

**UTDRAG**

§ 37

Dnr 2016 KSM 1715.251

Godkännande av exploateringsavtal för bostäder vid Södergården, Abacus (Näsby 4:1159 AB)

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Reservation

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

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

Särskilt yttrande

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

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén i projektet samt reglera ansvarsförhållanden, genomförandet samt överlåtelse av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314. Ett exploateringsbidrag på ca 5,4 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet. För överlåtelsen av den kommunägda fastigheten erlägger Näsby 4:1159 AB ca 8,3 miljoner kronor till kommunen.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beredde ärendet den 12 december 2016. Därefter återremitterades detaljplanen för bostäder vid Södergården tillsammans med tillhörande exploateringsavtal av kommunstyrelsen den 10 januari till stadsbyggnadsförvaltningen för omarbetning av förslaget för 1)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

större hänsyn till de närboende vad gäller avstånd till ny bebyggelse, skuggning och insyn, 2) lägre exploateringsgrad och 3) förbättrade parkeringsmöjligheter. Stadsbyggnadsförvaltningen har med anledningen av återremissen gjort bedömningen att de ändringar som gjordes inför antagandet är tillräckliga och att förslaget väl uppfyller de krav på ny bebyggelse som ställs i plan- och bygglagen. Exploateringsavtalen samt detaljplanen för bostäder vid Södergården tas därmed upp till behandling av kommunstyrelsen utan ytterligare ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att exploateringsavtalet mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Yrkande

Anna Steele (L) yrkar avslag enligt bilaga.

Anders Wickberg (SD) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget. Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår ordförandeförslaget. Kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, uppdaterad till KS.pdf

Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2017-01-10 §2.pdf

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §153.pdf

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



Tjänsteskrivelse.pdf
Exploateringsavtal inkl Ök Abacus.pdf
Kvalitetsprogram.pdf.pdf
Liberalernas yrkande Södergården.pdf

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

Kommunstyrelsen 2017-03-13

§ 39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

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

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

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

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

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

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

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

B am

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

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

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

För Socialdemokraterna i kommunstyrelsen


Anita Mattsson



§39 Antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

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

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


Anders Wickberg



Yrkande

Kommunstyrelsen 2017-03-13

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

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

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

För Liberalerna i Kommunstyrelsen

Mats Lindblom



Liberalit förslag till detaljplan för Södergården

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

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



Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-01-28
1 (2)

Diarienummer
2012 KSM 0101.214

Kommunstyrelsen

Angående återremiss av ärendet bostäder vid Södergården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplanen för bostäder vid Södergården utan ändringar.


Sara Kopparberg
chef Stadsbyggnadsförvaltningen

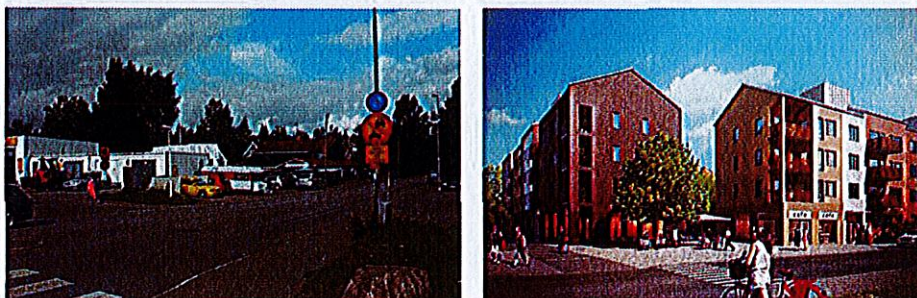
Sammanfattning

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

Beskrivning av ärendet

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

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



Korsningen Kärrvägen Vendelsövägen i dag och enligt förslaget.

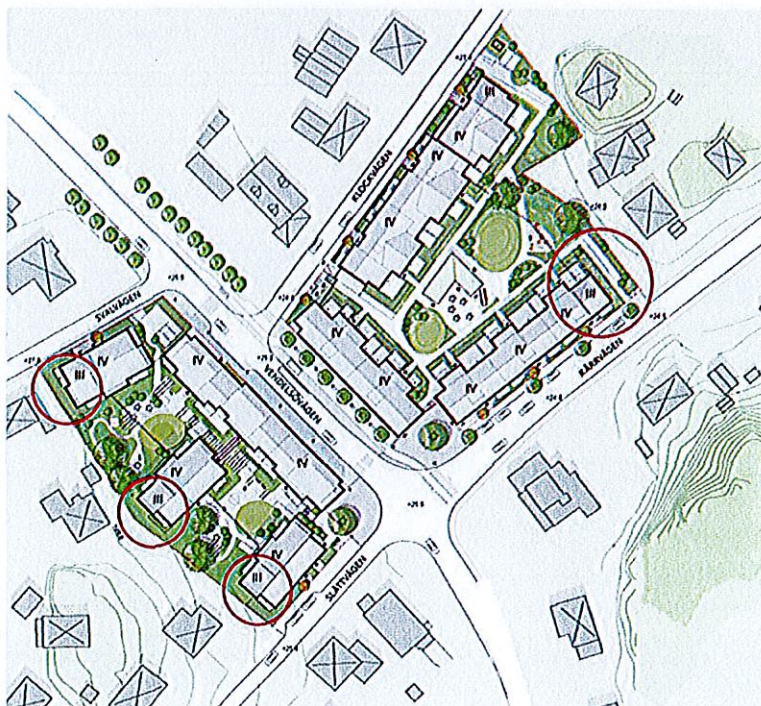
Ändringar i förslaget efter granskningsskedet

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

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

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

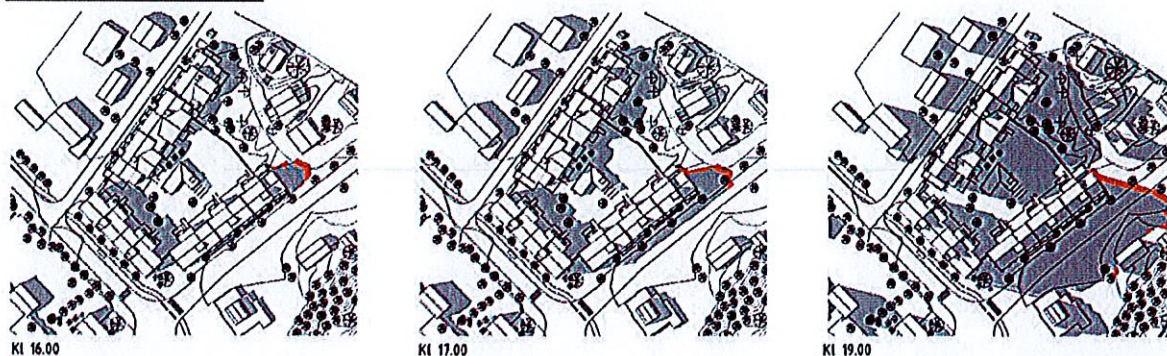
På Abacus kvarter har bostadshuset mot Kärrvägen kortats för att skapa ett ännu större avstånd till den bakomliggande villan i norr. De tre närmst belägna villorna ligger högt och vänder sig mot det stora öppna gårdsrummet mellan husen som kommer att planteras med växter och träd. Byggnadskropparna trappar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



Solstudier

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

SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



Konsekvenser vid en lägre exploateringsgrad

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

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

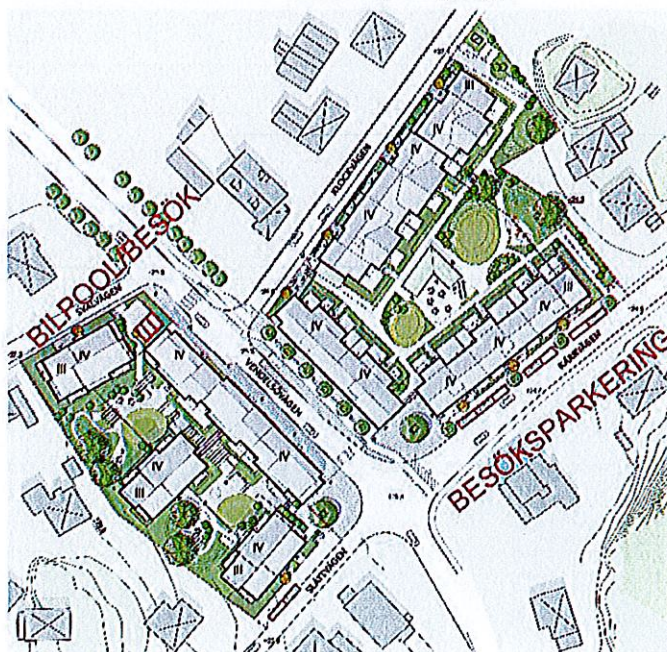
Parkeringsmöjligheter- och behov

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

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

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

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



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

Förvaltningens bedömning

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



§ 2

Dnr 2016 KSM 1715.251

Exploateringsavtal för bostäder vid Södergården, Abacus (Näsby 4:1159 AB)

Kommunstyrelsens beslut

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

Reservation

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

Särskilt yttrande

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

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder vid Södergården med Näsby 4:1159 AB. Avtalets syfte är att säkerställa kvaliteten i projektet samt reglera ansvarsförhållanden, genomförandet samt överlåtelse av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314. Ett exploateringsbidrag på cirka 5,4 miljoner kronor föreslås tas ut för kommunens investeringar i projektet. För överlåtelsen av den kommunägda fastigheten erlägger Näsby 4:1159 AB cirka 8,3 miljoner kronor till kommunen.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna

Justerandes sign

am

PS

Utdragsbestyrkande

Camilla



exploateringsavtalet samt att ge kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Yrkande

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

Liberalerna efterfrågar med bakgrund av ovan:

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

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

Beslutsgång

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

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-12-12 §153.pdf
Tjänsteskrivelse.pdf
Exploateringsavtal inkl Ök Abacus.pdf.pdf
Kvalitetsprogram.pdf.pdf

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

miljöpartiet de gröna Tyresö



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 12 december 2016

§155 Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Södergården

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

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

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

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

71 R AM
AM
R



14/12-2016

Ersättaryttrande MSU

Ärende § 155 Detaljplan Södergården

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

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

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

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

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

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

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

TILLSAMMANS
FÖR ETT
SOLIDARISKT
TYRESÖ

UTDRAG

§ 153

Dnr 2016 KSM 1715.251

Godkännande av exploateringsavtal för bostäder vid Södergården, Abacus (Näsby 4:1159 AB)

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB godkänns.
- Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Reservation

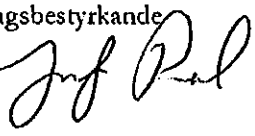
Anita Mattson (S) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-12-12 §155 (se bilaga).

Mats Lindbom (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, genomförandet samt överlåtelse av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314. Ett exploateringsbidrag på ca 5,4 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet. För överlåtelsen av den kommunägda fastigheten erlägger Näsby 4:1159 AB ca 8,3 miljoner kronor till kommunen.

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Exploateringsavtal inkl Ök Abacus.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.

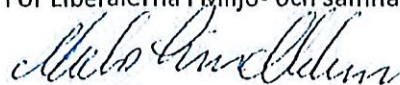
Den höga exploateringsgraden tillsammans med verksamhetslokalerna i gatuplanet, ställer höga krav på parkeringsmöjligheter i området. Behovet av besöksparkeringar, både för gäster till restaurangerna i området samt för besökande till de boende, tillsammans med de långsiktigt begränsade möjligheterna 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 bifölls, väljer vi att reservera oss mot beslutet att antaga detaljplanen.

För Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Mats Lindblom





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

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, 2016-12-15

Paragrafer 149 - 164

Sekreterare

Jennifer Peel
Jennifer Peel

Ordförande

Fredrik Saweståhl
Fredrik Saweståhl

Justerande

Anita Mattsson
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
Jennifer Peel

<i>am</i>	<i>JP</i>	Utdragsbestyrkande
-----------	-----------	--------------------



Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Närvarolista

Beslutande

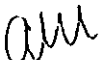
Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD) frånvarande under §155
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S) frånvarande under §150
Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §155
Karin Ljung (S) tjänstgörande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

Ersättare

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

Övriga

Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten,
Stadsbyggandsförvaltningen
Andrea Ström, tf, Stabschef, Stadsbyggandsförvaltningen
Annie Söder, Planarkitekt, Stadsbyggandsförvaltningen
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, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jennifer Peel, utskottssekreterare, Stadsbyggandsförvaltningen
Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Alexandra Dybeck, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Axel Lindqvist, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alkén, Koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Martin Wallin, Projekteringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Linnea Stöckel, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Bäcklund, Konsult, Sweco
Britta Holmgren, Konsult, White
Michael Johansson, Konsult, Helm
Anders Lind, Konsult, WSP

Frånvarande

Anna Lund (KD)
Anders Linder (S)

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

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

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-11-04
1 (2)

Diarienummer
2016KSM1715

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för Bostäder vid Södergården, Abacus (Näsby 4:1159 AB)

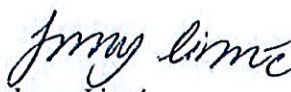
Förslag till beslut

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Näsby 4:1159 AB 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

tyresö kommun



samt reglera ansvarsförhållanden, genomförandet samt överlåtelse av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314. Ett exploateringsbidrag på ca 5,4 miljoner kronor kommer att tas ut för kommuns investeringar i projektet. För överlåtelsen av den kommunägda fastigheten erlägger Näsby 4:1159 AB ca 8,3 miljoner kronor till kommunen.

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.

Näsby 4:1159 AB har förvärvat tre av fastigheterna inom planområdet och har en överenskommelse med kommunen om förvärva av kommunens fastighet Näsby 4:314. Inom dessa fyra fastigheter kan ca 128 lägenheter uppföras. För att säkerställa kvalitet, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet i projektet samt överlåtelsen av kommunens fastighet har stadsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och Näsby 4:1159 AB.

Som en följd av kommunens investeringar för projektet föreslås Näsby 4:1159 AB erlägga ett exploateringsbidrag på ca 5,4 miljoner kronor. De kommunala investeringarna består i ombyggnad av del av Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen, Slåttvägen och Svalvägen inom och i anslutning till planområdet samt iordningställande av torgytor i korsningen Vendelsövägen/Slåttvägen/Kärrvägen. Som ersättning för kommunens fastighet erlägger Näsby 4:1159 AB en ersättning om ca 8,3 miljoner kronor. Överlåtelsen sker genom fastighetsreglering.

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

Näsby 4:1159 AB
Box 1267
172 25 Sundbyberg

Org nr 212000-0092

Org.nr. 556931-2050

§ 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 9420 kvm BTA ovan mark exklusive garage, balkonger, vind och komplementbyggnader, som ersättning för Kommunens investeringar, i för projektet nödvändiga allmänna anläggningar såsom t ex gator, gång- och cykelvägar och torg, erlagga ett exploateringsbidrag på **FEMMILJONER FYRAHUNDRAFYRTIOFEMTUSEN FYRAHUNDRATJUGOSEX (5 445 426) KRONOR**. Exploateringsbidraget ska erläggas inom 1 månader från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda.

22

Kommunala investeringar för exploateringsbidraget:

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. Evgentuell 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 57 810 kronor per 100 kvm BTA ovan mark.

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

Tillkommande exploateringsbidrag om 57 810 kronor 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 skall inte heller ske om Exploatören ej utnyttjar lagakraftvunnet 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 moderbolagsborgen för det rätta erläggandet av exploateringsbidrag enligt § 3, samt ett deponerat belopp om minst 1 000 000 kronor på kommunens konto i Swedbank clearingnr. 8327-9 kontonummer 4 208 224-8. Som referens till inbetalningen skall Näsby 4:1159 AB 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 § 26 skriftligen godkänt att Exploatören uppfyllt samtliga åtagande i detta avtal inklusive tillhörande bilagor skall det deponerade beloppet återbetalas till Exploatören.

§ 6 Fastighetsbildning

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

- *Fastighetsreglering:* Den del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål, ca 1515 m², ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:1159 (området är markerat med röd kantfärg i bilaga 1 och benämns i detta Exploateringsavtal som Fastigheten).
- *Fastighetsreglering:* De delar av Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, ca 499 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.
- *Fastighetsreglering:* Den del av Näsby 4:1481 som i Detaljplanen är planlagd som tekniska anläggning, transformatorstation, ca 44 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.
- *Fastighetsreglering:* De delar av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314 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 4:311 och 4:1481 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål, ca 2483 m², ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:1159

Exploatören och Kommunen är överens om att de idag gällande villaservituten på fastigheterna Näsby 4:314, Näsby 4:1481, Näsby 4:311 och Näsby 4:1159 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

Fastigheten överläts i befintligt skick. På det till exploatören överlåtna området (Fastigheten) befintliga byggnader och anläggningar ska genom exploatörens försorg och bekostnad rivas och borttagas. Kommunen garanterar att befintliga hyresgäster är uppsagda och avflyttade vid tillträde. Kommunen ombesörjer tömning och sanering av eventuell fettavskiljare och oljetank. Asfaltytor och eventuella föroreningar, se § 8, under dessa ska tas bort innan de nya husen grundläggs.

§ 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.

Fastigheten (Näsby 4:314) är vid detta exploateringsavtal tecknande uthyrd. Hyresavtalet är uppsagt för avflyttning. I gällande hyresavtal finns en "miljöklausul till hyresavtal" i vilken hyresgästen påtagit sig ansvar för "utredning och efterbehandling liksom återställning och kompensation p.g.a förorening eller annan skada exempelvis enligt reglerna i 10 kap miljöbalken vilket härrör från hyresgästens verksamhet."

I den händelse markförorening påträffas inom Fastigheten ankommer det på kommunen att i första hand återropa hyresavtalets miljöklausul. I den händelse föroreningen påträffas som inte går att härledas till hyresgästens verksamhet och inte heller till verksamhet inom Näsby 4:1159 (bensinstation) skall Kommunen och Exploatören samråda om den fortsatta arbetsprocessen för omhändertagande av föroreningarna, varvid utgångspunkten skall vara att Kommunen skall svara för kostnaden för sanering och hantering av massor från denna markförorening.

Vad som sägs i föregående stycke gäller således inte för förorening som kan härledas till Näsby 4:1159 och den verksamhet som bedrivits där. Ansvar för åtgärder med anledning av markförorening härledd till denna verksamhet åvilar Exploatören.

§ 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 128 lägenheter i flerbostadshus på totalt 9420 kvm BTA ovan mark. Bebyggelsen skall uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 3).

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

§ 11 Parkering

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

Det totala antalet parkeringsplatser ska motsvara 0,4 parkeringsplatser per enrumslägenhet och 0,8 parkeringsplatser per 2-4 rumslägenhet 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 2-4 rumslägen 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 286 cyklar. Det totala antalet cykelparkeringar ska motsvara 2 cykelplatser för 1-2 rumslägenheter och 3 cykelplatser för 3-4 rumslägenheter. 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.

Befintlig vatten- och avloppsservis inom Näsby 4:1481, upplåten med servitut till förmån för Näsby 4:1125, skall under hela byggtiden skyddas mot påverkan.

§ 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 Vårlöksvägen inte överstiger 20 l/s och anslutande flöde mot dagvattenledning i Kärrvägen inte överstiger 30 l/s.

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

74

§ 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.

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

§ 26 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.

§ 27 Vite

I de fall Exploatören inte uppfyller uppställda krav i exploateringsavtalet inklusive därtill hörande bilagor 1-4 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.

§ 28 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.

§ 29 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, inklusive dess bilagor, 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.

§ 30 Tvist

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

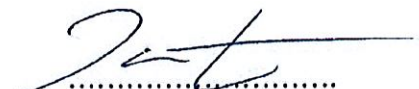
§ 31 Avtalsexemplar

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

Tyresö 2016-
För Tyresö kommun

Tyresö 2016-
För Näsby 4:1159 AB

.....


Rosa Lundbäck

.....

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas

.....


DAVID LANTIERI

.....


Eric Schenning

Bilaga 1	Förslag till detaljplan med markering av överlåtet område
Bilaga 2	Överenskommelse om fastighetsreglering
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Dagvattenutredning
Bilaga 5	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid exploateringsavtal och markanvisningsavtal

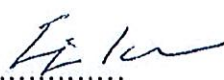
Borgensförbindelse:

Undertecknat moderbolag Järntorget Byggtressenter AB (556501-2522) går härmed i borgen såsom för egen skuld för Näsby 4:1159 AB's (556531-2050) rätta erläggande av exploateringsbidrag enligt ovanstående exploateringsavtals § 3.

Ort/datum 11/11-16

För Järntorget Byggtressenter AB


Martin Andersson


Eric Schenning

PLANBESTÄMMELSER

För detta plan är följande bestämmelser tillämpliga. Om inte annat anges, gäller bestämmelserna för alla delar av området som omfattas av planen.

GRÄNSER

- Planens gränser
- Ärvt gränser
- Ärvt gränser
- Ärvt gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna bestämmelser

Lokalplan

Torg

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter

Kvarter



Grundplanen upprättad 2016-10-18 av Tyresö kommun, stadsbyggnadsnämnden. Kartan är upprättad från ett område bestående av 50m x 50m storlekar för detaljplan.

Börje Burs

Kartans namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

UPPLYSNING

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Grundplanen upprättad 2016-10-18 av Tyresö kommun, stadsbyggnadsnämnden. Kartan är upprättad från ett område bestående av 50m x 50m storlekar för detaljplan.

Börje Burs

Kartans namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Handläggare

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

Planens namn

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING OCH UPPHÄVANDE AV SERVITUT

§ 1 Parter

Tyresö kommun (org.nr 212000-0092), ägare till Näsby 4:314 och Kumla 3:1264, nedan kallad Kommunen och Näsby 4:1159 AB (556931-2050), lagfaren ägare till Näsby 4:311, Näsby 4:1159 och Näsby 4:1481 nedan kallad Exploatören.

§ 2 Förutsättningar

Parterna förutsätter

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

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

§ 3 Ansökan om lantmäteriförrättning

Parterna ansöker härmed om lantmäteriförrättningar i enlighet med denna överenskommelse.

§ 4 överlåtelse av mark

- Den del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål, ca 1515 m², ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:1159. Området är markerat med röd kantfärg och bokstaven **F** i kartbilaga
- De delar av Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats, ca 499 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264. Området är markerat med blå kantfärg och bokstäverna **C**, **E** och **H** i kartbilaga.
- Den del av Näsby 4:1481 som i Detaljplanen är planlagd som tekniska anläggning, transformatorstation, ca 44 m², ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264. Området är markerat med grön kantfärg och bokstaven **B** i kartbilaga.
- De delar av den kommunägda fastigheten Näsby 4:314 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264. Området är markerat med lila kantfärg och bokstaven **G** i kartbilaga.
- De delar av fastigheterna Näsby 4:311 och 4:1481 som i Detaljplanen planlagd för bostadsändamål, ca 2483 m², ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Näsby 4:1159. Området är markerat med gul kantfärg och bokstäverna **A** och **D** 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-IM8-40/4156.1	Kumla 3:1264	Näsby 4:314
01-IM8-46/6262.1		Näsby 4:1125, 4:1481
01-IM8-48/4928.1	Kumla 3:1264	Näsby 4:311
01-IM8-34/4K.1		Näsby 4:1159

§ 7 Servitut som kvarstår

Befintligt officialservitut för vatten- och avloppsledning till förmån för Näsby 4:1125 med rättighetsbeteckning 0138-82/33.1 skall efter genomförd fastighetsreglering belasta Näsby 4:1159. Servitutet skall i övrigt kvarstå.

§ 8 Förrättningskostnader

Förrättningskostnaden ska betalas av Exploatören.

§ 9 Tillträde

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

§ 10 Ersättning

Exploatören skall till Kommunen för den mark som skall regleras från Näsby 4:314 till Näsby 4:1159 erlagga ersättning om 8 635 729 kronor. Ersättningen grundar sig på en ianspråktagen BTA ovan mark, exklusive garage, balkonger, vind och komplementbyggnader, om totalt 9420 kvm och ett pris om 4000 kr/kvm BTA ovan mark, med beaktande av genomsnittsvärdesmetoden. Vid bestämmande av ersättningen har hänsyn tagits till att rivningskostnaden för befintlig byggnad inom Näsby 4:314 belastar Exploatören.

Kommunen skall till Exploatören för den mark som skall regleras från Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 till Kumla 3:1264 erlagga ersättning om 208 928 kronor.

Som ersättning för de i denna överenskommelse ingående fastighetsregleringarna skall Exploatören erlagga **ÅTTAMILJONER TREHUNDRATJUGOSEXTUSEN ÅTTAHUNDRAEN (8 326 801) KRONOR** till Kommunen. Ersättningen erläggs genom insättning på av kommunen anvisat konto.

Angiven ersättning enligt föregående stycke avser prisläge i februari 2015. Vid erläggandet av ersättningen ska beloppet omräknas med senaste kända konsumentprisindex (1980=100) och indextalet för februari 2015 (312,93)

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

§ 11 Tilläggsersättning vid avvikande bygglovsgiven BTA

För det fallet att antalet kvm BTA ovan mark vid bygglovsgivningen överstiger angiven BTA enl. §10 skall ersättningen ökas med 4000 kr per kvm BTA ovan mark, varvid genomsnittsvärdesmetoden skall tillämpas på så sätt att den avvikande kvm BTA multiplicerat med 4000 kr per kvm bygglovsgiven BTA, vilket divideras med den totala markarealen för Näsby 4:1159 efter att de i denna överenskommelse angivna åtgärderna genomförts och sedan multiplicerat med den areal som överförts från Näsby 4:314.

Tilläggsersättningen skall erläggas senast 1 månad efter lagakraftvunnet bygglov föreligger.

§ 12 Ny ägare

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

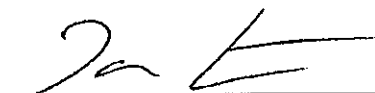
Denna överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och det tredje lämnats till Lantmäterimyndigheten.

Tyresö den

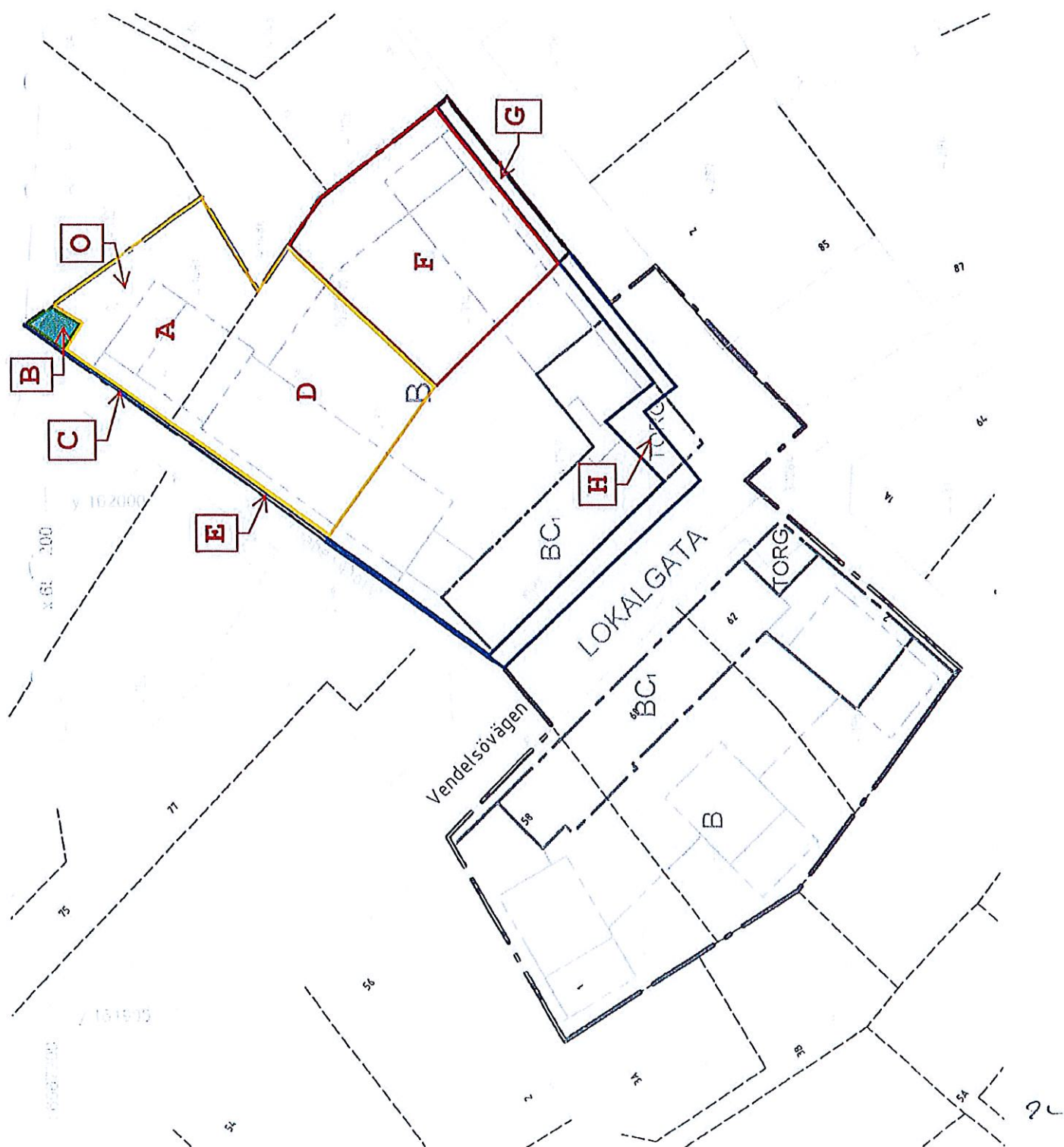
Tyresö den

För Näsby 4:314 och Kumla 3:1264

För Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481


Josefa Lundbäck

Kartbilaga till Ansökan och överenskommelse om
fastighetsreglering och upphävande av servitut



DAGVATTENUTREDNING

Detaljplan för bostäder vid Södergården

Rapport

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

Upprättad av: Pär Ljungqvist mfl.

Granskad av: Saga Perron

Godkänd av: Pär Ljungqvist

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

DAGVATTENUTREDNING

Detaljplan för bostäder vid Södergården

KUND

BoCenter Byggtjänst AB, Abacus Bostad AB

KONSULT

WSP Samhällsbyggnad

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10 7225000
Fax: +46 10 7228793
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
<http://www.wspgroup.se>

KONTAKTPERSONER

Jenny Andersson WSP, jenny.s.andersson@wspgroup.se
Abacus, Lisa Larsson, Lisa.Larsson@abacusbostad.se
BoCenter, Johan Lund, johan@bcbt.se

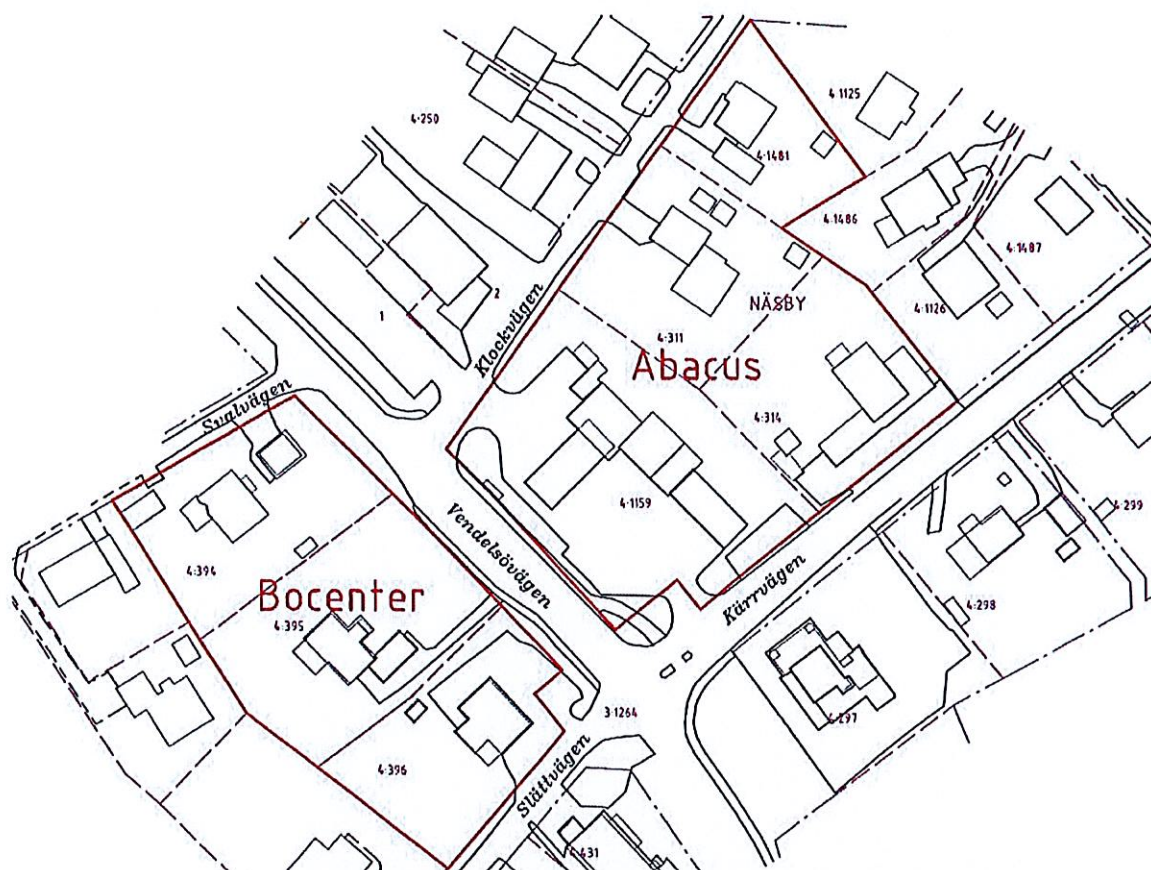
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

INNEHÅLL

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

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

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

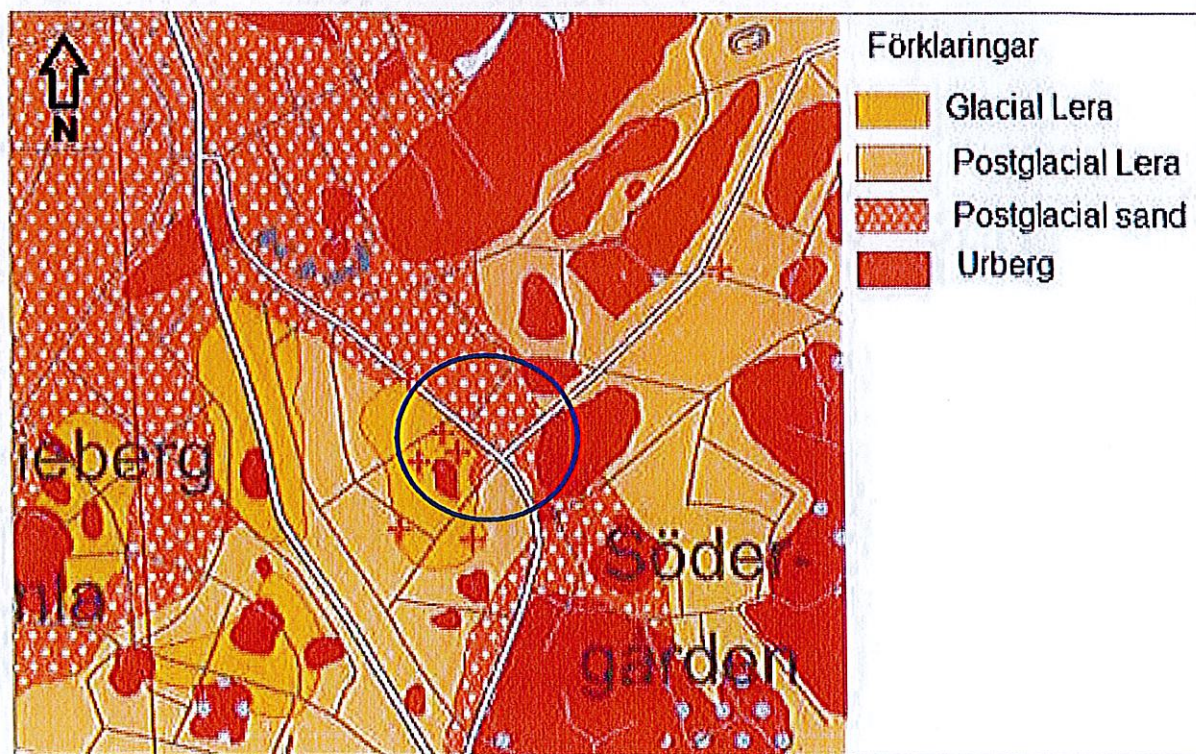
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

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.

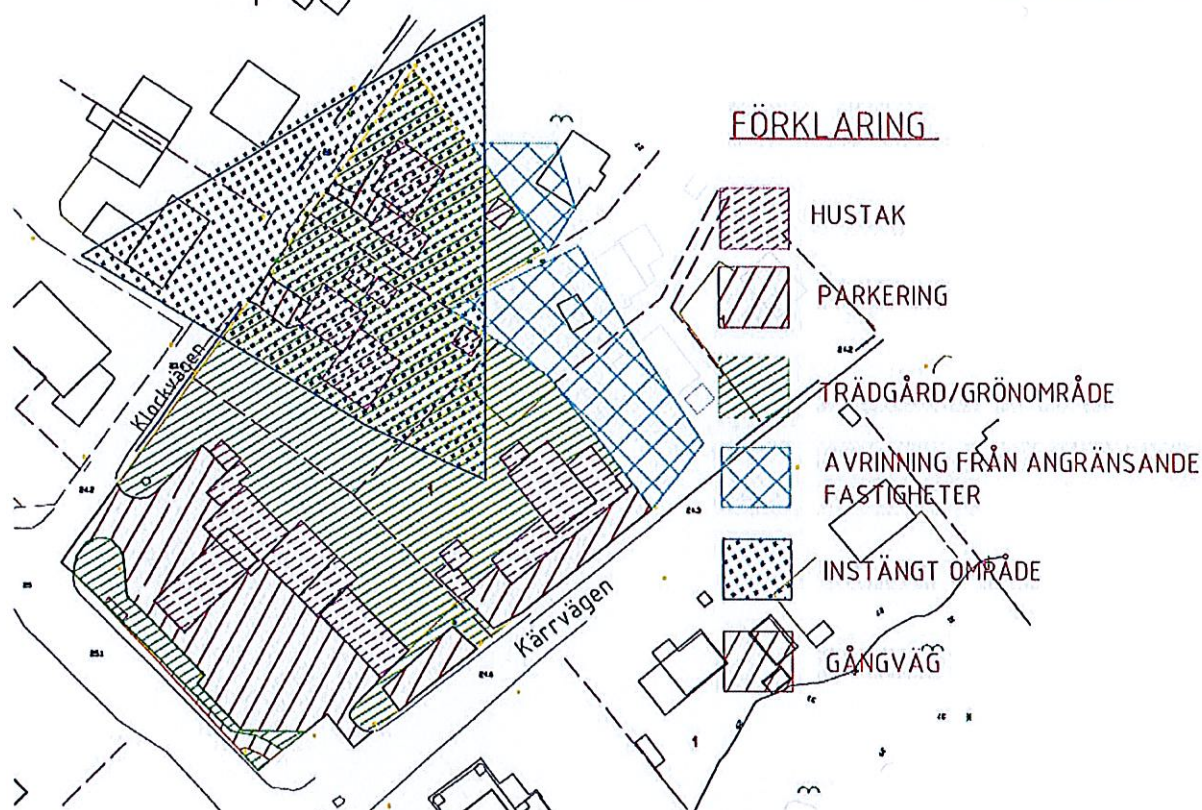


Figur 3. SGUs jordartskarta över området. Utredningsområdet ligger inom ringen i figuren.

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

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

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

⁵ PM Översvämningsanalys Tyresö. Sweco 120202.

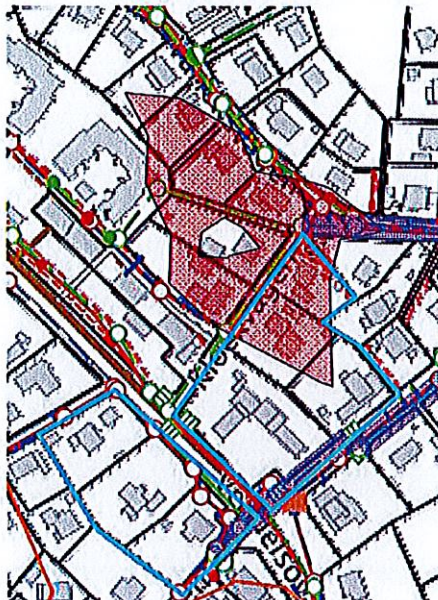
Uppdragsnr: 10219062, 10219158	Kvarteret Södergården	
Datum: 2015-11-30	Dagvattenutredning Södergården	
Ändringsdatum: 2015-12-16		
Författare: Pär Ljungqvist mfl.	Granskningsstatus: Godkänd	

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

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

Markanvändning	Area (ha)	avrinnings- koefficient	reducerad area (ha)	årsflöde (m3)	Dimensionerande flöde (10 år-regn) (l/s)
Bensinstation (anslutning Klockvägen)	0.12	0.85	0.10	649	28
Naturmark/Trädgård	0.40	0.18	0.07	458	20
Parkering (anslutning Kärrvägen)	0.05	0.85	0.04	247	11
Hustak	0.14	0.90	0.13	801	34
Gräsklädd refug	0.02	0.30	0.01	38	2
Avrinning från angränsande fastigheter (berghäll)	0.11	0.30	0.03	210	9
Gångväg på refug	0.004	0.30	0.001	8	0.3
SUMMA	0.84	-	0.38	2 411	104
Summa bensinstation, parkering, tak (det som bedöms belasta dagvattenanläggningen idag)	0.31	-	0.27	1697	73

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



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

Bocenters område

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

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

Befintlig dagvattenanläggning

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

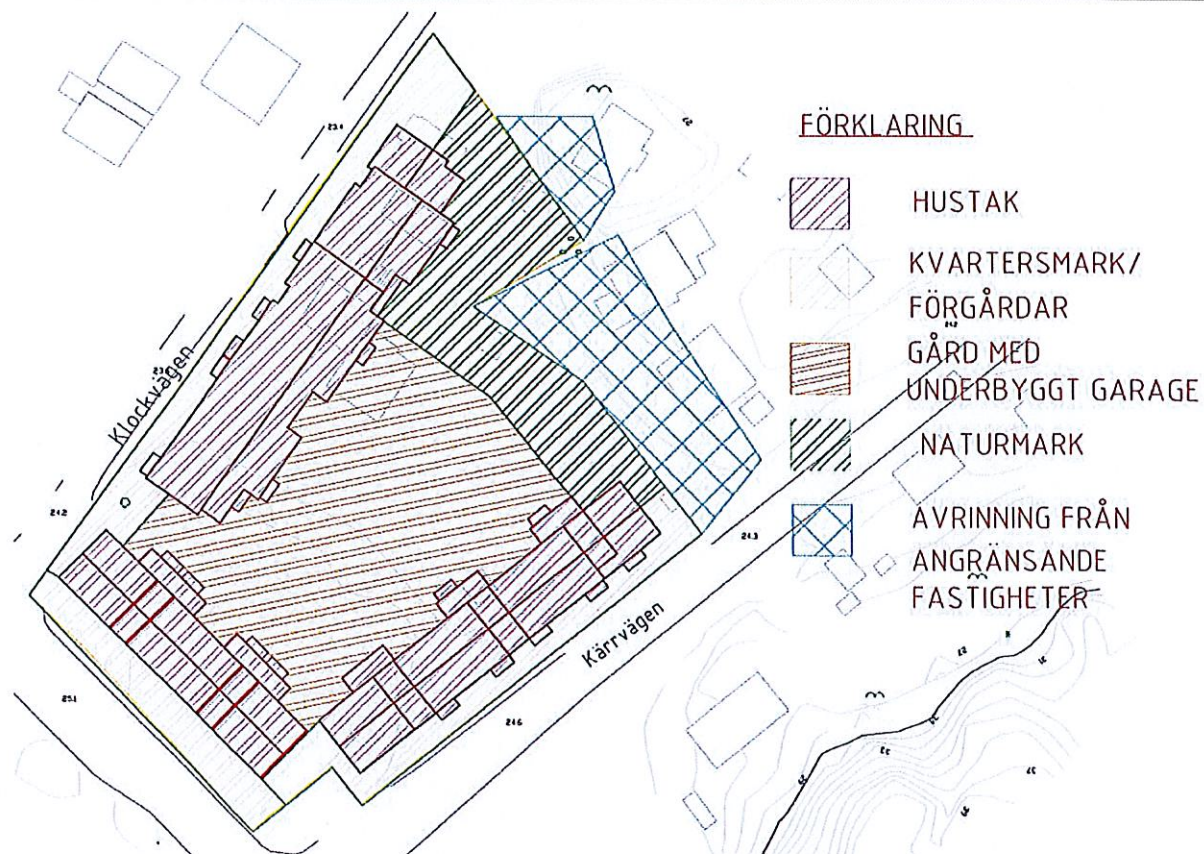
Av befintliga fastigheter i Abacus område så är det enligt ledningskartan endast fastigheterna Näsby 4:1159 (anslutning i Klockvägen) och Näsby 4:314 (anslutning i Kärrvägen) som har anslutning till ledningsnätet. Övriga fastigheter har enligt uppgift ingen anslutning. Under platsbesök så noterades dock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

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

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

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

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



Figur 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 utpekad som ett instängt område gör att anslutande flöde sammanlagt inte bör överstiga 20 l/s.

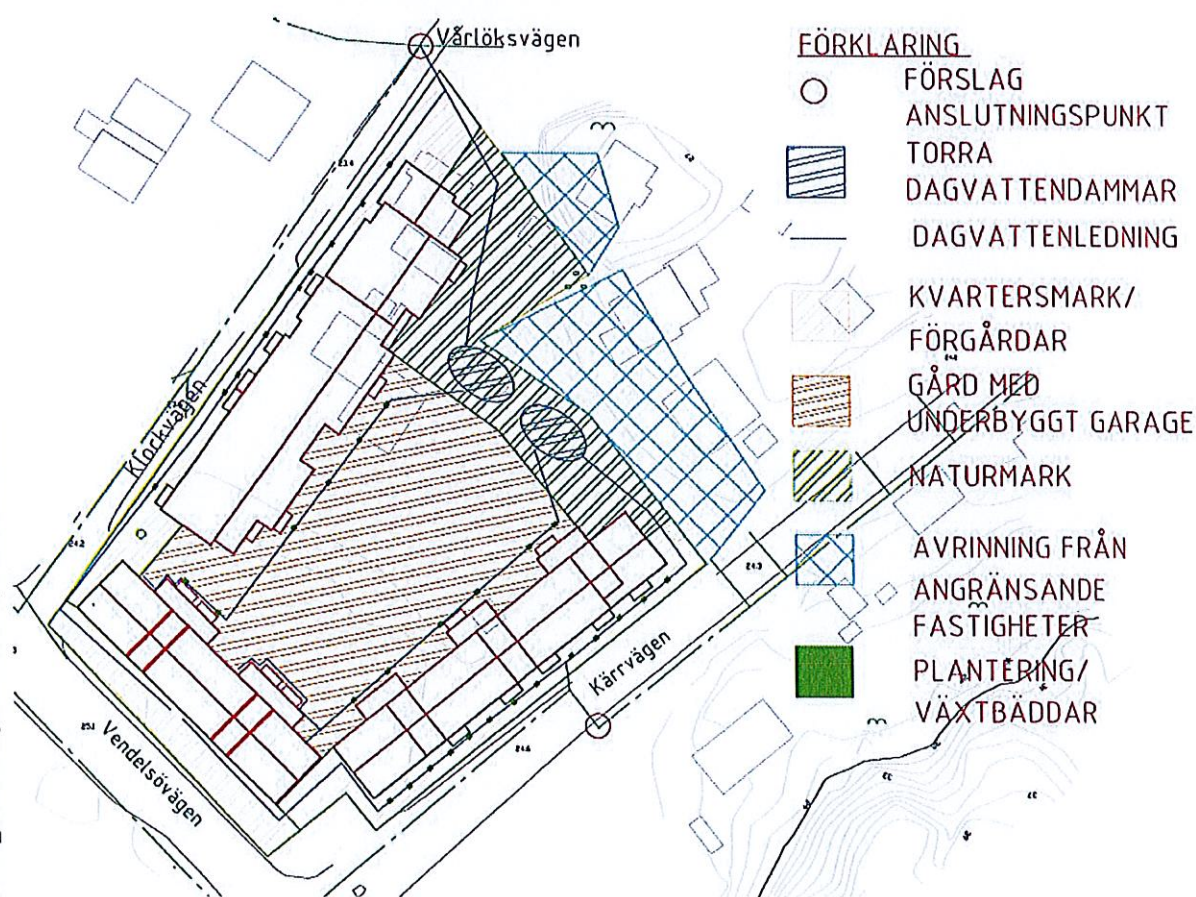
Kapaciteten på dagvattenledningen i Kärrvägen gör att anslutande flöde sammanlagt inte bör överstiga 30 l/s.

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 anlitad landskapsarkitekt (Lisa Runnérus ÅWL Arkitekter AB) för projektet.



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

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

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

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

Tak mot innergård och gård

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

Förgårdsmark och tak mot Klockvägen

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

Förgårdsmark och tak mot Kärrvägen

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

Förgårdsmark och tak mot Vendelsövägen

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

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

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

Upprättande av eventuella nya anslutningspunkter kommer innebära kostnader för exploitören.

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

Föroreningar i dagvatten

För Abacus område bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska då befintlig bensinstation och parkeringar kommer att försvinna. För att kontrollera detta har övergripande beräkningar i StormTac genomförts vilket bekräftar att för de flesta parametrar så kommer föroreningsbelastningen att minska. Man kan förvänta sig marginella 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 föreslagena 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	

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

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

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

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

Fördröjningsbehov

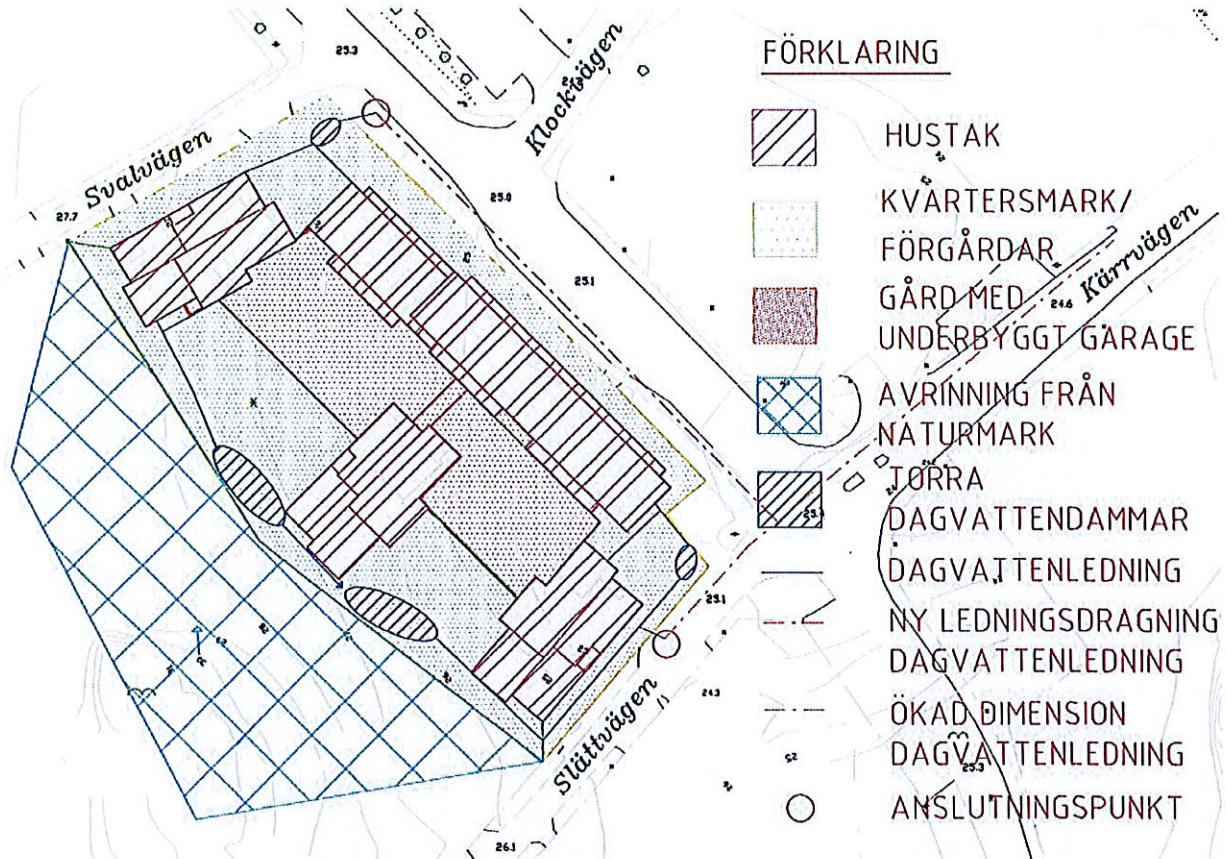
De flöden som Tyresö kommuns VA-huvudman angett vara acceptabla utifrån ledningarnas dimensioner är 20 l/s vid anslutningspunkten belägen vid Slättvägen. Även med ny ledningsdragning och ökad kapacitet så bedöms 20 l/s vara ett rimligt utflöde.

Förslag till dagvattenhantering Bocenters område

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

I dagsläget finns ingen bra anslutningspunkt att leda dagvatten från dessa ytor till (se ledningskarta i figur 9). Efter avstämning med Thomas Lagerwall på Tyresö kommun VA-avdelningen så föreslås att i samband att vatten- och 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	



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

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

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

	Avtappning (l/s, ha _{red})	Återkomsttid (år)	Hårdgjord areal (ha)	Specifik volym (m ³ /ha _{red})	Beräknad magasins- volym (m ³)
Gården/ dammar	60	10	0,28	113,4	32
Mot Slättvägen	61	10	0,06	113,4	7
Mot Svalvägen	330	10	0,06	10,2	1

Tak mot innergård och gård

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

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

Pollutant loads (stormwater + base flow) without treatment

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

SAMMANFATTNING OCH DISKUSSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BILAGA 1. BILDER PÅ UTREDNINGSSOMRÅDET



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



Bild 2. Berg i dagen vid Näsby 4:396.



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



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

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	



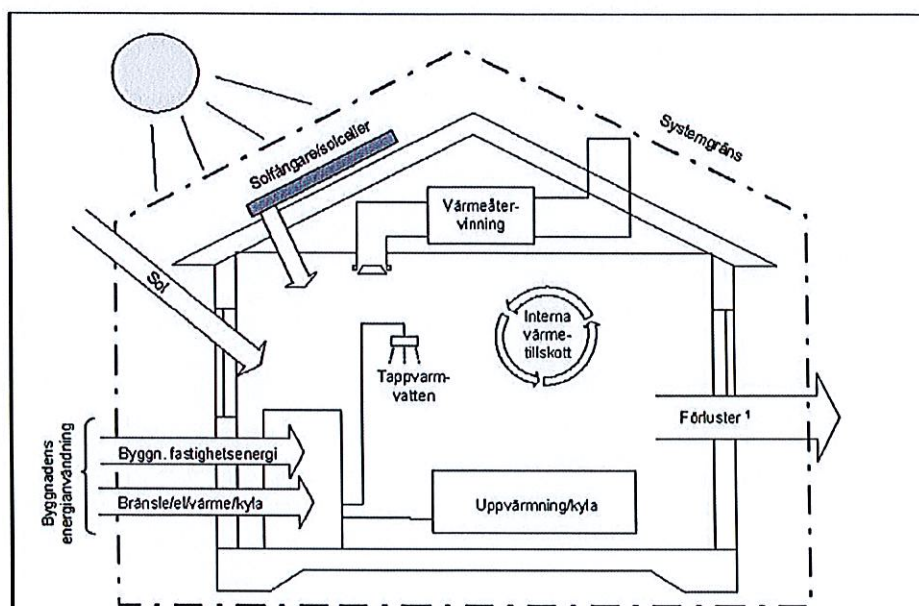
Bild 8. Vy Klockvägen från Vårlökvägen. I misstänkt instängt område.



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.

Energihushållning skall dock inte leda till sämre inomhusklimat eller inomhusmiljö.

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

Kraven i detta dokument innefattar:

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

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

3

Termer och definitioner

Byggnadens specifika energianvändning

Denna anges som maximalt tillåten energimängd per golvarca 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.

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

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

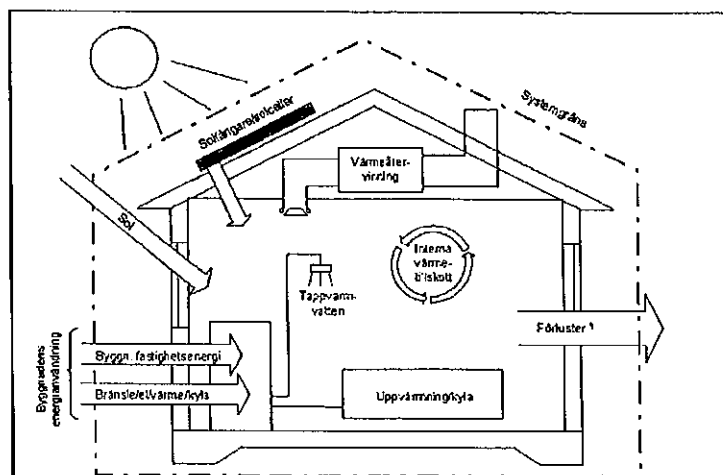
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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 bibränsle

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)

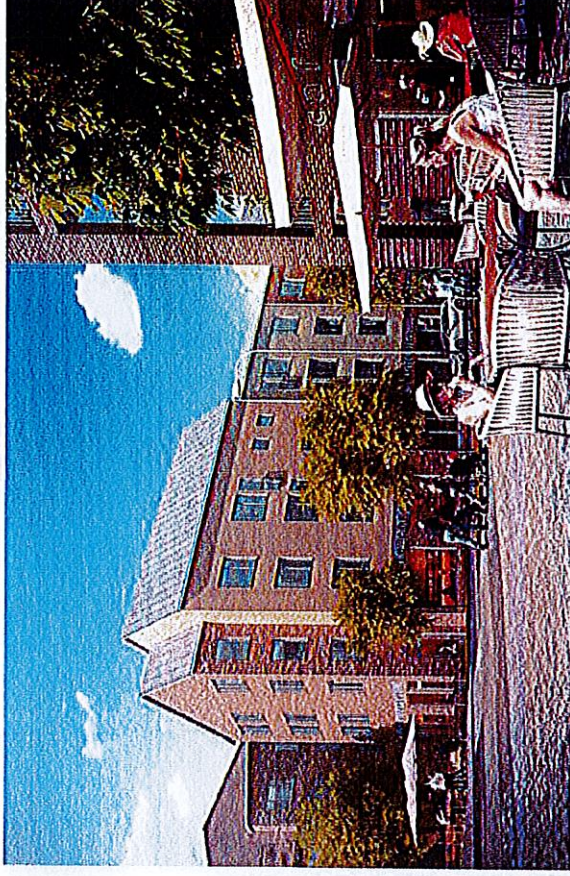
BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) från Storbritannien är det mest använda miljöbedömningssystemet i världen, utvecklat och administrerat av BRE som tidigare var ett statligt institut men som nu ägs av en sammanslutning av branschaktörer. Sweden GBC arbetar med anpassningen av BREEAM till svenska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

LEED (hanteras ej av Sweden GBC idag)

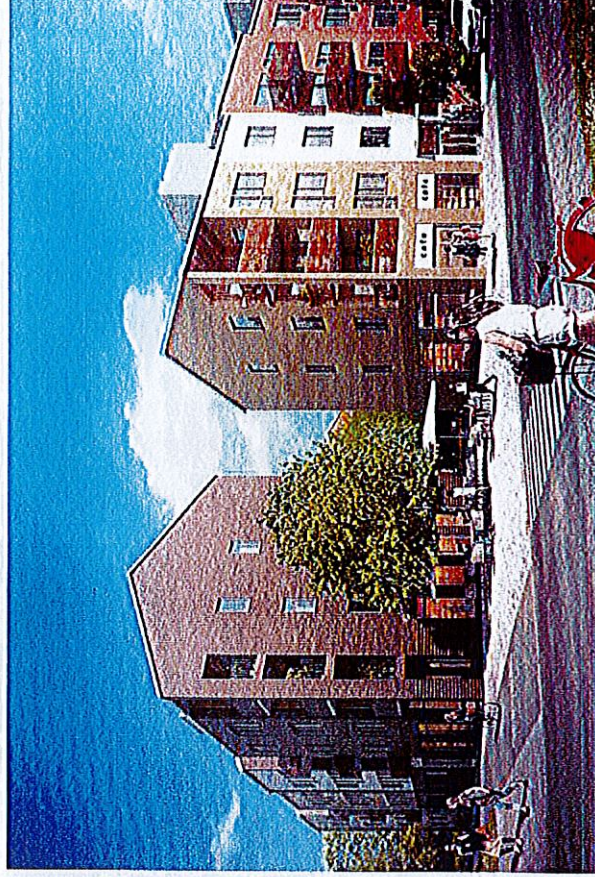
The LEED™ Green Building Rating System har utvecklats och administrerats av U.S. Green Building Council och är det mest kända bedömningssystemet. Sweden GBC arbetar med anpassningen av LEED till svenska förhållanden samt att ta över hanteringen av certifieringssystemet i Sverige.

KVALITETSPROGRAM

Södergården
november 2016



Västra kvadranten sett från Östra kvadranten borg



Torgplats och Östra Kvadranten

INNEHÅLL

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

01. KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE

02. GODKÄNNANDE AV KVALITETSPROGRAMMET

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.

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

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

Ort, datum

Sundbyberg 2016 11 11

Ort, datum

Solna 16.11.11

Näsby 4:1159 AB (Abacus)

*Per
Dan Lundbäck*

Brf Elp 15 (BoCenter)

*Helena Lund
Johan Lund*

För Tyresö kommun

För Tyresö kommun

03. BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

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

Kommunens ambition är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med såväl fler bostäder som verksamheter och förbättra förhållanden 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 omfattar också gaturum samt torg.

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



Ortsdel
Skala 1:1000

PLANOMRÅDESGRÄNS
AVGRÄNSNINGSGRÄNS



04. BYGGNADERNA I SIN OMGIVNING

SÖDERGÅRDEN IDAG

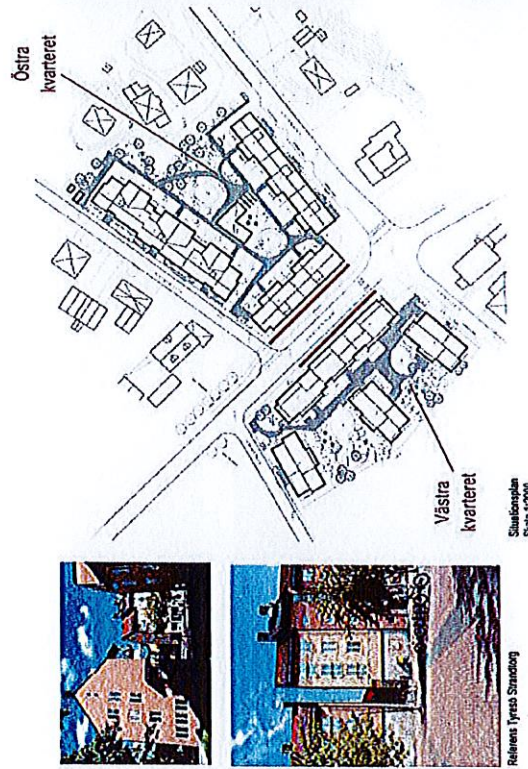
Bebyggelsen längs Vendelsövägen utgörs av småskaliga flerbostadshus och villor från 50-talet. De ligger tillbaka från gatan och har entréerna vända bort från Vendelsövägen. De har en varierande och ljus färgsättning med både indragna och utanpåliggande balkonger.

Bebyggelsen längs de mindre gatorna består av varierande småhus och villor med olika karaktär och uppförandeår. Området har en grön och lummig 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 del befintliga delas dem in i vertikala delar med varierande takhöjd och kulör. Taket är sadeltak. Bebyggelsen höjd 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 förgränsning med planteringar, uteplatser och balkonger.



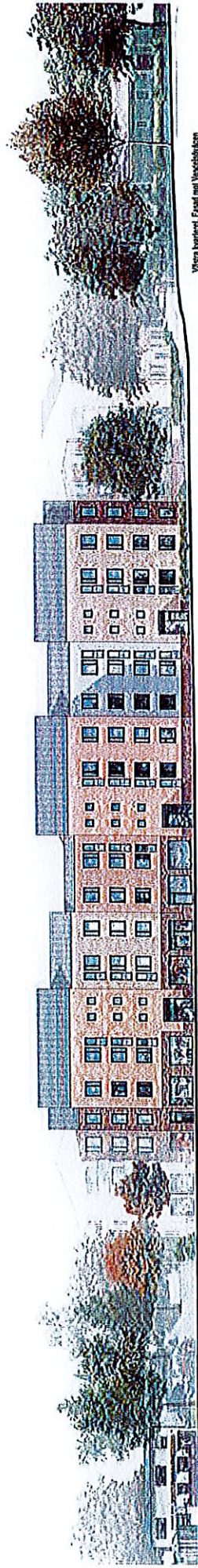
Reinens Tyresö Strandby



Östra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, omgivande byggnader



Västra kvarteret, fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:500

SITUATIONSPLAN

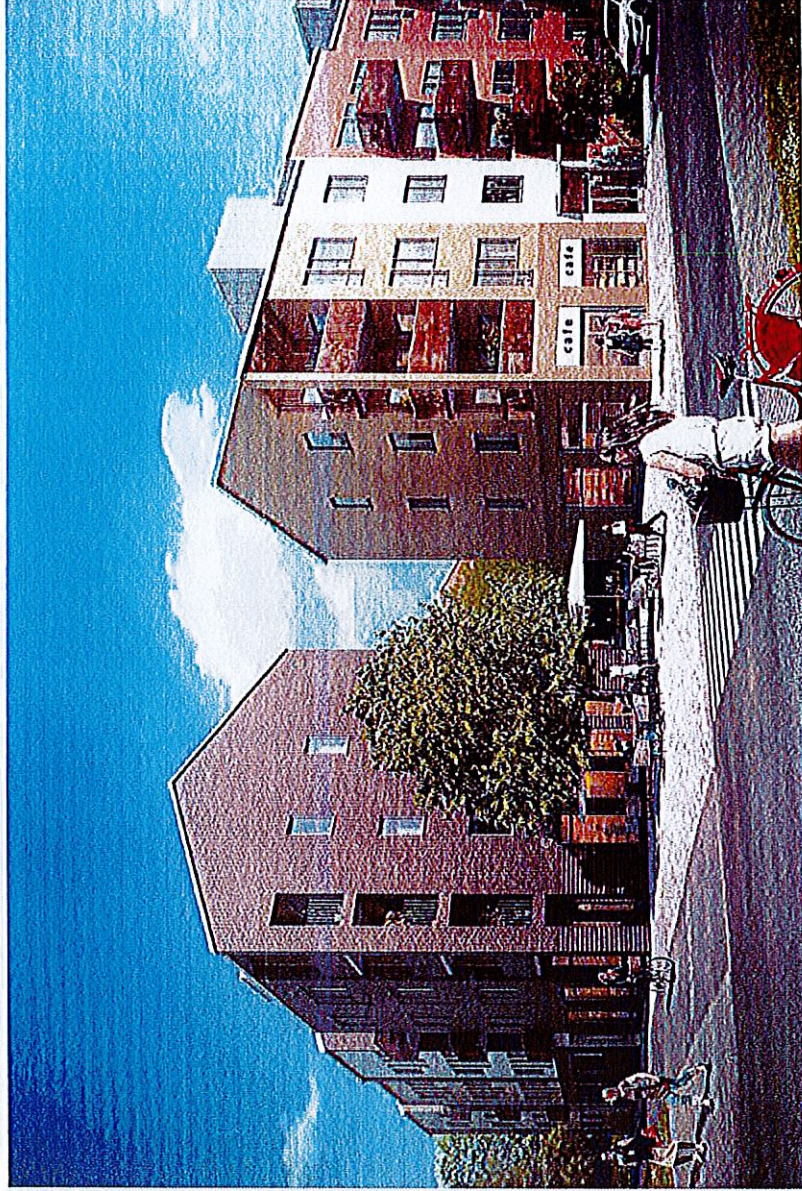


Till Söden
Skala 1:1000

05. ÖSTRA KVARTERET ABACUS



Översikt
Skala 1:2000

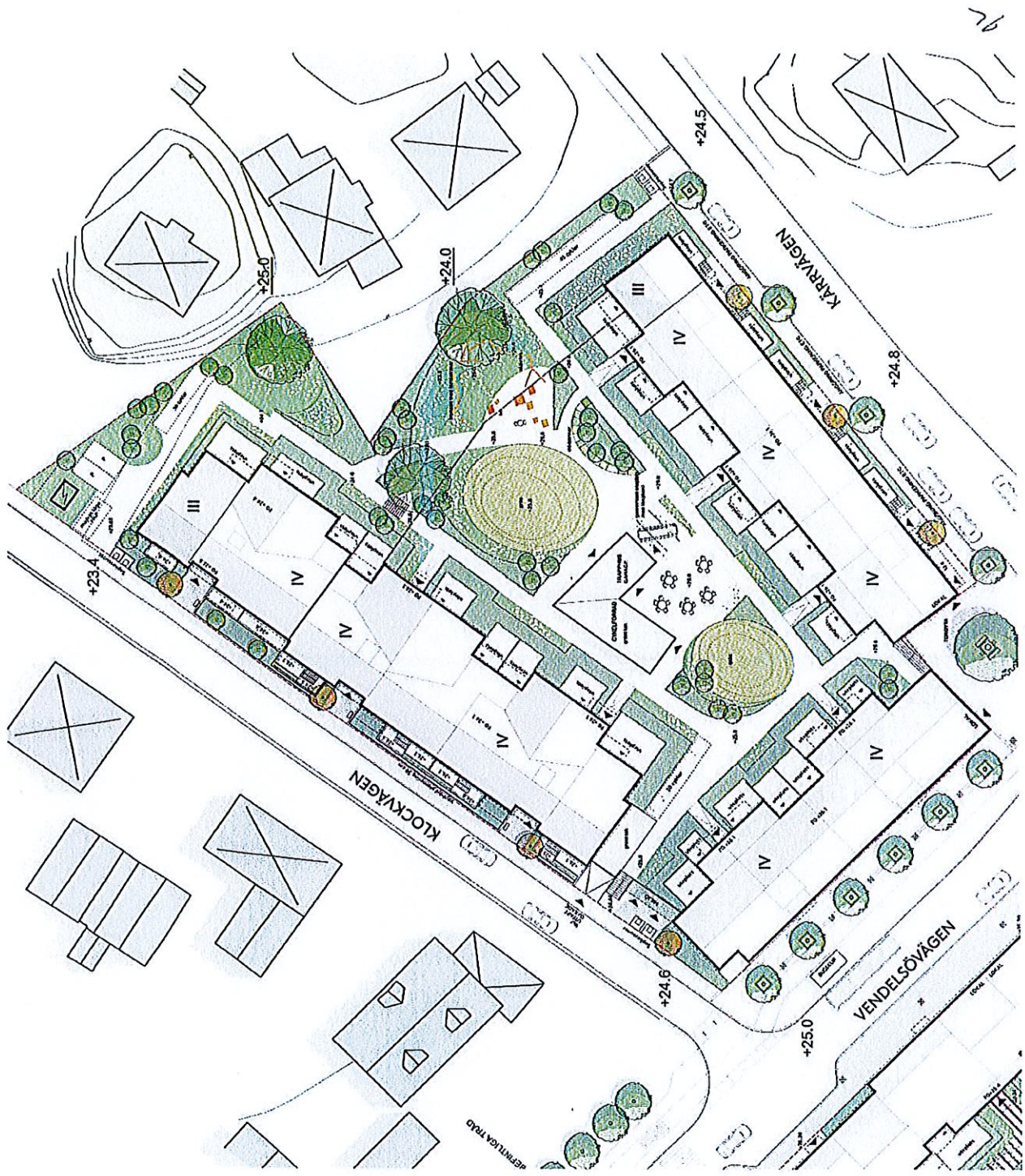


Torgplats vid Östra Kvarteret. Utsikten söder om är i vertikal ciliar med varierande täthetsgrad och höjd. Taket är sandfärgat.

72

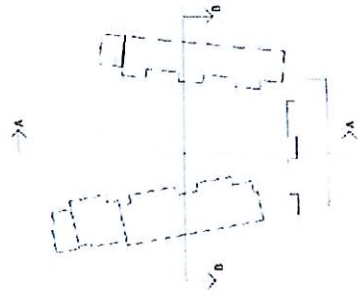
73

ILLUSTRATIONSPLAN

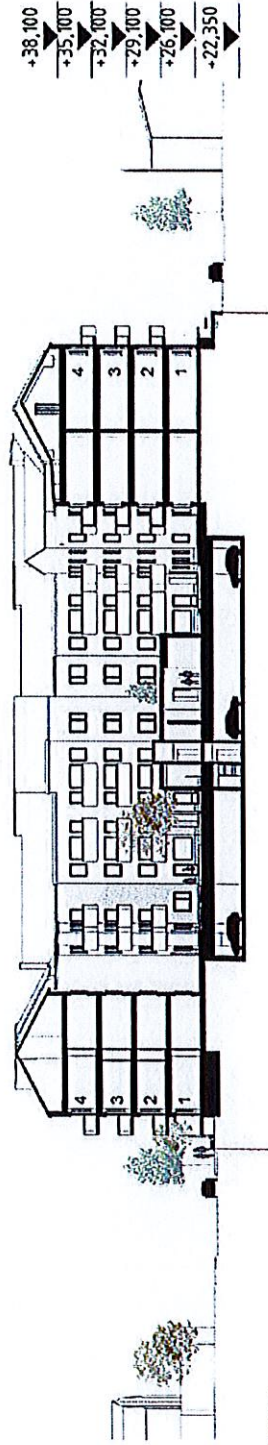


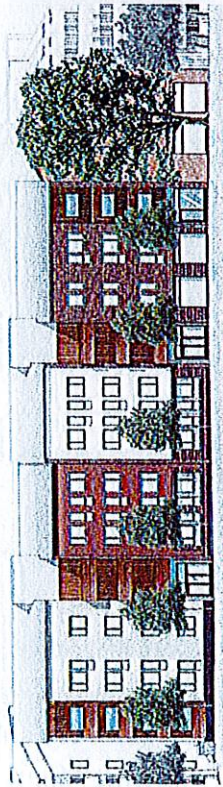
Skala 1:500

SEKTIONER



Översikt





Elevation mot Kärnvägen
Skala 1:400



Elevation mot Kärnvägen
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 flerstjärnshus och Strandtorgets färgskala. I de indragna balkongnischen är fasaden av brunlaserat trä.

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

Taken på huvudbyggnaderna är av grå fälsad bandtäckplåt.

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

Fönstersättningen är traditionell med träaluminiumfönster i neutral grå kulör som passar till de olika fasadfärgerna. Mot gatan har vissa fönster en 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 aluminiummål i brunröd färgton.



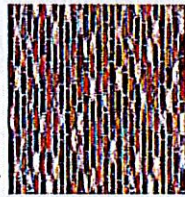
Indragna balkong med träram



Dämpade varma jordfärger



Pett, varmluft med skärm



Tegelkuller



Pett, varmluft med skärm



Räcket är från perforerat plåt



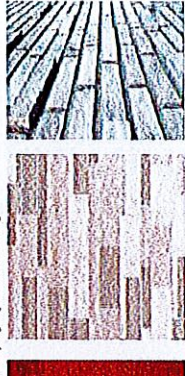
Tegel i sockel



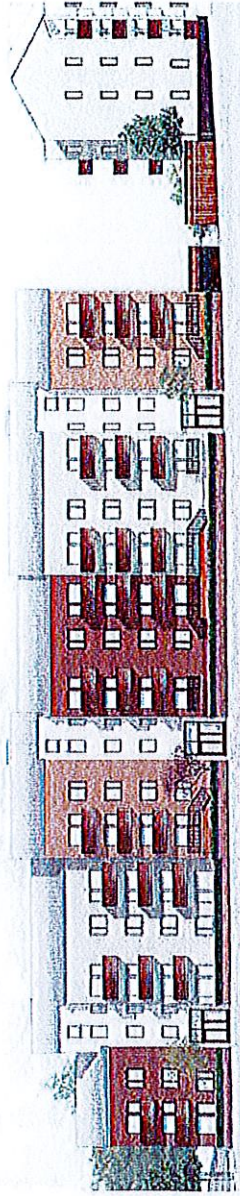
Klinker i sockel



Dämpning i ingångar i sockelvägning



Tegel i sockel

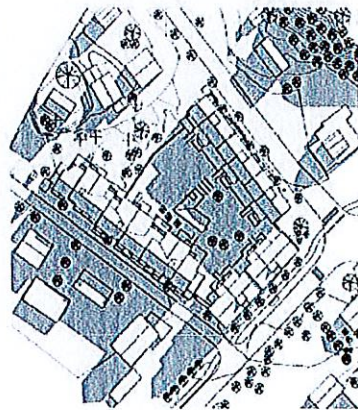


Elevation mot Klockvägen
Skala 1:400

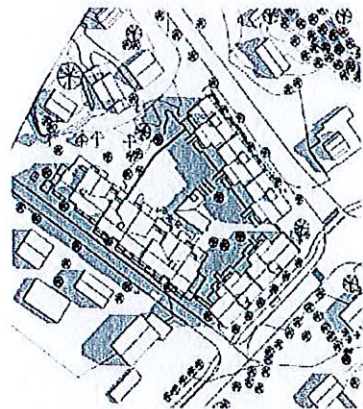
SOLSTUDIER

Skala 1:2000

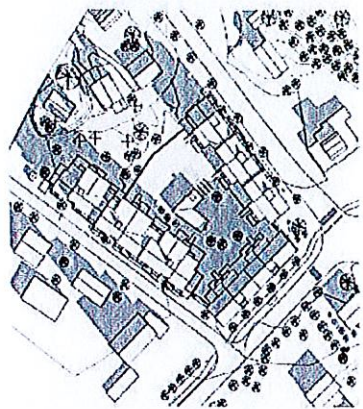
VÅR- / HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars / 21 september



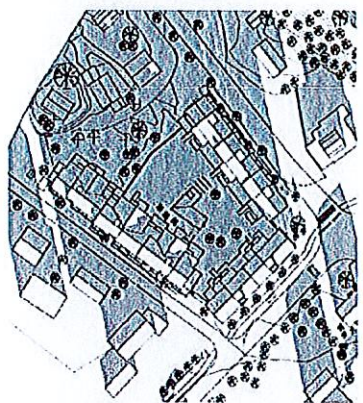
KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00

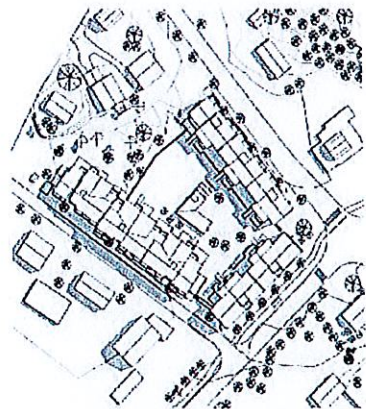


KI 17.00 (Solen går ner KI 18.03)

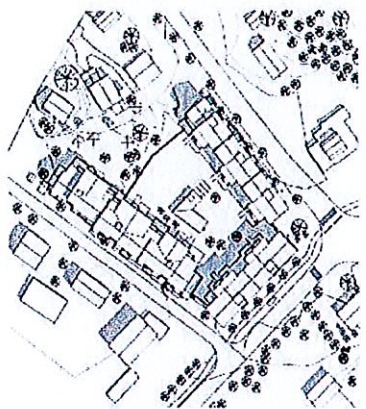
SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



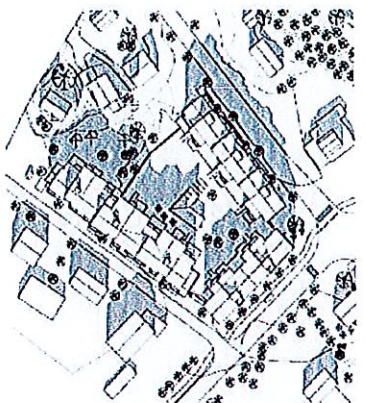
KI 9.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

72
12



LINDERO
STENBERG
ARKITEKTER

ÄWL
Landskap

BOCENTER

ABACUS

tyresö kommun

KVALITETSPROGRAM Södergården

21 april / 21 augusti (Sommartid)



Kl 16.00

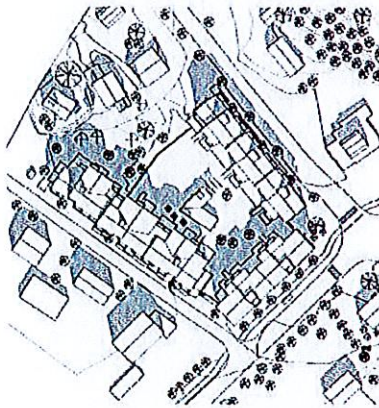
SÖMARSOLSTÅNDET 21 juni (Sommartid)



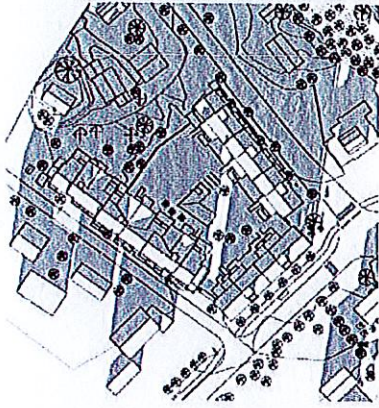
Kl 16.00



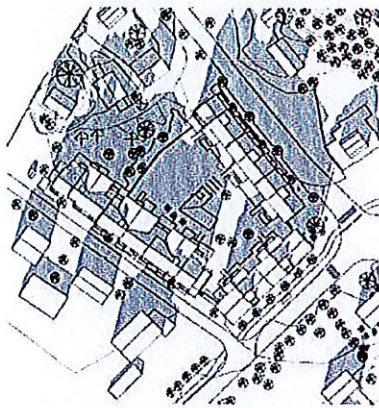
Kl 17.00



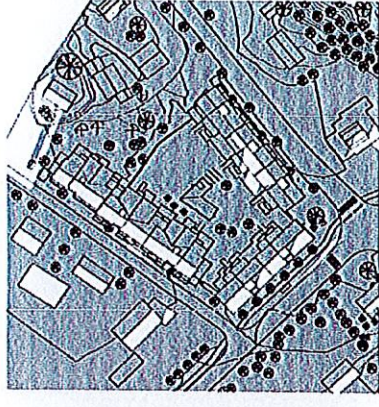
Kl 17.00



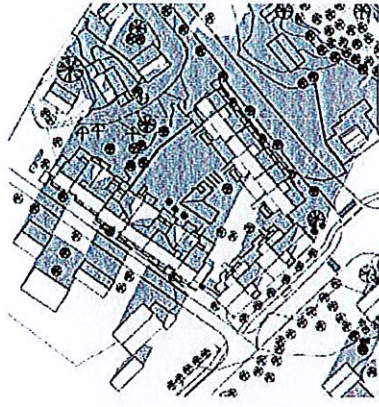
Kl 19.00



Kl 19.00



Kl 20.00 (sol går ner 20.19)

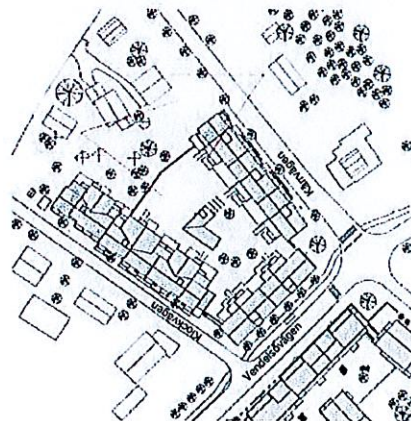


Kl 20.00



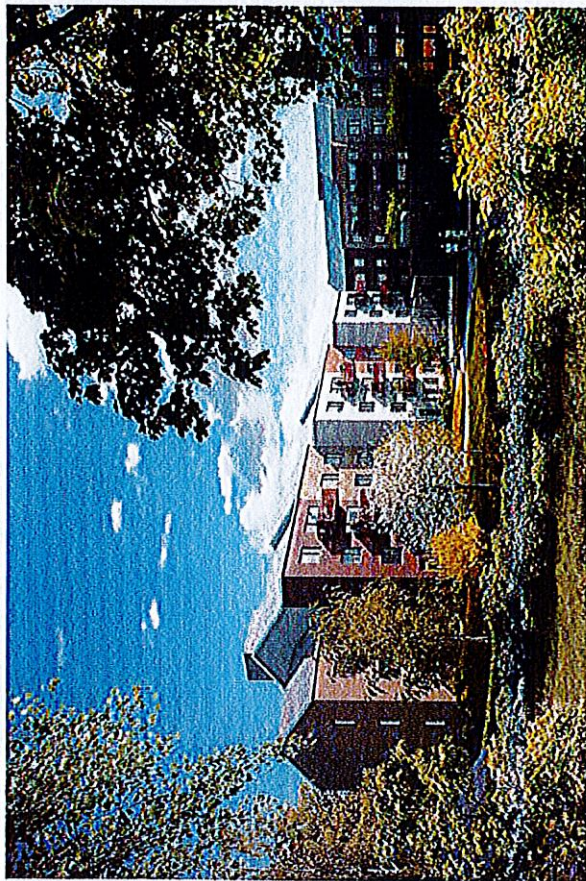
Skala: 1 : 2000

Kl 21.00



Örnstadsgränd
Sala 12200

VYER



Östra Kvaterners bostadsgård. Uppställda vyer i riktning mot glänsan på gården



Östra Kvaterni - Trivslegård med vårdshuset, sjukhuset och lagstugan

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

Parkeringsstal per lägenhet räknas till 0,4 för 1 RoK, 0,6 för 2-4 RoK och 0,5 för lokal inklusive besöksparkeringar till boende. 1 HKP placeras på mark norr om bebyggelsen för det 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

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

VAROR

Angöringsficka för varuleveranser finns längs Kärrvägen nära torgyla.

AVFALL

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

MÖJLIGHET TILL RÄDDNINGSSÄTTER

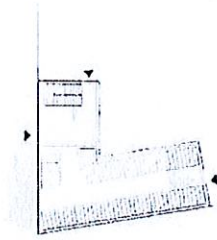
Brandtråren kan nå bebyggelsen från omgivande gator och utrymna lägenheter som vänder sig mot gatan med stegbil. Enkelsidiga lägenheter mot gården utryms med bärarstegar ca 50 meter från uppställningsplats på gatan. Garaget utryms via trapphus och garageport.



Elevation Gårdshus
Skala 1:200



Perspektiv v Gårdshus



Plan Gårdshus

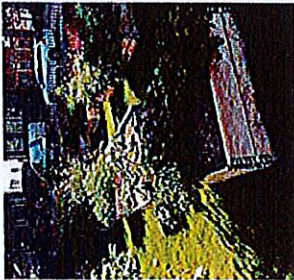


Garageplan Plan 09

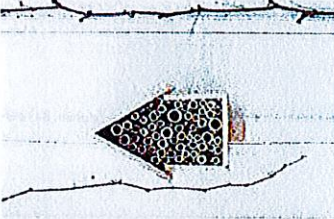
Enkelsida Plan 10
Skala 1:500



Pergola



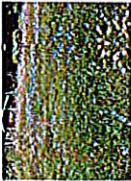
Odling



Insektshöl



Insekt



Augflora



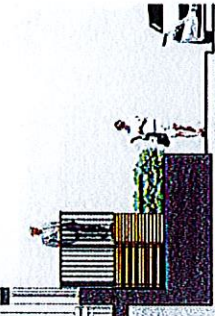
3D vy



Detalj sovställe i Klockvägen - Stab 1:200



Platsmark i Rulleri i Harnaby gårdar av Klockvägen



Solken AA - Stab 1:100

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

Mot Vendelsövägen finns ingen förgårdsmark utan entréer leder direkt ut till den allmänna gångytan. Yta är väl tilltagen så att följare kan passera utan att påverkas av dörruppslag.

Förgårdsmark mot övriga gåtor är väl tilltagen och har en grön karaktär med formstarka, friväxande buskar. Mot Klockvägen avgränsas planeringsytorna med stödmurar i tegel. Uteplatser kläs med liggande träbör som döjler sockeln och blir stöd för klätterväxter. Räckten är genomskidiga. Uteplatser mot Kärnvägen har en halvprivat karaktär med trappor ner mot entréplatserna. Uteplatserna avskärmas mot gata med vegetation.

Entréerna gestaltas med varstätt entréträd på kvartersmark av egen trädart för att ge en personlig och igenkännande prägel till varje entré. Markmaterial, stilmöbler och cykelställ utformas enhetligt vid alla entréplatser.

BOSTADSGÅRD-Koncept

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

Längs fasaderna går gårdens huvudstråk med entréer och cykelplantering. Stråket avgränsas mot uteplatser och det inre rummen med formstarka häckar och perennplanteringar. Innanför stråket finns gårdens gröna rum, med flera sittplatser, vistelsestolar och lek. Den strama inramningen kontrasteras med lite vildare "brynzoner" som omringar öppna skålförmade gräsytor och utgör en biolop för fåglar och insekter. Mot villaområdet finns en kuperad brynzon för infiltration av dagvatten.

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

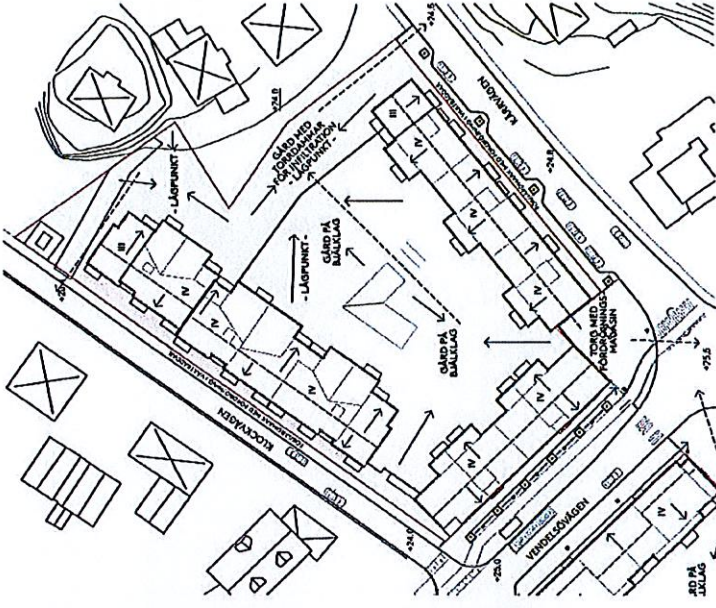
Gården erbjuder flera samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sollägen. Här finns låga bord och stolar för fri möblering. Småbarnslek med sandlåda och lekredskap finns i anslutning till stiplatserna.

Närmast angränsande villor är gården ej underbyggd. Här modelleras marken med en mjuk övergång till angränsande fastigheter för att skapa en spännande brynzon med möjlighet till hög biologisk mångfald och ett rikt fågel- och insektsliv. Vegetationen har en friväxande karaktär och här finns minst 3 större träd av solitär kvalitet för att avgränsa mot grannfastigheten. Här rymmer också en mer informell och naturinspirerad lektyd. Denna yta hanterar fastighetens dagvatten och här tillåts stående vatten vid stora regn. Gård utformas med magasinlösningar för fördröjning av dagvatten av en minsta sammanslagna effektiva volym om 17 kubikmeter. Längst i norr finns ett par parkeringsplatser för besökande.

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

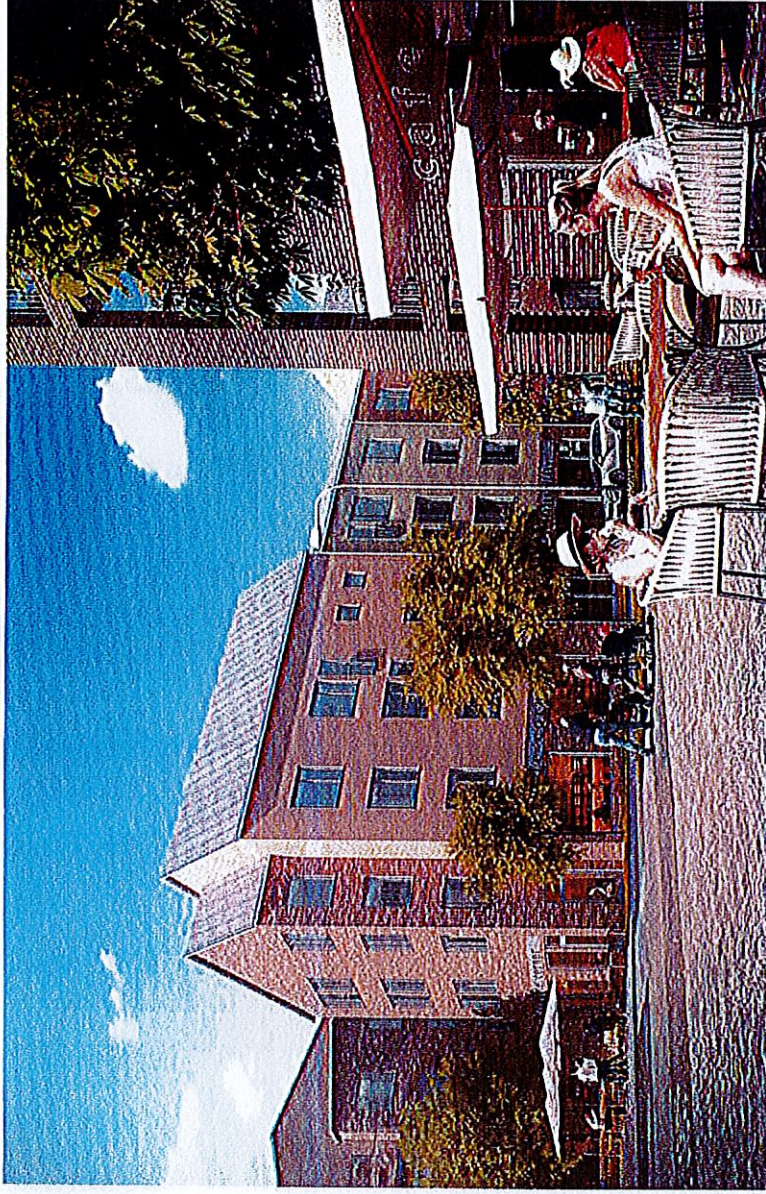
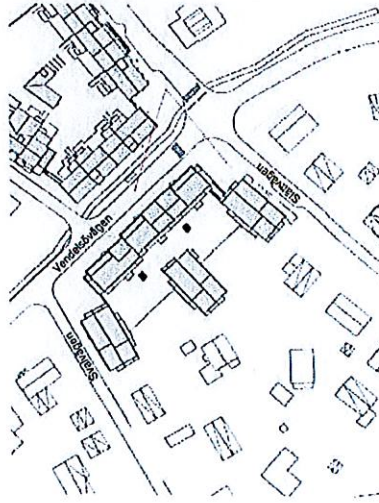
Alla större vistelsestolar, lektyd och entréer nås tillgängligt. Markmaterial är belagst med fog eller stennmjöl.

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



Principskiss LOD Plan 1:1000

06. VÄSTRA KVARTERET BOCENTER BYGGTJÄNST



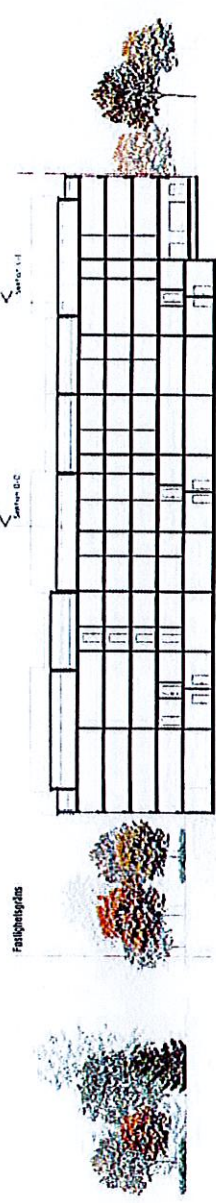
26

2

ILLUSTRATIONSPLAN

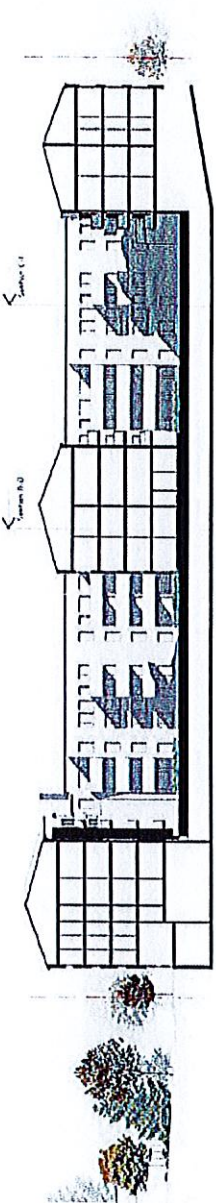


- ↑12,00 Takplan
- ↑12,00 Plan 15
- ↑11,80 Plan 14
- ↑11,60 Plan 13
- ↑11,40 Plan 12
- ↑11,20 Plan 11
- ↑11,00 Plan 10
- ↑10,80 Plan 09

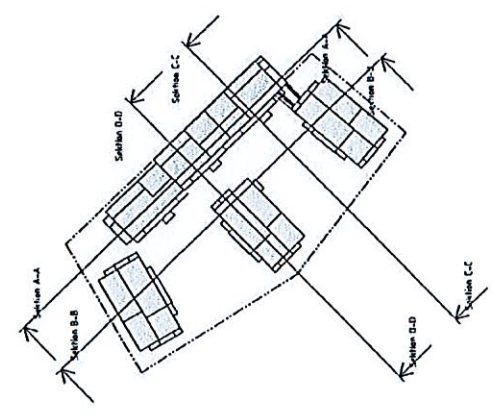


Sektion A-A

- ↑12,00 Takplan
- ↑12,00 Plan 15
- ↑11,80 Plan 14
- ↑11,60 Plan 13
- ↑11,40 Plan 12
- ↑11,20 Plan 11
- ↑11,00 Plan 10
- ↑10,80 Plan 09



Sektion B-B



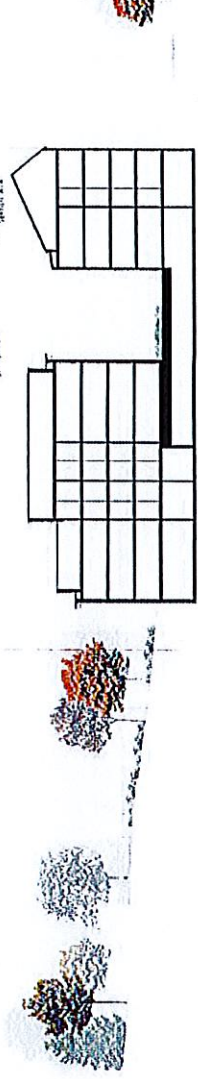
Översikt

- ↑12,00 Takplan
- ↑12,00 Plan 15
- ↑11,80 Plan 14
- ↑11,60 Plan 13
- ↑11,40 Plan 12
- ↑11,20 Plan 11
- ↑11,00 Plan 10
- ↑10,80 Plan 09



Sektion C-C

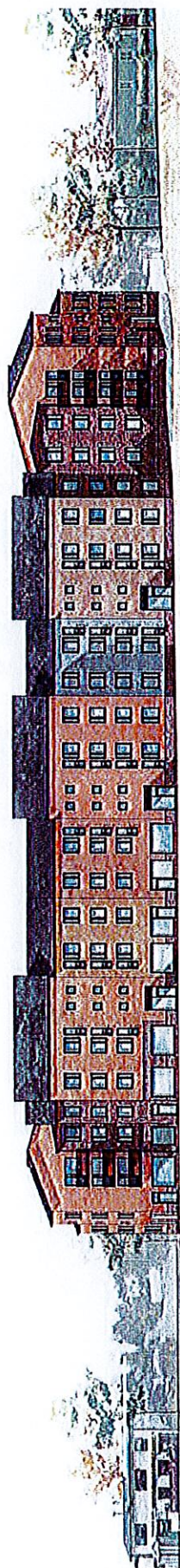
- ↑12,00 Plan 15
- ↑11,80 Plan 14
- ↑11,60 Plan 13
- ↑11,40 Plan 12
- ↑11,20 Plan 11
- ↑11,00 Plan 10
- ↑10,80 Plan 09



Sektion D-D

Stad 1:500

SEKTIONER



Fasad mot Vendelsövägen
Skala 1:400



Fasad mot Sialtvägen
Skala 1:400



Fasad mot Sialtvägen
Skala 1:100

BYGGNAD

Kvarteret ligger mellan Svalvägen, Vendelsövägen och Sialtvägen. 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 Sialtvägen, ligger mindre byggnader som trappar ner till tre våningar mot den angripiisande villabebyggelsen. I kvarteret finns även ett mindre gårdshus som nås via gathuset mot Vendelsövägen.

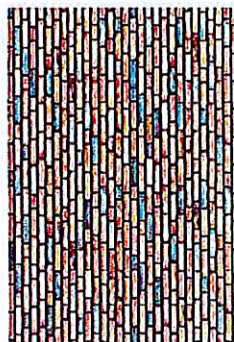
Husgruppen mot Vendelsövägen har en inskjuten del i foden av Klockvägen. Detta förfylliga mötet med kvarteret på motsäende sida.

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

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 torgyla 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 försläcks av delvarierade taklandskapet och sockels varierande höjd. Fönstersättningen är strikt och därmed bidrar till smäkaligheten. Samliga lägenheter har tillgång till balkong/terrass och/eller franskt fönster för att dra nytta av den sydöstvända gården och den lummiga omgivningen.

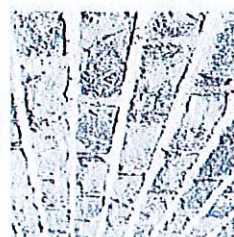
Tak utförs med falsad bandtäckt ljusgrå plåt och i taklandskapets högre delar inryms kvarterets tekniska utrymmen samt hissstoppar. Entrépartier, lokalpartier, fönster och fönsterdörrar utförs i aluminium i en neutralt grå kulör. Balkonger och franska fönster har pinnräcken i kulör lika fönster.



Tegelhus - tegelfärg



Darpsala vana jordfärg



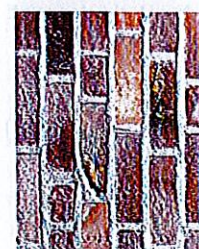
Tegelhus



Putsfasader



Variation i tegelfärg

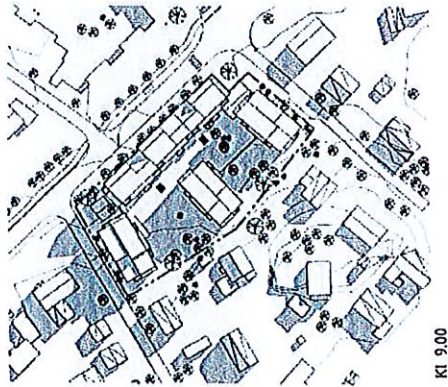


Lervita tegelfärg

SOLSTUDIER

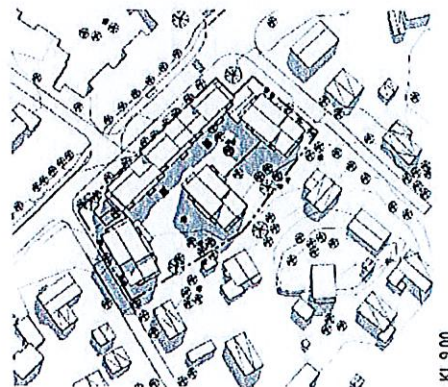
Skala 1:2000

VÅR-/ HÖSTDAGJÄMNINGEN 21 mars/ 21 september

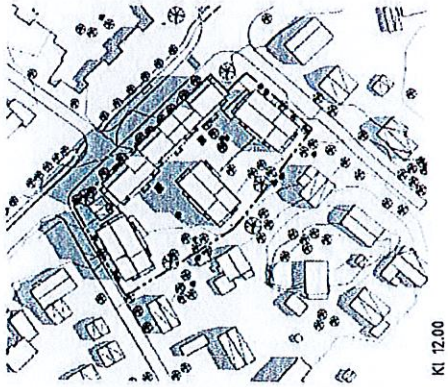


KI 9.00

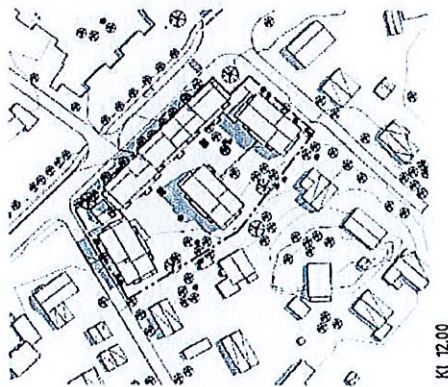
SOMMARSOLSTÄNDET 21 juni (Sommartid)



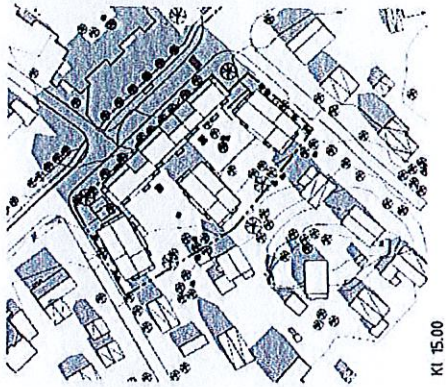
KI 9.00



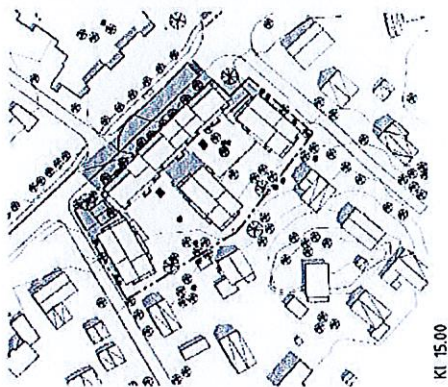
KI 12.00



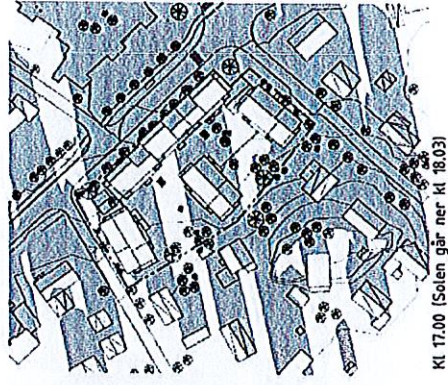
KI 12.00



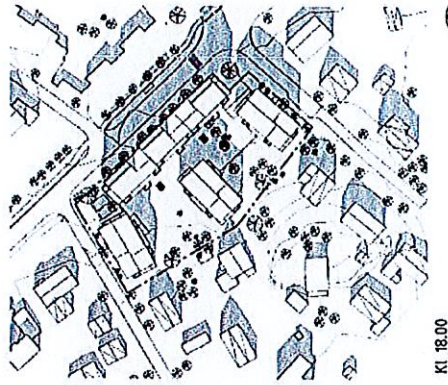
KI 15.00



KI 15.00



KI 17.00 (Solen går ner kl 18.03)



KI 18.00



LINDBERG
STENBERG
ARKITEKTER

ÅWL
Landskap

BOCENTER

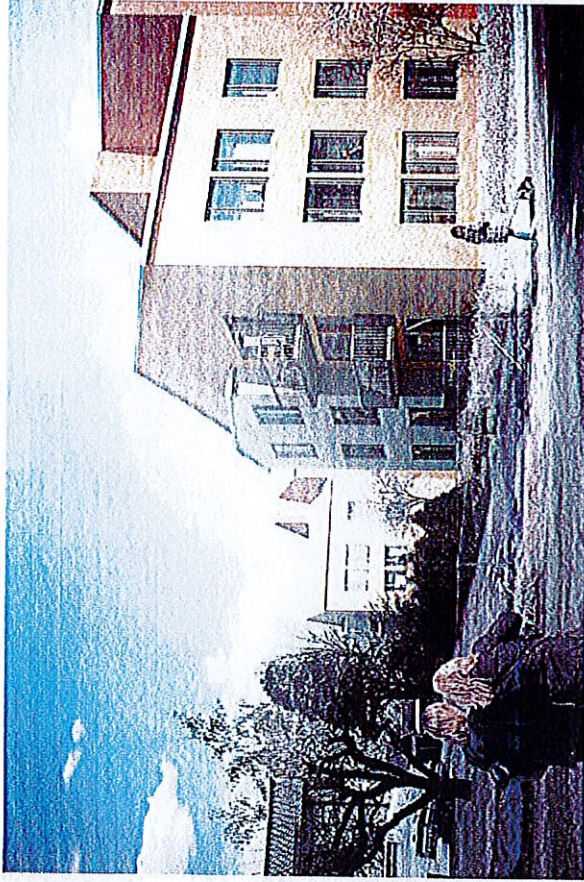
ABACUS

tyresö kommun

Södergården

20 KVALITETSPROGRAM

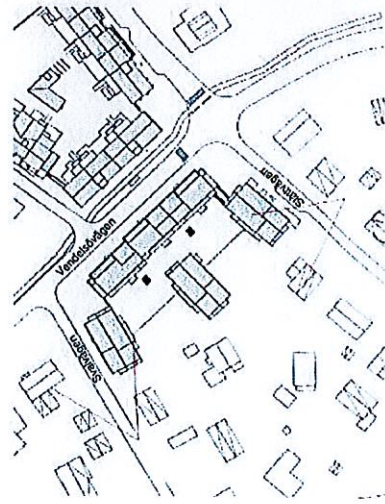
VYER



Västra kvarterets östra del sett från Stångvägen



Västra kvarterets nord del sett från Stångvägen



Översikt
Skala 1:2000

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 kvarters P-platser ligger i garage. Besöksparkering till boende planeras med två p-platser på kvartersmark mot Vendeisövägen.

VAROR

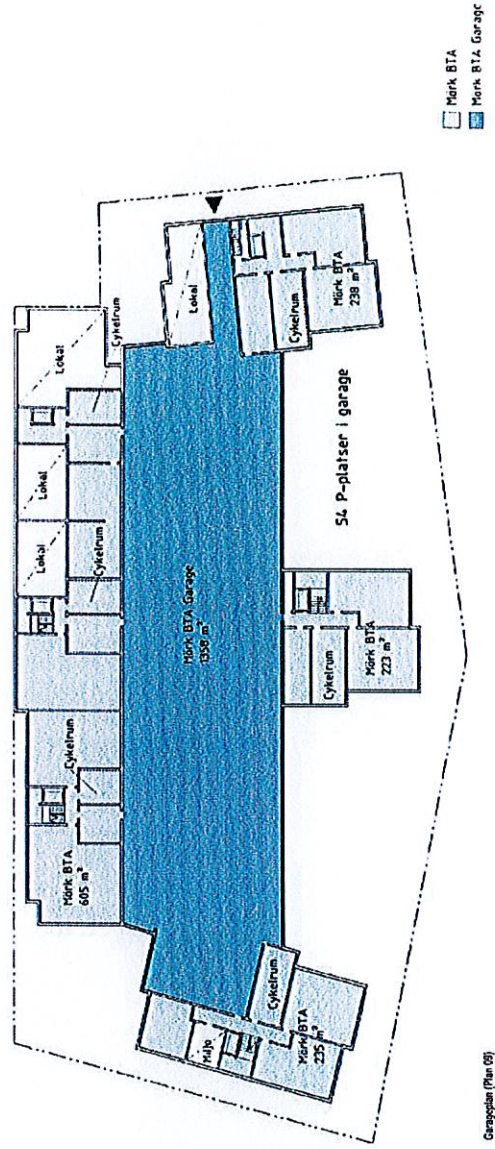
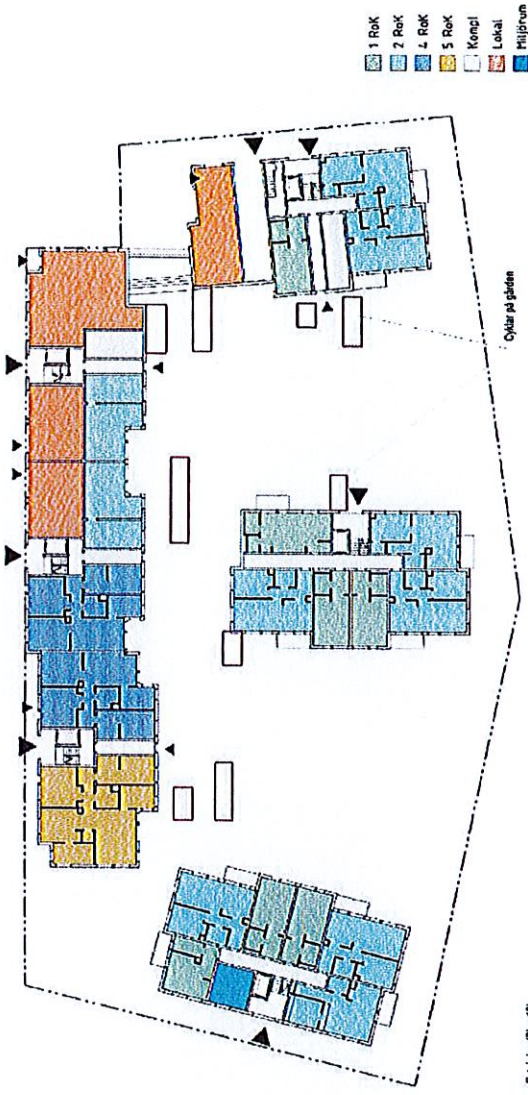
Angöringsficka för varuleveranser finns längs Vendeisövägen.

AVFALL

Hushållssopor hämtas i nedgrävda kassur 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.





Estimation



11430



Faceltholk



Pernoda



Odling



Insert

GÅRD/UTEMILJÖ, KVARTERSMARK

FÖRGÅRDSMARK

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

Förgårdsmark mot övriga gator är väl tilltagen och har en grön karaktär med friväxande buskar. Entréerna gestaltas med varslit entréträd av egen träddart för att ge en personlig och igenkännbar prägel till varje entré. Vid dessa entréer finns cykelparkering samt siltmjölkighet. Vid några gavelågen finns uteplatser som delvis mäter förgårdsmarken, dessa ligger näot uphöjda och avskiljs med planteror samt genomsläppta räcken.

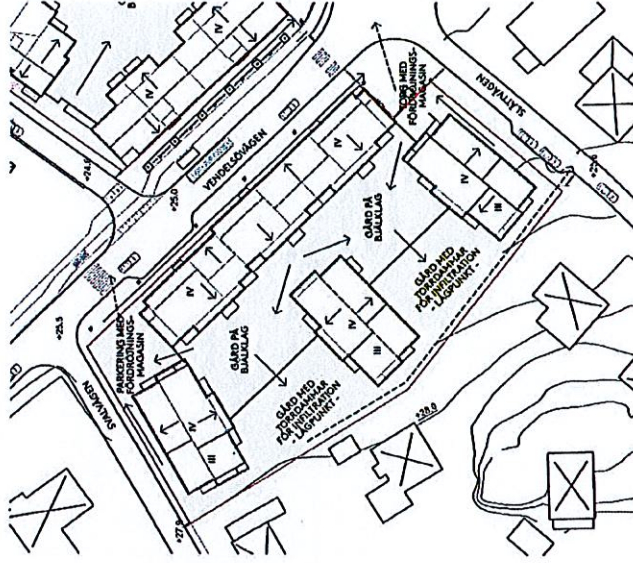
BOSTADSGÅRD-Koncept

Gården är uppdelad i två delar vilka sammanbinds av ett kommunikativt stråk parallellt med Vendelsvägen. Stråket sammanbinder också gården med torget och parkeringsytan i norr. Här finns samlingsplatser och vistelsezoner av mer urban karaktär, med hårdgjorda ytor för ex. bollsport, cykelupställningar samt soliga sittplatser. Mot villamrådet går gården successivt mot en trädgröslik 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 minst sammanlagt effektiv 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 samlingsytor för större eller mindre sällskap i olika sällagen. Här finns lösa bord och stolar för fri möblering samt två fasta grillplatser. De mer trädgästlika och lummiga ulerummen kantas av fruktträd och bärbuskar. I närheten finns odlingslåtar och drivbänkar. Här finns också ett träbordstjul för mindre redskap.

Gården erbjuder två typer av lek, dels naturlek med sandlåda och lekdredskap 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 naturen placeras fågelholkar i de större träden. Där gården ej är underbyggd planeras för minst

Principals LOD
Plan 1-1000