

§ 43

Dnr 2016/KSM 0089

Godkännande av exploateringsavtal för Agaten 32

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtalet avseende Agaten 32 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Jäv

Marie Åkesdotter (MP) anmäler jäv.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för bostäder på fastigheten Agaten 32 längs Åvägen i Öringe har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige under våren 2016. Detaljplanen möjliggör tre parhus med sex stycken bostadslägenheter samt tillhörande parkering, miljöstation och cykelförråd på fastigheten.

För att säkerställa kvaliteten på bebyggelsen, tydliggöra ansvarförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har stadsbyggnadsförvaltningen nu upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna exploateringsavtalet avseende Agaten 32 samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Bilagor

Protokollsutdrag §25 Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.pdf

TJÄNSTESKRIVELSE_Agaten 32_undertecknad.pdf

Exploateringsavtal_undertecknatUTC.pdf

Exploateringsavtal_bilaga1.pdf

Exploateringsavtal_bilaga2.pdf

Exploateringsavtal_bilaga3.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

UTDRAG

§ 25

2016 KSM 0089

Godkännande av exploateringsavtal för Agaten 32**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen**

1. Exploateringsavtalet avseende Agaten 32 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Stadsbyggnadsförvaltningens får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Jäv

Marie Åkesdotter (MP) anmäler jäv.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för bostäder på fastigheten Agaten 32 längs Ävägen i Öringe har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige i mars 2016.

Detaljplanen möjliggör tre parhus med sex stycken bostadslägenheter samt tillhörande parkering, miljöstation och cykelförråd på fastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder på Agaten 32. För att säkerställa kvalitén på bebyggelsen, tydliggöra ansvarförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har Stadsbyggnadsförvaltningen nu upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren.

Bilagor






TJÄNSTESKRIVELSE_Agaten 32_undertecknad.pdf

Exploateringsavtal_undertecknatUTC.pdf

Exploateringsavtal_bilaga1.pdf

Exploateringsavtal_bilaga2.pdf

Exploateringsavtal_bilaga3.pdf

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


Datum 2016-03-02
Tid 08:30-10:45
Plats Bollmora


Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid 2016-03-07 Stadsbyggnadsförvaltningen

Paragrafer § 18 - § 23 och § 25 - § 39
§ 24 justerades den 2 mars 2016

Sekreterare 
Andrea Ström

Ordförande 
Fredrik Saweståhl


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 2016-03-02, § 18 - § 23 och § 25 - § 39
Datum då anslaget sätts upp 2016-03-07
Datum då anslaget tas ned 2016-03-29
Förvaringsplats för protokollet Samhallsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Andrea Ström

| | |
|---|--------------------|
|  | Utdragsbestyrkande |
|---|--------------------|

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L) ej tjänstgörande under § 23, anmäler jäv.
Marie Åkesdotter (MP) ej tjänstgörande under § 25 - §26, anmäler jäv.
Anki Svensson (M) tjänstgörande från § 20 kl 08:50
Dick Bengtson (M) tjänstgörande från § 18 kl 08:30 till och med § 19 kl 08:50
Anna Steele (L) tjänstgörande under § 23 kl 09:13 – 09:22
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)
Anders Linder (S) tjänstgörande under § 25 - §26 kl 9:35 – 9:40.

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Marcus Obligado (V)

Övriga




Amalia Tjärnstig, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Andrea Ström, Nämndsekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Annie Söder, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Bertil Eriksson, Avdelningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolin Andersson, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, enhetschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Hall, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, Kommunekolog, Stadsbyggnadsförvaltningen
Susann Markow, stabschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Helene Hallberg, planchef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, mät- och kartchef, Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
Amanda Hammar, Planpraktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Solveig Lönnervall, Studentmedarbetare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Martin Fahlman, Chef Bygglov - mät och kartavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Nilsson, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, Byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Kimbely Disley, Planpraktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ajda Asgari, Politisk sekreterare, Miljöpartiet

Frånvarande

Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP)

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

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Häll
Exploateringsingenjör
08-5782 93 35
emelie.hall@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-02-16
1 (2)

Diarienummer
2016 KSM0089

Kommunfullmäktige

Exploateringsavtal för bostäder på Agaten 32

Förslag till beslut

1. Exploateringsavtalet avseende Agaten 32 godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Stadsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef


Amalia Tjärnstig
Enhetschef Exploatering

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för bostäder på Agaten 32.

För att säkerställa kvalitén på bebyggelsen, tydliggöra ansvarförhållanden och reglera genomförandet av bebyggelsen har Stadsbyggnadsförvaltningen nu upprättat ett förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren.

Beskrivning av ärendet

Detaljplan för bostäder på fastigheten Agaten 32 längs Ävägen i Öringe har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige i mars 2016. Detaljplanen möjliggör tre parhus med sex stycken bostadslägenheter samt tillhörande parkering, miljöstation och cykelförråd på fastigheten.

Inför genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal tagits fram mellan kommunen och byggherren. Avtalets syfte är att säkerställa kvalitén, tydliggöra ansvarsförhållanden och reglera genomförandet av projektet.

Förslag till exploateringsavtalet innehåller sedvanliga villkor och reglerar byggherrens ansvar och ekonomiska åtaganden. Till avtalet finns ett kvalitetsprogram bilagt. Detta reglerar utformningen av projektet mer noggrant och beskriver till exempel materialval och utemiljö.



EXPLOATERINGSAVTAL

Agaten 32

Följande avtal om exploatering av Agaten 32 i Tyresö kommun har träffats mellan Tyresö kommun (Kommunen) och UTC Fastigheter 3 AB (Exploatören):

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

UTC Fastigheter 3 AB,
Frodevägen 9
13338 Saltsjöbaden
Org nr: 559002-1209

Bakgrund**§ 1**

Exploatören avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Agaten 32 (nedan kallad Fastigheten).

Till grund för avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Agaten 32 (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.

Exploateringsbidrag**§ 3**

Exploatören ska senast 3 veckor efter att såväl detaljplanen som exploateringsavtalet vunnit laga kraft erlægga ett exploateringsbidrag till kommunen på 351 000 kronor.

Bebyggelse, vite**§ 4**

Exploatören ska uppföra 3 parhus om 6 stycken bostadslägenheter på sammanlagt ca 825 kvm ljus BTA ovan mark. Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram (bilaga 2). Exploatören förbinder sig att söka bygglov i enlighet med kvalitetsprogrammet (bilaga 2).

I händelse att Exploatören frångår sina åtaganden enligt denna paragraf ska Exploatören om Kommunen så kräver betala ett vite upp till på 247 500 kronor.

Kommunen och exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm ljus BTA ovan mark.

Säkerhet**§5**

Exploatören har inför antagandet av detaljplanen för fastigheten Agaten 32 deponerat 247 500 kronor på ett av kommunen angivet konto. Deponeringen ska ske fram till dess att utbyggnaden inom detta avtal har genomförts och godkänts av kommunen (exploateringsenheten).

Tidsplan**§ 6**

Arbetena för genomförandet av exploateringen ska bedrivas enligt en tidsplan som upprättats av exploatören i samråd med kommunen (exploateringsenheten).

VA-anslutningsavgift**§ 7**

Exploatören ska erlägga anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt VA. I och med ökad bebyggelse krävs ny VA-servis vilken upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

Flyttning av ledningar**§ 8**

Det åligger exploatören att ordna och bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar (t ex el, tele, färsk-, spill- eller dagvatten) som krävs för genomförandet av exploateringen. Ledningshavaren ska informeras i god tid.

Dagvatten**§ 9**

Dagvattnet från området skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark. Samtliga byggnader ska ha gröna tak och så få ytor som möjligt ska hårdgöras. Finns inte tillräckliga infiltrations möjligheter ska anslutning till de kommunala dagvattenledningarna ske. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten skall utföras och bekostas av exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar.

Uppvärmning**§ 10**

I störst möjliga mån ska uppvärmning av samtliga byggnader följa Tyresö kommuns riktlinjer för energi (se bilaga 3).

| | |
|--|--|
| Bygg- och informations- skyltar | § 11 Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten. |
| Tillfart/störning | § 12 Exploatören ska ersätta kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till Fastigheten. 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/garage | § 13 Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom Fastigheten. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst 1,0 parkeringsplatser per lägenhet. Utöver dessa platser ska minst 2 gästparkeringar anordnas. Gästparkering ska efterstäva att följa de krav på tillgänglighet som ställs i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok på parkeringsplatser (se bilaga 4). |
| Tillgänglighet | § 14 Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom fastigheten, samt efterstäva att följa de riktlinjer som finns i kommunens tillgänglighetshandbok (tillgänglig på kommunens hemsida), med undantag för avstånd till gemensamt sophus, detta för att undvika att sopbil kör in på fastigheten från Ävägen. |
| Källsortering mm | § 15 Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av sopor och avfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske. |
| Skydd | § 16 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga. |
| Brandförsvär | § 17 Det åligger exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvärsförbunds krav på utformning av Fastigheten. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska av exploatören säkerställas inom och till Fastigheten. |

- Byggetablering/upplag**
- § 18**
Innan exploatering påbörjas tar exploatören kontakt med kommunen (exploateringsenheten) för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.
- Innan byggnadsarbeten påbörjas skall exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av kommunen (exploateringsenheten och trafikenheten). Denna skall bl.a. behandla in- och utfartslösningar för byggetrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.
- Byggetablering på kommunens mark får endast ske efter överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören. Särskilt avtal om detta ska då tecknas med kommunen (exploateringsenheten).
- Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.
- Exploatören eller av exploatören anlitad entreprenör ska hålla sig inom av kommunen anvisad byggetableringsyta. Om inte utgår vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.
- Skadeståndsansvar**
- § 19**
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.
- Överlåtelse**
- § 20**
Detta avtal får inte överlåtas av exploatören till annan utan kommunens skriftliga godkännande.
- Vid överlåtelse av Fastigheten 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 gällande mot varje kommande ägare av Fastigheten eller del därav.
- Twist**
- § 21**
Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

Avtalsexemplar


§ 22

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


Tyresö 2016-
För Tyresö kommun:

Tyresö 2016-
För Exploatören

.....
Fredrik Saweståhl


.....
THOMAS HÅKSTRÖM

.....
Sara Kopparberg


.....
CHRISTIAN DYCKNER

Ovanstående namnteckningar bevitnas:

.....

.....

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Förslag till detaljplan
Kvalitetsprogram
Lokala riktlinjer för byggnadens specifika
energianvändning (jan -1)



JH

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående teckningar. Endast angiven användning och utövning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark

- Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utöver angiven högsta tillåtna bygghöjd för husbyggnad får kompletteringsbyggnader uppföras med en sammanlagd bygghöjd av högst 5,5 kvm högt planområde. Största bygghöjden för kompletteringsbyggnad är 20 kvm. Utöver angiven högsta tillåtna bygghöjd för terrass för uteplats, högst 1,5 meter hög, eller balkong uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Största sammanlagda bygghöjden för husbyggnad högst två lägenheter får inte överstiga (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Högsta rethöjd i meter över referansen för husbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 10 § punkt 1)

Kompletteringsbyggnader får uppföras till högst bygghöjden 3,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 10 § punkt 1)

Teckning får vara 20-34 grader för bostadsbyggnad och högst 16 grader för kompletteringsbyggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 10 § punkt 1)

Byggnader ska utföras med vegetationsskötta tak. (PBL 4 kap 10 § punkt 1)

Gemensam uteplats och ledyta ska finnas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Marken ska vara genomskuggad. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Markens utformning ska beaktas, se planens utformning avseende färg och reaktionstid. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Marken får med undantag av utvis i en väning inte föras med byggnader. Terrass för uteplats, högst 1,5 meter hög, eller balkong får uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 10 § punkt 1)

Marken får inte lösas med byggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 10 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelsen är 5 år från det datum som planens vinnande laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Agenter för ett verkligt rått är för begränsa alla godkännanden innan startbesked ges. Se planens utformning avseende tillägg till 17 (PBL 4 kap 14 §)

DETALJPLAN

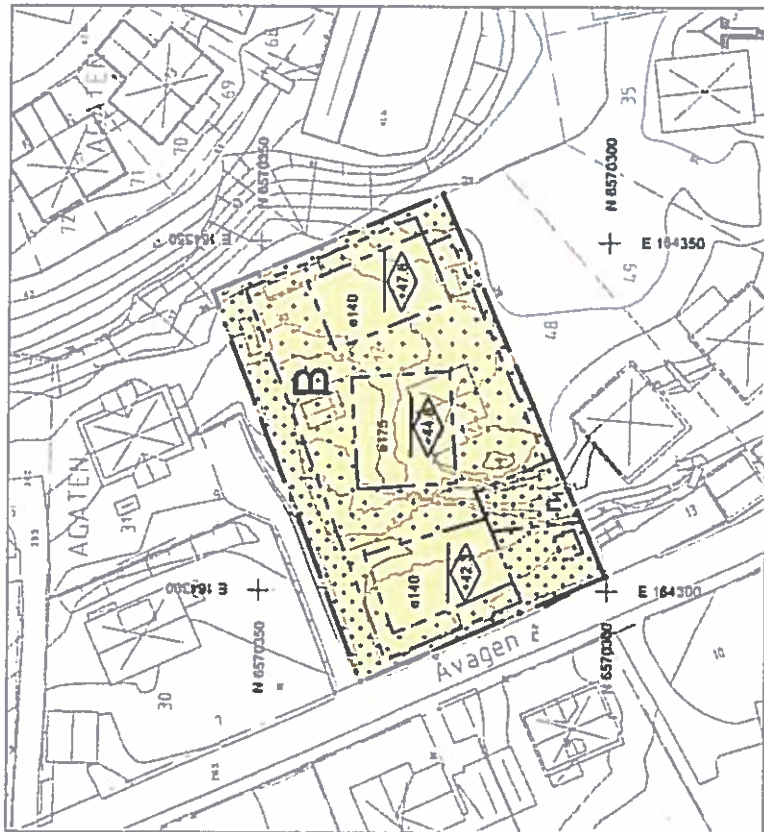
Agaten 32

Inom Tyrasö kommun, Stockholms län

Upprättad november 2015 enligt PBL i dess lydelse efter 1 jan 2015

Hörselhandling
Förhands

| Beställare | Beställarens namn | Beställarens adress |
|------------|-------------------|---------------------|
| USU | USU | USU |
| RF | RF | RF |
| Laga kraft | Laga kraft | Laga kraft |



GRUNDKARTA

- Tredimensionell, i vertikalplan
- Färgskala
- Färgskala
- Sannolikhetskurva
- Staket
- Häkt
- Mar
- Byggnad
- Utvis
- Skärning
- Ref markhöjd

Grundplanen upprättad 2015-07-18 av Tyrasö kommunbyggnadsförvaltning

Blått Blått
Kontrollering

Planeringen är baserad på kommunens planering för 2015 och kompletterad genom terrasser mätning från till exempel gamla datum.

Koordinatsystem: Geografiskt 1980, UTM 32Q, UTM 32Q, UTM 32Q

Upplysningar

- Till detaljplanen hör följande handlingar:
 - denna planens bestämmelser
 - planens utformning, tillägg till information om detaljplanprocessen
 - betonbestämning
 - utställningshandling (färs på utställningsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram
- En kvalitetsprogram har upprättats och utgör en del av detaljplanens utställningshandling.

Avtal
Planens avtal har redovisats mellan fastighetsägaren till Agaten 32 och Tyrasö kommun. Endast detta avtal för fastighetsägaren är planerat till kommunen för handläggning av detaljplanen. Planer till detta till ut till detaljplaneringen.

Förhandsplanen som upphävs 2015 gälla
Tomtbeskedning 01586-T-14A från 1981-03-27 upphävs av detaljplanen vinner laga kraft.

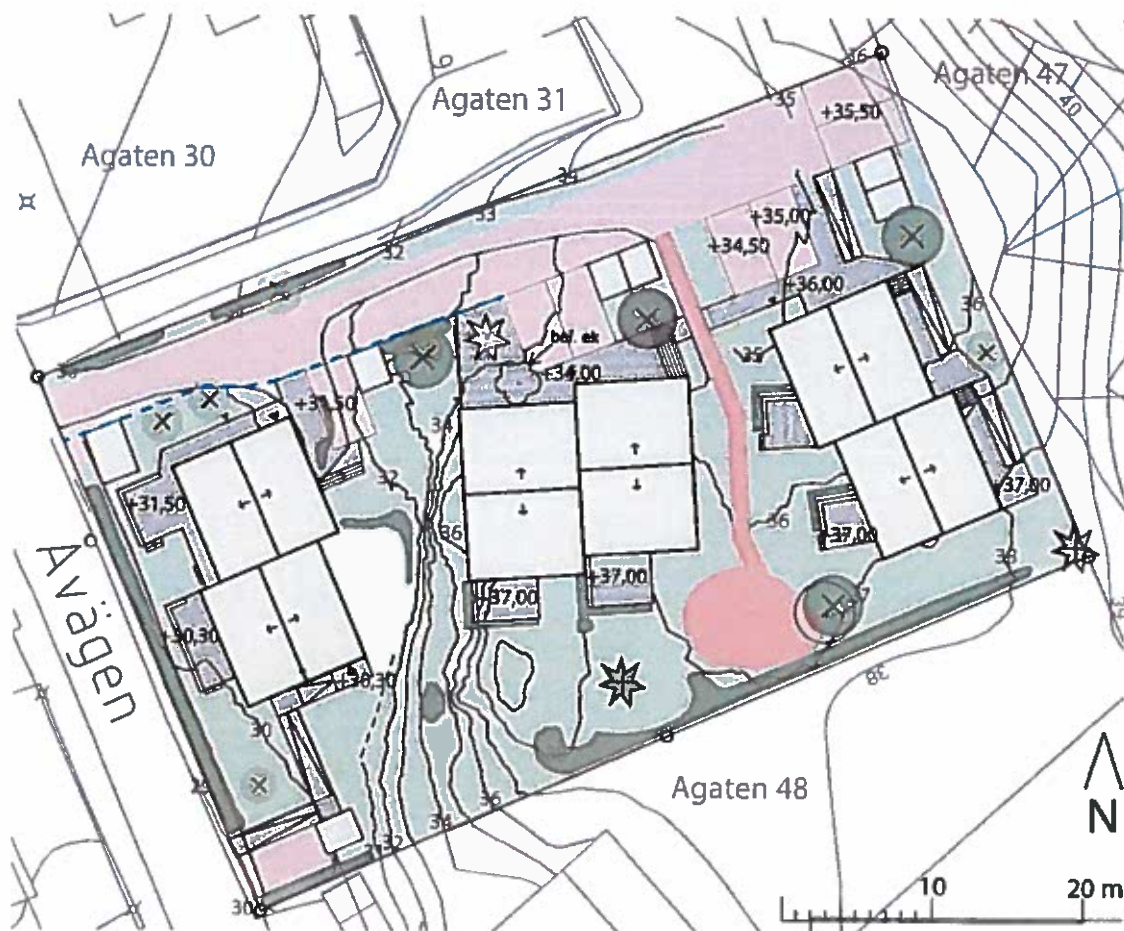
Handwritten signature and initials.

Kvalitetsprogram





Tillhörande detaljplan för bostäder på fastigheten




Agaten 32, Avägen 11, Tyresö kommun, Stockholms län










TECKENFÖRKLARING

-  Infartsväg, parkering
-  Anlagd gemensam lektya
-  Gemensam gångtya
-  Terrass, uteplats, entréväg

-  Befintliga inmäta träd: ek, tall respektive lönn
-  Befintlig inmätt tall som bör sparas
-  Nytt träd, ersätter nedlagat inmätt träd, föreslagen placering

-  Häck
-  Nytt träd, förslag
-  Buskplantenngar
-  Natur eller anlagd grönyta
-  Vattendefare enligt dagvattenutredning, se sid 9

Situationsplan med preliminär höjdsättning. Befintliga träd som är inmäta är markerade enligt teckenförklaring.



Innehåll

| | |
|---|----|
| 1. Förord | 6 |
| 2. Bakgrund | 6 |
| 4. Kontroll och granskning | 8 |
| 5. Bebyggelse och bostadskomplement | 9 |
| Avfallshantering | 9 |
| Parkeringsplatser | 9 |
| Utvändig utformning - bostäder, förråd etc..... | 10 |
| 6. Utemiljö..... | 11 |
| Dagvatten | 12 |
| Vegetation..... | 12 |
| 7. Ljudmiljö och brandsäkerhet..... | 13 |
| Buller..... | 13 |
| Brand | 13 |
| 8. Processen och erforderliga handlingar | 13 |
| 1. När planen vunnit laga kraft..... | 13 |
| 2. Inför bygglovsansökan | 13 |
| 3. Bygglövsprocessen startar..... | 13 |
| 4. I samband med tekniskt samråd och startbesked..... | 14 |
| 6. I samband med att slutbesked ges | 14 |
| 9. Godkännande av åtagandena..... | 14 |



Vy mot parhusen, sedd från Avägen



Befintlig bebyggelse på Agaten 32, infart från Ävägen. Den uppvuxna tallen t h om bostadshuset (syns rakt ovanför brevlådan) bör kvarstå om det är möjligt m a p det nya husens höjdsättning.



Ny bebyggelse, infart från Ävägen. I förgrunden syns byggnad för återvinning.



Befintlig bebyggelse, vy utmed Avågen.



Ny bebyggelse, vy utmed Avågen.

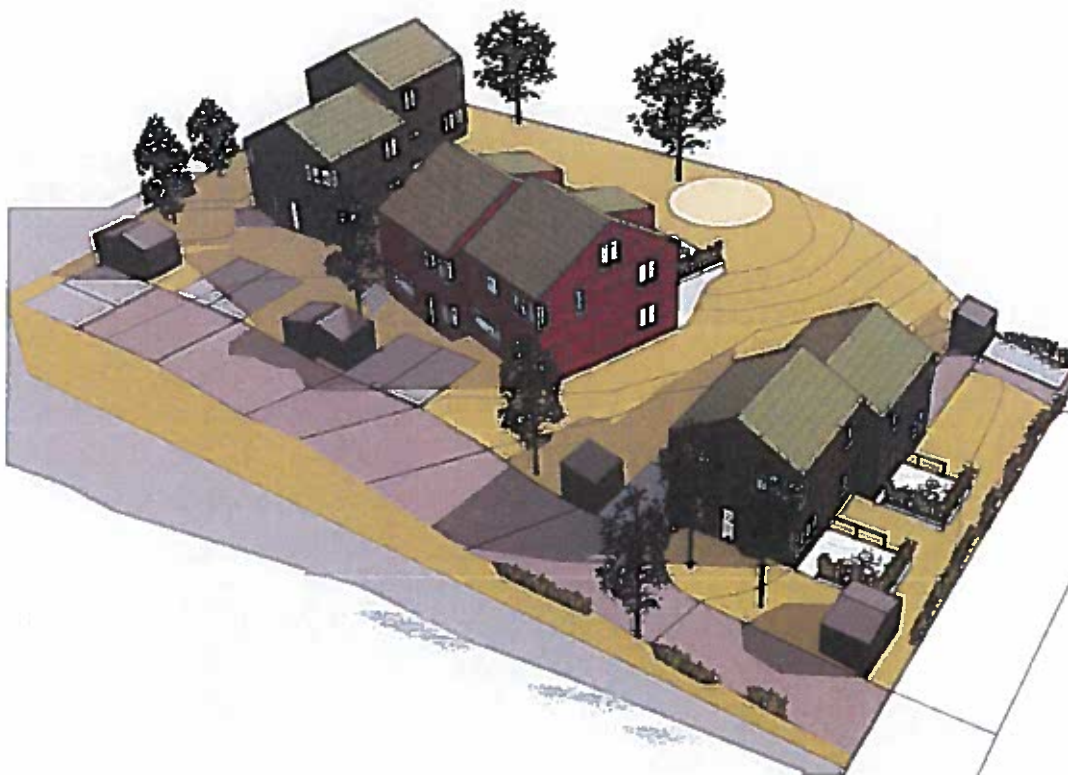
1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande fastigheten Agaten 32, Ävägen 11, Tyresö kommun har upprättats av UTC Fastigheter 3 AB. Kvalitetsprogrammets syfte är att åskådliggöra utformning samt yttre miljö inför uppförande av tre parhus med 6 st bostadslägenheter på fastigheten samt att, tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmarken inom fastigheten.

2. Bakgrund

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra tre parhus på den tidigare villafastigheten. De nya bostäderna kommer att ha närhet till såväl natur som skolor och kollektivtrafik. Målet är en god boendemiljö för 6 hushåll och ett fint projekt väl anpassat till platsen. Ambitionen är att passa in de olika byggnadsvolymer på tomtens terräng så att så stor användbar tomtyta som möjligt kan användas gemensamt för de boende.

Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommun och byggherre under plangennomförandeskedet. Vidare framgår hur parhusen ska utföras avseende bland annat husutformning, markplanering och ytskikt.



Översiktsvy från nordväst

3. Motiv och avgränsning

Syftet med programmet är att skapa ett område med god kvalitet. Det innebär bland annat god arkitektur, samt en välplanerad utemiljö med lekplats inom området. Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av parhusområdet.

Planområdet består idag av en fastighet med enfamiljshus med gäststuga, garage och förråd. Dessa byggnader kommer rivas och ersättas av tre parhus. Varje bostadslägenhet kommer att få enskild uteplats och tillgång till gemensam uteplats och lekplats. Vidare ska alla bostäder få ett förråd vid entré, alternativt på baksida, samt en parkeringsplats vid varje bostad. Dessutom kommer en gemensam miljöstation för hushållssopor att uppföras.

I planområdet ska BBR följas. Eventuellt kan dock något avsteg beträffande tillgänglighet bli nödvändigt på grund av tomtens topografiska förutsättningar. För de två högst belägna bostäderna kommer 50 meters avstånd till sophus att överskridas. Detta för att undvika att sopbil behöver köra in i området. Avstegen beräknas bli 5 respektive 20 meter.



Vy från infartsvägens högsta punkt

4. Kontroll och granskning

Byggherren ansvarar för att de handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas ligger till grund för bygglovet. Av förteckningen i avsnitt 8 framgår vilka handlingar som avses. Dessa ska lämnas till Stadsbyggnadsförvaltningen för granskning innan bygglov söks.

Vid byggsamråd ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av kontroll under byggskedet avgöras.



Vy från planområdets övre bergsplatå där en gemensam uteplats planeras.

5. Bebyggelse och bostadskomplement

Ambitionen är att skapa ett område med god boendekvalitet och närhet till service, natur och kommunikationer. Dessutom ett område med gemensam uteplats och lektyta. Bebyggelsen ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet formspråk och färgsättning.

Placeringen av byggnaderna görs för att maximera ljusinsläpp, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön samt fastighetens förutsättningar och i möjligaste mån spara värdefull natur. Totalt byggs 6 bostäder med tillhörande förråd samt gemensam miljöstation och cykelförråd under tak.

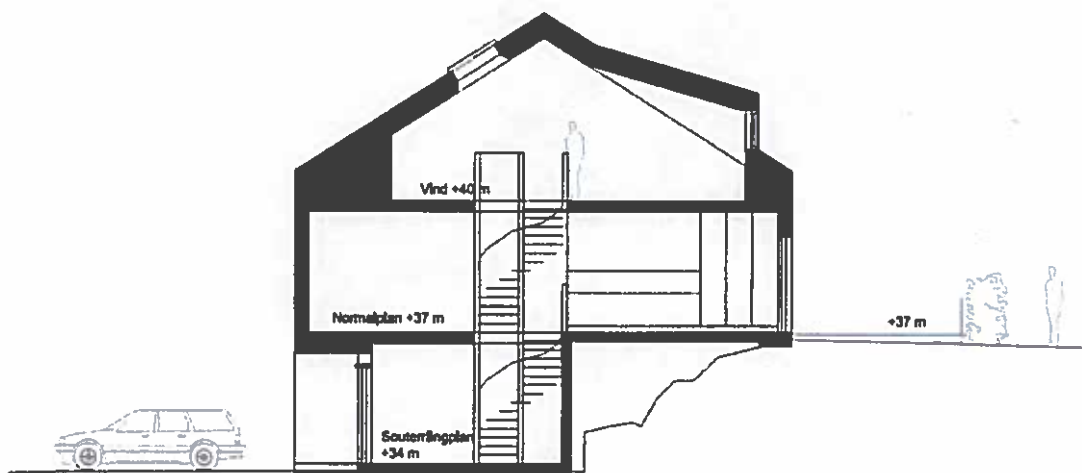
Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas i sopkärl i gemensam miljöstuga. Denna placeras vid infart från Ävägen för att undvika att sopbil kör in på fastigheten. Miljöstugan dimensioneras så att viss källsortering blir möjlig (återvinningscentral finns på 700 m avstånd från fastigheten). På grund av tomtens topografi kommer lutning i hindersfri väg att överstiga 1:12 (på sina håll 1:10-1:11), men vägen är körbar med egen bil.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats nära det egna huset.

2 gästparkeringsplatser anläggs vid infartsvägen.



Sektion som visar souterrängbyggnad. Preliminär höjdsättning.

Utvändig utformning - bostäder, förråd etc.

Det västra och östra parhuset uppförs i två plan. Det mellersta utformas som 1 ½-planshus med suterrängvåning.

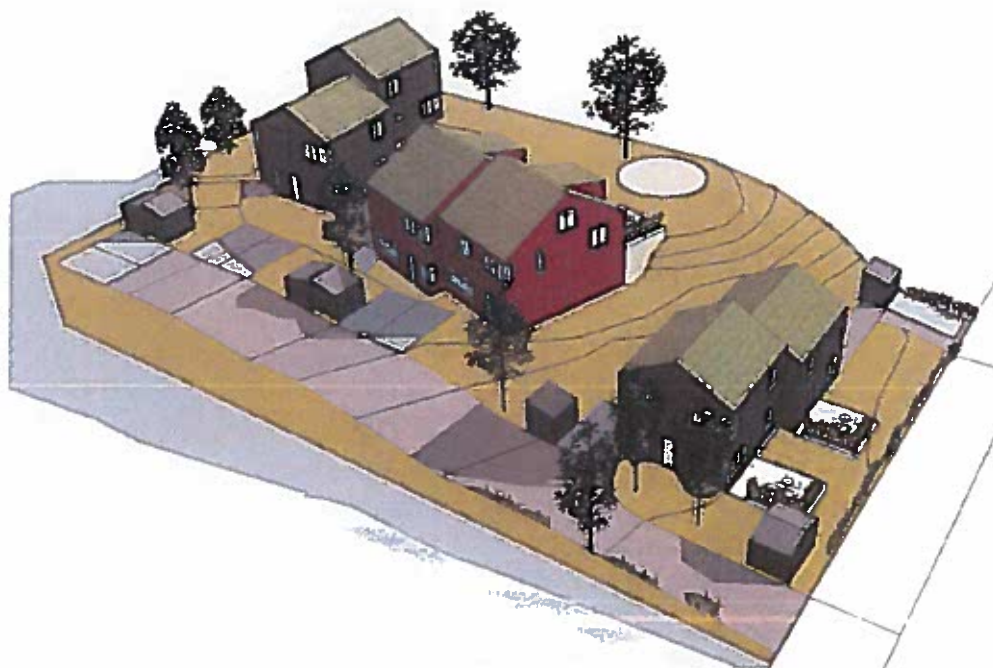
Alla bostadsbyggnader och komplementbyggnader ges sedumklädda tak.

Takvinkel får vara 26-34 grader för bostadsbyggnad och högst 15 grader för komplementbyggnad. Bostadshusen ska ha samma takvinkel sinsemellan.

Materialval och färgsättning:

- Fasader utförs med träpanel både för parhus och komplementbyggnader. Uteplatserna läggs med trallvirke.
- Färgsättning i dov slamfärg håller samman området. Viss variation mellan huskropparna ger liv och motverkar kompakthet.
 - Fasader 2 vån parhus: svartslammad träpanel (NCS S-8500-N)
 - Fasader 1 ½ souterrängparhus: rödslammad träpanel (NCS S-5040- Y70R)
 - Fönster och entrédörrar kan variera mellan husen:
 - Variant 1 grå (NCS S-6500 N)
 - Variant 2 ockra (NCS-S4144-Y27R)
- Stuprör, hängrännor och takdetaljer silvermetallic (Aluzink)
- Socklar i souterrängläge görs högst 1,0 m höga och utförs putsade i grå kulör NCS 2500. För övriga hus görs socklar högst 0,4 m höga och utförs av puts i grå kulör NCS 2500. Synliga elementskarvar ska inte finnas.

Färgkoder enligt ovan utgör förslag som i samråd med kommunen kan justeras.



6. Utemiljö

Naturen ska bevaras i möjligaste mån. Målet är att maximera de gröna ytorna.

Bergslutningen i områdets sydvästra del är en mossbevuxen bergsformation med inslag av natur i skrevorna. Dess karaktär ska, enligt skyddsbestämmelse n₁ i detaljplanen, bevaras. Eventuella bergskärningar som blir synliga i gatubilden ska utföras med varsam sprängteknik för att få en så naturlig skärningsyta som möjligt.

Alla markmaterial ska vara genomsläppliga. Infart och gångvägar ska utföras med vattengenomträngligt men fast material t.ex stenmjöl eller plattbeläggning.

Byggherren åtar sig att bygga uteplatser till varje bostad. Utöver detta ska gemensam uteplats med lekplats och gångstråk anläggas.

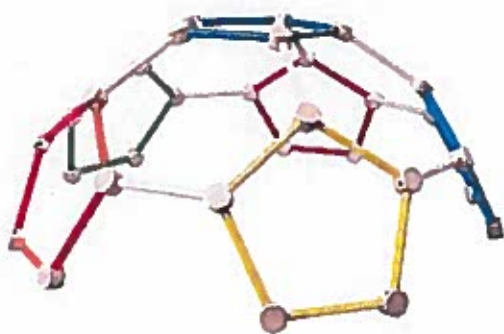
Lekplats utrustas med sandlåda och ytterligare ett lekredskap. Gemensam uteplats med bord och sittbänk ska anläggas i anslutning till lekplatsen.

Stödmurar görs högst 1,5 m höga. De utförs putsade i grå kulör t ex NCS 2500Y. Synliga elementskarvar ska inte finnas.

Staket till skydd mot olyckor ska vara genomskinliga och kan vara utförda av glesa träribbor, smide eller flätverksnät av mörk metall.



T v. Exempel på staket till skydd mot fallolyckor



Exempel på lekredskap, klätterlek



Sandlåda

Dagvatten

Området förses med så mycket gröna ytor som möjligt.

Byggnaderna ska, för att öka fördröjning av dagvatten, ges vegetationsklädda tak.

Vattengenomträngligt material ska användas på alla markytor inom planområdet för att vattnet så långt möjligt ska fördröjas. Från husens dräneringar och stuprör leds resterande vatten till kommunens dagvattennät.

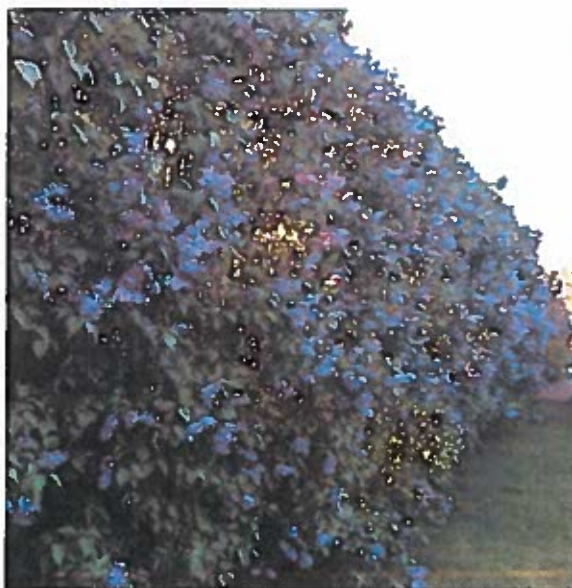
Avledning av ytdagvattnet utförs i enlighet med dagvattenutredning, (*PM Dagvatten Agaten 32 Rev B 2015 10 16*).

Vegetation

Som ersättning för den ek som tas bort ska en ny ek, en E-planta med topphöjd om minst 150 cm, planteras, se situationsplan sid 2. Varje inmått träd enligt situationsplanen som tas bort i övrigt ska ersättas av nyplanterat träd, minst 120 cm höjd, inom fastigheten. Lämpliga sorter kan vara Sorbus (t ex rönn, oxel, ullungrönn) och Malus (äpple, prydnadsapel). De två stora befintliga tallar som står nära tomtragrenen mot Agaten 48 ska sparas om det är möjligt med hänsyn till nödvändiga sprängningar mm för husens höjdsättning. Se foto sid 4 och situationsplan sid 2.

Utefter Ävägen planteras häck, 3 plantor/meter. Lämpliga sorter är liguster, avenbok, måbär. Även längs delar av tomtragrensarna samt inom området som rumsavgränsare och/eller prydnad planteras häckar, träd och/eller friväxande buskar passande för platsen t. ex syren.

Placering av buskar och träd enligt situationsplan får justeras med hänsyn till markens beskaffenhet. Slutligt sortval samt plantering och ev etableringsbeskäring ska göras i samråd med fackman.



Syrenhäck



Exempel på gatuhäck: liguster

7. Ljudmiljö och brandsäkerhet

Buller

Agaten 32 är inte bullerstörd och några speciella avvikelser eller bulleråtgärder kommer inte att tillämpas.

Brand

Varje lägenhet kommer att vara en egen brandcell och fönster placeras på ett sådant sätt att brandspridning mellan byggnadsvolymer minimeras. Mellan byggnader utförs yttervägg i min brandklass EI 30.

8. Processen och erforderliga handlingar

Ärendegång

1. När planen vunnit laga kraft.

Kommunen kallar till startmöte med byggherren där projekteringshandlingarna stäms av mot avtal och kvalitetsprogram. Genomgång av tidplan, arbetsgång, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

Deltagande: Byggherren

2. Inför bygglovsansökan

Kommunen stämmer av att projekteringshandlingarna (nu i nivå med bygglovhandlingar) uppfyller avtal och kvalitetsprogram. När handlingarna överensstämmer med avtal och kvalitetsprogram kan bygglov sökas.

Ansvarig: Kommunen (exploatering, plan, bygglov)

3. Bygglovsprocessen startar

När byggherren lämnat in bygglovshandlingar och eventuella andra lov så som marklov, rivningslov och etableringslov kan bygglovsärendet starta.

Ansvarig: Byggherren

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovärendet kontrolleras bygglovshandlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR's föreskrifter och allmänna råd.

Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, planhandlingar och kvalitetsprogram. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (bygglov)

Deltagande: Byggherre, Kommunen (exploatering)

5. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

Det kan röra sig om exempelvis träd, naturskydd, byggstängsel, besiktning av vägar och gångvägar, skyltar för allmänhet mm. Det som ska skyddas kan vara reglerat både i detaljplanen, avtal och/eller i kvalitetsprogrammet. Kommunen stämmer av att åtgärderna uppfyller avtal och kvalitetsprogram.

Ansvarig och sammankallande: Byggherren

Delagande: kommunen (exploatering, bygglov)

6. I samband med att slutbesked ges

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

Ansvarig och sammankallande: Kommunen (exploatering, plan och bygglov)

Deltagande: Byggherren

9. Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet

Namn

Ort

Datum

Projektledare i kommunen

UTC

UTC Fastigheter 3 AB
Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder på fastigheten Agaten 32. Ävägen 11, Tyresö kommun

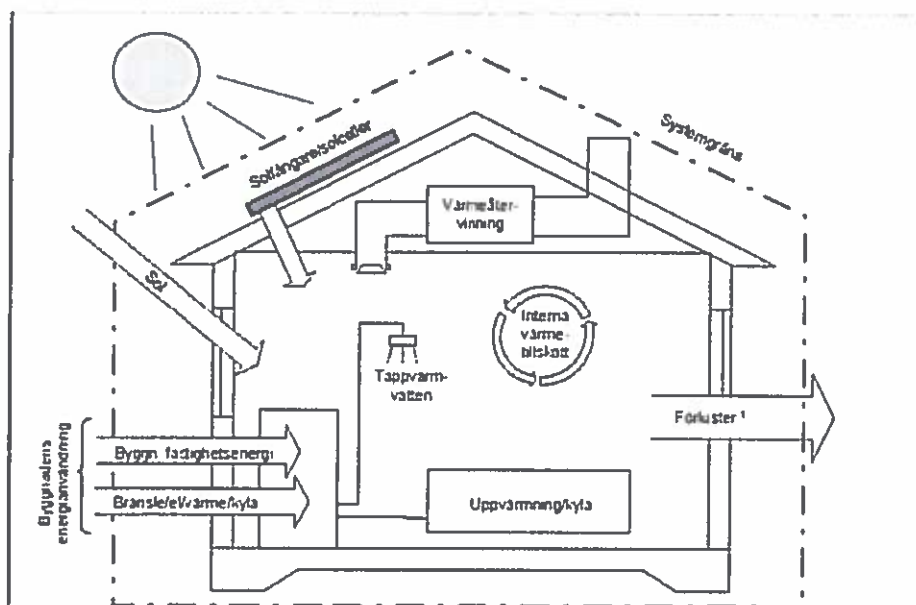
160216





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

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

①
FH

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

1

Bakgrund

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

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

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

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

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

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

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

Detta dokument beskriver Tyresö Kommuns krav vid markanvisningar och exploateringsavtal.

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

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

TH

| 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.

①
TH

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

3 Termer och definitioner

Byggnadens specifika energianvändning

Denna anges som maximalt tillåten energimängd per golvarea och år (kWh/m² 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.

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

Atemp

Är golvarean i kylda utrymmen alternativt uppvärmda utrymmen (avsedda att uppvärmas till mer än 10°C) begränsad av klimatskärmens (byggnadens) invändiga area i m². Garage inom byggnaden inräknas ej in i Atemp.

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.

①
FH

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

Verksamhetsel och hushållsel

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

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

Driftel/ fastighetel

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

Normalårskorrigerig

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

Graddagsmetod

Graddagsmetod innebär att en korrektionsfaktor utförs som förhållandet mellan antalet graddagar under aktuell månad och antalet graddagar under motsvarande månad ett normalår. Normalårskorrigeringen 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. Normalårskorrigeringen utförs genom att energi för uppvärmning divideras med energiindexet. Ekvivalenta graddagar tar hänsyn till utetemperatur samt solstrålning och vind.

④

At

| 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.

CO
AH

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

4

Beräkning av årlig energianvändning

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

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

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

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

Exempel på datorprogram som kan användas för årsenergiberäkningar:

- IDA ICE
- VIP Energy
- BV2
- BSim 2000

①

FH

| 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.

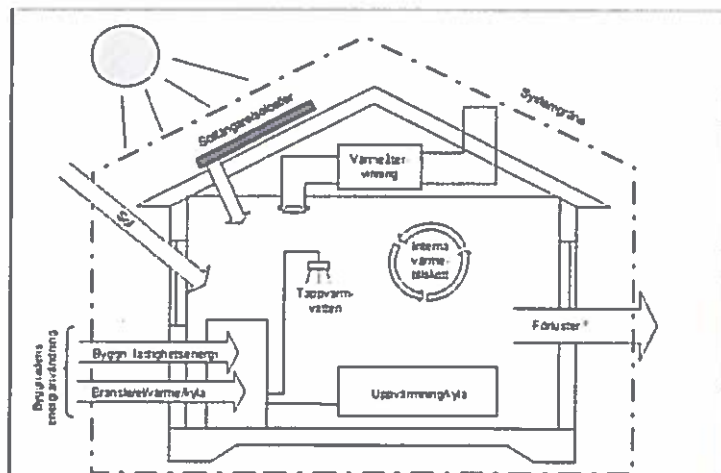
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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



TH

| 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 elvärmade, 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 ² och år |
| Tyresö Kommuns krav | 70 kWh/m ² och år |

Fjärrvärme

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Boverkets byggregler | 90 kWh/m ² och år |
| Tyresö Kommuns krav | 70 kWh/m ² och år |

Elvärme

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

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Boverkets byggregler | 55 kWh/m ² och år |
| Tyresö Kommuns krav | 45 kWh/m ² och år |

Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

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

+ tillägg (0,025(A_{temp}-130)) då A_{temp} är större än 130 m²

①

AA

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

Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för bibränsle

Boverkets byggregler 80 kWh/m² och år
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m² och år
+ tillägg ($70(q_{\text{medel}}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Där q_{medel} är det genomsnittliga specifika uteluftsflödet under uppvärmningssäsongen och får högst tillgodoräknas upp till 1,00 [l/s per m²].

Fjärrvärme

Boverkets byggregler 80 kWh/m² och år
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m² och år
+ tillägg ($70(q_{\text{medel}}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

Elvärme

Boverkets byggregler 55 kWh/m² och år tidigare
Tyresö Kommuns krav 36 kWh/m² och år
+ tillägg ($45(q_{\text{medel}}-0,35)$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ 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 ($0,025(A_{\text{temp}}-130)$) då A_{temp} är större än 130 m².
+ tillägg ($0,022(q-0,35)A_{\text{temp}}$) då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

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

①

TH

| 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.

es
J

| 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.

10
TH

| 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.

CD
AT

Datum 2016-03-16
 Tid 18:30-19:20
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-03-21, kl 11:00

Paragrafer 37 - 53


Sekreterare


 Rebecca Berlin

Ordförande


 Mats Lindblom (§ 37-45, 48-53) Anita Mattsson (§ 46-47)

Justerande

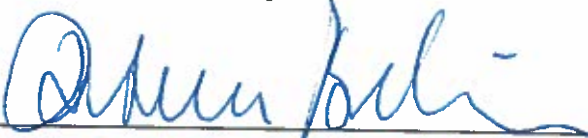

 Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2016-03-16
 Datum då anslaget sätts upp 2016-03-22
 Datum då anslaget tas ned 2016-04-13
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Rebecca Berlin



Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande




Mats Lindblom (L), Tjänstgör inte under § 46-47.
Anita Mattsson (S)
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Fredrik Saweståhl (M).
Anna Steele (L), Ersättare för Mats Lindblom (M) under § 46-47.
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Jannice Rockstroh (S)
Carl-Johan Karlson (S)
Marie Åkesdotter (MP), Tjänstgör inte under § 43-44.
Peter Bylund (MP), Ersättare för Marie Åkesdotter (MP) under § 43-44.
Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Annika Henningsson (M)
Mats Larsson (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Karin Ljung (S)
Anders Linder (S)
Marcus Svanfeldt Obligado (V)
Anders Wickberg (SD)

Övriga

Catarina Stavenberg, Seniorconsult, Kommunstyrelseförvaltningen, Närvarar under § 37-39.
Bo Renman, Kommundirektör, Kommunstyrelseförvaltningen, Närvarar under § 37-39.
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, Kommunstyrelseförvaltningen, Närvarar under § 37-39.
Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Kommunstyrelseförvaltningen, Närvarar under § 37-38.




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

Malin Jonsson, Brottsförebyggare, Kommunstyrelseförvaltningen, Närvarar under § 37-38.
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Leonid Yurkovskiy, Politisk sekreterare, Sverigedemokraterna
Julia Fedioutchek, Politisk sekreterare, Miljöpartiet

Frånvarande

Fredrik Saweståhl (M)

Lennart Jönsson (S)

| | | | |
|---|---|---|--------------------|
| Justerandes sign  |  |  | Urdragsbestyrkande |
|---|---|---|--------------------|