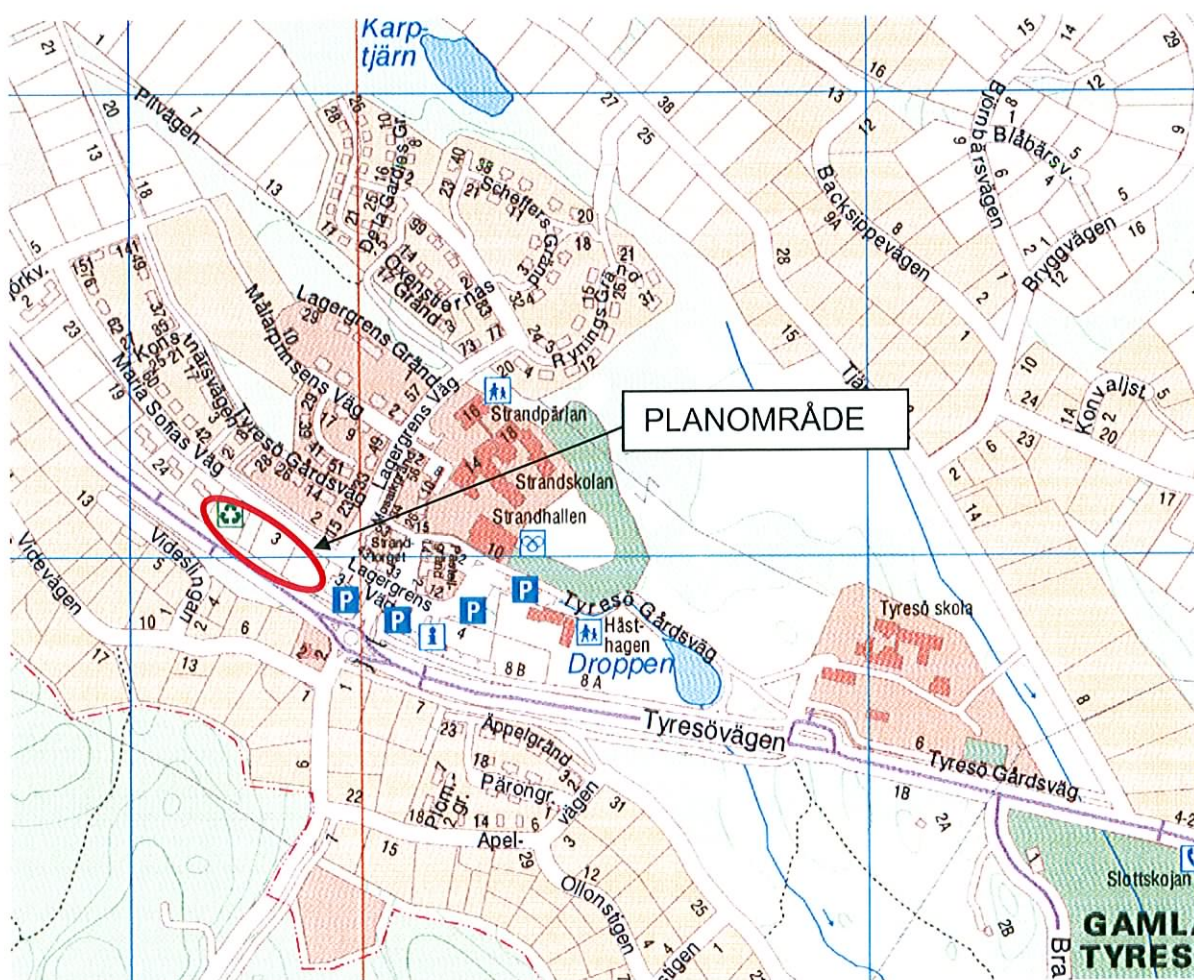


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder i kv Porträttet, Tyresö strand

Tyresö 1:481-483 samt del av Tyresö 1:544, inom Tyresö kommun,
Stockholms län



Tyresö kommun

Stadsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med bilagor
- en genomförandebeskrivning
- en fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden

Som underlag till detaljplanen finns följande utredningar:

- Bullerutredning 2008-04-2
- Solstudie
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I de områden som i översiktsplanen är utpekade för tätare bostadsbebyggelse vill kommunen skapa förutsättningar för nya flerbostadshus, radhus och parhus. Både vid planering av nya bostadsområden och vid förtätning av befintliga, strävar kommunen efter att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Den kommande förtätningen med flerbostadshus och grupphusområden kommer främst att ske i kollektivtrafikhärlägen i Tyresö strand, Bollmora samt i Tyresö centrum.

Stadsbyggnadskontoret fick den 5 maj 2007 i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för seniorboende på fastigheterna Tyresö 1:481-483 samt del av Tyresö 1:544. Planarbetet sker med normalt förfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen. Läs mer om planprocessen på sista sidan.

Syfte

Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder i ett centrumnärläge med bra kommunikationer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i kommundelen Tyresö strand som är en av fyra kommundelar i Tyresö kommun. Planområdet ingår i området som kallas för Trädgårdsstaden och ligger ca 70 meter väster om Strandtorget mellan Maria Sofias väg och Tyresövägen.



Flygfoto över planområdet och dess närmiljö. Planområdet är inringat i rött.

Areal	Planområdet har en areal på ca 7100 m ²
Markägoförhållanden	Alla fastigheter inom planområdet ägs av Tyresö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan, som antogs i april 2008, är området utpekad för tätare bostadsbebyggelse.
Gällande planer	Planområdet är inte tidigare planlagt utan saknar gällande detaljplan.
Planprogram	Ett program upprättades för planområdet och var på samråd under tiden 21 september - 14 oktober, 2007. Ett program upprättas för att ange utgångspunkter och mål för det kommande detaljplanearbetet.
Behov av miljöbedömning	Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte

innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

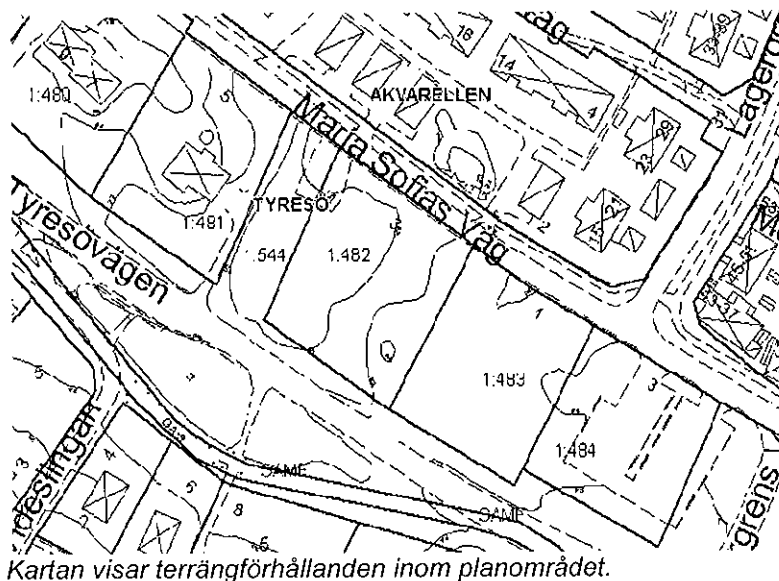
Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som underlag till planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och Natur

Planområdet består dels av en uppvuxen villaträdgård med fruktträd, buskar och ädellövträd dels naturmark med en blandning av buskar och trädsorter som ek, lind, pil, tall, björk mm.

Planområdet är relativt flackt med berg i dagen på några ställen.



Geotekniska förhållanden

De översiktliga markundersökningarna tyder på att jordarterna består av ungefär lika delar Morän, sandig, sandig-moig, lätt-måttligt svall; Gnejs, sedimentbergart; glacialt finkornigt sediment, ler, varvig lera.

Radon

Marken bedöms vara låg- till normalradonmark. Elektromagnetiska fält och radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende inom planområdet. Om markradonmätning inte utförs ska grundläggning av byggnad där människor stadigvarande vistas utföras radonskyddande.

Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Befintlig bebyggelse	Största delen av planområdet är inte tidigare bebyggt. I planområdets västra del finns en villa som kommer att rivas. Planområdet ligger i kanten av Trädgårdsstaden som byggdes under sent 90-tal. Bebyggelsen består av parhus, radhus och flerfamiljsvillor. I angränsning till planområdet ligger Strandtorget med flerbostadshus och Maria Sofias väg där bebyggelsen består av radhus och flerfamiljsvillor.
Offentlig och kommersiell service	Service i form av matvaruaffär finns på Strandtorget ca 100 m ifrån planområdet. Här finns även bibliotek, frisör, butiker och några restauranger.
Rekreation och naturmiljö	Det finns gott om rekreations- och grönområden inom promenadavstånd från planområdet. Alby friluftsområde med promenadvägar och elljusspår ligger ca 1.5 km från planområdet. Avståndet till Tyresö slott, där det finns stora strövområden, bad och restaurang, är det ca 1 km. Erstaviken, med Nacka naturreservat, ligger ca 2 km väster ut och i anslutning till Strandtorget finns ett större grönområde med öppna gräsytor, skogsdungar och promenadvägar.
Gator och trafik	Planområdet angränsar till Tyresövägen och Maria Sofias väg. Tyresövägen är huvudled och enda väg ut på Brevikshalvön. Detta innebär att vägen är hårt belastad vissa tider på dygnet. Under perioden 28 aug – 3 sept 2008 gjorde Vägverket en trafikmätning utanför planområdet. Denna mätning visade ett trafikflöde på 9951 fordon per vardagsdygn. Kommunen kan konstatera att trafikmätningen skiljer sig från de flöden på 14 200 fordon, som redovisades i den utredning som gjordes för trafiken förbi planområdet 2004. För att skapa en god ljudnivå för de nya bostäderna utgår kommunen från 2004 års trafikutredning i bullerberäkningarna. På detta vis har bullret inom planområdet beräknats med en god marginal, se vidare

avsnittet om buller på s. 11.

Maria Sofias väg bedöms av kommunen ha högst ca 200 fordon per dygn. När skola byggs på gamla brädgårdstomten vid slutet av Maria Sofias väg kommer trafiken sannolikt att öka något. Vägen är dock dimensionerad för en större trafikmängd än idag.

Längs Maria Sofias vägs norra sida finns en gångbana som sträcker sig fram till Strandtorget.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik i form av busstrafik. Det finns två busshållplatser inom 150 m radie och flera infartsparkeringar i närområdet (längs Tyresövägen). Detta innebär att det finns flera bussar att välja på både till Tyresö centrum och till Gullmarsplan.

Trafikbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen.

Planförslaget

Ny bebyggelse, planförslag

Detaljplanen kommer att tillåta bostäder i 3-4 våningar med ca 60 lägenheter. Detaljplanen möjliggör även att bottenvåningen i de östra byggnaderna får användas för centrumändamål. Dessa verksamheter får inte vara störande för omgivande bebyggelse.

Bebyggelsen delas upp i flera byggnadskroppar och placeras så att de utgör ett skydd mot buller för uteplatser och bakomliggande bebyggelse, se bilden på nästa sida.

Den totala byggnadsarean inom planområdet blir ca 2200 kvm. De tre byggnaderna längst österut får en byggrätt på 1500 kvm byggnadsarea och markeras med **e₁** på plankartan. De två byggnaderna längst västerut får en byggrätt på 350 kvm byggnadsarea per byggnad och markeras med **e₂** på plankartan.

Alla lägenheter kommer att ha tillgång till balkong eller uteplats, men då husen är placerade i väst-östlig riktning får en del balkonger mindre solljus under dagtid. Därför kommer gemensamma gårdar skapas för att där få soliga uteplatser.

Till planen hör kvalitetsprogrammet för Trädgårdstaden. Val av bland annat material och vegetation till gårdarna behandlas dessutom i ett särskilt kvalitetspro-

gram som kommer att kopplas till planens exploateringsavtale. Planförslaget reglerar dock fasadmateriäl och takmateriäl med bestämmelsen f_1 som anger att fasaden ska vara putsad och utan synliga skarvar samt att taken ska utformas som sadeltak med takmateriäl utav plåt eller lertaktegel.

Uthus (ej garage eller carport) för redskap eller t.ex. cyklar får uppföras på prickmark i den omfattning och utformning som byggnadsnämnden finner lämplig.

De byggnader som i planen markeras med p_1 får placeras närmare fastighetsgräns mot allmän platsmark än 4,5 meter.

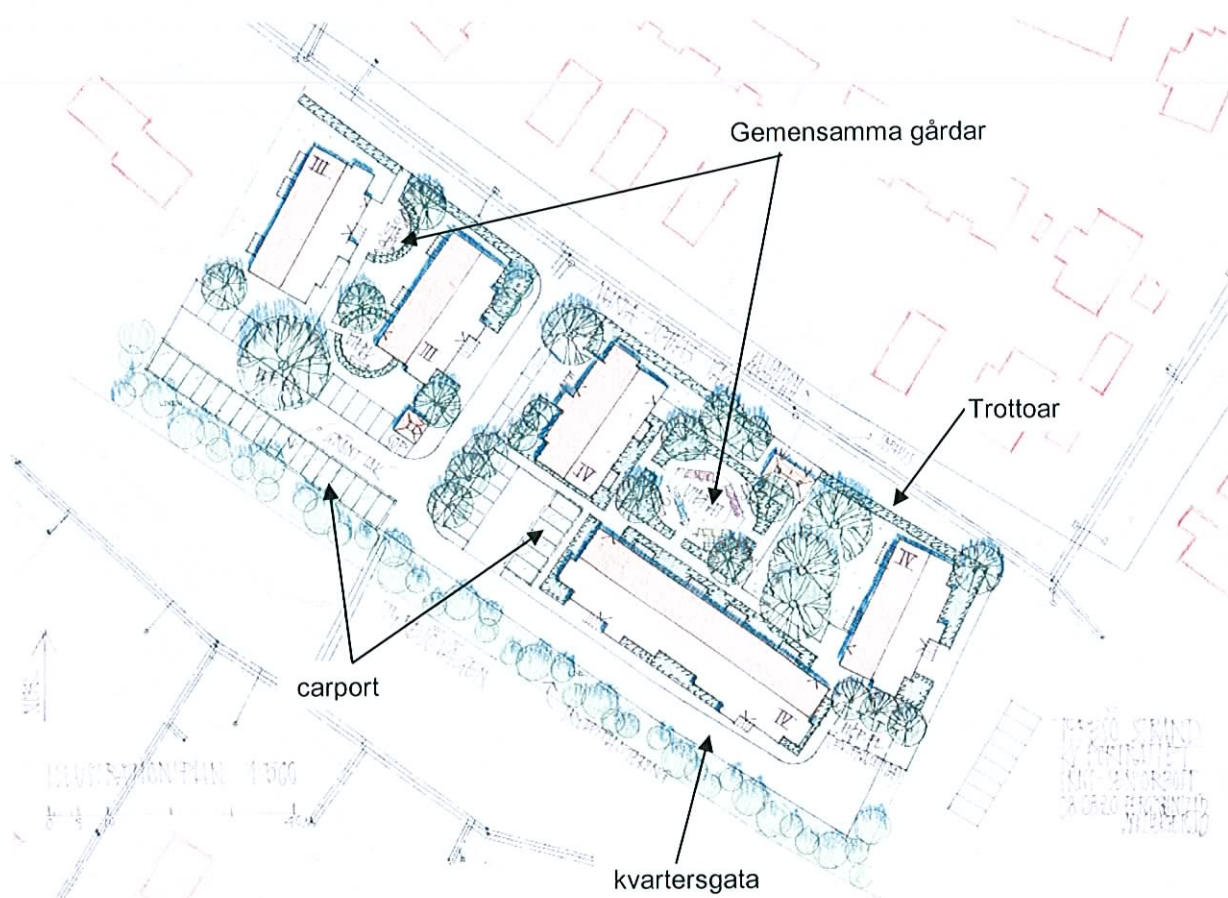


Illustration som visar hur området kan utformas..

Solstudie

En soltudie har tagits fram över planförslaget. Den visar hur den planerade bebyggelsens skuggor rör sig under dygnet för tre tidpunkter på ett år, vårdag- och höstdagjämning samt midsommar. Kl. 17:00 har skuggan ännu inte nått den bakomliggande bebyggelsen

vid vår- och höstdagjämningen. Då solen går ner 18:47 vid denna tid på året kommer troligtvis byggnaderna få en liten skugga någon gång efter 17:00 tills solen går ned 18:45. Resultatet visas i bilaga 2.

Mark och natur

Inom planområdet finns några värdefulla ekar som ska bevaras. En av dessa är en ek med stamdiametern 95 cm. Ekarna är belagda med trädfällningsförbud, n₁.

För att ekarna ska överleva en exploatering i området får marken under trädkronorna inte belastas med beläggning eller jordmassor under byggskedet. Beläggning som dränerar vatten kan vara möjligt under delar av kronan. Träden ska även hägnas in under hela byggskedet.

Geotekniska förhållanden

Vid nybyggnation är det rekommenderat att en geoteknisk undersökning utförs för att fastställa vilka grundförutsättningar som råder.

Tillgänglighet och säkerhet

Vid uppförande och anläggande av nya byggnader ska gällande krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfyllas.

Tyresö kommun har tagit fram förslag till en "Tillgänglighetshandbok" som innehåller riktlinjer för tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer. Denna kan utgöra ett hjälpmedel för kommunens alla förvaltningar till att skapa en god tillgänglighet i kommunen. Nedan följer några exempel från handboken som relaterar till detta detaljplaneförslag:

- Avstånd till sopförvaring bör vara max 25 meter.
- Angöringsplats för färdtjänst eller taxi vid entréer.
- Trappor i trapphus utformas raka med viloplan.
- Sittplats i entréerna.

Utöver dessa utpekade exempel ska tillgänglighetshandboken kunna användas som stöd i projekteringen för att få en så hög tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer som möjligt .

Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Den planerade bebyggelsen ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde där många barnfamiljer är bosatta. Bebyggelsen tar en bit naturmark i anspråk men inget tyder på att den används som lekområde för områdets barn.

Gator och trafik

Angöring till planområdet föreslås ske via en kvartersgata som sträcker sig från Maria Sofias väg genom planområdet mot Tyresövägen. För att skapa en tyst och bilfri gård anläggs förlängningen av gatan och byggnadens entréer mot Tyresövägen. Det är också ur tillgänglighetsperspektiv av största vikt att minimera avståndet mellan entréer och angöringsplats för bilar.

En yta mellan Tyresövägen och den nya kvartersgatan kommer att utformas som en grön yta med ny vegetation.

På södra sidan av Maria Sofias vägs kommer en trottoar att anläggas. Denna är viktig för att boende i planområdet trafiksäkert ska kunna ta sig från planområdet till Strandtorget och till busshållplatser i området. Vägen kommer också ses över för att undersöka om hastighetsbegränsade åtgärder ska utföras.

Parkering, varumottagning, utfarter

Behovet av parkeringsplatser kommer att variera mellan 0,8 till 1,0 platser per lägenhet beroende på vilken profil på lägenheterna som väljs.

Parkeringsplatser kommer att anordnas inom och i angränsning till planområdet. Hälften av parkeringsplatserna ska utgöras av carport eller garage och resten av markparkeringar. Då delar av planerad bebyggelse påverkas av störningar från Tyresövägen ska carport anläggas som ytterligare skydd mot vägen. Detta markeras med m_1 på plankartan. Carport är inte med i de beräkningar som gjorts för bullernivåer vid fasad utan carport kommer uppföras som ett extra skydd för bottenvåningarna i delar av husen.

Bullerstörda områden i planen

De regler och riktlinjer som finns för trafikbuller började med att riksdagen tog fram långsiktiga mål för trafikbuller i en proposition (1996/97:53). Dessa var:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm har sedan tillsammans tagit fram riktvärden i en rapport, **Trafikbuller och planering**, där de går ett steg vidare och anger kvalitetsmål och vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Avstegsfall A innehåller lite hårdare krav än avstegsfall B. För att läsa mer om kvalitetsmål och avstegsfallen hänvisas till Bullerutredningen daterad 2008-04-27.

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning fram, daterad 2008-04-27, som redovisar hur trafikbuller från Tyresövägen påverkar planerad bebyggelse.

I bullerberäkningen antas att Tyresövägen har 20000 fordon per dygn (prognos 2015), 8 % tunga fordon och 50 km/h, och för Maria Sofias väg 200 fordon per dygn, 0 % tunga fordon och 30 km/h.

Som beskrivs tidigare i planbeskrivningen har en ny trafikmätning gjorts av vägverket 2008. Denna mätning visade på lägre trafikmängder förbi planområdet. För att ändå behålla en god marginal i bullerberäkningen används 2004 års trafikflöden för att utreda bullersituationen för den nya bebyggelsen. Bullerutredningen från 2008-04-27 är därför fortfarande aktuell.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå år 2015 redovisas i figurer, se bilaga 1. Angivna värden avser frifältsvärden vid fasad. Hänsyn har tagits till skärmning och reflexer i omgivande byggnader. Beräkningarna visar att alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen med delvis erforderliga åtgärder t.ex. glasade balkonger, i bullerutsatta lägen enligt figurer. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå på balkong. Utomhusnivån uppfyller därmed minst avstegsfall B.

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Strandtorget som är centrum för handel och service för kommundelen Tyresö strand. Området är väl försörjt med kollektivtrafik då flera busslinjer till Gullmarsplan och Tyresö centrum går på Tyresövägen och har hållplatser på båda sidor om planområdet.

På plankartan markeras bebyggelsen med **dB(A)**, som innebär följande:

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07.
- maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

Även om avstegsfallet tillämpas inom planområdet strävar kommunen att minimera avsteg från rekommenderade ljudnivåer. Detta görs bland annat genom att husen placeras och utformas på ett sätt som minskar bullerstörningarna för de boende. Uteplatser och balkonger lokaliseras även så att få åtgärder ska behövas för att skapa lugna och tysta uteplatser.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.
Dagvatten	Dagvattnet i området kommer att kopplas till det kommunala dagvattennätet. Detta vatten går vidare för rening till den anlagda fördröjningsdammen vid Tyresö skola innan det slutligen når Kalvfjärden.
Energi	I Maria Sofias väg går fjärrvärmeledningar. Uppvärmningen av de nya bostäderna bör utformas så att de kan anslutas till fjärrvärmenätet.
El	Inom planområdet finns en transformatorstation. Denna kommer att vara möjlig att flytta till ett område på innergården för de östra byggnaderna. Transformatorstationen kommer då att byggas ihop med sophuset för att skapa en trevlig miljö kring uthusen. Området kring transformatorstationen planläggs som teknisk anläggning (E). En yta på 10 x 10 meter ska hållas fritt från bostadsbebyggelse kring transformatorstationen.
Avfall	Idag finns en återvinningsstation inom planområdet. Denna station kommer att flyttas till en plats i närområdet. Troligtvis kommer den att flyttas till ett läge vid infartsparkeringen strax väster om Hästhagens förskola.

Sophus får uppföras inom planområdet till den byggnadsarea byggnadsnämnden finner lämplig.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

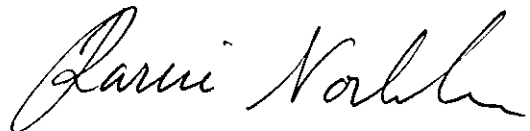
Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Karin Norlander - Planarkitekt
Camilla Klarin – Exploateringsingenjör
Lena Dahlstedt - Bygglovsarkitekt

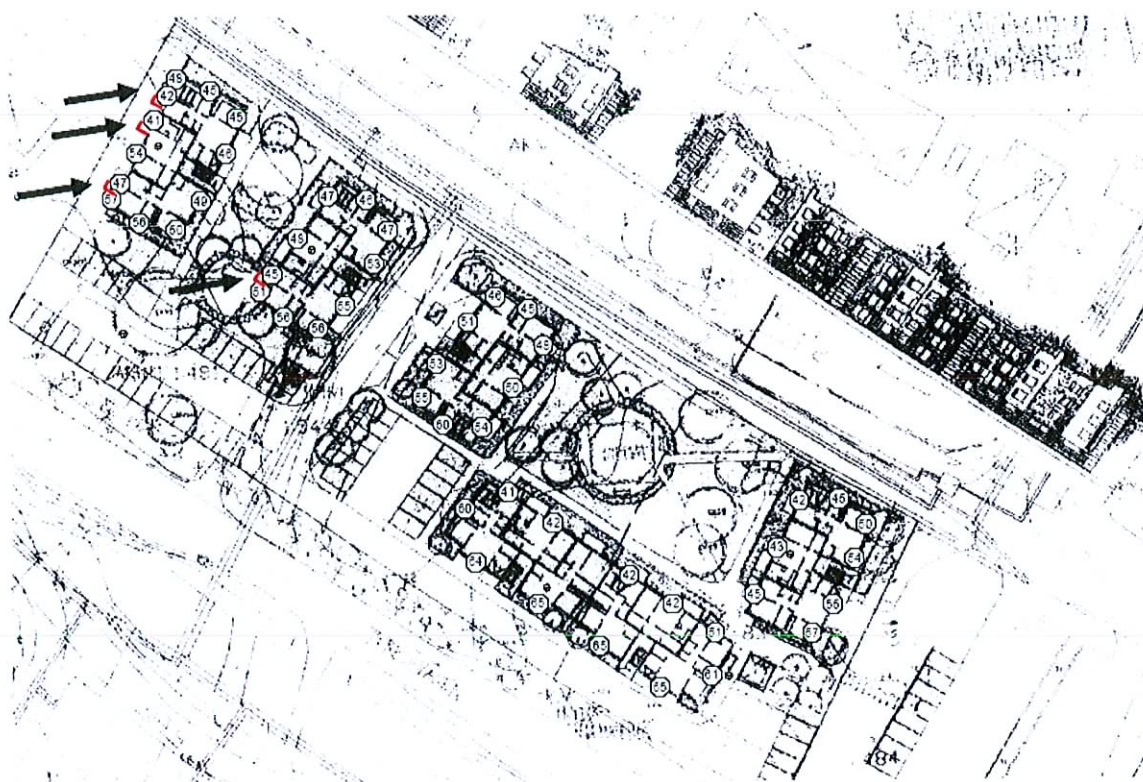


Sara Kopparberg
Planchef

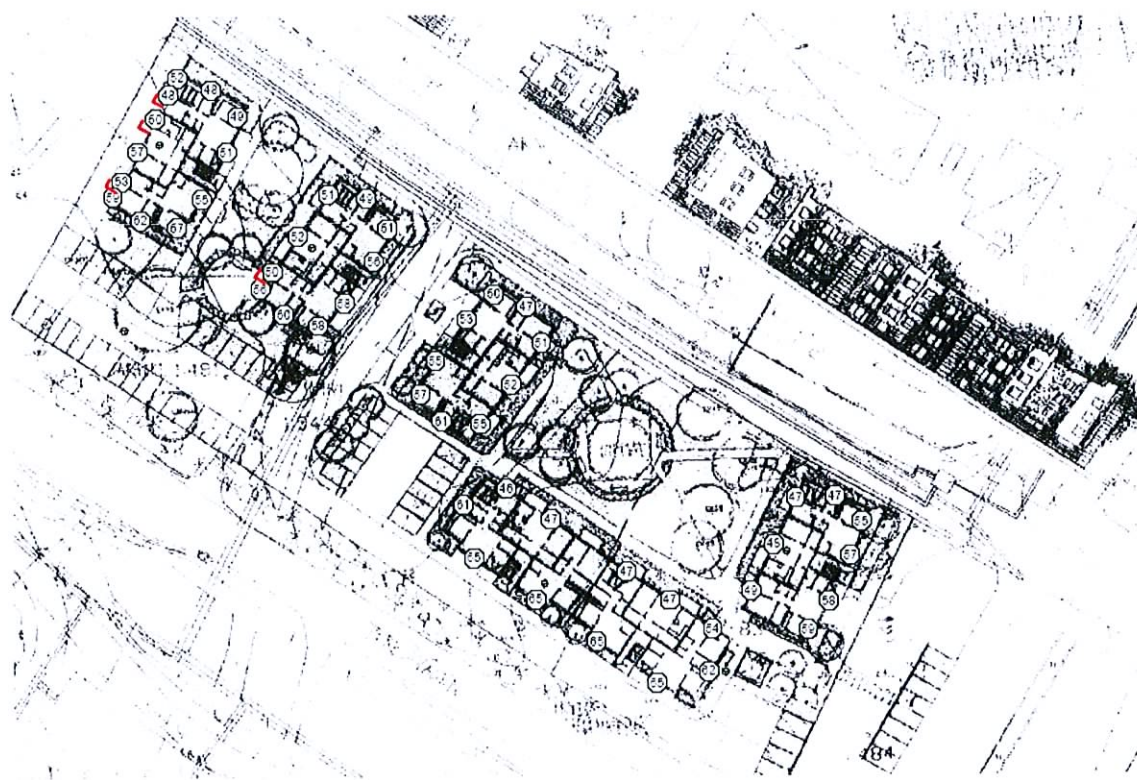


Karin Norlander
Planarkitekt

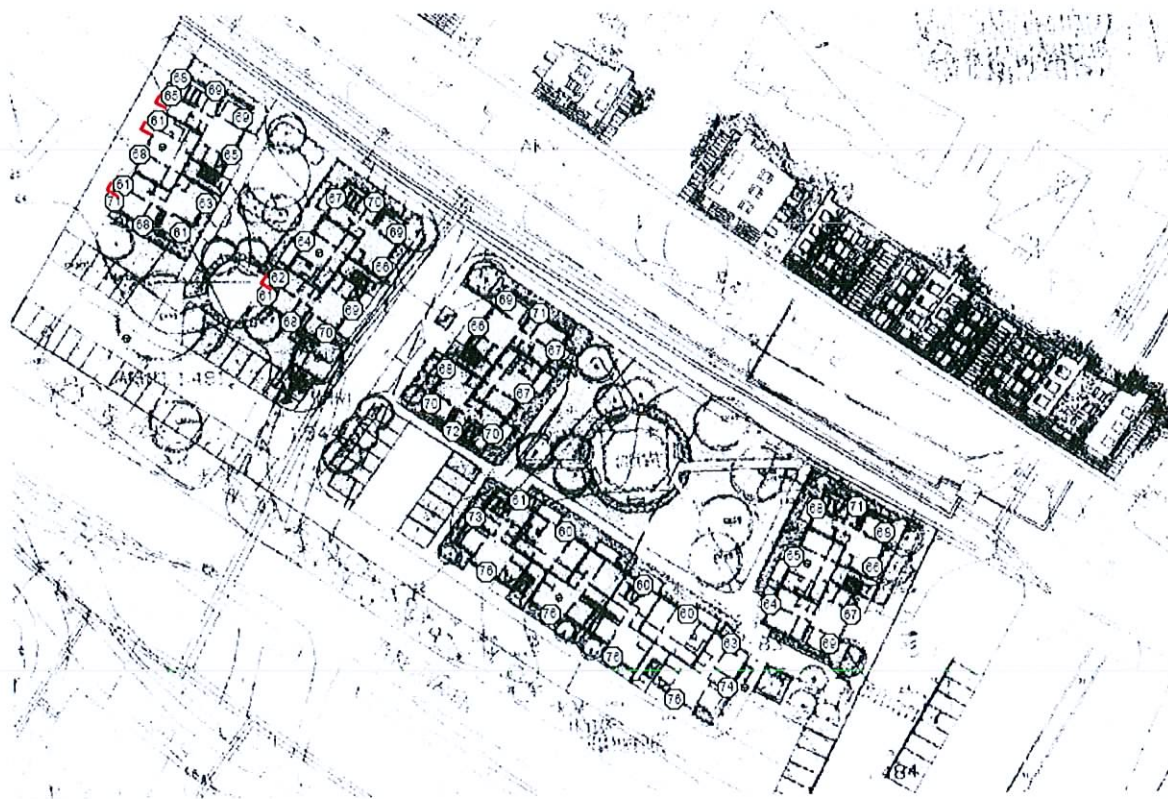
Bilaga 1. Ljudnivåer för planerad bebyggelse



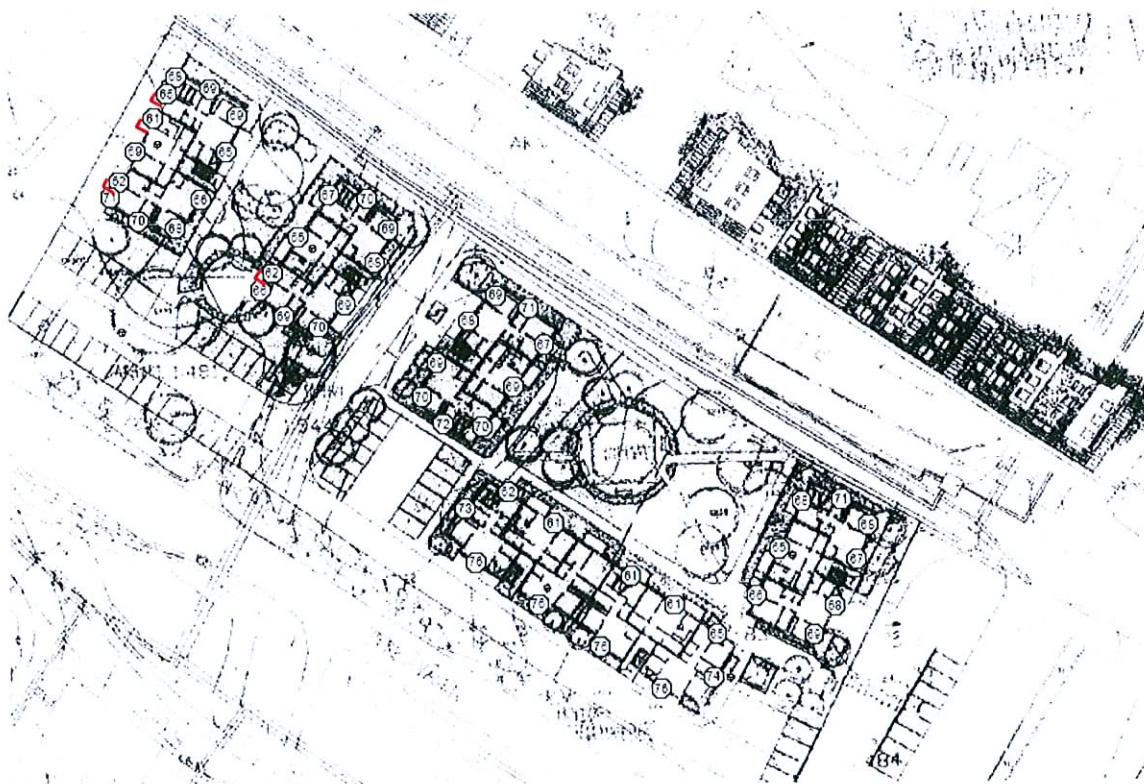
Figur 1 a. Ekvivalent ljudnivå, dBA, entréplan. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (röd markering i figuren).



Figur 1 b. Ekvivalent ljudnivå, dBA, högsta värde. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (röd markering i figuren).

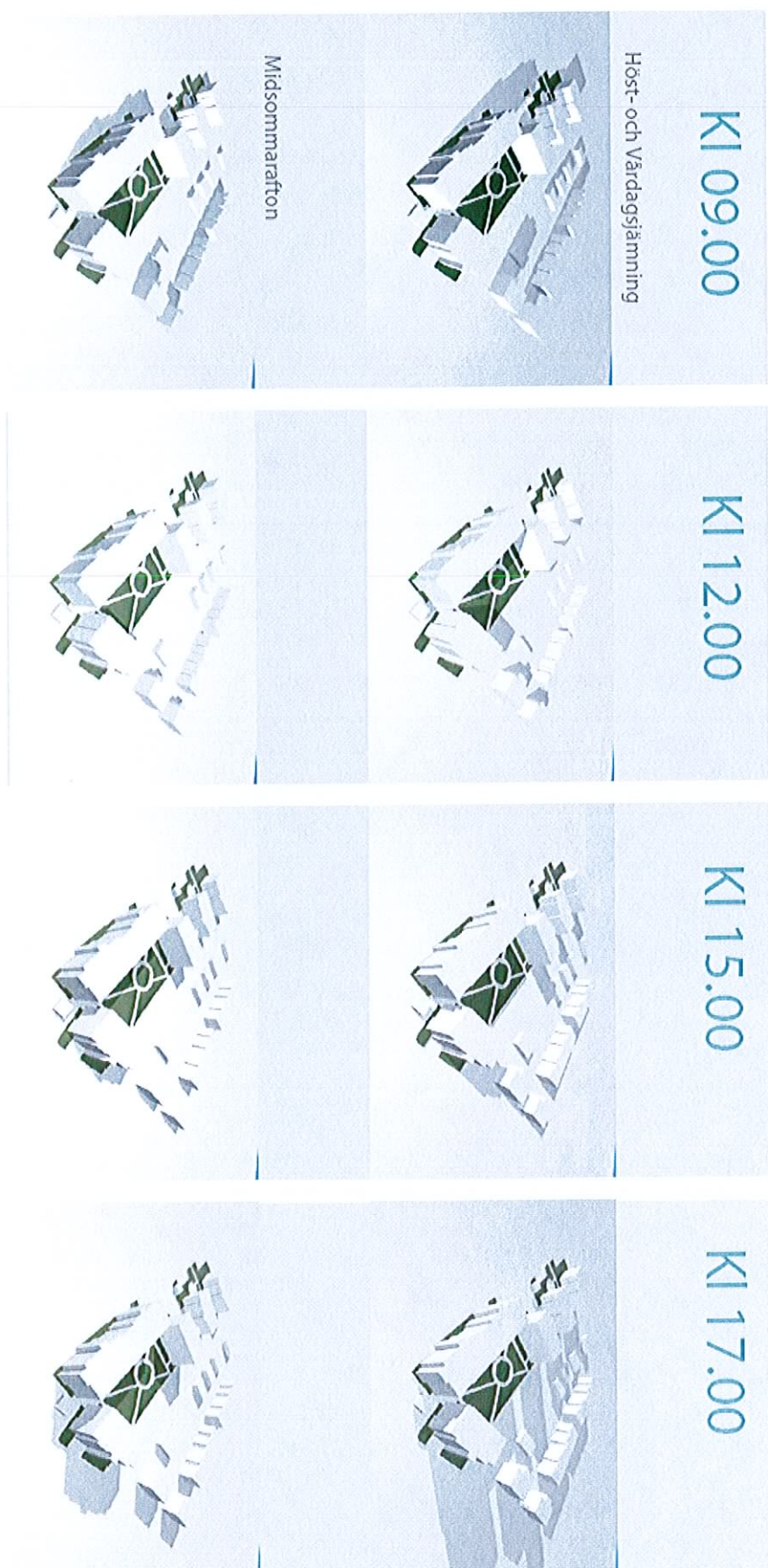


Figur 2 a. Maximal ljudnivå, dBA, entréplan. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (röd markering i figuren).



Figur 2 b. Maximal ljudnivå, dBA, mest bullerutsatt del av fasad. Prognosår 2015. Med skärm på vissa balkonger (röd markering i figuren).

Bilaga 2. Skuggstudie



Solstudie

Kv. Portättet, Tyresö Strand

Vid Høst- och Vardagsljämning går solen i Stockholm ned KI 18:47
Källa: www.timeanddate.com

Bilaga 3

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder i kv Porträttet

Tyresö 1:481-483 samt del av Tyresö 1:544, inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Kommunen strävar efter att komplettera den befintliga bostadsstrukturen med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Förtätningar i kommunen med flerbostadshus och grupphusområden kommer främst att ske i kollektivtrafiknära lägen i Tyresö strand, Bollmora och i Tyresö centrum.

Området är utpekad i översiktsplanen för tätare bostadsbebyggelse och planen syftar till att skapa möjlighet att bygga bostäder i ett centrumnära läge med bra kommunikationer.

Planområdet är ca 7100 kvm och består idag av 3 fastigheter för bostadsbebyggelse och 1 fastighet som är natur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	9 maj 2007
Program	21 sep – 14 okt 2007
Beslut om samråd i planberedningen	3 sep 2008
Samråd	17 sep – 9 okt 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	16 dec 2008
Utställning	12 jan – 2 feb 2009
Antagande i kommunfullmäktige	15 okt 2009
Laga kraft, tidigast	nov 2009
Byggstart, tidigast	jan 2010

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att genomförandet av en detaljplan för ett exploateringsområde erfarenhetsmässigt inte kräver längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med den byggherre som får köpa marken av kommunen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat parternas olika ansvarsåtaganden samt köpeskillingen för marken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Alla fastigheter inom planområdet ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen kommer att förändras för att få en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Detaljplanen kommer inte att exakt styra indelningen utan det får bli en fråga för byggherren i samråd med lantmäteriet.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan kommer inte att upprättas.

Ledningsrätt

Inom området går idag flertalet olika ledningar så som fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar. Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar säkerställs genom ledningsrätt. I detaljplanen förslås att ledningsrätt bildas inom U-området.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhets-

anläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)	För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgift kan enligt <i>lagen om allmänna vattentjänster</i> debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.
Bygglov m.m.	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Seniorgården AB ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommun för framtagande av detaljplanen.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020 - 82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Området är beläget mitt mellan två vägar varav den ena, Tyresövägen är ganska hårt trafikerad. För att klargöra vilka förutsättningar som detta läge medför har en trafikmätning
----------------------	---

och en bullerutredning genomförts. Läs mer om detta i planbeskrivningen.

VA-utbyggnad

Då VA-ledningar redan finns utbyggda kommer den nya bebyggelsen kunna ansluta direkt. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

Tekniks anläggning

Detaljplanen föreslår ett nytt läge för den befintliga transformatorstationen. Dock så lämnas en möjlighet att även behålla transformatorstationen i sitt nuvarande läge också.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärme då det finns ledningar för detta i direkt anslutning till den nya bebyggelsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret med följande tjänstemän:

Karin Norlander - Planarkitekt
Camilla Klarin – Exploateringsingenjör
Lena Dahlstedt - Bygglovsarkitekt



Camilla Klarin
Exploateringsingenjör

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

tillhörande detaljplan för bostäder i kv Porträttet, Tyresö strand
i Tyresö kommun

Tyresös stadsbyggnadskontor upprättade i november 2008 ett förslag till detaljplan för ett boende i Tyresö strand.

Syftet med planen är att skapa möjlighet att bygga bostäder i ett centrumnära läge med bra kommunikationer.

Förslaget har varit på utställning under tiden 12 januari – 2 februari 2009. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens servicecenter, på biblioteken och på kommunens hemsida. Utställningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö samt kungjorts i DN den 5 januari 2009.

Under utställningstiden har 7 synpunkter kommit in. Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar (*i kursivt*) nedan. En del av synpunkterna har behövt sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Efter utställningen har följande ändring gjorts i planhandlingarna:

1. Planbeskrivningen har förtydligats med vad kommunen gjort för att minimera överskridanden av ljudnivåer, som tex placering av byggnader, lokalisering av uteplatser, ljuddämpande åtgärder mm.
2. På grund av det osäkra ekonomiska läget har planens användning gjorts något mer generell, så att den öppnar för andra målgrupper än seniorer även i den östra delen av planområdet. Byggrätten har även gjorts mer flexibel, men antal våningar och byggnadernas placering är i princip desamma som i utställningsförslaget.
Till planen knyts det generella kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden. Till planens exploateringsavtal kommer även ett särskilt kvalitetsprogram för denna plan kopplas som i detalj reglerar områdets utformning.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen		Ingen erinran
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds		synpunkt
3. TeliaSonera Skanova Access AB		Ingen erinran
4. Vattenfall Eldistribution AB		synpunkt
5. Svensk handel		Ingen erinran
6. SL		Ingen erinran
Övriga		
7. Villaägarnas Riksförbund, Haninge Tyresökretsen		Erinran

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Avför denna plan utan åtgärd.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds synpunkter:

Flera av de delmål som ställts upp för att en "God bebyggd miljö" ska anses föreligga bedöms kunna uppnås om planen och kvalitetsprogrammet genomförs.

Av planbestämmelserna bör det framgå att byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Ljudnivån inomhus i boningsrum får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Uteplats och balkong skall ha högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Det ska poängteras i planhandlingarna att dimensionerande fasadriktvärde ska vara ekvivalent 55 och maximalt 70 dB(A) och att strävan ska vara att minimera överskridanden, (avsteg).

Av planhandlingarna ska det tydligt framgå att varje avstegsfall där fasadriktvärden inte kan innehållas på bullerutsatt sida måste motiveras särskilt i bygglovsskedet. Motiveringen ska visa att riktvärdena inte kan uppfyllas med rimliga medel.

I planhandlingarna bör skrivas in att uppföljande ljudnivåmätning ska utföras och redovisas för Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund efter färdigställandet, i de fall där överskridande av gällande riktvärden har accepterats.

Grundläggning bör ske med minsta radonskyddsklass: radonskyddande grundläggning.

Övervägande bör göras om byggnader kan utföras som energibesparande passivhus.

Kommunens kommentarer

På plankartan finns redan en bestämmelse, dB(A), som reglerar avstegsfallet dvs. att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Ljudnivån inomhus i boningsrum får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Uteplats och balkong skall ha högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Planhandlingarna kommer att förtydligas med vad kommunen gjort för att minimera överskridanden av ljudnivåer, som tex. placering av byggnader, lokalisering av uteplatser, ljuddämpande åtgärder mm.

I bygglovet redovisas alltid att bullerkraven enligt detaljplanen ska uppfyllas. Motiveringen till avstegsfall redovisas dock i detaljplanen.

I detaljplanen utförs en bullerberäkning för att redovisa gällande och framtida bullernivåer för tillkommande bebyggelse. Genom denna motiveras avstegsfallet och också att man accepterar att delar av bebyggelsen får bullernivåer över gällande riktvärden. Kommunen anser att en bullerberäkning inte borde behöva följas upp av en mätning i bygglovsskedet då beräkningar är mer tillförlitliga.

Kommunen följer förbundets synpunkter om radonskydd.

Det är inte korrekt att i en detaljplan låsa fast vilka uppvärmnings- eller energisystem som ska användas i området. Eventuella önskemål från kommunens sida får diskuteras i samband med att exploateringsavtal tecknas med den byggherre som ska bygga ut området.

3. TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra mot förslag till detaljplan. Uppplysningsvis kan de nya bostäderna anslutas till Skanovas nät från Maria Sofias väg eller från Tyresövägen.

Kommunens kommentarer

Kommunen noterar denna information.

4. Vattenfall Eldistribution AB

I området finns som omnämnts en transformatorstation. Utöver det har Vattenfall ledningar i planens u-område samt i gångväg strax nordost om planområdet. När projekteringen påbörjas är det synnerligen viktigt att Vattenfall underrättas om de tidsplaner som föreligger. Den befintliga ledningskapaciteten i närområdet klarar av att försörja den planerade byggnationen, dock behöver ledningar läggas för att knyta samman det befintliga ledningsnätet till den nya placeringen av nätstationen. Kostnaderna av flyttningen och ombyggnationen av befintligt nät regleras i avtal med Vattenfall.

Vattenfall vill också meddela att plantering av träd och buskar över Vattenfalls kablar inte får ske utan vårt medgivande, Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

I övrigt har Vattenfall inget att erinra. Vi önskar dock ta del av den antagna detaljplanen.

Kommunens kommentarer

Kommunen noterar denna information.

5. Svensk handel

Stadsplanekommittén ger synpunkter utifrån ett handelsperspektiv och hänvisar till sitt svar i ärendet, daterat den 7 oktober 2008. Stadsplanekommittén har i övrigt inget att tillägga.

Kommunens kommentarer

Svensk handels tidigare yttrande finns redovisat i samrådsredogörelsen.

6. SL

SL ser positivt på att kommunen har utrett tillgängligheten till området och hoppas att samtliga hållplatser kommer tillgänglighetsanpassas för att möjliggöra införandet av låginstegebussar.

Kommunens kommentarer

Busshållplatserna i närområdet har en kantsten på 16 cm vilket innebär att de är anpassade för låginstegebussar.

7. Villaägarnas Riksförbund, Haninge Tyresöretsen

Vi tycker att det är angeläget att seniorbostäder byggs i Tyresö strand. Utformningen av bostäderna ser vi också positivt på. Som vi sagt under samrådet anser vi dock att boendet, speciellt för denna kategori människor, blir för bullerstört på denna plats vid Tyresövägen. Vi är även fortsatt kritiska till förfarandet med "Avtal om detaljplaneprövning" som tecknats. Generellt anser vi att sådana avtal kan ge dålig konkurrens på bomarknaden. I samrådsredogörelsen finns ingen kommentar till våra synpunkter avseende att äldre människor (55+) är mer bullerkänsliga än "vanliga" människor. Vi saknar också en kommentar till våra synpunkter om att "Avtal om detaljplaneprövning" kan bädda för dålig konkurrens på bomarknaden. Bostäderna behövs, vi hoppas att Tyresö kommun kan hitta en bra plats för dessa bostäder som inte är så bullerstörd.

Kommunens kommentarer

De bostäder som planeras i kv. Porträttet byggs för att klara alla riktlinjer för inomhusnivåer. Uteplatser och största delen av balkongerna klarar också riktvärdet för uteplatser enligt Infrastrukturpropositionen (1996/97:53). De som inte klarar riktlinjerna för utomhusbuller kommer att förses med glasskärmar. Kommunen anser med anledning av detta och att läget med sin närhet till Strandtorget och stora rekreationsområden är en lämplig plats för bostäder oavsett målgrupp.

Kommunen delar inte uppfattningen att planavtal bäddar för dålig konkurrens på bomarknaden. Planavtal reglerar ersättning för kostnader kommunen har för att ta fram detaljplanen. Kommunen har möjlighet att ta ut dessa kostnader enligt plan- och bygglagen av den som får nyttan av detaljplanen. Planavtal reglerar således endast kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

KVALITETSPROGRAM

Tyresö Strand
Trädgårdsstaden
Etapp 2



Tyresö kommun
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
juni 2000

Innehåll

	Sidnummer
1 Förord	3
2 Bakgrund	3
3 Motiv och avgränsning	4
4 Kontroll och granskning	4
5 Bebyggelse	6
6 Utemiljö	8
7 Kommunens åtaganden	10
8 Utsmyckning	10
9 Handlingar	12
10 Process	13
11 Utkast till kontrollplan	14
12 Förlaga: Godkännande av kvalitetsprogram	15

1 Förord

Detta kvalitetsprogram har upprättats av Tyresö kommun för att samordna den yttre miljön i Tyresö Strand Trädgårdsstaden. Den första versionen av programmet godkändes vid planberedningens sammanträde i november 1993.

Programmet har bilagts samtliga exploateringsavtal som tecknats för byggetapper i Trädgårdsstaden. Programmet har reviderats vid några tillfällen.

2 Bakgrund

I Tyresö kommun finns två kommundelar, Trollbäcken och Bollmora, som till största delen är färdigbyggda. Öster om dessa ligger den tredje kommundelen, Tyresö Strand, där utbyggnad med permanentbostäder pågår.

Tyresö Strand är en attraktiv kommundel både vad gäller den nytilkommande bebyggelsen i den centrala delen, Trädgårdsstaden, och de nya villor och befintliga större hus som finns i de framväxande villaområdena kring Trädgårdsstaden. Områdets läge och omgivning ger goda förutsättningar för detta. I Tyresö Strand har man nära till hav och insjöar, kontakt med stora natur- och friluftsområden, utblick över 1600-talsmiljön vid slott och kyrka och samtidigt närhet till Stockholms city (restid 20 minuter).

År 1990 beslutade Tyresö kommunfullmäktige att utlysa en arkitektävling för den centrala delen av Tyresö Strand. Syftet med tävlingen var att få idéer

på hur området skulle bebyggas med bostäder med bevarande av de stora miljö- och kulturvärdena. Våren 1991 avgjordes tävlingen och med tävlingsresultatet som underlag gjordes en dispositionsplan för området. I tävlingsjuryns allmänna utlåtande anges bland annat att ett program för utbyggnaden av Tyresö Strand krävs då området kommer att byggas i många mindre delar med olika upphovsmän. Den första detaljplanen antogs i mars 1993 och omfattade cirka 250 lägenheter. Under våren och sommaren hade Tyresö kommun täta kontakter med tilltänkta byggherrar för den första etappen. Ett kvalitetsprogram arbetades fram. Programmet har bilagts samtliga exploateringsavtal för de bostäder som byggts i Trädgårdsstaden. Hittills har fem småhusprojekt, tre bostadsrättsprojekt och ett hyresrättsprojekt färdigställts. Skola, förskola och sporthall har byggts i anslutningen till Trädgårdsstaden och kvalitetsprogrammets krav har beaktats även i dessa byggen.

3 Motiv och avgränsning

Syftet med programmet är att skapa ett område med hög kvalitet. Det innebär i detta fall god arkitektur, sunda material, inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott, krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.

I Trädgårdsstaden kommer bebyggelsen till under flera år i många etapper med olika aktörer, vilket kräver samordning och en gemensam ram för alla som påverkar områdets utformning. Kvalitetsprogrammet

utgör ramen genom att definiera de gemensamma nämnare som håller ihop Trädgårdsstaden.

Kvalitetskraven i programmet ska gälla inom den centrala delen av Tyresö Strand som markerats på kartan på sidan 5. Inom detta område planeras främst gruppbyggda bostäder i form av mindre flerbostadshus, radhus, parhus och fristående hus. Ett mindre centrum med bostäder ska byggas mellan Strandskolan och Tyresövägen. Längs Tyresövägen västerut finns mark avsedd för service och andra verksamheter.

4 Kontroll och granskning

Byggherrarna svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas lämnas till påseende till miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samband med att bygglov sökes. Erforderliga handlingar - se kapitel 9.

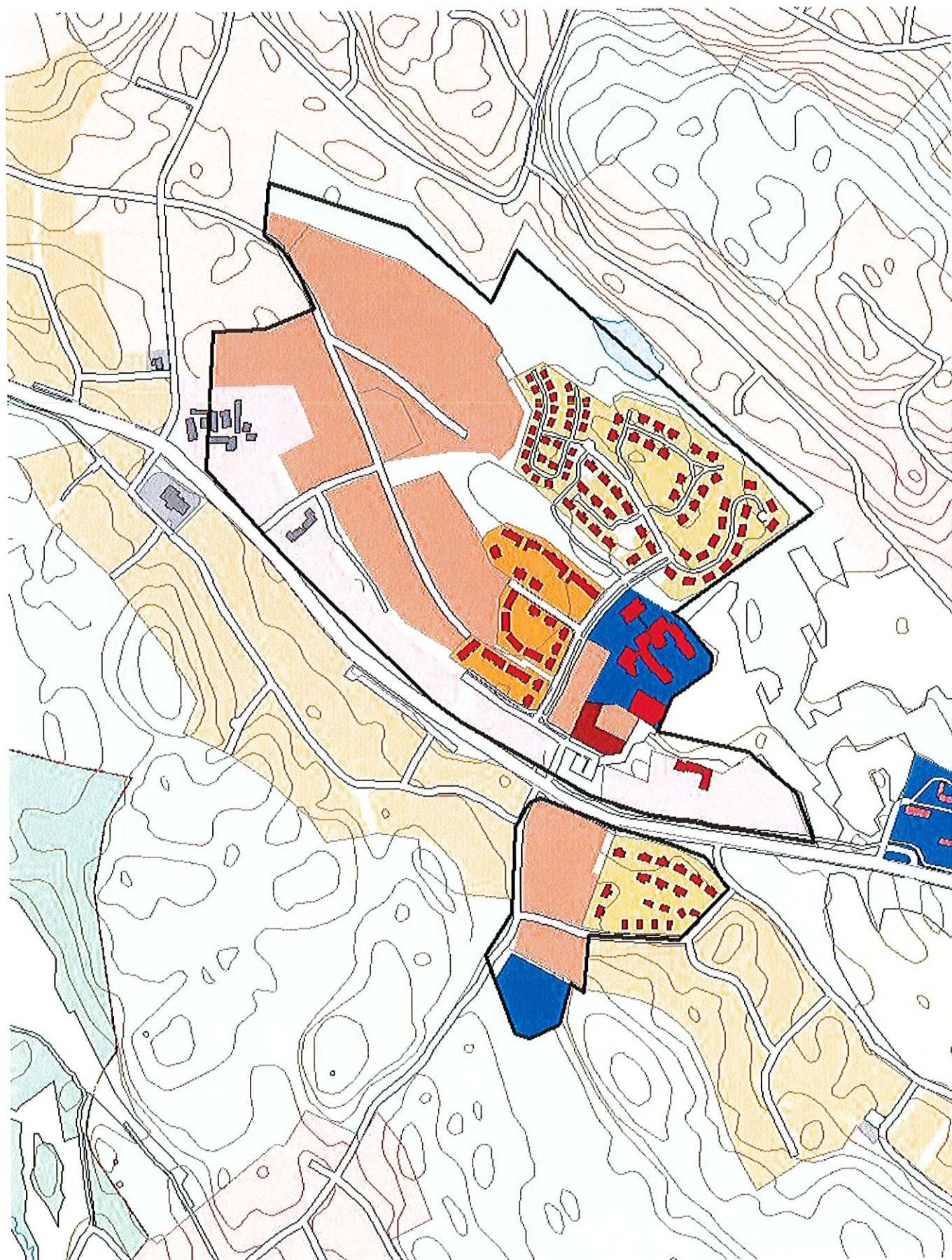
Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i programmet - se kapitel 11.

Byggherren är ansvarig för kvalitetskontrollerna av sitt bygge. Om byggherrens egenkontroll ej fungerar har kommunen rätt att anlita utomstående att utföra kontrollen på

byggherrens bekostnad. Uppföljning av kontrollplanens krav ska successivt redovisas för miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen allt eftersom arbetet framskrider. Vid slutbesiktning ska bland annat ett protokoll som visar de godkända egenkontrollerna och relationshandlingar föreligga. Kommunens representant ska kallas till slutbesiktning av markarbeten, både för gemensamma anläggningar och enskild tomtmark.

Kommunens representant skall skriftligt godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Detta ingår som en del av byggherrens åtagande som skall godkännas innan slutbevis utfärdas. Förlaga till godkännande av kvalitetsprogram - se kapitel 12.

Kvalitetsprogrammet gäller inom markerat område



5 Bebyggelse

Den nya bebyggelsens utformning inspireras av och anpassas till kulturbeskyddet vid slottet både vad gäller material, färger och volymer. Varje kvarter bör få en egen identitet genom sammanhållande formspråk och färgsättning.

MATERIALVAL

Husen utföres med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt.

Som fasadmateriäl används trä, tegel eller slätputs. Som takmateriäl väljs lertegel eller slätplåt. Fönster och dörrar utföres i trä. Trä i fasad, fönster och detaljer alkydgrundas.

UTFORMNING

Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk och med stor omsorg tagen till detaljer som takfot och lister. Fönster utföres med smäckra dimensioner. Traditionellt öppningsbara fönster väljs - inte "vipppmodell".

Husen läggs i jämn linje med gatan, gärna med entrén riktad mot gatan. Entréerna är tydligt markerade och flerfamiljshusens portar förses med utvändigt belysning. Samtliga entréer förses med skyddande tak.

Bebyggelsen ska planeras så att det centrala gångstråket blir naturligt att använda för gående.

FÄRGSÄTTNING

Färgsättningen inspireras av de traditionella färgskalor som finns i slottsområdet. Nyanser på slottet och de kringliggande byggnaderna har mätts in och utifrån dessa färger har Färgsättningstjänsten tagit fram riktlinjer för färgsättning. Avsikten är att få en färgsättning som både är traditionell och varierad och som samtidigt upplevs som harmonisk inom hela området.

Färgsättningen skall följa den reviderade färgplanen från februari 2000. Mörka och ljusa färger skall inte blandas inom samma kvarter, vidare skall man eftersträva att välja nyanser som harmoniserar både inom kvarteret samt med angränsande bebyggelse.

Nedan beskrivs kortfattat de nyanser som är tänkbara. I "Reviderad färgplan för Tyresö Strand - Trädgårdsstaden" beskrivs färgerna ytterligare. Hus med puts- respektive träfasader redovisas var för sig då puts- respektive trähus traditionellt färgsatts på olika vis.

Hus med vita putsfärger och mörkgröna eller mörkröda fönsterbågar. De vita putsfärgerna har en svag gultoning och en svarthet på 5 eller 10.

Hus med gula, gulbeiga samt rosa och rödbruna putsfärger, med mörkröda eller vita fönsterbågar. De gula nyanserna har en svarthet på 10 - 20 och kulörhet på 10 - 30. Kulörtoner Y2OR, Y3OR. De gulbeiga nyanserna har en svarthet på 20 - 30 och kulörhet 10 - 30. Kulörtoner Y4OR, Y5OR. De rosa och rödbruna nyanserna har en svarthet på 20 - 40 och kulörhet 20 - 30. Kulörtoner Y6OR, Y7OR.

Småhus med träfasad kan tänkas ha gula, gulbeiga, mörkt röda eller mörkt bruna färger. De gula nyanserna har en svarthet på 10 - 30 och kulörhet 20 - 40. Kulörtoner Y2OR, Y3OR. De gulbeiga nyanserna har en svarthet på 20 - 40 och kulörhet 20 - 30. Kulörton Y4OR, Y5OR, Y6OR. De mörka fasadfärgerna (bl a faluröd) har en svarthet på 60 - 70 (eventuellt 50) och kulörhet 20 - 40. Kulörton Y7OR, eventuellt Y8OR, Y9OR. Vita fönsterbågar, gultonade och svartaktiga. Fönsterfoder med lägre svarthet än fasadens nyans.

CARPORT, GARAGE OCH FÖRRÅD

Där det är tillåtet att bygga carport ska ritning medfölja i bygglovets även om carport inte byggs av byggherren. I de fall garage kan tillåtas ska i bygglovhandlingarna ingå en typritning som visar hur carporten byggs om till garage. På motsvarande sätt skall ritningar för uppförande av förråd ingå i bygglovets.

BYGGNADER FÖR TEKNISK FÖRSÖRJNING

Sophus, transformatorstation, pumpstation och liknande utformas med sadeltak och fasad som ansluter till angränsande bebyggelse eller får en egen omsorgsfull gestaltning.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning i flerfamiljshusen och i centrumbebyggelsen ska ske med fjärrvärme.

Vattenburen värme förordas i småhusen. Småhusen får inte ha direktverkande el som enda uppvärmning om inte särskilda skäl föreligger. Solfångare på tak är tänkbart som alternativ.

6 Utemiljö

VÄXTLIGHET, ODLING OCH MARK

Byggherren planterar häck längs interna gator och gångvägar samt längs allmänna gator och gångvägar som gränsar till byggherrens kvarter. Växtmaterialet skall planteras med 3 - 4 plantor per meter. Följande arter kan användas (dock endast en häcksort på varje gata): måbär, liguster och syrén. Köparen skall skriftligen informeras om hur häcken skall beskåras.

Fågelbär (*Prunus avium*) planteras av byggherren inom kvarteret i gaturummet, högst en meter från insida häck. Minst ett träd per bostad. Stamomkrets 12 - 14 cm. På ställen där fågelbär bedöms bli för storvuxet alternativt ge problem genom riklig fruktsättning, exempelvis intill parkeringar, bör istället ett mindre träd med begränsad fruktsättning som bergskörbär (*Prunus sargentii*) eller gulbarkig hägg (*Prunus mackii*) väljas.

Mellan kvartersmark och naturmark planteras buskar som rumsbildande bryn om inte naturligt bryn finns och kan bevaras. Denna plantering görs av byggherren i samråd med **miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen**. Exempel på lämpliga sorter är fläder, rönn, slån, try och olvon. Planteringen sker i jord fri från flerårigt rotogräs samt med täckning av geotextil för säkrare etablering.

På de gårdar och småhustomter där marken nyanläggs ordnas en odlingsyta på en del av tomten med tillräckligt matjordsdjup. Odlingslotter skall erbjudas samtliga hushåll på den enskilda tomten eller, då detta av tekniska skäl är omöjligt, på kvartersmark. Odlingslotten ska planeras och markdjupet skapas i god tid så att inte individuella önskemål hindrar en placering bland annat på grund av att tomten redan är färdigplanerad.

Där bebyggelse ansluter till naturmark, som planeras att behållas, byggs bostäderna så att naturmarken skyddas mot skador

under byggtiden och slänter undviks. Om det är nödvändigt att anlägga slänter görs dessa inte allt för branta (släntlutning max 1:3) och anpassas till den omgivande terrängen. Slänterna skall sås förslagsvis med sol- och tallbackeblandning. Träd skyddas i slänter med makadamfyllning runt stammen. På bygglovets markritning visas fyllningar, slänter, släntlutning, släntfot och bibehållen naturmark. Besiktning på plats skall göras och protokollföras innan arbeten sätts igång. Under byggtiden skall inte parkmark tas i anspråk.

På bygglovets markritning anges koder enligt Mark-AMA för de olika ytorna.

KOMPOSTER OCH SOPHANTERING

Byggherren utrustar friliggande villor samt parhus med enskilda komposter för hushållsavfall. Flerbostadshusens och radhusens gårdar planeras för gemensam kompostering av trädgårdsavfall och matavfall, byggherren tillhandahåller gemensamma varmkomposter. Köparen informeras om skötseln av komposten. Övriga hushållssopor lämnas i gemensamma sophus.

Grovsopor lämnas i sophus eller organiseras så att hämtning sker med container, som ställs upp några dagar vid varje hämttillfälle. I området ska inte containers vara uppställda permanent. Som tillfällig uppställningsplats väljs gästparkeringsplatser eller liknande.

På allmän mark har det iordningställt en plats för materialåtervinning. Placeringen är tillfällig i väntan på att en mera definitiv plats ordnas. I området i övrigt tillåts inte enstaka insamlare för materialåtervinning.

DAGVATTEN

Bebyggelse, gårdar och parkeringsytor utformas för att minimera behovet av kommunalt omhändertagande av dagvatten. Minst ett av stuprören på småhusen förses med en "vipp" för att möjliggöra bevattning med regnvatten.

BELYSNING MED MERA

Som armatur väljs Ateljé Lyktans Stockholm. Armatur och stolpe väljs grönmålade i NCS 6020-G3OY, som är en nyans som stämmer väl överens med den naturliga grönskan. Själva armaturen har en grön överdel medan kåpan är grå. Som ljuskälla väljs högtrycksnatrium-lampan Comfort de luxe. Den låga stolpen är fem meter hög och den höga, som används på kommunens gator är sju meter hög.

Plank, portar, grindar, staket och annat jämförbart utföres i trä eller smide. Murar och trappor utföres med annat ytskikt än betong.

Parkbänkar - NIFO Ströget, HAGS Bordsjö eller Nola Kalmarsund. Parkbänkarna skall vara naturfärgade alternativt grönmålade (NCS 6020-G3OY).

Papperskorgar - NIFO Ströget, HAGS Örebro eller Nola Zigzag, samtliga väljs som grönmålade (NCS 6020-G3OY) med lock.

Stamskydd - smide på hårdgjorda ytor (järn i offentlig miljö, stamskydd M med trädgaller eller likvärdiga), enkla i trä på gräs- ytor.

LEKPLATS

En mindre lekplats ska rymmas inom bostads- kvarteret. Minimum är en sandlåda, bänkar och något ytterligare lekredskap som gungor eller rutschbana.

PARKERINGSPLATS

Parkeringsytorna utformas med omsorg för att undvika stora asfaltsytor. De görs uppdelade, maximalt 6 + 6 p-platser per enhet, inramade av häckar och träd.



Stockholmslyktan



Soffa och papperskorg NIFO:s Ströget

7 Kommunens åtaganden

BELYSNING, TRÄD OCH VÄGAR

Som gatubelysning används Stockholms-lyktan, den stora på kommunens gator på en sju meter hög stolpe och den lilla på kommunens gångvägar på en fem meter hög stolpe. Själva armaturen har grön överdel med en grå kåpa.

Fågelbär (*Prunus avium*) blir karaktärsträd i området och kommer att planteras efter alla vägar inom området. I anslutning till parkeringsplatser väljs istället bergskörbär (*Prunus sargentii*) eller gulbarkig hägg (*Prunus mackii*) som har begränsad fruktsättning.

Korsning mellan gata och gångväg utföres som platågupp.

Gångvägssystemet ska kompletteras, se kartan sidan 11. Kartan är hämtad ur kommunens Grönplan. Där beskrivs föreslagna åtgärder.

Gång- och cykelvägar har en bredd på 1,5 - 3 meter.

NATURMARK OCH PARK

Parken mellan småhusen och flerbostadskvarteren ska på sikt kompletteras med sittplatser, danspaviljong, äventyrslek och mindre mål på gräsytan. Skogsmark intill bostadsområden kommer att gallras.

Naturmarken bevaras där så är möjligt. Vid Karptjärn ska en ny brygga byggas med staket och sittplatser. Karptjärn är inte lämplig som badsjö på grund av den ringa vattenvolymen och låga omsättningen, men är ett fint promenadmål och skridskosjö på vintern. Den befintliga stigen görs till en grusad gångväg.

En damm har anlagts mellan skolorna för att fördröja och rena dagvatten. Avsikten är att begränsa de föroreningar som förs till Kalvfjärden.

8 Utsmyckning

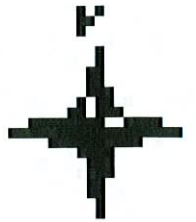
I Tyresö Strand - Trädgårdsstaden har gatorna fått namn som syftar på historiska personer och släkter med anknytning till slottet. De första kvarteren har namngivits med uttryck hämtade från måleriet. Den konstnärliga utsmyckningen i området kan inspireras både av epitetet trädgårdsstad, av målarprinsen och av närheten till slottet.

Entrén till området vid Tyresövägen har markerats med en rondell och trädplantering längs Lagergrens väg.

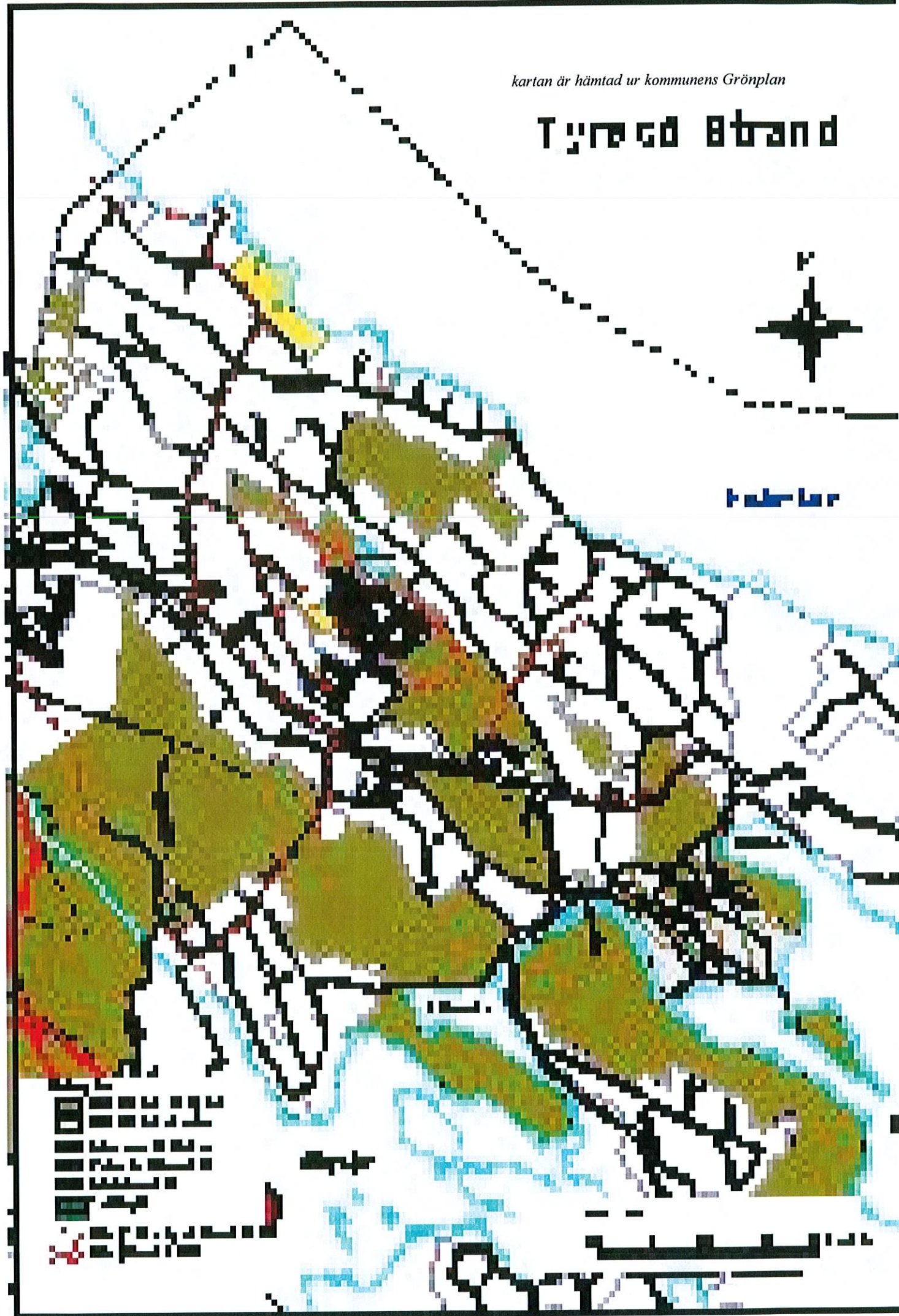
Vid det planerade centrumet kommer ett torg med markbeläggning, träd och konstnärlig utsmyckning att anläggas.

kartan är hämtad ur kommunens Grönplan

Tyrögd Strand



1:50 000



9 Handlingar

Nedanstående handlingar ska vara miljö- och bygglovavdelningen tillhanda i samband med bygglovsansökan

Nybyggnadskarta med inritade husplaceringar, måttsatt plushöjd på färdigt golv

Markritning som innehåller följande:

- Häckar längs alla vägar, gångvägar etc (häckkvalitet 3 - 4 plantor per meter, arter: måbär, liguster eller syrén)
- Träd intill häck och på samfälld mark (ett per lägenhet, fågelbär, 12 - 14 centimeters stamomfång, alternativt gulbarkig hägg eller bergskörbär)
- Gatubelysning, Stockholmslyktan, färg NCS 6020-G30Y
- Fyllningar
- Slänter med släntfot och lutningar
- Bibehållen naturmark
- Plushöjd på färdigt golv, väg och mark
- Gästparkering
- Sophus
- Kvalitet på ytor: ange Mark-AMA-kod
- Odlingsyta på varje tomt

VA och dagvatten skall redovisas på situationsplan

Eventuellt erforderliga sektioner i svåra anslutningar mellan hus och mark samt befintliga och kommande marklinjer skall redovisas

Planlösning

Sektion

Fasader

En beskrivning som redovisar fasad- och takmaterial samt uppvärmning

Färgsättning, ange färgbeteckning NCS för fasad, detaljer, carport, förråd och sophus

Carport (ingår i bygglovet), typritning som visar hur carporten byggs om till garage

Sophanteringsplats, fasader och funktion

10 Process

SBK ansvarar för kontroll och uppföljning

Före bygglov	handlingar insändes i samband med bygglovsansökan
Byggsamråd	bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan
Före byggstart	besiktning på plats, bibehållen naturmark
Under bygget	naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan
Under färdigställandet	plantering mot naturmark
Vid slutbesiktning	bevaka att kvalitetsprogrammet följts, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet, relationshandlingar
Informationsmöten	om kv programmet, odling och kompostering

11 Utkast till kontrollplan

FÖRE BYGGSTART

Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.

Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enskilda träd under byggtiden.

Markering av odlingslott, lägen för häckar och träd, ev sprängning för att få tillräckligt jorddjup.

Omhändertagande av träd i sluttning med makadamfyllning

UNDER BYGGTID

jord

jordkvalitet

växter

häck

art

kvalitet

storlek

träd

art

kvalitet

storlek, stamomkrets

skötselanvisning till köparna

brynbildande buskar och träd

art

kvalitet

storlek

plantering i markgeotextil

slänter

lutning

sådd

med vad

träd i slänt

utförande

lekplats

uppsättning av lekredskap

vad

markytor, strilsand etc

sort, kvalitet

dagvatten och avrinning

ledning

brunnar

vipp på stuprören

markplanering för LOD

komposter

sort, bruksanvisning

belysning

uppsättning

kontroll

INFÖR SLUTBESIKTNINGEN

Erforderliga handlingar som styrker att kvalitetsprogrammet följts insändes till Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen senast en vecka innan slutbesiktning.

12. Förlaga:

Godkännande av kvalitetsprogram

Kvarter: XXXXX

Byggherre: YYYYY

Kommentar:

Ev. kompletteringar:

Härmed godkännes att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande kvalitetsprogram.

Tyresö år-mån-dag

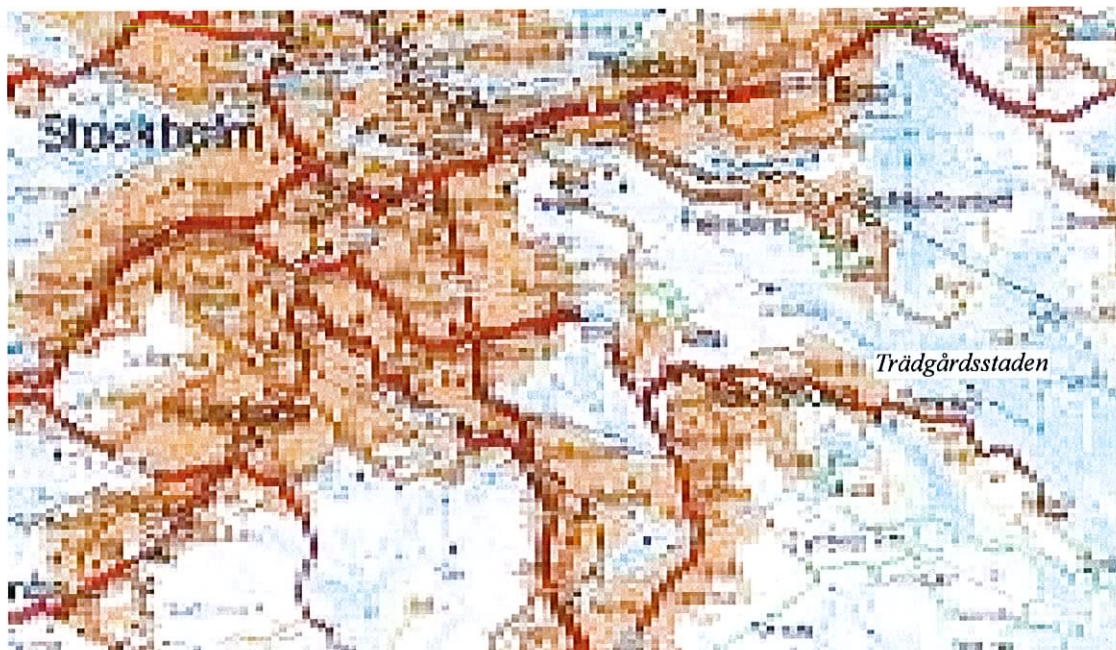
Tyresö år-mån-dag

Kommunens representant

Byggherrens representant

I Tyresö kommun byggs en ny kommundel, Tyresö Strand. Tyresö Strand ligger nära Stockholms city och intill storskogen, havet och det riksintressanta Tyresö Slott. I den centrala delen byggs Trädgårdsstaden med gruppbyggda småhus och små flerbostadshus av hög kvalitet. I omgivande delar byggs nya villor som i många fall har en hänförande utsikt över Erstavikens vatten. Mitt i området ligger en nybyggd skola och förskola. Intill finns mark avsedd för ett lokalt centrum, Strandtorget.

Detta kvalitetsprogram är framtaget för att Trädgårdsstaden ska få en hög kvalitet. Det innebär i detta fall god arkitektur, sunda material, inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott, krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologisk inriktning.



TYRESÖ KOMMUN

Pla estämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRANSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokalttrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁ Bostäder
- B₂ Bostäder där bottenanvändningen även får användas för centrumändamål.
- B₃ Bostäder
- Teknisk anläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högsta byggnadsareal 1500 kvm. Utöver det får carport uppföras till en yta av 200 kvm.
- e₂ Högsta byggnadsareal 350 kvm.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Utbuds (ej garage och carport), sophus och teknisk anläggning får uppföras i den omfattning och med den utformning som byggnadsnämnden finner lämplig.

- Marken får endast bebyggas med utbuds, carport och garage
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- m₁ Träden ska bevaras. Ett område som motsvarar trädzonens omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- f₁ Fasaderna ska utföras i puts utan synliga skarvar. Taket ska utformas som sadeltak med takmaterial utav plåt eller lertegel.
- III - IV Föreskriven antal våningar. Vind får inte inredas.
- p₁ Mot allmän platsmark får byggnader placeras 1 meter från fasthetsgräns.

STÖRNINGSSKYDD

- dB(A) Byggnaderna ska utformas så att:
 - minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A)
 - ekvivalent ljudnivå utanför fönster
 - trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07
 - maxime ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A)
- m₁ Carport eller garage ska anläggas som skydd mot Tyresövägen.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Bygglöv krävs för omfattning av fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelöden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

DETALJPLAN

Antagandehandling

KV PORTRÄTTET

Beställare	Instans
CodeName	BN
Använde	BN
Laga kraft	

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad september 2009

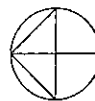
[Signature]
Karin Norder
Planerare

Skala 1:500
0 10 20 30 40 50 m

KVALITETSPROGRAM

Till detaljplanen hör kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden.

Fång på fasad för ny bebyggelse och för omfattning av befintlig byggnad ska väljas ur färgplan för Trädgårdsstaden.



GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Traktgräns
- Fasthetsgräns

Servitut-, lednings- eller svärgrensgräns

- Byggnad karterad efter länkartur resp husid
- Utbuds karterad efter länkartur resp husid

Skärmlinje

Väg

Öste

Staket

Häck

Mur

4.1 3 Fasthetsbeteckningar

0.0 Bef. markhöjd