

§ 116

Dnr KSM 2018-702-251

UTDRAG

Exploateringsavtal för Vallmon 8-11

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och exploatören Borohus AB sam fastighetsägarna Lars Blomkvist och Tyresö Berg & Byggteknik Holding AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören ges i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.




Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen Vallmon 8-11. Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter, vilka grupperas som par- respektive kedjehus. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Exploatören ska erlagga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för iordningställande av allmänna anläggningar och markförvärv.

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsutskottet som föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna exploateringsavtalet samt ge kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Ordförandeförslag

Ordförande Anita Mattsson (S) föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtal för Vallmon 8-11 samt ger kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

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

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Bilagor

Vallmon Exploateringsavtal.pdf

Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.pdf

Avtalsservitut.pdf

Stadsbyggnadsutskottet protokollsutdrag 2020-06-17 §14.pdf

Tjänsteskrivelse Vallmon exploateringsavtal antagande.docx.pdf

Bilaga 1_Utkast detaljplan.pdf



Bilaga 3_Fastighetsrapport.pdf

Bilaga 4_Kvalitetsprogram.pdf

Bilaga 5_Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 6_Kommunens energiriktlinjer.pdf

Bilaga 7_Huvudtiplan_Vallmon.pdf

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

UTDRAG

§ 14

Dnr KSM 2018-702-251

Exploateringsavtal för Vallmon 8-11

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och exploatören Borohus AB sam fastighetsägarna Lars Blomkvist och Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören ges i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen Vallmon 8-11. Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter, vilka grupperas som par- respektive kedjehus. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt detaljplanen utgör allmän plats. Exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för iordningställande av allmänna anläggningar och markförvärv.





Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att stadsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och exploatören Borohus AB sam fastighetsägarna Lars Blomkvist och Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören ges i uppdrag att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller ordförandeförslaget och finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

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

Bilagor

Tjänsteskrivelse Vallmon exploateringsavtal antagande.docx.pdf

Bilaga 1_Utkast detaljplan.pdf

Bilaga 2_Ansökan och Överrenskommelse om fastighetsreglering.pdf

Bilaga 3_Fastighetsrapport.pdf

Bilaga 4_Kvalitetsprogram.pdf




Bilaga 5_Dagvattenutredning.pdf

Bilaga 6_Kommunens energiriktlinjer.pdf

Bilaga 7_Huvudtiplan_Vallmon.pdf

Bilaga 8_Avtalsservitut.pdf

Vallmon_Exploateringsavtal.pdf

Justeraendes sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	---	--------------------

Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Göran Thimberg
Enhetschef
08-57828126
goran.thimberg@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-04

1 (3)

Diarienummer
KSM 2018-702-251

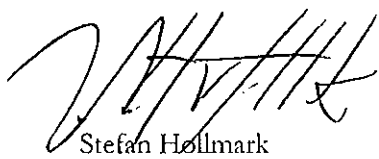
Stadsbyggnadsutskottet

Exploateringsavtal för Vallmon 8-11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

1. Exploateringsavtal mellan Tyresö kommun och exploatören Borohus AB sam fastighetsägarna Lars Blomkvist och Tyresö Berg & Byggteknik Holding AB godkänns.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna avtalet och eventuella erforderliga handlingar för avtalets genomförande

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för detaljplanen Vallmon 8-11. Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter, vilka grupperas som par- respektive kedjehus. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt detaljplanen utgör allmän plats.

Exploatören ska erlägga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för iordningställande av allmänna anläggningar och markförvärv.

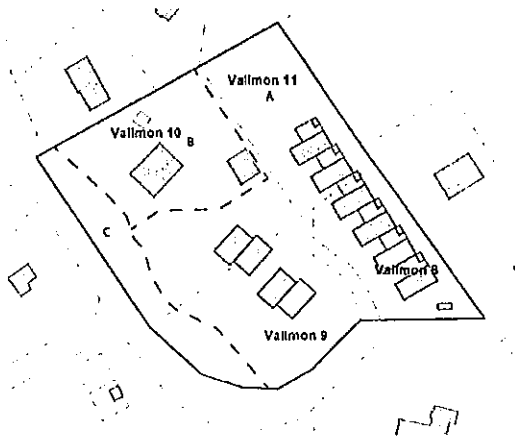
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Före detta miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förvaltningen i uppdrag den 12 augusti 2015 att upprätta ett förslag till detaljplan för Vallmon 8-11. Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige under 2020.

Utöver befintlig bebyggelse innefattar detaljplaneförslaget tio lägenheter grupperade som två parhus och sex kedjehus. Norr om kedjehusen på östra sidan ordnas en lekplats och uteplats för de boende. Gemensam sophantering för befintlig och ny bebyggelse inom planområdet sker längs Långsjövägen.

Vidare syftar detaljplanen till att bevara marken nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del som parkmark och möjliggör breddning av Långsjövägen för framtida gångbana. De delar av Vallmon 9 och 10 som utgör allmän platsmark (gata och parkmark) enligt ny detaljplan för Vallmon 8-11, ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kumla 3:1264. Se område C nedan.



Ungefärligt planområde

Exploateringsavtalet

För att genomföra planerad bebyggelse och överföring av mark till kommunen har ett förslag till exploateringsavtal tecknats. I avtalet regleras att kommunen betalar 250 kr/kvm för mark som förs över till kommunen. Exploatören ska i sin tur, till följd av byggandet av 1819 kvm BTA ovan mark, erlagga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor. Bidraget ska täcka kommunens kostnader för allmänna anläggningar och markförvärv. Utökas antalet kvm BTA ovan mark utgår tilläggsersättning om 780 kr per kvm.

I avtalet regleras vidare bibehållande av träd, övriga avgifter, viten, sophantering och andra genomförandeåtgärder. Till avtalet är även kvalitetsprogram och avtalsservitut för allmän passage bilagt.

Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnets bästa är inte gjord. Efter uppförande av ny bostadsbebyggelse kan även barn flytta in och besöka de boende i området. I bostadsområdet inryms en yta för lek och befintligt vägområde utökas för att kunna inrymma en gångbana, vilket bidrar till trygga skolvägar.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed att gå vidare med detta utkast på exploateringsavtal. Inför kommunstyrelsens behandling av ärendet kommer bifogat utkast vara färdigställt och ha undertecknats av exploatören och fastighetsägarna.

Förslaget till beslut har inga negativa ekonomiska konsekvenser.

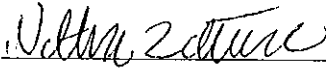
Datum 2020-06-17
 Tid 08:30–10:20
 Plats Bollmora

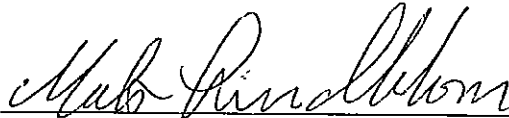
Beslutande Se närvarolista

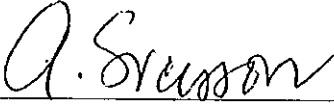
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunhuset 2020-06-29

Paragrafer 14–15 och 17–24

Sekreterare 
 Nathalie Zotterman

Ordförande 
 Mats Lindblom


Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Stadsbyggnadsutskottet
 Sammanträdesdatum 2020-06-17
 Datum då anslaget sätts upp 2020-06-30
 Datum då anslaget tas ned 2020-07-22
 Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltning

Underskrift 
 Nathalie Zotterman

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

Närvarolista

Beslutande




Mats Lindblom (L)
 Anita Mattsson (S), tjänstgörande §14-24
 Anki Svensson (M)
 Martin Nilsson (S)
 Anders Linder (S)
 Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anita Mattsson (S) §12-13
 Marie Åkesdotter (MP)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Per Carlberg (SD)

Ersättare

Mats Larsson (L)
 Åsa de Mander (I)
 Ajda Asgari (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Mats Fält (M)
 Ulf Perbo (KD)

Övriga

Anna Steele, politisk sekreterare, centerpartiet
 Christina Bolinder, planarkitekt, stadsbyggnad
 Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, miljöpartiet
 Jenny Linné, avdelningschef produktionsledning och expl, stadsbyggnad
 Karin Ljung, politisk sekreterare, socialdemokraterna
 Mio Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna
 Nathalie Zotterman, nämndsekreterare
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnad
 Tony Björklund, politisk sekreterare, sverigedemokraterna
 Camilla Carss, systemförvaltare, kommunstyrelseförvaltningen
 Emelie Häll, samhällsbyggnadskontoret
 Elin Stenström, samhällsbyggnadskontoret
 Johan Smeder, samhällsbyggnadskontoret
 Helene Bergström, kommunstyrelseförvaltningen




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

Frånvarande

Jeanette Hellmark (M)

Fredrik Bergkuist (M)

Anders Wickberg (SD)

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

EXPLOATERINGSAVTAL Vallmon 8-11

Följande avtal om exploatering av **Vallmon 8-11** i Tyresö Kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

Kommunen

Tyresö Kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Exploatören

Borohus AB
Öxabäcksvägen 9
512 65 Mjöbäck
Org. nr: 5564954039
Kontaktperson: Jonas Serrestam,
jonas.serrestam@borohus.se

Fastighetsägare Vallmon 8, 9, 11

Tyresö Berg & Byggteknik Holding AB
Vendelsövägen 26
135 51 Tyresö

Fastighetsägare Vallmon 10

Lars Blomkvist
Långsjövägen 51 B
135 54 Tyresö

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund

§ 1

Till grund för Avtalet ligger förslag till ny detaljplan för Vallmon 8-11 (Bilaga 1). Förslaget är en antagandehandling och benämns fortsättningsvis "Detaljplanen".

Exploatören har ett separat avtal med fastighetsägarna gällande köp av fastigheterna Vallmon 8, 9 och del av 10 med tillträde 30 dagar efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ska förvärva del av fastigheterna Vallmon 9-10 som enligt Detaljplanen utgör allmän plats.

Förutsättningar

§ 2

Parterna förutsätter

dels att Tyresö Kommunfullmäktige (*senast 2020-10-25*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

dels att Tyresö Kommunfullmäktige (*senast 2020-10-25*) antar en detaljplan som i huvudsak överensstämmer med bifogat förslag, Detaljplanen, genom beslut som vinner laga kraft,

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

FASTIGHETSFRÅGOR

- Marköverföring**
- § 3**
Till Kommunens fastighet Kumla 3:1264 ska de delar av fastigheterna Vallmon 9 och Vallmon 10 som i Detaljplanen är utlagd som gata/park (totalt ca 1200 kvm), överföras. För marken skall Kommunen betala 250 kronor per kvm till respektive fastighetsägare.
- Överföringen gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med kommande fastighetsbildningsförrättning.
- Samtidigt med detta avtal tecknas en överenskommelse och ansökan om fastighetsbildning. I denna regleras närmare vilka åtgärder som ska vidtas. Se Bilaga 2
- Exploatören till Vallmon 9 och Vallmon 10 förbinder sig att vid vite av 500 000 kronor tillse att överlåtelse av gata/parkmark (allmän platsmark) sker i enlighet med detta avtal och det överenskomna markpriset om 250 kronor per kvm.
- Tillträde**
- § 4**
Tillträde till överfört område, enligt § 3, sker den dag fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft.
- Inteckningar och inskrivningar**
- § 5**
Exploatören garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar och att marken överläts fri från penninginteckningar på tillträdesdagen.
- Exploatören garanterar att det överlåtna området inte belastas av servitut eller andra rättigheter förutom det som är inskrivet i fastighetsregistret 2020-04-20, bilaga 3.
- Kostnader och intäkter**
- § 6**
Skatter, räntor och andra kostnader för det överlåtna området erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av Exploatören och i vad avser tiden därefter av Kommunen.
- Motsvarande gäller för intäkter för det överförda området.
- Fastighetsbildning**
- § 7**
Fastighetsreglering
Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av de

20 

delar Kommunen ska vara huvudman för enligt detta avtal, vilka är:

- Fastighetsreglering mellan Kumla 3:1264 och Vallmon 9 samt Kumla 3:1264 och Vallmon 10, enligt § 3 ovan.

Kommunen ansöker ovan nämnd fastighetsbildning senast tre veckor efter antagande av Detaljplanen.

Övrig erforderlig fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar:

Exploatören ansöker om och bekostar de övriga förrättningsåtgärder som är erforderliga för genomförandet av detta avtal såsom:

- Fastighetsbildning av kvartersmark
- Bildande av gemensamhetsanläggning för ex. väg, trappa och VA-ledningar inom kvartersmark.

BEBYGGELSE OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Bebyggelse och kvalitetsprogram

§ 8

Exploatören ska uppföra 10 bostadsrättslägenheter i fem parhus på totalt 1819 kvm ljus BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, bilaga 4.

Avvikelse från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos Kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.

Exploatören förbinder sig att förvärva bostadsrätter som inte blivit sålda inom sex månader från färdigställandet.

I händelse av att Exploatören frångår ovanstående så ska Exploatören om Kommunen så kräver betala 500 000 kr i vite till Kommunen.

Parkering/garage

§ 9

Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser för bostäderna ska vara minst 1 parkeringsplats per lägenhet samt en handikapp-plats för den västra husgruppen och 2 parkeringsplatser per lägenhet

25

för den östra husgruppen. Parkeringsplatser ska utföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, bilaga 4.

Tillgänglighet/passage

§ 10

Exploatören ska skriftligt redovisa för hur utformningen av bebyggelsen och kvartersmarken följer Kommunens tillgänglighetshandbok, se Kommunens hemsida.

Exploatören förbinder sig att underteckna avtalsservitut för allmän passage, bilaga 8. Kommunen ansvarar och står för kostnaden för att detta avtalsservitut skrivs in i fastighetsregistret.

Källsortering mm

§ 11

Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme som möjliggör separat insamling av förpackningar och tidningar och att källsorteringen ingår i förvaltningen av området.

Dagvattenhantering

§ 12

Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas i enlighet med bifogad dagvattenutredning, bilaga 5.

Dagvattnet från området skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten skall utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa anläggningar.

Uppvärmning

§ 13

Exploatören ska redovisa för hur bebyggelsen förhåller sig till Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal, se bilaga 6.

Brandförsvar

§ 14

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

KOMMUNALA ANLÄGGNINGAR, EXPLOATERINGSERSÄTTNINGAR M.M**Kommunala anläggningar §15
och exploateringsbidrag***Inom allmän platsmark*

Anläggande av gångbana längs del av Långsjövägen.

Exploatören ska, till följd av byggandet av 1819 kvm BTA ovan mark, erlægga ett exploateringsbidrag på 1 053 869 kronor för finansiering av ovanstående allmän anläggning.

Exploateringsbidraget ska erläggas senast inom 1 månad från det att samtliga förutsättningar i § 2 är uppfyllda. Säkerhet för bland annat exploateringsbidraget tas ut enligt §36.

I det fall antalet kvm BTA ovan mark ovan ökat när bygglov erhållits ska exploatören erlægga tilläggsbetalning motsvarande 780 kr per tillkommande kvm ljus BTA ovan mark.

Kommunen och exploatören ska samordna utbyggnadsarbeten.

Gatukostnader**§ 16**

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

VA-anläggningsavgift**§ 17**

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

Planavgift**§ 18**

För framtagande av detaljplan för Vallmon 8-11 har ett planavtal tecknats mellan Kommunen och Exploatören. Planavtalet reglerar kostnaderna för Detaljplanens framtagande.

KRAV PÅ EXPLOATÖREN FÖRE OCH UNDER BYGGTIDEN**Tidsplan****§ 20**

Exploatören ska stäva efter att byggprocessen senast ska ha påbörjats 18 månader efter det att detaljplanen för Vallmon 8-11 vunnit laga kraft om ej förseningen beror på annan än Exploatören.

Huvudtidplan redovisas i Bilaga 7.

Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med utemiljön.

Samordning	<p>§ 21 <u>Samordning med Kommunen</u> Kommunens och Exploatörens arbeten ska samordnas om så krävs. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän plats respektive kvartersmark inte krockar.</p>
Förbesiktning/syn	<p>§ 22 Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av området. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.</p>
Uppföljning	<p>§ 23 Kommunen (genom sin projektledare) och Exploatören ska regelbundet, minst 2 ggr/år, anordna möten där följande behandlas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uppföljning av tidplan.- Uppföljning av utformning i förhållande till kvalitetsprogram.- Uppföljning av genomförandet samt detta avtal.- Övrig samordning och avstämning. <p>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.</p> <p>Mötena och slutredovisningen ska dokumenteras skriftligt av Exploatören.</p>
Bygg- och informations-skyltar	<p>§ 24 Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten och grannar med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten.</p>
Flyttning av ledningar	<p>§ 25 Det åligger Exploatören att i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta nödvändiga flyttningar av befintliga ledningar (för t ex el, tele, färsk-, spill- eller dagvatten) inom kvartersmark. Ledningshavaren ska kontaktas i</p>

23 

god tid innan ledningarna behöver flyttas.

§ 26

Vegetation

Bevarande av vegetation

Kvartersmark

Exploatören åtar sig att bevara de befintliga träd inom området, som angivits med n₁ på detaljplanekarta, Bilaga 1. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör under den tiden exploateringen genomförs, skall Exploatören betala vite med 50 000 kronor per träd alternativt plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

Ny vegetation

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogram, se §8.

§ 27

Tillfart/störning och tillgänglighet

Som tillfart till området får endast Långsjövägen användas. Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det Kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen, se §22.

Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Naturvårdsverket allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 ska följas.

§ 28

Källsortering, kretslopp

Under byggtiden ska separering av avfall ske.

§ 29

Skydd

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

§ 30

Byggetablering/upplag

Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med Tyresö Kommuns tekniska kontor för att säkerställa framkomlighet för trafik och tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas.

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten och tekniska kontoret). Denna skall bl.a. behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt,

återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur (se även § 26), stängsel runt byggarbetsplatsen (se även § 30), in- och utfartslösningar för byggtrafik samt eventuella provisoriska lösningar för gång- och cykeltrafik under byggtiden. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på kvartersmark.

Sker byggetablering på Kommunens mark ska exploatören kontakta Kommunen och avtal om upplåtelse av mark tecknas med Kommunen. Kommunen debiterar enligt taxa.

Upplåtelse av offentlig plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa. Exploatören ansvarar för att söka sådant tillstånd.

Exploatören eller av Exploatören anlita entreprenör ska hålla sig inom av Kommunen anvisad byggetableringsyta, vid överträdelse utgår vite. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta.

Skadeståndsansvar

§ 31

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av Exploatörens anställda samt av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.

ÖVRIGT

Inrapportering av geotekniska utredningar

§ 32

Exploatören skall sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Kommunen.

Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 33

Exploatören förbinder sig att senast sex månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), trappor, vägkanter, parkeringsplatser, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta inte sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

Ersättningar på grund av detaljplaneläggningen.

§ 34
Exploatören avstår med bindande verkan från att begära ersättning från Kommunen för den skada som antagandet av Detaljplanen kan medföra för Exploatören.

Exploatören ska hålla Kommunen skadeslös om Kommunens förpliktigas att ersätta annan berörd fastighetsägare för skada på grund av antagandet av Detaljplanen, dvs ersätta Kommunen med samma belopp som Kommunen tvingas betala med tillägg för Kommunens eventuella tillhörande kostnader.

Viten

§ 35
Detta Avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

§ 3 Marköverföring
§8 Bebyggelse och anläggningar
§26 Vegetation
§30 Byggetablering/upplag

Säkerhet

§ 36
Exploateringsbidrag
Senast tre dagar före Kommunfullmäktiges antagande av Detaljplanen och godkännande av detta avtal, ska Exploatören till Kommunen, som säkerhet till exploateringsbidraget och eventuella vitesbelopp deponera samma belopp till Kommunen, se §15.

Borgensförbindelse
För det rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser enligt detta avtal, ska VästkustStugan AB, org nr 556468-2515, tillse att säkerhet ställs i form av en moderbolagsborgen.

Borgensförbindelsen ska gälla till dess att utbyggnaden inom Detaljplanen har genomförts och Exploatörens åtaganden enligt kvalitetsprogrammet och Exploatörens åtagande enligt detta avtal har fullgjorts och godkänts av Kommunens projektledare.

Överlåtelse

§ 37
Detta avtal får inte överlåtas av Exploatören till annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal ska Exploatören och Fastighetsägarna förbinda den

25 ✓

nye ägaren att iakttaga vad som åvilar denne enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av området eller del därav.

Vid överlåtelse av Fastigheten och/eller Avtalet till annan kvarstår Exploatören som solidariskt ansvarig med övertagande part gentemot Kommunen för Avtalets rätta fullgörande. Detta gäller även vid överlåtelser i flera led.

§ 38

Tvist

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

§ 39

Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

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

Tyresö 2020-
Tyresö Kommun:

.....
Signatur

.....
Namnförtydning

Tyresö 2020 -
Tyresö Kommun:

.....
Signatur

.....
Namnförtydning

_____ 2020- 08-20
Borohus AB

 enligt fullmakt

.....
Signatur

.....
Namnförtydning

_____ 2020-
Borohus AB

.....
Signatur

.....
Namnförtydning

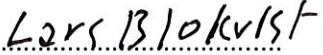
Tyresö 2020-
Tyresö Berg & Byggt teknik
Holding AB

Tyresö 2020 -
Lars Blomkvist


.....
Signatur


.....
Signatur


.....
Namnförtydning



.....
Namnförtydning

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....
.....
.....
.....

Borgensförbindelse

Undertecknat Väst kustStugan AB, org nr 556468-2515 går härmed i borgen som för egen skuld för **Borohus ABs** rätta fullgörande av ovanstående exploateringsavtal.

Ort/datum *STOCKHOLM 2020-08-20*

.....
Firmatecknare *KRISTIAN WAHNEBORN*

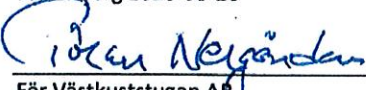
- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Förslag till detaljplan |
| Bilaga 2 | Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering |
| Bilaga 3 | Fastighetsutdrag |
| Bilaga 4 | Kvalitetsprogram |
| Bilaga 5 | Dagvattenutredning |
| Bilaga 6 | Kommunens lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal |
| Bilaga 7 | Huvudtidplan |
| Bilaga 8 | Avtalsservitut |

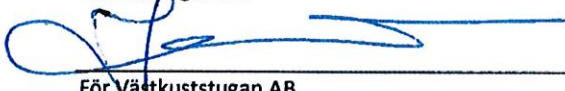
INNOVATION PROPERTIES



FULLMAKT

Fullmakt för Kristian Wahlberg, 811011-0015 ,
att företräda Västkoststugan AB, 556468-2515.

Fullmakt att underteckna borgensförbindelse avseende borgen såsom för egen skuld för
Borohus ABs rätta fullgörande i exploateringsavtal avseende fastigheterna Vallmon
8-11 i Tyresö Kommun.

Underskrift Falkenberg 2020-08-20

För Västkoststugan AB
Göran Nergården


För Västkoststugan AB
Jonas Serrestam

Bevittning Ovanstående säljares egenhändiga namnteckning/ar bevittnas


Viktor Karlsson Alexander Johansson

ANSÖKAN OCH ÖVERRENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

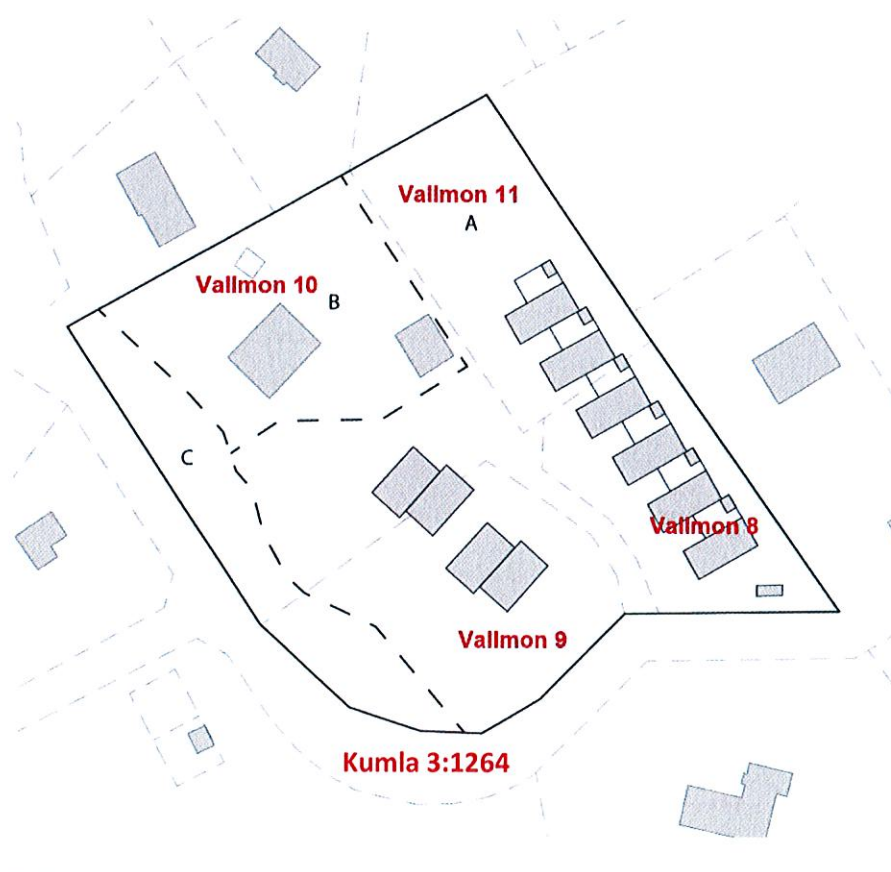
Ansökan Parterna ansöker härmed om fastighetsreglering berörande fastigheterna Vallmon 9, Vallmon 10 samt Kumla 3:1264 i Tyresö kommun.

Överenskommelse Undertecknade är överens om följande:

Fastighetsreglering De delar av Vallmon 9 och 10 som utgör allmän platsmark (gata/parkmark) enligt ny Detaljplan för Vallmon 8-11, enligt område C (1200 kvm) på nedanstående kartskiss, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Kumla 3:1264

Överföringarna gäller med de ändringar av gränser för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

Kartskissen är ungefärlig.



Ersättning För mark som överförs från Vallmon 9 till Kumla 3:1264, ska ägaren av Kumla 3:1264, Tyresö kommun, betala en ersättning om 250 kronor per kvm. Ersättningen ska betalas direkt till ägaren av Vallmon 9.

För mark som överförs från Vallmon 10 till Kumla 3:1264, ska ägaren av Kumla 3:1264, Tyresö kommun, betala en ersättning om 250 kronor per kvm. Ersättningen ska betalas direkt till ägaren av Vallmon 10.

Betalning ske senast fyra veckor efter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Tillträde Tillträde ska ske när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Förrättningskostnader Kostnaden för fastighetsreglering för allmän plats (område C) skall betalas av ägarna till Kumla 3:1264, Tyresö kommun.

Tyresö 2020
Ägare av Vallmon 10



Lars Blomkvist

Tyresö 2020
Ägare av Vallmon 9



Tyresö Berg & Byggteknik Holding AB

Tyresö 2020
Ägare av Kumla 3:1264
För Tyresö kommun

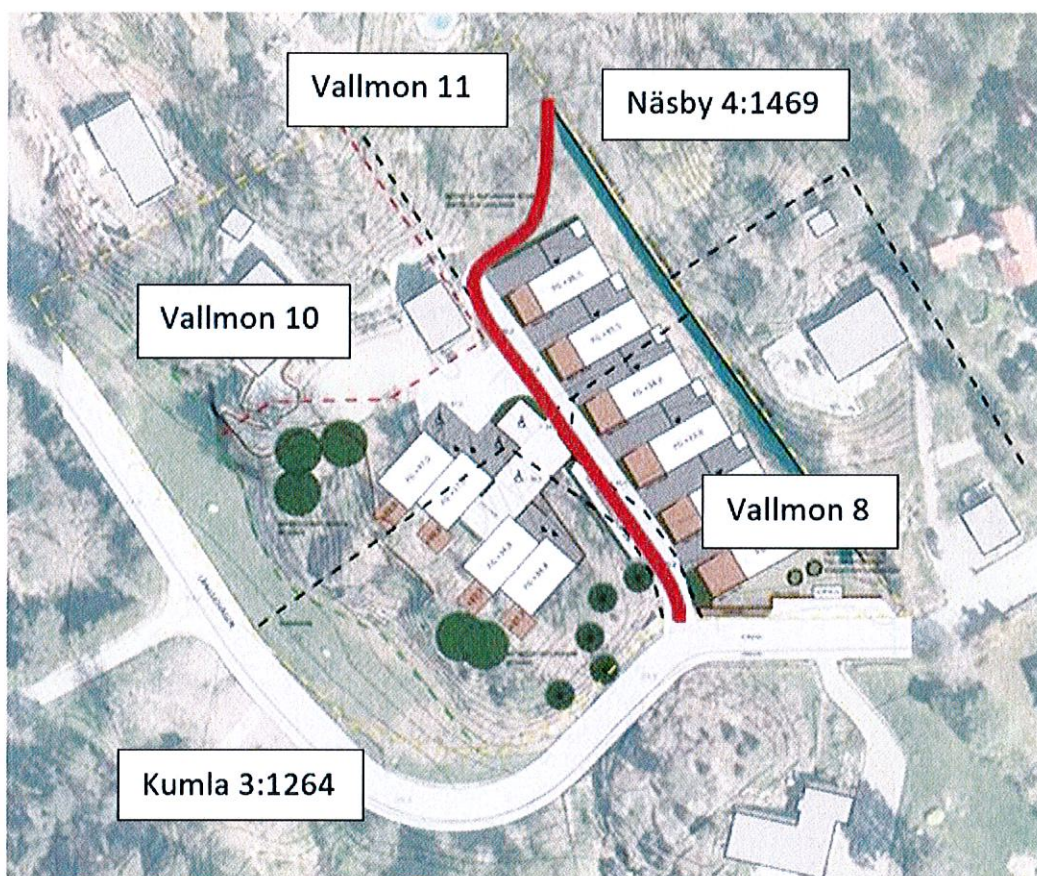


23 

Avtalsservitut för gångpassage

Bakgrund:

Detta avtalsservitut tecknas för att säkra en gångpassage för det allmänna för att kunna ta sig till Långsjön utan att behöva använda enbart huvudvägarna. Bilden nedan visar det tilltänkta nya bostadsområdet med gångpassagen ungefärligt markerat med rött.



Härskande fastigheter:

Fastighetsägare Näsby 4:1469

Tyresö Kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Fastighetsägare Kumla 3:1264

Tyresö Kommun
135 81 Tyresö
Org nr 212000-0092

Tjänande fastigheter:

Fastighetsägare Vallmon 8 och 11

Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB
Vendelsövägen 26
135 51 Tyresö

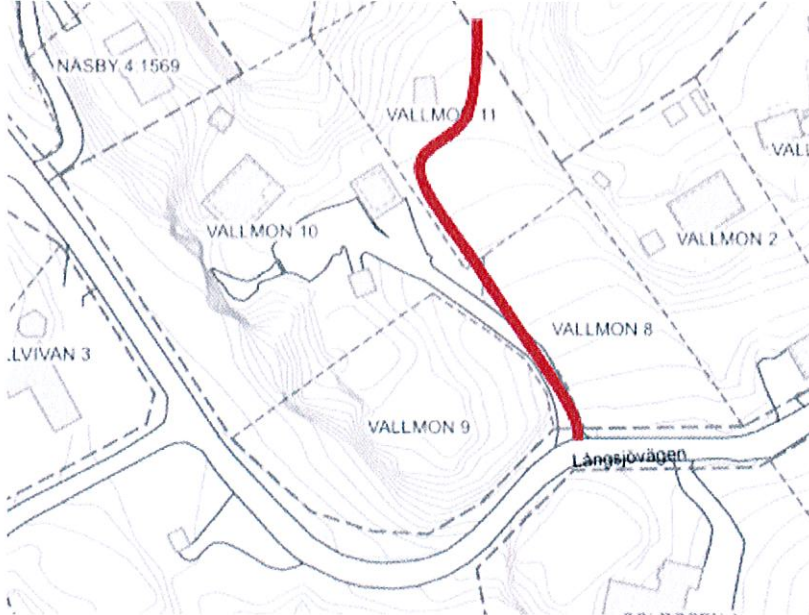
Fastighetsägare Vallmon 10

Lars Blomkvist
Långsjövägen 51 B
135 54 Tyresö

25

Servitutsupplåtelse:

De härskande fastigheterna har rätt att nyttja en gångpassage via gemensamma in/utfartsgatan samt stig, detta är ungefärligt markerat med rött på kartbild. Härskande fastighet har även rätt att sätta upp skylt för att belysa denna rättighet på de tjänande fastigheterna.



Inskrivning

Detta avtal får skrivas in i fastighetsregistret.

Ägare till de härskande fastigheterna står för denna kostnad.

Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen.

Tillträde

Parterna är överens om att ägaren till Näsby 4:1469 och Kumla 3:1264 har tillträde till det upplåtna området när detaljplanen för Vallmon 8-11 har vunnit laga kraft.

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Tyresö 2020 - -

För Tyresö kommun,
Ägare till Näsby 4:1469

Tyresö 2020 - -

För Tyresö kommun,
Ägare till och Kumla 3:1264

Tyresö 2020 - -

Ägare till Vallmon 8

Tyresö 2020 - -

Ägare till Vallmon 10

203

Tyresö 2020 - -
Ägare till Vallmon 11

van Blomh

25/6

Dagvattenutredning Vallmon 8-11, bostäder

Upprättad 2016-05-25
Reviderad 2017-04-29



Dagvattenutredning Vallmon 8-11, bostäder

Datum 2017-04-29
Uppdragsnummer 1320018739
Utgåva/Status

Magnus Sundelin
Uppdragsledare

Amanda Olsson
Handläggare

Magnus Sundelin
Granskare

Sammanfattning

Dagvattenhanteringen rekommenderas utformas genom dels en kombination av dagvattenledningar och fördröjnings- och reningsmagasin och dels ett avskärmande dike. Dimensioner för dessa har överslagsmässigt beräknats i detta PM, exakta utformningar rekommenderas i ett senare skede. För fördröjningsmagasinet har en beräkning av effektiv magasinvolym gjorts där magasinet dimensionerats efter att ingen ökning av flöde ska ske. En mindre magasinvolym kan diskuteras i det fortsatta arbetet eftersom kapaciteten hos befintlig dagvattenledning utanför tomtgräns är högre än det dimensionerande flödet samt på grund av närheten Långsjön vilken är recipient för dagvattnet. Fördröjningsmagasinet har även en renande inverkan på dagvattnet som renar samtliga undersökta ämnen, bortsett från BaP och kvicksilver till teoretiska nivåer för nuvarande markanvändning eller lägre.

Vid utredning av dagvattenhantering på Vallmon 8-11 har hänsyn tagits till att en betydande mängd vatten från högre liggande områden vid kraftiga regn kan transporteras över tomten mot recipienten, Långsjön. Det avskärmande diket som utgör en del av föreslagen dagvattenhantering är tänkt reducera eventuella problem detta kan medföra. Dimensioner för diket föreslås utifrån att ingen fördröjning sker i diket.

Föroreningshalter i dagvattnet förväntas öka något efter byggnation, dock är de med marginal lägre än riktvärden. Med föreslagen åtgärd förväntas föroreningshalten generellt minska åtminstone till dagens nivåer.

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	6
1.1	Uppdraget	6
2.	Förutsättningar	6
2.1	Terräng och markförhållanden	6
2.2	Befintlig dagvattenhantering	8
2.3	Dagvattenhanteringsplan för Tyresö kommun	9
2.4	Miljö kvalitetsnorm för vatten	10
2.5	Riktvärden för dagvattenföroreningar	10
3.	Dagvattenhantering	11
3.1	Dimensionering	12
3.1.1	Avrinning före exploatering	12
3.1.2	Avrinning efter exploatering	12
3.2	Föreslagen åtgärd	13
3.2.1	Rimlighetsanalys utjämningsmagasin	15
3.3	Föroreningar	16
3.3.1	Föroreningshalter Vallmon 8-11	16
3.3.2	Rening av dagvatten inom Vallmon 8-11	17
3.4	Översvämning, klimat	18
	Bilagor	18
	Bilaga 1: Planerade ytor efter exploatering	18
	Bilaga 2: Preliminär skötselplan	18

Tabeller

Tabell 1. Föreslagna riktvärden för föroreningar i dagvatten	11
Tabell 2. Markanvändningen inom området före exploatering	12
Tabell 3. Markanvändningen inom området efter exploatering	12
Tabell 4. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering.	16
Tabell 5. Reningsgrader vid olika typlösningar (Stormtac, 2013), samt reningsbehov för att nå nuvarande föroreningsnivåer.	17

Figurer

Figur 1. Karta över omgivningen, tomtens placering markerad med röd cirkel.	6
Figur 2. Jordartskarta över området kring Långsjön, cirkeln visar tomtens läge.	6
Figur 3. Tillrinningsområde för dagvattenbildning till Vallmon 8-11. Tomtens läge har markerats med röd cirkel, detalj över tomtens flödesvägar visas i Figur 4.	7
Figur 4. Nuvarande flödesvägar över tomten med husens planerade position inlagd.	8
Figur 5. Befintlig VA-hantering i området kring tomten, dagvattenledningar markerade med grönt. Röd cirkel markerar tomten Vallmon 8-11.	9
Figur 6. Erforderlig effektiv magasinvolym beroende på regnets varaktighet vid ett 20års regn.	13
Figur 7. Föreslagen dagvattenhantering på tomten Vallmon 8-11 med nuvarande flödesvägar inritade. Figuren visar ungefärlig placering för dike, dagvattenledningar och utjämnings- och reningsmagasin.	14
Figur 8. Exempel på dikessektion som klarar att avleda ett 100 års regn i naturdiket.	15

1. Bakgrund

1.1 Uppdraget

Uppdraget omfattar att för Crestum fastigheter genomföra en dagvattenutredning på fastighet Vallmon 8-11, Långsjövägen Tyresö, som visar på lösningar hur dagvattnet i aktuell plan ska fördröjas och renas. Resultatet redovisas som principlösningar där storlekar och nivåer på alternativa lösningar redovisas. Konsekvenser av stora regn berörs liksom inverkan av inströmmande ytvatten från omgivande tomter.

2. Förutsättningar

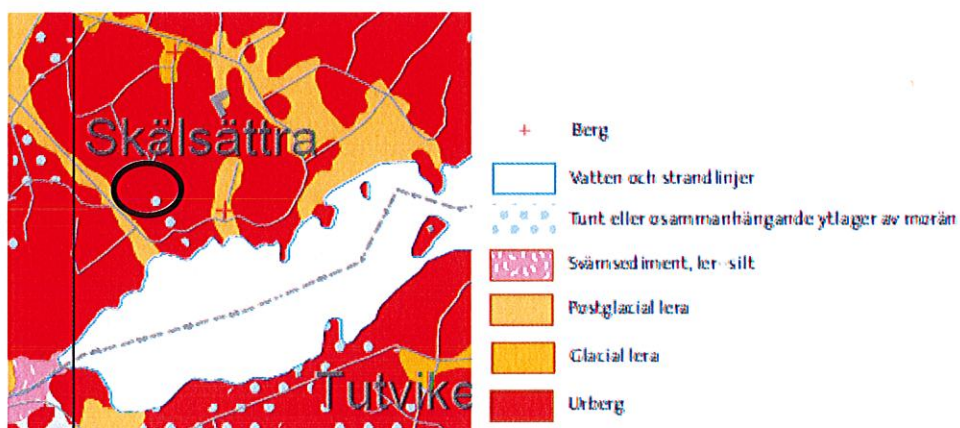
Området ligger i Tyresö, i närheten av Långsjön (Figur 1). Tomten är idag gräsbeväxt med avgränsande berg i alla riktningar utom söderut där Långsjövägen avgränsar. Närområdet består av bostadshus.



Figur 1. Karta över omgivningen, tomtens placering markerad med röd cirkel.

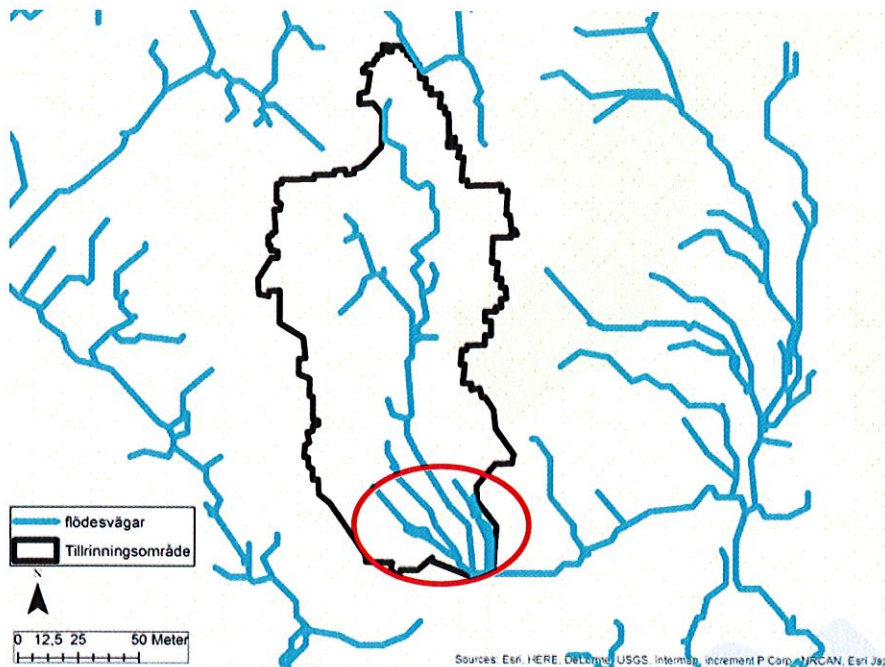
2.1 Terräng och markförhållanden

I området dominerar Urberg med tunna eller osammanhängande ytlager av morän (Figur 2). Tomtens storlek är 0,32ha. Markens genomsläpplighet bedöms enligt SGU vara medelhög.



Figur 2. Jordartskarta över området kring Långsjön, cirkeln visar tomtens läge.

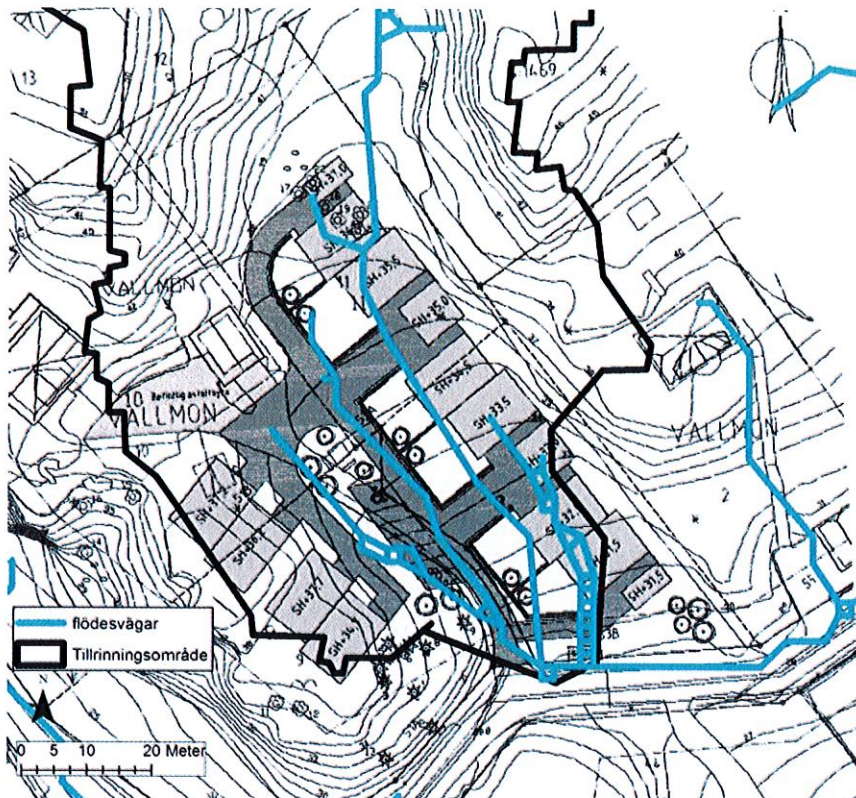
Marken sluttar från flera håll ner mot tomten, brantast lutning finns vid tomtens östra gräns. En analys av flödesvägar i området visar att nederbörd från tillrinningsområdet enligt Figur 3 når den befintliga dagvattenledningen vid tomtgränsen (se avsnitt 2.2). Analysen har baserats på data från nationella höjddatabasen med upplösning 2x2 meter. Tillrinningsområdets area är 1,4 ha.



Figur 3. Tillrinningsområde för dagvattenbildning till Vallmon 8-11. Tomtens läge har markerats med röd cirkel, detalj över tomtens flödesvägar visas i Figur 4.

Vid beräkningar har antagandet att ingen avledning av dagvatten sker i tillrinningsområdets norra del gjorts. Antagandet bygger på VA-ritningar från Tyresö kommun där inga dagvattenledningar finns i tillrinningsområdets norra del.

En detaljbild över flödesvägar över tomten i förhållande till husens tänkta läge har tagits fram för underlag till föreslagen dagvattenhantering på tomten (Figur 4). Flödesvägarnas läge i förhållande till husen är ungefärliga då tillskickad ritning över husens placering saknade georeferering.



Figur 4. Nuvarande flödesvägar över tomten med husens planerade position inlagd.

2.2

Befintlig dagvattenhantering

I dagsläget finns en serviceledning med diameter 160mm på tomten. Denna ansluter till dagvattenledningen i Långsjövägen vilken utgörs av en 200mm PVC-ledning med kapacitet 80 L/s. Områdets VA-hantering visas i Figur 5.



Figur 5. Befintlig VA-hantering i området kring tomten, dagvattenledningar markerade med grönt. Röd avgränsning runt tomten Vallmon 8-11.

Nederbörd som faller i området med naturmark infiltrerar vid måttliga regn i jordlagren och avdunstar till viss del via vegetationen (evapotranspiration). När marklagren blir mättade med vatten (t ex vid kraftigare regn, snösmältning då marken är tjälad eller då vegetationsperioden är över) dräneras marken naturligt mot lågpunkter i terrängen. Den nederbörd som faller inom de hårdgjorda ytorna avrinner markledes ut mot naturmarken och i förlängningen även det mot terrängens lågpunkter.

2.3 **Dagvattenhanteringsplan för Tyresö kommun**

Tyresö kommun skriver i sin dagvattenhanteringsplan att dagvattnet bör ses som en resurs och behandlas med utgångspunkt från ekologiska principer och kretsloppsperspektiv. De vill sträva efter en kombination av lokalt omhändertagande av dagvattnet, transport i öppna diken och rening i öppna dagvattenanläggningar (exempelvis dammar). Stadsplanering bör utgå från naturliga förutsättningar i området. En del av detta är att identifiera vattnets flödesvägar vid kraftiga nederbördstillfällena.

Enligt Tyresö kommuns dagvattenhanteringsplan klassas tomten Vallmon 8-11 som föroreningsklass 2: Låga till måttliga halter av föroreningar. Detta i kombination med recipientens (Långsjöns) klassificering som känslig medför att inga krav ställs på rening av dagvattnet. I områden där marken lämpar sig bra för infiltration rekommenderas infiltration/perkolation och fördröjning av dagvattnet. Då marken på och kring tomten

bedöms domineras av berg anses inte marken lämplig för infiltration, dagvattenhanteringsplanen föreslår då istället dike eller dagvattenledning som lämplig hantering.

2.4 Miljökvalitetsnorm för vatten

EUs vattendirektiv (ramdirektivet för vatten) infördes i den svenska lagstiftningen år 2004 och benämns i Sverige för Vattenförvaltningen. Den utgår från vattnets naturliga avrinningsområden istället för administrativa gränser i form av länder och kommuner. Vattnets (vattenförekomsternas) nuvarande ekologiska status, d.v.s. dess miljö tillstånd, bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Målet är att inga vatten ska försämrats och att alla vatten ska uppnå minst miljökvalitetsnormen god status år 2015. För vissa recipienter anses dock målet vara ogenomförbart till 2015 och 2021 nämns som mer realistiskt. En miljökvalitetsnorm uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt och har karaktären mål och framåtsyftande och är inte definitiv.

Långsjön, som är recipienten för dagvattnet som rinner söderut, ingår i de bedömningar som publiceras i Tyresös dagvattenhanteringsplan från 2011. Vattendrag i Tyresö kommun har tidsfrist till 2021 för att uppnå god ekologisk status. Långsjön har bedömts vara en känslig sjö.

I VISS (Vatteninformationssystem Sverige) anges Tyresån, med beteckning EU_CD: SE656944-164051, vara drabbad av miljöproblemen:

- Övergödning och syrefria förhållanden
- Miljögifter
- Förändrade habitat genom fysisk påverkan

Enligt fastslagen ekologisk status från 2009 har VISS klassats Tyresåns ekologiska status som otillfredsställande, arbetsmaterial från 2016-01-15 anger statusen till dålig. Fastslagen kemisk status är god med undantag för förhöjda kvicksilverhalter. Arbetsmaterial från 2015-18-16 anger att Tyresån utöver kvicksilver påvisar för höga halter av polybromerade difenyletrar (PBDE).

2.5 Riktvärden för dagvattenföroreningar

Nationellt finns inga fastslagna riktvärden för föroreningar i dagvatten. I Stockholms län togs förslag till riktvärden fram i februari 2009. Dessa är inte fastställda av någon instans, men skulle kunna användas som referensmaterial i avsaknad av annat. I första hand bör man dock ta hänsyn till den enskilda recipientens status.

De föreslagna riktvärdena är indelade i flera olika nivåer beroende på recipient, verksamheter etc. Riktvärdena delas in i direktutsläpp till recipient (nivå 1), utsläpp från delområde (nivå 2) samt utsläpp från verksamhetsutövare (nivå 3). Kriterierna skiljer på utsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar (M) samt utsläpp till större sjöar och hav (S).

För att uppskatta lämplig riktvärdesnivå för detaljplaneområdet har området betraktats som ett delavrinningsområde uppströms utsläppspunkt till recipient (Långsjön). Detta har medfört en lämplig klassificeringsnivå på "2M" (Tabell 1).

Tabell 1. Föreslagna riktvärden för föroreningar i dagvatten

Ämne	Enhet	2M
Tot-P	µg/l	175
Tot-N	mg/l	2,5
Pb	µg/l	10
Cu	µg/l	30
Zn	µg/l	90
Cd	µg/l	0,5
Cr	µg/l	15
Ni	µg/l	30
Hg	µg/l	0,070
SS	mg/l	60
Oljeindex	mg/l	0,7
BaP	µg/l	0,07

3. Dagvattenhantering

Den allmänna principen för hantering av dagvatten bör vara att dagvatten skall tas omhand lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Marken i området består i huvudsak av berg med begränsad infiltration. Det som främst ställer krav på fördröjning inom området är att de planerade hårdgjorda ytorna kommer att bli större och avvika mot nuvarande markanvändning vilket innebär att ett reducerat flöde skulle kunna orsaka erosion med grumling i recipient som följd samt att föroreningshalten sannolikt skulle öka något.

VA-systemet inklusive fördröjnings- och reningsåtgärderna bör dimensioneras för att omhänderta en dimensionerande situation, 20års regn. Planering och anpassning av området bör dock ske för att ett större regn, exempelvis 100-års regn, inte orsakar skadlig översvämning, erosion m.m.

I Tyresös dagvattenhanteringsplan anges att ingen rening av dagvattnet krävs innan det når recipienten. Det är dock vanligt att krav ställs på byggnationer av denna typ gällande att varken föroreningshalten eller mängden dagvatten genererat på tomten får öka.

Analys av flödesvägar i Figur 3 tyder på att, vid regn med kort återkomsttid, kommer största delen av tillrinnande dagvatten från omkringliggande område rinna vid de östra husen. Inga krav ställs på att detta vatten ska fördröjas, dock kan erosion vid kraftiga regn potentiellt medföra problem. Ett erosionsskydd i form av tillexempel sprängsten i ett dikessystem bör övervägas för att minska risken att de planerade husen drabbas av översvämningar.

I de flesta delar av området bedöms det vara svårt att infiltrera dagvatten på grund av markens beskaffenhet.

3.1 Dimensionering

Dimensionering av dagvattenledningar och diken sker enligt Svenskt vattens publikation, *Avledning av dag-, drän- och spillvatten*, P 110 med nederbördsdata från publikation P104, *Nederbördsdata vid dimensionering och analys av avloppssystem*.

Enligt Svenskt vattens publikation P 110 dimensioneras dagvattenledningar och diken i ett område utanför citybebyggelse som är icke instängt för två års återkomsttid. Dagvattenanläggningar/magasin dimensioneras för att magasinera ett regn med återkomsttiden tjugo år. Hänsyn tas även till eventuellt ökade flöden vid förändrat klimat. Förändringen för ett antal olika klimatscenarier ligger i medeltal på en ökning med mellan 10 % och 30 % i slutet av seklet enligt SMHI rapport Nr 2010-78. Vid korttidsnederbörd förväntas ökningen vara som störst och vid beräkningar används därför en klimatsäkerhetsfaktor på 1,2 med avseende på årsflöde och dimensionerande höglöden.

3.1.1 Avrinning före exploatering

För att bedöma hur stort dagvattenflöde som kan tillåtas ut ur området beräknas vilket flöde detaljplaneområdet som avses förändras/bebyggas skulle generera vid ett tjugoårsregn innan exploatering (Tabell 2). Det maximala flödet från det obebyggda området vid ett tjugoårsregn beräknas uppgå till 24 l/s

Tabell 2. Markanvändningen inom området före exploatering

Markanvändning	Area		Avrinningskoefficient	Reducerad area	2 års regn	20 års regn	100 års regn
	[m ²]	[ha]					
Väg	100	0,01	0,85	0,01	1	3	5
Natur	3140	0,31	0,2	0,06	10	21	36
Hela området	3240			0,07	11	24	41

3.1.2 Avrinning efter exploatering

För att beräkna avrinningen efter exploatering så har avrinningskoefficienter för olika markanvändning valts enligt tabell 2. Ytorna är baserade på ritningar tillskickade 2016-04-06.

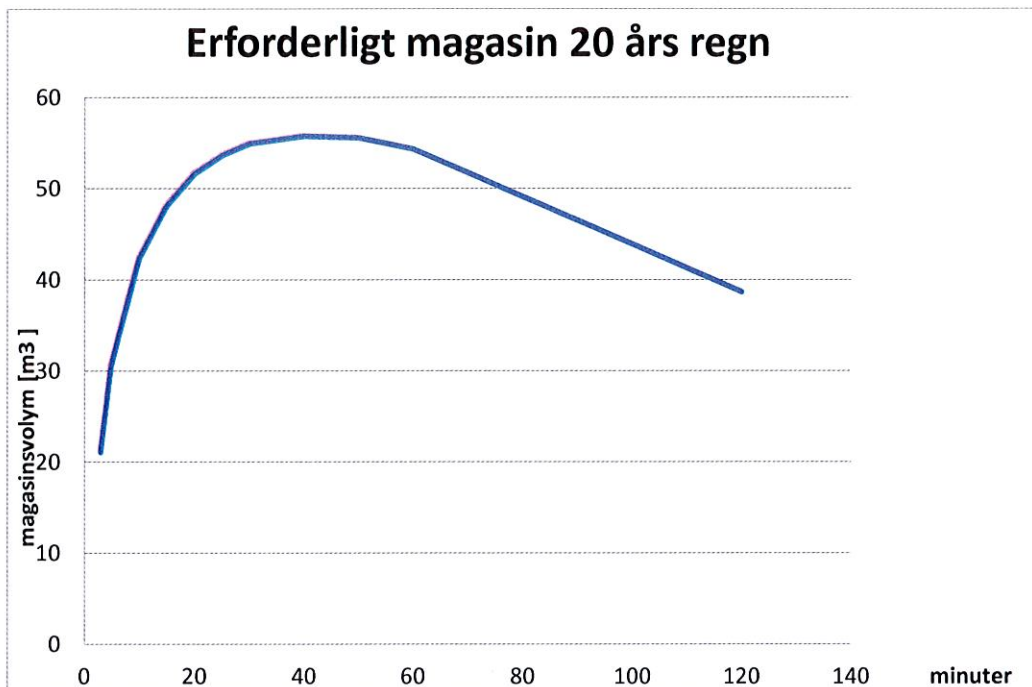
Tabell 3. Markanvändningen inom området efter exploatering

Markanvändning	Area		Avrinningskoefficient	Reducerad area	2 års regn	20 års regn	100 års regn
	[m ²]	[ha]					
Natur	300	0,03	0,2	0,01	1	2	3
Väg	340	0,03	0,85	0,03	5	10	17
Tak	900	0,09	0,9	0,081	12	25	42
Villaområde	1500	0,15	0,25	0,038	6	13	23
Lokalgata med kantsten	100	0,01	0,85	0,0085	1	3	5
Gång och cykelväg	100	0,01	0,85	0,0085	1	3	5
Hela området	3240	0,32		0,18	26	56	95

Det dimensionerande flödet för dagvattenhanteringen, 20 års regn med klimatfaktor 1,2, förväntas efter bebyggelse öka med 32 l/s (Tabell 2, Tabell 3).

Föreslagen åtgärd

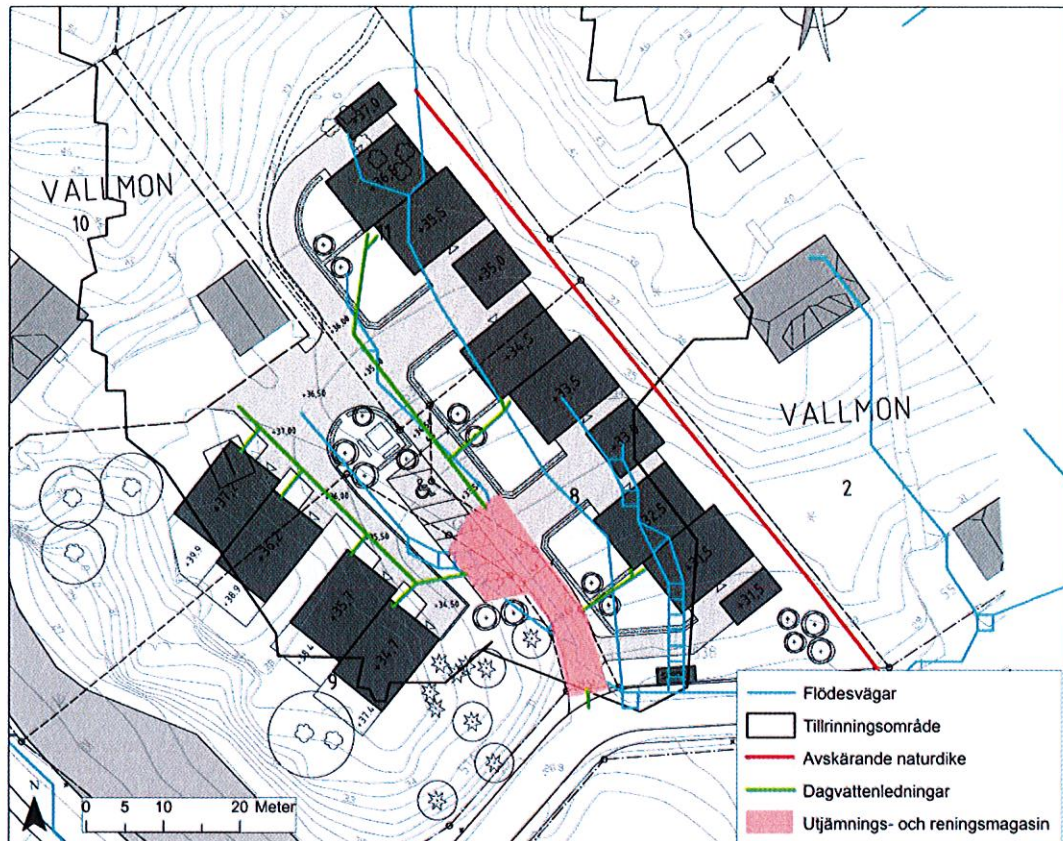
Beräkning av behovet av utjämningsvolym har utförts enligt Vägverkets (nuv. Trafikverket) publikation 1990:11. Denna beräkning ger erforderlig reglervolym i ett magasin för att fördröja ett tjugoårsregn¹. Figur 6 visar hur erforderlig effektiv magasinsvolym varierar med regnets varaktighet, maximal effektiv magasinsvolym (knappt 60 m³) krävs vid 25 minuters regn för att utloppsflödet inte ska bli större än ett dimensionerande 2-års regn.



Figur 6. Erforderlig effektiv magasinsvolym beroende på regnets varaktighet vid ett 20års regn.

Utjämningsvolymerna inom området kan anordnas på flera sätt. Hanteringen av dagvatten föreslås utformas enligt Figur 7 med en kombination av dagvattenledningar enligt VA-plan tillskickad 2016-04-06, ett avskärmande naturdike i tomtens östra gräns samt ett utjämningsmagasin i anslutning till hopkoppling av dagvattenledningar med befintlig kommunal dagvattenledning. Exakta placeringar och dimensioner bör studeras närmare i en detaljprojektering.

¹ Det finns även motsvarande metodik för att beräkna magasinstorlek i publikation Svenskt Vatten P110 och P104. Dimensionering med hjälp av Trafikverket 1990:11 är dock väl spridd. Jämfört med P110 och P104 blir magasinerna något större. En korrektionsfaktor i beräkningsmetoden bidrar till det. I beräkningarna har regnet uppdaterats med Dahlström 2010.



Figur 7. Föreslagen dagvattenhantering på tomten Vallmon 8-11 med nuvarande flödesvägar inritade. Figuren visar ungefärlig placering för dike, dagvattenledningar och utjämnings- och reningsmagasin.

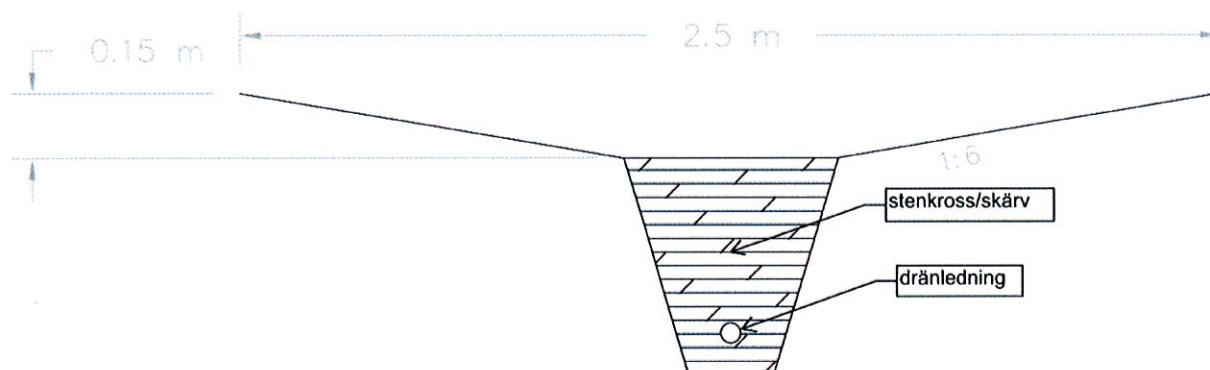
Med användning av ett utjämningsmagasin av typ makadam med porvolym ca 30 % krävs ett makadammagasin med totalvolym ca 190 m³ för att fördröja vatten från ett 25 minuters regn (Figur 6). Totalvolymen är en uppskattning beräknad enligt maximal effektiv magasinvolym * porvolym (här 60 m³*1/3). Figur 7 visar utbredning för exemplet med 180 m² yta och 1 m djupt magasin. Om djupet minskas ökar den yta som krävs. Ytan för magasinet kan exempelvis förlängas norrut under resterade parkeringar och lekplats.

Det rekommenderade utjämnings- och reningsmagasinets föreslås i anslutning till infarten, exakt placering bör utredas med hänsyn till beslutad storlek för magasinet i samråd med ansvarig landskapsarkitekt då planerad markanvändning i infartens anslutning inte framgår av de tillskickade ritningarna.

Dagvattenledningar leder vatten från tak, gator och andra hårdgjorda ytor till makadammagasinet. I magasinet sker rening via filtrering, sedimentering och infiltrering. Det strypta utloppet innebär att ett regn upp till 20-års återkomsttid fördröjs. Vid skyfall och ännu större regn (100-år) nyttjas vägar som sekundära transportsystem. I projekteringen säkerställs att ingen urspolning sker av föroreningar vid höga flöden.

Naturdiket syftar till att avleda ytavrinnande vatten från uppströms tillrinningsområde enligt flödesvägar i Figur 3.

Ytavrinnande vatten från ett ca 9000 m² stort område når det avskärmande naturdiket som i Figur 7 är ca 100 m långt. Med antagandet att avrinningskoefficienten är 0,2 för området norr om diket som bedöms domineras av naturmark behöver diket ha kapacitet att ta hand om ett flöde på 61 l/s för ett 20 års regn och 104 l/s för ett 100 års regn. Ett exempel på en dikessektion som uppfyller ovan nämnda krav visas i Figur 8. Diket fylls med stenkross/skärvt. I normalfallet sker transport och rening av vattnet i den stenfyllda sektionen. I händelse av ett skyfall finns risk att vattnet inte hinner infiltrera. Diket utförs därför med flacka slänter mot angränsande mark så att 100 års regnet kan transporteras ytledes i och vid diket. Det rekommenderas att diket anläggs diskret för att smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt, slutlig utformning bör ske i samråd med en landskapsarkitekt.



Figur 8. Exempel på dikessektion som klarar att avleda ett 100 års regn i naturdiket.

3.2.1 Rimlighetsanalys utjämningsmagasin

Den framräknade volymen för fördröjningsmagasinet upplevs stor i förhållande till tomtens storlek. Möjligtvis kan fördröjning i det föreslagna naturdiket medföra att ett mindre magasin är tillräckligt. Dessutom förväntas inte allt vatten vid ett kraftigt regn nå fördröjningsmagasinet samtidigt, varför även ett mindre magasin kan reducera flödestoppar tillräckligt. En analys av rinntider över tomten kan vara lämplig.

Att den befintliga dagvattenledningen till vilken husen kommer anslutas har en kapacitet som, utan andra anslutande, klarar av volymer genererade vid ett 100års regn tyder på att krav på fördröjning av hela den ökade volymen är omotiverad. Det bedöms osannolikt att nya anslutningar kommer tillkomma till den kommunala dagvattenledningen. Detta tillsammans med tomtens läge nära recipienten tyder på att det teoretiska och det faktiska fördröjningsbehovet från tomten kan vara olika.

Ett alternativ till utjämningsmagasin av typ makadam kan vara att använda dagvattenkassetter, en sorts plastlådor som har en porvolym närmare 99 %, vilket skulle minska magasinvolymen avsevärt till ca 63 m³. Dock medför det att en separat anläggning för rening av dagvatten behövs. Om det finns plats är det sannolikt att ett magasin av makadam är miljömässigt bättre än kassetter av plastmaterial.

3.3 Föroreningar

De flesta föroreningar i dagvatten är knutna till fast material som sand och gruspartiklar. Genom att avskilja dessa partiklar, t.ex. genom fastläggning i gräsytor och avskiljning i dammar, minskar halten föroreningar i dagvattnet.

För avskiljning av olja är principen att låta dagvattnet stå stilla så pass länge att oljan kan stiga till ytan och på så sätt avskilja oljan från dagvattnet. För att nå en så effektiv avskiljning av oljan som möjligt är det viktigt att avskiljningen sker nära utsläppet. Annars finns det risk att oljepartiklarna dispergeras, d.v.s. blandas upp med vattnet och blir icke avskiljbart. Det är därför att föredra att oljeavskiljning sker på tomtmark nära källan. Att anlägga en större gemensam oljeavskiljare exempelvis innan de gemensamma dikena har ofta låg effekt på oljeavskiljningen. En annan variant är att låta oljehaltigt vatten passera gräsytor och där låta oljan fastläggas i markens övre jordlager.

För rening av näringsämnen är principen att största delen av reningen sker genom biologisk aktivitet, antingen genom mikroorganismer som finns exempelvis i en vattenyta eller genom upptag av större växter. Detta kan t.ex. ske i gräsytor. För att detta skall ske är det bra om det finns växter i dikena. Detta ökar reningsgraden av näringsämnen.

När det gäller rening av dagvatten inom området bör reningen ske så nära föroreningskällan som möjligt.

3.3.1 Föroreningshalter Vallmon 8-11

Föroreningsberäkningar för området har beräknats med StormTac Web. Beräkningar har gjorts på halter och mängder före och efter den planerade exploateringen. Föroreningsmängder har beräknats utifrån ett medelårsregn motsvarande 636 mm. Bebyggelse av tomten medför något ökade halter av de undersökta föroreningarna (Tabell 4), halterna efter bebyggelse bedöms dock med marginal vara mindre än de som krävs för att nå riktvärdet 2M.

Tabell 4. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering.

Ämne	Nuläget	Efter exploatering (utan åtgärd)	Riktvärde 2M*	Reningsbehov för att nå nuvarande nivåer	Reningsbehov för att nå riktvärdet 2M
	[kg/år]				
P	0,064	0,16	0,193	60 %	0 %
N	0,76	1,6	2,76	53 %	0 %
Pb	0,0027	0,0055	0,011	51 %	0 %
Cu	0,0068	0,018	0,033	62 %	0 %
Zn	0,013	0,078	0,099	83 %	0 %
Cd	0,00013	0,00044	0,0006	70 %	0 %
Cr	0,0012	0,0042	0,0166	71 %	0 %
Ni	0,0077	0,0046	0,0331	0 %	0 %
Hg	0,0000094	0,00003	0,0001	69 %	0 %
SS	23	40	66	43 %	0 %
olja	0,12	0,34	0,77	65 %	0 %
BaP	0,00000056	0,000022	0,0001	97 %	0 %

*Jämförelsevärde 2M (kg/år) har tagits fram genom att multiplicera riktvärdet (för halter se Tabell 1) med beräknat årsflöde från avrinningsområdet.

Gällande föroreningshalter är det viktigt att särskilja halter i dagvatten och halter i recipienten. Miljökvalitetsnormer för halter i recipienter är inte jämförbara med halter i dagvattnet. Normalt håller dagvatten även från naturmark högre halter av olika ämnen än halterna i recipientens vattenmassa då det sker en utspädning av halterna i recipienten. Det sker även reningsprocesser i recipienten. Därför är det mer relevant att jämföra halter i dagvatten med framtagna riktvärden för dagvatten. De beräknade halterna i dagvattnet för det exploaterade området, understiger riktvärden motsvarande 2M. I och med detta bedöms bebyggelsen inte försämma möjligheten för recipienten att uppnå sina miljökvalitetsnormer.

3.3.2

Rening av dagvatten inom Vallmon 8-11

Både det avskärmande diket och det underjordiska makadammagasinet har en renande effekt, schablonmässiga reningshalter presenteras i Tabell 5. Det avskärmande diket syftar främst till att leda vatten från uppströms liggande områden förbi tomten men har även en renande effekt, graden av rening beror på hur diket utformas. Diket renar förvisso inte dagvatten från den nya bebyggelsen men med föreslagen utformning, ett dike fyllt med skärvsten, kommer det som "bonus" att bli en bättre rening än i dag.

Tabell 5. Reningsgrader vid olika typlösningar (Stormtac, 2013), samt reningsbehov för att nå nuvarande föroreningsnivåer.

Ämne	Dike	Svackdike	Makadamfyllt magasin	Reningsbehov för att nå nuvarande nivåer
P	30 %	30 %	60 %	60 %
N	10 %	40 %	55 %	53 %
Pb	40 %	70 %	85 %	51 %
Cu	25 %	65 %	85 %	62 %
Zn	55 %	65 %	85 %	83 %
Cd	35 %	65 %	85 %	70 %
Cr	35 %	60 %	85 %	71 %
Ni	51 %	50 %	90 %	0 %
Hg	10 %	15 %	45 %	69 %
SS	70 %	70 %	90 %	43 %
olja	85 %	85 %	90 %	65 %
BaP	15 %	60 %	60 %	97 %

I Tabell 5 visas utöver reningsgraden även reningsbehovet för att nå nuvarande nivåer. Bortsett från för kvicksilver och BaP renar ett makadammagasin till nuvarande nivåer eller mer. Då Tyresåns kvicksilver nivåer redan i dagsläget är högre än gränsvärden kan ytterligare rening anses nödvändigt.

3.4

Översvämning, klimat

Som en följd av ett förändrat klimat med tendenser till kraftigare regn är det av intresse att studera hur ett större regn skulle påverka planområdet. Generellt är det inte rimligt att dimensionera dagvattensystemet för ett 100-årsregn. Det är däremot relevant att studera vilken vattenvolym som skulle genereras vid ett 100-årsregn och eventuella konsekvenser.

I och med att delar av dagvattentransporten inom området rekommenderas ske genom ett öppet system i diken så skapas system med större flexibilitet och utjämningsmöjligheter i både dike och utjämningsmagasin. Ett sådant system är att föredra vid eventuellt förändrat klimat med ökade flöden.

Bilagor**Bilaga 1: Planerade ytor efter exploatering****Bilaga 2: Preliminär skötselplan**

Innehåll

1. Skötselplanens syfte	1
2. Anläggningens funktion och syfte	1
3. Utformning	1
4. Åtgärder	3
4.1 Dagvattenledningar	3
4.2 Avskärande diket.....	3
4.3 Utjämningsmagasin.....	3
5. Ansvarig	3
6. Dokumentation.....	3

1. Skötselplanens syfte

Det huvudsakliga syftet med denna skötselplan är att:

- Förlänga anläggningarnas tekniska livslängd
- Minska behovet av större underhållsarbeten
- Bibehålla ett trevligt intryck av området i sin helhet
- Vara en förutsättning för kommande detaljutformning av dagvattenanläggningen
- Förhindra allvarliga konsekvenser på byggnader och anläggningar i samband med häftiga nederbördstillfällen

Denna version av skötselplanen är preliminär och bör revideras i bygglovsskedet.

2. Anläggningens funktion och syfte

I första hand syftar dagvattenhanteringen inom tomten till att fördröja det uppkomna dagvattenflödet för att på så sätt inte belasta nedströms liggande ledningsnät med ett för högt flöde samt indirekt undvika grumling i recipient. En viss rening förväntas också ske i och med föreslagna åtgärder.

Det avskärande diket har som funktion att hindra naturvatten från omgivande naturmark och tomter att strömma in mot planerad bebyggelse.

3. Utformning

Dagvattenhantering inom Vallmon 8-11 rekommenderas enligt Figur 1. Utjämningsmagasinets storlek, 190 m³ är beräknat på ett magasin av typen makadam med porvolym 30 %.

Ramböll Sverige AB
Box 454, Norra Kajen 1
851 06 Sundsvall
T: 010-615 60 00

Uppdrag
Dagvattenutredning Vallmon 8-11

Handläggare
Amanda Olsson
Magnus Sundelin

Datum
2016-09-27

Uppdragsnummer
1320018739

Status

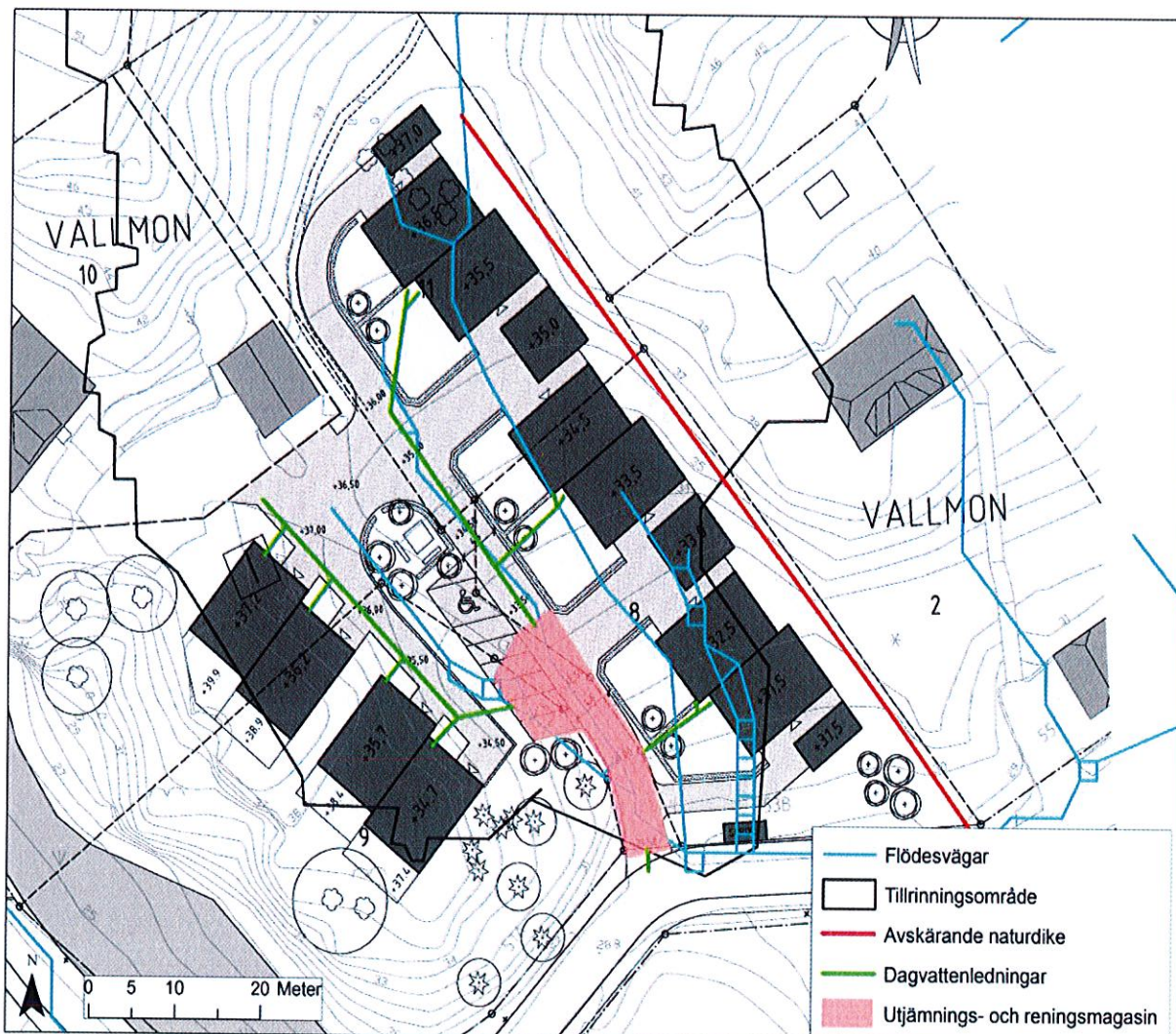
Ändringsdatum
2016-12-02

Bet.

Dagvattenledningar utformas konventionellt inom området. I nedre delen av planerad bebyggelse ordnas ett utjämningsmagasin enligt figur 1. Dagvattenledningarna förses med sandfångsbrunnar innan vattnet leds in i utjämningsmagasinet i syfte att förhindra partiklar från att förkorta livslängden på magasinet samt underlätta drift och underhåll av systemet.

Utloppsbrunnen förses med strypt utlopp som tillåter små flöden att passera men som medför att större flöden dämmer baklänges in i utjämningsmagasinet. Brunnen projekteras för att möjliggöra inspektion och rensning av in- och utlopp.

Dagvattendiket utformas som ett svackdike i terrängen, ett lågdrag som förhindrar att naturvatten söker sig in mot fastigheterna. Det rekommenderas att diket anläggs relativt diskret med flacka kanter för att smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt. Detta innebär att större krav ställs på att hålla diket rent från högt växande vegetation och andra föremål som kan förhindra fri strömning. Ett dike med skarpare kanter medför ett större visuellt ingrepp på tomten men kan minska underhållsbehovet.



Figur 1. Föreslagen dagvattenhantering samt flödesvägar över Vallmon 8-11.

4. Åtgärder

Inspektion av anläggningen ska göras minst två gånger per år (vår och höst) samt efter skyfall och stormar. Reparationer och åtgärder genomförs därefter vid behov.

4.1 Dagvattenledningar

- Kontrollera att inlopp till dagvattennätet från takavvattning och stuprör är försedda med galler
- Dagvattenbrunnar ska slamsugas enligt fasta underhållsrutiner
- Kontroll av att in- och utlopp inte är igensatta (se även Utjämningsmagasin)

4.2 Avskärande diket

- Dikets slänter ska hållas fria från rotvegetation och annan högväxande vegetation.
- Gräs ska klippas regelbundet, dock minst 2 gånger per säsong.
- Diket ska hållas fritt från stenar, annat än den som ska finnas där, eller andra större föremål
- Upplag av massor är ej tillåtet i dikesområdet.
- Kontrollera att diket avvattnas efter ett skyfall
- Kontrollera att inga erosionsspår finns
- Rensa huvudstråket, partiet med skärvsten, från eventuellt skräp
- Lägg tillbaka skärvsten som ligger spridda på sidan av huvudstråket.

4.3 Utjämningsmagasin

- Rensning av grenar och annat material
- Rensning av in- och utlopp

5. Ansvarig

Bostadsrättsföreningen ansvarar för skötsel av samtliga dagvattensystem.

6. Dokumentation

Noteringar och anteckningar görs i protokoll av ansvarig.

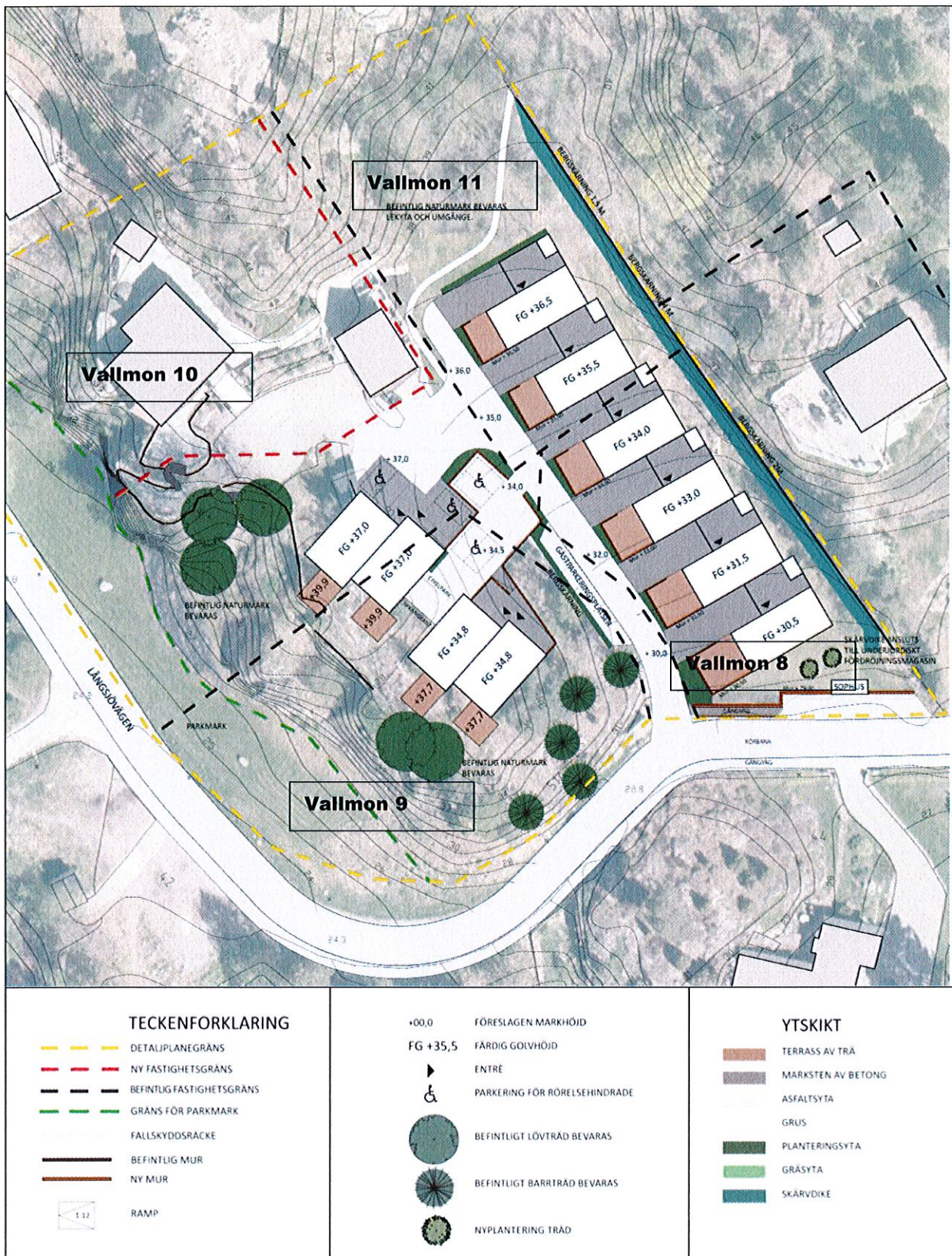


Kvalitetsprogram för Vallmon 8 - 11

Långsjövägen 53, Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktbild från Långsjövägen och in i området, med befintliga byggnader i bakgrunden.
Avvikelser kan förkomma på ovanstående illustration vilket beskrivs i detta kvalitetsprogram.



Situationsplan med preliminär höjdsättning.

23

Innehållsförteckning

Situationsplan	
1. Kvalitetsprogrammets syfte	sid 4
2. Godkännande av kvalitetsprogrammet	sid 4
3. Bakgrund och avgränsning	sid 5
4. Projektinfo	sid 6
5. Målsättning	sid 7
6. Bebyggelse	sid 8
7. Angöring, parkering och tillgänglighet	sid 17
8. Mark och utemiljö	sid 19
9. Grön design	sid 23
10. Kommunens åtaganden	sid 24
11. Planprocessen och erforderliga handlingar	sid 25
12. Checklista	sid 26
13. Godkännande av åtagandena	sid 27
14. Processbild	sid 28

23 

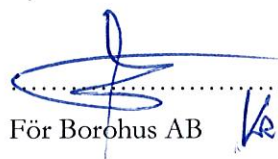
1. Kvalitetsprogrammets syfte

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

2. Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §xx i tecknat exploateringsavtal mellan Borohus AB och Tyresö kommun för Vallmon 8 - 11, datum 2020-XX-XX.

⁰⁸⁻²⁰
Tyresö 2020-XX-XX

 *uligt fullmakt*
För Borohus AB *KRISTIN WANHÖJER*

.....
För Tyresö kommun

3. Bakgrund och avgränsning

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra tio lägenheter nära Långsjöns strand, fördelade i två grupper kring en gemensam infartsgata. Det område som avses bebyggas utgörs av en södervänd bergssvacka som är omgiven av dramatiska bergsformationer och som sluttar kraftigt mot Långsjövägen.

Planområdet består av fastigheterna Vallmon 8, 9, 11 samt del av Vallmon 10 – se översiktsbild nedan. Större delen av området avses sammanläggas till en fastighet område A, där två upplåtelseformer möjliggörs. Alt 1, en bostadsrättsförening bildas vilket avser hela område A. Alt 2, äganderätter bildas enligt översiktsbild nedan och resterande del av område A blir gemensam samfällighet.

Vallmon 10 som är bebyggd kommer att kvarstå med minskad yta, område B, och få sin access säkrad igenom den nya bebyggelsen genom servitut. Längs Långsjövägen i sydväst är marken topografiskt avskuren från resten av planområdet, detta område överförs till allmän platsmark, C.



Översiktsbild. Detta kvalitetsprogram gäller för områden markerade med A och B.

25

4. Projektinfo

Total BTA	1650 kvm, plus förråd västra husen totalt 35 kvm, OPA (carport västra husen exklusive förråd) cirka 210 kvm.
Ljus BTA	Cirka 1490 kvm
BOA	Cirka 1290 kvm
Antal lägenheter/bostäder	10 st
Lägenhetsfördelning	Cirka 135 kvm.
Antal p-platser	18 st
Antal p-platser (besöksparkering)	3 st
Antal platser för rörelsehindrad	Möjlig parkering för rörelsehindrad vid varje bostad.
Gemensam miljöbyggnad	Sophantering sker i gemensam miljöbyggnad Sophuset placeras inskjutet i terrängen i förlängningen av Längsjövägen och angöringsfickan.
Cykelparkeringsplatser	Östra husen, god möjlighet till cykelparkering. Västra husen, medel möjlighet till cykelparkering.
Placering av cykelparkering	
- inomhus/utomhus	Cykelparkering i carport östra husen. Cykelparkering utomhus västra husen, vid entré för de övre husen. Nedre husen, yta vid parkeringsplatserna mellan husen.
- markplan/annan våning	Västra husen, möjlig förvaring i förråd på suterrängvåning exempelvis vinterförvaring av cyklar.

23 

5. Målsättning

Målsättningen är att skapa en bebyggelse som tillför stadsdelen en variation av bostadstyper och som formar en god boendemiljö på platsen. Detta sker genom att naturförutsättningarna tas till vara och bebyggelsen i sin volymsuppbyggnad, disposition och höjdsättning så långt möjligt anpassas till den givna terrängen samtidigt som värdefull natur bevaras i möjligaste mån. Det sker även genom att en gemensam lekplats och nya planteringar skapas, samt genom användning av vackra material och kulörer för en harmonisk helhet.



Planområdets läge, invid Långsjön.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long, sweeping flourish extending upwards and to the right.

6. Bebyggelse

Bostäder

Totalt byggs 10 bostäder, placerade öster och väster om en infartsgata. Husen till öster byggs som 6 stycken kedjehus med carport/förråd mellan sig. Varje carport har utrymme för två bilar bredvid varandra alternativt en handikapparkering. Besöksparkering möjliggörs på den egna tomten då bilar kan parkeras i rad. För att anpassa husen till befintliga marknivåer trappas de med cirka 1-1,5 m. Husen förskjuts i sidled mot gatan, där även husens uteplatser placeras, förskjutningen ger alla hus utblickar mot Långsjön.

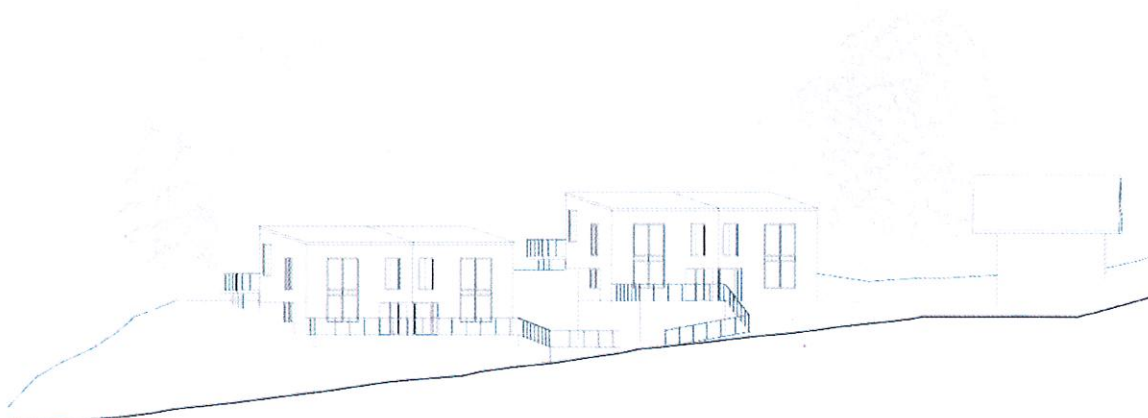
I väster byggs 4 bostäder samman som suterrängparhus två och två, även dessa förskjuts i sidled med utblickar mot Långsjön och uteplatser ut mot berget. Husparen byggs på två olika nivåer för att anpassa sig till befintliga höjder. De övre husen nås via infartsgatans vändplan, där parkering möjliggörs intill entrén. Till de lägre husen ansluter infartsgatan på en lägre nivå med en yta med parkeringsplatser samt anslutning till bostadsentréerna via en kort ramp.



Bild från området ner mot Långsjön och Långsjövägen.

VÄSTRA GRUPPEN

Husen i den västra gruppen utförs som suterrängparhus. Deras förråd ska inrymmas inom byggnadsvolymen. Suterrängvåning får utföras med samma yta som övervåningen endast under förutsättning att det bergparti som har skyddsbestämmelse – se plankarta – kan bevaras i sin helhet. Den geotekniska utredningen anger hur detta säkras i bygglovskedet: *Byggherren ska säkerställa att bergsentreprenören utför bergschakten på sådant sätt att bergslänten kvarstår i fullgott skick. Man skall i teknisk beskrivning/ PM Berg införa instruktioner till bergsentreprenören med avseende på det bergarbetet som ska utföras så att bergslänten kvarstår i fullgott skick* (Översiktligt geotekniskt och bergtekniskt PM_Längsjövägen 53, Tyresö, 2016-05-17 ink bilagor komp). Detta kan innebära att någon eller några av suterrängvåningarna begränsas till endast en del av ovanförliggande vånings yta.

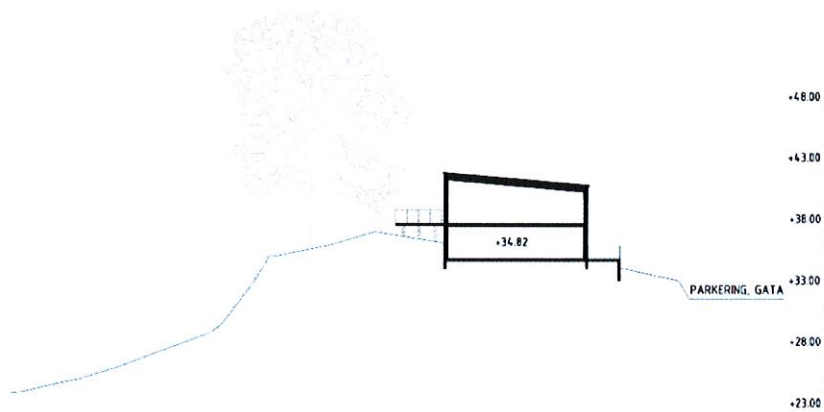


Fasader mot öster, sett från infartsgatan med träden och bergsknallen i bakgrunden.

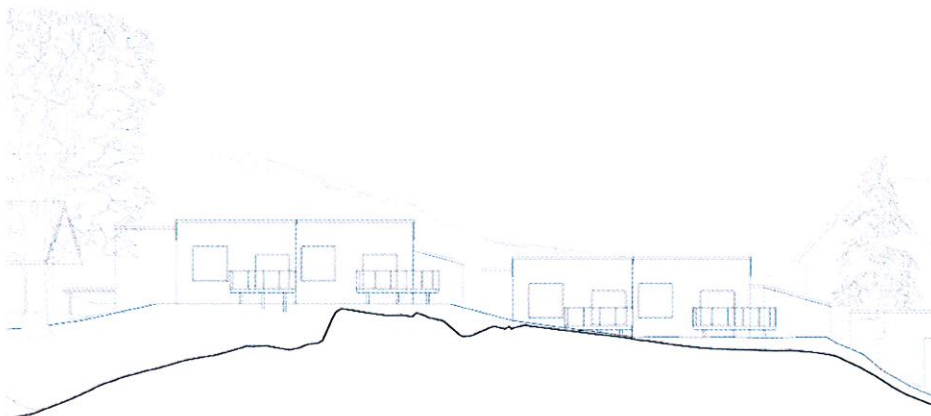


Husen byggs på två olika nivåer för att ansluta till befintliga marknivåer. För de övre husen skapas parkering i anslutning till entré, där varje hus har en parkeringsplats, kan även användas som parkering för rörelsehindrade. För de nedre husen skapas två parkeringsplatser per hus via en insticksgata alternativt en parkering för rörelsehindrad per hus. Bostadsentréerna nås via en kort ramp.

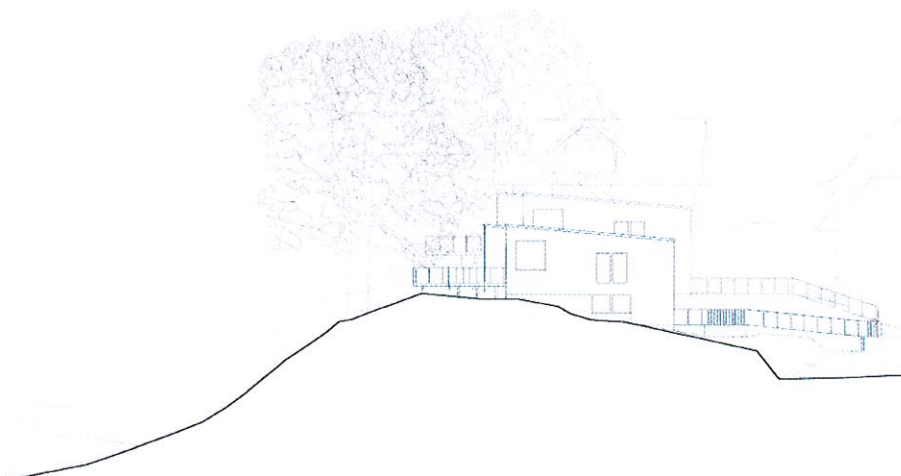
UB



Sektions som visar hur parhusen med sin suterrängvåning och sina uteplatser uppbyggda av stolpar anpassar sig till de befintliga nivåskillnaderna.



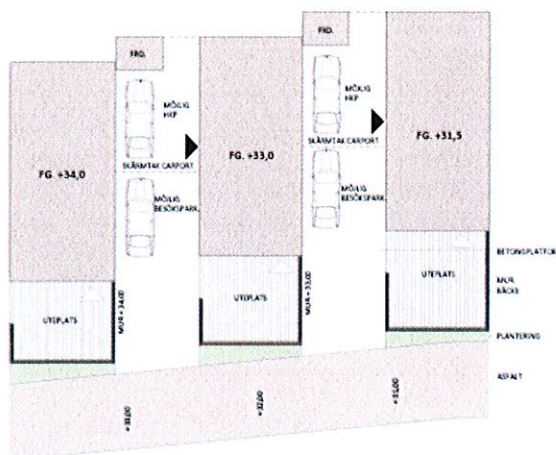
Fasader mot väster som visar parhusen och dess uteplatser, fastigheten Vallmon 2 syns i bakgrunden.



Gavelfasad mot söder, visar parhusen sett från Långsjövägen med fastigheten Vallmon 10 i bakgrunden.

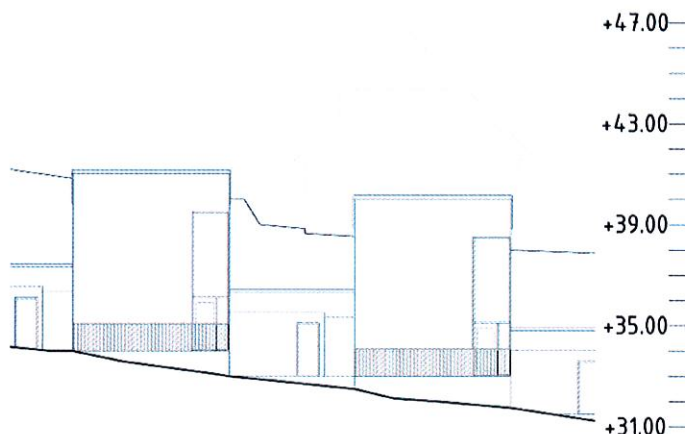
ÖSTRA GRUPPEN

Husen i östra gruppen utförs som kedjehus i två våningar. Varje lägenhet får en carport med förråd som sammanbyggs med grannhuset.

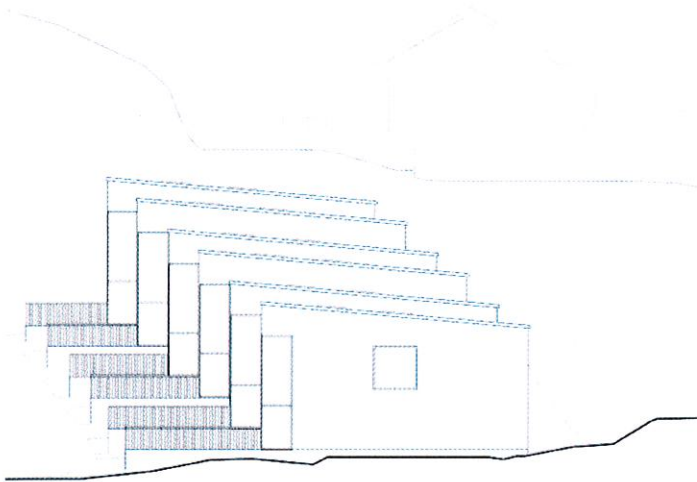


Till varje bostad hör en carport med inbyggt förråd. Carporten är dimensionerad för att en parkeringsplats för rörelsehindrad på 5 x 5 ska tillgodoses alternativt en p-plats. Möjlighet finns att parkera bilar i rad, exempelvis besöksparkering. Nivåskillnaden mot gatan tas upp jämt fram till carport, med en maxlutning på 1:20. En uteplats anläggs mot gatan och avskiljs från trafikytor genom sin höjdskillnad, ett träräcke samt en planteringszon närmast gatan.

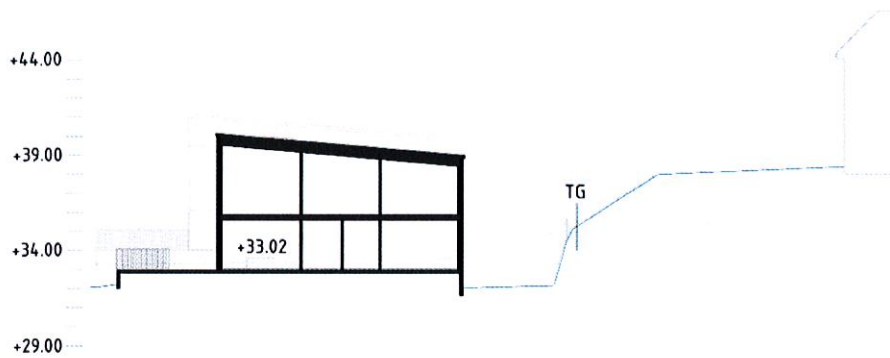
Husen trappas med cirka 1 meters nivåskillnad i par om två och 1,5 meters skillnad mot nästa par. Trappningen mellan husen är mellan uteplats och grannhusets entréyta/parkering. Nivåskillnader tas upp med murar och, där höjden överstiger 60 cm, träräcken.



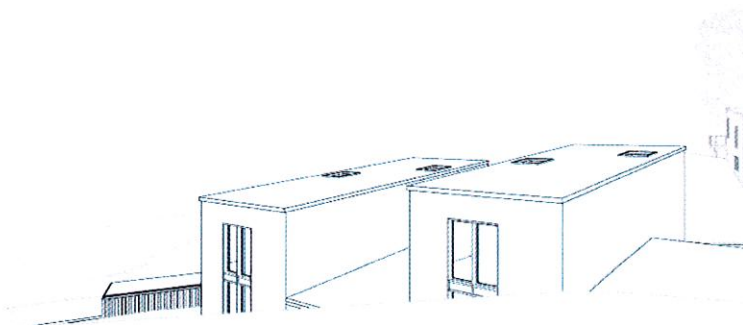
Fasader mot väster sett från infartsvägen.



Östra husens södra gavel, sett från Långsjövägen.



Sektion: Husen är placerade intill den bergssluttning som gränsar upp mot Vallmon 2 och här behöver en del av berget tas bort för att släppa in ljus till de nya bostäderna. Innanför fastighetsgränsen placeras ett nätstängsel som skydd mot nedstörtning från den högre belägna marken. Befintliga träd i sluttningen belägna inom planområdet tas bort.



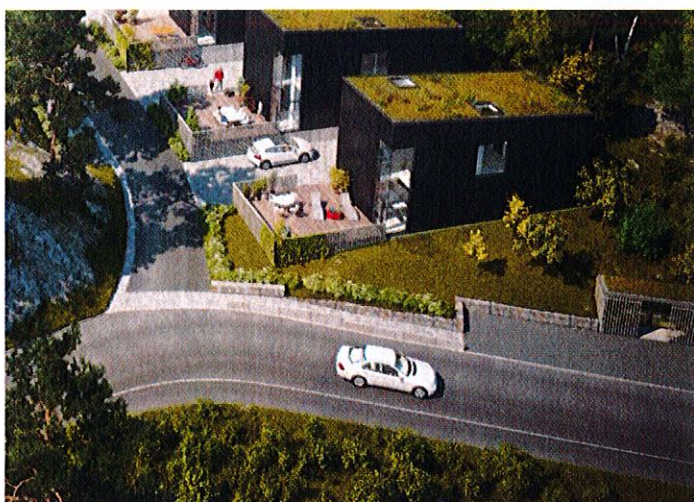
Östra husens östra fasader i en vy konstruerad från intilliggande fastigheten Vallmon 2.

23

Avfallshantering

All sophantering samlas i en gemensam byggnad placerad längs med Långsjövägen. För de västra bostäderna kommer 50 meters maxavstånd till sophus att överskridas med cirka 30 meter och för de tre övre östra husen kommer avståndet överskridas med mellan 35–10 m. Detta för att undvika att sopbil behöver köra in i området. Byggnaden nås via en angoringsficka mot Långsjövägen samt en gångväg som ansluter till bostadsområdet. Gångvägen avskiljs från Långsjövägen genom en mur av granit block, cirka 40 cm hög. Sophuset dimensioneras för hushållsavfall samt matavfall för 11 fastigheter. Placeringen är vald för att lämna så fri sikt som möjligt i korsningen och för att behålla öppenhet i landskapsrummet i relation till infartsgatan.

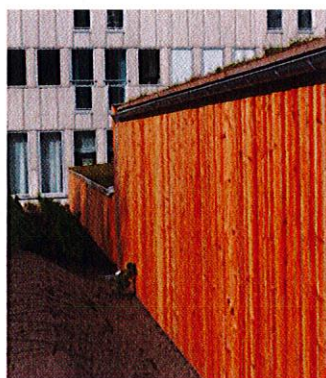
Sophuset placeras inskjutet i terrängen, med gabion murar i förlängningen mot Långsjövägen och angoringsfickan, cirka 40 cm höga. Mot mur samt sophusets övriga sidor släntas marken upp till första bostadshuset. Byggnaden utformas sluten i betong samt lättväggar i trä ovan med en beklädnad av träribbor med undantag för fasaden mot Långsjövägen som utförs semiöppen med endast träribbor. Taket förses med vegetationstak likt områdets övriga byggnader.



Sophusets placering, murar och slänt upp mot första bostadshuset.



*Exempel beklädnad sophus, träribbor.
Bilder: Sundell Arkitekter AB*



*Exempel sophuset möter
slänten i bakkant.*

25

Byggnadsutformning med material- och färgsättningsprogram

Fasader utförs med träpanel både för bostadshusen samt bostadskomplement.

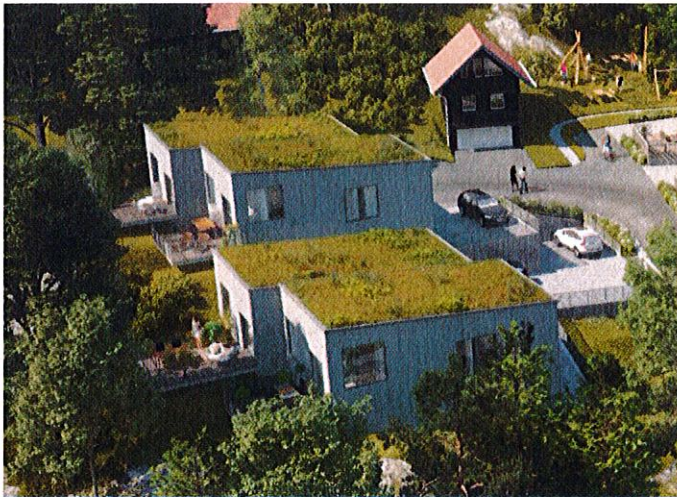
Fönstersättningen i hörn mot gatan på de östra husen ges en tydlig markerad indelning (se bild sid. 15). Sopbyggnad utförs med beklädnad av träribbor se separat avsnitt.

Färgsättningen går i svart och gråtoner, där plåtdetaljer och fönster ges en mörkare färgton än fasaden. Husen på den östra sidan får mörkare färgtoner där anslutande carport får samma kulör för att hänga samman. Husen i väster får en ljusare färgskala. Färgsättningen avses hålla samman området och harmonierar med den omgivande naturen och bebyggelsen.

Räcken utförs i trä för både de östra och västra husen.

Socklar utförs i betong med putsad yta upp till en 1 m höjd, därefter möter träfasaden sockel.

Yta	Kulör
Fasader- trä.	Östra husen, Mörkgrå färg NCS S 8000-N eller likvärdig. Västra husen, Ljusgrå färg NCS S 5000-N eller likvärdig.
Tak – vegetationstak	-
Vindskivor, hängrännor, stuprör – plåt	Östra husen, Svart RAL 9011 eller likv. Västra husen, Grå RAL 7011 eller likv.
Altanräcke. Östra husen: Träräcke Västra husen: Träräcke	Östra husen: Grånat trä med obehandlad karaktär. Exempelvis behandlat med järnvitrol, sioo eller liknande. Västra husen: Grånat trä med obehandlad karaktär. Exempelvis behandlat med järnvitrol, sioo eller liknande.
Fönster – alu	Östra husen, Svart RAL 9005 eller likv. Västra husen, Mörkgrå RAL 7012 eller likv.
Entrédörrar – trä	Östra husen, Timmergrå NCS S 5000-N eller likv. Västra husen, Grå NCS S 8000-N eller likv.
Socklar – betong	Betonggrå natur
Stödmurar – Sophus: Gabionmur. Gångväg vid sophus: Granit block mur. Östra sidan. Betongmur alternativt uppbyggnad av trä, klädd med träräckeribbor som går ner och täcker av med en distans ifrån marken. Västra sidan: Betongmur klädd med stående träribbor, grånat trä se behandling altanräcke.	Gabionmur utföres med större sten och glesare nät (se bild sid. 19).
Fallskyddsskydd vid parkering samt entréytor västra sidan. Smidesräcke med nätstängsel emellan likt altanräcke västra husen.	Svart lackerat
Carport samt förråd, fasader, pelare – trä	Mörkgrå färg NCS S 8000-N eller likv.
Carport, tak – vegetationstak	-
Carport, takundersidor – trä	Obehandlat trä.
Sophus – träribbor.	Grånat trä med obehandlat karaktär se behandling altanräcke.
Hårdgjorda ytor vid entréer & carportar, se illustrationsplan.	Betongplattor natur vid entré, Asfalt samt betongplattor i carportar



Exempel färgsättning västra husen.



*Referens träräcke, utförs med så smala träribbor som möjligt. Med behandling av ex. järnvitrol
Bild: Sundell Arkitekter AB*



Exempel färgsättning östra husen.



*Referens träräcke, utförs med så smala träribbor som möjligt. Med behandling av ex. järnvitrol
Bild: Sundell Arkitekter AB*

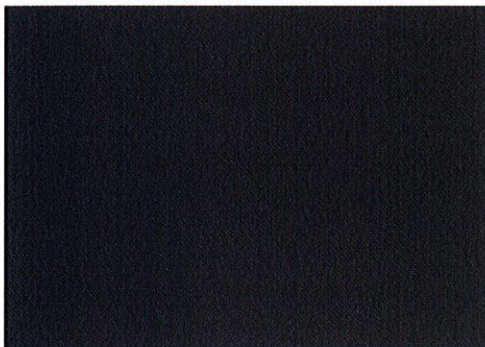


Exempel fönstersättning östra husen.

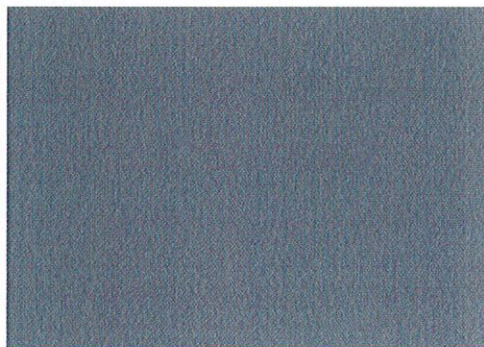




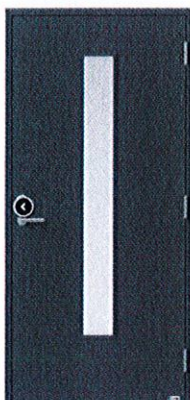
Exempel på möte takfot och fasad samt möte fönster och fasad.



Östra husen NCS S 8000-N

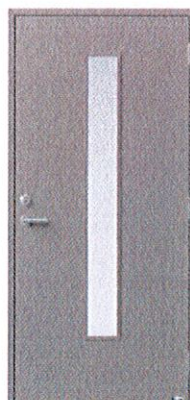


Västra husen NCS S 5000-N



*Ytterdörrar Östra husen
NCS S 8000-N eller likv. *)*

**) färgavvikelse i tryck kan förekomma i detta dokument*



*Ytterdörrar Östra husen
NCS S 5000-N eller likv. *)*

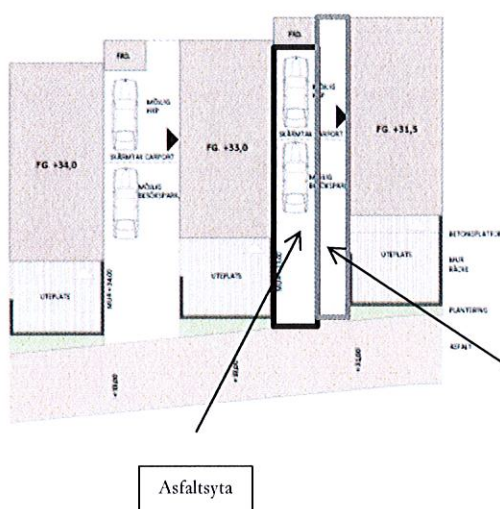
25

7. Angöring, parkering och tillgänglighet

Angöring

Områdets befintliga infart byggs om och flyttas. Vägen har en brant lutning för att anpassa sig till befintliga marknivåer, men får en flackare lutning på 5 % från infarten vid Långsjövägen och 5 m in för att minska risken för olyckor vid halt väglag. Utmed infartsvägen anläggs besöksparkeringsplatser. En vändzon skapas mellan den västra och den östra husgruppen, där infart till fastigheten Vallmon 10 ansluter. Angöring till de östra husen sker via vägar in på den egna tomten, med parkeringsytor. De övre västra husen angörs via vändzonen och de nedre västra husen via en parkeringsyta på en lägre nivå som ansluter till husens nivå via en kort ramp.

Parkering



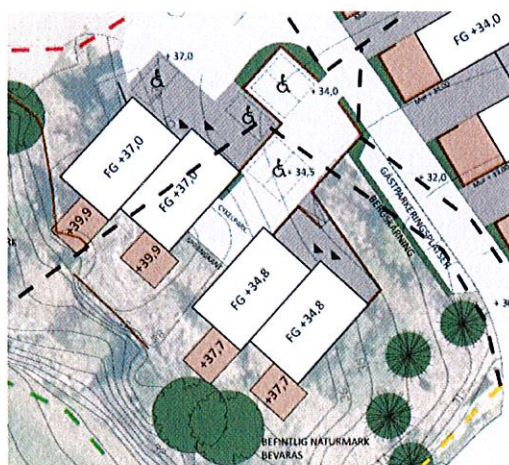
För lägenheterna i den östra gruppen anläggs parkering i anslutning till varje entré, under tak i carport, se illustration. Varje carport är dimensionerad för att ge utrymme till en parkeringsplats för en rörelsehindrad på 5 x 5m. Framför varje carport ryms ytterligare en parkeringsplats, vilken kan användas som exempelvis gästparkering. Yta består av betongsten samt asfalt enligt illustration till vänster. Betongsten samt läggning enligt bild på sidan 20.

Asfaltsyta

Betongsten

Lägenheterna i den övre västra gruppen angörs via infartsgatans vändplats. Varje bostad har tillgång till en asfalterad parkeringsplats som även är en möjlig parkering för rörelsehindrade se illustration för placering. Lägenheterna i den nedre västra gruppen har sin parkering via en insticksväg på en lägre nivå där två platser per bostad skapas alternativt en plats per bostad för rörelsehindrade, se illustration för placering.

Utmed infartsvägen finns även tre gästparkeringar.



28

Tillgänglighet

Infartsgatan följer den branta terrängen och är därför inte tillgänglighetsanpassad till fots. Tillgängligheten säkerställs inom den egna tomten samt från parkeringsplats till bostadsentré. För de östra husen tillgodoses en maxlutning på 1:20 från infart från gatan till bostadsentré.

För de övre västra husen gäller samma maxlutning från parkeringsplats till bostadsentré, den anslutande vändzonen har en större lutning. De nedre västra husens parkeringsytor har en maxlutning på 1:20 och bostäderna nås via en kort ramp på 1:12 med en höjdskillnad från parkering till entré på cirka 30 cm.



Bild från Långsjövägen upp i området.

29 

8. Mark och utemiljö

Stig mot naturområde i norr

Utanför planområdet i nordost finns naturmark som i gällande detaljplan är avsatt som park. Naturmarken gränsar mot Vallmovägen, dock med betydande nivåskillnad som idag utgör en barriär mot passage.

En mindre naturanpassad grusad stig anläggs på kvartersmark inom planområdet mellan infartsgatan och mot nordost, detta för att skapa förutsättning för en koppling mot naturen och Vallmovägen.

Plats för social samvaro

Norr om stigen beskriven ovan anläggs en gemensam lek- och uteplats. Området gallras men upplevelsen av skog bevaras och skogsbrynet blir oförändrat. Lekplatsen utrustas med minst två olika typer av lekutrustning. Detta kan exempelvis vara balanslek, klätterlek eller koja, se referensbilder nedan. Utöver detta ska minst en sittmöbel ordnas.



Ny plats för lekplats och umgänge.



Befintlig vy.



Exempel på hur lekredskap och utrustning anpassar sig till naturen.

Bilder: Åsa Wilke.



Exempel balanslek.



Exempel på sittmöbel vid gemensam uteplats.

Gator och entréer

Eftersom vägarna inom området följer den kuperade terrängen och längs vissa sträckor är relativt branta ges de asfaltsbeläggning, även angöringsfickan vid sophuset får asfaltsbeläggning.

Entréområden, ytan från gata och in till den egna bostaden ges beläggning av marksten i betong samt asfaltsytor vid parkeringsplatser och i caport. För de västra husen ges ytan framför husentréerna beläggning av betongsten enligt nedan bild, även gångvägen från sophuset får samma beläggning. För de östra husen ges ytan närmast husfasaden en beläggning av markesten i betong enligt nedan bild och i omfattning enligt redovisning på bild sidan 17.

Stödmurar och staket

Områdets dramatiska topografi kommer att kräva murar och fallskyddsräcken. Fallskyddsräcke krävs där fallhöjden överstiger 60 cm, se material och färgsättningsprogram för utformning.

Varje bostad får egen uteplats. För de östra husen byggs de upp med stödmurar av betong alternativt en träuppbyggnad, samt ett träräcke som går ner över stödmuren och täcker av den med ett släpp från marken. Uteplatserna till de västra husen byggs upp på träkonstruktioner på plintar för att inte inverka på bergets naturliga formation och förses med smidesräcken.

Mur vid sophus utförs av gabioner. Mur mellan gångväg och Långsjövägen utförs av granit block. Murar på den östra sidan vid parkering och angöring utförs av betong och kläs med stående träribbor, samt smidesräcke.

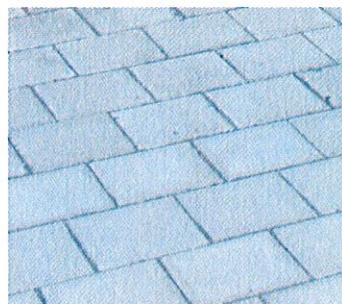
Nätstängsel anläggs på lämpliga ställen utmed branten i väster och även utmed bergskärningen i öster.



*Exempel på gabionmur.
Bild: Åsa Wilke.*



*Exempel altan uppbyggd på
plintar som förhåller sig till
befintlig terräng.
Bild: Sundell Arkitekter AB.*



*Exempel på marksten
i betong.
Bild: Åsa Wilke.*



*Exempel på gabionmur med större
Sten och glesare nät
Bild: gds.se*



*Exempel på nätstängsel
Bild: Gunnebo*

23

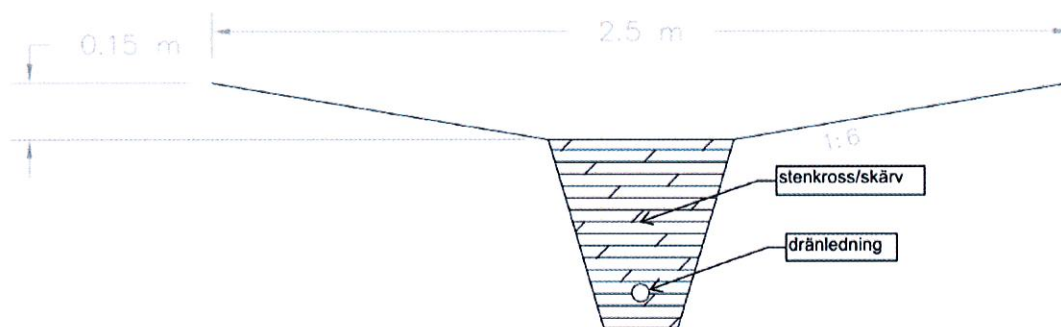
Dagvatten

Området utförs med vegetationstak och planterade markytor, med undantag av vägar och uppställningsplatser för att minimera avrinningen av dagvatten. Avledning av ytdagvattnet utförs i enlighet med dagvattenutredning, (PM Dagvattenutredning Tyresö_bostäder_version2_20160525).

Enligt Tyresö kommuns dagvattenhanteringsplan klassas tomten Vallmon 8-11 som föroreningsklass 2: Låga till måttliga halter av föroreningar. Detta i kombination med recipientens (Långsjöns) klassificering som känslig medför att inga krav ställs på rening av dagvattnet. I områden där marken lämpar sig bra för infiltration rekommenderas infiltration/perkolation och fördröjning av dagvattnet. Då marken på och kring tomten bedöms domineras av berg anses inte marken lämplig för infiltration, dagvattenhanteringsplanen föreslår då istället dike eller dagvattenledning som lämplig hantering.

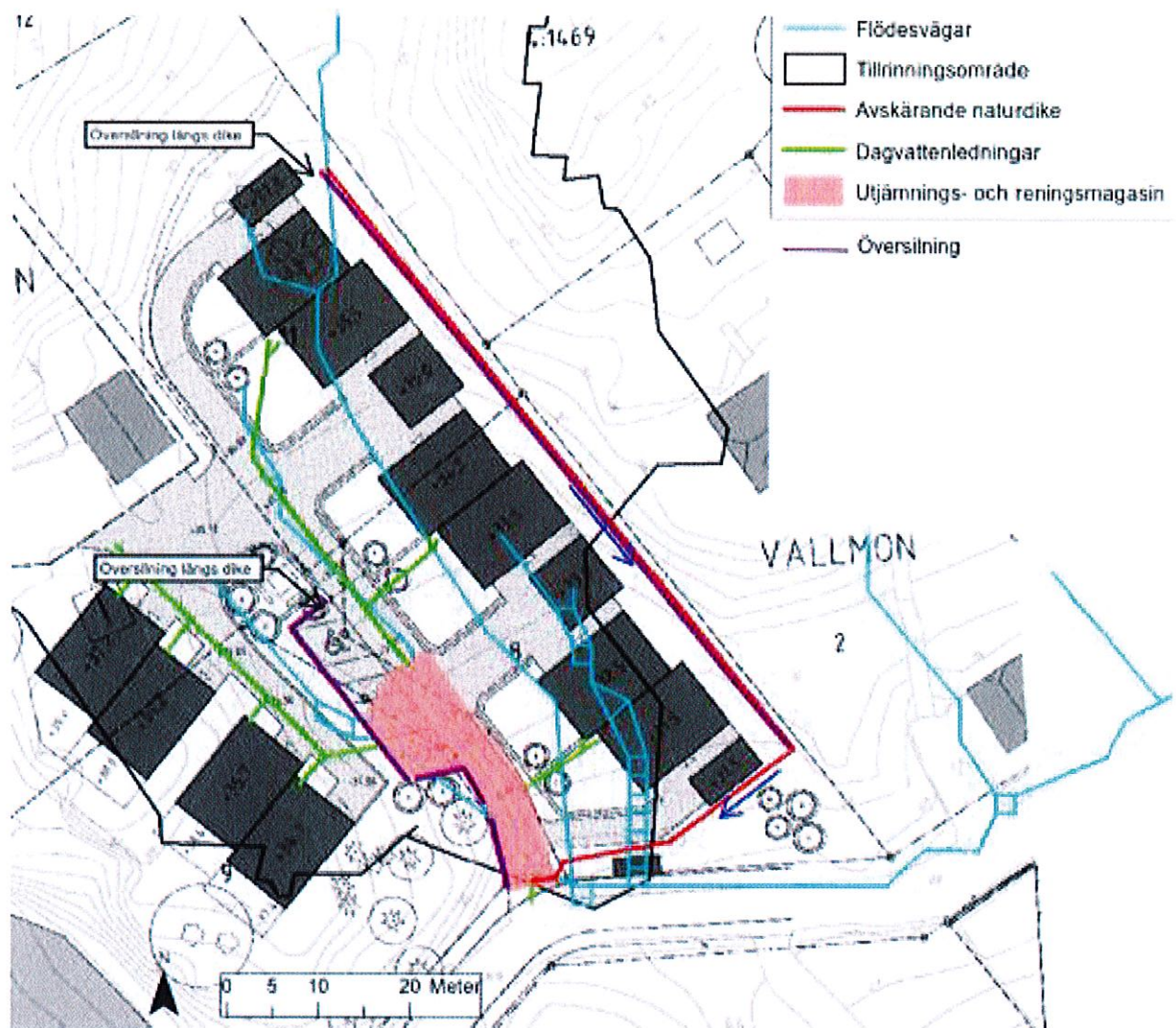
Dagvattenhanteringen utförs som en kombination av dagvattenledningar, fördröjningsmagasin och avskärmande diken. Det dagvatten som når området från höjderna norr och öster om området samlas i ett avskärmande dike som anläggs där berget möter den öppna gräsytan. Diket utformas som ett sk. skärvdike, ett dike med en dräneringsslang i botten som sedan fylls med makadam. I kantzonen planteras växter som är lämpliga för det fuktmassigt växlande läget. Makadamgruset kommer att förhindra erosion i diket och kan även bli ett estetiskt inslag i trädgårdarna till de östra husen. I söder ansluts diket via en kupolbrunn till en kulverterad dagvattenledning som leds till servisledning för dagvatten.

Från husens dräneringar och stuprör leds vatten till ett dagvattenmagasin om 190m³ som anläggs under infartsvägen i dess södra del. Magasinet utförs som ett makadammagasin som kan fördröja den ökade avrinningen som nybyggnationen medför. I magasinet kommer även rening att ske genom filtrering, sedimentering och infiltrering.



Exempel på dikessektion som klarar att avleda ett 100 års regn i naturdiket.

Bild: Ramböll Sverige AB



Föreslagen dagvattenhantering med nuvarande flödesvägar, översilning mm.

Bild: Ramböll Sverige AB



Exempel skärvdiken, där diket är fyllt med makadam.

Bild: Ramböll Sverige AB.



Bild: Ramböll Sverige AB.

23/4

9. Grön design

Vegetationstak

Husen och tillhörande komplementbyggnader såsom carport och sophus förses med vegetationstak, exempelvis sedumväxter. Vegetationstak har stor påverkan på miljön genom att de renar luften och binder upp vatten, genom detta skapas som ett mindre reningsverk på hustaken. Samtidigt gynnar taken biodiversitet och är bra för exempelvis växter, humlor och fåglar. De ger även en bullerdämpande effekt och en jämnare temperatur till husen eftersom de kyler på sommaren och isolerar på vintern.

Planteringar

Den nya exploateringen kompletteras med nyplantering av buskar och träd, se illustrationsplanen för placering. Nyplantering av träd sker i anslutning till sophuset, buskar anläggs vid det sista östra huset, som insynsskydd men också gräns mellan bostäderna och lekplats/umgängesyta. För att höja områdets naturvärde väljs med fördel arter ur den naturliga svenska floran, exempelvis blommande och skåpbärande arter som bland annat gynnar djurlivet. Bland träd kan detta t.ex. vara rönn, oxel, vildväxande körsbär, hagtorn och vildaplar. Bland buskarna kan landskapsrosor, fläder, hassel och slån planteras. Klätterväxter ska planteras intill stödmurar exempelvis vildvin.

Gynna djurliv

För att ytterligare höja och gynna biologisk mångfald kompletteras exempelvis naturmarken i norr intill lekplatsen med minst 3 st fågelholkar. Vid gallring av mindre träd inför byggnation ska några stammar lämnas kvar på mark vid naturmarken i norr. Detta för att höja områdets inslag av död ved vilket gynnar djurliv och biologisk mångfald.

Laddstolpar

Besöksparkeringsplatserna förses med laddstolpar och husen förses med 3-fas uttag i anslutning till carport för att gynna användandet av elbil. För de västra husen sätts uttag upp i anslutning till parkeringsplatserna.

Gynna cykelanvändning

För de östra husen finns god möjlighet till cykelparkering nära bostadsentrén under tak i anslutning till carport. För de västra husen finns cykelparkeringsytor utomhus, för de nedre husen i anslutning till parkeringsplatserna mellan husen och för de övre i anslutning till entré. För de västra husen finns även generösa förrådsytor placerade i suterrängvåningen för exempelvis vinterförvaring.

10. Kommunens åtaganden

Vägområde breddas för att inrymma en gångbana utmed Långsjövägen.

Planlagd parkmark kommer fortsatt ingå i kommunens skötselplan.



11. Planprocess och erforderliga handlingar

Då planen vunnit laga kraft vidtar genomförandeprocessen. För beskrivning av denna se sista sidans processbild.



CHECKLISTA

Bebyggelse

- Kedjehusen byggs samman med carport/förråd emellan varje bostadsenhet.
- Kedjehusen ska trappas i enlighet med illustrationsplan på s. 2 och sektionssritning på s. 10
- Bostäderna ska uppföras i enlighet med tabell på s.14 som redovisar färg och material.
- Parhusen ska uppföras i suterräng så att sprängning minimeras.

Utemiljö

- Stödmurar vid bostäder och parkering ska antingen kläs med träribbor eller uppföras i trä.
- Stödmur vid slänt mot Långsjövägen ska vara en gabionmur med större sten och glesare nät, se referensbild på s.20
- Minst två träd planteras i slänt mellan kedjehusen och Långsjövägen, ovan sophus i enlighet med illustrationsplan.
- Buskar planteras vid kedjehusen vid mur mot infartsgata, mot lekyta, intill parkering samt längs trottoar vid Långsjövägen enligt illustrationsplan (se ytskikt planteringsyta).
- Klätterväxter planteras intill stödmurar vid parhusens parkeringsplatser, samt intill södra sidan av stödmurar vid kedjehusens uteplatser enligt illustrationplan (se ytskikt klätterväxter).
- Gemensam lekyta och sittyta skapas på yta som anges i illustrationsplanen. Minst två olika typer av lekutrustning ska ordnas. Minst en sittplats ordnas.
- Sophus placeras enligt illustrationsplan och sopsortering ska finnas för två olika fraktioner.
- Markbeläggning på hårdgjord yta intill byggnaderna ska utföras enligt illustration på s. 17 – stenplattor/asfalt
- Gatsten/markbeläggning på gångväg/angöringsficka mot Långsjövägen

Gata och trafik

- Trottoar anordnas från in/utfart till sophus. Trottoaren separeras med gatsten mot Långsjövägen.

Dagvatten

- Dagvattenlösningar (översilningsdike, krossdike och magasin) ska utföras enligt avsnittet *Dagvatten*.

Grön design

- Kedjehusen ska förses med 3-fas uttag i anslutning till carport.
- Parhusen ska förses med laddstolpar eller eluttag i anslutning till dess parkeringsplatser.
- Besöksparkeringen längs infartsgatan förses med 3 laddstolpar.
- Samtliga bostäder, komplementbyggnader och sophus ska ha vegetationsklädda tak.

12. Godkännande av åtagandena

Projekt:

Byggherre:

Kommentar: _____

Kompletteringar: _____

Härmed intygas att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt kvalitetsprogrammet.

Byggherre

Kommunrepresentant

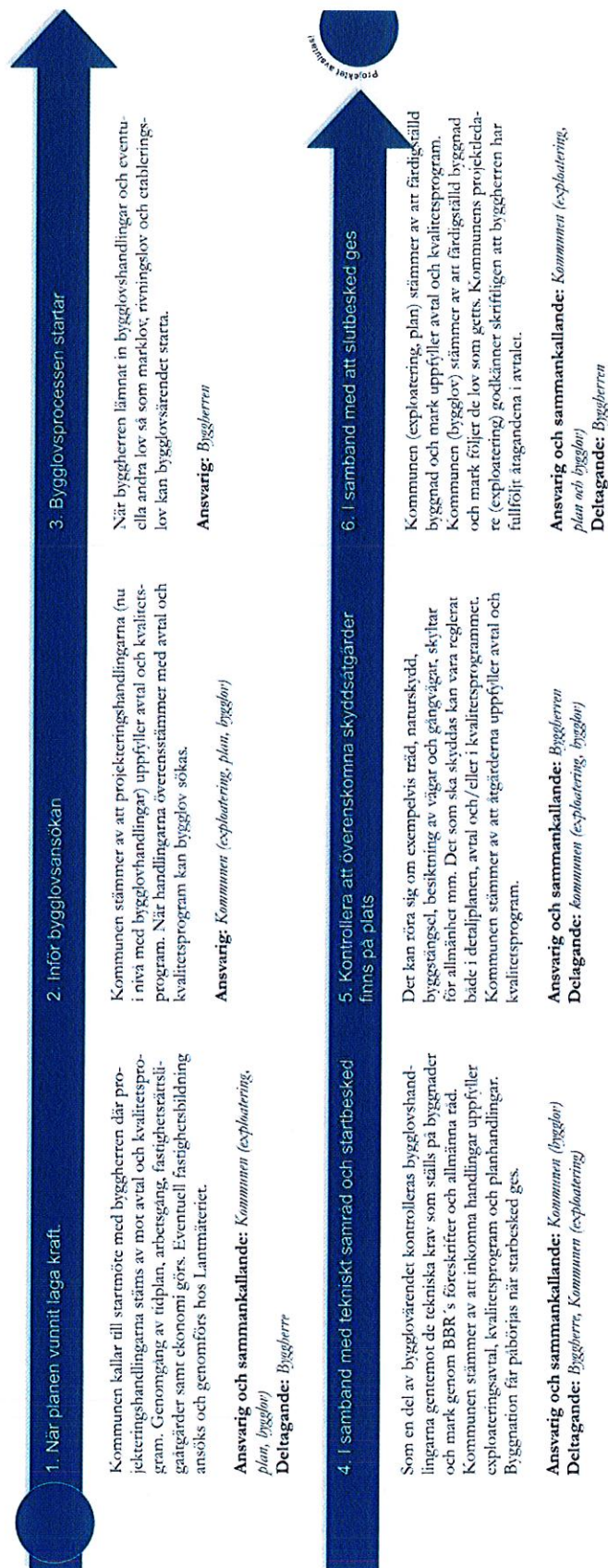
 *evligt fullmakt.*
.....
Namnteckning

.....
Namnteckning


.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Process

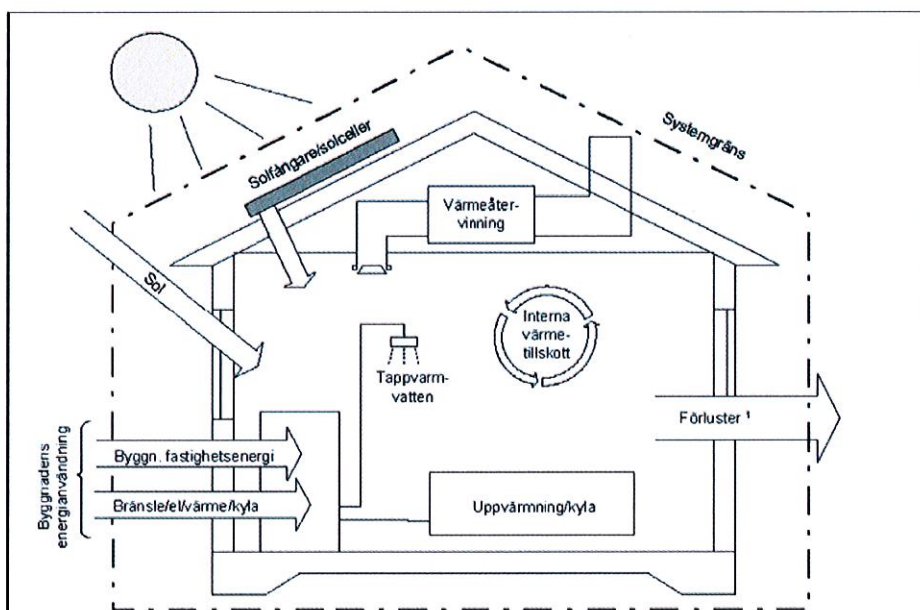


23



tyresö kommun 

Lokala riktlinjer för byggnadens specifika energianvändning vid markanvisning och exploateringsavtal



Datum: 2011-05-17
Upprättad av: Sven-Erik Johansson
Reviderad version: 2013-01-18 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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



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

1

Bakgrund

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

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

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

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

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

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

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

Detta dokument beskriver Tyresö Kommuns krav vid markanvisningar och exploateringsavtal.

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

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

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

2

Inledning

För att ett bra inomhusklimat med en god inomhusklimat skall erhållas måste värme och ibland även kyla tillföras byggnaden. Dessa kriterier ska uppnås på ett sådant sätt att tillförd energimängd minimeras. Energihushållning skall dock inte leda till sämre inomhusklimat eller inomhusmiljö.

Tyresös krav gällande energihushållning är i enlighet med Boverkets Byggregler med undantag av byggnadens specifika årsenergianvändning, där Tyresö kommun har strängare krav än Boverket

Kraven i detta dokument innefattar:

- Byggnadens specifika energianvändning (kraven skiljer på bostäder och lokaler).
- Beräkning av årlig energianvändning.
- Verifiering av energianvändning i byggnad.

2/11 

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

3 Termer och definitioner

Byggnadens specifika energianvändning

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

Byggnadens energianvändning är den till byggnaden levererade (normalt köpta) energi som vid normalt brukande årligen tillförs för:

- Uppvärmning
- Kyla
- Tappvarmvatten
- Drift av installationer (pumpar, fläktar etc)
- Övrig fastighetsel (belysning etc)

Verksamhetsel inklusive hushållsel ingår inte i byggnadens energianvändning.

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

A_{temp}

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

Klimatskärmen

Byggnadskonstruktioner som avskärmar det inre av en byggnad från omvärlden med avseende på bl. a temperatur, och fuktighet.

Klimatskärmens lufttäthet

Tidigare var ej täthetskrav omnämnd i Boverkets energiregler. Täthetskrav finns idag angivna i Boverkets byggregler avsnitt 9:21 i 9:31, och kapitel 6 fukt.

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

Verksamhetsel och hushållsel

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

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

Driftel/ fastighetsel

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

Normalårskorrigerig

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

Graddagsmetod

Graddagsmetod innebär att en korrektionsfaktor utförs som förhållandet mellan antalet graddagar under aktuell månad och antalet graddagar under motsvarande månad ett normalår. Normalårskorrigerig beräknas genom att energi för uppvärmning divideras med korrektionsfaktorn. Graddagar är differensen mellan byggnadens s.k. balanstemperatur (den innetemperatur där ingen värme behöver tillföras byggnaden) och utetemperaturens dygnsmedelvärde.

Energiindexmetod

Energiindexmetod innebär att ett energiindex beräknas genom att aktuell månads ekvivalenta graddagar divideras med motsvarande månads ekvivalenta graddagar under ett normalår. Normalårskorrigerig utförs genom att energi för uppvärmning divideras med energiindexet. Ekvivalenta graddagar tar hänsyn till utetemperatur samt solstrålning och vind.

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

Värmeisolering

Boverkets krav på värmeisolering (U_m -värdeskrav) beskriver hur mycket värme som maximalt får passera ut genom klimatskärmen.

Detta kan sedan översättas till hur mycket huset behöver värmeisoleras. Det är det genomsnittliga U-värdet för tak, väggar, golv, fönster, dörrar och köldbryggor som vägs samman.

För fönster och dörrar är vanligt att leverantör bestämt U-värde genom provningar. För isolermaterial finns produktblad som redovisar isolerförmågan.

Köldbryggor

Köldbryggor är en konstruktionsdel där ett material med dålig värmeisolering genombryter ett material med bättre isolering.

Exempelvis balkonginfästningar, stålpelare i yttervägg- och bärande konstruktioner vid takkupor. En vanlig felkälla i energiberäkningar är att värmeförluster vid köldbryggor ej beräknats. Värmeförluster för köldbryggor skall beräknas och redovisas. Gratisprogram finns på marknaden.

2B

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

4

Beräkning av årlig energianvändning

Energiberäkningar skall utföras realistiskt, dvs. de skall efterlikna verkligheten så långt som möjligt. Noggrannheten måste vara så god att den verkliga energianvändningen som mäts när byggnaden senare är i drift, uppfyller kraven på den specifika årsenergianvändning.

För att kunna erhålla ett resultat med liten avvikelse från uppmätta värden skall följande steg nedan följas:

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

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

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

Exempel på datorprogram som kan användas för årsenergiberäkningar:

- IDA ICE
- VIP Energy
- BV2
- BSim 2000

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

Krav på redovisning för beräkning:

- Vem som har gjort beräkningen
- Vilken version av Boverkets byggregler som följts
- Namn och version på de datorprogram som använts för beräkning.
- U-värden för klimatskärmens byggnadsdelar och köldbryggor.
- Tydlig sammanställning och redovisning av indata och beräkningsresultat.
- Tydlig redovisning att man uppfyller energikraven enligt detta dokument.
- Vilken säkerhetsmarginal det finns i beräkningen
- Alla indata beskrivs på ett sådant sätt att andra kan upprepa samma beräkning och verifiera resultaten.

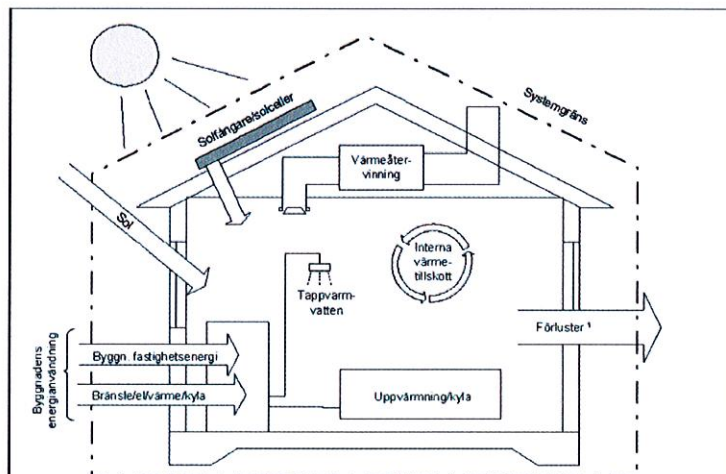
En beräkning av byggnadens energianvändning syftar till att förutbestämma den verkliga energianvändningen och teoretiskt kontrollera att resultatet inte överskrider maximalt tillåtet värde.

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

Krav på utförande under byggtiden skall även beaktas, ex: värme, isolering, lufttätning, injustering.

Stor noggrannhet på kontrollprogram under byggtiden, i drifttagning och inkörning krävs.

Systemgräns för byggnadens energianvändning



2B

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

5 Tyresö kommuns krav på Byggnadens specifika energianvändning

Boverkets kravnivå på byggnadens specifika energianvändning varierar i reglerna beroende på om det är bostad eller lokal, om elvärme används för uppvärmning, samt i vilken klimatzon byggnaden är belägen. Det finns tre klimatzoner (I, II och III). Tyresö kommun tillhör klimatzon III.

El är en högvärdig energiform som inte skall användas för uppvärmning av byggnader om det finns ett hållbart alternativ. Regeringen har under de senaste decennierna övervägt förbud mot direktverkande el för uppvärmning av nya byggnader.

From den 1 februari 2009 skärpte Boverket kraven för alla nya byggnader som använder el för uppvärmning samt krav på maximalt installerad eleffekt (kW) för uppvärmning.

För nya byggnader som inte är elvärmda, men har elektriska kylmaskiner för komfortkyla ställs också strängare krav på energihushållning.

Bostäder med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för bibränsle

Exempelvis ved-, flis-, pelletspanna och dylikt.

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

Fjärrvärme

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

Elvärme

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

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

Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

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

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

2/8

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

Lokaler med uppvärmningssätt enligt nedan:

Egen pannanläggning för bibränsle

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

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

Fjärrvärme

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

Elvärme

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

Maximalt tillåtna installerad eleffekt för uppvärmning (kW)

Exempelvis uppvärmning via bergvärmepump, elpanna.

Boverkets byggregler 4,5 kW
Tyresö Kommuns krav 4,5 kW
+ tillägg $(0,025(A_{\text{temp}}-130))$ då A_{temp} är större än 130 m².
+ tillägg $(0,022(q-0,35)A_{\text{temp}})$ då uteluftsflödet av utökade hygieniska skäl är större än 0,35 l/s per m² enligt Boverkets byggregler 9:3⁶ Lokaler.

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

2B

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

6 Verifiering av energianvändning

Det uppmätta resultatet gäller

Kunskap om byggnadens energianvändning är en förutsättning för att kunna driva och förvalta byggnaden på ett energieffektivt sätt.

Nya byggnader ska deklarerars senast två år efter att byggnaden tagits i bruk, dock inte senare än två år efter att slutbevis utfärdats.

Kravet på byggnadens specifika energianvändning utgår från den energi som under ett normalår behöver levereras till en byggnad för

- Uppvärmning
- Komfortkyla (luftkonditionering)
- Tappvarmvatten
- Byggnadens fastighetsenergi

Samtliga av dessa mediaförsörjningar ovan skall vara försedda med individuella mätare som redovisar energiförbrukningen per dag, månad, år samt momentant (just nu).

För byggnader med elvärme utförs individuell mätning för verksamhets-/hushållsenergi och fastighetsenergi

Mätresultatet skall för rumsuppvärmning normalårskorrigeras.

I de fall byggnaden har annat uppvärmningssystem än elvärme och har elektrisk kylmaskin behövs även en separat elmätare för kylmaskinen. Anledningen är att el till komfortkyla i sådana fall skall räknas upp med faktor 3, då byggnadens specifika energianvändning bestäms.

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

7

Exempel på åtgärder för att kraven på specifik energianvändning skall uppnås

- Byggnaden utformas med låga U-värden.
- Byggnadens utformning görs så att klimatskärmen minimeras. Exempelvis genom att bygga kvadratisk istället för långsmalt.
- Fönsterytor minimeras i första hand mot norr.
- Låga tryckfall i installationssystem samt hög verkningsgrad på motorer.
- Installation av solfångare på yttertak för beredningar/fövärmning tappvarmvatten och värmevatten.
- Värmeåtervinning på spillvatten.
- Lågenergibelysning.
- Behovsstyrning för belysning, värme och ventilation.
- Optimerande styr- och övervakningsinstallationer.
- Hög värmeåtervinningsgrad för luftbehandlingsaggregatet.
- Individuell mätning för tappvatten, värme och el.
- Flödesbegränsande blandare.
- Effektiv isolering av VVS-system.
- Komfortkyla skall i möjligaste mån undvikas.
- Injustering av installationssystem.
- Minimera ofrivillig ventilation.
- Solavskärmning.
- Frikyla.

2/3

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

8 Miljöcertifierade byggnader

Ett led i arbetet med energihushållning är att miljöcertificera byggnader

En miljöcertifiering möjliggör en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Ett certifieringssystem ger ett certifikat och en prestanda för byggnader, vilket är starkt efterfrågat på marknaden.

Sweden Green Building Council är en ideell förening som ägs av medlemmarna, öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn som vill utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.

Ett flertal system, fyra utvalda

Det finns ett flertal certifieringssystem i världen. Sweden Green Building Council har målet att så många svenska byggnader som möjligt skall bli miljöcertifierade och på så sätt bidra till ett hållbarare samhälle. Därför har fyra certifieringssystem valts ut som passar olika typer av byggnader och fastighetsägare. De är de mest användbara för byggnader i Sverige:

Miljöbyggnad (tidigare Miljöklassad byggnad)

Systemet Miljöbyggnad är byggt för svenska förhållanden som ett enkelt och kostnadseffektivt sätt att klassa byggnader utan att ge avkall på kvalitén. Systemet går att använda för både nya och befintliga byggnader oavsett storlek.

EU GreenBuilding

GreenBuilding riktar sig till företag och organisationer som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25 % mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR.

BREEAM (hanteras ej av Sweden GBC idag)

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) från Storbritannien är det mest använda miljöbedömningssystemet i världen, utvecklat och administrerat av BRE som tidigare var ett statligt institut men som nu ägs av en sammanslutning av branschaktörer. Sweden GBC arbetar med anpassningen av BREEAM till svenska förhållanden samt att ta över hanteringen av certifieringssystemet i Sverige.

LEED (hanteras ej av Sweden GBC idag)

The LEED™ Green Building Rating System har utvecklats och administrerats av U.S. Green Building Council och är det mest kända bedömningssystemet. Sweden GBC arbetar med anpassningen av LEED till svenska förhållanden samt att ta över hanteringen av certifieringssystemet i Sverige.

Fastighet

Beteckning Tyresö Vallmon 9	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-04-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-26	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-04-20
Nyckel: 010426332	UUID: 909a6a46-b0ef-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Tyresö Socken: Tyresö	Distriktskod 212078	Län- och kommunkod 0138	

Adress**Adress**

Långsjövägen 51A
135 54 Tyresö

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6568669.8	E (SWEREF 99 TM) 684178.6
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 161 kvm	2 161 kvm	

Lagfart

Ägare 556885-0647 Tyresö Berg & Byggt teknik Holding AB Vendelsövägen 26 135 51 Tyresö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2014-11-10	Akt D-2014-00461315:3
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Köp (även transportköp): 2014-09-30
Köpeskilling: 1.510.560 SEK, avser även annan fastighet.
Anmärkning: Omfattar tyresö vallmon 8, tyresö vallmon 11

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 168.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.000 SEK	1960-01-20	60/231
Belastar: Tyresö Vallmon 9 Belastar: Tyresö Vallmon 8			
2	156.000 SEK	1993-09-21	93/31335
Belastar: Tyresö Vallmon 9 Belastar: Tyresö Vallmon 8			



Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Fastighetsplan: Vallmon	1991-02-07	0138-P91/0207 0138 T-V4A
Plananmärkning: 1991-03-06		
Detaljplan: Skälsätraområdet etapp iii	1991-04-17 Laga kraft: 1991-07-27 Genomf. start: 1994-07-28 Genomf. slut: 2009-07-27	0138-P91/0417 0138 243

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, tomtmark (210)

135288-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2018	2.984.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556885-0647 Tyresö Berg & Byggteknik Holding AB Vendelsövägen 26 135 51 Tyresö	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Tyresö Vallmon GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1926-02-06	01-TYE-AVS395
Gränsbestämning	1931-03-26	01-TYE-146
Fastighetsreglering	1993-03-02	0138-93/1
Fastighetsreglering	2001-03-30	0138-01/9

Avskild mark

Tyresö Vallmon 8

Ursprung

Tyresö Näsby 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Tyresö Näsby 4:7	2001-03-30	0138-01/9
A-Tyresö Näsby 4:7	1983-06-15	0138-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrälje
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

2B 

Fastighet

Beteckning Tyresö Vallmon 10	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-04-02	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-12-22	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-04-20
Nyckel: 010427087	UUID: 909a6a46-b3e2-90ec-e040-ed8f66444c3f		

Anmärkning: Tidigare reg som a-tyresö näsby 4:777

Distrikt Tyresö Socken: Tyresö	Distriktskod 212078	Län- och kommunkod 0138
---	-------------------------------	-----------------------------------

Adress**Adress**

Långsjövägen 51B
135 54 Tyresö

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6568710.3	E (SWEREF 99 TM) 684142.6
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 241 kvm	4 241 kvm	

Lagfart

Ägare 621006-0072 Blomkvist, Lars Anders Tjurbergsgatan 40 5 Tr 118 56 Stockholm	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-08-23	Akt D-2016-00381682:1
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2016-07-04

Anmärkning: Beviljad d-2016-00574348:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 6.900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.450.000 SEK	2016-04-15	D-2016-00165846:2
2	3.450.000 SEK	2016-04-15	D-2016-00165846:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Fastighetsplan: Vallmon	1991-02-07	0138-P91/0207 0138 T-V4A
Plananmärkning: 1991-03-06		
Detaljplan: Skälsåtraområdet etapp iii	1991-04-17 Laga kraft: 1991-07-27 Genomf. start: 1994-07-28 Genomf. slut: 2009-07-27	0138-P91/0417 0138 243

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

103305-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2018	8.019.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
621006-0072 Blomkvist, Lars Tjurbergsgatan 40 5 Tr 118 56 Stockholm	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Tyresö Vallmon GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1929-04-19	01-TYE-AVS499
Fastighetsreglering	2001-03-30	0138-01/9

Avskild mark

Tyresö Vallmon 11

Ursprung

Tyresö Näsby 4:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Tyresö Näsby 4:802	2001-03-30	0138-01/9
A-Tyresö Näsby 4:802	1983-06-15	0138-83/1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

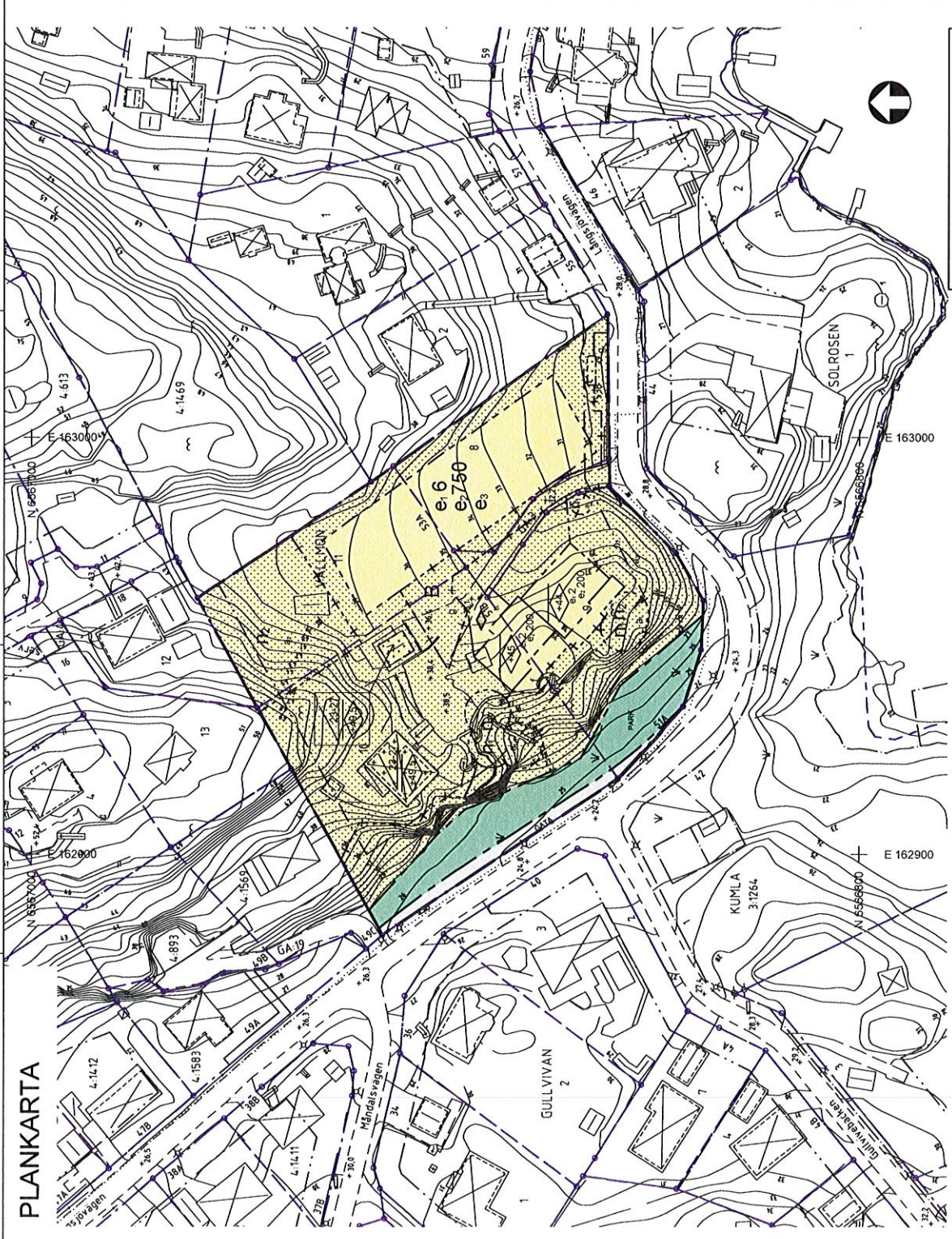
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. G.' or similar, located at the bottom right of the page.

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

- Gränser**
- Planmadesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- GATA (PM, 4 och 5 punkt 2)
 - PARK (PM, 4 och 5 punkt 2)
- ## Användning av kvartersmark
- B (PM, 4 och 5 punkt 3)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- a. 0
- b. 0,00
- c. 0
- d. 0
- e. 0
- f. 0,00
- g. 0
- h. 0
- i. 0
- j. 0
- k. 0
- l. 0
- m. 0
- n. 0
- o. 0
- p. 0
- q. 0
- r. 0
- s. 0
- t. 0
- u. 0
- v. 0
- w. 0
- x. 0
- y. 0
- z. 0
- aa. 0
- ab. 0
- ac. 0
- ad. 0
- ae. 0
- af. 0
- ag. 0
- ah. 0
- ai. 0
- aj. 0
- ak. 0
- al. 0
- am. 0
- an. 0
- ao. 0
- ap. 0
- aq. 0
- ar. 0
- as. 0
- at. 0
- au. 0
- av. 0
- aw. 0
- ax. 0
- ay. 0
- az. 0
- ba. 0
- bb. 0
- bc. 0
- bd. 0
- be. 0
- bf. 0
- bg. 0
- bh. 0
- bi. 0
- bj. 0
- bk. 0
- bl. 0
- bm. 0
- bn. 0
- bo. 0
- bp. 0
- bq. 0
- br. 0
- bs. 0
- bt. 0
- bu. 0
- bv. 0
- bw. 0
- bx. 0
- by. 0
- bz. 0
- ca. 0
- cb. 0
- cc. 0
- cd. 0
- ce. 0
- cf. 0
- cg. 0
- ch. 0
- ci. 0
- cj. 0
- ck. 0
- cl. 0
- cm. 0
- cn. 0
- co. 0
- cp. 0
- cq. 0
- cr. 0
- cs. 0
- ct. 0
- cu. 0
- cv. 0
- cw. 0
- cx. 0
- cy. 0
- cz. 0
- da. 0
- db. 0
- dc. 0
- dd. 0
- de. 0
- df. 0
- dg. 0
- dh. 0
- di. 0
- dj. 0
- dk. 0
- dl. 0
- dm. 0
- dn. 0
- do. 0
- dp. 0
- dq. 0
- dr. 0
- ds. 0
- dt. 0
- du. 0
- dv. 0
- dw. 0
- dx. 0
- dy. 0
- dz. 0
- ea. 0
- eb. 0
- ec. 0
- ed. 0
- ee. 0
- ef. 0
- eg. 0
- eh. 0
- ei. 0
- ej. 0
- ek. 0
- el. 0
- em. 0
- en. 0
- eo. 0
- ep. 0
- eq. 0
- er. 0
- es. 0
- et. 0
- eu. 0
- ev. 0
- ew. 0
- ex. 0
- ey. 0
- ez. 0
- fa. 0
- fb. 0
- fc. 0
- fd. 0
- fe. 0
- ff. 0
- fg. 0
- fh. 0
- fi. 0
- fj. 0
- fk. 0
- fl. 0
- fm. 0
- fn. 0
- fo. 0
- fp. 0
- fq. 0
- fr. 0
- fs. 0
- ft. 0
- fu. 0
- fv. 0
- fw. 0
- fx. 0
- fy. 0
- fz. 0
- ga. 0
- gb. 0
- gc. 0
- gd. 0
- ge. 0
- gf. 0
- gg. 0
- gh. 0
- gi. 0
- gj. 0
- gk. 0
- gl. 0
- gm. 0
- gn. 0
- go. 0
- gp. 0
- gq. 0
- gr. 0
- gs. 0
- gt. 0
- gu. 0
- gv. 0
- gw. 0
- gx. 0
- gy. 0
- gz. 0
- ha. 0
- hb. 0
- hc. 0
- hd. 0
- he. 0
- hf. 0
- hg. 0
- hh. 0
- hi. 0
- hj. 0
- hk. 0
- hl. 0
- hm. 0
- hn. 0
- ho. 0
- hp. 0
- hq. 0
- hr. 0
- hs. 0
- ht. 0
- hu. 0
- hv. 0
- hw. 0
- hx. 0
- hy. 0
- hz. 0
- ia. 0
- ib. 0
- ic. 0
- id. 0
- ie. 0
- if. 0
- ig. 0
- ih. 0
- ii. 0
- ij. 0
- ik. 0
- il. 0
- im. 0
- in. 0
- io. 0
- ip. 0
- iq. 0
- ir. 0
- is. 0
- it. 0
- iu. 0
- iv. 0
- iw. 0
- ix. 0
- iy. 0
- iz. 0
- ja. 0
- jb. 0
- jc. 0
- jd. 0
- je. 0
- jf. 0
- jj. 0
- jk. 0
- jl. 0
- jm. 0
- jn. 0
- jo. 0
- jp. 0
- jq. 0
- jr. 0
- js. 0
- jt. 0
- ju. 0
- jv. 0
- jw. 0
- jx. 0
- ky. 0
- kz. 0
- la. 0
- lb. 0
- lc. 0
- ld. 0
- le. 0
- lf. 0
- lg. 0
- lh. 0
- li. 0
- lj. 0
- lk. 0
- ll. 0
- lm. 0
- ln. 0
- lo. 0
- lp. 0
- lq. 0
- lr. 0
- ls. 0
- lt. 0
- lu. 0
- lv. 0
- lw. 0
- lx. 0
- ly. 0
- lz. 0
- ma. 0
- mb. 0
- mc. 0
- md. 0
- me. 0
- mf. 0
- mg. 0
- mh. 0
- mi. 0
- mj. 0
- mk. 0
- ml. 0
- mm. 0
- mn. 0
- mo. 0
- mp. 0
- mq. 0
- mr. 0
- ms. 0
- mt. 0
- mu. 0
- mv. 0
- mw. 0
- mx. 0
- my. 0
- mz. 0
- na. 0
- nb. 0
- nc. 0
- nd. 0
- ne. 0
- nf. 0
- ng. 0
- nh. 0
- ni. 0
- nj. 0
- nk. 0
- nl. 0
- nm. 0
- nn. 0
- no. 0
- np. 0
- nq. 0
- nr. 0
- ns. 0
- nt. 0
- nu. 0
- nv. 0
- nw. 0
- nx. 0
- ny. 0
- nz. 0
- oa. 0
- ob. 0
- oc. 0
- od. 0
- oe. 0
- of. 0
- og. 0
- oh. 0
- oi. 0
- oj. 0
- ok. 0
- ol. 0
- om. 0
- on. 0
- oo. 0
- op. 0
- oq. 0
- or. 0
- os. 0
- ot. 0
- ou. 0
- ov. 0
- ow. 0
- ox. 0
- oy. 0
- oz. 0
- pa. 0
- pb. 0
- pc. 0
- pd. 0
- pe. 0
- pf. 0
- pg. 0
- ph. 0
- pi. 0
- pj. 0
- pk. 0
- pl. 0
- pm. 0
- pn. 0
- po. 0
- pp. 0
- pq. 0
- pr. 0
- ps. 0
- pt. 0
- pu. 0
- pv. 0
- pw. 0
- px. 0
- py. 0
- pz. 0
- qa. 0
- qb. 0
- qc. 0
- qd. 0
- qe. 0
- qf. 0
- qg. 0
- qh. 0
- qi. 0
- qj. 0
- qk. 0
- ql. 0
- qm. 0
- qn. 0
- qo. 0
- qp. 0
- qq. 0
- qr. 0
- qs. 0
- qt. 0
- qu. 0
- qv. 0
- qw. 0
- qx. 0
- qy. 0
- qz. 0
- ra. 0
- rb. 0
- rc. 0
- rd. 0
- re. 0
- rf. 0
- rg. 0
- rh. 0
- ri. 0
- rj. 0
- rk. 0
- rl. 0
- rm. 0
- rn. 0
- ro. 0
- rp. 0
- rq. 0
- rr. 0
- rs. 0
- rt. 0
- ru. 0
- rv. 0
- rw. 0
- rx. 0
- ry. 0
- rz. 0
- sa. 0
- sb. 0
- sc. 0
- sd. 0
- se. 0
- sf. 0
- sg. 0
- sh. 0
- si. 0
- sj. 0
- sk. 0
- sl. 0
- sm. 0
- sn. 0
- so. 0
- sp. 0
- sq. 0
- sr. 0
- ss. 0
- st. 0
- su. 0
- sv. 0
- sw. 0
- sx. 0
- sy. 0
- sz. 0
- ta. 0
- tb. 0
- tc. 0
- td. 0
- te. 0
- tf. 0
- tg. 0
- th. 0
- ti. 0
- tj. 0
- tk. 0
- tl. 0
- tm. 0
- tn. 0
- to. 0
- tp. 0
- tq. 0
- tr. 0
- ts. 0
- tt. 0
- tu. 0
- tv. 0
- tw. 0
- tx. 0
- ty. 0
- tz. 0
- ua. 0
- ub. 0
- uc. 0
- ud. 0
- ue. 0
- uf. 0
- ug. 0
- uh. 0
- ui. 0
- uj. 0
- uk. 0
- ul. 0
- um. 0
- un. 0
- uo. 0
- up. 0
- uq. 0
- ur. 0
- us. 0
- ut. 0
- uu. 0
- uv. 0
- uw. 0
- ux. 0
- uy. 0
- uz. 0
- va. 0
- vb. 0
- vc. 0
- vd. 0
- ve. 0
- vf. 0
- vg. 0
- vh. 0
- vi. 0
- vj. 0
- vk. 0
- vl. 0
- vm. 0
- vn. 0
- vo. 0
- vp. 0
- vq. 0
- vr. 0
- vs. 0
- vt. 0
- vu. 0
- vv. 0
- vw. 0
- vx. 0
- vy. 0
- vz. 0
- wa. 0
- wb. 0
- wc. 0
- wd. 0
- we. 0
- wf. 0
- wg. 0
- wh. 0
- wi. 0
- wj. 0
- wk. 0
- wl. 0
- wm. 0
- wn. 0
- wo. 0
- wp. 0
- wq. 0
- wr. 0
- ws. 0
- wt. 0
- wu. 0
- wv. 0
- ww. 0
- wx. 0
- wy. 0
- wz. 0
- xa. 0
- xb. 0
- xc. 0
- xd. 0
- xe. 0
- xf. 0
- xg. 0
- xh. 0
- xi. 0
- xj. 0
- xk. 0
- xl. 0
- xm. 0
- xn. 0
- xo. 0
- xp. 0
- xq. 0
- xr. 0
- xs. 0
- xt. 0
- xu. 0
- xv. 0
- xw. 0
- xx. 0
- xy. 0
- xz. 0
- ya. 0
- yb. 0
- yc. 0
- yd. 0
- ye. 0
- yf. 0
- yg. 0
- yh. 0
- yi. 0
- yj. 0
- yk. 0
- yl. 0
- ym. 0
- yn. 0
- yo. 0
- yp. 0
- yq. 0
- yr. 0
- ys. 0
- yt. 0
- yu. 0
- yv. 0
- yw. 0
- yx. 0
- yy. 0
- yz. 0
- za. 0
- zb. 0
- zc. 0
- zd. 0
- ze. 0
- zf. 0
- zg. 0
- zh. 0
- zi. 0
- zj. 0
- zk. 0
- zl. 0
- zm. 0
- zn. 0
- zo. 0
- zp. 0
- zq. 0
- zr. 0
- zs. 0
- zt. 0
- zu. 0
- zv. 0
- zw. 0
- zx. 0
- zy. 0
- zz. 0

Markens anordnande och vegetation

- Byggnadsens placering ska anpassas efter torens naturliga topografi, sprängning, skavning och ymfying ska undvikas och är endast tillåtet i nära anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart till planerad byggnad och vid nedgrävning av ledningar (PM, 4 och 5 punkt 3).
- Naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras. Sprängning, skavning och ymfying är inte tillåtet. (PM, 4 och 5 punkt 3)
- Planmark - Marken för inte förses med byggnad. (PM, 4 och 5 punkt 1 och 1.5)

Administrativa bestämmelser

- Genomförandensid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. (PM, 4 och 21.6)
- Marken ska för tillfälligt avbrytas och för ändrad gas om läddet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. (PM, 4 och 15.6)
- Marken ska för tillfälligt avbrytas om träd med en stamomkrets över 15 cm vid 1,30 meters höjd ska tas bort eller om träd är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. (PM, 4 och 15.6)
- Stambrädd för byggnad för inte gas förrän ingår i ett inventansregister för begravningsområdet. (PM, 4 och 15.6)
- Stambrädd för byggnad för inte gas förrän anordnande av depåer i begravningsområdet. (PM, 4 och 15.6)
- Strandkyl ska upphävas för kvartersmark och gatumark. Se planbeskrivning avsnitt "Strandkyl".
- Markreservat för gemensamt anläggning (PM, 4 och 15.6 och 15.7)

28 R

Anlagandehandling	
Intensitet	Beslutdatum
1	2015-08-11
2	2015-08-11
3	2015-08-11
4	2015-08-11
5	2015-08-11
6	2015-08-11
7	2015-08-11
8	2015-08-11
9	2015-08-11
10	2015-08-11
11	2015-08-11
12	2015-08-11
13	2015-08-11
14	2015-08-11
15	2015-08-11
16	2015-08-11
17	2015-08-11
18	2015-08-11
19	2015-08-11
20	2015-08-11
21	2015-08-11
22	2015-08-11
23	2015-08-11
24	2015-08-11
25	2015-08-11
26	2015-08-11
27	2015-08-11
28	2015-08-11
29	2015-08-11
30	2015-08-11
31	2015-08-11
32	2015-08-11
33	2015-08-11
34	2015-08-11
35	2015-08-11
36	2015-08-11
37	2015-08-11
38	2015-08-11
39	2015-08-11
40	2015-08-11
41	2015-08-11
42	2015-08-11
43	2015-08-11
44	2015-08-11
45	2015-08-11
46	2015-08-11
47	2015-08-11
48	2015-08-11
49	2015-08-11
50	2015-08-11

Upplysningar
 Till detaljplanen följande handlingar:
 - underliggande grundrikt
 - planbeskrivning
 - gränsmarkningsplan
 - planeringsutlåtande
 Planer som inte tas ut vid bygglovprövning.
 Fastighetsplan 0138-49/0207 antagen 1991-02-07
 upphävs då detaljplanen vinner laga kraft.

TECKENFÖRKLARING

[Symbol]	Tränggräns, kvartersgränslinje
[Symbol]	Fästningsgräns
[Symbol]	Användningsgräns
[Symbol]	Egenskapsgräns
[Symbol]	Kumla 4.1. Etern 3
[Symbol]	Serv. L. GA
[Symbol]	Storgatan 3A
[Symbol]	Gatum och adressnummer
[Symbol]	Naturmark och tvåskovsmark
[Symbol]	+0,0
[Symbol]	Mark och vägrätt
[Symbol]	Byggnad karaktär eller takstruktur resp. huslöv
[Symbol]	Kompletteringsgränns karaktär eller takstruktur resp. huslöv
[Symbol]	Sakmark
[Symbol]	Kompletteringsgränns byggnad
[Symbol]	Förordning, gång- och cykelväg
[Symbol]	Ledning, netk, mur m.m.
[Symbol]	Bebyggelse och eslopp

Grundrikten är upprättad 2015-12-15 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning.
 Anna Ahnforsen
 Miljöingenjör
 Planområdet är huvudsakligen framsett genom byggnadsgränser (fall från till exempel äldre planer).
 Planeringen är huvudsakligen framsett genom byggnadsgränser (fall från till exempel äldre planer).

HUVUDTIDPLAN - VALLMON 8-11, TYRESÖ

Upprättad: 2020-04-07 Reviderad:

Upprättad av: Jonas Serrestam

Aktivitet	Q3-2020			Q4-2020			Q1-2021			Q2-2021			Q3-2021			Q4-2021			Q1-2022			Q2-2022			Q3-2022			Q4-2022					
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1 Detaljplan lagakraft vunnit	█																																
2 Fastighetsbildning		█																															
3 Bygglov			█																														
4 Projektering																																	
5 Försäljning																																	
6 Byggnation																																	
7 Inflytning																																	

28 X

Datum 2020-08-25
 Tid 18:30–19:13
 Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

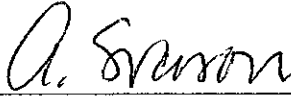
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2020-08-31

Paragrafer 114–124

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

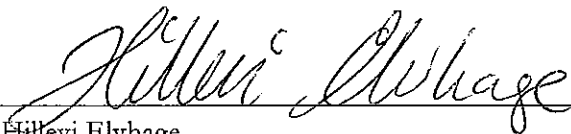
Ordförande 
 Anita Mattsson


Justerande 
 Anki Svensson

ANSLAG / BEVIS

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

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2020-08-25
 Datum då anslaget sätts upp 2020-09-02
 Datum då anslaget tas ned 2020-09-24
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

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

Närvarolista

Beslutande



Anita Mattsson (S), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anki Svensson (M), 2:e vice ordförande
 Susann Ronström (S)
 Martin Nilsson (S)
 Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anders Linder (S)
 Mats Larsson (L), tjänstgörande ersättare för Christina Melzén (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Dick Bengtson (M)
 Peter Freij (M)
 Jeanette Hellmark (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Ulf Perbo (KD)
 Per Carlberg (SD)

Ersättare

Alfonso Morales (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Åsa de Mander (L)
 Ajda Asgari (MP)
 Ulla Hoffmann (V)
 Mats Fält (M)
 Chris Helin (M)
 Eva von Vogelsang (M)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

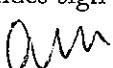

Stefan Hollmark, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg Nordemo, chef samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelseförvaltningen
 Camilla Nilimaa, kommunstrateg, kommunstyrelseförvaltningen
 Maj Ingels, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen

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

Inger Lundin, förvaltningschef, kultur- och fritidsförvaltningen
Karin Ljung, politisk sekreterare, S
Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, MP
Tina Rosén, politisk sekreterare, V
Tony Björklund, politisk sekreterare, SD, till och med § 115
Mio Björklund, politisk sekreterare, SD
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
Per Tholander, vattenstrateg, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Anders Linder (S)
Christina Melzén (L)
Lisa Månsson (MP)
Fredrik Bergkuist (M)
Johanna Björksten (C)
Mattias Eriksson (KD)

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