

## EXPLOATERINGSAVTAL Porträttet

Följande avtal om exploatering av Porträttet i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

### Kommunen

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö  
Org nr 212000-0092

### Exploatören

Seniorgården AB  
Box 956  
191 29 Sollentuna  
Org.nr. 556359-9082

### Bakgrund

#### § 1

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Porträttet (bilaga 1).

### Förutsättningar

#### § 2

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

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

### Marköverlåtelse

#### § 3

Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt de områden av fastigheterna Tyresö 1:481-483 och Tyresö 1:544 som utgörs av kvartersmark för "Bostäder" och "Bostäder där bottenvåningen får användas för centrumändamål", vilka är markerade som område 1-5 i bifogad kartbilaga (bilaga 3), för en total överenskommen köpeskillning om:

**ARTONMILJONERETTHUNDRAFEMTIOTUSEN  
(18 150 000) KRONOR, nedan kallad Köpeskillingen.**

Område 1-5 kallas nedan gemensamt Området.

Köpeskillingen är beräknad på en exploateringsgrad om 6050 kvm BTA. Kommunen och exploitören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. För det faller att antalet kvm BTA vid bygglovets överstiger respektive understiger ovan angivna antal kvm BTA ska köpeskillingen ökas respektive minskas med 3000 kr per kvm BTA.

Köpeskillingen fördelas med 6 600 000 kr för område 1, 1 215 000 kr för område 2, 6 600 000 kr för område 3, 3 735 000 kr för område 4 och 0 kr för område 5.

#### § 4

### Fastighetsbildning

Kommunen ansöker snarast efter erläggandet av handpenningen i § 5 om fastighetsreglering av område 6 och E-område till kommunens fastighet Strand 1:2 så att fastigheterna Tyresö 1:481 och 1:483 motsvarar område 1 och 4, se bilaga 3.

Fastighetsreglering av område 2, 3 och 5 ska ske i överensstämmelse med bifogad ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, bilaga 2. Separata handlingar överensstämmande med bilaga 2 undertecknas av kommunen och exploitören i anslutning till undertecknande av detta avtal. Exploitören ansöker om denna fastighetsreglering.

Exploitören bekostar samtliga förrättningar för genomförandet av detta avtal.

#### § 5

### Betalning och tillträde

Exploitören erlägger senast den 1 april 2010, eller senare tidpunkt då detaljplanen har vunnit laga kraft, en handpenning på 10 % av köpeskillingen, dvs 1 815 000 kr. Handpenningen ska sedan räknas av vid betalning för respektive del av Området. Köpeskillingen för område 1 och 4 ska erläggas senast en månad efter att fastighetsregleringen enligt första stycket i § 4 har vunnit laga kraft, varvid tillträde sker. Har inte exploitören betalat handpenningen eller köpeskillingen för område 1 och 4 i rätt tid kan kommunen kräva att köpet ska återgå eller kräva att ränta erläggs enligt 6 § räntelagen.

När exploitören erlagt köpeskillingen för område 1 och 4 överlämnar kommunen kvitterade köpebrev till exploitören.

Kommunen garanterar att samtliga hyresgäster, arrendatorer och andra rättighetshavare inom Området är uppsagda och avflyttade när detaljplanen har vunnit kraft.

Exploitören äger, oavsett när tillträde sker, rätt att enligt kommunens anvisningar disponera hela Området för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande

åtgärder.

## **Inteckningar**

### **§ 6**

Kommunen garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar, servitut eller andra rättigheter förutom:

01-IM8-34/21E	Avtalsservitut	Vattentäkt
01-IM8-36/4858A	Avtalsservitut	Ledning
01-IM8-42/1929	Officialnyttjanderätt	Tele
0138-04/37	Ledningsrätt	Ledning

Ovan nämnda avtalsservitut för vattentäkt ligger troligtvis ej inom Området. Detta avses klargöras i lantmäteriförrättning enligt bilaga 2.

## **Kostnader och intäkter**

### **§ 7**

Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av kommunen och i vad avser tiden därefter av exploatören.

Motsvarande gäller för intäkter för det överlåtna området.

## **Ledningar**

### **§ 8**

Det åligger exploatören att ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t.ex. el, tele, fjärrvärme, färsk-, spill- eller dagvatten). Ledningshavaren ska informeras i god tid.

Exploatören medger kommunen eller berörda ledningsföretag att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bygga om **allmänna ledningar** med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med u på bifogat förslag till detaljplan, bilaga 1.

Tillämpliga delar av detta avtal får användas som överenskommelse om ledningsrätt.

## **Lagfart**

### **§ 9**

Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden. Lagfart får ej sökas med detta exploateringsavtal som grund utan först sedan köpebrev upprättats enligt § 5.

## **Områdets skick/ rivning**

### **§ 10**

Området överlätes i befintligt skick. På det till exploatören överlåtna området eventuellt befintliga byggnader och anläggningar ska genom exploatörens försorg och bekostnad rivas och borttagas. Asfaltytor och eventuella föroreningar under dessa ska tas bort innan husen grundläggs.

Exploatören har haft tillfälle att undersöka område. Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom det överlåtna området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen för Porträttet.

Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot kommunen på grund av fel eller brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel".

### § 11

#### Bebyggelse

Exploatören ska uppföra totalt ca 6050 kvm BTA, vilket motsvarar ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogad situationsplan (bilaga 4) och byggnadsillustration (bilaga 5) samt kvalitetsprogrammet enligt § 12.

Lägenheterna ska byggas och i första hand säljas som seniorbostäder. Är det svårt att få lägenheterna sålda får exploatören besluta om att maximalt 20 stycken lägenheter får säljas utan ålderskravet och dessa lägenheter ska i första hand vara belägna i de västra husen.

Om området är svårt att sälja som seniorbostäder och exploatören önskar sälja fler lägenheter än 20 utan ålderskravet måste kommunen ta särskilt beslut om detta.

Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA

### § 12

#### Kvalitetsprogram

Exploatören ska följa gällande kvalitetsprogram för Porträttet (se bilaga 6).

Kvalitetsprogramansvarig vid kommunstyrelseförvaltningen ska i samband med slutbesiktningen skriftligen godkänna att exploatören fullföljt sina åtagande enligt kvalitetsprogrammet.

Handlingar som visar att exploatören uppfyllt kvalitetsprogrammet ska i god tid innan slutbesiktningen tillställas kommunen. Detta ingår som en del av exploatörens åtaganden som ska godkännas innan slutbevis utfärdas.

### § 13

#### Gatukostnader

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska exploatören anses ha erlagt på området

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. Anslutning sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.
- Dagvatten**
- § 15**  
Dagvattnet från området ska anslutas till kommunens dagvattensystem.
- Fjärrvärme**
- § 16**  
Samtliga byggnader ska anslutas till fjärrvärme eller annan fossilfri uppvärmning. Exploatören ska följa ”Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler(1993:57) – föreskrifter och allmänna råd; BSF 2008:20”.
- Exploatören ska uppföra husen med separata elmätare för varje lägenhet.
- Vegetation**
- § 17**  
*Bevarande av vegetation*  
Exploatören åtar sig att bevara de vid tillträdet befintliga träd inom området, som angivits med ”n1” på detaljplanekarta, bilaga 1. Träden ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. Om något eller några av dessa träd, på grund av exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktningen ska vite utgå med 100 000 kr för den stora eken idag belägen på fastigheten Tyresö 1:481. Ett vite på 50 000 kr per träd ska utgå för de övrigt skyddade träden.
- Ny vegetation*  
Exploatören förbinder sig att bekosta planteringar på marken markerad med rött på bilaga 4. Kommunen anlägger planteringar i enligt kvalitetsprogrammet (bilaga 6) och debiterar därefter exploatören med 100.000 kr + moms. Den framtida skötseln av marken ansvarar kommunen för.
- 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**  
Som tillfart till området får endast Maria Sofias väg användas.

Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen. Vid eventuella transporter utanför kommunens vägnät måste tillstånd inhämtas från berörd vägghållare.

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/carport**

#### **§ 20**

Exploatören ska se till att kravet om 0,8 parkeringsplats per bostad uppfylls. Av dessa ska minst hälften vara carport med eluttag. Allt ansvar för parkeringsplatserna, inklusive anläggande, drift och skötsel, åligger exploatören.

För att uppnå parkeringsnormen har exploatören rätt att räkna 8 befintliga parkeringsplatser belägna på parkeringen öster om området. För dessa ska exploatören betala en årlig arrendeavgift i förskott om 3450 kr. Hela arrendebeloppet ska under arrendetiden regleras enligt konsumentprisindex med 1980 som basår, räknat från indextalet för oktober månad 2008 (totalindex 305,56) till indextalet för kommande års oktobervärde. Avgiften ska dock aldrig sättas lägre än första årets arrendeavgift. Avgiftsändring ska alltid ske från och med den 1 januari.

Upplåtelsen omfattar tiden tre år från godkänt tillträde. Sägs ej avtalet upp senast en månad före upplåtelsetidens utgång förlängs avtalet ett år i sänder.

### **Tillgänglighet**

#### **§ 21**

Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom området enligt kommunens tillgänglighetshandbok.

### **Källsortering mm**

#### **§ 22**

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.

### **Skydd**

#### **§ 23**

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

### **Brandförsvaret**

#### **§ 24**

Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarfsförbunds krav på utformning av området. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom och till området.

<b>Byggetablering/upplag</b>	<p><b>§ 25</b> Innan exploatering påbörjas tar exploatören kontakt med tekniska kontoret för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.</p> <p>Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (markenhet och tekniska kontor). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodas, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 17), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 23, in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden). Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.</p> <p>Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.</p> <p>Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.</p> <p>Exploatören eller av exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.</p>
<b>Skadeståndsansvar</b>	<p><b>§ 26</b> Exploatören är gentemot kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av exploatörens anställda samt av exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.</p>
<b>Avstående av förköpsrätt och förvärvsprövning</b>	<p><b>§ 27</b> Kommunen avstår i och med detta avtal från sin förköpsrätt och från att påkalla prövning enligt lagen om förvärv av hyresfastighet när exploatören vidareförsäljer hela eller del av området till av exploatören bildad bostadsrättsförening.</p>
<b>Överlåtelse</b>	<p><b>§ 28</b> Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.</p> <p>Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar exploatören enligt detta avtal, så att detta blir</p>

gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Vid överlåtelse till bostadsrättsförening gäller endast kravet på bevarande av träden markerade med n1 på plankartan samt arrendet i § 20.

### § 29

**Twist**

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

### § 30

**Avtalsexemplar**

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

Tyresö 2009-

För Tyresö kommun:

För Seniorsgården AB

.....  
Berit Assarsson

.....  
Birgitta Seeman

.....  
Elisabeth Argus

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilaga 1	Förslag till detaljplan
Bilaga 2	Fastighetsregleringsavtal
Bilaga 3	Markering över områden som ska regleras
Bilaga 4	Situationsplan
Bilaga 5	Byggnadsillustrationer
Bilaga 6	Kvalitetsprogram



# Planbestämmelser

Följande gäller inom området med nästanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven anordning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub> Bostäder
- B<sub>1C</sub> Bostäder där bottenvarningen även får användas för centrumändamål
- E Teknisk anläggning

## UTNYTTJANDEGRAD

- <sup>1</sup> Högsta byggnadsareal är 1500 kvm. Utöver det får carport uppföras till en yta av 200 kvm.
- <sup>2</sup> Högsta byggnadsareal är 350 kvm.

## BEGÄRNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med urhus, carport och garage för uppföras i den omfattning och med den utformning som byggnadsnämnden finner lämplig.

- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underförordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- <sup>1</sup> Träden ska bevaras. Ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet.

### Utmarksförbud

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- <sup>1</sup> Fasaderna ska utföras i puts utan synliga skärvar. Taket ska utföras som sadeltak med takmaterial utav plåt eller ler-täcktegel
- III - IV Färdstegen anläggs våningar. Vind får inte inredas.

- <sup>1</sup> Mot allmän platsmark får byggnader placeras 1 meter från fastlighetsgräns.

## STÖRRNINGSSKYDD

- dB(A) Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av bostagsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster
- trafikoljemått inomhus i bostagsrum till överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19.07
- maximala ljudnivån vid balkong och utplats inte överstiger 70 dB(A)

- <sup>1</sup> Carport eller garage ska anläggas som skydd mot Tyresövägen.

## ÄNDRAD LOVPLIKT

Bygglöv krävs för omfattning av fasad.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## DETALJPLAN

Anläggandehandling

## KV PORTRÄTTET

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad september 2009

Sara Kopparnoug

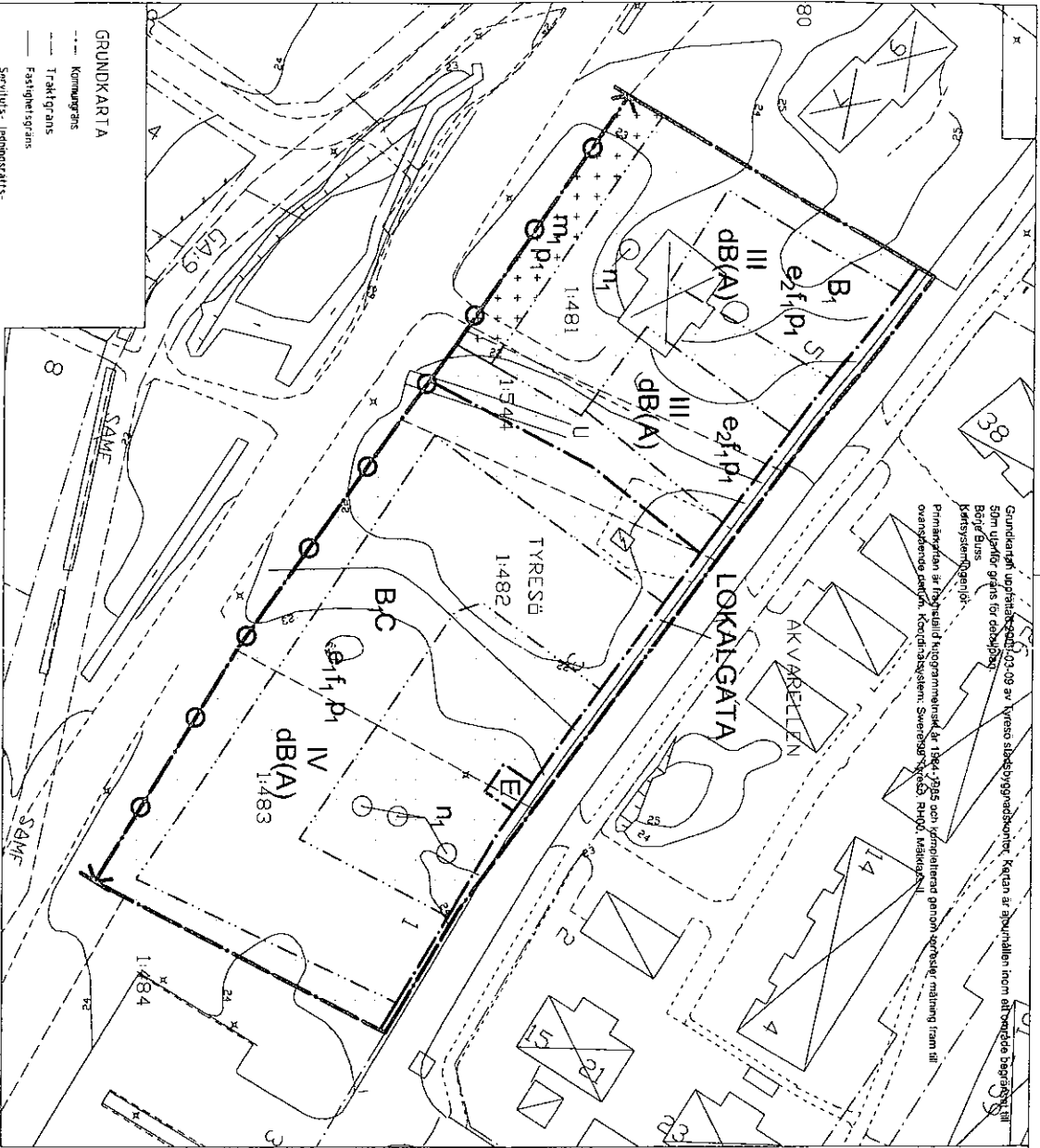
Planchef

Karin Nordberg

Planutskott

Skala 1:500

0 10 20 30 40 50 m



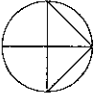
Grundkartan upprättades 02-09 av Tyresö stadsbyggnadsenhet. Kartan är uppnutligen inom ett område begränsat till 50m utifrån gräns för detaljplan. Bygglövsplan. Kartsystem: Qantel. Primärskala är höghetlig höghetsskala är 1:84, 1:255 och höghetsskala genom höghetsskala fram till övergångsskala. Koordinatssystem: Sveriges SV 900. Mätavsnitt.

- Sv = Svårhets- / ländergräns
- Sv = U = gemensamhetsanläggningsgräns
- sv = Byggnad markerad efter takkonstrukt resp huslinje
- sv = Uhus markerad efter takkonstrukt resp huslinje
- sv = Skärmar
- sv = Väg
- sv = Dike
- sv = Staket
- sv = Håll
- sv = Mur
- 4.1.3 Fastlighetsbeteckningar
- 0.0 Ref. markhöjd

## KVALITETSPROGRAM

Till detaljplanen hör kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden.

Färg på fasad för ny bebyggelse och för omfattning av befintlig byggnad ska väljas ur färgskalan för Trädgårdsstaden.



## Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering

Tyresö Kommun ("kommunen") överlåter till Seniorgården AB ("exploatören"):

- de områden av fastigheterna Tyresö 1:482 och Tyresö 1:544 som utgörs av kvartersmark för "Seniorbostäder" och "Seniorbostäder där bottenvåningen får användas för centrumändamål" i detaljplan för Porträttet, och är markerade som område 2, 3 och 5 på bifogad kartbilaga.

Exploatören är ägare till område av Tyresö 1:481 och område av 1:483 genom köp i exploateringsavtal för Porträttet. Dessa områden är markerade med 1 respektive 4 på bifogad kartbilaga. Område 2 ska regleras till område 4 mot en ersättning om 1 215 000 kr och område 3 och 5 ska regleras till område 1 mot en ersättning om 6 600 000 kr. Onödiga servitut ska ej belasta de överlåtna områdena.

Exploatören bekostar förrättningen.

Ersättning för marköverlåtelsena skall betalas när förrättningen har vunnit laga kraft, dock senast 12 månader efter att fastighetsregleringen enligt första stycket i § 4 i exploateringsavtalet har vunnit laga kraft. Tillträde sker när förrättningen har vunnit laga kraft.

När exploatören erlagt ersättningen överlämnar kommunen vederlagskvittens till Exploatören.

Detta avtal är upprättat i ett exemplar som skickas till Lantmäteriet i Stockholms län.

Tyresö den

Solna den

**Tyresö kommun**

**Seniorgården AB**

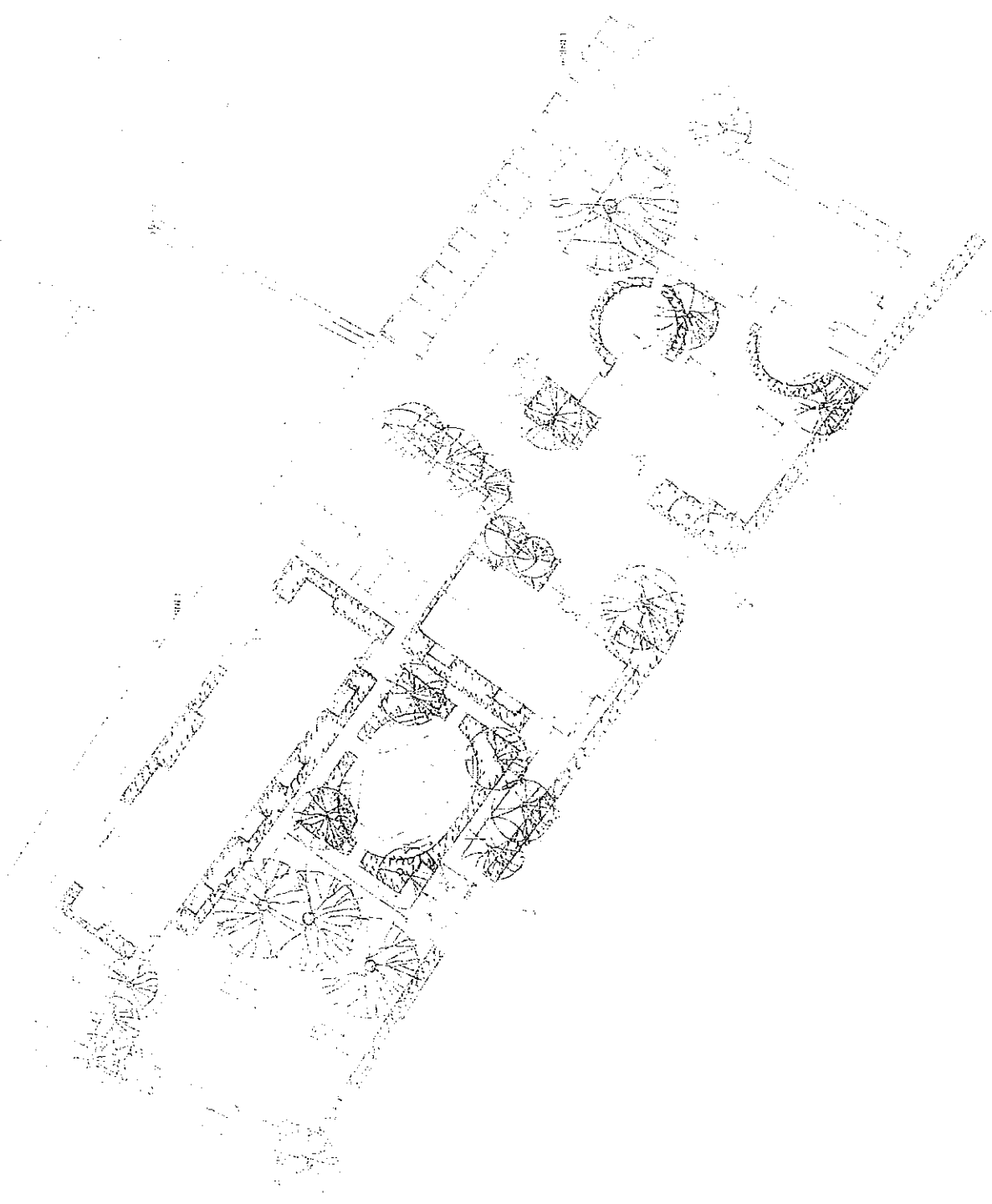
---

---

---

---

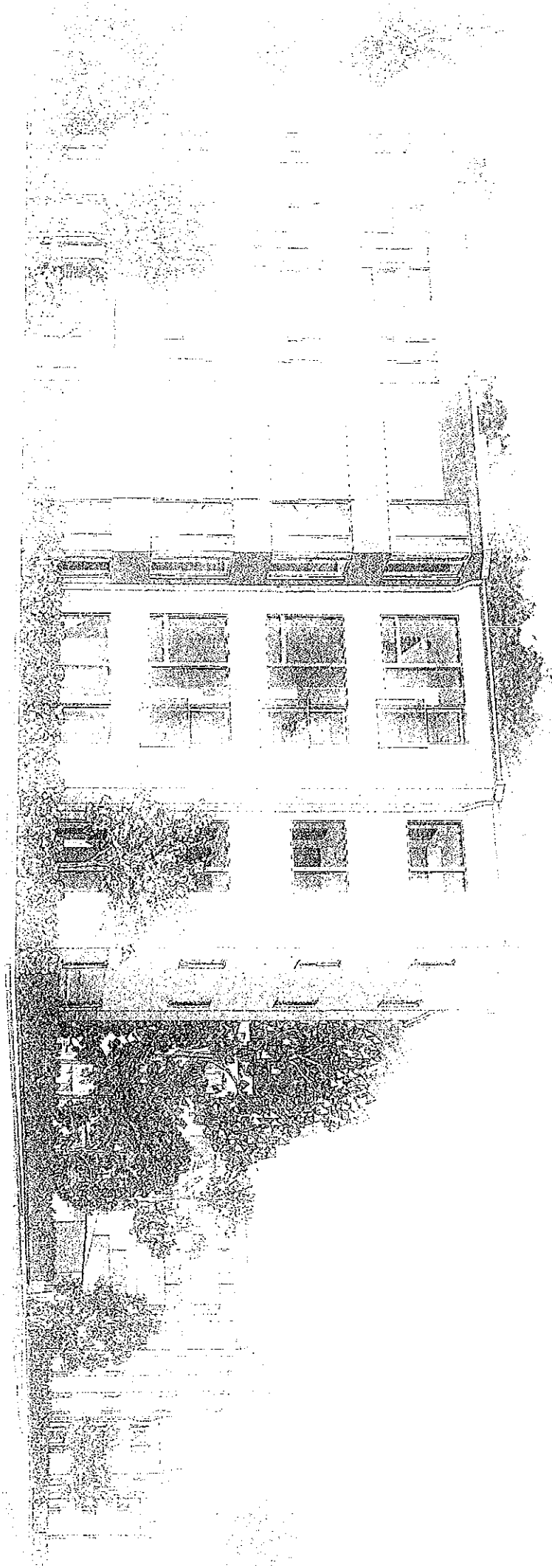






SENIORGARDEN

TYRESÖ STRAND  
KV/PÖRTÄTTET  
SKISS - SENIORBOSTÄDER  
08.12.03



SENIORGÅRDEN

BYGGNADSBYGGGÅRDEN

Arkitekt: [illegible]

TYRESÖ STRAND  
KV. PORTÄTTET  
SKISS - SENIORBOSTÄDER

08.12.03

November 2008

---

KVALITETSPROGRAM för kv PORTRÄTTET

tyresö kommun 17

## Bakgrund och avgränsning

Detta kvalitetsprogram gäller för detaljplaneområdet Kv. Portättet i Tyresö strand. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra seniorbostäder i ett centralt läge vid strandtorget.

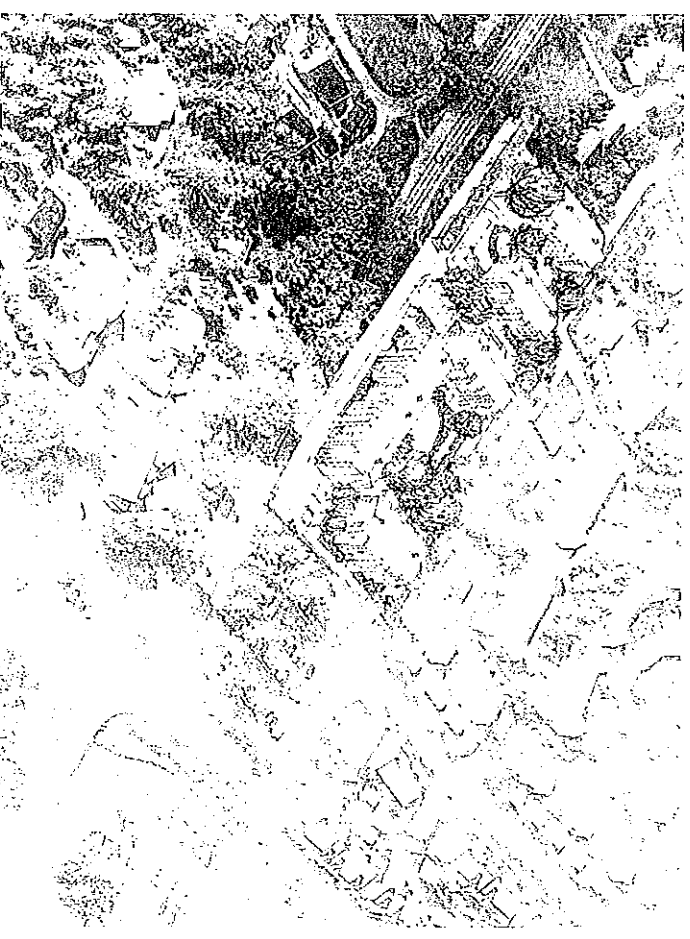
Kvalitetsprogrammet är ett komplement till Detaljplanen och till det övergripande kvalitetsprogram som finns för Trädgårdsstaden Tyresö strand (2000). Programmet beskriver hur projektering och plangenumförande ska bedrivas inom den del av planområdet som utgör kvartersmark samt inom en begränsad del i angränsning till planområdet.

Programmet finns även med som en bilaga till exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet syftar till att säkerställa kommunens målsättning att skapa ett attraktivt boende med hög kvalitet.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet som skall tecknas mellan kommunen och byggherren.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under planeringsförändskedet.

Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas avseende bl a husutformning, markplanering och material.





## **Gestaltningssidé**

Ambitionen med den nya bebyggelsen är att skapa en bebyggelse som tillför området något nytt men samtidigt passar in i området i sin helhet.

Byggnaderna är uppdelade i två kvarter ett väster om kvartersgatan respektive öster om kvartersgatan.

Båda kvarteren får var sin gård som kommer vara gemensam för de boende.

## **Kontroll och granskning**

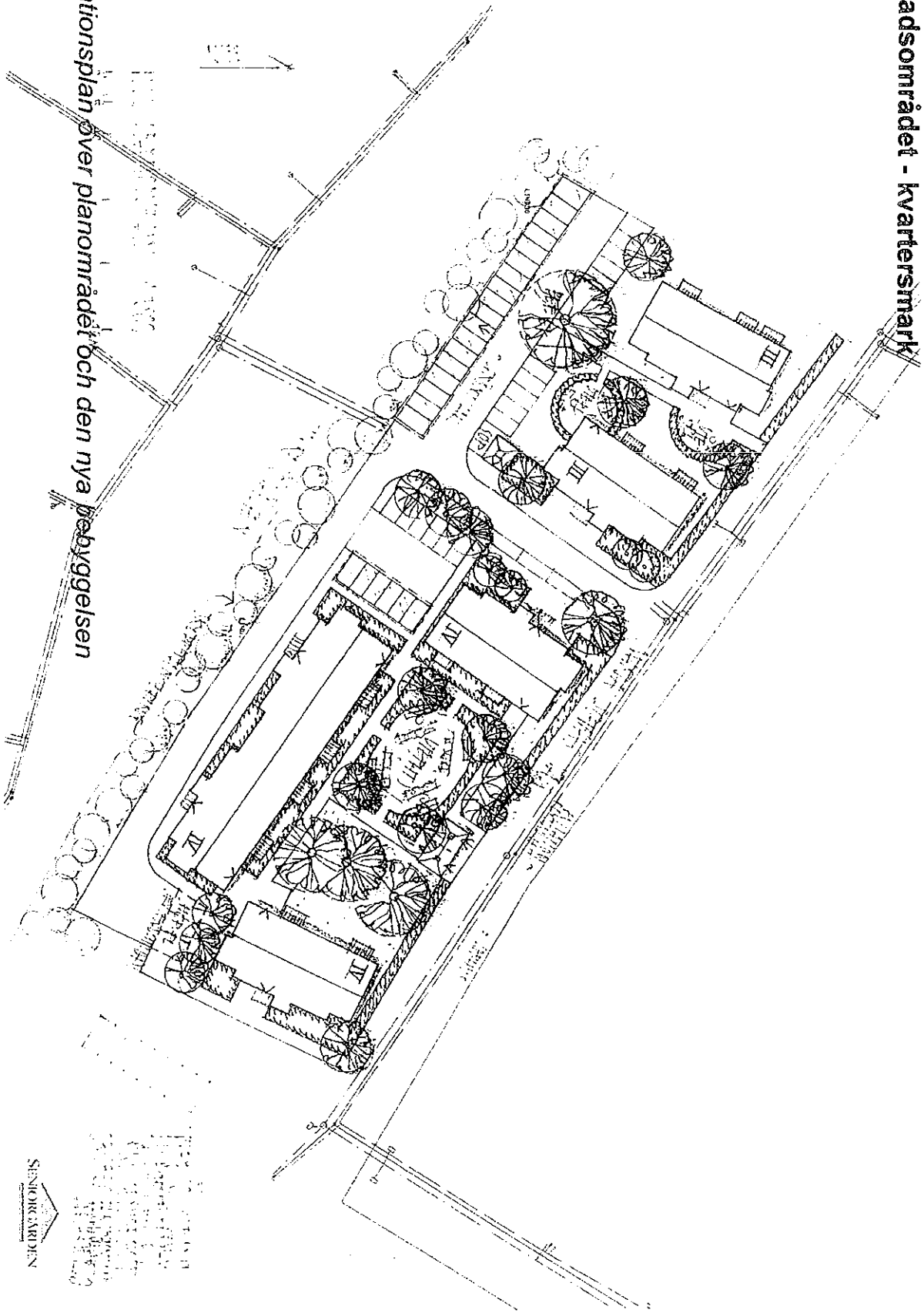
Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till miljö- och bygglösenhetskontoret i samband med att mark- och bygglöv söks.

Av förteckningen på sidan 10 framgår vilka handlingar som avses.

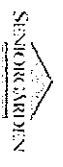
Kommunens projektledare deltar i genomförandet av detaljplanen och bygglösenhetens beredning av bygglövärendet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmöten avseende "Kv. Portättet".

Denne projektledare ska kallas till slutbesiktning av markarbeten både för gemensamma anläggningar samt enskild tomtmark. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Godkännandet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.

# Bostadsområdet - kvartersmark



## Situationsplan över planområdet och den nya bebyggelsen



## 1. Husplacering

Husplacering sker enligt situationsplan på sida 3 och inom angivna gränser på detaljplanen.

Hus väster om kvartersgatan placeras i nordsydlig riktning med gemensam gård på var sin sida.

Hus öster om kvartersgatan placeras i U-form kring en större gemensam gård.

Inom kvartersmark placeras carportar, två miljöhus och en nätstation.

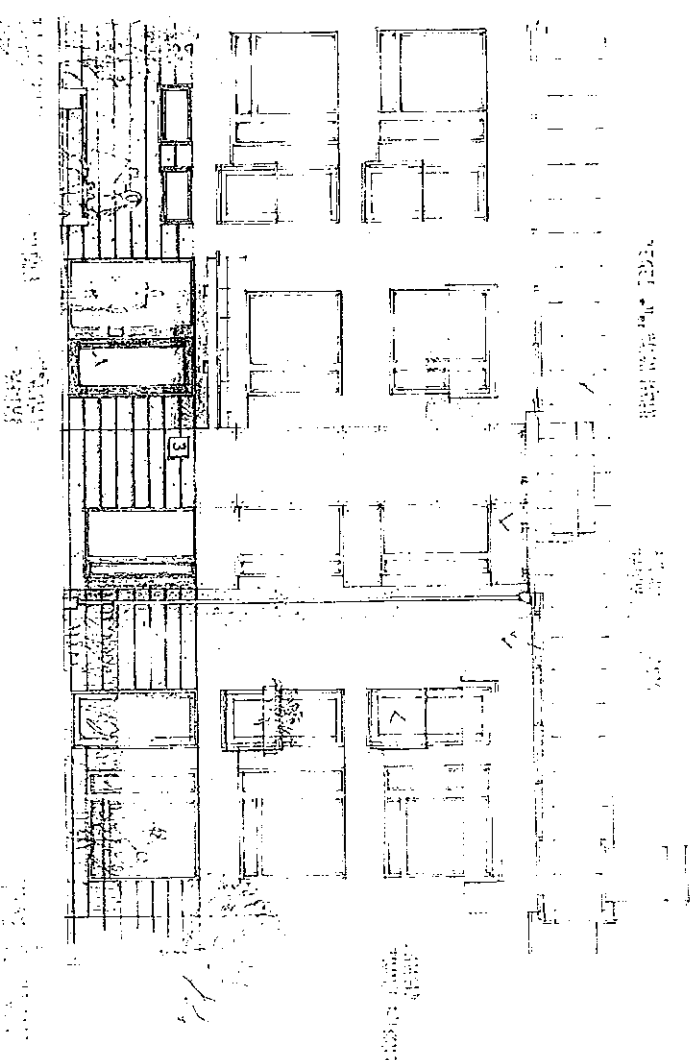
## 2. Gestaltning av byggnader m m.

De nya byggnaderna ska förmedla en känsla av samhörighet med intilliggande trädgårdsstad men med en gestaltning som mer visar vår tid.

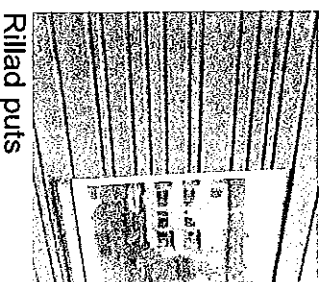
Fasader ges uppdelning i utskjutande delar såväl på gårdar som vid trapphus för att undvika känslan av upprepning. Bostadsentréer markeras tydligt i fasad, ljusa och inbjudande av trä och glas.

Fasadmaterial av puts med markerad sockelväning i rillad puts för en indelning horisontellt, annat material vid trapphus. Fönster av trä med utvändigt beklädnad av målad aluminiumprofil.

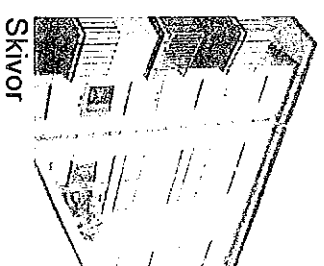
Fönster med storlek och bröstringshöjder som svarar mot ett seniorboende för generöst ljusinsläpp.



SKANSKA  
ARKITECTUR



Rillad puts



Skivor

Balkonger utgör ett viktigt element på fasader, placerade mot de bullerskyddade gårdsidor, med fronter så transparenta som möjligt. Om ljudkrav erfordras är de delvis inglassade.

De putsade fasaderna hålls i kulörer inom kvalitetsprogram med en vikt mot ljusare fasader där sockelväningen kan få en avvikande och något mörkare ton.

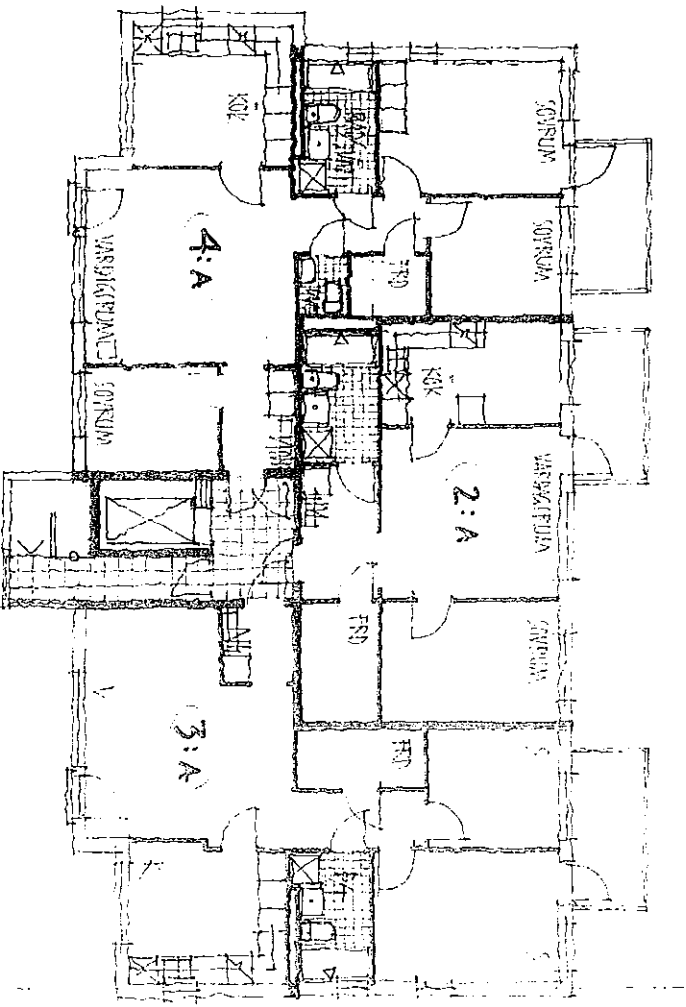
Entrépartier är oljade eller målade med kulör avvikande som accent mot en diskret färgsättning av fönster.

Tak ges låg lutning och belägges med plåt eller tegel, förslagsvis rött.

Marklägenheter ges uteplatser, avskilda ifrån utemiljöns allmänna ytor med växtlighet.

Lägenheter ges variation och med planlösningar som ger goda rumssamband och rumsformer med hög arkitektonisk kvalitet. Varje lägenhet är anpassade för seniorboende med exempelvis minimala nivåskillnader mellan rum, fönster med låg bröstring i sov och vardagsrum.

Planlösningar utformas även med avseende på ljudkvaliteten inom varje lägenhet.



Normalplan

### 3. Gårdar

Den västra gården bildar tillsammans med sparad ek ett mindre rum där nya material och växtlighet utföres med en medveten gestaltning. Uteplatser och tomtgräns mot Maria Sofias väg får avgränsande häckar/växtlighet. Östra gården, "storgården", i U-form, utgör den samlande för området, där en större uteplats ska anläggas för samvaro, skyddat av häckar och nyplanterade träd, ev frukttäd. En ekdunge sparas som ett naturligt inslag i gårdsmiljön. Träd medges försiktig beskärning.

### 4. Gator, gångvägar och parkering

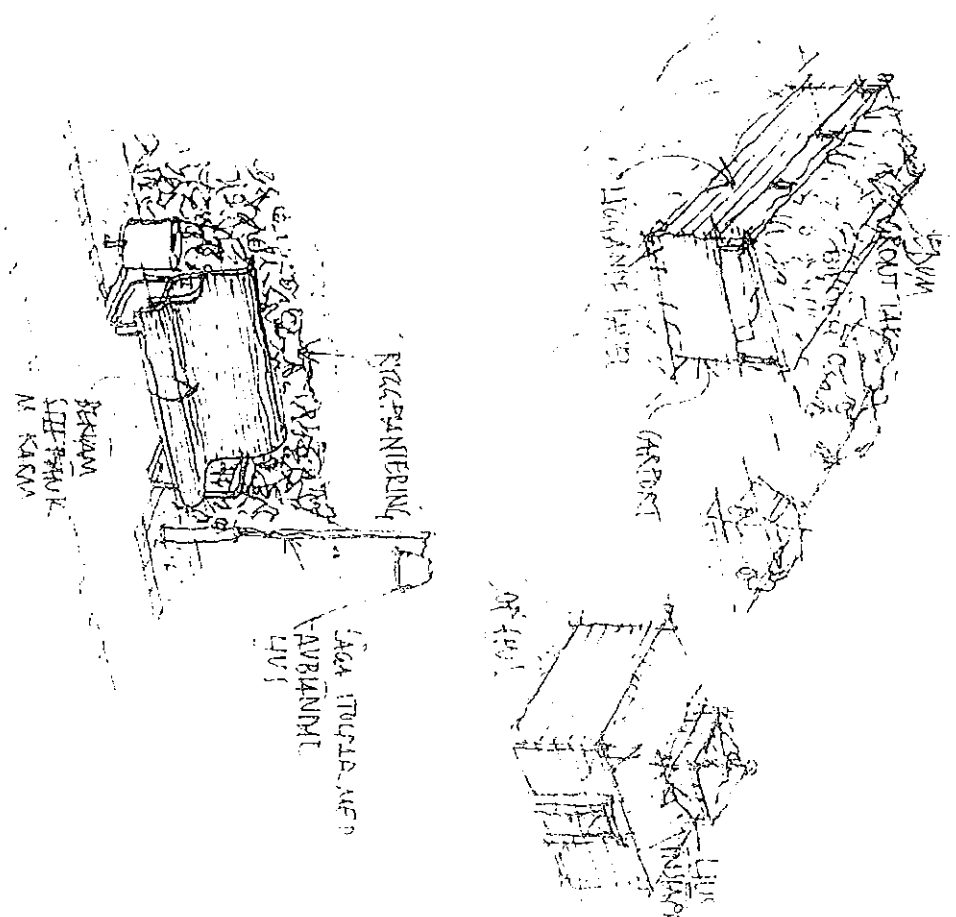
Lokalgator och gångvägar beläggs med asfalt och med kantsten av betongsten på körbara ytor.

Utefter gångvägar läggs rader av betongplattor med dito kantsten.

Parkering utgörs av markplatser samt carportar inom kvartersmark. Carportar anläggs med växtlighet på taken tex sedum.

Kompletterande markplatser på angränsande tomt öster om kvarteret.

Se även kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden angående typ av växtlighet.



## 5. Växtlighet

Växtlighet inom hela planområdet utföres och väljes med omsorg av platsens förutsättningar god kvalitet och enl. kvalitetsprogrammet för trädgårdsstaden gäller val av växter m m. Befintliga träd som sparas ingår som en kvalitetshöjare.

## 6. Detaljer

Områdets placering av belysning sker utifrån tydlighet och trygghet. Vid portar tydligt upplyst, likaså vid carportar och parkering. Efter lokalgata stolpbelysning med anknytning till intilliggande område, se även avsnittet om belysning i kvalitetsprogrammet. Belysning är av typ Stockholmslampan.

Vid varje port placeras sittbänk. Gårdar möbleras med utemöbler för vila och samtal.

För hela nybyggnadsområdet gäller att korplementbyggnader som carportar ska ha fasader i målat trä.

Carportar av målad träpanel med gröna tak av sedumväxter.

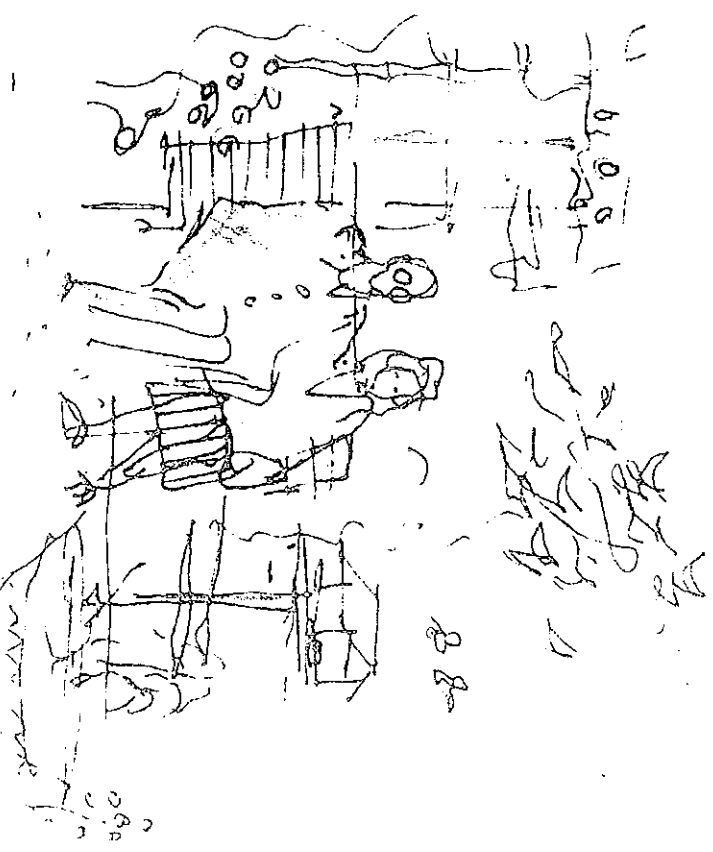
## 7. Gestaltning av sophus och uthus

Miljöhus, två stycken, utförs med fasader av målad träpanel, väl ventilerade, tak beläggs med plåt eller tegel. Förses med källsorteringskärl och väl tillgängliga ifrån bostadshusen.

Bef. elnätstationen "Klås" in med spaljé och grönt.

## 8. Säkerhet och tillgänglighet

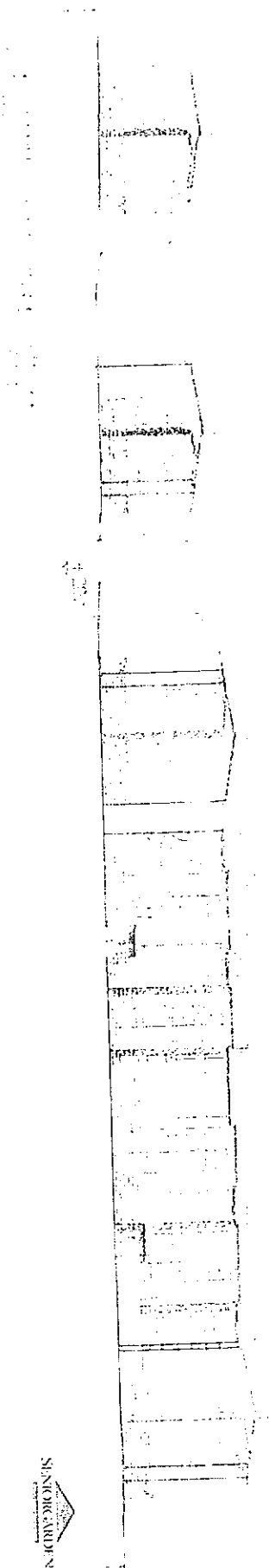
Varje trapphus förses med möbelhiss. Lokalgator och gångvägar utföres med lutningar som klarar tillgänglighetskrav för rörelsehindrade.



### 9. Skydd av vegetation under byggtiden

Innan utbyggnaden av området påbörjas ska värdefulla träd inhägnas med byggstaket. Inom skyddsområdet får ingen trafik, uppläggning av material, schaktning eller annan för träden skadlig markpåverkan förekomma under byggtiden. Skyddsområdets yta bör vara lika stor som trädkronans dropplinje eller ca fem meters radie från stam.

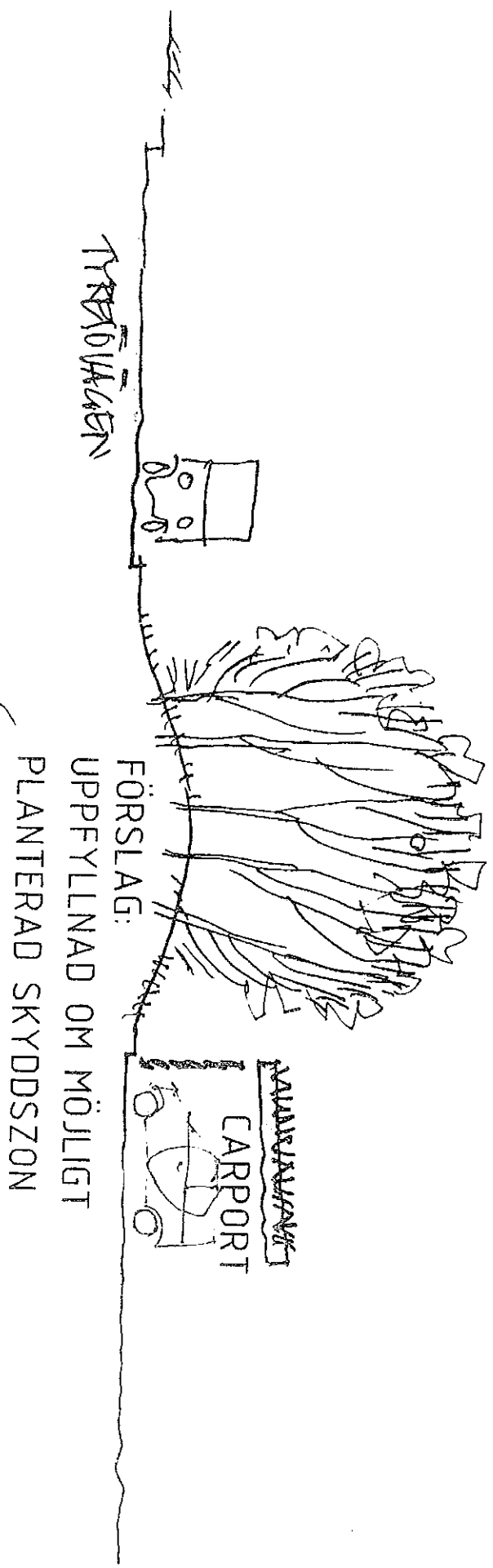
Schaktarbeten bör förläggas så långt bort från träden som möjligt. Om vedartade rötter påträffas vid schakt ska dessa sågas av intill schaktkanten. Schaktkanten ska hållas fuktig och täckas med presenning eller dylikt. Schakt ska återfyllas med för träden lämpligt material så snart som möjligt.



## Allmänplatsmark utanför planen

Området mellan planområdet och Tyresövägen förses med skyddande växtlighet i form av buskar och träd. Mot Maria Sofias vägs trottoarer planteras häckar.

Byggherren kommer i samråd med kommunen att utforma området mellan planområdet och Tyresövägen. Det är viktigt att området utformas med en medveten gestaltning för att skapa en grön avgränsning mellan Tyresövägen och den nya bebyggelsen.





## **Handlingar**

Nedanstående handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med mark- och bygglovsansökan.

1. Situationsplan redovisad på nybyggnadskarta.
2. Markplaneringsritning. För innehåll se kvalitetsprogram för Trädgårdsstaden.

### **3. Etableringsplan**

Innan byggnadsarbeten och etablering påbörjas ska exploatören upprätta en etableringsplan som skriftligen ska godkännas av kommunen. Denna ska bl.a. behandla:

- uppställning av arbetsbodar,
- materialupplag eller dylikt,
- återställningsarbeten efter nyttjandet,
- stängsel runt byggarbetsplatsen, stängsel mot kommunägda stranden,
- in- och utfartslösningar för byggtrafik,
- eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Etableringsplanen ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare på markenheten.

## **Godkännande av kvalitetsprogram**

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt Kvalitetsprogrammet

Tyresö 2008-11-20

Projektledare i kommunen

Kvalitetsprogrammet har gemensamt tagits fram av;

Tyresö Kommun, Karin Norlander  
Seniorgården AB, Anna-Kari Malm  
Bergkrantz Arkitekter AB, Anders Bergkrantz

