

STEG 2: Informationssida

DETTA DOKUMENT SKA ENDAST FYLLAS I I STEG TVÅ

Upplysningar om och riktlinjer för kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram knyts till de markanvisningsavtal/exploateringsavtal som tecknats mellan kommunen och aktuella parter. Formen på programmet är därför kopplat till överenskomna avtal.

Kvalitetsprogrammet visar kvaliteter i projektet, gestaltning och tekniska lösningar. Kvalitetsprogrammet ska beskriva vilka kvaliteter som ska finnas. Det färdiga kvalitetsprogrammet som beslutas i samband med antagande av detaljplanen ska också visa på kommunens åtagande på allmän platsmark. Målet med kvalitetsprogrammet är att inte behöva göra avvikelser, men om det krävs så görs det i dialog mellan aktör och kommunen. Avvikelse ska hålla samma eller högre kvalitet än det som tidigare angetts i programmet. Kvalitetsprogrammet som tas fram i samband med markanvisningstävling är ett förenklat kvalitetsprogram och kommer att fungera som grund till fortsatt arbete under planprocessen.

Huvudsakligt syfte med kvalitetsprogram

- Säkerställa kvaliteter i det som byggs i kommunen
- Ställa samma grundkrav på redovisning för ny bebyggelse i alla projekt
- Minska andelen nerlagd tid på sammanställning av och upprättande av arkitekternas leveranser i olika projekt.

Dokumentets innehåll och leverans

Grön text i dokumentet är vägledande text samt exempel på vad som kan tas upp för att möta utvärderingskriterierna. Texten ska tas bort inför

leverans.

Alla bilder ska ha ett tydligt syfte och en bildtext som förklarar syftet.

Vid slutleverans inför markanvisning levereras kvalitetsprogrammet till kommunen som en paketerad mapp med original i InDesign. Tillhörande länkade bilder ska vara namngivna så att det enkelt går att härleda vilken bild som är vilken även från PDF-filen.

Format

Använd skapade styckeformat (rubrik 1,2 3, brödtext, bildtext, lista).

Övriga upplysningar

- Tyresö kommuns strategier och riktlinjer ska beaktas genom hela arbetet.
- Kvalitetsprogrammet kommer att uppdateras och utvecklas under kommande planprocess.

KVALITETSPROGRAM FÖR FORNUDDENS GAMLA SKOLA

Kvalitetsprogrammets syfte

[Stycket innehåller fast text som inte ändras om inte båda parter är överens]

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

Lägg in bild över projektet.

INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	2
Projektidé för Fornuddens gamla skola	3
Situationsplan	4
Illustration	5
Byggnadernas gestaltning	6
Volym och placering	
Material och färgsättning	
Fasader	
Sektioner	
Planlösning	
Gestaltning av utemiljön	10
Växtlighet, gemensamhetsytor och lekplatser	
Dagvatten	
Ekosystemtjänster	
Renhållning	11
Beskriv hur ni resonerar kring punkterna nedan:	11
Trafik och parkering	11
Beskriv hur ni resonerar kring punkterna nedan:	11
Projektets klimatavtryck	11
Leva hållbart	
Klimatavtryck och en cirkulär byggprocess	
Teknisk ruta/Basfakta/Projektinfo	12
Process	13

Max 1 sida text.

Projektidé för Fornuddens gamla skola

- Beskriv projektets vision och gestaltningsidé och hur den möter upp kommunens vision för Fornuddens gamla skola, se markanvisningsprogram.
- Beskriv de målgrupper ni ser kommer att flytta in i era bostäder utifrån kommunens strategi för bostadsförsörjning, se markanvisningsprogrammet. Beskriv också hur er projektidé och arbetsmetodik attraherar denna målgrupp.
- Vilka värden finns och kan bevaras, samt vilka nya värden kan tillskapas på platsen?

Situationsplan

Anpassa situationsplan till en hel sida, inklusive norrpil, skala och skalstock. Skala 1:400 i A3.

Detta ska vara ett första förslag på utkast och kommer vid planarbete att revideras och uppdateras.

Situationsplanen ska innehålla:

- Byggnader, inklusive komplementbyggnader och eventuellt bygglovsbefriade åtgärder
- Privata utemiljöer
- Entréer
- Grönska (befintlig och planerad)
- Parkeringsytor, infartsvägar och gångvägar
- Miljöhus
- Gemensamma vistelseytor och möblering så som lekplats, grillplats eller liknande
- Förslag på höjdsättning

Följande ska redovisas antingen med ovan information eller på separat situationsplan:

- Ytor för planerade ekosystemtjänster och dagvattenhantering
- Förslag på avrinning för skyfall utifrån befintliga förutsättningar
- Andel genomsläpplig mark

Max 2 sidor text.

Illustration

Redovisa fyra olika vyer. Vyerna ska visa mötet mot gata (Parkvägen och Fornuddsvägen), anpassning till ekar och berg i dagen samt gestaltning gemensamma vistelseytor. En flygvy där helhetsbild framgår. Tänkt fasadmateriäl och färgsättning ska framgå.

Max 1 sida bild och text.

Byggnadernas gestaltning

Volym och placering

- Redovisa hur byggnaden möter och anpassas till omgivande bebyggelse. Se markanvisningsprogrammet för förutsättningar och utvärderingskriterier.

Material och färgsättning

- Beskriv material och färgsättning med färgpalett och referensbilder på material för samtliga byggnader. Skisserna ska vara diagramatiska. Se markanvisningsprogrammet för förutsättningar och utvärderingskriterier.

Max 1 sida bild och text.

Fasader

Minst en fasadritning för varje hustyp med mått på nockhöjder, marknivå, skala och skalstock.

- Har den nya byggnaden väl utformade fasader avseende bland annat anslutningar mot mark och tak samt detaljer som socklar, entréer och fönster?

Max 2 sidor bild och eventuell text.

Sektioner

Sektionsritning med skala, skalstock samt angivna höjder för mark, våningar, tak etcetera.

Byggaktören väljer själv ut lämpliga sektioner utifrån sitt förslag. Sektionsritningarna ska övergripande visa hur bebyggelsen förhåller sig till omgivande bebyggelse, topografi och natur samt ge information om eventuell utfyllnad och sprängning.

Max 1 sida bild och text.

Planlösning

Ritning med skala och skalstock i lämplig storlek för projektet.

- Är den nya bebyggelsen genomtänkt utifrån tillgänglighet för alla?

Max 1 sida bild och text.

Gestaltning av utemiljön

Växtlighet, gemensamhetsytor och lekplatser

Beskriv hur vegetation, anläggningar och markbeläggning anpassas utifrån områdets karaktär för att bevara, stärka eller skapa nya värden. Se kriterier i markanvisningsprogrammet.

Dagvatten

- Beskriv hur dagvatten tas omhand inom egen fastighet. Hänvisa till situationsplan för detta.
- Beskriv vilka gestaltande och biologiska kvalitéer dagvattenhanteringen bidrar till.

Ekosystemtjänster

- Beskriv vilka ekosystemtjänster som främjas.
- Bevaras befintliga träd utöver ekar?

Åtgärder som bidrar till ekosystemtjänster i området kan vara:

- Biotoptak. Växtbädden ska ha en tjocklek och uppbyggnad som skapar förutsättningar för en ängsvegetation. Anläggs med fördel på komplementbyggnader eller på tak som är synliga för att även bidra till sociala ekosystemtjänster
- Ny växtlighet och åtgärder som skapar potentiella livsmiljöer för småfåglar och pollinerande insekter. Exempelvis flerskiktad plantering eller äng, spaljeer med klätterväxter, död ved, insektshotell, sedumtak, fjärilsrabatter, fågelholkar och fladdermusholkar.
- Plantering av träd på fastighetsmark. Växtbädden måste ha en tjocklek som skapar långsiktigt goda förutsättningar för träden och ge dem god utveckling.

Renhållning

Beskriv hur ni resonerar kring punkterna nedan:

- Placering av miljöhus samt eventuell möjlighet till återbruk. Tyresö kommuns tekniska handbok om avfallsutrymmen ska följas.
- Redovisa hur renhållningsfordon angör.
- Redovisa avstånd från miljöhus till uppställningsplats samt bostäder.

Trafik och parkering

Beskriv hur ni resonerar kring punkterna nedan:

- Information om eventuella gemensamma tjänster så som exempelvis bil- eller cykelpool, leveransboxar m.m.
- Placering av cykelparkeringar. Cykelparkering bör placeras närmare entré än bilparkering.
- Placering av bilparkeringar.
- Placering av planerade laddplatser för bilar.
- Finns plats för väderskyddade parkeringar för barnvagnar och cykelvagnar?

Projektets klimatavtryck

Leva hållbart

- Beskriv eventuella funktioner i byggnaden och på gården som hjälper människor att leva hållbart. Exempelvis delningstjänster och odling.

Klimatavtryck och en cirkulär byggprocess

Beskriv hur ni planerar att arbeta med klimatavtryck och cirkuläritet, det kan handla om frågorna nedan.

- Finns mål på gränsvärden för byggnadens klimatpåverkan?

- Vad är resonemanget angående de största posterna i beräkningen (stomme, grund och fasad)?
- Ska en klimatcertifiering uppnås i projektet?
- Hur beaktas smarta system som minskar resursåtgång av till exempel el, vatten och val av energikälla?
- Kan byggnadsmaterial underhållas och repareras på ett bra sätt?
- Kan valda byggnadsmaterial demonteras och återvinnas?

Teknisk ruta/Basfakta/Projektinfo

Total BTA	
Total ljus BTA	
BOA	
Antal lägenheter/bostäder	
Lägenhetsfördelning	
Cirka antal boende	
Antal lokaler	
Antal bilparkeringsplatser	
P-norm	
Antal parkeringsplatser för bilpool	
Antal cykelparkeringsplatser	
P-norm cykel	
Cykelparkering varav inomhus/utomhus	

Tabellen ska redovisa cirkatal och behöver ej se ut exakt så här men ska innehålla denna information

Process

1. När planen vunnit laga kraft.

Byggaktör kallar till startmöte där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Från kommunen deltar exploatering och plan. Genomgång av tidplan och arbetsgång. Eventuell fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet.

2. Inför bygglovsansökan

Byggaktören levererar bygglovshandlingar till ansvarig projektledare på kommunen. Plan och exploatering stämmer av att handlingarna uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan byggaktören söka bygglov.

3. Bygglovsprocessen startar

När byggaktören lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta. Som en del av bygglovsärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd.

4. Under bygglovsprocessen

Under denna fas kan det krävas två parallella processer. En för avstämning mot kvalitetsprogrammet och exploateringsavtalet 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. Byggaktören behöver kontakta plan och exploatering för godkännande av avvikelser mot kvalitetsprogrammet.

5. Efter startbesked

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

6. I samband med att slutbesked ges

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

projekt avslutas!

