



KVALITETSPROGRAM FÖR NÄSBY 4:1106

Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte	3
---	----------

Godkännande av kvalitetsprogrammet	3
---	----------

Bakgrund och avgränsning	4
---------------------------------------	----------

Exploatörens åtaganden	5
-------------------------------------	----------

Situationsplan	5
Allmänt	6
Gestaltning byggnader	6
Gestaltning landskap	6
Naturmark	6
Bostadsgårdar och utemiljö	7
Angöring och parkering	8
Brand	9
Avfall	9
Dagvatten	9
Buller	10
Solstudier	10
Normalplan och volymstudie	11

Kommunens åtaganden	12
----------------------------------	-----------

Allmänplatsmark-Park.....	12
Vatten och avlopp	12
Dagvatten	12
Tillgänglighet	12
Återställande av naturmark	12
Glesa ur befintlig växtlighet	12
Tillgänglighet	12

Åtgärder före och under byggskedet	13
---	-----------

Instängsling av byggområde	13
Skydd av vegetation	13
Etablering	13
Transportvägarochtrafikanordningsplan...	13
Byggskyltning	13
Skyddsåtgärder	13

Process	14
----------------------	-----------

Godkännande	15
--------------------------	-----------

Kvalitetsprogrammets syfte

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

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §11 i tecknat markanvisningsavtal mellan Tyresö Bostäder AB och Tyresö kommun för projekt Temyntan, Näsby 4:1106,
datum 2016-xx-xx.

Tyresö 2016-xx-xx

.....

För byggherren

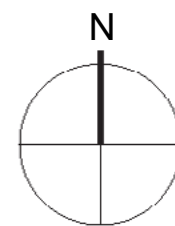
.....

För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

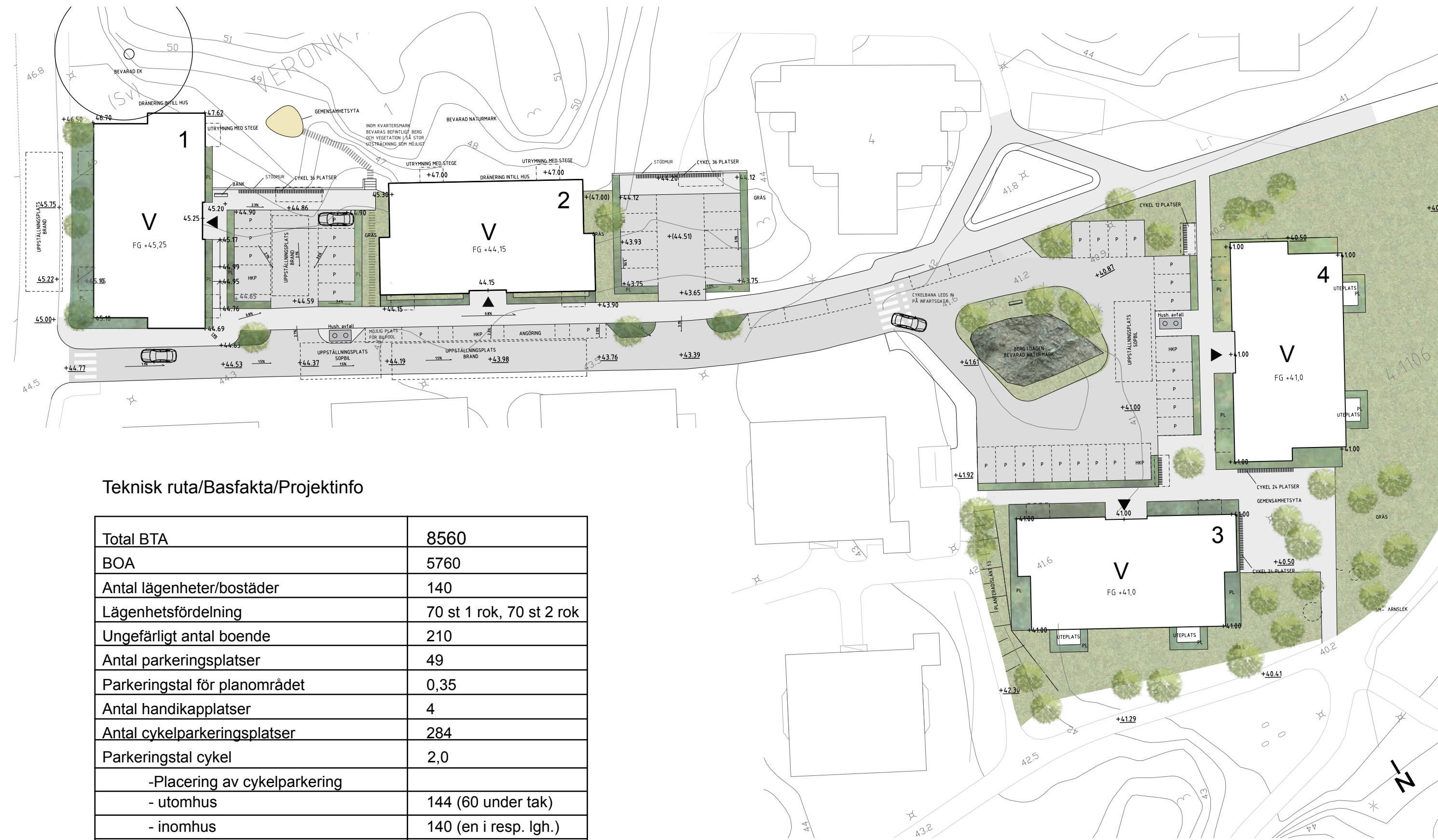
Tyresö bostäder AB önskar bygga lägenheter inom utmarkerat planområde. Lägenheterna som planeras för området väntas vara i mindre storlek, då ett stort behov av detta finns i kommunen. Kommunen har ett högt bostadstryck och Tyresö bostäder AB:s önskan om framtagna lägenheter på kort tid överensstämmer med kommunens behov. Förslaget innebär att delar av fastigheterna Veronikan 1, Kamomillen 1 och Näsby 4:1106 ges byggrätt för bostäder i flerbilshus.

Det utpekade planområdet ligger mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen i Bollmora i höjd med ett befintligt busshållplatsläge utmed Njupkärrsvägen. Planområdet ingår som en del i ett större grönstråk i öst – västlig riktning. För att inte påverka det angränsande rekreativa stråket negativt planläggs området närmast Njupkärrsvägen som park.



Planområdet för Temyntan, Näsby 4:1106

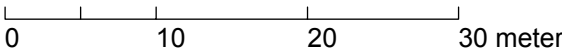
Exploatörens åtaganden



Teknisk ruta/Basfakta/Projektinfo

Total BTA	8560
BOA	5760
Antal lägenheter/bostäder	140
Lägenhetsfördelning	70 st 1 rok, 70 st 2 rok
Ungefärligt antal boende	210
Antal parkeringsplatser	49
Parkeringsstal för planområdet	0,35
Antal handikapplatser	4
Antal cykelparkeringsplatser	284
Parkeringsstal cykel	2,0
-Placering av cykelparkering	
- utomhus	144 (60 under tak)
- inomhus	140 (en i resp. lgh.)
Tillgång till cykelvård (pump, verktyg etc.)	-

Situationsplan (skala 1:500/A3)



Allmänt

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus i fem våningar. Här föreslås byggas fyra flerbostadshus med likartad gestaltning. Bottenvåningen utformas med hänsyn till terrängförhållanden på platsen.

Husen planeras för 8 lägenheter på varje våningsplan förutom i markplanet, där även lägenhetsförråd och barnvagnsförråd ska inrymmas. Lägenheterna fördelas lika mellan ettor och tvåor. Husen föreslås utföras med balkonger där placeringen bedöms som lämplig. Lägenheterna är disponerade så att det är möjligt att slå ihop två eller flera lägenheter till en större.

Husens teknikutrymmen placeras i trapphuset på varje våningsplan. Hisstoppen höjer sig med cirka 40 cm ovanför taknock.

Gestaltning, byggnader

Husen i förslaget har sadeltak och saxade gavlar. De kommer att utföras i betongelement med infärgade men synliga skarvar. Färgsättning görs med sockel i varmt grå kulör och fasader i fyra olika kulörer som samspelar både med angränsande bebyggelse och med varandra, förslagsvis - röd, grön,

gul och blå enligt illustrationerna nedan. Vilket hus som får vilken färg och exakta kulörer, bestäms i ett senare skede. Fönsterkarmar, balkongräcken och övriga plåtdetaljer utförs i ljus grå kulör.

Det indragna entrépartiet kläs i träpanel som belyses från två infällda armaturer i ett skärmtak ovanför entrén, en ovanför husnumreringen, en ovanför portkoden.

Balkongerna kommer att utföras i omålad betong. I de situationer där balkongrader kragar ut över gata, kan de behöva ersättas med fransk fönsterdörr på plan 1 för att inte förhindra åtkomst för snöröjning etc.

Gestaltning, landskap

Marken utformas med målet att bevara den befintliga naturen och topografin i största möjliga mån. Det krävs markåtgärder för att bygga husen. Även en stödmur kan behövas för att ta upp höjdskillnaden mellan parkeringsplats och befintlig mark mellan hus 1 och 2.

Inmätning har gjorts för en ek som är belägen direkt norr om hus 1, för en bergknalle som är belägen norr om hus 3 samt väster om hus 4 och för en gran, belägen nordost om hus 4.

Dessa ska bevaras och har varit styrande i husen och vägarnas placering.

I övrigt sparas bergspartiet med dess vegetation norr om hus 1 och 2.

Grönytor anläggs med gräs och planteringar - exempelvis buskar och rabatter - i anslutning till bebyggelse för att skapa en trivsamt miljö för de boende och gynna den lokala dagvattenhanteringen. Möjlighet till vistelse finns på flertalet platser inom området.

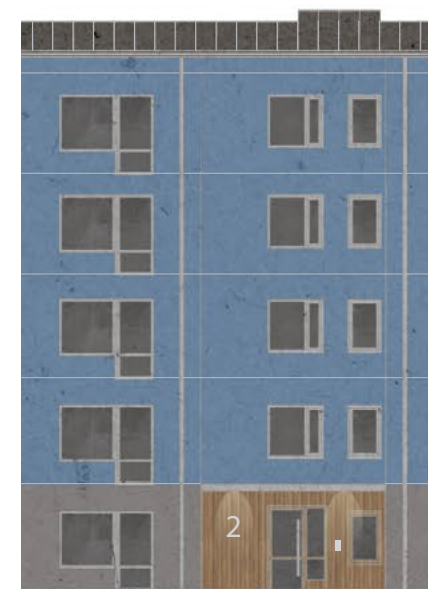
Kvartersmark mot Örtstigen ska i huvudsak ges en offentlig prägel. Plantering av nya träd ska förstärka det befintliga grönstråket.

Naturmark

Den östra delen av planområdet är flackt med gott om träd och markvegetation. Bebyggelsen placeras till väster i detta avsnitt, för att behålla grönskan mot Njupkärrsvägen. Den västra delen planområdet innehåller ett kuperat avsnitt med ett berg i norr.



Entréfasad skala 1:200 (A3)



Utsnitt entréfasader, skala 1:200 (A3)

0 5 10 15 meter

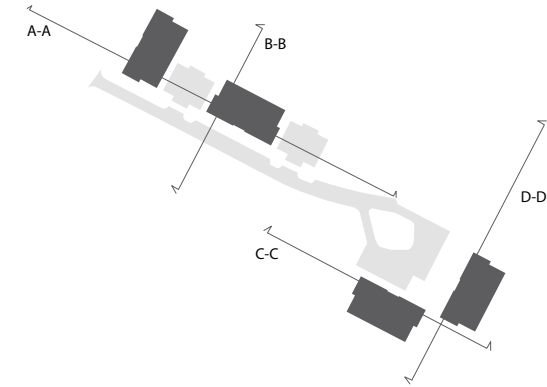
Två av husen placeras delvis vid foten av berget och en del av berget tas bort för att ge utrymme för den nya bebyggelsen. Skyddsåtgärder ska vidtas vid sprängning, för att spara eken som bedömts som bevarandevärd.

Bostadsgårdar och utemiljö

Den nya bostadsbebyggelsen placeras utmed Bergfotensvängen och den nya tillfartsvägen i enlighet med situationsplan. I planområdet kommer två stycken vistelseytor att anläggas.

Gemensam uteplats ska att finnas mellan hus 1 och 2 samt vid hus 3 och 4. Uteplatsen mellan hus 1 och 2 kommer vara terränganpassad men inte tillgänglighetsanpassad.

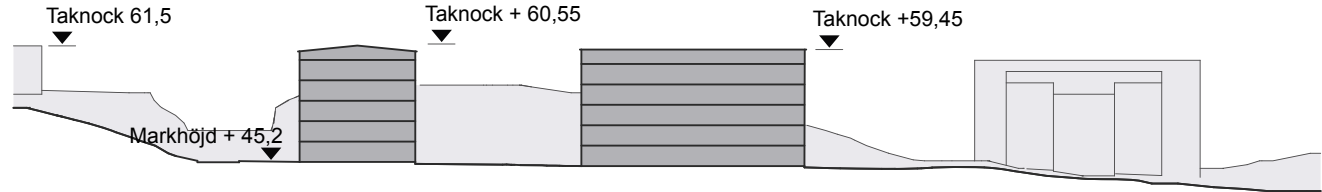
Belysningen längs gatan och utemiljöerna ska vara varmvit med bra färgåtergivning.



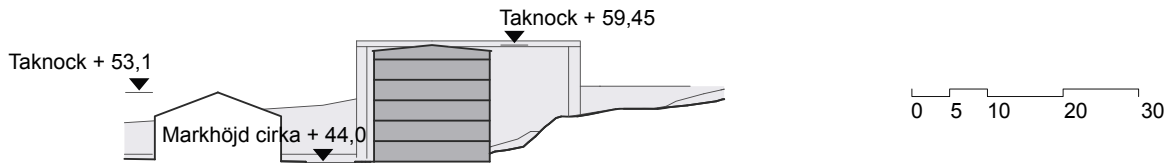
Marksektionerna i skala 1:1000 redovisar de planerade husens höjder och våningsantal samt förhållandet till befintlig bebyggelse och marknivå.

Nocken på hus 1 och 2 kommer att ligga i ungefärlig jämnhöjd med taken på radhusen väster om Bergfotensvängen. De höjer sig något över marknivån på det bakomliggande berget, men inte över träden som växer där.

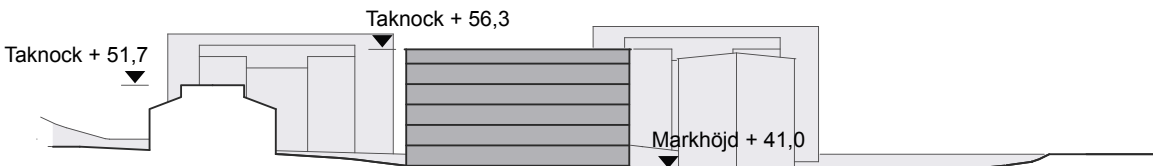
Hus 3 och 4 relaterar till skalan på punkthusen i norr och de omgivande träden.



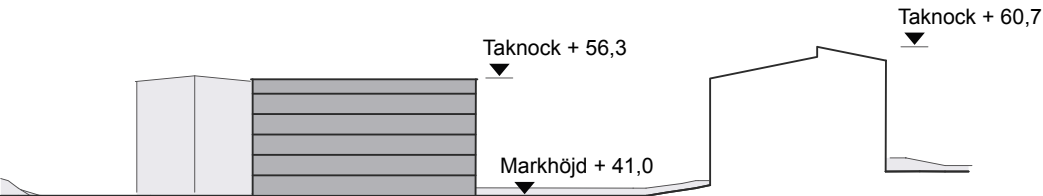
Sektion A-A



Sektion B-B

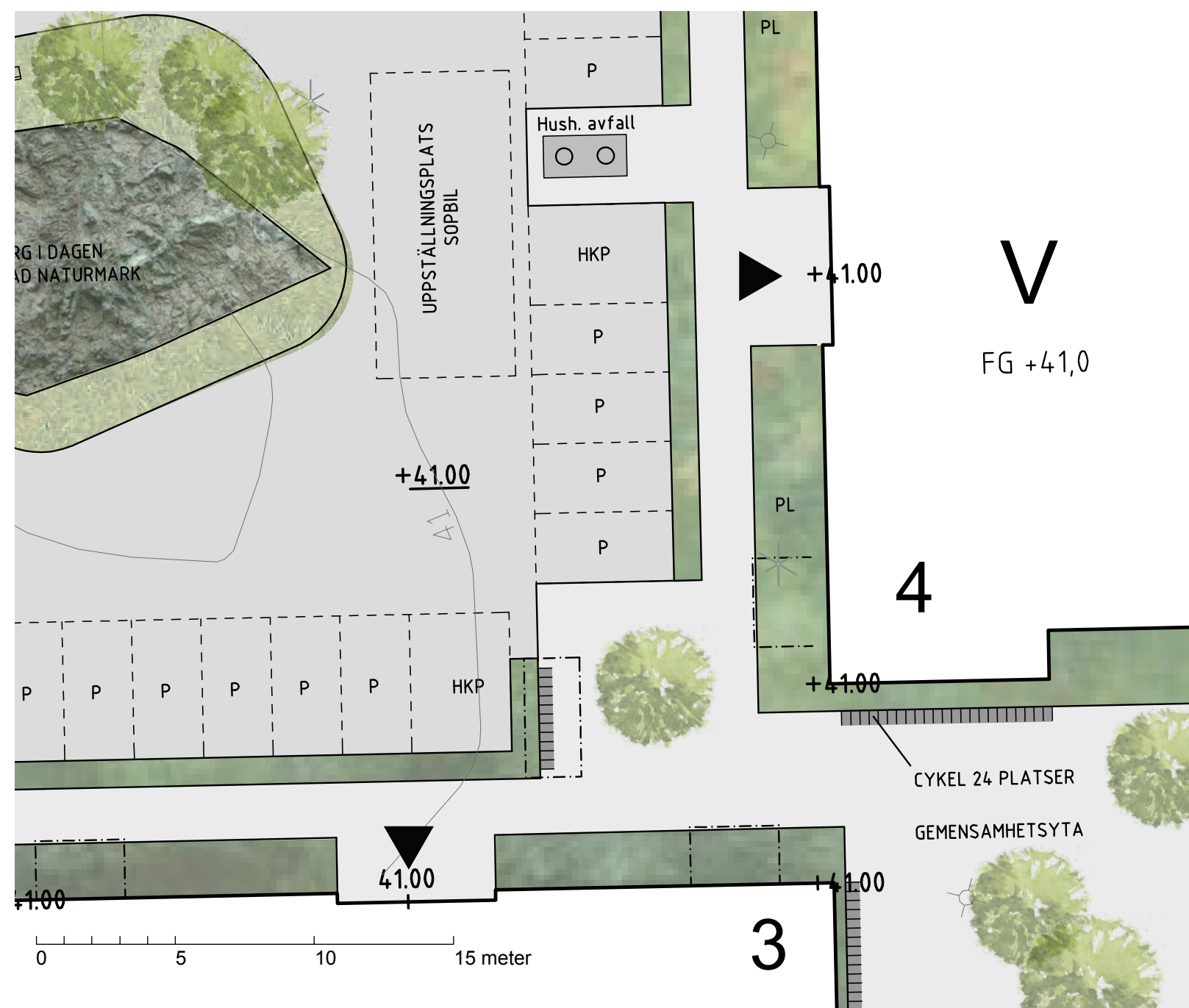


Sektion C-C



Sektion D-D





Entrésituation för planområdet, skala 1:200 (A3)

Angöring och parkering

Husen nås med bil via en återvändsgata med infart från Bergfotensvägen. Den nya gatan vänder som en enkelriktad slinga runt en punkthöjd med berg i dagen. Utmed återvändsgatan anläggs en trottoar på den norra sidan som förlängs som ett gångstråk till Njupkärrsvägen.

Bilparkering anordnas delvis som kantstensparkering, som skaftparkeringar i dubbla rader mellan husen och som enkla rader ordnade i vinkel mot den enkelriktade vändslingan. Varje hus har en handikapparkering samt angöringsplats anvisad i nära anslutning till entrén.

Minst 49 nya parkeringsplatser anläggs inom planområdet med möjlighet att reservera plats för bilpool. Bilpool ska förläggas där det är bäst ur användarhänseende. Eftersom Tyresö Bostäder har en gemensam kö för de kringliggande fastigheternas parkeringsplatser i området kan parkeringstalet 0,7 erhållas.



Område med gemensam parkeringskö

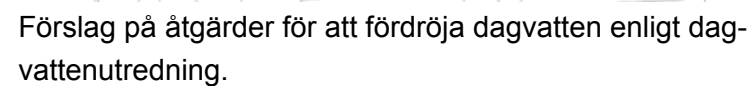
Bostadsentréerna nås dels via trottoaren längs den nya infartsvägen, dels från nya gångvägar i anslutning till parkering och angöring.

Cykelparkeringar placeras inom synhåll för de boende, totalt 144 platser varav 60 platser under tak. Taken för cykelparkeringarna utformas med vegetationsbeklädnad. Vidare ska ett cykelbeslag monteras i varje lägenhet som möjliggör cykelförvaring inomhus. Med cykelbeslagen inräknade uppnås ett parkeringstal för cykel på 2,0, varav cirka 70% är

Hushålls- och matavfall kommer att omhändertas i underjordsbehållare inom ett avstånd av 50 meter från respektive entré.

Utanför hus 1 och 2 finns utrymme för räddningstjänsten att ställa upp sin stegbil. Hus 2 i det västra planområdet utförs som souterränghus med fyra våningar mot naturmark, vilka nås av räddningstjänsten via bärbar stege med uppställningsplats för denna intill fasad. Husen i det östra planområdet har inte förutsättningar för utrymning mot kvarteretsmark, och utförs därför med TR2-trapphus.

Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt inom kvartersmark och fördröjas i diken och magasin, för att inte öka belastningen på det befintliga dagvatten-nätet. Ett fördröjningsmagasin som klarar minst 49 kubikmeter ska anläggas på ett för ändamålet lämpligt ställe inom kvartersmark.



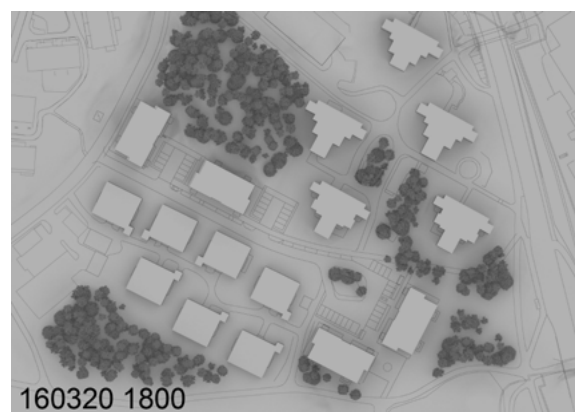
Buller

Husen placeras så att riktvärden för buller klaras. Vid anläggande av utemiljöer ska dessa placeras på platser som klarar riktvärden eller så ska dessa utformas med bullerdämpande åtgärder.

Solstudier

Solstudierna redovisar de planerade husens skuggor vid vår- och höstdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd. Husen är placerade med hänsyn till ljusförhållandena på platsen, öster och norr om de befintliga tvåvåningshusen. I allmänhet växer höga träd där husen är placerade och de nya volymerna bedöms inte påverka solljuset på platsen i någon större utsträckning.

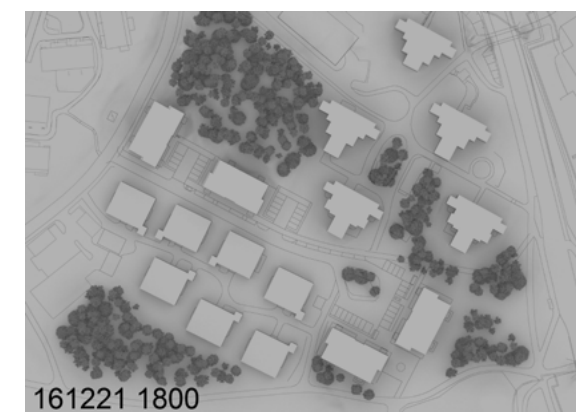
Vår- och höstdagjämning

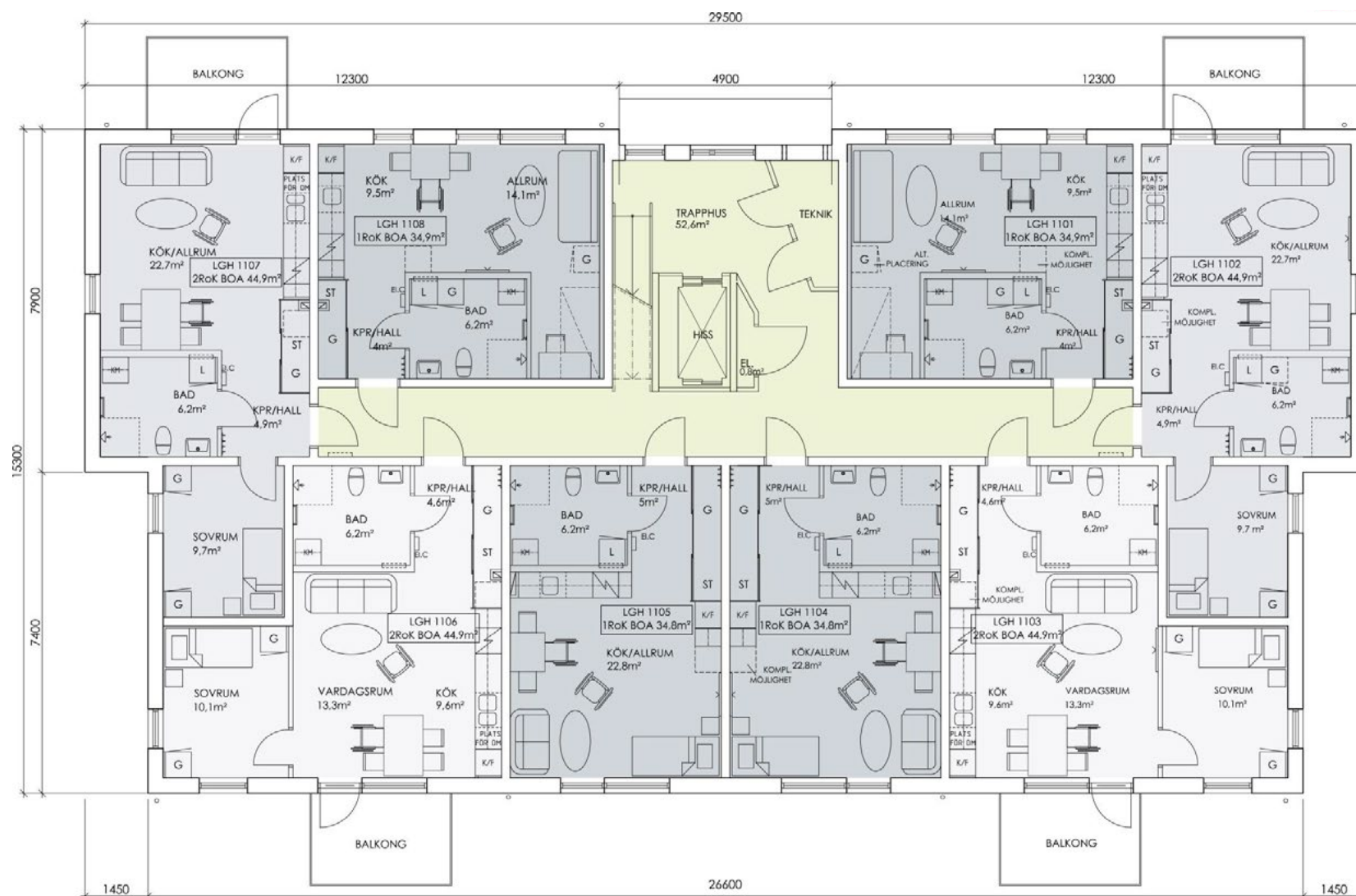


Sommarsolstånd



Vintersolstånd





Nomalplan, skala 1:100.

Planlösningen baseras på en jämn fördelning av 1:or och 2:or, totalt 8 lägenheter per våningsplan. I varje lägenhet finns möjlighet till förvaring av cykel genom ett beslag. Lägenheterna är disponerade så att det är möjligt att slå ihop två eller flera lägenheter till en större.

Volymstudie

1. Vy från Ranunkelgränd mot planområdet.
2. Vy längs Bergfotensvängen, från söder.
3. Vy längs Bergfotensvängen, från norr.



1.



2.



3.

Kommunens åtaganden

Allmän platsmark - Park

Den östra delen av planområdet består av en lågpunkt där regnvatten samlas vid riklig nederbörd. På platsen finns många träd som suger upp stora delar av vattenflödet. För att göra platsen tillgänglig under de torrare perioderna föreslås att en grusad parkslinga eller att en träspång anläggs mellan träden. Utmed slingan ska det finnas sittplatser och vara möjliggjort för en vattenspegel efter riklig nederbörd. Parken ska utformas så att den kopplar till befintliga och tillkommande gång- och cykelvägar. Vid anläggande av ett sådant stråk ska även belysning av den ingå.

Allmän platsmark - Gång

Från Bergfotensvängen anläggs en trottoar utmed infartsgatans norra sida. Trottoaren förlängs vidare i ett gångstråk till Njupkärrsvägen.

Återställande av naturmark

I syfte att upprätta parkområdet åtar sig kommunen att utföra rivning av asfalt och belysningsstolpar inom den mark som planläggs som allmän platsmark för park. Vidare ska parkmark iordningställas så att dagvatten leds mot ett område inom parken där det kan bidra till en vattenspegel efter ett rikligt regn. Växter naturligt förekommande i Tyresös naturmiljö återplanteras.

Glesa ur parkmarkens befintliga växtlighet

I syfte att frigöra mark och öppna upp för siktstråk för ny bebyggelse fälls träd som inte bedöms ha stora ekologiska värden då flertalet av dessa är belägna nära kommande fasad och balkonger. Återplantering sker av träd som kan ge ekosystemtjänster i form av exempelvis omhändertagande av dagvatten, förslagsvis björk. Ett sådant trädval skulle ge en sirlig genomsiktlig grönska från de nya fastigheterna och även låta mer solljus komma ner i markskiktet. Detta skulle gynna ris- och buskskiktet och skapa en mer diversifierad miljö.

Vatten och avlopp

Kommunen anvisar anslutningspunkter för VA-anslutning till det kommunala VA-nätverket.

Dagvatten

Kommunen tar fram en fördjupad dagvattenutredning för parkmarken för att närmare kunna beräkna flöden och för att studera lämpliga åtgärder för omhändertagande av dagvatten på platsen, t.ex. genom anläggande av damm. Utifrån utredningen föreslås sedan lämpliga lösningar. Eventuellt anläggs även kupolbrunn för att ta hand om större vattenflöden vid 50- och 100-årsregn. Befintlig kupolbrunn flyttas till område för park.

Tillgänglighet

Ett gångstråk anläggs genom planområdet som allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen.

Åtgärder före och under byggskedet

Instängsling av byggområde

Tyresö Bostäder förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Skydd av vegetation

Tyresö Bostäder ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt träd skyddade enligt plan och annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Tyresö Bostäder ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Arbeten i närheten av träd som skyddas i plan ska utföras på ett sådant sätt att dess rötter förblir varaktigt livaktiga.

Tyresö Bostäder ansvarar för att vidta de åtgärder som krävs för att tillse att träd på kommunens mark inte skadas under byggtiden. Tyresö Bostäder ansvarar för att de, eller något företag som de anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som visar uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etableringsplanen lämnas till mark- och exploateringsenheten.

Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark.

Transportvägar och trafikanordningsplan

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikanordningsplan som tas fram av exploatören (Tyresö Bostäder). Planen ska bland annat säkerställa att gång-, cykel- och

biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt. Byggtrafik *till* exploateringsområdet ska ske via Njupkärrsvägen. Byggtrafik *från* exploateringsområdet ska ske via Bergfotensvägen i enlighet kommande trafikanordningsplan.

Byggskyltning

Från det att arbetet startar ska exploatören kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena och vem som är ansvarig kontaktperson från Tyresö Bostäder.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete.

Inför schaktning under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.

1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (exploatering, plan, bygglov)*

Deltagande: *Byggherre*

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: *Kommunen (exploatering, plan, bygglov)*

3. Bygglovsprocessen startar

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

Ansvarig: *Byggherren*

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (bygglov)*

Deltagande: *Byggherre, Kommunen (exploatering)*

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: *Byggherren*

Deltagande: *kommunen (exploatering, bygglov)*

6. I samband med att slutbesked ges

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: *Kommunen (exploatering, plan och bygglov)*

Deltagande: *Byggherren*

projekt avslutas!

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Tyresö Bostäder AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

.....

Datum

.....

Projektledare i kommunen