Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare
Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-09-01

FSN dnr 2020-0358

LOC nr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förlängning av tidigare beslutat markanvisningsavtal för del av fastigheten Solna Haga 4:17, kvarter 15, inom Hagastaden

Godkännande av ”Tillägg till Markanvisningsavtal” avseende förlängning av Markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:17, kvarter 15 inom Hagastaden.

Ärendebeskrivning

Godkännande av ”Tillägg till Markanvisningsavtal” avseende förlängning av Markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Haga 4:17, kvarter 15, inom Hagastaden.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut i Locum ABs styrelse
Tillägg till Markanvisningsavtal
Markanvisningsavtal

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut.

1. Fastighets- och servicenämnden godkänner Tillägg till Markanvisningsavtal för del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun med Atrium Ljungberg AB enligt förslag.
2. Fastighets- och servicenämnden uppdrar åt förvaltningschefen att underteckna Tillägg till markanvisningsavtalet för kvarter 15, del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun.
3. Fastighets- och servicenämnden ger förvaltningschefen rätt att godkänna och underteckna eventuella framtida förlängningar av markanvisningsavtalet för kvarter 15, del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun under förutsättning att inga större villkorsförändringar görs.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare
Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-09-01

FSN dnr 2020-0358

LOC nr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Markanvisningsavtalet godkändes av Regionfullmäktige (LS 2018-0972, ”Godkännande av markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:17”) i januari 2019.

Alla tider styrs av detaljplaneprocessen för östra Hagastaden inom Stockholms stad (Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.). På grund av att tidplanen för detaljplaneprocessen har förskjutits krävs en förlängning av markanvisningsavtalet för att det ska kunna genomföras i enlighet med tidigare fattade beslut.

Tillägget innebär en förlängning av tidigare ingånget Markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:17, med två år och till i övrigt oförändrade villkor.

Bakgrund
Utifrån tidigare överenskommelser och beslut om utvecklingen av Hagastaden har Regionen, Stockholms stad och Solna stad genomfört ett gemensamt programarbete för utvecklingen av Hagastaden kring Norrtull i Stockholm och i Solna kring Karolinska sjukhuset och Regionens fastighetsinnehav.

Stockholms stad och regionen har under 2018 och 2019, i enlighet med ovan avtal och överenskommelser genomfört markanvisningstävlingar för de två kvarter, kvarter 15 och kvarter 16, inom östra delen av Hagastaden (Norrtull) som parterna äger gemensamt. Efter genomförda tävlingar har markanvisningsavtal tecknats för respektive kvarter och godkänts av Regionfullmäktige respektive Fastighets- och Servicenämnden.

Markanvisningsavtalet för den aktuella delen av fastigheten Solna Haga 4:17, kvarter 15, godkändes av Stockholms stads kommunfullmäktige 2018 och av Regionfullmäktige i februari 2019. Markanvisningsavtalet löper på två år från det att Stockholms stad godkände avtalet.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare
Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-09-01

FSN dnr 2020-0358

LOC nr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Överväganden
I det fall avtal om försäljning och exploatering inte har tecknats inom två år från det att Stockholm stads kommunfullmäktige godkänt avtalet måste markanvisningsavtalet förlängas för att inte förfalla. Alla tider styrs av detaljplaneprocessen för östra Hagastaden inom Stockholms stad (Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.). Som beskrivs i tjänsteutlåtandet ”Godkännande av markanvisningsavtal inför försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:17” (LS 2018-0972) har projektet en preliminär och översiktlig tidplan som helt är beroende av tidplanen för detaljplanearbetet. Stockholms stad bedömde vid godkännandet av markanvisningen att detaljplanearbetet skulle pågå i 18 månader. Idag har plansamråd genomförts men det återstår flera steg i detaljplaneprocessen och tidplanen har förskjutits. Det är rimligt att anta att det kan bli aktuellt med ytterligare förlängningar i framtiden med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet till detaljplanen. Utan en lagakraftvunnen detaljplan är det inte möjligt att fastighetsbilda eller överlåta den planerade fastigheten, del av Solna Haga 4:17, kvarter 15.

I enlighet med tjänsteutlåtandet (LS 2018-0972) kommer Regionstyrelsen inför fastighetsbildning och fastighetsöverlåtelse i ett nytt ärende att ta ställning till överlåtelsen i sin helhet inklusive de försäljningsintäkter och försäljningskostnader som är förknippade med avtalen.

Stockholms stad samt Atrium Ljungberg AB har i augusti 2020 undertecknat Tillägg till markanvisningsavtal avseende förlängning av tidigare godkänt markanvisningsavtal (LS 2018-0972). Tillägget innebär att det tidigare av parterna godkända markanvisningsavtalet förlängs till 2022-06-14 med i övrigt oförändrade villkor. Syftet är att kunna genomföra markanvisningen i enlighet med tidigare fattade beslut.

Miljökonsekvenser
Beslutet medför inga miljökonsekvenser.

Ekonomiska konsekvenser
Oförändrade ekonomiska förutsättningar utifrån tidigare godkänt markanvisningsavtal (LS 2018-0972).

Alla tider styrs av detaljplaneprocessen för östra Hagastaden inom Stockholms stad (Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl.).

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare
Åsa Börjesson

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-09-01

FSN dnr 2020-0358

LOC nr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Tidplanen för detaljplanen har förskjutits framåt i tiden vilket innebär att markanvisningen måste förlängas och en framtida försäljning och exploatering förskjutas framåt på motsvarande sätt.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt

Mellan Landstingsfastigheter nedan kallad **Regionen** (org.nr. 232100-0016), tillsammans med Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, gemensamt kallade **Parterna**, har träffats följande

TILLÄGG TILL MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

BAKGRUND

Markanvisningsavtal tecknades 2018-08-06 mellan Regionen, Staden och Bolaget. Markanvisningen avser del av fastigheten Solna Haga 3:6 och Solna Haga 4:17 i stadsdelen Haga med adress Norrtull. Markanvisningsavtalets giltighet är två år från exploateringsnämndens beslut att lämna markanvisning 2018-06-14.

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

§ 2

FÖRLÄNGNING

Parterna är överens om att markanvisningsavtalet rörande Solna Haga 3:6 och 4:17 förlängs med två år till 2022-06-14 och även att överenskommelse om exploatering ska träffas senast 2022-06-14.

Markpriset enligt punkten 4.3 i markanvisningsavtalet kommer att regleras fram till tillträdesdagen i enlighet med villkoren i markanvisningsavtalet. Bolaget är medvetet om att markpriset för kontor med tillämpning av dessa villkor per maj 2020 skulle motsvara 24 244 kr/kvm ljus BTA.

§ 3

ÖVRIGT

I övrigt gäller markanvisningsavtalets villkor oförändrade.

* * * * *

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

Stockholm den

För Landstingsfastigheter

.....
( )

.....
( )

Stockholm den 4/6-2020

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
(KARL-JOHAN DUFMATS)
TF. AVD. CHEF

.....
( )

Nacka den

För Atrium Ljungberg AB

.....
(Annica Åhnäs VD)

.....
(MARTIN LINDQVIST, CFO)

Det angivna markområdet ligger inom Solna kommun. Del av det markanvisade området ägs av Landstingsfastigheter, genom Locum AB och Nya Karolinska Solna. Del av området har Stockholms kommun och Solna kommun överenskommit om att överföra till Stockholms kommun. Därför tecknas ett gemensamt markanvisningsavtal enligt nedan.

Mellan Landstingsfastigheter nedan kallad **Landstinget** (org.nr. 232100-0016), tillsammans med Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Atrium Ljungberg AB (org.nr. 556175-7047), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Solna Haga 3:6
Staden har 2018-06-14 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Markområde A i Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet utgör del av fastigheten Solna Haga 3:6 i stadsdelen Haga, Norrtull.

Solna Haga 4:17
Landstinget beslutar senast 2019-03-31 att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Markområde B i Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet utgör del av fastigheten Solna Haga 4:17 i Solna kommun.

Markområde A och markområde B benämns fortsättningsvis gemensamt **Området**.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med i stycke 1 ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Landstinget/Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Området.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en

vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Exploateringsnämnden godkände den 12 december 2016 §45 *"Överenskommelse med Solna kommun och Stockholms Läns Landsting avseende kommungränsjustering mellan Solna kommun och Stockholms kommun inom Hagastaden"*. Överenskommelsen syftar till att förändra kommungränsen så att de delar av Solna Haga 3:6 och 4:17 som markanvisas i detta avtal efter genomförd detaljplaneläggning överförs till Stockholms kommun.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 14 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Bolaget och Landstinget/Staden ska tillsammans verka för att det ovan angivna Området planläggs för ny bebyggelse med cirka 16 000 – 20 000 kvadratmeter kontor och annan kommersiell verksamhet.

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Kvartersmarken för kontoroch annan kommersiell verksamhet ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget ska vara positivt inställda till att även kvarter 16:s parkeringsbehov kan lösas i underjordsgarage.
- Bolaget ska medverka i avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet som avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars delägande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen. Parterna är medvetna om att Staden beslutat att sopsugsanläggningen bör övergå i kommunalt huvudmannaskap. Anläggningskostnaden för Bolagets del av sopsugsanläggningen uppskattas till 125 kronor per kvadratmeter BTA exklusive tillkommande indexering.
- Bolaget ska i god anda samarbeta med de ytterligare byggherrar som markanvisas inom programområdet för Östra Hagastaden.
- Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnande kommunikationen för Hagastaden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- Bolaget ska följa bifogade hållbarhetskrav (Bilaga 2).
- Bolaget ska i god anda samverka med Staden kring fastighetsbildningen med Solna kommun.
- Bolaget ska tillhandahålla accessväg för Trafikverket till driftsutrymme för Norra Länken.
- Bolaget är medvetet om att det ska tas fram fyra parallella arkitektförslag för gestaltning av byggrätten och att Bolaget, Staden och Landstinget ska utvärdera vilket förslag som passar bäst in för Området. Bolaget har utslagsröst.
- Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Området ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden.

- Bolaget är införstått med att det finns många inblandade parter och parallella projekt i anslutning till Området och att kraven på samordning med Staden och andra byggherrar under produktionsskedet därför är betydelsefull. Staden har för detta avseende tagit fram ett särskilt PM logistiklösning vilket biläggs avtalet (Bilaga 3).
- Bolaget är införstått med att Stockholms Läns Landsting planerar att bygga en bro över Uppsalavägen som ska ansluta till det markanvisade Området och förbindas med Annerovägen och att förbindelsen planeras att tillhöra Solna kommun genom en tredimensionell fastighetsbildning.
- Bolaget är medvetet om att Solna Vatten har ledningsrätt för utloppsledningar inom det markanvisade området.
- Bolaget är medvetet om att Trafikverket har en utloppsledning inom det markanvisade området.
- Bolaget ska utforma bottenvåningen mot Uppsalavägen och Nationalstadsparken så att publika verksamheter, affärslokaler möjliggörs.

§ 3

DETALJPLAN

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

Om stadsbyggnadskontoret i Stockholm så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stockholms stadsbyggnadskontor utser plankonsult.

Bolaget ska efter avslutat parallellt uppdrag i samråd med stadsbyggnadskontoret i Stockholm utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

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

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

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

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

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten 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). 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.

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. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

- Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2018-05-01 till 20 510 kronor per m^2 ljus BTA.

  Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under maj 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 2018-04-01 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:

- *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 2018-05-01 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 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2018.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), beslutad i kommunfullmäktige den 15 december 2015. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden i Stockholm 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. 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.

§ 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 Landstinget/Staden och Bolaget senast 2020-08-23.

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte landstingsfullmäktige senast 2019-03-31 godkänner överenskommelsen genom beslut som senare vinner laga kraft,

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige i Stockholm. 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 Stockholms kommuns organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Stockholm den 6/8 -2018

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
(Karl-Johan Dufm)
TF AVDELNINGSCHEF

.....
( )

För Stockholms Läns Landsting

.....
( )

.....
( )

För Atrium Ljungberg AB

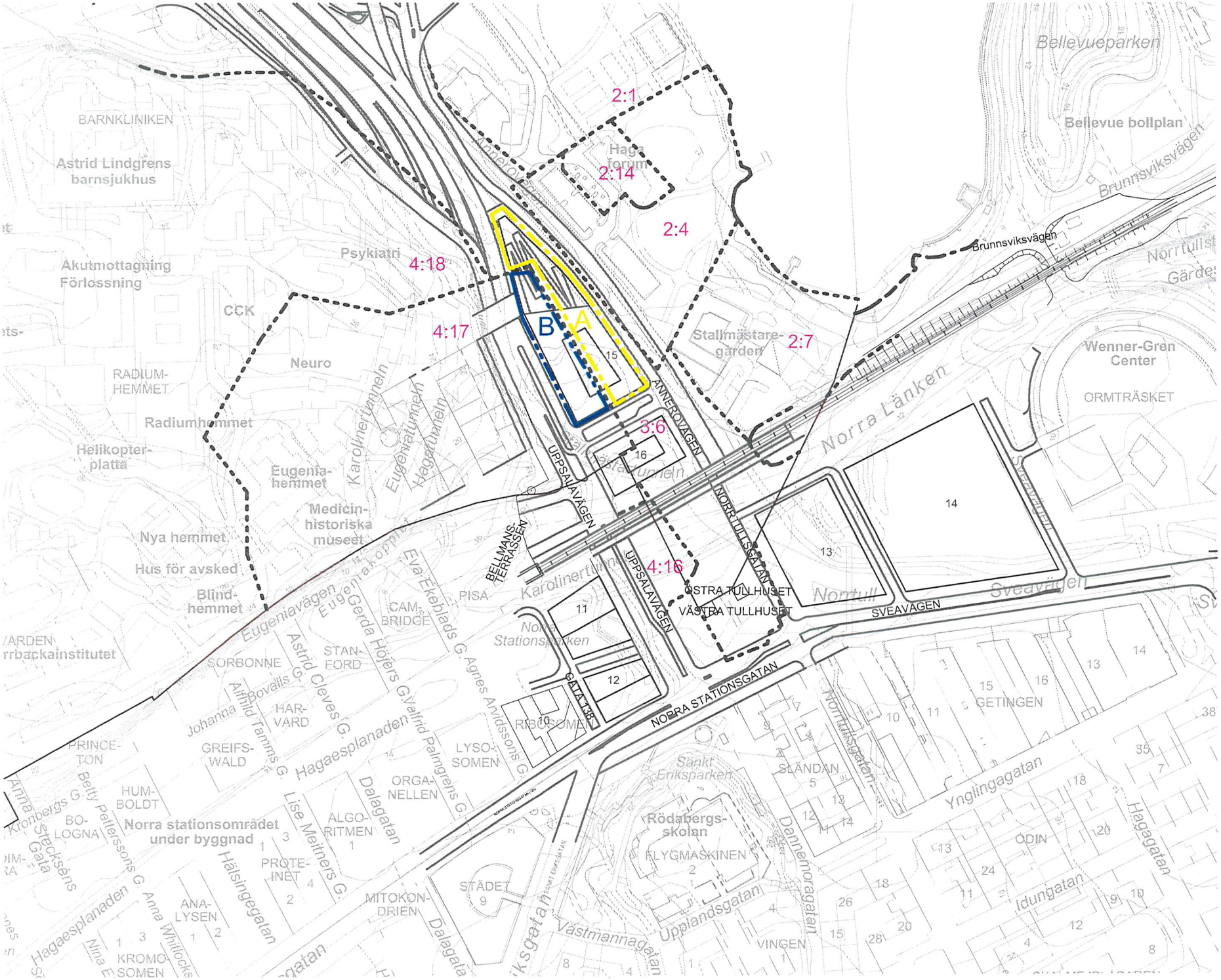
.....
(LINUS KJELLBERG)

.....
(Andreas Jaeger)

BILAGOR

1. Karta med markområde A och B markerade
2. Hållbarhetskrav vid byggande på staden mark i Stockholm
3. PM logistiklösning
4. Markanvisningspolicy

Bilaga 1


2:1
2:14
2:4
4:18
4:17
3:6
4:16
2:7
B
A
15
16
14
13
12
11
10
BARNKLINIKEN
Astrid Lindgrens barnsjukhus
Akutmottagning Förlossning
CCK
Psykiatri
Neuro
RADIUM-HEMMET
Radiumhemmet
Helikopter-platta
Eugenia-hemmet
Medicin-historiska museet
Nya hemmet
Hus för avsked
Blind-hemmet
Haga torum
Stallmästare-gården
Bellevueparken
Bellevue bollplan
Brunnsviksvägen
Wenner-Gren Center
ORMTRÄSKET
Norra Länken
ANNEROVÄGEN
UPPSALAVÄGEN
BELLMANS-TERRASSEN
NORR TULLSGATAN
ÖSTRA TULLHUSET
VÄSTRA TULLHUSET
SVEAVÄGEN
NORRA STATIONSGATAN
GATA 138
Norra Stationsparken
Sankt Eriksparken
Karolinertunneln
Eugeniavägen
Eugeniakoppl.
Hagaesplanaden
Hagatunneln
Eva Ekeblads G.
Agnes Anvidssons G.
Gerda Höjers G.
Astrid Cleves G.
Johanna Bovallis G.
Alfhild Tamms G.
Valfrid Palmgrens G.
Lise Meitners G.
Dalagatan
Hälsingegatan
Anna Whitlocks G.
Nina Stecksens G.
Anna Kronbergs G.
Betty Pettersons G.
Norra stationsområdet under byggnad
SORBONNE
STAN-FORD
CAM-BRIDGE
PISA
HAR-VARD
PRINCE-TON
GREIFS-WALD
HUM-BOLDT
BO-LOGNA
ALGO-RITMEN
PROTE-INET
ANA-LYSEN
KROMO-SOMEN
MITOKON-DRIEN
ORGA-NELLEN
LYSO-SOMEN
RIBOSOMEN
STÄDET
Rödabergs-skolan
FLYGMASKINEN
SLÄNDAN
GETINGEN
VINGEN
ODIN
Ynglingagatan
Hagagatan
Idungatan
Upplandsgatan
Västmannagatan
Dannemoragatan
Norrtullsgatan
Norrtull
Sveavägen

Bilaga 2

Stockholms stad

Exploateringskontoret
Avdelningen för Miljö och teknik
Miljöenheten

Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm

Innehållsförteckning

INLEDNING 3
SYFTE OCH MÅLGRUPP 5
1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV 6
2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING 7
3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER 10
4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING 13
5 GIFTFRITT STOCKHOLM 15
6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL 16

INLEDNING

Stockholms stad har höga ambitioner för att utveckla staden hållbart. Stockholm står inför en utmaning när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig stad och att tillgodose alla intressen och behov. Stockholm ska vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling och spela en betydelsefull roll som kunskaps- och inspirationskälla för internationellt samarbete.

Vision 2040 för Stockholms stad är en stad som håller samman. Stockholm ska vara klimatsmart samt ekonomiskt och demokratiskt hållbart. Staden måste växa på ett hållbart sätt och skapa goda möjligheter till utveckling för alla. Visionen är en målbild för hållbart byggande och boende, miljövänlig livsstil, klimatsmarta transporter samt ren och vacker storstadsmiljö.

Stockholms miljöprogram för 2016-2019 antogs av fullmäktige i april 2016. Miljöprogrammet innehåller sex övergripande miljömål, 30 detaljerade delmål och 40 indikatorer som staden ska uppfylla. De sex målen är:

1. Hållbar energianvändning
2. Miljöanpassade transporter
3. Hållbar mark- och vattenanvändning
4. Resurseffektiva kretslopp
5. Giftfritt Stockholm
6. Sund inomhusmiljö

Av de sex övergripande miljömålen i miljöprogrammet innebär miljömål 1, 2, 3 och 5 att exploateringsnämnden i egenskap av markägare får i uppdrag att styra byggaktörer[1] vid nybyggande på stadens mark utifrån stadens miljömål. Detta tillsammans med politiska uppdrag till exploateringsnämnden i stadens budget innebär att miljöambitioner inom följande områden ska vara styrande för byggaktörernas genomförande av exploateringsprojekt på stadens mark.

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

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

- **Hållbar energianvändning –** energianvändning ska vara högst 55kWh/m^2 och år med sikte på 45 kWh/m^2 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

SYFTE OCH MÅLGRUPP

Det här dokumentet är riktat till byggaktörer som får markanvisning på stadens mark för nybyggnad.

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 godkänner byggaktören miljökraven i detta dokument.

1 VERIFIERING OCH UPPFÖLJNING AV MILJÖKRAV

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

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

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

2 MILJÖKRAV HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

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

Krav

Energianvändningen (levererad (köpt) energi per m^2 Atemp, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi[2] samt exklusive processenergi) för:

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

---

[2] Enligt BBR:s nomenklatur
[3] Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel
[4] Enligt BBR:s definitioner
[5] Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel
[6] Ventilationstillägget baseras på hygieniskt ventilationsbehov, dvs det genomsnittliga ventilationsflödet (qm) som behövs för att hålla acceptabel luftkvalitet, ej för att värma eller kyla lokalerna. Detta luftflöde ska i första hand baseras på personbelastning och aktivitetsnivå.

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

Underlag och metod för uppföljning av beräknade energivärden

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

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

Redovisa hur energiprestanda har hanterats i planprocessen.

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

Underlag och metod för uppföljning av uppmätta energivärden

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

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

   Mätare i byggnad/ värmecentrals betjäningsområde finns för:

   - tappvarmvatten[7]

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

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

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

- Energideklaration med uppmätta värden
- Årsenergikalkyl (normalårskorrigerad för uppvärmning och komfortkyla) baserat på ett tolvmånaders värde inom en tvåårsperiod per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).
- Uppmätta faktiska värden samt uppmätta normalårskorrigerade värden, baserade på ett tolvmånaders 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^2 och år med sikte på 45 kWh/m^2 och år.
- För god arkitektonisk gestaltning bör energiproduktionsanläggningar baserade på solenergi i byggnaderna integreras i exteriören.
- Välj energieffektiva vitvaror enligt Upphandlingsmyndighetens upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.
- Förbered bostäder för individuell mätning av tappvarmvatten.
- Installera snålspolande armaturer (toaletter, duschar etc.).

3 MILJÖANPASSADE TRANSPORTER

Krav– Cykelparkering

Planering av cykelparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal "Cykelparkeringstal vid nyproduktion[8]". 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
- Ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

Rekommendationer för utformning och placering av cykelställ

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

---

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

Krav– Bilparkering

Planering för bilparkering ska följa stadens beslutade riktlinjer för parkeringstal[9]. 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[10] 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
- i samband med ansökan om bygglov
- 24 månader efter färdigställt projekt kommer stickprov genomföras

---

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

Rapportering ska ske skriftligt till staden vid uppföljningstillfällena.

Rekommendationer för öka möjlighet till laddning av elbilar i staden

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

4 HÅLLBAR MARK OCH VATTENANVÄNDNING

Krav– Rening och fördröjning av dagvatten

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

Åtgärdsnivån är framtagen för att möta 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. Redovisa på ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå.

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

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

---

[11] Antagen av Kommunfullmäktige 2015
[12] Antagen av Exploateringsnämnden 2016

Krav– Grönytefaktor (GYF)

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

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

Underlag och metod för uppföljning

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

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

- Illustrationsplan och eventuellt kvalitetsprogram
- Sektioner som redovisar växtbäddsdjup
- Markuppbyggnad och vegetationsbehandling övergripande
- GYF-beräkningar[14]

I samband med ansökan om bygglov:

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

---

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

[14] Beräkningsverktyg finns på www.stockholm.se/hallbarhetskraven

5 GIFTFRITT STOCKHOLM

Krav– användning av byggvarubedömningen

Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror[15] ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systemematik[16]. 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[17]), och tillverkare. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden/anläggningen[18].

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:

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

---

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

[16] Likvärdig systematik innebär ett system för materialbedömning och loggbokshantering som uppfyller kemikaliekraven enligt stadens kemikalieplan och miljöprogram. Likvärdig innebär också att bedömningarna ska vara tredjepartsgranskade samt att kriterier ska uppfyllas enligt BVB's bedömningskriterier för innehåll version 4.0, vilket likställs med bedömning A, B, eller C+ i SundaHus eller att varan är registrerad i BASTA-registret. Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- eller fasadmaterial.

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

[18] Exempel på avvikelseblankett tillhandahålls av staden.

6 ÖVRIGA HÅLLBARHETSKRAV PÅ MATERIAL

Krav - Trä

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

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

Underlag och metod för uppföljning

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

Krav - Natursten

Natursten som används ska ha brutits/producerats/bearbetats under förhållanden som är förenliga med: ILO:s åtta grundläggande internationella konventioner, konventioner med särskild hänsyn till säkerhet och arbetsskydd (170, 155 och 148), FN:s barnkonvention 32 samt lokalt arbetarskydd, arbetsmiljölagstiftning och arbetsrätt.

Underlag och metod för uppföljning

Dokumentation ska finnas som styrker att den eller de platser där stenprodukten producerats/bearbetats uppfyller kraven. Exempel på sådan dokumentation kan vara rapport från en andra- eller tredjeparts revision.

Bearbetade stenprodukter ska enligt verifikationer komma från laglig brytning och bearbetning, där lokala lagar och internationella konventioner som gäller miljö, mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga villkor efterlevs. Leverantörskedjan ska vara transparent.

Versionshistorik

Version	Datum	Kommentar/förändring	Ansvarig
1.0	17-06-30	Första version	Anders Johnson
1.1	17-10-23	Förtydligande avseende adresser till hemsidor	Anders Johnson
1.2	18-01-18	Förtydligande avseende hänvisning till beräkningsverktyg för GYF	Anders Johnson

Bilaga 3

Stockholms stad

Exploateringskontoret
Avdelning för Stora projekt
Hagastaden

Dokumentnamn	PM Logistiklösning Hagastaden
Dokument-ID	SD-HAG-G 019
Ansvarig part	HAG-G Projektledning Genomförande
Handläggare	Ebrahim Ilya
Upprättad datum	2017-06-07

PM Logistiklösning Hagastaden

3.0	2018-02-16	Innehållsförteckning och justering av 5.3 exempel kostnadskalkyl	Ebrahim Ilya	Christian Herold
2.0	2018-01-29	Anpassning till generell bilaga för alla avtal och entreprenader.	Ebrahim Ilya	Christian Herold
Revision	**Revisionsdatum**	**Ändring avser**	**Ändrad av**	**Godkänd/fastställd av**

1 STATUS OCH SYFTE 3

2 BAKGRUND OCH BEHOV 4

3 BEHOVSSTYRD OMFATTNING 4

4 LOGISTIKLÖSNING 4

4.1 LEVERANSSTYRNING 5
Webbaserat bokningssystem 5
Logistikyta med driftpersonal 6
4.2 GEMENSAMMA TRAFIKVAKTER 6
4.3 VAKTHÅLLNING 6
4.4 TILLGÄNGLIGHETSÅTGÄRDER 7
4.5 STYRNING OCH ADMINISTRATION AV PROJEKT HAGASTADENS LOGISTIKLÖSNING 7
4.6 AVFALLSHANTERING 7
4.7 NYTTJANDE AV STADENS PROJEKTYTOR 8
4.8 TILLFÄLLIG UTHYRNING AV UTRYMME INOM BODAR 8
4.9 TILLFÄLLIG UTHYRNING AV MASKINER OCH ANDRA RESURSER 9

5 KOSTNADER 9

Gemensamma funktioner debiteras enligt fördelningsprincip, se pkt 5.1 9
Funktioner som debiteras baserat på nyttjande 10
5.1 FÖRDELNINGSPRINCIP GEMENSAMMA FUNKTIONER 10
5.2 FAKTURERING 11
5.3 EXEMPEL KOSTNAD GEMENSAMMA FUNKTIONER 11

6 ANSVAR OCH TIDER 13

6.1 OMFATTNING 13
6.2 ÄNDRAD OMFATTNING 13
6.3 KOMPENSATION VID DRIFTSTÖRNING 13
6.4 ÖVERTRÄDELSER 13

7 KONTAKTUPPGIFTER 15

1 Status och syfte

Detta dokument utgör en avtalsbilaga till offentliga upphandlingar, de överenskommelser om markanvisning samt exploatering som träffas mellan Stockholm stad, genom dess exploateringsnämnd, och byggherrarna inom projekt Hagastaden. Syftet med dokumentet är att informera alla byggherrar och av dem upphandlade entreprenörer om den logistiklösning som gäller för projekt Hagastaden.

Syftet med logistiklösningen är att öka ordningen och framkomligheten i Hagastadens projektområde samt minska risken för störningar för alla intressenter i området; byggherrens entreprenörer, stadens anläggningsentreprenörer, sidoprojekt och allmänhet. Vidare är syftet med logistiklösningen att främja en säker arbetsmiljö och ett bra miljötänk för alla aktörer inom projekt Hagastaden samt säkerställa en hög säkerhet för allmänheten som flyttar in och rör sig kring Hagastaden.

Byggherrarna ansvarar för att samtliga förpliktelser och informationen i denna handling förs vidare i entreprenadhandlingar för sina entreprenader inom Hagastaden och att byggherrarnas entreprenörer blir bundna av förpliktelserna i denna handling.

Exploateringskontorets projektorganisation för projekt Hagastaden anges nedan som Staden.

Med Byggherrar menas i detta dokument byggherrar och dess entreprenörer/leverantörer/besökare för vilka byggherren ska ta ansvar.

Denna handling beskriver:

- bakgrund och behov.
- beskrivning av ingående funktioner i logistiklösning i Hagastaden.
- ansvarsfördelning mellan Staden och Byggherre avseende logistiklösning.
- principerna för kostnadsfördelning och hantering vid överträdelser.

2 Bakgrund och behov

I Hagastaden byggs det via Byggherrar en omfattande kvartersstruktur i direkt anslutning till driftsatta allmänna gator, såsom Norra Stationsgatan, Solnabron och Uppsalavägen. Staden låter också genomföra ett stort antal anläggningsentreprenader samtidigt som Byggherrar bygger i direkt anslutning.

Inom projektområdet finns det mycket begränsade ytor för etablering, upplag, transport, etc. Trafikmängden på redan tungt belastade allmänna gator och vägar kommer att öka ytterligare under de kommande åren i samband med ökad mängd byggtrafik och ökad allmän trafik.

I och med ovanstående finns ett behov av gemensam logistiksamordning. Stadens viktigaste uppgift gällande logistiken är att främja bra framkomlighet och förhindra stopp eller ineffektivitet i framkomligheten samt säkerställa att de ytor som finns att tillgå löpande fördelas till part med störst behov. Staden gör detta genom att behålla kontrollen över projektets ytor och arbetsvägar och styra användandet av dessa.

3 Behovsstyrd omfattning

I denna handling presenteras omfattningen för Stadens åtagande avseende logistikåtgärder inom Hagastaden.

Projektet kommer att pågå under många år, vilket innebär att Stadens liksom Byggherrarnas behov och förutsättningar kan komma att förändras, vilket i sin tur innebär att även omfattningen av logistiklösningen kan revideras. Alla funktioner kommer inte alltid att finnas tillgängliga, det kan både tillkomma och avgå funktioner inom nedan beskriven logistiklösning efter aktuellt behov. Staden är därvid öppen för Byggherrars önskemål.

4 Logistiklösning

Logistiklösning för Hagastaden omfattar följande funktioner:

1. Leveransstyrning
    a. Webbaserat bokningssystem
    b. Logistikyta med driftpersonal
2. Gemensamma trafikvakter

3. Vakthållning
4. Tillgänglighetsåtgärder
5. Styrning och administration av Hagastadens logistiklösning
6. Avfallshantering
7. Nyttjande av Hagastadens projektytor
8. Tillfällig uthyrning av utrymme inom bodar
9. Tillfällig uthyrning av maskiner och andra resurser

Funktionerna 1-6 är obligatoriska och ingår i logistiklösningen för alla byggherrar. Funktionerna 7-9 är tillval.

4.1 Leveransstyrning

Nedan beskrivs ingående delar för Hagastadens leveransstyrning. Beskriven arbetsmetod för leveransstyrning kan komma att korrigeras beroende på behovets komplexitet.

Kostnad för leveransstyrning ingår i de gemensamma funktionerna och fördelas per kvarter enligt fördelningsprincip beskriven under punkt 5.1.

Webbaserat bokningssystem

Staden har upphandlat ett webbaserat bokningssystem för bokning av leveranstid till Hagastadens projektområde.

Bokningssystemet ska användas för alla inkommande leveranser till Hagastadens projektområde av samtliga Byggherrar. Det är varje Byggherres ansvar att alla inkommande leveranser bokas i det webbaserade bokningssystemet.

Byggherre bokar önskad leveranstid (klockslag/tidpunkt) genom att registrera den i bokningssystemet. Detta kan antingen göras via systemets websida eller via telefon till systemets operatöransvarig.

Vid registrering anges detaljer om planerad leverans som exempelvis mottagarföretag, levererande företag, typ av fordon som levererar, lossningstid (tidsåtgång för att lossa/lasta leverans) samt annan relevant information för leveransen. Registrerade bokningar ses kontinuerligt över av systemets operatöransvarig. I de fall det inte förekommer krock med annan leverans återkopplar operatöransvarig med en kvittens på att bokningen har gått igenom. I det fall önskad leveranstid inte går att erhålla på grund av hög belastning av leveranser under samma tidsintervall meddelar operatöransvarig detta och erbjuder en alternativ leveranstid. Byggherren måste i sin tur godkänna den alternativa tiden.

Introduktion i bokningssystemet

Operatöransvarig håller en introduktion för alla användare om hur systemet fungerar och ska användas. Operatöransvarig är behjälplig vid användning av systemet.

Logistikyta med driftpersonal

Staden iordningställer en alternativt flera logistikytor avsedda för inkommande leveranser bokade via bokningssystemet.

Leveranser anländer till logistikyta i god tid innan bokad leveranstid. Logistikyta består av olika körfält där personal dirigerar transporterna till rätt körfält för väntan på sin leveranstid enligt bokning. Personal dirigerar sedan leveranserna till rätt arbetsställe. Skyltning anger körväg till arbetsstället respektive möjliga utfartsvägar.

Då leveransen når Byggherrens etablering ansvarar Byggherren för leveransen d.v.s. lossningen, lossningstid, vakter och att återtransport sker på anvisat sätt.

4.2 Gemensamma trafikvakter

Staden har upphandlat trafikvakter för gemensam användning avseende leveransstyrning och hantering av infarter för gemensamma arbetsvägar och lossningsplatser inom Hagastadens projektområde.

Staden kommer att placera gemensamma trafikvakter där det krävs för att bibehålla samordningen och säkerheten i projektet. Exempelvis vid gemensamma infartsvägar in/ur projektområdet.

Kostnad för gemensamma trafikvakter ingår i de gemensamma funktionerna och fördelas per kvarter enligt fördelningsprincip beskriven under punkt 5.1.

4.3 Vakthållning

Staden har upphandlat gemensam vakthållning i projektområdet. Bevakning sker för närvarande kvälls- och nattetid mellan 20.00-06.00 alla vardagar i veckan samt 24 timmar per dygn under helger.

Bevakningen avser det yttre skalet mot tredje man, det vill säga staketet.

Vid eventuellt inbrott står inte Staden för någon form av ersättning till Byggherre.

Kostnad för vakthållning ingår i de gemensamma funktionerna och fördelas per kvarter enligt fördelningsprincip beskriven under punkt 5.1.

4.4 Tillgänglighetsåtgärder

Staden planerar för ett antal åtgärder inom logistiklösningen med syfte att främja en bra tillgänglighet. Dessa åtgärder planeras i nuläget att omfatta;

- gemensamma arbetsvägar inom Hagastadens projektytor,
- gemensamma lossningsplatser inom Hagastadens projektytor,
- gemensamma infarter till arbetsvägar och lossningsplatser, inklusive skalskydd, grind, vakthållning och skyltning med anvisning till respektive byggherreetablering,
- gemensamma trafikomläggningar vid behov, och
- lösningar för boende dvs provisoriska GC vägar/infarter.

Kostnad för tillgänglighetsåtgärder ingår i de gemensamma funktionerna och fördelas per kvarter enligt fördelningsprincip beskriven under punkt 5.1.

4.5 Styrning och administration av projekt Hagastadens logistiklösning

Styrningen av logistiklösningen kommer att utföras av Stadens byggledare logistik. I dennes arbetsuppgifter ingår samordning och koordinering av Stadens projektytor för etableringar och ansvar för styrning av upphandlade leverantörer och entreprenörer för logistiklösningens funktioner.

Administration för logistiklösningen omfattar bl.a. sammanställning, ekonomistyrning och fakturering av kostnader till byggherrar.

Kostnaden för styrning och administration av projekt Hagastadens logistiklösning består av de arbetstimmar som byggledare logistik och administratör lägger på logistiklösningen. Kostnaderna ingår i de gemensamma funktionerna och fördelas per kvarter enligt fördelningsprincip beskriven under punkt 5.1.

4.6 Avfallshantering

Staden har upphandlat gemensam avfallshantering avseende byggavfall för samtliga byggherrar. Det är obligatoriskt för alla

byggherrar att använda sig av projektets upphandlade avfallsentreprenör när funktionen är etablerad.

Avrop av tömning ska kunna ske via det webbaserade bokningssystem som även används för bokning av leveransertider.

Kostnad kommer att baseras på självkostnad i enlighet med den framtida avfallsentreprenörens prislista. Debitering av kostnad sker på basis av nyttjande.

4.7 Nyttjande av Stadens projektytor

Staden planerar att upplåta ytor för byggherrarnas behov för sina byggprojekt genom att låta byggherrar korttidsnyttja Stadens projektytor. Detta blir aktuellt när arrendeavtal (i enlighet med överenskommelse om exploatering) inte är tillämpligt främst med anledning av hur lång period ytan kan upplåtas. Detta formaliseras genom att område ritas upp på skedesplan som båda parterna ska godkänna samt att vid tillträde till yta överlåts ansvaret för BAS-U. Med Stadens projektytor avses de markytor inom planområdet som Staden råder över vid varje tidpunkt och som inte innehas av annan part via avtal (Byggherre, sidoprojekt eller anläggningsentreprenör). Allmän platsmark överlämnad till trafikkontoret ingår inte i Stadens projektytor.

Styrning av Stadens projektytor sker av Stadens byggledare med hjälp av framtagna skedes- och samordningsplaner. Vilka ytor som finns tillgängliga och hur dessa ytor används kommer att ändras kontinuerligt under projekttiden med korta tidsramar.

Användningen kommer att styras utifrån de behov som finns, Staden bestämmer vilken part som får nyttja respektive yta och hur lång tidsperiod ytan får nyttjas. Om yta blivit tilldelad Byggherre under en period har Staden rätt att begära avetablering om det uppstår en oplanerad förutsättning som Staden inte kunde förutse vid tilldelning av ytan.

Kostnad för nyttjande av Stadens projektytor kommer att vara 17 kronor per kvadratmeter och månad. Debitering sker alltid för hel månad. Debitering av hyra av Stadens projektytor sker på basis av nyttjande.

4.8 Tillfällig uthyrning av utrymme inom bodar

Eftersom utrymmena inom Hagastaden är knappa, förutsätter Staden att utrymmen för Byggherrens kontor och manskap sker inom kvartersmark och inom egen fastighet. Det kan dock, under

kortare perioder innan sådan etablering anordnats, finnas ett tillfälligt behov.

Staden planerar att iordningställa en bodetablering där utrymmen kan tillhandahållas för Byggherre under en kortare period mot ersättning. Staden garanterar inte att Byggherrens behov av byggbodar kan tillgodoses.

Kostnad för tillfällig hyra av utrymme inom bodar anges inför tilldelning av bod. Debitering av kostnad sker på basis av nyttjande och kommer regleras genom ett nyttjanderättsavtal mellan parterna.

4.9 Tillfällig uthyrning av maskiner och andra resurser

Staden planerar, att via driftentreprenör, ha maskiner och andra resurser tillgängliga för korttidsuthyrning till Byggherrars byggprojekt. Det kan exempelvis vara maskiner inklusive förare för lossning, lastning och mindre schakter. På detta sätt utnyttjas de maskiner som finns inom området, vilket förhindrar ineffiktivitet med resurser.

Hyra av driftentreprenörens maskiner eller andra resurser ska kunna ske via det webbaserade bokningssystem som även används för bokning av leveranstider. Det är driftentreprenörens beläggning som styr tillgången till maskiner och andra resurser, Staden garanterar inte att Byggherres behov kan tillgodoses av driftentreprenören vid varje given tidpunkt.

Kostnad för dessa tjänster överenskommes mellan Byggherre och driftentreprenör. Debitering av kostnad sker på basis av nyttjande direkt mellan Byggherren och driftentreprenören.

5 Kostnader

Alla kostnader som debiteras byggherrar baseras på Stadens självkostnad (inklusive moms) för respektive funktion i logistiklösningen.

Gemensamma funktioner debiteras enligt fördelningsprincip, se pkt 5.1

1. Leveransstyrning
2. Gemensamma trafikvakter
3. Vakthållning
4. Tillgänglighetsåtgärder

5. Styrning och administration av projekt Hagastadens logistiklösning

Funktioner som debiteras baserat på nyttjande

1. Avfallshantering
2. Nyttjande av Stadens projektytor
3. Tillfällig uthyrning av utrymme inom bodar
4. Tillfällig uthyrning av maskiner och andra resurser, debiteras av Stadens driftentreprenör

och kommer regleras genom ett nyttjanderättsavtal mellan parterna

5.1 Fördelningsprincip gemensamma funktioner

Staden bekostar en andel av de gemensamma kostnaderna motsvarande Stadens anläggningsentreprenader, bedömt till 5% av den totala månadskostnaden. Staden kommer att fördela resterande kostnader för de gemensamma funktionerna mellan byggherrarna.

Månadskostnaden per kvarter består av en del som är en fast grundavgift plus en rörlig del som baseras på kvarterets bruttoarea angiven i respektive överenskommelse om exploatering.

Månadskostnaden per kvarter
= Grundavgift + Kostnad baserad på ljus BTA

Grundavgift – fast del per månad
Grundavgiften kommer att vara en fast kostnad per månad och vara densamma för samtliga kvarter och vara fast över tid.

Grundavgiften är beräknad genom att en tredjedel av byggherrarnas del av de gemensamma kalkylerade kostnaderna har dividerats med antalet kvarter som kommer anslutas initialt till logistiklösningen. Det är 9 kvarter som beräknas anslutas till logistiklösningen under 2017.

Utifrån kalkyl för helt driftsatt logistiklösning enligt detta PM har grundavgiften beräknats till 36 000 kr per kvarter.

Kostnad baserad på ljus BTA – rörlig del per månad
När den månatliga kostnaden har summerats, subtraheras 5 % för Stadens andel. Från resterande del subtraheras X st grundavgifter, X: beroende på hur många kvarter som är anslutna vid varje given tidpunkt.

Återstående del fördelas mellan kvarteren baserat på bruttoarea ovan mark (ljus BTA) angiven i respektive Överenskommelse om exploatering.

Kostnad baserad på ljus BTA
= ((95% av månatlig kostnad – x byggherrar
** grundavift)/(total ljus BTA))*
** ljus BTA/kvarter*

5.2 Fakturering

Staden fakturerar upparbetade kostnader kvartalsvis enligt fördelningsprincip angiven ovan för de gemensamma funktionerna. På respektive faktura debiteras även kostnader för tillvalstjänster och eventuella kostnader för överträdelser.

Debitering av kostnader sker direkt till Byggherren för respektive kvarter. Byggherre får själv sörja för önskad vidare fördelning till entreprenörer/leverantörer/besökare.

Byggherre betalar alltid för tid mellan etableringsstart och sista inflyttning i respektive kvarter, exklusive period Byggherre frånträtt arbetsplatsen i förmån för Stadens arbeten på intilliggande allmän plats. Debitering sker alltid för hel månad även om till- eller frånträde sker mitt i månad.

5.3 Exempel kostnad gemensamma funktioner

Nedan anges ett exempel på månatlig kostnad för de gemensamma funktionerna. Kostnader kan både komma att blir högre eller lägre än angivet i exempel.

Exempel är baserat på att alla gemensamma funktioner angivna i detta PM är driftsatta.

Funktioner	Kostnad	Enhet
Leveransstyrning (servistik)	ca 250 000	kr/månad
Vakthållning (larmassistans)	ca 225 000	kr/månad
Tillgänglighetsåtgärder (anordna logistikytan)	ca 40 000	kr/månad
Tillgänglighetsåtgärder (hyra mark logistikytan)	ca 55 000	kr/månad
Tillgänglighetsåtgärder (bodar, el, snöröjning, sandning etc.)	ca 100 000	kr/månad
Styrning och administration av projekt Hagastadens logistiklösning	ca 150 000	kr/månad
Summa totalt för Hagastaden	ca 820 000	kr/månad

Kalkylerad kostnad för gemensamma funktioner	ca 820 000	kr/månad
Staden tar 5 % av den totala kostnaden för egna arbeten	ca 41 000	kr/månad
Antal kvarter 2018	10	st
Total ljus BTA för 10 kvarter	200 000	m2
95 % av totala kostnaden gemensamma funktioner	ca 779 000	kr/månad
Avdrag för grundavgift	ca 360 000	kr/månad
Kostnad som ska fördelas på Ljus BTA	ca 419 000	kr/månad

Exempelkostnad kvarter X per månad		
Ljus BTA Kvarter X	23 000	m2
Grundavgift (fast del)	36 000	kr/månad
Avgift baserad på ljus BTA (rörlig del)*	ca 48 000	kr/månad
TOTALT att debitera Kvarter X för gemensamma funktioner	**ca 84 000**	**kr/månad**

***Rörlig del kommer att variera varje månad baserat på självkostnad**

6 Ansvar och tider

6.1 Omfattning

Tre månader innan tidpunkten för Byggherres etableringsstart meddelar Staden vilka funktioner av logistiklösningen som kommer finnas tillgängliga från början.

För Byggherrar som redan är etablerade när detta PM signeras gäller att omfattning av vilka funktioner av logistiklösningen som kommer finnas tillgängliga från början meddelas när detta PM undertecknas.

6.2 Ändrad omfattning

Vid tillkommande eller avgående delar från logistiklösningen kommer Staden informera Byggherrar med minst tre månaders varsel innan ändring sker.

Information om ändring kommer ske skriftligt till Byggherre.

6.3 Kompensation vid driftstörning

I de fall delar eller hela logistiklösningen drabbas av driftstopp eller driftstörningar äger Byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller kompensation i form av tidsförlängning för uppdraget.

6.4 Överträdelser

Det är viktigt att den allmänna ordningen säkerställs på arbetsplatsen för att minska risker och öka ordning och tillgänglighet. Det finns en rad regler upprättade, bl.a. i Generella områdeskrav. Regelefterlevnad följs upp av Stadens byggledning.

Brister i ledning och styrning hos en enskild Byggherre ska inte drabba andra byggherrar. Staden väljer därför att belägga felande Byggherre med kostnad för överträdelse. Kostnaden kommer att debiteras via logistikfakturor. Inkommande betalningar kommer att tillgodoräknas de gemensamma logistikkostnaderna.

Kostnader för överträdelser enligt tabell nedan.

Överträdelse	Belopp	Enhet
Parkerade bilar inom projektområdet	5 000	kr/bil och tillfälle
Olåst grind	5 000	kr/grind och tillfälle
Ej förankrat stängsel	5 000	kr/sektion och tillfälle
Användning av yta utan tillstånd, exempelvis för materialupplag eller för tillfällig användning så som lastning och lossning	200	kr/m2 och dag
Lyft över tredjeman eller personal i annan entreprenad	10 000	kr/tillfälle
Blockering av gemensamma transportvägar	5 000	kr/tillfälle
Skyddsrondsanmärkning ej åtgärdad till nästa skyddsrond	5 000	kr/anmärkning
Etablerad kran utan krananmälning	5 000	kr/byggdag och kran
Oanmälda leveranser	1 000	kr/tillfälle

Övriga överträdelser som orsakas av Byggherre och drabbar Staden ekonomiskt kommer att debiteras med verklig kostnad. Exempel på övrig överträdelse är om Byggherre inte tar bort blockering från gemensam transportväg och därmed skapar merkostnad för Stadens anläggningsentreprenör då denne inte kan utföra sina planerade arbeten. För övriga krav i området se handling Generella områdeskrav.

7 Kontaktuppgifter

Logistiklösning Hagastaden fastställs av projekt Hagastadens genomförandechef.

Respektive byggprojektledare är kontaktyta för berörda aktörer. Kontaktlista med e-postadresser och telefonnummer upprättas separat i projekt och entreprenader.

Stockholms stad

Markanvisnings-policy 2015



Innehåll

Markanvisningspolicyn är antagen i Kommunfullmäktige 2015-12-15

	sid
Inledning	
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.

Vad innebär en markanvisning?

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."

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, 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 jämförelse-förfarande, 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 jäm-förelseför-farande

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

Prisanbud

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

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.

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 tomträtts-avgäld till staden som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år.

Tomträttsavgälden är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Val av och krav på byggherrar

Staden eftersträvar en jämn produktion och stabilitet

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 markanvisningspolicyn 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!

Hur behandlas din ansökan



stockholm.se/
markanvisningsregister

Alla inkomna markanvisnings-ansökningar registreras. Enskilda ansökningar kan kan sökas via exploa-teringskontorets registratur på specifika fastigheter/platser. Dessutom redovisar kontoret statistik över gjorda mark-anvisningar 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 med-verkande 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 markprisförhandlingen 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 mark-prisförhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stads-byggnadsnämnden.

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

Stockholms stad

Exploateringskontoret
Stora projekt

Handläggare
Maria Elwin
08-508 265 95

Tillförordnad enhetschef Hagastaden

Härmed uppdrar jag åt följande personer att, under Eleonor Eklind Forslins semester vecka 27-29 (2 juli – 22 juli) samt vecka 31-33 (30 juli – 19 augusti) fullgöra uppdraget som tillförordnad enhetschef vid enheten för Hagastaden.

Vecka 27 Christian Herold
Vecka 28 Karl-Johan Dufmats
Vecka 29 Christian Herold
Vecka 31 Sofi Klingvall
Vecka 32 Karl-Johan Dufmats
Vecka 33 Sofi Klingvall

Stockholm 2018-05-28

Sara Lundén
Sara Lundén

Stockholms stad

Exploateringskontoret
Stora projekt

Handläggare
Maria Elwin
08-508 265 95

Tillförordnad avdelningschef Stora projekt

Härmed uppdrar jag åt följande personer att, under Sara Lundéns ledighet vecka 27-32 fullgöra uppdraget som tillförordnad avdelningschef vid Stora projekt.

Vecka 27 Maria Jäger
Vecka 28 – 29 Peter Svärd
Vecka 30 Eleonor Eklind Forslin
Vecka 31 Sofi Klingvall
Vecka 32 Karl-Johan Dufmats

Stockholm 2018-05-29

Håkan Falk