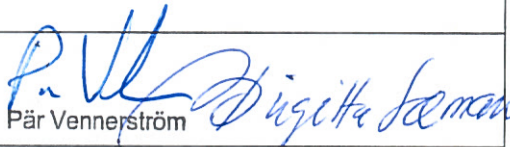
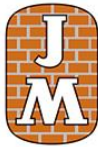


**NACKA**  
KOMMUN

## Anbudsmall

Pris per ljus BTA	19 050 kr
Uppskattad ljus BTA enligt anbud	38 000 kum
Kostnad utbyggnad allmänna anläggningar	56 442 202 kr exkl. moms
Bolag	JM AB SENIORGÅRDEN AB
Organisationsnummer	556045-2103 556359-9082
Kontaktuppgifter	MALÉN WASTING, 08-7821817 EBBA SÄÄW, 08-6266635
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	SE ANBUDSBREV
Underskrift av firmatecknare	 Pär Vennerström
Namnförtydligande firmatecknare	<b>Birgitta Seeman</b>



Anbudstävling  
Exploateringsenheten, Nacka kommun  
Svindarsberg  
Nacka Stadshus  
Granitvägen 13  
131 81 Nacka

Sundbyberg 2017-01-31

Vår ref  
Ebba Säaw, Malén Wasting

### **Anbudstävling markanvisning; Svindarsberg – del av Planiaområdet och Nacka stad**

Med anledning av er förfrågan om anbud enligt förutsättningar i er anbudsförfrågan rubricerad "Svindarsberg – del av Planiaområdet och Nacka stad", lämnar JM AB (556045-2103) och Seniorgården AB (556359-9082) följande anbud.

Bolagen erbjuder en köpeskillning om **19 050** kr/kvm ljus och uppvärmd BTA för bostadsändamål. Vårt bud förutsätter en upplåtelseform med bostadsrätt. Värdebidpunkt är 31 oktober 2016 med uppräknning enligt Nacka kommuns anbudsförutsättningar. Budet gäller under förutsättning att detaljplanen medger cirka 38 000 kvm BTA bostad och cirka 380 lägenheter. Anbudet förutsätter att köpeskillningen betalas vid lagakraftvunnen detaljplan och lagakraftvunnen fastighetsbildning och att fastigheten har registrerats i fastighetsregistret.

Volymskissen och förslag på arkitektonisk utformning för området redovisas i vår konceptpresentation, "Urban Rock". Skisserna innehåller ca 380 bostäder med en parkeringslösning i ett fem våningar högt garage insprängt i berget. Anbudet baseras på anbudsförutsättningarna på Nacka kommuns hemsida. Anbudet förutsätter att köpet godkänns av JM ABs ledning och Seniorgården ABs ledning.

Vid utveckling av bostäder krävs lång erfarenhet och en kontinuerlig uppdatering av krav för bostadsutformning. Vi lägger stor vikt vid att hitta rätt medarbetare; konsulter och arkitekter som har dokumenterad erfarenhet och kompetens av bostäder. Inom koncernen finns heltäckande resurser, miljö, teknik, inköp, ekonomi och finans, lantmäteri, juridik, teknisk förvaltning, brf-förvaltning etc. som kan behövas under projektets gång. Inom koncernen finns ett program där vi arbetar aktivt med att utbilda och ge praktik åt både nyanlända och utrikesfödda ingenjörer.

Inom JM-koncernen finns stor erfarenhet av att genomföra tekniskt och juridiskt mycket komplicerad projekt bland annat i berggrum. Vi har till exempel genomfört berggrumsgarage i Liljeholmen som även fick ROT-pris 2016. Vår tekniska expertis inom koncernen bedömer den lösning som är redovisad i Rambölls geotekniska PM som omöjlig att genomföra framförallt av arbetsmiljöskalet då de

befintliga och planerade tunnlar ligger i konflikt med ett läge för ett bergumsgarage inom det föreslagna området. Detta bekräftas även i den dialog vi haft med Trafikverket. I vårt anbud har vi valt att presentera en garagelösning som är genomförbar baserat på de uppgifter som är redovisade i anbudsunderlaget och som också möjliggör en beräkning av en köpeskilling.

Om Nacka kommun vill ha en lösning med ett underjordiskt bergumsgarage behövs ett annat läge i berget där man ej hamnar i zonen med Östra förbindelsen och tunnelbanans planerade tunnlar och detta kräver en noggrann förstudie för att kunna lämna anbud. JM-koncernen är villig att tillsammans med kommunen arbeta fram en sådan lösning.

De markarbeten och teknisk infrastruktur som ingår i anbudet framgår av kostnadsberäkning för mark framtagen av BK beräkningskonsulter daterad 17-01-25. Kalkylen baseras på konceptförslag "Urban Rock" framtagen av Yellon AB daterad 17-01-31. Kostnaderna redovisas exklusive moms. Eventuella behov av fjärrvärmeledning, pumpstation, nätstation, trappa och hiss ner till Värmdövägen och kommande etapper, sopsuganläggning mm ingår ej i anbudet, se kalkyl för komplett specifikation. Arkeologiska undersökningar samt eventuellt behov av marksanering ingår inte heller i anbudet. Om kostnaderna för mark – och infrastrukturlösningar ökar mot bilagd kalkyl på grund av Nacka kommuns och andra myndigheters krav bör överstigande kostnader regleras i avtal mellan parterna.

Kostnaden för att bygga 150 garageplatser för kommande etapp i intilliggande område bör regleras genom erforderliga avtal rörande ekonomiska, juridiska och fastighetsrättsliga frågor mellan parterna tidigt i detaljplaneprocessen.

Bostadsbebyggelsen kommer att behöva byggas ut i flera etapper. Parkeringsgaraget behöver troligtvis, ur ett genomförandeperspektiv, byggas i en etapp. Beroende av etappindelning kan markparkering utföras och nyttjas i de första etapperna tills parkeringsgaraget är utbyggt.

### **Ekonomiska förutsättningar**

De ekonomiska förutsättningarna för JM AB och dess helägda dotterbolag Seniorgården AB, redovisas i JM AB:s årsredovisning och ekonomisk prognos för 2016. JM-koncernen har sådan ekonomisk ställning att finansiering av projekt kan ske med eget kapital.

### **Tidplan**

Enligt kommunens tidplan kan arbetet att ta fram detaljplan ske under perioden 2017 till 2018. Antagande och lagakraftvunnen plan under 2018, under förutsättning att planen inte blivit överklagad. Preliminär byggstart på kvartersmark kan ske under 2019 efter utbyggnad av allmänna anläggningar. Färdigställande av byggnation och inflytt av kunder 2021-2022.

## Organisation

Projektutvecklare JM AB: Malén Wasting

Projektutvecklare Seniorsgården AB: Ebba Säaw

Arkitekt: Thomas Hansen, Yellon AB

Projektledare, projekteringsledare, teknisk expertis och övrigt projektteam tillsätts om vi får möjligheten till en markanvisning.

## Kontaktpersoner

Malén Wasting, tel: 08-782 18 17, mail: [Malen.wasting@jm.se](mailto:Malen.wasting@jm.se)

Ebba Säaw, tel: 08-626 66 35, mail: [ebba.saaw@seniorsgarden.se](mailto:ebba.saaw@seniorsgarden.se)

Med vänlig hälsning

JM AB

Seniorsgården AB

Malén Wasting

Ebba Säaw

## Bilagor

- Konceptförslag 2017-01-31 "Urban Rock" med volymsskiss, situationsplan, verksamhetsmodeller, hållbarhetsarbete, långsiktiga visioner och hur Nacka kommuns "Fundamenta" och anbudsförutsättningar ska arbetas in i projektet.
- Kostnadsberäkning mark, BK beräkningskonsulter AB
- Länk till JM-koncernens hållbarhetsarbete - <https://www.jm.se/om-jm/hallbarhet/>
- Länk broschyr med till hållbarhetsredovisning: [https://www.jm.se/globalassets/jmse/om\\_jm/miljo/160112\\_hallbarhetsbroshyr\\_webb.pdf](https://www.jm.se/globalassets/jmse/om_jm/miljo/160112_hallbarhetsbroshyr_webb.pdf)
- Seniorsgården konceptbroshyr "Möjligheternas seniorbostäder"
- JM Årsredovisning 2015
- Länk till årsredovisning digitalt på internet - <https://www.jm.se/contentassets/758fd04e832644beb938aad4c407c783/3421220.pdf>
- JM ekonomisk prognos för innevarande år (delrapport 3, 2016)
- Länk till ekonomisk prognos för innevarande år (delrapport 3, 2016) digitalt på internet - <https://www.jm.se/contentassets/befe44ddec4aa499b10411aae58f9e/3750956.pdf>



**beräkningskonsulter**  
KALKYLER – MÄNGDER – BESKRIVNINGAR

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>1</b>

## KOSTNADSBERÄKNING MARK PÅ KONCEPTFÖRSLAG

### SVINDERSBERG ETAPP 1 ALLMÄN PLATSMARK NACKA

Handläggare: David Hedberg  
08-585 375 34

Jonas Olsson  
08-585 375 30

Bilagor: Kalkyl

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>2</b>

**Totalsammanställning**

Markarea (inkl ev byggnadsarea)	11 500 m <sup>2</sup>	
Byggnadsarea	0 m <sup>2</sup>	<b>Kronor</b>
UTVÄNDIG MARK		<b>42 759 244</b>
SPRÄNGNING FÖR GARAGE		<b>0</b>
	<b>SUMMA GE</b>	<b>42 759 244</b>
Projektering	10 %	4 275 924
Byggledning, kalkyl, kontroll, besiktningar, bygglov kopiering och övriga byggherrekostnader	10 %	4 275 924
	<b>SUMMA</b>	<b>51 311 093</b>
Budgetreserv	10 %	5 131 109
	<b>TOTALT</b>	<b>56 442 202</b>

**Fördelning av sprängkostnader (ingår i ovanstående SUMMA GE)**

UTVÄNDIG MARK ca	<b>3 975 000</b>
------------------	------------------

**Följande ingår ej**

Index (prisläge 2017-01-01)  
 Moms  
 Tomtanskaffning, fastighetsbildning  
 Eventuella hyresförluster eller evakueringskostnader  
 Projektfinansiering, ränte- och kreditivkostnader  
 Anslutningsavgifter  
 Byggherrens interna kostnader  
 Konstnärlig utsmyckning  
 Arkeologisk undersökning  
 Merkostnader för arbete utfört utöver ordinarie arbetstid  
 Eventuell sanering av riskmaterial  
 Eventuell grundförstärkning, vjersågning, tätsöm o d  
 Eventuella kostnader för etappbyggeri  
 Eventuell sopsug inkl markarbeten  
 Eventuell pumpstation  
 Eventuell nätstation el  
 Fjärrvärmeledning  
 Lös utrustning som cafémöbler o d

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>3</b>

## Ansvar

För vårt uppdrag gäller ABK 09 men med ändring av att skadeståndsskyldigheten enligt kapitel 5 § 3 begränsas till arvodets storlek, dock högst två prisbasbelopp

## Upphandling

Entreprenaden förutsätts handlas upp som traditionell Utförandeentreprenad på färdiga handlingar med en Generalentreprenör

## Marknadsanpassning

Kostnadsberäkningen har utförts med utgångspunkt att entreprenören skall ha skälig ersättning för sina kostnader, således har kalkylen ej påverkats av någon typ av risktagande  
Kostnadsnivån förutsätter normal anbudskonkurrens

## Offertinfordran

Offertinfordran har ej utförts, prissättning har skett med erfarenhetsvärden

## Platsbesök

Platsbesök har ej utförts

## Kalkylunderlag

	Datum:
Konceptförslag	2016-12-30
Situationsplan	2017-01-11
Skiss s026 Parkeringsgarage Svindersvik	2016-12-09
Areasammanställning preliminär, Yellon	2016-12-09

## Kompletterande kalkylförutsättningar utöver kalkylunderlag

### Utvändig mark

All schakt räknad som fall B.  
All fyllning räknad som fall B.

Schakt för belysning räknat som 50 % jordschakt och 50 % bergschakt.

Belysningsstolpar räknar med c/c 20 m1.

Fyllning ovan garage för terrass räknat fyllning med lättklinker med snittdjup 1,0 m över hela terrassytan.

Inkommande VA-ledningar (spill och vattenledning) räknat sträckning under väg Finntorp-Svindersberg. Dagvatten antages avledas via skelettjordar, dagvattendammar/-diken.

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>4</b>

Inkommande EI, tele o d räknat sträckning under väg  
 Finntorp-Svindarsberg.

Markarbeten för inkommande fjärrvärmeledning räknat  
 sträckning under väg Finntorp-Svindarsberg.

Överbyggnadstjocklekar för hårdgjorda ytor antagna av BK.  
 Överbyggnadstjocklekar för vegetationsytor antagna av BK.

Materialval:

- Stigar/gångytor kring lekplats o d räknat stenmjölsyta.
- Yta kring lekutrustning räknat gummiastfalt inkl fallskydd.
- Spelplan aktivitetsyta räknat som asfaltyta.
- Yta framför entréer räknat naturstensplattor.
- Golv i växthus räknat betongmarkplattor.
- Torgyta räknat marktegel.
- Läktare ovanpå avluft garage räknat av trä inkl stomme.
- Kantstöd av corénstål räknat mellan planteringsytor och hårdgjorda ytor.
- Stödmur av platsgjuten betong räknat mellan ytor med stora höjdskillnader där mur ej framgår på situatuiionsplan.
- Spång inkl tillhörande trappor räknat stålstomme med ytskikt av trä.
- Trappor på mark i terräng räknat natursten.



Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>5</b>

**KALKYLSAMMANSTÄLLNING**

<b>Utvändig mark (netto + detaljer)</b>				<b>Summa</b>	<b>Detaljer</b>	<b>S:a inkl detaljer</b>
Material				8 997 069 kr	10 %	9 896 776 kr
UE				14 891 301 kr	10 %	16 380 431 kr
Arbete	4 309 tim x	425 kr		1 831 512 kr	10 %	2 014 663 kr
Maskin				3 728 634 kr	10 %	4 101 497 kr
<b>Delsumma Utvändig mark (netto + detaljer)</b>						<b>32 393 367 kr</b>

**Mark för hus (netto + detaljer)**

Material				0 kr	10 %	0 kr
UE				0 kr	10 %	0 kr
Arbete	0 tim x	425 kr		0 kr	10 %	0 kr
Maskin				0 kr	10 %	0 kr
<b>Delsumma Mark för hus (netto + detaljer)</b>						<b>0 kr</b>

**Summa Nettokalkyl (netto + detaljer)** 32 393 367 kr

**Omkostnader**

Platsomkostnader		10,0 %				3 239 337 kr
Tjänstemän		10,0 %				3 239 337 kr
TE-projektering		0,0 %				0 kr
Material						0 kr
UE						0 kr
Arbete						0 kr
Maskiner						0 kr
Tjänstemän						0 kr
<b>Delsumma Omkostnader</b>						<b>6 478 673 kr</b>

**Summa** 38 872 040 kr

**Entreprenörarvode**

Centraladministration, Risk & vinst		10,0 %				3 887 204 kr
<b>Summa</b>						<b>42 759 244,1 kr</b>
Manuell justering						0,0 kr
<b>TOTALT</b>						<b>42 759 244 kr</b>

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>
Urval	Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>
			Sida <b>1</b>

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
<b>10</b>		<b>UTVÄNDIGA MARKARBETEN</b>											
10	A	Total behandlad markarea	11 500	m2									
10	BCB.4	Skydd av befintliga träd	31	st					1 500	1 500	46 500	2 178	67 518
10	BED.1	Rivning, komplett inkl borttransport asfaltyta, räcken/staket, skyltar, belysningsstolpar m m	1	X					100 000	100 000	100 000	145 200	145 200
10	BFC	Röjning inkl trädfällning och stubbrytning berörd area	11 500	m2					10	10	115 000	15	166 980
10	CBB.11	Jordschakt för väg, plan o d fall B	150	m3	20	0,050	194	85		300	45 067	436	65 438
10	CBB.32	Jordschakt för el-, telekabel o d komplett inkl återfyllning till ledningsbädd, kringfyllning och resterande fyllning fall B	160	m1	5	0,200	414	196		695	111 188	1 009	161 445
10	CBB.32	Jordschakt för belysningskabel komplett inkl återfyllning till ledningsbädd, kringfyllning och resterande fyllning fall B	650	m1	5	0,200	423	196		703	457 031	1 021	663 609
10	CBB.71	Avtäckning av berg räknat 50 % berg i dagen fall B	1 010	m2	50	0,020	54	17		79	79 972	115	116 119
10	CBC.01	Bergs överyta väg, plan o d	2 020	m2					83	83	167 660	121	243 442
10	CBC.11	Bergschakt för väg, plan o d sprängmassor Ringvägen enligt tillhandahållen mängd fall B	4 288	m3	20	0,050	224		97	342	1 468 426	497	2 132 154
10	CBC.11	övriga sprängmassor fall B	1 000	m3	20	0,050	224		97	342	342 450	497	497 237
10	CBC.32	Bergschakt för belysningskabel komplett inkl återfyllning till ledningsbädd, kringfyllning och resterande fyllning fall B	650	m1	5	0,200	423	153	305	966	627 851	1 403	911 640

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>2</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	CEB.11	Fyllning för väg, plan o d fall B	6 400	m3	25	0,040	40	215		272	1 741 888	395	2 529 221
10	CED.11	Fyllning med lättmaterial på terrass ovan garage lättklinkerfyllning fall B	1 315	m3	25	0,040	28	625		670	881 694	974	1 280 220
10	DCB.41	Gårdsgrusyta, komplett inkl erf överbyggnad köryta	195	m2		0,069	68	204		301	58 731	437	85 278
10	DCB.42	Slitlager av stenmjöl 0-8 tj=50	195	m2	60	0,017	17	15		39	7 534	56	10 939
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	195	m2	60	0,017	22	27		56	10 860	81	15 769
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	82	m3	15	0,067	67	363		458	37 549	666	54 521
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	195	m2	250	0,008	1	10		14	2 789	21	4 049
10	DCB.42	Stenmjölsyta, komplett inkl erf överbyggnad gångyta	1 165	m2		0,056	55	131		209	244 057	304	354 371
10	DCB.42	Slitlager av stenmjöl 0-8 tj=50	1 165	m2	60	0,017	17	15		39	45 008	56	65 351
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	1 165	m2	60	0,017	22	27		56	64 884	81	94 212
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B	256	m3	15	0,067	67	363		458	117 506	666	170 619
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	1 165	m2	250	0,008	1	10		14	16 660	21	24 190
10	DCC.34	Asfaltyta, komplett inkl erf överbyggnad gångyta	1 205	m2		0,039	38	116	229	400	481 829	581	699 616
10	DCC.-411	Tät asfaltbetong ABT 16/B180 tj=40, maskinläggning (UE)	1 205	m2					113	113	136 165	164	197 712
10	DCC.-111	Asfaltgrus AG 16/B180 tj=50, maskinläggning (UE)	1 205	m2					116	116	139 780	168	202 961
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	1 205	m2	60	0,017	22	27		56	67 112	81	97 446
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B	265	m3	15	0,067	67	363		458	121 541	666	176 477
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	1 205	m2	250	0,008	1	10		14	17 232	21	25 020
10	DCC.34	köryta	2 480	m2		0,053	51	189	229	492	1 219 049	714	1 770 060
10	DCC.-411	Tät asfaltbetong ABT 16/B180 tj=40, maskinläggning (UE)	2 480	m2					113	113	280 240	164	406 908

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>3</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DCC.-111	Asfaltgrus AG 16/B180 tj=50, maskinläggning (UE)	2 480	m2					116	116	287 680	168	417 711
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	2 480	m2	60	0,017	22	27		56	138 122	81	200 553
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	1 042	m3	15	0,067	67	363		458	477 543	666	693 393
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	2 480	m2	250	0,008	1	10		14	35 464	21	51 494
10	DCC.34	antages på spelplan aktivitetsyta	200	m2		0,039	38	116	229	400	79 972	581	116 119
10	DCC.-411	Tät asfaltbetong ABT 16/B180 tj=40, maskinläggning (UE)	200	m2					113	113	22 600	164	32 815
10	DCC.-111	Asfaltgrus AG 16/B180 tj=50, maskinläggning (UE)	200	m2					116	116	23 200	168	33 686
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	200	m2	60	0,017	22	27		56	11 139	81	16 174
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B	44	m3	15	0,067	67	363		458	20 173	666	29 291
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	200	m2	250	0,008	1	10		14	2 860	21	4 153
10	DCG.12	Beläggning av naturstensplattor vid entré, komplett inkl erf överbyggnad	60	m2		0,439	173	2 005		2 365	141 883	3 434	206 014
10	DCG.12	Beläggning av naturstensplattor	60	m2	5	0,400	136	1 888		2 194	131 632	3 185	191 129
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	60	m2	60	0,017	22	27		56	3 342	81	4 852
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B	13	m3	15	0,067	67	363		458	6 052	666	8 787
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	60	m2	250	0,008	1	10		14	858	21	1 246
10	DCG.21	Beläggning av betongmarkplattor, komplett inkl erf överbyggnad köryta	120	m2		0,386	164	337		665	79 811	966	115 885
10	DCG.21	Beläggning av betongmarkplattor, släta grå 350x350x50	120	m2	6	0,333	113	148		403	48 304	584	70 138
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	120	m2	60	0,017	22	27		56	6 683	81	9 704
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	50	m3	15	0,067	67	363		458	23 107	666	33 551
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	120	m2	250	0,008	1	10		14	1 716	21	2 492
10	DCG.21	golv i växthus	65	m2		0,373	151	264		573	37 271	833	54 117
10	DCG.21	Beläggning av betongmarkplattor, släta grå 350x350x50	65	m2	6	0,333	113	148		403	26 165	584	37 991
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	65	m2	60	0,017	22	27		56	3 620	81	5 256

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>4</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B	14	m3	15	0,067	67	363		458	6 556	666	9 520
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	65	m2	250	0,008	1	10		14	930	21	1 350
10	DCG.22	Beläggning av betongmarksten, komplett inkl erf överbyggnad köryta	2 080	m2		0,553	221	393		849	1 766 263	1 233	2 564 613
10	DCG.22	Beläggning av betongmarksten	2 080	m2	4	0,500	170	204		587	1 220 154	852	1 771 663
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	2 080	m2	60	0,017	22	27		56	115 844	81	168 206
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	874	m3	15	0,067	67	363		458	400 520	666	581 555
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	2 080	m2	250	0,008	1	10		14	29 744	21	43 188
10	DCG.31	Beläggning av gräsarmeringsplattor av betong, komplett inkl erf överbyggnad köryta kantparkering	285	m2		0,553	221	474		930	264 983	1 350	384 755
10	DCG.31	Beläggning av gräsarmeringsplattor av betong, tj=100	285	m2	4	0,500	170	285		667	190 155	969	276 106
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	285	m2	60	0,017	22	27		56	15 873	81	23 047
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	120	m3	15	0,067	67	363		458	54 879	666	79 684
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	285	m2	250	0,008	1	10		14	4 076	21	5 918
10	DCG.32	Beläggning av marktegel på torgyta, komplett inkl erf överbyggnad köryta	520	m2		0,553	221	806		1 261	655 975	1 832	952 475
10	DCG.32	Beläggning av marktegel, färgade	520	m2	4	0,500	170	617		999	519 448	1 450	754 238
10	DCB.31	Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B	520	m2	60	0,017	22	27		56	28 961	81	42 052
10	DCB.21	Förstärkningslager 0-80 tj=420, fall B	218	m3	15	0,067	67	363		458	100 130	666	145 389
10	DBB.111	Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2	520	m2	250	0,008	1	10		14	7 436	21	10 797
10	DCG.332	Läktare ovanpå avluft garage, komplett inkl erf stomme samt inklädnader	32	m2					2 000	2 000	64 000	2 904	92 928
10	DCJ.2	Sandyta av formbar leksand, komplett inkl erf överbyggnad	5	m2	30	0,033	22	88		123	617	179	895

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>
Urval	Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>
		Sida <b>5</b>	

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DCL.13	Växtbädd typ skelettjord tj antages 600	450	m2	25	0,080	26	390		450	202 500	653	294 030
10	DCM.1	Platsgjuten gummibeläggning, komplett inkl erf överbyggnad	365	m2		0,056	55	125	900	1 104	402 802	1 602	584 868
10	DCC.-411	<i>Gummiasfalt med fallskydd (UE)</i>	365	m2					900	900	328 500	1 307	476 982
10	DCB.42	<i>Stenmjöl 0-8 tj=30</i>	365	m2	60	0,017	17	9		33	11 939	47	17 335
10	DCB.31	<i>Bärlagergrus 0-30 tj=80, fall B</i>	365	m2	60	0,017	22	27		56	20 328	81	29 517
10	DCB.21	<i>Förstärkningslager 0-80 tj=220, fall B</i>	80	m3	15	0,067	67	363		458	36 815	666	53 456
10	DBB.111	<i>Geotextil under fyllning för väg, plan m.m, bruksklass 2</i>	365	m2	250	0,008	1	10		14	5 220	21	7 579
10	DDB.11	Grönyta/ängsyta park, komplett inkl erf växtbädd	1 200	m2		0,063	20	72		119	142 411	172	206 781
10	DDB.111	<i>Sådd av gräs 3 kg/100 m2</i>	1 200	m2	300	0,003		2		3	4 171	5	6 056
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=100</i>	1 200	m2	100	0,020	7	34		49	58 560	71	85 029
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=200</i>	1 200	m2	50	0,040	13	36		66	79 680	96	115 695
10	DDB.12	Gräsyta, komplett inkl erf växtbädd	115	m2		0,110	30	104		181	20 802	263	30 204
10	DDB.121	<i>Gräsyta med turf</i>	115	m2	60	0,050	11	34		66	7 554	95	10 968
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=100</i>	115	m2	100	0,020	7	34		49	5 612	71	8 149
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=200</i>	115	m2	50	0,040	13	36		66	7 636	96	11 087
10	DDB.2	Odlingsyta, komplett inkl erf växtbädd	35	m2	20	0,100	33	308		383	13 409	556	19 469
10	DDB.2	Planteringsyta, komplett inkl erf växtbädd buskar	60	m2		0,200	33	416		533	32 004	774	46 470
10	DDB.212	<i>Plantering av prydnadsbuskar</i>	120	st	20	0,050		54		75	9 018	109	13 094
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=600</i>	60	m2	20	0,100	33	308		383	22 986	556	33 376
10	DDB.2	häck	10	m2		0,180	33	350		459	4 589	666	6 663
10	DDB.213	<i>Plantering av häckväxter</i>	20	st	25	0,040		21		38	758	55	1 101
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=600</i>	10	m2	20	0,100	33	308		383	3 831	556	5 563
10	DDB.2	perenner	145	m2		0,333	22	461		624	90 470	906	131 363
10	DDB.217	<i>Plantering av perenner</i>	1 160	st	30	0,033		32		46	53 437	67	77 591
10	DCL.112	<i>Växtbädd typ 2 påförd jord tj=400</i>	145	m2	30	0,067	22	205		255	37 033	371	53 772

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>6</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DDB.2	Träd, komplett i gräsyta/naturyta	95	st		1,867	336	6 706		7 835	744 341	11 377	1 080 783
10	DDB.221	Plantering av lövfällande träd	95	st	1	1,000	163	4 400		4 988	473 813	7 242	687 976
10	DDC.11	Stöd för stamträd, typ 2	95	st	3	0,333		252		394	37 398	572	54 302
10	DCL.1	Växtbädd, fall B	380	m3	15	0,133	43	514		614	233 130	891	338 505
10	DDB.2	i planteringsyta	28	st		1,600	249	5 679	3 339	9 947	278 529	14 444	404 424
10	DDB.221	Plantering av lövfällande träd	28	st	1	1,000	163	4 400		4 988	139 650	7 242	202 772
10	DDC.11	Stöd för stamträd, typ 2	28	st	3	0,333		252		394	11 023	572	16 005
10	DCL.1	Växtbädd, fall B	56	m3	15	0,133	43	514		614	34 356	891	49 885
10	DDC.11	Luftningsbrunn	17	st					5 500	5 500	93 500	7 986	135 762
10	DDB.2	i hårdgjord yta	11	st		4,567	1 240	25 707	5 500	34 388	378 268	49 931	549 245
10	DDB.221	Plantering av lövfällande träd	11	st	1	1,000	163	4 400		4 988	54 863	7 242	79 660
10	DCL.1	Växtbädd, fall B	6	m3	15	0,133	43	514		614	3 374	891	4 899
10	DCL.1	Skelettjord, fall B	165	m3	15	0,133	43	650		750	123 750	1 089	179 685
10	DDC.11	Stamskydd	11	st	2	0,500	81	3 000		3 294	36 231	4 783	52 608
10	DDC.11	Markgaller	11	st	2	0,500	163	6 100		6 475	71 225	9 402	103 419
10	DDC.11	Planteringslåda	11	st	2	0,500	163	2 200		2 575	28 325	3 739	41 128
10	DDC.11	Luftningsbrunn	11	st					5 500	5 500	60 500	7 986	87 846
10	DEC.1	Kantstöd av granit	540	m1	6	0,333	121	510		773	417 246	1 122	605 841
10	DEC.3	Kantstöd av trä	30	m1	5	0,200	146	1 049		1 279	38 383	1 858	55 732
10	DEC.5	Kantstöd av metall corténstål, räknat tj 5, H 300	450	m1					600	600	270 000	871	392 040
10	DED.12	Dagvattenränna, antages av betongmarkplattor B ca 350	80	m1	8	0,250	41	225		372	29 778	540	43 237
10	DEE.1	Väg- och ytmarkeringar med markeringsmassa trafiklinjer	370	m1					15	15	5 365	21	7 790
10	DEE.1	spelplan aktivitetsgård	200	m2					73	73	14 500	105	21 054

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>
Urval	Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>
			Sida <b>7</b>

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DEG.11	Räcke vid trappor o d komplett inkl erforderliga fundament samt markarbeten räknat H 1200	80	m1					2 000	2 000	160 000	2 904	232 320
10	DEG.11	Vägräcke komplett inkl erforderliga fundament samt markarbeten	220	m1	15	0,200	88	281		454	99 770	658	144 866
10	DEG.3	Stängsel runt spelplan komplett inkl erforderliga fundament samt markarbeten räknat H 4000	60	m1					1 200	1 200	72 000	1 742	104 544
10	DEK	Fasta utrustningar i mark komplett inkl erforderliga fundament samt markarbeten lekutrustning typ Hags Omega	1	st	0	8,000	1 300	30 624		35 324	35 324	51 291	51 291
10	DEK	typ Hags Unimini Iza	2	st	0	9,009	976	25 204		30 009	60 018	43 573	87 146
10	DEK	typ Hags Unimini Imse	2	st	0	9,009	976	38 089		42 894	85 788	62 282	124 564
10	DEK	typ Hags Agito Crystal	1	st	0	85,106	6 915	244 153		287 238	287 238	417 070	417 070
10	DEK	typ Hags Active 4000	1	st	0	22,059	2 390	91 534		103 299	103 299	149 990	149 990
10	DEK	rutschkana, L ca 10 meter	1	st	0	30,000	3 250	92 352		108 352	108 352	157 327	157 327
10	DEK	linbana, komplett	1	st	0	11,029	1 195	45 614		51 497	51 497	74 773	74 773
10	DEK	utegym, komplett	2	st					200 000	200 000	400 000	290 400	580 800
10	DEK	klätterskulptur ca 45 m2	1	st					300 000	300 000	300 000	435 600	435 600
10	DEK	klättring på berg, räknat klättergrepp samt rengöring av yta	1	st					15 000	15 000	15 000	21 780	21 780
10	DEK	bänk, L ca 2000	20	st	1	1,000	163	8 430		9 017	180 347	13 093	261 863
10	DEK	cykelpollare	52	st	2	0,500	364	1 007		1 584	82 364	2 300	119 592
10	DEK	grillplats, komplett	2	st					25 000	25 000	50 000	36 300	72 600
10	DEK	möbelgrupp med 1 st bord och 6 st stolar	5	st	0	4,000	2 600	49 123		53 423	267 117	77 571	387 854
10	DEK	utrustning aktivitetsgård basketkorg, inkl stolpe	2	st	2	1,000	364	5 061		5 850	11 701	8 495	16 990
10	DEK	fotbollsmål	2	st	2	0,500		5 350		5 563	11 125	8 077	16 153



Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>8</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	DEK	tennisnät	1	st	1	1,000	728	4 362		5 515	5 515	8 008	8 008
10	DEK	pingisbord	2	st	1	5,997	244	19 900		22 692	45 385	32 949	65 899
10	DEK	fågelholkar på vägg	22	st	2	0,500	81	250		544	11 963	790	17 370
10	DEK	odlingsbänkar, omfattning antages	10	st					2 500	2 500	25 000	3 630	36 300
10	DEK	avfallscontainer nedsänkt, 4 KBM	8	st					75 000	75 000	600 000	108 900	871 200
10	DEK	växthus, dim ca 5900x11000	1	st					200 000	200 000	200 000	290 400	290 400
10	DHB.3	Skötsel av vegetationsytor m m under garantitiden (antages 2 år) gräsyta	115	m2					100	100	11 500	145	16 698
10	DHB.3	planteringsyta	155	m2					200	200	31 000	290	45 012
10	DHB.3	träd	134	st					1 000	1 000	134 000	1 452	194 568
10	EBE	Yta av platsgjuten betong, komplett inkl erf överbyggnad	115	m2					1 500	1 500	172 500	2 178	250 470
10	EBE	Stödmur antages av platsgjuten betong komplett inkl erf markarbeten H ca 1000	60	m1					2 400	2 400	144 000	3 485	209 088
10	EBE	H ca 4000	47	m1					9 600	9 600	451 200	13 939	655 142
10	EBE	H ca 5000	21	m1					12 000	12 000	252 000	17 424	365 904
10	EBE	H ca 6500	8	m1					15 600	15 600	124 800	22 651	181 210
10	FBB	Stenmur antages rubbelmur av natursten komplett inkl erf markarbeten B 500, H ca 500	32	m1	2	1,000	325	3 550		4 300	137 590	6 243	199 780
10	FBB.3	Sprängstensklädd mur, antages murverk av stenfyllda nätkorgar komplett inkl erf markarbeten B 500, H ca 2000-8000 305 m1	1 100	m2					2 000	2 000	2 200 000	2 904	3 194 400
10	G	Spång, komplett inkl erf markarbeten trappa, komplett inkl erf stålstomme, ytskikt av trä, vilplan, räcke o d horisontell yta	210	m2					10 000	10 000	2 100 000	14 520	3 049 200

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>		
Urval		Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>	Sida <b>9</b>

Nettokalkyl mark [BDT-innehåll] med å-priser och byggdelar

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	G	spång, plan yta erf stålstomme låg höjd (H ca 0-2 meter)	110	m2					2 000	2 000	220 000	2 904	319 440
10	G	hög höjd (H ca 2-8 meter)	170	m2					4 000	4 000	680 000	5 808	987 360
10	G	ytskikt av trä	280	m2					1 000	1 000	280 000	1 452	406 560
10	G	tillägg räcke	335	m1					3 000	3 000	1 005 000	4 356	1 459 260
10	GBB.572	Trappa antages blocksteg av natursten komplett inkl erf markarbeten 4-steg, B 800, L 1000	3	st	1	4,000	1 425	7 833		10 958	32 873	15 911	47 732
10	GBB.572	7-steg, B 800, L 1750	1	st	0	16,949	6 036	14 041		27 281	27 281	39 611	39 611
10	GBB.572	12-steg, B 2000, L 3000, H 2000	4	st	0	11,976	4 265	45 308		54 663	218 652	79 371	317 483
10	GBB.572	17-steg, B 1000, L 4250	1	st	0	16,949	6 036	34 435		47 674	47 674	69 223	69 223
10	GBB.572	21-steg, B 2000, L 5250, H 3000-3500	3	st	0	21,053	7 497	79 334		95 778	287 335	139 070	417 210
10	GBF	Bro över dagvattendamm antages trädgårdsbro av trä, komplett inkl räcken o d	15	m2					3 500	3 500	52 500	5 082	76 230
10		Dagvattendamm, komplett	250	m2					1 000	1 000	250 000	1 452	363 000
10		Dagvattendike, komplett B 500	60	m1		0,138	47	130		236	14 171	343	20 577
10	PBB.53	PEH dräneringsrör Ø 110	60	m1	15	0,067	22	28		78	4 701	114	6 826
10	CEC.6	Fyllning för magasin, infiltrationsbäddar m m, fall B	15	m3	8	0,133	90	351		498	7 467	723	10 843
10	DBB.121	Geotextil i ledningsgrav, bruksklass 2	90	m2	80	0,025	2	10		22	2 003	32	2 908
10		VA-ledningar o d (spill- + vattenledning) komplett inkl erforderlig schakt, ledningsbädd, kringfyllning, resterande-fyllning samt geotextil fall B	160	m1		1,222	1 305	2 278	878	4 980	796 807	7 231	1 156 963
10	PBB.521	PP markavloppsror Ø 400	160	m1	6	0,333	54	569		765	122 357	1 110	177 663
10	PBB.512	Ledning av PE tryckrör i ledningsgrav, Ø 180	160	m1	15	0,133	22	350		428	68 453	621	99 394
10	PDB.22	Tillsynsbrunn av plast Ø 400 inkl betäckning h=2000	4	st	1	2,000	442	5 388		6 680	26 720	9 699	38 797

Projektkod <b>165434</b>	Projektbenämning <b>SVINDERSBERG ETAPP 1</b>	Ort <b>Nacka</b>	Beställare <b>JM AB</b>
Urval	Datum <b>2017-01-25</b>	Räknat <b>JSON</b>	Kontrollerat <b>DHG</b>
		Sida <b>10</b>	

BD	AMA	Benämning	Mängd	Enh	Kap	Tid [tim/enh]	Maskiner [kr/enh]	Material [kr/enh]	UE [kr/enh]	Nettopris [kr/enh]	Nettopris [kr-tot]	Å-pris (M) [kr/enh]	Å-pris [kr-tot]
10	CEC.211	Ledningsbädd för va-ledning tj=150 fall B	320	m2	40	0,025	17	46		74	23 528	107	34 163
10	CEC.3111	Kringfyllning för va-ledning fall B	192	m3	15	0,067	61	306		395	75 920	574	110 236
10	CEC.4111	Resterande fyllning för va-ledning fall B	400	m3	20	0,050	46	215		282	112 750	409	163 713
10	DBB.121	Geotextil i ledningsgrav, bruksklass 2	960	m2	80	0,025	2	10		22	21 366	32	31 023
10	CBB.3111	Jordschakt för va-ledning fall B	320	m3	15	0,067	219	85		332	106 325	482	154 384
10	CBC.11	Bergschakt för va-ledningar o d fall B	320	m3	12	0,083	274		373	682	218 267	990	316 923
10	CBC.1	Överyta ledning h<1.0 m (UE)	160	m2					132	132	21 120	192	30 666
10		Markarbeten för fjärrvärmeledning komplett inkl erforderlig schakt, ledningsbädd, kringfyllning samt geotextil fall B	160	m1		0,310	439	620		1 191	190 519	1 729	276 633
10	CBB.3111	Jordschakt för fjärrvärmeledning fall B	240	m3	15	0,067	219	85		332	79 744	482	115 788
10	CEC.211	Ledningsbädd för fjärrvärmeledning tj=150 fall B	240	m2	40	0,025	17	46		74	17 646	107	25 622
10	CEC.3111	Kringfyllning för fjärrvärmeledning fall B	204	m3	15	0,067	61	306		395	80 665	574	117 126
10	DBB.121	Geotextil i ledningsgrav, bruksklass 2	560	m2	80	0,025	2	10		22	12 464	32	18 097
10		Belysning stolpar gata	20	st					20 000	20 000	400 000	29 040	580 800
10		stolpar/pollare gångväg	47	st					15 000	15 000	705 000	21 780	1 023 660
10		belysning räcke vid spång, trappor	565	m1					500	500	282 500	726	410 190
10		linspänd belysning	1	X					100 000	100 000	100 000	145 200	145 200
10		kablar	1 865	m1					250	250	466 250	363	676 995
<b>10</b>		<b>Summa: UTVÄNDIGA MARKARBETEN</b>									<b>29 448 516</b>		<b>42 759 242</b>
		<b>Totalt</b>									<b>29 448 516</b>		<b>42 759 242</b>



# Urban Rock

KONCEPTFÖRSLAG 2017.01.31  
MARKANVISNING SVINDERSBERG ETAPP I  
NACKA



SENIORGARDEN  
ULLON

# Urban Rock

2

---

Vi har placerat Kommunens Vision, Fundamenta och våra egna tankar om nyurbanism på Svindersberg. Vi ser något helt annat än 230 bostäder. Om vi ska bygga stad efter Vision och Fundamenta kan vi inte göra en förortsidyll med radhus på sluttningarna. Vi måste bygga stad för en högre koncentration av människor. Annars får vi inte den mångfald och aktivitet mellan husen som Nacka efterfrågar.

De kommunikationer som platsen erbjuder (tåg, buss, tunnelbana, cykelstråk) möjliggör också en högre exploateringsgrad. Vårt förslag är därför en liten levande stad i staden där invånarna bjuds in i utvecklingen av aktiviteter och kulturyttringar. Stadsdelstaden ligger som en öppen och inbjudande krona på bergets topp. Vårt sätt att bygga stad ger dessutom större sammanhängande grönytor runt hela berget och på toppens mitt.

Projektets motto "Urban Rock" kommunicerar tydligt essensen i vårt förslag. Det är en kombination av våra tankar och Nackas vision: Vi vill bygga en stad på berget. Kombinationen av stadsmässighet, natur/berg, aktivitet, och känslan av att vilja vara lite annorlunda, lite tuffare.

//Tomas Hansen, Arkitekt SAR/MSA, Yellon

---



## INNEHÅLL

Konceptförklaring	2 – 3
Gestaltning och funktion	4
En stadsdel full av aktivitet	5
Urban Rock och Fundamenta	6 – 7
Arkitektoniskt uttryck	8 – 9
Så kommer det att upplevas	10 – 12
Solstudie	13
Parkering	14
Biltrafik och buller	15
Dagvattenhantering och grönyta	16
Gång- och cykeltrafik	17
Sophantering	17
JM	18
Seniorgården	19
Hållbart byggande	20
Yellon	21
Markanvisningens förutsättningar	22 – 23

# Staden på berget...



## Gestaltning och funktion

Vi tänker oss en stadsdel full av liv där människor lever och umgås över generationsgränser. Svindersberg formas som en krona runt bergets topp med en stadsgata där trafiken sker på de gåendes och cyklandes villkor. Stadsgatan går i cirkel innanför en krans av varierad bostadsbebyggelse. Innanför stadsgatan med sin dagvattenfördröjande kantstensparkering och planteringar, blir ytterligare en ring av varierad bebyggelse. I kronans centrum bevaras och utvecklas ett grönområde för rekreation, lek och träning.



Kransen blir uppbruten med valda utblickar/inblickar och siktlinjer som skapar ett intressant stadsrum och tar vara på naturen och utsikten. Brotten i kransen ger också naturliga rörelsestråk för cyklande och gående.



På bergets sluttningar bevaras naturmarken och skapas förutsättningar för aktiviteter. I kransens norra del blir ett större aktivitetstorg för lek, spel, växthus- och bänkodling och avkoppling. I denna yta finns även hiss och trapphus som leder ner i ett flera våningar parkeringsgarage.



Materialiteten blir även den varierad med naturmaterial som olika träslag (skivmaterial), zinkplåt, corten och olika tegeltyper. Fasaddetaljer och fönstersättningar blir noggrant formade för varje enskilt fasadparti där något hämtar inspiration från Herrgården och Bryggeriet nere vid Svindersvik. Någon gavelfasad kan få muralmålning likt Klinten eller Jarsbergs vattentorn. Allt detta ger ett intryck av en framvuxen stads mångfald.

Här kommer att finnas seniorboende, möjlighet till föreningslokaler och mobil servering vid södra torget. Lägenheterna spänner över hela skalan från små smarta ettor till rejält tilltagna våningar. En del studios mot stadsgatan får högre takhöjd som möjliggör för eventuell verksamhet.

Bebyggelsen påminner om en liten italiensk stad på en kulle, men betydligt mer öppen och tillgänglig med färg, material och formspråk som väcker nyfikenhet och inbjuder till besök.

På flygbilderna går det att se hur Svindersberg blir en tydlig ny stadsdel som formar ett nytt centrum mellan Finntorp och Alphyddan. I ett framtida och ytterligare förtätat Nacka kan Finntorp och kanske även Alphyddan få ett format som liknar Svindersberg genom att bygga mellan husen som står där nu.



...får liv.



### En stadsdel full av aktivitet

Från Värmdövägen tänker vi att man skapar ett brett och inbjudande stadsrum som leder upp och in i kronan på berget. Stråket startar med ett Stationstorg kantat av verksamheter (etapp 2) nere vid Värmdövägen med all kollektivtrafik. Vidare leder det via ett grönskande trappmassiv med flera avsatser och små vattenfall upp på berget. Avsätserna är tänkta att möbleras för vila och offentlig utsmyckning. Via avsätserna kan man också komma in i byggnaderna på stråkets båda sidor (etapp 2). Slutligen avslutas stråket med ett Bergstorget som ligger vid foten av ett högt punkthus i kronans inre ring. Bergstorget är en del av den stadsgata som går i ring runt bergets topp och är tänkt att ge möjlighet till kulturella aktiviteter, mobil servering, möten och vila. Förutom trappmassivet behövs det även möjlighet att åka hiss från det nedre Stationstorget och kliva ut på det övre Bergstorget.

Hela "torgstråket" från Värmdövägen och upp på berget är en idealisk arena för offentliga konst- och kulturyttringar. JM och Seniorgården deltar gärna i kulturprojekt tillsammans med Kommunen och invånarna.

De små smarta ettorna som ligger sida vid sida med de normalstora, de större våningarna, seniorboende och närhet till skola och förskola gör att människor i olika åldrar och skeden i livet naturligt kommer att söka sig hit. Vi har alla förutsättningar för en levande stadsdel präglad av mångfald.



Nacka är en cykelbefrämjande kommun med cykelpendling som en del i stadsplaneringen. Därför ger vi gott om plats för cykelparkering och möjlighet för gemensamma cykelverkstäder och möjligen en verksamhet kopplad till detta.

Förutom cyklande är Nacka känt för sin klätterverksamhet genom Klätterverket i Dieselverkstaden, ca 500 m från Svindersberg. Bergets topografi inbjuder till utomhusaktiviteter som klättring, höghöjdsbana, terränglöpning och promenader. Vi tror att människorna i området gärna bidrar till att utveckla sådana aktiviteter. Därför vill vi i samarbete med Kommunen och invånarna göra sådana insatser både runt berget och inne i området.

På naturkullen i områdets mitt vill vi ge möjlighet för promenadstråk, lek för yngre och utegym anpassat för alla åldrar.

I kransens norra del blir det ett grönt aktivitetstorg för lek, spel, växthus-/bänkodling och avkoppling. Tanken är att aktivitetstorget ska tilltala flera generationer. JM och Seniorgården bjuder gärna under projekteringen in intresserade och potentiella boende till workshops om t ex stadsodling.

På det här sättet får berget liv – Urban Rock







6



Utegyms och lekplats



Grusplan/Boule



Gräs, vila/avkoppling



Växthus, cykelservicehus



Gemensamhetslokal med terrass



Spelplan



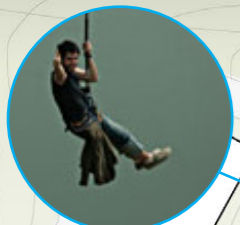
Spolad is på vintern



Odlingsbänkar, pingis



In och utfart P-hus



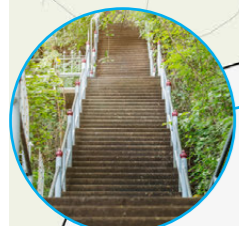
Klätterskulptur och linbana



Stig/MTB-led



Klättertorget



Rutschkana och trappor



Möjliga lokaler för föreningsverksamhet



Hiss med kulturaktivitet i gången



“Trappmassiv” med vattenspel och platser för vila och översikt



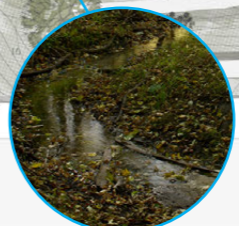
Stationstorget



Bergstorget med plats för mobil servering



Promenadstig och vilplatser



Dagvattenbäck



Vattenspegel



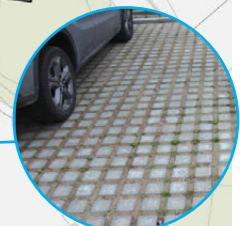
Grillplatser



Utegyms och lekplats



Promenadstig och vilplatser



Kantparkering



Cykelförråd



Utöppning



Utöppning



Utöppning



# UrbanRock - rockar bra med Fundamenta

## Sammanhang

Svindersberg blir en länk som kopplar samman Alphyddans och Finntorps lite högre bebyggelse och bildar ett nytt stadsmässigt sammanhang. Lokalgatan uppför norra sidan av berget blir bredare och kommer att leda både bilister, cyklister och gående. Vi gör även en gångväg/stig på bergets västra sida som kopplar ner till Svindersviksvägen. Ny angöring till Svindersberg blir lokalgata, från Finntorp i Svindersbergs sydöstra hörn in i den nya stadsdelen, som underlättar för äldre och handikappade. Tunnelbanestation vid Alphyddsvägen och upphöjd Saltsjöbana samt busshållplats vid Värmdövägen är även det fördelar för äldre och handikappade och det talar för arbetspendling. Till denna "kollektivtrafikknut" kommer man närmast från Svindersbergs nya övre torg via trappor eller hiss ner på det nedre nya torget vid Värmdövägen. Placeringen precis vid de regionala cykelstråken och i ena änden av det nya cykelstråket vid Planiavägen gör Svindersberg till en idealisk plats för cykelpendlare. Den utbyggda skolan vid Svindersviksvägen och de lekmöjligheter vi bygger gör detta även till en barnens plats. Den naturliga skolvägen blir inom Svindersberg och via lokalgatan på bergets norra del samt en gångväg/stig på bergets västra sida. Det här blir också den naturliga vägen ner till vattnet vid Svindersvik. På bergets sluttningar blir en del stigar/leder kopplade till de natur-/friluftscykel-/klätteraktiviteter vi ger rum för. Dessa aktiviteter kan komma att ge flöden från Sickla köpstad genom vårt torgstråk och upp på berget.

## Stadsrum

De offentliga rummen i Svindersberg blir Stationstorget vid Värmdövägen och trappmassivet upp till Bergstorget på berget, stadsgatan på berget, klättertorget, odlings-, lek-, spel- och aktivitetstorget i norr; brotten/passagerna i kranen av byggnader, naturkullen i centrum och bergssluttningarna utanför kranen.

Här blir det gott om naturliga mötesplatser för alla invånare och för andra människor i Nacka. Här finns både öppenhet, luftighet och sol- och läplatser i alla väderstreck. De offentliga rummen på Svindersberg har insyn, närhet och mänsklig skala – här kan man känna sig trygg, välkommen och nyfiken. Hela "torgstråket" med Stationstorget vid Värmdövägen och upp på Bergstorget blir en mötesplats för alla generationer, en plats för kulturella yttringar och en plats för överblick. I lokalerna vid nedre Stationstorget blir det naturligt att förlägga café och annan verksamhet. På det övre Bergstorget kan man ge plats för mobil servering och andra säsongsdrivna verksamheter. Bottenplanet av punkthuset i fonden av Bergstorget kan vara en naturlig plats för lokaler. Norr om Bergstorget på andra sidan punkthuset blir en plats som i ena änden får en sprängd bergvägg ca 5 meter hög anpassad för klättring – klättertorget. Vid stadsgatan som går i cirkel innanför en kran av varierad bostadsbebyggelse kommer det att bli många platser för möten/vila och utsikt. Den öppna platsen i Svindersbergs norra del, aktivitetstorget, är tänkt för odling, möten, lek, spel och avkoppling. Vi vill möjliggöra för cykelservicestationer i samband med de många cykelparkeringarna, även de blir platser för naturliga möten. Den gröna kullen i centrum av bergets topp och grönområdet runt berget kommer att utvecklas för lek, promenader/rekreation och mer fysiskt krävande aktiviteter – de ger alla upphov till olika typer av möten.

## Stadsgator

Lokalgatan som går i cirkel runt Svindersbergs topp blir en enkelriktad gata på de gåendes och cyklandes villkor. Hela passagen är totalt 10 m mellan husen, varav körbanan blir 4 m bred. I söder blir gatan en del av torget. Vid aktivitetstorget i norr öppnar sig rummet till en rejält luftigt yta där den körbara gatan blir 6 m. Hela slingan är ca 280 m lång med ca 20 kantparkeringar med träd- och andra planteringar emellan. Gatan sluttar uppåt åt båda håll från torget i södra änden till den öppna aktivitetsplatsen i norr. Höjdskillnaden blir ca 4 meter. Beläggningen blir varierad med gatsten, betongplattor och asfalt. Gaturummets väggar blir i naturliga material och färger; olika träslag (skivmaterial), zinkplåt, corten och olika tegeltyper. Fasaddetaljer, fönstersättningar och portiker blir noggrant formade för varje enskilt fasadparti där någon hämtar inspiration från Herrgården och Bryggeriet nere vid Svindersvik. Det blir varierande strukturer i material, indragna fasadpartier och korta avbrott med siktlinjer både utåt och inåt mot bergets topp. Sammantaget blir detta ett gaturum som är lika inbjudande att röra sig i som Visby innerstad.

## Stadsgrönska

I stadsdelen Svindersberg har vi några olika typer av grönska. Majoriteten av taken är gröna sedumtak som både rensar luften och fördröjer dagvattnet. I den norra aktivitetsytan har vi både växthus, odlingsbänkar, gräsmatta och träd- och buskplanteringar med djupa växtbäddar. Utmed gaturummet har vi kantparkeringar och planteringar med dagvattenfördröjning. Detta stråk av kantparkeringar och planteringar anläggs på skelettjord och tar hand om dagvattenflödet. Flödet leder från norra änden utmed gatan ner mot torget. På östra sidan leds överflödigt dagvatten i ett gatt mellan husen och ut i naturmark där vi anlägger en liten grund dagvattendamm. Om dammen blir full leder vi vattnet vidare ner för berget och ut i befintligt dagvattensystem. På västra sidan leds överflödigt dagvatten ner under torget och ut i ett vattenspel/-fall som följer trappmassivet och ansluter under nedre torget till befintligt dagvattensystem. Detta vattenspel/-fall bevarar den grönska som blir i trappmassivet. På bergets topp bevaras naturmark och stora träd. Lika så runt bergets sluttningar som blir en ganska stor sammanhängande grönyta. På Bergstorget tänker vi några djupa träd- och buskplanteringar.

## Kvartersformer

Bottenvåningen av punkthuset i fonden av Bergstorget kan bli utmärkt lokal för föreningsverksamhet eller annat. Husen i den inre ringen kretsar runt naturmark med lek-, rekreations- och träningsplats på bergets topp. Alla boendeentréer blir mot kvartersgatan. Någon fasad är indragen en aning från gatan. En del hus kommer att vara nivåförskjutna i förhållande till varandra då de följer bergets form. De kommer dessutom att vara i varierande höjder och fasadgestaltningen delas i kortare vertikaler. Intrycket kommer att bli en med tiden framväxt stad på berget. I området placeras tre stycken lite högre punkthus som tillsammans med torgen blir hållpunkter för orientering i kvarteret. Det kommer att bli gott om intressanta vyer i det krökta gaturummets nivåskillnader; i guggarna mellan husen och där gaturummet vidgar sig vid t ex Bergstorget och klättertorget.

## Stadens objekt

Materialen och färgerna blir naturliga; olika träslag (skivmaterial), zinkplåt, corten och olika tegeltyper. Gatu- och torgbeläggningen blir en variation av gatsten, betongplattor och asfalt. Här kommer att finnas gott om växtlighet. I detta kommer vi att varsamt placera beslysning och platser att sitta på samt generationsanpassade utegym m m som noga väljs utifrån varje specifikt stråk, varje plats och varje entré. Klättertorget invid södra punkthuset blir även en naturlig plats för kreativa/kulturella yttringar. Samma sak gäller för de båda torgen och trappmassivet (etapp 2) samt hissen (etapp 2) emellan. De stigar, stråk och lek-/aktivitetsmöjligheter som vi skapar på bergets sluttningar får orienterings-/trygghetsbelysning på kvällar och nätter.

JM + Seniorgården vill gärna få igång en dialog och ett aktivt arbete kring kultur och aktiviteter med medborgarna och kommunen före och under byggprocessen. Om medborgarna är med och formar staden blir den så mycket mer levande.

## Karaktärsdrag

Svindersberg formas som en krona runt bergets topp med tre lite högre punkthus som sticker upp ur kranen av mindre hus i varierande höjder. På bergets sluttningar under kronan bevaras naturgrönskan och klipporna. I denna grönska och bergighet får vi en naturlig inbjudan till platsen genom trappmassivet och hissen mot Värmdövägen. De nedre och övre torgen, trappmassivet och den spektakulära hissen blir en ny karaktärsfull och viktig mötesplats i Nacka.

Det nedre torget (etapp 2) får en hög stadspuls med anslutning till kollektivtrafik och cykelpendling. Svindersberg ovanför erbjuder en lägre puls, en annan typ av stad och andra typer av aktiviteter – ett slags "urban escape".

Visuellt får vi en känsla av en framväxt stad, en mix av Italiens bergstäder och Visby innerstad, eller Stockholms gamla stan, fast i nyurban tappning. Materialen och färgerna blir naturliga; olika träslag (skivmaterial), zinkplåt, corten och olika tegeltyper. Några tegel- och plåtväggar kommer att ge associationer till både Bryggerhuset nere i Svindersvik och industrikarakteren i Sickla. En del detaljer som balkongräcken och liknande hämtar inspiration från den gamla bebyggelsen i Svindersvik.

### FAKTA

LJUS BTA: 38 000 m<sup>2</sup>  
LOA: ca 400 m<sup>2</sup>

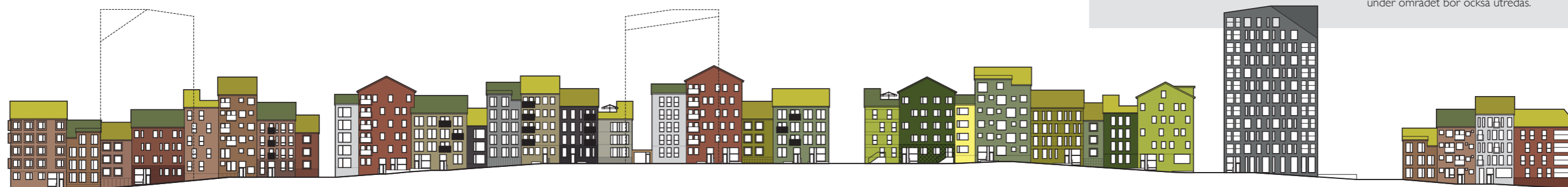
ANTAL LGH: 380 st  
BOA: 30 000 m<sup>2</sup>  
VÅNINGAR: 3 – 11

P-PLATSER I GARAGE: 424 inkl 8 st bilpool  
(varav 150 till kommande etapper)  
LADDSTOLPAR: 10 % och förberett till samtliga  
BESÖKS-/KANTPARKERING: 20 st

CYKELPARKERINGAR INOMHUS: ca 500 st  
CYKELPARKERINGAR UTOMHUS I VÄDER-  
SKYDD: ca 300 st  
CYKELSERVICE-STATIONER: JA

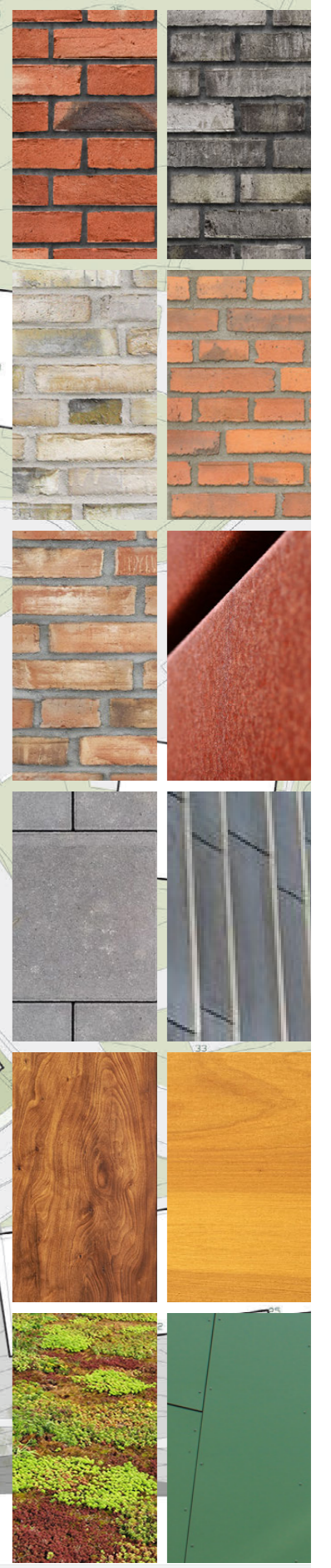
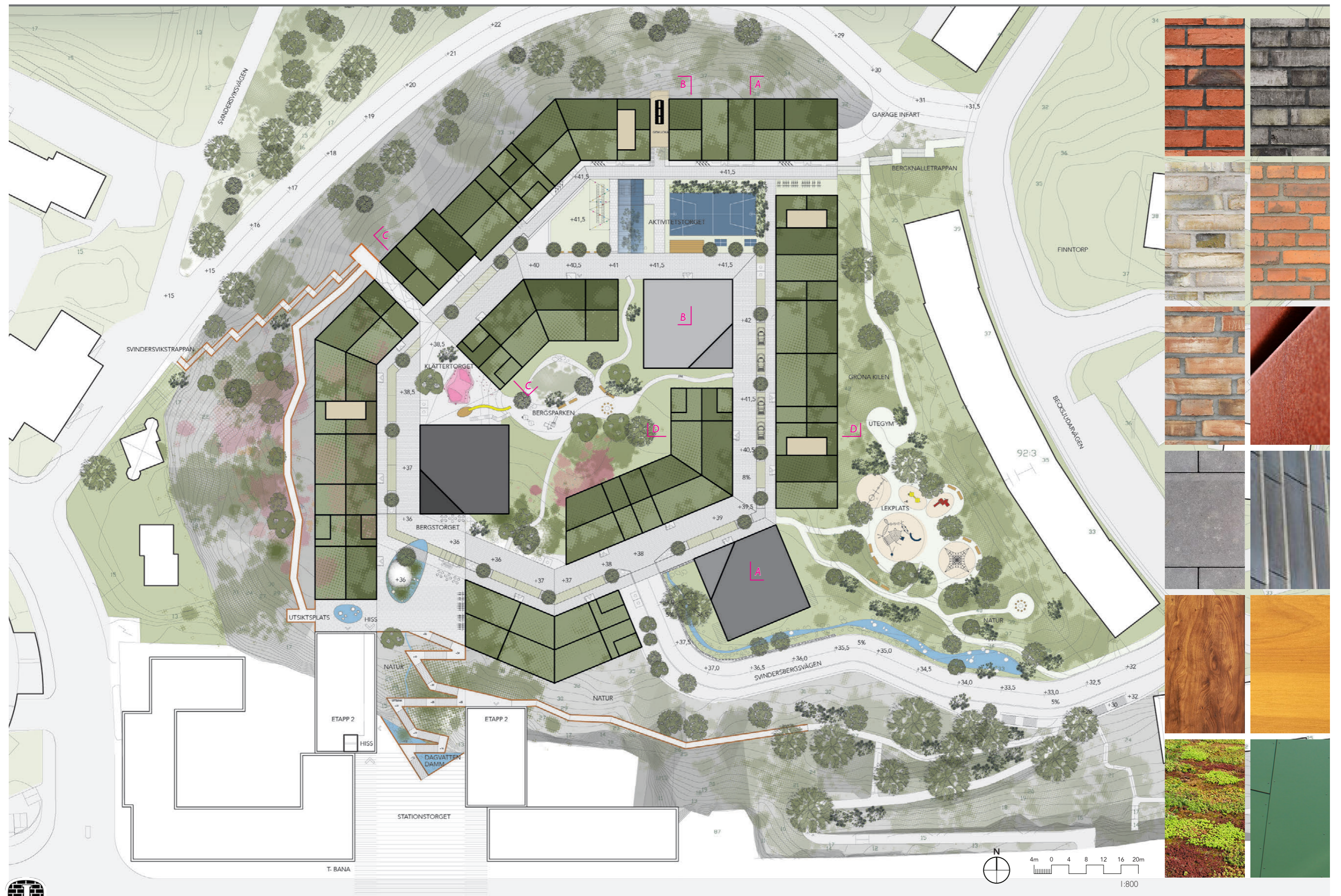
GRÖNYTEFAKTOR: minst 0,6

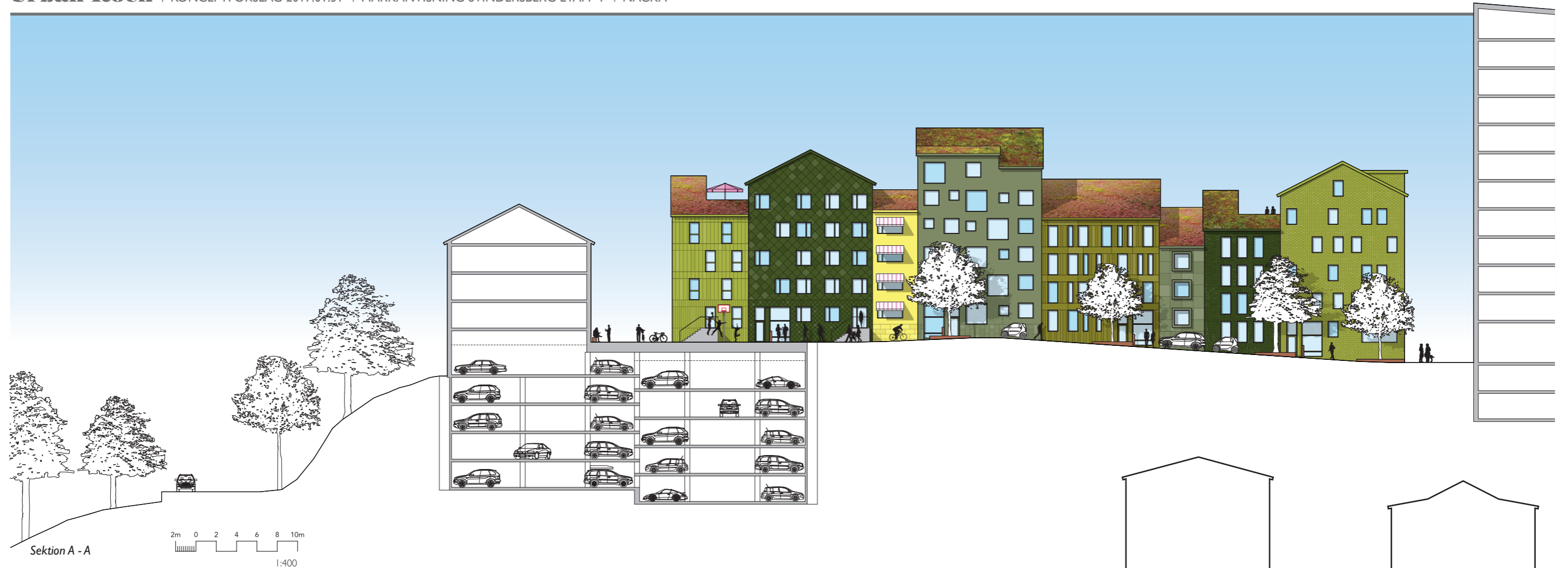
SOPHANTERING: Vi ser flera möjligheter som t ex kasunsystem för mat och restavfall som töms med mobilt sugsystem via lokalgata. Möjligheten till sopsugsystem som töms via befintligt bergtrum under området bör också utredas.



Utbredd fasadelevation med marknivåer inifrån Svindersbergsvägen







## Arkitektoniskt uttryck

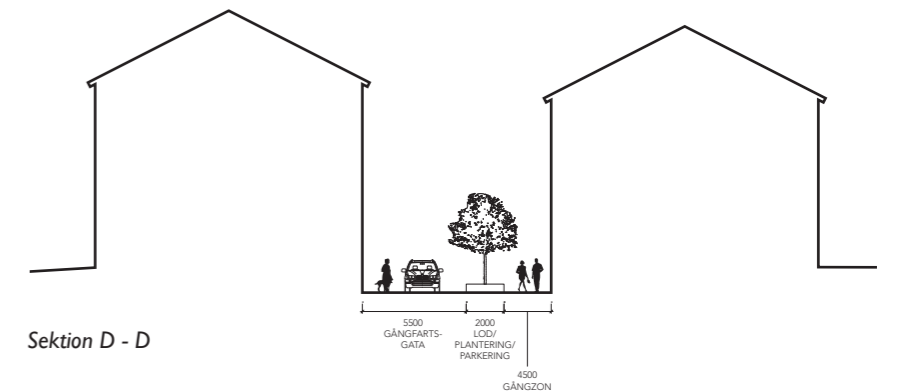
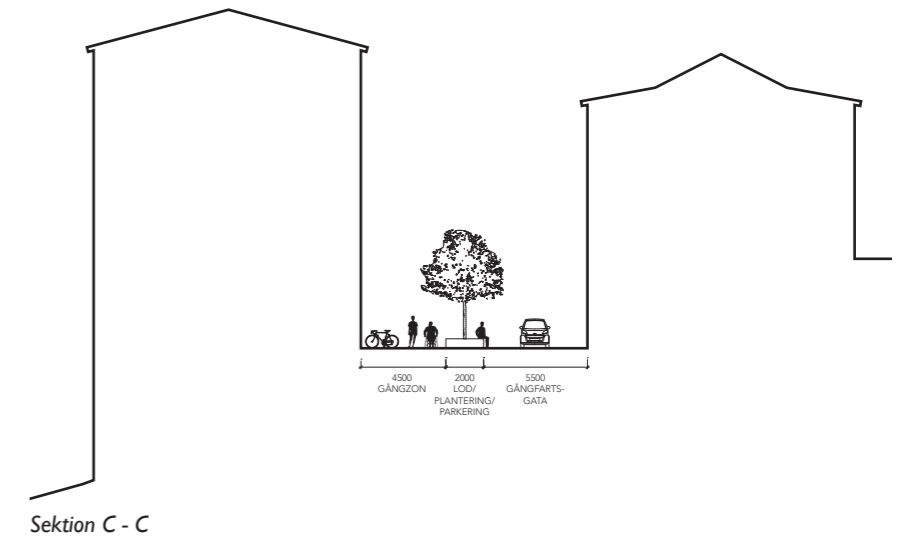
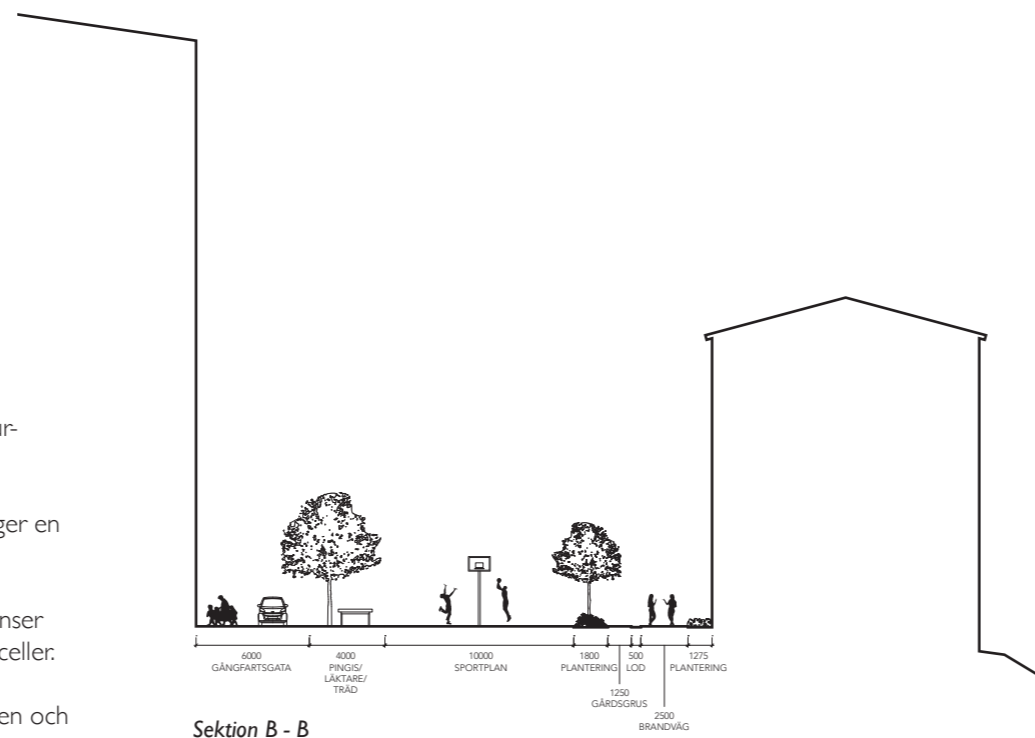
Lite hårdare och mer gedigna material i ytterringen mot norr/väster/söder. Ett spektra av varmt och kallt grått mot norr som en förlängning av berget. Mer röda nyanser mot söder inspirerade av industrikaraktären i Sickla. Lättare, grönare karaktär mot Finntorp för att förstärka den gröna kilen.

För den inre ringen av hus tänker vi oss träfasader (skivbeklädna) i olika naturnyanser som ger en mjukare karaktär.

Alla hus i de inre och yttre cirkelarna får gröna sedumbevuxna sadeltak, vilket ger en alldeles särskild och mjuk karaktär åt den täta staden.

De tre punkthusen står liksom klippblock högst upp på berget, i olika stengrå nyanser (skivbeklädna). Dessa tre orienteringspunkter kan på toppen bekläs med solceller.

Materialen och färgerna blir naturliga; olika träslag (skivmaterial), zinkplåt, corten och olika tegeltyper, med sedumtak. Visuellt får vi en känsla av en över tid framvuxen stad, en mix av Italiens bergstäder och Visby innerstad, eller Stockholms Gamla stan, fast i nyurban tappning.



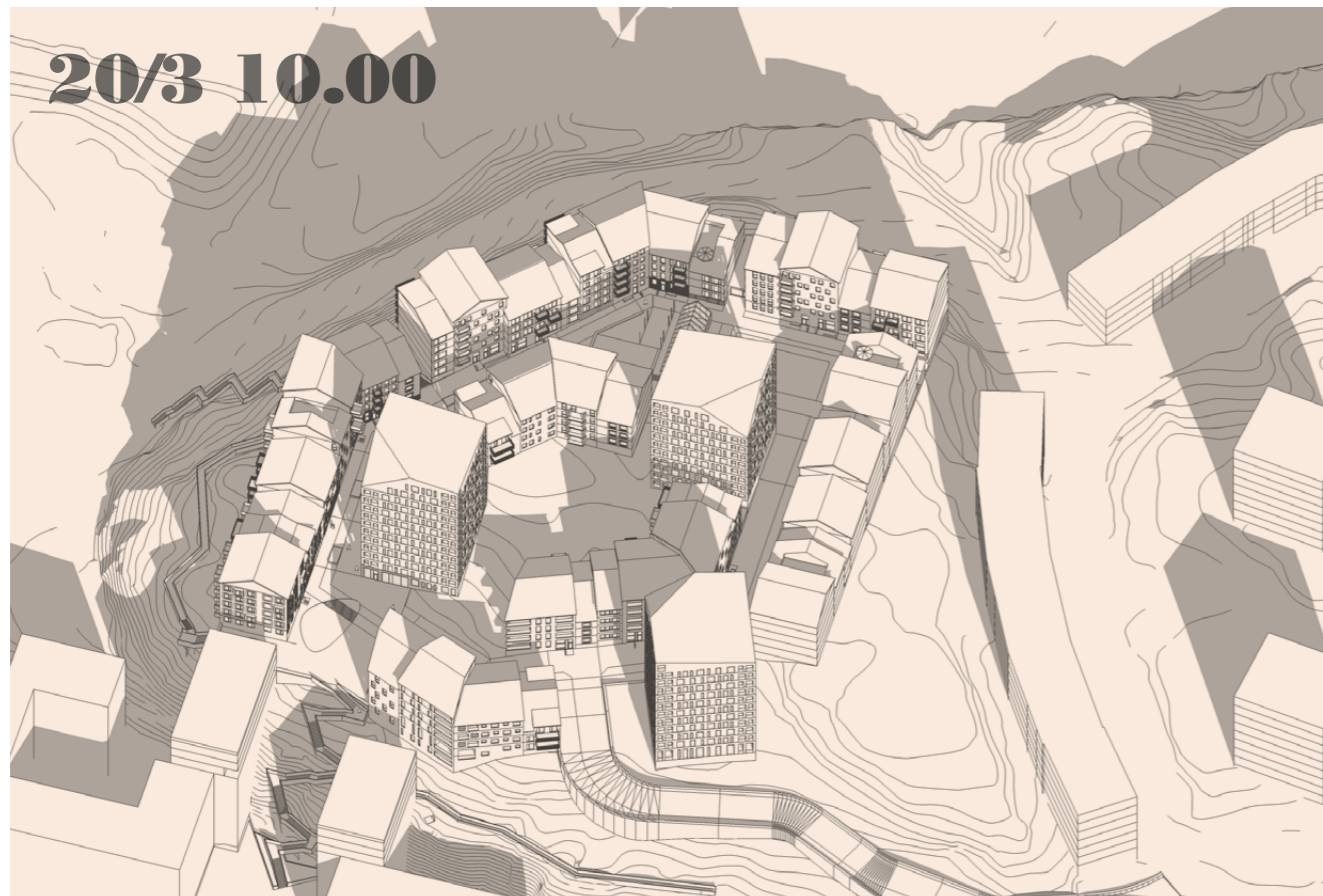


10







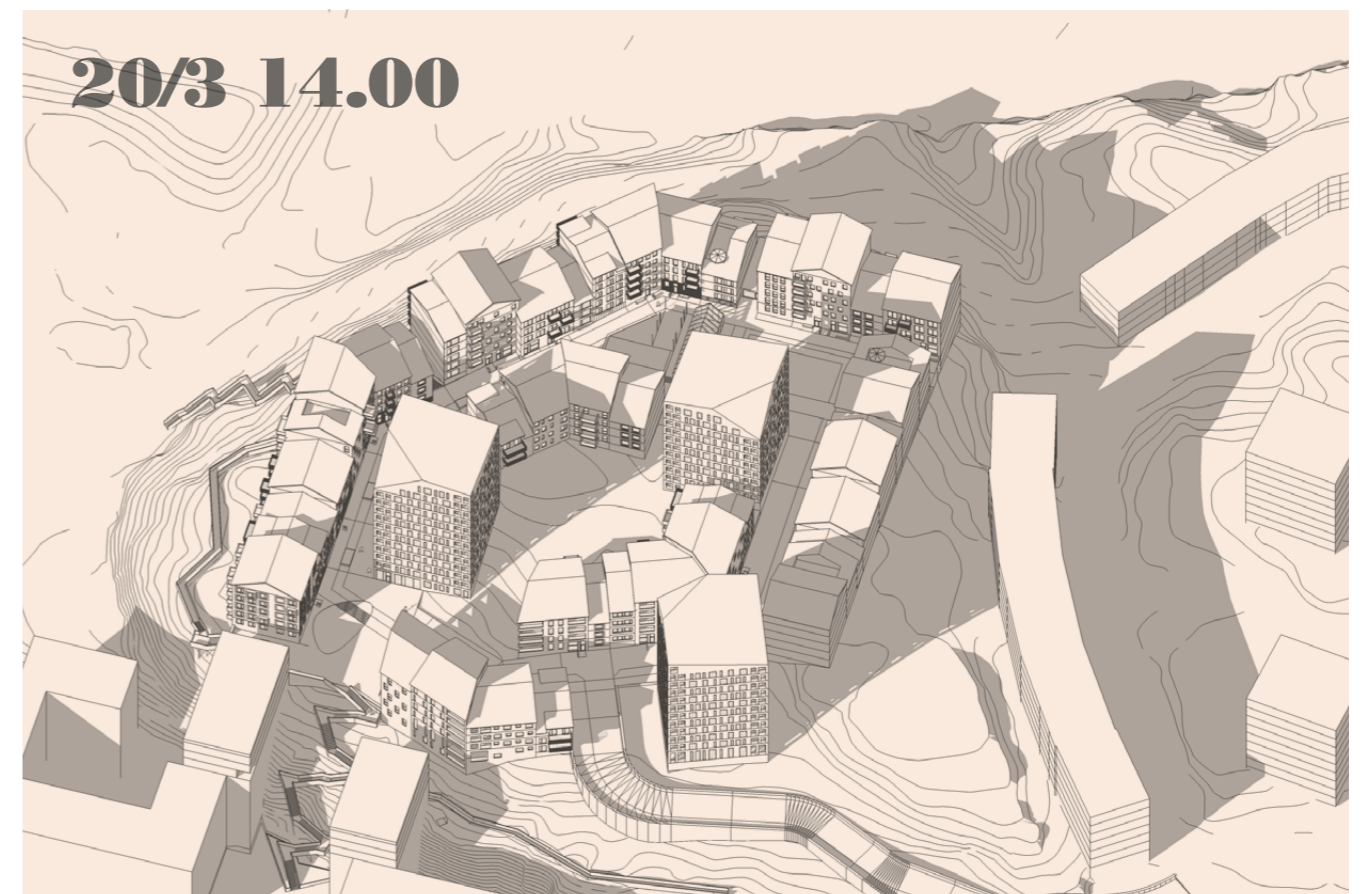


## Solstudie

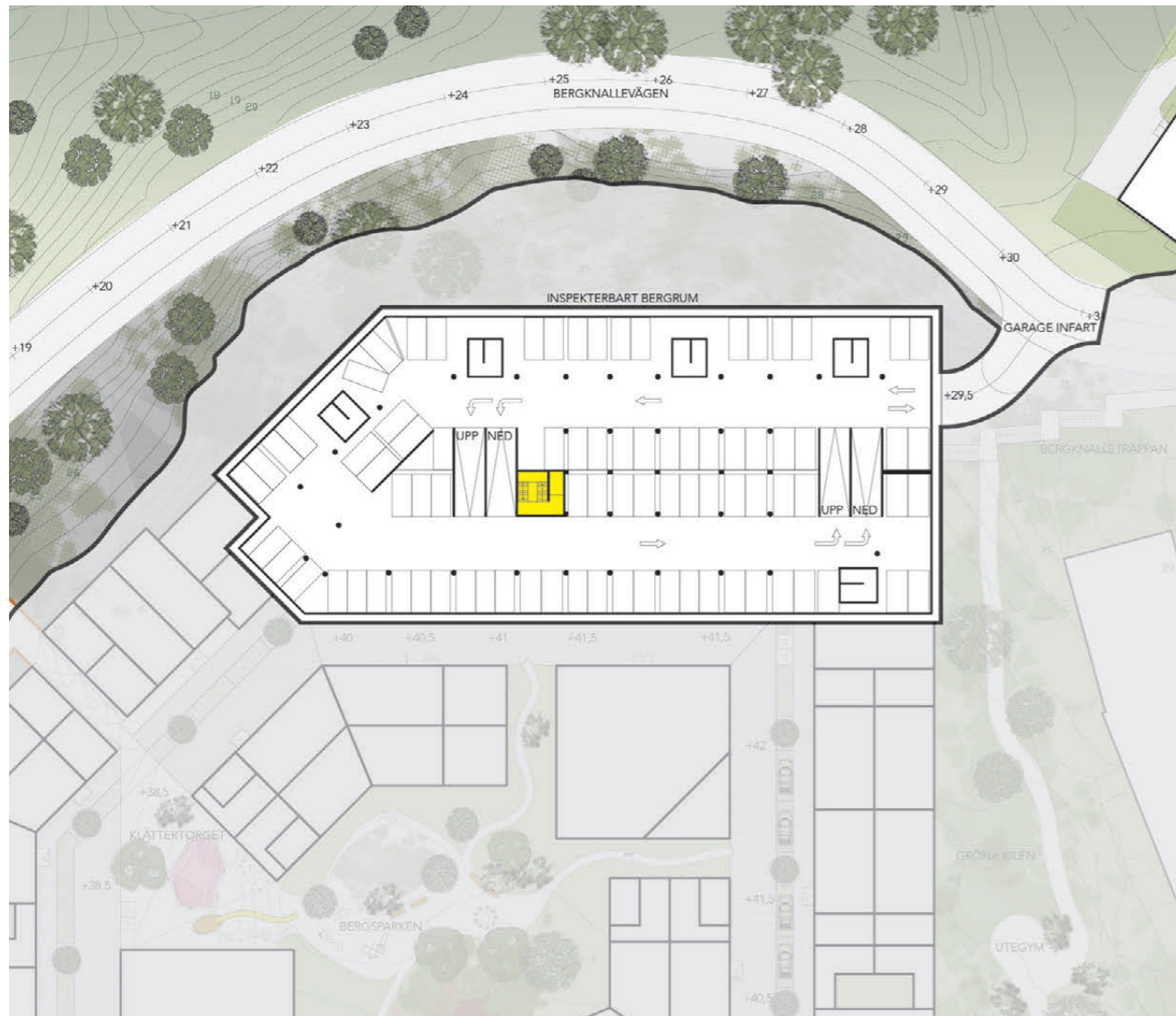
Svindersberg kommer att få ett intressant sol-/skuggspel över årets och dygnets olika skeden. Svindersbergsvägen som går i cirkel kommer att få ett spännande ljusspel i olika lägen vid olika tider.

Bilderna visar vår-/höstdagjämning. Trots den relativt täta bebyggelsen kommer alla lägenheter att uppfylla kraven på dagsljusinsläpp enligt BBR. Alla lägenheter kommer någon gång under dygnets timmar att få direkt solljus.

Majoriteten av alla lägenheter i Svindersberg kommer att få fina utblickar över intilliggande vatten, Nacka och stora delar av Stockholm.







14

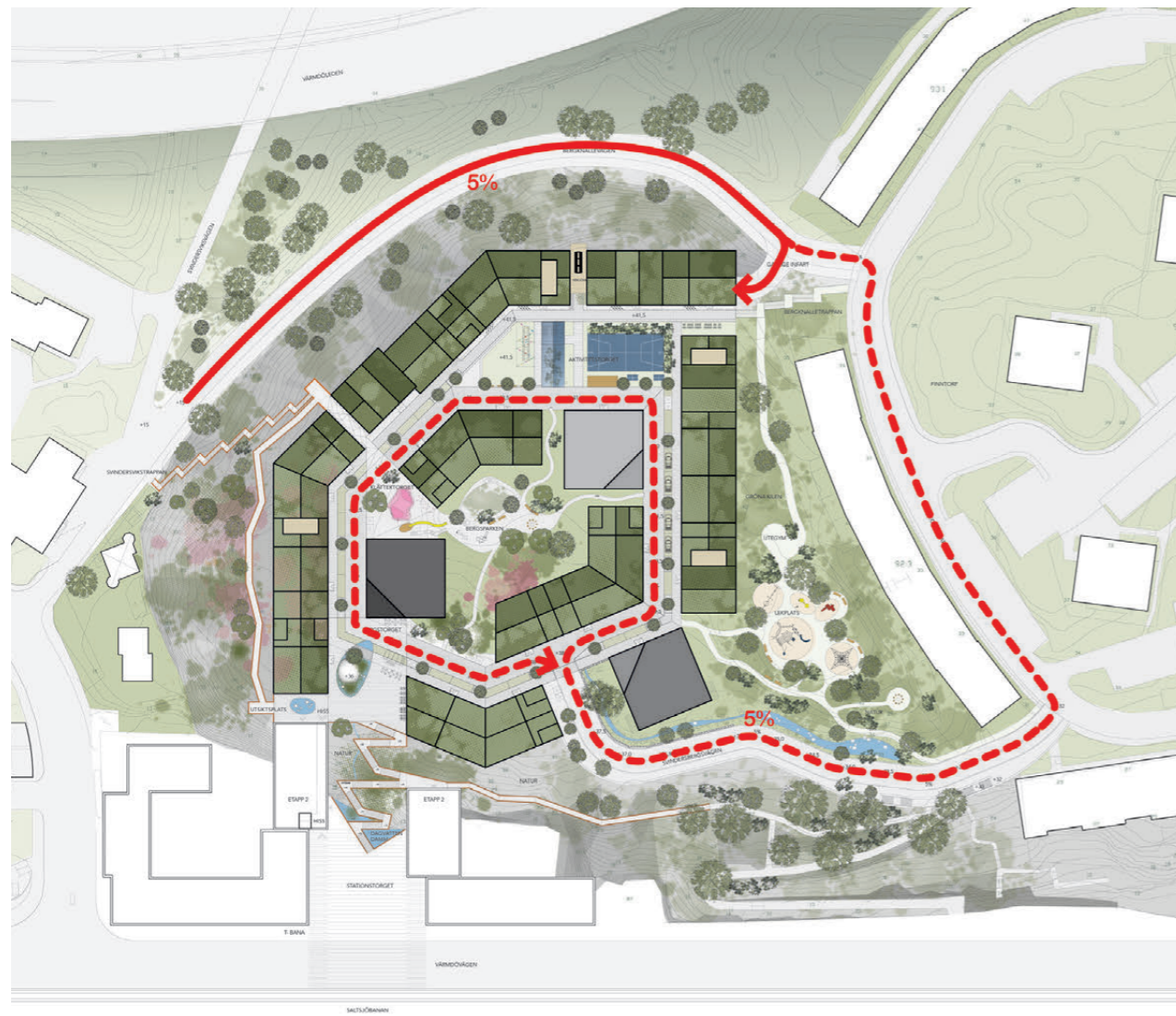
## Parkering

P-hus i berget under den norra änden av Svindersberg. Främst för boende och personal i verksamheter i kommande etapper. Våningsplanen blir delade i två halvor som ligger vertikalt halvplansförskjutna gentemot varandra. 380 lägenheter med ett P-tal på 0,7 ger ett krav på 266 platser samt 8 bilpoolplatser. Med anledning av 150 platser för kommande etapp bygger vi fem plan med totalt 424 platser. Ca 10 % av platserna kommer att ha laddstolpar och resten blir förberedda för det.

In- och utfart sker i nordöstra hörnet. Man kommer in i det mellersta planet. Mellanplanet och två plan uppåt kommer att få dagsljusinsläpp tack vare suterängläget. Gångtrafiken leds upp och ner genom ett trapphus med hiss som kommer upp i aktivitetsområdet på gården.

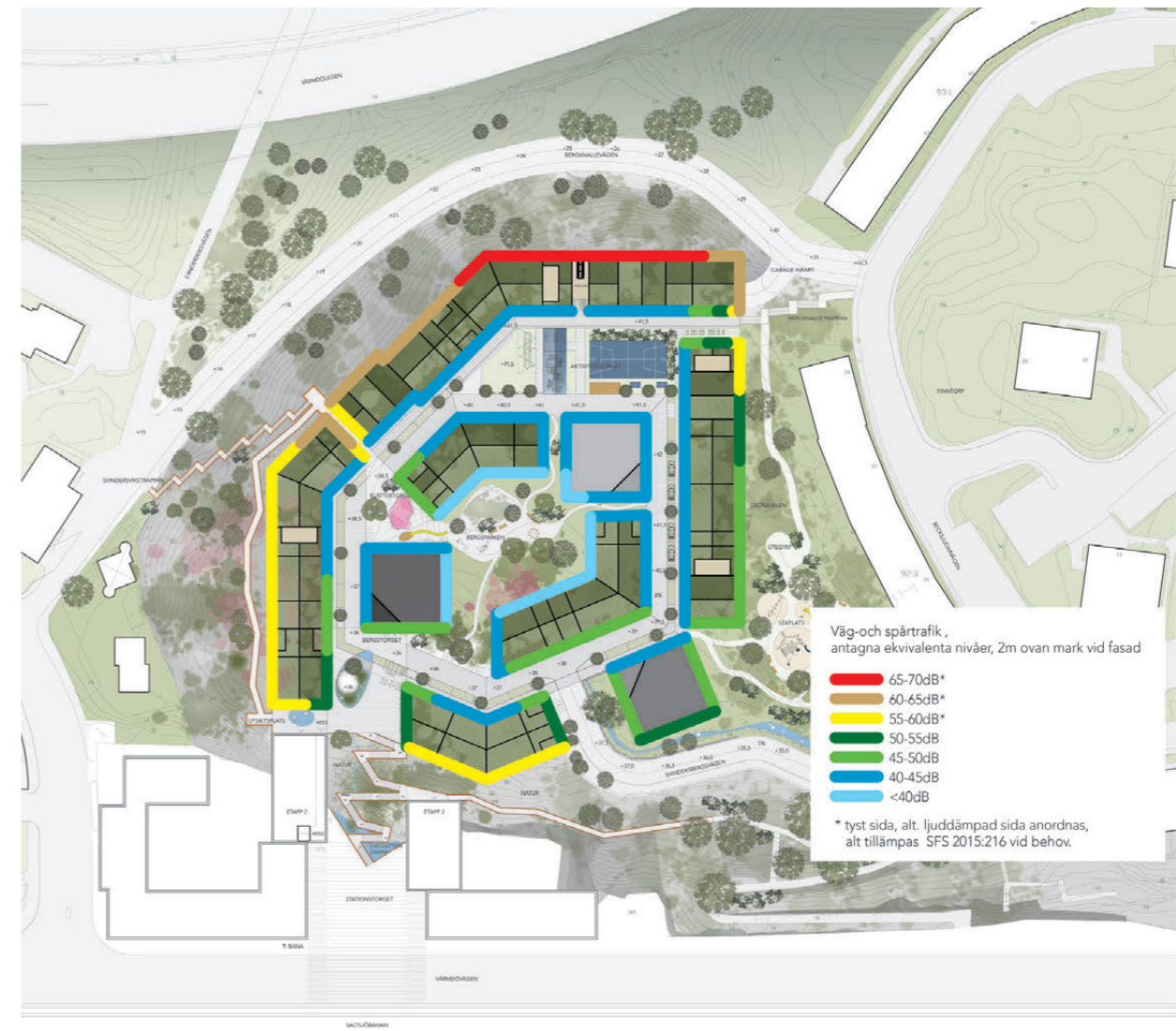
Smart elektronisk styrning och kontroll kan göra att P-huset blir maximalt utnyttjat genom att tillåta gästparkering i mån av plats under dygnets olika skeden. Ingen plats kommer att vara dedicerad utan alla bilar lotsas till ledig plats.





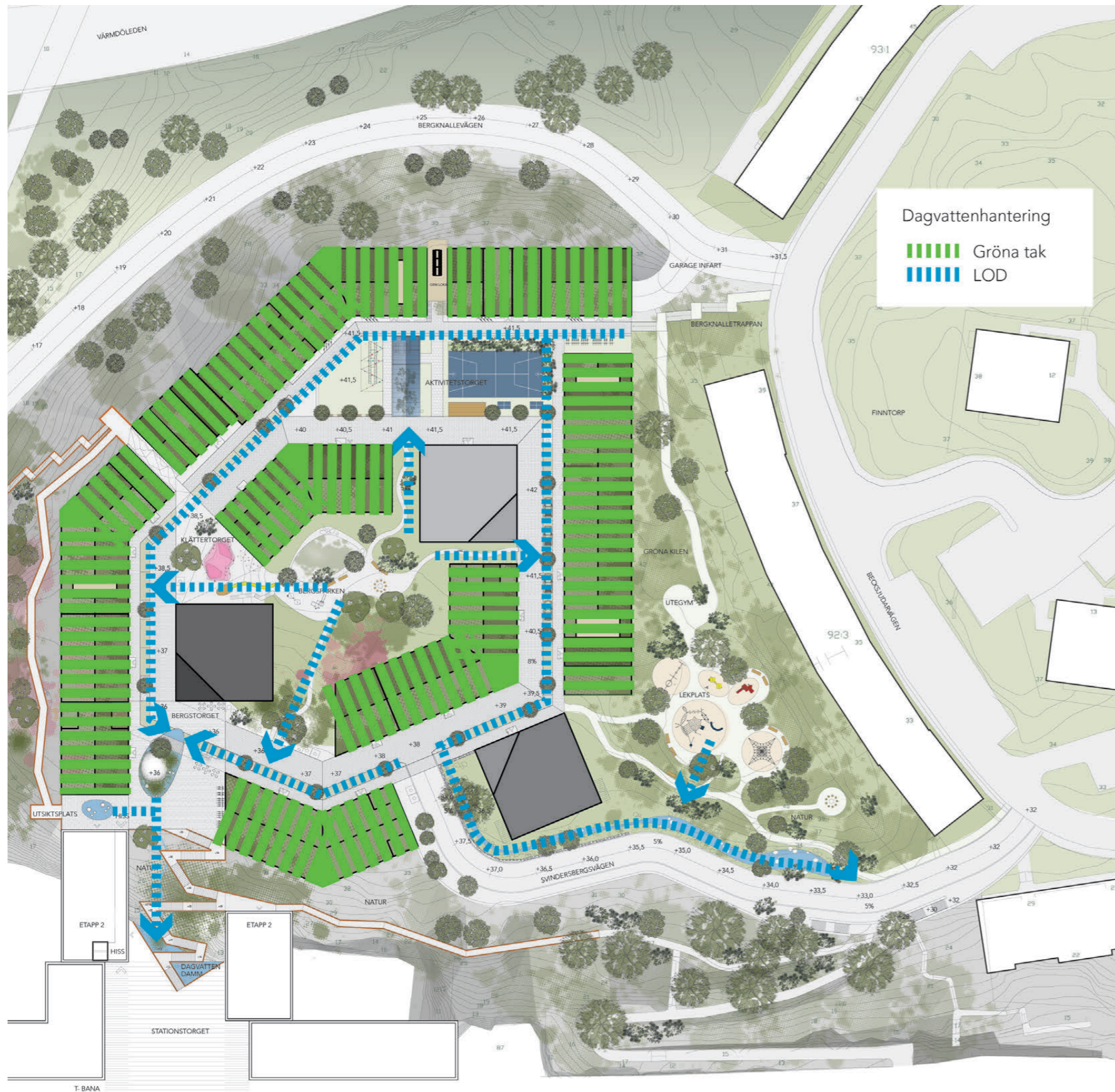
## Biltrafik

Biltrafik till området leds främst via Svindersviksvägen upp på Bergknallestigen och in till P-hus i nordöstra hörnet och dels via Becksjudarvägen från Finntorp in i områdets sydöstra hörn. Lokalgatan som löper i cirkel innanför den yttre husringen blir enkelriktad och anlagd på de gåendes och cyklandes villkor.



## Buller

Den yttre husraden som är vänd mot Värmdöleden har ett djup och genomgående lägenheter som gör att vi uppfyller kraven på att hantera buller. Denna husrad kommer också att fungera som bullerskärm för den bakomliggande bebyggelsen. Även husen mot Värmdövägen kommer att ge bullerdämpning för den lilla staden i staden. Svindersberg kommer att upplevas som en ostörd oas.

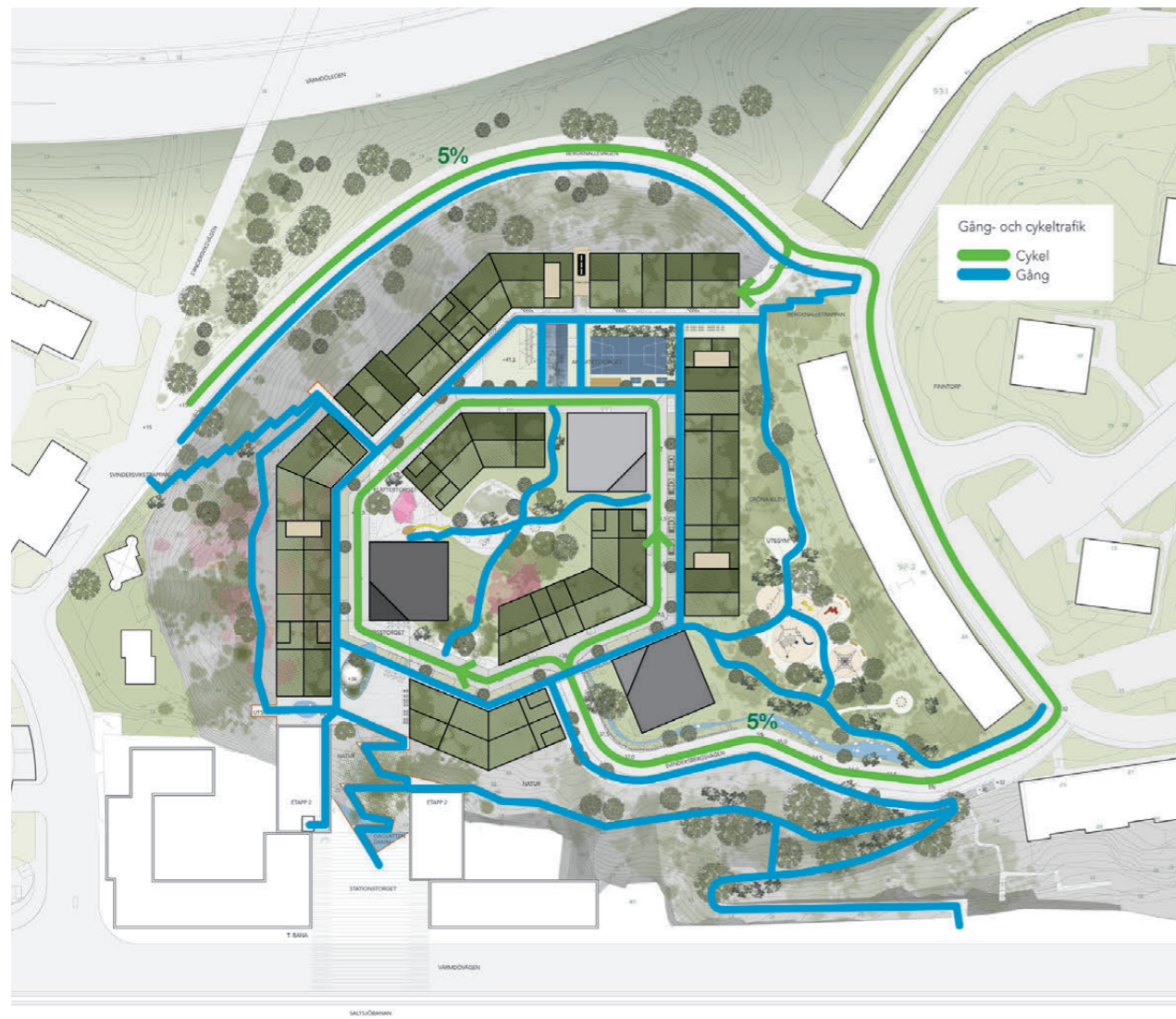


## Dagvattenhantering och grönytefaktor

I stadsdelen Svindersberg har vi olika typer av grönska. Majoriteten av taken är gröna sedumtak som både rensar luften och fördröjer dagvattnet. I den norra aktivitetssytan har vi både växthus, odlingsbänkar, gräsmatta och träd- och buskplanteringar med djupa växtbäddar. Utmed gaturummet har vi kantparkeringar med dagvattenfördröjning. Däremellan blir träd och andra planteringar anlagda på skelettjord dit vi leder dagvatten. Detta dagvattenfördröjande stråk leder från norra änden utmed gatan ner mot torget. På östra sidan leds överflödigt dagvatten i ett gatt mellan husen och ut i naturmark där vi anlägger en liten grund dagvattendamm. Om dammen blir full leder vi vattnet vidare ner för berget och ut i befintligt dagvattensystem. På västra sidan leds överflödigt dagvatten ner under torget och ut i ett vattenspel/-fall som följer trappmassivet (etapp 2) och ansluter under nedre torget (etapp 2) till befintligt dagvattensystem. Detta vattenspel/-fall bevarar den grönska som är tänkt i trappmassivet. På bergets topp bevaras naturmark och stora träd. Lika så runt bergets sluttningar som blir en sammanhängande grönyta. På övre torget tänker vi några djupa träd- och buskplanteringar.

Med naturmark, planteringar och mycket gröna tak blir den faktiska gröna ytan ca 16 000 m<sup>2</sup>, vilket är ca 70% av den totala tomtytan på 23 000 m<sup>2</sup>.

Vi räknar med att dagvattenflödena från Svindersberg inte påverkar dagens dagvattennät nämnvärt – kanske vi t o m kommer att avlasta. Grönytefaktorn blir minst 0,6.



## Gång- och cykeltrafik

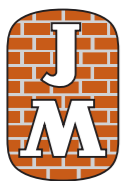
Gående och cyklande har flera vägar att välja på. För gående är den stora entrén till Svindersvik från Stationstorget vid Värmdövägen via trappmassivet och hissen upp till Bergstorget. Vi har även dagens södra stig som är ett låglutande gång- och cykelstråk som via ett par krökar i naturområdet letar sig in i Svindersberg på samma ställe som bilangöringen från Becksjudarvägen. Den nya Bergstigen vi planerar på den västra sluttningen blir en anslutning mot skolan och Svindersvik vid Svindersviksvägen, främst för gående. Bergstigen blir också en intressant sträcka för BMX-cyklister. I nordöstra hörnet 5-6 meter över P-husinfarten blir det ytterligare en anslutning från Finntorphället. Från P-husuppgången kommer man ut på lokalgatan i norra änden och når bostäderna via vägen. Gluggarna mellan husen i den inre cirkeln kommer att ge upphov till dels att gena genom naturområdet i mitten och dels till trevliga promenader.

Svindersberg ligger bra till för cyklister och cykelpendlare med det regionala cykelstråket vid Värmdövägen. Det ansluter också fint till det nya cykelstråket som anläggs i nord/sydlig riktning vid Planiavägen.



## Sophantering

Vi ser flera möjligheter som t ex kasusystem för mat och restavfall som töms med mobilt sugsystem via lokalgata. Ett sopsugsystem som töms via befintligt bergrum under området bör också utredas.



# Erfarna, engagerade och lyhörda bostadsutvecklare

JM är landets ledande projektutvecklare av bostäder och har hållit på med det i mer än 70 år. Vi bygger såväl små som stora projekt och har en bred erfarenhet av plan- och byggprocess. Vi garanterar kommuner och andra intressenter en samarbetspartner med stor kompetens och långsiktighet.

Vår affärsidé är att utveckla attraktiva boendemiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden. Förutom de självklara kärnvärdena kvalitet, långsiktighet och pålitlighet vill vi kännetecknas av engagemang, lyhördhet och stilkänsla.

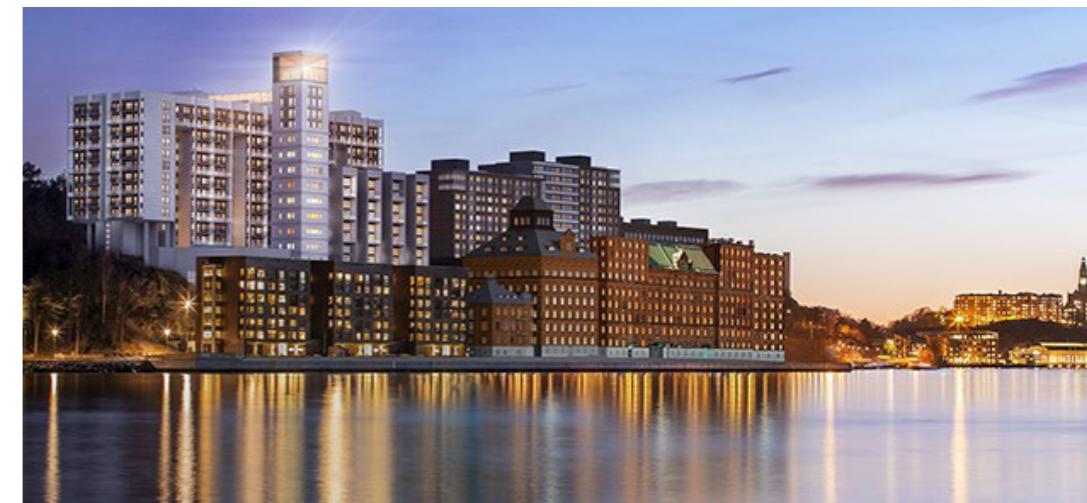
**18** JM har lång erfarenhet av att arbeta och samarbeta i stadsutvecklingsprojekt och komplettering av stadskärnor tillsammans med kommuner och andra byggherrar. Vi har t ex jobbat med Kvarnholmen i Nacka. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bra och hållbara bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden t ex Liljeholmskajen i Stockholm, Dockan i Malmö och Norra Älvstranden i Göteborg.

I vår produktion ryms hela bredden från eleganta höghus i innerstan till villor i lantliga omgivningar. Såväl modern stadsmässighet som lyhördhet för både människor och befintlig bebyggelse är alltid av stor betydelse. I varje läge gäller det att hitta rätt puls och karaktär.

JM har erkänt bred och djup teknisk och juridisk kompetens. Vi har egna experter på alla relevanta områden. I fallet Svindersberg är vår geotekniska kompetens avgörande. Att bygga stad på en bergknalle på ett hållbart sätt är inte helt självklart.

## FAKTA JM-KONCERNEN

Noterat på NASDAQ Stockholm  
Omsätter ca 15 miljarder  
Ca 2 400 medarbetare



Kvarnholmen, Nacka



Kajen 4, Liljeholmskajen



Gavelhusen, Årsta



Dalenum, Lidingö



Flottiljen, Malmö



Brf Hertigen, Örebro



Kista Ång



Kista Ång

## SENIORGARDEN

# Vi utvecklar trygga och långsiktigt bra seniorbostäder

Seniorgården är ett helägt dotterbolag till JM. Vi är Sveriges mest erfarna bostadsutvecklare för målgruppen 55 år och uppåt. Hittills har vi byggt cirka 5 500 seniorbostäder och 1 800 vårbostäder över hela landet.

Vi utgår från vårt eget seniorprogram med ett hundratal punkter som byggs in i lägenheter, fastigheter och gårdsmiljöer. Detaljer som på ett naturligt sätt ökar bekvämlighet och tillgänglighet för de som bor där och gör att man klarar sig bättre när man blir äldre.

### Aktiva och sociala kvarter

Vi vet att social gemenskap bidrar till god hälsa och ökat välmående. Därför bygger vi boendemiljöer med möjlighet till ett rikt socialt liv. Hemtrevliga gemensamhetslokaler fungerar som extra vardagsrum. Gästrum med bra läge gör det enkelt att ha besök av långväga familj och vänner. Sammantaget bidrar det till aktiva, trivsamma och festliga föreningar. Många seniorer kommer från villa och trädgård. Därför bygger vi stora balkonger och utemiljöer som stimulerar alla sinnen. Våra gårdar planeras för avkoppling och möten mellan människor, ofta med mervärden som exempelvis boulebana, växthus eller odlingsmöjligheter.

Vi bygger gärna i samklang med andra för ökad mångfald. Överlag medverkar vi till en levande stadsbild med bebodda hus stora delar av dygnet. Eftersom många av våra kunder kommer från större bostäder är vårt bidrag som samhällsbyggare utöver hälsoperspektivet också sunda flyttkedjor inom kommunen.

### Seniorgårdens Boförmåner

Det ska vara tryggt och enkelt att bo. Därför erbjuder vi praktiska och bekväma Boförmåner. Valfria tjänster som de boende kan välja att köpa till. Exempel på Boförmåner är: flytt hjälp, städning, inköp, matlagning, tvätt, promenadsällskap, hälsocoach och semesterboende utomlands.

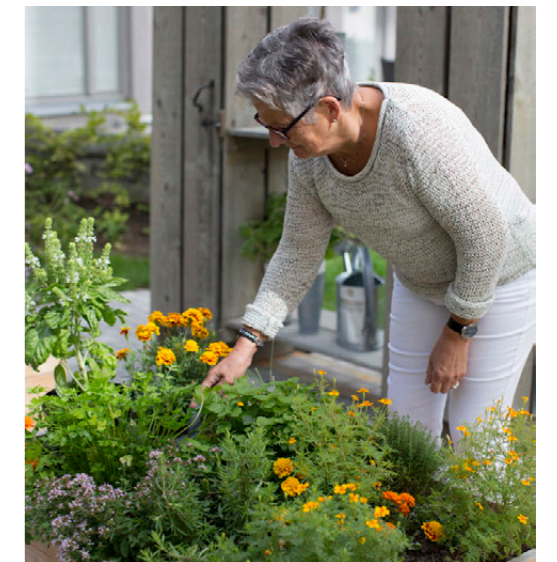
Lång erfarenhet, stort engagemang och kunskap om äldres behov är vår väg till väl fungerande boendemiljöer där människor trivs och kan bo kvar.



Växthus/uterum där gården ansluter till ekparken. Kårsbärsdalen, Annedal i Bromma



Brf Lillsjöparken, Bromma



De boende är ofta med och påverkar sin utemiljö



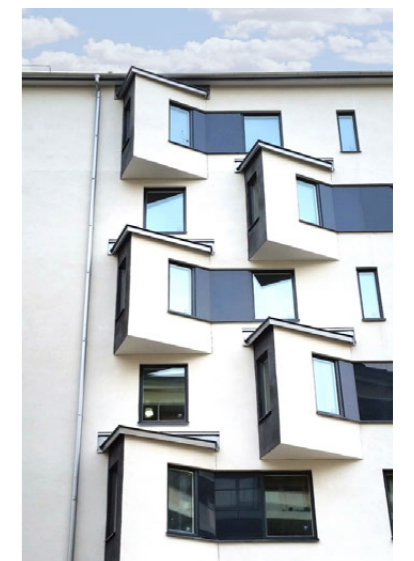
Våra gårdar har alltid naturliga gröna mötesplatser



Södra Värtan, Stockholm



Västra Vilunda, Upplands Väsby



Brf Spegeldammen, Norra Djurgårdsstaden

# Hållbarhet får inte bara vara vackra ord

Som medlem i Sweden Green Building Council är JM-koncernen aktiv i utvecklingen av miljöanpassade bostäder. Vi arbetar i vårt eget miljöprogram och verksamhetsystem för att hela tiden nå bättre resultat i miljö- och hållbarhetsfrågor. Våra mål och krav följs upp genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner.

JM:s verksamhetsprogram tar ett brett grepp inom hela hållbarhetsområdet, från de tidigare områdena kvalitet och miljö till att också omfatta nya områden som exempelvis ekonomi, etik, jämställdhet, arbetsmiljö, kompetens och hållbara leverantörskedjor. Programmet innehåller långsiktiga målsättningar inom respektive område som visar vägen till år 2030, och 3-årsmål från 2017 till 2019. Med programmet visar vi både en mycket hög ambition och en stor tydlighet inom vilka områden vi kommer att kraftsamla vår utveckling för att bli ett ännu bättre och hållbarare JM.

20

## Lågenergihus...

Sedan 2008 bygger vi bara lågenergihus (eller bättre). Detta innebär bättre isolerade väggar och fönster, individuell varmvattenmätning samt värmeåtervinning av frånluften. Fjärrvärme installeras i de projekt där förutsättningar finns och i projekt utan den möjligheten kompletteras med bergvärmepump och frånluftsventilation eller annan projektspecifik lösning. Vi använder bara sunda och beprövade naturmaterial och utrustar alla bostäder med energisnåla vitvaror (energi klass A) och energieffektiva vattenkranar. Lågenergiarmaturer och närvarostyrning används i allmänna utrymmen. Sammantaget innebär detta en sänkning av energiförbrukningen med 25% gentemot Boverkets krav.

All el som används i våra fastigheter och på byggarbetsplatserna samt till bostadsrättsföreningarnas fastighetsel under garantitiden är miljödeklarerad. Självklart källsorterar vi allt material under byggtiden.

## ...som håller vad de lovar

I stadsutvecklingsområdet Annedal i Bromma, där det var bomässa 2012, har vi uppfört två projekt. Stockholms byggmästareförening och medverkande byggherrar satte vid byggstart upp gemensamma miljömål, bl a för energianvändning. Första energiuppföljningen av detta är nu utförd. Den säger att JM-koncernens två kvarter har den i särklass lägsta energianvändningen av de 16 uppförda kvarteren och är de enda som uppnår de uppsatta målen. Då är många av Stockholms mer namnkunniga byggherrar representerade och även passivhus finns bland kvarteren.

– Det har vi åstadkommit genom att bygga på det sätt vi alltid bygger på.



## Boendemiljöer för framtiden

Vi bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor. Genom nära dialog med kommun, boende, kunder och näringsidkare samverkar vi för att skapa bra närområden där vi bygger.

En kombination av bostäder för unga, barnfamiljer och seniorboende ger generationsöverskridande möten och gör staden levande.

Seniorgårdens bostadskvarter levandegör staden stora delar av dygnet. De bebos av människor som är hemma lite mer, vilket skapar social trygghet i området. De vackra och funktionella trädgårdar vi anlägger i Svindersberg är tillgängliga för alla.

Både JM och Seniorgården har under många år hamnat i topp i NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) – folk trivs i våra hus.

# Arkitektur är varumärkesupplevelse

Yellon är strateger och kreatörer inom arkitektur, produktdesign och kommunikation som tillsammans kan ta ett större grepp om våra kunders utmaningar.

Hos oss är arkitektur, produktdesign och kommunikation egentligen samma sak, men ur olika synvinklar. Allt handlar om upplevelser av platser, saker och företeelser vi har omkring oss – varumärkesupplevelser.

Varumärket kan vara en stad, en stadsdel, ett produktägande företag, en tjänsteproducent, en ideell förening, ett köpcentra eller en person...

Det som driver oss är att få vara med och forma utveckling på olika sätt i vårt samhälle.

**FAKTA YELLON**

Kontor i Stockholm, Jönköping, Malmö  
Omsätter ca 55 miljoner  
Ca 60 medarbetare

Yellon skapar upplevelserik och identitetsbyggande arkitektur. Vårt erbjudande omfattar allt från koncept till detaljutformning, av byggnader, interiörer och landskap. Gärna i nära samarbete med uppdragsgivaren. Ju närmare samarbete vi får desto bättre förutsättningar för ett framgångsrikt resultat.

Alla projekt vi går in i utvecklas även med respekt för funktionella, etiska, sociala, miljömässiga och inte minst ekonomiska aspekter.

Vi har bred erfarenhet av olika typer av arkitektoniska projekt och uppdragsgivare t ex; svenska staten för House of Sweden i Washington, Riksbyggen för hyreslägenheter och huvudkontor, Domstolsverket för flera rättsbyggnader, Flexator för skolor, Facebook för serverhallar i Umeå och JM för bostadsrätter m fl.

Yellon är ett av de arkitektkontor i landet som ligger längst fram med BIM-projektering.



Brf Kung Oskar, Lund



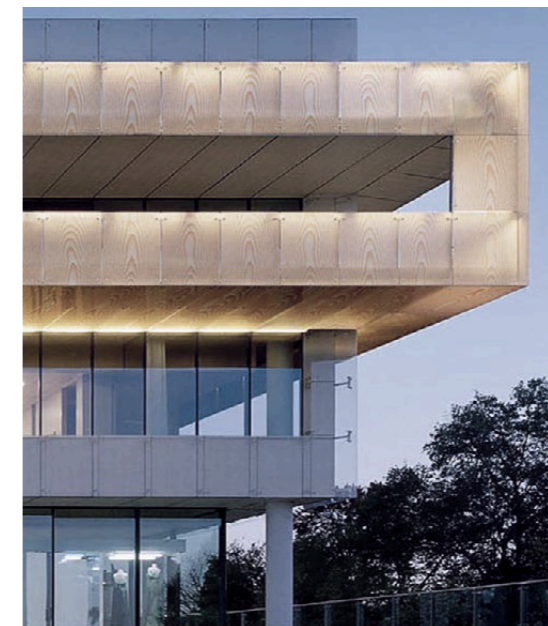
Rättscentrum, Jönköping



Hyresrätter, Jönköping



Nytt bostadskvarter vid koloniområdet i Alby



House of Sweden, Svenska Ambassaden i Washington



Spolen, Jönköping



## Markanvisning Svindersberg – förutsättningar

Svindersberg ska bli en attraktiv och inbjudande stadsdel för både boende och besökande med sitt läge med mindre än fem minuter till planerad tunnelbana och Saltsjöbanan, närhet till handel och närservice i Sickla köpvarter, utsikt mot Svindersviken och Kyrkviken och promenadavstånd till Nackareservatet.

### Markanvisningens omfattning

cirka 23 000 kvadratmeter BTA med fri upplåtelseform.

Markanvisningsområdet är cirka 2,6 hektar stort och består av en naturmarksbevuxen bergknalle med stor andel berg i dagen. Höjdskillnaden är cirka 30 meter mellan områdets högsta punkt och Värmdövägen i söder.

Anbudsgivare ska lämna ett anbud på hela anbudsområdet inklusive utformning av allmänna anläggningar såsom gator, park och vatten- och avlopp inom anbudsområdet.

Anbudslämnaren ska projektera och bygga ut allmänna anläggningar inom projektområdet. Anläggningarna ska efter godkänd slutbesiktning överlåtas till kommunen utan ersättning.

### Gestaltning

Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad.

22

Gestaltungsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen. Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgårdsgrönska
- Kvarterformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Området ska gestaltas och utvecklas i enlighet med Nacka kommuns visioner:

### Nacka stad - nära och nyskapande

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt

Visionen handlar bland annat om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt.

Det kuperade landskapet tillsammans med olika våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet

### Riktlinjer för hållbart byggande

För Svindersberg har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

- Hållbart resande
- Energieffektivt och sunt byggande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Ny bebyggelse ska vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda material, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen.

### Grönytefaktor, park och natur

Grönytefaktor utgår från de fem kategorierna av ekosystemtjänster: sociala värden, dagvattenrening, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening.

För Svindersberg har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,6.

Inom anbudsområdet ska en park anläggas mellan befintlig bebyggelse i Finntorp och ny bebyggelse vid gång- och cykelväg ner mot Värmdövägen.

Inom området finns utpekade naturvärdesområden och träd.

### Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Värmdöleden, Värmdövägen och Saltsjöbanan. Detta ska beaktas vid utformning av bebyggelsen. Den planerade upphöjningen av Saltsjöbanan ska beaktas.

### Trafik och gator

Angöring med bil till området kan ske genom en eller flera vägar. Bergknallevägen är idag en gång- och cykelväg med brant lutning som angör från väst. Att möjliggöra denna för biltrafik ingår i anbudet. Becksjudarvägen har möjlig nordostlig angöring samt en sydostlig som kräver markinlösen. Fordonstrafiken begränsas av tänkt parkering i bergrum där hissförbindelse kommer behövas. I slutningen från Värmdövägen ska en ny gång- och cykelbana anläggas som blir en ny förbindelse mellan bebyggelsen på berget och Värmdövägen. Gång- och cykelväg ska uppfylla tillgänglighetskrav, vilket kan resultera i andra allmänna anläggningar. Gång- och cykeltrafik ska ha god koppling till intilliggande bostadsområden, kollektivtrafik på Värmdövägen, närservice i Sickla och skola/förskola.

### Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage i bergrum. Garaget ska ingå i gemensamhetsanläggning. Garaget kommer att uppföras i olika etapper vartefter exploateringen i närområdet sker. Utformningen ska möjliggöra denna utbyggnad.

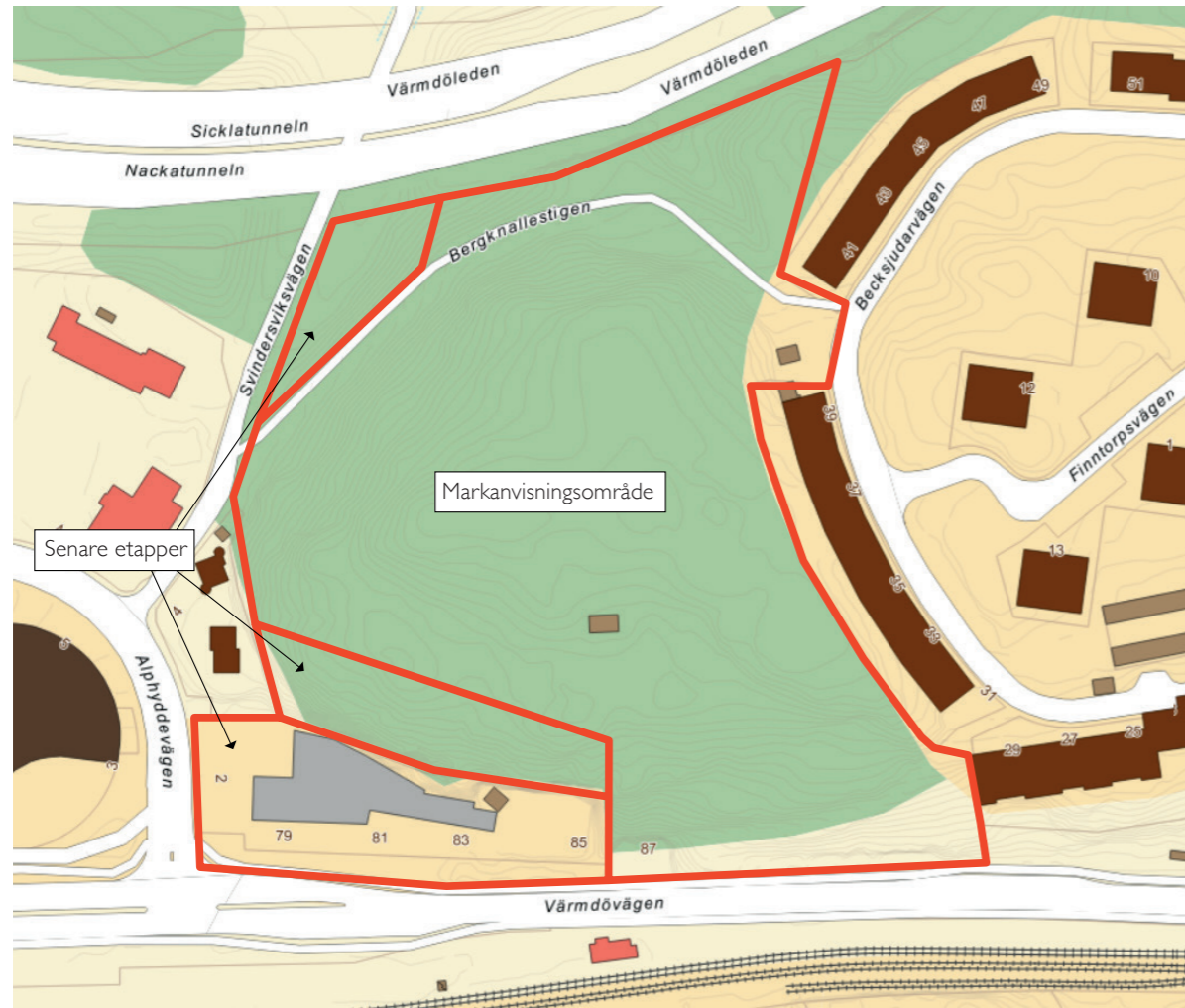
P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan tillgodoräknas.

En cykelparkeringsplats per rum i lägenhet ska anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar är väderskyddade.

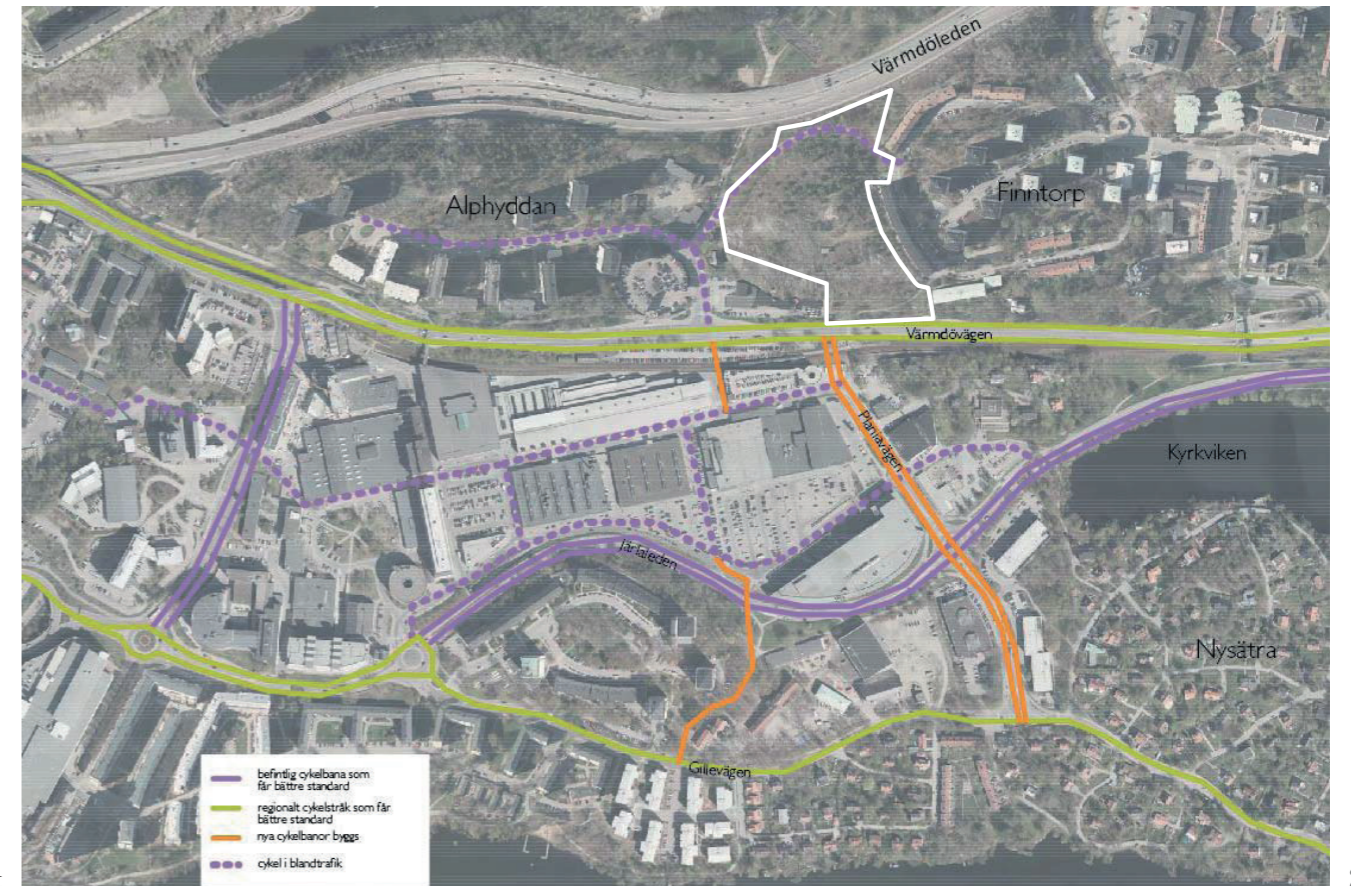
### Konsten att skapa stad

Nacka Kommun arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Kommunen förväntar sig att exploatörer och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

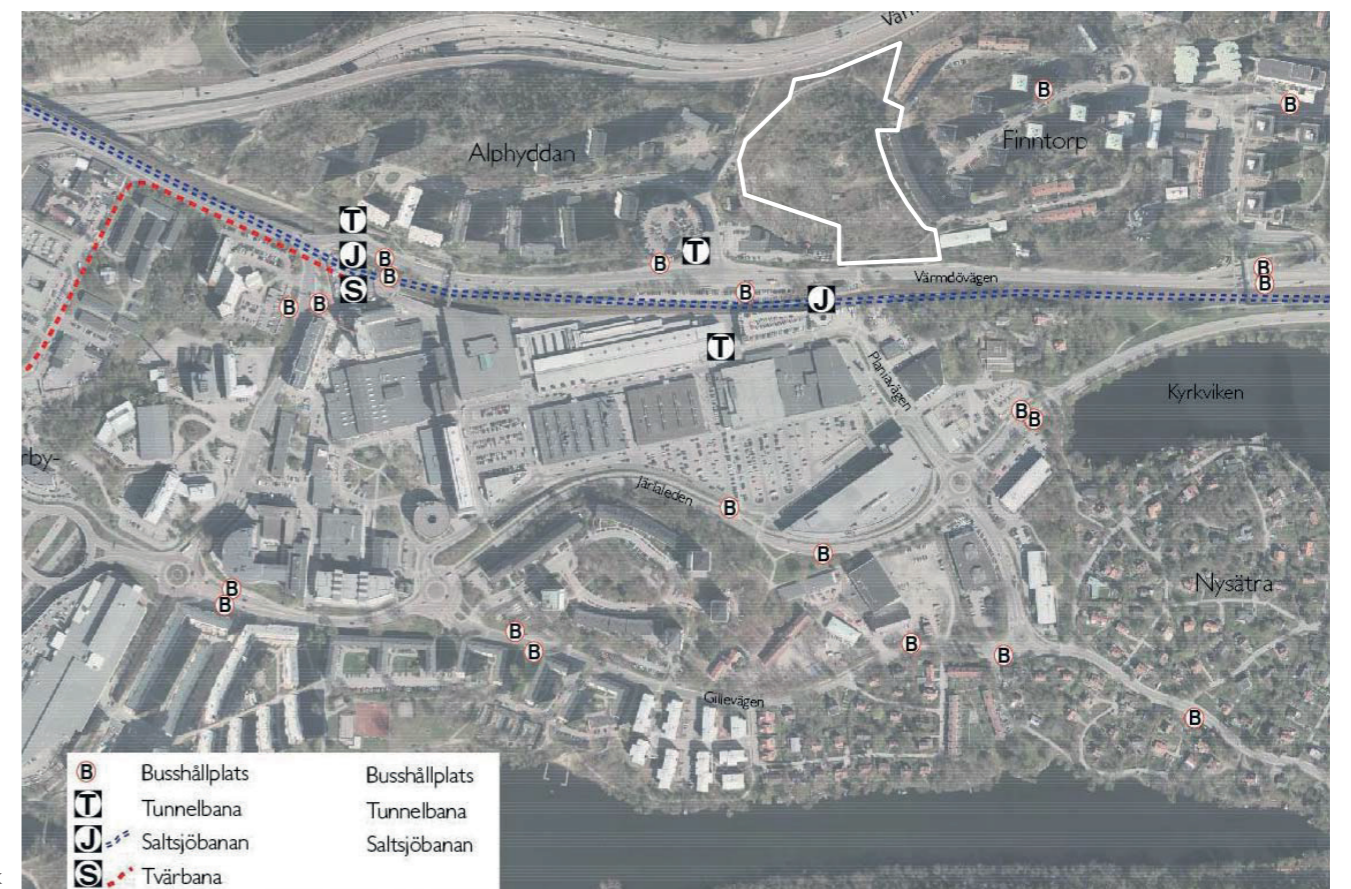




Markanvisningsområde



Föreslaget cykelvägnät



Framtida kollektivtrafik



Maria Alriksson  
Affärsutvecklare/Projektledare  
Yellon



Malén Wasting  
Projektutvecklare  
JM



Ebba Säaw  
Projektutvecklare  
Seniorgården



Tomas Hansen  
Arkitekt SAR/MSA  
Yellon



Victor Lekander  
Arkitekt SAR/MSA  
Yellon



Pär Löfstedt  
Varumärkesstrateg/Copywriter  
Yellon

Yellon AB  
[www.yellon.se](http://www.yellon.se)  
[instagram.com/yellon/](https://www.instagram.com/yellon/)

JM AB  
[www.jm.se](http://www.jm.se)  
[instagram.com/jmsverige/](https://www.instagram.com/jmsverige/)

Seniorgården  
[www.seniorgarden.se](http://www.seniorgarden.se)  
[facebook.com/seniorgarden](https://www.facebook.com/seniorgarden)

# Rock On...