

**AVTAL**  
**avseende överlåtelse av mark och exploatering**  
**Kumla 3:1733, Bostäder vid Töresjövägen, Tyresö kommun**

Följande avtal om försäljning och exploatering av fastigheten Kumla 3:1733 vid Töresjövägen i Tyresö kommun (Avtalet) har träffats mellan Kommunen och Exploatören:

**Kommunen**

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

**Exploatören**

Tyresö Bostäder AB  
 135 27 Tyresö  
 Org.nr. 556482-8787

Kommunen och Exploatören benämns nedan gemensamt som Parterna.

**Bakgrund och förutsättningar**

**Bakgrund** § 1  
 Till grund för Avtalet ligger ny detaljplan för område vid Töresjövägen (Bilaga 1). Detaljplanen vann laga kraft 2017-04-28 och Exploatören kan uppföra ny bebyggelse inom fastigheten i enlighet med detaljplanen och vad som överenskommits i detta avtal.

**Förutsättningar** § 2  
 Parterna förutsätter  
 att Tyresö kommunfullmäktige (*senast 2021-03-25*) godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft.

Om förutsättningen inte uppfyllts är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera part, dock återgår av Exploatören erlagd handpenning.

**Fastighetsfrågor**

**Marköverlåtelse** § 3  
 Kommunen överlåter härmed till Exploatören med full äganderätt fastigheten Kumla 3:1733, nedan kallad Fastigheten. Fastigheten har i gällande detaljplan för Töresjövägen utlagts som kvartersmark för bostäder och har markerats med röd färg i bifogad karta, se Bilaga 2.

UÅ Ö

**Köpeskillning****§ 4**

Som ersättning för Fastigheten ska Exploatören betala en överenskommen köpeskillning av:

**SEXMILJONERTREHUNDRATRETTIOSJUTUSENFEM HUNDRA (6 337 500:-) kronor.**

Exploatören skall senast den 5 mars 2021 erlægga en handpenning om 10 % av köpeskillingen, **SEXHUNDRATRETTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTI O (633 750:-) kronor.**

Inbetalning sker till Kommunens bankgiro, 5674-3529, ange referens, *Handpenning Töresjövägen*.

Resterande del av köpeskillingen, **FEMMILJONERSJUHUNDRATRETUSENSJUHUNDRA FEMTIO (5 703 750:-) kronor** skall erläggas vid tillträde till Fastigheten enligt § 6, varvid beloppet skall uppräknas med konsumentprisindex KPI 1980 från basmånad maj 2019 (index 334,95) till senast kända månadstal när köpeskillingen erläggs. Köpeskillingen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

*Justering av köpeskillingen*

Köpeskillingen har beräknats efter 1 950 kvm BTA vid upplåtelseform hyresrätt i flerbostadshus. Kommunen och Exploatören kan komma överens om mindre justeringar i antalet kvm BTA. Om då antalet kvm BTA vid bygglovet överstiger ovan angivna antal BTA med mer än 20 kvm BTA ska köpeskillingen ovan ökas med 3 250 kr per kvm BTA.

**Tilläggsköpeskillning****§ 5**

Om upplåtelseformen skulle ändras från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt ska en tilläggsköpeskillning om 2 450 kr per kvm BTA erläggas.

Eventuell tilläggsköpeskillning ska justeras enligt konsumentindex KPI 1980 med maj 2019 som basmånad (index 334,95) till senast kända månadstal när tilläggsköpeskillingen erläggs. Tilläggsköpeskillningen ska dock aldrig sättas lägre än 2 450 kr/kvm BTA.

Tilläggsköpeskillningen ska betalas den dagen fastigheten överläts till bostadsrättsförening eller då förrättning hos Lantmäteriet gällande bildandet av ägarlägenheter vunnit laga kraft.

Skyldighet att erlagga tilläggsköpeskillning upphör att gälla efter tio år räknat från Tillträdesdagen enligt § 6.

- Tillträde och köpebrev**
- § 6**  
Köpeskillingen enligt § 4 ovan för det överlåtna området ska erläggas senast 30 dagar efter förutsättningarna i § 2 är uppfyllda. Tillträde sker då köpeskillning erlagts, "Tillträdesdagen". Har inte Exploatören betalat köpeskillingen i rätt tid kan Kommunen kräva att marköverlåtelsen enligt § 3 ska återgå. I annat fall har Kommunen rätt att erhålla ränta enligt 6 § räntelagen.
- När Exploatören erlagt köpeskillingen överlämnar Kommunen kvitterat köpebrev till Exploatören.
- Efter det att handpenning enligt § 4 erlagts har Exploatören rätt genomföra markundersökningar på Fastigheten i produktionsförberedande syfte.
- Inteckningar**
- § 7**  
Kommunen garanterar att det överlåtna området inte belastas av penninginteckningar, servitut eller andra rättigheter utöver servitut för fjärrvärmeledning med inskrivningsnummer D202000536312:1.1 och ledningsrätt för starkströmsledning med aktnummer 0138-98/13.1 (se Bilaga 3). Inom Fastigheten finns även fiberledning tillhörande Open Infra (f.d. Stadsnätsbolaget), denna ska i första hand flyttas av ledningsägaren. Om så ej sker och Kommunen och Exploatören i samråd kommer överens om att ledningen inte kan ligga kvar i dess nuvarande läge, ska Kommunen ombesörja flytt av ledningen.
- Kostnader och intäkter**
- § 8**  
Skatter, räntor och andra kostnader för utbyggnadsområdet erläggs vad avser tiden före Tillträdesdagen av Kommunen och i vad avser tiden därefter av Exploatören. Fastighetsskatt skall därvid vara en kostnad som periodiseras som andra kostnader.
- Motsvarande gäller för intäkter härrörande från det överlåtna området.
- Fastighetsbildning**
- § 9**  
Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar som är erforderliga för genomförandet av detta avtal och exploateringen inom Fastigheten.

- Lagfart** § 10  
Exploatören ansvarar för lagfartskostnaden.
- Områdets skick** § 11  
Fastigheten överläts i befintligt skick. Exploatören ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöundersökningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförandet av detaljplanen, med undantag av nedanstående stycke.
- Kommunen ska dock ersätta Exploatören för kostnader hänförliga till sanering av eventuell förorening orsakad av Kommunens etablering av upplagsyta för projekt "Töresjövägen GC".
- Utformning, parkering och tillgänglighet**
- Bebyggelse, upplåtelseform och kvalitetsprogram** § 12  
Exploatören ska uppföra 34 hyresrättslägenheter i flerbostadshus om 2-3 våningar, på totalt 1 950 kvm BTA ovan mark. Bebyggelsen och utemiljön ska uppföras i enlighet med bifogat kvalitetsprogram, Bilaga 4.
- Avvikelser från kvalitetsprogrammet måste skriftligen godkännas av ansvarig projektledare hos Kommunen. För uppföljning och godkännande av kvalitetsprogrammet gäller den process som beskrivs i kvalitetsprogrammet.
- I händelse av att Exploatören frångår detta så ska Exploatören om Kommunen så kräver betala vite upp till 389 000 kr till Kommunen. Vite utgår om Exploatören inte fullgjort sina åtaganden enligt detta avtal senast ett år efter godkänt slutbesked för bygglov.
- Parkering** § 13  
Samtliga parkeringar för de boende ska ligga inom kvarteretsmark. Antalet parkeringsplatser för bil inom Fastigheten ska vara 16 stycken inklusive gästplatser i enlighet med kvalitetsprogrammet.
- Tillgänglighet** § 14  
Exploatören ska vid utformningen av bebyggelsen och kvarteretsmarken i den mån det är möjligt följa föreskrifter och rekommendationer i Kommunens Tillgänglighetshandbok, se Kommunens hemsida. Avsteg ska redovisas skriftligt till Kommunens projektledare.

<b>Kommunala anläggningar</b>	<p><b>§ 15</b>          Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, men däremot ska Kommunen och Exploatören samordna utbyggnadsarbeten, ledningsdragning och övrig utemiljö. Kommunen ansvarar för att anlägga angöringsficka för sophämningsfordon samt trottoar längs Töresjövägen i anslutning till Fastigheten.</p>
<b>Tidplan</b>	<p><b>§ 16</b>          Exploatören skall vid inflyttningen färdigställt den yttre miljön, så att de boenden får en acceptabel kontakt med gator och park. Exploatören har upprättat en huvudtidplan för hela exploateringen (se Bilaga 5). Om Exploatören ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot huvudtidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.</p>
<b>Gatukostnader</b>	<p><b>§ 17</b>          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.</p>
<b>Tekniska frågor</b>	
<b>VA-anläggningsavgift</b>	<p><b>§ 18</b>          Exploatören ska erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Anslutning sker vid av Kommunen anvisad förbindelsepunkt. Exploatören ansvarar för och anlägger ledningar på kvartersmark från anvisad förbindelsepunkt till byggnad.</p> <p>Exploatören ansvarar för servisanmälan.</p>
<b>Ledningar</b>	<p><b>§ 19</b>          Exploatören ordnar och bekostar nyanläggande av samtliga ledningar och tekniska anläggningar inom kvartersmarken.</p>
<b>Källsortering mm</b>	<p><b>§ 20</b>          Exploatören förbinder sig att utföra bebyggelsen så att källsortering av avfall blir möjlig i lägenheter och i avfallsutrymmen. Separat insamling av matavfall ska finnas. Verksamheter och lägenheter som inryms inom samma fastighet ska ha separata avfallsutrymmen.</p>
<b>Uppvärmning</b>	<p><b>§ 21</b>          Exploatören ska redovisa för bebyggelsens energiförbrukning samt de energieffektiviserande åtgärder som genomförs.</p>

<b>Dagvattenhantering</b>	<p><b>§ 22</b> Dagvattenåtgärder ska utföras och bekostas av Exploatören så att dagvatten kan omhändertas inom Fastigheten i så stor utsträckning som möjligt. Exploatören ska ta fram en uppdaterad dagvattenutredning inför genomförandet som beskriver de åtgärder som ska genomföras inom kvartersmark.</p> <p>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.</p>
<b>Krav på exploatören före och under byggtiden</b>	
<b>Förbesiktning/syn</b>	<p><b>§ 23</b> Innan byggstart ska Exploatören kalla Kommunen till förbesiktning/syn av kommunala anläggningar. Exploatören är ansvarig att förbesiktningen/syn dokumenteras skriftligt.</p>
<b>Bygg- och informations-Skyltar</b>	<p><b>§ 24</b> Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten och därvid ange Kommunens medverkan i projektet.</p>
<b>Tillfart/störning</b>	<p><b>§ 25</b> Tillfart till Fastigheten under byggskedet ska ske enligt anvisning från Kommunen.</p> <p>Exploatören ska ersätta Kommunen för eventuella skador på det kommunala vägnätet orsakade av tunga transporter till området. Besiktning skall ske före och efter byggnationen.</p> <p>Exploatören är skyldig att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.</p>
<b>Skydd</b>	<p><b>§ 26</b> Exploatören förbinder sig att under byggtiden på arbetsplatsen ha skydd mot intrång för obehöriga.</p>
<b>Buller</b>	<p><b>§ 27</b> Exploatören ska utföra bulleråtgärder på så sätt att gällande riktvärden inte överskrids. Bulleråtgärderna ska vara helt klara innan inflyttning i nya byggnader sker. Det åligger Exploatören att ordna och bekosta uppförande, drift och underhåll av</p>

eventuella bullerskydd. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid. Exploatören ansvarar för att hålla närboende informerade om arbeten som kan orsaka störningar. Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggplatser ska följas.

## Vegetation

### § 28

#### Bevarande av vegetation

##### *Allmän platsmark*

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill området inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Kommunen. Före byggstart ska syn hållas med representant från Kommunen där skyddsåtgärder bestäms.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite med 50 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

##### *Kvartersmark*

Exploatören åtar sig att bevara naturmarkens karaktär inom området som angivits med n<sub>1</sub> på detaljplanekarta, Bilaga 1. Exploatören åtar sig att bevara befintliga träd inom området som är markerade på situationsplanen i kvalitetsprogrammet, Bilaga 4. Om något eller några av dessa träd, på grund av Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör *inom två år efter slutbesiktning av byggnaderna* skall Exploatören per träd plantera motsvarande antal nya relativt fullväxta träd.

##### *Ny vegetation*

Ny vegetation utförs i enlighet med kvalitetsprogrammet, Bilaga 4.

## Brandförsvar

### § 29

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.

## Byggetablering/upplag

### § 30

Innan exploatering påbörjas tar Exploatören kontakt med trafik- och miljöenheten för att säkerställa framkomlighet för trafik och

tillgänglighet till allmänna anläggningar samt att tillse att trafiksäkerhet kan upprätthållas. Exploatören ansöker om trafikplaneringsplan.

Innan byggnadsarbeten påbörjas skall Exploatören upprätta en etableringsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen (exploateringsenheten). 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, stängsel runt byggarbetsplatsen, 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. 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, annars utgår vite. Vitet skall utgå med 1 000 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter, som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar ytor utanför anvisad byggetableringsyta. Exploatören ansvarar för att söka schaktillstånd vid behov.

## Uppföljning, säkerhet, överlåtelse m.m.

### Uppföljning och vite

#### § 31

Ansvarig projektledare från samhällsbyggnadskontoret i Tyresö kommun ska bjudas in till samtliga byggsamråd gällande tillståndsfrågor. När Exploatören anser sig ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt detta avtal med bilagor och dokumenterat dessa ska Exploatören kalla Kommunens projektledare till möte där Exploatören redovisar att samtliga åtaganden är uppfyllda. Denna redovisning ska skriftligen tillställas Kommunen.

När Kommunen och Exploatören är överens om att samtliga åtaganden enligt detta avtal med bilagor uppfyllts ska detta skriftligt godkännas av Kommunens projektledare.

Detta avtal innehåller föreskrifter om viten i följande paragrafer:

- § 12 Bebyggelse, upplåtelseform och kvalitetsprogram
- § 28 Bevarande av vegetation



**§ 30 Byggetablering/upplag**

<b>Skadeståndsansvar</b>	<b>§ 32</b> Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för eventuella skador som uppstår på grund av åtgärder som vidtas eller som Exploatören underlåter att vidta med avseende på detta avtal av Exploatörens anställda eller av Exploatörens anlitade entreprenörer och leverantörer.
<b>Överlåtelse</b>	<b>§ 33</b> 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 förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören 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.
<b>Twist</b>	<b>§ 34</b> Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.
<b>Ändringar/tillägg</b>	<b>§ 35</b> Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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


Tyresö 2021-  
För Tyresö kommun:

.....  
Anita Mattsson

.....  
Stefan Hollmark

Tyresö 2021- 02-19  
För Tyresö Bostäder AB:

  
.....  
Maria Öberg

  
.....  
Marie Åkesdotter

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

.....

.....

### Bilagor

Bilaga 1	Detaljplan
Bilaga 2	Karta med överlåtet område
Bilaga 3	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga 4	Kvalitetsprogram
Bilaga 5	Huvudtidplan

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns (4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL)
- Egenskapsgräns (4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL)

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- B

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras. (4 kap. 11 § 1 eller 16 § 1 PBL)
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL)

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största tillåtna byggnadsareal är 20 % av fastighetsareal (4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL)

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Mark och vegetation

Naturmarkens karaktär ska bevaras. (4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL)

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet (4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL)

#### Byggnadsteknik

- För att bevara områdets naturliga karaktär är sprängning, schaktning och fyllning endast tillåten i följande fall:
  - i nära anslutning till byggnad
  - i samband med anläggande av parkeringsplatser
  - för att möjliggöra inrikt till bostäder samt för medlemssty av ledningar (4 kap. 10 § PBL)

### STÖRNINGSSKYDD

Om enskild eller gemensam uteplats anordnas där den maximala ljudnivån överskrider den maximala ljudnivån om 70 dB(A) ska även tillgång till gemensam eller enskild uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) inte överskrids, anordnas. (4 kap. 16 § 1 PBL)

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (4 kap. 21 § PBL)

## DETALJPLAN för

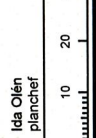
### Område vid Töresjövägen

Kumla 3:213 m.fl

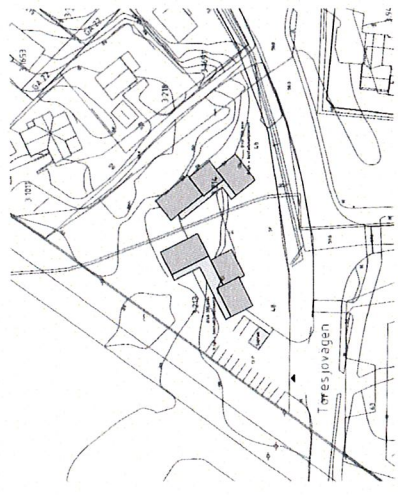
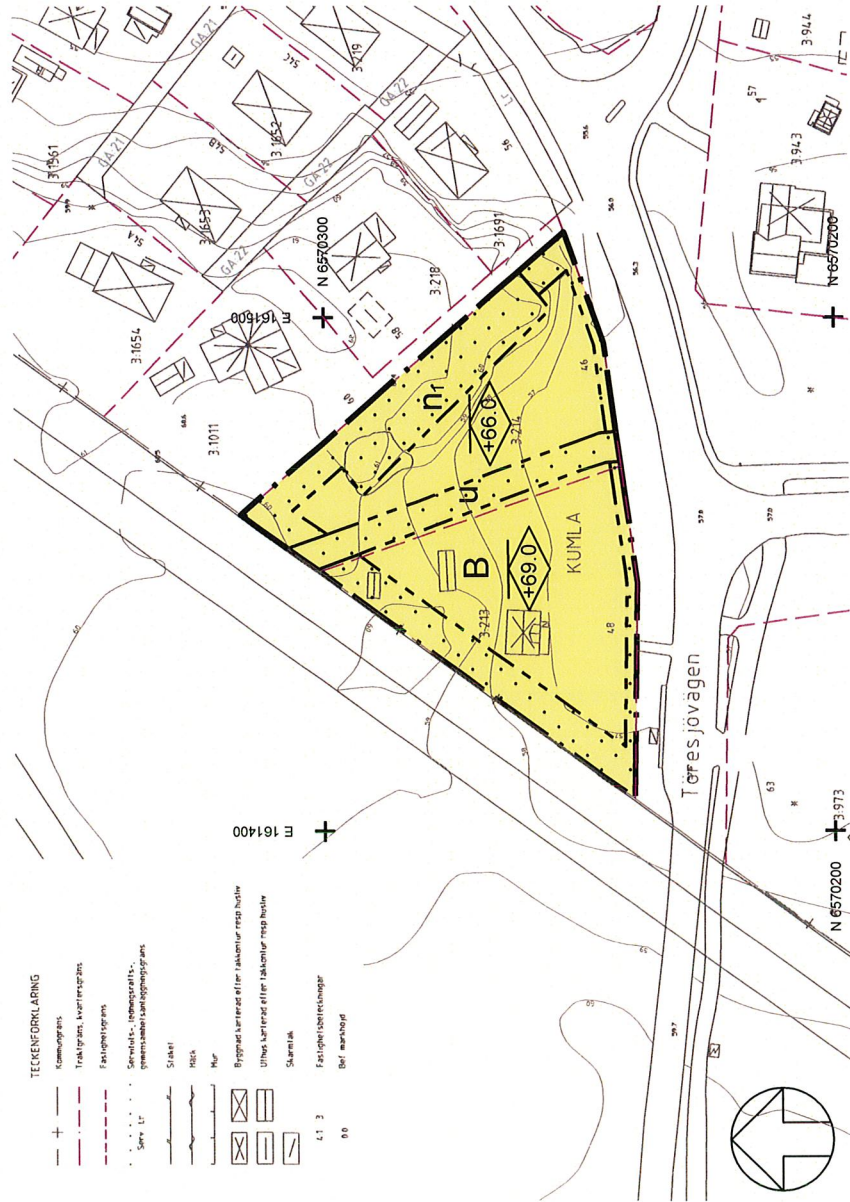
### Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad i februari 2017 enligt PBL (2010:900) | dess lydelse efter 1 januari 2015

Beslutsdatum		Instans
Godkännande	2017-03-13	KS
Anläggande	2017-03-30	KF
Laga kraft	2017-04-28	KF
Skala: 1:1000 / A3		



454



Exempel på hur bebyggelse kan utformas för ett smaskligt intryck. Ritningen är inte skalenlig.

Grundkanten är upprättad 2016-01-26 av Tyresö stadsbyggnadsförvaltning. Kanten är ajourhållen inom ett område begränsat till 50 m utanför gräns för detaljplan.

Bojer Buss  
kartsystemgenjör

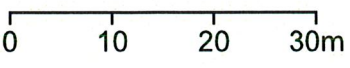
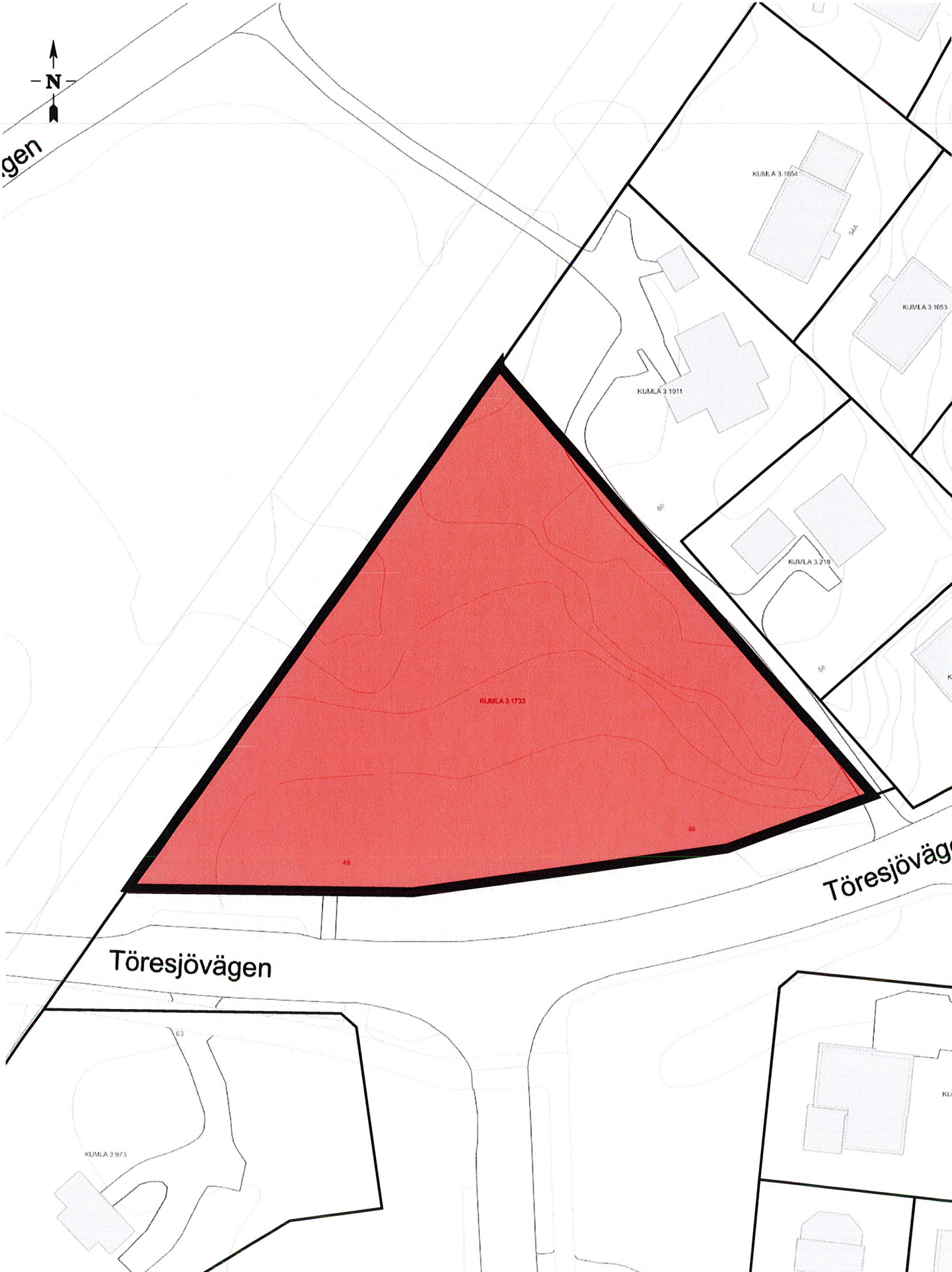
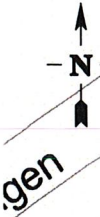
Primärkanten är framställd fotografiskt år 2005 och kompletterad genom terrestermåtning fram till ovanstående datum.  
Koordinatsystem: Sverref 99 1900, RH 2000, Måttmass 2000

- UPPLYSNINGAR
- Handlingar  
Till detaljplanen hör följande handlingar:
- Plankartor i skala 1:1000/A3
  - Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
  - Behovsbedömning
  - Information om vad en detaljplan är och hur detaljplanprocessen går till (sist i planbeskrivningen)
  - Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns hos stadsbyggnadsförvaltningen)

Övrigt  
Planförfarandet bekostas genom planavgift, planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovprövning.

*Handwritten signature*

# Kumla 3:1733





### Fastighet

<b>Beteckning</b> Tyresö Kumla 3:1733	<b>UUID:</b> 46bd93f9-59ad-4331-94b1-d2ef81511c52	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-01-13
<b>Nyckel:</b> 010541725	<b>Län- och kommunkod</b> 0138	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-01-13
<b>Distrikt</b> Tyresö Socken: Tyresö	<b>Distriktskod</b> 212078	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2021-02-10

### Adress

**Adress**  
Töresjövägen 46  
135 47 Tyresö

### Läge, karta

<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6572004.8	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 682529.9
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	4 293 kvm	4 293 kvm	

### Lagfart

<b>Ägare</b> 212000-0092 Tyresö Kommun C/O Ekonomiservice 135 81 Tyresö	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1967-08-16	<b>Akt</b> 67/1792
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Köp (även transportköp): 1967-06-26  
Ingen köpeskilling redovisad.

**Anmärkning:** Övriga fång 78/2965

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut	2020-12-17	D-2020-00536312:1

Anmärkning:  
Ändamål fjärrvärmeledning

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202000536312:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Starkström	Last	Ledningsrätt	0138-98/13.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För område vid töresjövägen kumla 3:213 m.fl	2017-03-30	0138-P2017/9
	Laga kraft: 2017-04-28	0138 454
	Genomf. start: 2017-04-29	
	Genomf. slut: 2022-04-28	

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

Ej taxerad, preliminär klassificering

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

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

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	2020-05-28	0138-2020/11

**Ursprung**

Tyresö Kumla 3:213, 3:214

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet  
Kontorbeteckning:  
Norrhälje  
Telefon: 0771-63 63 63



2021-02-18

# KVALITETSPROGRAM FÖR BOSTÄDER VID TÖRESJÖVÄGEN

Kumla 3:1733



tyresö kommun 

TYRESÖ BOSTÄDER AB

NCC

DEROME

dw



## INNEHÅLL

Kvalitetsprogrammets syfte .....	3
Godkännande av kvalitetsprogrammet .....	3
Bakgrund och avgränsning .....	4
Projekt mål för Töresjövägen .....	4
Området .....	4
Situationsplan .....	5
Fasader .....	6
Byggnaden .....	7
Material och färgsättning .....	7
Komplementbyggnader .....	7
Planlösning .....	8
Entré och parkering .....	8
Avfall .....	8
Natur och växter .....	9
Utemiljö .....	10
Dagvatten .....	10
Möblering och belysning enligt situationsplan.....	11
Åtgärder för allmän plats .....	12
Process .....	13
Godkännande av åtagandena .....	14
Checklista .....	15

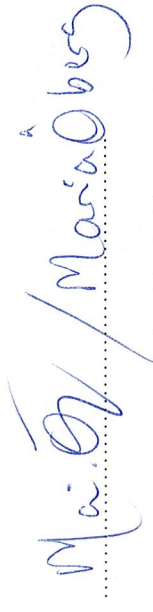
### Kvalitetsprogrammets syfte

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

### Godkännande av kvalitetsprogrammet

Detta kvalitetsprogram är det dokument som åsyftas i §12 i tecknat marköverlåtelseavtal mellan Tyresö Bostäder AB och Tyresö kommun för projekt Töresjövägen.

Tyresö 2021-02-19

.....  
A

För byggherren, Tyresö Bostäder AB

.....

För Tyresö kommun

## Bakgrund och avgränsning

Projektet omfattar fastigheten Kumla 3:1733. Detaljplanen vann laga kraft 28 april 2017 och möjliggör byggnation av bostäder i 2-3 våningar. Kvalitetsprogrammet tas fram i samband med planerad markförsäljning.

Kvalitetsprogrammet utgörs av en situationsplan och beskrivande text samt illustrationer. Dessa är utgångspunkten för projektet. Situationsplanen är uppdaterad med de detaljer som projektet ska uppnå. De 3D-illustrationer som finns i dokumentet är framförallt visionära bildet och saknar vissa detaljer.

## Projekt mål för Töresjövägen

Målsättningen är att skapa en god boendemiljö på platsen med bebyggelse som tillför stadsdelen en variation av bostadstyper. Den omgivande utemiljön har naturkaraktär, som ska bevaras i möjligaste mån, med uteplatser integrerade i miljön. Utemiljön ska vara tillgänglig, lockande och samverka med byggnaderna. Gården ska erbjuda platser för samvaro, en plats för gemensam grill och en annan för odlingslådor samt pergola. En väl gestaltad utemiljö gör att de boende trivs, vill bo kvar, känner trygghet och tillhörighet till platsen.

Byggnadens volym, disposition och höjdsättning ska så långt möjligt anpassas till den givna terrängen samtidigt som värdefull natur bevaras. Nya planteringar skapas och vackra kulörer väljs för en harmonisk helhet.

## Området

I nordväst avgränsas fastigheten av en högspänningsgata samt en gles tallskog. Från höjdkurvorna kan det utläsas en höjdskillnad mellan ca +56,7 i södet och +60,0 m i norr.

Längs nordöstra fasthetsgränsen finns ett område utpekad i detaljplanen där naturmarkens karaktär ska bevaras. Områdets högsta naturvärden utgörs av berg i dagen. Målet är att i möjligaste mån bevara den naturliga höjden med befintlig vegetation. Området lutar svagt i söder ner mot Töresjövägen.

## Projektfakta

Total BTA	1950 kvm
Antal lägenheter	34
Lägenhetsfördelning	9 st 1 rum och kök 22 st 2 rum och kök 3 st 3 rum och kök
Antal p-platser	15 st 1 RHP
Cykelparkeringsplatser	39 st platser utomhus med ramlås 40 st platser under tak med möjlighet till ramlås eller låsbar dörr

# Situationsplan

## TECKENFÖRKLARING

- Användningsgräns
- - - - - Egenhetsgräns

GR Gräsyta

Äng Ängsyta

Häck

H1, H2 (enligt växtlista)

Befintlig mark

skogskaraktär sparas

Växtbädd med plantering

Trädgrop med skelettfjord

Grus

BM Betongplatta

SM Stenmjölsyta

A1 Asfaltyta, körbar

AG Armerad grusyta

U1 Pergola med monterad belysning

U2 Picknickbord, 2st

U3 Odlingskrage 6st

U4 Bänk 4st

U5 (tillgänglighetanpassad)

T Sopkärtskåp

Teknikhus med sedumtak

Cykkelhus med sedumtak

P1\* Belysningsarmatur på stälpe

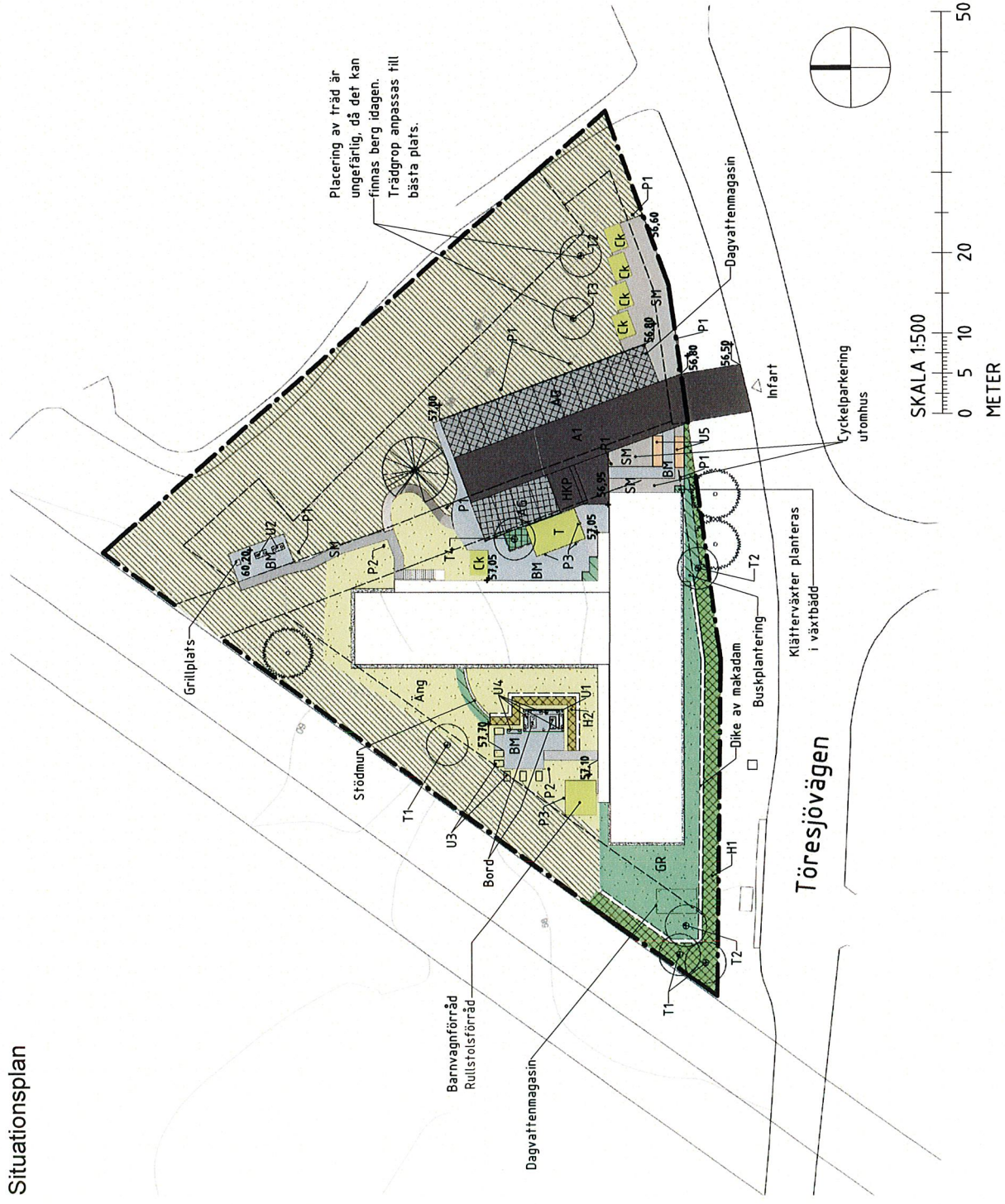
P2\* Pollare

P3- Fasadbelysning

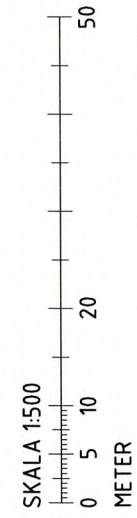
Befintlig träd (EK)

Befintlig träd (Tall)

Nya träd (enligt växtlista)

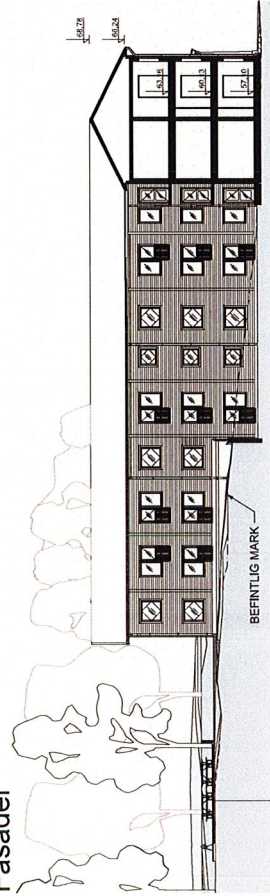


Placering av träd är ungefärlig, då det kan finnas berg idagen. Trädgrop anpassas till bästa plats.

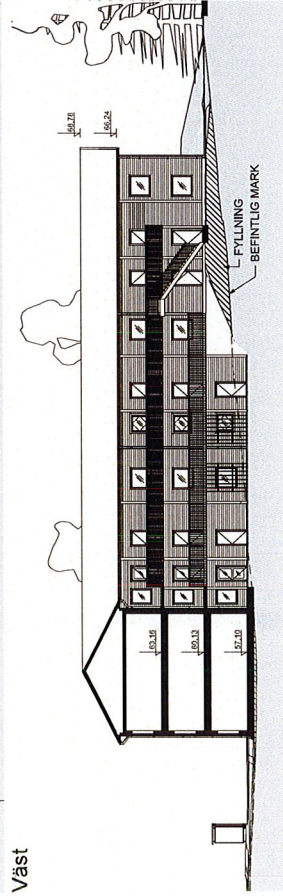


Situationsplan över förslaget. Objektet i teckenförklaringen finns mer beskrivna i dokumentet på sida 9 och 11.

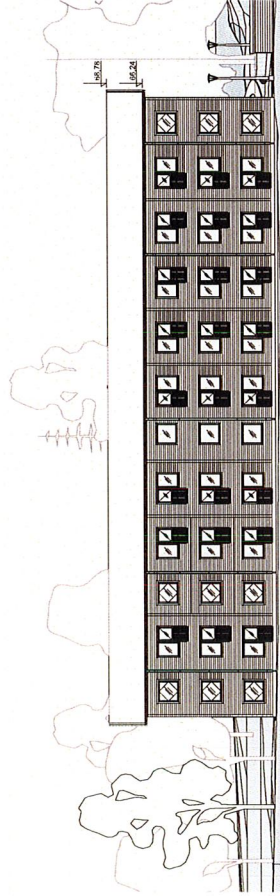
# Fasader



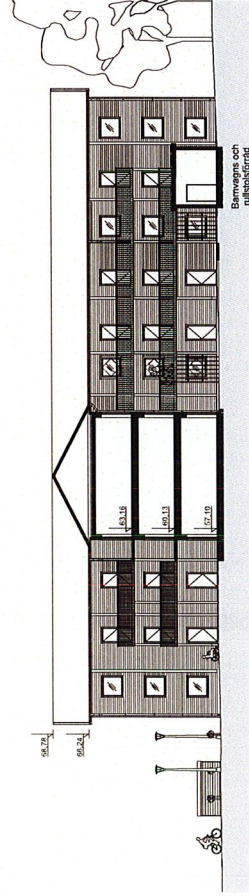
Väst



Öst



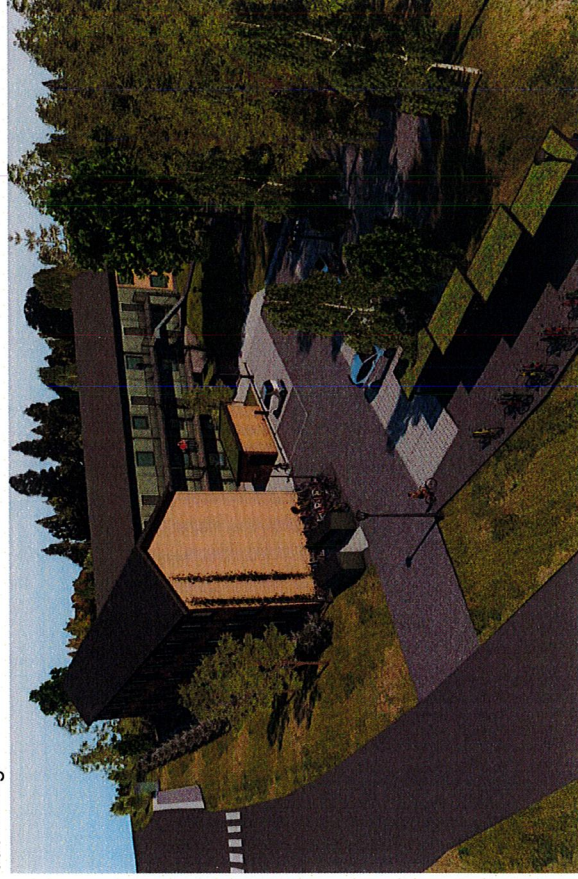
Söder



Norr



3D-illustration på entrégården. Bilden saknar vissa detaljer se situationsplan för exakt utformning.



3D-illustration över projektet. Bilden saknar vissa detaljer se situationsplan för exakt utformning.

## Byggnaden

Totalt byggs 34 lägenheter. Huset byggs i tre våningar med trapphus och hiss i mellandel. De övre planen kan tillrättas via loftgångar som har access från ett trapphus inomhus och en utomhustrappa. Huset byggs på två olika nivåer för att ansluta till befintliga nivåskillnaderna inom fastigheten.

## Material och färgsättning

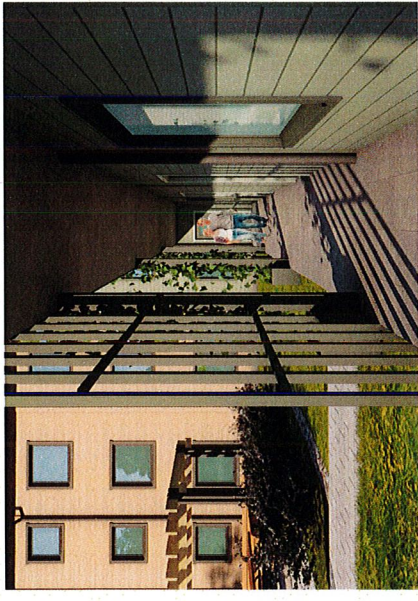
Fasader utförs i träpanel för bostadshusen och bostads-komplement. Sopskåp utförs med beklädnad av träliknande ribbor. Färgsättningen går i naturligt trä och i gröntonen, där plåtdetaljer och fönster ges en mörkgrå färgton som kontrast till den naturligt åldrande träfasaden.

Fasaden bakom loftgången tar upp den gröna färgen från naturen. Ytan är målad i en mellangrön nyans som hittas i mossan på de omkringliggande bergen. Dörrar och fönster i den gröna fasaden är i mörkgrön färg som

inspirerats från tallarna i området. Räckten utförs i smide med samma mörkgröna ton som fönster och dörrar på loftgången. Socklar utförs i betong. Av tillgänglighetsskäl väljs ljusgrönt dörrfoder. Färgsättningen harmoniserar med den omgivande naturen och bebyggelsen.

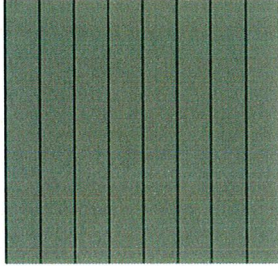
## Komplementbyggnader

Fastighetens komplementbyggnader såsom teknikhus och cykelhus förses med vegetationstak, exempelvis sedumväxter. Vegetationstak kan fördröja regn samt uppnå en viss rening. Taket erbjuder även ett biologiskt mångfald och är bra för exempelvis växter, insekter och fåglar. Vegetationstak ger även en bullerdämpande effekt samt en jämnare temperatur i husen genom att de kyler på sommaren och isolerar på vintern.



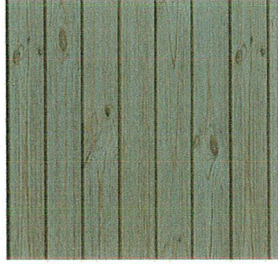
3D-illustration över spallje samt planteringskrukor vid den västra uteplatsen. Bilden saknar vissa detaljer se situationsplan för exakt utformning.

kulör



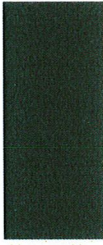
Mellangrön, NCS S4010-G 10Y  
lackerad  
Fasad -  
loftgångar

kulör



Mellangrön, NCS S4010-G10Y  
laserad  
Fasad -  
Rullstols- och Barnvagnsförråd

fönster / dörrar / glaspartier  
vid grön fasad



Mörkgrön, NCS S6010-G10Y

natur



Fasad  
Thermowood

natur -  
åldrad



Foder vid dörrar



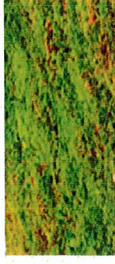
vid grön fasad  
Ljusgrön, NCS S2010-G10Y

Dörrar, fönster, täckplåt,  
stuprör, hängränna, etc.  
RAL 7024 Grafitgrå  
(NCS S7502-B)

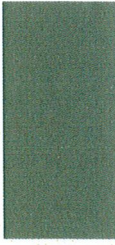
Takpapp - mörkgrå



Komplementbyggnader tak  
Sedum eller likv.



French balkong räcke  
NCS S4 010-G10Y  
mellangrön



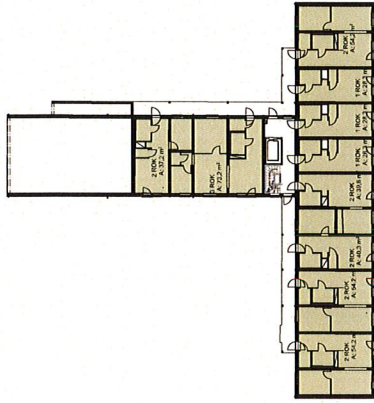
Sockel, loftgång, församlingsytor  
dambunden betong



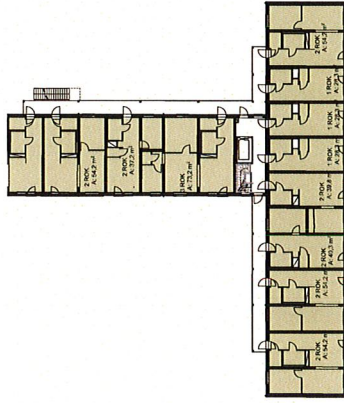
Utvändig trappa  
trappsteg i värmeförzinkt  
stiftplåt, perforerad



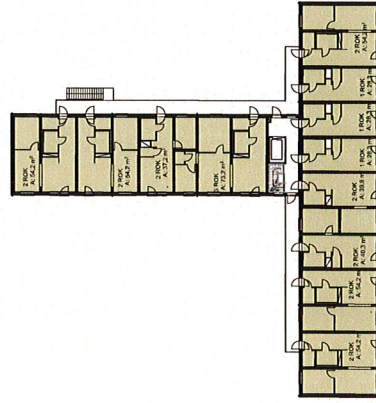
## Planlösning



Plan 1



Plan 2



Plan 3

## Entré och parkering

Tillgänglig väg mellan parkering och huvudentré hårdgörs med betongplattor och gestaltas med en fris av plattor i avvikande kulör mot de anslutande gröna ytorna. I entrérummet finns fasadbelysning med varmt ljus som visar vägen fram under de mörkare årtiderna. Även detta ljus riktras från lägenheternas fönster. En mindre plantering med växter som tillåts klättra upp på pelarna klar förgårdsmarken med grönska. Det finns även plats för krukor och sommarblommor om det önskas. En gles spälje i samma kulör som räcket placeras i liv med räcket, i nedre lofgång mitt emot fönster, för att minska fri insyn.

En parkeringsplats för rörelsehindrad (RHP) asfalteras och placeras på tillgängligt avstånd från huvudentrén. Resterande parkeringsplatser förses med grusarmering. Parkeringsplatserna kan även anpassas för en bilpool. Fyra laddplatser till elbil ska finnas eller förberedas för.

Cykelparkering sker utomhus vid fristående cykelställ eller i låsbart cykelhus. En plats för cykelservice anordnas och förses med möjlighet till laddning, service och påfyllning av luft. Cykelhusen ska förses med sensorstyrd belysning för att öka trygghetskänslan. Cykelplatser ska finnas att tillgå/boka i cykelhusen om så önskas. Även plats för större lådcyklar eller liknande fordon skall finnas.

Antal platser för cykelparkering räknas enligt: 1,5 cykel per 1 RoK, 2,5 cykel per 2 RoK och 3,5 per 3 RoK.

## Avfall

All sophantering samlas på en gemensam plats vid Töresjövägen. Flyttbara sopskåp väljs eftersom ytan är på ett u-område. Sopskåpen utrustas med LED-belysning för ökad trygghet och färg väljs för att harmonisera med bostadshusens kulör. Sopskåpen placeras så de är tillgängliga för tömning från Töresjövägen. Detta för att undvika att sopbil behöver köra in i området. Sopskåpen dimensioneras för hushållsavfall samt matavfall för 34 lägenheter. Inom fastighetens avfallsutrymmen ska det även finnas möjlighet till källsortering.



Cykelhus med sedumtak (kulör RAL 7024 Grafitgrå)



Illustration över planerad spälje längs med lofgång i bottenplan för att hindra djerkitt insyn samt placering av krukor.

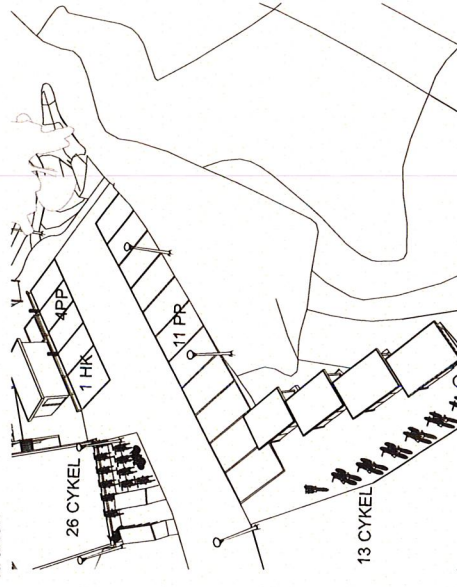


Illustration över planerad parkeringslösning

## Natur och växter

Den nya exploateringen kompletteras även med plantering av buskar och träd, se situationsplan på sidan 5 med de föreslagna placeringarna. Plantering av träd och buskar anläggs bland annat som gräns mellan bostäderna och Töresjövägen. För att höja områdets naturvärde väljs med fördel arter från närliggande grönområden. Blommande och så kallade bärande arter ger årstidsvariation som gynnar djurlivet. Bland träd kan det tex. vara rönn (Sorbus,) fågelbär (Prunus) och apel (Malus) men också tall (Pinus) som finns naturligt i området. Bland buskarna kan fläder (Sambucus), häggmispe (Amelanchier) och hassel (Corylus) väljas. Även andra arter kan komplettera som häck vid sittplatser till exempel spirea (Spiraea).

I gränsen mellan bevarad natur och klippt gräsmatta sås en ängsmatta. Ängssådden ska hjälpa den bearbetade ytan att snabbare bli återställd med fältskikt och bidra till biologiskt mångfald. Ytan bör slås en gång per säsong tills den uppnår ett fältskikt som ger ett friväxande men vårdat uttryck. Gränsen mellan klippt och friväxande ska gå en bit utanför innergårdens rumslighet.

T1  
Amelanchier lamarkii



H1

Malus toringo eller likvärdigt

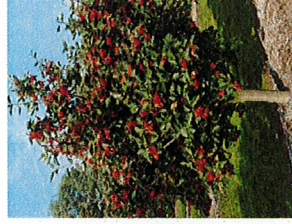


H2

Spiraea betulifolia 'Tor' E eller likvärdigt



T2  
Sorbus intermedia E



T3  
Prunus avium

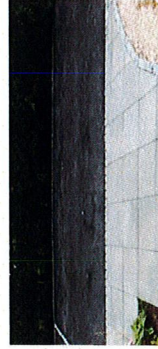


T4  
Pinus sylvestris



BM

Betongplatta - Farg Grå

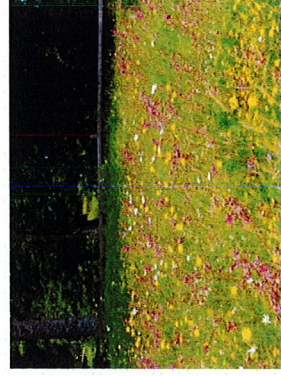


AG

Armerad grusyta



Ängsyta



Fris av betongplatta  
30x30, mörkgrå/ Naturgrå





## Utemiljö

På fastigheten anläggs olika platser för social samvaro. Sittpatser, odlingsytor, plats för cykelservice och liknande ska erbjuda aktivitet och integration. Alla rumsliga platser förses med varm belysning för trygghetens skull.

## Uteplats i norr

I den norra delen av fastigheten kommer växtligheten att gallras men upplevelsen av skog bevaras i möjligaste mån så att skogsbrynet blir kvar. Den norra uteplatsen ska integreras i den befintliga naturen och förses med varm låg belysning. Uteplatsen ska ha en fastmonterad grill samt picknickbord på en yta av betongplattor.

## Uteplats i väst

Uteplatsen i sydvästläge, ligger skyddad mellan huset och planterade häckar. Uteplatsen är tillgänglighetsanpassad med en markbeläggning av betongplattor. Här finns solskydd i form av en pergola, gjord av stål/trä. I takbjälkarna på pergolan sitter belysningen monterad som get ett tryggt varmt ljus för härliga kvällar. Ljuset är riktat från fasaden för att undvika bländning i lägenheterna. Uteplatsen har även en omöblerad yta som ger möjlighet för de boende att själva få möblera och använda platsen efter egna önskemål.

Uteplatsen ramas in med odlingslådor. Odling skapar dynamik, mångfald och möjlighet för grannar att umgås, vilket i förlängningen är trygghetsskapande. Lådornas mängd kan minska och växa allt efter behov och önskemål.

Med några stegs avstånd från husets lofgångar till det gröna gräset erbjuder innergården öppna och flexibla lösningar för lek och avslappning för de som bor i bottenvåningen.

## Dagvatten

En dagvattenutredning är utförd (Tengbom, april 2016, rev 2016-10-04). Utredningen kommer att kompletteras och revideras utifrån den planerade bebyggelsen.

Planområdet är ungefär 0,43 hektar och ligger på ett område som idag är en skogsyta. Inom fastigheten finns goda möjligheter till infiltration av dagvatten.

Dagvattenhanteringen skall utföras som en kombination av dagvattenledning, fördroingsmagasin och diken med makadam.

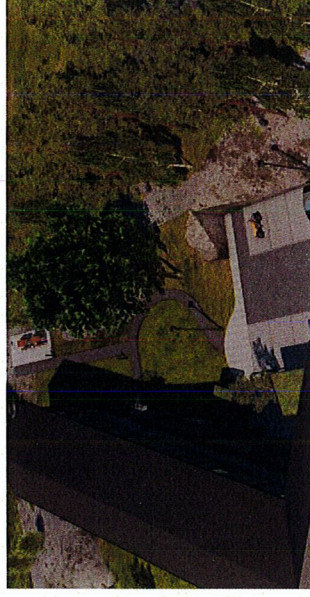
Det dagvatten som når området från nordväst samlas i ett dike som anläggs i fastighetsgräns. Diket utformas som ett skärvdike, ett dike med en dräneringsslang i botten som sedan fylls med makadam.

Från husens dräneringar och stuprör leds vatten till dagvattenmagasin. Takvatten föreslås ledas ut på grönytor med utkastare och hårdgjorda ytor föreslås lutas mot grönytor. Vid de västra fasaderna kan ett magasin behövas som kopplas till en strypt ledning som tömmer magasinet och möjliggör kapacitet för långvariga regnflöden.

I magasinet kommer även rening att ske genom filtrering, sedimentering och infiltrering.



3D-illustration över den västra uteplatsen. Bilden saknar vissa detaljer, se situationsplan för exakt utformning.



3D-illustration över den norra uteplatsen. Bilden saknar vissa detaljer, se situationsplan för exakt utformning.



Referensbild på ett skärvdike, där diket är fyllt med makadam. (Bild Ramböll Sverige AB)

## Möblering och belysning enligt situationsplanen

**U1**

Pergola



Pergola

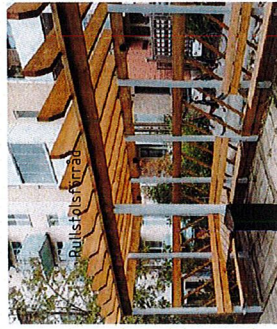
Storlek - 5.0x2.5

Material -

Stolpe - stål/ Trä

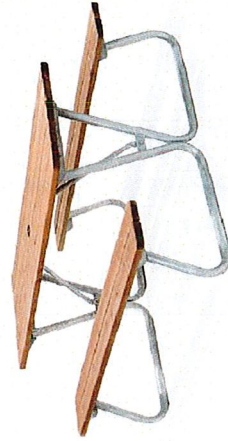
Tak - Trä

Belysning är monterad i pergolan.



**U2**

Picknickbord



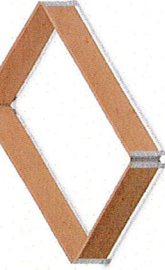
Picknick bord  
Storlek - 1.8x1.5

**U3**

Odlingskrage



Odlingskrage



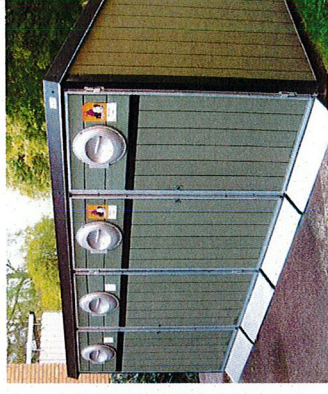
Storlek - 1200x800x195\*2

Material - Trä

Färg: Natur

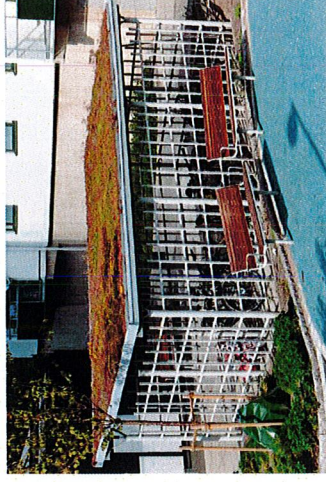
**U5**

Sopkärlskåp, färg lika fasad



**Ck**

Cykelhus med sedumtak, färg grå (lika metall detaljer från byggnad)



**P1**

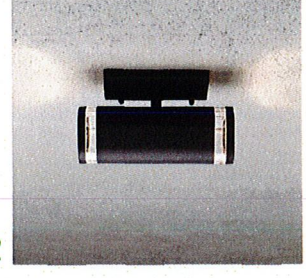


Bänk  
Längd - 1.8

**P2**



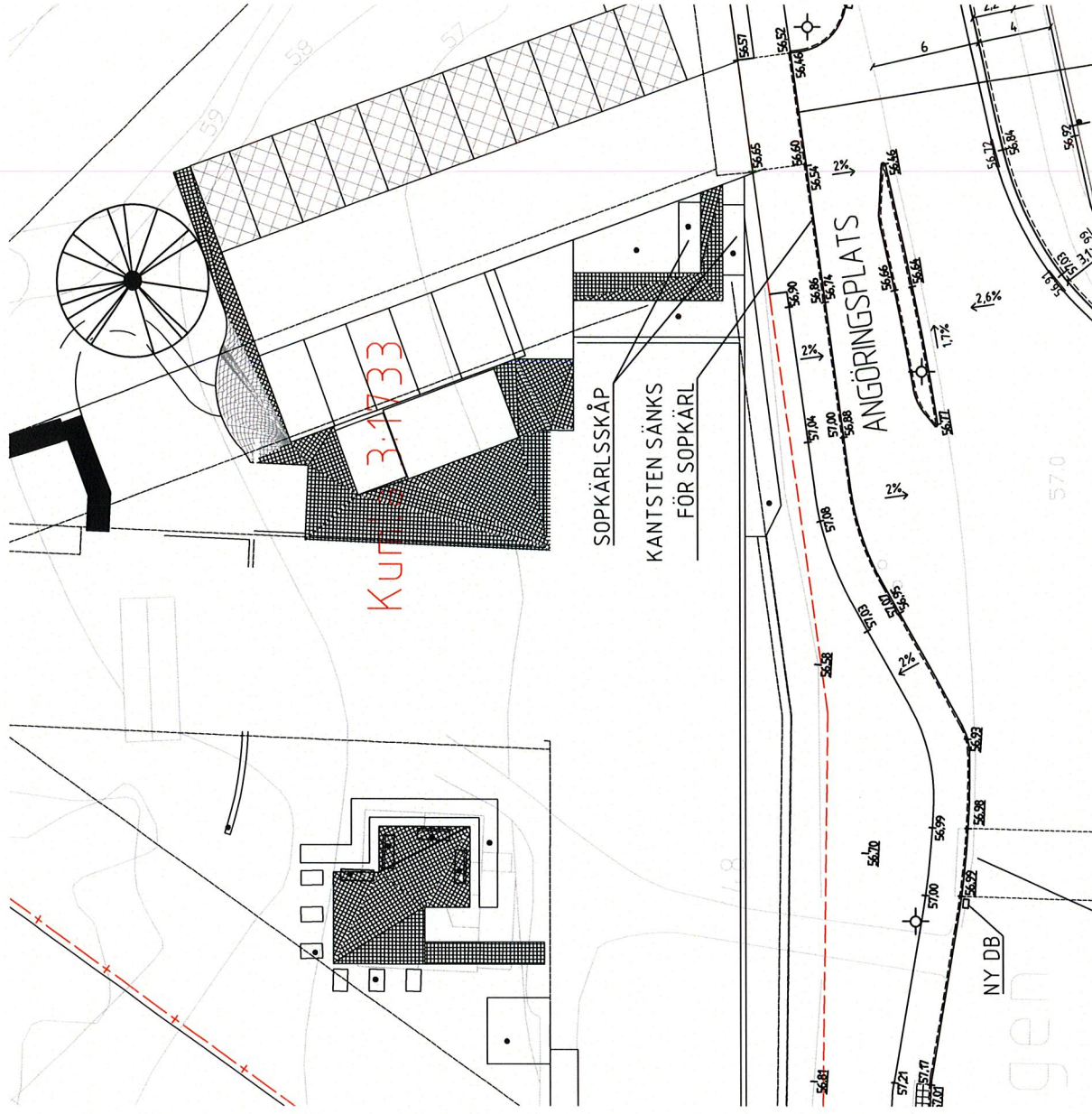
**P3**



### Åtgärder för allmän plats

Detailplanen omfattar ingen allmän plats men vissa åtgärder krävs för allmän plats utanför planområdet för att säkerställa avfallshandling och trafiksäkerhet för gående från den nya bebyggelsen.

Kommunen ska anlägga en angöringsficka för avfallshämtning, infart till fastigheten samt en trottoar mellan busshållplatsen och infarten.



Illustrationsplan över planerad angöringsficka, trottoar och infart.

## Process

### 1. Inför bygglovsansökan

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

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

### 4. Kontrollera att överenskomna skyddsåtgärder finns på plats

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

**Ansvarig och sammankallande:** Byggherren

**Deltagande:** Kommunen (*exploatering, bygglov*)

### 2. Bygglovsprocessen startar

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

**Ansvarig:** Byggherren

### 3. I samband med tekniskt samråd och startbesked

Som en del av bygglovsärendet kontrolleras bygglovs-handlingarna gentemot de tekniska krav som ställs på byggnader och mark genom BBR´s föreskrifter och allmänna råd. Kommunen stämmer av att inkomna handlingar uppfyller exploateringsavtal, kvalitetsprogram och planhandlingar. Byggnation får påbörjas när startbesked ges.

**Ansvarig och sammankallande:** Kommunen (*bygglov*)

**Deltagande:** Byggherre, Kommunen (*exploatering, plan*)

### 5. I samband med färdigställande av projektet

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

**Ansvarig och sammankallande:** Byggherren

**Deltagande:** Kommunen (*exploatering, plan och bygglov*)

## Godkännande av åtagandena

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

.....

Ort

Datum

.....

Projektleddare i kommunen

## CHECKLISTA

### Åtgärder inom kvartersmark

<input type="checkbox"/> .Antal parkeringar enligt projektfakta, 79 st cykelparkeringar och 16 st bilparkeringar.
<input type="checkbox"/> Plats för lådcykel ska finnas.
<input type="checkbox"/> Cykelservice ska finnas enligt beskrivning.
<input type="checkbox"/> Uppdaterad dagvattenutredning ska tas fram.
<input type="checkbox"/> .Anlagda dagvattenåtgärder enligt uppdaterad dagvattenutredning.
<input type="checkbox"/> Spaljéer framför angivna fönster i bottenvåning.
<input type="checkbox"/> Färgsättning enligt beskrivning.
<input type="checkbox"/> Träd och planteringar enligt situationsplan.
<input type="checkbox"/> Klätterväxter placeras enligt 3D-illustrationer.
<input type="checkbox"/> Uteplatser anordnas enligt situationsplan.
<input type="checkbox"/> Fasad i trä.
<input type="checkbox"/> Minst två belysningskällor ska finnas vid respektive uteplats.
<input type="checkbox"/> Fris av plattor i avvikande kulör i anslutning till gräs-, äng- och naturytor.
<b>Åtgärder inom allmän plats</b>
<input type="checkbox"/> Trottoar ska anläggas mellan infart och busshållplatsen.
<input type="checkbox"/> Infart ska anläggas.
<input type="checkbox"/> .Angöingsficka för sopbil ska anläggas.

Utöver denna checklista ska självfallet gällande lagstiftning följas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska följas så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.



## Tidplan Töresjövägen 2021-2022

### **Bygglov**

Inlämning 18 februari, bör vara beviljat ca 10 maj

### **Bygghandlingar**

Projektering påbörjas v7, beräknas klara ca 20 maj

### **Byggsamråd**

20-25 maj

### **Produktion**

Markarbeten start ca 1 juni

Grund start ca 15 aug

Leverans moduler start 4 okt

Start komplettering av moduler ca 25 oktober

Färdigt tak ca 20 dec

### **Finplanering**

Färdigt slutet av mars 2022; detta är en uppskattning då finplanering utför under ogynnsam årstid.

### **Besiktning**

Slutbesiktning ca månadskiftet mars/april

### **Reservation**

Det som är mycket viktigt för att tiderna skall hålla är att bygglov och samråd blir klart under maj för att kunna hinna med grundläggningen innan modulerna börjar levereras. Ifall detta ej kan klaras av blir det säkert en mellanlagring av modulerna och då kan inte tidskedjan hållas. Ett stort frågetecken är också mark/finplanering som skall gå under vintern, här kan det säkert bli stora störningar om vintern är ogynnsam.