

Kvalitets- och hållbarhets- krav för kvartersmark

Barkarbystaden III

Antagen av kommunstyrelse 2018-03-05, § 21

Dnr Kst 2018/75

Innehåll

1. BAKGRUND.....	2
2. TILLÄMPNING.....	2
Krav på tredjepartscertifieringssystem.....	2
Markanvisning.....	2
3. KRAV.....	4
Miljösäkring.....	4
Utförning, gestaltning och trygghet.....	4
Förskolemiljöer.....	7
Parkering.....	7
Luft och buller.....	7
Solljus.....	7
Material.....	8
Energisystem.....	8
Avfall.....	9
Vatten.....	9



1. BAKGRUND

Visionen för Barkarbystaden III är att stadsdelen *”upplevs som attraktiv, säker och trivsamt. Den hållbara staden är byggd på en kvartersstruktur med upplevelserik arkitektur och grönska”*.

Barkarbystaden III syftar till att möjliggöra utbyggnad av bostäder, service, handel, kontor, centrumverksamheter och skolor inom ett cirka 37 hektar stort område i Barkarbystaden.

Kvalitetsprogrammet för Barkarbystaden III är framtagna till att skapa förutsättningar för en byggd miljö där människors behov och välbefinnande står i centrum, ange hur stadsdelens utformning kan bidra till ett resurseffektivt samhälle och skapa förutsättningar för innovation.

2. TILLÄMPNING

Denna checklista avser enbart kvartersmark och är ett stöd för byggherrar och entreprenörer vid planering, projektering och utbyggnad. Checklistan redovisar kommunens krav vid utformning och gestaltning av byggnader och val av tekniska egenskaper. Checklistan redovisar enbart krav som är specifika för markanvisning i Barkarbystaden III. Kommunens allmänna riktlinjer och rekommendationer för den fysiska planeringen inom Järfälla kommun redovisas i andra sektorspecifika styrdokument (redovisas i Tabell 1) så som riktlinjer för dagvattenhantering och parkeringsnorm. Byggherrar och entreprenörer ska säkerhetsställa att även dessa krav, riktlinjer och rekommendationer beaktas.

Krav på tredjepartscertifieringssystem

För att möjliggöra en flexibel och anpassningsbar kvalitetssäkring på byggnader ska ett tredjepartscertifieringssystem¹ för byggnader tillämpas som grundkrav på byggnaders egenskaper vid markanvisning.

Certifieringssystemet ska omfatta energi, material och inomhusmiljö samt säkra hushållning av energi och material, en god hälsa och bebyggelsemiljö. Nivån på certifiering ska motsvara minst senaste versionen av miljöbyggnad ”silver” vid markanvisningstillfället. Valet av certifieringssystem för byggnader förutsätter att systemet motsvarar de områden som anges ovan och är beprövad av en betrodd tredje partner. Om det finns särskilda skäl kan kommunen ange andra alternativa miljöledningssystem som utgångspunkt för kravställande.

Markanvisning

Kvalitetsprogrammet ska ingå som en förutsättning vid markanvisning och försäljning av kommunägd mark samt utgöra stöd för prövning av bygglovsansökan.

I kvalitetsprogrammet anges mål och krav för byggnation inom planområdet. Vid markanvisning och försäljning av kvartersmark kan dessa mål och krav specificeras och kompletteras med områdesspecifika kvalitetskrav. Kommunen kan vidare välja att utforma vissa markanvisningstävlingar så att ambitiösa mål inom miljö och gestaltning är en konkurrensfördel.

Granskning av respektive projekts uppfyllelse av kvalitetsprogrammet kommer att ske av Järfälla kommun inför bygglovsansökan. Eventuella avsteg från kvalitetspro-

¹ Med betrodda miljöledningssystem för byggnad avses i första hand Miljöbyggnad, Swanen, LEED eller BREEAM.



grammet ska motiveras av byggherren och godkännas skriftligen av kommunen. Sådana förändringar får inte sänka kvaliteten eller motverka de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna.

Tabell 1 Styrande dokument i planering och utbyggnad av kvartersmark i Barkarbystaden III (gällande styrdokument 2018)

Sektorspecifika styrdokument

Avfall

- Avfallsföreskrifter
- Riktlinjer för avfallshantering

Material

- Kemikalieplan
- Handlingsplan för giftfria för- och grundskolor

Vatten

- Riktlinjer för dagvattenhantering
- Riktlinjer för länshållningsvatten

Lekplatser, skol- och förskolemiljöer

- Lek- och aktivitetsplan
- Lekvärdesfaktor för förskolegårdar
- Järfälla konceptförskola
- Järfälla kommuns grönytefaktor (Bilagan gäller tills en grönytefaktor antas)

Teknik och infrastruktur

- Teknisk handbok
- Parkeringsnorm

3. KRAV

Miljösäkring

1. Byggherren ska ta fram ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet som motsvarar kraven i till exempel ISO 14000, BF9K eller likvärdigt.
2. Ett tredjepartscertifieringssystem² för byggnader tillämpas som grundkrav på byggnaders egenskaper³.
3. Byggherren ska ta fram en miljöplan som redovisar hur projektet kommer att planeras, organiseras och genomföras för att säkerställa att kraven enligt denna checklista uppfylls i hela bygg- och förvaltningsprocessen.
4. Byggherren ska upprätta en dokumenterad egenkontroll med egenkontrollprogram, som beskriver egenkontrollen, för att säkra efterlevande av kraven.
5. Avvikelse från kraven i checklistan ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Avvikelse ska godkännas alternativt avslås av projektgrupp projektering (kvartersmark)⁴ i samråd med Kvalitetsansvarig innan avvikelsen utförs.
6. Byggherren ansvarar för att de dokument som tas fram enligt denna checklista till exempel miljöplaner, mobilitetsplan med flera, överlämnas till fastighetsägaren/förvaltaren.

Utformning, gestaltning och trygghet

Bottenvåningar

7. Bottenvåningen mot allmän platsmark ska utformas som del av gaturummet och ges särskild arkitektonisk omsorg i mötet med gatan avseende färg-, form- och materialbehandling.
8. På bebyggelse mot Barkarbyvägen och Flygfältsvägen och mot torg i anslutning till dessa vägar ska markerad bottenvåning finnas. De ska utföras av natursten, keramiska plattor, terrazzo eller andra beständiga material.
9. Markerad bottenvåning ska finnas på bebyggelse längs med Ålsta allé och ska utföras i annat material än våningsplanen ovan alternativt med annan struktur än övriga fasaden.
10. Bottenvåningar i strategiska lägen byggs (enligt detaljplanen) med minst 4 m eller 3,7 m våningshöjd. Utformningen ska möjliggöra verksamheter av olika slag, till exempel närservice, butiker, återbruksverksamhet, caféer, restauranger, kontor och föreningslokaler.
11. Bottenvåningar med lokaler utformas med generösa glaspartier (skyltfönster) mot allmän plats.
12. I bottenvåningarna placeras med fördel också gemensamma utrymmen för de boende såsom förskolor, tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum, gemensamhetslokaler och soprum, som ges ett öppet intryck. De lokalerna ska i framtiden kunna byggas om till kommersiella eller andra typer av lokaler. Gestaltningen

² Med betrodda miljöledningssystem för byggnad avses i första hand Miljöbyggnad, Svanen, LEED eller BREEAM.

³ Certifiering krävs endast om det meddelas av kommunen som grundkrav inför markanvisningsprocessen.

⁴ Enligt genomförandestrategi för Barkarbystaden.



kan göras genom generöst glasade fasader i teknik- och förrådsrum samt i övrigt stora dagöppningar.

13. Tekniska installationer i bottenvåningar utformas som en del av byggnadens arkitektur.

Förgårdsmark

14. Förgårdsmark ska tydligt avgränsas mot gaturummet med till exempel låg mur, häckar eller smidesräcken.
15. Förgårdsmark ska ge utrymme för balkonger i fasader, dock inte på första våningen, utan från och med andra våningen och uppåt.
16. Fönsterdörrar mellan bostad och förgårdsmark tillåts ej.
17. Undanskymda element och vegetation utmed gator och stråk som kan upplevas som otrygga ska undvikas.

Entréer

18. Entréer ska ha väl tilltagna glasöppningar för visuell kontakt mellan ute och inne - mellan gata och kvarter.
19. Trapphus kan med fördel placeras i fasad för att ges dagsljus och bli tydligt synliga utåt gatan.
20. Entrédörrar får inte slå ut över gatumark med undantag för dörrar som enbart avses för utrymning vid brand.

Fasader

21. Fasader mot allmän platsmark utformas med särskild arkitektonisk omsorg vad gäller fasadernas huvudkomposition och indelning för att åstadkomma en tydligt balanserad geometri. Exempel är goda måttproportioner och genomtänkt placering av upplevelsemässigt tunga och lätta - ljusa och mörka fasadpartier.
22. Fönstersättning mot allmän platsmark ska ges tydligt representativ utformning och komposition. Exempelvis görs fönsteröppningarna i gatufasaderna generöst stora, medan mindre fönster i badrum och biutrymmen i första hand placeras mot gård.
23. Mellanskala i fasadens gestaltning ska åstadkommas. Med mellanskala menas gestaltning mellan den övergripande skalan och detaljskalan. Till exempel fönsteromfattningar, material- och strukturbyten, underindelning av fasaden i mindre delar, skugg- och djupledsverkan, medveten placering av fönster i djupled/fönstersmygarnas djup.
24. Fasadernas färgsättning och materialens kulörverkan ska presenteras i en tydlig gestaltningsidé som tar avstamp i kvarterets uppbyggnad som sådant samt omgivande kvarters färg-, form- och materialval. Bleka och mycket mörka kulörer ska användas med försiktighet.
25. Eventuella betongelementfogar ska utgöra en del av byggnadens arkitektur.
26. Fasader ska utformas med gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, till exempel genom vertikal indelning, reliefverkan, volymförskjutning eller materialverkan.



27. På minst en fasad per kvarter ska en omsorgfullt utformad avvikande detalj⁵, alternativt flera detaljer, utföras som ska vara integrerad i byggnadens arkitektur. Detta kan kombineras med särskild belysning. Detaljen skall i första hand utföras i bottenvåning mot allmän plats som torg, plats eller gata. Samråd skall ske med kommunen om omfattning, placering och art.
28. Fasader mot lokalgator ska förberedas med linfästen för linspänd belysning.

Tak

29. Taken ska utformas omsorgsfullt som en del av byggnadens gestaltning och funktion.
30. Eventuell takfot ska utformas med särskild arkitektonisk omsorg.
31. Installationer och funktioner på tak ska integreras som delar i taklandskapets gestaltning. Takytor kan med fördel rymma dagvattenfördröjande ytskikt, solenergianläggningar, uteplatser som terrasser och balkonger och/eller plats för växtodling
32. Dagvatten mot allmän plats skall tas om hand på kvartersmark, eventuella stuprör mot allmän plats ska dras in i bottenvåningen och får inte dras ned på allmän plats.

Balkonger

33. Balkonger mot allmän platsmark ska utgöra en del av byggnadens arkitektur och utformas med särskild arkitektonisk omsorg.
34. Mot Barkarbyvägen ska eventuella balkonger vara indragna, alternativt delvis indragna eller av typ fransk balkong.
35. Inglasningar av balkonger ska vara enhetliga och utan metallprofiler. Fast tak över översta balkongen rekommenderas.

Gårdar

36. En grönytefaktor på mist 0,5 för bostadskvarter, 0,4 för bostadskvarter med integrerad förskola och 0,3 för verksamhetskvarter ska uppfyllas enligt grönytefaktor för Järfälla kommun.
37. Gemensamma generösa vistelseytor för de boende ska finnas inom kvarteret.
38. En välutformad lekyta för barn 0-5 år ska finnas inom varje kvartersgård.
39. Gårdsmiljön ska utformas så att växtligheten ges gynnsamma förutsättningar.
40. Vegetationen ska följa årstidsväxlingar och ge inslag av nektarväxter.
41. Möjlighet till bevattning ska finnas på gårdar, till exempel med hjälp av vattenutkastare.
42. Anläggning av grönska på bjälklag och tak ska göras enligt gällande grönytefaktor.
43. Minst 15 procent av gårdsytan ska vara solbelyst minst 4 timmar vid vår- och höstdagjämning.
44. Allmän passage genom gårdar ska undvikas.

⁵ Det kan vara uttrycksfulla stenval, glaserat tegel, reliefverkande detaljer, reliefer, mosaiker som utförs med hantverksmässig detaljering eller som konstnärlig utsmyckning.



Förskolemiljöer

45. Förskolors placering och utformning av lektyor ska bestämmas enligt gällande lek- och aktivitetsplan. Avvikelse från 40 m² friyta per barn för förskolor medges enligt gällande lekvärdesfaktor.
46. Förskolegårdarnas kvalitet ska säkras enligt gällande lekvärdesfaktor.
47. Då förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska dessa kunna avskiljas.
48. Barnen ska ha möjlighet till att vila ute på balkong eller terrass på mark.
49. Förskolor ska erbjuda lättillgängliga, säkra och värdeskyddade parkeringar/förvaring av cykelkärra/barnvagn inom kvartersmark.
50. Förskolor ska ha separat entré mot allmän plats avskild från bostädernas trapphus.

Parkering

51. Parkeringsbehovet ska lösas enligt gällande parkeringsnorm.
52. Parkeringsbehovet för bil för arbetsplatser och bostäder ska lösas på kvartersmark med garage.
53. Parkeringsutrymmen ska utformas ljusa, överblickbara och tydliga med god orienterbarhet.
54. Minst 5 procent av parkeringsplatser inom kvartersmark ska förses med laddstationer för elbilar. För parkeringar med mindre än 20 platser ska det finnas minst en laddplats. Laddstationer ska kunna mäta förbrukad elenergi samt kommunicera med fastighetssystemet.
55. Samtliga bilparkeringsplatser ska utformas och dimensioneras för en framtida anläggning av ladduttag. Byggherren ska ta fram och överlämna beskrivningar och ritningar på kabeldragningar samt placering av anslutningar och enheter för styrning och lagring till fastighetsägaren. Dragning av kabelrör är obligatorisk på markparkering.
56. Behovet av cykelparkeringar ska lösas enligt gällande parkeringsnorm.
57. Minst hälften av cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och belysta.
58. En mobilitetsplan för fastigheten ska tas fram och kommuniceras till boende vid inflyttning. Mobilitetsplanen ska informera om tillgång till cykelparkering och faciliteter och laddplatser för bil och cykel, samt tillgång till kollektiv trafik, bilpool, samutnyttjande av parkeringsplatser i området, med flera.

Luft och buller

59. Ljudmiljön, luftkvalitén och fuktsäkerhet i bostäder och lokaler ska säkras genom givet certifieringssystem.
60. Fläktar och andra installationer på byggnader ska väljas och placeras med hänsyn till att minimera bullerstörningar.
61. Störningsrisker för buller ska beaktas vid placering av parkering, angöring och lastintag.

Solljus

62. Gårdar ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och sol.

63. Byggherren ska vid bygglov/bygganmälan lämna in en solstudie som visar ljusförhållanden under årstiderna för gårdsyta och i lägenheter samt för intilliggande allmänna platser och kvarter i syfte att säkerhetsställa att goda ljusförhållanden upprätthålls.

Material

64. Järfälla kommuns kemikalieplan ska följas.
65. Val och användning av sunda byggmaterial i byggnader ska säkerställas genom givet certifieringssystem.
66. Klimatpåverkan vid produktion och transport av byggvaror ska redovisas och minskad klimatpåverkan säkerställas genom givet certifieringssystem.

Energisystem

Krav på energisystemet ska bygga på och säkerställas genom ett tredjepartscertifieringssystem. Övriga energikrav som anges i denna lista, som inte utgår i givet certifieringssystem, ska utvärderas enskilt.

67. Byggnader ska ha lågt årligt energibehov enligt givet certifieringssystem.
68. Byggnader ska ha en låg förbrukning av primärenergi enligt givet certifieringssystem.
69. Byggnader ska ha lågt värme effektbehov enligt givet certifieringssystem.
70. Byggnader ska ha låg solvärmelast enligt givet certifieringssystem.
71. Behov av komfortkyla ska begränsas genom att minska solstrålningen i bostäder och lokaler, till exempel med hjälp av persienner och markiser.
72. Förnyelsebar energi ska prioriteras enligt givet certifieringssystem.
73. Möjligheter att återvinna värme från avloppsvatten ska redovisas och tillämpas under förutsättning att teknologin är teknisk och ekonomiskt försvarbar.
74. Byggherren skall utreda och redovisa ekonomiska och tekniska förutsättningar för energiproduktion, till exempel från solceller, inom den egna fastigheten.
75. Lämpliga delar av fasad eller tak som är orienterade mot sydliga väderstreck ska dimensioneras och anpassas för att solceller ska kunna installeras. Syftet är att till exempel gröna tak, gestaltning och konstruktioner inte utgör hinder för anläggning av solceller i framtiden. Byggherren ska ta fram beskrivningar och ritningar på kabeldragningar samt förslag på lämplig placering, anslutningar, skåp och utrymme för eventuell energilagring.
76. Fjärrvärme som är i drift vid byggstarten ska om möjligt användas istället för el under byggtiden, till exempel för torkvärme.
77. Lägenheter och lokaler ska ha individuell mätning av tappvarmvatten, och hushålls-/verksamhetsel.
78. Fastighetssystem ska hantera information/kommunikation från mätning avseende el, varmvatten och kyla på slutkundsnivå (lägenhet/lokal/gemensamhetsutrymme) i byggnaden. Systemen ska utformas så att de möjliggör för en fastighetsägare/förvaltare att visualisera den egna energiförbrukningen för brukaren.

79. Byggherrar ska redovisa möjligheterna till att installera fastighetssystem som fördelar laster i elsystemet och motivera valet av energisystem. Dessa system bör installeras där ekonomiska och miljömässiga fördelar kan uppnås.

Avfall

80. Kommunens avfallsföreskrift, och riktlinjer för avfallshantering ska följas.
81. I lägenheter ska det finnas plats för sortering av avfall.
82. Alla hushåll ska ha tillgång till insamlingssystem för restavfall, matavfall, glas (färgat och ofärgat), tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, farligt avfall, elavfall och mindre grovavfall i fastigheten.
83. I planering och projektering ska sortering och avfallshämtning beaktas, liksom frågor om tillgänglighet och utrymme för hämtningsfordon.
84. Avfallsutrymmen ska integreras i byggnaden.
85. Alla hushåll ska anslutas till det kommunala sopsugssystemet.
86. Verksamheter ska kunna erbjudas anslutning till sopsugssystemet för avfall likvärdigt med hushållsavfall.
87. Matavfallskvarn ska finnas i lägenheter och lokaler.⁶
88. Byggavfall ska så långt som möjligt förebyggas bland annat genom användning av återbrukat material.
89. Restprodukter från entreprenaden ska sorteras i minst följande fraktioner: farligt avfall, elavfall, papper, trä, plast, metall, gips, betong, tegel och andra mineraliska material.
90. Återanvändning av massor inom området och/eller med andra etapper i Barkarbystaden ska prioriteras, särskilt vid utbyggnad av tunnelbanan.

Vatten

91. Riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.
92. Länshållningsvatten ska omhändertas enligt Järfälla kommuns riktlinjer för länshållningsvatten.

⁶ Kravet gäller tills en annan lösning för matavfallshantering anges av kommunen. Byggherren kan föreslå andra lösningar för insamling av matavfall. Lösningarna ska förebygga manuell hantering och biltransport av matavfall. Förslaget måste kommuniceras och avtalas med kommunen enligt punkt 5.