



Familjebostäder

Kv, Spjutsö - Stockholmshusen

Grönytefaktor, beskrivning

2021-04-28

1. Allmän beskrivning av projektet

Kvarterets totala area samt GYF-krav

Kvarteret Spjutsö innehåller två kvarter, södra och norra, med föreslagen bostadsbebyggelse inom projektet Stockholmshusen. Spjutsö Södra innehåller 21 lgh i två bostadshus (A-B) med fyra våningar. Spjutsö Norra består av 57 lgh i fem hus (C-F), alla med fem våningar.

INFORMATION GYF:

- Fastighetens totala area: 5 429 m²
- Byggnadsarea/takyta: 1 655 m²
- Gårdsyta/förgårdsmark: 3 063 m²
- Hårdgjord markyta: 1 225 m²
- Gröngjord markyta: 1 306 m²
- Bevarad naturmark: 1 096 m²
- Nya träd:
 - stora träd/karaktärsträd 7 st
 - mindre träd ca 20 st
 - varav bärande träd 11 st
- GYF-faktor: 2.00
- Balansräkning
 - Stödjande ekosystemtjänster 72 %
 - Kulturella ekosystemtjänster 60 %
 - Reglerande ekosystemtjänster 66 %

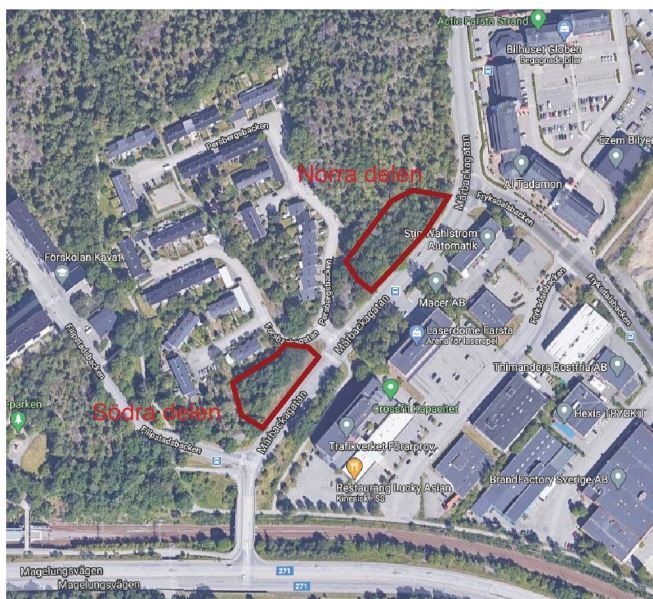


Bild 1: Översiktsplan



Bild 2b: Gatuvy, Mårbackagatan söderifrån.



Bild 2b: Gatuvy, Forsbackagatan möt öster.



Bild 3a och 3b: Ekbacke, nyckelbiotop och karaktärsträd

Sociala värden

Kvarteren kännetecknas av deras läge på sydslutningen av en blandskogsmark som bär spår av gammal betesmark, med stora ekar, tallar och inslag av berghällar. Naturen utnyttjas för att skapa trevliga mindre gårdsrum för gemensamma uteplatser med grillplats, småbarnslek och inslag av naturlek. Även platser för odling i ordningställs. Privata uteplatser mot gårdssidan avgränsas med planteringar som skapar ett tydlig gräns mellan privat och gemensamt.

Entréeplatser mot gatan ges en omsorgsfull utformning med sittbänk och stenläggning. Vid hus B i ordningställs en lokal för cykelkök, med en liten platsbildning för samvaro.



Bild 4: Cykelkök, STAPLN, Malmö



Bild 5a och b: Blomsterprakt i fältskiktet och fågelholk.



Bild 6a och b: Klättrväxter - kaprifol och klematis.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen bygger på att husets förgårdsmark och privata uteplatser omgärdas med något upphöjda planteringar som magasineras och renar takvatten och vatten från entrétytor i enlighet med SVOA:s krav. Magasineringen sker både som ytmagasinering (max 15 cm vattendjup) och genom planteringsjordarnas porositet (min 30%) och vattenhållande förmåga.

Gårdsytor avvattnas mot nedsänkta planteringar i marknivå, där dagvatten temporärt kan bli stående i djup om max 15

-20 cm innan det avvattnas i bräddpunkter mot låglinjer eller i bräddavlopp till ledning.

Skyfallsvatten leds i låglinjer runt husen för avrinning mot låglinjer i gatumark.

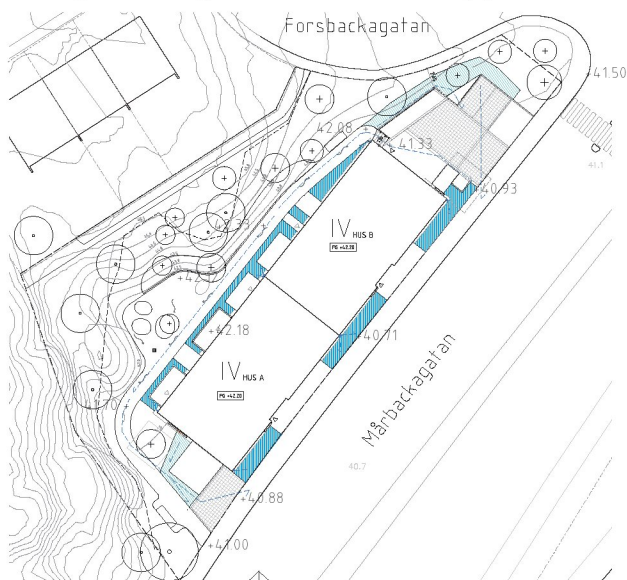


Bild 7a: Plan dagvattenstruktur, del 1 (Hus A-B).

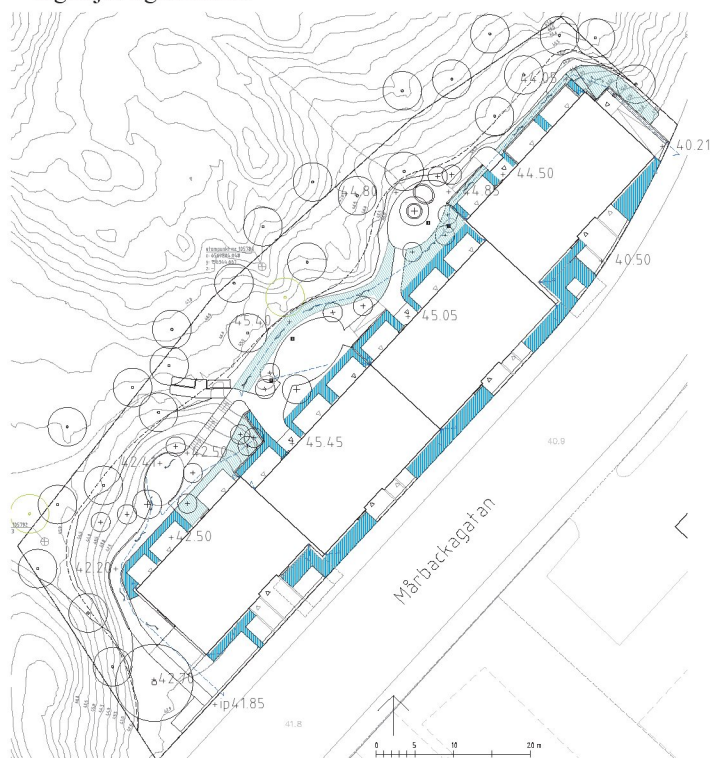


Bild 7b: Plan dagvattenstruktur, del 2 (Hus C-F).









2a. Situationsplan Del 1, Hus A-B

Situationsplan GYF

Illustrationerna tydliggör visionen för kvarterens ekoeffektiva ytor liksom dess bidrag till en hållbar och kvalitativ vistelsemiljö i enlighet med stadens riktlinjer.

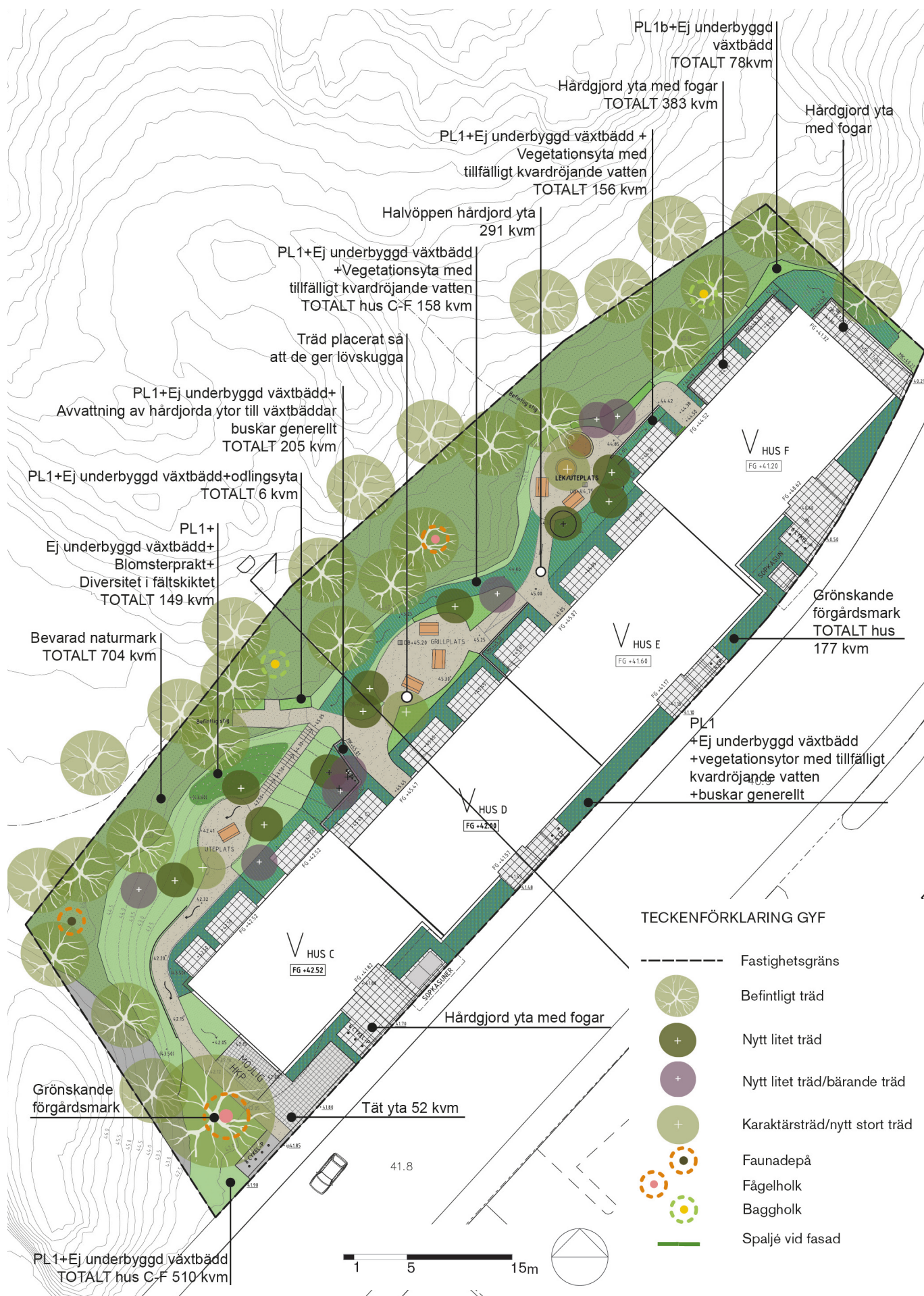
Förslagets gestaltning och innehåll vidareutvecklas i kommande skeden.

TECKENFÖRKLARING GYF

- Fastighetsgräns
-  Befintligt träd
-  Nytt litet träd
-  Nytt litet träd/bärande träd
-  Karaktärsträd/nytt stort träd
-  Faunadepå
-  Fågelholk
-  Baggholk
-  Spaljé vid fasad



2b. Situationsplan Del 2, Hus C-F



3. Sektioner

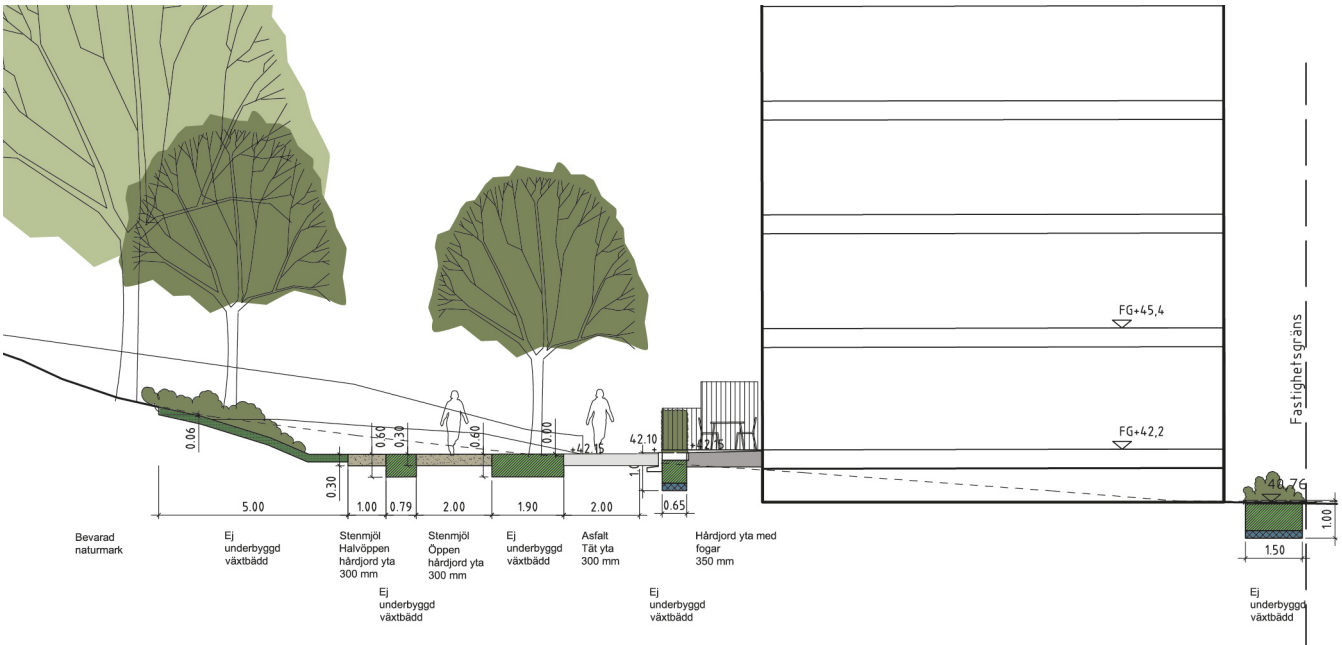
Sektioner GYF

Illustrationerna tydliggör visionen för kvarterens ekoeffektiva ytor liksom dess bidrag till en hållbar och kvalitativ vistelsemiljö i enlighet med stadens riktlinjer.

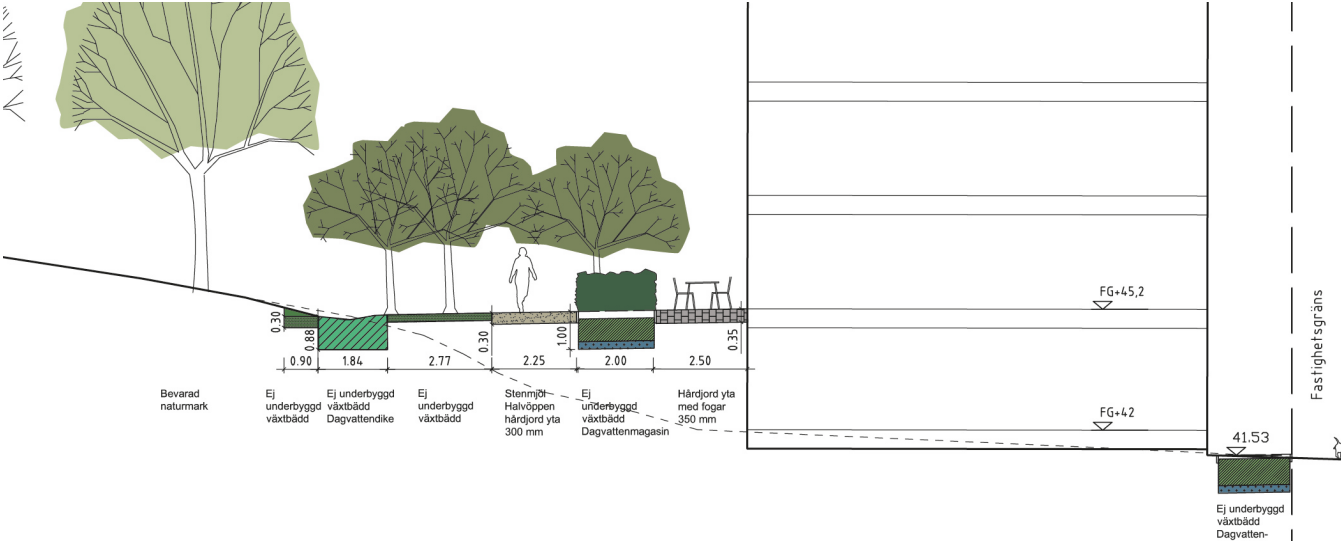
Förslagens gestaltning och innehåll vidareutvecklas i kommande skeden.



HUS A

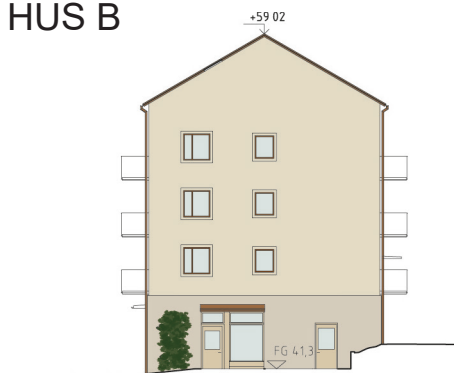


HUS D



4. Fasadelevation, spaljéer/klätterväxter

HUS B



Fasad hus B: Fasadgrönka med spaljéer/klängväxter på gavel

5. Grönytefaktor, beräkning Excel

Faktor och delfaktorer

Beräkningsverktyget för grönytefaktor visar att exploateringsprojektet inte har några problem att nå upp i begärd faktor, främst tack vare att tomterna är relativt stora och mycket naturmark lämnas orörd.

Det är mer komplicerat för projektet att uppnå tillräckliga nivåer, 60%, för delfaktorerna. Viktiga komponenter för att nå nedan beskrivna nivåer är tex synliga gröna tak, spaljerade växter (social hållbarhet, ljudkvalitet, klimatanpassning), faunadepåer och holkar (biodiversitet, social hållbarhet) mm.

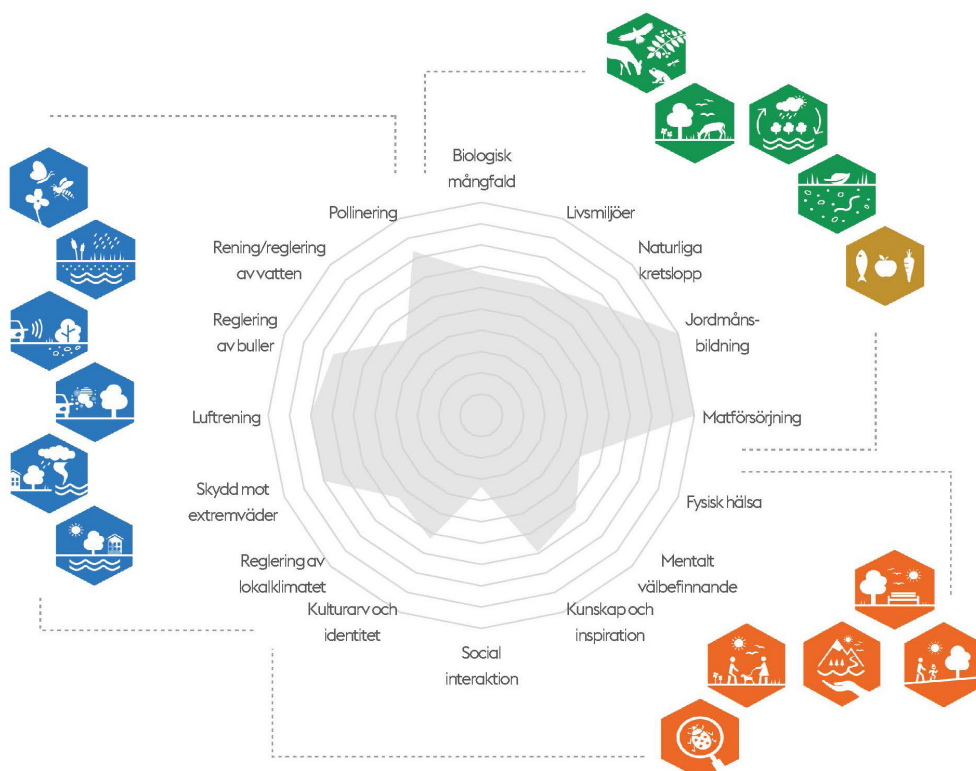
Reservationer

Klimatanpassning

Projektet har placerat träd på bostadsgård för att ge lövskugga på några av de gemensamma uteplatserna. Denna funktion kan eventuellt justeras om behovet av soliga platser uppstår. Eftersom våra gemensamma uteplatser ligger på norra sidan bakom husen är inte skuggverkan så eftertraktad. Vi skulle därför gärna få dispens för en lägre nivå på denna delfaktor för att istället finna placeringar av träden som inte ytterligare skuggar uteplatserna.

Gröna väggar

Fastighetsförvaltaren vill undvika grönska direkt på fasad. Vi vill därför använda klätterväxter på spaljéer, vilka kan placeras antingen parallellt fasaden men med luftspalt mellan fasadmateriäl och växt, alternativt vinkelrätt mot fasad.



YTA	ANTAL	AREA	FAKTOR	BERÄKNAD AREA	EKOSYSTEMTJÄNSTER		
DELFAKTORER FÖR GRÖNSKA							
Bevarad naturmark	-	1096	1,6	1754	Stödj.	Kult.	Regl.
Ej underbyggd växtbädd	-	1794	1,6	2870	Stödj.		Regl.
Växtbädd på bjälklag ≥800 mm djup	-	0	1,5	0	Stödj.		Regl.
Växtbädd på bjälklag 600-800 mm djup	-	0	0,4	0	Stödj.		Regl.
Växtbädd på bjälklag 200-600 mm djup	-	0	0,2	0	Stödj.		Regl.
Grönt tak med ≥600 mm djup växtbädd	-	0	1,0	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Grönt tak med 300-600 mm djup växtbädd	-	0	0,4	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Grönt tak med 120-300 mm djup växtbädd	-	0	0,3	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Grönt tak med 50 - 120 mm djup växtbädd	-	20	0,1	2		Kult.	Regl.
Gröna väggar med växtsubstrat	-	0	0,7	0		Kult.	Regl.
Växtbädd balkonger	-	0	0,3	0		Kult.	
TILLÄGGSFAKTORER FÖR GRÖNSKA							
Fältskikt							
Diversitet i fältskiktet	-	120	0,5	60	Stödj.	Kult.	Regl.
Diversitet på gröna tak >120 mm	-	0	0,3	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Arturval från karaktärshabitat	-	0	0,5	0	Stödj.	Kult.	
Fjärilsrabatt	-	0	1,0	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Biodiversitet buskskikt							
Buskar generellt	-	446	0,3	134	Stödj.	Kult.	Regl.
Bärande buskar	-	133	0,4	53	Stödj.	Kult.	Regl.
Biodiversitet trädskikt							
Befintligt träd	23	1150	3,2	3680	Stödj.	Kult.	Regl.
Nya stora träd (stam >30 cm)	7	175	2,8	490	Stödj.	Kult.	Regl.
Nya mellanstora träd (stam 20-30 cm)	0	0	1,9	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Nya små träd (stam 16-20 cm)		0	1,4	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Karaktärsträd	7	175	3,0	525	Stödj.	Kult.	
Bärande träd	11	275	0,4	110	Stödj.	Kult.	Regl.
Biodiversitet vertikal grönska							
Grönska på väggar, murar, spaljéer, pergola m.m.	-	2	0,5	1	Stödj.	Kult.	Regl.
Biologiska och rekreativa gestaltningsselement							
Holkar, bikupor, faunadepåer m.m.	10	50	1,0	50	Stödj.	Kult.	
Habitatstärkande livsmiljöer		0	2,0	0	Stödj.	Kult.	
Rekreativa värden							
Ytor för social aktivitet (lektyta på skola/förskola)	-	0	1,2	0		Kult.	
Odlingsytor	-	9	0,7	6	Stödj.	Kult.	Regl.
Balkonger, takterrasser och växthus för odling	-	0	0,5	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Gemensamma takterrasser	-	0	0,2	0		Kult.	
Synliga gröna tak	-	20	0,05	1		Kult.	
Grönskande förgårdsmark	-	239	0,3	72		Kult.	
Pergolor o.dyl.	-	0	0,3	0		Kult.	Regl.
Blomsterprakt i fältskiktet	-	295	0,2	59		Kult.	Regl.
Buskar med ätliga bär och frukter	-	23	0,2	5	Stödj.	Kult.	
Fruktträd och blommande träd	11	275	0,2	55	Stödj.	Kult.	
Reglering av lokalklimat							
Träd placerade så att de ger lövsugga	3	75	0,4	30		Kult.	Regl.
Pergolor, lövgångar mm som ger lövsugga	-	0	0,5	0		Kult.	Regl.
Flerskiktad växtlighet	-	0	0,1	0			Regl.
DELFAKTORER FÖR VATTEN							
Vattenytor i dammar, bäckar och diken	-	0	1,0	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Öppna hårdgjorda ytor	-	13	0,3	4	Stödj.		Regl.
Halvöppna hårdgjorda ytor	-	494	0,2	99	Stödj.		Regl.
Hårdgjorda ytor med fogar	-	411	0,05	21	Stödj.		Regl.
Täta ytor	-	1825	0,0	0			
TILLÄGGSFAKTORER FÖR VATTEN							
Biodiversitet vatten							
Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor	-	0	4,0	0	Stödj.	Kult.	Regl.
Vegetationsytor med tillfälligt kvardröjande vatten	-	218	2,0	436	Stödj.	Kult.	Regl.
Förd. av dagvatten från hårdgjorda ytor i dammar och fuktstråk	-	218	0,2	44	Stödj.		Regl.
Avvattningsytor från hårdgjorda ytor till växtbäddar	-	1500	0,2	300	Stödj.		Regl.
Rekreativa värden							
Vattenspeglar	-	0	0,5	0		Kult.	
Fontäner, cirkulationsanläggning o.dyl.	0	0	1,0	0		Kult.	Regl.
Reglering av lokalklimat/vatten							
Vattensamlingar i damm o.dyl.	-	0	0,5	0			Regl.
Uppsamling av regnvatten för bevattning	-	0	0,1	0			Regl.
Förd. av dagvatten från hårdgjorda ytor i magasin	-	0	0,1	0			Regl.

Total summa (eko-effektiv yta): 10859

Kvarterets/Fastighetens yta: 5429

Uppnådd GYF-faktor: 2,00

Balansräkning	Uppnått antal	Max antal	Uppnådd procentsats
Stödjande ekosystemtjänster	34	47	72%
Kulturella ekosystemtjänster	27	45	60%
Reglerande ekosystemtjänster	27	41	66%