

1 (4)

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och WallHull AB (org.nr. 556525-2235), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

Tillägg 2 till

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Markanvisningsavtal tecknades 2013-05-13 mellan Staden och Bolaget, för planläggning och bebyggelse av 25 000 m² kommersiella lokaler. Det markanvisade området (ungefärligt redovisat i bilaga 1) ligger inom fastigheterna Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:4 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm. Markanvisningsavtalet har förlängts till 2017-03-14 med ett reviderat handlingsprogram (daterat mars 2015).

Med anledning av en ny kvartersstruktur för den planerade utbyggnadsetappen har en korrigering av markanvisningen blivit nödvändig.

§ 2

KORRIGERING AV OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING

Parterna är överens om att markanvisningsavtalet rörande delar av Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:4, tecknat 2013-05-13 och sedan förlängt till 2017-03-14, ska korrigeras enligt följande:

- Det markanvisade området ligger inom fastigheten Ladugårdsgärdet 1:9 och redovisas ungefärligt i bilaga 2
- Markanvisningen gäller planläggning och byggnation av ca 10 000 m² kommersiella lokaler.

Bolaget är medvetet om att markpriset för lokaler per 2014-12-31 var 6 762 kr/kvm BTA enligt villkoren under punkten 4.3 i markanvisningsavtalet.

Reglering av pris fram till tillträdesdagen sker i enlighet med villkoren i markanvisningsavtalet.

§ 3

ÖVRIGT

Bolaget har tagit del av, och godtar kraven i, det reviderade handlingsprogram daterat juni 2015 (Bilaga 3) som nu gäller.

En planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, undantaget platser för funktionsnedsatta och angöring, skall lösas inom kvartersmark. Bolaget är medvetet om att parkeringsplatser för eventuella besökare till kontor på Fastigheten skall rymmas inom det i handlingsprogrammet

föreskrivna p-talet. Bolaget ska verka för att parkeringsanläggning inom Fastigheten ska kunna samnyttjas mellan verksamheter och bostäder.

* * * * *

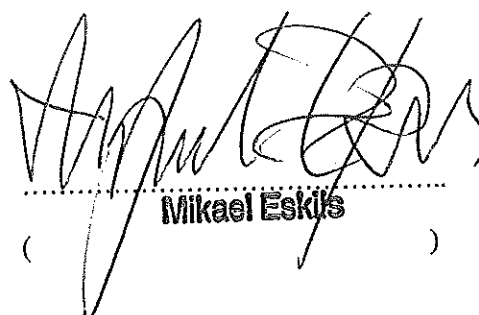
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd

För WallHull AB

.....
()


.....
Mikael Eskils
()

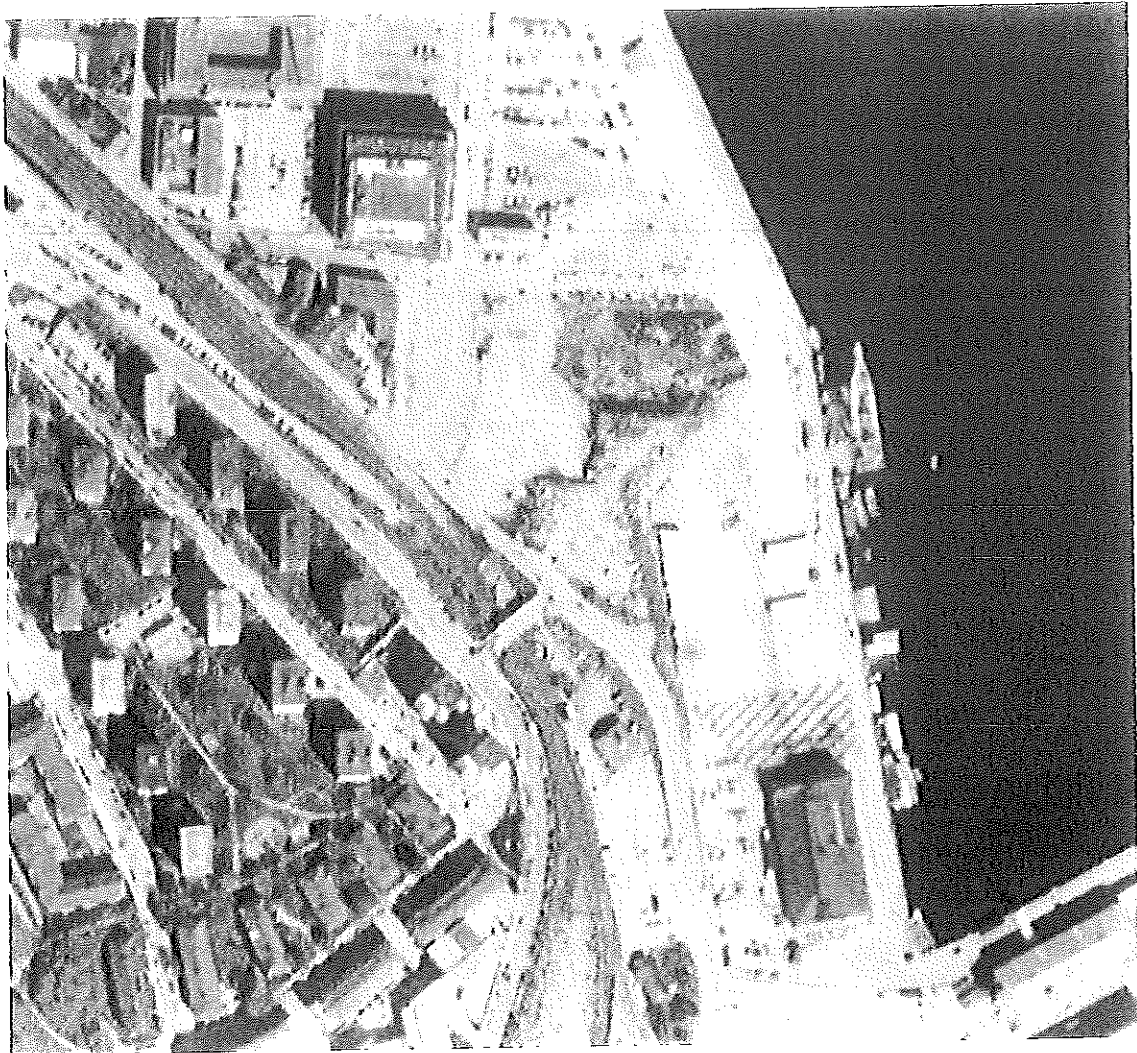
.....
()

.....
()

BILAGOR

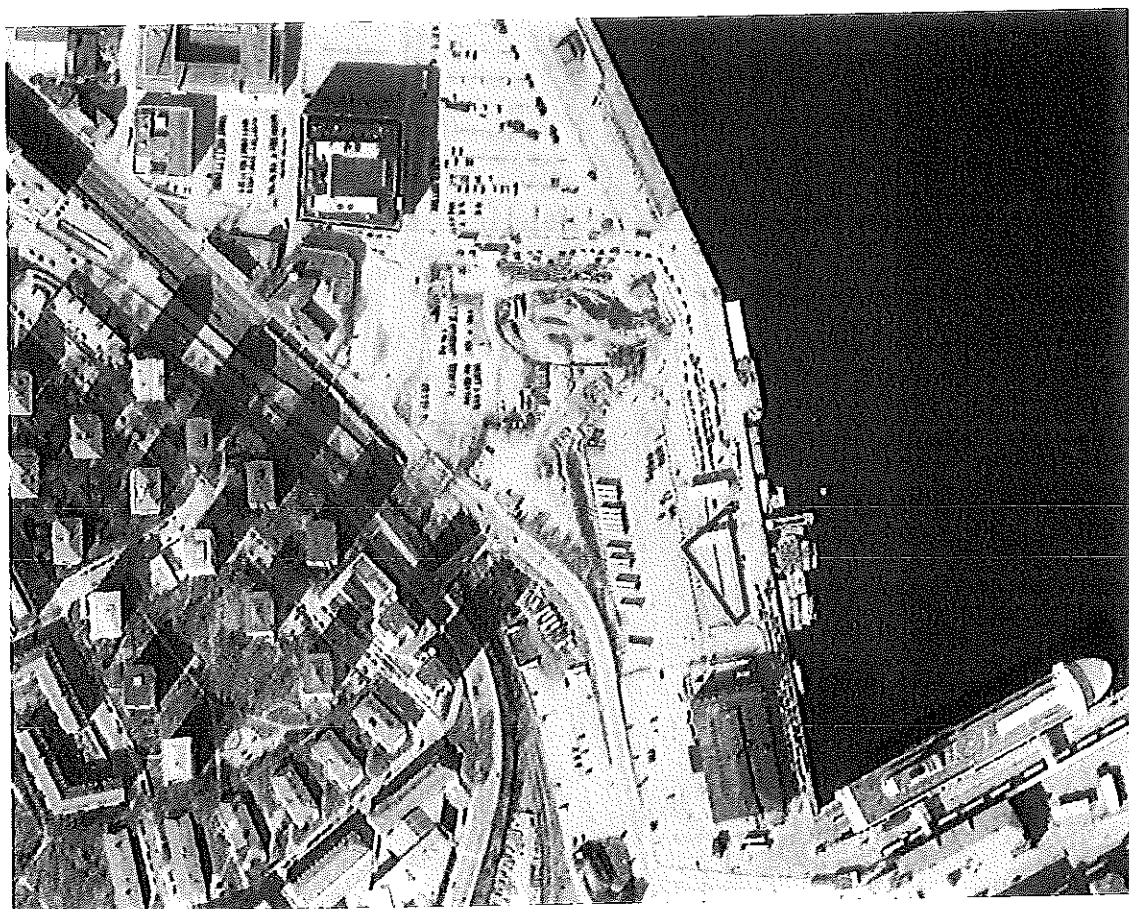
1. Karta med befintligt markanvisningsområde
2. Karta med nytt markanvisningsområde
3. Handlingsprogram daterat juni 2015

Bilaga 1 – Karta med befintligt markanvisningsområde



R

Bilaga 2 – Karta med nytt markanvisningsområde

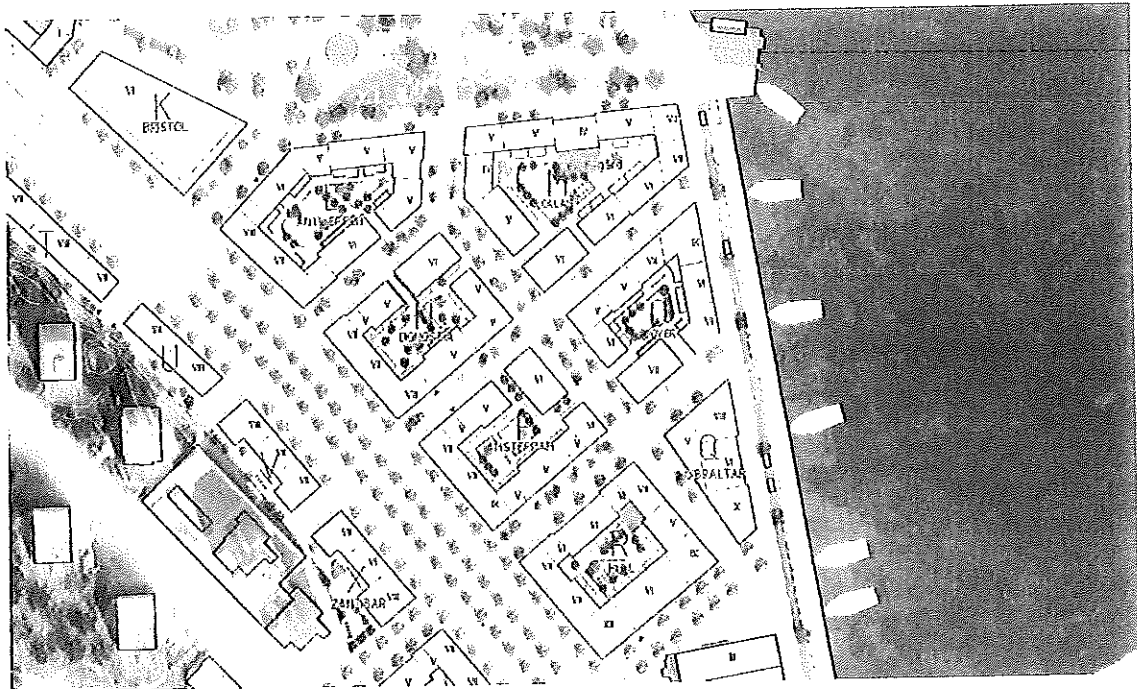


[Handwritten signature]

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



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 avvikelserna 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 byggherreförvaltare 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 UTMILJÖ

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. Verifikation 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 kvartersmark 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 värmeöffekter).²

3. HÅLLBART ENERGISYSTEM

Krav

- 3.1 Energianvändningen (köpt energi, A_{temp} , exklusive hushålls- resp. verksamhetsenergi³) för:
- Bostäder ska vara max 50 kWh/m² 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 kWh/m² 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 värmeöffekter 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 värmeöffekter 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 kWh/m² A_{temp} solceller alternativt 6 kWh/m² A_{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 kontorsbodare respektive manskapsbodare.

- 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 verksameters 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. avfallsslag

- 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 avfallshandtering 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 personequivallent 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 materialkrav⁸ 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 bygghjälpmedel 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 REGIONAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN 