

§ 38

Dnr 2016/KSM 1716 250

Godkännande av exploateringsavtal för bostäder vid Södergården BoCenter (BRF ELP 15)

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Brf Elp 15 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Reservation

Anna Steele (L) reserverar sig med hänvisning till det egna yrkandet (bilaga).

Anders Wickberg (SD) hänvisar till reservation under § 39 (bilaga).

Särskilt yttrande

Anita Mattsson (S) hänvisar till särskilt yttrande under § 39 för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén i projektet samt reglera ansvarsförhållanden och genomförande. Ett exploateringsbidrag på ca 5,3 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beredde ärendet den 12 december 2016. Därefter återremitterades detaljplanen för bostäder vid Södergården tillsammans med tillhörande exploateringsavtal av kommunstyrelsen den 10 januari till stadsbyggnadsförvaltningen för omarbetning av förslaget för 1) större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn, 2) lägre exploateringsgrad och 3) förbättrade parkeringsmöjligheter. Stadsbyggnadsförvaltningen har med anledningen av

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



återremissen gjort bedömningen att de ändringar som gjordes inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Exploateringsavtalen samt detaljplanen för bostäder vid Södergården tas därmed upp till behandling av kommunstyrelsen utan ytterligare ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Brf Elp 15 godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att exploateringsavtalet mellan Tyresö kommun och Brf Elp 15 godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Yrkande

Anna Steele (L) yrkar avslag enligt bilaga.

Anders Wickberg (SD) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår ordförandeförslaget.

Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, uppdaterad till KS.pdf



Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2017-01-10 §3.pdf

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §154.pdf



Tjänsteskrivelse.pdf

Exploateringsavtal inkl Ök Bocenter.pdf

Kvalitetsprogram.pdf

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

Liberalernas yrkande Södergården.pdf

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



Kommunstyrelsen 2017-03-13

§ 39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensinmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten borde rimligtvis planen för hela området inväntats innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukt att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Det hade varit möjligt om gatrummet haft en annan inriktning. Vi har särskilt markerat att det måste finnas harmoni med det intilliggande området, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte tillräckligt uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning, även om förbättringar har gjorts.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

Slutligen anser vi att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi har nu i två års tid arbetat intensivt med att försöka förändra planen i den riktning vi Socialdemokrater ser skulle utveckla området kring Södergården i rätt riktning. Södergården är i vår vision den södra startpunkten för det framtida Vendelsöstråket

B
am

som skapar ett sammanhängande stråk genom Trollbäcken från Södergården i söder och upp till stranden av Drevviken i norr. Det framtida Vendelsöstråket (Trollbäcken allé) i sin helhet utgår från visionen av en småstadsgata med bostäder, verksamheter och mötesplatser av olika slag i ett helhetsperspektiv, med en begränsning av våningshöjden till tre våningar och en minskning av gatubredden till 15-16 meter.

Dessvärre har våra förslag och synpunkter inte i någon del beaktats av den borgerliga majoriteten, vilket vi starkt beklagar. Ett blocköverskridande samarbete tror vi skulle kunna ha bidragit till en ännu bättre utveckling. I dagsläget konstaterar vi att vi har gjort allt vi har kunnat genom att presentera en annan vision, men att vi nu tyvärr inte kommer längre.

I det här läget är vi inte beredda att säga nej till att området ändå utvecklas. Vi vill, genom att skapa nya bostäder, påbörja utvecklingsarbetet med det framtida Vendelsöstråket och förnya och omvandla bilden av Södergården, ett område som idag domineras av en bensinmack.

För Socialdemokraterna i kommunstyrelsen

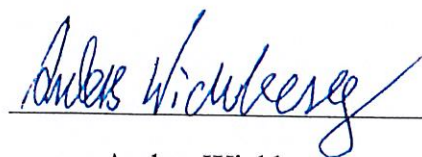

Anita Mattsson



§39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Likt den kritik som andra partier tidigare har uttryckt anser Sverigedemokraterna att detaljplanen inte tar hänsyn till de närboende vilket tyvärr ofta verkar vara fallet. Som vi tidigare påpekat finns det inte lokalt stöd för denna bebyggelse och det finns bättre platser att investera resurser i. För övrigt är exploateringsgraden för hög vilket strider med Sverigedemokraternas princip om att bygga genomtänkt och i en varsam takt.

Som Liberalerna även poängterade i sin reservation är parkeringsmöjligheterna långt ifrån tillfredställande. Med anledning av ovanstående reserverar sig Sverigedemokraterna mot detta beslut.


Anders Wickberg







Yrkande

Kommunstyrelsen 2017-03-13

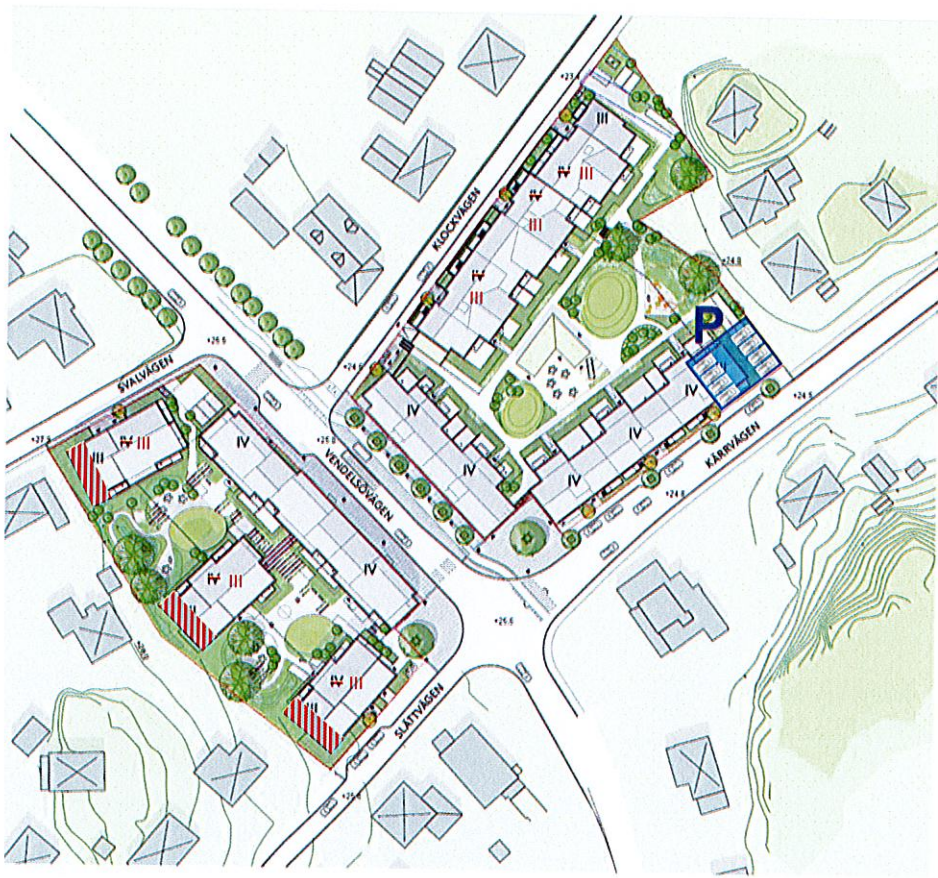
§4, §5 & §6 om bostäder vid Södergården

Liberalerna yrkade på återremiss på ärendena §2, §3 & §4 om bostäder vid Södergården på kommunstyrelsemötet 2017-01-10. Återremissyrkandet vann en klar majoritet, då endast Miljöpartiet reserverade sig.

Nu är motsvarande ärenden åter på dagordningen på kommunstyrelsen. Men vare sig detaljplaneförslaget eller de båda exploateringsavtalen har omarbetats sedan ärendet behandlades i januari. Liberalerna anser därmed inte att de förändringar som efterfrågades i återremissyrkandet är omhändertagna på ett tillfredsställande sätt. Därför yrkar Liberalerna denna gång på att den föreslagna detaljplanen liksom de båda exploateringsavtalen avslås, samt att förvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett nytt detaljplaneförslag för Södergården i linje med den modifierade illustrationsskiss som bifogas detta yrkande.

För Liberalerna i Kommunstyrelsen

Mats Lindblom



Liberal förslag till detaljplan för Södergården

- Korta av BoCenters hus mot villatomterna
- Sänk hushöjden mot de smala sidogatorna
- Behåll 4 våningar mot Vendelsövägen
- Behåll 4 våningar mot Kärrvägen
- Korta av längan mot Kärrvägen för att ge plats för extra besöksparkering

Antal besöksparkeringar bör öka från 12 till ca 20.
Antal lägenheter bör minska från 230 till ca 180.



Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-01-28
1 (2)


Diarienummer
2012 KSM 0101.214

Kommunstyrelsen

Angående återremiss av ärendet bostäder vid Södergården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplanen för bostäder vid Södergården utan ändringar.


Sara Kopparberg
chef Stadsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning

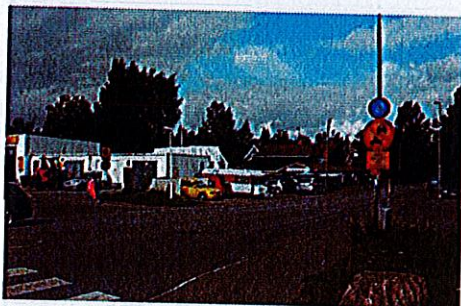
På kommunstyrelsens sammanträde den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man bland annat menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningskedet. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum i enlighet med kommunens mål.



Beskrivning av ärendet

På kommunstyrelsenssammanträdet den 10 januari beslutades att ärendet rörande antagandet av detaljplanen för bostäder vid Södergården skulle återremitteras till Stadsbyggnadsförvaltningen. Motiveringen för återremissen var att man menade att inte tillräcklig hänsyn tagits till de synpunkter som inkommit från närboende, övriga berörda och intresseorganisationer under granskningskedet. Avståndet mellan den nya bebyggelsen och grannfastigheterna bedömdes vara för litet, i synnerhet med tanke på byggnadshöjden, vilken man också beförde kunde ge insyns- och skuggningsproblematik. Vidare menade man de föreslagna parkeringslösningarna inte skulle täcka de behov av bostads- och gästparkering som finns i området.

Nedan redogör stadsbyggnadsförvaltningen för hur förändringar gjorts i planförslaget sen granskningskedet och hur vi anser att det nuvarande förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen och hur förslaget bedöms bidra till en utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum.



Korsningen Kärrvägen Vendelsövägen i dag och enligt förslaget.

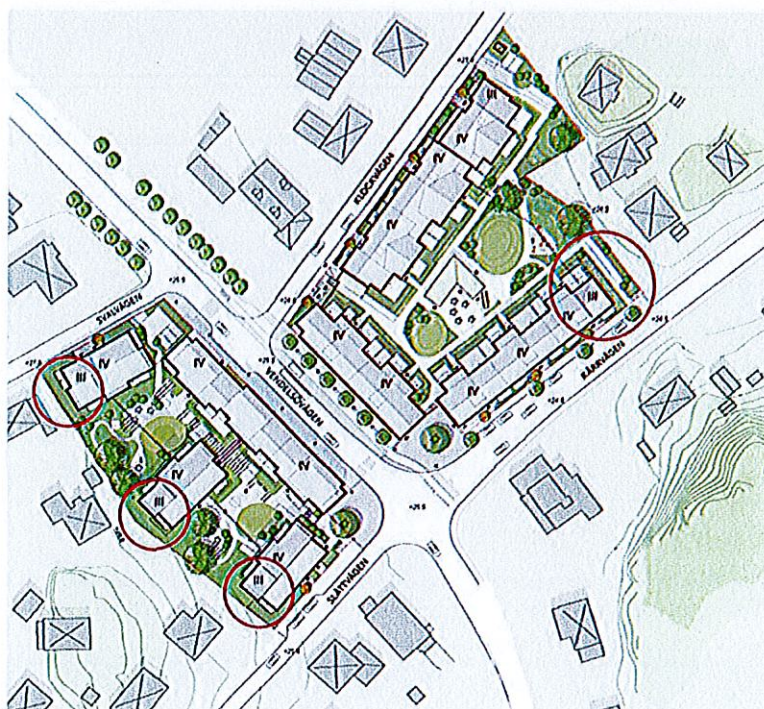
Ändringar i förslaget efter granskningskedet

Under granskningskedet hölls ett extra dialogmöte på Kumla skola för att närboende och andra berörda skulle få chans att ställa frågor och framföra synpunkter på förslaget. Efter granskningen bokade förvaltningen även in enskilda möten hemma hos dem som har fastigheter som gränsar till planområdet. Nedan beskrivs de förändringar som gjorts i förslaget inför

antagandet för att tillmötesgå de synpunkter som framfördes på dialogmötet samt vid besöken hos grannarna:

I BoCenters kvarter har de tre husen som angränsar mot villorna dragits tillbaka så att det blir minst fyra meter till fastighetsgräns. Husens volym är sedan tidigare nedbruten och ansluter med tre våningar mot villabebyggelsen. Både Svalvägen och Slättvägen stiger uppåt vilket gör att den nya bebyggelsen hamnar lägre än de angränsande husen. Detta gör också att det planerade garageplanet ansluter marken på ett naturligt sätt.

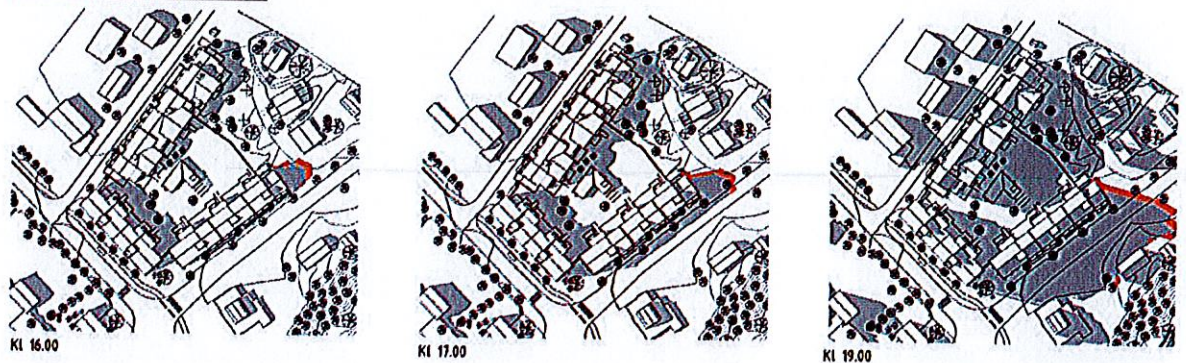
På Abacus kvarter har bostarhuset mot Kärrvägen kortats för att skapa ett ännu större avstånd till den bakomliggande villan i norr. De tre närmst belägna villorna ligger högt och vänder sig mot det stora öppna gårdsrummet mellan husen som kommer att planteras med växter och träd. Byggnadskropparna trappar ner till tre våningar i mötet med villorna. Efter önskemål från grannar anläggs växtlighet om minst 2 m beräknat från fastighetsgräns (med undantag för 4:1125 där man istället önskat att ett plank uppförs i gräns). Eventuella höjdskillnader mot närmsta grannar tas upp av jämnt flödande eller släntade vegetationsskikt, inte murar.



Solstudier

Kvarterens orientering ger minimal skuggning av omkringliggande byggnader, vilket solstudierna i planens kvalitetsprogram visar. Några få villor i norr och öster kommer att få lite mer byggnadsskugga på kvällen efter att det östra kvarteret bebyggs, men inte mer än vad som är rimligt i ett tätbebyggt område. Nedan illustreras hur skuggning påverkats av att byggnaden mot Kärrvägen kortats efter granskningen. Att sänka höjden på huset mot Kärrvägen skulle inte ge någon effekt, då solen redan står så långt då.

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



Konsekvenser vid en lägre exploateringsgrad

En viktig ambition med projektet har varit att utveckla kvarteren utmed Vendelsövägen och i korset Vendelsövägen/Kärrvägen till en stadsmiljö av småstadskaraktär där byggnader kantar gaturummet istället för stora parkeringsytor. För att uppnå den ambitionen har förvaltningen ställt kravet att byggherrarna ska förlägga sin boendeparkering i garage under gårdarna och placera husen utmed gatorna så att entréer och lokaler nås direkt från gatan. Garagen i detta läge med högt grundvatten blir dock mycket dyra att bygga. Med en lägre exploateringsgrad har förvaltningen svårt att se att en sådan lösning kan bäras ekonomiskt av byggherrarna. Alternativet blir då att parkeringsbehovet tillgodoses ovan mark, vilket förvaltningen befarar ger väsentligt färre bostäder och sämre gestaltad miljö som följd och man därmed inte når målet med projektet.

Bebyggelsen har trappats ner till tre våningar i de lägen där den nya bebyggelsen direkt möter en villafastighet för att passa skalan till den hustypen. Enligt kommunens nya översiktsplan, som planeras antas i vår, är projektet vid Södergården början på en utveckling av hela Vendelsövägen mot en mer stadsmässig och tät bebyggelsestruktur. Vid bedömningen av skalan är det viktigt att ha i åtanke att delar av den omkringliggande villabebyggelse som ligger mot Vendelsövägen i framtiden också kommer ha ersatts/kompletterats med byggnaden i en större skala, vilket gör att skalan på dessa byggnader mer bör bedömas i relation till vad man tror att de kommer att gränsa till i framtiden.

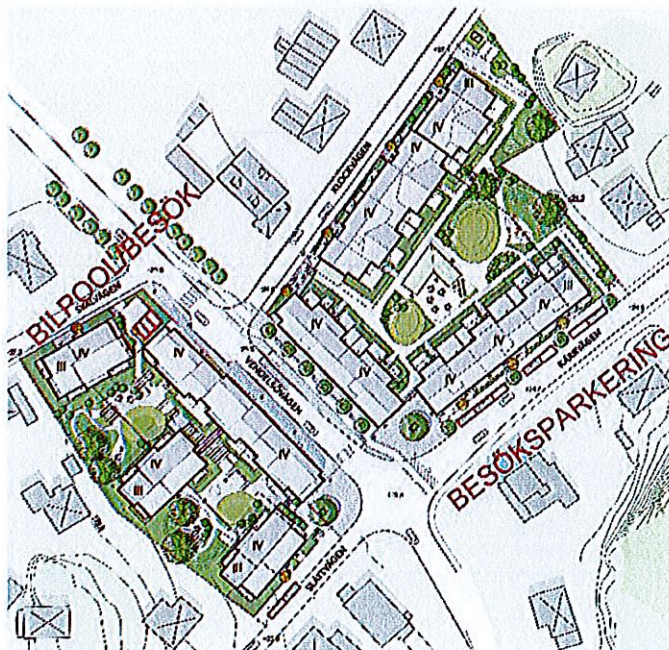
Parkeringsmöjligheter- och behov

Parkeringen för de boende samt deras besökare är löst i underjordsgarage.

Förvaltningen bedömer att parkeringsplatserna är tillräckligt tilltagna, även om man tar hänsyn till att Tyresöborna äger bil i högre utsträckning än jämförbara kommuner i länet. Utöver det har förvaltningen krävt att en bilpool inrättas innan de boende flyttar in, vilket brukar påverka bilinnehavet på ett positivt sätt.

För de fyra nya lokalerna i förslaget har det planerats in nio stycken besöks-

parkeringsplatser längs Kärrvägen och Slättvägen på mark som regleras över till kommunen. Platserna kommer att skyltas för korttidsparkering. På BoCenters del finns dessutom ytterligare tre platser som är planerade för besökande samt bilpoolsbilar. Förvaltningen bedömer att detta kommer att räcka för att täcka behovet. När fler fastigheter runt Vendelsövägen omvandlas och förtätas är det



lämpligt att titta på möjligheten att bredda Slättvägen och Klockvägen något så att tillfällig kantstensparkerings längs dessa gator också blir möjlig. Skulle det uppstå ytterligare behov innan dess finns det möjlighet att bygga en tillfällig parkering med ca 15 platser på kommunens mark i det sydöstra hörnet av korsningen. Att få in ytterligare tre platser på marken som frigjorts när huset mot Kärrvägen kortats i Abacus kvarter skulle vara möjligt, men får stora konsekvenser för de omkringliggande villornas miljö då den skärm av vegetation som föreslås i förslaget måste ersättas av asfatsytor för att möjliggöra vändning och angöring.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de ändringar som gjorts i förslaget inför antagandet är tillräckliga och inga ytterligare ändringar är motiverade. Förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer också att planförslaget väl bidrar till att utveckla Trollbäckens centrala delar med nya attraktiva bostäder och lokaler, nya mötesplatser och ett mer stadsmässigt gaturum enligt kommunens mål.

§ 3

Dnr 2016/KSM 1716 250

Exploateringsavtal för bostäder vid Södergården BoCenter (BRF ELP 15)

Kommunstyrelsens beslut

- Ärendet återremitteras till stadsbyggnadsförvaltningen för omarbetning av förslaget för 1) större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn, 2) lägre exploateringsgrad och 3) förbättrade parkeringsmöjligheter.

Reservation

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 § 155 (bilaga).

Särskilt yttrande




Inger Gemicioglu (V) hänvisar till ersättaryttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 § 155 (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder vid Södergården med Brf Elp 15. Avtalets syfte är att säkerställa kvaliteten i projektet samt reglera ansvarsförhållanden och genomförande. Ett exploateringsbidrag på cirka 5,3 miljoner kronor föreslås tas ut för kommunens investeringar i projektet.

Ett kvalitetsprogram är bilagt avtalet för att tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö tillgodoses.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna exploateringsavtalet samt att ge kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

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

Yrkande

Mats Lindblom (L) yrkar återremiss med motiveringen att i det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende. Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att Liberalerna anser att p-talen är för låga.

Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan:

1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.
2. En lägre exploateringsgrad.
3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.



Fredrik Saweståhl (M) och Jörgen Bengtsson (SD) yrkar bifall till Mats Lindbloms (L) yrkande.

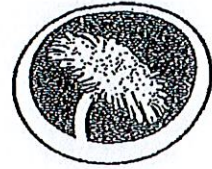
Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om ärendet ska återremitteras enligt Mats Lindbloms (L) yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §154.pdf
Tjänsteskrivelse.pdf
Exploateringsavtal inkl Ök Bocenter.pdf.pdf
Kvalitetsprogram.pdf.pdf

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



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 12 december 2016

§155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Miljöpartiet är positiv till de åtgärder som vidtagits i detaljplanen för att tillgodose synpunkter som framförts under planprocessen – bl.a. ökat avstånd mellan föreslagen bebyggelse och befintliga fastigheter, sänkt hushöjd och framtagen bullerutredning.

Vi stöder idéer om att blanda bebyggelse och olika upplåtelseformer. Därför har vi fört fram att ett antal av bostäderna skulle byggas som hyresrätter, vilket också hade varit möjligt då kommunen äger en fastighet och kunde ha ställt det som krav. Vi ser också gärna att befintliga restauranger med verksamheter i området erbjuds kontrakt i de kommande husen.

På detta sammanträde framförde Liberalerna ett förslag om att återremittera planen, bl.a. för att utöka antalet parkeringsplatser. Detta kunde vi i Miljöpartiet inte stödja. Dock har vi bifallit Socialdemokraternas yrkande om att bl.a. utreda förutsättningarna för att bygga äldreboende och sänka hushöjden, men detta har avslagits av Alliansen.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

fl R All
All
R



14/12-2016

Ersättaryttrande MSU

Ärende § 155 Detaljplan Södergården

Vänsterpartiet har under hela planprocessen för bebyggelsen i Södergården hävdad behovet av att byggnationen sker i harmoni med den övriga bebyggelsen i området. Därför krävde vi initialt en lägre våningshöjd och mindre exploatering av området.

På Miljö och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde föreslog Liberalerna att ärendet skulle återremitteras för att stadsbyggnadsförvaltningen skulle kunna omarbeta förslaget så att det bättre harmoniserade med den övriga bebyggelsen och i det avseendet bättre tillgodosåg de närboendes önskningsar.

Vänsterpartiet hade, om vi hade haft rösträtt, instämt i det återremissyrkandet eftersom även vi anser att en omarbetning behöver göras.

En annan viktig aspekt är vilken upplåtelseform bostäderna får. Vänsterpartiet har tidigare krävt att minst 50% av bostäderna ska vara hyresrätter. Vi vet att det råder en generell brist på hyresrätter i Stockholms län och landet i övrigt. Vi har därför ett ansvar för att i möjligaste mån bidra till en mer hållbar boendesituation som möjliggör för även låg och medelinkomsttagare, många studenter och pensionärer, att finna sig ett hem i Tyresö.

I den absoluta närheten av Södergården ligger kvarteret Vinrakan som på ett utmärkt sätt är harmoniserat med övriga bebyggelsen. Vi ser framför oss att en liknande bebyggelse, med tre våningar, vore idealt för området.

Socialdemokraterna yrkade på MSU- sammanträdet att planen även bör se över möjligheten att inrymma ett småskaligt äldreboende. Vänsterpartiet tillstyrker det yrkande och delar Socialdemokraternas bild av att Södergården är en utmärkt plats för ett sådant småskaligt äldreboende.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

TILLSAMMANS
FÖR ETT
SOLIDARISKT
TYRESÖ

UTDRAG

§ 154

Dnr 2016/SBF 0154

Godkännande av exploateringsavtal för bostäder vid Södergården BoCenter (BRF ELP 15)

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Brf Elp 15 godkänns.
- Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.




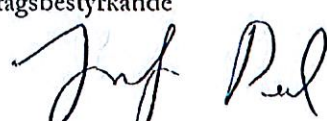
Reservation

Anita Mattsson (S) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 §155 (se bilaga).

Mats Lindblom (L) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 §155 (se bilaga).

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården för förslag till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet. Förslaget ska beredas i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen och beslut om att godkänna exploateringsavtalet tas därefter i kommunfullmäktige. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén i projektet samt reglera ansvarsförhållanden och genomförande. Ett exploateringsbidrag på ca 5,3 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet.




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

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Exploateringsavtal inkl Ök Bocenter.pdf.pdf

Kvalitetsprogram.pdf.pdf

Justeraandes sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	---	--------------------



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET

Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

§ 155 Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Södergården

På sammanträdet yrkade Liberalerna återremiss av ärendet, för att söka skapa en lösning som i större utsträckning tar hänsyn till synpunkter från närboende, för att finna lösningar på det parkeringskaos som kommer att uppstå i området utanför detaljplanen och för en lägre exploateringsgrad. Vi socialdemokrater valde att i första hand stödja återremissyrkandet, då det i stora delar sammanfaller med de synpunkter vi hävdade ända sedan planuppdraget gavs, jämför vårt särskilda yrkande i MSU 2015-05-20. Då återremissyrkandet fallit, yrkade vi istället på fyra tilläggsyrkanden.

Socialdemokraterna i Tyresö är i grunden positiva till en utveckling av området kring Södergården. Att bensinmacken försvinner och ger plats åt nya bostäder är en önskvärd inriktning. En omvandling kommer att göra området mer attraktivt, samtidigt som det finns möjlighet att tillskapa fler bostäder.

Vi är däremot starkt kritiska till hur den moderatledda alliansen har hanterat processen hittills, jämför vår reservation i MSU 2016-05-18.

Vi socialdemokrater vidhåller att Södergården ingår i och är en viktig del av den utvecklingsplan som finns för hela stråket längs Vendelsövägen från Södergården till Drevviken. Ett sådant utvecklingsarbete pågår. För att se helheten bör rimligtvis planen för hela området inväntas innan beslut, istället för att besluta om diverse lösryckta frimärksplaner längs Vendelsövägen. Att i nuläget sätta ner foten i hur området karaktäriseras kommer att styra det kommande arbetet, och omöjliggöra att förutsättningslöst planera stråket, t ex vad gäller gaturummet.

Tidigare i processen har vi uttryckt vårt stöd för att tillskapa det relativt stora antalet bostäder, men samtidigt understrukit att det är viktigt att arbeta med gestaltningen. Vi har särskilt markerat att det måste finnas *harmoni med det intilliggande området*, både flerfamiljshusen och villorna. Detta är inte uppfyllt i detaljplanen, enligt vår uppfattning.

Att ha ett så pass brett gaturum längs Vendelsövägen är varken nödvändigt, eller önskvärt, för att skapa harmoni. Områden som annars uppfattas som harmoniska och inbjudande karaktäriseras sällan av breda gator. Snarare är det oekonomiskt utnyttjande av mark. Om gaturummet minskar till exempelvis 15-16 meter så ökar möjligheten att fortsätta bebyggelsen i nordostlig riktning, framför befintliga "Vinrankan". Det innebär att lika många lägenheter kan tillskapas som i det befintliga förslaget, men med lägre antal våningar. För att harmonisera med befintlig bebyggelse bör höjden maximeras till 3 våningar.

Tyresö är i stort behov av fler platser inom äldreomsorgen. I dagsläget tvingas många äldre att flytta från kommunen när de får behov av äldreomsorg. Anledningen är den politiska majoritetens saktfärdighet när det gäller att planera för nya boenden. Vi är därför förvånade

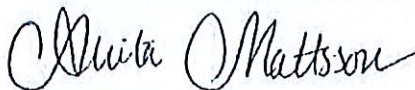
fr FR am

över att man inte en har valt att undersöka huruvida Södergården skulle kunna erbjuda en sådan möjlighet. Enligt vår bedömning skulle Södergården vara ett utmärkt läge för ett småskaligt äldreboende, och säkert locka många trollbäcksbor som söker äldreboende. Ett äldreboende vid Södergården skulle också bidra till att kunna hålla nere parkeringsnormen, alltså det idag relativt begränsade antalet parkeringsplatser skulle i större utsträckning täcka de behoven som uppkommer.

Slutligen yrkade vi på att området behöver kompletteras med hyresrätter. Det skulle leda till en bättre blandning av boendeformer i området. Dagens massiva bostadsbrist drabbar alla åldersgrupper, kanske främst ungdomar, som tvingas bo hemma alldeles för länge. Särskilt ökar möjligheterna för kommunen att ställa krav då en av tomterna som ingår i detaljplanen ägs av kommunen, vilket sällan är fallet.

Vi beklagar att den politiska majoriteten inte valt att bifalla några av våra yrkanden, varför vi reserverar oss mot den delen av beslutet.

För socialdemokraterna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet



Anita Mattsson



Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12

§155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

Liberalerna anser att intentionerna i planuppdraget med utvecklingen av området kring Södergården är av godo för Trollbäcken. Det nu behandlade planförslaget har många kvalitéer, men det krävs fortfarande en del justeringar för att vi ska kunna stödja ett antagande av planen. Detaljplanen tar i dess nuvarande utformning inte tillräckligt stor hänsyn till de närboende. Vi anser också att parkeringsbehovet i området är underskattat. Därför yrkade Liberalerna på återremiss enligt nedan:

I det färdiga planförslaget har inte tillräcklig hänsyn tagits till de under granskningen inkomna synpunkterna från i första hand de närboende men även från övriga berörda och relevanta intresseorganisationer. Avståndet från den nya bebyggelsen till tomtgränsen för de angränsande villatomterna är för litet, i synnerhet med tanke på bygghöjden. De höga fyrvåningslängorna på sidogatorna tycks ge skuggnings- och insynproblematik för de närboende.

Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna till parkering i närliggande områden, gör att vi anser att p-talen är för låga.

Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan

- 1. Större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn.*
- 2. En lägre exploateringsgrad.*
- 3. Förbättrade parkeringsmöjligheter.*

När återremissen inte bifölles, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Mats Lindblom

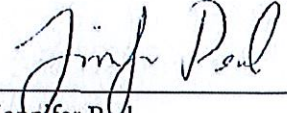
Datum 2016-12-12
 Tid 08:30–10:45
 Plats Bollmora

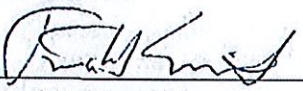
Beslutande Se närvarolista

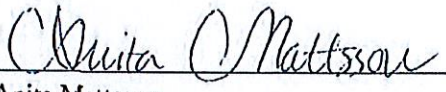
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

Sekreterare 
Jennifer Peel

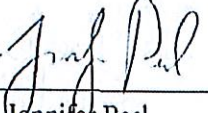
Ordförande 
Fredrik Saweståhl



Justerande 
Anita Mattsson




ANSLAG / BEVIS

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

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2016-12-12
 Datum då anslaget sätts upp 2016-12-16
 Datum då anslaget tas ned 2017-01-07
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift 
Jennifer Peel

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

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

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD) frånvarande under §155
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S) frånvarande under §150
Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §155
Karin Ljung (S) tjänstgörande under §150

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Helen Dwyer (C)
Peter Bylund (MP)
Marcus Obligado (V) från §153 kl.10.10

Övriga

Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten,
Stadsbyggandsförvaltningen
Andrea Ström, tf, Stabschef, Stadsbyggandsförvaltningen
Annie Söder, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
Carolín Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
Göran Norlin, Enhetschef, Stadsbyggandsförvaltningen
Hanna Fürstenberg-Danielson, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
Helena Swahn, Enhetschef för mät och kartenheten, Stadsbyggandsförvaltningen
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggandsförvaltningen
Pia Björnhård, Projektledare/exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggandsförvaltningen

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

Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
 Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen
 Julia Uhrdin, Nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen
 Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 William Alkén, Koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Anna Bäcklund, Konsult, Sweco
 Britta Holmgren, Konsult, White
 Michael Johansson, Konsult, Helm
 Anders Lind, Konsult, WSP

Frånvarande

Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)

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

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig
Enhetschef exploatering
08-5782 93 11

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-11-04
1 (2)

Diarienummer
2016KSM1716

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården, BoCenter (Brf ELP 15)

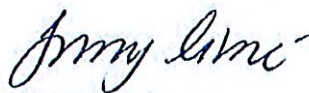
Förslag till beslut

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Brf Elp 15 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Jenny Linné
Mark- och exploateringschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén i projektet

samt reglera ansvarsförhållanden och genomförande. Ett exploateringsbidrag på ca 5,3 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen för bostäder vid Södergården har upprättats för att möjliggöra byggandet av flerbostadshus i 3-4 våningar innehållande ca 220 lägenheter samt centrumfunktioner.

Brf Elp 15 har förvärvat tre av fastigheterna inom planområdet, varav två har tillträtts och den tredje tillträds senast under mars 2017. Inom dessa tre fastigheter kan ca 95 lägenheter uppföras. För att säkerställa kvalitet, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet i projektet har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Brf Elp 15.

Som en följd av kommunens investeringar för projektet föreslås Brf Elp erlägga ett exploateringsbidrag på ca 5,3 miljoner kronor. De kommunala investeringarna består i ombyggnad av delar av Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen, Slättvägen och Svalvägen inom och i anslutning till planområdet samt iordningställande av torgytor i korsningen Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen.

Ett kvalitetsprogram är bilagt avtalet. Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

EXPLOATERINGSAVTAL

Bostäder vid Södergården

Följande avtal om exploatering av Södergården i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö

Org nr 212000-0092

Exploatören

BRF Elp 15
C/O Bocenter i Stockholm AB
Arenavägen 41
121 77 Johanneshov

Org.nr. 769621-8051

§ 1 Bakgrund

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Bostäder vid Södergården (bilaga 1).

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

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

dels att Exploatören behörigen undertecknar detta avtal senast 2016-11-11.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3 Exploateringsbidrag

Exploatören ska till följd av byggandet av ca 7053 kvm BTA ovan mark, som ersättning för Kommunens investeringar, i för projektet nödvändiga allmänna anläggningar såsom t ex gator, gång- och cykelvägar och torg, erlagga ett exploateringsbidrag på **FEM MILJONER TVÅHUNDRAÅTTIONIOTUSEN SJUHUNDRAFEMTIO (5 289 750) KRONOR**. Exploateringsbidraget ska erläggas inom 1 månader från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

Kommunala investeringar för exploateringsbidraget:

J.L

1. Ombyggnad av del av Vendelsövägen inklusive gång- och cykelbana, trädplantering och busshållplatser med väderskydd i norrgående riktning.
2. Ombyggnad och breddning av del av Kärrvägen inklusive gångbana, kantstensparkering och trädplantering.
3. Ombyggnad av del av Klockvägen inklusive gångbana utmed den nya bebyggelsen.
4. Ombyggnad av del av Slättvägen inklusive gångbana och kantstensparkering utmed den nya bebyggelsen.
5. Eventuell anpassning och återställning av Svalvägen.
6. Torgytor i korsningen Vendelsövägen/Slättvägen/Kärrvägen.

§ 4 Tillkommande/Avgående exploateringsbidrag vid avvikande bygglovsgiven BTA

I det fall antalet kvm BTA ovan mark vid bygglovsgivningen överstiger eller understiger angiven BTA enl. § 3 med mer än 100 kvm skall Exploatören erlægga tillkommande exploateringsbidrag, alternativt få del av exploateringsbidraget återbetald från kommunen. Det tillkommande/avgående exploateringsbidraget skall uppgå till 75 000 kr per 100 kvm BTA ovan mark.

Tillkommande/avgående exploateringsbidrag skall erläggas/återbetalas senast 1 månad efter lagakraftvunnet bygglov föreligger.

Tillkommande exploateringsbidrag om 75 000 kr skall utgå vid varje tillkommande 100 kvm enligt ovan angiven princip under detaljplanens genomförandetid.

Återbetalning av exploateringsbidrag skall inte ske i den händelse Exploatören utför rivning av tidigare bygglovsgiven byggnad, återbetalning ska inte heller ske om Exploatören ej utnyttjar laga kraftvunnet bygglov.

§ 5 Fullgörandegaranti

Som säkerhet för Exploatörens fullgörande av samtliga förpliktelser enligt detta avtal skall Exploatören ställa sådan säkerhet som kommunen kan godkänna. Säkerheten skall överlämnas till kommunen innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Sådan säkerhet skall utgöras av bolagsborgen för det rätta erläggandet av exploateringsbidraget enligt § 3 samt ett deponerat belopp om minst 1 000 000 kronor på kommunens konto i Swedbank med clearingnr. 8327-9, kontonummer 4 208 224-8. Som referens till inbetalningen skall Brf Elp 15 anges. Säkerheten får inte vara begränsad i tid, annat än att den gäller tills Exploatörens samtliga åtagande enligt detta avtal har uppfyllts.

Så snart exploateringsbidraget enligt § 3 erhållits av kommunen ska säkerheten nedsättas till 1 000 000 kronor, vilket utgörs av det deponerade beloppet.

När kommunens ansvarige projektledare enligt § 27 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtagande i detta avtal inklusive tillhörande bilagor skall det deponerade beloppet återbetalas till Exploatören.

§ 6 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som blir nödvändig för genomförandet av detta avtal, vilka är:

5.L

- *Fastighetsreglering.* De delar av Näsby 4:394, Näsby 4:395 och Näsby 4:396 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.
- *Fastighetsreglering.* De delar av fastigheterna Näsby 4:394 och 4:395 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:396.

Exploatören och Kommunen är överens om att de idag gällande villaservituten på fastigheterna Näsby 4:394, Näsby 4:395 och Näsby 4:396 inte längre fyller någon funktion och därför ska upphävas.

För de ovan beskrivna åtgärderna tecknar Kommunen och Exploatören en separat Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och upphävande av servitut vilken biläggs detta avtal (bilaga 2)

Exploatören skall även bekosta övriga fastighetsbildningsåtgärder, samt upplåta de eventuella rättigheter utan ersättning, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

§ 7 Områdets skick, rivning

Områdena överläts i befintligt skick.

§ 8 Markföreningar

Exploatören ansvarar för undersökningar, arbeten och kostnader för att sanera marken inom egna ägda fastigheter i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i Detaljplanen.

§ 9 Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att tillse att genomförandet av exploateringen inom kvartersmark och intilliggande allmän plats inom Detaljplanen och detta Exploateringsavtal sker enligt med en av parterna gemensamt upprättat tidplan.

Parterna förbinder sig att kontinuerligt samordna sina exploaterings- och anläggningsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Vad som sägs i detta stycke gäller även för samordning med övriga byggherrar inom Detaljplanen såväl som med de ledningsdragande bolagen.

§ 10 Bebyggelse

Exploatören ska uppföra ca 95 lägenheter i flerbostadshus på totalt 7053 BTA ovan mark. Bebyggelsen skall uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 3).

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos kommunen.

§ 11 Parkering

Exploatören förbinder sig att anlägga ett underjordiskt parkeringsgarage samt i övrigt iordningställa parkeringsplatser som täcker parkeringsbehovet till följd av Exploatörens bebyggelse.

Det totala antalet parkeringsplatser ska motsvara 0,4 parkeringsplatser per 1 RoK och 0,8 parkeringsplatser per 2 RoK och större samt 0,5 parkeringsplats per lokal.

Under förutsättning att Exploatören senast i samband med bygglov kan uppvisa avtal med Bilpoolsleverantör får, i stället vad som sägs ovan, antalet parkeringsplatser per 2 RoK och större sänkas till 0,6 per lägenhet. Exploatören skall därvid lag också redovisa att bilpoolen är en långsiktigt säkerställd lösning och att det avtalade antalet bilar i bilpoolen täcker det behov som uppstår till följd av det reducerade antalet parkeringsplatser.

Bilpoolen skall vara etablerad i samband med första inflyttning.

Exploatören förbinder sig att iordningställa cykelparkeringar för ca 220 cyklar. Det totala antalet cykelparkeringar ska motsvara 2 cykelplatser för 1-2 RoK och 3 cykelplatser för 3 RoK och större. 70% av cykelparkeringarna ska finnas i cykelrum eller under väderskydd.

§ 12 Projektering

Exploatören ansvarar för projektering på kvartersmark och svarar för att höjdsättning av kvartersmark i anslutning till allmän platsmark sker i samråd med kommunen.

Kommunen svarar för projektering av allmän platsmark.

§ 13 Tillgänglighet

Exploatörens skall skapa en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö som uppfyller kraven i gällande lagstiftning, samt i möjligaste mån följa de riktlinjer som finns i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (tillgänglig på kommunens hemsida). Avvikelser från Kommunens riktlinjer ska redovisas.

§ 14 Källsortering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att avfallshantering sker med separata underjordiska behållare för hushållsavfall och matavfall.

Under byggtiden ska separering av byggavfall ske.

§ 15 Flytt av ledningar och teknisk anläggningar

Det åligger Exploatören att bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark. Ägaren till respektive ledning skall kontaktas i god tid innan flytt sker.

Det ovan angivna gäller dock inte de kommunala vatten- och avloppsledningarna som delvis är förlagda inom Näsby 4:395 och 4:396, dessa flyttas genom kommunens försorg.

J.L

§ 16 Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med upprättad dagvattenutredning (bilaga 4)

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt och fördröjas inom fastighet på så sätt att anslutande flöde mot dagvattenledning i Slättvägen, respektive framtida dagvattenledning i Vendelsövägen/Svalvägen, inte överstiger 20 l/s per anslutningspunkt.

För att minimera föroreningar ska byggnadsmaterial innehållande tungmetaller i största möjliga mån undvikas.

§ 17 Uppvärmning

Tyresö kommuns riktlinjer för byggnaders specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal ska i möjligaste mån följas (bilaga 5).

§ 18 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.

§ 19 Byggetablering /upplag

Innan byggnadsarbetena påbörjas ska exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjande, skydd av träd och natur, stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartslösningar för byggetrafik samt eventuella tillfälliga lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställningar av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

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 1000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenör nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

§ 20 Tillfart/störning

Byggetrafik till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen. Exploatören ska innan byggnationen påbörjas utföra en riskanalys för byggetrafiken avseende, men inte begränsade till, vibrationer, sättningar och säkerhet för oskyddade trafikanter längs Vendelsövägen. Riskanalysen ska innehålla rekommenderade åtgärder för att minimera risken för att skador uppkommer på egendom och människor till följd av den byggetrafik som exploateringen genererar.

Risikanalyser inklusive dess rekommendationer skall redovisas för kommunen innan byggstart. Exploatören är skyldig att tillse att de redovisade rekommendationerna följs och/eller vidtas. Eventuella åtgärder som berör kommunala gator eller andra allmänna anläggningar skall godkännas av kommunen innan de vidtas.

I de fall kommunens lokalgator och andra allmänna anläggningar efter färdigställande skadas till följd av byggtrafik för bygget av bostäderna ska Exploatören ersätta kommunen för denna skada. Exploatören ansvarar för att anlita en oberoende besiktningsman och kalla Kommunen till besiktning av gatorna innan byggnationen på kvartersmark inletts och efter avslutad byggnation.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 21 Skydd

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

§ 22 Buller

Bulleråtgärder för bostäderna ska utföras på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids.

§ 23 Brandförsvaret

Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av husen och utemiljön inom kvartersmark. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom kvartersmark och till bostäderna.

§ 24 Gatukostnader

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska exploatören anses ha erlagt på området belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar som framledes kan komma att beslutas om.

§ 25 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Taxan finns tillgänglig på Tyresö kommuns hemsida.

§ 26 Tillträde av fastigheten Näsby 4:395

Exploatören förbinder sig att tillträda fastigheten Näsby 4:395 med full äganderätt senast den 24 mars 2017 i enlighet med tecknat köpekontrakt (bilaga 6)

J.L

§ 27 Uppföljning

Kommunen och Exploatören ska gemensamt följa upp åtagandena i detta avtal med tillhörande bilagor samt Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram i enlighet med den process som finns beskriven i Kvalitetsprogrammets kap 8.

§ 28 Vite

I de fall Exploatören inte uppfyller uppställda krav i exploateringsavtalet inklusive därtill hörande bilagor 1-4, samt har Kommunen rätt att utkräva vite. Storleken på vitet ska motsvara den skada Kommunen lidit på grund av att Exploatören ej uppfyllt samtliga krav i detta avtal, dock maximalt 1 000 000 kronor.

§ 29 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatörens anställda samt av exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 30 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar exploatören enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav. Då Exploatören medges en överlåtelse av egna kvarstående åtaganden enligt detta avtal ska Exploatören svara solidariskt med den övertagande parten så som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelse i flera led.

§ 31 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

§ 32 Avtalsexemplar

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2016-
För Tyresö kommun

Tyresö 2016-
För Brf Elp 15

.....

Johan Lund
.....

Johan Lund

Ovanstående namnteckningar bevittnas

.....

David Lautfen
.....
DAVID LAUTFEN
Tommy Palmberg
.....
Tommy Palmberg

Bilaga 1

Förslag till detaljplan

Bilaga 2

Överenskommelse om fastighetsreglering

Bilaga 3

Kvalitetsprogram

Bilaga 4

Dagvattenutredning

Bilaga 5

Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid
exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Bilaga 6

Köpekontrakt fastigheten Näsby 4:395

Borgensförbindelse:

Undertecknade bolag BoCenter i Stockholm AB (556750-8956) och Lund Solutions AB (556929-4837) går härmed i borgen såsom för egen skuld för Brf Elp 15 (769621-8051) rätta erläggande av exploateringsbidrag enligt ovanstående exploateringsavtals § 3.

Ort/datum

Scarp 11/11-16

För BoCenter i Stockholm AB

Ort/datum

Stockholm, 16.11.11

För Lund Solution AB

[Signature]
.....

Johan Lund
.....



ANSÖKAN OCH ÖVERENSOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING OCH UPPHÄVANDE AV SERVITUT

§1 Parter

Tyresö kommun (org.nr 212000-0092), ägare till Kumla 3:1264, nedan kallad Kommunen och Brf Elp 15 (769621-8051), lagfaren ägare till Näsby 4:394 och 4:396, samt ägare enligt köp till Näsby 4:395 nedan kallad Exploatören.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner Exploateringsavtal, Bostäder vid Södergården, till vilket denna överenskommelse om fastighetsreglering och upphävande av servitut utgör bilaga, genom beslut som vinner laga kraft.

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar detaljplan för bostäder vid Södergården genom beslut som vinner laga kraft.

§ 3 Ansökan om lantmäteriförrättning

Parterna ansöker härmed om lantmäteriförrättningar i enlighet med denna överenskommelse.

§ 4 överlåtelse av mark

- De delar av Näsby 4:394, 4:395 och 3:396 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, ca 338 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264. Området är markerat med röd kantfärg och bokstäverna J, L och M i kartbilaga.
- De delar av fastigheterna Näsby 4:394 och 4:395 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål, ca 3412 m², ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:396. Området är markerat med blå kantfärg och bokstäverna I och K i kartbilaga.

Parterna förbinder sig att godkänna de mindre avvikelser avseende arealen som kan uppstå vid den slutliga förrättningen.

§ 5 Skick

Områdena överförs i befintligt skick.

§ 6 Upphävande av servitut

Parterna är överens om att följande inskrivna avtalservitut (villaservitut) skall upphävas:

Rättighetsbeteckning:	Förmån:	Last
01-IM8-43/2171.1		Näsby 4:394
01-IM8-47/7069.1		Näsby 4:395
01-IM8-36/6131.1		Näsby 4:396

J.L

§ 7 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaden ska betalas av Exploatören.

§ 8 Tillträde

Tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft eller efter överenskommelse mellan parterna.

§ 9 Ersättning

Som ersättning för de i denna överenskommelse ingående fastighetsregleringarna skall Kommunen erlägga **TVÅHUNDRATOLVTUSEN ÅTTAHUNDRAFEMTIOFYRA (212 854) KRONOR** till Exploatören. Ersättningen erläggs genom insättning på av Exploatören anvisat konto.

För upphävande av de i fastigheterna inskrivna villaservituten ska ingen ersättning erläggas mellan parterna

§ 10 Ny ägare

Parterna är medveten om sin skyldighet att upplysa eventuell förvärvare om detta avtal och dess innebörd.

Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och det tredje lämnats till Lantmäterimyndigheten.

Tyresö den

För Kumla 3:1264

Tyresö den

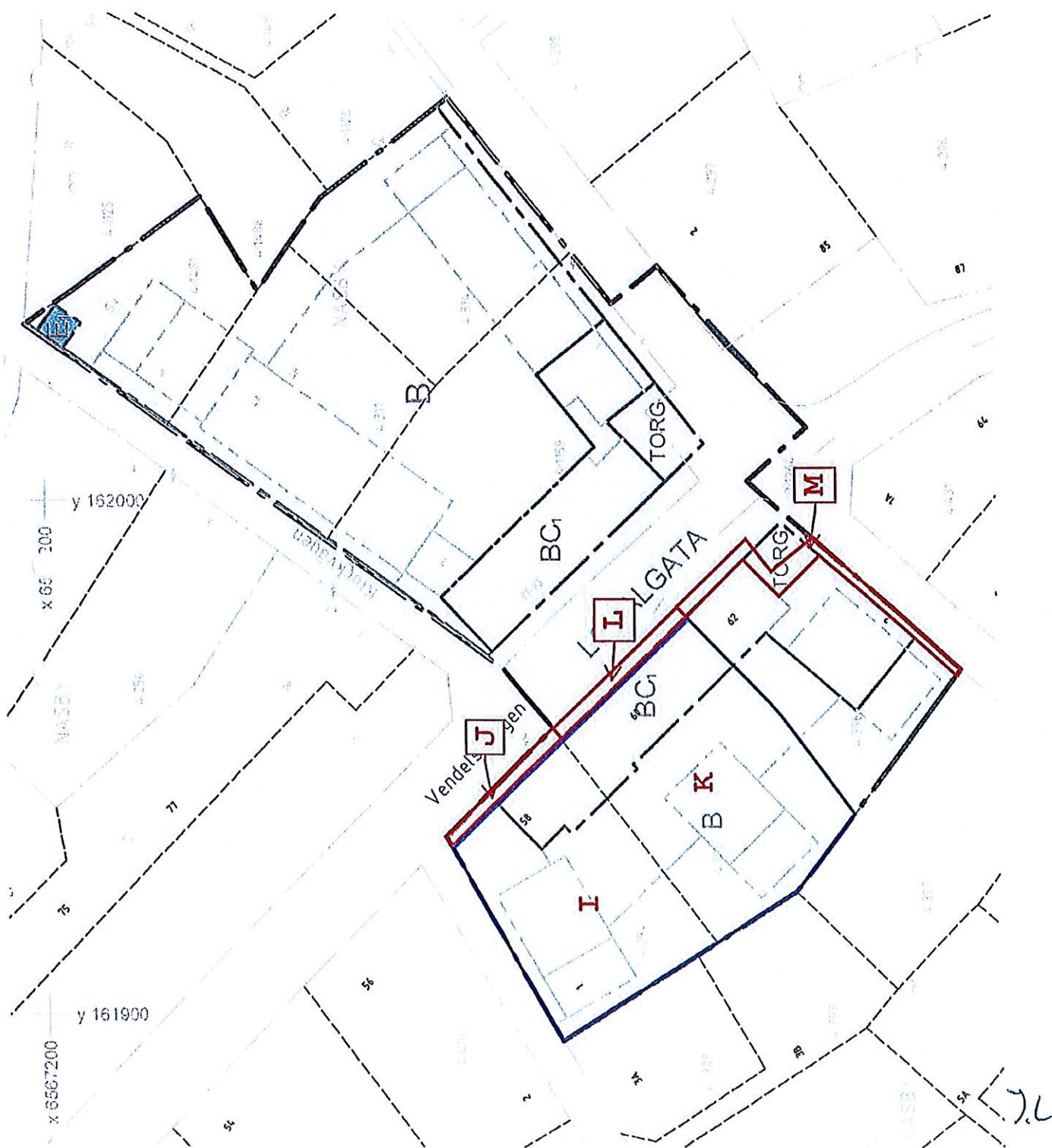
För Näsby 4:394, Näsby 4:395 och
Näsby 4:396

För Bof ELP 15, Selna
16.11.11

Johan Lund

Johan Lund

Kartbilaga till Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering och upphävande av servitut





DAGVATTENUTREDNING

Detaljplan för bostäder vid Södergården

Rapport

2015-11-30 Reviderad: 2015-12-16

Upprättad av: Pär Ljungqvist mfl.

Granskad av: Saga Perron

Godkänd av: Pär Ljungqvist

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

DAGVATTENUTREDNING

Detaljplan för bostäder vid Södergården

KUND

BoCenter Byggtjänst AB, Abacus Bostad AB

KONSULT

WSP Samhällsbyggnad

121 88 Stockholm-Globen

Besök: Arenavägen 7

Tel: +46 10 7225000

Fax: +46 10 7228793

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

Styrelsens säte: Stockholm

<http://www.wspgroup.se>

KONTAKTPERSONER

Jenny Andersson WSP, jenny.s.andersson@wspgroup.se


Abacus, Lisa Larsson, Lisa.Larsson@abacusbostad.se

BoCenter, Johan Lund, johan@bcbt.se

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

INNEHÅLL

BAKGRUND OCH SYFTE	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
UTREDNINGSOMRÅDE	4
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING	5
AVRINNINGSOMRÅDEN OCH RECIPIENTER	5
GEOHYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN OCH NUVARANDE DAGVATTENFLÖDEN	6
HÖJDFÖRHÅLLANDEN OCH BEFINTLIG MARKANVÄNDNING	7
BEFINTLIG DAGVATTENANLÄGGNING	14
FÖRORENINGAR I DAGVATTEN	15
TYRESÖ KOMMUNS RIKTLINJER FÖR DAGVATTEN OCH TILLÄMPLIGHET I AKTUELL UTREDNING	15
FÖRSLAG TILL DAGVATTENHANTERING	17
ABACUS OMRÅDE	17
BOCENTERS OMRÅDE	23
SAMMANFATTNING OCH DISKUSSION	28
BILAGA 1. BILDER PÅ UTREDNINGSOMRÅDET	30

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

BAKGRUND OCH SYFTE

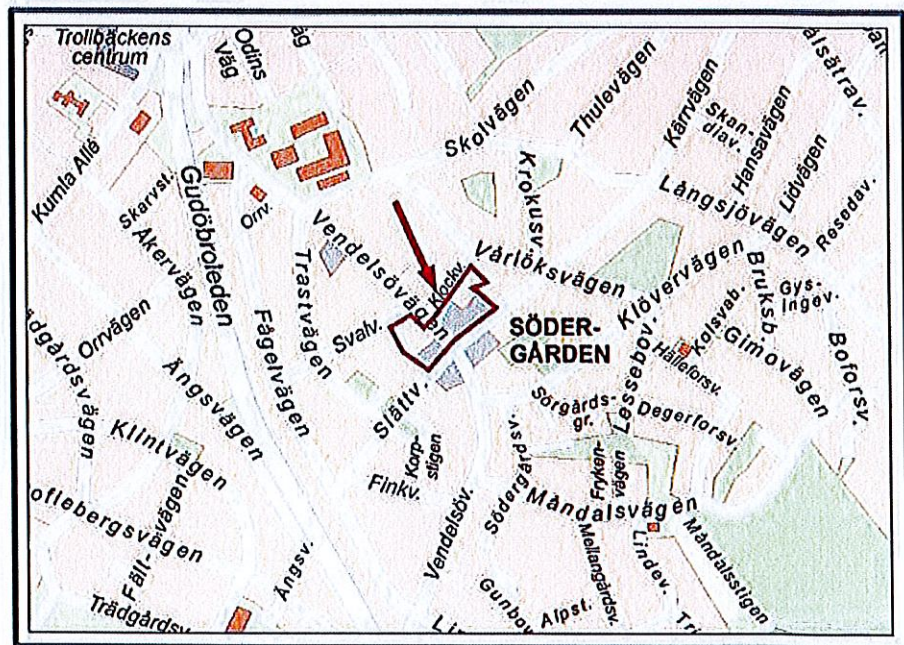
AB Abacus Bostad (Abacus) och BoCenter Byggtjänst AB (BoCenter) planerar att uppföra flerbostadshus med underliggande garage i Södergården, Tyresö. Kommunen har efter samråd av detaljplan efterfrågat förutsättningar för dagvattenhantering efter planerad exploatering. I samband med framtagande av detaljplan så behöver en dagvattenutredning tas fram. WSP har i uppdrag av Abacus och BoCenter att ta fram dagvattenutredningen för de fastigheter som Abacus och BoCenter ska exploatera.

FÖRUTSÄTTNINGAR


Utredningen bygger på underlag/ritningar från beställarna levererade i september utom karta för ledingsnät (Tyresö kommun), Figur 1 (plankarta samrådsversion) och instängda områden (Tyresö kommun).

UTREDNINGSSOMRÅDE

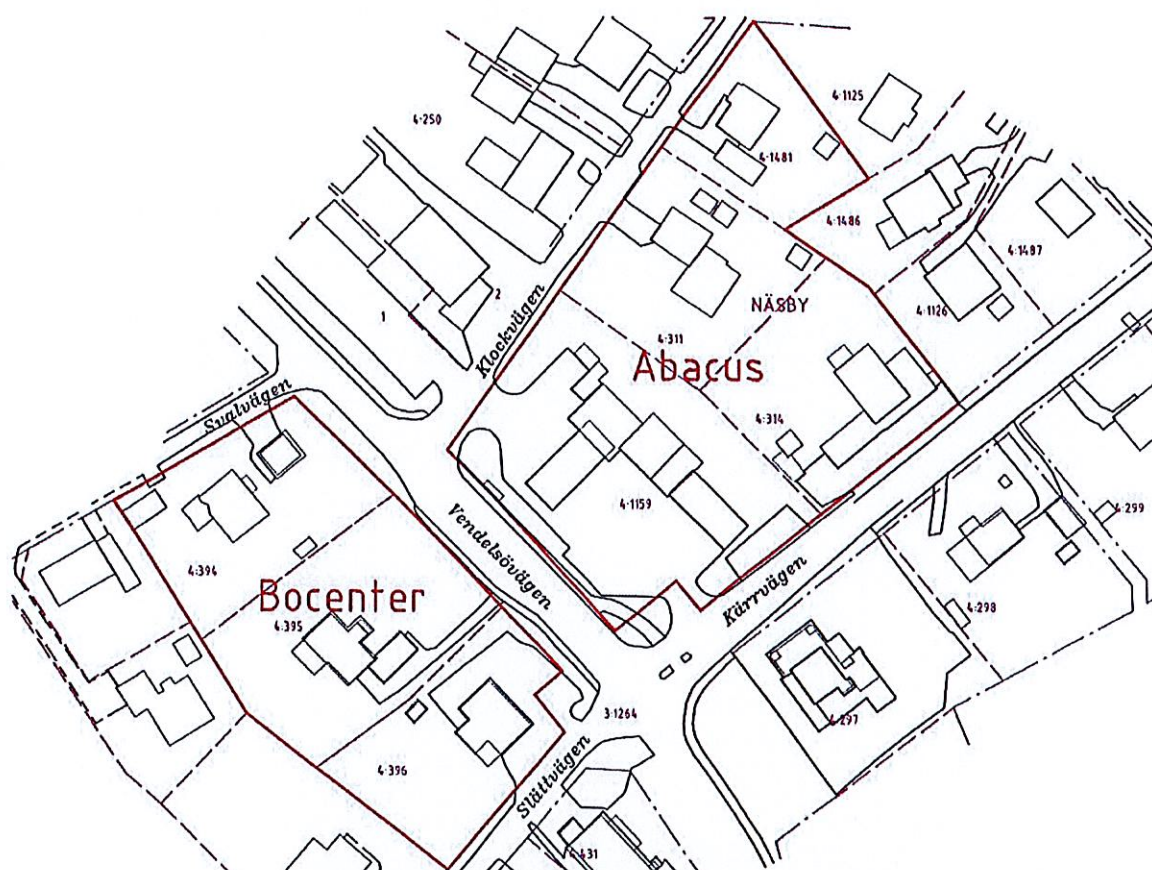
Utredningsområdet ligger vid korsningarna Vendelsövägen/Kärrvägen/ Klockvägen och Slättvägen i Tyresö kommun (Se Figur 1) och berör fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311, Näsby 4:314, Näsby 4:1481, Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:396 samt del av Kumla 3:1264 inom Tyresö kommun, Stockholms län, se Figur 1.



Figur 1.. Karta över utredningsområdet/detaljplanen. Källa: Detaljplan för Södergården planbeskrivning, samrådshandling, 2015. DNR: 2012 KSM 0101.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

I Figur 2 redovisas de områden som dagvattenutredningen omfattar.




Figur 2. Karta som visar respektive område som dagvattenutredningen omfattar (utredningsområden), markerade i rött tillsammans med namn på respektive byggherre. Fastighetsgränser är streckade i lila. Kartan visar nuvarande markanvändning.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DAGVATTENHANTERING

Avrinningsområden och recipienter

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Gudöån, som rinner via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är

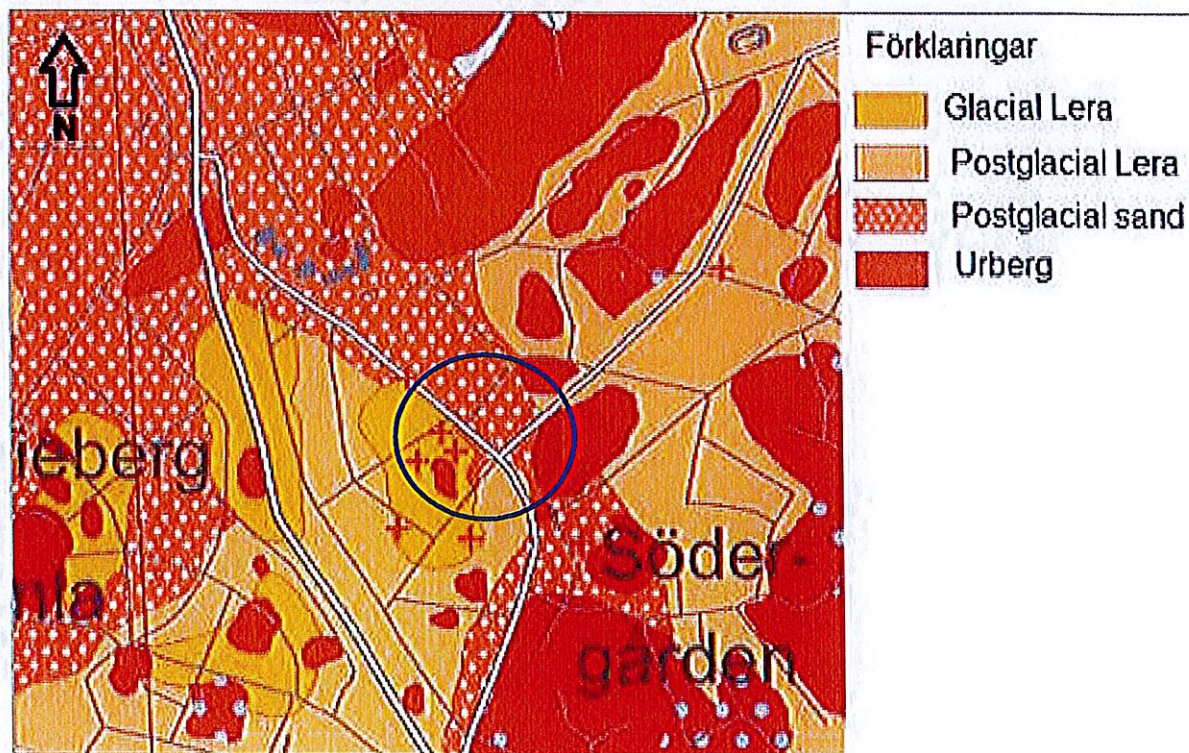
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån¹.

Enligt preliminär bedömning av ekologisk status så har Tyresån otillfredsställande status. Anledningen till det är främst att det finns permanenta vadringshinder som försämrar livsbetingelserna för fisk. Ser man till näringsämnen så bedöms Tyresån ha måttlig status².

Geohydrologiska förhållanden och nuvarande dagvattenflöden


Marknivåerna enligt utförda undersökningspunkter varierar mellan +22,3 och +25,2. Enligt SGUs jordartskarta består geologin i området av glacial och postglacial lera samt postglacial sand och berg, se Figur 3. I området så finns berg i dagen, se bild 1 i bilaga 1.



Figur 3. SGUs jordartskarta över området. Utredningsområdet ligger inom ringen i figuren.

¹ Detaljplan för Södergården planbeskrivning, samrådshandling, 2015. DNR: 2012 KSM 0101

² www.viss.lansstyrelsen.se. Information hämtad 2015-11-12.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Grundvatten

Grundvattenytan i området norr om Vendelsövägen (Abacus område) ligger enligt genomförda utredningar runt + 23,2 möh³ (meter över havet), ca. 1-2 m under markytan⁴. I området söder om vägen (Bocenters område) så ligger grundvattenytan runt +23,1 möh, alltså mer än 2 meter under markytan enligt utförda utredningar. Genomförd grundvattenutredning visar att grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå.

Höjdförhållanden och befintlig markanvändning

Abacus område

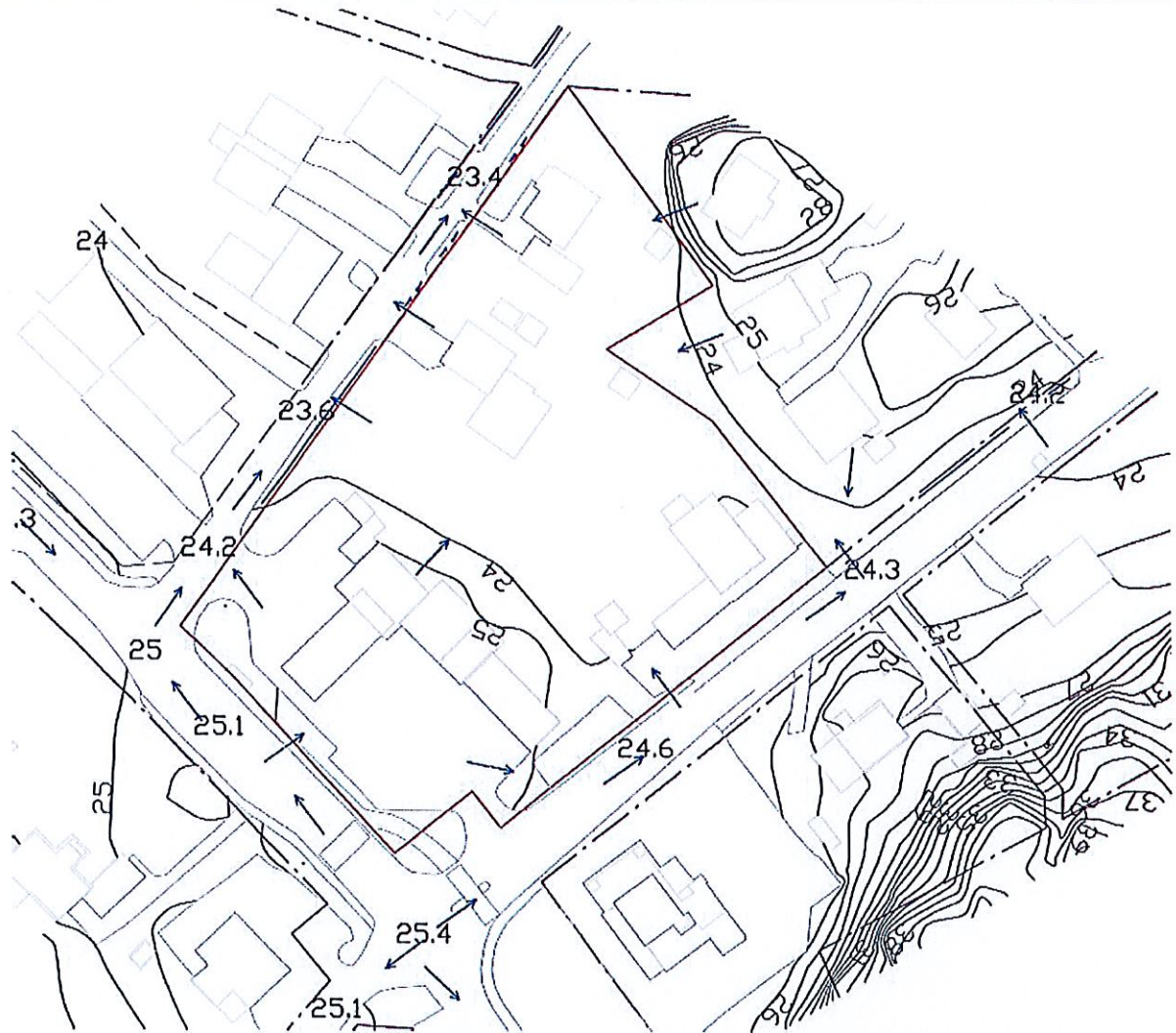
Abacus område norr om Vendelsövägen är relativt flackt och markytan ligger mellan ca +23 till +25 enligt höjdkurvor. I Figur 4 redovisas höjdkurvor och tolkade flödesriktningar för dagvatten i Abacus område. Fastigheterna nordost om området ligger högre än utredningsområdet och ytvatten bedöms rinna ned från dessa områden till utredningsområdet.

I Figur 5 visas området karterat efter markanvändning och i Tabell 1 redovisas beräknade dagvattenflöden från hela området utifrån nuvarande markanvändning. Beräknade flöden bedöms dock vara i överkant eftersom området är så flackt samt att det är endast två av fastigheterna som har anslutning till dagvattenläggningen idag (se avsnittet befintlig dagvattenanläggning och Figur 9). De ytor som bedöms belasta dagvattenanläggningen med nuvarande markanvändning är tak och parkeringar/hårdgjorda ytor som finns i området idag. Dessa ytor leds direkt till dagvattenanläggningen utan fördröjning. I och med att området är så flackt så bedöms det inte komma så mycket vatten från trädgårdarna/grönytorna till befintlig dagvattenanläggning.

³ Alla höjder är i RH2000.


⁴ Södergården, Tyresö – Grundvattenutredning för planerade flerbostadshus. WSP 151106.

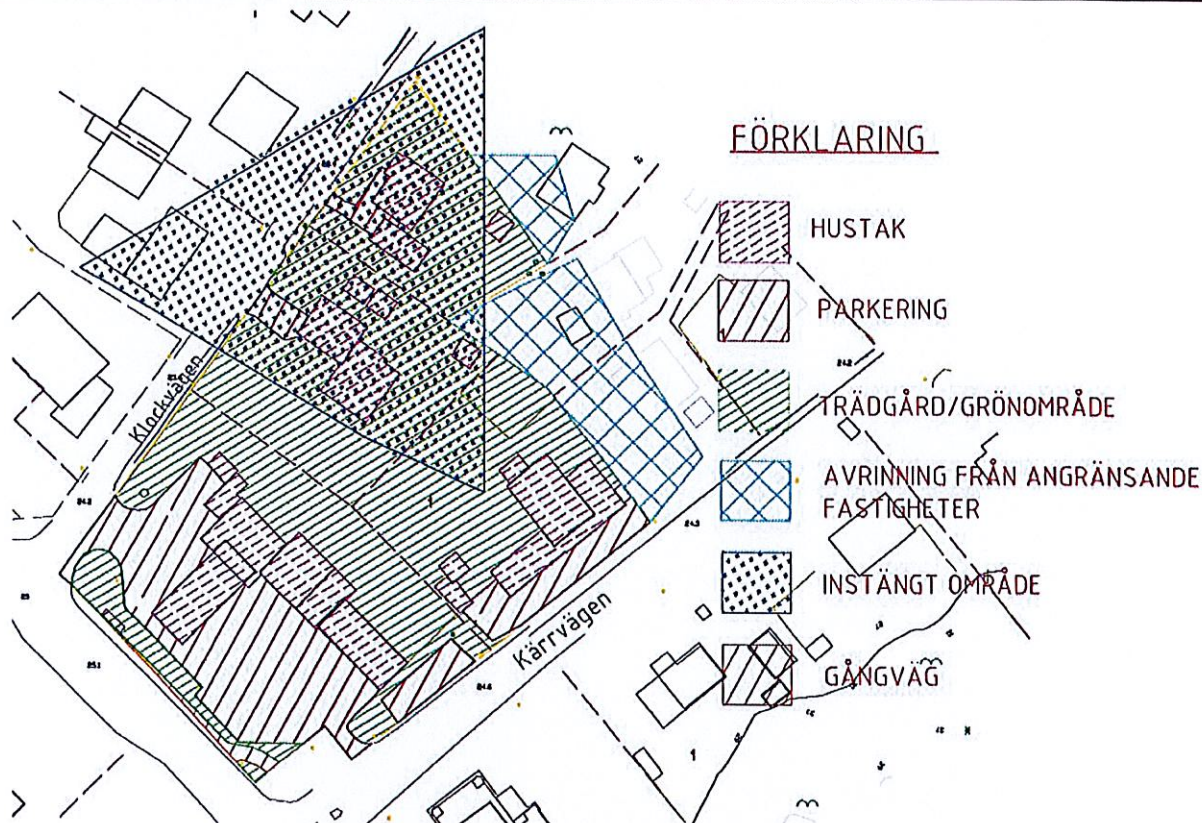
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården
Datum: 2015-11-30	
Ändringsdatum: 2015-12-16	Dagvattenutredning Södergården
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	
Granskningsstatus: Godkänd	



Figur 4. Höjdförhållanden norr om Vendelsövägen. Utredningsområdet, Abacus område, är markerat i rött, mörka streck är höjdkurvor, siffror är höjder i RH2000 och blå pilar är tolkade flödesriktningar utifrån höjdkurvor.

\\ser71sth1se.se.wspgroup.com\Projects\116\10219062\9_Leverans\Reviderad version_151216\Dagvattenutredning Södergården.docx

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	




Figur 5. Kartering av nuvarande markanvändning för beräkning av dagvattenflöden. Beräknade flöden redovisas i tabell 1.

Sweco har genomfört en utredning för att identifiera instängda områden i Tyresö kommun⁵. Den rapporten visar på att det i området norr om Vendelsövägen finns instängda områden, se Figur 6. Ett instängt område betyder att höjderna i ett område gör att vatten inte naturligt kan rinna av från ytan. Även Länsstyrelsen i Stockholm har genomfört en lågpunktskartering med syftet att identifiera låglänta områden som kan vara instängda områden. Även den analysen pekar ut nordvästra delen av området som ett instängt område.

Finns en dagvattenanläggning i området så tar sig vatten ut via den, men det är givetvis begränsat av kapaciteten på anläggningen. Varken Swecos eller Länsstyrelsens analys tar hänsyn till befintlig dagvattenanläggning. Det innebär att deras kartor över instängda områden inte är helt korrekta. För att ta reda på om området verkligen är ett instängt område så krävs att man även simulerar faktiska flöden som kan uppstå vid extrem nederbörd samt tar hänsyn till dagvattenledningarnas kapacitet.


⁵ PM Översvämninganalys Tyresö. Sweco 120202.

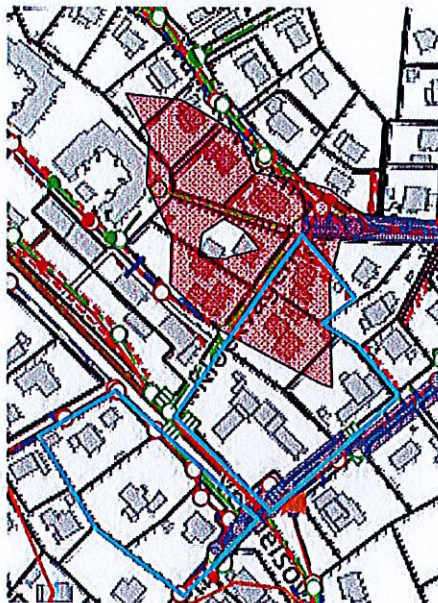
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Vid extrem nederbörd, t.ex. ett 100-års regn så räcker inte kapaciteten till i ledningarna och då finns det en risk för översvämning i det instängda området. Swecos och Länsstyrelsen analyser ger bra indikationer på vilka områden som kan drabbas vid ett tillfälle med extrem nederbörd. WSP har dock inte fått några rapporter om att det har skett någon översvämning i området i samband med den här utredningen.

Tabell 1. Beräkning av teoretiska flöden från Abacus område med nuvarande markanvändning. Beräkningar bygger på en antagen årsnederbörd på 636 mm/år och flöden i l/s bygger på ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet med en klimatfaktor på 1,2.

Markanvändning	Area (ha)	avrinningskoefficient	reducerad area (ha)	årsflöde (m ³)	Dimensionerande flöde (10 år-regn) (l/s)
Bensinstation (anslutning Klockvägen)	0.12	0.85	0.10	649	28
Naturmark/Trädgård	0.40	0.18	0.07	458	20
Parkering (anslutning Kärrvägen)	0.05	0.85	0.04	247	11
Hustak	0.14	0.90	0.13	801	34
Gräsklädd refug	0.02	0.30	0.01	38	2
Avrinning från angränsande fastigheter (berghäll)	0.11	0.30	0.03	210	9
Gångväg på refug	0.004	0.30	0.001	8	0.3
SUMMA	0.84	-	0.38	2 411	104
Summa bensinstation, parkering, tak (det som bedöms belasta dagvattenanläggningen idag)	0.31	-	0.27	1697	73


Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

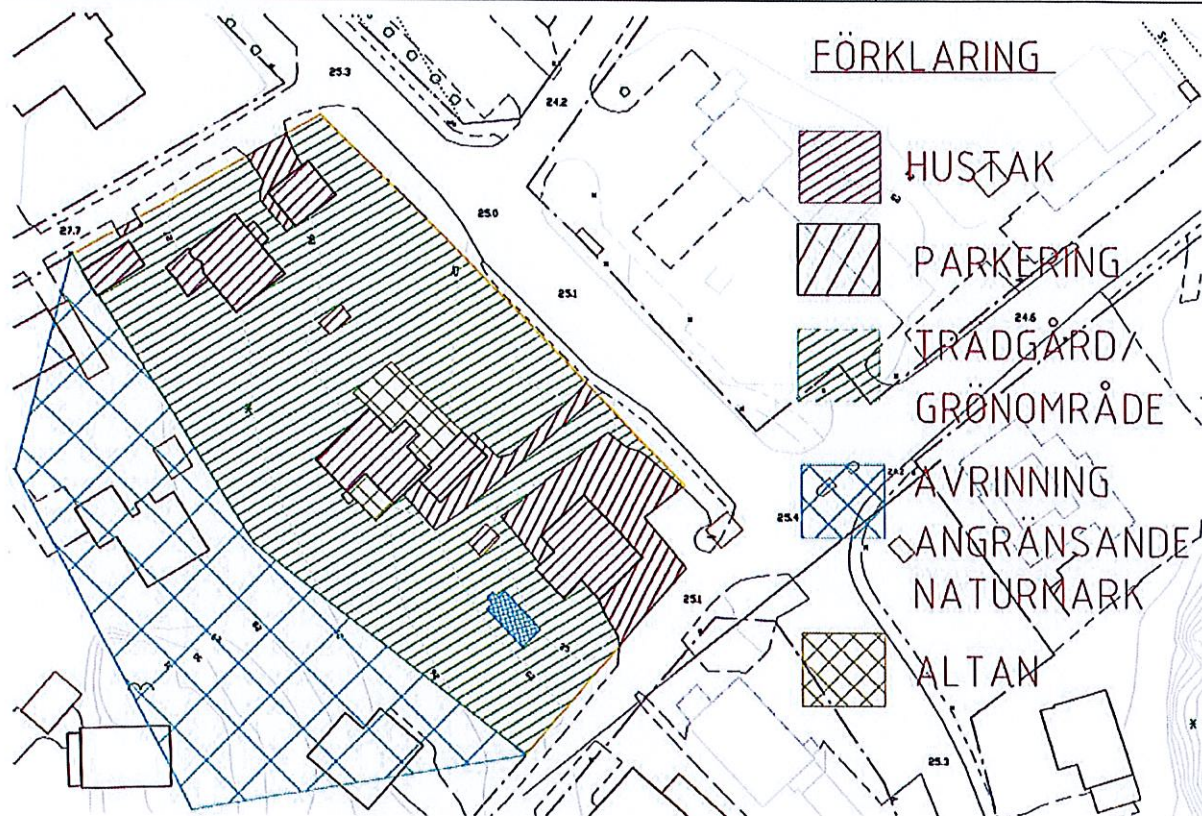


Figur 6. Karta över instängda områden, rödmarkerade, enligt utredning av Sweco. Utredningsområden är markerade i ljusblått.

Bocenters område

Söder om vägen i BoCenters område lutar marken ner mot Vendelsövägen och marknivåerna mellan +28 till +25 enligt höjdkurvor. Lutningen i området gör att vatten från fastigheterna sydväst om området rinner ner mot BoCenters område, se Figur 7.


Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	



Figur 8. Markanvändning för Bocenters område Idag.

Tabell 2. Markanvändning för Bocenters område Innan exploatering

Markanvändning	Area (ha)	avrinningskoefficient	Årsnederbörd (mm)	reducerad area (ha)	årsflöde (m ³)	Dimensionerande flöde (10 år-regn) (l/s)
Naturmark/trädgård	0,37	0,18	636	0,07	424	18
Parkering	0,06	0,85	636	0,04	270	13
Hustak	0,06	0,90	636	0,05	343	15
Altan	0,01	0,50	636	0,01	32	2
Pool	0,00 4	0,00	636	0,000	0	0
Tillrinnande vatten från närliggande naturmark	0,26	0,30	636	0,08	504	18
SUMMA	0,77	0,33		0,25	1 112	48

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Befintlig dagvattenanläggning


Befintliga dagvattenledningar och flödesriktningar redovisas tillsammans med spill- och vattenledningar i Figur 9. Längs med Klockvägen finns ett dike som avvattnar vägen och vars vatten leds till dagvattenledningen i gatan via kupolbrunnar. Diket lutar mot Vårlöksvägen. Då diket är till för avvattning av vägen så berörs det inte mer i den här dagvattenutredningen.

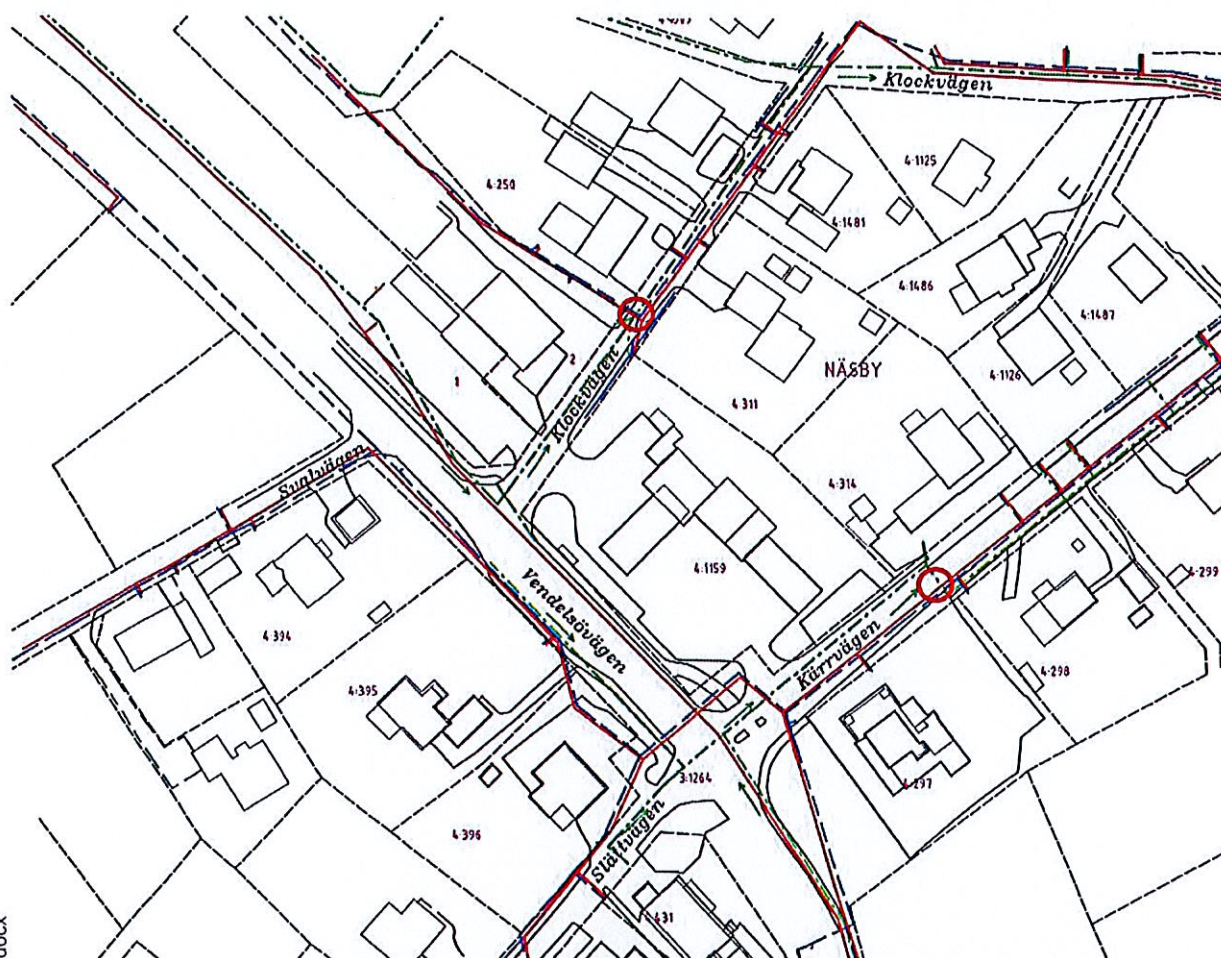
Av befintliga fastigheter i Abacus område så är det enligt ledningskartan endast fastigheterna Näsby 4:1159 (anslutning i Klockvägen) och Näsby 4:314 (anslutning i Kärrvägen) som har anslutning till ledningsnätet. Övriga fastigheter har enligt uppgift ingen anslutning. Under platsbesök så noterades dock att hus längs med Klockvägen hade stuprör ner i marken vilket innebär att de antingen har stenkista eller eventuellt leder takvattnet till spillvattennätet. Ledningen i Klockvägen har en dimension på 225 mm som sedan mynnar i en ledning i vårlöksvägen som har en dimension på 400 mm.

I Vendelsövägen är dimensionen 225 mm från Vendelsövägen ner till befintlig anslutningspunkt. Efter anslutningspunkten så är dimensionen 400 mm.

Befintliga fastigheter i Bocenters område har idag inga anslutningar till dagvattenanläggningen. Allt dagvatten som uppstår på fastigheterna tas därmed hand om lokalt eller rinner ut på angränsande gator och sedan ned i dagvattenanläggningen. Det finns en dagvattenledning i längs med södra delen av Vendelsövägen som går längs med fastigheterna Näsby 4:395 och 4:396. Den dagvattenledningen har en dimension på 151 mm och avleder enbart vatten från gatan. Enda befintliga dagvattenledning som bedöms möjlig att ansluta till ligger i Slättvägen och har en dimension på 225 mm. Den ledningen fortsätter över Vendelsövägen ned längs med Kärrvägen och mynnar sedan i ovan nämnda 400 mm ledning i Kärrvägen.

I östra delen av området så går det idag både spill- och vattenledningar genom fastigheterna Näsby 4:395 och 4:396, se figur 9. Dessa behöver sannolikt flyttas i samband med exploateringen.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	




Figur 9. Ledningskarta över området. Dagvattenledningar är streckade gröna, spillvatten är streckade röda och vattenledningar är streckade blå. Heldragna blå linjer är diken längs med Klockvägen. Gröna pilar visar flödesriktningen i ledningssystemet. Befintliga anslutningspunkter för fastigheter som ingår i Abacus område är markerade med röd ring.

Föroreningar i dagvatten

Med nuvarande markanvändning bedöms de främsta källorna till föroreningar i dagvatten vara bensinstationen och parkeringarna i området.

Tyresö kommuns riktlinjer för dagvatten och tillämplighet i aktuell utredning


Tyresö kommun har dagvattenriktlinjer som bland annat syftar till att skapa genomtänkta, miljöanpassade och kostnadseffektiva rutiner för att ta hand om

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

dagvattnet. Mycket av innehållet i riktlinjerna handlar om rening av dagvatten men det finns även riktlinjer som syftar till att förbättra närmiljön vid planering av bebyggelse. Nedan presenteras de riktlinjer som bedöms relevanta för planeringen av dagvattenhanteringen i samband med aktuellt projekt.

- Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark. Att göra detta ska syfta till att undvika eller minimera behoven av att leda bort och på annan plats eller i annan anläggning behandla dagvattnet. Det finns platser och situationer där det är olämpligt att infiltrera dagvatten. Infiltration är inte lämpligt i följande fall:
 - om marken är förorenad
 - om marken har dålig genomsläplighet
 - om området är ett skyddsområde för grundvattentäkter
 - om dagvattnet är till högre grad förorenat (innan det har renats)
 - om grundvattenytan befinner sig nära markytan
 - om området är ett utströmningsområde för grundvatten

I fall beskrivna ovan kan dock specifika lösningar för LOD finnas, se bilaga 4 för exempel.
- Materialval är viktigt att beakta vid byggande och anläggande av fastigheter, byggnader och väganläggningar. Koppartak och material med förzinkade ytor som inte har förseglats exempelvis lackats, bör undvikas så långt det är möjligt.
- Om förutsättningar saknas för lokalt omhändertagande av dagvatten, ska vattenflödet vid behov utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnätet eller till recipient. Beroende på dagvattnets föroreningsklass, kan viss rening eller rening komma att krävas före avledning till lämplig recipient.
- Avrinningen från en tomt eller ett markområde bör inte öka jämfört med förhållandena före eventuell exploatering av området. Dagvattnet ska hanteras inom det område där det bildas, och bortledning av dagvatten till annat område eller annan anläggning ska undvikas.
- Då det gäller byggnaders avvattning, till exempel takvatten och dräneringsvatten, ska kraven på god dagvattenhantering beaktas.
- Spill- och dagvatten ska alltid avledas åtskilda vilket innebär maximal flexibilitet inför framtida utnyttjande av olika lokala dagvattenlösningar. Separata systemlösningar innebär heller ingen överbelastning och störning på spillvattenrening vid kraftig nederbörd.
- I samband med ombyggnation ska möjligheten att tillämpa mer naturanpassade öppna system (diken, våtmarker, dammar etc.) istället för ledningar beaktas. Vid behov bör anläggningarna förses med slamfång och eventuellt oljeavskiljare.
- Vid avledning av dagvatten väljs öppna diken framför kulvertar eller andra former av slutna system. Möjligheter att återställa redan kulverterade vattendrag och utdikade våtmarker bör tas tillvara.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

- Vid om- eller nybyggnad ska vid behov utredas om kapaciteten på eventuella dagvattenledningar/diken nedströms är tillräckliga enligt anvisningar i rapport P90 av Svenskt Vatten. Om kapaciteten blir för liten för de förväntade flödena efter ombyggnaden/nybyggnaden ska tillräckliga fördröjningsåtgärder utredas och anläggas. Vid speciellt känsliga områden, exempelvis områden som enligt KRÖS 4 utredningen identifierats som riskområden, finns det skäl att dimensionera efter regn med tätare återkomsttider än de som anges i rapport P90.

FÖRSLAG TILL DAGVATTENHANTERING

Abacus område

Beräknade framtida dagvattenflöden

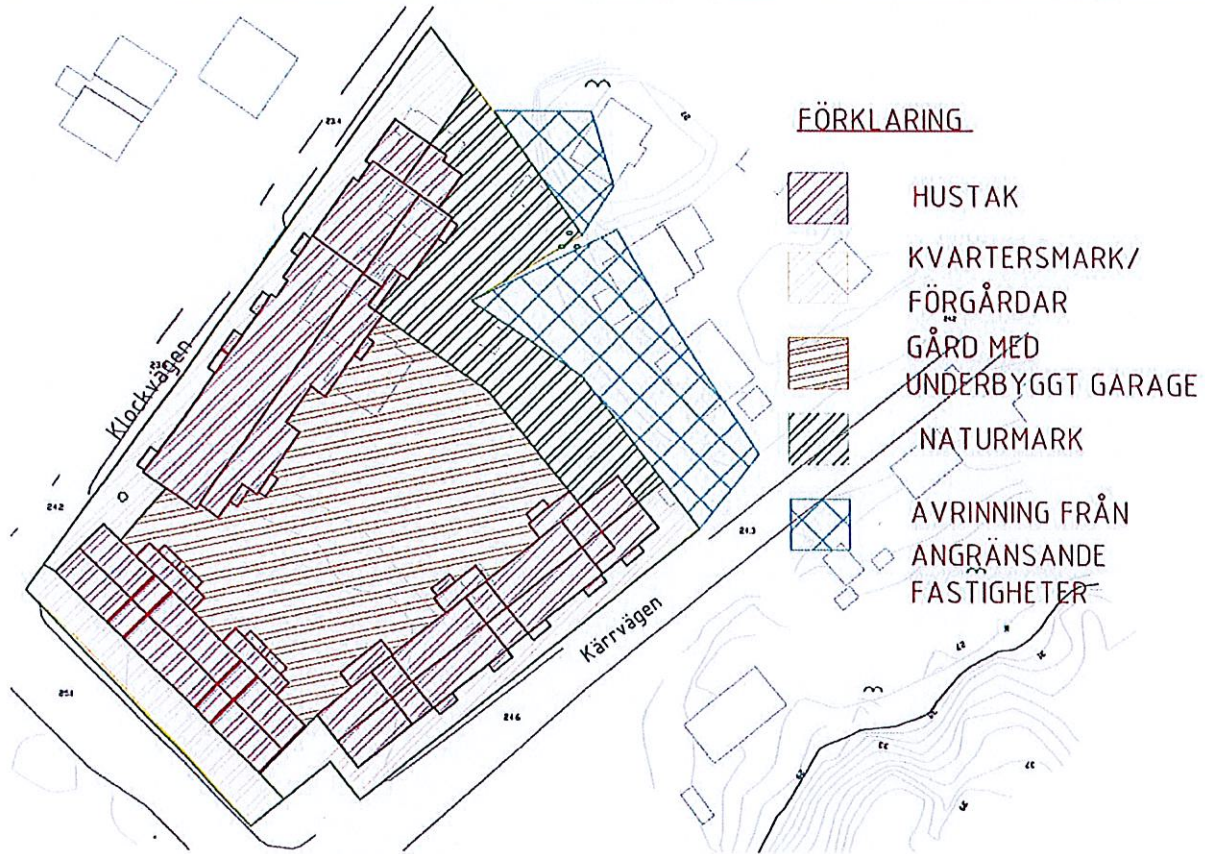
Kartering av framtida markanvändning inom Abacus område redovisas i Figur 10. Uppgifter om markanvändning bygger på ritningar från Lindberg Stenberg Arkitekter AB daterade 150818. I skrivande stund så är inte slutgiltig utformning av hus eller placeringen i området beslutad. Huskroppen mot Vendelsövägen kan flyttas närmare gatan och eventuellt kan huskropparna få en annan formgivning. Kartering och beräkning av flöden bygger dock på nedan redovisad markanvändning efter överenskommelse med Abacus. Beräknade dagvattenflöden redovisas i Tabell 3.

Utförd kartering bygger även på följande antaganden:


- Halva taken rinner av mot gata och halva mot gård⁶.
- Tak på hus och förgårdsmark ut mot Vendelsövägen kan inte anslutas till dagvattenledning i Vendelsövägen (finns ingen). Halva takytan och förgårdsmarken ut mot Vendelsövägen beräknas att ledas till anslutning i Kärrvägen och andra halvan för anslutning i Klockvägen.

⁶ Information från Lindberg Stenberg Arkitekter AB

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	



Figur 10. Kartering av framtida markanvändning för beräkning av dagvattenflöden. Beräknade flöden redovisas i Tabell 3.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Tabell 3. Beräkning av teoretiska flöden från Abacus område med framtida markanvändning. Beräkningar bygger på en antagen årsnederbörd på 636 mm/år och dimensionerande flöden i l/s bygger på ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet med en klimatfaktor på 1,2.

Markanvändning	Area (ha)	avrinnings-koefficient	reducerad area (ha)	årsflöde (m3)	Dimensionerande flöde (10 år-regn) (l/s)
Gård					
Innergård underbyggt garage	0.22	0.30	0.07	423	18
Naturmark	0.11	0.18	0.03	124	5
Tak mot gård	0.13	0.90	0.12	754	32
Summa:	0.46	-	0.2	1301	56
Avrinning mot Klockvägen					
Hustak Klockvägen	0.06	0.90	0.05	342	15
Hustak Vendelsövägen	0.02	0.90	0.01	88	4
Kvartersmark Klockvägen	0.06	0.50	0.03	181	8
Kvartersmark Vendelsövägen	0.02	0.50	0.01	55	2
Summa:	0.15	-	0.10	665	29
Avrinning mot Kärrvägen					
Hustak Kärrvägen	0.04	0.90	0.04	236	10
Hustak Vendelsövägen	0.02	0.85	0.01	88	4
Kvartersmark Kärrvägen	0.04	0.50	0.02	132	6
Kvartersmark Vendelsövägen	0.02	0.50	0.01	55	2
Summa:	0.12	-	0.08	511	22
Avrinning från angränsande fastigheter (berghäll)	0.11	0.30	0.03	210	9
SUMMA HELA OMRÅDET	0.84	-	0.42	2 688	116
SUMMA, det som beräknas hamna i dagvattenanläggningen idag	0.28	-	0.38	2 411	73

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Födröjningsbehov

Kapaciteten på dagvattenledningen i VårLöksvägen samt det faktum att området är utpekad som ett instängt område gör att anslutande flöde sammanlagt inte bör överstiga 20 l/s.

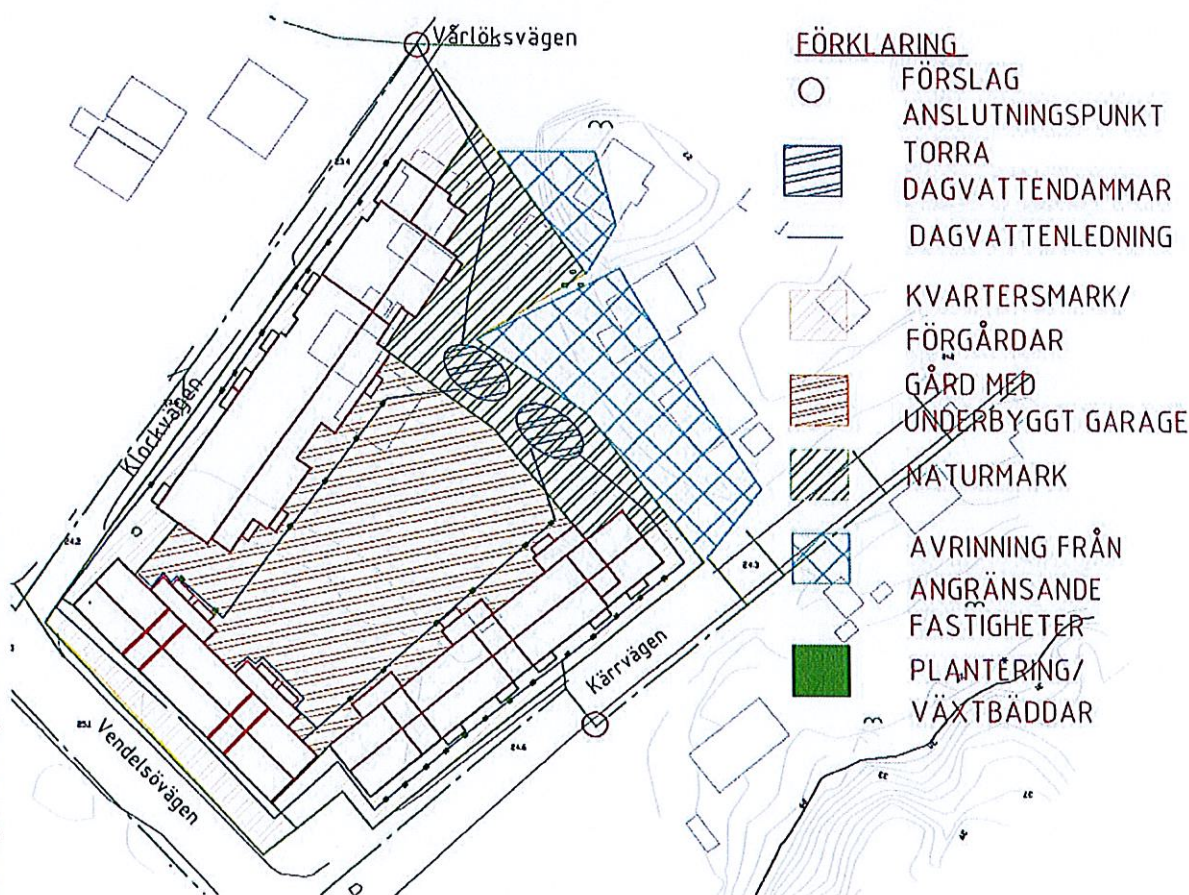
Kapaciteten på dagvattenledningen i Kärrvägen gör att anslutande flöde sammanlagt inte bör överstiga 30 l/s.

Magasinsvolymerna har därmed beräknats på ovanstående förutsättningar.


Förslag till dagvattenhantering Abacus

Principer för dagvattenhantering presenteras i Figur 11. Den erforderliga magasinvolymen som krävs för de olika magasinerna ses i tabell 4.

Förslaget är framtaget i samarbete med anlitad landskapsarkitekt (Lisa Runnérus ÅWL Arkitekter AB) för projektet.



Figur 11. Principskiss över förslag till dagvattenhantering Abacus område. Dammar och växtbäddar är inte skalenliga.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Tabell 4. Dimensionering av magasin Abacus beräknat med en klimatafaktor på 1,2.

	Avtappning (l/s,ha _{red})	Återkomst- tid (år)	Reducerad area (ha)	Specifik volym (m ³ /ha _{red})	Beräknad magasins- volym (m ³)
Gården/ Dammar mot Vårlöksvägen	84	10	0.12	87	10
Tak förgårdar mot Klockvägen	75.4	10	0.10	48.6	8
Tak förgårdar mot Kärrvägen	187	10	0.08	13.2	1
Gården/ Dammar mot Kärrvägen	126	10	0.12	48.6	6

Tak mot innergård och gård

Dagvatten leds från stuprör över växtbäddar till ledning. Förslagsvis anläggs yttlig ledning, t.ex. Aco-drain. Marklutningen bör bara mot norr mot det som är markerat som naturmark i Figur 11. Vattnet leds via ledningar till två torra dammar som leds ut till Vårlöksvägen respektive Kärrvägen. Dammarna föreslås vara planterade och inte ha en öppen vattenyta. I dammarna fördröjs dagvattnet och innan utflöde från dammarna så anläggs trösklar. När vattennivåerna överstiger trösklarna så leds vattnet vidare till Vårlöksvägen i ny anslutningspunkt respektive Kärrvägen i befintlig anslutningspunkt, förutsatt att det går att anlägga ledningarna på det sättet höjdmässigt. Fungerar inte det så behövs det sannolikt upprättas en ny förbindelsepunkt i Kärrvägen. Beräknade magasinvolym som krävs för att fördröja flöde innan anslutning presenteras i Tabell 4

Förgårdsmark och tak mot Klockvägen


Vatten från tak och leds till först växtbäddar och sedan via ledning till föreslagna ny förbindelsepunkt i Vårlöksvägen, se Figur 11. Fördröjning sker i växtbäddarna och den magasinvolym som krävs för att fördröja flöde i växtbäddarna presenteras i Tabell 4.

Förgårdsmark och tak mot Kärrvägen

Vatten från tak och förgårdsmark leds först till växtbäddar och sedan via ledning till befintlig förbindelsepunkt i Kärrvägen (förutsatt att det går att anlägga ledningarna på det sättet höjdmässigt). Fördröjning sker i växtbäddarna och den magasinvolym som krävs för att fördröja flöde i växtbäddarna presenteras i Tabell 4.

Förgårdsmark och tak mot Vendelsövägen

Det finns idag ingen anslutningsmöjlighet vid Vendelsövägen. Dagvatten från tak och förgårdsmark föreslås att ledas till befintliga anslutningspunkter i Klockvägen samt Kärrvägen, se Figur 11. I och med att slutgiltig placering av byggnaderna inte är avgjord än så kan huset mot vägen komma att flyttas till fastighetsgräns mot vägen. I det fallet så förvinns förgårdsmarken och den ytan adderas till innergården och blir en del av marken ovan det underbyggda garaget. Om så sker

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

så behöver beräknade flöden att justeras då det innebär andra avrinningskoefficienter. Det innebär dock sannolikt inga större skillnader i beräknade flöden.

Upprättande av eventuella nya anslutningspunkter kommer innebära kostnader för exploatören.

Risk för översvämning vid extrem nederbörd

Swecos och Länsstyrelsens analyser av höjder visar att delar fastigheterna Näsby 4:1481 och 4:311 kan vara ett instängt område. Det indikerar att vid ett tillfälle med extrem nederbörd, t.ex. vid ett 100-årsregn, så kan vatten inte ta sig ut från området och området kan därmed översvämmas. Översvämning i samband med nederbörd utgör framför allt en risk för byggnader, särskilt källare, och infrastruktur.

För att undvika risk för skador på byggnader i området efter exploatering så bör hus man se till att grundläggningsnivån är högre än nuvarande höjd på markytan. I det ovan nämnda området så ligger markytan idag på ca. + 23,6-24 m. Byggnader som anläggs i område bör därför anläggas högre och bör inte ha källare. Man bör även se till det är en höjdskillnad mot naturmarken som ska anläggas i området där de torra dagvattendammarna föreslås att ligga. Genom att ha en lägre höjd på det området samt överdimensionera dammarna så samlas vatten vid extrem nederbörd där och risken för översvämningsskador på byggnader samt inträngning av dagvatten i garageplanet minskar. Om garage anläggs i området utpekad som instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gatan.

Om man bygger om gatusektioner i området i samband med exploatering så bör man ändra på höjder på Vårlöksvägen så att vatten kan rinna bort från området via gatan.

Föroreningar i dagvatten

För Abacus område bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska då befintlig bensinstation och parkeringar kommer att försvinna. För att kontrollera detta har övergripande beräkningar i StormTac genomförts vilket bekräftar att för de flesta parametrar så kommer föroreningsbelastningen att minska. Man kan förvänta sig marginella ökning av fosfor (+ 0,05 kg/år), zink (+ 0,03 kg/år), krom (+ 0,02 kg/år). Ovanstående beräkningar är gjorda utan hänsyn till den fördröjning som kommer att ske i området vilket gör att det sannolikt kommer bli mindre föroreningar i dagvattnet från fastigheterna jämfört med nuläget. Det bedöms inte föreligga något reningsbehov av dagvattnet utöver det som kommer ske i föreslagana fördröjningsanläggningar.

Däremot så kan föreslagen exploatering medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

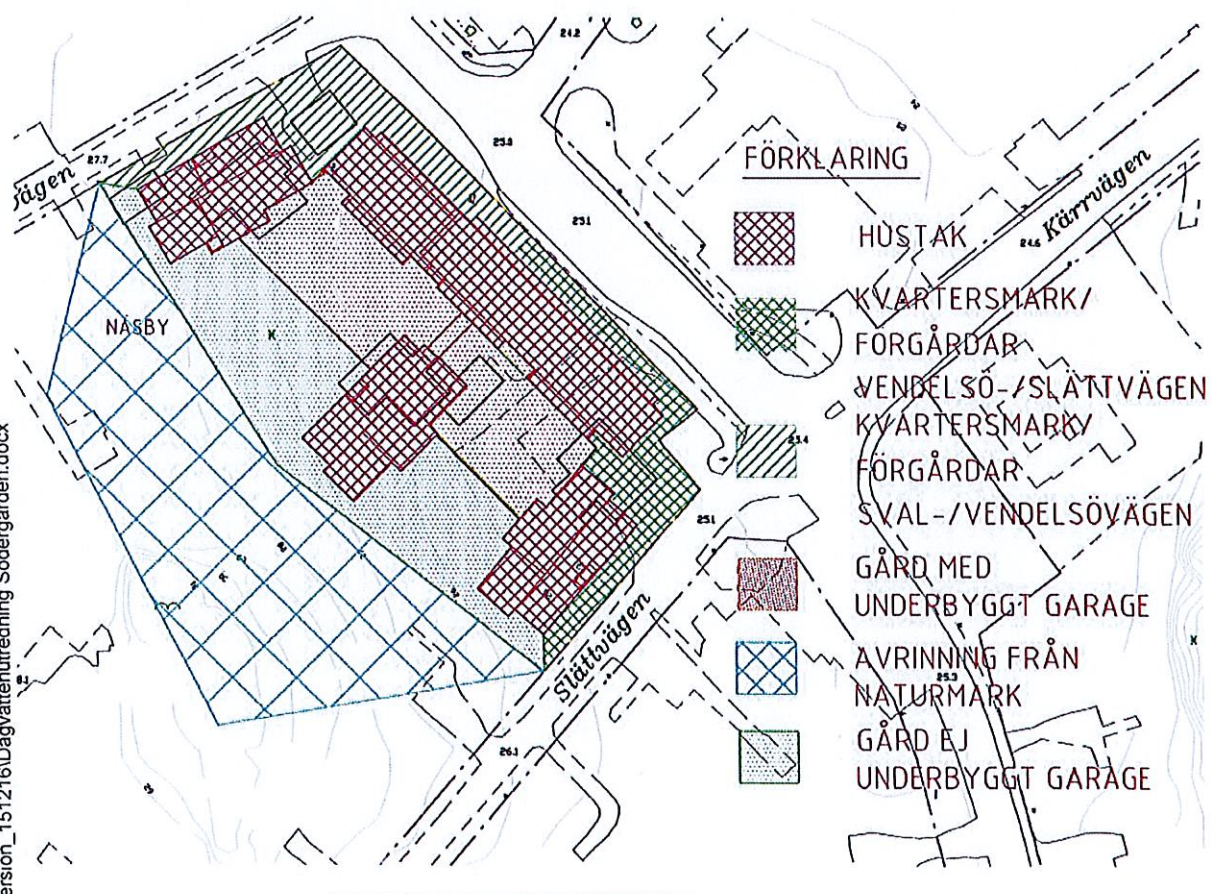
Bocenters område

Beräknade framtida dagvattenflöden

Kartering av framtida markanvändning inom Bocenters område redovisas i Figur 12. Uppgifter om markanvändning bygger på ritningar från Lindberg Stenberg Arkitekter AB daterade 150818. I skrivande stund så är inte slutgiltigt utformning av hus eller placeringen i området beslutad. Huskroppen mot Vendelsövägen kan flyttas närmare gatan och eventuellt kan huskropparna få en annan formgivning. Kartering och beräkning av flöden bygger dock på nedan redovisad markanvändning efter överenskommelse med Bocenter. Beräknade teoretiska dagvattenflöden redovisas i Tabell 5.


Karteringen av markanvändning och beräkning av flöden bygger även på följande antaganden:

- Halva taken rinner av mot gata och halva mot gård⁷.



\\ser71sth1se.se.wspgroup.com\Projects\1511611021906219_Leveran
s\Reviderad version_151216(Dagvattenutredning Södergården).docx


⁷ Information från Lindberg Stenberg Arkitekter AB

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Figur 12. Kartering av framtida markanvändning för beräkning av dagvattenflöden. Beräknade flöden redovisas i Tabell 5.

Tabell 5. Beräkning av teoretiska flöden från Bocenters område med framtida markanvändning. Beräkningarna bygger på en antagen årsnederbörd på 636 mm/år och dimensionerande flöden i l/s bygger på ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet med en klimatkfaktor på 1,2

Markanvändning Gård	Area (ha)	avrinnings-koefficient	reducerad area (ha)	årsflöde (m3)	Dimensionerande flöde (10 års-regn)(l/s)
Innergård underbyggt					
garage	0,95	0,3	0,03	182	8
Kvartersmark	0,13	0,5	0,06	402	17
Tak mot gård	0,12	0,9	0,10	663	29
Naturmark	0,26	0,3	0,08	504	22
Summa:	0,61	-	0,28	1760	75
Avrinning mot Svalvägen					
Hustak	0,038	0,9	0,03	216	9
Kvartersmark	0,05	0,5	0,03	166	7
Summa:	0,09	-	0,06	385	17
Avrinning mot Vendelsövägen och Slättvägen					
Hustak	0,04	0,9	0,03	216	9
Kvartersmark	0,04	0,5	0,02	140	6
Summa:	0,08	-	0,06	357	15
SUMMA HELA OMRÅDET	0,77	-	0,39	2454	106
SUMMA NUVARANDE MARKANVÄNDNING	0,77	-	0,29	1352	58

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	


Fördröjningsbehov

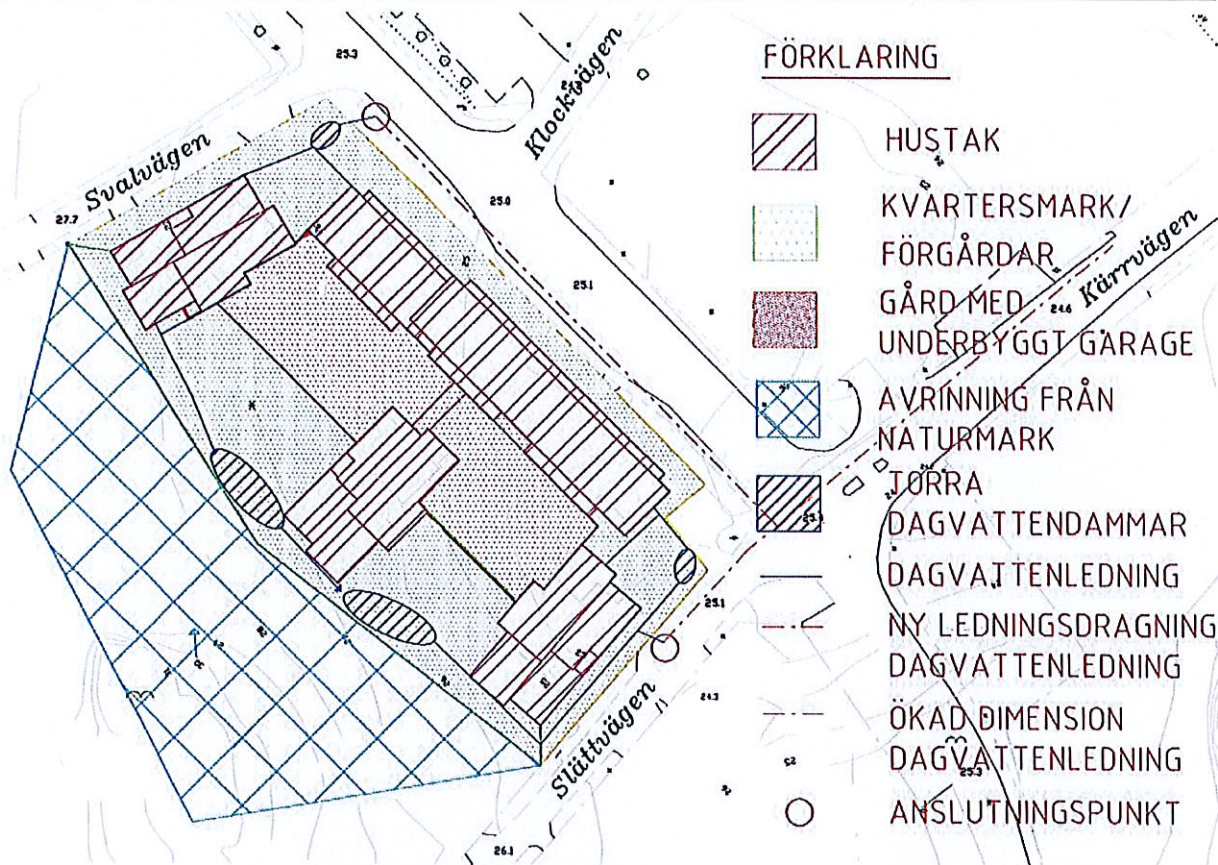
De flöden som Tyresö kommuns VA-huvudman angett vara acceptabla utifrån ledningarnas dimensioner är 20 l/s vid anslutningspunkten belägen vid Slättvägen. Även med ny ledningsdragning och ökad kapacitet så bedöms 20 l/s vara ett rimligt utflöde.

Förslag till dagvattenhantering Bocenters område

Principer för dagvattenhantering presenteras i Figur 13. För att fördröja och hantera ökade dagvattenmängder som rekommenderas ytlig dagvattenhantering i form av torra dammar. Den erforderliga magasinvolymen som krävs för de olika magasinerna ses i Tabell 6.

I dagsläget finns ingen bra anslutningspunkt att leda dagvatten från dessa ytor till (se ledningskarta i figur 9). Efter avstämning med Thomas Lagerwall på Tyresö kommun VA-avdelningen så föreslås att i samband att vatten- och spillvattenledning som idag går under Bocenters område flyttas så lägger man till en dagvattenledning i Vendelsövägen som går längs med Bocenters område upp till korsningen Svalvägen/Vendelsövägen och en anslutningspunkt upprättas för att kunna leda vatten från det nordvästra området dit, se Figur 13. Eftersom nya gatusektioner tagits fram och gatorna ska byggas om så föreslås även att ledningen i Kärrvägen med dimensionen 400 mmm förlängs så att det blir en 400-edning hela Kärrvägen ända upp till Slättvägen, se Figur 13.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	




Figur 13. Åtgärdsförslag med magasin markerade i blått. Storlek på dammar och magasin är inte skalenliga.

Fastigheterna som utgör Bocenters område idag har ingen anslutning till dagvattenanläggningen. Bocenter kommer därmed behöva betala anslutningsavgift för anslutning till dagvattenanläggningen.

Tabell 6. Dimensionering av magasin beräknat med en klimatfaktor på 1,2.

Avtappning (l/s, ha _{red})	Återkomsttid (år)	Hårdgjord areal (ha)	Specifik volym (m ³ /ha _{red})	Beräknad magasinsvolym (m ³)
Gården/dammar	60	10	113,4	32
Mot Slättvägen	61	10	113,4	7
Mot Svalvägen	330	10	10,2	1

Tak mot innergård och gård

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Vattnet leds via ledningar till två torra dammar. Dammarna förslås vara planterade utan öppen vattenyta. I dammarna fördröjs dagvattnet och innan utflöde från dammarna så anläggs trösklar. För att begränsa utflödet till 20 l/s så behövs en magasinvolym på ca 32 m³ för dagvatten som rinner mot innergården. Ett djup på ca 0,5 m rekommenderas, vilket ger en ungefärlig yta på totalt 62 m² för dammarna.

När vattennivåerna överstiger trösklarna så leds vattnet vidare till anslutningspunkt vid Slättvägen. Dammarnas placeras nära varandra, och med inflöde till dammen vid dess kortsids för att förlänga vattnets transport genom dammen.

Förgårdsmark och tak mot Vendelsövägen/Slättvägen

Vatten från tak och förgårdsmark leds till öppen dagvattenfördröjning och sedan vidare till förbindelsepunkt i Slättvägen, tillsammans med dagvatten från naturmark, gård och takytor. En magasinvolym på 7 m³ rekommenderas för att hantera och fördröja dagvattenflödet.

Förgårdsmark och tak mot Svalvägen

Vatten från tak och leds förslagsvis till växtbäddar eller ett öppet dagvattenmagasin och sedan via ledning till befintlig förbindelsepunkt vid Klockvägen samt i Vendelsövägen, se figur 13. Här krävs endast en magasinvolym på ca 1 m³ för att fördröja dagvattenflödet.

Risk för översvämning vid extrem nederbörd


Område är inte utpekade som ett instängd område i Swecos eller Länsstyrelsens analyser av höjder i området. Det rekommenderas dock att naturmarken där förslagna dammar placeras lägre än byggnaderna. Vid ett tillfälle med extrem nederbörd så kommer vattnet att samlas i naturmarken där dammarna föreslås att ligga. Vattnet kommer att röra sig ned till Slättvägen där det kommer att rinna ut på gatan.

Föroreningar i dagvatten

I och med att det i dagsläget inte finns någon anslutning till dagvattenanläggningen så sker det teoretiskt ingen belastning av föroreningar från området idag. Om området ansluts till dagvattenanläggningen så kommer det medföra att små mängder näringsämnen och föroreningar tillförs dagvattenanläggningen.

I Tabell 7 presenteras en beräkning av de mängder näringsämnen och föroreningar som dagvattnet från Bocenter kan innehålla efter exploatering. Beräkningar är gjorda utan hänsyn till den fördröjning som kommer att ske i området vilket gör att mängderna kommer att vara lägre än vad som redovisas i tabellen. De små mängder näringsämnen och föroreningar som den nya markanvändningen teoretiskt kan generera bedöms inte ha någon påverkan på närmaste recipient.

Däremot så kan föreslagen exploatering medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

Tabell 7. Beräknade mängder näringsämnen och föroreningar som dagvattnet från Bocenters område kan innehålla efter exploatering.

Pollutant loads (stormwater + base flow) without treatment

P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni
kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year
0.38	2.8	0.011	0.037	0.23	0.0013	0.0084	0.011
Hg	SS	Oil	PAH16	BaP	AAy		
kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year	kg/year		
0.000023	77	0.38	0.00089	0.000046	0.000040		

SAMMANFATTNING OCH DISKUSSION


Befintliga fastigheter i området har idag begränsad anslutning till befintlig dagvattenanläggning. Planerad exploatering gör att mer dagvatten kommer att genereras i området och behovet av att avleda vattnet ökar. Särskilt för Bocenters område där fastigheterna idag inte har någon anslutning alls. Det innebär även att det idag inte finns några bra anslutningspunkter för dagvattenhantering. Vid exploatering och ombyggnad av gatorna i området så föreslås det därför att dagvattenanläggningen i området uppdateras och ny ledning läggs längs med Vendelsövägen för att kunna ta dagvatten från nordvästra delen av Bocenters område. Samt att ledningen i Kärrvägen som idag går till Slättvägen och idag har en kapacitet på 225 mm dimensioneras upp så att det blir en 400 mm ledning hela vägen till Slättvägen.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på öppen dagvattenhantering och bedöms vara i linje med Tyresös dagvattenriktlinjer. Principen att det inte ska ledas större flöden från området jämfört med innan exploatering kan självklart inte uppnås för Bocenters område då det inte finns någon anslutning idag. För både Abacus och Bocenters område så har Tyresö kommun angivit vilka flöden som kan vara acceptabla att ansluta efter exploatering.

Föreslagen framtida markanvändning tillsammans med föreslagen dagvattenhantering inom fastigheterna gör att dagvatten från området inte bedöms ha någon påverkan på närmaste recipient. Däremot så kan föreslagen exploatering medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen från kommunens vägar.


Nordvästra delen av Abacus område är utpekad som instängt område i utredningar genomförda av Sweco och Länsstyrelsen. Utredningarna tar inte hänsyn till befintliga dagvattenledningars kapacitet utan baseras enbart på höjdanalyser.

Svenskt vatten rekommenderar inte att det byggs i instängda områden. I samband med den här utredningen så har det inte framkommit om det har skett någon översvämning i området. Vid exploatering så är det viktigt att höjderna i det nya området anpassas så att risken för skador vid en översvämning minskar. Det innebär att höjden för grundläggningsnivå av byggnader är högre än i dagsläget och jämfört med området där dagvattenhantering föreslås att placeras. Man bör inte anlägga källare i instängda områden. Om garage anläggs i området utpekad som instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gatan.

Då stora delar av området enligt utsago ska byggas om för att få en mer stadslik karaktär så bör man se till att vägarna i området kan fungera som sekundära avrinningsvägar vid tillfällen med extrem nederbörd och dagvattenanläggningens kapacitet inte räcker till. Tyresö kommun borde även komplettera genomförda höjdanalyser som identifierat instängda områden med skyfallsanalyser som även tar hänsyn till specifika regnvolymer/flöden samt dagvattenanläggningens kapacitet.

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

BILAGA 1. BILDER PÅ UTREDNINGSSOMRÅDET



Bild 1. Hus vid Klockvägen. Stuprör går ned i marken. Fastigheten har enligt ledningskarta idag ingen anslutning till dagvattenanläggningen.



Bild 2. Berg i dagen vid Näsby 4:396.



Bild 3. Dike längs med Klockvägen med kupolbrunn. Diket avvattnar Klockvägen.



Bild 4. Restaurang längs med Kärrvägen. Anslutning till dagvattenanläggning sker via gallerbrunnar på parkering och i gata.

\\ser71sth1se.se.wspgroup.com\Projects\5116\10219062\9_Leveran
s\Reviderad version_151216\10219062\9_Dagvattenutredning Södergården.docx


Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	



Bild 5. Vy mot Svalvägen från Vendelsövägen.




Bild 6. Vy mot Slättvägen från Vendelsövägen. Fastigheten till höger i bilden har idag ingen anslutning till dagvattenanläggningen



Bild 7. Vy Vendelsövägen mot Nordväst. Fotot tagit i höjd med Kärnvägen

\\ser71sth1se.se.wspgroup.com\Projects\5116\10219062\9_Leveran
s\Reviderad version_151216\Dagvattenutredning Södergården.docx

Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

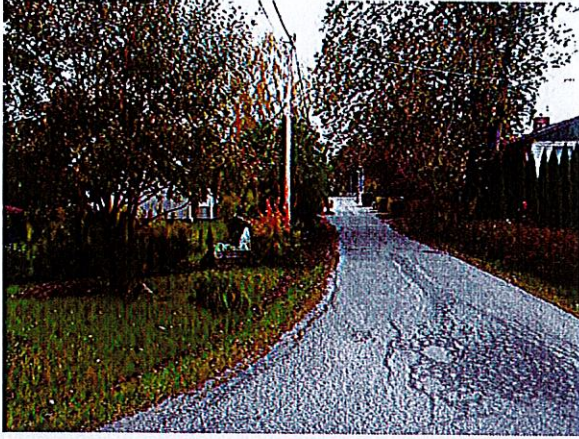
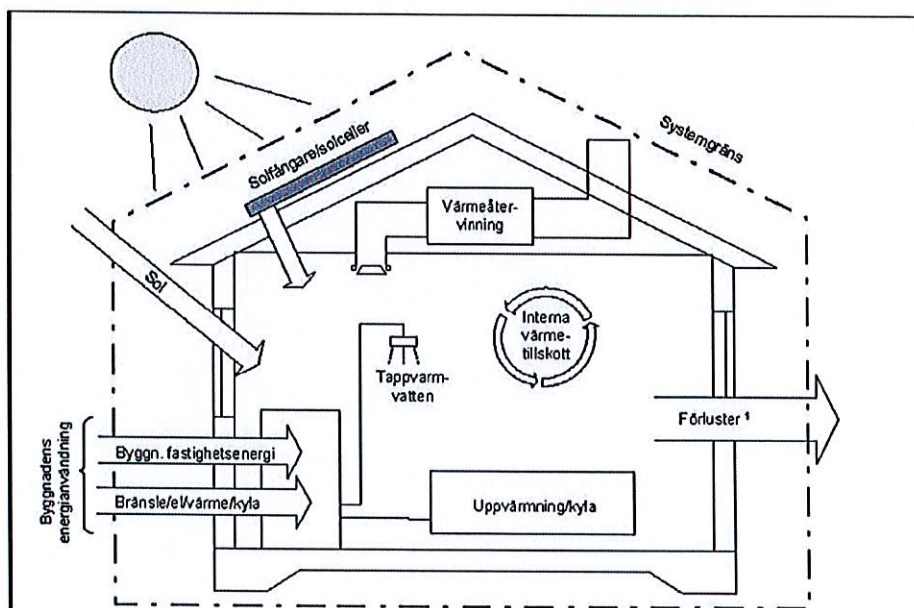


Bild 8. Vy Klockvägen från VårLökvägen. I misstänkt instängt område.



tyresö kommun 

Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal



Datum: 2011-05-17
Upprättad av: Sven-Erik Johansson
Reviderad version: 2013-01-18 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	3
2	Inledning	4
3	Termor och definitioner	5
4	Beräkning av årlig energianvändning	8
5	Tyresö kommuns krav på Byggnadens specifika energianvändning	10
6	Verifiering av energianvändning	12
7	Exempel på åtgärder för att kraven på specifik energianvändning skall uppnås	13
8	Miljöcertifierade byggnader	14

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

1

Bakgrund

I April 1999 antog Riksdagen 15 nationella miljömål samt tillkom ett sextonde år 2005. På regional och lokal nivå skall miljömålen brytas ned till åtgärder som främjar en hållbar utveckling.

Dessa skall ligga till grund för samhällets miljöarbete och de är även utgångspunkt för Tyresö Kommuns energiplanering.

Tyresö Kommuns energiplan* är av strategisk karaktär som främst inriktar sig på att minska användandet av fossila bränslen och att hushålla med energi.

Av den totala energianvändningen på 677 GWh i Tyresö kommun år 2005, dominerar sektorerna hushåll och transporter med 308 GWh (45 %) respektive 182 GWh (27 %).

Procentuellt ligger andelen för hushållen i Tyresö högre än för genomsnittet i länet, jämfört med hela riket så är procentuella andelen energianvändning för hushållen mer än dubbelt så stor.

Kommunens energiplanering innefattar en prioritetsordning för energi, den så kallade energihierarkin som innebär att:

- I första hand undvika eller minimera behovet av att använda energi
- I andra hand använda energin mer effektivt
- I tredje hand använda förnyelsebar energi för energianvändning

Detta dokument beskriver Tyresö Kommuns krav vid markanvisningar och exploateringsavtal.

* Se Tyresö Kommuns energiplan, Beslutsdel av den 2008-09-30

* Se Tyresö Kommuns energiplan, Informationsdel av den 2008-09-21

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

2

Inledning

För att ett bra inomhusklimat med en god inomhusklimat skall erhållas måste värme och ibland även kyla tillföras byggnaden. Dessa kriterier ska uppnås på ett sådant sätt att tillförd energimängd minimeras.

Energihushållning skall dock inte leda till sämre inomhusklimat eller inomhusmiljö.

Tyresös krav gällande energihushållning är i enlighet med Boverkets Byggregler med undantag av byggnadens specifika årsenergianvändning, där Tyresö kommun har strängare krav än Boverket

Kraven i detta dokument innefattar:

- Byggnadens specifika energianvändning (kraven skiljer på bostäder och lokaler).
- Beräkning av årlig energianvändning.
- Verifiering av energianvändning i byggnad.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

3 Termer och definitioner

Byggnadens specifika energianvändning

Denna anges som maximalt tillåten energimängd per golvarea och år (kWh/m² och år).

Byggnadens energianvändning är den till byggnaden levererade (normalt köpta) energi som vid normalt brukande årligen tillförs för:

- Uppvärmning
- Kyla
- Tappvarmvatten
- Drift av installationer (pumpar, fläktar etc)
- Övrig fastighetsel (belysning etc)

Verksamhetsel inklusive hushållsel ingår inte i byggnadens energianvändning.

$$\frac{\text{kWh/m}^2 \cdot \text{år energianvändning}}{\text{Atemp}} = \text{Byggnadens specifika energianvändning}$$

Atemp är golvarean i kylda utrymmen alternativt uppvärmda utrymmen (avsedda att uppvärmas till mer än 10°C) begränsad av klimatskärmens (byggnadens) invändiga area i m². Garage inom byggnaden inräknas ej in i Atemp.

Klimatskärmen

Byggnadskonstruktioner som avskärmar det inre av en byggnad från omvärlden med avseende på bl. a temperatur, och fuktighet.

Klimatskärmens lufttäthet

Tidigare var ej täthetskrav omnämnd i Boverkets energiregler. Täthetskrav finns idag angivna i Boverkets byggregler avsnitt 9:21 i 9:31, och kapitel 6 fukt.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

Verksamhetsel och hushållsel

Är den energi (inte bara el) som används för verksamheter i lokaler alternativt för hushållsändamål i bostäder.

Ex: Belysning i kontor, datorer, kopiator, TV, spis, kyl och andra hushållsmaskiner. Verksamhetsel och hushållsel räknas inte in i byggnadens energianvändning.

Driftel/ fastighetsel

Är den el (eller annan) energi som används för att driva de centrala systemen i byggnaden som krävs för att byggnaden ska kunna användas på avsett sätt. Exempel: Elanvändning för fläktar, pumpar, hissar, belysning i gemensamma utrymmen och dylikt. Driftel räknas in i byggnadens energianvändning.

Normalårskorrigerering

Det finns två olika metoder som normalt används för normalårskorrigerering, graddagsmetod eller energiindexmetod.

Graddagsmetod

Graddagsmetod innebär att en korrektionsfaktor utförs som förhållandet mellan antalet graddagar under aktuell månad och antalet graddagar under motsvarande månad ett normalår. Normalårskorrigereringen beräknas genom att energi för uppvärmning divideras med korrektionsfaktorn. Graddagar är differensen mellan byggnadens s.k. balanstemperatur (den innetemperatur där ingen värme behöver tillföras byggnaden) och utetemperaturens dygnsmedelvärde.

Energiindexmetod

Energiindexmetod innebär att ett energiindex beräknas genom att aktuell månads ekvivalenta graddagar divideras med motsvarande månads ekvivalenta graddagar under ett normalår. Normalårskorrigereringen utförs genom att energi för uppvärmning divideras med energiindexet. Ekvivalenta graddagar tar hänsyn till utetemperatur samt solstrålning och vind.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

Värmeisolering

Boverkets krav på värmeisolering (U_m -värdeskrav) beskriver hur mycket värme som maximalt får passera ut genom klimatskärmen.

Detta kan sedan översättas till hur mycket huset behöver värmeisoleras. Det är det genomsnittliga U-värdet för tak, väggar, golv, fönster, dörrar och köldbryggor som vägs samman.

För fönster och dörrar är vanligt att leverantör bestämt U-värde genom provningar. För isolermaterial finns produktblad som redovisar isolerförmågan.

Köldbryggor

Köldbryggor är en konstruktionsdel där ett material med dålig värmeisolering genombryter ett material med bättre isolering.

Exempelvis balkonginfästningar, stålpelare i yttervägg- och bärande konstruktioner vid takkupor. En vanlig felkälla i energiberäkningar är att värmeförluster vid köldbryggor ej beräknats. Värmeförluster för köldbryggor skall beräknas och redovisas. Gratisprogram finns på marknaden.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

4

Beräkning av årlig energianvändning

Energiberäkningar skall utföras realistiskt, dvs. de skall efterlikna verkligheten så långt som möjligt. Noggrannheten måste vara så god att den verkliga energianvändningen som mäts när byggnaden senare är i drift, uppfyller kraven på den specifika årsenergianvändning.

För att kunna erhålla ett resultat med liten avvikelse från uppmätta värden skall följande steg nedan följas:

- Indela byggnaden i zoner som liknar installationernas betjäningsområden, (Ex: Storkök med eget ventilationssystem).
- Välj ut representativa rum med olika internlaster exempelvis mot olika väderstreck och rumstyper. Zoner och rum får inte vara för stora, så att samtidigt värme- och kylbehov felaktigt utjämnas.
- Gör energiberäkningar för alla rum och zoner och summera dem.
- Glöm inte att göra påslag för driftenergi som inte beaktats tidigare
Exempelvis utvändig belysning, motorvärmare mm

Klimatdata (normalår) med timvärden för olika orter ingår oftast i leveransen av energiberäkningsprogram. Som tillval finns olika datorprogram för att skapa egna klimatfiler.

Klimatfilerna ska vara representativa för värme- och kylbehovsberäkningar för respektive ort. För att korrigera uppmätta värden för uppvärmning skall en sk normalårsfaktor användas baserad på SMHI:s graddagsmetod.

Exempel på datorprogram som kan användas för årsenergiberäkningar:

- IDA ICE
- VIP Energy
- BV2
- BSim 2000

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

Krav på redovisning för beräkning:

- Vem som har gjort beräkningen
- Vilken version av Boverkets byggregler som följts
- Namn och version på de datorprogram som använts för beräkning.
- U-värden för klimatskärmens byggnadsdelar och köldbryggor.
- Tydlig sammanställning och redovisning av indata och beräkningsresultat.
- Tydlig redovisning att man uppfyller energikraven enligt detta dokument.
- Vilken säkerhetsmarginal det finns i beräkningen
- Alla indata beskrivs på ett sådant sätt att andra kan upprepa samma beräkning och verifiera resultaten.

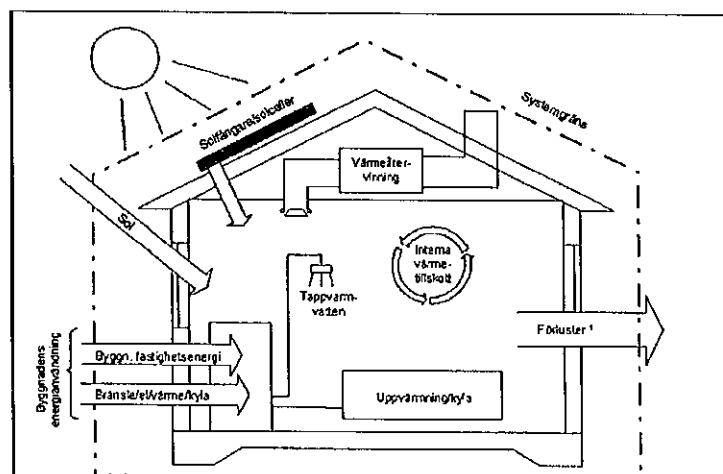
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

Säkerhetsmarginalen i beräkningen skall uppgå till 10 % dvs. om kravet på årsenergianvändning är 70 kWh/m^2 och år, skall 63 kWh/m^2 uppnås i beräkningen.

Krav på utförande under byggtiden skall även beaktas, ex: värme, isolering, lufttätning, injustering.

Stor noggrannhet på kontrollprogram under byggtiden, i drifttagning och inkörning krävs.

Systemgräns för byggnadens energianvändning



Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

5 Tyresö kommuns krav på Byggnadens specifika energianvändning

Boverkets kravnivå på byggnadens specifika energianvändning varierar i reglerna beroende på om det är bostad eller lokal, om elvärme används för uppvärmning, samt i vilken klimatzon byggnaden är belägen. Det finns tre klimatzoner (I, II och III). Tyresö kommun tillhör klimatzon III.

El är en högvärdig energiform som inte skall användas för uppvärmning av byggnader om det finns ett hållbart alternativ. Regeringen har under de senaste decennierna övervägt förbud mot direktverkande el för uppvärmning av nya byggnader.

From den 1 februari 2009 skärpte Boverket kraven för alla nya byggnader som använder el för uppvärmning samt krav på maximalt installerad eleffekt (kW) för uppvärmning.

För nya byggnader som inte är elvärmdda, men har elektriska kylmaskiner för komfortkyla ställs också strängare krav på energihushållning.

Bostäder med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för bibränsle

Exempelvis ved-, flis-, pelletspanna och dylikt.

Boverkets byggregler	90 kWh/m ² och år
Tyresö Kommuns krav	70 kWh/m ² och år

Fjärrvärme

Boverkets byggregler	90 kWh/m ² och år
Tyresö Kommuns krav	70 kWh/m ² och år

Elvärme

Exempelvis berg-, jord-, sjö- eller luftvärmepump, direktverkande elvärme, elektrisk golvvärme, luftburen värme och dylikt.

Boverkets byggregler	55 kWh/m ² och år
Tyresö Kommuns krav	45 kWh/m ² och år

Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

Boverkets byggregler	4,5 kW
Tyresö Kommuns krav	4,5 kW

+ tillägg $(0,025(A_{temp}-130))$ då A_{temp} är större än 130 m²

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för biobränsle

Boverkets byggregler 80 kWh/m² och år
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m² och år
+ tillägg ($70(q_{medel}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Där q_{medel} är det genomsnittliga specifika uteluftsflödet under uppvärmningssäsongen och får högst tillgodoräknas upp till 1,00 [l/s per m²].

Fjärrvärme

Boverkets byggregler 80 kWh/m² och år
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m² och år
+ tillägg ($70(q_{medel}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Elvärme

Boverkets byggregler 55 kWh/m² och år tidigare
Tyresö Kommuns krav 36 kWh/m² och år
+ tillägg ($45(q_{medel}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

Boverkets byggregler 4,5 kW
Tyresö Kommuns krav 4,5 kW
+ tillägg ($0,025(A_{temp}-130)$) då A_{temp} är större än 130 m².
+ tillägg ($0,022(q-0,35)A_{temp}$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Där q är det maximala specifika uteluftsflödet vid dimensionerad vinterutetemperatur - 18°C i Tyresö.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

6 Verifiering av energianvändning

Det uppmätta resultatet gäller

Kunskap om byggnadens energianvändning är en förutsättning för att kunna driva och förvalta byggnaden på ett energieffektivt sätt.

Nya byggnader ska deklarerars senast två år efter att byggnaden tagits i bruk, dock inte senare än två år efter att slutbevis utfärdats.

Kravet på byggnadens specifika energianvändning utgår från den energi som under ett normalår behöver levereras till en byggnad för

- Uppvärmning
- Komfortkyla (luftkonditionering)
- Tappvarmvatten
- Byggnadens fastighetsenergi

Samtliga av dessa mediaförsörjningar ovan skall vara försedda med individuella mätare som redovisar energiförbrukningen per dag, månad, år samt momentant (just nu).

För byggnader med elvärme utförs individuell mätning för verksamhets-/hushållsenergi och fastighetsenergi

Mätresultatet skall för rumsuppvärmning normalårskorrigeras.

I de fall byggnaden har annat uppvärmningssystem än elvärme och har elektrisk kylmaskin behövs även en separat elmätare för kylmaskinen. Anledningen är att el till komfortkyla i sådana fall skall räknas upp med faktor 3, då byggnadens specifika energianvändning bestäms.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

7

Exempel på åtgärder för att kraven på specifik energianvändning skall uppnås

- Byggnaden utformas med låga U-värden.
- Byggnadens utformning görs så att klimatskärmen minimeras. Exempelvis genom att bygga kvadratisk istället för långsmalt.
- Fönsterytor minimeras i första hand mot norr.
- Låga tryckfall i installationssystem samt hög verkningsgrad på motorer.
- Installation av solfångare på yttertak för beredningar/förvärmning tappvarmvatten och värmevatten.
- Värmeåtervinning på spillvatten.
- Lågenergibelysning.
- Behovsstyrning för belysning, värme och ventilation.
- Optimerande styr- och övervakningsinstallationer.
- Hög värmeåtervinningsgrad för luftbehandlingsaggregatet.
- Individuell mätning för tappvatten, värme och el.
- Flödesbegränsande blandare.
- Effektiv isolering av VVS-system.
- Komfortkyla skall i möjligaste mån undvikas.
- Injustering av installationssystem.
- Minimera ofrivillig ventilation.
- Solavskärmning.
- Frikyla.

Kod	Pos	Text	Antal
-----	-----	------	-------

8 Miljöcertifierade byggnader

Ett led i arbetet med energihushållning är att miljöcertificera byggnader

En miljöcertifiering möjliggör en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Ett certifieringssystem ger ett certifikat och en prestanda för byggnader, vilket är starkt efterfrågat på marknaden.

Sweden Green Building Council är en ideell förening som ägs av medlemmarna, öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn som vill utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.

Ett flertal system, fyra utvalda

Det finns ett flertal certifieringssystem i världen. Sweden Green Building Council har målet att så många svenska byggnader som möjligt skall bli miljöcertifierade och på så sätt bidra till ett hållbarare samhälle. Därför har fyra certifieringssystem valts ut som passar olika typer av byggnader och fastighetsägare. De är de mest användbara för byggnader i Sverige:

Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad)

Systemet Miljöbyggnad är byggt för svenska förhållanden som ett enkelt och kostnadseffektivt sätt att klassa byggnader utan att ge avkall på kvalitén. Systemet går att använda för både nya och befintliga byggnader oavsett storlek.

EU GreenBuilding

GreenBuilding riktar sig till företag och organisationer som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25 % mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR.

BREEAM (hanteras ej av Sweden GBC idag)

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) från Storbritannien är det mest använda miljöbedömningssystemet i världen, utvecklat och administrerat av BRE som tidigare var ett statligt institut men som nu ägs av en sammanslutning av branschaktörer. Sweden GBC arbetar med anpassningen av BREEAM till svenska förhållanden samt att ta över hanteringen av certifieringssystemet i Sverige.

LEED (hanteras ej av Sweden GBC idag)

The LEED™ Green Building Rating System har utvecklats och administrerats av U.S. Green Building Council och är det mest kända bedömningssystemet. Sweden GBC arbetar med anpassningen av LEED till svenska förhållanden samt att ta över hanteringen av certifieringssystemet i Sverige.

Köpekontrakt

Säljare	Lars-Erik Kull Vendelsövägen 60 135 53 Tyresö	med 1/2-del	<input type="text"/>
	Lena Christina Kull Vendelsövägen 60 135 53 Tyresö	med 1/2-del	<input type="text"/>
	överlåter - genom försäljning - till		
Köpare	Brf ELP 15 c/o Bocenter Arenavägen 41 121 77 Johanneshov	med 1/1-del	769621-8051
Fastighet	Fastigheten Tyresö Näsby 4:395 med adress Vendelsövägen 60, 135 53 Tyresö		
	i fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskillning i SEK:		
Köpeskillning	<input type="text"/> kr		
§ 1 Tillträdesdag	Köparen ska tillträda fastigheten den 24 mars 2017 eller den tidigare dag som parterna överenskommer sedan betalning gjorts på det sätt som anges i § 2. Ändring av tillträdesdag ska avtalas skriftligt mellan parterna.		
§ 2 Betalningsvillkor	Köparen ska betala köpeskillningen på följande sätt:		
	a. Kontant som handpenning den 8 april 2015		<input type="text"/> kr
	b. Resterande kontant på tillträdesdagen		<input type="text"/> kr
	(På tillträdesdagen upprättas en likvidavräkning med ovannämnda poster specificerade. Av likvidavräkningen framgår exakt vad köparen ska betala kontant på tillträdesdagen.)		
	SUMMA KÖPESKILLING <input type="text"/> kr		
§ 2.1 Lösen av lån	Säljaren ska lösa samtliga lån på tillträdesdagen som belastar fastigheten och har fått information om den då preliminära totalkostnaden avseende kapitalskuld, ränta och ränteskillnadsersättning.		
§ 3 Villkor om lån	Köparens upplagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått lånelöfte från sin egen bank.		
§ 4 Handpenning	Parterna har avtalat att köparen ska betala handpenningen enligt § 2. direkt till säljaren. Med bindande verkan friskriver parterna fastighetsmäklaren från allt ansvar för denna del av köpeskillningen.		




1 (4)

BS02165

- § 5 Belastningar m.m.** Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad till högre belopp än totalt [REDACTED] (6 stycken pantbrev) och att stämpelskatten är betald. Fastigheten belastas endast av nedanstående servitut/nyttjanderätt.
- Last, Avtalsservitut: Villa
- Köparen är medveten om att nämnda rättigheter/belastningar gäller med samma villkor som för säljaren att övertas av köparen från och med tillträdesdagen.
- § 6 Faran för fastigheten** Fram till tillträdesdagen ska säljaren dels bära risken för att fastigheten skadas av olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten vårdas väl. Säljaren garanterar att fastigheten under nämnda tid är fullvärdesförsäkrad.
- Faran övergår på köparen från och med tillträdesdagen - även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid.
- § 7 Fördelning av utgifter och inkomster** Säljaren ska betala räntor, kostnader för uppvärmning, el, sophämtning, vatten/avlopp och andra utgifter för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen. Säljaren ska även betala fastighetsavgift/fastighetsskatt för helt kalenderår 2015, 2016 och 2017. På tillträdesdagen ska köparen betala säljaren för den del av avgiften/skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av år 2017, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på köparen med samtidig rätt till avkastning från fastigheten.
- Eventuella bränslelager övertages på tillträdesdagen av köparen till då gällande dagspris.
- § 8 Lagfarts-kostnader m.m.** Köparen ska betala kostnader för lagfart, nya lån, nya pantbrev, värdering etc. Handläggningsarvode till Jan Stigen AB betalas av köparen enligt separat överenskommelse. Handläggningsarvode ska även betalas om säljaren skulle häva köpet enligt § 9 - exempelvis på grund av dröjsmål med betalning enligt § 2.
- Överenskommet handläggningsarvode ska betalas vid anfordran så snart bindande köpekontrakt är undertecknat av parterna - samt att särskilda återgångsvillkor uppfyllts.
- § 9 Kontraktsbrott** Om köparen eller säljaren inte fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt har motparten rätt till skadestånd. Vid kontraktsbrott av väsentlig betydelse för part, har denne dessutom rätt att häva köpet.
- Vid köparens kontraktsbrott ska säljarens skada, regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen, är köparen skyldig att omgående betala mellanskillnaden till säljaren. Understiger skadan handpenningen, ska mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen.
- § 10 Rådighets-inskränkning. Anslutnings-avgifter m.m.** Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor, garanterar säljaren att fastigheten inte berörs av myndighetsbeslut eller annat föreläggande från sotare eller liknande, eller som på något sätt begränsar köparens möjlighet att utnyttja fastigheten på samma sätt som den används av säljaren i dag. Säljaren garanterar även att fastighetsbildning skett i enlighet med gällande plan med samtliga kostnader betalda.
- Säljaren garanterar vidare att det i dag inte finns några debiterade eller behörigt beslutade kostnader eller avgifter, som ägaren av fastigheten ska betala, såsom för fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, samfällighet, gatumarkersättning/gatubyggnadskostnad (gatukostnader enligt gällande plan) eller för anslutning av vatten- och avlopp, el.
- § 11 Fastighetens fysiska skick** Fastighetens areal är 1987 m² friköpt tomt, bebyggd 1955 med villa.
- I köpet ingår utan särskild ersättning allt som är fastighets- och byggnadstillbehör, medan lös egendom inte ingår i köpet.





Fastighetsmäklaren har informerat köparen om undersökningsplikten enligt 4 kap 19 § Jordabalken.



Köparen har ingående undersökt fastigheten och godkänner dess skick. Med bindande verkan avstår köparen från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten. Köparen är fullt införstådd med att ovanstående villkor är en friskrivning av säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel". Köparen får efter köpet inte göra gällande några påföljder gentemot säljaren på grund av fel i fastigheten, dess byggnader och byggnadstillbehör.

Säljaren ska inte svara för s.k. flyttstädning. Dock ska bostadsbyggnad vara utrymd och grovstädad på tillträdesdagen. Även övriga byggnader ska vara utrymda och tomtmark avröjd. Kvarvarande föremål som tillhör säljaren, har köparen rätt att anlingen forsla bort på säljarens bekostnad eller behålla utan ersättning.

- | | | | |
|--|--|--|---|
| § 12 Särskild besiktning | Köparen förklarar sig nöjd med den undersökning denne gjort av fastigheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning. | | |
| § 13 Slutlikvid, köpebrev, pantbrev | Sedan köparen betalat köpeskillingen enligt villkoren i § 2, ska säljaren till köparen överlämna kvitterat köpebrev och övriga handlingar som krävs för köparens lagfart. Säljaren ska även överlämna nycklar samt de fastighetshandlingar säljaren innehar såsom tomtkarta, ritningar etc.

Om det behövs för att köparen ska kunna överta och ta upp nya lån, innan köparen fått lagfart, ska säljaren medverka till ansökan om inteckning, uttag av nya pantbrev och pantsättning.

Äganderätten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats. Detta innebär bland annat att säljaren, i enlighet med § 7, ansvarar för fastighetsavgift-/skatt fram till tillträdesdagen. | | |
| § 14 Övriga villkor | Fastighetsmäklaren har blivit anlitad av köparen för att endast upprätta köpekontrakt mellan parterna och har således inte haft något förmedlingsuppdrag. | | |
| § 15 Ansökningar m.m | Säljaren skall vara behjälplig köparen vid ansökningar till lantmäteri/myndighetsfrågor, ansökningar m.m. Samtliga dessa kostnader bekostas av köparen. | | |
| Handlingar | Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:</td> <td><input type="checkbox"/> Reg bevis säljaren</td> </tr> </table> | Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med: | <input type="checkbox"/> Reg bevis säljaren |
| Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med: | <input type="checkbox"/> Reg bevis säljaren | | |
| Bilagor | Följande bilagor tillhör köpekontraktet: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister</td> </tr> </table> Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet. | <input checked="" type="checkbox"/> Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister | | | |

 J.L. 

Undertecknande

Av detta köpekontrakt har tre likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt samt ett utgör Jan Stigen ABs arkivexemplar.

Säljare

Huddinge den 30 mars 2015

Lars Erik Kull

Lars-Erik Kull

Huddinge den 30 mars 2015

Lena Christina Kull

Lena Christina Kull

Köpare

För Brf ELP 15

Huddinge den 30 mars 2015

Johan Lund

Johan Lund

Information om handläggning av personuppgifter

Parterna lämnar sitt medgivande till att person- och objektuppgifter får registreras i mäklarföretagets datasystem i den utsträckning som krävs för det aktuella köpet, men även för statistisk bearbetning och möjligheter till kunderbjudanden i annan databas. Ytterligare information om behandling av personuppgifter enligt PuL personuppgiftslagen (1998:204) lämnas av handläggande fastighetsmäklare.

J.L. *LK* *JK*

FASTIGHETSINFO



1 (2)

Fastighet

Beteckning: Tyresö Näsby 4:395 (Tidigare beteckning: A-TYRESÖ NÄSBY 4:395)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 1989-12-20
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2015-03-25 redovisas, senaste ändring: 2014-06-12
Församling: Tyresö (013801)
Adress(er): Vendelsövägen 60
Ursprung: Näsby 4:136
Areal: Land: 1987,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 1987,0 m²
Koordinater: 1. X: 6568895 Y: 1637276 Karta: VENDELSÖ

Atgärder: Avsöndring KB, 1927-10-12, 01-TYE-AVS467
Fastighetsreglering, 1989-12-20, 0138-89/29

Rättigheter: Last: 1 Avtalsservitut 01-IM8-47/7069 Villa
Planer: Beslutade
1. Byggnadsplan: 01-TYE-1321
Datum: 1952-05-31

Lagfart

- Inskrivningsdag:** 1990-01-11 **Aktnr:** /1726
Lars-Erik Kull
Vendelsövägen 60
135 53 Tyresö
Fång: Köp 1990-01-08
Köpeskillning: kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/2
- Inskrivningsdag:** 1990-01-11 **Aktnr:** /1727
Lena Christina Kull
Vendelsövägen 60
135 53 Tyresö
Fång: Köp 1990-01-08
Köpeskillning: kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/2

Inskrivningar

- Inskrivningsdag:** 1947-11-12 **Aktnr:** /7069
Förmånsordningsnr: 1
Avtalsservitut villa

Inteckningar

- | | | | | |
|----|--|----------------------|----------------|----|
| 1. | Inskrivningsdag: 1987-01-28
Förmånsordningsnr: 2
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /4246 | Belopp: | kr |
| 2. | Inskrivningsdag: 1987-01-28
Förmånsordningsnr: 3
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /4248 | Belopp: | kr |
| 3. | Inskrivningsdag: 1987-01-28
Förmånsordningsnr: 4
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /4250 | Belopp: | kr |
| 4. | Inskrivningsdag: 1990-01-11
Förmånsordningsnr: 5
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /1728 | Belopp: | kr |
| 5. | Inskrivningsdag: 2009-06-22
Förmånsordningsnr: 6
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /24653 | Belopp: | kr |
| 6. | Inskrivningsdag: 2014-06-12
Förmånsordningsnr: 7
Gäller I: Näsby 4:395 | Aktnr: /21121 | Belopp: | kr |

BS02165

J.L.
ZK dca

Totalt 6 st, [redacted] kr

2 (2)

Taxeringsenheter

1. Taxeringsenhet, typ: 220 - Småhusenhet, helårsbostad
Senaste taxering: 2012 Uppgiftsår: 2014 Id: 138962-2
Markvärde: 1 828 kkr Byggnadsvärde: 869 kkr Summa: 2 697 kkr
Hel registerfastighet

Värderingsenhet: Småhusmark
Tax.värde: 1 828 kkr Riktvärdeområde: 0138011
Areal: 1987 m² Fastighetsrättsliga förhållanden: Självständig Typ av bebyggelse: Friliggande
Tillgång till VA: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
Belägenhet: Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

Värderingsenhet: Småhusbyggnad
Tax.värde: 869 kkr Fastighetsrättsliga förhållanden: Självständig Typ av bebyggelse: Friliggande
Boarea: 101 m² Blarea: 134 m² Total värdegrundande area: 121 m²
Nybyggnadsår: 1955 Värderingsår: 1955
Summa standardpoäng: 28

Tidigare ägare

1. Namn: Andersson, Sven Olof
Ägd/innehavd andel: 1/1 Fång: Köp 1955-04-09
Överlåtendel: 1/1

Ajourförande Inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

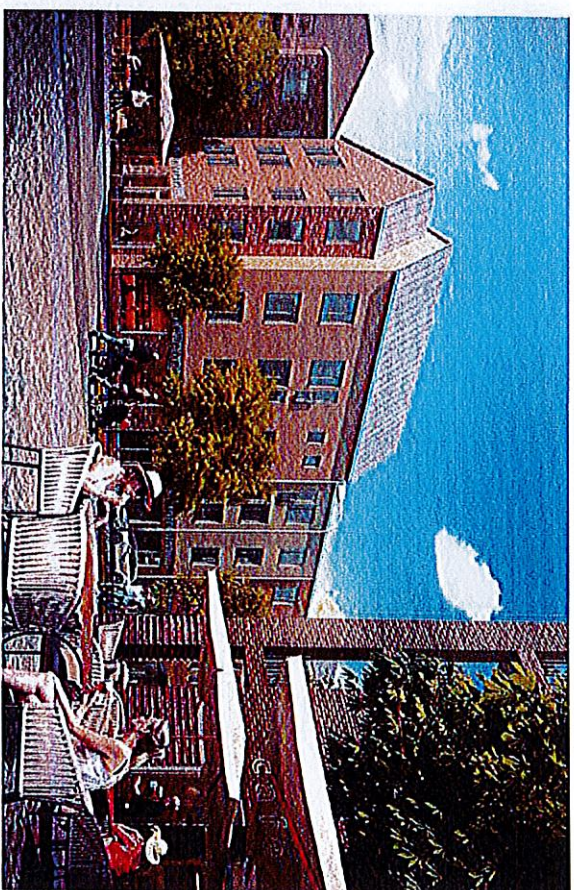
Lantmäteriet
Box 47700
117 94 Stockholm
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2015-03-26 *****

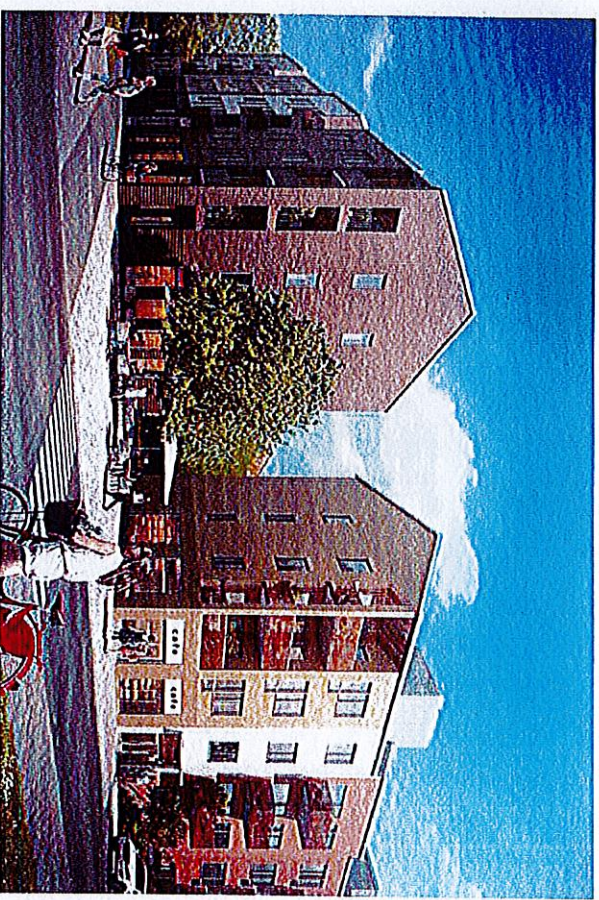
J.L.
[Handwritten signature]

KVALITETSPROGRAM

Södergården
november 2016



Västra kvadranten och Fåra Östra kvadrants öst



Östgata vid Östra Kvadrant

Lyresö kommun



ABACUS



BOOENTER

ÅWL
Landskap

LINDBERG
STENBERG
ARKITEKTER

SL

7c

INNEHÅLL

01.	Kvalitetsprogrammets syfte	3	06.	Västra Kvarteret BoCenter Bygglöst Illustrationsplan	16
02.	Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Sektorer	17	
03.	Bakgrund och avgränsning	4	Byggnad	18	
04.	Byggnaderna i sin omgivning Situationsplan	5	Solstudier	19	
05.	Östra Kvarteret Abacus Illustrationsplan	7	Vyer	20	
	Sektorer	8	Angöring och parkering	21	
	Byggnad	9	Gård/Ulenlilla, kvartersmark	22	
	Solstudier	10	07.	Kommunens ätagande	23
	Vyer	11	08.	Åtgärder under byggskedet	24
	Angöring och parkering	13	09.	Process	25
	Gård/Ulenlilla, kvartersmark	14	10.	Godkännande av ätagandena	26
		15	11.	Checklista	27
					28

01. KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE

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

02. GODKÄNNANDE AV KVALITETSPROGRAMMET

Delta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Näsby 4:159 AB (Abacus) och Tyresö kommun för projekt Södergården östra kvartret.

Delta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Bf Eip 15 (BoCenter) och Tyresö kommun för projekt Södergården västra kvartret.

Ort, datum

Sundberg 2016 11 11

Ort, datum

Solve 16.11.11

Näsby 4:159 AB (Abacus)

Poet
Car Lundström

Bf Eip 15 (BoCenter)

John Lund
John Lund

För Tyresö kommun

För Tyresö kommun

03 . BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Området kring Vendelsövägen i Trollhåcken är i kommunens översiktsplan utpekat som utvecklingsområde.

Kommunens ambition är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med såväl fler bostäder som verksamheter och förbättra förutsättningar för trafikmiljö och parkeringslösningar. Syftet är att till skapa väl definierade ytor för alla trafikslag och forma ett attraktivt och mer stadsnässlågt gatunum.

Del berörda projektet Södergården ligger i korsningen Vendelsövägen - Kärrvägen och utgörs av två delområden. Del är främst bostäder men även lokaler för verksamheter som kommer att inrymmas. Planen omfattar också gatunum samt torgytor.

Områdets nya bostadsutveckling kommer att bidra till en kvalitativ miljö genom god utformning som förstärker området som en nod i Trollhåcken.



Området
Sen 1:1500

PLANOMRÅDESRÄNS
ANVÄNDNINGSRÄNS

Handwritten marks: a circle with a crosshair and the number '22'.



04. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

SÖDERGÅRDEN IDAG

Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av smaskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbakafragna från gatan och har entuserna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och just färgsättning med både indragna och utåppåliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierande småhus och villor med olika karaktär och upprättelseår. Området har en grön och lummig karaktär med trevliga villatvågårdar och träd längs de större gatorna.

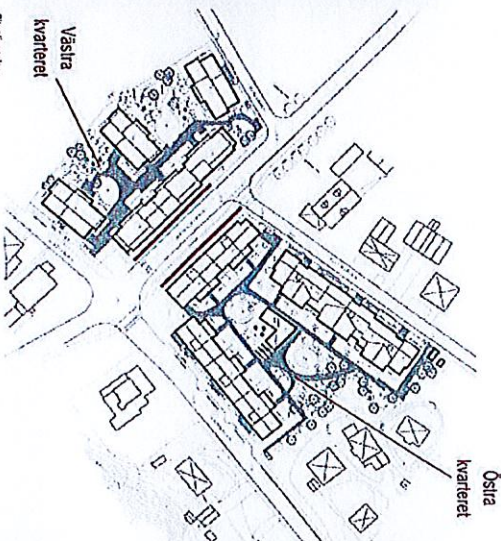
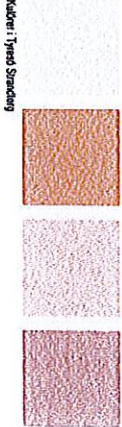
ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Den nya bebyggelsen ansluter i form och färg till den inbyggande bebyggelsen. För att ansluta volymerna i skala till det befintliga delas dem in i vertikala delar med varierande takhöjd och kulör. Taken är sadeltak. Bebyggelsehöjden trappas ned från fyra till tre våningar närmast villabebyggelsen.

Bottenvåningarna längs Vendelsövägen och vid torget ges en varierande sockel med lokaler. Längs de mindre gatorna står byggnaderna i en, med mur, förhöjd förgrändsmark med planteringar, uteplatser och balkonger.



Kulörer i Tyresö Strandens



Östra kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skårn 1200



Östra kvarteret, omgivande byggnader

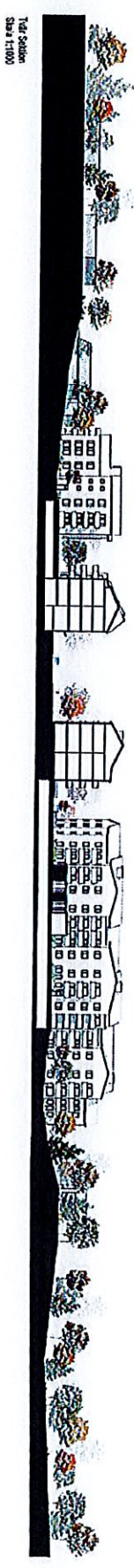
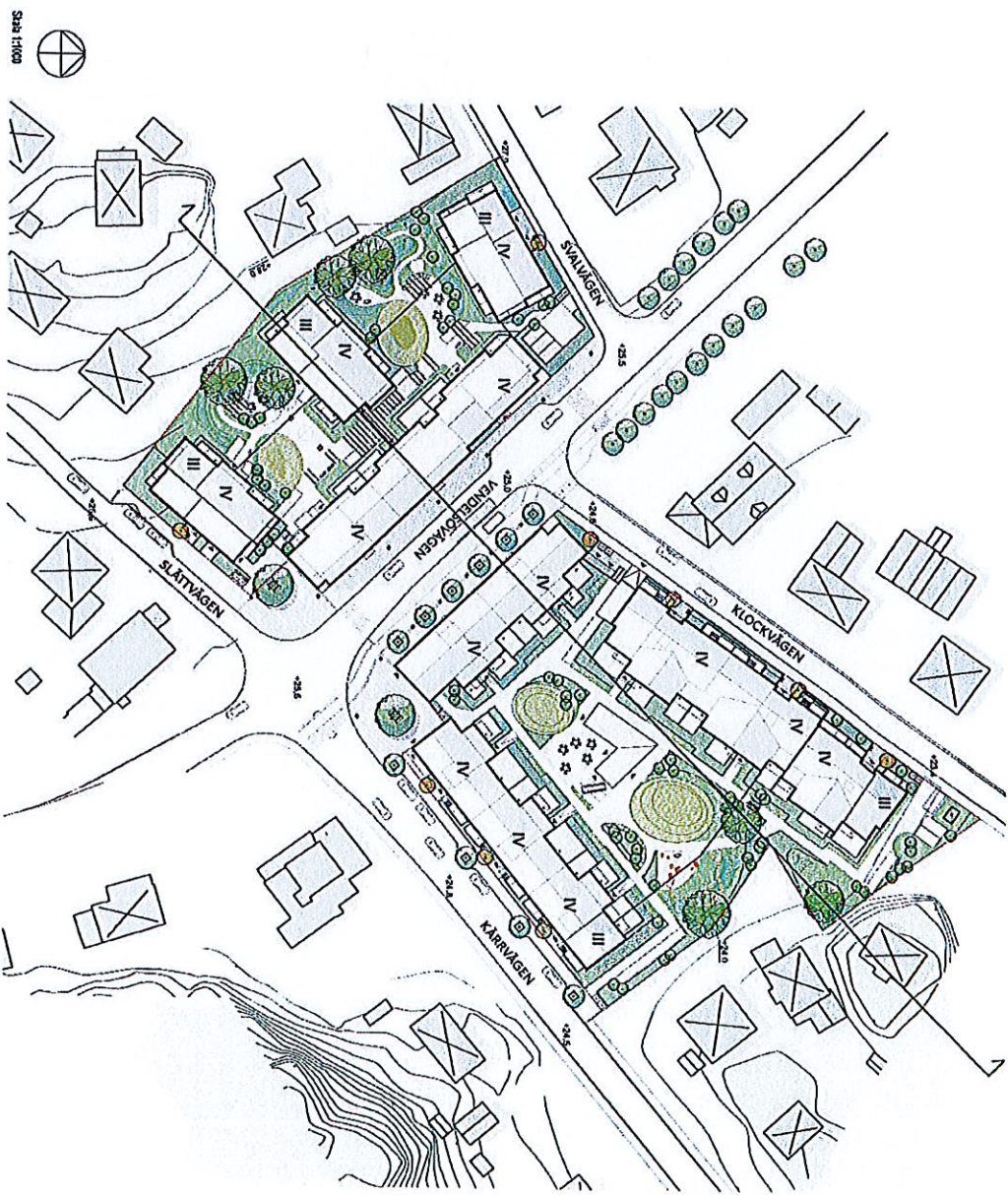


Västra kvarteret, omgivande byggnader



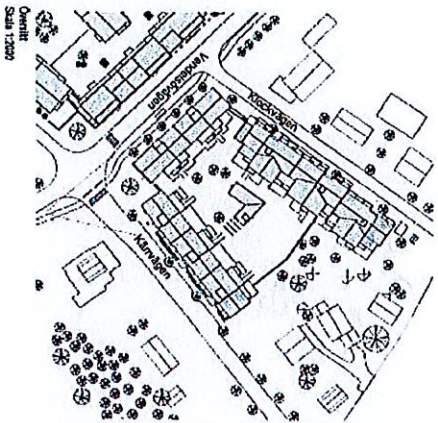
Västra kvarteret, Fasad mot Vendelsövägen
Skårn 1200

SITUATIONSPLAN



22

05. ÖSTRA KVARTERET ABACUS

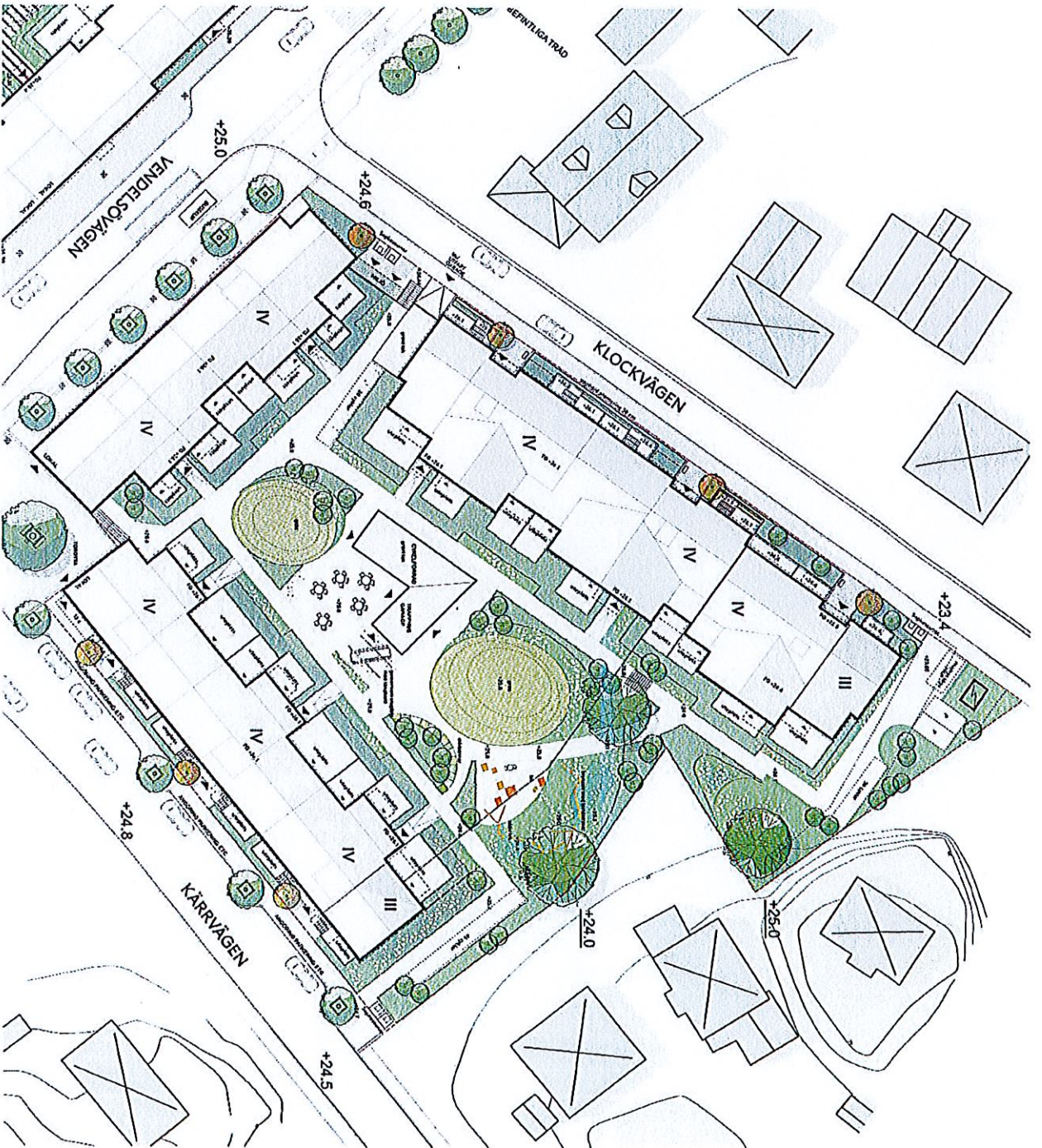


Tyngpunkten vid Östra Kvarteret, liksom även de åtta vertikala eldar med varierande utsläpp och höjd, står åt sydost.

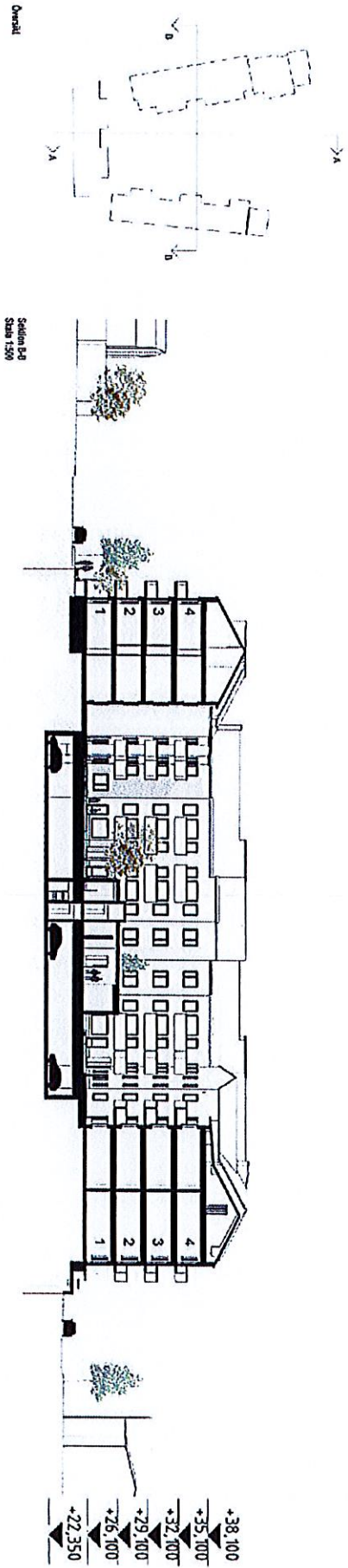
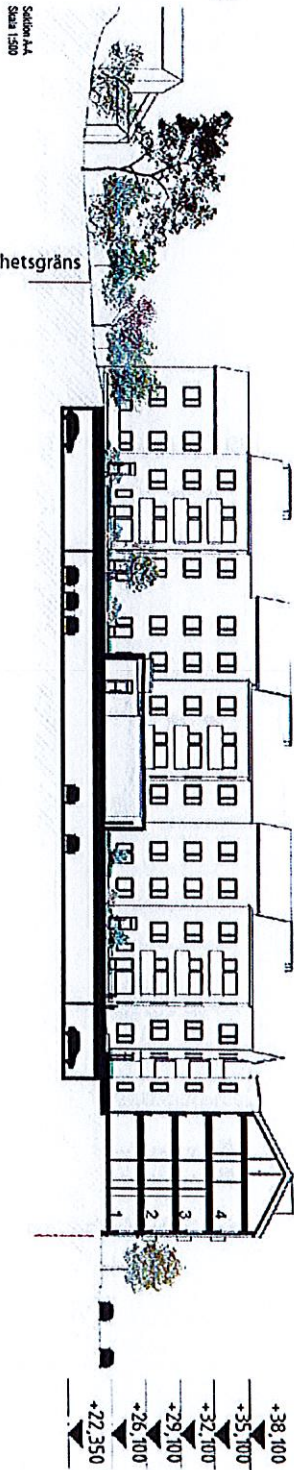
JL

2

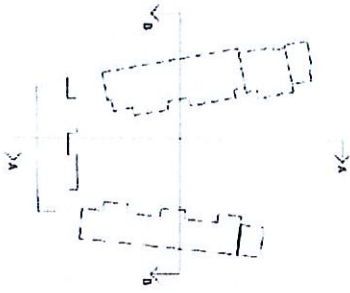
ILLUSTRATIONSPLAN



SEKTIONER

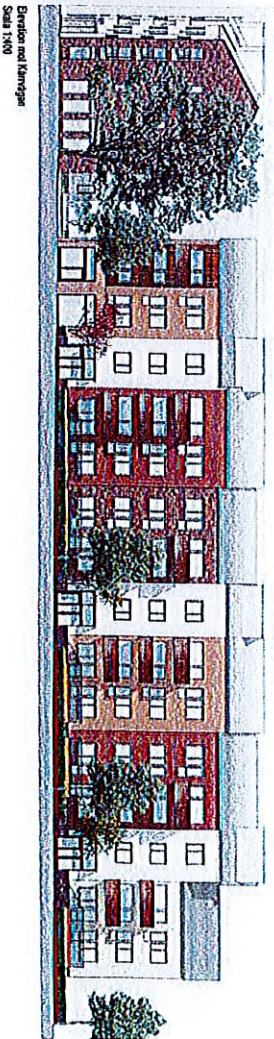


Overall



JK

7c



BYGGNAD

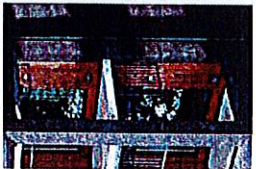
Fasaderna utföres i huvudsak putsade med inslag av rådkrunt tegel. Prefabricerade betongelement får ej ha synliga skarvar. Kulörer är därnåpade varma jordfärgar med inspiration från kringliggande bierfamiljshus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongschemana är fasaden av brunlaserat trä.

Sockelväningen mot Vendelsövägen avslutar direkt mot gata och innehåller lokaler mot den nya torget närmast Kärnvägen. Sockelväningen utförts med en högre detaljering än fasaden ovan och utförs av tegel eller klinker. Socklar mot Kärnvägen och Klöckrvägen utförs med puts i varierande kulör anpassad till huvudfasaden.

Taken på huvudbyggnaderna är av grå fälsad bandtäckplåt. Entréer till bostadshusen består av glasade aluminiumpartier i koppardöd färgton. Invändigt är trapphusen individuellt färgsatta och med en välkommande belysning både inne och ute.

Fönstersättningen är traditionell med träaluminiumfönster i neutral grå kulör som passar till de olika fasadfärgerna. Mot gatan har vissa fönster en myckel låg bröslning för att ge fasaden en rytm och släppa in ljus på golvet i lägenheterna.

De indragna balkonger och uterplatser utföres med pinnräcke för att stängas från övriga balkonger. Uterplattingsbalkonger har ett räckte av transparent aluminiummål i brunröd färgton.



Koppardöd färgton med lästaxel



Put. ljusbeige med släntskikt



Put. mörk i tegel



Tegel i kopparskugga



Klinker i sockel



Tegel i sockel



Bespänt varmt färgtegel



Kopplutskär



Räcke av varm perforerad plåt



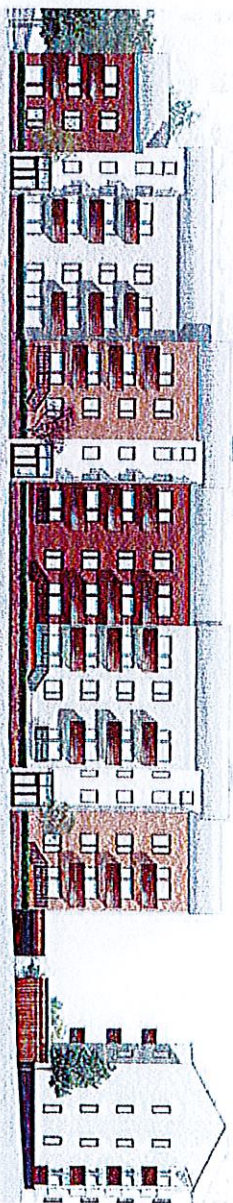
Tegel i kopparskugga



Klinker i sockel



Tegel i sockel



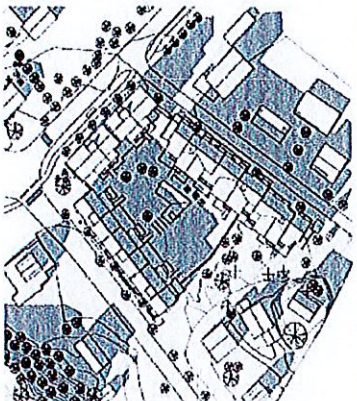
Elevation mot Klöckrvägen Skala 1:400

22

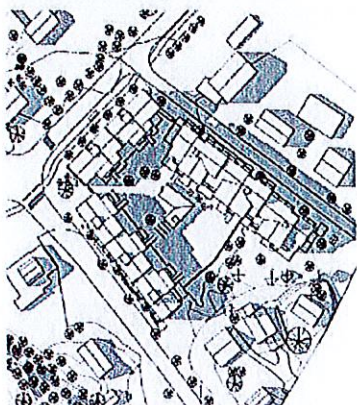
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

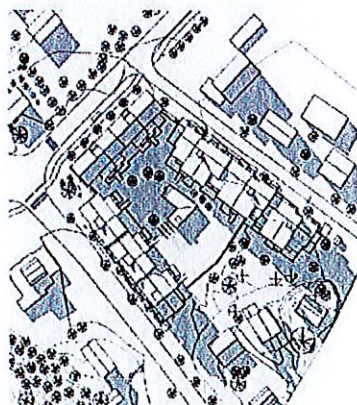
VÅR / HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars / 21 september



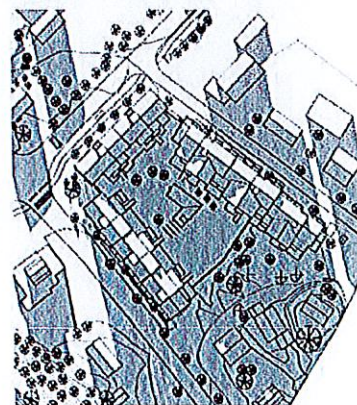
Kl 9.00



Kl 12.00

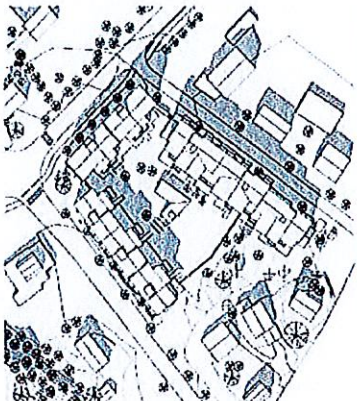


Kl 15.00

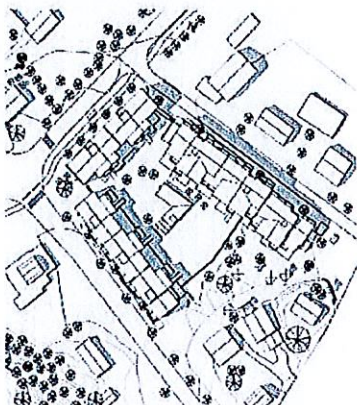


Kl 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

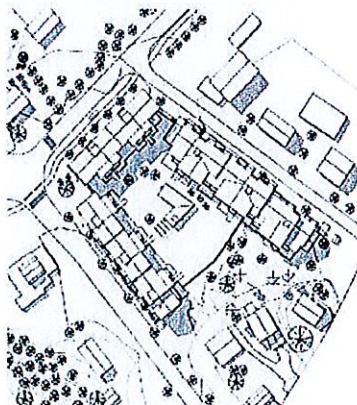
SOMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



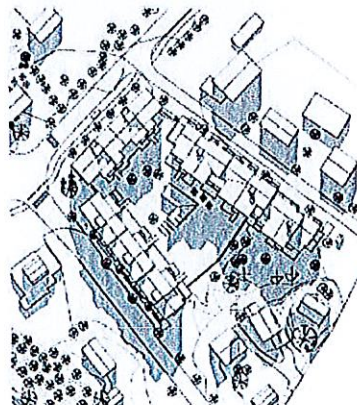
Kl 9.00



Kl 12.00



Kl 15.00

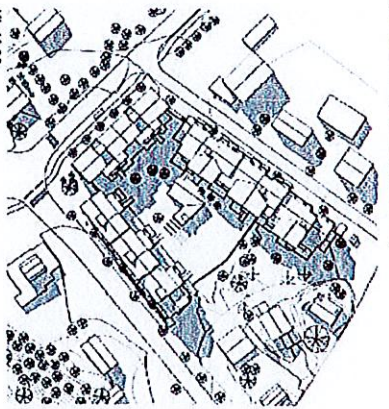


Kl 18.00

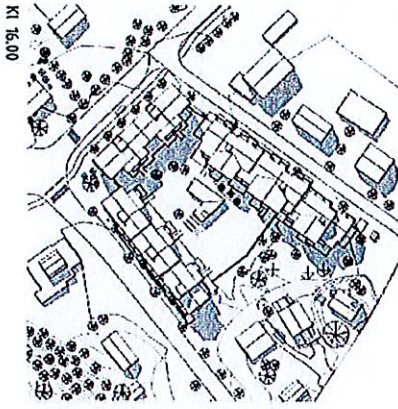


7c
7d

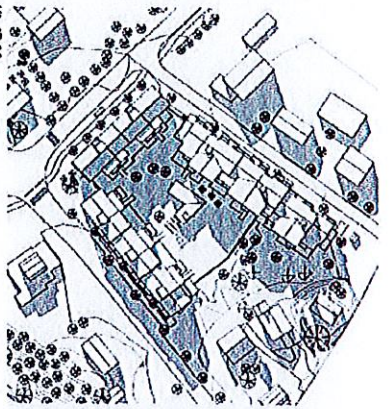
21 april / 21 augusti (Sommarhöj)



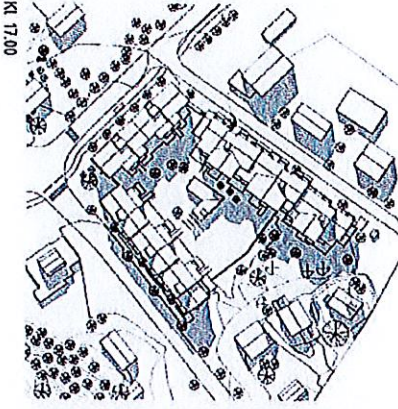
KI 16.00
SOMMARHÖJSTÄNDET 21 Juni (Sommarhöj)



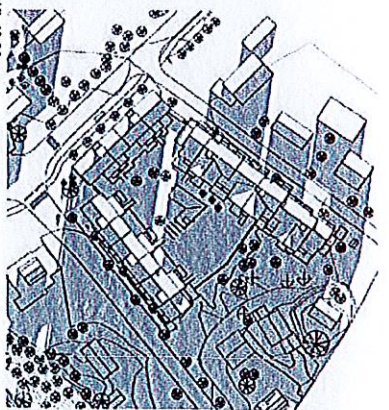
KI 16.00



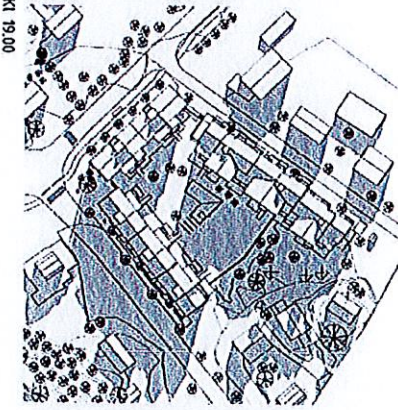
KI 17.00



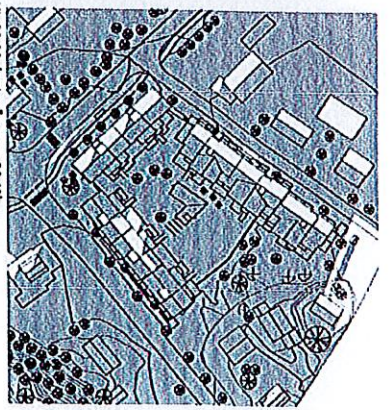
KI 17.00



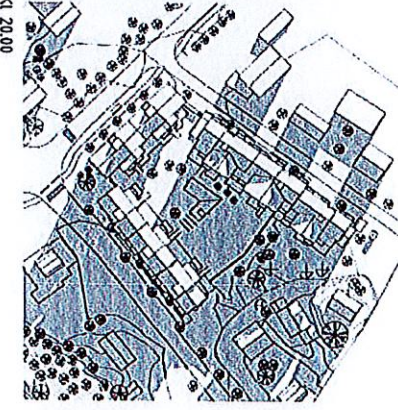
KI 19.00



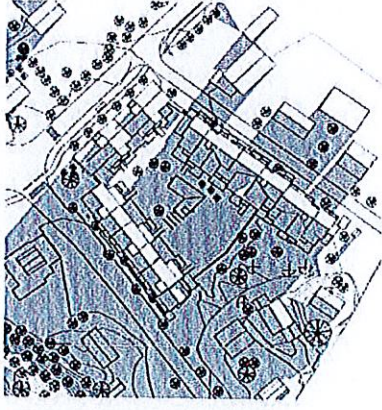
KI 19.00



KI 20.00 (sol går ner 20.19)



KI 20.00



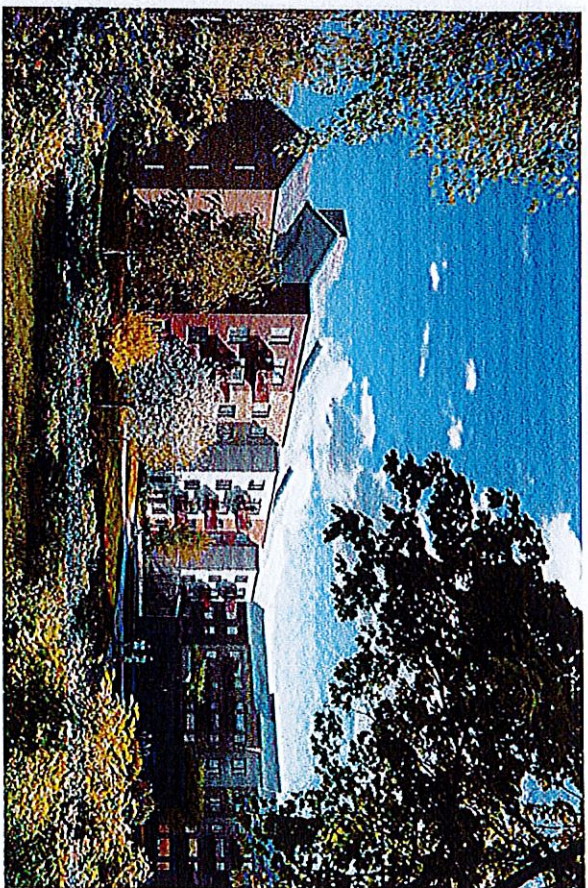
KI 21.00

Skala: 1 : 2000

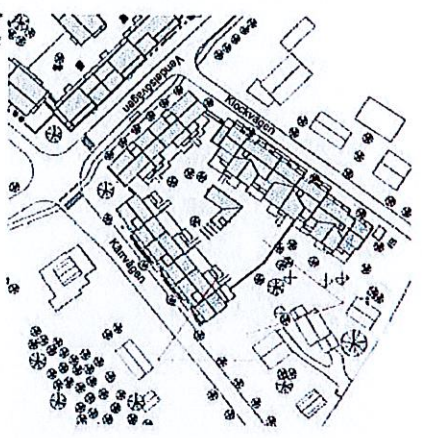


2

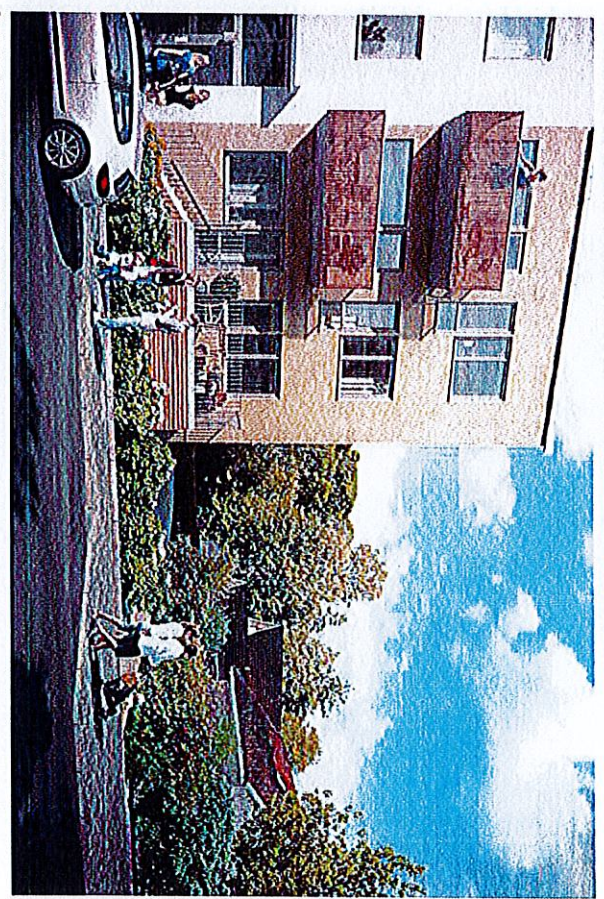
VYER



Östra Kvittevi - Östra Kvittevi, uppvisning av byggnaderna i området, gatorna på gatan



Östra Kvittevi
Skala 1:2000



Östra Kvittevi - Östra Kvittevi, uppvisning av byggnaderna i området, gatorna på gatan

3L
9L

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykelparkeringstal per lägenhet räknas till 2 st för 1-2 Rok och 3 st för 3-4 Rok. Cykelparkering placeras på förgårdsmark, i gårdshus samt förådsutrymme. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddad på gård.

PERSONBIL

Parkeringsstal per lägenhet räknas till 0,4 för 1 Rok, 0,6 för 2-4 Rok och 0,5 för lokal inklusive besöksparkeringar till boende. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för det norda trapphusets behov. Ett garage är placerat under gården och del näs från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdens uterum. Inlåt till garaget sker från Kloockvägen nära korsningen mot Vendebovägen. Besöksparkering för boende planeras med två p-platser på kvartersmark mot Kloockvägen.

FÄRDTJÄNSTTAXI

Bostadshusen angörs längs gatorna närmare än 25 meter från respektive entré. Angöring och korttidsparkering vid lokaler/verksamheter planeras längs Kärrvägen.

VAROR

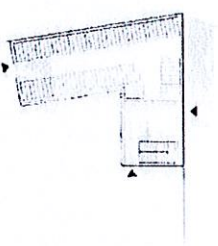
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Kärrvägen nära torgyta.

AVFALL

Hushållssoopor hämtas i nedgrävda kasuner på tre platser längs Kärrvägen och Kloockvägen. Sortering av förpackningar finns integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Kloockvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSATSISER

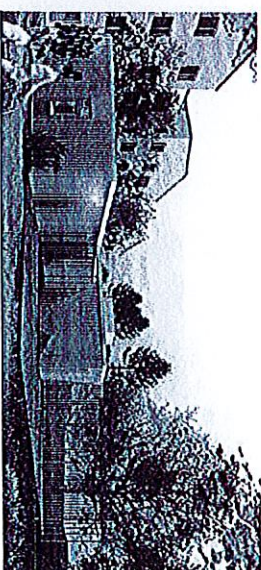
Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymna lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelstegiga lägenheter mot gården utryms med bärbarstegar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



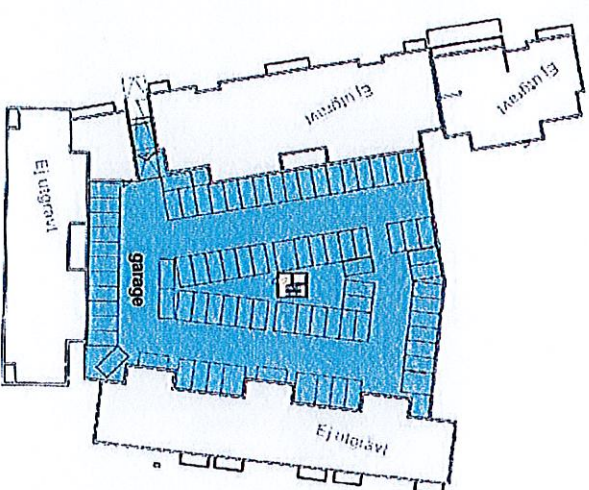
Plan Gårdhus



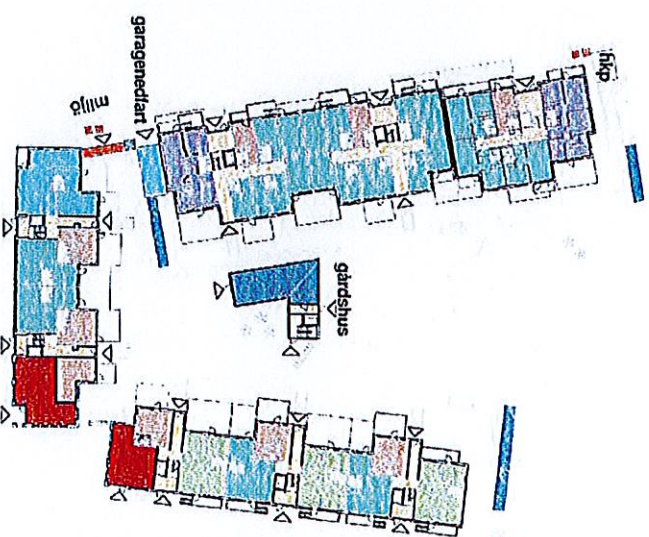
Elevation Gårdhus
Ståls 1200



Perspektiv v Gårdhus



Exempel Plan 09



Exempel Plan 10
Ståls 1800



22



GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vändelsvågen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångrytan. Yta är väl tillagen så att följgångare kan passera utan att påverkas av dörruppslag.

Förgårdsmark mot brygga gator är väl tillagen och har en grön karaktär med fornsrörka, fruktäskande buskar. Mot Klockvågen avgränsas planteringsytorna med stödmurar i tegel. Utepplatser kläs med liggande träribbor som djffer sockeln och blir stöd för klätterväxter. Råcken är genomskiliga. Utepplatser mot Karnvågen har en halvprivat karaktär med trappor ner mot utepplatserna. Utepplatserna avskämmas mot gata med vegetation.

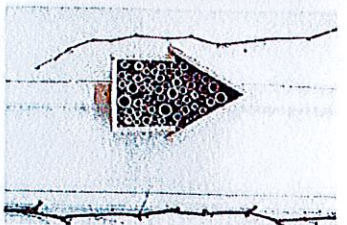
Entréerna gestaltas med varslit entréträd på karnvågen av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Markmaterial, siltmånöbler och cykelställ utformas enhetligt vid alla utepplatser.

BOSTADSGÅRD- koncept

Den solbelysta gården har odling som central funktion. I mitten finns ett gårdsthus som kopplar den södra och norra delen till varandra och samtidigt delar upp gården i två mindre rum.

Längs fasaderna går gårdens huvudstråk med entréer och cykelparkering. Stråket avgränsas mot uteplatser och del line rummen med fornsrörka häckar och perennplanter. Inomför stråket finns gårdens gröna rum, med flera stötpatser, vistelsestolar och lek. Den strama inramningen kontrasteras med lila villdare "brynzoner" som omringar öppna skålfomade grässtolar och utgör en biotop för fåglar och insekter. Mot villanområdet finns en kuperad brynzon för infiltration av dagvatten.

Den låga byggnaden är gårdens biotop och rymmer flera funktioner. Här nås garaget från alla entréer, här finns gårdens cykelrum och en pergola. Gårdsthuset är i trä med ett grönt biotop. Längs sydfasaden finns ett socialt uterum med grill och plats för flera sällskap. I anslutning till pergolan finns dinkänkar för egen odling, blommande mindre fruktträd och härbuskar.



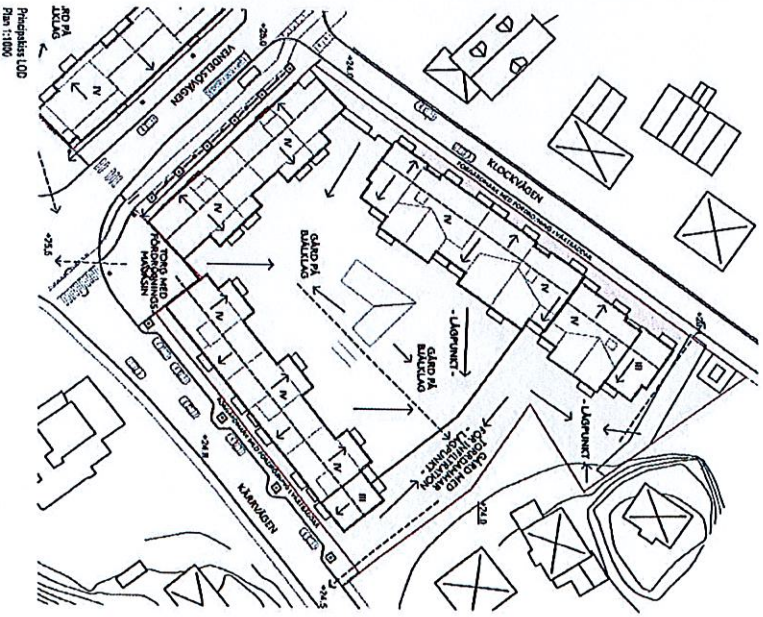
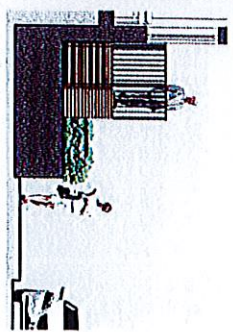
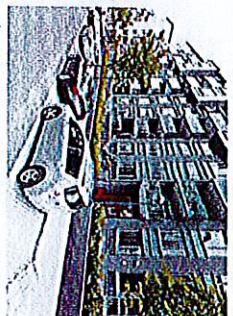
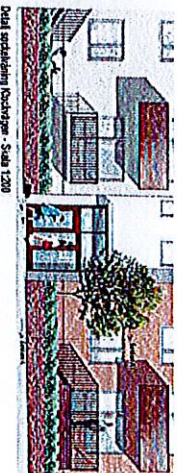
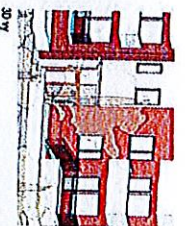
Gården erbjuder flera samlingsstolar för stora eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri mobbleng. Sneharnslek med sandlåda och lekredskap finns i anslutning till stötpatserna.

Närmast avgränsande villor är gården ej undertryckt. Här modelleras marken med en mjuk övergång till avgränsande fästgjuleter för att skapa en spännande brynzon med möjlighet till hög biologisk mångfald och ett rikt fågel- och insektiv. Vegetationen har en fruktäskande karaktär och här finns minst 3 större träd av sollära kvävlärl för att avgränsa mot grannfastigheten. Här rymms också en mer informell och naturinspirerad lekryta. Denna yta hanterar fästighetens dagvatten och här tillåts stående vatten vid stora regn. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minst sammanlagda effektiva volym om 17 kubikmeter. Längst i norr finns ett par parkeringsplatser för besökande.

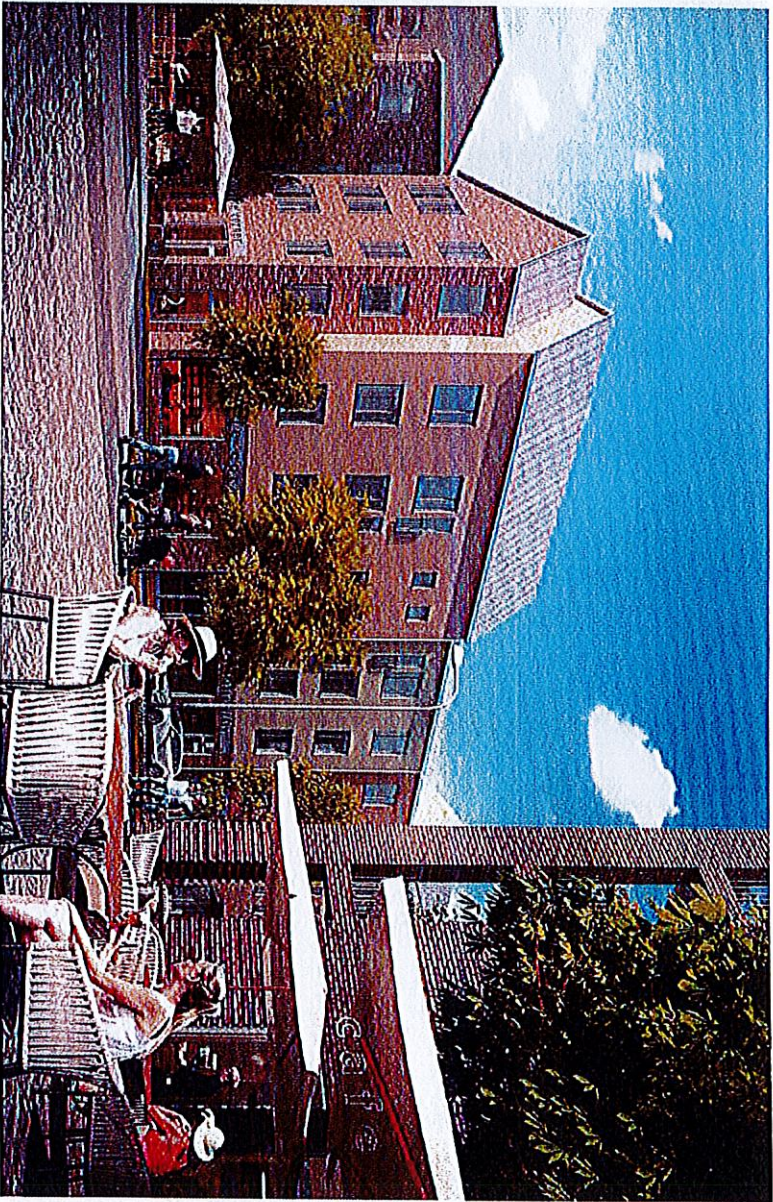
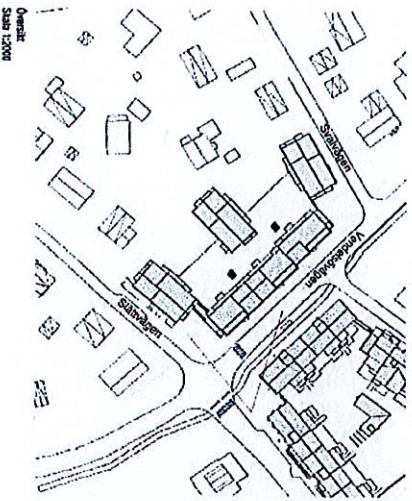
De privata uteplatserna är väl tillagna och ligger inbäddade i planteringsstolar med avskalade vegetation.

Alla större vistelsestolar, lekstolar och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med tegel eller stjernmjöl.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lyses upp med pollare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelsestolar och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis sollära träd och andra rumsbildande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestaltningen.



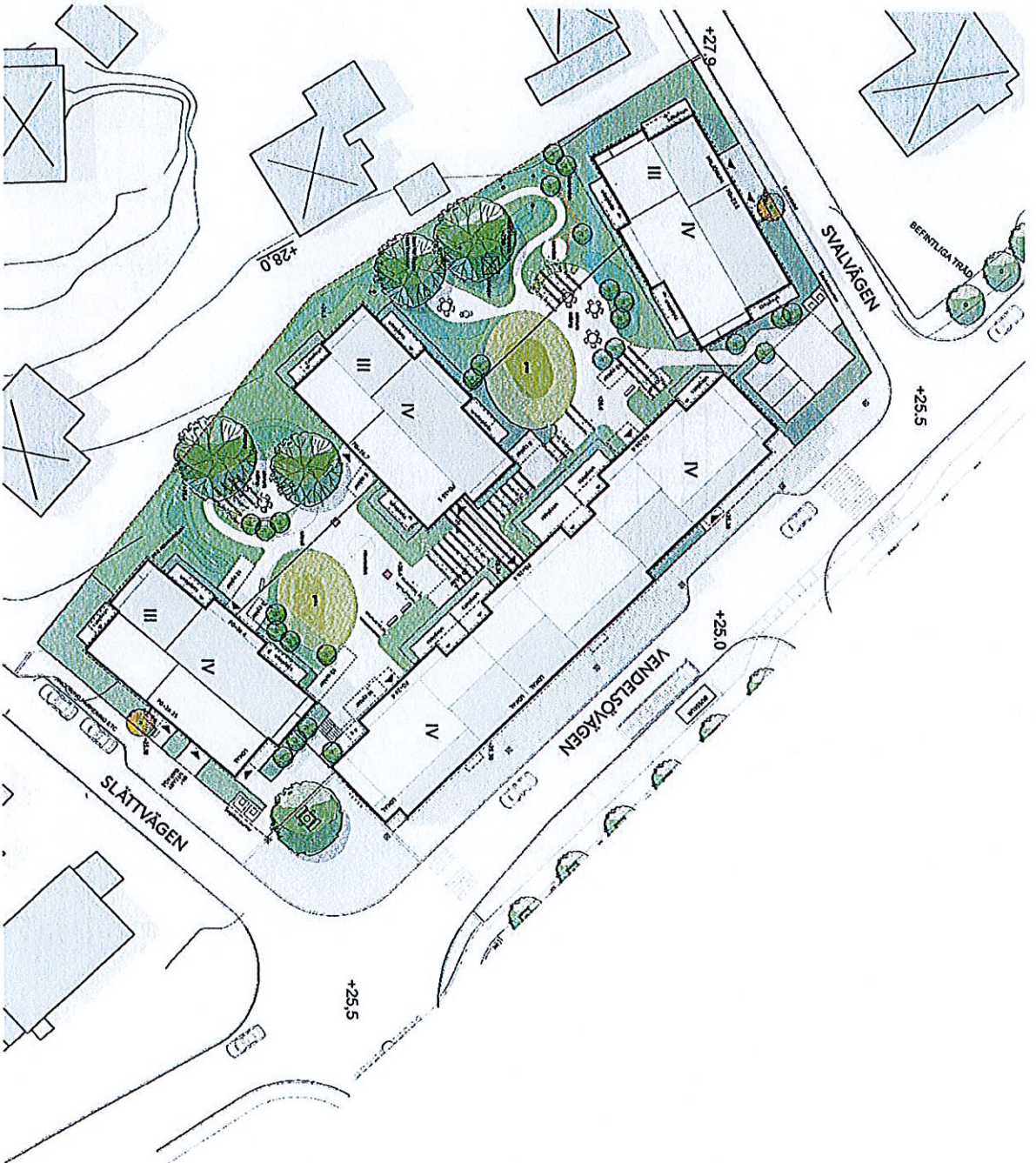
06. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST



Västra kvartalet och lilla Östra kvartalet i Berg.
Kommunen är ansvarig för att bygga, ägga, underhålla och förvalta utvecklingsområdet i Berg. Utvecklingen i Berg är ett samarbete mellan kommunen och byggföretaget BOCENTER. De mest intressanta och utvecklingsbara delarna i Berg är byggda av byggföretaget BOCENTER.

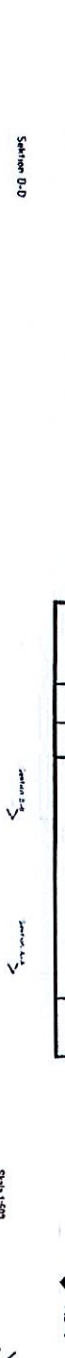
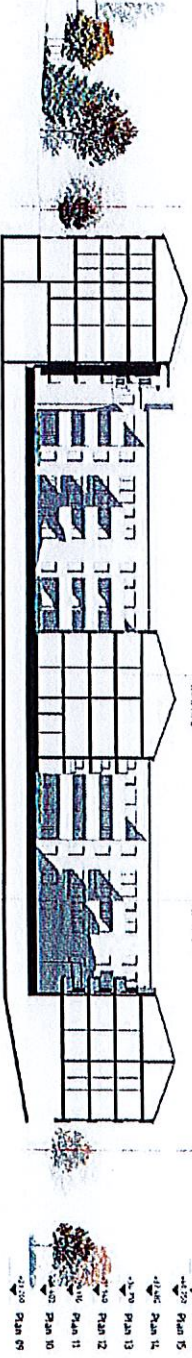
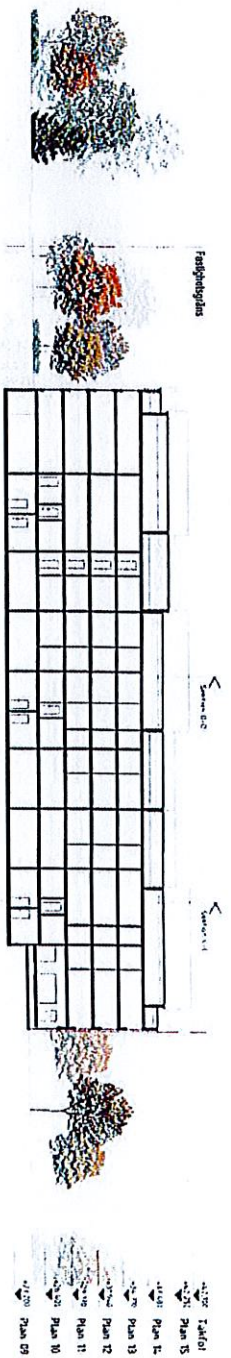
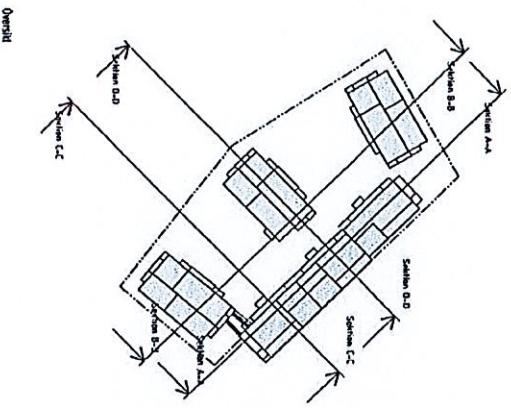
Handwritten marks: "2" and "2"

ILLUSTRATIONSPLAN

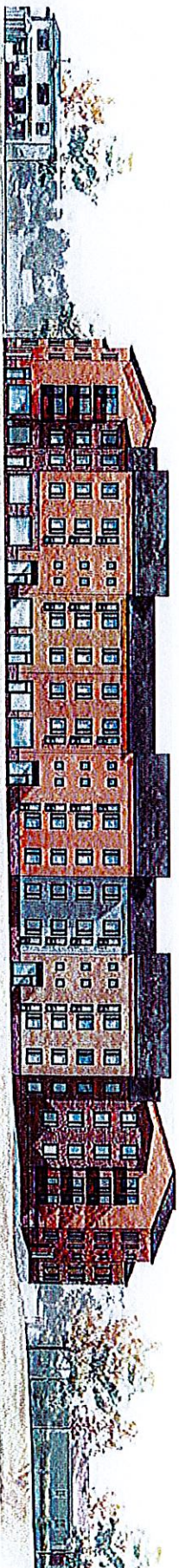


JK

SEKTIONER



Handwritten marks: '22' and '21'



Fasad mot Vendelsögrönan
Skala 1:400

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svavvägen, Vendelsövägen och Stålvägen. Det består av fyra byggnadskroppar i tre-fyra våningar. Mot Vendelsövägen vetter den byggnadskroppen som är mest avårig och består av fyra våningar. Mot de mindre gatorna, Svavvägen och Stålvägen, ligger mindre byggnader som trappor ner till tre våningar mot den angriparande villabebyggelsen. I kvarteret finns även ett mindre gårdshus som nås via gatuhuset mot Vendelsövägen.

Huskroppen mot Vendelsövägen har en inskjuten del i londen av Kloockvägen. Detta förtydligar mötet med kvarteret på motsätaende sida.

Längs Vendelsövägens södra del och mot torget i sydöstra hörnet finns det lokaler. Östra delen av gården är underbyggd med ett gemensamt garage som nås av samliga trapphus. Nedarten till garaget sker från Stålvägen.

Kvarteret är genomgående utfört med putsade fasader i ett antal jordfärger för att smälta in i den omgivande bebbyggelsen. Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Undantaget är byggnadernas gavlar mot torget samt i mötet mellan Svavvägen och Vendelsövägen som utförs i melerat tegel i samma färgskala som putsen. Sockelväning vid lokaler och kvarterets entréer utförs också i tegel vilket ger en yttierigare detaljering i de delar man kommer nära till.

Byggnadskropparna är medbrutna till mindre enheter genom variation i putsstrukturen. Detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Fönstersättningen är strikt och därmed bidrar till småskaligheten. Samliga lägenheter har tillgång till balkongterrass och/eller fransk fönster för att dra nytta av den sydvästvända gården och den lummiga omgivningen.

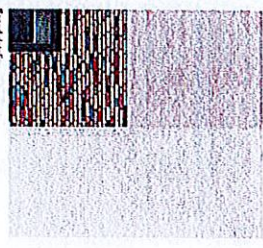
Tak utföres med färsad handläggt ljusgrå plåt och i taklandskapets högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hissloppar. Entrépartier, lokalpartier, fönster och fönsterterrasser utförs i aluminium i en neutral grå kulör. Balkonger och franska fönster har pinnträcken i kulör lika fönster.



Fasad mot Svavvägen
Skala 1:400



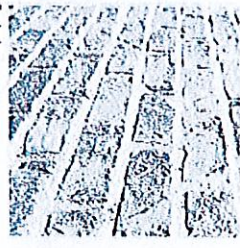
Fasad mot Stålvägen
Skala 1:400



Fasad tegel
Skala 1:100



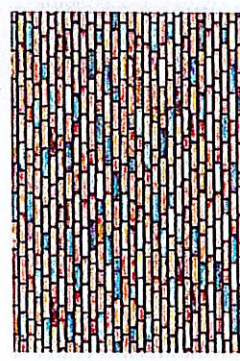
Putsfärg



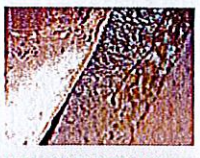
Tegelbaser



Därradets varma jordfärger



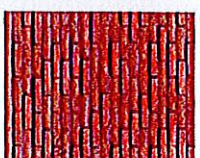
Tegelbaser - bestyckning



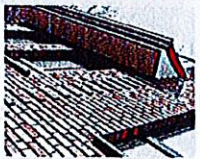
Lerauts tegelbaser



ABACUS



Vandens tegelbaser



BOEENTER



ÄWL Landskap



LINDBERG STENBERG ARKITEKTER

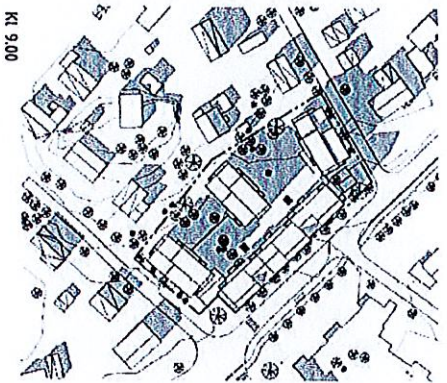
JK

JK

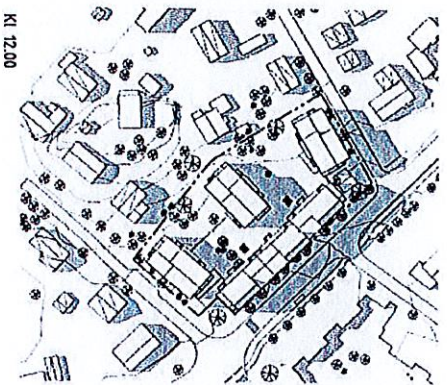
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

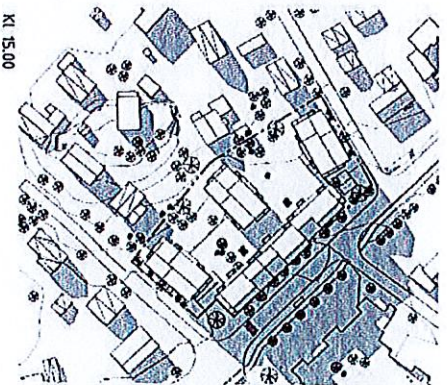
VÅR / HÖST DAGJÄMNINGEN 21 mars / 21 september



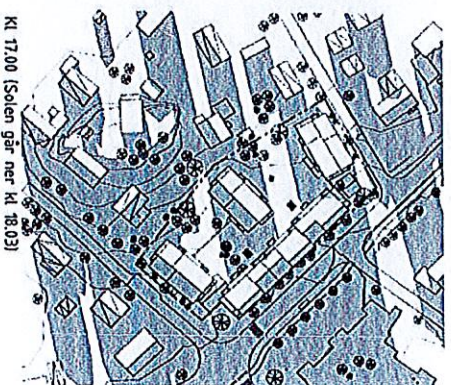
KI 9.00
SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



KI 12.00



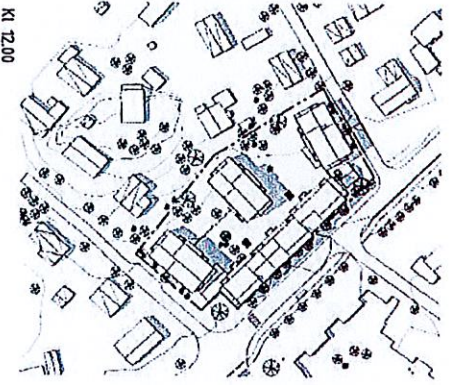
KI 15.00



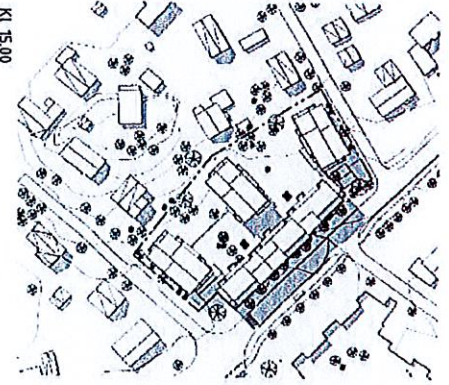
KI 17.00 (Solen går ner KI 18.03)



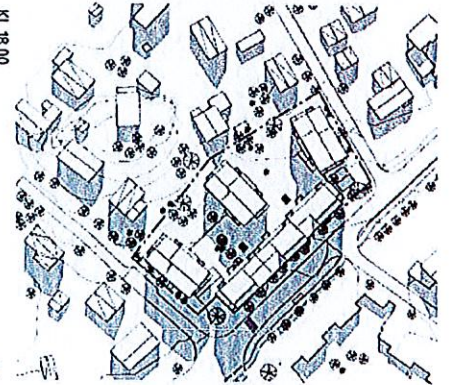
KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



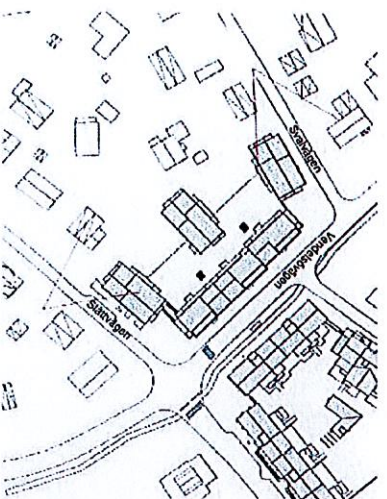
KI 18.00

7.1
2

VYER



Vidare bevakats våren del av den Stenbjörnen



Vidare bevakats våren del av den Stenbjörnen

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykelparkering för 1-2 Rök, 3 cykelparkering för 3 Rök och större. Cykelparkering löses i cykelrum i källaren kopplat till trapphusen samt på gård. Minst 70 % av cykelparkeringarna utlöses väderskyddade.

PERSONBIL

P-plat: 0,4 för 1 Rök och 0,5 för 2 Rök och större samt 0,5 för lokaler inklusive besöksparkering för boende. Samtliga kvarters P-platser ligger i garage. Besöksparkering till boende planeras med två p-platser på kvartersmark mot Vendelsövägen.

VAROR

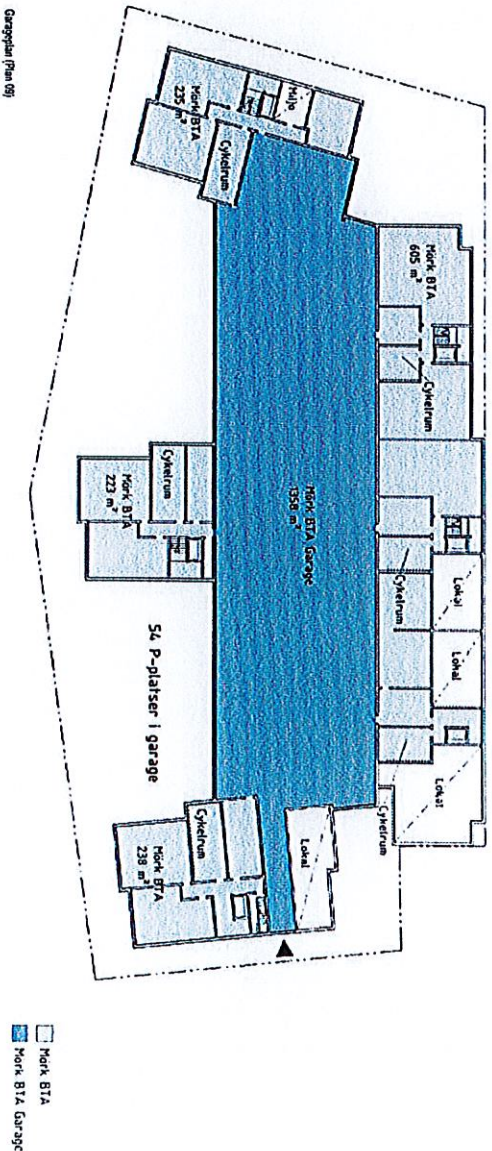
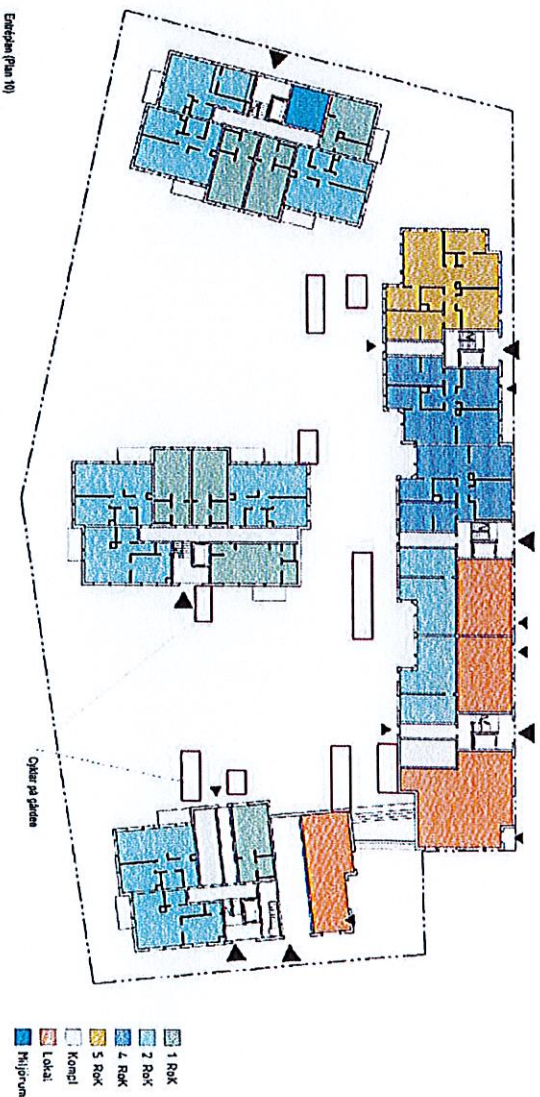
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Vendelsövägen.

AVFALL

Hushållssopor hämtas i nedgrävda kassetter på två platser, vid Svalvägen och Kärrvägen. Sortering av förpackningar sker i miljörum placerat i byggnaden mot Svalvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSÄTSATSER

Brandräken kan nå belyggselen från omgivande gator och utrymna lägenheter som vänder sig mot gatan med steglil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med båbara stegar ca 50 meter från uppställningsplats på Svalvägen respektive Ståtkvägen. Garaget utryms via trapphus och garageport.



22



Enkelt



Urban lek



Från lek



Från lek



Odling



Rekl

GÄRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gågrytan.

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varsligt entréträd av egen trädart för att ge en personlig och genkännande känsla till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt stilmöjlighet. Vid några gavelväggen finns uteplatser som delvis mblar förgårdsmarken, dessa ligger något upphöjda och avskiljs med planteringar samt genomskåda räcken.

BOSTADSGÅRD-Koncept

Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsövägen. Stråket sammanbinder också gården med torngatan och parkeringsgatan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelsezoner av en mer urban karaktär, med handgjorda ytor för ex. bollsport, cykeluppsällningar samt soliga sittplatser. Mot villakomplexet går gården successivt mot en trädgårdsläk och grönnare karaktär. Här ligger lek och samlingsplatser inbäddade i grönska och här möjliggörs för synlig infiltration av dagvattnen. Gård utformas med magasinshenigar för fördrojning av dagvattnen av en minsta sammanlagda effektiva volym om 27 kubikmeter.

Delkommunikativa stråket inryms under en pergolastruktur och inrymmer både sittplatser under grönska, cykelparkering och tillgänglig passage under lek till gårdshuset.

Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sällagen. Här finns lösa bord och stolar för fritidsbering samt två fasta grillplatser. De mer trädgårdsläsa och lummiga utemiljerna kantas av fruktträd och bärbuskar. I närheten finns odlingsränder och drivbänkar. Här finns också ett trädgårdsskyl för mindre reiskap. Gården erbjuder två typer av lek, dels naturlek med sandlåda och lekredskap som sammanbinds av en tillgänglig slinga i kuperad miljö, dels lek av mer urban karaktär med flyttbara möbler, ett baskinmal och plats för informell "häng". Anslutning till naturleken placeras fågelhokkar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst

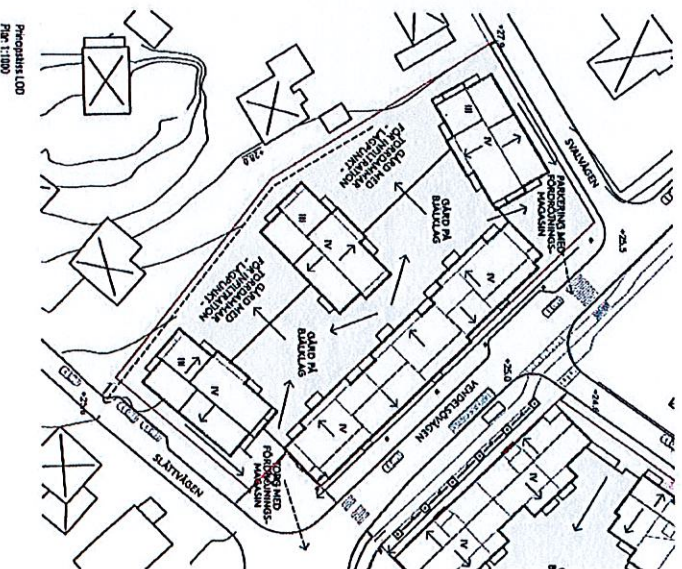
4 träd av solitär kvalitet.

De privata uteplatserna är väl tilltagna och ligger inbäddade i planteringsytor med avskiljande vegetation.

Alla större vistelseytor, läytor och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är betongsten med fog eller stenmjöl.

Gården är delvis underbyggd med garage vilket inte syns i gårdskulturlinjen, inga synliga kanter upplevs på plats. Där gården ej är underbyggd modelleras marken för att möta angränsande fastighet. Modeleringen skapar spännande och vackra rum och möjliggör för synlig infiltration och fördrojning av dagvattnen. De översvämningssbara ytomna planteras med naturlig flora av exempelvis luktängskaraktär.

Gården ges en omsorgsfull belysning. Huvudstråk och entréer lysas upp med polare och/eller stolpar. Mjuk stämningbelysning vid vistelseytor och lek kompletteras med effektbelysning vid exempelvis solitära träd och andra rumsliggande strukturer. Entréer ut mot gata har även de en mjuk och välkomnande belysning integrerat i gestalningen.



Prognosritning LOD
Pår 1:1000

yc

7L

07. KOMMUNENS ÅTAGANDEN

GATURUM

Kommunen ser över möjligheten att i samband med berörd detaljplan för Bostäder vid Södergården testa upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fotgängare, cyklistar samt kollektivtrafik i och i anslutning till detaljplanområdet.

Ytor för olika trafikslag avgränsas genom olika markbeläggning eller markeringar i mark med fris eller färgsättning för att främja god orientering och säkerhet. Kansliener utförs i grant.

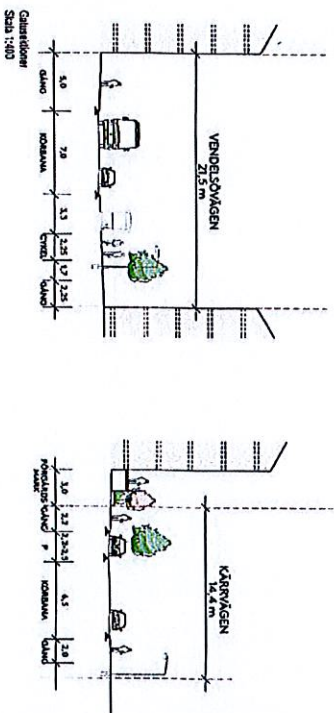
Vendelsövägen utökas inom planområdet med gång- och cykelbana på dess östra sida för att man skall kunna cykla trafikskilt längs med Vendelsövägen. Vendelsövägen föröses med ny belysning. Kommunen ser i samband med detaljplanarbetet för Bostäder vid Södergården över möjligheten till en dubbelriktad cykelbana i förhållningen mot Kumla skola och Aleplan. Detta hanteras vidare inom ramarna för program för Tröllbäckens centrumutveckling. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om bussstallplatsen.

Längs Klockvägen och Kärrvägen i anslutning till planområdet planeras gångbanor för att fotgängare skall kunna röra sig i området skilt från biltrafik.

Kommunens åtaganden, innefattar en utformning av gatunummen som medför framkomlighet för boogebuss längs Kärrvägen och Vendelsövägen. Befintlig bussstallplats behålls i befintligt läge för att kunna förse området med goda kollektivtrafiktjänster.

Längs Kärrvägen och Stålvägen tillskapas kommunen P-platser för korttidsparkering för besökande till verksamheter. Vrutransporter är lokalerade till Kärrvägen och Vendelsövägen.

Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till gatutråd längs Kärrvägen och Vendelsövägen.



TORGTYOR

Inom detaljplanen planläggs 2 torgtyor vars syfte är att möjliggöra för utomhusvistelse i nära anslutning till verksamheter och kollektivtrafik. Torgtyorna ges en likartad gestaltning. Torgen ges en öppen och fri utformning för att möjliggöra förelser i alla riktningar över dem.

Markmaterial utförs med naturen, betongplattor eller betongmarksten och får ha konstnärliga inslag.

Torgen möbleras med soffor/bänkar, papperskorg och cykelställ. Kommunen utreder under vidare arbete möjligheten till ett träd på vardera torgyta.

Torgtyorna föröses med stolpmastbelysning samt eventuell elfektbelysning av möbler och träd.

KONST

Inom projektet avsågs en del av intäkterna till konst.

Konstverket bör fungera som ett riktmärke för trafikanten eller utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen integrerat i form av markorster, belysning eller möblering på torgtyor. Konsten kan också vara något mer av en skulptur som placeras på platsen.

Placering och utförande utreds vidare tillsammans med en arbetsgrupp bestående av planerare, landskapsarkitekt och konstnär.

WATTEN OCH AVLOPP

Kommunen tar tillsammans med byggherrar fram anslutningspunkter för va-anslutning för berörda fastigheter. I samband med genomförandet förläggs vid behov dagvattenledningar med klar kapacitet för att klara flöden från berörda områden. En omfångning samt förlängning av ledningar kommer även delvis att ske.



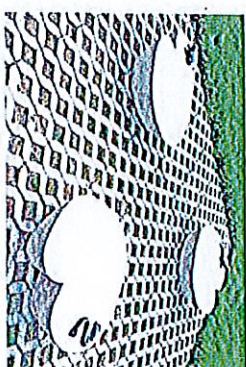
Exempel på torgtyor, från Marie Söderl, MSP



Exempel på fris av natursten



Exempel på stolphur
Tillverkad av Henner Östman, Tryna och stadsgrupp



Exempel på stolphur
Påsten, Östen, Ömer av Cecilia Bergvall
;Bakom tornet, Vilhelm 2012

72
76

08. ÅTGÄRDER INNAN OCH UNDER BYGGSKEDET

ETABLERING

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartsöringar för byggrätk, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark och i annat fall på lämplig plats i området eller överenskomme med kommunen.

TRANSPORTVÄGAR

En riskanalys för byggrätk ska genomföras innan byggstart och redovisas för kommunen. Eventuella åtgärder som berör kommunala gator eller andra allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen innan de vidtas.

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikordningsplan. Trafikanordningsplanen ska säkerställa att bl.a. den gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggrätk till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen i enlighet med upprättad trafikordningsplan.

BYGGSKILTNING

Från det att arbeten startar skall Exploatörerna kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena.

SKYDDÅTGÄRDER, SPRÄNGNING SCHAKTNING

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsställande arbete. Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsställande arbete och eventuell sprängning utförs.

Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

SKYDD AV VEGETATION

Arbeten mot grannfästigheter i närhet av träd och buskar ska utföras på ett sådant sätt att vegetation med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga.