

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Niam VI Neapel 3 AB (org.nr. 559029-9045), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

TILLÄGG 3 TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Markanvisningsavtal tecknades 2016-05-30 mellan Staden och Bolaget. Markanvisningen avser del av fastigheten Pireus 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm. Markanvisningsavtalets giltighet är två år från exploateringsnämndens beslut att lämna markanvisning 2016-06-09.

Då arbetet med framtagande av detaljplan har förskjutits i tid har en förlängning av markanvisningsavtalet blivit nödvändig.

§ 2

FÖRLÄNGNING, PRIS, INDEXREGLERING M.M. VID MARKÖVERLÅTELSE

Förlängning

Handlingsprogrammet har reviderats och villkor för förlängningen är att det reviderade handlingsprogrammet (Bilaga 2) gäller daterat januari 2023.

Parterna är överens om att markanvisningsavtalet rörande fastigheten Pireus 1 förlängs med två år till 2024-06-09 och även att överenskommelse om exploatering ska träffas senast 2024-06-09.

Bolaget är ett dotterbolag till Niam VI Holding AB. Niam VI Holding AB har genom markanvisningsavtalet åtagit sig att gentemot Staden ansvara solidariskt med Bolaget för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet. Niam VI Holding AB bekräftar härmed att detta ansvar gäller för den genom detta tilläggsavtal överenskomna förlängningen av markanvisningsavtalet.

Markpris för bostäder

Markpriset för bostäder enligt punkten 4.3 i markanvisningsavtalet kommer att regleras fram till tillträdesdagen i enlighet med villkoren i markanvisningsavtalet. Bolaget är

medvetet om att markpriset för bostäder med tillämpning av dessa villkor per januari 2022 skulle motsvara 39 234 kr/kvm ljus BTA.

Markpris för lokaler

Med ändring av punkten 4.3 i markanvisningsavtalet ska priset för kommersiella lokaler bestämmas enligt följande:

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är också överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 15 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Reglering av markpris för lokaler, beräknat i prisläge 2022-05-01

Köpeskillingen för lokaler, är bestämd till 15 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2022-05-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdesdagen med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, värdeförändring, kontor Stockholms Innerstad, framtaget av MSCI Norden AB* (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2021-12-31 (indextal för år 2021) är indextalet 648 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2022 har publicerats beräknas indextalet per 2022-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2021 och 2022. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om startindex enligt ovan kan beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2022-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2022.

**före detta IPD*

§ 3

ÖVRIGT

I övrigt gäller markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

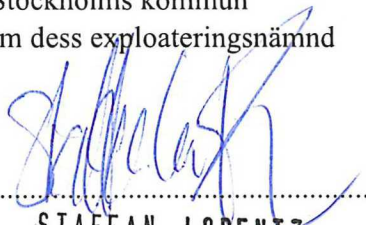
* * * * *

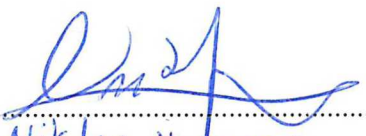
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 4/5-2023

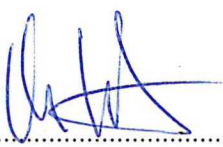
Stockholm den 17/4-2023

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd


(STAFFAN LORENTZ)

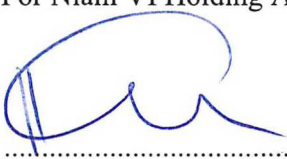

(Niklas Ymerzon)

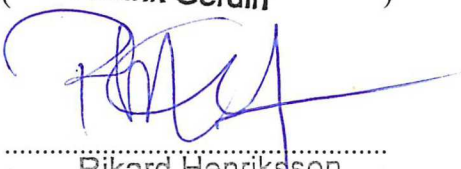
För Niam VI Neapel 3 AB


(Ola Kolmert)


(Hans Lisserkers)

För Niam VI Holding AB


(Henrik Gerdin)


(Rikard Henriksson)

BILAGOR

1. Karta

2. Handlingsprogram januari 2023

2

1(1)

Bilaga 1 – Ungefärlig karta över markanvisningsområdet (rödmarkerat)



Röd markering visar ungefärligt område för markanvisning.

4
02/11

Norra Djurgårdsstaden

Hållbarhetskrav vid markanvisning

HANDLINGSPROGRAM version 1.5

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

Innehåll

Bakgrund.....	3
Om handlingsprogrammet och uppföljning.....	4
A. Systematiskt hållbarhetsarbete	5
B. Fem målområden/strategier, mål och hållbarhetskrav.....	6
1. Levande stad	6
2. Tillgängligt och nära	7
3. Resurshushållning och minskad klimatpåverkan.....	8
4. Låt naturen göra jobbet.....	15
5. Engagemang och lärande	16
C. Riktlinjer och mallar	18

Versionshantering

Version	Kommentarer	Datum	Ansvarig
0.1	Underlag till markanvisningstävling	2015-12-02	Christina Salmhofer
1.0	Bilaga till markanvisningsavtal	2016-04-05	Christina Salmhofer
1.1	Uppdatering av underlagsdokument	2016-05-18	Christina Salmhofer
1.2	Uppdatering av underlagsdokument	2017-06-15	Christina Salmhofer
1.3	Uppdaterad bilaga till markanvisningsavtal	2018-04-27	Christina Salmhofer
1.4	Uppdaterad bilaga till markanvisningsavtal (3.7, 5.2 och 5.3)	2018-07-05	Christina Salmhofer
1.5	Bilaga till markanvisningsavtal, Södra Värtan Mellersta	2023-01-26	Christina Salmhofer

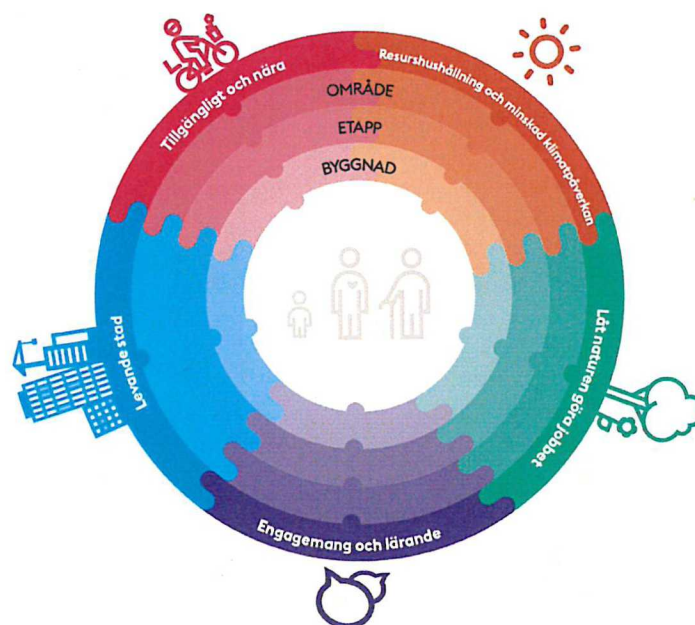
Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är ett av kommunfullmäktige utpekat hållbarhetsprofilerat stadsutvecklingsområde. För att förverkliga Norra Djurgårdstadens vision måste hållbarhetsarbetet, med dess strategier och mål, integreras i alla planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocesser. Staden ställer därför hållbarhetskrav, vilka är preciseringar av stadsbyggnadsprinciper och mål, på alla byggaktörer. Kraven har sitt ursprung i "Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden"¹ (2021) men är anpassade till bostäder och verksamhetslokaler i respektive område.

Hållbarhetskraven är sorterade under fem strategier för hållbar stadsutveckling

1. Levande stad - fokuserar på människan genom formandet av en attraktiv och levande stadsmiljö.
2. Tillgängligt och nära - staden ska ge underlag för hållbara transportsätt.
3. Resurshållning och minskad klimatpåverkan - skapa flexibla och robusta lösningar för att möta en föränderlig framtid
4. Låt naturen göra jobbet - beskriver hur ekosystemen kan nyttjas för ett rikt växt- och djurliv och för människors hälsa och välbefinnande.
5. Engagemang och lärande - skapa motivation och förankring på platsen, men även för att sprida kunskap och erfarenheter.

De fem strategierna kan tillämpas på flera nivåer, för Norra Djurgårdsstaden som helhet, ett delområde, en detaljplan eller en enskild byggnad.

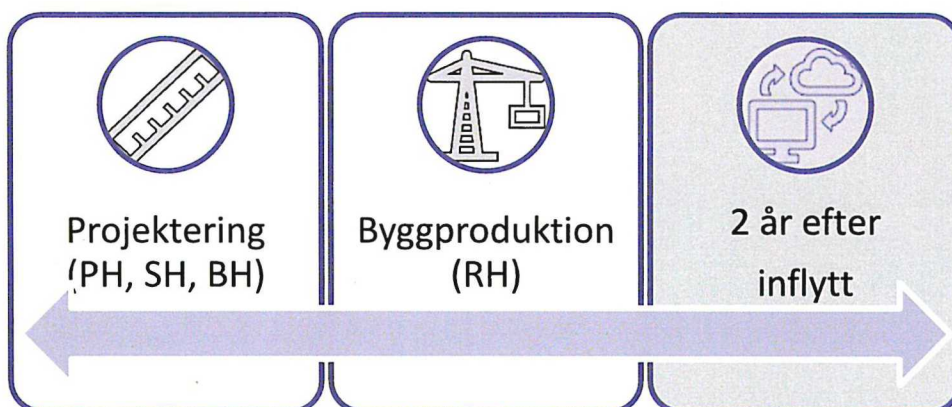


¹ <https://www.norradjurgardsstaden2030.se/vart-satt-att-arbeta/bibliotek/>

Om handlingsprogrammet och uppföljning

Handlingsprogrammet innehåller två delar. Del A innehåller krav på ett systematiskt hållbarhetsarbete och del B innehåller hållbarhetskrav organiserade efter fem målområden/strategier som beskrivs i "Programmet för hållbar stadsutveckling Norra Djurgårdsstaden". Del C innehåller en förteckning av riktlinjer och mallar.

Handlingsprogrammet ingår som en bilaga till Stockholms stads avtal för upplåtelse eller försäljning av mark. Hållbarhetskraven är bindande och gäller från projektering och byggproduktion till två år efter inflytt.



Figur 1 Hållbarhetskraven implementeras i varje del av processen i Norra Djurgårdsstaden.

Under varje hållbarhetskrav anges när och hur kravuppfyllanden ska redovisas samt vilka verifikat som ska lämnas in.

I vilka skeden kravuppfyllnaden ska redovisas preciseras med färger, enligt nedan. Skedena omfattar programhandling (PH), systemhandling (SH), bygghandling (BH), relationshandling (RH) samt för några krav ett och två år efter inflytt. Om rutan är ifylld ska redovisning ske i det aktuella skedet.

PH	SH	BH	RH	1 och 2 år
----	----	----	----	------------

Kravefterlevnaden redovisas i ett webbaserat uppföljningssystem för att säkerställa systematik och struktur i arbetet. Tidpunkt för redovisning bestäms i samråd mellan staden och byggaktören utifrån skedet byggaktören befinner sig i. Därefter får byggaktören tillgång till uppföljningsverktyget där redovisning kan påbörjas. Inför varje nytt skede i projektet skickar staden en påminnelse om redovisning.

Uppföljningsprocessen inleds med ett startmöte, därefter utförs rapporteringen och återkoppling huvudsakligen i Stockholms stads webbaserat uppföljningssystem.

Staden granskar kravuppfyllnaden och godkänner när rätt verifiering är inlämnad. Om krav inte kan uppnås, kan en begäran om avsteg godkännas. Om begäran avslås betraktas det som en avvikelse.

A. Systematiskt hållbarhetsarbete

1. Byggaktören ska ha ett strukturerat system för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet (t ex ISO 14000, ISO 26000, BF9K eller likvärdigt).
2. En plan tas fram som redovisar hur projektet kommer att uppfylla Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav.
3. Miljöansvarig pekas ut som säkerställer att NDS hållbarhetskrav uppfylls.
4. Avvikelser från kraven i handlingsprogrammet ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Ansökan om avvikelse ska redovisas i Stockholms stads system och ska godkännas alternativt avslås av stadens hållbarhetsstrateg innan avvikelse sker. Avvikelse kan godkännas om alternativ saknas eller om tekniska egenskapskrav föreskriver annat.
5. Byggaktören ska säkerställa att alla projektdeltagare får information och utbildning om hållbarhetskraven.



B. Fem målområden/strategier, mål och hållbarhetskrav

1. Levande stad

1.1 Jämlik stad

1.1.1 Minst 10 % av bostäderna ska utformas för att passa en större mångfald av människor.²

Verifiering: Beskrivning av normkritiskt koncept för utformning bostäder.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

1.2 Välfungerande vardagsliv

1.2.1 Utvalda lokaler ska planeras för att möjliggöra ökat delande och samutnyttjande.

Verifiering: Beskrivning av valt koncept.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

1.2.2 En accesspunkt ska etableras i fastigheten så att nätagarens fiberoptiska kablar kan kopplas samman med fastighetens nät.

Verifiering: Beskrivning

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

1.2.3 Ett vertikalt inomhusnät, bestående av kanalisation och minst fyra fibrer som är kontakterade i en ODF³, ska installeras som sträcker sig från accesspunkten till nod i varje lägenhet och verksamhetslokal. Dessutom ska varje lokal/utrymme som rymmer teknik med behov av digital uppkoppling inkl. garage, sopsugsnedskast, miljörum m.m. anslutas med minst två fibrer.

Verifiering: Beskrivning

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

² Detta innebär att tillämpa kunskap om genus, jämställdhet, mångfald, diskrimineringsgrunderna etc. så att begränsande strukturer och normer identifieras och förändras för att bättre möta olika behov idag och i framtiden. Behovet är att motverka ett homogent bostadsbyggande som utgår från stereotyper och inbyggda normer, dvs. att inte bara bygga för t.ex. kärnfamiljer, funktionsnormativa, vuxna, ensamhushåll etc. Detta för att minska utanförskapet, öka jämlikheten och undvika oönskad ensamhet.

³ Optical digital frame, https://en.wikipedia.org/wiki/Distribution_frame

1.2.4 Minst två fibrer per lägenhet ska reserveras för fastighetsnära tjänster och offentlig sektors digitala välfärdstjänster. Offentlig sektors tillträde till och användning av reserverad fiber ska ske kostnadsfritt och utan hindrande villkor.

Verifiering: Beskrivning

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

1.2.5 Ett spridningsnät med minst två uttag per vistelserum installeras i lägenheter och lokaler. Spridningsnät ska anslutas till lägenhets- eller lokalnoden.

Verifiering: Beskrivning

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

1.2.6 Dialog med marknadens operatörer angående eventuella behov av inplacering av aktiv utrustning ska ske för att tillgodose god mobiltäckning inomhus.

Verifiering: Beskrivning

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

Krav som preciseras senare

1.2.7 Byggaktören/fastighetsägaren ska under driftskedet mäta, sammanställa och tillgängliggöra fastighetens totala resursanvändning från mätpunkter specificerad i krav 3.1.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.3.2 och 3.3.4. Byggaktören/fastighetsägare ska via avtal ge staden rätt att inhämta historiska mätvärden.

Verifiering: Avtal

PH	SH	BH	RH	1 + 2 år
----	----	----	----	----------

2. Tillgängligt och nära

2.1 Lätt att leva utan bil

2.1.1 Cykelparkeringar på kvartersmark ska anordnas enligt följande:

- Minst 3,5 platser/100 m² ljust BTA (bostäder > 35 m²)
- Minst 4 platser/100 m² ljust BTA (bostäder < 35 m²)
- Minst 15 platser/1000 m² ljust BTA (kontor)
- Minst 25 platser/1000 m² ljust BTA (handel)
- Minst 1 plats/10 barn + 0,25 platser per anställd (daghem/förskola)

Verifiering: Redovisa antal cykelparkeringar för respektive kategori.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2.1.2 Bilparkering ska anordnas enligt följande:

- 0,5 plats/lägenhet + 0,06 platser för besöksparkering/lägenhet.
- 0-4 platser/1000 m² ljus BTA (kontor)
- 1-6 platser/1000 m² ljus BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal p-platser för respektive kategori.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

2.1.3 Ett minsta mobilitetsindex på 65 % av max-poäng ska uppnås. Mobilitetsindexet beräknas enligt riktlinjer i "Mobilitetsindex – värdering av hållbart resande i Södra Värtan. Version 1.2" – 2016-05-16" (eller senare), och ska bidra till förbättrad mobilitet i området.

Verifiering: Redovisa beräkningsunderlag enligt Stockholms stads anvisningar för hela fastigheten/byggnaden. Verifikationer av respektive åtgärd, (utredningar, ritningar, avtal, mm).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

2.2 Effektiva näringslivstransporter

2.2.1 Byggtransporter till området och arbetsmaskiner ska ske enligt Stockholms Stads "Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018", dat. 2018-03-02 (eller senare).

Verifiering: Statistik i körda km och typ av bränslen.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

2.2.2 En plan för effektivisering av byggprocessen och förebyggande av transporter ska upprättas för byggskedet.

Verifiering: Logistikplan.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3. Resurshushållning och minskad klimatpåverkan

3.1 Minska mängder av avfall

3.1.1 Uppkomsten av byggavfall ska minimeras genom att överskottsmaterial återbrukas, materialåtervinns och i sista hand energiåtervinns. Mängden byggavfall ska vara max 20 kg/m² (BTA).

Verifiering: Redovisa handlingsplan (SH, BH) för förebyggande av avfall enligt "Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning", Byggföretagen, 2021 (eller senare). Redovisa statistik i kg/m² (BTA), RH.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.1.2 100 vikt-% av byggavfallet ska källsorteras⁴, varav högst 5 vikt-% får läggas på deponi.

Verifiering: Redovisa handlingsplan för förebyggande av avfall enligt "Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning", Byggföretagen, 2021 (SH, BH). Redovisa statistik i kg/m² (BTA), total avfallsmängd, mängd avfall per fraktion samt transportör och slutmottagare, RH.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.1.3 Bostäder och lokaler planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner enligt "Krav och anvisningar för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden", Stockholms Vatten och Avfall, 2021 (eller senare).

Verifiering: Enligt verifieringskrav i krav och anvisningar.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.2 Resurseffektiva vatten- och avloppssystem

3.2.1 Vattenanvändningen i bostäder ska vara lägre än 100 liter per person och dygn.

Verifiering: Vattenbalansberäkning.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.2.2 Mätning av vattenanvändning ska ske per byggnad. Separata mätare för vattenanvändning ska finnas för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc. Mätarförteckning, driftkort och rutin för mätning ska dokumenteras i en mätplan enligt stadens anvisningar.

Verifiering: Mätplan. Redovisa statistik per verksamhet och byggnad. Mätplan och driftinstruktion ska överlämnas till förvaltare.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.2.3 Matavfallskvarn ska kopplas via separat avloppsstam och till angiven anslutningspunkt.

Verifiering: Matavfallskvarn och separat ledning från matavfallskvarn installerad. Nödvändigt utrymme ska reserveras för teknisk utrustning (ritning). Driftinstruktioner överlämnas till förvaltare.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.2.4 Byggnad ska vara förberedd för källsortering av avloppsfraktioner. Installerade toaletter ska vara extremt snålspolande (max en liter per spolning) och ska via separat avloppsstam och kopplas till angiven anslutningspunkt.

Verifiering: Separat ledning från toaletter. Nödvändigt utrymme ska reserveras för teknisk utrustning (ritning). Driftinstruktioner överlämnas till förvaltare.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

⁴ Enligt Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning 2021, Byggföretagen, <https://byggforetagen.se/>. Bilagor till Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning 2020, <https://byggforetagen.se/vara-fragor/miljo/bilagor-till-resurs-och-avfallsriktlinjer-vid-byggande-och-rivning-2020/>

Handwritten signature

3.3 Fossilfria energi- och transportsystem

3.3.1 Energianvändningen, nettoenergi⁵, per m² A_{temp}, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi⁶ för:

- bostäder ska vara max 50 kWh/m² A_{temp} och år för uppvärmning⁷, tappvarmvatten, komfortkyla⁸ och fastighetsenergi⁹. Tillägg får göras för smålägenheter enligt gällande BBR.
- lokaler ska vara max 45 kWh/m² A_{temp} och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. Tillägg får göras för luftomsättning enligt gällande BBR. Återvinning av processenergi får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda och uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering:

* Energiberäkning ska göras vid upprättande av: programhandling, systemhandling, bygghandling och relationshandling. Brukarindata enligt BEN ska användas.

* Redovisning av uppmätta värden, normaliserad och normalårskorrigerad, baserat på ett och två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten) ska göras enligt Stockholms stads redovisningsmall. Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP+).

* Driftsinstruktion ska överlämnas till förvaltare.

PH	SH	BH	RH	1 och 2 år
----	----	----	----	------------

3.3.2 Energianvändningen ska mätas enligt nedan

- byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar samt radiatorsystem och ventilationssystem, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten¹⁰, energi från avloppsvärmeväxlare, vvc-förluster, total hushållsel och total verksamhetsel). Om elbaserad komfortgolvvärme finns ska denna mätas separat (omfattas av Stockholms stads energikrav där även el till eftervärme ingår).
- energi till laddning av elfordon ska mätas separat
- lokalt producerad förnybar energi (el och värme, totalt samt energin som levereras till nätet).

Mätarförteckning, driftkort och rutin för mätning ska dokumenteras i en mätplan enligt stadens anvisningar.

⁵ Nettoenergi definieras som den energi som tillförs byggnaden från tekniska system inom byggnaden för uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten samt fastighetsenergi. Nettoenergi för uppvärmning är den energi som avges till en byggnad och som används i värmeinstallation och luftbehandlingssystem samt för värmning av varmvatten. Nettoenergi för kyla är den energi för komfortändamål som avges till en byggnad från kylsystem (fjärrkyla och kylmaskin).

⁶ Enligt BBR:s nomenklatur

⁷ Energi för uppvärmning är den energi som avges till en byggnad och som används i värmeinstallation och luftbehandlingssystem.

⁸ Den energi som avges till byggnaden från tekniska system inom byggnaden för komfortkyla via kylmaskin eller fjärrkyla.

⁹ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

¹⁰ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

Verifiering: Mätplan. Redovisa statistik per energislag och byggnad. Mätplan och driftinstruktion ska överlämnas till förvaltare.

PH	SH	BH	RH	1 och 2 år
----	----	----	----	------------

3.3.3 Energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå ska väljas.

Verifiering: Redovisa energimärkning på valda produkter enligt Energimärkningsförordningen 2019/2016 och Ekodesignförordningen 2019/2019.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.3.4 På varje byggnad ska var minst 2 kWh/m² A_{temp} solel alternativt 6 kWh/m² A_{temp} solvärme, eller en kombination av båda genereras.¹¹

Verifiering: Redovisa beräknad mängd lokalt producerad förnybar energi fördelat på solel och solvärme. Redovisa uppmätta värden baserat på ett och två års drift för egengenererad energi.

PH	SH	BH	RH	1 och 2 år
----	----	----	----	------------

3.3.5 Samtliga parkeringsplatser i garage ska förberedas med laddmöjlighet för elfordon. Minst 50 % av parkeringsplatserna ska ha ladduttag vid driftstart och ska kunna kopplas in samtidigt.

Verifiering: Redovisa antal parkeringsplatser med laddmöjlighet.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.3.6 Byggbodar ska uppfylla klass III och bodetableringar energiklass A enligt "Energiklassning av byggbodar", LÅGAN Rapport december 2021 (eller senare).

Verifiering: Verifikat på klass III för byggbod och klass A för bodetablering.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.3.7 Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Certifikat.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.3.8 100 % av fastighetsenergin ska vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Certifikat.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

¹¹ Den lokalt producerade energin får tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda eller uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

3.3.9 Brukare ska erbjudas att teckna långsiktiga leveransavtal för miljömärkt verksamhets- och hushållsel enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Andel hushåll och verksamheter som har miljömärkt el. Certifikat

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.4 Låg klimatpåverkan

3.4.1 Byggnadens inbyggda klimatpåverkan för flerbostadshus och kontor ska beräknas enligt Stockholms Stads anvisningar för klimatberäkningar, dat. 2022-11-19 (eller senare). Gränsvärdet fastställs vid tecknande av överenskommelse om exploatering. Beroende på byggnadens beviljade bygglov gäller följande gränsvärden:

Bygglov	Inbyggd klimatpåverkan CO ₂ e/m ² BTA
2025	250 kg
2026	240 kg
2027	225 kg
2028	210 kg
2029	195 kg
2030	180 kg

Verifiering: Enligt Stockholms stads anvisningar under PH, SH, BH, RH. Klimatdeklaration för färdig byggnad enligt Boverkets regelverk om klimatdeklarationer under RH.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.5 God inomhusmiljö

3.5.1 Miljöbyggnad klass Guld ska uppnås för nedanstående fyra indikatorer enligt "Miljöbyggnad manual version 4.0, SGBC" (eller senare) både nyproduktion och ombyggnation (med eventuella avvikelser). Detta omfattar krav enligt indikator ljudmiljö, fuktsäkerhet, termiskt klimat sommar och vinter. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

Verifiering: Enligt Miljöbyggnad manual samt Stockholms stads anvisningar.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.5.2 Om det i detaljplanen medföljer krav gällande gastät konstruktion ska nya byggnader utföras med gastäta konstruktioner upp till markytan, motsvarande radonsäker grundläggning

inklusive radonslang enligt "Uppföljning av gastäta konstruktioner för byggnader inom Detaljplanen Södra Värtan XXXX (XXXX m.fl)", Stockholms stad, xx-xx-xx.

Verifiering: Enligt Stockholms stads anvisningar.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6 Hållbara materialval

3.6.1 Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta byggvaror ska uppfylla följande krav.

- a. Kriterierna enligt något av nedanstående bedömningssystem ska uppfyllas:
- a) Byggvarubedömningen "Rekommenderas" eller "Accepteras" (totalbedömning) eller
 - b) Sunda hus bedömning A, B och C+
 - c) Svanen
- b. Dessutom får följande ämnen inte förekomma:
- a) Hormonstörande ämnen enligt SIN-list eller likvärdigt verktyg¹²
 - b) PVC, PFAS och andra halogenerade material.
 - c) Zink, i konstruktioner som medför utsläpp till mark och vatten.
 - d) Koppar, endast tillåtet inom slutna system.
 - e) Bly.

Kraven gäller kemiska produkter som byggs in och fasta byggvaror som omfattas av.

Verifiering: Digital loggbok och dokumentation enligt "Stockholms stads anvisningar för materialkrav", dat. 2021-09-17 (eller senare).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.2 Träprodukter ska komma från hållbart skogsbruk (ej tropiskt ursprung). För träprodukter gäller följande prioritering:

- a) FSC-/PEFC-märkt trä
- b) Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung ej funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras. Detta ska inkludera kontakter med minst 5 leverantörer.

Verifiering: Licensnummer för FSC- eller PEFC- certifikat ska kontrolleras¹³ och dokumenteras i loggbok samt intyg från leverantör/dokumentation. Se "Stockholms stads anvisningar för materialkrav", dat. 2021-09-17 (eller senare).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.3 I träkonstruktioner ska konstruktionstekniskt träskydd alltid beaktas. Vid val av hållbart beständigt virke till utvändiga träkonstruktioner ska träprodukter innehållande mycket låga

¹² SIN-listan tas fram av Internationella kemikaliesekretariatet, ChemSec <https://sinlist.chemsec.org/>

¹³ <https://se.fsc.org/se-se/certifiering/kontroll-och-vervakning/certifikatsinnehavare> <https://www.pefc.org/find-certified>

halter av miljö- och hälsoskadliga ämnen väljas, dvs motsvarande Svanenmärkning, Byggvarubedömningen nivå "Rekommenderas" eller Sunda Hus "B".

Verifiering: Digital loggbok och skriftlig dokumentation enligt "Stockholms stads anvisningar för materialkrav", dat. 2021-09-17 (eller senare).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.4 Minst 40 viktprocent av minst två typer av byggvaror ska utgöras av återbruk. Båda byggvarutyper ska ingå i Boverkets klimatdeklaration enligt 3.4.1 och ska bidra till att minska projektets klimatpåverkan. Byggvaror får inte innehålla farliga ämnen enligt 3.6.1. Återbrukade byggvaror ska i första hand hämtas lokalt, i andra hand regionalt, i tredje hand nationellt och fjärde hand internationellt.

Verifiering: Återbrukade byggvarors viktprocent, placering och ursprung (lokalt, regionalt, nationellt) ska framgå i separat redovisning enligt "Stockholms stads anvisningar för materialkrav" (obs, hjälpdokumentet måste kompletteras med krav på att återbruk ska innehålla uppgifter om viktprocent, placering och ursprung).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.5 Minst fem byggvaror ska innehålla minst 10 viktprocent återvunnet¹⁴ material, alternativt ska två byggvaror innehålla minst 25 viktprocent återvunnet material.

Verifiering: Återvunna materials viktprocent och placering samt separat redovisning från tillverkare ska framgå i separat redovisning enligt "Stockholms stads anvisningar för materialkrav" (obs, hjälpdokumentet måste kompletteras med krav om uppgifter om viktprocent, placering och separat redovisning av återvunna material i byggvara från tillverkare).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.6 Byggnaden ska utformas för att främja återanvändning och återvinning (enligt ISO 20887 eller andra relevanta standarder för bedömning av byggnaders demonteringsförmåga).

Verifiering: Demonteringsplan.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.7 Följande produkttyper ska innehålla godkända miljömärkning¹⁵ för emissioner avseende formaldehyd, TVOC och Carc. 1A/1B:

- Färg och ytskikt inomhus
- Träbaserade produkter (inkl. trägolv)
- Golvmaterial (även utjämningsmaterial)
- Undertak och innerväggar samt akustiska och termiska isoleringsmaterial
- Lim och tätningsmaterial för inomhusbruk (inkl. golvtätning/-lim)

Verifiering: Ange miljömärkning, certifikat-/licensnummer och producent samt produktens namn. Alternativt emissionsrapport, se "Stockholms stads anvisningar för materialkrav", dat 2021-09-17 (eller senare).

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

3.6.8 Jungfruligt naturmaterial (grus, sand och ballast) i plats- och fabriksgjuten betong får uppgå till max 25 % jungfruligt naturmaterial.

Verifiering: Andel jungfruligt material i betong

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

4. Låt naturen göra jobbet

4.1 Nyttja ekosystemtjänster

4.1.1 Planering av dagvattenhantering ska följa "Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering, 2015", "Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation, 2016"¹⁶ samt "Stadens riktlinjer för dagvattenhantering, 2016" (eller senare).¹⁷

Verifiering: Redovisa åtgärder enligt dagvattenstrategins riktlinjer. Redovisa beräkning och dimensionering av dagvattenlösningar. Kontroll av åtgärdsnivån i samband med garantibesiktning.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

4.1.2 En minsta grönytefaktor enligt "Grönytefaktor för kvartersmark, Norra Djurgårdsstaden, 2021-02-01" (som preciseras senare) ska uppnås.

Verifiering: Redovisa beräkningsunderlag och grönytefaktor enligt Stockholms stads anvisning.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

¹⁵ M1, EC1, EC1+, EC2, EU Ecolabel, AgBB/DiBt, Blå Ängeln, Indoor Air Comfort, Indoor Air Comfort GOLD, FloorScore, GUT, Greenguard Gold, Green Label Plus, EU-LCI, The Indoor Climate Labelling - Emission class 2.

¹⁶ Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljö kvalitetsnormerna i stadens vatten (recipient) och samtidigt skapa övriga fördelar med en lokal dagvattenhantering enligt stadens dagvattenstrategi. Checklistor, rapportmallar, beräkningsmanualer mm för dagvattenutredningar finns på www.svoa.se/dagvatten.

¹⁷ www.svoa.se/dagvatten

4.1.3 Skötselplan för grönytor på kvartersmark och bjälklag samt dagvattenlösningar ska upprättas och överlämnas till förvaltare/bostadsrättsförening. Skötselplanen ska ta hänsyn till att funktionen för dagvattenlösningar säkerställs, samt med hänsyn till naturvärden och den ekologiska infrastrukturen. Skötsel ska utföras med ekologiska metoder, utan konstgödsel och bekämpningsmedel.

Verifiering: Skötselplan där syftet med grönytefaktorn beskrivs, hur grön- och blåtor ska skötas och vilken kompetens som erfordras. Skötselplan ska överlämnas till förvaltare

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

5. Engagemang och lärande

5.1 Stimulera långsiktigt engagemang

5.1.1 Brukare ska i ett tidigt skede få information om Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsprofilering och vad det innebär för boende/verksamma i området.

Verifiering: Informationsmöte, dokumentation, m.m.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

5.1.2 Förvaltaren/bostadsrättsförening ska få tillgång till den information som behövs för att säkerställa en miljöanpassad förvaltning av fastigheten.

Verifiering: Överlämning av dokumentation

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

5.1.3 Bostäder och lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning och avfallmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Verifiering: Dokumentation

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

5.2 Hållbara verksamheter

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

Verifiering: Avtal

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------



5.2.2 Byggaktören¹⁸ ska skapa arbetstillfällen för personer som idag står utanför arbetsmarknaden. En dialog ska föras med Arbetsmarknadsförvaltningen enligt "Fler Stockholmare i arbete", dat. 2020-04-29 (eller senare), Stockholms stad.

Verifiering: Startmöte med Arbetsmarknadsförvaltningen. Handlingsplan samt antalet sysselsatta, typ av sysselsättning och anställningsform.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

5.3 Innovation och utveckling

5.3.1 Byggaktören och dess projektörer ska delta i kompetensprogram som staden anordnar.

Verifiering: Deltagarlistor.

PH	SH	BH	RH	2 år
----	----	----	----	------

¹⁸ Byggaktören har personalansvar och arbetsmiljöansvar under anställningen.

C. Riktlinjer och mallar

Mobilitetsindex – värdering av hållbart resande i Södra Värtan. Version 1.2 – 2016-05-16 (eller senare)

Krav och anvisningar för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden, Stockholms Vatten och Avfall, 2021 (eller senare).

Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018", dat. 2018-03-02 (eller senare), Stockholms stad, m.fl.

Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Byggföretagen, 2021 (eller senare).

Stockholms stads anvisningar för materialkrav, dat. 2021-09-17 (eller senare), Stockholms stad

Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.

Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Stockholms stads anvisningar för klimatberäkningar, dat. 2022-11-19 (eller senare)

Byggsektorns miljöberäkningsverktyg, <https://www.ivl.se/sidor/vara-omraden/miljodata/byggsektorns-miljoberakningsverktyg.html>

Miljöbyggnad, Metodik och Manual ny byggnad nivå Guld SGBC (sgbc.se) 4.0 version (eller senare).

Uppföljning av gastäta konstruktioner för byggnader inom Detaljplanen Södra Värtan, Stockholms stad, xx-xx-xx

FSC- och PEFC certifikat, <https://se.fsc.org/se-se/certifiering/kontroll-och-vervakning/certifikatsinnehavare>, <https://www.pefc.org/find-certified>

"Dagvattenstrategi – Stockholms väg till en hållbar dagvattenhantering, 2015",

"Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation, 2016"¹⁹ samt "Stadens riktlinjer för dagvattenhantering, 2016" (eller senare).²⁰

Grönytefaktor för kvartersmark, Norra Djurgårdsstaden, 2021-02-01, Stockholms stad

Fler Stockholmare i arbete, dat. 2020-04-29 (eller senare), Stockholms stad

Grön bilaga till standardavtalet, Fastighetsägarna, <https://www.fastighetsagarna.se/>

¹⁹ Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljö kvalitetsnormerna i stadens vatten (recipient) och samtidigt skapa övriga fördelar med en lokal dagvattenhantering enligt stadens dagvattenstrategi. Checklistor, rapportmallar, beräkningsmanualer mm för dagvattenutredningar finns på www.svoa.se/dagvatten.

²⁰ www.svoa.se/dagvatten