VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2015-03-27

Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
15KS/287

Kommunstyrelsens planutskott

Uppdrag att utreda bygglovsärende

Förslag till beslut

1. Redovisningen noteras.
2. Ärendet avslutas.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

Bakgrund

Vid planutskottets sammanträde den 18 februari 2015 aktualiserades ett beviljat bygglov till Stena Bygg AB för fastigheten Gustavsberg 1:315 (Porslinskvarteren, tomt A).

Planutskottet beslutade:

1. Kommundirektören uppdras utreda hur bygglovsansökan i ärende BYGG.2014.5051 överensstämmer med markanvisningsavtalet.
2. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras om markanvisningsavtalet bakom det aktuella bygglovet.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige godkände den 23 april 2014 ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Fastighets AB Josefina avseende överlåtelse och utbyggnad inom Gustavsberg 1:315. Fastighets AB Josefina är en del av Stenasfären. I avtalet regleras bland annat att bolaget inom området ska uppföra en bostadsbebyggelse om cirka 120 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Stena Bygg AB har därefter ansökt om bygglov för fastigheten, ansökan omfattar 140 lägenheter. Bygglov har beviljats genom delegationsbeslut den 4 februari 2015.

Bedömning

Det ankommer inte på kommunstyrelsen eller dess utskott att granska eller överpröva bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden myndighetsutövning i enskilda ärenden.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har vid sin prövning av bygglovsärenden endast att beakta aktuell lagstiftning och den reglering som ges i gällande detaljplan. Eventuella

avtal mellan sökanden och den som sökanden förvärvat fastigheten av får inte påverka bygglovgivningen. Detta gäller även om säljaren är den juridiska personen Värmdö kommun.

Inom detaljplanelagt område kan kommunen endast styra genomförandet, inklusive bygglovsprövningen, genom tydliga planbestämmelser. Bestämmelserna ska gälla avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som omfattas av plan- och bygglagen.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden har, genom sin delegat, bedömt att aktuellt bygglov överensstämmer med gällande detaljplan och ska beviljas.

Om kommunen bedömer att Stena Bygg AB:s planerade byggnation om 140 lägenheter strider mot markanvisningsavtalet, cirka 120 lägenheter, får kommunen agera mot Stena Bygg AB med andra åtgärder än bygglovshanteringen, exempelvis förhandlingar eller stämning. Vid fastighetsmässan MIPIM i Cannes i mars 2015 har kommundirektören träffat företrädare för Stena Bygg AB och fört diskussioner om bland annat bebyggelsens gestaltning inom området.

Ärendet kan avslutas.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Kommunstyrelsens planutskotts beslut 2015-02-18, § 24	Biläggs
2	Yttrande från bygg- och miljöavdelningen 2015-03-15	Biläggs
3	Markanvisningsavtal	Biläggs
4	Beslut om bygglov, 2015-02-04	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Ragnarsson
Sektorchef administration

Dnr

Kommunstyrelsens planutskott 2015-02-18 § 24

Bygglovshantering för Stena Fastigheter

Planutskottets beslut

1. Kommundirektören uppdras utreda hur bygglovsansökan i ärende BYGG.2014.5051 överensstämmer med markanvisningsavtalet.

2. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras om markanvisningsavtalet bakom det aktuella bygglovet.

Beslutsnivå
Kommunstyrelsens planutskott

Yrkanden
Mikael Lindström (S) och Annika Andersson Ribbing (S) yrkar att:

1. kommundirektören uppdras utreda hur bygglovsansökan i ärende BYGG.2014.5051 överensstämmer med markanvisningsavtalet.

2. bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras om markanvisningsavtalet bakom det aktuella bygglovet.

Beslutsgång
Ordföranden frågar om utskottet beslutar enligt Lindströms (S) m. fl., yrkande och finner att utskottet beslutar enligt Lindströms (S) yrkande.

Sändlista
Kommundirektören

———

VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2015-03-05

Dnr
BYGG.2014.5051

Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

GUSTAVSBERG 1:315: Yttrande till kommunstyrelsens planutskott

Bygglovshantering för Stena fastigheter

I markanvisningsavtalet framgår i 12 § att parterna förbinder sig att följa gestaltningsanvisningarna som utgör del av planhandlingarna enligt bilaga 4 till avtalet. Vidare framgår att bostadsgårdar inte får stängslas in. Det framgår även att arkitekt ska väljas i samråd med kommunen och att gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning ska belysas vid projekteringen. I övrigt finns inga bestämmelser om byggnadernas utformning i avtalet.

I 11 § framgår att bolaget förbinder sig att uppfylla kommunens parkeringsnorm om 8 parkeringsplatser per 1000 m^2 BTA.

I 13 § framgår att bolaget förbinder sig att följa det av kommunen upprättade miljöprogrammet enligt bilaga 5 till avtalet. Specifikt framgår att energiförbrukningen ska vara högst 66 kWh/m^2 A_{temp}.

Markanvisningsavtalet är ett avtal mellan kommunen och en enskild part. Det är med andra ord en reglering om hur marken får användas som har slutits med kommunen i egenskap av markägare.

Beslut om bygglov fattas av kommunen som myndighet och prövningen ska endast göras i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) eller i enlighet med bestämmelser som meddelats med stöd av lagen, såsom föreskrifter från regeringen, Boverket eller kommunen själv i en detaljplan eller områdesbestämmelser. I bygglovsprövningen ska inte reglering i ett exploateringsavtal beaktas utan de krav som kan ställas måste ha stöd i plan- och bygglagen. Detta gäller även energiförbrukning och parkeringskvot.

Detaljplanen har för det aktuella området följande bestämmelser:

- området är avsett för bostäder och centrumändamål (BC)
- på fastigheten får byggnader med maximalt 9000 m^2 bruttoarea (BTA) uppföras ovan mark (e_1 9000)
- Byggnader får ha minst tre och som mest fem våningar (III-V)

- Gården får byggas under med körbart bjälklag och byggnad får där uppföras till högst 11 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH00
- Högsta byggnadshöjd för flerbostadshusen är 25,5 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH00

Förutsättningarna för att bevilja bygglov inom detaljplanelagt område framgår i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, om det avser en åtgärd som överensstämmer med bestämmelserna i planen, eller i 9 kap. 31 b § PBL om det är en liten avvikelse som är förenlig med bestämmelsernas syfte.

Av ärendet BYGG.2014.5051 framgår att ansökan om bygglov inkom den 22 december 2014. Av ansökan framgår att fyra stycken flerbostadshus avsågs uppföras på fastigheten Gustavsberg 1:315. I skrivelse daterad den 12 januari 2015 begärdes kompletterande uppgifter från byggherren. Bland annat begärdes Värmdö kommuns checklista ifylld. Denna checklista är framtagen i samråd med Moa Öhman, projektledare för Gustavsbergsprojektet och Christer Hallberg, biträdande projektledare. Checklistan används för att säkerställa att exploateringsprojektet lever upp till åtaganden i miljöprogram och gestaltningsanvisningar. Den ifyllda checklistan inkom den 13 januari 2015 till bygg- och miljöavdelningen (se bilaga). Kompletterande illustrationsritningar inkom den 5 februari 2015 (se bilaga). Beslut om bygglov fattades den 4 februari 2015 och den planerade åtgärden bedömdes där överstämma med detaljplanen för fastigheten.

Med de bestämmelser som finns i planen har byggherren frihet att inom ramen för detaljplanebestämmelserna disponera över hur marken bebyggs. Skulle trevåningshus uppföras skulle de ta i anspråk mer yta på marken (byggnadsarea) för att 9000 m^2 bruttoarea skulle kunna uppföras. Å andra sidan blir byggnadskropparna mindre om högre byggnader uppförs. De övre gränser som finns är våningsantal, exploateringsgrad och byggnadshöjd. Det måste i allmänhet förutsättas att ett rationellt byggande innebär att så mycket som möjligt uppförs på marken, och att högre och smalare byggnader är billigare att bygga än låga med tanke på fasta kostnader som hissar och stammar.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt
Jurist

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

- Checklista för miljö och gestaltning, inkommen 2015-01-13
- Kompletterande illustrationsritningar, inkomna 2015-02-05

Checklista gestaltning och miljö

Denna checklista är en bilaga till dokumentet "Uppföljning av gestaltningsanvisningar och miljöprogram i samband med exploatering i fabriksområdet i Gustavsberg", 2013-11-13. Checklistan innehåller åtaganden enligt Framtidens Gustavsberg Miljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 14 december 2011 samt enligt gestaltningsanvisningar i detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. som vann laga kraft 27 juli 2013.

Instruktioner

Exploateringsprojekt inom fabriksområdet i Gustavsberg fyller i checklistan inför ansökan om bygglov, och skickar in listan digitalt i samband med att bygglovshandlingar inlämnas. Inför tekniskt samråd skickas en kompletterad version av checklista in digitalt till byggnadsinspektören.

I checklistan svarar byggherren på *om* (och ibland även *hur*) exploateringsprojektet lever upp/kommer leva upp till åtaganden i miljöprogram och gestaltningsanvisningar. I kommentarsfältet har byggherren möjlighet att utveckla sitt svar. Fält/kolumner med markering * är obligatoriska att fylla i.

1. ALLMÄNT - BEBYGGELSE				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
1.1	Lägenheter ska variera i storlek	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Beskriv fördelning* 1 till 3 rum och kök
1.2	**Byggnader anpassas efter vindförhållanden och väderstreck**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
1.3	Bebyggelsemiljön ska vara tillgänglig för alla	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
1.4	Låga drifts- och underhållskostnader ska eftersträvas	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Beskriv hur detta uppfylls* Robusta material som kräver lite underhåll. Lågt energibehov.
1.5	**Möjliga lägen för solceller och solfångare märks ut**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	*Beskriv var och eventuellt antal*

2. ALLMÄNT - UTOMHUSMILJÖ				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
2.1	Uteplatser ska placeras i soliga lägen med möjlighet till avskärmning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Om möjligt
2.2	Bebyggelsen ska omgärdas av grönska i form av förgårdsmark, trädalléer, trädgårdar och parker	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	Detaljplaneskede. Fastighet omgärdas av gator.
2.3	Det ska finnas mötesplatser som inspirerar till uteaktiviteter	Ja Nej	☒ ☐	*Vilka är dom?* Lekplats, sittgrupper

		Ej aktuellt nu	☐	
2.4	Växtlighet i trädgårdar och parker ska ha en omfattning som både ger och inte ger skugga	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
2.5	Platser för lek och utevistelse ska utformas med tillgång på både solljus och skugga	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
2.6	Delar av utemiljöerna ska vara solbelysta minst 4-5 timmar vid vår- och höstdagjämning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
2.7	Fruktträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv i vilken utsträckning åtagandet uppfylls* Planteringar och träd enligt markhandling
2.8	Till varje lägenhet bör finnas ca 5 kvm gårdsyta	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv i vilken utsträckning åtagandet uppfylls* Helt uppfyllt
2.9	För varje ny bostad som byggs ska ett nytt träd planteras inom samhället (allmän mark o kvartersmark)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	**Redovisa antal träd i förhållande till antalet lägenheter*
2.10	I utemiljön ska det vara möjligt att källsortera papper, glas och burkar samt hundbajs.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv hur denna fråga hanteras i projektet* Full sortering med lyftbara behållare.

3. BULLER OCH INNOMHUSMILJÖ				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
3.1	Statliga riktlinjer tör buller samt länsstyrelsens angivna avstegsfall ska följas.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Redovisa bullerberäkningar och eventuella avstegsfall* Enligt ljudutredning

3.2	Man ska kunna sova med öppet fönster	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
3.3	Bullerberäkningar ska redovisas vid bygglovsansökan.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
3.4	Diskbänk och badrum ska utföras så att lukt och smuts kan kontrolleras och åtgärdas.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
3.5	Tilluftsdon ska ha filter som fångar upp partiklar	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	

4. ALLMÄNT – GÅNG, CYKEL OCH KOLLEKTIVTRAFIK				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
4.1	Parkeringsnormen ska vara 8 bilplatser per 1000 kvm BTA	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Redovisa parkeringstal per 1000 kvm BTA* 72 p-platser
4.2	Utrymme för laddningsstationer för fordon ska förprojekteras.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	**Redovisa planerat antal*
4.3	I genomsnitt bör 2,5 cykelplatser per lägenhet eftersträvas	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☒ ☐	**Redovisa planerat antal cykelplatser per lägenhet* Då projektet består av många små enpersonslägenhter har cykelbehov beräknats enligt följande: 1 rok - 1 plats, 2 rok - 1.5 plats, 3 rok - 2 plats. Detta ger totalt 220 platser. 1,6 plats / lgh.
4.4	Cykelparkering med bra låsmöjligheter ska finnas vid bostäder	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Stora cykelställ i dubbla våningar.

5. BYGGNADSMATERIAL				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
5.1	Byggherrar ska ha egna miljöplaner där beslutade/avtalade mål och riktlinjer från miljö- och gestaltningsanvisningar är inarbetade	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Redovisa i vilket dokument miljöplan återfinns* Miljöprogram med beslutade mål implementeras i upphandlingsdokument med entreprenörer. Denna checklista används som grund. Handledning om schakt vid förorenade massor används.
5.2	Byggherrar ska ha en kvalitetsplan som anger hur egenkontroll genomförs och dokumenteras	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Kontrollplan
5.3	Byggande ska ske med minsta möjliga användning av icke-förnyelsebara resurser och material.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	* *Redovisa hur det säkerställs* Regleras under projektering och via inköp.
5.4	Endast beprövade och giftfria material med lång hållbarhet får användas.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	* *Redovisa hur det säkerställs* Regleras under projektering och via inköp.
5.5	Koppar och zink eller dess legeringar ska inte användas på oskyddade ytor utomhus.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	* *Redovisa hur det säkerställs* Regleras under projektering och via inköp.
5.6	Alla lägenheter förses med brukarinformation.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
5.7	Inbyggda material dokumenteras i miljöloggbok.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
5.8	Leverantörer ska innehållsdeklarera sina produkter	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐	

			☐	
	Användning av miljömärkta varor (t ex Svanen och SIS) och förnyelsebara material ska prioriteras.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	* *Redovisa hur det säkerställs* Alternativ skall finnas vid inköp
5.9	Om tropiska trädslag används ska dessa vara FSC-märkta	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	* *Redovisa hur det säkerställs*
5.10	**Materialkombinationer ska vara kompatibla.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
5.11	**En fuktskyddsbeskrivning ska upprättas och redovisas för kommunen innan byggstart.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	Beprövad fuktsäker stomme med färdig betongtasad. Ingen riskkonstruktion.
5.12	**Det ska finnas en fuktskyddsdokumentation med slutgiltig fuktskyddsbeskrivning och sammanställning av kontroller och mätresultat.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Badrum, spackling.
5.13	**Elektromagnetiska fält från fast elinstallation ska minimeras inom byggnaderna.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	* *Redovisa hur det säkerställs* Femledare
5.14	**Kraftiga elektromagnetiska fält ska avskärmas.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
5.15	**Elinstallationen ska klara mindre än 10 V/m och magnetiska fält mindre än 0,2 microtesla**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	Enligt gränsvärden
5.16	**Byggnaders grundkonstruktion utförs radonsäkert (om inte undersökningar visar att förhållandena inte kräver detta)**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	

6. BEBYGGELSE - ENERGIEFFEKTIVITET				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
6.1	Bebyggelse projekteras och byggs med inriktning att byggnadens användning av energi (värme, varmvatten och fastighetsel) blir minst 40 % bättre än BBR för år 2011 (110 kWh/kvm Atemp) (motsvarar 66 kWh/kvm)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Målsättningen är att komma under 66 kwh/kvm
6.2	Minst 60% av energin som används i nybebyggelsen ska komma från förnybara källor eller återvinning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
6.3	Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till mikroklimat	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv hur åtagandet uppfylls* Utformning av fasader för minskad solinstrålning så att kylning ej krävs. Buskar och träd på gård för att dämpa vind.
6.4	I bostäder och lokaler bör individuell mätning ske av värme, varmvatten och hushållsel	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
6.5	Minst 80 % av värmeinnehållet i ventilationssystemets frånluft ska återvinnas	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
6.6	Vitvaror, tvättmaskiner och diskmaskiner ska vara energisnål (klass A)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
6.7	All belysning i fastigheternas gemensamma utrymmen samt fast monterad belysning i lägenheter ska utföras med energieffektiv teknik	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
6.8	Dagsljusinsläpp i trapphus ska finnas	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☒ ☐	

7. GESTALTNING BEBYGGELSE				
Åtagande – mot gata och park		Uppfylls *		Kommentar
7.1	Stram gestaltning med utgångspunkt i industrihistoria	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
7.2	Fasader utförs i puts och/eller tegel. Betong kan också användas.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
7.3	Accenter i fasader genom t.ex. burspråk och balkonger.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
7.4	Förfinade enskilda detaljer	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Beskriv hur åtagandet uppfylls* Skivmaterial i entréer. Gratisk betong som mur.
7.5	Antalet våningar och volymer ska varieras inom varje kvarter.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
7.6	Entréer ges en tydlig och inbjudande karaktär genom att utformas ljusa och öppna.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
7.7	Portar och detaljer ska ges robust utformning för lång hållbarhet.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Beskriv hur åtagandet uppfylls* Portar av hög kvalitet köps in.
7.8	Byggnader ska ha god arkitektonisk kvalitet genom identitet/karaktär	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	*Beskriv hur åtagandet uppfylls* Inspiration från verksamheten med hjälp av olika accentfärger kopplade till tillverkningsprocessen och dess design.
Åtagande – mot innergård		Uppfylls *		Kommentar
7.9	Varierade fasader	Ja Nej	☒ ☐	

		Ej aktuellt nu	☐	
7.10	Burspråk och balkonger förstärker intrycket.	Ja	☒	
		Nej	☐	
		Ej aktuellt nu	☐	
7.11	Material- och färgval kan kontrastera mot gatans fasad.	Ja	☒	*Beskriv hur åtagandet uppfylls*
		Nej	☐	Mur runt kvarteret
		Ej aktuellt nu	☐	

8. UTFORMNING AV KVARTERSMARK				
Åtagande – bostadsgårdar		Uppfylls *		Kommentar
8.1	Gårdarna får inte stängslas in	Ja	☒	
		Nej	☐	
		Ej aktuellt nu	☐	
8.2	Gårdarna utförs gröna med både träd och buskar	Ja	☒	
		Nej	☐	
		Ej aktuellt nu	☐	
8.3	På underbyggda gårdar säkerställs en tillräcklig jordmån	Ja	☒	
		Nej	☐	
		Ej aktuellt nu	☐	
8.4	Privata uteplatser avgränsas genom häckplanteringar	Ja	☒	*Beskriv hur åtagandet uppfylls*
		Nej	☐	Häckar planteras runt uteplatser
		Ej aktuellt nu	☐	
8.5	Gemensamma sittplatser placeras i soliga lägen	Ja	☒	
		Nej	☐	
		Ej aktuellt nu	☐	
8.6	Lekmöjligheter för yngre barn ska finnas	Ja	☒	*Beskriv hur åtagandet uppfylls*
		Nej	☐	Lekplats på gården.
		Ej aktuellt nu	☐	

Åtagande – förgårdsmark		Uppfylls *		Kommentar
8.7	Upphöjda privata uteplatser uppförs på kvarterens södra och västra sidor	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
8.8	Plantering ska inrymmas innanför balkongernas utbredning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☒ ☐	
8.9	Mot gatumarken avgränsas uteplatser med en betongmur med krönsten i svensk mellangrå granit och med genomsiktligt räcke	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
8.10	Murar mot parken ska utformas med stor omsorg och med spår av Gustavsbergs keramiska historia	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	**Beskriv hur åtagandet uppfylls*

9. FÖRORENINGAR				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
9.1	Förorenade markområden som planeras att bebyggas ska saneras så att risker för boendes hälsa och miljö inte uppstår	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
9.2	I samband med detaljplanering och projektering ska översiktliga utredningar av markföroreningar genomföras för att fastställa att planerad markanvändning är lämplig.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
9.3	Inför byggnation ska utförligare utredningar och vid behov saneringar utföras. (Bygglov får inte medges förrän frågan om föroreningar är klarlagd)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
9.4	**Mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada på människors hälsa eller miljön ska saneras i samband med sådan exploatering som innebär att någon form av känslig markanvändning**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv hur åtagandet uppfylls* Tillvägagångssätt enligt Handbok för schakt i misstänkt förorenad jord Markundersökning genomförs.

	etableras.			

10. KULTURMILJÖ				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
10.1	Utemiljöer kring kulturmiljöer ska ges en utformning som knyter an till och förstärker kulturvärdet	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	*Ge exempel på hur det uppnås
10.2	*Endast vid bevarad kulturhistoriskt intressant bebyggelse* Antikvarisk medverkan och antikvarisk förprojektering ska utföras.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
10.3	*Endast vid bevarad kulturhistoriskt intressant bebyggelse* Utförande ska godkännas av antikvarisk sakkunnig från kommunen.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	

11. DAGVATTEN				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
11.1	Allt dagvatten ska renas och fördröjas både lokalt inom fastigheterna och i större anläggningar i varje avrinningsområde innan det når recipient (Farstaviken)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
11.2	Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom LOD-teknik	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☒ ☐	*Beskriv i vilken omfattning åtagandet uppnås. Garage under hela fastigheten, finns ej plats för LOD.
11.3	En mer öppen dagvattenhantering ska eftersträvas med ett stort mått av infiltration	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
11.4	Översvämningsrisken ska minimeras genom att dagvatten	Ja	☒	*Beskriv hur åtagandet uppfylls

	fördröjs och leds bort på ytan i så stor utsträckning som möjligt	Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐	Brunnsplacering på gård
11.5	Vid höjdsättning av området ska hantering av dagvatten beaktas	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
11.6	Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor i anslutning till trädplanteringar ska i första hand användas för trädbevattning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
11.7	Avvattning av områden ska vara utformad och dimensionerad för att 100-års regn inte vållar översvämningar	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	
11.8	Takavvattning ska så långt möjligt fördröjas och infiltreras lokalt	Ja Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐ ☒	** Beskriv eventuella åtgärder*

12. VATTEN OCH AVLOPP				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
12.1	**Vid anläggandet av vatten och avlopp ska bestämmelserna i kommunens tekniska handbok följas**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
12.2	**Lokal källsortering ska utvecklas för att samla in material som kan rötas.** (Installationen av **köksavfallskvarnar får inte ske**)	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	Förberett för lokal källsortering.
12.3	**Kopparledningar bör undvikas.**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
12.4	**Vattensnåla armaturer ska vara standard.**	Ja	☒	**Beskriv hur åtagandet uppfylls*

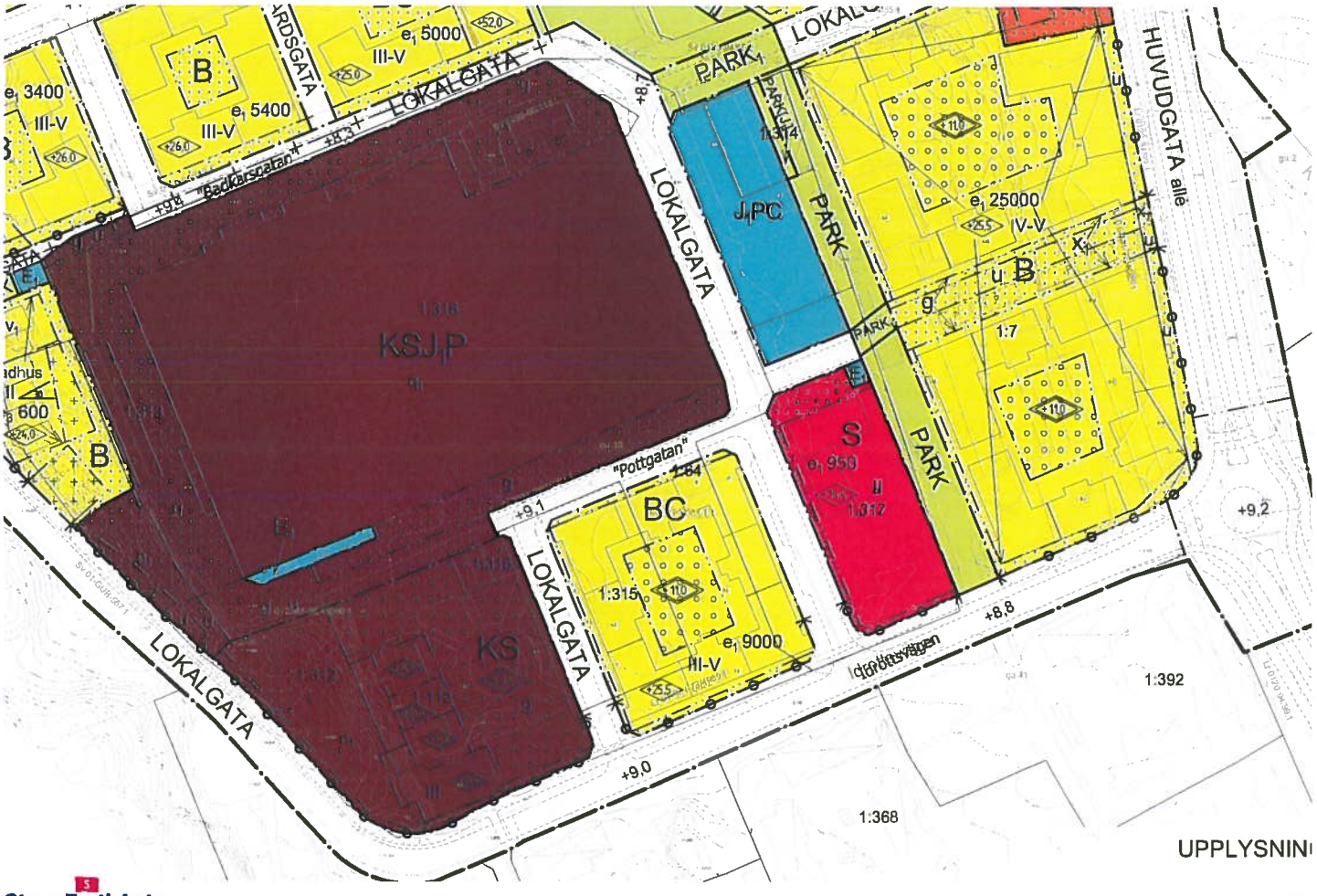
		Nej Ej aktuellt nu	☐ ☐	Regleras i inköpsskedet.
12.5	**Dräneringsvatten ska anslutas till dagvattennät och inte spillvattennät**	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	

13. AVFALL				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
13.1	Restprodukter från byggnation ska sorteras i minst följande fraktioner: farligt avfall, brännbart avfall, metaller, fyllnadsmaterial, blandade fraktioner och elmaterial.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
13.2	Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	enl. pkt 12.2
13.3	Fastighetsnära källsortering ska finnas i alla fastigheter	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
13.4	Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning ska följas.	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	**Beskriv hur det säkerställs* Möten om avfallshantering hålls löpande under produktion

15. ANSVAR				
Åtagande		Uppfylls *		Kommentar
15.1	Platschef ska ansvara för att alla anlitade leverantörer följer programmen	Ja Nej Ej aktuellt nu	☒ ☐ ☐	
15.2	**Respektive byggherre svarar för att programmets mål och riktlinjer genomförs. Ansvaret omfattar även anlitade**	Ja Nej	☒	

	underentreprenörer	Ej aktuellt nu ☐ ☐	

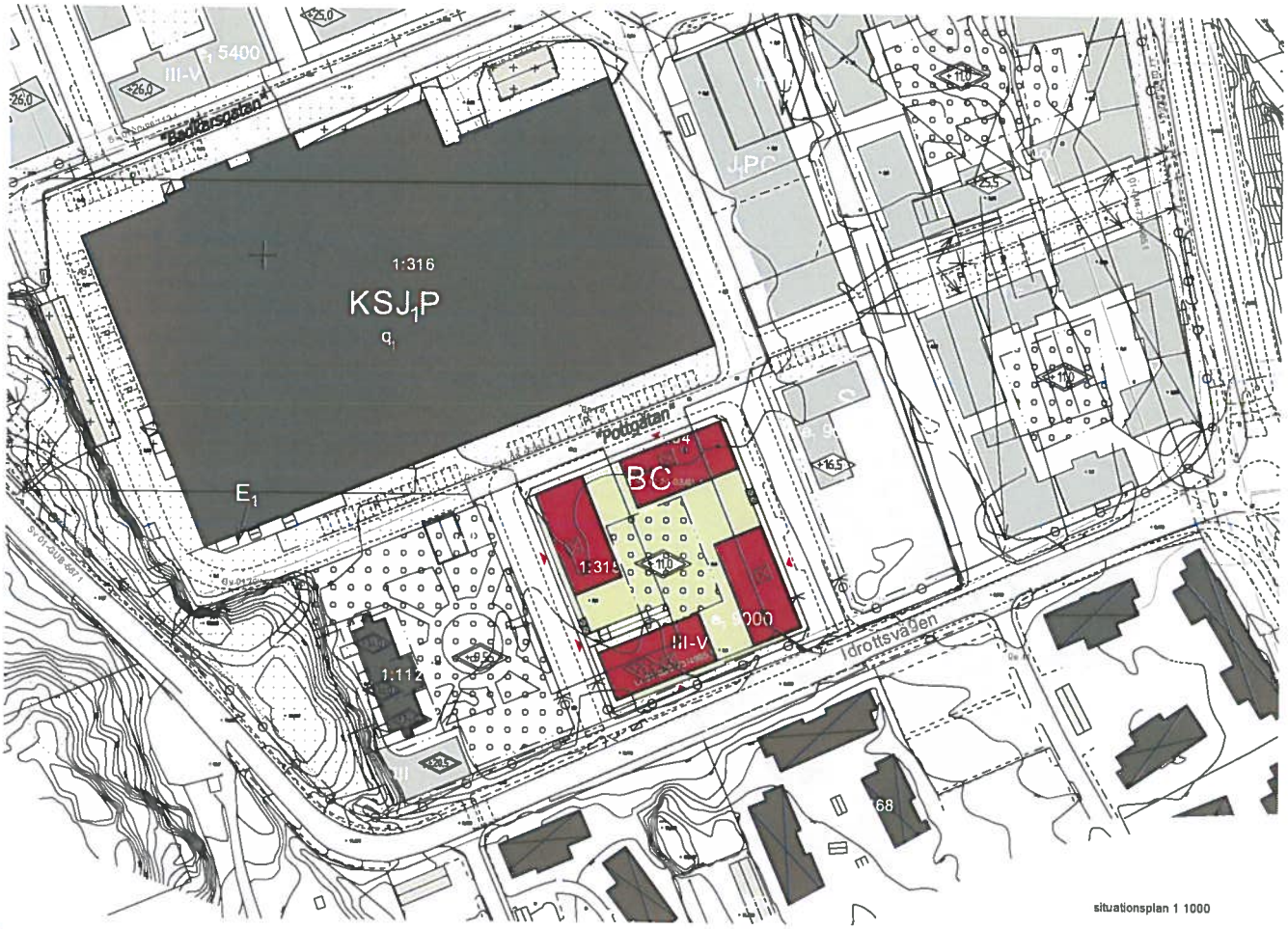
16. IFYLLT OCH INSKICKAT AV				
	Skede	Exploateringsprojekt	Namn och kontaktuppgifter	Datum
16.1	Inför bygglov	Kv.Inläggerskan	Stena Bygg AB Tord.porsblad@stena.com 0708-490117	2014-12-01
16.2	Inför tekniskt råd			



UPPLYSNIN

Stena Fastigheter

PORSLINSKVARTEREN GUSTAVSBERG SKISS 2014 06 26 **ERSÉUS** ARKITEKTER AB



situationsplan 1 1000

Stena Fastigheter

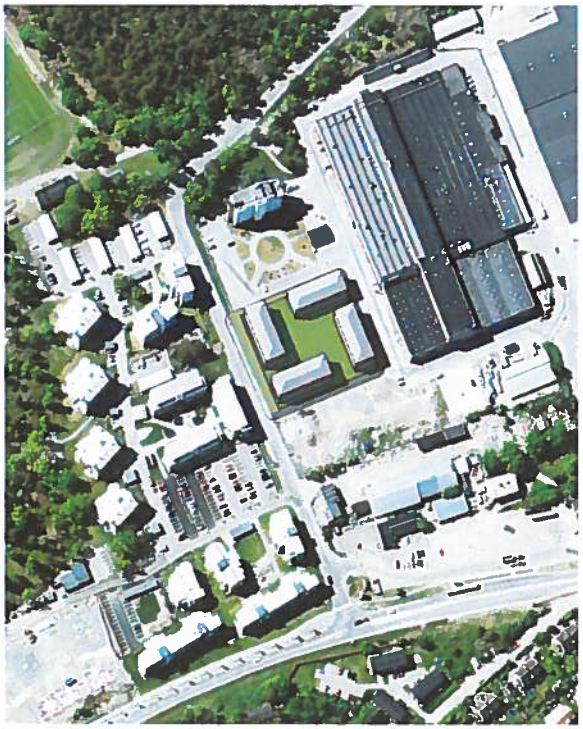
PORSLINSKVARTEREN GUSTAVSBERG SKISS 2014 06 26

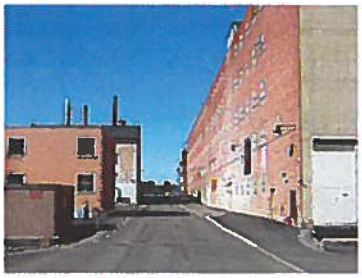
ERSÉUS ARKITEKTER AB



gestaltningsidé











Rent

Enkel, ekonomisk och ändamålsenlig geometri.
Smarta, yteffektiva och flexibla planlösningar.
Hög upprepningsgrad, få men genomtänkta detaljer och lösningar.



Robust

Förankrat till industrimiljön, särskilt Badkarsfabriken.
Rufft och tåligt men sympatiskt och äkta.
Karaktärsfulla och tydliga material.



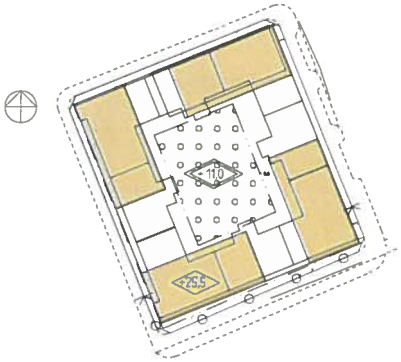
Relief

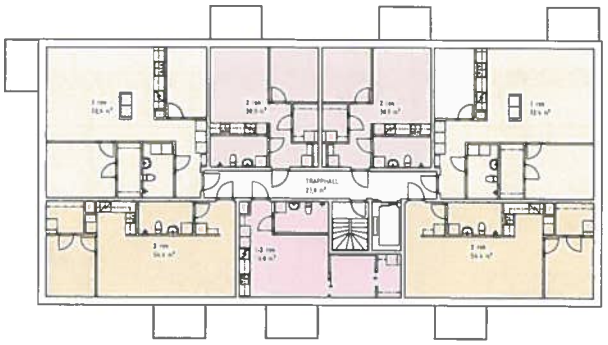
Ingjutna mönster och släta ytor bildar karaktärsfull skuggverkan.
Integrerar elementskarvar som medveten del av helheten.
Inslag av material med lokal förankring såsom tegel och klinker.



Rörelse

"Smart" fasadvariation motverkar monoton och anonym karaktär.
Människonära skala anpassad till trivsam bostadsmiljö.
Individuella inslag trots budgetproduktion.



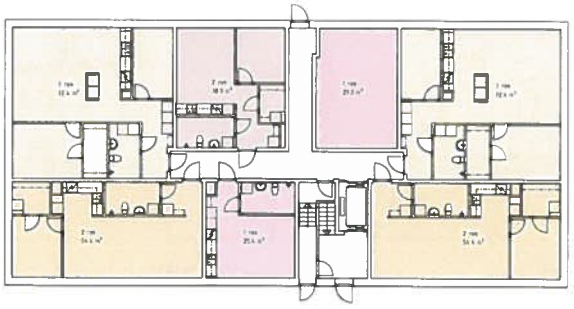


normalplan P11-P14

ca 140 lägenheter

1 rok 17%
2 rok 54 %
3 rok 29 %

BTA 9000 m²
BOA 7250 m²
BOA/BTA 80%



entréplan P10

planlösningar
principskiss 1/200

Stena Fastigheter

PORSLINSKVARTEREN GUSTAVSBERG SKISS 2014 06 26

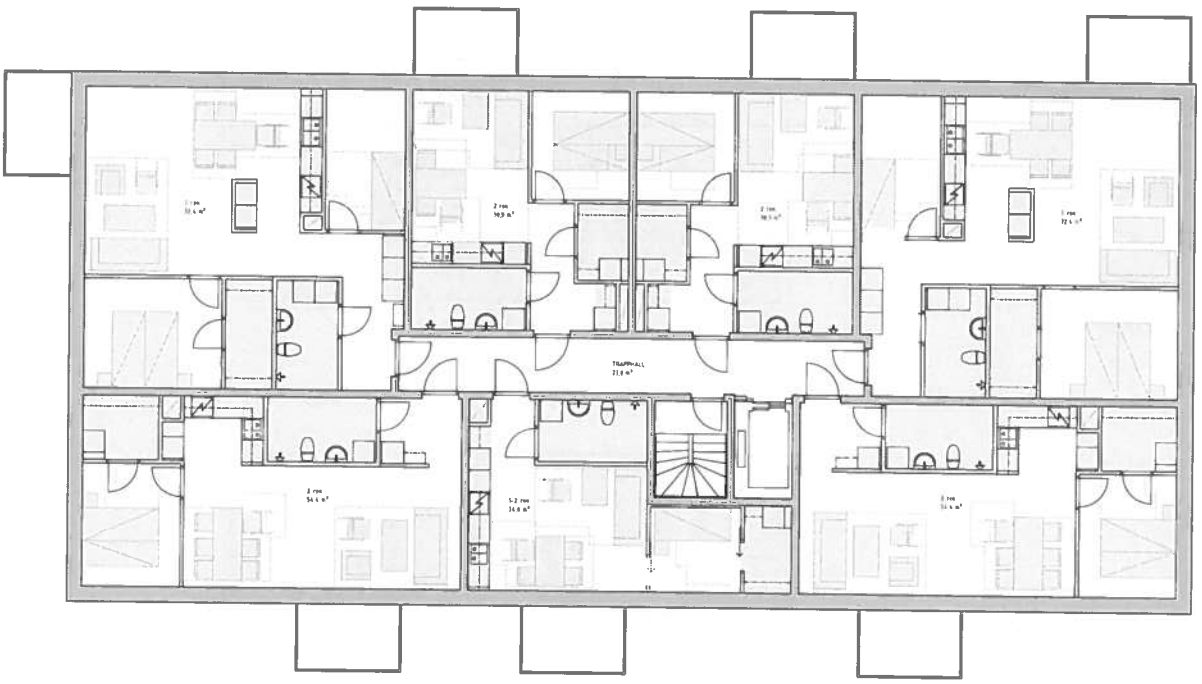
ERSÉUS ARKITEKTER AB

3 rok 72 m²

2 rok 39 m²

2 rok 39 m²

3 rok 72 m²



2 rok 54 m²

1(-2) rok 35 m²

2 rok 54 m²

normalplan
principskiss 1/100

Stena Fastigheter

PORSLINSKVARTEREN GUSTAVSBERG

SKISS 2014 06 26

ERSÉUS ARKITEKTER AB

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("**Kommunen**"), och Fastighets AB Josefina, org nr 556038-0528, Box 31157, 400 32 Göteborg, ("**Bolaget**"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende överlåtelse och utbyggnad av kvartersområde inom detaljplan för Fabriksstaden i Gustavsberg, Värmdö kommun.

§ 1. BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Detaljplanen benämns nedan "**Detaljplanen**".

Kommunens ambition med utveckling av Centrala Gustavsberg är att skapa ett attraktivt sammanhållet bostads- och arbetsplatsområde med hög kvalitet i Stockholmsregionen. Området skall också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för överlåtelse och utbyggnad av ett bostadskvarter inom Detaljplanen.

§ 2. GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning att

- Värmdö kommunstyrelse godkänner avtalet senast 2014-05-31.
- Bolagets styrelse godkänner avtalet senast 2014-05-31

Om ovan angiven förutsättning inte uppfylls är detta avtal förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 3. MARKOMRÅDE

Detta avtal omfattar ett markområde inom Detaljplanen, vilket har markerats med **A** på bifogat utdrag av plankartan, **bilaga 1**.

Område A ("**Område A**") utgörs av fastigheten Gustavsberg 1:315 vilken skall förvärvas av Kommunen från Landvik & Dahl Fastighets AB enligt exploateringsavtal. Området är planlagt för bostäder med en byggrätt om 9 000 kvm bruttoarea (BTA)

Bolaget är medvetet om att Kommunens avsikt med förvärv av Område A från Landvik & Dahl Fastighets AB är att skapa hyresrätter inom detaljplaneområdet.

Kommunen är medveten om att det är Bolagets avsikt att skapa hyresrätter på Område A, under förutsättning att detta är marknadsmässigt försvarbart.

§ 4. MARKÖVERLÅTELSE

Parterna är ense om att Kommunen till Bolaget skall överlåta Område A. Parterna är ense om att syftet med marköverlåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter upplåtna med hyresrätt för långsiktig förvaltning, under förutsättning att detta är marknadsmässigt försvarbart. Ersättning för överlåtelsen av Område A skall beräknas efter 3 389 kr/kvm ljus BTA byggrätt enligt Detaljplanen. Ersättningen avser färdig tomtmark för bebyggelse inklusive kostnad för gemensamma anläggningar jämte gatukostnadsersättning.

Särskilt köpeavtal skall träffas mellan parterna för marköverlåtelsen, se § 18. I köpeavtalet skall köpeskillingen uppgå till 21 500 000 kronor (2 389 kr/kvm ljus BTA). I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning för Område A. Kostnaden för de gemensamma anläggningarna om totalt 9 000 000 kronor (1 000 kr/kvm ljus BTA) exkl index ligger utanför köpeskillingen och skall erläggas löpande i takt med att den förfaller till betalning enligt § 6.

Område A skall överlåtas fritt från markföroreningar så att området kan nyttjas enligt Detaljplanens bestämmelser. Parterna kan överenskomma om nedsättning av köpeskilling med hänsyn till markföroreningar. Område A skall vidare överlåtas fritt från penninginteckningar, servitut och andra belastningar eller rättigheter.

I köpeavtalet skall intas ett villkor om återköp i enlighet med vad som stadgas i § 19 nedan.

Bolaget har rätt att i köpeavtalet sätta annat bolag inom Josefina-koncernen som köpare i sitt ställe.

§ 5. FASTIGHETSBILDNING

Kommunen skall, utan kostnad för Bolaget, ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av överlåtelsen enligt § 4.

Bolaget skall på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdet för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

§ 6. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gemensamma allmänna anläggningar i centrala Gustavsberg samt allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Markområdets andel av kostnaderna för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet ingår i köpeskillingen för Område A.

Enligt programmet för Centrala Gustavsberg skall vissa kommunala anläggningar utföras i området som är gemensamma för hela projektet Centrala Gustavsberg. De aktuella anlägg-

ningarna redovisas i **bilaga 2**. Kommunen, som också skall äga och förvalta anläggningarna, förbinder sig att utföra dessa anläggningar.

Bolaget skall för exploateringsområdet för sin andel av dessa gemensamma kostnader ersätta Kommunen med NIOMILJONER (9 000 000) KRONOR. Ersättningen skall erläggas i takt med att de allmänna anläggningarna byggs ut. Den totala ersättningen skall fördelas på de i **bilaga 2** redovisade anläggningarna enligt den procentuella fördelning på huvuddelar som redovisas i **bilaga 3**. Ersättning för respektive huvuddel skall erläggas i samband med byggstart för respektive huvuddel.

Ersättningens storlek skall vid betalning av respektive huvuddel efter 2013-01-01 räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Uppräkning skall ske med index för december månad år 2012 som jämförelsemånad till respektive betalningstidpunkt.

§ 7. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, inom Område A, enligt Detaljplanen utförs och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område. Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med planbestämmelser och planbeskrivning.

§ 8. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA-nätet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av nät för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. För utjämning av dagvattenflöde kommer ett magasin anläggas centralt i Fabriksparken. Kommunen skall vara huvudman för dagvattensystem inklusive dagvattenmagasinet.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget skall till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9. GATUKOSTNADER

I marköverlåtelsen enligt § 4 ingår på kvarteret belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till Område A som kan komma att krävas i framtiden efter det att Detaljplanen genomförts.

§ 10. BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa skall inte utgå.

§ 11. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdena skall betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

§ 12. GESTALTNINGSANVISNINGAR

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsanvisningar som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom området, **bilaga 4**. Enligt gestaltningsanvisningar och Detaljplanen får bostadsgårdar inte stängslas in.

Parterna är ense om att Bolaget för utbyggnad inom respektive kvarter skall välja arkitekt i samråd med Kommunen. Vid projektering skall bl a gestaltning, flexibilitet för lägenheter samt lägenhetsfördelning belysas.

§ 13. MILJÖPROGRAM

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat miljöprogram för planering och utbyggnad inom Centrala Gustavsberg. Miljöprogrammet redovisas i **bilaga 5**.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Den planerade bebyggelsen skall utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen skall hållas så låg som möjlig. Bolaget skall vid projektering och utbyggnad av nya bostäder inom Område A säkerställa att byggnadernas energianvändning skall vara högst 66 Kwh/kvm Atemp.

Bolaget skall inom Område A anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 14. PARKERING

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens parkeringsnorm vid utbyggnad inom markområdet. Parkeringsnorm för boendeparkering inom Fabriksstaden är 8 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA. Parterna skall aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

§ 15. ETABLERINGSPLAN

Utbyggnad inom området Fabriksstaden kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning så långt som möjligt erbjuda boende en god färdig boendemiljö. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark skall

Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan för etappvis utbyggnad. Skedesplaner skall redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Planerna skall skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom tre veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

§ 16. KOMMUNIKATIONSRÅD

För information och marknadsföring av centrala Gustavsberg har ett kommunikationsråd inrättats. Rådet leds av Kommunen med medverkan från fastighetsägare, exploatörer m fl inom centrala Gustavsberg. Bolaget förbinder sig att delta i kommunikationsrådets arbete och i gemensam marknadsföring samt vid eget marknadsföringsarbete relatera till kommunikation för centrala Gustavsberg. Bolaget skall i detta arbete stå för kostnader för egen tid och del av gemensam informationsskylt för utveckling inom Centrala Gustavsberg.

§ 17. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder inom markområdet samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet redovisas i **bilaga 6**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

§ 18. KÖPEAVTAL

Parterna skall efter det att Kommunen har förvärvat Område A träffa köpeavtal avseende överlåtelse av området enligt § 4. Såväl Kommunens som Bolagets förvärv skall ske genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Kummeln 4 AB, 556832-3512 ("**Aktierna**"). Kummeln 4 AB är ett nybildat bolag utan några andra tillgångar än Område A. Avtalet skall vara villkorat av att Kommunen upplåter tomträtt avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 till Bolaget eller annat bolag inom Josefina-koncernen enligt separat avtal senast 2014-12-31.

Det är parternas avsikt att köpeavtal för Område A och för Ösby 1:40 enligt separat överenskommelse skall undertecknas samtidigt.

Bolaget har rätt att i avtalet sätta annat bolag inom Josefina-koncernen i sitt ställe.

§ 19. ÅTERGÅNG OMRÅDE A

I köpeavtalet avseende Aktierna, och därigenom indirekt Område A, skall intas ett villkor om återköp till förmån för Kommunen.

Det är Bolagets avsikt att bebygga Område A med hyresrätter. Bolaget avser att påbörja förstudie för bebyggelse snarast efter det att detta avtal har undertecknats och godkänts i enlighet med vad som stadgas i § 2. I samband med förstudien skall Bolaget bland annat utreda

huruvida ett bebyggande av Område A med hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart. Om Bolaget då finner att det inte kan anses vara marknadsmässigt försvarbart att bygga hyresrätter skall Bolagets markanvisning, såvitt avser Område A, upphöra och eventuell erlagd handpenning återbetalas av Kommunen. Kommunen skall därtill ersätta Bolaget för verifierade nedlagda kostnader.

Om tillträde har skett och Aktierna sålunda har överlåtits vid tidpunkten för beslut om att hyresrätter inte kan uppföras skall Bolaget erbjuda Kommunen att återköpa Aktierna.

Vid ett återköp skall köpeskillingen för Aktierna beräknas i enlighet med en för aktieöverlåtelser sedvanlig köpeskillingsklausul. Det överenskomna fastighetsvärdet skall därvid motsvara det fastighetsvärde som användes vid Bolagets förvärv av Aktierna med tillägg av ett belopp motsvarande nedlagda kostnader. Inget avdrag för latent skatt skall göras. Kommunen skall tillse att Bolaget löser sina eventuella skulder till bolag inom Stena- och Josefinakoncernen.

Ett erbjudande till Kommunen att återköpa Aktierna skall innehålla beräkningen av den aktuella köpeskillingen inklusive en redogörelse för fastighetsvärdet inklusive samtliga nedlagda kostnader. Därtill skall upptas de lån som finns att lösa i Bolaget. Kommunen har att inom fyra veckor efter det att erbjudandet mottas meddela Bolaget huruvida Kommunen vill utnyttja sin rätt till återköp.

För det fall att Kommunen meddelar att man inte önskar utnyttja återköpsrätten eller då de fyra veckor inom vilka man haft att svara på erbjudandet har passerat förfaller Kommunens rätt till återköp av Aktierna.

Bolaget skall senast 2015-03-31 till Kommunen redovisa huruvida ett bebyggande av Område A med hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart eller inte. För det fall att Bolaget meddelar att ett bebyggande av hyresrätter kan vara marknadsmässigt försvarbart förfaller Kommunens återköpsrätt slutligt.

Ett eventuellt återköp av Aktierna har ingen inverkan på vare sig tomträttsupplåtelse avseende del av fastigheten Gustavsberg 1:52 enligt separat markanvisningsavtal eller överlåtelse av fastigheten Ösby 1:40.

§ 20. VILLKOR

Detta avtal förutsätter att Kommunen förvärvar område A. Om nämnda förvärv inte kan genomföras upphör detta avtal att gälla utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

Detta avtal förutsätter vidare att Kommunen kan förvärva fastigheten Ösby 1:40 i Gustavsbergs centrum. Om överenskommelse om sådant förvärv inte kan träffas faller detta avtal utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§ 21. EXKLUSIVITET

Parterna förbinder sig att inte, så länge detta avtal är gällande mellan parterna, initiera eller inleda diskussioner eller förhandlingar med tredje man avseende Område A utöver vad som framgår av detta avtal.

§ 22. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Värmdö kommunstyrelse. Bolaget har dock rätt att överlåta avtalet till annat bolag inom Josefina- eller Stena-koncernen utan sådant godkännande.

Vid överlåtelse av fastighet eller del därav eller bolagsöverlåtelse som omfattas av detta avtal skall Bolaget förbinda den nye ägaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av fastigheterna.

§ 23. TVIST

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

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

Gustavsberg den
Värmdö kommun

.....
kommunstyr. ordför

.....

Bevittnas

.....

.....

Fastighets AB Josefina

.....
Claes-Göran Lyrhem

.....
Christel Armstrong Darvik

Bevittnas

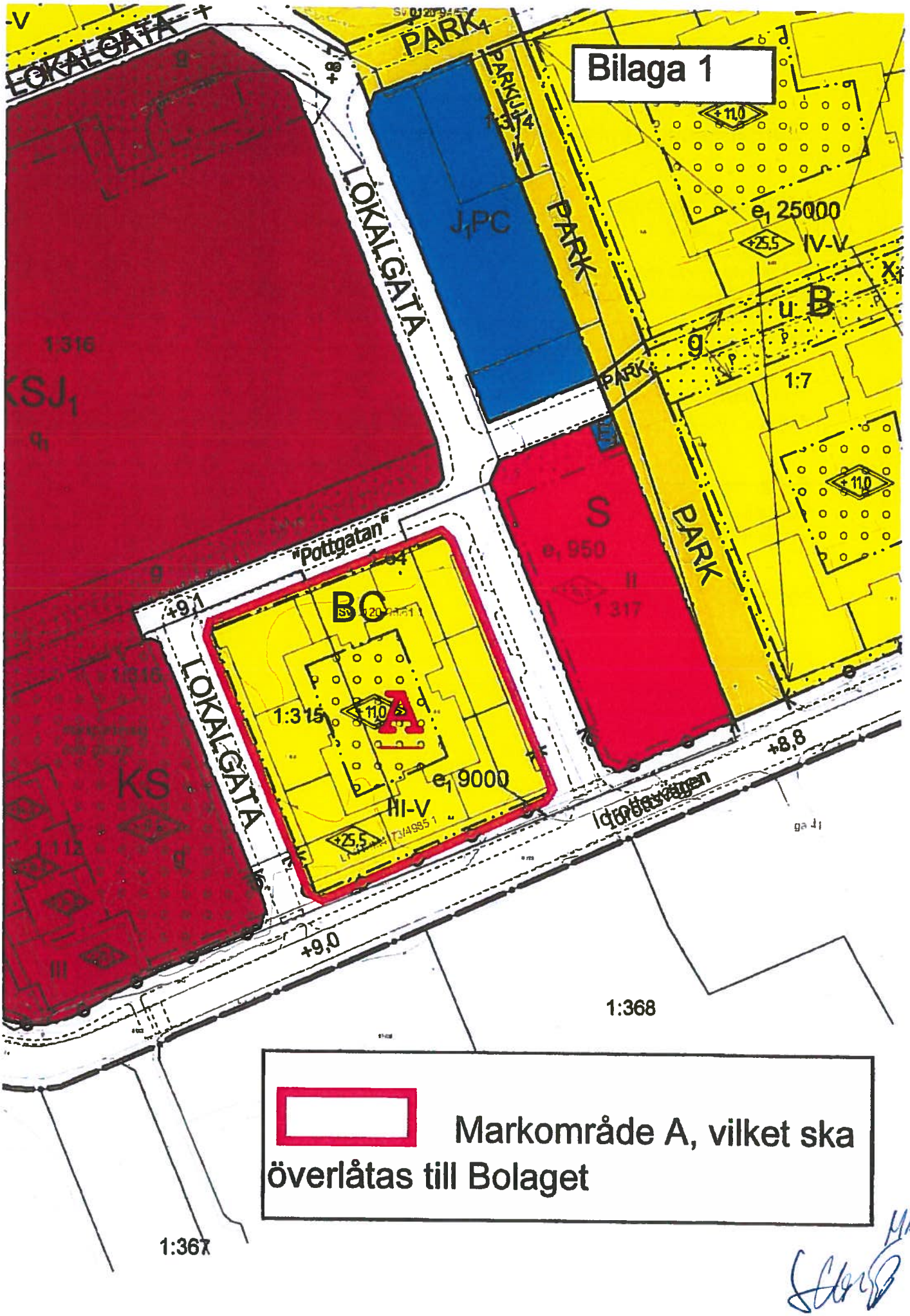
.....
Peter Malmen

.....
Rune Wenström

BILAGOR

1 Karta över Område A
2 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg
3 Gemensamma anläggningar inom Centrala Gustavsberg, fördelning av ersättning på huvuddelar

4 Gestaltningsanvisningar
5 Miljöprogram
6 Tidsplan


Bilaga 1
LOKALGATA
PARK
PARKJ
J1PC
PARK
LOKALGATA
e1 25000
IV-V
+25,5
+11,0
u B
g
1:7
PARK
1:316
KSJ1
"Pottgatan"
+9,1
BC
A
1:315
+11,0
e1 9000
III-V
+25,5
S
e1 950
II
1:317
PARK
LOKALGATA
KS
+8,8
+9,0
1:368
1:367
Markområde A, vilket ska överlåtas till Bolaget

BILAGA 2

Gemensamma anläggningar inom centrala Gustavsberg

Gator och belysning

Gustavsbergsvägen
Idrottsvägen
Värmdövägen med förlängning
Ombyggnad gata väster om kyrkan
Blekängsvägen
Aspviksvägen/Skeviksvägen

Trafikplatser

4 stycken cirkulationsplatser

Gång- och cykelvägar

Gc-väg norr om Farstaviken
Gc-väg till Munkmora

Flyttning bef ledningar

Park och torg

Platsbildning Villagatan-Gustavsbergsvägen
Centrala parken / skulpturpark
Överdäckning av Farstaviken
Grönstråk Strandvik (Strandparken)
Brygganläggning

Marklösen och fastighetsbildning

Markföroreningar

Arkeologi

Projektledning, planering och genomförande

BILAGA 3

Gemensamma infrastrukturåtgärder i Centrala Gustavsberg; fördelning av kostnader på huvuddelar

Huvuddel	Omfattning	Procentuell fördelning	Kommentar
A. Gustavsbergs-vägen mm	Gustavsbergsvägen fram till Farstaviken, Platsbildning vid VIllagatan, Idrottsvägen, rondeller, flyttning av ledningar, markföroreningar	31 %	
B. Centrala parken mm	Gustavsbergsvägen till centrum, Centrala parken, Värmdövägen mm, rondeller, flyttning av ledningar, markföroreningar	27 %	
C. Farstaviken	Överdäckning Farstaviken	19 %	
D. Strandparken	Park och gc-väg norr om Farstaviken, brygganläggning	7 %	
E. Blekängsvägen mm	Blekängsvägen, Aspviksvägen/Skeviksvägen, gc-väg till Munkmora, rondeller, flyttning av ledningar, markföroreningar	16 %	

Kostnader för planläggning, marklösen och fastighetsbildning, arkeologi, projektledning samt övrigt/oförutsett fördelas procentuellt för huvuddelar.

Bilaga 4

Fabriksstaden Gustavsberg

Gestaltning gaturum och park 2011-11-11



ÅWL

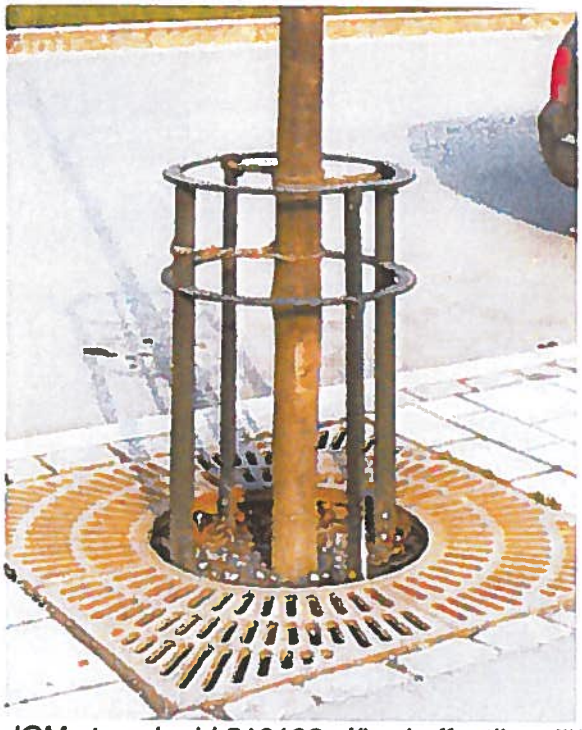
GATURUMMETS GESTALTNING

Gatorna kantas på den södra sidan av träd vilka sätts i planteringsytor med ett c-c på 15 m, med kantstensparkering där emellan. Gångbanor finns på gatornas båda sidor, med en rad av belysningsstolpar placerade på trädsidan.

Förgårdsmarken utförs som upphöjda privata uteplatser på kvarterens södra och västra sidor. Förgårdsmarken ska vara tillräckligt bred för att kunna planteras utanför balkongernas utbredning. Mot gatumarken avgränsas uteplatsen med hjälp av en betongmur med krönsten av svensk, mellangrå granit. Räcken ska vara genomsiktliga. Uteplatsernas grönska ska vara tillgodo för gaturummet och murarna får därför inte vara högre än ca 1,3 m. Om högre höjder krävs kan förgårdsmarken terrasseras. Förgårdsmarken på kvarterens norra och östra sidor kan utföras smalare. När murar vetter mot parken ska de utformas med stor omsorg och ha någon form av spår av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

Markmaterial, utrustning

Trottoarer och kantstensparkering beläggs med betongplattor, medan körbanor asfalteras. Samtliga kantstenar i fabriksområdet ska vara av granit.
Runt träden placeras stamskydd, till exemepel JOM 510108 från Järn i offentlig miljö.



JOM stamskydd 510108, Järn i offentlig miljö

8

Möbler, skräpkorgar, cykelställ, belysningsstolpar och annan utrustning av metall ska lackeras i en karaktäristisk kulör som ska vara samma inom hela fabriksområdet, exempelvis oxidröd RAL 3009. Utrustning och möbler ska vara av en enkel men formstark design.

Växtmaterial:
Fabriksområdets gator ska på ena sidan kantas av träd. Det ska vara ett robust träd med friskt bladverk som tål gatumiljö, med en storlek anpassad till den omgivande bebyggelsens skala. Som stomträd kan exempelvis silveroxel användas. Intill byggnader i större skala, såsom badkarsfabriken, kan större träd som robinia eller lönn 'Cleveland' användas. I de mindre tvärgående gaturummen, gränderna, och på andra enstaka platser planteras blommande träd av mindre storlek, exempelvis magnolia eller prydnadskörsbär. Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 för de mindre. Träd med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. För att ge gatuträden optimala växtbetingelser placeras de i en planteringsyta av marktäckare, tex. waldsteinia eller näva. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, och planteringsjorden ska vara av E-kvalitet eller likvärdigt. Där planteringsytans area uppgår till mindre än 4 m2 ska skelettjord användas under den hårdgjorda ytan intill trädet.

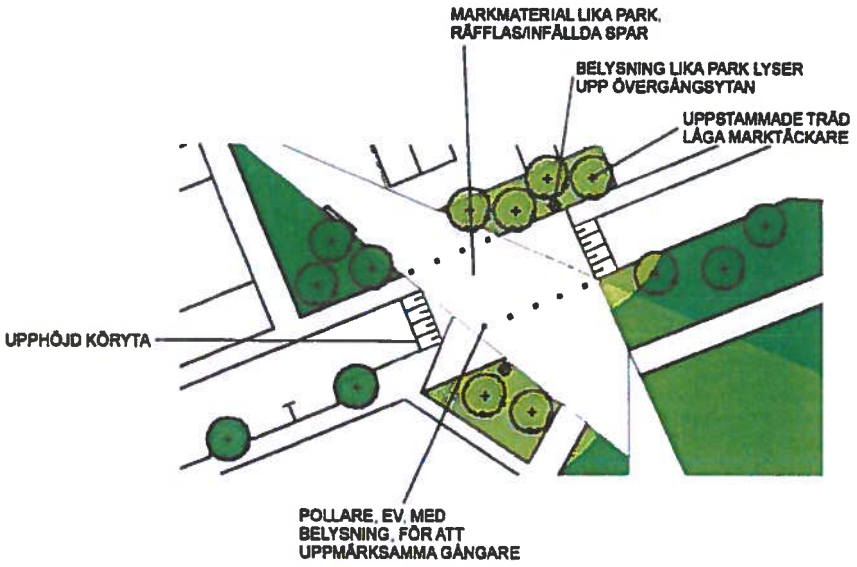


Silveroxel, Sorbus incana



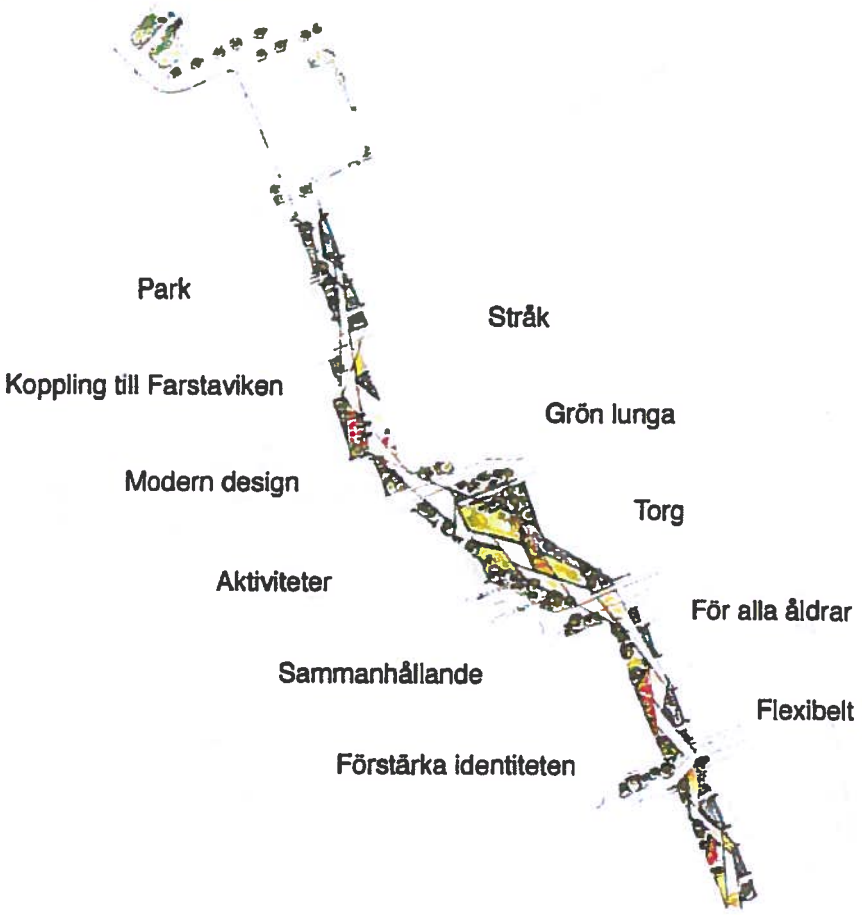
Japansk magnolia, magnolia Kobus

Övergångar:
Vid några platser korsas parken och gatunätet. Här ska parken råda över gatorna, gående och cyklister råda över biltrafik. Flera åtgärder krävs för att göra övergångarna säkra och tillgängliga. De ska vara upphöjda och görs taktila. Övergångarna belyses särskilt och god sikt ska råda, träd ska vara uppstammade och undervegetationen låg. För att bromsa upp rörelserna från parken kan pollare placeras just innan övergången. Dessa ska dock placeras med ett avstånd som möjliggör framkomlighet för räddningsfordon. Stor omsorg ska läggas i utformningen av övergångsytorna.



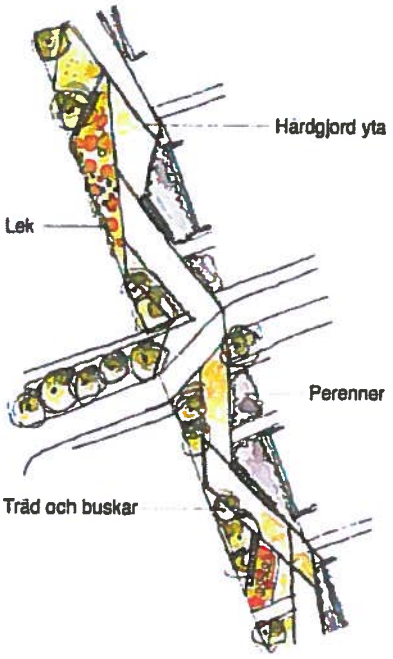
FABRIKSPARKEN:
Genom hela området löper Fabriksparken som binder samman de norra och södra delarna i den nya stadsdelen samt knyter området till hamnen och Farstaviken. Fabriksparken erbjuder ett skyddat och lugnt promenadstråk med aktiviteter för alla åldrar. Ytor för lek varvas med blomstrande platser för vila och här skapas många möjligheter till möten. Det ska även gå att cykla i parkstråket, men det sker på de gåendes villkor. Cykling i högre hastighet hänvisas till cykelbanorna runt fabriksområdet. Parkens mått varierar efter sträckan, men hålls samman genom en stark utformning och enhetliga material. De kringliggande bostädernas grönskande förgårdsmark breddar parkrummet och ger ytterligare liv åt stråket.

FABRIKSPARKEN



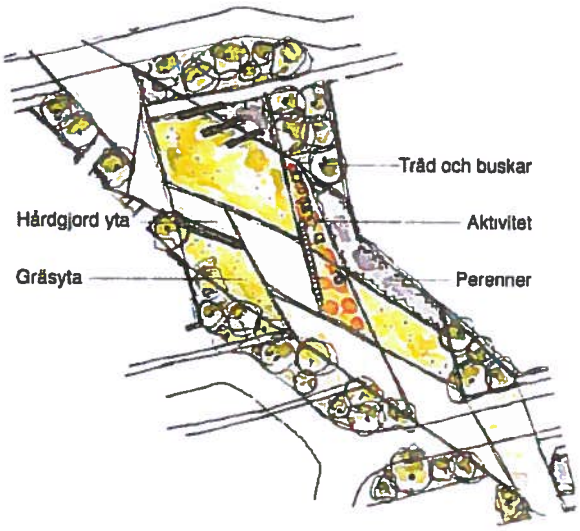
Parkstråket delas in i avsnitt, där de smalare delarna benämns Stråk, det bredaste partiet Parken och en underbyggd, mer hårdgjord del Torget.

STRÅK

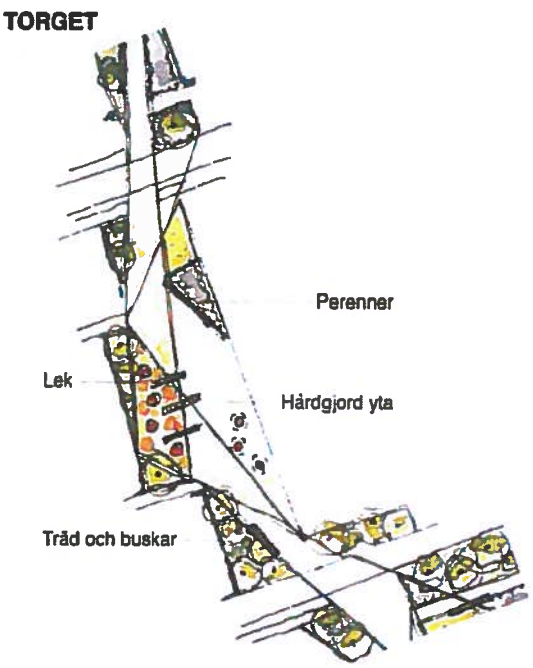




PARKEN













Material
Kreativitet, flexibilitet och modernitet ska genomsyra valet av material i parken. Markbeläggningen ska möjliggöra olika typer av aktivitet, vara tillgänglig och ha ett estetiskt värde. Den utgörs av en stomme i tre delar: Centralt finns ett hårdgjort stråk av platsgjuten betong, med ett infällt mönster som både sätter gångstråkets form och kan utnyttjas till att skapa funktioner av olika slag. Det hårdgjorda stråkets bredd är aldrig smalare än tre meter, men utformas som en serie av ytor istället för en gångväg. På aktivitets- och lekytor angränsande till betongytan läggs kulört gummiasfalt som gjuts på plats. Gummiasfalt och betong kompletteras av sammanhängande gräsytor som utgör den tredje delen av parkens golv.

På flera platser kantas parken av upphöjda uteplatser som vänder sig ut mot parkrummet. Murarna som här möter parken ska utformas med stor omsorg och ha någon form av inslag av Gustavsbergs keramiska historia, där Gustavsbergsblått NCS S 4050-R80B är ett inslag.

Övergångar mellan park och gator
(Se under gaturummets gestaltning)

Lek och aktiviteter
I parken ska finnas plats för olika typer av lek och aktiviteter för alla möjliga åldrar. Aktivitetsytorna ska finnas som en sekvens genom hela parken och gärna kunna

utnyttjas på flera olika sätt. Ytorna ska vara integrerade med varandra och med lugnare sittytor för att också fungera som mötesplatser.

Lekytor med särskild lekutrustning ska präglas av fantasi, experimentlusta och tala till flera av människans sinnen. Lekutrustningen ska vara en del av samma formspråk som övriga parken; inspirerande och roligt för barnen, nyskapande, gediget och vackert att se på. Den ska kännas som en del i parkens helhet och passa in i karaktär och material. Lekytorna får gärna utformas i samarbete med en konstnär. Ett exempel på lekutrustning som både har ett skönhetsvärde och ett högt lekvärde är Ingegerd Harvards eller Beatrice Hanssons lekskulpturer.

Utrustning
Fabriksparkens utrustning ska vara lekfull och mångsidig, men gedigen och av god kvalitet. Formspråket ska vara industriellt, kraftfullt och gediget och samtidigt enkelt, lättsamt och kontrastera vackert mot grönskan. Parken ska genom sin möblering göra det möjligt för människor att mötas, vistas och ska kunna användas av alla på olika sätt. Möbler ska gärna fungera både som sittplats och som "lekutrustning", såsom bänken Villette från Escofet.

Belysningen ska utformas med tanke på god ljuskvalitet och ha armaturer och stolpar med starkt estetiskt uttryck som speglar Gustavsbergs industriella historia. Med fördel används stolpar med flera armaturer som belyser platser på ett bra och spännande sätt.

Växtmaterial
Fabriksparkens växtlighet ska genomgående vara frisk, grönskande och frodig. Den ska vara områdets lunga och gröna nav. Det ska finnas träd, blomstrande planteringar och gräsytor i avgränsade ytor som följer parkens formspråk och som skapar skilda rum för olika aktiviteter. Undanskymda platser och buskage som skymmer sikt ska undvikas, det ska vara genomsiktligt och öppet för att skapa en trygg miljö. Därför används främst uppstammade träd och buskar, tillsammans med perenner och låga buskar, som skapar rumsindelningen. I parkens växtmaterial finns en röd tråd i form av vissa karaktärsträd och buskar som återkommer, men parkens skiftande karaktär avspeglas också i växtvalet.
I de smalare delarna, "Stråk", samverkar planteringarna med de närliggande husen. Här är växterna sammanhållna och arkitektoniska i sitt uttryck och skapar ett grönt rum tillsammans med uteplatserna. De gröna väggarna förstärks med klätterväxter där detta är möjligt. Exempel på växtmaterial i stråken är bokhäckar, naverlönn och klätterhortensia. Där parkrummet öppnar upp sig och blir bredare, "Parken", finns plats för större lövträd med spännande karaktär som tillsammans bildar ett litet arboretum. Vanligare träd som silverlönn och prakthäggmispel blandas med mer exotiska arter som till exempel gleditsia och snödroppsträd, med underplantering av låga buskar som tuvsnöbär. Gräsytorna och de hårdgjorda aktivitetsytorna ramas in av fält med grönskande och blommande planteringar. I parkens fortsättning i riktning mot hamnen, där parken är underbyggd mer hårdgjord, "Torget", är planteringarna

mer begränsade. Mindre prydnadsträd och perennytor utgör smycken intill lekytor och sittplatser. Växterna är tåliga med tydlig karaktär, som exempelvis körsbär och lavendel.
Samtliga träd ska vara av kvalitet högstam, med stamomfång på minst 20-25 för de större och 18-20 för de mindre. Fristående buskar ska vara av solitärkvalitet med topphöjd på min 200-250, i större sammanhängande buskage ska buskkvalitet användas. Träd och buskar med E-plantestatus ska användas där det finns för arten. Perenner ska vara av A-kvalitet, och solitär där det finns att tillgå. Växtbäddarna för träd ska ha ett jorddjup på minst 80cm, för buskar och perenner minst 45 cm. Planteringsjord av E-kvalitet eller likvärdigt ska användas.

Gräns mot verkstaden
På östra sidan av det stora centrala parkrummet ligger idag en bilverkstad, vars tomt i en framtid kan komma att bebyggas med bostäder. I utformningen av de angränsande ytorna ska hänsyn tas till en eventuell framtida ombyggnad, samtidigt som utformningen ska vara gedigen och ha ett skönhetsvärde. Då en nivåskillnad råder idag anläggs en stödmur i betong mot bilverkstaden. Mot parken, ovanpå och framför muren anläggs ett plank som målas i områdets signumkulör.

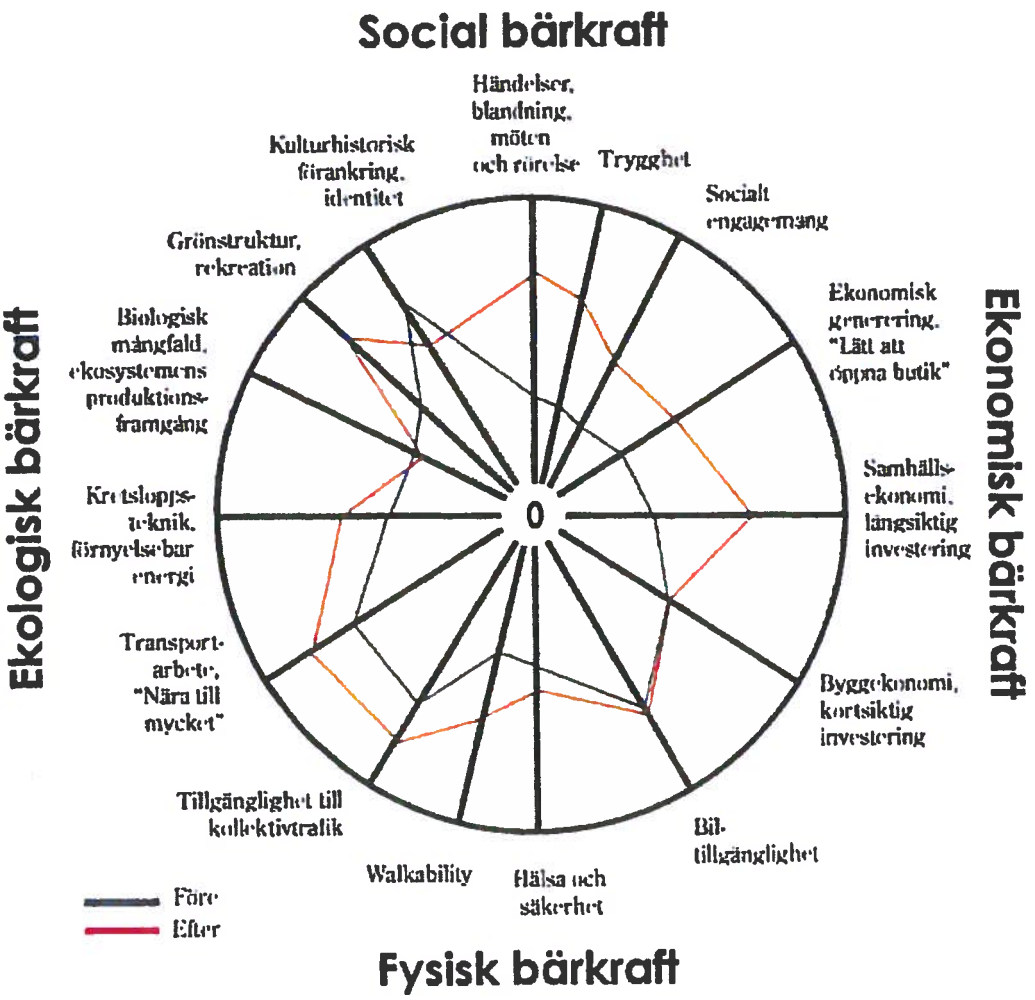
Bilaga 5

FRAMTIDENS GUSTAVSBERG

Miljöprogram

Kopplat till detaljplaner för Fabriksstaden, Kvarnbergsterrassen, Idrottsparken samt kommande detaljplaner för Centrum, Strandvik och Vattentornsberget

Senast reviderat 2011-11-17



Förord

I Värmdös vision ingår att skapa ett hållbart samhälle. Grunden är lagd med den nya utvecklingsstrategi som formulerats i den nya översiktsplan som håller på att tas fram. Viktiga ställningstaganden har också gjorts i samband med att en energi- och klimatpolicy antogs. Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska baseras på de mål, strategier och rekommendationer som preciserats i bred enighet.

I ett hållbart Värmdö byggs nya bostäder främst i tätorter nära kollektivtrafik. En hållbar utveckling baseras även på kraftig utbyggnad av vatten och avlopp, utveckling av kollektivtrafik samt effektivare energianvändning. Sociala aspekter på en mer hållbar utveckling är att skapa ett bostadsutbud med skola, vård och omsorg nära. Ekonomisk bärkraft nås genom att planera och budgetera inom givna ekonomiska ramar.

Detta miljöprogram har tagits fram för att förtydliga kommunens krav på insatser för en hållbar utveckling i samband med detaljplanering av framtidens Gustavsberg. Programmet är en utveckling av kommunens inriktningsbeslut för planeringen av Gustavsberg och ska ses som en politisk viljeyttring om den miljökvalitet som framtidens bostadsmiljöer i samhället ska ha.

Miljöprogrammet anger mål och riktlinjer som ska följas i detaljplanering, projektering och byggande för att nå nödvändiga kvaliteter i framtida bebyggelse och miljöer.

Miljöprogrammet ska kopplas till detaljplanering, avtalsuppgörelser i exploateringsavtal, markanvisning och försäljning av kommunägd mark, projektering samt till prövning av bygglov.

Miljöprogrammet är framtaget i samverkan med fastighetsägare under ledning av kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott som vägledning för utveckling av miljön i framtidens Gustavsberg. Programmet godkänns av fastighetsägare och antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplaner i projektet Framtidens Gustavsberg antas.

Peter Frej
Ordförande i Gustavsbergsutskottet

Magnus Hedenfalk, projektchef
Lars Fladvad, utvecklingschef

.

Framtidens Gustavsberg - fokus på klimat, energi och livsstil för att nå målet om ett hållbart Värmdö

En av Värmdö kommuns visioner är att ligga i framkant på den nödvändiga omställningen till långsiktig hållbarhet. I framtiden används förnybar energi, moderna och miljövänliga transporter och ett kretsloppsanpassat byggande. I Värmdö prövas nya lösningar (ur inledningen på kommunens vision 2030).

Baserat på visionen har kommunen *Ett hållbart Värmdö* som ett av sex inriktningsmål för all kommunal verksamhet 2011-2014. I översiktsplan 2010 – 2030 har en ny utvecklingsstrategi lagts fast, som bygger på koncentration av framtida utveckling till kollektivtrafiknära lägen i tätorter.

Med detta som utgångspunkt ska planeringen av Framtidens Gustavsberg ha ett tydligt miljöfokus. Den nya bebyggelsen som planeras ska uppfylla långt ställda hållbarhetskrav och underlätta en hållbar livsstil.

Klimatpåverkan ska begränsas

Värmdö kommuns klimat- och energipolicy anger bland annat följande ansatser för att nå en hållbar utveckling:

- Utsläpp av växthusgaser minskar med minskar med 20 procent till 2020
- Energianvändningen per invånare minskar med 20 procent till 2020
- Andelen förnybara bränslen är 50 procent 2020
- Bilens andel av korta resor har minskat med 10 procent till 2020
- Andelen kollektivresande har ökat med 10 procent till 2020
- Cyklandet har ökat med 25 procent till 2020
- Energibehovet för uppvärmning minskar med 30 procent till 2020
- Hälften av samhället utgörs av gröna ytor

Social hållbarhet

En blandad bebyggelse i framtidens Gustavsberg ska erbjuda ett boende som är rikt på upplevelser och möten mellan människor av olika åldrar och ursprung, med olika intressen och livsstilar. För att uppnå detta ska bebyggelsen till storlek och upplåtelseformer varieras. Viss service och verksamheter ska kunna integreras med bostäder.

Det ska finnas mötesplatser för olika intressen och aktiviteter. Det attraktiva läget nära hamnen och naturen ökar möjligheterna att skapa spännande mötesplatser som inspirerar till uteaktiviteter.

Ljus och öppenhet ska bidra till att skapa trygg och säker i boendemiljön. Det offentliga rummet ska bli så upplevelserikt att människor väljer att vistas där. Högklassig arkitektur, bottenvåningar fyllda med liv eller aktiviteter, lugna gator och gränder samt grönskande gårdar och parker ska formas för människor.

Bebyggelsemiljön ska formas för alla. Den ska vara användbar för personer med funktionsnedsättning och utformad med inlevelse och hänsyn till alla brukargrupper – speciellt barn och äldre som tillbringar mycket tid i sitt närområde. Miljön ska stimulera alla sinnen.

Framtidens Gustavsberg ska vara promenadvänligt och lätt att ta sig fram på cykel i. Kollektiva transporter ska ges företräde i planering och byggande.

Ekologisk hållbarhet

Minst 60 procent av energin som används i tillkommande bebyggelse ska komma från förnybara källor eller baseras på återvinning. Målet är att öka energieffektiviteten ytterligare, till exempel med hjälp av lokal återanvändning av överskottsvärme från industri eller biogas och/eller solenergi.

Energibehovet för uppvärmning ska vara minst 40 procent under den statliga normen 2010, 110 kWh/kvm Atemp (golvarea i bostad) och år. Energi i frånluft ska återvinnas. Ett långsiktigt mål är att endast behöva tillföra små mängder energi för uppvärmning och så långt möjligt nyttja överskottsenergi från tekniska installationer och värmeåtervinning.

Byggandet ska ske med minsta möjliga användning av icke-förnybara resurser och material. Material ska vara beprövat och inte orsaka risker för hälsa och miljö. Giftiga och främmande ämnen ska undvikas. Fuktsäkert byggande ska tillämpas.

Avfall under byggtiden ska reduceras, källsorteras och återvinnas. Hushållsavfall ska sorteras i organiskt och oorganiskt avfall för återvinning. Fastighetsnära källsortering ska finnas i alla fastigheter.

Dagvatten ska genomgå primär rening och utjämning på fastighet. Möjligheter till lokalt omhändertagande ska tas till vara. Föroreningar i dagvattnet ska avskiljas innan eller under vattnets väg till recipient.

Biologisk mångfald underlättas genom stor andel gröna ytor och naturlika planteringar. Utveckling av olika biotoper bör stimuleras. Det ska finnas olika typer av parker och grönytor för att ge förutsättningar för en varierad flora och fauna. Fruktträd, bärbuskar och ätbara växter ska väljas i möjligaste mån. För att säkra en tillräcklig mängd grönska på kvartersmark används en så kallad grönytefaktor. Befintlig naturmiljö i anslutning till framtidens Gustavsberg ska så långt möjligt bevaras. Förorenade markområden som planeras att bebyggas ska saneras så att risker för boendes hälsa och miljö inte uppstår.

Området ska ha ett miljöanpassat transportsystem som bygger på kollektivtrafik, cykel- och gångtrafik.

Ekonomisk hållbarhet

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska understödja en aktiv och hälsosam livsform. Närhet mellan bostäder, service och arbete bidrar till en hållbar livsstil och möjligheter att hålla levnadsomkostnaderna nere.

Byggnader, parker och infrastruktur ska ges en robust utformning för lång hållbarhet. Det minskar behov av drift- och underhåll och därmed minskar resursanvändningen över tiden. Det kan innebära högre investeringskostnader, men i gengäld en längre livslängd. Livscykelanalyser bör nyttjas för att bedöma kostnad i relation till nytta.

Låga drifts- och underhållskostnader ska eftersträvas och uppnås genom minskad energianvändning samt material- och teknikval som ger lång livslängd.

Befintliga byggnader ska om möjligt återanvändas och om de rivs bör byggnadsdelar och -material återbrukas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska berika genom kontrast mellan gammal och ny byggnadskonst.

Rimliga boendekostnader ska eftersträvas vid planering och byggande genom satsning på enkelhet och kvalitet.

Utvecklingen av framtidens Gustavsberg ska bidra till kommunens tillväxt på ett positivt sätt.

Miljöprogram

Mindre störande buller

Framtidens Gustavsberg är fyllt av liv och därmed ljud. Genom att vi bor tätare ökar ljud och ljudnivåer, men genom väl utformad bebyggelse och minskat bilåkande ska störande buller minskas.

För en god livsmiljö krävs att det finns platser i och kring bostaden där ljudmiljön är bra. Man ska kunna sova med ett öppet fönster och samtala och lyssna till radio/TV med öppet fönster. Goda ljudmiljöer ska finnas både inne och ute i närmiljön. Sovrum, balkonger och uteplatser bör placeras på tyst sida av husen om det är möjligt.

Mål
Framtidens Gustavsberg är fritt från störande buller i bostäderna och i utemiljöer avsedda för rekreation och vila.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg
Riksdagen har en långsiktig målsättning för god ljudmiljö (miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö); bostäder bör utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30dB(A). Maximal ljudnivå bör inte överstiga 45 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. Bostäder bör utformas så att minst hälften av rummen i varje lägenhet får högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats bör utformas/placeras så att de inte utsätts för mer buller än 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå eller maximalt 70 dB(A).

Från dessa riktvärden för god ljudmiljö är det rimligt att göra avsteg i kommunens tätorter för att klara målet om ett hållbart samhälle med mer koncentrerad bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Statens preciseringar av riktvärden för god ljudmiljö är uttryckta i allmänna råd, som enligt riksdagen är ett långsiktigt mål för samhället att uppnå.

Det långsiktiga målet tillsammans med avstegsprincipen ska vara vägledande och tillsammans med bullerberäkningar läggas till grund för utformning av bebyggelse främst i bullerstörda lägen, längs till exempel Gustavsbergs allé. Bullerdämpande beläggning kan vara ett alternativ i känsliga lägen.

Uppföljning
Miljöansvariga inom kommunen ska i samband med att man utövar tillsyn över den bebyggda miljön vid behov göra mätningar av buller för att se till att medborgarna har en god ljudmiljö.

Ren luft

Värmdö kommun har som mål att alla ska kunna vistas i tätortsnära miljö utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar. I framtidens Gustavsberg ska luftkvaliteten vara så god att nationella miljökvalitetsnormer klaras med god marginal. I kommunen klaras i nuläget miljökvalitetsnormerna för luft.
Trafiken är den dominerande föroreningskällan och det är främst partiklar som är ett hälsoproblem. Därför bör trafiken begränsas, kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik prioriteras. Transporter bör ske med fossilfria bränslen och effektiv logistik.

Vegetation kan användas som luftförbättrare. Träd ska planteras längs gator i Gustavsberg där det är möjligt. En öppen stadsstruktur underlättar luftutbytet i bebyggelseområden. Luftintag på byggnader ska placeras fritt och högt. Luftkvaliteten i en byggnad beror på hur frisk luften är som kommer in lokalerna, hur effektiv ventilationen är och vilka föroreningar som avges till inomhusluften från själva byggnaden eller från mänskliga aktiviteter. Faktorer som påverkar inomhusluften är använt byggmaterial, ventilationssystem, fukt, mikroorganismer, allergen, kvalster och radon.

Mål

Luftmiljön i framtidens Gustavsberg ska vara god både utomhus och inomhus.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg

För bra **utomhusluft** för barn bör skolor, förskolor och platser för lek inte placeras i anslutning till hårt trafikerade vägar. Vegetation längs gator är bra för att fånga upp partiklar i utomhusluft.

Inomhusluft blir bra om ventilationssystem utformas så att en god avskiljning av partiklar och andra föroreningar i tilluften sker. Återkommande kontroll av ventilationssystem och byte av luftfilter är viktigt liksom att luftintag placeras på sida som inte vetter mot hårt trafikerade vägar. Radonsäkert byggande ska utföras vid behov.

Under byggtiden

Fuktsäkra byggmetoder ska användas. Egenkontrollprogram för hantering av byggmaterial ska följas så att inte fuktproblem uppkommer. Program ska tas fram av byggherren innan byggnation påbörjas. Detsamma gäller för damning.

Uppföljning

Principer för obligatorisk ventilationskontroll ska följas. Radonmätning ska göras vid tillsyn av lägenheter och lokaler där människor stadigvarande vistas.

Hälsosam inomhusmiljö

Allt fler påverkas av dålig inomhusmiljö – fler är känsliga för partiklar och kemikalier. Eftersom allt fler tillbringar mer tid inomhus är det viktigt för en god folkhälsa att bygga sunda hus. Förutom att bygga rätt gäller det att utforma bostaden så att sunda livsmiljöer skapas.

Mål

Alla i framtidens Gustavsberg ska ha en sund livsmiljö.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg
Dammsamlande ytor och installationer ska undvikas och köksskåp och garderober takanslutas. Diskbänk och badrum ska utföras så att fukt och smuts kan kontrolleras och åtgärdas.

Tilluftsdon ska ha filter som fångar upp partiklar. Alla bostäder ska ha plats för källsortering av avfall ute eller i särskilda soprum.

Uppföljning
Planering och projektering ska ha fokus på hälsoaspekter. I konsekvensbeskrivningar ska hälsa ingå liksom i prövning och tillsyn.

Hälsosam utomhusmiljö

I stora delar av centrala Gustavsberg finns spår från industriepoken i form av främst porslinsskärvor i fyllnadsmassor. Den framtida bebyggda miljön ska vara fri från gifter med mera som kan påverka människors hälsa. Det innebär att markföroreningar ska klarläggas i samband med detaljplanering i den omfattning som krävs för att bestämma om lämplig framtida markanvändning. Inför genomförande ska ytterligare kartläggning utföras och vid behov ska marken saneras i samband med exploatering.

Mål
Utemiljön i framtidens Gustavsberg ska vara fri från föroreningar som kan påverka människors hälsa.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg
Det är i första hand verksamhetsutövaren och i andra hand enlighet med bestämmelserna i miljöbalken verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren som är ansvarig för markföroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön åtgärdas, miljöbalken 10kap § 2 och 3.

I samband med detaljplanering och projektering ska översiktliga utredningar genomföras av markföroreningar för att fastställa att planerad markanvändning är lämplig.

Inför byggnation ska utförligare utredningar och vid behov saneringar genomföras. Bygglov får inte medges förrän frågan om föroreningar är klarlagd enligt en särskild detaljplanebestämmelse.

Uppföljning
I tillsyn och prövning ska ansvarig myndighet granska att verksamhetsutövare/fastighetsägare genomför nödvändiga insatser för att eliminera risker för människors hälsa.

Ljus och skugga

Människor behöver solljus för att må bra, men bör inte utsättas för skadliga mängder av solens UV-strålning. I bostäder och utemiljöer är det viktigt med tillgång till direkt dagsljus. Därför ska byggnaderna orienteras och utformas så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Uteplatser ska placeras i soliga lägen med möjlighet till viss avskärmning.

Växtlighet i trädgårdar och parker ska ha en omfattning som både ger och inte ger skugga för möjlighet till långa utevistelser i sol och skugga. För barn är möjlighet till skugga i utemiljön

viktig för att minska exponeringen för UV-strålning. Gårdar till förskolor och skolor bör därför ha varierat ljus.

I ett särskilt belysningsprogram kopplat till gestaltningsprogram för framtidens Gustavsberg beskrivs hur utemiljön ska belysas under den mörka tiden på dygnet.

Mål
I framtidens Gustavsberg ska bostäder, parker, platser för lek, skolgårdar och förskolegårdar erbjuda skugga och solljus.

Riktlinjer för utvecklingen av framtidens Gustavsberg
Bostäder ska uppfylla uppställda krav på ljuskontakt. I detaljplanarbetet ska solstudier ingå.

Platser för lek och utevistelse ska utformas så att det finns tillgång till både skugga och solljus. Delar av utemiljöerna ska vara solbelyst minst 4-5 tim vid vår- och höstdagjämning.

Uppföljning
Genom solstudier i planarbete och tillsyn av bebyggda miljöer samt röjning i närmiljö ska tillses att bra ljusförhållande uppnås.

Risk för översvämning och skred ska förebyggas

Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska lokaliseras till områden som normalt är två meter över medelvattennivån för att undvika risk för översvämning vid höga vattenstånd. Avvattning av områdena ska vara så utformad och tilltagen att 100 årsregn inte vållar översvämningar.

Dämmen, magasin och ledningar ska ha säkerhetsmarginaler. Takavvattning ska så långt möjligt fördröjas och infiltreras lokalt. Skredkänsliga områden får inte bebyggas utan att särskilda åtgärder vidtas.

Mål
All bebyggelse och infrastruktur ska lokaliseras till områden med liten risk för översvämning och skred.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Byggnader ska lokaliseras till områden två meter över medelvattennivån. Lågt liggande ledningssystem ska förses med backventiler för att motverka avlopps- och dagvatten trycks upp mot fallriktningen. I anslutning till parker och gator ska översvämningsytor planeras in som möjliggör att magasinera vatten vid häftiga regn. Öppna diken ska ha flacka slänter och rensas/kantklippas årligen. Ledningsöppningar för dagvatten ska ha fångytor och galler.

Uppföljning
Kommunen är driftsansvarig för system på allmän mark. Fastighetsägare har ansvar för drift och underhåll på privat mark. De har skyldighet att se till att det finns tillstånd för anslutning till allmänna system.

Ett grönare framtida Gustavsberg

En väl planerad grönstruktur i form av trädgårdar, parker och grönområden är viktig ur många perspektiv. Grönstrukturen fungerar som tätortens lungor och njurar. Den tar hand om dag-

vatten, partiklar och dämpar buller, utjämnar temperaturen både inomhus och utomhus, dämpar vind, skyddar från skadligt UV-ljus, bidrar till sociala mötesplatser och utemiljöer för rekreation och vila samt främjar bevarandet av biologisk mångfald.

Framtidens Gustavsberg ska ges en mera stadsmässig prägel med tätare bebyggelse omgiven av en upplevelserik och bra grönstruktur. Gröna stråk, vattenmiljöer och anlagda parker ska bidra med kvaliteter till området som ska präglas av närheten till naturen. De gröna stråken genom samhället ska leda mot blå stråk som Farstaviken och Ösby Träsk och Kvarnsjön. Via gröna stråk ska man direkt komma ut i intilliggande större naturområdet. Trots sin stadsmässighet ska Gustavsberg upplevas som en grönskande tätort. För att uppnå detta ska bebyggelse omgärdas av grönska i form av förgårdsmark, trädalléer, trädgårdar och parker. Satsningen på grönskan ska vara i paritet med omsorgen om utformningen och skötseln av stadsrummen och byggnaderna. Fruktträd, bärbuskar och andra ätbara växter ska prioriteras där så är möjligt.

Många väljer Värmdö och Gustavsberg för att bo naturnära med skärgård och storstad inpå knuten.

Mål
Alla boende har gröna utemiljöer nära i form av trädgårdar, parker och naturområden.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Utanför varje bostad finns grönska för hälsa, rekreation och vila. Ingen har mer än 400 meter till naturområden. Alla kan gå och cykla till natur utan att störas av farlig trafik. Förskolor ska ha 20 kvm mark för lek och rekreation per barn.

Uppföljning
I planering och projektering ska målsättningar förverkligas. I drift och tillsyn ska tillses att en god utemiljö uppnås som en faktor för ett attraktivt Gustavsberg.

Utemiljö för förskolor
För att rymma 100 barn ska byggnaden vara cirka 1000 kvm och utemiljön cirka 2000 kvm. Beräkningen baseras på målet om 10 kvm innemiljö plus 20 kvm utemiljö per barn. I snitt kan man räkna med ett barn per lägenhet i nyproduktion och hälften efter fem år (0.75 barn i flerbostadshus och 1.5 i småhus)

Biologisk mångfald
I en god grönstruktur finns ett samband mellan olika arter och deras överlevnadsmöjligheter. Framtidens Gustavsbergs bostadsnära natur, som innefattar både parker, naturpartier gränsar till större naturområden som ingår i regionens gröna kilar. Människor, växter och djur ska kunna ta sig mellan sammanhängande gröna områden. Denna struktur medför att Värmdös växt- och djursamhällen får en större vitalitet än om dessa hade varit isolerade gröna öar mellan en tät bebyggelse.

Mål
Alla ska ha nära till bra utemiljöer och kunna gå till naturområden. Gröna kilar ska bevaras. Förskolor ska ha tillgång till variationsrik utemiljö och nära till naturområden.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Relationen mellan exploaterad yta och grön yta, grönytefaktor, ska analyseras i detaljplaner. Till varje lägenhet (ca 100kvm BTA) bör finnas cirka 5 kvm gårdsyta och cirka 20 kvm

närnatur/park inom 400 meter. Ytorna ska innehålla platser för lek och rekreation. Kvaliteten är viktigare än kvantiteten.

Blå- och grönstrukturen ska knyta samman biologiskt viktiga samband i området. Bevarade kulturhistoriska miljöer ska integreras i utemiljöer. Utemiljö kring äldre kulturmiljöer ska ges en utformning som knyter an och förstärker kulturvärdet.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom LOD-teknik. Det kan till exempel ledas ned i trädens växtbädd. Speciellt gäller det träd intill hårdgjorda ytor, som planteras i skelettjord med särskilda dräneringsrör i växtbädden.

För varje ny bostad som byggs i centrala Gustavsberg ska ett nytt träd planteras inom samhället. Både träd på allmän platsmark och kvartersmark får räknas in. Kantstensparkering ska ha ett träd på två bilar.

Uppföljning
Utformningen av parker och grönområden är ett gemensamt ansvar för fastighetsägare och kommunen.

Dagvatten tas om hand lokalt

Dagvatten består framför allt av regn- och smältvatten som rinner från hårdgjord mark eller takytor till mark eller dagvattenledningar. Istället för att enbart leda bort allt dagvatten i konventionella ledningsnät för dagvatten bör dagvattnet utgöra en resurs i bebyggelsemiljön. Där det är möjligt ska dagvattnet avledas synligt, s.k. öppen dagvattenhantering och på så sätt utgöra ett trevligt och omväxlande inslag. Övrigt dagvatten, som inte kan tas om hand lokalt ska ledas till Farstaviken.

Eftersom dagvatten ofta innehåller en hel del föroreningar, framför allt om det kommer från hårt trafikerade vägar och tidigare fabriksområden, är det viktigt att dagvattnet renas innan det når kringliggande vattendrag. På hårdgjorda ytor rinner dagvatten av snabbt. Därför är det viktigt att utjämna flöden för att minska översvämningsriskerna i nedströms liggande områden. För att skydda vattendragen och minska översvämningsriskerna ska allt dagvatten i framtidens Gustavsberg renas och fördröjas både lokalt inom fastigheterna och i större anläggningar i varje avrinningsområde innan det leds ut i recipienten.

Mål
Dagvatten i Gustavsberg ska göras till en resurs i miljön. Vattnet ska nyttjas för växtlighet och som vattenspeglar där det är möjligt. Dagvattnet ska efter primär rening och utjämning på kvartersmark avledas mot Farstaviken. Vägdagvatten leds också det till Farstaviken.

En ny huvudledning planeras inom projektets ram för att hantera allt dagvatten inom avrinningsområdet samt Kvarnsjöns överskottsvatten.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
En mera öppen dagvattenhantering ska eftersträvas med ett stort mått av infiltration för att inte sänka grundvattennivåer. Översvämningsrisken ska minimeras genom att dagvattnet fördröjs och leds bort på ytan i så stor utsträckning som möjligt.

Vid höjdsättning av planområden ska dagvattenfrågan beaktas. Kommunala dagvattenanläggningar ska utföras i tidigt skede för att minska belastningen på berörda vattendrag redan i utbyggnads- och driftsskedet.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor i anslutning till alléer och andra trädplanteringar ska i första hand användas för trädbevattning genom s.k. skelettjordsanläggningar för dagvatten.

Dagvatten från vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor ska där det är möjligt infiltreras i intilliggande mark så att det renas på ett naturligt sätt, i annat fall fördröjas.

Inne på kvartersmark ska dagvatten från hårdgjorda ytor, så som tak och gångvägar, i första hand avledas ytligt och så långt möjligt infiltreras i marken och i andra hand fördröjas och sen avledas.

Uppföljning
Uppföljning av dagvattenutformning och beräkningar inom kvartersmark ska göras både i projekterings- och byggskedet.

Energieffektivitet och lågenergihus i framtidens Gustavsberg

Minskad energikonsumtion är nödvändigt för att nå klimatmålen. Behovet av energi för uppvärmning, transporter, matlagning med mera bör minskas med 20 procent till 2020 enligt kommunens Energi- och klimatpolicy.

På lång sikt bör behovet stegvis minskas ytterligare genom mer energieffektiva bostäder och lokaler samt ökat nyttjande av överskottsvärme s.k. plushus-teknik. Målet bör vara att klara uppvärmningen med hjälp av värmeåtervinning och värme från ljus, människor med mera. Europaparlamentet uppmanar medlemsländer att arbeta för ett bostadsbestånd med s.k. nollenergihus.

Framtidens Gustavsberg ska präglas av hållbar och låg energianvändning. Nya byggnader ska ha bra klimatskal och energieffektiva system. I framtiden bör bostäderna ha minst 40 procent lägre specifik energianvändning än nu gällande byggregler BBR 18 (BFS 2011:6, § 9.2) 110 kWh/kvm Atemp och år. Atemp avser golvarea i bostad.

Fyrtio procent lägre energianvändning innebär cirka 65 kWh/kvm Atemp och år. En långsiktig inriktning bör vara att energi för uppvärmning ska minimeras. I en framtid byggs nollenergihus, som klarar behovet av uppvärmning genom främst utnyttjande av överskottsvärme från bostadens tekniska system och värmeåtervinning (50 – 55 kWh/kvm Atemp och år).

Även byggnader avsedda för handel, skola, förskola och övriga verksamheter bör ha en låg energiförbrukning genom att motsvarande riktlinjer tillämpas.

I centrala Gustavsberg finns möjlighet att nyttja fjärrvärme producerad med biobränslen.

Mål
Bebyggelsen i framtidens Gustavsberg ska i genomsnitt ha 40 procent lägre specifik energianvändning än gällande byggregler tills man uppnår det långsiktiga målet om noll procent köpt energi för uppvärmning. Uppvärmning med förnybara källor eller värmeåtervinning ska eftersträvas. Fjärrvärme rekommenderas eftersom en ny biobränsleanläggning finns vid Ekobacken och det finns möjlighet att nyttja överskottsvärme från tillverkning inom Fabriksstaden.

All belysning bör ha lågenergiarmaturer med LED-teknik. Motorvärmare utrustas med timers. Hushållsmaskiner/vitvaror ska vara energisnåla, klass A. Ventilation bör kunna behovsanpassas. El och varmvatten bör mätas i varje lägenhet. Magnetiska fält reduceras med femledarteknik och skyddsjord separeras från nolledare. Elcentral får inte placeras i vägg mot sovrum eller vardagsrum.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Bebyggelse projekteras och byggs med inriktningen att byggnadens användning av energi (värme, varmvatten och fastighetsel, ej hushållsel) blir minst 40 procent bättre än dagens byggnorm.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till mikroklimat. Solbelysning av lägenheter och fasader ska tas till vara. Byggnader och vegetation ska utformas så att vind dämpas. Byggnaders ska utformas så att kylning inte krävs med hänsyn till solinstrålning och innetemperatur.

Ny bebyggelse som kräver uppvärmning ansluts till fjärrvärme. Möjlighet att energiåtervinna överskottsvärme utreds i samband med projektering. Inom Fabriksstaden ska möjlighet att basera uppvärmning på återvinning via ett lågtemperatursystem utredas i samband med projektering av bostäder och infrastruktur.

All belysning av allmän platsmark utformas med energieffektiv teknik avseende styrning, verkningsgrad och totaleffekt. LED-teknik bör övervägas.

Belysning i lokaler och gemensamma utrymmen bör vara dagsljusstyrd och/eller närvarostyrd/tidsstyrd. Möjligheten till intelligent armatur ska prövas.

I bostäder och lokaler bör individuell mätning och debitering ske av värme, varmvatten samt hushållsel.

Minst 80 procent av värmeinnehållet i ventilationssystemets frånluft ska återvinnas. Förvärmning av ventilationsluft ska eftersträvas. Elanvändning för kylning av bostäder och lokaler ska minimeras.

Vitvaror, tvättmaskiner och diskmaskiner ska vara energisnåla (klass A). Inriktningen är att även tillvalsmaskiner ska vara energisnåla. All belysning i fastigheternas gemensamma utrymmen samt i bostäders utrymmen där belysning monteras av byggherre, ska uppföras med energieffektiv teknik genom tids-, närvaro och/eller annan effektiv teknik som minimerar energiförbrukningen. Dagsljusinsläpp i trapphus ska finnas.

Uttag för motorvärmare installeras med tidsstyrning på samtliga hyrda och tempererade parkeringsplatser inomhus.

Installation av solceller och solfångare ska vara möjligt i framtiden.

Energiberäkningar
Energiberäkningar ska göras i detaljplanering och projektering. Energin redovisas för el, värme och kyla i kWh/m2.

Energiberäkning bör redovisas vid försäljning.

Uppföljning
Uppföljning av energiberäkningar ska göras både i projekterings- och förvaltningsskedet
Genomförd energideklaration ska redovisas inom två år efter slutbesiktning.

Gång, cykling, kollektivtrafik och samåkning prioriteras före enskilt bilåkande

Transporter står för en betydande del av energianvändningen och ger upphov till flera hälsoproblem. Framtidens Gustavsberg ska präglas av närhet - det ska vara lätt för boende och arbetande att välja att gå eller cykla istället för att ta bil. Närheten till kollektivtrafik med hög turtäthet ska finnas i alla områden. Det ska uppmuntra till kollektivtrafikresande. I Gustavsberg finns även möjlighet att utveckla samåkning i bil.

Gena, säkra och prioriterade gång- och cykelvägar med bra cykelparkeringar ska göra det självklart att gå eller cykla lokalt. De goda förutsättningarna för att välja miljövänliga transporter innebär förhoppningsvis att andelen som innehar miljöfordon blir högre än i övriga Värmdö. Laddstolpar ska finnas i anslutning till parkeringsområden.

Mål
Hälften som bor eller arbetar i centrala Gustavsberg ska år 2030 åka kollektivt, cykla eller gå
Gång- och cykelnätet ska vara så utformat att korta resor i första hand kan ske med gång eller cykel.

Alla bostäder ska ha maximalt 350 meter till en busshållplats.

Lokal bensinstation ska erbjuda förnybara bränslen.

I garage förbereds för laddningsstolpar till personbilar.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Biltrafiken ska främst koncentreras till huvudvägnätet. Genomfartstrafik i bostadsområden är inte önskvärd men ska heller inte omöjliggöras eftersom det ska vara tillgänglig och lätt att förflytta sig i framtidens Gustavsberg.

Hastigheten på huvudgator, Gustavsbergs allé och Skärgårdsvägen ska vara 40 km/tim. På lokalgator och gränder i bostadsområdena ska högsta tillåtna hastighet vara 30 km/tim. Hastighetsdämpande åtgärder får enbart göras inom det lokala vägnätet och i form av förändrad beläggning och avsmalning av gaturum. Gupp och paddor bör inte anläggas för att de leder till temporära inbromsningar och accelerationer.

Framkomlighet för kollektivtrafik ska främjas genom prioritet vid planering av gatunät.

Gång och cykel ska vara överordnad biltrafik i bostadsområden. Där bilar möter gående och cyklade gäller att det är på de gåendes villkor fordon får framföras.

I genomsnitt bör 2,5 cykelplatser per lägenhet eftersträvas. För kontor 17 cpl/1000 kvm BTA , för handel 22 cpl/1000 kvm BTA.

Cykelparkering med bra låsmöjligheter ska finnas vid bostäder, hållplatser, verksamheter, handel och skolor.

Inrättande av gemensam bilpool och system för samåkning bör prövas. Utrymme för laddningsstationer för fordon ska förprojekteras.

Parkeringsnorm ska vara 0.8 platser per bostadsenhet. Det är något under kommunens norm beroende på goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik, gång och cykel.

Uppföljning
Analys av andel som reser kollektivt som har mindre än 350meter till kollektivtrafik.

Avfall

Avfallshantering är en viktig del i samhällets infrastruktur och i samhällets och industrins materialflöden. Det är också en del i samhällets omsättning av råvaror, näringsämnen och energi. Genom rätt hantering av avfall kan vi bidra till en god bebyggd miljö och att begränsa klimatpåverkan.

Mål
Alla avfall ska källsorteras efter principerna om att minska avfallsmängd, återanvända och återvinna. Bostadsnära avfallssystem med soprum eller kassuner i gatumiljö ska anordnas.

Avfallshanteringen ska inriktas på att i första hand minska avfallsmängden och avfallets farlighet, därefter ska avfallet tas om hand i följande prioriteringsordning återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och i sista hand deponering. Manuell hantering av avfall ska minimeras.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
I lägenheter ska finnas plats för sortering av organiskt och oorganiskt avfall.

På gångavstånd inom centrala Gustavsberg ska det finnas återvinningsstationer. Behållare ska finnas för färgat och ofärgat glas, papper, wellpapp, plaster och plåt. Behållarna kan placeras på särskilda ytor eller under mark i gatu- eller parkmiljö. Placeras behållarna på mark bör de omgärdas av häck eller lågt plank.

Byggavfall och rivningsmaterial
Under utbyggnad av områden ska byggavfall och rivningsmaterial sorteras i farligt avfall, el-avfall, papper, trä och plast för material-/energiutvinning, metall, gips, betong, tegel samt andra mineraliska material som glas.

Papperskorgar
Det ska finnas gott om papperskorgar i utemiljön i framtidens Gustavsberg. Det ska även vara möjligt att källsortera, papper, glas och burkar samt hundbajs.

Uppföljning
Materialbolagen har ansvar för återvinning. Kommunen har ett allmänt renhållningsansvar som inkluderar tillsyn. Avfallssystemets funktion undersöks genom kundenkät och okulär besiktning.

Byggnadsmaterial

Framtidens Gustavsberg ska vara fritt från gifter. Inom byggvarumarknaden finns 50 000 registrerade produkter som består av eller innehåller kombinationer av kemiska ämnen som kan påverka människan och miljön om de hanteras fel.

Inriktningen är att skapa sunda hus med robusta tekniska lösningar baserat på ett effektivt resursanvändande i både produktions- och driftsskede.

Möjlighet att deklarera byggnaderna enligt t.ex. Bygga-bo-dialogens miljöklassningssystem bör övervägas. Alternativt kan byggvarubedömningar ske enligt byggföretagens egna system.

Vid projektering ska effekter av olika materialval analyseras. Påverkandefaktorer är t.ex. konstruktion, produktion, byggmetoder och materialhantering som skötsel, underhåll, rengöring och återvinning av rivningsmaterial.

För att undvika problem med "sjuka hus" är det av största vikt att själva konstruktionerna utförs så att problem med fukt och fel temperaturer undviks. Kvalitetssäkrade egenkontroll program ska genomföras och dokumenteras under byggprocessen.

Mål
Framtidens Gustavsberg ska kännetecknas av friska hus med lång hållbarhet. Resursförbrukning och påverkan på miljö och hälsa från samtliga använda byggnadsmaterial, konstruktioner och byggprocess ska minimeras.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Byggherrar ska ha egna miljöplaner där beslutade/avtalade mål och riktlinjer från miljö- och gestaltningsprograms är inarbetade. Platschefer ska ansvara för att alla anlitade leverantörer följer programmen. Byggherrar ska även ha en kvalitetsplan som anger hur egenkontroll genomförs och dokumenteras.

Endast beprövade och giftfria material med lång hållbarhet får användas. Flertalet produkter som används bör finnas i Basta-systemet eller bör så lång som möjligt uppfylla uppställda acceptansnivåer enligt en byggvarubedömning alternativt klass A eller B enligt Sunda Hus.

Koppar och zink samt dess legeringar ska inte användas på oskyddade ytor utomhus så att dag- och grundvatten påverkas negativt. Nickelfria beslag förordas.

Betong baseras på krossmaterial. Naturgrus undviks i byggprocessen.
Väggar och golv utförs så långt möjligt i PVC-fria material.
PVC-ledningar undviks.
Trägolv används före linoleum.
Tropiska träslag används inte, såvida de inte är FSC-märkta.
Tapeter med godkänt stärkelseklister används.
Snålspolande toaletter och blandare installeras.
Mikrovågsugn installeras eller förbereds för.
Fiber och IT-teknik installeras i alla lägenheter.

Alla lägenheter förses med brukarinformation.

Inbyggda material dokumenteras i miljöloggbok. Leverantörer innehållsdeklarerar sina produkter.

Material och metoder som underlättar återanvändning eller återvinning vid en framtida rivning förordas.

Användning av miljömärkta varor (t.ex. svanen och SIS) ska prioriteras. Förnyelsebara material ska prioriteras. Miljöcertifierat virke bör användas. Om tropiska trädslag används ska dessa vara FSC-märkta. Användning av tryckimpregnerat virke som avger biologiskt verksamma ämnen som inte är nedbrytbara ska undvikas.

Restprodukter från byggnation ska sorteras i minst följande fraktioner: farligt avfall, brännbart avfall, metaller, fyllnadsmaterial, blandade fraktioner och elmaterial. Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning ska följas.

Byggprocess
Materialkombinationer ska vara kompatibla. System, material och metoder ska fuktsäkras genom hela processen. En fuktskyddsbeskrivning ska upprättas och redovisas innan byggstart. Det ska finnas en fuktskyddsdokumentation med slutgiltig fuktskyddsbeskrivning och sammanställning av kontroller och mätresultat.

Elektromagnetiska fält från fast elinstallation ska minimeras inom byggnaderna. Kraftiga fält ska avskärmas. Elinstallationen ska klara mindre än 10 V/m och magnetiska fält mindre än 0,2 microtesla.

Byggnaders grundkonstruktion utförs radonsäkert om inte undersökningar visar att förhållandena inte kräver detta.

Byggnader byggs i bra klimatläge med möjlighet att nyttja passiv solinstrålning i rum och mot fasad samt vind- och väderstrecksanpassas. Möjliga lägen för solceller och solfångare märks ut. Köldbryggor i väggar och installationer undviks.

Uppföljning
Andel miljömärkta byggnader och byggmaterial beräknas. Lägenheters fuktkvot och ventilation mäts vid obligatorisk ventilationskontroll. Radonhalt i inomhusluft mäts.

Vatten och avlopp

Dricksvattnet i Gustavsberg kommer från Stockholm Vatten och är hämtat från Mälaren. Efter att vattnet har använts leds spillvattnet till Käppala reningsverk på Lidingö. Spillvattnet genomgår här långtgående rening innan det släpps ut i saltsjön. Organiska materialet som blir kvar efter rening rötas för att bland annat ge biogas. Gasen används för uppvärmning och som fordonsbränsle bland annat i kommunen.

De kommunala ledningsnäten ska utformas för att minska drift- och underhållsbehovet samt säkerställa en hög dricksvattenkvalitet.

Mål
Minst 95 procent som bor och vistas i framtidens Gustavsberg ska vara nöjda med dricksvattenförsörjningen.

Riktlinjer för utveckling av framtidens Gustavsberg
Vid anläggandet av vatten och avlopp ska bestämmelserna i kommunens tekniska handbok följas. Vid planläggning ska hänsyn tas till befintligt ledningsnät.

Installationen av köksavfallskvarnar får inte ske på grund av för långa överföringsledningar till Käppala. Lokal källsortering ska utvecklas istället för att samla in material som kan rötas.

Kopparledningar bör undvikas. Vattensnåla armaturer ska vara standard i framtidens Gustavsberg.

Dräneringsvatten ska anslutas till dagvattennät och inte spillvattennät.

Uppföljning
Miljöeffekter analyseras och kundnöjdhet följs upp med enkätundersökningar.

Genomförande

För att miljöprogrammet ska få genomslag i den byggda miljön krävs en genomtänkt strategi för genomförandet. Ansvaret för genomförandet av föreslagna mål och riktlinjer i programmet delas mellan kommun och byggherrar. Ju närmare genomförande projektet kommer desto mer övergår ansvaret på byggherrarna och de entreprenörer som kommer att vara verksamma i samband med utbyggnaden av olika områden.

De riktlinjer som ställs upp kan samlas i en checklista för att underlätta kontroll och uppföljning under genomförandet. Checklistan syftar till att tydliggöra hur, när och vem som svarar för att en viss åtgärd genomförs eller utreds.

Miljöprogrammet med dess mål och riktlinjer ska efter antagande användas vid utformning av detaljplaner. Programmet ska biläggas exploateringsavtal och avtal vid markanvisning

Genomförande av åtgärder
Respektive byggherre svarar för att programmets mål och riktlinjer genomförs. Ansvaret omfattar även anlitade underentreprenörer. Redovisning föreslås ske i samband med bygglov och samråd om kontrollprogram. I samband med att slutbevis utfärdas kan en sista avstämning ske.

För information till brukare kan en miljödeklaration utformas.

Ansvar för förorenad mark
Mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada på människors hälsa eller miljön ska saneras i samband med exploatering som innebär att någon form av känslig maranvändning etableras. Det är den som bedriver eller har bedrivit verksamhet som är ansvarig enligt miljöbalken (10 kap § 2 miljöbalken). Kan inte verksamhetsutövaren utföra eller bekosta sanering är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningarna eller då borde ha upptäckt dem enligt miljöbalken (10 kap § 3 miljöbalken).

Inom fabriksområdet finns ansvarsförbindelser mellan tidigare verksamhetsutövare och eller fastighetsägare som kan ha betydelse för genomförande av eventuella saneringsinsatser. Antagande av detaljplan och exploateringsavtal innebär inte att kommunen tar över någon parts långsiktiga ansvar för föroreningar. För att klargöra detta bör en ansvarsutredning genomföras.

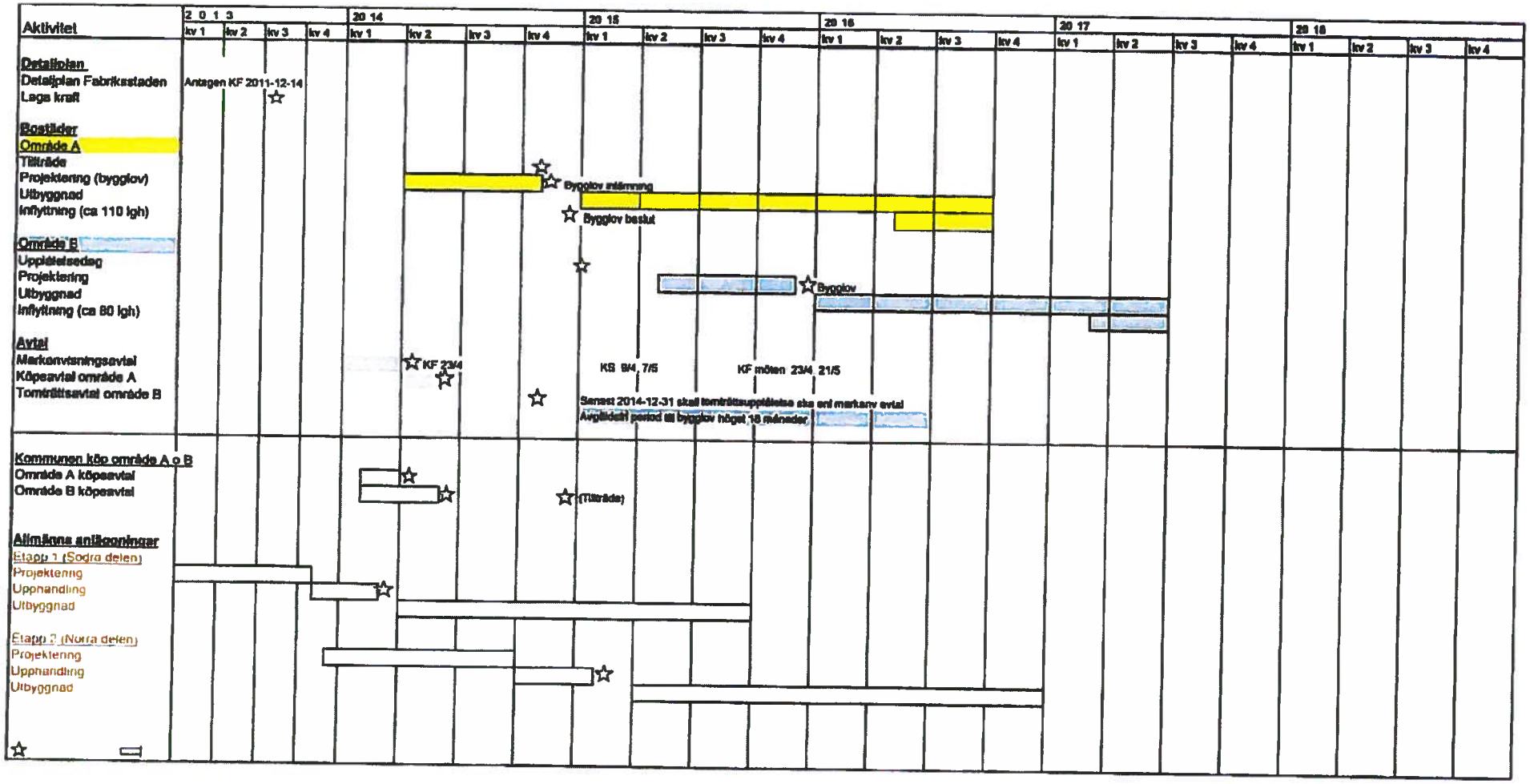
Förvaltning
Dokument som har betydelse för byggnaders och anläggningars förvaltning ska överlämnas till ansvarig förvaltare.

Uppföljning
För att ta tillvara erfarenheter och överföra kunskap till kommande utbyggnadsetapper är det viktigt att kontinuerlig uppföljning sker. Uppföljningen ska omfatta såväl byggentreprenörernas erfarenheter som brukarnas upplevelse av den byggda miljön t.ex. genom boendeenkäter. Utvärderingens resultat ska ligga till grund för revideringar av miljöprogram och handlingsplan inför nästkommande utbyggnadsetapp. Uppföljning och utvärdering bör ske i samarbete mellan byggherrar, kommunen och boende.

BILAGA 6

Tidplan kvarter A och B Fabriksstaden

Dat: 2013-10-16 REVIDERAD: 2014-02-27



VÄRMDÖ KOMMUN

Datum
2015-02-04

Dnr
BYGG.2014.5051

Ingmar Lönngren
ingmar.lonngren@varmdo.se
08-570 485 85
Bygglovhandläggare

STENA BYGG AB

BOX 16144
103 23 STOCKHOLM

Beslut fattat av Bygglovhandläggare Ingmar Lönngren ,2015-02-04, BYGG.2014.5051

Delegationsbeslut BMH 385

GUSTAVSBERG 1:315: Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 140 Lgh

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).L.

2. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:
   Erik Wistrand DNv 1053-KA4-1495
   Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

3. Avgiften för bygglovet är 117 725 kronor enligt kommunens taxa.
   Faktura skickas separat.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Handlingar som ingår i beslutet

Ritningar 24 stycken enligt förteckning daterad 2015-02-03
Utvändig färgsättning

Information om samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för

att tekniskt samråd ska kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus om 3 715 kvm byggnadsarea (BYA) med totalt 12 735 kvm bruttoarea (BTA) och 9022 kvm bruttoarea ovan mark i fem våningar. Taklist + 25,92 (RH2000)
Lägenhetsfördelning; 140 lägenheter fördelade på 4 st 1 rok 25 kvm,
100 st 2 rok 45 kvm
36 st 3 rok 71 kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 279 kvm landareal. Fastigheten är obebyggd.

För fastigheten gäller detaljplan nr Dp 202 som vann laga kraft 2013 med byggrätt om 9 000 kvm BYA ovan mark i III-V våningar
Med en höjd på gården + 11,0 (RH00) och en taklisthöjd + 25,5 (RH00)

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden är planenlig

Bygg- och miljökontorets bedömning

Inom kvarteret byggs, på ett gemensamt garage, fyra byggnadskroppar med 35 lägenheter i varje hus. Bakonger mot Idrottsvägen utformas med ljudaborbenter och täta räcken för att uppnå godtagbar ljudnivå. Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov i 2 kap och 8 kap. PBL. Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Information och upplysningar

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver

Beslut fattat av Bygglovhandläggare Ingmar Lönngren ,2015-02-04, BYGG.2014.5051

tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens mätenhet.

OBS! Plankartan är utförd enligt det gamla mätsystemet RH00. Nytt höjdsystem RH2000 fr o m 2014-02-01. **Höjdvärdet för en punkt redovisat i RH2000, kommer att vara 51 cm högre än samma punkt redovisad i RH00**.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Din fastighet ligger inom ett område där kommunen tar ut planavgift för tidigare nedlagt planarbete. Avgiften under 2014 för t ex ett nytt enbostadsbostadshus är alltid 53 280 kr, för liten tillbyggnad och mindre komplementbyggnad är avgiften 11 100 kr. Läs mer om planavgift på kommunens hemsida:
www.varmdo.se - Bygga, bo och miljö - Kommunens planarbete - Taxor och avgifter - Plantaxa 2014.
Frågor om planavgift kan ställas till planenheten, samhällsbyggnadskontoret.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Ritningar
Hur man överklagar

Beslut fattat av Bygglovhandläggare Ingmar Lönngren ,2015-02-04, BYGG.2014.5051

Sändlista:

Delges beslut
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Beslut fattat av Bygglovhandläggare Ingmar Lönngren ,2015-02-04, BYGG.2014.5051