

§ 7

Förnyat markanvisningsavtal med byggemenskapen gården i Rosendal KSN-2017-1226

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal med byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. **att** i markanvisningsavtalet ange att upplåtelseformen tomträtt ska tillämpas.

Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) yrkar bifall till ärendets att-sats 1 och yrkar att att-sats 2 ändras till:

Att ta fram ett förslag med kommunal borgen istället för markarrende med motsvarande villkor och avtalslängd som finns i förslaget och i övrigt följa kommunens borgensregler.

Beslutsgång

Ordföranden ställer att-sats 1 i förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller att-sats 1 i förvaltningens förslag.

Ordföranden ställer därefter att-sats 2 i förvaltningens förslag mot Ahlstedts (M) och Peterssons (C) yrkande och finner att utskottet bifaller att-sats 2 i förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har ett uppdrag i Mål och budget 2020 att genom att stödja arbetet med bygg- och bogemenskaper möjliggöra för fler att kunna påverka och engagera sig i sitt boende tillsammans med andra.

Justerandes signatur			Utdragsbestyrkande
----------------------	--	--	--------------------

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-01-22

I detta ärende föreslås en markanvisning till byggemenskapen Gården i Rosendal. En förutsättning för att möjliggöra byggemenskapen Gårdens projekt är att fastigheten upplåtes med tomträtt. Skälet till det är att finansieringen i ett tidigt skede är svår att genomföra då medlemmarna i byggemenskapen vid tillträdestillfället har sitt kapital bundet i sina nuvarande bostäder.

Kommunfullmäktige beslutade 17 september 2018 § 178 att anta riktlinjer för markanvisningar som gör gällande att Uppsala kommun tillämpar som regel inte tomträttsupplåtelser. I syfte att möjliggöra byggemenskapen projekt föreslås att tomträtt ska tillämpas i detta fall.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 december 2019
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med byggemenskapen Gården avseende Kåbo 83:1 inklusive bilagor

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2019-12-19

Diarienummer:
KSN-2017-1226

Handläggare:
Fanny Reuterskiöld

Förnyat markanvisningsavtal med byggemenskapen Gården i Rosendal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. att godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal med byggemenskapen Gården avseende fastigheten Kåbo 83:1 enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. att i markanvisningsavtalet ange att upplåtelseformen tomträtt ska tillämpas

Ärendet

Kommunstyrelsen har ett uppdrag i Mål och budget 2020 att genom att stödja arbetet med bygg- och bogemenskapen möjliggöra för fler att kunna påverka och engagera sig i sitt boende tillsammans med andra. I detta ärende föreslås en markanvisning till byggemenskapen Gården i Rosendal. En förutsättning för att möjliggöra byggemenskapen Gårdens projekt är att fastigheten upplåtes med tomträtt. Skälet till det är att finansieringen i ett tidigt skede är svår att genomföra då medlemmarna i byggemenskapen vid tillträdestillfället har sitt kapital bundet i sina nuvarande bostäder. Kommunfullmäktige beslutade 17 september 2018 § 178 att anta riktlinjer för markanvisningar som gör gällande att Uppsala kommun tillämpar som regel inte tomträttsupplåtelser. I syfte att möjliggöra byggemenskapen projekt föreslås att tomträtt ska tillämpas i detta fall.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och bedöms inte ha några konsekvenser ut näringslivs- eller jämställdhetsperspektiv. Markanvisningen reglerar parkeringsköp i parkeringshus vilket bidrar till en begränsad biltrafik i stadsdelen och således en säkrare miljö för barn att vistas i.

Föredragning

En byggemenskap är en sammanslutning människor som tillsammans planerar, finansierar och låter bygga sitt framtida boende. Det är ett för Sverige ovanligt sätt att bedriva byggprojekt där Uppsala kommun är en av de kommuner som kommit längst i arbetet. Den aktuella byggemenskapen är det första initiativet på Kommunstyrelsens mark.

Byggemenskapen Gården är en ekonomisk förening som planerar uppföra ett mindre flerbostadshus om 20-25 lägenheter. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2017-05-08 att teckna ett optionsavtal med Gården som 2018-03-19 ersattes av ett markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet löpte ut 2019-09-19 och föreslås härmed förlängas genom tecknande av nytt markanvisningsavtal.

Byggemenskapen Gården har svårt att bära höga initiala kostnader såsom markköp, eftersom deras finansiering bygger på att de först behöver sälja sina nuvarande bostäder. Det uppstår därmed ett glapp mellan tidpunkten för tillträde till fastigheten och byggstart respektive tidpunkten för inflyttning. Förvaltningen har utrett olika alternativ för att lösa frågan om finansiering av marken under denna period och funnit att det enda möjliga tillvägagångssättet är en tomträttsupplåtelse. Det föreslagna markanvisningsavtalet anger därför att fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt vid tidpunkten för tillträde. Detta innebär dock ett avsteg från kommunens Riktlinjer för markanvisningar, som gör gällande att Uppsala kommun som regel inte tillämpar tomträttsupplåtelser.

Det föreslagna beslutet innebär att kommunstyrelsens uppdrag i Mål och budget 2020 att stödja arbetet med byggemenskaper genomförs.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget ryms inom Rosendalprojektets projektdirektiv.

Förslaget innebär en mindre initial intäkt för kommunen eftersom en årlig avgäld erläggs istället för köpeskilling. Parterna är fria att överenskomma om avgäldens storlek under den första avgäldsperioden om 10 år. Efter 10 år, förutsatt att friköp ej har skett, kan avgäldens storlek bli föremål för prövning om parterna inte kommit överens.

Det finns en gemensam intention mellan parterna att fastigheten ska friköpas när inflyttning har skett. Köpeskillingen ska vid tidpunkten för friköp motsvara marknadsvärdet för marken i avröjt skick.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 december 2019
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med byggemenskapen Gården avseende Kåbo 83:1 inklusive bilagor

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Mellan Uppsala kommun (org. nr 212000-3005) genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Byggemenskapen Gården Ekonomisk förening (org. 769634-2315), nedan kallat Föreningen, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1 MARKANVISNING

Till Föreningen anvisas fastigheten Kåbo 83:1 i Rosendal i Uppsala. Området, nedan kallat Markområdet, är markerat "L" på bifogad karta ([bilaga 1](#)).

Denna markanvisning innebär att Föreningen, under en tid av 1 år från och med 2020-02-12 har en option att ensam förhandla med Kommunen om överenskommelse med villkor för exploatering samt tomträttsavtal inom markområdet.

Markanvisningen medför även att marken, efter samråd med Kommunen, får tas i anspråk för mindre geotekniska och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken. Markanvisningen medför ingen exklusiv rätt att nyttja marken. Ovanstående fråntar inte Föreningen skyldighet att inhämta eventuella erforderliga tillstånd från berörda myndigheter.

§ 2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen och Kommunen ska tillsammans verka för att Markområdet bebyggs med ny bostadsbebyggelse om ca 22 lägenheter enligt gällande detaljplan för Rosendalsfältet (Dnr 2012-20172).

Följande huvudprinciper ska gälla:

- Markområdet ska upplåtas till en bostadsrättsförening.
- Kvarteretsmarken ska upplåtas med tomträtt till Föreningen.
- Markområdet ska i största möjliga mån bebyggas i enlighet med Föreningens inlämnade förslag (se [bilaga 2](#)) med avseende på gestaltning och byggnadernas volymer och placering. Detta omfattar bland annat materialval, färgsättning, utformning av tak, fönstersättning, balkonger och proportioner utifrån illustrationer och beskrivande text i förslaget. Väl motiverade förändringar, som håller samma kvalitet eller högre, kan accepteras eftersom tomten och byggnaderna inte har projekterats i förslaget.
- Föreningen förbinder sig att uppfylla de åtaganden som bekräftats i undertecknad checklista, [bilaga 3](#).
- De övriga förutsättningar som angivits i inbjudan, samt underlagen till, markanvisningstävling för Rosendal etapp 3, dnr KSN 2016-1723, ska gälla.
- Föreningen förbinder sig att ansluta till det bygglogistikcentrum som kommunen ska inrätta. Kostnaden för en anslutning kommer att klargöras i samband med kommunens upphandling av tjänsten.
- Föreningen är medveten om att förslaget kan behöva justeras för att uppfylla såväl lagkrav som boverkets byggregler samt krav ställda i tävlingsinbjudan. För att förslaget ska kunna nå sin fulla potential behöver det utvecklas vidare i samråd med Kommunen.

§ 3 DETALJPLAN

Detaljplan för Rosendalsfältet, Dnr 2012/20172, nedan kallad **Detaljplanen**, har vunnit laga kraft.

§ 4 EKONOMI

4.1 Markanvisnings- och planavgift

Föreningen har i samband med tecknandet av markanvisningsavtal 2018-03-19 erlagt markanvisningsavgift för projektet. Markanvisningsavgiften är en engångsavgift som bekräftar den option på att utveckla sitt projekt som Bolaget erhåller enligt detta avtal. Markanvisningsavgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning.

Föreningen har även erlagt planavgift för projektet. Avgiften utgörs av en andel av den planavgift som Kommunen erlagt, motsvarande Markområdets andel av den totala bruttoarean inom Kommunens markinnehav inom Detaljplanens planområde. Återbetalning av planavgift sker vid avbruten markanvisning. Ränta utgår ej.

4.2 Utrednings-, bygg- och anläggningskostnader

Föreningen står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för ett bygglov och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Föreningen ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom Markområdet inklusive anslutning till omgivande mark.

Föreningen står för, bygglovavgift, fastighetsbildnings- och lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA etc. som krävs för att Markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med Föreningens förslag.

4.3 Tomrättsupplåtelse

Kommunen ska till Föreningen eller blivande bostadsrättsförening med tomträtt upplåta kvartersmarken för bostäder. Parterna ska träffa tomträttsavtal samt överenskommelse med villkor för exploatering så snart bygglov har beviljats.

Tomträttsavgälden baseras på den byggrätt, uttryckt i m² bruttoarea (BTA) och lokalarea (LOA) ovan mark, som Bolaget beviljats genom bygglov. Areorna ska beräknas utifrån SIS (Swedish standard institute) definition för bruttoarea BTA och lokalarea LOA. Tomträttsavgälden baseras vidare på priset 6000 kr/m² BTA ovan mark för bostäder och 1500 kr/m² LOA för lokaler för centrumändamål.

4.4 Hantering av föroreningar i mark

Markområdet ska upplåtas till Föreningen som ren mark och Kommunen tar därmed på sig ansvaret och kostnaderna för eventuella markföroreningar. Kommunen har som finansiär av eventuell sanering ett intresse av att efterbehandlingsarbeten sker på ett miljömässigt godtagbart sätt och så kostnadseffektivt som möjligt. Nivåerna för en sanering tas fram i överenskommelse med miljökontoret. Kommunens kostnadsansvar omfattar merkostnader för efterbehandling av förorenade massor (exempelvis mellanskillnaden mellan kostnad för deponering av förorenade massor jämfört med motsvarande mängd rena massor) samt merkostnader för transporter med anledning av sådan efterbehandling. Dessutom ersätts Föreningen i det fall det blir aktuellt för merkostnader för schakt i de fall då schaktningen tar längre tid eller på annat sätt blir fördyrade jämfört med sedvanliga schaktarbeten vid

exploatering, samt eventuell återfyllnad med rena massor. Undersökningar till följd av en konstaterad förorening ersätts av Kommunen.

Sedvanliga schaktkostnader och övriga kostnader i samband med exploatering och bebyggelse av marken, kostnader för deponering av rena massor, samt kostnad för sådan delsträcka av transport av förorenade massor som skulle ha uppstått även avseende rena massor omfattas inte av Kommunens kostnadsansvar. I processen vid marksaneringen ska Kommunen, för att säkerställa en kostnadseffektiv sanering, innan arbetet startas av Föreningen inbjudas till samråd och genomgång av saneringen samt lämna godkännande för hanteringen och kostnaderna. Kommunen ersätter inte Föreningen för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av oförutsedda föroreningar.

4.5 Arkeologi

Markområdet innehåller inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar ändå upptäckas inom Markområdet, tar Kommunen på sig kostnaderna för eventuella arkeologiska utredningar, arkeologiska förundersökningar och arkeologiska slutundersökningar som krävs för att genomföra Föreningens exploatering på Markområdet i enlighet med detta avtal.

Kommunen ersätter inte Föreningen för eventuella stilleståndskostnader som kan uppkomma till följd av åtgärder förknippade med arkeologi.

§ 5 SAMORDNING

Föreningen ska samordna sitt projekt med angränsande fastighetsägare och bolag som ges markanvisning inom till Markområdet intilliggande kvartersmark.

Föreningen ansvarar för att samordna sin tidplan för genomförande samt logistik och koordinering under byggtiden med tidplanerna hos andra fastighetsägare inom etappen och med Kommunen.

§ 6 GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse med villkor för exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Kommunen och Föreningen senast 2021-02-12. Parterna kan överenskomma om en förlängning av detta avtal om byggstart inte är möjlig inom denna tid och om detta ej kan lastas Föreningen.

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

Uppsala 2020-02-
För Uppsala kommun genom
dess kommunstyrelse

Uppsala 2020-02-10
För Föreningen

.....
Anna Sander



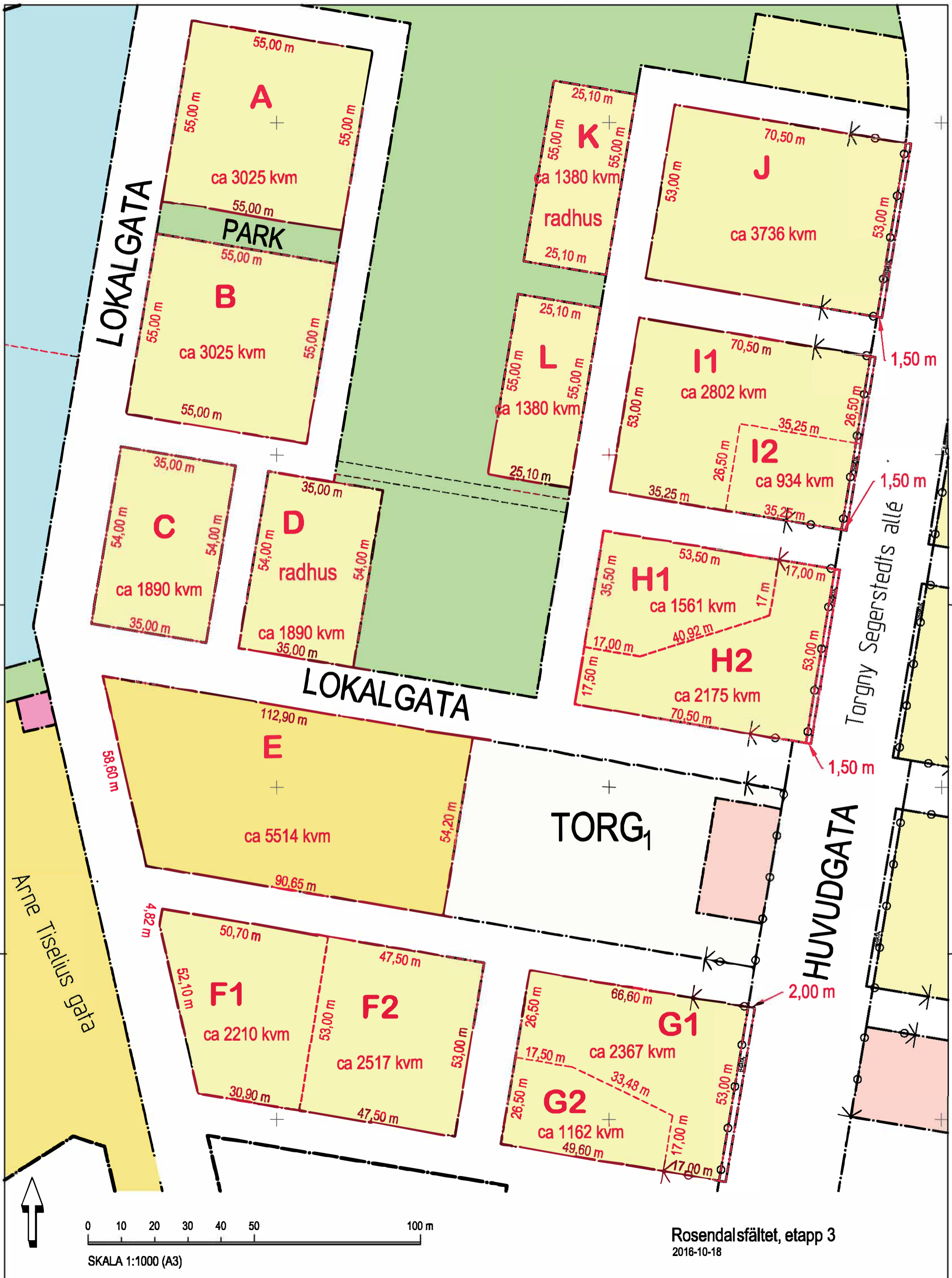
.....
Martin Wohlin

.....
Fanny Reuterskiöld Humphreys

.....

BILAGOR

1. Karta över markanvisat område
2. Föreningens projektförslagförslag
3. Checklista



Byggemenskapen Gården



VY FRÅN PARKEN

Byggemenskapen Gården

Idé

Byggemenskapen Gården är ett projekt som genom sitt namn beskriver sin agenda tydligt; en gemenskap som tillsammans bygger ett bostadshus. Gruppen består idag av ca 10 familjer varav flera tidigare har bott i samma bostadsrättsförening som grannar. Där upplevdes en stark och givande social gemenskap över generationsgränser. Det gamla huset är, liksom nästan alla befintliga flerfamiljshus, inte anpassat för att samlas och umgås i en så pass stor grupp – utom på gården vid fint väder. Nu ges en möjlighet att från grunden skapa en boendeform där dessa värden integreras från början, ett gemensamt boende där de kan umgås och berika varandras liv, samtidigt som det värnas om familjernas privata sfärer. Huset är ämnat att ge utrymme för olika boendebehov som passar såväl ensamstående, sårbos, sambos, klassiska storfamiljer, små familjer, gifta som ogifta, unga som gamla. Huset är gestaltat med individuell lägenhetsgestaltning och stor flexibilitet för livets olika faser. Vi tror att detta ger ett positivt bidrag till stadsdelen Rosendal likväl som det bryter ny mark på bostadsmarknaden.

Den betänkta tomten för Byggemenskapen Gården har goda förutsättningar för att uppfylla visionen om ett ekologiskt och socialt leverne. Huskroppen är orienterad i nord-sydlig riktning med den stora parken angränsande i både söder och väst, samt den mindre lokalgatan i öst. Huskroppens utformning är anpassad efter tomtens förutsättningar. Den låga utskjutande delen som rymmer cykelförråd och soprum är utformat så att huskroppens fasad livar med de intilliggande planerade radhusen, detta för att skapa harmoni i gaturummet. Samtidigt har hänsyn givits åt det befintliga trädet på tomtens som ämnas bevaras vilket har givit huskroppen dess knäckta form. För att hålla proportion och reson åt byggnadens gestaltning är husvolymen anpassad för en förgårdsmark som vi tror blir ett välkommet inslag i gaturummet samt för de boende.

Den sociala aspekten har kommit att bli kärnan i det här projektet där de gemensamma delarna är lika viktiga som lägenheterna. Detta tas bland annat i uttryck i det gemensamma vardagsrummet på entréplan som ligger strategiskt placerad mellan de båda trapphusen och vetter ut mot den gemensamma trädgården. Detta är husets hjärta som är ämnat att användas till både vardag och fest. De huvudsakliga karaktärgivande elementen i det här rummet blir den generösa takhöjden på 3,2 meter, den öppna spisen och närheten till trädgården som här blir så påtaglig att den nästan kan betraktas som en fondvägg. Rummets placering och utformning är ett resultat av viljan av att umgänget ska vara enkelt; där tröskeln till det gemensamma är så låg som det bara går, samtidigt som det inte ska vara tvingande. Då rummet har visuell kontakt med båda entréer kan boende med lätthet antingen delta eller avvika från socialt umgänge.

Det gemensamma vardagsrummet angränsar också till ett hobbyrum samt ett gemensamt kök i direkt anslutning till den mindre uteplatsen där de boende lätt kan utnyttja morgonsolen från öst.

Förslaget redovisar en 73 kvm stor lokal, placerad i huskroppens södra del. Här välkomnas verksamhet i form av butik, kontor eller dagverksamhet. Detta kommer tillföra liv i husets södra fasad, längs med det placerade gång- och cykelstråket. Byggemenskapen är inte heller främmande för att upplåta den här ytan till bostäder längre fram i projektet.

Lägenheter

Förslaget redovisar 21 lägenheter varav 3 ligger i marknivå med direkt tillgång till trädgården. Lägenheterna varierar i storlek och utformning för att passa flera typer av boende; från 1 rum och kök, upp till 6 rum och kök. 9 lägenheter är utformade för att på sikt kunna delas av för att få en separat utrymning. Dessa är, liksom lägenheterna skiftande i storlek och utformning för att möta olika behov.

Gestaltning

Det knäckta lamellhuset på 4 våningar är indelat i ett rutnät av rumsliga likväl som för konstruktionsmässiga skäl. Detta syns även i fasad genom träpanelernas genomtänkta mönstersättning likväl av de stora fönsterpartierna som accentuerar rutnätets mittpunkter. Fönsterpartierna är i sin tur, tillsammans med balkongerna utformade med variation för att ge fasaden ett eget uttryck. Vartannat fönsterparti är gestaltat med en horisontell bröstningskarm som blir karaktärgivande både rumsligt och exteriört. Vartannat fönsterparti består av franska dörrar ut till balkonger vilka saxas mellan våningarna. Detta ger balkonger med dubbel takhöjd och vidare generösa ljusinsläpp. Fönstersättningen skapar på detta vis en lugnande rytm men ger också byggnaden, tillsammans med träpanelerna en egen karaktär. Till fasaden används massiva träpaneler, förslagsvis av cederträ som efter några år får sin karaktäristiska silvertonen. Ceder är ett kvistrent träslag som har ett naturligt rötskydd och egenskaper som gör att det inte spricker eller vrider sig som många andra träslag gör.

Förslagets konstruktion är fortfarande under utredning. En traditionell betongkonstruktion utreds parallellt med en träkonstruktion av massivträ. Byggnaden är emellertid planerad att kunna genomföras med båda metoder.

Landskap

Trädgården är utformad att stödja den biologiska mångfalden i området. Genom att bevara det befintliga trädet på tomtens respekterar och hjälper vi den befintliga miljön samtidigt som det ger karaktär till huset och ger förankring till platsen. Trädgårdens utformning är mycket viktig ur den sociala aspekten och är ett viktigt fundament till sammanhållningen för de boende. Trädgården är planerad att välkomna fjärlar, insekter och fåglar, såväl som alla boende i Byggemenskapen Gården. Förslaget växthus och odlingsytor är ytterligare ett grepp för att främja sammanhållning, umgås över generationsgränser och samtidigt skapa en rogivande och trygg utomhusmiljö. Längs med tomtens västra gräns planeras att med hjälp av grönska som träd och buskar skapa en privat sfär för de boende som skiljer den publika parken mot den privata trädgården samtidigt som myllret och den visuella kontakten inte blir exkluderande.

Dagvattenhantering

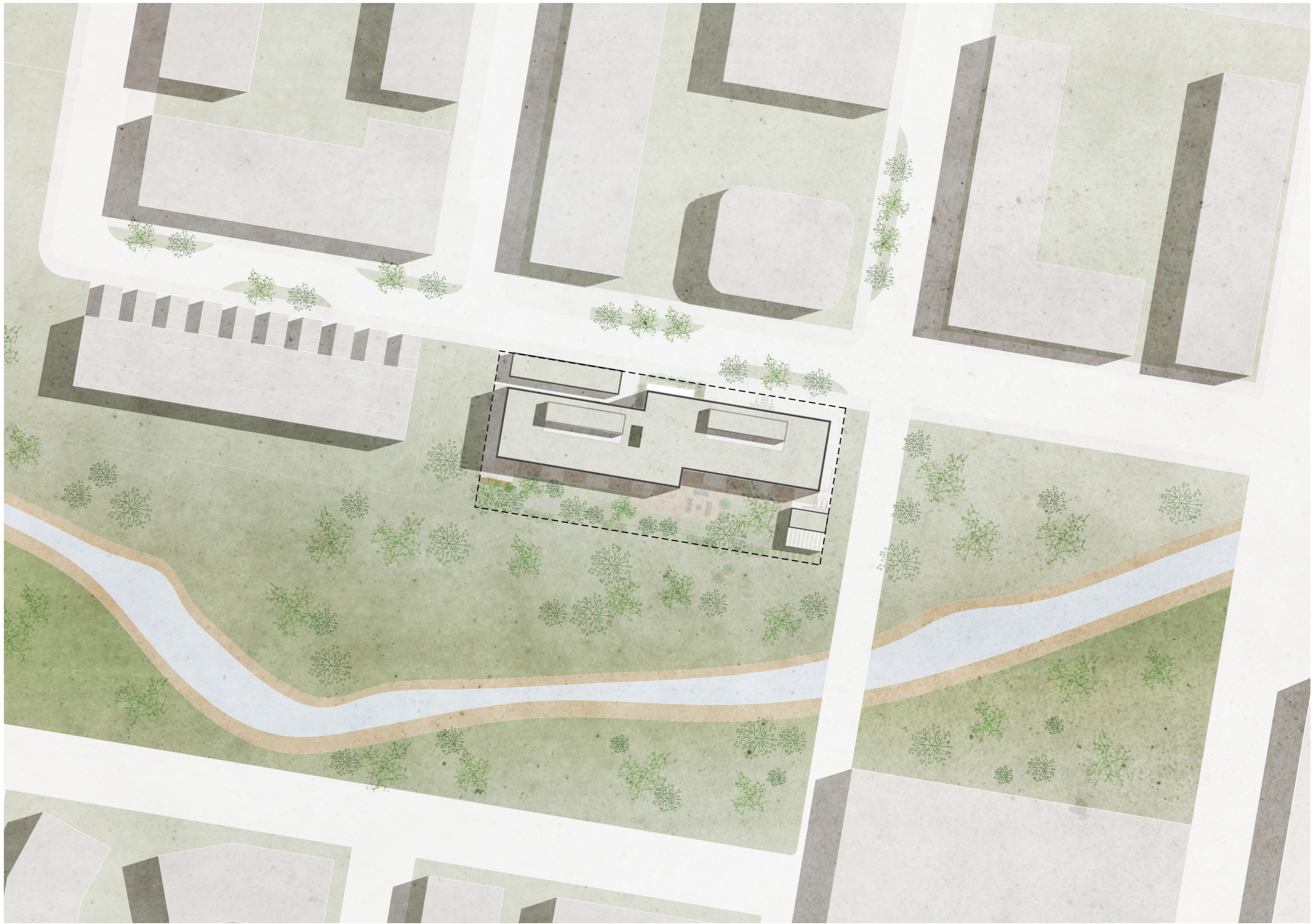
För att åstadkomma så liten påverkan som möjligt på områdets naturliga vattensystem, sparas befintlig naturslutning ner mot parken i möjligaste mån. Tillkommande dagvatten utifrån ny bebyggelse och hårdgjorda ytor kommer att hanteras med rabatter, gröna tak och odlingsbäddar samt fördröjningsmagasin mot gård/baksida.

Sammanfattning

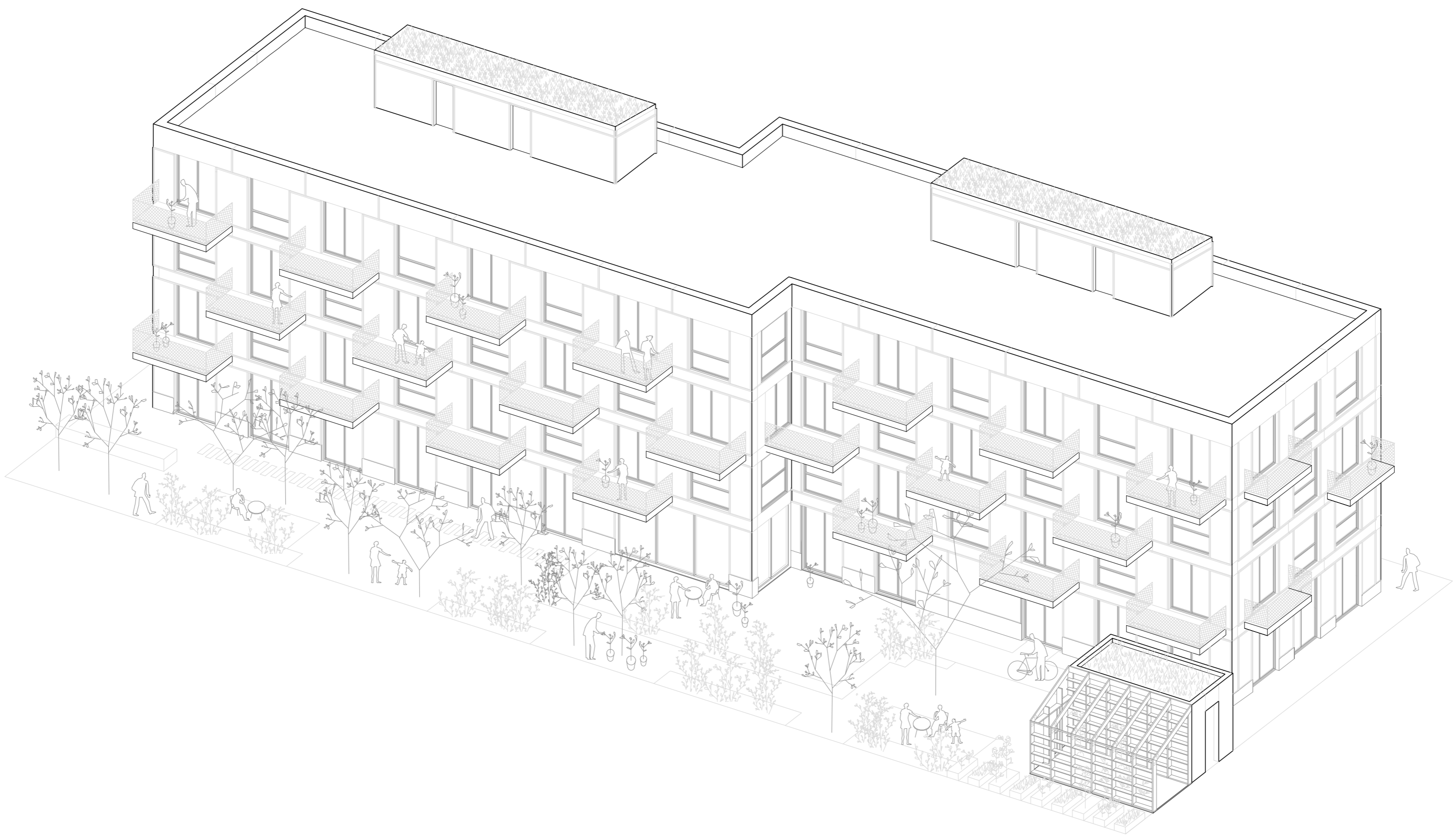
Vi tror att vårt förslag till bebyggelse främjar och stödjer visionen om ett levande, ekologiskt och socialt stadsdel. Med den knäckta volymen, förgårdsmarken, varma träfasaden och rytmiska identiteten tror vi att byggnaden passar in i denna småskaliga stadsbild. Trädgårdens planering ger en tydlighet mellan offentligt och privat samtidigt som den erbjuder visuell kontakt och trygghet. Cykelparkeringen löses inom kvarteret och främjar tillsammans med verkstaden på gården till cykelanvändandet i området.

Vi tror att det visionära och realistiska motivet, både som idé och genomförande, på ett positivt sätt kommer att bidra till att förstärka Rosendals nya urbana och myllrande identitet.

Byggemenskapen Gården



SITUATIONSPLAN
1:500 (A1)



FÅGELPERSPEKTIV FRÅN SYDVÄST

Byggmenskapen Gården



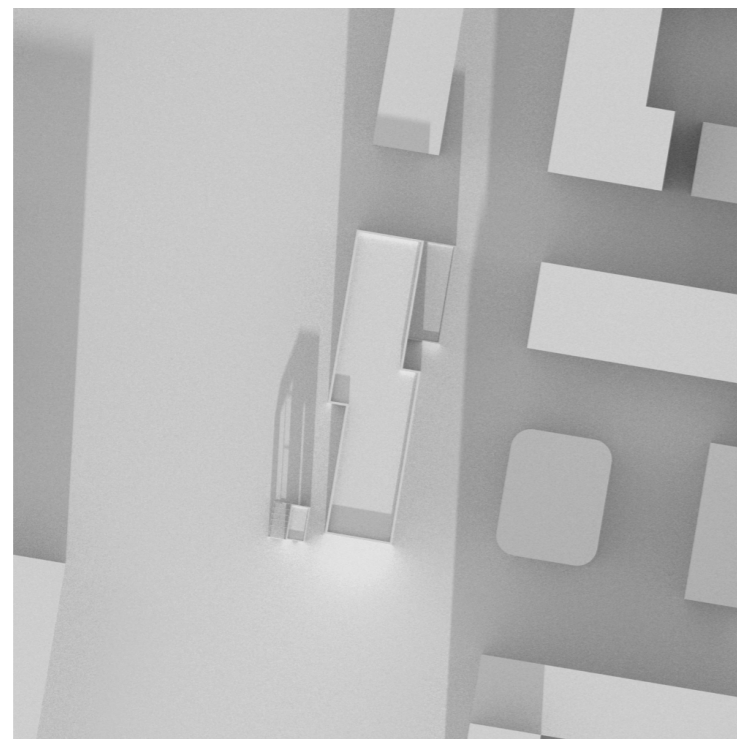
PLAN 0
1:200 (A1)



TAKPLAN
1:200 (A1)



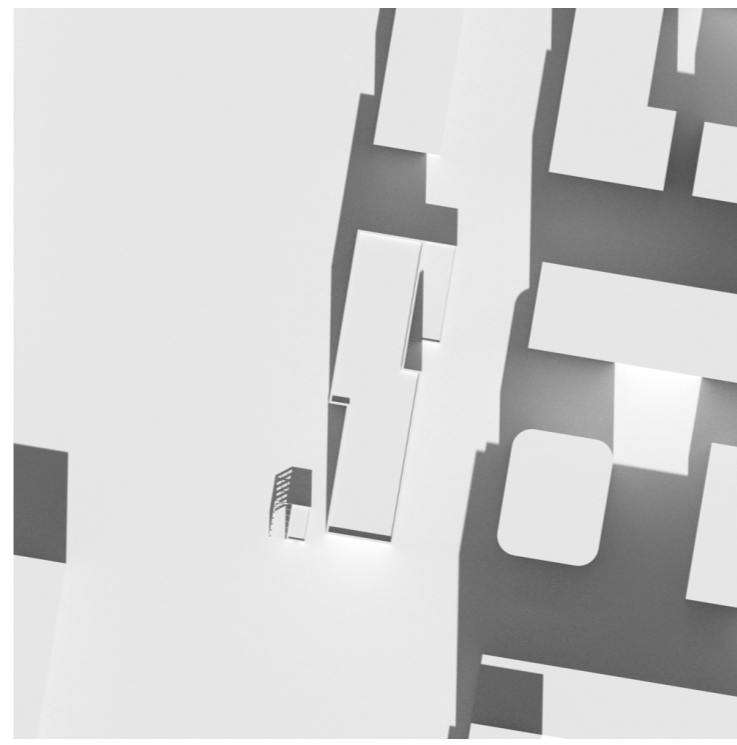
Bygggemenskapen Gården



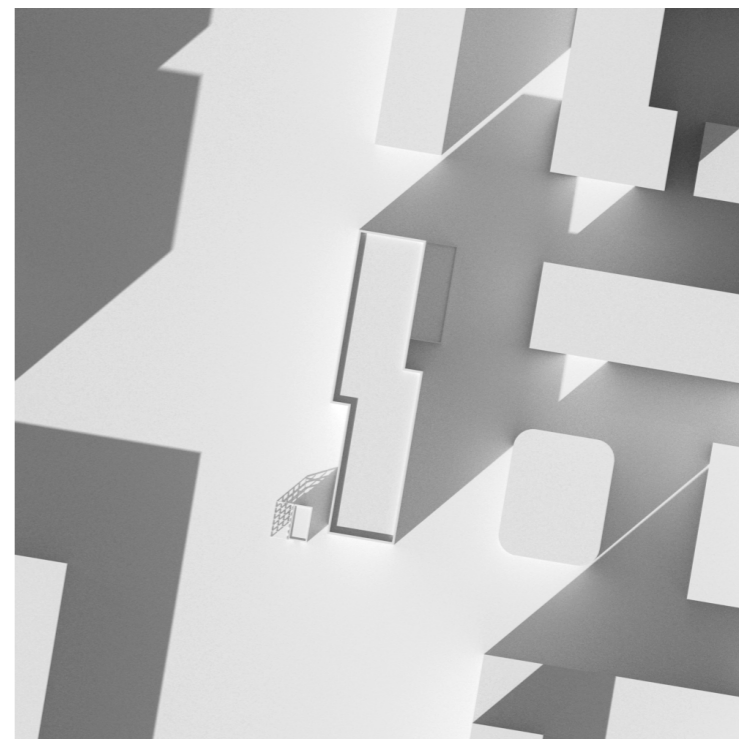
21 dec 12:00



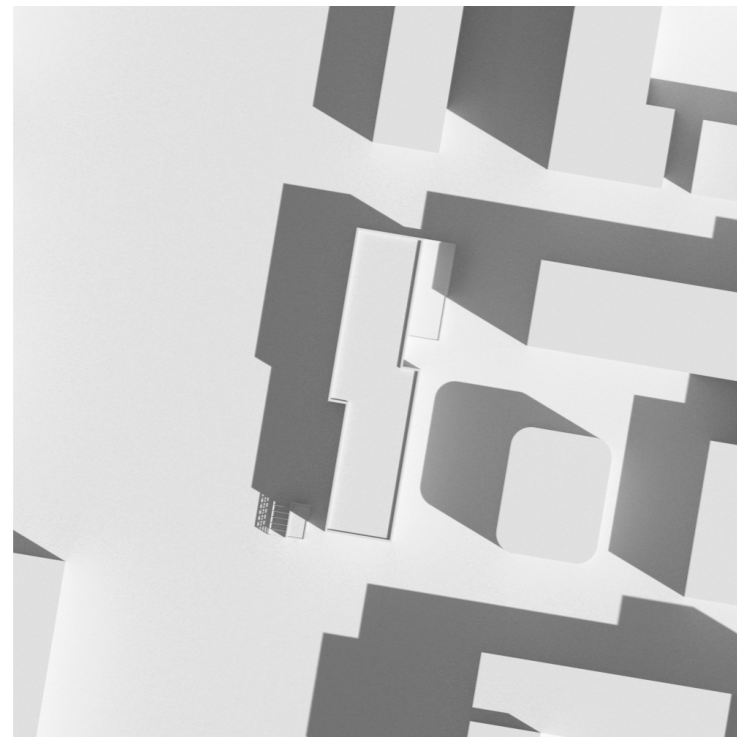
20 mars 9:00



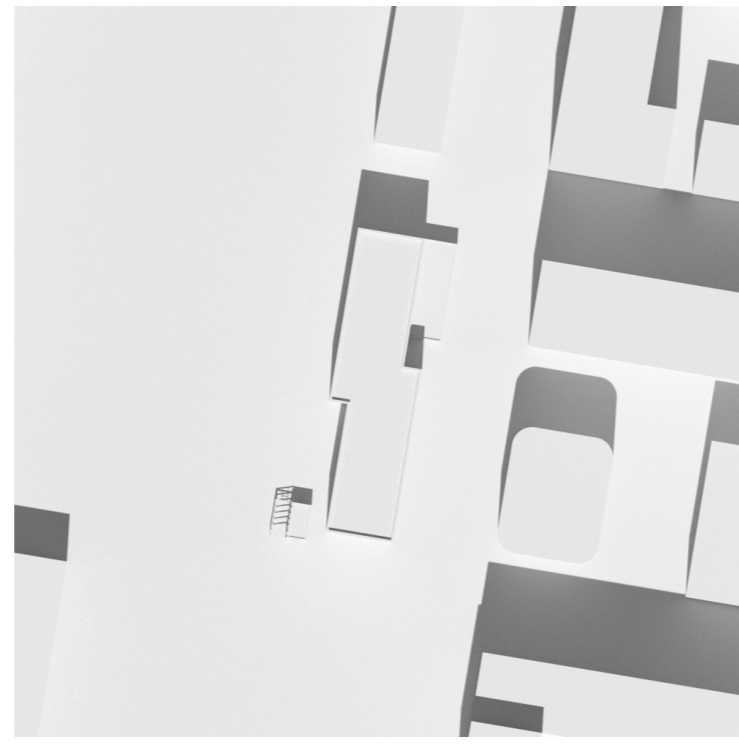
20 mars 12:00



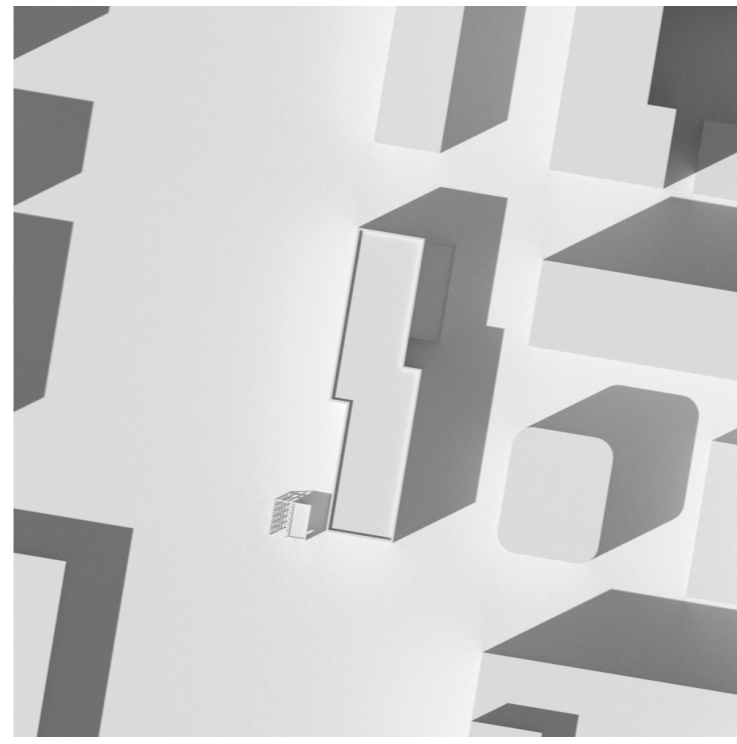
20 mars 15:00



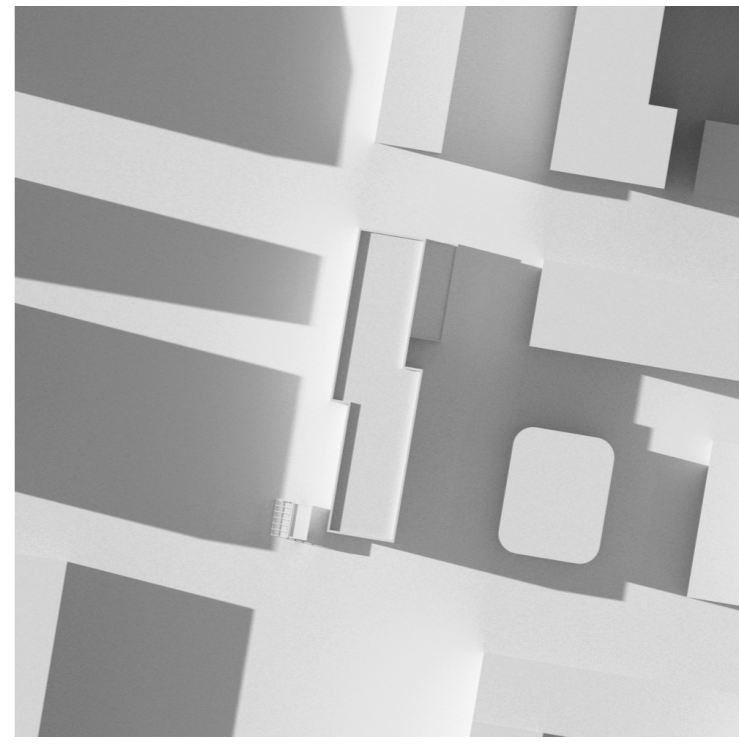
23 juni 9:00



23 juni 12:00



23 juni 15:00



23 juni 18:00

SOLSTUDIER

GRÖNYTEFAKTOR

	YTA:	FAKTOR:	ANTAL:	AREA:	FAKTORBERÄKN.	AREA:
Belfaktorer grönska						
BEK	Bevarad naturmark	4,0	-	0	0	
BEK	Ej underbyggt markgrönska	1,2	-	361	433	
BEK	Grönska på bjälklag Vastbädd >800 mm djup	1,1	-	0	0	
BEK	Grönska på bjälklag Vastbädd 200-800 mm djup	0,3	-	63	18,9	
BEK	Grönt tak med > 300 mm djup växtbädd	0,3	-	0	0	
BEK	Grönt tak med 110-300 mm djup växtbädd	0,1	-	0	0	
BEK	Grönt tak med 50 - 110 mm djup växtbädd	0,05	-	496	25	
BEK	Grönska på väggar	0,4	-	0	0	
Tilläggsfaktorer grönska/biodiversitet						
	Diversitet i fälskiktet/ängar	0,05	-	0	0	
B	Naturligt arturval	0,4	-	0	0	
B	Biotoptik	0,4	-	0	0	
B	Fjärlarsrabatt	1,0	-	28	28	
B	Buskar generellt	0,2	-	12	2	
B	Barade buskar	0,4	-	16	6	
B	Karaktärsträd	1,4	3	75	105	
B	Befintliga träd	2,4	1	50	120	
B	Nya stora träd (stam >30 cm)	0,2	0	0	0	
B	Nya mellanstora träd (stam 20-30 cm)	0,7	0	0	0	
B	Nya små träd (stam 16-20 cm)	0,3	0	0	0	
B	Barade träd	0,4	7	175	70	
B	Boplatser för djur	2,0	4	20	40	
B	Kompost	2,0	1	25	50	
Tilläggsfaktorer grönska/rekreativa & sociala värden						
B	För förhållande, lek och lekutrustning	0,5	-	0	0	
B	Öppningsytor på gården	0,5	-	37	19	
B	Tak, balkonger, terrasser, orangeri och växthus för odling	0,5	-	17	9	
B	Gemensamma takterrasser	0,2	-	0	0	
B	Speliga gröna tak	0,05	-	559	28	
B	Blomsterprakt	0,2	-	28	6	
B	Buskar upplevelsevärden	0,1	-	12	1	
B	Buskar med olika bar och frukter	0,2	-	16	3	
B	Träd, upplevelsevärden	0,2	4	100	20	
B	Fruktträd	0,2	7	175	35	
B	Ängar, spåljär, bersär o.dyl.	0,3	-	25	8	
B	Grönskande förgräddmark mot gata	0,3	-	17	5	
B	Boplatser för djur, upplevelsevärden	0,2	4	20	4	
Tilläggsfaktorer grönska och klimatanpassning						
C	Träd placerade så att de ger lövsugga	0,4	7	175	70	
C	Reguljor, lövsuggor mm som ger lövsugga	0,5	-	0	0	
C	Gröna tak eller flerakittad markgrönska	0,65	-	559	28	
Belfaktorer vatten						
BEK	Vattentytor i dammar, bäckar och diken	1,0	-	0	0	
BEK	Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor	0,3	-	159	48	
BEK	Hårdgjorda ytor med fogar	0,1	-	189	15	
-	Täta ytor	0,0	-	0	0	
Tilläggsfaktorer vatten/biodiversitet						
B	Biologiskt tillgängliga permanenta vattentytor	4,0	-	0	0	
B	Fuktstråk och regnbäddar med tillfälligt kvardröjande vatten	2,0	-	0	0	
B	Förd. av dagvatten från hårdgjorda ytor i ytvtensanläggningar och fuktstråk	0,3	-	0	0	
B	Avvattning av hårdgjorda ytor till omgivande grönska på mark, regnbäddar	0,2	-	0	0	
B	Förd. av dagvatten från hårdgjorda ytor i magasin	0,1	-	550	55	
B	Växtlighet i dammar	1,0	-	0	0	
Tilläggsfaktorer vatten/rekreativa & sociala värden						
B	Vattenspeglar	0,5	-	0	0	
B	Biologiskt tillgängliga vatten - upplevelsevärden	1,0	-	0	0	
B	Funtäner o.dyl.	0,3	0	0	0	
Tilläggsfaktorer vatten/klimat - temperaturreglering						
C	Vattensamlingar för torrperioder	0,5	-	0	0	
C	Oppsamling av vatten i regnskordattunnor	1,0	0	0	0	
C	Funtäner o.dyl. klimatfukt	0,3	0	0	0	
Total summa (eko-effektiv yta):						
				1375		1251
Neto kontens yta:						
Öppnadd Faktor:						0,91
Balansräkning:						
		Max antal:	Öppnadd antal:	% :		
B	Biologisk mångfald	29	12	41%		
S	Sociala värden	27	15	56%		
K	Klimatanpassning	17	7	41%		

NYCKELTAL

VÅNING	MÖRK BTA	LJUS BTA	BIA	BOA	LOA
KÄLLARPLAN	210		146		
PLAN 0 (ENTRÉPLAN)	103 (KOMP BYGGNAD)	603	286	150	73
PLAN 1		603		470	
PLAN 2		603		469	
PLAN 3		603		470	
PLAN 4		76	18		
TOTALT	313	2488	450	1559	73

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 ROK	1 st	34 kvm
2 ROK	10 st	39 - 60 kvm
3 ROK	5 st	75 - 87 kvm
4 ROK	2 st	132 kvm
6,5 ROK	1 st	150 kvm

ANTAL 21 st

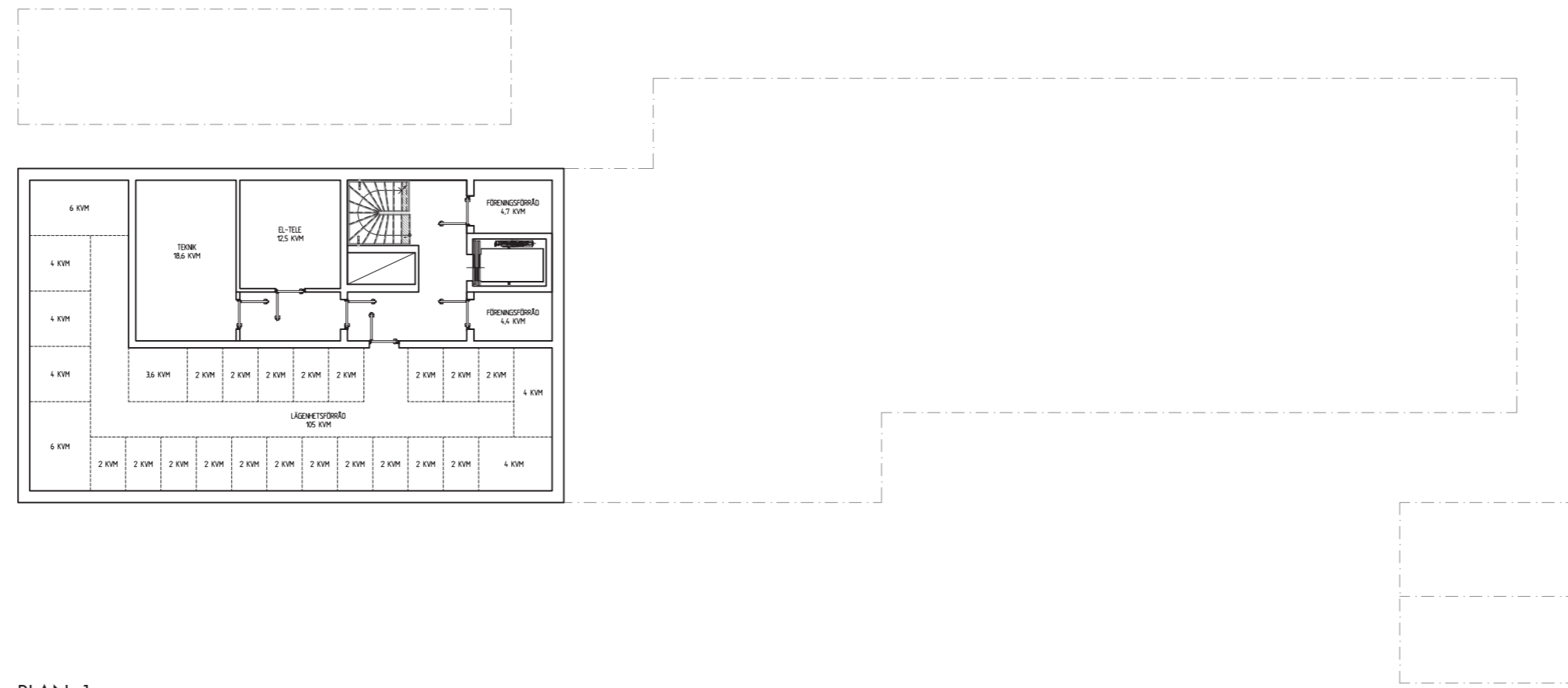
ANTAL CYKELPARKERING

LÅNGTID (FÖRVARING)	48 st
KORTTID	18 st
LÅDCYKLAR	2 st

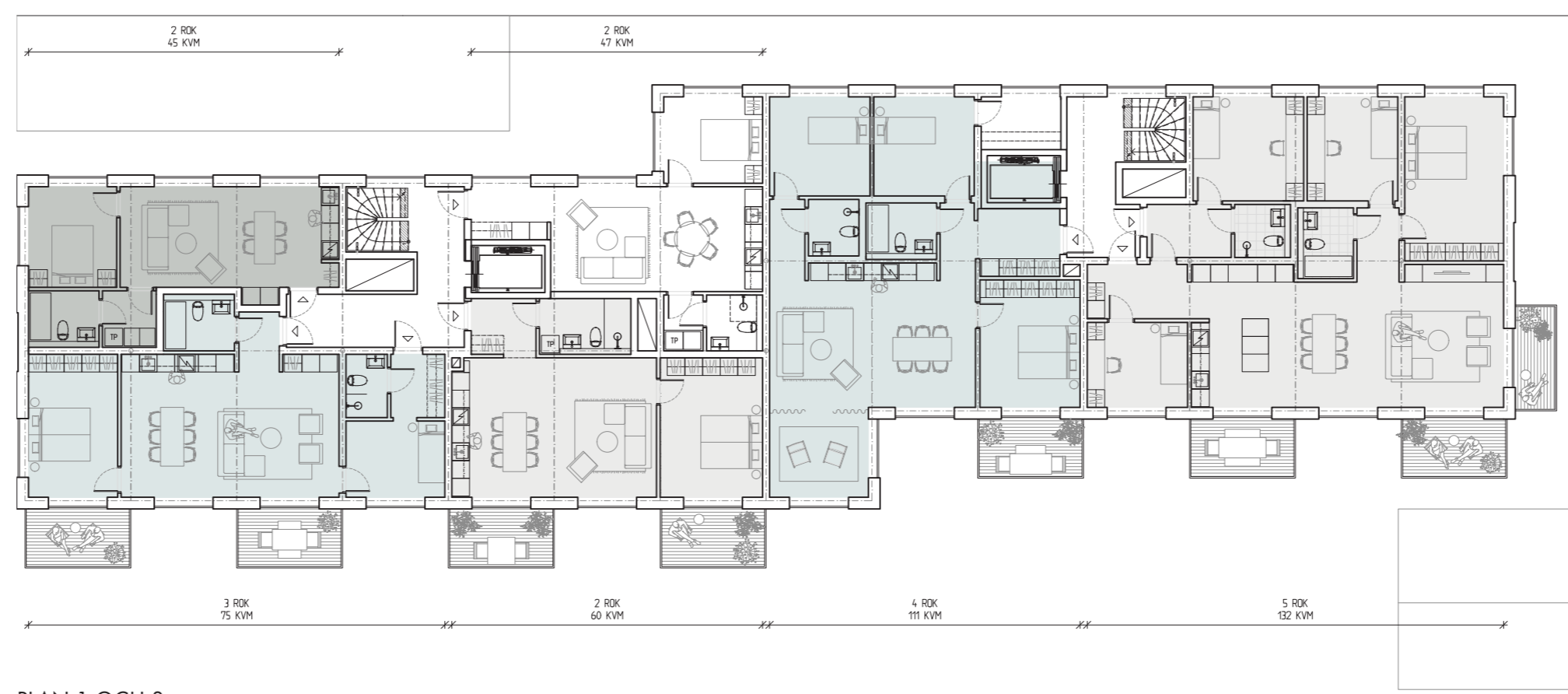
ANTAL BILPARKERINGS

PLATSER ATT FRIKÖPA 8 st

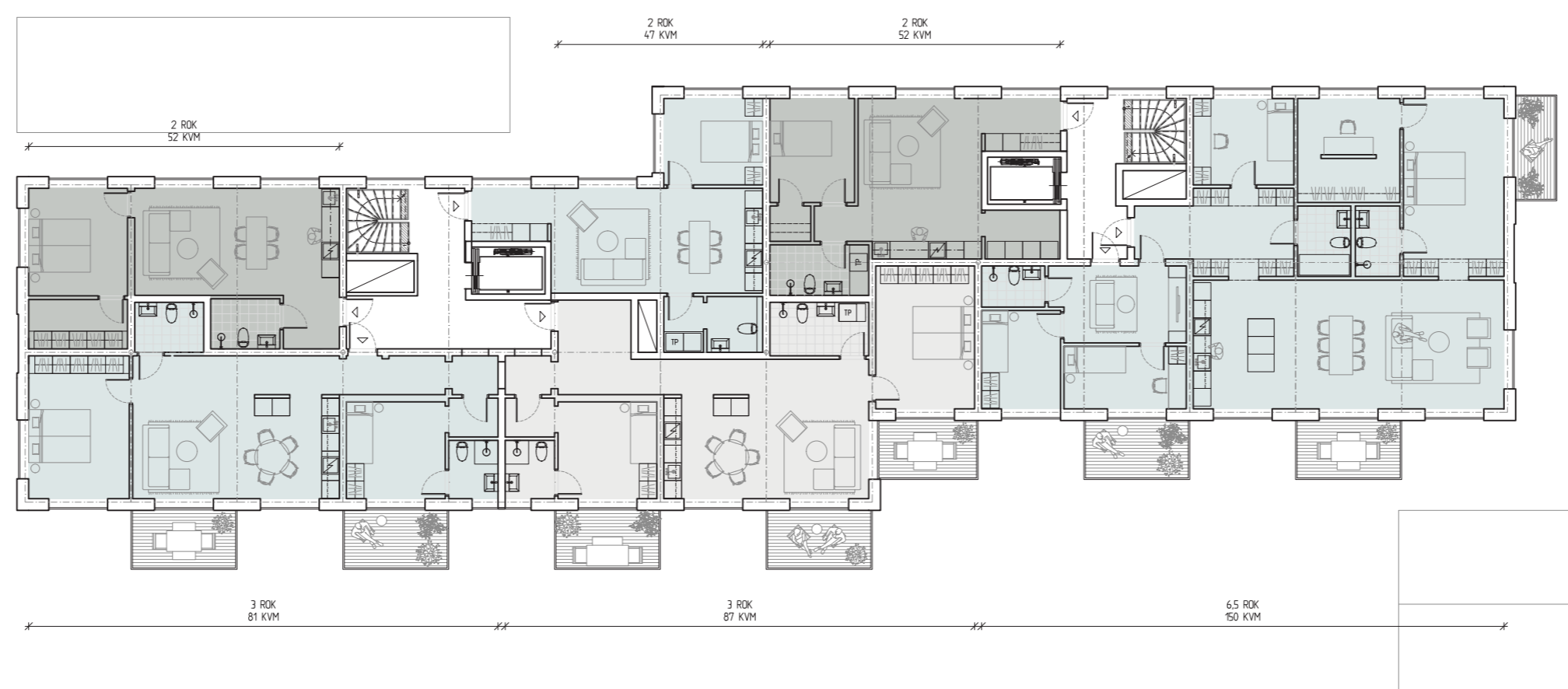
Byggemenskapen Gården



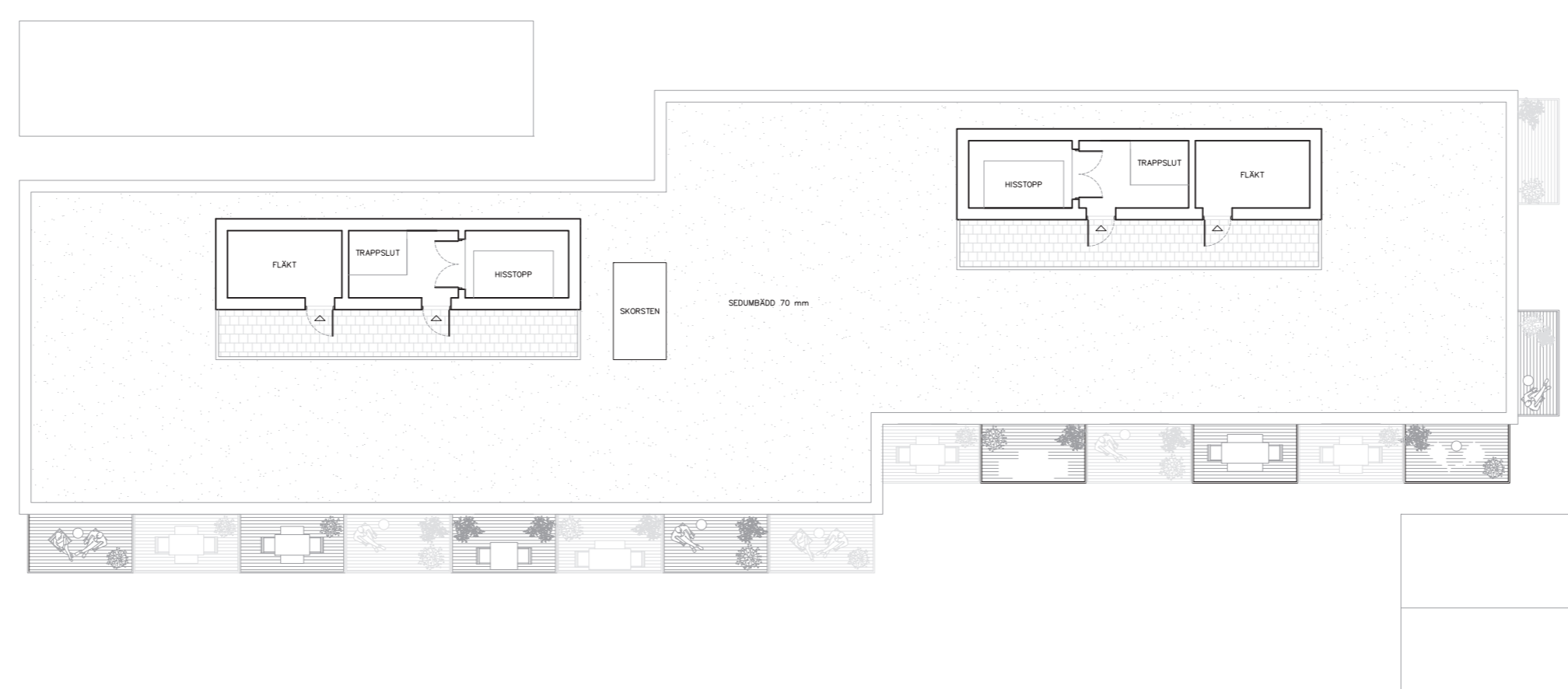
PLAN -1
1:200 (A1)



PLAN 1 OCH 3
1:200 (A1)



PLAN 2
1:200 (A1)

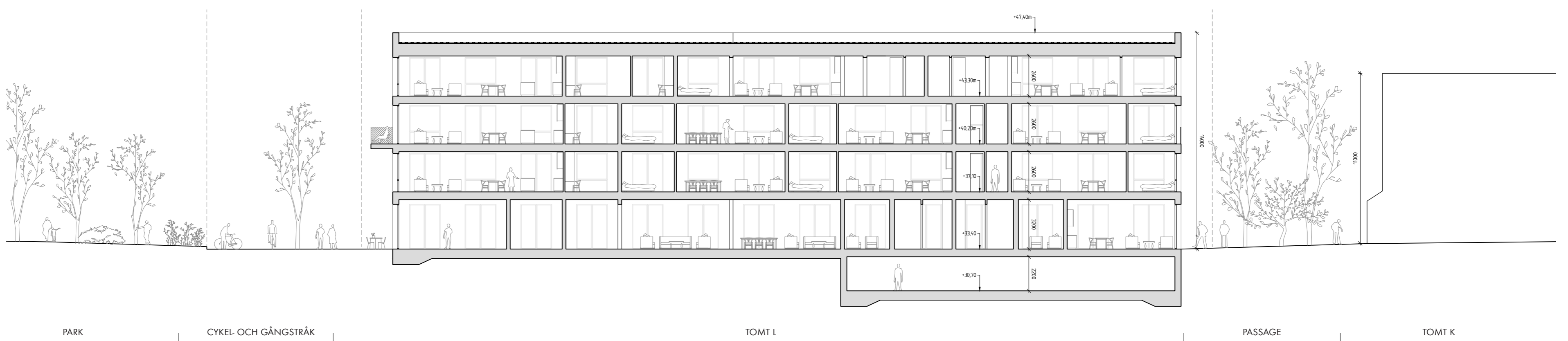


PLAN 4
1:200 (A1)

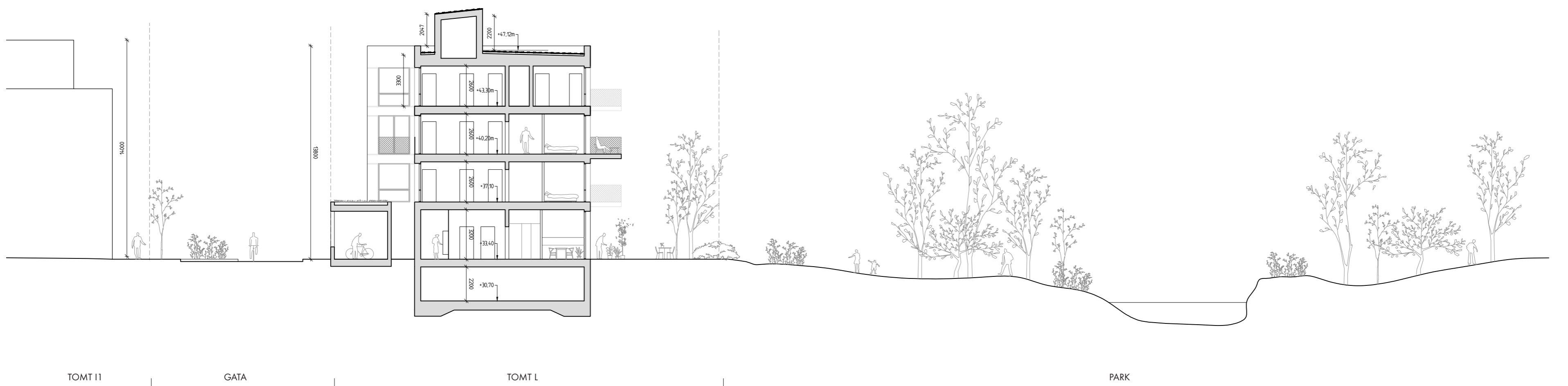
Byggemenskapen Gården



VY FRÅN GATA



SEKTION A-A
1:200 (A1)



SEKTION B-B
1:200 (A1)

Byggemenskapen Gården



FASAD MOT VÄST
1:100 (A1)



FASAD MOT SÖDER
1:100 (A1)



FASAD MOT ÖST
1:100 (A1)



FASAD MOT NORR
1:100 (A1)



VY FRÅN PARK - ALTERNATIV A



VY FRÅN PARK - ALTERNATIV B

Andreas Martin-Löf Arkitekter /

aml@martinlof.se
+46 086 447 702

Checklista för projektkvaliteter i Rosendal Etapp 3

Nedanstående kvalitets- och hållbarhetskriterier ska utgöra utgångspunkt för fortsatt projektutveckling och uppfyllelse av Rosendalprojektets hållbarhetsmål i nära samarbete med Uppsala kommun. Dessa åtaganden ersätter tidigare överenskommelse om åtaganden enligt "Grundläggande krav i Rosendal etapp 3 – checklista", daterad 2020-01-10

Förutom nedanstående grundkrav förutsätts projektet uppfylla gällande svenska lagkrav och normer. Projektet ska också uppfylla de egna åtaganden och projektkvaliteter som redovisats i det inlämnade projektförslaget.

Obligatoriska åtaganden för Rosendal etapp 3

- Förutsättningen för stadsdelen är att all parkering ska lokaliseras i parkeringsanläggningar utanför byggaktörens fastighet och friköps av byggaktören. Kostnad om 175 000 kr (exkl moms) per parkeringsplats.
- Byggaktören ska erbjuda sig att betala för medlemskap i bil- och cykelpool för samtliga lägenheter i projektet från första inflytt och 5 år framåt.
- Grönytefaktor om 0,6 enligt Rosendals GYF-modell för etapp 3 ska uppnås.
- Byggaktören tecknar avtal om anslutning till kommunens gemensamma bygglogistikcenter med huvudsyftet att samordna leveranser under byggskedet. Anslutning till bygglogistikcentret är obligatorisk för samtliga byggherrar och entreprenörer verksamma inom Rosendal.
- Byggaktören ska precisera vilket miljöklassningssystem som ska användas för projektet:

Valbara åtaganden för Rosendal etapp 3

Byggaktören förbinder sig att uppfylla minst 4 åtaganden sammantaget från kategorierna; "Mobilitet, hållbara resor och transporter", "Goda livsmiljöer och stadskvaliteter" samt "Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning".

Mobilitet, hållbara resor och transporter

- Projektet innehåller parkering för last-/lådcykel motsvarande 0,1 platser per lägenhet.
- Byggaktören erbjuder sig att betala för kollektivtrafikkort under första året motsvarande ett kort per lägenhet.
- Byggaktören erbjuder sig att etablera en cykelpool för sitt eget projekt alternativt i samverkan med en eller flera andra byggaktörer. Cykelpool ska bestå av en blandning av elcyklar, låd- och lastcyklar samt plan för skötsel av dessa.
- Projektet innehåller platser avsedda för långtidsparkering av cykel lokaliserade inomhus integrerat i huvudbyggnad och med god tillgänglighet nära entré (max 25 meter).
- Projektet innehåller möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser i cykelrum för 20% av platserna.
- Projektet innehåller hissar anpassade för att rymma cyklar.

- Projektet innehåller reparationsställ för cyklar och tillgång till tryckluft för däckpumpning i anslutning till cykelparkering inomhus.
- I anslutning till verksamhetslokaler ska tillgång till omklädningsrum och duschfaciliteter finnas.
- Annan överenskommen mobilitetsåtgärd: _____

Goda livsmiljöer och stadskvaliteter

- Projektet innehåller utrymme för hushållsrelaterad odling och plantering reserveras.
- Projektet har ett utökat fokus på barns utevistelse och lek.
- Projektet bidrar till en variation av boendeformer i stadsdelen– ex trygghetsboende, kollektivboende eller byggemenskap.
- Projektet innehåller en variation av lägenhetsstorlekar.
- Annan överenskommen åtgärd för social hållbarhet: _____

Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning

- Projektet innehåller utrymme för källsortering av tio fraktioner; matavfall, sorterat brännbart avfall, returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, mindre elektronik och större elektronik.
- Varje lägenhet innehåller utrymme för mellanlagring av avfall för återvinning.
- Varje byggnads energianvändning ska vara max 60 kWh/m² Atemp och år exkl. hushålls-/verksamhetsenergi. Om direktverkande el används för uppvärmning räknas dock energianvändning om med primärenergifaktor för el.
- Annan överenskommen åtgärd för ekologisk hållbarhet eller resurs- och energihushållning:

Träbyggnad, mindre privat boyta, stora gemensamma utrymmen.

Upprele 200110



MARTIN WOHLIN
Byggenhetsgruppen Gården