

KVALITETSPROGRAM FÖR AMARYLLIS



tyresö kommun



Sveafastigheter



LINK Arkitektur

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
SVEAFASTIGHETER.....	4
Struktur	5
Landskap	6
Dagvatten	7
Gestaltningssidéer	8
Hållbarhet	10
Mobilitet	10
Solstudier	11
KOMMUNENS ÅTAGANDEN.....	12
Trafik, dagvatten, belysning	12
Parken	13
Illustration	14
Process	16
Godkännande av åtagandena	17
Checklista	18

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och marköverlåtelseavtal, 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 §9 i tecknat marköverlåtelseavtal mellan Sveafastigheter Bostad Bollmoravägen AB och Tyresö kommun för projekt Amaryllis.

Tyresö 2022-

.....

För byggherren

.....

För Tyresö kommun

AMARYLLIS

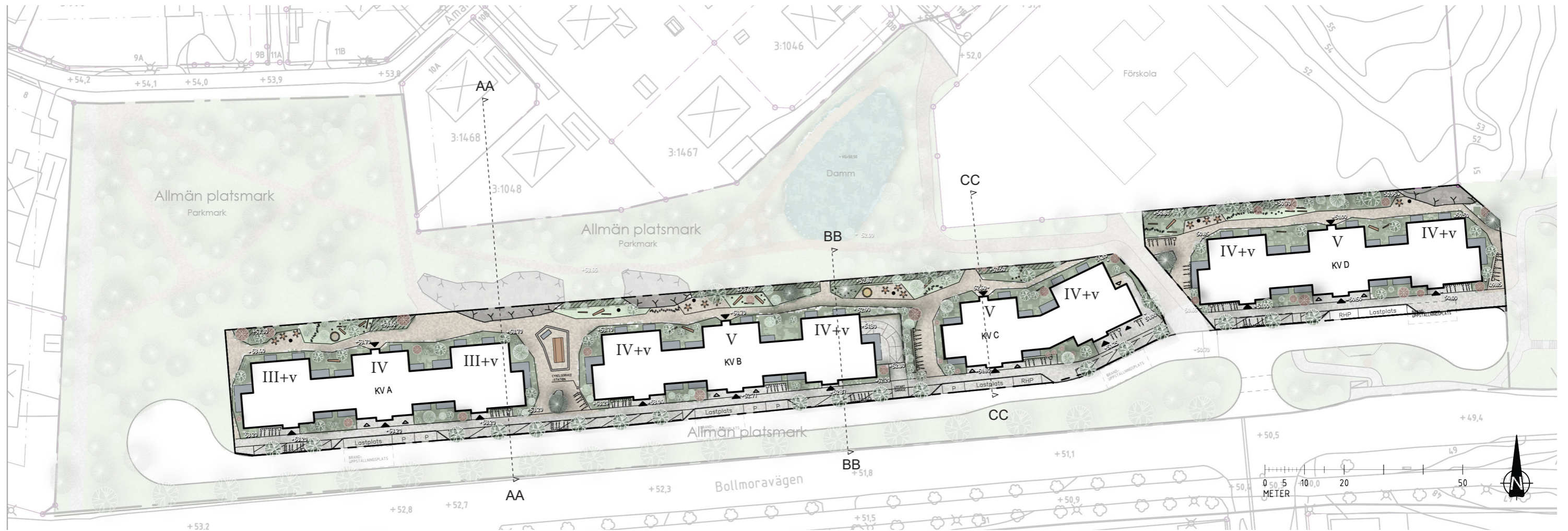
Sveafastigheter + LINK Arkitektur + WSP

INTRODUKTION

I förslaget placeras större delen av den nya bostadsbebyggelsen längs Bollmoravägen. På så sätt aktiveras lokalgatan samtidigt som en ny rumslighet och ett bullerskydd skapas åt det bakomliggande naturområdet samt den existerande villabebyggelsen och förskolan. Huskropparna har dragits tillbaka från vägen minst 15 meter eftersom Bollmoravägen är sekundärled för farligt gods. Husens entréer mot Bollmoravägen ligger längs med en angoringsgata parallellt med vägen, vilken utformas integrerat med förgårdsmarken. En entré är genomgående. Uteplatser och balkonger orienterar sig huvudsakligen mot naturområdet. De första bostäderna i markplan placeras en halv trappa upp. Vi har eftersträvat en variation i uttryck genom att bryta upp bebyggelsen i mindre volymer med varierad taklutning och fasadmaterial.



VY MOT DEN NYA BEBYGGELSEN OCH BOLLMORAVÄGEN FRÅN SYDVÄST



SITUATIONSPLAN

STRUKTUR

En stadsstruktur som länk till Tyresö centrum. Fyra lameller och en ny lokalgata bygger upp den kvartersstruktur som föreslås. Kvartersstrukturen skapar ett möte med intilliggande bebyggelse och en länk längs med Bollmoravägen fram till Tyresö centrum. Den föreslagna bebyggelsens kvartersstruktur skapar på så sätt ett tillägg i Tyresös stadsutveckling och signalerar att Bollmoravägen är en entré till Tyresö som leder dig till dess centrum.

Kvarterstrukturens fyra lameller är placerade i planområdets

södra del, med säkert avstånd från Bollmoravägen som är klassad som "led för farligt gods". Placeringen av bebyggelsen har även ambitionen att bevara så mycket som möjligt av den naturmark som finns på platsen idag, till förmån för områdets ekologiska och sociala värden. Lokalgatan möjliggör att sophantering, uttrykningsfordon och andra viktiga samhällsfunktioner får god tillgång till kvartersmarken. På norra sidan av kvartersmarken ligger bostadsgårdar med privata samlingsytor. En tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark skapas med naturliga element såsom planteringar och befintliga stenhällar. Grusvägar

placeras mellan lamellerna för att bibehålla god tillgång och rörelse mellan och genom den allmänna platsmarken och kvartersmarken. Även de fyra bostadsgårdarna sammankopplas med grusgångar längs med byggnaderna och möjliggör rörelse mellan gårdarna för de boende.

LANDSKAP

I landskapsgestaltningen ges naturen utrymme. Kvartersmarken karaktäriseras av lummiga grönytor med träd, buskträd och gräs varvat med mjuka stenmjölgångar och vistelseytor i gröna miljöer. Det hårdgjorda är och upplevs även tydligt underordnat det gröna. Samlingsytor, försedda med bänkar, bord och grill, placeras norr om varje lamell. Inom kvartersmarken möjliggörs för lek och utforskande i nära kontakt med naturmarken intill. Naturinspirerad lek med funktioner som balans, utforskande, motorik och spontana möten skapas. Byggstenarna utgörs av naturmaterial som stockar, stenar och växter. Ytterligare lekmöjligheter medges i det intilliggande parkområdet.

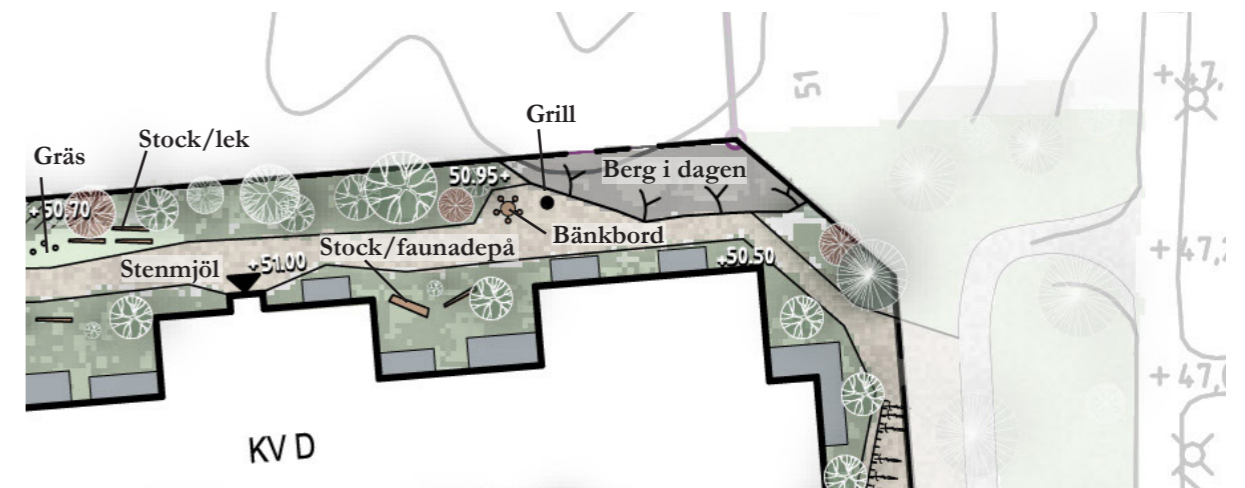
Gränsen mellan bostadsgård och allmän platsmark markeras genom nedsänkta planteringar och bevarade stenhällar (se sektioner). Samtidigt bjuds den omkringliggande naturen in på gårdarna genom att växtgestaltningen reflekterar och efterliknar naturmarken. Planteringarna karaktäriseras av variationsrikedom där plats finns för träd, buskträd, buskar, marktäckare, gräs och ängsväxter (se referensbilder nedan). I planteringar som ligger på parkeringsgaragens bjälklag planeras växtligheten efter det jorddjup som blir möjligt utifrån bjälklagets konstruktion. Gårdarna är öppna och i nivå med kringliggande ytor.

Inhemsk växtarter utgör grunden i gårdarnas planteringar, detta för att stödja och stärka områdets ekologiska värden. Växterna

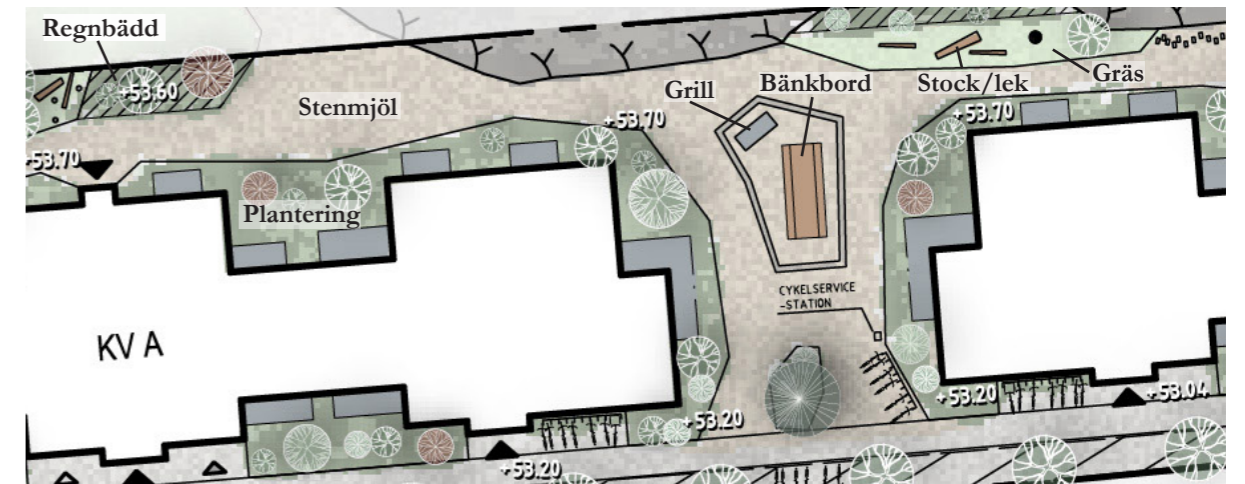
ger skydd åt fåglar och småvilt och består exempelvis av slån, hagtorn och måbär. Fågel- och fladdermusholkar sätts upp på noga utvalda platser för att på sikt kunna stärka dessa djurgrupper. Även fällida träd/stockar lämnas kvar på utvalda platser. Dessa utgör faunadepåer som ytterligare stärker kvartersmarkens ekologiska värde. I kv. D tas extra hänsyn till att planteringarna utformas med ovanstående i åtanke. Berghällar och block som finns i kvarterets nordöstra hörn bevaras för att säkerställa den ekologiska kopplingen till naturmarken.

Väl tilltagna cykelparkeringar placeras i anslutning till entréer och målpunkter. Det finns även en servicestation för cyklar strategiskt belägen intill samlingsytan mellan kv. A och B. Belysningen inom området hanteras främst på allmän platsmark och på gata. På kvartersmark anläggs belysningspollare (se referensbild 1 nedan) samt stämningsbelysning ovanför samlingsytan mellan kv. A och B (se referensbild 5 nedan).

Förgårdsmarken där kvarteren möter den nya lokalgatan i söder består av funktionstäta ytor med plats för åtkomst för leveranser- och utryckningsfordon, parkering för rörelsehindrade, cykelparkering och dagvattenhantering. Ambitionen är att skapa en funktionstät men även grön förgårdsmark som är praktisk, estetiskt tilltalande och bidrar positivt till den nya stadsrummet.



Kvartersstråket norr om bebyggelsen. Bergknalle i nordöst bevaras. Vegetation som stödjer den befintliga tillförs. Längs hela stråket finns en gångstig i varierande bredd som länkar samman området. Som kontrast till kvarterets framsidor rör man sig här i ett lugnt tempo omgiven av rekreativa grönområden.



Öppningar mellan kvarteren skapar tillgänglighet, trygghet och välkomnar tvärgående rörelser genom kvarteren. Dessa öppningar ökar närheten till naturytorna och skapar kontakt mellan ny och etablerad bebyggelse.

- 1 GÅRDSLANSKAPET - I landskapsgestaltningen ges naturen utrymme. Lummiga grönytor och minimalt med hårdgjorda ytor.
- 2 GÅRDSLANSKAPET - Naturintegrerade lekmiljöer.
- 3 FÖRGÅRDSMARK - En diffus gräns skapas mellan belagda ytor och växtlighet.
- 4 TORGET - Cykelparkering som en kvalitativ möblering.
- 5 SAMLINGSPLATSEN - Stämningsbelysning gör att samlingsplatsen blir attraktiv även på kvällen.



DAGVATTEN OCH SKYFALL

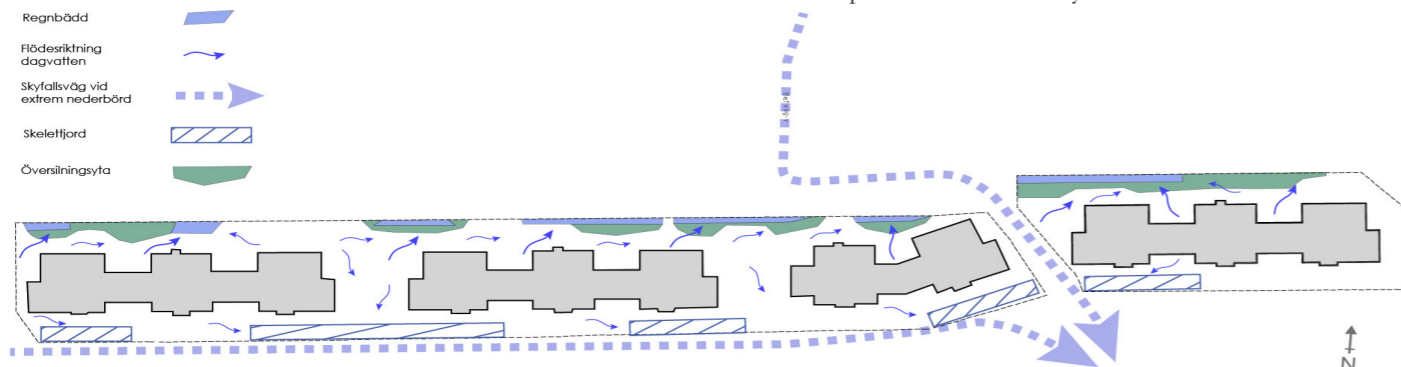
Kvartersmarkens dagvatten omhändertas i översilningsytor, skelettjord i gata och regnbäddar. Hårdgjorda ytor minimeras. Översilningsytor består av naturliga eller skapade grönytor som tack vare markens beskaffenheter lämpar sig väl till fördröjning och rening av dagvatten. En översilningsyta kan vara en till synes vanlig plantering eller gräsyta som enkelt kan ta emot dagvatten. Höjdsättningen på kvartersmarken gör att dagvattnet rinner från hårdgjorda ytor (ex. vägar och byggnadstak) till översilningsytorna. Ytor som tar emot dagvatten på detta sätt utformas utan upphöjda kantstöd för att obehindrat kunna ta emot vatten på bred front. Den dimensionerande fördröjningsvolymen för samtliga fördröjningsåtgärder uppgår till totalt 120 m³. Detta är beräknat utifrån ett 20-årsregn och ett regndjup på minst 20 mm.

Bostadsgårdarnas regnbäddar utformas som långsmala planteringar med god kontakt till omkringliggande sandig mark. Regnbäddarnas totala djup är maximalt 0,65 m (0,15 m ovan marknivå och 0,5 m överbyggnad), med hänsyn till att grundvattnet ligger relativt ytligt. Kvartersmarkens dagvatten leds ytligt till regnbäddarna där dagvattnet fördröjs och renas. Regnbäddarna utformas som växtrika planteringar med övervägande del inhemska arter och med inslag av mindre stenblock.

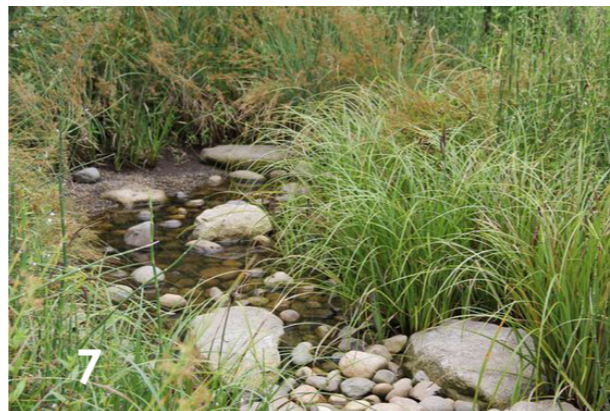
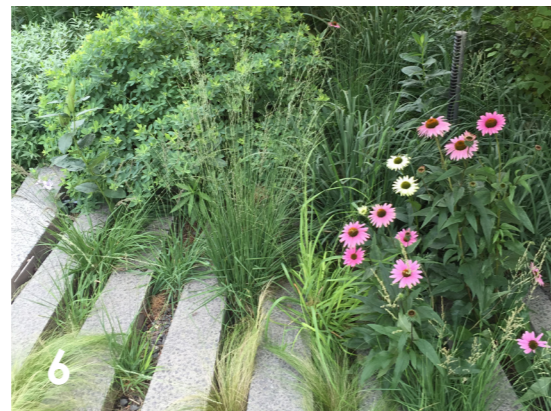
Utmed delar av lokalgatan, där utrymmet för regnbäddar och översilningsytor är begränsat, anläggs skelettjordar för att samla och fördöja dagvatten.

Vid kraftig nederbörd fylls regnbäddarna upp ovan marknivå och vattnet kan därefter långsamt perkolera vidare ut i parkmarkens sandiga jordar. Byggnader är höjdsatta så att de ligger ovan omkringliggande gårdsytor. Detta säkerställer att byggnaderna inte tar skada vid extrem nederbörd (nederbörd som förväntas återkomma en gång per 100-år). Den nya lokalgatan, belägen söder om kvartersmarken, såväl som stråket mellan kv. C och kv. D utnyttjas som skyfallsvägar och leder skyfallet söder ut mot Bollmoravägen. Marken närmast byggnaderna höjdsätts så att risken för skadliga översvämningar inom planområdet blir låg.

Ytor som är avsedda för dagvattenhantering fyller även andra viktiga funktioner. De utformas med inhemska växtarter och naturliga flödesdämpande element, som exempelvis mindre stenblock och en meandrande dragning genom landskapet. Detta medför att dagvattenåtgärderna även bidrar till att stärka den biologiska mångfalden i området, skapar en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark samt bidrar som element i det naturinspirerade estetiska uttrycket.



- 5 FÖRGÅRDSMARK - Söder om kvarteren hanteras dagvatten främst i trädplanterade skelettjordar.
- 6 BELÄGGNING - Minimalt med hårdgjorda ytor. Hårdgjorda, permeabla ytor anläggs på förgårdsmarken intill lokalgatan.
- 7 GÅRDSLANSKAP - Naturligt utformade regnbäddar och planteringar som avgränsning mot allmän platsmark.



PRINCIPSEKTION 1. Berg i dagen utgör en naturlig avgränsning mot allmän platsmark.



PRINCIPSEKTION 2. Avgränsning mot allmän platsmark uppnås med planteringar.

GESTALTNINGSIDÉER

Byggnadsvolumerna inom varje kvarter karakteriseras av variation i takvinkel, byggandsdjup, antal våningar, fönsterstorlek och fasadmateriell. Variationen i uttryck och material bryter ner skalan och ge varje kvarter sin individuella karaktär.

FASADMATERIAL

Varje kvarter har en varierad fasad som är nedbruten i två eller tre fasadmateriell per trapphus/entré. Fokus ligger på naturliga och hållbara materiell där återvinning/återbruk är en viktig utgångspunkt. Till höger kan ni se referensbilder på de fasadmateriell som vi har utgått från. Fasadmateriell för takkupornas front är samma som för övriga fasaden. Färgpaletten består av naturliga färger såsom svart, grå, trä och inslag av gult.

BALKONGER

Ambitionen är att balkongräcken ska utformas som pinnräcken och ha liknande kulör som fasaden.

TAK

Takets och takkupornas beklädnad följer fasadmateriell i kulör och materiell och här kommer det också att finnas en variation likt fasaden. Plåt, papp, tegel och betong är de materiell som vi har utgått från. Samtliga byggnader har en takfot.

TAKAVVATTNING

Kulör på takavvattningen såsom hängrännor, stuprör mm är samma som för balkongräckena.

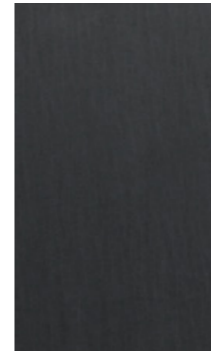
GESTALTNINGS PRINCIPER

- Varierad byggnadshöjd men samma våningsantal med vindsinredning för varje kvarter.
- Förskjutna byggnadsvolymer i varje kvarter.
- Takvinklar mellan 30–45 grader.
- Variation i materiell och kulör på fasad och tak.

REFERENSBILDER FASADMATERIAL (EXEMPEL PÅ ETT KVARTER)



Mörk tegel med mörk fog



Mörk plåt (typ titanzink)



Grå tegel med ljus fog



Ljus puts.



Natur/ grå plåt (typ titanzink)



Gul plåt (typ titanzink)



FASADER ÖVER KVARTER A MOT BOLLMORAVÄGEN



FASADER MOT BOLLMORAVÄGEN



FASADER MOT PARKEN



Rendering LINK Arkitektur/ Zynka

VY MOT NYA BEBYGGELSEN FRÅN PARKEN

REFERENSBILDER PÅ BYGGANDER MED VARIERAD GESTALTNING

Dessa referensbilder påvisar hur de har arbetat med att bryta ned skala i byggnadsvolymen genom att variera fasadmaterial, taklutning, förskjutningar i fasadliv samt våningstal.



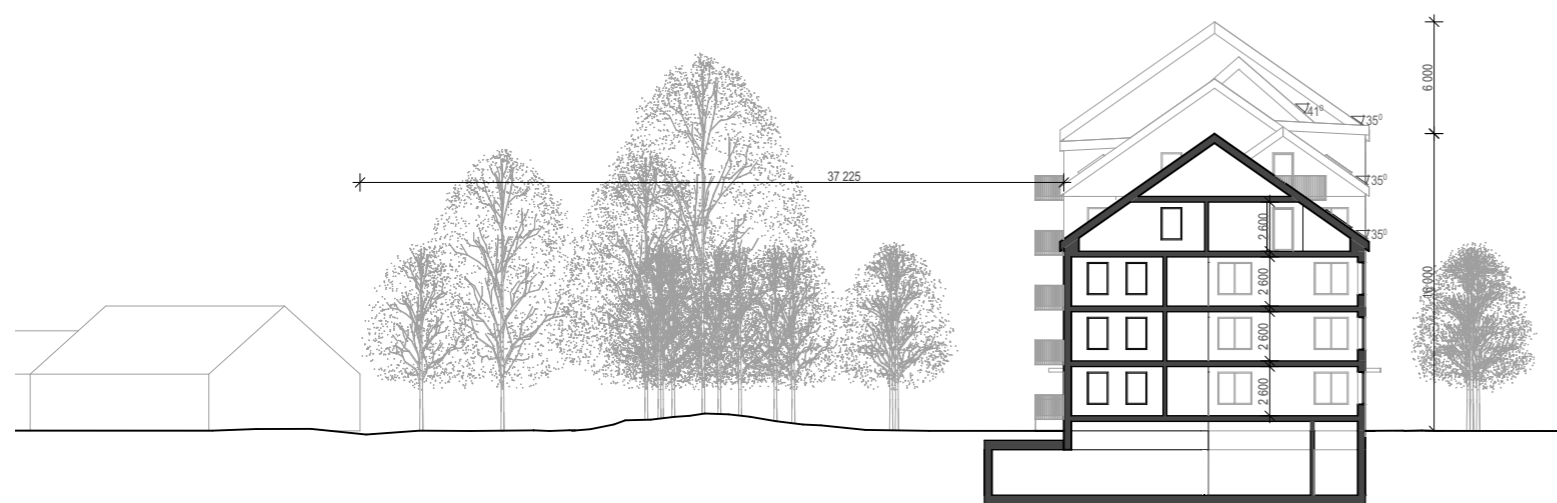
UTOPIA, SÖDRA ROSENDAL



LINK ARKITEKTUR, KV. 5A TYRESÖ



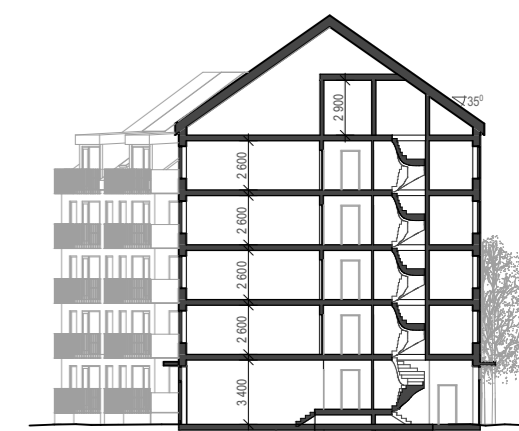
COBE, FREDERIKSVEJ FÖRSKOLA



SEKTION AA



SEKTION BB



SEKTION CC

SOCIAL SAMVARO

Utformningen av entréerna kommer att vara välkomnande. Entrérummen kommer att vara luftiga och trygga, med en omsorgsfull utformning av detaljer såsom skyltar, postboxar, entrémattor, glaspartier m.m. Entréerna ska till största del vara uppglasade och på ett naturligt sätt ansluta till fasadmaterial och markbeläggningen. De ska också vara synligt signalerande och tydliga för gående och passerande längs lokalgatan. De mittersta entréerna i varje kvarter kommer att vara genomgående från lokalgata till gård. Genom att placera cykelrum, rullstolar och miljörum vid entréerna i markplan på varje kvarter skapas förutsättningar för spontana möten mellan de boende och besökare.

MILJÖ

För att kunna erbjuda en bra boendemiljö med varierad boendeform och lägenhetstyper, kommer fastigheterna att inrymma både hyresrätter och bostadsrätter samt flera lägenhetstyper för olika behov och det kommer även att finnas en lokal i kvarter C.

MOBILITET

Ett cykelrum är placerat i markplan på varje kvarter och i källaren under kvarter A & B. Vid de mittersta entréerna finns ett centralt placerat cykelrum som nås från trapphuset. Här ryms ett 20-tal

cyklar samt en laddcykel. Från cykelrummet kan man lätt ta sig ut till lokalgatan utan några nivåskillnader, via en dörr som är anpassad för last-/laddcyklar. Dörren är försedd med armbågskontakt. Inne i samtliga cykelrum finns förvaringsboxar för cykelbatterier samt cykelhjälm. Totalt ryms ett 80-tal cyklar samt 4 last-/laddcyklar inomhus i bottenplan. I källaren finns plats för ytterligare ett 180-tal cyklar och 24 last-/laddcyklar samt en servicestation med verktyg och cykelpump. Hissen är dimensionerad för cykel med minsta invändiga mått på 2,1x1,1m. De boende kan lätt ta sig via garagerampen ut till lokalgatan.

LÄGENHETSSTORLEKAR

- 1 r.o.k
- 2 r.o.k
- 3 r.o.k
- 4 r.o.k



CYKELRUM



GARAGE



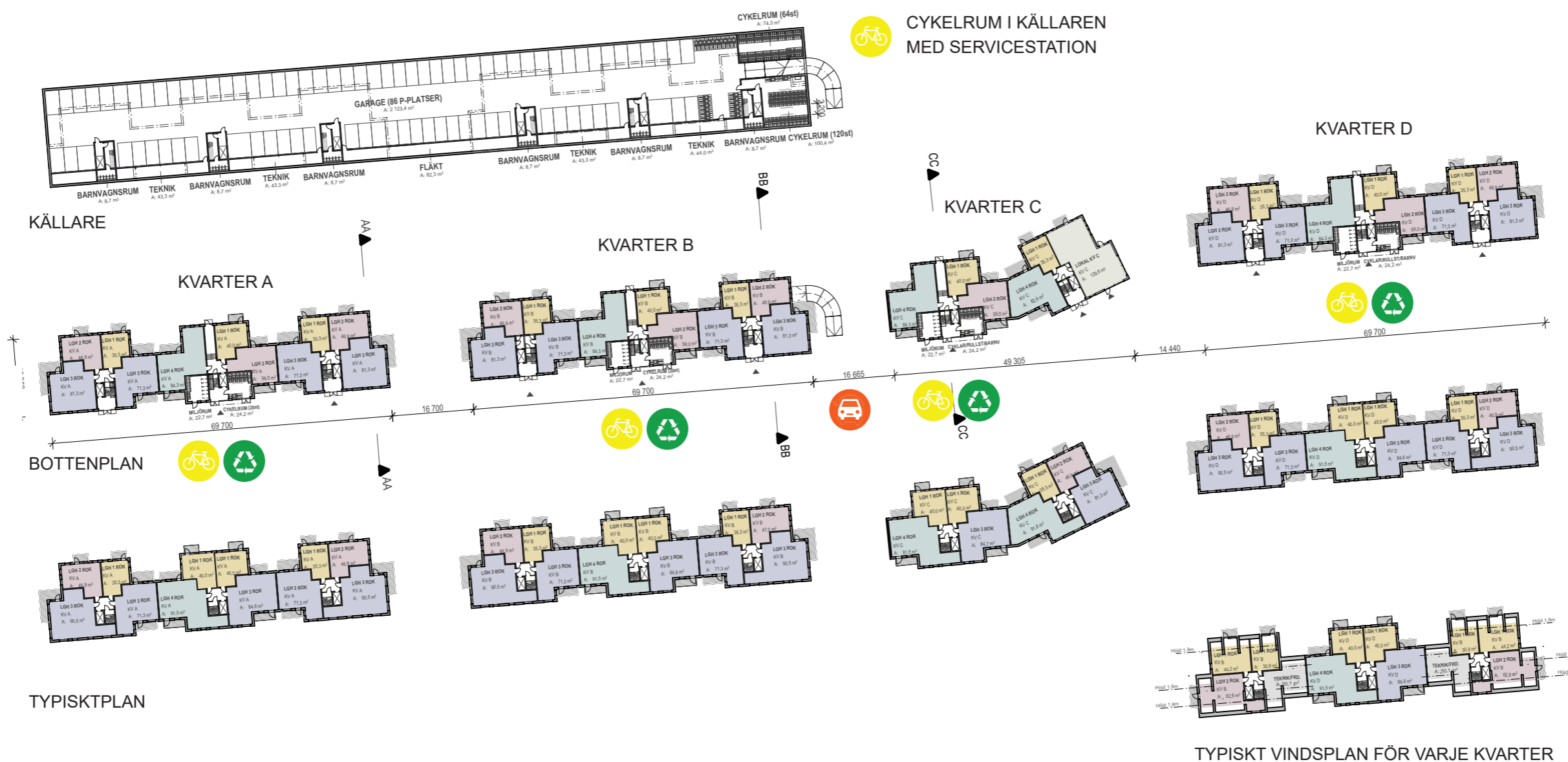
MILJÖRUM

GARAGE

I garaget finns parkeringsplatser för både boende och besökare samt bilpoolsplatser. Se projektinformation nedan för korrekt antal p-platser.



CYKELRUM I KÄLLAREN
MED SERVICESTATION



SOLSTUDIE



SOMMARSOLSTÅND 8:00



SOMMARSOLSTÅND 12:00



SOMMARSOLSTÅND 16:00



VÄRDAGJÄMNING 8:00



VÄRDAGJÄMNING 12:00



VÄRDAGJÄMNING 16:00



VINTERSOLSTÅND 8:00



VINTERSOLSTÅND 12:00



VINTERSOLSTÅND 16:00

PROJKETINFOMATION

BTA	18 211kvm
Ljus BTA	15 066kvm
BOA	11 736kvm
Antal lägenheter/bostäder	178 st
Lägenhetsfördelning	74st 1 r.o.k, 36st 2 r.o.k, 62st 3 r.o.k, 23st 4 r.o.k
ca antal boende	-
(ev) LOA	130 kvm
Antal lokaler	1 st
Antal p-platser	86+8st
P-norm	P-norm bilar
Antal p-platser för bilpool	4 st
Antal handikapplatser	4 st
Antal cykelparkeringsplatser	367st
P-norm cykel	P-norm cyklar
Antal p-platser lådcykel	36 st
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	SE STYCKE OM MOBILITET
- markplan/annan våning	-
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	Ja

P-NORM BILAR

P-tal (bostäder)	6 bilplatser/1000 per ljus BTA
Parkeringsbehov (bostäder & besökare)	90 bilplatser
TOTALT	90 bilplatser

P-NORM CYKLAR

P-tal (bostäder)	1 r.o.k =1,2 cykelplatser
	2 r.o.k =1,5 cykelplatser
	3 r.o.k =2,4 cykelplatser
	4 r.o.k =3,3 cykelplatser
TOTALT	367 cykelplatser inkl 10% för utrymmeskrävande cyklar

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Offentliga miljöer

Det här kapitlet anger kommunens åtaganden och beskriver ramarna för hur de offentliga rummen ska gestaltas och utvecklas. Såväl övergripande utformning som utrustning, belysning och vegetation ska samverka till att skapa en sammanhängande helhet.

Material och utrustning

Alla material och kulörer ska följa det som finns angivet i Tyresös tekniska handbok. Kulör på utrustning och belysningsarmaturer ska vara RAL 7024, grafitgrå.

Utrustning

Möblerna ska hålla hög kvalitet, vara funktionella och uppfylla tillgänglighetskrav enligt Tillgänglighetshandboken (Tyresö kommun 2013).

Tillgänglighet

Området är i stort sett plant och ligger i nivå med omgivningen vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten för rörelsehindrade.

Belysning

Vid val av belysningsutrustning, som ljuskällor, armaturer och stolpar, ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade belysningsarmaturer i närområdet. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och underhåll ska beaktas. Färgtemperaturen 3000K ska användas på ljuskällor för gatubelysning. Belysningsstolpars höjd ska hållas låg för att bidra till en mänsklig skala.

Gator

Mellan de nya husen och Bollmoravägen anläggs en lokalgata som når från Bollmoravägen och avslutas med en vändplan i väst. Längs gatan anläggs angöringsplatser för tillgänglighet och sophämtning. Gatan möjliggör också för hämtning och lämning till den befintliga förskolan. Gräns mot kvartersmark går i kantstödslinjen mellan gångbana och körbana. Lokalgatan ligger inom riskområdet för sekundär transportled för farligt gods (Bollmoravägen) och får därför inte förses med funktioner som uppmuntrar till längre vistelse, t ex lekplats eller park.

Lokalgatan utformas som en så kallad lågfartsgata med separerade trafikslag och ett minimum av hårdgjord yta. Istället anläggs planteringar som kan ta emot och infiltrera dagvatten, ge skugga, vindskydd och trivsel.

Lokalgatan löper längs och ansluter till Bollmoravägen. I Tyresös vision för framtida trafik avses Bollmoravägen omformas till en mer tätortsanpassad gata med smalare körfält och utbyggda busshållsplatser. En gc-väg ska anläggas längs Bollmoravägens norra sida och gångtrafiken över vägen samlas till nya övergångsställen i närheten av busshållplatserna. Dagvatten från lokalgatan ska kunna fördröjas i Bollmoravägens nya trädplanteringar och omkringliggande grönytor.

Hämtning och lämning samt leveranser till förskolan sker främst från Nybodavägen norr om detaljplaneområdet. Dagens vändplan utökas och utformas för att rymma backningsfri vändning för leveranser och sophämtning. Även från den nya lokalgatan söder om förskolan ska angöring ordnas med angöringsplats och en backningsfri vändmöjlighet för personbil.

Dagvatten

De sandiga jordlagren i området gör det möjligt att infiltrera den avrinning som uppstår av nya hårdgjorda ytor. Den ytliga avledningen sker mot växtbäddar eller skelettjordar för träd. Främst sker detta utmed lokalgatan och i anknytning till Bollmoravägen.

Även dagvatten från ett närliggande område tas omhand i parkdelarna av området i en torrdamm. I en torrdamm kan vatten fördröjas och infiltrera ner till grundvattnet.

Vid extremare regnhändelser så ska en yttlig avrinning kunna ledas säkert förbi byggnaderna och vidare mot Bollmoravägen. För det krävs att marken höjdsätts för att leda vatten väster om hus A samt i gångvägen mellan hus C och hus D.

Parken

I områdets norra del ska nuvarande skogsområde med tallskog och hällar omvandlas till park för lek och samvaro. Naturlekplats och utegym ska bli parkens huvudsakliga innehåll. Utformningen ska anpassas till den skogskaraktär som området har idag. Se illustration sid 14.

Växtlighet

Idag består skogen av träd i olika åldrar med några äldre exemplar av främst gran och tall. Parkområdets stora träd och då framför allt de mest värdefulla träden enligt naturvärdesinventeringen bevaras och framhävs i parkens nya utformning. Snåriga partier glesas ut i de delar där skogen upplevs som tät och otillgänglig.

Artval i nya planteringar görs utifrån naturtemat, det vill säga inhemska arter med anknytning till platsen. Ytor för lek och träning utformas som naturliga gläntor omgivna av friväxande buskage som lockar fåglar och andra smådjur.

Entréplatser och gångvägar

Ingångarna till parken görs synliga och placeras så att de ger en överblick och lockar in besökaren.

Längs gränsen till förskolan i områdets mitt finns idag en tre meter bred asfalterad GC-väg som bevaras. Nya gångvägar och angränsande ytor utformas trygga, ljussatta och med god överblickbarhet.

De befintliga grusvägarna och övriga grusade ytor som finns i områdets nordvästra del bevaras och förstärks vid behov med nytt stenmjöl och grus. Befintliga stigar inom parkmark bevaras och kompletteras med stigar av träflis och spänger av trä.

Naturlek

Naturleken anpassas till platsens förutsättningar, till exempel trädens lägen. Lekplatsens utrustning väljs för att smälta in, både i materialval och färgsättning. Exempel på passande lek kan vara kojor, lekskulpturer av tillskurna trästockar, stenbumlingar för klättring och balanslek. Markmaterialen anpassas till naturtemat med gångytor av stenmjöl och fallskyddsmaterial av träflis och grov sand. För att nå leken tillgängligt anläggs träspänger med avåkningskydd.



REFERENSBILD - UTEGYM

I parkens nordvästra del, längs Amaryllisvägen, föreslås ett utegym.



REFERENSBILD - TRÄSPÅNG VID DAMM

Träspång med avåkningskydd och fallskyddsräcke mot ev djupare del av dammen.



REFERENSBILD - NATURMARK MED TORRDAMM

Damm som större delen av året är torrlagd men som vid höga dagvattenflöden tillfälligt får en vattenspegel.



REFERENSBILDER - NATURLEK

Lekplatsens utrustning anpassas till platsens terräng och växtlighet, lekredskap för mindre barn samlas i en glänta tillsammans med sittplatser och ev väderskydd. För de lite större barnen ordnas mer äventyrlig lek i omgivande skogspartier.

Utegym

Utegyms utrustning ska kunna användas av alla åldrar och kompletteras med skylt som beskriver hur de ska användas. Material i utrustningen väljs för att passa in i naturtemat, t ex naturfärgat trä.

Damm

I området med bevarad naturmark föreslås en så kallad torrdamm för fördröjning av dagvatten från angränsande bostadsområde. En torrdamm är i allmänhet torrlagd men vid höga dagvattenflöden bildas en tillfällig vattenspegel. Vid utformningen eftersträvas ett naturligt utseende så att dammen upplevs som en del av skogen.



TECKENFÖRKLARING

- PLANGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS KRING NY KVARTERSMARK
- FASTIGHETSGRÄNS
- BYGGNAD, FASADLINJE I MARK
- GARAGELIV UNDER MARK

- FÖRESLAGET TRÄD
- BEFINTLIG BJÖRK SOM BEHÅLLS IDENTIFIERAD I NATURVÄRDESINVENTERING
- BEFINTLIG LÖVTRÄD SOM BEHÅLLS STÖRRE EX ELLER GRUPPER AV BJÖRK, ASP, X UNGEFÄRLIGT LÄGE
- STÖRRE BEFINTLIG BARRTRÄD SOM BEHÅLLS IDENTIFIERAD I NATURVÄRDESINVENTERING
- BEFINTLIG BARRTRÄD ELLER GRUPPER AV TRÄD SOM BEHÅLLS UNGEFÄRLIGT LÄGE



ILLUSTRATION KOMMUNENS ÅTAGANDEN
Stråk och funktioner

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 bygglovhandlingar 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 bygglovhandlingarna 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*

Godkännande av åtagandena

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

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen

CHECKLISTA (bockas av innan bygglovets skickas in)

Placering och bostäder

- Huskropparna är placerade längs med lokalgata.
- Huskropparna i kvarteren utgörs av förskjutna byggnadsvolymer.
- Kv. A-C innehåller hyresrätter och kv. D innehåller bostadsrätter.
- Bostäderna innehåller överenskommen fördelning av lägenhetsstorlekar enligt "Projektinformation", se sidan 11.

Utformning och gestaltning av utemiljöer (kvartersmark)

- Gårdarna på kvartersmarken är öppna och nivåerna ansluter på ett naturligt sätt till omgivande parkmark.
- Avgränsningen mellan kvartersmarkens privata ytor och allmän plats är utformad med naturliga element som nedsänkt plantering och stenhällar.
- Gångar mellan huskropparna som möjliggör rörelse mellan huskropparna, allmän platsmark och kvartersmark finns.
- Samlingsyta med sittplatser, bord och grill finns intill varje huskropp.
- Möjlighet till lek är anordnad med naturinspirerande lekredskap inom kvartersmarken.
- Växtval i planteringar på parkeringsgaragets bjälklag är anpassade efter jorddjup. Minsta växtbäddsdjup är för gräs 300 mm, för perenner 400-500 mm och för buskar 500-600 mm.
- Inhemsk växt utgör grunden i planteringarna. Växterna är valda för att ge skydd för fåglar och småvilt. Detta är utfört med särskild omsorg i anslutning till kv. D.
- Berghällar och block markerade på situationsplanen är bevarade.
- Fågel- och fladdermusholkar finns uppsatta.
- Gångytor är utförda med beläggning av stenmjöl.
- Förgårdsmarken är funktionstät men grön och bidrar till gaturummet. Gröna planteringsytor kombineras med funktioner för angöring, cykelparkering och dagvattenhantering.

Utformning och gestaltning av byggnader

- Bebyggelsen är varierad med syfte att bryta ner skalan och skapa variation. Huskropparna är uppbrutna i mindre volymer med varierande taklutning och olika fasadmateriell.
- Fasadmateriell utgörs av tegel, puts och plåt i kulörer i naturliga färger så som svart, grå, trä och med inslag av gult.
- Takets och takkupornas beklädnad följer fasadmaterialet i kulör och materiell. Materialen är plåt, papp, tegel och betong.
- Huskropparna har sadeltak med takvinklar mellan 30 och 45 grader.
- Samtliga byggnader har takfot.
- Balkonger dominerar inte uttrycket mot gata. Balkonger och uteplatser är orienterade mot park eller placerade på indragna huskroppar mot gata.

- Balkongräcken utformas som pinnräcken i liknande kulör som fasaden alternativt som räcken av glas.
- Takavvatning med hängrännor och stuprör har samma kulör som balkongräcken och liknande kulör som fasaden.
- Entréer är genomgående med huvudentré mot lokalgata.
- Entréer är luftiga, trygga och till största del uppglasade.
- Takkupor följer taket och fasadmaterialet i kulör och material. Antal och placering av takkupor mot Bollmoravägen följer illustration av "Fasader mot Bollmoravägen", se sidan 8.

Belysning

- Belysningspollare med god färgåtergivning ljussätter ytor på kvartersmark som saknar ljus från belysningsarmaturer på allmän plats.
- Stämningsbelysning ljussätter samlingsyta mellan kv. A och B.

Dagvatten och skyfall

- Hårdgjorda ytor är minimerade.
- Dagvatten omhändertas i översilningsytor, regnbäddar och skelettjordar utmed gata.
- Översilningsytor är anlagda utan upphöjda kantstöd.
- Regnbäddar är utformade som planteringar med maximalt djup 0,65 m.
- Avrinning från hårdgjorda ytor sker mot regn-/växtbäddar som tillsammans kan fördröja minst 120 m³ vatten.
- Stråk mellan kv. C och D utgör skyfallsväg ut mot Bollmoravägen.
- Byggnaderna är höjdsatta och byggda ovan omkringliggande gårdsytor för att klara ett 100 årsregn med klimatfaktor 1,3.
- Byggnaderna grundläggs med vattentäta konstruktioner under grundvattennivå.

Mobilitet och parkering

- Cykelparkeringar finns utomhus i anslutning till entréer vid varje huskropp och inomhus i cykelrum. Antal cykelparkeringar följer "P-norm cyklar" och överenskommen fördelning i "Projektinformation", se sidan 11.
- Servicestation för cyklar finns mellan kv. A och B samt i källare under kv. A och B.
- Cykelrum finns i markplan i varje kvarter och i källare under kv. A och B. Cykelrum är utformade och utrustade enligt beskrivning i stycke "Mobilitet", se sidan 10.
- Hiss till källare är anpassad för cykel.
- Bilparkering finns utomhus längs gatan och i garage för boende och besökare samt bilpool. Antal p-platser följer "P-norm bilar" och överenskommen fördelning i "Projektinformation", se sidan 11.

Kommunens åtaganden (allmän plats)

- Ny lokalgata anläggs mellan de nya husen och Bollmoravägen.

- Lokalgatan försörjer de nya bostäderna och befintlig villafastighet.

- Lokalgatan nås från Bollmoravägen.

- Lokalgatan möjliggör för hämtning och lämning till befintlig förskola.

- Lokalgatan utgör skyfallsväg ut mot Bollmoravägen.

- Skogsområdet i norr omvandlas till park för lek och samvaro.

- Parken ges skogskaraktär med tydligt naturtema.

- Parken utformas med naturligt integrerade lösningar för hantering av dagvatten.
