

Mellan Region Gotland, org.nr. 212000-0803, ("**Regionen**"), och Svenska Studenthus Holding 1 AB org.nr.556923-4114, ("**Exploatören**"), har nedan träffats följande

## **RAMAVTAL**

### **rörande samverkan för detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom delområde A, Vädurgatan**

nedan benämnt "**Ramavtal**" eller "**detta avtal**"

#### **1 § Bakgrund och syfte**

Ramarna för utvecklingen av Visbys nya stadsdel Visborg har fastlagts av Regionfullmäktige 2009-12-14 (KF § 172) "Hela Visby - fördjupad översiktsplan för Visby Områdena 2025" och ett direktiv för genomförande av utbyggnaden, "Strukturplan Visborg" godkändes av Regionfullmäktige 2016-04-25 (KF § 61).

Startpromemoria för samhällsbyggnadsprojekt del av norra Visborg samt del av Vädurgatan godkändes av regionstyrelsen 2017-11-23 (RS § 331) och byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram detaljplaner för Områdena i enlighet med strukturplanens intentioner.

Ahlqvist & Almqvist arkitekter har på uppdrag av Stadsutvecklingsprojekt Visborg tagit fram riktlinjer för bebyggelse inom delområde A, norra Visborg samt del av Vädurgatan. Exploatören har granskat och godtagit utdraget till "Kvalitetsprogram för Norra Visborg och del av Regementsområdet" avsnitt "Karaktärsområde K1 - Kvarteren vid Vädurgatan" som kommer att ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete.

Syftet med detta avtal är att reglera samverkan mellan Regionen och Exploatören samt att reglera övergripande frågor rörande detaljplaneläggning och efterföljande exploatering inom delområde A, Vädurgatan.

#### **2 § Detaljplan och Område**

Detta ramavtal omfattar del av projektområdet för detaljplanen avseende område A, Vädurgatan, ("**Detaljplanen**"). Detaljplanen kommer att omfatta del av fastigheten Visby Visborg 1:9 som ägs av Regionen

Detta ramavtal avser två kvarter inom Detaljplanen, vars geografiskt preliminära avgränsning framgår av bilaga 1, kvarteren för studentbostäder. Kvarteren benämns "**Områdena**" nedan.

#### **3 § Avsiktsförklaring**

Parterna ska tillsammans aktivt verka för att Områdena utvecklas och parterna är överens om följande gemensamma mål för utvecklingen av Områdena.

1. Exploatören och Regionen ska tillsammans verka för att Områdena detaljplaneläggs för studentbostäder. Planläggning ska ske enligt förutsättningar

angivna i start-PM beslutat den 2017-11-23 RS § 331 och beskrivning av "Karaktärsområde K1 - Kvarteren vid Vädursgatan".

2. Exploatören är väl införstådd med att Områdena ingår i stadsutvecklingsprojektet Visborg, vilket omfattar hela Visborgsområdet enligt bilaga 2 – karta.

Det är av väsentlig betydelse att Regionens visionsbild och andra beslutade styrdokument för stadsbyggnad för Region Gotland är väl förankrade hos Exploatören i det fortsatta arbetet. Utbyggnaden av Områdena ska samordnas med utbyggnaden av Visborg.

3. Parterna är införstådda med att flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen.
4. Parterna ska senast i samband med att Detaljplanen antas ingå markanvisningsavtal vari parternas gemensamma mål och respektive ansvar för kostnader för genomförandet av Detaljplanen regleras.
5. Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av Detaljplanen. Exploatören ska samråda med Regionen om de kommunikationsinsatser Exploatören planerar genomföra. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

#### **4 § Avtalshandlingar**

Ramavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

Bilaga 1	Karaktärsområde K1 - Kvarteren vid Vädursgatan
Bilaga 2	Karta "Stadsutvecklingsprojekt Visborg"
Bilaga 3	Registreringsbevis

#### **5 § Ikraftträdande och giltighetstid**

Detta ramavtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Ramavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte markanvisningsavtal träffas senast den 2022-12-31 genom beslut som vinner laga kraft.

Parterna är medvetna om att beslut om godkännande av detta ramavtal samt markanvisningsavtal fattas av regionstyrelsen i Region Gotland samt att beslut om att anta detaljplan fattas av regionfullmäktige i Region Gotland. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Parterna är även medvetna om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

#### **6 § Detaljplanekostnader m.m.**

Regionen svarar för att framtagande av Detaljplanen samt de kostnader som är förenade med detta med undantag av de underlag som Exploatören ska svara för enligt nedan.

Exploatören svarar för att ta fram och bekosta bebyggelseskisser och specifika lösningar rörande kvartersmarken som t ex hantering av dagvatten, avfall och parkering inom kvartersmark.



## **7 § Överlåtelse av kommunal mark för bostäder**

Ambitionen är att Områdena inom fastigheten Visby Visborg 1:9, som ägs av Regionen, ska överlåtas till Exploatören i syfte att uppföra i huvudsak studentbostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Överlåtelsen ska ske mot ersättning på marknadsmässiga grunder, i enlighet med Regionens ”Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”, beslutade i regionfullmäktige 2019-03-25 (RF § 127).

Överlåtelsen av marken regleras i kommande markanvisningsavtal. Överlåtelsen avser planlagd mark där Regionen som markägare erlagt plankostnaden, någon planavgift i samband med bygglovsansökan ska därför inte erläggas. Exploatören ska erlägga en köpeskilling om 2500 kr/BTA byggrätt för bostäder och lokaler som detaljplanen medger med undantag av kallutrymmen som fristående cykelförråd.

## **8 § Hållbarhet**

Region Gotland välkomnar ett frivilligt bruk av miljöcertifiering eller motsvarande miljöprestandahöjande system hos Exploatören vid all byggnation. Inför upprättande av markgenomförandeavtal avseende exploatering av Områdena förbinder sig Exploatören att redovisa vilka hållbarhetsåtgärder som kommer att vidtas. I kommande markgenomförandeavtal avseende anvisat Område förbinder sig sedan Exploatören att genomföra de hållbarhetsåtgärder som denne redovisar.

Exploatören har tagit del av regionstyrelsen beslut 2019-01-30 RS § 18 rörande hållbarhetsmål inom stadsdelen Visborg.

## **9 § Gestaltning**


Parallellt med planarbetet kommer Regionen i samråd med Exploatören arbeta fram gestaltungsprinciper som syftar till att säkra kvalitén på kommande bebyggelse. I kommande markgenomförandeavtal ska Exploatören åta sig att tillse att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltungsprinciperna.

## **10 § Utbyggnad av allmänna anläggningar m.m.**

Regionen svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar samt de kostnader som är förenade med detta.

Utbyggnaden av spillvattenhantering planeras ske med separata ledningssystem för gråvatten (bad-, dusch- och tvättvatten) respektive svartvatten (avlopp från toalett). Detta innebär att krav kan komma att ställas på typ av anslutning till det kommunala ledningsnätet och att vattenbesparande vakuumtoaletter ska installeras i ny bebyggelse. Anslutningspunkter kommer att anvisas i fastighetsgräns.

## **11 § Parkering**

Regionens mål avseende parkeringslösningar inom Visborg är samlokaliserade och samutnyttjade parkeringar. Inom aktuellt detaljplaneområde ska samlokaliserade parkeringar som nyttjas gemensamt anläggas. Hur ägande och driftform ska lösas ännu inte klarlagt. Krav på medfinansiering avseende uppförande av parkeringshus kan bli aktuellt i samband med markanvisning. 

## 12 § Huvudtidplan

Parterna är överens om en preliminär huvudtidplan för arbetet med Detaljplanen inom Områdena.

Samråd	kvartal 4 2020
Granskning	kvartal 3 2021
Markanvisningsavtal	kvartal 3 2021
Markgenomförandeavtal	kvartal 3 2021
Antagande	kvartal 4 2021

## 13 § Övriga avtal

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Områdena i enlighet med Detaljplanen med annan part avseende vatten och avlopp, avfall, fjärrvärme, el, och tele/data eller motsvarande.

## 14 § Avbrutet detaljplanearbete

Regionen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att Detaljplanen ska kunna antas eller vinna laga kraft. Exploatören äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader om planarbetet avbryts.

## 15 § Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

## 16 § Överlåtelse

Detta ramavtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlåtas av Exploatören utan Regionens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närstående bolag till Bolaget.

## 17 § Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Regionens hemort.

\* \* \* \* \*





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

Visby den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2020

För Region Gotland  
genom regionstyrelsen

.....  
Eva Nypelius

.....  
Peter Lindvall

*STOCKHOLM* .....den *14* / *4* 2020

För Svenska Studenthus Holding 1 AB

 .....  
Johan Knaust

## K1. KVARTEREN VID VÄDURSGATAN

### FÖRUTSÄTTNINGAR

- Delområde K1 är del av Regementsområdet enligt Strukturplanens indelning. Området ligger väster om korsningen Vädursgatan – Kung Oscars väg och är ca **27 000 kvadratmeter stort**. För att säkerställa att området ska kunna växa västerut har en översiktlig kvarters- och gatustruktur för angränsande delar tagits fram och illustreras nedan, men ingår inte i K1.

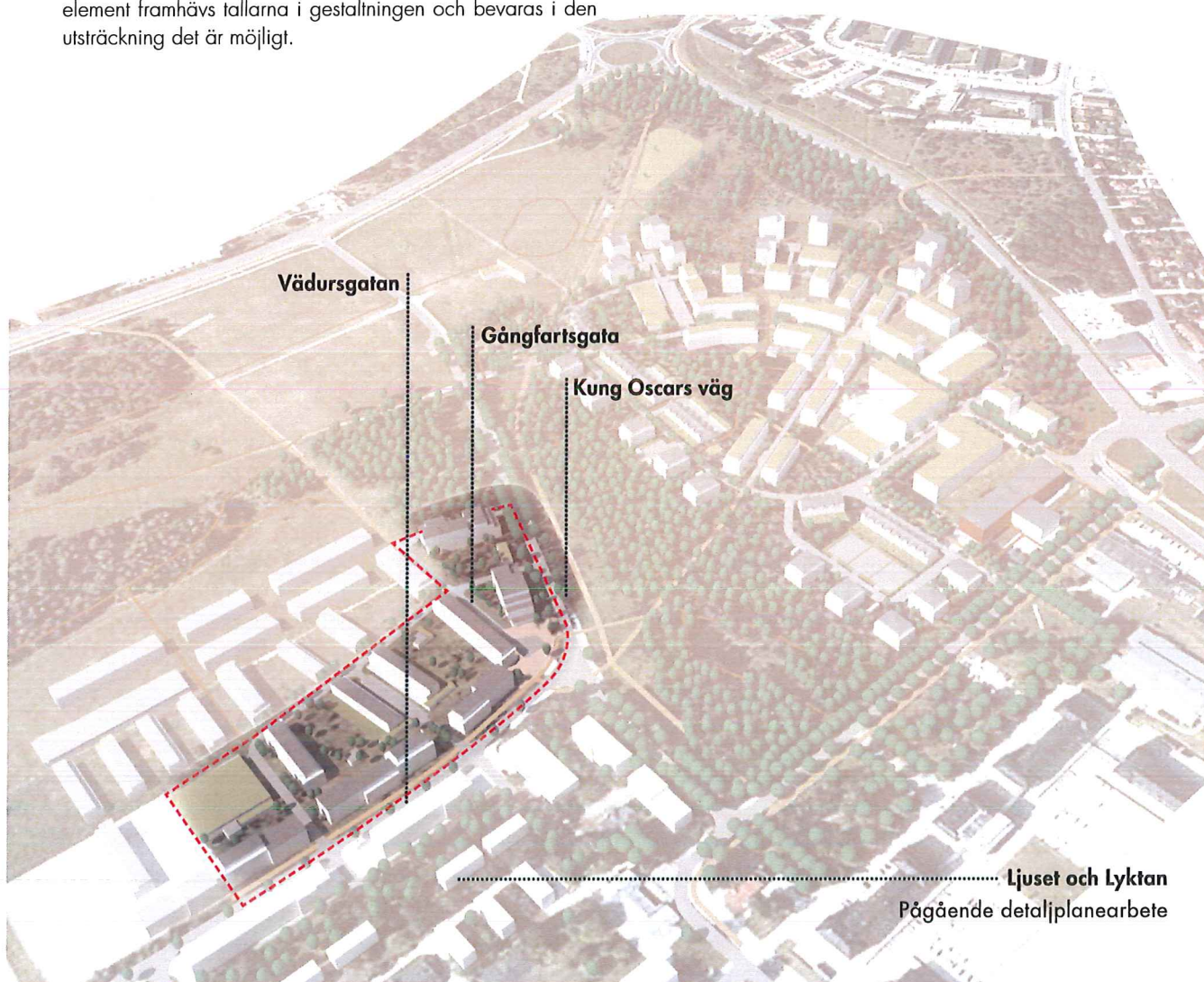
- Regementsområdet kännetecknas av en ortogonal struktur med byggnader i rött tegel, trä och vit puts. Dessa karaktärsdrag präglar också utformningen av ny bebyggelse på K1.

- Område K1 är idag relativt öppet. Skogsdungar och träd finns främst i partiet närmast Kung Oscars väg och i en tallunge intill Vädursgatan. Både tallar och andra träd utgör ett slags grönt kitt i Regementsområdet. Som stadsbyggnadselement framhävs tallarna i gestaltningen och bevaras i den utsträckning det är möjligt.

### PRELIMINÄR SAMMANSTÄLLNING

BTA BOSTÄDER:	20 900 KVM BTA
ANTAL LGH:	140 LGH
ANTAL STUD. LGH:	130-150 LGH
ANTAL STADSRADHUS:	14 ST
P-BEHOV BIL:	130 B-PL
P-BEHOV CYKEL:	690 C-PL

Detaljer i redovisad struktur kan komma att utvecklas eller justeras i kommande detaljplanearbete.



## STADSBILD

Målbilden för K1 är en levande småstad med **omsorgsfullt utformade utemiljöer**. Det finns en variation av bebyggelsestyper och bostadsformer, samt möjlighet till verksamheter i markplan i vissa byggnader.

Utformningen av nya kvarter med bebyggelse, vägar, grönområden och torg utgår från den befintliga strukturen i Regementsområdet, inklusive den planering som görs för de intilliggande kvarteren Ljuset och Lyktan. Detta innebär bl.a. en kvartersstruktur med rutnätsindelning, hus placerade parallellt med gator, fasader i tegel, trä och puts samt tällor som karakteristiska stadsbyggnadselement.

Kvartersstrukturen ansluter till den aktuella planen för kvarteren Ljuset och Lyktan på andra sidan Vädursgatan. Planerade tvärgator till Vädursgatan på Ljuset och Lyktans sida förlängs över Vädursgatan. Dessa blir tillsammans med nya lokalgator som sträcker sig parallellt med Vädursgatan, kvartersbildande för K1.

En variation av bebyggelsestyper våningsantal och taklandskap bidrar till upplevelsen av en trivsamt och skiftande stadsmiljö. Utmed huvudgatorna Vädursgatan och Kung Oscars väg som avgränsar området mot öster föreslås relativt hög och tät bebyggelse, upp till fem våningar och med tyst sida mot gård.

Husen utmed Vädursgatan utförs som lamellhus med fasader på varierande avstånd från gatan, våningsantal mellan 3,5 och 5 våningar samt varierande **taklandskap**. Tillsammans med den planerade bebyggelsen i kvarteren Ljuset och Lyktan utformas Vädursgatan till en stadsmässig huvudgata med möjlighet till verksamheter i markplan.

Husen mot Kung Oscars väg innehåller studentbostäder och utförs med två fristående lameller.

Innanför flerbostadshusen blandas stadsradhus med ytterligare några lägre flerbostadshus. Inom kvarteren bildar bebyggelsen gemensamma kvartersgårdar.

Ett gångstråk går genom K1 från korsningen mellan Kung Oscars väg och Visborgsallén, mot södra hållarna och havet. Inom K1 utformas stråket som gångfartsgata. Den övergår till en anlagd grusad gång- och cykelväg. I anslutning till gångfartsgatan planeras ett mindre torg intill korsningen Kung Oscars väg – Vädursgatan. Husen på södra sidan om gångfartsgatan är flerbostadshus i form av lameller i 3,5-4 våningar.

Kvartersgårdarna har förutom lek för små barn och cykelparkering en lummig karaktär med utrymme för "närodling", gröna mötesplatser samt gemensamhetslokaler.

Vidare beskrivning av bebyggelse, utemiljöer och trafik utvecklas under separata rubriker nedan.



## PRINCIPER FÖR BEBYGGELSE

## Övergripande för hela K1

Det arkitektoniska uttrycket i område K1 anknyter till Regementsområdet i materialval och färgsättning, samt till planerad kvartersstruktur i kvarteren Ljuset och Lyktan.

För området gäller följande övergripande gestaltungs krav:

- Kvartersstruktur är i form av rutnät. Kvarteren är fyrkantiga men behöver inte följa ett 90-gradigt eller parallellt nät. Gatorna är med fördel något vinklade för en variation i stadsrummen och för att undvika monotona perspektiv.
- Gator, inklusive kvartersgator, bygger vidare på det befintliga vägnätet, med en silningsprincip utan återvändsgator (utom gångfartsgatan mot torget).

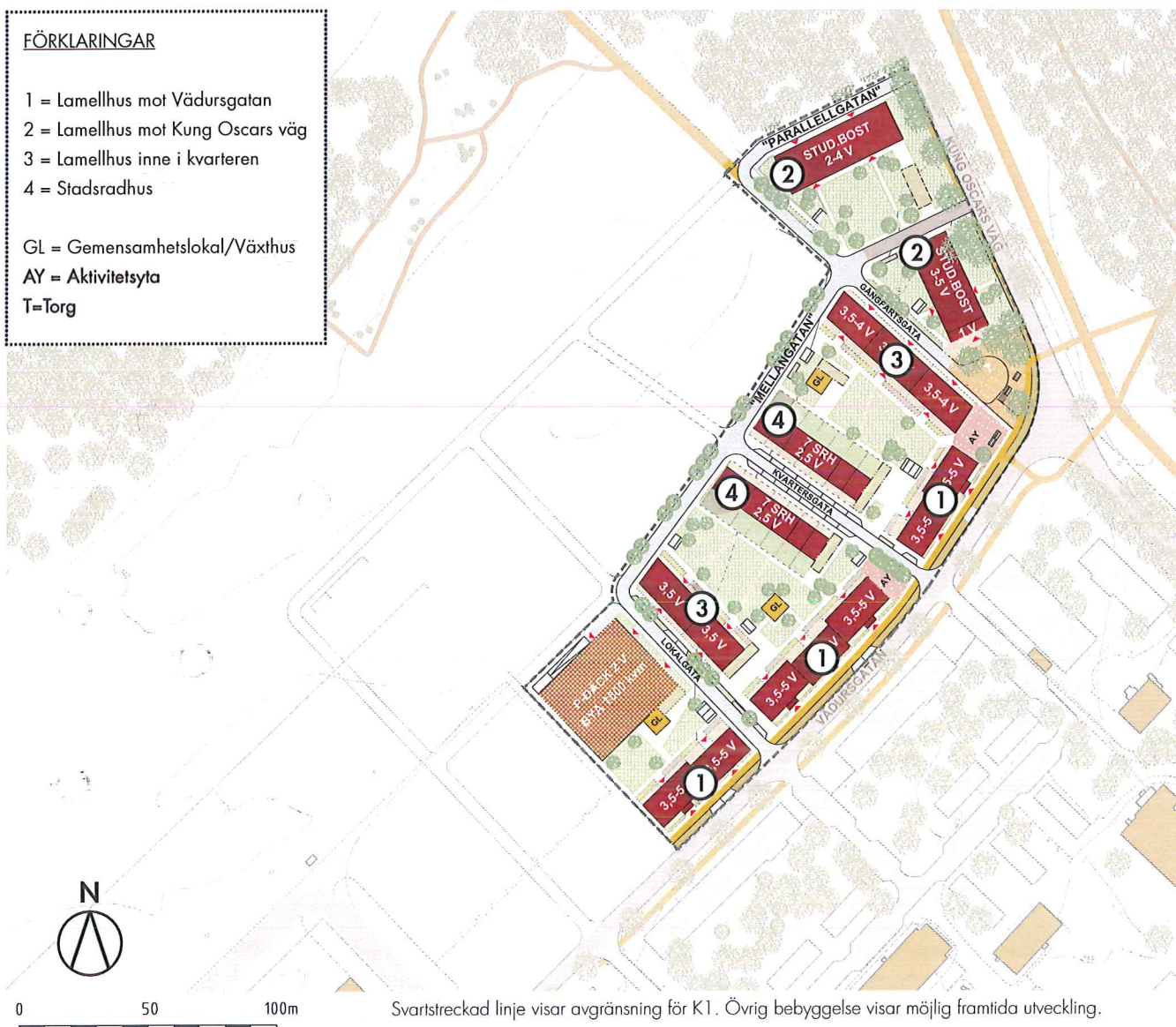
- Bebyggelsen placeras parallellt med gator, samt med mellanliggande förgårdsmark.
- Området har en blandad bebyggelse av bostadshus i form av lamellhus och stadsradhus samt en variation av bostadsformer med studentbostäder, flerbostadshus och entill tvåbostadshus för att bidra till ökad social hållbarhet.
- Bottenvåningar vid huvudgatorna har en rumshöjd som möjliggör verksamheter.
- Bostadskvarteren har gemensamhetslokaler. Som mötesplatser är de viktiga bidrag för en levande stadsdel.
- Befintliga tallar bevaras i största möjliga mån för att bidra till områdets karaktär och stadsmiljövärden.

## FÖRKLARINGAR

- 1 = Lamellhus mot Vädursgatan  
2 = Lamellhus mot Kung Oscars väg  
3 = Lamellhus inne i kvarteren  
4 = Stadsradhus

GL = Gemensamhetslokal/Växthus

AY = Aktivitetsyta

$$T = T_{org}$$




Föreslagen bebyggelse rymmer ca 140 lägenheter i flerbostadshus, 14 stadsradhus och 130-150 studentlägenheter.

### 1-3. LAMELLHUSEN

#### Gemensamt för lamellhusen

Lamellhusen ramar in kvarteren och har i gestaltningen både en regelbundenhet och variation. Husen är "syskon men inte tvillingar". Husen placeras parallellt utmed respektive gata och har genomgående entréer för att skapa kontakt mellan gata och gård och för att bryta upp fasaderna i tvärgående riktning. De har med fördel ett indraget översta plan vilket skapar attraktiva uteplatser i takmiljön. Det bidrar till levande fasader och en upplevd mindre skala från marknivå. Vid varje entré föreslås sittplatser för att möjliggöra en paus där boende kan sitta och vänta eller återhämta sig. **Det bidrar till en levande stadsdel och möjliggör sociala möten.**

#### KRAV:

- Husen har genomgående entréer.
- Husens långsida placeras parallellt med gatan.

#### MERVÄRDEN:

- Sittplatser ordnas vid varje entré.
- Avgränsning mellan uteplats och kvartersgård ska ske med låg vegetation om högst 1 meter.
- Lägenheter i markplan har uteplats mot gård.



Referensbild hoppande fasader och genomgående entréer.  
Bild: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.



Referensbild uteplats på innergård. Bild: Urbio.

#### 1. Mot Vädursgatan

Utmed Vädursgatan föreslås lamellhus som varierar i höjd mellan 3,5 och 5 våningar och med tyst sida mot gård. De har en bredd på ca 20-25, 12 meters djup och tillåts variera i detaljering och fasadmateriäl, som föreslås anknyta till Regementsområdets fasadmateriäl.

Husens takfotshöjd motsvarar tallarnas höjd i området. Indraget övre plan eller inredd vind bidrar till att husens takfotshöjd, och därmed den totala byggnadshöjden, upplevs som lägre.

Lamellhusen har ett **varierat taklandskap** och fasader 2m inbördes förskjutna i avstånd från gatan. Tillsammans med en variation i taklandskap och våningstal bidrar det till att skapa levande fasader samt en rytmisering och dynamik i stadsrummet utmed Vädursgatan. Förskjutna fasader skapar även rum för goda utemiljöer i direkt anslutning till bostaden, i form av balkonger och altaner.

Lamellhusens bottenvåning anpassas för kunna brukas både för bostäder och verksamheter och har därför en högre rumshöjd. För bättre relation mellan bostäder och gata är det minst 0,5 meter upphöjd **golvnivå från gatunivå**.

#### KRAV:

- Byggnaderna utförs som 2+3+2 lamellhus med 20 – 25 m bredd, i 3,5 – 5 våningar och en medelhöjd på 4 våningar.
- Fasader är i puts och eller tegel med varierad färgsättning. Träpanel kan användas vid exempelvis balkonger och indragna entréer.
- Fasader är växelvis förskjutna (avstånd från gatan) med en variation om minst två meter.
- Rumshöjd för verksamheter möjliggörs i markplan.
- Minst ca 200 kvm anordnas som lokaler vid första inflyttning, vilket motsvarar 10% av bottenvåningens totala area i markplan.
- Takvåning kan utformas som sadeltak med vindsvåning eller som indragen takvåning med flackare tak.
- Indrag av takvåning ska vara minst 2 meter.
- Balkonger mot Vädursgatan är indragna.
- Loftgångar får ej förekomma.
- Förgårdsmark är minst 1m och max 3 m djup.



## 2. Mot Kung Oscars väg

Två fristående lamellhus byggs med ett varierat våningsantal, i upp till fem våningar. För att bevara och skydda alléträden längs med Kungs Oskar väg placeras studenthusen med skyddsavstånd från träden. Preliminärt inrymmer de ca 130-150 studentlägenheter samt lokal för verksamhet eller service. Studenthusen har en egen karaktär och bildar ett slags inre entré till Visborgsområdet från Kung Oscars väg. Husen föreslås att uppföras med en stomme av trä och med naturfärgad träfasad.

### KRAV:

- Byggnaderna utförs som två lamellhus placerade parallellt med, och vinkelrätt till, Kung Oscars väg, i 1–5 våningar.
- Fasader utförs i träpanel.
- Tak är låglutande.
- Loftgångar får ej förekomma.
- Skyddsavstånd enligt utredning "Alléinventering delområde 1 Norra Visborg" iakttas till alléträd utmed Kung Oscars väg.
- I kommande detaljplanearbete säkerställs att kvalitén i den tänkta byggnadens uttryck och karaktär genomförs som tänkt enligt illustration till höger.
- Inga utkragande balkonger mot Kung Oscars väg och "Parallellgatan".
- Det hus vars gavel vetter mot torget i korsningen Vädursgatan – Kung Oscars väg har en verksamhet i gavelns markplan.

### MERVÄRDE:

- Stomme utförs i trä.
- Studenthusen utformas med eget arkitektoniskt uttryck och en egen identitet.

## 3. Lamellhus inne i kvarteren

Lamellhus utmed lokalgator och gångfartsgatan inne i kvarteren hålls något lägre, med upp till fyra våningar. Husen uppförs med fasader i trä, puts eller tegel.

### KRAV:

- Byggnaderna utförs i 3,5 våningar med takfotshöjd på tre våningar.
- Fasader av puts, tegel och eller trä med varierad färgsättning.
- Förgårdsmark är 2 meter djup.



Materialval så som trä, tegel och tegel anknyter till Regementsområdets karaktär.



Indraget övre plan skapar generösa utemiljöer.

Bild: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.



Visionsbild över studenthus och torgbildning vid Vädursgatan – Kung Oscars väg. Svenska studenthus, bild: Reflex arkitekter.

## 4. STADSRADHUSEN

Stadsradhusen uppförs i en till två våningar plus indraget övre plan och/eller inredd vind för att begränsa den upplevda höjden av byggnaderna. De placeras parallellt med, och på båda sidor om den kvartersgata som sträcker sig genom området i tvärgående riktning från Vädursgatan. De ges förgårdsmark mot gatan samt en privat trädgård som vetter mot kvartersgården. Varje hus kan uppföras som 1-2 bostadsenheter.

### KRAV:

- Våningsantal är 2 – 2,5 våningar.
- Varje enhet innehåller 1 – 2 bostäder.
- Entréer är vända mot gata.
- Fasader utförs i puts, trä eller tegel, eller i kombination av dessa.
- Förgårdsmark mot gata är 3 meter djup.

### MERVÄRDEN:

- Avgränsning mellan förgårdsmark och gata samt trädgård och kvartersgård sker med låg grönska om högst 1 meter.



## KOMPLEMENTBYGGNADER

För varje kvarter föreslås en gemensamhetslokal. Denna kan inhysa gemensam tvättstuga, vinterträdgård och andra rum som kan nyttjas av alla boende i kvarteret. Gemensamhetslokaler och angränsande odlingsmöjligheter på kvartersmark, så kallad "härodling", är genomtänkta mötesplatser även inom gårdarna vilket ger mervärden utifrån social och miljömässig hållbarhet. Lokalen placeras på gemensam kvartersmark i ett läge som ramar in kvarteret och öppnas upp mot dess grönytor. Gemensamhetslokalen med tillhörande uteplats vänds om möjligt mot eftermiddags- och kvällssol.

Gemensamhetslokaler samnyttjas av fastighetsägare för stadsradhusen och flerbostadshusen. Öppen gårdsyta och cykelparkering förvaltas av fastighetsägare för flerbostadshusen. Gemensamhetslokaler kan med fördel ges en gestaltning som avviker från bostadshusen och är mer iögonfallande. Som princip är komplementbyggnader samlade intill varandra på gårdarna. Skyddad cykelparkering utförs med en tvåvåningslösning.

### KRAV:

- Varje kvartersgård förses med en gemensamhetslokal.
- Komplementbyggnader förses med gröna tak av sedum eller annan vegetation.
- Totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.

### MERVÄRDEN:

- Gemensamhetslokalen har en karaktärsstark gestaltning.
- Gemensamhetslokalen kombineras med växthus.

## PARKERINGSDÄCK

Parkeringsdäcket rymmer ca 120 p-platser och uppförs i två plan – ett markplan och ett öppet övre plan med ett grönt tak av sedum eller annan vegetation. Övre planets p-platser nås via en utvändig ramp. Rampen har ett uttryck som bidrar till att den smälter in med resten av P-däcket. P-däcket upplevs som en del av kvartersstrukturen, förslag på material är tegel och trä. Fasaderna har en transparent karaktär och är med fördel täckta med klätterväxter.

Ur en trygghetsaspekt är det bra om P-däcket kombineras med andra funktioner vilket aktiverar byggnaden under fler tider på dygnet. Det kan vara exempelvis cykelverkstad eller återbrukslokal.

### KRAV:

- Byggnaden utförs i max två plan.
- Fasadmateriäl är trä och eller tegel.
- Fasader som är transparenta med minst 1/4 öppenarea.
- Byggnaden förses med grönt tak av sedum eller annan vegetation.

### MERVÄRDE:

- P-däckets fasader täcks med klätterväxter.
- P-däcket kombineras med andra funktioner, exempelvis cykelverkstad eller återbrukshus.



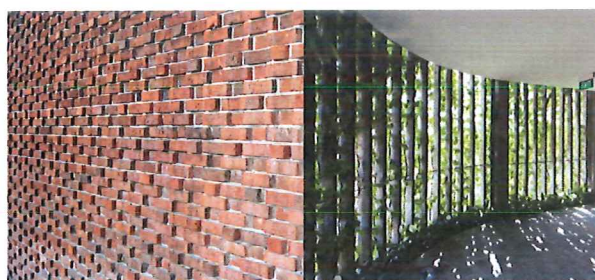
Referensbild gemensamhetslokal.



Referensbild gröngjorda cykelparkeringsplatser. Bild: Urbio.



Referensbild material- och fasadkaraktär P-däck.





## UTEMILJÖ

### Gemensamma bostadsgårdar

Bostadsgårdarna utformas med utgångspunkt i barns och äldre behov av kvalitativ närmiljö. De gestaltas som prunkande oaser med goda möjligheter till lek och samvaro. På varje gård görs utrymme för lek och rekreation för alla generationer. Möjlighet till mindre odlingsytor, så kallad "här-odling", finns på gårdarna.

Valet av markmaterial och möblemang anpassas för varje kvarter så att gård och byggnader bildar fina helheter. Också växtmaterialet på gårdarna platsanpassas. På en gård är exempelvis bladverken flikiga, på en annan rödbladig och på den tredje vitbrokig.

Dagvattnet från tak på byggnaderna kan ledas till regnskördartunnor vid fasad där vattnet kan magasineras. Blir tunnorna fulla leds vattnet vidare ut i gårdsmiljön där det tillsammans med dagvattnet från hårdgjorda markytor landar i skålformade biodiken.

Längs Vädursgatan görs platser på kvartersmark av publik karaktär. Platserna är olika former av "dragare" som bidrar till liv och rörelse längs gatan. Här föreslås aktivitetsytor så som till exempel en boulebana och en "kaninbur" med streetbasket.

#### KRAV:

- Gårdarna är utformade så att plats reserveras för grönska, attraktiva platsbildningar och odling.
- Andel hårdgjord yta är max **40%** per bostadsgård.
- Gårdarna gestaltas så att dagvatten omhändertas och eller fördröjs lokalt.

#### MERVÄRDEN:

- Varje kvarter ges platser med unika karaktärer, till exempel aktivitetsytor, vilka bildar målpunkter i kvartersgårdarna. Det bidrar till att skapa rörelser mellan kvarteren och möten mellan boende i olika kvarter.
- Varje kvartersgård ges lekfulla inslag i form av inspirerande utrustningar, möbler eller utomhuskonst.
- Varje gård ges en egen karaktär med hjälp av växtmaterialet.
- Dagvatten från tak samlas upp i regntunnor och återanvänds för bevattning.



Referensbild innergård grönska. Bild: Urbio.



Referensbild odlingar i kvarteren. Bild: Urbio.



Referensbild integrerad dagvattenhantering. Bild: Urbio.



### Studentgårdarna

Befintliga tallar bevaras där det är möjligt. Gårdarna vid studenthusen utförs med grönytor för picknick, platser för samvaro i större sällskap, sittmöbler i mer avskilda lägen samt aktivitetsytor med exempelvis pingis. Grönskans utformning har fokus på vår- och höstaspekterna för att bidra till upplevelser när merparten av studenterna är på plats.

På en av gårdarna finns plats för odling med bärbuskar och perenna grönsaker. På gården finns väderskyddade cykel-parkeringar. Dagvattnet från tak på byggnaderna kan ledas till regnskördartunnor vid fasad där vattnet kan magasineras.

#### KRAV:

- Gårdarna är utformade så att plats reserveras för grönska, attraktiva platsbildningar och odling.
- Andel hårdgjord yta är **max 30%** per bostadsgård.
- Gårdarna gestaltas så att dagvatten omhändertas och eller fördröjs lokalt.
- Gårdsmiljön är utformad för att understödja livet som student med platser för möten och studier.
- Befintliga tallar bevaras och skyddas.

#### MERVÄRDEN:

- Möblerade platser förses med wifi och eluttag för att underlätta studier utomhus.
- Varje studentgård har lekfulla inslag i form av annorlunda möblemang eller utomhuskonst.
- Gårdsytan framför södra gaveln på det södra studenthuset kopplas till torgytan både visuellt ute-inne och funktionellt.
- Dagvatten från tak samlas upp i regntunnor och återanvänds för bevattning.

### Gaturum

Vissa av lokalgatorna inom K1-området förses med gruppställda träd i grupper om två eller tre. Dessa planteringsytor är blandplanteringar som utgörs av barrträd, lövträd och buskar. Trädgrupperna förhåller sig till bebyggelsen och skapar en rytm i gaturummet. Träden behövs för att få in ekosystemtjänster så som luftrening, skugga, mikroklimat, dagvattenfördröjning samt skapa trivsamma närmiljöer för de boende.



Referensbild: tallar bevaras på gårdar.



Referensbild mötesplats studentgårdarna. Bild: Urbio.



Referensbild regnskördartunna. Bild: Urbio.



### Torget

Torget utformas så att det utgör en central nod där stråken för gång och cykel möts men också blir en markerad plats längs Kung Oskars väg, som fungerar som en inre entrépunkt till Visborgsområdet och K1. Torgets golv beläggs med betong med inslag av kalkstenshällar. På torget sparas befintliga tallar i möjligaste mån, och kan komma att kompletteras med nya tallträd.

På torget placeras olika former av sittmöbler ut. Vändplan utförs i samma markmaterial för att smälta in som en del av torget. Kantsten och pollare minimerar olovlig körning och parkering.

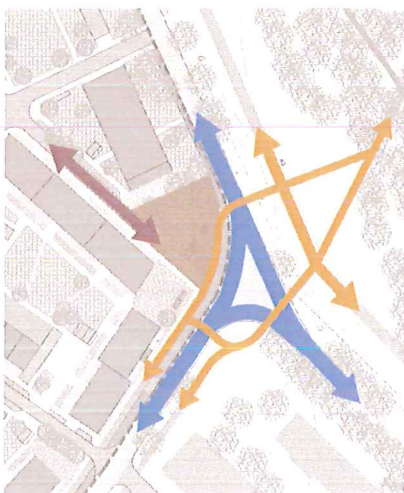
Närmast studenthuset ordnas en förgårdszon där verksamheten möter torget.

#### KRAV:

- Befintliga tallar bevaras och skyddas.
- Torget gestaltas med ytskikt, möblering och belysning som tydligt markerar det som en nod i stadsmiljön.
- Möblemanget på torget understödjer olika sätt att mötas och vistas.
- Yta för vändplan utförs i samma material som torgytan.

#### MERVÄRDEN:

- Val av markmaterial och växtmaterial med Gotländsk anknytning.
- Skelettjorðar ger goda förutsättningar för torgets nya träd samtidigt som dagvatten kan fördröjas och renas.



Rörelsemönster vid torget.

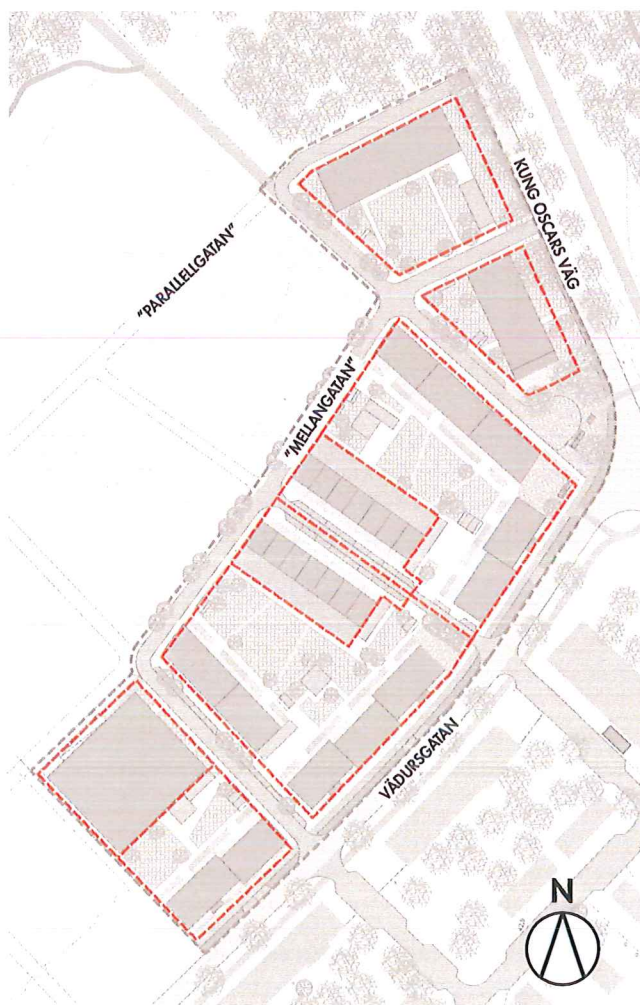
- Bilväg
- Gångfartsgata
- Gång- och cykelväg
- Torgyta

0 50 100m



Referensbild torg med träd. Bild: Urbio.

## ALLMÄN PLATSMARK & KVARTERSMARK



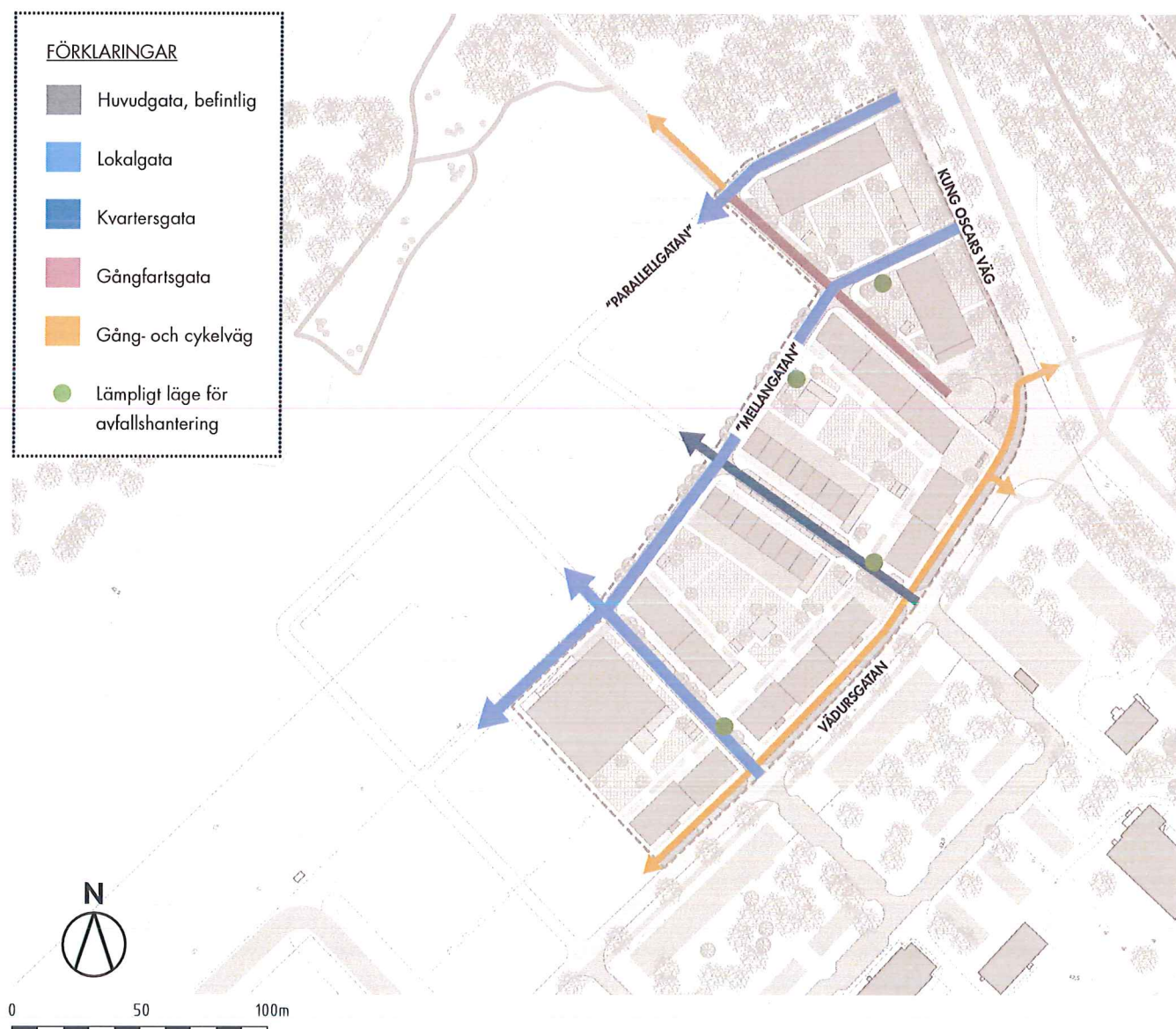
Rödsträckade områden definierar kvartersmark, övrig yta är allmän platsmark inom markerat område för K1.

## TRAFIK

- Vädursgatan och Kung Oscars väg är befintliga huvudgator i området. Nya gator inom området utgörs av lokalgator med undantag av gångfartsgatan och en tvärgata till Vädursgatan som blir kvartersgata.
- Biltrafik till och från Vädursgatan sker via in- och utfarter på tvärgator som bildar förlängning av planerade tvärgator inom kvarteren Ljuset och Lyktan.
- Från Kung Oscars väg ansluts den nya "Mellangatan" och i senare skede "Parallellgatan".
- Vid gångfartsgatan och torget tillåts ej bil.
- Utmed båda sidor om Vädursgatan planeras dubbel-

riktade gång- och cykelvägar. I övrigt sker cykeltrafik på körbara gator.

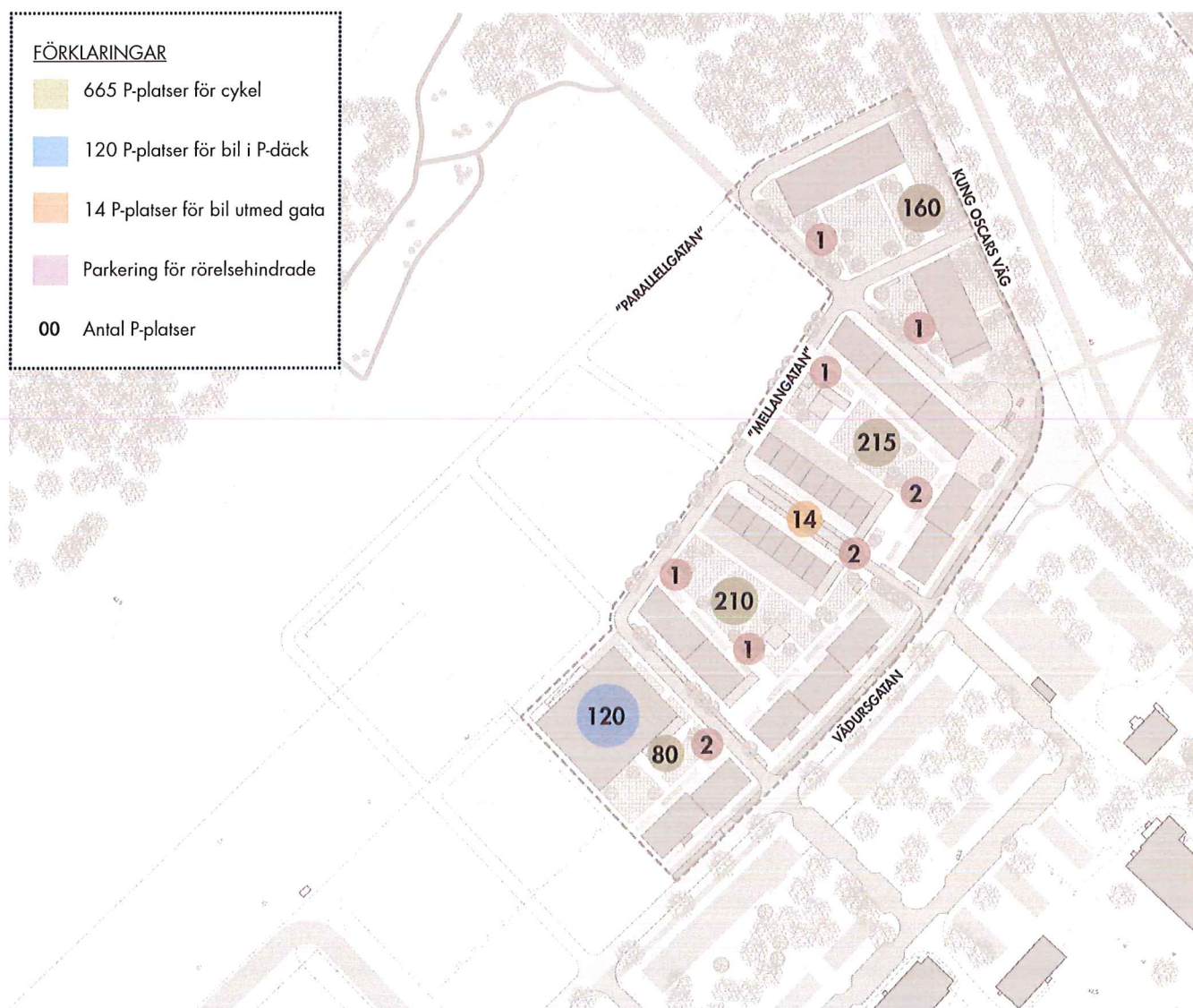
- Vid korsningen Kung Oscars väg – Vädursgatan möts många olika rörelseriktningar för fotgängare och cyklister. Det ska finnas flera valmöjligheter för fotgängare och cyklister att röra sig över korsningen.
- Som en förlängning av gång- och cykelvägen från Södra hällarna skapas en gångfartsgata som sträcker sig vidare till torgbildningen vid korsningen Kung Oscars väg - Vädursgatan.
- Avfallshantering löses med kasuner enligt riktlinjer i kvalitetsprogrammets del A. Allmän del för hela Visborgsområdet under rubriken *Tekniska system*.





## PARKERING

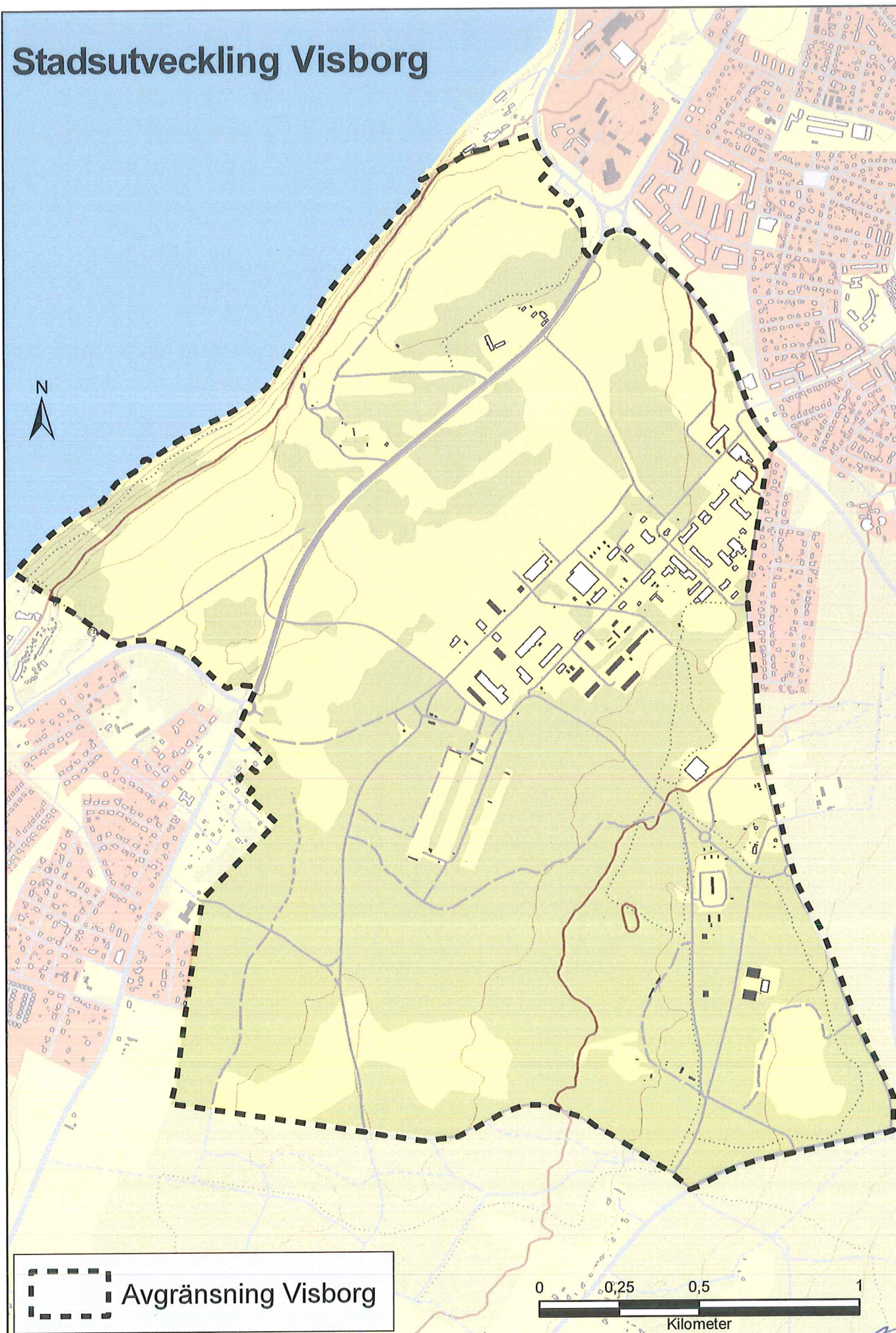
- Parkering följer Region Gotlands rådande parkeringsnorm enligt del A, med undantag för studenthusens cykelparkering där lägenheterna i studenthusen inte bedöms ha de behov som parkeringsnormen anger. Plats finns för minst en cykel per lägenhet och vid behov utökas mängden cykelparkering.
- Bilparkering koncentreras till ett fåtal platser i området.
- Bilparkering fördelas på ett parkeringsdäck vid södra änden av "Mellangatan". P-däcket rymmer ca 120 P-platser och uppförs i två plan – ett markplan och ett öppet övre plan som förses med grönt tak av sedum eller annan vegetation. Övre planets p-platser nås via en utvändig ramp. P-däckets bruttoareal är ca 3000 kvm, exklusive ramp.
- Kantstensparkering ordnas på kvartersgata vid stadsradhusen.
- I nära anslutning till entréer finns parkering för rörelsehindrade.
- Permanent och skyddad cykelparkering fördelas på kvartersmark.
- Cykelparkering är fördelad så att det från varje bostadsentré är max 50 m gångväg till parkering.
- Cykelparkering för stadsradhus löses inom egen fastighet.
- Vid varje entré till lamellhusen finns 10 lättåtkomliga p-platser för cykel.



Beskrivning av P-däckets och cykelparkeringens arkitektoniska utformning finns under avsnittet Principer för bebyggelse.



# Stadsutveckling Visborg



Avgränsning Visborg

0 0,25 0,5 1  
Kilometer

SANDRA SUNDMAN  
SVENSKA STUDENTHUS HOLDING 1 AB  
NYBROGATAN 59  
114 40 STOCKHOLM

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 556923-4114  
Företagsnamn: Svenska Studenthus Holding 1 AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om  
- företrädare/firmateckning





**REGISTRERINGSBEVIS****AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer 556923-4114	
Objektets registreringsdatum 2013-02-21	Företagsnamnets registreringsdatum 2016-04-26
Dokumentet skapat 2019-05-06 10:23	Sida 2 (3)

Org.nummer: 556923-4114

Företagsnamn: Svenska Studenthus Holding 1 AB

Adress: K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB  
Nybrogatan 59  
114 40 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

**BILDAT DATUM**

2013-02-07

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital: 50.000 SEK  
Lägst.....: 50.000 SEK  
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 1.000  
Lägst.....: 500  
Högst.....: 2.000

**STYRELSELEDAMÖTER**

711116-0110 Knaust, Johan Fredrik, Karlavägen 93, 115 22 STOCKHOLM

**STYRELSESUPPLEANTER**

800630-0290 Lindberg, Hans Christian, Bergsvägen 29, 181 31 LIDINGÖ

**REVISOR (ER)**556043-4465 KPMG AB, Box 16106, 103 23 STOCKHOLM  
Representeras av: 701011-6619**HUVUDANSVARIG REVISOR**

701011-6619 Sjölander, Björn Fredrik, Tranmyravägen 22, 135 62 TYRESÖ

**FIRMA TECKNING**Firman tecknas var för sig av  
ledamoten  
suppleanten**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter

**REGISTRERINGSBEVIS****AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer 556923-4114	
Objektets registreringsdatum 2013-02-21	Företagsnamnets registreringsdatum 2016-04-26
Dokumentet skapat 2019-05-06 10:23	Sida 3 (3)

med högst 5 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2016-04-04

**FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**

Hembudsförbehåll

Förköpsförbehåll

**VERKSAMHET**

Bolaget ska äga och förvalta lös och fast egendom, bedriva fastighetsförvaltning och utveckling av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**KALLELSE**

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax.

**E-POSTADRESS**

info@k2a.se

**TIDIGARE FÖRETAGSNAMN**

2013-02-21 Svenska Studenthus AB

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*