

# KVALITETSPROGRAM FÖR KUMLA 3:175, LÖNNVÄGEN 22

Januari, 2023

G17 Projektutveckling 8 AB/  
Zin Arkitektur AB



A

## Innehåll

Kvalitetsprogrammet syfte.....	3
Godkännande av kvalitetsprogram.....	3
Bakgrund och avgränsning.....	4
Byggnaden.....	5
Material och kulör.....	5
Utemiljö.....	5
Gatuperspektiv.....	6
Flygbilder.....	7
Fasader.....	8
Planlösning.....	9
Situationsplan.....	10
Dagvatten.....	11
Trafik, angöring och avfallshantering.....	12
Åtgärder inom byggskedet.....	13
Solstudie.....	14/15
Teknisk ruta/basfakta/projektinfo.....	16
Godkännande av åtagandena.....	17
Checklista.....	18



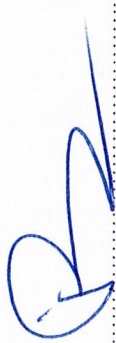
### Kvalitetsprogrammets syfte

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

### Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i teknat exploateringsavtal § 4 mellan G17 Projektutveckling 8 AB och Tyresö kommun för projekt Kumla 3:175, Lönnvägen.

Tyresö 2023-02-03



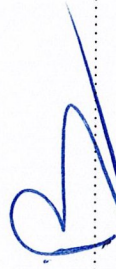
För byggaktör

.....  
För Tyresö kommun

### Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i teknat exploateringsavtal mellan G17 Projektutveckling 8 AB och Tyresö kommun för projekt Kumla 3:175, Lönnvägen.

Tyresö 2023-02-03



För byggaktör

.....  
För Tyresö kommun

## Bakgrund och avgränsning

Syftet är att ersätta det enbostadshus som finns på tomten idag med ett gruppboende.

Den nya byggnaden kommer att omfatta sex lägenheter, allrum, gemensamt kök och personalutrymmen. De gemensamma utrymmen kommer att vara modernt utrustade och anpassade utifrån målgruppen. Det kommer att finnas utrymme att placera hjälpmedel som el-rullstolar, permobiler, sondrällningar och rollatorer i det gemensamma utrymmet.

Verksamhetens lokaler kommer att uppfylla arbetsmiljöverkets krav och präglas av en god och hälsosam arbetsplats för personalen.

Då målgruppen bland annat kommer att ha ett större krav på vård och omsorg kommer varje lägenhet att ha utökat tillgänglighetskrav med liftar och traverser i tak i sovrum samt badrum/WC. De gemensamma utrymmen som kök och allrum kommer även ha utökade tillgänglighetskrav och vara utformade så att det även kan användas som aktivitetsrum i olika aktiviteter som rörelse och musikstund.

Uteplatsen är anpassad efter personer med funktionsnedsättningar. Det går att ta sig ut och runt med rullstol till uteplatsen. Den är tillräckligt stor så att samtliga som bor på verksamheten kan vara där samtidigt med personal som stöd utan att det begränsar personerna.

## Byggnaden

Boendet innehåller sex st 1,5 RoK lägenheter på 39 kvm. Två korridorer går genom byggnaden med lägenheterna i fil längs korridorerna. Den korridor som passerar gemensamhetsutrymmet har glaspartier i dess båda ändor, vilket skapar genomsiktighet och siktlinjer i huset. Entrén ligger mot söder och gatan.

## Material och kulör

Byggnadens nordöstra fasad har en indragen del vid slutet av korridoren. Denna del skapar en uppdelning i volymen. Volymerna separeras även genom olika fasamaterial. Lasyrbehandlad träpanel i mörkare kulör, Capriol "Drommen" 325, löpet över byggnadens noröstra hörn och fram till mitten på den nordvästra fasaden. Här sker ett materialbyte med en plåtskarv.

Fasaden fortsätter runt resten av huset med lasyrbehandlad träpanel i en ljusare kulör, Capriol "Freden" 313. Träpanelen har en rytm med olika bredder vilket skapar en variation i fasaden. Denna fasad har en rytmisk/uppprepande fönstersättning med två fönster per lägenhet. Entrédörrar och dörrar till kompletteringsbyggand i trä.

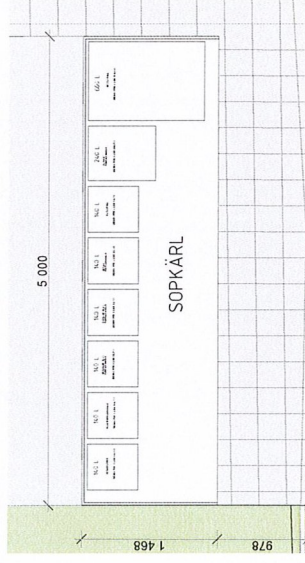
Byggandens två hörn som vätter mot sydväst har glaspartier som går över hörn. Dessa glaspartier ligger vid uteplats respektive entré.

Fönsterkarmar i trä har antracitgrå kulör, NCS S 8000-N. Sockelelement typ L-stöd betong i ljusgrå kulör. Takfotesbräda i antracitgrå kulör, NCS S 8000-N. Taket är ett valmat, låglutande tak med plåtbeklädnad, kulör NCS S7005-B20G. Uteplatsen och uppfarten till entrén består av marksten. Parkeeringsplatser består av asfalt eller singel. Stuprör och hängrännor i kulör NCS S 8000-N.

## Utemiljö

Vid fastighetens infart finns fyra st parkeringsplatser inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrade personer. Bredvid parkeringsplatserna finns en kompletteringsbyggnad med uteföråd för de boende. Invid Lönnvägen finns ett väderskydd för avfallshantering, se bild på sidan 5. Invid entrefasaden finns sex st cykelparkeringsplatser. Vid den gårdsbildning som skapas i sydväst finns en uteplats med utomhusmöblering i form av sittbänkar, matbord och aktivitetsytor. Uteplatsen ligger skyddad mot insyn från tre vädersträck. Uteplatsen ligger vid den gröna kullen. Den befintliga kullen med inslag av berg i dagen behålls.

Ett staket i trä löper längs fastighetsgräns. På gården finns också dagvattenlösningar i form av rännalar, öppna magasin, infiltrations ytor och öppna överbyggnader. Utanför entrén och det gemensamma vardagsrummet beläggs marken med marksten.



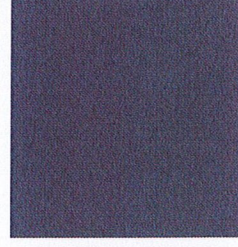
Väderskydd för avfallshantering



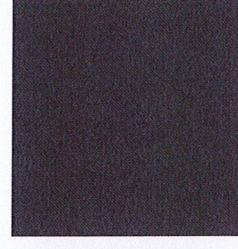
Träpanel med mörk lasyr  
Typ Capriol "Drommen"  
325



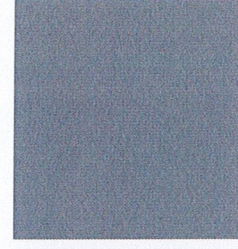
Träpanel med ljus lasyr  
Typ Capriol "Freden" 313



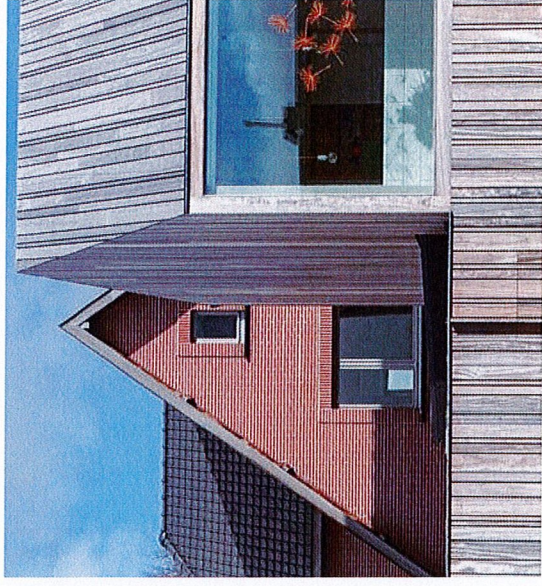
Grå  
NCS S7005-B20G



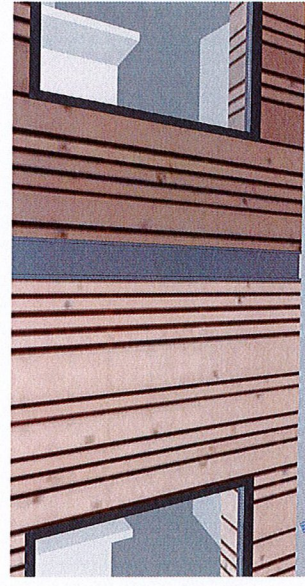
Antracitgrå  
NCS S 8000-N



Ljusgrå  
NCS S 3000-N



Referensbild träpanel med olika bredder



Kulörövergång/volym förtydligas med indragen plåtskarv.

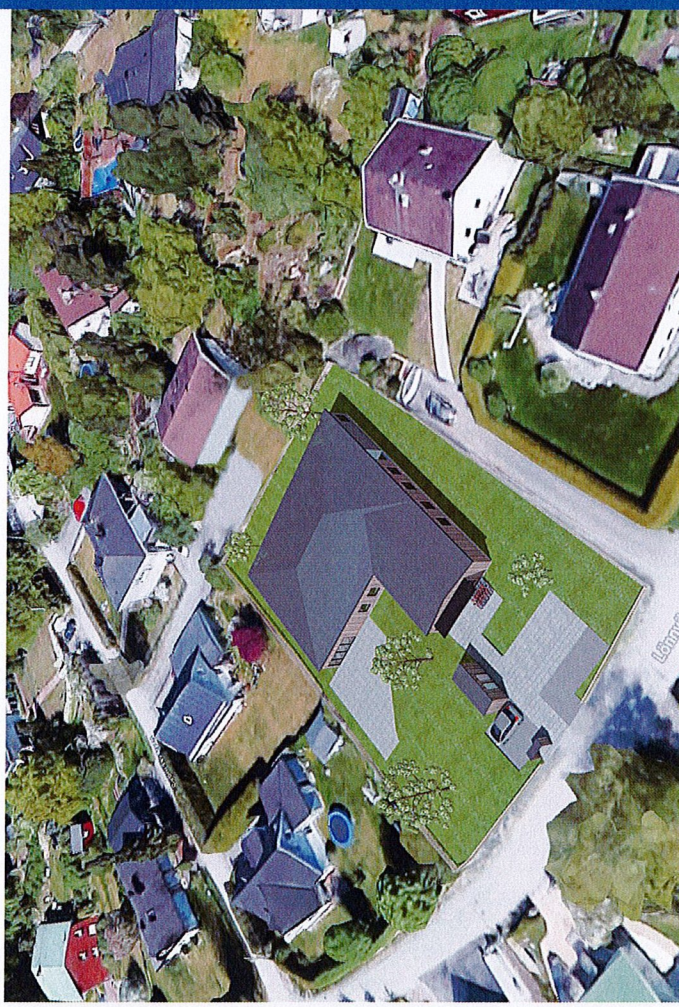


Gatuperspektiv från Lönnvägen

W



Flygbild från söder



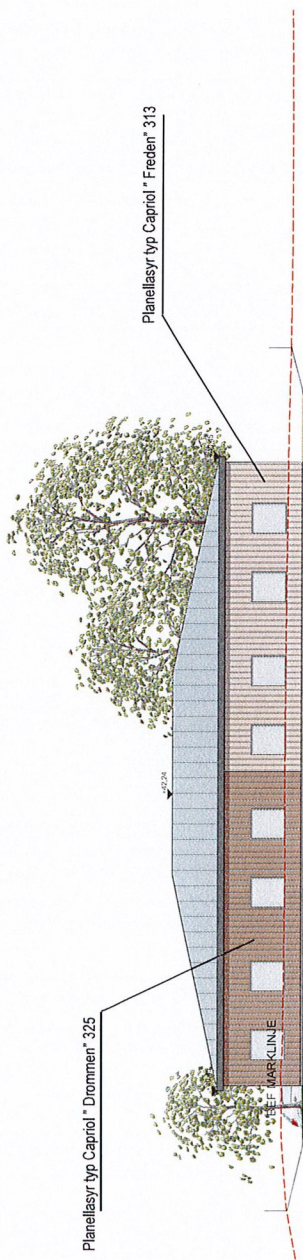
Flygbild från sydöst



Flygbild från öster

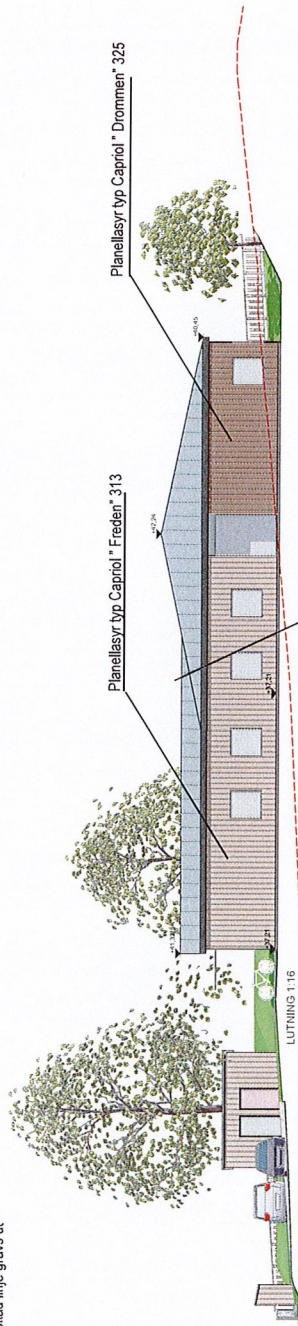


Flygbild från väster



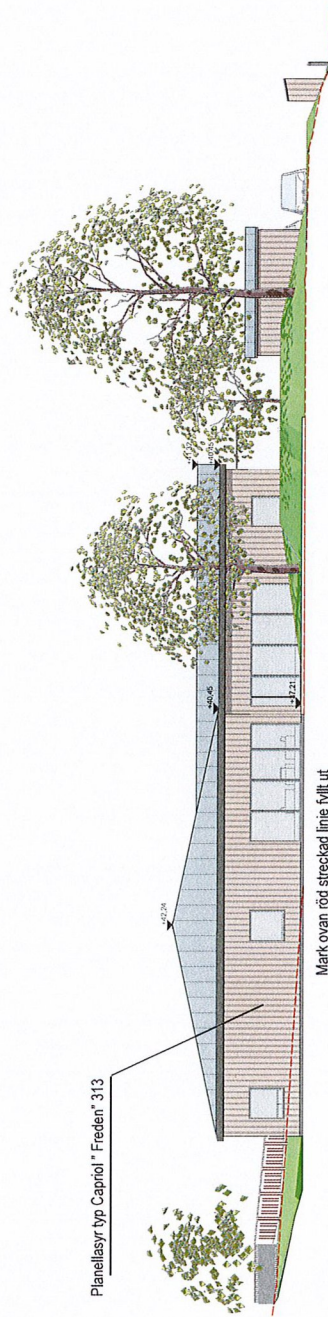
Fasad mot nordväst

Mark ovan röd streckad linje fyllt ut  
 Mark under röd streckad linje grävs ut



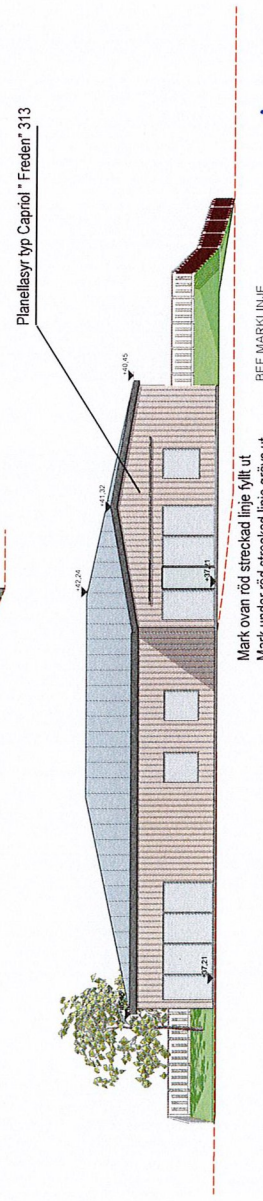
Fasad mot nordöst

Mark ovan röd streckad linje fylls ut  
 Mark under röd streckad linje grävs ut



Fasad mot sydväst

Mark ovan röd streckad linje fyllt ut  
 Mark under röd streckad linje grävs ut



Fasad mot sydöst

Mark ovan röd streckad linje fyllt ut  
 Mark under röd streckad linje grävs ut

BEF. MARKLINJE







Planlösning



# Dagvatten

För att omhänderta dagvatten enligt Tyresö kommuns riktlinjer har dagvattenutredning utförts, daterat 2022-06-20 (bifogas som bilaga).

Dagvattenhanteringen ska bidra med vatten till växter och grönska och ges möjlighet att infiltrera i jorden i närhet av där flödena uppstår. Motsvarande funktioner som presenteras i dagvattenutredningen ska utföras, se nedan illustrationer.

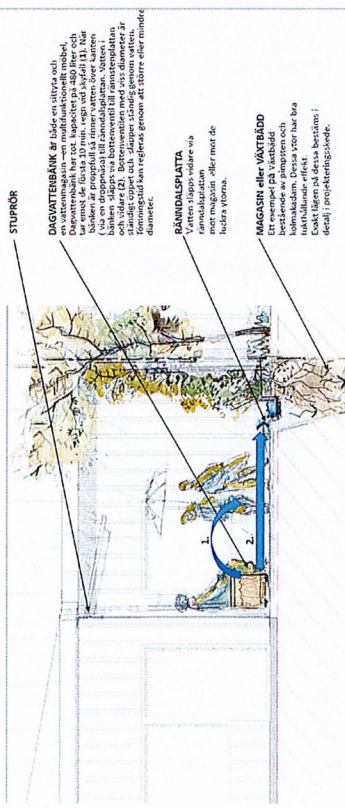
Fastigheten får hårdgöras till max 45 % i syfte att bibehålla en naturlig infiltration.

Minsta volym för dagvattenfördröjning enligt LOD-åtgärder är 16,3 m<sup>3</sup>, enligt antagen dagvattenutredning och godkänd projektering.

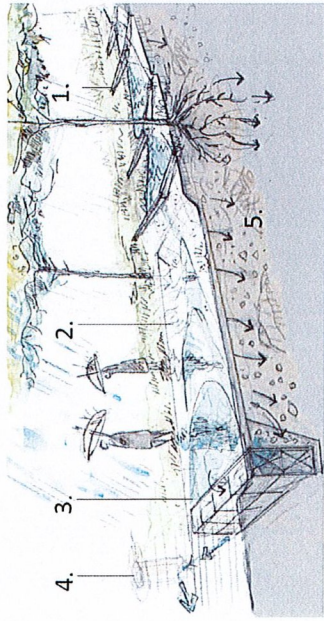
Marken runt huvudbyggnaden ska luta minst 2 % från huvudbyggnaden. En ordnad hantering på flöden på sydvästra sidan om huset ska samlas upp och avledas till förbindelsepunkt.

Om aktör önskar andra lösningar på dagvattenring än de som presenterats så krävs en ny dagvattenutredning med likvärdiga åtgärdsförslag. Dessa ska godkännas inför inlämning av bygglovshandlingar.

## FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER



- DAGVATTENBANK** är både en vattensamlare och en vattenkvarn som multifunktionsmöbel. Dagvatten ska samlas upp i en tank på 16,3 m<sup>3</sup> och användas till vattenspillare eller till vattenspillare. Tankens är utrustad med filter och pump som skapar ett tryck som gör att vatten kan pumpas ut till vattenspillare eller till vattenspillare. Förslaget är att tanken ska byggas i betong och ha en diameter på 1,2 m. Tankens höjd ska vara 1,2 m över marknivå. Tankens ska byggas i betong och ha en diameter på 1,2 m. Tankens ska byggas i betong och ha en diameter på 1,2 m.
- BÄNHÖLSPÅLATA** Vatten samlas upp i en behållare som är utrustad med filter och pump som skapar ett tryck som gör att vatten kan pumpas ut till vattenspillare eller till vattenspillare. Förslaget är att behållaren ska byggas i betong och ha en diameter på 1,2 m. Behållarens ska byggas i betong och ha en diameter på 1,2 m.
- LAGGAS OCH VÄTTELOD** Förslaget är att lägga ut ett 150 mm tjockt lag av väteledningsmaterial i marken på sydvästra sidan om huset. Detta ska göras i samband med byggandet av huset. Detta ska göras i samband med byggandet av huset.



- Vattenspillare med kantenar av betong eller sten som gör att vattnet inte rinner ut på gatan.
- Den nedre delen av gräsmattan kan överkommas periodiskt.
- 1.5 m. Dagvattenbänken är gjord av akrylmen plast och har porösheter på 95%. Detta gör att vattnet kan tränga igenom och infiltrera i jorden. Detta ska göras i samband med byggandet av huset.
- Förslaget är att bygga upp vattenspillare med kantenar av betong eller sten som gör att vattnet inte rinner ut på gatan.
- Under vattenspillare ska det byggas en vattenspillare som gör att vattnet inte rinner ut på gatan. Detta ska göras i samband med byggandet av huset.



## Trafik, angöring och avfallshantering

Angöring till fastigheten sker från Lönnvägen med en infart mitt på fastighetens sydostra del. Vid infarten finns 4 parkeringsplatser, varav en plats för rörelsehindrade. Dessa parkeringsplatser är till för gruppboendets personal samt besökare. Mellan parkeringsplatserna och huset finns ett uteförråd för de boende. Direkt till höger om entrén finns en cykelparkering för sex st cyklar. Cykelparkeringen har bågar för ramläsning samt väderskydd i form av ett skärmtak på fasad.

Transporter till och från verksamheten kommer i största grad bestå av personal som åker till och från sitt arbete och färdtjänst som hämtar och lämnar de som bor på bostaden för transport till och från sina dagliga verksamheter. Transporterna kommer att ske med bil, färdtjänstbuss (rullstolsbuss) eller cykel. Kollektiva färdmedel finns inom någon kilometers avstånd från verksamheten. Det kommer att finnas som mest tre personal samtidigt i verksamheten och skiftet brukar vara tidig morgon (07.00) tidig eftermiddag (14.00) och sen kväll (21.00).

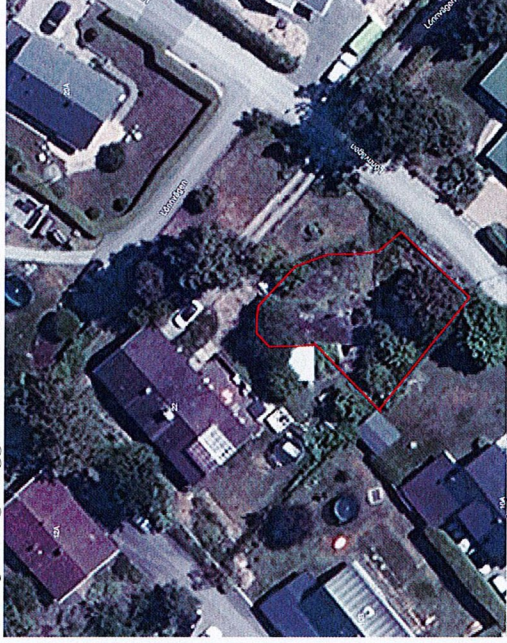
Övriga transporter kommer att vara varutransporter vid högst en gång i veckan och besök av HSL-team och gäster/anhöriga till de som bor på verksamheten.

Direkt till vänster om fastighetens infart finns ett väderskydd för avfallskärl. Fraktioner för källsortering kommer finnas. Kompost kommer anordnas på gården.

## Åtgärder inom byggskedet

Befintlig ek som ligger inom planområdet kläs in. Strängsel runt fastigheten uppförs. Vegetation som ska sparas kläs in. Grävning utförs med försiktighet och med hänsyn till genomförd rotkartering och åtgärdsplan kring ekar som står på gannfastigheten i norr.

Transportvägar ligger inom tomtmark.

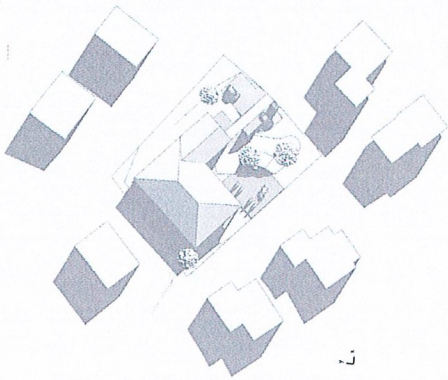


Vegetation och bergställ som sparas inom röd markering

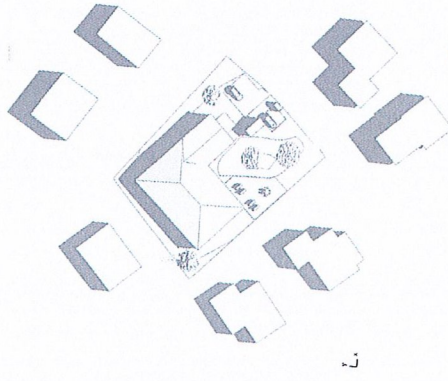
## Allmän plats

I detaljplaneprojektet sker ingen utbyggnad eller ombyggnad av allmän platsmark.

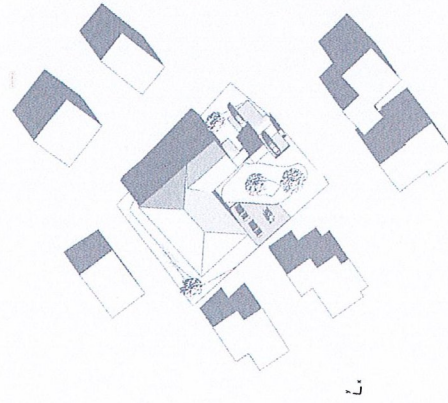
# Solstudie



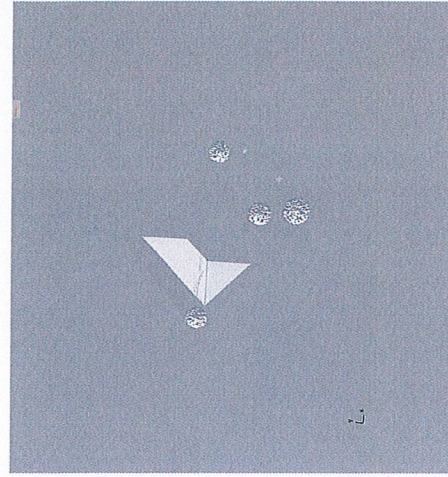
Vårdagjämning 0800



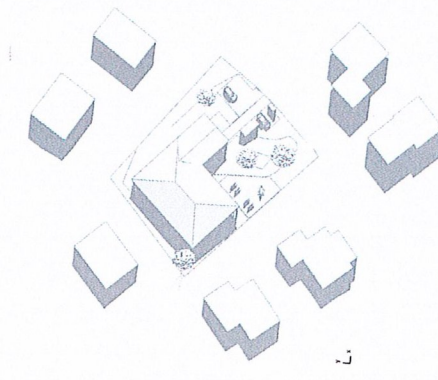
Vårdagjämning 1200



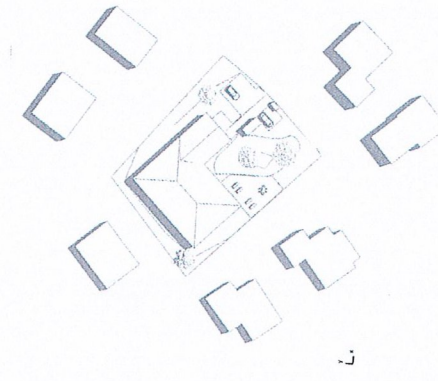
Vårdagjämning 1500



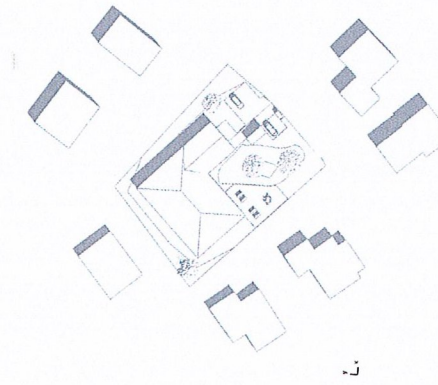
Vårdagjämning 1800



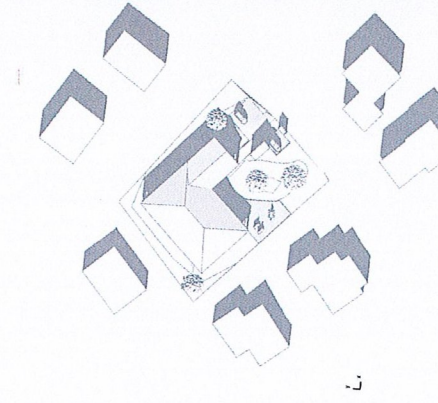
Midsommar 0800



Midsommar 1200



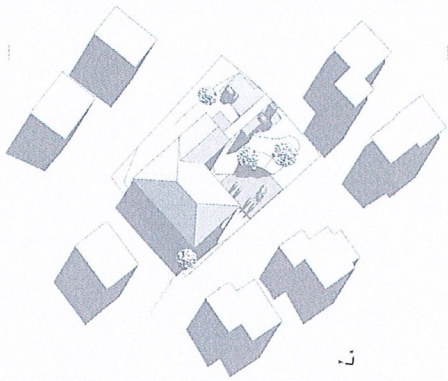
Midsommar 1500



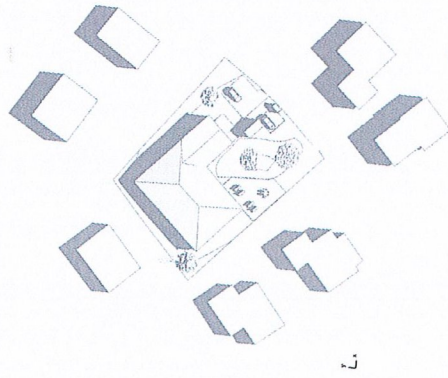
Midsommar 1800

*W*

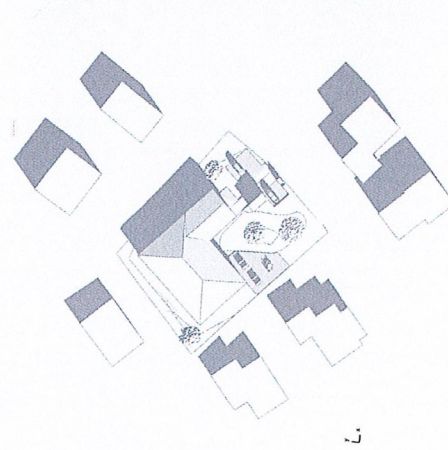
# Solstudie



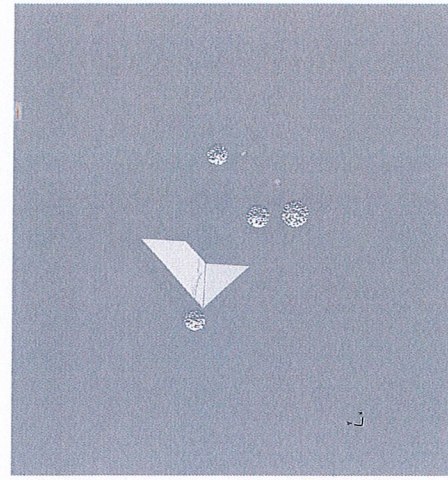
Höstdagjämning 0800



Höstdagjämning 1200



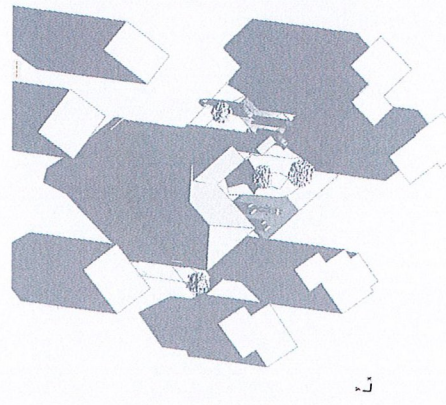
Höstdagjämning 1500



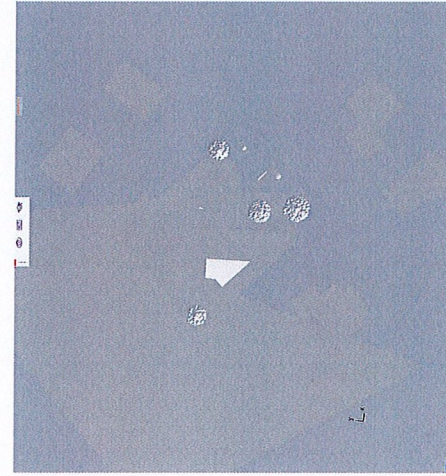
Höstdagjämning 1800



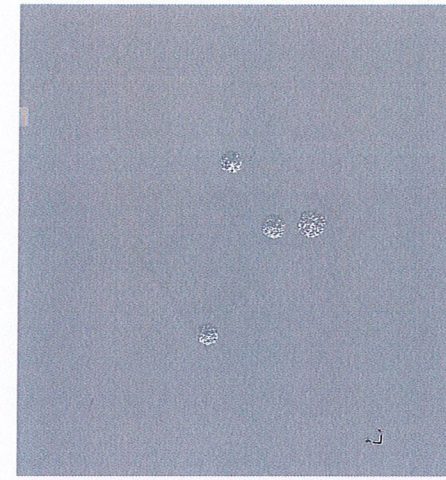
Vintersolståndet 0800



Vintersolståndet 1200



Vintersolståndet 1500



Vintersolståndet 1800

*M*

Teknisk ruta/Basfakta/Projektinfo

Total BTA	486
BOA	451
Antal lägenheter/bostäder	6
Lägenhetsfördelning	6 st 1,5 RoK
ca antal boende	6
(ev) LOA	
Antal p-platser	3 P, 1 RHP
P-norm	0,8
Antal handikapplatser	
Antal cykelparkeringsplatser	6
P-norm cykel	1,2
Antal p-platser lådcykel	
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	Ja
- markplan/annan våning	
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc)	Nej



Flygbild

u

# Process

## 1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggaktören där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång samt ekonomi görs.

**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. Bygglövsprocessen startar

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

**Ansvarig:** Byggaktör

## 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*)

## 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:** Byggaktör

Projekt avslutas!

U



## Godkännande av åtagandena

Kvalitetsprogrammets syfte

Syftet är att tillsammans med detaljplan säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande inom detaljplanens område.

## Godkännande av kvalitetsprogrammet

Kvalitetsprogrammet är en överenskommelse mellan G17 Projektutveckling 8 AB och Tyresö kommun för projekt Kumla 3:175, Lönnvägen 22.

Härmed intyggas att byggaktören G17 Projektutveckling 8 AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....  
Ort Datum

.....  
För byggaktör, G17 Projektutveckling 8 AB

.....  
Ort Datum

.....  
För projektledare inom Samhällsbyggnadskontoret, Tyresö kommun

## Checklista (bockas av tillsammans med kommunens projektledare innan aktör lämnar in bygglovet)

### BYGGNAD

- o Fasaden ska bestå av en träpanel i mörkare och ljusare kulör, enligt illustration på sidan 4 och fasadritningar på sidan 7
- o Fasaden ska ha en träpanel bestående av en rytm med olika bredder vilket skapar en variation i fasaden, enligt illustration på sidan 4 och fasader på sidan 7
- o Fönsterkarmar ska utföras i trä, enligt illustration på sidan 4.
- o Takfotsbräda är i ljusgrå kulör, enligt illustration på sidan 4.
- o Taket är valmat och plåtbeklädd enligt illustration på sidan 6.
- o Teknikutrymmen ska rymmas under tak.
- o Stuprör och/eller hängrännor ska utföras enligt kulörer på sidan 4
- o Materialövergångar och skarvar ska utföras enligt illustration på sidan 4.
- o Sockelelement är i ljusgrå kulör. Sockel om max 40 cm får finnas.

### UTEMILJÖ

- o Uteplatsen vid berghällen och uppfarten till entrén består av marksten i betong, enligt illustration på sidan 9.
- o På grannfastigheten (Kumla 3: 1369) finns två ekar, vars rötter sträcker sig in på fastigheten Kumla 3:175. Inlämning av rotkatering inklusive en åtgärdsplan för att inte skada rötterna ska levereras i inför inlämning av bygglov och marklov.
- o Ett staket i trä ska uppföras utmed fasthetsgränsen, enligt illustration på sida 5.
- o Markbeläggningen vid entrén, cykelparkering och infart ska bestå av betongmarksten
- o Markbeläggningen vid P-platserna ska bestå av ett genomsläppligt material tex stenmjöl, enligt illustration på sidan 9.

### DAGVATTEN

- o Dagvattenhanteringen ska bidra med vatten till växter och grönska och ges möjlighet att infiltrera i jorden i närhet av där flödena uppstår. Motsvarande funktioner som presenteras i dagvattenutredningen ska utföras.
- o Marken runt huvubyggnaden ska luta minst 2 % från huvudyggnaden. En ordnad hantering på flöden på sydvästra sidan om huset ska samlas upp och avledas till förbindelsepunkt.
- o Endast 45 % av fastigheten får härdgöras. Syfte är att bibehålla en naturlig infiltration.
- o Minsta volym för dagvattenfördröjning enligt LOD-åtgärder är 16,3 m<sup>3</sup>, enligt antagen dagvattenutredning och godkänd projektering.

### PARKERING

- o Minst sex cykelparkering ska få plats i anslutning till entrén inom kvartersmark.
- o Cykelparkering har bågar för ramläsning.
- o Cykelparkering har väderskydd i form av ett skärmtak på fasad
- o Minst fyra parkeringsplatser, varav en handikapparkering (HKP) för bil ska anordnas inom kvartersmark.
- o En utav de fyra parkeringsplatserna ska vara utrustas med uttag för elbilsladdning

### AVFALLSHANTERING

- o Ett väderskydd förläggs i anslutning till Lönnvägen för att underlätta för sophämtning. Avfallshantering ska utföras, enligt illustration på sidan 4 och sidan 5