



Handläggare
08-508 263 10
karl-johan.dufmats@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder vid Bällstaviken

Stockholms stad genom dess exploateringskontor bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Masugnen 1 / Gjutmästaren 3 i Ulvsunda Industriområde.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m² ljus BTA och i övrigt uppfyller givna anbudsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på stadens webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för att lämna anbud, bl a stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Anvisningsområdet (beskrivning och karta)

I gällande översiktsplan utpekas Ulvsunda Industriområde som en del av den centrala stadens utvidgningsområde. JM, Skanska och ALM utvecklar för närvarande fastigheter direkt norr om stadens fastigheter. Även andra fastighetsägare i närområdet har anmält utvecklingsintresse.

Staden väljer nu att driva utvecklingsarbetet vidare för de av stadens fastigheter som inte ligger i konflikt med Bromma flygplats pågående markanvändning. Området som planeras för bostäder och park omfattar stadens fastigheter Masugnen 1, Ulvsunda Industriområde 1:14 (Bällstahamnen) och Gjutmästaren 3. Inom stadsdelen planeras också för en ny skola och nya förskolor.

Markanvisningsområdet omfattar del av Masugnen 1 eller Gjutmästaren 3 som ligger mellan Smältvägen/Råjärnsvägen och Bällstaviken. Det markanvisade området kommer att ha kontakt med både strandpromenaden/vattnet och Smältvägen och omfatta en volym som motsvarar cirka 150 lägenheter. Stadsbyggnadskontoret initiala bedömning är att utformningen på byggrätten utformas som slutna kvarter mot väster för att hantera bullerfrågorna från både flygplatsen och trafiken i området men att kvarteren öppnar sig mot Bällstaviken för att ge både boende och personer som passerar på strandpromenaden en välavvägd komposition av utblickar, solljus m.m.



Vidare är arbetshypotensen att bebyggelsen är lägre mot Bällstaviken (sex våningar + en indragen) och trappor upp mot Smältvägen, Råjärnsvägen.

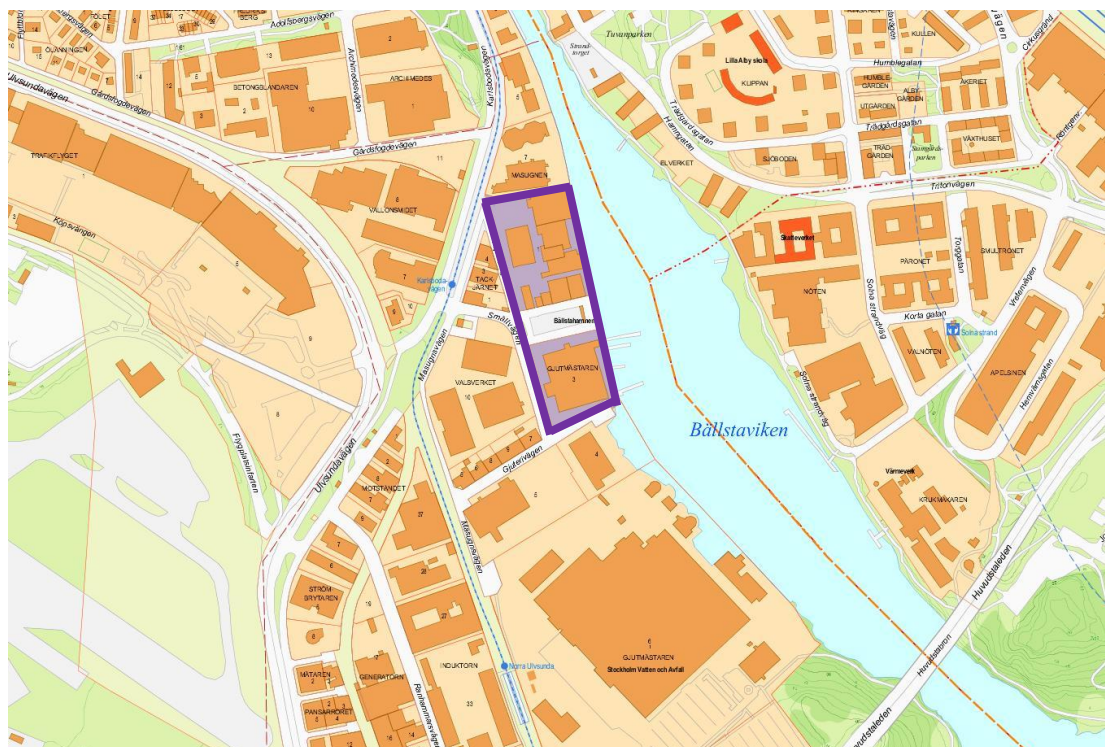
Det är inte fastställt om markanvisningen utgör ett kvarter eller del av ett kvarter.

Dagens Bällstahamn antas bli kvar som en öppen yta men förädlad till parkmark. Staden avser även att anlägga en strandpromenad längsmed Bällstaviken som ansluter till Masugnen 7 och i framtiden sträcker sig hela vägen ned till Johannesfred.

I anslutning till området finns två tvärbanestationer, Karlsbodavägen och Norra Ulvsunda. Trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting driver arbetet med att bygga ut tvärbanan från station Norra Ulvsunda till Kista och vidare till Helenelund i Sollentuna.

Markanvisningsområdets tekniska, geotekniska, förorenings-, och grundvattenmässiga förutsättningar medför att staden för tillfället arbetar med ett antal olika arbetshypotser kring hanteringen av dessa frågor. Alla dessa frågeställningar kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Anbudsgivaren anmodas att lämna pris på en lösning med parkering i garage inom fastigheten. Staden ansvarar för marksaneringen inom det anvisade området till nivån mindre känslig markanvändning.





Följande länk leder till Trafikverkets riksintresseprecisering för Bromma flygplats.
<https://trafikverket.ineko.se/se/tv000203>

Följande länk leder till Trafikverkets reviderade markbullenkartor. (TRV 2015/10952)
http://www.trafikverket.se/contentassets/62ac3c64c709466ca5abd7949160df0f/luftfa-rt/trv-2015_10952-2017-02-24-beslut-revidering-markbullenkurvor-bromma-stoc....pdf

Anbudsförutsättningar

- Markanvisningstävlingen avser ca 150 lägenheter i flerbostadshus inom en del av det markerade området. Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt/ägenderätt.
- Det kan bli aktuellt med lokaler i bottenvåning i kvarteret. Dessa priser är ännu inte fastställda.
- Parkering förläggs under mark inom fastigheten, byggherren ska lösa parkeringsbehovet helt inom fastigheten. Staden avser att inom området arbeta med strategin för gröna p-tal. Gällande parkeringsnorm är 0,4-0,5 platser per lägenhet, oavsett lägenhetsstorlek. Normen för cykelparkering i bostadshus är för närvarande 2,5 – 4 per lägenhet. Parkeringstalen kommer att utredas vidare i planprocessen och kan komma att ändras.
- Anbudet får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner men utgör ej underlag för utseende av vinnaren. Skisserna innebär inte heller någon garanti för utformningen av projektet. Slutlig omfattning och utformning av byggrätten avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.
- Bolaget står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan Bolaget och staden. Bolaget står också för samtliga plankostnader, framtagande av gestaltungsprogram, lagfartskostnader, samt anslutningsavgifter. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan Bolaget och staden. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på stadens hemsida, se länk nedan.



- Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 1 september 2017 (värdetidpunkt). Köpeskillningens storlek ska för tiden mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande:

$$A = B + 25\% \cdot (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/ m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/ m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/ m² lägenhetsarea inom Bromma och Västerled som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Bromma och Västerled enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/ m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut. Anbudsgivaren ska kunna samverka med ytterligare markanvisade byggherrar inom det illustrerade markanvisningsområdet i ett gemensamt detaljplanearbete.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 september 2017 (värdetidpunkten).
- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden kommer att teckna ett markanvisningsavtal.



- Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Kopia av ID-handling för de personer som tecknar bolaget.

Kvalificeringskriterier

Den som lämnar högst bud uttryckt i kr/m² ljus BTA ska kvalificera sig enligt vissa kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud, vars anbudsgivare inte uppfyller dessa kriterier, kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

Exploateringskontoret kan dock väga in kvalificeringsanledningar ända fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Anbudstävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för anbudstävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbud finns på stadens hemsida. Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Bällstahamnen**”, Dnr E2017-02906 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registratoret senast 2017-10-15.

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

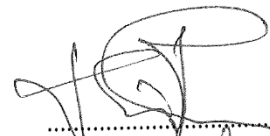
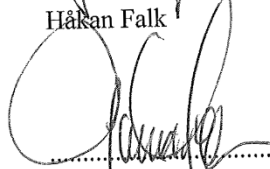
Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.



2017-08-31
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2017-02906

När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på exploateringskontorets hemsida.

Med vänlig hälsning


.....
Håkan Falk

.....
Gunnar Jensen


.....
Åsa Wigfeldt