

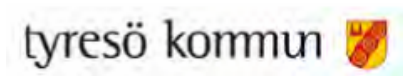


KVALITETSPROGRAM

RUNDMAR 1:35 - HÄLLBERGA

Avtalsbilaga 4 till exploateringsavtal 2013KSM1098

Erstavikens Fastighets AB (Rolf Jacobson) och Trivselhus i samarbete med:



Innehåll

Bakgrund	3
Historik.....	5
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och tomt.....	5
Platsens karaktär.....	6
Ny bebyggelse	7
Situationsplan och illustrationer	7
Tomtmarken	8
Parhus.....	9
Enbostadshus	10
Carports	11
Förråd	12
Åtgärder under byggskedet.....	13
Sprängning och schaktning	13
Etablering.....	13
Process.....	14
Checklista	16
Godkännande	17

Bakgrund

BAKGRUND OCH AVGRÄNSNING

Erstavikens Fastighets AB företrätt av Rolf Jacobson har köpt fastigheten Rundmar 1:35, kallad Hällberga, belägen på Nyforsvägen 26 i Tyresö kommun. Fastigheten är ca 12200 kvm stor och rymmer en huvudbyggnad samt två gäststugor i sen nationalromantisk timmerkonstruktion. I samband med planarbetet har Erstavikens Fastighets AB i samarbete med Trivselhus tagit fram förslag på hur bebyggelsen ska gestaltas för att harmonisera med den befintliga bebyggelsen på Hällberga. I planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram för att utreda kulturmiljövärden på fastigheten.

Det här kvalitetsprogrammet hör till detaljplanen Nyfors, Bollmora, för fastigheterna Rundmar 1:2, del av Bollmora 2:1 och del av Alby 1:1 m fl. fritidshusfastigheter inom Tyresö kommun, Stockholms län och exploateringsavtal 2013KSM1098. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga en- och tvåbostadshus, carports och förråd på fastigheten Rundmar 1:35.

Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmarken inom fastigheten.

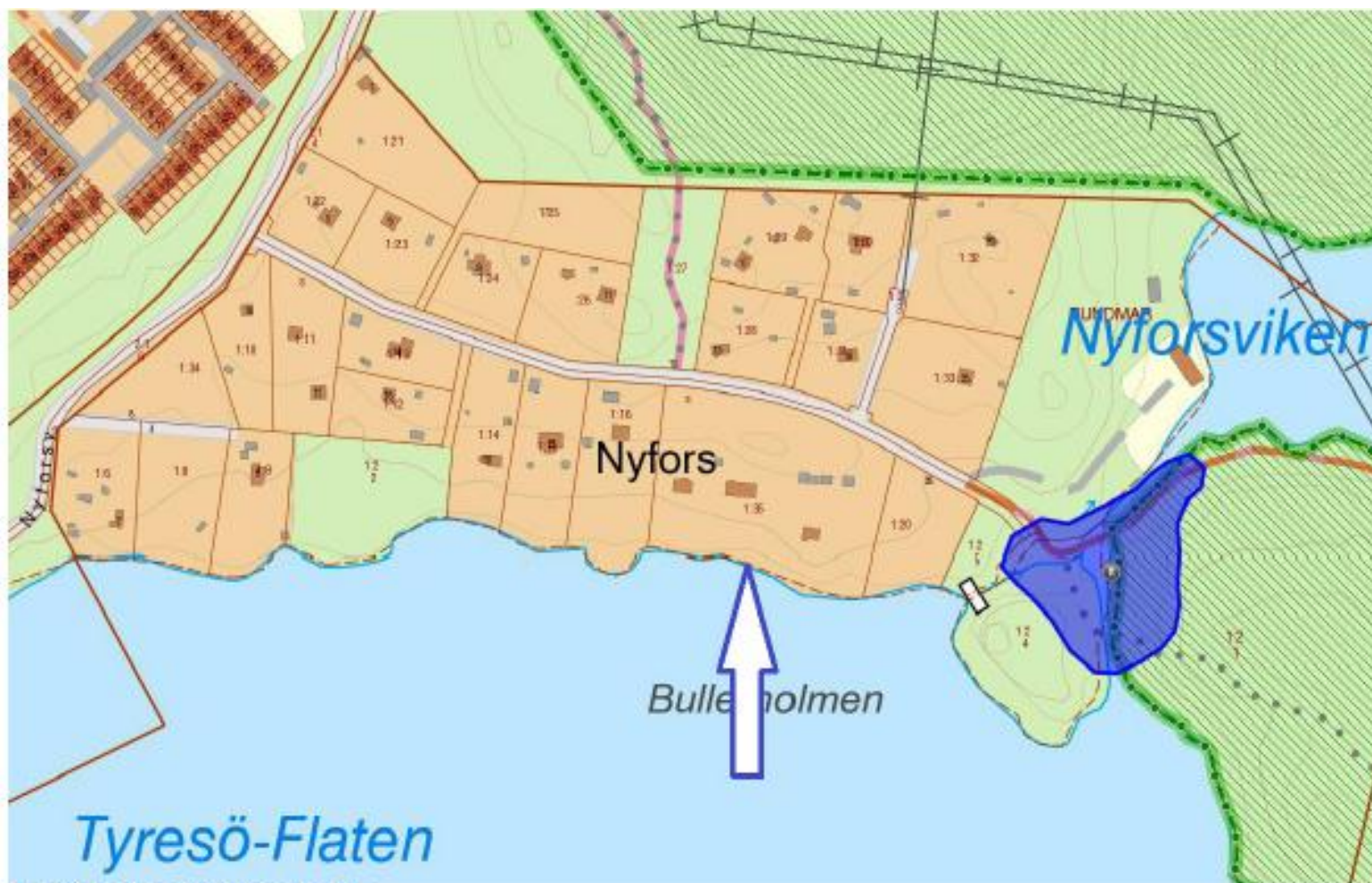
Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet. Vidare framgår hur området ska utföras och gestaltas avseende bland annat husutformning och markplanering.

KONTROLL OCH GRANSKNING

När planen har vunnit laga kraft och byggherren börjar arbeta med bygglovhandlingarna kommer kommunen kalla till en initial genomgång av projektet. Där klargörs vilka förväntningar kommunen har på byggherren och vice versa samt vilka avtal som reglerar genomförandet av projektet. Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas in till kommunen.

Kommunens projektledare på markenheten deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglovsenhetens arbete med ärendet samt i samtliga förekommande tekniska samråd. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet när genomförandet är klart.

De kommunala program och riktlinjer som är antagna av kommunfullmäktige ska följas i tillämpliga delar. I detta fall gäller det Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok och skyltprogram.



Fastigheten Rundmar 1:35

Historik

Hällberga, har från 1930-talet fungerat som fritidsboende för varuhuset PUB:s personal. Personalen har på senare tid ägt fastigheten i form av en stiftelse fram till försäljningen till Erstavikens Fastighets AB. Huvudbyggnaden används fortfarande i huvudsak som festlokal. Fastighetens byggnader har under senaste åren renoverats av den nuvarande fastighetsägaren.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och tomt

I samband med planarbetet har en kulturhistorisk inventering och värdering av bebyggelsen gjorts. Med den som bakgrund har kommunen beslutat av Hällbergas huvudbyggnad samt ett tillhörande område ska skyddas i planen. Huvudbyggnaden samt tre förråd ska bevaras och får inte rivas. De äldre tomtanläggningarna med murar, terrass och planteringar bidrar till Hällbergas karaktär och den fina helheten. Grusvägen förbi huvudbyggnaden är en lämning från den gamla vägen som gick mellan forsen och Prästängen/Bollmora. Den nya bebyggelsen ska därför inplaceras på tomten med respekt för de äldre byggnaderna, tomtanläggningarna och grusvägen.

Stugorna uppförda på 1930-talet bevarar en för det tidiga 1900-talet typisk utformning av sportstugor utförda med inspiration från svenska allmogestugor. Stugorna är till sin exteriör i huvudsak välbevarade sedan byggnadstiden med ursprungligt tak- och fasadmateriell samt byggnadsdetaljer som blyspröjsade fönster och fönsterluckor.



Platsens karaktär

Hällberga ligger i en kuperad ek- och blandskog i södersluttning ner mot sjön Tyresö Flaten. Tomten är en sammanhållen och värdefull miljö, präglad av gemensam användning med terrasser och gångstigar.

De nya byggnadernas inplacering ska ta största möjliga hänsyn till landskapet och naturmiljön.



Ny bebyggelse

Situationsplan och illustrationer

Bilden till höger: Situationsplan (Trivselhus)

Situationsplanen och illustrationerna har tagits fram av byggherren i samarbete med Trivselhus i samband med detaljplanearbetet. De har utgjort underlag för bedömning av hur den nya bebyggelsen kan komma att gestaltas på platsen och exploateringsgrad

Fastigheten skall utvecklas med totalt tre nya huvudbyggnader för permanent boende (se situationsplan). Som högst kan totalt 2 parhus och 1 fristående villa uppföras.

Tillhörande huvudbyggnaderna kan även 5 stycken öppna carports och 5 stycken förråd uppföras.

Den nya bebyggelsen ska vara sammanhållen och harmonisera med den befintliga bebyggelsen på Hällberga. Den nya bebyggelsen ska placeras på tomten med respekt för de äldre bevarade byggnaderna, tomtanläggningarna och grusvägen. Största möjliga hänsyn ska tas till landskapet och naturmiljön.



Tomtmarken

Bebyggelsen ska uppföras sammanhållen och utan prägelse av enskilda tomter. Ett fortsatt gemensamt utnyttjande av naturmarken och att tomtens samlade och enhetliga karaktär ska bevaras är ett bestämt mål.

En utgångspunkt är därför att privata uteplatser endast får uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnaderna. Altaner ska endast utföras i direkt anslutning till huvudbyggnaderna och får inte vara större än större än 15 m². Staket mellan huvudbyggnaderna får inte uppföras för att bevara det luftiga intrycket. Sprängning och schaktning får endast ske i direkt närhet till huvudbyggnader och komplementbyggnader (inom 1,5 meter). All övrig befintlig vegetation ska sparas. Uppfyllnader får vara högst 0,7 meter höga och släntfoten avslutas högst 3 meter från huvudbyggnaden. Sprängkant för gångstig/ entré till bostadshus ska utföras i direkt anslutning till gångstigen. Hårdgörning av vägar på fastigheten är ej tillåten. Tillfartsvägar, carportytor och mindre gångvägar till entréer ska anläggas med grus. Hårdgörning av t.ex. tillgänglighetsskal, ska godkännas av Tyresö Kommun.



Parhus

Huvudbyggnaderna ska utformas sammanhållet och enhetligt. Det innebär att material, färger och former ska samspela i en genomtänkt helhet för samtliga byggnader på tomten. Detta gäller vid bebyggelsens tillkomst men också i framtiden under vidare förvaltning.

Fasaderna på parhusen ska utföras med liggande träpanel i dova kulörer som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Fönsteromfattningar, hörnknutar, vindskivor samt övriga trädetaljer ska utföras i samma kulörer som fasaderna i övrigt. Alla plåtdetaljer inklusive utanpåliggande elskåp ska vara i svartlackerad plåt eller i en likvärdig mörk nyans.

Dörrar ska målas i samma kulör och glansvärde som fasaderna.

Tak ska vara vegetationsklädda (sedum), eller utförda i material med likvärdiga egenskaper.

Högsta tillåtna taklutning är 18°.



Enbostadshus

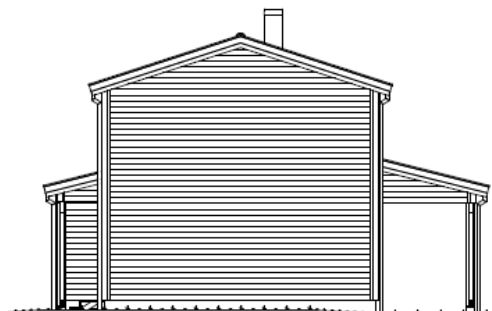
Enbostadshus ska utföras i samma stil, färg och material som radhusen och utförandet gäller alla förekommande delar t.ex. plåtdetaljer, infästningar, skorsten, dörrar, tak m.m.



FASAD MOT FRAMSIDA



FASAD MOT BAKSIDA



FASAD MOT HÖGER



FASAD MOT VÄNSTER

Carports

Carports ska utföras i samma stil, material och färg som radhusen. Taken ska vara vegetationsklädda (sedum), eller utförda i material med likvärdiga egenskaper. Fasader får inte vara heltäckande. Hela väggar ska utföras med minst 50 % ljusgenomsläpplighet. Högsta tillåtna taklutning är 6°.

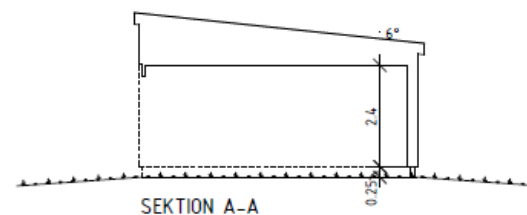
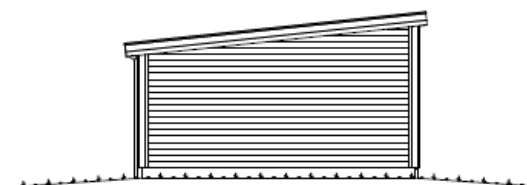
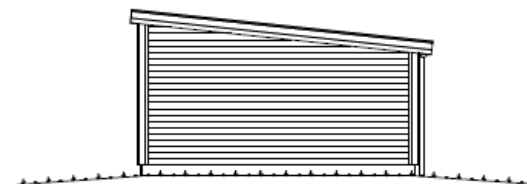
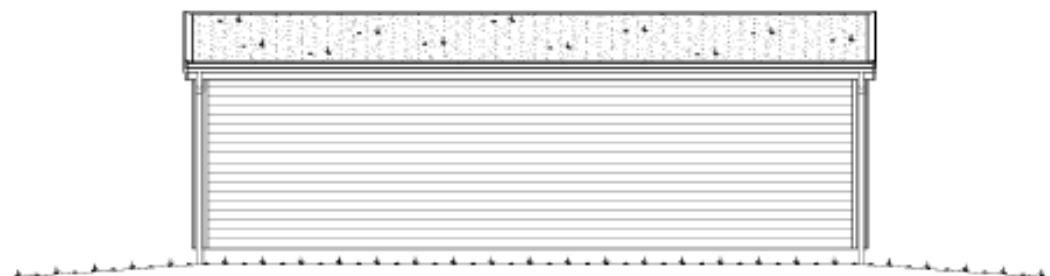
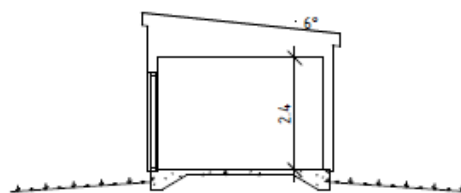
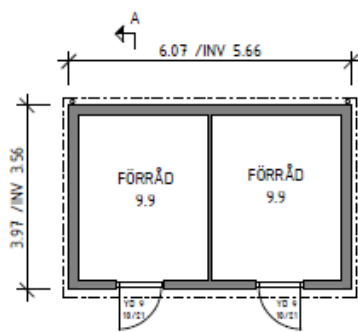
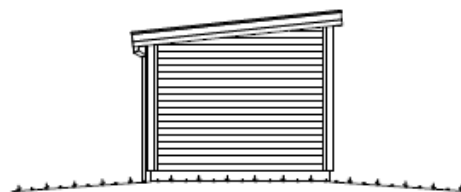
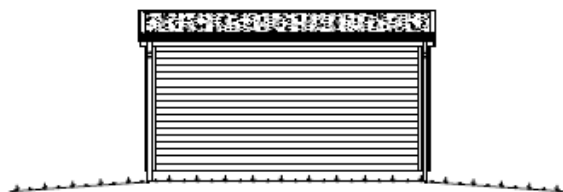
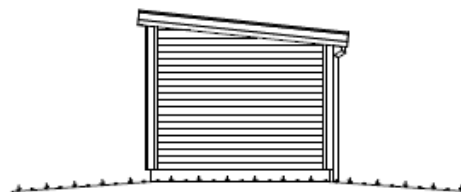
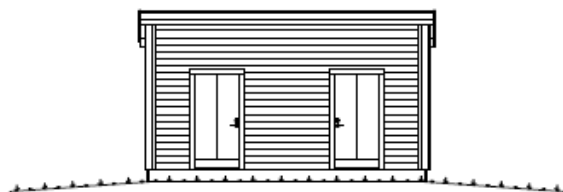


Illustration på carportstyp som eftersträvas.

Förråd

Fasader och plåtdetaljer ska utföras i samma stil och material som bostäderna.

Taken ska vara vegetationsklädda med sedum, eller utförda i material med likvärdiga egenskaper.



SEKTION A-A

Åtgärder under byggskedet

Sprängning och schaktning

Sprängning och schaktning ska projekteras och utföras på ett sådant sätt att så mycket som möjligt av befintlig mark och växtlighet kan bevaras och mängden sprängning minimeras. Schaktkanter ska göras så branta som bergkvaliteten tillåter.

Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. Entreprenören ska förvissa sig om att byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs.

Etablering - skydd för värdefull natur mm

En etableringsplan ska upprättas i samråd med kommunen.

Före utbyggnaden ska värdefulla träd och värdefull naturmark inhägnas med byggstaket. Ett exempel på område som ska inhägnas är den "upphöjda ekdungen" som finns mellan de bägge infarterna. Inom dessa inhägnade områden får ingen trafik, uppläggning av material, schaktning eller annan för träden skadlig markpåverkan förekomma under byggtiden.

Om vedartade rötter till träd som ska bevaras påträffas vid schakt skall dessa sågas av intill schaktkanten. Schakter skall återfyllas med för träden lämpligt material så snart som möjligt.

Förstörd mark, väg eller vegetation utanför etableringsområdet ska omedelbart efter att skada blivit känd återställas. Skydd, schakter, återfyllningar och skötsel ska utföras enligt "Växtbäddar i Stockholm stad - En handbok "2002-02-23".

Process

När planen har vunnit laga kraft och exploateringen ska genomföras börjar bygglovsprocessen. I bygglovärendet kontrolleras att den planerade exploateringen följer detaljplanen, plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR) Samtidigt kommer kommunen att följa upp att målen för detta kvalitetsprogram och andra kommunalt beslutade program och riktlinjer hålls. Det kommer att ske parallellt. Här nedan beskrivs processen och roll- och ansvarfördelningen som gäller under genomförandeskedet.

1. När planen vunnit laga kraft och innan bygglovhandlingar lämnas in

Kommunen och byggherren stämmer av projektets innehåll, vilka krav detaljplanen, detta kvalitetsprogram och exploateringsavtalet ställer så att båda parter är informerade och överens om det.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (mark)

Deltagande: Byggherren och kommunen (bygglov, mark, plan)

Handlingar: Detaljplan, kvalitetsprogram, byggherrens programhandlingar.

2. Ev. fastighetsbildning

Ansvarig: Byggherren

Utförande: Lantmäteriet

3. Inför bygglovsansökan

Innan kommunen (bygglov) bekräftar att kompletta handlingar för bygglovet inkommit så kontrolleras att kvalitetsprogrammets krav kommer att uppfyllas.

Kommunen vill i det här skedet försäkra sig om att den kompletta bygglovsansökan även klarar kvalitetsprogrammets krav. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: Kommunen (bygglov, mark, plan)

4. I samband med att bygglov, marklov, rivningslov och etableringslov utfärdas

Kompletta handlingar för lovärendet har nu inkommit och därmed startar bygglovsärendet. Kommunen (bygglov) stämmer av att inkomna handlingar följer detaljplanen. Kommunen (bygglov, mark och plan) stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Etableringsplan ska kontrolleras.

Ansvarig: Kommunen

Deltagande: Byggherren

5 Kontrollansvarig utses

Ansvarig: Byggherren

Godkänns av: Kommunen (bygglov)

6. I samband med tekniskt samråd

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd. Nu granskas också att brand-, risk- och bullerkrav innehålls. Kontrollplan upprättas.

Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Kommunen (bygglov, mark, plan), byggherren, KA

7. Startbesked ges

Byggnation får påbörjas först när startbesked ges. I startbeskedet fastställer kommunen (bygglov) kontrollplanen.

Ansvarig: Kommunen

Mottagare: Byggherren

8. Besiktning på plats

Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm).

Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen och/eller i exploateringsavtalet.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Deltagande: Byggherren, arbetsplatsansvarig, kommunen (mark, gata)

9. Under uppföljning av kontrollplanen

Kommunen (bygglov) stämmer av att bygget följer de lov som getts i bygglovärendet.

Kommunen (bygglov och mark) stämmer av att bygget också uppfyller exploateringsavtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig: Kommunen (bygglov och mark)

Deltagande: Byggherren

10. I samband med att slutbesked ges

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked är utfärdat enligt plan- och bygglagen.

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

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov och mark)

Deltagande: Byggherren, KA

Checklista

Att göra - hela planområdet	Kommentar	Sida	Klart
Etableringsplan godkänd av kommunen		13	
Överenskomna skyddsåtgärder finns på plats (träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm)		13	
Sprängning får endast ske i direkt anslutning till tänkt plats för huvudbyggnad (max 1,5m)		8	
Sprängning får endast ske i direkt anslutning till planerad gångväg/ entrésituation.		8	
Vägar/ gångar får endast beläggas med grus.		8	
Uppfyllnader får vara högst 0,7 meter höga och släntfoten ska avslutas högst 3 meter från huvudbyggnaden.		8	
Byggnaderna ska anpassas till terrängen.		8	
Byggnaderna ska ha enhetlig utformning.		9-10	
Byggnaderna ska utföras med träfasader.		9-10	
Alla utvändiga plåtdetaljer ska vara svartlackerade.		9	
Altaner får endast byggas i direkt anslutning till huvudbyggnader.		8	
Staket får ej uppföras mellan huvudbyggnader		8	
Snickerier, inklusive dörrar ska målas i samma färg som husen.		9-10	
Carportar får inte förses med hela väggar.		11	
Markparkeringar ska anordnas enligt situationsplan	Se §§ 6 och 13 i exploateringsavtalet	7	
Taken ska vara vegetationsklädda (sedum eller liknande).	Se § 8 i exploateringsavtalet	9-12	
Tillgänglighetshandboken uppfylls i enlighet med exploateringsavtalet	Se § 15 i exploateringsavtalet	-	

Godkännande

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Ort

Datum

Projektledare i kommunen