

# Program markanvisningstävling

# Kryddvägen

[www.tyreso.se/kryddvagentavling](http://www.tyreso.se/kryddvagentavling)





# Innehållsförteckning

1. Inbjudan
2. Om detaljplanen och markanvisningstävlingen
3. Programmets principer (inklusive specifikationslistor)
4. Markanvisningstävlingens förutsättningar
5. Villkor för förvärv och exploatering
6. Tävlingsunderlag
7. Inlämning
8. Utvärdering (av förslag och beslut om markanvisning)
9. Övriga upplysningar





# Inbjudan

Tyresö kommun bjuder in till en markanvisningstävling för uppförande av bostäder vid Kryddvägen och Basilikagränd. Kommunens intentioner redovisas i det framtagna förslaget till detaljplan (Bilaga 2, samrådshandling september 2014).

Tävlingen omfattar två (2) delområden. Delområdena är markerade på markdispositionskartan (Bilaga 4). Anbud kan lämnas på båda områdena eller bara på ett.

Prisanbud ska vara uppdelat per del. Tävlingen är öppen för alla exploaterer/bostadsföretag med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och ekonomisk kapacitet att genomföra liknande bostadsexploateringsprojekt.

Tävlingsförslag ska upprättas enligt detta tävlingsprogram. Tävlingsförslag ska vara kommunen tillhanda senast 2015-02-26. En arbetsgrupp av tjänstemän kommer att utvärdera alla inkomna förslag samt rekommendera vinnare för kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott som tar beslut i frågan.

Tävlingen avser såväl priset på marken som bebyggelsens utformning, vilket kommunen har att ta ställning till och väga ihop i sin bedömning. På förslag från kommunstyrelsen ska sedan kommunfullmäktige ta ställning till att sluta markanvisningsavtal (köpeavtal) med vinnaren/vinnarna av markanvisningstävlingens olika delar.

**Tävlingsförslag ska vara  
kommunen tillhanda  
senast 2015-02-26**



# Om detaljplanen och markanvisningstävlingen

## Detaljplanens bakgrund och syfte

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse i Tyresö kommuns översiktsplan från 2008. Under 2013 har flera intressenter hört av sig och även kommit med förslag till möjlig utveckling av området. Stadsbyggnadsavdelningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning/förtättningsstudie (och landskapsanalys) som ligger till grund för detta tävlingsprogram. Denna utredning finns även som bilaga till programmet (bilaga 8E).

Utifrån förtättningsstudien/landskapsanalysen togs ett beslut i kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott i april 2014 om vilka områden som stadsbyggnadsavdelningen skulle arbeta vidare med. Dessa områden har legat som grund för planhandlingarna och består av tre delområden. Efter detaljplanens samrådsskede har

förändringar skett avseende det föreslagna området för bebyggelse, dvs. tävlingsområdet, vilket innebär att det östra delområdet nu omfattar en något mindre yta än tidigare.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av nya marknära bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom lämpliga delar av planområdet.

Utifrån de politiska direktiv som kommit i samband med detaljplanens initiering är kommunens målsättning med projektet att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskvaliteter. I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, användes en miljöcertifieringsmodell för stadsdelar som utgår från det brittiska BREEAM Communities-konceptet. Det handlar om ett certifieringssystem för som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till en mer hållbar samhällsbyggnadsutveckling, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Vissa av dessa aspekter har beaktats i

arbetet med detaljplanen och lagts till i de specifikationslistor som hör till respektive tävlingskategori. Särskild fokus ligger på följande områden: hållbar design/grön design och hög arkitektonisk kvalitet; ett attraktivt, trafiksäkert och tryggt gaturum som prioriterar miljövänliga transportsätt, främst gång och cykel; tillfredsställande omhändertagande av dagvatten; minimering av koldioxidutsläpp från transporter samt bevarande av befintliga träd och anpassning av bebyggelsen till platsens topografi. Läs mer om dessa aspekter i planbeskrivningen samt i den behovsbedömning som hör till detaljplanen.

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under perioden 1 september – 30 september 2014. Under samrådstiden anordnades en s.k. öppen samrådsaktivitet, där boende i närområdet bjöds in att tycka till om planförslaget samt inkomma med synpunkter på hur de använder området idag. Resultatet av samrådsaktiviteten har sammanställts och finns att hitta som bilaga 3B. Bilagan innehåller även samtliga yttranden som inkommit under samrådsskedet.

**Observera att områdena för avsedd bebyggelse i detaljplanens samrådsförslag skiljer sig från tävlingsprogrammets situationsplan. När så är fallet gäller alltid vad som står och uttritat i tävlingsprogrammet. Planhandlingarna kommer att revideras till granskningskedet, utifrån de/det vinnande förslaget/en.**

**BILDEN VISAR DE BÅDA  
TÄVLINGSOMRÅDEN.**



### **Tävlingens bakgrund och syfte**

Tyresö kommuns miljö- och samhällsbyggnadsutskott (MSU) godkände den 26 november 2014 detta tävlingsprogram som grund för utveckling av området vid Kryddvägen och Basilika-gränd. Efter avslutad tävling kommer en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från stadsbyggnadsavdelningen utvärdera inkomna förslag och rekommendera vinnare för MSU. Kommunen kommer därefter tillsammans med vinnande exploatör/byggherre/arkitekt att arbeta fram ett kvalitetsprogram utifrån det vinnande förslaget. Detta knyts sedan till det markanvisningsavtal som upprättas mellan exploatör och kommun. Kvalitetsprogrammet ska på en detaljerad nivå beskriva och styra utformningen för arkitekturen och gestaltningen inom området. Inför granskningskedet kommer detaljplanens handlingar att anpassas för att överensstämja med vinnande tävlingsförslag.

FARMARSTIGEN

KRYDDVÄGEN



västra







östra

**BILDEN VISAR DE BÅDA  
TÄVLINGSOMRÅDEN  
OCH KRYDDVÄGEN,  
VY FRÅN SÖDER.**



# Programmets principer

## Ett vinnande koncept

Det är kommunens förhoppning och ambition att genom tävlingsformen få fram ett varierat och attraktivt förslag som kan realiserats. Vi ser att ett vinnande förslag på ett framgångsrikt sätt gestaltat området utifrån ett helhetstänk där hållbarhetsfaktorer och innovativa lösningar tydligt lyser igenom. Grön design, som bidrar positivt till den ekologiska hållbarheten, ska prägla såväl bebyggelse som utemiljöer.

Till varje kategori följer ett antal utformningsprinciper i form av en specifikationslista på punkter som:

1) Tävlingsförslag **ska** ta hänsyn till

*och*

2) Sådant som tävlingsförslag **bör** ta hänsyn till, då dessa aspekter kommer att premieras vid bedömningen av förslaget.

## Strukturen och förutsättningarna för den kommande bebyggelsen

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk i det östra av de båda delområdena och knyter samman bostadsområdena Peppargränd och Kryddgårdsgränd i söder med Farmarstigen i norr. Öster om (och parallellt med) Kryddvägen löper ett promenad-/cykelstråk i nord-sydlig riktning med förbindelse till Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Denna gång- och cykelväg är ett flitigt använt rekreations- och motionsstråk och mycket viktigt för området. Kopplingen ska genom detaljplanen och kvalitetsprogrammet bevaras och säkerställas. Stråket ska gestaltas så att kopplingen med grönområdet tydligt framgår, det rekreativa värdet bevaras och tillgänglighets- och trygghetsaspekterna stärks.

Väster om Kryddvägen föreslås Basilikagränd förlängas till ett stråk i nord-sydlig riktning. Den kommande bebyggelsen ska förhålla sig till dessa stråk och på detta sätt ta hänsyn till den branta topografin som präglar planområdets direkta närhet (två bergsknallar i öst-västlig riktning). En av tävlingens hu-

**REFERENSBILDER:**  
TÄT, MARKNÄRA BEBYGGELSE  
SOM TYDLIGT FÖRHÅLLER SIG  
TILL GATURUMMET OCH  
GARAGE MELLAN HUS.



**REFERENSBILDER:  
FÖRGÅRDSMARK MED  
GRÖNSKA SKAPAR EN  
LUMMIGHET I OMRÅDET.**



vudutmaningar blir att hitta en bra anpassning av bebyggelse och kvartersytor som tar hänsyn och anpassas till den bitvis branta topografin och de stora naturvärden i form av natur med urskogskaraktär som präglar området och dess närhet.

Exploateringsnivån i området ska vara varierad, sett till hustyper och hushöjder. Högre exploatering medges utmed Kryddvägen, samt vid områdets entré. Bebyggelse inom denna del ska förhålla sig till kommande bebyggelse väster om Kryddvägen (utanför tävlingsområdet), som kommer att få en hushöjd om uppskattningsvis 4-5 våningar.

Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande funktioner (lekplatser, parkering, m.m.) innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta får konsekvenser för platsens landskapsbild. Det är därför mycket viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar och att ny design och arkitektur håller en hög nivå som tar hänsyn till den befintliga anslutande bebyggelsen innan ny vegetation hinner etableras.

## **Bostadsbebyggelse**

Gemensamt för den kommande bebyggelsen är att den ska utgöras av marknära bostäder som erbjuder en god boendekvalitet och innehåller s.k. ”grön design” (exempel på detta ges i specifikationslistan på nästa sida).

I anslutning till områdets entré tillåts även uppförandet av ett mindre flerbostadshus i ca. 2-4 våningar. Bebyggelsen ska bestå av kompakta stadsradhus/kedjehus/stadsvillor/parhus som får inrymma mer än en bostadslägenhet/enhet.

Se markdispositionskartan samt referensbiblioteket.

# SPECIFIKATIONSLISTA BEBYGGELSE

## Följande aspekter ska beaktas:

Områdets bebyggelse ska vara varierad enligt nedan (se även markdispositionskartan, bilaga 4):

- Minst två hustyper ska finnas, utöver ett ev. flerbostadshus vid entrén till det östra delområdet.
- Inom det gula området, vid det östra områdets entré, får ett mindre flerbostadshus i 2-4 våningar uppföras.
- Inom röda områden får marknära bostadsbebyggelse i 2-3 våningar, som tydligt förhåller sig till gatan och bidrar till ett tätt och intimt gaturum, uppföras.
- Inom blå områden får marknära bostadsbebyggelse i 2-3 våningar uppföras.
- Inom lila områden får marknära bostadsbebyggelse i 2-3 våningar med tydlig anpassning till terrängen uppföras. Dessa utformas med fördel i souterräng.
- Bebyggelse ska placeras inom kvartersmark vilket markeras med färgade områden (gul, röd, blå, lila) i markdispositionskartan. Gröna områden kommer att planläggas som kommunal parkmark för att möjliggöra för gemensam vistelse (t.ex. för lekplats) och för passage genom området.
- Bostäderna ska ha huvudentré från gatan.
- Carport/garage får finnas mellan eller bredvid men ej framför bebyggelse.
- Höjdskillnader mot gata ska tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Komplementbyggnader ska ha vegetationsklädda tak.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.
- Teknikutrymmen ska inte placeras på tak (ventilations- och hissutrymmen etc.).
- Synliga fogar mellan fasadmaterialet kan accepteras om helhetsintrycket är gott. Valet av fasadmaterialet ska då motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Området ska utformas med s.k. grön design. Exempel på detta ges nedan, under aspekter som kommer att premieras.
- Bebyggelse i anslutning till motionsstråket i områdets östra del ska förhålla sig till stråket och där så är möjligt, öppna upp mot stråket för att stärka interaktion mellan stråk och bebyggelse.

# SPECIFIKATIONSLISTA BEBYGGELSE

## **Följande aspekter bör beaktas/ kommer att premieras:**

Följande är exempel på sådant som kan ingå i ett koncept för grön design:

- Effektivt användande av bostadshusens takyta. Det kan handla om solceller/solfångare, vegetationsbeklädda tak och/eller takterrasser för att främja social och/eller ekologisk hållbarhet.
- Fasadutformning som integrerar vegetation.
- Hus med högt ställda energikrav.
- Hus som tar hänsyn till mikroklimat.
- Utformning av hus med naturmaterial i form av t.ex. trä, lin och lera.
- Se även referensbiblioteket.
- Innovativa lösningar som främjar hållbarhetsaspekterna inom området.



**REFERENSBILD**  
FASADYTOR MED VERTIKAL GRÖN-  
SKA FRÄMJAR SÄVÄL ESTETISK  
SOM EKOSYSTEMTTJÄNSTER.

## **Gata, trafik och parkeringslösningar**

En av förutsättningarna för utformningen av området och arbetet med detaljplanen har bland annat varit ge förutsättningar för ett lågt bilanvändande. Detta kan åstadkommas på flera sätt och detta arbete behöver ske både i detaljplan såväl som genom avtal, men att det viktigaste arbetet görs ”på plats” av de som faktiskt kommer att bo i och använda området. Därför är det viktigt att området planeras på ett sätt som möjliggör för en mer hållbar livsstil där det blir ”lätt att göra rätt”.

Erfarenheten säger att det är när individer gör aktiva omställningar i livet, t.ex. byter boende, som det är lättast att förändra en vana – i detta fall minskat bilanvändande. Det är både praktiskt och pedagogiskt viktigt att detta sker med både morot och piska och vi ser att detta åstadkoms på följande sätt: En låg rekommenderad parkeringsnorm; tillgång till bilpool; möjlighet att nyttja låncyklar med goda lastmöjligheter; gena, trygga och säkra cykelvägar samt möjlighet att nyttja ett subventionerat SL-kort.

Området har god försörjning med kollektivtrafik, främst i form av stombuss 872 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum. Avstånd till närmaste busshållplats, Koriandergränd, är ca 150 meter från planområdets mitt. Den direkta närheten till befintlig kollektivtrafik är en stor tillgång för området och främst för den bebyggelse som kan förläggas i det östra områdets norra del, där uppförandet av ett flerbostadshus i 2-4 våningar möjliggörs. På så sätt får fler boende tillgång till bättre förbindelser vilket ytterligare sänker bilberoendet inom området.

Kryddvägen ska utvecklas till en gata av stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gatan. Säkra infarts- och trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt, främst i form av gång och cykel kommer att anordnas. Gatan och gaturummet ska upplevas tryggt och säkert. Korsningar ska höjas upp och prioritera fotgängare och cyklister för högre trafiksäkerhet. Vissa gator ska göras enkelriktade och överskådliga och tillåta kantstensparkering. Andra ska uppmuntra till lek och ianspråktagande av gatan genom att kantstenar rundas av och görs till

mjuka övergångar vilket öppnar upp för ett mjukare möte mellan skyddade och oskyddade trafikanter.

För såväl Kryddvägen som för gatorna inom området kommer kommunalt huvudmannaskap att gälla. Detta innebär att kommunen projekterar, anlägger och drifvar dessa gator. För dessa gator finns principsektioner framtagna, som ska fungera som underlag vid kvarter-smarkens gestaltning (se bilaga ”Kryddvägen gatusektioner”).

# SPECIFIKATIONSLISTA GATA/TRAFIK

## Följande aspekter ska beaktas:

- Vädskyddade cykelparkeringar motsvarande 2 platser/lägenhet (för lägenhet med ett rum) med bra låsmöjligheter ska finnas vid bostadshusen. Antal cykelparkeringsplatser ökar med 1 plats/rum för större lägenheter.
- Gatornas sträckning ligger inte fast men den föreslagna dragningen ska beaktas.
- Gator på området vid Kryddvägen ska vara genomgående och säckgator får inte finnas inom det östra området.
- Kommunens gatusektioner gäller för områdenas gator. (se bilaga).
- Gata vid förlängningen på Basilikagränd utformas med vändplan för personbil.

- Följande parkeringsnorm gäller:

Mindre lägenheter <50 kvm BOA: 0,4-0,8 inkl. gästparkering  
Större lägenheter >50 kvm BOA: 1,0-1,5 inkl. gästparkering

- Parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark. Dock får 15 st. kantstensparkeringar på allmän platsmark tillgodoräknas i parkeringsnormen.
- Garage/carport får finnas och ska utformas med vegetationsbeklädda tak.

- Gemensamma ytor för parkering får uppföras, max 20 p-platser/p-yta. Dessa ska gestaltas attraktiva och trafik-säkra och ska placeras så att risken för konflikter mellan bilar och fotgängare/cyklister minimeras.
- Kryddvägen ska i huvudsak behållas i befintligt läge (vissa justeringar, t.ex. vägens höjdläge, kommer att behöva genomföras). Bilar får inte backa ut på Kryddvägen

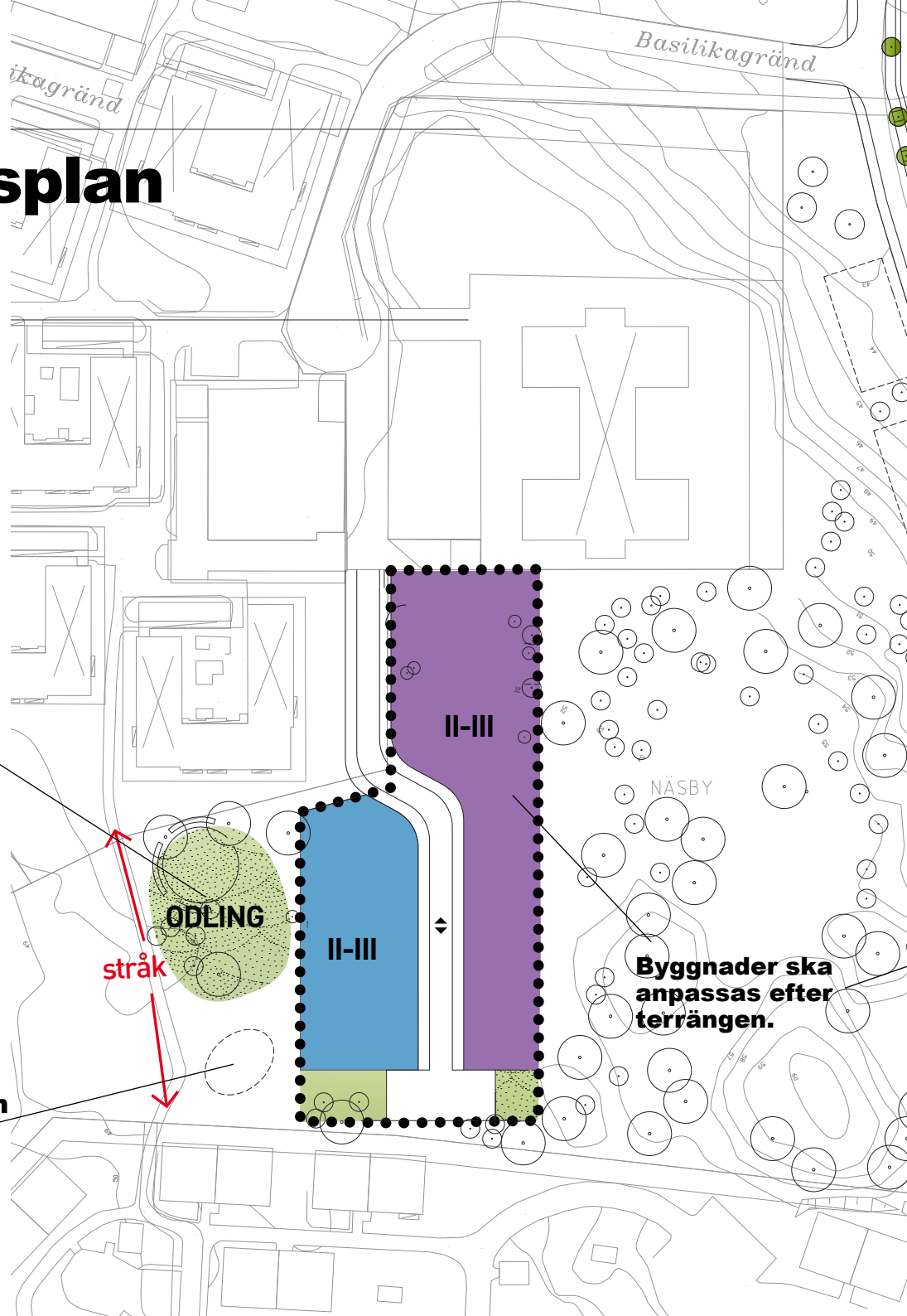
## Följande aspekter bör beaktas/ kommer att premieras:

- Låsbara uteförråd med automatisk dörröppning utan trösklar där förvaring av cykel och barnvagn möjliggörs
- Möjligheter till bilpool utreds och presenteras.
- Anordnande av cykelpool med lastcyklar i anslutning till bostäderna.
- Laddningsstolpar/anslutning till el vid parkeringsplatserna för att möjliggöra för laddning av elbil samt motorvärmare.
- Innovativa lösningar som främjar hållbarhetsaspekterna inom området.

# Situationsplan

Plats för rekreation  
som idag främst  
används för odling.

Möjlighet att anlägga en  
dagvattendamm.





**Befintliga tallar vid områdets entré bevaras.**

**stråk**

**II-IV**

**II**

**Koppling mellan områden möjliggörs genom parksläpp. Befintligt träd bevaras.**

**II-III**

**Enkelriktad gata**

**II**

**Viktig koppling till området som förstärks genom anläggandet av en lekplats.**

*Kryddvägen*

**II-III**

**II-III**

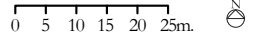
**LEK**

BOLLMORA

**stråk**

**II-III**

**Bebyggelse ska förhålla sig till och bjuda in stråket.**



# SPECIFIKATIONSLISTA UTEMILJÖ

## Utemiljön och kopplingen till den intilliggande miljön

Områdets anslutning till intilliggande områden är mycket viktig. Förutom det gång- och cykelstråk som löper parallellt längs med områdets östra del, ska hänsyn tas till de anslutningar, kopplingar, gen- och smitvägar som finns inom och i anslutning till området idag. Vid den samrådsaktivitet som genomfördes under september 2014 fick närboende i området markera på en karta hur de rörde sig inom området (se bilaga "Rörelsemönster Kryddvägen"). Denna karta har även kompletterats med information från platsbesök och samtal med närboende.

Kommunen har för avsikt att anlägga en lekpark om ca. 500 kvm i det östra delområdets östra del. Lekplatsen ska vara lättillgänglig för boende inom området såväl som inom det intilliggande området vid Koriandergränd.

## Följande aspekter ska beaktas:

- Utemiljön ska vara indelad i zoner med tydligt utformade gränser (privat/halvprivat/halvoffentligt/offentligt).
- Gröngjord förgårdsmark ska finnas med plats för träd, häckar och cykelparkering. Detta gäller inte för det röda delområdet i anslutning till Kryddvägen.
- Kvartersmark avsedd för gemensam vistelse ska vara bilfri och möjliggöra för avkoppling och social samvaro, t.ex. med mindre odlingsbäddar, lek, småbarnslek m.m.
- Tillgång till uteplats mot gård/natur i markplan eller på takyta ska finnas.
- Utemiljön ska ta hänsyn till markens topografi
- Smitvägar ska finnas mot natur och ska ansluta till befintliga stigar och intilliggande områden där så är möjligt (se bilaga "Rörelsemönster Kryddvägen").
- Bebyggelsen skall anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt. Hänsyn ska tas till markerade träd inom karta XX (se markdispositions-karta samt kartbilaga i .dwg-format).

# SPECIFIKATIONSLISTA DAGVATTEN

## Dagvatten

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintliga grönområden med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Stora hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till kompensationsåtgärder genom anläggandet av gröna tak på bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt perkola, infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt.

De miljö kvalitetsnormer (MKN) som gäller får inte överskridas vilket innebär att en strategi för dagvattenhantering och minimering av flöden ska tillämpas genomgående i gestaltningen. Inom planområdets nordöstra del finns, ur dagvattenperspektiv, ett s.k. ”instängt område”, dvs. ett område med dålig avrinning. En kommande exploatering innebär att vegetation ersätts med hårdgjorda yta, vilket ställer

större krav på dagvattenhanteringen. Till granskningsskedet ska en dagvattenutredning (som redovisar konsekvenserna av det vinnande förslaget) genomföras som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området. Denna utredning ska tas fram av och bekostas av exploitören i samråd med kommunen.

## Följande aspekter ska beaktas:

- På förgårdsmark ska beläggningen vara av genomsläpplig karaktär för att förbättra lokal dagvattenhantering.

**REFERENSBILD**  
DAGVATTENHANTERING  
INTEGRERAS I  
BEBYGGELSEMILJÖN



# SPECIFIKATIONSLISTA EKOTJÄNSTER

## **Biodiversitet och ekosystemtjänster**

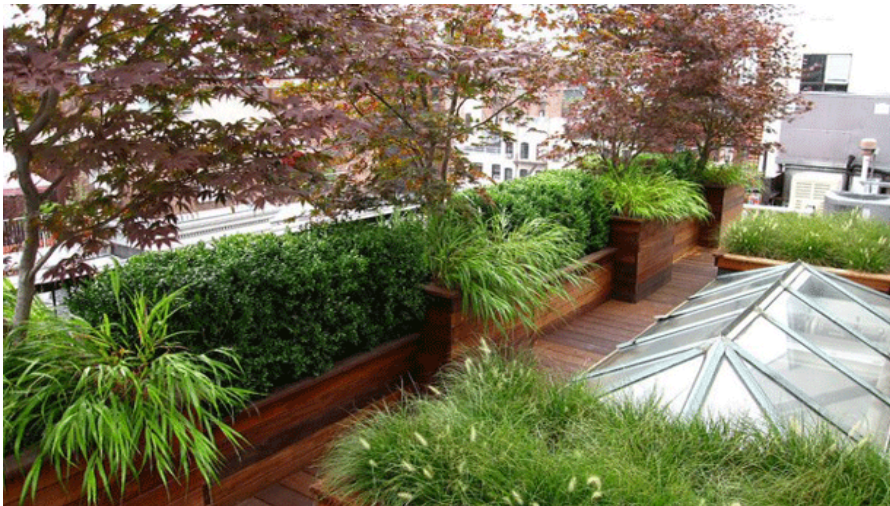
När områden med befintlig vegetation planeras och byggs ut förändras villkoren för djur och växter i och i anslutning till området. Det är därför viktigt att de grönområden som blir kvar och de nya som skapas fungerar optimalt utifrån de förutsättningar som finns. Det kan handla om tekniska lösningar såväl som planeringslösningar som tar hänsyn till habitat för olika arter, buffert mot extremt väder eller pollinering av olika växter.

## **Följande aspekter ska beaktas:**

- Ett bärande eller blommande träd/buske per tomt ska planteras inom förgårdsmark.

## **Följande aspekter bör beaktas/ kommer att premieras:**

- Gemensamma vistelseytor inom kvartersmark kan med fördel utformas för att möjliggöra odling.
- Plantering av nektarväxter.
- Övriga innovativa lösningar.



**REFERENSBILD**  
GRÖNA YTOR  
INTEGRERAS I  
BOENDEMILJÖN

# SPECIFIKATIONSLISTA TEKNIK

## Teknik och infrastruktur

Kommunen strävar efter att sänka den totala energiförbrukningen i alla bostadsområden i Tyresö. Det är därför viktigt att förslagen innehåller en redovisning av uppvärmningssystem och energilösningar.

Bestämmelse om energiförbrukning är införd i bifogat utkast till markanvisningsavtal, se bilaga 5 och hänvisar till riktlinjerna om energianvändning i bilaga 6.

## Följande aspekter ska beaktas:

- Miljöhus ska finnas för sortering av hushållssopor. Avstånd till miljöhus ska enligt kommunens tillgänglighetshandbok vara 25 meter från entré. Miljöhus ska förses med vegetationsbegräddade tak. Se bilagan ”Utdrag ur teknisk handbok avseende avfallshantering” för utförligare beskrivning kring avfallshanteringen.



**REFERENSBILD**  
KOMPLEMENTBYGGNAD  
MED SEDUMTAK.

**VY ÖVER OMRÅDET.**  
NEDAN VISAS EN VOLYM-  
STUDIE OCH EXEMPEL PÅ  
MARKDISPOSTION FÖR  
OMRÅDET. VY FRÅN NORR.







# Markanvisningstävlingens förutsättningar

## Följande gäller som förutsättningar för markanvisningstävlingen

- Kommunen äger föreslagen kvartersmark inom området. Respektive delområden kommer kommunen markanvisa till vinnande exploatör/exploatörer.
- Varje deltävlingsområde omfattar: Basilikagränd väster: ca 21000 kvm Kryddvägen öster: ca 4900 kvm
- Gator inom området kommer att planläggas för allmän plats och ska omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Gatornas lokalisering är inte låst men i markdispositionskartan (bilaga) visas en principiell vägdragning som i huvudsak bör följas. Utformningen av allmänna gator (sektioner, disposition av gaturummet) ingår inte i tävlingen, färdiga sektioner finns (se bilaga).
- Utformning av bebyggelse inom det västra delområdet ska ske med hänsyn till befintlig kvartersodling i anslutning till Basilikagränd.
- Kommunen kommer att anlägga en lekplats om ca. 400 kvm i områdets östra del (se markdispositions-karta).
- Tyresö kommun har tagit fram en tillgänglighetshandbok som gäller som föreskrift för tävlingen och vid genomförandet. Handboken finns att ladda ner på [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)
- Möjlighet till anslutning till fjärrvärme finns och bör användas.
- Inom planområdets nordöstra del finns, ur dagvattenperspektiv, ett s.k. ”instängt område”, dvs. ett område med dålig avrinning. En kommande exploatering innebär att vegetation ersätts med hårdgjorda yta, vilket ställer större krav på dagvattenhanteringen. Den exploatör/de exploatörer som vinner markanvisningstävlingen ska ta fram och bekosta en dagvattenutredning som visar konsekvenserna för respektive förslag/område. Åtgärder som





**REFERENSBILD**  
BEBYGGELSE MED TYDLIG  
KOPPLING TILL  
ANGRÄNSANDE NATUR.



- i tävlingsförslaget främjar avrinning/fördröjning av dagvatten kommer att premieras. De miljö kvalitetsnormer som gäller för vatten får inte överskridas.
- Den återvinningsstation för avfall som i dagsläget finns längs med Kryddvägen kommer att flyttas ca. 80 meter i nordvästlig riktning och därmed lokaliseras utanför tävlingsområdet.
  - Kommunens kartering visar morän/urberg vilket generellt innebär mycket goda förutsättningar för grundläggning. Någon ytterligare geoteknisk utredning gällande förutsättningarna för grundläggning bedöms därför inte behövas under planskedet. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet utreda frågan avseende risk för blocknedfall/bergras och vidta erforderliga åtgärder för att säkerställa att säkerheten.
  - Planområdet omfattas idag av förordnande enligt § 113 i 1947 års byggnadslagstiftning, vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet att samråda och ansöka om upphävande av förordnandet i berörda delar. Ett överklagande av upphävandet kan innebära att antagande av detaljplanen fördröjs.

**Tidplan (preliminär):**

Beslut om markanvisningstävling,  
MSU: 2014-11-26

Tävlingsperiod slut: 2015-02-26

Granskningskede: hösten 2015

Antagande: kv.1 2016

Byggstart, tidigast: kv.2 2016

**PERSPEKTIV**  
KRYDDVÄGEN,  
SEDD FRÅN SÖDER.





# Villkor för förvärv och exploatering

## Följande villkor gäller för förvärv av mark och vid exploatering

Kommunen avser inte att sälja delområden för en köpeskilling understigande följande belopp:

Basilikagränd 3400 kr/kvm BTA (ovan mark)

Kryddvägen öster 3400 kr/kvm BTA (ovan mark)

Tävlingsförslag understigande dessa belopp kommer att förkastas. Exploatören ska i tävlingsförslaget ange anbudspris per kvm BTA för hela delområdet.

Kommunen är angelägen om ett snabbt och professionellt genomförande av bebyggelsen varför endast exploatörer med dokumenterad erfarenhet av och förmåga till detta kommer ifråga som köpare. Om så önskas kan kommunen göra denna prövning innan tävlingsförslag lämnas. För upplåtande av hyresrätter ska exploatören beskriva hur fastigheten ska förvaltas. När vinnarna utsetts kommer diskussioner om samordning av genomförandet i de båda delområdena att ske. Byggetablering ska i första hand ske inom området och på kvartersmark.

Kommunen kommer att bygga fram allmän gata och VA-ledningar till kvarteren. Kommunen anlägger också en allmän lekplats samt iordningställer gång- och cykelstråk i områdets östa del. Utbyggnaden ska ske samordnat och kommunens ska säkerställa att det till första inflytt är möjligt att ta sig till och från fastigheterna på lämpligt sätt. I ett första steg kommer kommunen utföra groventreprenad med avgrusade körytor för att sedan i ett senare skede utföra finplaneringsentreprenad för de kommunala anläggningarna. Kommunen ombesörjer tillsammans med berörda ledningsägare eventuell flytt av befintliga ledningar inom planområdet.

Köpe- och genomförandevillkor i övrigt för respektive område framgår av bifogat utkast till markanvisningsavtal, se bilaga 5A och 5B.

De exploatörer som blir aktuella kommer att teckna ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.



# Tävlingsunderlag

## Material och kontaktuppgifter

Detta tävlingsunderlag finns samlat på kommunens hemsida under länken [www.tyreso.se/kryddvagentavling](http://www.tyreso.se/kryddvagentavling) med undantag av digitalt underlag i form av nybyggnadskarta, grundkarta med kvartersgränser, ortofoto och digital modell (skp-fil), som beställs av Tyresö kommuns mät- och kartenhet. För att få del av digitalt underlag ska Tyresö kommuns mät- och kartenhet kontaktas på [karta@tyreso.se](mailto:karta@tyreso.se) för att teckna nyttjanderättsavtal för materialet. I samband med detta tas en administrativ avgift på 1000 kr ut. När nyttjanderättsavtalet är underskrivet, e-posta en kopia till [karta@tyreso.se](mailto:karta@tyreso.se) och skicka två original exemplar per post till:

**Tyresö kommun**  
**Samhällsbyggnadsförvaltningen**  
**Börje Buss, kartsystemingenjör**  
**135 81 Tyresö**

Tyresö kommun skickar därefter digitalt underlag i en zip-fil till företaget, fakturerar avgiften på 1000 kr och skickar tillbaka ett underskrivet originalavtal.





### **Underlag till markanvisningstävling är följande handlingar:**

1. Detta program till markanvisningstävling
2. Detaljplan för Kryddvägen
  - A. Planbeskrivning
  - B. Plankarta
  - C. Behovsbedömning
  - D. Informationsbroschyr Kryddvägen
3. Underlag från samrådet/yttranden
  - A. Utkast till samrådsredogörelse
  - B. Sammanställning yttranden öppen samrådsaktivitet
  - C. Karta som visar kopplingar i området samt hur närboende använder detta.
4. Markdispositions-karta med delområdesuppdelning
5. Förslag till markanvisningsavtal (till detta hörande bilagor redovisas som separata handlingar i denna förteckning över tävlingsunderlaget)
  - A. Markanvisningsavtal delområde 1
  - B. Markanvisningsavtal delområde 2
6. Energiriktlinjer
7. Referensbibliotek gestaltning
8. Utredningar och förutsättningshandlingar:
  - A. Bullerutredning
  - B. PM för avfallshantering (utdrag ur teknisk handbok)
  - C. Tillgänglighetshandbok (finns på tyreso.se)
  - D. Landskapsanalys/förtättningsstudie (godkänd i Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet)
  - E. Sektioner/utformning gata
  - F. Dagvattenriktlinjer
  - G. Digitalt kartunderlag tävlingsområden



# Inlämning

## Redovisning av förslaget

Tävlingsförslag ska lämnas i Tyresö kommunhus servicecenter, Marknadsgränd 2, senast 2015-02-26 och vara på svenska. För öppettider se kommunens hemsida. Tävlingsförslag kan avse ett eller båda delområden och uppdelningen ska klart framgå av redovisningen.

### A. Prisredovisning

I förseglat firmakuvert märkt "AN-BUD Markanvisningstävling Kryddvägen", adresserat:

Tyresö kommun, Lotta Anglén, 135 81 TYRESÖ, redovisas

- Brev med erbjuden köpeskilling per delområde som tävlingsförslaget omfattar enligt villkor i utkastet till markanvisningsavtal,
- Kortfattat redovisning av anbudsgivarens erfarenhet av och förmåga att genomföra projektet,
- Tidplan för utbyggnaden
- Förteckning över övriga inlämnade redovisningshandlingar.

### B. Förslagsredovisning

I tävlingsförslaget ska en strategi/beskrivning för arbetet med grön design tas fram. Strategin bör syfta till att lyfta fram upplevelsemässiga, biologiska och tekniska aspekter och ska visa på ett helhetstänk för utformningen.

- Förslagsredovisningen ska levereras som en pdf-fil för A1 och A3-utskrift på liggande format samt en separat lågupplöst fil för skärmvisning. Filer levereras på USB-minne. En omgång utskrifter i såväl A1-format som A3-format ska också levereras (A1-utskriften ska användas för utställningen på kommunhuset). Därutöver ska en sketchup-fil med förslagets volym levereras (se nedan).

På all redovisning skall delområdesgränserna visas tydligt.

- Förslagsredovisningen - allt med företagens - ska innehålla följande (angivna skalor avser A1-format):
- Förteckning över inlämnade redovisningshandlingar (lika som under A)





- Kortfattad beskrivning av de bärande idéerna och intentionerna bakom förslaget.
- Situationsplan 1:500, 1 st. med förslagets byggnader och gemensamma ytor inplacerade i färdigt dwg-underlag. Av situationsplanen ska översiktligt framgå omgivande gator, läge för bostadsentréer, höjdsättning av entréer i förhållande till gator och natur.
- Planer och Sektion 1:200, 3 st. som redovisar förslaget och topografin. Översiktliga planlösningar (omöblerade). Redovisar hur byggnaden klarar att använda parkeringslösningen som är tänkt för alla delområden.
- Två perspektivbilder som redovisar förslagets gestaltning och karaktär (för Basilikagränd krävs endast en perspektivbild).
- Punktlista (handlingsplan) för hur förslaget stöder och utvecklar ambitionerna i detaljplanen.
- Kortfattad teknisk beskrivning med byggnadsteknik, materialval i stomme och klimatskal/fasad samt med energilösning och energiförbrukning.
- Exploateringsdata antal lägenheter/lokaler av olika typ, kvadratmeter BTA och BOA uppdelat per delområde.
- Volymstudie av förslaget modelleras på tävlingsunderlagets skp-fil för separat visning på skärm.



# Utvärdering

## Utvärdering av förslag och beslut om markanvisning

Utvärderingen av tävlingsförslagen kommer att beredas inom samhällsbyggnadsförvaltningen med redovisning för Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet inför kommunstyrelsens beredning.

Beslut om markanvisningar för de olika delområdena ska godkännas av Tyresö kommunfullmäktige.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.







# Övriga upplysningar



## Kommunens ombud under tävlingstiden

Kommunens ombud under tävlings-tiden är planarkitekt Christian Nützel med e-postadress [christian.nutzel@tyreso.se](mailto:christian.nutzel@tyreso.se)

Frågor under tävlingstiden kan ställas skriftligen till ombudet per post eller e-post. Alla frågor och svar kommer att redovisas på kommunens webb: [www.tyreso.se/kryddvagentavling](http://www.tyreso.se/kryddvagentavling)

Mellan den 18/12 och 18/1 hän-visas frågor till stadsbyggnadschef Sara Kopparberg, [sara.kopparberg@tyreso.se](mailto:sara.kopparberg@tyreso.se) samt till planchef Helene Hallberg, [helene.hallberg@tyreso.se](mailto:helene.hallberg@tyreso.se)

Mellan den 19/12 och den 5/1 kan en svarstid på upp till en vecka före-komma.

## Upphovsrätts- och nyttjanderättsfrågor

Inlämning av tävlingsförslag innebär att kommunen ges rätt att utan ersätt-ning till upphovsman eller anbuds-givare har rätt att ställa ut och/eller publicera förslagen, samt mångfaldiga det för behandling inom kommunen för projektet och på ett sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler.

## Utställning av förslagen

Förslag, som uppfyller programkra-ven kommer att ställas ut under en månad utan att prisnivåerna anges. Förslagsställare kommer att bjudas in till att kortfattat och individuellt presentera sina förslag för represen-tanter för kommunledningen och samhällsbyggnadsförvaltningen innan utställning öppnas för allmänheten.

**REFERENSBILD**  
VÄDERSKYDDAD  
CYKELPARKERING.

