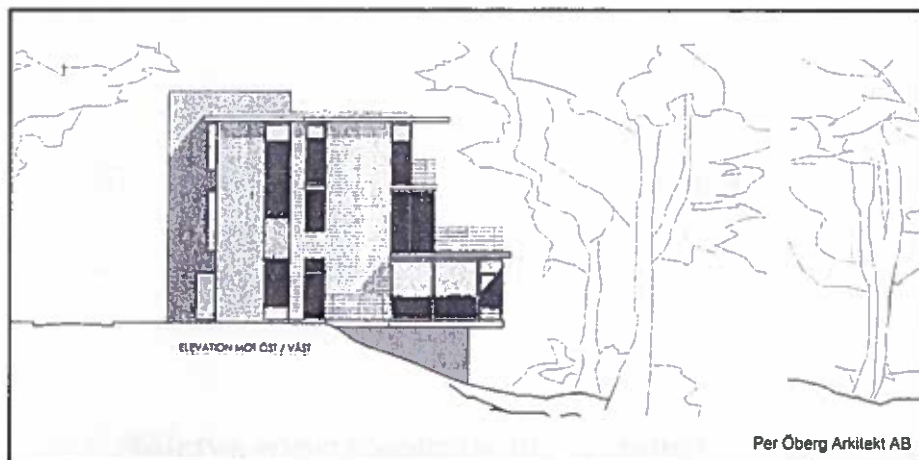


Bilaga 4
till exploateringsavtalet

KVALITETSPROGRAM

Detaljplan för ett område vid Peppargränd



Tyresö kommun
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Oktober 2005

Per Öberg
17 M

1 Förord

Detta kvalitetsprogram har upprättats av Tyresö kommun för att samordna den yttre miljön och bevara naturmark vid nybyggnation av flerfamiljsbostäder vid Peppargränd på fastigheterna Näsby 4:882 och 4:870.

Programmet har bilagts till ett exploateringsavtal som tecknats för fastigheterna Näsby 4:882 och 4:870 som ingår i detaljplan för ett område vid Peppargränd. Exploateringsavtalet med bilagt kvalitetsprogram ska godkännas vid kommunstyrelsens sammanträde, september 2005.

2 Bakgrund

Exploateringsområdet (nedan kallat området) är beläget vid Peppargränd vid Östra Farnarstigen, cirka 2 km söder om Tyresö centrum och nordväst om Barnsjön. Liljestrand Fastigheter AB som förvärvat ett större markområde, fastigheterna Näsby 4:882 och 4:870, kontaktade Tyresö kommun under våren 2003 för att undersöka möjligheten att förtäta området med någon form av flerfamiljshus. Området är drygt 2 hektar och i dag planlagt för 7 stycken villor, men ingen exploatering enligt planen har påbörjats. För att kunna föreslå en tätare bebyggelse av typen flerfamiljsvillor krävs en ny detaljplan.

Planberedningen gav miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, 2004-02-10, i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för området med normalt förfarande. Liljestrand Fastigheter AB har anlitat ett flertal arkitekter som ritat olika förslag på bebyggelse och sedan i samråd med kommunen valt att gå vidare med ett av arkitektkontoren, Per Öberg Arkitekt AB, vars skiss ligger till grund för detaljplanen.

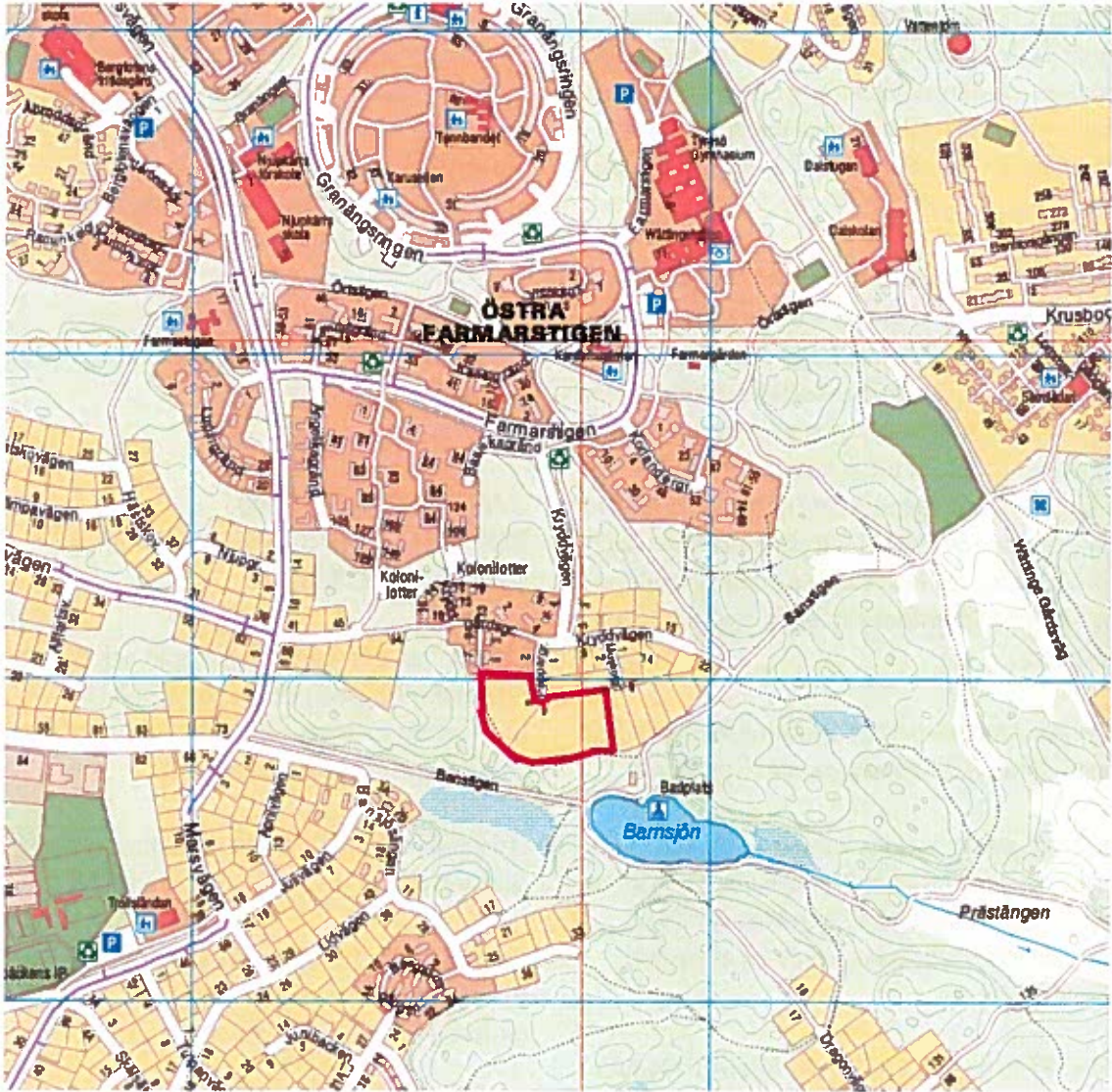
Peppargränds läge och omgivning ger goda förutsättningar för att skapa en attraktiv boendemiljö. Det är nära till Barnsjöns rekreativområde med stora natur- och friluftsområden och cirka 300 meter till närmsta busshållplats.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra mindre flerbostadshus i högst tre våningar med totalt 36 lägenheter. Syftet med planen är också att bevara allmänna gångstigar som knyter an till Barnsjöns rekreativområde.

Området består till största delen av hållmarkstallskog med mycket berg i dagen. På höjden dominerar tall men det finns även inslag av gran. I sänkorna där jordlagren är tjockare ökar inslagen av gran och lövträd.

De nya bostadshusen ska placeras "fritt i terrängen" mellan befintliga träd och utan anlagda gräsmattor. På så sätt kommer naturlig vegetation och berghällar runt byggnaderna att bevaras och omge den nya bebyggelsen vilket ger en god anpassning till närmiljön. Större partier av naturmark föreslås sparas längst i söder och mot vändplanen vid Peppargränd.

Kvalitetsprogrammet gäller inom markerat område



*M
Beli*

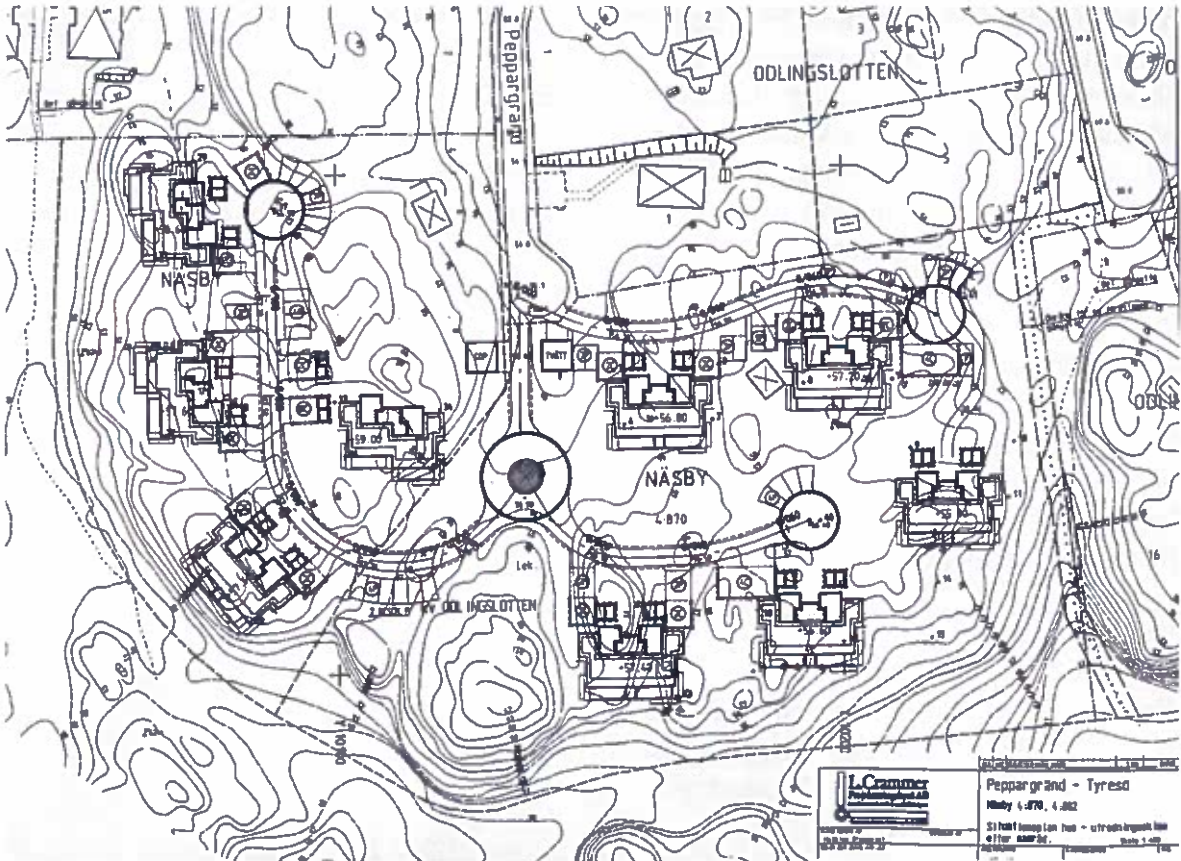


Illustrationer på flerbostadshus | skala 1:200

PER ÖBERG ARKITEKT AB IIII

LILJESTRAND FASTIGHETER AB

Fasadrutningar kartbilaga 3



Illustrationsplan kartbilaga 2

*BoLi
M*

DAGVATTEN

Barnsjön med omgivning är en del av Tyresås vattensystem som är extra känslig för påverkan av avverkning, försurande ämnen, hydrologiska förändringar samt närsalttillförsel. Hela Barnsjöområdet med tillrinning, inklusive delar av det redan detaljplanlagda området, är utpekade i översiktsplanen från 1998 som ett ekologiskt särskilt känsligt område.

Speciella åtgärder ska vidtas vid dagvattenhanteringen i samband med exploatering för att skydda sjöns tillrinningsområde från föroreningsbelastningar.

Spillvatten och renvatten ansluts till befintliga kommunala förbindelsepunkter.

Miljötvätt för fordon anordnas vid entrén till området. Biltvätten byggs för att inte tvätt skall ske på öppna markytor varifrån läckage till grundvatten kan ske. Byggnaden för miljötvätten skall förses med tak, väggar samt oljeavskiljare (Typ SSEN858-1, 858-2). Oljeavskiljaren skall anslutas till kommunens spillvattennät.

Angöringsgata i planområdet kommer att hårdgöras. Dagvatten från angöringsgata tas om hand i dagvattenbrunnar/ledningar och ansluts till befintliga kommunala förbindelsepunkter.

Vid utbyggnaden eftersträvas behålla så mycket naturmark som möjligt. Nyanläggning av grönytor som i framtiden eventuellt kan gödslas begränsas. Avrinning från hårdgjorda ytor ska anslutas till dagvattennätet så att Barnsjöns tillrinningsområde tillförs så lite påverkat vatten som möjligt.

Övrigt dagvatten i området från enskild tomt, tak och markvatten, ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Finns inte tillräckliga infiltrationsmöjligheter ska dagvattnet fördröjas inom kvartersmark. Detta är viktigt eftersom Barnsjöns vattenkvalitet även påverkas negativt om tillrinningen stryps alltför mycket. Inget förorenat dagvatten ska nå Barnsjön.

BELYSNING MED MERA

En armatur väljs som ger ett riktat ljus. Vid utplacering av belysningsstolpar bör sparsam belysning uppföras mot Barnsjön.

Stödmurar och trappor utföres med annat ytskikt än betong alternativt kan stödmur av betong täckas med vegetation.

8. Process

Bygglöshandläggaren ansvarar för kontroll och uppföljning

Före bygglov	handlingar insändes i samband med bygglovsansökan
Byggsamråd	bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan
Före byggstart	besiktning på plats, bibehållen naturmark
Under bygget	naturmark och ev träd skyddas, byggherren följer kontrollplan
Under färdigställandet	plantering mot naturmark
Vid slutbesiktning	bevaka att kvalitetsprogrammet följts, skriftligt godkännande av kvalitetsprogrammet, relationshandlingar

Informationsmöten om kvalitetsprogrammet

10. Förlaga:

Godkännande av kvalitetsprogram

Kvarter: Fastigheterna Näsby 4:882 och 4:870

Byggherre: Liljestrand Fastigheter AB

Kommentar:

Ev. kompletteringar:

Härmed godkännes att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande kvalitetsprogram.

Tyresö år-mån-dag

Tyresö år-mån-dag

Bengt Lindvall
Miljö- och stadsbyggnadschef
Tyresö kommun

Björn Liljestrand
Liljestrand Fastigheter AB