

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Farsta Stadsutveckling AB (org.nr. 559039-2303), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera

§ 1

BAKGRUND

Farsta Stadsutveckling AB, samägt av Ikano och Rikshem, är ägare till fastigheten Burmanstorp 1, nedan kallad **Fastigheten**. Bolaget planerar en omdaning av Fastigheten med ambitionen att bygga upp emot 3 000 nya lägenheter i planområdet med service, parker, arbetsplatser, skola m.m. Staden äger och planerar att utveckla intilliggande markområden inom fastigheten Farsta 2:1. Cirka 250 av de nyss nämnda 3 000 lägenheterna planeras på Stadens mark. Startpromemoria för planläggning av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta, nedan kallad **start-PM**, har godkänts i stadsbyggnadsnämnden 2016-03-15 (stadsbyggnadskontorets dnr 2014-13908).

Programmet Tyngdpunkt Farsta föreslår att Fastigheten utvecklas mot en fysiskt mer integrerad del av Farsta. I start-PM fördjupas denna vilja och utgör grunden för Bolagets och Stadens gemensamma ambition att tillsammans utveckla berört område till en urban miljö. Närheten till intilliggande stora utvecklingsområden vid Drevviken och Farsta centrum ger goda förutsättningar för detta samarbete. Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I Bilaga 1 finns en karta som redovisar det geografiska område, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från start-PM tydliggöra riktlinjer för parternas samarbete kring Fastigheten. Föravtalet ska ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

§ 3

DETALJPLAN

Ändamålet med planarbetet är att möjliggöra en omvandling av Telias tidigare verksamhetsområde i Farsta till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, service och skola. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas och vinner laga kraft. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär. Bolaget ombesörjer de utredningar och den projektering som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Se dock § 4.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Allmänt

Bolaget står enligt nedan för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet.

Parterna är medvetna om att utgångspunkterna i start-PM är preliminära och kan förändras i den kommande planprocessen. Mot bakgrund av detta kan även de förhållanden och åtaganden m.m. som regleras i detta föravtal komma att förändras.

Parterna är överens om att Bolaget ska ta fram och bekosta ett kvalitetsprogram för Området som bl.a. visar gestaltungsprinciper, i princip enligt Bilaga 2. För de delar av programmet som avser blivande allmän plats ska arbetet med programmet ske i samråd med och godkännas av Staden. Parterna är vidare överens om att planering, projektering och genomförande inom Fastigheten i princip ska följa samma hållbarhetskrav som ställs vid byggande på stadens mark, se Bilaga 3. Bolaget ska under planprocessen ta fram en utredning som redovisar konsekvenserna av byggtransporter och hur man kan minimera miljöpåverkan samt påverkan på stadens gatunät, se förutsättningar i Bilaga 11. Berört underlag ska bli föremål för granskning och godkännande av Staden samt biläggas exploateringsavtalet.

Bolaget ska ersätta Staden för de utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen gällande anläggningar på nuvarande och blivande allmän plats inom Området. Bolaget ersätter Staden med 91% av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 9% av de faktiska kostnaderna, motsvarande förväntad byggrättsandel inom Området. Kostnaderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden faktisk kostnad enligt vid var tid gällande interna debiteringsnivåer, vilka uppdateras varje år. För nu gällande prislista se Bilaga 4. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Exploateringskontoret och Trafikkontoret avser att bemanna med:

- Projektledare som ansvarar för avtalsskrivning, uppföljning av avtalet samt hanterar eventuella markfrågor.
- Byggprojektledare som bl.a. håller i samordning vid granskning av bygghandlingar rörande allmän plats.
- Landskapsarkitekt som är kravställare för allmän plats.
- Trafikplanerare som är kravställare för gatumark.
- Kommunikatör.
- Värdere.

Bemannad personal från Staden kommer medverka aktivt genom att delta på möten, ge riktlinjer samt granska och godkänna inlämnat material.

Ansvars- och kostnadsfördelning för vissa specifika åtgärder i anslutning till Området
För vissa områden/anläggningar (inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området) ska Staden ta fram, och Bolaget bekosta 91% av, de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs som direkt följd av detaljplanearbetet för Området. Preliminärt bedöms detta inkludera följande geografiska områden/anläggningar:

- Ågesta broväg
- Mårbackagatan
- Gång- och cykelstråk till kollektivtrafikhållplatser vid Farsta centrum och Farsta strand

Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder som berör flera områden/detaljplaner
För vissa områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark utanför Området krävs utredning/projektering som berör flera pågående detaljplaner i närområdet. Förutom Telestaden berörs detaljplan för Klockelund och Karlsvik strand. För dessa områden/anläggningar ska Staden ta fram och Bolaget bekosta 68% av de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs för detaljplanernas genomförande. Preliminärt bedöms detta inkludera följande geografiska områden/anläggningar:

- Trafikplats Larsboda inkl. stombusshållplats
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten
- Gång- och cykelbro/tunnel mellan Vitsand och Karlsvik strand

Övrigt

Om behov finns att utreda ytterligare någon fråga för detaljplanearbetet ska framtagande av handlingar för allmän platsmark ske i samråd mellan parterna. Eventuella kostnader härför ska regleras i enlighet med ovanstående fördelningsprinciper.

§ 5

ALLMÄN PLATSMARK, KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Bolaget ska i samarbete med Staden verka för att i start-PM angivna projektförutsättningar avseende allmänna funktioner, exempelvis gator, park, skola och förskola, löses i avsedd omfattning inom Området.

I dagsläget bedöms att mark för gator/park/torg/lek etc. kan komma att ingå i allmän platsmark. Detta innebär att Staden i en framtid ska äga marken och anläggningarna samt ansvara för drift och underhåll efter färdigställandet. Om mark inom Fastigheten läggs ut som allmän plats enligt kommande detaljplan ska Bolaget överlåta marken till Staden. Parterna är överens om att Stadens ersättning till Bolaget för marken som överläts ska kvittas mot att Staden avstår från att ta ut gatukostnadsersättning avseende denna mark. För vissa angoringsgator m.m. på kvartersmark kan det, genom åtaganden i kommande exploateringsavtal, bli aktuellt att säkra att dessa inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet.

I program för Tyngdpunkt Farsta och start-PM tydliggörs att två platser föreslås bli reserverade för grundskolor inom Området. Härutöver ska det behov av förskoleplatser som uppstår till följd av Områdets bostadsexploatering lösas inom planområdet. Del av nu gällande kvartersmark inom Fastigheten samt mark som idag är planlagd som allmän plats kommer att planläggas med ändamål skola.

Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska till Staden överlåta mark för grundskola vid Mårbacka/Ågesta broväg ungefär enligt område på bifogad karta, bilaga 5, utan ersättning, i det fall marken läggs ut som kvartersmark med ändamål skola/förskola. Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska också till Staden överlåta mark för idrottshall, ungefär enligt område på bifogad karta, bilaga 7, utan ersättning, i det fall marken läggs ut som kvartersmark för idrottshall.

I det fall mark läggs ut som kvartersmark med ändamål skola inom område på bifogad karta bilaga 6 är parterna överens om att mark och byggnad ska ägas av Bolaget eller den Bolaget väljer att överlåta egendomen till. Skolan ska hyras ut till staden eller av staden ägt bolag, om inte parterna kommer överens om något annat. Avtal avseende denna uthyrning ska i sådant fall ha tecknats separat innan tecknande av exploateringsavtal. Eventuellt utförande av byggtreprenad ska följa gällande upphandlingslagstiftning.

Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska överlåta mark som enligt kommande detaljplan läggs ut som kvartersmark för en friliggande förskola inom Fastigheten till Staden. Parterna är överens om att Bolaget ska överlåta denna mark om cirka 3 550 kvm, till Staden utan ersättning, se bifogad karta bilaga 9. Bolaget, eller den bolaget sätter i sitt ställe, äger rätt att äga och hyra ut övriga förskolor inom Området.

Staden ska till Bolaget överlåta mark, område ungefär enligt figur på bilaga 10, utan ersättning, i det fall denna mark läggs ut som kvartersmark för bostäder/lokaler.

För gatudelar m.m. som är belägna på befintliga anläggningar kan upplåtelse med servitut för allmän gång och/eller körtrafik med stöd av x eller z-beteckning i kommande detaljplan (alternativt allmän plats och tredimensionell fastighetsbildning) bli aktuellt. Vid eventuell tredimensionell fastighetsbildning svarar Staden för drift och underhåll av beläggning ner till ovan skyddsbetong för underliggande konstruktions tätskikt samt belysning.

Parternas intention är att byggrätter inom kvartersmark generellt ska godtas fram till nuvarande fastighetsgräns för Burmanstorp 1 utmed nuvarande och blivande allmän plats. Ledningar och dränering ska då hanteras inom kvartersmark.

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Principen är att Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats inom Fastigheten samt x- och z-områden inom Fastigheten, till standard som beslutas av Staden, inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. I huvudsak sker detta i enlighet med Bilaga 2.

Bolaget ska ersätta Staden för byggande av uppsamlings-/angöringsgata markerad på bilaga 8. Ersättning till Staden för denna utbyggnad utgår dock med högst 30 miljoner kronor, baserat på genomförd kalkyl i december 2017. Beloppet kan komma att justeras upp med tillbörligt index inför tecknande av exploateringsavtal. Ersättning för gatan ska utgå till Staden när en ny detaljplan för del av Fastigheten vinner laga kraft.

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planläggningen av Fastigheten. De områden och anläggningar som kan bli aktuella är t.ex.:

- Ågesta broväg
- Mårbackagatan
- Trafikplats Larsboda inklusive ny bro och förändrade ramper
- Busshållplatser för stom- och lokalbussar
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten
- Två planskilda gång- och cykelpassagager över/under Nynäsvägen
- Gång- och cykelvägar som förbinder Området med Farsta centrum och Farsta strand
- Färnebogatan
- Farstaängen
- Nödvändig ledningsomläggning

Anläggningar och områden kan tillkomma eller utgå till följd av processen med att ta fram en ny detaljplan för Området.

I det kommande exploateringsavtalet kommer kostnadsfördelning att tydliggöras samt klargöras vem som utför det praktiska arbetet med byggandet av berörda anläggningar inom den allmänna platsmarken.

§ 7

SPECIALBOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska i samråd med staden planera för Områdets behov av lokaler för förskola, skola, social omsorg och service. Om Farsta stadsdelsnämnd så begär ska Bolaget projektera, bygga och upplåta specialbostäder samt lokaler för förskola, social omsorg och service. Parterna ska

verka för att principiellt fastställa omfattning och geografisk lokalisering i anslutning till detaljplanens samrådsskede.

§ 8

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av kommande detaljplan ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av ny detaljplan. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser, huvudtidplan samt säkerheter för genomförandet. Gemensamma investeringar för att öka tillgänglighet och kopplingar kommer att preciseras i exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

§ 9

ANSVAR

Det ankommer på Bolaget att tillse att eventuellt tillkommande ägare av delar av Området följer åtaganden enligt detta avtal.

§ 10

AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden före 2018-12-31 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-09-27.

Parterna är medvetna om att detta föravtal inte medför något utförandeansvar och inte heller någon rätt till ersättning för av part nedlagda kostnader utöver vad som regleras i detta föravtal, och kan ej heller utgöra någon grund för andra ersättningskrav eller skadestånd. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget ändå skyldigt att betala stadens upparbetade kostnader.

§ 11

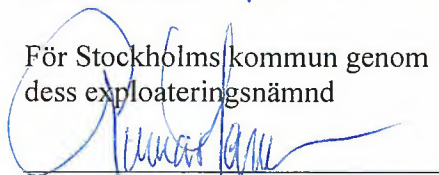
ÖVERLÅTELSE

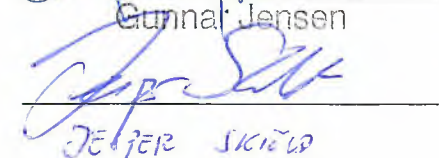
Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

Detta föravtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den 6/11 2018

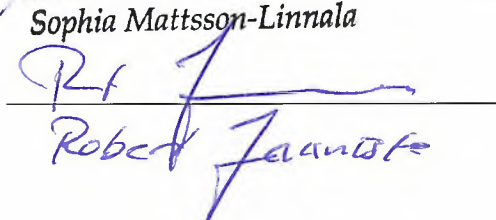
För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd


Gunnar Jensen


Jesper Sköld

För Farsta Stadsutveckling AB


Sophia Mattsson-Linnala


Robert Jansson

BILAGOR:

1. Karta över planområdet, definierat som Området
2. Kvalitetsprogram och systemhandling avseende allmän mark
3. Hållbarhetskrav
4. Prislista för stadens arbete
5. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark
6. Karta över område avsett för skola Vitsand
7. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för idrottshall
8. Karta över uppsamlingsgata/angöringsgata
9. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola
10. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för kvartersmark
11. Förutsättningar bygglogistikutredning





Planområde Burmanstorp 1 med flera



Planområdet är inringat med röd streckad linje över karta med planmosaik.

Kvalitetsprogram och systemhandling avseende allmän mark i Burmanstorp 1

Principer för innehållet i kvalitetsprogram och systemhandling för allmän platsmark samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Kvalitetsprogram för allmän platsmark

Kvalitetsprogrammet ska utgå ifrån och redovisa en analys av platsens förutsättningar, såväl estetiska som tekniska. Alla framtagna utredningar analyseras utifrån den allmänna markens perspektiv.

En vision om områdets framtida upplevelsevärden formuleras. Därefter redovisas funktioner för att uppnå värdena i visionen. Slutligen visas ett förslag på utformning av de föreslagna funktionerna.

Processen ska följa stegen *Analys – Vision – Funktion – Förslag* och ska redovisas i det slutgiltiga dokumentet. Kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska biläggas detaljplanehandlingarna vid granskning och ska vara grunden för framtagandet av en systemhandling.

Redovisning bör också innehålla

- Övergripande gestaltning
- Funktioner (lek, vistelse, kommunikation osv)
- Trafik (gång, cykel, bil, buss, leveranser)
- Tekniköversikt såsom garageinfarter, sophantering, ventilation mm
- Färgsättning
- Översiktlig höjdsättning
- Material (ytskikt)
- Växter (typ och karaktär)
- Växtbäddar (överbyggnad och utbredning)
- Dagvatten, översiktlig hantering



- Möblering (se stadens möbelprogram)
- Belysning och effektbelysning
- Illustrationer såsom vyer, planer och sektioner

Systemhandling för allmän platsmark

Vid framtagandet av systemhandling ska Stadens Tekniska handbok följas. Eventuella avsteg måste godkännas av staden för att sedan sammanställas och redovisas vid leverans av handlingarna.

För belysning kommer staden att anvisa konsulter för framtagande av program/system/arbetshandlingar. Under byggnation ska belysningen byggas av staden godkänd elentreprenör.

Systemhandling för allmän platsmark ska redovisas med planer, sektioner, detaljer, konstruktionsritningar och teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning. Nedan följer förslag på relevanta handlingar som bör ingå.

Översiktsritning

Av översiktsritningen ska hela arbetsområdet framgå, liksom entreprenadgränser, ritningsindelning, ny och befintlig bebyggelse etc.

Beskrivning av tekniska lösningar

Text om förutsättningar, avvägningar och val som beskriver lösningarna inom entreprenaden. PM för varje teknikslag ska redovisas såsom konstruktion, offentlig belysning, geoteknik samt ledningssamordning inklusive dagvatten.

Arbetsmiljöplan, BAS-P

Förslag till arbetsmiljöplan.

Ritningar

Av samtliga planritningar ska arbetsområdesgräns, fastighetsgränser och ny bebyggelse framgå. I botten ska grundkarta med befintliga byggnader framgå. Konnektionslinjer ska presenteras. Om det inte inverkar negativt på läsbarheten kan olika planritningar presenteras tillsammans.

Markplaneringsplan

- Ytskikt
- Gatuträd, växtbäddar, skelettjord

PH

- Markhöjder
- Vägmitt med måttsättning var 10:e meter
- Breddmått för gatans olika beståndsdelar
- Dagvattenbrunnar, kantstöd (inklusive typ och höjd), murar, slänter, belysningsstolpar etc.
- Utmärkning av sektionssnitt
- Horisontalradiemått i korsningar och svängar

Planteringsplan och utrustningsplan

- Arter, storlekar, cc-avstånd.
- Utrustningar med fabrikat och säkerhetsavstånd

Detaljritningar, t ex

- Överbyggnader
- Platsbyggda utrustningar, exempelvis stödmurar
- Beläggningsdetaljer

Typ- och normalsektioner

- Tvärsektioner var 10:e meter
- Normalsektioner som i detalj beskriver alla förekommande typer av gator/gc-banor/allmänna anläggningar

Längdprofilritningar

Ska presentera samtliga gator och gc-banors lutningar. Nyckelpunkter som ex. gatuanslutningar och dagvattenbrunnar ska märkas ut, liksom avsnittens längslutningar och vertikalradier.

Trafikanordningsplan

- Föreslagen skyltning och målning; stolpplaceringar, vägmärken, vägmålningar med mått etc.

Belysningsplan

- Armaturförteckning

Ledningssamordningsplan

- Samtliga ledningar samredovisas inklusive ny dagvattenlösning

Konstbyggnad

- Kajer, bryggor
- Konstruktionsritningar

Teknisk Beskrivning enligt AMA Anläggning.

PA

Samordning med Staden

Gestaltning och projektering ska löpande stämmas av med stadens tjänstemän. Exploateringskontorets byggprojektledare samordnar detta, såväl inom förvaltningen som med andra förvaltningar.

Kvalitetsprogram och systemhandling ligger till grund för exploateringsavtalet och ska vara godkända av staden före detaljplanen går på granskning.

En tidplan med leveranstider ska tas fram gemensamt.

1. Leverans av ritningsunderlag till detaljplan

Höjder, gatubredder, underlag för gränser allmän plats m.m. ska levereras till stadsbyggnadskontoret.

2. Möte inför granskning av systemhandling

Systemhandlingen presenteras för stadens granskningsgrupp på ett möte före själva granskningen.

3. Granskning av systemhandlingar

Granskningsgruppen ska aviseras 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar. Granskningsperiod är 3 veckor.

Samtliga synpunkter sammanställs och delges alla granskande före granskningsmötet.

Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs.

Arbetsgrupp från Staden

- Maria Tognolina, projektledare stadsplanering, Stadsbyggnadskontoret
- Jesper Skiöld, projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, Exploateringskontoret
- Erika Nordberg, byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, kontaktperson, Exploateringskontoret
- Inger Åberg, landskapsarkitekt, Exploateringskontoret
- Anton Anander, trafikplanerare Trafikkontoret, samordnar frågor med övriga experter
- Lars Matz, konstbyggnadsteknik, Trafikkontoret

PH



Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
SYFTE OCH MÅLGRUPP	5
1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV	6
2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING	7
3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER	10
4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING	13
5 GIFTFRITT STOCKHOLM	15
6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL	16

INLEDNING

Stockholms stad har höga ambitioner för att utveckla staden hållbart. Stockholm står inför en utmaning när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig stad och att tillgodose alla intressen och behov. Stockholm ska vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling och spela en betydelsefull roll som kunskaps- och inspirationskälla för internationellt samarbete.

Vision 2040 för Stockholms stad är en stad som håller samman. Stockholm ska vara klimatsmart samt ekonomiskt och demokratiskt hållbart. Staden måste växa på ett hållbart sätt och skapa goda möjligheter till utveckling för alla. Visionen är en målbild för hållbart byggande och boende, miljövänlig livsstil, klimatsmarta transporter samt ren och vacker storstadsmiljö.

Stockholms miljöprogram för 2016-2019 antogs av fullmäktige i april 2016. Miljöprogrammet innehåller sex övergripande miljömål, 30 detaljerade delmål och 40 indikatorer som staden ska uppfylla. De sex målen är:

1. Hållbar energianvändning
2. Miljöanpassade transporter
3. Hållbar mark- och vattenanvändning
4. Resurseffektiva kretslopp
5. Giftfritt Stockholm
6. Sund inomhusmiljö

Av de sex övergripande miljömålen i miljöprogrammet innebär miljömål 1, 2, 3 och 5 att exploateringsnämnden i egenskap av markägare får i uppdrag att styra byggaktörer¹ vid nybyggande på stadens mark utifrån stadens miljömål. Detta tillsammans med politiska uppdrag till exploateringsnämnden i stadens budget innebär att miljöambitioner inom följande områden ska vara styrande för byggaktörernas genomförande av exploateringsprojekt på stadens mark.

¹ Med byggaktör så syftas på det som i PBL definieras som byggherre

De övergripande miljömål i stadens miljöprogram som ligger till grund för kravställandet är:

- **Hållbar energianvändning** – energianvändning ska vara högst 55kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- **Miljöanpassade transporter** - Biltrafiken ska minska. Parkering för bil och cykel ska planeras med målsättning att stödja gång-, cykel- och kollektivtrafikresande.
- **Hållbar mark och vattenanvändning** – Ekosystemtjänster ska främjas för att bidra till en god livsmiljö genom att bl.a. tillämpa grönytefaktor. Riktlinjer för dagvattenhantering ska användas.
- **Giftfritt Stockholm** - Användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen ska minska.

Stadens ambitiösa miljömål förutsätter god framförhållning, kunskap och ledning i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan är också viktig för möjligheten att nå målen.

För att visa vägen mot en hållbar framtid förväntas byggaktörer, infrastrukturbolag och andra aktörer att verka för en så låg miljöpåverkan som möjligt. Det kräver ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

Det här dokumentet sammanfattar och beskriver övergripande de miljörelaterade krav som enligt politiska beslut om riktlinjer och handlingsplaner ska ställas i samband med markanvisning på stadens mark. Vissa av kraven är redan befintliga krav som ställs i samband med markanvisning och överenskommelse om exploatering medan några av kraven är nya i och med beslut om nytt miljöprogram, riktlinjer för dagvattenhantering samt nya uppdrag i stadens budget. Alla riktlinjer som kraven är hämtade från och beräkningsverktyg som behövs finns på hemsidan: www.stockholm.se/hallbarhetskraven

PH

SYFTE OCH MÅLGRUPP

Det här dokumentet är riktat till byggaktörer som får markanvisning på stadens mark för nybyggnad samt tecknar avtal med staden om överenskommelse om exploatering.

De miljökrav som beskrivs i dokumentet ingår som villkor vid markanvisning och kommer sedan att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. I samband med tecknande av markanvisningsavtal samt avtal om överenskommelse om exploatering godkänner byggaktören miljökraven i detta dokument.



1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV

Nedan beskrivs de organisatoriska och administrativa förutsättningar som krävs för att kunna verifiera och följa upp att miljökraven tillämpas vid exploatering på stadens mark:

- a. För att uppnå miljökraven måste planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocessen miljösäkras. Byggaktören ska ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet (t ex ISO 14001, BF9K eller likvärdigt).
- b. Varje projekt behöver upprätta en miljöplan som redovisar hur projektet kommer att uppfylla Stockholms stads miljökrav.
- c. Varje projekt behöver utse en miljöansvarig som har byggaktörens ansvar att säkerställa att stadens miljökrav uppfylls.
- d. Byggaktören ska säkerställa att projektdeltagare får information och utbildning om miljökraven.
- e. Bolaget ska skriftligen anmäla och motivera eventuella önskemål om avvikelser från kraven. Eventuella avvikelser kräver ett skriftligt godkännande av Staden.

Vilka dokument som krävs för verifiering av att man lever upp till kraven samt när dokument ska lämnas in till staden för verifiering beskrivs även på stadens hemsida. Staden kommer att följa upp kraven, även efter att projekt är genomförda.

PA

2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Alla energiberäkningar som ska göras enligt detta kravdokument görs enligt Boverkets byggregler med undantag enligt nedan.

Krav

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m² Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi² samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi³ vid normalt brukande. Normalt brukande definieras enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För bostäder ska beräkning för att verifiera energikrav göras enligt BEN. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
- lokaler⁴ ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁵ vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg⁶ i enlighet med BBR. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
 - Energitekniska egenskaper hos en byggnad bör vara goda så att den är fortsatt energieffektiv även vid ändring eller byte till annan verksamhet. För lokaler ska beräkning för att verifiera energikrav göras utan återvinning av processenergi. För att kunna verifiera uppmätt energiprestanda krävs en beräkning baserad på verklig drift. För speciallokaler, som t.ex. idrottshallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.

² Enligt BBR:s nomenklatur

³ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁴ Enligt BBR:s definitioner

⁵ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁶ Ventilationstillägget baseras på hygieniskt ventilationsbehov, dvs det genomsnittliga ventilationsflödet (qm) som behövs för att hålla acceptabel luftkvalitet, ej för att värma eller kyla lokalerna. Detta luftflöde ska i första hand baseras på personbelastning och aktivitetsnivå.

- Staden ser positivt på olika former av lösningar där processenergi återvinns.

Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden

Rapportering av beräknade energivärden till staden ska ske för varje projekt i samband med följande två tillfällen:

1. Undertecknande av överenskommelse om exploatering
2. Slutbesiktning/relationshandling

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

- När verksamheten är känd ska energiberäkningar göras med kända specifika data, dock ska Boverkets gällande författningssamling för brukarindata användas i program och systemhandling.
- Energiberäkning (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat och/eller enligt stadens instruktioner. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP Energy).
- Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall och enligt stadens instruktioner.

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

Energideklaration samt rapportering av uppmätta energivärden till exploateringskontoret ska ske för varje projekt 24 månader efter färdigställt projekt.

För uppmätta energivärden ska följande rapporteras:

1. Byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten, total övrig el).
2. Lokalt producerad förnybar energi (sol och vind energi) inom byggnad (fastighet) om sådan produceras.
3. Mängd återvunnen processenergi inom byggnad (fastighet) om sådan genererats.

Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

- tappvarmvatten⁷

⁷ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

PA

- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar
- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

Redovisa statistik i kWh per energislag och byggnad (i undantagsfall per fastighet).

- Energideklaration med uppmätta värden
- Årsenergikalkyl (normalårskorrigerad för uppvärmning och komfortkyla) baserat på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).
- Uppmätta faktiska värden samt uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten)

Rekommendationer för minskad energianvändning

- I demonstrationsprojekt visa på möjligheten att nå lägre energianvändning än 55 kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- För god arkitektonisk gestaltning bör energiproduktionsanläggningar baserade på solenergi i byggnaderna integreras i exteriören.
- Välj energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.
- Förbered bostäder för individuell mätning av tappvarmvatten.
- Installera snålspolande armaturer (toaletter, duschar etc.).

PA

3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER

Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal "Cykelparkeringstal vid nyproduktion⁸". Vilket tal som gäller för respektive projekt utreds under planprocessen och fastställs sedan av detaljplanens planbeskrivning.

Cykelparkeringsplatserna ska vara placerade så att de är enkla att komma åt. Möjlighet ska vidare finnas för utrymmeskrävande cyklar och tillbehör.

Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering

Redovisa:

- totalt antal cykelparkeringsplatser, inomhus respektive utomhus, samt
- lokalisering och utformning i planritningar som visar planerade cykelparkeringsplatser.

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

- Undertecknande av överenskommelse om exploatering
- Parallellt med att ansökan om bygglov sker
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ

- Följ stadens riktlinjer för utformning av cykelparkering vilket innebär att framhjulsställ undviks och att ramen alltid kan låsas fast.
- Cykelparkeringarna bör vara lättillgängliga för olika grupper vilket innebär att användaren inte behöver använda stor kraft för att parkera sin cykel.

⁸ "Cykelparkeringstal vid nyproduktion", beslutat av SBN, TN, EXPLN 2015-03-19. Se www.stockholm.se/hallbarhetskraven

PJA

Krav– Bilparkering

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal⁹. Antal parkeringsplatser per lägenhet avgörs av läges- och projektspecifika faktorer som fastställs i samband med varje projekt. Projektets specifika parkeringstal framgår sedan av detaljplanens planbeskrivning. I syfte att underlätta för de boende att leva utan egen bil och i syfte att sänka sitt projektspecifika parkeringstal har byggaktören möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder och tillämpa så kallade gröna parkeringstal.

Gällande riktlinjer för parkeringstal för bil¹⁰ innehåller även exempel på vilken nivå av mobilitetsåtgärder som krävs för att få lägre nivå på parkeringstalet enligt följande:

- Grundläggande nivå: 10 % lägre nivå
- Medelnivå: 15 % lägre nivå
- Ambitiös nivå: 25 % lägre nivå

Vid tillämpning av gröna parkeringstal ska byggaktören komma överens med staden om nödvändiga mobilitetsåtgärder. Vilka åtgärder som valts ska framgå av detaljplanens planbeskrivning samt utvecklas av byggaktören i en separat PM. I denna PM ska byggaktören redovisa vilken nivå på mobilitetsåtgärder som valts, utförligt redovisa vilka åtgärder som planeras samt motivera valet av åtgärder mot bakgrund av projektets lokalisering och tilltänkt målgrupp för bostäderna m.m.

Underlag och metod för uppföljning

Redovisa PM samt underlag i form av aktuella planritningar, marknadsanalys, t.ex. avtal med bilpoolsaktör m.m. som styrker planerade åtgärder.

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

- undertecknande av överenskommelse om exploatering
- Parallellt med att ansökan om bygglov sker
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

⁹ "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal", beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.

¹⁰ "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal", beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.



Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

Rekommendationer för öka möjlighet till laddning av elbilar i staden

I Exploateringsnämndens uppdrag ingår att uppmuntra och skapa förutsättningar för bilpools- och laddinfrastruktur vid nya exploateringar. I enlighet med detta bör samtliga parkeringsplatser på kvartersmark kunna förses med laddmöjlighet för elfordon och samtliga installerade uttag bör kunna kopplas in för laddning samtidigt. Minst 20 % av parkeringsplatserna bör ha ladduttag vid inflyttning.

PH

4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING

Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

Planering för dagvattenhantering ska följa stadens dagvattenstrategi ”Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”¹¹, ”Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation”¹² samt stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se stadens och Stockholm Vatten och Avfalls hemsida för dagvatten; www.svoa.se/dagvatten.

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljökvalitetsnormerna i stadens vatten (recipienter) och samtidigt skapa övriga fördelar med en lokal dagvattenhantering enligt stadens dagvattenstrategi. Åtgärdsnivån och nedanstående krav på grönytefaktor ger flera samordningsmöjligheter.

Underlag och metod för uppföljning:

- Till samråd av detaljplan alternativt till granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd:

I dagvattenutredningen;
redovisa åtgärder och hur de är dimensionerade utifrån stadens riktlinjer för dagvattenhantering, se stadens och Stockholm Vatten och Avfalls hemsida för dagvatten; www.svoa.se/dagvatten. Redovisa på ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå.

- Parallellt med att ansökan om bygglov sker:
redovisa projekteringshandlingar, t.ex.
markplaneringsplan och takplan, som verifierar att dagvattenåtgärder i dagvattenutredning genomförs.

Avsteg kan medges i de fall tekniska förutsättningar, naturliga förhållanden eller orimliga kostnader i förhållande till miljönyttan medför att det inte är möjligt eller motiverat att dimensionera en dagvattenanläggning för rekommenderad volym eller på annat sätt avskilja föroreningar motsvarande det som avses med åtgärdsnivån. Motiv och underlag för ett sådant avsteg ska i så fall anges och godkännas av staden.

¹¹ Antagen av Kommunfullmäktige 2015

¹² Antagen av Exploateringsnämnden 2016

PJH

Krav– Grönytefaktor (GYF)

Planering av kvartersmark ska följa dokumentet ”GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2015-06-17”¹³. En minsta grönytefaktor på 0,6 ska normalt uppnås. Faktorn 1,0 används vid låg exploatering och 0,4 där en mycket stor del av kvarteret är bebyggt. Hur grönytefaktor beräknas och tillämpas framgår av dokumentet ”GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2015-06-17”, se www.stockholm.se/hallbarhetskraven, där finns även beräkningsverktyg för GYF.

De olika faktorkraven tillsammans med möjlighet till SpecialGYF innebär ett flexibelt system som kan anpassas för olika förutsättningar. Grönytefaktorn och lokalt anpassad grönska ska bidra både till att stärka ekosystemet samt bidra till rekreativa funktioner samt bidrar till att nå ovanstående krav avseende dagvatten.

Underlag och metod för uppföljning

Redovisa grönytefaktor för hela fastigheten/tomt – i de fall där flera fastigheter har gemensam GYF är det den gemensamma GYF som redovisas. Redovisa beräkningsunderlag enligt Stadens anvisningar i ”GYF – grönytefaktor för kvartersmark, Stockholm 2015-06-17”. Följande underlag ska lämnas till staden för granskning/kontroll:

Till samråd av detaljplan alternativt till granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd:

- Illustrationsplan och eventuellt kvalitetsprogram
- Sektioner som redovisar växtbäddsdjup
- Markuppbyggnad och vegetationsbehandling övergripande
- GYF-beräkningar¹⁴

Parallellt med att ansökan om bygglov sker:

- Markplaneringsplan, takplan
- Sektioner, fasadritning
- Växtlista
- GYF-beräkningar

¹³ Dokumentet GYF – grönytefaktor för kvartersmark har tagits fram av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen enligt ett budgetuppdrag 2014.

¹⁴ Beräkningsverktyg finns på www.stockholm.se/hallbarhetskraven

PA

5 GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav– användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror¹⁵ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik¹⁶. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras. Rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som avvikelser.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD¹⁷), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁸.

Underlag och metod för uppföljning

Digital loggbok. Produkter som inte klarar kravet ovan ska hanteras som intern avvikelse med skriftligt godkännande av byggaktören.

Rapportering till staden ska för varje projekt ske i samband med följande två tillfällen:

- Parallellt med att ansökan om bygglov sker redovisas vilket bedömningssystem som man avser att använda för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror.
- Slutbesiktning/relationshandling. Redovisning och överlämning av den färdigställda loggboken samt projektets avvikelser.

¹⁵ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på www.stockholm.se/hallbarhetskraven (heter bilaga BSAB-koder)

¹⁶ Likvärdig systematik innebär ett system för materialbedömning och loggbokshantering som uppfyller kemikaliekraven enligt stadens kemikalieplan och miljöprogram. Likvärdig innebär också att bedömningarna ska vara tredjepartsgranskade samt att kriterier ska uppfyllas enligt BVB's bedömningskriterier för innehåll version 4.0, vilket likställs med bedömning A, B, eller C+ i SundaHus eller att varan är registrerad i BASTA-registret. Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- eller fasadmateriäl.

¹⁷ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomateriäl.

¹⁸ Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.



6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

Krav - Trä

Trä eller träbaserade produkter som byggs in ska komma från hållbart skogsbruk enligt följande prioritering. Kriteriet är relevant för inbyggda produkter med >2% träråvara.

- Träråvaran och produkter som levereras har ett verifierat legalt ursprung *och* uppnår BVB's kriterie för träråvara betygsnivå "Rekommenderas" (i första hand) eller "Accepteras".

Underlag och metod för uppföljning

FSC-certifikat (Forest Stewardship Council) eller PEFC-dokumentation (Programme for the Endorsement of Forest Certification) eller annan dokumentation enligt kravet, verifiera legaliteten.

Krav - Natursten

Natursten som används ska ha brutits/producerats/bearbetats under förhållanden som är förenliga med: ILO:s åtta grundläggande internationella konventioner, konventioner med särskild hänsyn till säkerhet och arbetsskydd (170, 155 och 148), FN:s barnkonvention 32 samt lokalt arbetarskydd, arbetsmiljölagstiftning och arbetsrätt.

Underlag och metod för uppföljning

Dokumentation ska finnas som styrker att den eller de platser där stenprodukten producerats/bearbetats uppfyller kraven. Exempel på sådan dokumentation kan vara rapport från en andra- eller tredjeparts revision.

Bearbetade stenprodukter ska enligt verifikationer komma från laglig brytning och bearbetning, där lokala lagar och internationella konventioner som gäller miljö, mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga villkor efterlevs. Leverantörskedjan ska vara transparent.



Versionshistorik

Version	Datum	Kommentar/förändring	Ansvarig
1.0	17-06-30	Första version	Anders Johnson
1.1	17-10-23	Förtydligande avseende adresser till hemsidor	Anders Johnson
1.2	18-01-18	Förtydligande avseende hänvisning till beräkningsverktyg för GYF	Anders Johnson
1.3	18-04-19	Förtydligande om att kraven följs upp i överenskommelse om exploatering genom avtal samt att dokument ska skickas in parallellt med ansökan om bygglov	Anders Johnson



Prislista avseende föravtal för Burmanstorp 1

För Stadens eget arbete, såsom projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden enligt följande prislista (prisläge 2018):

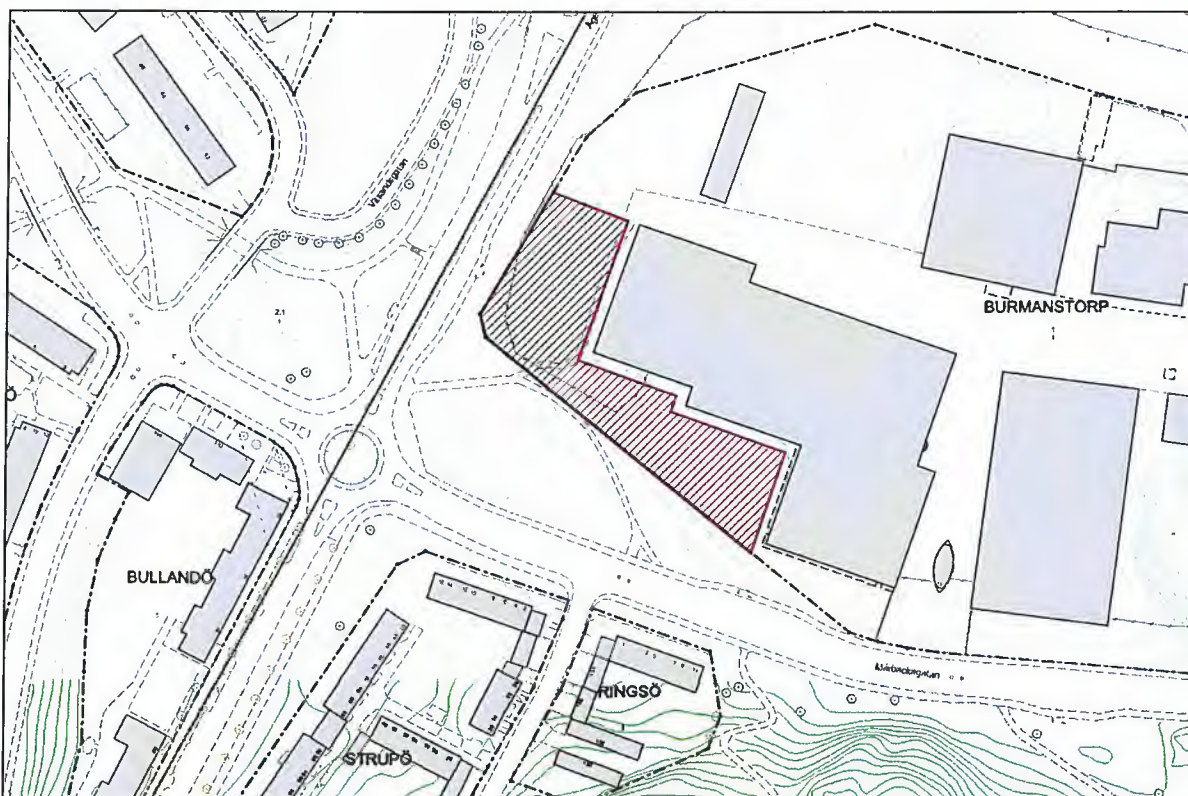
Bemanning	Kronor/timme
Projektledare	1000
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt, Explo	1150
Landskapsarkitekt, TK	750
Trafikplanerare, TK	750
Värderare	1150
Kommunikatör	1150

Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.
Prisnivåer uppdateras årligen.





Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark



Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark är markerat med lila

PH



Karta över område avsett för skola Vitsand



Område avsett för skola inom Vitsand är markerat med lila

PH

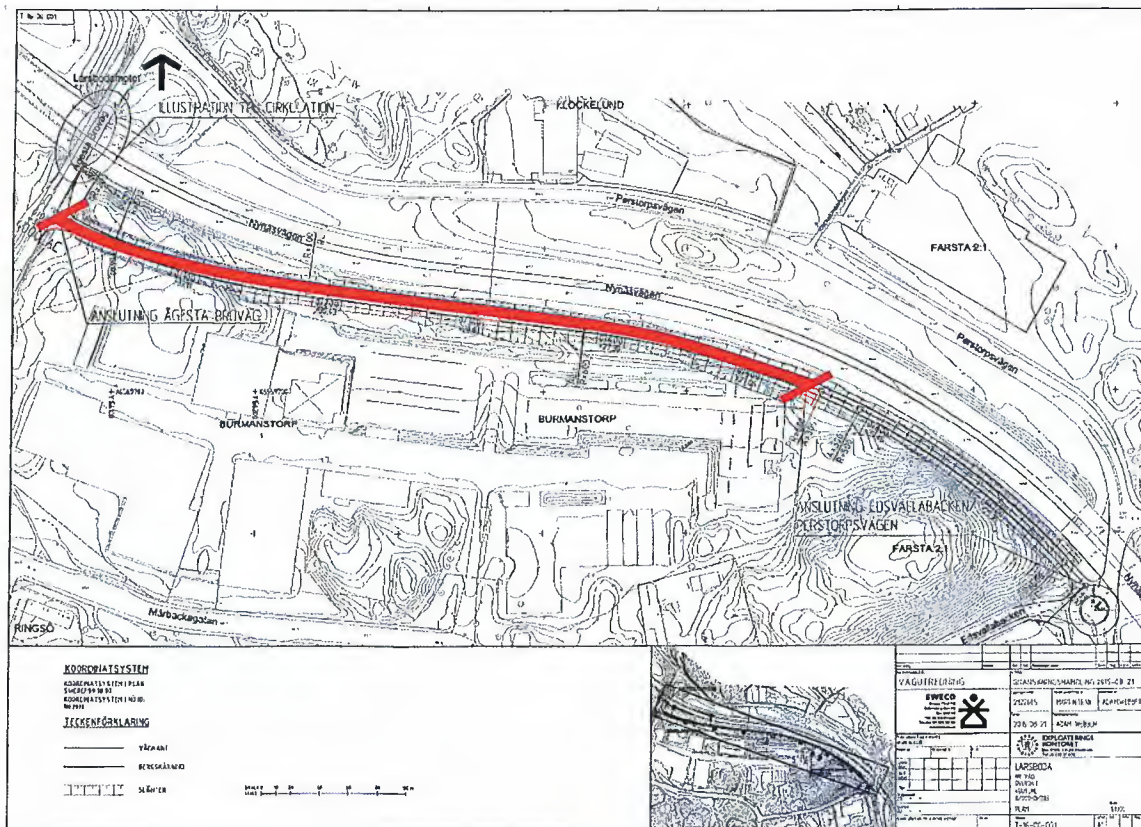
Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för idrottshall



Ungefärligt område för överlåtelse av kvartersmark avsedd för idrottshall är markerat med lila.

PH

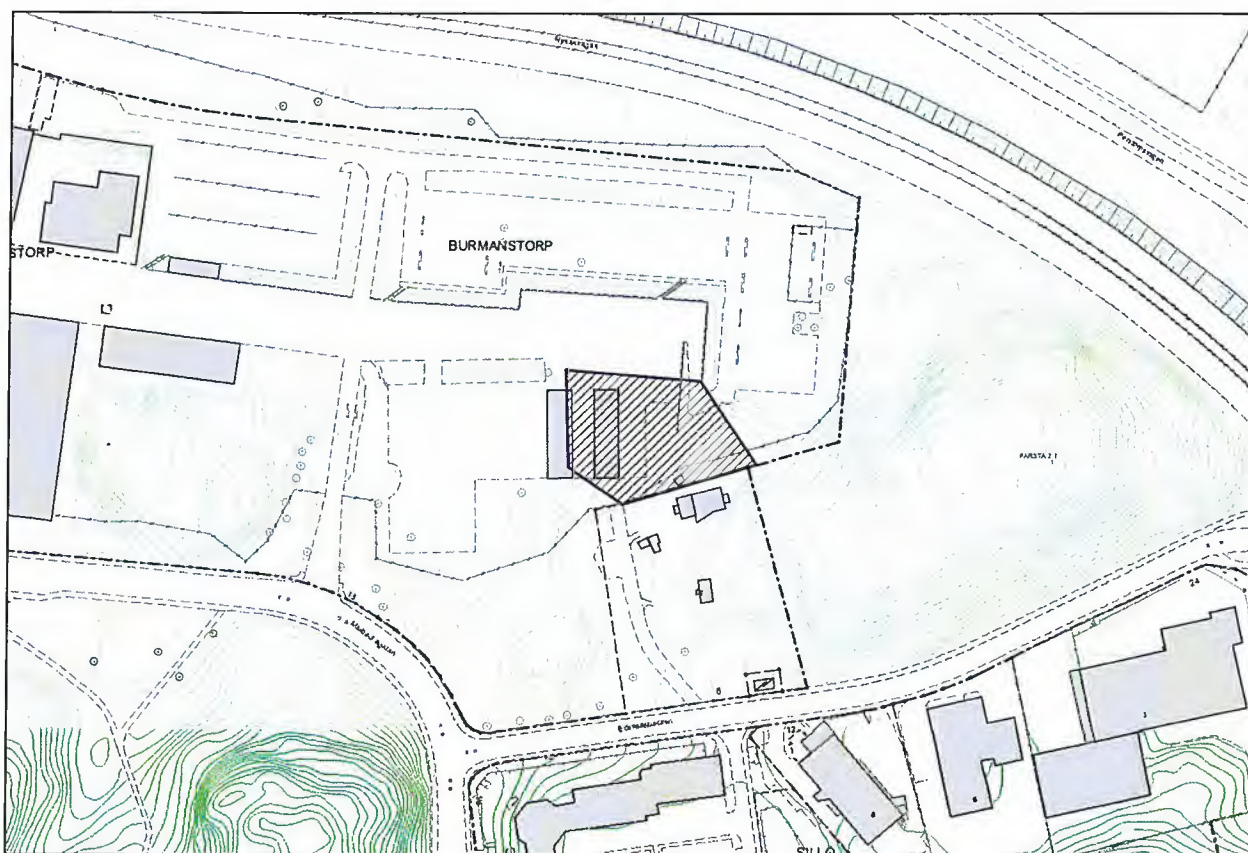
Karta över uppsamlingsgata/angöringsgata



Berörd del av planerad uppsamlingsgata/angöringsgata är markerad i rött.

PH

Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola

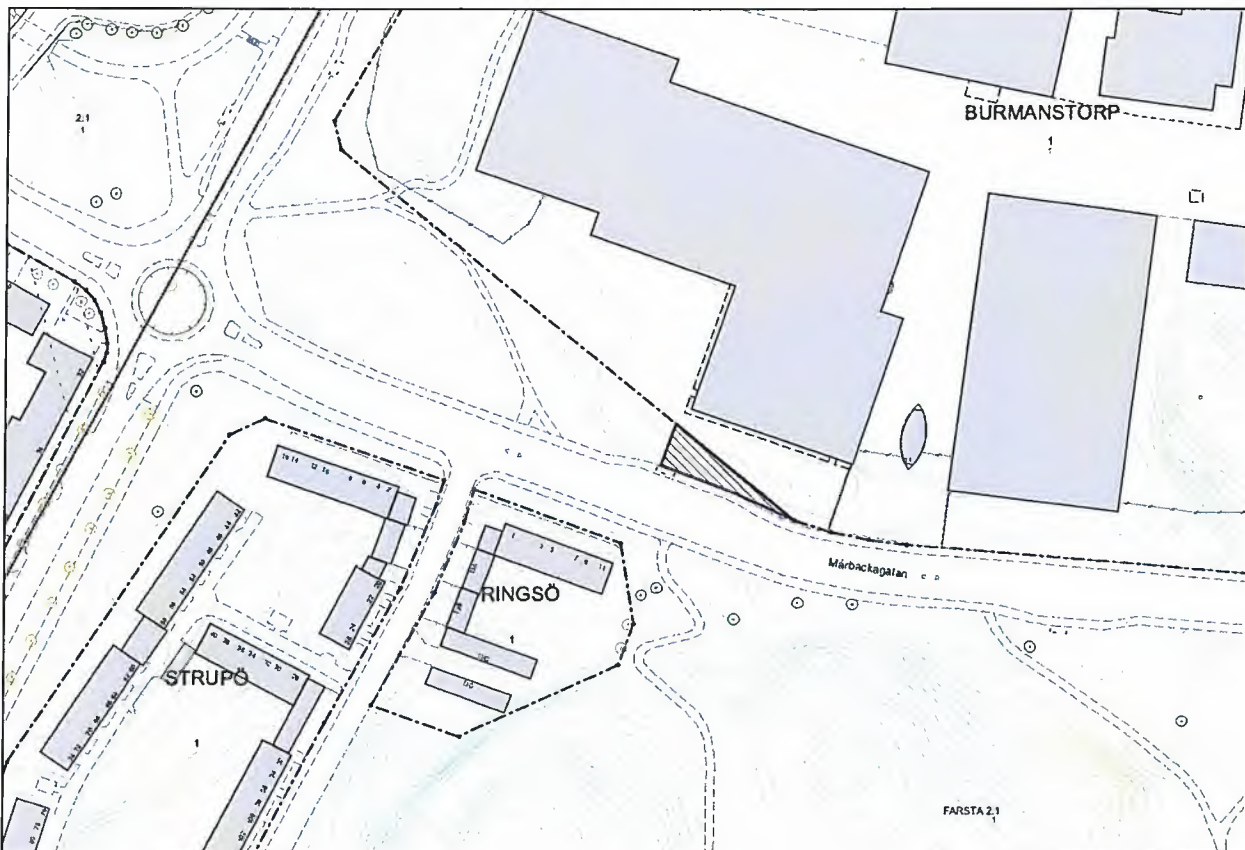


Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola är markerat med lila.

PH



Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för kvartersmark



Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för bostäder/lokaler är markerat som en lila trekant

PA

Förutsättningar bygglogistikutredning

Förutsättningar och principer för framtagande av en bygglogistikutredning samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Bakgrund och mål

Stockholms stad har som mål att Stockholm ska vara en fossilbränslefri stad år 2040. För att bidra till detta mål och säkerhetsställa att bygglogistiken sker på ett säkert och logistikeffektivt sätt ska Bolaget ta fram en bygglogistikutredning innan Exploateringsavtal träffas med Staden. Ambitionen med denna utredning är att utbyggnaden av stadsdelen under utbyggnadstiden ska kunna ske med så ringa störningar som möjligt. Allmänheten ska kunna komma fram, tillgängligt, tryggt och säkert och kunna få bra information. Antalet byggtransporter ska hållas nere (i rimlig mån). Detta både utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik, buller, miljöskäl och av ekonomiska skäl både för staden och byggherrarna.

Väsentliga frågor som ska utredas:

- Möjliga transportvägar inklusive sjö- och järnväg. Markeras på karta.
- Finns det bygglogistiska problem och i så fall vilka?
- Vilken typ av samordning krävs eller är lämpliga?
- Vilka projekt är beroende av att byggas ut i en viss tidsföljd och vad är konsekvenserna om så inte sker?
- Förslag om hur problemen kan hanteras på en övergripande nivå?
- Rekommendationer vad gäller frågeställningar som är viktiga att bevaka och utreda vidare ?

Underliggande frågeställningar som bör belysas:

- Hur påverkas transporterna om inte ett logistikcenter etableras?
- Hur påverkas transporterna om det inte görs en gemensam masshantering?

PH

- Hur mycket kan transporterna minskas om logistikcenter anläggs och det finns en masshanteringsplan?
- Lämplig/a platser för ett logistikcenter.
- Lämplig plats för gemensam masshantering med möjlighet för bergskrossning.
- Lämplig/a platser för masshantering inom enskilda projekt.
- Hur kan gemensam masshantering genomföras på ett effektivt sätt
- Vilka åtgärder behöver tillkomma i vägnätet för att transporterna ska kunna fungera. (t.ex. farthinder som ska slätas ut, korsningar som måste vidgas, förstärkningsåtgärder för underbyggnad/väggkropp etc.)
- Utifrån stadens karta med viktiga stråk och målpunkter ska en översyn av föreslagna transportvägar, begränsningar i framkomlighet eller motsvarande utföras igen så att påverkan på tredje man kan begränsas i möjligaste mån.

För att möjliggöra denna utredning ska följande parter tillhandahålla följande underlag:

- Byggherrarna tillhandahåller ett huvudscenario med tidplaner för samtliga projekt, inklusive antaganden kring hur lång utbyggnadstid som krävs för allmän platsmark och kvartermark
- Byggherrarna tillhandahåller information vad gäller planerade ledningsombyggnader inom Området
- Staden tillhandahåller information kring kända intilliggande projekt inklusive redan planerade ledningsombyggnader utanför Området
- Staden tillhandahåller en sammanställning kring vilka begränsningar som finns i vägnätet
- Utifrån karta över möjliga transportvägar ska staden peka ut viktiga målpunkter och stråk

Bygglogistikutredningen blir föremål för granskning och godkännande av Staden och ska biläggas Exploateringsavtalet.

PIA

Förutsättningar bygglogistikutredning

Förutsättningar och principer för framtagande av en bygglogistikutredning samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Bakgrund och mål

Stockholms stad har som mål att Stockholm ska vara en fossilbränslefri stad år 2040. För att bidra till detta mål och säkerhetsställa att bygglogistiken sker på ett säkert och logistikeffektivt sätt ska Bolaget ta fram en bygglogistikutredning innan Exploateringsavtal träffas med Staden. Ambitionen med denna utredning är att utbyggnaden av stadsdelen under utbyggnadstiden ska kunna ske med så ringa störningar som möjligt. Allmänheten ska kunna komma fram, tillgängligt, tryggt och säkert och kunna få bra information. Antalet byggtransporter ska hållas nere (i rimlig mån). Detta både utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik, buller, miljöskäl och av ekonomiska skäl både för staden och byggherrarna.

Väsentliga frågor som ska utredas:

- Möjliga transportvägar inklusive sjö- och järnväg. Markeras på karta.
- Finns det bygglogistiska problem och i så fall vilka?
- Vilken typ av samordning krävs eller är lämpliga?
- Vilka projekt är beroende av att byggas ut i en viss tidsföljd och vad är konsekvenserna om så inte sker?
- Förslag om hur problemen kan hanteras på en övergripande nivå?
- Rekommendationer vad gäller frågeställningar som är viktiga att bevaka och utreda vidare ?

Underliggande frågeställningar som bör belysas:

- Hur påverkas transporterna om inte ett logistikcenter etableras?
- Hur påverkas transporterna om det inte görs en gemensam masshantering?



- Hur mycket kan transporterna minskas om logistikcenter anläggs och det finns en masshanteringsplan?
- Lämplig/a platser för ett logistikcenter.
- Lämplig plats för gemensam masshantering med möjlighet för bergskrossning.
- Lämplig/a platser för masshantering inom enskilda projekt.
- Hur kan gemensam masshantering genomföras på ett effektivt sätt
- Vilka åtgärder behöver tillkomma i vägnätet för att transporterna ska kunna fungera. (t.ex. farthinder som ska slätas ut, korsningar som måste vidgas, förstärkningsåtgärder för underbyggnad/väggkropp etc.)
- Utifrån stadens karta med viktiga stråk och målpunkter ska en översyn av föreslagna transportvägar, begränsningar i framkomlighet eller motsvarande utföras igen så att påverkan på tredje man kan begränsas i möjligaste mån.

För att möjliggöra denna utredning ska följande parter tillhandahålla följande underlag:

- Byggherrarna tillhandahåller ett huvudscenario med tidplaner för samtliga projekt, inklusive antaganden kring hur lång utbyggnadstid som krävs för allmän platsmark och kvartersmark
- Byggherrarna tillhandahåller information vad gäller planerade ledningsombyggnader inom Området
- Staden tillhandahåller information kring kända intilliggande projekt inklusive redan planerade ledningsombyggnader utanför Området
- Staden tillhandahåller en sammanställning kring vilka begränsningar som finns i vägnätet
- Utifrån karta över möjliga transportvägar ska staden peka ut viktiga målpunkter och stråk

Bygglogistikutredningen blir föremål för granskning och godkännande av Staden och ska biläggas Exploateringsavtalet.

