

Markområdet



Markområdet för anbudet är ca 12 000 m² stort och bedöms kunna inrymma mellan 150 och 200 bostäder. Området ligger i det nya bostadsområde som nu växer fram i Kista och gränsar i norr och väster mot IBM:s fastighet Odde 1 och i öster mot Ikanos bostadskvarter Skagafjord, som är under utbyggnad.

Staden har tillsammans med näringslivet tagit fram en strukturplan för gator och bebyggelse i området mellan Hanstavägen och E4 - Kista Science City. Målsättningen är att i den nya stadsdelen förstärka integrationen mellan bostads- och företagsområdena i Kista. Tävlingsområdet ingår i den del av strukturplanen som bedömts lämpad för bostäder. Den nya bebyggelsen ska följa stadens kvalitetskrav på arkitektur och stadsbildsmässighet för området. All parkering skall planeras i garage under husen. Ca 250 m söder om tävlingsområdet kommer staden under 2011 att anlägga en ny stadsdelspark kring den gamla bebyggelsen vid Kista Gård. Genom tävlingsområdet går en befintlig gång-och cykelväg mellan bostadsområdet och företagsområdena, vars funktion måste finnas kvar.

Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m^2 ljus BTA. Lämnade anbud skall avse en exploatering omfattande ca 150-200 lägenheter. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För de fall att planprocessen resulterar i en större avvikelse så kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 juli 2010 (anbudstidpunkt). Köpeskillings storlek skall för tiden mellan anbudstidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B + 20\% * (C-D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m^2 ljus BTA

B = offererat pris vid anbudstidpunkten, kr/m^2 ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts ytterförorter¹ enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m^2 lägenhetsarea vid anbudstidpunkten.

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

- Anbud skall lämnas med förutsättningen att all parkering förläggs under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensparkeringar som iordningsställs på gator intill området kan inte räknas in i parkeringsnormen. Gällande parkeringsnorm är 1,0 platser per lägenhet, oavsett lägenhetsstorlek.
- Stadens krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Sophantering skall lösas inom fastigheten. Gällande krav för högsta bullernivåer skall följas.
- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av gång-och cykelvägar samt ledningar.
- Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska

¹ Församlingarna Vällingby, Hässelby, Spånga och Kista

kunna träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står också för samtliga plankostnader, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken.

- Eventuell hantering av markföreningar ingår inte i exploatörens ansvar.
- Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas i enlighet med villkoren i stadens markanvisningspolicy. Markanvisning förutsätter att beslut om anvisning fattas av exploateringsnämnden.
- Överenskommelse om exploatering ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar de beslut som krävs.
- Föreslagen bebyggelse skall ansluta väl till befintlig bebyggelse i området. Tävlingsförslag får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner, men innebär inte någon garanti för den kommande exploateringen, slutlig utformning av bebyggelsen samt områdets avgränsning beror av utfallet av planprocessen.
- Inskickade anbud skall följas av exploatörens namn, organisationsnummer och kontaktperson samt undertecknande personers fullmakt att företräda exploatören vid avtalstecknande med staden.
- Anbud som inte följer givna tävlingsförutsättningar kommer inte att beaktas. Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

Tävlingens genomförande

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar) med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt de andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag. Hit hör bland annat stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där. Det bör framhållas att områdets avgränsning och angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under planprocessen.



2010-04-07

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

Anbud ska märkas ”Markanvisningstävling – Kista Gård” och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud skall ha inkommit till registraturet senast den 28 april 2010.

Vänliga hälsningar

Exploateringskontoret

Gunnar Jensen
Avdelningschef för projektutveckling

Lars Svensson
Projektledare