

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Lind
Exploateringschef

TJÄNSTESKRIVELSE

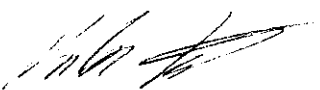
2011-10-14

Kommunstyrelsen
2011 KSM0430

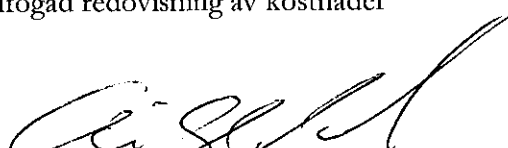
Fördelning av exploateringsbidrag Strandängarna

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen godkänner bifogad redovisning av kostnader



Anders Lind
Mark- och exploateringschef



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning

Redovisning av kostnader förknippade med exploatering av utbyggnadsområde Strandängarna

Beskrivning av ärendet

Kommunen har i exploateringsavtal med byggbolaget Besqab överenskommit om flertalet olika åtaganden gällande utbyggnaden av området. Kommunen erhåller 39 miljoner i exploateringsbidrag för att utföra dessa åtgärder som bland annat rör pumpstationer, båtbygggar, badplats, spänger, enklare café, toaletter, gatubyggnation, dagvattenhantering med mera. Åtgärderna kommer att utföras under en period om ett till fyra år.

Beräknat kostnad årligen under dessa fyra år om 10 miljoner per år.

Bilaga 1, Exploateringsposter



2011.08.25

Beräknade exploateringskostnader för kommunen med anledning av utbyggnad av området Strandängarna.

Pumpstationer för att tjäna området två stycken 3,5 milj.

Inlösen mark, väg 1.0 milj

Inlösen naturmark Badholmen 2.0 milj.

Vattendom. 1.0 milj.

Ersättning för utbyggnad av Va och vägar inom Etapp 1 utfört Besqab. 2.0 milj.

Utbyggnad av båtbyggkor knutet till befintligt arrende avtal med befintlig båtklubb. 5.0 milj.

Flytt av bad till nytt läge vänt mot ost sydost Med vågbrytare 5.0 milj

Dagvattenhantering omhändertagande inom Grönområdet i anslutning till badet. 2.0 milj.

Fotbollsplan/parkering 0.5 milj.

Gångstråk, stänger, bänkar och fågeltorn inom Etapp 1 och 2. 5.0 milj.

Lekplats i området etapp2 1.5 milj.

Enklare cafemed toaletter. Liknande Notholmen inkluderat Gästplatser på blivande brygga och anlutningsväg. 6.0 milj.

Ombyggnad bussvändslinga. 2.5 milj.

Skötselplaner 0.5 milj.

allmänna anläggningar

2.0

Totalt : *37.5* milj.

39.5

Bilagor : Markanvisningsavtal
Kvalitetsprogram
Inbjudan till markanvisningstävling

MARKANVISNINGSAVTAL

Område vid Strandängarna

Följande Avtal om exploatering av område vid Strandängarna i Tyresö kommun har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen
Tyresö kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören
Besqab Projekt och Fastigheter AB
Box 1328
183 13 TÄBY
Org.nr. 556345-6416

Bakgrund § 1
Till grund för avtalet ligger att Exploatören vunnit Kommunens markanvisningstävling för bebyggelse av område vid Strandängarna, nedan kallat Utbyggnadsområdet.

Förutsättningar § 2
Parterna förutsätter dels att Tyresö kommunfullmäktige godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft, dels att Tyresö kommunfullmäktige senast 2008-12-31 antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat tävlingsförslag genom beslut som vinner laga kraft.
Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Marköverlåtelse § 3
Kommunen överläter härmed till Exploatören med full äganderätt hela eller delar av fastigheterna Strand 1:5, 1:21, 1:227, 1:233-234, 1:245, 1:253 – 259, 1:537, 1:541, 1:543 samt 1:566 som ligger inom Utbyggnadsområdet, och som markerats med blått streckraster på bifogad karta (**Bilaga 1**), för en överenskommen köpeskilling av 37 500 000 kr.



§ 15
Kommunala anläggningar Exploatören skall som totalentreprenör för Kommunens räkning anlägga de allmänna anläggningar såsom VA-ledningar, vägar, gång- och cykelvägar mm, inklusive anslutande arbeten som är nödvändiga inom Utbyggnadsområdet.

För dessa arbeten gäller föreskrifter i **Bilaga 4**.
 Kontraktssumman skall vara **4 000 000 kr** exkl moms.

§ 16
Exploateringsbidrag Exploatören skall erlagga exploateringsbidrag till Kommunen enligt följande:

1. Ett exploateringsbidrag om **2 000 000 kr** för täckande av kostnader för allmänna anläggningar för GATA och PARK inom Utbyggnadsområdet. Till detta belopp skall läggas eventuella tillägg till kontraktssumman (exkl. moms) enligt § 15 ovan, dvs slutlig skillnad mellan entreprenadsumma och kontraktssumma med innebörd att Kommunens nettokostnad entreprenadsumma för arbeten enligt § 15 minus exploateringsbidrag enligt § 16.1 inte skall överstiga **2 000 000 kr** exkl. moms.

2. Ett exploateringsbidrag om **37 500 000 kr** för att täcka del av Kommunens kostnader för anläggningar inom och intill "Grönområdet". Detta exploateringsbidrag skall uppräknas med index och erläggas vid Exploatörens tillträde till utbyggnadsområdet på samma sätt som gäller för slutbetalning av köpeskilling enligt § 3 ovan.

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

§ 17
VA-anläggningsavgift Exploatören ska erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt.

§ 18
Flyttning av ledningar Det åligger Exploatören att ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, färsk-, spill- eller dagvatten). *Kommunen bekostar flytt av befintlig pumpstation vid Strandalleen.*

§ 19
Dagvatten Exploatören skall utreda och bekosta åtgärder för att dagvattnet från området på lämpligt sätt kan fördröjas och omhändertas lokalt. Andelen hårdgjorda ytor skall minimeras.

NA
 NA

MARKANVISNINGSTÄVLING**Innehållsförteckning**

INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING	2
INLEDNING	3
TÄVLINGSPROGRAM Idéprogram Utförningsprogram	5 5 5
UTFORMNINGSMÅL	6
INNEHÅLLSPROGRAM Utbyggnadsområdet Grönområdet	7 7 8
TÄVLINGSBESTÄMMELSER Processen Tävlingsunderlag Bedömningsgrunder Hur förslaget ska presenteras Utvärderingsgrupp Tävlingsstidens utgång Ombud under tävlingsstiden	10 10 10 10 11 11 11 11
BILAGOR	12

Inbjudan till markanvisningstävling

Tyresö kommun bjuder in till en markanvisningstävling för uppförande av fler- bostadshus inom området Strandängarna. Tävlingsområdet är uppdelat i ett utbyggnads- område på ca 75 000 kvm och ett grönområde på ca 93 000 kvm (se kartbilaga 1 och 2). Kommunen äger all mark inom tävlingsområdet.

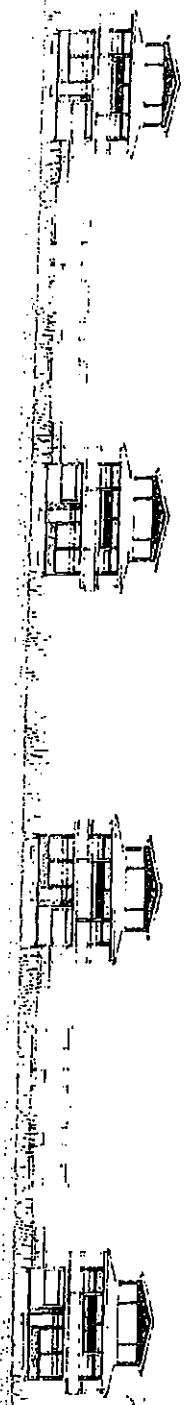
Tävlingen är öppen för alla och består av två delar. Den första delen består i att utforma och bygga ett attraktivt flerbostadshusområde med sjökontakt. Den andra delen består i att föreslå utförning, innehåll och användning av ett till det nya bostadsområdet i rektangrännansande strand- och grönområde, där det gäller att så långt möjligt tillgodose olika intressens behov i utbyggnad och förhållningssätt mellan grönområde och byggnad. Kommunen för

Tävlingsförslagen ska utformas i enlighet med detta beskrivningsprogram. Vinnande tävlingsförslag kommer att ligga till grund för kommande detaljplanläggning

Kommunen kommer att upprätta ett markanvisningsavtal med den entreprenör vars förslag utses som vinnare. Överlåtelsepriset för marken är bestämd till ett fast pris (se bilaga B, markanvisningsavtal). Markanvisningstävlingen är i första hand anordnad för att få fram förslag på en attraktiv utförning av hela tävlingsområdet. Bostadsområdet och grönområdet ska ses som en helhet samtidigt som den privata sfären är klart åtskild från den offentliga.

Utförningen av området som helhet utgör det viktigaste bedömningskriteriet för tävlingen.





Kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för
STRANDÅNGARNA
etapp 1 och etapp 2
Strand 1:1 m.fl. inom Tyresö kommun,
Stockholms län

Januari 2008

Tyresö kommun 
Stadsbyggnadskontoret

SÖDERGRUPPEN
arkitektkontor o:b

Myråns Arkitektkontor

INNEHÅLL

Bakgrund	4	Grönområdet	20
Övergripande plan- och gestaltningsidé	4	Entréer	21
Kontroll och uppföljning	5	Entré från Strändallén	21
Bebyggelseområdet		Entré från Estavik	21
Hustyper	6	Gångstråk	21
Brygghusen	7	Badstrand och lek	23
Parkhusen	7	Servicebyggnad	23
Trädgårdshusen	9	Båthamn	24
Övre och nedre utkiken	10	Båtuppläggning/Parkering	25
Bostadskomplement	12	Belysning och möblering	26
Murar och trappor	13	Dagvatten	26
Belysning och möblering	13	Säkerhet och tillgänglighet	27
Gator och parkering	14	Skydd av vegetation under byggtiden	28
Strändallén	15	Handlingar	29
Gränderna	16	Godkännande av kvalitetsprogram	29
Pirarna	17		
Parkering	18		
Grönområden inom bostadsområdet	19		
Dagvatten	19		
Säkerhet	19		
Tillgänglighet	19		
Skydd av vegetation under byggtiden	19		

BAKGRUND

Et gestaltningsprogram är en planhandling som reglerar hur ett område ska gestaltas och byggas. Detta gestaltningsprogram hör till detaljplanerna för Strandängarna etapp 1 och 2. Detaljplanernas syfte är dels att göra det möjligt att uppföra ca 220 lägenheter i området, fördelade i fem olika hustyper med tillhörande bostadsgårdar och parkeringar, dels att skapa en ny havsnära mötesplats med båthamn, badplats och gångstråk längs Estaviken. Planen har formats utifrån landskapets karaktär, där de nya bostadskvarteren och den nya strandparken utgör en helhet som samspelar med naturen och har en stark anknytning till vattnet.

ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSSIDÉ

Bebyggelse och gårdar

Ambitionen med den nya bostadsbebyggelsen i Strandängarna är att forma ett område som präglas av omsorg och variation i utformningen, men som ändå har en sammanhållen gestaltning. Varje delområde ska hållas ihop och förtydligas med färger och material. Kontrasten med vattnet är genomgående teman i gestaltningen av området.

Utifrån landskapets stora drag delas bebyggelsen in i fem huvudtyper från norr till söder. De olika hustypernas yttre ska ta upp landskapets huvudkaraktärer i uttryck och gestaltning. Den nya bebyggelsen ska inordnas i den befintliga terrängen.

Strandzonen – *Bryggkvarnen* – vid strandängarnas vassbälte på den norra sidan av Strandallén. Bebyggelsen består av låga huskroppar i fyra på pelare över den känsliga marken.

Strandzonen – *Parkhusen* – husen i öster, mellan det nya grönområdet och vaddens vegetations- och i sin form upp mötet med den nya Strandparken i väster och präglas av närheten till vattnet.

Odlingsmarken – *Trädgårdshusen* – den befintliga odlingsmarken mellan vassängarna i norr och berget i söder, blir rena för intima och grönskande gårdsmiljöer. Bebyggelse har drag från trädgårdssraden.

Bergssidan – *Övre utkeiken* – i områdets södra del suger terrängen kraftigt och lämpar sig för hus som tar tillvara på utsiktsläget. I den skruvande terrängen uppförs sterränghus i anslutning mot Strandvägen.

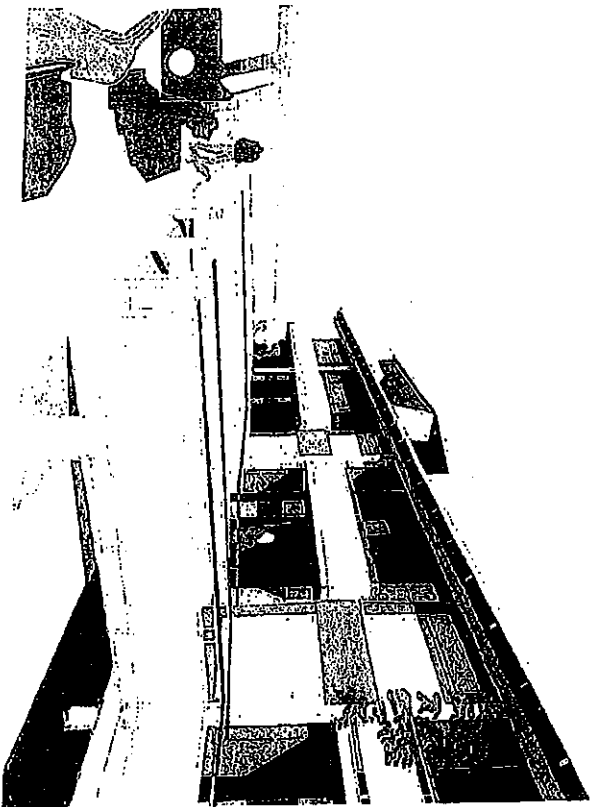
Bergssidan – *Nedre utkeiken* – med stöd av branten ligger tre något högre flerbostadshus.

Bostadsområdet ska ha omsorgsfullt gestaltade gårdar och parkpartier som knyts samman av bevarade naturstråk.

Grönområdet

Grön- och strandområdet ska utvecklas till en allmänt tillgänglig rekreations- och mötesplats som i dag saknas i kommunen. Tanken är att strandområdet ska innehålla både attraktiva rekreationsanläggningar där marken redan är ianspråktagen, och mer orörda, naturliga partier där det finns höga naturvärden eller rikt fågelliv.

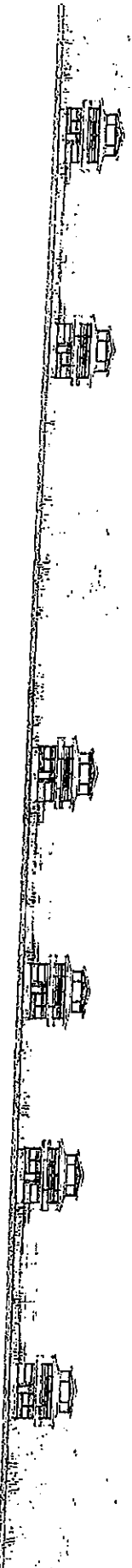




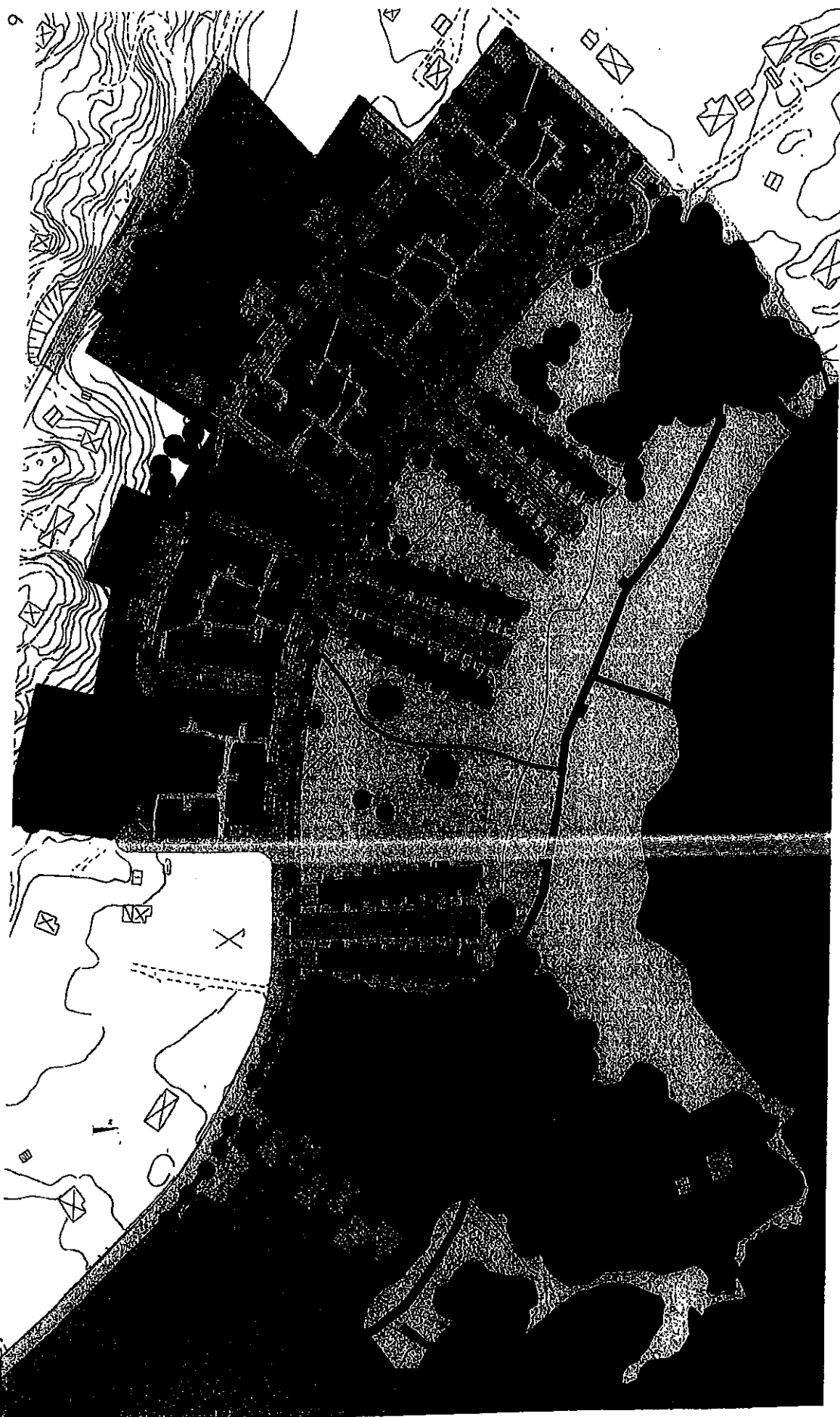
KONTROLL OCH GRANSKNING

Byggherren ansvarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas lämnas till miljö- och bygglövskontoret i samband med att mark- och bygglöv söks. Av föreningen på sidan 29 framgår vilka handlingar som avses.

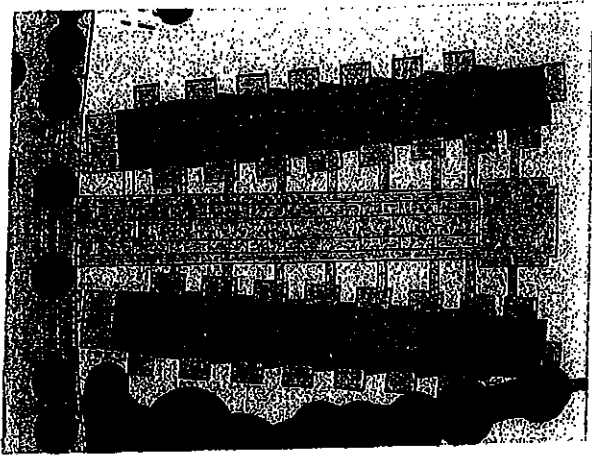
Kommunen kommer att utse en projektledare för genomförandet av detaljplanerna för Strandängarna. Projektledaren deltar i miljö- och bygglövskontorets beredning av bygglövsärendet samt i samtliga förekommande byggsamrådsmöten avseende både "Strandängarna, etapp 1" och "Strandängarna etapp 2". Projektledaren skall kallas till slutbesiktning av markarbeten både för gemensamma anläggningar samt enskild tomtmark. Projektledaren ska skriftligen godkänna att byggherren fullföljt sina åtaganden enligt kvalitetsprogrammet. Godkännandet utgör en av förutsättningarna för att slutbevis ska kunna utfärdas.



BEBYGGELSEOMRÅDET - ETAPP 1



6

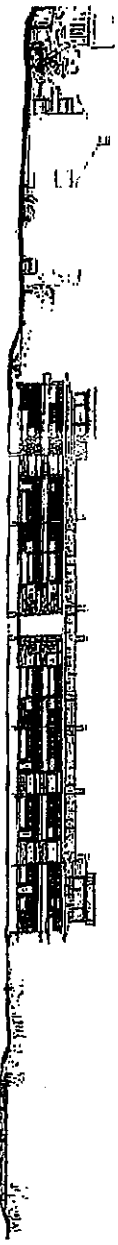


HUSTYPER

Brygghuset

Husens karaktär och placering:

Brygghuset är områdets signum med raden av gavlar som tecknar sig både mot Erstaviken och Strandallén med strandängarna löpande fritt mellan husen. Byggnaderna står på pelare och angörs via spångrar i trä som spänner från piren till husens entréer. Uteplatserna består av privata "bryggor" intill husen med utsikt över Erstaviken.

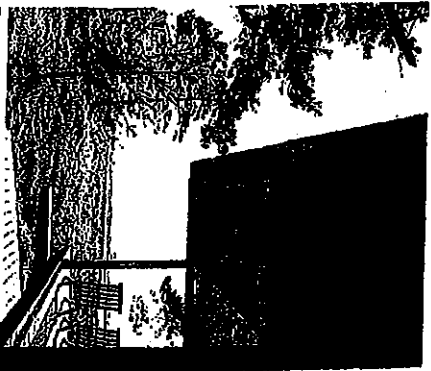


Brygghuset är områdets signum med raden av gavlar som tecknas mot Strandallén och Erstaviken.

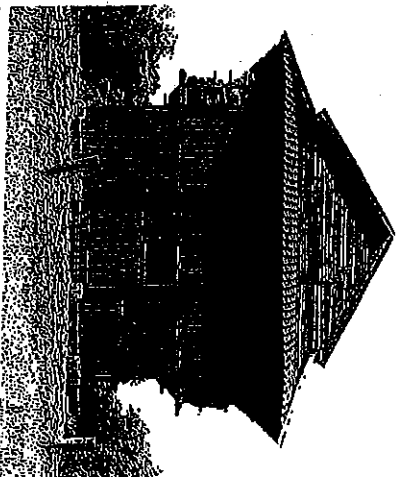
Huset är generellt i två våningar, men med tre våningars höjd vid gavlarna. Volymerna är uppbyggda som låta strukturer där stommen avtecknar sig i fasaderna, från grundläggningen på pelare, till svalgånga och balkongter. Detta ger en karaktärsfull siluett som vidgar sig uppåt. Busspråk skjuter ut från huvudvolymen, vilket ger de boende utblickar mot vattnet. De stora taksprången, svalgångarna, busspråken, spångrar och bryggor leder tankarna till skärgårdens båtbus och sommarbörjans verandor. Det enkla sommarlivet präglar arkitekturen.

Byggnaderna har även lånat karaktärsdrag av andra traditionella hustyper som tex väderstör med sina uttrycksfulla konstruktioner. Detta kombineras med moderna uttryck i exempelvis fönsterpartier, balkongträcken och bryggor.

Mindre förtäcksbyggnader i en våning får sammanbyggas med husen vid gavlarna mot Strandallén. Friliggande förtädd, carports etc mellan husen är inte tillåtna. Trapphusen ska vara varma.



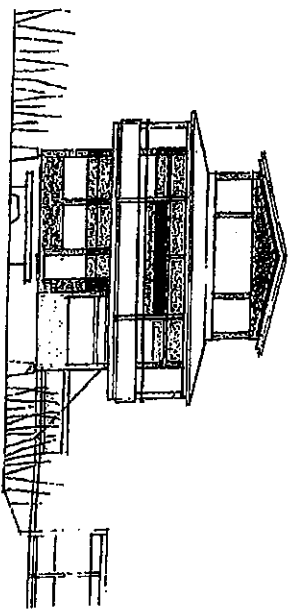
Referens: *Falsterbo, P. Friberg*



Referens: *Valerria i Olsheshuk, Östergötland*

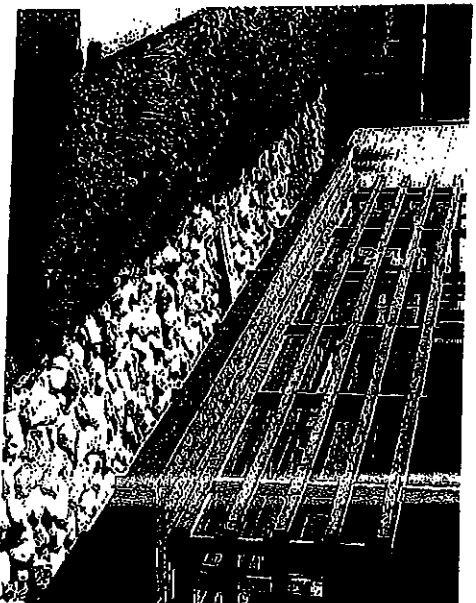


Referens: *Falsterbo, Fojab arkitekter*

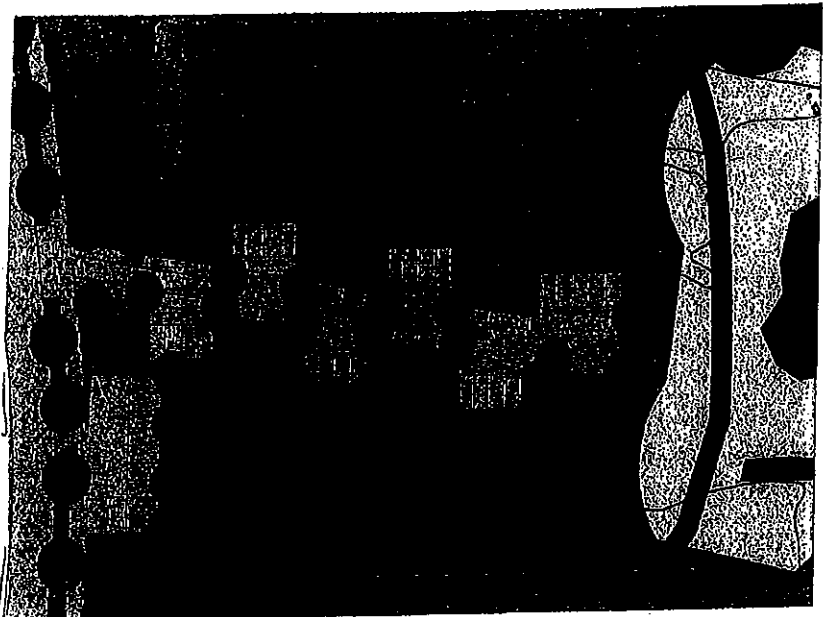


Byggnaderna har även lånat karaktärstråk av andra traditionella hus typer som tex våderrior med sina uttrycksfulla konstruktionser. Detta kombinerats med moderna uttryck i exempelvis fönsterpartier, balkongräcken och bryggor.

Färgsättning och material:
Fasaderna utförs i trä med inslag av cementbundna skivor i mustiga kulörer (som fahurört, mörkt grå eller brun). Bryggor, terrasser och balkonger utförs i trä och galvaniserat stål. Fönsterpartier, entréer och andra snickerier målas.
Taken beläggs med papp eller plåt. Allt övrigt stål galvaniseras. Materialen ska klara en marin miljö.
Området under husen ska beläggas med packat stennjöl eller med singel på en fibertuk. I en fris runt husen läggs kullersten som möter strandängarna. Mellan husen behålls strandängens karaktär.



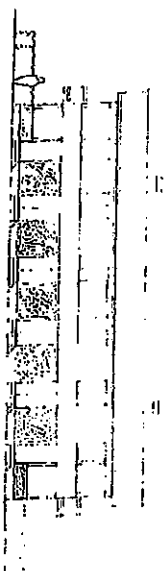
Referens: *Kullersten under byggnaderna*



Parkhusen

Husens karaktär och placering

De friliggande små flerfamiljshusen i den östra delen ansluter både till den nya framväxande bebyggelsen och till den nya parken i öster, men ligger något skilda från den övriga nybebyggelsen genom vegetationen som sträcker sig från udden till Strandallén.



Parkhusen: Fasad

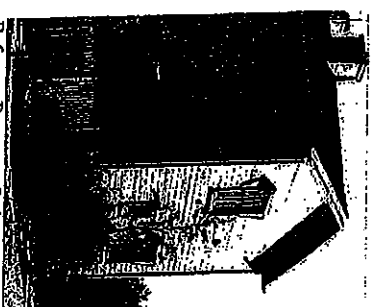
Husen, som är i två våningar, ska orienteras med gavlarna mot en gemensam gränd för: angöring och parkering. Lätta tak vilande på åsar som skjuter ut över gavlarnas balkonger ger volymerna karaktär. Busspråk och verandaliknande utbyggnader på gavlarna ger bostäderna utiskt mot vattnet och förstärker husens yttre släktkap med skärgårdsvillor. Hus, gårdshus, plank och spaljeer ska integrerade med fasaderna och samverka till en helhet. Trapphusen ska vara varma.

Färgättning och material:

Fasaderna ska utföras i trä eller puts utan synliga skarvar och målas i ljusa kulörer. Fönsterpartier, entréer och andra snickerier målas. Taken beläggs med tegel eller plåt.



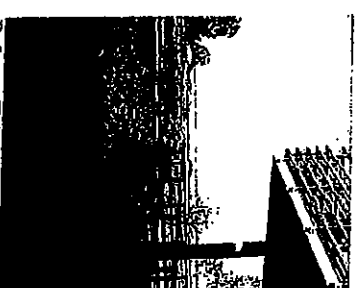
Referens: Gotland, Södersjöpan



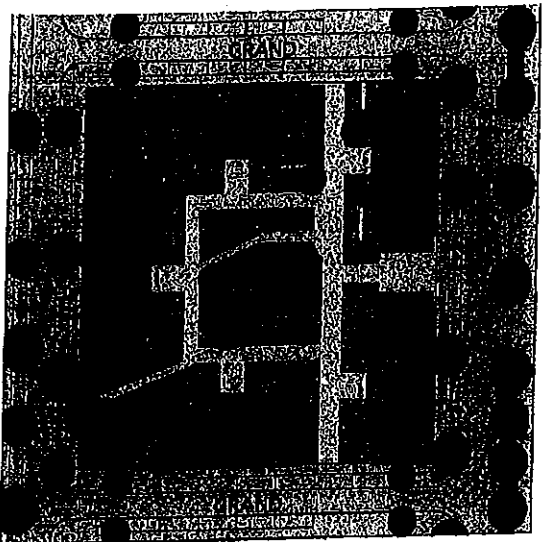
Referens: Bromma, Södersjöpan



Referens: Hattva



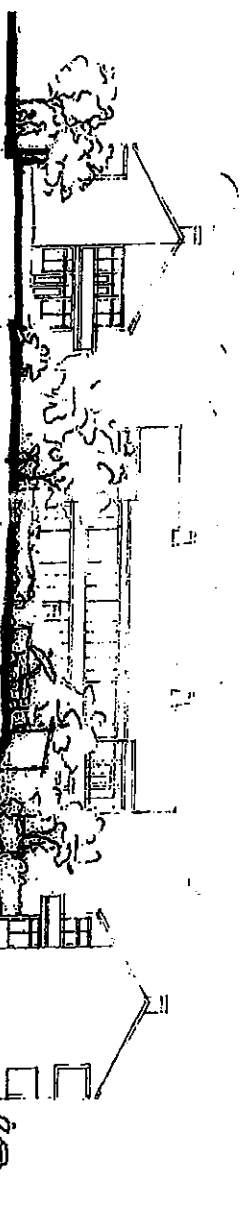
Referens: Falsterbo, Fyjab



Trädgårdshuset

Husens karaktär och placering:

Trädgårdshuset är i två våningar och har brantare taklutning och kortare taksprång, vilket ger dessa hus tydligt proportionerade volymer, jämfört med brygghusens öppna struktur. De enkla volymerna har generellt sett traditionella drag, medan fönstersättning och fasadutformning kan vara finare. Större sammanhängande fönsterpartier är koncentrerade till hörn och gavlar som en variant på skårgårdsvärandor.



Trädgårdshuset, Fasad

Hus, gårdshus, plank och spaljéer ska integreras med fasaderna och ska samverka till en helhet som avgränsar de gemensamma gårdarna/ trädgårdarna från gaturummet. Klätterväxter ska placeras vid planken på gatusidan.

Huvudprincipen för husens placering är ett tydligt och konsekvent förhållande till gatan. Bostadshuset skall förläggas längs en gemensam bygglinje och ges en gemensam samordnad utformning, i omgräns, längs respektive gata.

Nivåskillnader mellan hus i gaturummet ska tas upp med varierande sockelhöjder. Husens bottenvåning ska ligga högre än omkringliggande gator/gränder vilket ger skydd mot insyn.

Förrådsbyggnader (ev carport, garage) förläggs i förhållande till gaturummet, alltid innanför bostadshusens fasadlinje.

Eventuella tillbyggnader ska ske i huskroppens förlängning eller mot gårdssidan. Entréer ska förläggas på gårdssidan.



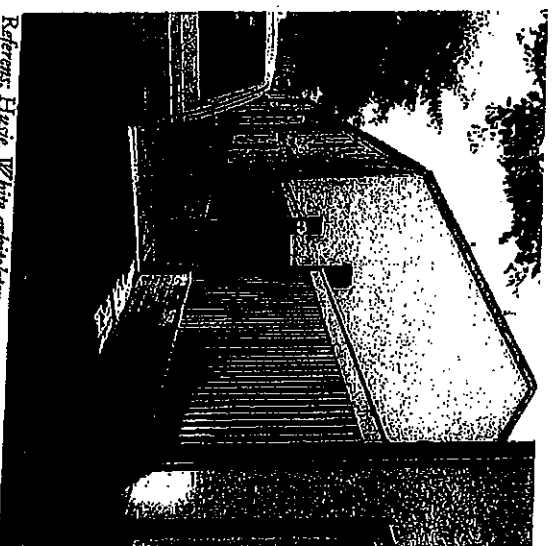
Referens: Späje från B001, Ulf Nordqvist



Referens: Viken, Tegenstuen Vandruckstern

Referens: Rikeby, Söderrappan

Referens: Spännga, Söderrappan



Referens: Havis, White arkitektier

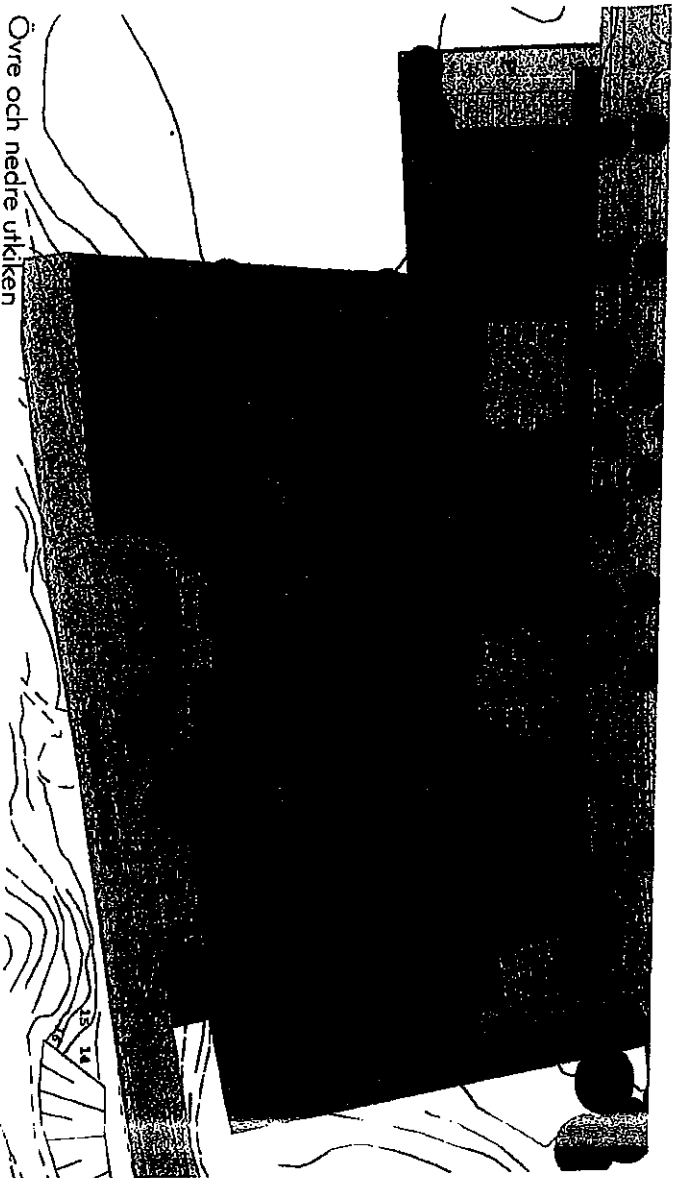
etapp 1

Till varje lägenhet hör en uteplats på mark eller balkong. Gårdarna ska vara omsorgsfullt gestaltade med planteringar och gemensamma ytor för samvaro och lek. Plats för odlingslotter finns mitt i kvarteret. Gården blir ett gemensamt socialt rum, portar i planken mot omgivande gränder gör att man kan nå gården från flera håll. Detta möjliggör även alternativa rörelsemönster mellan kvarteren. Trapphusen ska vara varma.

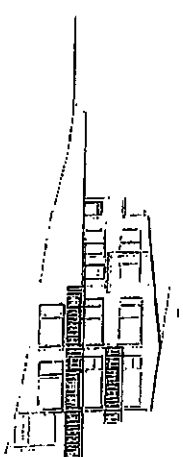
Färgsättning och material:

Byggnaderna ska färgsättas i olika nyanser så att kvarterstrukturen förstärks, samtidigt som de följer en övergripande färgskala. Även gårds- och gatusidorna målas i olika kulörer.

Fasader utförs i målat trä. Plank och späljeter utförs i målat trä enligt principskiss. Fönsterpartiet, entréer och andra smickener målas. Taket beläggs med lertakegel. Gångvägarna på gårdarna ska vara grusade.



Övre utekän, sektion



Övre och nedre utkiken

Husens karaktär och placering:
I områdets högsta punkt mot Strandvägen uppförs två stadsvillor. Husen ligger vid branten och spejar ut över landskapet. I söder, mot Strandvägen, är de byggnaderna två våningar höga. I norr, mot branten, kan ytterligare en suterrängvåning anläggas. Trapphusen ska vara varma.

Färgsättning och material:

Fasaderna utförs i puts, utan synliga skarvar och i en kulör som harmonierar med bakgrundens grönskande sluttning. Putsfasaden kompletteras med målade träpartier vid balkonger och burspråk.

Fönsterpartiet, entréer och andra snickerier målas. Balkong- och övriga räcken utförs i galvaniserat stål. Taket beläggs med plåt.

Nedanför och med stöd av branten ligger tre friliggande flerbostadshus i fyra våningar. Fasaderna får utsikt genom burspråk och verandabilkande utbyggnader. Dessa ger husen ett yttre slätskap med stora skärgårdsvrandor och bidrar till en skala som ansluter till Trädgårdshusens volymer.

På gården ska det finnas plats för egen omling, även för de lägenheter som inte har markkontakt. Trapphusen ska vara varma.

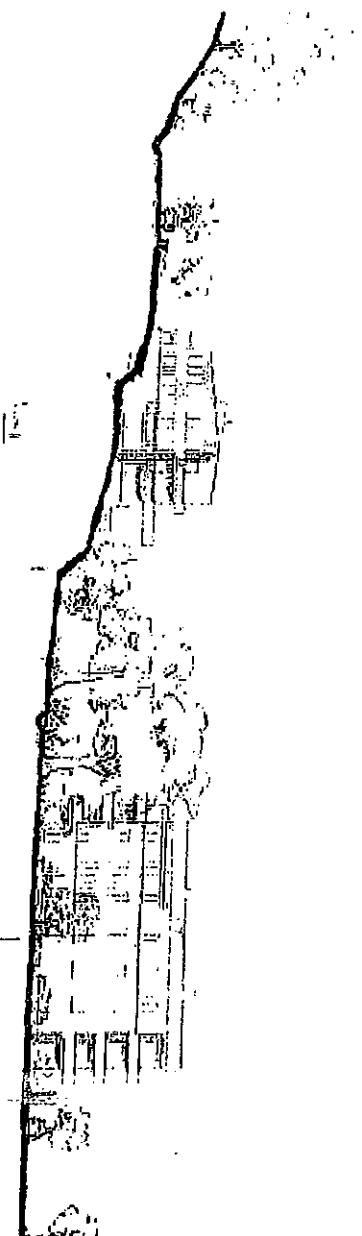
Färgsättning och material:

Fasaderna utförs putsade, utan synliga skarvar. Putsfasaderna kompletteras med målade träpartier vid balkonger och burspråk. Fasaderna längs gränden mot Trädgårdshuset målas i ljusa kulörer och ansluter till färgskalan hos dessa. Taket beläggs med plåt.

Balkong- och övriga räcken utförs i galvaniserat stål. Fönsterpartier, entréer och andra snickerier målas.

Bostadskomplement mm:

För hela nybyggnadsområdet gäller att komplementbyggnader som förråd, garage och öppna parkeringsgårdar inramade av plank eller späljé ska ha fasader i målat trä. De underordnas bostadshusens volymer, formspråk och kulörer och anpassas snarare till bostadsgårdarnas plank, staket och grönska. Tekniska byggnader anpassas i färg och material till omgivande bebyggelse.



Uttårens, sektion

etapp 1

MURAR OCH TRAPPOR

Murar och trappor inom området ska vara av sten eller av betong som är klädd med bearbetad sten.

BELYSNING OCH MÖBLERING

Strandallén belyses med en gatlampa av typ Philips standard på tvåarmad stolpe för belysning av gatan och cykelbanan. Umedelkatorna förses på en lägre stolphöjd för gatubelysningen anpassad till hushöjd och gathöjdd.

Bryggshusens pirar ska belysas med pollare eller med vägghängda belysningsarmaturer. Övrig belysning på gårdar och vid entréer ska vägghängas, så långt det är möjligt. Bestyckningen skall ske med vitt ljus och vara väl avskärmat.

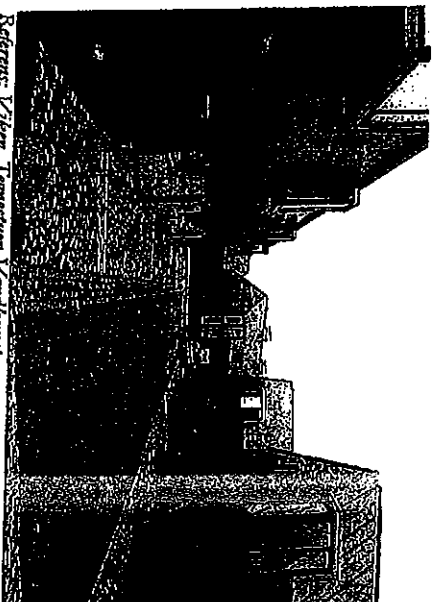
All gatustruktur såsom belysningsstolpar, skyltstolpar, elsläp mm ges en enhetlig färgsättning i ex varmt gröngrå.

Cykelstall, bänkar och armaturer ska hålla en hög och enhetlig standard i området.

GATOR OCH PARKERING

Gränsen mellan det offentliga gaturnummet och den privata gårdssidan ska vara tydligt avgränsad och utformad. Gaturnummen ska präglas av en hög kvalitet vad gäller material, vegetation och utförande. Sannliga gator ska vara körbara med bil, vilket ger goda angöringsförhållanden. Körfältens bredd ska dimensioneras som en kompromiss mellan god framkomlighet och en önskan om låga hastigheter och begränsade hårdgjorda ytor. Den mårtliga trafiken get tillsammans med kanstensparkering liv och rörelse åt gaturnummen.

Tre huvudtyper förekommer i området: Strandallén, gränderna och pirarna.



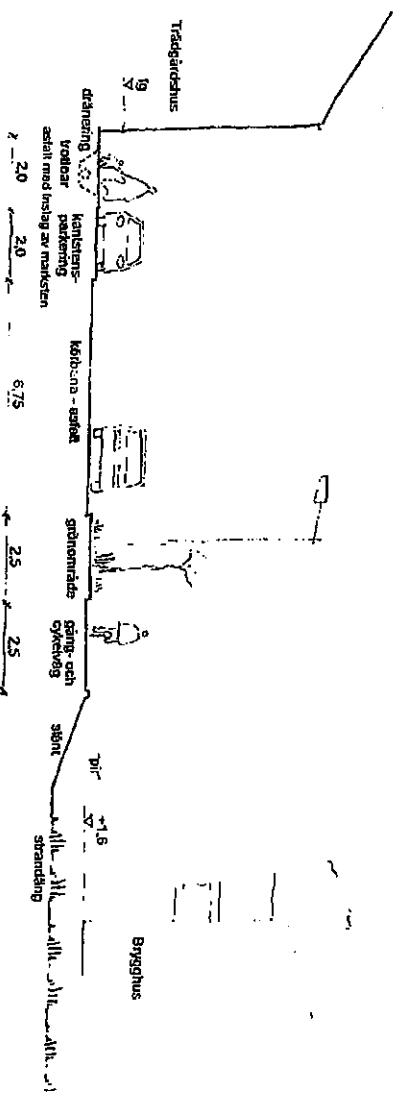
Referens: Viken, Tegnesten Vandrumssten



Referens: Huse gård, White arkitekt



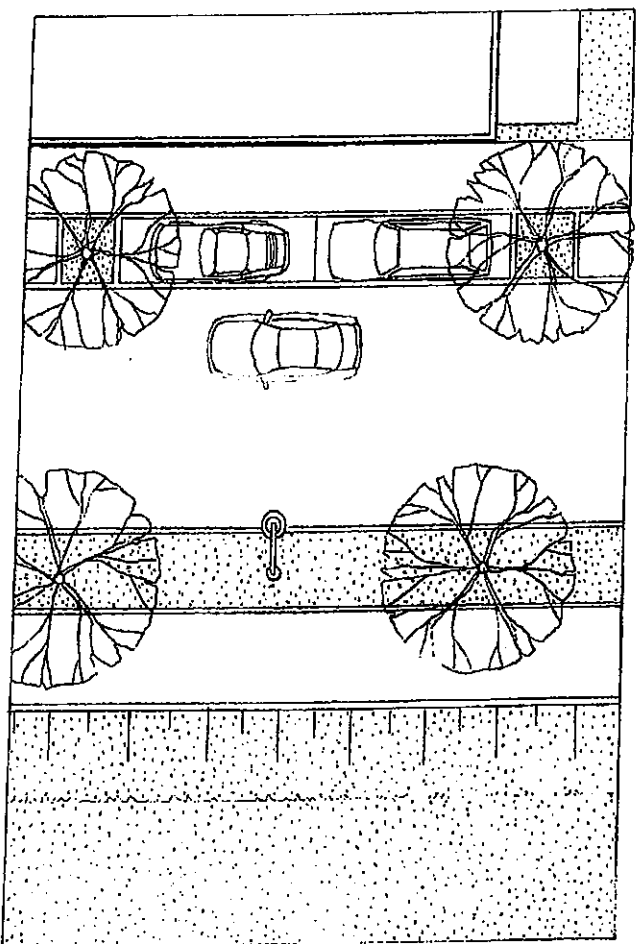
Referens: Västerna, Eric Almquist



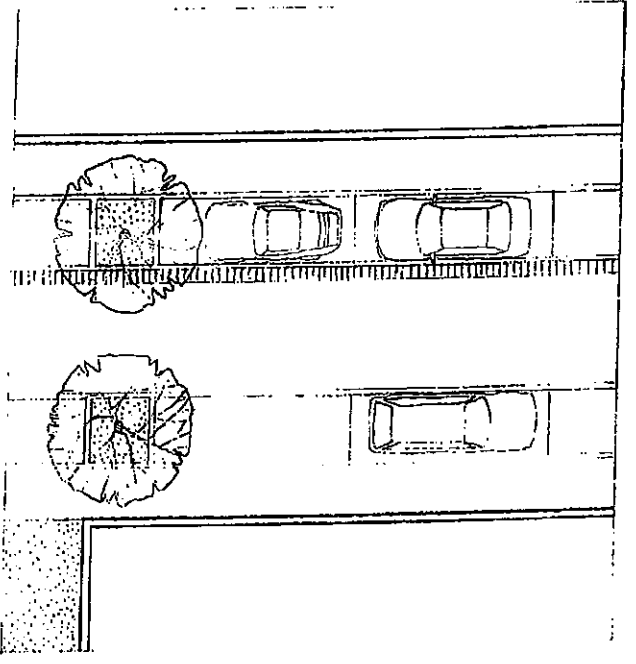
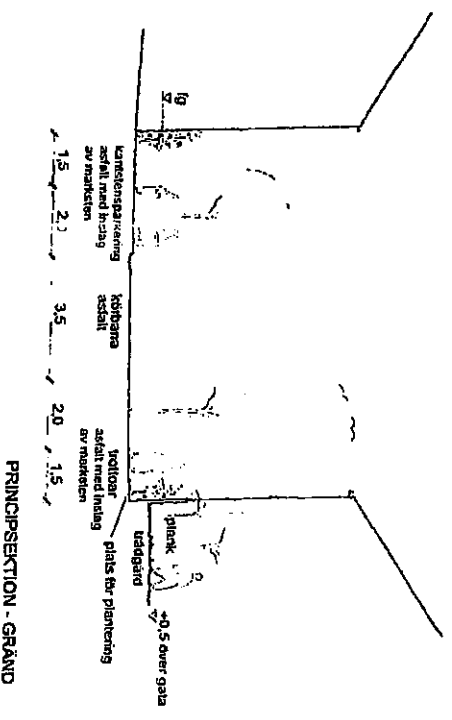
PRINCIPSEKTION - STRANDALLÉN

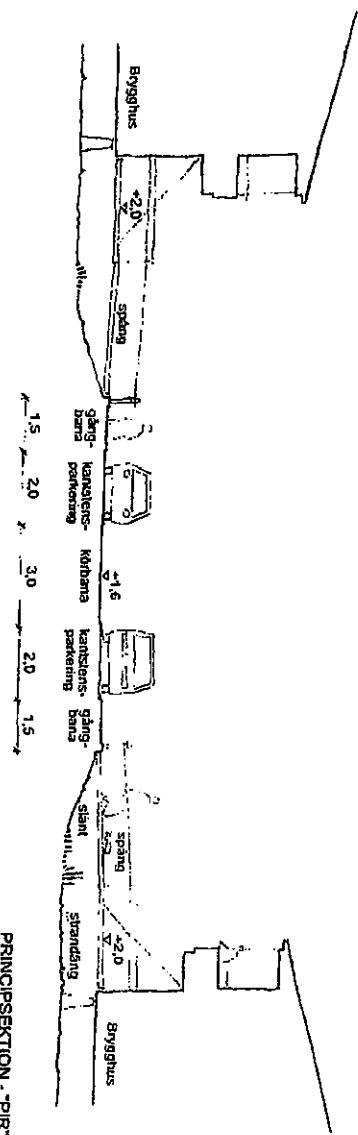
Strandallén

Gatan byggs om, förskjuts något åt söder och kompletteras med gång- och cykelbana. Kantstensparkering sker på den södra sidan mellan träden. Gatan anpassas för busstrafik och avslutas med en busslinga längs i väster. Den totala bredden är 16 meter. Gatan trädplanteras på båda sidorna. Slanterna ner mot strandängarna bearbetas och planteras med låg växtlighet.

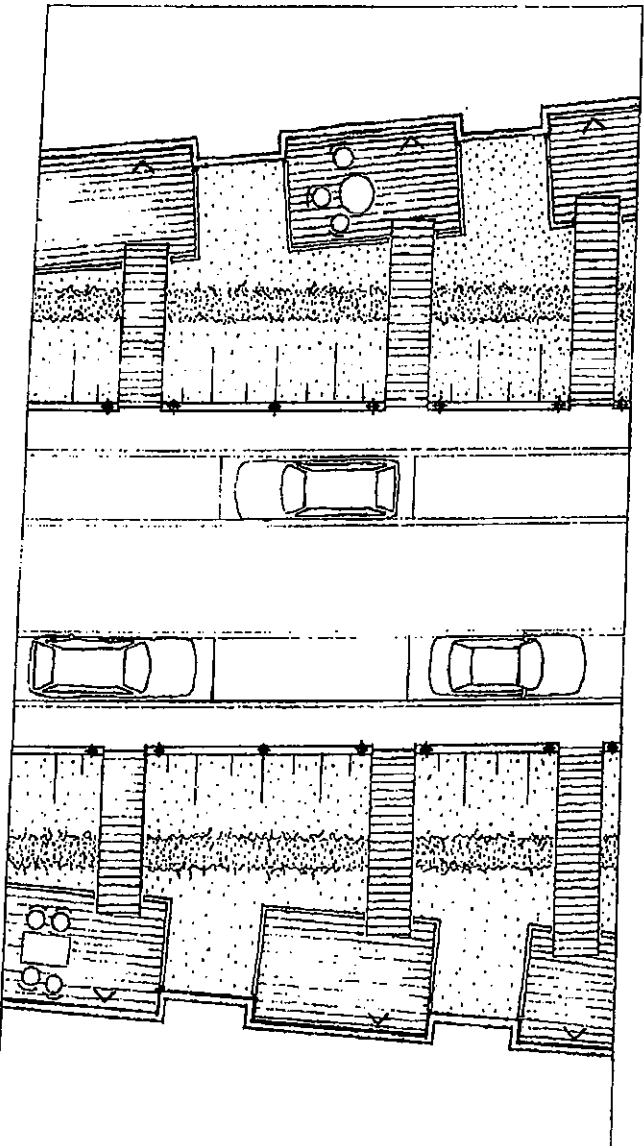


Grönderna
 Ligger på kvartersmark mellan trädgårdshusens kvarter och har körbanor på 3,5 meter med kantstensparkering och trottoar på båda sidorna. Gränderna ska trädplanteras. Totalt ger det en 10,5 meter bred sektion. Ganusträckorna föreslås som lågfartsområde, eftersom de är så korta och överblickbara att trafiken kan vara dubbelriktad trots den ringa vägbredden.





PRINCIPSEKTION - "PIR"



Pirarna

Skjuter ut i strandängarna från Strändalléns norra sida. De är uppbyggda i form av en vall över ängen. Slänter från pirarna bearbetas och planteras med låg växtlighet. Den totala bredden är 10 meter, den är indelad efter funktioner för kantslensparkering och gångrytor på båda sidor.

Låga pollare get skydd mot nedkörning på slätten. Pirarnas avslutas ut mot vattnet med en vändplats för bilar. Här är även tänkt att anordna en gemensam utsiktsplats eller pergola, som dock inte får skymma utblickarna från Strändallén.

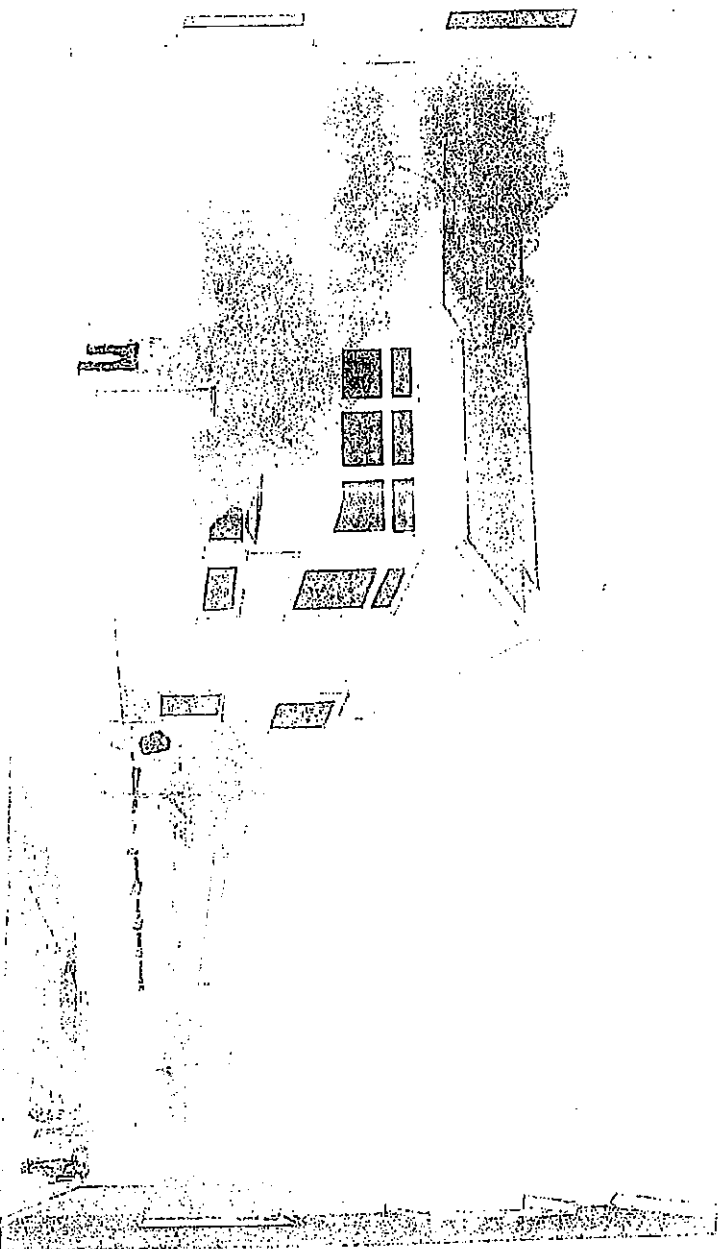
etopp 1

Parkering

All parkering inom utbyggnadsområdet sker direkt på mark. Huvuddelen av parkeringen sker som kantstensparkering inom kvartersmark för att i största mån undvika stora samlade parkeringsytor. Detta gör också att avstånd mellan bostradsentreeer och parkeringsplatser blir korta.

Övrig parkering ska anordnas som parkeringsgårdar med högst 10 platser per enhet. Dessa ska inhägnas med plank, spaljéer eller växtlighet och beläggas med grus.

Parkering för de boende i Brygghuset sker på pirarna samt på ett fåtal platser mot husens gavlvar mot Strandallen.



GRÖNOMRÅDEN INOM BOSTADSOMRÅDET

De befintliga naturvärdena i området utvecklas i en ny grönstuktur invävd i mellan bostäderna. Enskilda träd och mark som har höga naturvärden eller som fungerar som värdfulla biotoper är skyddade i planen och ska skyddas under byggtiden. Om byggherren eller senare markägaren bryter mot bestämmelserna i planen utgår ett vite till kommunen om 500.000 kr.

Ett parkstråk löper genom området från Strandvägen i söder mellan Övre och Nedre utkiken, genom kvartersparken och bygghusparken ner mot Erstaviken i norr.

Mellan Övre och Nedre utkiken gallras försiktigt och får trappor ner från Strandvägen, men bevaras i övrigt orört.

Själva kvartersparken får karaktären av anlagd park med klippa gräsytor, solitärträd, planteringar, grusgångar, sittplatser och en utrustad lekplats.

I Kvartersparkens förlängning mellan bygghuset norr om Strandallén, bevaras strandängarna orörda. Här anläggs en spång som möter gångstråket längs Erstaviken.

DAGVATTEN

Exploateraren skall utreda och bekosta åtgärder för att dagvattnet från området på lämpligt sätt kan fördröjas och omhändertas lokalt. Andelen hårdgjorda ytor skall minimeras.

Dagvatten ska i möjligaste mån ledas i öppna diken och avledas via översihningsytor. Befintliga diken får inte fyllas eller på annat sätt påverkas så att funktionen påverkas. Avsteg från någon av ovanstående principer får endast göras efter godkännande av Tyresö kommun.

SÄKERHET

Besöksprogram Säker Bostad ska tillämpas inom planområdet. Det består av ett antal förebyggande säkerhetsåtgärder som är framagna i samarbete med försäkringsbolag, brandförvar, polis, bronsförebyggande rådet samt boende. Programmet syftar till att minimera risker för övfall, olycksfall, inbrott, stöld och brand samt problem med vatten, fukt och el.

TILLGÄNGLIGHET

Alla garor är inpassade i terrängen så att samtliga bostäder kan nås av rörelsehinderfria, dvs. garor och gångbanor är inte brantare än 1:20/1.12.

Den småskaliga parkeringslösningen med många kantstensparkeringar gör att det bli korta avstånd mellan bostadscentrerna och parkeringsplatserna.

För att uppnå full tillgänglighet för alla entréer i respektive kvarter görs en passage över gården körbar för personbilar.

Fyravåningshusen ska förses med hiss. Småhus som har sin bottenvåning över gaturivån nås från gårdsidan, där entréerna vid behov kan kompletteras med flacka korta rampar.

Tvåplansbostäder ska göras tillgängliga och användbara för rullstolsbundna i bottenplaner.

SKYDD AV VEGETATION UNDER BYGGTIDEN

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

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

GRÖNOMRÅDET - ETAPP 2



ENTRÉER

Entré från Strändollén

Besökare som kommer söderifrån på Strändallen möter området med havet i fonden där vägen svänger väster ut. Idag finns en busshållplats och vändslinga för bussen vid kurvan. Om/när vändslingan flyttas kan istället en gestaltad entréplats till området anläggas. Genom varsam gallning av vegetation mellan Strändallen och vattnet kan den nya badplatsen skymtas från entréplatsen och annonsera områdets användning. Platsen rannas in av runnsbildande vegetation i form av solitärträd för att behålla utblickar mot vattnet mellan stammarna. Södra delen av ytan utformas med ängsvegetation och norra delen beläggs med grus och fungerar som utfart för Vikvägen. Busshållplats anordnas i kurvan vid Strändallen. En ev. busskur ska uppföras transparent för att inte skymma sikten eller dominera platsen visuellt. Gång- och cykelvägen dras innanför busshållplatsen över grusytan.

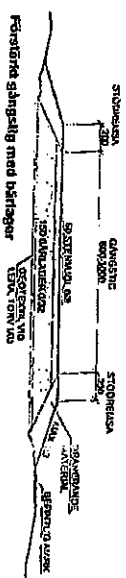
Den befintliga bollplanen vid vändslingan ska kunna användas för parkering vid besöksstopper, som vid exempelvis midsommar, men ska fortsatt vara av gräs och får inte stängslas in.

Entré från Erstavik

Det sammanhängande gångstråket längs vattnet genom planområdet ansluter i väster mot rekreativsområdena inom Erstavik och Nackareservatet. Promenadvägen kommer att ingå i Tyresös gröna mil. Entrén mot Erstavik



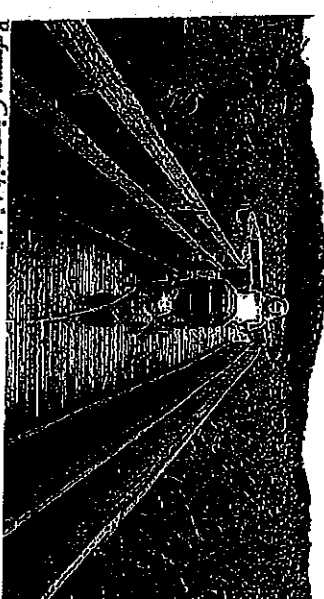
Referens: Stränd gångväg



bör skyttas upp och göras tydlig i sin utformning. Bussvändplanen och belyggelsen vid Strändallens slut ska placeras tillbakadragna från gångvägen så att denna löper fritt, inbjudande och ger utvidare mot stranden.



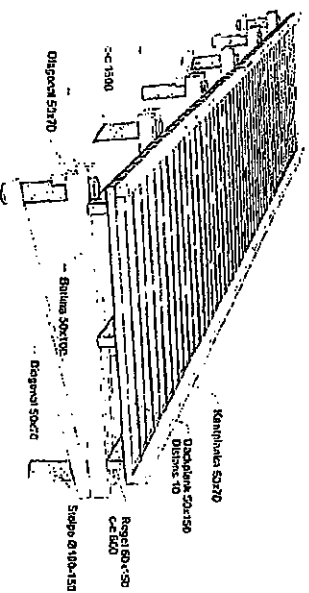
Principritning över grusad stig med lednarbenning för inbuddade i form av stoppbänke i ena kanten.



Referens: Gångstråk på spångar

GÅNGSTRÅK

Ett nytt gångstråk anläggs genom området längs stranden. Gångvägen är två meter bred och går på spångar genom vass och fuktpartier och är grusad över fastmarkpartier. Gångvägen ska placeras in varsamt i terrängen med hänsyn till topografi och karaktärsträd, så att sprängningsarbeten undviks. Där markutfyllnad krävs ska marken mjukt släntas ut och återställas för att på ett naturligt sätt möta kringliggande terräng. Spångerna utförs som däckspångar i trä ovan mark på betongstolpar. (Se principskiss.) En kantbänke på spångerna ger vägledning för synskadade och skänker trygghet för rullstolsburna.



*Principritning över däckspång och brygga på betongpelare. Ur boken **Fritidsanordningar. Naturvärdeverket har upphovsrätt till ritningar redovisade i boken, men upplåter nyttjanderätten till alla som planerar, bygger och levererar anordningar till fritidsområden.***



Referensbild över den lämnade planken som prövas materialens möta mellan vass, trä och vatten.



Referensbild: Handledare i räder utformad så att den tråte uppläns som en visuell barriär.

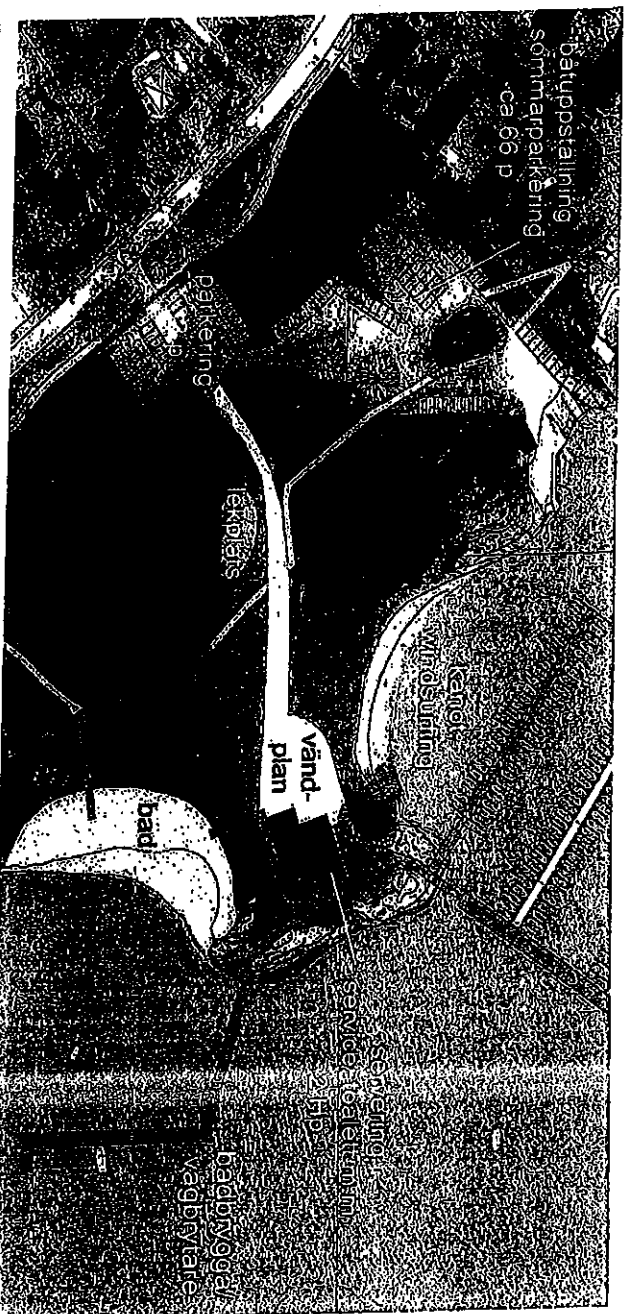
Genom att smickra spänget med en distans mellan kantbrädan och däck under, kan spänget livslängd förlängas. Fukt och löv ansamlas inte på samma sätt och är betydligt lättare att sopa bort. Vid parter där spänget går nära vattnet, eller mer än 0,5 meter ovan mark, kompletteras spänget med handledare av rep och/eller träräcken. Räckert utformas med hänsyn till funktionshindrade, på ett sådant sätt att räckert inte blir en visuell barriär. Däckspängets plank läggs tvärs gångriktningen med syfte att minska halkrisken. För att öka tillgängligheten är det viktigt att anlägga rast- och mötesmöjligheter längs med stråket, gärna med bänkar. Rastställen bör vara minst 3 meter långa.

Från bebyggelseområdet anläggs en lång brygga med utsiktsplats ut i vattnet. Ett fågeltorn kan uppföras i slutet av bryggan och ytterligare utsiktsbryggor med sittplatser anläggs längs stråket.

Byggandet av spänget i vassbälte ska inte utföras under häckningsperiod. Möjligheter att anordna nya häckningsmiljöer i form av kanaler, häckplattformar, hävdade strandängar eller dylikt bör utredas.



Referensbild: Gångvägen ska placeras in varnanti i topografen.



BADSTRAND OCH LEK

En sandstrand anläggs i vilken sydväst om båthamnen. Stranden möter upp mot klipporna i norr och sträcker sig söderut mot bergskallen söder om alkärret. Stranden övergår i naturmark mot alkärret och ansluter mot en gräsyta i nordväst. Befintlig vegetationsridå mellan udden och alkärret sparas. En träklädd vägbytare som även fungerar som badbyggnad anläggs söderut från klipporna på udden.

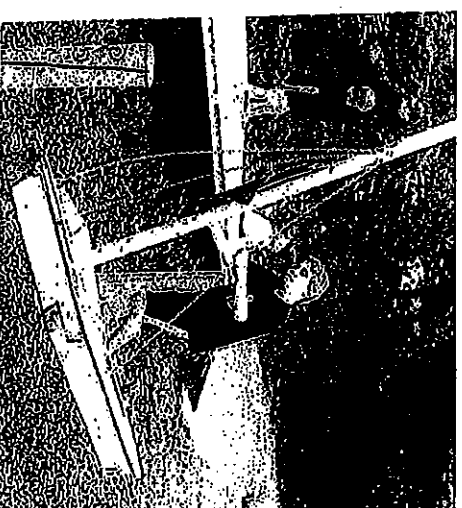
En väl utrustad lekplats för barn i alla åldrar placeras på den öppna ytan mellan alkärret, servicebyggnadens angränsningsväg och gångstråket.

etapp 2

Kringliggande skogsparter ger vindskydd, vilket ger god användbarhet året runt. Lekmiljön ska utformas så att den inbjuder till fysisk aktivitet och stimulerar fantasin. Lekredskap med träkänsla, dokumenterat högt lekvärde och erforderligt säkerhetscertifierade av hög kvalitet ska användas.

SERVICEBYGGNAD

En servicebyggnad för toaletter, omklädningsrum, förråd och eventuellt en servicekanal uppförs på udden mellan badplatsen och snålbåthamnen. Huset uppförs i höjd med befintlig vegetationsridå på uddens midja med stöd av klipporna i norr. Huset placeras indraget från vattnet och uppförs i en



Lekredskapet Sailing boat från Richter Falununderlag pryjebark

våning för att inte upplevas dominerande från havet. Placeringen anpassas i sidled för att spara befintliga trädträd på vardera sidan av huset. En 4 m bred grusväg med vändplan fungerar som angränsningsväg. Vid den grusade vändplanen vid servicebyggnaden markeras två handikapplatser i storgatan.

Mellan servicebyggnaden och klipporna kan ett trädäck uppföras som uteplats. Kanten anpassas utåt för att följa klippornas form. Trädäcket omfamnar huset och fungerar även som handikappanpassad ramp mot båtbyggnaden och från badplatsen.

BÅTHAMN

En ny båthamn med en allmänt tillgänglig träbeldid, brygga anläggs från udden. Mot denna ansluter privata båtbryggor åt väster. Bryggorna angörs över klipporna via en tillgänglighetsanpassad treramp med stoppbredda längs kaanten. En vägbytare placeras väster om bryggorna.

Befintlig sandstrand behålls för surfing- och kanotsport. Sandytan minskas i omfattning mot söder och ytan ersätts med gräs. Föränd och bodar som behövs för verksamheten placeras i anslutning till servicebyggnaden alternativt vid dagens omklädningsrum. Byggnaderna uppförs med fasader i målat trä och ges en enhetlig utformning och underordnat naturtandskapet och kringliggande grönska.



BÅTUPPLÄGGNING/PARKERING

Strax sydväst om tillkommande bebyggelse anordnas en mindre båtuppläggningsplats avsedd för den förening som sedan tidigare finns i området. Utpläggningsplatsen kan utnyttjas som parkering för ca 60 bilar under sommartid. Utpläggningsytan integreras i naturmarken med stor hänsyn till de äldre ekarna. Markbeläggning ska vara av grus och naturmarken sparas runt ekarna och talldungen i norra delen. Även delar av det västra hörnet skulle kunna delvis tas i anspråk för båtuppläggning, under förutsättning att en bred trädridå sparas

mot Strandallén. En markuppfyllnad krävs i detta område för att ansluta i rätt höjd mot kringliggande ytor. Marken ska mjukt släntas ut och återställas mot kringliggande naturmark.

Framtida avtal med båtklubben ska innehålla riktlinjer för enhetliga färger för presenningar i mörka kulörer, enhetlig typ av båtstötter, tex aluminium och vad som gäller vid bortförslände av stötter och vagnar och dylikt sommartid då ytan ska användas för parkering.

Gångstråket genom området passerar båtuppläggningsplatsen i norra delen. Stråket dras längs talldungens norra kant och tydliggörs med en kantbeläggning av storgarsten.

En parkering för återutbruk med ca 30 platser anläggs direkt väster om alkärret. Angöring till båtuppläggningsplatsen och servicebyggnaden ansluts till parkeringen. En bom sätts upp vid entrévägen mot servicebyggnaden.



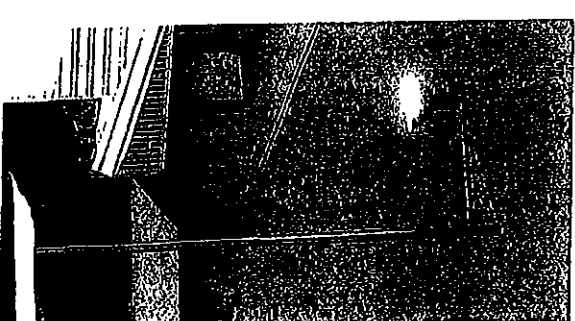
Referensbild på känsligt utformad parkeringsanläggning i kulturlandskap från England. Foto: Robert Danielsson. Ur boken F-tilfysanordningar.



Soffan April ingår i möbelpapp från Jan Jönvald Vestr.



*Soffor och bord på träplattform ger god tillgänglighet och åsättning för rörelsehindrade.
(Plattformarna omgärdas med räcken eller rop)
Från Vestr's hemstida.*



BELYSNING OCH MÖBLERING

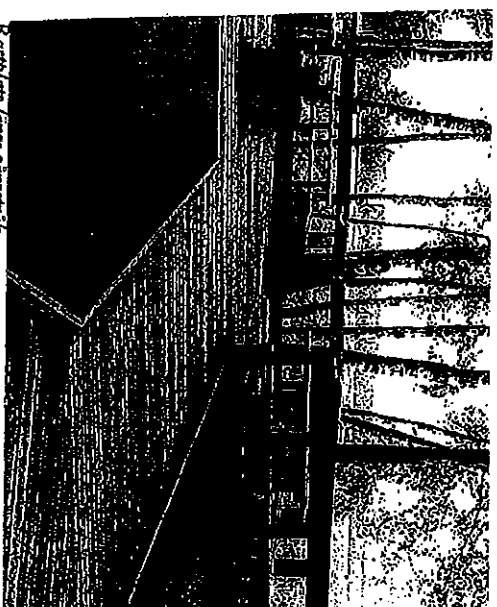
Belysningen inom park- och naturområden skall ske med varmt vitt ljus (tex metallhalogen) och vara väl avskärmat. Servicebyggnaden belyses i första hand med vägghängda armaturer. På spänger och bryggor integreras belysningen i räcket eller däckat, alternativt uppförs med pollare. Entréplatsen vid Strandallen belyses sparsamt med dubbelarmad stolparmanur, en högre placerad mot vägen och en lägre mot bushällplatsen. Om vändslingan tas bort kan solitärträd effektbelysas. Vid parkeringar föreslås en lägre stolphöjd för belysningen, anpassad till områdets enkelhet och naturkaraktär.

Parksoffor med armstöd placeras ut längs de grusade gångstråken. Sittgrupper förläggs vid träplattformar längs spängerna. Bord väljs vars utredde är utformad med hänsyn till rullstolsburna, så att dessa lätt kan komma intill både bordets kort och långsida.

Cykelstall, sopunnor, bänkar och armaturer ska hålla en hög och enhetlig standard i området. Områdets naturkaraktär och enkelhet i utformning ska återspeglas i valet av möbler och armaturer.

DAGVAITEN

Alkärrer behålls och skyddas som dagvattennagasin för avrinnningen från kringliggande bostadsområden. Befintliga diken får inte fyllas eller på annat sätt påverkas så att funktionen påverkas. Dagvatnet inom området ska på lämpligt sätt fördröjas och omhändertras lokalt. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras.

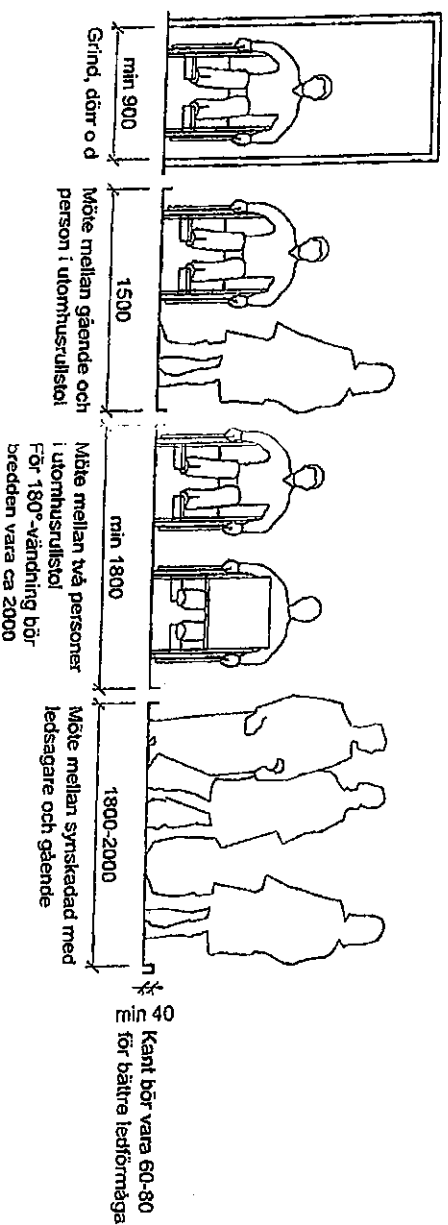


Kantplats längs gångväg

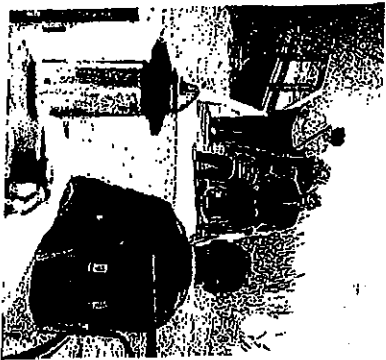
SÄKERHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Parkeringar, vägytor, gångvägar bryggor och spänger impassas i terrängen så att de kan användas av rörelsehindrade, dvs. inre brantare lutningar än 1:20/1:12

Figuren här intill visar några grundmått avseende tillgänglighet utomhus som bör beaktas vid anläggning av stråk, entréer m.m. Måtten är hämtade från Naturvårdsverkets nyligen utgivna bok Friluftsanordningar.



Grundmått kommunikationer utomhus. Ur boken "Tillgänglighetsanordningar".



Referensbild från lösning inom projektet Vattenriktet Kristianstad, där däckspånager i strandzonen övergår i grusade ytor istället för att ge ankall på tillgängligheten. Från berridan.

Möre mellan person med ledsagare och annan gående kräver 1,80 - 2 meters bredd. Boverket skriver i sina allmänna råd att en gångyta bör vara 2,0 meter bred eller vara minst 1,80 meter bred och ha vändzoner med jämna mellanrum.

En mycket viktig del av gångstråket, för alla besökare, är bänkar och bord. Behovet av dessa får inte underskattas. Många orkar inte gå så långt, utan njuter av besöket på lämpliga ställen.

På sandiga stränder är det svårt att gå, köra barnvagn och rullstol. Det finns leder på sand av trä, som går att ta upp över vintern för de sträckor som påverkas av is. Detta borde övervägas som lösning för badplatsen.

En trappad brygga kan anläggas vid båthamnen för att underlätta för rörelsehindrade att ta sig i och ur båtar (se illustration).



Referensbild från Skogsstyrelsens rapport nr 2 2005 beting tillgänglighetsanpassning av bryggor för förflyttning mellan brygga och båt.

SKYDD AV VEGETATION UNDER BYGGTIDEN

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

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

HANDLINGAR

Nedanstående handlingar ska vara miljö- och bygglovskontoret tillhanda i samband med mark- och bygglovsansökan:

1. En markplaneringsritning

som innehåller följande:

- Plank och spårteer runt gårdar och parkering
- Kvalitet och material på ytor (ange mark-AMA-kod) och på planerad växtlighet
- Gattubelysning, armaturtyp, ljuskälla
- Schaktning, fyllningar och slänter med slänfor, lutningar och elevationer
- Parkeringar
- Komplementbyggnader, tex sophus och förråd
- VA och dagvatten med LOD-lösning

2. En maskhanteringsplan

som visar:

- Schaktning, fyllningar och slänter med slänfor, lutningar och elevationer
- Hur hänsyn har tagits till områdets geotekniska förhållanden, vattennivåer och eventuella klimatförändringar.

3. Etableringsplan

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

- Inhägnad av värdefulla träd och naturrområden
- uppställning av arbetsbodar
- materialupplag eller dylikt
- återställningsarbeten efter nyttjande:
- stängsel runt byggarbetsplatsen, stängsel mot kommunägda stranden
- in- och utfartslösningar för byggeträfik,
- eventuella provisoriska lösningar för bil, gång- och cykeltrafik under byggtiden.

Etableringsplanen skall innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektleddare på Mark- eller planenheten.

GODKÄNNANDE AV KVALITETSPROGRAM

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtagandena enligt kvalitetsprogrammet.

Tyresö 2008-

Projektleddare i kommunen