

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Farsta Stadsutveckling AB (org.nr. 559039-2303) och Farsta Fastighet Gul AB (559448-7083), nedan kallat **Bolagen**, har under förutsättning som anges i § 10 nedan träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera,

§ 1

BAKGRUND

Bolagen, samägt av Ikano Bostad och Rikshem, är ägare till fastigheterna Burmanstorp 1, 5, 7 och 8, nedan kallad Fastigheterna. Fastigheterna har markerats på bifogad karta, Bilaga 1.

Bolagen och Staden har tidigare ingått ett föravtal för en planerad större utveckling inom Fastigheterna och fastigheterna Telefonsladden 1, Ringsignalen 1 och Farsta 2:1, inom ramen för Projekt Telestaden, se Bilaga 2. Sedan föravtalets ingående har Projekt Telestaden genomgått en omarbetning med syfte att anpassas till marknadsförutsättningarna och möjliggöra en ekonomiskt hållbar genomförandeprocess.

Arbetet med projektet inleddes 2016 genom ett Start PM för en ny detaljplan. Det ursprungliga förslaget omfattade en utveckling med uppemot 3 000 nya bostäder, två grundskolor, fem förskolor, en idrottshall samt lokaler för handel, kontor och verksamheter.

Planen gick ut på samråd 2019. Efter samrådet delades området upp i två delar. Den första delen, Etapp 1 Vitsand Norra, inom fastigheterna Telefonsladden 1, Ringsignalen 1 och del av Farsta 2:1, har därefter vunnit laga kraft, se Bilaga 3. Arbetet med den andra delen, Vitsand Södra och Mårbacka, se Bilaga 4, har varit pausat sedan 2022.

Staden och Bolagen har sedan 2022 arbetat för att hitta ett ekonomiskt genomförbart projekt för kvarvarande del, Vitsand Södra och Mårbacka. Parterna har nu enats om ett nytt förslag till att utveckla området, som fokuserar på de delar av Vitsand Södra och Mårbacka som ligger längs Mårbackagatan i söder och Nynäsvägen i norr, samt den del som gränsar till Vitsand Norra och fastigheten Telefonsladden 1, nedan kallat **Exploateringsområdet**, se Bilaga 5.

Projektet i sin tidigare utformning har inte uppvisat tillräcklig lönsamhet för att

möjliggöra ett genomförande under rådande marknadsförutsättningar. För att möjliggöra en ekonomiskt hållbar exploatering bedömer Bolagen för sin del att projektet behöver omfatta en volym BTA Bostad om minst 120 000 kvm för Mårbacka och 12 500 kvm för Vitsand Södra. Parterna är införstådda med att lämplig omfattning volym BTA bostad kommer att prövas i den fortsatta detaljplaneprocessen.

De tidigare planerade områdena inom Vitsand Södra och Mårbacka invid Ågesta broväg inom del av Burmanstorp 1 och del av Stadens fastighet Farsta 2:1, har skjutits upp till ett senare skede. Dessa delar kommer att exploateras först när de tekniska och ekonomiska förutsättningarna finns för ett genomförande, se Bilaga 5.

Parterna är överens om att de gränsdragningar som gjorts för att skapa Exploateringsområdet är ungefärliga och att Exploateringsområdet kan komma att behöva justeras under den kommande detaljplaneprocessen, allt eftersom detaljerade utredningar och förutsättningar klarläggs. De slutgiltiga gränserna för Exploateringsområdet fastställs därför först i samband med att parterna undertecknar ett framtida exploateringsavtal angående den aktuella exploateringen.

§ 2

SYFTE

Föravtalet ska ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

§ 3

DETALJPLAN

Exploateringsområdet omfattas idag av 3 stadsplaner med diarienummer Pl 5340, Pl 6096 och Pl 5160A.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan inom exploateringsområdet tas fram, antas och vinner laga kraft.

Ett detaljplanearbete har påbörjats genom ett planärende med diarienumret 2014-13908, där ändamålet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av Telias tidigare verksamhetsområde i Farsta till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, service och allmänna platser. Planområdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolagen ska träffa avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär. Bolagen ombesörjer de utredningar och den projektering som behövs för

detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal, se dock § 4.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Bolagen ska bekosta allt utrednings- och projekteringsarbete som behövs för den blivande detaljplanens framtagande och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Dessa kostnader är av Bolagen beräknade till 67 000 000 kr. Parterna är införstådda med att de faktiska kostnaderna kan komma att över- eller understiga detta belopp, beroende på utredningsbehov, myndighetskrav eller ändrade förutsättningar under planarbetet. Bolagens betalningsansvar omfattar samtliga faktiska kostnader för erforderliga utredningar och projektering, oaktat den ovanstående uppskattningen.

För utrednings- och projekteringsarbete som Staden utför eller låter utföra ska Bolagen ersätta Staden. Staden debiterar Bolagen löpande. För arbete som Staden utför, t.ex. projektledning, samordning och granskning, ersätter Bolagen Staden enligt gällande interna debiteringsnivåer vilka uppdateras varje år. Prislistan nedan visar interna debiteringsnivåer för år 2026 För arbete som Staden låter utföra ersätter Bolagen Staden för faktisk kostnad. Bolagen och Staden ska ha kontinuerliga ekonomiuppföljningsmöten där en budget för utrednings- och projekteringskostnader upprättas, utvärderas och följs upp.

Bemanning	kr/timme
Projektledare	1400
Byggprojektledare	1400
Landskapsarkitekt	1400
Värderare	1600
Miljöingenjör	1400
Upphandling	1600
Trafikplanerare, trafikkontoret	1170

Bolagen ska ta fram och bekosta ett program som bland annat visar gestaltningsprinciper för kvartersmarken och den allmänna platsmarken. För de delar av programmet som avser blivande allmän platsmark ska arbetet med programmet ske i samråd med Staden. Arbetet med programmet ska genomföras enligt Bilaga 6 Principer för utformning av allmän platsmark.

Bolagen ska ta fram och bekosta systemhandling för blivande allmän platsmark belägen inom Fastigheterna och erforderliga anslutningsarbeten på Stadens fastighet Farsta 2:1. Arbetet med systemhandlingen ska genomföras enligt Bilaga 6 Principer för utformning av allmän platsmark.

För anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark som Staden äger ska Staden ta fram och Bolagen bekosta systemhandling som Staden bedömer krävs. Kostnaderna för dessa är av Bolagen beräknade till 26 000 000 kr. Parterna är införstådda med att de faktiska kostnaderna kan komma att över- eller understiga detta belopp.

Preliminärt bedöms följande anläggningar vara aktuella:

- Del av Mårbackagatan, från Ågesta Broväg till Edsvallabacken
- Gång-och cykelbron till Klockelund

Utredningar och projektering för ytterligare anläggningar kan bli aktuellt.

§ 5

ALLMÄN PLATSMARK, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Om mark läggs ut som allmän platsmark eller x- och z-område enligt den blivande detaljplanen ska Bolagen till Staden, utan ersättning, överlåta marken för den allmänna platsmarken och upplåta x- och z-områden samt bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

För vissa angöringsgator m.m. på kvartersmark kan det bli aktuellt att säkra att de inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet genom åtaganden i kommande exploateringsavtal.

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Bolagen bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden inom Fastigheterna för den blivande detaljplanen, till standard som beslutas av Staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. Dessa arbeten är av Bolagen beräknade till 159 000 000 kr. Parterna är införstådda med att de faktiska kostnaderna kan komma att över- eller understiga detta belopp.

Bolagen ska även bekosta åtgärder inom Exploateringsområdet och som Staden anser är nödvändiga för detaljplanens genomförande och för den plannyttan Bolaget har utav utbyggnad inom Exploateringsområdet. Preliminärt bedöms följande åtgärder vara aktuella:

- Del av Mårbackagatan, från Ågesta Broväg till Edsvallabacken
- Blivande x-område på Mårbackastråket
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten Burmanstorp 1
- Gång-och cykelbron till Klockelund

- Nödvändig ledningsomläggning inom Exploateringsområdet i samråd med SVOA

Anläggningar kan tillkomma eller utgå till följd av processen med att ta fram en ny detaljplaneområdet. Kostnaderna för arbeten med ovanstående uppräknade åtgärder är av Bolagen beräknade till 156 000 000 kr. Parterna är införstådda med att de faktiska kostnaderna kan komma att över- eller understiga detta belopp.

I exploateringsavtalet kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken.

§ 7

FASTIGHETSREGLERING

Det är Parternas avsikt att nå en detaljplan inom Fastigheterna som möjliggör ett ekonomisk genomförbart projekt. Under förutsättning att detta uppnås är det Parternas avsikt att nedanstående fastighetsregleringar ska ske.

Bolagen ska, utan ersättning, överföra ett område inom Fastigheterna som ska bli allmän plats till antingen Stadens angränsande fastighet Farsta 2:1 eller annan lämplig fastighet som faller under stadens ägo. Ytan definieras närmare i exploateringsavtalet.

Bolagen ska även, utan ersättning, överföra ett område inom fastigheten Burmanstorp 1 och Burmanstorp 8 till antingen Stadens angränsande fastighet Farsta 2:1 eller annan lämplig fastighet som faller under stadens ägo. se bilaga 7.

Staden ska, utan ersättning, överlåta del av Farsta 2:1 till Burmanstorp 4 för anlagd utfart, se bilaga 7.

Det är parternas avsikt att Bolagen ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning enligt ovan och svarar för kostnaden för denna.

§8

SPECIALLÄGENHETER OCH KOMMUNALA LOKALER

Bolagen är medvetet om att detaljplanen kan komma att innehålla byggrätt för förskola.

§ 9

TIDIGARE FÖRAVTAL

Detta avtal ersätter tidigare ingånget föravtal, se bilaga 2, i sin helhet. Det noteras särskilt kring nedanstående punkter.

Ansvar för anslutningsarbeten och åtgärder som tidigare erfordrats av Bolagen utanför Exploateringsområdet, som är nödvändiga för exploateringen av de uppskjutna delarna inom Vitsand södra och Mårbacka, övergår nu från Bolagen till Staden. Dessa åtaganden, som tidigare skulle täckas av exploateringsbidrag, kommer framöver att hanteras som Stadens kostnader. Dessa åtgärder är, ombyggnationen av Ågesta Broväg, flytt av dagvattenledning, ombyggnation av Trafikplats Larsboda, skyfallsåtgärder kopplat till ytorna för de utgående delarna samt anslutningsarbeten till de bostäder, lokaler och skolan som planerades där.

Som en del av kompensation för Stadens övertagande av dessa framtida kostnader kommer delar av fastigheterna **Burmanstorp 1 och Burmanstorp 8** att fastighetsregleras till Staden utan ersättning, se vidare § 7. Därutöver tar Bolagen över Stadens kostnadsansvar för gång- och cykelbron till Klockelund. Dessa arbeten är beräknade av Bolaget till 51 000 000 kr. Detta åtagande kan även komma att omfatta fler anläggningar relaterade till de anslutningsarbeten som behöver göras från Bolagen.

Bolagen avser att under utbyggnadsskedet nyttja delar av sin mark som därefter ska överföras till Staden.

Sådan mark som nyttjas under utbyggnadsskedet ska iordningställas av Bolagen i den omfattning som krävs för detaljplanens genomförande eller för att säkerställa lämplig framtida verksamhet. Behovet och omfattningen av iordningställandet ska klargöras inom ramen för detaljplaneprocessen.

För övrig mark som överförs till Staden gäller att iordningställande ska ske endast i den mån det är nödvändigt för detaljplanens genomförande eller för att säkerställa befintlig verksamhet. Behovet av sådana åtgärder ska fastställas inom ramen för detaljplaneprocessen. Mark där något sådant behov inte föreligger ska lämnas i befintligt skick och omfattas inte av krav på iordningställande.

§ 10

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av den blivande detaljplanen ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagande av densamma. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågor för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser och säkerheter för genomförandet.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av den blivande detaljplanen vinner laga kraft.

Bolagen har tagit del av Stadens riktlinjer för exploateringsavtal.

§ 11

ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

§ 12

AVTALETS GILTIGHET

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- exploateringsnämnden före 2026-12-31 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Detta föravtal upphör att gälla utan ersättningsrätt för någondera parten om inte exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolagen senast 2029-12-31. Vid eventuellt upphörande är dock Bolagen skyldigt att betala Stadens upparbetade kostnader.

Detta föravtal är upprättat i 3 exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

För **Farsta Stadsutveckling AB**

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Stockholmden

För Farsta Fastighet Gul AB

.....
()

.....
()

BILAGOR:

1. Karta över Burmanstorp 1, 5, 7 och 8
2. Tidigare Föravtal
3. Vitsand Norra
4. Vitsand Södra och Mårbacka
5. Exploateringsområdet
6. Principer för utformning av allmän platsmark
7. Fastighetsregleringsområde

Mellan Stockholms kommun, genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden** och Farsta Stadsutveckling AB (org.nr. 559039-2303), nedan kallat **Bolaget**, har träffats följande

FÖRAVTAL

till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera

§ 1

BAKGRUND

Farsta Stadsutveckling AB, samägt av Ikano och Rikshem, är ägare till fastigheten Burmanstorp 1, nedan kallad **Fastigheten**. Bolaget planerar en omdaning av Fastigheten med ambitionen att bygga upp emot 3 000 nya lägenheter i planområdet med service, parker, arbetsplatser, skola m.m. Staden äger och planerar att utveckla intilliggande markområden inom fastigheten Farsta 2:1. Cirka 250 av de nyss nämnda 3 000 lägenheterna planeras på Stadens mark. Startpromemoria för planläggning av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i stadsdelen Farsta, nedan kallad **start-PM**, har godkänts i stadsbyggnadsnämnden 2016-03-15 (stadsbyggnadskontorets dnr 2014-13908).

Programmet Tyngdpunkt Farsta föreslår att Fastigheten utvecklas mot en fysiskt mer integrerad del av Farsta. I start-PM fördjupas denna vilja och utgör grunden för Bolagets och Stadens gemensamma ambition att tillsammans utveckla berört område till en urban miljö. Närheten till intilliggande stora utvecklingsområden vid Drevviken och Farsta centrum ger goda förutsättningar för detta samarbete. Bolaget har beställt ny detaljplan hos Stockholms stadsbyggnadskontor.

I Bilaga 1 finns en karta som redovisar det geografiska område, nedan kallat **Området**, som behandlas i detta föravtal till kommande exploateringsavtal.

§ 2

SYFTE

Syftet med detta föravtal är att med utgångspunkt från start-PM tydliggöra riktlinjer för parternas samarbete kring Fastigheten. Föravtalet ska ange principer för överföring av mark och anläggningar mellan parterna samt principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

§ 3

DETALJPLAN

Ändamålet med planarbetet är att möjliggöra en omvandling av Telias tidigare verksamhetsområde i Farsta till en stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, service och skola. Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för Området tas fram, antas och vinner laga kraft. Områdets indelning i olika planbestämmelser kommer att klargöras i den kommande detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för det formella framtagandet av detaljplanen. Bolaget ska träffa avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär. Bolaget ombesörjer de utredningar och den projektering som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa ett exploateringsavtal. Se dock § 4.

§ 4

UTREDNINGS- OCH PROJEKTERINGSKOSTNADER

Allmänt

Bolaget står enligt nedan för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet.

Parterna är medvetna om att utgångspunkterna i start-PM är preliminära och kan förändras i den kommande planprocessen. Mot bakgrund av detta kan även de förhållanden och åtaganden m.m. som regleras i detta föravtal komma att förändras.

Parterna är överens om att Bolaget ska ta fram och bekosta ett kvalitetsprogram för Området som bl.a. visar gestaltungsprinciper, i princip enligt Bilaga 2. För de delar av programmet som avser blivande allmän plats ska arbetet med programmet ske i samråd med och godkännas av Staden. Parterna är vidare överens om att planering, projektering och genomförande inom Fastigheten i princip ska följa samma hållbarhetskrav som ställs vid byggande på stadens mark, se Bilaga 3. Bolaget ska under planprocessen ta fram en utredning som redovisar konsekvenserna av byggtransporter och hur man kan minimera miljöpåverkan samt påverkan på stadens gatunät, se förutsättningar i Bilaga 11. Berört underlag ska bli föremål för granskning och godkännande av Staden samt biläggs exploateringsavtalet.

Bolaget ska ersätta Staden för de utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen gällande anläggningar på nuvarande och blivande allmän plats inom Området. Bolaget ersätter Staden med 91% av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 9% av de faktiska kostnaderna, motsvarande förväntad byggrättsandel inom Området. Kostnaderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

För stadens eget arbete, t.ex. projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden faktisk kostnad enligt vid var tid gällande interna debiteringsnivåer, vilka uppdateras varje år. För nu gällande prislista se Bilaga 4. Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.

Exploateringskontoret och Trafikkontoret avser att bemanna med:

- Projektledare som ansvarar för avtalsskrivning, uppföljning av avtalet samt hanterar eventuella markfrågor.
- Byggprojektledare som bl.a. håller i samordning vid granskning av bygghandlingar rörande allmän plats.
- Landskapsarkitekt som är kravställare för allmän plats.
- Trafikplanerare som är kravställare för gatumark.
- Kommunikatör.
- Värdere.

Bemannad personal från Staden kommer medverka aktivt genom att delta på möten, ge riktlinjer samt granska och godkänna inlämnat material.

Ansvars- och kostnadsfördelning för vissa specifika åtgärder i anslutning till Området
För vissa områden/anläggningar (inom nuvarande eller blivande allmän platsmark både innanför och utanför Området) ska Staden ta fram, och Bolaget bekosta 91% av, de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs som direkt följd av detaljplanarbetet för Området. Preliminärt bedöms detta inkludera följande geografiska områden/anläggningar:

- Ågesta broväg
- Mårbackagatan
- Gång- och cykelstråk till kollektivtrafikhållplatser vid Farsta centrum och Farsta strand

Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder som berör flera områden/detaljplaner
För vissa områden/anläggningar inom nuvarande eller blivande allmän platsmark utanför Området krävs utredning/projektering som berör flera pågående detaljplaner i närområdet. Förutom Telestaden berörs detaljplan för Klockelund och Karlsvik strand. För dessa områden/anläggningar ska Staden ta fram och Bolaget bekosta 68% av de utredningar och den projektering som Staden bedömer krävs för detaljplanernas genomförande. Preliminärt bedöms detta inkludera följande geografiska områden/anläggningar:

- Trafikplats Larsboda inkl. stombusshållplats
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten
- Gång- och cykelbro/tunnel mellan Vitsand och Karlsvik strand

Övrigt

Om behov finns att utreda ytterligare någon fråga för detaljplanarbetet ska framtagande av handlingar för allmän platsmark ske i samråd mellan parterna. Eventuella kostnader härför ska regleras i enlighet med ovanstående fördelningsprinciper.

§ 5

ALLMÄN PLATSMARK, KVARTERSMARK FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL, X- OCH Z-OMRÅDEN M.M.

Bolaget ska i samarbete med Staden verka för att i start-PM angivna projektförutsättningar avseende allmänna funktioner, exempelvis gator, park, skola och förskola, löses i avsedd omfattning inom Området.

I dagsläget bedöms att mark för gator/park/torg/lek etc. kan komma att ingå i allmän platsmark. Detta innebär att Staden i en framtid ska äga marken och anläggningarna samt ansvara för drift och underhåll efter färdigställandet. Om mark inom Fastigheten läggs ut som allmän plats enligt kommande detaljplan ska Bolaget överlåta marken till Staden. Parterna är överens om att Stadens ersättning till Bolaget för marken som överläts ska kvittas mot att Staden avstår från att ta ut gatukostnadsersättning avseende denna mark. För vissa angränsningsgator m.m. på kvartersmark kan det, genom åtaganden i kommande exploateringsavtal, bli aktuellt att säkra att dessa inte stängs för allmänhetens passagemöjlighet.

I program för Tyngdpunkt Farsta och start-PM tydliggörs att två platser föreslås bli reserverade för grundskolor inom Området. Härutöver ska det behov av förskoleplatser som uppstår till följd av Områdets bostadsexploatering lösas inom planområdet. Del av nu gällande kvartersmark inom Fastigheten samt mark som idag är planlagd som allmän plats kommer att planläggas med ändamål skola.

Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska till Staden överlåta mark för grundskola vid Mårbacka/Ågesta broväg ungefär enligt område på bifogad karta, bilaga 5, utan ersättning, i det fall marken läggs ut som kvartersmark med ändamål skola/förskola. Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska också till Staden överlåta mark för idrottshall, ungefär enligt område på bifogad karta, bilaga 7, utan ersättning, i det fall marken läggs ut som kvartersmark för idrottshall.

I det fall mark läggs ut som kvartersmark med ändamål skola inom område på bifogad karta bilaga 6 är parterna överens om att mark och byggnad ska ägas av Bolaget eller den Bolaget väljer att överlåta egendomen till. Skolan ska hyras ut till staden eller av staden ägt bolag, om inte parterna kommer överens om något annat. Avtal avseende denna uthyrning ska i sådant fall ha tecknats separat innan tecknande av exploateringsavtal. Eventuellt utförande av byggtreprenad ska följa gällande upphandlingslagstiftning.

Bolaget, eller den Bolaget sätter i sitt ställe, ska överlåta mark som enligt kommande detaljplan läggs ut som kvartersmark för en friliggande förskola inom Fastigheten till Staden. Parterna är överens om att Bolaget ska överlåta denna mark om cirka 3 550 kvm, till Staden utan ersättning, se bifogad karta bilaga 9. Bolaget, eller den bolaget sätter i sitt ställe, äger rätt att äga och hyra ut övriga förskolor inom Området.

Staden ska till Bolaget överlåta mark, område ungefär enligt figur på bilaga 10, utan ersättning, i det fall denna mark läggs ut som kvartersmark för bostäder/lokaler.

För gatudelar m.m. som är belägna på befintliga anläggningar kan upplåtelse med servitut för allmän gång och/eller körtrafik med stöd av x eller z-beteckning i kommande detaljplan (alternativt allmän plats och tredimensionell fastighetsbildning) bli aktuellt. Vid eventuell tredimensionell fastighetsbildning svarar Staden för drift och underhåll av beläggning ner till ovan skyddsbetong för underliggande konstruktions tätskikt samt belysning.

Parternas intention är att byggrätter inom kvartersmark generellt ska godtas fram till nuvarande fastighetsgräns för Burmanstorp 1 utmed nuvarande och blivande allmän plats. Ledningar och dränering ska då hanteras inom kvartersmark.

§ 6

BYGG- OCH ANLÄGGNINGSKOSTNADER

Principen är att Bolaget bekostar utbyggnaden av allmän plats inom Fastigheten samt x- och z-områden inom Fastigheten, till standard som beslutas av Staden, inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten. I huvudsak sker detta i enlighet med Bilaga 2.

Bolaget ska ersätta Staden för byggande av uppsamlings-/angöringsgata markerad på bilaga 8. Ersättning till Staden för denna utbyggnad utgår dock med högst 30 miljoner kronor, baserat på genomförd kalkyl i december 2017. Beloppet kan komma att justeras upp med tillbörligt index inför tecknande av exploateringsavtal. Ersättning för gatan ska utgå till Staden när en detaljplan för del av Fastigheten vinner laga kraft.

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Bolaget ska bekosta sin andel av nödvändiga åtgärder utanför Området för föravtalet som orsakas av planläggningen av Fastigheten. De områden och anläggningar som kan bli aktuella är t.ex.:

- Ågesta broväg
- Mårbackagatan
- Trafikplats Larsboda inklusive ny bro och förändrade ramper
- Busshållplatser för stom- och lokalbussar
- Angöringsväg parallellt med Nynäsvägen och Fastigheten
- Två planskilda gång- och cykelpassagager över/under Nynäsvägen
- Gång- och cykelvägar som förbinder Området med Farsta centrum och Farsta strand
- Färnebogatan
- Farstaängen
- Nödvändig ledningsomläggning

Anläggningar och områden kan tillkomma eller utgå till följd av processen med att ta fram en ny detaljplan för Området.

I det kommande exploateringsavtalet kommer kostnadsfördelning att tydliggöras samt klargöras vem som utför det praktiska arbetet med byggandet av berörda anläggningar inom den allmänna platsmarken.

§ 7

SPECIALBOSTÄDER OCH LOKALER

Bolaget ska i samråd med staden planera för Områdets behov av lokaler för förskola, skola, social omsorg och service. Om Farsta stadsdelsnämnd så begär ska Bolaget projektera, bygga och upplåta specialbostäder samt lokaler för förskola, social omsorg och service. Parterna ska

verka för att principiellt fastställa omfattning och geografisk lokalisering i anslutning till detaljplanens samrådsskede.

§ 8

EXPLOATERINGSAVTAL

För genomförandet av kommande detaljplan ska exploateringsavtal träffas mellan parterna innan antagandet av ny detaljplan. Utöver ovan nämnda punkter ska avtalet på sedvanligt sätt reglera genomförandefrågorna för bebyggelsen såsom t.ex. ansvar vid överlåtelser, huvudtidplan samt säkerheter för genomförandet. Gemensamma investeringar för att öka tillgänglighet och kopplingar kommer att preciseras i exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet ska villkoras av att beslut om antagande av ny detaljplan vinner laga kraft.

§ 9

ANSVAR

Det ankommer på Bolaget att tillse att eventuellt tillkommande ägare av delar av Området följer åtaganden enligt detta avtal.

§ 10

AVTALETS UPPHÖRANDE

Detta föravtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

- dels exploateringsnämnden före 2018-12-31 godkänner föravtalet genom beslut som senare vinner laga kraft,
- dels exploateringsavtal enligt § 8 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-09-27.

Parterna är medvetna om att detta föravtal inte medför något utförandeansvar och inte heller någon rätt till ersättning för av part nedlagda kostnader utöver vad som regleras i detta föravtal, och kan ej heller utgöra någon grund för andra ersättningskrav eller skadestånd. Vid eventuellt upphörande är dock Bolaget ändå skyldigt att betala stadens upparbetade kostnader.

§ 11

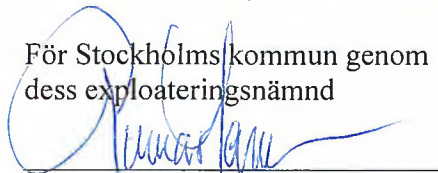
ÖVERLÅTELSE

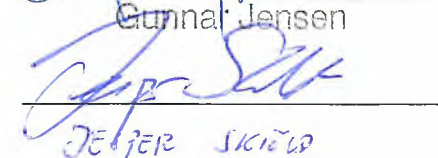
Detta avtal får inte utan Stadens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

Detta föravtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit varsitt.


Stockholm den 6/11 2018

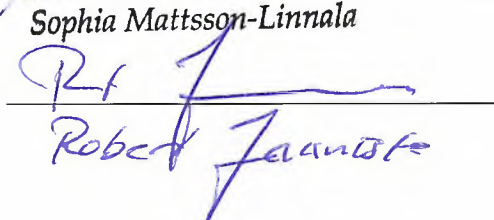
För Stockholms kommun genom
dess exploateringsnämnd


Gunnar Jensen


Jerger Skjöld

För Farsta Stadsutveckling AB


Sophia Mattsson-Linnala


Robert Jansson

BILAGOR:

1. Karta över planområdet, definierat som Området
2. Kvalitetsprogram och systemhandling avseende allmän mark
3. Hållbarhetskrav
4. Prislista för stadens arbete
5. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark
6. Karta över område avsett för skola Vitsand
7. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för idrottshall
8. Karta över uppsamlingsgata/angöringsgata
9. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola
10. Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för kvartersmark
11. Förutsättningar bygglogistikutredning





Planområde Burmanstorp 1 med flera



Planområdet är inringat med röd streckad linje över karta med planmosaik.

PH

Kvalitetsprogram och systemhandling avseende allmän mark i Burmanstorp 1

Principer för innehållet i kvalitetsprogram och systemhandling för allmän platsmark samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Kvalitetsprogram för allmän platsmark

Kvalitetsprogrammet ska utgå ifrån och redovisa en analys av platsens förutsättningar, såväl estetiska som tekniska. Alla framtagna utredningar analyseras utifrån den allmänna markens perspektiv.

En vision om områdets framtida upplevelsevärden formuleras. Därefter redovisas funktioner för att uppnå värdena i visionen. Slutligen visas ett förslag på utformning av de föreslagna funktionerna.

Processen ska följa stegen *Analys – Vision – Funktion – Förslag* och ska redovisas i det slutgiltiga dokumentet. Kvalitetsprogrammet för allmän platsmark ska biläggas detaljplanehandlingarna vid granskning och ska vara grunden för framtagandet av en systemhandling.

Redovisning bör också innehålla

- Övergripande gestaltning
- Funktioner (lek, vistelse, kommunikation osv)
- Trafik (gång, cykel, bil, buss, leveranser)
- Tekniköversikt såsom garageinfarter, sophantering, ventilation mm
- Färgsättning
- Översiktlig höjdsättning
- Material (ytskikt)
- Växter (typ och karaktär)
- Växtbäddar (överbyggnad och utbredning)
- Dagvatten, översiktlig hantering



- Möblering (se stadens möbelprogram)
- Belysning och effektbelysning
- Illustrationer såsom vyer, planer och sektioner

Systemhandling för allmän platsmark

Vid framtagandet av systemhandling ska Stadens Tekniska handbok följas. Eventuella avsteg måste godkännas av staden för att sedan sammanställas och redovisas vid leverans av handlingarna.

För belysning kommer staden att anvisa konsulter för framtagande av program/system/arbetshandlingar. Under byggnation ska belysningen byggas av staden godkänd elentreprenör.

Systemhandling för allmän platsmark ska redovisas med planer, sektioner, detaljer, konstruktionsritningar och teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning. Nedan följer förslag på relevanta handlingar som bör ingå.

Översiktsritning

Av översiktsritningen ska hela arbetsområdet framgå, liksom entreprenadgränser, ritningsindelning, ny och befintlig bebyggelse etc.

Beskrivning av tekniska lösningar

Text om förutsättningar, avvägningar och val som beskriver lösningarna inom entreprenaden. PM för varje teknikslag ska redovisas såsom konstruktion, offentlig belysning, geoteknik samt ledningssamordning inklusive dagvatten.

Arbetsmiljöplan, BAS-P

Förslag till arbetsmiljöplan.

Ritningar

Av samtliga planritningar ska arbetsområdesgräns, fastighetsgränser och ny bebyggelse framgå. I botten ska grundkarta med befintliga byggnader framgå. Konnektionslinjer ska presenteras. Om det inte inverkar negativt på läsbarheten kan olika planritningar presenteras tillsammans.

Markplaneringsplan

- Ytskikt
- Gatuträd, växtbäddar, skelettjord

PH

- Markhöjder
- Vägmitt med måttsättning var 10:e meter
- Breddmått för gatans olika beståndsdelar
- Dagvattenbrunnar, kantstöd (inklusive typ och höjd), murar, slänter, belysningsstolpar etc.
- Utmärkning av sektionssnitt
- Horisontalradiemått i korsningar och svängar

Planteringsplan och utrustningsplan

- Arter, storlekar, cc-avstånd.
- Utrustningar med fabrikat och säkerhetsavstånd

Detaljritningar, t ex

- Överbyggnader
- Platsbyggda utrustningar, exempelvis stödmurar
- Beläggningsdetaljer

Typ- och normalsektioner

- Tvärsektioner var 10:e meter
- Normalsektioner som i detalj beskriver alla förekommande typer av gator/gc-banor/allmänna anläggningar

Längdprofilritningar

Ska presentera samtliga gator och gc-banors lutningar. Nyckelpunkter som ex. gatuanslutningar och dagvattenbrunnar ska märkas ut, liksom avsnittens längslutningar och vertikalradier.

Trafikanordningsplan

- Föreslagen skyltning och målning; stolpplaceringar, vägmärken, vägmålningar med mått etc.

Belysningsplan

- Armaturförteckning

Ledningssamordningsplan

- Samtliga ledningar samredovisas inklusive ny dagvattenlösning

Konstbyggnad

- Kajer, bryggor
- Konstruktionsritningar

Teknisk Beskrivning enligt AMA Anläggning.

PA

Samordning med Staden

Gestaltning och projektering ska löpande stämmas av med stadens tjänstemän. Exploateringskontorets byggprojektledare samordnar detta, såväl inom förvaltningen som med andra förvaltningar.

Kvalitetsprogram och systemhandling ligger till grund för exploateringsavtalet och ska vara godkända av staden före detaljplanen går på granskning.

En tidplan med leveranstider ska tas fram gemensamt.

1. Leverans av ritningsunderlag till detaljplan

Höjder, gatubredder, underlag för gränser allmän plats m.m. ska levereras till stadsbyggnadskontoret.

2. Möte inför granskning av systemhandling

Systemhandlingen presenteras för stadens granskningsgrupp på ett möte före själva granskningen.

3. Granskning av systemhandlingar

Granskningsgruppen ska aviseras 3 veckor innan utskick av granskningshandlingar. Granskningsperiod är 3 veckor.

Samtliga synpunkter sammanställs och delges alla granskande före granskningsmötet.

Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs.

Arbetsgrupp från Staden

- Maria Tognolina, projektledare stadsplanering, Stadsbyggnadskontoret
- Jesper Skiöld, projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, Exploateringskontoret
- Erika Nordberg, byggprojektledare, samordnar allmän platsmark, kontaktperson, Exploateringskontoret
- Inger Åberg, landskapsarkitekt, Exploateringskontoret
- Anton Anander, trafikplanerare Trafikkontoret, samordnar frågor med övriga experter
- Lars Matz, konstbyggnadsteknik, Trafikkontoret

PH



Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

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. Giftfritt 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 byggaktörer¹ 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.

¹ 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/m² och år med sikte på 45 kWh/m² 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

PH

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 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 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.

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.

- 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:

- tappvarmvatten⁷

⁷ 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/m² och år med sikte på 45 kWh/m² 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 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. 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.

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

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.

Gällande riktlinjer för parkeringstal för bil¹⁰ 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

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

¹⁰ "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”¹¹, ”Dagvattenhantering – Åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation”¹² samt stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Se stadens och Stockholm Vatten och Avfalls hemsida för dagvatten; www.svoa.se/dagvatten.

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta miljö kvalitetsnormerna 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:

- 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. 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.

¹¹ Antagen av Kommunfullmäktige 2015

¹² Antagen av Exploateringsnämnden 2016

Krav– Grönytefaktor (GYF)

Planering av kvartersmark ska följa dokumentet ”GYF - grönytefaktor för kvartersmark, Stockholms stad 2015-06-17”¹³. 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. 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-beräkningar¹⁴

Parallellt med att ansökan om bygglov sker:

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

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

¹⁴ Beräkningsverktyg finns på www.stockholm.se/hallbarhetskraven

5 GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav- användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror¹⁵ ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik¹⁶. 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 BVD¹⁷), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen¹⁸.

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.

¹⁵ De produktgrupper som ska vara miljöbedömda redovisas på www.stockholm.se/hallbarhetskraven (heter bilaga BSAB-koder)

¹⁶ 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. Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- eller fasadmateriäl.

¹⁷ Dokumentationen ska utöver redovisningskrav enligt bedömningssystemen (eBVD2015, säkerhetsdatablad mm) även innehålla information om varan är eller innehåller nanomaterial.

¹⁸ 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 arbetsskydd (170, 155 och 148), FN:s barnkonvention 32 samt lokalt arbetarskydd, arbetsmiljölagstiftning 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 verifierationer 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.

PA

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



Prislista avseende föravtal för Burmanstorp 1

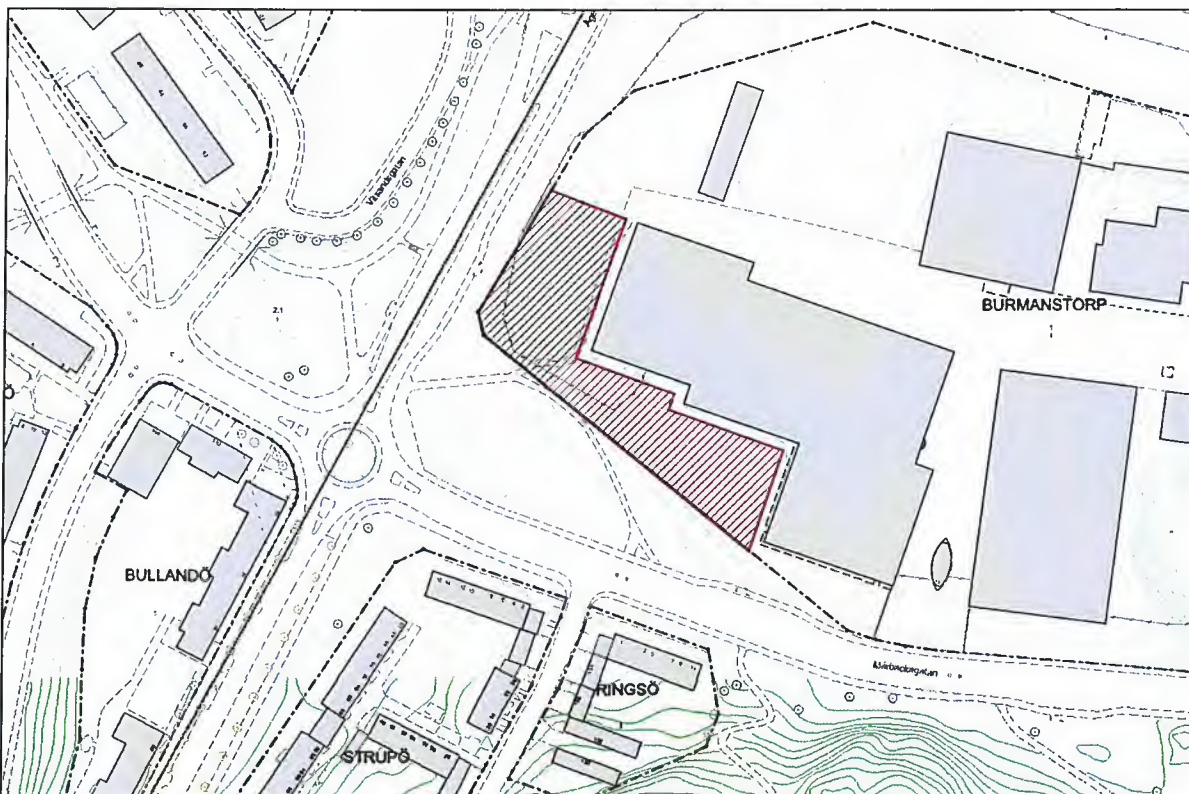
För Stadens eget arbete, såsom projektledning, samordning och granskning ersätter Bolaget Staden enligt följande prislista (prisläge 2018):

Bemanning	Kronor/timme
Projektledare	1000
Byggprojektledare	1150
Landskapsarkitekt, Explo	1150
Landskapsarkitekt, TK	750
Trafikplanerare, TK	750
Värderare	1150
Kommunikatör	1150

Staden debiterar Bolaget enligt löpande räkning.
Prisnivåer uppdateras årligen.



Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark



Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för skola och kvartersmark är markerat med lila

Karta över område avsett för skola Vitsand



Område avsett för skola inom Vitsand är markerat med lila

PH

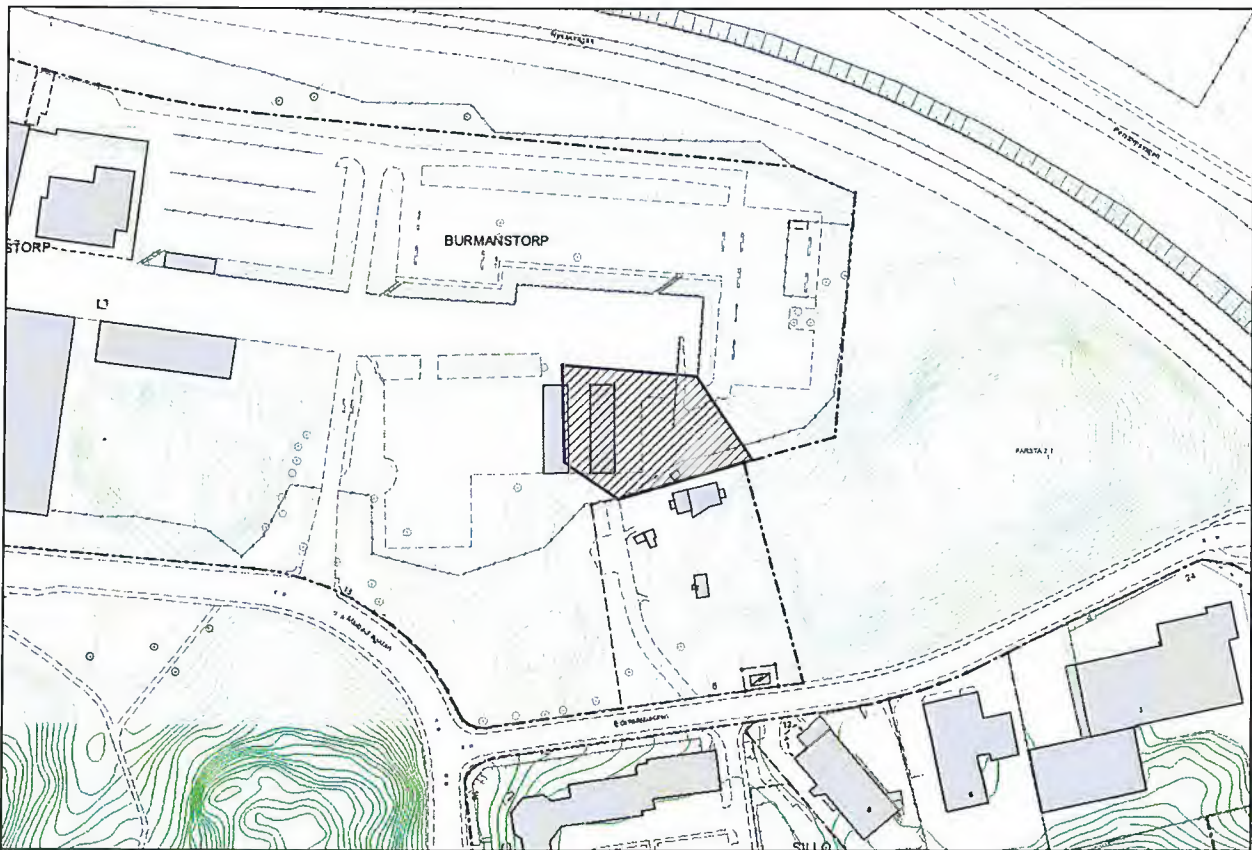
Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för idrottshall



Ungefärligt område för överlåtelse av kvartersmark avsedd för idrottshall är markerat med lila.

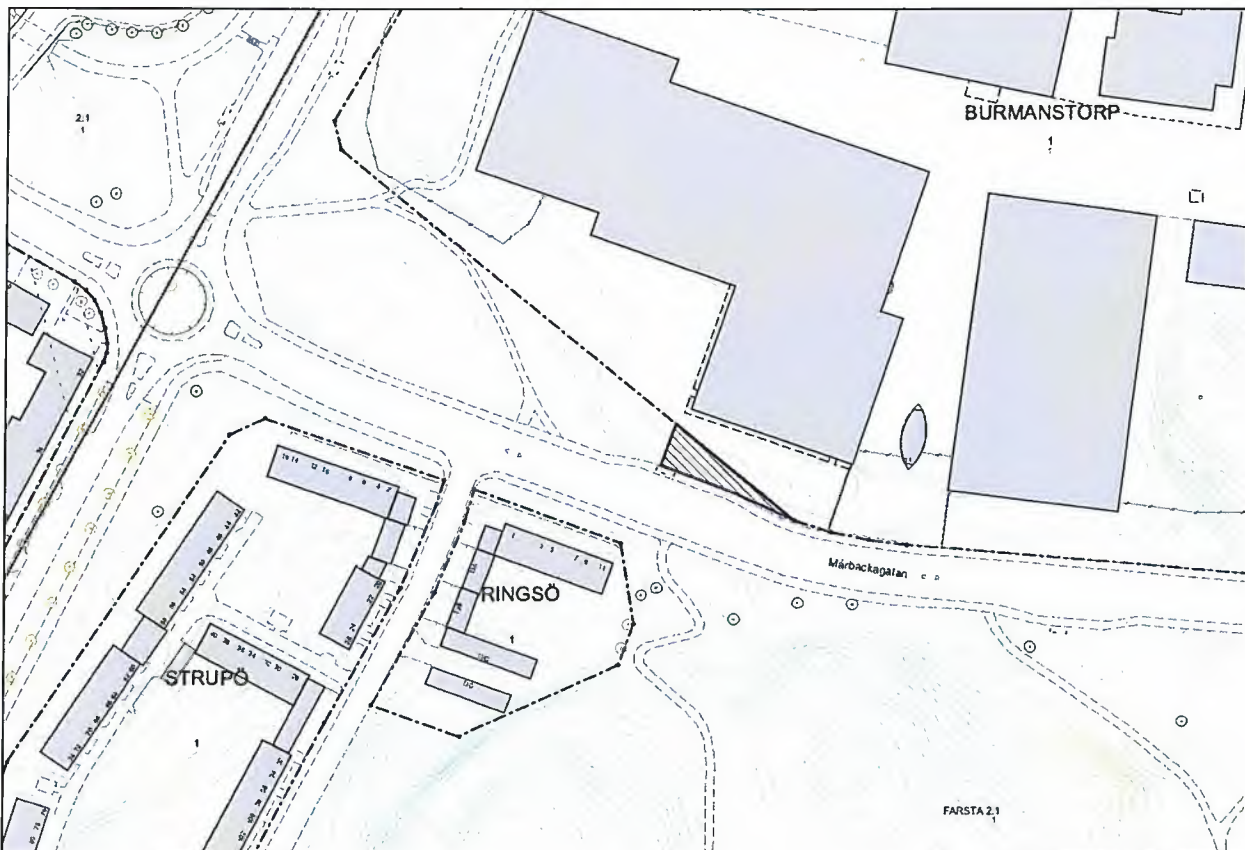
PH

Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola



Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för friliggande förskola är markerat med lila.

Karta över område för överlåtelse av mark avsedd för kvartersmark



Ungefärligt område för överlåtelse av mark avsedd för bostäder/lokaler är markerat som en lila trekant

Förutsättningar bygglogistikutredning

Förutsättningar och principer för framtagande av en bygglogistikutredning samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Bakgrund och mål

Stockholms stad har som mål att Stockholm ska vara en fossilbränslefri stad år 2040. För att bidra till detta mål och säkerhetsställa att bygglogistiken sker på ett säkert och logistikeffektivt sätt ska Bolaget ta fram en bygglogistikutredning innan Exploateringsavtal träffas med Staden. Ambitionen med denna utredning är att utbyggnaden av stadsdelen under utbyggnadstiden ska kunna ske med så ringa störningar som möjligt. Allmänheten ska kunna komma fram, tillgängligt, tryggt och säkert och kunna få bra information. Antalet byggtransporter ska hållas nere (i rimlig mån). Detta både utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik, buller, miljöskäl och av ekonomiska skäl både för staden och byggherrarna.

Väsentliga frågor som ska utredas:

- Möjliga transportvägar inklusive sjö- och järnväg. Markerar på karta.
- Finns det bygglogistiska problem och i så fall vilka?
- Vilken typ av samordning krävs eller är lämpliga?
- Vilka projekt är beroende av att byggas ut i en viss tidsföljd och vad är konsekvenserna om så inte sker?
- Förslag om hur problemen kan hanteras på en övergripande nivå?
- Rekommendationer vad gäller frågeställningar som är viktiga att bevaka och utreda vidare ?

Underliggande frågeställningar som bör belysas:

- Hur påverkas transporter om inte ett logistikcenter etableras?
- Hur påverkas transporter om det inte görs en gemensam masshantering?



- Hur mycket kan transporterna minskas om logistikcenter anläggs och det finns en masshanteringsplan?
- Lämplig/a platser för ett logistikcenter.
- Lämplig plats för gemensam masshantering med möjlighet för bergskrossning.
- Lämplig/a platser för masshantering inom enskilda projekt.
- Hur kan gemensam masshantering genomföras på ett effektivt sätt
- Vilka åtgärder behöver tillkomma i vägnätet för att transporterna ska kunna fungera. (t.ex. farthinder som ska slätas ut, korsningar som måste vidgas, förstärkningsåtgärder för underbyggnad/väggkropp etc.)
- Utifrån stadens karta med viktiga stråk och målpunkter ska en översyn av föreslagna transportvägar, begränsningar i framkomlighet eller motsvarande utföras igen så att påverkan på tredje man kan begränsas i möjligaste mån.

För att möjliggöra denna utredning ska följande parter tillhandahålla följande underlag:

- Byggherrarna tillhandahåller ett huvudscenario med tidplaner för samtliga projekt, inklusive antaganden kring hur lång utbyggnadstid som krävs för allmän platsmark och kvartersmark
- Byggherrarna tillhandahåller information vad gäller planerade ledningsombyggnader inom Området
- Staden tillhandahåller information kring kända intilliggande projekt inklusive redan planerade ledningsombyggnader utanför Området
- Staden tillhandahåller en sammanställning kring vilka begränsningar som finns i vägnätet
- Utifrån karta över möjliga transportvägar ska staden peka ut viktiga målpunkter och stråk

Bygglogistikutredningen blir föremål för granskning och godkännande av Staden och ska biläggas Exploateringsavtalet.

PIA

Förutsättningar bygglogistikutredning

Förutsättningar och principer för framtagande av en bygglogistikutredning samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Bakgrund och mål

Stockholms stad har som mål att Stockholm ska vara en fossilbränslefri stad år 2040. För att bidra till detta mål och säkerhetsställa att bygglogistiken sker på ett säkert och logistikeffektivt sätt ska Bolaget ta fram en bygglogistikutredning innan Exploateringsavtal träffas med Staden. Ambitionen med denna utredning är att utbyggnaden av stadsdelen under utbyggnadstiden ska kunna ske med så ringa störningar som möjligt. Allmänheten ska kunna komma fram, tillgängligt, tryggt och säkert och kunna få bra information. Antalet byggtransporter ska hållas nere (i rimlig mån). Detta både utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik, buller, miljöskäl och av ekonomiska skäl både för staden och byggherrarna.

Väsentliga frågor som ska utredas:

- Möjliga transportvägar inklusive sjö- och järnväg. Markerar på karta.
- Finns det bygglogistiska problem och i så fall vilka?
- Vilken typ av samordning krävs eller är lämpliga?
- Vilka projekt är beroende av att byggas ut i en viss tidsföljd och vad är konsekvenserna om så inte sker?
- Förslag om hur problemen kan hanteras på en övergripande nivå?
- Rekommendationer vad gäller frågeställningar som är viktiga att bevaka och utreda vidare ?

Underliggande frågeställningar som bör belysas:

- Hur påverkas transporter om inte ett logistikcenter etableras?
- Hur påverkas transporter om det inte görs en gemensam masshantering?



- Hur mycket kan transporterna minskas om logistikcenter anläggs och det finns en masshanteringsplan?
- Lämplig/a platser för ett logistikcenter.
- Lämplig plats för gemensam masshantering med möjlighet för bergskrossning.
- Lämplig/a platser för masshantering inom enskilda projekt.
- Hur kan gemensam masshantering genomföras på ett effektivt sätt
- Vilka åtgärder behöver tillkomma i vägnätet för att transporterna ska kunna fungera. (t.ex. farthinder som ska slätas ut, korsningar som måste vidgas, förstärkningsåtgärder för underbyggnad/väggkropp etc.)
- Utifrån stadens karta med viktiga stråk och målpunkter ska en översyn av föreslagna transportvägar, begränsningar i framkomlighet eller motsvarande utföras igen så att påverkan på tredje man kan begränsas i möjligaste mån.

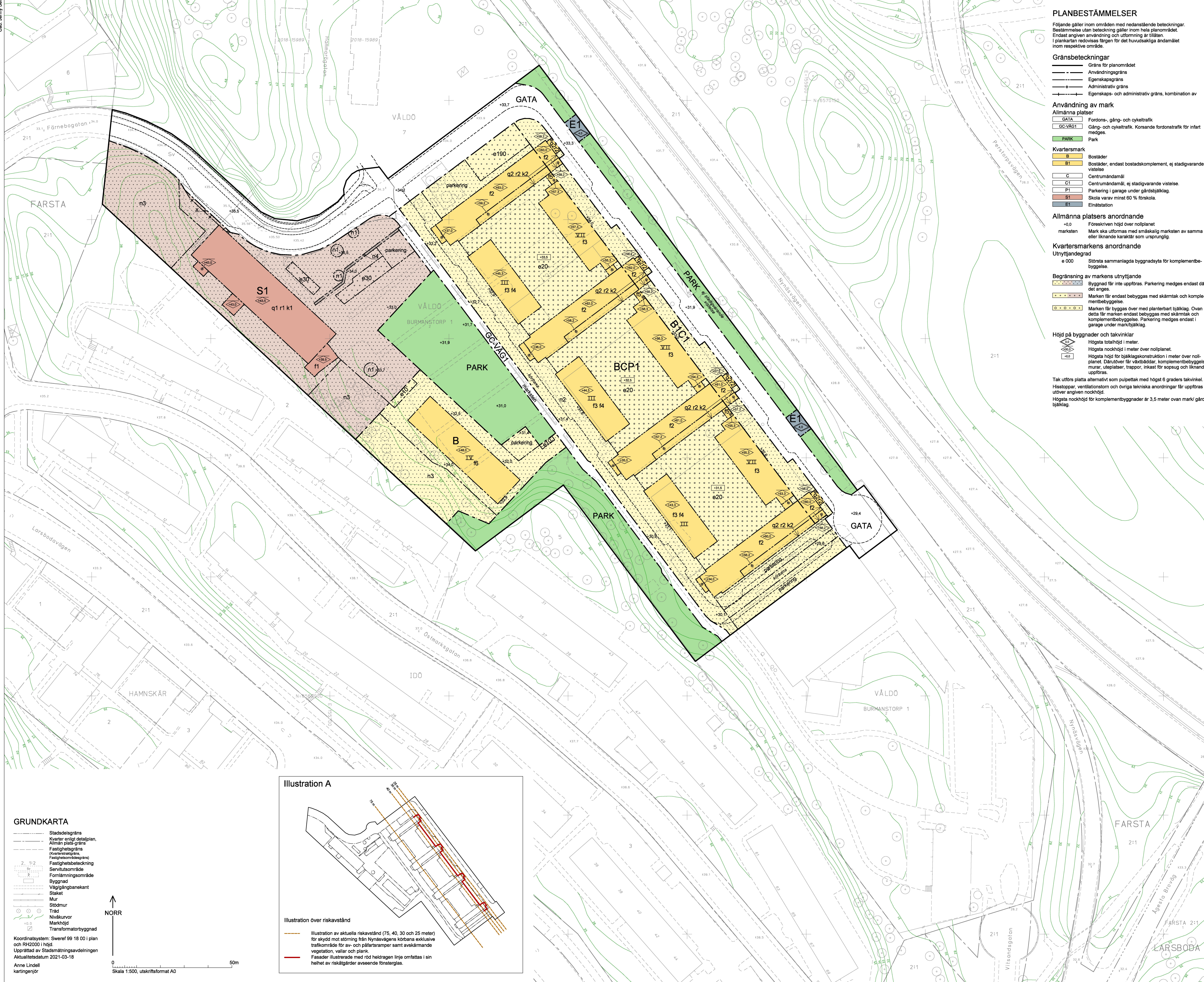
För att möjliggöra denna utredning ska följande parter tillhandahålla följande underlag:

- Byggherrarna tillhandahåller ett huvudscenario med tidplaner för samtliga projekt, inklusive antaganden kring hur lång utbyggnadstid som krävs för allmän platsmark och kvartersmark
- Byggherrarna tillhandahåller information vad gäller planerade ledningsombyggnader inom Området
- Staden tillhandahåller information kring kända intilliggande projekt inklusive redan planerade ledningsombyggnader utanför Området
- Staden tillhandahåller en sammanställning kring vilka begränsningar som finns i vägnätet
- Utifrån karta över möjliga transportvägar ska staden peka ut viktiga målpunkter och stråk

Bygglogistikutredningen blir föremål för granskning och godkännande av Staden och ska biläggas Exploateringsavtalet.



Cart: Jenny Sjölin



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

- Användning av mark**
- Allmänna platser**
- GATA: Fördons-, gång- och cykeltrafik
 - GC-VÄG1: Gång- och cykeltrafik. Korsande fordonstrafik för infart medges.
 - PARK: Park

- Kvarteretsmark**
- B: Bostäder
 - B1: Bostäder, endast bostadskomplement, ej stadigvarande vistelse
 - C: Centrumändamål
 - G1: Centrumändamål, ej stadigvarande vistelse.
 - P1: Parkering i garage under gårdsbjälklag.
 - S1: Skola varav minst 60 % förskola.
 - E1: Enilstation

- Allmänna platser anordnande**
- +0.0: Foreskriven höjd över nollplanet
 - marksten: Mark ska utformas med smäcklig marksten av samma eller liknande karaktär som ursprunglig.

- Kvarteretsmarkens anordnande**
- Utnyttjandegrad**
- e 000: Största sammanlagda byggnadsyta för komplementbyggnad.

- Begränsning av markens utnyttjande**
- Byggnad får inte uppföras. Parkering medges endast där det anges.
 - Marken får endast bebyggas med skärmtak och kompletteringsbyggnad.
 - Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Over detta får marken endast bebyggas med skärmtak och kompletteringsbyggnad. Parkering medges endast i garage under mark/bjälklag.

- Höjd på byggnader och takvinklar**
- Högsta totalhöjd i meter.
 - Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
 - Högsta höjd för bjälklagskonstruktion i meter över nollplanet. Där över får växtbäddar, kompletteringsbyggnad, murar, uteplatser, trappor, inkast för sopsug och liknande uppföras.

- Tak utförs platta alternativt som pulpettak med högst 6 graders takvinkel. Hisstoppar, ventilationsstom och övriga tekniska anordningar får uppföras utöver angiven nockhöjd. Högsta nockhöjd för kompletteringsbyggnader är 3,5 meter ovan mark/bjälklag.

- Utformning**
- XIV**
- Högsta antal våningar.
 - f1: Byggnadsvolym får ersättas med en ny volym som utformas i samspel med huvudbyggnadens karaktärdrag.
 - f2: Nya takbyggnader utformas enhetligt och i tydlig kontrast till skivhusens pubeliter. Takbyggnadernas långsida fasader ska utformas huvudsakligen i glas i tunna profiler.
 - f3: Nya byggnader utformas enhetligt och med ett tydligt släktskap till befintliga skivhus. Fasader längs långsidorna ska utformas med sammanhängande horisontella fasadband i puts samt horisontella fönsterband. Fasadband och fönsterband ska utformas med samma höjdmått som skivhusens fasadband och fönsterband. Balkonger får inte kräva ut utöver fasadiv.
 - f4: Botenvåningen ska utformas inlagren ca 0,8 m från fasadiv mot sydväst, anslutande till den vertikala linjen i skivhusens fönsterband.
 - f5: Portik ska finnas.
 - f6: Trapphus ska placeras mot fasad, vilken där utförs i glas. Utgående balkonger får endast placeras på fasad mot sydväst, indragna minst 5,0 meter från gavel och får kräva ut högst 1,5 meter från fasad. På övriga fasader medges endast indragna och franska balkonger.

Vind får ej inredas. Bostadshusens fasader ska utformas i puts och/eller i glas och få ha inslag av sten, keramik, metall och/eller trä. Fönsteromfattningar, dörromfattningar, balkongräcken, takfötter och liknande ska utformas med tunna dimensioner. Bostadsentréer förses med glasade dörrar och sidopartier. Entréer ska ges ett omsorgfullt detaljförande. Trapphus utförs med entréer åt byggnadernas båda sidor med undantag för trapphus på gavlar. Garagentréer utformas harmonierande med fasaden. Balkongfronter och räcken utformas enhetligt inom respektive kvarter. Vid eventuellt inglasning av balkonger ska detta utföras med profilerat glas och placeras innanför räck.

- Utförande**
- Lägsta schakthöjd är +19,6 meter över nollplanet, får underskidas av allmännyttiga underjordiska ledningar.

- Markens anordnande och vegetation**
- +0.0: Foreskriven höjd över nollplanet.
 - n1: Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.
 - n2: Mark ska utformas med smäcklig marksten av samma eller liknande karaktär som ursprunglig.
 - n3: Område med naturmarkskaraktär. Befintliga markväxer och vegetation sparas så långt som möjligt.
 - n4: Befintlig mur ska bevaras eller ersättas med ny, liknande befintlig.

- Skydd av kulturarv**
- q1: Befintlig byggnadsvolym och fasadens karaktär med puts och glasfasad ska bevaras.
 - q2: Ursprunglig byggnadsvolym ska bevaras i enlighet med principillustration på sidan 35 i planbeskrivningen. Fönsterband ska bevaras och fönster får ersättas med nya fönster och balkongdörrar som ska harmonisera med fasaden. Befintlig färgsättning får ersättas med ny ljusare färgsättning, liknande ursprunglig.

- Rivningsförbud**
- r1: Byggnaden får inte rivas.
 - r2: Ursprunglig del av byggnaden får inte rivas på grund av byggnadens särskilda kulturarv. Senare tillkomna takbyggnader får rivas.

- Varsamhet**
- k1: Nya hållgattar i slutna fasadpartier ska placeras minst 1,0 meter från byggnadens hörn och i en omfattning så att murytan dominerar fasaden. Nya dörrpartier i byggnadens glasfasad utförs med beaktande av byggnadens karaktär och dimensioner.
 - k2: Byggnadens karaktär ska bevaras, med sammanhängande fönsterband samt fasadband i puts. Balkonger får endast placeras mot sydväst på de tre nordigaste skivhusen respektive mot nordväst på det sydligaste skivhuset, indraget minst 7,0 meter från byggnadens gavel, utgående högst 1,3 meter från fasaden. Balkonger ska utformas sammanhängande längs fasaden, med släta putsade långgående fronter i liknande kulör och med samma höjdmått som bakomliggande fasadband. Balkongundersidor ska utformas släta och i ljus kulör. Balkongdörrar ska utformas i samma material som fönster. Balkonger och takterrasser får inte glassas in. Nya hållgattar för fönster, entréer och balkongdörrar får utföras i enlighet med principillustration på sidan 36 i planbeskrivningen.

- Skydd mot störning (se förtydligande illustration A)**
- Byggnader eller fasader som skyddas av framförvarande bebyggelse omfattas inte av redovisade åtgärder. Åtgärderna avser ny- och ombyggnation. Bostadshus och lokaler för centrumändamål inom 75 meter, kontor inom 40 meter samt parkeringshus och garage inom 30 meter från Nynäsavägen ska utformas enligt följande:
- Från utrymmen för stadigvarande vistelse inom byggnader som vetter direkt mot Nynäsavägen utan framföriggande bebyggelse ska det finnas minst en utrymningssig som mynnar bort från vägen.
 - Friskluftsnit till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från Nynäsavägen alternativt på byggnadernas tak.
 - Fasader mot Nynäsavägen ska utformas i obrännbart material.
 - Fönster och glaspartier mot Nynäsavägen utförs så att de är intakta vid en explosion med motsvarande 100 kg dynamit (skydd mot gasmolnsexplosion).
 - Inom 40 meter från Nynäsavägen ska fönster och glaspartier dessutom, utöver skydd mot gasmolnsexplosion, utföras så att de klarar en temperatur på minst 300°C under ca 30 minuter.
 - Forskolor får inte placeras så att de vetter direkt mot Nynäsavägen.
 - Bebyggelse och bostäder ska utformas så att riktvärden enligt trafikbullerförordningen 2015:216 innehålls.

- Administrativa bestämmelser**
- Ändrad lovplikt**
- Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- x: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen har fått laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- UPPLYSNINGAR**
- Plänen består av:
- plankarta med bestämmelser
- Till planen hör:
- planbeskrivning
- Plänen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Detailplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 m.fl. i kv Väldö

i stadsdelen Farsta i Stockholm

Vitsand norra, del av Telestaden

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2021-04-20
rev. 2021-09-30

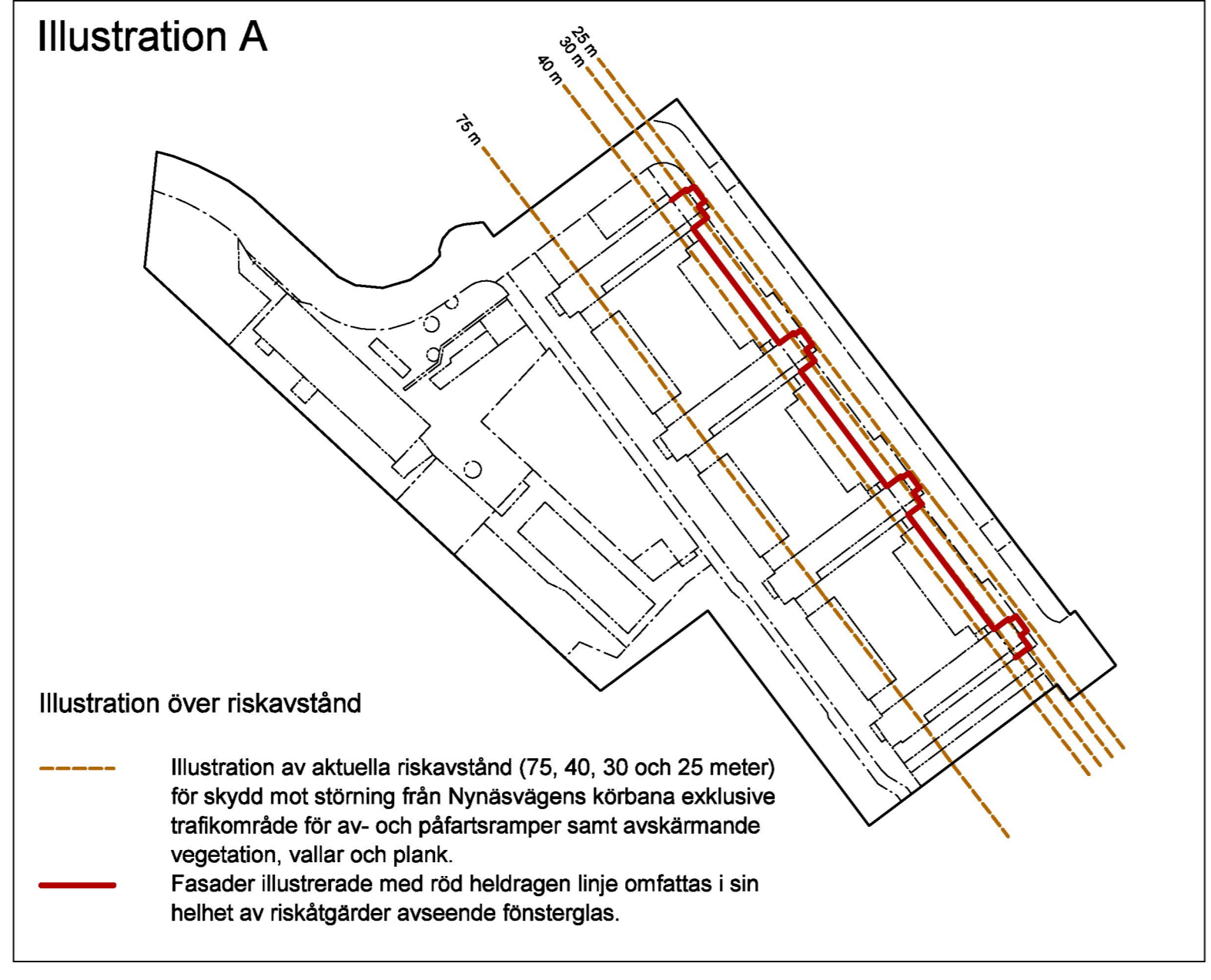
tf Anna-Silva Bokander planchef
Christian Bleckman stadsplanerare

Godkänd av SBN 2021-12-09
Antagen av KF 2022-05-09
Laga kraft 2022-06-07

Dp 2021-02505-54

GRUNDKARTA

- Stadsdelgräns
 - Kvarter enligt detalplan, Allmän plats-gräns
 - Fastighetsgräns (Kvartersgräns)
 - Fastighetsområdesgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Servitutsområde
 - Fornlämningsområde
 - Byggnad
 - Väggångsbänkant
 - Staket
 - Mur
 - Stödmur
 - Träd
 - Nivåkurvor
 - Markhöjd
 - Transformatorbyggnad
- Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualitetsdatum 2021-03-18
Anne Lindell kartingenjör
- Skala 1:500, utskriftsformat A0





PLANBESTÄMMELSER

- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.
- Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjddelen finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartermark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.
- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av
- Användning av mark**
- Allmänna platser**
- GATA: Trafikområde för av- och påfärtsramper samt avskärande vegetation, vallar och plank.
 - VÄG: Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - HUVUDGATA: Huvudgata
 - PARK: Park

- Begränsning av markens utnyttjande**
- Byggnad får inte uppföras.
 - Marken får byggas med skärmtak och kompletteringsbyggelse.
 - Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Kompletteringsbyggelse, stödmurar, trappor, inkast för sopsug och liknade får uppföras utöver angiven bjälklagshöjd.
 - Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Parkering medges ej.
- Höjd på byggnader**
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
 - Högsta höjd för konstruktion och bjälklagshöjd i meter över nollplanet.
 - Högsta höjd för kompletteringsbyggelse är 3,5 meter ovan mark/ gårdsbjälklag.
- Utformning**
- f8 Fasad mot allmän plats ska till minst hälften utföras i tegel och/ eller keramiska material. Sockeln ges ett från övriga byggnaden särskiljande uttryck. Slutna fasadpartier i sockelvägning ges en bearbetad utformning med öppnervan.
 - f9 Slutna fasadpartier mot gata ska till minst 60% utföras av tegel. Bottenvåningen utförs med större fönsterytor och delvis indragna fasadpartier.
 - f10 Byggnader med beteckningen F10 ska ges en samordnad gestaltning och utföras enligt principer i planbeskrivningen sidorna 61-62, under rubriken "Gestaltungsprinciper för M10, M11 och M12".
 - f11 Byggnadens översta våning ska utföras som indragen takvåning mot GATA, med minst 0,5 meter djupt indrag. De indragna våningarna ska ges en särskiljande gestaltning. Fasader ska till minst hälften utföras i tegel och/ eller keramiska material. Gatafasader ges särskild omsorg avseende material och detaljutformning.
 - f12 Byggnader med beteckningen F12 ska ges en samordnad gestaltning och utföras enligt principer i planbeskrivningen sidorna 66-67, under rubriken "Gestaltungsprinciper för M7".
 - f13 Minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska vara upplasad, med en bröstningshöjd högst 80 cm ovan omgivande mark. Underkant bjälklag ovan bottenvåning ska placeras minst 3,5 meter ovan nivå på angränsande mark.
 - f14 Byggnad ska utföras med vegetationstak.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
 - Kvarter enligt detaljplan
 - Allmän platsgräns
 - Fastighetsindelingsbestämmelse
 - Fastighetsgräns (Kvarterstingsgräns, Trappans Fasagrensningsgräns)
 - Fastighetsbeteckning
 - Föreslagen fastighet
 - Gemensamhetsanläggning
 - Servitutsområde
 - Ledningsrättsområde
 - Fornlämningsområde
 - Byggnad
 - Väggångsbänk
 - Staket
 - Mur
 - Stödmur
 - Träd
 - Nivåkurvor
 - Markhöjd
 - Transformatorbyggnad
- Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2019-09-18
Anne Lindell
kartingenjör

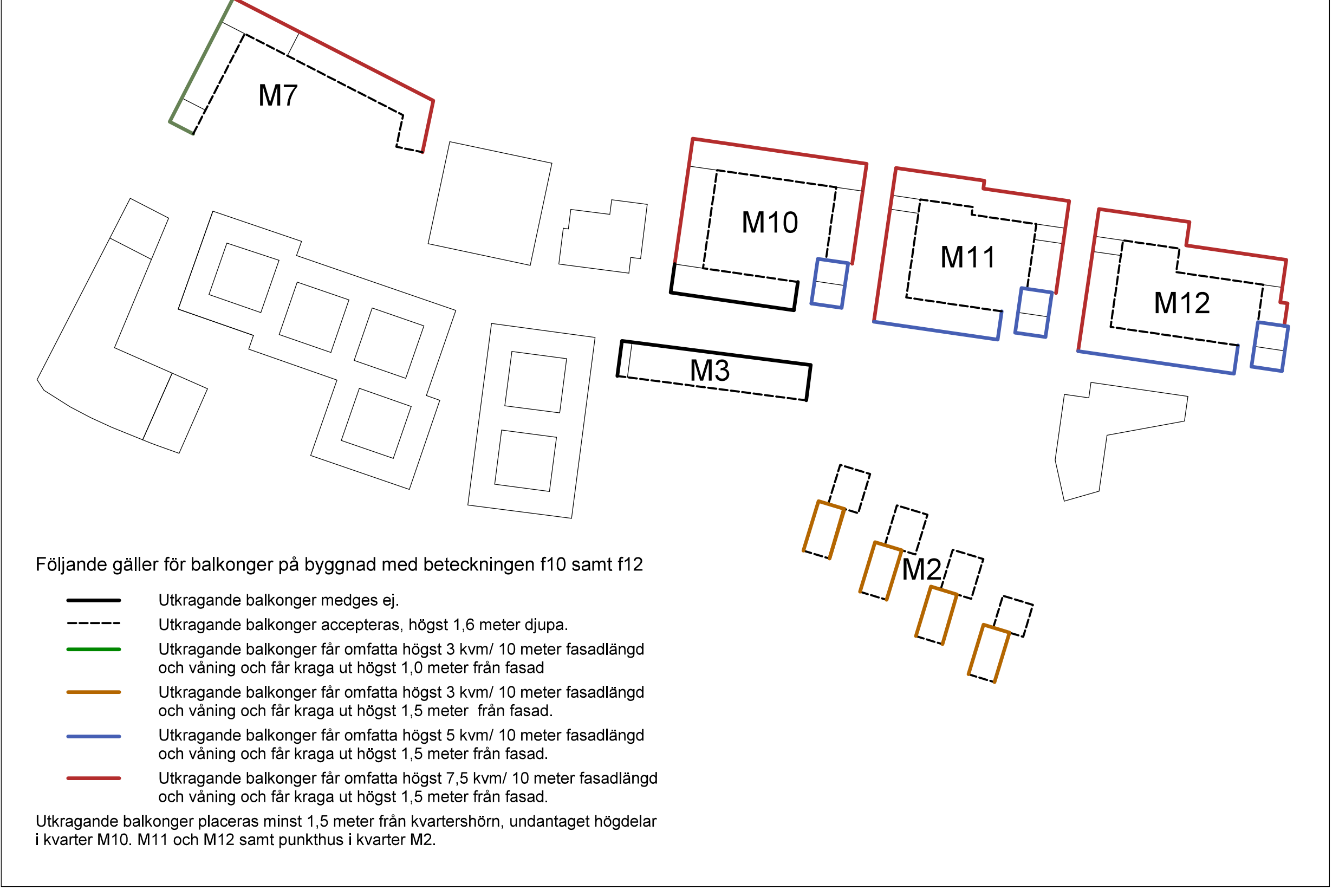
ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrerad plangräs del I
- Illustrationstext

Illustration C



Illustration D



Kvartermark

- B: Bostäder
- C: Centrumändamål
- C1: Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning utmed minst 50% av fasadens längd mot gata eller torg.
- C2: Kulvert för centrum mellan +29,0 och +35,5 meter.
- D1: Vård, vårdboende.
- D2: Kulvert för vård mellan +29,0 och +35,5 meter.
- K: Kontor
- K1: Kulvert för kontor mellan +29,0 och +35,5 meter.
- J1: Icke-störande verksamheter och/ eller lagar får anordnas under bostads-gårdens nivå.
- R: Idrott
- S: Skola
- P1: Parkering i garage under mark/ upphöjd gård.
- P2: Kulvert för parkering mellan +29,0 och +35,5 meter.
- E1: Teknisk anläggning, nättstation.

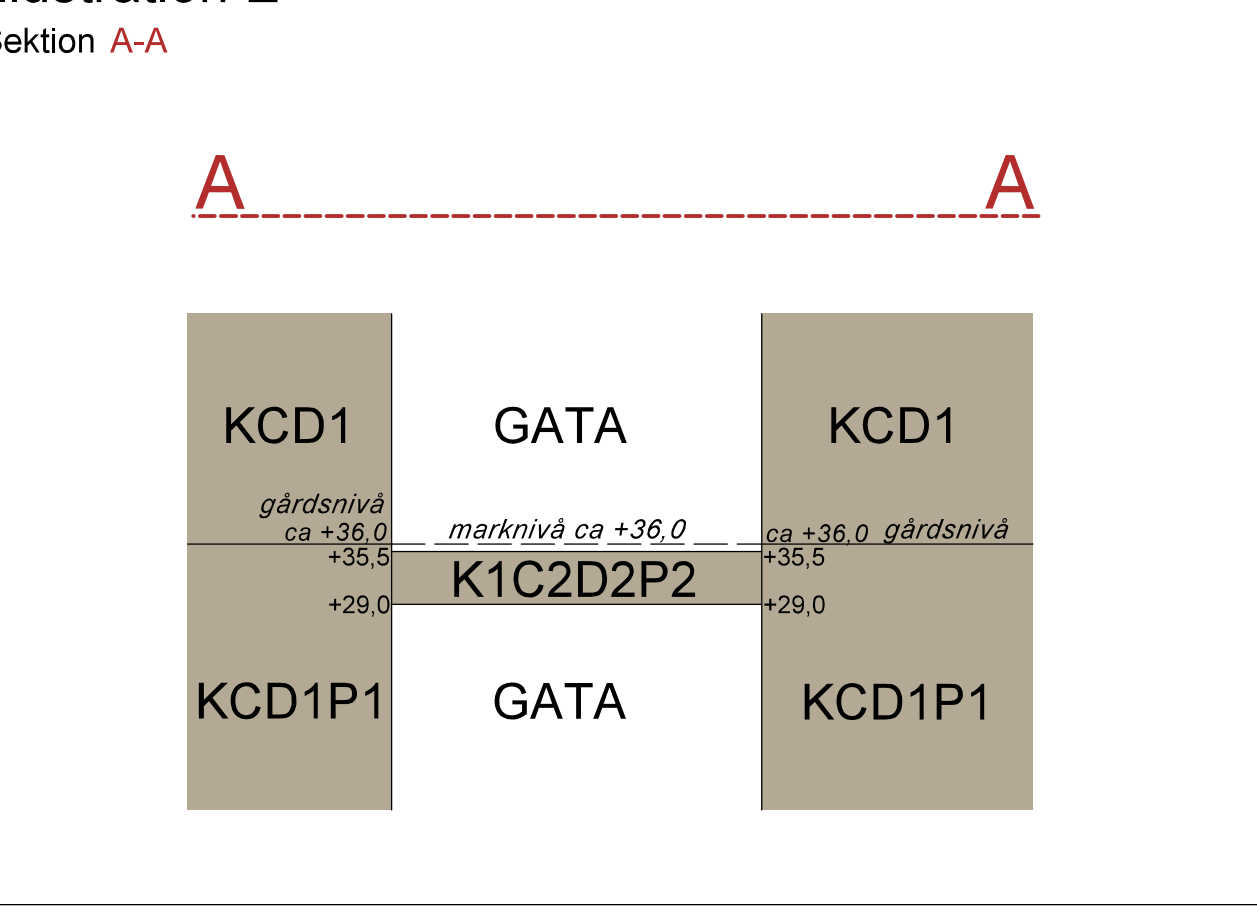
Allmänna platser anordnande

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
- q5: Karaktärsskapande drag i den yttre miljön, såsom markbeläggning, träd och pollare, ska huvudsakligen bibehållas till sin utformning. Vid omläggning av markbeläggning ska befintliga material återanvändas i så lång utsträckning som möjligt. Träd som tas bort ersätts med nytt, med samma placering.

Kvartermarkens anordnande

- Utnyttjningsgrad
- e 000: Största sammanlagda byggnadsyta.
- e 000/000: Största sammanlagda byggnadsyta för förråd eller enskild användning/ total byggnadsyta för samtliga kompletteringsbyggnader inklusive gemensamma lokaler.

Illustration E



Markens anordnande och vegetation

- n1: Träd får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.
- n3: Förgårdsmark får ej begränsas mot allmän plats, med staket, nivåskilnad eller liknande. Marken ska till karaktär och materialval vara lik den som finns på angränsande gata, torg eller park och upplattas som en del av allmän plats.
- n5: Förgårdsmark ska utföras som en förlängning av byggnadens sockel och samordnas med den övriga byggnaden avseende material och detaljutformning.
- n6: Trappa till gatumark ska finnas.

Utfart / och stängsel

- Utfart mot allmän gata får ej anordnas.

Skydd av kulturarvet

- q6: Byggnadens fasadkomposition med fönstersättning, indelning av fasad-element och platt tak ska bevaras.

Rivningsförbud

- r1: Byggnaden får inte rivras.
- r2: Ursprunglig del av byggnaden får inte rivras på grund av byggnadens särskilda kulturvärde.

Varsamhet

- k3: Tidigare igensatta öppningar får tas upp.
- k4: Vid komplettering eller byte av byggnadsdelar ska nya utföras likt befintliga eller ursprungliga vad gäller material och dimensioner. Fasadens och takets karaktär ska vara lika befintlig eller ursprunglig.
- k5: Nya hålltagningar för entréer och fönster får utföras utmed högst 1/3 av bottenvåningen på fasader illustrerade på sidan 77 i planbeskrivningen.

Skydd mot störning

- Bostadshus, skolor, forskolor och större handelslokaler inom 75 meter, kontor och mindre handelslokaler inom 40 meter samt parkeringshus och garage inom 30 meter från Nynäsvägen ska utföras med:
 - Från utrymmen för stadigtvarande vistelse inom byggnader som vetter direkt mot Nynäsvägen utan framförliggande bebyggelse ska det finnas minst en utrymningssväg som mynnar bort från vägen.
 - Friskultainsatg placerade antingen bort från Nynäsvägen eller på tak. Skolbyggnader ska utföras med central nödavstängningsfunktion för ventilationssystemet.
 - Fasader mot Nynäsvägen utförs i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning avseende tätet och isolering, lägst motsvarande brandteknisk klass EI 30.
 - Fönster och glaspartier i fasad mot Nynäsvägen ska utföras för att förhindra splitterverkan vid explosion med karakteristiska tryck och impulstättet motsvarande stor gasmolmsexplosion på vägen. Inom 40 meter från Nynäsvägen ska fönster och glaspartier utföras i explosionsresistent klass ER1 enligt EN 13541. Mellan 40 och 75 meter från Nynäsvägen ska fönster och glaspartier utföras med härdade och laminerade glas.
 - Fönster och glaspartier i fasad mot Nynäsvägen ska inom 40 meter från Nynäsvägen utföras så att de klarar en temperatur på minst 300°C under ca 30 minuter. Inom 25 meter från Nynäsvägen ska fönster, glaspartier och portar utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
 - Forskolor får inte placeras så att de vetter direkt mot Nynäsvägen.

Administrativa bestämmelser

- Andrad lovplikt
- Inom områden på planen markerade med n1 samt q5 krävs marklov för fällning av träd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- g: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende infart.

Genomförandetid

- Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - till planen hör:
 - planbeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detaljplan för fastigheten Burmanstorp 1 m.fl
Telestaden
i stadsdelarna Farsta och Larsboda i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2019-10-01

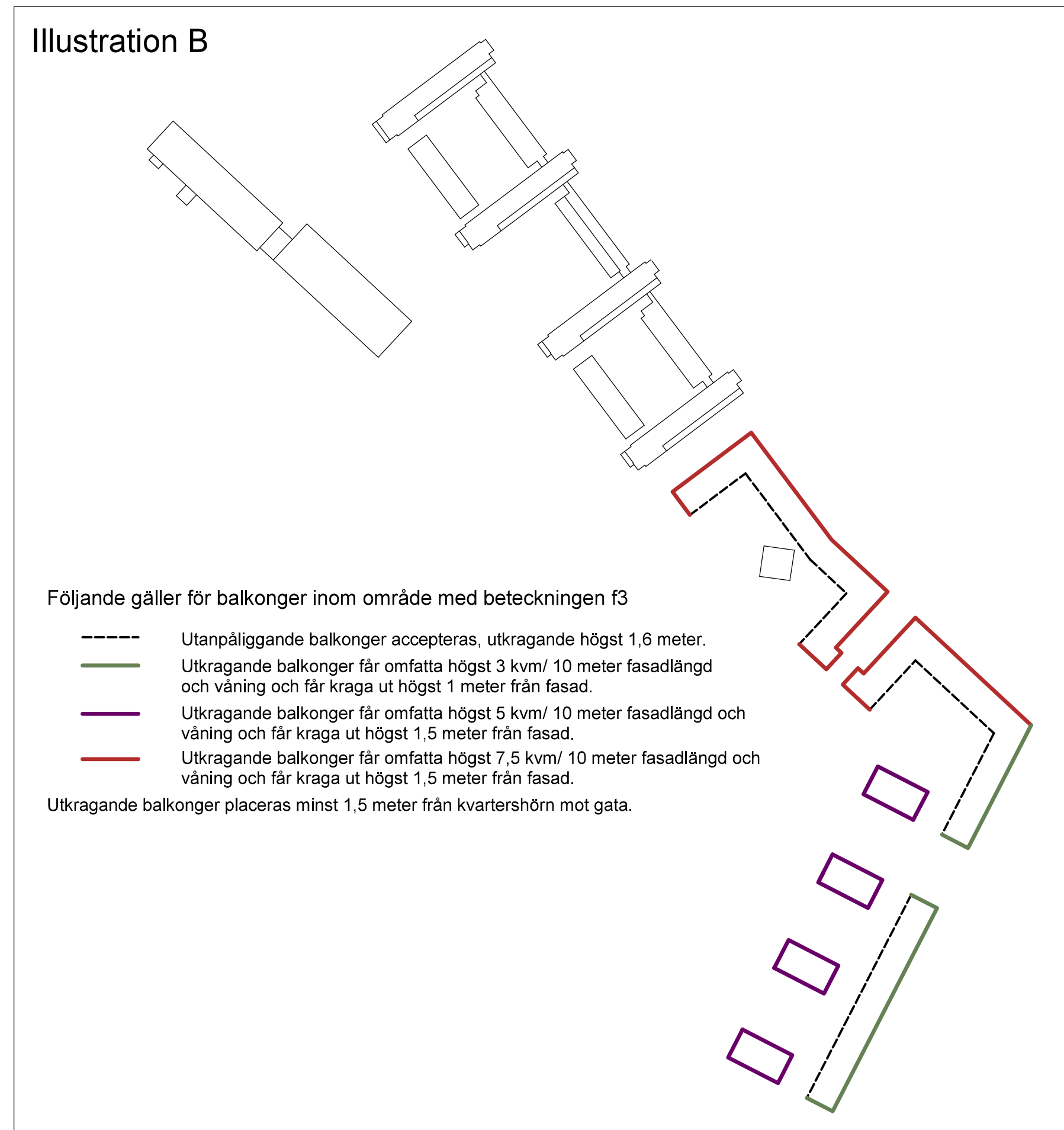
Petter Lindencrona
planchef

Anna-Stina Bokander
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft



Inringat område: Del av Vitsand Södra och Mårbacka



Följande gäller för balkonger inom område med beteckningen f3
Utkragande balkonger placeras minst 1,5 meter från kvartershörn mot gata.

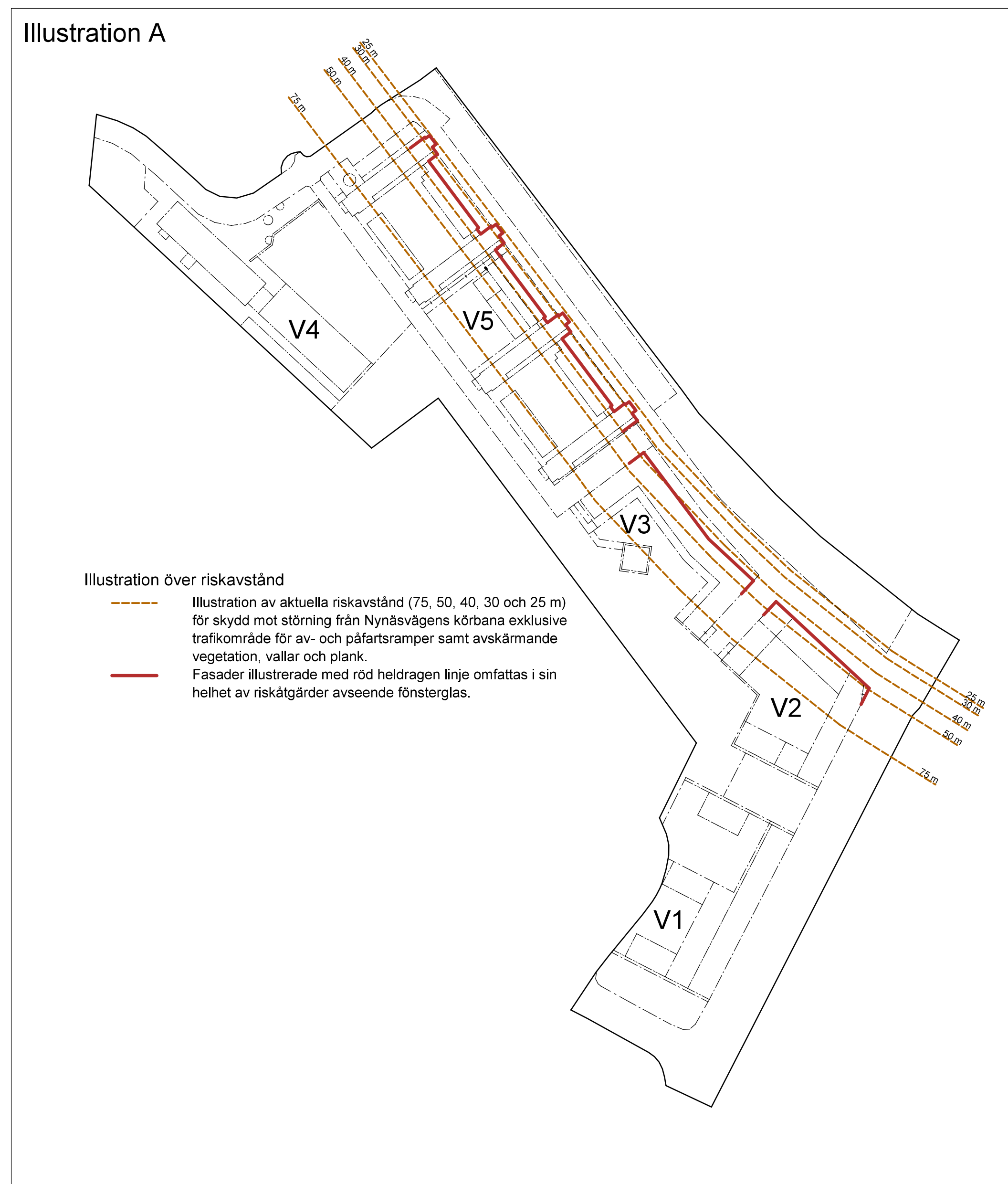


Illustration över riskavstånd
Illustration av aktuella riskavstånd (75, 50, 40, 30 och 25 m) för skydd mot störning från Nynäsvägens körbens exklusiva trafikområde för av- och påfartsramper samt avskärmande vegetation, vallar och plank.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område. Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjddelen finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

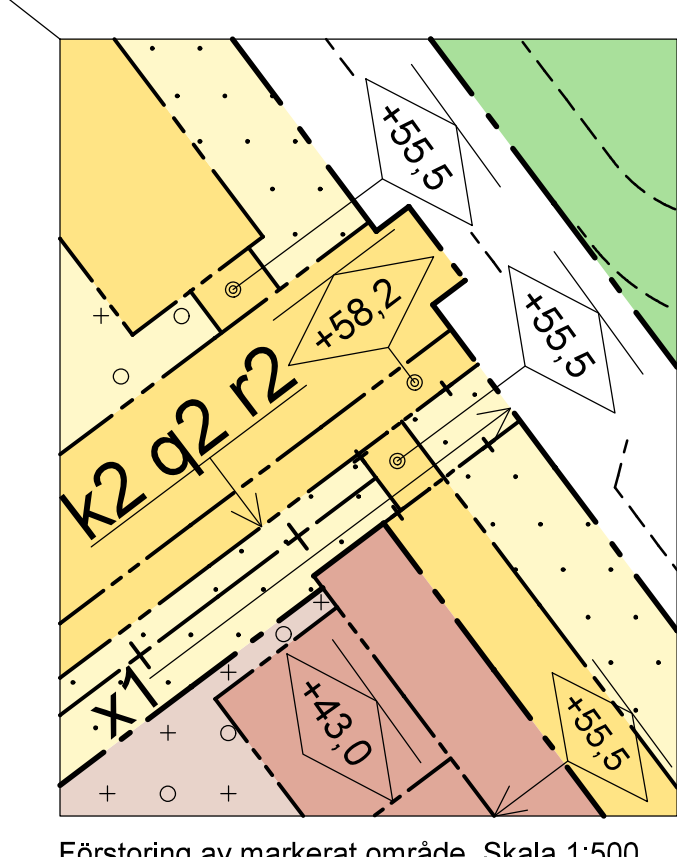
- Gränsbeteckningar**
 - Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
 - Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av
- Användning av mark**
 - Allmänna platser
 - Trafikområde för av- och påfartsramper samt avskärmande vegetation, vallar och plank.
 - Fordons-, gång- och cykeltråk
 - Torg
 - Park
 - Natur
 - Kvartersmark
 - B Bostäder
 - B1 Bostäder. Tillgång till gemensamhetslokal eller gemensam takterrass om minst 50 kvm ska finnas.
 - C Centrumändamål
 - G1 Centrumändamål skall anordnas i bottenväning utmed minst 50% av fasadens längd mot gata eller torg.
 - D1 Vård, vårdboende
 - S Skola
 - S1 Förskola ska anordnas med en minsta lokalyta om 750 kvm och en minsta gärdsyta om 1300 kvm.
 - P1 Parkering i gatue under mark/ upphög gärd.
 - E1 Teknisk anläggning, anläggning till en totalhöjd av 4,0 meter.
 - E2 Teknisk anläggning, telefont
 - Allmänna platser anordnande
 - +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
 - markten Mark ska utformas med småskalig marksten i betong av samma eller liknande karaktär som ursprunglig.
 - Kvartersmarkens anordnande
 - Utnyttjandegrad
 - e 000 Största sammanlagda byggnadsyta.
 - e 000/000 Största sammanlagda byggnadsyta för förråd eller enskild användning/ total byggnadsyta för samtliga komplementbyggnader inklusive gemensamma lokaler.
 - Begränsning av markens utnyttjande
 - Byggnad får inte uppföras.
 - Marken får endast bebyggas med skärmtak och komplementbebyggelse.
 - Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Komplementbebyggelse, stödmurar, trappor, inkast för sopug och liknande får uppföras utöver angiven nockhöjd.
 - Höjd på byggnader
 - Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
 - Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
 - Högsta höjd för konstruktion och bjälklagshöjd i meter över nollplanet.
 - Högsta höjd för komplementbebyggelse är 3,5 meter ovan mark/ gärdsbjälklag.
 - Utformning
 - f1 Byggnad ska gestaltas med en enkel och repetitiv fasad med genomgående horisontella fönsterband.
 - f2 Fasader skall utformas med horisontella fasadband och förhålla sig proportionerligt till de befintliga volymernas fönsterband. Fönsterkarmar mot Nynäsvägen utförs i metall. Balkonger utförs som sammanhängande balkongband som får kraga ut högst 1,0 meter utanför byggnaden. Takvinkel får vara högst 4 grader.

- f3 Byggnad med beteckningen f3 ska ges en samordnad gestaltning och färgsättning. Fasader ska utföras i puts och gestaltas i enlighet med principer på sid 55 i planbeskrivningen under rubriken "Gestaltungsprinciper". Balkonger får utföras i enlighet med illustration B på plankartan.
- f4 Bottenväning mot gata och torg ska utföras med ett särskild uttryck. Entréer mot gata och torg ges en framträdande utformning. Minst 50% av varje fasads längd mot gata ska vara upplasad, med en bröstenshöjd högst 80 cm ovan omgivande mark. Undertak bjälklag ovan bottenväring ska placeras minst 0,5 meter ovan nivå på angränsande gata.
- f5 Länkbryggad får uppföras med en största bredd av 6,0 meter. Byggnaden ska huvudsakligen ges en transparent fasad.
- f6 Tillbyggnad på tak ska gestaltas med utgångspunkt i den befintliga byggnadens proportioner och grundindelning samt utformas med ett lätt och transparent uttryck. Takväningar ska ges en enhetlig gestaltning på samtliga lamellhus.
- f7 Gemensam takterrass om minst 50 kvm, tillgänglig för samtliga boende i huset, ska anordnas.

Histoppar, ventilationsrör och övriga tekniska anordningar ska integreras i taket eller centreras på taket. Byggnader ska utformas med horisontellt takfält mot gata och torg. Entréer utförs upplagade, med naturräa material samt omsorgsfullt detaljerande. Entréer anordnas mot både gata och gård där så är möjligt. Garageentréer utformas med material och detaljer av liknande karaktär som kvarterets övriga entréer. Balkonger mot allmän plats utförs med släta undersidor och får inte kraga ut mer än högst 1/3 av det vertikala avståndet mellan balkong och underliggande mark, undantaget om balkong placeras över förgårdsmark som utövers av en anlagd uteplats. Entrébalkonger med fler än tre entréer medges ej mot allmän plats. Bullerskärmsväggar i glas ska i förekommande fall placeras indraget från yttre fasadiv, alternativt inordnas i fasadgestaltningen. Inslagsing av balkonger ska utföras med profilerat glas på ett för kvarteret enhetligt sätt och placeras innanför räcken.

- Utförande
 - Lagsta schaktnivå är +19,6 meter över nollplanet.
- Kvartersmarkens anordnande och vegetation
 - n1 Träd får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.
 - n2 Område med naturmarkskaraktär. Befintliga marknivåer och vegetation sparas så långt som möjligt.
 - n3 Förgårdsmark får ej avgränsas mot allmän plats, med staket, nivåskiltad eller liknande. Marken ska till karaktär och materialval vara lik den som finns på angränsande gata, torg eller park och upptäckts som en del av allmän plats.
 - n4 Uteplatser skall placeras upphöjt minst 0,5 meter ovan angränsande parkmark.
- Utfart / och stängsel
 - Utfart mot allmän gata får ej anordnas.
- Skydd av kulturvården
 - q1 Befintlig byggnadsvolym och fasadens karaktär med puts och glASFASAD ska bevaras.
 - q2 Ursprunglig byggnadsvolym ska bevaras i enlighet med illustration sid 73 i planbeskrivningen. Fönster ska bevaras eller ersättas med nya lika befintliga, undantaget där balkongdörrar ersätter fönster. Befintlig färgsättning får ersättas med ny, lik ursprunglig.
 - q3 Byggnaden ska bevaras karaktär i exteriör och interiör ska ske i enlighet med byggnadens ursprungliga arkitektur.
 - q4 Befintlig mur ska bevaras eller ersättas med ny, liknande befintlig.
- Rivningsförbud
 - r1 Byggnaden får inte rivas.
 - r2 Ursprungligt del av byggnaden får inte rivas på grund av byggnadens särskilda kulturvärde.
- Varsamhet
 - k1 Nya hålltagningar i slutna fasadpartier ska placeras minst 1,0 meter från byggnadens hörn och i en omfattning så att murtynn dominerar fasaden. Nya hålltagningar i byggnadens upplagade fasad utförs med beaktande av byggnadens karaktär och dimensioner. Ny volym får sammanlänkas med ny volym åt söder.
 - k2 Byggnadernas karaktär ska bevaras, med sammanhängande fönsterband samt fasadband i puts, med proportioner lika befintligt. Balkonger får placeras mot fasad mot sydöst indraget minst 10 meter från byggnadens gavel, utkragande högst 1,0 meter från fasaden. Balkonger ska utföras sammanhängande längs fasaden med liknande material och kulör som bakomliggande fasadband. Nya hålltagningar för fönster, entréer och balkongdörrar får utföras i enlighet med principillustrationer på sid 73 i planbeskrivningen.

- Skydd mot störning
 - m1 Enhetstak ska placeras och utföras så att ett riktvärde 0,4 mikrotesla ej överskrids i utrymmen avsedda för stadigvarande vistelse.
 - Bostadshus, skolor, förskolor och större handelslokaler inom 75 meter, kontor och mindre handelslokaler inom 40 meter samt parkeringshus och garage inom 30 meter från Nynäsvägen ska utföras med:
 - Från utrymmen för stadigvarande vistelse inom byggnader som vetter direkt mot Nynäsvägen utan framföriggande bebyggelse ska det finnas minst en utrymningssväg som mynnar bort från vägen.
 - Friskluftsuttag placerade antingen bort från Nynäsvägen eller på tak. Skolbyggnader ska utföras med central nödstängningsfunktion för ventilationssystemet.
 - Fasader mot Nynäsvägen utförs i ordbrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning avseende tätet och isolering, lägst motsvarande brandteknisk klass EI 30.
 - Fönster och glaspartier i fasad mot Nynäsvägen ska utformas för att förhindra splitterverkan vid explosion med karakteristiska tryck och impulsitet motsvarende stor gasolnexplosion på vägen, inom 40 meter från Nynäsvägen ska fönster och glaspartier utföras i explosionsresistent klass ER1 enligt EN 13541. Mellan 40 och 75 meter från Nynäsvägen ska fönster och glaspartier utföras med härda och laminerade glas.
 - Fönster och glaspartier i fasad mot Nynäsvägen ska inom 40 meter från Nynäsvägen utföras så att de klarar en temperatur på minst 300°C under ca 30 minuter. Inom 25 meter från Nynäsvägen ska fönster, glaspartier och portar utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.
 - Förskolor får inte placeras så att de vetter direkt mot Nynäsvägen.



Förstoring av markerat område. Skala 1:500.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrerad plangräns del2
- gc-brö
- Illustrationstext

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan
- Allmän platsgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Slödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RI42000 i höjd.
Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2019-09-17
Anne Lindell
kartingenjör

NORR

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till plan hör:

- planbeskrivning

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

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detaljplan för fastigheten Burmanstorp 1 m.fl
Telestaden
i stadsdelarna Farsta och Larsboda i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2019-10-01


Petter Lindencrona
planchef


Anna-Stina Bokander
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

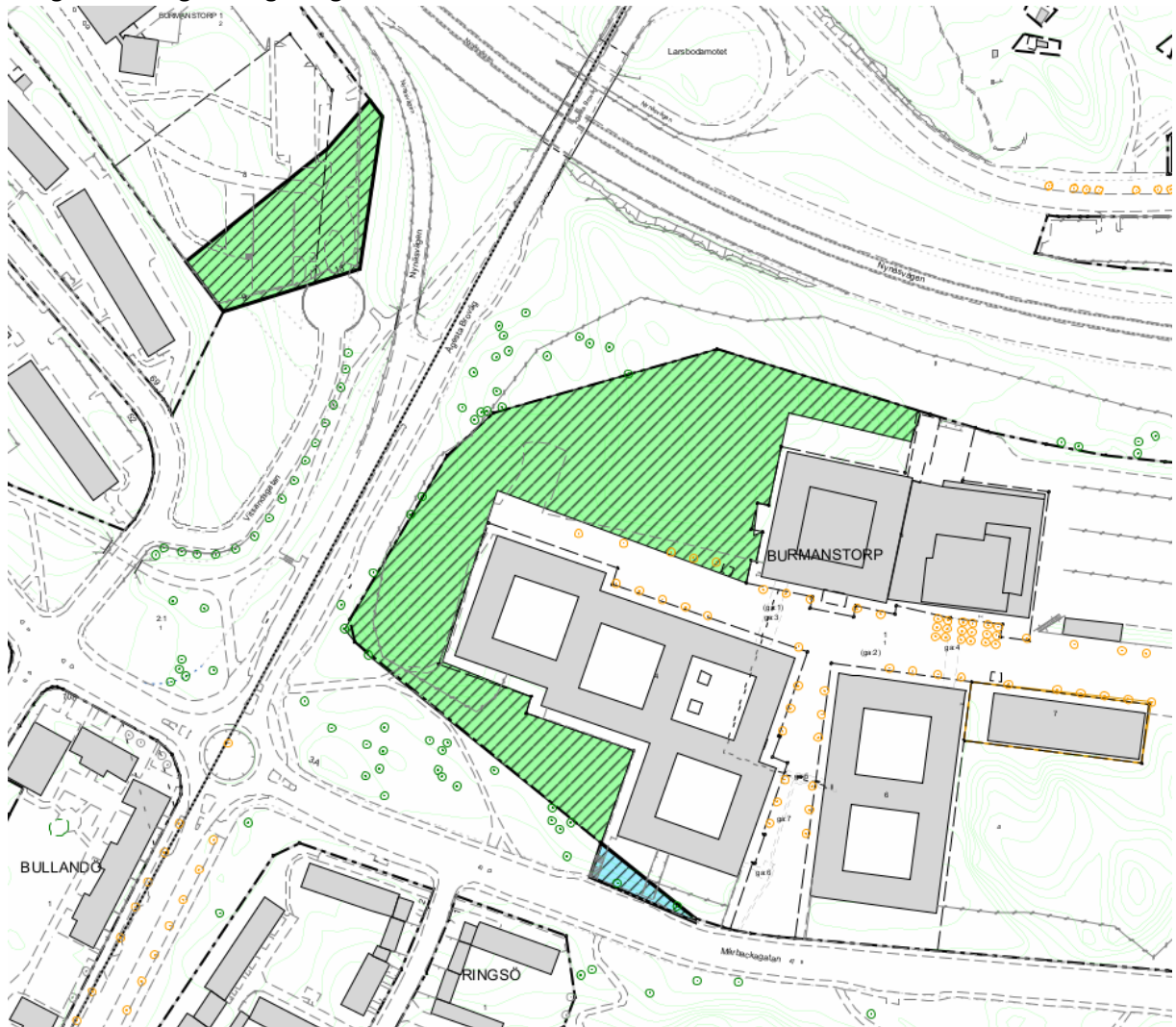
Bilaga 5 – Exploateringsområdet




 Exploateringsområdet

 Utgående delar från Vitsand Södra och Mårbacka som avser byggnation av skola, bostäder, ombyggnation av Ågesta Broväg, anläggande av torg samt park

Bilaga 7 – Fastighetsregleringsområde



 Del av Stadens fastighet Farsta 2:1 som övergår till Bolaget

 Del av Bolagets fastigheter Burmanstorp 1 & 8 som övergår till Staden