



EXPLOATERINGSAVTAL

Parter Ekerö kommun (org. nr. 212 000-0050), Box 205, 178 23 Ekerö, nedan kallad **Kommunen**.

Småa AB (org. nr. 556497-1322), Årstaängsvägen 13, 117 75 Stockholm, nedan kallad **SMÅA**.

Bakgrund **Kommunen** och **SMÅA** skrev i mars 2014 ett markanvisningsavtal avseende området "Ekerövallen", se **bilaga A**. Markanvisningsavtalet baserades på det planprogram som Ekerö kommun tagit fram för Ekerövallen (del av Ekerö-Väsby 43:1 m.fl.) i januari 2012.

Genom detta avtal fastställer **Kommunen** och **SMÅA** de åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Detaljplan och exploateringsområde § 1
Detta avtal avser exploatering inom förslag till detaljplan för Ekerövallen (del av Ekerö-Väsby 43:1 m.fl.) i Ekerö kommun, upprättad i november 2015, **bilaga C**.

SMÅA ska i kommande köpeavtal förvärva del av Ekerö-Väsby 43:1, vilken enligt förslaget till detaljplan kan delas och bilda 51 st fastigheter för bostadsändamål. Området för vilket detta avtal gäller är markerat på **bilaga C**.

Bilagor § 2
Till detta exploateringsavtal hör följande bilagor:
Bilaga A: Markanvisningsavtal, mars 2014
Bilaga B: Köpeavtal mellan Ekerö kommun och Småa AB
Bilaga C: Detaljplan, antagandehandling, exploateringsområdet utmarkerat
Bilaga D: Gestaltningsprogram
Bilaga E: Typsektion för väg

Avtalets giltighet § 3
Detta avtal förutsätter för sin giltighet att

- detaljplanen vinner laga kraft i huvudsak i överensstämmelse med planförslaget, bilaga C.
- att kommunfullmäktige i Ekerö kommun godkänner exploateringsavtalet senast 2016-10-30.
- **SMÅA**s styrelse godkänner avtalet senast 2016-01-31.

Därest någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsanspråk från någondera parten.

Fastighetsbildning, § 4
Kommunen ansöker om fastighetsbildning av exploateringsfastighet.

10 B



anläggningsförrättning och bildande av samfällighetsförening Exploateringsfastigheten ska bestå av kvartersmark för kedjehus/radhus/parhus enligt **bilaga C**. Fastighetsbildning av exploateringsfastighet ska bekostas av **Kommunen**.

SMÅA ansöker om, och bekostar, fastighetsbildning av bostadsfastigheter samt bildande av gemensamhetsanläggning. Detta sker efter att avstyckning enligt första stycket i denna paragraf har vunnit laga kraft. Gemensamhetsanläggningen ska bestå av:

- Lokalgator inom detaljplanen under enskilt huvudmannaskap, inklusive parkering till förskolan Solstugan
- Till gator hörande dagvattenanordningar, fram till anslutningspunkt för kommunal ledning
- GC-vägar inom detaljplanen under enskilt huvudmannaskap
- Kvartersmark markerad med g
- Gemensamma miljöstugor för hushållsavfall samt viss sorteringsmöjlighet.
- Bullerskydd mot Jungfrusundsvägen

Fastighetsbildning ska ske i huvudsak i överensstämmelse med illustration, se **bilaga C**.

§ 5

Utbyggnad av allmän plats och kvartersmark markerad med "g"

Följande åtgärder regleras i detta avtal:

- A. Ombyggnation av Jungfrusundsvägen, inkl. gång- och cykelvägar, flytt av busshållplats och uppförande av bullerskydd intill busshållplats för befintlig bebyggelse söder om Jungfrusundsvägen.
- B. Utbyggnad av parkering vid förskolan Gröna Lund
- C. Utbyggnad av lokalgator inom detaljplanen upp till AG (inklusive parkering förskolan Solstugan), inkl. belysningsfundament. Körbanans bredd ska vara 3,5-4 m och utformas i huvudsak i enlighet med typsektion **bilaga E**.
- D. Utbyggnad av VA samt flytt av befintliga ledningar (gäller såväl VA som el och andra berörda ledningar).
- E. Iordningställande av naturområde och lekyta, inkl. gångväg med belysning.
- F. Bullerskydd norr om Jungfrusundsvägen (ska utformas enligt **Bilaga D**), färdigställande av lokalgator och belysningsarmatur i punkt C.
- G. Skyddsplantering mot befintligt bostadshus enligt planbestämmelse "n₁" i **bilaga C**.
- H. I området ska miljöstugor uppföras för de tillkommande hushållens avfall. Möjlighet till sortering av olika fraktioner ska finnas. Kommunens avfallsföreskrifter ska tillämpas.

Åtgärderna angivna i **punkt A-D** ska utföras och bekostas av **Kommunen**.

Åtgärderna angivna i **punkt E** ska utföras av **Kommunen**. **SMÅA** ska bekosta utförandet och ska därför utge ersättning om 300 000 kr i samband

Handwritten initials



med slutbesiktning av naturytan, se även § 12.

SMÅA ska bekosta och utföra **punkt F-H** i samband med utbyggnation av området, se § 7. Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att de tillför området en tillfredsställande karaktär som stämmer överens med gestaltungsprogrammet (**bilaga D**). Gemensamma ytor för områdets boende ska kunna nyttjas av områdets boende på ett sätt som bidrar mervärde till de boende. Bullerskydd enligt **punkt F** ska byggas ut innan bostäder försäljs och överläts inom området.

De arbeten det enligt ovan åligger **SMÅA** att utföra, ska utföras av **SMÅA** eller av **SMÅA** anlitad entreprenör som godkänns av kommunen. Under projekteringen ska samråd ske med kommunen. Samtliga arbetshandlingar ska vara granskade och godkända av kommunen innan arbetena påbörjas. Detta gäller enbart åtaganden i denna paragraf.

Anslutning till kommunalt VA

§ 6

SMÅA ska erlägga anslutningsavgift för kommunalt VA bestående av vatten, spill- och dagvattenledningar. Kostnaden debiteras av VA-huvudmannen enligt för varje anslutningstillfälle gällande VA-taxa.

Exploatörens åtagande avseende utbyggnad av kvartersmark

§ 7

SMÅA ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. **SMÅA** ska bygga ut området i huvudsak i enlighet med detaljplan (se **bilaga C**) och det gestaltungsprogram som tagits fram i samband med detaljplanen (se **bilaga D**).

Kontroll, besiktning, garantier mm

§ 8

Vad som avtalas i denna paragraf gäller anläggningar som **SMÅA** ska utföra enligt § 5.

Kommunen äger rätt att gentemot **SMÅA** utföra den kontroll över anläggningsarbetena i rimlig omfattning och i samråd med **SMÅA** som **Kommunen** finner lämpligt. Till byggmöten som anordnas ska **Kommunen** kallas.

SMÅA bekostar samtliga erforderliga besiktningar gjorda av extern part. Parterna bär sina egna kostnader i övrigt. Sedan anläggningarna färdigställts ska de av **SMÅA** anmälas för slutbesiktning, vilken kommunen ska organisera.

Ska här avsedda anläggningar handhas av annan än kommunen, äger **Kommunen** rätt att till denne överlåta sin på **SMÅAs** garantiansvar grundade rätt.



Tidplan

§ 9

Kommunen utför enligt följande tidplan

Projektering av VA och väg: ca 4-6 mån

Upphandling av VA och vägarbeten: ca 4-6 mån

Utbyggnad av VA och väg: ca 10-12 mån

Totalt ca 18-24 mån.

Tidplanen räknas från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

Parterna är medvetna om att tidplanen kan förskjutas i de fall upphandling enligt LOU överklagas. **Kommunen** är ej ersättningsskyldig för sådan tidsförskjutning.

Efter att kommunen är klar med utbyggnad enligt § 5 punkt B-E och dessa punkter är slutbesiktigade, får **SMÅA** tillträde till området.

Villkor för projektering innan detaljplanens laga kraft-vinnande

§ 10

Parterna är ense om i det fall **SMÅA** begär att **Kommunen** ska starta projektering av utbyggnad av väg och VA efter detaljplanens antagande i kommunfullmäktige, förbinder sig **SMÅA** att svara för hela projekteringskostnaden i det fall att detaljplanen inte vinner laga kraft inom fyra år. **SMÅA** ska i sådana fall skriftligen anmäla till **Kommunen** att projekteringsstart önskas.

SMÅA ska ersätta **Kommunen** med en kapitalkostnad av 5 % per år på nedlagda projekteringskostnader. Kostnaden faktureras av **Kommunen** löpande.

Upplag

§ 11

SMÅA garanterar att mark avsedd för väg eller annan allmän plats icke utan **Kommunens** medgivande nyttjas till upplag, eller annat, som står i samband med områdets bebyggande. Etablering och upplag för **SMÅA** och **SMÅAs** entreprenörer ska i första hand ske inom kvartersmark.

Finns behov för **Kommunen** att ha tillfällig byggetablering efter att försäljningen av marken är genomförd ska **SMÅA** medverka till en sådan upplåtelse efter samråd med **SMÅA**.

Indexreglering

§ 12

Angivna belopp i detta avtal hänförs till kostnadsläget november 2015. Beloppet ska indexregleras med konsumentprisindex, totalindex med 1980 som basår. Indexregleringen ska avse tiden från november 2015 fram till betalningsdagen och senast kända indextal för betalningsdagen ska användas.

Skyldighet för **SMÅA** att ersätta **Kommunen** för exploateringskostnader inträder när detaljplanen enligt § 3 vunnit laga kraft och arbetena enligt § 5 punkt E är utbyggda. **Kommunen** fakturerar beloppet.

MB



Villkor vid fastighetsförsäljning

§ 13

Vid överlåtelse av fast egendom som omfattas av detta avtal, ska **SMÅA** som säljare tillförbinda köpare och dennes efterträdare att iaktta vad som åvilar **SMÅA** enligt detta avtal, och på oförändrade villkor överta de skyldigheter och rättigheter som avtalats i den mån detta inte redan blivit fullgjort. **Kommunen** ska underrättas om ny ägare till fastigheten/del av fastigheten ifall överlåtelsen sker innan fullgörandet av detta avtal.

Föroreningar

§ 14

Kommunen ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar.

Nuvarande användning

§ 15

Kommunen ansvarar för rivning av befintliga anläggningar inom blivande allmän platsmark samt evakuering av befintlig verksamhet.

SMÅA ansvarar för rivning av befintliga anläggningar inom blivande kvartersmark.

Parterna är överens om att befintlig verksamhet får pågå på fastigheten fram till 3 mån innan byggstart.

Skadeståndsansvar

§ 16

Respektive part är ansvarig för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtelse av respektive parts anställda samt av denne anlidade entreprenörer och leverantörer.

§ 17

Åtgärder som strider mot detta avtal föranleder ersättning mot den andra parten, om inte förändringarna skriftligen är godkända av berörda parter.

I de fall **SMÅA** inte färdigställer de allmänna anläggningarna enligt § 5 inom 1 (ett) år från att 50 % av bostäderna är försålda och överlåtna, äger **Kommunen** rätt att färdigställa dessa åtgärder på bekostnad av **SMÅA**. Administrativ kostnad om 15 % av totalbeloppet tillkommer.

Tvist

§ 18

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal och alla därur komna rättsförhållanden ska avgöras av allmän domstol i Stockholms län.

Överlåtelseförbud

§ 19

Detta avtal får inte utan **Kommunens** skriftliga medgivande överlåtas på annan.

Detta avtal är upprättat i två likalydande originalexemplar, varav parterna tagit var sitt.

12/8



För Ekerö kommun

Ekerö den.....

.....

Bevittnas:

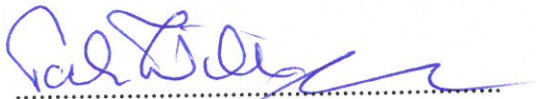
.....

.....

För Småa AB

Ort och datum: Stam 2016-07-23

Ort och datum: Stockholm 2016-03-23

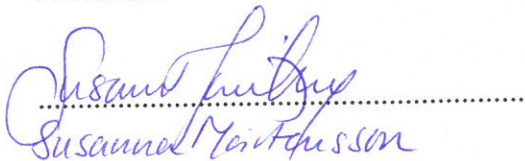


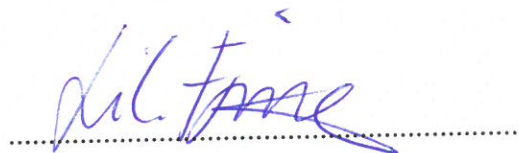
Peder Williamson



Thomas Brogren

Bevittnas:


Susanna Frizzo



LI Cederwall Frizzo



Planarbete pågår för Ekerövallen. Ett programsamråd är genomfört och kommunen avser utveckla området till bra bostadsområde med höga miljö- och gestaltningskrav. Mot bakgrund härav och under förutsättningar som anges nedan träffas följande

OPTIONSAVTAL/MARKANVISNING

- §1 **Parter** Ekerö kommun, genom dess kommunstyrelse, (org.nr 212000-0050), Box 205, 178 23 Ekerö, lagfaren ägare till fastigheten Ekerö-Väsby 43:1 nedan kallad **Kommunen**.

Småa AB (org.nr 556497-1322), med adress Årstaängsvägen 13, 117 75 Stockholm, nedan kallad **Bolaget**.

- §2 **Optionsavtal/ Markanvisning** **Kommunen** ger option/markanvisning till **Bolaget** till det på bilagda karta redovisade *Området*, bilaga 1. Det anvisade området ligger inom den av **Kommunen** ägda fastigheten Ekerö Väsby 43:1.

Denna markanvisning innebär att **Bolaget** har under en tid av två år från detta detta avtals undertecknade, har en option att ensam förhandla med **Kommunen** om exploatering, köpeavtal för mark inom *Området*.

- §3 **Mål** Parterna är ense om att tillsammans utveckla *Området* med ca 40 st grupp-hus/kedjehus och ca 7 st stadsvillor i huvudsak enligt redovisad programsamråd. Parterna är ense om att en förutsättning för *Områdets* utformning är att det skall baseras på att det finns en god efterfrågan på hustyperna till en rimlig ekonomi.

För områdena skall följande huvudprinciper gälla:

- En hög och god bostadsmiljö skall uppnås
- Bostäderna får upplåtas med äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.
- Gemensam avfallshantering skall eftersträvas
- Gemensam anläggning för lokalgator och aktivitetsytor/lek

- §4 **Detaljplan** **Kommunen** har initierat den nya detaljplanen för Ekerövallen. Detaljplanearbetet har påbörjats och programsamråd har genomförts. **Bolaget** och **Kommunen** skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft i huvudsak på basis av det genomförda programsamrådet.

Bolaget åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan för området. Omfattningen och fördelningen av respektive typ av byggrätter och allmän platsmark studeras vidare i detaljplanearbetet. Målsättningen med utbyggnaden av

Handwritten signature/initials in blue ink.

området är att detaljplanen skall ha enskilt huvudmannaskap.

Parterna är ense om att **Bolaget** skall teckna separat plankostnadsavtal med Stadsarkitektkontoret.

Parterna är medvetna om att beslut om att anta detaljplan meddelas av Kommunfullmäktige i särskild ordning. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder.

Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplanen och att anta detaljplanen kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning.

Parterna är medvetna om att detta avtal inte är bindande för **Kommunens** organ vid prövning av förslag till detaljplan.

- §5 **Ekonomi** **Bolaget** svarar för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att Parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal.

Parterna är ense om att **Bolaget** skall svara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för bostäder inom den blivande kvartersmarken.

Parterna är ense om följande huvudprincip för utbyggnad av *Området*. **Kommunen** skall svara för och bekosta projektering samt byggande av lokalgator upp till och med AG/bärlager och anläggande av VA. **Bolaget** svarar därefter för färdigställande av gator, parkmark samt övriga anläggningar inom kvartersmarken. För de anläggningar som är gemensamma för området svarar **Bolaget** för dessa intill dessa överlämnas till en gemensamhetsanläggning.

- §6 **Exploaterings-
avtal/Mark-
överlåtelse mm** Under den tvåårsperiod som detta avtal gäller förutsätts Parterna träffa exploaterings- och marköverlåtelseavtal som bl a ska reglera följande
- a) **Kommunen** skall till **Bolaget** överlåta de delar av området som i Detaljplan utgörs av mark som nyttjas för bostäder.

- b) Priset för Området skall baseras på följande det antal kvm ljus BTA av resp. typ av byggrätt som detaljplanen medger Parterna är ense om att priserna utgör
- Bostäder i stadsvillor 3000 kr/kvm ljus BTA
 - Bostäder/kedjehus med äganderättsupplåtelse 900 000 kr/bostad

Det slutgiltiga priset baseras på det verkliga utfallet i den blivande detaljplanen. Prisnivån skall uppräknas med konsumentprisindex med jan 2014 som bas, vid köpeskillingens fastställande. Köpeskillingen är angivet exklusive samtliga anläggnings- och anslutningsavgifter för VA och el.

Kommande köp- och exploateringsavtal ska vidare bygga på detta avtal och kommer att reglera nedanstående punkter.

- Fastigheten överlåtes i befintligt skick
- Ev. bullerskydd bekostas av **Bolaget**
- Omhändertagande av dagvatten, VA
- Reglera vegetation som ska bevaras inom området
- Gemensamma anläggningar inom området

P.
M. H.

- Samordning mellan **Bolagen** och **Kommunen**
- **Kommunen** svarar för och bekostar evakuering av bef. nyttjanderätts-havare
- **Kommunen** svarar för och bekostar borttagande av ev. arkeologiska fornlämningar
- **Kommunen** svarar för och bekostar borttagande av ev. markföroreningar inom **området**

Kommunen skall ansöka om och bekosta den fastighetsbildning som krävs för genomföra överlåtelsen av exploateringsfastigheten. Övrig fastighetsbildning bekostas av **Bolaget**.

- §7 **Giltighet mm** Detta optionsavtal förutsätter för sin giltighet att
- dels Kommunstyrelsen i Ekerö kommun godkänt detta avtal senast 2014-05-01
 - samt dels att överenskommelse om Exploateringsavtal är träffat med Ekerö kommun senast två år efter detta avtals undertecknande.

I annat fall är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsanspråk från någondera parten.

- §8 **Överlåtelse** Detta avtal får inte utan **Kommunens** skriftliga medgivande överlåtas på annan.

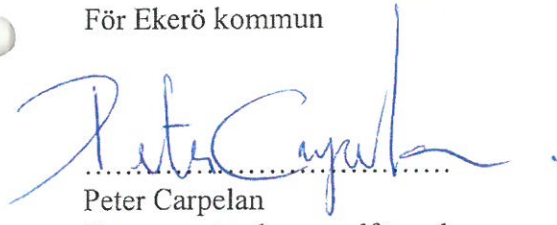
- §9 **Tvist** Tvister på grund av detta avtal skall hänskjutas till allmän domstol.

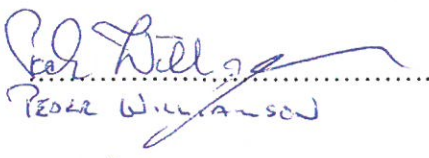
-----O-----

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

Ekerö den 18 mars 2014
För Ekerö kommun

Stockholm den
För Småa AB

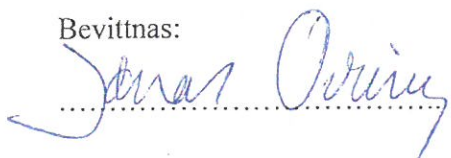

Peter Carpelan
Kommunstyrelsens ordförande


Peter Wikström

Helena Busck

Bilaga 1: Karta över *Området*, del av Ekerö Väsby 43:1

Bevittnas:


Jonas Övring


Hans Henriksson

Bilaga 1



P
13

KÖPEAVTAL

Säljare: Ekerö kommun (org.nr. 212000-0050) (Ägarandel 1/1)
Box 205
178 23 Ekerö

överlåter och försäljer härmed till

Köpare: SMÅA AB (org.nr. 556497-1322)
Årstaängsvägen 13
117 75 Stockholm

Fastighet: *Del av fastigheten*
Ekerö-Väsby 43:1. Den del som överlåts har markerats (skrafferats) på Bilaga 1. Nedan kallas området **Fastigheten**.

Fastigheten överlåts till köparen med ägarandel 1/1.

Köpeskillning: *för en överenskommen köpeskillning om*
FYRTIOFEM MILJONER NIOHUNDRATUSEN
(45 900 000) kronor.

Tillträdesdag §1
Köparen skall tillträda Fastigheten senast vid fastighetsbildningsförrättningens lagakraftvinnande eller den senare eller tidigare dag parterna skriftligen kan enas om.

Köparens åtagande avseende miljö §2
Fastigheten säljs till köparen som förbinder sig att uppföra bostäder i enlighet med den vänstra kolumnen ("indikatorer") i bilaga 2. För specifikation av vad som avses med de olika klassificeringarna, se vidare i bilaga 3.

Betalningsvillkor §3
Köparen skall senast på tillträdesdagen inbetala köpeskillningen på säljarens konto. Säljaren fakturerar beloppet.

Inbetalningen skall märkas med *Ekerövallen*.

Fastighetens skick §4
Fastigheten, som utgörs av ca 19 500 kvm mark, överlåts i befintligt skick. Köparen har inför köpet besiktigat fastigheten och är väl införstådd med dess skick. Köparen avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fastighetens skick.

Parterna är ense om att fastigheten inte belastas av några kända förelägganden från myndigheter som inkräktar på säljarens rådighet över fastigheten eller eljest är föremål för någon tvistighet.

Fastigheten är ej ansluten till kommunalt VA.

§5

W B

Inteckning	Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen ej besväras av inteckning eller inskrivning. Säljaren skall senast på tillträdesdagen överlämna eventuella pantbrev och övriga handlingar av betydelse för fastigheten till köparen.
Lagfartskostnader mm	§6 Alla med köpet förenade lagfarts- intecknings- och inskrivningskostnader betalas av köparen.
Köpebrev	§7 Sedan köpeskillingen erlagts överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev samt övriga handlingar som krävs för lagfart.
Giltighet	§8 Detta köpeavtal gäller under förutsättning av Ekerö kommuns kommunfullmäktiges godkännande senast 2016-10-30.

-----O-----

Detta köpekontrakt är upprättat i två exemplar, varvid parterna tagit varsitt.

Säljarens underskrift

För Ekerö kommun

Ekerö den:

.....

Bevittning säljare:

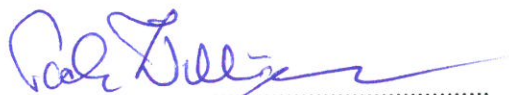
Säljarens underskrift bevittnas av:

.....

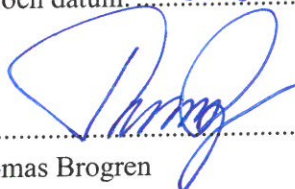
.....

Köparens underskrift

För Småa AB

Ort och datum Stockholm 2016-03-23

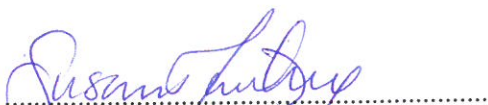
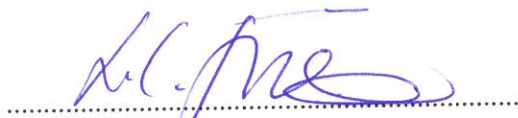
Peder Williamson

Ort och datum: Stockholm 2016-03-23

Thomas Brogren

Bevittning köpare:

Köparens underskrift bevittnas av:


Susanna Norrén
LI Cederwall Fridén

För de bostäder som är tänkta för Ekerövallen visas indikatorerna och klassificeringen för respektive kategori i tabellen nedan.

Betyg för nyproducerad byggnad enligt Miljöbyggnad 2.1 och 2.2

Betygen avser byggnaden
Eventuell kommentar
Datum (AAAA-MM-DD)

Ekerövallen
2015-12-18



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

Miljöbyggnad

Bedömningskriterier för nyproducerade byggnader

Nedan följer en kort sammanställning över vad de olika kategorierna som bedöms syftar till samt vilka kriterier som ställs för respektive klassificering.

Energianvändning: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för låg energianvändning.

BRONS	SILVER	GULD
< BBR	< 75 % BBR	< 65 % BBR

Värmeeffektbehov: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs så att behovet av tillförd effekt för uppvärmning begränsas.

BRONS	SILVER	GULD
< 40 W/m ² , A _{temp}	< 30 W/m ² , A _{temp}	< 20 W/m ² , A _{temp}

Solvärmelast: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för att begränsa solvärmestillskottet under den varma årstiden. Därmed minskar behovet av komfortkyla eller olägenheter med övertemperaturer.

BRONS	SILVER	GULD
< 38 W/m ²	< 29 W/m ²	< 18 W/m ²

Energislag: Syftar till att premiera byggnader som i stor utsträckning använder energi som är förnybar, som ger små utsläpp och lite avfall.

BRONS	SILVER	GULD
> 50% från miljökategori 1, 2, och 3	> 10% från miljökategori 1 och < 25% från miljökategori 2 alt. >50% från miljökategori 2 och < 25% från miljökategori 4	> 20% från miljökategori 1 och < 20% vardera från kategori 3 och 4 alt. >50% från kategori 2 och <20% från vardera kategori 3 och 4

Ljudmiljö: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för god ljudmiljö. Bedöms i parametrarna Ljud från installationer inomhus, Luftljudsisolering, Stegljudsisolering och Ljud utifrån.

BRONS	SILVER	GULD
Ljudklass C på alla fyra parametrar	Minst två parametrar i ljudklass B, resten minst C	Minst B på alla fyra parametrar

Radon: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för låg radonhalt i inomhusluften.

BRONS	SILVER	GULD
< 200 Bq/m ³	< 100 Bq/m ³	< 50 Bq/m ³

Ventilationsstandard: Syftar till att premiera byggnader som projekteras, utformas och byggs för god ventilation.

BRONS	SILVER	GULD
Uteluftsflöde > 0,35 l/s, m ² golv	Uteluftsflöde > 0,35 l/s, m ² golv samt möjlighet till forcering av frånluftsflöde i kök	SILVER + frånluftsflöde i bad-dusch eller tvätttrum

Kvävedioxid: Syftar till att premiera byggnader med låg halt av kvävedioxid inomhus orsakad av uteluft som är förorenad av fordonstrafik.

BRONS	SILVER	GULD
> 40 µg/m ³	< 40 µg/m ³	< 20 µg/m ³

Fuktsäkerhet: Syftar till att premiera byggnader som utformas, byggs och förvaltas på ett sätt så att risken för framtida fukt- och vattenskador minskar.

BRONS	SILVER	GULD
Byggnaden är fuktsäkerhetsprojekterad och utförd enligt BBR avsnitt 6.5	BRONS + aktuella branschregler följs för utförande av våtrum. Fuktsäkerhetsprojektering enligt Bygga F eller motsvarande. Fuktmätningar i betong utförs enligt RBK.	SILVER + en diplomerad fuktsakkunnig (beställarens expert) och en fuktsäkerhetsansvarig (entreprenörens expert) ska vara utsedda. I småhus krävs att en fuktsäkerhetsansvarig är utsedd.

Termiskt klimat vinter (småhus): Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggs för ett bra termiskt klimat vintertid.

BRONS	SILVER	GULD
TF < 0,4 Värmekälla under fönster eller redovisning av annat skydd mot kallras.	TF < 0,3 Värmekälla under fönster eller redovisning av annat skydd mot kallras.	TF ej accepterad Termiskt klimat motsvarande PPD < 10%

Termiskt klimat sommar: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggs för ett bra termiskt klimat sommartid.

BRONS	SILVER	GULD
SVF < 0,048 Öppningsbara fönster	< 0,036 Öppningsbara fönster	< 0,025 Öppningsbara fönster

Dagsljus: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggs för god tillgång på dagsljus.

BRONS	SILVER	GULD
AF > 10%	AF > 15%	Guld -

Handwritten signature/initials

Legionella: Syftar till att premiera byggnader som projekterats, utformats och byggts för att minska risken för tillväxt och spridning av legionellabakterier i och från tappvattenssystem.

BRONS	SILVER	GULD
-	Temperaturen på stillastående tappvarmvatten i t ex beredare och ackumulatortankar > 60 C	SILVER + Legionellaskydd enligt "Branschregler Säker Vatteninstallation".

Dokumentation av byggvaror: Syftar till att premiera byggnader där byggvaror och byggnadsmaterial dokumenteras.

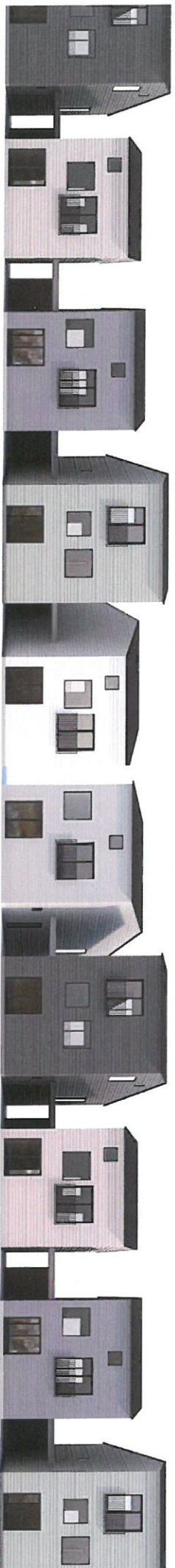
BRONS	SILVER	GULD
En byggnadsrelaterad loggbok upprättas med information om byggvaror i olika produktkategorier. Loggboken ska minst innehålla uppgifter om typ av byggvara, varunamn, tillverkare, innehållsdeklaration och årtal för dess upprättande.	BRONS + Loggboken är digital och administreras på företagsnivå hos fastighetsägaren.	SILVER + Loggboken innehåller information om byggvarors ungefärliga placering och mängd i byggnaden.

Utfasning av farliga ämnen: Syftar till att premiera byggnader med material och byggvaror som inte innehåller ämnen med farliga egenskaper.

BRONS	SILVER	GULD
Dokumentation saknas	Utfasningsämnen enligt KEMIs kriterier förekommer endast i mindre omfattning hos loggbokens byggvaror och är dokumenterade i en avvikelse.	Utfasningsämnen enligt KEMIs kriterier förekommer inte i de dokumenterade byggvarorna i loggboken.

Detaljplan för Ekerövallen (Ekerö-Väsby 43:1 m fl)
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län
Dnr PLAN.2014.30

2015-08-28
GRANSKNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE



GESTALTNINGSPROGRAM

Ekerövallen

Detta dokument ingår i Detaljplan för Ekerövallen (Ekerö-Väsby 43:1 m fl) som tagits fram under hösten 2014 och reviderats inför granskning under våren/sommaren 2015.

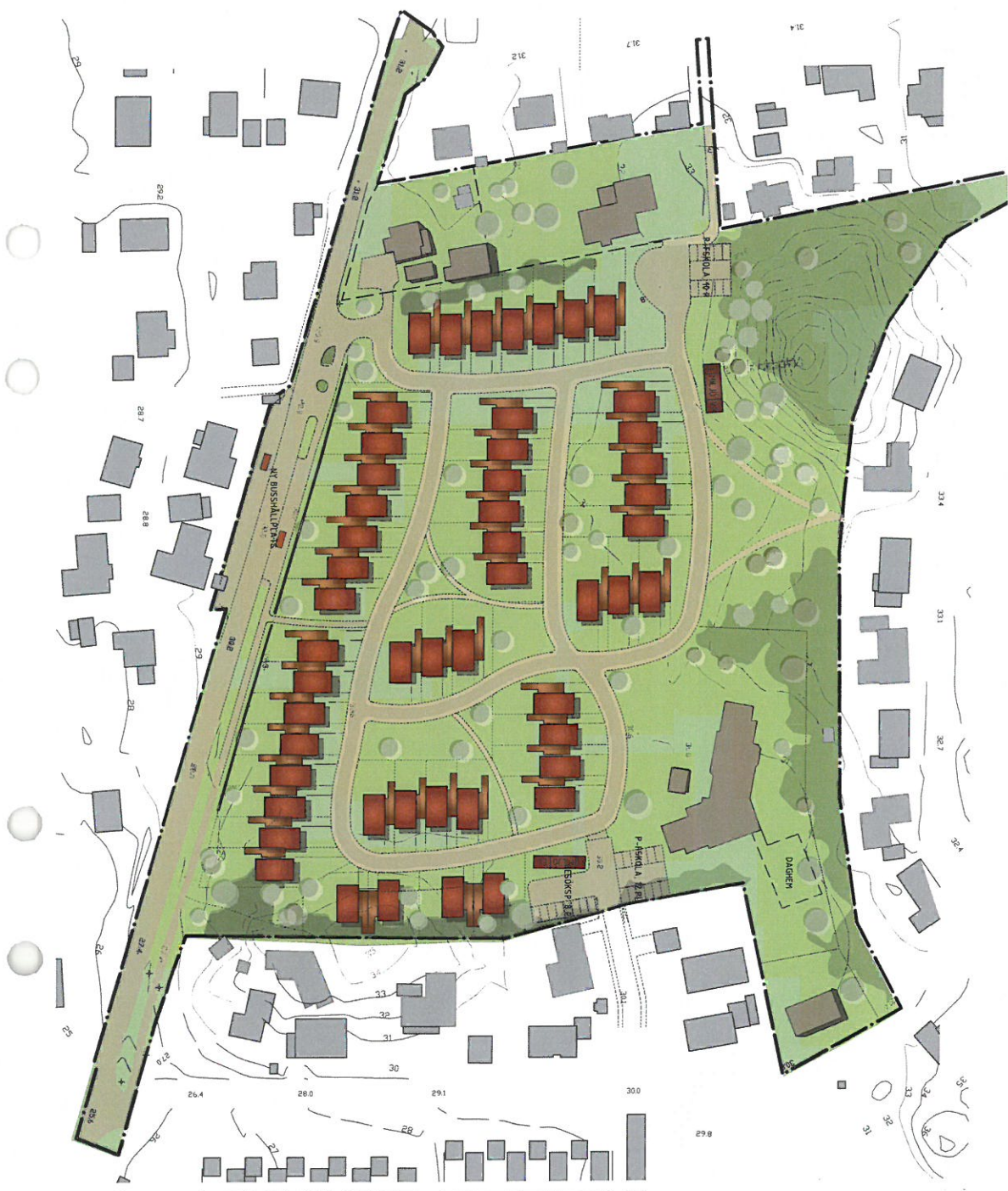
Gestaltningsprogrammets status

Gestaltningsprogrammet ger en vision om utformningen av det planerade området. En del av gestaltningsprinciper har fastlagts som planbestämmelser.

Medverkande

Detta gestaltningsprogram har tagits fram av Tomas Lauri på Arklab i samarbete planarkitekt Matilda Nilsson på stadsarkitektkontoret.

ILLUSTRATIONSPLAN



Småhuskvarter

Den nya bebyggelsen knyter an till den småhusbebyggelse som präglar området runt Ekerövällen. Attraktiva småhuskvarter med smala gator och förgårdsmarker ska växa fram där landskapets speciella vegetation tas om hand.

Det ska bli en boendemiljö med personliga hem, varierade hustyper, vacker arkitektur, grönskande trädgårdar och väl bearbetade gaturum.



Illustration på områdets gårdsmiljö



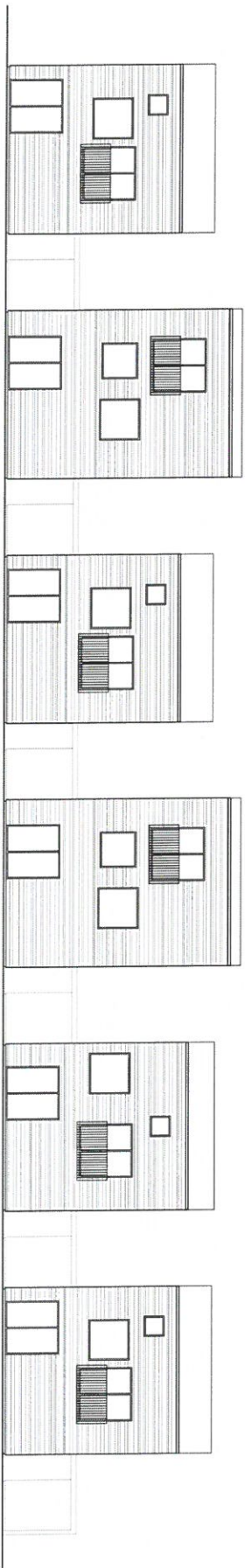
Illustration på gårdsmiljö mot husens baksidor.

Placering och hustyper

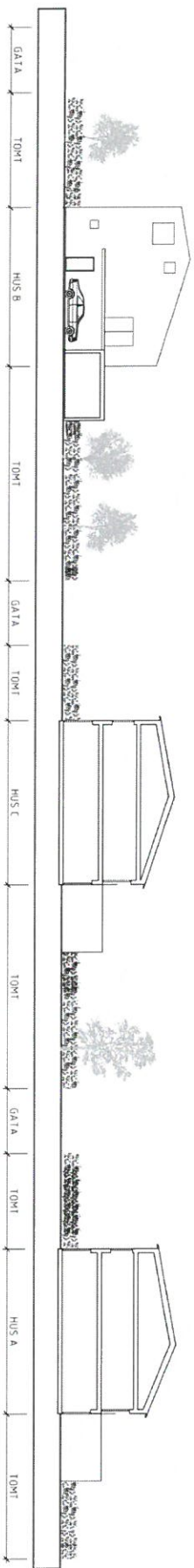
Området består i huvudsak av småhus. Tre olika variationer grupperas i längor från 3-15 hus runt tre gårdsformationer. Husen är i två till tre våningar och blandas i området.

De flesta är orienterade i syd-nordlig riktning eller väst-östlig riktning. De har gata och entré i öster eller norr och uteplatser i söder eller väster för att tillvarata solvärden.

Där finns även en möjlighet att bygga ett av dem som två lägenheter.



Gatufasad



Principsektion genom området

Färg och material

Husen uppförs med sadeltak och träfasad i en ljus och mild färgskala med inslag av en mörk accent. Färgerna varierar i bebyggelsen för att betona husens individualitet.



Illustration på hur kulörerna kommer att kunna se ut på framsidan



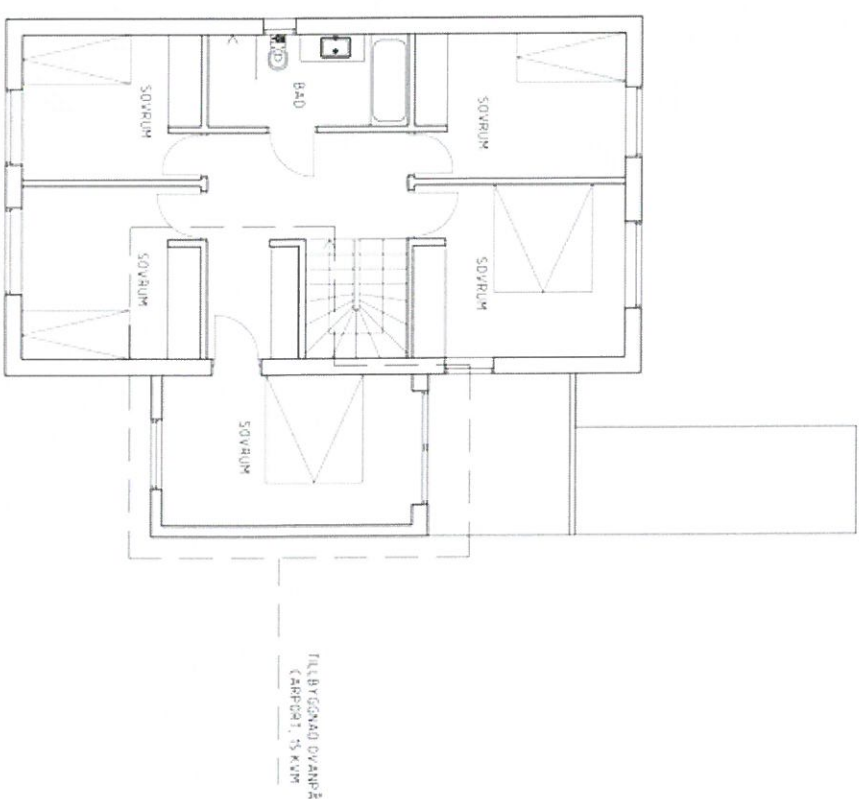
Illustration på hur husens kulör varierar på baksidan

Ombyggnad

Byggrätterna är begränsade för att en huvudsaklig framtida ombyggnad ska ske i utrymmet mellan husen. Det för att eventuella ombyggnader ska påverka den övergripande strukturen så lite som möjligt.



Illustration på möjlig tillbyggnad av extra sovrum ca 15 kvm ovanför carport.



Gator

Gatorna formas för begränsad genomfart. De nya lokalgatorna får en smal vägyta och långa raksträckor undviks för att hålla nere hastigheten i området. Vägområdet för de nya gatorna är 6,0 meter, vilket ger plats för hårdgjord körbana på 3,75 m, kombinerad gångyta och dagvattendike på 1,125 m och 1,125 meter rensa till belysning.

Gångvägar inom området görs som hårt packade grusvägar mellan 1,5-2 m. Gång- och cykelvägen längs med Jungfrusundsvägen beläggs med asfalt som kan vinnertvåghållas.

Till förskolan i väster ordnas med anslutningsväg.

Belysning

Gatorna i området kommer att vara upplysta kvällstid, liksom de flesta gångstigar för att åstadkomma en tryggare och säkrare miljö.

Parkering

Varje hus får möjlighet att parkera två bilar. Det gör det möjligt att undvika parkerade bilar och ge öppna gatumiljöer med möjlighet till aktiviteter.

Till områdets båda förskolor anordnas med nya parkeringar.

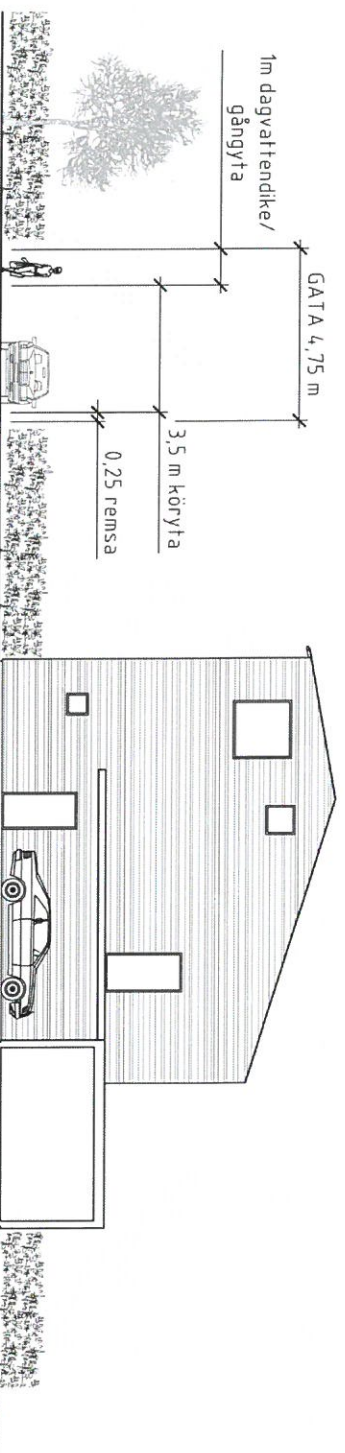
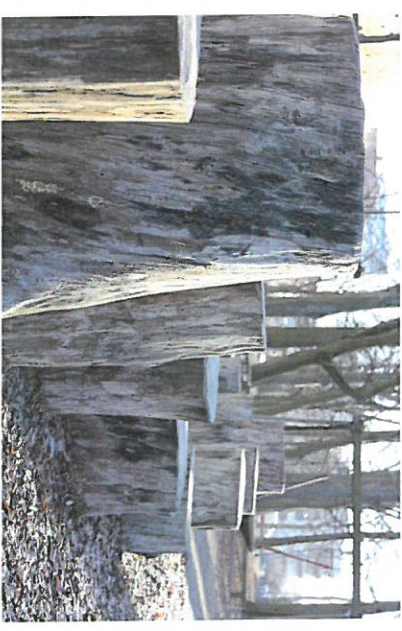


Illustration på gaturum

INSPIRATION



Gröna barriärer och grusade gångar. New North Zealand Hospital, Hilleröd, Danmark - Herzog & de Meuron



Naturlik lekplats, Skogsslekplatsen, Malmö



Utemiljön definieras av gröna barriärer.



Återplantera intressanta träd, Prydnadskörsbär



Naturlekplats, utnyttja befintlig vegetation

Vegetation/grönområden

Marken runt Ekerövädden är beväxt med lövsly och träd. En stor del av träden är gamla med grov stam. De udda träden är troligen överskottsplanter från slottsparken planterade för ca 100 år sedan. För att skapa en kontinuitet i ett framtida bostadsområde sparas en del större, äldre träd. I området planteras också en rad träd för att knyta området till befintlig växtlighet.

Gröna barriärer användas i största möjliga utsträckning. Tomtmarken ska t.ex. omgärdas med låga häckar. Även de bullerskydd som behövs ska vara gröna.

Naturmark

Den naturmark som finns sparas för att behålla den lummiga och gröna känslan på platsen. Bergshäallar som finns är viktiga att spara både för dess naturvärde men även för dess möjlighet att utnyttjas för lek av barnen som går på förskola men även för de boende i inom planområdet och närområdet. Inom naturområdet planeras det för anläggande av naturlek, detta innebär att det kan vara i form av stockar som läggs på marken, ny spännande planteringar med effekfull vegetation som man kan leka i. Belyst gångvägar anläggs genom naturområdet för att knyta samman.

Växtförslag

Träd

Malus domestica - Äpple
Pyrus communis - Pärön
Prunus avium - Fågelbär
Prunus cerasifera -
 Körsbärsplommon
Aesculus carnea 'Briotii' -
 Rödblommig hästkastanj
Tilia cordata - Lind

Buskar/Häckor

Fagus sylvatica - Bok
Carpinus betulus - Avenbok
Malus toringo var. Sargentii -
 Bukettapel
Buddleja davidii - Syrenbuddleja
Syrina x chinensis - Parksyrren
Sambucus nigra - Fläder
Ribes nigrum - Svarta vinbär
Ribes (Röda vinbär) - Röda vinbär

Busstrafik

Längs Jungfruvägen planeras för en ny busshållplats på södra sidan om vägen. Området får gångväg som ansluter direkt till busshållplatsen.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen klaras med dagvattendiken längs med gatorna.

Lekyta

I området anordnas en central lektyta för småbarn på den samfälliga marken.

Miljöstugor

Två miljöstugor planeras i området. En i dess nordvästra och en i dess nordöstra hörn. Miljöstugorna kommer att gestaltas som en del av områdets elcentraler för att åstadkomma en helhetsverkan med den nya bebyggelsen.

Förskolor

Både Gröna Lunds förskola och förskolan Solstugan i området får nya parkeringar. Båda bereds plats för utbyggnad, byggnadsmässigt och dess gård. Solstugan får tillfart via det nya området, medans Gröna Lunds förskola behåller dess tillfart visa Målvägen.

Skötselplan

Naturmarken i norr ska skötas av kommun.

En gemensamhetsanläggning skapas för skötseln för vägar och gc-vägar.

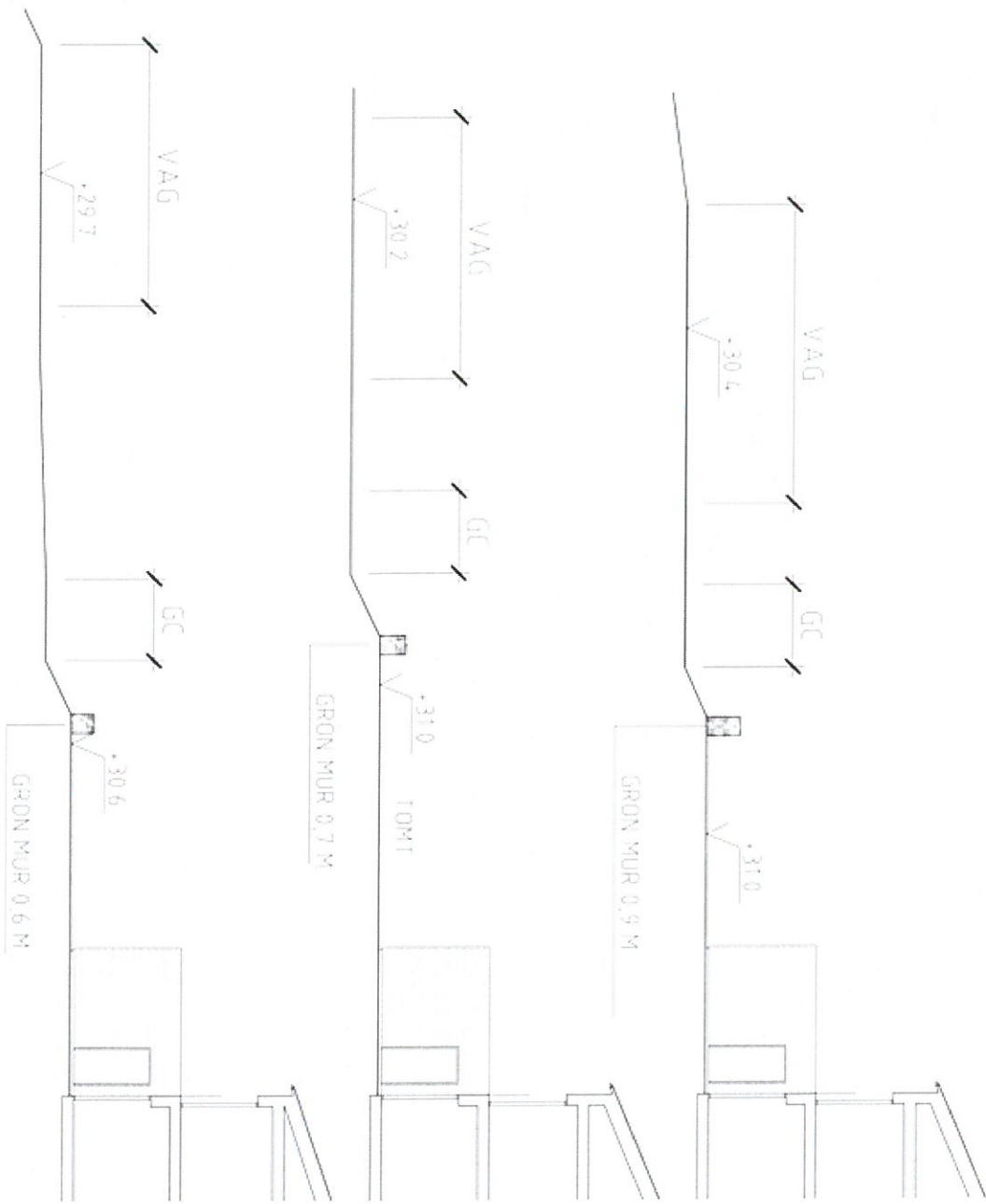
En separat gemensamhetsanläggning ordnas för lekplats och interna grönytor.

Bullerskydd

Mot Jungfrusundsvägen anordnas med bullerskydd där det behövs. De utformas med variation så att inte utgör en barriär mot den nya bebyggelsen. Det hela uppnås genom gröna murar, träplank eller gabionmur mellan 0,5-1,0 meter. Exakt höjd framkommer av den utförda bullerutredningen.



Förslag på utformning av bullerskydd.



Typsektioner på varierat bullerskydd längs Jungfrusundsvägen.

