

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Farsta stadsutveckling AB (org.nr. 559039-2303), samägt av Ikano och Rikshem, nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 7 nedan träffats följande

## MARKANVISNINGSAVTAL

### § 1

#### MARKANVISNING M.M.

Exploateringsnämnden har 2018-09-27 beslutat att till Bolaget anvisa de på bilagd karta (Bilaga 1) angivna markområdena. De anvisade markområdena ligger inom fastigheten Farsta 2:1 i stadsdelen Farsta, med adress Ågesta broväg, nedan kallat **Området**.

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 Området.

Samtidigt som detta avtal ingås ska parterna ingå *Föravtal till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera*.

### § 2

#### SOLIDARISKT ANSVAR

Bolaget är via dotterbolag till hälften ägt av Ikano Bostad AB (org. nr. 556289-0961) och Rikshem AB (org.nr. 556709-9667). Ikano Bostad AB (org. nr. 556289-0961) och Rikshem AB (org.nr. 556709-9667) åtar sig var och en gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal och överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för detta markområde.

Ikano Bostad AB (org. nr. 556289-0961) och Rikshem AB (org.nr. 556709-9667) är införstådda med att Staden kommer att ställa krav på borgensåtagande eller annan säkerhet vid ingående av överenskommelse om exploatering.

## § 3

## AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

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 i 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.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Området planläggs för ny bebyggelse med cirka 250 bostadslägenheter varav cirka 6 lägenheter i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Bolaget och Staden ska verka för att det inom Området planläggs för kommersiella och gemensamma lokaler på cirka 5 000 kvm ljus BTA.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Ett fiberhastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Lokaler för handel, livsmedelsbutik och övrig service ska inrymmas i byggnadernas bottenvåningar längs Ågesta broväg samt i den utsträckning som bedöms lämpligt inom Området utifrån platsens och bebyggelsestrukturens förutsättningar. Exakt omfattning och läge prövas i planprocessen.
- Bolaget förbinder sig att tillsammans med Staden upprätta och realisera ett kvalitetsprogram för allmän plats inom planområdet.

## § 4

## 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 senast efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

## § 5

## EKONOMI

5.1. 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. Dessa kostnader motsvarar Stadens andel (9 % av faktiska kostnader) i *Föravtal till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera*, mellan Staden och Bolaget. (Se Bilaga 6.) Staden står dock för kostnader för egen personal på exploateringskontoret och trafikkontoret hänförliga till Området.

5.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

För information ska Bolaget svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

I de fall Staden bedömer att det inom Området kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid denna bedömning använder Staden i första hand tillämpliga Storstadsspecifika riktvärden ([www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)). Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

Bolaget svarar för alla kostnader förknippade med hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön. Bolaget svarar alltid för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Staden

svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

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

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

#### *Gatu- och parkmark*

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 inom Området. Parterna kan överenskomma om annat.

### 5.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder och 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 2020-09-27.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på faktisk byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Priset för kvartersmarken beräknas som ett genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt fördelat över ett område om 48 300 kvm tomtareal (illustrerat i Bilaga 4) med ett enhetsvärde för bostäder om 11 400 kr/kvm ljus BTA, kontor 3 300 kr/kvm BTA, handel 5 000 kr/kvm BTA samt förskola 3 300 kr/kvm ljus BTA. Från detta område avräknas markytor vilka inte medför tillkommande byggrättsvärde, så som Ågesta brovägs befintliga markyta om 2 442 kvm. Om mark i detaljplan läggs ut som skola/idrott ska den avräknas från värdegrundande markytor i det fall att markytan inte medför annat byggrättsvärde. I det fall markyta för skola/idrott medför annat byggrättsvärde ska markytan inkluderas i värdegrundande markytor. För beräkningsunderlag se Bilaga 5, där fastställd tomtareal samt enhetsvärden framgår. Gulmarkerade celler i Bilaga 5 är värden som överenskommits och ska ej revideras vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

#### *Bostäder*

Ovanstående pris för bostäder är baserat på ett pris i prisläge februari 2018 (**värdetidpunkten**) och ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskillning betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, m<sup>2</sup> ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per m<sup>2</sup> (A i nedanstående formel).

$$A = B + 20 \% * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

B = pris vid Värdebidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris<sup>1</sup> på bostadsrätter uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea inom Vantör och Farsta som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Vantör och Farsta enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Om ovanstående formel enligt Stadens uppfattning inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske med stöd av konsumentprisindex (KPI) eller det index som kan komma att ersätta detta. Köpeskillningen ska dock justeras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken förändras/upphör och med KPI för tiden därefter till och med tillträdesdagen.

#### *Kontor och förskola*

Köpeskillningen för kontor är bestämt i prisläge 2018-02-01 till en nivå om 3 300 kr/m<sup>2</sup> BTA. Köpeskillningen för förskola är bestämt i prisläge 2018-02-01 till en nivå om 3 300 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Köpeskillningen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Övriga Storstockholm framtaget av IPD (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 180 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillningen 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. Köpeskillningen

<sup>1</sup> Den månatliga noteringen avser tre månades glidande medelvärde

vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2018.

*Butiker*

Köpeskillingen för butiker är bestämt i prisläge 2018-02-01 till en nivå om 5 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Köpeskillingen ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-02-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

3. *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 tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

4. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-02-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för februari månad 2018.

§ 6

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 avfallshantering och byggnation i anslutning till allmän platsmark m.m.

Enligt Stadens markanvisningspolicy gäller vidare att markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Dock får markanvisningen eller delar av denna överlåtas till bolag inom Ikano- eller Rikshemkoncernerna efter Stadens skriftliga godkännande. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill. Om Bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

## § 7

### GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondra parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 5.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2020-09-27.

Detta markanvisningsavtal är vidare till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondra parten om inte Bolagets åtaganden enligt *Föravtal till planerad exploatering inom Burmanstrop 1 med flera* fullföljs i ett Exploateringsavtal mellan staden och Bolaget senast 2020-09-27.

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.

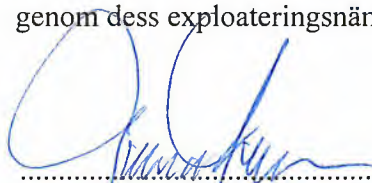
\* \* \* \* \*

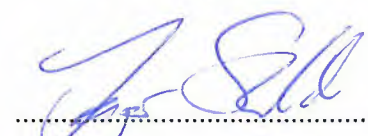
*CE* *PH*

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

Stockholm den 6/11 2018

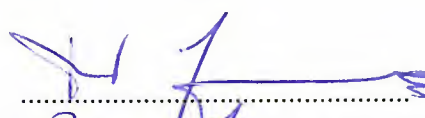
För Stockholms kommun  
genom dess exploateringsnämnd

  
( Gunnar Jensen )

  
( Jesper Skidv )

För Farsta Stadsutveckling AB

  
( Sophia Mattsson-Linnala )

  
( Robert Jansson )

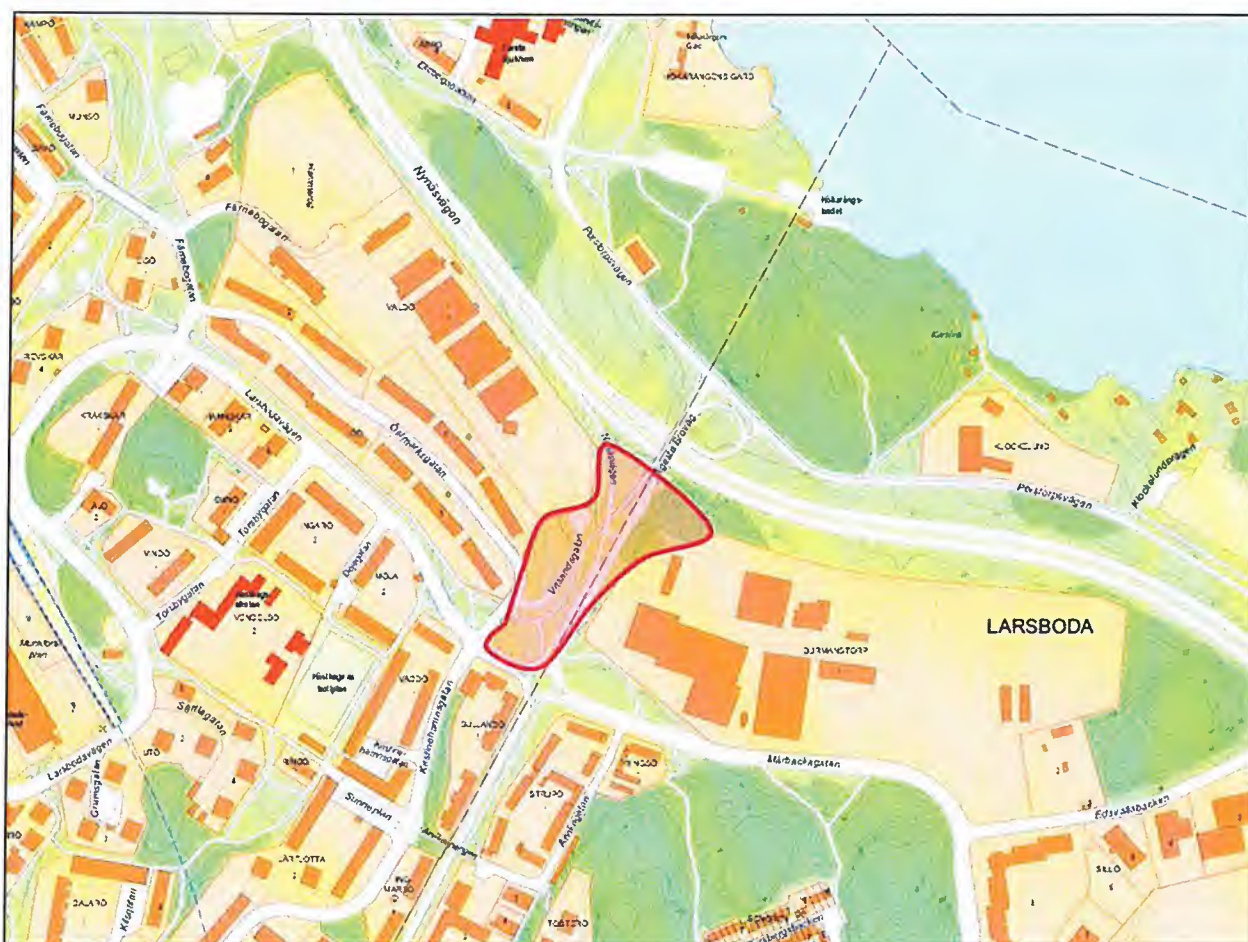
#### BILAGOR

1. Karta över område för markanvisning
2. Hållbarhetskrav
3. Markanvisningspolicy
4. Område för beräkning av köpeskilling enligt 5.3
5. Beräkningsunderlag bygggrättsvärde
6. Föravtal till planerad exploatering inom Burmanstorp 1 med flera

AM PA



## Område för markanvisning inom Farsta 2:1



Markanvisning för bostäder och lokaler till Farsta stadsutveckling AB inom det rödmarkerade området i anslutning till Ågesta broväg.

CM PHT





# **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 |

*PIA*



## 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 byggaktörer<sup>1</sup> vid nybyggande på stadens mark utifrån stadens miljömål. Detta tillsammans med politiska uppdrag till exploateringsnämnden i stadens budget innebär att miljöambitioner inom följande områden ska vara styrande för byggaktörernas genomförande av exploateringsprojekt på stadens mark.

---

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

*PH*

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

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

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

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

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

*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.

*PH*

## **1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV**

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

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

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



## 2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

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

### Krav

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

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

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

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

För uppmätta energivärden ska följande rapporteras:

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

Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

- tappvarmvatten<sup>7</sup>

---

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





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

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

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

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

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

PA

### 3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER

#### Krav– Cykelparkering

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

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

#### **Underlag och metod för uppföljning av cykelparkering**

Redovisa:

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

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

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

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

#### **Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ**

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

---

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

### **Krav– Bilparkering**

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

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

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

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

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

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

Uppföljning av projekt sker vid följande tillfällen:

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

---

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

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

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

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

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

PJA

## 4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING

### Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*PIJ*

### **Krav– Grönytefaktor (GYF)**

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

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

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

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

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

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

### **Parallellt med att ansökan om bygglov sker:**

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

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

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

## 5 GIFTFRITT STOCKHOLM

### Krav– användning av byggvarubedömningen

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

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

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

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

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

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

---

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

<sup>16</sup> Likvärdig 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.

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

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

## **6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL**

### **Krav - Trä**

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

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

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

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

### **Krav - Natursten**

Natursten som används ska ha brutits/producerats/bearbetats under förhållanden som är förenliga med: ILO:s åtta grundläggande internationella konventioner, konventioner med särskild hänsyn till säkerhet och 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 verifikationer komma från laglig brytning och bearbetning, där lokala lagar och internationella konventioner som gäller miljö, mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga villkor efterlevs. Leverantörskedjan ska vara transparent.

*PIH*



### 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 |

PIJ





Stockholms  
stad

Bilaga 3

# Markanvisnings- policy 2015

7/17

# Innehåll

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

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

PH

# Inledning

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

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

riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner 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 detaljplaneläggning sker, för att säkerställa samband, behov av service och andra övergripande frågor så att detaljplaneprocesserna sedan kan effektiviseras.

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

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

**Tät, yt-effektiv och klimatsmart bebyggelse premieras**

## Former för markanvisning

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

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

### Direkt-anvisning

#### Direktanvisning

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

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

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

### Direkt-anvisning efter jämförelseförfarande

#### Direktanvisning efter jämförelseförfarande

Kan användas när flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningssidéer 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.

**Prisanbud**

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

### **Tävling**

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

**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.

## 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 gestaltningsprogram.

## Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

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

## Övriga villkor för markanvisning

### Stadens krav på dig som byggherre

- En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
- En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med 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 markanvisnings-ansökningar registreras. Enskilda ansökningar kan sökas via exploateringskontorets registratur på specifika fastigheter/platser. Dessutom redovisar kontoret statistik över gjorda markanvisningar på stadens webbplats, [stockholm.se/markanvisningsregister](http://stockholm.se/markanvisningsregister).

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

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

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

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

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

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

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

Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella 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](http://www.stockholm.se/markanvisning)



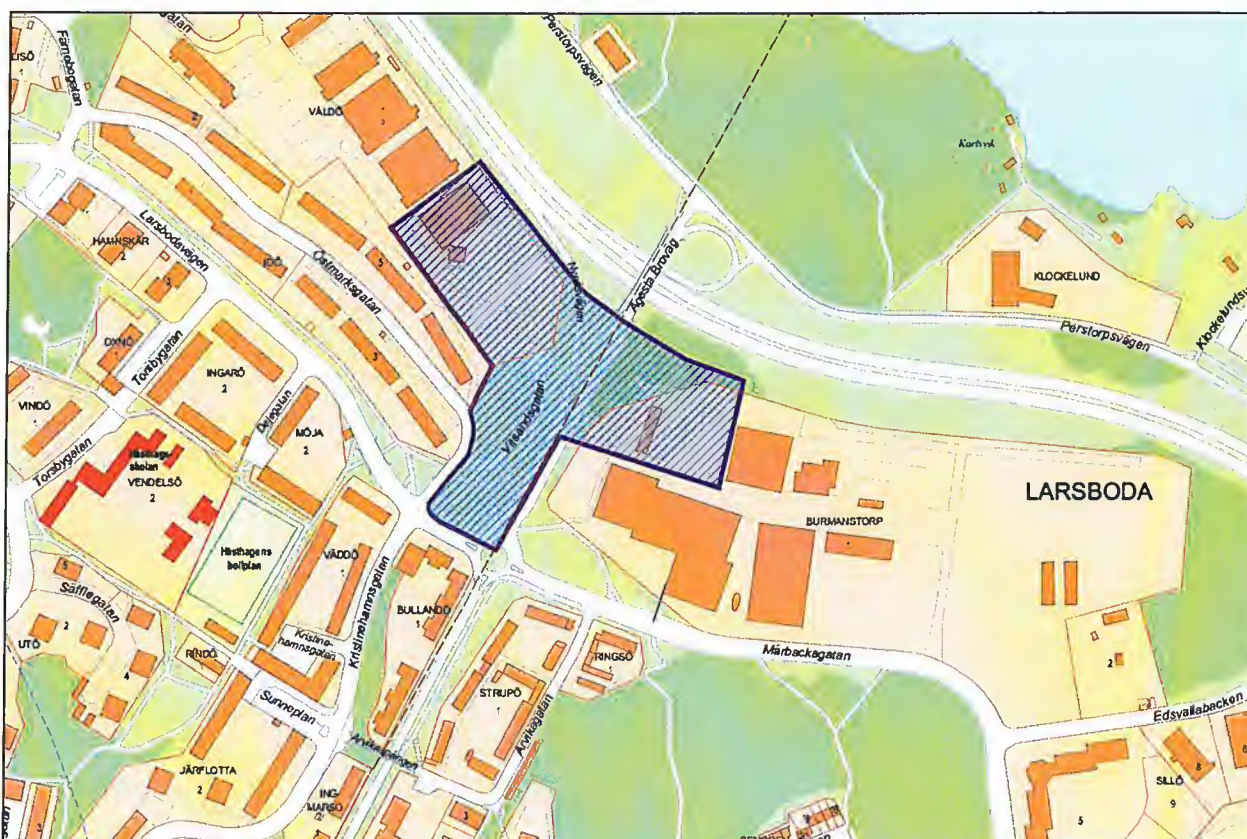
Stockholms  
stad

*PP*





## Område för beräkning av köpeskilling



Område för beräkning av genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt, markerat med skrafferad lila färg.



## Byggrättsvärde att fördela mellan Stockholms stad och Farsta stadsutveckling AB

2018-03-22

Gulmarkerade celler är värden som överenskommit och ska ej revideras vid tecknande av överenskommelse om exploatering

|                   | Byggrätt i m <sup>2</sup> BTA | Byggrättsvärde i kr/m <sup>2</sup> BTA | Totalt byggrättsvärde |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Byggrätt bostäder | 43 000                        | 11 400                                 | 490 200 000 kr        |
| Handel            | 8 500                         | 5 000                                  | 42 500 000 kr         |
| Kontor            | 1 000                         | 3 300                                  | 3 300 000 kr          |
| Förskola          | 1 000                         | 3 300                                  | 3 300 000 kr          |

Total byggrätt 53 500 539 300 000 kr/m<sup>2</sup> BTA

Markyta att fördela värdet på 43 538 m<sup>2</sup> TA

Markvärde 12 387 kr/m<sup>2</sup> TA

## Summering av markytor enligt illustration, bilaga 4

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Farsta stadsutveckling AB | 24 209 m <sup>2</sup> TA |
| Stockholms stad           | 24 091 m <sup>2</sup> TA |
| Total markyta före avdrag | 48 300 m <sup>2</sup> TA |

## Avdrag

Markyta som ej räknas med i fördelning av genomsnittsvärdet för Farsta stadsutveckling AB

Markyta som avgår till skola (idrottshall)\* 290 m<sup>2</sup> TA

Markyta som ej räknas med i fördelning av genomsnittsvärdet för Stockholms stad

Markyta som avgår till skola (idrottshall)\* 2 030 m<sup>2</sup> TA

Markyta som avgår för befintlig gatumark (Ågesta broväg idag) 2 442 m<sup>2</sup> TA

## Återstående ytor att fördela genomsnittsvärdet på efter avdrag

Återstående markyta för Farsta stadsutveckling AB 23 919 m<sup>2</sup> TA

Återstående markyta för Stockholms stad 19 619 m<sup>2</sup> TA

Total markyta att fördela efter avdrag 43 538 m<sup>2</sup> TA

## Andelar markytor

Farsta stadsutveckling AB 0,5494 andel

Stockholms stad 0,4506 andel

Total markyta 43 538 m<sup>2</sup> TA

## Fördelning av markvärdet

Farsta stadsutveckling AB 296 282 000 kr

Stockholms stad 243 018 000 kr

539 300 000 kr

\* Markytan avser skola (idrottshall) och avses räknas bort från värdegrundande markytor. För det fall att markytan medför annat byggrättsvärde ska markytan istället inkluderas i värdegrundande markytor.



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 byggrätsandel 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.
- Värderare.

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 detaljplanearbetet 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 detaljplanearbetet 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 angöringsgator 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 ny 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 överlåtelse, 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

För Stockholms kommun genom  
dess exploateringsnämnd

För Farsta Stadsutveckling AB

---

---

---

---

**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

