



Definition av Ljus BTA gällande kommersiella lokaler

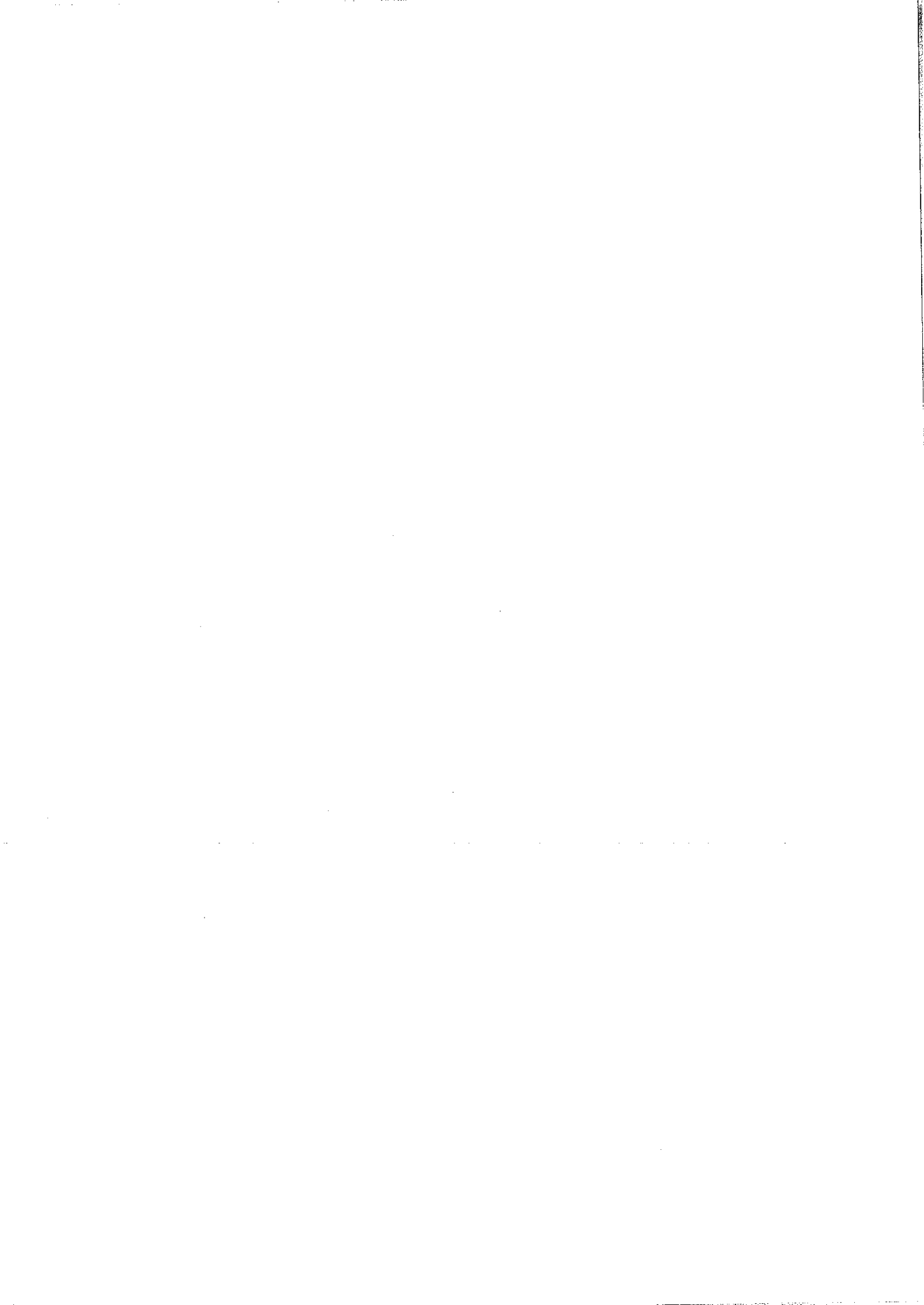
BTA definieras i Svensk Standard (SS 21054-2020) och mäts från utsida yttervägg till utsida yttervägg. BTA ska inte blandas ihop med den för förvaltande bolag vanliga benämningen LOA, som används vid exempelvis uthyrning. Stockholms stad tillämpar begreppet Ljus BTA.

Stadens definition av Ljus BTA är följande:

- Med Ljus BTA avses all bruttoarea inom 10 meter från Ljus fasad och 75 % av eventuell bruttoarea bortom 10 meter från sådan fasad upp till 30 meters djup. Ljuskärl och liknande jämföras med Ljus fasad. Även lanterniner och takfönster beaktas.
- Radiell mätning från ljusinsläpp tillämpas i förekommande fall.
- Vid försäljning av mark utgår areamätningen från den i detaljplan medgivna byggrätten, om inget annat särskilt uttrycks i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering. Det innebär att uppmätningen inkluderar eventuell ej nyttjad byggrätt vid beräkningen av köpeskillingen.
- Teknikutrymmen hanteras särskilt; om teknikutrymme inte kan placeras i källarvåning eller på tak utan måste inrymmas på övriga plan skall dessa inte mätas. Om teknikutrymmen däremot kan förläggas i källare eller på tak men trots detta placeras på övriga plan ska dessa mätas. Denna avvägning gör inte Svensk standard, där mäts alla teknikutrymmen.
- Vid uppmätning tas särskild hänsyn till potentiell intjäningskapacitet. Det kan innebära att viss mörk BTA jämföras med Ljus BTA, i vissa fall även lokaler i källare.

GP

M



Ljus bruttoarea bostäder vid försäljning av mark (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

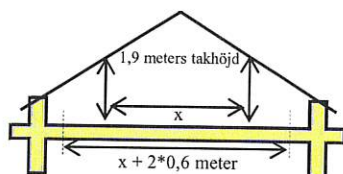
Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas, exempelvis oinredda vindar och bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder.

För lägenhetsytor där våningshöjden är markant högre än normalt (högre än 3,75 meter) prövas värdet av den högre våningshöjden i normala fall genom att ljus BTA beräknas utifrån den faktiska BTA-ytan multiplicerat med en faktor där faktorns storlek bestäms av våningshöjdens avvikelse från 3,75 meter. Exempelvis 4,0 meters våningshöjd ger faktorn 1,07. Om entresolplan, med takhöjd mindre än fullvärdig bostadsyta, tillskapas ska mervärdet av detta beaktas utöver vad som ges av omräkningsfaktorn. Prövningen får då ske från fall till fall.

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Utvändiga loftgångar omfattas ej. Detsamma gäller normalt även balkonger.

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figur. nedan.

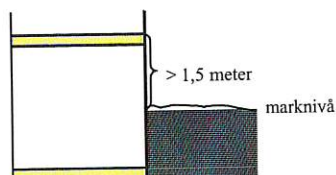


$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

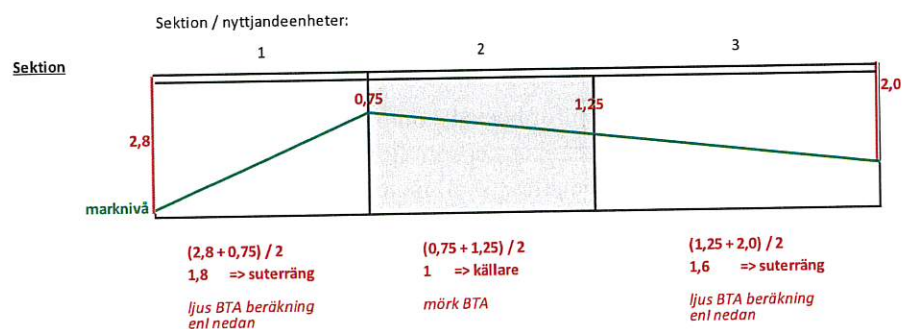
4

Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



Om markförhållandena invid byggnaden är mycket oregelbundna eller om nivåskillnaden från husknut till husknut är kraftig, t ex för långt utsträckta byggnader eller sammanbyggda huskroppar, bör istället våningsplanet sektionvis definieras som suterrängplan respektive källarplan med respektive sektion uppdelad i skilda nyttjandeenheter på sätt som framgår av nedanstående illustration. För att en sektion skall klassificeras som ljus gäller liksom i huvuddefinitionen ovan att golvet översida i våningen närmast ovanför sektionen ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå angränsande till själva sektionen.



All area inom *lägenheter* i suterrängvåning räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum, garage och gemensamhetslokaler) i suterrängvåning räknas arean fram till ett byggnadsdjup om 6 meter i den ljusa delen av våningsplanet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall liksom för suterränglägenheter hela korridoren räknas

bostadskomplement (mörkt)	hiss	trphus
förbindelsekorridor		
b-kompl (ljus)	lgh	lgh
		lgh

som ljus BTA. Som ljus BTA räknas även förbindelse (trapphus/hiss) till ovanliggande plan oavsett om förbindelsen ligger bortom 6-metersgränsen (se fig).

Slut

JS

Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
SYFTE OCH MÅLGRUPP	5
UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSKRAV	6
1 EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING	7
2 EFFEKTIVA TRANSPORTER	10
3 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH SAMMANHÄNGANDE EKOSYSTEM	12
4 GIFTFRITT STOCKHOLM	15
5 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL.....	17



u



INLEDNING

Stockholms stad ska vara ett föredöme för innovativt samt socialt och miljömässigt hållbart stadsbyggande. All stadsutveckling ska genomsyras av hållbar energianvändning, miljöanpassade transporter och resurseffektiva kretslopp. Naturen ska vara integrerad i staden för att ge svalka, bättre luft, bullerdämpning och skydd mot häftiga regn samtidigt som den biologiska mångfalden gynnas.

Stockholms miljöprogram 2020-2023 antogs av fullmäktige i maj 2020. Miljöprogrammet innehåller sju prioriterade mål och 16 etappmål som stadens ska uppfylla. De prioriterade målen är

1. Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040
2. En fossilfri organisation 2030
3. Ett klimatanpassat Stockholm
4. Ett resurssmart Stockholm
5. Ett Stockholm med biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem
6. Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö
7. Ett giftfritt Stockholm

Som markägare har exploateringsnämnden i uppdrag att styra byggaktörer¹ i enlighet med miljöprogrammet och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. Det här dokumentet sammanfattar och beskriver övergripande de hållbarhetskrav som enligt politiska beslut ska ställas i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering.

De målsättningar och åtgärder i stadens miljöprogram som ligger till grund för kravställandet är:

- **Effektiv energianvändning** - Energianvändning ska vara högst 55kWh/m² och år med sikte på 45 kWh/m² och år.
- **Effektiva transporter** - Stadsplaneringen ska bidra till transporteffektivitet och ett ökat kollektivt resande samt ökat resande med cykel.
- **Biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem** - Funktioner och samband för biologisk mångfald ska upprätthållas i stadens blå och

¹ Med byggaktör så syftas på det som i PBL definieras som byggherre

CR

U

gröna infrastruktur bl.a. genom tillämpning av grönytefaktor på kvartersmark.

Riktlinjer för dagvattenhantering ska användas för att förbättra vattenkvaliteten i stadens sjöar, vattendag och kustvatten.

Giftrikt Stockholm - Skadliga ämnen i varor och kemiska produkter ska minska. Bygg- och anläggningsvaror ska inte innehålla utfasningsämnen eller prioriterade riskminskningsämnen.

Alla riktlinjer som hållbarhetskraven är hämtade från och beräkningsverktyg som behövs finns på stadens webbplats:
stockholm.se/hallbarhetskraven

M

SYFTE OCH MÅLGRUPP

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

De hållbarhetskrav som beskrivs i dokumentet ingår som villkor vid markanvisning och överenskommelse om exploatering. I samband med tecknande av markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering godkänner byggaktören kraven i detta dokument.





UPPFÖLJNING AV HÅLLBARHETSKRAV

Byggaktören ska redovisa hur hållbarhetskraven uppfylls i av staden anvisat system, webbplatsen Uppföljningsportalen uppfoljningsportalen.stockholm.se. Redovisning av kraven sker vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan
- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- Inför ansökan om slutbesked
- 24 månader efter färdigställt projekt

Vid de två första redovisningstillfällena har exploateringskontoret och byggaktören ett nära samarbete, men vid de tre sista tillfällena är kontakten mellan exploateringskontoret och byggaktören tillfällig. Därför ska byggaktören kontakta exploateringskontoret inför ansökan om bygglov, slutbesked och 24 månader efter färdigställt projekt så att uppföljning kan ske.

För att uppfylla hållbarhetskraven krävs god framförhållning och kunskap om planerings- och byggprocessen. Byggaktören bör ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet, en projektanpassad miljöplan som anger hur kraven kommer att uppfyllas och en utpekad miljöansvarig i organisationen. Byggaktören behöver säkerställa att projektdeltagare får information och utbildning om stadens hållbarhetskrav.

OK

1 EFFEKTIV ENERGIANVÄNDNING

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

Krav - energianvändning

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m² Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi² samt exklusive processenergi) för:

- bostäder ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi³ 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.
- lokaler⁴ ska vara max 55 kWh/m² och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁵ vid normalt brukande enligt Boverkets gällande författningssamling, BEN. För lokaler kan kravet på energianvändningen kompletteras med ett ventilationstillägg⁶ i enlighet med gällande BBR vid bygglovsansökan. 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. idrotts-hallar, där man inte kommer att byta verksamhet, kan det krävas avsteg som särskilt måste motiveras.
 - Staden ser positivt på olika former av lösningar där processenergi återvinns.

² Enligt BBR:s nomenklatur

³ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁴ Enligt BBR:s definitioner

⁵ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁶ 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.

OK

u

Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden

Rapportering av beräknade energivärden sker vid två tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om slutbesked

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) ska göras enligt stadens instruktioner. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t.ex. IDA, VIP Energy).

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

Energideklaration och uppmätta energivärden ska rapporteras 24 månader efter färdigställt projekt.

För uppmätta energivärden ska följande redovisas:

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 vindenergi) inom byggnad (fastighet) om sådan produceras.
3. Mängd återvunnen processenergi inom byggnad (fastighet) om sådan genererats.

För att kunna redovisa efterfrågade uppgifter behövs mätare för:

- tappvarmvatten⁷
- fastighetsenergi (fastighetsel)
- total el i byggnaden
- elenergi för uppvärmningsanordningar
- energi för lokalt producerad förnybar energi
- återvunnen processenergi

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



Energianvändningen redovisas i kWh per energislag och byggnad. Underlag för redovisning utgörs minst av ett av följande alternativ:

- Uppmätta faktiska värden och uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolv månaders värde inom en tvåårsperiod (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten)
- 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).

af

u

2 EFFEKTIVA TRANSPORTER

Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion⁸”. 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. Det ska finnas utrymme för större cyklar och tillbehör.

Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Redovisning avser:

- totalt antal cykelparkeringsplatser, inomhus respektive utomhus
- antal cykelparkeringsplatser per enhet enligt ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”
- lokalisering och utformning i planritningar som visar planerade cykelparkeringsplatser.

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.

⁸ ”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”, beslutat av SBN, TN, EXPLN 2015-03-19. Se stockholm.se/hallbarhetskraven

OK

Krav– Bilparkering

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal⁹. 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.

Riktlinjerna för parkeringstal för bil 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 parkerings-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

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Redovisning avser parkerings-PM med parkeringslösning och mobilitetsåtgärder samt underlag i form av aktuella planritningar, marknadsanalys, t.ex. avtal med bilpoolsaktör som styrker planerade åtgärder.

⁹ "Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal", beslutat av kommunfullmäktige 2015-10-19.



3 BIOLOGISK MÅNGFALD OCH SAMMANHÄNGANDE EKOSYSTEM

Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

Planering för dagvattenhantering ska följa stadens dagvattenstrategi ”Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering”¹⁰, ”Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation”¹¹ och stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se Stockholm Vatten och Avfalls webbplats för dagvatten; stockholmvattenochavfall.se/dagvatten

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljökvalitetsnormerna i stadens vatten (recipienter) 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:

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan alternativt vid granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd

I en dagvattenutredning ska det redovisas hur åtgärder är dimensionerade utifrån stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se Stockholm Vatten och Avfalls webbplats för dagvatten stockholmvattenochavfall.se/dagvatten. Redovisning av hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå ska redovisas i ritning.

- Inför ansökan om bygglov

I projekteringshandlingar redovisas 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

¹⁰ Antagen av kommunfullmäktige 2015

¹¹ Antagen av exploateringsnämnden 2016



avses med åtgärdsnivån. Motiv och underlag för ett sådant avsteg ska i så fall anges och godkännas av staden.

Krav– Grönytefaktor (GYF)

Planering av kvartersmark ska följa dokumentet ”GYF - Grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2021-02-01”¹². Till varje detaljplan tar Stockholms stad fram ett projektanpassat GYF-underlag som överlämnas till byggaktören när detaljplanarbetet påbörjas. 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 2021-02-01”, se stadens webbplats 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

Rapportering ska ske vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan alternativt till granskning av detaljplan när markanvisning sker efter samråd
- Inför ansökan om bygglov

Om stora förändringar inom ett kvarter sker mellan samråd och granskning av detaljplanen, ska GYF-beräkningen från samråd uppdateras inför överenskommelse om exploatering.

Inför samråd av detaljplan ska följande underlag redovisas:

- Allmän beskrivning av projektet
- Situationsplan
- Sektioner
- Fasadritningar
- Excel-beräkning av GYF¹³

¹² Dokumentet GYF – grönytefaktor för kvartersmark har tagits fram av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen enligt ett budgetuppdrag 2014.

¹³ Beräkningsverktyg finns på stadens webbplats stockholm.se/hallbarhetskraven





Inför bygglov ska följande underlag redovisas:

- Allmän beskrivning av projektet
- Situationsplan
- Sektioner
- Fasadritningar
- Excel-beräkning av GYF
- Skötselplan

Handlingarna ska redovisas enligt stadens anvisningar i GYF-Grönytefaktor för kvartersmark 2021-02-01. Observera att GYF-kravet gäller för ett helt kvarter och om flera byggaktörer delar på ett kvarter krävs samordning sinsemellan för leverans av en gemensam GYF-handling.

4 GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav- miljöbedömning av material

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror¹⁴ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik¹⁵. 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 interna avvikelser med skriftligt godkännande av byggaktören.

Den digitala loggboken ska innehålla dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (byggvarudeklaration BVD¹⁶) och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁷.

Tak, fasad, stuprör och vattenrör eller andra byggnadsdelar som kommer i kontakt med rinnande vatten ska inte innehålla koppar eller zink.¹⁸¹⁹

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske vid följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

System för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror ska redovisas. Föreskrivna bygg- och

¹⁴ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på stockholm.se/hallbarhetskraven (bilaga BSAB-koder)

¹⁵ Likvärdig systematik 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.

¹⁶ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomaterial.

¹⁷ Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

¹⁸ Kravet gäller ej slutna system.

¹⁹ Användningen av sådant material kan medges om avrinningen renas. Byggaktören redovisar för miljöförvaltningen (plan_o_miljo.miljoforvaltningen@stockholm.se) hur detta kommer att ske. Miljöförvaltningen lämnar därefter ett utlåtande över reningen.


OK

U



anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.

- Inför ansökan om slutbesked.

Den färdigställda loggboken ska redovisas. Föreskrivna bygg- och anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse. 

5 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

Krav - Trä

Trä eller träbaserade produkter som byggs in ska komma från hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

1. FSC-/PEFC-märkt trä
2. Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
3. Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung inte funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras.

Kriteriet är relevant för inbyggda produkter med >2 % träråvara.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

Dokument som styrker kravefterlevnad ska redovisas. Exempelvis FSC-certifikat (Forest Stewardship Council) eller PEFC-dokumentation (Programme for the Endorsement of Forest Certification) eller annan dokumentation som verifierar att kravet uppfylls. Kravefterlevnad kan också styrkas genom att produkten uppfyller BVBS kriterium för hållbar träråvara betygsnivå "Rekommenderas" (i första hand) eller "Accepteras".

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 arbetsskydd (170, 155 och 148), FN:s barnkonvention 32 samt lokalt arbetarskydd, arbetsmiljölagstiftning och arbetsrätt.

Underlag och metod för uppföljning

Rapportering ska ske i samband med följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov

CP

U



Tillvägagångssätt för att säkerställa kravuppfyllnad ska redovisas.

- Inför ansökan om slutbesked

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

Version	Datum	Kommentar/förändring	Ansvarig
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
2.0	21-10-01	Uppdatering och anpassning till Stockholms stads miljöprogram 2020-2023 Redovisning och uppföljning av kraven sker i systemet Uppföljningsportalen Tydliggörande av krav för koppar och zink, Kemikalieplan 2020-2023 Ny beräkningsmodell GYF – grönytefaktor för kvartersmark 2021-02-01 Tydliggörande att fjärde uppföljningstillfället sker i samband med slutbesked	Anders Johnson



u





Stockholms
stad

Markanvisnings- policy 2015



Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

Innehåll

Markanvisningspolicyn är antagen i Kommunfullmäktige 2015-12-15

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

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 produktionstakten 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. Policyn 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 detaljplaneläggning 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 används 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.

u

7 *af*

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 gestaltningsprogram.

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 gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättsmånhus och bostadsrättsmånhus skall säljas.
- För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicy 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 detaljplanarbetet. Projektering i samband med detaljplanarbetet ska göras i samråd med staden.

u

9

- 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.

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 markpriserförhandlingen 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 markpriserförhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden.

Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

U

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

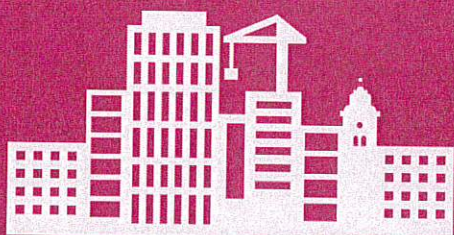
08- 508 276 00 (vxl)

E-post

foramn.efternamn@stockholm.se

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning



Stockholms
stad

408

