

Mellan Österåker kommun, org nr 212000-2890, 184 86 Åkersberga, ("Kommunen"), Österåkersvatten AB org.nr. 556482-7946, Box 437, 18426 Åkersberga, ("ÖSVAB") och Magnolia Projektbolag 124 AB, Org nr: 559330-2929 ("Bolaget"), har träffats följande

## **Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering Exploateringsområde 5**

avseende upplåtelse och utbyggnad av kvartersmark inom detaljplan för Hagby äng och kulle, del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl. Österåker kommun.

### **§ 1. BAKGRUND**

Detaljplanearbete pågår för Hagby äng och kulle, del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl. Bolaget har erhållit markanvisning för en del av planområdet för uppförande av bostäder med upplåtelseform hyresrätt.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för tomträttsupplåtelse och utbyggnad av flera bostadskvarter inom detta område.

### **§ 2. DETALJPLAN / EXPLOATERINGSOMRÅDE**

Till grund för detta avtal ligger Detaljplan för Hagby Äng och kulle, KS 2018/0307 , (antagandehandling), **Bilaga 1**. Detaljplanen benämns nedan "**Detaljplanen**". Planområdet är beläget vid Svinningevägen mellan Hagbyhöjden och Husbykullen och är cirka 18 hektar stort. Syftet med planen är att ge möjligheter till en hållbar stadsutveckling med såväl bostäder som lokala verksamheter och service i en varierad bebyggelse med stadskaraktär i ett mycket stationsnära läge.

Detta avtal omfattar dels ett markområde, vilket har markerats med X på **bilaga 2**, och dels övrig gatu- och parkmark inom Detaljplanen. Området kallas nedan för "**Exploateringsområdet**".

Exploateringsområdet omfattar del av fastigheten Husby 3:3 samt delar av fastigheterna Husby 3:41 och Husby S:1. Området markerat med X avses planläggas för bostads- och centrumändamål med en byggrätt om 13 400 kvm bruttoarea (BTA).

Parterna är överens om att Bolaget ska skapa hyresrätter inom Exploateringsområdet.

### **§ 3. TIDIGARE AVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo tidigare träffat Markanvisningsavtal daterat 2016-10-14 med förlängningar. Markanvisningsavtalet upphör därmed att gälla så snart detta avtal undertecknats av Kommunen, Bolaget och ÖSVAB.

#### § 4. TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska till Bolaget upplåta kvartersmarken inom Exploateringsområdet med tomträtt för o m det kvartalsskifte som infaller närmast, dock minst 30 dagar, efter att fastighetsbildning vunnit laga kraft, se eventuellt undantag §8 nedan. Aktuella markområden har markerats med bokstäverna A – C på bifogad karta, **bilaga 3**. Separata tomträttsavtal kommer tecknas för respektive fastighet som bildas för dessa markområden.

Tomträtt ska tecknas enligt bifogad mall, **bilaga 4**. I tomträttsavtal skall avgälden beräknas efter 3,5% av markpriset enligt anbud 6001 kr/kvm ljus BTA vilket motsvarar en årlig avgäld om ca 210 kr/kvm ljus BTA. Ljus BTA definieras som temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad. Garage, inglasad balkong och teknikutrymmen på vind räknas inte in som temperaturreglerad bruttoarea.

I tomträttsavtal ska anges areor (kvm ljus BTA) för bostäder och lokaler enligt bygglovshandlingar som underlag för beräkning av avgäld.

Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området skall uppföra bostadsbebyggelse för hyresrätt om ca 350 lägenheter samt lokaler. Parterna är ense om att det är ett väsentligt villkor för Kommunen och tomträttsupplåtelsen att bostäderna och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt. Om en ombildning till bostadsrätt sker inom TIO (10) år från upplåtelsedagen enligt tomträttsavtalet ska därför Bolaget eller den som då är Tomträttshavare erlægga ett vitesbelopp beräknat efter 3 000 kr/kvm ljus BTA för respektive fastighet som ombildas. För säkerställande av detta ska parterna i samband med tecknade av tomträttsavtal samtidigt teckna en överenskommelse angående skyldighet att erlægga ett sådant vite, **bilaga 5**.

Fastigheterna upplåtes i befintligt skick och gravationsfria. Kommunen ansvarar för och bekostar sanering av markföroreningar inom kvartersmark, vilka behöver avlägsnas från platsen för att möjliggöra en utbyggnad enligt detaljplanens bestämmelser.

#### § 5. FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ska, utan kostnad för Bolaget, ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för genomförande av upplåtelsen enligt § 4 ovan.

Bolaget skall på egen bekostnad medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc, som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdet för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

#### § 6. RÄTTIGHETER

I exploateringsområdets norra gräns belastas fastigheten av en ledningsrätt till förmån Norrvatten och i områdets västra gräns av en ledningsrätt till förmån för E.ON Elnät Stockholm

AB. Dessa rättigheter kommer att fortsätta att belasta fastigheterna efter fastighetsbildning och exploatering och kommer att säkerställas genom särskild bestämmelse i berörda tomträttsavtal.

## § 7. TILLTRÄDE OCH NYTTJANDERÄTT

Bolaget har rätt att, efter skriftlig överenskommelse med Kommunen, nyttja kvartersmark innan upplåtelse har skett för markprovtagning och byggförberedande arbeten. Om Bolaget önskar tillträda området innan tomträtt är upplåten ska nyttjanderättsavtal tecknas mellan Kommunen och Bolaget, nyttjanderättsavgift ska då erläggas motsvarande tomträttsavgälden.

## § 8. FORNLÄMNINGAR

Inom Exploateringsområdets södra del (område A i bilaga 2) finns en fornlämning L202:307, se **bilaga 6**, vilken ska grävas ut innan utbyggnad av bostäder kan ske. Kommunen ansvarar för ansökan och bekostande av utgrävning av fornlämningen. Tillträde för denna del av Exploateringsområdet kan ske först efter färdigställd utgrävning.

## § 9. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Detaljplanen såsom huvudgator, lokalgator, parker etc.

I tomträttsupplåtelse enligt § 4 ingår på kvarteren belöpande gatukostnadsersättning enligt Detaljplanen.

För gemensam konstnärlig utsmyckning inom allmän plats ska Bolaget erlægga 15 kr per kvm ljus BTA, dvs 201 000kr enligt överenskommen beräknad byggnation, inlämnat av Bolaget. Arbetet med konst på allmän plats ska ske i enlighet med Österåkers konstpolicy och riktlinjer. När planen vunnit laga kraft fakturerar kommunen Bolaget för Bolagets hela del i kostnaden för installation av konst för Hagby äng och kulle av Bolaget.

## § 10. KVARTERSANLÄGGNINGAR

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark inom Exploateringsområdet utförs och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän platsmark, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive område.

Bolaget ansvarar för att nämnda kvartersmark bebyggs i enlighet med anbud med beskrivning, ritningar och illustrationer som Bolaget lämnade in som bidrag i markanvisningstävlingen, "Nätverket" 2016-05-02, **bilaga 7** samt Detaljplanen, planbestämmelser, planbeskrivning och gestaltungsprogram. Bolaget har för avsikt att för bebyggelse uppnå certifieringsnivå Silver enligt Miljöbyggnad. Innan bygglov söks enligt § 12 nedan ska avstämning av bygglovhandlingar ske, gentemot ovannämnda underlag, mellan Parterna. Kommunen (exploateringsenheten) ska, så som fastighetsägare, godkänna handlingar. Om avstämning och godkännande inte sker ska vite utgå, beloppet sätts då av Kommunen och ska sättas i förhållande till de avsteg som gjorts mot ovan.

## § 11. VA-ANLÄGGNINGAR OCH DAGVATTEN

### Övergripande

ÖSVAB är huvudman för den kommunala allmänna VA-anläggningen i kommunen och är ansvarig för utbyggnad av dricks-, spill- och dagvattenanläggningen inom Exploateringsområdet. Detta inkluderar även område för pumpstation (E2). VA-utbyggnad ska samordnas med kommunens utbyggnad av allmän plats.

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Innan anslutning till kommunalt dagvattennät ska fördröjning anordnas inom kvartersmark.

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenstrategi vid utbyggnad inom kvartersmark.

### Förbindelsepunkt

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp upprättas enligt den bygghandling som tas fram. Bolaget förbinder sig att lämna underlag för projektering avseende förbindelsepunkter till bygghandlingen. Bygghandling upprättas av Kommunen i samråd med ÖSVAB och Bolaget. Bolaget kan sen efter överenskommelse med ÖSVAB begära ändring av förbindelsepunktens läge. Bolaget ska ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av förbindelsepunkterna för VA.

### Ersättningar

Bolaget finansierar de allmänna VA-anläggningarna genom betalning av anläggningsavgift motsvarande Österåkers kommuns, vid aktuell tidpunkt, gällande VA-taxa enligt nedan.

Bolaget ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar

A:

Anläggningsavgift motsvarande ÖSVABs kostnader för genomförandet av den allmänna VA-anläggning som anges i detta avtal. Avgiften inkl. moms betalas löpande månadsvis för dittills upparbetade kostnader.

Kostnaderna för genomförandet av den allmänna VA-anläggningen debiteras till självkostnadspris och inkluderar ÖSVABs administrativa kostnader.

Bolagets del av den totala kostnaden för genomförande av den allmänna VA-anläggningen är 19,3% enligt **bilaga 8**.

B:

Anläggningsavgift för nyttan av att vara inkopplad till den allmänna VA-anläggningen för exploateringsområdet beräknas enligt §5.8 i kommunens, vid varje tillfälle gällande, VA-taxa. ÖSVAB fakturerar denna del av anläggningsavgiften löpande, allt efter som exploitören fått godkända bygglov, enligt vid tidpunkt för godkända bygglov gällande VA-taxa. Bolaget ska medverka till att ÖSVAB får kännedom om allteftersom erhållna bygglov medgivits för att underlätta ÖSVAB:s debitering.

C:

Bolaget ska, erlægga anläggningsavgift för motsvarande kostnader för omledning av spillvatten från pumpstation 12 vid Sågvägen till Margretelund via nya överföringsledningar. Denna

åtgärd krävs för att möjliggöra exploatering i Åkersbergas västra delar i vilket Exploateringsområdet ingår. Avgiften är 4 500 kr exkl. moms per bostadsenhet/lägenhet. Avgiften erläggs samtidigt med anläggningsavgift enligt B ovan, vid erhållet godkänt bygglov. Avgiften indexregleras med förändringen av entreprenadindex (E84) från värdetidpunkten (januari 2022) till betalningstidpunkten. Avgiften ska dock inte sättas lägre än vad som anges ovan.

Anläggningsavgifter ska erläggas med moms.

## § 12. BYGGLOV

Bolaget ansvarar för att bygglov samt övriga myndighetstillstånd söks innan exploatering kan börjas. Bolaget ska ansöka om bygglov för kvartersmark inom exploateringsområdet senast 12 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bolaget skall i samband med att bygglov erhålles erlägga bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa skall inte utgå då Bolaget betalat sin andel av plankostnader i enlighet med planeringsavtal.

## § 13. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av fjärrvärme, el och tele etc för kvartersmark skall betalas av Bolaget och ingår ej i tomrättsupplåtelsen.

## § 14. GESTALTNINGSPROGRAM

Parterna förbinder sig att följa de gestaltningsprogram som utgör del av planhandlingarna i samband med utbyggnad inom områdena, **bilaga 9**.

## § 15. HÅLLBARHETSPROGRAM

Bolaget förbinder sig att följa av Kommunen upprättat Hållbarhetsprogram för planering och utbyggnad inom Detaljplanen, **bilaga 10**.

Den planerade bebyggelsen skall utföras klimateffektiv. Detta innebär att energianvändningen skall hållas så låg som möjlig. Bolaget avser certifieringsnivå silver enligt miljöbyggnad ska uppnås.

För flerbostadshusen ska avfallshanteringen ske genom gemensamma soprum i bottenplan av byggnaderna alternativ fristående sophanteringsutrymmen inom den egna kvartersmarken. Det ska finnas möjlighet till komplett källsortering på dessa platser. Hanteringen av avfall bör i första hand ske så att avfallsfordon inte behöver köra in på kvartersmark utan kan parkera längs med huvudslingan.

Om avfallsfordon behöver nyttja kvartersmark för hämtning ska vägar på kvartersmark och inom fastigheter anläggas så att de är farbara med sedvanliga avfallsfordon fram till avfallsutrymmen utan att avfallsfordonen behöver backa.

## § 16. PARKERING MM

Bolaget förbinder sig att följa i Detaljplanen angivna bestämmelser angående antal platser för bilparkering respektive cykelparkering. Antalet bilparkeringsplatser för boendeparkering ska beräknas efter 3,7 parkeringsplatser per 1 000 kvm BTA byggrätt och för besöksparkering 1,0 bilplatser per 1 000 kvm. För cykelparkering ska anordnas 30 platser per 1000 kvm BTA inom kvartersmark.

För Exploateringsområdet kan parkering ske antingen inom egen kvartersmark eller inom gemensamt parkering/garage inom intilliggande kvarter. Bolaget förbinder sig att delta i sådan gemensamhetsanläggning eller motsvarande för att säkerställa parkeringsbehovet för Exploateringsområdet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen skall fördelas enligt överenskommelse mellan medlemmarna eller enligt förrättningsbeslut. Parterna skall aktivt verka för att parkeringsplatser utnyttjas på ett effektivt sätt.

De i första stycket angivna parkeringstalen förutsätter att Bolaget inrättar bilpool och cykelpool i området. Avseende bil- och cykelpool ska dessa finnas tills nytt beteende etablerats vilket i nuläget bedöms till 10 år.

## § 17. ETABLERINGSPLAN MM

Utbyggnad inom Detaljplaneområdet kommer att pågå under en lång tidsperiod. Parterna är ense om att det är viktigt att vid inflyttning, så långt som möjligt, erbjuda boende en god färdig boendemiljö. Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. I god tid innan exploateringsarbeten påbörjas inom kvartersmark skall Bolaget därför upprätta skedesplaner inklusive etableringsplan. Skedesplaner skall redovisa hur utbyggnaden inom kvartersmark fortskrider och bland annat visa etablering, skyddsåtgärder, transportvägar, vägar för kör- och gångtrafik, områden med byggverksamhet samt färdigställda ytor. Särskild hänsyn ska tas till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Planerna skall skriftligen godkännas av Kommunen innan utbyggnaden påbörjas. Har Kommunen, utan godtagbart skäl, underlåtit att skriftligen godkänna en plan inom fyra veckor efter att den kommit Kommunen tillhanda får utbyggnaden påbörjas utan sådant godkännande.

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av trafikordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

Etablering ska i första hand ske inom kvartersmark. Etablering inom kommunal mark utanför kvartersmark ska godkännas av kommunen i samband med godkännande av etableringsplan. Har mark som avses nyttjas till allmän plats byggts ut och blivit upplåten för allmänheten erfordras även polistillstånd för byggetablering på densamma och debiteras då enligt taxa Bolaget svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

Om Bolaget skadar kommunal mark eller anläggningar ska Bolaget bekosta återställande av sådana skador. Innan byggstart ska parterna gemensamt inspektera markanläggningar, träd och annan vegetation inom och invid etableringsområdena. Kommunen kallar till sådan inspektion. Vid denna inspektion ska status och eventuella skyddsåtgärder säkerställas samt att vitesbelopp bestäms för skyddsvärda träd.

## § 18. TIDSPLAN/UTBYGGNADSORDNING

Preliminär tidsplan för utbyggnad av nya bostäder samt utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet redovisas i **bilaga 11**. Parterna förbinder sig att planera för utbyggnad enligt denna tidsplan och att samordna utbyggnad av bostäder och allmänna anläggningar för att åstadkomma en effektiv utbyggnadsprocess.

Kommunen ska tillse att såväl projektering som arbeten för genomförande av detaljplanen samordnas mellan samtliga exploatörer inom detaljplanen. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig för Parterna under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Bolaget och övriga exploatörer inom Detaljplanen.

## § 19. INFORMATION MARKNADSFÖRING

Bolaget förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunens medverkan i utbyggnaden ska utan kostnad för kommunen redovisas i information och på skyltar.

## § 20. VILLKOR

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte Kommunens fullmäktige (KF)

-dels antar Detaljplanen senast 2023-05-01 genom beslut som senare vinner laga kraft,

-dels senast 2023-05-01 godkänner denna Överenskommelse om exploatering och tomträtt genom beslut som senare vinner laga kraft

## § 21. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan skriftligt godkännande av Österåker kommunstyrelse. Detta omfattar även närståendebolag till Bolaget samt överlåtelser av aktier i bolag.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal skall Bolaget förbinda den nye tomt rättshavaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

## § 22. TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av svensk allmän domstol på Kommunens hemort (Attunda tingsrätt i första instans).

---

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

Österåker kommun

.....

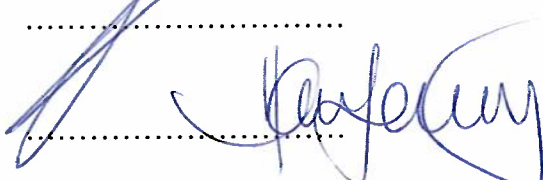
.....

Österåkersvatten AB

.....

.....

Magnolia Projektbolag 124 AB

.....  
.....  
  
Hanna Jessing  
*Bevitnat FE Lenor Lund*

BILAGOR

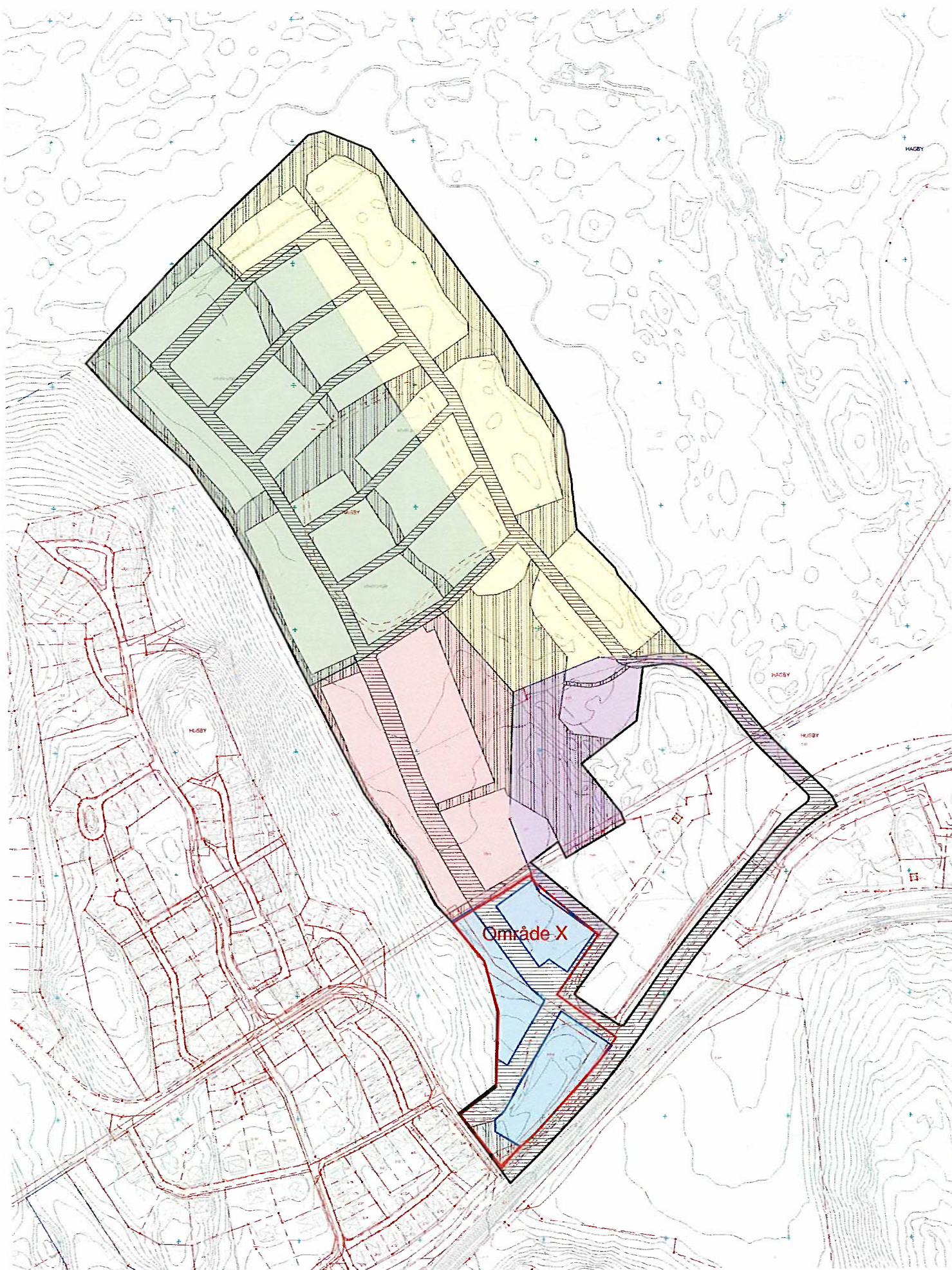
- 1 Detaljplan Hagby äng och kulle (Biläggs ej)
- 2 Exploateringsområdet markerat
- 3 Markområden som ska upplåtas med tomträtt a-c
- 4 Mall tomträttsavtal
- 5 Mall överenskommelse angående vite
- 6 Fornlämningar
- 7 Tävlingsförslag "Nätverket" med anbud
- 8 Principer kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar
- 9 Gestaltungsprogram (Biläggs ej)
- 10 Hållbarhetsprogram (Biläggs ej)
- 11 Tidplan

*Bilagor som ej bilagts återfinns i planhandlingarna*



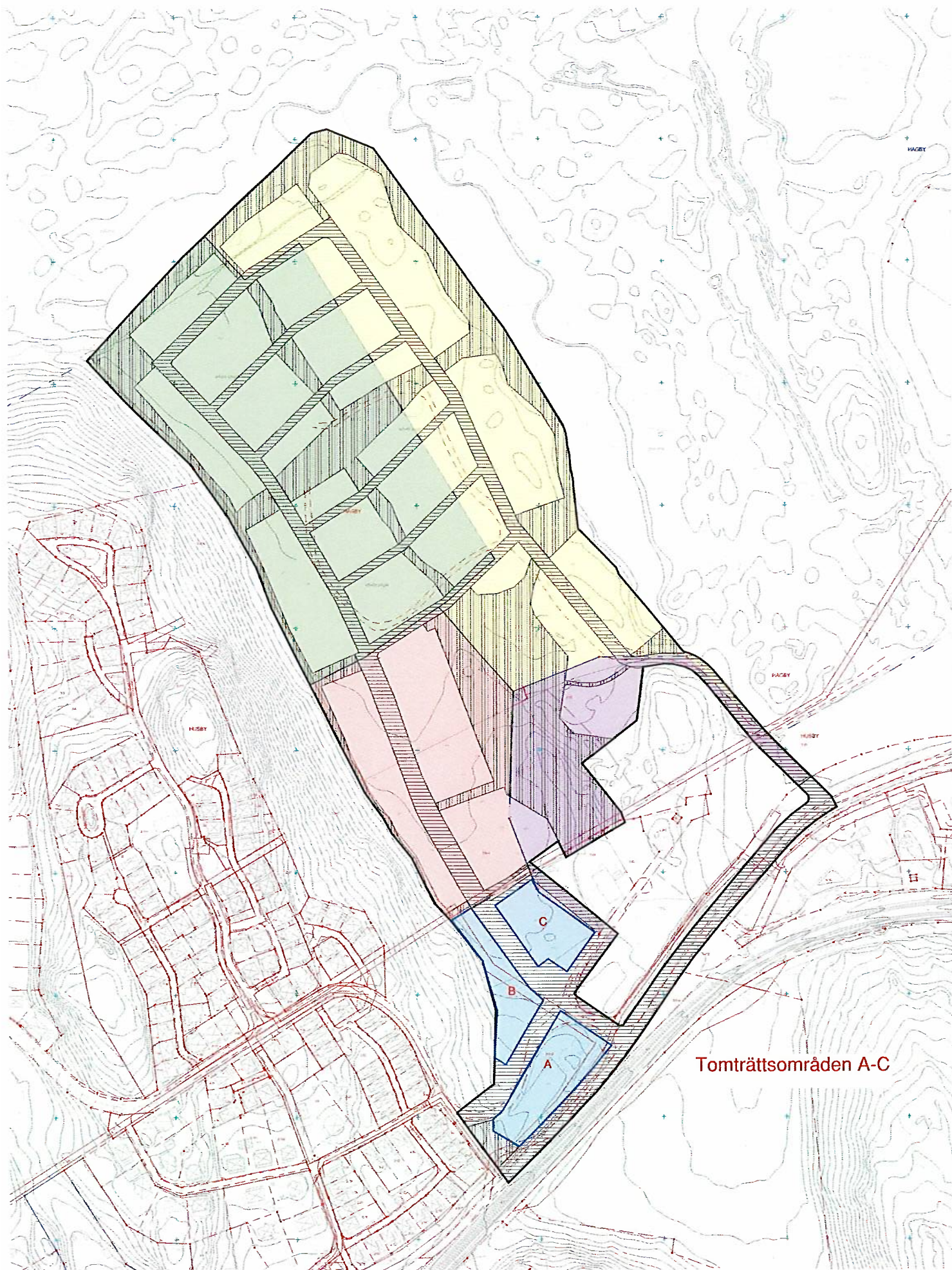
# Bilaga 2

Överenskommelse om exploatering och tomträtt Hagby äng och Kulle, etapp 1



# Bilaga 3

Överenskommelse om exploatering och tomträtt, Hagby äng och kulle Etapp 1



Tomträttsområden A-C

Mellan Österåker kommun, org.nr. 212000-2890, nedan kallad **Kommunen**, och *Bolaget*, org.nr xxxxxx-xxxx, nedan kallad **Tomträttshavaren**, har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den XXXX-XX-XX ("Upplåtelsedagen") till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten *beteckning* i Österåker kommun, nedan kallad **Fastigheten** i det skick Fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **Belopp kronor**. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### § 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och omfattande

Bostäder      xxxx kvm bruttoarea (BTA)

Lokaler        xxxx kvm bruttoarea (BTA)

### § 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, skall underställas Kommunens exploateringsenhet eller motsvarande för godkännande innan bygglov söks.

Tomträttshavaren erlägger bygglovavgift. Planavgift utgår inte då Bolaget redan erlagt planavgiften under detaljplanens framtagande.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av Kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överkommelse icke har träffats mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan Kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av Fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### § 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om Kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

## **§ 6 GATUKOSTNADER SAMT VATTEN OCH AVLOPP**

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp skall erläggas av Tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa och specificering enligt § 11 pkt. A-C enligt avtal "Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering" mellan Kommunen, Bolaget och Österåkersvatten AB.

## **§ 7 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan Kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

Tomträten kommer vid fastighetsbildningen belastas med befintliga ledningsrätter till förmån för Norrvatten och E.ON Elnät Stockholm AB.

## **§ 8 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från Upplåtelsedagen (*Om ett kvartalsskifte, annars närmast efterföljande kvartalsskifte*).

## **§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder. Den första perioden skall omfatta sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

## **§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD MM**

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 9 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från Fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

## **§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträten under upplåtelseiden.

## **§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av Tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträten åligger det Tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

FB

### **§ 13 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att Kommunen, eller annan som har Kommunens tillstånd, får anlägga, bibehålla och underhålla vatten- och avlopps-, fjärrvärme-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar, som hör till ledningarna, inom område som markerats med U på bilagd karta, bilaga 1. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för Tomträttshavaren ej uppstår.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla intrång och nyttjande enligt denna paragraf. Tomträttshavaren är dock berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

### **§ 14 GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

*Vid behov ansvarar tomträttshavaren att ta kontakt med Kommunen för inrättande av gemensamhetsanläggning för tomträtten. Tomträttshavaren ansvarar för samtliga kostnader i samband med att en gemensamhetsanläggning bildas.*

### **§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtages har Kommunen rätt att utföra dessa på Tomträttshavarens bekostnad.

### **§ 16 SÄRSKILDA VILLKOR**

*Om det finns sådana*

### **§ 17 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren skyldig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

### **§ 17 ÖVRIGT**

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

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

Åkersberga den .....

För ÖSTERÅKER KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

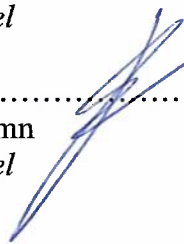
.....  
Namn  
Titel

.....  
Namn Hanna Jessing  
Titel



.....  
Namn  
Titel

.....  
Namn  
Titel



Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....  
.....



.....

Bilagor:  
Bilaga 1, Utdrag detaljplan  
.....

Mellan Österåker kommun, nedan kallad Kommunen, och *Bolaget*, nedan kallad Tomträttshavaren, har träffats följande

## ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtal för fastigheten *Beteckning* i Österåker kommun

### § 1 UPPLÅTELSEFORM

Enligt Överenskommelse om tomträttsupplåtelse och exploatering, dat 20xx-xx-xx mellan Kommunen och xxxxxxx ska upplåtelseformen för bostäder inom fastigheten upplåtas med hyresrätt. Tomträttshavaren är dotterbolag till xxxxxxx.

Parterna är ense om att det är ett väsentligt villkor för Kommunen och tomträttsupplåtelsen att bostäderna och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt.

### § 2 ÄNDRING AV UPPLÅTELSEFORM

Om ändring av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt/äganderätt sker inom TIO (10) år från *upplåtelsedagen*, definierat i undertecknat tomträttsavtal, ska Bolaget eller den som då är tomträttshavare, erlagga vite till kommunen. Vitesbeloppet ska beräknas efter 3 000 kr/kvm ljus BTA för fastighet som ombildas. Vitesbeloppet ska erläggas senast 14 dagar efter det att ombildning har skett.

Ljus BTA definieras som temperaturreglerad bruttoarea ovan mark för huvudbyggnad.

Garage, inglasad balkong och teknikutrymmen på vind räknas inte in som temperaturreglerad bruttoarea.

### § 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

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

Åkersberga den .....

.....den .....

För ÖSTERÅKER KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

.....

*Namn*

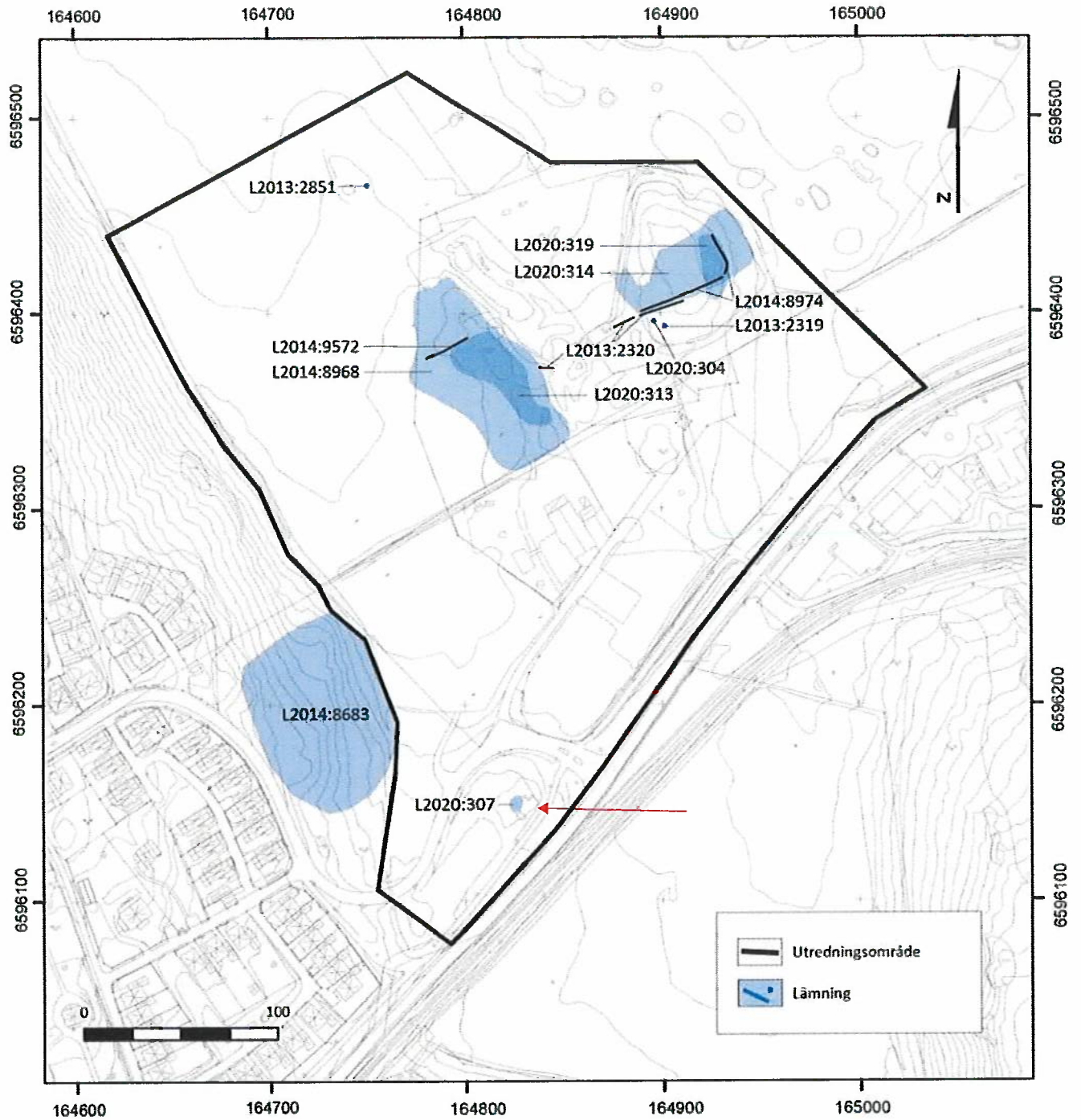
*Titel*

.....

.....

*Namn*

*Titel*



Skala 1:3000.

Lämningar exklusive skyddsområden inom området efter genomförd utredning.



Markanvisningstävling

**Nätverket**

# Stadsmässigt boende med människan i fokus

Detta tävlingsbidrag för Hagby äng och kullar är framtaget i enlighet med kommunens visioner och riktlinjer för området. Utgångspunkten har varit att skapa ett stadsmässigt boende med människan i fokus som både är kvadratsmart och klimatsmart.

## Tidplan

Detaljplaneförslaget beräknas bli färdigt för samråd under hösten 2016 efter anpassning till det vinnande förslaget. Bolaget arbetar alltid med bygglovshandlingar parallellt med detaljplanarbetet och strävar alltid efter att lämna in dessa direkt efter lagakraftvunnen detaljplan. Detta innebär att vi kan byggstarta projektet i direkt anslutning till godkänt bygglov. Den totala byggtiden uppskattas till 30 månader där första etappen planeras stå klar för inflyttning efter 18 månader.

## Social hållbarhet med människan i fokus

Området är planerat för att varje individ både ska få vara i sin egen värld, på sitt eget sätt, men också om så önskas, få möjlighet till spontana möten och gemensamma aktiviteter. Grunden för en social hållbarhet är en mix av människor, som träffas ofta och frivilligt och därmed bygger upp en tillit och acceptans för varandras olikheter och existens. För att skapa en miljö som tilltalar olika människor med skilda intressen och livssituationer kommer

stor hänsyn tas till att tillföra något nytt som kompletterar områdets bostadsutbud. Utgångspunkten är att skapa funktionella och effektivt planerade hyreslägenheter. Detta skapar en variation i närområdet, både avseende boendeformer, funktion och gestaltning. Visionen är att inbjuda till möten mellan generationer, kulturer och olika familjesammansättningar.



### En utemiljö som bidrar till aktivitet och social samvaro

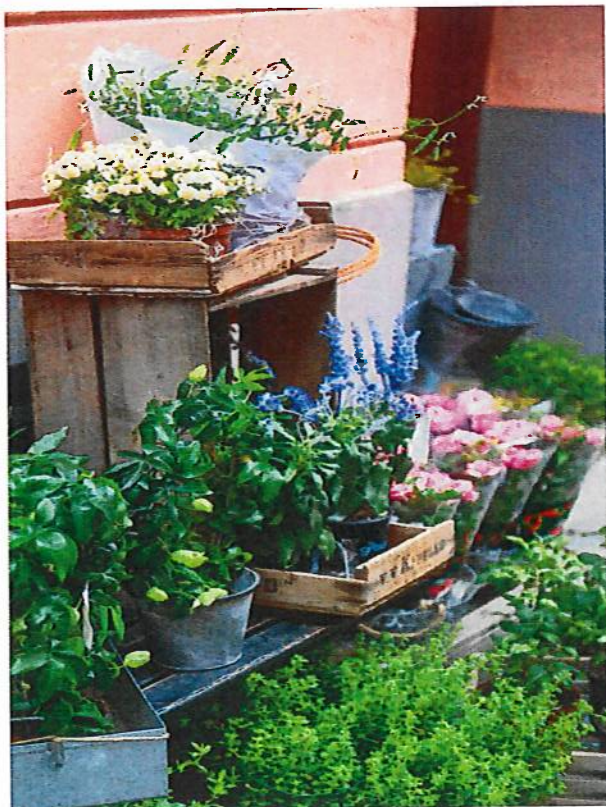
Stor hänsyn har tagits till att utveckla trygga utemiljöer med stadsmässiga gaturum och inbjudande grönytor och gårdar präglade av områdets rika utbud av natur. Incitamentet har legat i att hitta en balans mellan privat och offentligt, den slutna kvartersbebyggelsen och de öppna ytorna.

Områdets mötesplats är torget. Här är den stenlagda körbanan upphöjd vilket bromsar trafiken och prioriterar fotgängarna såväl som torgets betydelse för området. Här finns svalkande

vattenspel, inbjudande sittplatser under trädkronor som skapar uterum. En uteservering placeras fint med solläge mot söder och väster. Förslaget för den offentliga utemiljön präglas av god överblickbarhet, lokaler för verksamheter, grönska och en belysning som i detalj anpassas för olika situationer, detta bidrar till trygghet.

Intressanta portiker och öppningar i loftgångskvarteren öppnar upp för naturliga flöden mellan områdets offentliga och mer privata delar. Släppen bidrar till ett varmt och vänligt mottagande intryck. Samtidigt skapar de

en tydlig gräns mellan det offentliga och det privata. Från de charmiga portikerna möts du av bilfria, grönskande gårdsmiljöer med planteringar, inbäddade sittgrupper och plats för umgänge och spontanidrott. Gårdarna utvecklas för att kunna användas året om där växtligheten anpassas efter varje årstids charm och förutsättningar. Varje gård får en egen karaktär och ger kvarteret en identitet där de boende känner samhörighet och gemenskap. Även loftgångarna kommer att fungera som sociala mötesplatser för de boende då de aktiveras med sittplatser och odlingslådor.



# Ett kvadratsmart och klimatsmart boende

Målsättningen är att skapa smarta boenden med funktioner som ger hyresgästerna rätt förutsättningar till att själva bidra med en minskad miljöpåverkan. En ansträngning som skulle kunna innebära allt ifrån minskad vattenförbrukning till ändrat konsumtions- och resmönster.

## Det ska vara lätt att göra rätt

Vi tror på att arbeta aktivt kring temat hållbart boende som ska göra det enkelt för varje boende att göra klimatsmarta val. Med områdets målgrupp i åtanke tror vi att detta är av särskilt vikt här, där dessa lägenheter för många är det första egna boendet. Ett hållbart liv bygger på både inställning och möjligheter därför vill vi erbjuda ett boende där vi ger hyresgästerna en bra start med förutsättningar och inspiration att själva ta ansvar och göra hållbara val.

I syfte att uppmuntra hyresgästerna till ett miljövänligt levnadssätt, öka energi-medvetenheten och informera om möjligheterna och de faciliteter som erbjuds i huset får hyresgästerna vid inflyttning ett start-kit innehållande informationsblad. Detta kommer innehålla information om hur man avfallssorterar, hanterar miljöfarligt avfall och tips på hur man minskar sin energi- och vattenförbrukning. Dessutom får man även praktiska redskap och hjälpmedel som matavfallskorg, mm. Vi ser gärna att ett avtal mellan hyresvärd och hyresgäst upprättas där man kommer överens om att båda parter ska verka för att minska miljöpåverkan. Det innebär att hyresvärden åtar sig att ge bästa möjliga förutsättningar för hyresgästen att göra rätt miljöval. Hyresgästen åtar sig i sin tur att utnyttja de möjligheter och faciliteter som hyresvärden tillhandahåller för att minska

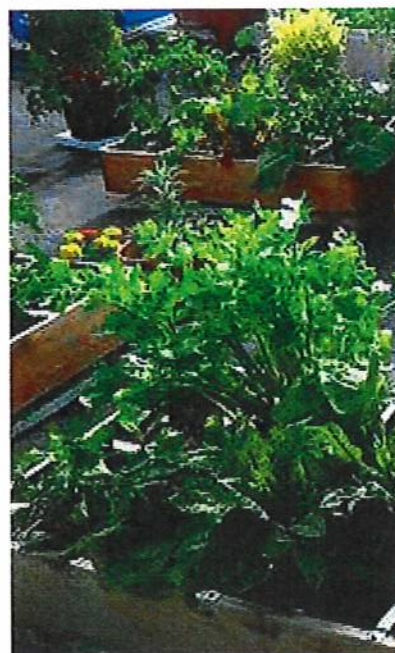
miljöbelastningen.

Alla lägenheter förses med närvarostyrd belysning och utrustning, vattensåla armaturer och ett individuellt FTX-system för återvinning av luftvärmen. Vi förespråkar och förbereder även för individuell energi- och vattenmätning. Vid den årliga uppföljningen skulle då premier kunna erhållas för att motivera hyresgästen till ett fortsatt arbete. Med smarta applikationer till mobiltelefon och läsplattor kan de boende lättare styra sin miljöpåverkan och förbrukning av el och vatten. Dessutom är förhoppningen att man genom dessa kan kommunicera hyresgästernas individuella el- och vatten förbrukning på ett kommunikativt vis som ökar förståelsen för vad en sparad kWh faktiskt motsvarar.

Konceptet att dela, låna eller hyra hoppas vi förankras i våra hyreshus. En digital plattform kan bli en mötesplats för de boende där de kan byta-köpa-sälja, boka odlingslådor, hyra elbil eller lådcykel eller hitta kompisar att samåka med. Nya kontaktnät och relationer växer fram som bidrar till en ökad trygghet. Vi ämnar dessutom att erbjuda förutsättningar för klimatsmart avfallshantering och gemensamma inköp av tjänster. Ytterligare ett förslag är att förse husen med kylrum och leveransskåp för hemleveranser av mat och varor.

Utöver de val som de boende gör i vardagen kommer vi arbeta

för att skapa hållbara system för uppvärmning av fastigheten, minskat behovet av färskvatten, ett hållbart materialanvändande i byggandet, lokal elproduktion och ett lokalt engagemang i fastigheten. Det senare kanske är ännu nyttigare som en social åtgärd. För att vara ett bra föredöme och inspirera de boende vill vi på taken i gynnsamma lägen placera solceller som kan försörja delar av hushållsenergin. Vissa huskroppar förses dessutom med sedumtak där dagvattnet kan tas hand om på ett naturligt sätt. För oss är även uppföljningen av dessa hållbarhetslösningar av yttersta vikt. En hållbarhetsplan har därför tagits fram (bilaga 1). Byggnaden kommer att vara certifierad enligt Miljöbyggnad silver (bilaga 2).

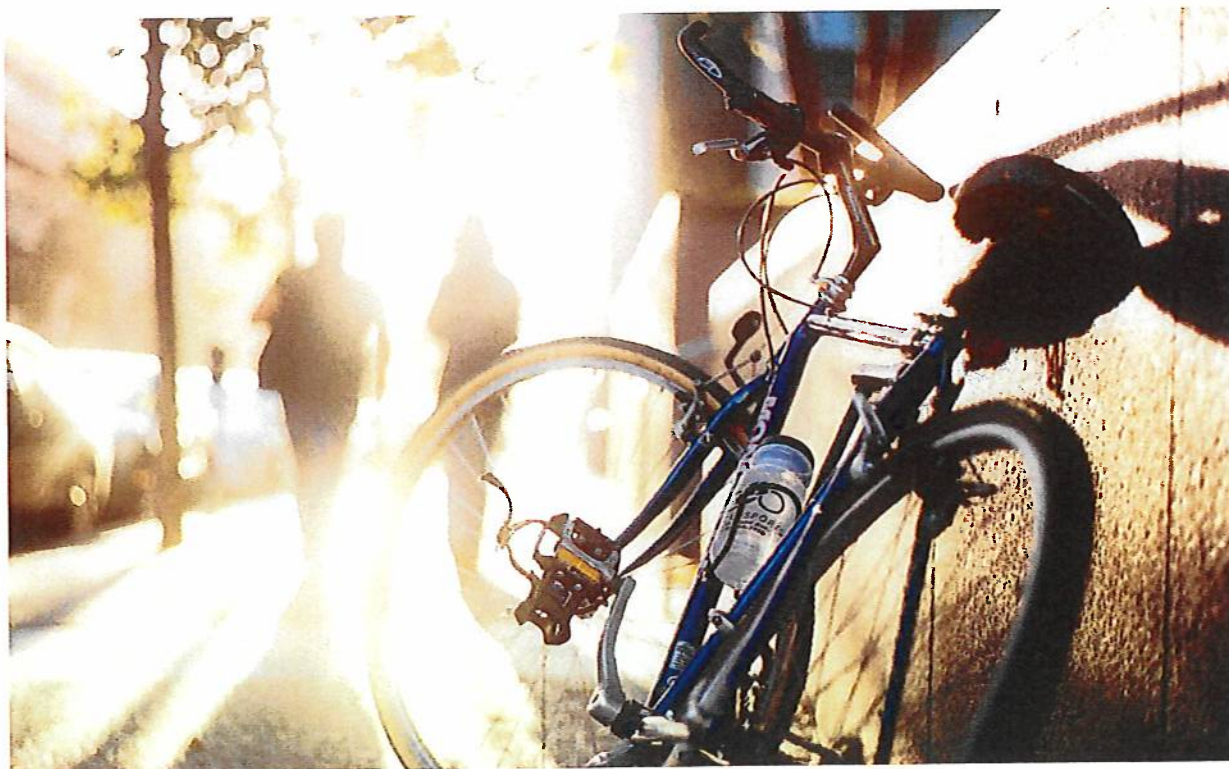


### **Förutsättningar för en vardag utan egen bil**

Vi vill främja användandet av cykel genom att erbjuda lättåtkomliga cykelparkeringar samt laddningsstationer, verkstad och gemensamma cykelvagnar för de boende. För att öka kollektivtrafikens attraktivitet föreslås realtidsinformation om aktuella avgångar i nära anslutning till entréerna i husen. Dessa åtgärder tillsammans med det gynnsamma läget med närhet till både kollektivtrafik, grönområden och service gör det enkelt för de boende i området att hantera vardagen utan bil.

I syfte att minska bilanvändandet ytterligare är vi även positiva till att införa samåknings- och el-bilpooler i området där även cyklar kan ingå. Genom att åka i samma bil minskar man bensinkonsumtionen, utsläppen och slitage på våra vägar. Samtidigt kan det vara en trevlig social upplevelse som skapar integration mellan människor i området. Med tanke på lägenheternas storlek och att det förmodligen kommer vara många enmanshushåll tror vi att denna lösning passar sig särskilt bra här. Även en bilpool tror vi skulle skapa ett mervärde för målgruppen

då ägande av egen bil inte är en självklarhet. Förhoppningen är dessutom att medlemmar i en bilpool vänjer sig vid att använda bilen mindre än vad de skulle göra med en egen bil. För att öka utnyttjandet av el-bilpoolen framför egen bil har dessa bilar prioriterade parkeringsplatser med laddningsstationer under tak i anslutning till trapphusen. Tron är att dess lättillgänglighet och det väderskyddade läget ska öka dess attraktivitet för de boende.



# Miljö- och hållbarhetspolicy

Våra bostadsprojekt ska leva och bestå i generationer. Därför riktar vi ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

För oss är miljö- och hållbarhetsfrågorna en självklar del av bostadsaffären. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för förvaltningen så som bolagets tillväxt och lönsamhet.

Varje projekt har sina specifika förutsättningar för att utvecklas till bostäder som våra kunder efterfrågar. Det genomsyrar allt vi gör från planering, förvärv, projektering och försäljning till produktion.

Vårt mål är att ständigt förbättra processen för att minimera projektens påverkan på miljön. Vi följer inte bara de redan hårt ställda kraven på miljö- och hållbarhets åtgärder som ställs av regering, kommuner och myndigheter utan försöker också att ligga i framkant för att säkerställa sunda, energieffektiva och hållbara projekt.

## Sund produktion och sunda material ger lång livslängd

I alla våra samarbeten med konsulter, arkitekter, byggtreprenörer och andra leverantörer för vi en dialog om hållbarhetsaspekten i varje enskilt projekt. Vi ställer krav på att byggnaderna ska vara certifierade enligt miljöbyggnad silver och att de byggtreprenörer som vi anlitar ska vara ISO-certifierade eller arbeta efter en motsvarande struktur när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Genom att vi handlar upp våra projekt på totalentreprenad, svarar byggtreprenadföretagen för att kraven efterlevs. Till exempel används endast material och ämnen som noga utvärderats ur ett livscykelperspektiv och som inte innebär några miljö- eller hälsorisker vare sig för de boende eller för dem som arbetar med produktionen. Vi ställer krav på att hanteringen av avfall och transporter sker så miljöriktigt

som det är möjligt, liksom att så mycket som möjligt av material och produkter återvinns.

Den kanske allra viktigaste miljöaspekten är energieffektivitet. Vi har höga ambitioner när det gäller att bygga bostäder som är energieffektiva och som har god inomhusmiljö.

I mån av geografisk tillgång är merparten av våra nyproducerade flerbostadshus anslutna till fjärrvärme och energi-användningen i våra bostäder ligger idag betydligt lägre än vad Boverkets Byggregler föreskriver.

Vilka miljö- och energiåtgärder som vidtas i ett projekt kan variera beroende på projektens olika förutsättningar, till exempel särskilt välisolerade fönster, behovsanpassad ventilation, solfångare, solceller eller bergvärme. I projekten används även i hög grad naturmaterial såsom kakel, klinker och trä.



# Checklista

Nedan i punktform anges de krav och uppgifter som ska redovisas i anbudet.

- Byggherrens miljö- och hållbarhetspolicy. Sid 8
- Redovisning av övergripande förslag på dagvattenhantering samt energiförsörjning. Arkitektbilaga
- Kortfattad beskrivning av de bärande utformningsidéerna samt övriga intentioner bakom förslaget. Arkitektbilaga
- Situationsplan skala 1:500. Arkitektbilaga
- Fasader med färgsättning och materialval samt typsektioner i valfri skala. Arkitektbilaga
- Typplaner i valfri skala. Arkitektbilaga
- Minst ett perspektiv. Arkitektbilaga
- Övergripande redovisning av parkeringslösning samt cykelparkering. Arkitektbilaga
- Exploateringsdata, antal lägenheter av olika storlek. Arkitektbilaga
- Preliminär tidplan för projektering och utbyggnad. Sid 4
- Övergripande hållbarhetsplan för kommande uppföljningar. Bilaga 1

## Hållbarhetsplan för Hagby äng och kullar

Hållbarhetsplanen redovisar de åtagande och de aktiviteter som krävs av arkitekt, byggherre, konsult, entreprenör och materialleverantörer samt förvaltare. Hållbarhet är en viktig del av utvecklingsprocessen, från planeringskedet till genomförande och förvaltning och följs upp med delplaner för planeringskedan, byggskede och förvaltning.

### Områdets vision:

Hagby äng och kullar är en långsiktigt hållbart och attraktiv stadsdel för alla.

### ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETS MÅL



#### Naturnära och resurseffektivt område

Hagby äng integreras i omgivningen, sammankopplar grönstrukturen och erbjuder multifunktionella grönytor med variation av utemiljöer. Området planeras med smarta lösningar och optimerad resursanvändning med fokus på energi, material, vatten och avfall.



#### Trygg och trivsamt samt inkluderande område

Hagby äng är en stadsdel för alla, erbjuder en trygg och säker miljö för både boende och besökare. Mellanrum länkas samman, både i gaturum och vertikalt i bebyggelsen. Detta ger goda förutsättningar för integration mellan de boende.



#### Långsiktigt ekonomiskt hållbart

Hagby äng planeras med noggranna materialval med lång livslängd som är lätta att underhålla. Ekonomiska incitament för resursanvändning och en delande kultur, bidrar till minskat resande.



#### Smarta transportlösningar

Hållbart resande med goda kommunikationsmedel av alla slag för att underlätta valet av miljövänliga transportlösningar.

### Naturnära och resurseffektivt område

#### Multifunktionella grönytor, klimatanpassning och biologisk mångfald

##### Mål:

Integrera området med omgivningen med hjälp av gröna stråk som organisk löper genom området. Skapa en variation av grönmiljöer både på markplan och tak men även gröna inslag på fasader.

Lokal dagvattenhantering med ett öppet dagvattensystem, som förutom att ha en dämpande funktion för extrema skyfall, även har flera andra värden: ökar områdets attraktivitet, bidrar till ökad biologisk mångfald genom att erbjuda nya livsmiljöer för växter och djur, och skapar ett varierat utbud för rekreation i området.

##### Genomförande

###### Planeringskedde:

Ett nära samarbete i tidiga skeden är viktigt mellan arkitekter, landskapsarkitekter, konsulter, förvaltare, samt kommunrepresentanter från Väg- och trafikenheten och Samhällsbyggnadsförvaltningen på Österåkers kommun. Workshop med alla aktörer ska genomföras för att specificera mål och säkerställa genomförandet. Resultaten från workshopen ska leda till upprättandet av genomförande- och förvaltningsplanen. Under bebyggelseplaneringen tar man hänsyn till naturgivna förutsättningar för att skapa en effektiv dagvattenplanering. Dagvattenlösningarna ska ha kapacitet att omhänderta normalt förekommande framtida nederbörd, vid extrema regn ska sekundära avrinningsvägar finnas.

###### Byggskede:

Regelbunden uppföljning av planerade lösningar definierade i planen för grön och blå struktur.

###### Förvaltning:

En förvaltningsplan ska tas fram. Förvaltare ska se till att området håller sig i bra skick under alla årstider.



## Optimerat energisystem med lokal energiproduktion

### Mål:

Byggnader ska vara energieffektiva med lågt energibehov och energiproduktion på plats. Området kan ev. kopplas till nya fjärrvärmeverk Sandskilsverket i Åkersberga som använder 100% förnybart bränsle. Returvatten kan eventuellt användas under vintersäsongen att hålla gatuutrymmen torra och mindre belastade med snö. Producera energi lokalt med solceller som ska vara placerade på gröna tak vilket ökar effektiviteten. Sammanlagt kan en solcellsanläggning på 430 m<sup>2</sup> solceller ge 64,5 MWh/år (tillräckligt för att täcka 27% av hushållsenergibehov). Förbereda för energilagring med hjälp av batterier i batterirum. På så sätt kan användningen av energi producerad med solceller optimeras. Energianvändning och produktion ska mätas och kommuniceras till boende, både på fastighetsnivå och på lägenhetsnivå.

### Genomförande

#### Planeringsskede:

En workshop med arkitekter, konsulter och en energiexpert ska genomföras i projektets tidiga skeden för att identifiera det mest optimala energilösningen för bostäder/lokaler, byggnader och området. Resultaten ska sammanfattas i en energiplan för genomförandet. Lågt energibehov åstadkoms med kompakt byggnadsform, energieffektivt och tätt byggnadsklimatskal i kombination med värmeåtervinning av frånluft.

#### Byggskede:

Regelbunden uppföljning av planen. Nyckelaspekter ska uppmärksammas. Energimätare ska installeras för uppföljning av energianvändning på lägenhets- och fastighetsnivå, för el-bilar samt energiproduktion på plats.

#### Förvaltning:

En förvaltningsplan ska tas fram att säkerställa att byggnaden och området behåller samma ambitions nivå som planerad och genomfört.

## Miljövänliga materialval

### Mål:

Alla material inom området ska vara godkänd i BASTA systemet. Byggvarubedömningen eller SundaHus kan också användas för att säkerställa bra materialval och dokumentera produkter i miljödatan. Valet görs även utifrån LCA perspektivet och underhållsbehov. T.ex. prefabricerade trästomme bidrar till minskat spill på byggsplatsen, bättre kvalitet på slutprodukten, samt snabbare produktion. Dessutom är trä ett bra miljöval. Fasadmaterial, fiber cement skivor väljas utifrån miljö, kvalitet och underhållsbehov, men den bidrar också till en långsiktigt attraktiv stadsmiljö. Andel återvunnet material ska vara högt.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Nära samarbete mellan stomleverantör, entreprenör och arkitekt för att hitta det mest optimala bygglösningen och säkerställa fuktfri och brandsäker konstruktion. Vid projektering ska alla material kontrolleras i den valda miljödatan.

#### Byggskede:

Fuktsäkert byggande. Vid upphandling ska hållbarhetsaspekter vara hög värderade.

#### Förvaltning:

En förvaltningsplan ska tas fram.

## Återvinning och återbruk

### Mål:

Skapa goda förutsättningar för att minimera avfall, hög avfallssorteringsgrad för ökad återvinning och återbruk av produkter.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Avfallslösningen ska underlätta sorteringen för att öka återvinning och återbruk samt minska mängder av restavfall.

#### Byggskede:

Även under genomförandet ska byggavfall minskas, med ökad återvinning och återbruk av produkter. Modul- och elementbyggande minskar byggavfall.

#### Förvaltning:

En förvaltningsplan för underhåll av sorteringsfraktioner ska tas fram. Rena och lätt tillgängliga miljörum underlättar och motiverar avfallssorteringen.

## Vattenbesparing och mätning

### Mål:

Vattensnåla armaturer ska användas. (Dagvatten tas om hand lokalt med öppet dagvattensystem, behandlad under punkten: Multifunktionella grönytor, klimatanpassning och biologisk mångfald.)

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Planera för individuell vattenmätning för både kall- och varmvatten. Vattensnåla armaturer ska projekteras.

#### Byggskede:

Enligt planen

#### Förvaltning:

Vattenanvändningen ska följas upp och dokumenteras samt kommuniceras med användaren.

## Trygg och trivsamt samt inkluderande område

### En stadsdel för alla, trygg och säkert stadsmiljö

### Mål:

Hagby kullar och ängar är en stadsdel för alla, erbjuder en trygg och säker miljö för både boende och besökare, mellanrum länkas samman, både i gaturum och vertikalt i bebyggelsen. Detta ger förutsättningar för integration mellan de boende inom området och med närliggande områden.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Analys av platsens förutsättningar, flöden och byggnadsformen samt placeringen har lett till tävlingsförslaget. Arbetet ska fortsätta med fördjupad analys av gaturummen, innergårdar och dess integration med omgivningen. Området ska upplevas som inbjudande och trygg för både boende och besökare. Med hjälp av landskap och planering av olika rekreationsaktiviteter inom området skapar vi en trygg och säker miljö. Vidare parametrar som bidrar till detta är utformningen av entréer och belysningen både fastighetsbelysningen och i belysning i det offentliga rummen.

#### Byggskede

Enligt planerna

#### Förvaltning

En förvaltningsplan ska tas fram för att bibehålla en trevlig, trivsamt och trygg miljö.

### Variation av mötesplatser

### Mål:

Skapa förutsättningar för olika typer av möten, planerade och mer spontana, privata och offentliga. Detta bidrar till ett levande, inkluderande, tryggt och trivsamt område.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Analys av potentiella varierande mötesplatser inom området. Integrera resultaten i gestaltningen, både arkitektur och landskap.

#### Byggskede:

Genomföra enligt planer.

#### Förvaltning:

Förvaltningsplan för utemiljö ska inkludera förvaltning av mötesplatser.

## Identitet

### Mål:

Vi vill skapa en inbjudande, levande och trevligt stadsmiljö, attraktiv att bo i. Med hjälp av planering och gestaltning skapa en tydlig identitet för området, något som kommer att känneteckna Hagby ängar och kullar. Färg, material, varierande byggnadshöjder och mötesplatser, och landskap är några aspekter som bidrar till områdets identitet.

### Genomförande:

#### Planeringsskede

Med hjälp av metoden Semantisk miljöbedömning kan vi i skapa en uppfattning om hur ett område upplevs av potentiella framtida besökare som ger oss beslutsunderlag för gestaltningen. 15-20 personer olika åldrar och bakgrund kommer att kontaktas för att genomföra undersökningen. Det kan vara personer som bor i närliggande områden, ungdomar från en lokal gymnasieskola, och dem som anmäler tidigt intresse i att bo i området.

#### Byggskede:

Enligt planen.

#### Förvaltning:

Underhålls och förvaltningsplan för området ska tas fram.

## Odling

### Mål:

Skapa möjligheter för lokal odling av frukt och grönsaker. Odlingslotter ska vara lätt tillgängliga med goda solförutsättningar.

### Genomförande:

#### Planeringsskede

Odlingslådor ska vara planerade på flera platser inom området, både på marken och på loftgångar. Lätt tillgänglighet och skötsel är viktigt. Lådorna ska kunna lätt ställas om till en bänk och få en ny funktion om intresset för odling sjunker.

#### Byggskede

Genomföra enligt planen

#### Förvaltning:

Det är viktigt att skapa lokalengagemang för förvaltning av odlingslådor.

## Tillgänglighet

### Mål:

Hagby äng ska vara tillgängligt för alla. Med hjälp av gång- och cykelvägar som kopplar området till andra stadsdelar, naturen, skärgården och service, samt nära kollektivtrafikstationer skapar vi goda förutsättningar för tillgänglighet. Speciell hänsyn ska tas för personer med funktionshinder, rullstolsbundna, hörsel- och synskadade.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Tillgänglighetskonsult ska vara inkopplad i projektet från tidiga skeden.

#### Byggskede:

Enligt planen. Speciell hänsyn ska tas vid utförandet av detaljer som kan förhindra tillgänglighet för funktionshindrade.

#### Förvaltning:

Förvaltning av gång- och cykelvägar är viktigt för att behålla god säkerhet för alla.

## Långsiktigt ekonomisk hållbart

## Cirkulärt byggande

### Mål:

Området ska byggas utifrån cirkulärt tänkande med möjlighet att återanvända och återvinna mestadels av inbyggda material och produkter. Detta bidrar till minskad rå resurs användning och miljöpåverkan samt en snabbare ombyggnadsprocess.

### Genomförande:

#### Planeringsskede:

Arkitekten, beställaren och entreprenören ska samarbeta i beslutet för byggsystem och framtagandet av detaljer för att möjliggöra framtidens återbruk och hög grad av återvinning.

*Byggskede:*

En plan för installation av byggelement och varor tas fram utifrån det cirkulära perspektivet och detaljer framtagna i planeringsskede.

*Förvaltning:*

En förvaltningsplan ska tas fram för renovering och ombyggnation.

## Delande kultur och delaktighet

**Mål:**

Skapa goda förutsättningar för delande av varor mellan de boende. Med hjälp av en app på telefonen eller läsplattan kan man enkelt och smidigt boka elbilen i bil-poolen, dela egenproducerade grönsaker eller frukt, boka barnvakt eller samåkning, eller följa upp sin energi- och vattenanvändning samt energi produktion.

**Genomförande:**

*Planeringsskede:*

Skapa en plattform som möjliggör och motiverar delande bland dem boende inom området.

*Byggskede:*

Genomföra enligt planen

*Förvaltning:*

Koppla app-en till en IT förvaltare som kan uppdatera och ta hand om systemet med målet att den håller kvalitet och kontinuerligt skapa engagemang hos boende samt erbjuda nya tjänster och lösningar.

## Smarta transportlösningar

### Elbil-pool

**Mål:**

Minska behov för egen bil genom att erbjuda lätt tillgängliga elbilar i bil-pool.

**Genomförande:**

*Planeringsskede*

Planera för elbil-pool nära entrén, väderskyddade, lätt att boka. Laddstolpar ska vara lätt tillgängliga. Övriga privatbilar kan få parkeringsprioritet nära entrén om de är el-bilar.

*Byggskede:*

Genomföra enligt planen.

*Förvaltning:*

El-bilar i bil-poolen ska vara rena och i bra skikt.

### Cyklar och lådcyklar, med cykelverkstad

**Mål:**

Cyklar ges prioritet med bra cykelvägar och lättillgänglig cykelparkering. Inom området finns låd-cykelpool. Cyklar kan tas upp till loftgångar som underlättar användningen vid handel och cykling med barn. Cykelverkstad finns tillgängliga inom området.

**Genomförande:**

*Planeringsskede:*

Analys av cykelvägar och antal cyklar per fastighet ska göras för att planera för rätt antal cyklar. Plats ska finnas för att underlätta underhåll av cyklar.

*Byggskede:*

Genomförande enligt planen.

*Förvaltning:*

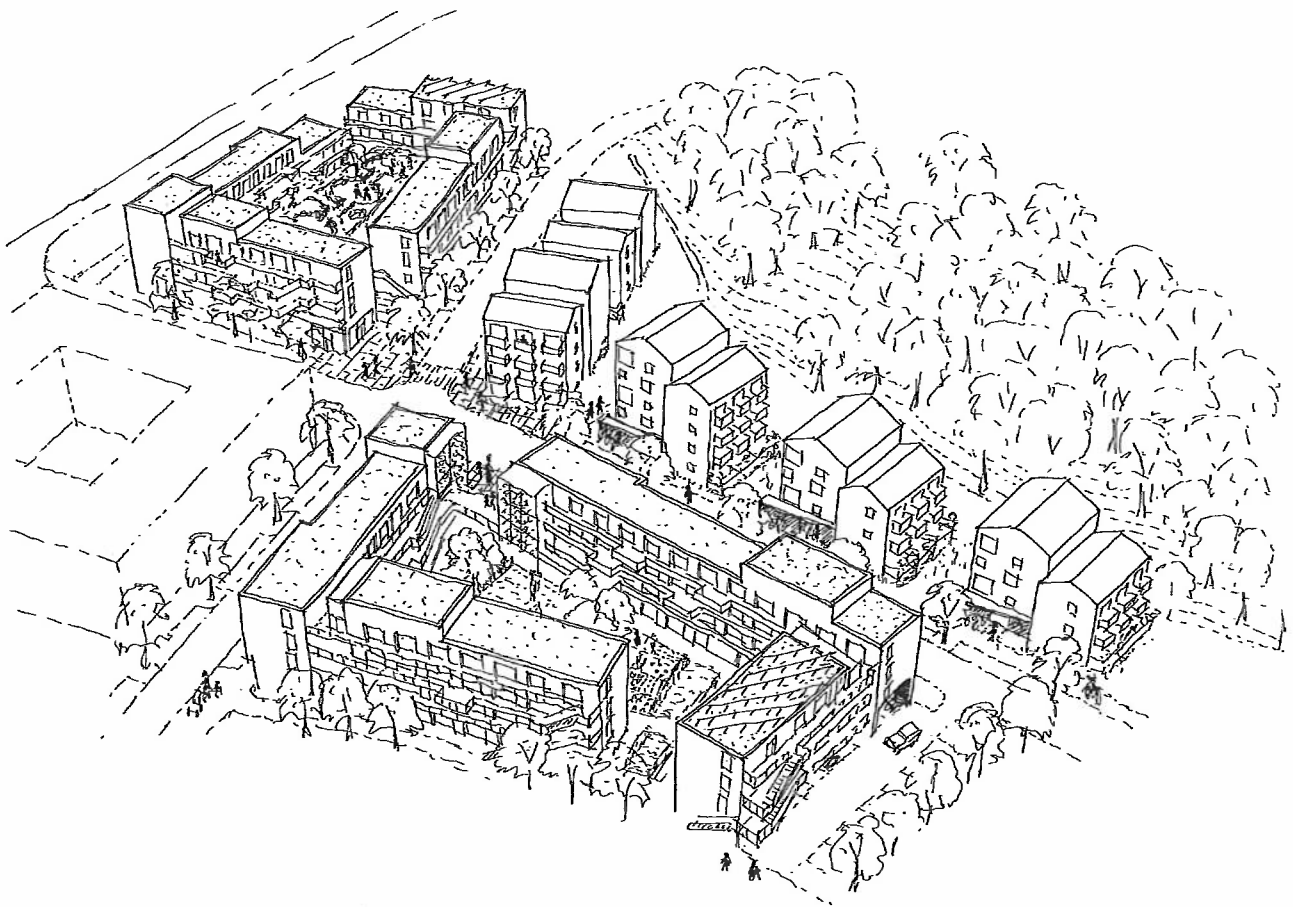
En plan för förvaltning av vägar, cykelparkering ska tas fram.

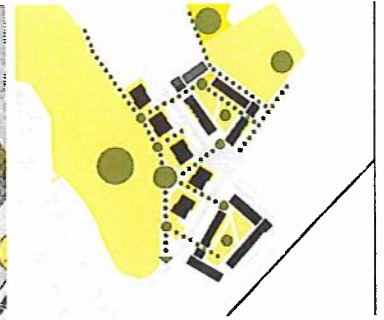
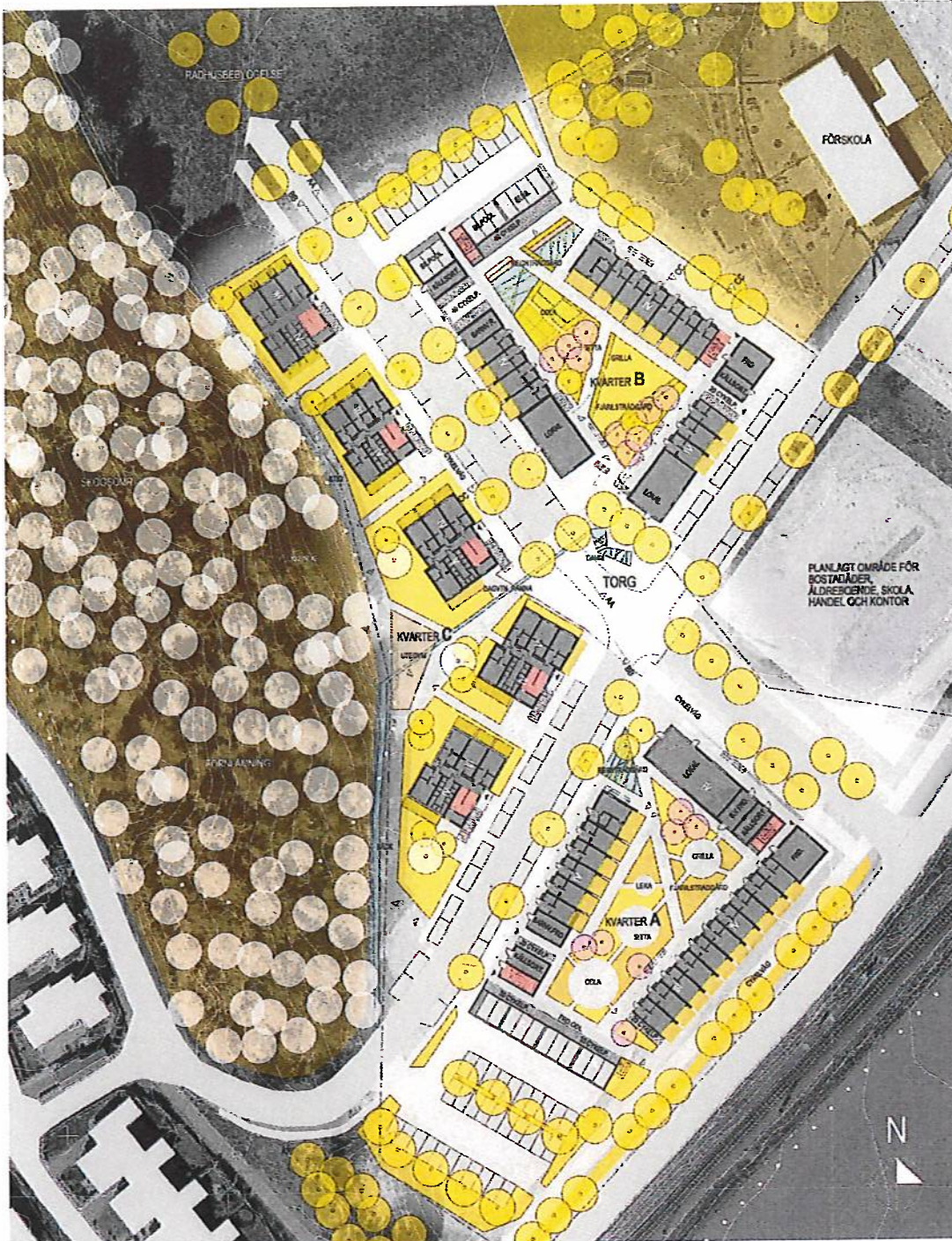
Indikationer i 2.1 och 2.2		Aspekter		Områden		Byggnad
1 Energianvändning	SILVER	Energianvändning	SILVER	Energi	SILVER	SILVER
2 Värmeeffektbehov	SILVER	Effektbehov	SILVER			
3 Solvärmelast	SILVER					
4 Andel av energislag	GULD	Energislag	GULD	Innemiljö	GULD	
5 Ljudklass	SILVER	Ljudkvalitet	SILVER			
6 Radonhalt	GULD	Luftkvalitet	GULD			
7 Ventilationsstandard	GULD					
8 Kvävedioxid	GULD					
9 Fuktsäkerhet	GULD	Fukt	GULD			
10 Termiskt klimat vinter	GULD	Termiskt klimat	SILVER			
11 Termiskt klimat sommar	SILVER					
12 Dagsljus	SILVER	Dagsljus	SILVER			
13 Legionella	GULD	Legionella	GULD			
14 Dokumentation av byggvaror	GULD	Dokumentation	GULD	Material	GULD	
15 Ufasning av farliga ämnen	GULD	Utfasning	GULD			

# “NÄTVERKET”

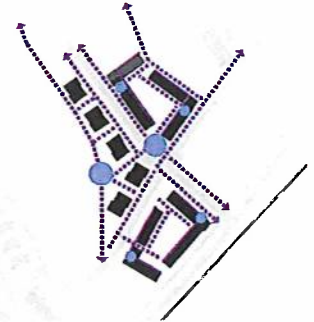
HAGBY  
ÄNG OCH KULLAR

2016-05-02





**Ekologiskt nätverk**  
Den naturliga åkermarken inramad av skogsbildade kullar skapar ett större ekologiskt sammanhang. Ett stek av nya gång- och cykelvägar knyter samman den nya bebyggelsens gröna gårdar med naturmark och planerat parkområde i nordväst.



**Socialt nätverk**  
Det sociala nätverket har fler nivåer och mötpunkter. Inom varje kvarter samlas de boende kring gemensamma intressen och aktiviteter som får en betydelse för området som helhet. Naturliga möten sker också vid förskolan, pulkbacken, utegården. Torgets får särskild stor betydelse som mötesplats även för kringliggande områden eftersom alla boende måste passera här.



**Ekonomiskt nätverk**  
Där människor naturligt möts finns också bäst underlag för butiker och andra kommersiella lokaler. Torgets är det bästa läget och här finns utnyttningsskalor med olika storlek och lägen i byggnadernas entréplan.

**Synergieffekter**  
Dessa tre nätverk sammanfaller i vissa lägen och skapar starka noder. Torgets, förskolan och startpunkten för fritidsaktiviteter vid trädkullens fot, bildar en stark treenighet för ett innehållsrikt och varierat boende.

## SITUATIONSPLAN SKALA 1:500 (A1)

### Området förutsättningar

I det mycket öppna och levande landskapet norr om Svinningsvägen kan bra bostäder skapas i ett vilsamt läge. Den forna åkermarken sträcker sig nord-sydligt mellan den trädbevuxna Hagbyhöjden och den blåslände Hagby gränslina. I detta landskap som varit brukat och bebott under lång tid finns rikt med element att använda i utvecklingen av nya bostadsmiljöer: hagmarksvegetation, odlingsmöjligheter, synlig vattenföring, solitära träd, undervegetation med artsammansättning som gynnar djur-, fågel- och insektiv samt förstås öppna ytor med sittplatser för möten och rekreation mellan husen. Trafiken på Svinningsvägen går relativt fort och alstrar buller liksom även Roslagsbanan på andra sidan vägen. En infart genom lävingsområdet är också infart till det med ca 120 villor utbyggda Hagbyhöjden i väster, ett nybyggnadsområde mot norr för ca 170 radhus och villor samt ett för ca 350 bostadsrätter planlagt område längs Svinningsvägen öster om infarten.

Sammantaget med tävlingsområdet kan här alltså bli ca 900 bostäder för upp emot 2500 boende, vilket ger underlag för både kommersiell och kommunal service. Idag har en förskola etablerats öster om tävlingsområdet, men säkert finns behov av lokaler att hyra i den nya bebyggelsen.

De nya smålängderna balanserar det stora antalet befintliga och planerade enfamiljshus. Närheten till Åkers Runö Station ger de boende goda förutsättningar för att åka kollektivt, men det stora antalet villagårdar kommer att generera så pass stor biltrafik genom området att hastighetsbegränsande åtgärder blir nödvändiga.

### Projektidé

Kulturlandskapets strukturer förbinder oss med nätverk från historiska epoker. Vi bygger vidare på dessa kvaliteter och överlägga nya nätverk på de gamla för att förankra den nya bebyggelsen i ett långsiktigt och hållbart sammanhang.

Vägnätet med koppling mot väster, norr och öster delar in tävlingsområdet i tre delar. Närmast Svinningsvägen är kvarteret bullerstört och där fungerar bebyggelsen som skärm mot den inre gården. Vägen mot Hagbyhöjden flyttas norrut för att ge plats för en kvartersbildning. Två L-formade långar i tre och fyra våningar definierar fasadiv mot gatorna och på insidan omsorgsfullt utformade kvartersgårdar. Öppningarna mellan långorna väver samman området med omgivande strukturer. Portiker öppnar upp kvarteren mot naturmarken och kullen i nordväst.

I fördäningen av infartsvägen tecknar det nordöstra kvarteret en trädplanterad stadsgata med en platsbildning där vägarna möts.

Det soliga läget är strategiskt för ett torg som blir områdets naturliga mötesplats där boende kan handla i närbutiken, gå på det lokala gymmet eller bara spontant träffas och ta en fika.

Den horisontella strukturen med smålängderna ges en variation med olika takhöjder, portiker, butiker. De aktiva lofigångarna växlar sida för sida för att ge fönsterfassaderna maximalt med sol och desudom ge liv till gården.

Området närmast den skogsbeklädda kullen i väster är smalt och öppet med hus i park för att släppa in sol och att ge de mer slutna kvarteren utblickar och kontakt med den fina naturen. I kontrast till de slutna kvarterens horisontalitet formar dessa byggnader små vertikala volymer med traditionella sadeltak där takmaterialet fortsätter ner på fasaderna för att förstärka upplevelsen av byggnadskropparna.



REFERENSBILDER MÖTET MED HAGBYHÖJDENS SKOGSOMRÅDE, BÄCKEN, STIGEN OCH ÄNGSYTOR UNDER TRÄD

## NÄTVERKET



ENTRÉTORGET HAR UTSIKT MOT MINIPUNKTHUSEN OCH DEN SKOGSBEKLÄDDA KULLEN I VÄSTER



MINIPUNKTHUS FASADER MOT ENTRÉGATAN SKALA 1:200 (A1)

**Kvarter C**

Utmed Haghyhöjden står låga punkthus i en friare placering som fint följer höjdens allinfot. Husen tar mark med entréer mot gatan och uteplatser mot grönyrtorna. Generellt landar husen i ångstyror med fritt placerade hagmarksträd. Vår tanke här är att ångstyrtorna släppas 1-2 ggr om året vilket ger en bra biologisk mångfald och vackra ytor för de boende. Kvarterets gator når, via stenmjölsbelagda gångstig, den naturligt utmed vattendraget som följer kullens släninfot. Ett utegym placeras mellan byggnaderna och höjden. Här kan man träna och stretcha inför eller efter löprundan. Kullens förtämling kan tillsammans med en antikvärt utvecklas till en inspirerande och lärande utemiljö för barn och vuxna.

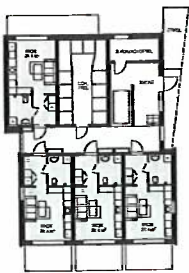
**Minipunkthus**

Naturmarken i väster är en tillgång för hela området och fortsätter in mellan de små punkthusen i 3-4 och 4-5 våningar, de högsta mot torget. Byggnaderna är uppdelade i två volymer på var sida om ett genomgående trapphus med hiss, vilket tar ner skalan och förstärker vertikalliten. Ett utstreckt skärmtak framför entrén ger även väderskydd för en cykelparkering. Baslägenheten är lika den i gärdeshuset men här med traditionell hallgång. På varje plan ryms 4 smålägenheter på 24 m<sup>2</sup> och en större på 38 m<sup>2</sup> med avskilt sovrum. Barovagnstörsk och Hågenbetsförärd förlägg i entréplan och även överst på kullvinden.

**Torget**

För att understryka de stadsnässiga ambitionerna i förslaget utformas korsningspunkten vid infarten från Svanningevägen till en shared-spaceyta där de gående premieras före bilister. Torget har även trädplantering för att understryka rumslighet och ge skugga och lummig karaktär. En sickcock-format avlång bänk understryker torgets roll som mötespunkt och urbant vardagsrum. På torget finns även ett vattenspel och planteringsyta. Vattnet leds från vattendraget vid släninfoten och kompletteras med dagvatten från härdgjorda ytor.

Tanken med vattenanläggningen är att den ska avspejla nederbördssituationen och fungera när det finns vatten allt tillgå naturligt. Pumparna som krävs för cirkulation mm drivs av solfångad el. Sammantaget skapas ett torg för de boende som reflekterar årstidsväxlingar och väderskiftet där man kan pausa för en fika och ett möte.



ENTRÉPLAN SKALA 1:200 (A1)



NORMALPLAN



REFERENSBILDER TORGET, VATTENSPEL, SITTPLATSER OCH PLANTERINGAR.







TORGET ÄR OMRÅDETS MÖTESPLATS



GÅRDSHUS FASAD MOT ENTRÉGATA OCH TORG SKALA 1:200 A1)

#### Gaturum

Balansen mellan mer sluten kvartersbebyggelse och öppna ytor är avgörande för områdets exponering. De tråkylaterade gaturummen definieras av en starkt familjär med gångbana på ena sidan förbi butik-er och borg. Kantstansparkering bidrar till stadsmässigheten medan en cykelbana placeras på parksidan. Intressanta portiker och öppningar i kvarteren möjliggör naturliga flöden mellan områdets olika delar. Torget är den givna mittpunkten och mötesplatsen. En uppbyggd, sten-lagd körbana bromsar trafiken för fotgängarnas villkor och förstärker torgets betydelse. Här finns svalande vattenspel att uppleva genom ljud och rörelse, inbjudande sittplatser under trädkronor som skapar uterum. En uteservering får fint solläge mot söder och väster.

#### Bilar, parkering, cyklar

Med i huvudsak smällgenheter och närheten till Roslagsskånan är behovet av parkeringsplatser i området reducerat. En vältänkt el-bilpool kombinerat med ett system för bokning av elcyklar blir ett attraktivt komplement som ytterligare kan minska behovet av parkering. För att öka utnyttandet av el-bilpoolen har dessa bilar prioriterade parkeringsplatser med laddningsstationer under tak i anslutning till trapphusen. Lättillgängligheten och det väderskyddade läget gör dem attraktiva för de boende och minskar behovet av egen bil. På varje plan finns parkering för lådcyklar som får plats i hissen och kan ledas ända fram till lägenhetsdörren för att lasta ur mat-kassar. Cyklarna bokas i den gemensamma cykel-poolen. Särskilda cykelmekarrum bidrar ytterligare till att utveckla en levande cykelkult-ur. I entréerna till trapphusen finns realtidinformation om kollektivtrafikens aktuella avgångar.

#### Trygghet

En utemiljö känns trygg när den naturligt erbjuder en informell so-cial kontroll. Bebyggelsen är utformad för att stödja detta med en god överblickbarhet, strategisk placering av lokaler för verksamheter, bostadskomplex och en belysning som i detalj anpassas för olika situationer. Rum för återvinning och barnvagnar placeras i anslutning till väl belysta portiker. Lofgångarna aktiveras med sittplatser och odlingsåddor för att fungera som sociala mötesplatser. Räckan och utrymningstrappor är öppna och transparenta, bostäderna står i kontakt med gårdarna som är ut-formade för att bjuda in till gemensamma aktiviteter.

För många människor är klag tillgången på det man behöver vikt-igare än själva ägandet. Konceptet dela/låna/hyra kan utvecklas i våra hyreshus. En för området digital plattform kan bli en mötesplats för byta-köpa-sälja, bokning av odlingsåddor, hyra eBil eller lådcykel, hitta kompisar att samåka med. Nya kontaktnät och relationer väcks fram som bidrar till en ökad trygghet.

#### REFERENSBILDER DAGVATTEN



PLANERINGAR UNDER TRÄD LÅNGS GATA



"RAIN GARDEN" FÖR UPPSAMLING AV DAGVATTEN



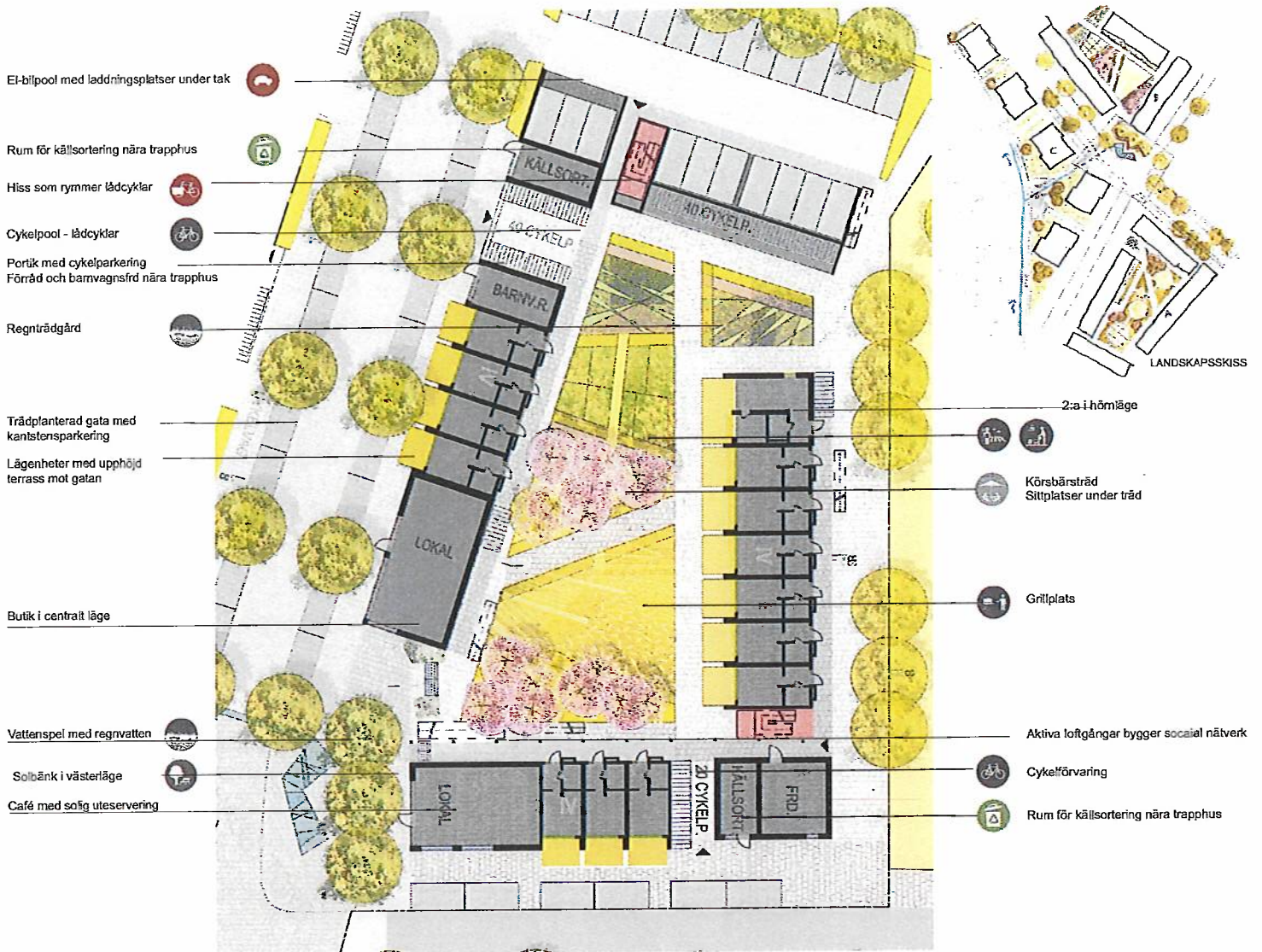
VATTENSPEL PÅ TORGET



DAGVATTENRÄNNA

#### NÄTVERKET





GÅRDEN TILL KVARTER B, SKALA 1:200 (A1)



SEKTION GENOM KVARTER B, SKALA 1:200 (A1)

Gårdsmiljöer

**Gård A**  
 Häråtgörda huvudgångstråk löper längs gårdens sidor samt med en diagonal i ungefär nord-sydlig riktning. Utesplatserna som vetter mot gården har en skärmasidde bak som ger lite insynskydd och respektautavstånd. Gestaltningssåden tar sin utgångspunkt i de breda allénbuskage som finns i det omgivande landskapet. Vi använder inte säll på grund av dess taggighet men gårdens rumsligheter är utskurna ur en vegetationsvolym sammansatt av formstarkt men friväxande växtmaterial som ger en rik biologisk mångfald. Spridda större träd ger skugga, blåskärmar och boplatser för fåglar och insekter. I gårdens olika rum kan man ha en odlingslott, grilla, sitta med en bok, eller bara vila.

I den nord änden som också är gårdens högsta parti placeras en regnträdgård som är en öppen dagvattenlösning och yttlig fördämlingsmagasin. Dit leds gårdens dagvatten för avdunstning och upplagning i växter. Regnträdgården har efter hålliga regn stående vatten som sedan dunstar eller infiltrerar.

**Gård B**  
 Detta kvarter har en liknande programmering som A när det gäller växtmaterial, skyddande plantering vid uteplatser och gångstråk. Kontakten med torgets offentliga rum har lett till ett mer strikt formspråk med avgränsade ytor. En regnträdgård i norr följer av en sekvens av rum söderut med sittplatser, grillplats, öppen yta för bollspel. Trädgrupper rytmer gården och ger också en fin annonsering från torget.

REFERENSBILDER GÅRDARNA



STRIKTARE FORMSPRÅK I KVARTER A



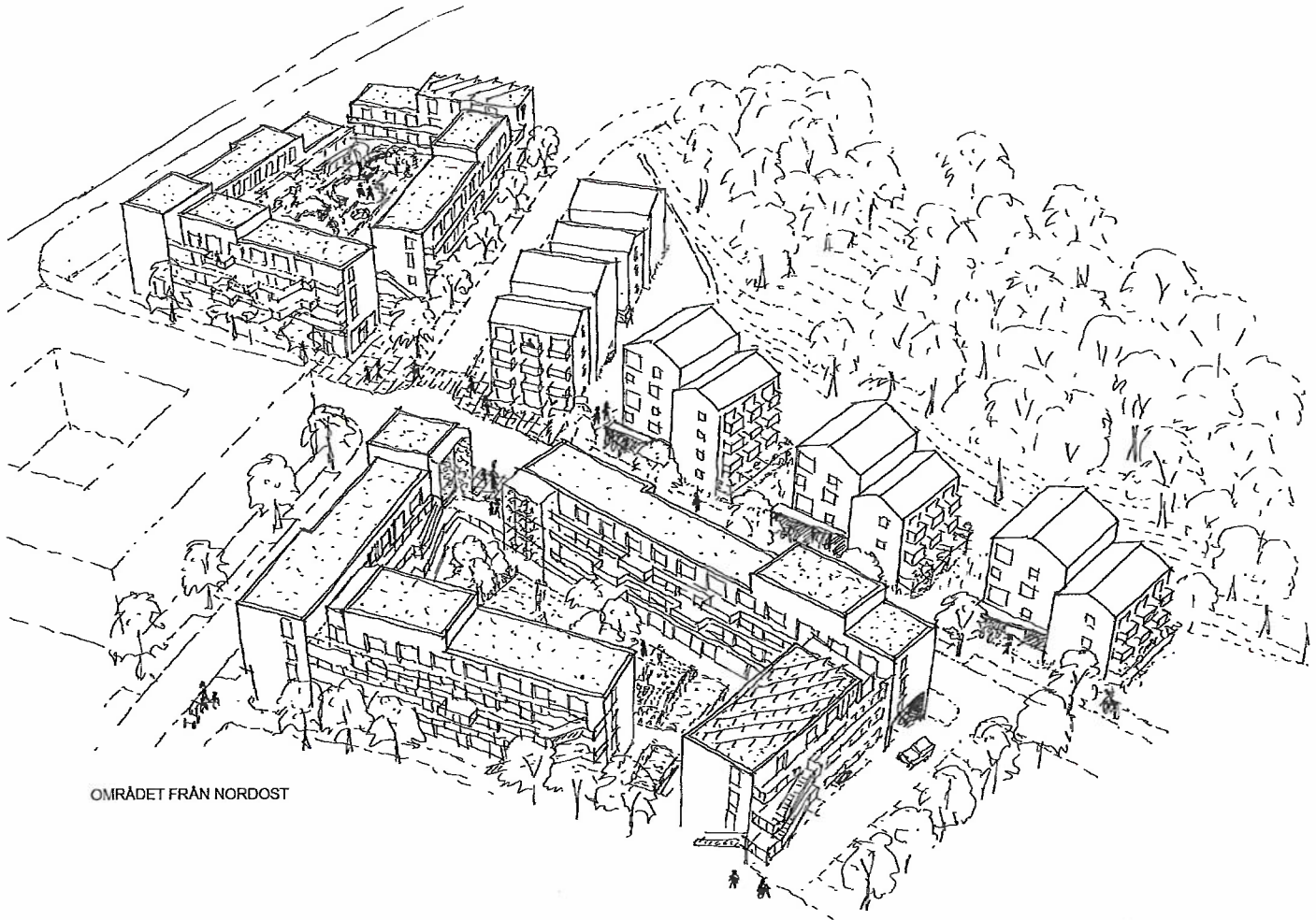
BLOMMANDE KÖRSBÄRSTRÄD, GÅRDSPUMMENS TAK UNDER VÅREN



LÅNGA SITTBÄNKAR, GÅRD A



FRIARE SITTING UNDER TRÄD



OMRÅDET FRÅN NORDOST

LÄGENHETSPLANER SKALA 1:100 (A1)



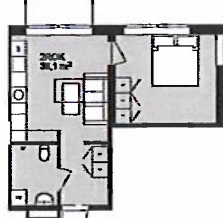
1:A 24,4 KVM  
GÅRDSHUSEN



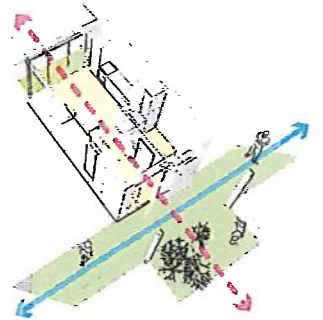
1:A ETAGE 34,4 KVM  
GÅRDSHUSEN



2:A 38,9 KVM  
GÅRDSHUSEN



2:A 38,0 KVM  
PUNKTHUSEN



1:A 24,4 KVM

Hållbarhet

Områdesnivå

Utgångspunkten för kvartersbildning och byggnadstypologi är platsens förutsättningar. Gator och byggnaderna anpassas sig löysamt till de befintliga nivåerna för att minska massanivåering. Byggnaden är anpassad efter sol- och vindanalyser med öppningar i soliga lägen och tillåter vindar som skydd mot de öppna filtren i söder och norr. Varje kvarters väders i höjd med lägre byggnader mot söder och väster för att ta till vara solkenstimmor. Dagvatten leds öppet och samlas i regntrådkärl och parkeringsytor beläggs med genomsläppliga material. För uppvärmning och varmvatten kan fastigheterna anslutas till Eons Sandkällverket som använder 100% biobränsle.

Fastighetsnivå

Energieffektiva byggnader med låga U-värden, få köldbryggor och hög luftfuktighet.  
 U-värde på fönster = 0,6 (W/m<sup>2</sup>K)  
 U-värde på ytterväggar = 0,1 (W/m<sup>2</sup>K)  
 Läckagetal n50 < 0,3 (h-1)  
 Gårdshuset har gröna tak för filtrering och fördröjning av regnvattenflöden. Solcellspaneler på taken producerar el som gör fastigheterna delvis självförsörjande. De gröna sedumtaken höjer effektiviteten för solcellerna och ger ökad biologisk mångfald. Ett batterium i varje trapphus lagrar solenergi över dygnet. Sammanlagt kan en solcellsanläggning på 430 m<sup>2</sup> (175 + 255) ge 64,5 MWh/år vilket motsvarar 27% av hushållens elförbrukning för alla lägenheter inom området. Den självgenererade elen används för laddning av elbilar/elekcyklar och för fastighetsel. Rumm för källsortering av avfall ligger strategiskt placerade vid trapphusen. I markplan finns dessutom kylrum och leveransskåp för hemleveranser av mat och varor.

Lgh-nivå

Lägenheterna görs energieffektiva med närvarostyrd belysning och utrustning, vattensnåla armaturer och ett individuellt FTX-system för återvinning av luftvärmen. Med smarta applikationer till mobiltelefon och läsplattor kan de boende lättare styra sin miljöpåverkan och förbrukning av el och vatten. De inramade balkongerna skapar ett visst skydd mot övertemperaturer soliga dagar, som kan förstärkas med solavskärmning och kaa naturligt vädras bort i de genomgående lägenheterna.

Dagsljus

Lägenheternas entréer ligger konsekvent mot de skuggiga fasaderna och glasparti med utgång i solig lägen. Gårdarnas bredd och djup gör att dagsljussituationen är bra även för lägenheter i entréplanet. En del lägenheter i soliga lägen kan behöva solavskärmning som komplement till den naturliga genomvädringen.

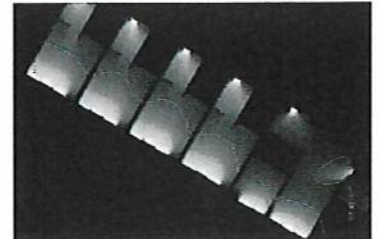
REFERENSBILDER GÅRDARNA



GÅRDSPANTERINGAR GÅRD A



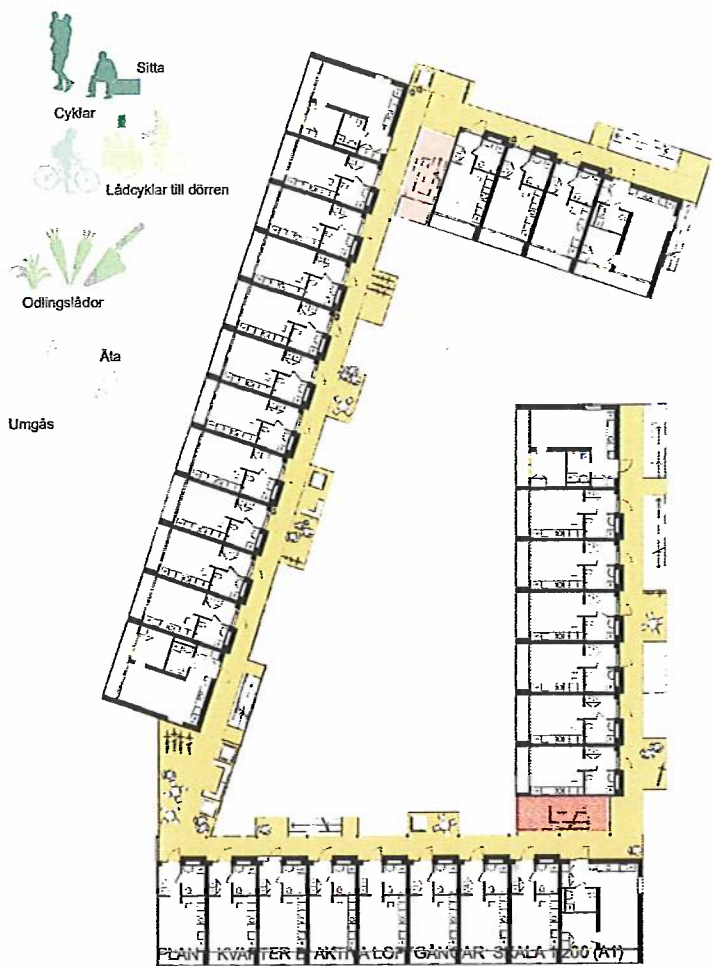
MARKBELÄGGNING, ARMERAT GRÄS



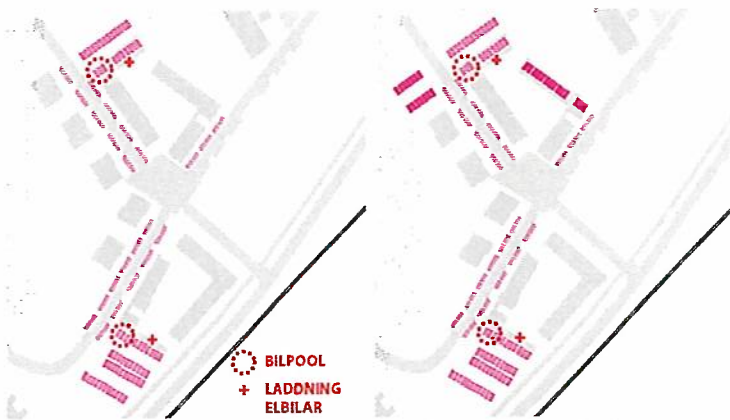
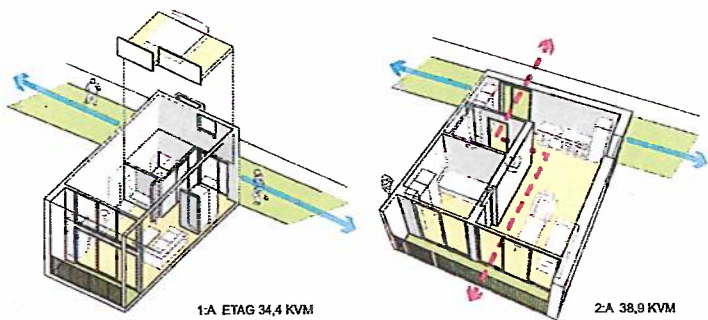
DAGSLJUSSTUDIÉ

NÄTVERKET





EN BLANDNING AV BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER I GATUPLAN OCH EN VARIATION I HÖJD MED INDRAGEN TAKFOT SKAPAR ETT LEVANDE GATURUM.



**PARKERINGSALTERNATIV 1 / P-TAL 0,37**  
Totalt 111 p-platser, varav 46 st är kantstensparkering. 6st bilpoolplatser i bästa läge intill trapphus under tak.

**PARKERINGSALTERNATIV 2 / P-TAL 0,49**  
Ett punkthus utgår och ersätts med parkering och parkering läggs under ytterligare ett gårdshus länga. Totalt 137 p-platser varav 44 st är kantstensparkering.

**Byggsystem, gestaltning och fasadmateri**

Smålägenheter i gårdshus

Lägenheternas mått är anpassade för att möjliggöra tillverkning och leverans av färdiga moduler som snabbt monteras på plats på en bärande stomme av prefab-btg. I entréplanet för kökarna en rumshöjd på ca 4,2 m. Bostäderna i detta plan ges en sockel mot gatan och en högre rumshöjd än i lägenheterna ovanför. Takfotslinjen bryts av att några lägenheter ges ett 2,1 m högt sovloft ovanpå hall och badrum. Ytterligare variation skapas av att några av de översta lägenheterna får öppna terrasser som inte inramas av tak och lösa sidor. De aktiva lofigångarna är fristående med räknen av färdigt stängselnät (Gunnabo) med mönsterfärdig i valda delar. Kompletterande taktäckning med takduk och sedum görs på plats. Fasadmateri är fiberconcret i olika format och grå nyanser. I balkongernas sidor och tak förstärks dagljuset med ljusa skivmaterial. Utvändiga fönsterpartier av trä, schaktväggar mot lofigång av formplywood med synlig trästruktur. Hissarna har hissborgar stora nog att rymma lådcyklar. Cykelstråden är utomhus och läsbare bakom nät av ståltråd.

Varje lägenhet har eget FTX-system för återvinning av luftfukt, som kompletteras med golvvärme i ett övergolv av slipad betong. Materialbesparande enkla materialvalda med omsorg för att vara miljövänliga, en inredningen som är robust och enkel med öppna hyllor. Badrummen har wc, basifat, dusch och plats för kombivattmaskin.

Minipunkthus

Punktusens smålägenheter är identiska med lofigångshusen och placerade på var sida om en kommunikationsyta med hiss och trappa. Traditionella takstolar, där tak och fasader kläs med samma diagonala skifferplattor i bruna och rostbruna kulörer vilket förstärker volymernas helhetsintryck. Balkonger och skärmtak med fristående konstruktioner utanför bostadsvolymerna.

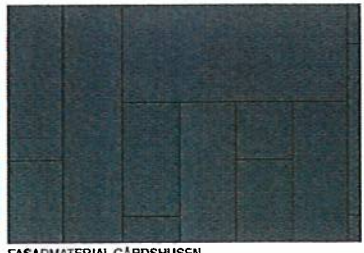
Antal lägenheter

	Yta	Alternativ 1	Alternativ 2
1:a	24,4 m <sup>2</sup>	242 lgh	224 lgh
1:a etage gårdshus	34,4 m <sup>2</sup>	16 lgh	16 lgh
2:a gårdshus	38,9 m <sup>2</sup>	25 lgh	24 lgh
2:a punkthus	38 m <sup>2</sup>	17 lgh	14 lgh
Totalt		300 lgh	278 lgh
Lokaler			
Lokalarea	315 m <sup>2</sup>		

Parkering

Alternativ 1		Alternativ 2	
P-platser	P-tal	P-platser	P-tal
111	0,37	137	0,49
Cykelplatser		ca 350st	
BTA			
Alternativ 1		Alternativ 2	
11 970 m		11 300 m <sup>2</sup>	

REFERENSBILDER FASADMATERIAL



Överenskommelse om exploatering och tomträtt,  
Hagby äng och kulle, etapp 1Fördelning av exploateringskostnader i projekt Hagby Äng och Kulle  
etapp 1

Projekt Hagby Äng och Kulle omfattar nya detaljplaner för nya bostäder nära Åkers-Runö tågstation. Planläggning och utbyggnad kommer att ske i två etapper. Etapp 1 omfattar ca 950 bostäder i både flerbostadshus och småhus. Etapp 2 omfattar preliminärt ca 400 bostäder i flerbostadshus. Allmän plats inom området ska ha kommunalt huvudmannaskap och anläggningarna (gator, park och VA mm) avses byggas ut av kommunen. En kalkyl för utbyggnaden inom etapp 1 har tagits fram av AFRY på uppdrag av byggherrarna inom etapp 1. Kommunen har utifrån denna tagit fram ett förslag till fördelning av kostnader för utbyggnaden utifrån andelstal. Då kommande Etapp 2 bedöms ha nytta av delar av utbyggnad inom Etapp 1 ska byggherrar/markägare inom etapp 2 också delta i finansiering av dessa delar. Beräknade andelstal för respektive byggherre samt finansieringsansvar för olika gator redovisas nedan.

Nedan redovisas en procentuell fördelning av exploateringskostnader mellan de olika byggherrarna/markägarna i projektet utifrån andelstal grundade på markanvändning (småhus, radhus/parhus/kedjehus respektive flerbostadshus) samt ovannämnda kalkyl. Fördelning av den ersättning som ska erläggas av respektive byggherre/markägare ska ske utifrån den slutliga faktiska kostnaden för respektive anläggningsdel.

Gator inom etapp 1 har delats upp i princip utifrån hur de ska finansieras dvs vilka byggherrar som ska dela på kostnader för respektive gata. Projektet kräver också en ombyggnad av del av Svinningevägen utmed Hagby Äng och kulle etapp 1 och 2 och kostnaden för denna ska också fördelas enligt nedan.

Kostnader för park mm föreslås fördelas utifrån andelstal för hela området (etapp 1 och 2).

För VA-kostnaden har fördelning för kostnader enligt § 3.5 punkt A i exploateringsavtalet beräknats enligt andelstal utifrån Personekvivalent-tal

Överenskommelse om exploatering och tomträtt,  
Hagby äng och kulle, etapp 1

<u>Andelstal</u>				
Byggherre	Hustyp	Bostads- enheter	Andelstal	Summa andelstal
<u>Norra delen</u>				
Österåker Golf Fastigheter AB	Villor	7	1	7
	Radhus mrr	131	0,8	105
				112
ÖGAB Fastighet 5 AB	Radhus mrr	30	0,8	24
	FB	81	0,6	49
				73
<u>Mellersta delen</u>				
ÖGAB Fastighet 5 AB	Radhus mrr	13	0,8	10
	FB	27	0,6	16
				27
MickeMyran E1 (etapp 1)	FB	40	0,5	20
ÖGAB Fastighet 6 AB	FB	216	0,5	108
Kommunen	Förskola	1,20	5	6
<u>Södra delen</u>				
Magnolia Tomträtt	FB	350	0,3	105
MickeMyran E2 (etapp 2)	FB	556	0,5	278
Kommunen (etapp 2)	Förskola	1,00	5	5
Summa exkl Turbinen E2				450
MickeMyran E2	FB	556	0,5	278

Överenskommelse om exploatering och tomträtt,  
Hagby äng och kulle, etapp 1

Vägsektioner och benämningar

