

§ 183

Dnr 2016 KSM 1922.251

Exploateringsavtal för Järnet 7

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtalet för fastigheten Järnet 7 mellan Tyresö kommun och Wallenstam Järnet 7 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Wallenstam Järnet 7 AB, nedan kallad exploatören, och Tyresö kommun genom stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till exploateringsavtal om bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar för fastigheten Järnet 7 utmed Bollmora allé i centrala Tyresö. Bostäderna utgörs av drygt 260 lägenheter i flerbostadshus. Ett kvalitetsprogram knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att ambitioner för gestaltning och arkitektonisk kvalitet för byggnation som överenskommit under planprocessen realiserar.

Kostnader för genomförande av detaljplanen ska bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag. Exploatören erlägger ett exploateringsbidrag om 15 645 000 kr för utbyggnad av allmän plats.

Ärendet har beretts i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet som föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna exploateringsavtalet och ge kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.




Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-11-23 §135.pdf



Tjut_Explavtal_Jarnet7.pdf

tjänsteskrivelse_bilaga 2.pdf

PM Dagvatten kv Järnet 7.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Parkeringsstrategi.pdf
Exploateringsavtal - Järnet 2016-11-11.pdf
Bullerutredning Åkerlöf AB sammanslagen.pdf
järnet7_kvalitetsprogram_SLUTGILTIG_20161123 (3).pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

§ 135

Dnr 2016 KSM 1922.251

Godkännande av exploateringsavtal för Järnet 7

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

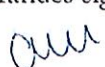



1. Exploateringsavtalet för fastigheten Järnet 7 mellan Tyresö kommun och Wallenstam Järnet 7 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsen ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Wallenstam Järnet 7 AB, nedan kallad exploatören, har i samråd med Tyresö kommun genom Stadsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige gällande bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar för fastigheten Järnet 7 utmed Bollmora allé i centrala Tyresö. Bostäderna utgörs av drygt 260 lägenheter i flerbostadshus. Förslag till exploateringsavtal är upprättat med exploatören, se bilaga 1, exploateringsavtal. Kostnader för genomförande av detaljplanen ska bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag. Exploatören erlägger ett exploateringsbidrag om 15 645 000 kr för utbyggnad av allmän plats.

Bilagor

Tjut_Explavtal_Jarnet7.pdf
tjänsteskrivelse_bilaga 2.pdf
PM Dagvatten kv Järnet 7.pdf
Parkeringsstrategi.pdf
Exploateringsavtal - Järnet 2016-11-11.pdf
Bullerutredning Åkerlöf AB sammanslagen.pdf
järnet7_kvalitetsprogram_SLUTGILTIG_20161123 (3).pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

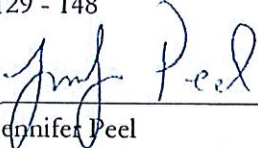
Datum 2016-11-23
 Tid 08:30–11:25
 Plats Bollmora


Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-11-28

Paragrafer 129 - 148

Sekreterare 
Jennifer Peel

Ordförande 
Fredrik Sawestahl

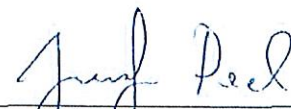
Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2016-11-23
 Datum då anslaget sätts upp 2016-11-29
 Datum då anslaget tas ned 2016-12-21
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Jennifer Peel

Utdragsbestyrkande



Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Anna Lund (KD) tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP)
Marcus Obligado (V)

Övriga




Åsa de Mander, politisk sekreterare, Folkpartiet
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Jenny Linné, avdelningschef för mark- och exploateringsavdelningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Ida Olén, enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ajda Asgari, politisk sekreterare, Miljöpartiet
Pia Björnhård, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Alexandra Dybeck, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alken, koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Maria Björnsdotter, landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Franco Panfichi, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Heléne Hjerdin, avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Hanna Fürstenberg Danielsson, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sofia Eneborg, trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Maria Harvig, kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Linnea Stöckel, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Axel Lindqvist, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Anna Alfredsson, mätningssingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Amalia Tjärnstig, enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
 Stadsbyggnadsförvaltningen
 Emma Shepherdson, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Åsa Ström, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Emilia Reiding, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Helen Dwyer (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Karin Ljung (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig
08-5782 93 11

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-10-20

1 (2)

Diarienummer

2016KSM1922

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för Järnet 7

Förslag till beslut

1. Exploateringsavtalet för fastigheten Järnet 7 mellan Tyresö kommun och Wallenstam Järnet 7 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsen ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Jenny Linné
Mark- och exploateringschef

Sammanfattning

Wallenstam Järnet 7 AB, nedan kallad exploatören, har i samråd med Tyresö kommun genom Stadsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningar för fastigheten Järnet 7 utmed Bollmora allé i centrala Tyresö. Bostäderna utgörs av drygt 260 lägenheter i flerbostadshus. Förslag till exploateringsavtal är upprättat med exploatören, se **bilaga 1**. Kostnader för genomförande av detaljplanen ska bekostas av exploatören genom exploateringsbidrag. Exploatören erlägger ett exploateringsbidrag om 15 645 000 kr för utbyggnad av allmän plats.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslutade i april 2014 om planuppdrag för utveckling av bostäder inom fastigheten Järnet 7. Beslut om planuppdrag fattades i överensstämmelse med visionerna för angränsande Norra Tyresö centrum om en utveckling av centrum med en stadsmässig kvartersbebyggelse. För översiktskarta, se **bilaga 2**.

Exploatören har i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett förslag till bostadsbebyggelse med inslag av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning. Bostäderna utgör drygt 260 lägenheter i flerbostadshus.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att ambitioner för gestaltning och arkitektonisk kvalitet för byggnation som överenskommit under planprocessen realiserar och följs upp.

Kvalitetsprogrammet har tagits fram i samverkan mellan Tyresö kommun och exploatören.

Ekonomi

Exploatören ska genom exploateringsbidrag bekosta kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar. Dessa kostnader berör ombyggnation av Bollmora Allé, utbyggnad av gång- och cykelväg längs Axel Wennergrens väg samt utbyggnad av allmän plats inom Norra Tyresö centrum m.m.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna beräknas till 15 645 000 miljoner kronor. Dessa kostnader inkluderar projekterings-, byggherre-, administrationskostnader och oförutsett. Exploatören ska stå kostnaderna genom erläggande av exploateringsbidrag till kommunen. Exploateringsbidraget ska erläggas inom 2 månader från dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att med avseende på ovanstående besluta om att godkänna upprättat exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Wallenstam Järnet 7 AB.

PM Dagvatten kv Järnet 7, Tyresö

Allmänt

Detta PM är upprättat för att redovisa lösning för magasinering av dagvatten i överdimensionerade dagvattenledningar runt kvarteret.

Magasinering i överdimensionerade dagvattenrör

Dagvattenledningar förläggs runt hela kvarteret och ansluter till givna anslutningspunkter (två stycken, Servis A och Servis B). Dagvattenledningarna överdimensioneras för att kunna magasinera och fördröja dagvattnet ut till kommunens ledningar. I detta fall förläggs en 300 mm ledning runt kvarteret. Ledningen förläggs med fall 10%.

Innan dagvattnet släpps ut till kommunens nät leds vattnet via brunn (NB-1000) med breddning och strypning som tillåter att vi kan fylla den överdimensionerade dagvattenledningen runt kvarteret och därmed magasinera dagvattnet i rören.

Beräknad magasinering i dagvattenledningar.

Ledningssträcka 1

Dimension dagvattenledning: 300 mm

Längd: 195 Meter

Volym: 14 m³

Ledningssträcka 2

Dimension dagvattenledning: 300 mm

Längd: 138 Meter

Volym: 9,5 m³

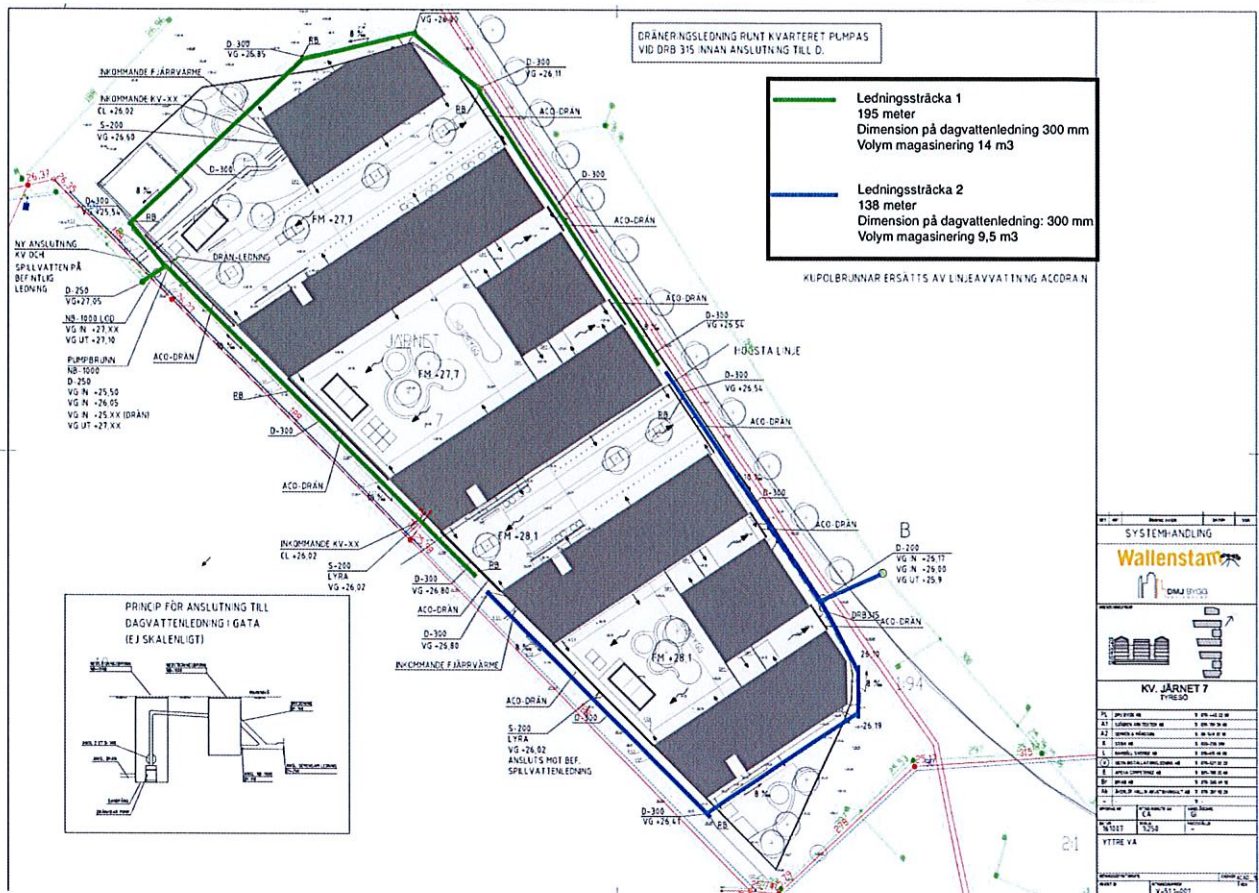


Bild 1, Dagvattenledningar kv Järnet 7

Slutsats

Då vi har en hög grundvatten nivå i området gör det att dagvattenkassetterna blir svårplacerade då de inte kan förläggas så djupt. Placeringen ligger också i tänkta områden för plantering av träd, där rötter kan skada dagvattenkassetterna. Magasinering i rör är därför att föredra.

Lösningen med överdimensionerade rörledningar magasinerar totalt 23,5m³. Jämfört med total magasinering i *Dagvattenutredning daterad 160310* där den totala magasineringen är 18 m³.

Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum

Rapport
Norra Tyresö Centrum
2014-05-12

Version 1,0

Datum	Författare	Version	Ändring
2014-05-12	Karl/Hedda	1,0	

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Avgränsning	4
3	Inledning	5
4	Syfte	5
5	Mål	5
6	Parkeringsnorm för cykel	6
7	Parkeringsnorm för bil	7
7.1	Synliggörande av parkeringskostnader.....	9
7.2	P-norms reducerande åtgärder.....	10
7.3	Samutnyttjande	10
7.4	Avgränsning	10
8	Utformning	11
8.1	Cykelparkering.....	11
8.2	Bilparkering.....	11
8.3	Tillgänglighet.....	11
9	Tabell för parkeringsnormer.....	12

1 Bakgrund

Tyresö centrum är under omvandling och en ny stadsdel kommer att växa fram, *Norra Tyresö Centrum*, med attraktiva stadskvarter som främjar en hållbar livsstil. Kvarteren ska ge upphov till estimerat 1000 bostäder inom en tät exploaterad yta, vilket ställer krav på ett genomtänkt plan- och genomförandeskede med tydliga riktlinjer vad gäller parkeringsbehov för boende och besökare i området.

Parkeringsstrategin ska verka som ett styrmedel vid kommande detaljplaner och markanvisningstävlingar inom den nya stadsdelen. Framtagandet av en välbalanserad strategi för hur parkering ska hanteras i kommande bostadsprojekt är angeläget för att uppfylla ett hållbart stadskvarter.

Planering ska ske enligt rådande trafikhierarki där gående och cyklister har högst prioritet, följt av kollektivtrafiksresenärer.

2 Avgränsning

Parkeringsstrategin är geografiskt lokaliserad till Norra Tyresö Centrum och är ämnad att enbart verka inom denna kommunedel. Övriga kommundelar berörs ej av framtagen strategi.



Område för Norra Tyresö Centrum redovisas ovan, avgränsat med rödmarkerad linje. Inom området gäller parkeringsstrategin.

3 Inledning

Genom parkeringsstrategin styr kommunen hur parkering ska lösas vid om- och nybyggnation av bostäder, handel och kontor i kommande etapper inom Norra Tyresö Centrum.

Tillgång till parkering är en grundläggande faktor för att kunna nyttja fordon som bilar och cyklar på ett lämpligt sätt. Dock tar parkering stora ytor i anspråk som direkt påverkar stadsmiljöns attraktivitet. Stora markförlagda parkeringar till låg investeringskostnad försvårar också utvecklingen av mer hållbara trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik. För att uppnå en god parkeringsfunktion krävs att olika förutsättningar som tillgänglighet, markutnyttjande, stadens attraktivitet och transportsystem balanseras mot varandra.

Strategin ska vara normgivande vid planering och lovprövning enligt Plan- och bygglagen.

4 Syfte

Syftet med parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum är att vägleda och styra hur parkering lämpligast bör ordnas inom centrumutbyggnaden. Aktörer inom Norra Tyresö Centrum ska verka för ett samutnyttjande av parkeringsplatser. Trafikhierarkin, som finns angiven i kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum, där gående och cyklande kommer i första hand, kollektivtrafikresenärer i andra hand, gemensamma färd sätt i tredje hand och egen bil i fjärde hand, ska tillämpas vid all planering.

5 Mål

Målsättningen med parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum är att:

- bidra till utvecklingen mot ett attraktivt stadsrum
- främja utvecklingen av en funktionsblandning i området
- bidra till ett effektivt utnyttjande av marken
- främja hållbara transporter
- underlätta planering
- verka för god tillgänglighet och orienterbarhet

Parkeringsstrategin ska även stödja kommunens befintliga mål enligt nedan samt bidra till att dessa uppföljs:

Översiktsplan

Trafiksäkerheten, trafikmiljön och tillgängligheten ska förbättras för samtliga trafikantslag (det vill säga fotgängare, cyklister, kollektivtrafiktrafikanter och bilister).

Tillgängligheten för funktionshindrade ska förbättras.

Koldioxidutsläppen från fossila bränslen ska minimeras och andelen förnyelsebar energi ska maximeras.

BREEAM communities

Tyresö kommun ska verka för att kriterierna i aspekterna kring parkering och hållbart resande enligt certifieringsmetoden BREEAM communities uppfylls inom Norra Tyresö Centrum.

Cykelplan

Andelen cykelresor ska öka.

Energiplan

Tyresö kommun ska systematiskt arbeta för att minska miljöbelastningen från sina egna transporter samt från övriga transporter inom kommunens geografiska område.

Tyresö kommun ska främja strukturer som leder till minskade utsläpp av koldioxid.

Klimatstrategi

Tyresö kommuns klimatvision: ”Tyresö kommun är klimatneutral 2050”. Det uppnår vi genom att all kommunal planering och verksamhet sker klimatmedvetet, med fokus på att minska utsläppen av växthusgaser och anpassa samhället till framtida klimatförändringar.

Tyresö kommuns koldioxidutsläpp ska minska med minst 40 % till 2020 (jämfört med 1990). Målet ska justeras efter eventuellt nya mål inom EU.

6 Parkeringsnorm för cykel

Normen är relaterad utifrån BTA, bruttoarean. Med BTA menas ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggarnas utsidor. Garage inklusive körytor, pannrum, fläktrum, lägenhetsförråd, samt trapphus ingår ej i BTA. Samtliga normangivelser inkluderar besöksparkering

Flerbostadshus

Merparten av bebyggelsen inom Norra Tyresö centrum kommer att bestå av flerbostadshus i olika upplåtelseformer. Då markytan inom centrumområdet är stark begränsad, krävs det att marken används rationellt.

Säkra parkeringsutrymmen för lådcyklar och cykelkärror ska eftersträvas i bostadsprojekten då intresset för denna typ av fordon ökar. Minst hälften av cykelparkeringarna ska vara varmbonade för vinterförvaring.

Norm, flerbostadshus**40 cykelplatser per 1000 kvm BTA*****Smålägenheter, (BOA , ca 30 kvm eller mindre)***

Smålägenheter har ett lägre behov av antal parkeringsplatser jämförelsevis konventionella bostäder. Boendeformen ska därför ges en särskild norm.

Norm, smålägenheter**45 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA*****Kontor***

Vid kontor ska det finnas cykelparkering både för anställda och för besökare. Allt oftare erbjuder verksamheter sina anställda att nyttja tjänstecyklar till tjänsteresor och dessa cyklar behöver utrymme.

Norm, kontor**30 cykelplatser per 1000 kvm BTA*****Handel***

De lokaler som blir aktuella för handel i NTC är de närmast gallerian, Tyresö centrum. Behovet av cykelparkering förväntas bli stort eftersom cykel är ett prioriterat trafikslag inom området.

Norm, handel**30 cykelplatser per 1000 kvm BTA*****Skolverksamhet***

Normen innefattar förskola, grundskola, och ger endast en indikativ nivå på lämpligt antal parkeringsplatser. Vid etablering av större skolor, som exempelvis ett gymnasium krävs särskild utredning för att säkerställa lämpligt antal parkeringsplatser.

Norm, Skola**40 cykelplatser 1000 kvm BTA*****Övriga verksamheter***

Vid etablering av andra verksamheter än de som nämnts ovan, som exempelvis hotell, idrottsanläggning, etc. ska särskild utredning tas fram.

7 Parkeringsnorm för bil

Normen är relaterad utifrån BTA, bruttoarean. Med BTA menas ytan av våningsplanen begränsade av ytterväggarnas utsidor. Garage inklusive körytor, pannrum, fläktrum, lägenhetsförråd, samt trapphus ingår ej i BTA. Samtliga normangivelser inkluderar besöksparkering.

Flerbostadshus

Merparten av bebyggelsen inom Norra Tyresö centrum kommer att bestå av flerbostadshus i olika upplåtelseformer. Då markytan inom centrumområdet är starkt begränsad, krävs det att marken används rationellt. Parkeringsgarage ska förläggas under mark och parkeringsbehovet för den specifika byggnaden ska lösas inom den egna fastigheten. I vissa fall kan ett samutnyttjande av parkeringsplatser aktualiseras mellan bostadskvarter i syfte att uppfylla parkeringsnormen.

Norm, flerbostadshus

7 bilplatser per 1000 kvm BTA, varav 10 % besöksparkering

Smålägenheter, (BOA , ca 30 kvm eller mindre)

Smålägenheter har ett lägre behov av antal parkeringsplatser jämförelsevis konventionella bostäder. Boendeformen ska därför ges en särskild norm.

Norm, smålägenheter

4 bilplatser per 1000 kvm BTA

Kontor

Efterfrågan på kontor i Tyresö kommun är i nuläget begränsad. Utvecklingen av en ny stadsdel i centrum kan vända denna trend och skapa en ökad efterfrågan på kontor. En tydlig trend inom kontorsetableringar är att det idag ställs högre krav på yteffektivitet med färre antal parkeringsplatser per kvadratmeter kontor som följd. Företagens anställda antas i hög grad åka kollektivt till sin arbetsplats, eftersom området har god kollektivtrafik.

Norm, kontor

6 bilplatser per 1000 kvm BTA

Handel

De lokaler som blir aktuella för handel i Norra Tyresö Centrum är de närmast gallerian, Tyresö centrum. En stor del av de besökande till dessa butiker och restauranger förväntas även nyttja parkeringsytor inom närområdet, varför en lägre parkeringsnorm anses rimlig.

Norm, handel

10 bilplatser per 1000 kvm BTA

Skolverksamhet

Normen innefattar förskola, grundskola, och ger endast en indikativ nivå på lämpligt antal parkeringsplatser. Vid etablering av större skolor, som exempelvis ett gymnasium krävs särskild utredning för att säkerställa lämpligt antal parkeringsplatser

Norm, Skola***3 bilplatser per 1000 kvm BTA******Övriga verksamheter***

Vid etablering av andra verksamheter än de som nämnts ovan, som exempelvis hotell, idrottsanläggning, etc. ska särskild utredning tas fram.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade

Vid större gemensamma parkeringsytor ska följande gälla: Vid mer än tio platser och mindre än hundra platser, ska fem procent vara anpassade för rörelsehindrade, dock minst två. Vid fler än 100 platser ska det vara tre procent parkeringsplatser för rörelsehindrade, dock minst fem platser (för mer information, se Tyresös Tillgänglighetshandbok).

Möjlighet till fler parkeringar än normen anger

Parkeringsnormen för cykel och bil är en miniminorm, vilket innebär att den anger ett minimikrav på antal parkeringsplatser som ska anordnas. Kommunen bör dock sträva efter att inte möjliggöra mer markparkering för bil än vad normtalet anger. I de fall fastighetsägaren önskar bygga mer parkering bör detta göras på höjden eller i källarplan i samråd med kommunen.

7.1 Synliggörande av parkeringskostnader

Parkeringskostnader varierar stort beroende på typ av parkering. Den vanligaste och billigaste lösningen, markparkering, kostar ca 15 000 kr per bilplats att anordna. Parkeringshus och parkeringsplatser i underjordiska garage är betydligt mer kostsamma. Parkeringshus kostar ca 100 – 150 000 kr per parkeringsplats och parkering under jord kostar mellan ca 250-450 000 kr per plats.

De faktiska kostnaderna för mark, byggnation, drift och underhåll av parkering kan som exempel se ut som följande:

- markparkeringsplats - minst 700 kr/månad per plats
- parkeringshus - minst 1500 kr/månad
- parkering under jord - 2500-4500 kr/månad.

Kostnaden för parkeringar subventioneras ofta av fastighetsägaren som i sin tur lägger på kostnaden på hyran. I slutändan är det hyresgästen som betalar för parkeringen – oavsett om hyresgästen äger en bil eller inte. Detta är ofta okänt för de boende och ska synliggöras för att öka förståelsen för vad en parkering faktiskt kostar. Ovanstående siffror är hämtade från Parkeringsnorm för cykel och bil i Lunds kommun.

7.2 P-norms reducerande åtgärder

Bilpool

För att stimulera ett samutnyttjande av fordon i området uppmuntrar kommunen byggherrar att etablera bilpooler i sina bostadsprojekt, med miljöbilsinriktning. Bilpoolen ska planeras och etableras i ett tidigt skede av planprocessen. En bilpoolsplats ersätter upp till 7 personbilar och den maximala reduktionen av p-normen är 20 % under förutsättning att följande kriterier uppfylls:

- **Medlemskap** i bilpool garanteras i minst 5 år, kostnaden för medlemskapet ingår i avgiften/hyran.
- En betydande **marknadsföring** av bilpoolslösningen och dess förutsättningar i god tid före inflyttning
- Att poolbilsplatserna lokaliseras till de mest **attraktiva parkeringsplatserna** inom garaget och att dessa platser med fördel förses med laddningsstolpe för elbil.
- **Uppföljning och utvärdering** utförs gemensamt av fastighetsägaren och kommun, där fastighetsägaren är kallande. Mötena sker årligen under minst 5 års tid.

Prissättning av parkering

Om en exploatör eller fastighetsägare kan uppvisa en prissättningsmodell som begränsar efterfrågan på parkering utan att uppmuntra parkering på gatumark finns det möjlighet att sänka p-normen. De kan innebära att boende som vill ha garageplats får betala en avgift som speglar de faktiska kostnaderna och att parkeringen därmed inte subventioneras av övriga boende utan parkeringsplats.

Cykelåtgärder

Om exploatören redovisar anläggningar i sitt projekt som ökar cykelns attraktivitet jämfört med bilen, kan det innebära en reduktion av p-normen. Exempel på sådana typer av anläggningar kan vara parkeringsplats för lådcykel, cykelpool, lokal för cykelverkstad, laddningsplats för el-cykel, etc.

Övriga åtgärder

Om exploatören redovisar övriga åtgärder som innebär en reduktion av behovet av bilparkeringsplatser kan det innebära en reduktion av p-normen.

7.3 Samutnyttjande

Då Norra Tyresö Centrum kommer att innefatta en blandning av funktioner såsom exempelvis bostäder och kontor finns en potential att samutnyttja gemensamma parkeringsanläggningar. Även framtida parkeringsköp kan bli aktuellt i området.

7.4 Avgränsning

Reduktion av parkeringsnormen gäller endast för bil.

8 Utformning

8.1 Cykelparkering

Exploatören ska lägga särskild omsorg på tillgången och utformningen av cykelparkeringen. Minst en cykelpump och utrymme för boende att utföra mindre cykelreparation ska finnas inom varje kvarter.

Inom varje exploatering ska varmbonad vinterförvaring och lättillgänglig, väderskyddad utomhusparkering anordnas. Utomhusparkeringarna ska både utformas som ramlåsbara och hjulhållande cykelställ, antingen i kombination eller var för sig.

För tips om utformning, se Gång-, cykel- och mopedhandboken från Sveriges Kommuner och Landsting.

8.2 Bilparkering

Gatumark

Längs huvudgator ska i första hand entréer till verksamheter, service och bostäder prioriteras. Garageinfarter och platser för lastning och lossning ska om möjligt lokaliseras till de mindre lokalgatorna.

Parkeringsplatser ska integreras med hjälp av exempelvis vegetation för att inte dominera gatubilden.

Kvartersmark

All boendeparkering ska rymmas inom bostadskvarteret, i huvudsak genom att garage anläggs. Garageinfarter ska utformas trafiksäkert och så att de inte hindrar framkomligheten för gående och cyklister. Parkeringsgarage ska vara säkra och utrustas med lås. Dagvatten från parkeringsytor innehåller normalt sett föroreningar, därför ska dagvattnet rensas innan det leds till dagvattennätet.

8.3 Tillgänglighet

Planering ska ske enligt rådande trafikhierarki där gående och cyklister har högst prioritet, följt av kollektivtrafiksresenärer, gemensamma färdstätt och sist egen bil. De mest lättillgängliga parkeringsplatserna är cykelparkeringar, både vanliga och lådcyklar/cykelkärror. De ska inte utgöra hinder för fotgängare.

De mest lättillgängliga parkeringsplatser för bil ska vara parkeringsplatser för rörelsehindrade, bilpool och miljöbilar. Parkeringsplatser för miljöbilar ska vara försedda med laddstolpar. Platser för icke-miljöbilar placeras längst bort.

Vid större gemensam bilparkeringsyta ska en av platserna ha bredden fem meter och finnas inom 25 meter gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus (se Tyresö kommuns Tillgänglighetshandbok).

9 Tabell för parkeringsnormer

Tabell 1. Avser antal cykelplatser per 1000 kvm BTA i Norra Tyresö centrum

Flerbostadshus	40
Smålägenheter	45
Kontor	30
Handel	30
Skolverksamhet	40

Tabell 2. Avser antal bilplatser per 1000 kvm BTA i Norra Tyresö centrum

Flerbostadshus	7 (10 % besök)
Smålägenheter	4
Kontor	6
Handel	10
Skolverksamhet	3

Diarlenr. 2016KSM1922

**Exploateringsavtal
Wallenstam Järnet 7 AB**

tyresö kommun



PK EK

Följande avtal om exploatering på fastigheten Järnet 7 ("Fastigheten") har träffats mellan exploatören och Tyresö kommun:

Kommunen
Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr: 212000-0092

Exploatören
Wallenstam Järnet 7 AB
C/o Wallenstam AB
401 84 Göteborg
Org nr: 556973-3420
Kontaktperson: Erik Klang

§ 1 Bakgrund

Idag ägs Fastigheten av Exploatören, då detaljplanen för "Bostäder inom Järnet 7" (Detaljplanen) vinner laga kraft ska Exploatören uppföra ny bebyggelse inom Fastigheten i enlighet med Detaljplanen och vad som överenskommits i detta avtal.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-06-30 godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2017-06-30 antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag genom beslut som vinner laga kraft (bilaga 1),

dels att detta exploateringsavtal ska ha undertecknats av Exploatören innan kommunfullmäktige i Tyresö kommun beslutar om att anta detta avtal och detaljplan (bilaga 1)

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

Detta avtal är giltigt från den dag det undertecknats av båda parter till den dag då kommunens projektledare skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åttaganden enligt detta avtal.

§ 3 Exploateringsbidrag

Exploatören ska till följd av byggandet av 16 250 kvm ljus BTA, som ersättning för Kommunens investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar som t ex ombyggnation av Bollmora Allé, gång- och cykelväg samt utbyggnad av allmän plats inom Norra Tyresö centrum m.m. erlagga ett exploateringsbidrag om 15 645 000 kr (femtonmiljonersexhundrafyrtiofemtusen kronor) Exploateringsbidraget ska erläggas inom 2 månader från att detaljplanen vunnit laga kraft.

ER
ER

Om Exploatören erlägger exploateringsbidraget innan detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen återbetala hela beloppet till Exploatören om detaljplanen upphävs eller av någon annan anledning inte vinner laga kraft. Om exploateringsbidragets storlek ändras, t.ex. som en följd av att antalet kvm ljus BTA som detaljplanen medger ändras, ska tilläggsbetalning ske motsvarande det belopp som exploateringsbidragets storlek ökar.

§ 4 Vite

Ansvarig projektledare från samhällbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska närvara vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. Projektledaren ska sedan skriftligen godkänna att Exploatören fullföljt sina åtaganden enligt detta avtal inklusive bilagor.

I de fall Exploatören inte uppfyller samtliga krav av betydelse i detta avtal har kommunen rätt att av Exploatören utkräva ett vite på upp till tvåmiljoner kronor (2 000 000 kr) där storlek på vitet relateras till bedömd brist mot angiven nivå i kvalitetsprogrammet (bilaga 2) eller i detta avtal.

§ 5 Säkerhet

Innan detaljplanen (bilaga 1) antas av kommunfullmäktige ska Kommunen erhålla en icke villkorad bankgaranti på sammanlagt 17 645 000 kr. När exploateringsbidraget enligt § 3 (15 645 000 kr) kommit kommunen till handa kan beloppet skrivas ned till tvåmiljoner kronor (2 000 000 kr). När Kommunens ansvarige projektledare skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt sina åtaganden enligt § 4 ovan ska bankgarantin återlämnas till Exploatören.

§ 6 Fastighetsbildning och ledningsåtgärd

Kommunen ansöker om och bekostar ansökan om inlösen av allmän platsmark där gångväg planeras anläggas.

Kommunen ansöker om och bekostar bildande av ledningsrätt inom området som i detaljplanen är planlagt för U-område (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Detaljplanen inom kvarteretsmark.

§ 7 Bebyggelse och utemiljö

Exploatören ska uppföra ca 270 bostadslägenheter i flerbostadshus på totalt ca 16 250 kvm ljus BTA. Av dessa planeras 12 850 kvm BTA att upplåtas med hyresrätt och ca 3 400 kvm BTA upplåtas med bostadsrätt. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 2).

Kommunen och Exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. Om det i bygglovet angivna antalet kvm BTA markant överstiger det i 1:a stycket angivna antalet BTA, ökas den i § 3 angivna ersättningen med 1 200 kr/kvm BTA bostadsrätt och 900 kr/kvm BTA hyresrätt som tillkommer. Ersättning för eventuellt tillkommande kvm BTA ska erläggas senast 2 månader efter beviljat bygglov

Inom u-området i detaljplanen ska en ledningsrätt bildas för att säkerställa funktionen för Kommunens huvudledning för vatten och avlopp som ligger ca 1 m utanför fastighetsgräns

fr
Eb

mot Bollmora allé. Detaljerade villkor anges i överenskommelse om ledningsrätt som tecknas mellan parterna innan Detaljplanen antas i Kommunfullmäktige.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet (bilaga 2) måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

§ 8 Hyra av lägenheter för kommunala ändamål

Tyresö kommun ska erbjudas att hyra 10 % av det totala antalet hyresrättslägenheter inom fastigheten för kommunala ändamål.

§ 9 Gatukostnader

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska denne anses ha erlagt belöpande ersättning för gatukostnad för detta detaljplaneområde. Detta gäller inte för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

§ 10 VA- anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

§ 11 Flyttning av ledningar samt nätstation

Det åligger Exploatören att bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar och nätstation inom kvartersmark i Detaljplanen vilka krävs för att möjliggöra byggnation i enlighet med Detaljplanen. Idag kända ledningar och nätstation som berörs av flytt är:

1. VA-ledning till förmån för Järnet 6
2. Befintlig nätstation inom Järnet 7 tillhörande Vattenfall

§ 12 Dagvatten

Exploatören ska bidra till att minimera belastningen på Fnyskdiket och Kolardammarna till följd av dagvatten från planområdet. Exploatören förbinder sig att hantera dagvatten lokalt i så stor utsträckning det bedöms lämpligt och i övrigt förhålla sig till rekommendationer i bifogad dagvattenutredning (bilaga 3)

§ 13 Bevarande av vegetation

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatumarksträd längs Bollmora allé och Bollmora Gårdsväg i anslutning till planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Vid överträdelse skall Exploatören bekosta Kommunens reparation av skadan.

§ 14 Bygg- och informationsskyltar

Från det att Exploatören inleder sina arbeten förbinder sig Exploatören att, utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.

§ 15 Tillfart/störning

I de fall Kommunens lokalgator och andra allmänna anläggningar i anslutning till planområdet skadas till följd av byggtrafik för bygget av bostäderna ska Exploatören ersätta

Kommunen denna skada. Exploatören ansvarar för att anlita en oberoende besiktningsman och kalla Kommunen till en gemensam besiktning av gatorna innan bygget inleds och efter avslutat bygge.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende, de befintliga verksamheterna och allmänheten störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga mån begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 16 Parkering

Kraven som anges gällande parkering som anges i "Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum" (bilaga 4) ska uppfyllas både vad gäller parkering för cykel och bil.

Enligt bilaga 4 ska 40 parkeringsplatser för cykel anläggas per 1 000 kvm BTA ovan mark. För bilar ska 7 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA ovan mark anläggas inklusive besöksparkering. All parkering ska lösas inom Fastigheten och samtliga bilparkeringsplatser för boende ska ligga i underjordiska garage.

§ 17 Källsortering/Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas genom underjordiska behållare inom Fastigheten, tömning får inte ske mot Bollmöra Allé. Inom Fastigheten ska det dessutom finnas möjlighet till sortering av mattavfall och hushållsavfall för samtliga bostäder. Avfallshantering för den lokal som finns i bottenplan på den huskropp som ligger längst söder ut inom Fastigheten löses genom behållare ovan mark ut mot Axel Wennergrens Väg.

§ 18 Buller

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras av Exploatören så att gällande riktvärden inte överskrids och i enlighet med bifogad bullerutredning (bilaga 5).

§ 19 Skydd

Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

§ 20 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av husen och utemiljön inom kvartersmarken för bostäder, framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till bostäderna med omgivande kvartersmark.

§ 21 Byggetablering/upplag

Innan exploatering inom kvartersmark för bostäder påbörjas tar Exploatören kontakt med ansvarig projektledare från Kommunen för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatemark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 15), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 22), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella

AL
EC

provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, upplag och dyligt ska i första hand ske på kvartermark.

Byggetablering på Kommunens mark kräver att ett särskilt avtal om detta tecknas med Kommunen.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska hålla sig inom av Kommunen anvisad byggetableringsyta. Om inte utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

§ 22 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatören anlidade entreprenörer och leverantörer.

§ 23 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. För att Kommunen ska medge en överlåtelse krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt av denna omfattning.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska överlåtaren förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av planområdet eller del därav. Då Exploatören medges en överlåtelse av egna kvarstående åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande till och med det datum då den övertagande parten har ställt en fullgörandegaranti till kommunen enligt § 4. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

§ 24 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna erhållit ett vardera.

Tyresö 2016-

För Tyresö kommun

Fredrik Saweståhl

Tyresö 2016-11-11

För Wallenstam Järnet 7 AB



Erik Klang

ek dk



Ruby Resman



Mathias Aronsson

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

Bilagor:

Bilaga 1 Detaljplan för "Bostäder vid Bollmora allé"

Bilaga 2 Kvalitetsprogram 2016-11-11

Bilaga 3 Dagvattenutredning + PM dagvatten 2016-10-14

Bilaga 4 Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum 2014-05-12

Bilaga 5 Bullerutredning 2016-04-18

Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och
Wallenstam Järnet 7 AB
Järnet 7

2016-12-06

Sida: 8 (11)

Kund Wallenstam AB Box 19531 104 32 Stockholm	Datum 2016-04-18	Uppdragsnummer 16065	Bilagor A01 – A07
Rapport A (Förhandskopia) Järnet 7, Tyresö Bullerutredning för detaljplan			

Rapport 16065 A (Förhandskopia)
Järnet 7, Tyresö
Bullerutredning för detaljplan

Uppdrag

Genomgång av förutsättningarna, med avseende på trafikbuller och ljud från idrottsplats, för nya bostäder i kvarteret Järnet 7 i Tyresö.

Sammanfattning

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden innehålls och Ljudkvalitetsindex för projektet blir 1,2.

ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIKKONSULT AB

Uppdragsansvarig

Granskad

Anne Hallin

070-3019320

anne.hallin@ahakustik.se

Leif Åkerlöf

070-3019319

leif.akerlof@ahakustik.se

Innehåll

1.	SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	2
2.	BULLERDÄMPANDE ÅTGÄRDER	3
3.	BEDÖMNINGSGRUNDER	4
4.	BERÄKNADE TRAFIKBULLERNIVÅER	4
5.	LJUD FRÅN IDROTTSPLATSEN	5
6.	LJUDKVALITET	5
7.	KOMMENTARER	7
8.	FÖRSLAG TILL DETALJPLANEKRAV	8
9.	RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER	9
10.	RIKTVÄRDEN FÖR LJUD FRÅN IDROTTSPLATSER	11
11.	TRAFIKUPPGIFTER	13

Bilagor Ritningar 16065 A01 – A07**1. Sammanfattande bedömning**

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Bollmora allé och Tyresövägen, ljud från närliggande idrottsplats och lekande barn. Vid fasaderna mot Bollmora allé blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret och buller från idrottsplatsen vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, Avstegsfall B. För ca hälften av lägenheter kan, högst 55 dB(A) uppnås vid alla boningsrum, Riksdagens riktvärde högst 55 dB(A) vid alla boningsrum innehålls.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De flesta lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet är 1,2. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

2. Bullerdämpande åtgärder

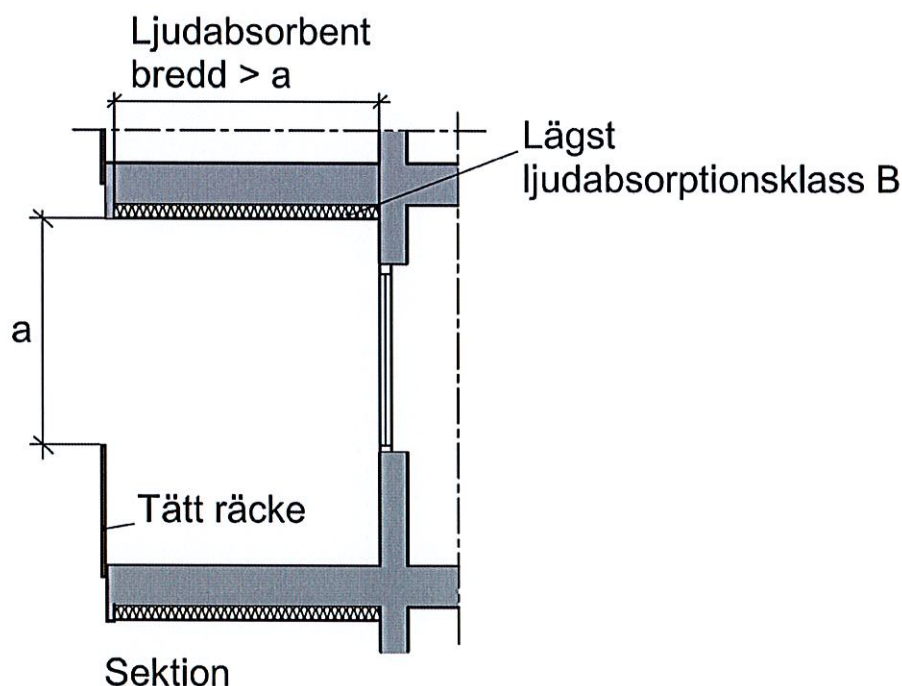
För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

Kommentar

I forskningsprojektet Trafikbuller och Planering som redovisades i rapport IV hösten 2012 konstateras att låga trafikbullernivåer inomhus är den enskilt viktigaste faktorn för att minska trafikbullerstörningen i bostäder i bullerutsatta lägen. Enkätundersökningen visar att 21 % av de boende i moderna bostäder är mycket störda av trafikbuller om trafikbullret inomhus uppfyller minimikraven enligt BBR, Ljudklass C, 30 dB(A) ekvivalentnivå/ 45 dB(A) maximalnivå. För bostäder där kraven enligt Ljudklass B uppfylls är andelen mycket störda endast 7 %. För bostäder där kraven enligt Ljudklass A uppfylls är andelen mycket störda endast 4 %.

- Vissa balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i taken för att minska ljudnivån vid fönster mot balkongerna samt på balkongerna. Några balkonger förses även med våningshögt bullerskydd på en sida.



Exempel på minimimått på balkong som dämpar trafikbullret med upp till 5 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fönster mot balkongen. Ljudabsorbent med lägst ljudabsorptionsklass B.

3. Bedömningsgrunder

I denna rapport kommenteras den föreslagna bostadsbebyggelsen utgående från möjligheterna att innehålla följande krav

- högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid alla fasader, Riksdagens riktvärde.
- högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet, Avstegsfall B.
- uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.
- högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B.
- lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex
- högsta industribullernivåer för zon B enligt Boverkets vägledning med avseende på bulle från Tyresövallen.
- högst 35 dB(A) maximal ljudnivå inomhus från ljud med informationsinnehåll, främst tal och musik från Tyresövallen.
- högst 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus från ljud utan informationsinnehåll, främst rop och skrik från Tyresövallen.

4. Beräknade trafikbullernivåer

Beräkningarna av vägtrafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen, reviderad 1996. (Naturvårdsverkets rapport 4653). Vidare har hänsyn tagits till bullerregnet vid beräkning och redovisning av bullernivåerna.

Ekvivalent ljudnivå - Översikt

De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad har beräknats. På ritning 16065 A01 redovisas de dimensionerande ekvivalenta ljudnivåerna vid skisserade byggnader i steg om 5 dB(A). Vid mest utsatta fasad fås upp mot 65 dB(A). Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A).

En viss variation fås i trafikbullernivån på fasaderna men variationen ligger inom på ritningen angivna intervall.

Beräkningsnoggrannheten för ekvivalent ljudnivå är ± 2 dB(A) varför finare indelning än i 5 dB-steg inte är trovärdigt/relevant.

Ekvivalent ljudnivå – detaljer

På ritningarna 16065 A02-A03 redovisas de ekvivalenta ljudnivåerna på lägenhetsplaner. På planerna redovisas även de bullerdämpande åtgärder som krävs i vissa lägen.

Maximal ljudnivå

Den maximala ljudnivån vid fasad har beräknats. På ritning 16065 A04 redovisas de dimensionerande maximalnivåerna vid skisserade byggnader i steg om 5 dB(A). Vid mest utsatta fasad fås ca 80 dB(A). På gårdsytor i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A).

5. Ljud från idrottsplatsen

För ljudnivåerna från verksamheterna inom idrottsanläggningen hänvisas till den särskilda bullerutredning som kommunen låtit genomföra.

Utgående från denna utredning redovisas på ritning 16065 A05 och A06 de ekvivalenta respektive maximala ljudnivåerna vid fasad till planerade bostäder enligt nedan.

A04 Ekvivalent ljudnivå från spelare, åskådare och speakerutrop, alla dagar 07-22

A05 Maximal ljud från högtalaranläggningen, tal och pausmusik, alla dagar 07-22.

Vid samtliga bostäder blir ekvivalentnivån högst 55 dB(A) och maximalnivån upp mot 70 dB(A).

6. Ljudkvalitet

Lägenheternas ljudkvalitet med avseende på trafikbuller beräknas och bedöms utgående från Ljudkvalitetsindex enligt den metod som beskrivs i "Trafikbuller och Planering IV".

Utgående från beräknade bullernivåer, föreslagna lägenhetsplanlösningar etc. samt uppgifter om grannskapet har Ljudkvalitetsindex för projektet beräknats. Vid dessa bullerberäkningar och bedömningar tas alltid hänsyn till den verkliga bullersituationen vilket innebär att bullerregnet ingår. Följande överväganden och bedömningar i övrigt ligger till grund för beräkningarna av ljudkvalitetsindex.

Buller på trafiksidan

Ekvivalentnivån på den mest utsatta delen av byggnaderna i projektet är 61-65 dB(A). Alla lägenheter i projektet får -2 poäng.

Buller på bullerdämpad sida

Ljudnivåerna på den bullerdämpade sidan är högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Alla lägenheter i projektet får +0 poäng.

Buller vid entré

Hälften av trapphusen har entréer både mot trafiksidan och mot gårdssidan. Vid entréerna mot trafiksidan är ekvivalentnivåerna 61 – 65 dB(A) vilket ger -2 poäng. På gårdssidan är nivåerna högst 55 dB(A) vilket ger + 0 poäng. Medelvärdet blir - 1 poäng.

Buller på gård, uteplats och balkong

Alla lägenheter har tillgång till både gemensam uteplats och gård med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. Dessa lägenheter får +3 poäng. Cirka 1/3 av lägenheterna har även balkong med dessa trafikbullernivåer vilket ger +4 poäng. Medelvärdet blir + 4 poäng.

Buller inomhus

Byggnadens trafikbullerisolering dimensioneras för trafikbullernivåerna inomhus motsvarande ljudklass B. Detta ger +7 poäng för alla lägenheter.

Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor

Byggnaden utsätts för buller från vägtrafik samt ljud från idrottsplatsen, två bullerkällor vilket ger -3 poäng för alla lägenheter.

Planlösning

En tredjedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen, vilket ger +0 poäng. Övriga lägenheter har högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum; +4 poäng för dessa lägenheter.

Bullerskydd på balkonger

Målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen i alla lägenheter innehålls utan avskärmningar på balkongerna. Detta ger + 2 poäng.

Grannskapet

Grannskapet är måttligt bullrigt. Ekvivalentnivåerna är ca 55 dB(A) vilket är ca 10 dB(A) lägre än på projektets trafikside. Detta ger + 1 poäng för alla lägenheter.

Ljudkvalitetsindex

Medelvärdet för alla lägenheter blir +11 poäng och den lägsta poängen +8. Ljudkvalitetsindex är 1,2 (Medelvärdet + lägsta värdet/15). Förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet finns.

7. Kommentarer

Högst 55 dB(A) vid alla fasader

För att innehålla målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader krävs att trafiken på Bollmora allé minskas med 80 %. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Nivå vid fasad

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning kan målet högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas.

Nivå på uteplats

Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser, blir lägre än 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vidare har vissa lägenheter balkong med högst dessa nivåer.

Bullerregn

Under vissa förhållanden kan buller från avlägsna trafikleder, så kallat bullerregn, medföra en viss höjning av beräknade ekvivalentnivåer. Det gäller dock endast den bullerdämpade sidan och påverkar inte föreslagna åtgärder eller den allmänna bedömningen av ljudkvaliteten för de planerade bostäderna. Vid beräkning av ljudkvalitetsindex har hänsyn till bullerregnet dock tagits.

Buller från idrottsplatsen

Med skisserad lägenhetsplanlösning innehålls kraven för Zon B enligt Boverkets vägledning med avseende på buller från Verksamheten på Tyresövallen.

Gatutrafiken i området bedöms medföra minst 10 dB(A) högre ekvivalent ljudnivå och 10 dB(A) högre maximal ljudnivå vid de planerade bostäderna än verksamheterna inom Tyresövallen.

Tack vare den höga ljudisolering som krävs på grund av trafikbullret blir den ekvivalenta ljudnivån inomhus från idrottsplatsen lägre än ca 15 dB(A), 10 dB(A) lägre än trafikbullret och installationsbullret.

Nivå inomhus

Med lämpligt val av fönster, fönsterdörrar och eventuella uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Nedan redovisas översiktligt ljudkrav för fönster för ljudklass B i tre kravkategorier enligt ritning 16065 A07. Ljudkraven varierar med fönsterstorleken.

Luftljudsisoleringen för fönster uttrycks i form av vägt laboratoriemätt reduktionstal R_w , dB, enligt SS-ISO 717/1.

För eventuella uteluftdon respektive ytterväggens övriga delar krävs 10 dB högre D_{new} respektive R_w .

Kravkategori	Ljudkrav fönster, R_w dB, vid följande fönsterarea/rumsarea			
	15 %	20 %	25 %	35 %
A	46	47	48	49
B	42	43	44	45
C	39	40	41	42

För fasta fönster kan kraven enligt ovan minskas med 3 dB.

Utåtgående fönster och balkongdörrar med ljudkrav över ca $R_w = 43$ dB finns inte på marknaden. Dessa fönster och balkongdörrar måste därför vara inåtgående.

8. Förslag till detaljplanekrav

Följande detaljplanekrav föreslås, utgående från denna bullerutredning, gälla för alla byggnader som omfattas av detaljplanen.

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- Riktvärden för zon B enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls med avseende på buller från verksamheten på Tyresövallen.
- bullernivåerna inomhus inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå på grund av trafiken samt högst 35 dB(A) maximalnivå på grund av tal och musik från Tyresövallen.

9. Riktvärden för trafikbuller

Vid nybyggnad av bostäder gäller följande riktvärden för högsta ljudnivåer från trafik och andra yttre bullerkällor.

Riksdagsbeslut

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 diskuterade riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena är inte, i formell mening, fastställda men har blivit stark praxis. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i följande sammanfattning.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 ¹⁾ (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70 ²⁾

¹⁾ Värdet får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt.

²⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.

I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Trafikbuller och planering

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning samt Ingemansson utarbetat en programskrift avseende trafikbuller "Trafikbuller och planering". I denna skrift anges förslag till kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Dessa är i sammanfattning:

Kvalitetsmål

- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus
- 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse (frifältsvärde)
- 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)
- 70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats (frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock

ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Avstegsfall B

Från riktvärdena enligt avstegsfall A ovan görs avsteg utomhus från ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till bullerdämpad sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler, BBR, hänvisas när det gäller ljudmiljön till Ljudklass C enligt svensk standard för ljudklassning av bostäder SS 25267. Detta innebär följande riktvärden för trafikbuller inomhus.

Högsta värden för A-vägda, ekvivalenta och maximala, ljudtrycksnivåer

Utrymme	Ekvivalentnivå, L_{pA}	Maximalnivå natt L_{pAFmax}
Bostadsrum	30 dB(A)	45 dB(A) ¹⁾
Kök	35 dB(A)	-

³⁾ Värdet, L_{pAFmax} får överskridas med 10 dB 5 gånger per natt (22.00 - 06.00).

Ljudklassning av bostäder

I svensk standard SS 25267 anges värden för ljudklassning av bostäder. Ljudklass C uppfyller kraven enligt BBR, Ljudklass B innebär 4 dB lägre nivåer inomhus och Ljudklass A ytterligare 4 dB lägre nivåer.

Ljudklass B kan sägas ge 50 % högre ljudstandard än vad BBR kräver och Ljudklass A dubbelt så hög ljudstandard.

Ljudkvalitetsindex

I utredningen "Trafikbuller och planering II" introduceras ett system som innebär vägning av positiva och negativa faktorer med avseende på risken för störning av trafikbuller. År 2006 presenterades i "Trafikbuller och planering III" metoden för denne vägning i form av Ljudkvalitetspoäng.

Metoden med Ljudkvalitetspoäng som frekvent användes tom år 2012, har succesivt vidareutvecklats. Den vidareutvecklade metoden som används från år 2013 har namnet Ljudkvalitetsindex.

Vid bedömning av bostädernas ljudkvalitet samt lämpligheten till bostadsbebyggelse tas hänsyn till följande faktorer.

- Buller på trafiksidan
- Buller på bullerdämpad sida
- Buller vid entré
- Buller på gård, uteplats och balkong
- Buller inomhus

- Förekomst av flera trafikslag/bullerkällor
- Planlösning
- Bullerskydd på balkonger
- Grannskapet

Varje faktor har olika vikt och innehåller tre - sju alternativ. Genom ett poängsystem kan de olika faktorerna bedömas och den sammanlagda poängen för varje lägenhet beräknas. Medelvärde av poängen för alla lägenheter adderas till det lägsta värdet för någon lägenhet. Summan delas med 15 varvid Ljudkvalitetsindex erhålls.

För att projekt ska vara godkänt och god ljudkvalitet kan förväntas krävs ett Ljudkvalitetsindex är lägst 1,0. Vid Ljudkvalitetsindex 2,0 eller högre kan mycket god ljudkvalitet förväntas.

10. Riktvärden för ljud från idrottsplatser

Inga speciella riktvärden för buller från idrottsplatser finns. Inomhus i bostäder kan bullret jämföras med riktvärdena enligt "Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus", FoHMFS 2014:13. Utomhus kan bullret bedömas utgående från Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning", Rapport 2015:21. Denna vägledning är inte framtagen för buller från exempelvis lek- och idrottsutövning eller idrottstävlingar men kan användas.

Tidigare har det varit praxis att använda Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller som gäller bullerutstrålningen, emissionen, från industriverksamhet och inte bullerinstrålningen till bostäder, immissionen. Denna typ av riktvärden anges numera i Naturvårdsverkets rapport 6538, "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" april 2015.

Nedan redovisas riktvärden som kan användas i bedömningen.

Buller från industriverksamhet - Boverket

I Boverkets vägledning "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning", Rapport 2015:21 anges riktvärden som bör gälla vid planläggning av bostäder som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller. Det är den som ska tillämpa plan- och bygglagen som ska göra bedömningen och det kan i enskilda fall finnas skäl att tillämpa andra värden än de som anges i tabell 1 och 2. Bästa möjliga ljudmiljö bör alltid eftersträvas. Observera att även den framtida situationen bör beaktas. Det kan alltså finnas anledning att göra en framåtblick som sträcker sig längre än detaljplanens genomförandetid.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad			
	<i>Ekvivalent ljudnivå, dB(A)</i>		
<i>Helgfria vardagar, klockan</i>	<i>06–18</i>	<i>18–22</i>	<i>22–06</i>
<i>Lör- sön- och helgdagar, klockan</i>		<i>06–22</i>	<i>22–06</i>
Zon A *			
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B			
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60	55	50
Zon Z			
Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60	>55	>50
* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.			

Dessutom gäller

- Maximala ljudnivåer över 55 dB(A) bör inte förekomma nattetid 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan
- I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena sänkas med 5 dB(A).
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats-			
	<i>Ekvivalent ljudnivå, dB(A)</i>		
<i>Klockan</i>	<i>06–18</i>	<i>18–22</i>	<i>22–06</i>
Ljuddämpad sida.	45	45	40

Buller inomhus - FoHM

Folkhälsomyndigheten anger i FoHMFS 2014:13 riktvärden för buller i rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum.

Dessa riktvärden bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger.

Maximal ljudnivå	L_{AFmax}	45 dB(A)
Ekvivalent ljudnivå	$L_{Aeq,T}$	30 dB(A)
Ljud med hörbara tonkomponenter	$L_{Aeq,T}$	25 dB(A)
Ljud från musikanläggningar	$L_{Aeq,T}$	25 dB(A)

L_{AFmax} Den högsta A-vägda ljudnivån.

$L_{Aeq,T}$ Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod (T).

11. Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter, på vägar som har betydelse för ljudnivån, har erhållits från kommunen och ligger till grund för beräkningarna.

Väg/delsträcka	Fordon/ÅMD	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	23 000	8 %	70/90
Bollmora allé	6 000	5 %	50
Björkbacksvägen	1 200	5 %	50
Lokalgator	1 000	5 %	30

16065 A01

2016-04-18

AH/RS

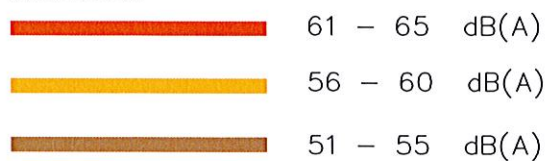
Skala 1:1000

Järnet 7, Tyresö
Bullerutredning
Trafikbuller
Situationsplan
Ekvivalentnivåer - Översikt



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde



16065 A02

2016-04-18

AH/RS

Skala -

Järnet 7, Tyresö



Bullerutredning

Trafikbuller


Normalplan - Lamellhus

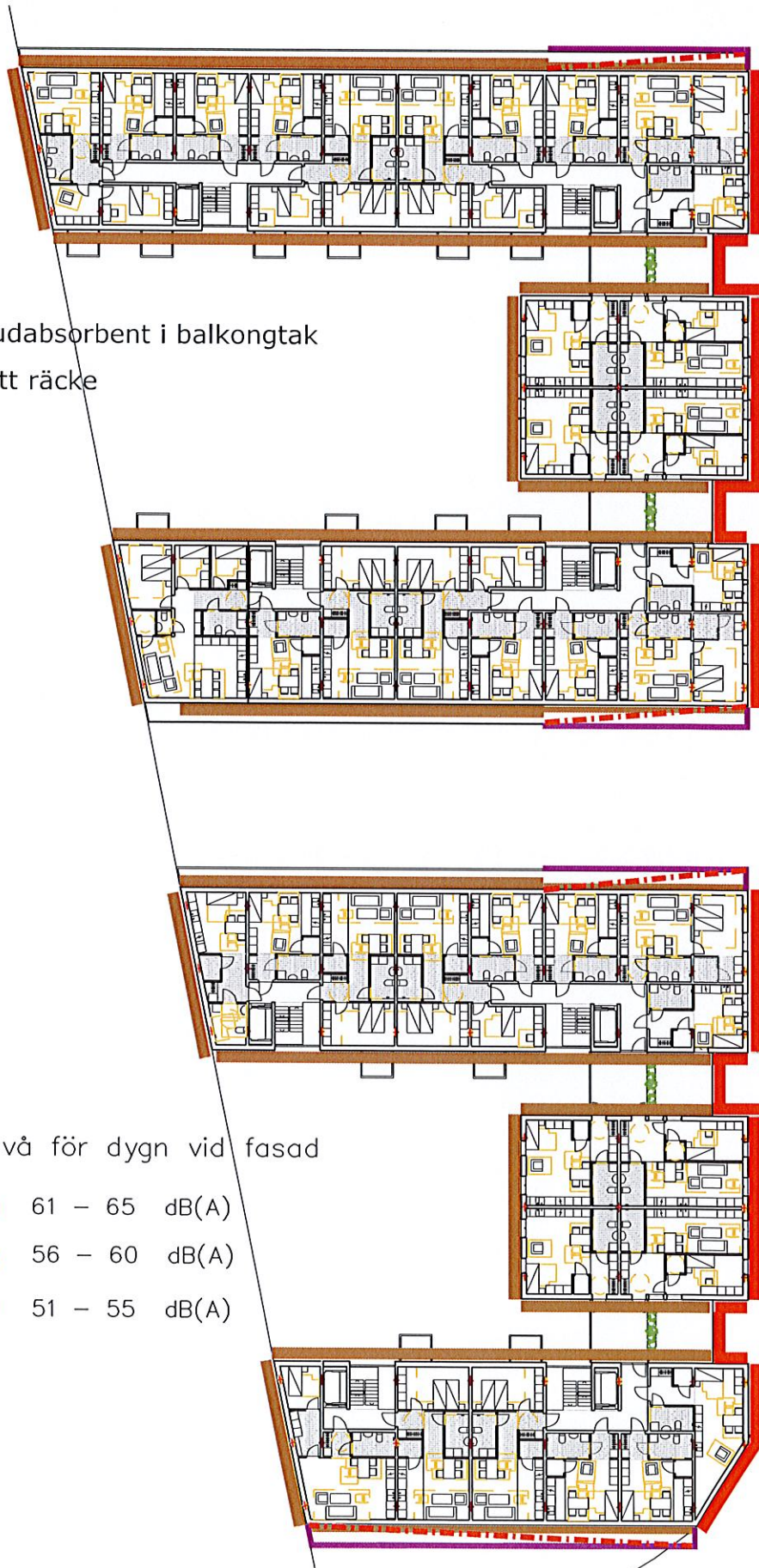
Ekvivalentnivåer - Detalj

Förklaring:

-  Ljudabsorbent i balkongtak
-  Tätt räcke

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

-  61 – 65 dB(A)
-  56 – 60 dB(A)
-  51 – 55 dB(A)



16065 A04

2016-04-18

AH/RS

Skala 1:1000

Järnet 7, Tyresö

Bullerutredning

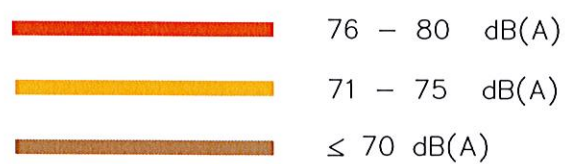
Trafikbuller

Situationsplan

Maximalnivåer



Maximal ljudnivå vid fasad
Frifältsvärde



16065 A05

2016-04-18

AH/RS

Skala 1:1000

Järnet 7, Tyresö
Bullerutredning
Idrottsbullen
Situationsplan
Ekvivalentnivåer



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad alla dagar 07-22
Frikällsvärde

 51 – 55 dB(A)

 46 – 50 dB(A)

 41 – 45 dB(A)

Omarkerad fasad: ≤ 40 dB(A)



16065 A06

2016-04-18

AH/RS

Skala 1:1000

Järnet 7, Tyresö
Bullerutredning
Idrottsbullen
Situationsplan
Maximalnivåer



Maximal ljudnivå vid fasad alla dagar 07–22
Frifältsvärde

 66 – 70 dB(A)

 61 – 65 dB(A)

 56 – 60 dB(A)

Omarkerad fasad: ≤ 55 dB(A)



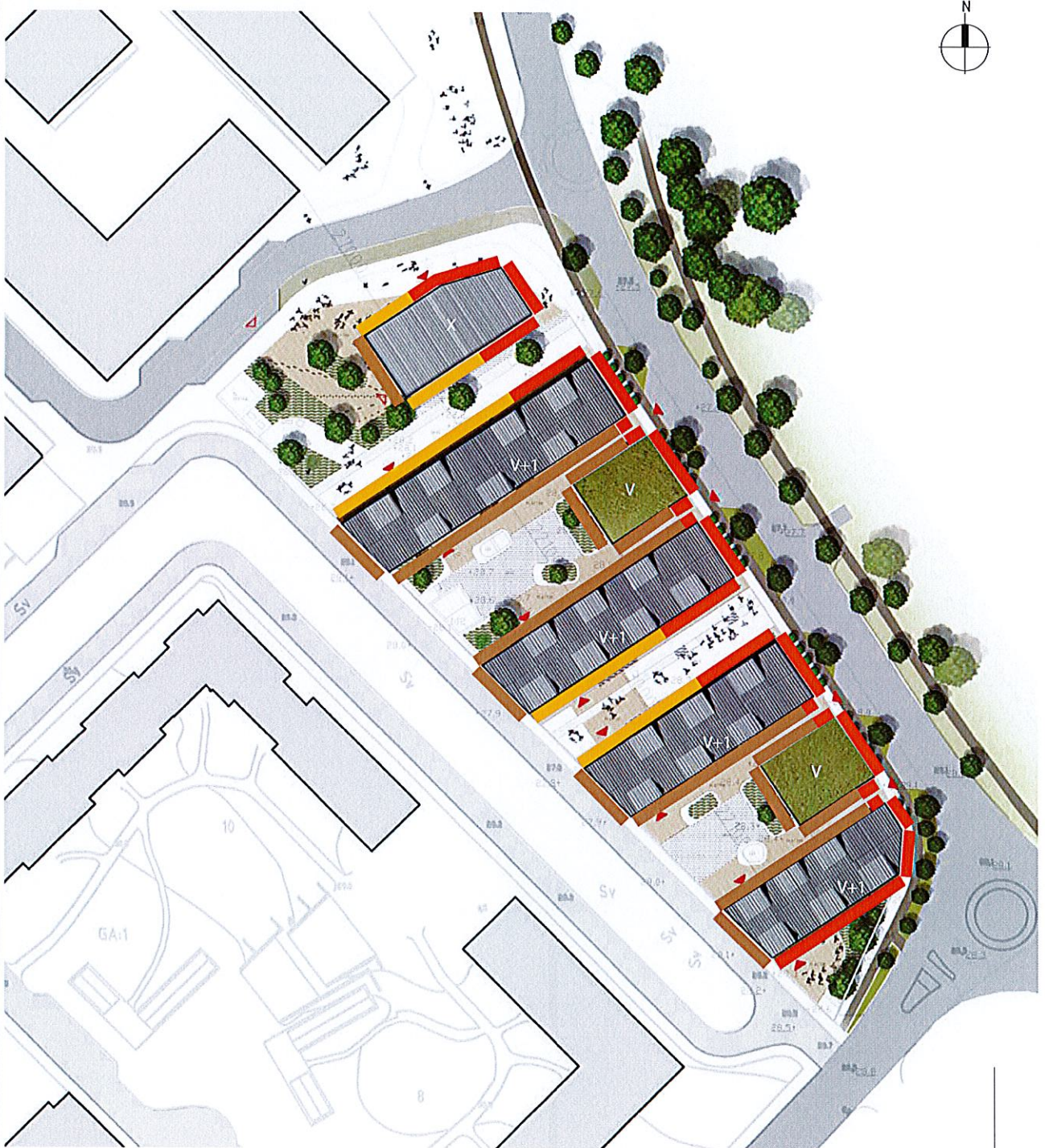
16065 A07

2016-04-18




AH/RS

Skala 1:1000

Järnet 7, Tyresö
Bullerutredning
Trafikbuller
Situationsplan
Ljudkrav fönster



Ljudkrav fönster:

-  Kategori A
-  Kategori B
-  Kategori C



KV JÄRNET 7 TYRESÖ KVALITETSPROGRAM 2016 11 23



Wallenstam

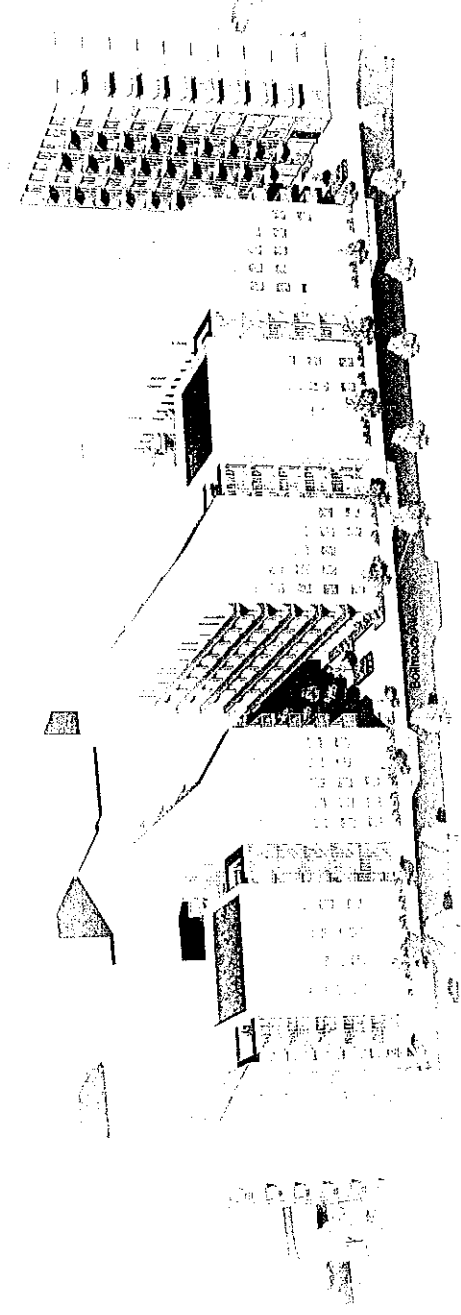
Semrén+
Månsson

SJÖGREN | ARKITEKTER AB

RAMBOLL

INNEHÅLL

INLEDNING	3
ÖVERSIKT	4
situationsplan 1:1000	
PUNKTHUSET	5
planer	6
fasader	7
sockelväning	7
KVARTEREN	8
entrepån	9
entréer	10
normalplan	11
vindsplan	12
fasader	14
vision	14
PUNKTHUSET + KVARTEREN	15
fasad + soktkon	16
garageplan	16
UTEMILJÖER	17
översikt-utemiljöer	18
kvarterets norra del	19
kvarterets södra del	19
VEGETATION	20
UTRUSTNING & BELYSNING	21
GRÖN DESIGN	22
PLANPROCESSEN	23
KOMMUNENS ÅTAGANDEN	24
CHECKLISTA	25



INLEDNING

Bebyggelsen delas in i tre delar: Ett punkthus i norr och två kvarter i söder. Punkthuset, som står på tomtens norra del blir ett landmärke och ses från flera håll.

- Området ska gestaltas med en mångfald av byggnadsvolymer, varierat taklandskap och tre typologier: punkthus, bostadslameller och två vårdshus (angivna med I2 på plankartan).
- En passage mellan de två kvarteren ska vara tillgänglig från de omgivande gatorna och passagen bidrar till att skalan bryts ned.
- Kvarteren bildar en samlad men uppruten, stadsmässig fasad i öster mot Bollmora allé.
- Mot Bollmora allé ska lamellernas gavlar utformas som sadeltak. Byggnaderna ska placeras med varierande avstånd till fastighetsgräns. Byggnaderna avskärmar från buller.
- Mot grannkvarteret i väster (Axel Wennergrons väg) ska gårdarna öppna sig med gavlarna vända mot befintlig bebyggelse. Bostadslamellerna ska utformas smala för att uppnå ljusa lägenheter.

SYFTE

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa att utförd bebyggelse får de kvaliteter som överenskommits under planprocessen. Kvalitetsprogrammet behöver inte redogöra för de egenskaper som ingår i detaljplanens planbestämmelser. Kvalitetsprogrammet ska underlätta för Tyreso kommun att kontrollera att bebyggelsen utförs i enlighet med tidigare överenskommelser och ska därför vara enkelt att ta till sig, och ha en text som är värdeberärande och inte ger utrymme för tolkningar.

GODKÄNNANDE

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsytas i § 7 i exploateringsavtalet som tecknats mellan exploitören och Tyreso kommun avseende fastigheten Järnet 7

KONTROLL OCH GRANSKNING

När planen har vunnit laga kraft och byggherren börjar arbeta med bygghandlingarna kommer kommunen kalla till en initial genomgång av projektet. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggherren och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet.

Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglöshetens arbete med ärendet samt i samtliga förekommande tekniska samråd. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet när genomförandet är klart.

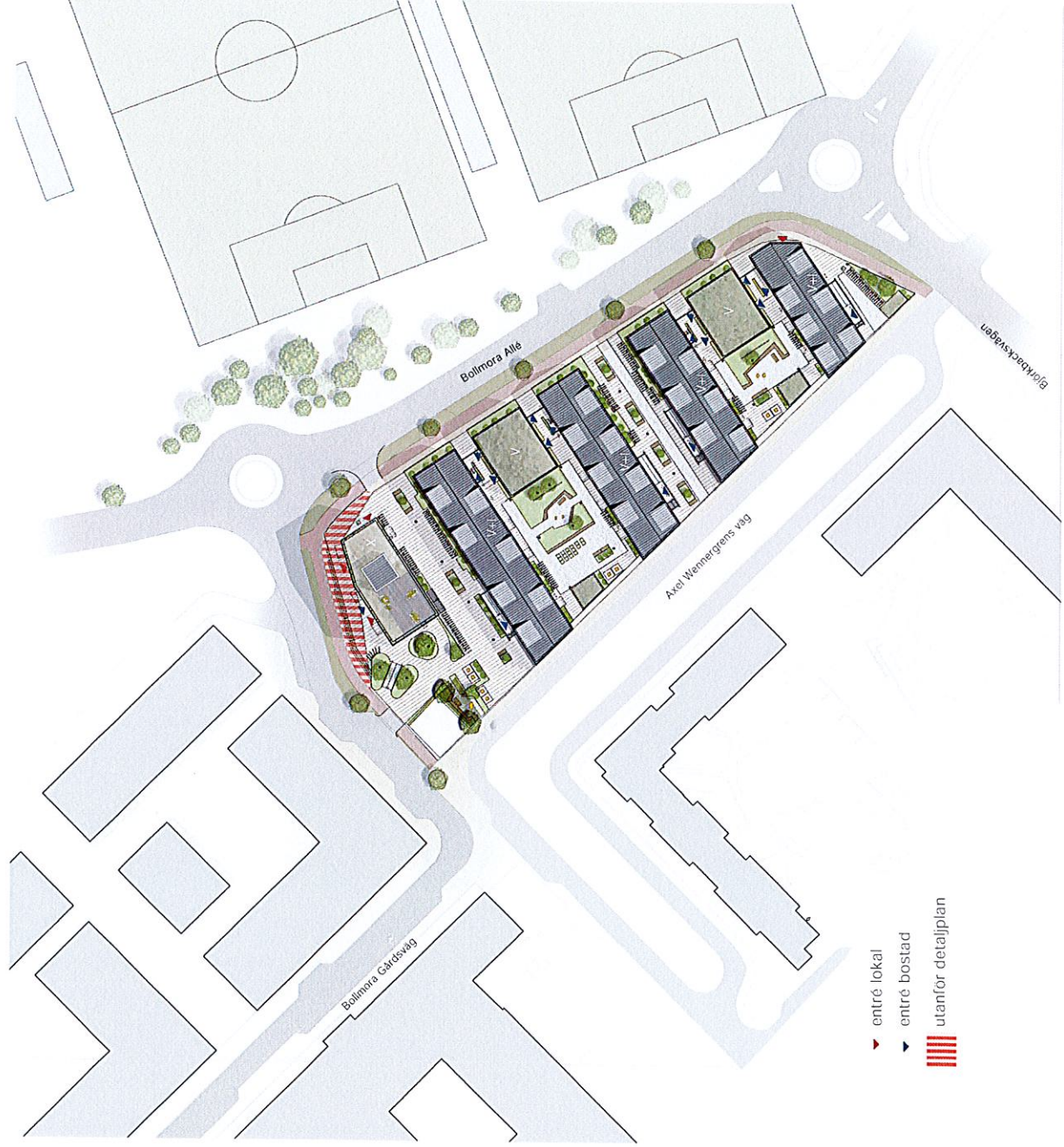


ÖVERSIKT

SITUATIONSPLAN

- Minst 200 kvm av lokalerna ska placeras i direkt anslutning till det norra eller södra publika torget/foreslagna vistelseytor i gatunivå.
- Området ligger på motsatt sida Bollmora Allé från Bollmoravallen sett. Det är ca 200 meter nordväst om Tyreso centrum.
- Totalt uppförs ca 275 lägenheter fördelat på ca 16300 kvm ljust BTA

Se även sidorna 17-21 för forttydligande av utemiljöer.



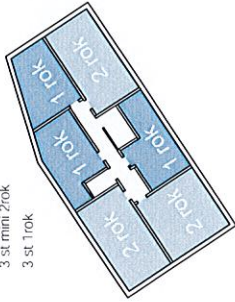
PUNKTHUSET

PLANER

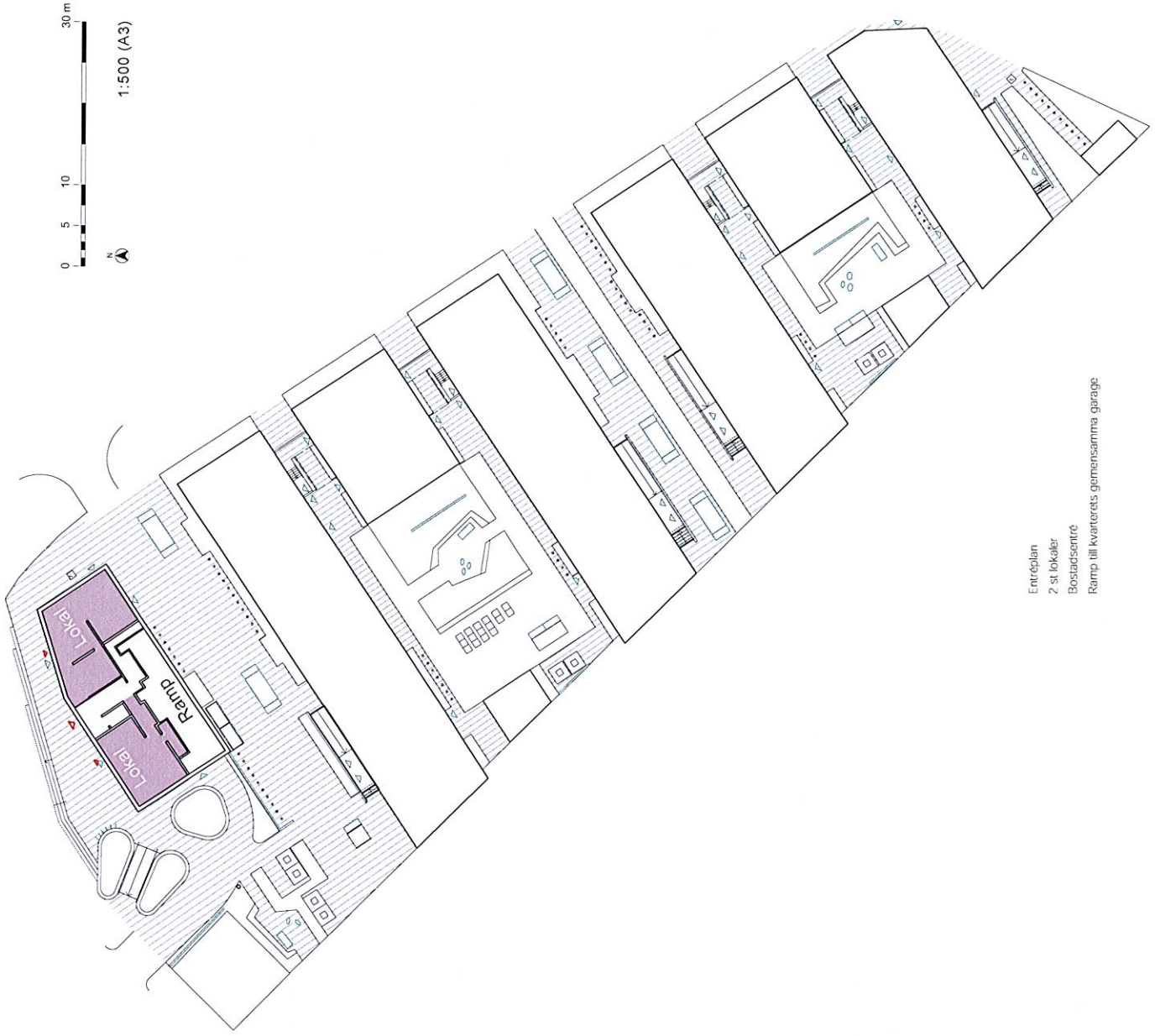
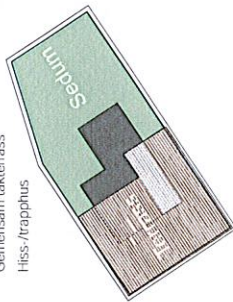
Punkthuset innehåller omsorgsfullt ritade kompakta lägenheter för en yngre målgrupp. Lokalernas verksamheter ska möjliggöra ett rikt stadsliv för såväl boende som torgets sociala liv för att skapa en ny molesplats i ett centrumnära läge, ett stenkast från idrottsområdet.

- Byggnaden ska ges en stringent och skulptural volym, se illustration.
- Punkthuset ska annonsera sig med inbjudande sockelväningar, med öppna glasade fasadpartier mot gatorna, se illustration.
- Lokaler för centrumfunktioner ska anordnas i bottenvåningen med uppglasade fasadpartier. Entréer ska vara placerade mot torget och platsbildningen.
- Bostadsentrén ska glasas upp mot det publika vistelseytan/torget.
- Punkthuset ska gestaltas med en gemensam takterrass som blir en molesplats för de boende. Takterrassen ska göras tillgänglig med en hissförbindelse och hisstoppen ska integreras i byggnadens övriga utformning gällande fasadmateriell och uttryck.
- Takterrassen ska möbleras med låga odelingslitter/rabatter med växtställning och utemöbler samt ett onklare skärmtak. Det ska även finnas tillgång till ett utekock för trevliga middagar i det fria. Takterrassen ska göras tillgänglig med en hissförbindelse och hisstoppen ska integreras i byggnadens övriga utformning gällande fasadmateriell och uttryck. Övrig takytan ska beläggas med sedum.

Normalplan
3 st. mini 2rok
3 st. 1rok



Takplan
Gemensam takterrass
Hiss-/trapphus



Entréplan
2 st. lokaler
Bostadsentré
Ramp till kvarterets gemensamma garage

Referenser:
1. Referensbild för fest, på gemensam takterrass.

PUNKTHUSET

FASADER

Ambitionen med punkthusets fasadkoncept är att skapa en sammanhållen, elegant och slank volym.

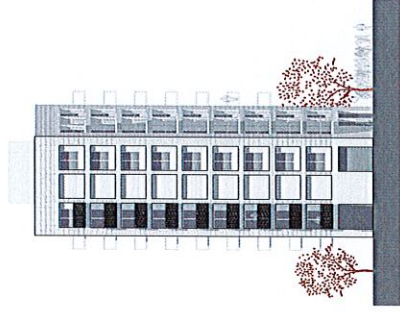
- Fasaden ska gestaltas med ett stringent och högrest rutnätsgrid med betoning på det vertikala, se illustration.
- Balkonger, fönster och fönsterdörrar ska placeras i detta grid för att ytterligare förstärka husets vertikallitet.
- Fasaden ska utföras i tegel i varma bruntoner.
- Det är ett klassiskt material som åldras vackert över tid och som ger punkthuset ett stadsmässigt och solitt uttryck. Fasadens grid ska skapas med hjälp av relief och/eller avvikande riktning i teglet. Variation i tegelformat alternativt avvikande sten eller struktur ska också förstärka konceptet och dess grid.
- Balkongräckena ska utformas som pinnräcken.
- Fönster och fönsterdörrar ska utforma högresta och förstärka fasadkonceptets vertikallitet.
- Kulor och materialitet för både räcken, fönster och fönsterdörrar ska väljas för att samspela väl med teglet och bidra till ett sammanhållet och sobert fasaduttryck.

Referenser:

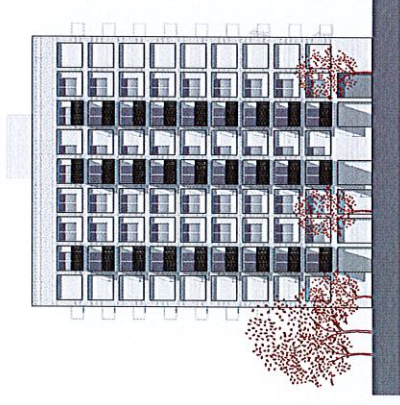
1. Exempel på pinnräcke i varm kulor.
2. Tegel med avvikande riktning i grid.
3. Referensbild för varmrunt tegelkulor.
4. Tegel som satts med livförsurning i grid.
5. Tegel med avvikande mönstersetting i grid.
6. Tegel med avvikande kulor i grid.



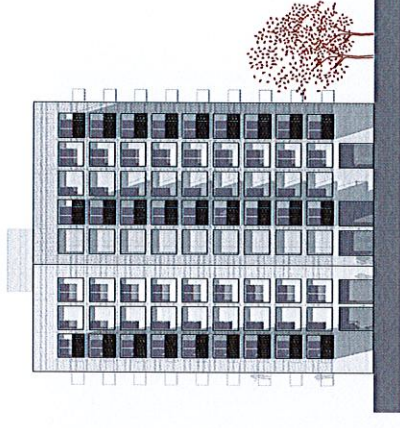
1:500 (A3)



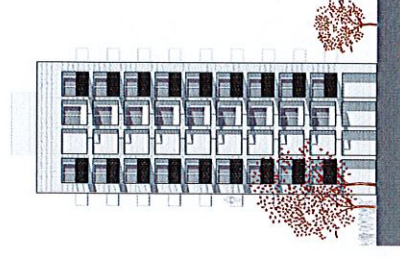
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT SÖDER

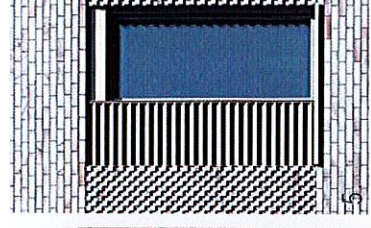
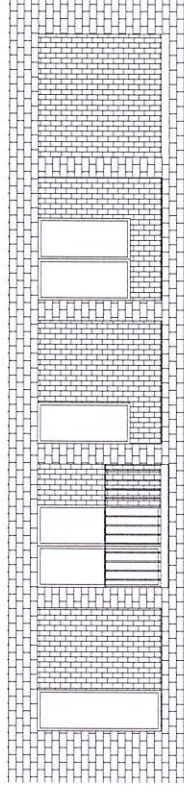


FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄST

Exempel på hur fönster, fönsterdörrar och balkonger placeras med variation inom fasadkonceptets rutnätsgrid. I vertikal led hålls placering dock lika för att förstärka den högresta och stringenta volymen.



PUNKTHUSET

SOCKELVÄNNING

Bostadsentré och lokaler ger ljus och liv åt platsen. Sockelväningens uppgläsade högresta partier inryms i fasadkonceptets grid.

- Tegelfasaden landar i en låg betongsockel för ett tydligt och stadsmässigt uttryck.
- Lokaler och skytting, ljussättning och inramning av bostadsentrén ska ske med hög detaljering för att förhöja och ge liv, ljus och trygghet till omgivande stadsgata och vistelseytan/torget.

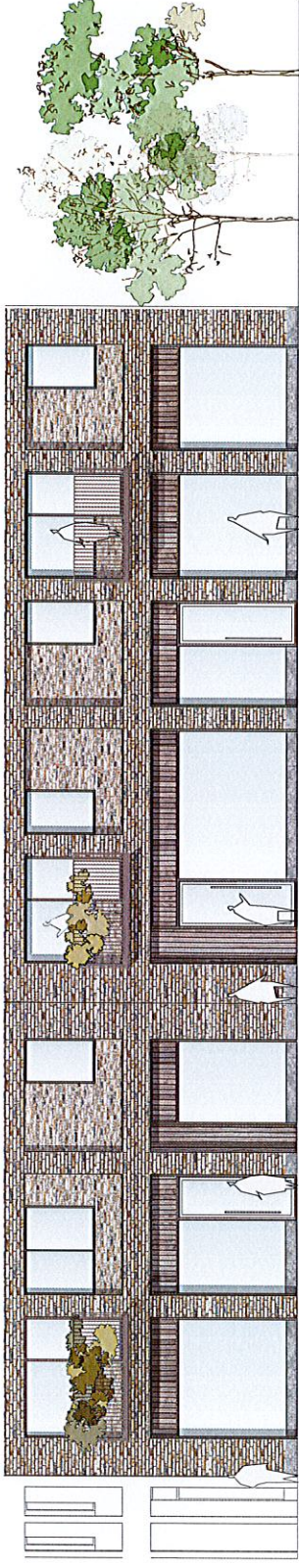
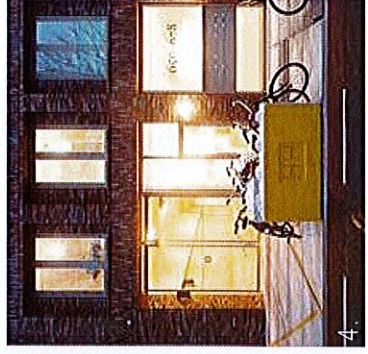
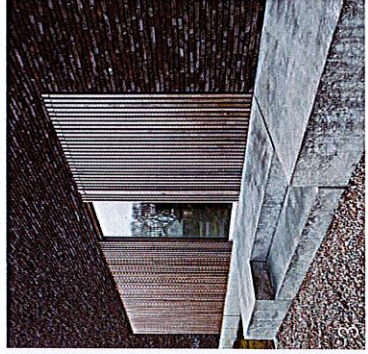
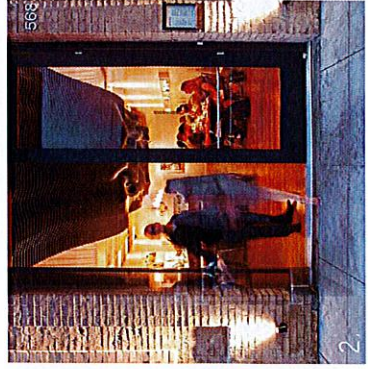
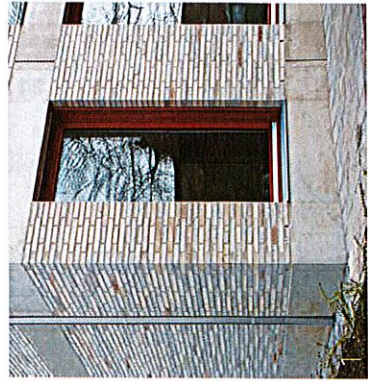


Illustration:
Utsnitt Sockelväning / fasad mot norr, Punkthuset

Referenser:

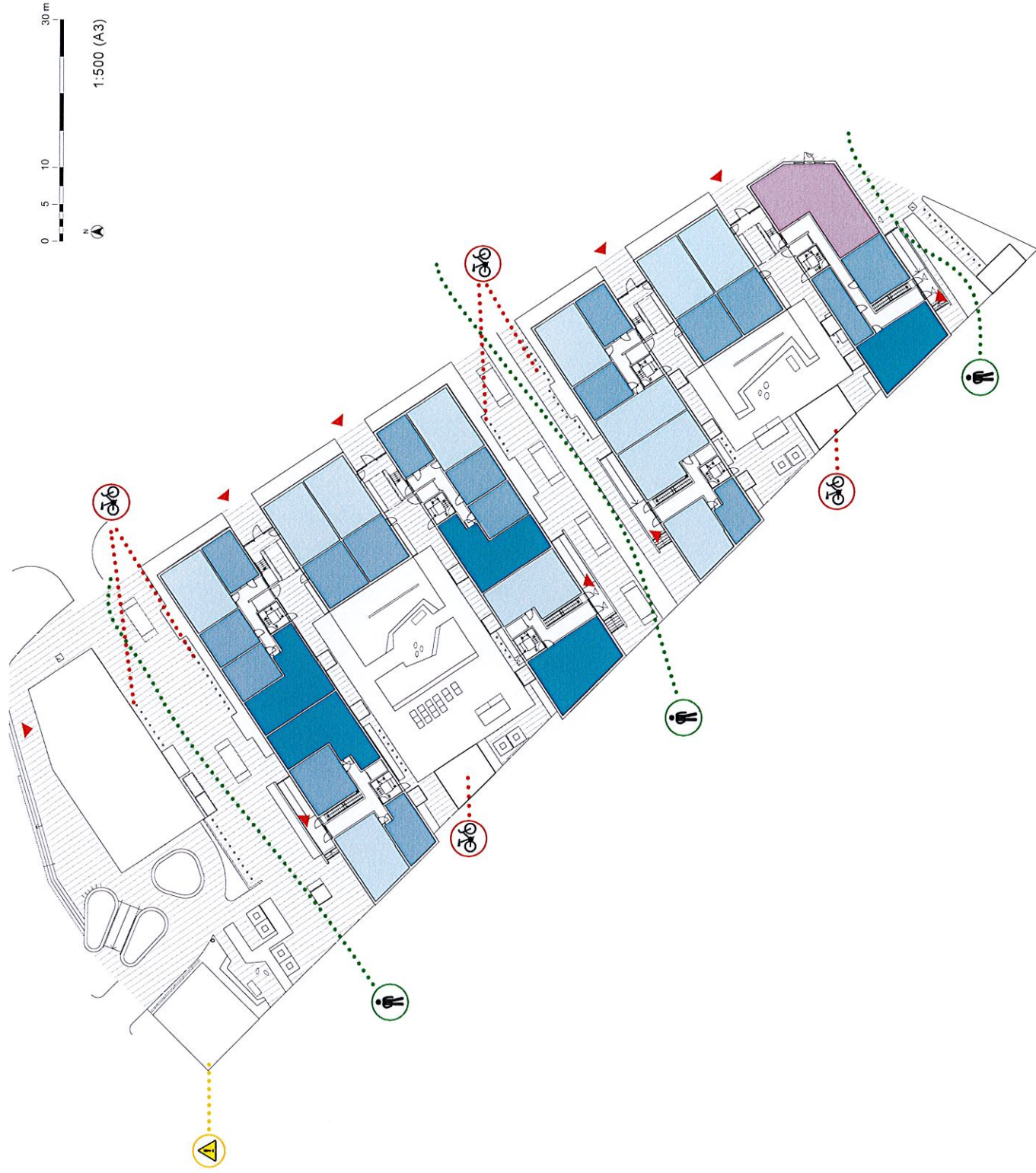
1. Exempel på tegelfasad som landar i en låg betongsockel
2. Uppglösd entré som öppnar upp och skänker liv och ljus till platsen och stadsgatan.
3. Exempel på materialkombination av trä, glas och tegel
4. Referensbild för öppen och ljus sockelväning.
5. Referensbild för gemensam lekterras.



KVARTEREN

ENTRÉPLAN

-  entré
-  rørelse
-  transformatorstation
-  cykelparkering, totalt 650 st
på entréplan 234 st
i garage/frd 416 st
-  lokal
-  1 rok
-  2 rok
-  3 rok



KVARTEREN

ENTRÉER

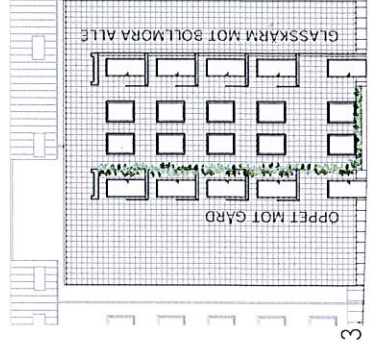
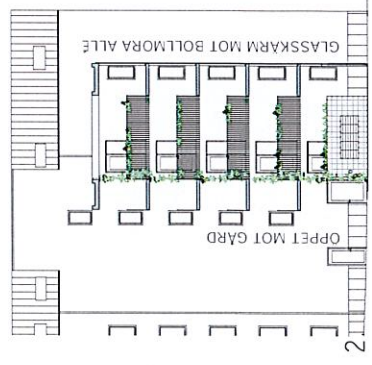
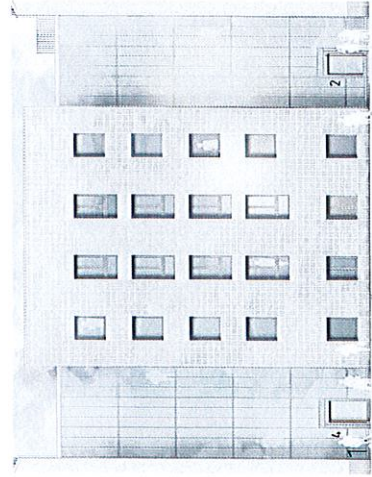
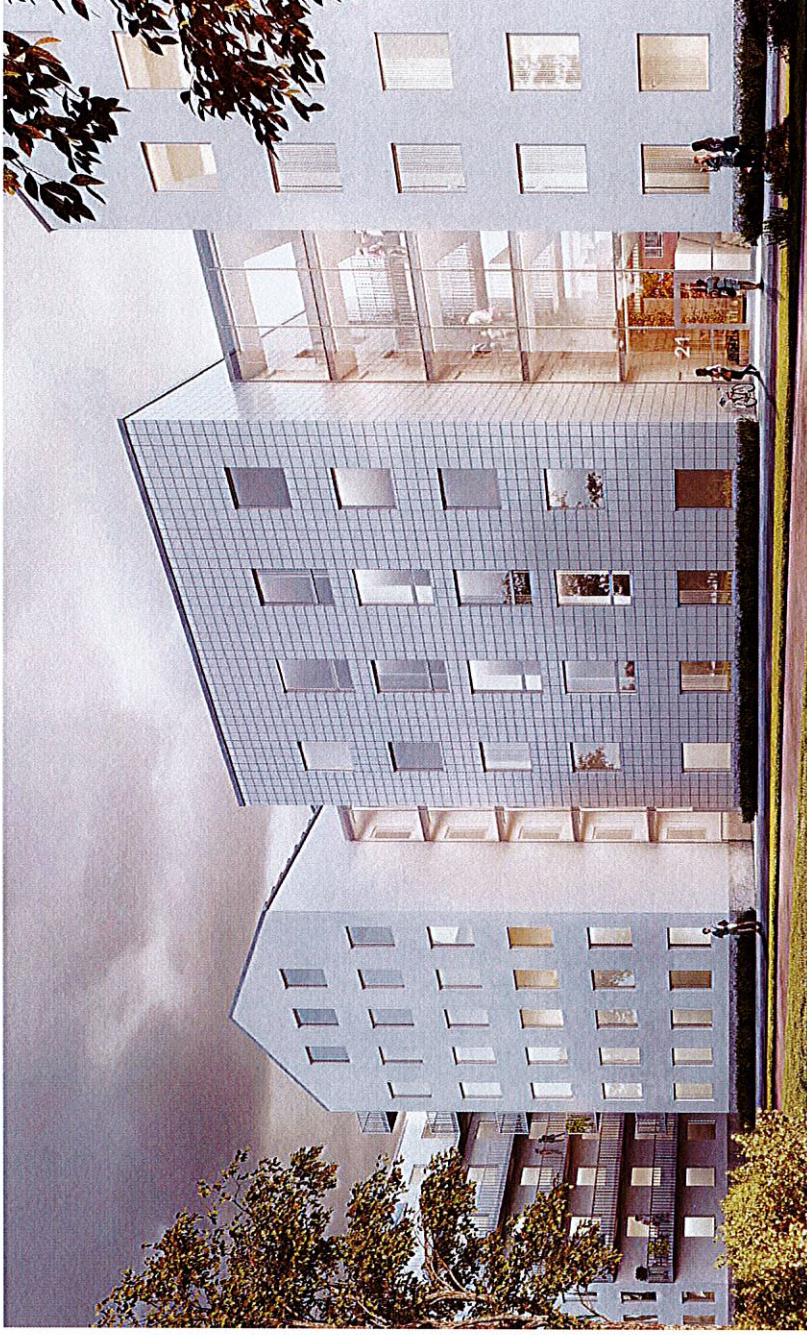
- Alla huvudentréer ska vara placerade mot omgivande gator.
- Mellan lamellerna och gårdshusens gavlar mot Bollmora allé bildas uppglasade entrézoner. Inglasningen fungerar som bullerskärm, men åstadkommer samtidigt en genomsjäppighet i kvarteren. Här ska dagsljus lysa igenom på dagen och en välkomnande artificiell belysning ska under dygnets mörka timmar ge ett varmt och tryggt sken.
- Gårdshusen ska angoras via entrébalkonger från bostadslamellernas närmaste trapphus.

Illustrationer:

1. Glasade bullerskärmar mellan kvarterets två lameller i puts och gårdshusen med sin klinkerfasad
2. Principsektion entré mot lamell
3. Principsektion entrébalkonger mot gårdshuset
4. 3D-sektion genom entrébalkonger och entré

Referens:

5. Eda Junior Living - Andreas Martin-Lof Arkitekter



KVARTEREN

NORMALPLAN






- 1 rok
- 2 rok
- 3 rok



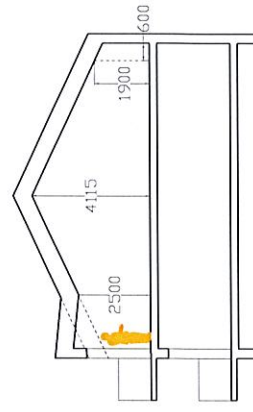
KVARTEREN

VINDSPÄN

Lamellhusen ska uppföras med traditionella sadeltak i högst 35 grader och takkupor som ska vara beklädda med plåt. En takvåning anordnas. Gårdshuset (f₂) ska uppföras med grön takvegetation t ex sedum eller likvärdigt.

-  1 rok
-  2 rok
-  3 rok
-  4 rok
-  grönt tak

Nedan:
Principsektion, vindspan, JÄRNET 7

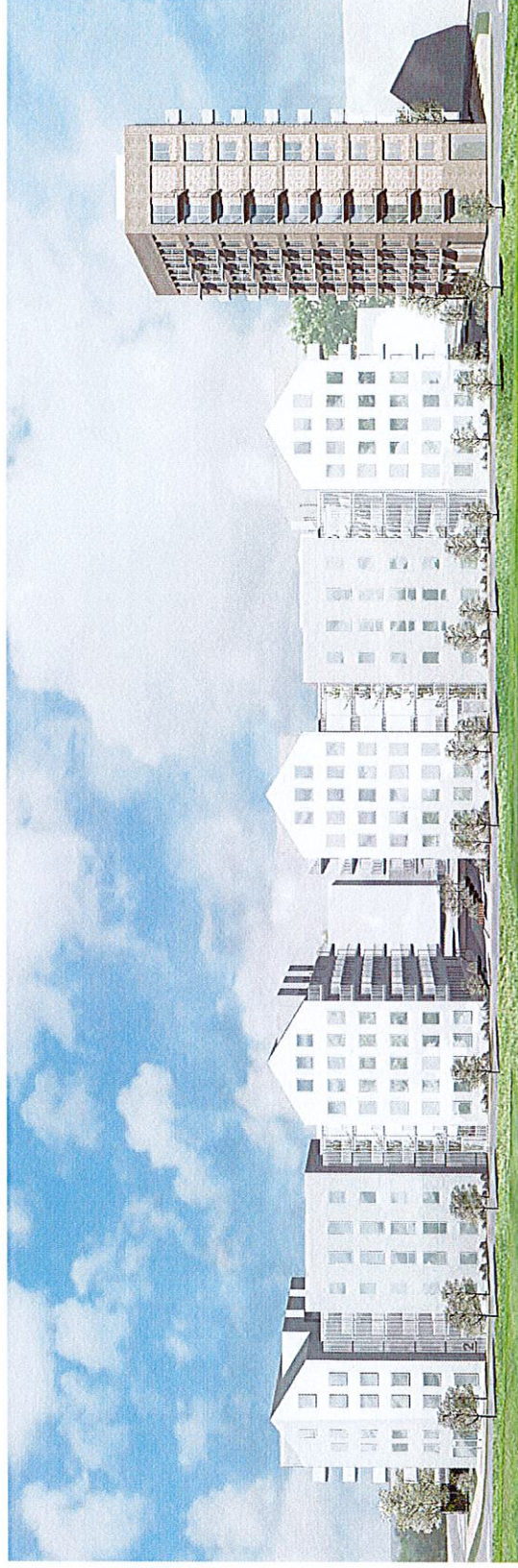


KVARTEREN

FASADER

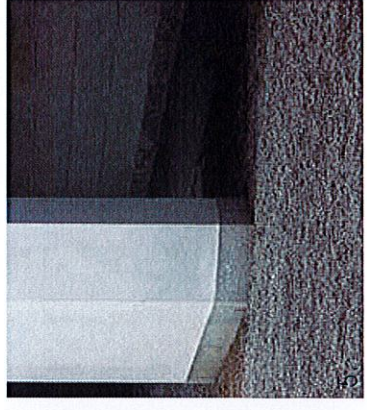
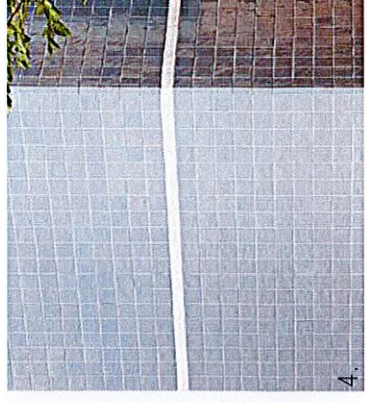
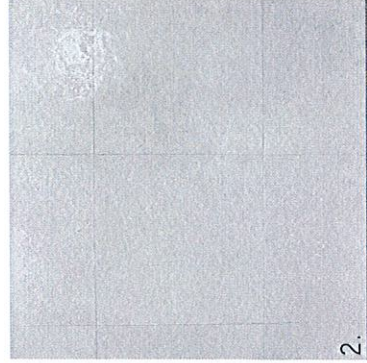
Variation i fasaderna ska skepas genom:

- Olika material och former
- Att lamellerna vänds med sina gavlar mot Bollmora allé och ihop med gårdshuset skapa en tydlig rytm mot gatan.
- Att de båda kvartersdelarnas utsidor får fasader med långsgående balkonger som håller samman volymerna.
- Att mellanliggande gårdshus mot Bollmora allé ska utföras i fasader av klinker.
- Att bostadslamellerna ska utföras i ljusa putsade fasader med naturstenssockel, ett skydd mot nötning.
- Att alla fläktaggregat, hisstoppar och övriga installationer ska inordnas inne i byggnaderna.



Referenser:

1. Fasadmateriel: puts
2. Fasadmateriel: klinker-glaserad
- 3.-4. Möte mellan matt fasadmateriel och glaserad klinker; 'Terraços de Bragança' - Álvaro Siza
5. Stensockel och puts - Museu Serralves - Álvaro Siza



KVARTEREN

FASADER

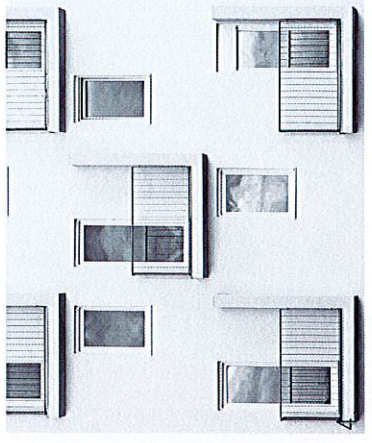
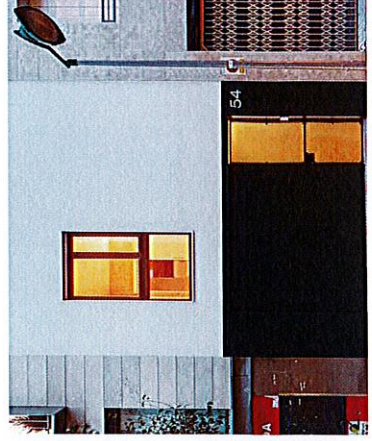
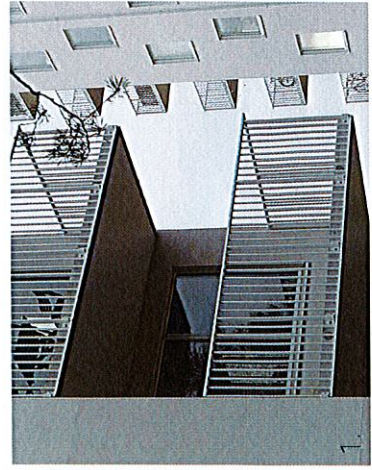
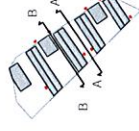
- Gårdarnas karaktärer skjuter sig från gatuummets.
- Mot de halvprivata gårdsrummen ska separata balkonger för varje lägenhet sticka ut (ej loftgångar). De små balkongernas volymer bryter ner skalan och ger gårdarna en mer privat karaktär.
 - Mot passagerna betonas det horisontella uttrycket med långsgående balkonger.
 - Murar vid trappor och ramper utförs i samklang med bostadshusens sockel/fasader.

Referenser:

1. Balkonger med vita pinnräckan; Svanhöjden, Nacka - Sjögren Arkitekter AB
2. Exempel på gårdshusens fönster; Casa Entre Mitgeres - Vallibera Architects
3. Ljus fasad som visar liknande proportion och layout på fönster; 2226 - Baumschlager Eberle
4. Balkonger med pinnräckan och putsad fasad



1:500 (A3)



KVARTEREN

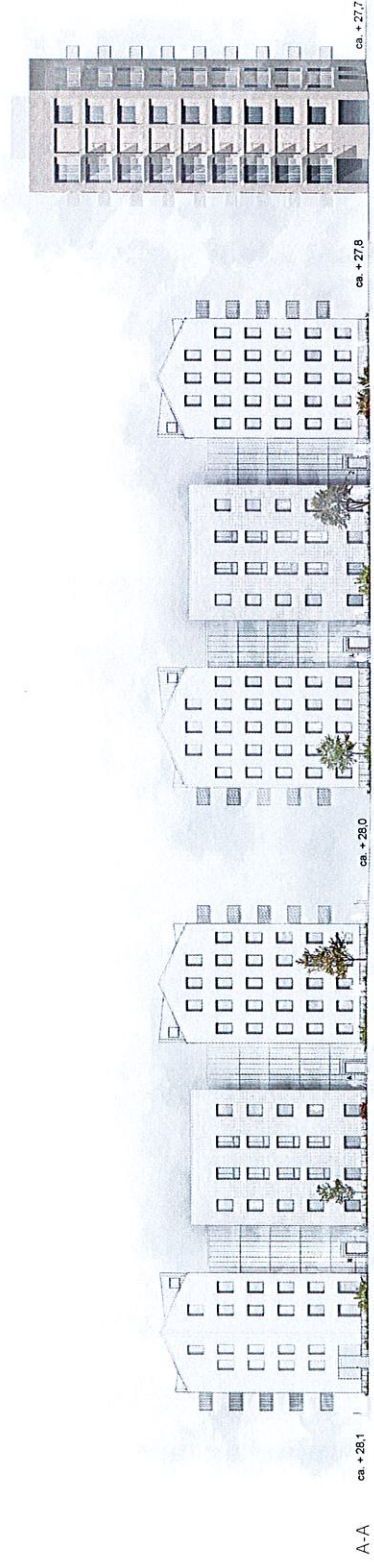
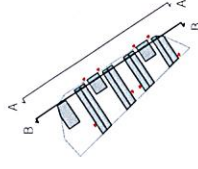


PUNKTHUSET + KVARTEREN

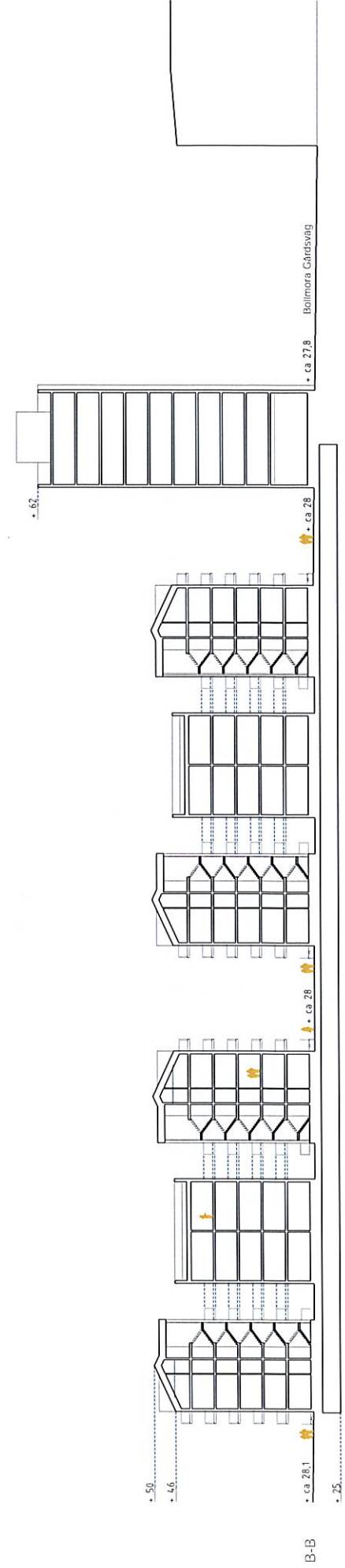
FASAD + SEKTION



1:500 (A3)



A-A



B-B

PUNKTHUSET + KVARTEREN

GARAGEPLAN



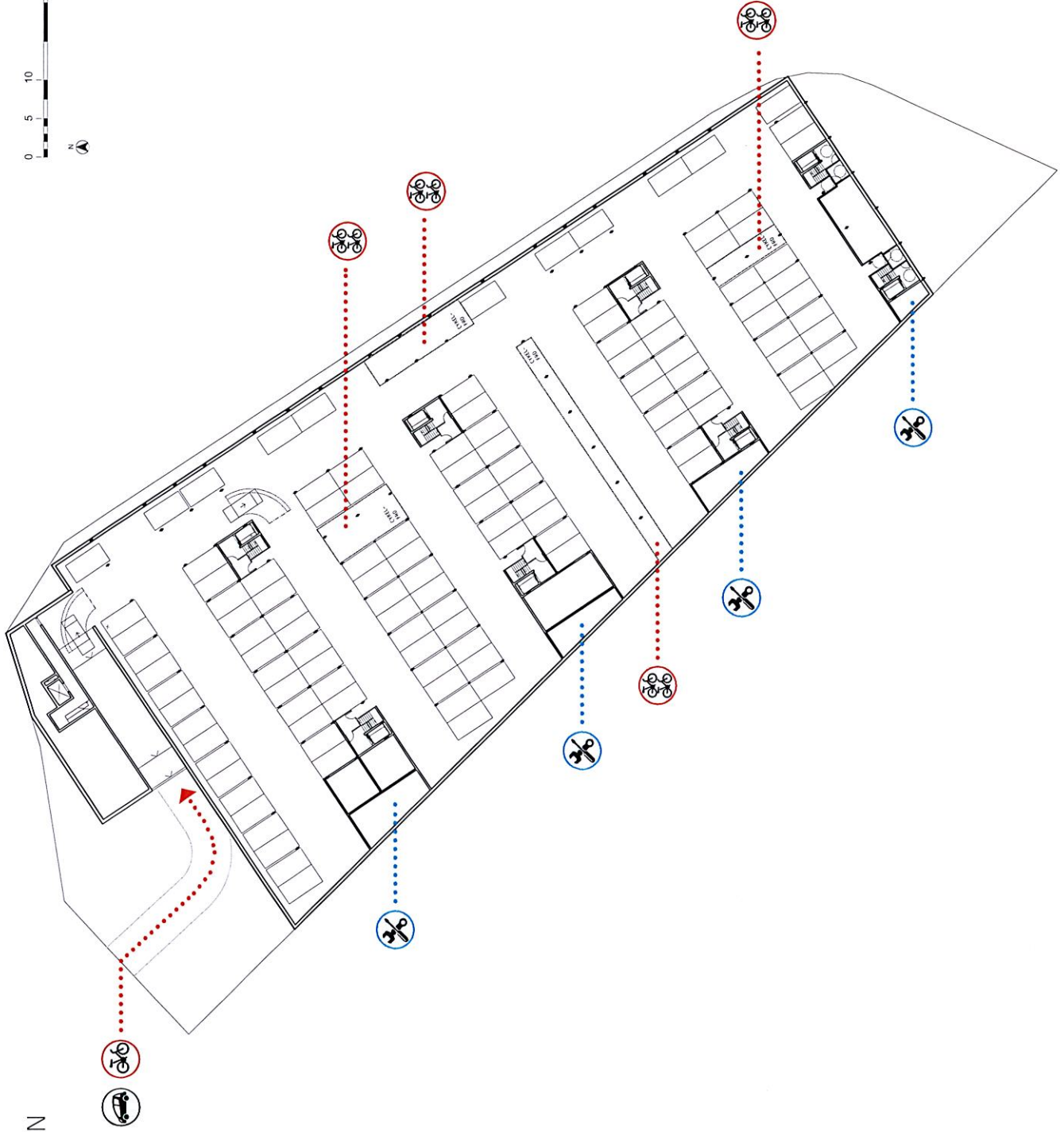
bilparkering, garage 116 st
P-norm = 0,54



teknikrum



cykelparkering, totalt 650 st
på entreplan 234 st
i garage/trd 416 st



ÖVERSIKT-UTEMILJÖER

Ett gemensamt grundkoncept skapas för kvarterets stråk och gårdar, som håller samman och förstärker kvarterets karaktär. Grundkonceptet varierar för att tydliggöra skillnaden mellan stråkets allmänna karaktär, utformad för rörelse och gårdens halvprivata rum för vistelse.

En för kvarteret gemensam markbeläggning av markbetong utförs i stråk och gårdar.

- En beläggning av marksten med inslag av natursten, läggs som friser vid husliven runt en centralt placerad yta av stenmjöl.
- Vid punkthuset ska istället en större, sammanhållen torgyta skapas som golv för det höga huset.
- Norra stråket ska kunna angoras av sopbilar och ska i hela sin bredd beläggas med marksten, utan inslag av natursten.

Större planteringsmoduler med sittbara kanter ger möjlighet till grönska på det underbyggda kvarteret, se sidan 20.

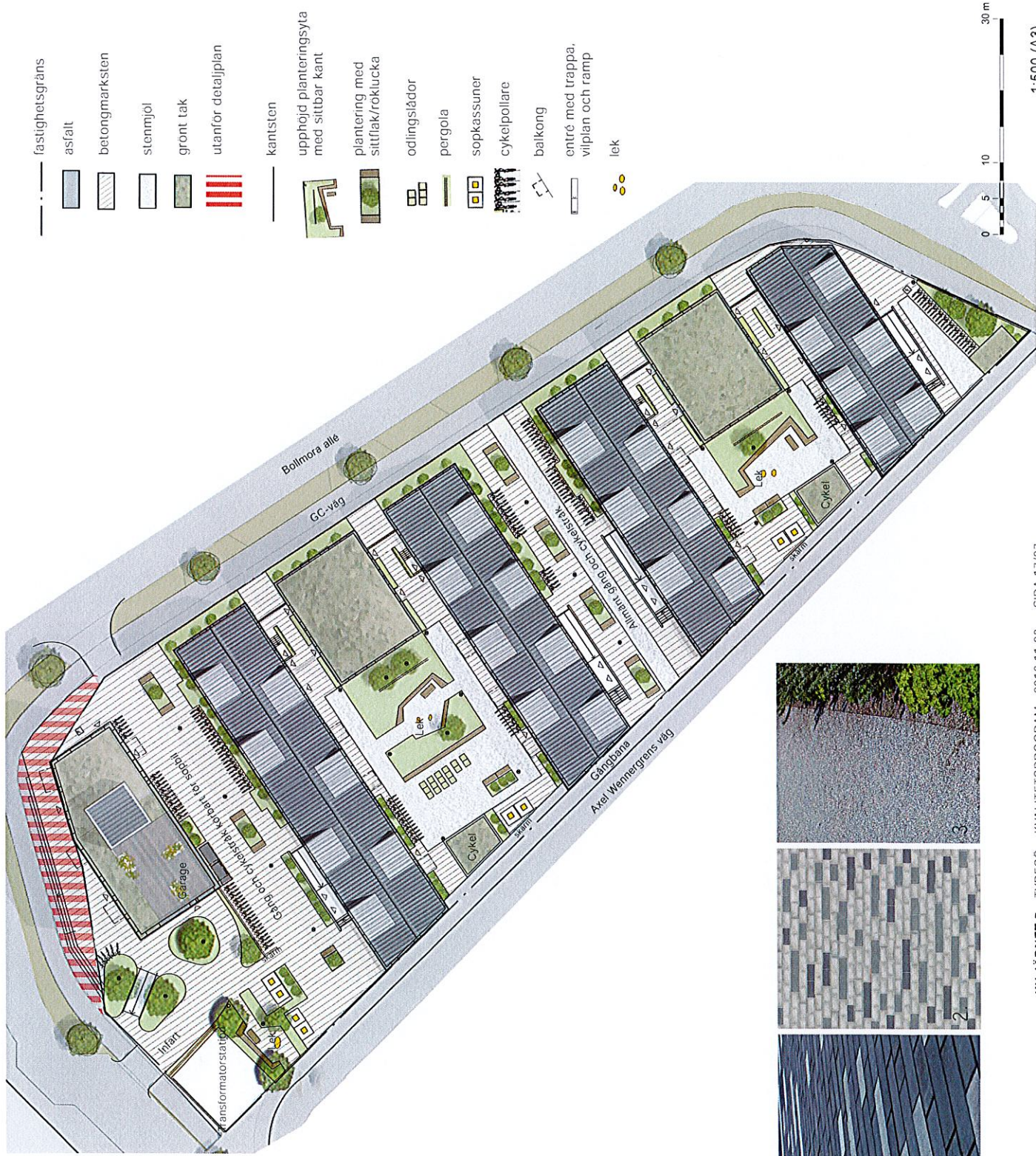
- Rektangulära planteringsmoduler ska placeras på en gemensam linje för att förstärka stråkets riktning.
- Stora planteringsmoduler med en central yta för lek och samvaro placeras på gårdarna.

Gårdarna ska ges ett luftigt intryck.

- Anläggningar och utrustning ska samlas i en möbleringszon utmed Axel Wennergrens väg.
- Möbleringszonen ska vara genomstickbar och möjlig att passera på flera ställen.
- Siktlinjen ska hållas fri över gårdarna från entréerna vid Bollmora allé.
- Lek för småbarn ordnas på båda gårdarna samt vid punkthuset.

Referenser

1. & 2. Exempel på markbeläggning
3. Exempel på stenmjöl



KVARTERETS NORRA DEL

Punkthuset vilar på en större sammanhållen torgyta med flera funktioner:

- som entréyta för de boende med bra anslutning norrut med trappa och ramp.
- som trafikerad garaginfart, där en dubbelriktad väntzon för två bilar ska anordnas och där planteringsytornas hårda kanter och höga kantstenar styr biltrafiken så att en "shared-space"-yta skapas.
- som mobleringsbara vistelsezoner vid lokalerna, där plana ytor ska anordnas. Här, där marken inte är underbyggd, ska träd planteras som samverkar till en större grön volym.
- Komplementbyggnad och skärmar utförs med fasad av stående träribbor. Dessa är behandlade med miljövänlig impregnering typ Sioo eller likvärdigt.

Det norra stråket är inte avsett för annan trafik än sopbilar.

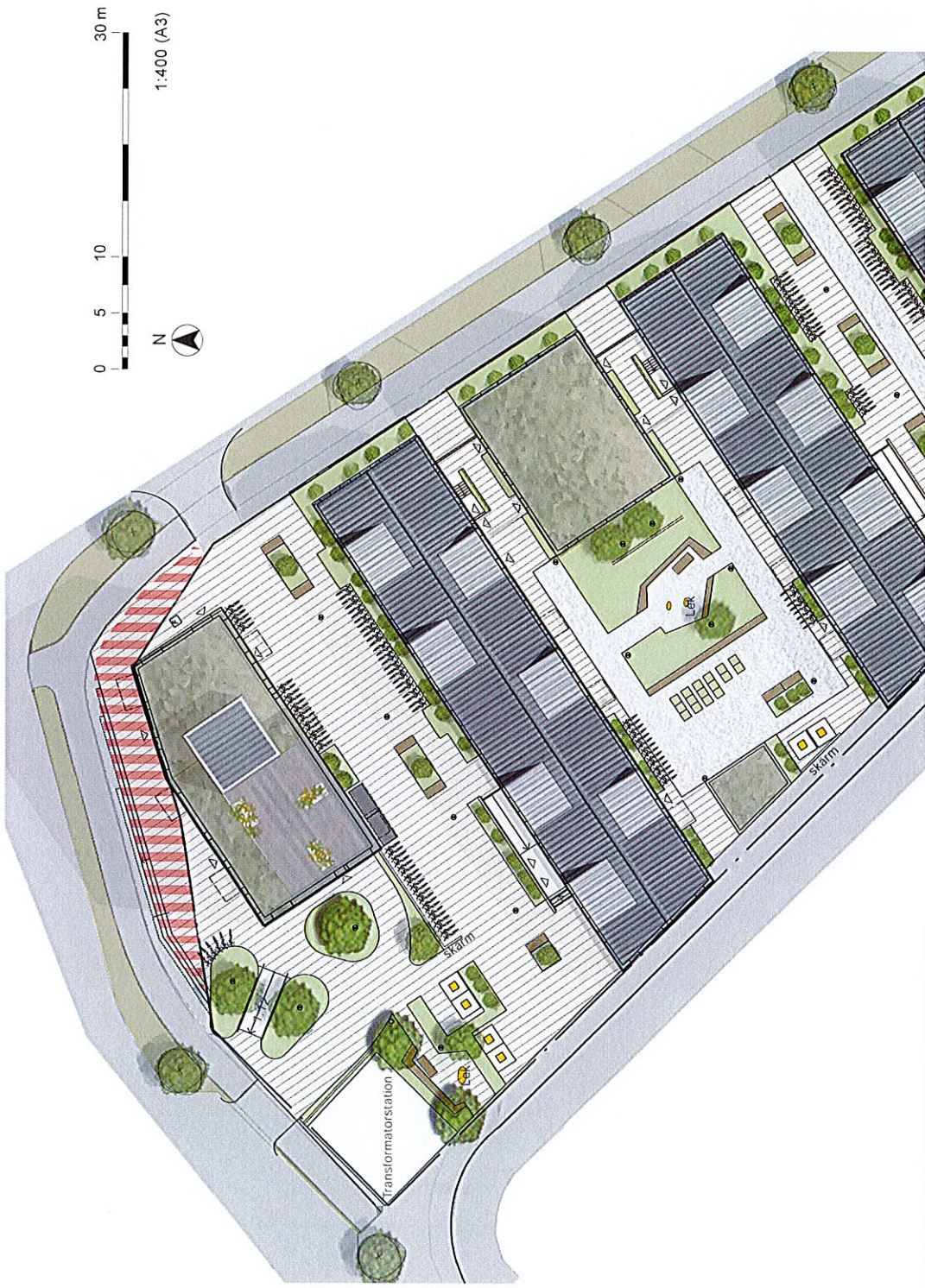
- En kantsten ska anläggas mot anslutande gator
- Kantstenen ska vara fasad med visning 5-7 cm.
- Stråket ska ha sittplatser, grönska och cykelparkering, se sidan 20 och 21.

Den norra gården utformas för vistelse och samvaro.

- Den upphöjda planteringsytan har sittbar kant, delsträckor med ryggstöd samt kompletterande cafébord, se sidan 21
- Garagets brandgasluckor utformas som sittflak lika stråkens planteringsmoduler, se sidan 20.
- Odlingslådor, se sidan 21, blir en målpunkt för de boende och naturlig
- Möjlighet finns att komplettera gårdens sittplatser med lösa möbler.

Referenser

1. Exempel på komplementbyggnad
- Referenser för norra gården överensstämmer med referenser för södra gården, se sidan 19.



—	fastighetsgräns	—	kantsten	●	träd
▨	asfalt	▨	plantering med sittflak/roklucka	▨	Pergola
▨	betongmarksten	▨	upphöjd planteringsyta med sittbar kant och bord	▨	cykelpollare och cyklar
▨	stenmjöl	▨	Odlingslådor	▨	sopkassaner
▨	grönt tak	▨	lek	▨	balkong
▨	utanför detaljplan	▨		▨	belysning

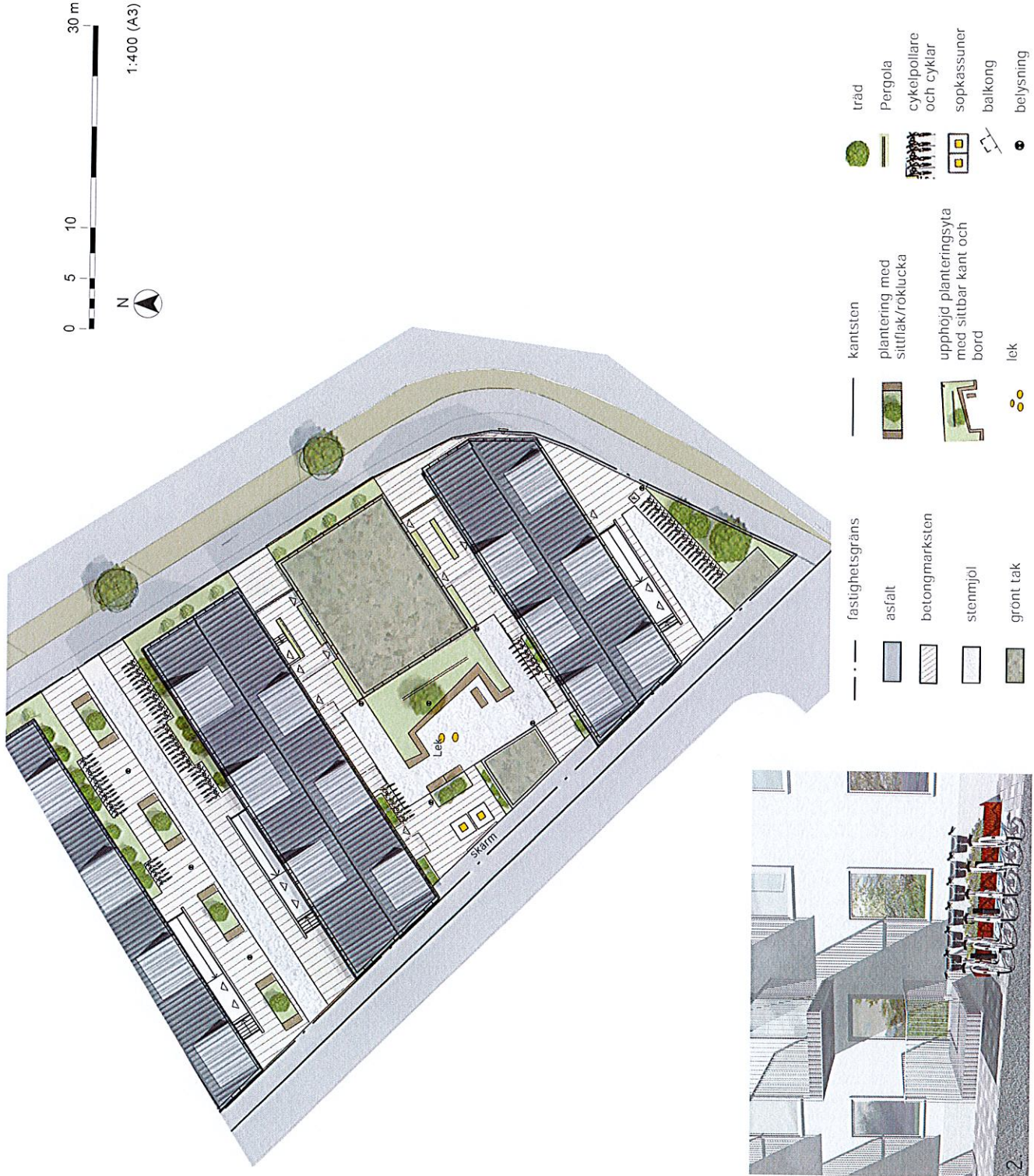
KVARTERETS SÖDRA DEL

Södra stråket är ett stråk där allmänheten kan passera genom kvarteret.

- Utformningen liknar det norra stråkets, med planteringsmoduler med sittbar kant och planteringsytor utmed husliv.
- Cykelytan utgörs av stemmjöl, pga genomsläpplighet.
- Gångytan utgörs av marksten, ett mer tillgängligt material.
- Stråket ansluter med kantsten mot omgivningen. Kantstenen försänks i stemmjöllytans förlängning.
- Den södra gården ska utformas för vistelse och samvaro liksom den norra gården med sittplatser och lek, se sidan 20, 21 och 22.

Referenser

1. Exempel på sopkassuner med skärm och vegetation. Skärm utformas lika komplementhusens fasad, se s. 18.
2. Princip för nedersta balkongen mot gård



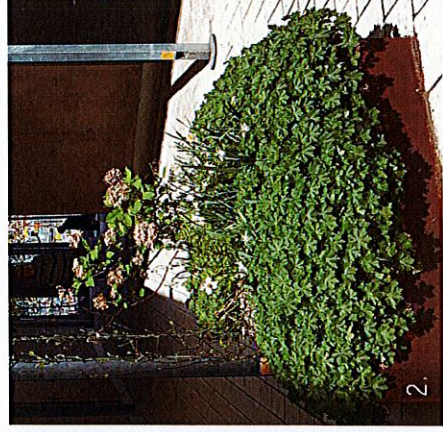
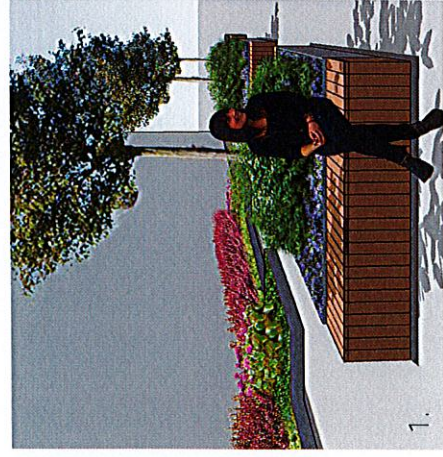
VEGETATION

Sedumtak eller liknande gröna tak föreslås, se översikt s. 17.
Gronskan i stråk och gårdar anpassas till växtbetingelserna som rådder. Föreslagna arter tål därför torka och är anpassade till en begränsad jordvolym.

- Perenner ska ha lång blomningstid och fint lövverk.
- Växter ska väljas även utifrån sin hostfärg.
- I stråken ska ett små träd planteras som har upplevelservärden även om det inte växer ut till sin fulla potential.
- På gårdarna placeras stora flerstamsbuskar, eller små flerstamsträd med skirt bladverk.
- Vid punkthuset planteras träd som kan utveckla stora kronor, i planteringsytor i mark.
- Klätterväxter ska planteras vid gårdshusens entrébalkonger, vid komplementhusen och på gårdarna.

Referens

1. Plantering med sittbara gavelkanter (rökgasluckor).
2. Exempel planteringsyta med klätterväxter på underbyggd gård. Kv Söderåsen 1, Norra Djurgårdsstaden 3. Plantering på gårdarna med upphöjda vegetationsytor samt odling i flyttbara odlingsåddor



VÄXTFÖRSLAG FÖR STRÅK

Planteringsmoduler för stråken

Träd: Sorbus incana E., silverroxel /

Crataegus, Hagstorn

Buske: Rosa "The Fairy" /

Spiraea betulifolia "Tor", björkspirea

Kantväxt: Geranium Rozanne, näva /

Geranium "Blokovo", nava

Vid fasadliv:

Buske: Berberis thunbergii "Rose Glow", berberis

Perenner: Alchemilla mollis, dagglåpa

Bergenia "Rotblum", bergenia

Geranium "Blokovo", biokovonäva

VÄXTFÖRSLAG FÖR GÅRDAR

Vid planteringsöarna:

Träd: Amalanchier laevis, häggmispel

Acer campestre, naverlönn

Perenner: Alchemilla mollis, dagglåpa

Dryopteris filix mas, tröjron

Allium Giganteum, jätteök

Geranium "Blokovo", biokovonäva

Hosta lancifolia, funkia

Vinca minor, vintergröna

aristolochia macrophylla, pipranka

GRÖN DESIGN

Gröna tak, specialbyggda planteringsytor på de underbyggda gårdarna och stråken samt klätterväxter vid entrébalkonger, kompletteringsbyggnader och pergolor. Planteringar med marktäckande växter och lågre blommande buskar anläggs med ett gemensamt, sammanhållet växtval utmed Bollmora Allé.

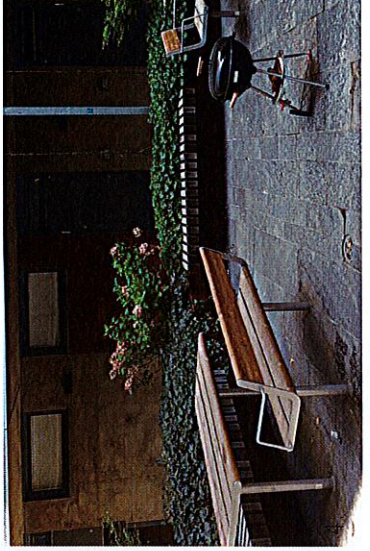
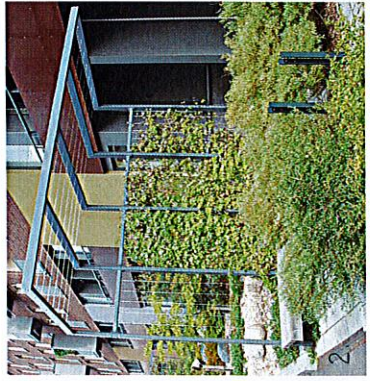
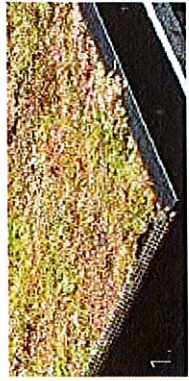
Dagvattenhantering sker med en samlande ledning runt kvarteret för fördrojning av dagvattnet. Gröna tak samt gårdarnas och stråkens grönska och markmaterialet grus, nyttjas till flödesutjämning. Jämfört med före byggnotionen skapas en förbättrad situation ur dagvattenhänseende och en reduktion av de flesta föroreningar.

Projektet projekteras enligt kvalitetssäkringssystemet Miljöbyggnad, utifrån kraven för nivå Silver. Detta innebär att byggnaderna bedöms för 15 indikatorer inom energi, material och inom miljö. Målet med Miljöbyggnads klassificering är byggnader och stadsdelar som både är miljömässigt och socialt hållbara.

I grannkvarteret uppförs även plats för en bilpool som kan samnyttjas. Laddplatser för elbilar ska också finnas i garaget. Detta möjliggör för de boende att aktivt göra miljövänliga val avseende transporter.

Referens:

1. Sedumtak 2. Pergola vid sittplatsen, utförs dock i material i samklang med komplementhusen. 3. Exempel sittytta vid plantering med bord. 4. Exempel samvaro på gården med sittplatser vid plantering och plats för grill m.m. 5. Klätterväxter längs vajrar vid balkong



PLANPROCESSEN

TILLGÅNGLIGHET	PROCESS	BYGGLOVET	KVALITETSPROGRAM	10. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES
<p>tyreso kommun har en antagen tillgänglighetshandbok och exploatorn uppmärkas att efterleva de krav på tillgänglighet som anges där.</p>	<p>När planen har vunnit laga kraft och exploateringen ska genomföras börjar bygglovsprocessen. I bygglovvärendet kontrolleras att den planerade exploateringen följer detaljplanen, plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR). Samtidigt kommer kommunen att följa upp att målen för detta kvalitetsprogram och andra kommunalt beslutade program och riktlinjer hålls. Det kommer att ske parallellt. Här nedan beskrivs processen och roll- och ansvarsfördelningen som gäller under genomförandekodet.</p>	<p>bygglövet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas. Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Ansvarig: Kommunen (bygglov, mark, plan)</p>	<p>10. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lag som gäller. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Kommunens projektledare (mark) godkänner skriftligen att byggherren har fullgjort åtagandena i exploateringsavtalet. Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov och mark) Deltagande: Byggherren, KA Godkännande av åtagandena</p>	<p>Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lag som gäller. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Kommunens projektledare (mark) godkänner skriftligen att byggherren har fullgjort åtagandena i exploateringsavtalet. Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov och mark) Deltagande: Byggherren, KA Godkännande av åtagandena</p>
<p>ETABLERING Det ska tydliggöras vart etablering och masshantering planeras att ske</p>	<p>4. I SAMBAND MED ATT BYGGLOV, MARKLOV, RIVNINGSLÖV OCH ETABLERINGSLOV UTFÄRDAS Kompleta handlingar för lovavändet har nu inkommit och därmed startar bygg lovsavändet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Ansvarig: Kommunen (bygglov, mark, plan)</p>	<p>7. STARTBESKED GES Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen. Ansvarig: Kommunen Mottagare: Byggherren Besiktning på plats</p>	<p>7. STARTBESKED GES Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen. Ansvarig: Kommunen Mottagare: Byggherren Besiktning på plats</p>	<p>7. STARTBESKED GES Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen. Ansvarig: Kommunen Mottagare: Byggherren Besiktning på plats</p>
<p>TRANSFORMATORSTATION I or att bereda plats för de nya bostadshusen ska befintlig transformatorstation flyttas till ett nytt läge inom fastigheten Järnet 7, markerat i planområdets nordvästra hörn (E1). Fasaderna ska utföras i puts eller träpanel på ett sådant sätt att de integreras med torget och bidrar till en trivsamt vistelseyta.</p>	<p>5. KONTROLLANSVARIG UTSEES Ansvarig: Byggherren Deltagande: Byggherren Godkänns av: Kommunen (bygglov)</p>	<p>8. KONTROLLERAR ATT ÖVERRENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FINNS PÅ PLATS (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet. Ansvarig och sammankallande: Byggherren Deltagande: Byggherren. arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)</p>	<p>8. KONTROLLERAR ATT ÖVERRENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FINNS PÅ PLATS (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet. Ansvarig och sammankallande: Byggherren Deltagande: Byggherren. arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)</p>	<p>8. KONTROLLERAR ATT ÖVERRENSKOMNA SKYDDSÅTGÄRDER FINNS PÅ PLATS (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm). Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i kvalitetsprogrammet. Ansvarig och sammankallande: Byggherren Deltagande: Byggherren. arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)</p>
<p>KOMMUNENS ÅTTAGANDEN INOM ALLMAN PLAI SMARK Bollmora allé För att säkerställa den gröna spridningskorridoren ska Bollmora allé anordnas i syfte att förstärka den biologiska spridningskorridoren, se kommunens PM Bollmora allé, 2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angöringsplatser ska möjliggöras på Bollmora allé för att tillgodose tillgängliga entreer till lokaler och bostäder. • Bollmora allé ska anordnas med angröringsplatser, cykel- och gångbana samt trädplanering. Se förslag till utformning och växtval i enlighet med "PM Bollmora allé med starkt urban ekologisk koppling genom nya alléträd och svackdiken bl.a. 	<p>6. I SAMBAND MED TEKNISKI SAMRÅD Som en del av bygglovavändet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och</p>	<p>9. UNDER UPPFÖLJNING AV KONTROLLPLANEN Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som gatts i bygglovavändet. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Ansvarig: Kommunen (bygglov och mark) Deltagande: Byggherren</p>	<p>9. UNDER UPPFÖLJNING AV KONTROLLPLANEN Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som gatts i bygglovavändet. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Ansvarig: Kommunen (bygglov och mark) Deltagande: Byggherren</p>	<p>9. UNDER UPPFÖLJNING AV KONTROLLPLANEN Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som gatts i bygglovavändet. Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram. Ansvarig: Kommunen (bygglov och mark) Deltagande: Byggherren</p>
<p>FASTIGHETSREGLERINGAR GENOMFÖRDA Urförande: Lantmäteriet</p>	<p>6. I SAMBAND MED TEKNISKI SAMRÅD Som en del av bygglovavändet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och</p>	<p>6. I SAMBAND MED TEKNISKI SAMRÅD Som en del av bygglovavändet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och</p>	<p>6. I SAMBAND MED TEKNISKI SAMRÅD Som en del av bygglovavändet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och</p>	<p>6. I SAMBAND MED TEKNISKI SAMRÅD Som en del av bygglovavändet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och</p>

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

BOLLMORA ALLÉ

I och med genomförandet av Järnet 7 så kommer Bollmora allé att få karaktären av en stadsgata med bebyggelse i direkt anslutning till dess gaturum. Kommunen kommer i samband med detta utreda åtgärder för att utveckla gatan och dess stadsmässiga karaktär samtidigt som man vill få möjlighet att stärka det ekologiskt viktiga stråk som gaturummet utgör. Då Bollmora allé är en del av

Wättingestråket, och den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstavikens naturreservat, är gatan ett viktigt stråk för rekreation såväl för som biologisk mångfald. Gaturummet ska ses som en grön kil och kommunen avser utreda möjligheten att genom en utveckling av Bollmora allé stärka urbana ekologiska samband som idag är dokumenterade som svaga.

I projektet Knutpunkt Tyreso centrum som just nu pågår ses bland annat Bollmora allé över och hur denna ska ansluta till gatustrukturen Dalgränd som det planeras en uträkning av. Detta också för att stärka Wättingestråket och tydliggöra gatustrukturen och funktionszonerna i hela Tyreso centrum.

Utvecklingen av Bollmora allé ska följa visionen för Norra Tyreso centrum där målet är att skapa en stadsdel för hållbart levande, infylla stads- och gaturum och sociala mötesplatser. Gatans utformning ska utgå ifrån kvalitetsprogrammet som finns framtaget för Norra Tyreso centrum och de mål som där finns. Gatans sektion ska ses över och möjligheten att ha både ha trädplantering samt en dubbelriktad cykelbana ska utredas. Planer på ett lopspar/motions slinga runt TyresovalLEN, delvis längs Bollmora allé, finns även och

är utrett i forstudien för TyresovalLEN som är en del av utvecklingen av Norra Tyreso centrum.

För att skapa en sammanhållen helhet och säkerställa kvalitet ska finplaneringen av Bollmora allé även följa de gestaltungsprinciper som tagits fram i Norra Tyreso centrum's gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet omfattar bland annat följande punkter:

- Material och kulörer
En materialpalett finns framtagen där det bland annat beskrivs att grå bohusgranit ska användas som kantstensmaterial, allt stål ska som standard RAL-lackeras i gråfärg och material som gjutjärn och cortenstål kan användas på detaljer såsom exempelvis trädgaller.

- Vegetation
Vegetationen ska vara mångfunktionell och bidra till en biologisk mångfald, resiliens och ekosystemtjänster såväl som tillföra sociala och rekreativa värden. Områdets gronstruktur ska knyta samman omgivande rekreations- och naturområden.

- Dagvattnhantering
Dagvattnhantering ska utformas så att den bidrar till en hållbar stadsdel, samt att dagvattnet medvetet ska lyftas till ytan för att synliggöra och öka intresset och förståelsen för miljöaspekten hos förbipasserande. Dagvattnet ska på olika sätt fördrojas inom området, genom miljöanpassade och kostnadseffektiva lösningar.

- Utrustning
Möblerna ska hålla hög kvalitet, vara

funktionella och uppfylla tillgänglighetskrav enligt Tillgänglighetshandboken 2013 (Tyreso kommun 2013). Här ska de förslag på produkter som tagits fram i gestaltungsprogrammet följas.

- Belysning
Vid val av belysningsutrustningen, som ljuskällor, armaturer och stolpar, ska hänsyn tas till platsens behov samt befintliga och planerade armaturer i Tyreso Centrum. Energiförbrukning, färgåtergivning, färgtemperatur, minimering av ljusföroreningar, slagåtlighet och underhåll ska beaktas. Generellt ska färgtemperaturen 3000K användas på ljuskällor för gatubelysning.

Utvecklingen av Bollmora allé ska även anpassas till förändringarna av, exempelvis vägdragningar, som görs inom projektet Norra Tyreso centrum samt projektet Knutpunkt Tyreso centrum.

MARK NORR OM PLANOMRÅDET
Direkt norr om planområdet finns ett stycke kommunal mark som inte ingår i fastigheten för Järnet 7. Denna mark ansluter forutom mot planområdet även mot både Bollmora gårdsväg och Bollmora allé. I dagläget är utformningen av detta område inte fastställt utan inväntar beslut i frågan huruvida en cirkulationsplats ska anläggas i korsningen mellan gårdsvägen och allén. Kommunen planerar, oavsett beslut, att ta hand om marken och utveckla den till en offentligt tillgänglig miljö som ska vara en del av den angränsande torgbildning som skapas inne på Järnet 7. Utformningen av denna mark kommer dock anpassas efter hur stor yta en eventuell cirkulationsplats behöver ta i anspråk.

TROTTOAR MOT AXEL WENNERGRENS VÄG

I planområdets västra del, längs med Axel Wennergrens väg, finns ett område markerat som allmän platsmark avsedd för gångtrafik på detaljplanen. Här avser kommunen anlägga en trottoar så att sträckan blir tillgänglig och nyttjandebar för allmänheten samt för att säkra en trygg skolväg för de skolbarn som behöver röra sig här dagligen. Utformningen och höjdsättningen kommer att anpassas för att på ett bra sätt ansluta mot fastigheten Järnet 7 samt omgivande mark.



Situationsplan över berörda områden

CHECKLISTA

Sådant styrt av planbestämmelser eller BBR-krav tas ej upp här.

	GÄLLER
BEBYGGELSE	
<input type="checkbox"/> I asaden ska utföras i tegel i varma bruntöner. Kulor ska stämmas av vid Bygglövsansökan.	Punkthuset
<input type="checkbox"/> I asaden ska ha en mönsterverkan kring utvalda balkonger, fönster och fönsterörrar skapad av variationer i teglets riktning och/eller djup	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Teglet ska gå hela vägen ner mot mark. Sockel om max 40 cm får finnas.	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Lokaler för centrumfunktioner ska anordnas i bottenvåningen	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Balkongräckena ska utformas som pinnräcken	Punkthuset & lamellhusen
<input type="checkbox"/> Takterrass ska finnas och ska göras tillgänglig genom en hissförbindelse	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Taket ska, där inte sociala ytor eller teknulrymmen finns, vara vegetationsbeklätt	Punkthuset
<input type="checkbox"/> Bostadslamellerna ska utföras i ljus puts med naturstenssockel. Kulörer ska stämmas av vid Bygglövsansökan	Lamellhusen
<input type="checkbox"/> Alla fläktaggat, hissstoppar och övriga installationer ska inordnas inne i byggnaderna	Lamellhusen
<input type="checkbox"/> Gärdshusen ska utföras i klinker. Kulor ska stämmas av vid Bygglövsansökan	Gärdshusen
<input type="checkbox"/> Tak får ej utföras med koppar och omålad zink	Alla
PARKERING OCH TRANSPORTER	
<input type="checkbox"/> De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rullstolshinder och miljöbilar	Alla
<input type="checkbox"/> Cykelhusen ska ha samma utförande som dess illustration på sid. 18	Alla
AVFALLSHANTERING	
<input type="checkbox"/> Avfallshanteringen ska utföras som visas på illustrationens plan sid. 17	Alla

GRÖN DESIGN	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Klätterväxter ska planteras invid cykelhus så att dessa kan klättra på/runt fasaden	Alla
<input type="checkbox"/> Dagvattnet fördrojs lokalt inom kvartersmark i rännor enligt den framtagna dagvattenutredningen 'PM Dagvattnet kv. Järnet 7 Tyreso' 2016-10-14	Alla
<input type="checkbox"/> Bostadsgårdarna skall vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbeklädda ytor samt grus/gräsarmring/sand- och barkytor	Bostadsgårdar
<input type="checkbox"/> Innergårdar skall utföras med planteringar enligt utsträckningen på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnader ska ha vegetationsbeklädda tak	Alla
<input type="checkbox"/> Träkonstruktioner på gården ska vara av miljöklassat virke för att minska påverkan av föroreningar i dagvattnet	Alla
<input type="checkbox"/> Buskträd av solitär kvalitet ska finnas inom varje gård enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Träd/buskträd av solitär kvalitet ska finnas längs med stråken mellan lämlilhusen enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Träd/buskträd av solitär kvalitet ska finnas på torgytorna enligt på illustrationsplanen sid. 17	Alla
<input type="checkbox"/> Vertikal grönska ska finnas vid de uppglasade entrézonerna på gårdarna	Alla
<input type="checkbox"/> Växter som lockar insekter och fjärilar ska finnas	Alla
<input type="checkbox"/> På torgytorna ska planteringarna i majoritet bestå av inhemska arter	Alla
<input type="checkbox"/> Planteringar framför byggnaderna utmed Bollmora allé ska finnas	Alla

UTEMILJÖ	GÄLLER
<input type="checkbox"/> Markbeläggningen ska bestå av stenmjöl och/citer betongmarksten. Inslag av natursten får även förekomma.	Stråk & lörgytor
<input type="checkbox"/> Markbeläggningen ska anpassas så att lucka för fettavskiljare väl smälter in i monsterläggningens helhetliga uttryck	Alla
<input type="checkbox"/> Gärdar skall rymma plats avsatt för småbarnslek samt mobilerad samlingsyta	Alla
<input type="checkbox"/> Murar vid trappor och ramper ska utföras i samklang med bostadshusens sockel/fasader	Alla
<input type="checkbox"/> Skärmar vid sopkassuner och cykelparkering utförs i samma uttryck som cykelförädens och sopstationens väggar	Alla
<input type="checkbox"/> Rok/ventilationsluckor ska utföras som silttytor	Alla
<input type="checkbox"/> Gärdarna ska kunna nås tillgängligt från samtliga trapphus	Alla
<input type="checkbox"/> Belysning ska vara varmtvit med begränsad uppåtstrålning	Alla
KOMMUNENS ÅTAGANDEN	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska utveckla marken direkt norr om planområdet så att denna på ett tillfredsställande sätt möter Kv Järnet 7	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska utreda en utveckling av Bollmora allé till en stadsgata	
<input type="checkbox"/> Kommunen ska anlägga en trottoar mot Axel Wennergrens väg	

Datum 2016-12-06
 Tid 18:30–20:20
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-12-12

Paragrafer 176 - 196

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Saweståhl

Justerande 
 Anita Mattsson


ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2016-12-06
 Datum då anslaget sätts upp 2016-12-13
 Datum då anslaget tas ned 2017-01-04
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD) § 181
Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Carl Johan Karlson (S)
Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
Marie Åkesdotter (MP)
Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Annika Henningsson (M)
Anna Steele (L)
Mats Larsson (L)
Anders Linder (S)
Marcus Obligado (V)
Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 179
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Annely Tärning, rektor, Tyresö skola, § 176

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Frånvarande



Ulrica Riis-Pedersen (C)

Anna Lund (KD)

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

Peter Bylund (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------