

KVALITETSPROGRAM TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
TRYGGHETSBOENDE VID BJÖRKBACKEN
Antagandehandling, maj 2009

tyresö kommun



INNEHÅLL

3	BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING	11	ANGÖRING OCH PARKERING
3	KONTROLL OCH GRANSKNING	11	Angöring
	ÖVERGRIPANDE GESTALTNING	13	Parkerings
4	Stadsbyggnad	13	UTEMiljö
4	Platsen	13	Allmän platsmark
5	Bebyggelse	13	Gården
	TRYGGHETSBOendet	15	Trappan till Dalgränd
6	Allmänt	15	Entrésidan med förplats
6	Fasadmaterial	15	Anslutning till park och naturmark
7	Tak	16	TRANSFORMATORSTATION
7	Fönster	16	ÅTGÄRDER UNDER BYGGSKEDET
8	Balkonger	16	Sprängning och schaktning
8	Entréer	16	Etablering
8	Skytning	16	Bevarande av naturmark
	BEFINTLIGT ÄLDREBOENDE	17	KOMMUNENS ÅTAGANDEN
9	Allmänt	17	KONST OCH UTSMYCKNING
9	Restaurang i befintligt läge	18	HANDLINGAR
11	Restaurang i nytt läge	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, 2:134 och 2:590 samt fastigheten Bollmora 2:588 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

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 nedre vånningen planeras uthyrbara lokaler för till exempel butiker. Inom planen rymds också en om- och tillbyggnad av restaurangen i Björkbackens äldrecentrum.

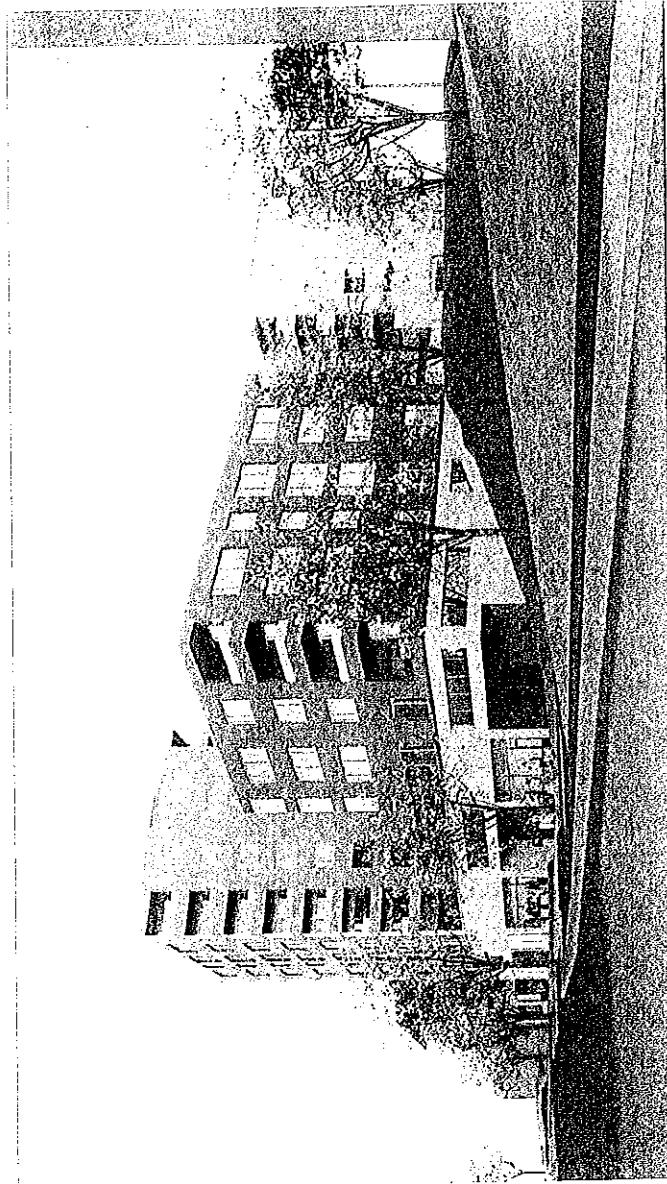
Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet som skall tecknas mellan kommunen och byggherren. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur bostadsområdet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

KONTROLL OCH GRANSKNING

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisas hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till miljö- och bygglovsenhetskontoret i samband med att mark- och bygglov söks. Av förtäckningen i kvalitetsprogrammet framgår vilka handlingar som avses. Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenhetsberedning av bygglövändet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmötens. 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. Godkäntet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.

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



ÖVERGRIPANDE GESTALTNING

Stadsbyggnad

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

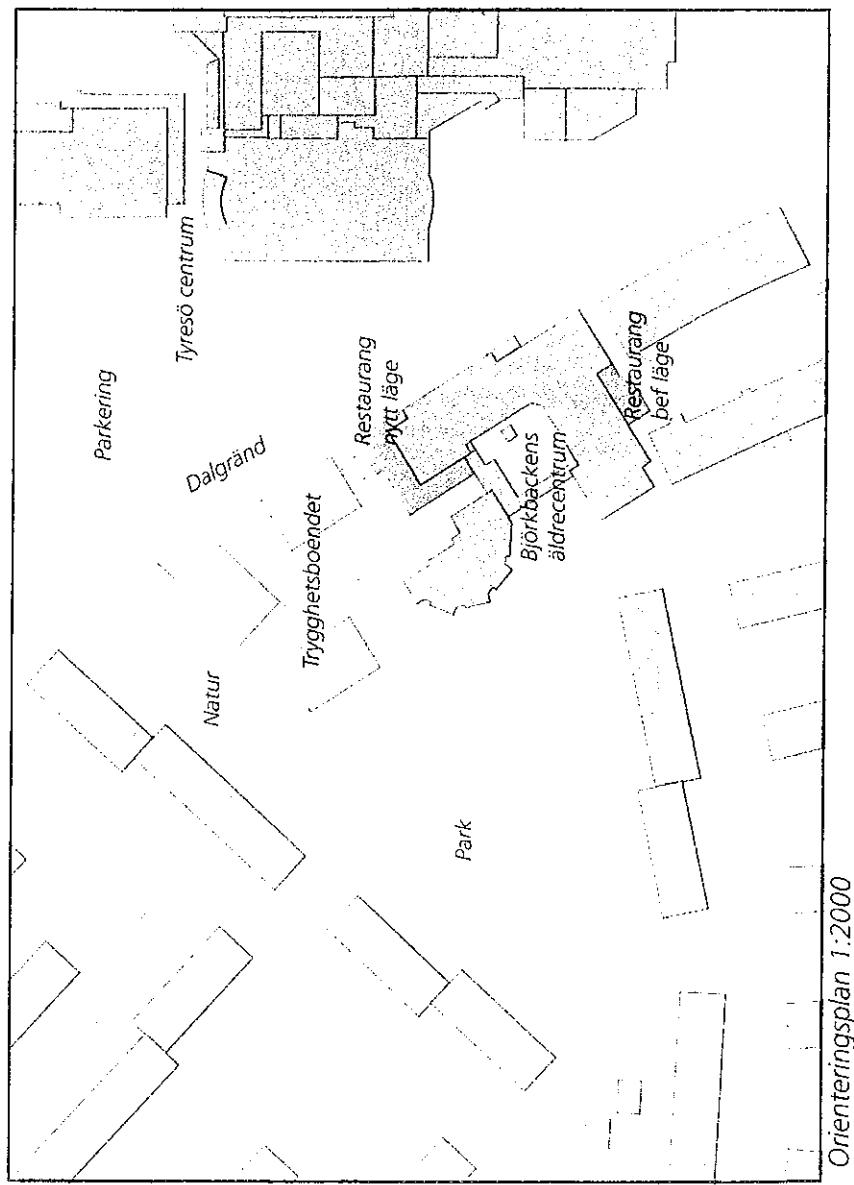
Det nya trygghetsboendet angörs från den omgjorda Dalgränd, och har en bottenvåning med butiker mot nya gatan. Trygghetsboendet skapar tillsammans med Björkbackens kvarter med en inramad gård. Det går att röra sig upp mellan det nya trygghetsboendet och Björkbackens befintliga byggnader på till ett nytt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

Platsen

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

Mot gatusidan är skalan stor – huset vänder sig mot det stora parkeringsstället väster om centrum. Byggnadens högsta del, det orangeröda punkthuset i tio våningar över gatunivån spelar mot den stora öppna ytan framför. Åt det här hålet 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 spänande tillägg till Björkbackens grupp av byggnader med sin volymgruppering och varma färger.

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



Orienteringsplan 1:2000

Bebyggnelse

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

I den fortsatta texten refereras till våningarna som:

- suterrängplan 1 = butiksvåningen, med entré från Dalgränd
- suterrängplan 2 = garageväningen
- plan 1 = gårdsplanet
- plan 2-8 = bostadsvåningar

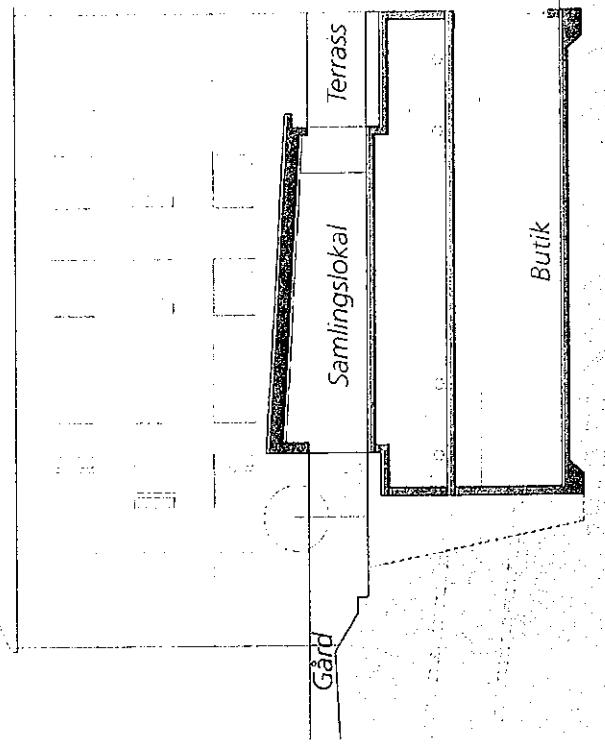
De två nedre våningarna av bebyggelsen ligger i suterräng och tar upp nivåskillnaden mellan gatan och gården, som också är entrénivå för Björkbackens äldrecentrum. Trygghetsboendets fasader mot den nya gatan ligger i linje med Björkbackens befintliga bebyggelse. Mot norr vinklas fasaden in i samklang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

Ovanför basen grupperas lekfult 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

Punkthus

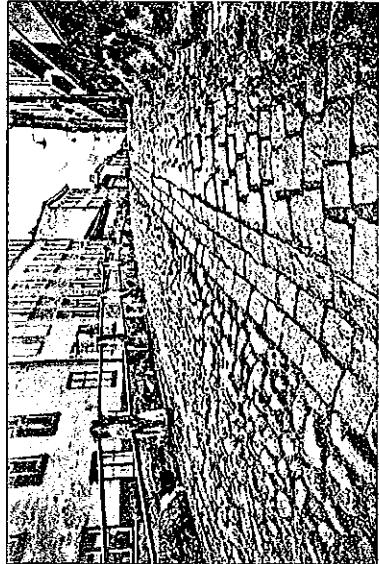


Sektion gata till gård skala 1:300

TRYGGHETSBOENDET

Allmänt

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



Gårdplanet innehåller gemensamma funktioner för alla hyresgäster i trygghetsboendet. På den här våninggen ska punkthusens trapphus vara sammankopplade med en korridor som medför att alla kan ta sig till gatuplanet med hiss. Korridoren utformas som en trevlig miljö med informella mötesplatser och glaspartier i fasad. Den ska 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



Kulörer

	PUTS	SKIVA I NISCH
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 eller närliggande kulör	Suterrängvåningarna putsas med ljus varmgrå slät puts, och förses med stensockel på gatunivå. Nedre våningen mot öster och norr klotterskyddas.

Björkbackens befintliga byggnader. Förbindel- segången ska vara 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 fiber-cementskivor. Fasaderna kan vara utsatta för klotter och ska därför vara möjliga att klotter-sanera på ett hållbart sätt.

Punkthusen putsas med spritputs med minst 5 mm ballast i olika gula till röda kulörer. Mot gårdsplancet, invid ytterdörrar mänsklor rör sig, används slätputs i samma kulör upp till fönstrens överkant. Balkongnischer och gemensamma entréer mot gården kläs med lackerade fiberementskivor i liknande kulör som putsen, även i nischens tak.

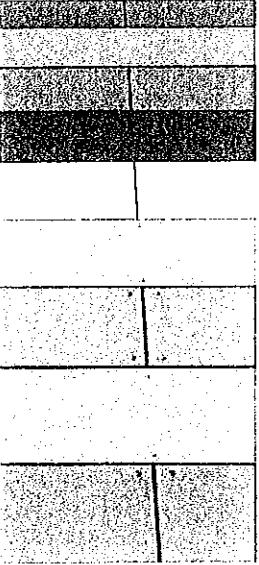
Suterrängvåningarna putsas med ljus varmgrå slät puts, och förses med stensockel på gatunivå. Nedre våningen mot öster och norr klotterskyddas.

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



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

Tak



Punkthusens tak lutar 10-30 grader och utförs med dubbelfärsad plåt. Lågiutande tak på de låga delarna mellan punkthusen görs med rostfri helsvetsad plåt eller täcks med vegetation typ sedum. Taken avvätnas utvändigt med hängrännor och stuprör. Stuprör får inte placeras synligt på fasader mot Dalgränd. Taktfall åt det hållt kan till exempel

Referensbilder lackerade fibercementplattor

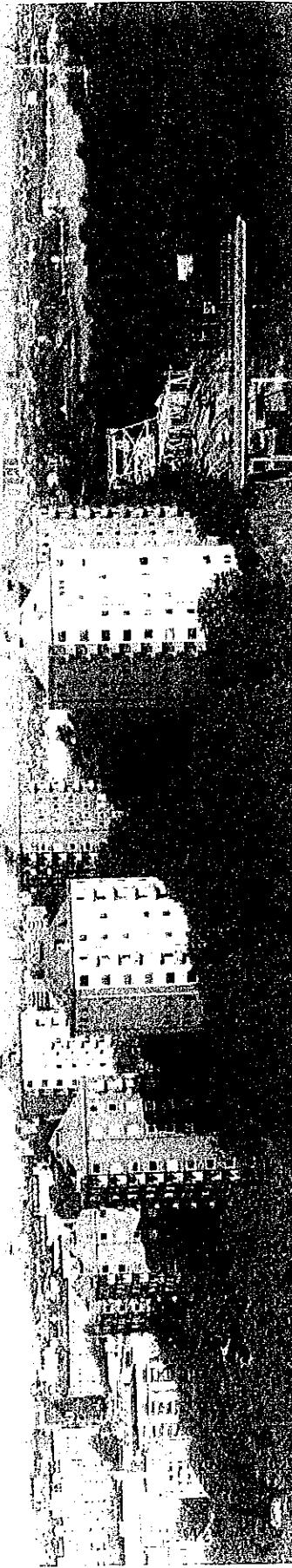
förses med ständrännor som leder vattnet runt hörnet.

Fönster

Alla fönster ska ha smäckra profiler och karm och båge ska utvändigt vara 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 lätt att öppna för personer med funktionsnedsättningar. Fönstren ska ha bra energiegenskaper som tillåter stora fönsterytter och ljusa lägenheter med små energiförluster.

Franska balkonger utförs med bröstninghöjd på ca 600 mm där nederdelen är i fönsterglass men ej öppningsbar.

På gatuplanet görs fönsterpartier med skytfönster och integrerade dörrar.



Referensbild, Danviksklippan

Balkonger
Balkongerna ska ha en tät del upp till samma höjd som lägenhetfönstrens brösthöjd. Den tätta delen görs i lackerad fiber cement-skiva i samma kulör som intilliggande fasad. Övre delen av balkongräcket ska bestå av glas med en stabil överliggare i lackerad aluminium. Överkanten av den tätta delen utformas så att räcket inte blir klätringsbart. Balkongerna förbereds för inglasning. Inglasning ska ske med ett och samma system

som är väl anpassat till balkongernas grundut förande.

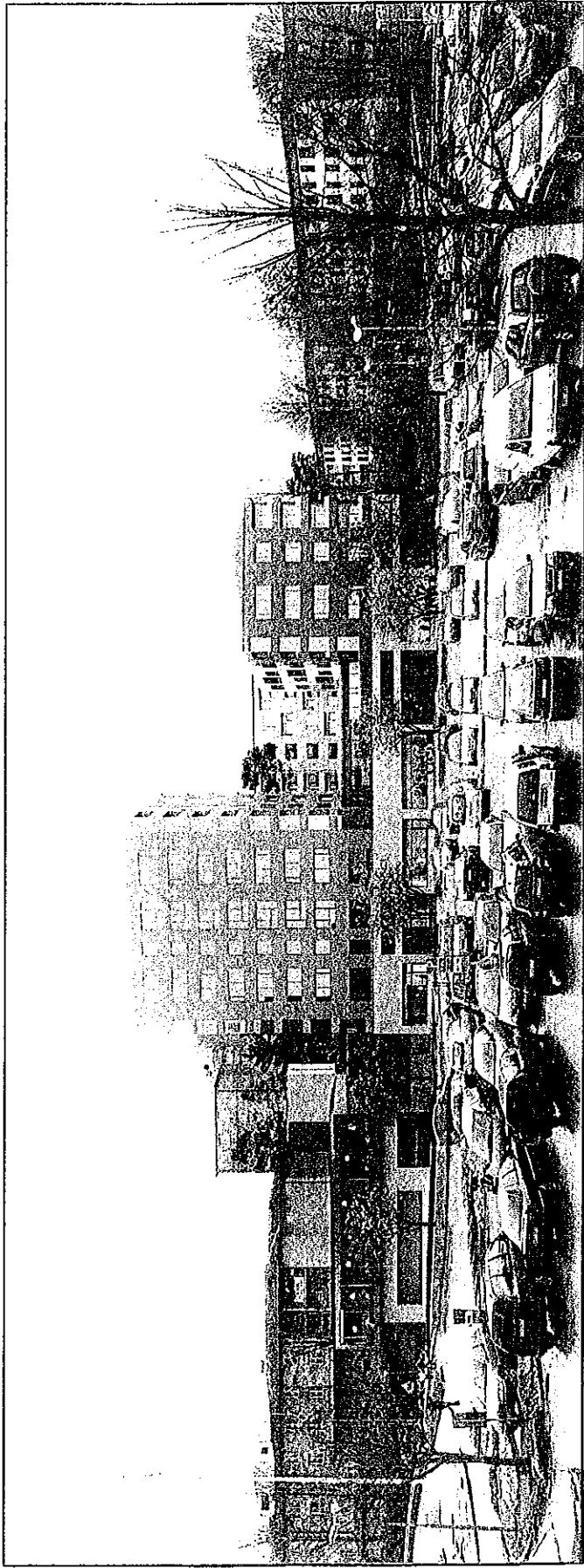
Entréer

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

Garageporten placeras in dragen från fasadliv och lackeras i ljusgrå kulör som ligger nära den

omgivande putsens. Nischen kläs med fiber cementskivor lackerade i samma kulör.

Invändigt i huset kan man använda husens respektive fasadfärgar för att ge identitet till trapphusen och förbättra orienterbarheten. **Skytning**
Skyltar placeras på speciellt anordnade platser i anslutning till gatuplanets fönsterpartier.



Vy från Tyresö centrum

BEFINTLIGT ÅLDREBOENDE

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 otystlig. I och med byggandet av det nya trygghetsboendet och en ombyggnad av anläggningens restaurang skulle en ny entré från Dalgränd kunna skapas.

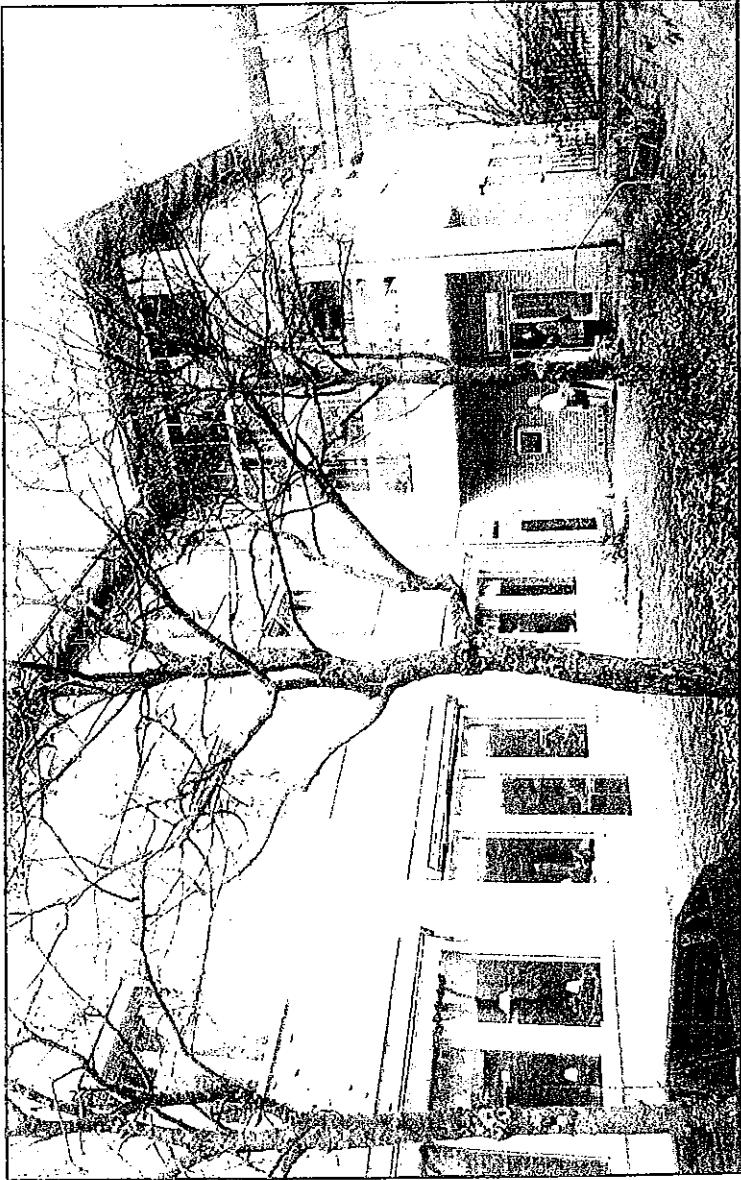
Björkbackens restaurang Lyktan serverar idag ca 410 portioner om dagen till vårdtagare, externa matgäster och som mättådor. Behovet av mat till äldre inom kommunen ökar och köket är i behov av utbyggnad och renovering.

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 från Dalgränd kunna skapas.

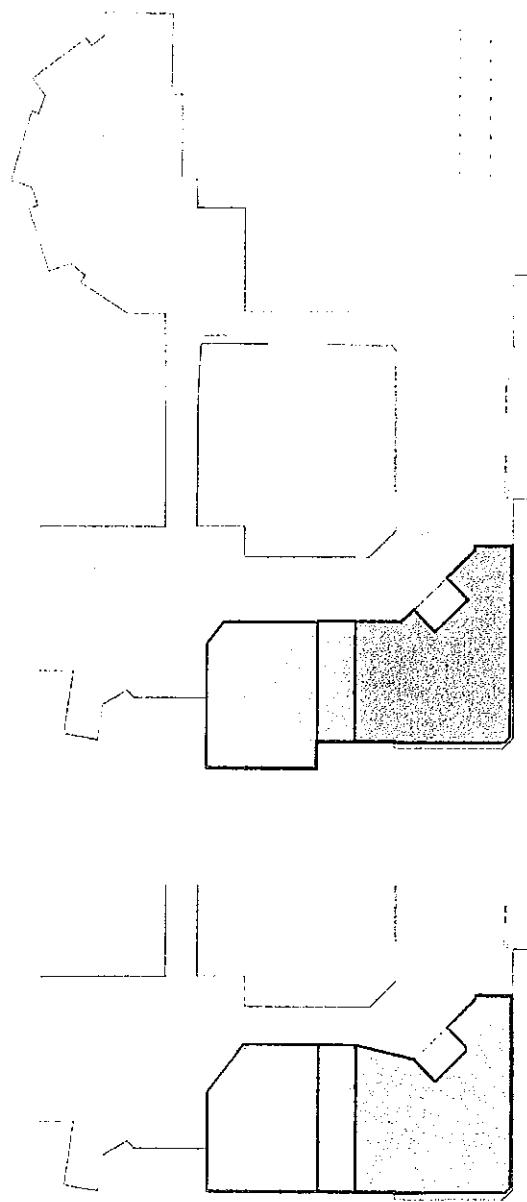
och mer publiskt läge mot norr och trygghetsboendet. De två huvudscenarierna beskrivs kortfattat nedan.

Restaurang i befintligt läge

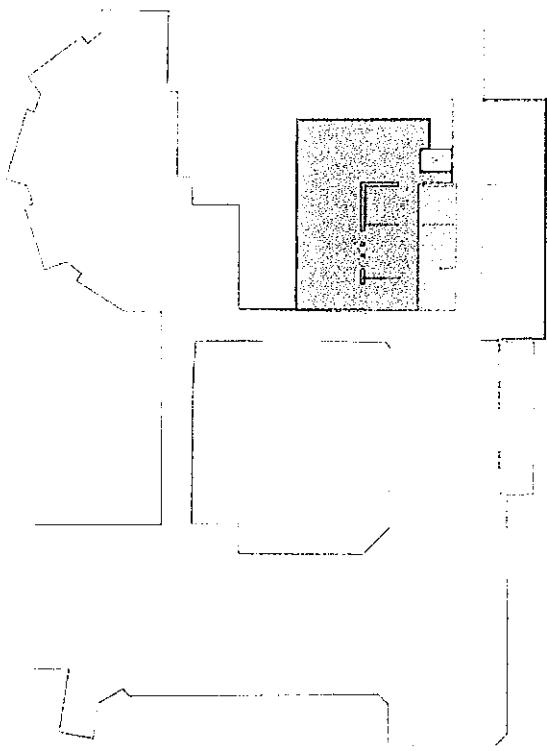
Köket utvidgas och servering och matsal byggs till ut mot gården mellan flygelbyggnaderna. Utbyggnaden får olika omfattning beroende på om befintliga lokaler mot innergården tas i anspråk eller inte. Tillbyggnaden ges ett lätt uttryck, som en paviljong på gården, och den ska utformas på ett sådant sätt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



Paviljong tillbyggnad 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 utgrävd krypgrund. För att skapa

en ny entré från Dalgränd, och för att lösa inlästning till restaurangen behövs ett nytt trapphus med hiss från den nya gatunivån. Det bör av konstruktionsmässiga skäl antagilgen placeras utanför gaveln på befintlig byggnad. Serveringsdelen av restaurangen gestaltas som en utsiktutvänd uppglasad läda som är ett spänande inslag i stadsbilden. Den ges ett självständigt uttryck i förhållande till den befintliga byggnaden. Gestaltningen ska vara arkitektoniskt intressant.

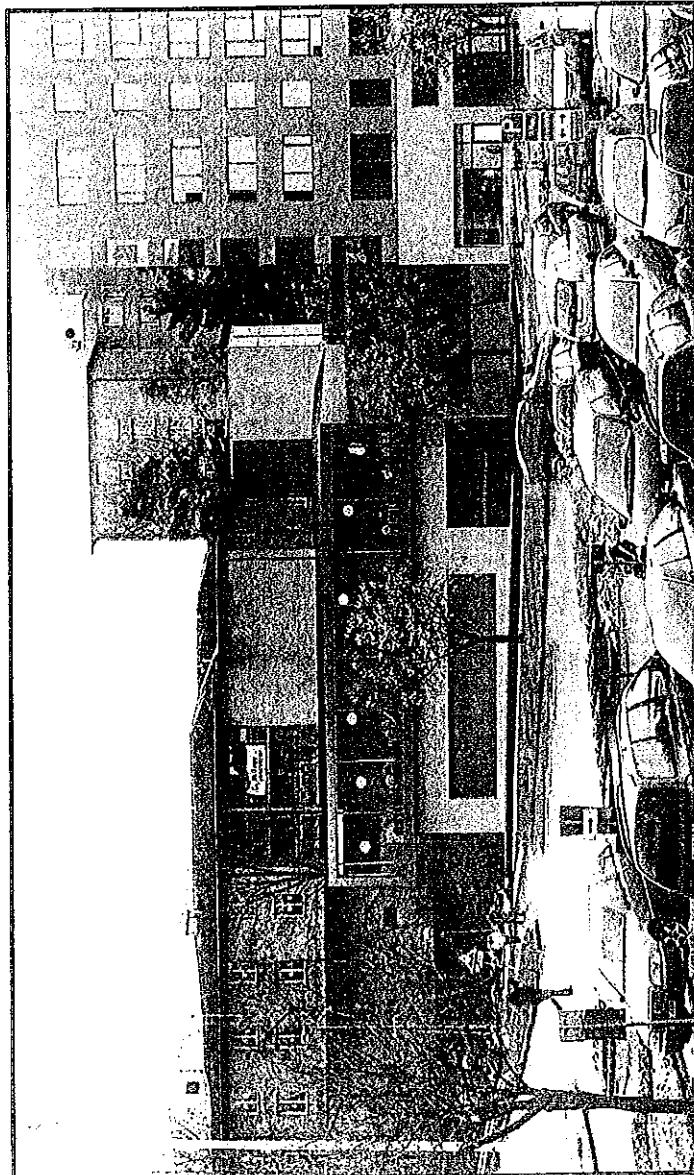
För att skapa en fungerande serveringsdel kan nuvarande utanpåliggande utrymnings- trapphus behöva tas i anspråk på restaurangens våningsplan. Utrymning kan då lösas genom att det nya trapphuset dras hela vägen upp och därigenom möjliggör utrymning från de övre våningarna. Resterande delar av det befintliga utanpåliggande trapphuset kan antingen rivas, och fasaden lagas likt den befintliga, eller behållas och i utformingen integreras med den nya utsiktutvända 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 markvärmre. Inlastning sker från trottoarkant, och ytor för godsmottagning kan anordnas i markplan.

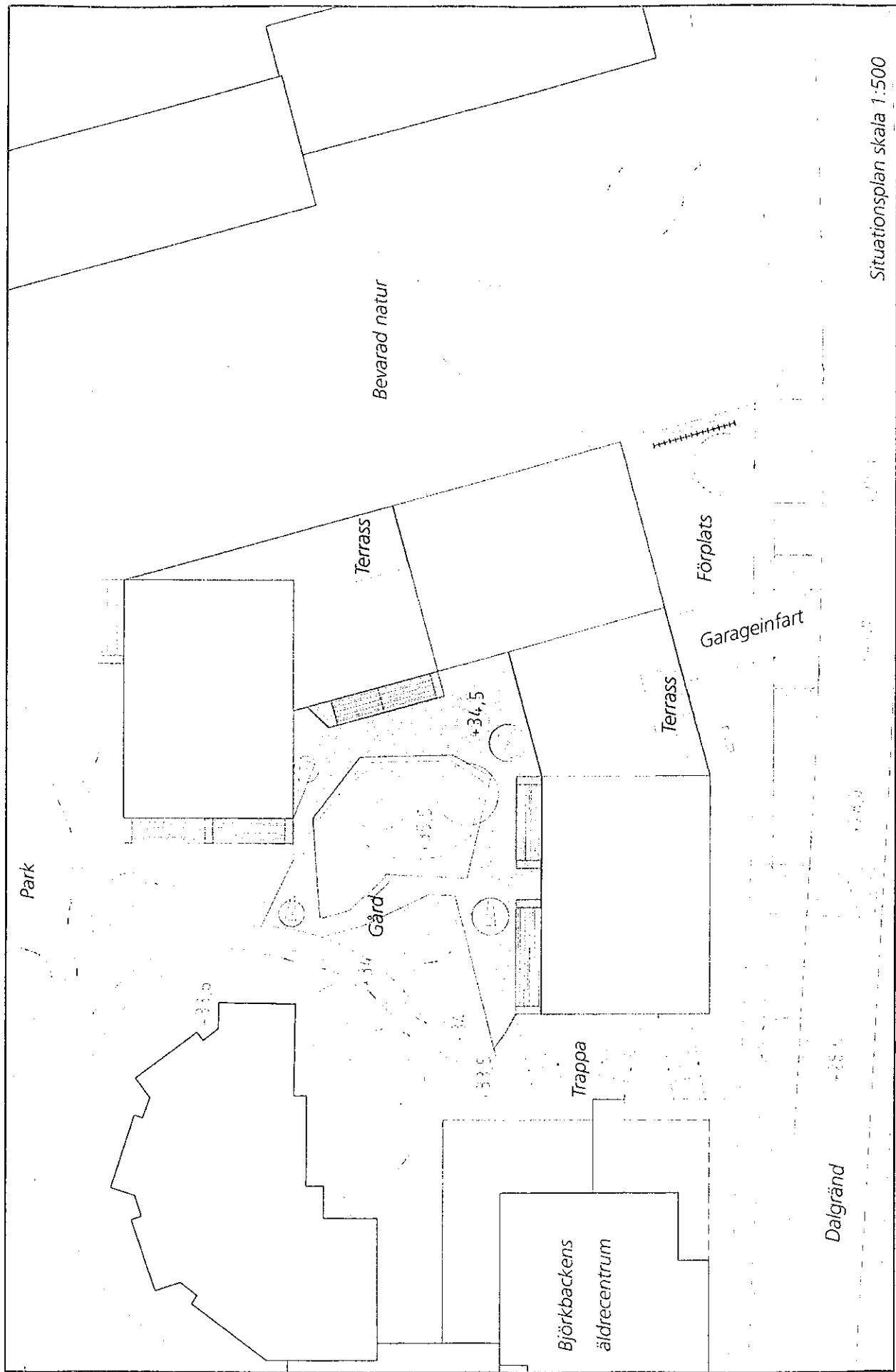
ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring

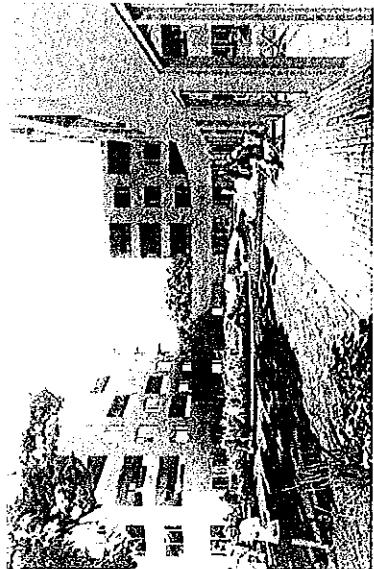
Trygghetsboendet ska ångöras från Dalgränd. Eftersom byggnaden har en sammanbindande våning på gårdsplanet klaras tillgänglighet till alla lägenheter, även de i huset som ligger på parksidan, med angöring från gatan. Den entrén på gatuplan som ligger längst från kantstensparkeringen har ca 15 meter dit.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



Ny restaurang i publikt läge



UTEMILJÖ

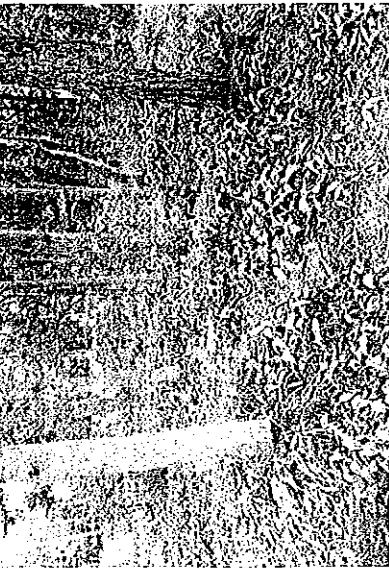


Gården, tidigvisionsbild

färdtjänstbilar tillåtas köra in på förplatsen via garageinfarten.

Brandsäkerhet lösas, 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 avfallsfaktionerna centralt på det gemensamma planet en bra lösning.



Befintlig naturmark

Utemiljön ska vara omsorgsfullt utformad, och material, utrustning, belysning, 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 gatuparkering i tillräcklig omfattning ordnas i samband med att Dalgränd byggs om.

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

Gården

Den södervända gården mellan punkthusen blir en gemensam samlingspunkt för trygghetsboendet. Här ska finnas uteplatser för hyresgästerna på gårdsplanet samt ute- och samlingsplatser för husets alla hyresgäster. Den ska 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,

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

Parkering

Parkerings i garage inom fastigheten ska ordnas. Antalet platser ska vara minst 0,5 per bostadslägenhet. Minst fyra av dessa platser ska vara tillgängelighetsanpassade. Om det visar sig att behovet egentligen är lägre kan platser som inte utnyttjas tillfälligt användas som till exempel förråd.

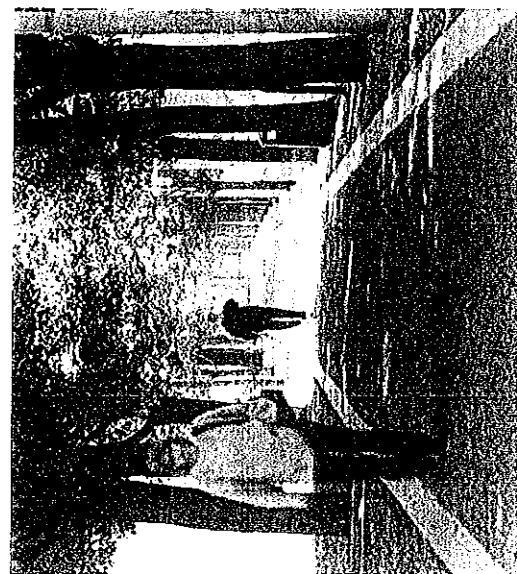
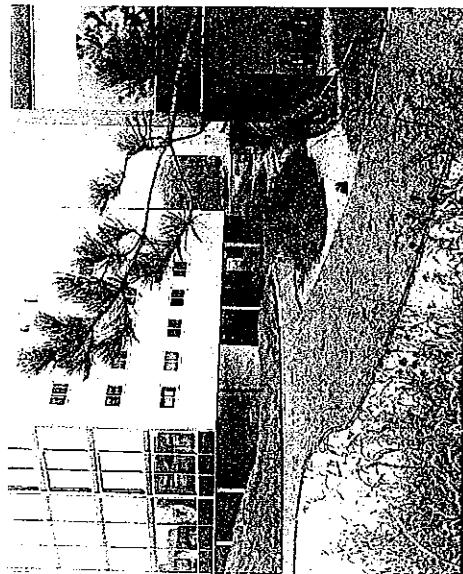
som består av sparad och kompletterad naturmark, sparas.

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

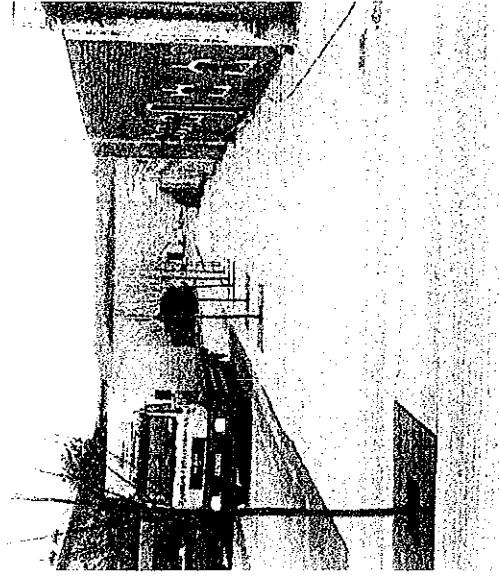
I trälgårdsdelen skapas en intim och smäsklig miljö med små händelser och sittplatser åt alla håll! Alla lägenheter på gårdsplanet har uteplatser som öppnas mot gården. Friväxande buskar, eller klippta häckar skapar skydd och intimare rum kring uteplatserna och bidrar till att förstärka trälgårdskaraktären.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

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.

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



Referensbilder, markbeläggning på
gårdens trälgårdsdel



Beläggning av markbetongsten

Trappan till Dalgränd

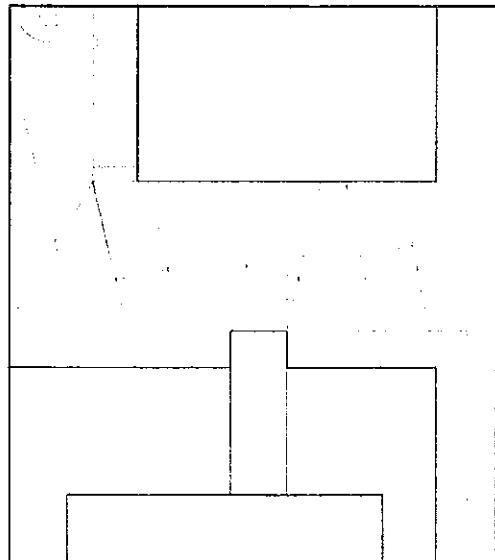
Trappan mellan gatuplanet och gårdsnivån är en del av ett offentligt gångstråk i Tyresö. Den gestaltas materialmässigt på samma sätt som förplatsen framför husen mot Dalgränd.

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

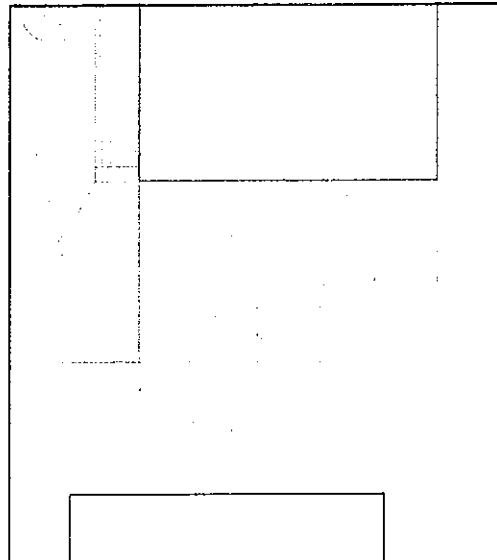
De olika alternativen för restaurangens tillbyggnad ger olika förutsättningar för trappan. Om restaurangen hamnar i befintligt läge blir gatet mellan husen relativt brett, och trappan placeras i befintlig eller återställd naturmark. Om restaurangen byggs till mot tryghetsboendet blir gatet smalare. I 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 släntutlösning.

Entrésidan med förplats

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



Trappa med restaurang i nytt läge



Trappa mot befintlig gavel

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

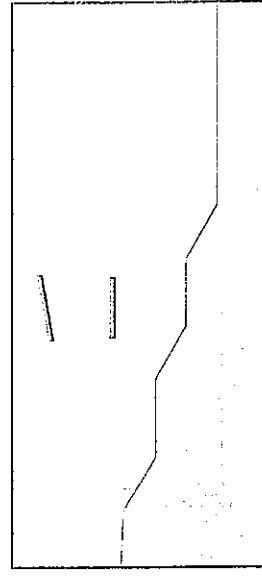
Avtakningen norrut mot naturmarken gör skarp och tydlig, med en låg stödmur om så behövs.

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 sparad jord och vegetation från andra delar av tomtens.

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 bekläss med en täspålje.

ÅTGÄRDER UNDER BYGGSKEDET

Sprängning och schaktning

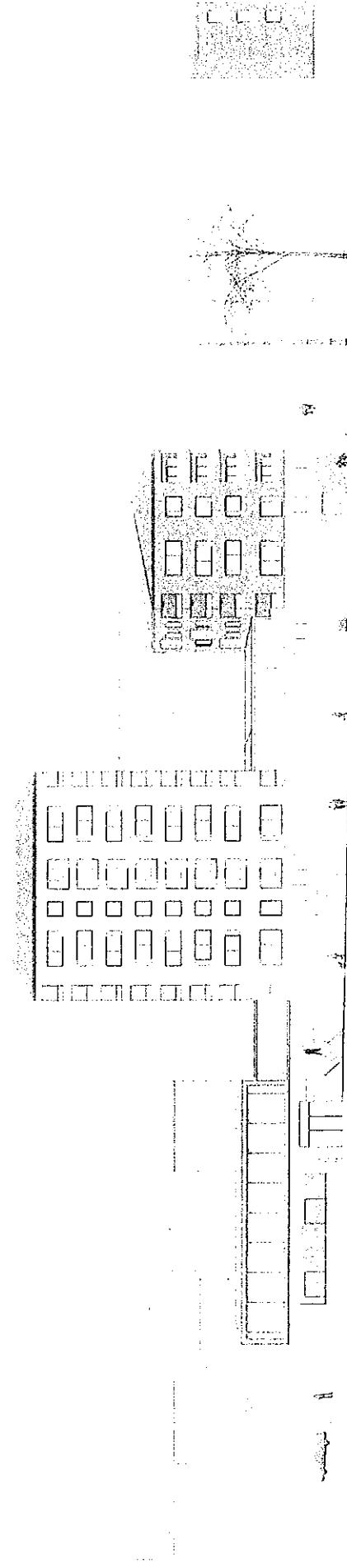
Sprängning och schaktning ska projekteras och utföras på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av befintlig mark och växtlighet kan bevaras och mängden sprängning minimeras. Schaktkanter ska göras så branta som bergkvaliteten tillåter.

Etablering

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

Tung byggrrafik ska undvikas på parksidan. Byggkran bör placeras på förplatsen mot Dalgränd för att inte ta naturmark i anspråk. Bevarande av naturmark och vegetation

Byggstaket ska sättas upp mot områden som ska bevaras på innergården och mot naturmarken på norra sidan. På norra sidan sätts staketet i gränsen mellan kvarters- och naturmark, och på innergården sätts det så nära schaktkanten som möjligt. Värdefulla träd utanför sammanhängande skyddsområden skyddas också med stängsel. Den skyddade ytan bör vara lika stor som trädtronans 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 sträket som passerar gården sparas, skyddas och vitesbeläggs.

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

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

Kommunen svarar för att parkering, angöring och ytor för godsleveranser till trygghetsboendet och Björkbacken anordnas i erforderlig utsträckning i samband med byggandet av den nya Dalgränd. I anslutning till detta svarar kommunen för belysning, träd samt för cykelbana. Detta ska göras så att Dalgränd får en enhetlig genombrott gestaltning i hela sin sträckning.

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.

KONST OCH UTSMYCKNING



Befintliga miljöer



HÄNDLINGAR

Nedanstående handlingar ska vara bygglovenheten tillhanda i samband med bygglovensökan.

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

PROCESS

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 dylikt
 - Återställningsarbeten efter nyttjandet
 - Stängsel runt byggarbetsplatsen
 - In- och utfartslösningar för byggrrafik
 - Eventuella provisoriska lösningar för bil-, gång- och cykeltrafik under byggtiden.
2. **Markplaneringsritning** med beskrivning som innehåller följande:
 - Före bygglov:
 - Handlingar insändes i samband med bygglovensökan.
3. **Planelösning, 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. **Skytprogram**
 - Före byggstart:
 - Bevakta kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan.
5. **Under bygget:**
 - Naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan.
6. **Under färdigställanden:**
 - Plantering mot naturmark
7. **Vid slutbesiktning:**
 - Bevakा att kvalitetsprogrammet följs, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet, relationshandlingar.
8. **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
Skötselavisning 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.

Datum

Ort

Projektleddare i kommunen

Erforderliga handlingar som styrker att kvalitetsprogrammet följs insändes till Stadsbyggnadskontoret senast en vecka innan sluttbesiktning.
Den radonutredning som genomförts ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

