

KVALITETSPROGRAM FÖR GRANÄNGSTORGET KV. C

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



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
Bakgrund och avgränsning	4
Projekt mål för Granängstorget	4
Exploatörens åtaganden	5
Perspektiv från Granängsvägen	5
Perspektiv från Granbacksvägen	6
Flygvy från norr	7
Situationsplan	8
Gatufasad - kulör och material	10
Gatufasad - fasadutsknitt entréväning	12
Sektion entré	12
Gårdsfasad - kulör och material	13
Gårdsrum och gavelfasad	14
Grön design och dagvatten	16
Principsektion planteringsterrass	17
Garageplan - Plan -1.....	18
Entréväning - plan 0	20
Bostäder - plan 1	21
Bostäder - plan 2	22
Bostäder - plan 3	23
Bostäder - plan 4	24
Bostäder - plan 5	25
Parkering	26
Sektioner	28
Projekinfo	29

KOMMUNENS ÅTAGANDEN.....	30
Process	31
Godkännande av åtagandena	32
Checklista.....	33

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 kvarteretsmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §7 i tecknat exploateringsavtal mellan Heimsleden och Tyresö kommun för projekt Gränstorgstorget, kvarter C.

Tyresö 2024-

Malmö 2024-10-25

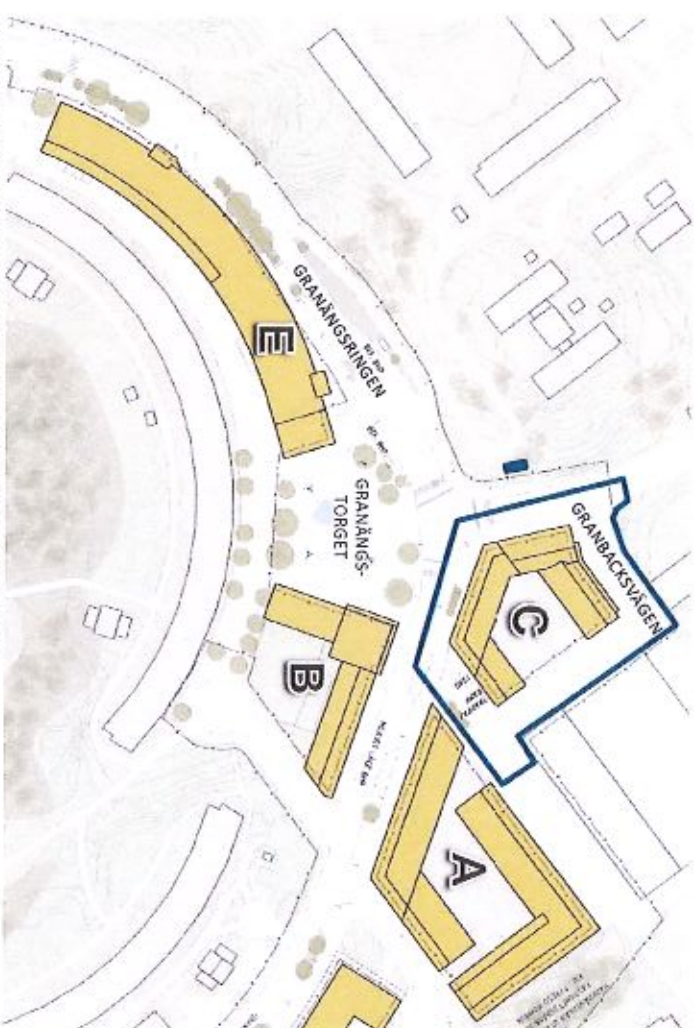

.....
För Heimsleden Magnus Sandberg TJLLMS 2024-10-25

.....
För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

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

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 gatunummen 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 men Granängsbygget där planområdet för kvarter C är markerat med blå linje

GRÄNÄNGSTORGET KV C KVALITETSPROGRAM



GRÄNÄNGSVÄGEN



GRANBACKSVÄGEN



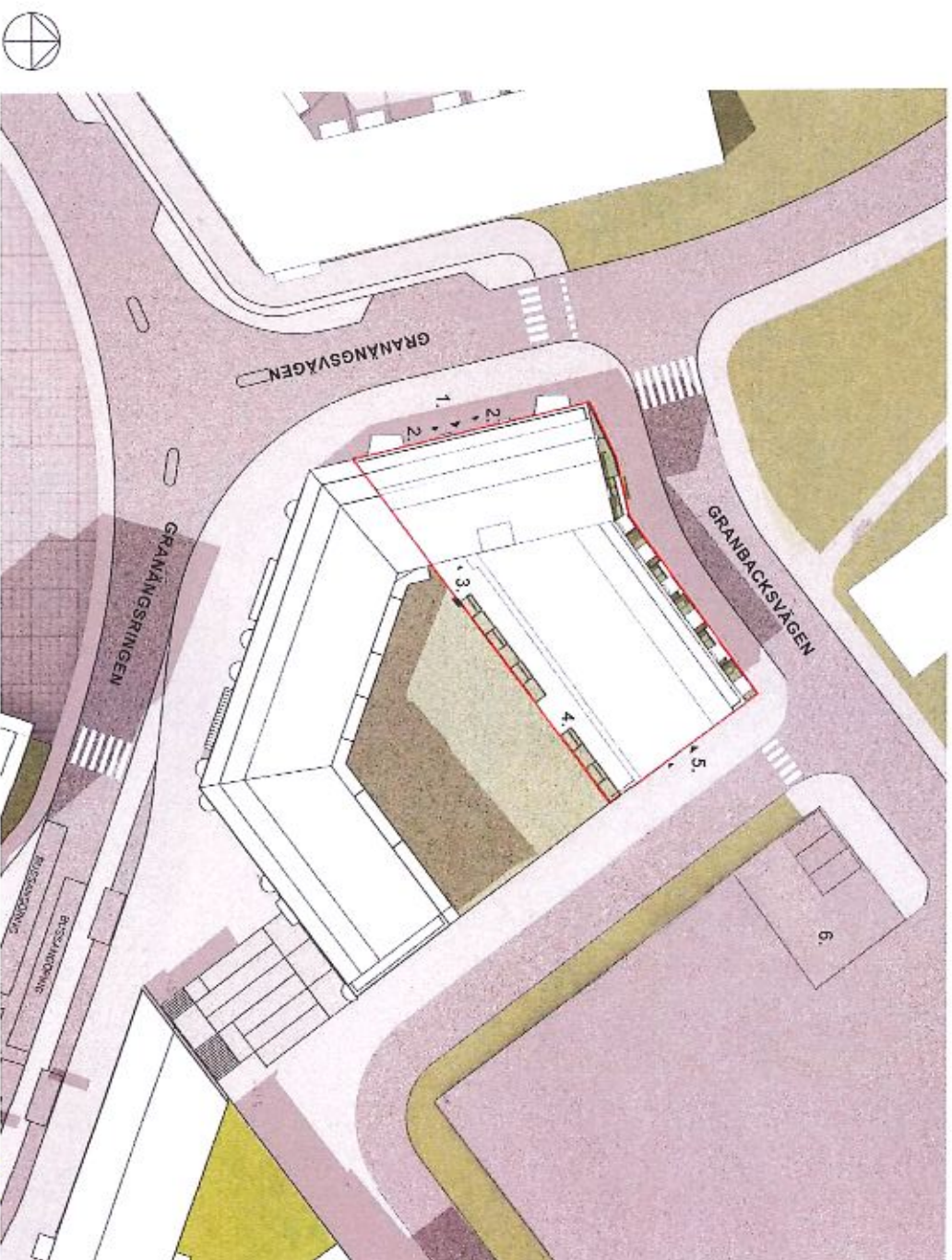
FLYGVY FRÅN NORR

Taklandskapet kommer i bygglövskedet kompletteras med takluckor, avluftningsventiler mm.

SITUATIONSPLAN

ALTERNATIV 1

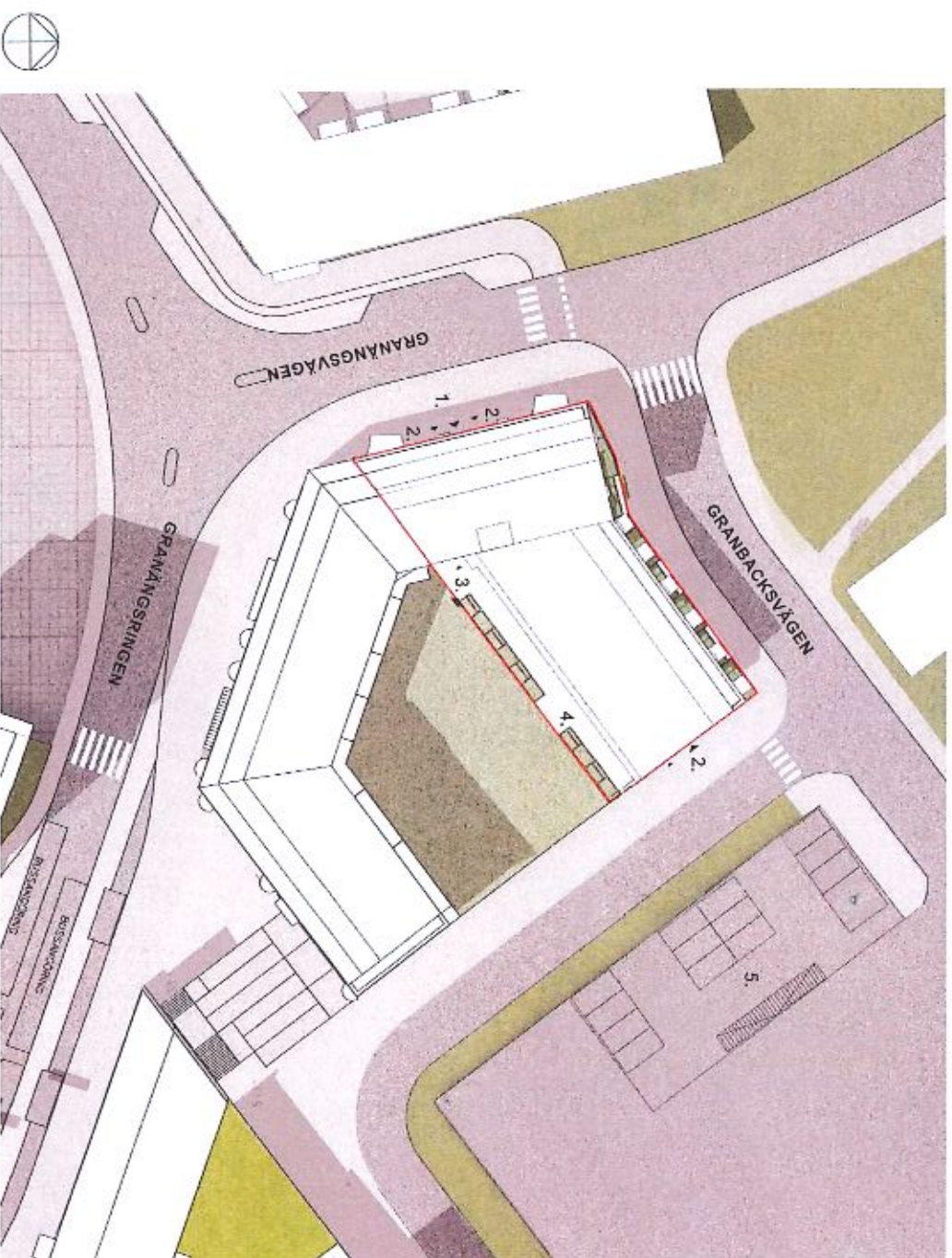
1. HUVUDENTRÉ BOSTÄDER
2. ENTRÉ LOKAL
3. ENTRÉ GÅRD
4. BOSTADSGÅRD
5. ENTRÉ GARAGE
6. PARKERING UTMUHUS FÖR BIL



SITUATIONSPLAN

ALTERNATIV 2

1. HUVUDENTRÉ BOSTÄDER
2. ENTRÉ LOKAL
3. ENTRÉ GÅRD
4. BOSTADSGÅRD
5. PARKERING UTMÖRUS FÖR BIL OCH CYKEL



GATUFASAD - KULÖR OCH MATERIAL

Generellt fasadutförande

Fasader mot gata utförs i mörkt tegel. Ytan får ett levande uttryck genom de olika stenarnas naturligt varierade färgtoner. Tegellogen utförs slät och i en mörk kulör. Fönsterrytmen förstärks av indragna fält med stående stapelförband. Runt husets gatu- och gavelfasad markeras sockelväningen med ett band av stående rullskiff, i kontrast till övrigt förband.

Huset får en förhöjd sockelväning med bokaler/ lokaler på vardera sida om huvudentren. I den högre huskroppen mot Granängsvägen förses lägenheterna med vådrings- respektive djupare vinklade balkonger. I den lägre huskroppen i förlängningen mot Granbacksvägen varvas vådrings- och små kvadratiska balkonger. För att dra ner husets skala mot övrig omgivning dras den översta våningen in från gatulivet och ges en kungsbalkong med ett genomskiktigt glasträcke med en metallist som överliggare.

Balkonger och kungsbalkong

Den indragna kungsbalkongens fasad kläs i mörkmålad stående träpanel som samspelar med tegelfasaden och lika som indragen entré. Som avskiljare mellan de boendes terrasser finns skärmar av träribbor som målas i samma kulör som den indragna träfasaden. Övriga balkonger på huset får ett mörkmålat pinnträcke.

På den norra fasaden varieras djupet på balkongerna mellan utskjutande balkong och franska balkong för att bibehålla en luftig fasad.

INSPIRATION & REFERENSER



Indragna entré samt entrédör i trä.



Gavel i tegel med bibehållen fönsterprincip.



Fasad i tegel med träbeklädd entré.



Fasad med band av stående rullskiff.



Fasad i tegel med balkonger med olika djup.



Fasad mot väster med huvudentré och lokaler. Granängsvägen skala 1:200 (A3).

GATUFASAD - KULÖR OCH MATERIAL

Dörrar och fönster

Fönster- och dörrpartier till lägenheter och bokaler utförs i en mörk kulör som samspelar med fasaderna. Huvudentén i trä placeras indragen i en central nisch som kläs i mörkmålat trä lika som indragen takvåning. Lokalernas entréer utförs som metallpartier. Ståldörrar till garage och miljörum samt garageport utförs i samma mörka kulör som övriga fönster och dörrar. Samtliga dörrar ombesöks att inte säs ut över allmän plats- eller gatumark. Fönstersättning enligt illustration.

Längs Granbacksvägen utgörs sockeln av en terrasserad plantering av betong med träbeklädda integrerade sittbänkar. Betongtyr utföras ej klottervänligt.

MATERIALPALETT FASADER - INSPIRATION



Tegel i kontrasterande förband.



Terrasserad plantering med sittplatser i betong.

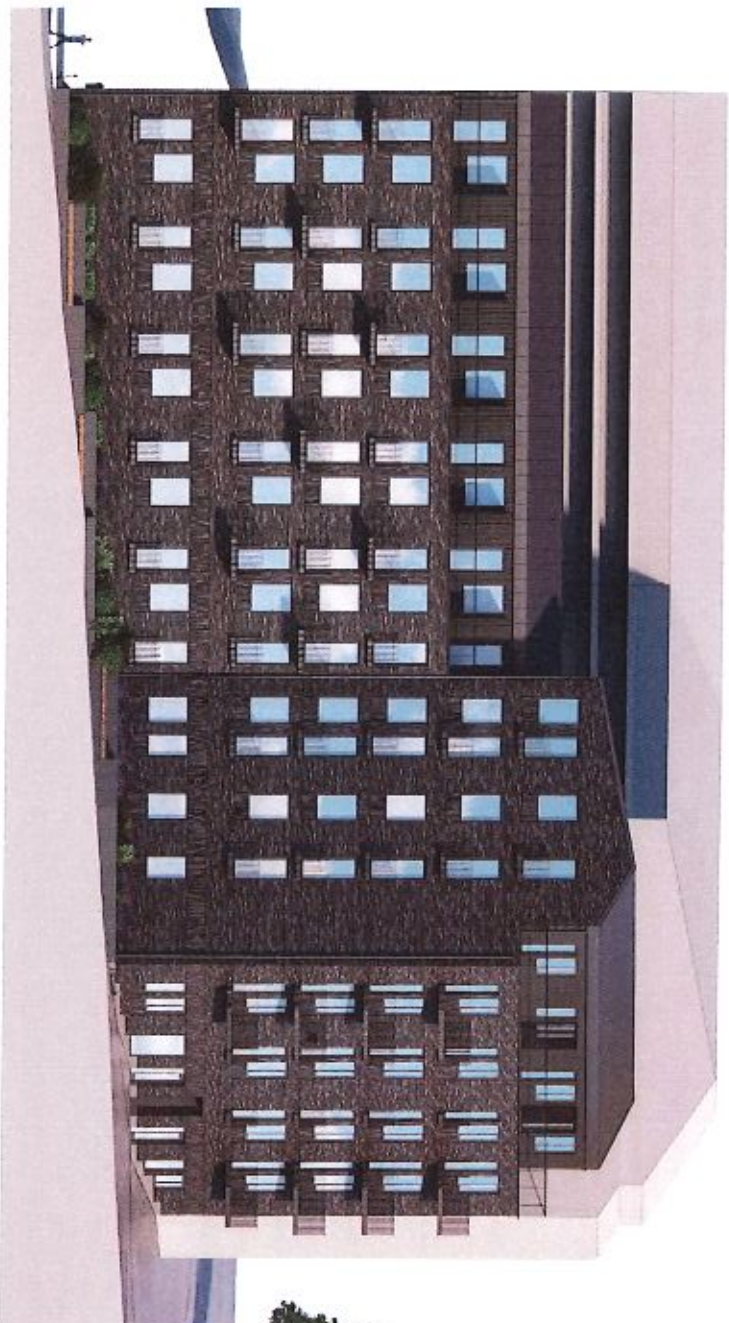


Fönsterpartier av lackerad plåt i passande kulör.



Indragen entré med träbeklädnad.

Fasad mot norr, Granbacksvägen, skala 1:200 (A3).

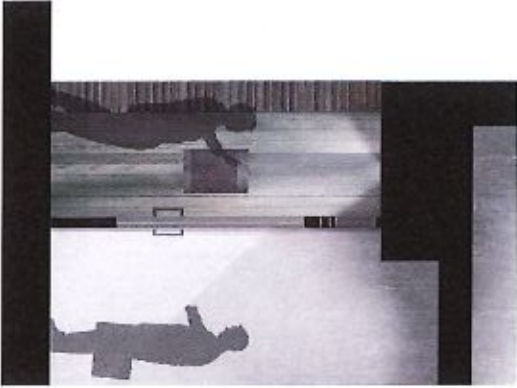


GATUFASAD - FASADUTSNITT ENTRÉVÄNING



SEKTION ENTRÉ

Indragen entré med bekädnad av trä bidrar till en varm och välkomnande känsla.



Entréparti (sektion)

Entré till lokal

Huvudentré med indrag fasad

Entré till lokal

GÅRDSFASAD - KULÖR OCH MATERIAL

Fasader

Den lägre huskroppen på fem våningar kläs i värmebehandlad träpanel. Längs träfasaden löper loftgångar med utvändiga avskiljare vilka utförs som träribbor av värmebehandlat trä. Loftgångar ges pinnrücken. Tegelfasad på den högre husvolymen muras i vitt förband med en sten och fog av samma typ som gatufasaderna.

Innergården

På innergården ordnas planteringslådor för plantering och odling. Dessa kan utformas med eller utan öppning mot grannfastigheten. Markbeläggningen på innergården består av betongplattor.

Planteringslådor på innergården utformas, likt de terrasserade planteringar längst gata, i betong. De utförs i olika nivåer för att möjliggöra dynamik i växtlighet med hög- och lågväxande planter. Kvalitetstid betygses loftgång och innergård.

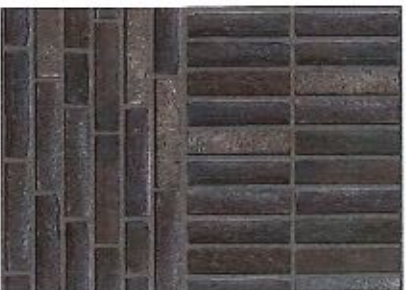


Orienteringsfigur



Fasad mot söder, skala 1:200 (A3).

MATERIALPALETT FASADER - INSPIRATION



Mörkt tegel.



Fasad mot gård i värmebehandlad trä.



Loftgång och balkongplattor i betong.



Träfasad.



Skärmväggar.



Möjlighet till uteplats.

LOFTGÅNG INSPIRATION & REFERENSER

GÅRDSRUM OCH GAVELFASAD ALTERNATIV 1

Uttörrande med garage för bilar i bottenvåning
Gavelfasad utförs med samma material som gatufasaderna



✶ R

GÅRDSRUM OCH GAVELFASAD ALTERNATIV 2

Utförande med lokall i bottenvåning
Gavelfasad utförs med samma material som gavlfasaderna



AK
R

GRÖN DESIGN

EXEMPEL PÅ FÖRSLAGETS GRÖNA DESIGN:

- Grönska för biologiska och estetiska värden
- Växtbelysning för att uppleva växtlighet även vid mörker
- Belysning på innergårdstassad
- Sittytor och planteringar integrerade



Planteringslådor som sockelvåning



Exempel på odlingsboxar på loftgångens kortsida

DAGVATTENHANTERING

Den totala dagvattenvolymen som uppstår på hela fastigheten Nyboda 1:20 och del av Nyboda 1:17 efter exploatering är cirka 11 m³. För att fördröja dagvattenflödet till befintligt flöde inom fastighetsmark i samband med planerad exploatering krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 6 m³ för ett dimensionerande 10-årsregn med klimattakt 1,25.

Totala volymen takvatten som avrinner mot utsidan av fastigheten är 4,5 m³. Av detta leds 3,5 m³ via stuprör med utkastare till terrasserade planteringar belägna på gatusidan mot Granbacksvägen för fördröjning. Terrass planteringarnas tillgängliga fördröjningsvolym är cirka 8 m³ om de utformas med en 2 dm yttlig fördröjningszon. Cirka 1 m³ av takvattnet som avrinner mot Granbacksvägen, leds direkt ut på allmän platsmark utan någon fördröjning.

Dagvatten som faller på innergården kan inte ledas till terrass planteringarna för fördröjning utan ska tillåtas omhändertas på innergården. Cirka 2 m³ takvatten leds via stuprör belägen på gavelnsida av byggnaden mot Granbacksvägen och rinner ut på allmän mark utan fördröjning. Resterande 4,8 m³ som belastar innergården kommer omhändertas i nedsänkta planteringar som har en tillgänglig fördröjningsvolym på 10 m³. Om möjligt bör stupören på gavelnsida förläggas på innergården för att även kunna omhänderta volym takvatten som avleds mot allmän mark.

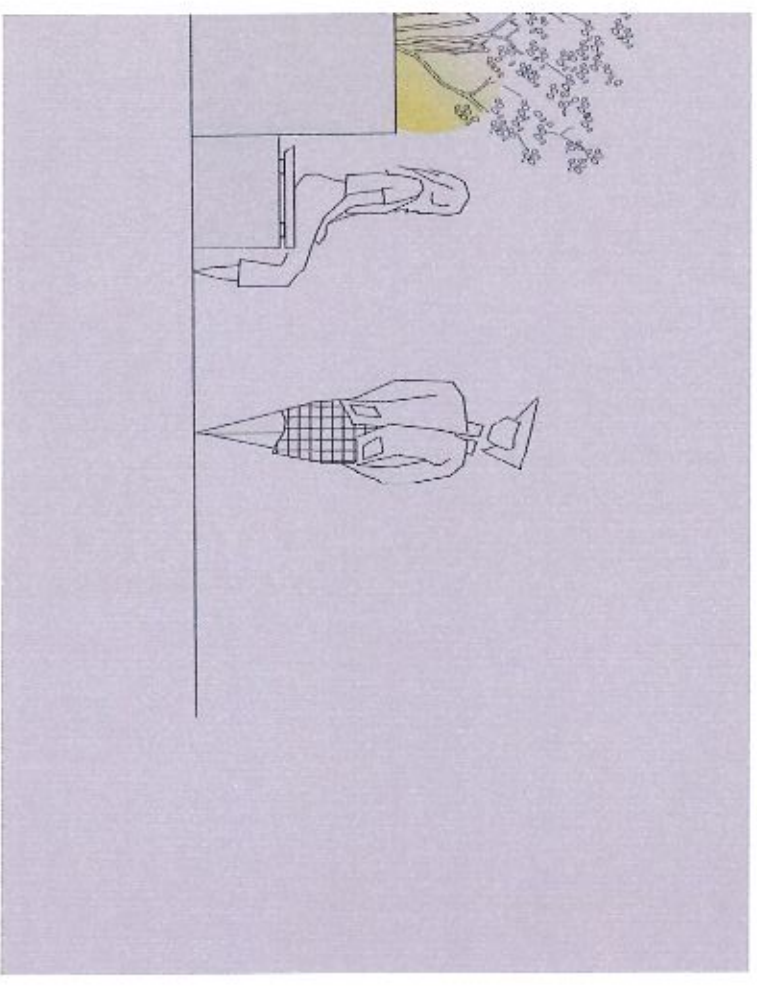
Dagvattenlösningarna är dimensionerade för 18 m³. Av de 6 m³ som erfordras att fördröjas, kommer 3,5 m³ att fördröjas på terrass planteringarna mot gata och de återstående 2,5 m³ kan fördröjas på innergården. Det innebär att fastighetens fördröjningsåtgärder inte enbart är dimensionerade för att hantera den erforderliga fördröjningsvolymen, utan klarar även av att hantera den totala vattenvolymen 11 m³ som uppstår på fastigheten samt flöden vid större regn.

Dagvattenlösningarna förses med bräddningsmöjlighet som en åtgärd vid intensiva skyfall.

PRINCIPSEKTION PLANTERINGSTERRASS



Terrasserad plantering med inbyggda bänkar längs Granbacksvägen.



Principsektion för plantering med integrerade sittbänkar. Skala 1:25

Arkiema.. **Helena** **R**

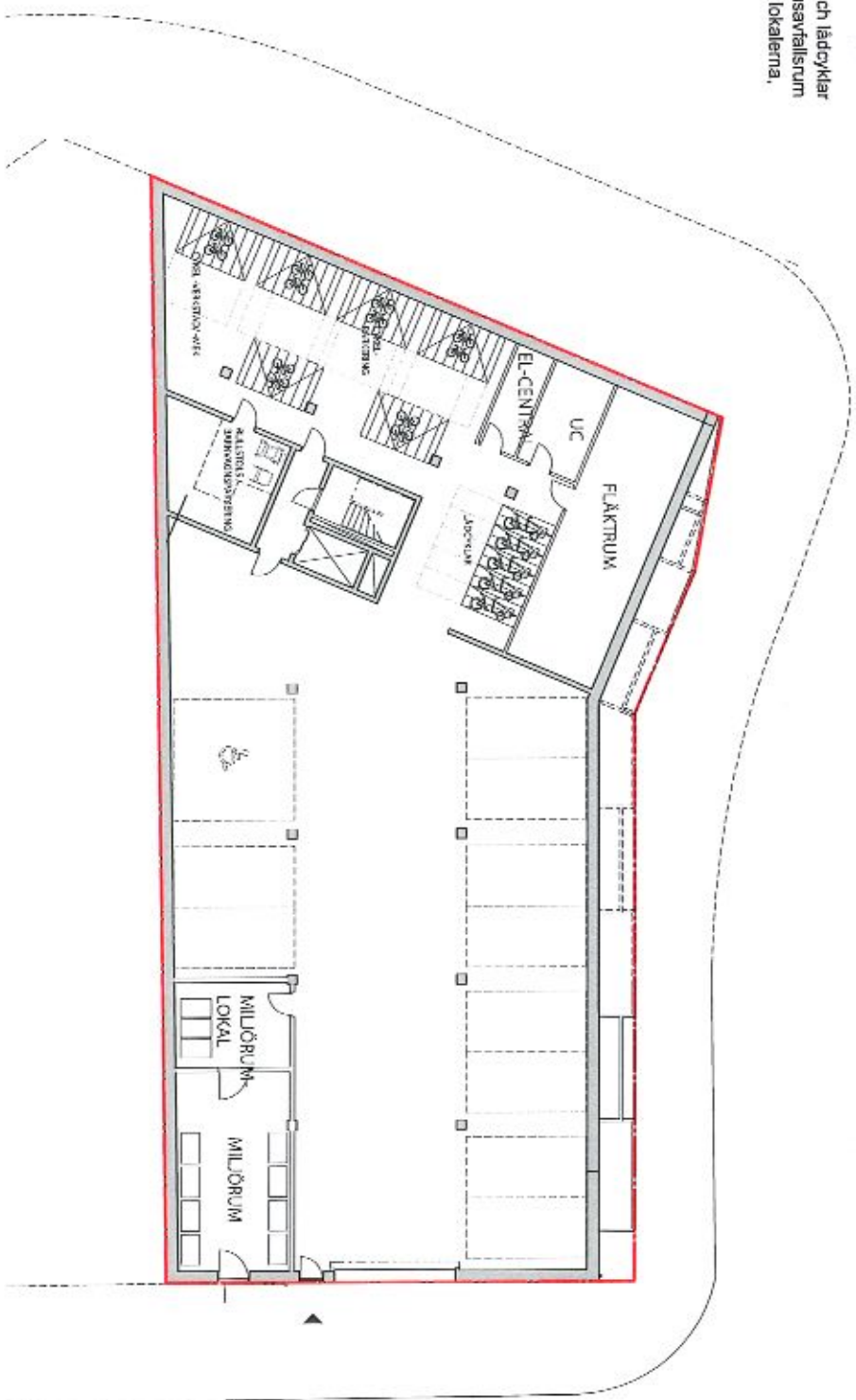
GARAGEPLAN - PLAN -1

ALTERNATIV 1

Utförande med garage för bilar i bottenvåning.

Garaget nås via garageinfart utan ramp från lokalgatan på östra sidan, samt via trapphuset.

Utöver parkering för bilar, cyklar och lådcyklar rymmer garaget cykelverkstad, husavfallsrum för bostäderna och ett separat för lokalerna, samt teknikutrymmen.



GARAGEPLAN - PLAN -1 ALTERNATIV 2

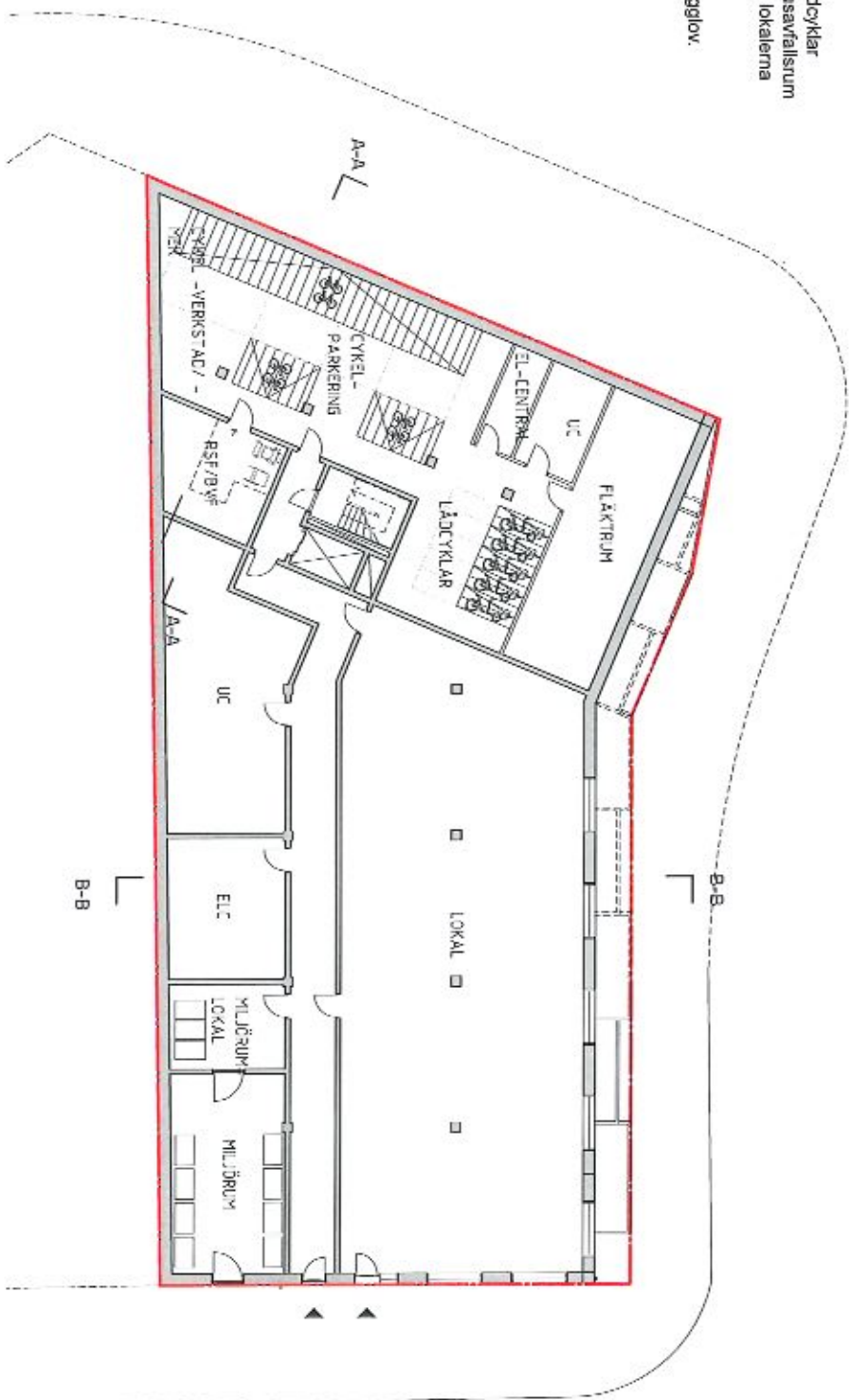
Utförande med lokal i bottenvåning.

Lokalen nås via entré från lokalgatan på östra sidan, samt via trapphuset.

Utvärd parkering för cyklar och lastcyklar rymmer garaget cykelverkstad, husavfallsrum för bostäderna och ett separat för lokalerna samt teknikutrymmen.

Fönstersättning släms av inför bygglöv.

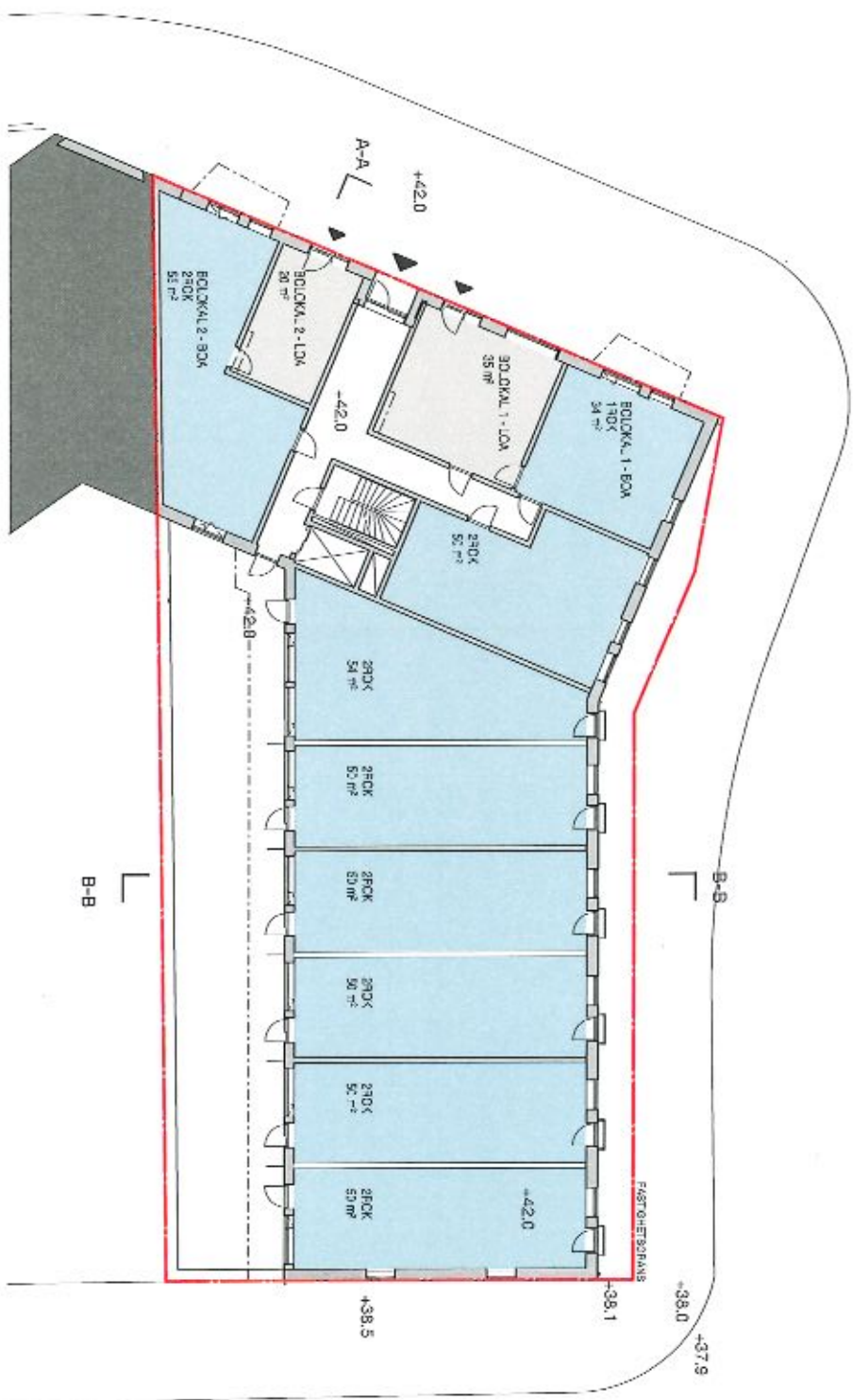
Skala 1:200



ENTRÉVÅNING - PLAN 0

Husets är organiserat kring ett centralt trapphus som nås via huvudentrén mot Granängsvägen och från den gemensamma gården.

Förråd placeras i lägenheterna.



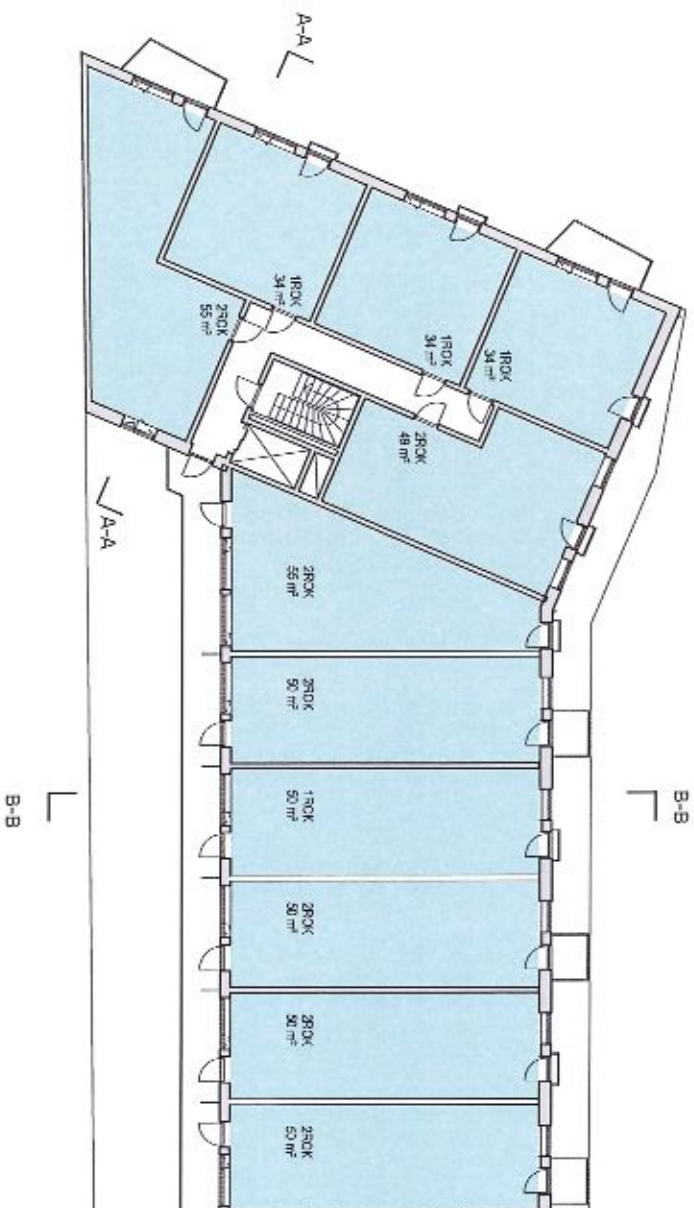
Skala 1:200

B-B

B-B

BOSTÄDER - PLAN 1

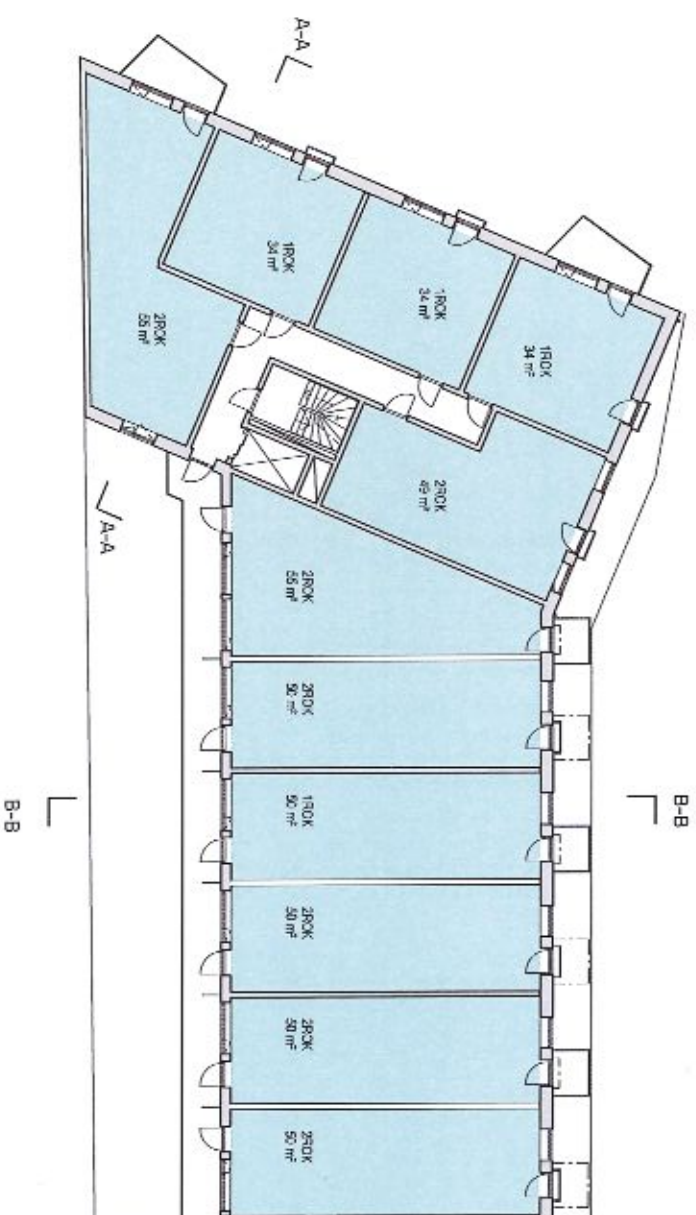
Normalplanet utgörs av små och effektiva lägenheter anslutna till lofftången.



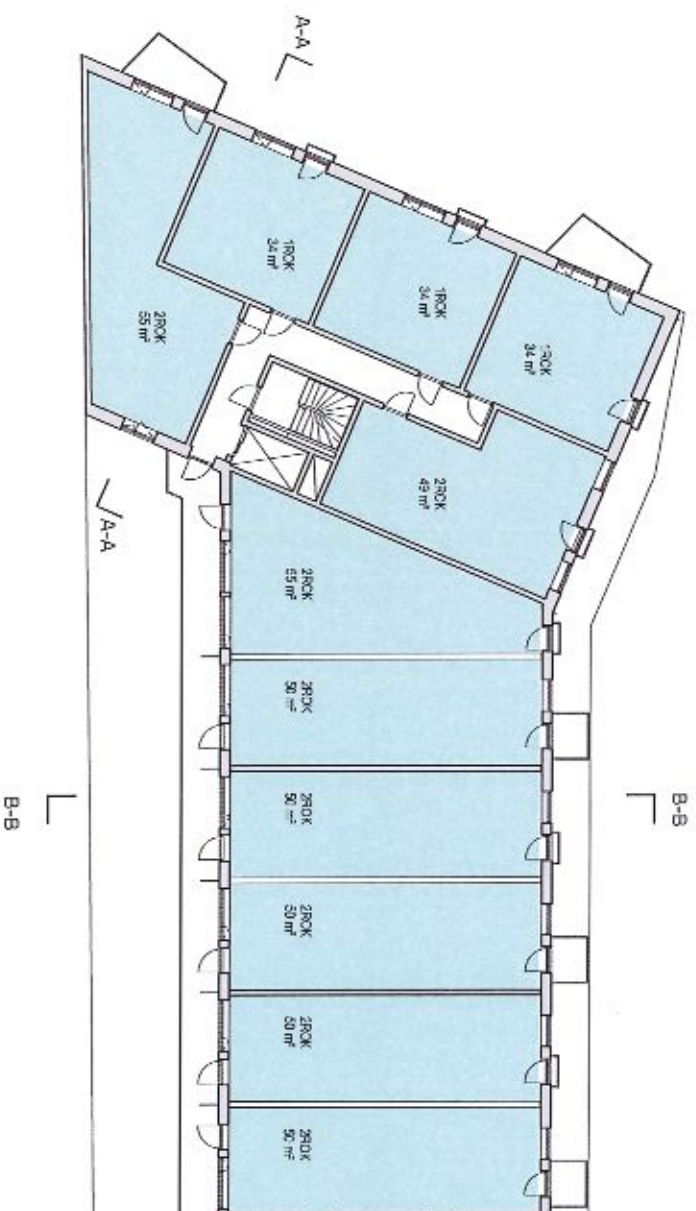
Skala 1:200

BOSTÄDER – PLAN 2

Skala 1:200

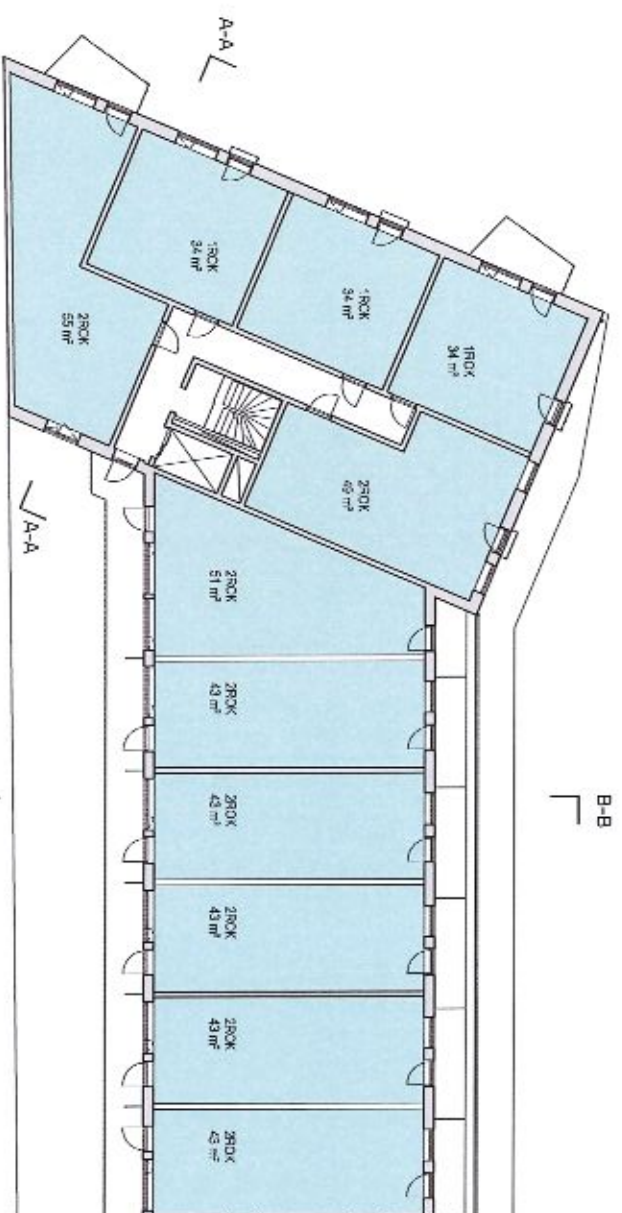


BOSTÄDER - PLAN 3



Skala 1:200

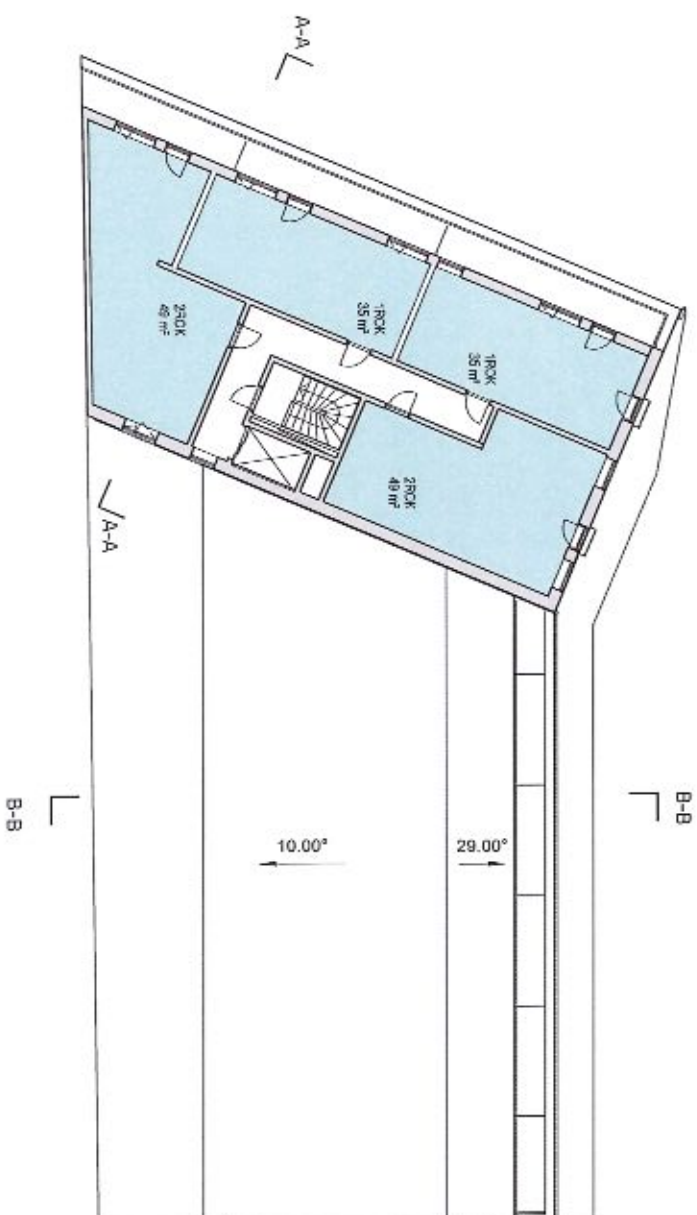
BOSTÄDER – PLAN 4



Skala 1:200

BOSTÄDER – PLAN 5

Skala 1:200



Handwritten signature and initials.



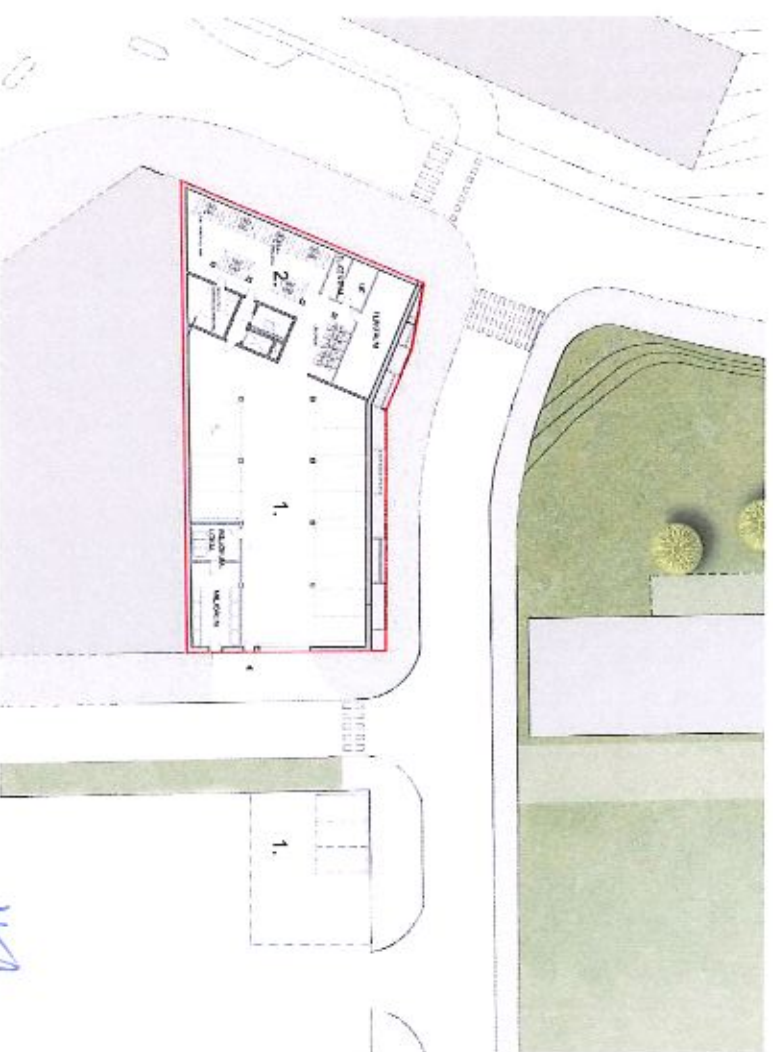
PARKERING

ALTERNATIV 1

Utförande med garage för bilar i bottenvåning

Om alternativet med lokaler väljs istället för garage ska en parkeringslösning presenteras och godkännas inför bygglövsbeskedet.

1. BIL
 - P-platser bil invändigt
 - 10 P-platser
 - 1 RHP
 - P-platser bil utvändigt
 - 2 P-platser bilpool
 - 1 besöksparkering
 - Totalt 14 platser
2. CYKEL
 - P-platser cykel invändigt
 - 88 platser i vävningsställ
 - 30 platser
 - 5 laddcyklargt
 - Totalt 123 platser



PARKERING

ALTERNATIV 2

Uttörande med lokal i bottenvåning.

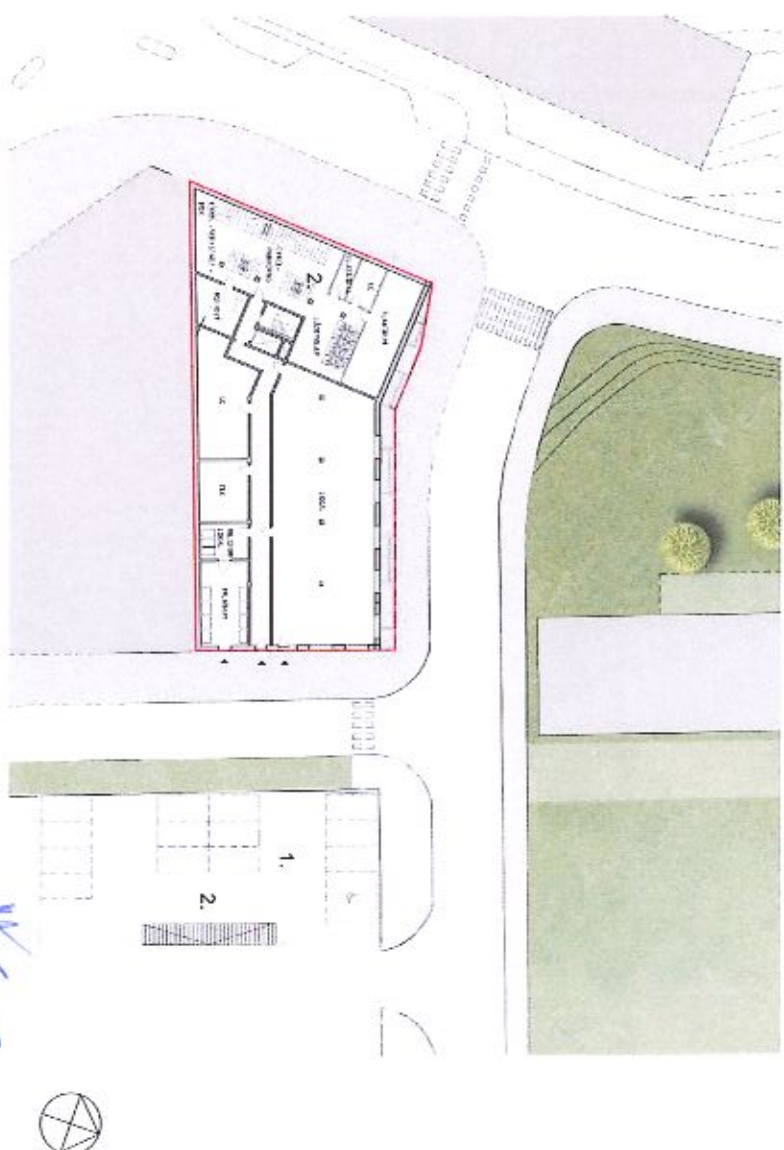
- BIL**
1. P-platser bil utvändigt
 - 10 P-platser
 - 1 RHP
 - 2 p-platser bilpool
 - 1 besöksparkering

Totalt 14 platser
 2. CYKEL
 - P-platser cykel invändigt
 - 88 platser i tvåvåningsstall
 - 5 laddcyklar

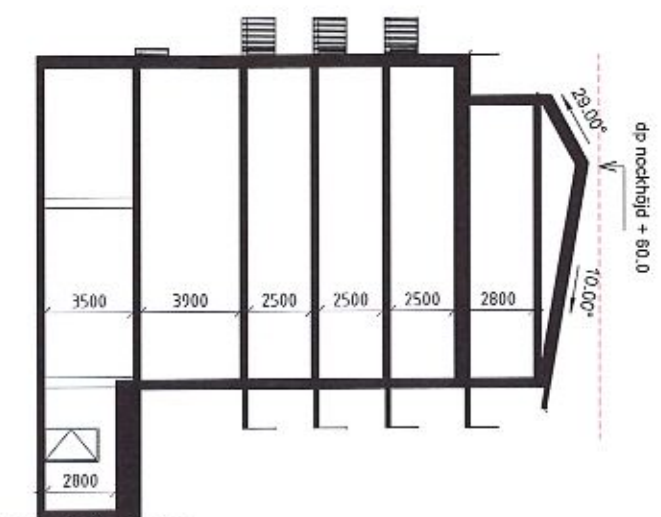
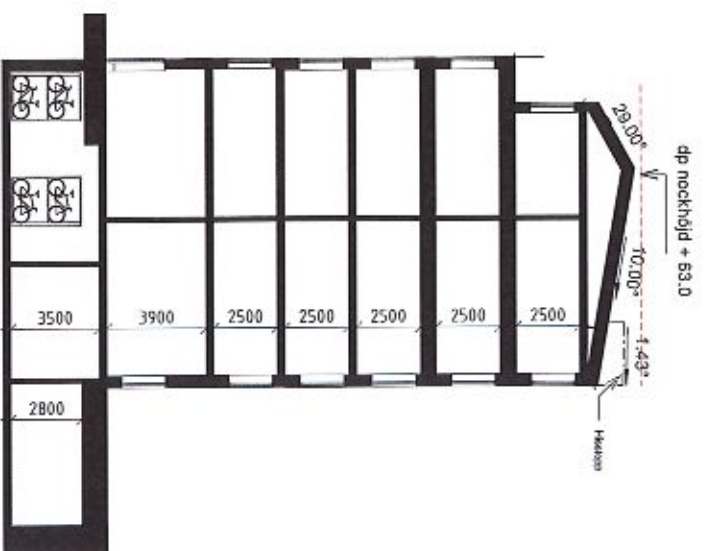
P-platser cykel utvändigt

 - 30 platser

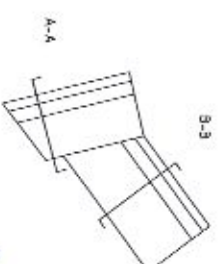
Totalt 123 platser



SEKTIONER



- PLAN 05
- PLAN 04
- PLAN 03
- PLAN 02
- PLAN 01
- ENTRÉVÅNING
- PLAN -01



PROJEKTINFO

LJUS BTA	3498 m²
MÖRK BTA	686 m²
TOTAL BTA (LJUS + MÖRK BTA)	4184 m²
BOA	2805 m²
LOA	56 m²
Total antal lägenheter	55
Antal bokaler	2
Lägenhetsfördelning	1-2 rok
ca antal boende	57
Total antal p-platser	14
- Antal p-platser	10
- Antal RHP	1
- Antal p-platser för bilpool	2
- Besöksparkering	1
Total antal cykelplatser	123
- inomhus	88
- lådcyklar	5
- utomhus	30

LÄGENHETSFÖRDELNING			
1 ROK	14	25%	
1 ROK + LOKAL	1	2%	
2 ROK	41	71%	
2 ROK + LOKAL	1	2 %	

TILLGÄNGLIGHET

Gård, loftgångar och garageplan är tillgängliga från trapphus med hiss. RHP placeras i garage i närheten av trapphuset och nås via trapphus/hiss.

PARKERING

Alternativ 1
Inomhus finns 11 p-platser inklusive en RHP. Utomhus finns 3 p-platser för besöksparkering och bilpool.

Alternativ 2

Utomhus finns 14 p-platser inklusive en RHP, besöksparkering och bilpool.
Placering av RHP utreds vidare i senare skede.

CYKEL

Alternativ 1

I källarplan, som nås via trapphuset alternativt lokalgatan, har de boende tillgång till barnvagnsrum samt platser för 88 cyklar och 5 lådcyklar. Utomhus finns plats för 30 cyklar.

Alternativ 2

I källarplan, som nås via trapphuset alternativt lokalgatan, har de boende tillgång till barnvagnsrum samt platser för 88 cyklar och 5 lådcyklar. Utomhus finns plats för 30 cyklar.

AVFALLSHANTERING

I garaget finns ett avfallsrum för bostäderna och lokalerna med separat entré från gata. Vändplats för sopbil finns längre ner på samma gata.

AK

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gata, torg och gång). Utbyggnaden ska ske i samordning med kvarteretsmark. 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 gatumrådet och trappans utformning beskrivs i systemhandling och detaljstuderas i projekteringskedjet. Inom allmän plats står kommunen för drift och anläggning.

För utbyggnad av allmän plats kommer det krävas skyddsåtgärder, sprängning och schaktning.

Process

1. När planen vunnit laga kraft.

Byggsaktören kallar till startmöte. Genomgång av tidplan och arbetsgång.

2. Inför bygglövsansökan

Byggsaktören bokar in avstämningsmöte för godkännande av kulisser. Byggsaktören levererar bygglövshandlingar 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. Bygglövsprocessen startar

När byggsaktören lämnat in bygglövshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglövsärendet starta. Inom det skedet kontrolleras bygglövshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBRs föreskrifter och allmänna råd.

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

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

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

I vissa fall finns det ett behov för kommunen att kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats i enlighet med exploateringsavtal. Byggsaktören kontakter ansvarig från exploatering för att säkerställa att detta sker. Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skydd 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 byggsaktören ansöker om slutbesked stämmer bygglov av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Byggsaktören kontakter 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 Fjernstaden har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

.....

Ort

Datum

.....

Projektedare i kommunen

MA
72

CHECKLISTA

Heimstaden

Fasad

- ☐ Fasaderna ska vara klädda med tegel, undantaget indragen takvåning, entré och långsida mot innergård.
- ☐ Längsidan mot innergården ska ha en fasad klädd med värmebehandlad trä.
- ☐ Indragen takvåning ska ha en fasad klädd med stående träpanel i en mörk kulör som samspelar med tegelfasaden.
- ☐ Mörkt tegel med naturlig schattering.
- ☐ Tegelfasader ska uppföras i vilt förband med inslag av mönstermurning, stående rullskiffr och staplat förband.
- ☐ Tegelfogarna utförs slät och i en mörk kulör som samspelar med teglet.
- ☐ Eventuella rörelseskarvar ska vara infästade i kulör lika som tegelfogarna och i möjligaste mån döljas exempelvis bakom stuprör eller vara integrerade i gestaltningen.
- ☐ All plåt är i en mörk kulör. Gäller: fönster, bläck, snygghävar, stuprör/hängrämmor, pinnräcke, metall och glasparker.
- ☐ Val av kulörer ska godkännas av kommunen.

Entréer/balkonger/fönster

- ☐ Dörrar får inte svepa ut över allmän plats.
- ☐ Huvudentré ska vara indragen och delvis vara beklädd i stående träpanel i kulör lika som indragen fasad.
- ☐ Huvudentrén är träparti med helglasad enkeldörr och fast sidoskåp/fönster.
- ☐ Lokaler ska ha entréer mot allmän plats.
- ☐ Huvudentrén ska vara genomgående.
- ☐ Entréer till lokaler ska ha helglasad enkeldörr med sidoskåp/fönster i metall. Kulör lika övriga plåtdetaljer/vak.
- ☐ Tamburdörrar i trä/laminat. Målat i kulör lika plåtdetaljer.
- ☐ Garageport med jalusi i metall. Dörr till miljörum utförs i stål. Kulör lika övriga dörrar.
- ☐ Entrébalkonger, balkonger och loftgångar ska ha pinnräcken i metall i kulör lika övriga metall-/plåtdetaljer.
- ☐ Balkonger placeras och utformas lika som i perspektiv och illustration över fasader i detta kvalitetsprogram

☐	Lokaler ska ha ett större fönstereparti mot gata med en lägre brömsningshöjd.
☐	Terrass utmed indragen takvåning ska ha genomskiktligt glas och utföras med överliggare av metall i kulör lika fönsterkarm och -båge.
☐	Entréer mot innergård utförs i metall lika övriga dörrar.
☐	Fönster ska lodjeras vertikalt och horisontellt enligt illustration.
☐	Utsida fönsterkarmar ska ha mörkgrå kulör.
☐	Fönsterbåge i metall ska ha mörkgrå kulör lika fönsterkarmar.
Tak	
☐	Tak mot väster och norr ska vara indragen minst 1,3 meter för att få inrymma en takvåning.
☐	Tak ska vara i plåt och utföras i lika kulör som övriga plåtdetaljer.
☐	Huvur för avluftning förläggs mot gård och ska integreras i möjligaste mån.
Utemiljö/belysning	
☐	Skyddsreäcke mellan innergård och gata utformas som pinnreäcke.
☐	Innergårdens ska ha en markbeläggning av betongplattor.
☐	Planteringslådor på innergården med med hög och lågväxande planter.
☐	Terrasserad sockel i betong.
☐	Terrasseringen ska ha inbyggda sittplatser i trä.
☐	Huvudentré ska ges belysning och numrering.
☐	Innergård ska belysas och utformas så att den inte bländar de enskilda lägenheterna.
☐	Belysning längs gata ska ha en varm vit ton.
☐	Entréer ska ges belysning.

Parkering
☐ Minst 14 bilparkeringsplatser i enlighet med projektnö.
☐ Handikaparkeringsplatser ska placeras inom 20 meter från trapphus med hiss.
☐ Minst 123 cykelparkeringsplatser i enlighet med projektnö.
☐ Arbetsstation för cykelreparationer.
☐ Automatisk dörr för cykel.
☐ Plan för årlig uppföljning av bilpool.
Dagvatten
☐ Fördröjningsåtgärder för lokal omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark utformas enligt kvalitetsprogram och ska minst motsvara 6 kubikmeter dagvatten.
☐ Träfsad mot innergård ska vara av miljöklassar vikt.
Avfallshantering/Teknik
☐ Miljöörm ska finnas för boende respektive lokaler.
☐ Hiss ska vara tillgänglig för samtliga våningsplan.

Utöver denna checklistra 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

