

# Markanvisningsavtal

## Vista Skogshöjd/Vistaberg 3:377 och 3:64

Följande markanvisningsavtal om marköverlåtelse och genomförande av bostäder inom fastigheterna Vistaberg 3:377 och Vistaberg 3:64 inom kommundelen Fullersta i Huddinge kommun har ingåtts mellan Huddinge kommun och Exploatören, nedan Parterna:

### **Kommunen**

Huddinge kommun  
141 85 Huddinge  
Org. nr 212000-0068

Nedan kallad Kommunen.

### **Exploatören**

Wallenstam AB  
Box 19531  
104 32 Stockholm  
Org nr 556072-1523

Nedan kallad Exploatören.

Planområdets preliminära avgränsning har markerats med grön begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Planområdet avses motsvara en framtida gräns för detaljplan och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

Exploateringsområdets preliminära avgränsning har markerats med blå begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1. Överlåtelseområdet avser all framtida kvartersmark inom det framtida Exploateringsområdet. Överlåtelseområdets- och exploateringsområdets avgränsningar beror på detaljplanens utformning och är därför preliminär och ska definieras under kommande planarbete.

## **INLEDANDE BESTÄMMELSER**

### **§ 1. BAKGRUND**

Ett planprogram för Vistaberg godkändes i kommunstyrelsen 25 oktober 2004. Område 7 och 8 i planprogrammet, benämnt som Norra Skogskullarna och Vistahöjden, skulle enligt programmet bebyggas med totalt 150-250 bostäder, idag benämns området som Vista Skogshöjd. Förutsättningarna för exploatering inom området har förändrats sedan 2004 och därför har ett nytt planprogram tagits fram för dessa två områden. Det reviderade planprogrammet godkändes tillsammans med tidigare ramavtal mellan kommunen och respektive fastighetsägare i kommunstyrelsen den 27 maj 2015.

Programområdet omfattar följande fastigheter och fastighetsägare:

<b>Fastighet</b>	<b>Fastighetsägare</b>
Vistaberg 1:5	AB Borätt
Vistaberg 3:61, 3:75 och 3:383	Vistabergs Förvaltning KB
Vistaberg 3:62	Huddinge Fastighetsutveckling AB c/o von Horn/Strömberg
Vistaberg 1:3 och 1:13	Mästarträdet AB c/o Imola Förvaltning AB
Vistaberg 1:14	Anette Pettersson, Hans Pettersson, Jan Pettersson och Stefan Pettersson
Vistaberg 3:348	Bengt Segerholm och Peter Törngren
Vistaberg 1:2	Huddinge Kommun
Vistaberg 3:377 och 3:64	Huddinge Kommun
Rosenhill 1:1	Huddinge Kommun

Fastighetsägarna inom programområdet lämnade i samband med planprogrammet in intresseanmälan för planläggning av bostäder i enlighet med planprogrammet och har sedan planstart och undertecknande av ramavtal varit aktiva i framtagandet av detaljplanen. Fastighetsägarna, nedan kallade exploatörerna, svarar var och en för sina respektive förpliktelser mot Kommunen enligt respektive ramavtal och något solidariskt ansvar exploatörerna emellan råder inte gentemot Kommunen.

Den 2 juli 2015 undertecknades ett markanvisningsavtal mellan Kommunen och Wallenstam AB avseende marköverlåtelse och exploatering för bostäder inom fastigheterna Vistaberg 3:64 och 3:377 (dnr KS-2015/723.214). Arbetet med detaljplanen har dock dragit ut på tiden i förhållande till den ursprungliga tidplanen och markanvisningsavtalet har den 30 juni 2018 upphört att gälla. Syftet med detta markanvisningsavtal är att förnya det tidigare tecknade markanvisningsavtalet och fortsatt reglera förutsättningarna för framtagande- och genomförande av en ny detaljplan för Vista Skogshöjd.

Till grund för detta avtal ligger riktlinjer för markanvisningar godkända av kommunfullmäktige den 13 juni 2016, reviderade den 30 september 2019, vilka Exploatören tagit del av.

## **§ 2. Giltighet**

Detta avtal blir för Parterna bindande endast under förutsättning

- att Huddinge kommuns kommunstyrelse godkänner detsamma senast 2020-08-30.
- Exploatören godkänner detsamma före 2020-06-02.

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

### § 3. Markanvisning

Exploatören erhöll, i samband med tidigare markanvisningsavtals godkännande, en markanvisning på del av fastigheterna Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377 inom Planområdet för Vista Skogshöjd. Undertecknande av detta markanvisningsavtal innebär att denna markanvisning förnyas. Detta innebär att Exploatören ensam får förhandla med Kommunen om en exploatering inom Exploateringsområdet under avtalets giltighetstid. Förhandlingen ska ske med utgångspunkt från det anbudsförslag som Exploatören har lämnat in i markanvisningstävlingen, se bilaga 2.

Anbudsförslaget föreslår en bebyggelse innehållande 144 lägenheter på totalt ca 12 900 kvm ljus BTA. Bebyggelsen föreslås uppföras som 16 stadsvillor anpassade till terräng och befintlig vegetation med en våningshöjd om 4-5 våningar. Lägenheterna ska uppföras som hyresrätter.

Inom kvartersmark skapas gemensamma mötesplatser genom park- och lektytor.

Anbudsförslaget har sedermera vidarebearbetats utifrån de samrådsyttranden som lämnats för att i nuläget illustreras av bilaga 3. Detta förslag kommer att utvecklas vidare under det fortsatta planarbetet.

Exploateringsområdets bilparkering ska vara samlad och lokaliseras i anslutning till där det allmänna vägnätet ansluter till området. Parkeringen löses i huvudsak i parkeringsdäck som integreras i landskapet med gröna väggar och tak och dels som markparkering.

Bebyggelsen uppförs som trämoduler för att skapa en ekologiskt hållbar bebyggelse och minska koldioxidutsläppen i genomförandeskedet.

Köpeskillingen för Överlåtelseområdet ska beräknas efter ett anbud på 2 500 kr/kvm ljus BTA. Köpeskillingen räknas upp med KPI från 2014-12-01 till tidpunkt för köpeskillingens erläggande. Nivån på köpeskillingen beaktar att Exploatören ska bygga lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt.

Den mindre gata som försörjer de nya bostäderna ska anläggas som en kvartersgata och bekostas av exploatören.

Exploatören har under planarbetet avsat sig den sydostligaste delen av Vistaberg 3:64 som ingick i markanvisningstävlingen.

### § 4. Detaljplan

För Planområdet finns idag ingen gällande detaljplan. Parterna är överens om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva om området kan planläggas för cirka 600 bostäder. Inom Planområdet finns flera exploatörer. Planområdet ska prövas för i huvudsak fristående småhus, parhus/radhus och flerfamiljshus. Inom Planområdet ska det även planläggas för en förskola med 10 avdelningar.

Parterna är överens om att bevara värdefull vegetation och skapa nya områden med vegetation till förmån för dagvattenhantering, rekreation och lek inom Planområdet. Det är även viktigt att det fortsättningsvis finns naturliga och tydliga stråk genom Planområdet som leder till Källbrinkskogen. Gatorna och kvartersmarken inom området ska planeras och projekteras så att åverkan på befintlig vegetation och markarbeten med tillhörande schakt och sprängningsarbeten minimeras. Utformningen av Planområdet regleras närmare i kommande mark- och genomförandeavtal med tillhörande gestaltungsprogram, se § 24.

Kommunen ombesörjer framtagandet av detaljplan för Planområdet. Exploatören ska tillsammans med övriga exploatörer inom Planområdet ersätta Kommunen för dess samtliga kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar för Planområdet i enlighet med det plankostnadsavtal som Kommunen har tecknat med Exploatören.

## **MARKÖVERLÅTELSE**

### **§ 5. Marköverlåtelser**

Exploatören ska i samband med att ny detaljplan antas erbjudas att förvärva Kommunens mark, som i den nya detaljplanen utläggs som kvartersmark, nedan kallat Överlåtelseområdet. Köpeskillingen för Överlåtelseområdet ska beräknas efter 2 500 kr/kvm ljus BTA enligt ny detaljplan. Köpeskillingen ska omräknas med konsumentprisindex (totalindex) från 2014-12-01 till tidpunkt för köpeskillingens erläggande. Köpeskillingen ska dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan per kvadratmeter ljus BTA.

### **§ 6. Fastighetsbildning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av marköverlåtelser enligt efterföljande mark- och genomförandeavtal. Kommunen ska då åta sig samtliga förrätningskostnader som syftar till att genomföra markanvisningen.

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

## **ANLÄGGNINGAR**

### **§ 7. Allmänna anläggningar**

Exploatörernas tilltänkta bostadsprojekt medför att allmänna anläggningar behöver byggas ut och anpassas både inom och utom Planområdet. Exploatörerna ska bidra ekonomiskt till utförandet av sådana allmänna anläggningar. Områdesspecifika allmänna anläggningar inom Planområdet och övergripande allmänna anläggningar i anslutning till Planområdet som erfordras för genomförandet av detaljplanen, ska bekostas av exploatörerna inom Planområdet. Kommunen bekostar fastigheterna Vistaberg 3:377 och 3:64's andel av allmänna anläggningar som uppkommer som del av genomförandet av detaljplanen.

Under planprocessen har beslut tagits att vissa gator ska vara kvartersgator (gator på kvartersmark). Kvartersgator projekteras, anläggs, underhålls, driftas och bekostas i sin helhet av respektive exploatör.

## **AVGIFTER**

### **§ 8. Plan- och bygglovsavgifter**

Då Exploatören bekostar Planområdets detaljplaneläggning genom särskilt planavtal ska Exploatören inte erlagga någon planavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa i samband med bygglovprövning.

Exploatören ska i samband med erhållande av bygglov erlagga bygglovsavgift enligt Kommunens plan- och bygglovtaxa.

### **§ 9. Ledningar**

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele etc. inom Planområdet betalas av Exploatören.

Det åligger Exploatören att hos respektive ledningsägare, i god tid förvissa sig om eventuella befintliga ledningars läge och kapacitet samt informera sig om eventuella flyttningskostnader. Exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar till följd av utbyggnad inom Exploateringsområdet. Om flytt av ledningar även behövs utanför Planområdet som beror på utbyggnad inom Planområdet ska Exploatören bekosta dessa.

## **BEBYGGELSE**

### **§10 Parkeringstal**

Exploatören har tagit del av Kommunens trafikstrategi, parkeringsprogram, parkeringsplan och mobility-managementplan och ska beakta detta vid planering och genomförande av Exploateringsområdet. Kommunen erbjuder möjlighet till flexibla parkeringstal vid nybyggnation av bostäder och verksamheter. Det slutgiltiga parkeringstalet bestäms efter en sammanvägd bedömning av Planområdets geografiska läge samt de åtgärder Exploatören åtar sig att genomföra. En förutsättning för att flexibla parkeringstal ska erbjudas inom Överlåtelseområdet är att parkering i huvudsak förläggs i ett parkeringsdäck vid entrén till Överlåtelseområdet. Aktuella åtgärder enligt ovan regleras vidare i kommande Mark- och genomförandavtal enligt § 24.

### **§11 Upplåtelseform**

Exploatören förbinder sig att upplåta all bostadsbebyggelse inom Exploateringsområdet med hyresrätt. Upplåts inte bostäderna med hyresrätt eller omvandlas hyresrätterna till bostadsrätter eller annan upplåtelseform ska Exploatören erlagga vite till Kommunen. Frågan regleras närmare i kommande mark- och genomförandavtal, § 24.

## MILJÖ- OCH ENERGI

### §12 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 fram till år 2021. Exploatören ska beakta kommunens Miljöprogram.

### § 13. Miljöanpassat byggande

I enlighet med Kommunens riktlinjer för markanvisningar regleras nedan krav för miljöanpassat byggande.

#### *Energieffektivitet*

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

#### *Checklista för miljöanpassat byggande*

För att främja att anläggandet av Exploateringsområdet utförs på ett ekologiskt hållbart sätt och med minsta möjliga miljöpåverkan ska Exploatören arbetat med en checklista avseende miljöanpassat byggande. Checklistan utgör ett för parterna gemensamt verktyg där Exploatören ska redovisa 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 och arbetskostnaden för detta regleras genom det plankostnadsavtal som tecknats med Kommunen.

### § 14. Social hållbarhet

För att säkerställa att anläggandet av Exploateringsområdet blir socialt hållbart avser Parterna att upprätta en social konsekvensbeskrivning, vilken ska belysa exempelvis barnperspektiv samt trygghets- och säkerhetsaspekter. Konsekvensbeskrivningen ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Konsekvensbeskrivningen utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen (*plansektionen*). Kostnaden regleras genom det plankostnadsavtal som har tecknats med Kommunen.

### § 15. Dagvatten

Exploatören har tagit del av Kommunens gällande dagvattenstrategi och ska beakta denna vid planering och utbyggnad av Exploateringsområdet. Dokumentet ger vägledning i arbetet med dagvattenfrågor i samhällsbyggandet inom Huddinge kommun. Om Kommunen anser att dagvattenutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i planavtalet.

## **§ 16. Buller**

Om Kommunen anser att bullerutredning behövs ska Exploatören bekosta sådan, kostnaden regleras i planavtalet.

## **§ 17. Ekologisk kompensation**

I alla exploateringsprojekt ska det utredas om miljömässiga funktioner berörs av den planerade exploateringen och eventuellt hur dessa ska hanteras genom ekologisk kompensation. Studie och utredning för ekologisk kompensation tas fram av Kommunen parallellt med framtagandet av detaljplanen. Exploatören ska bekosta utredningen vilket hanteras i plankostnadsavtalet. I genomförandeavtalet ska åtgärderna specificeras vilka Exploatören ska bekosta. Parterna ska gemensamt överenskomma om vem som ska utföra åtgärderna.

## **§ 18. Markföreningar**

Exploatören ska inom Överlåtelseområdet utföra och bekosta nödvändiga utredningar om förekomst av markförening och vid behov även utföra och bekosta de efterbehandlingsåtgärder som på grund av föreningar behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Frågan regleras vidare i genomförandeavtalet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **§ 19. Samordning och samverkan**

Samordning kommer att erfordras för genomförandet av detaljplanen. Bland annat kommer samordning att krävas mellan parterna avseende dels kommande mark- och byggnadsarbeten och om dels för gemensam marknadsföring av Planområdet.

I mark- och genomförandeavtalet kommer samordningsansvar avseende utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark att regleras. Vid behov kommer förutsättningar för en etappvis utbyggnad och förutsättningarna för utbyggnadsordning avseende tider och skeden att regleras i mark- och genomförandeavtalet.

Alla exploatörer inom Planområdet ska gemensamt ansvara för samordningsmöten där bl.a. frågor om byggsamordning, arbetsmiljö, logistik, koordinering, sprängning, hantering av massor och markförstärkning kan behandlas. Representanter för kommunen ska vid behov beredas tillfälle att närvara.

Exploatören ska tillsammans med Kommunen och övriga exploatörer inom Planområdet för Vista Skogshöjd samverka kring en gemensam kommunikationsplan och organisation för information och dialog under hela projektet inkl. byggskyltar, information till allmänheten mm.

## **§ 20. Tidplan**

Till mark- och genomförandeavtalet ska Parterna gemensamt ta fram en tidplan. Tidplanen ska visa på viktiga tidpunkter och händelser efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för genomförande av detaljplanen.

## **§ 21. Byggnadsskyldighet**

Det är av stor vikt för Kommunen att de planerade åtgärder som medges i detaljplanen genomförs inom rimlig tid. Kommunen avser därför att ställa krav på att avsedd byggnation startat inom viss tid från genomförandeavtalets undertecknade annars ska marköverlåtelsen hävas. Frågan regleras närmare i kommande mark- och genomförandeavtal, §24.

## **§ 22. Gestaltningprogram**

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i förnyelsen/anläggandet av Exploateringsområdet avser Parterna att upprätta ett gestaltningprogram. Gestaltningprogrammet ska utgöra ett för Kommunen och Exploatören gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av anläggningar inom Planområdet.

Gestaltningprogrammet utarbetas av Exploatören i samråd med Kommunen. Kostnaden regleras genom planavtalet med Kommunen.

## **§ 23. Vegetation**

Vid planering och projektering av bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och vegetation.

## **§ 24. Mark- och genomförandeavtal**

I samband med antagandet av ny detaljplan för Planområdet ska ett mark- och genomförandeavtal tecknas mellan Parterna. I detta avtal ska marköverlåtelser enligt § 5 och genomförandet av detaljplanen i övrigt regleras. Avtalet ska godkännas och undertecknas av Exploatören innan avtalet behandlas av kommunstyrelsen. Då mark- och genomförandeavtalet för Planområdet är giltigt upphör detta markanvisningsavtal att gälla i sin helhet.

## **§ 25. Vitesförelägganden**

I mark- och genomförandeavtalet avses avsteg från särskilda paragrafer vitesläggas. Summorna för respektive vite fastläggs i genomförandeavtalet.

## **ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER**

### **§ 26. Avtalets upphörande**

Detta avtal upphör att gälla i sin helhet om

- Kommunen inte fattar beslut om antagande om detaljplan senast 2022-04-30
- Beslut om antagande av detaljplan inte vinner laga kraft
- Kommunen inte fattar beslut att godkänna mark- och genomförandeavtal enligt § 24 senast 2022-04-30



- Beslut om godkännande av mark- och genomförandeavtal inte vinner laga kraft

Därvid ska Exploatören svara för samtliga kostnader enligt § 8 samt även för andra av Exploatören nedlagda kostnader i projektet.

## **§ 27. Överlåtelse**

*Avtal*

Detta avtal får överlåtas på av Exploatören helägt bolag inom samma koncern. Vid överlåtelse inom koncernen ska kommunen skriftligen underrättas om detta. Avtalet får inte överlåtas på annan utan Huddinge kommuns kommunstyrelsens skriftliga godkännande.

## **§ 28. Kontaktpersoner**

Kontaktperson för Kommunen är:

Daniel Bernebrant  
Projektledare  
08-535 310 28  
Daniel.bernebrant@huddinge.se

Kontaktperson för Exploatören är:

Johan Bergström  
08-508 948 36  
Johan.bergstrom@wallenstam.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.

## **§ 29. Ändringar**

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

## **§ 30. Tvist**

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras av svensk allmän domstol.

---

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

Huddinge  
2020- -

Ort:  
2020- -

För Huddinge kommun

För Wallenstam AB

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

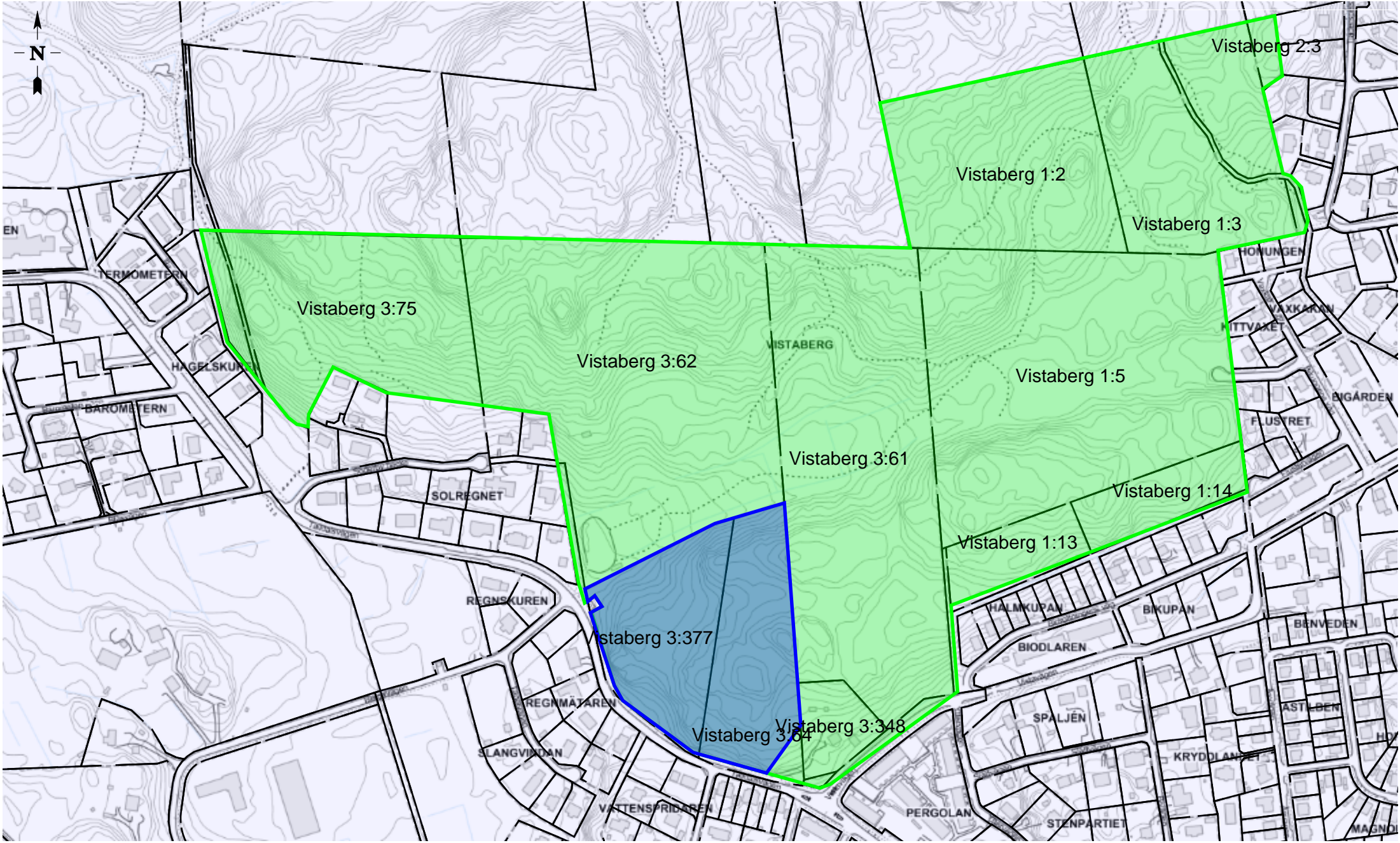
.....  
Mattias Aronsson

.....  
Daniel Bernebrant  
Exploateringsingenjör

.....  
Åsa Hedlund

Bilagor:

- Bilaga 1 Karta över planområdet, exploateringsområdet och överlåtelseområdet.
- Bilaga 2. Wallenstams anbud i markanvisningstävlingen.
- Bilaga 3. Illustration





HUDDINGE  
KOMMUN

MARKANVISNINGSTÄVLING VISTA SKOGSHÖJD

## VISTA BERGSÄNG

**Wallenstam** 

Erik Giudice Architects



Genom vårt förslag Vista Bergsäng vill vi skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart område, en vital och färgstark del av Huddinges mångfacetterade stadsbild. Vårt förslag bevarar den kuperade terrängen och den befintliga vegetationens kvalitéer.

Vi erbjuder ett attraktivt miljövänligt boende i närhet till naturen och skapar ett område med en unik karaktär i övergången mellan Vistaberg och Källbrinksskogen i norr.

Förslaget är ett helhetskoncept som inbegriper husens och det offentliga rummets innehåll, gestaltning, genomförande och långsiktiga förvaltning.



## Stadsvillan

Stadsvillan är ett unikt koncept framtaget av Wallenstam, som kombinerar villans och flerfamiljshusets fördelar.

Genom konceptet ger vi fler möjligheten att bo nära naturen i en småskalig bebyggelse samtidigt som vi kan bygga tätare och därmed mer hållbart.

Stadsvillorna är eleganta och tidlösa, med flexibla planlösningar och en stark yttre och inre identitet. Det är hus med dragningskraft, som erbjuder funktionella och yteffektiva bostäder.

Genom husens nätta fotavtryck kan dessa på ett varsamt sätt passas in i den kuperade terrängen. Denna placering ger variation i orienteringen och vyer.

Husens gestaltning ger en sammanhängande helhet där placering, volymernas olika skalor och materialitet skapar en varierad och spännande miljö.

Byggnaderna är robusta, energisnåla och ljusa, vilket skapar optimala förutsättningar för ett hållbart boende.

Arkitekturen uttrycker en enkelhet i konstruktion och teknik. Stadsvillan utgör därigenom i sig själv en pedagogisk konstruktion som bidrar till att exemplifiera hållbar arkitektur.



SITUATIONSPLAN 1/1000



MARKANVISNINGSTÄVLING VISTA SKOGSHÖJD

**Stadsbild**

Genom den föreslagna bebyggelsen skapas en naturlig övergång mellan Vistaberg och Källbrinksskogen. Stadsvillornas placering, volym och uttryck bidrar till att ge platsen identitet och orienterbarhet. Arkitekturen samspelar med de offentliga rummen och bildar en dynamisk helhet med variation i form, skala och materialitet.

Genom att förtydliga det offentliga rummet som sekvenser av upplevelser förstärker vi konceptet och den rumsliga mångfalden. Ett tryggt bostadsområde är ett område med liv, öppna strukturer, transparenta miljöer, ljus och överblick. Aktiviteter ger trygghet, målpunkter bidrar till att koppla samman och skapa gemenskap. Trygga och tydliga gång-, cykel- och bilvägar kopplar på ett smidigt sätt samman området med intilliggande kvarter och naturområden.



Vyer



Park och Natur



Erik Giudice Architects



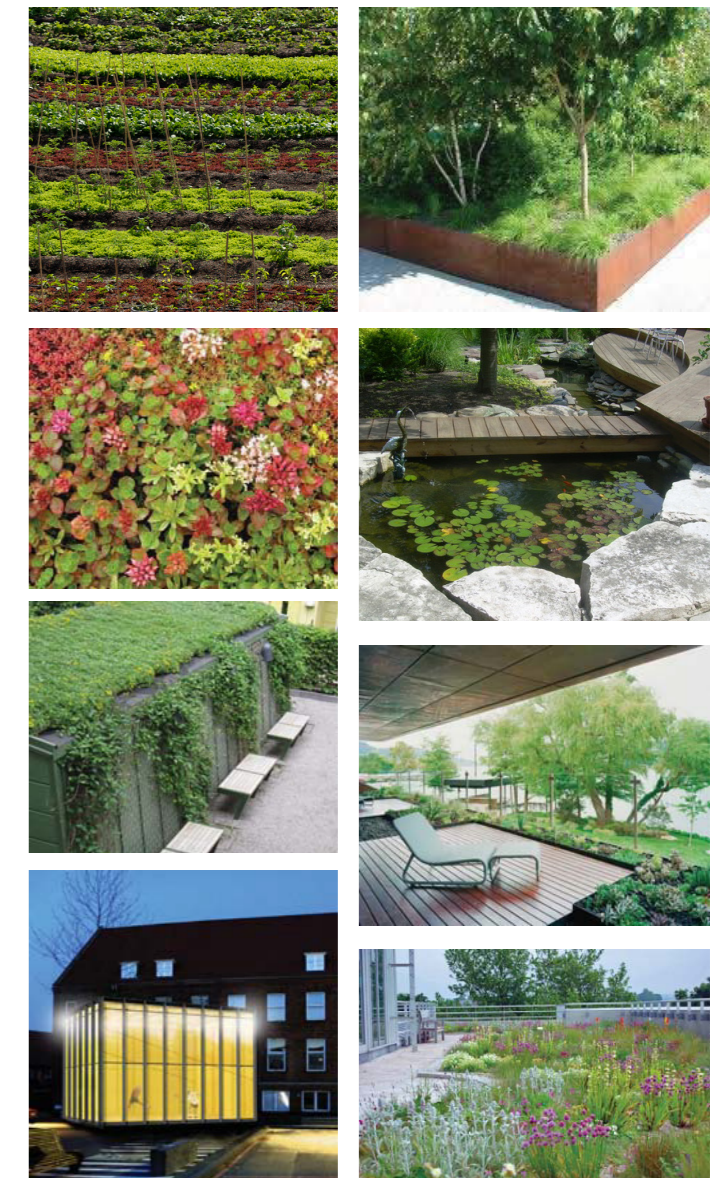
SITUATIONSPLAN Centrala delen 1/400

## Landskap

Landskapet bevaras i möjligaste mån orört i de delar som i planprogrammet föreslagits som naturområden. I övrigt placeras byggnader, nya vägar och stigar varsamt för att bevara den naturliga terrängen och vegetationen.

Utemiljön planeras för ett gott mikroklimat. Hänsyn tas till vind, sol, väderstreck och växtlighet. Växtlighet förekommer i flera olika dimensioner: träd och planteringar som ökar den biologiska mångfalden, skapar spännande miljöer och ger ett förbättrat mikroklimat med sköna platser att vistas på. Gröna väggar och odlingslotter är möjliga tillägg som ytterligare spänner bågen vad gäller hållbart byggande och fungerar som identitetsskapande element i projektet.

I områdets centrala delar skapas parktytor med gemensamma platser för avkoppling, lek och sport, där sker en varsam utgallring av befintlig vegetation som kompletteras med bär och fruktträd vilket bidrar till den biologiska mångfalden.



INSPIRATIONSBLIDER







SITUATIONSPLAN Södra delen 1/400

## Social hållbarhet

Den sociala dimensionen av hållbart byggande sätter människors behov och välbefinnande i centrum. I vårt förslag har vi skapat förutsättningar för social hållbarhet genom en mångfald av lägenhetstyper och gemensamma platser som kan utnyttjas av olika brukargrupper. Äldre och yngre, barn och ungdomar kan vistas sida vid sida. Genom att tillhandahålla öppna mötesplatser med tillgänglig rekreation i närhet till naturen, är målsättningen att dessa ytor skall användas av alla och därigenom vara socialt inkluderande.

Med en inbjudande miljö, som syftar till att förlänga vistelsen i det offentliga rummet, förstärks platsens betydelse för invånarna. Känslan av komfort, solens värme, utsikten, upplevelsen av en trygg miljö samt en mänsklig skala på byggnaderna bidrar till att skapa gemenskap som stärker den sociala hållbarheten.

## Möten inom kvarteret

Det offentliga rummets gestaltning bidrar till att skapa variation och mångfald inom kvarteret och i dess omgivning. Lekplats, klätterstrukturer, utomhusgym, aktivitetsyta, grillplats och picknick bord är exempel på mötesplatser och aktiviteter riktade till alla åldrar och intressen som inkluderar och bidrar till den sociala hållbarheten.



MARKANVISNINGSTÄVLING VISTA SKOGSHÖJD

Wallenstam

Erik Giudice Architects

## Tillgänglighet

Området servas genom en yttre slinga, tillgänglig med bil. I de centrala delarna är samtliga gångar enbart tillgängliga för gång och cykel. På så sätt skapas ett barnanpassat och tryggt område, där störning från biltrafik minimeras.

Trots den kuperade terrängen är samtliga hus tillgängliga med gångar med en lutning på mindre än 5%.

## Parkering cykel och bil

En väderskyddad cykelparkering disponeras i en mindre volym i närheten av husens entréer. Denna attraktiva placering ger goda förutsättningar för en prioritering av cykeln framför bilen.

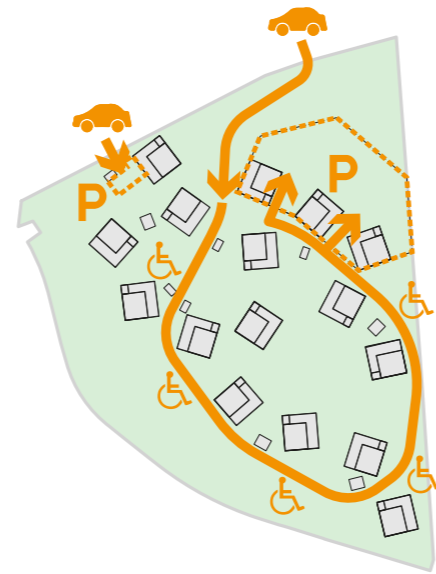
Bilparkering sker i ett parkeringsdäck som integreras i landskapet genom gröna väggar och tak. Denna parkering placeras i direkt anslutning till områdets entré vilket gör att biltrafiken inom området minimeras. Handikapparkering placeras i direkt anslutning till husens entréer. Under projektets genomförande kommer även alternativa lösningar för parkering att föreslås såsom bilpool och eluttag för elhybrid bil.

Vi har erfarenhet av att bygga och förvalta parkeringar och parkeringsgarage såväl över som under marknivå.

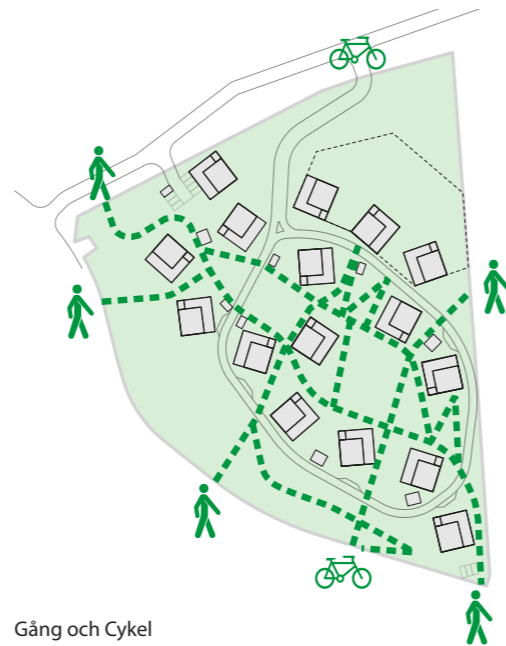
## Antal p-platser

Cykel : 255 p-platser

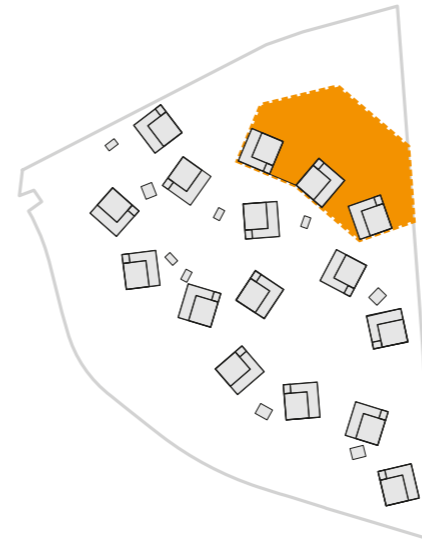
Bil : 116 p-platser



Bil och parkering



Gång och Cykel



## Wallenstam Drive – en mobilitetslösning

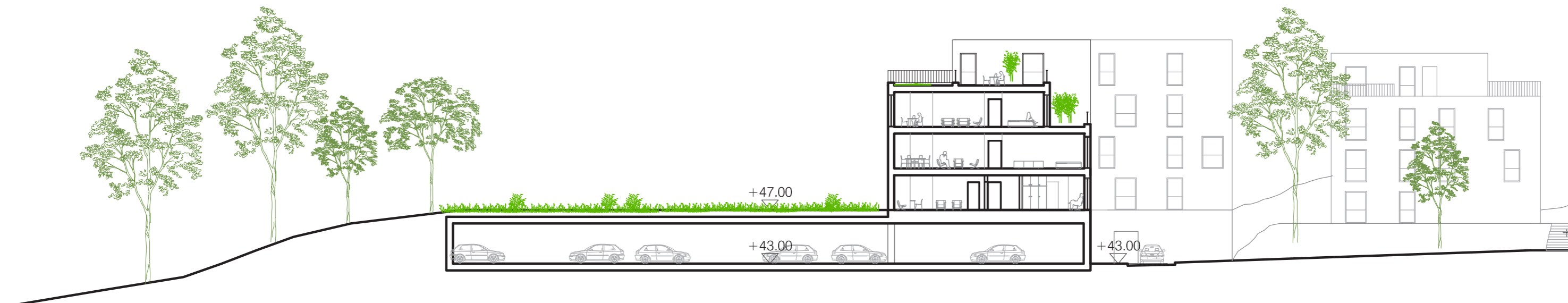
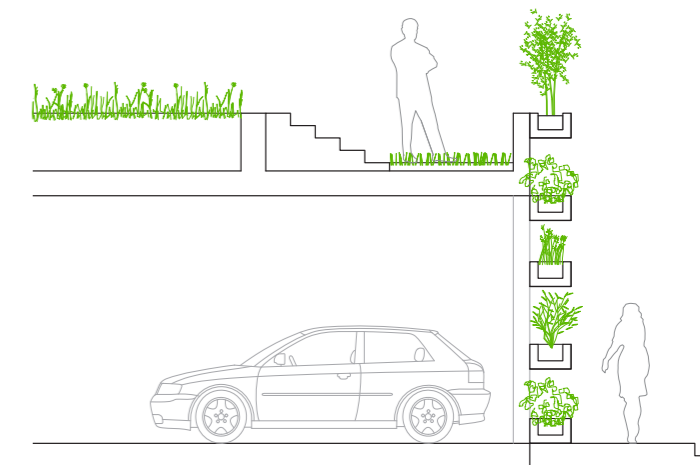
Wallenstam har tillsammans med Hertz/Sunfleet startat ett pilotprojekt där vi efter sommaren lanserade tjänsten Wallenstam Drive för våra bostads- och lokalhyresgäster i Göteborg. Tanken är att så småningom permanenta projektet och även inkludera våra hyresgäster i Stockholm.

I Wallenstam Drive får våra hyresgäster överblick över, och tillgång till, Hertz hyrbilar och Sunfleets poolbilar, samt Hertz Freerider (kostnadsfria enkelresor) och Hertz Roadmate (samåkningstjänst). Hyresgästerna får fritt medlemskap i Sunfleet och dessutom rabatt både på hyrtiden och den körda sträckan. Utöver det får de även 10 % rabatt på Hertz bästa tillgängliga priser.

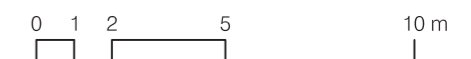
Från Wallenstams sida ser vi erbjudandet som ett ekonomiskt och miljömässigt alternativ till att äga en bil, utan att för den skull missa fördelarna. För oss som fastighetsägare är det viktigt att på olika sätt bidra – till en enklare vardag för våra hyresgäster och till en hållbar stad för alla som bor och verkar i den.



PARKERING 1/1000



SEKTION PARKERING 1/200



## Bostäder

Variation skapas genom att inom husen variera typologier och lägenhetsstorlekar. Med en mix av små lägenheter anpassade för yngre och äldre samt större lägenheter anpassade för barnfamiljer, uppnås en social mångfald som bidrar till att skapa en levande och dynamisk stadsdel.

Att på Vista skogshöjd erbjuda hyresrätter med en stor variation i lägenhetsstorlekar skapar ett viktigt komplement till den villa- och radhusbebyggelse som redan finns i området.

## Handel och lokaler

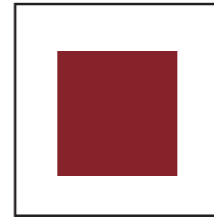
I områdets sydöstra del kan en av stadsvillorna anpassas till att en mindre dagligvaruhandel samt ett café inrymms i gatuplan. Denna placering mot Talldalvägen skapar en entré till området samtidigt som den bildar en mötesplats med uteservering i ett soligt läge.

## Ytor

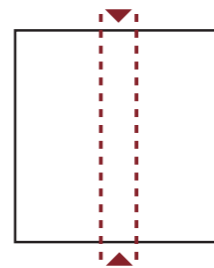
STADSVILLA	
BOA:	617
BTA:	774
BOSTÄDER:	9
ANTAL VILLOR:	16
ANTAL BOSTÄDER:	144
TOTAL BOA :	9872 M2
LOA:	145 M2
TOTAL LJUS BTA:	12902 M2
TOTAL BTA:	13009 M2

ANTAL P-PLATSER BIL: 116  
ANTAL P-PLATSER CYKEL: 255

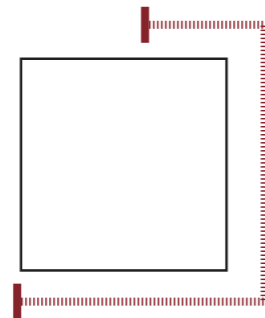
## ZONER / FLEXIBILITET



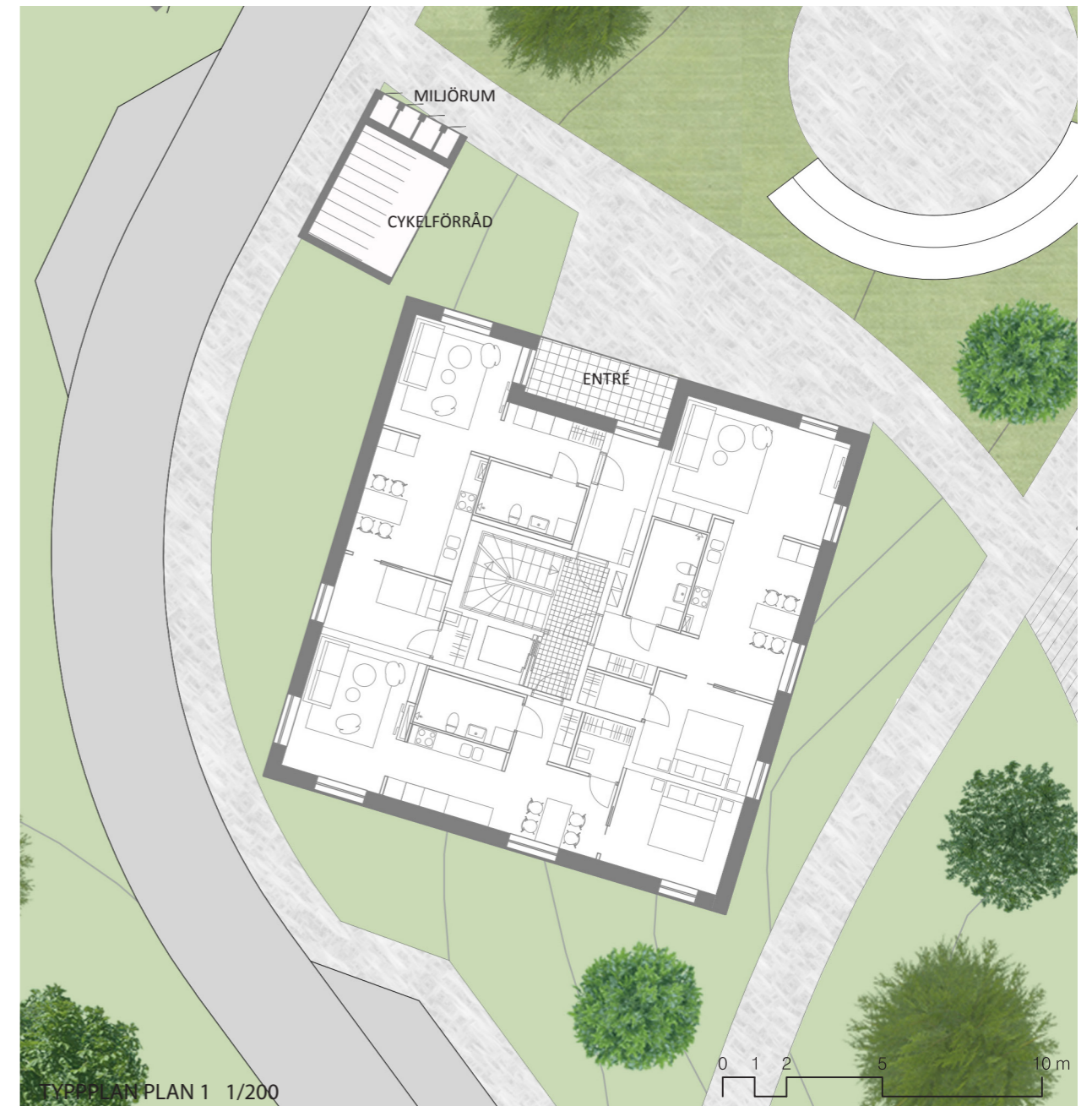
**KONCENTRERAD VÄTKÄRNA**  
Rationella lösningar och placering av kök och badrum möjliggör prefabricering av dessa. Badrum lika i samtliga lägenheter. Kök har samma koncept men en något flexibel disposition för de olika lägenheterna beroende av lägenhetsstorlek.



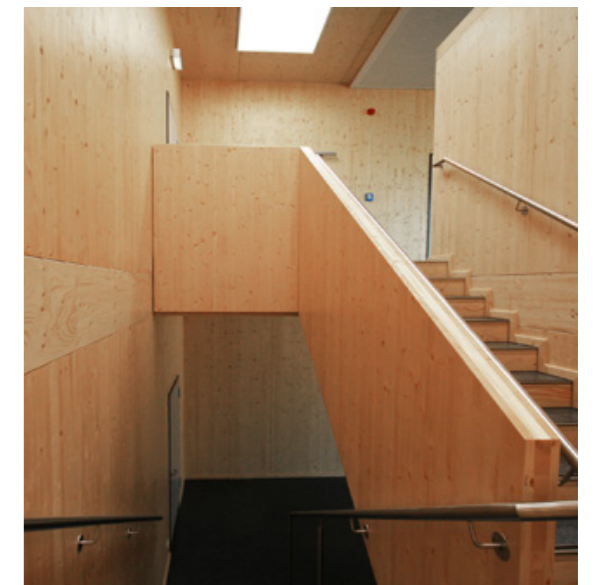
**ZON FÖR FLEXIBEL ENTRÉ**  
Möjlighet att förlägga entré från två sidor av enheten. Denna yta hålls fri från schakt och våtdelar.



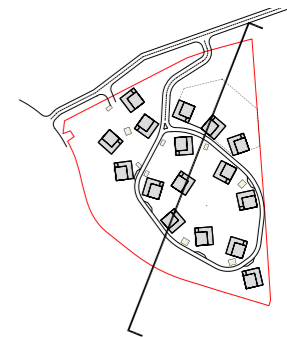
**HANTERING AV BULLER**  
Konceptuellt har enheten en helt tyst sida. Bullerlösningar kan tillskapas i form av indragna entréer och exteriöra skärmar i markplan, i utkragande skärmar runt fönster och via skärmar på tak. Alternativet införlivas som en del av stadsvillornas fasadkoncept & formspråk.



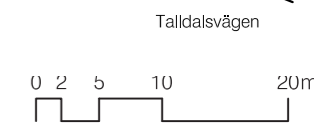
Interiörer



Hemtrevligt och ljust trapprum



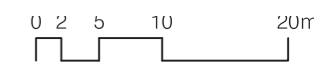
SEKTION AA 1/600



Talldalsvägen



SEKTION BB 1/600



## Fasader

Genom att använda ett modulärt fasadsystem uppnås en stor variationsrikedom med bibehållen kostnadseffektivitet.

I detta system använder vi tre olika exteriöra ytskikt: fibercement, aluminiumkassetter och puts, vilket ger variation i uttrycket och identifierar de olika husen.

Vi har i förslaget valt tre kulörer: rött för fibercementen, lätt gyllenskimrande för aluminiumkassetterna och ljusgrått för putsen. Dessa tre färger skapar orienterbarhet, variation och ger en nyanserad och kontrasterad upplevelse då man rör sig genom området.

Färgskalan kommer givetvis att kunna utvecklas i dialog med stadsbyggnadskontoret.

Glaspartierna är trä-/aluminiumfönster med tre glas vilket bidrar till energieffektiviteten.

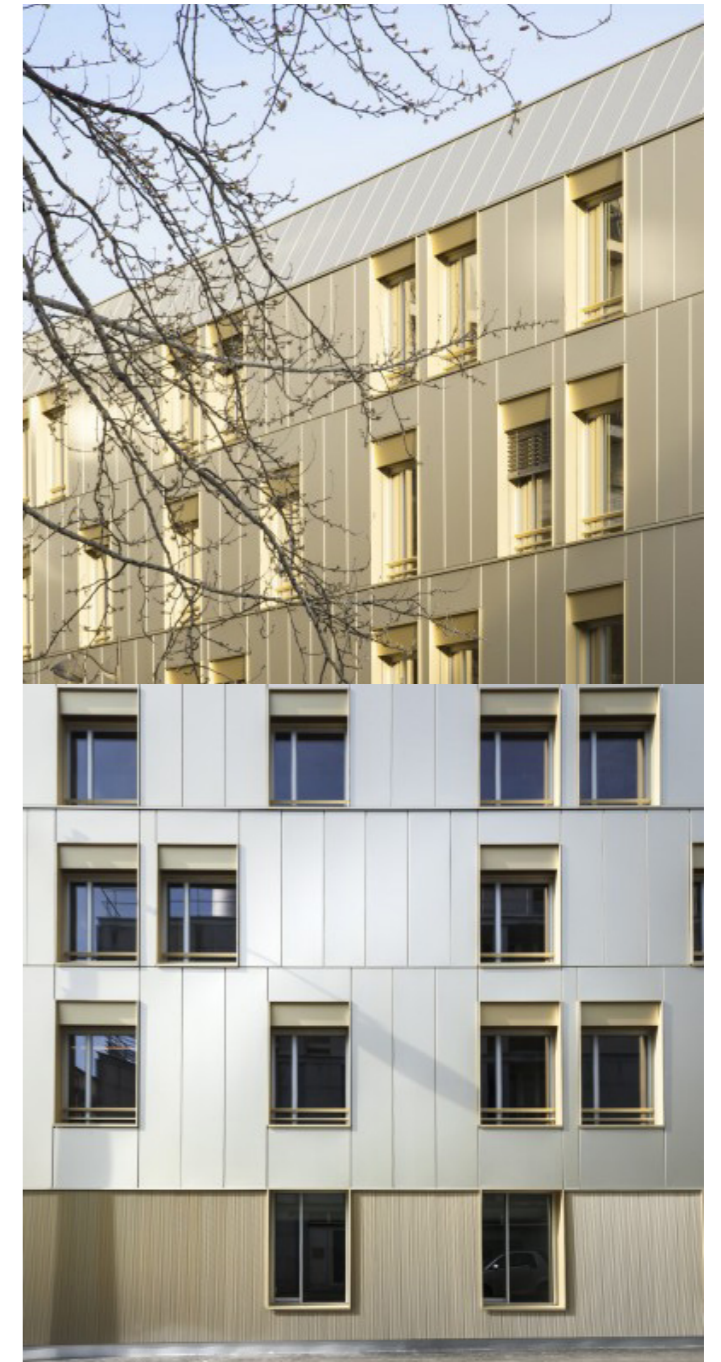


FASAD FIBERCEMENTPLATTOR 1/100





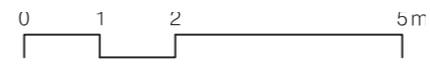
FASAD METALL 1/100







FASAD PUTS 1/100



## Miljöanpassat byggande

Stadsvillan är ett helhetskoncept för miljöanpassat byggande. Konceptet är framtaget för att bemöta högt ställda krav avseende energieffektivitet, inomhusmiljö samt val av material.

### Konstruktion träbyggnadsteknik

Stadsvillan använder träkonstruktion för bärande stomme, ytter- och innerväggar.

Stomsystemen i limträ erbjuder många fördelar:

- Lätt och starkt - I förhållande till sin egenvikt är limträ starkare än både stål och betong, vilket leder till låga kostnader för grundläggning och transport.
- Behagliga miljöer - Trä ger ljus och behagliga inomhusmiljö. Dessutom finns stora möjligheter att använda många synliga trädetaljer i estetiska designlösningar.
- Fri planlösning - Träet ger flexibilitet avseende lägenheternas planlösningar, genom att utföra de inre bärande delarna delvis med limträbalkar i stället för väggar.
- Miljön en vinnare - Inga andra byggmaterial kräver så lite energi vid framställningen som trä. Produkter av trä binder koldioxid under hela sin livslängd till skillnad mot stål och betong som ger väsentligt större utsläpp av växthusgaser. Limträprodukter har ett negativt värde för carbon footprints, vilket betyder att det genereras mindre utsläpp av koldioxid än vad som binds under livscykel. Med andra ord är de klimatneutrala.
- En del av kretsloppet - Växande skog lagrar koldioxid och genom att avverka och plantera nya träd skapas naturliga förutsättningar för att minska mängden koldioxidutsläpp.
- Biobränsle - Restprodukterna från träindustrin tas tillvara för att producera miljövänligt biobränsle som kan ersätta fossila bränslen.



### Materialval

För att säkerställa att materialval och kemikalier som byggs in är bra miljöval använder vi oss av byggvarubedömningen. För att dokumentera inbyggda material använder vi oss av byggvarubedömningens projektplats.

### Energi

Den energieffektiva Stadsvillan ansluts till en bergvärmeanläggning som värmer upp ett golvvärmesystem samt varmvatten. Denna lösning gör det möjligt att understiga ett energibehov på ca 55 kWh/m<sup>2</sup>, år (Atemp) med minst Miljöbyggnad Silver som certifieringsnivå. Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi som täcker eget och hyresgästers behov.

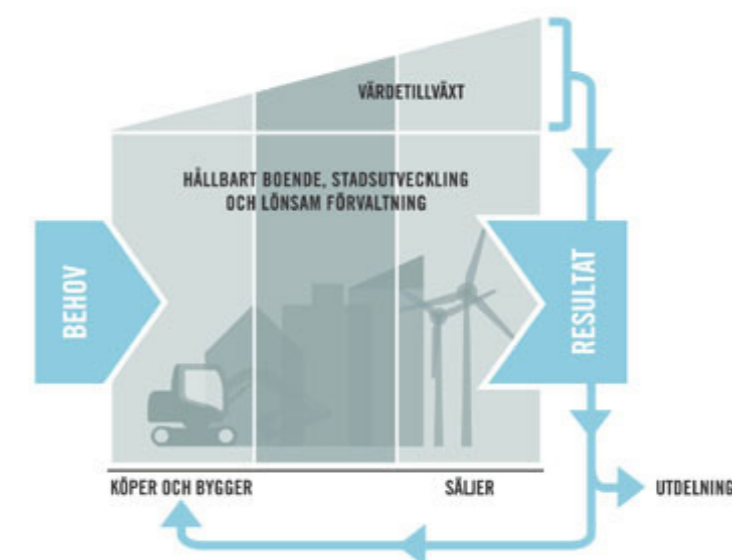
### Medveten hyresgäst

Stadsvillan utförs även med individuell mätning av vatten och el vilket ger de boende direkt återkoppling på sina vanor och därmed en ökad medvetenhet om hur egna val påverkar energiförbrukningen i hemmet. Även olika lösningar för att minimera vattenspill återfinns i stadsvillan, t ex ska kranar och toaletter vara snålspolande.



### Dagvattenhantering

Dagvatten tas upp och fördröjs i dammar i de naturliga grönområdena. Vattensamlingarna är ett inslag som uppmanar till lek och bidrar även till att öka den biologiska mångfalden samt till att skapa ett bättre mikroklimat.



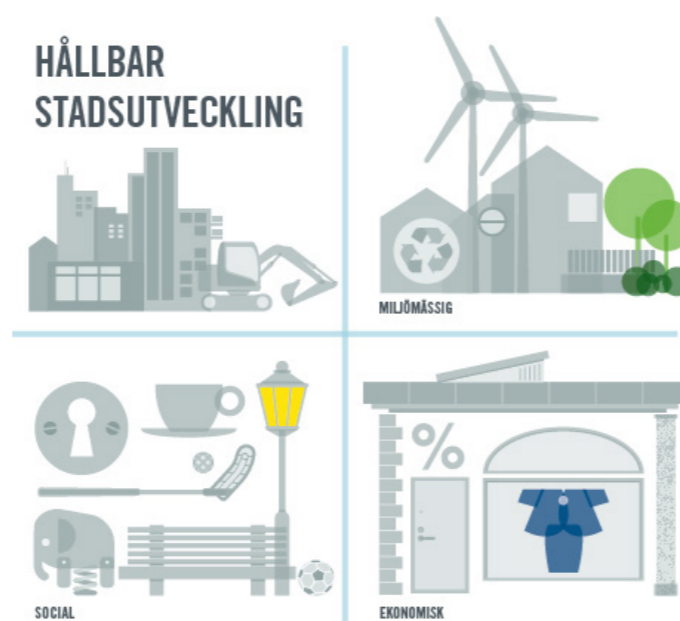
### Sophantering

Funktionerna soprum/miljörum förläggs i komplementbyggnader på gårdsytan, i direkt anslutning till husens entréer, och lätt tillgängliga med sopbil. Dessa kan även fungera som bullerskyddande lösningar för bostäder i markplan samt för en tyst utemiljö. Tydlig information kring sortering och en inbjudande, trivsamt miljö gör det lättare att göra rätt.

### Byggskedet

Genom en varsam anpassning till terrängen minimeras miljöbelastning avseende transporter och hantering av schakt- och fyllnadsmassor. Stadsvillans höga prefabriceringsgrad och lätta trästomme ger även färre transporter. Trästommen monteras snabbt och med minimal störning avseende miljö och buller. Vi försörjer våra byggen med grön el från våra egna vindkraftverk. Avfallsminimering och källsortering sker systematiskt enligt den av Wallenstam framtagna miljöplan som samtliga entreprenörer skall följa.

Wallenstam ABs vision är att vara ledande stadsutvecklare samt marknadsledande fastighetsägare i utvalda storstadsregioner. Affärsidén är att förvalta, bygga och utveckla fastigheter med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Med erfarenhet, handlingskraft, tempo och ekonomisk stabilitet letar vi ständigt efter nya möjligheter att utveckla platser - hållbart och till sin fulla potential.



## Konkret arbete för ett hållbart boende

Hållbart boende är en av Wallenstams huvudfrågor. Vi engagerar oss i den växande klimatproblematiken och det ökade behovet att säkerställa trygghet i vårt samhälle. Och vi gör det konkret; genom hållbar nybyggnation, i ett kundfokuserat kvalitets- och trygghetsprogram över hela fastighetsbeståndet och med en offensiv vindkraftssatsning. Redan vid årsskiftet 2012/2013 blev Wallenstam genom dotterbolaget Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi. Med 66 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift som tillsammans har en installerad effekt på 139 MW täcker vi våra kunders och vårt eget energibehov.

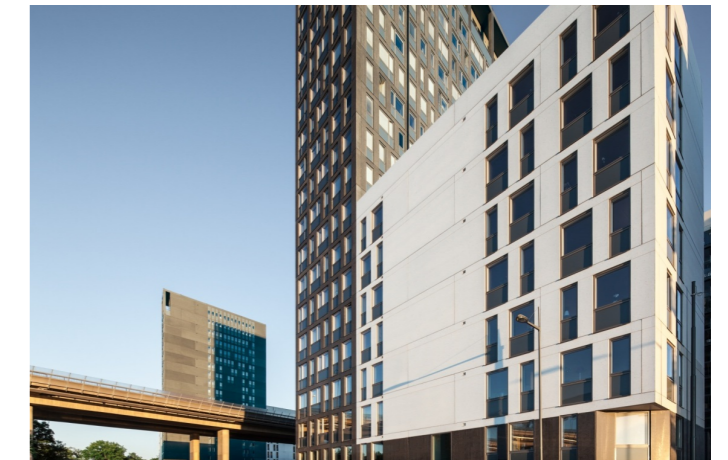
Byggnationen kommer att ingå i Wallenstams strukturerade hållbarhetsarbete med individuell energimätning, energieffektiva bygglösningar på all nybyggnation och val av uppvärmningssystem. I varje moment tittar vi på hur vi kan minimera vår egen och kundernas energikonsumtion och bidra till ett hållbart boende i trygga och trivsamma områden som människor väljer att bo i, arbeta i och besöka. Wallenstam är unikt i det perspektivet att vi både bygger energismart, alltid har individuell mätning samt producerar egen vindkraft.



## Yt- och energieffektiv nybyggnation

År 2003 tog vi fram ett koncept för att utan beroende av statliga subventioner kunna bygga yt- och kostnadseffektiva, arkitektoniskt tilltalande hyresrätter till en rimlig hyra. När övriga branschen fokuserat på hyra per kvadratmeter, har vi anammat ett hyresgästperspektiv där vi riktar in oss på vad det kostar att bo per månad. Samtidigt kostnadsstyr vi byggnationen från dag ett.

När vi bygger gör vi det kostnads- och energieffektivt utifrån ett hyresgästperspektiv. Boendekostnaden ska bli rimlig och fler människor ska kunna leva hållbart och bekvämt i smarta planlösningar. I vår byggnation är vi därför kostnadsmedvetna från dag ett och hela projekten igenom. Det säkerställer bra kvalitet till hyresgästen i området.



## Långsiktig och hållbar byggnation

Vi önskar vara med tidigt i planeringsprocessen och bidra med vår erfarenhet av kundfokuserad och kostnadseffektiv nybyggnation och förvaltning. I utvecklingsarbetet koncentrerar vi oss inte bara på fastigheternas kvalitet utan i lika hög grad den sociala miljön, atmosfären och tryggheten i närområdet, för hyresgästen och besökande. Vi driver ett djuplodande, kundfokuserat kvalitets- och trygghetsprogram med syfte att i befintliga bostäder fortlöpande inventera och åtgärda för ett lugnt och tryggt boende över hela fastighetsbeståndet. Vid nyproduktion är det en naturlig del i utvecklingsprocessen.

## Andra sociala satsningar

Vi är övertygade om att en trygg närmiljö ger glada och nöjda hyresgäster. Det är en naturlig del för oss i vårt dagliga arbete att ständigt arbeta med dessa frågor. Inom vårt bestånd satsar vi även på läxhjälp i Göteborg, festivaler i alla våra regioner, samt fotbollskolor under sommarloven. Wallenstam stödjer flera hjälporganisationer som Stadsmissionen i Stockholm, Räddningsmissionen i Göteborg, Barn i nöd, Bris, Störningsjouren i Stockholm och Göteborg samt sponsrar bred ungdomsidrott.

## Kundfokus i bostadsförvaltningen

Vi bygger hus för egen förvaltning och än idag förvaltar vi vår första nyproduktion i Stockholm, Hammarby Sjöstad, Kv Forsen som byggstartades 2003. Som ett långsiktigt bostadsförvaltande fastighetsbolag beaktar vi alla driftsfrågorna redan i planeringen.

Inom vår fastighetsavdelning finns en gedigen erfarenhet av att förvalta nyproduktion. Här finns våra medarbetare med särskild kunskap inom teknisk förvaltning, eftermarknad, drift, mark och utemiljö samt lokalvård och hyresadministration. Vi finns tillgängliga på vårt kontor och i fastigheterna där vi ronderar, möter kunder och håller driftmöten. Inom uthyrningen har vi effektiva rutiner för visningar och inflyttar. Vi har ett nära samarbete med Stockholm Bostadsförmedling och förmedlar även via vår egen hemsida.



98 lägenheter vid Henriksdalskajen i Hammarby Sjöstad, byggda med tydlig karaktär där mörkgrått, svart och vitt dominerar med inslag av röda accenter.



I Jonsered i Göteborg 59 energieffektiva lägenheter där det årliga beräknade energibehovet uppgår till 40 kWh/kvm. Energiförbrukningen i fastigheterna är koldioxidneutralt tack vare energismart teknik och att övrigt värmebehov täcks av Wallenstams egen vind- och vattenproducerade el. Samtliga lägenheter har individuell mätning av både el och vatten. Varje hus har 14 till 15 lägenheter fördelat på fyra våningsplan.



I Nacka Strand/Jarlaberg vann vi en markanvisningstävling med vårt bidrag Följa Berg. Bostäderna, 122 hyresrätter, byggs med energieffektiv teknik. Det blir fem bus i 4-6 våningar. Husen klättrar utmed bergets stigning och formar sig kring en bostadsgård.

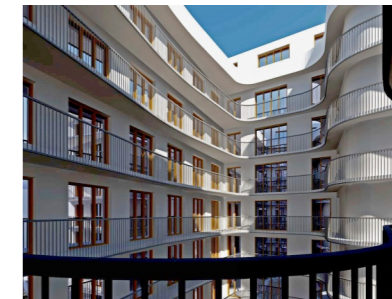
Ute i fastigheterna arbetar våra utvalda entreprenörer vilka vi kallar Wallenstam Partner som inom förvaltning utför allt från fastighetsskötsel och måleri till trädgård och städ. Wallenstam Partner är ett koncept där vi handlar upp årspartner för alla behov i fastigheterna. Våra partners får utbildning i vårt koncept och i att representera Wallenstam i alla möten med våra kunder.

Vår Kundservice har generösa öppettider och där kan våra egna kunder och andra intressenter få svar på frågor, göra felanmälningar eller få hjälp med ärenden. Våra kunder bemöts via Kundservice på ett trevligt sätt, tas alltid på allvar och kan känna sig trygga med att åtgärder utförs. Som hyresgäst kan du få information om ditt boende via Mina Sidor, detta är en interaktiv webbtjänst som finns på vår hemsida. Alla kunder får även nyheter via vårt nyhetsbrev, Hemma Hos Oss.

Boendeflyttande är ryggraden i vår förvaltning. Varje år gör Wallenstam NKI-undersökningar och lägger upp en underhållsplan utifrån resultatet, med hänsyn till hela kundgruppens faktiska behov.

Vi jobbar hårt för att ständigt öka tillgängligheten och servicenivån för våra kunder.

Vi har glädjande nog kunnat se att våra kunders uppfattning om vår servicenivå varit positiv. Vårt resultat har även lett till att vi i år fick äran att ta emot Aktiv Bo:s Kundkristallen för bästa ökning av serviceindex i branschen.



bostäder på Grev Turegatan i Stockholm.



Tuletornen i Sundbyberg med 180 lägenheter.



WALLENSTAM AB (publ)

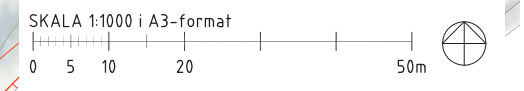
Box 19531  
104 32 Stockholm  
Besöksadress: Birger Jarlsgatan 64  
T +46 (0) 8 720 00 00  
F +46 (0) 8 643 89 96  
[www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)

EG ARCHITECTS AB

Maria Prästgårdsgatan 10  
118 52 Stockholm  
P +46 (0) 8 51 51 40 25  
Mail [info@erikgiudice.com](mailto:info@erikgiudice.com)  
[www.erikgiudice.com](http://www.erikgiudice.com)

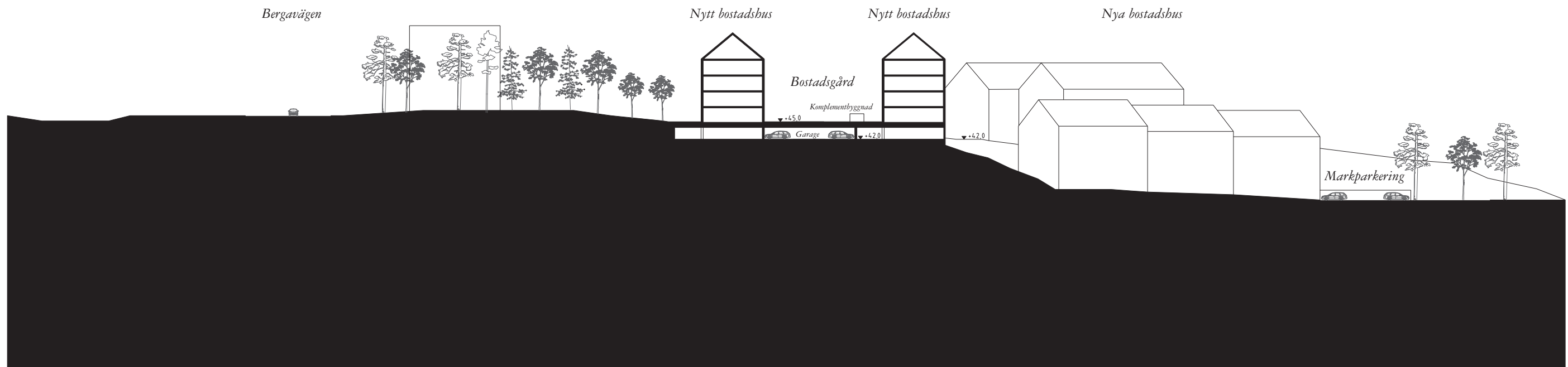


- Tillgänglig boendeparkering, 20 platser
- Boende markparkering, 10 platser
- Boendeparkering i garage 55 platser
- Bilpoolsparkering i garage, 2 platser
- Besöksparkering, 23 platser
- Sopkassur
- Komplementbyggnad



# VISTA SKOGSHÖJD

Sektion, skala 1:800  
(Souterräng max 1 vån.)

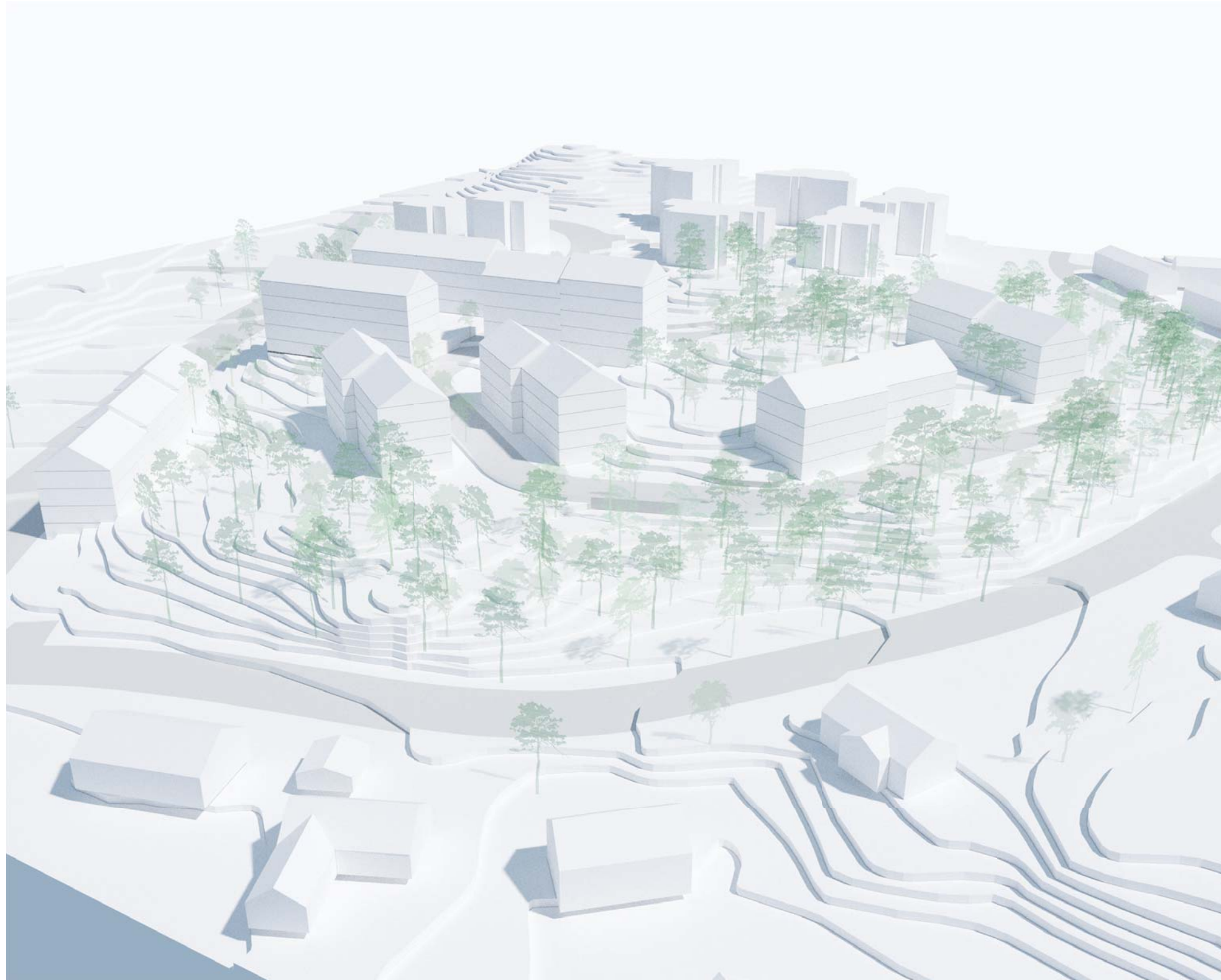


Sektion C-C

SKALA 1:800 i A3-format  
0 5 10 15 20 30 40m

# VISTA SKOGSHÖJD

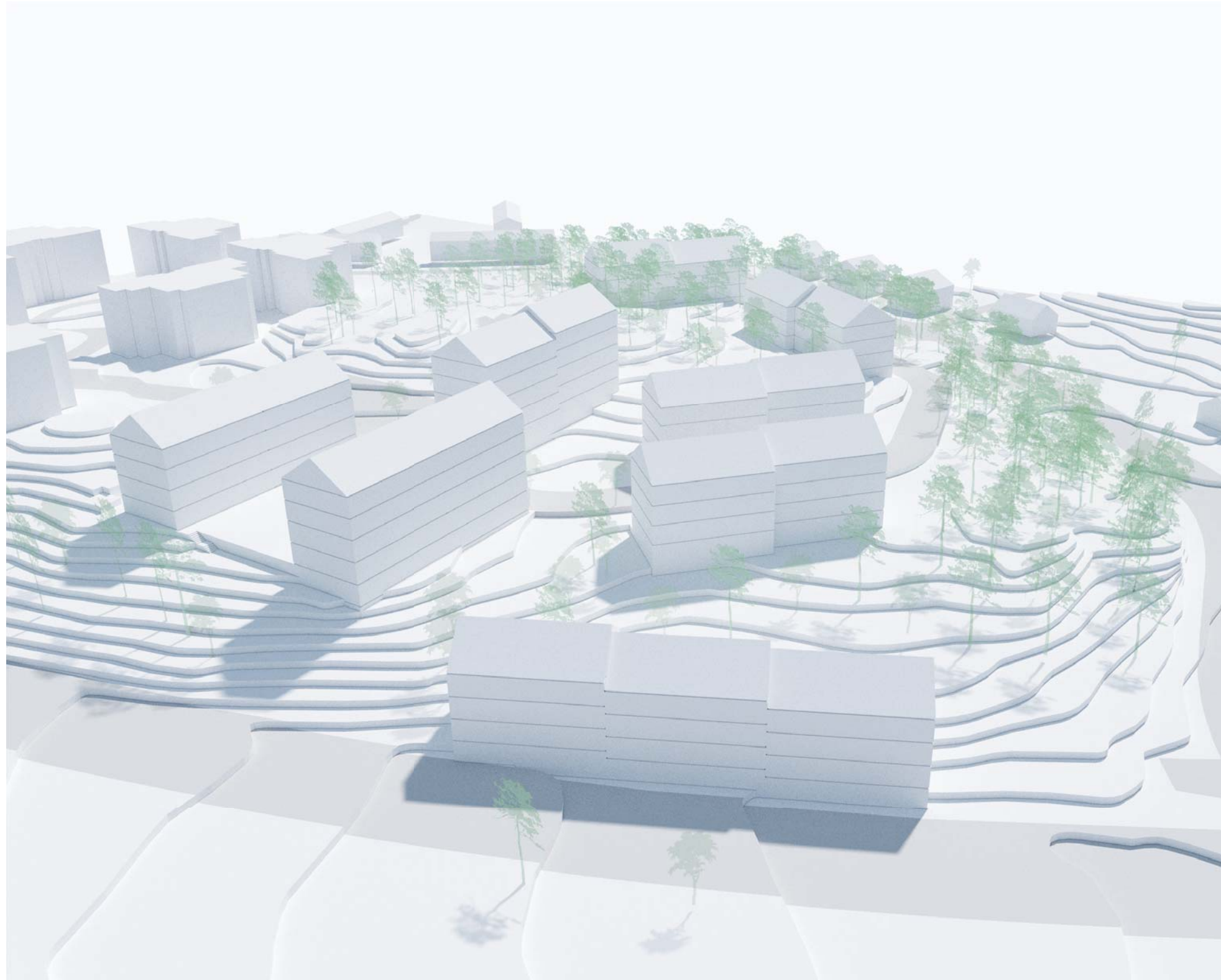
*Visualisering över tomten*





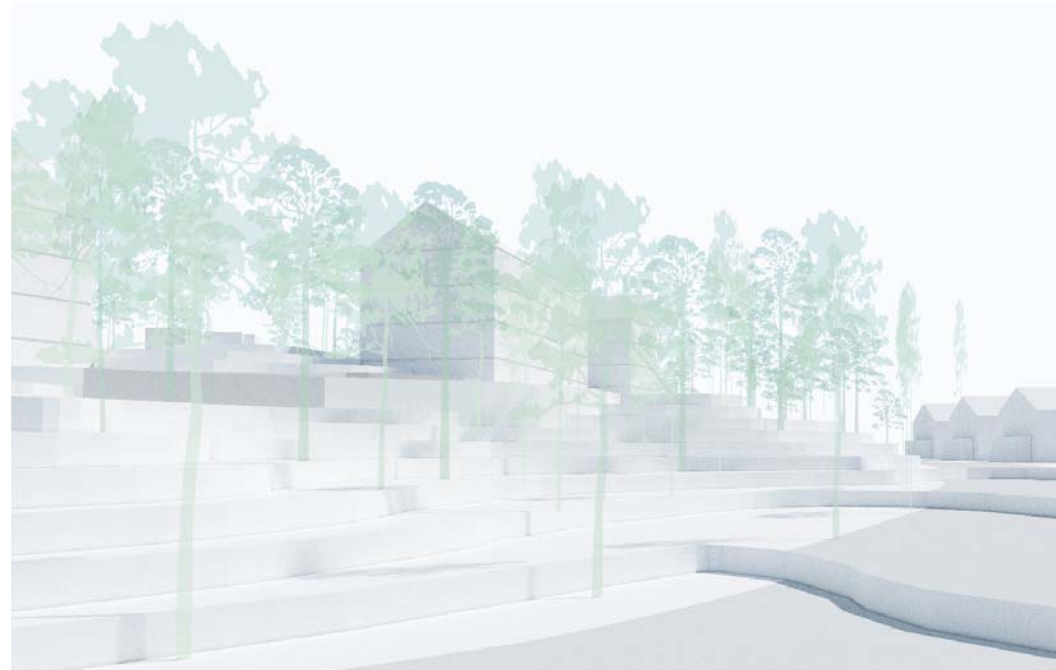
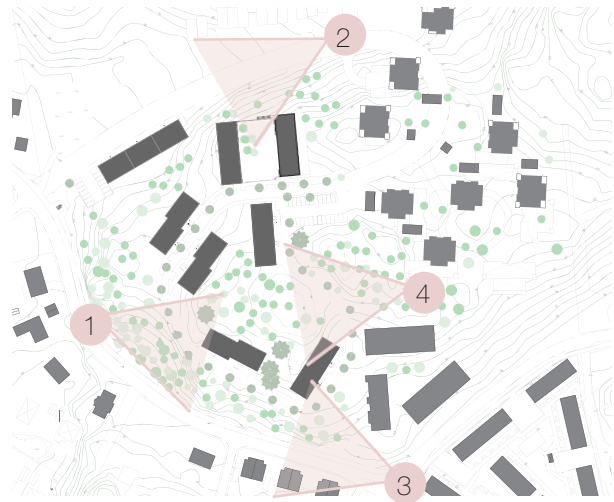
# VISTA SKOGSHÖJD

*Visualisering över tomten*

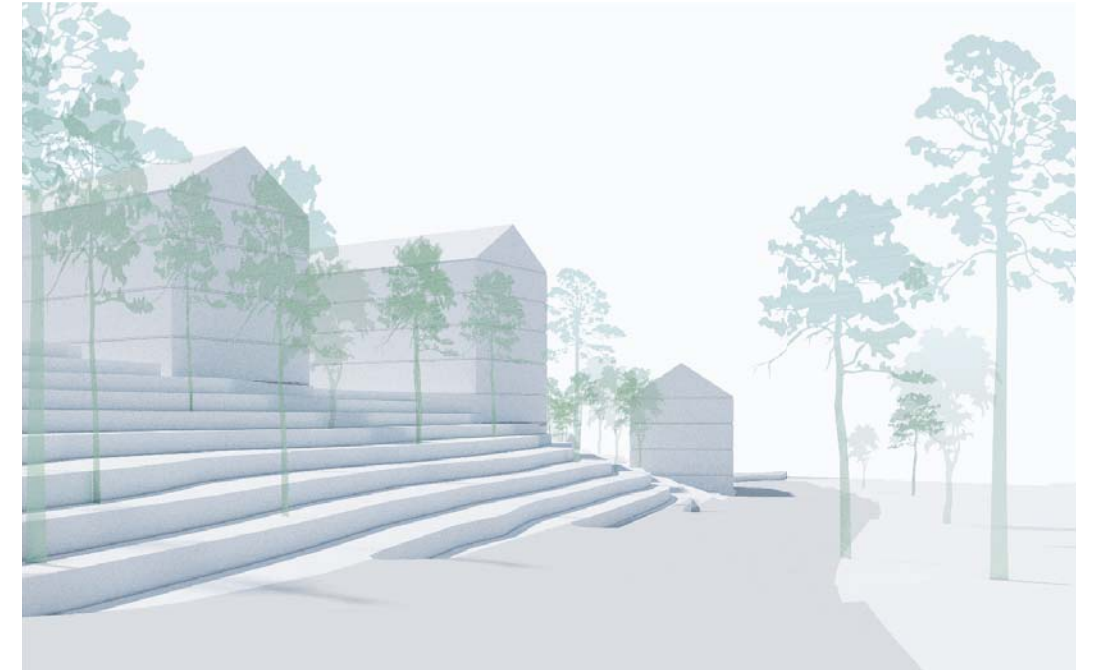


# VISTA SKOGSHÖJD

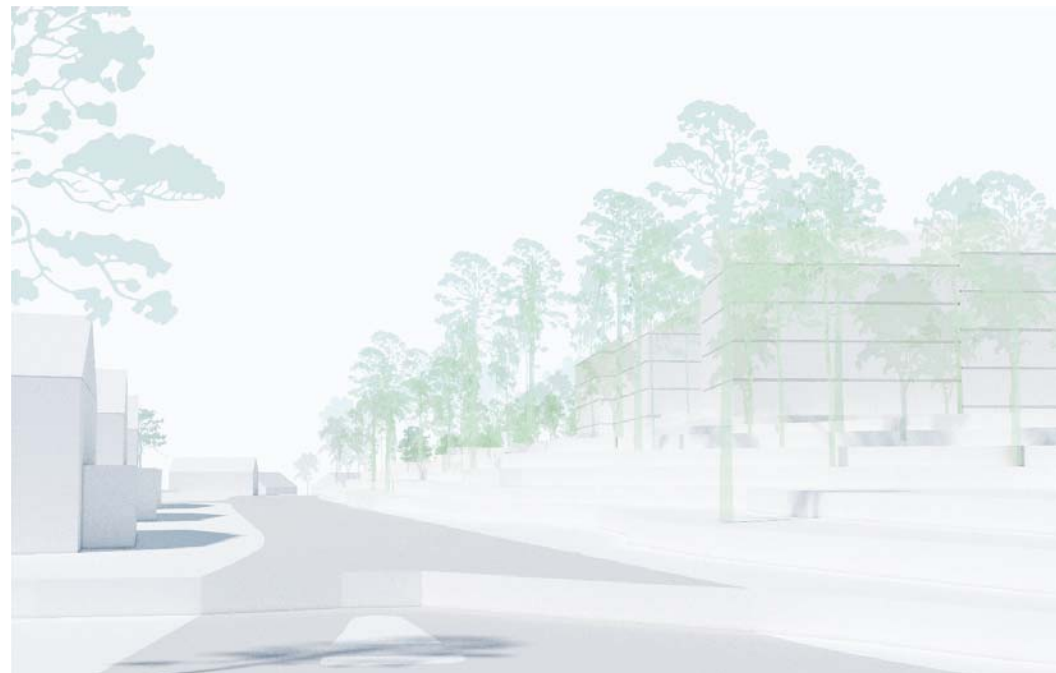
Visualiseringar från marknivå



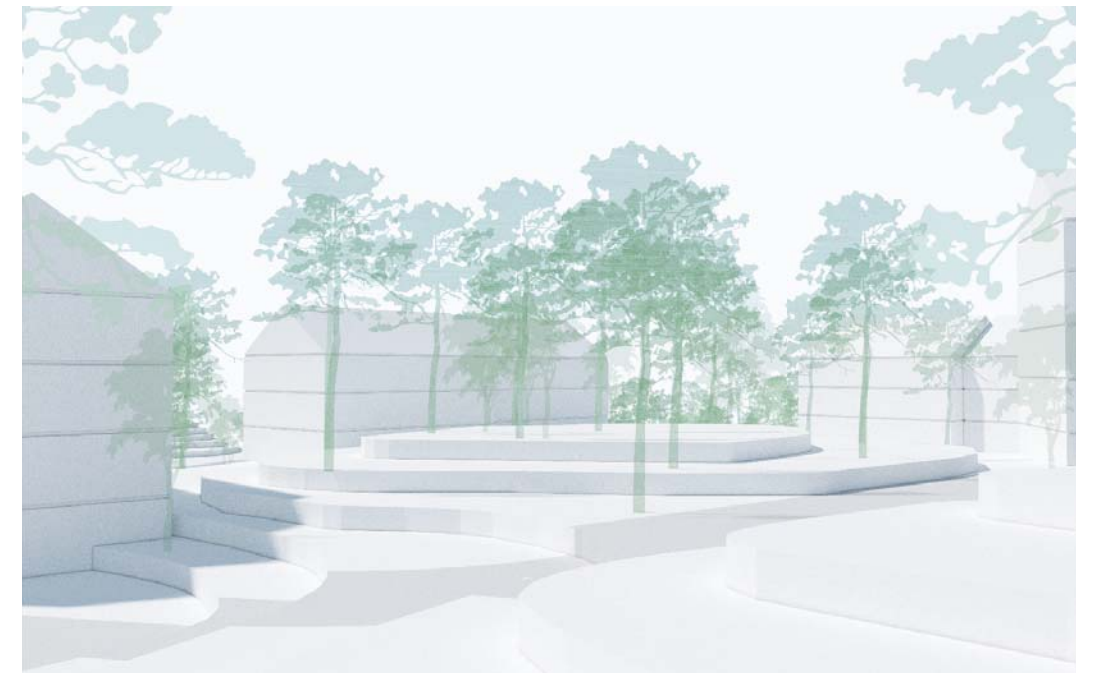
1. Vy söderut från Talldalsvägen



2. Vy västerut från Bergavägens förlängning



3. Vy västerut från Talldalsvägen



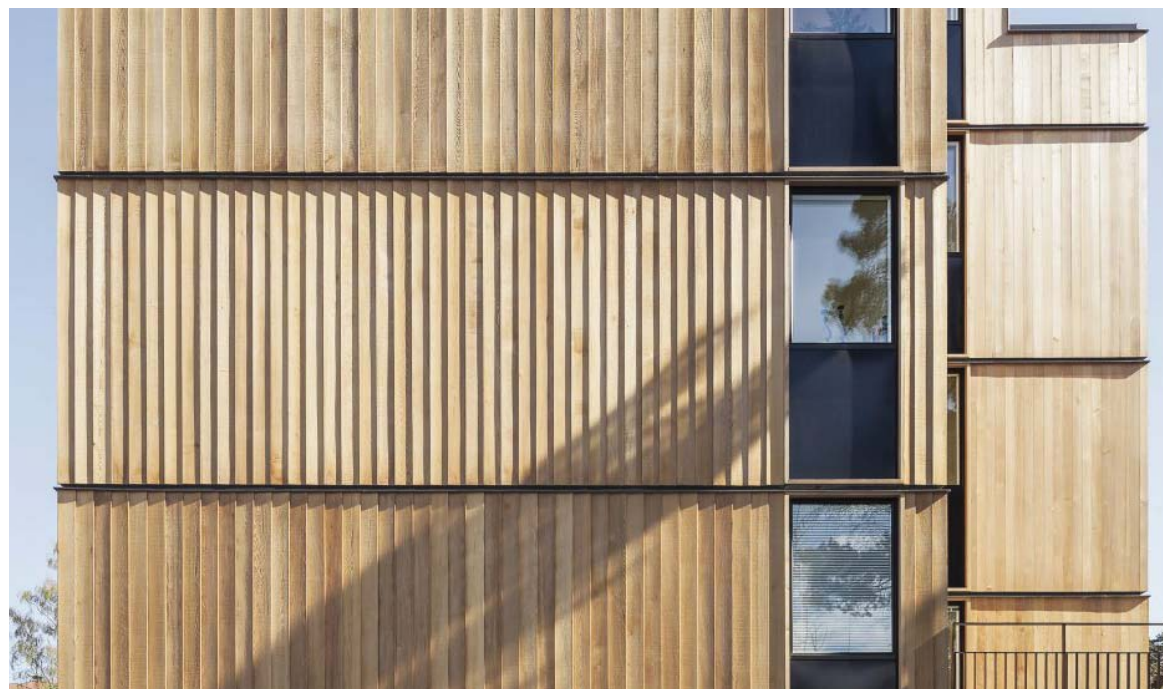
4. Vy mot gård



*Orangeriet, Solberga.*



*Bevarad naturmark.*



*Skagershuset, Årsta. Stående fjällpanel som skiftar riktning för varje våning.*



*Entré med omsorgsfull detaljering.*

# VISTA SKOGSHÖJD

*Fasadskiss*



### SAMMANFATTNING

Förslaget innehåller merparten mindre lägenheter, 1 - 2 rok där busen ligger i souterräng och merparten större lägenheter 3 rok samt 4 rok där det finns möjlighet till ljusinsläpp omkring hela bottenvåningen.

En flexibel parkeringslösning med 15 % reduktion på framräknat parkeringstal är tillämpad.

Förslaget innehåller 2 st bilpoolsplatser samt föreslagen plats för 4 st lådcykelplatser och 6 st elcykelplatser i garaget.

Boendeparkering i huvudsak i garage samt markparkering längs med Bergavägen.

Besöksparkeringen samlas vid områdets entré.

Tillgängliga boendeparkeringsplatser förläggs i direkt anslutning till busen.

### YTOR

ANTAL LÄGENHETER CA 230 st

CA 14 800 KVM LJUS BTA

CA 11 100 KVM BOA

CA 230 LGH

CA 1900 KVM GARAGE

CA 110 P-PLATSER

### PARKERINGSUTRÄKNING

<u>LGH</u>	<u>ANTAL</u>	<u>P-TAL</u>	<u>ANTAL P-PLATSER</u>
1 rok á 42 kvm	71 st (28%)	0,4	28,4 st
2 rok á 44 kvm	124 st (56%)	0,4	49,6 st
3 rok á 70 kvm	18 st (9%)	0,6	10,8 st
4 rok á 85 kvm	17 st (7%)	0,9	15,3 st
	= 230 st lgh		= 104,1 st p-platser
Besöksparkering	230 st	0,1	= 23 st p-platser
Totalt parkeringstal			= 127 st p-platser
Flexibel parkeringslösning 127 x 0,85 = 108 + 2 st bilpoolsplatser			= 110 platser

---

Garage 57 st platser (varav 2 st bilpoolsplatser)

Markparkering 10 st platser

Besöksparkering 23 st platser

Tillgänglig boendeparkering 20 platser

TOTALT ANTAL P-PLATSER 110 st