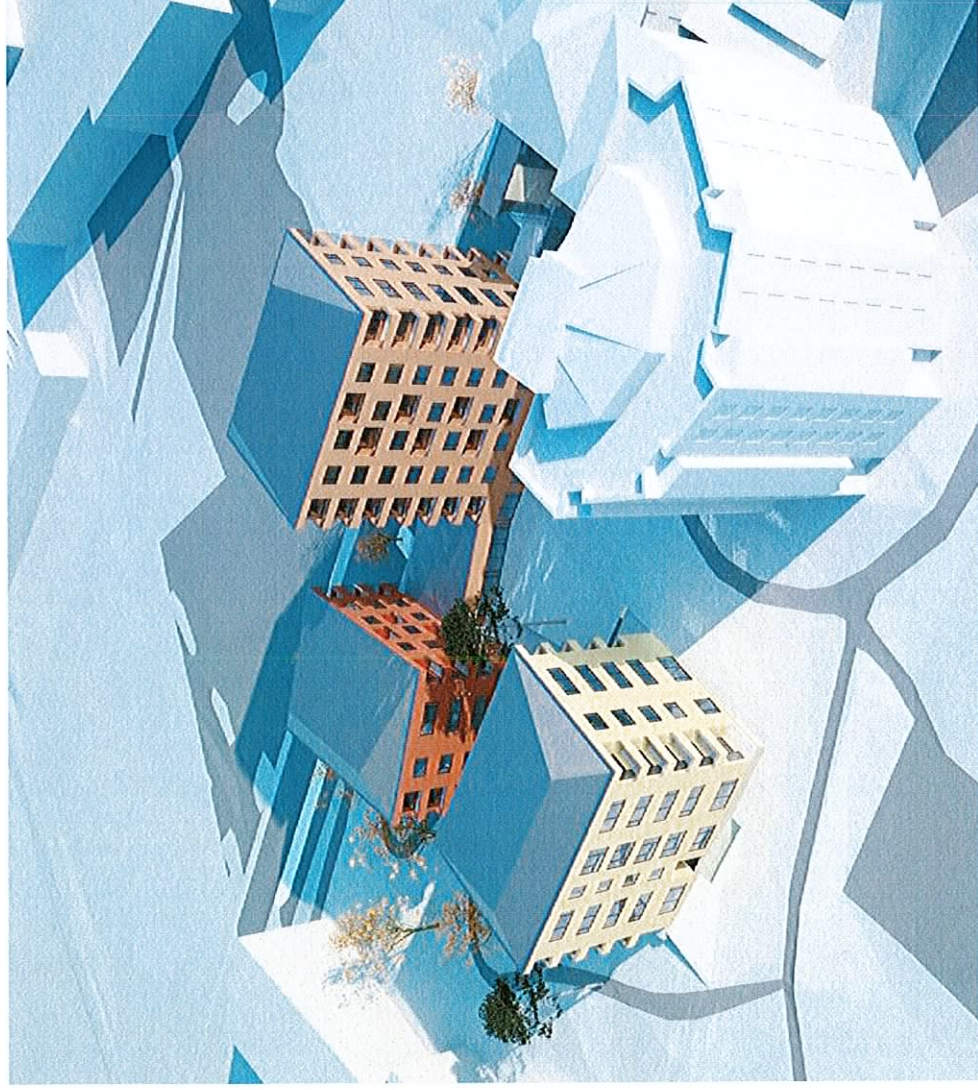




KVALITETSPROGRAM TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

TRYGGHETSBOENDE VID BJÖRKBACKEN

Utställningshandling, mars 2009

tyresö kommun



bsk
arkitekter ab

INNEHÅLL

3	BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING		
3	KONTROLL OCH GRANSKNING	11	ANGÖRING OCH PARKERING
	ÖVERGRIPANDE GESTALTNING	13	Angöring
4	Stadsbyggnad		Parkering
4	Platsen	13	UTEMILJÖ
5	Bebyggelse	13	Allmän platsmark
	TRYGGHETSBOENDET	15	Gården
6	Allmänt	15	Trappan till Dalgränd
6	Fasadmaterial	15	Entrésidan med förplats
7	Tak	15	Anslutning till park och naturmark
7	Fönster	16	TRANSFORMATORSTATION
8	Balkonger		ÅTGÄRDER UNDER BYGGKEDET
8	Entréer	16	Sprängning och schaktning
8	Skyltning	16	Etablering
	BEFINTLIGT ÄLDREBOENDE	16	Bevarande av naturmark
9	Allmänt	17	KOMMUNENS ÅTAGANDEN
9	Restaurang i befintligt läge	17	KONST OCH UTSMYCKNING
11	Restaurang i nytt läge	18	HANDLINGAR
		18	PROCESS
		19	UTKAST TILL KONTROLLPLAN
		19	GODKÄNNANDE

Kvalitetsprogrammet är upprättat i samarbete mellan Tyresö Kommun, BSK Arkitekter och Nivå Landskapsarkitektur.

BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Det här kvalitetsprogrammet hör till detaljplanen för trygghetsboende vid Björkbacken, som berör del av fastigheterna Bollmora 2:1 och Bollmora 2:588 inom Tyresö kommun.

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.

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga ungefär 77 lägenhet anpassade för äldre med tillhörande parkering och gemensamma utrymmen. I den nedersta våningen planeras uthyrbara lokaler för till exempel butiker. Inom planen ryms också en om- och tillbyggnad av restaurangen i Björkbackens äldrecentrum.

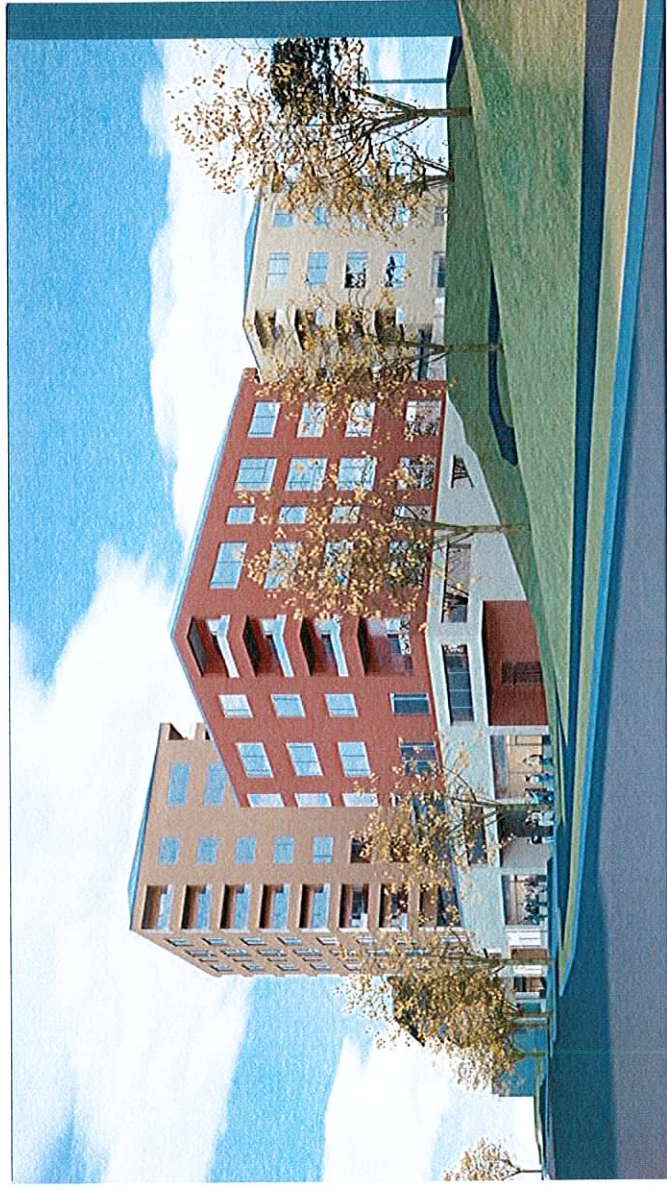
Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet som skall tecknas mellan kommunen och byggherren. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas avseende bland annat husutformning, markplanering och ytsikt.

KONTROLL OCH GRANSKNING

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till miljö- och bygglösenhetskontoret i samband med att mark- och bygglov söks. Av förteckningen i kvalitetsprogrammet framgår vilka handlingar som avses. Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglösenhetens beredning av bygglovärendet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmöten. Denne projektledare ska kallas till slutbesiktning av markarbeten både för gemensamma anläggningar samt enskild

tomtmark. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Godkännandet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.

Tyresö kommuns Tillgänglighetshandbok antagen hösten 2008 ska tillämpas vid utformning av trygghetsboendet, restaurangen och utemiljöerna kring dessa.



ÖVERGRIPANDE GESTALTNING

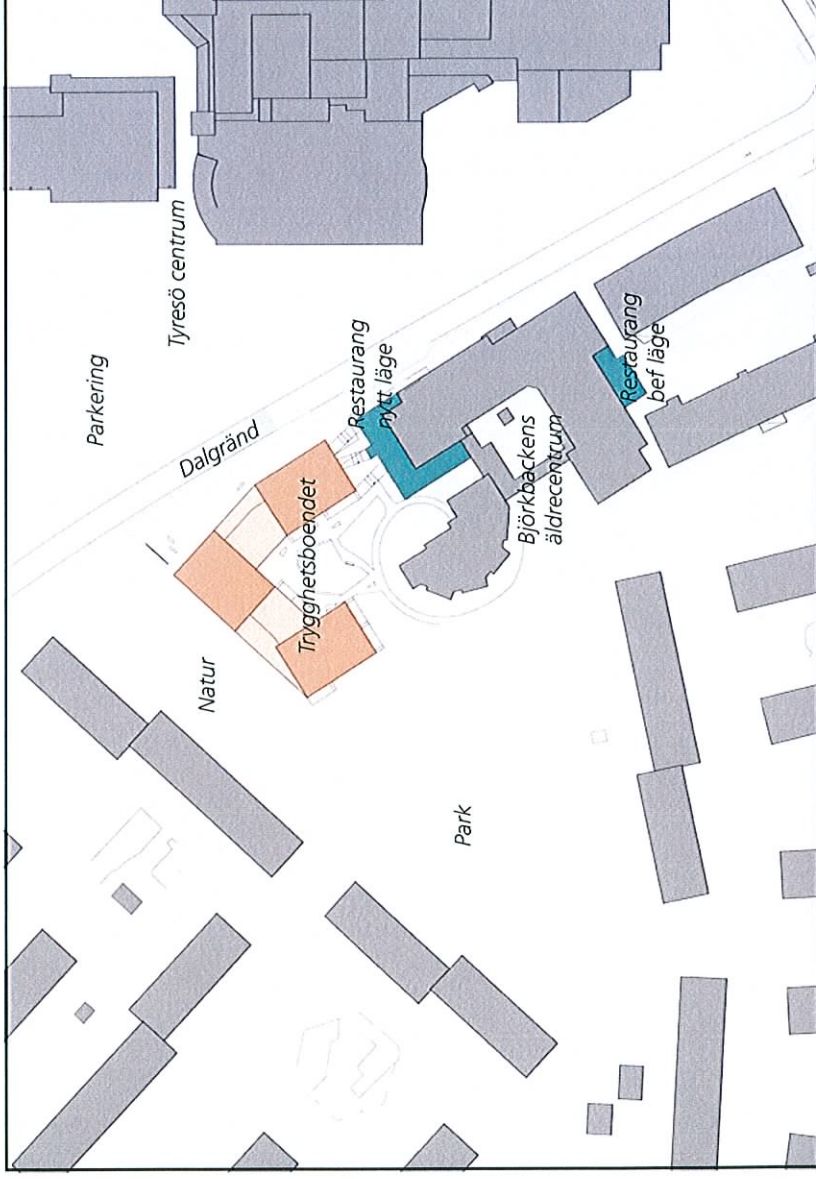
Stadsbyggnad

Tomten ligger norr om Björkbackens äldrecentrum, väster om nuvarande Dalgränd alldeles intill Tyresö Centrum. I samband med att centrum omdanas kommer Dalgränd att göras om till en rak gata som förbinder Tyresövägen och Bollmoravägen.

Det nya trygghetsboendet angörs från den omgjorda Dalgränd, och har en bottenvåning med butiker mot nya gatan. Trygghetsboendet skapar tillsammans med Björkbackens befintliga bebyggelse ett sammanhållet kvarter med en inramad gård. Det går att röra sig upp mellan det nya trygghetsboendet och Björkbackens befintliga byggnader på

en ny trappa till gården och parken bakom. Mot norr lämnas ett stycke orörd natur mot grannhusen, som har karaktär av hus i park.

Det finns förutsättningar att inom planen ge Björkbackens äldrecentrums huvudbyggnad en ny entré och en tydlig framsida mot centrum i samband med en flytt av centrrets restaurang till ett nytt läge.



Orientierungsplan 1:2000

Platsen

Tomten har tre sidor – en gatusida, en parksida och en natursida.

Mot gatusidan är skalan stor – huset vänder sig mot det stora parkeringstorget väster om centrum. Byggnadens högsta del, det orangeröda punkthuset i tio våningar över gatunivån spelar mot den stora öppna ytan framför. Åt det här hållet finns butikslokaler i gatuplan och bostadsentréer som skapar liv och rörelse på den här sidan om Dalgränd. Skalan trappas ner till fyra och fem våningar mot grannfastigheterna i norr. Trygghetsboendet blir ett nytt spännande tillägg till Björkbackens grupp av byggnader med sin volymgruppering och varma färger.

På natursidan behålls tomtens för Tyresö typiska karaktär av skärgårdsnatur med hållar och blandskog. De tre punkthusen ramar in ett stycke bevarad natur på den södervända gården.

Bebyggelse

Trygghetsboendet består av tre separata punkthus som är sammanbyggda i ett plan på gårdens nivå. I punkthusen inryms bostadslägenheter.

I den fortsatta texten refereras till våningarna som:

- suterrängplan 1 = butiksvåningen, med entré från Dalgränd
- suterrängplan 2 = garagevåningen
- plan 1 = gårdsplanen
- plan 2-8 = bostadsvåningar

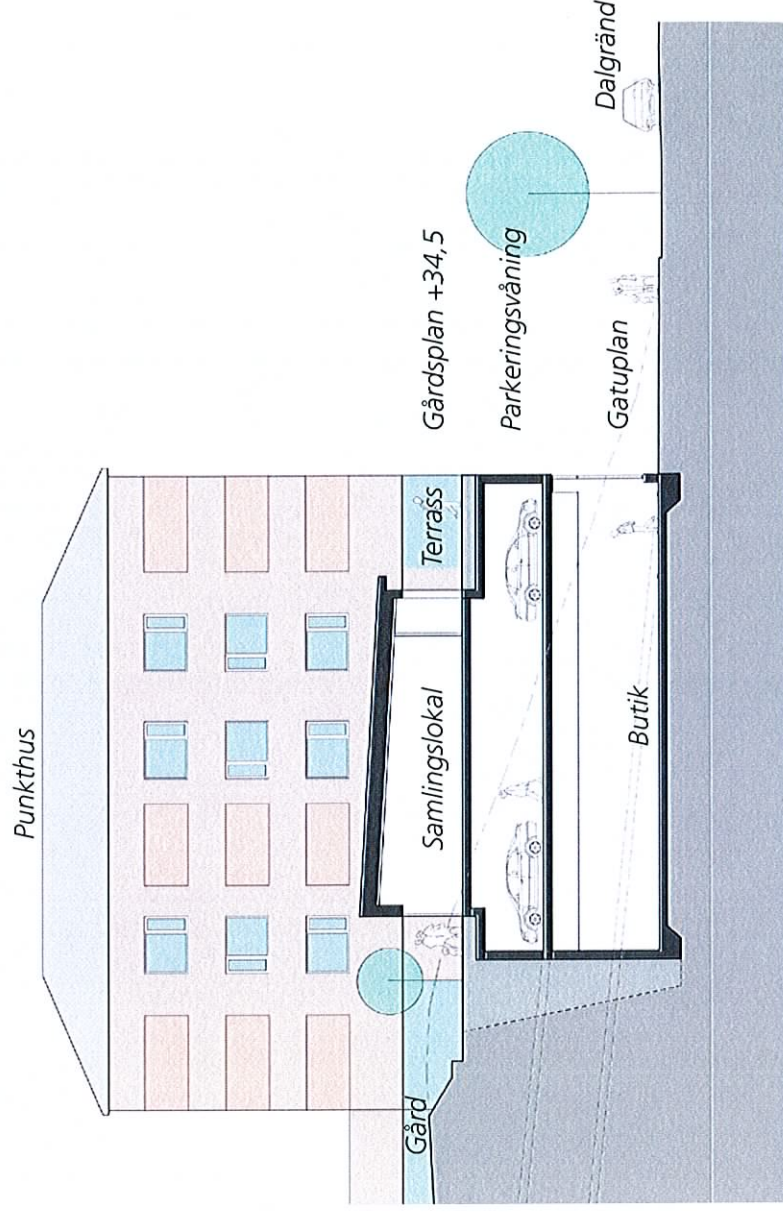
De två nedre våningarna av bebyggelsen ligger i suterräng och tar upp nivåkillnaden mellan gatan och gården, som också är entrénivå för Björkbackens äldrecentrum. Trygghetsboendets fasader mot den nya gatan ligger i liv med Björkbackens befintliga bebyggelse. Mot norr vinklas fasaden in i samklang med topografin och öppnar upp mot naturen och grannhusen.

Ovanför basen grupperas lekfullt tre bostadshus med samma planform men olika höjder och kulörer runt en innergård.

Björkbackens äldrecentrum vänder idag baksidan mot Dalgränd - mot centrum finns

inlastning och en hög sockel med få fönster. När Dalgränd förändras bör ambitionen vara att ge Björkbackens huvudbyggnad en bra relation till den nya gatan. En placering av den nya restaurangen i en utskjutande del vid

den norra gaveln skulle kunna ge byggnaden en framsida mot centrum och en bättre anslutning till den nya vägen som hamnar på en högre nivå än idag.



Sektion gata till gård skala 1:300

TRYGGHETSBOENDET

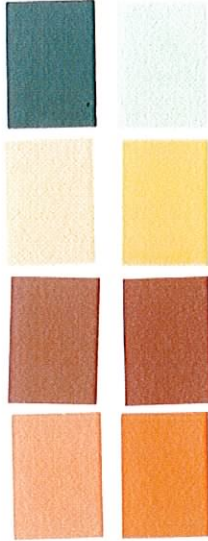
Allmänt

Trygghetsboendets hyresgäster kommer att vara äldre personer. I den fortsatta projekteringen av byggnaden ska särskild hänsyn tas till deras speciella behov och tillgänglighet, orienterbarhet, mötesplatser och sociala miljöer ska prioriteras.

Gårdsplanen innehåller gemensamma funktioner för alla hyresgäster i trygghetsboendet. På den här våningen ska punkthusens trapphus vara sammankopplade med en korridor som medför att alla kan ta sig till gatuplanet med hiss. Korridoren ska också leda till en inomhuskoppling över till Björkbackens äldrecentrum. Kopplingen görs som en lätt inglasad bro, placerad på ett sådant sätt att den inte hindrar passage från gatu- till gårdsnivå i trappan i gattet mellan trygghetsboendet och Björkbackens befintliga byggnader. Förbindelsegången ska vara



Referensbild kulör



Kulörer	PUTS	SKIVA
Punkthus 1	NCS S 2040-Y40R, orange	NCS S 2060-Y40R, orange
Punkthus 2	NCS S 4030-Y80R, röd	NCS S 4040-Y90R, röd
Punkthus 3	NCS S 1020-Y20R, ljusgul	NCS S 1040-Y10R, ljusgul
Suterräng	NCS S 2005-Y20R, ljus varmgrå LACKERAD METALL	
Tak, profiler och detaljer	NCS S 6502-B, mörkgrå	

tillgänglig för rörelsehindrade, med en lutning inte överstigande 1:20.

Husen ska uppföras med sunda beprövade material och med en byggnadsteknik som gör byggnaderna fuktsäkra.

Trapphus och garage ska vara varma. Garaget kan ha låga klimatkrav, men ska göras med isolerade väggar.

Placering av stuprör ska göras så att svallis på marken inte bildas

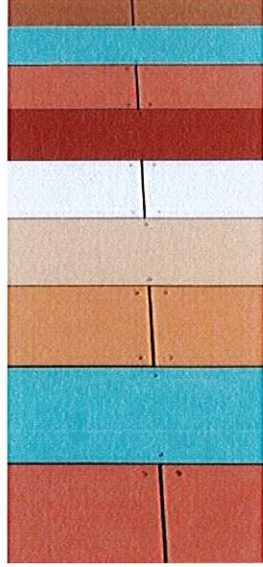
Fasadmaterial

Trygghetsboendets fasader ska huvudsakligen göras i två material: puts och lackerade fibercementskivor. Fasaderna kan vara utsatta för klotter och ska därför vara möjliga att klottersanera på ett hållbart sätt.

Punkthusen putsas med spritputs med minst 5 mm ballast i olika gula till röda kulörer.

Mot gårdsplanet, invid ytor där människor rör sig, används slätputs i samma kulör upp till fönstrens överkant. Balkongnischer och gemensamma entréer mot gården kläs med lackerade fibercementskivor i liknande kulör som putsen, även i nischens tak.

Suterrängvåningarna putsas med ljus varmgrå slät puts, och förses med stensockel på gatunivån. Nedre våningen mot öster och norr klotterskyddas.



Referensbilder lackerade fibercementplattor

All puts ska vara en diffusionsöppen tjockputs som utförs på plats utan synliga skarvar. Dilatationsfogar placeras omsorgsfullt där de behövs. Avfärgning sker med infärgad ytputs eller med kalkbaserad färg anpassad till puts-systemet.

Alla detaljer på tak och fasader som fönsterprofiler, takplåt, stuprör och hängrännor lackeras i en och samma mörkgrå kulör.

Tak

Punkthusens tak lutar 10-30 grader och utförs med dubbelfalsad plåt. Låglutande tak på de låga delarna mellan punkthusen görs med rostfri helsvetsad plåt eller täcks med vegetation typ sedum. Taken avvattnas utvändigt med hängrännor och stuprör.

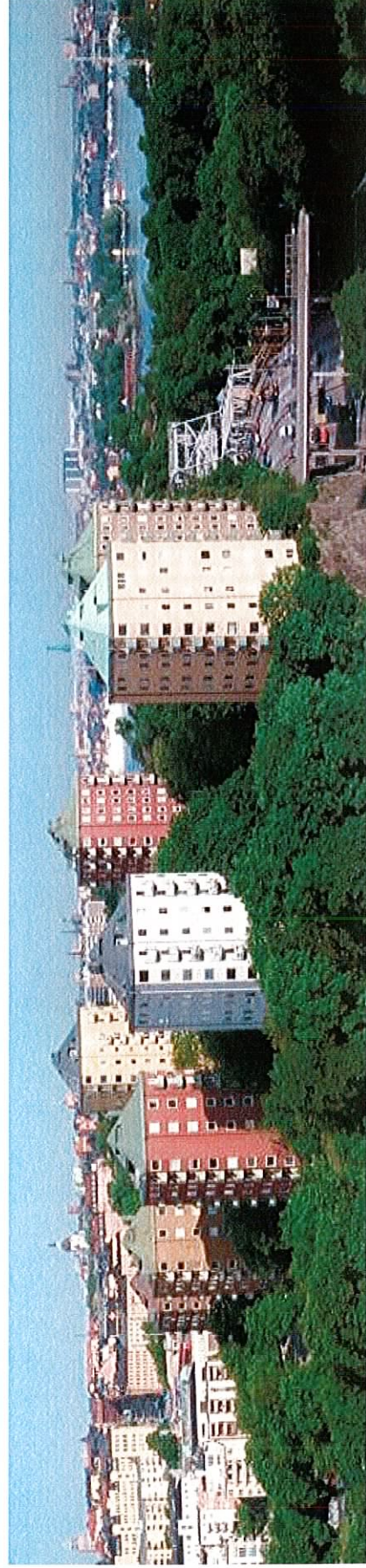
Stuprör får inte placeras synligt på fasader mot Dalgränd. Takfall åt det hållet kan till exempel

försees med ståndrännor som leder vattnet runt hörnet.

Fönster

Alla fönster ska ha smäckra profiler och karm och båge ska utvändigt vara av lackerade i mörkgrå kulör. Fönster till lägenheter ska ha en enhetlig bröstningshöjd som är avvägd så att en sängliggande person ser bra ut genom fönstren, ca 600 mm. På gårdsplanet kan den vara lägre. Fönstren ska vara lätta att öppna för personer med funktionsnedsättningar. Fönstren ska ha bra energiegenskaper som tillåter stora fönsterytor och ljusa lägenheter med små energiförluster.

Fönster i parkeringsplanet görs indragna en bit innanför fasadliv. På gatuplanet görs fönsterpartier med skyltfönster och integrerade dörrar.



Referensbild, Danviksklippan

Balkonger

Balkongerna ska ha en tät del upp till samma höjd som lägenhetsfönstrens bröstningshöjd. Den täta delen putsas lika intilliggande fasad, utan skarvar. Övre delen av balkongräcket ska bestå av glas med en stabil överligger i lackerad aluminium. Överkanten av den täta delen utformas så att räcket inte blir klättringsbart. Balkongerna förbereds för inglasning. Inglasning ska ske med ett och samma system som är väl anpassat till balkongernas grundutförande.

Entréer

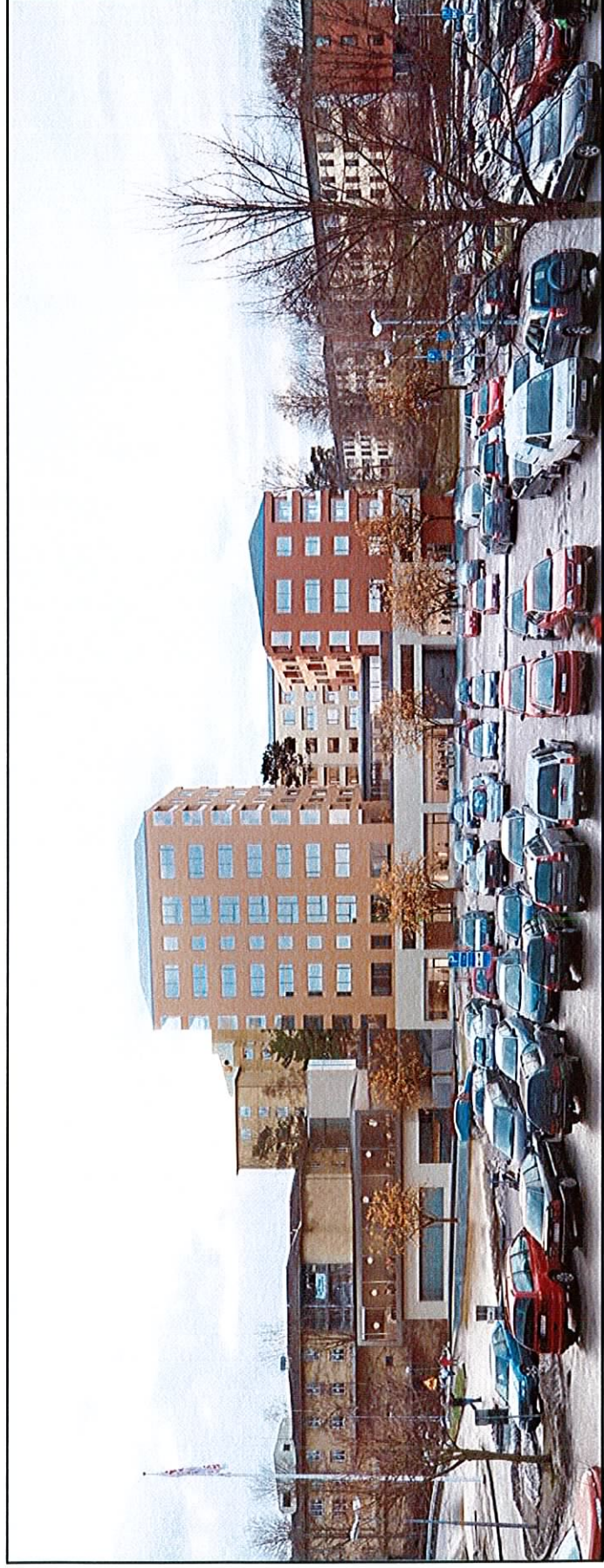
Entréer till punkthusens trapphus görs indragna i fasaden, och nischen kläs på väggar och i tak med samma skivor i samma kulör som finns i det respektive husets balkongnischer. I anslutning till entrén ska finnas utrymme att placera en bänk.

Garageporten placeras indragen från fasadliv och lackeras i ljusgrå kulör som ligger nära den omgivande putsens. Nischen kläs med fiberce-mentskivor lackerade i samma kulör.

Invändigt i huset kan man använda husens respektive fasadfärger för att ge identitet till trapphusen och förbättra orienterbarheten.

Skyltning

Skyltar placeras på speciellt anordnade platser i anslutning till gatuplanets fönsterpartier.



Vy från Tyresö centrum

BEFINTLIGT ÄLDREBOENDE

Allmänt

Byggnaderna i Björkbackens äldrecentrum vänder, trots sitt centrala läge, ryggen mot den nya dragningen av Dalgränd. Kopplingen mellan verksamheten och servicen i Tyresö Centrum är otydlig. I och med byggandet av det nya trygghetsboendet och en ombyggnad av anläggningens restaurang skulle en ny entré från Dalgränd kunna skapas.

Björkbackens restaurang Lyktan serverar idag ca 410 portioner om dagen till vårdtagare, externa matgäster och som matlådor. Behovet av mat till äldre inom kommunen ökar och köket är i behov av utbyggnad och renovering.

Detaljplanen tillåter dels att restaurangen byggs till i sitt befintliga, lite undanskymda, läge intill gården mellan Björkbackens södra flygelbyggnader, dels att den byggs i ett nytt

och mer publikt läge mot norr och trygghetsboendet. De två huvudscenarierna beskrivs kortfattat nedan.

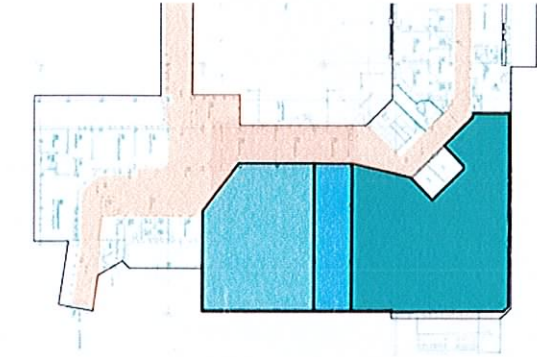
Restaurang i befintligt läge

Köket utvidgas och servering och matsal byggs till ut mot gården mellan flygelbyggnaderna. Utbyggnaden får olika omfattning beroende på om befintliga lokaler mot innergården tas i anspråk eller inte. Tillbyggnaden ges ett lätt uttryck, som en paviljong på gården, och den ska utformas på ett sådant sätt att orienterbarheten till anläggningens huvudentré inte nämnvärt försämras.

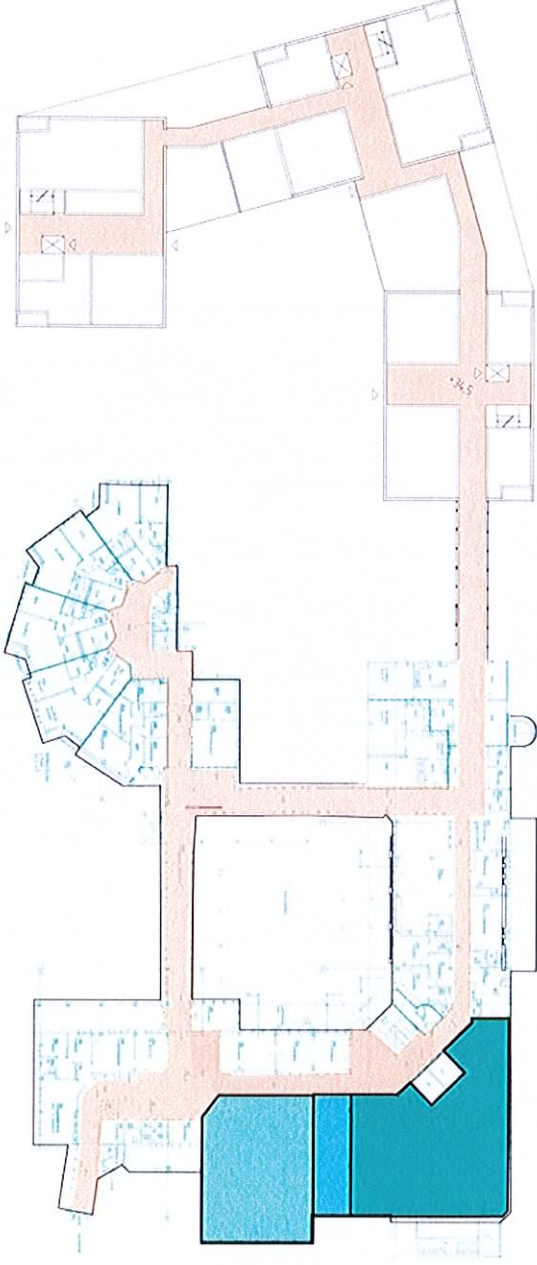
I det här alternativet skapas ingen ny entré från Björkbackens äldrecentrum till Dalgränd. Vårdtagare och personal bör då istället ges möjlighet att utnyttja någon av det nya trygghetsboendets hissar mellan gårdsplanet och gatuplanet. En ny entré från huvudbyggnadens västra gavel till trappan i gattet mot trygghetsboendet bör anordnas i samband med ombyggnad för den nya förbindelsegången.



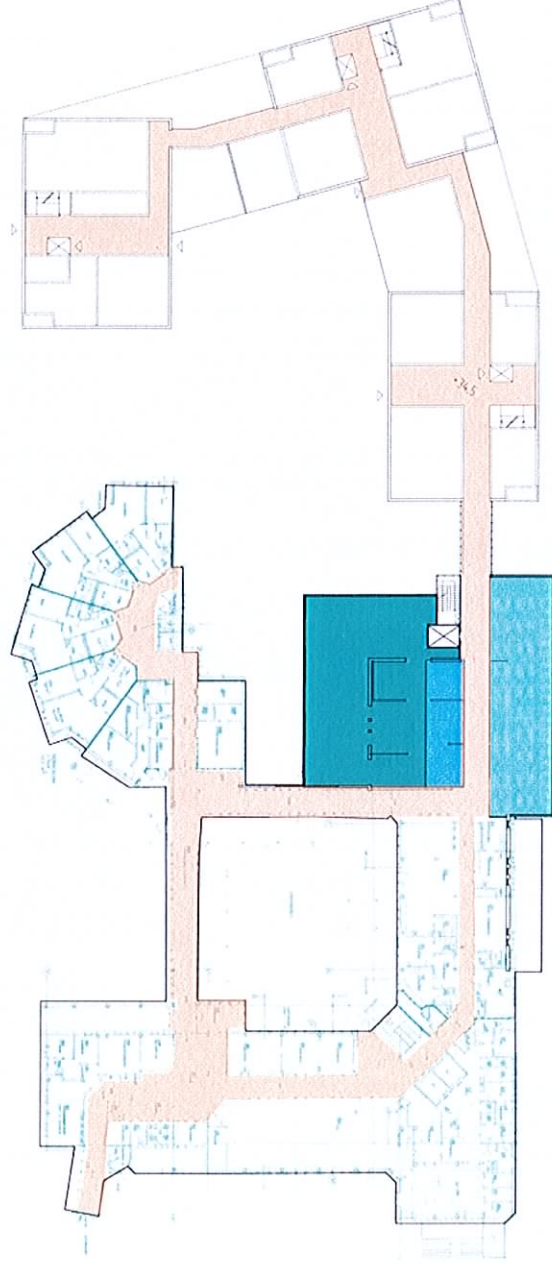
Plats för restaurangtillbyggnad i befintligt läge



Befintligt läge alt 1



Befintligt läge alt 2



Nytt läge

Illustration om- och tillbyggnad restaurang. Schematiska planer skala 1:800

Restaurang i nytt läge

Kök, servering och matsal byggs i helt nytt läge invid huvudbyggnadens västra gavel. Det nya läget innebär att det skapas en stark visuell koppling till och från centrum och parkeringsplatsen framför. Restaurangen syns i stadsbilden och kan på så sätt attrahera fler besökare och bli en viktig träffpunkt.

Den befintliga byggnaden har inga lokaler i bottenvåningen mot den västra gaveln, utan där finns en outgrävd kryppgrund. För att skapa

en ny entré från Dalgränd, och för att lösa inlastning till restaurangen behövs ett nytt trapphus med hiss från den nya gatunivån. Det bör av konstruktionsmässiga skäl antagligen placeras utanför gaveln på befintlig byggnad.

Serveringsdelen av restaurangen gestaltas som en utskjutande uppglasad låda som är ett spännande inslag i stadsbilden. Den ges ett självständigt uttryck i förhållande till den befintliga byggnaden. Gestaltningen ska vara arkitektoniskt intressant.



Ny restaurang i publikt läge

För att skapa en fungerande serveringsdel kan nuvarande utanpåliggande utrymningstrapphus behöva tas i anspråk på restaurangens våningsplan. Utrymning kan då lösas genom att det nya trapphuset dras hela vägen upp och därigenom möjliggör utrymning från de övre våningarna. Resterande delar av det befintliga utanpåliggande trapphuset kan antingen rivas, och fasaden lagas likt den befintliga, eller behållas och i utformningen integreras med den nya utskjutande serveringsdelen.

Den nya entrén från Dalgränd görs inbjudande och lätt att hitta. Den ska vara tillgänglig för allmänheten för passage upp till restaurangen. Ytan framför entrén ska vara halkfri, till exempel med hjälp av markvärme. Inlastning sker från trottoarkant, och ytor för godsmottagning kan anordnas i markplan.

ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring

Trygghetsboendet ska angöras från Dalgränd. Eftersom byggnaden har en sammanbindande våning på gårdsplanet klaras tillgänglighet till alla lägenheter, även de i huset som ligger på parksidan, med angöring från gatan. Den entrén på gatuplan som ligger längst från kantensparkeringen har ca 15 meter dit. För att klara kommunens mål på tio meter kan



Situationsplan skala 1:500



Gården, tidig visionsbild



Befintlig naturmark

färdtjänstbilar tillåtas köra in på förplatsen via garageinfarten.

Brandsäkerhet löses, om möjligt, på ett sådant sätt att räddningstjänsten inte behöver kunna köra tunga stegbilar in på gården.

Det bör utredas om avfallshanteringen kan samordnas så att alla hyresgäster lämnar sina sopor på samma ställe. För att minimera gångavstånd och undvika byte av hiss är en lösning med sopnedkast för de vanligaste avfallsfraktionerna centralt på det gemensamma planet en bra lösning.

Avfallshanteringen för fyrvåningshuset mot gården bör i vilket fall som helst lösas på ett sådant sätt att sopbilar inte behöver angöra parksidan, vilket skulle kräva en stor vändplats i den värdefulla parkmiljön.

Lastbilar som levererar gods till butiker och verksamheter i gatuplan angör vid trottoarkant på Dalgränd.

Parkering

Parkering i garage inom fastigheten ska ordnas. Antalet platser ska vara minst 0,7 per bostadslägenhet. Minst fem av dessa platser ska vara tillgänglighetsanpassade. Om det visar sig att behovet egentligen är lägre kan platser som inte utnyttjas tillfälligt användas som till exempel förråd.

UTEMILJÖ

Utemiljön ska vara omsorgsfullt utformad, och material, utrustning, belysningsarmaturer och växtmaterial ska vara medvetet valda för att passa in i miljön. Träd och buskar som är kvalitetsmärkta med E-certifiering ska användas i första hand.

Allmän platsmark

Planen förutsätter att angöring och gatuparkeering i tillräcklig omfattning ordnas i samband med att Dalgränd byggs om.

Området med natur som gränsar till bostadshuset norr om trygghetsboendet ska lämnas orört och får inte skadas i samband med att trygghetsboendet byggs.

Gården

Den södervända gården mellan punkthuset blir en gemensam samlingspunkt för trygghetsboendet. Här ska finnas uteplatser för hyresgästerna på gårdsplanet samt ute- och samlingsplatser för husets alla hyresgäster. Den skall fungera för korta promenader, det ska finnas små mer intima sittplatser, men också en större samlande mötesplats.

Gården är delad i två karaktärer, som kontrasterar och kompletterar varandra. Delen närmast byggnaderna har en tydlig trädgårdskaraktär med uteplatser, sittplatser och ett sammanbindande stråk runt hela gården. Så mycket som möjligt av den centrala delen,



Referensbilder, markbeläggning på gårdens trädgårdsdel

som består av sparad och kompletterad naturmark, sparas.

I trädgårdsdelen skapas en intim och småskalig miljö med små händelser och sittplatser åt alla håll. Alla lägenheter på gårdsplanet har uteplatser som öppnas mot gården. Friväxande buskar, eller klippta häckar skapar skydd och intimare rum kring uteplatserna och bidrar till att förstärka trädgårdskaraktären. I lägen där stråket vidgas, samt i närheten av entréerna, planteras små blommande träd, med undervegetation av marktäckande växter och/eller perenner. Markmaterial föreslås vara en röd grus/asfaltsyta, en så kallade Y1:a, plastguten betong i varm ton, ev infärgad i rött eller gummiastfalt i olika röda toner. Uteplatser ska vara i starkt och motståndskraftigt trä.

Den centrala naturmarksdelen utgår från sparad natur, huvudsakligen bestående av tall och vackra stenhällar, med inslag av lövträd och vegetationsmattor av bl a liljekonvaljer. I norr skiljer sig höjderna mellan sparad naturmark/häll och träd ca 1 meter. Gränssnittet löses genom att naturmarken släntas ner till ca +35 m, där den avslutas med låg mur som bekläs med trä på sidor och överkant. På så sätt skapas en informell sittbänk längs med hela den inre delen av stråket runt gården.

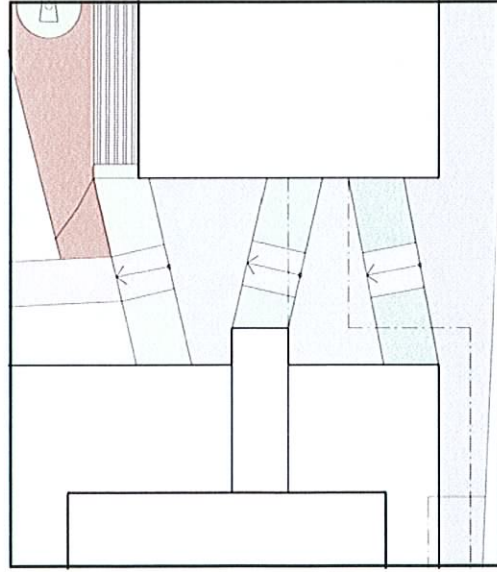
Utrustning som till exempel möbler och belysningsarmaturer ska ansluta till gårdens intima och privata karaktär.

Den befintliga gångvägen anpassas så att den ansluter på ett bra sätt till den nya trappan mot Dalgränd.

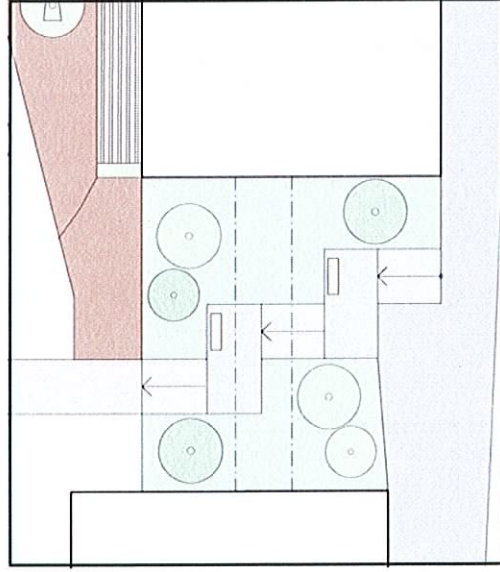
Terrasser mot norr och öster på det gemensamma gårdsplanet och lägenheters uteplatser på dessa görs med samma materialbehandling som gårdens trädgårdsdel.



Beläggning av markbetongsten



Trappa med restaurang i nytt läge



Trappa mot befintlig gavel

Trappan till Dalgränd

Trappan mellan gatuplanet och gårdsnivån är en del av ett offentligt gångstråk i Tyresö. Den gestaltas materialmässigt på samma sätt som förplatsen framför husen mot Dalgränd.

Trappan utformas på ett sådant sätt att passagen under den sammanbindande gången mellan husen upplevs bekväm, och den ska vara välbelyst och trygg att gå i.

De olika alternativen för restaurangens tillbyggnad ger olika förutsättningar för trappan. Om restaurangen hamnar i befintligt läge blir gattet mellan husen relativt brett, och trappan placeras i befintlig eller återställd naturmark. Om restaurangen byggs till mot trygghetsboendet blir gattet smalare. I det fallet får trappan en mer byggd karaktär.

Anslutning mot husen sker med planterade slänter, eventuellt med en mur i nederkant för att få en bra släntlutning.

Entrésidan med förplats

Förplatsen framför huset hanteras som ett offentligt rum. Ytan beläggs med markbetongsten i fält eller mönster. Garageinfarten görs som en del av ytan men kanterna markeras, till exempel med en annan struktur på beläggningen, för att underlätta för synsvaga. Där trottoaren breddas ut till ett torg planteras ett stort träd som markerar platsen. Ytor framför

bostadsentréer ska vara halkfria, till exempel med hjälp av markvärme.

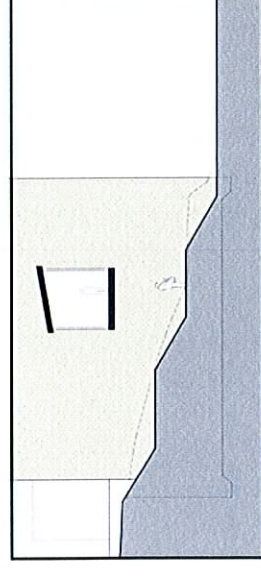
Avslutningen norrut mot naturmarken gör skarp och tydlig, med en låg stödmur om så behövs.

Möbler och belysningsarmaturer anpassas till förplatsens offentliga karaktär.

Anslutning till park och naturmark

På norra sidan, mot parkmarken, ska husen ansluta så direkt till orörd naturmark som möjligt. Noggranna inmätningar av befintlig terräng görs, och stor omsorg ägnas under projektering av trygghetsboendet åt att skapa en bra markanslutning. Närmast huset kan efter återfyllnad marken beläggas med sparat jord och vegetation från andra delar av tomten.

På västra sidan mot parken bearbetas marken med slänter som ansluter till den befintliga marken.



Sektion genom trappa och förbindelsegång

TRANSFORMATORSTATION

Fasaderna på transformatorstationen ska färgas i någon av de NCS-kulörer som trygghetsboendets byggnader i övrigt färgas i, alternativt bekläs med en träspaljé.

ÅTGÄRDER UNDER BYGGSKEDET

Sprängning och schaktning

Sprängning och schaktning ska projekteras och utföras på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av befintlig mark och växtlighet kan bevaras och mängden sprängning minimeras. Schaktkanter ska göras så branta som bergkvaliteten tillåter.

Etablering

Etablering får inte ske på parkmark norr om trygghetsboendet. Ytan mellan nuvarande Dalgränd och Björkbacken är en lämplig placering. Möjligen kan under byggskedet angöringen till parkeringsplatsen vid centrum tillfälligt flyttas så att ytterligare ytor frigjors.

Tung byggtrafik ska undvikas på parksidan. Byggtur bör placeras på förplatsen mot Dalgränd för att inte ta naturmark i anspråk.

Bevarande av naturmark och vegetation

Byggtaket ska sättas upp mot områden som ska bevaras på innergården och mot naturmarken på norra sidan. På norra sidan ska staket i gränsen mellan kvarters- och naturmark, och på innergården ska det så nära schaktkanten som möjligt. Värdefulla träd utanför sammanhängande skyddsområden ska skyddas också med stängsel. Den skyddade ytan bör vara lika stor som trädkronans dropplinje eller ca fem meters radie från stam. Inom skyddsområden får ingen trafik, uppläggning av material, schaktning eller



Fasad mot Dalgränd skala 1:600

KOMMUNENS ÅTAGANDEN PÅ ALLMÄN PLATSMARK

annan för träden skadlig markpåverkan förekomma under byggtiden. Det är av största vikt att de stora, kraftfulla tallarna som står längs med det befintliga stråket som passerar gården sparas, skyddas och vitesbeläggs.

Om vedartade rötter påträffas vid schakt skall dessa sågas av intill schaktkanten. Schaktkanten skall hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt. Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt material så snart som möjligt.

Innan schaktningsarbeten påbörjas ska marken som ska schaktas bort inventeras. Värdefull förna, undervegetation samt det översta jordskiktet, och jordmassor ska tas om hand och lagras på lämpligt sätt under byggtiden. Jordmassor och förna ska sedan användas för att laga och komplettera i anslutning till huset.



Befintliga miljöer

KONST OCH UTSMYCKNING

0,2 % av budgeten för uppförandet av trygghetsboendet ska användas till ett eller flera fasta konstobjekt som bör placeras i anslutning till entrén vid Dalgränd eller på gården i närheten av trappan eller i själva trappan mot Dalgränd.



Befintliga miljöer

HANDLINGAR

Nedanstående handlingar ska vara bygglovenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan.

1. Nybyggnadskarta med inritade husplaceringar, måttsett plushöjd på färdigt golv.
2. Markplaneringsritning med beskrivning som innehåller följande:
 - Schaktning
 - Fyllningar
 - Slänter med slänthet och lutningar
 - Belysning
 - Markbeläggning
 - Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
 - Skydd av träd och naturmark
 - Plantering på kvartermark och val av växter
 - Trappor

3. Planlösning, sektioner och fasader och en byggbeskrivning som redovisar fasad- och takmaterial samt kulörer. Svåra anslutningar mellan hus och mark samt befintliga och planerade marklinjer ska redovisas.

4. Skyltprogram

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare:

1. Etableringsplan som innehåller följande:
 - Inhägnad av värdefulla träd och naturområden
 - Uppställning av arbetsbodar
 - Materialupplag eller dyligt
 - Återställningsarbeten efter nyttjandet
 - Stängsel runt byggarbetsplatsen
 - In- och utfartslösningar för byggtrafik
 - Eventuella provisoriska lösningar för bil, gång- och cykeltrafik under byggtiden.

PROCESS

Stadsbyggnadskontorets projektledare ansvarar för att en kontroll och uppföljningsplan tas fram när planen har vunnit laga kraft.

Före bygglov:

Handlingar insändes i samband med bygglovsansökan.

Byggsamråd:

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan.

Före byggstart:

Besiktning på plats, bibehållen naturmark.

Under bygget:

Naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan.

Under färdigställandet:

Plantering mot naturmark

Vid slutbesiktning:

Bevaka att kvalitetsprogrammet följs, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet, relationshandlingar.

Informationsmöten:

Om sådant som berör hyresgäster

UTKAST TILL KONTROLLPLAN

Före byggstart

- Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.
- Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enstaka träd under byggtiden

Under byggtid

Jord: Jordkvalitet

Växter: Häck art kvalitet storlek

Träd art kvalitet storlek, stamomkrets

Skötselansvisning till köparna

Plantering i markgeotextil

Slänter: Lutning

Sådd med vad

Dagvatten och avrinning:

Ledningar

Brunnar

Vipp på stuprören

Belysning:

Uppsättning

Kontroll

GODKÄNNANDE

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort Datum

.....

.....

Projektledare i kommunen