



Särskilt yttrande angående Exploateringsavtal för Tyresö centrum

KS 2011-05-03 - §77

Vi välkomnar att omvandlingen av Tyresö centrum nu tar fart efter flera års stillastående.

Vi har sedan tidigt i planprocessen hävdat behovet av skiftande upplåtelseformer i de större projekten för nyproduktion. Detta för att bättre svara mot efterfrågan och öka valmöjligheten för tyresöbor som söker bostad. Moderaterna har avvisat sådana initiativ och därför blir det nu ytterligare ett centrumnära boende där det bara blir bostadsrätter – och inga hyresrätter. Därigenom minskar valmöjligheten samtidigt som segregationen ökar i samhället.

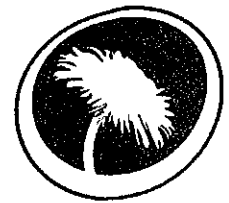
I detta skede av processen är det svårt att ändra detta – men hade vi haft majoritet hade vi beslutat om att minst 30% av de nytillkommande lägenheterna ska utgöras av hyres- respektive bostadsrätter.

För socialdemokraterna i kommunstyrelsen

Anita Mattsson

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Reservation till kommunstyrelsen 3 maj 2011

§ 77 Exploateringsavtal för Tyresö Centrum

Miljöpartiet har tidigare framfört att vi är negativa till en alltför hög byggnad, då det kraftigt avviker från den nuvarande hushöjden i Tyresö centrum. Det är heller inte barnvänligt och det skapar skugg effekter för omkringboende. Jag yrkade på kommunstyrelsens sammanträde att antalet våningar skulle fastställas till 17 st (även om det i exploateringsavtalet är ett sent skede). Detta avslogs dock.

Vi ser också ett stort behov av att möjliggöra byggande av hyresrätter och anser därför att hälften av bostäderna borde vara bostadsrätter och den andra hälften hyresrätter. Tyvärr är vi tvungna att acceptera att den borgerliga majoriteten inte är intresserade av detta.

- Jag reserverar mig mot beslutet att inte fastställa antalet våningar till max 17 st.

för Miljöpartiet de gröna i Tyresö


Marie Åkesdotter

Tyresö kommun
Anders Lind
Mark- och exploateringschef

TJÄNSTESKRIVELSE
2011-04-26
1 (2)

Diarienummer
2011 KSM0169

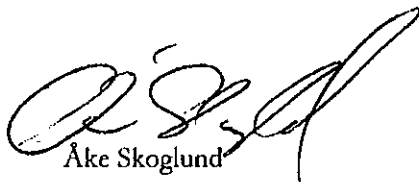
Kommunstyrelsen


Exploateringsavtal avseende bostäder och handel i Tyresö centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Exploateringsavtal avseende del av Bollmora 2:582 m.fl. fastigheter, Tyresö centrum, godkänns.
- Kommunstyrelsens ordförande och förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att underteckna erforderliga rättshandlingar gällande exploatering av Bollmora 2:582 m.fl. fastigheter.


Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef


Anders Lind
Mark- och exploateringschef

Sammanfattning

Avtalet innebär en försäljning av ytor planlagda för bostäder och handel till företaget Strabag. Bostadsytorna genererar en intäkt om 40 miljoner kronor för 16 bostadsplan. Strabag har möjlighet men inte skyldighet att bygga ytterligare 5 bostadsplan och betalar då 1,5 miljon kronor för varje ytterligare tillkommande plan. Handelsytorna genererar en intäkt om 9 miljoner kronor för ca 2300 kvm BTA. För dessa ytor är sluttägaren med största sannolikhet centrumägaren ING.

Beskrivning av ärendet

Projektet arbetades ursprungligen fram med JM och dåvarande centrumägaren Unibail-Rodamco. JM hoppade av i samband med finanskrisen och kommunen har därefter fört förhandlingar med ett antal andra möjliga intressenter. Den nu tilltänkte exploitören, Strabag, är ett multinationellt byggbolag med säte i Wien. Detta blir det första bostadsprojektet i Sverige för bolaget men på entreprenadsidan driver man redan andra projekt, exempelvis ombyggnaden av Täby centrum. Strabag köper i och med detta förslag på avtal såväl bostadsytor som handelsytor. ING som är den nya ägaren till Tyresö centrum är dock den tänkta sluttägaren av handelsytorna. De tillkommande bostäderna är fördelade på ett lamellhus och ett höghus med samtliga parkeringar förlagda i ett underjordiskt parkeringsgarage under Bollmoraängen. När garaget är utbyggt kommer kommunen, i enlighet kvalitetsprogrammet för Tyresö centrum, att anlägga en stadspark ovanpå och i anslutning till detta.

Projektet innebär en sammankoppling av bostäder och handel där åtminstone delar av bostäderna har direktaccess till centrum under dess öppettider. Det underjordiska parkeringsgaraget kommer att utgöra ett tredimensionellt utrymme till bostadsfastigheten. För att möjliggöra den typen av byggnationer krävs tredimensionell fastighetsbildning av relativt avancerad art. Avtalet är därför villkorat inte enbart av att kommunens beslut att anta avtalet vinner laga kraft utan också av att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för att bilda lämpliga fastigheter går att genomföra.

Exploateringsavtal avseende del av Bollmora 2:582 mfl fastigheter, Tyresö Centrum

1. Parter

Tyresö kommun (orgnr 212000-0092) , nedan kallad Kommunen å ena sidan, och STRABAG Projektutveckling AB (orgnr 556812-8143) nedan kallad Exploatören, å andra sidan.

2. Detaljplan

Detaljplan för Bostadsbebyggelse och stadspark i Tyresö Centrum upprättad i november 2007, lagakraftvunnen 2008-04-29, vilken omfattar delar av fastigheterna Bollmora 2:582, 1:64, 2:581 och 2:1 inom Tyresö kommun, med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning och kvalitetsprogram, benämns nedan Detaljplanen, bilaga 1.

3. Giltighet

Parterna förutsätter att kommunfullmäktige i Tyresö senast 2011-09-15, genom beslut som vinner laga kraft godkänner detta avtal. Om denna förutsättning inte uppfylls och/eller samtliga fastighetsbildningsåtgärder av betydelse för tillträde enligt § 9 ej kan genomföras är detta avtal till alla delar förfallet om någon av parterna så kräver. Samtliga prestationer skall då gå åter samt ingen rätt till ersättning föreligger för någon av parterna.

Om denna förutsättning inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någon av parterna.

4. Köpeobjekt, marköverlåtelse bostäder

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt ett Köpeobjekt som definieras enligt nedan.

Köpeobjektet utgörs av den eller de fastigheter vilka efter registrerad lantmäteriförrättning innehåller följande delar:

- 4.1 de delar av fastigheten Bollmora 2:582, som enligt Detaljplanen utgörs av kvartersmark betecknad "BC" (Bostäder med centrum i de två första våningarna), förutom det utrymme av plan 1 och plan 0 som ska användas för centrumändamål.
- 4.2 de delar av fastigheten Bollmora 2:582 och Bollmora 2.1, som enligt Detaljplanen utgörs av parkeringsgarage under jord, plan -1. Utrymmet ska utgöra ett 3D-utrymme till den fastighet som bildas för Exploatören.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

Köpeobjektet har markerats i kartbilagor, bilagorna 2 och 3. Överlåtelsen sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtages i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning av innebörd att sådana eventuella justeringar inte skall påverka villkoren för överlåtelsen.

5. Köpeskillning, bostäder

5.1 För Köpeobjektet skall Exploatören erlægga en köpeskillning om totalt FYRTIOMILJONER SEK (40.000.000:-).

5.2 En handpenning om FYRAMILJONER SEK (4.000.000) skall erläggas första dagen i månaden efter det att detta exploateringsavtal blivit giltigt enligt punkt 3 ovan. Resterande summa om TRETTIOSEXMILJONER SEK (36.000.000) av köpeskillningen skall erläggas första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjektet enligt punkt 4 registrerats.

5.3 Köpeskillningen avser garageplan, 16 kompletta bostadsplan samt cafélokal, entrefunktioner i punkthuset samt 5 kompletta bostadsplan med entrefunktioner i låghuset enligt gällande plan.

I det fall byggrätten för bostadsändamål i lämnade bygglov ökar för punkthusdelen, d.v.s att fler än 16 bostadsplan utföres inom gällande plan, skall Exploatören erlægga tilläggslikvid om ENMILJONFEMHUNDRATUSEN SEK (1.500.000) per tillkommande plan. Eventuell tilläggslikvid erlægges första dagen i månaden efter det att bygglov beviljats för ytterligare bostadsplan.

Någon reduktion av köpeskillningen skall dock ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt 5.3.

5.4 Skatter och andra avgifter som utgår för köpeobjektet före tillträdesdagen betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för köpeobjektet från och med tillträdesdagen betalas av Exploatören.

Köpeobjektet överlåtes i befintligt och av parterna besiktigt och godkänt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel och brister i områdena av vad slag de vara må inklusive dolda fel och brister.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

6 Köpeobjekt, marköverlåtelse handel

Kommunen överlåter till Exploatören med full äganderätt ett Köpeobjekt som definieras enligt nedan.

Köpeobjektet utgörs av den eller de fastigheter vilka efter registrerad lantmäteriförrättning innehåller följande delar

- 6.1 delar av fastigheten Bollmora 2:582, som i Detaljplanen betecknas med C (Centrum), i enlighet med bilagorna 2 och 3.
- 6.2 det utrymme av Bollmora 2:582, som enligt Detaljplanen betecknas med BC i plan 1 och plan 0 som ska användas för centrumändamål i enlighet med bilagorna 2 och 3.

Köpeobjektet skall i första hand genom fastighetsreglering tillföras Exploatörens fastighet definierad i punkt 4. För det fall fastighetsreglering inte kan ske, skall Köpeobjektet istället avstyckas och överlåtas till Exploatören genom ett jordabalksköp. Överlåtelsen gäller med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtages i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning. Detta avtal ska gälla som överenskommelse om fastighetsreglering.

Köpeobjektet överlåtes i befintligt och av parterna besiktigat och godkänt skick. Exploatören avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel och brister i områdena av vad slag de vara må inklusive dolda fel och brister.

7. Regleringslikvid/Köpeskilling, handel

- 7.1 För Köpeobjektet skall Exploatören erlagga en regleringslikvid/köpeskilling om NIOMILJONER SEK (9.000.000).
- 7.2 En handpenning om NIOHUNDRATUSEN SEK (900.000) skall erläggas första dagen i månaden efter det att detta exploateringsavtal blivit giltigt enligt punkt 3 ovan. Resterande summa om ÅTTAMILJONERETTHUNDRATUSEN SEK (8.100.000) av köpeskillingen skall erläggas första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjektet enligt punkt 6 registrerats.
- 7.3 Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området före tillträdesdagen betalas av Kommunen. Skatter och andra avgifter som utgår för det överlåtna området från och med tillträdesdagen betalas av Exploatören.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

8. Fastighetsbildning

Parterna skall snarast gemensamt ansöka om den fastighetsbildning, som erfordras för överlåtelse av Köpeobjekten mm enligt punkt 4 och punkt 6 samt servitutsåtgärder enligt punkt 10 nedan liksom övriga förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen, som erfordras för Detaljplanens genomförande.

Exploatören skall bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder enligt denna punkt. Detta Exploateringsavtal skall härvid gälla som en sådan särskild överenskommelse mellan parterna varom stadgas i 5 kap 18§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

9. Tillträde

Köpeobjektet tillträdes av Exploatören första dagen i månaden efter det att fastighetsbildning för överlåtelse av köpeobjekten enligt punkt 4 och 6 ovan blivit registrerad.

Exploatören svarar för samtliga lagfartskostnader samt inskrivnings- och inteckningskostnader m.m. avseende markförvärv enligt detta avtal.

10. Inteckningar, servitut, m m

Exploatören upplåter till förmån för den eller de fastigheter Kommunen bestämmer, servitut avseende de delar av fastigheten Bollmora 2:582 som i förslag till detaljplan betecknats med x. Servitutet skall innebära rätt för Kommunen att utan ersättning för all framtid använda x-område för allmän gång- och cykeltrafik. Kommunen svarar för drift och underhåll av anläggning inom x-område

Exploatören ansvarar för att blivande bostadsfastighet genom servitut tillförsäkras dels, rätten till infart till parkeringsgarage i plan -1, dels rätten att anlägga och för all framtid bibehålla sopsugsanläggning inom fastigheten Bollmora 2:585 i enlighet med Genomförandebeskrivning tillhörande Detaljplanen.

11. Byggande

11.1 Exploatören skall genomföra nybyggnad av bostäder och centrumlokaler liksom anläggningar på kvartersmark i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen och i förekommande delar med avvikelser från detaljplanens kvalitetsprogram enligt illustrationsskisser, bilaga 4. I kvalitetsprogrammets redovisat taklandskap avser endast taklandskap på nybyggda ytor. I det fall nybyggnad av bostäder och centrumlokaler genomförs i strid av betydelse

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

mot här angivna handlingar har Kommunen rätt att erhålla en tilläggslikvid om upp till 6.000.000 SEK vid anfordran.

- 11.2 Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som kan innehålla ca 132 bostadslägenheter och ca 2300 m² BTA centrumlokaler i bostadshusens två första våningar. Parkering för bostäder skall anordnas i garage under Bollmoraparken och husen. Exploatören har rätt men inte skyldighet att uppföra höghusdelen i 23 plan. För våningar utöver 16:e bostadsplanet utgår en tilläggs köpeskilling enligt redovisning i punkt 5.3.
- 11.3 Exploatören ska utföra bebyggelsen i huvudsaklig enlighet med föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, bilaga 7.
- 11.4 Genomförande och byggande av bostäder och centrumlokaler förutsätter kvalificerad samordning i projekterings- och byggskede mellan Exploatören och ägaren till Tyresö centrum.
- 11.5 Exploatören ansvarar för att erforderliga avtal träffas med ägaren till Tyresö centrum rörande befintliga centrumlokaler belägna på mark som överlåts till Exploatören.
- 11.6 Exploatören skall verka för att den totala miljöbelastningen och människors välbefinnande vid materialval och val av energisystem samt vid sortering av byggavfall under produktionsskedet.
- 11.7 Bostadsentré från höghuset ska leda direkt in till centrumanläggningen och vara tillgänglig för de boende under centrumets öppettider.
- 11.8 För finansiering, ägande och förvaltning av den cafélokal vid parken som ingår i projektet ska parterna träffa särskild överenskommelse. I sådan överenskommelse ingår att kommunen ger en hyresgaranti till Exploatören(eller BRF) för cafélokal till dess att stadsparken är färdigställd enligt punkt 14.4.

12. Parkering

- 12.1 Exploatören skall på eget ansvar anordna och bekosta biluppställningsplatser för bostäderna inom planområdet i enlighet med Detaljplanen. Samtliga bilplatser för bostäder skall ske i parkeringsgarage under mark, plan -1. Exploatören ska utföra minst 0,65 parkeringsplatser per bostad. Parterna är överens om att utbyggnaden av parkeringsgaraget kan komma att byggas ut i etapper. Exploatören skall pröva utformningen av parkeringsgaraget för att om möjligt undvika flyttning av befintliga fjärrvärmeledning.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

- 12.2 Exploatören skall efter färdigställande av parkeringsgarage och bostadsbyggande återställa den del av stadsparken som berörts av anläggningsarbeten och etablering mm enligt bifogade skiss, bilaga 5. Återställningen ska även omfatta återfyllning av jordmassor mot och ovan parkeringsgaraget, återställning av tillfälliga transportvägar, grusning av torg- och gångvägsområden. Återställningen skall samordnas med Kommunens färdigställande av stadsparken och åtgärderna skall utföras enligt parternas gemensamma tidplan, se punkt 14.4 nedan.
- 12.3 Besöksparkering för centrum förlägges till markplan, plan 0.

13. Teknisk försörjning, anläggnings- och anslutningsavgifter

Den bebyggelse som Exploatören skall uppföra enligt detta avtal skall anslutas till fjärrvärmenätet om ej annat överenskommes med Kommunen. Om bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet ska energiförbrukningen inte överstiga 75 kWh/kvm/år.

För anslutning till ledningar för vatten och avlopp av den bebyggelse som Exploatören skall uppföra ska tillämpas av Kommunen vid varje tillfälle utfärdade och gällande bestämmelser, anläggningsavgifter och taxor.

14. Allmänna anläggningar och övriga exploateringsarbeten

- 14.1 Kommunen svarar för och bekostar alla anläggningar inom allmän platsmark såsom gator, torg, stadspark, parkeringsanläggningar, gång- och cykelvägar enligt Detaljplanen.
- 14.2 Kommunen svarar för och bekostar även eventuellt erforderlig flyttning av befintlig fjärrvärmeledning, vilken kan komma att beröras av planerat parkeringshus. Exploatören skall dock enligt punkt 12 ovan i första hand pröva annan lösning som ej berör befintlig fjärrvärmeledning.
- 14.3 Kommunen och Exploatören ska gemensamt upphandla entreprenad för stadsparkens färdigställande enligt bilaga 5, efter det att Exploatören genomfört åtaganden enligt punkt 12 ovan.
- 14.4 Parterna skall gemensamt upprätta tidplan för stadsparkens och allmän platsmarks färdigställande med målsättningen att det sker snarast efter återställande enligt punkt 12.2.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

15. Gatukostnad

Sedan Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall Exploatören liksom annan ägare av fastighet inom det överlåtna området vara befriad från på området löpande gatukostnad avseende planerat gatubyggande enligt Detaljplanen.

16. Kostnadsansvar

Exploatören svarar, om ej annat framgår av detta avtal, för samtliga kostnader för åtgärder inom kvartersmark.

17. Miljöansvar

Kommunen utfäster i anslutning till detta avtal inga som helst garantier avseende miljöförhållanden. I det fall markföröreningar upptäcks inom köpeobjektet skall Exploatören på egen bekostnad låta genomföra kvalificerad markundersökning och vidta åtgärder för marksanering, borttransport m m i enlighet med miljö- och hälsoskydds nämndens beslut.

Det åligger Exploatören att på egen bekostnad vidta erforderliga saneringsåtgärder etc med anledning av exploateringen

18. Buller

Bebyggelsen skall uppfylla de krav och normer vad avser bullernivåer som framgår av Detaljplanen. Exploatören svarar för och bekostar alla byggtekniska och anläggningstekniska åtgärder, vilka kan krävas för att uppfylla gällande krav och normer.

19. Byggtrafik, arbetsområde

Exploatören skall i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) med byggtrafikens organisation, etableringsområden, arbetsområde m m som kan godkännas av Kommunen. TA-planen skall regelbundet uppdateras med hänsyn till förändringar under det etappvisa utbyggandet. Arbetsområdets huvudsakliga utformning framgår av bilaga 5.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

20. Samordning, information m m

Exploatören är ansvarig för att projektering, upphandling och utbyggnad av byggnader och markanläggningar inom kvartersmark samordnas i erforderlig utsträckning. Exploatörens ansvar omfattar även samordning med ägare till alla tekniska anläggningar inom och i direkt anslutning till Köpeobjektet, såsom ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, tele, bredband m m.

Exploatören ansvarar för att information i erforderlig omfattning lämnas till berörda fastighets- och anläggningsägare, hyresgäster, centrumbesökare och andra berörda.

Exploatören är fullt ansvarig för de krav som kan riktas från tredje man på grund av störningar i tillgänglighet, parkering, verksamheter m m vilka kan uppstå vid utbyggande av bostäder och centrumlokaler.

Med ansvar enligt ovan följer även kostnadsansvar.

21. Tidplan

Anläggnings- och byggnadsarbeten skall i huvudsak följa av Exploatören upprättad tidplan, bilaga 6.

22. Tillgänglighet

Exploatören ansvarar för att på egen bekostnad under hela byggtiden upprätthålla viktiga funktioner såsom tillgänglighet och teknisk försörjning till affärscentrum och andra fastigheter m m inom centrumområdet. Tillgängligheten skall vidare i enlighet med godkänd TA-plan upprätthållas för samtliga trafikslag – gående, bilister, cyklister, varuleveranser och kollektivtrafik.

23. Överlåtelse av avtal eller förpliktelser

Exploatören äger ej rätt att, förutom till företag inom STRABAG-koncernen, utan Kommunens i förväg lämnade skriftliga medgivande överlåta detta avtal eller andra förpliktelser hänförliga till detta avtal.

Exploatören ansvarar för att det vid överlåtelse av detta exploateringsavtal eller del av området görs förbehåll om att den nye exploatören eller ägaren till alla delar övertar Exploatörens då kvarstående förpliktelser enligt detta avtal.

Exploateringsavtal avseende Tyresö Centrum

24. Tvist

Tvist avseende Exploateringsavtalets giltighet, tolkning, tillämpning m m skall avgöras av svensk allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt och ett arkivexemplar förvaras hos kommunen.

Tyresö 2011- -

Tyresö kommun

Solna 2011- -

STRABAG Projektutveckling AB

Bilagor

- Bilaga 1 Detaljplan
- Bilaga 2 Illustrationsskiss 3D/Axonometri
- Bilaga 3 Kartbilagor Köpeobjekt enligt punkt 4.1,4.2, 6.1 och 6.2
- Bilaga 4 Illustrationsskisser
- Bilaga 5 Återställningsplan, Arbetsområde
- Bilaga 6 Tidplan
- Bilaga 7 Tillgänglighetshandbok

Tyreö centrum-Stadsparken
Återställande av parkmark samt
mark vid JM; s bostadshus

SWECO

Uppdragsnummer
2126257000

Sign
NT

Datum
2009-03-10

Revdatum
[Datum]

HANDLINGSFÖRTECKNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Handl nr	Rev	Handlingens benämning	Skala	Status	Datum	Rev-datum
L10.0-01		Befintliga situation	1:400	FU	2009-03-10	
L16.1-01		Höjd och ytskiktsplan del 1	1:200	FU	2009-03-10	
L16.1-02		Höjd och ytskiktsplan del 2	1:200	FU	2009-03-10	
		Kortfattad rambeskrivning		FU	2009-03-10	

Tyresö kommun

Kortfattad rambeskrivning (1/2)

Tyresö centrum

Återställande av parkmark samt mark kring JM bostadshus

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Datum 2009-03-10 rev

MARKANLÄGGNINGAR

1 Markunderbyggnader

Inga markundersökningar har utförts för det aktuella området.

Befintlig situation framgår av ritning L10.0-01.

Beställaren skall ges möjlighet att avgöra om rivningsmaterial skall paras eller köras till tipp.

Respektive ledningsägare kontaktas innan rivning av ledning sker.

Schakt, fyllning, ledningsbädd, kringfyllning för yttre VA, belysning samt läggning av skyddsror för el skall utföras.

2 Bygga delar i och på mark

Befintliga brunnsbetäckningar inom entreprenadområdet som kvarstår skall justeras till blivande marknivå.

Självfallsledning skall läggas med minst 10 ‰ lutning.

3 Marköverbyggnader

Marköverbyggnad skall utföras enligt AMA Anläggning 07 med angiven lagertjocklek.

Marknivån i yttergränser skall anpassas och anslutas till befintliga marknivån.

Övrig skadad mark skall återställas till befintligt skick enligt ritning nr. L10.0-01.

Bitumenösa beläggningar utförs enl. AMA Anläggning 07 och ATB Väg.

A Köryta asfalt på mark	ABT11 160/220	40 mm
	AB	50
	bärlager	260
	förstärkningslager	350
	geotextil	

A1 Köryta asfalt på garagetak	ABT11 160/220	40 mm
	AB	50
	bärlager	260
	förstärkningslager	350
	fyllning ovan tak	varierar
	geotextil	

Återställande av parkmark samt mark kring JM bostadshus

A2 Gångyta asfalt	ABT11 160/220 bärlager förstärkningslager geotextil	40 mm 200 300
G Gångyta grus på mark	makadam 4-8 stenmjöl 0-4 bärlager förstärkningslager geotextil fyllning	10 mm 50 290 310 varierar
G1 Gångyta grus på garagetak	makadam 4-8 stenmjöl 0-4 bärlager förstärkningslager geotextil fyllning ner till ök tak	10 mm 50 290 310 varierar
GR Sådd gräsyta på mark/tak	påförd växtjord mosand bearbetad underliggande jord fyllning	100 mm 50 200 varierar

Grässådd skall utföras med gräsfröblandning Turflin Svingel från ProDana.

Grundplan upprättad 2007-05-14 av Tyresö kommun, stadsbyggnadskontoret. Länken är skapad från ett område bestående till 50m utifrån gränser för delplan.
 Bild är baserat på kartmätning.
 Planföretaget är framställt utifrån bestämmelser i 2005 och kompletterad genom terrasserat måttning från till övervakande utömningsstationer: Sveriges 1999, Tyresö, RHO, Hållhus 1.



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- Park och torg
 - Lokaltrafik

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- Centrum
 - Bosträder med centrum i de två första våningarna
 - Parkeringsgarage under jord

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

Lek Område där lekplats får anordnas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får underbyggas Bjälklaget ska vara kör- och planterbart.

X Området ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik i gatuplanet.

MARKENS ANORDNANDE

n Det underjordiska garaget högsta punkt får inte ligga högre än +29,5 meter över nattdanet.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Hösta byggnadsbild i mer över nattdanet. Utöver det får tekniska anordningar/teknikutrymmen och konstnärlig utformning utformas med den utformning och i den omfattning som byggnadsnämnden bedömer lämplig.

KVALITETSPROGRAM

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram. Av programmet framgår hur området ska utformas och gestaltas.

STÖRNINGSKYDD

dB(A) Byggnaden ska utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får maximalt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstret.
- trafikullerljudet i bostadsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå 19-07.
- maximal ljudnivå vid balkong eller utepolis inte överstiger 70 dB(A)

Den samlade ljudnivån från installationer i centrumbyggnadens (läktar-, ventilatorn etc.) får inte överstiga helårsmedelvärdet riktvärde för extern ljudstrålning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

TEKNISK ANVISNING

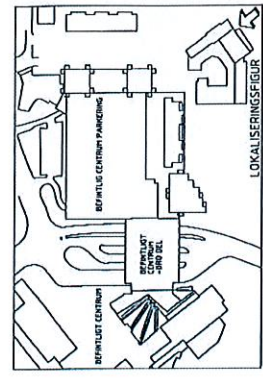
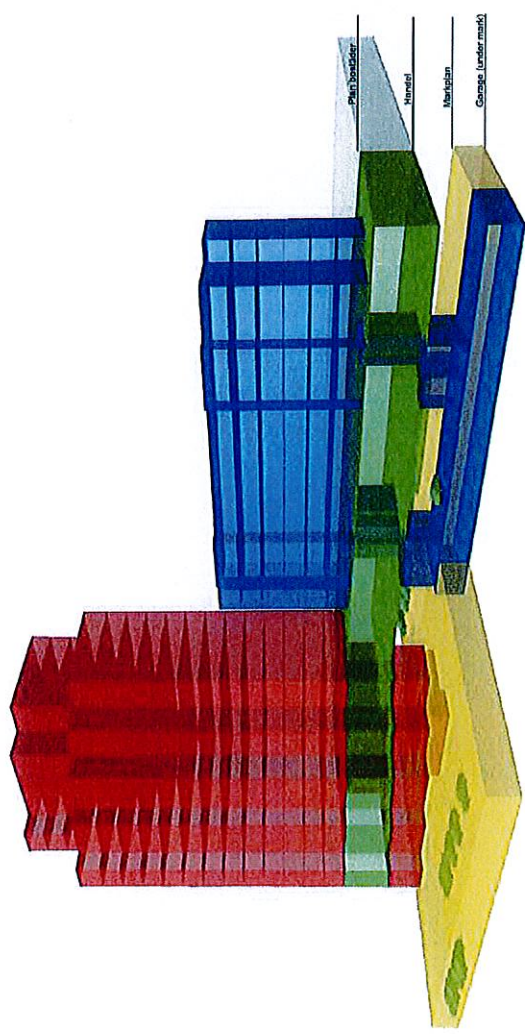
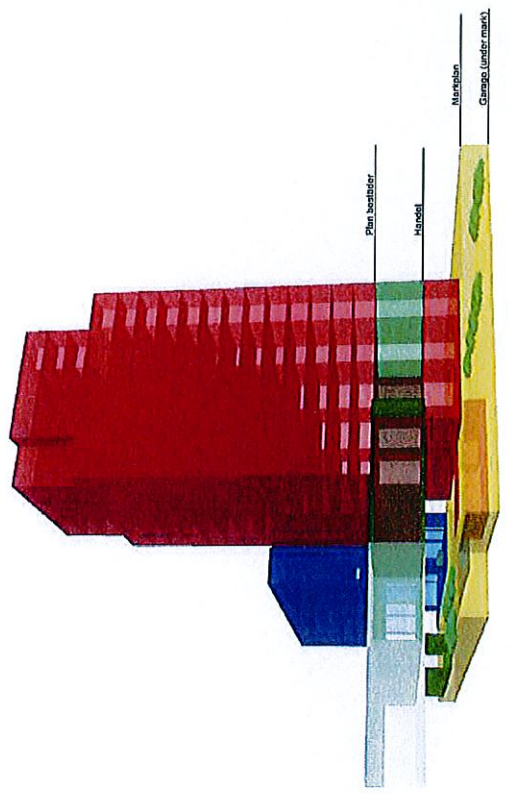
Byggnadsarbetet med byggnaderna ska utföras enligt de tekniska bestämmelserna i gällande byggnadsföreskrifter. Ytterväggar, fönster och utslutning ska utföras med god ljudisoleringsgrad.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETAILPLAN	30
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	30
Bostadsbyggnad och stadspark i Tyresö centrum TYRESÖ KOMMUN	
UPPRÄTTAD i november 2007	
Peter Nilsson Stadsbyggnadschef Sida 1000	
Sara Kugelberg Byråchef	

4:1 3 Fastighetsbeteckningar
0.0 Bef. markhöjd

- Punkthus
- Lamellhus
- Handel
- Garage
- Befintlig handel



AXONOMETRI

Archus

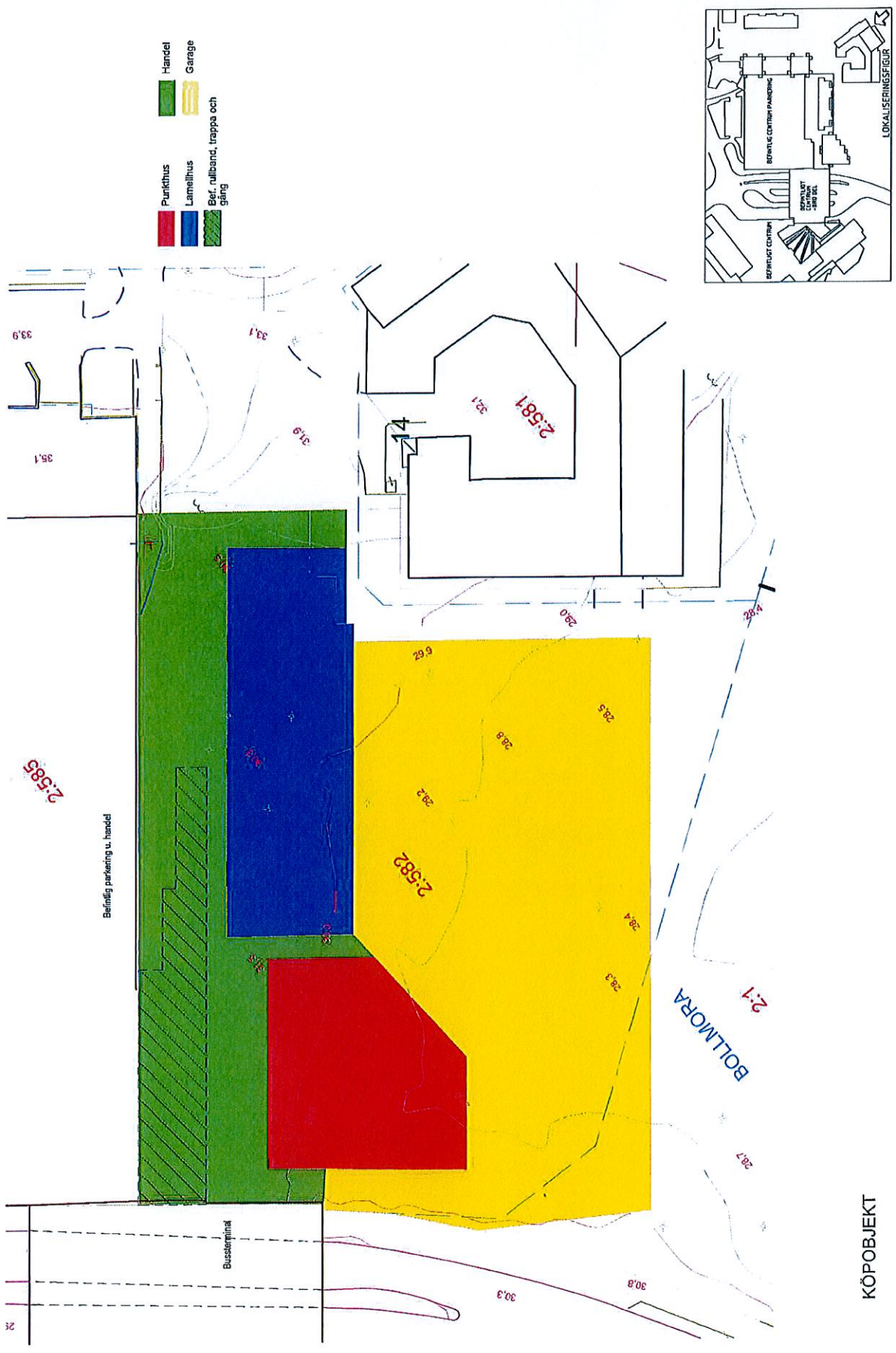
TYRESÖ CENTRUM

2011-03-30

STRABAG

Bilaga 2

ÞILAGA 3 KÖFURDJEKT



- Punkthús
- Lamellhús
- Ber. ullband, trappa och gang
- Garage
- Handel

KÖPBJEKT

Archus

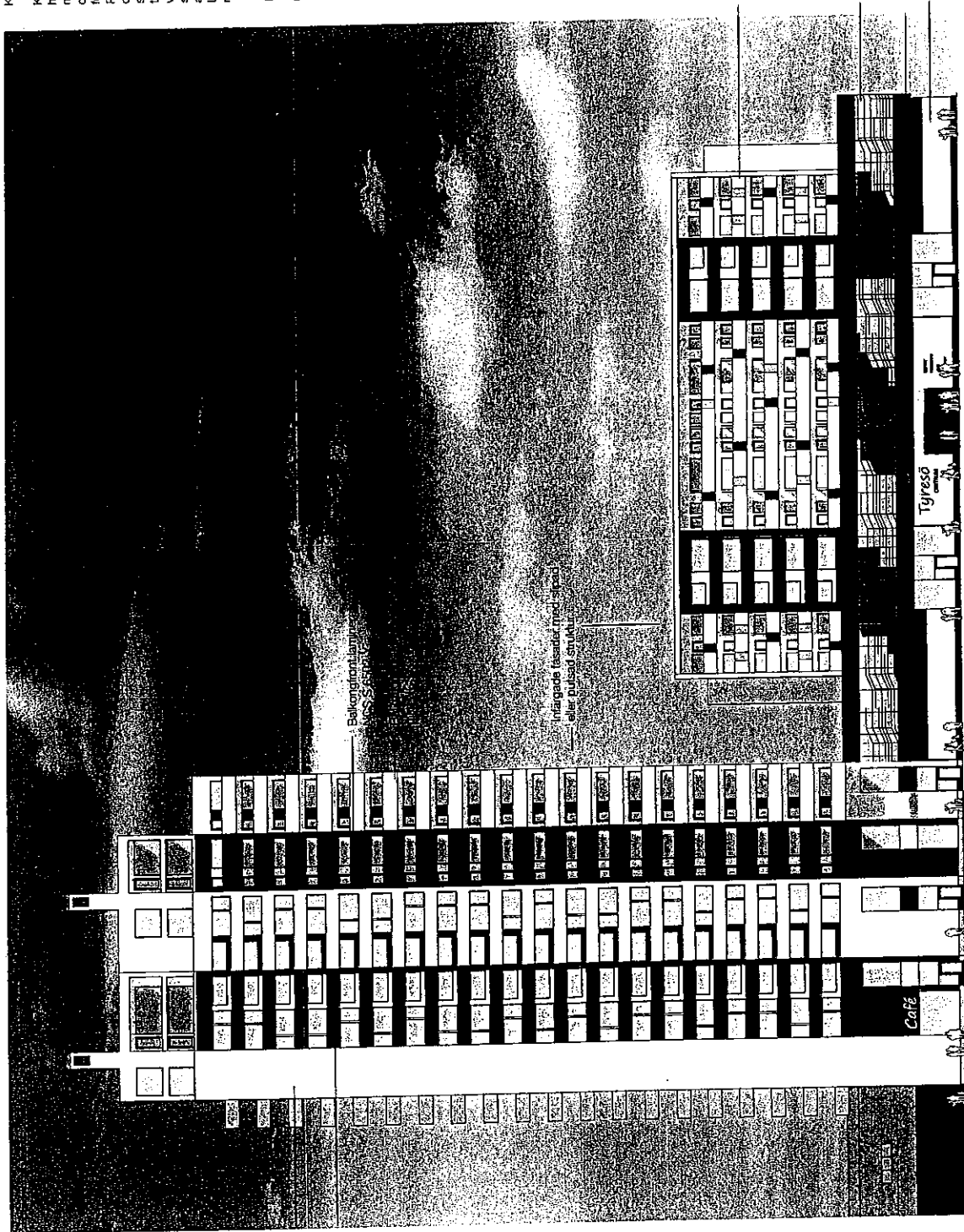
TYRESÖ CENTRUM

2011-04-04

STRABAG



BILAGA 4 A



NCS S 1000 N

NCS S 6502 Y

Kontraster

Kontraster står mot varandra - högt och lågt, vertikalt och horisontellt, ljust och mörkt, öppet och slutet. Ljudkylhet mäter mer stukt indragna partier. Vi har arbetat med vitt, svart och grått med sparsamma inslag av accentfärger för att förstärka exempelvis entréer.

Punkthuset är delat i fyra skivor i olika djup och kulörer. De olika djupen skapar en gestaltning med en fasad som vinklar sig in mot köpcentret och parken. De olika kulörerna tillsammans med denna utformning förstärker byggnadens vertikallitet. Avsikten är ett starkare uttryck framst ut mot stadsrummet vid centrumterrassen och parken. Kulörerna har anpassats till de i huvudsak gällande för Tyresö Centrum. Lamellhuset svarar mot det höjdrävarande huset med en markerad horisontalitet i balkonger och fönsterband.

Material

De låga delarna är utförda i infärgade fasader med slipad eller pulsbadad struktur. Över fönster finns även större glaspartier i markplanet för lokaler och i mellanplanet för köpcentret. Rumsbildande väggar av screentryckta glaspartier finns framför den bakomliggande entrén till köpcentret och parkeringsytan. Balkonger är utförda i screentryckt laminerat glas.

Tillsammans

De två nedre våningarna av punkthuset innehåller gemensamma lokaler för de boende samt möjlighet till en eller två lokaler för till exempel en restaurang eller café.

Lättläst

Byggnadens funktioner ska vara lätta att avläsa och vi har delat upp den i tre delar. Ett markplan med entréer till köpcentret och bostäder. Ett mellanplan med bulker och däröver de två bostadshusen med sina lägenheter.

Balkongfront laminera/monstrat glas
NCS S 3502-Y

Glasparti med bakomliggande
konstnärligt utsmyckad vägg

Mönstrade laminerade
glaspartier/väggskivor

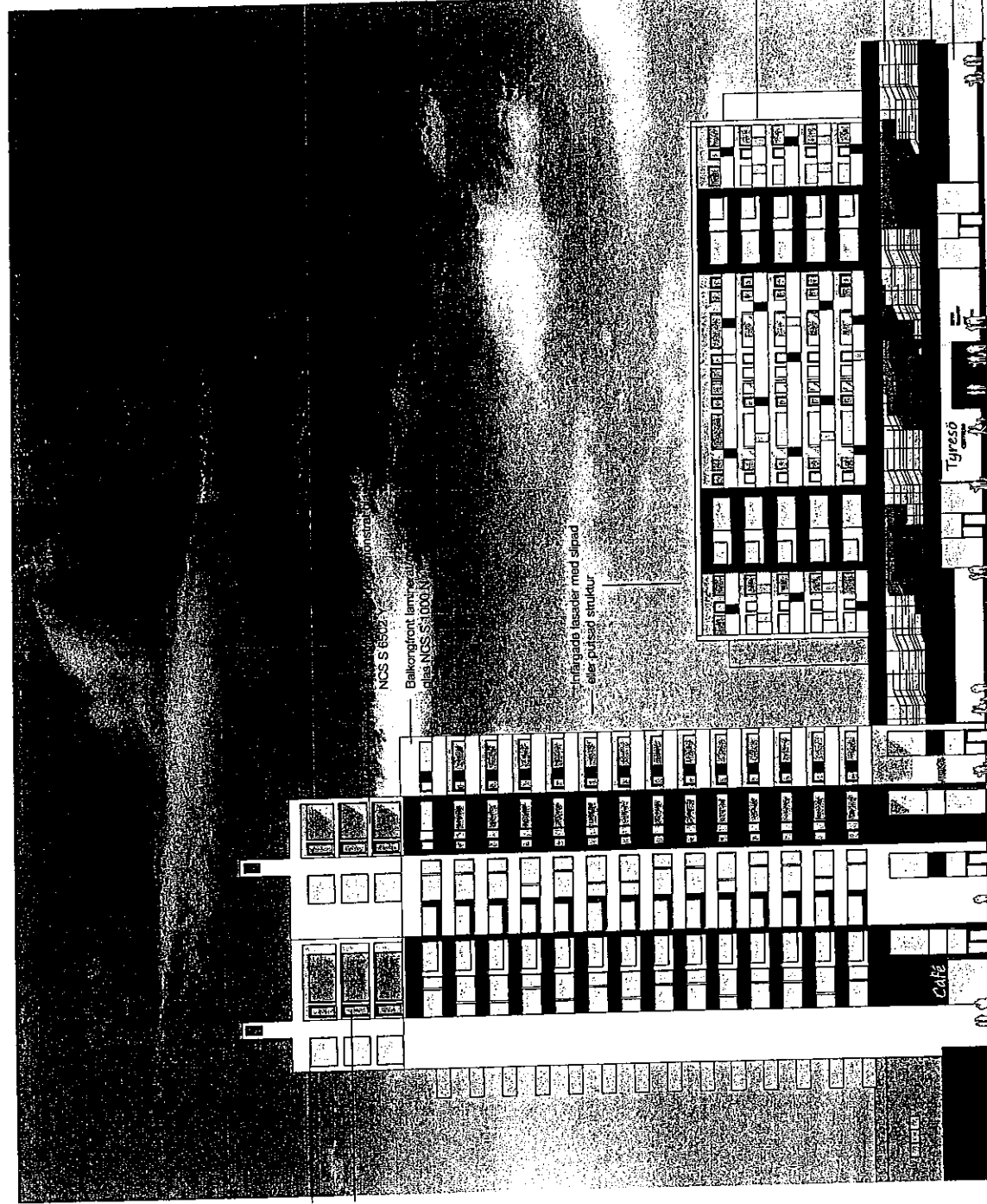
PUNKTHUS 22 VÅNINGAR
Fasad mot Stadsspark

Archus

TYRESÖ CENTRUM

2011-04-11

STRABAG



Kontraster

Kontraster står mot varandra – högt och lågt, vertikalt och horisontalt, ljus och mörkt, öppet och sluttet. Lekfullhet möter mer strikt, inledande paneler. Vi har arbetat med vitt, svart och grått med särskilda inslag av accentfärger för att förstärka exempelvis entréer. Punkthuset är delat i två skivor i olika djup och kulörer. De olika djupen skapar en gestaltning med en lissad som vinklar sig in mot köpcentret och parken. De olika kulörerna tillsammans med denna utformning förstärker byggnadens vertikallitet. Avskildan är ett slankare uttryck främst ut mot stadsummet vid centrumterrassen och parken. Kulörerna har anpassats till de i huvudsak gällande för Tyresö Centrum. Lamellhuset svarar mot det höjsträvande huset med en markerad horisontallinje i balkonger och fönsterband.

Material

De låga delarna är utförda i infärgade fasader med slipad eller pussliknande struktur. Över fönster finns även släppliga glaspartier i markplan för lokaler och i mellanplan för köpcentret. Rumsbildande väggar av screentryckt glaspartier finns framför den bakomliggande entrén till köpcentret och parkeringsytan. Balkonger är utförda i screentryckt laminerat glas.

Tillsammans

De två nedre våningarna av punkthuset innehåller gemensamhetslokaler för de boende samt möjlighet till en eller två lokaler för till exempel en restaurang eller café.

Lättläst

Byggnadens funktioner ska var lätta att avläsa och vi har delat upp den i tre delar. Ett markplan med entréer till köpcentret och bostäder. Ett mellanplan med butiker och däröver de två bostadshusen med sina lägenheter.

Balkongfront laminerat/mönstrat glas
NCS S 3502-Y

Glasparti med bakomliggande
konstnärligt utsmyckad vägg

Mönstrade laminerade
glaspartier/väggskivor

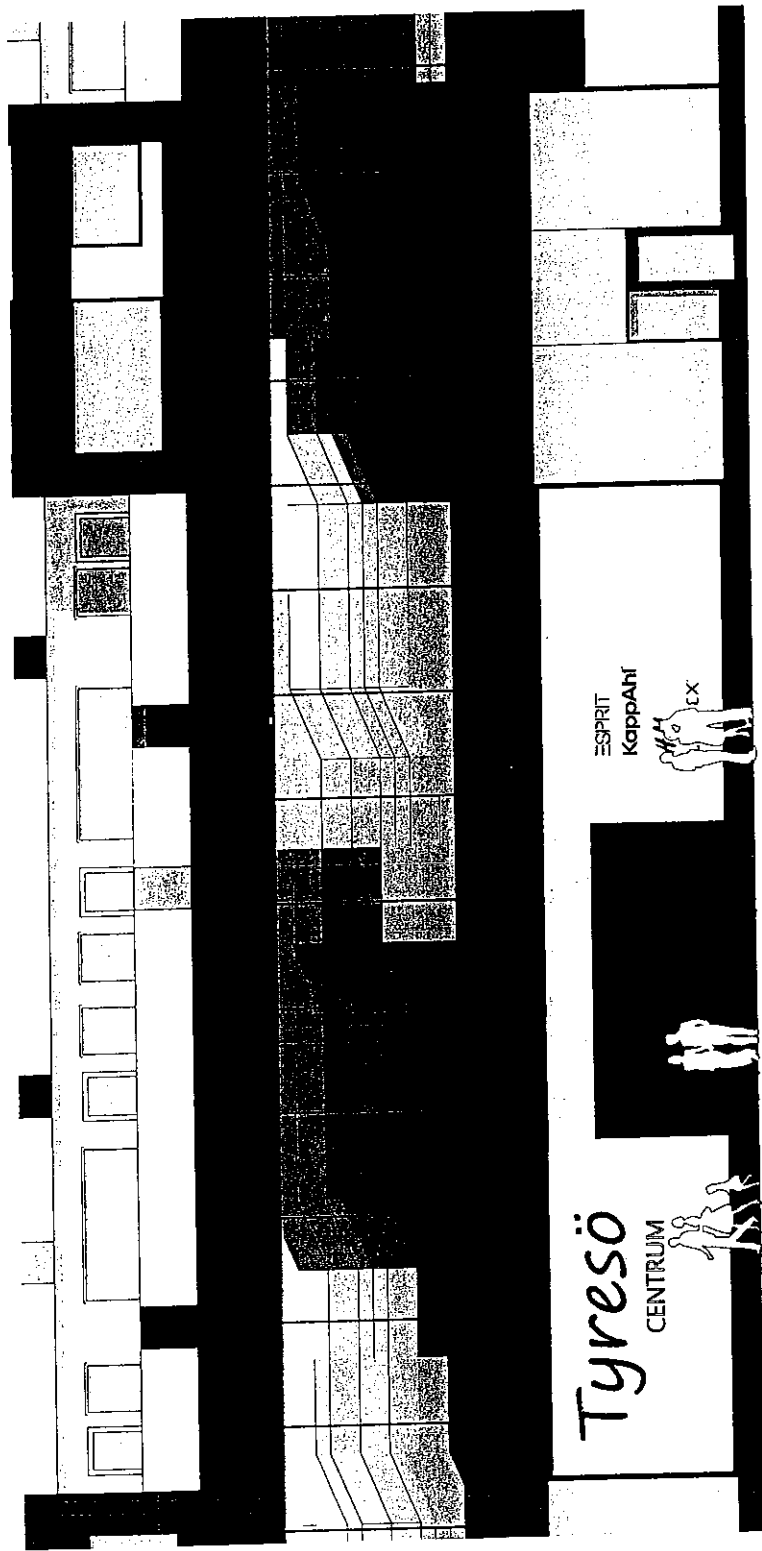
Skala 1:400

PUNKTHUS 17 VÅNINGAR
Fasad mot Stadspark

Archus

TYRESÖ CENTRUM

2011-04-11



Skala 1:100

ENTRÉ TYRESÖ CENTRUM
Fasad mot Stadsark

ANCHUS

TYRESÖ CENTRUM

2011-04-11

STRABAG

FÖRKLARING

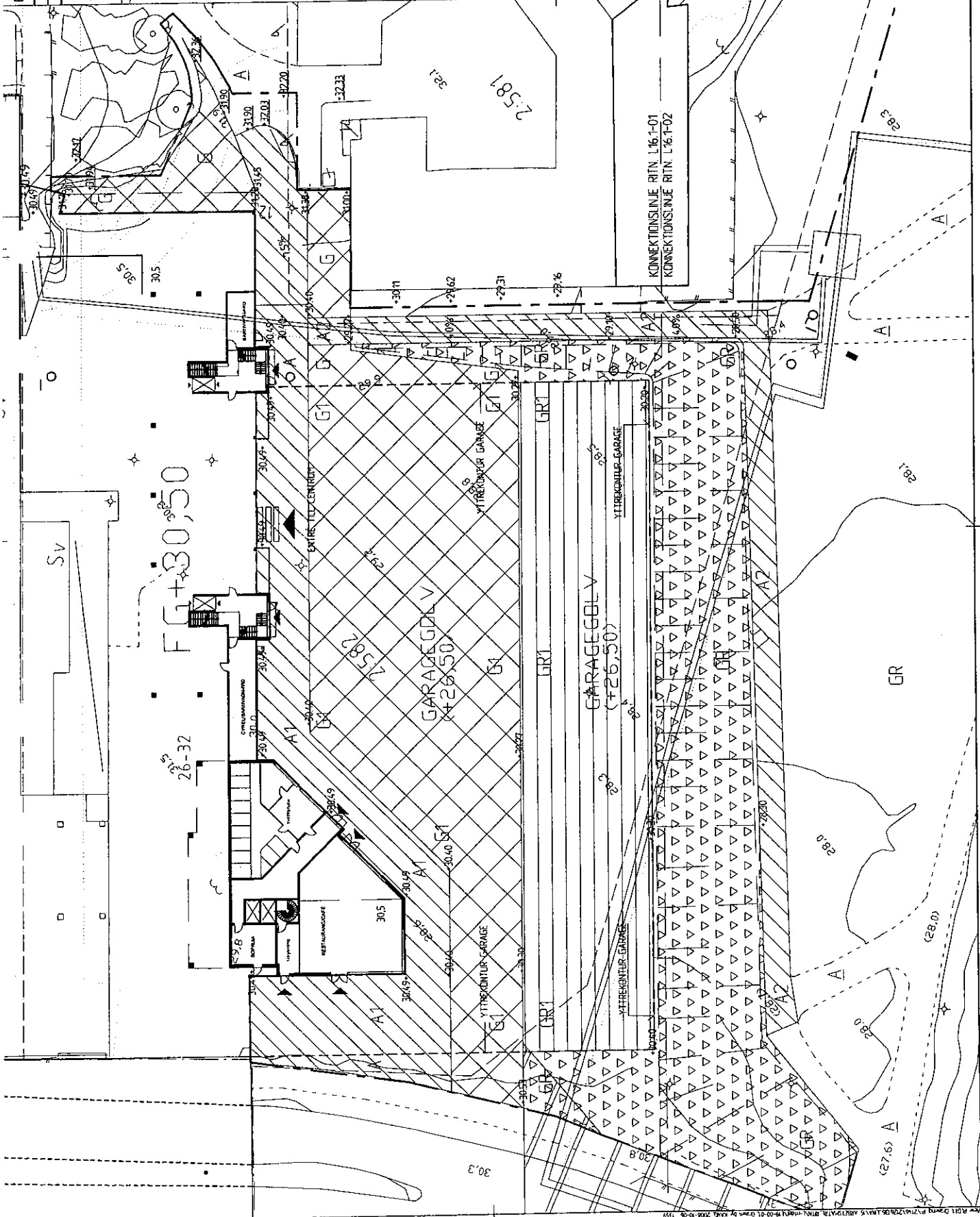
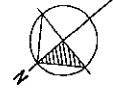
- Kvalitetstäcknings
- Kompletterande
- Fasthetsgräns
- Marknivå
- Beräknad marknivå som utvärderas

31 m

- Bering av betongbjörnar
- Bering av markyta
- Adalryta
- Adalryta på garageplan
- GR GR01
- GR02
- Grönska på garageplan
- Grönska
- GR03
- Grönska på garageplan

HÄNVISNINGAR

Se tekniska rambeskrivning



SWECO
 FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
 STADS-PARKEN, TYRESÖ CENTRUM

PROJEKT NR: 2706257000
 PROJEKTLEDARE: NT
 UPPDRAGSLEDARE: NT
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG



SWECO
 SWECO INFRASTRUCTURE AB
 Götaplatsen 12, Box 2004, 202 20 Tyresö
 Telefon: 08 44 90 00 | Fax: 08 44 90 03 90

PROJEKT NR: 2706257000
 PROJEKTLEDARE: NT
 UPPDRAGSLEDARE: NT
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG

PROJEKT NR: 2706257000
 PROJEKTLEDARE: NT
 UPPDRAGSLEDARE: NT
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG

PROJEKT NR: 2706257000
 PROJEKTLEDARE: NT
 UPPDRAGSLEDARE: NT
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG
 MOBILITÄT: MOB. TÅG

Plats och tid

Kommunhuset Tyresö, sammanträdesrum Bollmora
Tisdag 3 maj 2011, kl. 18:30 – 20:20

Beslutande

Enligt bilaga

Övriga deltagare

Enligt bilaga

Utses att justera

Justeringsplats och tid

Kommunstyrelsens kansli
Tisdagen den 10 maj 2011

Underskrifter


Sekreterare



Asa Linge

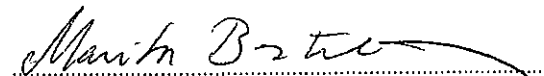
Paragrafer 71 - 87

Ordförande



Fredrik Sawestahl

Justerande



Marita Bertilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-05-03

Datum för anslags uppsättande

2011-05-11

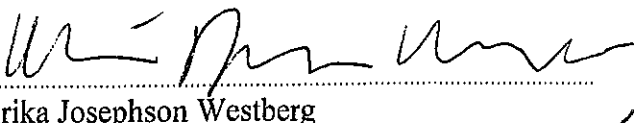
Datum för anslags nedtagande

2011-06-02

Förvaringsplats för protokollet

Kansli- och personalkontoret

Underskrift


Ulrika Josephson Westberg

Utdragsbestyrkande

Närvarolista kommunstyrelsen

Sammanträdestid: 2011-05-03 kl. 18.30 – 20.20

Justering: Marita Bertilsson

Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X				
Mats Larsson (Fp)	X				
Martin Nilsson (S)	-	Marita Bertilsson			
Anki Svensson (M)	X				
Andreas Jonsson (M)	X				
Dick Bengtsson (M)	X				
Matilda Lundh (M)	X				
Mats Lindblom (FP)	X				
Leif Kennerberg (Kd)	X				
Susann Ronström (S)	X				
Anita Mattsson (S)	X				
Kristjan Vaigur (S)	X				
Marie Åkesdotter (MP)	X				

Ersättare:

Namn	Närv.		Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X				
Christer Flodfält (M)	X				
Marianne Kronberg (M)	X				
Martin Johem (M)	X				
Thomas Holmberg (Fp)	X				
Margareta Ternstedt (Fp)	X				
Henrik Gustavsson (C)	X				
Anna Lund (KD)	X				
Marita Bertilsson (S)	X				
Marie Linder (S)	-				
Sara Albornoz (S)	X				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	X				

Tjänstemän:

Bo Renman

Dan Näsman

Åke Skoglund

Kerstin Hedén §§ 71-81

Anita Brynje §§ 71-76

Catarina Stavenberg §§ 71-76

Anders Lind §§ 71-81

Sara Kopparberg §§ 71-81

Maria Hagbom

Åsa Linge