

**Protokollsutdrag**

§ 110

Dnr 2015/KSM 0369

**Markanvisningsavtal för Kryddvägen****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Markanvisningsavtal med bilagor för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, Östra området godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet.

**Jäv**

Mats Lindblom (FP) deltar inte i beslutet på grund av jäv.

**Beskrivning av ärendet**

I november 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder i två delområden, östra och västra delområdet. Tävlingen hölls mellan 2015-12-01 fram till 2016-02-26. En tjänstemannagrupp utvärderade inkomna tävlingsförslag och föreslog två vinnare. Utvärderingen presenterades i en utvärderingsrapport. Vinnaren för det östra området, Kryddvägen (även kallad etapp 2) föreslås nu teckna markanvisningsavtal med kommunen.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beredde ärendet den 20 maj 2015. Utskottet föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att markanvisningsavtal med bilagor för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, Östra området godkänns och att kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet.

Efter att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beredde ärendet har ärendet kompletterats med bilaga 1 samt att en bearbetningsanteckning har tillkommit i bilaga 3.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



### Bilagor

Tjänsteskrivelse Kryddvägen.pdf

Protokollsutdrag. miljö- och samhällsbyggnadsutskottet § 85.pdf

Markanvisningsavtal Kryddvägen (ny undertecknad).pdf

Kryddvägen Bilaga 1 (ny).pdf

Kryddvägen Bilaga 2.pdf

Kryddvägen Bilaga 3 (ny).pdf

Kryddvägen Bilaga 4.pdf

Kryddvägen Bilaga 5.pdf

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

## Reservation

Kommunstyrelsen 2015-05-12

Markanvisningstävling för Kryddvägen och Basilikagränd, under punkt 4 i dagordningen.

Sverigedemokraterna valde att avslå punkten i sin helhet och vi reserverar oss mot fattat beslut. Vi ser med stor oro hur kommunens gröna områden systematiskt försvinner i bygghetsen. Kommunens medborgare behöver sina grönområden för rekreation och promenader. Det aktuella området måste anses som färdigbyggt och tillräckligt förtätat. Vi anser att den gröna kilen mellan Koriandergränd och Basilikagränd måste få vara kvar.

För Sverigedemokraterna



Jörgen Bengtsson

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig  
Exploateringsingenjör  
08-5782 93 11  
amalia.tjarnstig@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2015-05-08  
1 (2)

Diarienummer  
2015KSM0369

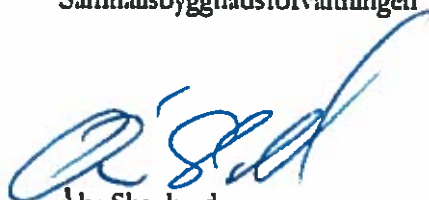
Kommunfullmäktige

## Markanvisningsavtal för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, östra området.

### Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtal med bilagor för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, Östra området godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

  
Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

  
Amalia Tjärnstig  
Exploateringsingenjör

### Beskrivning av ärendet

I november 2015 gav MSU samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder i två delområden, östra och västra delområdet. Tävligen hölls mellan 2015-12-01 fram till 2016-02-26. En tjänstemannagrupp utvärderade inkomna tävlingsförslag och föreslog två vinnare. Utvärderingen presenterades i en utvärderingsrapport.

Vinnaren för det östra området, Kryddvägen (även kallad etapp 2) föreslås nu teckna markanvisningsavtal med kommunen. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med tävlingsförslag med kompletteringar samt bearbetningsanteckningar bifogade till markanvisningsavtalet. Det vinnande förslaget innehåller 50 stycken par- och radhus och tar hänsyn till tävlingsprogrammets satta utvärderingskriterier. I det fortsatta arbetet med detaljplanen ska ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram för hur bebyggelsen ska komma att genomföras.

Markanvisningsavtalets syfte är att avyttra mark för bostadsbebyggelse, säkerställa kvalitén i projektet, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera den fortsatta planprocessen och genomförandet av den kommande detaljplanen. Försäljningspriset är 31 100 000 kronor, vilket är förslaget prisanbud i markanvisningstävlingen.

## UTDRAG

§ 85

Dnr 2015/KSM 0369

**Markanvisningsavtal för Kryddvägen****Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

1. Markanvisningsavtal med bilagor för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, Östra området godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet.

**Protokollsanteckning**

Mats Lindblom (FP) anmäler jäv på § 85 och deltar därmed inte i beslutet.





---

**Beskrivning av ärendet**

I november 2015 gav MSU Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder i två delområden, östra och västra delområdet. Tävligen hölls mellan 2015-12-01 fram till 2016-02-26. En tjänstemannagrupp utvärderade inkomna tävlingsförslag och föreslog två vinnare. Utvärderingen presenterades i en utvärderingsrapport. Vinnaren för det östra området, Kryddvägen (även kallad etapp 2) föreslås nu teckna markanvisningsavtal med kommunen.

**Bilagor**

Tjänsteskrivelse Kryddvägen.pdf  
Markanvisningsavtal Kryddvägen.pdf  
Kryddvägen Bilaga 2.pdf  
Kryddvägen Bilaga 3.pdf  
Kryddvägen Bilaga 4.pdf  
Kryddvägen Bilaga 5.pdf

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


Datum 2015-05-20  
 Tid 08:30–11:25  
 Plats Bollmora


Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Samhallsbyggnadsförvaltningen 2015-05-26

Paragrafer § 74 – § 81 samt § 84 - § 92

Sekreterare   
Andrea Ström

Ordförande   
Fredrik Sawestahl

Justerande   
Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhallsbyggnadsutskottet  
 Sammanträdesdatum 2015-05-20 (§ 74 – § 81 samt § 84 - § 92)  
 Datum då anslaget sätts upp 2015-05-27  
 Datum då anslaget tas ned 2015-06-18  
 Förvaringsplats för protokollet Samhallsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift

  
Andrea Ström

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (FP) tjänstgörande § 74- § 84 samt § 86 - 92  
Marie Åkesdotter (MP) tjänstgörande § 74- § 80 samt § 82 - 92  
Anki Svensson (M)  
Anna Steele (FP) tjänstgörande under § 85  
Ulrica Riis-Pedersen (C) tjänstgörande från 8:40 § 75 - § 84  
Helen Dwyer (C) tjänstgörande från 8:30 till 8:40 under § 74  
Leif Kennerberg (KD)  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Karin Ljung (S) tjänstgörande från 8:30 – 9:35 till och med § 78  
Peter Bylund (MP) tjänstgörande från 9:35 § 78  
Marcus Obligado (V) tjänstgörande från kl 9:50 – 9:55 under § 81

### Ersättare

Dick Bengtson (M)  
Peter Odelvall (M)

### Övriga

Andrea Ström, Nämndsekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Carolin Andersson, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Carolina Findling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Christian Nützel, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Dijedona Kelmendi, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Emelie Häll, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Göran Norlin, Enhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Hanna Fürstenberg-Danielson, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Helena Swahn, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi




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



Åke Skoglund, Chef, Samhallsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhallsbyggnadsförvaltningen  
Pia Björnhård, Projektleddare/exploateringsingenjör, Samhallsbyggnadsförvaltningen  
Amanda Hammar, Planpraktikant, Planenheten  
Marin Tomic, Politisk sekretärspraktikant  
Gunilla Berg, Näringslivschef, Samhallsbyggnadsförvaltningen  
Johanna Ronnheden, Landskapsarkitekt, Planenheten

**Frånvarande**

Anna Lund (KD)  
Lennart Jönsson (S)  
Anders Linder (S)

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

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig  
Exploateringsingenjör  
08-5782 93 11  
amalia.tjarnstig@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE  
2015-05-08  
1 (2)

Diacnummer  
2015KSM0369

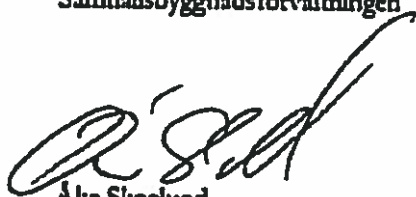
Kommunfullmäktige

## Markanvisningsavtal för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, östra området.

### Förslag till beslut

1. Markanvisningsavtal med bilagor för del av Näsby 4:1469, Kryddvägen, Östra området godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

  
Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

  
Amalia Tjärnstig  
Exploateringsingenjör

### Beskrivning av ärendet

I november 2015 gav MSU samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att anordna en markanvisningstävling för uppförande av bostäder i två delområden, östra och västra delområdet. Tävligen hölls mellan 2015-12-01 fram till 2016-02-26. En tjänstemannagrupp utvärderade inkomna tävlingsförslag och föreslog två vinnare. Utvärderingen presenterades i en utvärderingsrapport.

Vinnaren för det östra området, Kryddvägen (även kallad etapp 2) föreslås nu teckna markanvisningsavtal med kommunen. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med tävlingsförslag med kompletteringar samt bearbetningsanteckningar bifogade till markanvisningsavtalet. Det vinnande förslaget innehåller 50 stycken par- och radhus och tar hänsyn till tävlingsprogrammets satta utvärderingskriterier. I det fortsatta arbetet med detaljplanen ska ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram för hur bebyggelsen ska komma att genomföras.

Markanvisningsavtalets syfte är att avyttra mark för bostadsbebyggelse, säkerställa kvaliteten i projektet, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera den fortsatta planprocessen och genomförandet av den kommande detaljplanen. Försäljningspriset är 31 100 000 kronor, vilket är förslagens prisbud i markanvisningstävlingen.

## MARKANVISNINGSAVTAL

### Kryddvägen, Östra delområdet, Tyresö kommun

Följande avtal om försäljning och exploatering av del av fastigheten Tyresö Näsby 4:1469 vid Kryddvägen i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

**Kommunen**  
Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

**Exploatören**  
Besqab Projektutveckling AB  
Box 1328  
183 13 Täby  
org.nr 556347-6927

#### Bakgrund

##### § 1

Till grund för avtalet ligger att Exploatören vunnit Kommunens markanvisningstävling för Kryddvägen, östra delområdet. Markanvisningen berör del av den kommunägda fastigheten Näsby 4:1469.

#### Förutsättning

##### § 2

Parterna förutsätter:

dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

dels att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan för området, som i samrådet benämndes detaljplan för Kryddvägen, i huvudsaklig överensstämmelse med exploatörens förslag genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Exploatörens styrelse godkänner markanvisningsavtalet, senast den 31 augusti 2015.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part dock återgår erlagd handpenning med avkastningsränta enligt räntelagen.

#### Marköverlåtelse

##### § 3

Kommunen överlåter härmed blivande kvartersmark till Exploatören med full äganderätt delar av fastigheten Näsby 4:1462, nedan kallad Fastigheten, för en överenskommen köpeskilling av *trethundtrettio miljoner* (30 100 000:-) kronor. Fastighetens omfång har markerats med rutmät i ungefärligt läge i bifogad karta, se bilaga 2.

Ersättningen är beräknad utifrån Exploatörens tävlingsförslag

med en exploateringsgrad om 6757 kvm BTA ovan mark. Parterna kan komma överens om mindre justeringar i antalet BTA. För det fallet att antalet kvm BTA ovan mark understiger/överstiger ovan angivna antal BTA ska ersättningen ökas/minskas med 4455 kr per kvm BTA ovan mark.

Exploatören ska senast den 31 augusti 2015 erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillingen, *tremiljonertiotusen (3 010 000:-) kronor.*

Resterande del av köpeskillingen *tjugosjumljonernittotusen (27 090 000:-) kronor* skall erläggas vid tillträdet varvid beloppet skall uppräknas med konsument-prisindex (totalindex) från basmånad mars 2015 (313,19) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

#### Tillträde, köpebrev och återgångsklausul

##### § 4

Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft och Exploatören har erhållit bygglov och har övriga tillstånd, finansiering etc. klart för byggstart. Resterande del av köpeskillingen (d.v.s. utöver handpenningen) enligt § 3 ska erläggas kontant på Tillträdesdagen.

Om dessa villkor för tillträde inte uppfylls inom 20 månader från dess att §2 är uppfyllt och att det beror på exploatören, skall om Kommunen så kräver, köpet återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd handpenning som skadestånd.

Om tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt skall tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören. Lagfart får inte sökas med endast detta markanvisningsavtal som grund.

Exploatören äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktions förberedande åtgärder.

#### Säkerhet/borgen

##### § 5

Inför undertecknandet av detta Avtal skall Exploatören, som säkerhet till Kommunen för rätta fullföljandet av Avtalet, ställa en moderbolagsborgen, genom Besqab Projekt och Fastigheter AB, org. nr: 556345-6416. Moderbolagsborgen ska gälla till dess att utbyggnaden inom detta avtal har genomförts och

72 UN

	godkänts av kommun.
<b>Kostnader och intäkter</b>	<p>§ 6 Skatter, räntor och andra kostnader för utbyggnadsområdet erlaggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.</p> <p>Motsvarande gäller för intäkter härrörande från det överlåtna området.</p>
<b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut mm</b>	<p>§ 7 Exploatören ansöker och bekostar de fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta Avtal och exploateringen.</p> <p>Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning.</p>
<b>Lagfart</b>	<p>§ 8 Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.</p>
<b>Områdets skick/Rivning</b>	<p>§ 9 Området överlåtes i befintligt skick. Om eventuell förorening upptäcks inom Fastigheten skall kommunen ta en <u>del</u> av saneringskostnaden, under förutsättning att kostnaden uppgår till minst 10 % av köpeskillingen enligt §3. Eventuella saneringskostnader under kvalifikationsgränsen får exploatören själv bekosta.</p>
<b>Bebyggelse, vite</b>	<p>§ 10 Bebyggelsen skall uppföras i enlighet med bifogade bearbetningsanteckningar (<u>Bilaga 3</u>) och i övrigt enligt anbudsförslag med kompletteringar och tävlingsprogrammet enligt bifogad förteckning (<u>Bilaga 4</u>).</p> <p>Med utgångspunkt från handlingarna ovan ska ett detaljerat kvalitetsprogram tas fram till detaljplanens granskningsskede. Programmet styr hur bebyggelsen kommer att utföras som Exploatören förbinder sig att följa. Exploatören bekostar kvalitetsprogrammet.</p> <p>I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt denna paragraf ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till <i>tremiljonertiotusen (3 010 000:-) kronor</i>. till Kommunen i skadestånd vid anfordran. Storleken på vitet sätts i relation till bristens betydelse för projektet.</p>
<b>Tidsplan</b>	<p>§ 11 Arbetena ska i övrigt bedrivas enligt en tidsplan och eventuell</p>

etappindelning som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.

**Kommunala anläggningar** § 12  
Kommunen är huvudman för allmänplats mark. Kommunen iordningställer lokalgator, en lekplats samt gång- och cykelstråk inom de delar som är planlagda som allmän plats.

Exploatören skall ombesörja och bekosta eventuellt erforderliga anpassningar av kommunala anläggningar intill fastigheten som behövs för utbyggnad av kvartersmarken.

Exploatören får påbörja bebyggelsen på kvartersmark efter att kommunen färdigställt utbyggnaden av VA-ledningar och groventreprenad av lokalgator. Kommunen samordnar med övriga ledningshavare så att ledningar samförläggs med VA-ledningar. I samråd med Exploatören utför kommunen sedan finentreprenad samt iordningställer lekplats och gång- och cykelstråk.

**Gatukostnadsersättning** § 13  
Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt på Fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

**VA-anläggningsavgift** § 14  
Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt(er).

**Flyttning av ledningar** § 15  
Tyresö kommun ombesörjer och bekostar flytt av befintliga ledningar inom Fastigheten.

**Dagvatten** § 16  
En dagvattenutredning för Fastigheten ska tas fram i samråd med kommunen och bekostas av Exploatören. Denna ska överensstämma med ambitionerna som redovisats i tävlingsprogrammet samt anbudsförslaget.  
Dagvattenutredningen ska redovisa dels konsekvenserna och omhändertagandet av dagvatten utifrån planerad bebyggelse och dels hur dagvatten inom det s.k. instängda dagvattenområdet hanteras.

Alla komplementbyggnader inom Fastigheten skall förses med vegetationstak.

**Vegetation****§ 17**

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Fastigheten inte skadas under den tid exploateringen genomförs, om inte annat överenskommit på grund av tomtens beskaffenhet.

Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med staket. Exploatören ansvarar för att exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Vid överträdelse skall exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

Bebyggelse på kvartersmark skall anpassas till omgivningen och befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt.

**Bygg- och informations-  
skyltar****§ 18**

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.

**Tillfart/störning****§ 19**

Tillfart till Fastigheten under byggskedet skall ske enligt anvisning från kommun. 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 är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

**Parkering****§ 20**

Antalet parkeringsplatser ska för lägenheter/bostäder upp till 50 kvm vara 0,5–0,8 (inkl. gästparkering). För lägenheter/bostäder över 50 kvm ska antalet parkeringsplatser vara 1,0–1,5 (inkl. gästplatser).

Eventuella carports/garage ska förses med vegetationsbekläda tak.

**Tillgänglighet****§ 21**

Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och



kvartersmarken i den mån det är möjligt följa, föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida. Eventuella nödvändiga avsteg av vikt ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare från Samhällsbyggnadsförvaltningen.

- Sophantering mm** § 22  
Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.
- Uppvärmning** § 23  
Bostäderna ska uppfylla kraven i kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 5.
- Skydd** § 24  
Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
- Brandförsvaret** § 25  
Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av utbyggnaden. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av Exploatören säkerställas inom och till utbyggnadsområdet.
- Byggetablering/upplag** § 26  
Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska ske inom området på kvartermark. Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen.  
Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.  
Om Exploatören eller av exploatören anlitad entreprenör nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.  
Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodarna, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även §17, stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 24), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.
- § 27

72 UN

**Skadeståndsansvar**

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller underlåter att vidtas med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

**Överlåtelse****§ 28**

Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande. Vid sådan medgiven överlåtelse skall Exploatörens kvarstående åtaganden enligt detta Avtal överföras på övertagande part och Exploatören svara solidariskt med denne som för egen skuld gentemot Kommunen för avtalets rätta fullgörande.

**Tvist****§ 29**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol i Stockholms län.

**Avtalsexemplar****§ 30**

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2015-  
Tyresö kommun:

Täby 2015-  
Besqab Projektutveckling AB

.....

  
Johan Westring


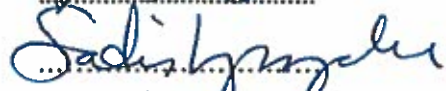
  
Lotta Niland

.....

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

 Jens Roth  
  
Sofia Wungdahl

**Borgen:**

För Besqab Projektutveckling AB:s rätta fullgörande av detta Avtal går undertecknande, Besqab Projekt och Fastigheter AB, org. nr: 556345-6416, i borgen som för egen skuld och med solidariskt ansvar med Besqab Projektutveckling AB gentemot Tyresö Kommun.

Täby 2015-  
Besqab Projekt och Fastigheter AB

  
Johan Westring.....

  
Lotta Niland

**Bilagor:**

Bilaga 1	Registerbevis
Bilaga 2	Karta över Fastigheten
Bilaga 3	Bearbetningsanteckningar
Bilaga 4	Förteckning över handlingar
Bilaga 5	Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal

Organisationsnummer 556345-6416	
Objektets registreringsdatum 1988-12-30	Nuvarande firmas registreringsdatum 1988-12-30
Dokumentet skapat 2014-05-23 17:04	Sida 1 (3)

Org.nummer:

556345-6416

Firma:

Besqab Projekt och Fastigheter Aktiebolag

Adress:

Box 1328  
183 13 TÄBY

Säte:

Stockholms län, Täby kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

**BILDAT DATUM**

1988-10-05

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital....: 27.250.000 SEK

Lägst: 10.000.000 SEK

Högst: 40.000.000 SEK

Antal aktier....: 1.090.000

Lägst: 400.000

Högst: 1.600.000

**FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER**

Aktieslag: A

Antal....: 336.000

Röstvärde: 10

Aktieslag: B

Antal....: 754.000

Röstvärde: 1

A-aktier kan utges till ett antal av lägst 160 000 och  
högst 640 000.B-aktier kan utges till ett antal av lägst 240 000 och  
högst 960 000.**STYRELSELEDAMÖTER**

681116-0404 Frumerie, Anette Maria, Skidåkarvägen 12, 181 29 LIDINGÖ

**STYRELSESUPPLEANTER**

531016-7217 Somnäs, Björn Per Olof, Kyrkogatan 11, 172 32 SUNDBYBERG

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas:  
Anki Söderman

Organisationsnummer	
556345-6416	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
1988-12-30	1988-12-30
Dokumentet skapat	Sida
2014-05-23 17:04	2 (3)

**EXTERN(A) FIRMATECKNARE**

670729-0091 Björnfors, Rolf Bo, Hamnvägen 10 B, 761 32 NORRTÄLJE  
610510-0199 Grundmark, Karl Staffan, Lindvägen 25, 187 35 TÄBY  
610602-3952 Koistinen, Albert Karl, Malma Ringväg 44, 756 45 UPPSALA  
690722-9303 Niland, Charlotta Elisabeth, Solövägen 8, 185 41 VAXHOLM  
770615-4841 Prytz, Emma Rebecka Ellinor, Torshammarvägen 12 A 2tr,  
181 33 LIDINGÖ  
690405-7558 Vestring, Per Johan, Januarivägen 15, 177 60 JÄRFÄLLA

**REVISOR(ER)**

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 23036, 750 23 UPPSALA  
Representeras av: 681130-1453

**HUVUDANSVARIG REVISOR**

681130-1453 Svensson, Carl Jonas, c/o Ernst & Young, Box 23036,  
750 23 UPPSALA

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av  
Björnfors, Rolf Bo  
Frumerie, Anette Maria  
Grundmark, Karl Staffan  
Koistinen, Albert Karl  
Niland, Charlotta Elisabeth  
Prytz, Emma Rebecka Ellinor  
Somnäs, Björn Per Olof  
Vestring, Per Johan

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter  
med högst 10 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2013-09-05

**FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**

Hembudsförbehåll  
Företrädesrätt i bolagsordningen

**VERKSAMHET**

Bolaget ska bedriva handel med fastigheter och värdepapper,  
konsultverksamhet i anslutning därtill samt äga och förvalta fast  
och lös egendom ävensom idka annan därmed förenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Anki Söderman

Organisationsnummer 556345-6416	
Objektets registreringsdatum 1988-12-30	Nuvarande firmas registreringsdatum 1988-12-30
Dokumentet skapat 2014-05-23 17:04	Sida 3 (3)

**KALLELSE**

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax.

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*

Bolagsverket  
851 81 Sundsvall  
060 18 40 00  
bolagsverket@bolagsverket.se  
www.bolagsverket.se

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Anki Söderman

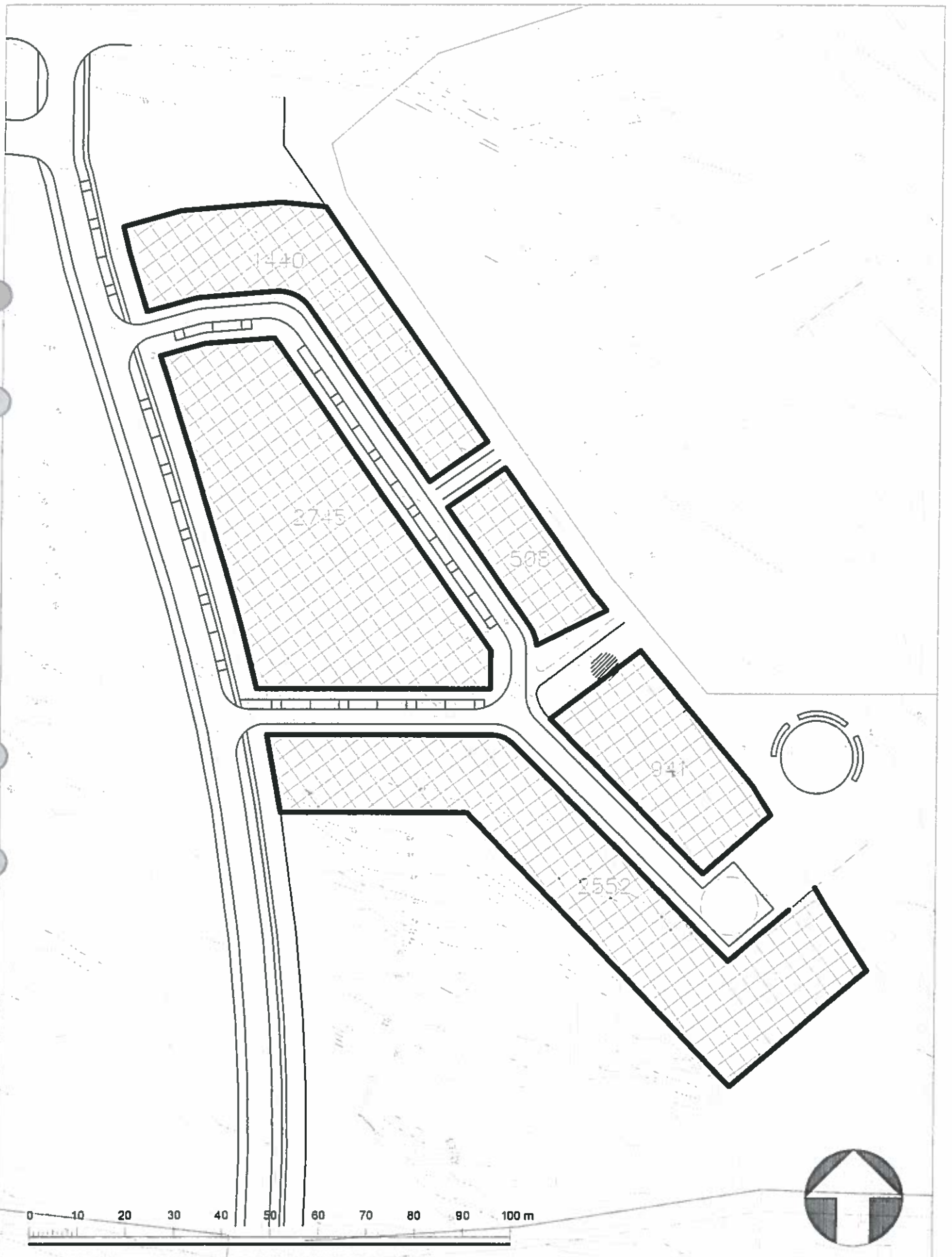
# Avgränsning och markyta, Kryddvägen och Basilikagränd

Delområde Kryddvägen, varav:

Kvartersmark: 8136 kvm (2745+1440+508+941+2552)

Vägområde: 2934 kvm

Totalt: 11070 kvm





## Bearbetningsanteckningar – Kryddvägen

Exploatören skall:

- Uppföra huvudbyggnaderna med homogent fasadtegel och falsat plåttak.
- Ordna tillgänglighet i byggnadernas markplan
- Med hänsyn till de stora höjdskillnaderna i området skall placering och omfattning av förråd, cykelförråd och fem centralt placerade radhus utredas.
- Utredda utformningen av höjdskillnader mellan hus och stråk.
- Eventuella murar ska utföras putsade, i natursten eller som gröna murar med plantering och spaljéer.

Exploatören skall ta fram följande utredningar:

- Dagvattenutredning
- Sol- och skuggstudie
- Arbeta fram ett kvalitetsprogram för området som baseras på Exploatörens tävlingsförslag och kommunens tävlingsprogram.

## Förteckning över handlingar – Kryddvägen

### Handlingar:

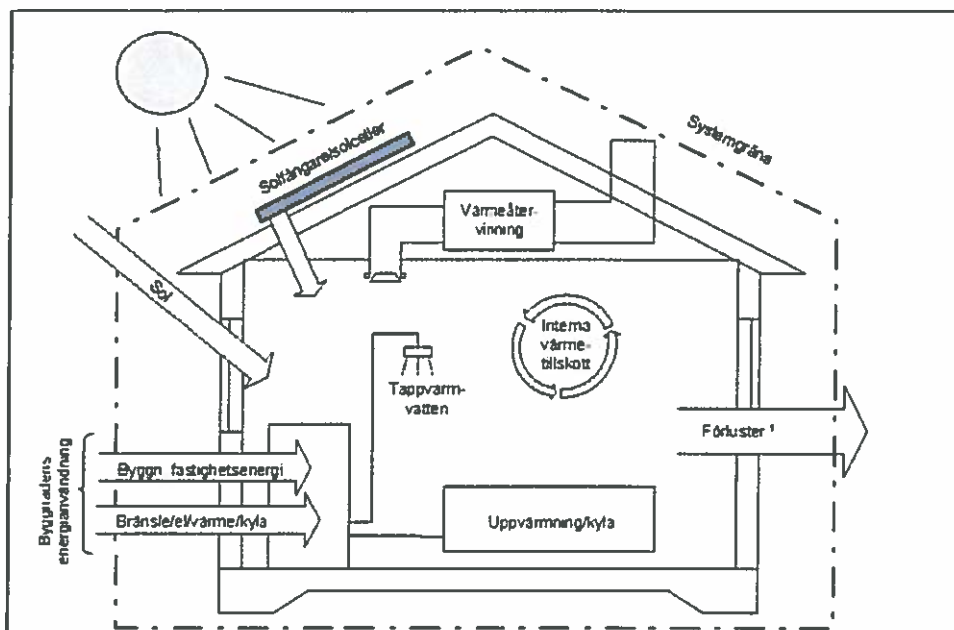
Till grund för markanvisningen av östra delområdet vid Kryddvägen ligger följande handlingar:

1. Markanvisningsavtal "Kryddvägen, Östra delområde" med bilagor 1-5.
2. E-post Besqab Projektutveckling AB till Tyresö kommun angående komplettering tidplan och hustyper, 2015-03-02
3. E-post Besqab Projektutveckling AB till Tyresö kommun angående tillgänglighet, inkl. bifogad planritning, 2015-03-17
4. E-post Besqab Projektutveckling AB till Tyresö kommun angående komplettering, inkl. bifogad sektion, 2015-03-31
5. Besqab Projektutveckling AB:s tävlingsförslag med foljebrev, 2015-02-26
6. Tyresö kommun, "Frågor och svar" utlagda på tyreso.se, uppdatering under tävlingsperioden, 2014-12-01 till 2015-02-26.
7. Tyresö kommun, "Markanvisningstävling Kryddvägen", program med bilagor, 2014-12-01.



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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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<sup>\*</sup> 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/ fastighetsel*

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 betjäningssområden, (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 årsenergi-beräkningar:

- 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.

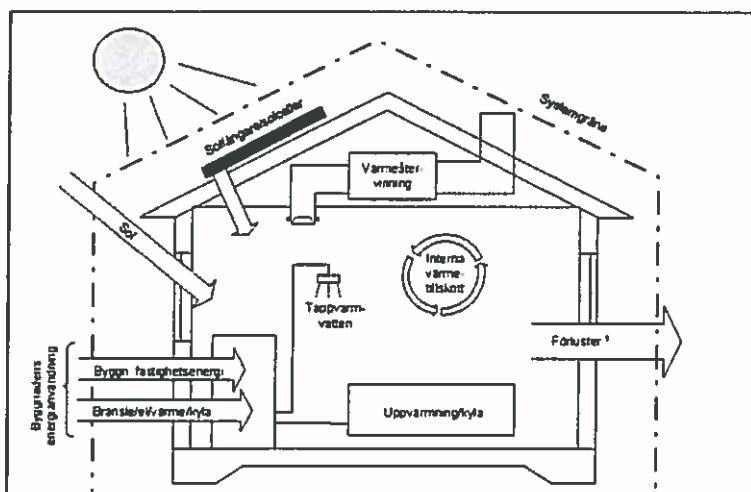
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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 elvärmdda, men har elektriska kylmaskiner för komfortkyla ställs också strängare krav på energihushållning.

**Bostäder med uppvärmningssätt 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<sub>temp</sub>-130)) då A<sub>temp</sub> är större än 130 m<sup>2</sup>

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

Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:

#### Egen pannanläggning för biobränsle

Boverkets byggregler 80 kWh/m<sup>2</sup> och år  
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m<sup>2</sup> och år  
+ tillägg (70(q<sub>medel</sub>-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<sub>medel</sub> 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<sub>medel</sub>-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<sub>medel</sub>-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<sub>temp</sub>-130)) då A<sub>temp</sub> är större än 130 m<sup>2</sup>.  
+ tillägg (0,022(q-0,35)A<sub>temp</sub>) 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 deklarerars 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 2015-06-02  
 Tid 18:30–20:15  
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2015-06-03, klockan 15:00

Paragrafer 102 - 126

Sekreterare

  
 Rebecca Berlin

Ordförande

  
 Fredrik Sawestahl

Justerande

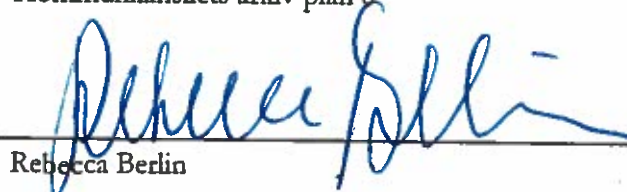
  
 Kristjan Vaigur


**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2015-06-02  
 Datum då anslaget sätts upp 2015-06-04  
 Datum då anslaget tas ned 2015-06-26  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift

  
 Rebecca Berlin

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande



Fredrik Saweståhl (M)  
 Mats Lindblom (FP), tjänstgör inte på grund av jäv under § 110.  
 Anita Mattsson (S)  
 Anki Svensson (M)  
 Andreas Jonsson (M)  
 Dick Bengtson (M)  
 Anna Steele (FP), ersättare för Mats Lindblom (FP) under § 110.  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Leif Kennerberg (KD)  
 Kristjan Vaigur (S)  
 Carl-Johan Karlson (S)  
 Karin Ljung (S), ersättare för Jannice Rockstroh (S).  
 Marie Åkesdotter (MP)  
 Jörgen Bengtsson (SD)

### Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)  
 Peter Odelvall (M)  
 Annika Henningsson (M)  
 Mats Larsson (FP)  
 Helen Dwyer (C)  
 Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)  
 Peter Bylund (MP)  
 Marcus Obligado (V)  
 Per Carlberg (SD)

### Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunledningskontoret  
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunledningskontoret  
 Catarina Stavenberg, kvalitetschef, kommunledningskontoret  
 Åke Skoglund, förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen  
 Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, konsult- och servicekontoret



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

Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunledningskontoret  
Robert Skölin, politisk sekreterare, Moderaterna  
Åsa de Mander, politisk sekreterare, Folkpartiet  
Leonid Yurkowsky, politisk sekreterare, Sverigedemokraterna  
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen  
Rebecca Berlin, kommunsekreterare, kommunledningskontoret

**Frånvarande**

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

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