

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och JM AB (org.nr. 556045-2103), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 4.7 nedan träffats följande

## **Exploateringsavtal inom fastigheten Gunhild 7 m.fl.**

### § 1

#### MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

##### 1.1 Markägande

Bolaget är ägare till fastigheten Gunhild 7 och avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

##### 1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för Bromstensstaden etapp 2 antas och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2014-19911-54, nedan kallad **Detaljplanen**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1. Det geografiska område som omfattas av Detaljplanen benämns nedan **Planområdet**.

### § 2

#### FASTIGHETSILDNING OCH MARKÖVERFÖRING M.M.

##### 2.1 Överenskommelse om fastighetsreglering

Bolaget ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna.

##### 2.2 Servitut och ledningsrätter

*Belysning och ledningar m.m.*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

### *Linspänd belysning*

Bolaget medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe rätt att utnyttja husfasader för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysningsanläggning, liksom erforderlig åtkomst vid underhåll och förnyelse av gatubelysningsanläggningen.

Bolaget medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheterna Bromsten 8:31 eller inrättas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen.

### 2.3 Gemensamhetsanläggningar

Bolaget förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen för Detaljplanens genomförande, såsom t.ex. angöringsgata, parkering och dagvattenanläggning.

Bolaget förbinder sig även att med övriga fastighetsägare till de fastigheter som ska anslutas till nedan angivna anläggningar snarast träffa överenskommelse angående dessa. I överenskommelserna ska regleras anläggningarnas läge och utformning, utrymmen som ska upplåtas för anläggningarna, ersättningar och grunder för ersättningar som ska betalas med anledning av anläggningarna samt formerna för anläggningarnas förvaltning.

- Angöringsgata
- Parkering
- Dagvattenanläggning

### 2.4 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Bolaget såsom ägare till fastigheten Gunhild 7 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Bolaget svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m.

### 2.5 Mark- och grundvattenföreningar

Bolaget utför och bekostar erforderliga mark- och grundvattenundersökningar och hantering av eventuella mark- och grundvattenföreningar inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

## § 3

## GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse. Parterna ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Denna huvudtidplan kan därefter komma att justeras. Ingen av parterna har rätt till ersättning av den andra parten med anledning av sådan justering av huvudtidplanen.

Staden och Bolaget förbinder sig ömsesidigt att kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med Stadens olika entreprenörer, övriga byggherrar inom Planområdet och med de ledningsdragande bolagen.

I syfte att identifiera behov av samordning har Staden upprättat ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 2. Promemorian beskriver förutsättningarna för hur det gemensamma arbetet ska drivas. Bolaget förbinder sig att i alla delar följa vad som anges i Bilaga 2 samt att arbeta gemensamt med Staden samt övriga berörda byggherrar enligt vad som anges i denna PM. Bolaget förbinder sig likväl vid att införa denna PM så som avtalsinnehåll i alla Bolagets entreprenadupphandlingar som är hänförliga till förevarande exploatering.

Bolaget förbinder sig att ersätta de gemensamma åtaganden som anges under punkten 8b i ”PM produktionsförutsättningar”, Bilaga 2. Denna ersättning ska debiteras enligt självkostnadsprincipen. Bolaget ska erlagga ersättning för sådan andel av självkostnaden vilken motsvarar andelen av Bolagets byggrätt, BTA enligt blivande detaljplan, av den totala byggrätten inom det område som definieras som Utbyggnadsområde i Bilaga 2. Ersättning ska erläggas för den tid Bolaget har verksamhet med behov av samordning inom del av kvarteren Gunhild och Gustav.

Bolaget ska vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Bolaget avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 209 lägenheter.

3.3 Bygg- och anläggningskostnader

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom Exploateringsområdet. För arbeten vid fastighetsgränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska PM om produktionsförutsättningar, Bilaga 2, tillämpas.

Staden och Bolaget har 2016-02-26 tecknat intentionsavtal angående exploateringsbidrag. Detta exploateringsavtal fullföljer och ersätter detta intentionsavtal. Inom ramen för omvandlingen av Bromstens industriområde projekterar och bygger Staden ut allmänna anläggningar vilket delvis bekostas av Bolaget genom exploateringsbidrag.

Staden och Bolaget är överens om att exploateringsbidraget ska uppgå till 2150 kr/kvm ljus BTA. Bidraget avser prisläge 2011-07-01. Exploateringsbidraget skall justeras med förändringen i KPI, med juli 2011 (311,13) som basmånad, till det vid tecknande av exploateringsavtal senast kända KPI, dock lägst 2150 kr/kvm ljus BTA.

Exploateringsbidraget ska erläggas till Staden senast tre veckor efter att Detaljplanen vunnit laga kraft.

### 3.4 Befintlig vegetation och park

#### *Allmän platsmark*

Bolaget ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Bolaget ska skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa dem med ett stabilt två meter högt staket. Bolaget ansvarar för att Bolaget, eller företag som Bolaget anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse ska Bolaget utge vite med 100 000 kronor per skadat träd, (gäller när stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark). Vid annan skada ansvarar Bolaget för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Bolaget nyttjar allmän platsmark intill Exploateringsområdet utan tillstånd ska Bolaget utge skadestånd i enlighet med § 3.6 nedan.

### 3.5 Bygg- och Informationsskyltar

Bolaget förbinder sig att följa PM för produktionsförutsättningar för byggherrar, Bilaga 2 gällande bygg- och informationsskyltar.

### 3.6 Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske på kvartersmark inom Exploateringsområdet. För det fall etablering behöver ske utanför Exploateringsområdet men inom det område som i Bilaga 2 definieras som Utbyggnadsområdet är parterna överens om att vad som anges om etableringsytor i Bilaga 2 ska gälla mellan parterna.

Skulle Staden och Bolaget bedöma att befintlig allmän plats utanför det område som i Bilaga 2 definieras som Utbyggnadsområdet behöver tas i anspråk för byggetablering, ska Bolaget tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita entreprenör, i god tid före byggstart samråder med trafikkontoret om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av sådan allmän plats

för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Bolaget ska ansöka om polistillstånd för den med trafikkontoret överenskomna etableringsytan.

Bolaget ska tillse att Bolaget, eller av Bolaget anlita en entreprenör, håller sig inom Exploateringsområdet och godkänd byggetableringsyta. Bolaget är införstått med att trafikkontoret kan komma att kräva skadestånd för olovlig markanvändning om Bolaget eller dess entreprenör nyttjar mark utanför Exploateringsområdet och den godkända byggetableringsytan.

### 3.7 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2015-03-09) förbinder sig Bolaget att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Exploateringsområdet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Bolaget ska därvid förbinda sig att i vart fall uppnå de nivåer och företa de fördröjnings- och reningsåtgärder som anges beträffande Gunhild 7 i den slutgiltiga dagvattenrapporten, som biläggs Detaljplanen, samt om nödvändigt vidta ytterligare åtgärder för att omhänderta dagvattnet inom Exploateringsområdet.

### 3.8 Tillgänglighet i utemiljö

Bolaget ska sträva efter att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Stadens riktlinjer innebär bl.a. följande:

- Alla entréer till en byggnad ska göras tillgängliga.
- En ramp bör luta högst 1:20.
- En angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader (BFS 2011:15) bör även tillämpas på kvartersmark.

Ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken ”Stockholm – en stad för alla”, som finns på Stadens hemsida.

### 3.9 Riktlinjer för ny bebyggelse

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av kvartersmark för bostäder, med utformningen av gator och

parker inom Planområdet har riktlinjer för ny bebyggelse upprättats i planbeskrivningen, se Bilaga 3.

Dessa riktlinjer ska utgöra ett för Bolaget och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Bolaget ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark, verka för att dessa riktlinjer följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

### 3.10 Inrapportering av geotekniska utredningar

Bolaget ska sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar som genomförs inom Planområdet till Stadens geoarkiv, via [www.stockholm.se/geoarkivet](http://www.stockholm.se/geoarkivet).

### 3.11 Avfallshantering

Bolaget har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

### 3.12 Byggande i anslutning till allmän platsmark m.m.

Bolaget har tagit del av ett dokument benämnt ”Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark”, som finns på stadens hemsida. Dokumentet redovisar riktlinjer som bör, och krav som ska vara uppfyllda för att säkerställa funktionaliteten för stadens allmänna platsmark.

Bolaget förbinder sig att följa dokumentet. Eventuella avsteg från dessa riktlinjer behöver ett godkännande från staden och bedöms utifrån varje enskild plats förutsättningar.

Stockholms stad är mycket restriktivt till att tillåta att privata ledningar eller andra privata anläggningar nedläggs i allmän plats. Om detta ändå skulle vara nödvändigt ska förslaget till förläggning arbetas fram i samråd med Staden och de handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska godkännas av staden, genom dess trafikkontor. Bolaget åtar sig att kontakta trafikkontoret för att få möjlighet att teckna ett avtal för nedläggning, underhåll och drift samt därtill utge ersättning för nyttjande av allmän platsmark.

## § 4

### ÖVRIGA VILLKOR

#### 4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

#### 4.2 Anvisning av bostäder

Vid upplåtelse med bostadsrätt äger Bolaget själv att förmedla lägenheterna.

Vid upplåtelse med hyresrätt ska bostadslägenheterna förmedlas enligt det vid förmedlingstillfället gällande avtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, eller den som Staden sätter i dess ställe. Bolaget är införstått med att, enligt ovan nämnda avtal, ska minst 50 % av lägenheterna förmedlas av Stockholm Stads Bostadsförmedling AB, om inte överenskommelse om annat träffas med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

#### 4.3 Viten

Bolaget förbinder sig vid vite av 45 000 000 kronor, i penningvärde 2017-11-01, att senast åtta år efter det att Detaljplanen vunnit laga kraft ha uppfyllt samtliga åtaganden enligt denna överenskommelse. När Bolaget har erlagt exploateringsbidrag enligt § 3.3 skall detta vite minskas ned med motsvarande belopp, i penningvärde 2017-11-01.

Om Bolaget inte håller tidsfristerna är vitena omedelbart förfallna till betalning. Om försening uppstår och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

#### 4.4 Motfyllning källarvåning

Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 75 000 kronor per påbörjad vecka, senast inom nio månader efter det att arbeten med bostadsproduktion påbörjas inom Exploateringsområdet ha färdigställt bottenplatta och källarvåning så att motfyllning kan ske.

I det fall ytterligare tid eller kompletterande markförstärkningar krävs ska särskild överenskommelse göras med Staden. Eventuell släntstabilisering bekostas av Bolaget.

Om försening uppstår och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning.

#### 4.5 Finplanering

Staden måste få tillgång till gatumarken för att kunna finplanera marken. Bolaget ska senast efter tolv månaders produktionstid per etapp överlämna tidplan där tidsspän om 1 månad redovisas under vilket inflyttning planeras ske. Sex månader innan inflyttning ska Bolaget lämna besked om slutliga inflyttningsdatum per etapp. Bolaget förbinder sig att, vid löpande vite av 50 000 kr per påbörjad vecka, senast tre månader före

fastslaget inflyttningsdatum, eller annat överenskommet datum, lämna Staden tillträde till gatumarken. Om Staden får försenat tillträde till gatumarken och detta beror på sådan omständighet som anges i AB 04 kap 4 § 3 punkt 2-5 förskjuts tidpunkten då vite ska utgå med tid som motsvarar förseningens omfattning. Vitet kvarstår till och med att Staden fått tillträde till gatumarken eller att ny uppgörelse träffats.

#### 4.6 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Bolaget förbinder sig vid vite av 45 000 000 kronor i penningvärde 2017-11-01 tillse att vid överlåtelse av äganderätten till fastigheterna inom Exploateringsområdet tillse att de nya ägarna övertager samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 45 000 000 kronor i penningvärde 2017-11-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholm stad och Bolaget träffat exploateringsavtal rörande Gunhild 7 m.fl. daterat ..... Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 45 000 000 kronor i penningvärde 2017-11-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Bolaget ska utge vite enligt denna paragraf ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

#### 4.7 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels kommunfullmäktige före 2018-12-31 godkänner exploateringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2018-12-31, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2018-12-31 godkänner förslag till genomförandebeslut för Gunhild 7 m.fl., genom beslut som senare vinner laga kraft.

Bolaget är medvetet om



att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. 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 JM AB (publ)

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

.....  
( )

Bevittnas:

.....  
( )

.....  
( )

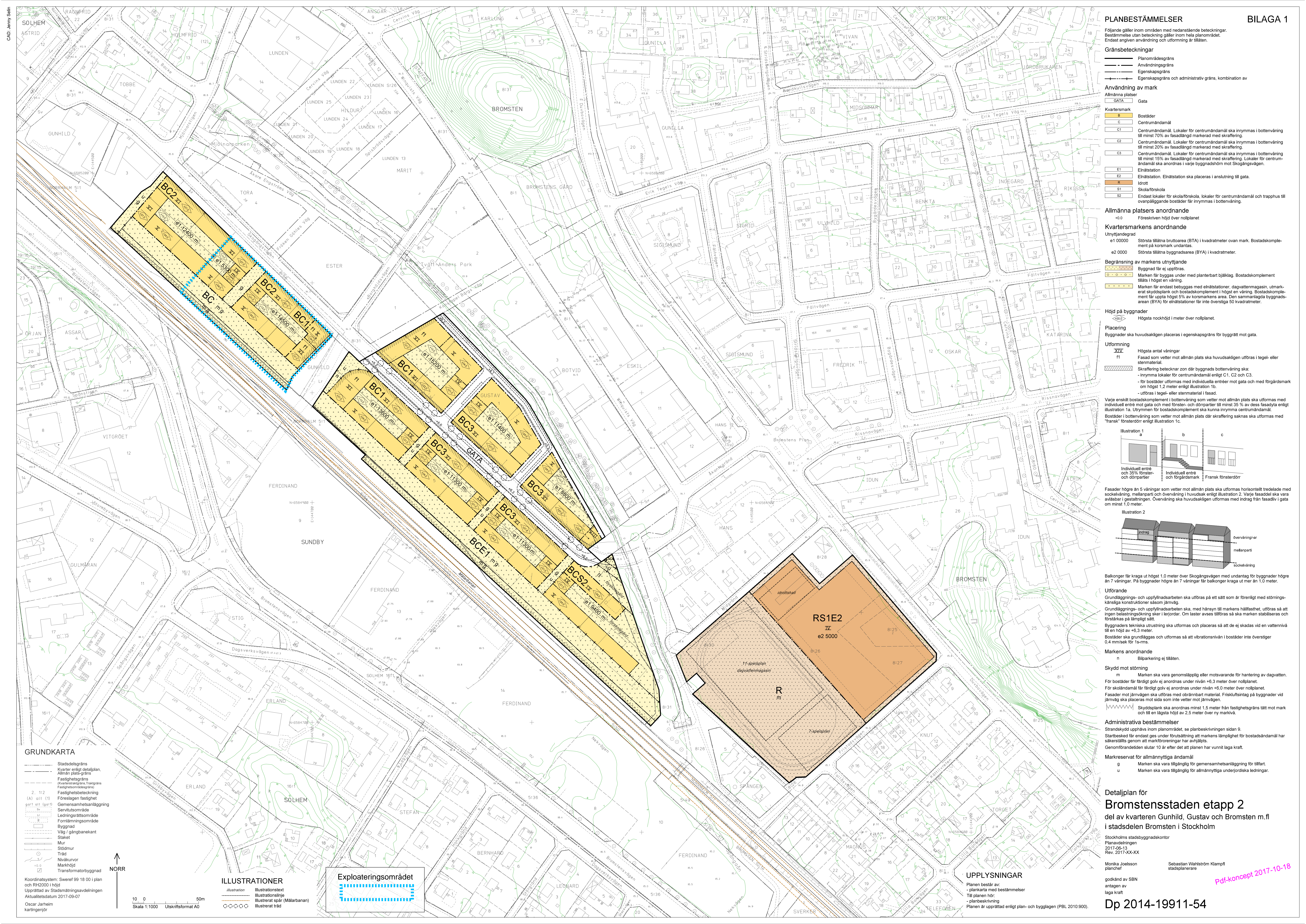
.....  
( )

.....  
( )

#### BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet markerat.
2. PM om Produktionsförutsättningar
3. Riktlinjer för ny bebyggelse





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

- Gränsbeteckningar**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av

- Användning av mark**
- Allmänna platser
- GATA Gata
- Kvarteretsmark
- B Bostäder
  - C Centrumändamål
  - C1 Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning till minst 70% av fasadlängd markerad med skraffering.
  - C2 Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning till minst 20% av fasadlängd markerad med skraffering.
  - C3 Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning till minst 15% av fasadlängd markerad med skraffering. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i varje byggnadsnisch mot Skogsgåsvägen.
- Elnästation
- E1 Elnästation
  - E2 Elnästation. Elnästation ska placeras i anslutning till gata.
  - I Idrott
  - S Skolförskola
  - S1 Endast lokaler för skolförskola, lokaler för centrumändamål och trapphus till överliggande bostäder får inrymmas i bottenvåning.
  - S2

**Allmänna platser anordnande**

- +0,0 Foreskriven höjd över nollplan

**Kvarteretsmarkens anordnande**

Utnyttjandegrad

- e1 00000 Största tillåtna bruttoarea (BTA) i kvadrater ovan mark. Bostadskomplement på korskvarter undantas.
- e2 00000 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadrater.

**Begränsning av markens utnyttjande**

- Byggnad får ej uppföras.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Bostadskomplement tillåts högst en våning.
- Marken får endast byggas med enhätnation: dagvattenmagasin, utmärkerat skyddsplan och bostadskomplement i högst en våning. Bostadskomplement får uppta högst 5% av korskvarterets area. Den sammanlagda byggnadsarean (BYA) för enhätnation får inte överstiga 50 kvadrater.

**Höjd på byggnader**

- Högsta nockhöjd i meter över nollplan.

**Placering**

Byggnader ska huvudsakligen placeras i egenskapsgräns för byggrätt mot gata.

**Utformning**

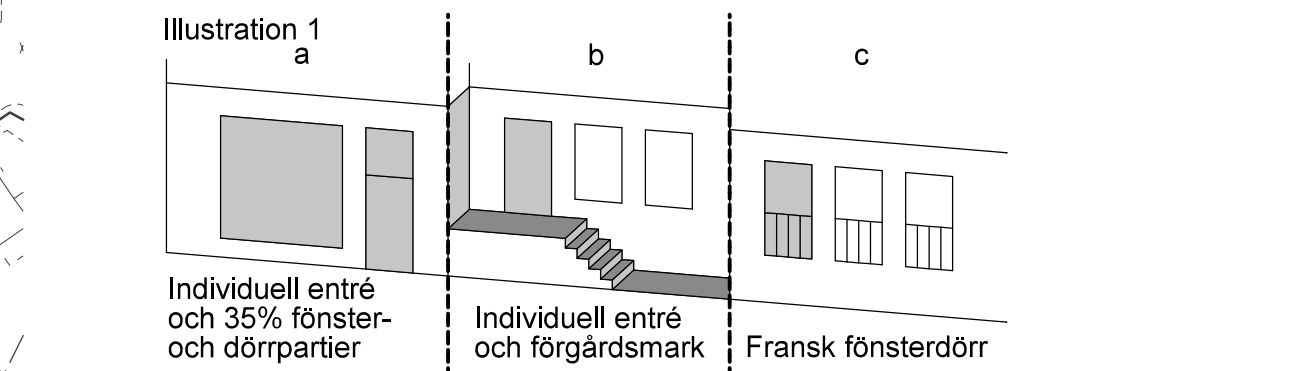
Högsta antal våningar

- XIV
- f1 Fasad som vetter mot allmän plats ska huvudsakligen utföras i tegel- eller stenmaterial.

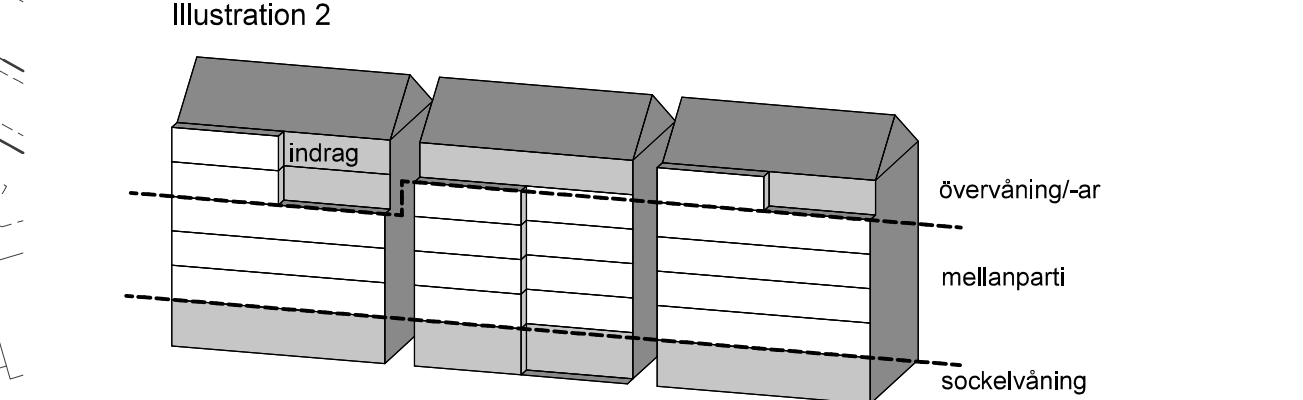
Skraffering betecknar zon där byggnads bottenvåning ska:

- Inrymma lokaler för centrumändamål enligt C1, C2 och C3.
- för bostäder utformas med individuella entréer mot gata och med förgårdsmark om högst 1,2 meter enligt illustration 1b.
- utföras i tegel- eller stenmaterial i fasad.

Varje enskilt bostadskomplement i bottenvåning som vetter mot allmän plats ska utformas med individuell entré mot gata och med förgård- och dörrpartier till minst 35 % av dess fasadyta enligt illustration 1a. Utrymmen för bostadskomplement ska kunna inrymma centrumändamål. Bostäder i bottenvåning som vetter mot allmän plats där skraffering saknas ska utformas med "fransk" förgård enligt illustration 1c.



Fasader högre än 5 våningar som vetter mot allmän plats ska utformas horisontellt tredelade med sockelvåning, mellanparti och övervåning i huvudsak enligt illustration 2. Varje fasadcell ska vara avläsbar i gestaltningen. Övervåning ska huvudsakligen utformas med indrag från fasad i gata om minst 1,0 meter.



Balkonger får kräva ut högst 1,0 meter över Skogsgåsvägen med undantag för byggnader högre än 7 våningar. På byggnader högre än 7 våningar får balkonger kräva ut mer än 1,0 meter.

**Utförande**

Grundläggnings- och uppfyllnadsarbeten ska utföras på ett sätt som är förenligt med störningskänsliga konstruktioner såsom järnväg.

Grundläggnings- och uppfyllnadsarbeten ska, med hänsyn till markens hållfasthet, utföras så att ingen belastningsökning sker i jordrar. Om laster avsevärt ökas ska marken stabiliseras och förstärkas på lämpligt sätt.

Byggnaders tekniska utrustning ska utformas och placeras så att de ej skadas vid en vattenviva till en höjd av +0,3 meter.

Bostäder ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek för 1s-rms.

**Markens anordnande**

- n Bilparkering ej tillåten.

**Skydd mot störning**

- m Marken ska vara genomsläpplig eller motsvarande för hantering av dagvatten.

För bostäder får färdigt golv ej anordnas under nivån +0,3 meter över nollplanet.

För skoländamål får färdigt golv ej anordnas under nivån +0,0 meter över nollplanet.

Fasader mot järnvägen ska utformas med obrännbart material. Friskultsintag på byggnader vid järnväg ska placeras mot sida som inte vetter mot järnvägen.

- Skryddplan ska anordnas minst 1,5 meter från fastighetsgräns tätt mot mark och till en lägssta höjd av 2,5 meter över ny marknivå.

**Administrativa bestämmelser**

Strandskydd upphävs inom planområdet, se planbeskrivningen sidan 9.

Stårbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bostadsändamål har säkerställts genom att markföreningar har avvikits.

Genomförandefristen slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Detaljplan för **Bromstensstaden etapp 2** del av kvarteren Gunhild, Gustav och Bromsten m.fl i stadsdelen Bromsten i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2017-06-13  
Rev. 2017-XX-XX

Monika Joelson planchef Sebastian Wahlström Klampf stadsplanerare

godkänd av SBN antagen av laga kraft Pdf-koncept 2017-10-18

Dp 2014-19911-54

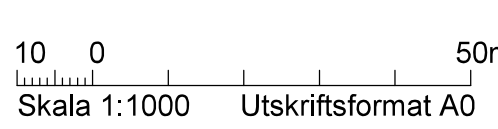
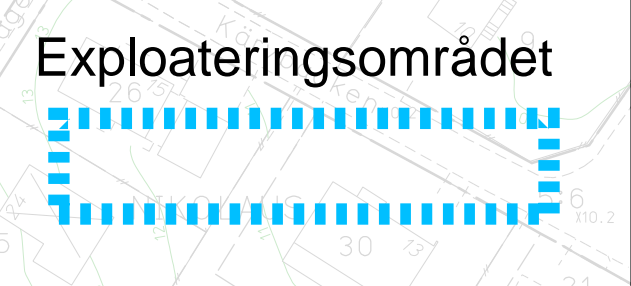
**GRUNDKARTA**

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvarteretsgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Förenslagen fastighet
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Vägg / gångbänk
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd  
Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen  
Aktualiseringsdatum 2017-09-07  
Oscar Jarheim kartingenjör

**ILLUSTRATIONER**

- Illustration
- Illustrationstext
- Illustrationslinje
- Illustrerat spår (Mälbarbanan)
- Illustrerat träd





**PM Produktionsförutsättningar  
för byggherrar och entreprenörer**

**Förutsättningar och krav vid genomförande av  
entreprenadarbeten inom detaljplanen för  
del av kv. Gunhild och Gustav  
2017-10-24**

# PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer

## Förutsättningar och krav vid genomförande av entreprenadarbeten inom detaljplanen för del av kv. Gunhild och Gustav

### Förkortningar och förklaringar

ExplK	Exploateringskontoret i Stockholms stad
Trafikkontoret	Trafikkontoret i Stockholms stad
Byggherre	Sådan byggherre som träffat exploateringsavtal med Exploateringskontoret inom detaljplaneområdet för del av Gunhild och Gustav.
Utbyggnadsområdet	Yta som kommer att utgöra allmän platsmark enligt laga kraft vunnna detaljplan.  I det fall ExplK och Byggherrarna så överenskommer och det är möjligt, kan avtal tecknas senare om ett gemensamt avgränsat och inhägnat område för ExplK och byggherrar verksamma inom detaljplanerna inom Bromstensstaden där parterna delar på gemensamma kostnader enligt pkt 8 b i detta dokument.
Exploateringsområdet	Byggherrens kvartersmark

## 1 Bakgrund

Inom del av kv. Gunhild och Gustav planeras utbyggnad av ett nytt bostadsområde med cirka 1000 bostäder i flerfamiljshus samt en förskola. Kv Gunhild och Gustav är den andra etappen i utbyggnaden av Bromstensstaden.

Utbyggnaden sker i en takt som kräver förståelse, inlevelseförmåga och vilja för att skapa bra förutsättningar för alla aktörer. Dessa är Exploateringskontoret, byggherrar, företag, ägare av anläggningar, myndigheter, entreprenörer och boende.

Under en stor del av utbyggnaden kommer många entreprenader att pågå under samma tidsrymd. Samtidigt flyttar boende in och de har rätt till en god boendemiljö.

Detta dokument ska beskriva förutsättningar och krav som ställs på alla parter för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

## 2 Status

Detta dokument utgör en avtalsbilaga till de exploateringsavtal som träffas mellan ExplK och Byggherrarna. Syftet med dokumentet är att ge förutsättningarna för ett samordnat genomförande av dels entreprenader gällande husbyggnad och dels markentreprenader på allmän platsmark samt kvartersmark. Dokumentet ska följas av samtliga byggherrar och entreprenörer som agerar inom Utbyggnadsområdet. Dokumentet ska utgöra avtalsinnehåll för samtliga entreprenader som upphandlas av ExplK eller Byggherre avseende arbeten inom utbyggnadsområdet.

För utbyggnadsområdet gäller aktuella lagar och föreskrifter för arbeten inom Stockholms kommun där erforderliga tillstånd söks hos Trafikkontoret och/eller Polisen. Om inte annat specifikt föreskrivs i detta dokument gäller *Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Stockholms kommun*.

## 3 Beskrivning av entreprenadens utförande

Byggnation sker fram till fastighetsgräns, vilket gör det svårt att bygga utan att göra intrång på grannfastigheter eller planlagd allmän platsmark. Det går således inte att entydigt definiera entreprenadgränsen vid varje tillfälle utan att visst överlapp måste accepteras av samtliga aktörer. Det är dock mycket viktigt att samarbete och samförstånd sker mellan berörda parter samt med ansvariga inom ExplK.

Som planeringsunderlag till den egna verksamheten är varje byggherre och dess entreprenör skyldiga att ta del av produktionsplaner och tidplaner som finns för grannfastigheterna. Det kan bli nödvändigt att välja produktionsordning med hänsyn till övrig verksamhet inom utbyggnadsområdet.

### 3.1 Produktionsförutsättningar

- Förstärkning av allmän platsmark har genomförts, ledningar har lagts och gator har byggts ut och belagts till och med AG (asfaltgrus) innan byggherren påbörjar sina arbeten med bostadsproduktion inklusive grundläggning för husen på kvartersmark om ej annan skriftlig överenskommelse sker mellan parterna.
- Intrång på blivande allmän platsmark för schaktarbeten får ske med maximalt 2,5 m. I det fall byggherren erfordrar ytterligare yta ska det godkännas av ExplK.
- Slänter inom stadens mark ska projekteras av byggherrens geotekniker och godkännas av ExplK.

- Vibrationsalstrande arbeten typ sprängning, pålning, markstabilisering, spontning o d måste planeras och utföras med hänsyn till pågående arbeten på grannfastigheter, exempelvis betonggjutning.
- Spontning inklusive förankring måste ske med hänsyn till planerade och genomförda markförstärkningar av allmän platsmark. Den av byggherren projekterade lösningen för spontning ska godkännas av ExplK.  
Spont ska dras upp i sin helhet eller kapas 1200 mm under färdig mark. Arbetet utförs och bekostas av den som låtit utföra arbetet och ska samordnas med arbeten för återfyllning enligt nedan.
- Markstabilisering av kvartersmark ska ske med hänsyn till planerade och genomförda arbeten på allmän platsmark. Den av byggherren projekterade lösningen för markstabilisering på kvartersmark samt anslutning till allmän platsmark ska godkännas av ExplK.
- Vid återfyllning mot grundkonstruktioner som behöver ske på allmän platsmark ska staden utföra erforderliga återställningsarbeten/återfyllning så att projekterad kvalitet inryms, arbetet sker på byggherrens bekostnad. Kostnaden regleras enligt stadens upphandlade markentreprenörs å-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning 13.
- I det fall byggherren orsakar skada på stadens arbeten ska staden utföra erforderliga återställningsarbeten så att projekterad kvalitet inryms, arbetet sker på byggherrens bekostnad. Kostnaden regleras enligt stadens upphandlade markentreprenörs å-priser för ovanstående arbeten och ersätts enligt MER Anläggning 13.
- För fasadarbeten i fastighetsgräns kan ställningar behöva placeras utanför den egna fastigheten.

### **3.2 Transporter**

- Transporter till och från utbyggnadsområdet för kv. Gunhild och Gustav får endast ske på anvisade gator.  
Beakta att vägar i och runt området är BK2-vägar.
- Planera och informera inför transporter så att transportörer hittar, kör rätt vägar samt inte parkerar fel. Dela upp leveranser så att köbildning ej uppstår. Leveranser får ej parkera utanför anvisad lossningsplats.
- Samråd ska ske med berörda byggherrar och ExplK gällande etablering av lyftanordningar och framkomlighet på gemensamma vägar inom utbyggnadsområdet. All påverkan på gatunätet inom kv Gunhild och Gustav kräver tillstånd från

ExpIK eller dess företrädare. All påverkan av det allmänna gatunätet utanför utbyggnadsområdet kräver tillstånd från Trafikkontoret.

- Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras.
- Lossning och lastning av byggmaterial kan innebära störningar i framkomlighet. Lossning och lastning ska planeras så att störningar minimeras.
- Säkerställ god grindhantering. Klargör ansvariga för öppning och låsning.

### **3.3 Övrigt**

- Efter inflyttning i området behöver samordning ske så att konflikt undviks mellan boende och pågående byggverksamhet. Det kan gälla trafik och framkomlighet, buller, damm, och andra olägenheter som kan uppstå för de boende på grund av byggverksamheten.

## **4 Miljökrav**

### **4.1 Drivmedel och kemiska produkter**

Cisterner för förvaring av kemiska produkter eller farligt avfall ska antingen vara dubbelmantlade eller försedda med nederbördsskydd och en tät invallning som rymmer minst hela cisternens innehåll.

- All annan förvaring av kemiska produkter eller farligt avfall ska ske i täta behållare på kemikalietät, avloppslös, invallad och nederbördsskyddad yta. Bodar innehållande kemikalier ska vara märkta.
- Cisterner och andra behållare med kemiska produkter eller farligt avfall skall vara skyddade mot påkörning med betongblock eller motsvarande.
- Placering av cisterner ska göras så att påfyllning underlättas
- Bodar, cisterner, container, gas/gasol, återsamlingsplats, 1:a förband, brandsläckare, saneringsutrustning mm ska vara markerade på en sk APD-plan.
- Kopia på besiktningssintyg gällande bränsletankar skall finnas på arbetsplatsen.
- Bestämmelserna gällande trafikering i Stockholms Stad gäller samtliga fordon och maskiner som används inom detta utbyggnadsområde enligt dokumentet Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster där fordon och arbetsmaskiner ingår.

## 4.2 Tvätt av fordon och arbetsmaskiner

Fordons- och maskintvätt inom utbyggnadsområdet ska ske på särskild tvättplats som är hårdgjord och olje- och vattentät. Uppkommet tvättvatten ska samlas upp och avledas till spillvattennätet efter slam- och oljeavskiljning. Slam- och oljeavskiljaren bör dimensioneras för uppehållstid på minst två timmar och ytbelastning på minst 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> och timme. Eventuella krav på föroreningsinnehåll i det vatten som avleds till spillvattennätet ställs av ledningsägaren Stockholms Vatten. Det åligger byggherren att söka nödvändiga tillstånd eller göra anmälan hos ledningsägaren.

## 4.3 Service, underhåll, uppställning samt tankning

Får endast ske på särskilt ordningsställd olje-, kemikalie- och vattentät yta eller på tvättplats enligt 4.2. Uppkommet spillvatten från sådan yta ska behandlas i oljeavskiljare enligt 4.2. Uppkommen spillolja eller andra restprodukter får ej ledas till oljeavskiljare eller avloppsnät.

## 5 Hantering av länshållet vatten

Behov av länshållning kan uppstå om markvatten eller dagvatten ansamlas i schakt och förhindrar schaktarbetena. Länshållet vatten får inte pumpas till avloppsledning eller ån utan föregående rening och kontroll. Respektive byggherres entreprenör svarar för en effektiv slamavskiljning (i mer än 12 h) och ev oljeavskiljning och provtagning innan vatten släpps ut i dagvattenledning eller i undantagsfall Bällstaån (samråd med Miljöförvaltningen) eller spillvattenledning (samråd med Stockholm Vatten). Oaktsamhet medför skyldighet att rensa och spola nyttjat avlopp. Länshållningsvatten kan efter rening (sedimentering och ev. oljeavskiljning) och kontroll infiltreras i mark, detta är dock svårt i utbyggnaden av kv Gunhild och Gustav.

Länshållningsvatten i utbyggnadsskedet av kv Gunhild och Gustav ska:

- Renas (sedimentering i mobil anläggning och ev. oljeavskiljas i kolfilter)
- Provtas och analyseras innan första utsläpp till dagvattennätet eller annat enligt samråd med tillsynsmyndighet.
- Avvakta provsvar, vid godkänt prov kan länshållet överskottsvatten avledas.

Om halterna i länshållet vatten överstiger nedanstående riktvärdena för utsläpp till dagvattennätet ska miljöförvaltningen kontaktas innan utsläpp kan ske

Ämne	Halt
Kväve	3,5 mg/l
Bly	3 µg/l
Koppar	9 µg/l
Zink	15 µg/l



Kadmium	0,3 µg/l
Krom	15 µg/l
Nickel	45 µg/l
Kvicksilver	0,04 µg/l
Suspenderad halt	80 mg/l
Oljeindex	0,5 mg/l
Tot P	80 µg/l
PAH	1 µg/l
Bens(a)pyren	0,03 µg/l

För kv Gunhild och Gustav kan ovanstående värden komma att skärpas på grund av dom från Mark- och Miljödomstolen gällande stadens arbeten i Bällstaån, varvid domstolen ber tillsynsmyndigheten (LST) att se till att kommunen tar fram ett kontrollprogram för samtliga arbeten som påverkar vattenkvaliteten i Bällstaån.

Eventuellt sprängvatten som uppstår vid losshållning av berg kan efter rening och kontroll släppas till dagvattenledning alternativt Bällstaån om totalkväve halten understiger 3,5 mg/l. I det fall halterna är >3,5 mg/l men <20mg/l ska miljöförvaltningen kontaktas innan utsläpp kan ske. Om halten >20 mg/l ska Stockholm Vatten kontaktas och vattnet avledas till spillvattennätet.

## 6 Utrymme inom utbyggnadsområdet

Inom kv Gunhild och Gustav finns områden avsedda för olika ändamål med följande tillgänglighet:

### 6.1 *Exploateringsområdet och Utbyggnadsområdet / alternativt avgränsat utbyggnadsområde*

Efter detaljplan vunnit laga kraft kommer skedesplaner att tas fram. Skedesplaner för bostadsproduktionen och arbetena på allmän platsmark kommer att vara avpassade efter varandra. Förutsättningen för villkoren i detta dokument är att arbetena för allmän platsmark och byggherrarnas bostäder drivs i en följd.

### 6.2 *Allmän platsmark*

Efter färdigställande av bostäderna och omkringliggande allmän platsmark övertar Trafikkontoret ansvaret för allmän platsmark.

### 6.3 *U-områden*

U- områden används för allmänna ledningar och måste hela tiden vara tillgängliga för eventuella nödåtgärder.

#### **6.4 Etableringsytor**

Byggherrens entreprenör förbinder sig att i god tid före byggstart, samråda med staden om vilka ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Etablering ska i första hand ske på kvartersmark. Övriga förutsättningar enligt Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Stockholms kommun.

#### **6.5 Parkering**

All parkering måste ske i enlighet med gällande parkeringsregler för området.

### **7 Trafikföring och trafikanordningsplaner**

För alla ingrepp på allmän gatumark utanför utbyggnadsområdet som påverkar framkomligheten för såväl fordons- som gångtrafik måste tillstånd sökas. TA-plan, ska inlämnas för godkännande till Trafikkontoret. Inga åtgärder får startas innan godkänd TA-plan erhållits.

Nedsmutsning av allmänna vägar och damning utanför utbyggnadsområdet, ska minimeras. Det åligger byggherren att vidta åtgärder vid nedsmutsning av allmänna vägar eller vid damning. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment, däcktvätt och gaturengöring.

#### **8 a Arbetsmiljöansvar**

Varje byggherre har eget arbetsmiljöansvar för sitt exploateringsområde och utser egen BAS-U.

För entreprenadarbeten på blivande allmän platsmark utser staden egen BAS-U.

#### Möjligt tilläggsavtal

I det fall ExplK, och Byggherrarna så överenskommer kan avtal tecknas senare om ett gemensamt avgränsat och inhägnat område för ExplK och byggherrar verksamma inom detaljplanerna inom Bromstensstaden där ExplK och Byggherrarna delar på gemensamma kostnader enligt nedan punkt 8 b.

#### **8 b Byggarbetsmiljösamordning och gemensamma åtaganden inom utbyggnadsområdet**

För att underlätta koordineringen inom utbyggnadsområdet kommer nedanstående arbeten att samordnas och utföras. Kostnaderna för dessa arbeten se exploateringsavtal.

- Stängsel och grindar inkl underhåll till utbyggnadsområdet
- Låsning grindar till utbyggnadsområdet, morgon och kväll
- Byggbelysning på planlagd allmän platsmark
- Sopning, snöröjning, halkbekämpning på gemensamma gator inom utbyggnadsområdet
- Arbetsmiljöansvar samordning inom hela utbyggnadsområdet
- Byggplatssamordning
- P-bevakning på planlagd allmän platsmark
- Informationsskyltar för transporter till utbyggnadsområdet och information till allmänheten om projektet i anslutning till utbyggnadsområdet.
- Skyddsskyltning i och utanför utbyggnadsområdet

Arbeten inom Exploateringsområdet ingår ej i de gemensamma åtagandena. Skötsel på gator inom Exploateringsområdet sköts av respektive byggherre. Rengöring efter nedsmutsning relaterat till byggverksamhet, bekostas av byggherrarna.

#### Arbetsmiljöansvar

Varje byggherre har eget arbetsmiljöansvar för arbeten inom Exploateringsområdet och utser egen BAS-U.

För entreprenadarbeten på blivande allmän platsmark utser staden egen BAS-U.

#### Platssamordningsmöten

För att klara byggverksamheten inom utbyggnadsområdet med hänsyn till arbetsmiljö, samordning och restriktioner krävs att planerade och pågående arbeten behandlas fortlöpande inom utbyggnadsområdet. Byggherrens entreprenör är skyldig att med beslutsbehörig person samverka i samordningsgrupp för planering av verksamheten inom utbyggnadsområdet. Respektive byggherres byggarbetsmiljösamordnare, som ansvarar för eget exploateringsområde, ska ingå i samordningsgruppen för hela utbyggnadsområdet. ExplK bygglidare kallar berörda till samordningsmöten som initialt ska ske var 14:e dag.

#### Styrgruppsmöten

Styrgrupp ska bildas med beslutsbehörig representant från varje byggherre och stadens projektledare. På styrgruppsmöten behandlas frågor upp som ej lösts på platssamordningsmöten samt avstämning av kostnader för gemensamma arbeten.

## Ny bebyggelse



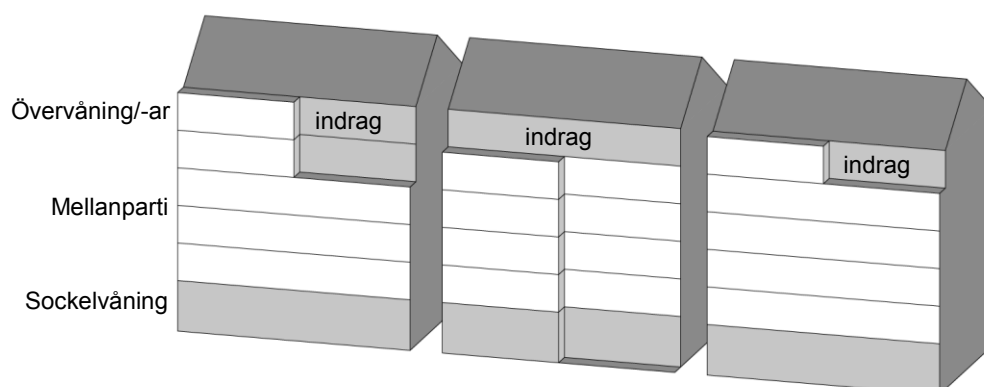
*Illustrationsplan*

### Övergripande

Planen omfattar nio stadskvarter längs med huvudgatan Skogängsvägen med ca 1000 lägenheter, lokaler i bottenvåningarna och åtta förskoleavdelningar. Planen möjliggör även skolanvändning och idrottshallar på del av Bromstens IP. De sydvästra kvarteren avgränsas av Mäljarbanan och de nordöstra kvarteren av Spångaån. Skogängsvägen blir den nya ryggraden i området med ett stadsmässigt gaturum. Mot Skogängsvägen planeras aktiva bottenvåningar med lokaler, bostäder med egna entréer och utrymmen som bostadskomplement som ska kunna förändras till lokaler över tid om behovet uppstår. Byggnadshöjden är genomgående sex våningar mot Skogängsvägen och varierar mellan fyra och fem våningar mot Mäljarbanan samt Spångaån. Två viktiga punkter har pekats ut där våningsantalet tillåts bli högre, tio respektive åtta, för att markera och fortsätta den karaktäristiska rytmen för punkthus i Spånga. Det gäller hörnet mot parken i Gunhild 7 och hörnet mot den södra bron i Gustav 1. I södra spetsen planeras för en förskola med åtta avdelningar.

### Stadsbyggnadsmotiv

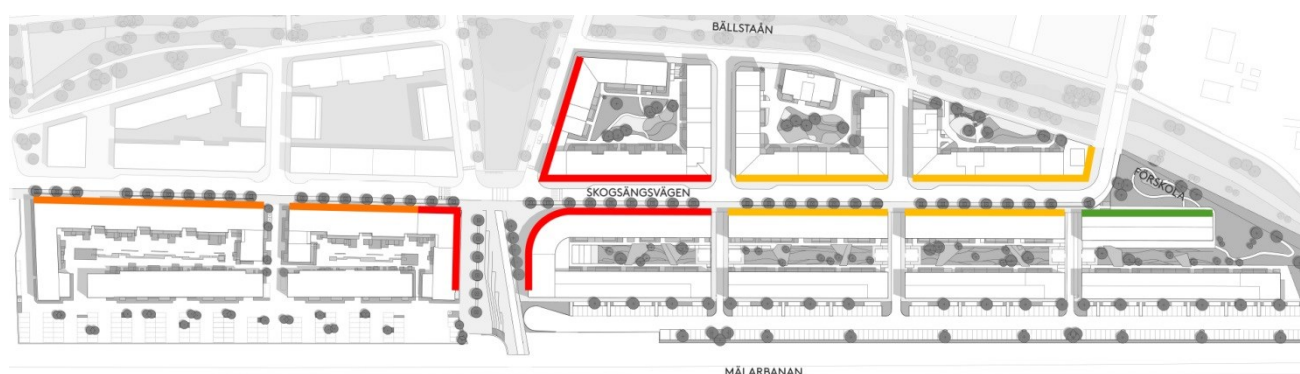
Byggnaderna mot Skogängsvägen ska utformas med ett övergripande stadsbyggnadsmotiv för att bidra till ett stadsmässigt gaturum. Fasaderna ska delas in horisontellt i tre delar; sockelvåning, mellanparti och övervåning/-ar. Varje fasaddel ska vara avläsbar i gestaltningen. Övervåning/-ar ska huvudsakligen utformas med ett indrag om minst en meter från fasadliv i gata. Delar av byggnadens översta våning tillåts följa fasadlivet från mellanpartiet. Även variationer på gestaltningen av de övre våningarna tillåts inom ramen för stadsbyggnadsmotivet. Stadsbyggnadsmotivet regleras på plankartan enligt illustrationen nedan.



*Illustration för stadsbyggnadsmotiv*

### Sockelstrategi

En strategi för sockelvåningen har tagits fram för att möjliggöra en aktiv bottenvåning som bidrar till gaturummet och stadslivet. Strategin bygger på flera olika sätt att möta gatan och tillåter olika typer av användning för att uppnå en variation i gatumiljön. Förändringar över tid av användningen ska stödjas och möjliggöras av en generell utformning av delar av bottenvåningarna där bostadskomplement ska kunna omvandlas till verksamhetslokaler.



*Illustration över användningen i Sockelvåningen*

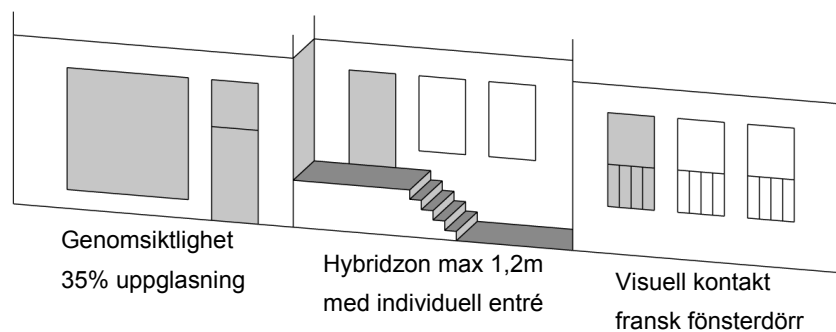
- 70 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål
- 20 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål
- 15 % av fasadlängden ska utgöras av centrumändamål och i varje byggnadshörn ska lokaler anordnas
- Sockelvåningen ska inrymma förskola

Användningen i sockelvåningen varierar med krav på centrumändamål mellan 15 % till 70 % av fasadlängden. Det innebär att vid 70 % så ska en fasad som är 100 meter utgöras av minst 70 meter centrumändamål. Högsta koncentrationen av verksamheter har lokaliserats till Skogängsvägens möte med parken och gång- och cykeltunneln. Krav på centrumändamål i bottenvåningen regleras i plankartan med C1, C2, C3 och med skrafferad zon.

Bostadskomplement som placeras mot Skogängsvägen ska utformas med fönsterpartier till 35 % av dess fasadyta för att lättare möjliggöra en ändring till verksamhetslokaler och för ökad trygghet och visuell kontakt.

I sockelstrategin spelar förgårdsmarken, även kallad hybridzonen, en viktig roll. Hybridzonen utgörs av en smal förgårdsmark på ca en meter framför privata bostäder i bottenvåningen. Samtliga bostäder mot Skogängsvägen ska utformas med en hybridzon och med en egen entré mot gatan. Hybridzonen bildar en övergång

från det offentliga till det privata och låter de boende få göra anspråk på och befolka en del av gaturummet. Detta bidrar med liv i bottenvåningen samt en ökad tillhörighet och trygghet för området. I andra delar av planområdet regleras franska balkonger för att få till en ökad visuell kontakt mot gatan. Sockelstrategins utformning regleras i plankartan enligt nedanstående illustration och med skrafferad zon.



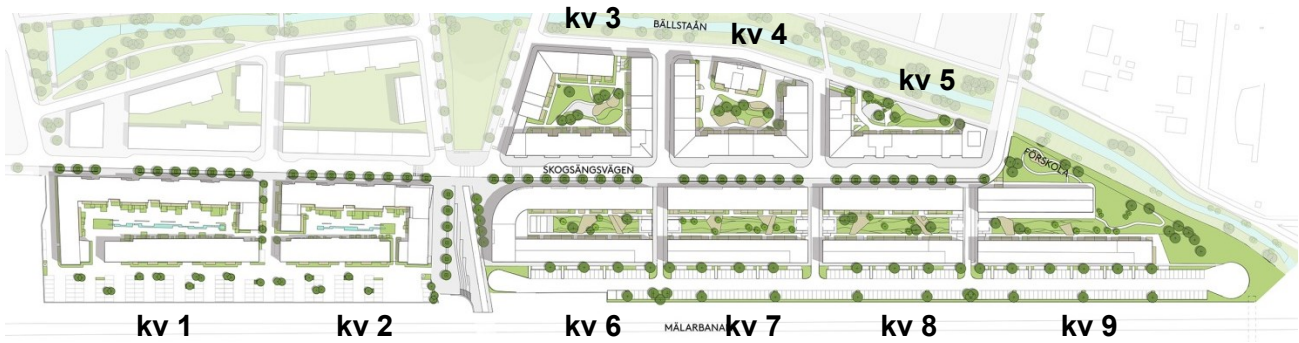
*Illustration för sockelstrategi*

#### Fasadmaterial

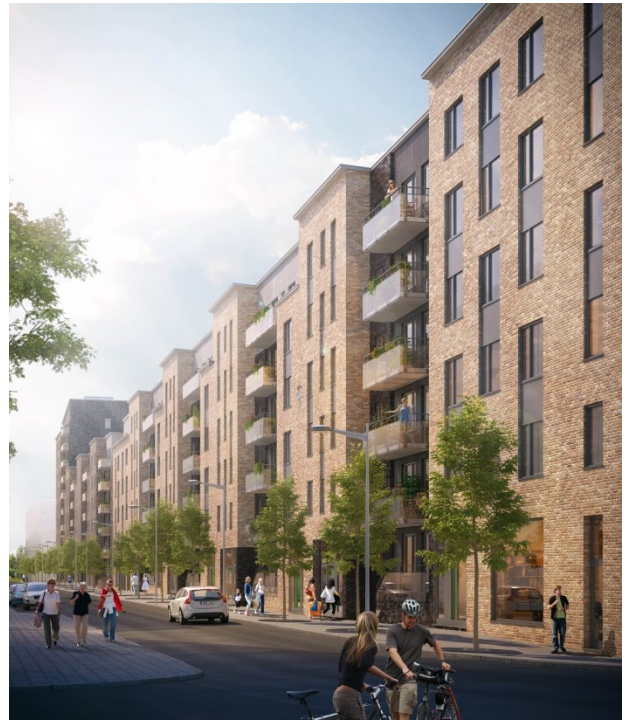
Fasaderna utmed det viktigaste offentliga rummet, den centrala parken och torget, ska huvudsakligen utgöras av tegel- eller stenmaterial i enlighet med materialpaletten som har arbetats fram för hela Bromstensstaden. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen fl. Även bottenvåningarna mot Skogängsvägen ska utföras i tegel- eller stenmaterial i enlighet med sockelstrategin för att verka för ett kvalitativt stadsrum i ögonhöjd. Detta regleras i plankartan med skrafferad zon. Tegel är ett beständigt material och ger en viss tyngd och karaktär till den nya stadsdelens arkitektoniska uttryck som delvis ska referera till den industriella användningen.



Förslag på ny bebyggelse



Förslag på ny bebyggelse kvarter 1 och 2



*Perspektiv från parken och i Skogängsvägen (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Elevation Skogängsvägen (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Elevation mot Mälarsevägen (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



Förslag på ny bebyggelse kvarter 3 - 5



*Perspektiv Skogängsvägen mot sydost (Larsson Arkitekter)*



*Perspektiv från Spångaån mot nordväst (Larsson Arkitekter)*



*Elevation Skogängsvägen (Larsson Arkitekter)*



*Elevation mot Spångaån (Larsson Arkitekter)*



Förslag på ny bebyggelse kvarter 6 – 9



*Perspektiv från parken mot syd (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Utsnitt ur elevation mot Skogängsvägen. Perspektiv Skogängsvägen mot nordväst (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Elevation Skogängsvägen (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Elevation mot Mäljarbanan (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*