

Mark- och genomförandeavtal

för Sändaren 2 i Huddinge kommun

Följande avtal om marköverlåtelse och genomförande för nybyggnation av bostäder inom fastigheterna Sändaren 2, Hammartorp 2:16, Hammartorp 2:17, del av Hammartorp 1:1 samt del av Hammartorp s:1 i Trångsund i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Hammartorp S2 Trångsund AB (HSB Bostad), nedan Parterna:

Kommunen

Huddinge kommun
141 85 Huddinge
Org. nr 212000–0068

Nedan kallad Kommunen.

Exploatören

Hammartorp S2 Trångsund AB
C/o HSB Bostad
Box 8160
104 20 Stockholm
Org. nr 556957–3321

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets avgränsning har markerats med röd begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Planområdet").

Exploateringsområdets avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1 ("Exploateringsområdet"). Exploateringsområdet avser all kvartersmark och all allmän platsmark inom Planområdet.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

§1 Bakgrund

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för exploateringsavtal godkända av kommunfullmäktige den 2016-06-13, (reviderade enligt kommunfullmäktiges beslut, KS-2017/306, den 6 november 2017 samt, KS-2019/466, den 30 september 2019) vilka Exploatören tagit del av, förslag till detaljplan för Sändaren 2 m fl. Trångsund, KS-2018/1711, samt markanvisningsavtal mellan parterna avseende markanvisning för nybyggnation av bostäder inom fastigheterna Hammartorp 2:16 samt del av Hammartorp 1:1 i Trångsund, undertecknat 2019-06-04.

Projektet finns med i Kommunens plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge 2017–2019. Detaljplanen syftar till att skapa bostäder, cirka 134 bostäder i form av bostadsrätter. Det planeras för en lägenhetsfördelning inom planområdet i huvudsak enligt följande, 67 två rum och kök, 50 tre rum och kök, 17 fyra rum och kök.

JE

Projektet har initierats av Exploatören som en följd av deras tidigare grannprojekt som omfattar brf Hammartorp och brf Fällan. Projektet är en del i översiktsplanens målsättning att skapa tätare bebyggelse i centralt läge i Trångsund centrum. För Trångsund är det också positivt att fler bostadsrätter byggs. Förslaget till detaljplan ska stärka det viktiga stråk som knyter an mot centrum.

Syftet med detta avtal är att reglera förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen och förutsättningarna för en överlåtelse av mark mellan Parterna. Exploatören äger fastigheten Sändaren 2 och Hammartorp 2:17 och önskar köpa fastigheten Hammartorp 2:16 av Kommunen, två markområden av Kommunens fastighet Hammartorp 1:1 samt ett markområde av Hammartorp s:1 vilka i detaljplanen har användningen kvartersmark för bostäder.

§2 Exploatörens garantier

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelse,
2. Verkställandet av Mark- och genomförandavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal.

§3 Giltighet

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att kommunstyrelsen i Huddinge godkänner detsamma senast **2022-03-31**
- att förslag till detaljplan för Sändaren 2 m fl. Trångsund, KS-2018/1711, blir antagen i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag bilaga 2 senast **2022-03-31** och att beslutet vinner laga kraft.

Skulle ovanstående förutsättningar inte uppfyllas är avtalet förfallet i sin helhet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

§4 Projektets utformning

Exploatören förbinder sig att bebygga kvartersmarken inom Exploateringsområdet i enlighet med

- detaljplanen
- detta avtal
- i huvudsaklig överensstämmelse med till detaljplanen bilagda illustrationer,

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i mellan fyra till sju våningar i södra Trångsund och den nya bebyggelsen kommer utgöra ett nytt entrémotiv för stadsdelen. Kvarterets utvändiga

fasader ska i huvudsak utföras i trä undantagen suterrängvåning. Avsteg från detta ska skriftligen godkännas av Kommunen.

Bebyggelsen enligt nuvarande förslag inrymmer cirka 134 bostäder som upplåts med bostadsrätt.

MARKÖVERLÅTELSE

§5 Marköverlåtelse

För genomförandet av detaljplanen är parterna överens om att följande fastighetsreglering ska ske.

Kommunen överlåter till Exploatören hela fastigheten Hammartorp 2:16 och ett markområde av Hammartorp s:1, samt två markområden av fastigheten Hammartorp 1:1, nedan kallat Överlåtelseområde A. Överlåtelseområde A ska överföras till fastigheten Sändaren 2. Överlåtelseområde A är utlagt som kvartersmark för bostäder i detaljplanen och är redovisat på bifogad karta, bilaga 3.

Vidare överför Exploatören till Kommunen ett område av fastigheten Hammartorp 2:17, nedan kallat Överlåtelseområde B. Överlåtelseområde B ska överföras till Kommunens fastighet Hammartorp 1:1. Överlåtelseområde B är utlagt som allmän platsmark i detaljplanen och redovisat på bifogad karta, bilaga 3.

Marköverlåtelseerna enligt ovan gäller med de smärre justeringar av gränsen för Överlåtelseområdena som eventuellt kan komma att vidtas i samband med lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

§6 Ersättning

Ersättningen för Överlåtelseområde A är baserad på en byggrätt för bostäder (bostadsrätter i flerfamiljshus) om totalt 3262 m² ljus BTA och ett pris motsvarande 5917 kr/m² ljus BTA. Ljus BTA på Överlåtelseområde A är beräknat utifrån ljus BTA för hela Planområdet i relation till ingående markareal. Ersättningen är exklusive gatukostnad.

Som ersättning för Överlåtelseområde A ska Exploatören erlagga **NITTONMILJONERTREHUNDRAENTUSENTHUNDRA (19 301 300) KRONOR** till Kommunen.

Vid avvikelse från angiven ljus BTA i första stycket ska ersättningen justeras med 5917kr/m² ljus BTA.

Ersättningen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från september 2021. Den ska justeras så att den följer indexändringarna fram till den tidpunkt då den beslutas om. Den ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan.

Om förrättningen ställs in ska ersättningen återbetalas.

Ersättningen ska erläggas innan förrättningen avslutas genom insättning på Kommunens bankgiro 5464–6831 med angivelse om vad ersättningen avser.

Ingen ersättning ska utgå för marköverföringen av Överlåtelseområde B till Kommunen.

§7 Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt detta avtal. Exploatören biträder i och med detta avtal ansökan om fastighetsbildning. Exploatören ska bekosta den del av förrättningen som syftar till att genomföra markanvisningen (överlåtelseområde A) och Kommunen bekostar den del av förrättningen som avser överföring av markområde till Kommunens fastighet (överlåtelseområde B).

Exploatören ska ansöka om och bekosta eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (avstyckningar, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar mm) som kan erfordras för genomförande av detaljplanen.

§8 Tillträde och tillfällig nyttjanderätt

Tillträde till Överlåtelseområde A och B sker två veckor efter det att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Tillfällig nyttjanderätt till del av Överlåtelseområdet A och B för exempelvis markprovtagning kan upplåtas genom undertecknande av särskilt nyttjandesrättsavtal innan tillträde sker enligt denna paragraf.

§9 Inteckningar och övriga belastningar

Kommunen garanterar att Överlåtelseområde A inte besväras av inteckningar eller andra belastningar som kan inskränka möjligheten att förfoga över Överlåtelseområdet.

§10 Överlåtelseområdets skick

Överlåtelseområde A har besiktigats av Exploatören. Exploatören äger kännedom om rådande mark- och grundförhållanden. Exploatören godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk på fel eller brister i den förvärvade egendomen som Exploatören upptäckt eller bort upptäcka vid besiktning.

Markföreningar

Exploatören är medveten om att det finns markföreningar inom Överlåtelseområde A enligt utförd markundersökning samt att eventuellt ytterligare föreningar som ej provtagits kan förekomma inom Överlåtelseområde A. Exploatören förbinder sig att vidta och bekosta alla de åtgärder som krävs för efterbehandling av Överlåtelseområde A

§11 Ledningar och rättigheter

Exploatören ska i samband med den exploatering som detaljplanen medger utan ersättning upplåta erforderliga utrymmen för befintliga och tillkommande ledningar inom kvartersmarken till förmån för respektive ledningshavare.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flyttning av ledningar till följd av utbyggnad inom Exploateringsområdet.

Exploatören ska utan ersättning upplåta erforderligt utrymme inom kvartersmarken inom Exploateringsområdet för slänt och arbetsområde i samband med gatuutbyggnad.

ANLÄGGNINGAR

§12 Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar

A. Allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför ombyggnation av lokalgata Dalarövägen, ombyggnation av lokalgata direkt öster om kvarteret, ombyggnation av vändplan på Dalarövägen, ombyggnation av gång- och cykelväg längs Magelungsvägen samt nödvändiga anpassningar utanför Exploateringsområdet.

Den faktiska kostnaden för områdesspecifika anläggningar ska ersättas av Exploatören. Den beräknade kostnaden är i nuläget 9 200 000 kronor. Hälften av den beräknade kostnaden debiteras i samband med byggstart av de allmänna anläggningarna. Den faktiska slutkostnaden med avdrag på de redan betalade kostnaderna debiteras efter godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. Debiteringen sker genom att Kommunen fakturerar Exploatören kostnaden vilken förfaller till betalning trettio (30) dagar efter fakturadatum.

Kommunen ansvarar för, projekterar, utför och bekostar eventuell nybyggnation av det regionala cykelstråket utmed Magelungsvägen utanför planområdet.

Kommunen redovisar kalkyl för utbyggnad allmänna anläggningar efter färdig detaljprojektering av anläggningarna samt även redovisar tidplan och kommunens organisation för genomförandet av ombyggnaden av de allmänna anläggningarna. Kommunen ska så snart man får kännedom om kostnadsavvikelser gentemot den beräknade kostnaden informera Exploatören i samband med samordningsmöte/genomförandemöte.

B. Anläggningar inom kvartersmark.

Exploatören projekterar, utför och bekostar:

- B.1. Alla anläggningar inom kvartersmark.
- B.2. Eventuella åtgärder på grund av fornlämningar.
- B.3. Flyttning eller annan erforderlig åtgärd av eventuella befintliga anläggningar inom Exploateringsområdet.
- B.4. Alla erforderliga åtgärder för bullerskydd.
- B.5. Alla erforderliga åtgärder för dagvatten.

Exploatörens ansvar gentemot Kommunen får ej överföras på av Exploatören anlita entreprenör.

AVGIFTER

§13 Skatter mm

Kommunen ska betala räntor och andra kostnader för Överlåtelseområdet som avser tiden fram till tillträdesdagen.

Kommunen ska även betala fastighetsskatt för helt kalenderår. På tillträdesdagen ska Exploatören betala Kommunen för den del av skatten som faller på tiden från och med tillträdesdagen till och med utgången av kalenderåret, samt att övrig nämnd betalningsskyldighet då övergår på Exploatören med samtidig rätt till avkastning från Överlåtelseområde A.

Exploatören ska betala kostnader för lagfart, nya pantbrev och värdeintyg.

§14 Plan- och bygglovsavgifter

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplanläggning genom särskilt plankostnadsavtal ska Exploatören inte erlägga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlägga bygglovavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

§15 Gatukostnadsersättning

Har Exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, ska Exploatören anses ha erlagt gatukostnader ålagda fastigheten enligt den i § 2 angivna detaljplanen. Med fastigheten avses alla fastigheter som vid detta avtals undertecknande ägs av Exploatören eller som övergår i Exploatörens ägo i och med detta avtals undertecknade och är belägna inom Exploateringsområdet.

Vad som sägs i föregående stycke gäller inte kostnader för framtida förbättringar eller utbyggnader av nya områdesanläggningar eller områdesanknutna anläggningar avseende gator och allmänna platser vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

BEBYGGELSE

§16 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens parkeringsprogram antaget av kommunfullmäktige 2016-03-14 och mobility managementplan antagen av kommunfullmäktige 2016-05-09 och ska beakta dessa vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Planområdet bedöms ligga inom zon A, mycket stationsnära läge, i Kommunens parkeringsprogram.

Antalet cykelparkeringar och bilparkeringar som Exploatören minst ska bygga, vid tidpunkten för detta avtals undertecknade, gällande parkeringsprogram och mobility managementplan, finns redovisat i tabellen nedan.

	Cykelparkering inkl. besök	Bilparkering inkl. besök
Bostäder		
Liten <45 kvm	2 / lgh	0,3 / lgh
Mellan 45-70 kvm	2,5 / lgh	0,5 / lgh
Stor > 70 kvm	3,5 / lgh	0,8 / lgh
Lokaler		
Kontor	13 / 1000 kvm BTA	10 / 1000 kvm BTA
Handel	15 / 1000 kvm BTA	15 / 1000 kvm BTA
Restaurang	24 / 1000 kvm BTA	17 / 1000 kvm BTA
Matvarubutik	13 / 1000 kvm BTA	13 / 1000 kvm BTA

Exploatören ska följa Kommunens grundläggande parkeringsprinciper. Dessa är:
Utrymmen för cykel- och bilparkering ska vara utformade efter vedertagna krav och riktlinjer, från Kommunen. För att parkeringstalen ska gälla ska följande förutsättningar uppfyllas (se Parkeringsprogram för Huddinge kommun, 2016, bilaga 1, sida 3):

1. Bra cykelparkering inomhus: placera cykelparkeringarna så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln och med möjlighet att ställa upp dörren.
2. Bra cykelparkering utomhus: cykelparkeringarna placeras nära entréerna. Parkeringarna ska vara väderskyddade, trygga, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen.
3. Både inomhus och utomhusparkeringar har plats för lådcyklar och cykelkärror.
4. Eluttag för cykel och bil ska finnas.
5. Cykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering.
6. Ett uppvärmt cykelrum med cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer.

Minst 5 procent av bilplatserna bör anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd.

Laddningsplatser följer Boverkets PBL (2010:900) och plan- och byggförordning (2011:338). Exploatören önskar inte att i detta avtal förbinda sig att genomföra mobility management-åtgärder enligt Kommunens mobility managementplan för att få reducerade parkeringstal. Om Exploatören avser att nyttja detaljplanen på ett annat sätt eller arbeta med hållbart resande som innebär reduktion av parkeringstal mobility managementåtgärder, avser Kommunen och Exploatören att reglera detta i ett kompletterat avtal gällande flexibla parkeringstal och mobility managementåtgärder. För en reduktion krävs dock att Exploatören tar fram en handlingsplan för mobilitetsåtgärder i samråd med Kommunen som visar på effekt av mobilitetsåtgärder, hur åtgärderna genomförs samt hur de följs upp.

EKOLOGISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET

§17 Miljöprogram

Kommunen har antagit ett Miljöprogram som ska vara vägledande för alla verksamheter och aktiviteter som bedrivs inom Huddinge kommun av enskilda, företag och föreningar. Huvudsyftet med miljöprogrammet är att peka ut riktningen för Kommunens miljöarbete. Exploatören ska beakta Kommunens *vid var tid gällande* Miljöprogram.

§18 Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisning i Huddinge/riktlinjer för exploateringsavtal regleras nedan *Exploatörens åtaganden avseende miljöanpassat byggande*.

Checklista för miljöanpassat byggande

Exploatören åtar sig att använda och redovisa Kommunens checklista för miljöanpassat byggande i projektet.

Checklistan utgör ett för parterna ett gemensamt verktyg där Exploatören redovisar val, metoder och arbetssätt avseende projektets påverkan på miljön. Checklistans kontrollpunkter berör miljöanpassat byggande vid projektering, produktion och förvaltning av anläggningar inom Planområdet. Exploatören ansvarar för att kontrollpunkterna i checklistan redovisas i enlighet med Kommunens rutin för miljöanpassat byggande. Kommunen ansvarar för uppföljning av checklistan. Den slutgiltiga uppföljningen av checklistan ska genomföras inför bygglovsansökan, se bilaga 4.

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Värmekällan ska tillgodoses genom ett miljöeffektivt system såsom exempelvis fjärrvärme.

§19 Dagvatten och skyfall

Dagvatten

I enlighet med Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-04 förbinder sig Exploatören att hantera dagvattnet på ett hållbart sätt. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Utgångspunkten är att dagvattenflödena och föroreningshalterna från Planområdet inte ska påverka sjön Magelungens status negativt.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från Exploateringsområdet. Placering av byggnader och höjdsättning inom Exploateringsområdet respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. En dagvattenutredning har tagits fram i enlighet med Kommunens dagvattenstrategi. Parterna är överens om att åtgärderna i dagvattenutredningen ska utföras. Exploatören ska vidta åtgärder i enlighet med framtagna dagvattenutredning, bilaga 5, såsom att maximera gröna inslag på gårdsmarken samt att regnväxtbäddar anläggs för att omhänderta takavvattning från planerade byggnader eller motsvarande åtgärder med minst likvärdig renings- och fördröjningseffekt som godkänns av Kommunen. Anslutning sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls anvisningar.

Dagvattensystemet bör utformas så att utsläpp vid eventuella olyckor lätt kan tas om hand genom avstängning av dagvattensystemet för området vid anslutningspunkten, för att förhindra spridning av föroreningar. Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall inom kvartersmark ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

En skyfallsmodellering har tagits fram som redovisar vilka vattennivåer och volymer som riskerar att uppkomma vid en simulering av ett 100-årsregn. Exploatören ska utforma och utföra byggnader som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn så att byggnaderna och dess tekniska utrustning inte skadas.

Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall inom kvartersmark ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

Handlingar vilka redovisar omhändertagande av dagvatten ska redovisas för Kommunen (mark- och exploateringssektionen) i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen (mark- och exploateringssektionen). Samtliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tags i bruk.

§20 Buller

Bullerutredning har tagits fram och ska följas av Exploatören. Kvarteret blir slutet för att kunna bebyggas och inglasade balkonger som binder samman byggnaderna är en förutsättning för att uppnå riktvärdena för buller.

Handlingar vilka redovisar bulleråtgärder ska redovisas för Kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov. Handlingarna ska skriftligen godkännas av Kommunen. Samtliga anläggningar för buller ska utföras och bekostas av Exploatören liksom skötsel av dessa. Åtgärderna ska vara utförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk.

§21 Ekologisk kompensation

Exploatören ska vidta åtgärder för ekologisk kompensation, eftersom ytor som idag används som naturmark, med ekosystemtjänster som bidrar med funktioner som bland annat rekreation, dagvattenhantering, temperaturreglering och biologisk mångfald, försvinner. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmär tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Som en kompensationsåtgärd ska vegetationsbeklätt tak uppföras på minst ett av taken på bostadshuset. Eventuella komplementbyggnader på innergården ska även ha vegetationsklädda tak och innergården ska till hälften vara planterad och förses med träd. Vidare ska träd planteras på rad längs gång- och cykelbanan mot Magelungsvägen. Handlingar vilka redovisar kompensationsåtgärder ska redovisas för Kommunen i samband med tekniskt samråd för bygglov. Åtgärderna ska vara genomförda senast då någon byggnad inom Exploateringsområdet tas i bruk varpå gemensam besiktning med Kommunen (plansektionen – miljöplanerare) ska genomföras. Exploatören kallar Kommunen till besiktning senast 4 veckor efter att åtgärderna ovan är genomförda.

De större träd som har identifierats inom planområdet och som kommer att tas ner ska läggas upp som faunadepå eller återanvändas efter anvisning av Kommunen, inom eller utanför

planområdet, enligt checklistan bilaga 6. Åtgärderna för att säkra och omhänderta ekarna ska i sin helhet bekostas av Exploatören.

§22 Avfallshantering

Exploatören ska tillse att avfallshanteringen inom Exploateringsområdet under byggtiden och under anläggningarnas drift i sin helhet anpassas till långtgående källsortering och återvinning i enlighet med gällande avfallsplan och renhållningsföreskrifter för Huddinge kommun. Anläggningar för fastighetsnära insamling med minst 8 olika fraktioner ska uppföras inom 100 meters avstånd från respektive entré till bostadshusen på kvartersmarken för bostäder.

GENOMFÖRANDE

§23 Tidplan

Parternas avsikt är att nedanstående överenskommen tidplan ska följas. Tidplanen är vägledande för kommande arbeten. Om någon av Parterna bryter mot tidplanen uppstår dock inga ersättnings- eller kostnadsskyldigheter för endera parten. Information om eventuella avvikelser från tidplanen ska snarast delges den andra parten.

Bygglov för planerad byggnation ska ha erhållits senast (2022-02-07).

Startbesked för planerad byggnation ska ha erhållits senast (2022-05-01).

Slutbevis för planerad byggnation ska ha erhållits senast (2024-05-01).

Slutbesiktning för allmänna anläggningar enligt §12 ska vara godkänd senast (2024-06-01).

§24 Byggnadsskyldighet

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen ställer därför krav på att Exploatören ska ha erhållit slutbesked bygglov inom 4 år från det att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, på av enligt detaljplanen tillåten byggnation inom Exploateringsområdet i enlighet med i § 1 angivna detaljplan. Om Exploatören inte kan hålla denna tid ska Exploatören utge vite med 2 000 000 kr. Exploatören kan begära anstånd skriftligen hos Kommunen om Exploatören bedömer att tidplanen inte kan följas. För att anstånd ska beviljas krävs Kommunens skriftliga medgivande.

§25 Samordning

Samordning med Exploatören ska ske genom en fortlöpande dialog avseende frågor som t ex byggtrafik, skedesplanering och kommunikation. Syftet med denna paragraf är att erhålla en bättre samordning i projektet och finna gemensamma lösningar för genomförandet.

Kommunen planerar att utföra gatuentreprenaden i två etapper. Först genomförs en groventreprenad inklusive ledningsarbeten och i senare skede en finplaneringsentreprenad. Kommunen kommer att besluta om tid för finentreprenadens utförande. Dialog ska ske med Exploatören om lämplig tid för utförande, men Kommunen äger rätt att bestämma när entreprenaden utförs.

Om Exploatören väljer att utföra sina arbeten på kvartersmark parallellt med Kommunens eller ledningsägarnas arbeten på allmän platsmark är alltid Kommunens arbeten prioriterade före Exploatörens arbeten.

Exploatören ska svara för samordning mellan Kommunen och de ledningsdragande bolagen så att erforderliga arbeten inom och intill Exploateringsområdet kan bedrivas utan inbördes hinder. Exploatören ansvarar för samordningen av servisanslutningar och att dessa finns vid inflyttning. Exploatören svarar med kontakten med ledningshavarna angående påkopplingsavgifter och servisers läge med mera. Exploatören ska till Kommunen och de ledningsdragande bolagen tillhandahålla erforderliga plankartor, ritningar och tidsplan för ledningsnätens utbyggnad.

§26 Etableringsplan/APD plan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en etableringsplan/arbetsplatsdispositionsplan (APD plan), som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Denna ska behandla eventuellt nyttjande av natur- eller gatumark för uppställning av arbetsbodar, upplag eller dylikt, återställningsarbeten efter nyttjandet, skyddande av träd och natur samt stängsel runt byggarbetsplatsen. Uppställning av bodar, upplag och dylikt ska i första hand ske på Exploatörens kvartersmark.

Eventuellt nyttjande av Kommunens mark kräver Kommunens medgivande och regleras genom särskilt avtal. Nyttjande av allmän platsmark kräver även polistillstånd om inte bygglov erfordras.

§27 Trafikanordningsplan

Innan byggnadsarbeten påbörjas ska Exploatören upprätta en trafikanordningsplan, som skriftligen ska godkännas av Kommunen. Exploatören ansöker om godkännande av trafikanordningsplanen via e-tjänst på kommunens hemsida. Denna ska redovisa placering av stängsel runt byggarbetsplatsen, in- och utfartsvägar från arbetsplatsen, byggtrafikvägar till och från arbetsplatsen samt var och hur avlastning av gods kommer att ske. Planen ska även redovisa åtgärder för framkomlighet och säkerhet för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Parterna ska före byggstart gemensamt besiktiga vägnätet och naturmarken runt kvartersmarken inom Exploateringsområdet. Över besiktningen ska upprättas ett protokoll. Exploatören bekostar återställande av eventuella skador på omgivande vägnät som förorsakats av exploateringen inom Exploateringsområdet.

§28 Skyltar

Exploatören ska sätta upp minst en skylt i syfte att informera allmänheten senast när byggområdet hägnas in. Informationen ska levereras med ett personligt tilltal och på så sätt bidra till områdets identitet. Informationen ska innehålla en beskrivning om vad som byggs, namn på det som byggs, byggperiod och när arbetet beräknas avslutas, om möjligt ska även ev. inflyttning anges. Skylten ska ha Huddinge kommuns och Exploatörens logotyp samt hänvisa till en webbadress.

Parterna ska gemensamt bedöma behovet om planskiss och/eller faktaruta på skylten. Skylten bör vara klottersäkrad och bestå av flera tygvepor eller skyltar bredvid varandra. Exploatören ska ansöka om samt bekosta bygglov för erforderliga skyltar.

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER

§29 Viten

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlägga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

Viten enligt detta avtal ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) för augusti 2021. Vitena ska justeras så att de följer indexändringarna fram till den tidpunkt då de förfaller till betalning. Vitena ska dock lägst uppgå till det belopp som anges i respektive paragraf.

§30 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören i samband med avtalets undertecknande ställa säkerhet till ett värde av 11 200 000 kr i form av moderbolagsborgen. Denna säkerhet får nedsättas i motsvarande mån som Exploatören erlagt betalning för allmänna anläggningar enligt §12 "Utförande av områdesspecifika allmänna anläggningar" eller uppfyllt villkoren som är belagda med viten. Dock ska säkerhet om 4 000 000 kr kvarstå till dess att parterna är överens om att Exploatören slutfört sina åtaganden enligt detta avtal.

§31 Skadeståndsansvar

Exploatören är gentemot Kommunen ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtas eller underlåts av Exploatören, anställda hos Exploatören samt av Exploatören anlidade entreprenörer och leverantörer.

§32 Dröjsmålsränta

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfallodag ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) utgå för tiden från förfallodagen på fordringen tills full betalning sker.

§33 Överlåtelse

Exploatören får inte sätta annan i sitt ställe som Kommunens motpart i detta avtal utan att kommunstyrelsen i Huddinge kommun skriftligen godkännt partsbytet. Utan sådant godkännande får dock Exploatören låta annat bolag inom den egna koncernen liksom bostadsrättsförening som är medlem i HSB inträda som Kommunens motpart i avtalet. Detta förutsätter dock att partsbytet antecknas på båda exemplaren av mark- och genomförandeavtalet liksom att behörig företrädare för den nya parten undertecknar avtalet.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller del av Exploateringsområdet, och samtliga förpliktelser enligt avtalet ännu inte genomförts, kvarstår ansvaret för samtliga rättigheter och skyldigheter på Exploatören. Detta gäller samtliga överlåtelser som leder till att Exploateringsområdet eller någon del därav byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering etc. Vid överlåtelse av fastighet eller del därav som omfattas av detta avtal förbinder sig Exploatören vid vite av 11 200 000 kr att förbinda den nye ägaren att iakttaga vad som åvilar Exploatören enligt detta avtal så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av kvartersmarken eller del därav. Detta avtal ska bifogas i avskrift. Den nya ägaren ska då förbindas att ställa godtagbar säkerhet till Kommunen för åtagandena enligt detta avtal. Innan överlåtelse sker ska Exploatören skriftligen underrätta Kommunen. Ska också detta avtal överlåtas på den nya ägaren gäller första stycket likväl.

I det fall annan part inträder som Kommunens motpart i detta avtal svarar Exploatören såsom för egen skuld solidariskt med den nya motparten gentemot Kommunen för rätta fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta Exploateringsavtal. Om Kommunen godtar att den nya motparten ensam svarar enligt detta Exploateringsavtal kan Kommunen, om Exploatören så begär, genom skriftliga besked härom befria Exploatören från sitt åtagande att svara solidariskt med den nya motparten. Så kan även ske om den nya motparten ställer säkerhet som Kommunen skäligen kan godta som borgen eller självständig bankgaranti. Vad som här stadgas gäller till och med att Exploatören eller den nya motparten uppfyllt sina skyldigheter enligt detta Exploateringsavtal, samt de avtal som Kommunen och Exploatören ingår som en följd av detsamma.

§34 Kontaktpersoner

Kontaktperson för Kommunen är:

Samhällsbyggnadsavdelningen - mark- och exploateringssektionen

Petra Nicander

08-535 310 26

petra.nicander@huddinge.se

Samhällsbyggnadsavdelningen -gatuprojektsektionen

Walid Jweda

08-535 364 58

Walid.Jweda@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Mikael Runnäs

010-442 02 76

Mikael.Runnas@hsb.se

Om endera parten byter kontaktperson eller kontaktuppgifter ska den andra parten informeras om detta samt komplettera med nödvändig information motsvarande innehållet i denna paragraf.

§35 Ändringar

Ändringar eller tillägg till detta avtal ska vara skriftliga för att vara gällande.

§36 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

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

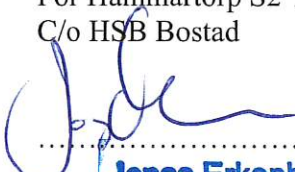
Huddinge
2021-

Stockholm
2021-10-25

För Huddinge kommun


För Hammartorp S2 Trångsund AB
C/o HSB Bostad

.....
Charlotta Thureson Giberg
Mark- och exploateringschef

.....

Jonas Erkenborn

JB

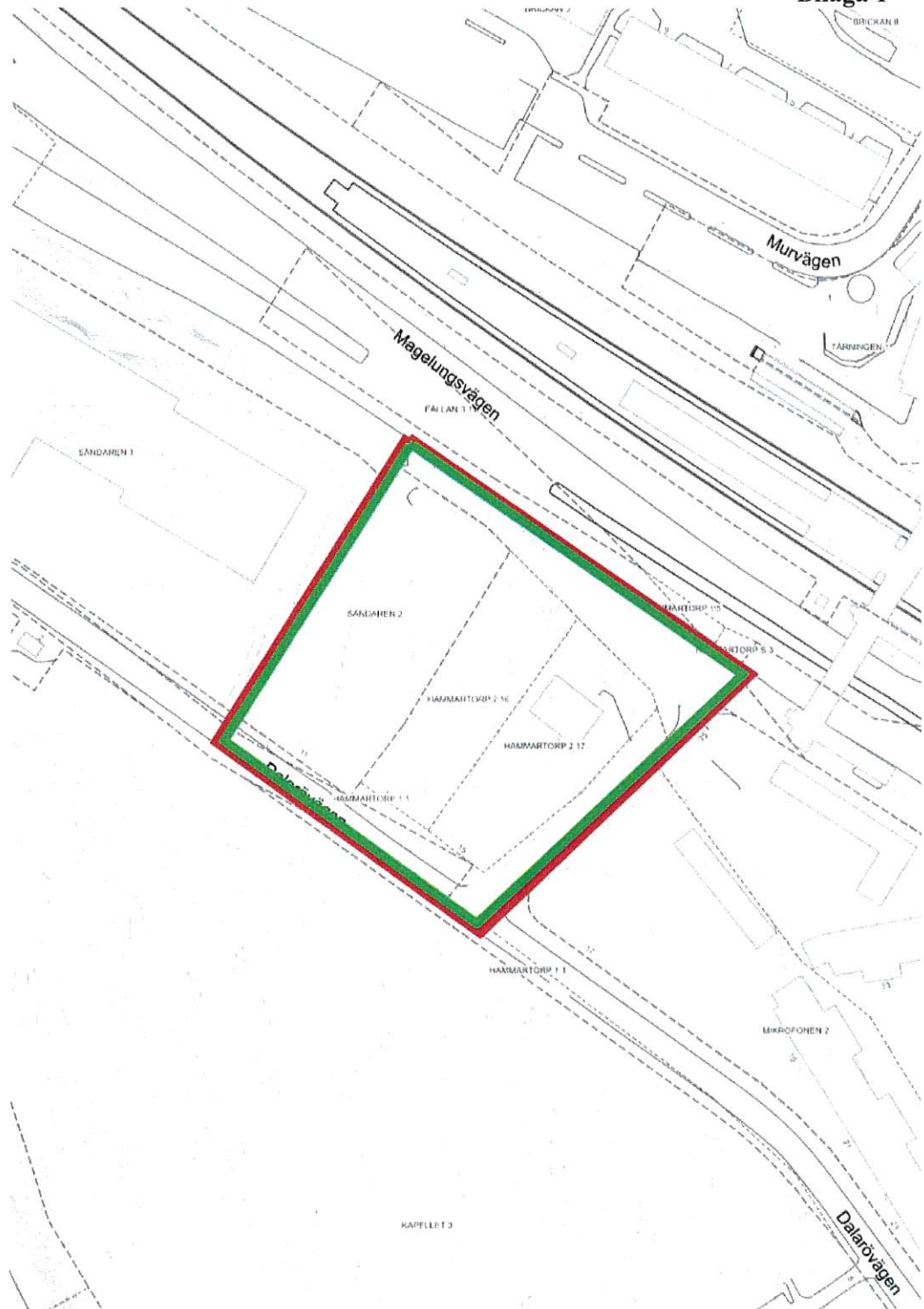
.....
Petra Nicander
Exploateringsingenjör

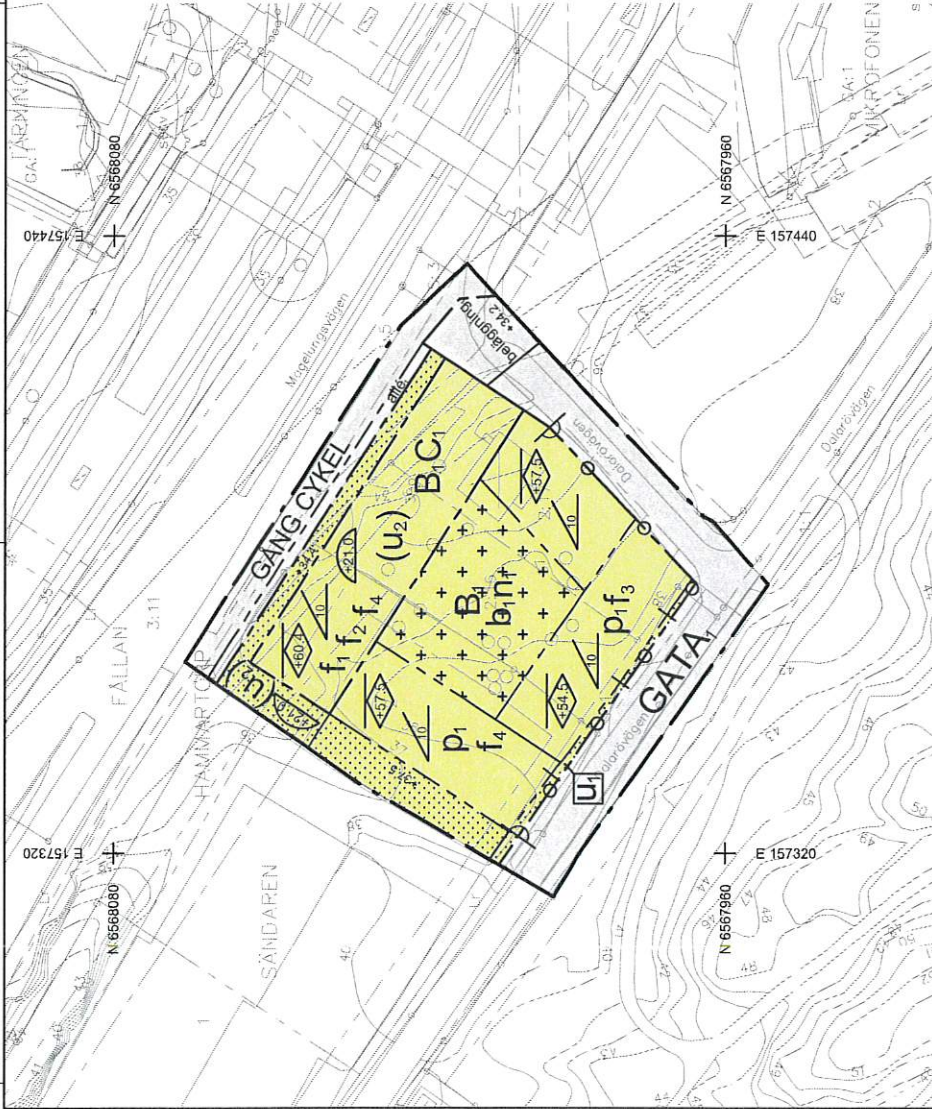
.....

Mats Persson

- Bilaga 1 Planområde, exploateringsområdet markerat
- Bilaga 2 Plankarta för detaljplanen
- Bilaga 3 Överlåtelseområdena av mark
- Bilaga 4 Checklista miljöanpassat byggande
- Bilaga 5 Dagvattenutredning
- Bilaga 6 Checklista på vilka träd som ska återanvändas

Dnr KS-2021/1527 (PN)

Bilaga 1





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med bestämda bestämmelser. Endast angivet användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

- ALLMÄN PLATS
- LOKALISERA
- GÅNG
- CYKEL

- Kvarteretsmark
- Planbeteckning
- Andelsbeteckning
- Egendomsbeteckning

Beteckningar

Gällande kvarterstraktsgräns eller användningsgräns

Fastighetsgräns

Avvägd höjd

Fastställd höjd

Bef. huvudbyggnad, geodetisk resp. fotogrammetrisk
Bef. hus eller garage geodetisk resp. fotogrammetrisk

Höjdkurva

Slätt

Häck

Stödmur, mur

Dike

Väg

Grundkarta

över

Sändaren 2 m.fl.

inom kommundelen Trångsund

i Huddinge kommun

upprättad 2021-01-13

av NBF/Lantmaterieavdelningen

Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas

och kontrollerad inom planområdet.

Koordinatsystem

PLAN Sweref 99 18 00 HOJD RH2000

Skala 1:1000 (originalformat A3)

0 10 20 30 40 50

100 m

Plankarta med bestämmelser

Antagande

Standardförande

Detailplan för
Sändaren 2 m.fl.
i Trångsund

Huddinge kommun

Upprättad 2019-11-29

Kommunstyrelsens förvaltning

Reviderad oktober 2021

Till planen hör:

- ☐ Planprogram
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Miljöbeskrivning
- ☐ Illustration
- ☐ Övrigt

Beslutsdatum

Antagande

Instans

NBN/KF

Laga kraft

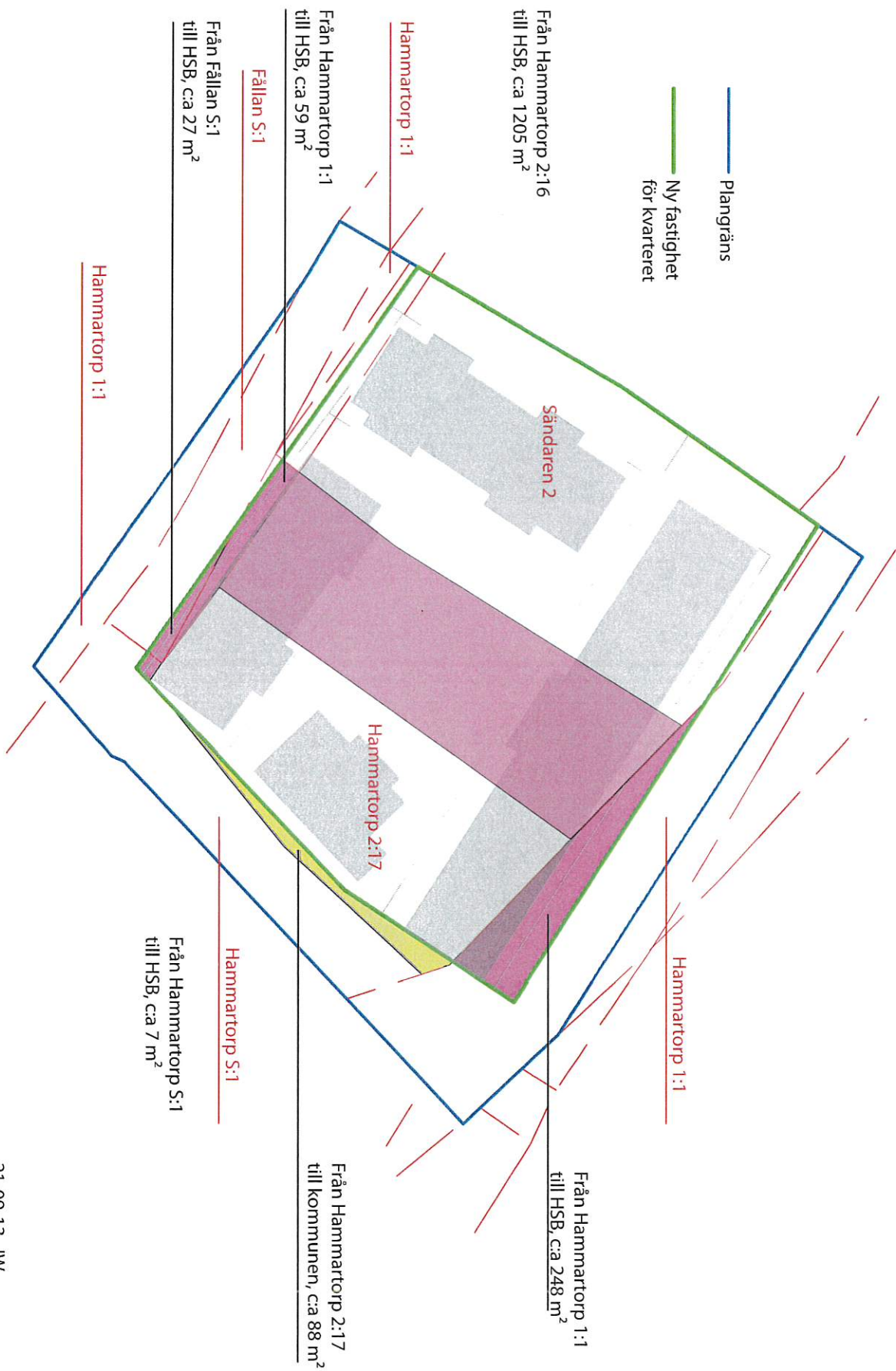
KS-2018/1711

Ludvig Netré

Arkitekt SAR/MSA

0126K-

Bilaga 3



20

	Checklista för miljöanpassat byggande					
	Projekt: Sändaren (Trångsundsterassen)	Datum: 2022-01-18	Version:			
	Kontrollpunkt	Dokumentation exploatör	Skede	Huddinges miljömål	Checkruta	Kommentarer
	<i>Nedan redovisas de frågor som kommunen vill ha svar på.</i>	<i>Svara på kontrollpunkten direkt i dokumentet nedan eller hänvisa till separat bilaga. Om kontrollpunkten omfattas av eventuell miljöcertifiering så går det bra att hänvisa till denna.</i>	<i>Kolumnen visar i vilket skede kontrollpunkten är tänkt att checkas av. Detalplaneskedet (DP) eller bygglovsskedet (BL).</i>	<i>Nedan redovisas hur kontrollpunkterna bidrar till att uppnå några av Huddinge kommuns miljömål enligt Miljöprogrammet 2017-2021. (Se måtabell nedan).</i>	<i>Denna kolumn fylls i med ett X av kommunen när kontrollpunkten är redovisad och avstämmd.</i>	<i>Nedan finns förklaringar och exempel till några av kontrollpunkterna.</i>
	Miljöpåverkan					
	Beskriv övergripande val och arbetssätt i projektet så att miljöbelastningen av den färdiga byggnaden minimeras ur ett livscykelperspektiv.	EN LCA-beräkning av projektets klimatpåverkan för produktion och transport av stomme och grund kommer att göras. Genom att i stor grad basera beräkningarna på produktspecifika EPD:er styr vi mot en minskad klimatbelastning. Redovisning sker i samband med slutbevis i enlighet med nu gällande lagstiftning. Vi arbetar i alla våra projekt med byggvarubedömningen och ställer krav på de produkter vi bygger in gällande både kemiskt innehåll och livscykelaspekter. Avsteg från krav kan endast godkännas av projektledare och ska vara särskilt motiverat, och de eventuella produkterna ska specificeras med mängd och placering. Vi har också ett stort engagemang på olika nivåer inom SGBG. Alla projekt projekteras med Miljöbyggnad nivå Silver som krav, vilket bland annat säkerställer ett bra klimatskal som minimerar energiförbrukningen under hela byggnadens livslängd	DP	Mål 39		Beskriv endast rutiner och inte specifika val. Material för en viss produkt kan specificeras vid egen kontrollpunkt nedan.
	Beaktar ni tak- och fasadmateriels påverkan på natur och vattenmiljöer? (Om ja, beskriv kortfattat hur)	I detta projekt ska även klimatförbättrad betong användas för det som är ovan garagevåningen/bottenvåningen, (souterrainvåningen). Vi arbetar i alla våra projekt med byggvarubedömningen och ställer krav på de produkter vi bygger in gällande både kemiskt innehåll och livscykelaspekter. Avsteg från krav kan endast godkännas av projektledare och ska vara särskilt motiverat, och de eventuella produkterna ska specificeras med mängd och placering. Här planeras ett av taken utföras i sedum.	DP	Mål 63		
	Hur beaktas certifiering och/eller ursprung vid val av träråvaror (ex. inbyggd trä såsom takstolar, regelvirke, lister och råspont)?	Vi krävställer på FSC- eller PEFC-märkt trä vilket säkerställer spårbara träråvaror från ansvarsfullt skogsbruk.	DP	Mål 81		
	Hur görs val av interiörer med avseende på att minska förbrukning av energi och vatten?	Våra krav är att alla vitvaror, tappvattenarmaturer och installationer som erbjuds våra kunder ska vara energi- och vatteneffektiva. Detta innebär exempelvisnålspolande	BL	Mål 1		Exempelvis vitvaror, belysning och vattenbesparande armaturer och toaletter.
	Används ett bedömningssystem för byggvaror och kemiska produkter i projektet, i så fall vilket? Beskriv även hur den färdiga produktlistan lämnas över till ansvarig för drift.	Byggvarubedömningen	BL	Mål 65		Hur väljs byggprodukter och kemiska produkter med hänsyn till LCA-perspektiv och kemiskt innehåll av t.ex. cancerogena-, mutagena- och reproduktionstoxiska ämnen, emissioner av formaldehyd etc.
	Hur undviks intrång i naturmark i er APD-plan (Arbetsplatsdispositionsplan)?	Omvandlingen av Sändarens område innehåller inte mycket naturmark. Vår tomt utgörs till 100 % av byggnad eller asfalterade hårdgjorda ytor. Resterande ytor ärallmän	BL	Mål 81		Viktigt att inte ta naturmark i anspråk i onödan. Planera etableringen för att minimera påverkan.
	Vilka rutiner finns för säker förvaring av kemikalier, bränslen och övrigt miljöfarligt avfall under byggskedet?	Vi utgår från de arbetsmiljölagar/regler som gäller vid starttidpunkten för arbetsplatsen. Rutiner och information för hantering av kemikalier mm hanteras iprojektets arbetsmiljöplan som uppdateras under byggets genomförande. Arbetsmiljörisker noteras särskilt. Under produktion kontrolleras de utsläpp som sker under byggandet.	BL	Mål 63		Hur minimeras risken för brand? Finns det kemiskap med lås? Hur förhindas spill och läckage till mark och vattenmiljöer?
	Har ni någon KMA eller miljösamordnare under byggskedet?	Ja	BL	Mål 2		Kontroll att miljökraven som ställs efterlevs under byggtiden. Nämn gärna namn på utsedd person om möjligt.
	Beskriv övergripande hur miljöarbetet i projektet följs upp under och efter projektiden.	Vi följer inte upp. Vi styr miljöarbetet via vårt miljö- och hållbarhetsprogram. Uppföljning är passivt, styrning aktivt. Miljö- och hållbarhetsfrågor finns med på allamöten under separat rubrik avsedd för just detta ämne.	BL	Mål 2		
	Vilka rutiner finns för begränsning av damm, buller och vibrationer till omgivningen under byggskedet.	Vi utgår från de arbetsmiljölagar/regler som gäller vid starttidpunkten för arbetsplatsen. Rutiner och information för hantering av damm mm hanteras i projektetsarbets	BL	Mål 39		
	Resurshushållning					
	Hur planerar ni för brukarnas gemensamma system för källsortering av avfall? Finns gemensamt utrymme/miljörum eller planeras för möjlighet till återbruk?	Krav i alla våra projekt är att källsortering finns inom projektet, eller i dess omedelbara närhet (ca 300 meter). I och med att detta är enbostadsrättsförening så kommer de enskilda köparna ha möjligheten att skapa intressanta aktiviteter inom sitt ägande. Vi försöker ge dom så stora	DP	Mål 2, 68, 71, 81		Möjliggörs utrymme för återbruk, ex. "byteshylla"?
	Hur planerar ni för brukarnas källsortering av hushållsavfall i bostad/lokal?	Det finns alltid plats för källsortering för minst fyra fraktioner i våra kök. Övriga fraktioner sorteras i fastighetens miljörum.	BL	Mål 2, 68, 71, 81		I respektive lägenhet/hus/lokal.
	Hur planerar ni för hållbara logistiklösningar under byggskedet? Har ni rutiner för att minska transportbehovet?	Det finns inte planer på gemensam logistiklösning. Vi samlastar om den möjligheten finns men beroende på planeringen av bygget sker detta i dagdagliga hanteringen oc	BL	Mål 1		
	Hur arbetar ni för att minska spill- och avfallsmängder från produktionen?	Så mycket prefabricerade lösningar som möjligt. Rätt våningshöjder som minimerar spill. Under produktion följer vi upp avfallsmängder perfraktion.	BL	Mål 65		Exempelvis planera för måttbeställning av byggmaterial och enkel demontering under projektering. Väderskydd mm. under byggskedet.
	Hur planerar ni för masshantering under byggskedet? Återanvänds grus- och bergkrossmaterial?	Nej här finns det inte dom möjligheterna		Mål 39, 81		Finns någon masshanteringsplan? Vid sanering, vilka kriterier utgår ni ifrån när ni väljer deponi?
	Hur ser er plan ut för sortering av byggavfall?	Detta beslutas senare och avgörs av den plats som kan tillhandahållas för detta under genomförandeskedet. Byggavfall sorteras enligt "Kretsloppsrådets Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning", arbetsplatser som möjliggör aktiv sortering och många kärl föredras.	BL	Mål 65		Finns avfallsansvarig? Vilka olika avfallsfraktioner planeras för att tas om hand?
	Energi och klimat					
	Hur planerar ni för att minimera elförbrukning i byggnaderna?	Solceller för att egenproducera EL och därmed minska behovet av köpt el för fastighetsel. LED-belysning. Hissar med återladdning till elnätet. Energieffektiva centrala FTX-aggregat och pumpar i VVS-anläggning. Energieffektiva vitvaror. Komfortgolvvärme samt Handduktork med EL	DP	Mål 1		
	Utförs det en LCA-beräkning för exploateringen? Beskriv i så fall metoden för detta.	Detta görs i framtida energiberäkningar. Kommer längre fram i processen.	BL	Mål 39		
	Hur ser den förväntade elförbrukningen ut för byggnaderna?	Vi har inte kommit så långt att vi kan med säkerhet ange en förbrukning. Det finns stora osäkerheter i den framtida elektrifieringen av bilar samtäven stora osäkerheter i tillgång till el i framtiden.	BL	Mål 1		
	Kommer fastighetselen från förnybara källor?	Projektets installerade solceller beräknas för att tillgodose elen för den kontinuerliga fastighetsdriften. Fastighetsel som vid tillfällen behöver köpasin är ursprungsmärkt f	BL	Mål 1		Med fastighetsel avses elen i gemensamhetsutrymmen (trapphus/källare). Med förnybara källor avses exempelvis vind, vatten, biomassa, solkraft.
	Hur planerar ni för att minimera värmeförbrukning i byggnaderna?	Genom ett energieffektivt klimatskal med omsorg kring detaljer för minimering av köldbryggor.För den framtida driften och för att få kontroll över injusteringen samt energiluppföljning av fastigheten har varje lägenhet rumstemperaturgivare så	BL	Mål 1		Avser både projektering och driftskede, till exempel klimatskal, energifönster, passivhus, information till boende.
	Kommer mätning av el, värme och/eller vatten att tillämpas för respektive brukare? I så fall hur?	Ja. Det är inte beslutat i detalj ännu. Individuell mätning och debitering av EL och Tappvarmvatten, via mätinsamlingsystem för fördeiningsmätning, för varje lägenhet och ev. lokaler.	BL	Mål 1		
	Hur arbetar ni för att minska energiförbrukning under byggskedet? Använder ni el från förnybara källor?	Byggström för bodetablering samt arbetsplats utförs med abonnemang för Grön förnyelsebar el.Vi försöker använda fjärrvärme så fort som möjligt för byggvärmen.För själva byggproduktionen med helprefabricerade fasadelement är fönster levererade monterade från fabrik och genererar "ett Hus" med	BL	Mål 1		Till exempel avseende bodetablering.
	Kommunikation och informationsspridning					
	Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöarbetet inom projektet?	Genom de rutiner som gäller vid start arbetsplats. Arbetsplatsmöten mfl interna möten. Miljö/Hållbarhet/KMA/samordning är alltid ständepunkter på denna typ av mö	DP	Mål 81		Har ni en stående punkt på möten eller någon kontroll-lista?
	Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida brukare?	Vi har kundbrev/kundinformation som går ut regelbundet. Miljö och Hållbarhet finns med. Vi tipsar och beskriver hur lösningen ser ut.	DP	Mål 81		Till exempel uppmuntra till energisnålt brukande eller källsortering.
	Hur arbetar ni med spridning av information gällande miljöfrågor till framtida förvaltare?	Eftersom detta sker i en annan del av vår verksamhet så hanteras den informationen av vår regionförening Södertörn. HSB Södertörn är denframtida förvaltaren. Vi överlämnar dokumentation vid inflyttning till både kund och HSB Södertörn.	DP	Mål 81		Finns det skötselplan samt övriga skötselinstruktioner för de gemensamma utrymmena?
	Måtabell	Lydelse				
	Mål 1	Växthusgasutsläppen ska minska till 1,0 ton/invånare (produktionsperspektivet) senast 2030 och senast 2045 ska nettoutsläppen 6 vara 0 ton/ invånare (reviderat från Agenda 21 2009–2015).				
	Mål 2	Strävan ska vara att koldioxidfotavtrycket ska minska till 4,0 ton/invånare senast 2030 jämfört med 2004 och 1,0 ton/invånare senast 2045.				
	Mål 39	Vid ny- och ombyggnation ska ett livscykelperspektiv användas, exempelvis med avseende på klimatpåverkan.				
	Mål 63	Spridning av miljögifter, till exempel perfluorerade ämnen till sjöar och vattendrag ska minimeras.				
	Mål 65	Återanvändning och återvinning av byggmaterial ska öka och användningen av farliga ämnen och skadliga kemiska ämnen i byggprodukter ska minimeras.				
	Mål 68	Insamlade tidningar och förpackningar ska senast 2021 öka till samma nivå som rikssnittet (reviderat från Agenda 21 2009–2015).				
	Mål 71	2020 ska minst 70 procent av alla hushåll sortera ut matavfall (beslutat i Avfallsplanen 2011).				
	Mål 81	Strävan ska vara att det ekologiska fotavtrycket senast 2030 ska minska till 3,5 globala hektar (vilket motsvarar 2 jordklot) Strävan ska vara att senast 2045 ska fotavtrycket minska till 1,75 globala hektar (vilket motsvarar 1 jordklot).				

PM
HSB TRÅNGSUND
DAGVATTENUTREDNING - SÅNDAREN 2



2020-12-21

UPPGÅNG 29334, Dnr HSB Trångsund
HSB Trångsund dagvattenutredning
Titel på rapport: 2020-12-21
Datum: 2020-12-21
MEDVERKANDE
Beställare: HSB Bostad AB
Kontaktperson: Mikael Runnäs
Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Johan Ekvall
Handledare: Sandra Jönsson & Erik Wikmark
Kvalitetsgranskare: Johan Ekvall
REVIDERINGSÅR 2020-12-21
Revideringsdatum: 9 februari 2011 (9)
Version: 1
Anslut:

Tyréns AB 118 86 Stockholm
Bostads- och miljöutveckling
Tel: 08 452 20 00 www.tyrens.se
Säte: Stockholm Org.nr: 556134-7986

2020-12-21

SAMMANFATTNING

Detta PM syftar till att på uppdrag av HSB Bostad AB utreda befintlig och framtida dagvattenhantering i samband med exploatering av SÅNDAREN 2. Utredningen har syftet att utvärdera dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen. Utredningen har syftet att utvärdera dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

Utredningen berör mark vid fastigheten SÅNDAREN 2 (Bastardagen 1, 1, 1, 1, 1) om totalt ca 10 000 m². Markens dagvattenhantering utvärderas utifrån dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen. Utredningen har syftet att utvärdera dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

För att mota huddinge kommun krav på dagvattenhantering inom kvartersmark bör dagvattenhanteringen utvärderas utifrån dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen. Utredningen har syftet att utvärdera dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

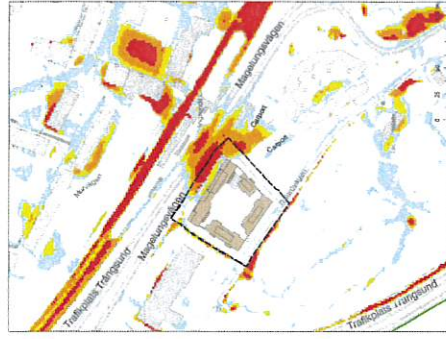
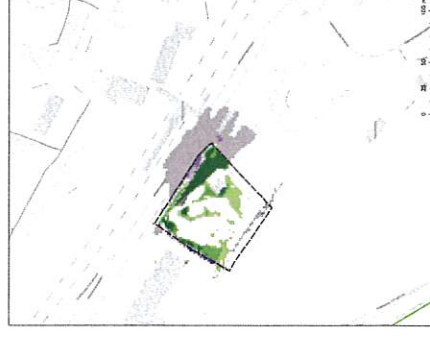
Lösningen i den nordöstra delen av utredningsområdet och dess östare riktiga utvärderas i samband med exploateringen. Detta eftersom det vid ett skifall (LOD) är möjligt för nuvarande läge uppstår oersämlig med upp till en meters höjdhöjning av vatten mot dagvattensvågen över övervakningsvågen samt att dagvattenhanteringen utvärderas utifrån dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

Enligt utredningen bör dagvattenhanteringen utvärderas utifrån dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen. Utredningen har syftet att utvärdera dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

Lokala dagvattenåtgärder som rekommenderas för området är: reproduktions, grön tak samt infiltration i grön yta. Genom att implementera dessa åtgärder vid exploateringen kan dagvattenhanteringen utvärderas utifrån dagvattenhanteringen och förutsättningar för och efter exploateringen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. METODIK OCH ANVÄNDNING	6
3. MARKFÖRHÅLLANDEN	6
4. BEFINTLIGT AVVATTNINGSSYSTEM OCH RECIPIENTER	8
5. KOMMUNENS KRAV OCH RIKTLINJER GÄLLANDE DAGVATTEN	10
6. RESULTAT AV RÄNNINGSBERÄKNINGAR	12
7. LOKALT OMHÄNDERTAGANDE AV DAGVATTEN (LOD)	12
8. FÖREBNINGSBERÄKNING	15
9. ÖVERSVÄMMINGSRISER	18
10. ANSLUTNING TILL DET ALLMÄNNA LEDNINGSNÄTET EFTER EXPLOATERING	25
11. BYGGSKEDET	25
BILAGA 1. AVRÄNNINGSBERÄKNING FÖRE OCH EFTER EXPLOATERING	26
BILAGA 2. BERÄKNING AV FÖRDRÖJNINGSVOLYMA	27

[illegible]

Skizze 1: Verteilung des mittleren Befüllungs- und planaren Befüllungsmaßes (nach Gegenstandsanzahl).

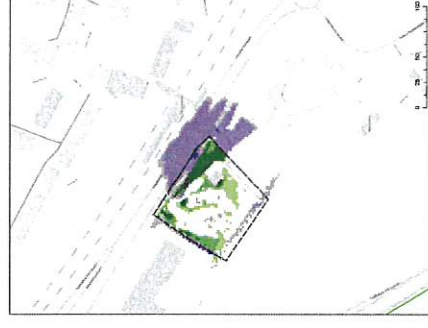
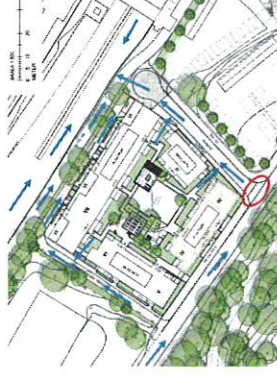
[illegible]

Figure 13. Overlapping foliar-riparian mat laguna and yellow overtoning of humular region (5813)



Figur 14. Lågpunkty i norra delen av utredningsområdet, under den Mågafångstsvängen. Foto taget i västlig riktning, från en åker i nordvästlig riktning. 2013-08-13, 13:05.





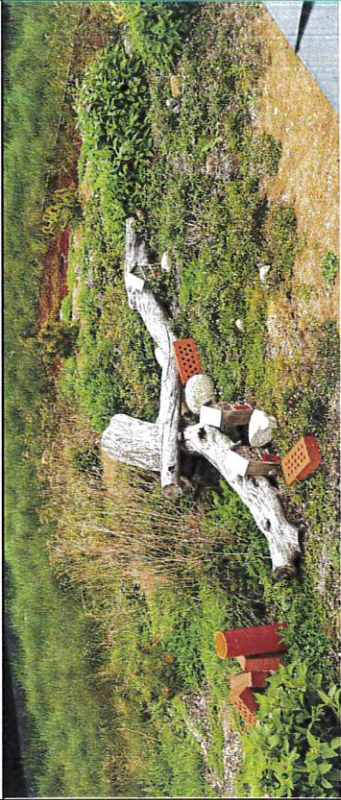
TRÅNGSUNDSTERRASSEN

ÅTERANVÄNDNING AV TRÄD

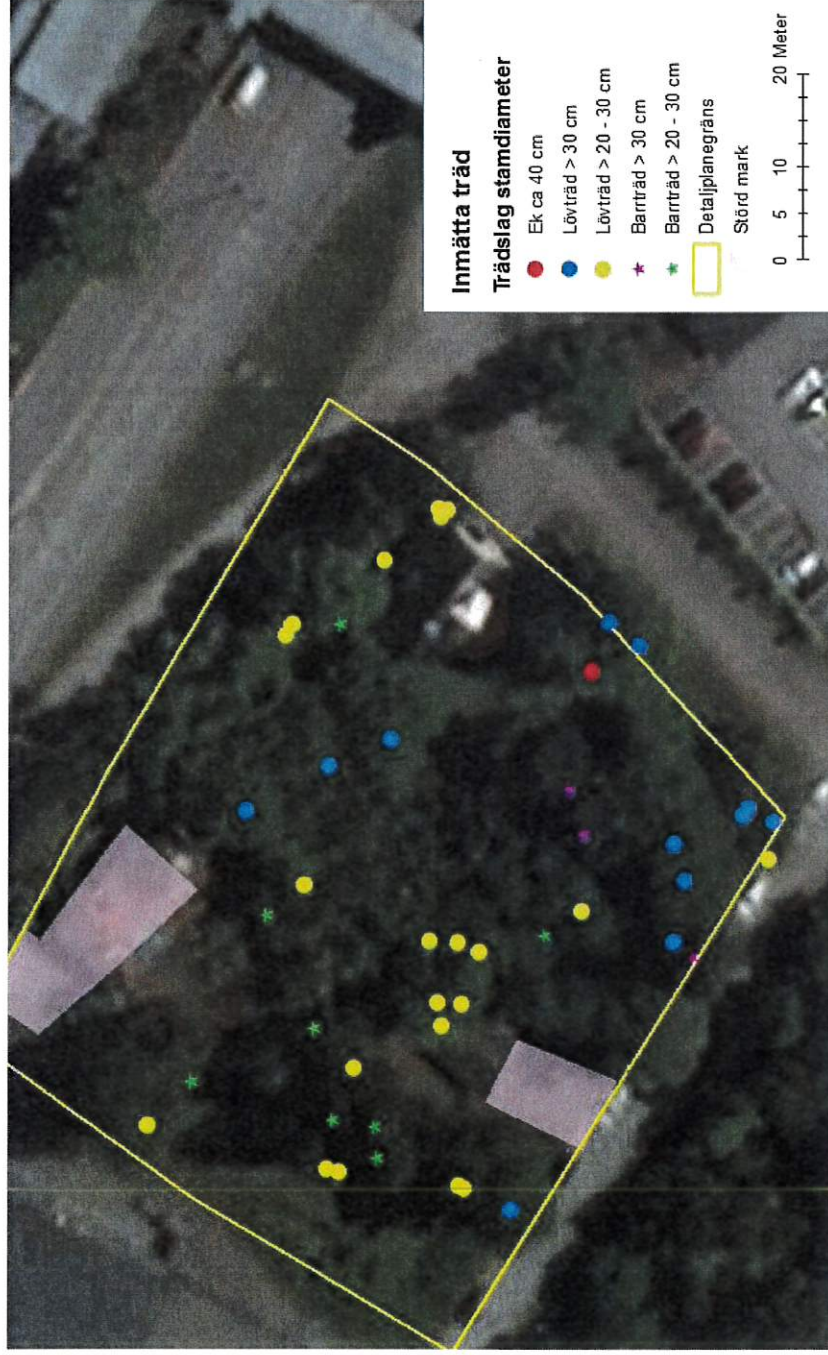
2021-09-08





Ek	Ca 40cm	Avser eken som är markerad med röd prick på karta. (se karta från naturvårdsinventering på sid 3)	<p>Delar av stammen från eken används i gårdens lektyta till balanslek, sandlek mm. Hål borras/ ränder sågas för att höja det estetiskt uttrycket, men även för att skapa möjliga boplatser för insekter.</p>	 
-	-	-	<p>Delar av stammen från eken används till att göra stubbar som placeras i lekytan. Dessa kan användas till att hoppa, balansera eller leka med sand på.</p>	 
-	-	-	<p>Delar av ekens grenar läggs på biotoptaket för att skapa möjliga boplatser för insekter</p>	

20



Handwritten signature or initials.