

# Kvalitets- och håll- barhetskrav för kvartersmark

---

Barkarbystaden II



## 1. 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 lösningar. Kommunens allmänna riktlinjer och rekommendationer för den fysiska planeringen inom Järfälla kommun redovisas i andra sektorspecifika styrdokument t ex riktlinjer för dagvattenhantering och parkeringsnorm. Byggherrar och entreprenörer ska säkerhetsställa att även dessa krav, riktlinjer och rekommendationer beaktas.

Avvikelse från kraven i checklistan ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller **alternativ**. Avvikelse ska godkännas alternativt avslås av projektgrupp projektering (kvartersmak)<sup>1</sup> i samråd med Kvalitetsansvarig innan avvikelsen utförs.

Byggherren ansvarar för att de dokument som tas fram enligt denna checklista till exempel miljöplaner, mobilitetsplan med flera, överlämnas till fastighetsägaren/förvaltaren.

### Sektorspecifika styrdokument

#### *Avfall*

- Riktlinjer för avfallshantering för Järfälla kommun (2014)
- Avfallsföreskrifter för Järfälla kommun (2017)

#### *Material*

- Kemikalieplan 2016 – 2020 (2016)

#### *Vatten*

- Riktlinjer för dagvattenhantering (2016)
- Riktlinjer för länshållningsvatten (2016)

#### *Utemiljöer, skol- och förskolemiljöer*

- Lekvärdesfaktor för förskolegårdar i Järfälla (2017)
- Järfälla konceptförskola (2017)
- Järfälla kommuns grönytefaktor (Bilagan gäller tills en grönytefaktor antas från och med 2018)

#### *Teknik och infrastruktur*

- Parkeringsnorm för Järfälla kommun (2017)

<sup>1</sup> Enligt genomförandestrategi för Barkarbystaden.

Nr	Uppfylls	Krav/riktlinjer	Verifieras genom
<b>Miljösäkring</b>			
1		Byggherren ska ta fram ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet som motsvarar kraven i till exempel ISO 14000, BF9K eller likvärdigt.	Miljö- /hållbarhetspolicy eller miljöcertifiering inkl certifieringssystem eller  Beskrivning av icke certifierat miljöledningssystem som beskriver miljöorganisation, företagets påverkan och aspekter, företagets mätbara miljömål, utbildning Miljö- och hållbarhet för anställda inkl utbildningsplan, uppföljning.
2		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 byggprocessen. Särskilt miljöcertifieringssystem kan ersätta detta efter skriftlig godkännande från kommunen.	Projektspecifik miljöplan
3		Byggherren ska upprätta en dokumenterad egenkontroll med egenkontrollprogram, som beskriver egenkontrollen, för att säkra efterlevande av kraven.	Projektspecifik miljöplan inkl bilagor
<b>Utformning, gestaltning och trygghet</b>			
<b>Bottenvåningar</b>			
4		Bottenvåningen mot allmän platsmark ska utformas som del av gaturummet och ges särskild arkitektonisk omsorg i mötet med gatan avseende färg-, form- och materialbehandling.	Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén
5		Bottenvåningar med lokaler utformas med generösa glaspartier (skyltfönster) mot allmän plats.	Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén

Nr	Uppfylls	Krav/riktlinjer	Verifieras genom
6		I bottenvåningarna placeras med fördel också gemensamma utrymmen för de boende såsom tvättstugor, cykel- och barnvagnsrum, gemensamhetslokaler och soprum, som ges ett öppet, utåtriktat och aktivt intryck. De lokalerna ska i framtiden kunna byggas om till kommersiella eller andra typer lokaler. Utformning av eventuella dörrar för miljörum, förråd och varuinlastning ska ges speciell omsorg. Detta gäller även garagedörrar. Dörrar mot miljö- och cykelrum ska vara försedda med fönster eller ha en uppglasad del intill dörren.	Planritning för bottenvåning/markplan skala 1:200 och Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén
<b>Förgårdsmark</b>			
7		Förgårdsmark ska tydligt avgränsas mot gaturummet med till exempel låg mur, häckar eller smidesräcken.	Situationsplan Skala 1:200-1:400 och/eller Markplaneringsplan Skala 1:200
8		Förgårdsmark ska som regel användas som uteplats eller för gemensamma ändamål t ex cykelparkering, sittplatser vid entréer mm. Punkt 7 ska dock uppfyllas.	Situationsplan Skala 1:200-1:400
<b>Entréer</b>			
9		Entréer ska ha väl tilltagna glasöppningar för att tydliggöra visuell kontakt mellan ute och inne - mellan gata och kvarter.	Detaljritning över fasad vid entreparti skala 1:50
10		Entréer utformas välkomnande med en detaljeringsgrad som ger upplevelser för de boende och besökande. Sittplats anordnas i anslutning till entrén ute eller inomhus.	Planritning inkl entréutformning skala 1:200 och situationsplan skala 1:400
11		Entrédörrar och andra dörrar får inte slå ut över gatumark. Det ska vara möjligt att stå väderskyddat utanför entrén. Utskjutande skärmtak ska ha en minsta fria höjd på 2,6 meter.	Planritning inkl entréutformning skala 1:200 och Detaljritning över fasad vid entreparti skala 1:50



Fasader			
12		Fasader mot allmän platsmark utformas med särskild arkitektonisk omsorg om fasadernas huvudkomposition och indelning, för att som huvudintryck åstadkomma en tydligt balanserad geometri. Exempel är goda måttproportioner och genomtänkt placering av upplevelsemässigt tunga och lätta - ljusa och mörka fasadpartier.	Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén
13		Fasader ska utformas med gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, t ex genom vertikal indelning, reliefverkan, volymförskjutning eller materialverkan. Burspråk och förskjutningar får finnas för att markera en vertikal fasaduppbyggnad.	Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén
14		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, fönsters medvetna placering i djupled/fönstersmygarnas djup.	Elevation eller fasadritning skala 1:200 samt illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén
15		Där fasader utformas med fasadelement ska dessa vara underordnade byggnadens helhetsintryck eller vara en del i gestaltningen.	Detaljritning över fasad skala 1:50
16		På minst en fasad ska en omsorgsfullt utformad avvikande detalj <sup>2</sup> , 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.	Detaljritning skala 1:20-1:50 beroende på storlek på detalj
17		Huvudentréer ska markeras tydligt i fasad. Trapphus kan med fördel placeras i fasad för att ge dagsljus och bli synliga ut mot gatan.	Elevation eller fasadritning skala 1:200

<sup>2</sup> Det kan vara uttrycksfulla stenval, glaserat tegel, reliefverkande detaljer, reliefer, mosaiker som utförs med hantverksmässig detaljering eller som konstnärlig utsmyckning.



Tak			
18		Taken ska utformas omsorgsfullt som en del av byggnadens gestaltning och funktion. Eventuella solenergianläggningar ska integreras i taklandskapet. Större takanordningar så som fläktrum, maskinrum etc bör inordnas under takfallet. Trapphus får skära igenom takformen. Takkupor är tillåtna men får sammanlagt utgöra 1/3 av takfotens längd där varje enskild takkupa är max	Takplan skala 1:200
19		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.	Takplan skala 1:200
20		Synlig hängrännor och stuprör ska integreras i byggnadens gestaltning. Eventuella stuprör mot allmän plats får inte dras ned på allmän plats utan ska dras in i bottenvåningen.	Detaljritning över fasad skala 1:50
Balkonger			
21		Balkonger mot allmän platsmark ska utformas med särskild arkitektonisk omsorg.	Illustrationsbilaga som beskriver gestaltningsidén för balkonger
22		Inglasningar av balkonger ska vara enhetliga och utföras enligt system utan, eller med smäckra, profiler.	Detaljritning över fasad skala 1:50
Gårdar			
23		Gemensamma generösa vistelseytor för de boende ska finnas inom kvartersgården. Det ska finnas en gemensam uteplats i kvällsol (på tak eller mark) som är tyst dvs under 50 dBA ekvivalent ljudnivå.	Solstudie Bullerutredning Situationsplan 1:400
24		Privata uteplatser mot gård ska finnas för marklägenheter.	Situationsplan 1:400
25		En väl utformad närlekplats för barn 0-5 år ska finnas inom varje bostadskvarter. Den ska innehålla gunglek, rutschlek och möjlighet att sitta, äta och springa.	Situationsplan 1:400
26		Gårdsmiljön ska utformas så att växtligheten ges gynnsamma förutsättningar. Gårdarnas vegetation ska gynna den biologiska mångfalden i området.	Beskrivning grönytefaktor

27		Underbyggda gårdar ska ge goda växtbetingelser och vara möjliga att bevattna. Grönskande och planterbara bjälklag byggs upp med hjälp av växtbäddar. Jorddjupet ska för träd vara minst 600 mm, för buskar 400 mm och för gräs minst 300 mm. Därtill kommer dräneringslaget.	Beskrivning grönytefaktor
28		Gårdar ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och sol. Minst 15 procent av gårdsytan för bostäder ska vara solbelyst minst 4 timmar vid vår- och höstdagjämning.	Solstudie
29		Plank ska inte förekomma mot gator.	Markplaneringsritning skala 1:200
<b>Förskolemiljöer</b>			
30		Förskolors placering och utformning av lek- och aktivitetsplan. Avvikelse från 40 m <sup>2</sup> friyta per barn för förskolor medges enligt gällande lekvärdesfaktor.	Redovisning av förskolegård på situationsplan 1:400 samt antal m <sup>2</sup> och Redovisning lekvärdesfaktor
31		Förskolegårdarnas kvalitet ska säkras enligt gällande lekvärdesfaktor.	Redovisning lekvärdesfaktor
32		Då förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska dessa kunna avskiljas.	Markplaneringsritning skala 1:200
33		Förskolor ska ha separat entré mot allmän plats avskild från bostädernas trapphus.	Planritning inkl entréutformning skala 1:200
34		Barnen ska ha möjlighet till att vila ute på balkong eller terrass på mark.	Planritning skala 1:200 och/eller situationsplan skala 1:400
35		Förskolor ska erbjuda lättillgängliga, säkra och värdeskyddade parkeringar/förvaring av cykelkärra/Barnvagn.	Markplaneringsplan skala 1:200 eller situationsplan skala 1:400
<b>Parkering</b>			
36		Parkeringsbehovet för bilar och cyklar ska lösas enligt gällande parkeringsnorm.	Redovisning parkering i tabellform samt ritning
37		Parkeringsbehovet för bil för arbetsplatser och bostäder ska lösas på kvartersmark med garage eller i gemensamma parkeringshus.	Redovisning parkering i tabellform samt ritning

38		Parkeringsutrymmen ska sektioneras och utformas ljusa, överblickbara och tydliga med god orienterbarhet. De ska ha flera möjliga utgångar och dagsljusbelysning där så är möjligt. Garageportar ska vara synliga från närliggande fönster.	Planritning garageplan skala 1:200
39		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.	Planritning garageplan skala 1:200
40		Minst hälften av cykelparkeringarna ska vara belysta samt väderskyddade eller placerade nära entrén. Cykelparkeringar ska vara lättillgängliga vilket innebär att cykel ska kunna ledas plant eller via ramp med lutning motsvarande 1:12.	Planritning och/eller situationsplan skala 1:200-1:400
<b>Luft och buller</b>			
41		Fläktar och andra installationer på byggnader ska väljas och placeras med hänsyn till att minimera bullerstörningar. Samtliga lägenheter ska klara Socialstyrelsens allmänna råd vad avser lågfrekvent buller även från ventilation/fläktaggregat. Buller från installationer ska inte överstiga 35 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid den egna eller angränsande fastigheter.	Beskrivning akustik
42		Störningsrisker för buller ska beaktas vid placering av parkering, angöring och lastintag.	Situationsplan skala 1:400
<b>Material</b>			
43		Järfälla kommuns kemikalieplan ska följas.	Projektspecifik miljöplan
44		Klimatpåverkan vid produktion och transport av byggvaror ska redovisas.	LCA
<b>Energisystem</b>			
45		Behov av komfortkyla ska begränsas genom att minska solstrålningen i bostäder och lokaler, till exempel med hjälp av persienner och markiser.	Sollastberäkning
46		Byggherren skall utreda och redovisa ekonomiska och tekniska förutsättningar för energiproduktion, till exempel från solceller, inom den egna fastigheten.	Beskrivning energi



47		Byggherrar ska redovisa möjligheterna till att förse byggnaderna med ett fastighetssystem som kan hantera fördelning av värme- och kylaster inom fastigheten. När så är lämpligt bör fastighetssystemet möjliggöra utbyte av både information och i förekommande fall, försäljning av överskottsenergi. Dessa system bör installeras där ekonomiska och miljömässiga fördelar kan uppnås.	Beskrivning energi
<b>Avfall</b>			
48		Kommunens avfallsföreskrifter, och riktlinjer för avfallshantering ska följas.	Dokumentation avfallshantering
49		Alla hushåll ska ha tillgång till insamlingsystem för restavfall, matavfall, glas (färgat och ofärgat), tidningar, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, farligt avfall, elavfall och mindre grovavfall i fastigheten.	Dokumentation avfallshantering
50		Alla hushåll ska anslutas till det kommunala sopsugssystemet.	Avtal
51		Verksamheter ska kunna erbjudas anslutning till sopsugssystemet för avfall likvärdigt med hushållsavfall.	Avtal
52		Matavfallskvarn ska finnas i lägenheter och lokaler. <sup>3</sup>	Avtal
53		Restprodukter från entreprenaden ska sorteras i minst följande fraktioner: farligt avfall, elavfall, papper, trä, plast, metall, gips, betong, tegel och andra mineraliska material.	Dokumentation avfallshantering
<b>Vatten</b>			
54		Riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.	Dagvattenutredning
55		Länshållningsvatten ska omhändertas enligt Järfälla kommuns riktlinjer för länshållningsvatten.	Dagvattenutredning
56		Dagvattenanläggningar ska dimensioneras så att 20 mm nederbörd renas.	Dagvattenutredning samt situationsplan skala 1:200

<sup>3</sup> 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 0.

57		Dagvattenanläggningar utformas så att ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 fördröjs. Vid flöden överstigande det ovan ska anläggningarna förses med bypassfunktion alternativt bräddning.	Dagvattenutredning situationsplan skala 1:200
58		Utlopp från dagvattenanläggningar ska placeras +9,4 m ovanför nollplanet.	VA-ritning
59		Växtbäddar som är en del i dagvattenlösningen dimensioneras så att de motsvarar 5% ansluten tak- eller hårdgjord yta med en 150 mm ytlig fördröjning samt förses med breddfunktion.	Dagvattenutredning
60		Avrinning från hårdgjorda gator och parkeringar ska ledas till en vegetationsbeklädd yta för rening och fördröjning innan det leds mot Bällstaån.	Markplaneringsritning skala 1:200 och/eller Situationsplan skala 1:400