

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Ellevio AB (publ) (org.nr. 556037-7326), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2023-05-11 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet, nedan kallat ”**Markanvisningsområdet**”. Markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Mårtensdal 6 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, med adress Mårtensdalsgatan 12.

Parterna konstaterar att Bolaget sedan länge arrenderar och bedriver verksamhet på Markanvisningsområdet. Verksamhet har också bedrivits på intilliggande områden (Bilaga 4), dessa frånträdde emellertid genom avtal år 1996 och har sedan dess använts av andra verksamhetsutövare.

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 Markanvisningsområdet.

### § 2

#### AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det angivna Markanvisningsområdet fortsatt förblir område för transformatorstation/elnätsverksamhet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för transformatorstationen/elnätsverksamheten (Markanvisningsområdet) ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2), med undantag för avsnitt 2 (miljökrav gällande hållbar energianvändning) eftersom industrianläggningar är undantagna energideklaration enligt Förordning om energideklaration för byggnader, samt avsnitt 3 (miljöanpassade transporter) då området dels är inhägnat skyddsobjekt dels ej är stadigvarande arbetsplats. Gällande avsnitt 4, hållbar mark- och vattenanvändning, ska en grönytefaktor lämplig för området tas fram av Bolaget i samråd med Staden.

## § 3

## DETALJPLAN

Gällande detaljplan för området, DP-2012-02448-54 (Bilaga 3), nedan kallad **Detaljplanen**, stöder markanvisningen. Ingen ny detaljplan kommer att behöva tas fram för att genomföra projektet.

## § 4

## EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Markanvisningsområdet*

Bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom kvartersmarken.

Bolaget utför och bekostar erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar inom Markanvisningsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska i god tid innan markundersökningsarbetet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

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

*Avflyttat område*

Område som tidigare avflyttats (se markerat område i Bilaga 4) benämns i detta avtal för **Avflyttat område**.

Utförande av markundersökningar samt hantering av markföroreningar inom Avflyttat område kommer att ske av Staden eller av Staden anvisad byggaktör. Hantering av förorenade massor är planerat att genomföras i samband med nödvändig schakt varvid byggaktören kostnadsför Staden för merkostnaderna för transport och deponi. Staden vidarebefordrar sedan kostnadskrav till Bolaget. Bolaget ska ersätta Stadens kostnader för hantering av sådana markföroreningar som typiskt sett härrör från Bolagets verksamhet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Med Bolagets verksamhet avses i denna paragraf verksamhet som bedrivits på platsen av Bolaget, eller av annan med Bolagets tillstånd, samt elnätsverksamhet som bedrivits av annat bolag eller verk såsom t.ex. Birka Energi,

Stockholm Energi AB, SE Elnät AB, Stockholms Energiverk, Stockholms Elverk och Stockholms Elektricitetsverk.

Parterna konstaterar att stora delar av Avflyttat område är upplåtna till andra parter och omhändertagna vad gäller markföroreningar.

Staden och Bolaget ansvarar var för sig för att skyndsamt hantera betalningskrav respektive granskning och betalning.

#### *Allmänt*

Stadens tillsynsmyndighet (miljöförvaltningen) ska i god tid innan markundersökningsarbetet kontaktas. Slutredovisning av en eventuell sanering ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden. Detta ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

#### *Gatu- och parkmark*

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på 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 kvartersmarken (Markanvisningsområdet) för transformatorstation/elnätsverksamhet. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering senast 2025-04-30.

Avgälden för industri ska uppgå till 196 kr/kvm TA i prisläge 2022-05-01 och ska regleras med 3% per år fram till tillträdesdagen.

Om kommunfullmäktige vid tidpunkt för tecknande av överenskommelse om exploatering har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för industri, och beslutet har vunnit laga kraft, ska avgälden istället beräknas enligt dessa riktlinjer.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 5), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att uppfylla vissa krav avseende avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m. Undantag till Hållbarhetskraven anges under § 2.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

## § 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 2025-04-30.

\* \* \* \* \*

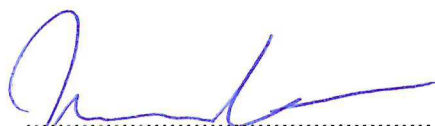
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

För Ellevio AB (publ)

.....  
( )

  
.....  
( Johan Lindberg )

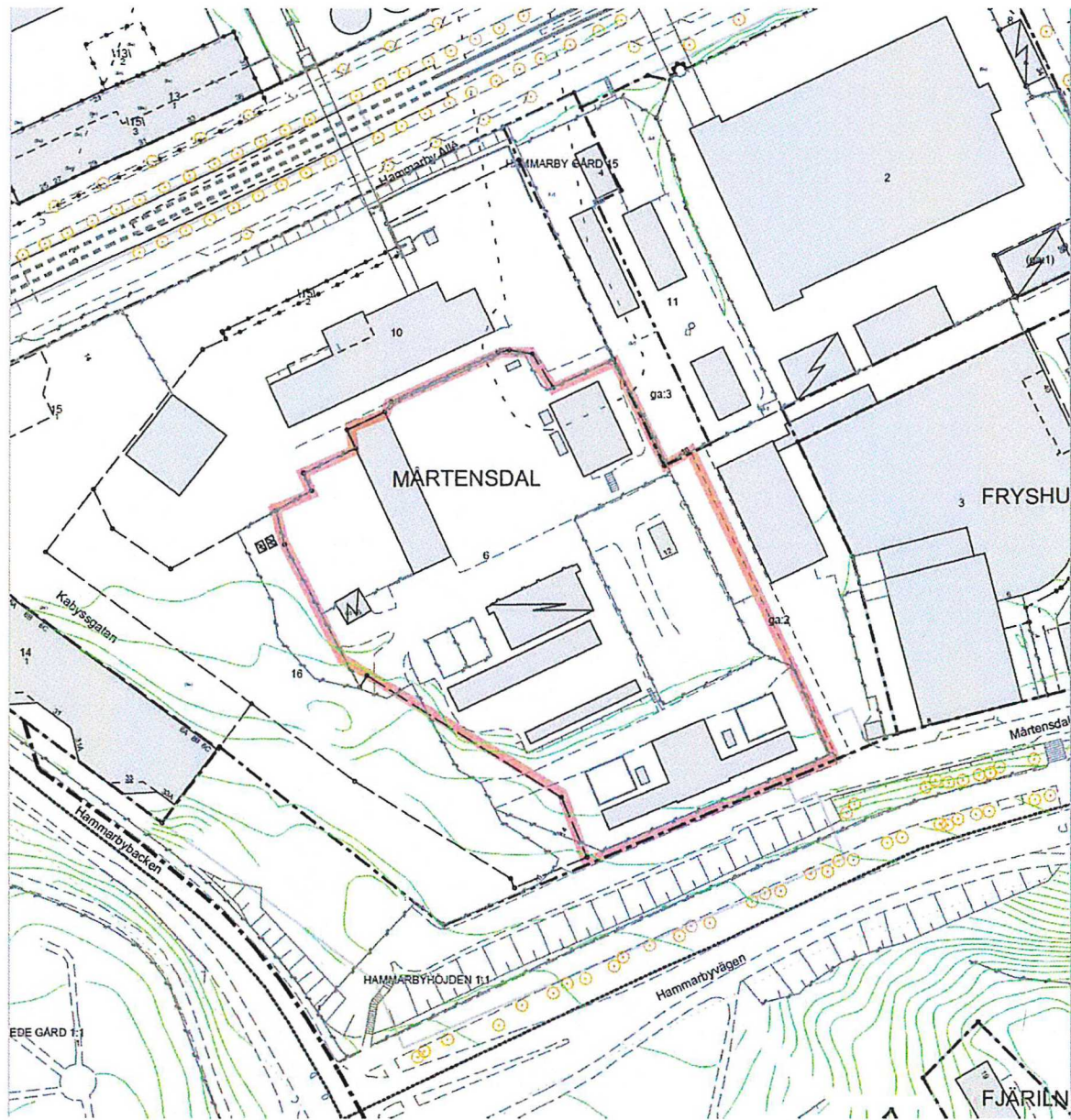
.....  
( )

  
.....  
( Erika Abrahamsson )

## BILAGOR

1. Markanvisningsområdet
2. Hållbarhetskrav
3. Detaljplan, DP 2012-02448-54
4. Karta med område för tidigare verksamhet ("Avflyttat område")
5. Markanvisningspolicy

# Bilaga 1 markanvisningsområdet



**Hållbarhetskrav**  
vid byggande på  
stadens mark i  
Stockholm

2018-04-19

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Miljö och teknik  
Miljöenheten



**Stockholms  
stad**



## Innehållsförteckning

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



## INLEDNING

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Med byggaktör så syftas på det som i PBL definieras som byggherre

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

- **Hållbar energianvändning** – energianvändning ska vara högst 55kWh/m<sup>2</sup> och år med sikte på 45 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- **Miljöanpassade transporter** - Biltrafiken ska minska. Parkering för bil och cykel ska planeras med målsättning att stödja gång-, cykel- och kollektivtrafikresande.
- **Hållbar mark och vattenanvändning** – Ekosystemtjänster ska främjas för att bidra till en god livsmiljö genom att bl.a. tillämpa grönytefaktor. Riktlinjer för dagvattenhantering ska användas.
- **Giftfritt Stockholm** - Användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen ska minska.

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

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

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

[www.stockholm.se/hallbarhetskraven](http://www.stockholm.se/hallbarhetskraven)



## **SYFTE OCH MÅLGRUPP**

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

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

## 1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV

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

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

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

## 2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

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

### Krav

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m<sup>2</sup> Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi<sup>2</sup> samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi<sup>3</sup> vid normalt brukande. Normalt brukande definieras enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För bostäder ska beräkning för att verifiera energikrav göras enligt BEN. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
- lokaler<sup>4</sup> ska vara max 55 kWh/m<sup>2</sup> och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi<sup>5</sup> vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg<sup>6</sup> i enlighet med BBR. El som används till uppvärmning och tappvarmvatten viktas med en faktor 2 och el för komfortkyla viktas med en faktor 3.
  - Energitekniska egenskaper hos en byggnad bör vara goda så att den är fortsatt energieffektiv även vid ändring eller byte till annan verksamhet. För lokaler ska beräkning för att verifiera energikrav göras utan återvinning av processenergi. För att kunna verifiera uppmätt energiprestanda krävs en beräkning baserad på verklig drift. För speciallokaler, som t.ex. idrottshallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.

---

<sup>2</sup> Enligt BBR:s nomenklatur

<sup>3</sup> Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

<sup>4</sup> Enligt BBR:s definitioner

<sup>5</sup> Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden**

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

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

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

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

### **Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden**

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

För uppmätta energivärden ska följande rapporteras:

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

Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

- tappvarmvatten<sup>7</sup>

---

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

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

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

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

#### **Rekommendationer för minskad energianvändning**

- I demonstrationsprojekt visa på möjligheten att nå lägre energianvändning än 55 kWh/m<sup>2</sup> och år med sikte på 45 kWh/m<sup>2</sup> och år.
- För god arkitektonisk gestaltning bör energiproduktionsanläggningar baserade på solenergi i byggnaderna integreras i exteriören.
- Välj energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.
- Förbered bostäder för individuell mätning av tappvarmvatten.
- Installera snålspolande armaturer (toaletter, duschar etc.).

### 3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER

#### Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion<sup>8</sup>”. Vilket tal som gäller för respektive projekt utreds under planprocessen och fastställs sedan av detaljplanens planbeskrivning.

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

#### Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering

Redovisa:

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

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

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

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

#### Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ

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

---

<sup>8</sup> ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”, beslutat av SBN, TN, EXPLN 2015-03-19. Se [www.stockholm.se/hallbarhetskraven](http://www.stockholm.se/hallbarhetskraven)



### Krav– Bilparkering

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal<sup>9</sup>. Antal parkeringsplatser per lägenhet avgörs av läges- och projektspecifika faktorer som fastställs i samband med varje projekt. Projektets specifika parkeringstal framgår sedan av detaljplanens planbeskrivning. I syfte att underlätta för de boende att leva utan egen bil och i syfte att sänka sitt projektspecifika parkeringstal har byggaktören möjlighet att genomföra mobilitetsåtgärder och tillämpa så kallade gröna parkeringstal.

Gällande riktlinjer för parkeringstal för bil<sup>10</sup> innehåller även exempel på vilken nivå av mobilitetsåtgärder som krävs för att få lägre nivå på parkeringstalet enligt följande:

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning**

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

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

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

---

<sup>9</sup> ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal”, beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.

<sup>10</sup> ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal”, beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

### **Rekommendationer för öka möjlighet till laddning av elbilar i staden**

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

## 4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING

### Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

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

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

### **Underlag och metod för uppföljning:**

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

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

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

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

---

<sup>11</sup> Antagen av Kommunfullmäktige 2015

<sup>12</sup> Antagen av Exploateringsnämnden 2016

### Krav– Grönytefaktor (GYF)

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

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

### Underlag och metod för uppföljning

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

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

- Illustrationsplan och eventuellt kvalitetsprogram
- Sektioner som redovisar växtbäddsdjup
- Markuppbyggnad och vegetationsbehandling övergripande
- GYF-beräkningar<sup>14</sup>

Parallellt med att ansökan om bygglov sker:

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

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

<sup>14</sup> Beräkningsverktyg finns på [www.stockholm.se/hallbarhetskraven](http://www.stockholm.se/hallbarhetskraven)

## 5 GIFTFRITT STOCKHOLM

### Krav- användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror<sup>15</sup> ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik<sup>16</sup>. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras. Rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor. Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som avvikelser.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD<sup>17</sup>), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen<sup>18</sup>.

### Underlag och metod för uppföljning

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

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

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

---

<sup>15</sup> De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på [www.stockholm.se/hallbarhetskraven](http://www.stockholm.se/hallbarhetskraven) (heter bilaga BSAB-koder)

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

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

<sup>18</sup> Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

## 6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

### Krav - Trä

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

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

### Underlag och metod för uppföljning

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

### Krav - Natursten

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

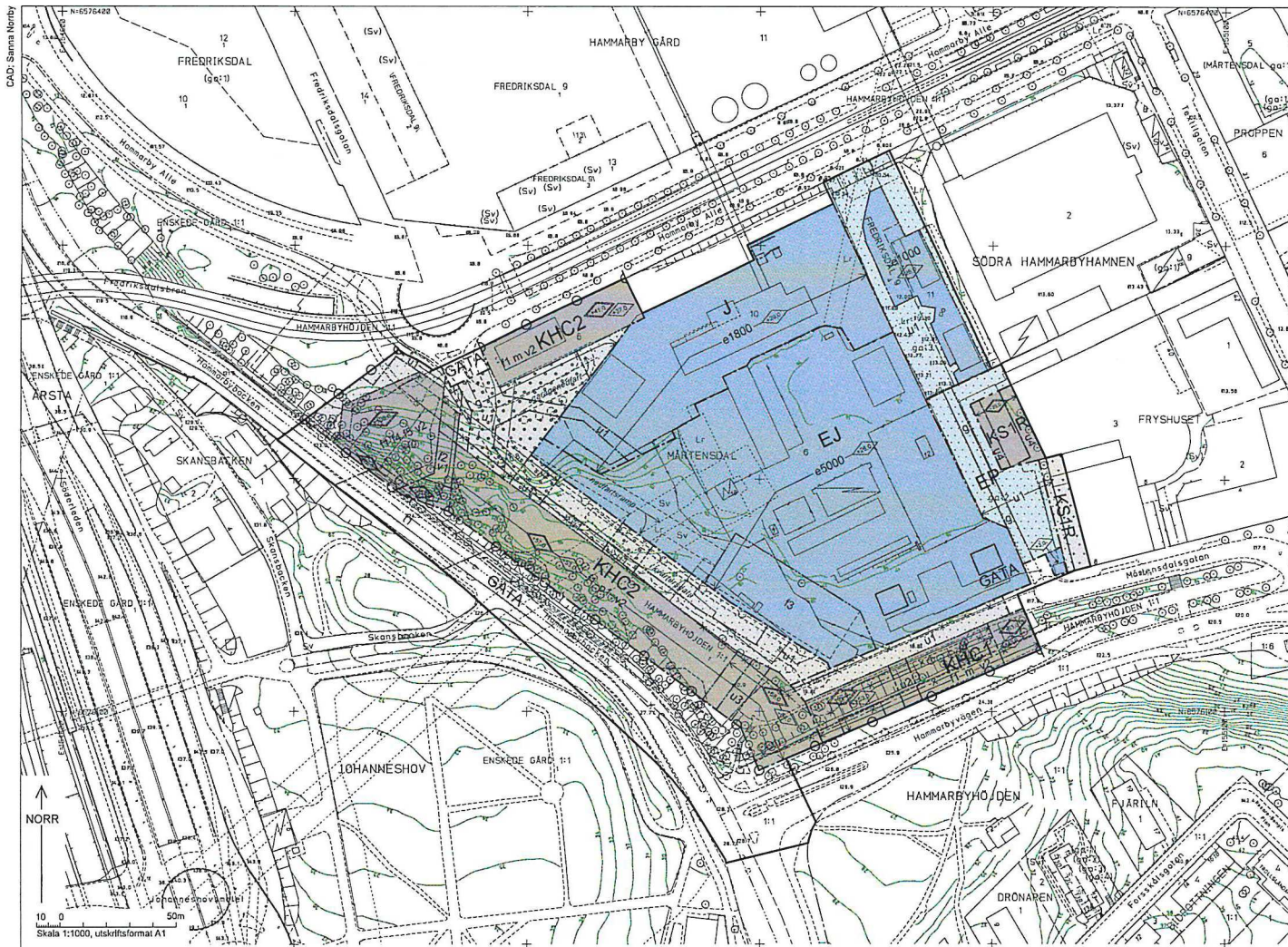
### Underlag och metod för uppföljning

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

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

**Versionshistorik**

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



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränsbeteckningar**

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- - - - - Utgående gräns

**Användning av mark**

**Allmänna platser**

GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik

Kvarteretsmark Teknisk anläggning och industri

EP Teknisk anläggning och parkering

I Industri

KHC1 Kontor, handel och hantverk. Småindustri och icke störande verksamhet för inrymmas i souterrängplan mot kvarteretsmark. Centrumändamål får inrymmas i bottenplan mot allmänna gator, ej hotell.

KHC2 Kontor, handel och hantverk. Småindustri och icke störande verksamhet får inrymmas i souterrängplan mot kvarteretsmark. Centrumändamål ska inrymmas i bottenplan mot allmänna gator. I de två översta våningarna i det höga huset. Stationsändamål för tunnelbaneanläggning får inrymmas i bottenplan mot allmänna gator, ej butikenslig verksamhet.

KSHF Kontor, vuxenutbildning och idrottsanläggning, ej butikenslig verksamhet.

**Utnyttjningsgrad**

e 0000 Största byggnadsarea i kvadrater ovan mark

**Begränsning av markens bebyggande**

Byggnad får inte uppföras. Parkeringsplatser får anordnas.

Marken får byggas under med körbart bjaklag

Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader till en sammanlagt yta om högst 50 kvm och till en byggnadshöjd om 3,0 meter.

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg.

u1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u2 Marken ska vara tillgänglig för kulvert med allmännyttiga ledningar genom huset i huvudsak i enlighet med principsektion bild 5.

u3 Marken ska vara tillgänglig för kulvert med allmännyttiga ledningar genom huset i huvudsak i enlighet med principsektion bild 6.

u4 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig ledning till en höjd av 3,0 meter ovan mark. Övan detta får byggnad uppföras.

Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Marken ska vara tillgänglig för underjordiska anläggningar såsom stationsytor, gångtunnel, biljetthall, service och teknik tillhörande tunnelbaneanläggningen.

11 Allmän plats för underbyggnad med underjordiska anläggningar såsom stationsytor, gångtunnel, biljetthall, service och teknik tillhörande tunnelbaneanläggningen.

Markens anordnande

+0,3 Föreskriven höjd över nollplanet

**Körförbindelse**

Körförbindelse får inte anordnas

**Placering, utformning, utförande**

- f1 Högsta byggnadshöjd 1 meter över nollplanet
- f2 Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet
- f3 Byggnad ska utformas med horisontell och vertikal uppdelning av fasad samt tydligt markerade entréer i enlighet med gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sidan 22-25.
- f4 Byggnaderna ska utformas till största del genomskiktigt
- f5 Transformatorstation ska utformas i enlighet med gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sidan 26.
- f6 Byggnaden ska successivt öka i volym enligt bild 1 på plankartan.
- f7 Utöver angiven totalhöjd får tekniska anordningar, såsom mastar, hisstoppar och ventilationsanläggningar uppföras till en högsta höjd av 4,0 meter, dock ej friskluftslag.
- p1 Byggnader ska utformas med förskjutningar i fasad mot Hammarbybacken enligt principer som framgår av bild 3 på plankartan.
- v1 Gång mellan byggnader tillåten mellan +35,0 och +49,0 meter över nollplanet, med en maximal bredd av 7,0 meter.
- v2 Bottenvåning mot allmänna gator ska ha en våningshöjd på minst 4,0 meter

Entréer ska anordnas mot gata (allmänna mark).

**Störningskydd**

- m Byggnaderna ska utformas med obrännbara fasader. Fönster (glas) ska dimensioneras med hänsyn till strålningsskador vid olycka vid färdigt godstransport med brandfarlig vätska eller gas.

Utrymning från kontorsbyggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé.

Tilluft till byggnaderna får ej tas in ovan +66,5 meter över nollplanet. Tilluft till det höga huset ovan +55,0 meter över nollplanet ska tas in mot Hammarby Backe.

Tilluft till byggnaderna under +55,0 meter över nollplanet får ej tas in från fasader mot mot Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Alternativt förses tilluftsintag mot Hammarby Allé och Hammarbybacken med gasdetektionssystem för ammoniak.

**Byggnadsteknik**

Lagsta tillåtna schaktningshöjd är 10,0 meter under nollplanet, gäller ej för schaktning för underjordiska tunnlar och ledningar.

**Administrativa bestämmelser**

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

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje
- garage
- Illustrerat träd

**UPPLYSNINGAR**

Planen består av:  
 - plankarta med bestämmelser  
 Till planen hör:  
 - planbeskrivning

Vid lovrövning för utsevering måste hänsyn tas till risk kopplat till sekundära transporter för farligt gods. Då förutsättningarna kan komma att ändras förbehålls inte utsevering i planen.

Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000. Riktighetsunderlaget eller delar av riktighetsunderlaget till planen kan vara i ett äldre höjdsystem, alla höjdvärden i plankartan är omräknade/angivna i RH2000.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

**Detailplan för fastigheten Mårtensdal 6 m m i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen i Stockholm**

Stockholms stadsbyggnadsnämnd  
 Planavdelningen  
 2013-09-13  
 Reviderad 2013-12-18  
 Reviderad 2016-02-25  
 Reviderad 2016-04-12

Jonas Claesson  
 Planchef

Hedda Nilsson Orviste  
 Stadsplanerare

Godkänd av SBN 2016-04-28  
 Antagen av KF 2016-06-13  
 Laga kraft 2016-07-13

Dp 2012-02448-54

**GRUNDKARTA**

- Stadsdelsgräns
  - Kvarter enligt detalplan, Allmän platsgräns
  - Fastighetsgräns
  - Kvarteretsmarkens, Transegräns
  - Fastighetsutrymmesgräns 3D
  - Fastighetsbeteckning
  - Fastighetsbeteckning 3D
  - Gemensamhetsanläggning
  - Serviceområde
  - Ledningsrättsområde
  - Byggnad
  - Väg / gångbanekant
  - Slaket
  - Mur
  - Stödmur
  - Träd, lövträd, barrträd
  - Nivåkurvor
  - Markhöjd
  - Transformatorbyggnad
- Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd  
 Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen  
 Aktualitetsdatum 2016-02-11  
 Åldna Fogelström  
 kartingenjör

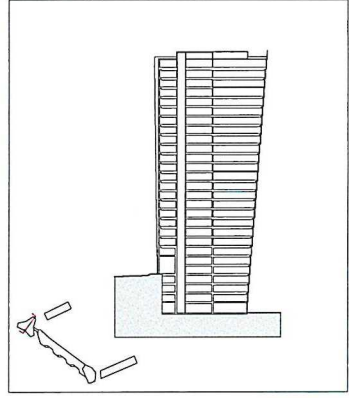


Bild 1 Principsektion som illustrerar husets successiva utgrävning. Skala 1:1000.

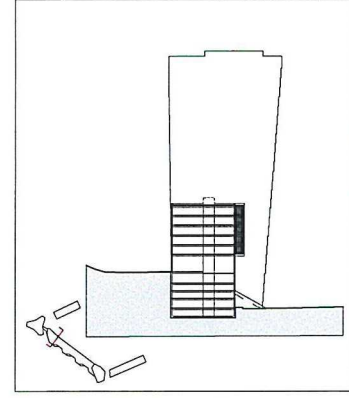


Bild 2 Principsektion som illustrerar husets utgrävning över prickmark. Skala 1:1000.

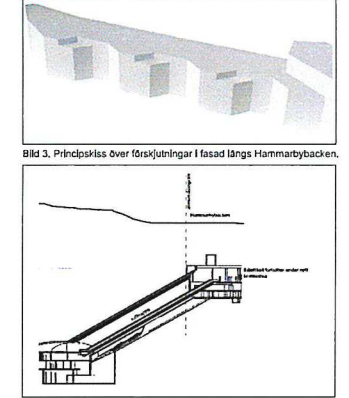


Bild 4. Principsektion genom Hammarbybacken som visar tunnelbaneanläggningens ungefärliga placering.

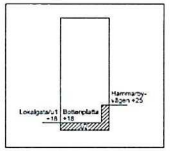


Bild 3. Principskiss över förskjutningar i fasad längs Hammarbybacken.

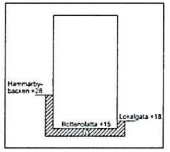


Bild 5. Principskiss för u2

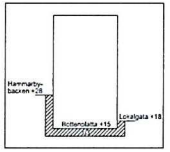
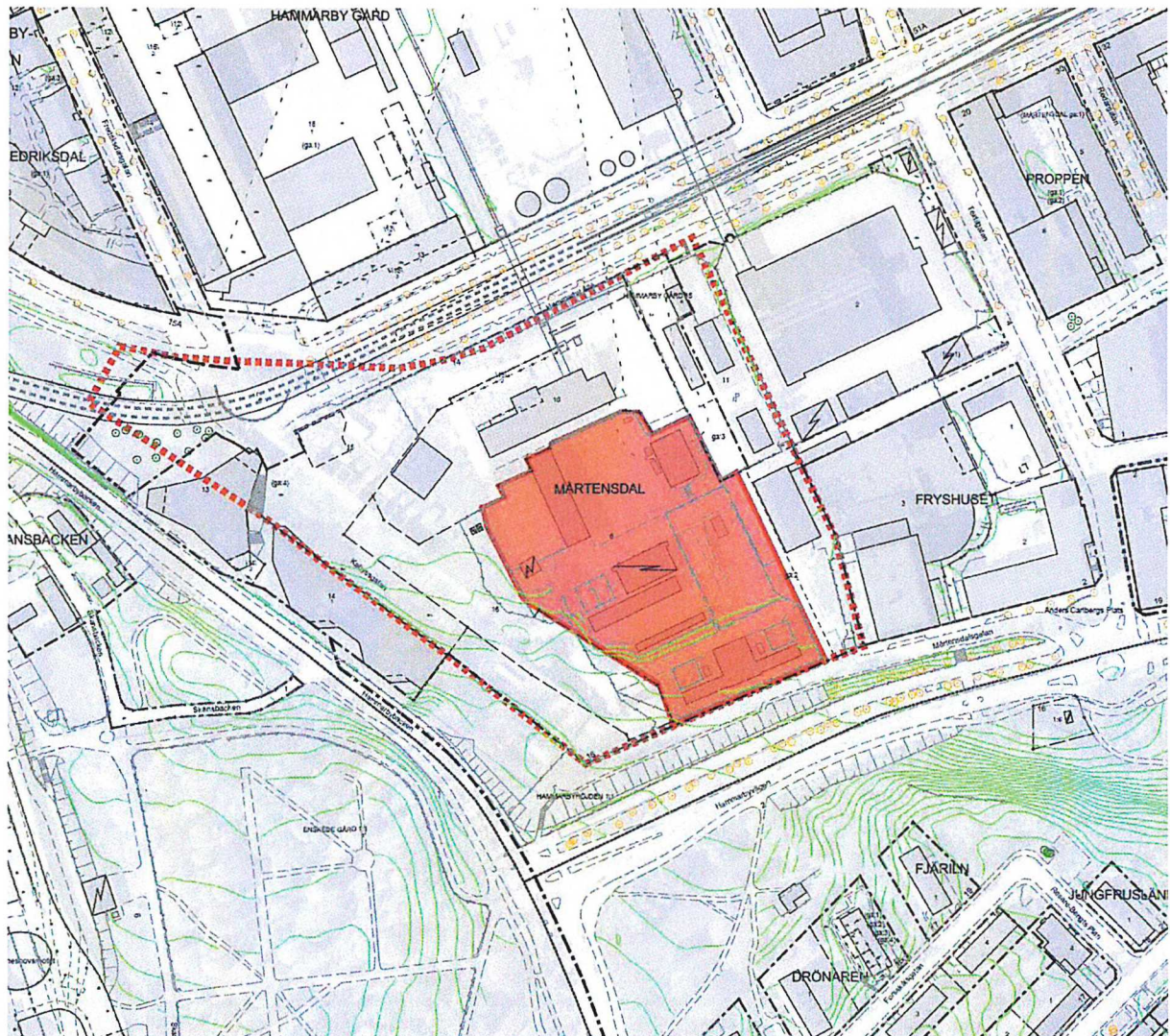


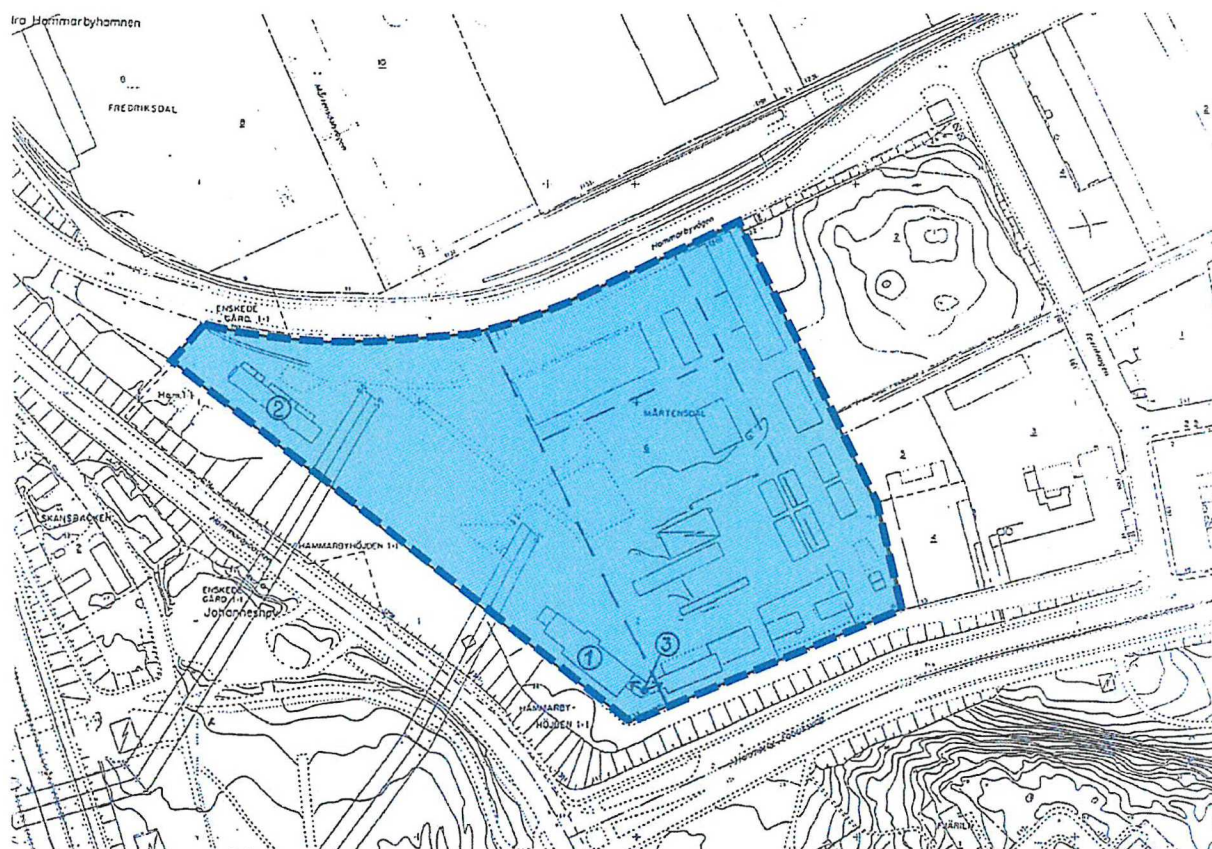
Bild 6. Principskiss för u3



## Bilaga 4 Tidigare verksamhetsområde



Streckad röd linje markerar ungefärligt markområde där Bolaget tidigare varit verksam. Fyllt röd yta visar område för markanvisning. Kartans bakgrund visar ortofoto från 1995. **Avflyttat område** utgör följaktligen ytorna utanför markanvisningsområdet, men innanför streckad röd linje.



Tidigare arrendeområde (karta tagen från tidigare arrendeavtal).



Stockholms  
stad

# Markanvisnings- policy 2015



# Innehåll

*Markanvisningspolicyn är antagen i Kommunfullmäktige 2015-12-15*

<b>Inledning</b>	<b>sid</b>
Vad innebär en markanvisning	3
<b>Stadens utgångspunkter och mål</b>	4
<b>Former för markanvisning</b>	5
1. Direktanvisning	5
2. Direktanvisning efter jämförelse	5
3. Anbud på pris	6
4. Tävling	6
<b>Prissättning av mark vid försäljning</b>	7
<b>Tomträtt och tomträttsavgäld</b>	7
<b>Val av och krav på byggherrar</b>	8
<b>Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus</b>	9
<b>Övriga villkor för markanvisning</b>	9
<b>Att tänka på i en ansökan om markanvisning</b>	10
<b>Hur behandlas din ansökan</b>	11
<b>När får jag besked</b>	12
<b>Övergångsregler</b>	12
<b>Kontakt</b>	13

# Inledning

**Stockholm har som mål att bygga 40 000 klimatsmarta bostäder fram till 2020, och 140 000 bostäder till 2030.**

Minst hälften ska vara hyresrätter. Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter. Det är exploateringskontorets uppgift att arbeta för en ekonomisk, miljömässigt och socialt hållbar användning av den mark som staden äger. Enligt Lag (2014:899) om

riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

## Definition:

**"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."**

## Vad innebär en markanvisning?

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.

## Stadens utgångspunkter och mål Stockholmsmodellen och områdesprogram

Stockholms stads markanvisningspolicy syftar till att öka produktionsstakten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur till en rimlig kostnad. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarkanden) ska byggas.

En tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse skall premieras. En god funktionsblandning och en mångfald av upplåtelseformer skall eftersträvas i alla stadsdelar. Andelen hyresrätter skall öka. Policyen skall stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna och skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader.

Den ska också bidra till innovation och utveckling. Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Också mindre aktörer skall ha möjlighet att delta i byggandet.

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 konjunktursvängningar och hålla en hög byggtakt över tid. Den s.k. "Stockholmsmodellen" 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, ekologiska spridningssamband och tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Översiktsplanen är en vägledning för hur staden skall förtätas. För att ta ett samlat grepp på exploatering inom större områden arbetar staden också med områdesplanering.

Områdesplanering är ett verktyg för att utreda gemensamma planeringsförutsättningar i ett område innan detaljpanelläggning sker, för att säkerställa samband, behov av service och andra övergripande frågor så att detaljplaneprocesserna sedan kan effektiviseras.

Inom stadsbyggnadskontoret pågår också ett utredningsarbete om flexibla detaljplaner där exploateringskontoret deltar.

**Stockholmsmodellen bygger på att byggherrar är aktiva.**

**Tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse premieras**

## Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande tillämpar exploateringskontoret ett flertal metoder.

Markanvisning kan ges via fyra huvudförfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud eller tävling. Nedan beskrivs de olika formerna i mer detalj.

### Direkt-anvisning

#### Direktanvisning

Kan användas i de flesta fall när en byggherre själv föreslår ett projekt, och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedöms vara bra.

Förslagen bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Motivet till anvisning och en bedömning av hur byggherren uppfyller stadens krav redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Motiven kan gälla utformning (t ex gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, parkeringslösningar, angöring, möjligheten att lösa bullerkrav och andra tekniska lösningar). Även boendeform kan vara ett motiv (hyresrätt eller bostadsrätt, studentlägenheter, smålägenheter, äldreboende m m). Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer.

### Direkt-anvisning efter jämförelseförfarande

#### Direktanvisning efter jämförelseförfarande

Kan användas när flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer och andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet.

Skisserna bör vara av enkel karaktär utan hög detaljnivå. Även referensprojekt kan ingå i redovisningen. Formen är inte att betrakta som ett tävlingsförfarande, utan byggherren kan själv avgöra sin ambitionsnivå att utveckla sitt förslag. Allt skissande sker på egen

ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

Förslagen bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Motiven till anvisning, vilka förutsättningarna varit och en bedömning av byggherrarnas förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggherrar föreslås. Motiven kan vara motsvarande vad som anges för direktanvisning ovan.

Metoden kan även användas när staden själv har identifierat en möjlig plats för bebyggelse, men där ett anbudsförfarande inte bedöms vara nödvändigt eller lämpligt. Det kan gälla såväl enskilda områden som större utbyggnadsområden där staden har utrett förutsättningarna genom områdesprogram.

#### **Anbud på pris**

Anbud på pris bör göras i sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika områden.

Alla inbjudningar läggs upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive anbud. I normalfallet vinner högsta anbud, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsfrågan uppfylls.

#### **Tävling**

När staden önskar uppfylla särskilda idéer om utformning eller användning kan tävling tillämpas. Även i dessa fall läggs tävlingen upp på stadens webbplats med de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive tävling.

Förslagen utvärderas av en jury med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Vid tävling sker prissättning genom fast pris till bedömt marknadsvärde alternativt tomträttsupplåtelse.

**Prisanbud**

**Tävling**



## Pris

### Prissättning av mark vid försäljning

Vid försäljning av mark som staden äger måste staden förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är därför att mark skall säljas till marknadspris

## Tomträtt

### Tomträtt och tomträttsavgäld

Tomträtt är en form av nyttjanderätt där den som erhåller tomträtt i princip har rätt att använda marken på nästan samma sätt som en markägare.

För nyttjandet betalar tomträttshavaren en årlig tomträttsavgäld till staden som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år.

Tomträttsavgälden är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

**Staden eftersträvar en jämn produktion och stabilitet**

## Val av och krav på byggherrar

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 och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och eftersträvar att samarbeta med byggherrar som visar god stabilitet över tiden.

Inför val av byggherre gör staden en bedömning av kreditvärdigheten hos byggherren. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation och genomförandekraft.

Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t ex nytänkande, arkitektur, förmåga att hålla tidsplaner/produktionstakt, långsiktig fastighetsförvaltning 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. För att uppnå de kvalitetskrav staden eftersträvar för innehåll, funktion, arkitektur, exploateringsgrad och innovativt byggande kan staden vid markanvisning, vare sig det skett genom direktanvisning eller anbud, ställa fortsatta krav under planprocessen genom t ex krav på parallella arkitektuppdrag eller genom framtagande av gestaltungsprogram.

## Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

- Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som Kommunfullmäktige beslutar.
- Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde. Om särskilda skäl föreligger kan exploateringsnämnden besluta att mark för bostadsrättslägenheter upplåts med tomträtt.
- Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensamt tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättsmåhus och bostadsrättsmåhus skall säljas.
- För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyen i tillämpliga delar.

## Övriga villkor för markanvisning

### Stadens krav på dig som byggherre

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

- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.
- Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.
- 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, parkeringstal, energikrav etc

## 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.

Platsen måste vara specificerad. 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.

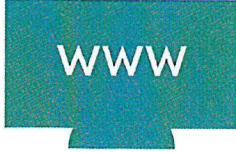
En komplicerad plats eller ett komplicerat projekt kan kräva en mer noggrann studie

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.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med stadens långsiktiga mål och med översiktsplanen. Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter.

Översiktligt bör den också bedömas vara ekonomiskt och miljömässigt hållbar – både ur stadens och byggherrens perspektiv.

**Tänk på vid ansökan om markanvisning!**



[stockholm.se/  
markanvisningsregister](http://stockholm.se/markanvisningsregister)

## Hur behandlas din ansökan

Alla inkomna markanvisningsansökningar registreras. Enskilda ansökningar kan sökas via exploateringskontorets registratur på specifika fastigheter/platser. Dessutom redovisar kontoret statistik över gjorda markanvisningar på stadens webbplats, [stockholm.se/markanvisningsregister](http://stockholm.se/markanvisningsregister).

När ansökan har kommit in till exploateringskontoret blir byggherren tilldelad en projektledare som också följer byggherren under den fortsatta processen.

Projektledaren inleder med att göra en översiktlig bedömning av förslaget. Om platsen bedöms möjlig stäms förslaget av med stadsbyggnadskontoret och andra berörda förvaltningar

Finns förutsättningar för projektet så utreds översiktligt den tekniska, ekonomiska och juridiska genomförbarheten av projektet. En tidig miljöbedömning görs.

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.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markpridförhandlingen som också godkänns av stadens expertråd. Vid hyresrätt och tomträttsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa.

I processen gör staden också en ekonomisk analys av byggherren och dennes förutsättningar att genomföra projektet som exploateringskontoret och byggherren därefter går igenom tillsammans.

Efter genomförd markpridförhandling 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 detaljplanprocessen.

## När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret.

Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.

Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan det kan betyda att idén för närvarande inte är möjlig.

## Övergångsregler

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om, från och med 2016-03-10.

För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller Kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal.

# Kontakt

## Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av stadens 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 200 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

### Adress

Exploateringskontoret  
Box 8189  
104 20 Stockholm

### Besöksadress

Tekniska Nämndhuset  
Fleminggatan 4

### Telefon

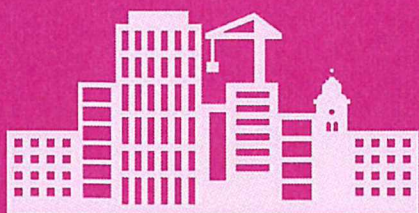
08- 508 276 00 (vxl)

### E-post

fornamn.efternamn@stockholm.se

### Läs mer

[www.stockholm.se/markanvisning](http://www.stockholm.se/markanvisning)



Stockholms  
stad