

Kvalitetsprogram för Jordbro etapp 2

inför samråd

2021-04-16

Detta kvalitetsprogram hör till Detaljplan för Jordbro etapp 2,
Kalvsvik 1:4, 16:1, m.fl. Diarienummer 2016.33



Stadsbyggnadsförvaltningen

Kvalitetsprogram upprättat av
Helena Granting och Fredrik Sundberg,
Planavdelningen, Haninge kommun



Innehåll

Avsnitt 1

- Kvalitetsprogrammets syfte
- Bakgrund och utgångspunkter
 - Social hållbarhet och vägledande teman

Avsnitt 2

- Stadsbyggnadsprinciper
- Skala och gestaltungsprinciper för bebyggelse
- Principer för bebyggelse typer mot stads- och gaturummen
- Bottenvåningar
- Entréer
- Garagefasader
- Bostadsgårdar
- Balkonger
- Dagvattenlösningar
- Kulör och materialval
- Appendix med Jordbros DNA och befintliga karakteristika.

Kvalitetsprogrammets syfte och utgångspunkter

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och marköverlåtelseavtal säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark inom detaljplanens område.

I programmet anges hur kvarteren ska utföras och gestaltas vad gäller utformning av byggnader, markplanering och ytskikt.

I separat bilaga till kvalitetsprogrammet redovisar respektive byggaktör de enskilda kvarterens funktioner och innehåll med beskrivning hur projektet tillgodoser kvalitetsprogrammets krav och intentioner.

Kvalitetsprogrammet tar sin utgångspunkt i de strategier för utveckling av Jordbro som kommunen tidigare tagit ställning till. Från Översiktsplan 2030 (antagen 2016) framgår att social hållbarhet bör prioriteras i Jordbro och att centrumet måste stärkas för att öka stadsdelens attraktivitet. Planprogram för Jordbro centrum (antaget 2014) ger en värdefull analys av centrala Jordbro och poängterar bland annat vikten av att blanda funktioner och att fler människor skapar trygghet, även om programförslaget i sig inte längre är aktuellt. Ett viktigt kunskapsunderlag kring Jordbro utgör också den förstudie som WSP genomförde under 2019. Den innehåller bland annat en socialt värdeskapande analys, som utmynnar i att samverkan, blandade upplåtelseformer och delaktighet i stadsutvecklingen bland stadsdelens invånarna är nyckelfrågor för att skapa social hållbarhet.

Kvalitetsprogrammet utgår från en sammanvägd bedömning av bland annat ovanstående dokument, och den gemensamma nämnaren är just vikten av social hållbarhet, vilket är den bärande idén i kvalitetsprogrammet.

Detta kvalitetsprogram med tillhörande detaljplan för bostäder, skola kulturhus och kontor har upprättats i samarbete mellan Haninge kommun, Haninge Bostäder, Witte Sundell arkitekter, SBB, Kjellgren Kaminsky.

Social hållbarhet grundbult i kvalitetsprogrammet

För att utbyggnaden av Jordbro skall uppnå målen är det nödvändigt att skapa förutsättningar för en social hållbarhet i stadsdelen där invånarna känner sig trygga, delaktiga och inkluderade i sitt bostadsområde. Social hållbarhet ska således genomsyra utbyggnaden av Jordbro och den fysiska utformningen av stadsdelen.

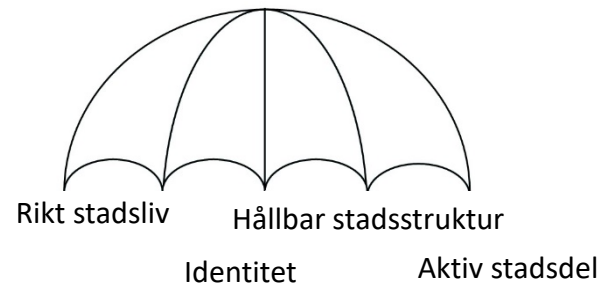
Detaljplanens förtätning och utbyggnad av stadsdelen innebär tillkomst av nya bostäder, skola, kulturhus och service av olika slag samt arbetsplatser. I anslutning till dessa olika funktioner skapas miljöer som dels hör till bostaden, men också gemensamma stadsrum såsom gatumiljö, torg och mindre platser och stråk som tillsammans utgör den fysiska miljön och ramen för en levande stadsdel. Vägledande för gestaltningen och utformning av ett socialt hållbart Jordbro är ett antal ledord som med olika strategier för att uppnå en attraktiv stadsmiljö.

Vägledande teman:

- Rikt stadsliv
- Identitet,
- Aktiv stadsdel
- Långsiktig hållbarstadsstruktur

SOCIAL HÅLLBARHET

trygghet, delaktighet och inkludering



Rikt stadsliv –vägledande tema

Stationsområdet innehåller en variation av funktioner, upplevelser, händelser och överraskningar. Platser och byggnaders utformning gör det lätt att mötas – för alla. Bottenvåningarnas funktioner skapar förutsättning för stadsrummet och hur det berikar stadslivet på olika sätt.

Strategier:

- Blanda funktioner på kvartersnivå
- Blanda upplåtelseformer för bostäder med både hyresrätter och bostadsrätter
- Bottenvåningars utformning och innehåll centralt
- Gestalta miljön för både boende verksamma och besökare
- Urbana stråk
- Mötesplatser i det offentliga rummet liksom i bostadskvarteren

Detaljnivå:

- Olika funktioner nära varandra- lätt att mötas
- Multifunktionella ytor för både barn och vuxna
- Torg som kan användas till vardag och fest
- Tillgång på bokaler och /eller vanliga lokaler stärker och uppmuntrar det lokala näringslivet

Identitet-vägledande tema

Arkitektur och kvalitet på gestaltning stärker platsens identitet och skapar stolthet över platsen.

Nytänkande i gestaltning och omsorg om miljön.

Byggnaders innehåll stärker identiteten - en fullvärdig stadsdel med Kulturhus och högstadieskola

Strategier:

- Befintliga kvaliteter och platsens historia är utgångspunkt i utveckling av ny arkitektur och stadsrum. (Jordbros "DNA")
- Jordbro får en ny årsring med välgestaltad arkitektur och stadsrum.
- Konst i det offentliga rummet

Detaljnivå:

- Arkitektur där material, element eller detaljer hämtar inspiration i Jordbros historia
- Möjliggöra både permanenta och tillfälliga konstinslag
- Lokalt förankrad konst integrerat i stadsmiljön i stort men även på kvartersnivå

Aktiv stadsdel-vägledande tema

Stadsdelen erbjuder en mix av aktiviteter och funktioner. Det skall vara lätt att röra sig mellan olika målpunkter i området.

Hälsa, umgänge och aktivitet.

Medborgarnas delaktighet

Strategier:

- Skapa platser som uppmuntrar till aktivitet
- Bejaka initiativ till aktiviteter
- Utformning och gestaltning av stråk i området

Detaljnivå:

- aktivitetsytor på allmänplats, exv. utegym, lekytor på bostadsgårdar.
- mötesplats inom kvarteret utomhus eller inomhus
- Oprogrammerade ytor som möjliggör initiativ från boende
- Alla boende har tillgång till en gemensamhetslokal

Långsiktigt hållbar stadsstruktur-vägledande tema

Stadsväv, byggnadsstruktur, grönska, klimat

Bygga med robusthet och flexibilitet - handlingsberedskap inför morgondagens förändrade behov.

Medvetna val av byggnadsmaterial och konstruktion.

Grönska och växlighet skall berika gaturummen och bostadsgårdar och bidra med ekosystemtjänster.

Hållbart resande (bilparkering, cykelparkeringar, bilpool).

Strategi:

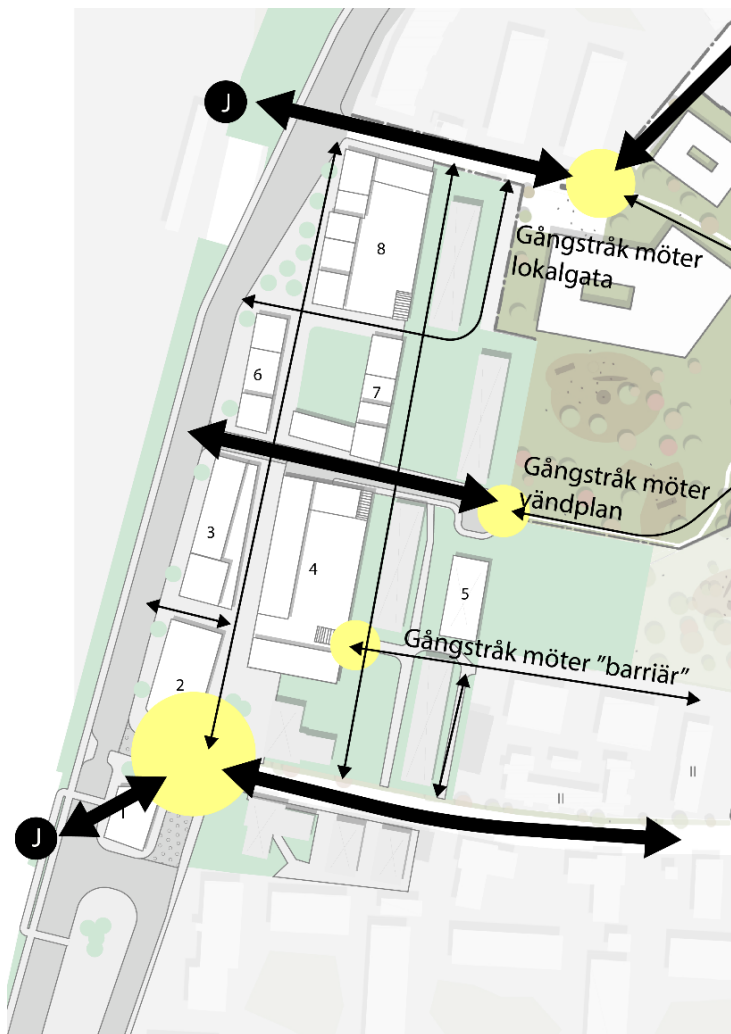
- Lokaler som kan användas för flera ändamål. Exv. cykelrum i bottenvåning som kan bli kommersiell lokal, mm.
- Användbarhet inför framtiden där lägenhetsstorlekar medger dynamiskt växande hushåll. Sammanslagning eller uppdelning med generationsboende, hoffice etc.
- Använda gröna lösningar för dagvattenhantering.
- Välja naturliga byggnadsmaterial i byggnad och dess stomme.
- Markförlagda bostadsgårdar möjliggör träd och dagvatteninfiltration.

Detaljnivå:

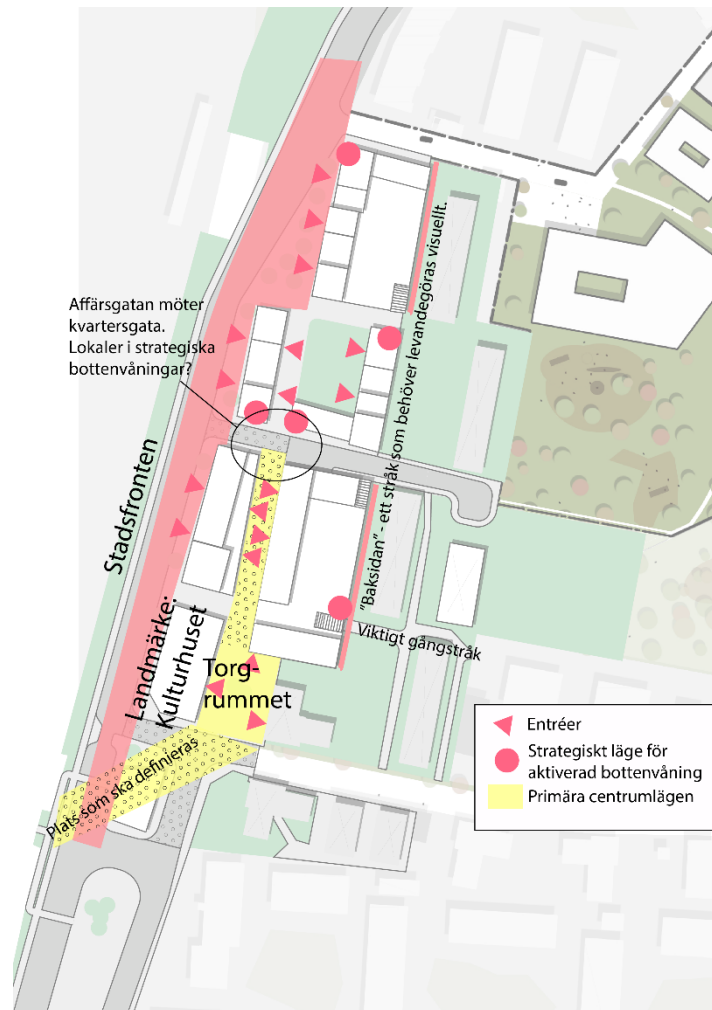
- Bjälklagshöjder möjliggör växtlighet.
- Planbestämmelse medger träbjälklag.
- Mobilitetstjänster ger förutsättning för låga p-tal.



Planområdets struktur och gatuhierarkier



Stråk och kopplingar i området.
Markerade förbindelsepunkter är platser där viktiga stråk korsas och en miljö som behöver omhändertas gestaltningsmässigt.



Aktiverade stads-och gaturum.

Stadsbyggnadsprinciper

Sammanhängande stad med tydlig stadsfront

Utbyggnaden av etapp 2 skall skapa en tydlig och identitetsskapande stadsfront. Stadsväven utvidgas mot stationen och skapar en tydlig gräns var staden slutar och börjar. Bebyggelsen utformas så att den inte blir en visuell barriär mot befintlig bebyggelse sett från pendeltåget. Den nya arkitekturen hjälper till att förstå platsen, vad som är nytt och vad som är tillägg är viktiga parametrar. Arkitekturen skall vara karaktärsfull och anpassad till Jordbro samt bidra till Jordbrobornas identitet och hemkänsla.

Stadsmässighet

Blandstaden med utbud av olika funktioner, samhällsservice, kultur, nöjen och butiker och mötesplatser mm. understödjer det urbana livet och signalerar stadsmässighet. Bebyggelsen liksom offentliga rum som gator torg ges en gestaltning som förstärker detta. Arkitekturen gestaltas med visuell variation, bearbetad fasadarkitektur och aktiva bottenvåningar.

Mänsklig skala och variation

Vägledande är Jan Gehls empiriska kunskapsbas. Avseende höjd på enskilda byggnader innebär detta exempelvis upp till 4 max 5 våningar som en gräns för det som möjliggör en visuell och verbal kontakt ner till gatan.

Skalan på kvarteren och hur de upplevs är beroende av uppdelning av kvarteret i volym och fasaduttryck, där bjälklagsförskjutning, förskjutet fasadliv mm är verktyg för att skapa visuell variation och småskalighet. Fasadvariation skall primärt åstadkommas på annat sätt än kulöruppdelning även om färgsättning kan förstärka detta.

Kvarterens silhuett är betydelsefull för ett varierat uttryck och nedbruten skala. Takfoten inom kvarterets fasader skall ha en varierande höjd.

"Arkitektur nära människan" Fasadmaterial och fasadbearbetning som anpassats i gestaltningen ges en omsorg om detaljerna för att upplevas på nära håll. Stor vikt skall läggas i bearbetningen av fasaden och stadsrummet i området närmast marknivå

2. Skala och gestaltungsprinciper för kvartersbebyggelse

- Befintliga skivhus i nio våningar representerar förortens storskalighet. Dessa tillåts att dominera i stadslandskapet där tillkommande bostadsbebyggelse underordnar sig.
- Områdets "Grundskala" är en femvåningsbebyggelse inom kvarteren. Kvarteren delas upp i olika höjder med en högsta höjd om maximalt sju våningar under förutsättning att den byggnadskroppen får en tornverkan och att motsvarande mängd våningar minskas på annan del i kvarteret som görs lägre än grundskalan.
- Kvarterens byggnadskroppar delas upp i minst två eller fler per kvarterssida beroende på kvarters storlek
- Kvarter 3:s fasader mot Södra Jordbrovägen får en nedbruten skala genom livförskjutning och vinkling av fasaden. Denna fasad skall delas upp i fyra delar som varierar i höjd.
- Hus 4A mot torget: Skala mot torget skall trappas ner och ansluter till befintligt 4 vånings bostadshus vid moränvägen. Betraktas som monolit och behöver inte delas upp.



3. Principer för bebyggelsekaraktärer mot stads- och gaturummen

Bebyggelse mot järnvägen

- Annonserar Jordbro som stadsdel. Denna stadsfront mot Södra Jordbrovägen är viktigt första intryck.
- Karaktärsfull arkitektur som tar avstamp i platsen
- Kvarteren skall delas upp för att motverka barriärverkan
- Uppdelning av kvarteret i volym och fasaduttryck, där bjälklagsförskjutning, förskjutet fasadliv mm är verktyg för detta.
- Kvarterens silhuett ska variera, med uppdelning av olika höjd på takfoten inom kvarteret.
- Dubbla sockelvåningar mot södra Jordbrovägen med mycket fasadöppningar som tydligt manifesterar lokaler.

Bebyggelse mot torget

- Byggnader mot Jordbros viktigaste offentliga rum och nya torg skall präglas av stadsmässighet och kvalitativ gestaltning
- Förhöjd sockelvåning mot torget. I befintligt hus bör bottenvåningen användas till centrumändamål istället för bostadsändamål. Sockelvåningen ska innehålla glasytor mot torgsida och väsentligt domineras av uppglasning.
- Det nya bostadshuset 4A, vars långsida och gavel vänder sig mot torg och affärsgata skall ges särskild arkitektonisk omsorg. Hörnet med butiksentré skall accentueras gestaltningsmässigt. Val av fasadmaterial skall väljas noggrant och i samspel med befintligt bostadshus.
- Balkonger mot torget och affärsgatan ges ett begränsat största djup för minskad skuggverkan och får inte glansas in för att säkerställa ett lätt och luftigt intryck

Bebyggelse mot "affärsgatan" –en wohnfertgata på fotgängarnas villkor

- Dubbel sockelvåning med förhöjd takhöjd. Aktiva bottenvåningar med generösa glasöppningar. Arkitektonisk bearbetning och variation i bottenvåningarna.
- Variation av olika storlekar på lokaler som möjliggör olika typer av verksamheter.
- Staket mot takterrasser/bostadsgårdar som angränsar mot affärsgatan skall göras genomskiktligt
- Beträffande balkonger, se ovan.

Bottenvåningar

Bottenvåningarna är en liten del av byggnaden, men har en helt avgörande roll för upplevelsen av stadslivet.

Gaturumsberikande funktioner i bottenvåningar skall eftersträvas. Närmast torget och affärsgatan är en koncentration av lokaler given. I övrigt lokaliseras enstaka lokaler i lämpliga lägen, exempelvis i förlängningen affärsgatan eller längs med nordsydligt stråk närmast plangräns i öster. I de fall kommersiella lokaler inte är realistiskt kan andra funktioner väljas såsom tvättstuga, cykelrum, föreningslokal etc. om dessa görs utåtriktade mot gatan.

En viktig utgångspunkt är människans seende och där den gående människan har ett blickfång från gatunivå och 4-6 meter upp. Det är således miljön närmast oss som har allra störst betydelse för vår upplevelse. I utformning av denna zon skall omsorg om detaljerna ägnas stor uppmärksamhet.

Tydlig vertikal indelning i fasadernas utformning för att skapa variation och en händelserik gatumiljö. Eftersträvarsvärt med entré till bostad alternativt till lokal var 10:e meter

Bottenvåningarna kommunicerar mellan gaturummet och livet innanför byggnaden, därför är fasadöppningar som medger en visuell kontakt av stor vikt för hur gaturummet uppfattas. Här finns även en koppling mellan bottenvåningen utseende och om gaturummet är en plats där folk känner sig trygga.



Entréer

Ett levande tryggt gaturum förutsätter att människor rör sig ut och in genom fasader.

Både bostadsentréer och lokalentréer bidrar med detta, med dubbelsidiga entréer i vissa lägen längs Södra Jordbrovägen. Detta säkerställer en livfullhet och aktivering av gaturummet även kvällstid med en upplevelse av ökad trygghet som följd.

Kvarter 6 ska ha dubbelsidiga entréer och kvarter 3 ska ha minst två dubbelsidiga bostadsentréer.

Entréer ges en särskild omsorg och arkitektonisk bearbetning.

I utformning av dessa bör även hänsyn tas till att skapa en tilltalade plats som är välkomnande och trivsamt och skapar förutsättning för att mötas, gärna i kombination med grönska.

Entréparti bör läggas i fasadliv och indragna entrélösningar undvikas.

Där så är möjligt kan förgårdsmarken med fördel användas till funktioner som berikar gaturummet. Exempelvis placering av cykelställ och uppehållsytor i anslutning till entré.

Belysningslösning skall medföra tydlig upplysta entrézoner och även innehålla lägre miljöskapande belysning.



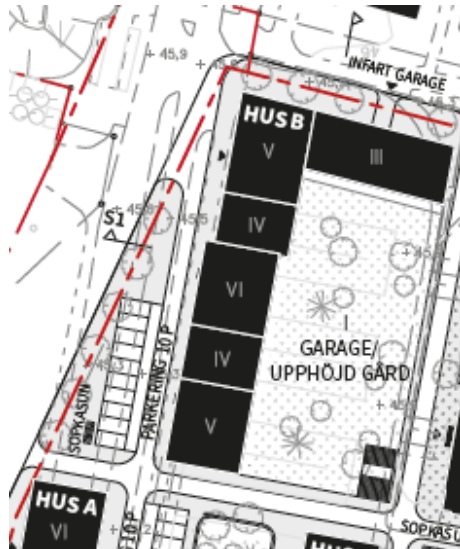
Utformning av fasader innehållande garage

Samtliga fasader i norra (kv 4) och södra kvarteren (kv 8) där garage i marknivå behöver ha en fasadbearbetning som skapar en attraktiv bottenvåning med visuell variation och motverkar barriärverkan. Utgångspunkten för detta ska vara:

- Kontakt med gatan
- Trygghet att se in och ut.
- Val av fasadmaterial och utformning skall bidra till att åstadkomma en genomsiktlighet.
- Där det förekommer ett upphöjt bjälklag skall, i fall där byggnaden livar med sockvåningen, fasadmaterialet dras ner till mark. Detta gäller både där bottenvåningen innehåller matbutik och garage.
- Belysningslösning stärker trygghetsaspekten och kan med fördel utformas för att tillföra kvaliteter på fasaderna, i synnerhet längs det nordsydliga vägstråket i västra delen av planområdet .



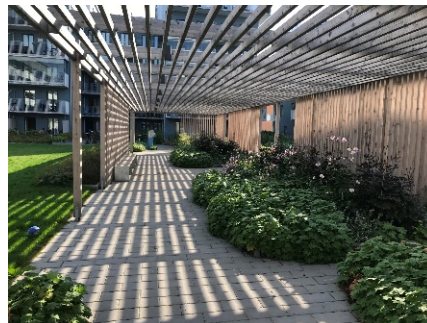
Kvartersmark i norr



- Den större ytan av kvartersmark väster om kvarter 8 i planområdets norra del gestaltas så att platsen bidrar på ett positivt sätt till intilliggande gaturummen.
- Avgränsning mot gångbana mot Södra Jordbrovägen skall vara tydlig .
- Uppställning eventuella sopkärl anordnas på ett lämpligt sätt och med en utformning som är genomtänkt gestaltningssmässigt.

Bostadsgårdar

- Gårdsrum bidrar till mötesplats och samvaro.
- Kvarterens bostadsgårdar är betydelsefulla halvprivata zoner för att ge livskvalité för de boende och skapar förutsättning för mänskliga möten, rekreation och lek. Gården utrustas för att understödja detta genom en variation av vistelseplatser i sol och skugga och utformas välkomnande för alla. Om möjligt kan eventuellt en gemensamhetslokal finnas i nära anslutning till gården.
- Bostadsgårdarna skall ha vegetation och upplevas som grönskande.
- Det ska finnas partier med djupare jordmån som möjliggör buskar och helst mindre träd.
- Planteringar med större jordmån kombineras med växtbäddar för omhändertagande av dagvatten.
- Odlingsbar plats i gårdsmiljön bör finnas för de boende vilket bidrar till både ekosystemtjänster och trivsam gårdsmiljö.
- Belysning används för att skapa trygghet och överblickbarhet där belysningslösningar också medvetet används för att göra gårdsmiljön attraktiv och förlänga användningstiden.



Balkonger

Balkonger som byggelement bidrar till variation i fasaduttrycket både som friliggande eller inbyggda i fasadliv och är också en boendekvalitet för den enskilde.

Balkonger särskilt i de lägre våningarna bidrar till en kontakt mellan gata och hus med positiv inverkan socialt och trygghetsmässigt genom "ögon på gatan". Balkongfronter skall därför utföras i ett genomsiktligt.

På byggnad mot allmän plats skall balkonger i förekommande fall vara utanpåliggande utanför fasadliv. Detta berör byggnad 4 A mot torget respektive 4B mot affärsgatan. Begränsat balkongdjup mot allmän platsmark för utkragande balkonger syftar till att motverka ett alltför dominant inslag på fasaden och skuggverkan.

Balkonginglasning

Alla inglasningar skall ha samma utförande och helst vara profillösa bärverk.

Där inglasning inte är utförda samtidigt med byggnadens uppförande påverkar detta ofta både gaturummet och byggnaden i sig med förfulande efterhandslösningar



Dagvattenlösningar

- Dagvattenlösningar skall vara integrerad del i gårdsrummen samt på kvartersmark.
- Gröna dagvattenlösningar skall eftersträvas så att fördröjning sker med vegetationsbaserad lösningar.
- Gestaltningen och teknisk lösning kan vara enkla och lättskötta och anpassas till platsen.
- Regnbäddar kan med fördel anläggas och har ett skötselbehov som motsvarar vanliga planteringsytor och traditionella dagvattenlösningar.
- För anvisningar hänvisas till Haninge kommuns dagvattenstrategi och dagvattenutredning.



Kulör och materialval



Trä



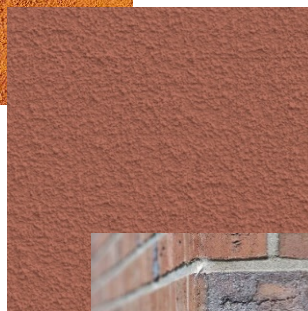
Kombinationer av trä
med annat fasadmaterial



Gult tegel
Ljusa putstoner



Kraftfullare
kolorit med
varma och
distinkta
putstoner



Rött tegel

De för Jordbro vanligaste förekommande fasadmaterialen är puts, trä och tegel. Dessa kompletteras med nya materialinslag som plåt och skiffer. Keramiskt material såsom klinker förekommer i många befintliga entréer. Genom ny användning som fasadmaterial ger detta ett samtida uttryck som kompletterar föreslagen materialpalett.

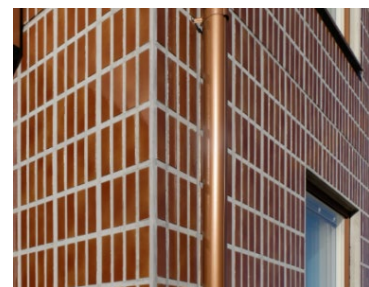
Ny färgsättningen ska knyta an till befintlig bebyggelse och omgivning. Förekommande färgsättning bjuder på både ljusa och mer kulörta färgtoner, i vissa fall en kraftfull kolorit. Ny arkitektur får gärna utgöra ett tillskott till denna.



Plåt



Skiffer



Klinker

Inspirationspalett

Exemplen nedan redovisar olika typer av väl bearbetad byggnadsvolymer i olika utförande, material och takformer och är avsedda som inspiration för bostadskvarterens gestaltning.



Varierad tegelarkitektur med spännande fönstersättning och indragen takvåning



Indragen våning, frihängande balkonger och fönster som är grupperade skapar en dynamik i fasaden.



Färgsättning och fönstersättning ger en tydlig och lekfull identitet åt byggnaden.

Saxande taklist och delvis uppbruten volym bryter ner skalan.



Ett par exempel på symmetriska sadeltak och förskjuten nock ger de annars enkla formen en dynamik.



Takutformningen har blivit en femte "fasad" med kupor och takfönster.



Jordbros ”DNA” – Områdesspecifika nyckelord

Vad är typiskt för den fysiska miljön och bebyggelsen i Jordbro? Vad har Jordbro för DNA idag ?

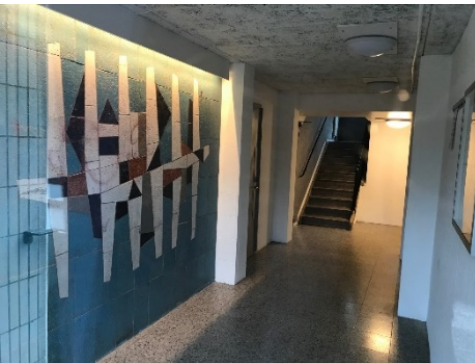
Nedan är en lista med nyckelord och schematisk beskrivning på vad som är karakteristiskt för området öster om järnvägen.

- **MÄNSKLIG SKALA.** Den i området vanligast förekommande 2- och 3 våningsbebyggelse länkar ihop de högre husens skala.
- **SMÅSTADSKÄNSLA.** En blandning av olika skalor, byggnadstyper och typologier framvuxna under de senaste sex decennierna sedan slutet på 60-talet.
- **OLIKA KARAKTÄRER OCH ÅRSRINGAR.** Variation i stadsdelen skapar en brokighet och identitet som är betydelsefull för upplevelsen av stadsdelen.
- **BRUTNA TAK.** Vanligast förekommande är sadel- och mansardtak. Platta tak utgör undantag.
- **FASADER AV PUTS.** Dominans av putsade fasader i hela Jordbro.
- **TRÄ.** Träinslag på byggnader, ofta en kombination med t.ex. puts och trä.
- **BETONG.** Förekommer framförallt som målade och infärgade fasadelement. (sällan ”råa” betongytor)
- **TEGEL.** Förekommer i olika kulörer, där i synnerhet gult tegel är det vanligaste.
- **OMSORG OM DETALJERNA.** T.ex. välutformade entréer – mosaik, trä, konst- och smidesarbete. Detaljerna samspelar med sparsmakade arkitektur och utgör en viktig del för helhetsgestalten.
- **FÄRGSÄTTNINGEN** karakteriseras av ljusa färgtoner tillsammans med finstämd kulörthet.
- **KONST.** Inslag av konst integrerat eller i anslutning till den byggda miljön.
- **PÅ GÅENDES VILLKOR.** Scaft-modellen är tydligt implementerad.
- **NATUREN** är starkt närvarande. Återkommande stråk och partier med tallar ger området en karaktär.
- **PARKER.** Närvaro av parker en stor tillgång både socialt och avseende naturvärden. Inte minst Hurtigspark med fina slipade hållar och trädbestånd.
- **KULTURARV & FORNLÄMNINGAR.** Sveriges största gravfält från järnåldern.

Befintlig bebyggelse närmast planområdet



Skivhusen mot Södra Jordbrovägen i 8 våningar.
Elementbygge i betong med gavelväggar av frilagd ballast representerar rekordårens byggande och sent 60-tal. Få, men bearbetade detaljer i påkostade material en utgör en viktig del av gestaltningen. Exempel visar smide, ädelträ, klinker och konst i entré.



Moränvägen, Jordbros huvudgata. Bostadshusen varierar mellan 2-8 våningar från olika tidsåldrar och med olika fasadmateriäl där gult tegel dominerar.

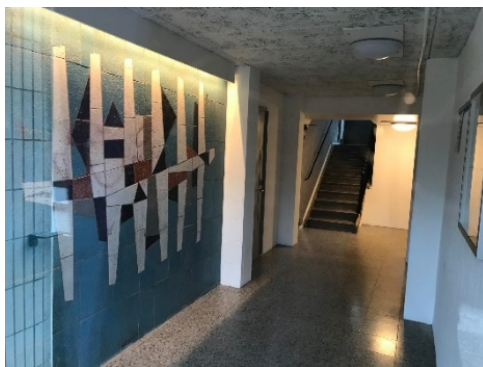
Befintlig bebyggelse närmast planområdet



Skivhusen mot Södra Jordbrovägen i 9 våningar.
Elementbygge i betong med gavelväggar av frilagd ballast
representerar rekordårens byggande. Få, men bearbetade
detaljer i påkostade material en utgör en viktig del av
gestaltningen. Exempel visar smide, ädelträ, klinker och konst i



Moränvägens början och slut kantas av punkthus i gult tegel
3-6 våningar från 80-, 90- och 00-tal.



Befintlig bebyggelse närmast planområdet



Lamellhus från 60-talet. Bostadshus i 3 våningar angränsar mot Blockstensvägen norr om planområdet.

Ljusa fasadkulörer i nedbrutna pastellfärger med kontrasterande kulörer på vissa byggnadsdelar.

Träpanel återfinns konsekvent i balkongräcken, burspråksbröstningar, på gavelrösten på den övre del av gaveln och takgesimser närmast takfot.

Karaktistiskt med materialkombinationen puts och trä.

Omhändertagna entréer med uppglasade dörrpartier i ädelträ.

Saltglaserat klinker i portomfattningar

Fönstersnickerier i trä.





Gestaltningsskildringens innehåll för respektive kvarter:

- Beskrivning av projektet -med redogörelse för vilka kvaliteter som byggaktörens projekt tillför platsen med utgångspunkt från kvalitetsprogrammet teman och innehåll.
- Planer: typplan, källare, entrévåning
- Marklandskap (innefattande gårdsrum, yta vid entréer och förgårdsmark) respektive taklandskap. I båda fallen bör det framgå fördelning av det som är gröna ytor.
- Sektioner
- Fasader
- Illustrationer med perspektiv för gatuvy och fågelvy
- Material och kulörval
- Lägenhetsstorlekar
- Parkering, angöring och inlastning
- Sophämtning. Placering av soprum och tillgänglighet för sopbil alternativt redovisning av annan lösning (exv. sopsugsanläggning)
- Brandutrymningsprincip, tillgänglighet och uppställningsplats för brandbil.
- Dagvattenprincip för kvartersmark och integrerad lösning på bostadsgårdar förklaras övergripande. Detaljplanen kommer reglera att motsvarande 6 % av hårdgjord yta inom respektive kvarter ska avsättas för dagvattenhantering i form av växtbäddar och liknande. Läs hänvisning till kommunens dagvattenhandbok: https://www.haninge.se/globalassets/forvaltningsspecifikt-globalt-innehall/stadsbyggnadsforvaltningen/dagvatten/haninge_lod_storre_fastighet_digital1.pdf