

1 (7)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och WallHull AB (org.nr. 556525-2235), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2015-08-20 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) ungefärligen angivna markområdet. Markområdet ligger inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm, och benämns nedan Fastigheten. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer att fastställas under detaljplaneprocessen.

Bolaget, WallHull AB (org.nr. 556525-2235), är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB (org.nr. 556399-8474). Bolaget är införstått med att Staden vid ekonomiska åtaganden för Bolaget gentemot Staden, som har sin grund i detta avtal eller häri berörda tomträttsavtal och överenskommelse om exploatering, kommer att kräva säkerhet i form av tillfredställande moderbolagsgaranti eller motsvarande.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 20 000 kvm ljus BTA bostäder, vilket motsvarar ca 200 bostadslägenheter. I det fall bullersituationen, eller andra omständigheter i området, inte tillåter bostäder i hela det anvisade området kan en del av bebyggelsen utgöras av lägenhetshotell eller liknande boendeformer av temporär karaktär.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt
- I bottenvåningarna ska det finnas lokaler
- I bebyggelsen ska en förskola om ca 700 kvm LOA inrymmas. Denna ska i första hand drivas av en privat aktör

- Kvartersmarken för bostäder och förskola ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar
- Kvartersmarken för kommersiella lokaler ska upplåtas med tomträtt enligt bestämmelserna i 4.3 nedan.

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid. Med hänsyn till platsens läge och potential samt hållbarhetsambitionerna för området måste den nya bebyggelsen ges en hög arkitektonisk kvalitet. En viktig förutsättning för detta arbete är bland annat samspelet med befintliga kulturhistoriska byggnader i området.

Utifrån mötet med offentliga platser längs Södra Hamnvägen och kring Magasin I är Fastigheten och dess gestaltning en viktig del i att skapa en upplevelserik gatumiljö. En del i detta är att möjliggöra olika former av publika verksamheter i bottenvåningarna.

Fastigheten är utsatt för olika typer av buller, inklusive lågfrekvent, dels från verksamheter på Frihamnspiren, dels från trafik. Bolaget är medvetet om att bostadsbebyggelse på Fastigheten föranleder noggrann planering med avseende på buller och att det kan komma att krävas särskilda byggnadstekniska åtgärder för att uppnå lagkraven för högsta tillåtna ljudnivåer, och för att skapa en god akustisk boendemiljö såväl inomhus som utomhus.

En planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, undantaget platser för funktionsnedsatta och angöring, skall lösas inom kvartersmark. Inom Fastigheten skall bolaget ordna parkeringsmöjligheter för allmänhet och besökare i enlighet med bifogat handlingsprogram daterat juni 2015 (Bilaga 2). Bolaget ska verka för att parkeringsanläggning inom Fastigheten ska kunna samnyttjas mellan verksamheter och bostäder.

Fortum utreder lagring av energi i bergrum norr om det aktuella området. Bolaget ska, om energilagringen beslutas att förverkligas, bereda Fortum åtkomst till garageanläggning för passering med fordon och utrustning till bergrum.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i miljöprofileringen i Norra Djurgårdsstaden
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom Fastigheten ska följa bifogat handlingsprogram. Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall processen innefatta konkurrensutsättning av bebyggelseförslag i form av exempelvis parallella uppdrag.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader


Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid bedömning av markföroreningar kommer platsspecifika riktvärden och åtgärdsåtgärder tas fram. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.



För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt första stycket, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

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

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Tomträttsupplåtelse

Staden ska till Bolaget med tomträtt upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder och lokaler. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2017-08-20.

Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden för bostäder och förskola ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Tomträttsavgälden för kommersiella lokaler är bestämd i prisläge 2015-06-01 till 300 kr/kvm BTA. Avgälden skall regleras – upp eller ner- fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 360 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-06-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas tomträttsavgälden enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Tomträttsavgälden vid tillträdet beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Tomträttsavgälden vid tillträde beräknas som tomträttsavgälden i prisläge 2015-06-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för juni månad 2015.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden och exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning m.m.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2017-06-11.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.



* * * * *

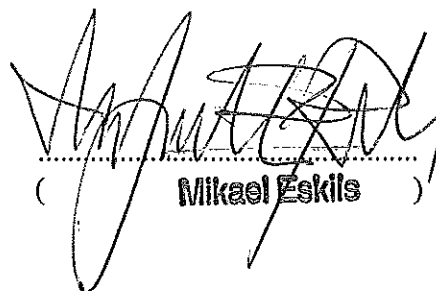
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För WallHull AB

.....
()

.....
()
Mikael Eskils

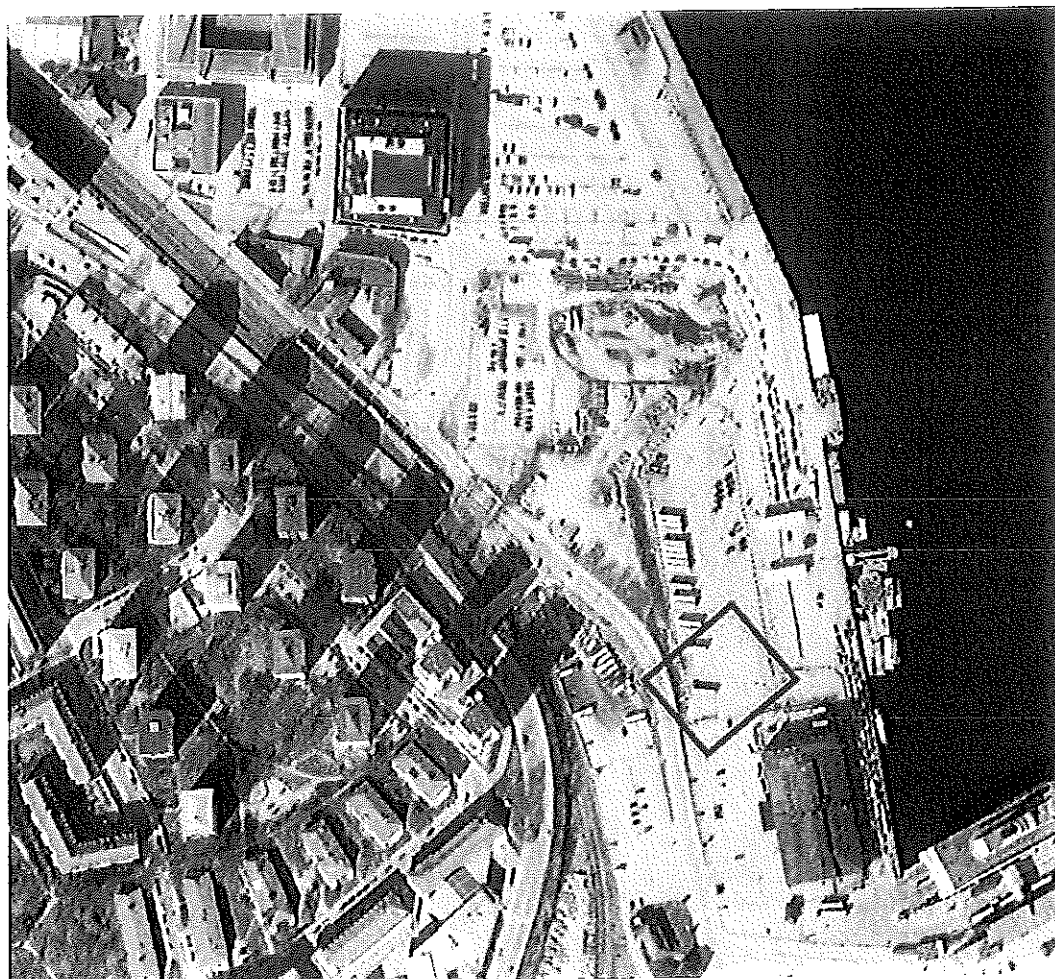
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram daterat juni 2015
3. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 – Karta

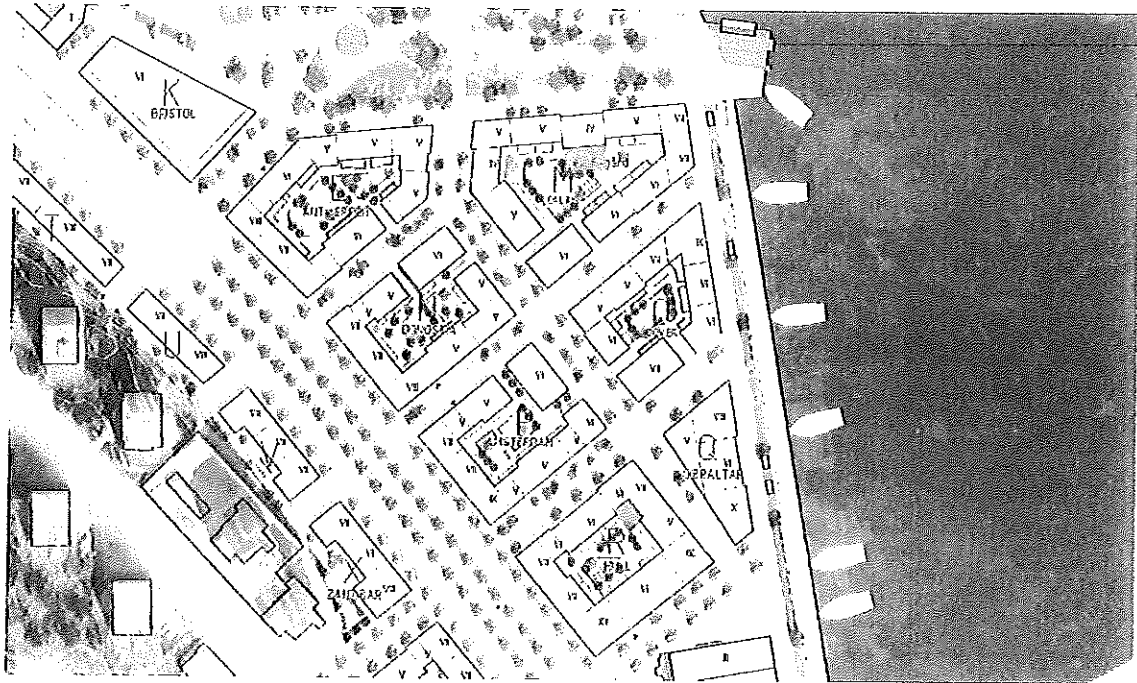


Handwritten signature or initials.

Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning

HANDLINGSPROGRAM

*Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
bostäder och verksamhetslokaler i Södra Värtan*



NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

Juni 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER	3
MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSKRAVEN	4
1. Miljösäkring	5
2. Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö	6
3. Hållbart energisystem	7
4. Hållbart återvinningssystem	9
5. Hållbart vatten- och avloppssystem	10
6. Hållbara transporter	10
7. Miljöanpassade byggnader	11
8. Hållbara livsstilar	14
9. Hållbara verksamheter	15

Versionshantering

Version	Kommentarer	Datum	Ansvarig
0.1	Bilaga till markanvisningsavtal	150610	Christina Salmhofer

2/2

BAKGRUND

Norra Djurgårdsstaden (NDS) är utsett som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad. Övriga miljöprofilområden är Västra Liljeholmen och miljonprogramsområdena. Norra Djurgårdsstaden ingår också som ett projekt inom Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling.

Visionen är att Norra Djurgårdsstaden (NDS) ska vara en *miljöstadsdel i världsklass*.

Den nya stadsdelen ska skapa trivsel och genom sin utformning inbjuda boende och verksamma i stadsdelen till egna initiativ och ett miljömedvetet levnadssätt. En devis är att "det ska vara lätt att göra rätt" i NDS.

För det fortsatta arbetet har följande fokusområden valts:

- Miljösäkring
- Anpassning till ett förändrat klimat
- Hållbar energianvändning
- Kretsloppssystem
- Hållbara transporter
- Hållbara byggnader
- Hållbara livsstilar och verksamheter

För att uppnå högt ställda miljömål kommer arbetet i NDS att innebära stora utmaningar när det gäller tekniska lösningar och system samt management i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan utgör också en central del för att uppnå målen.

För att marknadsföra och exportera svensk miljöteknik och kunnande inom hållbar stadsutveckling ska byggherrar och leverantörer av teknik, produkter och tjänster informera om och exponera sina projekt/produkter på ett aktivt sätt för besöksgrupper bl.a. inom ramen för NDS Innovation d.v.s. en utställnings- och informationslokal i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER I SÖDRA VÄRTAN

Södra Värtan, beläget mellan Värtahamnen och Frihamnen, ska under kommande år utvecklas till en attraktiv stadsdel för boende och arbete. Under de senaste årtiondena har hamnverksamheten i området minskat i omfattning och andra typer av verksamheter har börjat etableras. Som del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden ska Södra Värtan utvecklas till en stadsdel med blandade funktioner som kontor, bostäder, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet.

Södra Värtahamnen bedöms sammantaget kunna byggas ut med ca 200 000 m² BTA bostäder och ca 100 000 m² BTA kontor och handel. Ett start-PM för detaljplanering av området avses behandlas under hösten 2015 i stadsbyggnadsnämnden. Samråd beräknas äga rum hösten 2016, och därefter är området tänkt att delas upp i tre detaljplaner. Den södra halvan av området utgör den första utbyggnadsetappen, och ska markanvisas under 2015. Etappen

planeras huvudsakligen för bostäder och den förväntade byggstarten är 2018. Den andra etappen är lokaliserad till områdets norra delar och planeras för bostäder och kommersiell bebyggelse. Etappen markanvisas under 2016 och byggnationen planeras kunna påbörja ca 2020. Den tredje och sista etappen utgörs av bebyggelsen väster om S:a Hamnvägen, och här är inriktningen för närvarande bostäder.

MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSKRAVEN

Miljö- och hållbarhetskraven för Södra Värtan utgår från stadens *Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden (2010-04-13)* som kommer att verka under hela Norra Djurgårdsstadens projektperiod. För varje utbyggnadsetapp kommer specifika miljö- och hållbarhetskrav att utarbetas i ett handlingsprogram för den aktuella etappen utifrån de övergripande och operationella målen i det övergripande programmet. Detta handlingsprogram är riktat till byggherrar i Södra Värtan och beskriver de miljö- och hållbarhetskrav som ställs på befintliga och nya byggnader, den offentliga miljöns funktion, planering och utförande.

Samhällets regler för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR gäller som en grundförutsättning. Miljöprofileringen av NDS innebär högre målsättningar och krav som redovisas i detta dokument. De detaljerade miljö- och hållbarhetskraven för Södra Värtan och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherrar.

Miljö- och hållbarhetskraven och uppföljningssystemet med verifieringskrav som omfattar planering, projektering, byggande och förvaltning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande.

Nedan anges de preliminära miljö- och hållbarhetskraven (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet. En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att byggherrar godkänner miljökraven i detta dokument.

Brukarnas beteende bidrar till resursanvändning och miljöpåverkan samt påverkas av konsumtionsval. Frågor som rör beteendemönster är därför integrerade under respektive rubrik. De som inte kan sorteras under rubrikerna tas upp under avsnittet "hållbara livsstilar".

För att utveckla en miljöstadsdel i världsklass förväntas byggherrar, infrastrukturbolag och andra aktörer att uppnå höga miljöprestanda. Detta kräver att byggherrar och projektörer visar ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

I. MILJÖSÄKRING

För att uppnå miljökraven måste hela planerings-, projekterings-, bygg – och förvaltningsprocessen miljösäkras. Staden ställer därför krav på att byggherren har en långsiktig kvalitets- och miljösäkring innefattande följande delar:

Krav

- 1.1 Ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet som motsvarar kraven i t ex ISO 14000, BF9K eller likvärdigt.

Verifiering: Miljöledningssystem eller liknande

- 1.2 Miljöplan för att redovisa hur projektet kommer att planeras, organiseras, genomföras och dokumenteras för att uppfylla NDS miljö- och hållbarhetskrav.

Verifiering: Projektanpassad miljöplan. Miljökrav och miljöplan ingår som kontraktsförutsättningar vid upphandling av projektörer och entreprenörer.

- 1.3 Miljöansvarig som har byggherrens/entreprenörens ansvar ska säkerställa att NDS miljö- och hållbarhetskrav uppfylls i hela bygg- och förvaltningsprocessen.

Verifiering: Namn miljöansvarig

- 1.4 Dokumenterad egenkontroll med egenkontrollprogram som upprättas av projektören/entreprenören som beskriver egenkontrollen för att säkra efterlevnaden av miljökraven.

Verifiering: Projektörers och entreprenörers ifyllda och signerade egenkontrollplan för respektive skede.

- 1.5 Avvikelser från kraven i handlingsprogrammet ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Avvikelser ska godkännas alternativt avslås av Stadens projektledare i samråd med Stadens miljösamordnare innan avvikelsen utförs.

Verifiering: Avvikelser

- 1.6 Information och utbildning till alla projektdeltagare i hur miljöprofileringen och miljökraven ska uppnås i det praktiska genomförandet.

Verifiering: Utbildningsplaner, mötesprotokoll, deltagarlistor. Projekteringsledare, entreprenörer och underentreprenörer med platschefer, arbetsledare och hantverkare omfattas.

- 1.7 Entreprenören ansvarar för överlämnande av uppdaterade miljöplaner till byggherre/förvaltare etc.

Verifiering: Miljödokumentation såsom miljöplaner samt att en samlad digital miljödokumentation såsom loggbok, beräkningsunderlag grönytefaktor, energiberäkningar, slutlig fuktskyddsbeskrivning m.m. finns vid slutbesiktning.

- 1.8 Förvaltaren ska genom entreprenören få tillgång till den information som behövs för en miljöanpassad förvaltning av fastigheten.

Verifiering: Miljödokumentation



- 1.9 Varje bostad och lokal ska förses med minst två fiberpar varav det ena fiberparet ska vara reserverat för fastighetsnära och allmännyttiga tjänster, ickekommersiella tjänster inom hållbarhetsområdet. Icke-kommersiella tjänster skall erbjuda kostnadsfri access till fibern enligt öppen princip

Verifiering: *Fibrer och avtal*

Krav som preciseras senare

- 1.10 Under förvaltningsskede ska förvaltaren ska sammanställa resursanvändning per fastighet och exportera data årsvis till stadens öppna plattform, Open Stockholm, med standardiserade format. Data skall vara anonym

Verifiering:

2. KLIMATANPASSAD OCH GRÖNSKANDE UTOMHUSMILJÖ

Krav

- 2.1 Risken för översvämningar och gasinträngning ska bedömas och lämpliga åtgärder ska vidtas. Stadens beslut om hur nivån på bebyggelsen ska anpassas till framtida havsnivåer och vilken höjdsättning och beräkning av laster som ska följas anges av "Rapport nr 2011-62. Havsnivåer i Stockholm 2011-2110: En Sammanställning".

Verifiering: *Redovisa metod för gas- och vattentät betong. Redovisa vilka kritiska punkter (genomföringar, entrénivåer, lågpunkter etc) som finns (idag och med ett 100-årsperspektiv på klimatförändringar). Redovisa vilka åtgärder som görs vid kritiska punkter. Redovisa höjdsättning och beräkning av laster.*

- 2.2 Dagvattenhanteringen ska följa dagvattenstrategin "Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar", 2011-10-07 samt "Dagvattenhantering i Norra Djurgårdsstaden – LOD i växtbäddar", 2011-10-07.¹

Verifiering: *Redovisa åtgärder enligt dagvattenstrategins generella riktlinjer samt riktlinjer för bostadsgårdar. Redovisa med ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på tomtnivå. Redovisa beräknad avrinningskoefficient för hela tomten (hur stor volym av ett typiskt regn som kan hållas kvar inom fastigheten).*

- 2.3 En minsta grönytefaktor på 0,6 för bostadskvarter och 0,4 för kontorskvarter ska uppnås. Grönytefaktorn och lokalt anpassad grönska ska bidra både till att stärka ekosystemet samt bidra till rekreativa funktioner.

Verifiering: *Redovisa grönytefaktor för hela tomten. Redovisa beräkningsunderlag enligt Stadens anvisningar. Verifikationer av respektive åtgärd, jorddjup, växtval, yta, dimension på träd). Verifikationerna ska göras vid projektering (beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.*

¹ Strategierna avser dels fördröjning/magasinerings för att nyttiggöra vattnet för bevattning, jämna ut flöden vid intensiva regn (klimatanpassning), att höjdsättning gör så att dagvatten kan avledas till omgivande mark, att förorenat dagvatten ska renas innan det leds till recipient och riktlinjer för infiltration om det förekommer markföroreningar mm.

- 2.4 Skötselplan för grönytor på kvartermark och bjälklag ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till naturvärden och den ekologiska infrastrukturen. Skötsel med ekologiska metoder utan konstgödsel och bekämpningsmedel ska eftersträvas.

Verifiering: Skötselplan bifogas. I planen ska framgå hur grönytor ska skötas och av vem.

Krav som preciseras senare

- 2.5 Tak- och fasadmaterial och övriga ytbeläggningar ska väljas för att undvika att ohälsosamma temperaturer av värme ackumuleras (lagras) i luften i stadsmiljön (undvika värmeeffekter).²

3. HÅLLBART ENERGISYSTEM

Krav

- 3.1 Energianvändningen (köpt energi, A_{temp} , exklusive hushålls- resp. verksamhetsenergi³) för:
- Bostäder ska vara max $50 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁴. El som används till uppvärmning, tappvarmvatten och komfortkyla ska viktas med en faktor 2 (även om byggnaden klassas som elvärmad enligt BBR).
 - Lokaler ska vara max $45 \text{ kWh/m}^2 A_{temp}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. El som används till uppvärmning, tappvarmvatten och komfortkyla ska viktas med faktorn 2 (även om byggnaden klassas som elvärmad enligt BBR).
 - Generellt: Tillägg för luftomsättning i lokaler beräknas enligt Boverkets anvisningar och med övriga korrigeringar enligt Svebys5 brukarindata för kontor. Återvinning av processenergi får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda och uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering:

*Energiberäkning ska göras vid upprättande av: programhandling, systemhandling, bygghandling och relationshandling. När verksamheten är känd ska beräkningar göras med kända specifika data, dock ska Svebys brukarindata för bostäder, kontor och andra verksamheter användas i program och systemhandling (även när verksamheten är känd).

*Energiberäkning vid ovan angivna tillfällen (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat. . Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP+).

² Heat island effekter är värmeeffekter som orsakas av att värme lagras i urbana miljöer som är täta och med mycket hårdgjorda ytor. Vind och ventilation av luften minskar och materialerna ackumulerar värme. Kombinationen av klimatförändringar (varmare medeltemperatur, fler värmeböljor) och tätare städer innebär att risken för värmeeffekter ökar. Vegetation och ljusare färger minskar värmegenereringen.

³ Enligt BBR:s nomenklatur

⁴ Fastighetsenergi definieras i BBR vilket tidigare kallades fastighetsel

⁵ <http://www.sveby.org/>

* Energideklaration med uppmätta värden och normaliserad årsenergikalkyl baserat på två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).

* Uppmätta värden baserat på fem års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).

* Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall.

3.2 Under förvaltningsskedet ska 100 % av fastighetsenergin vara miljömärkt enligt Miljöstyrningsrådets föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor" Nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

3.3 På varje byggnad ska minst $2 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ sol eller alternativt $6 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ solvärme, eller en kombination med motsvarande fördelning, genereras på byggnaden. Den lokalt producerade energin får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda eller uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering: Redovisa beräkning inkl. hur och var energin produceras. Redovisa mängd lokalt producerad förnybar energi. Redovisa uppmätta värden baserat på två års drift för egengenererad energi.

3.4 Mätning ska ske av

- enskilda bostäders energianvändning (tappvarmvatten och hushållsenergi per lägenhet)
- byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten⁶ och total verksamhetsenergi) och lokalt producerad förnybar energi.
- Varje lägenhet/verksamhet ska kunna debiteras för sin energianvändning..

Verifiering: Mätare ska vara förberedda för el per timdebitering. Mätare i lägenhet finns för tappvarmvatten och hushållsenergi. Mätare i byggnad finns för tappvarmvatten, fastighetsenergi, verksamhetsenergi och elenergi för uppvärmningsanordningar samt för lokalt producerad förnybar energi. Redovisa statistik i kWh per energislag och lgh/verksamhet/fastighet (byggnad)..

3.5 Energieffektiva vitvaror enligt Miljöstyrningsrådets upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå, ska väljas.

Verifiering: Redovisa energimärkning på valda produkter enligt energimärkningsdirektivet 2010/30/EU.

3.6 Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt enligt Miljöstyrningsrådets föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor" Nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

3.7 För uppvärmning av byggbodar och energianvändning under produktion används energikällor med låg primärenergifaktor, t.ex. fjärrvärme, biogas m.m. Elvärme kan tillåtas om energianvändningen understiger 4000 kWh/år för en kontorsbod och 5000 kWh/år för en manskapsbod. Energiprestanda utgår från en bod med ca 21 m² invändig area.

⁶ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

Verifiering: Redovisa energistatistik i kWh och år/byggbodsetablering och per energislag. Redovisa uppvärmningssätt för byggbodar och dess energiprestanda separat. Ange i APD placering av bodar och mobil UC. Ange antal kontorsbodars respektive manskapbodars.

- 3.8 Energianvändningen på byggarbetsplatsen ska begränsas enligt riktlinjer i IMCG rapport 2010. Energianvändningen ska mätas och redovisas (byggbodar separat).

Verifiering: Redovisa åtgärder och statistik. Energianvändning och energislag redovisas i kWh/m² färdigställd BTA-area, energianvändning för byggbodar särredovisas. Statistik rapporteras årsvis.

- 3.9 Under förvaltningsskedet är målet att få till stånd långsiktiga leveransavtal av miljömärkt verksamhets- och hushållsenergi enligt Miljöstyrningsrådets föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor" Nivå 2 mellan brukare och elleverantör.

Verifiering: Redovisa certifikat

4. HÅLLBART ÅTERVINNINGSSYSTEM

Krav

- 4.1 Bostäder och lokaler planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner enligt särskilda riktlinjer för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden, Stockholms Vatten, januari 2015.

Verifiering: Enligt verifieringskrav i avfallsriktlinjer.

- 4.2 Individuell mätning av hushållens och verksamheters avfall ska ske för att boende/verksamheter ska kunna avläsa och styra sin avfallsgenerering. Varje lägenhet/verksamhet ska kunna debiteras för sitt genererade avfall.

Verifiering: Våg installerad. Redovisa statistik i vikt/lgh resp. verks per resp. avfalls slag

- 4.3 Byggavfall ska i första hand återbrukas eller materialåtervinnas och i andra hand energiåtervinnas. 100 vikt-% av byggavfallet ska källsorteras⁷, varav högst 5 vikt-% får läggas på deponi.

Verifiering: Redovisa statistik enligt kretsloppsrådets riktlinjer. Redovisa mängd avfall per fraktion och omhändertagande. Redovisa total avfallsmängd för projektet (ton)

- 4.4 Mängden byggavfall ska uppgå till högst 20 kg/m² (BTA).

Verifiering: Redovisa statistik i mängd/m² (BTA).

⁷ Under byggproduktion och renovering ska byggavfall källsorteras enligt Kretsloppsrådets riktlinjer, basnivå, uppdaterade maj 2013, Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning, Sveriges byggindustrier, www.bygg.org.

5. HÅLLBART VATTEN OCH AVLOPPSSYSTEM

Krav

- 5.1 Boende ska ges förutsättningar att nå en vattenanvändning på högst 100 liter per personekvivalent och dygn.

Verifiering: Redovisa en "vattenbalansberäkning". Redovisa statistik i liter/person.

- 5.2 Individuell mätning av vattenanvändning ska ske i varje lägenhet/verksamhet. Varje lägenhet/verksamhet ska kunna debiteras för sin användning.

Verifiering: Redovisa statistik i liter/lgh.

- 5.3 Matavfallskvarn ska finnas i varje lägenhetskök och förbereds för omkoppling till separat avloppsstam, med kvartersvis eller central uppsamlingstank.

Verifiering: Matavfallskvarn-Separat ledning från matavfallskvarn

Krav som preciseras senare

- 5.4 Byggnad ska vara förberedd för källsortering av avloppsfraktioner med separat ledning för utsorterade fraktioner.

Verifiering: Separat ledning från toaletter

6. HÅLLBARA TRANSPORTER

Krav

- 6.1 Cykelparkeringar på kvartersmark ska anordnas enligt följande:

- Minst 4 platser/100 m² BTA (bostäder)
- Minst 15 platser/1000 m² (kontor)
- Minst 25 platser/1000 m² BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal cykelparkeringar för respektive kategori

- 6.2 Bilparkering ska anordnas på kvartersmark ska anordnas enligt följande:

- 0,5 plats/lägenhet + 0,06 platser för besöksparkering/lägenhet.
- 0-4 platser/1000 m² BTA (kontor)
- 0-6 platser/1000 m² BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal p-platser för respektive kategori

- 6.3 Mobilitetsindexet beräknas enligt riktlinjer i "Mobilitetsindex – värdering av hållbart resande i Södra Värtan. Version 1.1, daterat 7 juni 2015" och ska bidra till förbättrad mobilitet i området. Ett minsta mobilitetsindex på 75% av max-poäng ska uppnås.

Verifiering: Redovisa mobilitetsindex för hela fastigheten/byggnaden. Redovisa beräkningsunderlag enligt Stadens anvisningar. Verifikationer av respektive åtgärd, (utredningar, ritningar, avtal, mm). Verifikationerna ska göras vid projektering (beräkningar, beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.

- 6.4 Garageanläggningar ska vara tillgängliga för besökare och allmänhet, dygnet runt.

Verifiering: Redovisa avtal

- 6.5 Samtliga parkeringsplatser i garage ska kunna förses med laddmöjlighet för elfordon och samtliga installerade uttag skall kunna kopplas in för laddning samtidigt. 20 % av parkeringsplatserna ska ha ladduttag vid driftstart.

Verifiering: Redovisa antal parkeringsplatser med laddmöjlighet.

- 6.6 En gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning) ska användas.

Verifiering: Redovisa avtal

- 6.7 Byggtransporter till området och arbetsmaskiner ska ske enligt Stockholms Stads "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader 2012" (eller senare). Statistik ska redovisas.

Verifiering: Statistik i körda km resp. arbetstimmar och typ av bränslen ska mätas och redovisas.

Krav som preciseras senare

- 6.8 Ett logistikcentrum för verksamhetsanknutna leveranser av varor och omhändertagande av avfall under förvaltningsfasen ska användas.

7. MILJÖANPASSADE BOSTÄDER OCH LOKALER (BYGGNADER)

Krav

- 7.1 Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta byggvaror i produktion ska klara följande krav på dokumentation och innehåll.

- 7.1.1 Innehållskriterierna enligt ett av nedanstående bedömningssystem ska uppfyllas:

- BASTA:s egenskapskriterier eller
- Byggvarubedömningen rekommenderas eller accepteras (innehåll) eller
- Sunda hus bedömning A, B och C+

- 7.1.2 Dessutom får följande ämnen inte förekomma:

- Ämnen klassade som hormonstörande (endocrine disruptor) på SIN-list 

- b) PVC och andra halogenerade material.
- c) Zink, i konstruktioner som medför utsläpp till mark och vatten.
- d) Koppar, utom i slutna system.

Kraven i 7.1.1 och 7.1.2 gäller produkter som omfattas av Exploateringskontorets materialkrav ⁸ Detta omfattar alla kemiska produkter som byggs in och fasta byggvaror som omfattas av materialkraven i Miljöbyggnad samt installationsprodukter med betydande volym. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om vilka produkter som ska bedömas.

Verifiering: Digital loggbok enligt 7.2. Produkter som inte klarar kravet ovan ska ha hanterats som intern avvikelse med skriftligt godkännande av Byggherren

7.2 En byggnadsrelaterad digital loggbok ska upprättas som innehåller dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (BVD), tillverkare, och placering i byggnaden. En notering i loggbok sker om varan är ett nanomaterial eller innehåller nanopartiklar. Loggboken ska innehålla skriftlig information kopplad till varje avvikelse mot kraven i kapitel 7 där det framgår varför de godkänts.

Verifiering: Digital loggbok. Om digital loggbok ej upprättas i etablerat bedömningssystem eller med bedömningar från dessa bifogade ska uppgifter om innehåll kompletteras med NDS produktintyg

7.3 Systemvalsutredningar ur ett LCA-perspektiv ska utföras inför val av bärande stomme inklusive bjälklag. Bedömningen ska göras med avseende åtminstone på klimatpåverkan och uttag av fossila bränslen (ej förnybar energiråvara).

Verifiering: Genomförda LCA av minst två olika alternativ. Egna referensbibliotek på utförda LCA.

7.4 Träprodukter ska komma från dokumenterat hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

- a. FSC-/PEFC-märkt trä
- b. Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
- c. Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung ej funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras. Detta ska inkludera kontakter med minst 5 leverantörer.

Verifiering: FSC-certifikat eller PEFC-dokumentation eller annan dokumentation enligt krav 7.4

7.5 För träkonstruktioner ska i första hand konstruktivt träskydd, (konstruktioner som innebär att trä ej används i utsatta lägen) eller giftfria alternativ (fritt från biocider och tungmetaller) användas. I sista hand sker ett behovsstyrt val av träskyddsklass där valet ska motiveras och vald klass ska anges.

⁸ dat. 2014-05-07

Verifiering: Arkitektens och konstruktörens byggbeskrivning - träkonstruktioner. BVD3 för trämaterial, i deklARATIONEN ska framgå vilken träskyddsåtgärd som har använts. För impregnerat trä ska motivering till vald klass samt innehållsdeklaration för impregneringsmedlet finnas.

7.6 Träbaserade skivor ska avge mindre formaldehyd än 0,05 mg/m³.

Verifiering: Loggbok enligt 7.2 där resultat från formaldehydmätning, EC1, EC2 märkning enligt Emissioncode eller M1 märkning enligt finska materialklassningen framgår.

7.7 Mängden återanvända byggvaror och byggvaror med hög andel återvunnet material ska dokumenteras. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om varför och hur detta bör gå till.

Verifiering: Skriftlig dokumentation enligt förtydliganden i hjälpdokument.

7.8 Emissioner för produktgrupperna nedan får ej överstiga Emissionshastighet för TVOC <200 g/m², h eller TVOC-halt <200 µg/m³. Vid mätbara halter ska ämnen som utgör de 5 högsta topparna anges. Detta gäller golvmaterial, vägg- och takbeklädnader, färg och lack, avjämningsmassor och isolering.

Verifiering: Loggbok enligt 7.2 där mätresultat framgår för relevanta produkter.

7.9 Elektriska fält ska vara max 10 V/m och magnetisk flödestäthet max 0,4 µT där folk stadigvarande vistas.

Verifiering: Beräkning för bostäder/lokaler placerade i närhet till undercentral

7.10 Miljöbyggnad klass Guld, aggregerat för område inomhus (nyproducerade byggnader) ska uppnås. Detta omfattar krav på ljudmiljö, radon, ventilationsstandard, kvävedioxid, termiskt klimat/sommar, dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

Verifiering: enligt Miljöbyggnad Guld, manual 2.1 eller senare, samt enligt stadens anvisningar.

7.11 Bostäder ska utformas optimalt utifrån ljudmiljösynpunkt så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet placeras mot den tystare sidan samt att bostadens uteplats erbjuder en god ljudmiljö minst motsvarande Stockholmsmodellen (buller).

Verifiering: Antal lägenheter utan avsteg från stockholmsmodellen för buller, dvs utan tekniska lösningar i form av inglasade balkonger, vädringsfönster under balkongräcke etc. Mål=100%

8. HÅLLBARA LIVSSTILAR

Krav

- 8.1 Bostäder och lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energi-, vattenanvändning samt avfallsmängder, där kostnader ska redovisas på ett tydligt och pedagogiskt sätt. Brukarenkäter ska genomföras för att följa upp arbetet.

Verifiering: Brukarenkät visar att 80 % av brukare upplever systemen som användarvänliga.

- 8.2 Gårdsmiljöer ska utformas så att de inspirerar och inbjuder boende till uteaktiviteter t.ex. trädgårdsarbete, odling, samvaro och lek. Där så är möjligt ska framtida boende bjudas in till att påverka gårdens innehåll

Verifiering: Brukarenkät visar att 80 % av brukare upplever gårdsmiljöer som attraktiva. Boende medverkat i gårdsutformning (ja/nej). Ange hur boende har medverkat i utformning. Om nej, ange skäl till varför det inte har skett.

- 8.3 Byggherre/förvaltare ska erbjuda de boende ett välkomstpaket och introduktionsprogram vid inflyttning för att stimulera till hållbara livsstilar.

Verifiering: Välkomstpaket (ja/nej). Redovisa innehåll i välkomstpaket. Introduktionsprogram (ja/nej). Antal träffar för introduktion genomförda.

- 8.4 Brukarna ska i ett tidigt skede vid visning och försäljning av bostäder, få information om miljöprofileringen av NDS och vad det innebär för boende i området.

Verifiering: Brukarenkät visar att 80% av brukarna i ett tidigt skede har fått information om miljöprofileringen av NDS och vad det innebär för boendet i området.

- 8.5 Byggherren ska utarbeta rekommendationer för hållbar förvaltning som överlämnas till förvaltare och bostadsrättsföreningar

Verifiering: Dokumentation.

- 8.6 Boende ska ha 100% tillgång till bredband baserat på fiberinfrastruktur till lägenhet

Verifiering: Avtal



9. HÅLLBARA VERKSAMHETER

Krav

- 9.1 Lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning samt avfallsmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt. Brukarenkäter ska genomföras för att följa upp arbetet.

Verifiering: Informationspärm. Brukarenkät visar att 80 % av brukare upplever systemen som användarvänliga.

- 9.2 Byggherre/fastighetsägare ska erbjuda hyresgäster/verksamheter ett välkomstpaket och introduktionsprogram för att stimulera till en hållbar verksamhet.

Verifiering: Välkomstpaket (ja/nej). Redovisa innehåll i välkomstpaket. Introduktionsprogram (ja/nej). Antal träffar för introduktion genomförda.

- 9.3 Brukarna ska i ett tidigt skede få information om miljöprofileringen av NDS och vad miljöanpassade verksamheter i området innebär.

Verifiering: Brukarenkät visar att 80% av brukarna i ett tidigt skede har fått information om miljöprofileringen av NDS och vad det innebär för boendet i området.

- 9.4 Gröna hyresavtal enligt Fastighetsägarna "Grön bilaga till standardavtalet" ska upprättas med de verksamheter som erbjuds lokaler.

Verifiering: Avtal

- 9.5 Verksamheter ska ha 100% tillgång till bredband baserat på fiberinfrastruktur fram till verksamhetsställets byggnad.

Verifiering: Avtal





Miljö och hållbarhet vid markanvisning

HANDLINGSPROGRAM

*Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
bostäder i Södra Värtan*

Juni 2015

www.stockholm.se/norradjurgardsstaden



EXPLOATERINGS
KONTORET

NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN



MARKANVISNINGSPOLICY



Markanvisningens ABC i Stockholms stad



STOCKHOLM VÄXER

Stockholms stad har en långsiktig vision för utvecklingen fram till år 2030, den nya översiktsplanen är en vägledning för hur visionen ska förverkligas. En viktig del i stadens utveckling är planeringen och byggandet av nya bostäder och arbetsplatser. Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter. För de byggherrar som är intresserade av att bidra till Stockholms framtid finns en rad möjligheter.

Inom ramen för Stockholms nya översiktsplan finns det gott om plats för idéer, konkreta förslag och initiativ. Här planeras för ytterligare 200 000 invånare och Stockholm ska växa genom att staden säljer eller hyr ut mark för nya bostadsområden och kommersiella lokaler – samtidigt som stadens unika karaktär ska bevaras.

Det är exploateringskontorets uppgift att genom en effektiv, ekonomisk och miljöklok användning av den mark som staden äger, arbeta för ett långsiktigt bostadsbyggande som attraherar dagens och framtidens stockholmare. Stockholmarna ska erbjudas både blandade upplåtelseformer och ett brett utbud av bostadstyper.

Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Kontorets ambition är att rutinerna ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. Allt för att samarbetet mellan byggherre och staden ska löpa smidigt. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är staden ofta beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra. Det är viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta olika byggherrars behov och som kan bära genom konjunktursvängningar. Den s.k. "Stockholmmodellen" bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa. Staden å sin sida arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske utifrån styrdokument som översiktsplan och programutredningar, befintlig bebyggelse och pågående markanvändning, miljökriterier, tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Att tänka på i en ansökan om markanvisning
Det finns ingen mall för hur en markanvisningsansökan ska se ut. Men en vägledning till vad en markanvisningsansökan bör innehålla är att omfattningen anpassas till de översiktliga frågeställningar som finns i det specifika



projektet. En ansökan kan vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och t.ex. hur man planerar att lösa angöring, parkering, o.s.v. En komplicerad plats eller ett komplicerat projekt kan kräva en mer noggrann studie som redovisas i text och med hjälp av skisser. Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan. Det är också möjligt att komplettera ansökan efter hand.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med stadens långsiktiga mål och med översiktsplanen. Förslaget bör bidra till att staden utvecklas så att det finns en god balans mellan hyres- och bostadsrätt. Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Översiktligt bör den också bedömas vara ekonomiskt hållbar – både ur stadens och ur byggherrens perspektiv.

Om din idé stämmer överens med punkterna ovan så är du ett steg närmare en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan det kan betyda att idén för närvarande inte är möjlig.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Det vanligaste sättet att få en markanvisning på stadens mark är att byggherren själv föreslår ett projekt på en specifik plats. Vid större utbyggnadsområden är det vanligast att staden tar initiativet genom att i områdesprogram utreda förutsättningarna för en större exploatering. Därefter fördelar staden marken genom anbud eller direktanvisning till intresserade byggherrar.

Markanvisning genom *anbud* på marken bör göras i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika delar. Anbudet kan också gälla idéer om utformningen och/eller användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

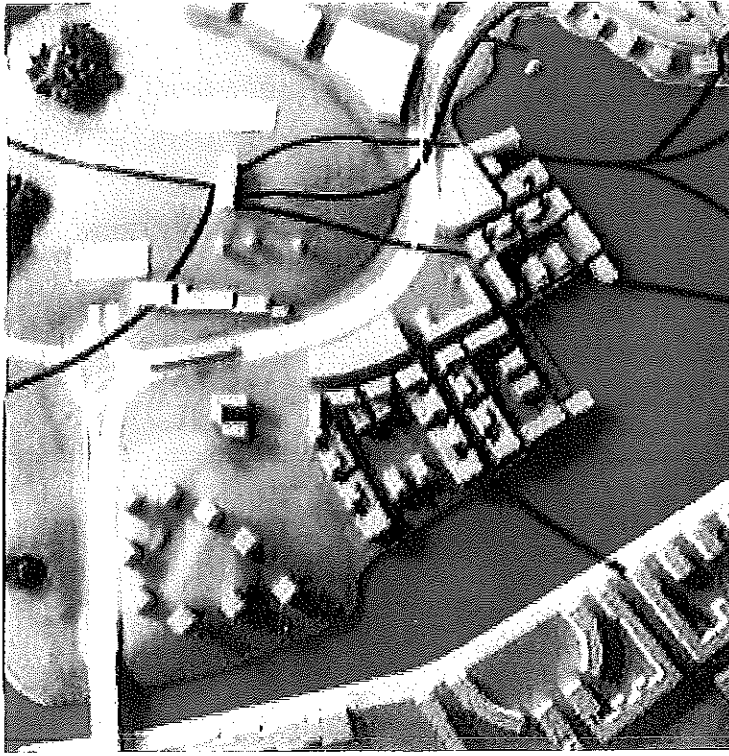
Alla anbud läggs upp på exploateringskontorets hemsida. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter man behöver känna till. I normalfallet gäller anbudet priset för byggrätten. Det innebär att högsta anbud vinner, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls, och byggherren föreslås därmed få en markanvisning av exploateringsnämnden. Härifrån ser arbetsgången likadan ut som vid direktanvisning.

När det gäller *direktanvisning* kan den ske antingen när staden har mark att anvisa eller då byggherren kontaktar exploateringskontoret med ett förslag till ett nytt projekt.

Projektledare följer processen

När ansökan har kommit in blir byggherren tilldelad en projektledare, som också följer byggherren under den fortsatta processen. Projektledaren inleder med att göra en översiktlig bedömning av förslaget. Projektet stäms av med stadsbyggnadskontoret och vid behov även med andra förvaltningar, t.ex. trafikkontoret. Projektledaren undersöker tekniska och juridiska förutsättningar samt stadens ekonomi i projektet och bedömer översiktligt om projektet är genomförbart. En tidig miljöbedömning görs som också omfattar buller, markföroreningar, rekreation m.m.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markprisförhandlingen som



också godkänns av stadens expertråd. Vid hyresrätt och tomträtsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa. Det kan du läsa om i foldern *Tomträtt*.

Efter genomförd markpriserhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden. Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret. Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas och hur lång tid det tar att genomföra eventuella markpriserhandlingar. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.

Val av byggherre

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

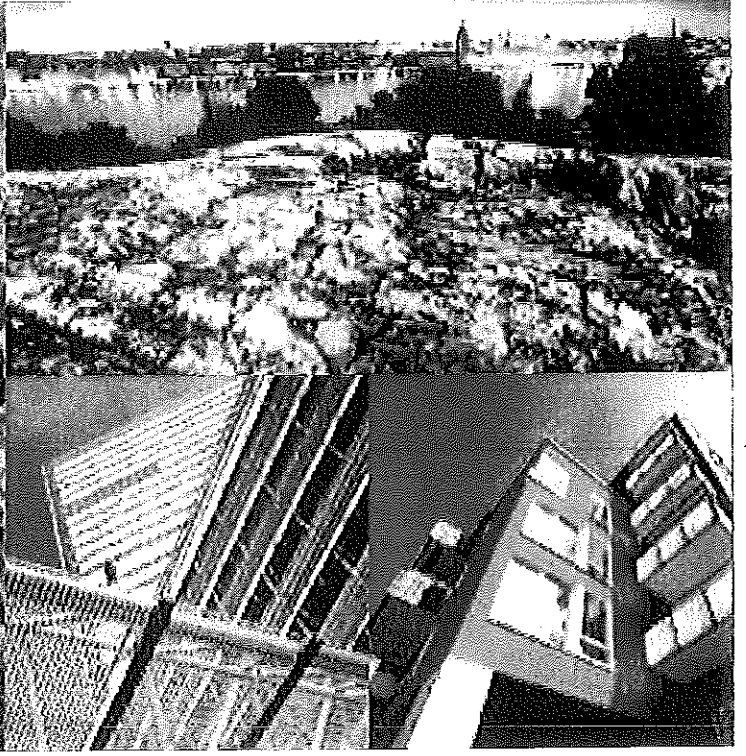
Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t.ex. nytänkande, arkitektur och låga boendekostnader. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till nya markanvisningar på stadens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Storleken på varje enskild markanvisning anpassas efter den omgivande bebyggelsen, förutsättningarna för en arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar. Allt för att skapa en mångfald i Stockholms utbud av bostäder.



Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

1. Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Marken för bostadsrättslägenheter ska däremot säljas till marknadsvärde.

2. Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderätts småhus och bostadsrätts småhus skall säljas.

3. För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar.

Övriga villkor för markanvisning

1. En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

2. En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

3. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

4. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

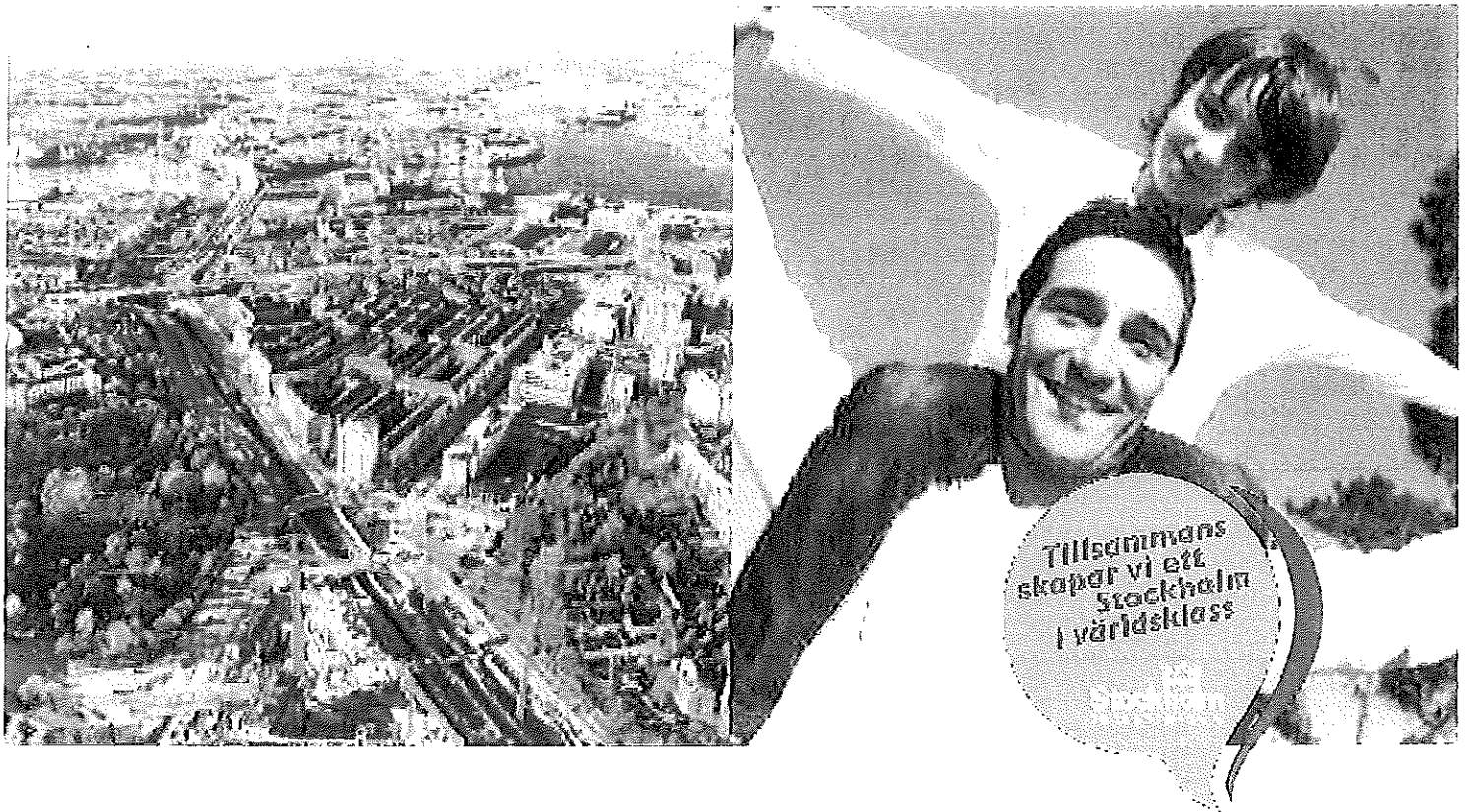
5. På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategori-bostäder.

6. Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

8. Byggherren skall följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t.ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om från och med den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.



Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden och samordning av stadens miljöprofilområden. Kontoret har cirka 140 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Kontakt

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Flemingatan 4

Telefon

08-508 276 00 vxl

E-post

fornamn.efternamn@expl.stockholm.se

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning

Foto och copyright: Yanan Li, Staffan Trägårdh och Matton bildbyrå.



EXPLOATERINGS
KONTORET

www.stockholm.se/exploateringskontoret