

09. PROCESS

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna släms av mot avtal och kvalitetsprogram.
Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsäktligtgårdar samt ekonomi görs.
Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.
Ansvarig och sammanställande: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)
Delagande: Byggherre

2. INFÖR BYGGLOVSANSÖKAN

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.
Ansvarig: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

3. BYGGLOVSPROCESSEN STARTAR

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, inrättingslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.
Ansvarig: Byggherren

4. I SAMBAND MED TEKNISKT SAMRÅD OCH STARTBESKED

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR:s föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.
Ansvarig och sammanställande: Kommunen (bygglov)
Delagande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. KONTROLLERAR ATT ÖVERENSKOMMA SKYDDSATGÅRDER FINNS PÅ PLATS

Del kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggsängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skydd för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att älgårderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.
Ansvarig och sammanställande: Byggherren
Delagande: Kommunen (exploatering, bygglov)

6. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som ges. Kommunens projektleddare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.
Ansvarig och sammanställande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)
Delagande: Byggherren

10. GODKÄNNANDE AV ÅTAGANDENA

Härmed intygas att Näsby 4:1159 AB (Abacus) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Härmed intygas att bryggeriet Brf Eip 15 (BoCenter) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort, datum

.....

Ort, datum

.....

För Tyresö kommun

.....

För Tyresö kommun

11. CHECKLISTA

BEBYGGELSE

☐ Huskrokar utförs med variation i nöckhöjd och fasadkuifr med syfte att förstärka den visuella vertikala indelningen	GÄLLER
☐ Fasad utförs i puts, tegel eller klinker	Alla
☐ Sockel mot Vendelsövägen samt vid tåg mot Kärrvägen och Slättvägen ska vara av tegel eller klinker	Alla
☐ Bostäder ska ha huvudentré från gatan	Alla
☐ Byggnader ska utformas med sadeltak	Alla
☐ Tak får ej utföras med koppar och omålad zink	Alla
☐ Höjdskillnader mot gata las upp av trappning i fasad där så behövs	Alla
☐ Utvändiga trapphus för bostäder får ej finnas	Alla
☐ Tekniskrymmen ska inte placeras på tak	Alla
☐ Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Dilatationsfogar tillåts i de fall de döljs bakom stuprännor eller likvärdigt	Alla
☐ Murar vid upphöjd förgårdsmark ska utföras med tegel likt sockel mot Vendelsövägen	Alla
☐ Val av kulör ska vara i dämpade varma jordfärger enl palett i kvalitetsprogram, färger släms av med kommunen inför bygglov	Alla
☐ Entréväning som i delajplan regleras som BC1 ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter	Alla
☐ Byggnader ska utformas så att våningar i bostäder inte överstiger 0,3mm/s	Alla
☐ Balkonger, inom på plankartan markerad korsmark, mot Kärrvägen och Klockvägen skall utföras friliggande med en maximal yta per enhet om 15 kvm	Alla

GRÖN DESIGN

☐ Förgårdsmark mot Svalvägen, Slättvägen, Klockvägen och Kärrvägen skall utföras med vegetationsstikt där den ej på grund av tillgänglighetskrav, utplanter eller andra påvisade anledningar enligt lag eller styrande riktlinjer behöver vara annat	Alla
☐ Varje entré mot Klockvägen, Kärrvägen, Svalvägen samt Slättvägen markeras med ett entréträd	Alla
☐ Garage under innergård skall utföras med planterbart bjälklag	Alla
☐ Komplementbyggnader ska ha vegetationsstakadade tak	Alla
☐ Innergård får ej vara asfalterad	Alla
☐ Gärder vilka ligger i direkt anslutning till privata fastigheter ska utföras med växlighet vid fastighetsgräns om minst 2 m (beräknat från gräns) med undantag för gräns mot fastighet 4:1125 där gräns markeras med plank	Alla
☐ På gård planteras minst 3 träd av solitär kvalite stamomläng min 20 cm	Östra kvartret
☐ På gård planteras minst 4 träd av solitär kvalite stamomläng min 20 cm	Västra kvartret

☐ Vegetationsbäddar avsedda för perenner, buskar och träd på innergård ska ha ett minimum av 500mm växtjord	Alla
☐ Vegetationsbädd för gräsytor på innergård ska ha ett minimum av 300mm växtjord	Alla
☐ Gårdar skall rymma plats avsatt för småbarnslek samt möblerad samlingsyta	Alla

GATA OCH TRAFIK

☐ P-norm för cykel: 2 st cykelplatser för 1-2 rok, 3 st cykelplatser för 3 rok och större. 70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd	Alla
☐ P-norm för bil: 0,4 för 1 rok, 0,6 för 2 rok och större. 0,5 för lokal, inklusive besöksparkering för boende	Alla
☐ Parkeringsplatser för boendeparkering ska anordnas i p-garage inom kvartersmark. HKP, bilpool- samt besöksparkering får placeras på gård	Alla
☐ Bilpoolstösning ska erbjudas. I det fall detta ej uppfylls ska en p-norm på 0,8 för 2 rok och större uppfyllas	Alla
☐ 2 besöksparkeringar för boende samt 1 hkp anordnas på gård	Östra kvarteret
☐ Minst två besöksparkeringar för boende anordnas på gård	Västra kvarteret

UTEMILJÖ

☐ Lägenheter i nivå med innergård ska ha en uteplats mot/på denna	Alla
☐ Kvartersmark mot torg utformas så att en visuell gräns finns mellan kvartersmark och torg	Alla
☐ Fastlögtsgräns mot fastlighet 4:1125 skall utföras med plank vilket skall godkännas av kommunen	Alla
☐ Kvartersmarkens höjd ska vid gräns mot angripsande fastlighet 4:397, 4:393, 4:1125, 4:1126, 4:1308, 4:1486 ligga i nivå eller lägre än dessa. Inga höjdskillnader får tas upp med murar e.d	Alla

DAGVATTEN

☐ Innergård skall vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbäddar ytor samt grus/gräs/samning/sand- och barktytor	Alla
☐ Där magasinsöskningar förekommer för fördröjning av dagvattnen skall dagvattnen komma till gavn för anslutande växlighet där så är möjligt	Alla
☐ Kvartersmark väster om Vendeisövägen skall utformas så att en volym av minst 27m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Västra kvarteret
☐ Kvartersmark öster om Vendeisövägen skall utformas så att en volym av minst 17m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Östra kvarteret

TEKNIK

☐ Miljörum ska finnas för sortering av avfall i kärn tillgängligt för fastligheten. Miljörum förträgs mot Svalvägen	Västra kvarteret
☐ Möjlighet till sortering av avfall i kärn ska finnas för fastligheten. Nedkast förträgs mot Kloackvägen	Östra kvarteret
☐ Soppkassur för hushållsavfall skall placeras med max 50 m från entré samt max 6 meter från uppsamlings sopbil	Alla
☐ Garageventilation skall placeras så att denna inte stör angripsande fastligheter	Alla

GÄLLER

Alla

Alla

Alla

Alla

Alla

Alla

Alla

Östra kvarteret

Västra kvarteret

7.6

7.2

GENOMFÖRANDE

☐	Innan byggsstart skall en etableringsplan upprättas som skriftligen skall godkännas av kommunen	Alla
☐	Risicanalys för byggtrafiken ska genomföras innan byggsstart. Eventuella åtgärder som berör allmän plats ska godkännas av kommunen	Alla
☐	Närliggande byggnader och andra konstruktioner ska besiktigas innan vibrationsstärkande arbete och eventuell sprängning utförs	Alla
☐	Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsstärkande arbete	Alla
☐	Inifrån schakt för garage och under byggskelet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde	Alla

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

☐	Kommunen tillgodoser kantstens-/gatuuppkäring för kortare stopp vid Slättvägen och Kärrvägen	Kommunen
☐	Kommunen tillgodoser angöring för leveranser vid Kärrvägen samt Vendelsövägen	Kommunen
☐	Kommunen tillgodoser framkomlighet för boogiebuss längs Vendelsövägen och Kärrvägen	Kommunen
☐	Kommunen ansvarar för utsmyckning av det offentliga rummet i samarbete med konstnär	Kommunen
☐	Kommunen förbättrar framkomligheten för fotgängare och cyklister inom och delvis i anslutning till planområdet	Kommunen
☐	Kommunen lägger om, förlänger samt dimensionerar vattenledningar inom och i anslutning till planområdet	Kommunen

GÄLLER

Alla

Alla

Alla

Alla

Alla

Kommunen

Kommunen

Kommunen

Kommunen

Kommunen

Kommunen



Datum 2017-01-10
Tid 18:30–19:20
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

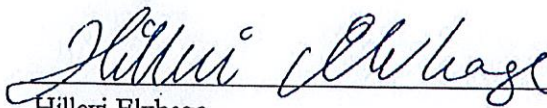
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

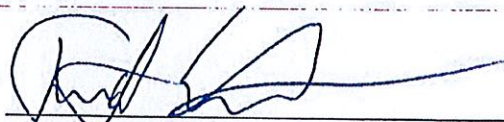
Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2017-01-16

Paragrafer 1 – 6, 8 – 18

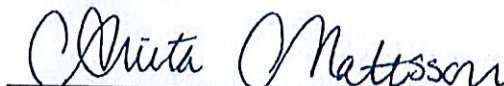
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2017-01-10
Datum då anslaget sätts upp 2017-01-17
Datum då anslaget tas ned 2017-02-08
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

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

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande

Anki Svensson (M)

Andreas Jonsson (M)

Dick Bengtson (M)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Leif Kennerberg (KD)

Kristjan Vaigur (S)

Jannice Rockstroh (S)

Carl Johan Karlson (S), §§ 1-4 och 6-18

Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S) under § 5

Marie Åkesdotter (MP)

Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)

Peter Odelvall (M)

Annika Henningsson (M)

Anna Steele (L)

Mats Larsson (L)

Helen Dwyer (C)

Anna Lund (KD)

Anders Linder (S), från och med § 2

Peter Bylund (MP)

Inger Gemicioglu (V)

Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen

Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen

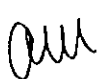
Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 12

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

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 7
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
 Robert Skölin, politisk sekreterare, M
 Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
 Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Helene Bergström, flyktingstrateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 1

Frånvarande

Karin Ljung (S)

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

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

Justerandes 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 understrukt 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

ff ff 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

for R am



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

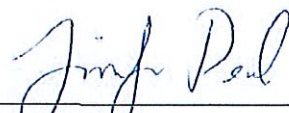
Beslutande Se närvarolista .

Övriga deltagare Se närvarolista

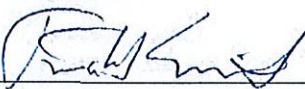
Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

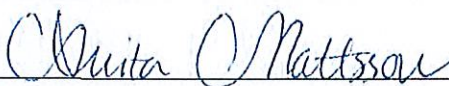
Sekreterare


Jennifer Peel

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande

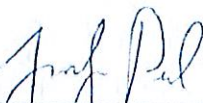

Anita Mattsson

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

am

JP

Utdragsbestyrkande



Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink.A handwritten signature in blue ink.A handwritten signature in blue ink.

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
Carolin 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, Stadsbyggandsförvaltningen
Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen
Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggandsförvaltningen
Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggandsförvaltningen
Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggandsförvaltningen
Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggandsförvaltningen
Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggandsförvaltningen
William Alkén, Koordinator, Stadsbyggandsförvaltningen
Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggandsförvaltningen
Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggandsförvaltningen
Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggandsförvaltningen
Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggandsförvaltningen
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

Exploatören

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

Org nr 212000-0092

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 TVÅHUNDRAÅTTIONIO TUSEN SJUHUNDRA FEMTIO (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 godkännt 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:

g.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 Markföroreningar

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.

7.4

§ 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.

§ 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 byggtrafik 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

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen. Exploatören ska innan byggnationen påbörjas utföra en riskanalys för byggtrafiken 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 byggtrafik som exploateringen genererar.

Risakanalysen 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 Brandförsvar

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 erlagga 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)

§ 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 LAUTHÉN
Torbjörn Palmberg
Torbjörn 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

Solna 14/11-16

För BoCenter i Stockholm AB

.....
[Signature]

Ort/datum

Stockholm, 16.11.11

För Lund Solution AB

.....
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 lantmäteriåtgärder 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 Brf ELP 15, Solna
16.11.11
Johan Lund

Johan Lund

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

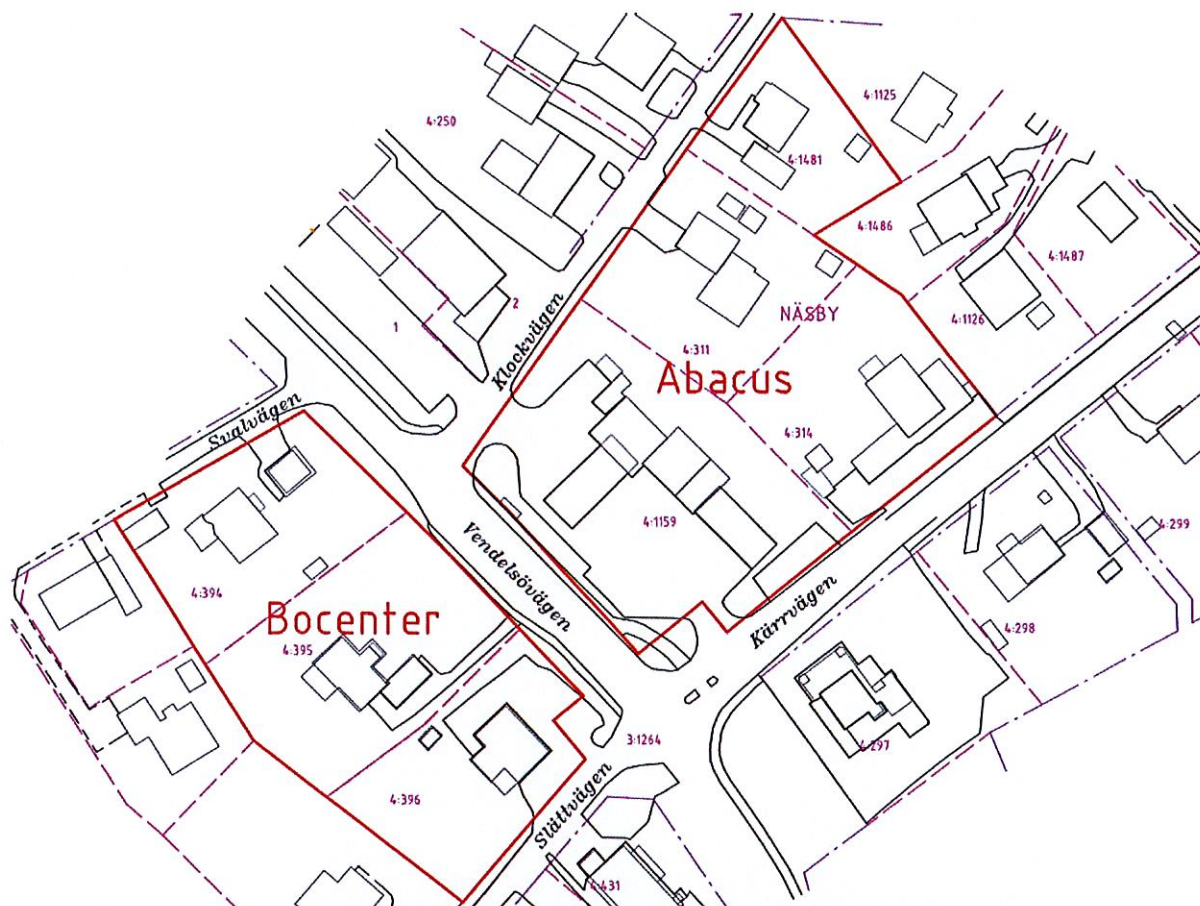
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

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	

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

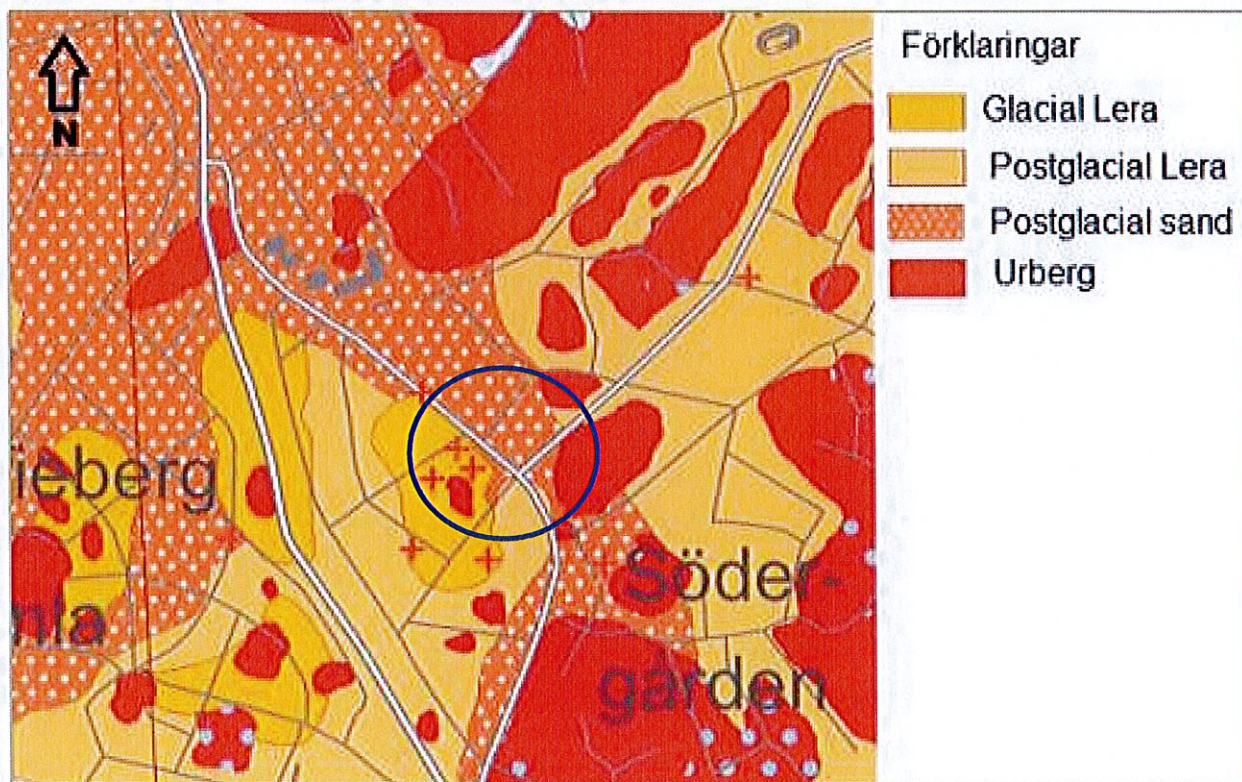
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

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 vandringshinder 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.

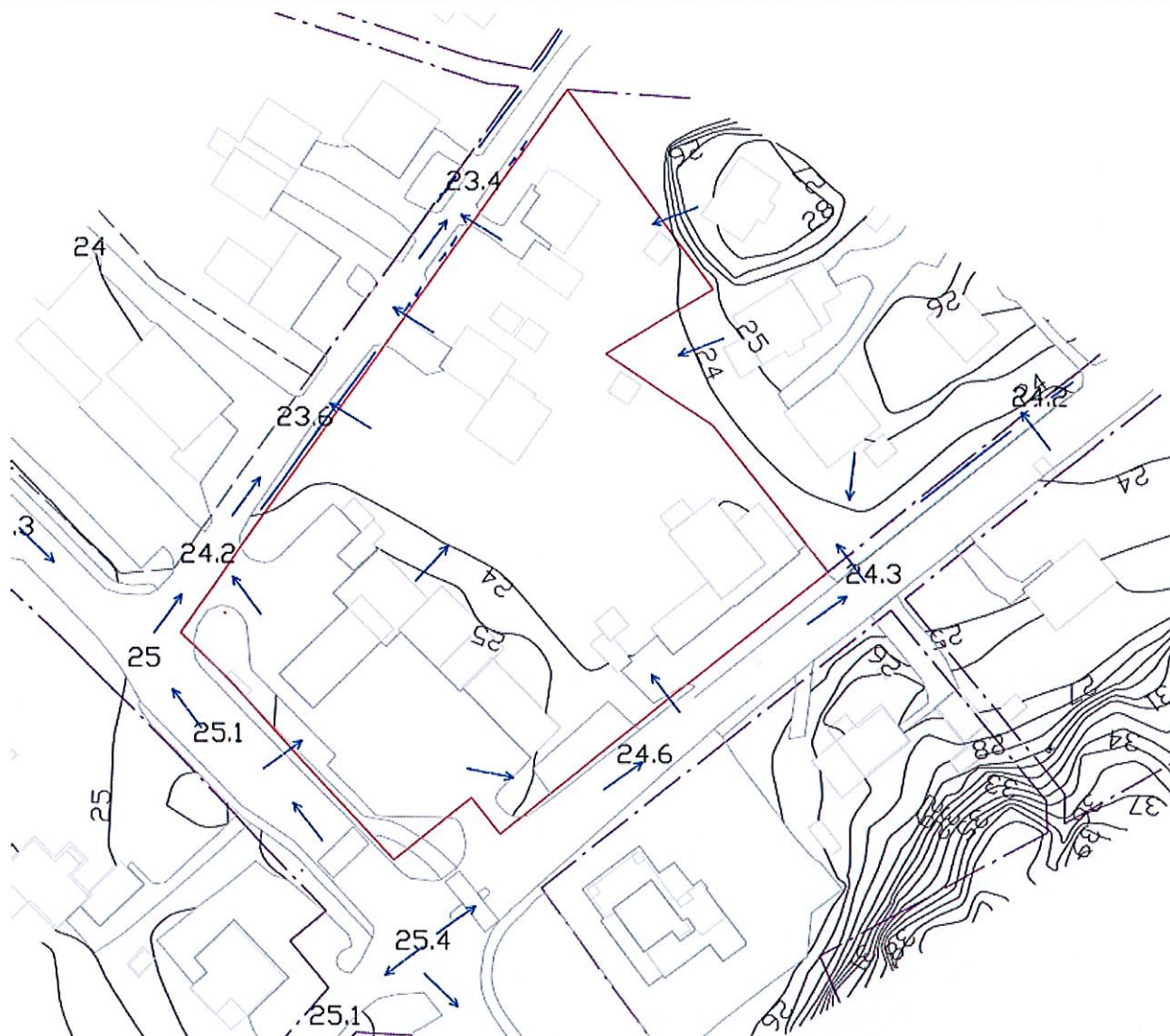


Figur 3. SGUs jordartskarta över området. Utredningsområdet ligger inom ringen i figuren.

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	



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.

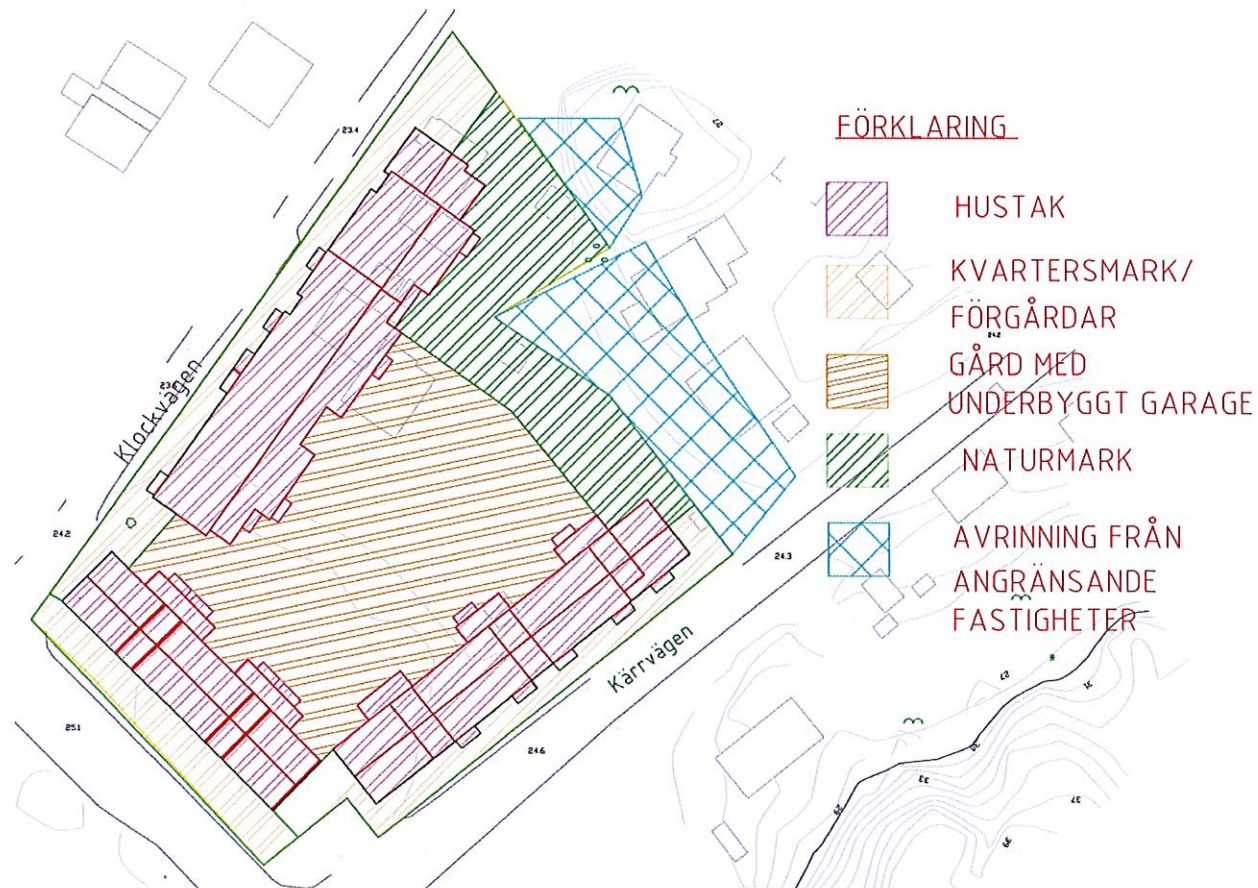
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

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 genomsläpplighet
 - 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. Koppark 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	



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	

Fördröjningsbehov

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

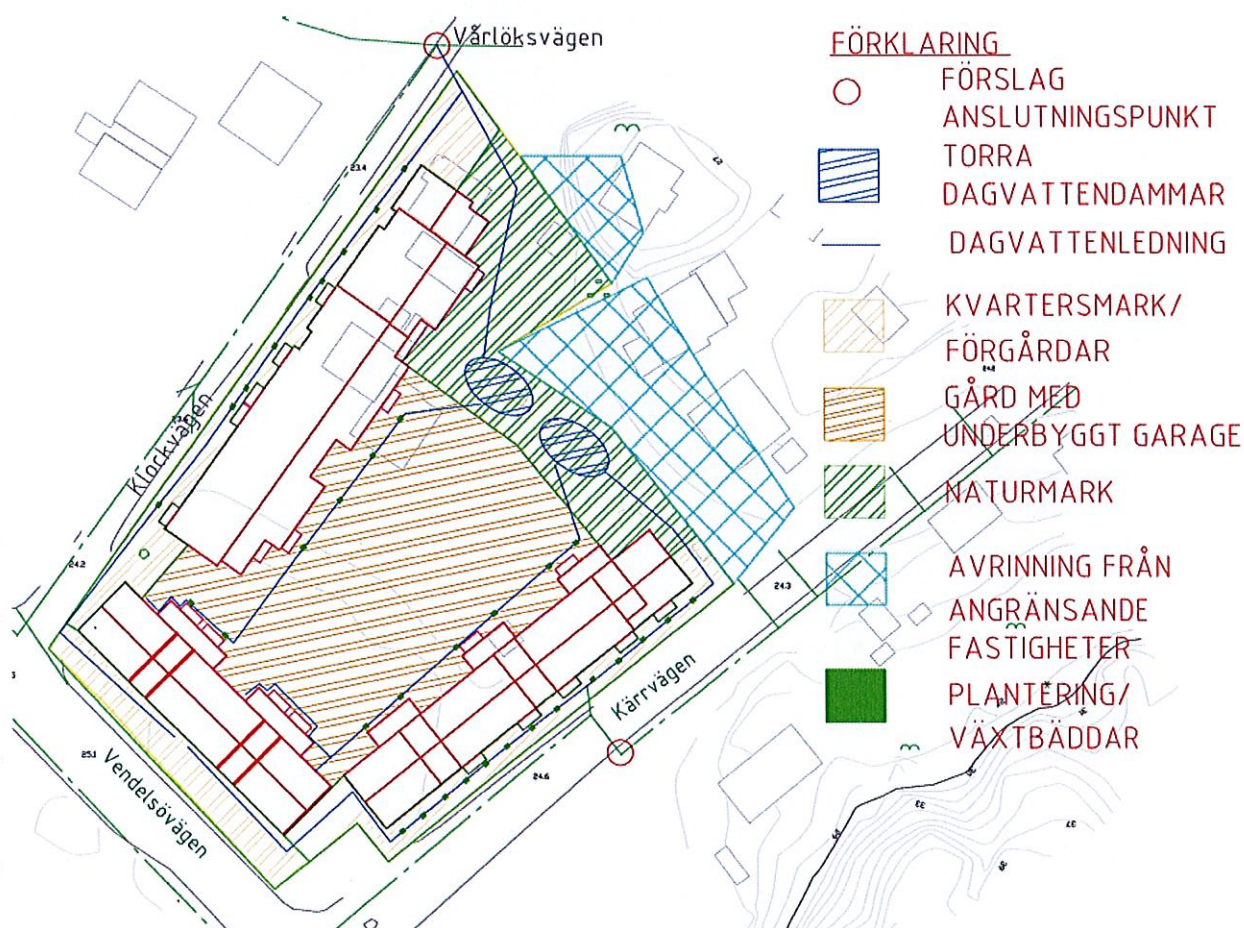
Kapaciteten på dagvattenledningen i Kärrvägen gör att anslutande flöde sammanlagt inte bör överstiga 30 l/s.

Magasinsvolymen 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 anlita landskapsarkitekt (Lisa Runnéus 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	

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 Vårloksvägen 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 ökningar 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	

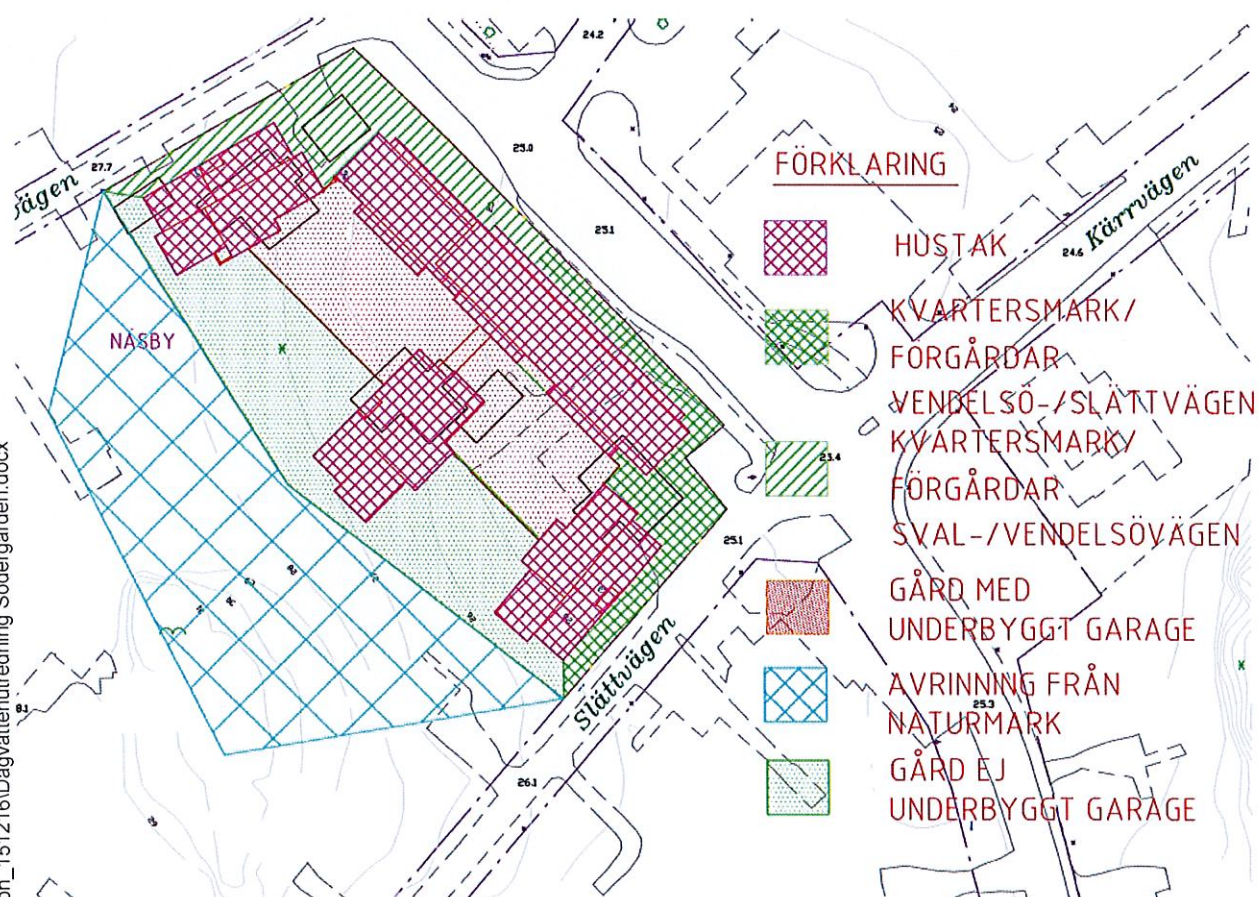
Bocenters område

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 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 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.



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	

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 yttlig dagvattenhantering i form av torra dammar. Den erforderliga magasinsvolymen som krävs för de olika magasinen 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 spillvattenledningar 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	

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	

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.

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 Kärrvägen

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



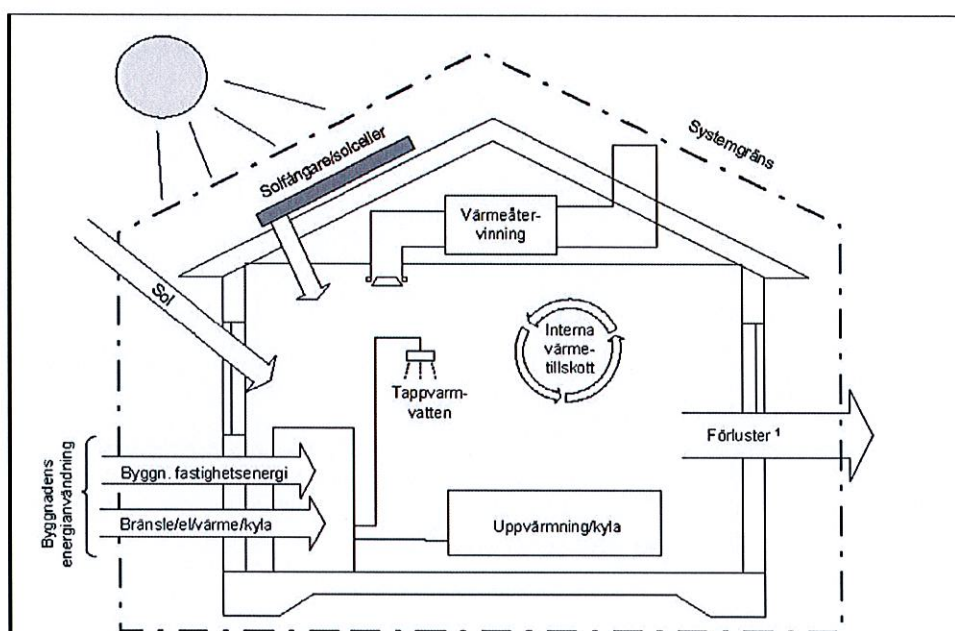
Bild 8. Vy Klockvägen från Vårlökvägen. I misstänkt instängt område.



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	Termer 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.

Energhushållning 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.

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

Ar 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 A_{temp}.

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.

Normalårskorrigerig

Det finns två olika metoder som normalt används för normalårskorrigerig, 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. Normalårskorrigerig 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. Normalårskorrigerig 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.

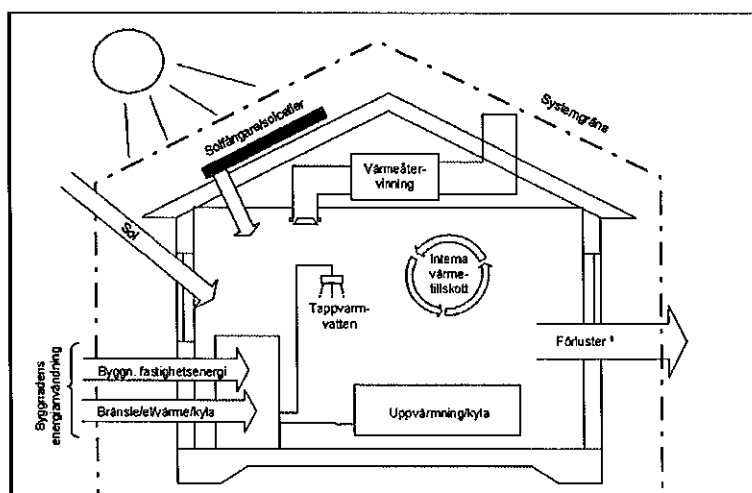
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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 elvärmda, men har elektriska kylmaskiner för komfortkyla ställs också strängare krav på energihushållning.

Bostäder med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för biobränsle

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 m ²	

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 med 1/2-del [redacted]
Vendelsövägen 60
135 53 Tyresö

Lena Christina Kull med 1/2-del [redacted]
Vendelsövägen 60
135 53 Tyresö

överlåter - genom försäljning - till

Köpare Brf ELP 15 med 1/1-del 769621-8051
c/o Bocenter Arenavägen 41
121 77 Johanneshov

Fastighet Fastigheten Tyresö Näsby 4:395
med adress Vendelsövägen 60, 135 53 Tyresö
i fortsättningen kallad fastigheten, med en blivande köpeskilling i SEK:

Köpeskilling [redacted] 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 köpeskillingen på följande sätt:

a. Kontant som handpenning den 8 april 2015 [redacted] kr

b. Resterande kontant på tillträdesdagen [redacted] kr

(På tillträdesdagen upprättas en likvidavräkning med ovannämnda poster specificerade. Av likvidavräkningen framgår exakt vad köparen ska betala kontant på tillträdesdagen.)

SUMMA KÖPESKILLING [redacted] 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 upptagande 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 köpeskillingen.

[Handwritten signatures]

BS02165

1 (4)

- § 5 Belastningar m.m.** Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad till högre belopp än totalt (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.

2k J.L. 2k
2 (4)

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 antingen 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 | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| § 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 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Köparen har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:</div> <div>Säljaren har tidigare fått, tagit del av och är införstådd med:</div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;">☒ Reg bevis säljaren</div> |
| Bilagor | <p>Följande bilagor tillhör köpekontraktet:</p> <p>☒ Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister</p> <p>Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.</p> |

 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* *LK*

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

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

Inskrivningar

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

Inteckningar

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

J.L.
28 d4

Totalt 6 st, kr

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 Biarea: 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
Överläten andel: 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.
[Signature]

KVALITETSPROGRAM

Södergården
november 2016



Västra kvarten sett från Östra kvartets torg



Torgplats vid Östra Kvarten

tyresö kommun

ABACUS

BOCENTER

ÅWL
Landskap

LINDBERG
STENBERG
.ARKITEKTER

72

INNEHÅLL

01.	Kvalitetsprogrammets syfte	3	06.	Västra Kvarteret BoCenter Byggtjänst	16
02.	Godkännande av kvalitetsprogrammet	3		Illustrationsplan	17
03.	Bakgrund och avgränsning	4		Sektioner	18
04.	Byggnaderna i sin omgivning	5		Byggnad	19
	Situationsplan	6		Solstudier	20
05.	Östra Kvarteret Abacus	7	07.	Kommunens åtagande	24
	Illustrationsplan	8	08.	Åtgärder under byggskedet	25
	Sektioner	9	09.	Process	26
	Byggnad	10	10.	Godkännande av åtagandena	27
	Solstudier	11	11.	Checklista	28
	Vyer	13			
	Angöring och parkering	14			
	Gård/Utemiljö, kvartersmark	15			

36 72

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

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Näsby 4:1159 AB (Abacus) och Tyresö kommun för projekt Södergården östra kvarteret.

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §10 i tecknat exploateringsavtal mellan Brf Elp 15 (BoCenter) och Tyresö kommun för projekt Södergården västra kvarteret.

Ort, datum

Sundbyberg 2016 11 11

Näsby 4:1159 AB (Abacus)

Johanna Lund
Johan Lund

För Tyresö kommun

Ort, datum

Solna 16.11.11

Brf Elp 15 (BoCenter)

Johan Lund
Johan Lund

För Tyresö kommun

03. BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Området kring Vendelsövägen i Trollbäcken är i kommunens översiktsplan utpekad 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 stadsmässigt gaturum.

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

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



Ortofoto
Skala 1:1500

PLANOMRÅDESGRÄNS
ANVÄNDNINGSGRÄNS



04. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

Östra kvartalet, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SÖDERGÅRDEN IDAG

Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av småskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbakadragna från gatan och har entréerna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och ljus färgsättning med både indragna och utanpåliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierande småhus och villor med olika karaktär och upplörandeår. Området har en grön och lugn karaktär med trevliga villaträdgårdar och träd längs de större gatorna.

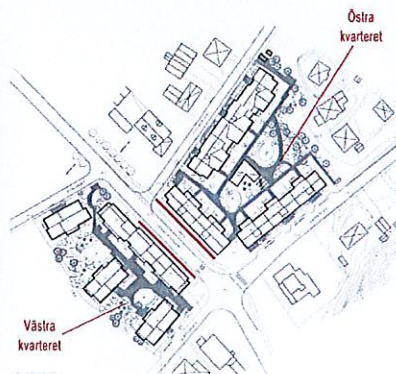
ÖVERGRIPANDE KONCEPT

Den nya bebyggelsen ansluter i form och färg till den intilliggande bebyggelsen. För att ansluta volymerna i skala till det befintliga delas dem in i vertikala delar med varierande takhöjd och kulör. Taket 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 förgårdsmark med planteringar, uteplatser och balkonger.



Referens Tyresö Strandby



Situationsplan
Skala 1:2000



Kulörer: Tyresö Strandby



Östra kvartalet, omgivande byggnader



Västra kvartalet, omgivande byggnader



Västra kvartalet, Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SITUATIONSPLAN



Tid: 2010
Skala 1:1000

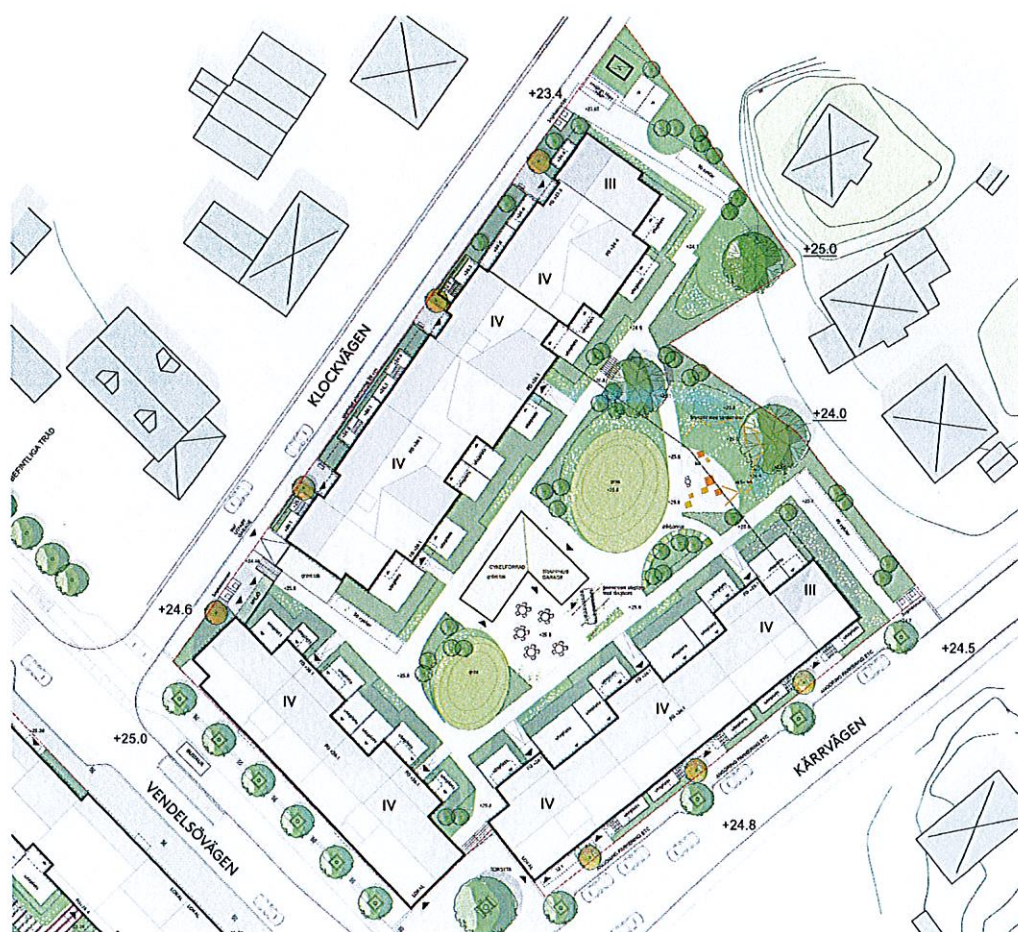
05. ÖSTRA KVARTERET ABACUS



Torgplats vid Östra Kvarteret, fasaden delas de in i vertikala delar med varierande takhöjd och färg. Taket är sadeltak.

72
32

ILLUSTRATIONSPLAN



Skala 1:500

SEKTIONER





Elevation mot Vendelsövägen
Skala 1:400



Elevation mot Kärrvägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Fasaderna utföres i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Prefabricerade betongelement får ej ha synliga skarvar. Kulörer är dämpade varma jordfärger med inspiration från kringliggande flerfamiljshus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongnischerna är fasaden av brunlaserat trä.

Sockelvåningen mot Vendelsövägen ansluter direkt mot gata och innehåller lokaler mot den nya torget närmast Kärrvägen. Sockelvåningen uttrycks med en högre detaljering än fasaden ovan och utförs av tegel eller klinker. Socklar mot Kärrvägen och Klockvägen utförs med puts i varierande kulör anpassad till huvudfasaden.

Taken på huvudbyggnaderna är av grå falsad bandtäckplåt.

Entréer till bostadshusen består av glasade aluminiumpartier i kopparröd färglön. Invändigt är trapphusen individuellt färgsatta och med en välkomnande belysning både inne och ute.

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

De indragna balkonger och uteplatser utföres med pinnräcke för att skiljas från övriga balkonger. Utanpåliggande balkonger har ett räcke av transparent aluminiumnät i brunröd färglön.



Indragen bänkläng med tillåst



Put, brunkulör med skumbak



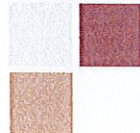
Put, mörk färg



Detaljering i tegelfasad i sockelvåning



Detaljering i tegelfasad i sockelvåning



Dämpade varma jordfärger



Tegelkulör



Rödbrun av brun perforerad plåt



Träfasad vid indragen balkong



Klinker i sockel



Tegel i sockel



Elevation mot Klockvägen
Skala 1:400

76

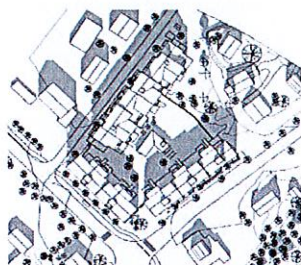
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

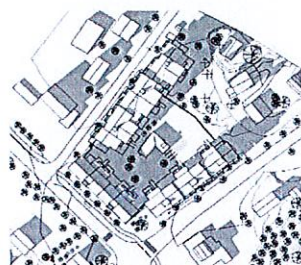
VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00

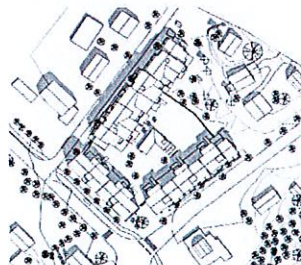


KI 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



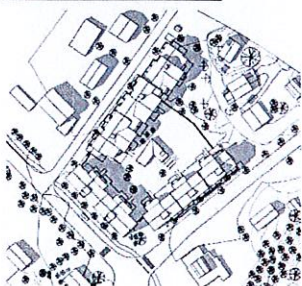
KI 18.00

21 april / 21 augusti (Sommartid)



KI 16.00

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



KI 16.00



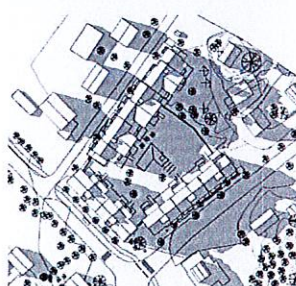
KI 17.00



KI 17.00



KI 19.00



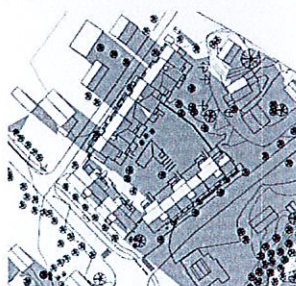
KI 19.00



KI 20.00 (sol går ner 20.19)



KI 20.00

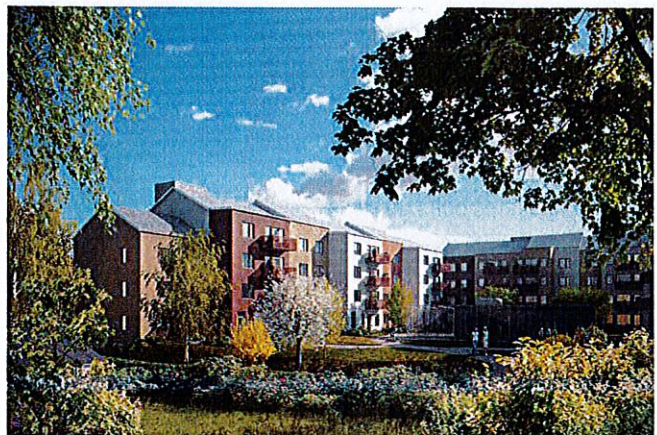


KI 21.00



Skala: 1 : 2000

VYER



Östra Kvartalen bostadsgård. Uppdelade våningar i varierade höjder, grönska på gården



Östra Kvartalen - Trädgårds- och våningsplaner, trädgårdsplan med trappor

56 76

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 förrådsutrymme. Minst 70% av cykelparkeringen är förlagd inomhus eller väderskyddat på gård.

PERSONBIL

Parkeringstal 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 norra trapphusets behov. Ett garage är placerat under gården och det nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. Besöksparkering för boende planeras med två p-platser på kvartersmark mot Klockvägen.

FÄRDTJÄNST/TAXI

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

VAROR

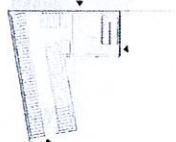
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Kärrvägen nära torgyta.

AVFALL

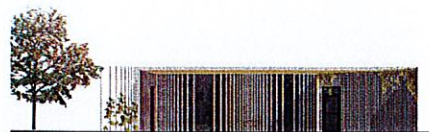
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar finns integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSÄTTER

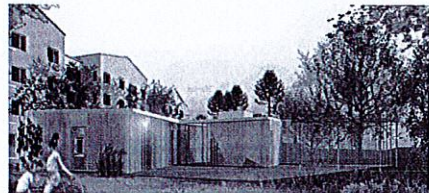
Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbäl. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbarastegar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



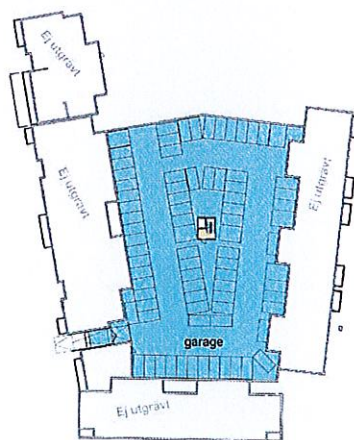
Plan Gårdshus



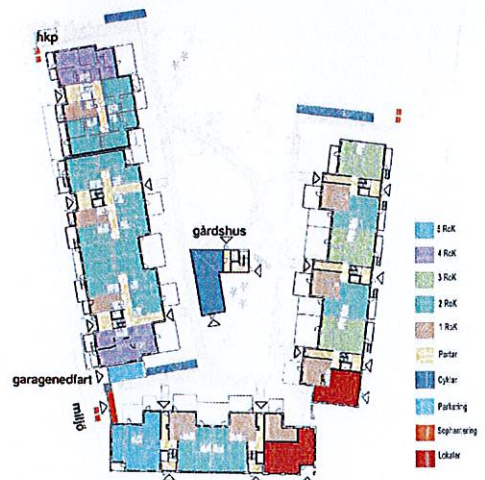
Elevation Gårdshus
Skala 1:200



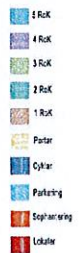
Perspektiv vy Gårdshus



Garageplan Plan 08



Etiskplan Plan 18
Skala 1:500





Principals LDC

06. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarteret sett från Östra kvarterets krog.
Kvarteret är pendl i flera parter som bryter ner staden, detta förändrar av det vanliga bostadsområdet i Bjergs bostadsområde.
De murade gränserna och andra vägar med bolder ger tyngd och en tydligare struktur.

26 27

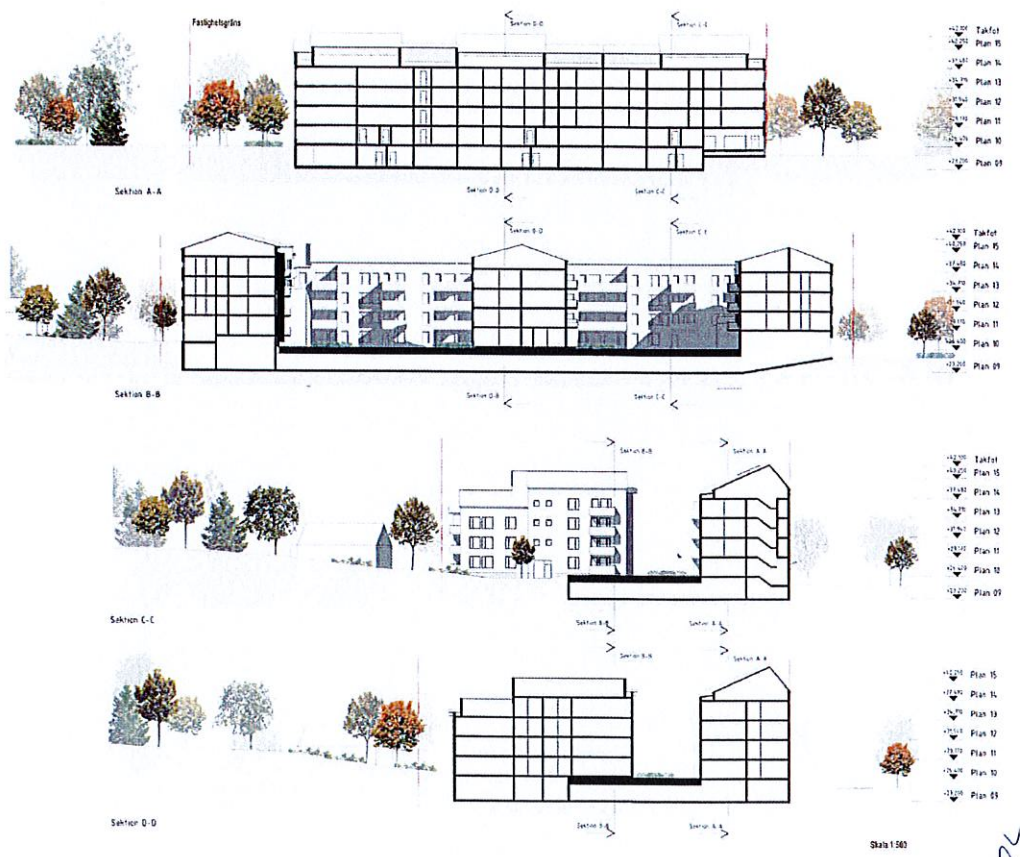
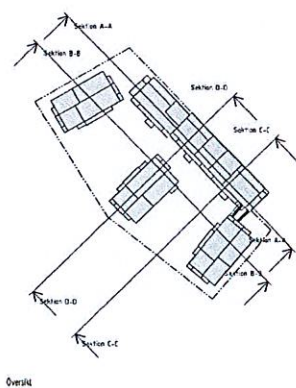
ILLUSTRATIONSPLAN



Skala 1:500

yl

SEKTIONER





Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:400

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svalvägen, Vendelsövägen och Slättvägen. Det består av fyra byggnadskroppar i tre-fyra våningar. Mot Vendelsövägen vetter den byggnadskroppen som är mest avlång och består av fyra våningar. Mot de mindre gatorna, Svalvägen och Slättvägen, ligger mindre byggnader som trappar ner till tre våningar mot den angränsande villabebyggelsen. I kvarteret finns även ett mindre gårdshus som nås via gårdhuset mot Vendelsövägen.

Huskroppen mot Vendelsövägen har en inskjuten del i fonden av Klockvägen. Detta förtydligar mötet med kvarteret på motsatt sida.

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

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

Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören. Detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Fönstersättningen är strikt och därmed bidrar till småskaligheten. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong/terrass och/eller franska fönster för att dra nytta av den sydvästvända gården och den lummiga omgivningen.

Tak utförs med falsad bandlöst ljusgrå plåt och i taklandskapets högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hisstoppar. Entrépartier, lokalpartier, fönster och fönsterdörrar utförs i aluminium i en neutralt grå kulör. Balkonger och franska fönster har pinnräckan i kulör lika fönster.



Fasad detalj
Skala 1:100



Putsvrader



Tegelsockel



Dispersa varma jordfärger



Tegelstruktur - tegelfärg



Levande tegelstruktur



Variation i tegelstruktur



Fasad mot Svalvägen
Skala 1:400



Fasad mot Slättvägen
Skala 1:400

92

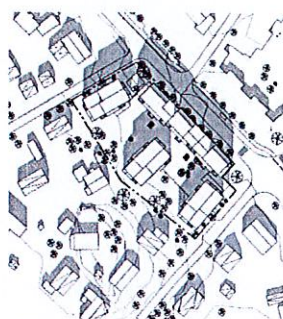
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september



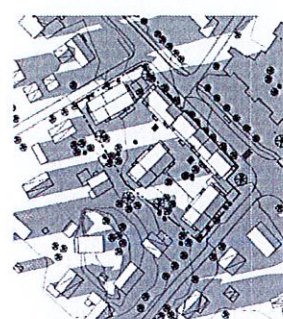
KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 17.00 (Solen går ner kl 18.03)

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

VYER



Översikt
Skala 1:2000



Västra kvarten från södra del av Södergården



Västra kvarten från södra del av Södergården

ANGÖRING OCH PARKERING

CYKEL

Cykeltal 2 cykelplats för 1-2 RoK, 3 cykelplats för 3 RoK och större. Cykelparkering löses i cykelrum i källaren kopplat till trapphusen samt på gård. Minst 70 % av cykelplatserna utförs väderskyddade.

PERSONBIL

P-tal: 0,4 för 1 RoK och 0,6 för 2 RoK och större samt 0,5 för lokaler inklusive besöksparkering för boende. Samtliga kvarterets P-platser ligger i garage. Besöksparkering till boende planeras med två p-platser på kvarteretsmark mot Vendelsövägen.

VAROR

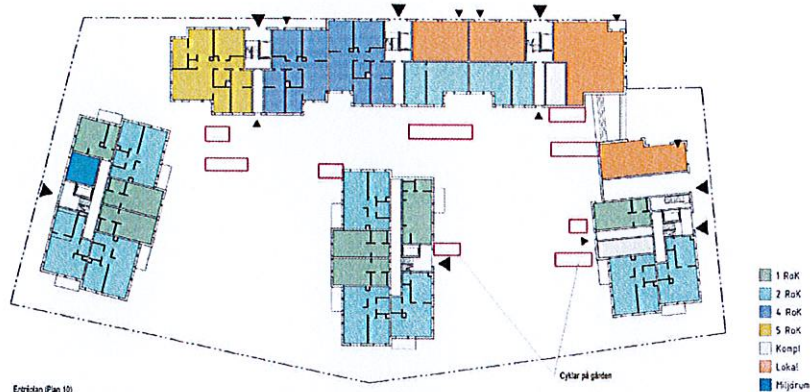
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Vendelsövägen.

AVFALL

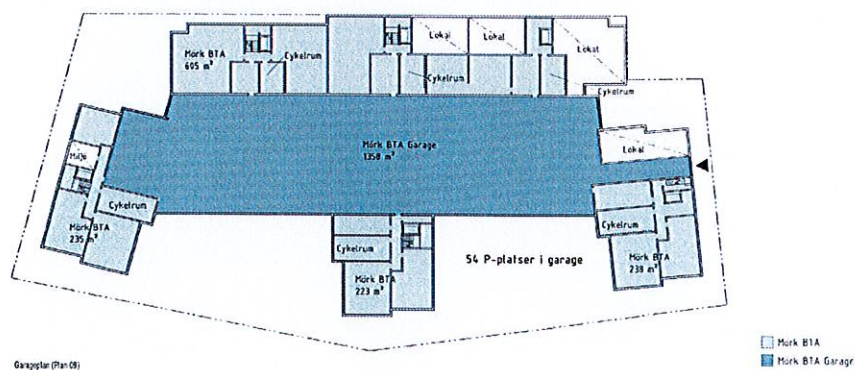
Hushållssopor hämtas i nedgrävda kasuner på två platser, vid Svalvägen och Kärrvägen. Sortering av förpackningar sker i miljörum placerat i byggnaden mot Svalvägen.

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSATSER

Brandkåren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymma lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärbara stegar ca 50 meter från uppställningsplats på Svalvägen respektive Slättvägen. Garaget utryms via trapphus och garageport.



Enkeltplan (Plan 10)



Garageplan (Plan 08)



Entrérad



Urban lek



Fagelholk



Pergola



Odling



Issett

GÄRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

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

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varstilt entréträd av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt sittmöjlighet. Vid några gavellågen finns utoplatser som delvis möter förgårdsmarken, dessa ligger något upphöjda och avskiljs med planteringar samt genomskiktiga räcken.

BOSTADSGÅRD- Koncept

Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsövägen. Stråket sammanbinder också gården med torgytan och parkeringsytan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelsezoner av en mer urban karaktär, med hårdgjorda ytor för ex. bollsport, cykelparkeringar samt soliga sittplatser. Mot villaområdet går gården successivt mot en trädgårdsläk och grönnare karaktär. Här ligger lek och samlingsplatser inbäddade i grönska och här möjliggörs för synlig infiltration av dagvatten. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 27 kubikmeter.

Det kommunikativa stråket inryms under en pergolastruktur och inrymmer både sittplatser under grönska, cykelparkering och tillgänglig passage under tak till gårdshuset.

Gården erbjuder flera samlingszoner för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering samt två fasta grillplatser. De mer trädgårdsläka och lummiga uterummen kanlas av fruktträd och bärbuskar. I närheten finns odlingslådor och drivbänkar. Här finns också ett trädgårdskjöl för mindre redskap.

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 basketmål och plats för informell "häng". I anslutning till naturleken placeras fågelholkar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst

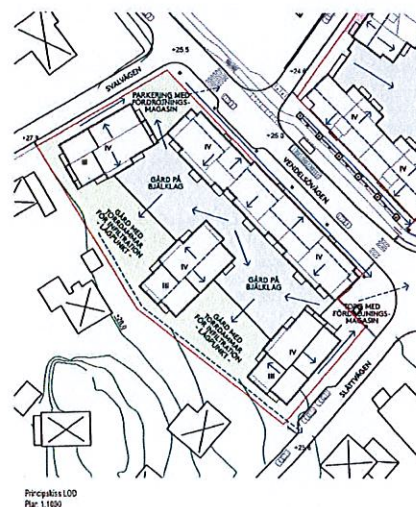
4 träd av solitär kvalitet.

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

Alla större vistelsezoner, lekzoner och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är belagstegen med fog eller stenmjöl.

Gården är delvis underbyggd med garage vilket inte syns i gårdsutformningen, inga synliga kanter upplevs på plats. Där gården ej är underbyggd modelleras marken för att möta angränsande fastighet. Modelleringen skapar spännande och vackra rum och möjliggör för synlig infiltration och fördröjning av dagvatten. De översvämningssbara ytor planteras med naturlig flora av exempelvis fuktängskaraktär.

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



Prövpåsk 1:100
Plat. 1:1000

07. KOMMUNENS ÅTAGANDEN

GATURUM

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

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

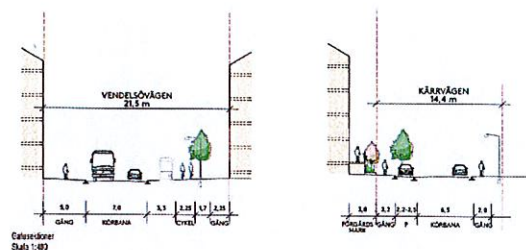
Vendelsövägen utökas inom planområdet med gång- och cykelbana på dess östra sida för att man skall kunna cykla trafikskilt längs med Vendelsövägen. Vendelsövägen förses med ny belysning. Kommunen ser i samband med detaljplanearbetet för Bostäder vid Södergården över möjligheten till en dubbelriktad cykelbana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

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 gaturummen som medför framkomlighet för boogiebuss längs Kärrvägen och Vendelsövägen. Befintlig busshållplats behålls i befintligt läge för att kunna förse området med goda kollektivtrafikmöjligheter.

Längs Kärrvägen och Slättvägen tillskapar kommunen p-platser för korttidsparkering för besökande till verksamheter. Vrutransporter är lokaliserade till Kärrvägen och Vendelsövägen.

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



TORGTYR

Inom detaljplanen planläggs 2 torgtyr vars syfte är att möjliggöra för utombusvistelse i nära anslutning till verksamheter och kollektivtrafik. Torgtyrorna ges en likartad gestaltning. Torgen ges en öppen och fri utformning för att möjliggöra rörelser i alla riktningar över dem.

Markmaterial utförs med natursten, 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.

Torgtyrorna förses med stolpmastbelysning samt eventuell effektbelysning av möbler och träd.

KONST

Inom projektet avsätts en del av intäkterna till konst.

Konstverket bör fungera som ett riktmärke för trafikanter eller utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgtyr. 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.

VATTEN OCH AVLOPP

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



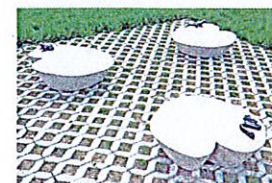
Exempel torgutformning Foto Marie Adenot, WSP



Exempel på typ av marksten



Exempel på skulptur
"Tasse" av Thorsten Claesman, Tysnad nya stadsplan



Exempel på stupaform
"Paviljong, Ödnen, Örnar" av Charles Prigout
Bakom Kungälv, Västerås 2012

JK 96

08. ÅTGÄRDER INNAN OCH UNDER BYGGSKEDET

ETablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som ska reglera uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggtrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartermark och i annat fall på lämplig plats i området efter överenskommelse med kommunen.

Transportvägar

En riskanalys för byggtrafik 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 trafikanordningsplan. Trafikanordningsplanen ska säkerställa att bl.a. den gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggtrafik till och från exploateringsområdet ska ske via Vendelsövägen i enlighet med upprättad trafikanordningsplan.

Byggskytning

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

Skyddsåtgärder, sprängning schaktning

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsstrande arbete. Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsstrande 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 grannfastigheter i närhet av träd och buskar ska utföras på ett sådant sätt att vegetation med rötter in mot planområdet förblir varaktigt livaktiga.

5.6 76

09. PROCESS

1. NÄR PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram.

Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

Deltagande: Byggherre

2. INFÖR BYGGLOVSANSÖKAN

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

3. BYGGLOVSPROCESSEN STARTAR

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren

4. I SAMBAND MED TEKNISKT SAMRÅD OCH STARTBESKED

Som en del av bygglovavändel kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. KONTROLLERA ATT ÖVERENSKOMNA SKYDDSGÅRDER FNNS PÅ PLATS

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, bygglängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Deltagande: kommunen (exploatering, bygglov)

6. I SAMBAND MED ATT SLUTBESKED GES

Kommunen (exploatering, plan) stämmer av att färdigställd byggnad och mark uppfyller avtal och kvalitetsprogram. Kommunen (bygglov) stämmer av att färdigställd byggnad och mark följer de lov som getts. Kommunens projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)

Deltagande: Byggherren

10. GODKÄNNANDE AV ÅTAGANDENA

Härmed intygas att Näsby 4:1159 AB (Abacus) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort, datum

.....

För Tyresö kommun

Härmed intygas att byggherren Brl Elp 1S (BoCenter) har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort, datum

.....

För Tyresö kommun

11. CHECKLISTA

BEBYGGELSE	GÄLLER
☐ Huskroppar utförs med variation i nockhöjd och fasadkulör med syfte att förstärka den visuella verkliga indelningen	Alla
☐ Fasad utförs i puts, tegel eller klinker	Alla
☐ Sockel mot Vendelsövägen samt vid torg mot Kärrvägen och Slättvägen ska vara av tegel eller klinker	Alla
☐ Bostäder ska ha huvudentré från galan	Alla
☐ Byggnader ska utformas med sadeltak	Alla
☐ Tak får ej utföras med koppar och omålad zink	Alla
☐ Höjdskillnader mot gala tas upp av trappning i fasad där så behövs	Alla
☐ Utvändiga trapphus för bostäder får ej finnas	Alla
☐ Teknikutrymmen ska inte placeras på tak	Alla
☐ Prefabricerade fasadelement får ej ha synliga skarvar. Dilatationsfogar tillåts i de fall de döljs bakom stuprännor eller likvärdigt	Alla
☐ Murar vid upphöjd förgårdsmark ska utföras med tegel likt sockel mot Vendelsövägen	Alla
☐ Val av kulör ska vara i dämpade varma jordfärger enl palett i kvalitetsprogram, färger stäms av med kommunen inför bygglov	Alla
☐ Entrévåning som i detaljplan regleras som BC1 ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter	Alla
☐ Byggnader ska utformas så att vibrationer i bostäder inte överstiger 0,3mm/s	Alla
☐ Balkonger, inom på plankartan markerad korsmark, mot Kärrvägen och Klockvägen skall utföras friliggande med en maximal yta per enhet om 15 kvm	Alla
GRÖN DESIGN	
☐ Förgårdsmark mot Svalvägen, Slättvägen, Klockvägen och Kärrvägen skall utföras med vegetationsskött där den ej på grund av tillgänglighetskrav, uteplatser eller andra påvisade anledningar enligt lag eller styrande riktlinjer behöver vara annat	Alla
☐ Varje entré mot Klockvägen, Kärrvägen, Svalvägen samt Slättvägen markeras med ett entréträd	Alla
☐ Garage under innergård skall utföras med planterbart bjälklag	Alla
☐ Komplementbyggnader ska ha vegetationsbeldädda tak	Alla
☐ Innegård får ej vara asfalterad	Alla
☐ Gårdar vilka ligger i direkt anslutning till privata fastigheter ska utföras med växtlighet vid fastighetsgräns om minst 2 m (beräknat från gräns) med undantag för gräns mot fastighet 4:1125 där gräns markeras med plank	Alla
☐ På gård planteras minst 3 träd av solitär kvalite slalomfång min 20 cm	Östra kvarteret
☐ På gård planteras minst 4 träd av solitär kvalite slalomfång min 20 cm	Västra kvarteret

☐	Vegetationsbåddar avsedda för perenner, buskar och träd på innergård ska ha ett minimum av 500mm växtjord	GÄLLER
☐	Vegetationsbådd för gräsytor på innergård ska ha ett minimum av 300mm växtjord	Alla
☐	Gårdar skall rymma plats avsatt för småbarnslek samt möblerad samlingsyta	Alla

GATA OCH TRAFIK

☐	P-norm för cykel: 2 st cykelplatser för 1-2 rok, 3 st cykelplatser för 3 rok och större. 70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd	Alla
☐	P-norm för bil: 0,4 för 1 rok, 0,6 för 2 rok och större. 0,5 för lokal, inklusive besöksparkering för boende	Alla
☐	Parkeringsplatser för boendeparkering ska anordnas i p-garage inom kvartersmark. HKP, bilpool- samt besöksparkering får placeras på gård	Alla
☐	Bilpoolstösning ska erbjudas. I det fall detta ej uppfylls ska en p-norm på 0,8 för 2 rok och större uppfyllas	Alla
☐	2 besöksparkeringar för boende samt 1 hkp anordnas på gård	Östra kvarteret
☐	Minst två besöksparkeringar för boende anordnas på gård	Västra kvarteret

UTEMILJÖ

☐	Lägenheter i nivå med innergård ska ha en uteplats mot/på denna	Alla
☐	Kvartersmark mot torg utformas så att en visuell gräns finns mellan kvartersmark och torg	Alla
☐	Fastighetsgräns mot fastighet 4:1125 skall utföras med plank vilket skall godkännas av kommunen	Alla
☐	Kvartersmarkens höjd ska vid gräns mot angränsande fastighet 4:397, 4:393, 4:1125, 4:1126, 4:1308, 4:1486 ligga i nivå eller lägre än dessa, inga höjdskillnader får tas upp med murar e.d	Alla

DAGVATTEN

☐	Innergård skall vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbeklädda ytor samt grus/gräsarmering/sand- och barktylor	Alla
☐	Där magasinlösningar förekommer för fördröjning av dagvatten skall dagvatten komma till gagn för anslutande växtlighet där så är möjligt	Alla
☐	Kvartersmark väster om Vendelsövägen skall utformas så att en volym av minst 27m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Västra kvarteret
☐	Kvartersmark öster om Vendelsövägen skall utformas så att en volym av minst 17m3 dagvatten kan fördröjas och ledas till två anslutningspunkter	Östra kvarteret

TEKNIK

☐	Miljörum ska finnas för sortering av avfall i käll tillgängligt för fastigheten. Miljörum förläggs mot Svalvägen	Västra kvarteret
☐	Möjlighet till sortering av avfall i käll ska finnas för fastigheten. Nedkast förläggs mot Klockvägen	Östra kvarteret
☐	Sopkassuner för hushållsavfall skall placeras med max 50 m från entré samt max 6 meter från uppsamlings sopbäll	Alla
☐	Garageventilation skall placeras så att denna inte stör angränsande fastigheter	Alla

GENOMFÖRANDE

	GÄLLER
☐ Innan byggstart skall en etableringsplan upprättas som skriftligen skall godkännas av kommunen	Alla
☐ Riskanalys för byggtrafiken ska genomföras innan byggstart. Eventuella åtgärder som berör allmän plats ska godkännas av kommunen	Alla
☐ Närliggande byggnader och andra konstruktioner ska besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs	Alla
☐ Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete	Alla
☐ Inför schakt för garage och under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde	Alla

KOMMUNENS ÅTAGANDEN

☐ Kommunen tillgodoser kanistens-/getuparkering för kortare stopp vid Slättvägen och Kärrvägen	Kommunen
☐ Kommunen tillgodoser angöring för leveranser vid Kärrvägen samt Vendelsövägen	Kommunen
☐ Kommunen tillgodoser framkomlighet för boogiebuss längs Vendelsövägen och Kärrvägen	Kommunen
☐ Kommunen ansvarar för utsmyckning av det offentliga rummet i samarbete med konstnär	Kommunen
☐ Kommunen förbättrar framkomligheten för fotgängare och cyklister inom och delvis i anslutning till planområdet	Kommunen
☐ Kommunen lägger om, förlänger samt dimensionerar vattenledningar inom och i anslutning till planområdet	Kommunen

32 22



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 bifölls, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Mats Lindblom



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 understrukt 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

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



Datum 2017-03-13
Tid 18:30–19:35
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2017-03-20

Paragrafer 34 – 35 och 37 – 59

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2017-03-13
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-21
Datum då anslaget tas ned 2017-04-12
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

am

R

Utdragsbestyrkande



Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Anna Steele (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)
 Marie Axelsson Ahl (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen, sekreterare under §§ 37-59
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

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



Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Linda Wikman, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 34

Anders Linder, controller, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande

Lotta Stjernfeldt (M)

Lennart Jönsson (S)

Karin Ljung (S)

Inger Gemicioglu (V)

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