

## UTDRAG

§ 94

Dnr 2013 KSM 0353 251

### Exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125 -127, beslut om antagande

#### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtalet avseende Brevik 1:125 – 127 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

#### Kommunstyrelsens beslut

- Paragrafen justeras omedelbart.

#### Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig med hänvisning till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-05-06 § 72 (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-05-06 § 72 (bilaga).

#### Protokollsanteckning

Elisabet Hedlund (V) hade bifallit Anita Mattssons (S) yrkande och reserverat sig om hon hade haft rösträtt.

---

#### Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik, inkom fastighetsägaren till Brevik 1:125 – 127 med en förfrågan om att möjliggöra för en tätare småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna.

För att säkerställa kvaliteten, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

### Ordförandeförslag

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att exploateringsavtalet avseende Brevik 1:125 – 127 godkänns samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

### Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar att hiss, i det förberedda hisschaktet, ska installeras i samband med byggandet av bostäderna.

Marie Åkesdotter (MP) stödjer Anita Mattssons (S) yrkande.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) yrkande.

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget.

Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

### Bilagor

Exploateringsavtal Brevik MSU § 72.pdf

Tjskr Exploateringsavtal Brevik 1\_125 m fl.pdf

S reservation exploateringsavtal.pdf

MP reservation exploateringsavtal.pdf

Exploateringsavtal Brevik 1\_125.pdf

Exploateringsavtal Brevik 1\_125 bilagor.pdf

§ 72

Dnr 2013 KSM 0353.251

**Exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125 - 127****Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Exploateringsavtalet avseende Brevik 1:125 – 127 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

**Reservation**

Anita Mattsson för socialdemokraterna reserverar sig skriftligen mot beslutet (bilaga).

Marie Åkesdotter för miljöpartiet de gröna reserverar sig skriftligt mot beslutet (bilaga)

**Beskrivning av ärendet**

I samband med upprättandet av detaljplan Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik, inkom fastighetsägaren till Brevik 1:125 – 127 med en förfrågan om att möjliggöra för en tätare småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna.

För att säkerställa kvalitén, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

**Ordförandeförslag**

Ordföranden Fredrik Saweståhl (m) föreslår att förslaget till exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125 – 1:127 godkänns.

**Yrkande**

Anita Mattsson (S) med instämmande från Marie Åkesdotter (MP) yrkar att hiss, i det förberdda hisschaket, ska installeras i samband med byggandet av bostäderna.

**Beslutsordning**

Efter ställda propositioner finner ordförande att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutat enligt ordförandeförslaget.

Votering begärs och ska genomföras.

Följande voteringsordning fastställdes:

Den som röstar ja, röstar i enlighet med ordförandeförslaget.

Den som rästar nej, röstar i enlighet med socialdemokraternas och miljöpartiet de grönas förslag.

Röstning genomfördes och gav följande resultat: Fem ja röster och fyra nej röster.

Det innebär att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutat i enlighet med ordförandeförslaget att godkänna föreliggande förslag till exploateringsavtal.

Till ärendet hörande handling

Tjänsteskrivelse

Exploateringsavtal

---

Plats och tid Bollmora plan 1 i kommunhuset  
 2013-05-06, kl. 08:30 – 10.40

Beslutande Se närvaroförteckning

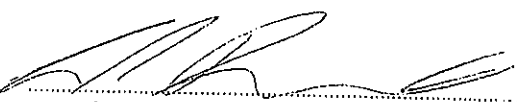
Övriga deltagare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunhuset  
 2013-05-14

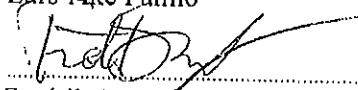
Underskrifter

Sekreterare

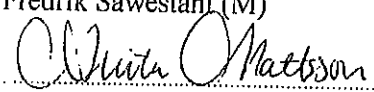
  
 Lars-Åke Palmö

Paragrafer 68 – 76

Ordförande

  
 Fredrik Saweståhl (M)

Justerande

  
 Anita Mattsson (S)

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdesdatum

2013-05-06

Datum för anslags uppsättande

2013-05-15

Datum för anslags nedlagande

2013-06-07

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift

  
 Lars-Åke Palmö

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdestid: den 6 maj 2013 kl. 08.30 – 10.40

Justering:

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X	X			
Mats Larsson (FP)	X	X			
Marie Åkesdotter (MP)	X	X			
Ann-Christin Svensson (M)	-	Lotta Stjernfeldt (M)			
Matilda Lundh (M)	-	Mats Lindblom (FP)			
Leif Kennerberg (KD)	X	X			
Kristjan Vaigur (S)	X	X			
Anita Mattsson (S)	X	X			
Jerry Svensson (S)	X	X			

### Ersättare:

Namn	Närv	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X	X			
Mats Lindblom (FP)	X	X			
Margareta Ternstedt (FP)	-				
Ulrica Riis-Pedersen (C)	-				
Marita Bertilsson (S)	X				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	-				
Dick Bengtson (M)	-				
Lennart Jönsson (S)	X				

### Tjänstemän:

Lars-Åke Palmö            Åke Skoglund  
Sara Kopparberg        Anders Lind  
Bertil Eriksson         Göran Bardun  
Sophia Norrman Winter    Kent Wiklund

Carolina Fintling Rue  
Ewelina Majtyke  
Göran Norlin





# Reservation

Sammanträde med miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-05-06

## § 72 Exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125-127

Det är glädjande att det planeras för ett seniorboende på Brevikshalvön. De flesta som söker sig till 55+ boenden vill gärna bo kvar i området, varför vi välkomnar att de kommer att finnas fler sådana boenden runt om i kommunen.

På sammanträdet med miljö- och samhällsbyggnadsutskottet var det uppenbart att okunskapen i de andra partierna var påtaglig vad gäller 55+ boenden, och vilken kategori som söker sig till dessa boenden. Den typiska personen som flyttar in är oftast över 70 år, och har oftast lämnat en villa på grund av att man inte orkar i samma utsträckning som tidigare. Det handlar inte om att "man vill undvika barnskrik".

I 55+ husen som ska byggas i två plan planeras för ett hisschakt, men inte installation av själva hissen. Med tanke på målgruppen är det alltså troligen bara en tidsfråga innan en hiss behöver installeras, och därför yrkade vi på att det ska göras från början. Majoriteten valde att avslå detta, och därför vi reserverade oss.

Vi anser att det är rimligt att hissen installeras samtidigt som husen byggs. De som flyttar in kommer att kunna känna en trygghet för framtiden i att hissen finns, och även ha möjlighet att använda den innan ett långsiktigt behov uppstår. Alternativet är att invänta behovet och lägga över kostnaden på kommunen.

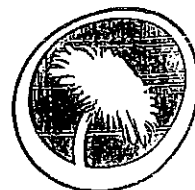
Effekten av det blir att Tyresö Bostäders hyresgäster kommer att få vara med och betala för seniorbostädernas hissar, samtidigt som de också betalar för sina egna hissar. Vi tycker att det är ett orimligt förhållningssätt.

Det är simpelt att i det sammanhanget berätta om hur pigga 55-åringar är, att berätta om hur många småhus i Trollbäcken som inte har hiss, eller för den delen fundera över omaket att behöva installera hiss i eventuella framtida 55+ boenden i tre våningar.

Inför samrådet lämnade vi samma synpunkt och uppfattade att partierna hade en samsyn i denna fråga. Vi är därför förvånade att majoriteten avslög vårt yrkande.

Tyresö 2013-05-13

  
Anita Mattsson  
Socialdemokraterna



### Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 6 maj 2013

#### § 72 Exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125-127

Vi och socialdemokraterna yrkade att exploatören inte bara ska förbereda ett utrymme för hissinstallation, utan även installera dessa. Om inte detta görs från början är risken stor att kommunen i sett senare skede måste bostadsanpassa och betala för hissinstallationen. Detta är varken rimligt eller rättvist. Man kan anta att många människor som flyttar till seniorboende är upp till åren komna och att risken för behovet av hiss är relativt stort inom inte ett alltför långt tidsperspektiv.

Tyvärr fick vi inte gehör av majoriteten, inte ens av folkpartiet som har ordförandeskapet i det kommunala rådet för funktionshinder. Därav denna reservation.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare



Tyresö kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-04-26

Jenny Linné  
Exploateringsingenjör

Diarienummer  
2013 KSM0353

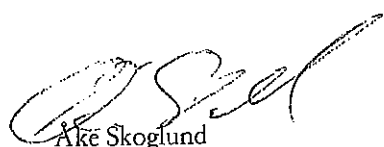
Kommunfullmäktige

## Exploateringsavtal för seniorbostäder på fastigheterna Brevik 1:125-127

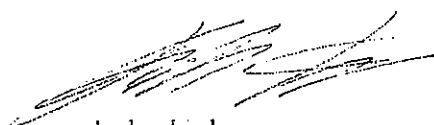
### Förslag till beslut

#### Kommunstyrelsens förslag till Kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtalet avseende Brevik 1:125-127 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.



Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Anders Lind  
Mark- och exploateringschef

#### Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik, inkom fastighetsägaren till Brevik 1:125-127 med en förfrågan om att möjliggöra för en tätare småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheterna. För att säkerställa kvalitén,

tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har Samhällsbyggnadsförvaltningen nu upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

#### **Beskrivning av ärendet**

I april 2012 gav utskottet för miljö och samhällsbyggnad ett positivt besked till att utöka planuppdraget för detaljplanen "Ugglevägen, etapp 9" och närmare utreda möjligheten till att bebygga fastigheterna Brevik 1:125-127 med s.k. seniorbostäder för personer över 55 år.

Detaljplanen Ugglevägen, etapp 9 föreslås möjliggöra för totalt ca 12 lägenheter på fastigheterna Brevik 1:125-127. Bebyggelsen ska upprättas i minst två byggnadskroppar om högst två våningar. För att säkerställa kvalitén, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Fastighetsägaren kommer att betala gatukostnader i enlighet med gatukostnadsutredningen för "Ugglevägen, etapp 9". Sammanlagt föreslås fastigheterna Brevik 1:125-127 få ett andelstal på 7,2 vilket kan jämföras med andeltalet för en befintlig villfastighet som ligger på 1,0. Detta innebär en total kostnad på 1 198 881 vilket kommer att räknas upp med index.

I exploateringsavtalet regleras att byggnationen ska möjliggöra utrymme för hiss. Det regleras även att stadgarna för den blivande bostadsrättsföreningen ska styra att bostadsrätterna ska upplåtas till personer över 55 år.

För att säkerställa att utformningen på projektet blir i enlighet med de ritningar som presenterats biläggs skisser på bebyggelsen till avtalet. Avtalet reglerar därtill tillgänglighetsfrågor, förrättningsåtgärder och maximal energianvändning.

Samhällsbyggnadsförslaget föreslår att exploateringsavtalet antas och att Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Samhällsbyggnadsförvaltningen ger i uppdrag att teckna erforderliga handlingar tillhörande avtalet.

**Exploateringsavtal**  
**Gun Jacobson**  
– Brevik 1:125-127



Följande avtal om exploatering på fastigheterna Brevik 1:125-127 träffats mellan Tyresö kommun (Kommunen) och Gun Jacobson (Exploatören)

### **Kommunen**

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr:212000-0092

### **Exploatören**

Gun Jacobson  
Finborgsvägen 55  
135 68 Tyresö  
Personnr: 19510926-5925

### **§ 1 Bakgrund**

Till grund för detta avtal ligger förslag till ny detaljplan för Ugglevägen etapp 9 Östra (bilaga 1), nedan kallat Detaljplanen.

### **§ 2 Förutsättningar**

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,  
dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag genom beslut som vinner laga kraft.  
dels att Exploatören godkänner detta avtal innan det antas i kommunfullmäktige.

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

### **§ 3 Seniorbostäder**

Exploatören förbinder sig till att bostäderna upplåts som seniorbostäder genom att i blivande bostadsrättsförenings stadgar reglera att lägenheterna är reserverade för personer som är 55 år eller äldre.

### **§ 4 Utrymme för hiss**

Exploatören förbinder sig till att uppföra bostäderna så att det är förberett med ett utrymme för installation av hiss till andra våningen.

**§ 5 Fastighetsbildning** Kommunen och exploatören har överenskommit följande:

- Ca 539 kvm av fastigheten Brevik 1:125 samt ca 377 kvm av fastigheterna Brevik 1:125-127 ska genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Brevik 1:1. Markområdet består av rödmarkerad mark på bilaga 2 samt av området som är markerat med PARK damm på plankartan.
- Ca 970 kvm av fastigheterna Brevik 1:125 och Brevik 1:127 ska upplåtas som servitut för avsilningsområde och dagvattenändamål till förmån för Kommunens fastighet Brevik 1:1. Markområdet är markerat med u på plankartan.
- Ägaren till Brevik 1:126 ger Tyresö kommun rätt att enligt bilaga 2 anlägga slänt på markområdet markerat med grön färg.
- Ca 157 kvm av Kommunens fastighet Brevik 1:1 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Brevik 1:145. Markområdet har på bilaga 2 markerats med blå färg.

Kommunen bekostar ovanstående fastighetsbildningsåtgärder. För upplåtande av mark och fastighetsreglering ska kommunen betala Exploatören 290 000 kronor.

Tillträde ska ske en vecka efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Betalning ska ske senast tre veckor efter det att detta avtal vunnit laga kraft.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för bebyggande av tomterna, t ex eventuell sammanläggning av fastigheterna Brevik 1:125-127, bekostas av Exploatören.

Detta avtal gäller som ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning för i denna paragraf ovan specificerade åtgärder.

**§ 6 Bebyggelse  
och utemiljö**

Exploatören ska uppföra ca 12 lägenheter i flerbostadshus om ca 1512 kvm BTA.

Bebyggelsen och utemiljön ska i huvudsak uppföras i enlighet med skisserna i bilaga 3.

Avvikelser av betydelse från ovanstående skisser måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

**§ 7 Gatukostnader**

Exploatören ska betala gatukostnader enligt gatukostnadsutredningen för "Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik", se bilaga 4.

**§ 8 V/A-  
anläggningsavgift**

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande V/A-taxa. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

**§ 9 Dagvatten**

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas lokalt.

**§ 10 Uppvärmning**

Exploatören ska utföra bebyggelsen i enlighet med "Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal", se bilaga 5.

**§ 11 Vegetation**

I samband med genomförandet av detta avtal ska Exploatören säkerställa att minst fem träd finns inom fastigheterna Brevik 1:125 och 1:126.

Till de fem träden kan befintliga eller nyplanterade träd räknas. Som ett befintligt träd räknas träd med ett stamomfång om minst 30 cm på 1,2 meters höjd. Träd som planteras ska ha ett stamomfång om minst 20 cm på 1,2 meters höjd för att räknas som ett planterat träd.

**§ 12 Bygg- &  
Informationsskyltar**

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange kommunens medverkan i projektet.

**§ 13 Tillfart/störning**

Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen. Exploatören har ansvaret för att besiktning sker och står för kostnaderna för detta.

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

**§ 14 Geoteknik**

Exploatören ska inför byggnationen utföra en kompletterande geoteknisk projektering.

**§ 15 Parkering**

Exploatören förbinder sig att anlägga 1,5 parkeringsplatser per lägenhet. Minst 2 parkeringsplatser ska utföras som hkp. Även cykelparkerings ska finnas att tillgå.

**§ 16 Tillgänglighet**

Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar inne- och utemiljö inom området enligt krav i kommunens tillgänglighetshandbok, vilket går att ta del av på [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

**§ 17 Skydd**

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

**§ 18 Brandförsvar**

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformningen av husen och utemiljön inom kvartersmarken för bostäder, framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till bostäderna med omgivande kvartersmark.

**§ 19 Byggetablering/  
Upplag / Byggtrafik**

Exploatören ska i god tid innan byggstart redovisa förslag till Trafikanordningsplan (TA-plan) som redovisar byggtrafikens organisation. TA-planen ska godkännas av kommunens trafikenhet. Exploatören ska säkerställa framkomlighet för samtliga trafikslag, tillgänglighet till allmänna anläggningar samt tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Innan byggnadsarbetet påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan som skriftligen ska godkännas av Kommunens projektledare.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.



Upplåtelse av offentlig plats kräver polistillstånd.

Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

#### § 20 Skadestånd

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatören anlidade entreprenörer och leverantörer.

#### § 21 Överlåtelse

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av avtalet till ett företag som dels ägs till helt av Exploatören, dels har resurser som möjliggör ett fullständigt genomförande av detta avtal.

För att Kommunen ska medge en överlåtelse krävs att den överlåtande parten tydligt redovisar för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt av denna omfattning.

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

#### § 30 Tvist

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



**§ 31 Avtalsexemplar** Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna  
erhållit ett vardera.

Tyresö den

Tyresö den

Kommunen

Exploatören

\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Gun Jacobson

\_\_\_\_\_

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Bilagor:**

- Bilaga 1 Detaljplan för Ugglevägen, etapp 9
- Bilaga 2 Kartor fastighetsbildningsåtgärder
- Bilaga 3 Skisser bebyggelse
- Bilaga 4 Gatukostnadsutredning för Ugglevägen, etapp 9
- Bilaga 5 Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning

# PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelser för utformning av mark och vatten i Uggelavägen 8, Umeå kommun, Västerbottens län. Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

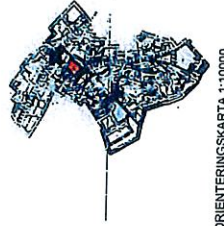
- GRÄNSER
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- Allmänna platser
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- BYGGNADSTEKNIK
- UTFORMNING
- UTSÄDNAD
- VÄNNAMNET (barnfritt bebbyggelse)
- MARKENS ANORONANDE (utformning av mark och vegetation)
- VATTENOMRÅDEN
- UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

## UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

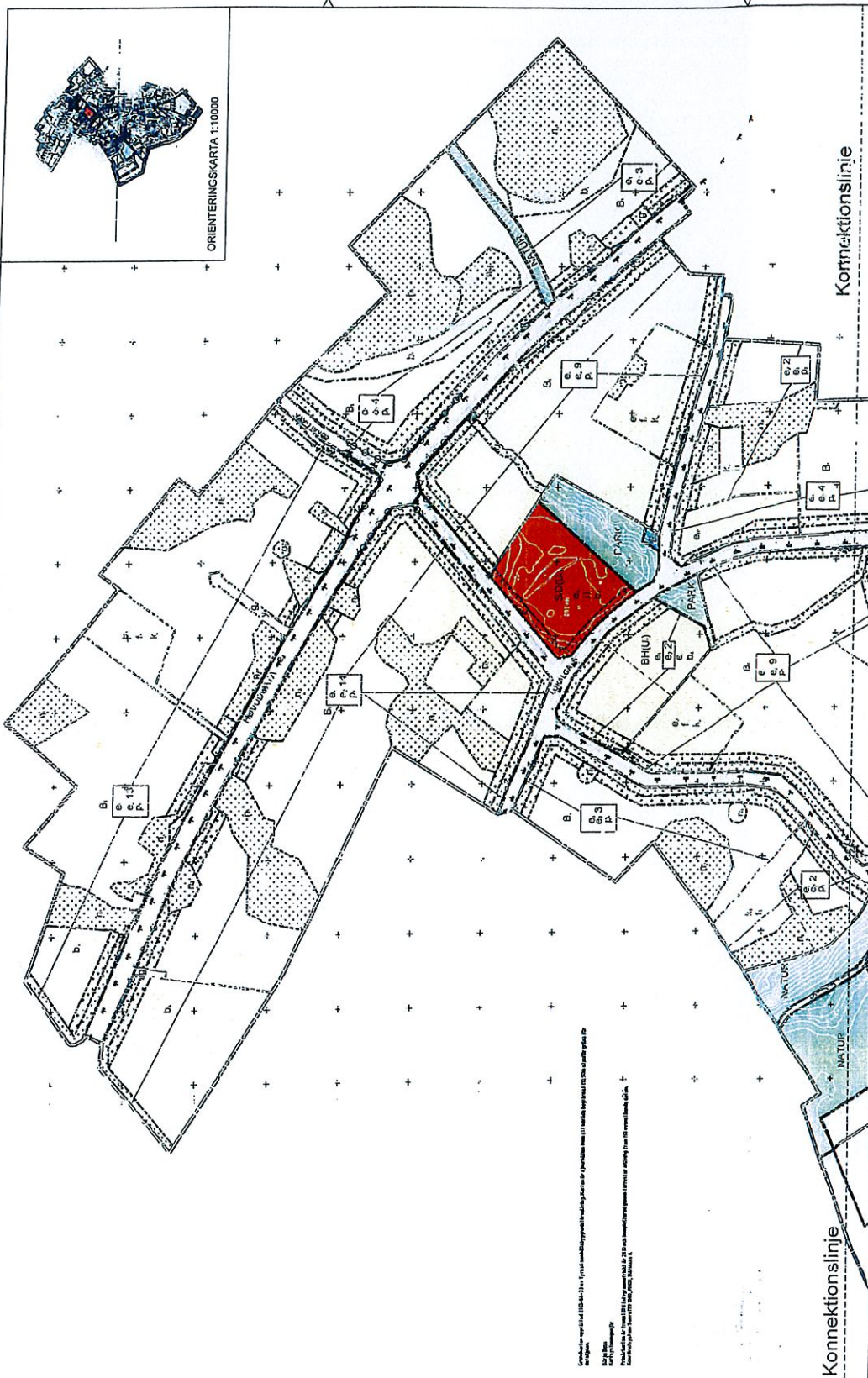
Utnyttjandegrad (UG) är den andelen av markens area som används för byggnader och andra fasta anläggningar. Fästighetsindelning är den delning av markens area som sker för att fastställa ägaransvar och skatt. Utnyttjandegraden för området är 20% och fästighetsindelningen är enligt följande:

- 1. Markens area: 10 000 kvadratkilometer
- 2. Utnyttjad area: 2 000 kvadratkilometer
- 3. Fästighetsindelning: 100 kvadratkilometer

Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.



ORIENTERINGSKARTA 1:10000



### TEKNISK ANVISNING

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandebestämmelser

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

#### Andrad (bepaktning), lov med villkor

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### BYGGNADSTEKNIK

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### UTFORMNING

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### UTSÄDNAD

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### VÄNNAMNET (barnfritt bebbyggelse)

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### MARKENS ANORONANDE (utformning av mark och vegetation)

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### VATTENOMRÅDEN

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

Planen gäller för området som omfattas av den röda utmärkelsen på kartan. Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### DETAJLPLAN

Uggelavägen 8, (Norra delen)

Umeå kommun, Västerbottens län

Planens syfte är att styra utformningen av mark och vatten i området för att säkerställa en hög kvalitet och en god miljö. Planen gäller från och med den 1 januari 2024.

### ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

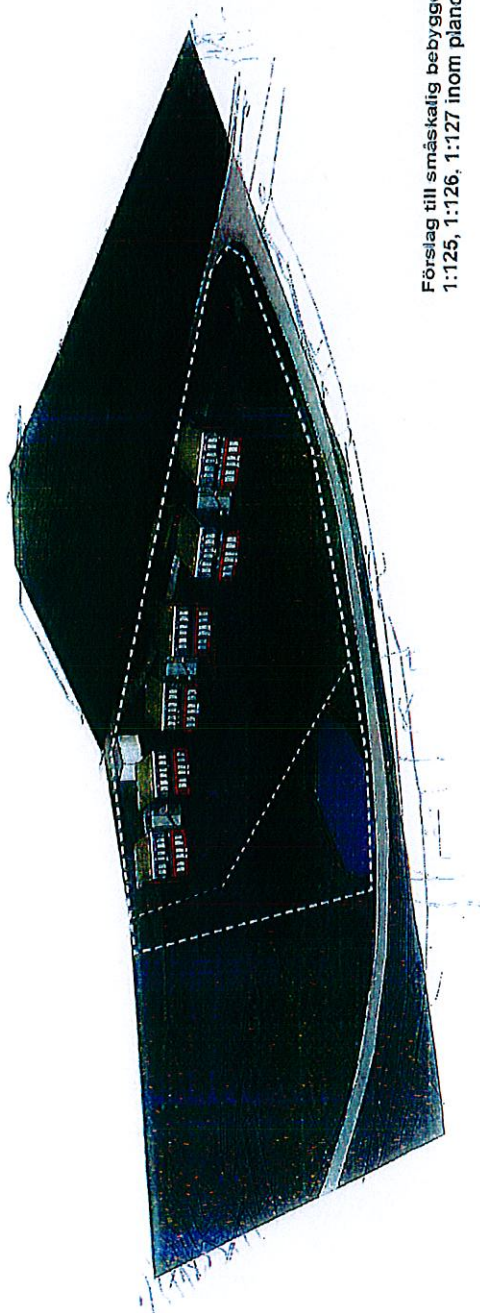


## Bilaga 2 – Kartor fastighetsbildningsåtgärder



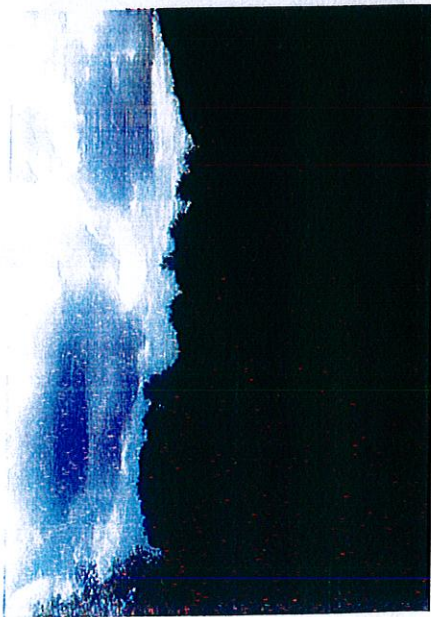
### Tyresö kommun

Sambällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
 Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
 kommun@tyreso.se • www.tyreso.se



Förslag till småskalig bebyggelse och en inopslagning av fastigheterna Brevik 1:125, 1:126, 1:127 inom planområdet för Ugglevägen, etapp 9.

Området har ett kulturhistoriskt värde. Därför föreslår vi en varsam och till omgivningen anpassad bebyggelse. Byggnationen ska knyta an till områdets historia som tegelbruket och Josef Franks formspråk. Vi har använt Falsterbohusen som Josef Frank ritade på 20-talet som referens och inspiration. Vi har valt samma materialval i byggnaderna. Tegel och liggande träpannet och glasade partier.



Vy från Ugglevagen

### Områdets karaktär

Fastigheterna är belägna på mark som tidigare var lertäckt för Tyresö Tegebruk. En damm som tar hand om dagvat- ten från området ingår i fastighet 1:125 och den har kommunen önskat friköpa. Fastigheterna har gentermot Finborgs- vagen en betydande nivåsenkning pga att lera har skyfflats bort. Närhet till Ka- lvfjärden och det planerade parkområdet närmast vatnet gör fastigheternas läge at- traktivt för bebyggelse. Området kommer inte bli förtätat i så hög grad. Fastigheter- na 1:144 och 1:145 gränsar till området och kommer enligt förslag till detaljplanen att q-märkas pga sitt kulturhistoriska värde.

Estrid Ericson, grundare av Svenskt Tenn, hade Tolvekarna som sin fritidsbostad. I den damm på fastigheten 1:125 plant- erade hon in näckrosor och iris. Arkitekt Josef Frank utformade hennes bostad och trädgårdsarkitekterna Emma och Erik Lun- dberg planerade trädgården i samarbete med Estrid.



Dammen på tomt 1:125

FÖRSLAG PÅ BYGGNATION FÖR TOMTERNA 1:125, 1:126, 1:127

2013-04-28 GUN JACOBSON



**FÖRSLAG**

FÖRSLAG TILL SMASKALIG BEBYGGELSE OCH EN HOPSLAGNING AV FASTIGHETERNA 1:125, 1:126, 1:127 INOM PLANOMRÅDET FÖR UGGLEVÄGEN, ETAPP 9.

BOSTADSRÄTTFÖRENING MED TRE STYCKEN FASTIGHETER OCH EN GEMENSAM LOAK SAMT BASTU OCH PARKERINGSPÅTISER MED CARPORT OCH FÖRRÅD.

FLERBOSTADSHUS I TVÅ VÅNINGAR MED GEMENSAMT ENTRERUM. ENPLANSLÄGENHETER Å 90 KVM BOA. TOTALT 4 ST LÄGENHETER PER FASTIGHET. OUPPVÄRMT ENTRERUM Å 30 KVM BYA, MED TRAPPA OCH PLATS FÖR ATT INSTALLERA HISS.

TOTAL BYA PER FASTIGHET = 285 KVM  
 TOTAL BYA FASTIGHETER = 285x3 = 855 KVM  
 NOCKHOJD 6,5 M  
 GEMENSAM LOKAL 80 KVM, NOCKHOJD 4,5 M  
 BASTU 20 KVM.

TOTALT ANTAL LÄGENHETER = 12 ST  
 TOTALT ANTAL FÖRRÅD Å 10 KVM INKL. CYKELUTRYMME, I ANKNYTNING TILL CARPORT= 12 ST (1 / LÄGENHET)  
 NEDFART TILL PARKERINGAR FRÅN FINBORGSVÄGEN OCH UGGLEVÄGEN.

BREVIK  
1:124

FÖRSLAG PÅ BYGGNATION FÖR TOMTERNA 1:125, 1:126, 1:127

SKALA: 1:500 A2

2013-04-28 GUN JACOBSON

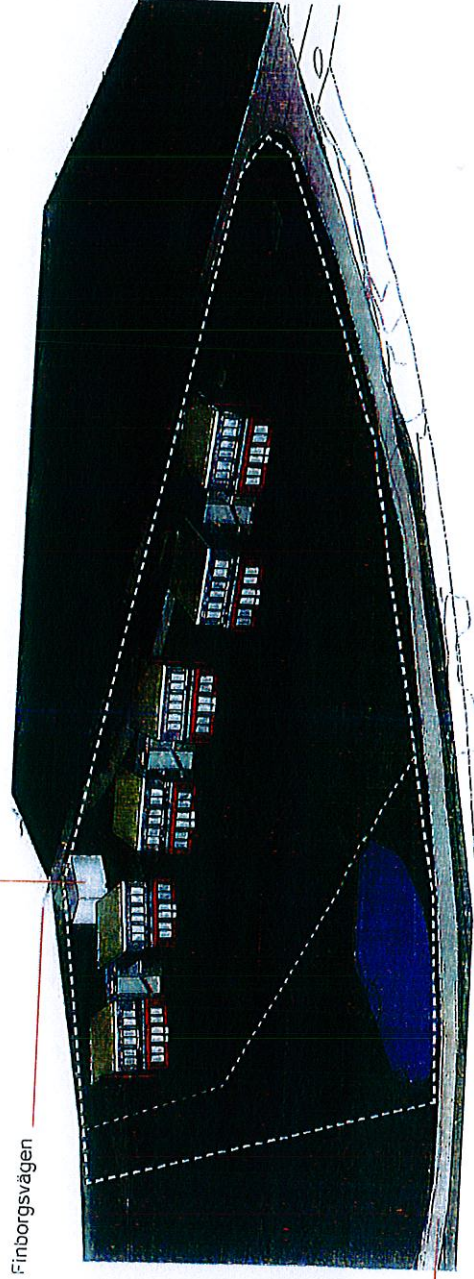
*Handwritten signature*



Kompostering av nushällsavfall och odlingar och trädgårdsland på tomten

Gemensamhetslokal

Finborgsvägen



Ugglevägen

Vyer mot Kalvfjärden och parken

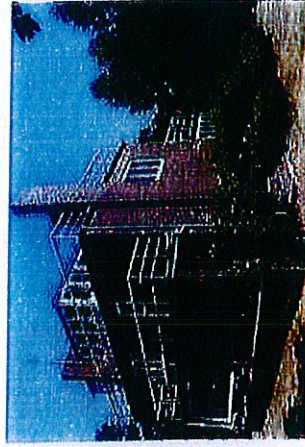
FÖRSLAG PÅ BYGGNATION FÖR TOMTERNA 1:125, 1:126, 1:127

2013-04-28 GUN JACOBSON

Michael Berggren / Bild: Michael

## JOSEF FRANK FALSTERBOVILLORNA

1906 - 1907 / Bild: Michael

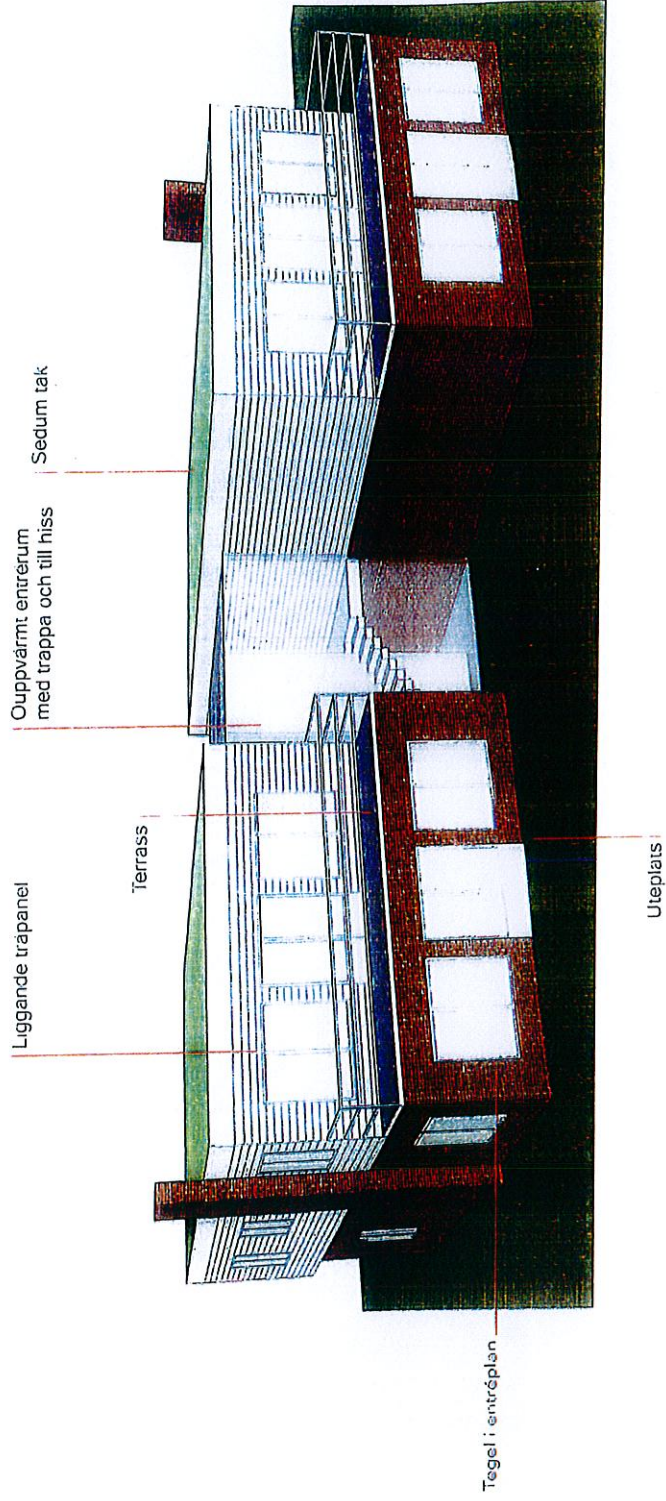


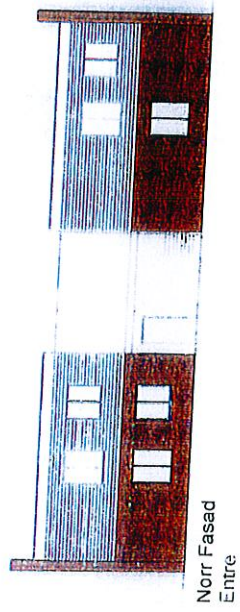
### Josef Franks Falsterbovillor

Vi har använt Falsterbohusen som Josef Frank ritade på 20-talet som referens och inspiration. Vi har valt samma materialval i byggnaderna. Tegel och liggande träpanel och glasade partier. Vi har lagt stor vikt vid att anpassa husen till omgivningen. Småskaliga, separerade volymer med glasade entrérum för att ge husen en karaktär av friliggande småhus.

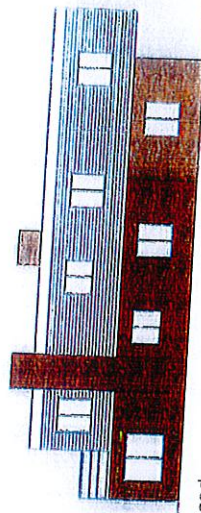
Bostadsnusen byggs energisnålt med ekologiskt tankande vad gäller konstruktion och materialval.

1. Våggarna är tjocka och byggs av tegel eller trä
2. Gröna tak som alternativ
3. Glasad Entré är ouppvärmad
4. Förnybar energi

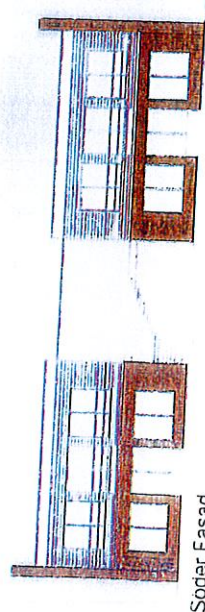




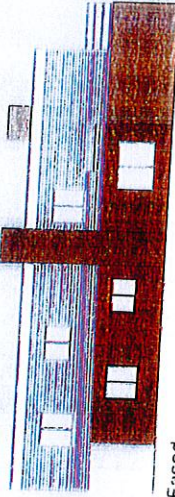
Norr Fasad  
Entre



Öst Fasad



Söder Fasad

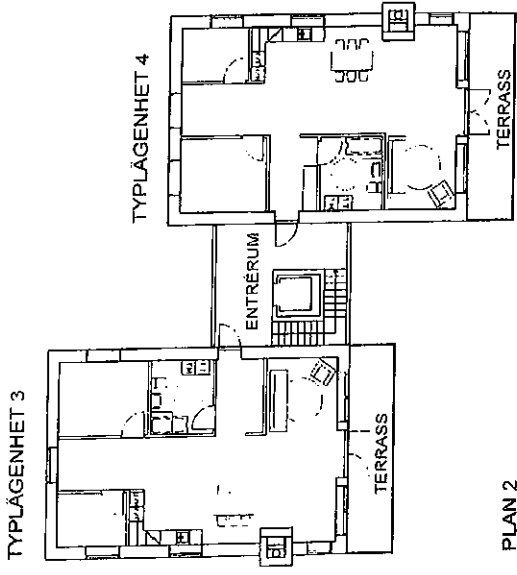
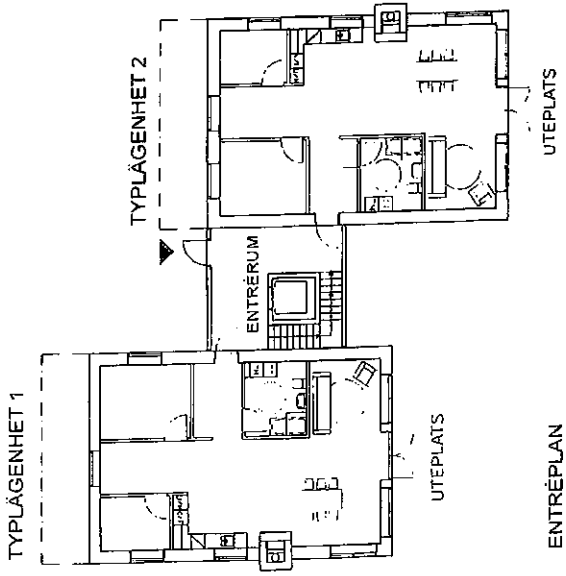


Väst Fasad

Skala 1:200 @ A3

FORSLAG PÅ BYGGNATION FÖR TOMTERNA 1:125, 1:126, 1:127

2013-04-28 GUN JACOBSON



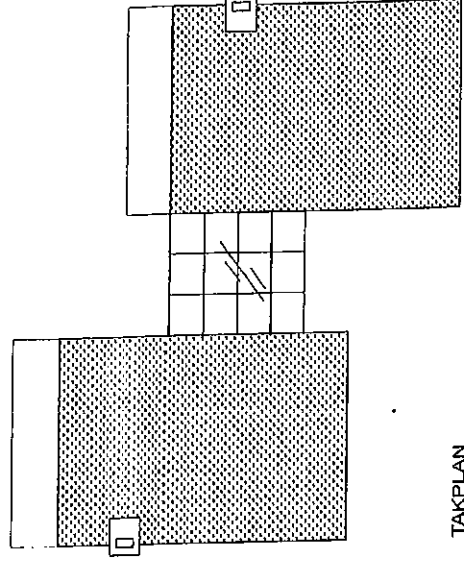
Skala 1:200 @ A3

**TYPPLAN  
SMÅSKALIGA BOSTADSHUS**

3 ROK, enplan, BOA 90 kvm + terrass, alternativt uteplats

Tillgänglighet

Parkeringsplatser placeras max 25 m från bostaden, med möjlighet att köra fram till entré vid behov. Trappa och hiss till övre våningen.  
Enplanslägenheterna är tillgängliga enligt normen.



01149a 1

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN** **ANTAGANDEHANDLING**  
Jenny Linné, exploateringsingenjör  
Dnr: 2011KSM0459 Maj 2013

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

## Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik

För del av fastigheten Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



*[Handwritten signature]*

## ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en gatukostnadsutredning inleds före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10). Gatukostnadsutredningen för etapp 9, inre Brevik, följer därmed Plan- och bygglag (1987:10). Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i Bilaga 1

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Ugglevägen har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

## FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet samt fastigheterna Brevik 1:99 och Brevik 1:120. Brevik 1:99 ingick i detaljplanen för Sparvägen, men har utfart inom Ugglevägens detaljplaneområde. Brevik 1:120 togs inför utställningen ut ur Ugglevägens detaljplaneområde då en detaljerad stabilitetsutredning visat att fastigheten inte anses lämplig för permanentbebyggelse.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 93 fastigheter för villabebyggelse, en fastighet för ca 12 st lägenheter samt en fastighet för förskola/skola/omsorgsboende. Inom fördelningsområdet finns även en befintlig fritidshusfastighet. Av villafastigheterna är fem fastigheter föreslagna att nybildas genom avstyckning från befintliga bostadsfastigheter medan två fastigheter föreslås nybildas genom avstyckning från kommunens fastighet Brevik 1:1. De 2 villafastigheter som avstyckas från Brevik 1:1 föreslås kunna rymma en större andel handelsverksamhet än andra tillkommande villafastigheter. Detaljplanen tillåter viss båtklubsverksamhet på delar av

den kommunala fastigheten Brevik 1:1.

Inom den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende samt bostad/handel finns enligt planförslaget möjlighet till en tidsbegränsad annan markanvändning. Under maximalt tio år föreslås området kunna användas för masshantering och etablering.

#### KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 26 219 246 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 5 420 634 kronor. Resterande del fördelas enligt denna gatukostnadsutredning mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 19 170 136 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 1 628 476 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2011.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex för vägkostnaderna delvis med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader, delvis med KPI. Uppräkningsindex sker fram till upphandling av entreprenad, därefter räknas kostnader upp med KPI fram till slutbesiktning. För uppräkningsindex av parkanläggningar och markinlösen används KPI fram till slutbesiktning. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Kostnaden för marklösen och fastighetsbildning på Nytorpsvägen belastar inte fastighetsägarna då denna gata blir bredare än en lokalgata och således kräver inlösen av mark som inte hade varit nödvändig om den vägen istället utformats som en lokalgata. Av samma anledning belastas fastighetsägarna inte heller av kostnaden för inlösen eller fastighetsbildning för den del av Nötskrievägen som föreslås ha gångbana.



Kostnaden är föreslagen att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 3) enligt följande:

- Nytorpsvägen (gata + gång- & cykelbana),  
Kostnaden för storlek motsvarande lokalgata samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan. Upphöjt övergångsställe i korsningen Nytorpsvägen/ Nötskrikevägen belastas ej fastighetsägarna.
- Nötskrikevägen (gata + gångbana)  
Endast kostnad för gata.
- Ugglevägen (gata)  
Hela kostnaden
- Finborgsvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Lövsångarvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Kornknarrsvägen (del av gata)  
Hela kostnaden

Kostnaden för parkanläggningar är beräknade dels efter att det södra området som planläggs för park rustas upp och görs i ordning för de närboende, dels efter att släppet mellan Ugglevägen och Finborgsvägen tillgängliggörs. Detta föreslås ske genom att träd och sly röjs i båda områdena. Därtill anläggs grusad stig och träspång i det södra området medan en ordentligare övergång ordnas över det befintliga dagvattendiket intill natursläppet.

#### KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 19 170 136 kronor för gata och park samt 1 628 476 kronor för markinlösen, totalt 20 798 612 kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för fritidsbebyggelse, båtklubsverksamhet, lägenhetsbebyggelse, förskola samt kombinerad handel- & bostad så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Gällande de fastigheter som ej ska bebyggas som villatomter så gäller att de olika bebyggelse typerna och verksamheterna bör fördelas de kostnader som de olika hustyperna eller verksamheterna kräver.

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 123,91 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 167 855 kr per andel med index för november 2011 som bas.

Befintlig fastighet	1,00	167 855 kronor
Nybildad fastighet	1,50	251 783 kronor
Fritidshusfastighet	0,3	50 357 kronor
Förskola/Skola/Omsorgsboende	17,99	3 019 712 kronor
Handel/Nybildad fastighet	1,80	302 139 kronor
Fastighet för lägenhetsbebyggelse (Brevik 1:125-127)	7,20	1 208 556 kronor
Ugglevikens bryggförening	0,55	91 557 kronor
Vasspirens båtklubb	0,36	61 038 kronor
Krökens brygga	0,11	17 803 kronor
Bryggföreningen Vassruggen	0,15	25 443 kronor
Vinkelbryggan	0,15	25 443 kronor

#### Villafastigheter

Trots planmässigt lika villkor för planerade villafastigheter bör det beaktas att de befintliga fastigheterna har betalat ersättning för de äldre gatorna genom ersättningar till Tyresö vägförening, enligt Tyresö ga:3 Det bör även beaktas att de nya fastigheterna har en större nytta av den nya

detaljplanen. Nya fastigheter (=avstyckningar) föreslås därmed betala 50 % mer än befintliga fastigheter. I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta (se bilaga 2).

#### Fritidshus

Inom området finns en fastighet som är planlagd för fritidshusändamål. Denna fastighet anses inte ha samma nytta av den nya detaljplanen eller den nya vägen på samma sätt som övriga fastigheter inom gatukostnadsområdet. Fastigheten har liksom befintliga villafastigheter bidragit med ersättning till de äldre vägarna genom avgifter till Tyresö vägförening. Fastigheten bör därför få ett betydligt lägre andelstal än villafastigheterna.

Då det ändå anses att en fritidshusfastighet kan dra en viss nytta av vägen föreslås att fastigheten betalar 30 % av vad en befintlig villafastighet föreslås betala.

#### Villafastighet/handel

Kommunens fastighet Brevik 1:1 föreslås bilda två fastigheter för permanentboende och handelsverksamhet vid korsningen Ugglevägen/Finborgsvägen. Tanken är att en mindre handelsverksamhet ska kunna anordnas i anslutning till hemmet, vilket medför att nyttan av planen kan anses något större än för villafastigheter utan möjlighet till handelsverksamhet. Därmed föreslås att dessa fastigheter (villafastighet/handel) får ett andelstal som är 80 % större än det för befintliga villafastigheter.

#### Lägenheter

Fastigheterna Brevik 1:125 - 127 föreslås i planförslaget sammanslås till en fastighet. Fastigheten föreslås kunna rymma småskalig bebyggelse i form av en bostadsrättsförening med ca 12 lägenheter om ca 90 kvm BOA vardera.

Fastigheten föreslås få ett totalt andelstal på 7,2, vilket för varje lägenhet motsvarar 60 % av kostnaden för en befintlig villafastighet. Andelstalet är satt utifrån avvägningen mellan fastighetens nytta av den nya planen och att respektive lägenhet anses alstra mindre biltrafik och ha en mer effektiv markanvändning än en vanlig villa.

## Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de fem båtklubbarna inom fördelningsområdet: Krökens brygga, Ugglevikens Bryggförening, Vasspirens båtklubb, Bryggföreningen Vassruggen samt Vinkelbryggan.

Samtliga båtklubbar upplåts med arrendeavtal och kommer genom dessa att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal.

Gatukostnaden för respektive båtklubb inom fördelningsområdet föreslås motsvara förhållandet mellan båtklubbarnas gällande andelstal i Tyresö ga:3 (Tyresö vägförening) och andelstalet för en permanent bostadsfastighet. Detta förhållande har tagits fram genom tillämpning av den s.k. tonkilometermetoden där schablontal använts för alstrad trafik i ton. Trafiken till båtklubbarna har beräknats efter antal båtplatser.

## Förskola/Skola/Omsorgsboende

Vid beräkning av andelstal för den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende har andelstal beräknats utefter användning av fastigheten som förskola. Denna användning har ansetts vara den troligaste.

Fördelningen har utgått från att 4 avdelningar ska byggas. Enligt dessa förutsättningar och beräkning av förväntade transporter till fastigheten föreslås ett andelstal på 17,99 för fastigheten. Tyresö kommun kommer att debiteras gatukostnaden i form av fastighetsägare.

## BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering. Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,0 % i maj 2013. Lånet har rörlig ränta och följer referensräntan som riksbanken har möjlighet

att ändra två gånger per år. För att få lån måste godtagbar säkerhet finnas.

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för vanliga villafastigheter att anstånd gäller tills dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

Kontakta gärna samhällsbyggnadsförvaltningen om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Utredningen sker i Tyresö kommuns regi.

Bilagor:

- Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning
- Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet
- Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkning

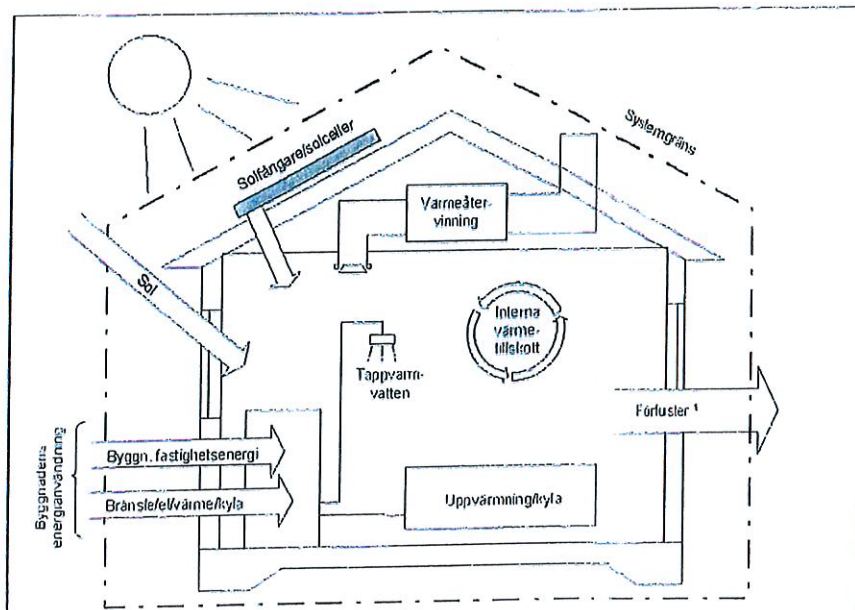
Tyresö i maj 2013

*Jenny Linné*  
Exploateringsingenjör



tyresö kommun 

## Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal



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



projekt *engagemang*  
Kungsgatan 43, Box 110, 751 03 Uppsala. Tel. 018-418 50 03 Fax 018-13 37 30. [www.projektengagemang.se](http://www.projektengagemang.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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

1

## Bakgrund

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

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

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

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

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

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

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

Detta dokument beskriver Tyresö Kommuns krav vid markanvisningar och exploateringsavtal.

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

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



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

2

### **Inledning**

För att ett bra inomhusklimat med en god inomhusklimat skall erhållas måste värme och ibland även kyla tillföras byggnaden. Dessa kriterier ska uppnås på ett sådant sätt att tillförd energimängd minimeras. Energihushållning skall dock inte leda till sämre inomhusklimat eller inomhusmiljö.

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

Kraven i detta dokument innefattar:

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

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

### 3 Termer och definitioner

#### *Byggnadens specifika energianvändning*

Denna anges som maximalt tillåten energimängd per golvarea och år (kWh/m<sup>2</sup> och år).

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

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

Verksamhetsel inklusive hushållsel ingår inte i byggnadens energianvändning.

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

#### *A<sub>temp</sub>*

Är golvarean i kylda utrymmen alternativt uppvärmda utrymmen (avsedda att uppvärmas till mer än 10°C) begränsad av klimatskärmens (byggnadens) invändiga area i m<sup>2</sup>. Garage inom byggnaden inräknas ej in i A<sub>temp</sub>.

#### *Klimatskärmen*

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

#### *Klimatskärmens lufttäthet*

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

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

### *Verksamhetsel och hushållsel*

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

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

### *Driftel/ fastighetel*

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

### *Normalårskorrigerig*

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

#### **Graddagsmetod**

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

#### **Energiindexmetod**

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

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

### *Värmeisolering*

Boverkets krav på värmeisolering ( $U_m$ -värdeskrav) beskriver hur mycket värme som maximalt får passera ut genom klimatskärmen. Detta kan sedan översättas till hur mycket huset behöver värmeisoleras. Det är det genomsnittliga  $U$ -värdet för tak, väggar, golv, fönster, dörrar och köldbryggor som vägs samman. För fönster och dörrar är vanligt att leverantör bestämt  $U$ -värde genom provningar. För isolermaterial finns produktblad som redovisar isolerförmågan.

### *Köldbryggor*

Köldbryggor är en konstruktionsdel där ett material med dålig värmeisolering genombryter ett material med bättre isolering. Exempelvis balkonginfästningar, stålpelare i yttervägg- och bärande konstruktioner vid takkupor. En vanlig felkälla i energiberäkningar är att värmeförluster vid köldbryggor ej beräknats. Värmeförluster för köldbryggor skall beräknas och redovisas. Gratisprogram finns på marknaden.

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

4

### **Beräkning av årlig energianvändning**

Energiberäkningar skall utföras realistiskt, dvs. de skall efterlikna verkligheten så långt som möjligt. Noggrannheten måste vara så god att den verkliga energianvändningen som mäts när byggnaden senare är i drift, uppfyller kraven på den specifika årsenergianvändning. För att kunna erhålla ett resultat med liten avvikelse från uppmätta värden skall följande steg nedan följas:

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

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

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

Exempel på datorprogram som kan användas för årsenergiberäkningar:

- IDA ICE
- VIP Energy
- BV2
- BSim 2000

Kod Pos Text

Antal

Krav på redovisning för beräkning:

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

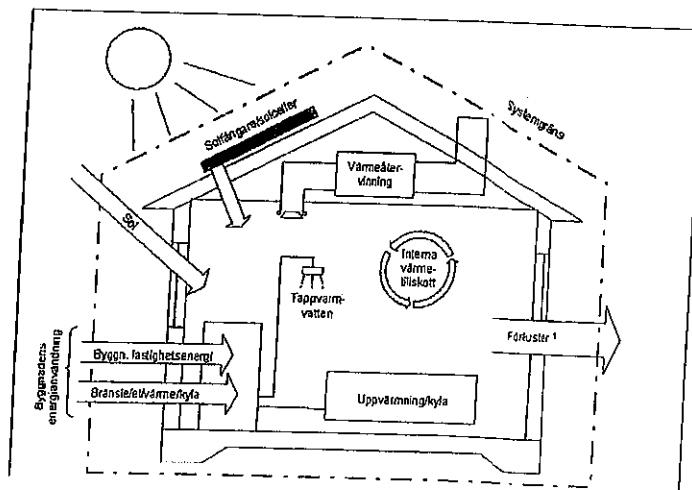
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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

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

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

### Systemgräns för byggnadens energianvändning



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

5 **Tyresö kommuns krav på Byggnadens specifika energianvändning**

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

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

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

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

**Bostäder** med uppvärmningsätt enligt nedan:

**Egen pannanläggning för biobränsle**

Exempelvis ved-, flis-, pelletspanna och dylikt.

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

**Fjärrvärme**

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

**Elvärme**

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

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

**Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)**

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

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

+ tillägg  $(0,025(A_{temp}-130))$  då  $A_{temp}$  är större än 130 m<sup>2</sup>

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

**Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:**

**Egen pannanläggning för bibränsle**

Boverkets byggregler 80 kWh/m<sup>2</sup> och år  
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m<sup>2</sup> och år  
+ tillägg  $(70(q_{medel}-0,35))$  då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m<sup>2</sup> enligt Boverkets byggregler 9:3<sup>6</sup> Lokaler.

Där  $q_{medel}$  är det genomsnittliga specifika uteluftsflödet under uppvärmningssäsongen och får högst tillgodoräknas upp till 1,00 [l/s per m<sup>2</sup>].

**Fjärrvärme**

Boverkets byggregler 80 kWh/m<sup>2</sup> och år  
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m<sup>2</sup> och år  
+ tillägg  $(70(q_{medel}-0,35))$  då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m<sup>2</sup> enligt Boverkets byggregler 9:3<sup>6</sup> Lokaler.

**Elvärme**

Boverkets byggregler 55 kWh/m<sup>2</sup> och år tidigare  
Tyresö Kommuns krav 36 kWh/m<sup>2</sup> och år  
+ tillägg  $(45(q_{medel}-0,35))$  då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m<sup>2</sup> enligt Boverkets byggregler 9:3<sup>6</sup> Lokaler.

**Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)**

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

Boverkets byggregler 4,5 kW  
Tyresö Kommuns krav 4,5 kW  
+ tillägg  $(0,025(A_{temp}-130))$  då  $A_{temp}$  är större än 130 m<sup>2</sup>.  
+ tillägg  $(0,022(q-0,35)A_{temp})$  då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m<sup>2</sup> enligt Boverkets byggregler 9:3<sup>6</sup> Lokaler.

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



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

## 6 Verifiering av energianvändning

*Det uppmätta resultatet gäller*

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

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

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

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

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

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

Mätresultatet skall för rumsuppvärmning normalårskorrigeras.

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

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

7

**Exempel på åtgärder för att kraven på specifik energianvändning skall uppnås**

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

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

## 8 Miljöcertifierade byggnader

Ett led i arbetet med energihushållning är att miljöcertificera byggnader

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

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

### Ett flertal system, fyra utvalda

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

### Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad)

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

### EU GreenBuilding

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

### BREEAM (hanteras ej av Sweden GBC idag)

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

### LEED (hanteras ej av Sweden GBC idag)

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



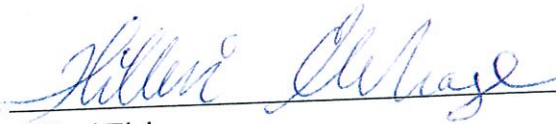
Datum 2013-05-28  
 Tid 18:30–19.25  
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

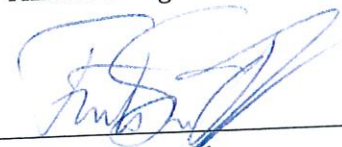
Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kansliet 2013-05-29

Paragrafer 89, 91 - 98

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

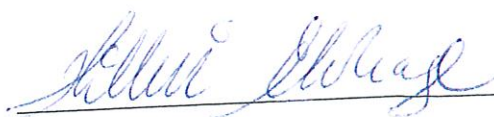
Ordförande   
 Fredrik Saweståhl

Justerande   
 Kristjan Vaigur

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2013-05-28  
 Datum då anslaget sätts upp 2013-05-30  
 Datum då anslaget tas ned 2013-06-21  
 Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande 

## Närvarolista

### Beslutande



Fredrik Saweståhl (M)  
 Mats Larsson (FP)  
 Anita Mattsson (S)  
 Anki Svensson (M)  
 Andreas Jonsson (M)  
 Dick Bengtson (M)  
 Mathilda Lundh (M)  
 Margareta Ternstedt (FP), ersättare för Mats Lindblom  
 Anna Lund (KD), ersättare för Leif Kennerberg  
 Susann Ronström (S)  
 Kristjan Vaigur (S)  
 Jerry Svensson (S)  
 Marie Åkesdotter (MP)

### Ersättare

Christer Flodfält (M)  
 Martin Johem (M)  
 Peter Odelvall (M)  
 Christina Melzén (FP)  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Marita Bertilsson (S)  
 Lennart Jönsson (S)  
 Peter Bylund (MP)  
 Elisabet Hedlund (V)

### Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab  
 Dan Näsman, Ekonomichef, Kommundirektörens stab  
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
 Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab  
 Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
 Bertil Eriksson, Enhetschef VA och renhållning, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
 Anders Elfving, Budgetchef, Kommundirektörens stab

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

Karin Hassler, Kommunikationschef, Kommundirektörens stab  
Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Projekt Medborgarfokus  
Anders Lind, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Catarina Stavenberg, Kvalitetschef  
Jenny Linné, Exploateringsingenjör  
Sigbrith Martinsson, Chef ekonomiavdelningen  
Robert Skölin, Politisk sekreterare  
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret

### Frånvarande

Lotta Stjernfeldt (M)  
Mats Lindblom (FP)  
Leif Kennerberg (KD)  
Marie Linder (S)

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