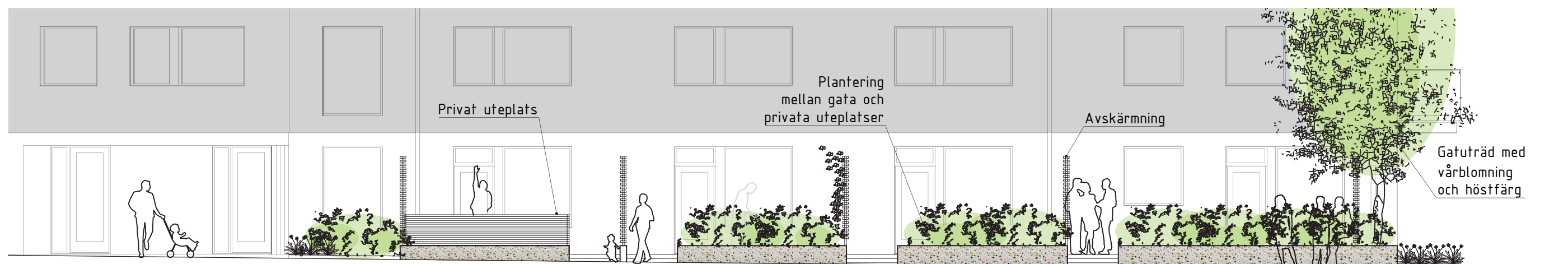
## Materialpalett



Betongmarksten, St Eriks Scala



Stenmjöl



Elevation för gröna uteplatser med mur av terrazzo mot gatan  
1:100/A3

## Stentorget mellan Sten och Stig

På Stentorget sparas stora delar av den befintliga berghäll-  
en. Mot eller vid den återplanteras man en stiliserad natur-  
mark med sittplatser som blir en naturlig samlingsplats i  
området. Torgets placering i anslutning till gatan och gång-  
banan mellan Wättingestråket och hållmarksskogen gör att  
platsen upplevs offentlig.

För de boende gynnar torgets öppna ytor gemenskapen ge-  
nom att göra det enkelt att röra sig och använda ytan mel-  
lan gårdarna. Här finns även cykelparkering och en trappa  
som leder till det gemensamma växthuset.

Stiliserad naturmark  
återskapas vid eller mot  
den sparade berghällen

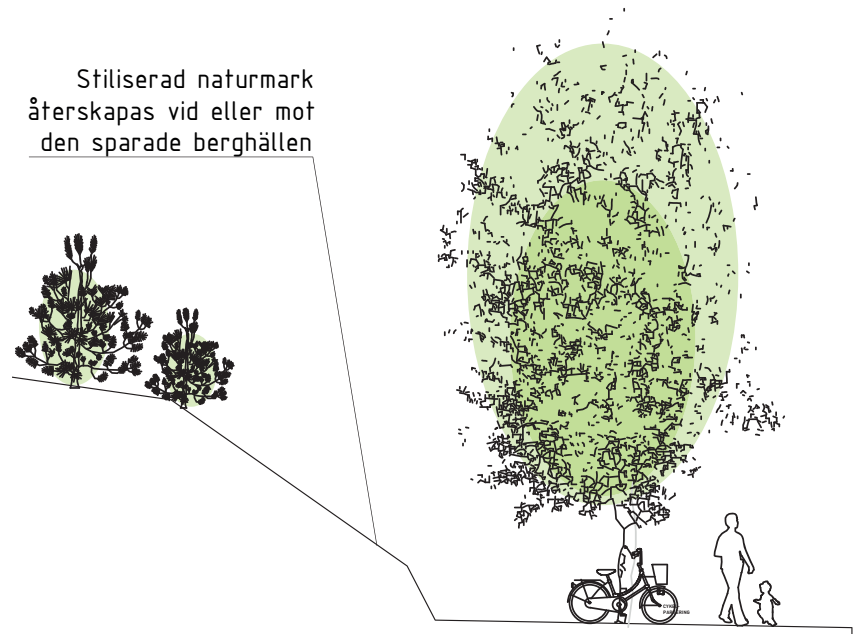


Illustration möte mellan Stentorget och stenhäll.

## Material

På torget runt stenen används betongplattor typ St Eriks  
Scala 420x420, Antracit och Naturgrå. Betongplattorna ska  
ge ett lugnt intryck i mönster och nyans för att torget ska  
upplevas som offentligt. Samt för att ge en neutral bak-  
grund till den sparade naturmarken runt stenen. Här kan  
också finnas inslag av ytor av stensmjöl där dagvatten kan  
infiltrera, på t.ex. cykelparkeringar.

Vid cykelparkeringen mot gatan planteras minst två stycken  
Pinus sylvestris fk Skogskroggården E, tall företablerad, hst  
5x, 30-35ap.

## Materialpalett



Betongmarksten, St Eriks Scala



Inslag av stensmjöl



Planinzoomning Stentorget

## Växter och växtkvalitet

I första hand väljs växtmaterial till gårdarna som kan hjälpa till att stärka den biologiska mångfalden genom att knyta an till den kringliggande naturmarken, med naturlika och artrika planteringar.

Ek och tall planteras där det är möjligt för att gynna de arter som är kopplade till dessa träd. De träd som avverkas i samband med byggnationen används i faunadepåer på förskolegården.

Två stycken tallar med ett minsta stamomfång av 30 cm samt fyra stycken bärgivande träd nyplanteras, på Stentorget och bostadsgårdarna.

## Växtförslag

*Pinus sylvestris* - tall

*Quercus robur* - ek

*Picea abies* - gran

*Corylus avellana* - hassel

*Ribes alpinum* - måbär

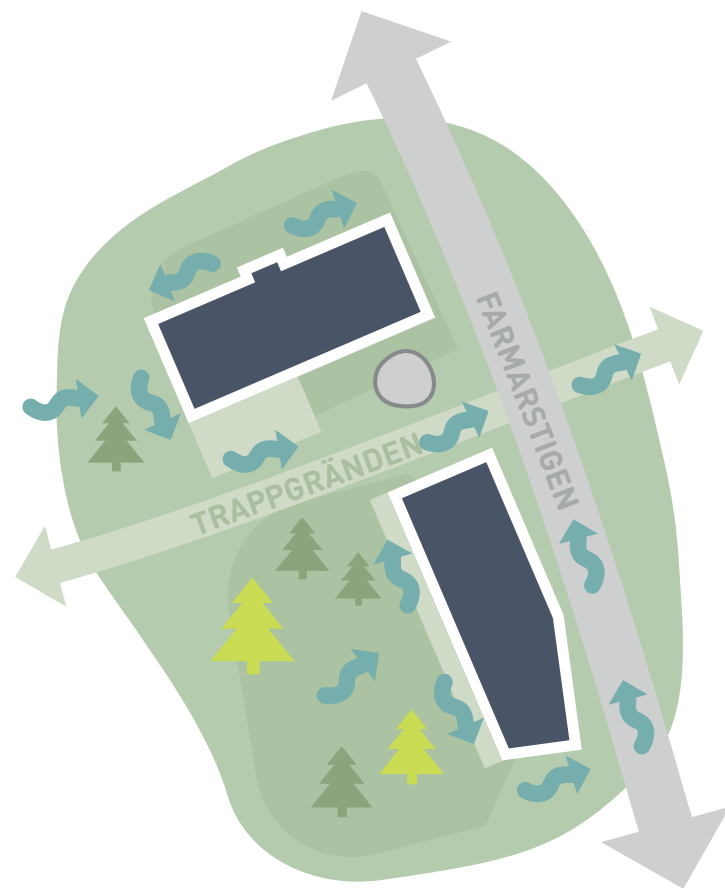
*Sorbus 'Astrid' E* - prydnadsrönn





## Dagvatten

Gårdarna kan fördröja dagvattnet de mängder som krävs och är höjdsatta så att det inte finns några instängda ytor. Tyresö kommuns fördröjningskrav på 10 mm av avrinnande nederbörd kräver en fördröjningsvolym på 11m<sup>3</sup> för Sten, respektive 8,1m<sup>3</sup> för Stig. Vid skyfall så kommer vattnet att ledas till Farmarstigen och vidare ner till Wättingestråket. Stråk i stenmjöl, planteringsytor samt sparad och återskapad naturmark bidrar till att fördröja dagvattnet.



## Belysning

Belysningen ska göra att gårdarna upplevs som trygga att vara och röra sig på. Förslagsvis används låg belysning som inte bländar, exempelvis pollare och effektbelysning som kan lyfta vissa element på bostadsgårdarna, så som bergsslänten eller träd. Belysning görs med hänsyn till det nattlevande djurlivet.

## Tillgänglighet

Gårdarna kommer att vara tillgängliga för de boende genom höjdsättning av mark och val av markmaterial. De nås med hiss från bostäderna via trapphusen. Söder om Stig görs en tillgänglig parkering med angöring från gatan.

## Skötsel

För att minska skötsel planteras gårdarna med arter som trivs på platsen. Gårdarna gestaltas med en samlad gräsmatta, sammanhängande större planteringar och med växtmaterial som är lätta att sköta, vilket ger en lättkött gård. En skötselplan tas fram i samband med projekteringen av gårdarna. Skötselplanens syfte är att säkerställa gårdens upplevelsevärden och funktioner.



## Förskolegården

### Allmänt

På kullen så sparas så mycket befintlig natur som möjligt. Förutom detta tar förskolegården hänsyn till kringliggande naturvärden och integrerar dessa för att skapa en spännande lek- och lärmiljö för barn, till exempel genom den död ved som sparas som faunadepåer i anslutning till Skogen. Gårdens olika delar ger en variation i funktioner och karaktär.

### Entréer

Förskolan har två entréer. Från Farmarstigen nås förskolan via en välkomnande entréplats mot gatan, med planteringar, sittbänkar och betongmarksten. Här finns parkering för cykel och barnvagnar, och en tillgänglig parkeringsplats för personalen. Förskolan nås även från Wättingestråket, via en entré på förskolegården som ansluter till förskolans nedre plan.

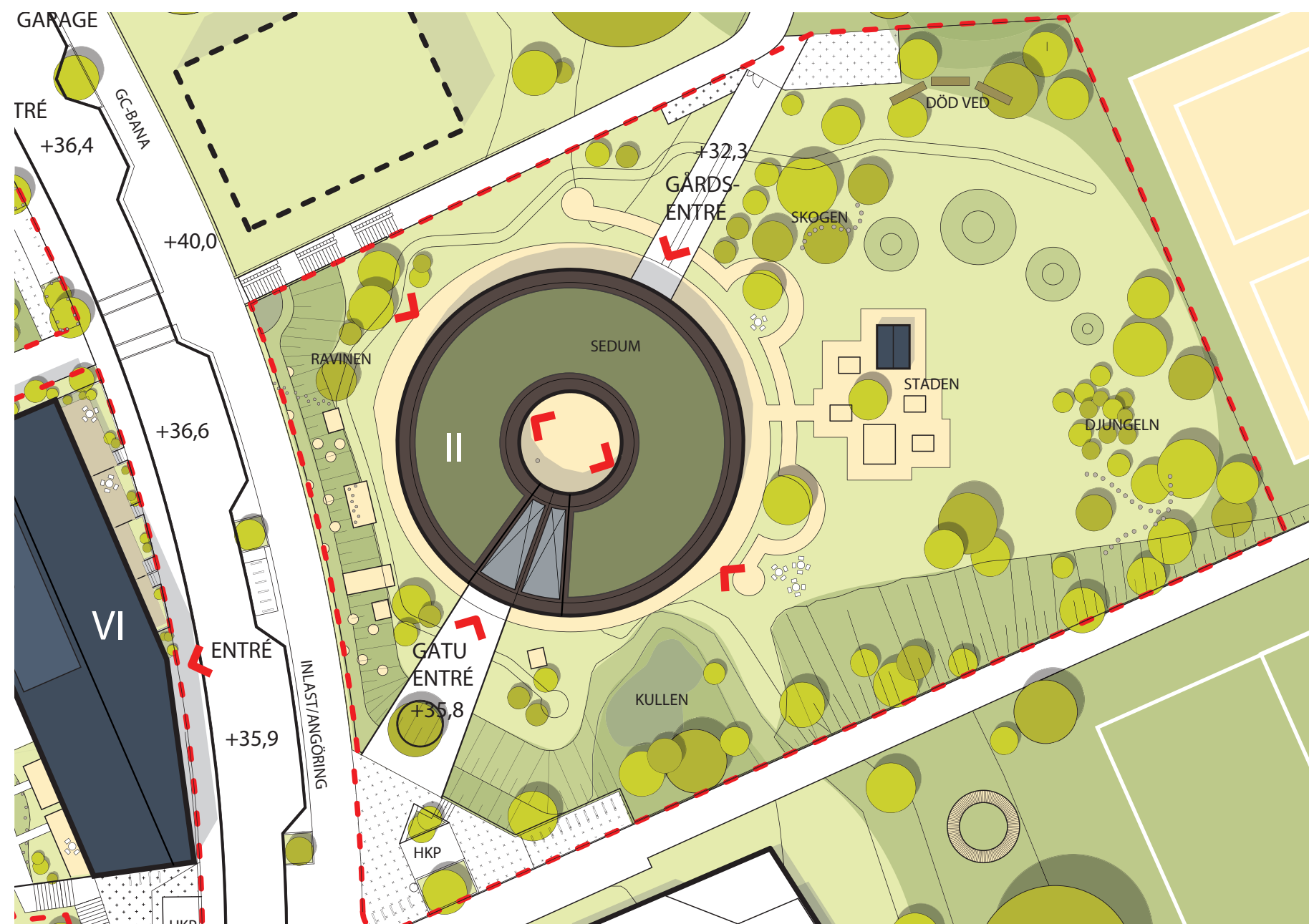
### Zonindelning

Förskolan delas in i olika zoner med olika karaktär och funktioner som ger variation. Här finns Skogen, Djungeln, Bergen, Ravinen och Staden.

I Staden finns lekhus, vägar av asfalt att köra runt och en större sandlåda. Här kan också förskolans förråd placeras för förvaring av utomhusleksaker.

Skogen ger skugga, stockar för balanslek och inte-nudda-mark. Stockarna kan också användas som extra samlingsplatser. En plats för utomhuspedagogik.

Bergen är låga kullar som skapar variation i höjd på förskolan och som vintertid kan användas som låga pulkabackar. Djungeln är en avskild del med lekbuskage och träskulpturer för balanslek.



## Ravinen

Muren som tar upp höjdskillnaden mellan Farmarstigen och förskolans nedre plan nyttjas för att skapa en intressant och aktiv yta. Med rutschkanor, en tillgänglighetsanpassad sandlåda, trappsteg av stockar och mindre samlingsplatser blir muren en tillgång i lekmiljön.

Muren bekläds med ett mjukare material exempelvis trä för att ge den ett omhändertaget intryck och dels göra hela ytan mer attraktiv.

## Cykel- och barnvagnsparkering

Parkering för cykel och barnvagn finns från båda sidor för att göra det enkelt och smidigt att nå förskolan både från Farmarstigen och från Wättingestråket.

## Belysning

Belysningen ska göra att gården ska upplevas som trygg att vara och röra sig på. Belysningen kan variera i respektive zon. Skogen kanske inte belyses överhuvud taget medan Staden skulle kunna få en mast eller något stadsmässigt. Skogen något effektivt. I Ravien kanske belysningen från gatan och förskolan är tillräckligt.

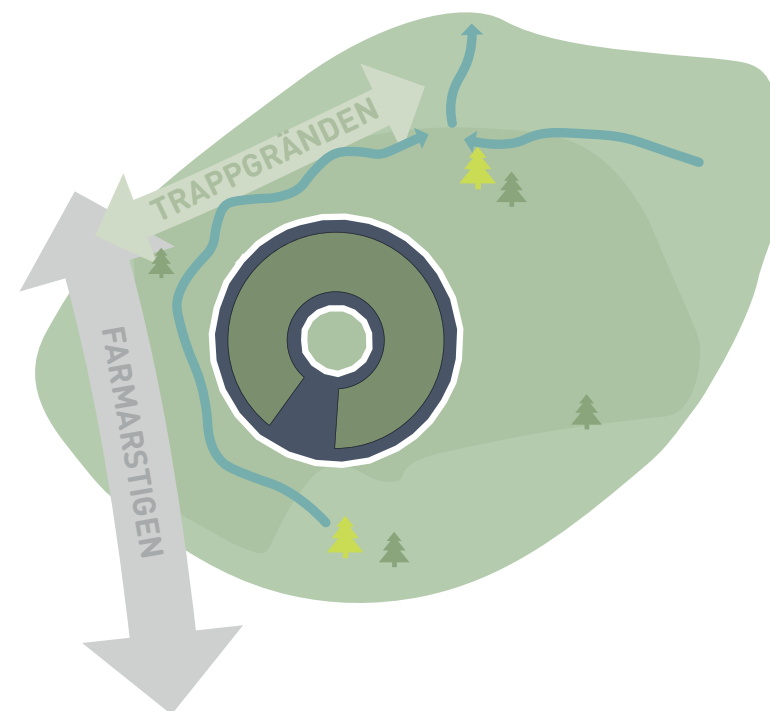
## Skötsel

För att minska skötseln planeras gården med tanke på det höga slitaget som förskolegårdar brukar ha. Det är viktigt att rätt arter används så att skötselkostnaderna minskar. På vissa delar får man kanske frångå en önskan om gräsmatta och i stället använda bark/grus etc för att inte kala delar med bar jord ska bli en del av förskolegården. Sammanhängande större planteringar är bättre än mindre små och växtmaterial som är lätta att sköta och tål en viss omild behandling, kan ge en lättskött gård.

En skötselplan tas fram i samband med projekteringen av gården. Skötselplanens syfte är att säkerställa gårdens upplevelsevärden och funktioner.

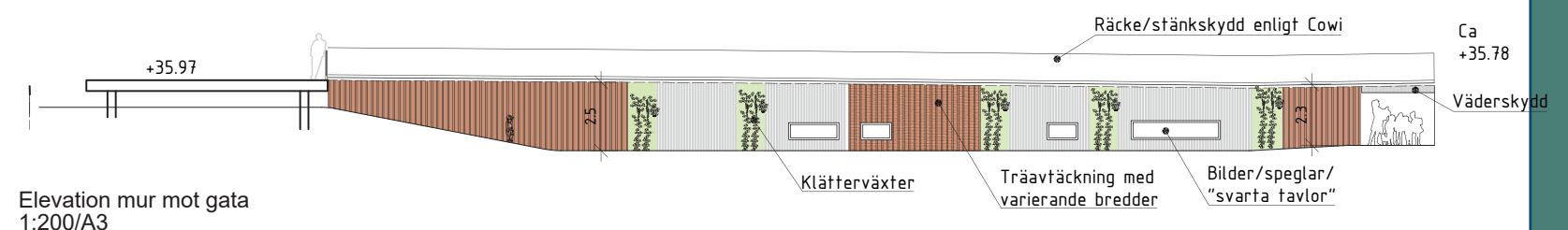
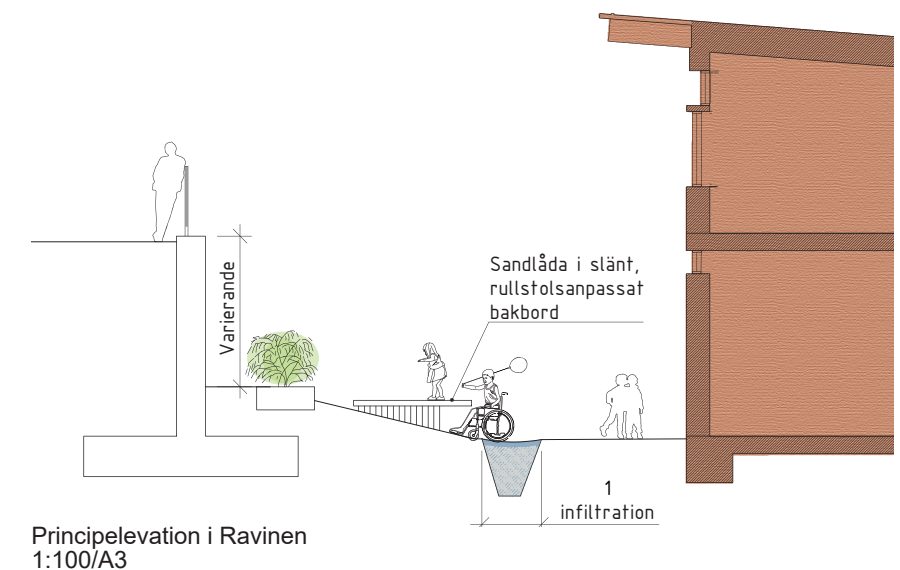
## Dagvatten

Runt förskolan görs ett öppet krossdike, där dagvattenhanteringen blir både ett lekelement och kan fungera i pedagogiskt syfte. Dagvattnet som faller på innergården leds ut synligt genom huset till krossdike och infiltration. Tyresö kommuns fördröjningskrav på 10 mm av avrinnande nederbörd kräver en fördröjningsvolym på 20 m<sup>3</sup>.



## Material

På gångarna närmast förskolan och huvudväg in på baksidan används asfalt, på övriga mer lekfulla ytor används packat stenmjöl i organiska former.



## Växter och växtkvalitet

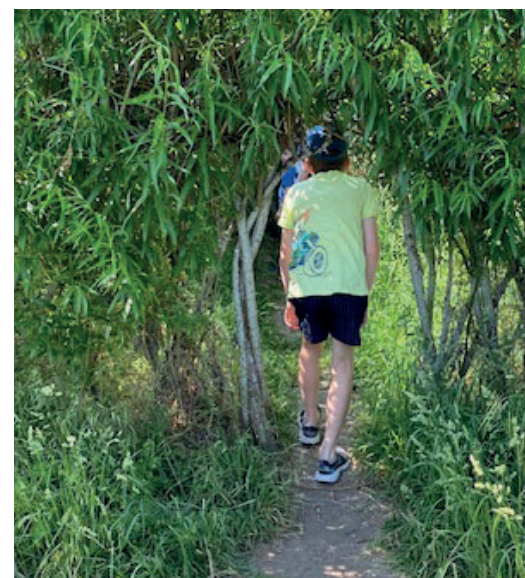
Växter på förskolan ska ge en rolig, tålig och varierad lek- miljö. För att stärka den biologiska mångfalden används i den mån det fungerar växter som finns naturligt i området. Lekbuskage i tåliga salix-sorter och större klätterträd kan vara spännande inslag på förskolegården. Även död ved som sparas under byggandet kan samlas i biodepåer som kan användas både för lek och i pedagogiskt syfte, samtidigt som det gynnar biologisk mångfald. På förskolegården planteras också frukt- och bärbuskar, för utforskande lek och lära om var mat kommer ifrån. Frukt- och bärbuskar är också positivt för pollinerare och som mat för både barn och fåglar. Exempel på arter kan t.ex. vara äppelträd och svartavinbär. En plantering som gynnar bin och fjärilar ska finnas på gården för att både främja mångfald och något som kan användas ur ett pedagogiskt perspektiv.

### Växtförslag

Salix - pil  
Ribes diverse sorter - vinbär  
Malus domestica - äppelträd  
Cornus mas - körsbärskornell

### Odling

På förskolan avsätts plats för odling, som kan vara positivt för att lära barn om var mat kommer ifrån, miljö och natur. För att odlingen ska fungera är det viktigt att den sker på initiativ från pedagogerna på förskolan.



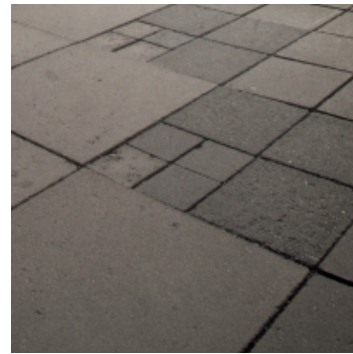
## Innergård

I mitten av förskolebyggnaden skapas en hårdgjord innergård. Innergården kan bli en fin och naturlig samlingsplats för hämtning, lämning, avslutningar och olika firanden. Stenblock som sparas från platsen blir sittplatser och objekt att undersöka som knyter an till naturen utanför. En öppen dagvattenränna leder bort vattnet och kan bli ett lekelement samt förstå var vattnets egenskaper och vad som händer med det. Gården kan få olika material exempelvis kullersten och betong som kan bli intressant att gå på och uppleva för barn.

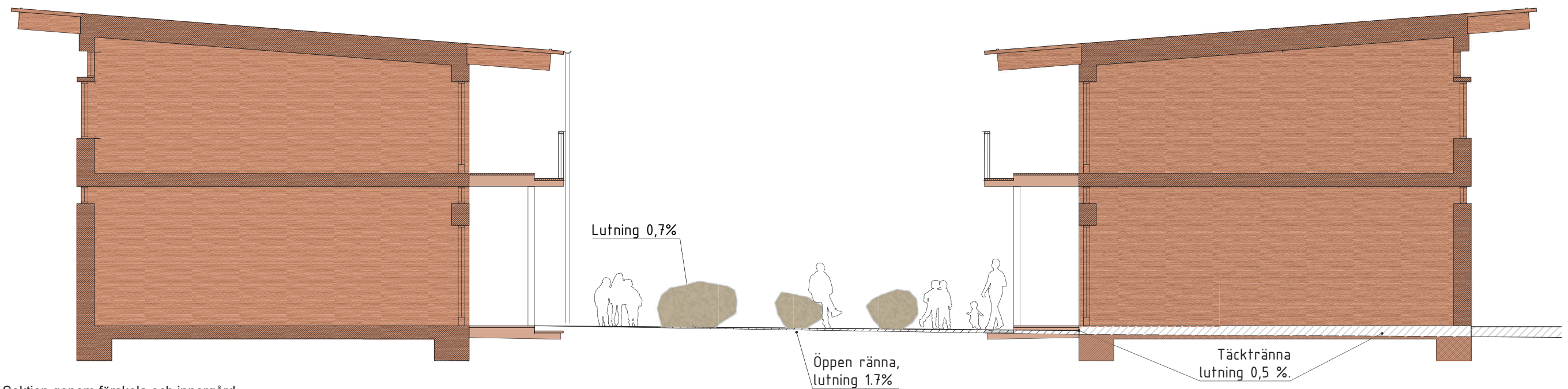
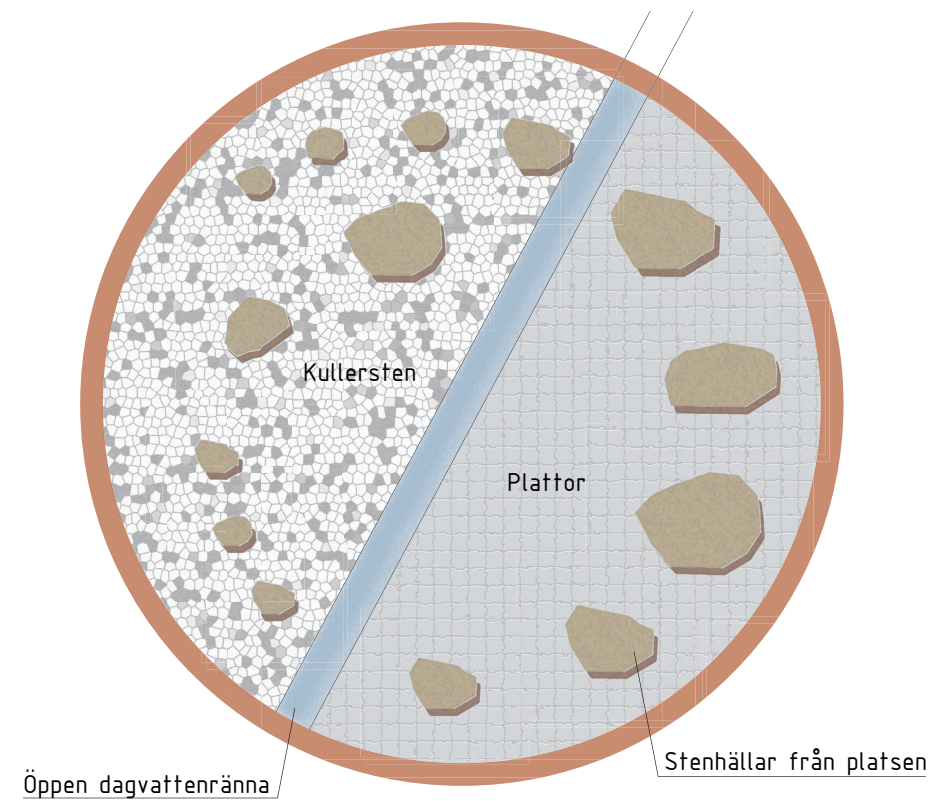
## Materialpalett



Kullersten



Betongmarksten i mönster och varierande storlek



Sektion genom förskola och innergård  
1:100/A3

## ETAPP 2 – UTFORMNING ALLMÄN PLATS

## Kommunens åtaganden

Kommunen ansvarar för byggnation av allmän plats – gata, gång- och cykelvägar, sopsugssystem och VA-ledningar fram till kvarteren. Kommunen ska säkerställa att det till första inflyttning är möjligt att ta sig till och från fastigheterna. Kommunen ska också samordna ledningshavare och verka för att infrastruktur för el, fjärrvärme, sopsug och VA är klara att tas i bruk till inflyttning.

### Angöringsfickor

Inom 25 m från entréerna till det norra och södra bostadshuset samt till förskolan ska kommunen tillgodose att det finns angöringsfickor i gatan. Placeringen av dessa förutsätter att entréerna är i läge som redovisas i illustrationer i detta kvalitetsprogram.

En extra lång angöringsficka som möjliggör varuleveranser ska finnas framför förskolan enligt illustration på sid 14.

### Trappa mellan det södra och norra bostadshuset

Kommunen anlägger inom allmän plats en trappa och gångväg mellan det södra och norra bostadshuset. Där gångvägen skär igenom berget betecknat med n1 på stentorget ska berget sågas, inte sprängas, för att skapa en skarp gräns och minimera åverkan på område betecknat med n1.

### Stödmur

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av stödmur mellan gata och förskola på sträckan enligt illustration nedan.

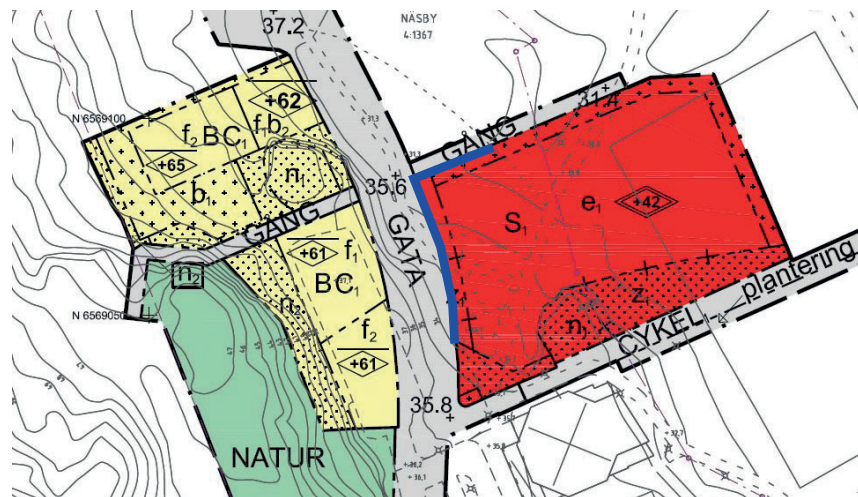


Illustration som visar den sträcka (blått) som kommunen bygger stödmur mellan gata och kvartersmark.

## Utformning allmän plats

Kommunens vision för den offentliga miljöns utformning finns beskrivet i Wättinge gestaltungsprogram 2022-02-15 som finns tillgängligt hos kommunen och på kommunens hemsida. Programmet är ett levande dokument som kan komma att uppdateras. Gestaltungsprogrammet bygger på visionen i planprogrammet för Wättinge (2016) om att forma en attraktiv och levande stadsdel genom de tre vägledande målen – Inkluderande miljö, Delaktighet, och Jämställdhetsperspektiv (läs mer om detta på s. 10 i gestaltungsprogrammet, alternativt på sid 8 i planprogrammet för Wättingeområdet 2016). Nedan är beskrivet i korthet vad som gäller för utformningen av allmänna platser inom detaljplan för Wättingebacken etapp 2.

### Möblering

Vid gångstråk ska finnas sittmöjligheter.

I möbleringszonen utmed gata ska placeras bänk, cykelpolare, skräpkorg samt belysningsstolpar.

Ett antal fågelholkar, bagghokar/insektshotell placeras på lämpliga platser för att gynna det lokala djurlivet.

### Markbeläggning

Gångbanor i gata beläggs med betongmarksten. En ljusgrå som bas och en mörkare för att förtydliga platser och funktioner. Körbana, cykelbanor och kombinerade gång- och cykelbanor beläggs med asfalt. Kantsten utförs med granit.

Trappan mellan det södra och norra bostadshuset utformas i stål och så att intrycket blir svävande och med minimal åverkan på naturmarken. Trappstråkens gångytor beläggs med stencykling.



Körbana, parkeringsfickor och cykelbana i asfalt. Kantsten i granit. Bild: SWMS

Trappan norr om förskolan, som leder mellan Farmarstigen och Wättingestråket, utformas med ett mer markförankrat uttryck och beläggs med natursten. Trappan ska fungera som skyfallsled och utformas så att beräknade vattenmängder kan rinna ner till stråket utan att flöda över till förskolans gård.



Exempel på svävande trappa i stål. Bild ovan: White-Bild nedan: Sten Jansin

## Dagvattenhantering

För att fördröja och rena dagvatten från gatumarken skapas flera små infiltrationsytor längs gata.

Dagvatten från gatan leds till träd i skellettjord där det infiltreras, fördröjs och renas innan det leds vidare mot anslutningspunkten för det allmänna dagvattnet. Där utrymme finns grupperas träden i gemensamma nedsänkta regnbäddar. Dessa är effektiva och estetiskt tilltalande lösningar för att rena vattnet från tungmetaller.

Genombrott skapas i kantstenen för att dagvattnet från gatan ska kunna ledas till regnbäddar och/eller skellettjordar.

Dagvattenlösningarna ska bidra positivt till gatans gestaltning och göra att gatan får en grönare karaktär.



Exempel på terrasserad dagvattenhantering i sluttning. Bild: White



Tv. Exempel på skyfallsled i sluttning. Bild: Sweco Th. exempel på träd som planteras i nedsänkta sammanhängande växtbäddar med skellettjord. Bild: SWMS

## Skötselplan för natur och grönytor

En skötselplan ska upprättas med fokus på ekosystemtjänster. Den ska visa på åtgärder som riktas mot de prioriterade fågelarterna och som också syftar till att bevara och utveckla strukturer som har stor betydelse för barrskogssamband.

### Belysning

#### *Farmarstigen*

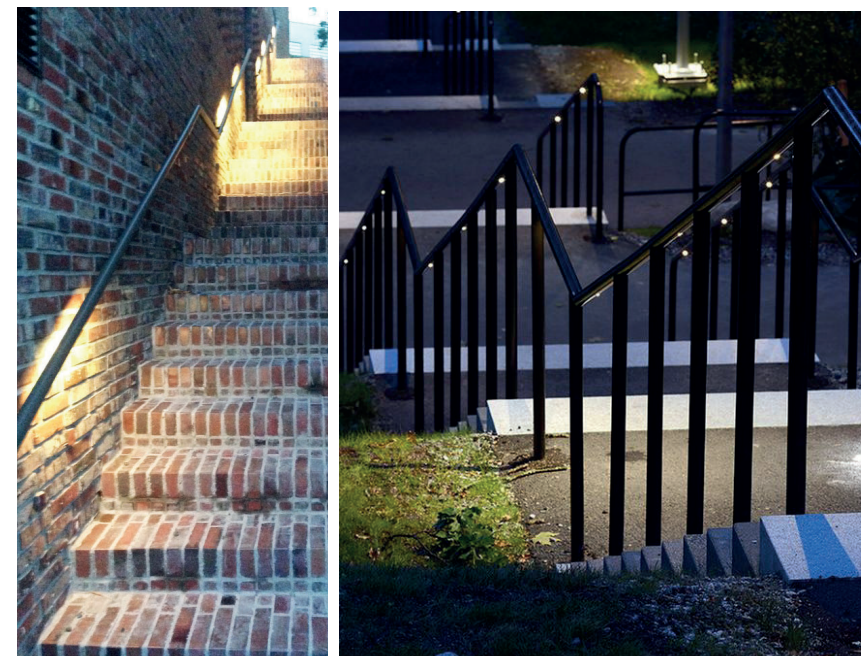
Belysningsprincipen för gata ska vara att belysningsstolpen placeras i säkerhetszonen mellan angöring och GC-stråk. Stolplinjen hålls sedan utmed längs hela gatan.

Belysningen utgörs av stolpar med dubbelarm med en LPH (lamppunktshöjd) åt gatan på 6-7m höjd och åt GC-väg på 4-5m höjd. Den exakta höjden kommer framgå i gestaltungsprogrammet och ska gälla för hela gatusträckningen inom planområdet och även för liknande gator i närområdet.

Armaturer för gata och intilliggande GC-väg ska vara Icon från Louis Poulsen eller likvärdig.

#### *GC-stråk*

Belysning längs GC-stråk utgörs av stolpbelysning med LPH 4-5m. Den exakta höjden kommer framgå i gestaltungsprogrammet och ska gälla för hela GC-stråket. Arma-



Exempel på inbyggt ljus i trappans sida och i handledare. Bild tv: SWMS, bild th: Fox lightning

turer för GC-stråk ska vara Icon från Louis Poulsen eller likvärdig.

#### *Trappstråk*

Belysningsprincipen för trappstråken ska vara att integrera belysning i räcken längs trappor. Även längs stråk utan trappor utförs med fördel även räcken med integrerad belysning. För att även få ett ljus från högre höjd som bättre belyser ansikten och kan ge mer ljus till platsbildningar så kan belysning från stolpar användas på ett fåtal ställen längs stråken.

### Färger

Föreslagna standardfärger i gaturum:

RAL 7043 – Traffic grey

RAL 7044 – Silk grey

Föreslagna standardfärger längs trappstråk och i park/naturdelar:

Standard: RAL 8028 – Terra brown och RAL 8025 – Pale brown

Accent: RAL 8004 – Copper brown och RAL 1032 – Broom yellow



Exempel på armatur och stolphöjd som passar i gaturummets skala. Bild: Ateljé Lyktan



### 1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggaktören 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:** *Byggaktör*

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

**Ansvarig:** *Byggberren*

### 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:** *Byggaktör, 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:** *Byggaktör*

**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 byggaktören har fullföljt åtagandena i avtalet.

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

**Deltagande:** *Byggaktör*

## Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggaktören Bergsundet AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....  
Ort Datum

.....  
Projektledare i kommunen

## CHECKLISTA

### Att göra:

#### BOSTADSHUSEN - byggnader

- Minst ett trapphus per bostadshus ska vara genomgående med entré mot både bostadsgård och gata.
- För det norra huset ska finnas minst en entré mot gata och en mot ”stentorget”.
- Huvuddelen av det norra bostadshusets uteplatser och balkonger ska vetta mot trappgränden i syfte att tillföra ”ögon mot gata” som gör upplevelsen av att röra sig i gränden tryggare.
- En gemensam gårdsbyggnad för båda bostadshusen som utformas transparent, som växthus eller liknande i syfte att levandegöra trappgränden, ska finnas på gården.
- Byggnaderna utformas med sadeltak i plåt med utkragande takfötter. Takfötter ska utföras så att de ger tydlig karaktär åt byggnaden, (jmf referensbild på sid 21)
- Balkonger ska utformas med detaljer i trä. Balkonger ska utföras så att de ger tydlig karaktär åt byggnaden, (jmf illustrationer på sid 22, 24 och 25)
- Bostäderna i bottenvåningen till det södra bostadshuset utformas med egna entréer mot gata i syfte att levandegöra gatan.
- Fasadmaterial i svartbrunt trä i syfte att ge en tydlig karaktär åt husen och för att samspela med tallar och naturen runtomkring.
- Stomme utförs i trä i syfte att uppnå hög ekologisk hållbarhet
- Sockelvåning i ljusgrå terrazzo för att särskilja bottenvåningen och utgöra ett tåligt och vackert material i ögonhöjd
- Detalj ska redovisas över mötet mellan mark och den terrazzoklädda väggen. Upplevelsen av detaljen ska vara att terrazzon möter marken.
- Balkongräcken i plattstål eller likvärdigt i syfte att skapa en spännande kontrast mellan bjälklagsplatta och räcke (ref bild på sid22).
- Fönsteromfattningar ska utformas utan utanpåliggande foder, (se bild på sid 22 ) så att fönsterna upplevs som ”hål i mur” i syfte att ge byggnaderna ett modernt intryck.
- Om lägenhet vetter enkelsidigt åt norr skall burspråk eller liknande utföras så att utblickar i öst och väst kan möjliggöras
- Entrépartier ska utformas delvis i trä i syfte att mjuka upp sockelvåningen och utgöra ett vackert och taktilt material i ögonhöjd.
- Miljörum för förpackningsinsamling ska anordnas för bostadshusens och förskolans behov i det södra bostadshuset.

#### BOSTADSHUSEN - grönstruktur och utemiljö

- En situationsplan för utemiljö ska presenteras som redovisar:
  - Dagvattenlösningar i nivå med de förslag som finns i dagvattenutredning daterad 2021-04-09.
  - Planteringar och markbeläggning enligt gestaltningskoncept beskrivet på sid 53-56.
  - hur natur på kvartersmark återställs med syfte att återskapa naturmarks karaktär i gräns mot allmän plats snarast efter byggtiden.
  - Placering av döda stammar och lämnandet av högstubbar i syfte att utgöra faunadepåer enligt sid 17 i Gröna Strategier (Ekologigruppen 2016-06-30)
- Detaljerad ritning av hur gräns mellan trappstråk (GÅNG i karta) och kvartersmark ska gestaltas

- En detalj ska redovisas över hur mötet mellan prickmarken och område betecknat n1 på ”stentorget” ska gestaltas.
- Växtlighet på kvartersmark som inte utgör bjälklag eller torgyta och som inte kan bevaras ska ersättas med nyplantering i syfte att återskapa naturmarkskaraktär snarast efter byggtiden och att ge upplevelsen av att naturmarken tillsammans med stenen på stentorget når fram till gata. Minst en tall av typen vanlig skogstall, alt sylvestris, med ett minsta stamomfång av 25 cm ska planteras.
- Stentorget ska utformas och tillgängliggöras så att det upplevs som ett allmänt torg.
- Bostadsgårdarna ska utformas så att det blir en tydlig gräns mellan privat, semi-privat och offentligt.
- Förgårdsmark till det södra bostadshuset utformas med grön växtlighet och med mur i gräns mot gata enligt illustration på sid 54
- En växtlista ska presenteras som ska inkludera bärbuskar och bärrika träd (rönn, oxel) som gynnar fåglar och andra arter enligt fågelartsutredning (Ekologigruppen 2021-07-09)
- Belysningsplan som baseras på gestaltningskoncept uttryckt på sid 57 ska presenteras
- En skötselplan för växtlighet och dagvattenanläggning ska redovisas.

#### BOSTADSHUSEN - mobilitet

- Inkast till sopsug placeras nära entré till respektive bostadshus. De ska ha god åtkomlighet och service av ventil. Max 40 lägenheter per sopsugsnedkast
- Mobilitetsplan upprättas som redovisar p-tal för cykel och bil samt mobilitetslösningar beskrivna på sid 10-11.
- Utöver det som står på s 10-11 ska mobilitetsplanen också redovisa antal cykelparkeringar på ”stentorget” och hur förskolans personalparkering kan tillgodoses i garage.
- En RHP per bostadshus ska finnas på kvartersmark.

#### FÖRSKOLAN - byggnad

- Idén om Nido, fågelboet, beskriven på sid 42 ska vara bärande i gestaltningen av byggnaden
- Förskolan byggs i 2 plan för att ta upp nivåskillnad mellan gata och stråk
- En bro ska sammankoppla gatan med byggnaden.
- Två huvudentréer ska finnas, en i bottenvåningen som vetter mot stråket och en på våning ett som vetter mot gata. Entréerna utformas som portiker i byggnaden som leder in till en atriumgård. Det ska kunna gå att röra sig mellan de båda entréerna via en utvändigt trappa i syfte att kunna röra sig mellan de två nivåerna utan att gå inomhus.
- Förskolan utformas rund i syfte att minimera fotavtrycket och maximera utegården.
- Byggnaden utformas så att en atriumgård för småbarnslek och som utvändigt mötesplats för pedagoger och föräldrar möjliggörs.
- Alla sex avdelningar ska ha en egen direktentré mot antingen förskolegård eller atrium
- Fasadmateriäl i trä i syfte att ge en tydlig karaktär åt byggnaden och för att knyta an till platsens naturkaraktär
- Stomme utförs i trä i syfte att uppnå hög ekologisk och social hållbarhet (sid 41)
- Tak i sedum i syfte att hantera dagvatten och ge en grönare utsikt från de högre belägna bostäderna

FÖRSKOLAN - grönstruktur och utemiljö

- Förskolegården ska utformas enligt gestaltningskoncept på sid 58-59
- En situationsplan för utemiljö ska presenteras som redovisar:
  - Dagvattenlösningar i nivå med de förslag som finns i dagvattenutredning daterad 2021-04-09
  - Planteringar och markbeläggning enligt gestaltningskoncept beskrivet på sid 58-61
  - Placering av fågelholkar
  - Placering av döda stammar och lämnandet av högstubbar i syfte att utgöra faunadepåer enligt sid 17 i Gröna Strategier (Ekologigruppen 2016-06-30)
  - Plats och redskap för odling
- En växtlista ska presenteras som bygger på beskrivning av växtlighet på sid 60.
- En tall av typen vanlig skogstall, alt sylvestris, med ett minsta stamomfång av 25 cm ska planteras i "hål" i bro till förskolan.
- Belysningsplan som baseras på gestaltningskoncept uttryckt på sid 59 ska presenteras
- En skötselplan för växtlighet och dagvattenanläggning ska redovisas, inklusive område betecknat n1, i plankarta.
- Muren mellan gata och förskola ska utformas enligt gestaltningsidé beskriven på sid 59. Gäller både vägg och markyta på gården.
- Stängsel runt förskola – typ och kulör ska inkluderas i bygglovshandling.

FÖRSKOLAN - mobilitet

- Mobilitetsplan upprättas som redovisar p-tal för cykel och bil samt mobilitetslösningar beskrivna på sid 10-11.
- En RHP ska finnas på kvartersmark.
- Entréplats mot gata och mot stråk ska utformas så att två stycken välkomnande "kiss-and-go"-zoner möjliggörs och med plats för sittplats, cykelparkering och plantering

Utöver denna checklista ska självfallet 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.

tyresö kommun



BERGSUNDET

Utopia

**SWECO** 