

§ 124

Dnr KSM-2018-706-251

Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering för seniorbostäder vid Apelvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Kommunstyrelsens beslut

3. Chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen bemyndigas att teckna erforderligt köpeavtal med Bo Aktivt i Sverige AB i enlighet med godkänt avtal i fullmäktige.

Särskilt yttrande

Anita Mattsson (S) lämnar särskilt yttrande för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Anders Wickberg (SD) lämnar särskilt yttrande (bilaga).




Fredrik Saweståhl (M) lämnar särskilt yttrande/ersättaryttrande (bilaga).

Mats Lindblom (L) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Ulrica Riis (C) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Inger Gemicioglu (V) lämnar ersättaryttrande (bilaga).

Ej inlämnat vid justering
/de

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till avtal för seniorbostäder vid Apelvägen. I avtalet är reglerat att försäljning av fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:541 samt del av Tyresö 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen ska ske till Bo Aktivt i Sverige AB. I avtalet regleras även kostnads- och ansvarsförhållanden samt genomförandefrågor. Bo Aktivt förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med till avtalet bifogat kvalitetsprogram.

När ärendet bereddes i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i maj 2018 återremitterades det för översyn av byggrätter samt redovisning av ekonomiska konsekvenser av en kommande ändring. I det förslag som nu tagits fram har hus C en minskad byggrätt med 65 kvm. Justeringen innebär en minskning av köpeskillingen med 420 000 kronor.

Bilagor

TJÄNSTESKRIVELSE BoAktivt.pdf

Bilaga 1 plankarta.pdf

Bilaga 2 köpeavtal Bo Aktivt.pdf



Bilaga 3 Q program Bo Aktivt.pdf

Bilaga 4 dagvattenutredning Bo Aktivt.pdf

Bilaga 5 tidplan.pdf

Genomförandeavtal Bo Aktivt.pdf

Kvalitetsprogram_BoAktivtTyresö_180711.pdf

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



Kommunstyrelsen 2018-08-21

§ 123 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering inom projekt Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB

§ 124 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB

§ 125 Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen

I antagande av detaljplan för Apelvägen har återigen ändringar i detaljplanen gjorts. Att ändringar görs mellan de olika stegen i processen är givetvis naturligt, men vi socialdemokrater är skeptiska till att utvecklingen av detta område sker helt inom den borgerliga majoriteten, och att våra synpunkter inte tas tillvara.

Området kring Apelvägen är en del i ett av de största utvecklingsområden kommunen har. Vi beklagar att det inte funnits större intresse för samarbete och samsyn över de politiska blocken.

Det oseriösa sätt varpå statsbyggnadsfrågorna hanteras politiskt gör oss oroade. Enligt vår uppfattning tar inte moderaterna ansvar för att hålla ihop det politiska ansvaret, utan låter istället förvaltningen klä skott för egna misslyckanden. Det är en oerhört allvarlig utveckling, som kan få mycket negativa konsekvenser.

Vi kvarstår vid de uppfattningar som tidigare lämnats kring planering, politisk styrning, samarbete, oförmågan att låta kommunen styra utvecklingen istället för privata företag, vår oro för fritidsgården, vårdcentralens framtid och träffpunkter för äldre som tidigare redovisats. Vi ber att få hänvisa till ställningstaganden i detta ärende i särskilda yttranden i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2017-10-18 och 2015-09-24, samt i en reservation 2015-12-17.

För den socialdemokratiska gruppen i kommunstyrelsen

Anita Mattsson



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 21 augusti 2018

He

Ärende 4 § 124

Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen

De många turerna kring denna detaljplan har inte bidragit till en god stadsbyggnadsprocess. Risken är att det här blir ett mycket sämre projekt än det hade kunnat vara med en god transparent politisk behandling.

Vi ser inte att man har fått ner bullernivåerna tillräckligt i projektet. Under den fortsatta planeringen krävs åtgärder för att minska bullerstörningar från vägtrafiken.

I ett så pass omfattande nybyggnationsområde hade Miljöpartiet också gärna sett ett inslag av kommunala hyresrätter. Vi vet att vi kommer behöva ett större bestånd av lägenheter med god kvalitet och rimliga hyror för de som inte klarar prisnivåerna för bostadsrätter eller hyresrätt i privat nybyggnation.

Ytterligare en fråga som kvarstår är behovet av en ordentlig fritidsgård i området. Att trycka in fritidsgårdsverksamheten i biblioteket vid Strand framstår inte som en hållbar lösning.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter

am B

Särskilt yttrande - Kommunstyrelsen 2018-08-21

§ 123-125

- Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering inom projekt Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB *
- Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB *
- Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen

Det har varit många turer inför godkännande och beslut i detta ärende. Det har blivit både omtvistat och debatterat där sakfrågor och fakta blandats och byggts upp likt ett korthus. Fokus kom att bli på vem som sagt och gjort vad. Utgångspunkten till dagens godkännande och beslut har dock sedan länge funnits i vår vision. Den innebär att det ska finnas fler möjligheter till att bo kvar i Tyresö när man blir äldre. Markytorna har varit utpekade i denna viljeriktning i flera ÖP.

Dessvärre framskred inte processen på ett önskvärt sätt. Här får vi dra lärdom inför kommande mark- och exploateringsprocesser i kommunen.

Vi behöver känna förtroende sinsemellan alla berörda parter. I förhandlingar och möten har det sakteligen byggts upp igen från att ha varit på en låg nivå till att nu vara på bra nivå.

Vi (Centerpartiet) har lyssnat till kommuninvånarna, stämt av med vår egen vision samt haft Tyresös bästa i fokus. Därav den långa processen och flertal möten med byggherrarna, för att kunna påverka utformningen så att det nu går att ta dessa beslut.

Slutresultatet ser vi inte idag, men mark och exploateringen är lägre och höjderna är justerade, så att det blir en mjukare siluett/övergång till omkringliggande bostäder och grönområden. Här har vi haft konstruktiva samtal med byggherrarna och de har ändrat flertalet gånger för att tillmötesgå alla de olika intressen och viljor som finns när det berör ett så pass stort projekt och nytt koncept i detta område.

Ulrica Riis-Pedersen
Gruppledare
Tyresö Centerparti

Särskilt yttrande och ersätтарыttrande angående detaljplan Apelvägen

Moderaterna i Tyresö lämnar följande särskilda yttrande för att klargöra vår syn på processen kring framtagandet av detaljplanen för Apelvägen i Tyresö Strand samt det fortsatta arbetet.

Det är beklagligt att processen kring den här detaljplanen dels dragit ut på tiden och dels orsakat kontroverser på olika plan. Det har aldrig varit vårt syfte. Vi vill ha öppna, enkla och transparenta processer där politik, förvaltning, byggbolag och medborgare alla känner att de får bra och tydlig information och att det blir ett bra samtal om utvecklingen och framtiden. Vi får alla aktörer ta lärdom av detta så att vi i framtiden undviker den höga konfliktnivå som dessvärre fanns här.

Moderaternas utgångspunkter

Moderaterna har ett antal övergripande utgångspunkter för hur vi vill utveckla Tyresö;

- Det är positivt om fler människor vill leva och bo i Tyresö. Vi bejaktar positiv tillväxt
- Vi strävar efter balanserad tillväxt där Tyresö växer i lagom tempo som gör det möjligt att hinna med planering av service och infrastruktur
- Vi vill se blandade upplåtelseformer; äganderätter (villor/radhus/lägenheter), bostadsrätter och hyresrätter
- Vi vill bygga med varierad arkitektur, hög kvalitet och hållbarhet i fokus. Byggnad ska anpassas efter områdets olika karaktär
- Vi ska fokusera bostadsbyggande till våra centrum och verka för att bevara villaområden
- Vi vill värna och utveckla den gröna strukturen i Tyresö

Moderaterna har en vägledande princip som binder samman tillväxt med livskvalitet;

- I princip alla i Tyresö bor idag 300-400 meter från grönområde/natur eller park och vi är garanterade för att det ska vara så även i framtiden

Dessa principer har väglett Moderaterna i arbetet med DP Apelvägen. Principerna har också följts. Dessa är också vår utgångspunkt i det fortsatta arbetet med att planera färdigt kommundelen Tyresö Strand.

Moderaternas syn på Tyresö Strand

DP Apelvägen är en av de tre återstående pusselbitarna innan vi kan säga att Tyresö Strand är färdigt. När dessa tre punkter förverkligats har vi åstadkommit det som Tyresö Kommun

am

beslutade redan i skiftet 1980/1990-tal när Tyresö Strand första gången började planeras som en varierad kommundel. Vi har då också förverkligat det som tydligt funnits med i de senaste fyra översiktsplanerna och som då i varje omgång samråtts och diskuterats med alla intresserade medborgare i Tyresö.

Utöver Apelvägen som nu är färdigt att antas så återstår den tredje och sista etappen av Trädgårdsstaden samt remsan mellan Tyresövägen och Maria Sofias väg. Det som planeras i dessa två områden ska passa väl in i den breda variation av blandad bebyggelse som alltid funnits i Tyresö Strand. Trädgårdsstaden ska bygga vidare på de principer som finns i etapp 1 och 2 och området vid Maria Sofias väg ska passa ihop med det som finns närmast.

För att sammanfatta vår syn på Tyresö Strand har vi i Moderaterna lagt fram dessa punkter som vägledande för framtiden.

- Färdigställa Tyresö Strand med de sista pusselbitarna av bebyggelse – den tredje etappen av Trädgårdsstaden samt platsen mittemot Strandtorget och i remsan längs Tyresövägen
- Fortsätta bygga ut Tyresövägen för bättre med ett tredje reversibelt körfält för bättre framkomlighet som är vår viktigaste satsning för Tyresö Strand
- I övrigt bevara den dominerande villakaraktären
- Öka möjligheterna att infartsparkera för pendlare
- Ett rakare och mer logiskt nät av gång- och cykelbanor mellan Strand och Tyresö Centrum
- Snabbare busstrafik till Stockholm som går hela dagarna, alla dagar året runt via Tyresö Centrum och Gullmarsplan till Stockholm Central och norrut utan byten vid Gullmarsplan.

Utvecklingen i Tyresö Strand kommer att gå tämligen långsamt. Ingen ny detaljplan kommer att kunna antas innan väsentliga åtgärder för bättre framkomlighet på Tyresövägen genomförts.

Vi vill också från Moderaternas sida mycket tydligt understryka att inte heller DP Apelvägen kommer att kunna byggstartas innan rondellen vid Petterboda är helt klar och inte heller innan det tredje körfältets första etapp längs golfbanan kommit igång att byggas under hösten 2019.

Vi har också levt upp till våra tidigare löften om att få på plats en ny vårdcentral i Tyresö Strand då en sådan kommer att öppna vid Strandallén under hösten. Genom detaljplanen för Apelvägen får vi också:

- Äldreomsorg i Tyresö Strand (särskilt boende)
- Nya och bättre lokaler för biblioteket
- En helt ny fritidsgård.

Moderaternas syn på DP Apelvägen

Vad gäller DP Apelvägen vill vi understryka att vi är glada att vi kunnat ha en konstruktiv dialog med många boende i området och att vi i vanlig ordning tagit till oss av synpunkter och genomfört en lång rad förändringar i projektet. Vi kan bara beklaga att det ena byggbolagets

am

arkitekt tyvärr i ett skede valde att tolka skrivningen i underlagen om att anknyta till Tyresö Slott som att vi skulle vilja bygga hus som påminner om en medeltida borg. Det är inte vår politik och vi drev kraftfullt igenom ändringar på detta område.

För att tydliggöra de ändringar som vi genomdrivit under planarbetets gång så vill vi sammanfatta det här.

- Husen har fått en ljusare färgsättning, normalstora fönster och ett annat tak som passar bättre med hur taken ser ut på radhusområdena runt om och vid torget. Arkitekturen har alltså ändrats ganska mycket.
- Husen mot de gula och vita radhusen (Plommongränd/Äppelgränd) har sänkts med en våning så att taknocken ligger lika på hela den delen.
- Äldreboendet har flyttats ca 10 meter längre från de gula radhusen och fått en annan takvinkel för att det inte ska uppstå skuggeffekter.
- Natursläppet mellan fastigheterna har blivit bredare
- Byggnaden söder om Apelvägen (BoAktiv) har ändrats.
 - o Översta våningen närmast villorna har flyttats och skjutits in och därmed är huset lägre i den riktningen
 - o Huset har flyttats in ett antal meter från korsningen mellan Apelvägen och Prästgårdsvägen

Mot denna bakgrund och de förändringar som vi varit pådrivande att få till i planen känner vi oss trygga med att rösta ja till detta och det gläder oss att samtliga åtta partier i Tyresö nu står bakom den ändrade detaljplanen.

Tyresö 2018-08-22



Fredrik Saweståhl



Anki Svensson

Dick Bengtson

Lotta Stjernfeldt

Annika Henningsson

Peter Freij

Peter Odelvall



Yttrande

Kommunstyrelsen 2018-08-21

§123 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering inom projekt Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB

§124 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB

§125 Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen

Liberalerna röstade för en återremiss av ärendet när det senast var uppe för beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-14. Vår motivering till att stödja återremissen var enligt nedan:

”Vi ser att den fördjupade dialog som vi haft med byggföretaget Wallenstam har lett till avsevärda förbättringar i projektet. Det har blivit betydligt mer lämpliga fasadlösningar mot Tyresövägen, så att husen nu på ett mycket bättre sätt passar in i omgivningarna. Dessutom har vårdboendet flyttats så att skuggningen mot de närliggande parhusen på Plommongränd reducerats. Det är också önskvärt att hushöjderna mot Äppelgränd kan sänkas, för att även där minska skuggningen mot den närliggande fastigheten.

Vi önskar att genomföra en liknande dialog med byggföretaget Bo Aktivt om den andra delen av projektet. Då finns stora möjligheter att förbättra även den delen vad gäller utformning av byggnaden, storlek, placering och anpassning till omgivningarna.

Vi anser också att det bästa vore att inför antagandet dela detaljplanen i två delar, för att minska beroendet mellan de två projekten. Det skulle i så fall kunna ge en möjlighet att gå vidare med Wallenstams del utan att behöva invänta större förändringar i Bo Aktivts del.”



Vi kan nu konstatera att det inte blev någon delning av detaljplanen, och att ärendet efter återremiss kom upp för beslut i sin helhet direkt på kommunstyrelsen.

För Wallenstams del av detaljplanen, är det ändå positivt att konstatera att hushöjden mot Äppelgränd sänkts, vilket minskar skuggningen mot den närliggande fastigheten.

Det är också positivt att en fördjupad dialog även med Bo Aktivt till slut kom till stånd. Jag är tacksam för att jag själv fick förmånen att delta i den dialogen. Utfallet blev ett par viktiga förbättringar i utformningen av byggnaderna. Den fjärde våningen är nu indragen både från gatan och angränsande fastighet, vilket minskar även det visuella intrycket av byggnadens storlek. Hörnet av Apelvägen-Prästgårdsvägen har också blivit betydligt öppnare, då huskroppen har minskats och dragits in en bit från gatan.

Det är svårt att bedöma om en delning av detaljplanen och därmed en möjlighet till fortsatt dialog med framförallt Bo Aktivt hade kunnat leda till ytterligare förbättringar. Vi liberaler får i detta läge acceptera att det hos en majoritet av ledamöterna i kommunstyrelsen inte finns någon politisk vilja för en fortsatt dialog.

Vi Liberaler har hela tiden arbetat för att upplevelsen av den nya bebyggelsen ska bli så bra som den kan. Inte bara för de nya och gamla tyresöbor som flyttar in, utan även för alla de som redan bor i omgivningarna. Vi har haft en god dialog med engagerade och berörda invånare som gett oss stöd och djupare förståelse under hela beslutsprocessen. Nu kommer vi inte längre än så här, men vi är ändå tacksamma för de väsentliga förbättringar som åstadkommit inför antagandet.

För Liberalerna i Kommunstyrelsen


Mats Lindblom



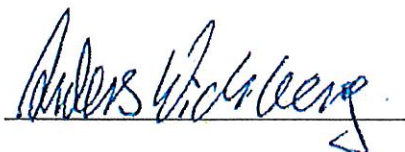
Särskilt yttrande rörande § 123-125 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering inom projekt Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB, Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB, Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen

Sverigedemokraterna har idag deltagit i beslut om § 123-125 Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering inom projekt Apelvägen med Wallenstam Fastigheter 114 AB, Wallenstam nr 34 Bostadsrättsförening och Wallenstam Fastigheter 140 AB, Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, BoAktivt i Sverige AB, Beslut om antagande av detaljplan för Apelvägen.

Sverigedemokraterna ser med tillförsikt på de nya planerna rörande detaljplan och bebyggelse vid Apelvägen efter att kommunen gjort omtag i frågan och arbetat om planerna för hur området ska bebyggas. De ursprungliga planerna ställde vi oss direkt emot på grund av deras negativa estetiska påverkan på miljön i området. När vi nu ser att man minskat bygghöjden samt ritat om fasader så att dessa passar in bättre i miljön i kombination med varierande upplåtelseformer samt ett nytt vård- och omsorgsboende har vi valt att ställa oss bakom förslaget.

Sverigedemokraterna hoppas att detta kommer bli ledande för framtida detaljplaner och byggnationer i Tyresö där omkringliggande miljö får större betydelse för utformningen av nya fastigheter. Vi har under en längre tid drivit frågan om ett skönhetsråd vilket vi tror hade varit positivt för hanteringen av detta ärende.

Sverigedemokraterna ser även problematik med Tyresös infrastruktur som släpar efter. Det är inte hållbart att bygga allt fler bostäder utan att kommunikationer, skolor, förskolor, vård samt övriga viktiga samhällsfunktioner hänger med i befolkningsökningen. Därför anser vi att detta måste beaktas framöver för att ytterligare bostadsprojekt kan påbörjas.



Anders Wickberg

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

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-08-09
1 (2)

Diarienummer
KSM 2018-706

Kommunfullmäktige

Godkännande av avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering, Apelvägen, Bo Aktivt Tyresö AB

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till Kommunstyrelsen för beslut i kommunfullmäktige

1. Avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering för seniorbostäder vid Apelvägen godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och chefen för Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

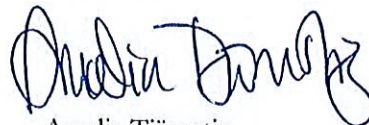
Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen bemyndigar chefen för samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna erforderligt köpeavtal med Bo Aktivt Tyresö AB i enlighet med godkänt avtal i fullmäktige

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsförvaltningen



Amalia Tjärnstig
Enhetschef exploatering

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till avtal för seniorbostäder vid Apelvägen. I avtalet är reglerat att försäljning av fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:541 samt del av Tyresö 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen ska ske till Bo Aktivt Tyresö AB. I avtalet regleras även kostnads- och ansvarsförhållanden samt genomförandefrågor. Bo Aktivt förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med till avtalet bifogat kvalitetsprogram.

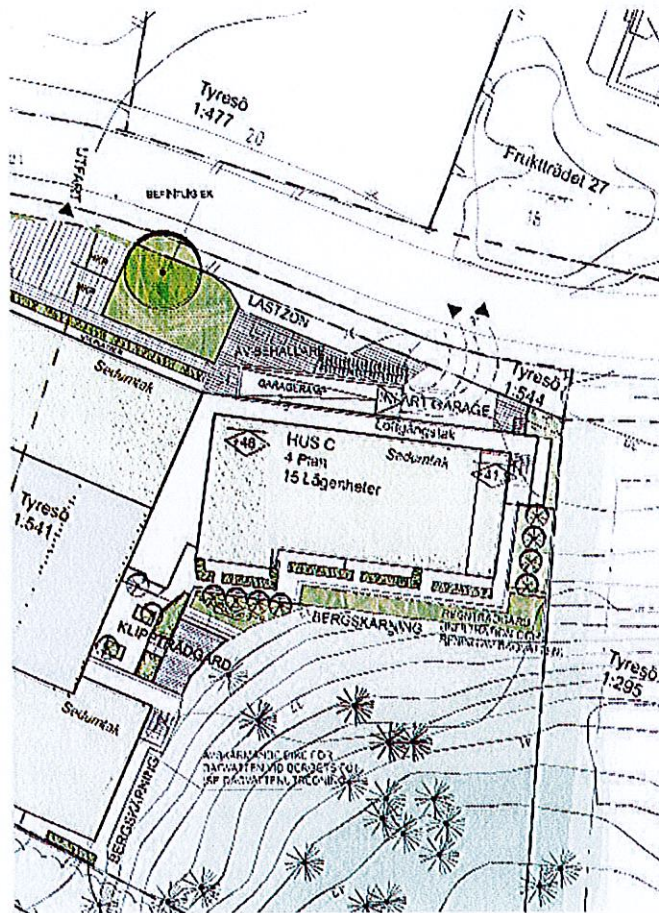
Beskrivning av ärendet

En detaljplan vid Apelvägen i Tyresö strand har upprättats och förväntas antas i kommunfullmäktige i september 2018. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, verksamhetslokaler och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering.

För att genomföra den södra delen av detaljplanen har ett förslag till avtal avseende marköverlåtelse och exploatering upprättats. I avtalet regleras att ett köpeavtal ska tecknas mellan kommunen och Bo Aktivt för försäljning av kommunens fastigheter Tyresö 1:540 och 1:541 samt del av Tyresö 1:544. Exploatören ska enligt avtalet uppföra ca 52 bostadsrättslägenheter för seniorboende i flerbostadshus. Köpeskillingen uppgår preliminärt till 34 937 500 kronor och är beräknad efter 5 375 kvm ljus BTA till ett pris om 6 500 kr per m² ljus BTA med värdetidpunkten januari 2016.

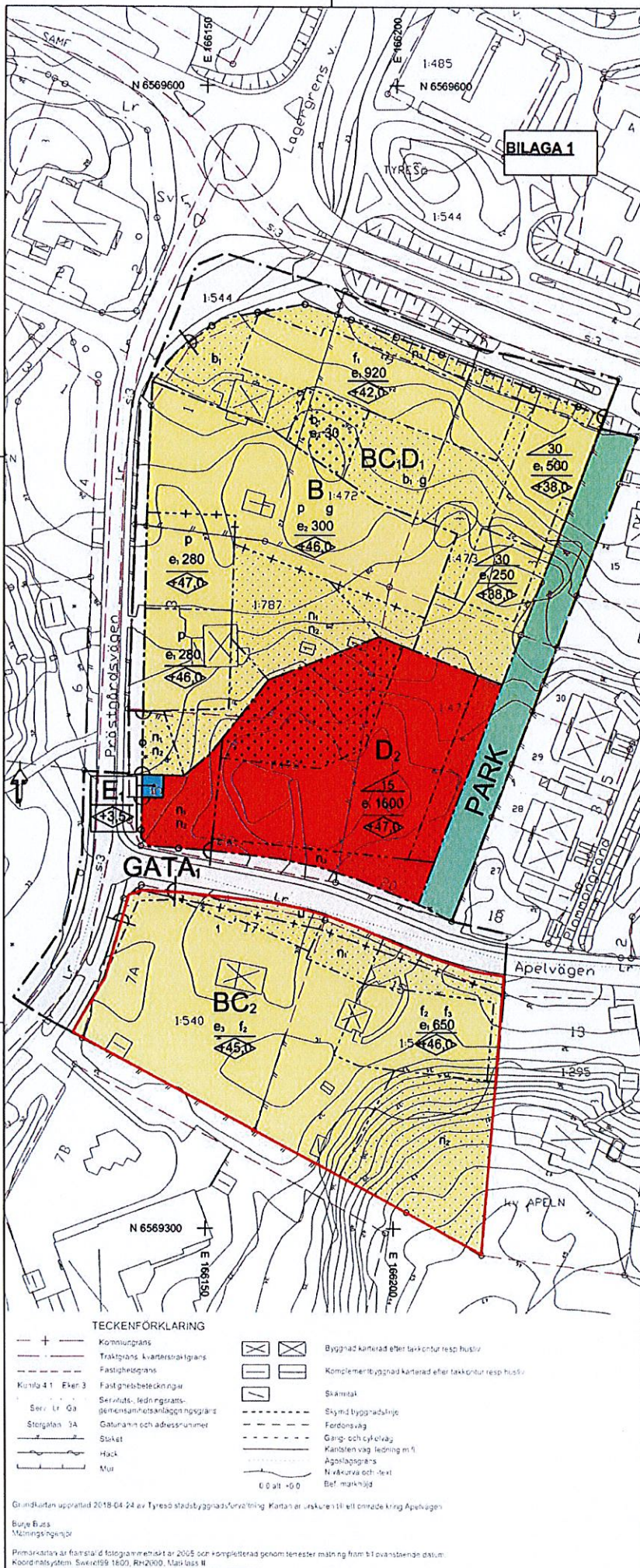
I förslaget till avtal avseende marköverlåtelse och exploatering regleras även ansvarsförhållanden, ekonomiska åtaganden samt genomförandefrågor. Till avtalet finns ett kvalitetsprogram bilagt. Detta reglerar utformningen av projektet och beskriver bland annat materialval och utemiljö. Bo Aktivt förbinder sig genom avtalet att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med det bifogade kvalitetsprogrammet.

Ärendet var upp i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 14 maj 2018 men återremitterades för att detaljplanens byggrätter skulle ses över samt att de ekonomiska konsekvenserna av en kommande ändring skulle redovisas.



Detaljplanen och bebyggelseförslaget har i denna del justerats genom att den 4:e våningen på hus C (längs Apelvägen, närmast Apelvägen 13) har skjutits in för att byggnadsvolymen ska upplevas mindre. Detta innebär en minskning av byggrätten med ca 65 kvm BTA, vilket motsvarar en minskning av köpeskillingen med ca 420 000 kronor.

Varför köpeskillingen och BTA inte minskat i avtalet sedan utkastversionen som fanns till MSU i maj är pga. en omräkning av antalet ljus BTA och tolkning av ytorna i SPA-lokalerna. Avtalet innehåller villkor som innebär att köpeskillingen kan komma att justeras uppåt om antalet BTA skulle förändras inför bygglovsskedet då projekteringen kommit länge och noggrannare BTA-beräkningar kan göras.



PLANBESTÄMMLER

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 gräns
- + + + + Administrativ- och egenskapsgräns

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

- GATA Lokalgata med go-trafik
- PARK Park

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

- B Bostäder
- BCD Bostäder, Centrumfunktioner och Vård
- BC Bostäder, Centrumfunktioner utöms i markplan
- D Vårdboende
- E Teknisk anläggning, transformatorstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e.000 Största tillåtna byggnadsarea i kv (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e.000 Största byggnadsarea i kv per byggnadskropp. Högst tre byggnadskroppar får uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e. Största tillåtna byggnadsarea för bostadsbyggnad är 1750 kv.m, utöver denna får en (med huvudbyggnad sammanbyggd) inglasad innergård uppföras om högst 800 kv.m. En av huvudbyggnader kringsydd gårdsvägg ska skapas, antingen i form av en inglasad innergård (vilken då ska vara minst 40 % av total byggnadsarea) eller i form av en öppen gårdsvägg utan takkonstruktion. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e.000 Största tillåtna byggnadsarea i kv per kompletteringsbyggnad. Högst två kompletteringsbyggnader får uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta nötkhöjd i meter över angivet nolplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 18 § punkt 1)
- Minsta tillåtna takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 18 § punkt 1)
- p Byggnadernas placering och utformning ska anpassas till befintlig marknivå. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall:
 - I anslutning till planerad byggnad
 - För att möjliggöra inlåt till bostaden och klara kraven på tillgänglighet
 - Vid nedgrävning av ledningar
 - Vid anläggning av parkeringsgarage (PBL 4 kap 18 § punkt 1)
- f. Byggnad ska ha genomgående entréer (PBL 4 kap 18 § punkt 1)
- f. Tak ska, utöver tak för inglasad innergård, vara vegetationsdäkt eller utfört i material med likvärdiga fördröjande egenskaper för takvatten (PBL 4 kap 18 § punkt 1)
- f. Byggnadernas översta våning som vetter mot allmän platsmark GATA, ska vara indragen från fasadiv med minst 2,0 meter (PBL 4 kap 18 § punkt 1)
- b. Marken får endast byggas under med körbart bällslag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Parkeringsgaragets färdiga innervågar får inte ligga högre än +23,5 meter över nolplanet. Bällslaget får vara planterbart. Bällslaget ska dimensioneras för lastor motsvarande uppställning av större räddningsfordon. (PBL 4 kap 18 § punkt 1)
- n. Bevarandevärda ekar får inte fällas om de har ett stamområde om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n. Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras (PBL 4 kap 18 § och 13 §)
- n. Marken ska höjdsättas så att källringar skapas i riktning mot bestämmelsesområdet GATA. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Korsmark - på marken får endast kompletteringsbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 18 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte röjas med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 18 § punkt 1)
- Ufartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Byggnader ska placeras minst 1,0 meter från fasthetsgräns (PBL 4 kap 18 § punkt 1)

Byggnader för bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsnumren i en bostad ska vara vända mot en så kallad tyst sida, där ljudet vid fasaden inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå (PBL 2 kap 6 § punkt 2)

Administrativa bestämmelser

- Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandestiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Marklov krävs för fällning av skyddsvärda ekar med stamområde om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark. (PBL 4 kap 10 §)
- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- g Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Upplysningar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Plankartor i skala 1:500/A1 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsbeteckning
- Granskningsutlåtande

Planavtal har tecknats, planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov

Detaljplan för

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen
Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera
i Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad 2018-07-06 enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015

Ida Olén
Enhetchef detaljplanering

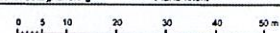
Erik Mejer
Planarkitekt

Antagandehandling

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	KS
Antagande	KF

Laga kraft

Skala 1:500 (A1)



TECKENFÖRKLARING

- + — Kommungräns
- — — — — Traktgräns, kvartersgräns
- — — — — Fasthetsgräns
- Kortbil 41 Eken 3 Fastighetsbeteckning
- Seri Lr Ga Servitut-, lednings-, gemensamhetsanläggningsgräns
- Stergatan 3A Gatunamn och adressnummer
- Staket
- Häck
- Mur
- Byggnad kantad eller takkontur resp. husk
- Kompletteringsbyggnad kantad eller takkontur resp. husk
- Skämteat
- Skyddbyggnadslinje
- Fordonsväg
- Gång- och cykelväg
- Kanalen väg/ledning m.fl.
- Agostagsgräns
- N-värkurva och -text
- Bef. markhöjd
- 0,0 alt -0,0

Grundkartan upprättad 2018-04-24 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning. Kartan är ursprungligen till område kring Apelvägen

Burje Buzs
Mätningingenjör

Primärkartan är från statlig fotografisk mätning år 2005 och kompletterad genom benteater mätning från 51 ovanstående datum.
Koordinatsystem: SWE1999 1600, RH2000, Måttbas II

KÖPEAVTAL

Säljare: Tyresö kommun
Org nr 212000-0092
135 81 Tyresö, nedan kallad "Säljaren"

Köpare: Bo Aktivt Tyresö AB
(org nr 559061-9887)
Idrottsvägen 14A, 431 62 Mölndal, nedan kallad "Köparen"

Fastighet: Område utgörande fastigheten Tyresö 1:541 samt del av fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:544, omfattande totalt ca 6 370 kvm, markerat "A" på karta, bilaga 1.

Området ska väsentligen överensstämma med det som redovisas på karta, bilaga 1 och benämns nedan "Fastigheten".

§1 Bakgrund

I samband med antagande för detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl i Tyresö kommun, laga kraft xxxx-xx-xx, tecknades avtal om bl a marköverlåtelse mellan Tyresö kommun och Bo Aktivt Tyresö AB, **Avtalet**, angående överlåtelse av ett område för bostadsändamål till Bo Aktivt Tyresö AB. Detta köpeavtal hänför sig till Avtalet.

§2 Överlåtelseförklaring och köpeskilling

Säljaren överlåter Fastigheten till Köparen för en köpeskilling om TJUGONIO MILJONER TJUGOFEMTUSEN (29 025 000:-) KRONOR

§3 Ändring och tillägg

Eventuella ändringar eller tillägg till detta köpeavtal ska upprättas skriftligt och undertecknas av Köparen och Säljaren för att vara giltigt.

§4 Tillträde

Tillträde till fastigheten ska ske då bygglov har erhållits och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Äganderätten till Fastigheten övergår på tillträdesdagen.

§5 Köpeskillingens erläggande

Köparen ska i handpenning betala TVÅ MILJONER NIOHUNDRATVÅ TUSEN FEMHUNDRA (2 902 500:-) KRONOR (10 %) vid undertecknande av detta avtal. Resterande del av köpeskilling utgörande TJUGOSEX MILJONER ETTHUNDRATJUGOTVÅTUSEN FEMHUNDRA (26 122 500:-) KRONOR betalas kontant av Köparen till Säljaren på tillträdesdagen.

§6 Gatukostnadsersättning

Köparen ska separat betala gatukostnadsersättning för Fastigheten enligt Avtalet (§5.1). Säljaren utfärdar separat faktura för detta belopp.

§7 Fördelning av inkomster och utgifter

Säljaren förbinder sig att förvalta Fastigheten, såsom ägare till Fastigheten, fram till tillträdesdagen.

Samtliga utgifter för Fastigheten som belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen betalas av Säljaren och för tiden därefter av Köparen. Motsvarande gäller för inkomster för Fastigheten.

§8 Fastighetsbildning

Säljaren ansöker om och Köparen betalar fastighetsbildningen.

§9 Inteckningar och inskrivningar

Fastigheten besväras inte av penninginteckningar. Säljaren garanterar att marken överläts fri från penninginteckningar på tillträdesdagen.

Fastigheten besväras av inskrivningar enligt fastighetsutdrag bilaga 2. I samband med fastighetsbildningen ska inskrivningar av villaservitut samt övriga inskrivningar, vilka inte ska ligga kvar, tas bort.

§10 Fastighetens skick

Fastigheten överläts i befintligt skick.

Säljaren ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av befintliga byggnader inom Fastigheten. Rivning ska i första hand ske innan tillträde av Fastigheten, dock senast fyra månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Köparen har ingående undersökt området och förklarar sig godtaga dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel och brister. Köparen är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från Säljarens ansvar som avses i JB 4:19 avseende s.k. "dolda fel".

§11 Lagfart

Köparen betalar stämpelskatt samt övriga kostnader förenade med lagfarten.

§12 Köpebrev

Då köpeskillingen till fullo erlagts ska Säljaren till Köparen överlämna kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som Säljaren har rörande Fastigheten.

§13 Villkor

Detta köpeavtal är för sin giltighet villkorad av att fastighetsbildning kan ske i enlighet med köpet.

§14 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit varsitt

Tyresö/.....

Stockholm 2013-08-09.....

Tyresö kommun

Bo Aktivt Tyresö AB

.....
.....




Bevittnas:

.....
.....

Bevittnas:



KVALITETSPROGRAM FÖR APELVÄGEN

Tyresö 1:540 och 1:541



INNEHÅLL

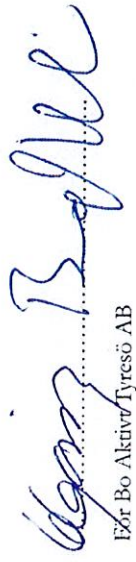
Kvalitetsprogrammets syfte	3	Process.....	31
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Godkännande.....	32
Förord.....	4		
Kontroll och granskning	4		
Exploateringsområde Tyresö 1:540, 1:541, 1:544 ...	5		
Bo Aktivt koncept.....	7		
Projektinformation.....	7		
Byggnaden i sin omgivning.....	9		
Situationsplan	10		
Fasader.....	12		
Utemiljö- Landskapsgestaltning.....	13		
Utemiljö- Material.....	14		
Utemiljö- Växter.....	15		
Byggnad- Tre Trädgårdar.....	16		
Entréplan.....	19		
Konstruktion och gestaltning.....	20		
Sektioner.....	23		
Kommunikation.....	25		
Tillgänglighet.....	26		
Avfall.....	26		
Utrymningsstrapphus.....	26		
Parkering.....	27		
Belysning.....	28		
Dagvatten.....	28		
Åtgärder före och under byggskedet.....	30		
Instängsling av byggområdet.....	30		
Skydd av vegetation.....	30		
Etablering.....	30		
Transportvägar och trafikordningsplan.....	30		
Byggskytning.....	30		
Skyddsåtgärder	30		

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och marköverlåtelseavtal, 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 § 3.2 i tecknat avtal avseende överlåtelse av mark och exploatering mellan Bo Aktivt Tyresö AB och Tyresö kommun för projekt Apelvägen, Tyresö Strand


För Bo Aktivt Tyresö AB

Höllöndal 08-08-2018

Ort Datum

.....
För Tyresö kommun

.....
Ort Datum

02LANDSKAP

PM DAGVATTENUTREDNING

BO  AKTIVT

TYRESÖ KOMMUN

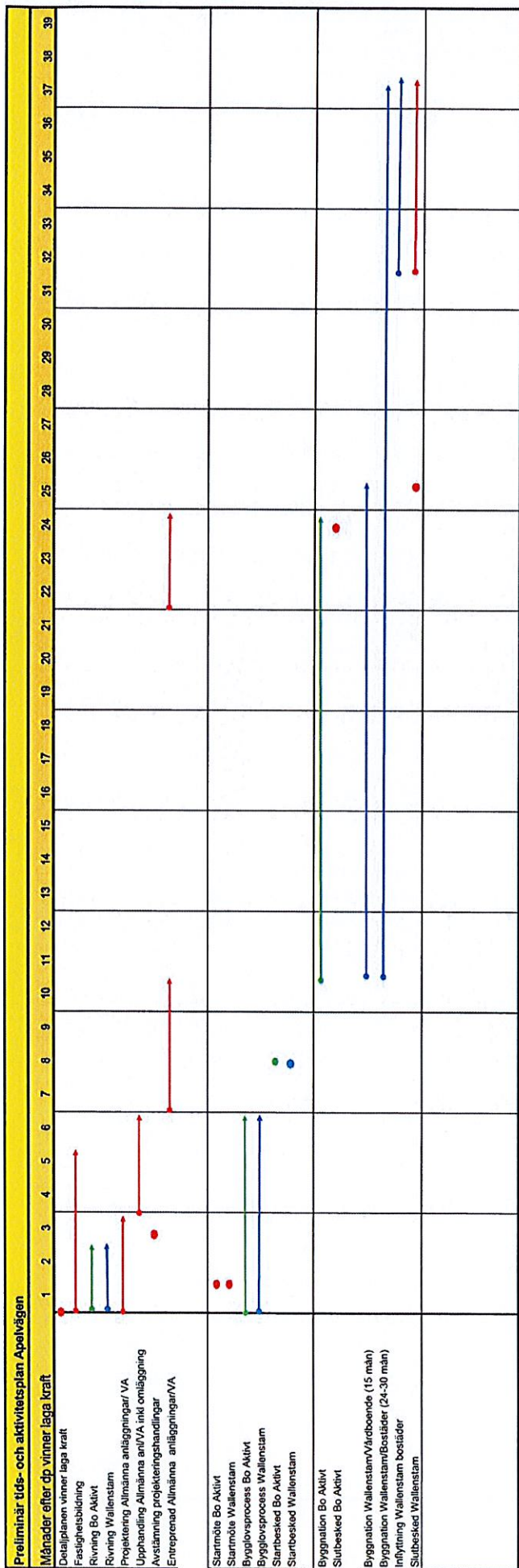


SAMRÅDSHANDLING 2016-05-13

02landskap
Pusterviksgatan 13
413 01 Göteborg

Tfn 031 – 711 14 80

BILAGA 5



Numererade aktiviteter hänvisar till aktivitet i Kvalitetsprogrammets processbeskrivning (kap 8)

Sammanhållande/Ansvarig:
 Bo Aktivt
 Wallenstam

Kommunen
 Bo Aktivt
 Wallenstam

Mellan Tyresö kommun, org nr 212000-0092, 135 81 Tyresö, **Kommunen**, och Bo Aktivt Tyresö AB, org nr 559061-9887, Idrottsvägen 14A, 431 62 Mölndal, har denna dag träffats följande

AVTAL

avseende överlåtelse av mark och exploatering

inom fastigheten Tyresö 1:541 samt del av fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:544 vid Prästgårdsvägen och Apelvägen i Tyresö kommun.

§ 1 Bakgrund

Detta avtal avser exploatering för bostäder inom fastigheten Tyresö 1:541 samt del av fastigheterna Tyresö 1:540 och 1:544. Kommunen är ägare till fastigheterna.

Till grund för detta avtal ligger förslag till detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl i Tyresö kommun, antagandehandling, nedan kallat Detaljplanen, Bilaga 1 (planbeskrivning bilägges ej).

§ 2 Marköverlåtelser och fastighetsbildning mm

2.1 Marköverlåtelser

Kommunen ska överlåta samtlig kvartersmark för bostäder mm inom södra delen av Detaljplanen, nedan kallad Området. Området omfattar delar av följande fastigheter:

<u>Fastighet</u>	<u>Areal ca kvm</u>
Tyresö 1:540	2 542
Tyresö 1:541	3 632
Tyresö 1:544	196
<u>Summa</u>	6 370

Kvartersmarken ska överlåtas genom ett köpeavtal som omfattar hela Området. Området ska överlåtas till Bo Aktivt Tyresö AB (org nr 559061-9887). Köpeavtal ska tecknas senast då detaljplanen har vunnit laga kraft i huvudsak enligt bifogade avtal, Bilaga 2. Området har markerats på bilagd plankarta, Bilaga 1.

Köpeskillingen i köpeavtal ska beräknas efter 6 500 kr per m² ljus BTA vid upplåtelseform bostadsrätt i flerbostadshus i prisläge januari 2016. Köpeskillingen ska justeras till tidpunkten för överlåtelsen enligt nedan. Köpeskillingen har preliminärt beräknats till TRETTIOFYRA MILJONER NIOHUNDRATRETTIOSJU TUSEN FEMHUNDRA (34 937 500) KRONOR utifrån en bedömd byggrätt om 5 375 kvm ljus BTA. I beräkningen av byggrätten ska inte planerad ljusgård ingå men köpeskillingen ska erläggas för de lokalytor på ljusgården som är avsedda för friskvård i enlighet med kvalitetsprogrammet, Bilaga 3.

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning enligt § 5.1.

2.2 Handpenning

Vid tecknande av köpeavtal enligt § 2.1, 2:a stycket, ska Exploatören betala en handpenning om 10 % av köpeskillingen.

2.3 Justering av värdegrundande areor

Om antalet kvm ljus BTA i ansökan om bygglov överstiger ovan angivna antal kvm ljus BTA med mer än 50 kvm ska ersättningen regleras i enlighet med ovan angivna markpriser per kvm ljus BTA.

Köpeskillingen ska dock som lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

2.4 Indexreglering

Köpeskillingen ska räknas upp med Mäklarstatistik för Tyresö kommun från januari månad 2016 (värdetidpunkten) till senast kända månadstal när köpeavtal tecknas. Köpeskillingen ska beräknas enligt nedan.

För byggrätt för bostäder med fri upplåtelseform ska ovanstående pris i kr/m² ljus BTA regleras fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning för bostäder betalas med ett belopp som motsvarar den totala värdegrundande bruttoarean, m² ljus BTA multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m² (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20\% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten (januari 2016), kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² bruksarea inom Tyresö kommun som vid tecknade av köpeavtal kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Tyresö kommun enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² bruksarea vid värdetidpunkten (januari 2016).

Om ovanstående formel enligt Kommunens uppfattning inte är användbar på grund av förändringar av eller upphörande av Mäklarstatistiks redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillingen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till det belopp som redovisas ovan.

2.5 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Kommunen ska ansöka om bildande av en fastighet enligt köpeavtal med i huvudsak det läge och de gränser som anges på Bilaga 1. Exploatören ska ansöka om övriga förrättningsåtgärder som erfordras för genomförande av detaljplanen och detta avtal.

Exploatören ska bekosta all fastighetsbildning enligt första stycket samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Exploatören ansvarar för och

krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Exploatören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningsåtgärder hänförliga till ledningsomläggning.

2.6 Ledningsrätt

Inom fastighet 1:544 finns en ledningsrätt för starkström som ska ligga kvar och efter fastighetsbildning belasta den blivande Fastigheten.

Ledningarna ska skyddas under utbyggnaden och arbeten i anslutning till ledningarna ska samrådask med Vattenfall eldistribution AB.

2.7 Nyttjanderätt

Exploatören äger rätt att före tillträde, enligt Kommunens godkännande och anvisningar, nyttja Området för grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

2.8 Markföreningar

Området överlåtes i befintligt skick. Exploatören har ingående undersökt området och förklarar sig godta dess skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen på grund av fel eller brister. Exploatören är införstådd med att föregående mening är en friskrivning från Kommunens ansvar som avses i JB 4:19 avseende så kallade "dolda fel". Denna punkt ska också tas med i köpeavtal för Området.

§ 3 Bebyggelse och utemiljö mm

3.1 Bebyggelse

Exploatören ska inom Området uppföra:

- ca 52 bostadsrättslägenheter för seniorboende i flerbostadshus om ca 5 185 kvm ljus BTA.

3.2 Kvalitetsprogram

Exploatören förbinder sig att uppföra bebyggelse och utemiljö i enlighet med upprättat Kvalitetsprogram för Området, se Bilaga 3.

Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvariga projektledare från stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun. Om Exploatören inte uppfyller kvalitetsprogrammet och sådan avvikelse inte har godkänts av ansvarig projektledning ska vite betalas enligt § 6.2.

3.3 Parkering/garage

Exploatören ska tillse att kravet om 1,0 platser per lägenhet för bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Därtill ska tre handikapparkeringar anläggas varav en i markplan. Exploatören ska även tillse att kravet på 2,6 cykelparkeringsplatser/ lägenhet uppfylls. Av dessa ska 1,5 platser per lägenhet vara inomhus med väderskydd och lås.

Bil- och cykelparkering redovisas i kvalitetsprogrammet.

3.4 Buller

Exploatören ska utföra och bekosta eventuella bulleråtgärder som kan krävas för bebyggelsen enligt detaljplan. Bulleråtgärder ska utföras på så sätt att gällande riktvärden enligt detaljplan inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker.

3.5 Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, Bilaga 4, och enligt kvalitetsprogram, Bilaga 3.

Området ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

3.6 Tillgänglighet

Exploatören ska senast innan bygglovsansökan skriftligen till kommunen redovisa hur utformningen av bebyggelse och kvartersmark följer kommunens tillgänglighetshandbok, se kommunens hemsida.

3.7 Avfallshantering

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Utöver vanligt hushållsavfall ska separat insamling av matavfall finnas. Därutöver ska finnas utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar. Källsorteringen ska ingå i förvaltning av området.

Verksamheter och lägenheter som inryms inom samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.

Under byggtiden ska byggavfall källsorteras.

3.8 Uppvärmning

Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, dat 2011-05-17 rev 2013-01-18.

3.9 Sprinkleranläggning

I de fall sprinkleranläggning ska utföras inom Området hänvisas Exploatören till att kontakta Kommunens VA-avdelning. Kommunens VA-avdelning beslutar om möjlighet att erhålla sprinklerservis samt vilka dimensioneringsförutsättningar som gäller. Om separat anläggning för sprinkler måste utföras bekostas denna av Exploatören.

3.10 Brandförsvar

Det åligger Exploatören att undersöka och efterfölja Södertörns brandförsvarsförbunds krav på utformning av hus och utemiljö inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för att säkerställa framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom samt till utbyggnadsområdet.

§ 4 Genomförande av exploatering

4.1 Tidplan

Genomförande av utbyggnad inom Området och intilliggande allmän plats i enlighet med

detaljplanen och detta avtal ska följa bifogad preliminär tidplan som upprättats i samråd mellan Exploatören och Kommunen, Bilaga 5.

Exploatören svarar för att bebyggelsen har påbörjats senast sex månader och färdigställts senast tre år efter tillträde av Fastigheten. Detta förutsätter att Kommunens arbeten inte förhindrar Exploatören från en byggstart inom sex månader från det att Exploatören fått tillträde till Fastigheten. Bebyggelsen ska anses färdigställd då godkänt slutbesked har erhållits. Detta gäller under förutsättning att fastighetsbildningen har genomförts senast åtta månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Om bebyggelse inte har påbörjats och färdigställts inom denna tid ska, om Kommunen så kräver, Exploatören betala EN MILJON (1 000 000) kronor till Kommunen i vite.

4.2 Samordning

Parterna ska samordna kvartersutbyggnad och kommunala arbeten i genomförandeskedet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram.

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

Samordning från Exploatörens sida ska även ske med exploatörer/byggherrar för angränsande exploateringsområden.

4.3 Förbesiktning/syn

Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.

4.4 Kommunala anläggningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för investeringar i, för projektet nödvändiga, allmänna anläggningar. Kommunen iordningställer lokalgator samt gång- och cykelstråk inom de delar som är planlagda som allmän plats.

Exploatören får påbörja bebyggelsen på kvartersmark efter att Kommunen färdigställt utbyggnaden av VA-ledningar och groventreprenad av lokalgator om inte annat avtals mellan Parterna. I samråd med Exploatören utför Kommunen sedan finplanering.

Kommunen ansvarar för att naturområdet söder om Området iordningställs så att det ansluter till den nya bebyggelsen.

4.5 Utbyggnad inom kvartersmark

Exploatören är ansvarig för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Exploatören ska vid inflyttning av respektive utbyggnadsetapp ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med omkringliggande gator.

4.6 Rivning mm

Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering och rivning av befintliga byggnader inom

Området. Rivning ska i första hand ske innan tillträde av Området, men ska vara utförd senast fyra månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.

4.7 Flytt av ledningar

Inom Området finns vatten- och avloppsledningar som behöver flyttas vid genomförande av exploateringen. Kommunen ombesörjer och bekostar flytt av dessa ledningar.

4.8 Vegetation

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation i anslutning till Fastigheten och inom n-område på kvartersmark inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören ska upprätta en trädskyddsplan, vilken bl a ska redovisa skyddsåtgärder och utförande av arbeten i anslutning till träd och vegetation. Trädskyddsplanen ska upprättas och godkännas av kommunen före byggnadsarbeten får påbörjas. Parterna ska även genomföra en gemensam syn av skyddsvärda träd som ska dokumenteras skriftligt och med bilder och sedan infogas i trädskyddsplanen.

Exploatören åtar sig att särskilt bevara och skydda den befintliga eken, betecknad med n1 på detaljplanen och som finns redovisad i kvalitetsprogrammet, bilaga 3. Om aktuellt träd skadas på grund av exploatören, eller något företag som exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör, inom två år efter slutbesiktningen på grund av Exploatören arbeten ska Exploatören erlagga vite med 400 000 kronor och förbinder sig dessutom att, efter samråd med kommunens projektledare, plantera ett liknande träd som ersättning med en diameter om 20-25 cm mätt en meter ovan mark. Om andra träd skadas som avses bevaras enligt trädskyddsplanen ska exploatören erlagga vite med 200 000 kronor per skadat träd. Vid annan skada ansvarar exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta kommunens reparation av skadan.

I samband med slutbesiktning ska Exploatören kalla Kommunen till efterbesiktning/syn av träd och vegetationen. Vid denna efterbesiktning/syn ska noteras om gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill detaljplaneområdet eller de befintliga träd som finns redovisade i trädinventeringsprotokollet har skadats, avlägsnats eller dött.

Enligt detaljplanen krävs marklov för fällning av bevarandevärda ekar med stamomfång >0,3 meter vid 1,3 meter över mark.

I övrigt ska befintlig vegetation behållas i så stor utsträckning som möjligt.

4.9 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projekt och byggnadsarbeten. Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från kommunen vilket bl a inkluderar kommunens logotype. Innan Exploatören ansöker om bygglov för byggskylt ska handlingar delges ansvarig projektledare på samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att samordna placering och innehåll.

4.10 Tillfart/störning

Tillfart till Området under byggskedet ska ske i samråd med Kommunen. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning av allmänna körvägar till och från arbetsområdet ska ske

före och efter byggnationen. Exploatören är ansvarig för att besiktning sker och står för kostnaden av denna.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt.

4.11 Skydd/ Inhägnad

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

4.12 Etableringsplan mm

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska exploatören upprätta etablerings- och skedesplaner, som skriftligen ska godkännas av kommunen. Dessa ska bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur, park eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även pkt 4.8), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även pkt 4.11), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Exploatören ansvarar för att upprätta trafikanordningsplan (TA-plan) samt söka schakttillstånd vid behov. TA-plan ska godkännas av Tyresö kommun tekniska kontor.

Etablering och uppställning av bodar, upplag och liknande ska i första hand ske inom Området på kvartersmark.

Sker byggetablering på kommunens mark ska avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om Exploatören, eller av exploatören anlitad entreprenör, nyttjar kommunens mark utan tillstånd utgår ett vite med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter.

§ 5 Ersättningar mm

5.1 Gatukostnadsersättning

Exploatören ska i ersättning för gatubyggnadskostnad erlägga 1 100 kr/kvm byggrätt. Detta belopp ska avräknas från köpeskillingen redovisad i § 2.1.

Ersättningen avser dels utbyggnad av kommunala anläggningar enligt pkt 4.4 och dels ersättning för andel av kostnader avseende ombyggnad av Tyresövägen, vilken är hänförlig till denna utbyggnad.

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

5.2 VA-anläggningsavgift

Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa, se kommunens hemsida. Anslutning sker till av Kommunen anvisade förbindelsepunkter.

5.3 Skadeståndsansvar

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

§ 6 Uppföljning och vite

6.1 Uppföljning

Kommunen (genom sin 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 detta avtal.
- Övrig samordning och avstämning.

Då Exploatören har uppfyllt samtliga åtaganden i detta Avtal med tillhörande bilagor samt Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram 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.

Möten och slutredovisning ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.

6.2 Vite

I händelse av att Exploatören frångår sina åtaganden enligt detta avtal med bilagor ska Exploatören, om Kommunen så kräver, betala ett vite upp till **1 000 000 kronor** till Kommunen. Utöver detta gäller vitesbelopp enligt § 4.1 angående tidplan och § 4.8 angående vegetation.

§ 7 Övriga villkor

7.1 Säkerhet

Senast inför antagandet av detaljplanen och godkännande av detta avtal enligt § 2, ska Exploatören, som säkerhet till Kommunen för det rätta fullgörandet av detta avtal (utöver fullgörandet av köpeavtalet, bilaga 2), ställa en säkerhet i form av en bankgaranti eller deponering av nedan angivet belopp på ett av kommunen anvisat konto. Säkerheten ska utgöras av ett belopp om **TRE MILJONER (3 000 000) KRONOR.**

Säkerheten ska vara gällande till dess att samtliga åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts. Säkerheten kan efter godkännande av kommunen nedskrivas med belopp motsvarande de åtgärder som uppfyllts.

När Kommunens ansvarige projektledare enligt § 6.1 skriftligen godkännt att Exploatören uppfyllt samtliga åtaganden i detta avtal med bilagor ska det deponerade beloppet återbetalas till Exploatören.



För rätta fullgörandet av Bo Aktivt Tyresö AB:s skyldigheter enligt detta Avtal, Köpeavtal (Bilaga 2) eller andra skyldigheter eller förpliktelser det åligger eller kan komma att åligga Bo Aktivt Tyresö AB att svara för till följd av exploateringen av Apelvägen enligt detta Avtal ska en bolagsgaranti, såsom för egen skuld, utställas av Västbostad Holding AB, org nr 559157-2218 senast vid Exploatörens undertecknande av detta avtal.

7.2 Överlåtelse

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

7.3 Villkor

Detta avtal förfaller i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten om inte Tyresö kommunfullmäktige senast 2019-03-31, genom beslut som senare vinner laga kraft, antar Detaljplan för Apelvägen, Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 m fl, i huvudsak överensstämmer med bilagt förslag, Bilaga 1.

Om avtalet förfaller återgår dock av Exploatören erlagd handpenning och ställd säkerhet.

7.4 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol på Kommunens hemort.

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

Tyresö 2018- -
Tyresö kommun:

.....
Fredrik Saweståhl
ordförande kommunstyrelsen

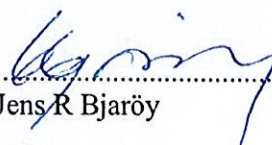
.....
Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

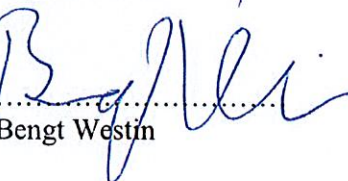
Ovanstående namnteckningar bevittnas:


.....

.....

Mölndal 2018- 08-09
Bo Aktivt Tyresö AB

.....

Jens R Bjaröy

.....

Bengt Westin

.....

Ulf Spannare

.....

Bilagor:

Bilaga 1	Förslag till detaljplan med markering av område som överläts
Bilaga 2	Köpeavtal för Området
Bilaga 3	Kvalitetsprogram
Bilaga 4	Dagvattenutredning
Bilaga 5	Tidplan

KVALITETSPROGRAM FÖR APELVÄGEN

Tyresö 1:540, 1:541 och 1:544



INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte	3	Process.....	31
Godkännande av kvalitetsprogrammet	3	Godkännande.....	32
Förord.....	4	Checklista för genomförande.....	33
Kontroll och granskning	4		
ExploateringsområdeTyresö 1:540, 1:541, 1:544	5		
Bo Aktivt koncept.....	6		
Projektförklaring.....	6		
Byggnaden i sin omgivning.....	8		
Situationsplan	9		
Fasader.....	10		
Utemiljö- Landskapsgestaltning.....	12		
Utemiljö- Material.....	13		
Utemiljö- Växter.....	14		
Byggnad- Tre Trädgårdar.....	15		
Entréplan.....	18		
Konstruktion och gestaltning.....	20		
Sektioner.....	23		
Kommunikation.....	25		
Tillgänglighet.....	26		
Avfall.....	26		
Utrymningstrapphus.....	26		
Parkering.....	27		
Belysning.....	28		
Dagvatten.....	28		
Åtgärder före och under byggskedet.....	30		
Instängsling av byggområdet.....	30		
Skydd av vegetation.....	30		
Etablering.....	30		
Transportvägar och trafikordningsplan.....	30		
Byggskytning.....	30		
Skyddsåtgärder	30		

Kvalitetsprogrammets syfte

Kvalitetsprogrammets syfte är att tillsammans med detaljplan och marköverlättelseavtal, 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 § 3.2 i tecknat avtal avseende överlättelse av mark och exploatering mellan Bo Aktivt i Sverige AB och Tyresö kommun för projekt Apelvägen, Tyresö Strand

.....
För Bo Aktivt Sverige AB

Ort

Datum

.....
För Tyresö kommun

Ort

Datum

Förord

Detta kvalitetsprogram är en bilaga till avtalet för överlättelse av mark och exploatering gällande uppförande av bostäder samt vård- och omsorgsboende vid Apelvägen.

De berörda fastigheterna är Tyresö 1:540, 1:541 samt 1:544 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

I arbetet med detaljplan har en löpande process pågått där en ny sektion för Apelvägen diskuterats. Då denna sektion ännu inte är färdigprojekterad vid framtagande av detta dokument visar vissa illustrationer och visualiseringar alternativa utformningar för markytor som kan komma att utföras på annat sätt än illustrerat.

Kvalitetsprogrammet har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Bo Aktivt Sverige AB, Kanozi Arkitekter och 02 Landskap.

Kontroll/ Granskning

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar, som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, lämnas till projektledare på stadsbyggnadsförvaltningen. Handlingarna ska redovisas innan ansökan om mark- och bygglov inlämnas till kommunens bygglovsenhet.

Vid det tekniska samrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgöras och införas i ett förslag till kontrollplan.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok (2012-11-15) ska tillämpas vid utformning av bostäderna och utemiljöerna kring dessa.

Exploateringsområde inom fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 och 1:544



Bo Aktivt Koncept

Bostadsrättsföreningen Bo Aktivt Tyresö kommer att erbjuda ett boende med möjlighet till aktiviteter och gemenskap.

I föreningen kommer att finnas en inglasad vinterträdgård på ca 800 m² med boulderbana, sitgrupper och promenadytor. I trädgården, som har ett behagligt klimat året om, finns en frodig växtlighet inspirerad av Atlantkusten och Kanarieöarna.

Det kommer även att finnas två utvändiga trädgårdar. Mot berget i öster anläggs en japaninspirerad trädgård och mot väster en köksträdgård med enklare odlingsmöjligheter.

I vinterträdgården kommer det även att byggas en wellnessavdelning med pool, bastu och gym. Ovan wellnessavdelningen blir det en samlingslokal/internetcafé som är fullt utrustad. Utanför vinterträdgården mot sydväst anläggs en stor solterrass.

Under mark byggs lägenhetsförråd samt ett parkeringsdäck som även har el- och poolbilsplatser.

Projektinformation

Total BTA	5185 m ²	
BOA	4121 m ²	
Antal lägenheter	52 st	
Lägenhetsfördelning	49 m ² = 1 st (gäst lgh) 65 m ² = 8 st 71 m ² = 2 st 79 m ² = 31 st 93 m ² = 7 st 100 m ² = 2 st 110 m ² = 1st	
Ca antal boende	95	1,8 personer per lägenhet
LOA	190 m ²	Wellness center
Antal lokaler	1	
Antal p-platser	53+2	53 i garage & 2 vid entré
P-norm	1 bil/lägenhet	
Antal p-platser för bilpool	1	
Antal p-platser elbil	6	
Antal handikapplatser	3	
Antal cykelparkeringar	95	
P-norm cykel	1,8 cykel/lägenhet	
Antal p-platser ladcycel	Inte bestämt	
Placering cykelparkering		
- Inomhus/Utomhus	32/63	
-Markplan/Annan våning	63/32	
Tillgång cykelvård	Ja	



Illustration. Vy mot södra fasaden, vinterträdgård och soldäck

Byggnaden i sin omgivning

Bebyggelsens struktur anpassas till det naturnära läget, terrängen och omgivande bebyggelse genom variation i byggnadsskala och förskjutningar av volymerna. Husets läge och plan har anpassats för att minimera sprängningsarbeten.

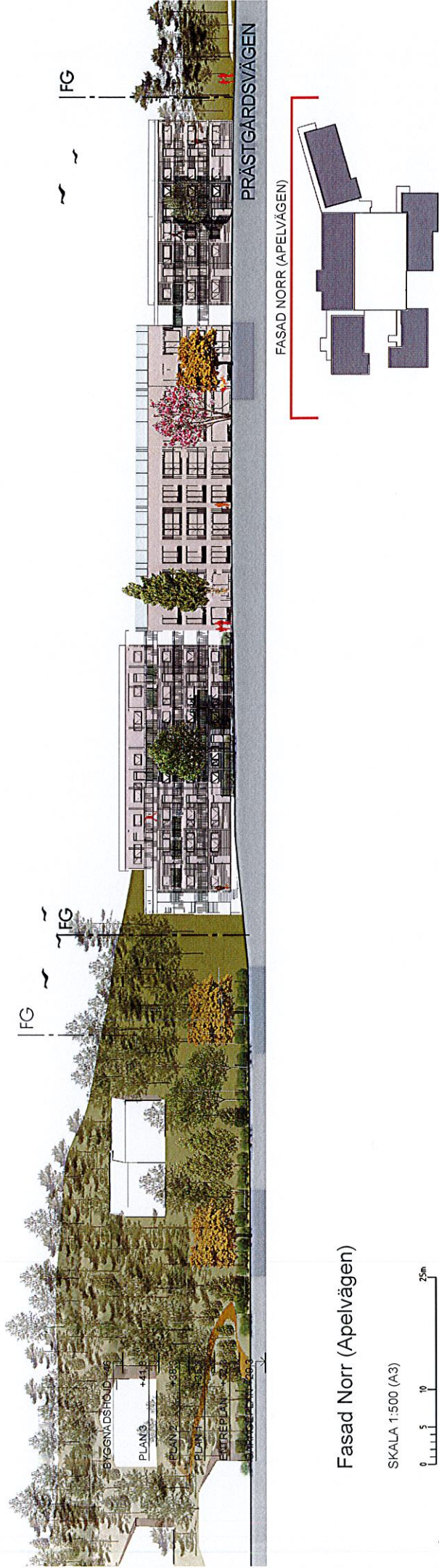
De fem volymerna kommer att uppföras i två till tre våningar med en fjärde indragen våning på huset mot berget i öster. Variationen i höjd mellan byggnadskropparna ger en asymmetrisk komposition. Där skalan brutits upp som en anpassning till både terrängen och omgivande bebyggelse. Volymen närmast berget viker av och svarar på terrängen med högre höjd.

Volymerna omsluter det gemensamma atriumet och skapar på så vis ett entré och gaturum mot Apelvägen samt ett grönt gårdsrum. Denna centrala axel mellan byggnaderna ger en intern grön korridor och öppnar upp för naturen i öster.

Volymerna ligger vinklade och förskjutna i förhållande till varann för att ge utblickar och insynskydd, liksom smitgångar och bra ljusförhållanden. Detta ger en dynamisk plan och variation inom en sammanhållen helhet.



Illustration: Vy mot norra fasaden, från Apelvägen, från Entré och gaturummet

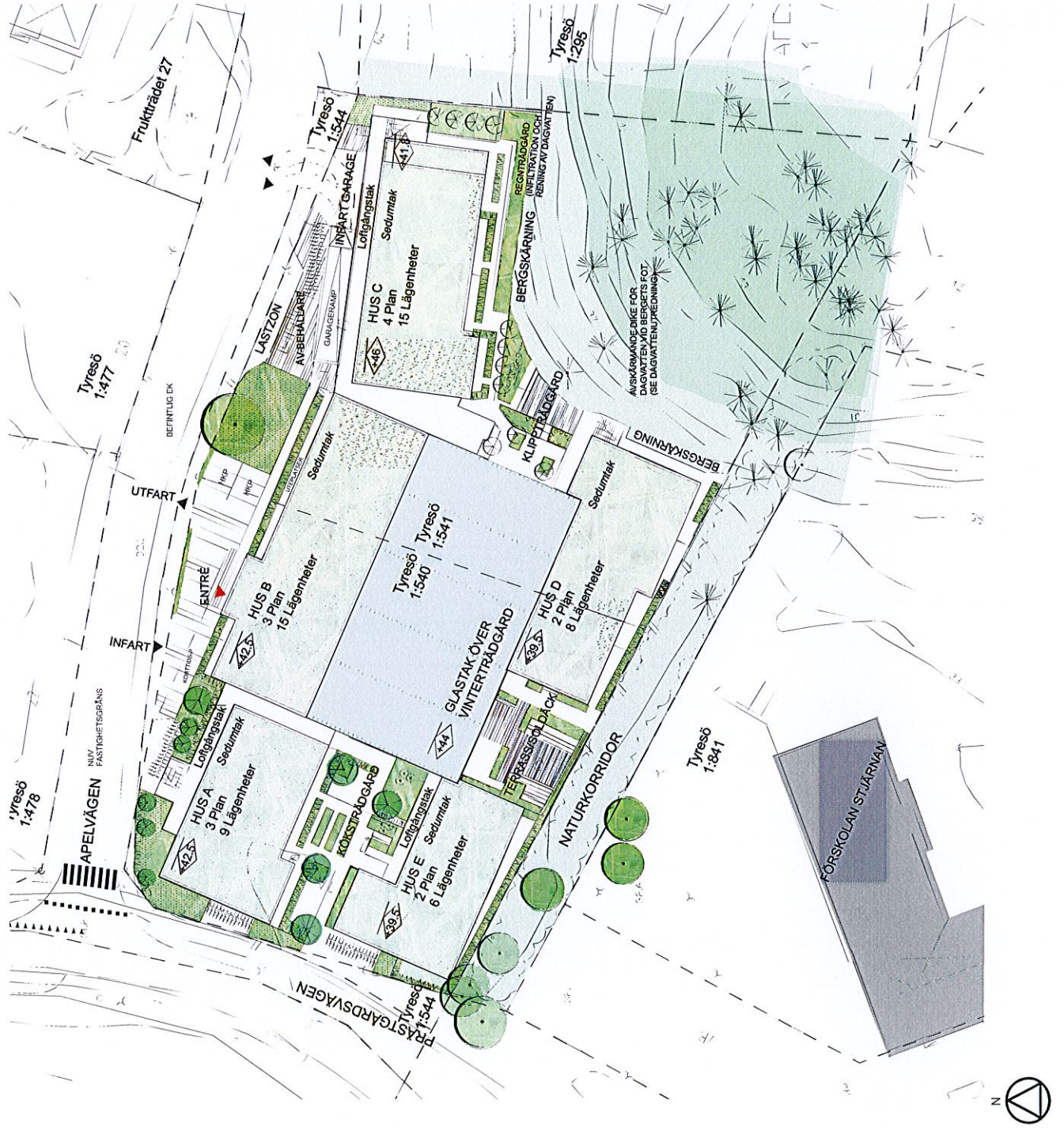


Fasad Norr (Apelvägen)

SKALA 1:500 (A3)

0 5 10 25m

Situationsplan



SKALA 1:500 (A3)



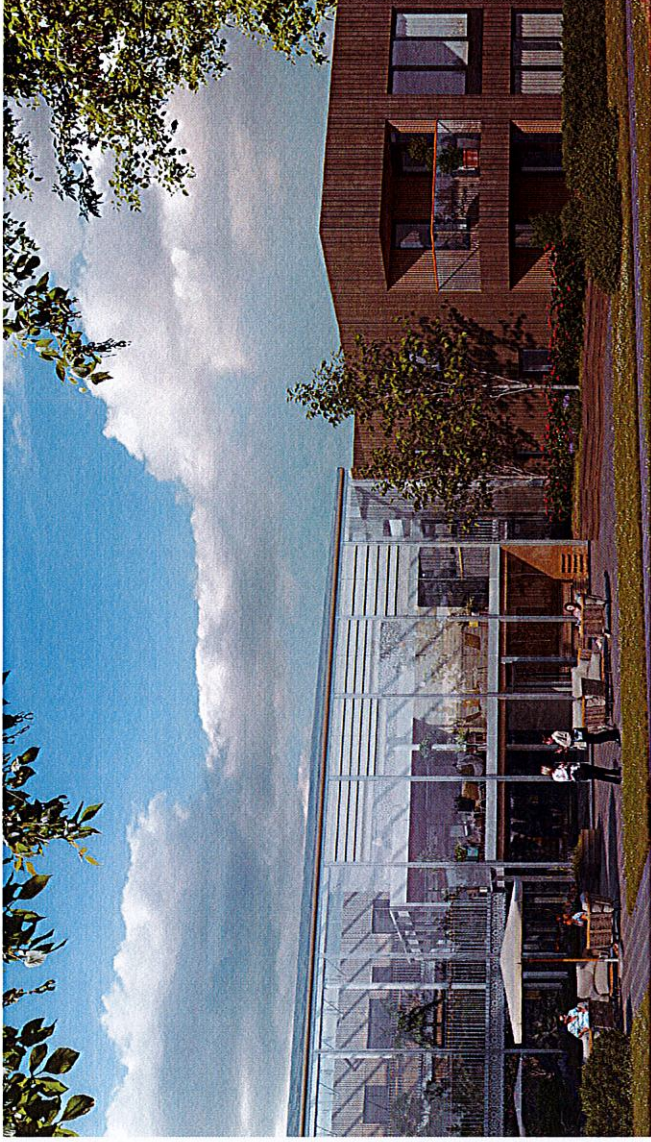


Illustration: Vy mot södra fasaden. Vinterträdgård och soldäck



Fasad Söder (Naturkorridor)

SKALA 1:500 (A3)

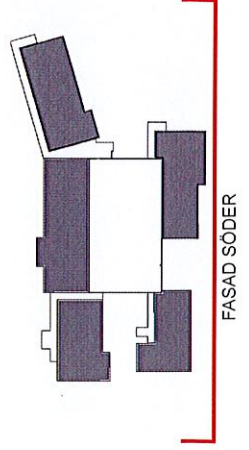
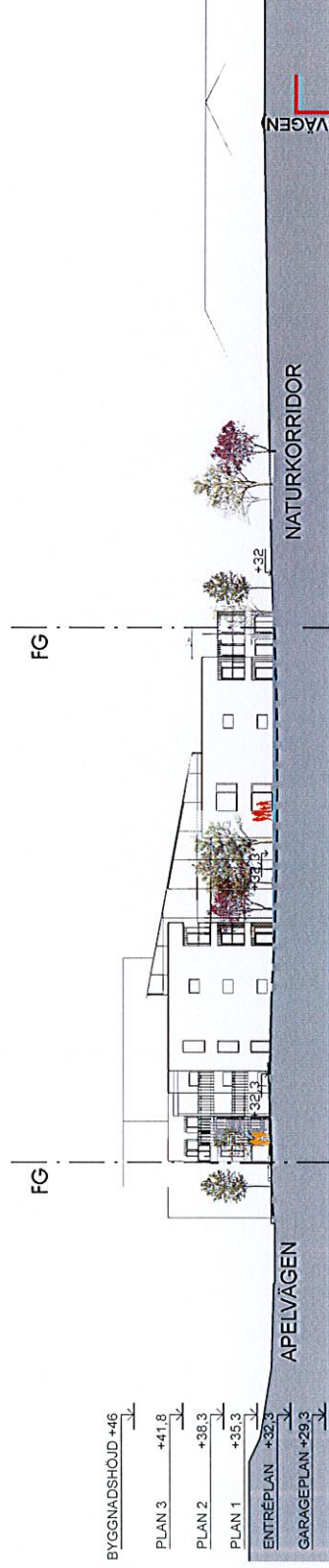




Illustration. Vy från Prästgårdsvägen mot köksträdgården och den inglasade vinterrädgården i fonden

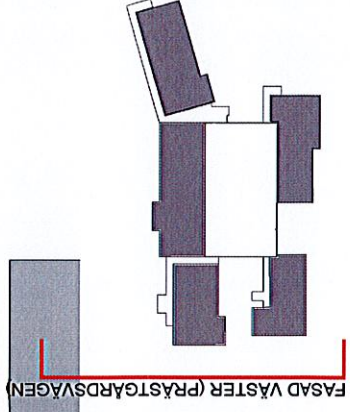


Illustration. Vy på den västra fasaden med förskolan Stjärnan i bakgrund. I gårdsrummet mellan de två byggnadsvolumerna ligger köksträdgården.



Fasad Väster (Prästgårdsvägen)

SKALA 1:500 (A3)



UTEMILJÖ- Landskapsgestaltning

Mot angränsande gator

Mot Apelvågen anläggs en angränsningszon med bl. a. korttids- och cykelparkering. Planteringar anläggs i anslutning till gatan. Nedfart till p-däcket och sophantering utförs också efter Apelvågen.











Mot Prästgårdsvågen anläggs grönytor och cykelparkering.

Söder, i anslutning till vinterrädgården, finns en stor terrass med sittgrupper och planteringar.

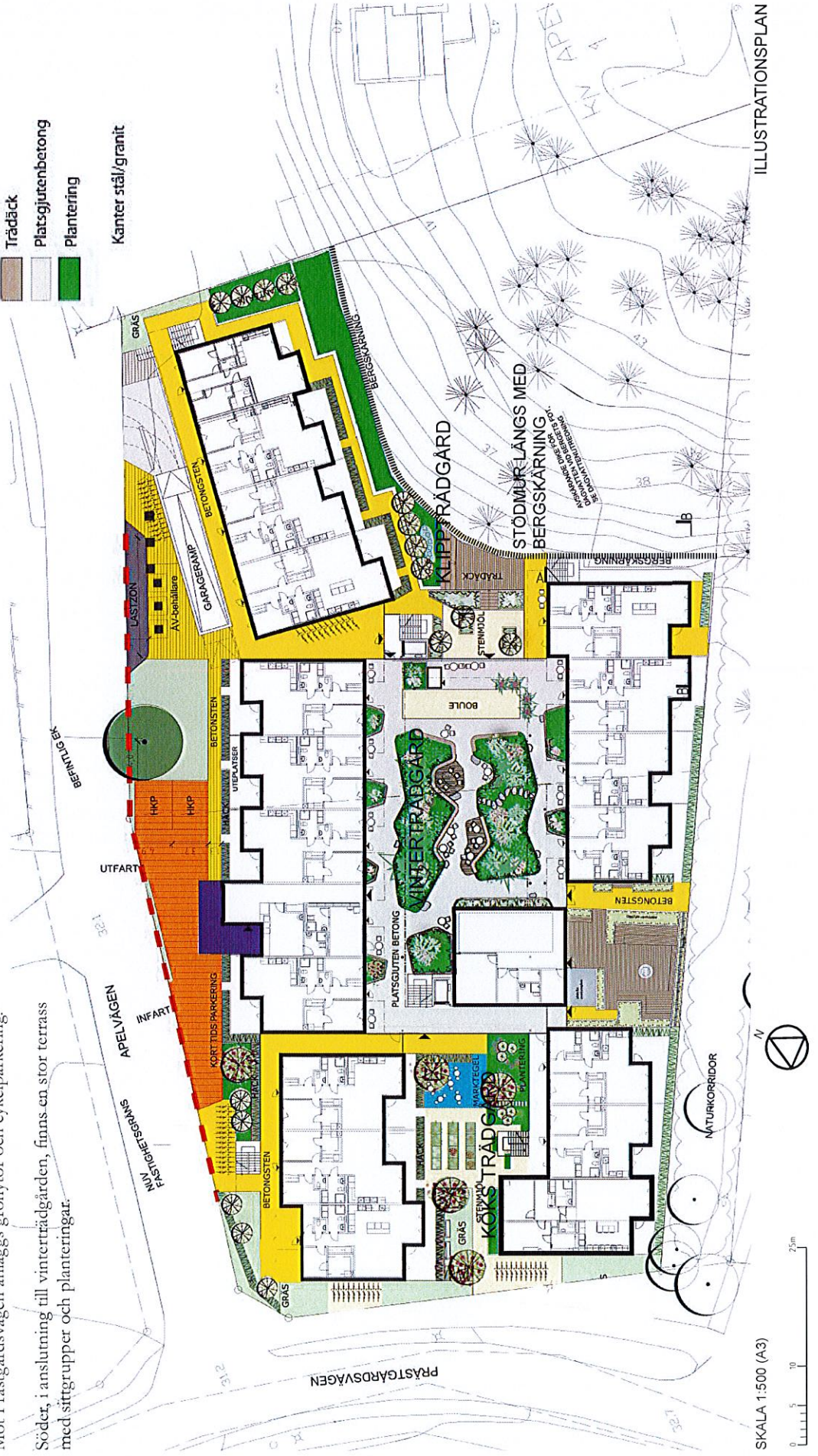
Innergårdar

Köksrädgården har ett tydligt avgränsat gårdsrum med hus på norra, östra och södra sidan. Västerut är den öppen, men avskärmad med ett staket mot Prästgårdsvågen.

Klipprädgården ramas in av berget i sydost och huset mot Apelvågen. Trädgården har Japansk tema.

	Gräs
	Asfalt
	Betongsten, St:Eriks, Låsten, Markant, Naturgrå
	Betongplatta, Siena Skarpkant 6 cm 350 1/3-platta Ofasad, Naturgrå
	Stenmjöl
	Marktegel
	Granit
	Trädäck
	Platsgjutenbetong
	Plantering

Kanter stål/granit



SKALA 1:500 (A3)



ILLUSTRATIONSPLAN

UTEMILJÖ-Material

Beläggningar

Markmaterialpåhårdgjordaytoruforsmedasfalt,gräsarmerad betong, natursten, stenmjöl och markbetongplattor samt trampstenar i gräsyta.

Murar och trappor

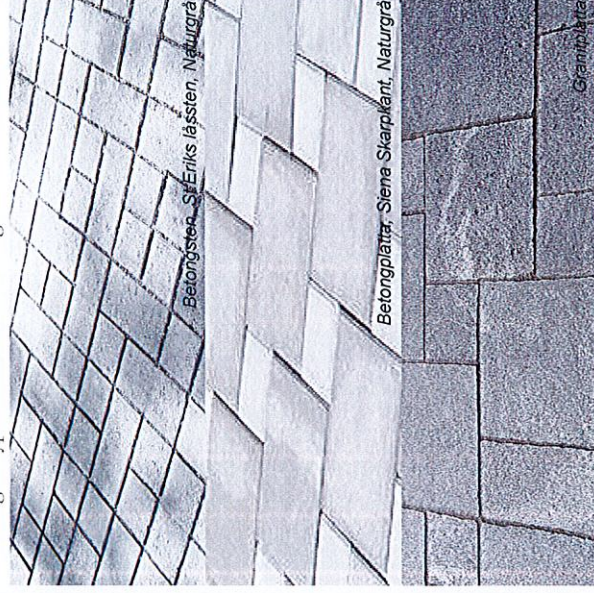
Trappor utförs i betong. Stödmurar på den östra sidans bergskärning utförs som L-stöd. Mot stödmurar planteras självklättrande växter, alternativt monteras spaljé av stålvarjer eller nät som stöd för vegetation.

Räcken och staket

Avskärningstaket mellan Prästgårdsgatan och köksträdgård utförs med ribbor för en visuell öppenhet. Mot förskolan Stjärnan anläggs stängsel typ *Barnstagsängeln Gunnebo olivgrönt (lika befintligt)*.

Pollare, skyltar, papperskorg och cykelställ

Funktions element i utemiljön formges i en enhetlig stil och design. Typ Veksö eller likvärdigt.



Referens, Hårdgjord markbeläggning i olika material och skala.



Referens, Möte mellan stenmjöl, markplatta och gräsytor/plantering



Referens, Cykelställ och avskärningstaket i ribbor.



Referens, Stödmur med växtlighet



Referens, Köksträdgård, stenmjöl samt tegelmarkbeläggning



Referens, Klippsträdgård, grönytor, träddäck, stenmjöl, betongplatta

UTEMILJÖ-VÄXTER

Vegetationen byggs upp av en blandning av några få mindre träd, mindre buskar och rumsskapande häckar. Slänter och ytor under buskar och träd förses med marktäckande vegetation så att ingen bar jord finns. Växtmaterialet som väljs ges en robust karaktär med växter som har flera funktioner, som t.ex. nektargivare för att möjliggöra livsmiljöer för olika insekter och fåglar.

En utredning har gjorts för att se om det går att spara några av de befintliga träden på fastigheten och den stora eken mot Apelvägen har visat sig möjlig att behålla. Även en del mindre träd i det sydvästra hörnet mot Prästgårdsvägen och i naturkorridoren mot förskolan kommer att bevaras.

Mot Apel- och Prästgårdsvägen utförs planteringar som ger en grön inramning mot korsningen Apel/Prästgårdsvägen. Planteringen utförs både direkt på mark i rabatter samt i planteringskärl. Dessa kärl placeras framför allt längs med fasaden och markvegetationen längs med vägkant.



Referens. Sommarrabatt och ormburkbuskar



Referens. Höströda vildvinslätterväxter, vintergrön Lagerhäck Otto Luyken.



Befintlig ek på Apelvägen bevaras



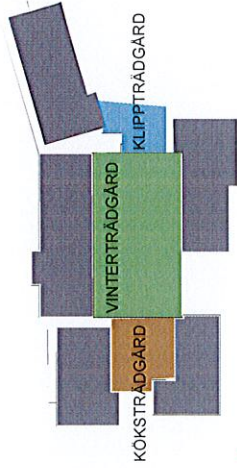
Referens. Exempel på utemöbel med integrerad plantering



Illustration. Vy från Apelvägen. Växtlighet som träd, buskar och markvegetation ramar in byggnaden från gatan

BYGGNAD- Tre trädgårdar

Boaktiv Tyresö har tre trädgårdar, en inglasad vinterträdgård, en köksträdgård samt en klippträdgård.



Vinterträdgården

Det inglasade atriumet möjliggör för ett inomhusklimat inom den subtropiska klimatzonen. Denna vinterträdgård har en växtlighet inspirerad av Atlankusten och Kanarieöarna. Vinterträdgården erbjuder även ett flertal mötesplatser och en boulevard. Se planeringschema för planerad vegetation.

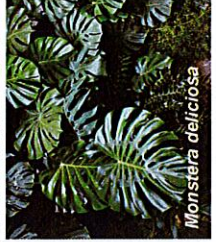


#4 Dicksonia antarctica



#20 Bougainvillea glabra

Exempel på den höga vegetationen



Monstera deliciosa



Blechnum



Petunia Million Bells

Exempel på mark och mellan vegetationen



Illustration, Vy inifrån vinterträdgården. Ett av de gröna gårdstrummen mellan byggnadsvolymerna.

BYGGNAD- Tre trädgårdar

Köksträdgården

Köksträdgården är innergården öppen mot väst. Trädgården planteras med mindre fruktträd, bärbuskar. Odlingsslådor för örter och grönsaker samt umgängesytor anläggs. Markbeläggning av tegel och stenmjöl.



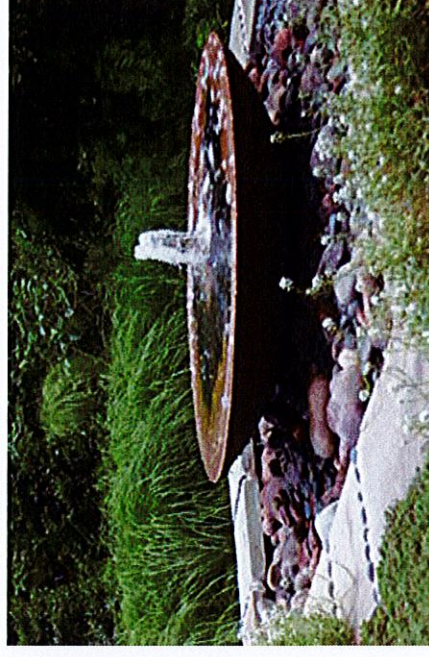
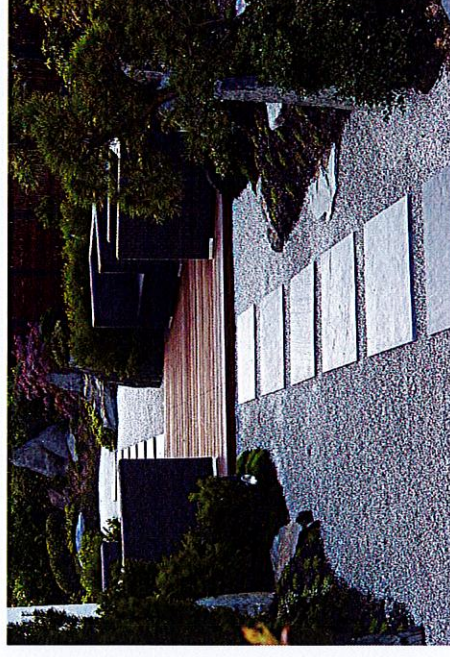
Illustration. Vy mot köksträdgården från Prästgårdsvägen



Inspirationsbild. Murade odlingsbäddar och stjernmjölbeläggning.

Klippträdgården

Klippträdgården har Japansk tema med växter som bambu, azalea och rhododendron samt ytor för umgänge och meditation.



Inspirationsbilder klippträdgård, inslag av sten och trämaterial samt vattenspegel.

BYGGNAD- Entréplan



BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Konstruktion

Grundläggning: Betongplatta
Bärande stomme: Betong och stål
Bjälklag: Betong

Motiv

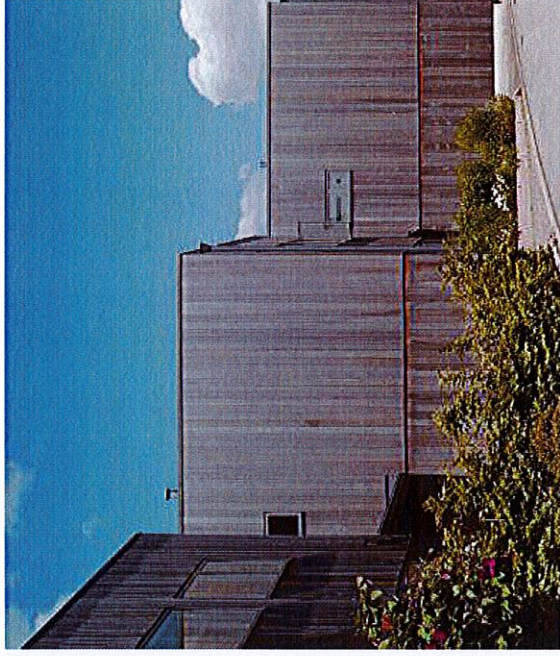
De olika byggnadsvolumerna får ett enhetligt uttryck gällande material, fönster och balkongsättning. Samtidigt skapas variation genom huskropparnas utskjutande och vinklade partier.

Material och kulör

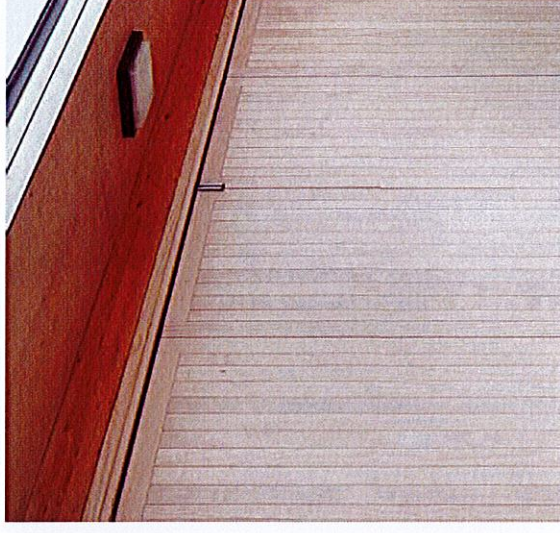
- Husen uppförs med brandhärdad träfasad i olika nyanser. På balkong- och loftgångsvägar används ett ljusst trämaterial, typ Accoya. På övriga fasadpartier används ett grånat trä material, typ åldrad lärk.
- Mot Apelvågen ramas fasaden på hus A och C in av den bärande konstruktionen i form av pelarrader i ljus betong alt. stål. (Hus A och C, se situationsplan sid. 9)
- Balkonger utförs i transparent i glas.
- Loftgångsräcken mot Apelvågen utförs i genomskiktiga i glas lika balkongerna. Loftgångsräcken mot innerträdgården får pinnrücke i grafitrå målat stål.
- Fönster och dörr partier utförs i aluminium el liknande i en grafitrå nyans.
- Tak utförs vegetationsklädda.

Kulörer:

Grå trä = typ åldrad lärk, behandlas med järnvitriol, eller likvärdigt för ett grånat uttryck.
Ljust trä = typ Accoya.

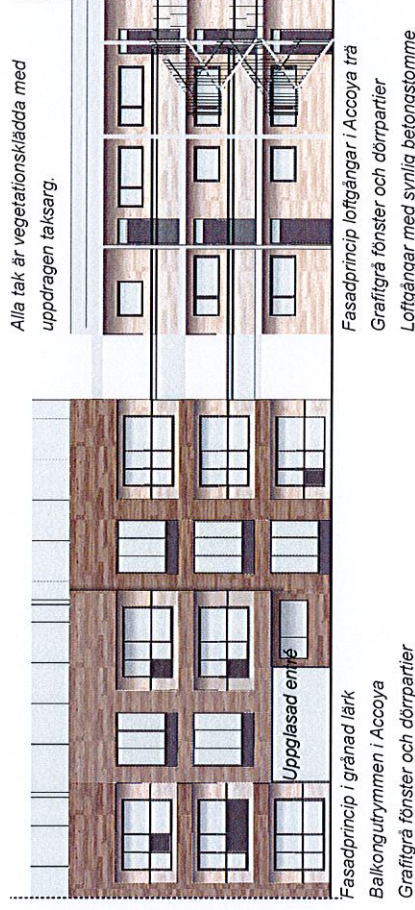


Referens. Fasadmateriäl / grånat lärk.

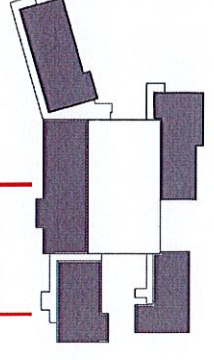


Referens. Fasadmateriäl / ljus Accoya trä

Innerträdgårdens glas och stål konstruktion



FASAD UTSNITT NORR (APELVÅGEN)



SKALA 1:200 (A3)

BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Brandklassning

För Bo Aktivt Tyresö gäller brandklassnings:

Br1: för ytterväggar, material i klass A2-s1, d0.

Br2: för fasadbeklädnader, material i lägst klass D-s2,d2.

(Annan lösning än dessa angivna är möjlig om aktuell konstruktion är provad och godkänd enligt det som anges i SP FIRE 105 utgåva 5.)



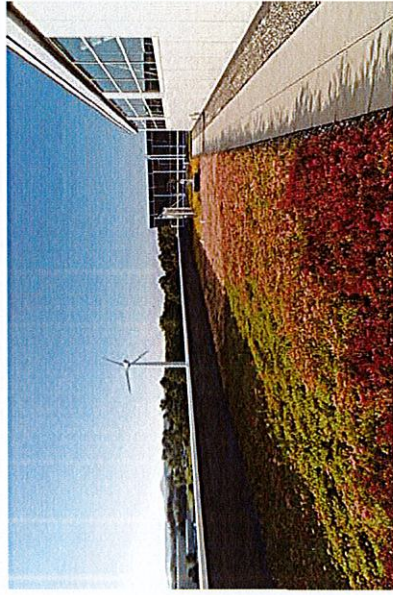
Illustration. Vy mot norra fasaden, från Apelvägen.

Fasaden mot Apelvägen ramas in av pelare i ljus betong.

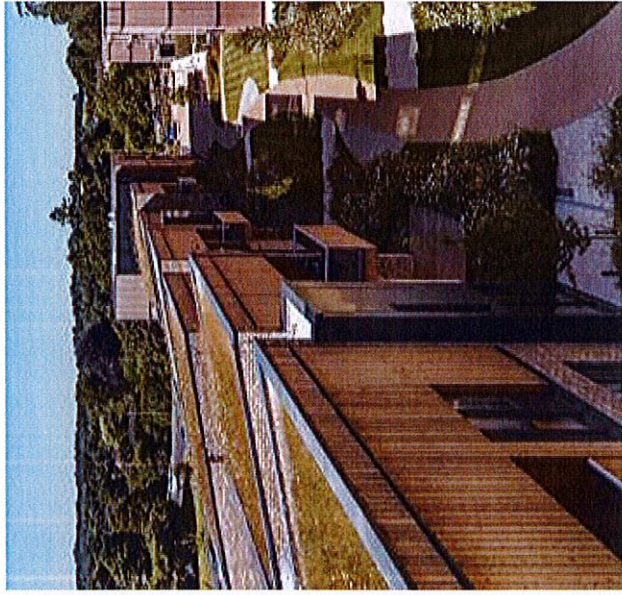
BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Tak

Husen byggs med låglutande tak med uppdragen taksarg. Alla bostadshus får vegetationsklädda tak av moss-sedum.



Referens. Sedumtak med uppdragen sarg.



Referens. Vegetationsklädda tak och innergårdar för utblickar över gröna landskap på olika nivåer.

Vinterträdgård

Konstruktionen och stommen utförs i målat ljust grått stål och isolerglas med solskyddsfaktor. Gångar/markbeläggning består av mönstrad och färgad betong.

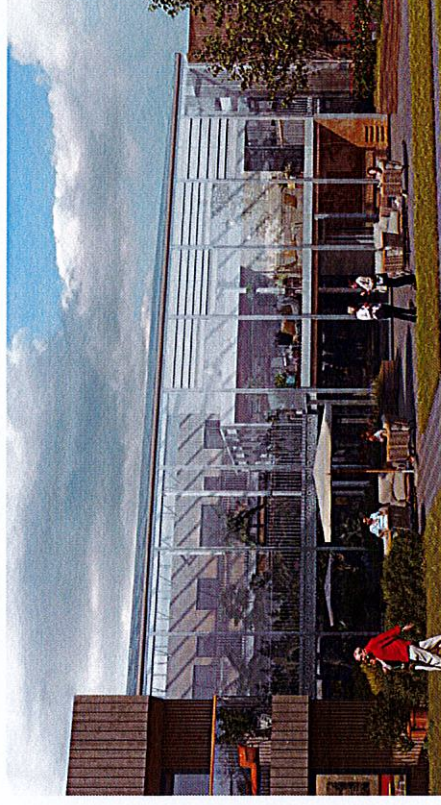


Illustration. Exteriör vy av vinterträdgård från söder.



Illustration. Vinterträdgård stål och glas konstruktion

BYGGNAD - Konstruktion och gestaltning

Balkonger

Balkongerna utförs med en betongplatta med trätrall samt undertak av ljus trä, typ Accoya eller likvärdigt. De indragna balkongerna får ett yttskikt i samma ljusa trä. Balkongräcken utförs i transparent glas och ej klättringsbara.

Fönster

Fönster ska ha karm och båg av aluminiumklätt trä. Kulör, en grafit grå nyans som anpassas till fasadyttskiktet.

Dörrar

Karm och dörrblad av aluminiumklätt trä. Kulör, i en grafit grå nyans som anpassas till fasadyttskiktet.



Illustration. Partier av ljusare trä på balkong och loftgångar



Referens. Kulörkombination med grå träfasad och fönsterkarm i en mörkare grafitgrå nyans.

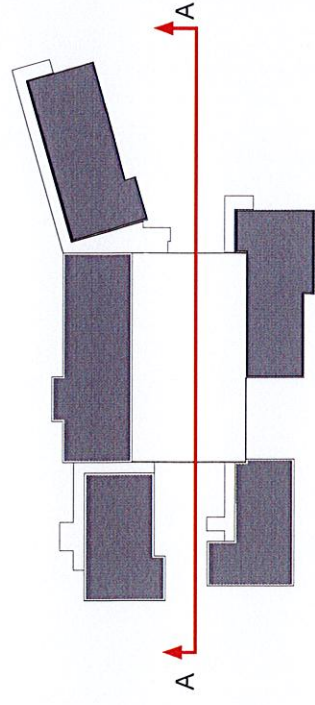
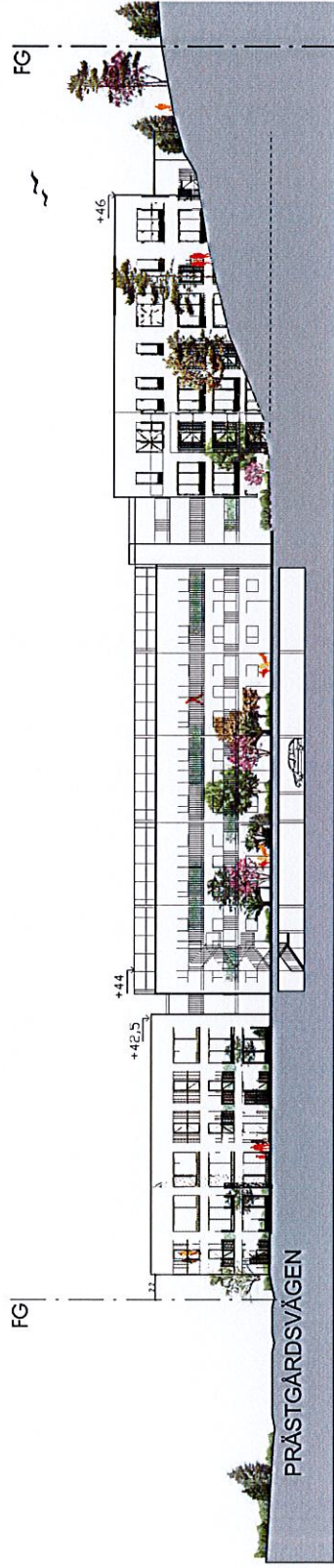


Illustration. Vy från Apelvågen. Glasade balkong och loftgångs räcken för ett genomsläppligt, luftigt intryck.

BYGGNAD - Sektioner

Sektion A-A

- BYGGNADSHÖJD +46
- PLAN 3 +41.8
- PLAN 2 +38.3
- PLAN 1 +35.3
- ENTREPLAN +32.3
- GARAGEPLAN +29.3



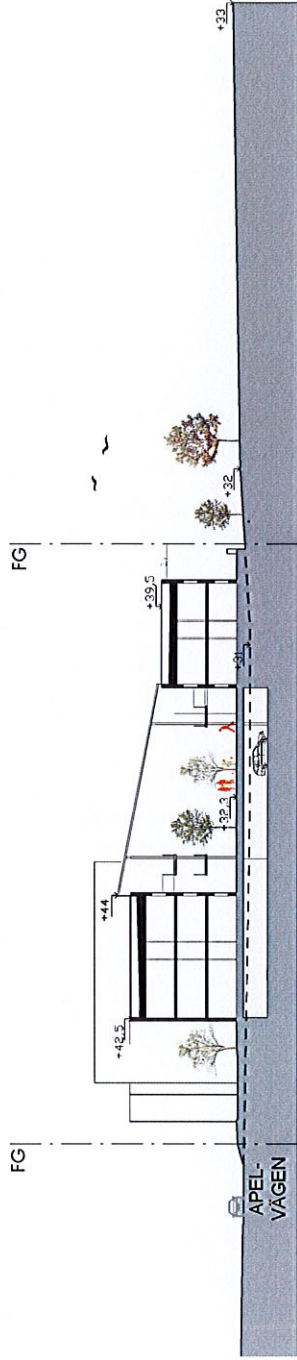
SKALA 1:500 (A3)



BYGGNAD - Sektioner

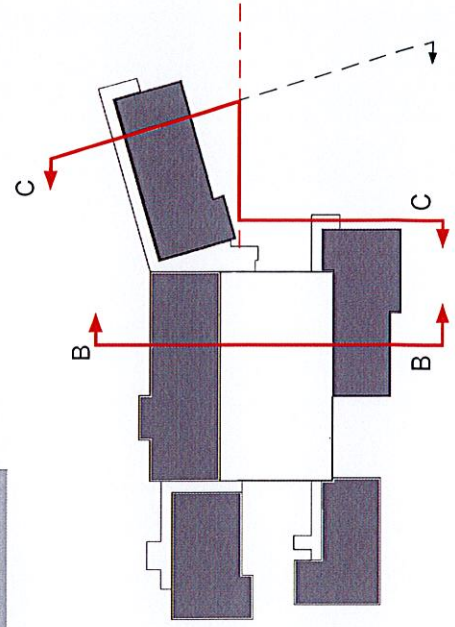
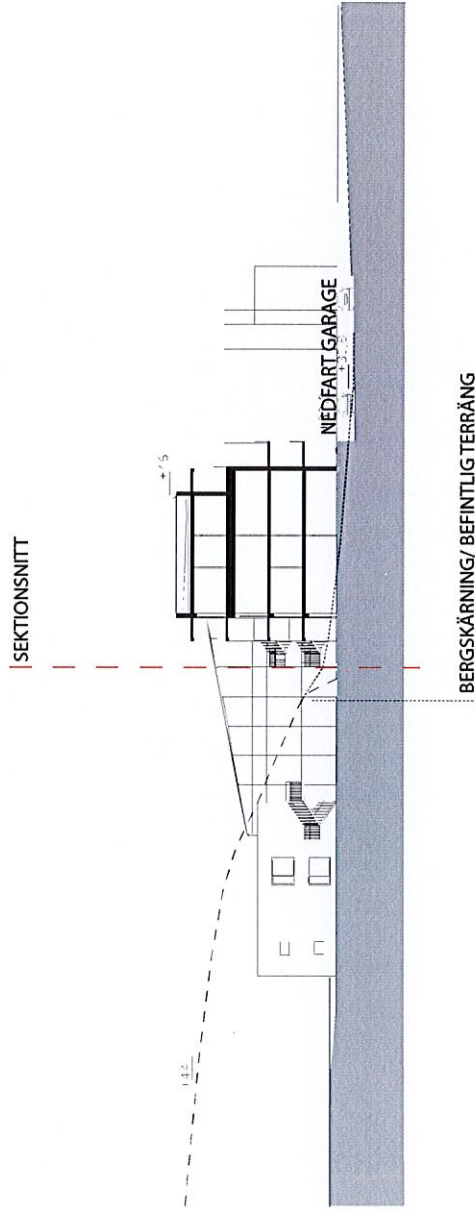
Sektion B-B

BYGGNADSHÖJD	+46
PLAN 3	+41.8
PLAN 2	+38.3
PLAN 1	+35.3
ENTRÉPLAN	+32.3
GARAGEPLAN	+29.3



Sektion C-C

BYGGNADSHÖJD	+46
PLAN 3	+41.8
PLAN 2	+38.3
PLAN 1	+35.3
ENTRÉPLAN	+32.3
GARAGEPLAN	+29.3



SKALA 1:500 (A3)



BYGGNAD - Kommunikation

Entréer

Gårdarna och trapphusen nås via huvudentrén, p-däcket och genom innergårdarna mellan husen. I anslutning till vinterträdgården finns hissar varifrån man sedan tar sig vidare till byggnadens alla delar via lofångarna.

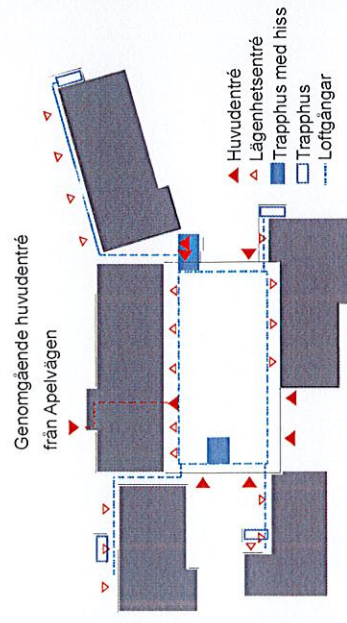
Huvudentrén utmärker sig genom skifte i markbeläggning och ljussättning, den uppglasade loungedelen mot gatan blir ett inbjudande riktmärke. Där finns en öppen spis och möjlighet till kylförvaring för matleveranser. I huvudentrén finns även porttelefon med video.

Lofångar

Stommarna ska vara tillverkade av målat i grafitgrå stål med gångytor av omlädd betongläck. Systemet utarbetas så att små utplatser finns utanför entréer som vetter mot innergårdarna. Dessa ”entrébalkonger” placeras växelvis så att ljusbrunnar skapas ner genom våningsplanen. Varje lägenhetsentré utformas med en markerad zon vid ytterdörren för belysningsarmatur och namnskylt.

Räcken

Räcken på lofångarna i vinterträdgården ska utföras som pinnräcken för ett öppet och luftigt intryck. Räcken ska vara målade i en grafitgrå kulör som resten av konstruktionen. Övriga lofångsräcken är lika balkongerna med transparenta glasträcken.



Se Entréplan på s19 för detaljerad information.



Illustration, Pinnräcke vid lofångar som vetter mot vinterträdgård



Referens, Träfasad med balkongräcken i mörkt stål

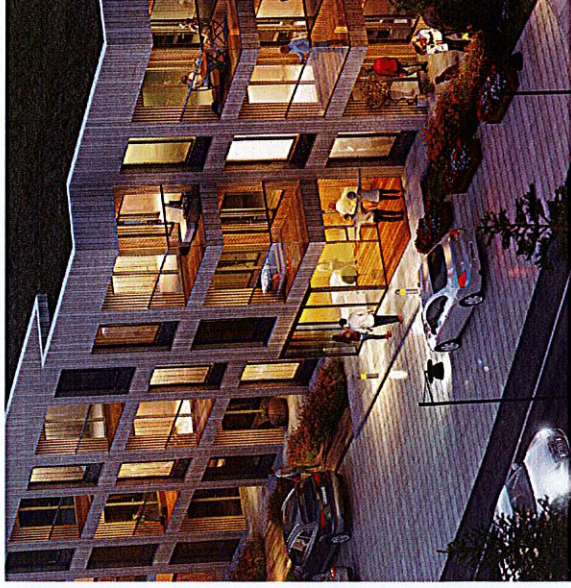


Illustration. Vy från Apelvägen, Huvudentrén placeras i en utsiktutande och uppglasad volym. Med framträdande markbeläggning i granit plattor samt belysning i mark och undertak.

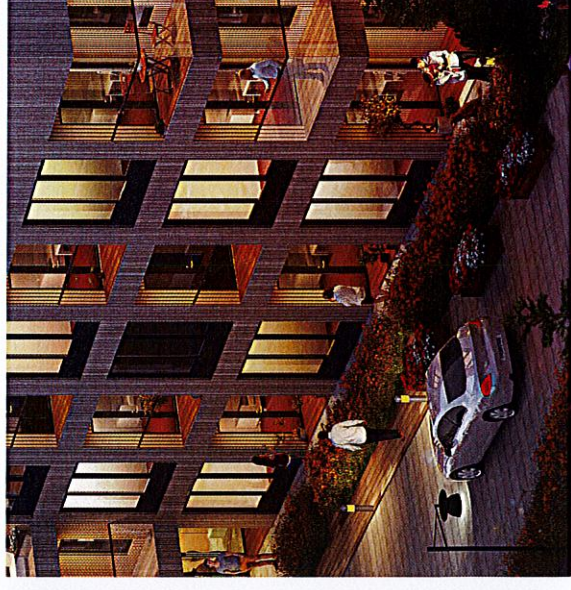


Illustration. Vy från Apelvägen. Privata uterum och entréer på markplan avskiljs genom vegetation.

Tillgänglighet

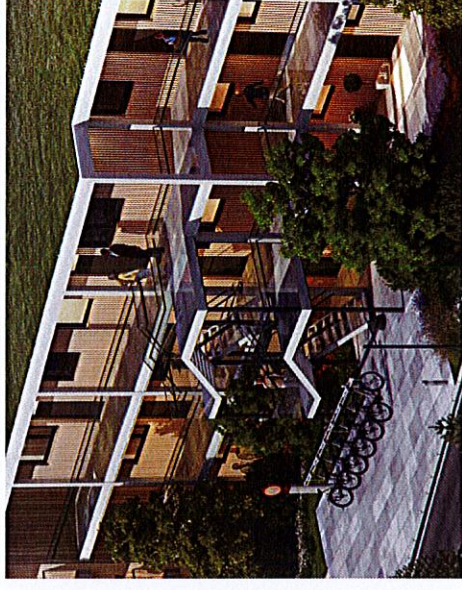
Lofgångarna nås via trappor från både in- och utsida av hus. Kravet på tillgänglighet är tillgodosett genom hiss. Angöringsplats för bil och parkering för rörelsehindrade finns inom 25 från respektive hissområde, vilka betraktas som entréer. Vid detaljutformningen ska Lyresös kommuns Tillgänglighetshandbok- 2012-11-15 följas.

Avfall

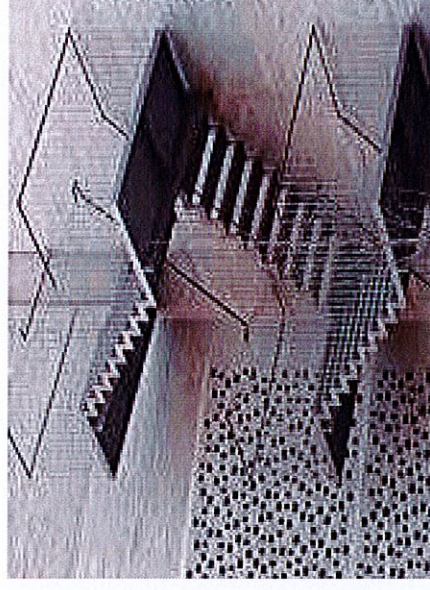
Nedgrävda avfallsbehållare finns mot Äpelvägen. Parkeringsficka för sopbil finns på gatan i anslutning till behållarna.

Utrymningstrapphus

I anslutning till lofgångarna placeras utrymningstrapphus. Trapphusen ska harmoniera med lofgångarna i material och kulör; med omålat betongjälllag och med räcke i transparent glas (mot gaturum) och pinnräcke (mot innergården). Utrymningstrapphusen ska utformas så att de känns öppna och trygga.



Illustration, Utrymningstrapp



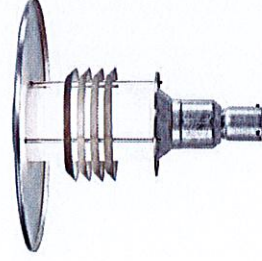
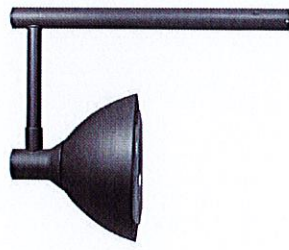
Referens, Utrymningstrappa med öppet och lätt uttryck.

Belysning - ljussättning

Belysning inom området ska ordnas så att området känns tryggt under dygnets mörka timmar och det ska inte finnas några mörka hörn. Genom att använda fasadbelysning skapas överblick och därmed känsla av trygghet. Belysningsarmaturer väljs som ger gården en egen karaktär. Belysningen utformas både för trygghet och för att skapa stämningsfulla platser.

Riktlinjer:

Färgtemperatur: 2800-3000Kelvin. Ljuskällor med god färgåtergivning, minst Ra 80. Armaturen ska vara väl avskärmad så att den inte bländar. Ljuskällatyper ska vara keramiskt metall-halogen, kompakttysrör eller motsvarande.



Förslag belysning armaturer
Arc & Amås, Europelljus

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts som visar hur dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt kan infiltrera lokalt och fördröjas. Det dagvatten som inte infiltrerar vid större regn och våta perioder ska fördröjas under mark i fördröjningsmagasin med en effektiv volym av ca 60 m³. Ett sådant ska begränsa utsläppet av vatten på ledningsnätet enligt de dimensionerade förutsättningarna.

Dagvattenmagasinet/en kommer att placeras utanför entrén mot Apelvägen och/ eller under köksträdgården mot väster.

Eftersom ytan för infiltration är begränsad leds delar av dagvattnet direkt till fördröjningsmagasinet. Övrigt dagvatten ska infiltrera lokalt och fördröjas öppet genom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, och infiltration över gräs och vegetationsytor.

I områdets östra del föreslås en liten regnträdgård i den japanska delen dit del av takvattnet kan avledas och infiltrera i växtbädden för fördröjning och rening. Regnträdgården förses med bräddbrunn. Fördröjningsvolymen har beräknats till ca 1-2 m³. Se referens, exakt utformning fastställs i samband med detaljprojektering.

Dagvatten från parkering och körtyr anordnas i enlighet med Tyresö kommuns dagvattenriktlinjer.

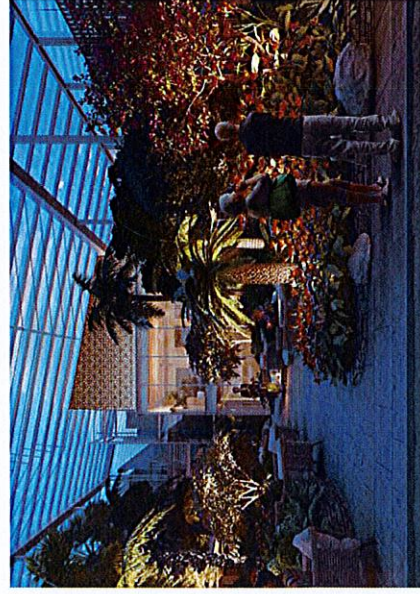
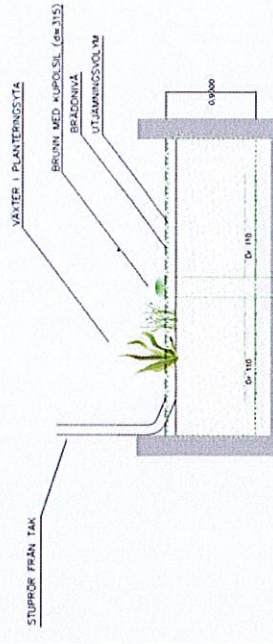


Illustration. Vinterträdgård med ljussättning.

ILLUSTRATIONSSKISS PLANTERINGSYTOR



Referens. Dagvattenhantering



Illustration. Vy korsningen Apelvägen och Prästgårdsvägen. Exteriör belysning natt /kväll.

Åtgärder före och under byggskedet

Instängsling av byggområde

Bo Aktivt Sverige AB förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.

Skydd av vegetation

Bo Aktivt Sverige AB ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt träd skyddade enligt bestämmelser i detaljplan och annan vegetation intill planområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bo Aktivt Sverige AB ska skydda träd och vegetation på ett tryggande sätt genom att uppföra skyddsanordning i samråd med kommunen. Arbeten i närheten av träd som skyddas i detaljplan, ek vid Apelvägen, 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.

Bo Aktivt Sverige AB 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 byggrafik, instängsling runt byggarbetsplatsen och dylikt. Etableringsplanen lämnas till mark- och exploateringsenheten. 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 trafikordningsplan som tas fram av exploatören (Bo Aktivt Sverige AB). Planen ska bland annat säkerställa att gång-, cykel- och biltrafik som sker i området kan ske på ett säkert sätt.

Byggrafik till exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen/Apelvägen. Byggrafik från exploateringsområdet ska ske via Prästgårdsvägen/Apelvägen i enlighet med trafikordningsplan. Planen ska godkännas av kommunen.

Byggskyllning

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 Bo Aktivt Sverige AB.

Skyddsåtgärder, sprängning och schaktning

Exploatören ska förvisa 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 åtgärder samt ekonomi görs. Eventuell fastighetsbildning ansöks och genomförs hos Lantmäteriet.

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

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 sammankallande: *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 sammankallande: *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 projektledare (exploatering) godkänner skriftligen att byggherren har fullföljt åtagandena i avtalet.

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

Deltagande: *Byggherren*

Godkännande av åtagandena

Fjärrmed intygas att byggherren Bo Aktivt i Sverige AB har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

.....

Ort

Datum

.....

Projektleddare i kommunen

Checklista

Bebyggelse

- Byggnadsvolymerna placeras så att sprängning minimeras.
- Fasaden utförs i trä i olika nyanser/typer. Kulör ska stämmas av vid bygglovsansökan
- Lofgångar utförs i betong
- Kulör på fönster och dörrpartier i grafit ska stämmas av med träytskiktets kulörer.
- Balkongräcke utförs i transparent glas.
- Lofgångsräcke utförs både i transparent glas samt som pinnräcke
- Kulör på pinnräcke vid lofgångar ska stämmas av med träytskiktets kulörer.
- Alla tak ska utföras vegetationsklädda.
- Installationer och hisstoppar inordnas inne i byggnaderna.
- Huvudentrén från Apelvägen ska utmärkas genom markbeläggning och ljusdesign.
- Privata entréer och uterum på markplan ska avskiljas och utformas med hänsyn till de boendes integritet och trygghet.

Utemiljö

- Naturmark utanför planområdet som ev. påverkas av genomförande av detaljplanen ska återställas så likt befintligt som möjligt.
- Skyddsåtgärder sätts upp för de träd som enligt överenskommenelse ska bevaras.
- Dagvatten fördöjs lokalt inom kvartersmark genom gröna tak, genomsläppliga beläggningar, och infiltration över gräs och vegetation-syror.
- Dagvattenmagasinet/en kommer att placeras utanför entrén mot Apelvägen och/eller under köksträdgården mot väster.
- Markbeläggning på hårdgjorda ytor utförs med asfalt, markbetong-plattor, natursten, stenmjöl och gräsarmerad betong. I enlighet med illustrationsplan sid 12
- Trappor och stödmurar ska utföras i betong.
- Skötselplaner för grönsstrukturen upprättats av exploatören.
- Träd, buskar och marktvegetation ska finnas i både gatu och gådsrummen för tavslet och biologisk mångfald.
- Inhemsk växtlighet som gynnar lokala insekter och fjärlar ska prioriteras.
- Klätterväxter planteras på stödmurar
- Innegårdar utförs med plantering av olika karaktär enligt illustrationsplan sid 12
- Utemöbler och sittmöjligheter ska finnas längs med entré/gatumummet samt på innergårdar.
- Belysning ska finnas på förgårdsmark och ska utförs så att bländning begränsas.

Parkering och Transporter

- De mest tillgängliga parkeringsplatserna ska vara för rörelsehindrade.
- Garagesinfarten ska utformas på ett trafiksäkert och inte hindra framkomlighet för gående och cyklister mer än nödvändigt.
- Från parkeringsgaraget ska man nå alla lägenheter via tillgängliga trapphus.
- Cykelställ ska vara placerat lättillgängligt och tryggt längs med fasaderna mot Apelvägen och Prästgårdsvägen.

Avfallshantering

- Avfallshanteringen placeras som visas på situationsplan sid. 9

Datum 2018-08-21
 Tid 18:30–19:05
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2018-08-27

Paragrafer 122–141

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 2018-08-21
 Datum då anslaget sätts upp 2018-08-29
 Datum då anslaget tas ned 2018-09-20
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

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

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
Anki Svensson (M)
Dick Bengtson (M)
Lotta Stjernfeldt (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Marika Marklund (KD), tjänstgörande ersättare för Anna Lund (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Carl Johan Karlson (S)
Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
Marie Åkesdotter (MP)
Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Annika Henningsson (M)
Peter Freij (M)
Mats Larsson (L)
Ajda Asgari (MP)
Inger Gemicioglu (V)
Johan Carlsson (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, Kommunstyrelseförvaltningen
Ola Åkersson, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Amalia Tjärnstig, chef mark- och exploateringsenheten, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 129

Frånvarande

Christina Melzén (L)



Helen Dwyer (C)

Anna Lund (KD)

Jannice Rockstroh (S)

Karin Ljung (S)

Anders Linder (S)

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