

Mellan Täby kommun, org.nr. 212000–0118, "**Kommunen**", och Bromsen 11 administration AB, org. nr. 559092–3990, "**Bolaget**", i det följande var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**" har träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL

Inför genomförande av ny bebyggelse m m inom fastigheten Bromsen 11 inom kommundelen Skarpäng i Täby kommun.

§1 Förutsättningar

1.1 Detaljplan

Ett förslag till detaljplan för Bromsen 11 m.fl. i Skarpäng, "**Detaljplanen**", har upprättats, Bilaga 1 som senare ersätts med detaljplan som fått laga kraft.

Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns "**Planområdet**".

1.2 Fastighetsägare

Bolaget äger fastigheten Bromsen 11 i Täby kommun.

Kommunen äger fastigheten Skarpäng 60:19 som gränsar till Bolagets fastighet och del av fastigheten ingår i Planområdet.

Fastigheten Bromsen 11 tillsammans med den del av fastigheten Skarpäng 60:19 som utgör räddningsväg utgör "**Exploateringsområdet**", vilket har markerats på bifogad detaljplane-karta, bilaga 1.

1.3 Tidigare avtal

Parterna tecknade den 7 november 2022 ett ramavtal för uppförande av bostäder inom fastigheten Bromsen 11. Ramavtalets giltighetstid gick ut den 31 december 2024 varpå ett tilläggsavtal tecknades den 19 december 2024 för att förlänga ramavtalets giltighetstid. Detta exploateringsavtal ersätter tidigare ramavtal och tillhörande tilläggsavtal som upphör att gälla i sin helhet.

Parterna tecknade den 23 maj 2022 ett plankostnadsavtal som gäller parallellt.

§2 Fastighetsbildning

2.1 Marköverlåtelse

Bolaget ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar inom Exploateringsområdet och som krävs för genomförandet av Detaljplanen.

2.2 Servitut

För att säkerställa utryckningsfordons tillgänglighet till planområdet via gång- och cykelvägen vid Ekoxegränd kommer ett avtalsservitut upprättas mellan fastigheten Skarpäng 60:19 och berörda fastighet/er inom Exploateringsområdet. Servitutet kommer även att reglera kostnads- och ansvarsfördelning när behov av återställande av gång- och cykelvägen uppstår.

2.3 Gemensamhetsanläggningar mm

Bolaget ansöker om och bekostar erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen (AL 1973:1149) och ledningsrättslagen (LL 1973:1144) liksom övriga förrättningar, som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

§3 Genomförande av allmänna anläggningar

3.1 Allmänna anläggningar

Kommunen ansvarar för projektering och anläggande av förbindelsepunkter för vatten och avlopp som krävs för Detaljplanens genomförande. Bolaget ansvarar och bekostar åtgärder för dagvatten- och skyfallshanteringen, se § 4.3.

För att säkerställa utryckningsfordons åtkomst till området anordnas räddningsväg på gång- och cykelbanan vid Ekoxegränd och del av Bromsen 11, se orange markering i bilaga 1. Kommunen kommer utföra bärighetsprov på Bolagets bekostnad för att säkerställa att Storstockholms brandförsvars (SSBF) krav på räddningsväg uppfylls. Om inte kraven uppfylls ansvarar Bolaget för ombyggnation av gång- och cykelbanan enligt §§ 3.2 och 3.3.

3.2 Projektering

Bolaget ombesörjer och bekostar projektering av gång- och cykelbanan inom Exploateringsområdet. Projektering ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard i vid var tid gällande Teknisk handbok. De handlingar som ligger till grund för byggandet ska godkännas skriftligt av Kommunen. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras på allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen. Kommunen ska inom tre veckor ha godkänt handlingarna. Kommunen ska inom tre veckor ha godkänt handlingarna.

3.3 Byggande

Bolaget ombesörjer och bekostar byggandet av gång- och cykelbanan inom Exploateringsområdet om SSBFs krav på räddningsväg inte uppfylls. Byggandet ska utföras i samråd med Kommunen och enligt Kommunens standard i vid var tid gällande Teknisk handbok. SSBFs krav på räddningsväg ska också uppfyllas.

Bolaget ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Exploateringsområdet, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Exploateringsområdet.

Om Bolaget underlåter att utföra ombyggnationen äger Kommunen rätt att på Bolagets bekostnad utföra byggnationen.

3.4 Besiktningar, övertagande och garantitider m.m.

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Kommunens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original ska överlämnas digitalt till Kommunen senast vid slutbesiktning.

Bolagets åtagande ska anses vara fullgjort då Kommunen efter slutbesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Bolaget garanterar att det av Bolaget utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om två år, i enlighet med ABT 06, från den dag Kommunen övertagit anläggningarna.

Bolaget svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetation under garantitiden/fram till godkänd etableringsbesiktning. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten, ABT 06.

§ 4 Genomförande inom kvartersmark

4.1 Bebyggelse på kvartersmark

Bolaget avser att uppföra 44 bostäder i radhus och 8 lägenheter i småskaliga flerbostadshus enligt Detaljplanen.

Bolaget ska förankra bygglovshandlingarna med Kommunen innan Bolaget ansöker om bygglov. Eventuella avsteg från den förankrade bygglovshandlingen ska skriftligen godkännas av Kommunens stadsarkitekt efter tillstyrkande i Namn- och skönhetsrådet.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker. Planteringar och liknande anläggningar på kvartersmark kan komma att färdigställas senare, med hänsyn till exempelvis väderförhållanden.

Bolaget ansvarar också för att räddningsväg på del av Bromsen 11 byggs ut.

4.2 Skyddsvärda byggnader

Inom Exploateringsområdet finns en byggnad som är särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. I detaljplanen skyddas byggnaden med planbestämmelserna q₁ och r₁. Bolaget avser sig i och med undertecknandet av detta avtal rätt till ersättning enligt PBL 14 kap. 7 och 10 §§ på grund av rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna.

4.3 Dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmark

Kommunens vid antagandet av Detaljplanen gällande policyer, riktlinjer, strategier och övriga krav på dagvattenhantering ska följas. Det innebär att dagvatten ska omhändertas inom kvartersmark.

Inom Exploateringsområdet ska en total fördröjningsvolym om minst 75 kubikmeter uppnås.

Vid bygglovsansökan ska Bolaget redovisa en helhetslösning för placering av gröna och genomsläppliga ytor, samt placering av fördröjningsytor inom Exploateringsområdet som ska godkännas av Kommunens VA-enhet, där det även ska framgå vad som behöver anordnas inom ramen för respektive bygglovsansökan.

4.4 Parkering

Bolaget ska följa Kommunens, vid Detaljplanens antagande, gällande parkeringsstrategi. Parkering för bostäder inklusive besöksparkering ska ske inom kvartersmark och anordnas i underjordiskt garage.

§ 5 Villkor under genomförandet

5.1 Markföroreningar

Bolaget ansvarar för och bekostar undersökningar och provtagning inom Exploateringsområdet samt för eventuella efterbehandlingsåtgärder.

5.2 Skydd av befintlig natur

Innan byggstart ska Parterna gemensamt inspektera träd och annan vegetation som omfattas av denna paragraf. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas skriftligt. Bolaget ansvarar för att kalla Kommunen till sådan inspektion i god tid före byggstart.

Allmän platsmark

Bolaget ansvarar för att träd på gatu-, park- och naturmark samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas av Bolaget eller av Bolaget anlitaad entreprenör, under den tid Bolagets exploatering genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt i enlighet med inventering som utförs innan byggstart.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite enligt vid tidpunkten för skadan gällande vitesbelopp i enlighet med Kommunens vid var tid gällande Teknisk handbok.

Vid annan skada ansvarar Bolaget, på egen bekostnad, för att reparera skadan, eller för att bekosta Kommunens reparation av skadan.

Kvartersmark

Bolaget åtar sig att bevara de befintliga träd inom Exploateringsområdet, som angivits med planbestämmelsen n3 i Detaljplanen. Om något eller några av dessa träd, på grund av Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, allvarligt skadas, avlägsnas eller dör fram till två år efter slutbesiktning av bebyggelse och anläggningar ska Bolaget utge vite vid tidpunkten för skadan gällande vitesbelopp i enlighet med Kommunens vid var tid gällande Tekniska handbok. Vite ska också utgå i enlighet med Teknisk handbok om maskinschakt utförs eller bodar, maskiner, redskap, material, massor och liknande placeras inom trädets angivna skyddszon. Detta enligt det utlåtande arborist har gjort, se bilaga 2.

I det fall Kommunens Tekniska handbok saknar beslutade vitesbelopp inom kvartersmark ska vitesbelopp bedömas med beslutade vitesbelopp inom allmän plats enligt följande:

- Vite för särskilt skyddsvärda träd som olovligen fälls eller på något sätt skadas ska likställas med träd inom parkmark.
- Vite för skyddsvärda träd som olovligen fälls eller på något sätt skadas ska likställas med träd inom naturmark.

Bolaget är medvetet om att det finns en biotopskyddad allé i södra delen av Planområdet. Om åtgärder ska vidtas i närheten av allén ska Bolaget ansöka om dispens hos länsstyrelsen.

5.3 Ledningssamordning

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena ska Bolaget svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följderna utanför detta område. Detta ska ske i samråd med Kommunens VA-enhet samt de ledningsdragande bolagen. Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

5.4 Bygg- och etableringsytor

Byggetablering ska i första hand ske inom Bolagets kvartersmark, i andra hand inom annan privat kvartersmark och i sista hand på allmän plats. Bolaget ansvarar för och bekostar erforderliga tillstånd för bygglov, TA-planer och markupplåtelse. Bolaget, eller av Bolaget anlitaad entreprenör, ska i god tid före byggstart samråda med Samhällsutvecklingskontoret om vilka ytor som behövs för byggetablering och eventuella byggvägar på kommunens mark.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlitad entreprenör, håller sig inom kvartersmark eller godkänd byggetableringsyta upplåten med polistillstånd enligt ordningslagen eller markupplåtelseavtal. Om detta inte efterföljs ska Bolaget utge ett löpande vite till Kommunen om 150 kr/m² ianspråktagen mark för varje påbörjad kalendervecka om Kommunen så begär till dess detta upphör.

Exploateringsområdet och den godkända etableringsytan ska avgränsas med ett minst två meter högt stabilt stängsel.

Bolaget ska följa Kommunens vid var tid gällande klotterpolicy. Enligt denna ska alla byggbodar, skyltar mm vara sanerade innan de ställs upp på arbetsplatsområdet och sanering av nytt klotter ska ske inom 48 timmar.

5.5 Bygg- och informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att, utan kostnad för Kommunen, med skyltar på plats informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen. Skyltar ska följa Täby kommuns grafiska profil.

Bolaget ska före byggnadsarbetenas påbörjan utse och till Kommunen meddela kontaktuppgifter till den person som under byggnadsarbetena ansvarar för information och kommunikation.

§ 6 Ersättningar

6.1 Exploateringsersättningar

Bolaget ska ersätta Kommunen för dess interna administrativa arbete med kvartersmark inom Exploateringsområdet, såsom projektledning, samordningsarbete, uppföljning av Bolagets åtaganden enligt exploateringsavtalet samt övrig projektadministration.

Ersättningsnivån för nedlagd tid ska motsvara kostnaden/timme enligt den timdebitering för handläggare i kommunens vid varje tidpunkt gällande taxa för bygglov, planering, kart- och måttjänster.

Bolaget bekostar även återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, i direkt anslutning till Exploateringsområdet, som måste göras till följd av Bolagets arbeten inom Exploateringsområdet.

Kommunen fakturerar Bolaget löpande kvartalsvis.

Bolagets faktureringsadress:

Kasernhöjden 20
653 39
Karlstad

Om Bolagets faktureringsadress ändras ska Bolaget snarast skriftligen meddela Kommunen den nya adressen.

6.2 Anläggningsavgifter

För ny anslutning till det kommunala VA-nätet erlägger Bolaget anläggningsavgift enligt vid var tid gällande VA-taxa. Bolaget ansöker om och står även för kostnaderna för anslutning till övriga tekniska anläggningar (el, fiber, fjärrvärme mm).

6.3 Ledningar

Bolaget bekostar all ledningsomläggning, för såväl enskilda som allmänna ledningar, som är nödvändig till följd av Detaljplanens genomförande.

§7 Övriga villkor

7.1 Överlåtelse av exploateringsavtal

Överlåtelse av detta avtal ska skriftligen godkännas av Kommunen.

En överlåtelse av exploateringsavtalet ska formaliseras genom ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet.

Bolaget har dock rätt att överlåta exploateringsavtalet helt eller delvis till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, vilken utgör en koncern som ytterst ägs av Bromsen 11 Förvaltning AB, 559034-0435, utan Kommunens skriftliga medgivande. Bolaget ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett.

7.2 Överlåtelse av fastighet inom Exploateringsområdet eller av Bolaget

Om Bolaget avser att sälja Bolagets Fastighet, eller del därav, ska detta exploateringsavtal biläggas köpehandlingarna och köpehandlingarna ska reglera att köparen, parterna emellan, åtar sig att uppfylla samtliga förpliktelser enligt detta avtal som är hänförliga till överlåtelseobjektet. Bolaget ska meddela Kommunen om Bolaget därutöver önskar överlåta exploateringsavtalet till köparen, vilket kan ske om Bolagets Fastighet överläts i dess helhet, varvid 7.1 Överlåtelse av exploateringsavtal ska tillämpas. Om Bolaget inte önskar överlåta exploateringsavtalet eller sådan överlåtelse inte godkänns av Kommunen ska Bolaget alltjämt kvarstå som part och svara för samtliga åtaganden gentemot Kommunen, oavsett fastighetsöverlåtelsen.

Vid varje efterföljande överlåtelse ska varje ny köpare, parterna emellan, åta sig att uppfylla samtliga kvarvarande förpliktelser enligt detta avtal. Även i övrigt ska samma ordning gälla vid varje efterföljande överlåtelse av Bolagets fastighet eller del därav så länge det finns åtaganden kvar i exploateringsavtalet.

Bolaget är inte skyldig att överföra förpliktelser enligt ovan om överlåtelse sker till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, slutkonsument eller bostadsrättsförening. Bolaget ska i sådant fall skriftligen informera Kommunen om att överlåtelse har skett.

Om överlåtelse av Bolagets Fastighet eller del därav ska ske till bostadsrättsförening genom så kallad paketering, det vill säga att aktierna i Bolaget ska säljas till bostadsrättsföreningen, ska Bolaget i god tid dessförinnan informera Kommunen om att sådan överlåtelse ska ske. Bolaget avser vid sådan aktieöverlåtelse, överlåta exploateringsavtalet till annan juridisk person inom den koncern som Bolaget ingår i, enligt 7.1 Överlåtelse av exploateringsavtal och ett tilläggsavtal ska upprättas varigenom den nya parten ersätter Bolaget som part i exploateringsavtalet och svarar för samtliga kvarvarande åtaganden gentemot Kommunen.

Bolagets förpliktelser enligt avtalet kvarstår även om Bolaget överlåter Bolagets Fastighet eller del därav, eller om aktier i Bolaget överläts, till dess att även exploateringsavtalet överläts i sin helhet enligt 7.1 Överlåtelse av exploateringsavtal.

7.3 Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

7.4 Giltighet

Exploateringsavtalets giltighet förutsätter:

Dels att

- Kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet senast den 2025-12-15 genom beslut som senare vinner laga kraft

Dels att

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan i huvudsaklig överensstämmelse med förslaget enligt Bilaga 1 senast den 2025-12-15 genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om dessa förutsättningar inte uppfylls, är detta exploateringsavtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någon av Parterna.

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

Täby den

För Täby kommun

Karlstad den

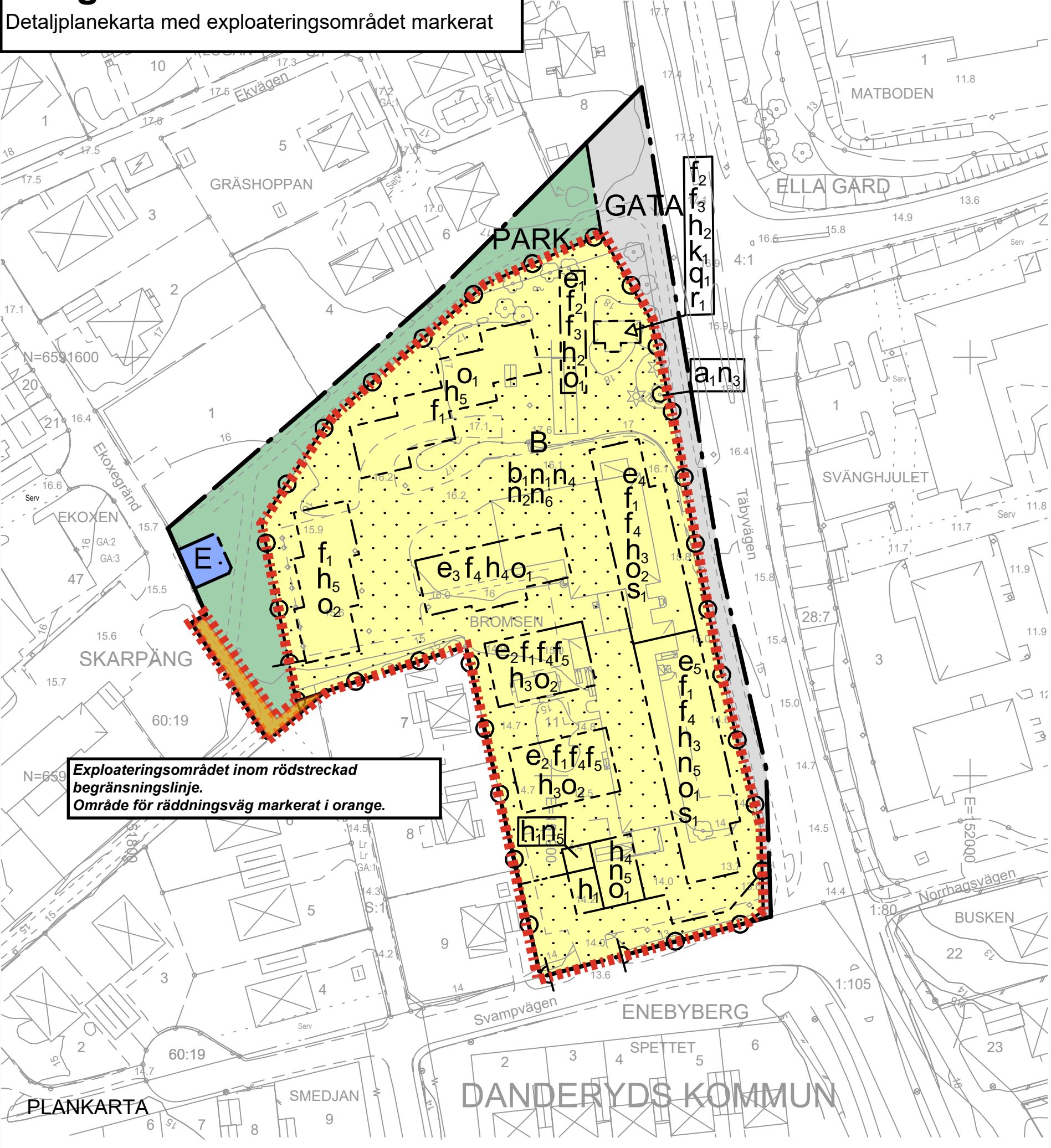
För Bromsen 11 Administration AB

Bilagor:

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat
2. Besiktning av skyddsvärd ek

Bilaga 1

Detaljplanekarta med exploateringsområdet markerat



Exploateringsområdet inom rödsträckt begränsningslinje.
Område för räddningsväg markerat i orange.

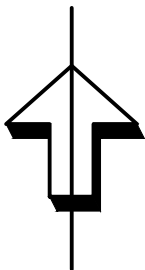
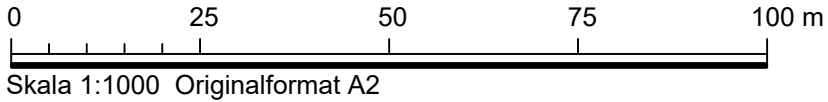
GRUNDKARTA

Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom
Samhällsutvecklingskontoret Geodataenheten i januari 2025

Grundkartebeteckningar upprättade enligt
Lantmäterverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

- Kommgräns
- Traktgräns
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Staket
- Mur
- Bef byggnader, husliv inmätt
- Bef byggnader, takkant inmätt
- Nivåkurvor i meter över havets nivå
- Koordinatkräns
- Trakt- eller kvartersnamn och Registernummer för fastighet
- Fornlämning
- Fornlämningsområde
- Avvägd gatu höjd
- Måtklass II
- Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 18 00
Höjd=RH2000



INFORMATION

Till planen hör:
-planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900
(efter 2 januari 2015)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- PARK Park
- Kvartersmark
- B Bostäder
- E Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Marken inom allmän plats ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 20 kubikmeter. (Begränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad. Enhetligt utformat plank får uppföras
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnaders användning

- S₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 18.5 meter över angivet nollplan
- h₂ Högsta nockhöjd är 23.0 meter över angivet nollplan
- h₃ Högsta nockhöjd är 25.0 meter över angivet nollplan
- h₄ Högsta nockhöjd är 26.0 meter över angivet nollplan
- h₅ Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering för boende får endast anordnas i underjordiskt garage. Parkering för rörelsehindrade får anordnas ovan mark. (Begränsas av användningsgräns)
- n₂ Parkering för besökare får endast anordnas ovan mark. (Begränsas av användningsgräns)
- n₃ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n₄ Marken inom fastigheten ska anordnas med ytor för dagvattenhantering som har en total fördröjningsvolym på minst 75 kubikmeter. (Begränsas av användningsgräns)
- n₅ Markens höjd får inte vara lägre än 14.5 meter över nollplanet.
- n₆ Markens höjd får inte vara lägre än 14.5 meter över nollplanet. Fördröjningsytor för dagvatten är undantagna

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q₁ Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma om befintliga fönster ej bedöms möjliga att renovera

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

- o₁ Minsta takvinkel är 45 grader
- o₂ Minsta takvinkel är 55 grader

Utformning

- f₁ Endast radhus
- f₂ Fasader ska vara i lockläktpanel eller timmer avfärgad med röd slamfärg
- f₃ Byggnad ska utformas med sadeltak
- f₄ Byggnad ska utformas med förskjutet fasadliv
- f₅ För varje bostad får en takkupa uppföras med en största bredd om 2 meter på vardera sidan av taknocken

Utförande

- b₁ Minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 40 m²
- e₂ Största byggnadsarea är 325 m²
- e₃ Största byggnadsarea är 450 m²
- e₄ Största byggnadsarea är 585 m²
- e₅ Största byggnadsarea är 715 m²

Varsamhet

- k₁ Fasader ska vara i lockläktpanel avfärgad med röd slamfärg. Fönsterfoder, knutbrädor och vindskivor ska vara täckmålade vita. Det ska finnas en skorsten. Taktäckning ska vara röd eller svart plåt eller rött taktegel. Placering och utförande av nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär. Fönster ska ha fasta träspröjs

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n₂.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från laga kraft

TÄBY					Antagandehandling	
Detaljplan för fastigheten Bromsen 11 m.fl. Skarpäng					Standardförfarande	
Upprättad den 24 mars 2025 på samhällsutvecklingskontoret av					Reviderad	
Johan Spåre planarkitekt						
	Instans	Datum			Instans	Datum
Start-PM	SBN	2016-02-23	Godkänd för antagande			
Godkänd för samråd	SBN	2024-04-23	Antagen			
Godkänd för granskning	SBN	2025-04-23	Laga kraft			

Besiktning av ek på Täbyvägen 27, 2024-10-11

Jag har på uppdrag av Filip Eriksson, Albér Fastigheter, gjort en besiktning av en ek inför detaljplanarbete på Täbyvägen 27. Vid platsbesök 2024-10-11 träffade jag Filip som berättade kring planerna för byggnation på tomten.

Adress: Täbyvägen 27 (59.4392127, 18.0338913)

Art: Skogsek – Quercus robur

Storlek: DBH(Diameter brösthöjd) 109 cm

Höjd: Cirka 15 meter, krondiameter cirka 16 meter

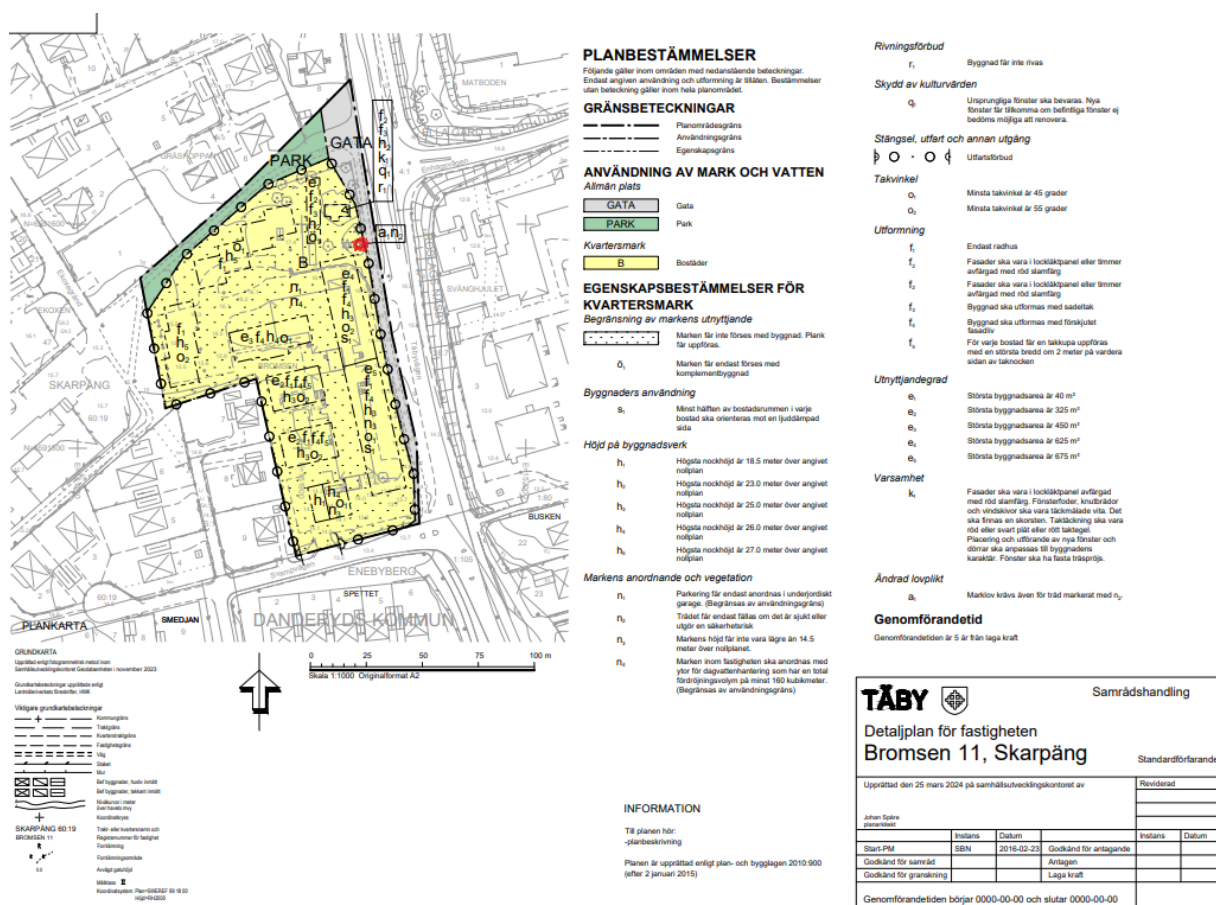
Vitalitet: God, dock med gammal fläkskada på huvudstam i kronan

Då eken har en stamdiameter över 1 meter (341 cm omkrets i brösthöjd) bedöms den som särskilt skyddsvärd och alla åtgärder som påverkar trädets livsbetingelser ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen. Trädet är i dagsläget på tillbakagång men bedöms fortfarande som vitalt. Det har en gammal fläkskada i huvudstam på sidan in mot tomten och kronan är därför något obalanserad, med övervikt mot gång/cykelväg.

Arbor Axess – Johnni Lindkvist
Snöflingebacken 9 12948 Hägersten
johnni@arboraxess.se
073-953 97 95

Org.nr 780705-2910
www.arboraxess.se
Facebook @arboraxess
Instagram @arboraxess

Det aktuella trädet är markerat med rött i planritningen



Gräv- och anläggningsarbeten i anslutning till rotzon kräver stora försiktighetsåtgärder. Se *Standard för skyddande av träd vid byggnation* Rapport 2018:02 ISBN: 978-91-576-8952-8.

Om rotsystemet skadas påverkar det trädets vitalitet, förankring och stabilitet. Ibland kan det gå flera år innan skadan märks och det är inte alltid att skadan kopplas samman med den åtgärd som genomfördes på platsen flera år tidigare. Träd kan skadas på flera sätt vid arbeten.

Om marken runt rötterna kompakteras av tunga fordon, eller depåer av material, minskar möjligheten för de finare rötterna att ta upp syre. De får också svårare att breda ut sig i den hårda marken. Vattnet som rötterna ska ta upp får även det svårare att tränga ner om marken kompakteras. Det kan leda till rotdöd och dålig vitalitet i hela trädet.

I samband med eventuell byggnation rekommenderas fällning av coloradogranen intill samt röjning av sly som riskerar att konkurrera med eken.

Ett skyddsområde bör upprättas med fysiska barriärer, till exempel byggstaket, för att skydda rötter och krona från kompaktering och påkörning av tunga maskiner. Denna zon rekommenderas vara kronans utbredning + 4 meter.

Arbor Axess – Johnni Lindkvist
Snöflingebacken 9 12948 Hägersten
johnni@arboraxess.se
073-953 97 95

Org.nr 780705-2910
www.arboraxess.se
Facebook @arboraxess
Instagram @arboraxess

Riktlinjer för skydd av träd vid grävarbeten

- Markarbeten i närhet till särskilt skyddsvärda träd skall alltid föregås av en samrådsansökan till Länsstyrelsen.
- Schaktning bör inte utföras inom trädets skyddsområde d.v.s. kronans utbredning + 4 meter. Dock utgör den befintliga stödmuren en naturlig barriär för rotsystemet så grävarbete kan därför utföras i det området utan risk för rötterna.
- Vedartade rötter bör så långt det är möjligt inte skadas vid grävning. Om det är möjligt bör det grävas för hand runt rötterna.
- Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår.
- Rötter som måste kapas, skall beskäras med beskärningssåg eller sekator.
- Schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

När det gäller placeringen av det tilltänkta huset ser jag inga direkta problem så länge det görs med hänsyn till skyddsområdet. Det vill säga kronans utbredning + 4 meter. Den befintliga stödmuren utgör idag ett naturligt stopp för eventuella rötter och byggnation utanför den bör inte komma i konflikt med ekens rotsystem. Vid gräv- och schaktarbete i närheten av trädets är det därför viktigt att iakttä försiktighet med rötter och om möjligt gräva för hand. Ett alternativ till grävarbeten i närheten av trädets kan vara att använda sugbil för att lättare lokalisera rötterna och vid behov göra rotbeskärning med såg eller sekator om det uppstår konflikt med planerad byggnation.



Besiktning utförd 2024-10-11, dokumentet reviderat 2025-01-21 av

Johnni Lindkvist – ETW- och TRAQ-certifierad arborist

Arbor Axess – Johnni Lindkvist
Snöflingebacken 9 12948 Hägersten
johnni@arboraxess.se
073-953 97 95

Org.nr 780705-2910
www.arboraxess.se
Facebook @arboraxess
Instagram @arboraxess