

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och bolag x (org.nr. xxxxxx-xxxx), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-05-19 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagd karta (Bilaga 1) ungefärligen angivna markområdet. Markområdet ligger inom fastigheterna Antwerpen 2 och Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm, och benämns nedan blivande kvartersmark. Den slutliga omfattningen och avgränsningen kommer att fastställas under detaljplanprocessen.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med cirka 6 000 kvm ljus BTA bostäder, vilket motsvarar ca 60 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget
- Bottenvåningarna ska innehålla lokaler i av staden utpekade lägen
- Kvartersmarken ska underbyggas med garage
- Gemensamhetsanläggningar ska inrättas för garage, gård och avfallshantering

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilsområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i områdets miljöprofilering
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom den blivande kvartersmarken ska följa Norra Djurgårdsstadens stadsbyggnadsprinciper samt bifogat handlingsprogram (Bilaga 2). Bolaget förbinder sig till en kravnivå för energianvändning för bostäder om maximalt 45 kW/m², enligt definitionerna i handlingsprogrammet.

Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

Bolaget ska ansluta sig till en gemensam bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Den blivande kvartersmarken är utsatt för buller, inklusive lågfrekvent, från hamnverksamheter och trafik. Bolaget är medvetet om att bostadsbebyggelse på den blivande kvartersmarken föranleder noggrann planering med avseende på buller och att det kan komma att krävas särskilda byggnadstekniska åtgärder för att uppnå lagkraven för högsta tillåtna ljudnivåer, och för att skapa en god akustisk boendemiljö såväl inomhus som utomhus.

Bolaget är medvetet om vikten av mycket god samordning med Staden och övriga exploatörer i området för att möjliggöra färdigställande av gator och ledningar på allmän plats samt grundläggning och utbyggnad av kvartersmark.

Bolaget är medvetet om att en planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, inklusive den för allmänhet och besökare, skall ordnas i underjordiska garage på kvartersmark. Garageanläggningar ska samnyttjas inom och mellan kvarteren.

§ 3

DETALJPLAN

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

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerade arkitekter för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. Bolaget ska

följa den av stadsbyggnadskontoret fastlagda processen för konkurrensutsättning av bebyggelseförslag genom parallella arkitektuppdrag.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

Bolaget ska träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden schaktar den blivande kvartersmarken minst ner till projekterad grundläggningsnivå. Projekterad grundläggningsnivå anges i grovschaktplan som tas fram i samråd med bolaget. I de fall berg påträffas vid schakt kommer bergschakt ej utföras, om inte annat bestäms i överenskommelse om exploatering. Bolaget ersätter Staden för jordschakt och transport av massor med ca 450-550 kr/kbm. Bolaget startar sina entreprenadarbeten vid grovschaktade ytor.

Staden markrenar den blivande kvartersmarken ned till nivå som anges i grovschaktplan i den omfattning som krävs för att uppnå platsspecifika riktvärden och åtgärds mål. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

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

Bolaget ska bygga med gas- och vattentäta grundkonstruktioner och ventilerat garage.

I källarplan ska Bolaget, i samråd med övriga exploatörer inom kvarteret, reservera utrymme om uppskattningsvis 50 kvm för vakuumsstation för separerande avloppssystem (matavfall, gråvatten och svartvatten). Tekniken utreds av Staden och ska eventuellt införas i etappen för att bl.a. möjliggöra energi- och näringsutvinning.

Allmänna ledningar kommer inte att finnas i alla gator. Ledningar som försörjer flera byggherrar i kvarteret kan komma att förläggas genom fastighetens garage och källare.

Bolaget står för kostnader för fastighetsbildning, lagfart och anslutning av vatten, avlopp, sopsug, el, fjärrvärme m.m.

Äganderätt till bergrum under den blivande kvartersmarken regleras genom fastighetsbildning till Staden. Kostnad för fastighetsbildning för bergrum bärs av Staden.

Gatu- och parkmark

Kulvertar på gatumark för passage mellan olika delar av garage byggs i förekommande fall av Staden. För att kunna inrymma ledningar under gatorna förläggs överkant till bjälklag för sådana kulvertar på en nivå två meter under färdig gata. Bolaget ska möjliggöra anslutning mellan kulvert och garage på den blivande kvartersmarken.

Kostnaden för kulvertar inom etappen bärs av samtliga exploatörer. Debitering baseras på respektive bolags byggda kvadratmeter ljus BTA.

Stödkonstruktioner (spont, stödmursegment etc.) kan komma att sättas av Staden längs med delar av gator och kajstråk runt kvarteret för att kunna färdigställa arbetsgatorna så tidigt som möjligt. Stödkonstruktion avslutas ca 0,8 m från Bolagets projekterade bottenplatta och källarvägg. Kostnaden för stödkonstruktion inom etappen bärs av samtliga exploatörer. Debitering baseras på respektive bolags byggda kvadratmeter ljus BTA.

Bolaget ersätter staden för Bolagets andel av kostnad för stödkonstruktion och merkostnad för försiktig motfyllning om Bolagets valda konstruktioner medför krav på detta.

Senaste datum då Bolaget ska ha färdigställt bottenplatta och källarvägg som ansluter mot blivande allmän platsmark kommer att anges i överenskommelse om exploatering.

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.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och eventuella kommersiella lokaler (butiker eller liknande). Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2018-05-19.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för bostäder 29 000 kronor per m² ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 6 500 kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående pris för bostäder i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-11 (**värdebidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 0,35 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdebidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdebidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Ovanstående pris för kommersiella lokaler (butiker eller liknande) i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-11 och ska regleras - uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel.

För byggrätt för kommersiella lokaler skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela StorStockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Per 2014-12-31 (indextal för år 2014) är indextalet 360 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2015 har publicerats beräknas indextalet per 2015-11 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2014 och 2015. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträdet beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-11 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt

fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-11 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för november 2015.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2018-05-19.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För bolag X

.....
()

.....
()

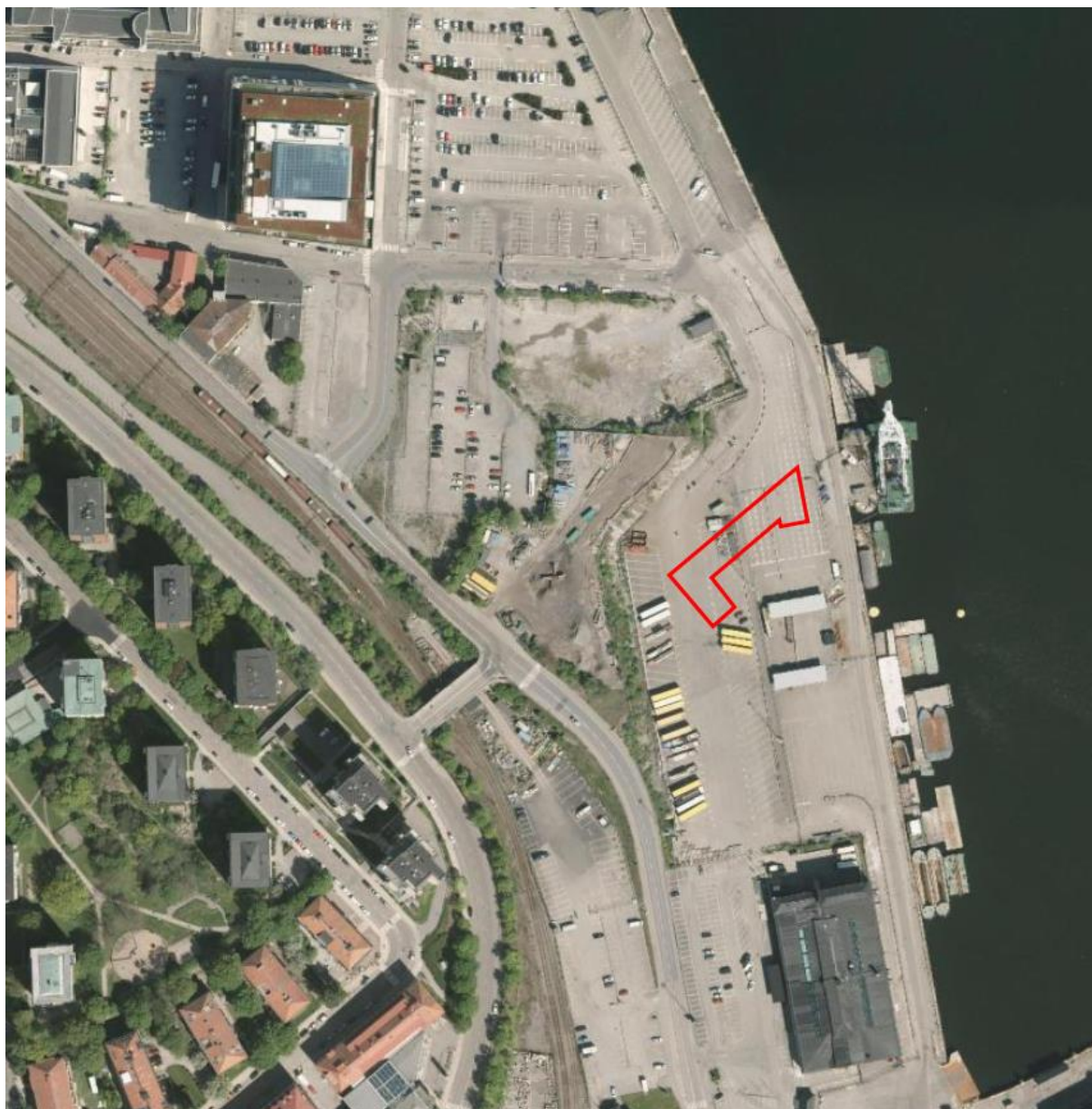
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram april 2016
3. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 – Karta



Hållbarhetskrav vid markanvisning

Södra Värtan

HANDLINGSPROGRAM

*vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
bostäder och verksamhetslokaler i Södra Värtan*



NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER	3
HÅLLBARHETSKRAV	4
1. Miljösäkring	5
2. Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö	5
3. Hållbart energisystem	6
4. Hållbart återvinningssystem	8
5. Hållbart vatten- och avloppssystem	8
6. Hållbara transporter	9
7. Miljöanpassade byggnader	10
8. Hållbara livsstilar	12
9. Hållbara verksamheter	12
10. Digital infrastruktur	13

Versionshantering

Version	Kommentarer	Datum	Ansvarig
0.1	Underlag till markanvisningstävling	2015-12-02	Christina Salmhofer
1.0	Bilaga till markanvisningsavtal	2016-04-05	Christina Salmhofer

BAKGRUND

Stadsdelen Norra Djurgårdsstaden (NDS) är utsedd till ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad. Övriga miljöprofilområden är Västra Liljeholmen och miljonprogramsområdena. Stockholms stads (stadens) vision är att Norra Djurgårdsstaden (NDS) ska vara ett föredöme i hållbar stadsutveckling.

Den nya stadsdelen ska skapa trivsel och genom sin utformning inbjuda boende och verksamma i stadsdelen till egna initiativ och ett miljömedvetet levnadssätt. En devis är att ”det ska vara lätt att göra rätt” i NDS.

För det fortsatta arbetet har följande fokusområden valts:

- Miljösäkring
- Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö
- Hållbart energisystem
- Hållbart återvinningssystem
- Hållbart vatten- och avloppssystem
- Hållbara transporter
- Miljöanpassade byggnader
- Hållbara livsstilar
- Hållbara verksamheter
- Digital infrastruktur

För att uppnå högt ställda hållbarhetsmål kommer arbetet i NDS att innebära stora utmaningar vad det gäller tekniska lösningar och system samt ledning i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan utgör också en central del för möjligheten att uppnå målen.

Som ett led i att marknadsföra och exportera svensk miljöteknik och kunnande inom hållbar stadsutveckling ska byggherrar och leverantörer av teknik, produkter och tjänster inom NDS informera om och exponera sina projekt/produkter. Detta ska ske på ett aktivt sätt för besöksgrupper.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER

Södra Värtan, beläget mellan Värtahamnen och Frihamnen, ska under kommande år utvecklas till en attraktiv stadsdel för boende och arbete. Under de senaste årtiondena har hamnverksamheten i området minskat i omfattning och andra typer av verksamheter har börjat etableras. Som del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden ska Södra Värtan utvecklas till en stadsdel med blandade funktioner som kontor, bostäder, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet.

Utvecklingen av Södra Värtan bedöms kunna innebära ca 1500-1700 nya bostäder och ca 100 000 kvm BTA kontor, handel och service. Ett fördjupat program för området togs fram 2012

av stadsbyggnadskontoret, och i oktober 2015 behandlades ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden som innebar startskottet för stadens detaljplanearbete. Samråd beräknas äga rum hösten 2016, och därefter delas området upp i två olika detaljplaner. Den södra halvan av området utgör den första utbyggnadsetappen, och ska markanvisas våren 2016. Etappen, som huvudsakligen planeras för bostäder, beräknas kunna byggstartas under 2019 och en första inflyttning kan då ske under 2021. Den andra etappen är lokaliserad till områdets norra delar och planeras för bostäder och kontor. Här sker markanvisning tidigast hösten 2016, byggnationen planeras pågå under perioden 2020-2023.

HÅLLBARHETSKRAV

Hållbarhetskraven för detaljplaneområdet **Södra Värtan** utgår från stadens "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden" (2010-04-13) som kommer att verka under hela Norra Djurgårdsstadens projektperiod. För varje utbyggnadsetapp kommer specifika hållbarhetskrav att utarbetas i ett handlingsprogram för den aktuella etappen utifrån de övergripande och operationella målen i det övergripande programmet.

Detta handlingsprogram är riktat till byggherrar i detaljplaneområdet **Södra Värtan** och beskriver de hållbarhetskrav som ställs på befintliga och nya byggnader, den offentliga miljöns funktion, planering och utförande.

Samhällets regler för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR gäller som en grundförutsättning. Stockholm stad ställer ytterligare krav i form av Stockholms miljöprogram, kemikalieplan, dagvattenstrategi, m fl. Miljöprofileringen av NDS innebär högre målsättningar och krav som redovisas i detta dokument. De detaljerade hållbarhetskraven för detaljplaneområdet **Södra Värtan** och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherrar.

Hållbarhetskraven och uppföljningssystemet med verifieringskrav som omfattar planering, projektering, byggande och förvaltning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande.

Nedan anges de preliminära hållbarhetskraven (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet. En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att byggherrar godkänner hållbarhetskraven i detta dokument.

För att visa vägen mot en hållbar framtid förväntas byggherrar, infrastrukturbolag och andra aktörer att uppnå höga miljöprestanda. Detta kräver att byggherrar och projektörer visar ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

I. MILJÖSÄKRING

För att uppnå miljökraven måste planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocessen miljösäkras. Byggherren ska ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet (t ex ISO 14000, BF9K eller likvärdigt).

En miljöplan som redovisar hur projektet kommer att uppfylla NDS miljö- och hållbarhetskrav som en miljöansvarig som har byggherrens/entreprenörens ansvar att säkerställa att NDS hållbarhetskrav uppfylls.

Byggherren ska säkerställa att alla projektdeltagare får information och utbildning om hållbarhetskraven.

Avvikelser från kraven i handlingsprogrammet ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Avvikelser ska godkännas alternativt avslås av stadens projektledare i samråd med stadens miljösamordnare innan avvikelse sker.

2. KLIMATANPASSAD OCH GRÖNSKANDE UTOMHUSMILJÖ

Krav

- 2.1 Dagvattenhantering ska följa dagvattenstrategin för Södra Värtan. "Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar" (2011-10-07) ska tillämpas samt "Dagvattenhantering i Norra Djurgårdsstaden – LOD i växtbäddar", 2011-10-07.¹

Verifiering: Redovisa åtgärder enligt dagvattenstrategins generella riktlinjer samt dess riktlinjer för bostadsgårdar. Redovisa med ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå. Redovisa beräknad avrinningskoefficient för hela tomten (hur stor volym av ett typiskt regn som kan hållas kvar inom fastigheten).

- 2.2 En minsta grönytefaktor på 0,6 för bostäder och 0,4 för kontor ska uppnås. Grönytefaktorerna bidrar till att skapa grönska som är lokalt anpassad, stärker ekosystemet och rekreativa funktioner samt dämpar de negativa effekterna av ett förändrat klimat. Rapporten "Grönytefaktor för Södra Värtan" ska användas för beräkning av grönytefaktorerna.

Verifiering: Redovisa grönytefaktor för hela fastigheten. Redovisa beräkningsunderlag enligt stadens anvisningar för Hjorthagen. Verifikationer av respektive åtgärd, jorddjup, växtval, yta, dimension på träd. Verifikationerna ska göras vid projektering (beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.

¹ Strategierna avser dels fördröjning/magasinerings för att nyttiggöra vattnet för bevattning, jämna ut flöden vid intensiva regn (klimatanpassning), att höjdsättning gör så att dagvatten kan avledas till omgivande mark, att förorenat dagvatten ska renas innan det leds till recipient och riktlinjer för infiltration om det förekommer markföroreningar mm.

- 2.3 Skötselplan för grönytor på kvartersmark och bjälklag ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till naturvärden och den ekologiska infrastrukturen. Skötsel ska utföras med ekologiska metoder, utan konstgödsel och bekämpningsmedel.

Verifiering: Skötselplan bifogas. Av planen ska framgå hur grönytor ska skötas och av vilken part.

3. HÅLLBART ENERGISYSTEM

Krav

- 3.1 Energianvändningen (nettoenergi per $\text{m}^2 A_{\text{temp}}$, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi²) för:

- bostäder ska vara max $50 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi³.
- lokaler ska vara max $45 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi.
- Nettoenergi definieras som den energi som tillförs byggnaden från tekniska system inom byggnaden för uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten samt energi för byggnadens fastighetsdrift. Nettoenergi för uppvärmning är den energi som avges till en byggnad och som används i värmeinstallation och luftbehandlingssystem samt för värmning av varmvatten. Nettoenergi för kyla är den energi för komfortändamål som avges till en byggnad från kylsystem (fjärrkyla och kylmaskin).
- Generellt: Tillägg för luftomsättning i lokaler beräknas enligt Boverkets anvisningar och med övriga korrigeringar enligt Svebys⁴ brukarindata för kontor. Återvinning av processenergi får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda och uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering:

* Energiberäkning ska göras vid upprättande av: programhandling, systemhandling, bygghandling och relationshandling. När verksamheten är känd ska beräkningar göras med kända specifika data, dock ska Svebys brukarindata för kontor användas i program och systemhandling (även när verksamheten är känd).

* Energiberäkning vid ovan angivna tillfällen (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat. . Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP+).

* Energideklaration med uppmätta värden och normaliserad årsenergikalkyl baserat på två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).

* Uppmätta värden baserat på ett och två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).

* Ifylld indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall.

² Enligt BBR:s nomenklatur

³ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁴ <http://www.sveby.org/>

- 3.2 Under förvaltningsskedet ska 100 % av fastighetsenergin vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter ”Elektricitet från förnybara energikällor”, nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

- 3.3 På varje byggnad ska genereras minst $2 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ sol eller alternativt $6 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ solvärme, eller en kombination med motsvarande fördelning. Den lokalt producerade energin får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda eller uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering: Redovisa beräkning inklusive hur och var energin produceras. Redovisa mängd lokalt producerad förnybar energi. Redovisa uppmätta värden baserat på två års drift för egengenererad energi.

- 3.4 Mätare ska finnas för:

- enskilda bostäders energianvändning (tappvarmvatten och hushållsel per lägenhet).

Mätning ska ske av:

- byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten⁵, total hushållsel och total verksamhetsel).
- lokalt producerad förnybar energi.

Verifiering: Mätare ska vara förberedda för el per timdebitering. Mätare i lägenhet finns för tappvarmvatten och hushållsel. Mätare i byggnad finns för tappvarmvatten, fastighetsenergi, total verksamhetsel, total hushållsel och elenergi för uppvärmningsanordningar samt för lokalt producerad förnybar energi. Redovisa statistik i kWh per energislag och fastighet (byggnad).

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

Verifiering: Redovisa energimärkning på valda produkter enligt energimärkningsdirektivet 2010/30/EU.

- 3.6 Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter ”Elektricitet från förnybara energikällor”, nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

- 3.7 Energianvändning på byggarbetsplatsen ska begränsas enligt riktlinjer i IMCG:s rapport 2010. Energianvändningen ska mätas och redovisas (byggbodas separat).

Verifiering: Redovisa åtgärder och statistik. Energianvändning och energislag redovisas i kWh/m² färdigställd BTA, energianvändning för byggbodas särredovisas. Statistik rapporteras årsvis.

- 3.8 För uppvärmning av byggbodas och energianvändning under produktion ska energikällor med låg primärenergifaktor användas, såsom fjärrvärme, biogas. Elvärme

⁵ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

tillåts om energianvändningen understiger 4000 kWh/år för en kontorsbod och 5000 kWh/år för en manskapsbod. Energiprestanda utgår från en bod med ca. 21 m² invändig area.

Verifiering: Redovisa energistatistik i kWh och år per byggbodsetablering och per energislag. Redovisa uppvärmningssätt för byggbodar och dess energiprestanda separat. I APD anges placering av bodar och mobil UC, liksom antal kontorsbodar respektive manskapsbod.

- 3.9 Under förvaltningsskedet är målet att, mellan brukare och elleverantör, få till stånd långsiktiga leveransavtal av miljömärkt verksamhets- och hushållsenergi enligt Upphandlingsmyndighetens föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat

4. HÅLLBART ÅTERVINNINGSSYSTEM

Krav

- 4.1 Bostäder och lokaler planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner enligt särskilda riktlinjer för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden, Stockholms Vatten, januari 2015.

Verifiering: Enligt verifieringskrav i avfallsriktlinjer.

- 4.2 Byggavfall ska i första hand återbrukas eller materialåtervinnas och i andra hand energiåtervinnas. 100 vikt-% av byggavfallet ska källsorteras⁶, varav högst 5 vikt-% får läggas på deponi.

Verifiering: Redovisa statistik enligt kretsloppsrådets riktlinjer. Redovisa mängd avfall per fraktion och omhändertagande. Redovisa total avfallsmängd för projektet (ton).

- 4.3 Mängden byggavfall ska uppgå till högst 20 kg/m² (BTA).

Verifiering: Redovisa statistik i kg/m² (BTA).

5. HÅLLBART VATTEN- OCH AVLOPPSSYSTEM

Krav

- 5.1 Mätare för vattenanvändning ska finnas för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc. Mätning ska ske av vattenanvändning per byggnad.

Verifiering: Redovisa statistik i liter/byggnad för bostäder och verksamheter.

⁶ Under byggproduktion och renovering ska byggavfall källsorteras enligt Kretsloppsrådets riktlinjer, uppdaterade maj 2013, Resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning, Sveriges byggindustrier, www.bygg.org.

Krav som preciseras senare

5.2 Lägenheter och lokaler där krav ställs på matavfallskvarn ska förberedas för omkoppling till separat avloppsstam till angiven anslutningspunkt.

Verifiering: Matavfallskvarn och separat ledning från matavfallskvarn installerad

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

Verifiering: Separat ledning från toaletter.

6. HÅLLBARA TRANSPORTER

Krav

6.1 Cykelparkeringar på kvartersmark ska anordnas enligt följande:

- Minst 2,8 platser/100 m² BTA (bostäder med genomsnittsstorlek > 40 m²)
- Minst 4 platser/100 m² BTA (bostäder med genomsnittsstorlek < 40 m²)
- Minst 15 platser/1000 m² BTA (kontor)
- Minst 25 platser/1000 m² BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal cykelparkeringar för respektive kategori

6.2 Bilparkering ska anordnas enligt följande:

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

Verifiering: Redovisa antal p-platser för respektive kategori

6.3 Mobilitetsindexet beräknas enligt riktlinjer i ”Mobilitetsindex – värdering av hållbart resande i Södra Värtan. Version 1.1”, och ska bidra till förbättrad mobilitet i området. Ett minsta mobilitetsindex på 65 % av max-poäng ska uppnås.

Verifiering: Redovisa mobilitetsindex för hela fastigheten/byggnaden. Redovisa beräkningsunderlag enligt Stadens anvisningar. Verifikation av respektive åtgärd, (utredningar, ritningar, avtal, mm). Verifikationerna ska göras vid projektering (beräkningar, beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.

6.4 Garageanläggningar ska vara tillgängliga för besökare och allmänhet, dygnet runt.

Verifiering: Redovisa avtal

6.5 Samtliga parkeringsplatser i garage ska kunna förses med laddmöjlighet för elfordon och samtliga installerade uttag skall kunna kopplas in för laddning samtidigt. Minst 20 % av parkeringsplatserna ska ha ladduttag vid driftstart.

Verifiering: Redovisa antal parkeringsplatser med laddmöjlighet.

- 6.6 Byggtransporter till området och arbetsmaskiner ska ske enligt Stockholms Stads "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader 2012" (eller senare). Statistik ska redovisas.

Verifiering: Statistik i körda km resp. arbetstimmar och typ av bränslen ska mätas och redovisas.

7. MILJÖANPASSADE BYGGNADER

Krav

- 7.1 Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta byggvaror i produktion ska klara följande krav på dokumentation och innehåll.

7.1.1 Innehållskriterierna enligt ett av nedanstående bedömningssystem ska uppfyllas:

- a) BASTA:s egenskapskriterier eller
- b) Byggvarubedömningen rekommenderas eller accepteras (innehåll) eller
- c) Sunda hus bedömning A, B och C+

7.1.2 Dessutom får följande ämnen inte förekomma:

- a) Ämnen klassade som hormonstörande (endocrine disruptor) på SIN-list
- b) PVC och andra halogenerade material.
- c) Zink, i konstruktioner som medför utsläpp till mark och vatten.
- d) Koppar, utom i slutna system.

7.1.3 För träkonstruktioner ska i första hand konstruktivt träskydd, (konstruktioner som innebär att trä ej används i utsatta lägen) eller giftfria alternativ (fritt från biocider och tungmetaller) användas. I sista hand sker ett behovsstyrt val av träskyddsklass där valet ska motiveras och vald klass ska anges.

Kraven i 7.1.1 och 7.1.2 omfattar alla kemiska produkter som byggs in och fasta byggvaror som omfattas av materialkraven i Miljöbyggnad samt installationsprodukter med betydande volym. Se Hjälpdokument (dat. 2014-05-07) till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om vilka produkter som ska bedömas.

Verifiering: Digital loggbok enligt 7.2. Produkter som inte klarar kravet ovan ska ha hanterats som intern avvikelse med skriftligt godkännande av Byggherren. Produkter som innehåller utfasningsämnen eller som strider mot 7.1.2 och 7.1.3 ska hanteras som avvikelse till staden.

- 7.2 En byggnadsrelaterad digital loggbok ska upprättas som innehåller dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (BVD), tillverkare, och placering i byggnaden. En notering i loggbok sker om varan är ett nanomaterial eller innehåller nanopartiklar. Loggboken ska innehålla skriftlig information kopplad till varje avvikelse mot kraven i kapitel 7 där det framgår varför de godkänns.

Verifiering: Digital loggbok. Om digital loggbok ej upprättas i etablerat bedömningssystem eller med bedömningar från dessa bifogade ska uppgifter om innehåll kompletteras med NDS produktintyg

- 7.3 Systemvalsutredningar ur ett LCA-perspektiv ska utföras inför val av bärande stomme inklusive bjälklag, tak och ytterväggar. Bedömningen ska göras med avseende åtminstone på klimatpåverkan och uttag av fossila bränslen (ej förnybar energiråvara).

Verifiering: Genomförda LCA av minst två olika alternativ. Egna referensbibliotek på utförda LCA.

- 7.4 Träprodukter ska komma från dokumenterat hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

- a. FSC-/PEFC-märkt trä
- b. Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
- c. Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung ej funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras. Detta ska inkludera kontakter med minst 5 leverantörer.

Verifiering: FSC-certifikat eller PEFC-dokumentation eller annan dokumentation enligt krav 7.4

- 7.5 Mängden återanvända byggvaror och byggvaror med hög andel återvunnet material ska dokumenteras. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om varför och hur detta bör gå till.

Verifiering: Skriftlig dokumentation enligt förtydliganden i hjälpdokument.

- 7.6 Emissioner för produktgrupperna nedan får ej överstiga Emissionshastighet för TVOC <200 g/m², h eller TVOC-halt <200 µg/m³. Vid mätbara halter ska ämnen som utgör de 5 högsta topparna anges. Detta gäller golvmaterial, vägg- och takbeklädnader, färg och lack, avjämningsmassor och isolering.

Verifiering: Loggbok enligt 7.2 där mätresultat framgår för relevanta produkter.

- 7.7 Miljöbyggnad klass Guld, aggregerat för område inomhus (nyproducerade byggnader) ska uppnås. Detta omfattar krav på ljudmiljö, radon, ventilationsstandard, kvävedioxid, termiskt klimat/sommar, dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

Verifiering: enligt Miljöbyggnad Guld, manual 2.1 eller senare, samt enligt stadens anvisningar.

- 7.8 Kontrollmätningar av luftemissioner ska genomföras enligt "Uppföljning av gas- och vattentäta konstruktioner för byggnader, Exploateringskontoret, Stockholms Stad, dat. 2015-05-06."

Verifiering: Protokoll från kontrollmätningar

8. HÅLLBARA LIVSSTILAR

Krav

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

Verifiering: Beskrivning.

- 8.2 Brukare ska i ett tidigt skede, bl a vid visning och försäljning av bostäder, få information om miljöprofileringen av NDS och vad det innebär för boende i området.

Verifiering: Informationsmöte m.m.

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

Verifiering: Miljödokumentation

9. HÅLLBARA VERKSAMHETER

Krav

- 9.1 Lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning samt avfallsmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Verifiering: Beskrivning.

- 9.2 Brukarna ska i ett tidigt skede få information om miljöprofileringen av NDS och vad miljöanpassade verksamheter i området innebär.

Verifiering: Informationsmöte m.m.

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

Verifiering: Avtal.

10. DIGITAL INFRASTRUKTUR

Krav

- 10.1 En accesspunkt ska etableras i fastigheten så att nätagarens fiberoptiska kabel/lar kan kopplas samman med fastighetens nät.

Verifiering: Kan nätagares fiberoptiska kabel/lar kopplas samman med fastighetens accesspunkt, ja/nej

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

Verifiering: Finns fyra fibrer anslutna mellan byggnadens accesspunkt och lägenhetsnod, ja/nej. Finns två fibrer per lokal/utrymme enligt ovan, ja/nej

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

Verifiering: Är två fibrer reserverade för fastighetsnära och offentlig sektors välfärdstjänster, ja/nej

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

Verifiering: Har lägenheten/lokalen ett spridningsnät med minst två datauttag per vistelserum installerat, ja/nej

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

Verifiering: Byggherre/fastighetsägare har i god tid under planeringsfasen haft samråd med marknadens operatörer i syfte att uppnå god mobil inomhustäckning, ja/nej

Krav som preciseras senare

- 10.6 Byggherre/fastighetsägare ska via installerade mätare specificerad i detta handlingsprogram mäta och tillgängliggöra individuell resursanvändning genom att inhämta historiska mätvärden. Inhämtandet av data om individuell användning ska ske med stöd av ett avtal med boende/lokalhyresgäst och ska tillgängliggöras för boende/lokalhyresgäst.

- 10.7 Fastighetsägaren ska mäta och sammanställa fastighetens totala resursanvändning. Information ska årsvis överföras digitalt till stadens öppna plattform, Open Stockholm, med standardiserade dataformat. Data skall vara anonym.

Hållbarhetskrav vid markanvisning

Södra Värtan

HANDLINGSPROGRAM

*vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
bostäder, kontor och handel*

www.stockholm.se/norradjurgardsstaden



EXPLOATERINGS
KONTORET

NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN



Stockholms
stad

Markanvisnings- policy 2015

Innehåll

Markanvisningspolicyn är antagen i Kommunfullmäktige 2015-12-15

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

Inledning

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

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

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

Definition:

"En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger."

Vad innebär en markanvisning?

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen.

Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till nya markanvisningar på stadens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Stadens utgångspunkter och mål

Stockholmsmodellen och områdesprogram

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

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

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

För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är staden ofta beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra.

Det är viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men

också mindre projekt för att möta konjunktursvängningar och hålla en hög byggtakt över tid. Den s.k. "Stockholmsmodellen" bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa.

Staden å sin sida arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske utifrån styrdokument som Översiktsplan och programutredningar, befintlig bebyggelse och pågående markanvändning, miljökriterier, ekologiska spridningssamband och tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

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

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

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

Stockholmsmodellen bygger på att byggherrar är aktiva.

Tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse premieras

Former för markanvisning

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

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

Direkt-anvisning

Direktanvisning

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

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

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

Direkt-anvisning efter jämförelseförfarande

Direktanvisning efter jämförelseförfarande

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

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

ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

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

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

Anbud på pris

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

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

Tävling

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

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

Prisanbud

Tävling

Pris

Prissättning av mark vid försäljning

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

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

Tomträtt

Tomträtt och tomträttsavgäld

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

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

Tomträttsavgälden är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Staden eftersträvar en jämn produktion och stabilitet

Val av och krav på byggherrar

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt.

Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och eftersträvar att samarbeta med byggherrar som visar god stabilitet över tiden.

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

Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t ex nytänkande, arkitektur, förmåga att hålla tidsplaner/produktionstakt, långsiktig fastighetsförvaltning och låga boendekostnader. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt. För att uppnå de kvalitetskrav staden eftersträvar för innehåll, funktion, arkitektur, exploateringsgrad och innovativt byggande kan staden vid markanvisning, vare sig det skett genom direktanvisning eller anbud, ställa fortsatta krav under planprocessen genom t ex krav på parallella arkitektuppdrag eller genom framtagande av gestaltungsprogram.

Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

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

Övriga villkor för markanvisning

Stadens krav på dig som byggherre

- En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.
- Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.
- Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy, parkeringstal, energikrav etc

Att tänka på i en ansökan om markanvisning

Det finns ingen mall för hur en markanvisningsansökan ska se ut. Men en vägledning till vad en markanvisningsansökan bör innehålla är att omfattningen anpassas till de översiktliga frågeställningar som finns i det specifika projektet.

Platsen måste vara specificerad. En ansökan kan vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och t.ex. hur man planerar att lösa angöring, parkering, o.s.v.

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

som redovisas i text och med hjälp av skisser. Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan.

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

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

Tänk på vid ansökan om markanvisning!



stockholm.se/
markanvisningsregister

Hur behandlas din ansökan

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

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

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

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

Storleken på varje enskild markanvisning anpassas efter den omgivande bebyggelsen, förutsättningarna för en arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar. Allt för att skapa en mångfald i Stockholms utbud av bostäder.

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

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

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

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

När får jag besked?

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

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

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

Övergångsregler

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

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

Kontakt

Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av stadens förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden.

Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden, och samordning av stadens miljöprofilområden.

Kontoret har cirka 200 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Adress

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4

Telefon

08- 508 276 00 (vxl)

E-post

fornamn.efternamn@stockholm.se

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning



**Stockholms
stad**