

KVALITETSPROGRAM FÖR GRANÄNGSTORGET kvarter C

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



BRICK
HOUSE

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Projektmål för Granängstorget	4
Plankarta	5
SmartStudio.....	6
Perspektiv från Granängstorget	7
Situationsplan och sammanställning	8
Koncept	9
Fasader	10
Perspektiv från Granbacksvägen	11
Fasadutsnitt / vyer	12
Materialpalett	13
Plan	14
Parkering och angöring	15
Ett livsstilsboende	16
Gårdsutformning	17
Dagvatten.....	17
Växtilighet	18
Kommunens åtaganden	20
Åtgärder på allmän plats	20
Process	21
Godkännande av åtagandena	22
Checklista	23

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §12 i tecknat genomförandebetal mellan Brickhouse och Tyresö kommun för projekt Grängstorget, kvarter C.

Tyresö 2024-10-29



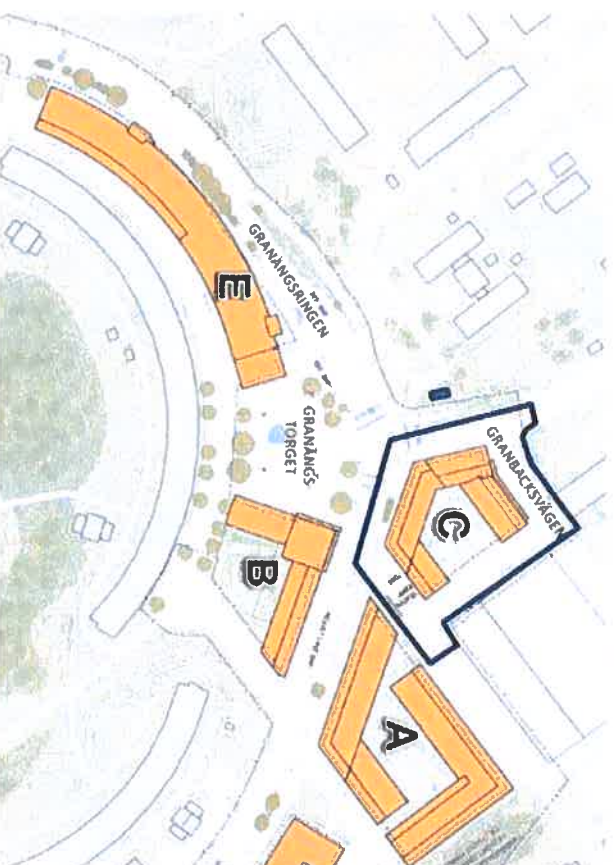
För Brickhouse
Anders Åström

.....
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

Aktuellt planområde är ett av flera områden runt Granängstorget och Wättingestråket som utreds för bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder intill Granängstorget. Planområdet avgränsas till bostadskvarter C och angränsande allmän plats.

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



Ursprungliga kvarter inom Granängstorget där planområdet för kvarter C är markerat med blå linje

Handwritten signature and initials.

GRÄNÄNGSTORGET KVARTER C

BRICKHOUSE/SANDELL.SANDBERG



SMART STUDIO

ETT HÅLLBART NUTIDSBOENDE, BYGGT FÖR FRAMTIDEN

2024-05-22

GRANÄNGSTORGET KVARTER C
PERSPEKTIV FRÅN GRANÄNGSTORGET

Handwritten initials or signature.



GRANÄNGSTORGET KVARTER C SITUATIONSPLAN

SAMMANSTÄLLNING

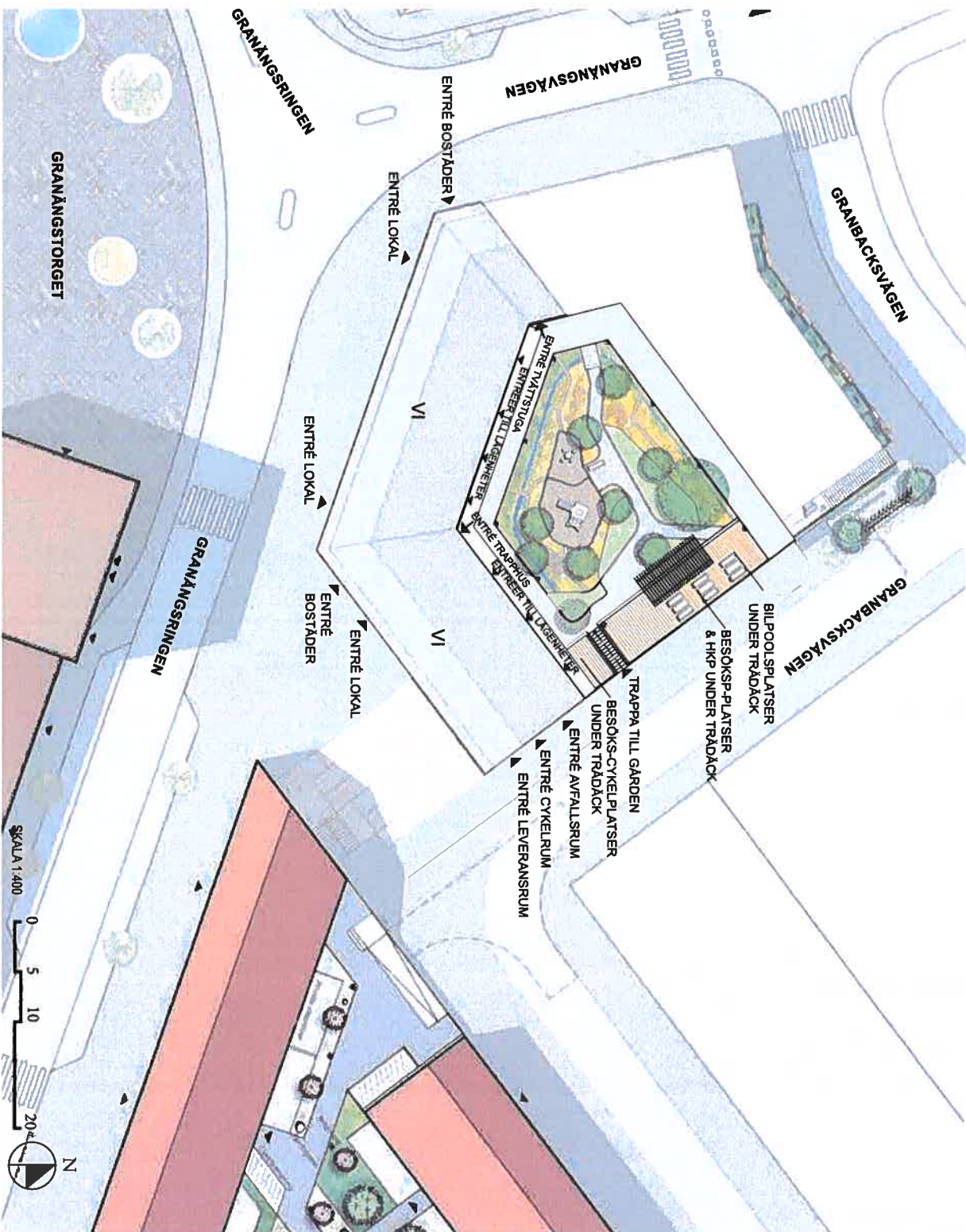
BTA (hus)	4500 kvm
BOA	3665 kvm
LOA (lokaler)	290 kvm

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

Antal cykelplatser	190 st
varav cykelpool - el-laddcyklar	2 st
varav cykelpool - cyklar	8 st
Antal cykelrum	1 st
Antal besökscykelplatser	10 st
Antal förärd	95 st

LÄGENHETSFÖRDELNING	
1 RoK, 16,5-28,5 kvm	47 st
2 RoK, 30-36 kvm	25 st
2 RoK, 40-54 kvm	23 st

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



GRÄNÅNGSTORGET KVARTER C KONCEPT

VOLYM OCH FASAD

Byggnaden är en vinkelad kvarters-volym i 6 våningar mot Gränångsringen, varav den översta våningen är indragen och inrymd i takvolymen. Huset har ett sadeltak med indrag mot Gränångsringen. Taket är utformat med olika vinklar mot gata resp. gård. Fönster till vindsvåning sitter i vertikalt takparti mot Gränångsringen. Husets fönstersättning är regelbunden med genomgående våningshöga tvålufspartier. Gården ligger en våning nedanför Gränångsringen och en våning över Granbacksvägen.

PROGRAM

95 st lägenheter

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

2 trapphus

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

2 st bostadscentrer

Två bostadscentrer från Gränångsringen - en till söder och en mot väster - går in till trapphus.

2 st lokaler

Två lokaler i bottenvåning mot Gränångsringen.

Parkeringsplatser

Två bkp-platser & två gästparkeringsplatser anordnas mot Granbacksvägen. Två st bilpoolplatser anordnas även i detta läge.



PERSPEKTIV FRÅN GRÄNÅNGSTORGET

BRICK sandell
HOUSE sandberg

MATERIAL OCH KULÖR

Exakt kulörer ska godkännas av kommunen innan bygglövsansökan lämnas till bygglöv. Kulörer kommer behöva stämmas av mot angränsande bebyggelse.

Prefäbellement - med textur av spritputs och släta band som delar in fasaden och döjer horisontella skarvar mellan prefäbellementen.

Sockelvåning - i avvikande material, typ kakelplattor i kontrast till ovanliggande fasad. Glaspartier utföres med karnar av metall lika taket.

Tak - i bandäckt plåt. Plåtdetaljer som tex. omfättning runt fönster, hängrännor och stuprör utförs i kulör lika tak.

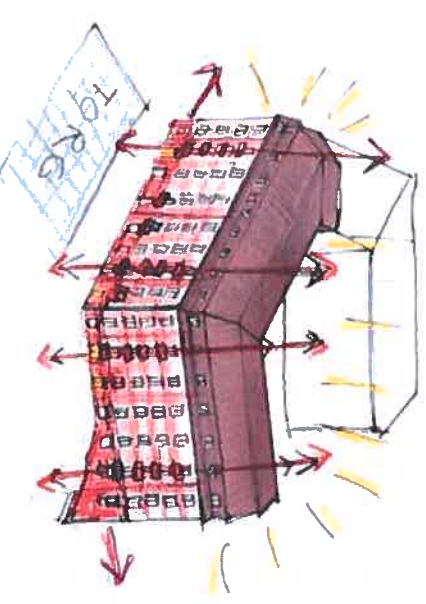
Fönster - Fönster utförs med karnar av metall i kulör lika taket. På översta våningen ramas fönsterna in av listverk som för tankarna till takkupor.

Fransk balkong - Höga tvålufspartier med räcke i brandglas utan överliggare alternativt en tunn överliggare i metall i samma kulör som tak.

Spansk balkong - Höga tvålufspartier med pinnräcke, kulör lika som tak.

Entrébalkonger - mot gård i ljusgrå slät betong med pinnräcken i kulör lika som tak.

Entré i markplan - har helglasade dubbeldörrar eller enkeldörr med sidoljus. Dörr-och fönsterkarnar i metall i kulör lika övriga fönsterpartier. Portar och fönster livar i överkant och portar i sockeln får överlutas där det behövs pga höjdskillnader i omgivande mark.



KVARTER C - BYGGNADEN UTGÖR FOND MOT TORGET
OCH LÄNAR AV KLASSISK STENSTADSARKITEKTUR I SIN
TREDELNING OCH PLACERING AV BALKONGER

GRANÄNGSTORGET KVARTER C

FASADER UTSIDA/GÅRD KVARTER OCH SEKTION MED GÅRDSFASAD

FASADER

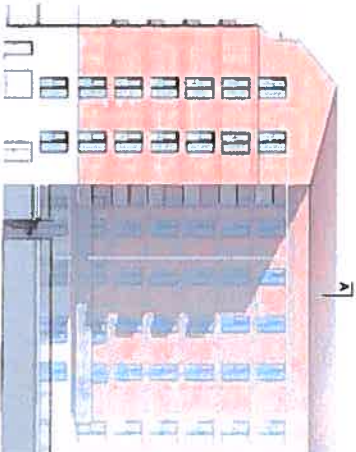
Fasader utgörs av prefabricerat med en yta av puts. Texturen är sprinklats med honsontella slata band som delar in fasaden och samspelar med skarvar av fasadelementens sammansättning. Skarvarna utförs i kulör lika putsen. Vertikala skarvar doljs bakom stuprör. Ständarnor på tak samt stuprör utförs i kulör lika tak. Fasad mot gård har lika utförande som gatusida.

FÖNSTER OCH FÖNSTERÅTNING

Husets regelbundna fönsteråttning består av höga tvålufspartier med en fransk balkong med räckle i brandglas alternativt en spansk balkong med pinnräckan samt takfönster som ramar in av ett listverk och för tankarna till takkupor. Alla fönster listras vertikalt och honsontellt inom ett strikt grid och har en jämn rytm över fasadens alla sidor. Fönsterkarmar utförs i kulör lika tak.



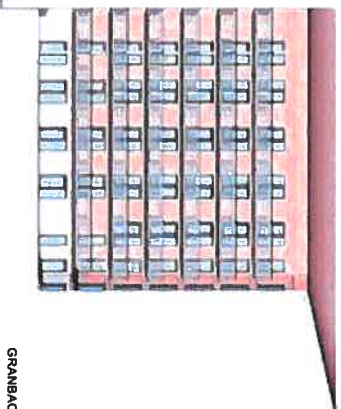
FASAD MOT SYDVÄSTER - GRANÄNGSVÄGEN



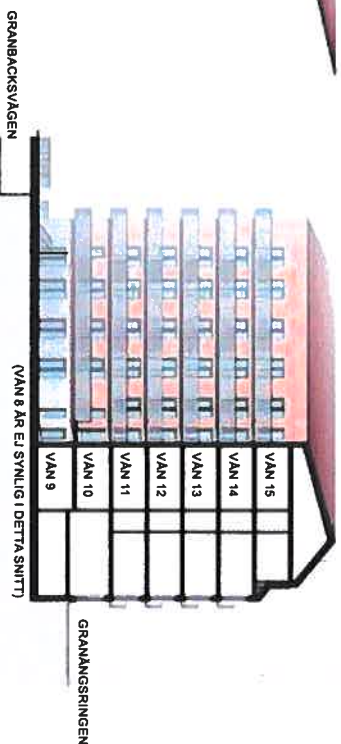
FASAD MOT NORDÖST - GÅRD



FASAD MOT SYDÖSTER - GRANÄNGSRINGEN



FASAD MOT NORDVÄST - GÅRD



GRANBACKSVÄGEN

SEKTION A-A GENOM GÅRD OCH BOSTADSHUS

SKALA 1:400

20

SOCKELVÄNING

Sockelväningen är klädd i avvikande material, typ kakelplattor, vars mönster skapar en textur med blad detaljeringsgrad.

Garnisaderna har en stadsmässig karaktär genom att ligga i fasadets gränser mot gatan och sockelväningen har stora glaspartier till lokaler. Bostäder på glaspartier ska vara låga och variera något i underkant för att anpassa sig till gatans linjering. Alla fönster och entrépartier ligger i överkant.

ENTRÉER

Entréer finns på alla tre fasadsidor mot Granängsringen och är indragna i nischer samt står inåt för att inte ta upp yta på allmän platsmark. Entréer följer gatans linjering och portar i del med högre sockel får överlutas upp till nischark, vars överkant ligger med övriga glaspartiers överkant. På gården finns entréer till trapphus, vattenrums samt enskilda lägenheter. Dessa ligger i fasadly och har uppglasade dörrar med ett sidoljus för att uppnå dagsljuskraven samt utförs med god belysning.

Entrédörrarna till lägenheterna från entrébalkongerna är fullhöga och, för att uppnå dagsljuskraven är dörrarna helglasade med ett sidoljus som har samma höjd som dörren. Utdörrningen av entrédörrar och glaspartier skapar ett enhetligt uttryck med övrig fönsterutformning som även den har dubbla höga glaspartier.

TAKUTFORMNING

Taket får en karaktäristisk siluett med en indragen vindsvåning med fönster i vertikalt del. Taket utförs i brandteckad plåt och takfoten utformas med en diskret hängränna. Taket har olika vinklar mot norr respektive söder - en brantare vinkel mot gata och en flackare vinkel mot gård. Tekniska utrymmen på vind och källare för avluftning förädlings mot gård och integreras i volymen i möjligaste mån. De tekniska delar som ex. inte kan integreras helt i volymen, samt ventilationsgaller etc. utförs i plåt i lika kulör som taket för att smälta in i takutformningen. Taket anpassas i mötet med granfästigheten i samma kvarter.

BALKONGER, TERRASSER OCH UTEPLATSER

Samtliga lägenheter har fransk- eller spansk balkong eller terrassdörr som leder ut till egen avskärmd utepåls på den gemensamma gården. Utepålsarna fungerar även som entré till lägenheterna mot gården på plan 9 och har samma utbredning som ovanliggande entrébalkong. Mot gården har östra huskroppen entrébalkonger för att möjliggöra genomgående lägenheter, denna utformas med pinnräckle lika de spanska balkongerna. Samtliga balkonger har släta undersidor i ljusgrå kulör.

Gården är en gemensam utemiljö för de boende och utformas med grönska och plats för vistelse. Gården avslutas med pinnräckan i kulör lika entrébalkongerna. Trappa mellan gården och Granbacksvägen får genomsläpiga sidor av metallpinnar i lika utförande, bredd och kulör som pinnräckan på gården. Skenor för att kunna dra barnvagnar/cykel monteras i trappan.

GRANÄNGSTORGET KVARTER C
PERSPEKTIV FRÅN GRANBACKSVÄGEN (GÅRDSIDA)

Handwritten signature and initials.



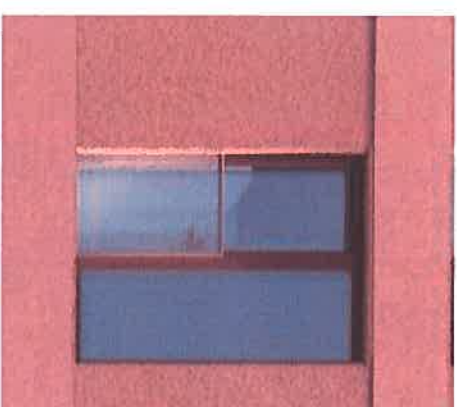
GRANÄNGSTORGET KVARTER C
FASADUTSNITT / VYER



INDRAGEN ENTRÉ I SOCKELVÄNING MOT
GRANÄNGSRINGEN



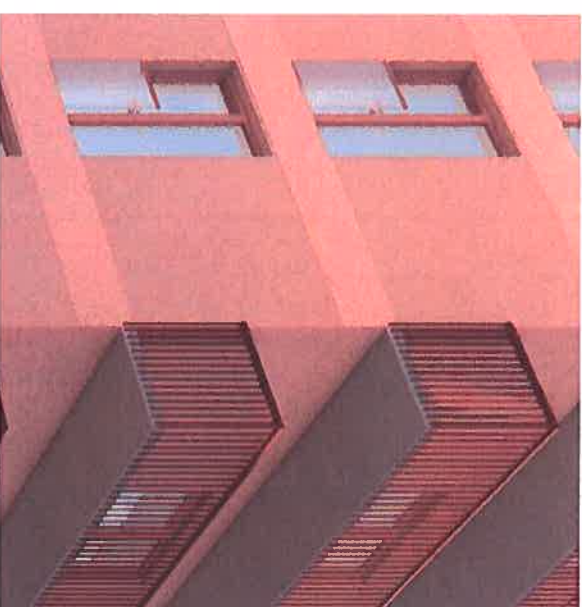
KARAKTÄRISTISK SILUETTKRAFT



HÖGA GLASPARTIER MED EN FRANSK BALKONG



ENTRÉER TILL BOSTADSKOMPLEMENT



ENTRÉBALKONGER MED PINNRÄCKEN MOT GÅRD

Handwritten signature and initials.

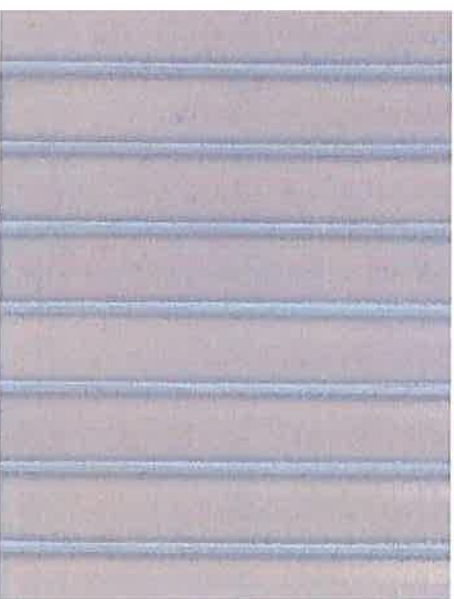
GRANÄNGSTORGET KVARTER C MATERIALPALETT



HORISONTELLA SLÅTA BETONGBAND MELLAN VÄNINGAR,



FASAD SPRITPUTS MED TYDLIG TEXTUR



SOCKEL: KÄKEL/KLINKER, NÄRBILD



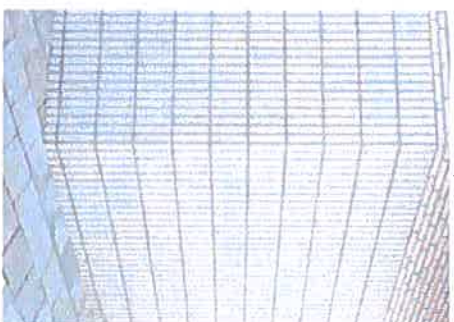
STÖDMUR I BETONG VID PARKERING MALAS I LJUS KULÖR



TAK I BANDTÄCKT PLÅT, MÖRK KULÖR



LJUS KÄKELFOG



SOCKEL: KÄKEL/KLINKER - VTA MED TEXTUR, HELHETSBILD

KONCEPT FÖR MATERIALPALETT

Exakt kulörer ska godkännas av kommunen innan bygglovsansökan lämnas till bygglöv. Kulörer kommer behöva stämmas av mot angivande byggfärgse

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

Stödmur mellan parkeringsplatser och gård utförs i betong som målats i en ljus kulör. Parkeringsarna överdäckas av ett trädeck fram till fastighetsgräns. Gården avslutas med pinnäcken i kulör lika entrébalkongerna.

BELYSNING

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

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

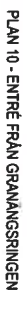
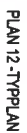
Entréerna får belysning i taket på de indragna nischerna så att dessa upplevs som ljusa och inbjudande. Vid entréer på gården och entrébalkonger sitter armaturer vid respektive entré. De privata entréerna kan styra belysningen vid egna entrén. Entrébalkongerna får även en allmänbelysning som placeras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

PLAN 9 + PLAN 10

I entreplan mot Granångeringsen placeras lokaler och trapphusentréer mot gran. Det ska finnas plats för två verksamhetslokaler som har entré och förlägg mot gran. Trapphusen är genomgående och skapar sekundär entré mot innergården. Mot gården placeras lägenheter.

En stor, ljus och modern väststuga anordnas på plan 9 med ingång från gårdens. Den inreds för att även fungera som en attraktiv och social mötesplats för de boende. I anslutning till vättmaskiner, toktumslare och tokturm finns stölpåsar där man kan vistas och umgås. Tvåstugugan har fönster mot gården.

Lägenhetsförråd finns på plan 9 till alla lägenheter, och nås från trapphus B.



GRANÄNGSTORGET KVARTER C

PARKERING OCH ÅNGÖRING, PLAN 8

ENTRÉVÄNINGAR

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

PARKERING OCH TILGÅNGSLIGHET

Två gästparkeringar, två hcp-platser samt två bilpool-platser anläggs med angräning från Granbacksvägen. Handikapparkeringarna har tillgänglig förbindelse inomhus till trapphuset.

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

MILJÖ OCH ÅTERVINNINGSRUM

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

ÅNGÖRING SERVICE OCH RÄDDNINGSFORDON SAMT UTRYMMING

Räddningsfordon kan ställas upp på väg-/gångbana.

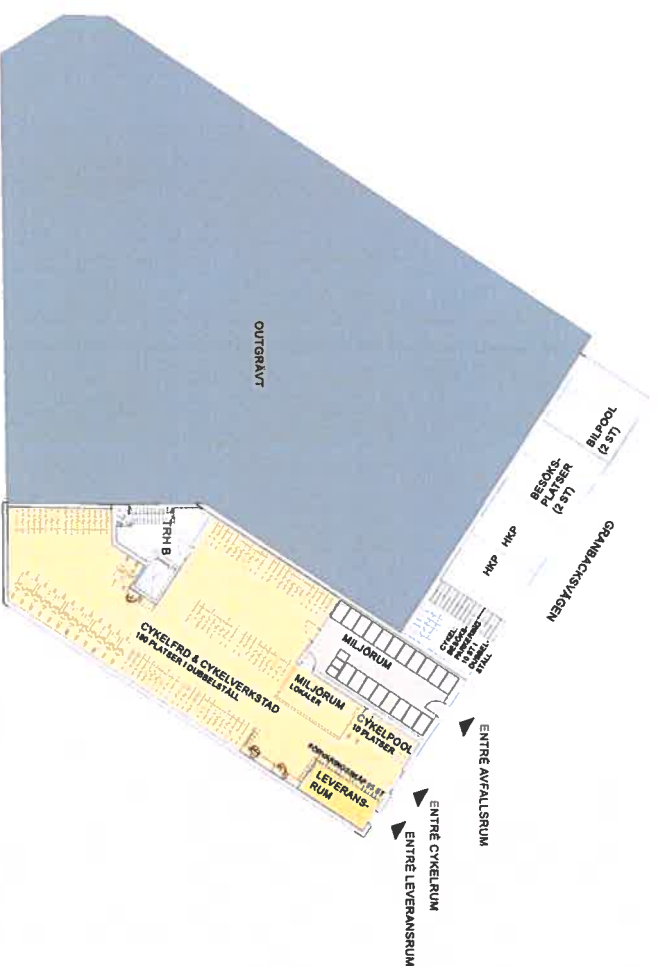
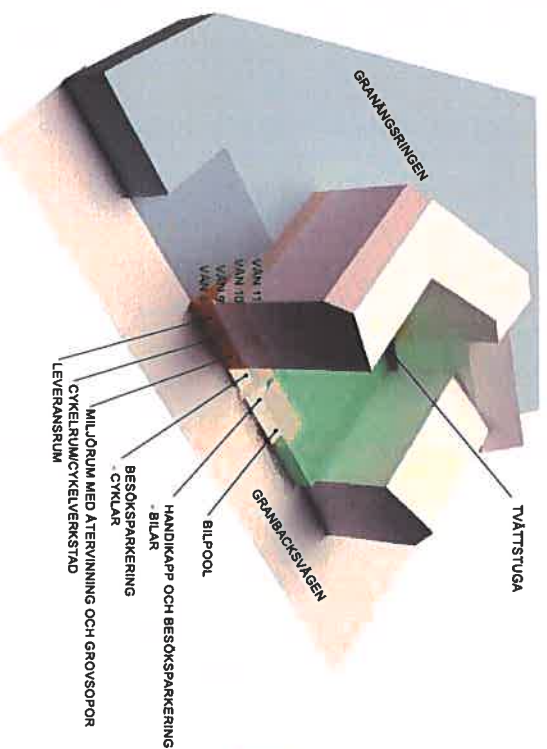
Lägenheter i plan 9 samt lokaler utrymmer via dörr direkt till det fria.

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

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

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

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



PLAN 8 - UNDER GÅRD, ENTRÉ TILL BOSTADSKOMPLEMENT FRÅN GRANBACKSVÄGEN

GRANÄNGSTORGET KVARTER C

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

BAKGRUND

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

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

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

VART MOBILITETSPAKET

Vid tecknande av hyresavtalet kommer hyresgästen samtidigt att teckna vårt attraktiva basabonnemang av mobilitets tjänsterna som gäller hela hyresperioden.

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

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

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

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

Eventuellt ounyttjat belopp från basabonnemang överförs till nästkommande månad och kan användas i 12 månader.

Mobilitets tjänsterna nyttjas genom en enkel och användarvänlig mobilitetsapp.

ETT MODERNT CYKELGARAGE

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

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

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

Väutrustat cykelgaraget med en arbetsstation för cykel-/barnvagnsreparationer, utformad som en trevlig social mötesplats som ett led i att stärka sammanhållningen och gemenskapen grannar emellan. Här kommer även 95 st förvaringsskåp för klädomycke och cykelhjälm att finnas.

UTOMHUSPARKERING LÅNGS GRANBACKSVÄGEN

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

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

FRAMTIDENS LEVERANSRUM

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

MARKNADSFÖRING AV MOBILITETSKONCEPTET

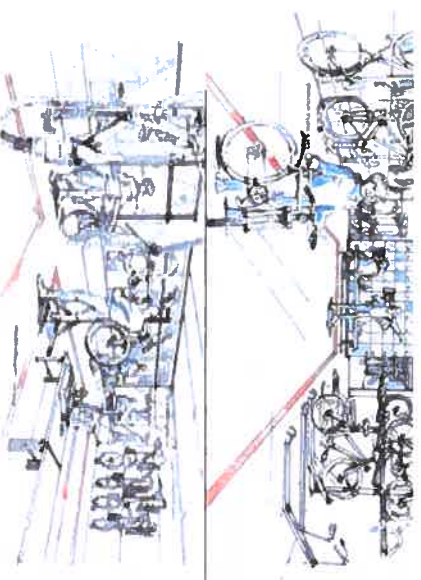
Den nya hyresgästen får ett välkomstbrev som närmare beskriver basabonnemang och tjänsterna för ett utökat mobilitetspaket samt den tillhörande mobilitetsappen. Vi kommer årligen att bjuda in till informationsmöten för de boende.

UPPFÖLJNING TILL TYRESÖ KOMMUN

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

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

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



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



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

GRANÄNGSTORGET KVARTER C GÅRDSUTFORMNING

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

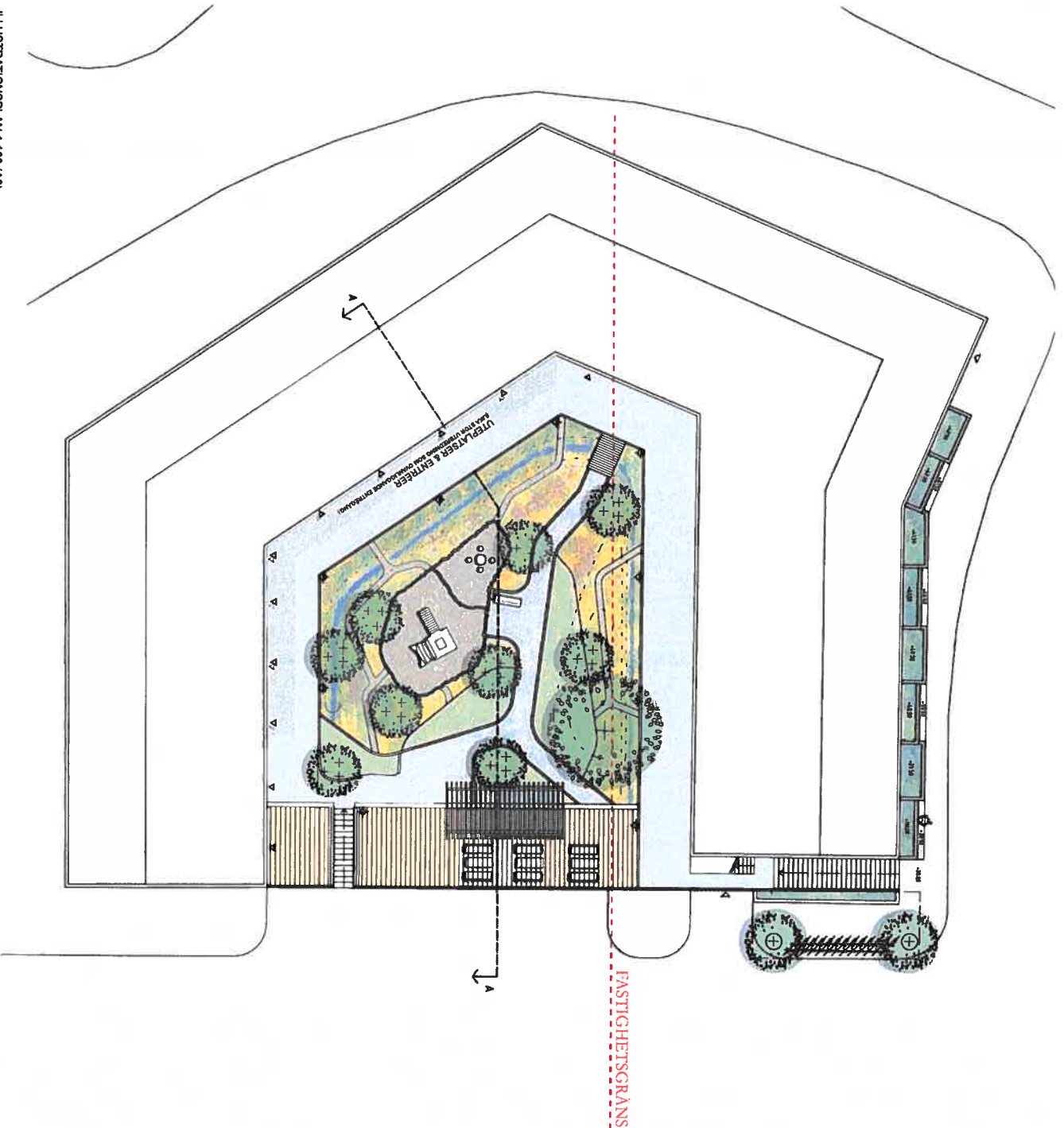
Där solmöjligheterna är som störst på gården finns en gemensam uteplats med bänkar, bord och grill. Delar av uteplatsen under en pergola på vilken klätterväxter tar sig upp i. Pergolan erbjuder skugga. En lekplats med sandlåda och tillgänglighetsanpassad lekutrustning återfinns på gårdens mitt. Denna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

DAGVATTEN

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

Det fördrojningsbehov som exploateringen medför beräknas i StormTac till 13m³ effektiv volym vid ett 10 års-regn med klimatfaktor. Den beräknade effektiva volymen från regntätdäckarna är 42,79 m³, det innebär att fördrojningsåtgärderna inte endast är dimensionerade för att fördroja det ökade flödet, utan klarar även av att hantera flöden vid större regn.

ILLUSTRATIONSPLAN 1:100 (A3)

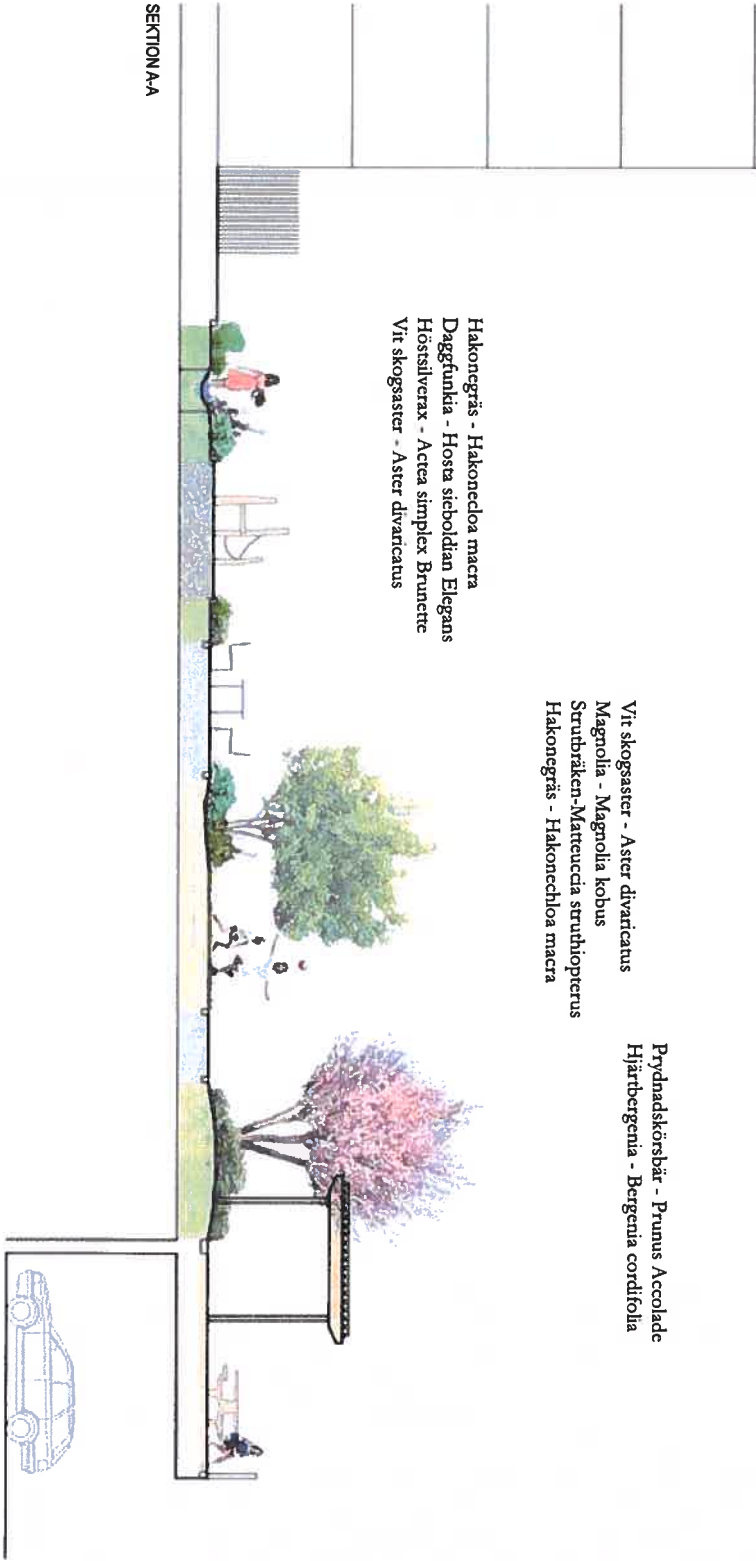


GRANÄNGSTORGET KVARTER C VÄXTLIGHET

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

Gården belyses med pollare i gränsen mellan det hårdgjorda och planteringsarna, dessa är rundstälade, ger ett fullgott orienteringsljus och accentuerar den strikta markbelyggnings och de friväxande planteringsarna. Uteplatsen belyses med små spotlights i pergolan för umgänge under mörka kvällen. Bänkarna mot gätsidan markeras med effektbelysning. LED-tejp i bänkens konstruktion belyser muren bakom stiftplatserna.

SEKTION AA



REFERENSBILDER PÅ VÄXTLIGHET, SPÅNG OCH PERGOLA

HB
A

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

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

Åtgärder på allmän plats

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

För utbyggnad av allmän plats kommer det krävas skydds-åtgärder, sprängning och schaktning.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Process

1. När planen vunnit laga kraft.

Byggtjänst kallar till startmöte. Genomgång av tidplan och arbetsgång.

2. Inför bygglovsansökan

Byggtjänsten bokar in avstämningssmöte för godkännande av kulisser. Byggtjänsten levererar bygglovshandlingar till ansvarig projektledare på kommunen. Plan och exploatering stämmer av att handlingarna uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

3. Bygglovprocessen startar

När byggtjänsten lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta. Inom det skedd kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBRs föreskrifter och allmänna råd.

4. Under bygglovprocessen

Under denna fas kan det krävas två parallella processer. En för avstämning mot genomförandavtal med kvalitetsprogrammet som avrättsbilaga och en för myndighetsutövningen i form av bygglovsprövningen. Om ändringar görs under bygglovprocessen ska dessa godkännas av byggnadsnämnden som en del av myndighetsutövning och av plan och exploatering mot avtal och kvalitetsprogrammet. Byggtjänsten behöver kontakta plan och exploatering för godkännande av avvikelser mot kvalitetsprogrammet.

5. Efter startbesked

I vissa fall finns det ett behov för kommunen att kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats i enlighet med genomförandavtal. Byggtjänsten kontaktar ansvarig från exploatering för att säkerställa att detta sker. Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggsänsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Om ändringar görs som påverkar bygglovet eller avviker från kvalitetsprogrammet ska dessa hanteras enligt tidigare punkt.

6. I samband med att slutbesked ges

När byggtjänsten ansöker om slutbesked stämmer bygglov av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Byggtjänsten kontaktar plan och exploatering och stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunens projektledare från exploatering godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Projektet avslutas

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Brickhouse har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

.....

Ort

Datum

.....

Projektedare i kommunen

HB
A

CHECKLISTA

Brickhouse

Byggnadens gestaltning

- ☐ Fasadens yta ska ha tydlig yststruktur lika spriputs.
- ☐ Sockelvåning ska vara klädd i kakel.
- ☐ Byggnadens utvändiga kulörer och material ska godkännas av kommunen inför inlämning av bygglövsansökan.
- ☐ Fasaderna ska ha släta horisontella betongband direkt under och över fönster våning 3, 4 och 5.
- ☐ Kulör på elementskarvar och rörelsefog ska anpassas till angränsande fasadkulör
- ☐ Plåt- och metalltyr utförs i samma kulör.
- ☐ Gavel mot fastighet Nyboda 1:20 ska utformas med en enhetlig kulör lika övrig byggnad men kan ges en konstnärlig utsmyckning, om inte angränsande byggnad påbörjas.
- ☐ Dörrar får inte svepa ut över allmän plats.
- ☐ Entrépartier och fönster ska liva i överkant.
- ☐ Huvudentréer ska vara indragna och ha helglasade portar med dubbeldörr eller enkeldörr med sidoljus.
- ☐ Entrén till cykelrummet utformas med automatisk port.
- ☐ Dörrar får förses med sparkplåt.
- ☐ Lokaler ska ha entréer mot allmän plats.
- ☐ Huvudentrapphus ska vara genomgående.
- ☐ Entrébalkonger och balkonger ska ha en slät undersida och kant i kulör.
- ☐ Entrébalkonger och spanska balkonger ska ha pinnräcken i metall.
- ☐ Franska balkonger ska utföras med räcke i brandglas utan överliggare, alternativt med en tunn överliggare i metall.
- ☐ Utvändiga dörrar och dörrkarmar till lägenheter ska vara i metall.

☐ Lokaler ska ha större fönsterpartier mot gata.
☐ Glasparter i sockelvåning mot allmän plats (ej Granbacksvägen) ska ha låg bröstning (300-700 mm).
☐ Fönster ska linjeras vertikalt och horisontellt och ges en jämn rytm över fasadens alla sidor.
☐ Fönster ska ha höga glasparter som sträcker sig mellan betongbanden.
☐ Glasrücke utan överliggare utförs med fasade kanter. Om alternivet glasrückt med överliggare istället utförs så ska överliggaren vara av metall.
☐ Tak mot allmän platsmark ska vara indragen en meter för att få inrymma en sjätte våning.
☐ Tak ska vara i plåt.
☐ Huvar för avluftning förläggs mot gård och integreras i möjligaste mån.
Utemiljö
☐ Lekplats utformas med sandlåda och med tillgänglighetsanpassad lekutrustning.
☐ Huvudsakligt kommunikationsstråk av betongmarksten.
☐ Gångstråk av stenmjöl.
☐ Gräsmattor anläggs.
☐ Ett träd och åtta buskage planteras.
☐ Trädäck ovanpå parkeringsplatsen.
☐ Uteplats med bänkar, bord och grill.
☐ Pergola.
☐ Södmur/vägg mot parkering ska målas i ljus kulör.
☐ Tak ovan parkering ska utformas med trä.
☐ Räcke på innergård ska utformas som pinnräcken i metall.
☐ Trappa till innergård ska utformas med pinnräcken i metall.

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

Arlig uppföljning av Brickhouse

☐ Information till hyresgäster.
☐ Basabonnemang.
☐ Bil- och cykelpool.
☐ Nyttjandegrad.
☐ Kundnöjdhet.

[Handwritten signature]

Uöver denna checklista ska gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

Handwritten signature and initials.