



UTDRAG

§ 181

Dnr 2016 KSM 1920.251

Exploateringsavtal för Näsby 4:1106 med flera**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö Bostäder AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Jäv

Leif Kennerberg (KD) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal rörande Näsby 4:1106 med flera fastigheter i Bollmora till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelser, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplan för Näsby 4:1106 med flera. Enligt avtalet ska Tyresö Bostäder AB ersätta kommunen med totalt cirka 8,5 miljoner kronor för marköverlåtelser inom planområdet. Tyresö Bostäder ska också erlagga ett exploateringsbidrag om totalt cirka 3,7 miljoner kronor för att bekosta kommunala investeringar.

Ärendet har beretts i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet som föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avtalet kompletteras med att Tyresö bostäder ska erbjuda praktikplatser till Tyresö gymnasium, att exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö Bostäder AB godkänns, samt att kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande. Sedan miljö- och samhällsbyggnadsutskottets behandling har exploateringsavtalet kompletterats med att Tyresö bostäder ska erbjuda praktikplatser till Tyresö gymnasium samt att datum för handpenning har ändrats.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-11-23 §133.pdf

Exploateringsavtal Tyresö Bostäder.pdf.pdf

Bilaga 1.pdf

Bilaga 2.pdf

Bilaga 3.pdf

Bilaga 4.pdf

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



UTDRAG

§ 133

Dnr 2016 KSM 1920.251

**Godkännande av exploateringsavtal gällande
Näsby 4:1106 m.fl.****Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till
kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige**

1. Avtalet kompletteras med att Tyresö bostäder ska erbjuda praktikplatser till Tyresö gymnasium.
2. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö Bostäder AB godkänns med föreslagna förändringar.
3. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till exploateringsavtal rörande Näsby 4:1106 m.fl. fastigheter i Bollmora till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige. Syftet med avtalet är att reglera marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsförhållanden i samband med genomförandet av detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. Enligt avtalet ska Tyresö Bostäder AB ersätta kommunen med totalt ca 8,5 miljoner kronor för marköverlåtelse inom planområdet. Tyresö Bostäder ska också erlagga ett exploateringsbidrag om totalt ca 3,7 miljoner kronor för att bekosta kommunala investeringar.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar bifall till Anita Mattssons (S) ändringsyrkande.

Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar att avtalet kompletteras med att Tyresö bostäder ska erbjuda praktikplatser till Tyresö gymnasium.

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

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på Anita Mattssons (S) ändringsyrkande och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har valt att bifalla yrkandet.

Ordförande ställer proposition på huvudförslaget i enlighet med bifallna förändringar och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har valt att bifalla ärendet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse 161111.pdf
Exploateringsavtal Näsby 4_1106.pdf
Bilaga 1, karta.pdf
Bilaga 2.pdf
Bilaga 3 kvalitetsprogram.pdf
Bilaga 4 lokala riktlinjer.pdf

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



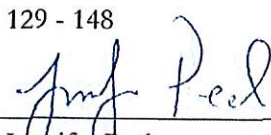
Datum 2016-11-23
Tid 08:30–11:25
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-11-28

Paragrafer 129 - 148

Sekreterare 
Jennifer Peel

Ordförande 
Fredrik Saweståhl

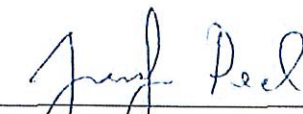
Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2016-11-23
Datum då anslaget sätts upp 2016-11-29
Datum då anslaget tas ned 2016-12-21
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Jennifer Peel

Utdragsbestyrkande

am PR SP

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Anna Lund (KD) tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP)
Marcus Obligado (V)

Övriga

Åsa de Mander, politisk sekreterare, Folkpartiet
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Jenny Linné, avdelningschef för mark- och exploateringsavdelningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Ida Olén, enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ajda Asgari, politisk sekreterare, Miljöpartiet
Pia Björnhård, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Alexandra Dybeck, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alken, koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Maria Björnsdotter, landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hjerdin, avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg Danielsson, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Eneborg, trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Maria Harvig, kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Linnea Stöckel, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Axel Lindqvist, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Alfredsson, mättingsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Emma Shepherdson, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa Ström, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emilia Reiding, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Helen Dwyer (C)
Leif Kennerberg (KD)
Karin Ljung (S)

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

EXPLOATERINGSAVTAL

Gällande Näsby 4:1106 m.fl.

Följande avtal om exploatering av Näsby 4:1106 m.fl. fastigheter i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org. nr: 212000-0092

Exploatören

Tyresö Bostäder AB
Box 235
135 27 Tyresö
Org.nr: 556482-8787

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund	§ 1 Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106 m.fl. se <u>bilaga 1</u>. Förslaget är en antagandehandling och benämns fortsättningsvis "Detaljplanen". Ett planavtal har också tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Exploatören äger fastigheterna Veronikan 1 och Kamomillen 1 som är bebyggda med flerbostadshus och har till kommunen inkommit med en förfrågan om att utöka bebyggelsen inom detaljplaneområdet med fyra ytterligare hus. Detaljplanen möjliggör uppförandet av totalt ca 140 lägenheter som ska upplåtas som hyresrätter. Syftet med Avtalet är att reglera förutsättningar och ansvarsförhållanden inför genomförandet av den nya exploateringen inom detaljplaneområdet.
Förutsättningar	§ 2 Parterna förutsätter: <u>dels</u> att Tyresö kommunfullmäktige godkänner Avtalet genom beslut som vinner laga kraft, <u>dels</u> att Tyresö kommunfullmäktige antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft.



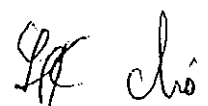
Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är Avtalet till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

FASTIGHETSFRÅGOR

Marköverlåtelse	§ 3 Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt de delar av fastigheten Näsby 4:1469 och Näsby 4:1106 som i Detaljplanen lagts ut som kvartersmark, se områdena 2, 3 och 6 i bifogad karta, <u>bilaga 2</u>. Exploatören överlåter till Kommunen utan ersättning den del av fastigheten Veronikan 1, som i Detaljplanen lagts ut som allmän plats för gång och cykelväg samt park, se område 5 i bifogad karta, <u>bilaga 2</u>. Överföringen gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.
Ersättning	§ 4 Exploatören ska för marköverlåtelseerna i § 3 erlagga en överenskommen ersättning om: Åttamiljonerfemhundrafyrtioentusensjuhundrafyrtiotvå (8 541 742:-) kronor. Ersättningen är beräknad utifrån en exploatering om 8 560 kvm BTA ovan mark. För det fallet att antalet kvm BTA ovan mark vid ansökan om bygglov överstiger ovan angivna antal ska ersättningen ökas med 1 000 kr per kvm BTA ovan mark (baserat på genomsnittsvärdesprincipen). Exploatören ska senast den 6 december 2016 erlagga en handpenning om 10 % av ersättningen, (854 174 :-). Inbetalning sker till kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens "handpenning Näsby 4:1106 m.fl." Resterande del av ersättningen, (7 687 568:-), ska erläggas senast en månad efter det att fastighetsbildning enligt § 10 vunnit laga kraft varvid beloppet ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI 80) från basmånad okt 2014 (<i>index tal 314,02</i>) till senast kända månadstal. Ersättningen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan. Tillträde sker då ersättningen erlagts. Har inte Exploatören betalat ersättningen i rätt tid kan Kommunen kräva att marköverlåtelseerna enligt § 3 ska återgå. I

annat fall har Kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.

Tillträde	§ 5 Tillträde till de överlåtna områdena sker då ersättning erlagts i enlighet med § 4. Exploatören äger, oavsett ovannämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar, disponera de överlåtna områdena för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.
Återgångsklausul	§ 6 Om villkoren för tillträde inte uppfyllts och bygglov inte erhållits inom 20 månader från dess att § 2 är uppfyllt och det beror på Exploatören, ska om Kommunen så kräver, marköverlåtelseerna i § 3 återgå och Kommunen har rätt att behålla erlagd ersättning som skadestånd. Om bygglov ej erhållits och tillträde ej skett inom 20 månader enligt ovan och Kommunen ej krävt att köpet ska återgå senast inom 1 månad från denna tidpunkt ska tillträde ske senast 30 månader från det att giltighetsvillkoren i § 2 är uppfyllda, dock tidigast vid den senare tidpunkt då fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
Kostnader och intäkter	§ 7 Från och med tillträdesdagen övertar respektive part betalningsskyldigheten för skatter, räntor och andra kostnader för de områden som ska överlåtas. Motsvarande gäller intäkter för de överlåtna områdena.
Fastighetsbildning, servitut och ledningsrätter	§ 8 Kommunen ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av Avtalet. En separat ansökan kommer att tas fram och undertecknas av Parterna. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförandet av Avtalet. Exploatören garanterar att de markområden som ska överlåtas till Kommunen vid tillträdet inte belastas av inteckningar, servitut eller andra rättigheter. Exploatören medger Kommunen rätt att utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område som angivits med u på Detaljplanen, <u>bilaga 1</u>. Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får upplåtas



med ledningsrätt.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Kvalitetsprogram	§ 9 Exploatören ska uppföra ca 140 stycken hyresrättslägenheter i flerbostadshus om totalt ca 8 560 kvm BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljöerna ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, <u>se bilaga 3</u>. Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare från Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun. Ansvarig projektledare från Stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun ska erbjudas tillfälle att delta vid samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. 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 skriftligen av Kommunens projektledare innan slutbevis utfärdas. I händelse av att Exploatören frångår vad som sägs i denna paragraf så ska Exploatören, om Kommunen så kräver, betala 1 000 000 kr i vite till Kommunen.
Parkering	§ 10 Minst 49 stycken nya bilparkeringsplatser och 144 stycken cykelparkeringar ska anläggas inom detaljplaneområdet, varav 60 stycken cykelplatser under tak. Utöver dessa platser ska ett cykelbeslag monteras i varje lägenhet som möjliggör cykelförvaring inomhus. Antalet parkeringar motsvarar ett parkeringstal om 0,35 för bil och 2,0 för cykel.
Lokaler/bostäder för kommunal verksamhet	§ 11 Exploatören förbinder sig att 10 % av samtliga bostadslägenheter ska upplåtas till Kommunen, om Kommunen inte skriftligt avsäger sig bostadslägenheterna.
Tillgänglighet	§ 12 Exploatören förbinder sig att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö inom området samt att följa de riktlinjer som finns i Kommunens tillgänglighetshandbok gällande utemiljön. Eventuella avsteg från tillgänglighetshandboken när det gäller utemiljön ska godkännas skriftligt av Kommunens projektledare.
Dagvatten	§ 13 Dagvattnet från området ska omhändertas lokalt inom

kvartersmark i enlighet med beskrivning i kvalitetsprogrammet och framtagna dagvattenutredning. Ett fördröjningsmagasin som klarar minst 49 kubikmeter ska inrymmas inom kvartersmarken.

I första hand ska dagvattnet infiltreras och i andra hand fördröjas. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa.

Kommunen ska projektera och bygga en gång- och cykelväg genom området. Dagvattnet från gång- och cykelvägen kommer på den del av sträckan som gränsar till Exploatörens infartsgata att behöva omhändertas genom att vattnet leds till gatan. Exploatören är medveten om och godkänner denna hantering utan krav på kompensationsåtgärder eller ersättning från Kommunen.

Uppvärmning

§ 14

Bostäderna ska uppfylla kraven i Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 4.

Samtliga byggnader bör anslutas till fjärrvärme eller annan fossilfri uppvärmningskälla.

Brandförsvar

§ 15

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

KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSBIDRAG M.M.

Ersättning för kommunala anläggningar

§ 16

Exploatörens planerade bebyggelse medför behov av åtgärder på allmän platsmark inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet, bl.a. utbyggnad av gång- och cykelväg, åtgärder för dagvattenhantering och iordningställande av parkmark.

Kommunen planerar, projekterar och utför samtliga anläggningar inom allmän platsmark. Exploatören ersätter Kommunen för de planerade åtgärderna med ett belopp om totalt:

Tremiljonersjuhundratrettontusen (3 713 000;-) kronor.

Ersättningen erlägges senast en månad efter att villkoren i § 2 är

uppfyllda genom inbetalning till Kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens "exploateringsbidrag Näsby 4:1106 m.fl".

Har ersättningen inte betalats i rätt tid har Kommunen rätt att ta ut ränta enligt räntelagen från ovanstående datum.

Gatukostnader**§ 17**

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt Avtalet, 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**§ 18**

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**Tidplan****§ 19**

Arbetena ska bedrivas enligt detaljerade tidplaner som upprättats av Exploatören i samråd med Kommunen.

Samordning**§ 20**

Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas. Exploatören ska bilda en egen projektgrupp som ska presenteras för Kommunens projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när Detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

**Uppföljning
och samordning****§ 21**

Kommunen, genom sin ansvariga projektledare, och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:

- Uppföljning av tidplan
- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram
- Uppföljning av genomförandet samt Avtalet
- Övrig samordning och avstämning

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i Avtalet med tillhörande bilagor samt Detaljplanen ska Exploatören kalla ansvarig projektledare från Kommunen till slutmöte där Exploatören ska redovisa för Kommunens projektledare att samtliga åtaganden är uppfyllda. När Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden ska detta skriftligt godkännas av Kommunens ansvarige projektledare.

Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligen av Exploatören.

Flyttning av ledningar

§ 22

Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta all nödvändig flytt samt nyanläggande av ledningar och andra tekniska anläggningar som erfordras för Detaljplanens genomförande. Ledningshavarna ska kontaktas i god tid innan ledningarna behöver flyttas.

Vegetation

§ 23

Bevarande av vegetation

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på Kommunens mark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska uppföra skyddsanordning i samråd med kommunen och kommunen ska ges tillfälle till förbesiktning. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt utnyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen.

Vid överträdelse ska 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. Om Exploatören nyttjar Kommunens mark utan tillstånd ska Exploatören utge vite till Kommunen med 1 000 kr per påbörjad vecka och kvadratmeter.

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara den uppvuxna ek belägen inom fastigheten Veronikan 1, som angivits med **n₁** i Detaljplanen, **bilaga 1**. Exploatören ska innan byggnadsarbetena startar anlita en arborist som bedömer vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas med hänsyn till eken, t.ex. anpassning av sprängningsmetod och hur beskärning kan ske. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske.

Om eken, på grund av Exploatören eller något företag som Exploatören anlitat, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör inom två år efter slutbesiktningen ska vite utgå med 100 000 kr till



Kommunen.

Bygg- och informations- skyltar	§ 24 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	§ 25 Innan byggarbetena startar krävs en godkänd trafikanordningsplan. Byggtrafik <i>till</i> området ska ske via Njupkärrsvägen. Byggtrafik <i>från</i> området ska ske via Bergfotensvängen. Som infart till området kommer Exploatören att behöva nyttja delar av den planerade gång- och cykelvägen under byggtiden. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning ska 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 ordinär arbetstid.
Skyddsåtgärder, sprängning, schaktning	§ 26 Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. Inför schaktning under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde. Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.
Källsortering mm	§ 27 Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av hushållsavfall och matavfall blir möjlig. Under byggtiden ska separering av avfall ske.
Buller	§ 28 Enligt utförd bullerutredning bedöms samtliga planerade lägenheter klara riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid anläggande av uteplatser ska dessa placeras på platser som klarar gällande riktvärden alternativt utformas med bullerdämpande åtgärder.

Skydd	§ 29 Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.
Byggetablering/upplag	§ 30 Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 23), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 29), 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. Sker byggetablering på Kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver även polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska vid vite hålla sig inom av Kommunen anvisad byggetableringsyta. Vitet ska utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.
Skadeståndsansvar	§ 31 Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på Avtalet vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
Stompunkter	§ 32 I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med genomförandet av Detaljplanen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.
Planavtal	§ 33 Exploatören betalar planavgift till Kommunen i enlighet med tecknat planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglovprövning.
Vite	§ 34 Avtalet innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer: § 9 Kvalitetsprogram § 23 Vegetation



§ 30 Byggetablering/upplag

Praktikplatser**§ 35**

Tyresö Bostäder ska undersöka möjligheterna och sträva efter att kunna erbjuda praktikplatser för Tyresö Gymnasiums elever.

Överlåtelse**§ 36**

Avtalet får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av Avtalet ska Exploatören förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt Avtalet, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Twist**§ 37**

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

Avtalsexemplar**§ 38**

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Tyresö 2016-
För Tyresö kommun:

.....
Sara Kopparberg

.....
Fredrik Saweståhl

Tyresö 2016- 11 - 30
För Tyresö Bostäder AB

.....
Maria Öberg

.....
Leif Kennerberg

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Bilagor:

Bilaga 1: Förslag till ny detaljplan för Näsby 4:1106

Bilaga 2: Överlåtelseområden

Bilaga 3: Kvalitetsprogram

Bilaga 4: Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olav G. R.' or similar, located in the bottom right corner of the page.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GÅNGCYKELVÄG
- Trottoar och gång- och cykelväg
- PARK

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e900 Högsta exploatering i total byggnadsarea i kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- b Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- n Lagsta golvhöjd för bostadsändamål är +40,6 meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n Marklov krävs för fällning av träd med stamomfång över 0,5 meter vid 1,0 meters höjd (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n₁ Bergsblock ska bevaras (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Prickmark - marken får inte försees med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

- Genomförandelen är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Utkad lovpålagt för fällning av träd inom områden med bestämmelsen n₁ (PBL 4 kap 15 §)
- U Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Grundkartans teckenförklaring:

- Kommungräns
- Trakgräns, kvartersgräns
- Fästighetsgräns
- Servitut-, lednings-, gemensamhetsanläggningsgräns
- Servitut
- Häck
- Mur
- Byggnad karterad efter takkontur resp huall
- Uthus karterad efter takkontur resp huall
- Skärmar
- Fästighetsbeteckningar
- Bef. markhöjd

4.1 3

0.0

DETALJPLAN

Antagandehandling

Näsby 4:1106 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad 2016-11-21 enligt PBL (2010:500) i dess lydelse efter 1 jan 2015

Ida Olén
enhetsschef detaljplanering

Christina Boimler
planarkitekt

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

UPPLYSNING:

Planavtal har tecknats och planavtal ska därför inte tas ut vid bygglovprövning

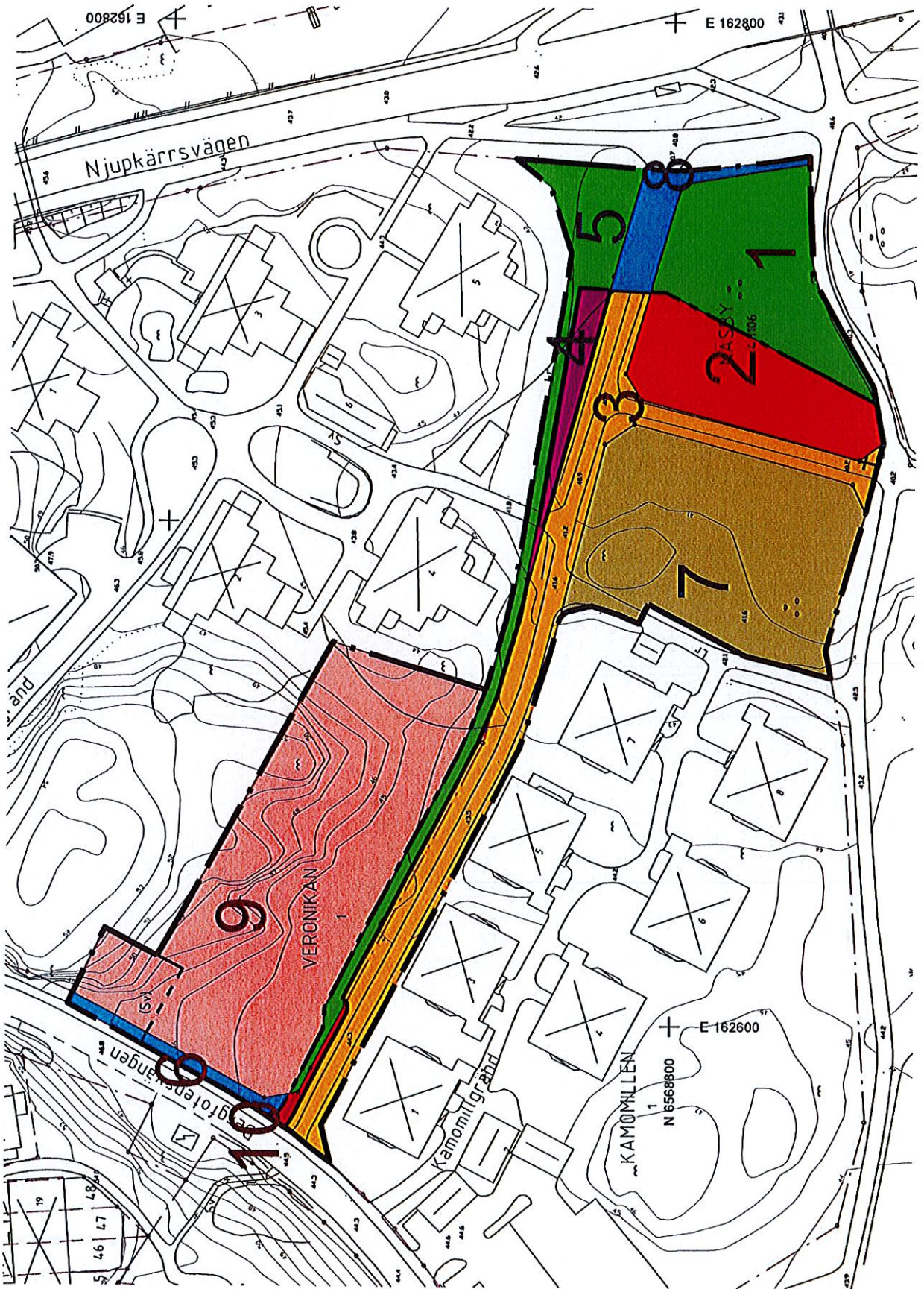
- Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Plankarta i A2 (Detta dokument)
- Plansbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Grundkartan upprättad 2016-09-23 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning. Kartan är aktuallastad inom ett område begränsat till 50m utanför gräns för detaljplan.

Börje Buss
Kartsystemingenjör

Primärkartan är framställd fotogrammetriskt år 2007 och kompletterad genom terrester mätning fram till ovanstående datum.

Koordinatsystem: SWE99 1800, RH2000, Måtklass II.



Handwritten signature or initials.



KVALITETSPROGRAM FÖR NÄSBY 4:1106

tyresö kommun



2016-11-25

Innehåll

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Process	14
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Godkännande	15

Bakgrund och avgränsning	4
--------------------------------	---

Exploatörens åtaganden	5
------------------------------	---

Situationsplan	5
Allmänt	6
Gestaltning byggnader	6
Gestaltning landskap	6
Naturmark	6
Bostadsgårdar och utemiljö	7
Angöring och parkering	8
Brand	9
Avfall	9
Dagvatten	9
Buller	10
Solstudier	10
Normalplan och volymstudie	11

Kommunens åtaganden	12
---------------------------	----

Allmän platsmark - Park	12
Allmän platsmark - Gång	12
Vatten och avlopp	12
Dagvatten	12
Återställande av naturmark	12
Glesa ur befintlig växtlighet	12
Tillgänglighet	12

Åtgärder före och under byggskedet	13
--	----

Instängsling av byggområde	13
Skydd av vegetation	13
Etablering	13
Transportvägar och trafikordningsplan	13
Byggskyltning	13
Skyddsåtgärder	13

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanens område.

Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §9 i tecknat exploateringsavtal mellan Tyresö Bostäder AB och Tyresö kommun för projekt Näsby 4:1106, datum 2016-11-25.

Tyresö 2016-11-25

.....

För byggherren

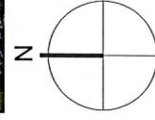
.....

För Tyresö kommun

Bakgrund och avgränsning

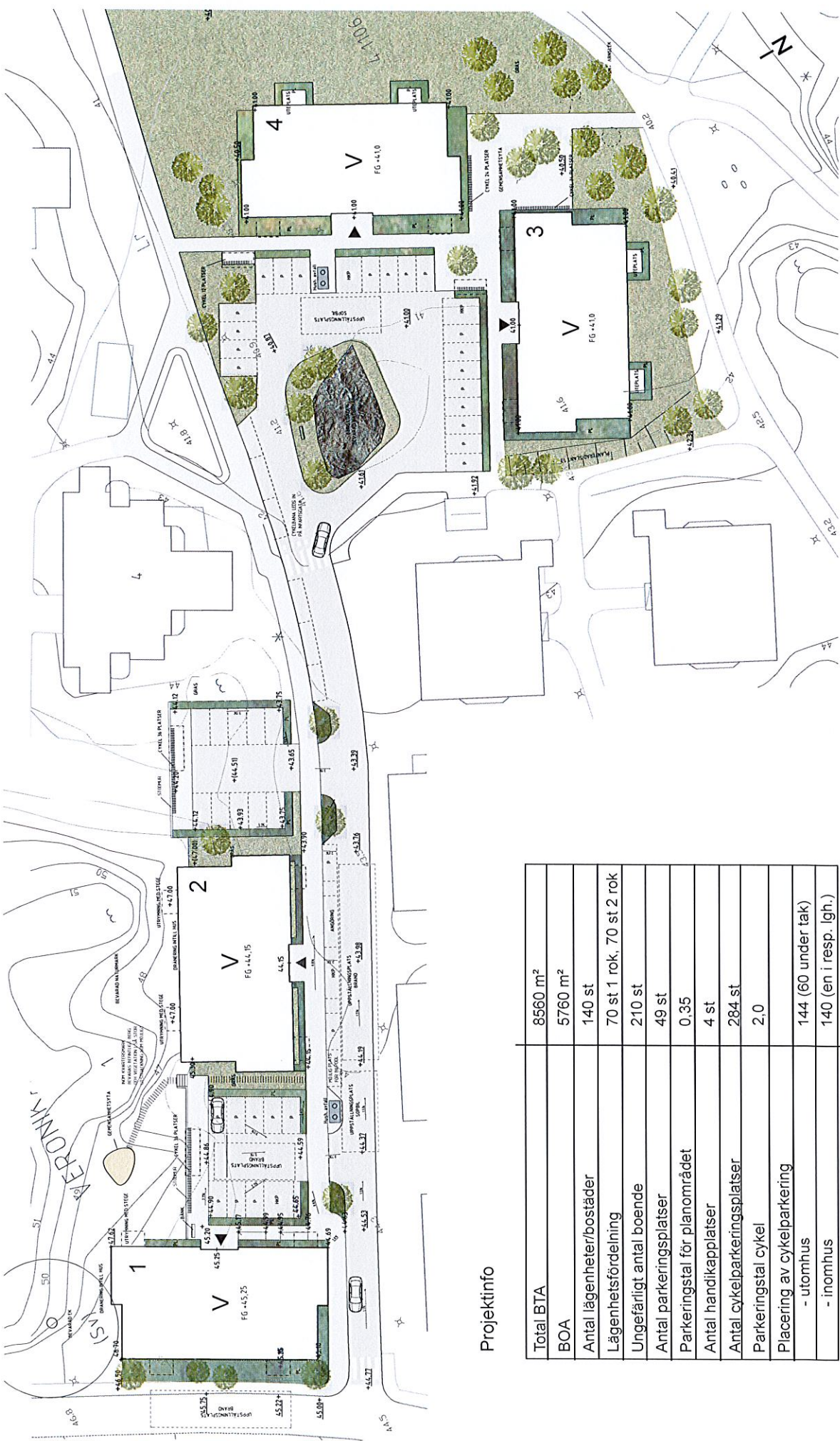
Tyresö bostäder AB vill bygga lägenheter inom utmarkerat planområde. Lägenheterna som planeras för området väntas vara i mindre storlek, då ett stort behov av detta finns i kommunen. Kommunen har ett högt bostadstryck och Tyresö bostäder AB:s vilja om framtagna lägenheter på kort tid överensstämmer med kommunens behov. Förslaget avser delar av fastigheterna Veronikan 1, Kamomillen 1 och Näsby 4:1106.

Platsen ligger mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen i Bollmora i höjd med ett befintligt busshållplatsläge utmed Njupkärrsvägen. I söder finns ett större grönsåk i öst – västlig riktning.



Planområdet för Näsby 4:1106

Exploatörens åtaganden



Projektfinfo

Total BTA	8560 m ²
BOA	5760 m ²
Antal lägenheter/bostäder	140 st
Lägenhetsfördelning	70 st 1 rok, 70 st 2 rok
Ungefärligt antal boende	210 st
Antal parkeringsplatser	49 st
Parkeringstal för planområdet	0.35
Antal handikapplatser	4 st
Antal cykelparkingsplatser	284 st
Parkeringstal cykel	2.0
Placering av cykelparkering	
- utomhus	144 (60 under tak)
- inomhus	140 (en i resp. lgh.)

Situationsplan (skala 1:500/A3)



Allmänt

Detailplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus i fem våningar. Här föreslås byggas fyra flerbostadshus med likartad gestaltning. Bottenvåningen utformas med hänsyn till terrängförhållanden på platsen.

Husen planeras för 8 lägenheter på varje våningsplan förutom i markplanet, där även lägenhetsförråd och barnvagnsförråd ska inrymmas. Lägenheterna fördelas lika mellan ettor och tvåor. Husen föreslås utformas med balkonger där placeringen bedöms som lämplig. Lägenheterna är disponerade så att det är möjligt att slå ihop två eller flera lägenheter till en större.

Husens teknikutrymmen placeras i trapphuset på varje våningsplan. Hisstoppen höjer sig med cirka 40 cm ovanför taknock.

Gestaltning, byggnader

Husen i förslaget har sadeltak och saxade gavlar. De kommer att utformas i betongelement med infärgade men synliga skarvar. Färgsättning görs med sockel i varmt grå kulör och fasader i fyra olika kulörer som samspelar både med angränsande bebyggelse och med varandra, - röd, grön, gul och

blå enligt illustrationerna nedan. Vilket hus som får vilken färg och exakta kulörer, ska godkännas av kommunen innan bygglovsansökan lämnas in. Fönsterkarmar, balkongräcken och övriga plåtdetaljer utförs i just grå kulör.

Det inbyggda entrépartiet kläs i träpanel som belyses från två infällda armaturer i ett skärmtak ovanför entrén, en ovanför husnumreringen, en ovanför portkoden.

Balkongerna utförs i omälad betong. I de situationer där balkongrädder krägar ut över gata, ska de ersättas med fransk fönsterdörr upp till fem meter för att inte förhindra åtkomst för snöröjning etc.

Gestaltning, landskap

Marken utformas med målet att bevara den befintliga naturen och topografin i största möjliga mån. Det kommer dock krävas markgårdar för att bygga husen. Även en stödmur kan behövas för att ta upp höjdskillnaden mellan parkeringsplats och befintlig mark mellan hus 1 och 2.

Inmätning har gjorts för en ek som är belägen direkt norr om hus 1, för en bergkalle som är belägen norr om hus 3 samt väster om hus 4 och för en gran, belägen nordost om hus 4.

Dessa ska bevaras och har varit styrande i husen och vägarnas placering.

I övrigt sparas bergspartiet med dess vegetation norr om hus 1 och 2.

Grönytor anläggs med gräs och planteringar - exempelvis buskar och rabatter - i anslutning till bebyggelse för att skapa en trivsamt miljö för de boende och gynna den lokala dagvattenhanteringen. Möjlighet till vistelse finns inom området.

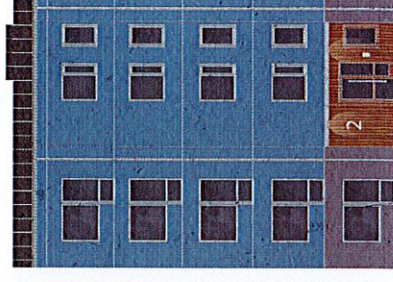
Kvarteret mot Örtstigen i söder ska i huvudsak ges en offentlig prägel. Plantering av nya träd ska förstärka det befintliga grönskråket och innehålla inhemska arter.

Naturmark

Den östra delen av planområdet är flackt med gott om träd och markvegetation. Bebyggelsen placeras till väster i detta avsnitt, för att behålla grönskan mot Njupkärrsvägen. Den västra delen av planområdet innehåller ett kuperat avsnitt med ett berg i norr.



Entréfasad skala 1:200 (A3)



Utsnitt entréfasader, skala 1:200 (A3)



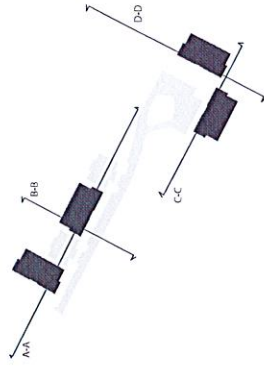
Två av husen placeras delvis vid foten av berget och en del av berget tas bort för att ge utrymme för den nya bebyggelsen. Skyddsåtgärder ska vidtas vid sprängning, för att spara eken som bedömts som bevarandevärd.

Bostadsgårdar och utemiljö

Den nya bostadsbebyggelsen placeras utmed Bergfotensvängen och den nya tillfartsvägen i enlighet med situationsplan. I planområdet kommer två stycken gemensamma uteplatser anläggas.

Gemensam uteplats ska finnas mellan hus 1 och 2 samt vid hus 3 och 4. Uteplatsen mellan hus 1 och 2 kommer vara terränganpassad men inte tillgänglighetsanpassad.

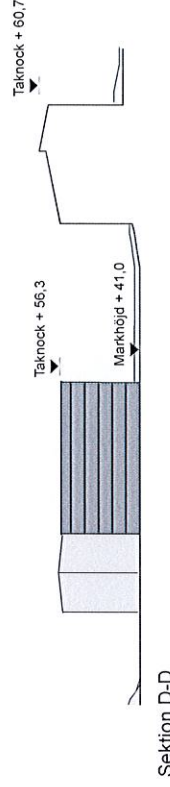
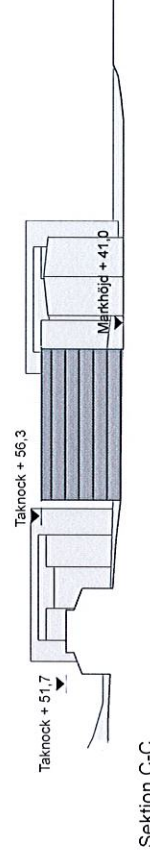
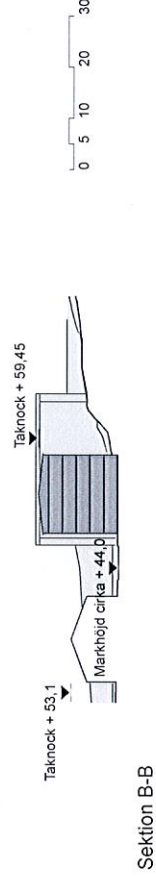
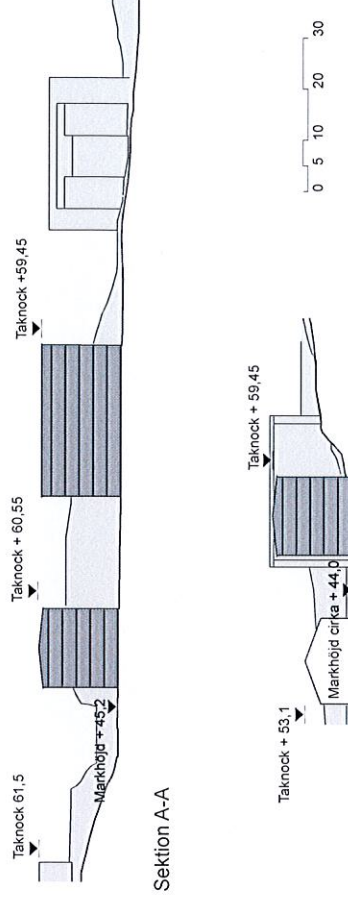
Belysningen längs gatan och utemiljöerna ska vara varmvit med bra färgåtergivning. Inom kvartersmark står Tybo för drift och anläggning. Elk norr om hus 1 ska beskäras av arborist.



Marksektionerna i skala 1:1000 redovisar de planerade husens höjder och våningsantal samt förhållandet till befintlig bebyggelse och marknivå.

Nocken på hus 1 och 2 kommer att ligga i ungefärlig jämnhöjd med taken på radhusen väster om Bergfotensvängen. De höjer sig något över marknivån på det bakomliggande berget, men inte över träden som växer där.

Hus 3 och 4 relaterar till skalan på punkthusen i norr och de omgivande träden.



Angöring och parkering

Husen nås med bil via en återvändsgata med infart från Bergfotensvägen. Den nya gatan vänder som en enkelriktad slinga runt en punkthöjd med berg i dagen. Utmed återvändsgatan anläggs en trottoar på den norra sidan som förlängs som ett gångstråk till Njupkärrsvägen.

Bilparkering anordnas delvis som kantstensparkering, som skaftparkeringar i dubbla rader mellan husen och som enkla rader ordnade i vinkel mot den enkelriktade vändslingan. Varje hus har en handikapparkering samt angöringsplats anvisad i nära anslutning till entrén.

Minst 49 nya parkeringsplatser anläggs inom planområdet med möjlighet att reservera plats för bilpool. Bilpool ska förläggas där det är bäst ur användarhänseende.

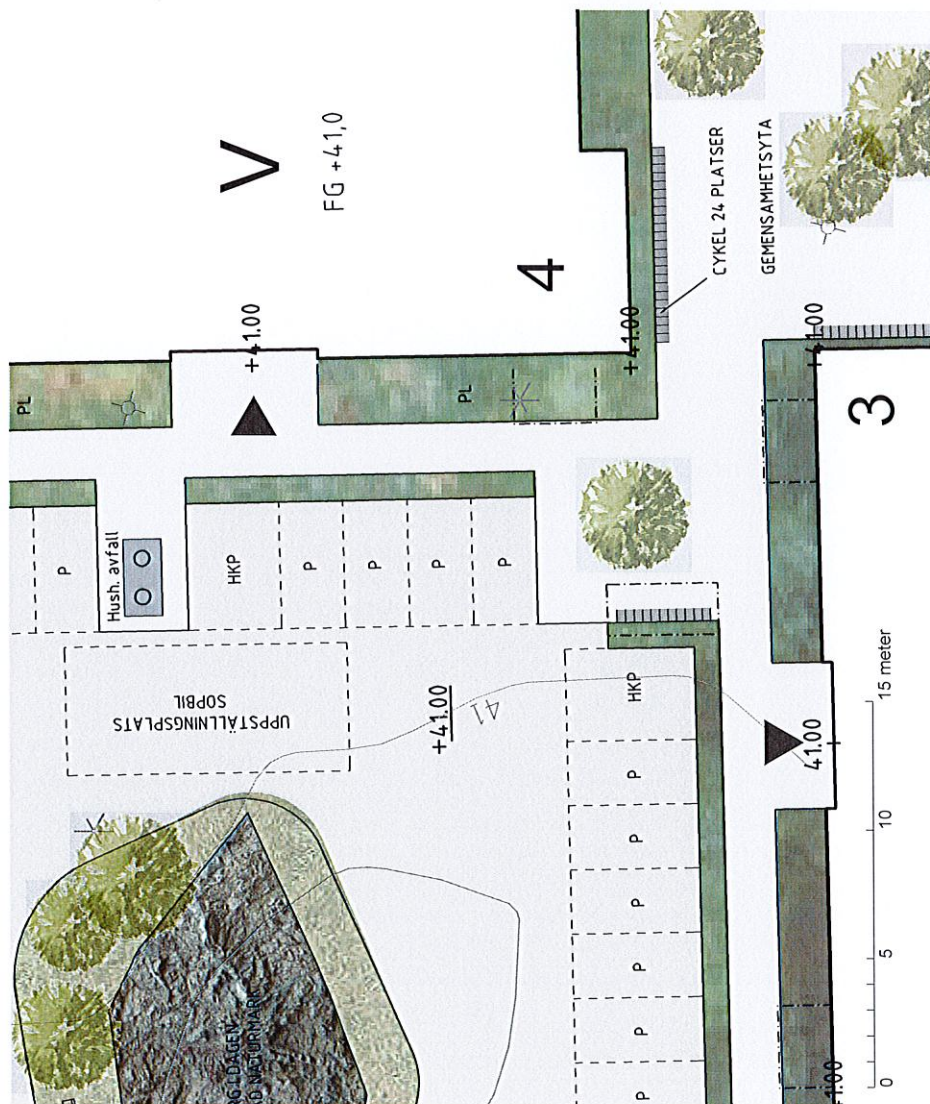
Eftersom Tysö Bostäder har en gemensam kö för de kringliggande fastigheternas parkeringsplatser i området kan parkeringstalet 0,7 erhållas.



Område med gemensam parkeringskö

Bostadscentrerna nås dels via trottoaren längs den nya infartsvägen, dels från nya gångvägar i anslutning till parkering och angöring.

Cykelparkeringar placeras inom synhåll för de boende, totalt 144 platser utomhus varav 60 platser under tak. Taken för cykelparkeringarna utformas med vegetationsbeklädnad. Vidare ska ett cykelbeslag monteras i varje lägenhet som möjliggör cykelförvaring inomhus. Med cykelbeslagen inräknade uppnås ett parkeringstal för cykel på 2,0, varav cirka 70% är under tak.



Entrésituation för planområdet, skala 1:200 (A3)

Avfall

Hushålls- och matavfall kommer att omhändertas i underjordsbehållare inom ett avstånd av 50 meter från respektive entré.

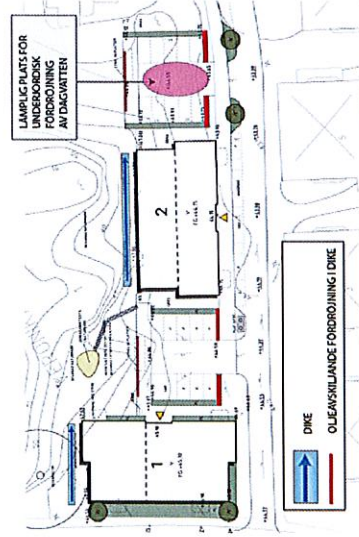
Brand

Utanför hus 1 och 2 finns utrymme för räddningstjänsten att ställa upp sin stegbil. Hus 2 i det västra planområdet utförs som souterängshus med fyra våningar mot naturmark, vilka nås av räddningstjänsten via bärbar steg med uppställningsplats för denna intill fasad. Husen i det östra planområdet har inte förutsättningar för utrymning mot kvartersmark, och utförs därför med TR2-trapphus.

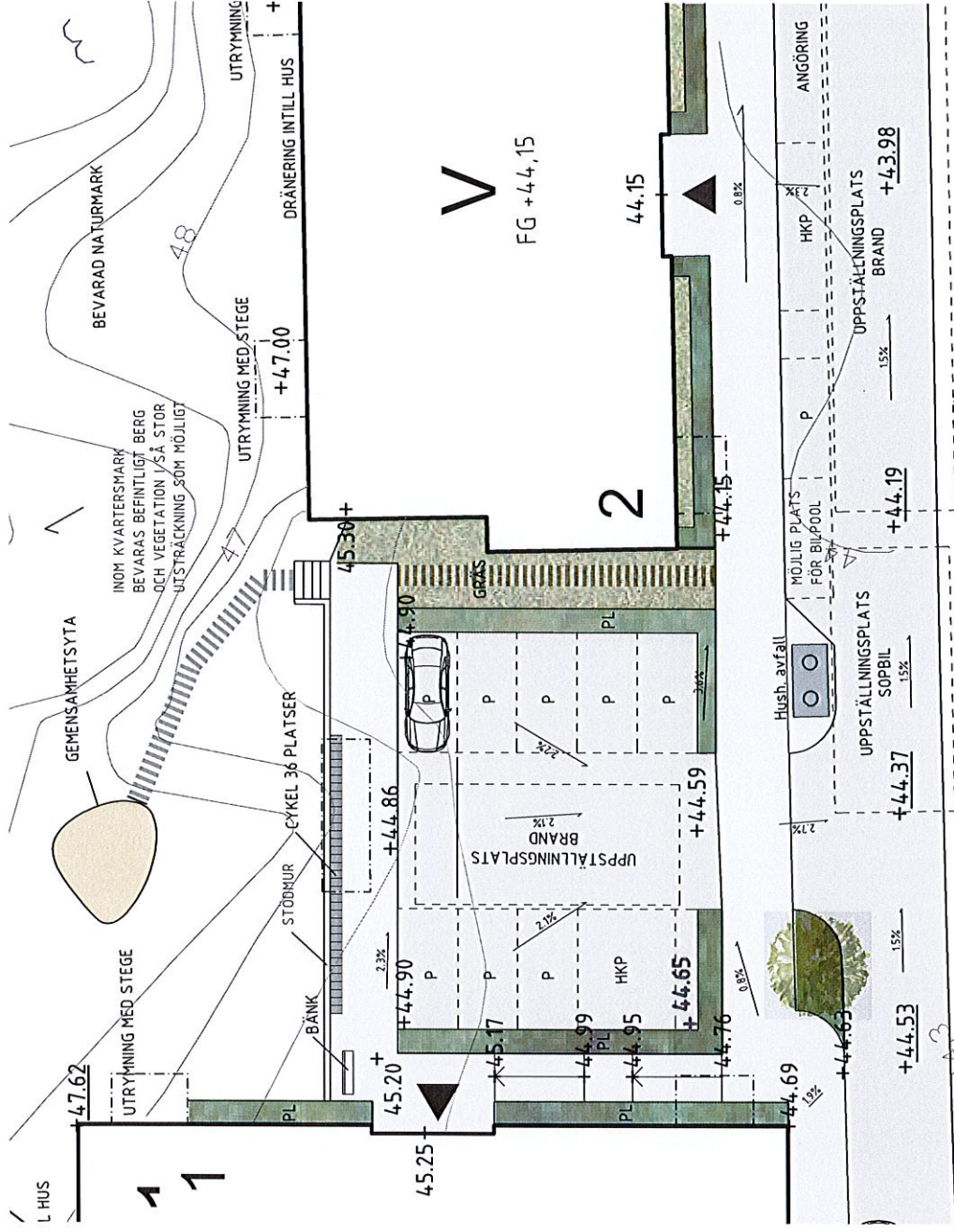
Dagvatten

Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt inom kvartersmark och fördrojas i diken och magasin, för att inte öka belastningen på det befintliga dagvatten-nätet. Ett fördrojningsmagasin som klarar minst 49 kubikmeter ska anläggas på ett för ändamålet lämpligt ställe inom kvartersmark.

Dagvatten från parkeringsytor ska renas genom oljeavskiljande åtgärder och fördrojas innan det leds vidare till dagvattenledning.



Förslag på åtgärder för att fördroja dagvatten enligt dagvattenutredning.



Entrésituation för den västra delen planområdet, skala 1:200 (A3)

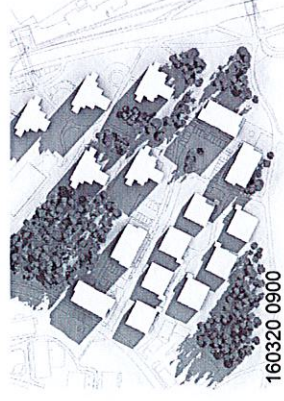
Buller

Husen placeras så att riktvärden för buller klaras. Vid anläggande av utemiljöer ska dessa placeras på platser som klarar riktvärden eller så ska dessa utformas med bullerdämpande åtgärder.

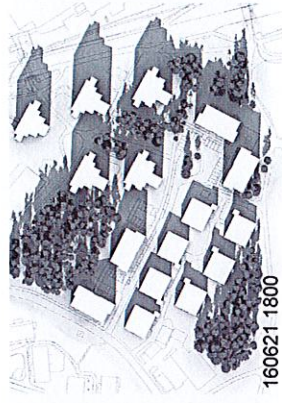
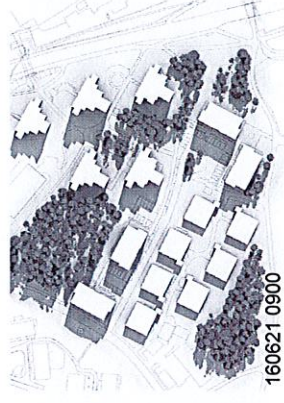
Solstudier

Solstudierna redovisar de planerade husens skuggor vid vår- och höstdagjämning, sommarsolstånd och vintersolstånd. Husen är placerade med hänsyn till ljusförhållandena på platsen, öster och norr om de befintliga tvåvåningshusen. I allmänhet växer höga träd där husen är placerade och de nya volymerna bedöms inte påverka soljuset på platsen i någon större utsträckning.

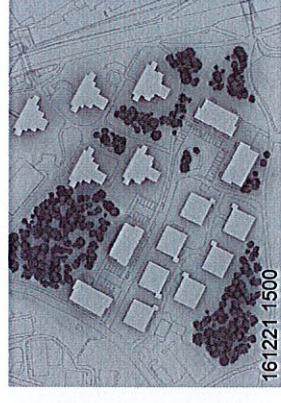
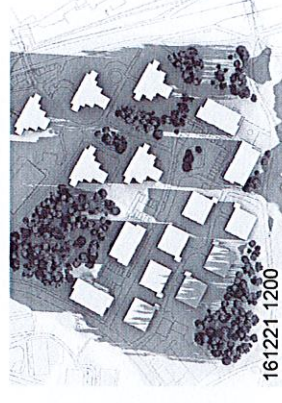
Vår- och höstdagjämning

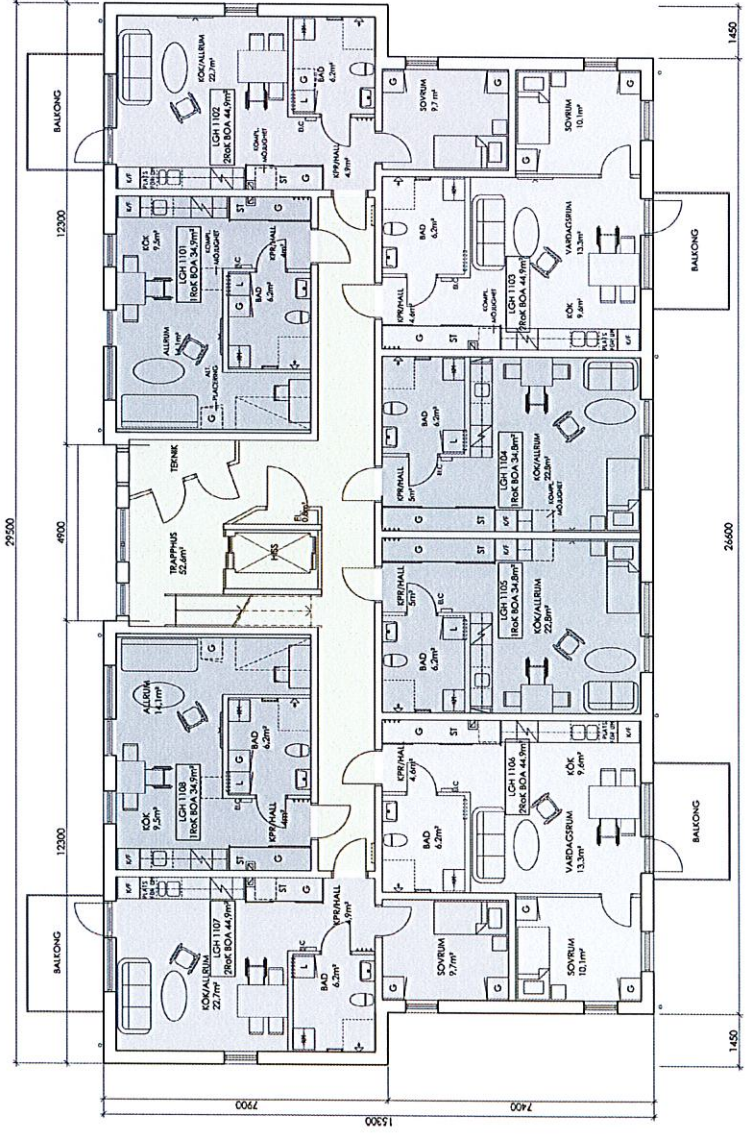


Sommarsolstånd



Vintersolstånd





Normalplan, skala 1:100.

Planlösningen baseras på en jämn fördelning av 1-or och 2-or, totalt 8 lägenheter per våningsplan. I varje lägenhet finns möjlighet till förvaring av cykel genom ett beslag. Lägenheterna är disponerade så att det är möjligt att slå ihop två eller flera lägenheter till en större.

Volymstudie

1. Vy från Ranunkelgränd mot planområdet.
2. Vy längs Bergfotensvängen, från söder.
3. Vy längs Bergfotensvängen, från norr.



1.



2.



3.

Kommunens åtaganden

Allmän platsmark - Park

Den östra delen av planområdet består av en lägpunkt där regnvatten samlas vid riklig nederbörd. På platsen finns många träd som suger upp stora delar av vattenflödet. För att göra platsen tillgänglig under de torrare perioderna föreslås att en grusad parkering eller att en träspång anläggs mellan träden. Utmed slingan ska det finnas sittplatser och vara möjliggjort för en vattenspegel efter riklig nederbörd. Parken ska utformas så att den kopplar till befintliga och tillkommande gång- och cykelvägar. Belysning i utemiljöer ska vara varmvit med bra färgåtergivning. Inom allmän platsmark står kommunen för drift och anläggning.

Allmän platsmark - Gång- och cykelstråk

Från Bergfotensvägen anläggs en trottoar utmed infartsgatans norra sida. Trottoaren förlängs vidare i ett gång- och cykelstråk till Njupkärrsvägen. Stråket genom planområdet anläggs som allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet mellan Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen.

Aterställande av naturmark

I syfte att upprätta parkområdet åtar sig kommunen att utföra rivning av asfalt och belysningsstolpar inom den mark som planläggs som allmän platsmark för park. Vidare ska parkmark iordningställas så att dagvatten leds mot ett område inom parken där det kan bidra till en vattenspegel efter ett rikligt regn. Växter naturligt förekommande i Tyresös naturmiljö återplanteras.

Glesa ur parkmarkens befintliga växtlighet

I syfte att frigöra mark och öppna upp för siktstråk för ny bebyggelse fälls träd som inte bedöms ha stora ekologiska värden då flertalet av dessa är belägna nära kommande fasad och balkonger. Återplantering sker av träd som kan ge ekosystemtjänster i form av exempelvis omhändertagande

av dagvatten, förlagsvis björk. Ett sådant trädval skulle ge en stor genomslagskraft från de nya fastigheterna och även låta mer solljus komma ner i markskiktet. Detta skulle gynna ris- och buskskiktet och skapa en mer diversifierad miljö.

Vatten och avlopp

Kommunen anvisar anslutningspunkter för VA-anslutning till det kommunala VA-nätverket.

Dagvatten

Kommunen tar fram en fördjupad dagvattenutredning för parkmarken för att närmare kunna beräkna flöden och för att studera lämpliga åtgärder för omhändertagande av dagvatten på platsen, t.ex. genom anläggande av damm. Utifrån utredningen föreslås sedan lämpliga lösningar. Befintlig kupa-brunn flyttas till område för park.

Åtgärder före och under byggskedet

Instängsling av byggområde

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

Skydd av vegetation

Tyresö Bostäder ansvarar för att gat-, park- och naturmarksträd samt träd skyddade enligt bestämmelser i detaljplan och annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Tyresö Bostäder ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att uppföra skyddsåtgärder i samråd med kommunen. Arbeten i närheten av träd som skyddas i detaljplan, ek norr om hus 1, ska utföras på ett sådant sätt att dess rötter förblir varaktigt livaktiga. Trädet ska inhägnas och upplag inom inhägnaden får inte ske. En arborist ska anlitas för att bedöma övriga skyddsåtgärder som behöver vidtas under byggtiden.

Tyresö Bostäder ansvarar för att de, eller något företag som de anlitar, inte på något sätt nyttjar kommunal mark utan skriftligt tillstånd från kommunen.

Etablering

Före byggstart ska byggherren upprätta en etableringsplan som visar uppställning av arbetsbodar, upplag, in- och utfartslösningar för byggetrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etableringsplanen lämnas till mark- och exploateringsenheten.

Etablering ska i möjligaste mån ske på kvartersmark. För etablering på kommunens mark ska skriftligt avtal om upplåtelse av mark tecknas med kommunen.

Transportvägar och trafikordningsplan

Ökad trafik på grund av transport av massor och arbeten som berör allmän platsmark ska redovisas i en trafikord-

ningsplan som tas fram av exploatören (Tyresö Bostäder). Planen ska bland annat säkerställa att gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt. Byggetrafik till exploateringsområdet ska ske via Njupkärrsvägen. Byggetrafik från exploateringsområdet ska ske via Bergfotensvägen i enlighet med kommande trafikordningsplan. Planen ska godkännas av kommunen.

Byggskyltning

Från det att arbetet startar ska exploatören kontinuerligt informera allmänheten med skylt på plats om de pågående byggnadsarbetena och vem som är ansvarig kontaktperson från Tyresö Bostäder.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Exploatören ska förvissa sig om att närliggande byggnader och andra konstruktioner besiktigas innan vibrationsalstrande arbete och eventuell sprängning utförs. Vibrationsmätning ska utföras under pågående vibrationsalstrande arbete. En riskanalys ska upprättas för att säkerställa vilken metod som ska användas vid borttagande av berg.

Inför schaktning under byggskedet ska ett egenkontrollprogram upprättas med mätning av grundvattennivåer inom och utanför praktiskt influensområde.

Gräv- och schaktarbeten på Tyresö kommuns mark kräver schakttillstånd.

Process

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 gåtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

Ansvarig och sammanställande: *Kommunen (exploatering, plan)*

Deltagande: *Byggherre*

4. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovvärendet 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, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

Ansvarig och sammanställande: *Kommunen (bygglov)*
Deltagande: *Byggherre, Kommunen (exploatering)*

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)*

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 sammanställande: *Byggherren*
Deltagande: *kommunen (exploatering, bygglov)*

3. Bygglovsprocessen startar

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

Ansvarig: *Byggherren*

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 projektleddare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

Ansvarig och sammanställande: *Kommunen (exploatering, plan och bygglov)*
Deltagande: *Byggherren*

Godkännande av åtagandena

Härmed intygas att byggherren Tyresö Bostäder AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....
Ort Datum

.....
Projektledare i kommunen

Checklista

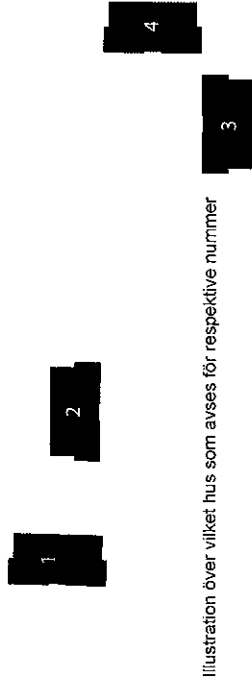


Illustration över vilket hus som avses för respektive nummer

Bebyggelse	Gäller
☐ Huvudentré ska vara placerad på östra långsida.	Hus 1
☐ Huvudentréer ska vara placerade mot infartsgata.	Hus 2,3 och 4
☐ Entrépartier ska ha materialbeklädnad i trä, ges belysning och numrering	Alla
☐ Byggnader ska utformas med sadeltak.	Alla
☐ Tak och fasader får ej utföras med koppar och omålad zink.	Alla
☐ Fogar ska vara infärgade i samma kulör som fasad.	Alla
☐ Utvändiga trapphus får ej finnas.	Alla
☐ Exakta kulörer på fasad ska stämmas av med kommunen och godkännas innan bygglov. Kulörerna ska vara anpassade till angränsande bebyggelse inom kamomillen och veronikan	Alla
☐ Balkonger ska utformas med pinnräcken i avvikande kulör i förhållande till fasad. Godkänns innan bygglov.	Alla
☐ Golvhöjd ska ligga över infartsgatans nivå	Hus 1 och 2
☐ Sockelvåning ska uppföras med avvikande material eller färg.	Alla
☐ Om hus 4 förses med källare/sutterängvåning ska den vara översvämningsbar.	Hus 4
☐ I de situationer där balkonggrader krävs ut över gata, ska de ersättas med fransk fönsterdörr på plan 1 för att inte förhindra åtkomst för snöröjning etc.	Alla

Grön design		Gäller
☐	Samtliga skärmtak för cykelparkering utformas med vegetationsbeklädnad	Alla
Gata och trafik		
☐	Cykelparkering utomhus ska vara förankrad i marken och möjliggöra för ramläsning av cyklar.	Alla
☐	Parkeringsstal för cykel: 2 st cykelplatser per bostad där hälften tillgodoses genom beslag i varje lägenhet och resterande placeras utomhus. Av cykelparkeringarna utomhus ska minst 60 platser vara placerade under tak.	Alla
☐	Minst 49 parkeringsplatser för bil ska anordnas inom kvartersmark.	Alla
☐	Parkeringsstal 0,7 ska minst erhållas för bil inom TYBO:s fastighetsbestånd inom Västra Farmarstigen.	Alla
☐	De mest lättillgängliga parkeringsplatserna ska reserveras för rörelschindrade.	Alla
Utemiljö		
☐	Kvartersmark som angränsar till gång- och cykelväg söder om planområdet ska inrymma träd av inhemska arter.	Alla
☐	Minst 2 gemensamma umgängesytor för boende ska finnas och gestaltas med plantering, möblering och belysning.	
☐	Om bergsformationen som i huvudsak är markerad med n2 kapas inom u-område ska snittytan bearbetas.	Alla
☐	Grönytor anläggs med gräs och planteringar - exempelvis buskar och rabatter - i anslutning till bebyggelse för att skapa en trivsamt miljö för de boende och gynna den lokala dagvattenhanteringen.	Hus 3 & 4
☐	Belysningen längs gatan och utemiljöerna ska vara varmvit med bra färgåtergivning. Lybo står för drift och anläggning inom kvartersmark.	Alla

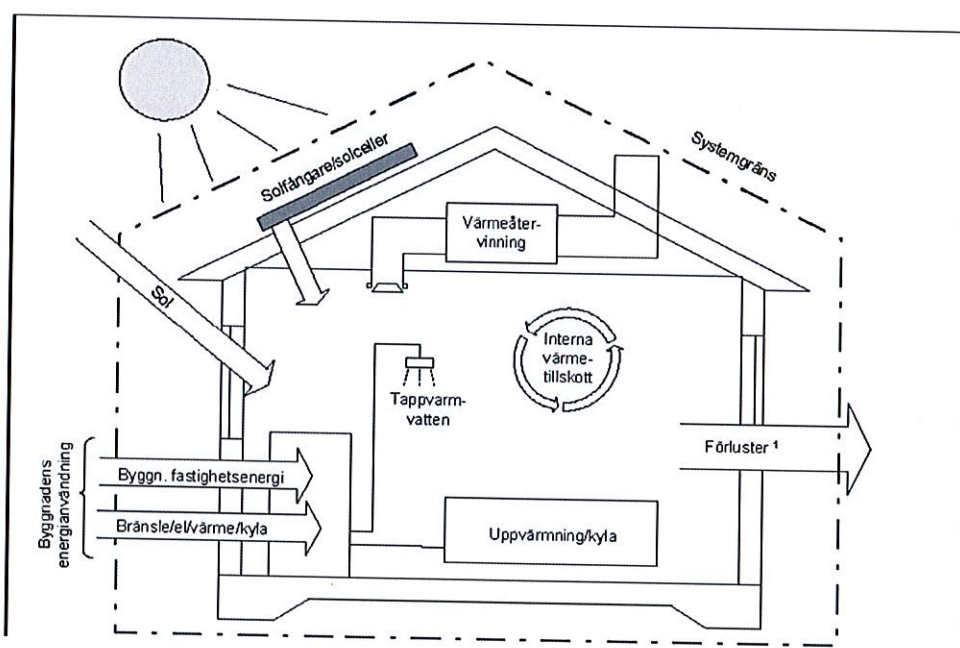
Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal (rävlingshandling 5) ska följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

Dagvatten		Gäller
☐	Dagvatten tas omhand lokalt inom kvartersmark. Ett fördröjningsmagasin ska anläggas och inrymma en volym om minst 49 kubikmeter.	Alla
☐	Kvartersmark ska vara belagd med permeabla material där den ej på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Som permeabla material räknas vegetationsbeklädda ytor samt grus/gräsarmering/sand- och barkytor.	Alla
☐	Dagvatten från parkeringsytor ska renas genom oljeavskiljande åtgärder	Alla
Teknik		Alla
☐	Underjordiska avfallskärl för hushållssopor och matavfall ska placeras max 50 meter från entré samt max 6 meter från uppställning för sopbil.	Alla
Kommunens åtaganden		Alla
☐	Inom område för park anordna ett gångstråk med anslutning till angränsande gång- och cykelstråk. Här ska även finnas belysning och sittplatser.	Alla
☐	Trottoar och GC-stråk norr om infartsgatan ska upprättas.	Alla
☐	Brandpost inom eller i anslutning till planområden ska upprättas.	Alla
☐	Belysningen längs gatan och utemiljöerna ska vara varmvit med bra färgåtergivning. Kommunen står för drift och anläggning inom allmän platsmark.	Alla



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

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

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.

Energiushållning skall dock inte leda till sämre inomhusklimat eller inomhusmiljö.

Tyresös krav gällande energiushållning 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/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.

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

A_{temp}

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 A_{temp}.

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 dylikt. 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.

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 betjäningsområden, (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 årsenergiberäkningar:

- 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.

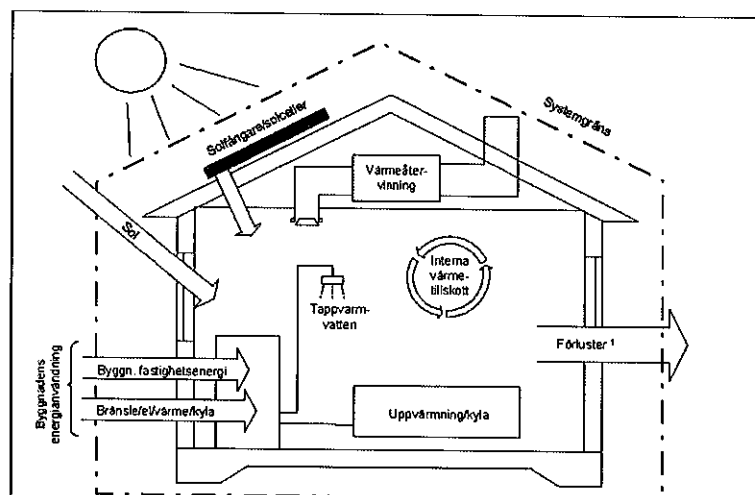
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

Säkerhetsmarginalen i beräkningen skall uppgå till 10 % dvs. om kravet på årsenergianvändning är 70 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



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 elvärmda, 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 m ²	

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

Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för biobränsle

Boverkets byggregler 80 kWh/m² och år
Tyresö Kommuns krav 65 kWh/m² och år
+ tillägg $(70(q_{medel}-0,35))$ 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 $(70(q_{medel}-0,35))$ 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 $(45(q_{medel}-0,35))$ 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 $(0,025(A_{temp}-130))$ då A_{temp} är större än 130 m².
+ tillägg $(0,022(q-0,35)A_{temp})$ 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.

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 2016-12-06
Tid 18:30–20:20
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2016-12-12

Paragrafer 176 - 196

Sekreterare 
Hillevi Elvhage

Ordförande 
Fredrik Saweståhl

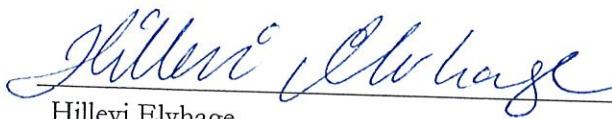
Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2016-12-06
Datum då anslaget sätts upp 2016-12-13
Datum då anslaget tas ned 2017-01-04
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

am B

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD) § 181
Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Carl Johan Karlson (S)
Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
Marie Åkesdotter (MP)
Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Annika Henningsson (M)
Anna Steele (L)
Mats Larsson (L)
Anders Linder (S)
Marcus Obligado (V)
Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 179
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Annely Tärning, rektor, Tyresö skola, § 176

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			



Frånvarande

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Anna Lund (KD)

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

Peter Bylund (MP)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			