



EXPLOATERINGS
KONTORET

Elisabeth Rosenberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Bilaga nummer 2.2

Till tjänsteutl./mem

av den 2011-05-19

Dnr E2010-513-01647

2011-01-18

TJÄNSTEUTLÅTANDE

DNR E2010-513-01647

Till

Exploateringsnämnden 2011-02-17

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten
Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens
Väg i Nockebyhov, till Husab Bostad AB och AROS
Management AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 1:1, invid Ferievägen och Tyska Bottens Väg, till Husab Bostad AB och AROS Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolagen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringskontoret har under november månad 2010 genomfört en markanvisningstävling för nybyggnation av 22 radhus på bägge sidor om Ferievägen samt 4 stadsvillor med totalt 24 lägenheter i flerbostadshus invid Tyska Bottens väg i Nockebyhov. De högsta anbuden lämnades av Husab Bostad AB (radhus) och AROS Management AB (flerbostadshus) som föreslås få markanvisning för dessa.

Enligt inlämnat anbud betalar Husab Bostad AB 3 000 000 kr per radhus och AROS Management AB 12 600 kr/m² ljust BTA för flerbostadshusen. Den tänkta

Bilaga 1: Inbjudan till markanvisningstävling

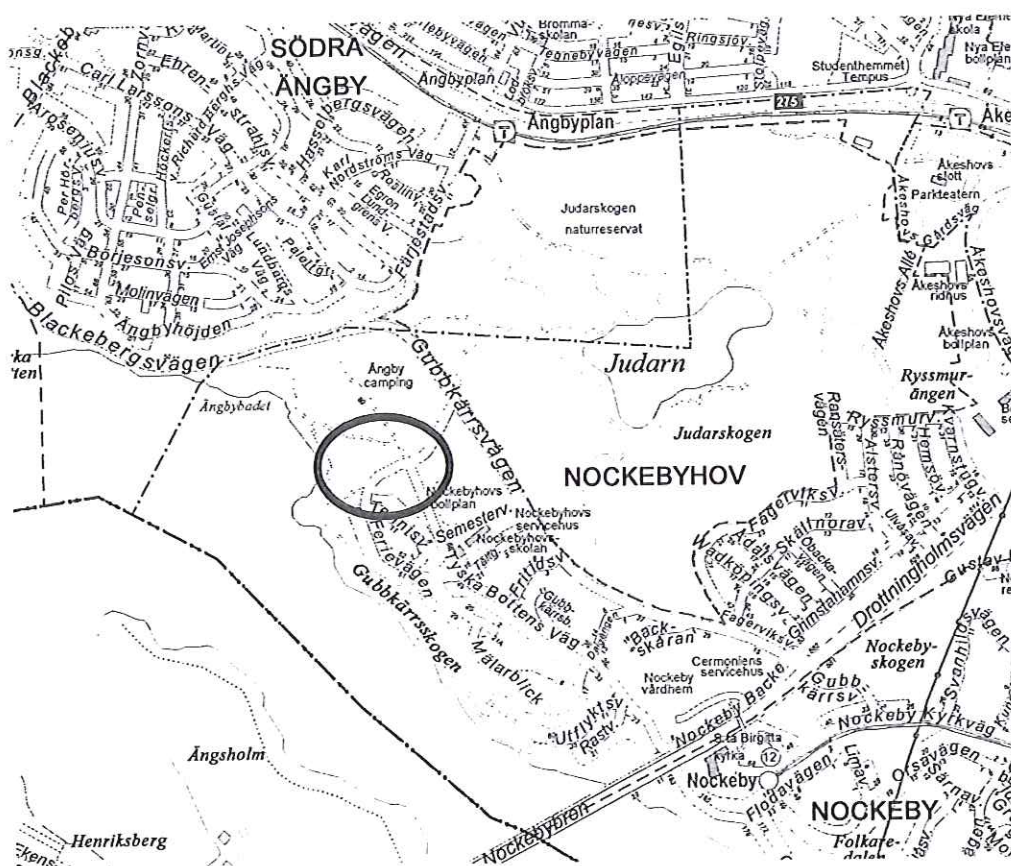
Bilaga 2: Sammanställning över inkomna anbud

exploateringen bedöms ge ett överskott till staden. Genom intäkterna från markförsäljningen kan man finansiera en lösning av problemen med de befintliga fritidshusens avlopp och rusta upp allmänhetens strandpromenad.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09.

Bakgrund

Söder om Ängbybadet och Ängby camping ligger ett antal fritidshus från förra sekelskiftet. Dessa saknar byggrätt i plan och är ej anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Det är angeläget att lösa avloppsfrågan långsiktigt, inte minst med hänsyn till närheten till Ängbybadet och att Östra Mälaren är vattenskyddsområde. För att finansiera dessa åtgärder föreslås en mindre kompletteringsbebyggelse i området.



Inom föreslaget bebyggelseområde, om ca 7200 m², föreslås en nybyggnation av 22 radhus på bägge sidor om Ferievägen samt 4 stadsvillor med totalt 24 lägenheter i flerbostadshus invid Tyska Bottens Väg i Nockebyhov. Parkmarken mellan befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen iordningställs av staden och

kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden som också föreslås rustas upp.

Exploateringskontoret har under november månad 2010 genomfört en mark-anvisningstävling där byggherrar har fått lämna anbud för radhus respektive flerbostadshus på platsen.

För området gäller en detaljplan från 1939 (nr 2175) enligt vilken aktuell del av fastigheten har användningsbestämmelsen parkändamål.

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65% och andelen småhus är ca 35%. Av flerbostadshusen ägs ca 24 % av allmännyttan, 66% övriga hyresrätter och endast 9% bostadsrätter.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslöt 2010-03-25 att ge kontoret i uppdrag att gå ut med anbud för området samt att ge kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Stadsbyggnadskontoret har gjort en förhandsbedömning av projektet. De bedömer detta som ett varsamt och lagom projekt som kan finansiera och lösa problemen med fritidshusens avlopp, rusta upp allmänhetens strandpromenad och genom en försiktig förtätning tillskapa attraktiva bostäder nära vatten och fin natur.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret inbjöd under november månad 2010 till markanvisningstävling för området, se bilaga 1. Injudan annonserades på stadens webbplats och sändes ut till ca 100 byggherrar. Inkomna förslag bedömdes utifrån angivet pris, för radhusen uttryckt i kr per tomt och för flerbostadshusen i kr per kvadratmeter ljus BTA. Kontoret har fått in 22 anbud för radhus respektive flerbostadshus, se bilaga 2.

Det högsta anbudet för radhus lämnades av Husab Bostad AB (3 000 000 kr/tomt) och det högsta för flerbostadshusen lämnades av AROS Management AB (12 600 kr/m² ljus BTA). Kontoret föreslår att markområdena anvisas till dessa bolag.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med högsta anbudsgivare enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.

Bolagen skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Markområdena kommer att säljas till det pris som erbjudits av bolagen i samband med markanvisningstävlingen. Köpeskillningens storlek skall justeras, uppåt eller nedåt, fram till tillträdet, efter index kopplat till prisutvecklingen på småhus respektive bostadsrätter. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-02-09.

Priset förutsätter att parkering för bostäderna skall ske genom markparkering. Gällande parkeringsnorm är 1,0 platser per lägenhet i flerbostadshus och 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark. Bolagen skall bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för arbetet med den tillkommande bebyggelsen i detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart liksom anslutningsavgifter för VA samt eventuella ledningsomläggningar.

Husab har sedan år 2007 fått fyra markanvisningar på totalt 90 lägenheter. Aros har tidigare inte fått någon markanvisning av staden. Aros är ett relativt nytt företag, bildat 2006. De har genomfört några ombyggnads- och nybyggnadsprojekt i Västerås. De håller nu på med ett projekt i Stockholm där man bygger om en befintlig kontorsbyggnad till bostäder samt bygger radhus på taket på denna byggnad.

Konsekvenser

-Ekonomi

Byggherrarna ska efter fastighetsbildning förvärva marken till i anbudet angivet pris. Fritidshusarrendatorerna erbjuds att efter fastighetsbildning antingen förvärva marken eller fortsätta arrendera marken.

En strandpromenad planeras anläggas och rustas upp till en högre standard. Även andra investeringar i parkvägar och parkanläggningar kommer att krävas. Utöver detta kan kontoret behöva bekosta delar av detaljplanen, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för arrendetomterna. Driftkostnaderna för Trafikkontoret och Stadsdelsförvaltningen bedöms öka något.

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 22 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 75 mnkr i löpande prisnivå. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete.

De ekonomiska konsekvenserna har mer i detalj redovisats för exploateringsnämnden i ärende DNR E2009-514-00381 den 25 mars 2010, inriktningsbeslut.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar Bolagen. Staden har risk för förgävesprojektering av de allmänna anläggningarna.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. En viss del av naturmarken tas i anspråk för ny bebyggelse, men bedöms inte ha någon större inverkan ur miljösynpunkt. Området är väl försörjt med grönområden och möjligheter till rekreation finns bl a i Judarskogens naturreservat. Området ligger nära Mälaren med strandpromenad och Ängbybadet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret föreslår att den upprustning av strandpromenaden och andra åtgärder med parkvägar och parkytor inom fritidshusområdet och dess närmare omgivningar utgör tillräcklig kompensation för den parkmark som tas i anspråk för kompletteringsbebyggelsen med radhus och stadsvillor.

-Tillgänglighet

För nybyggnation ska stadens krav på tillgänglighet tillämpas. För befintligt fritidshusområde som ligger i kuperad terräng är detta inte möjligt.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta beräknas byggstart tidigast till år 2013 och första inflyttning tidigast år 2014.

Svar på planremissen kommer att tas på delegation. När överenskommelse om exploatering och köpeavtal är träffat med bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut, preliminärt under år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Två av fritidshusen i området måste rivas. Arrendekontrakten för dessa har nyligen förnyats och löper på fem år. Staden måste lösa dessa i förtid och det finns en osäkerhet i hur lång tid denna process kan ta.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen som är positiva till en upprustning och utbyggnad av området.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Exploateringen ger ett överskott till staden och tillskapar nya bostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt rustas området upp och man löser avloppsfrågan för fritidshusen och ger dem bättre fastighetsrättsliga förhållanden så att de kan bevaras.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Nockebyhov 1:1 till Husab Bostad AB och AROS Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med dessa.

Slut



EXPLOATERINGS
KONTORET

Bilaga nummer 7
Till tjänsteutl./mem
av den 2011-01-18
Dnr E 2010-513-01647

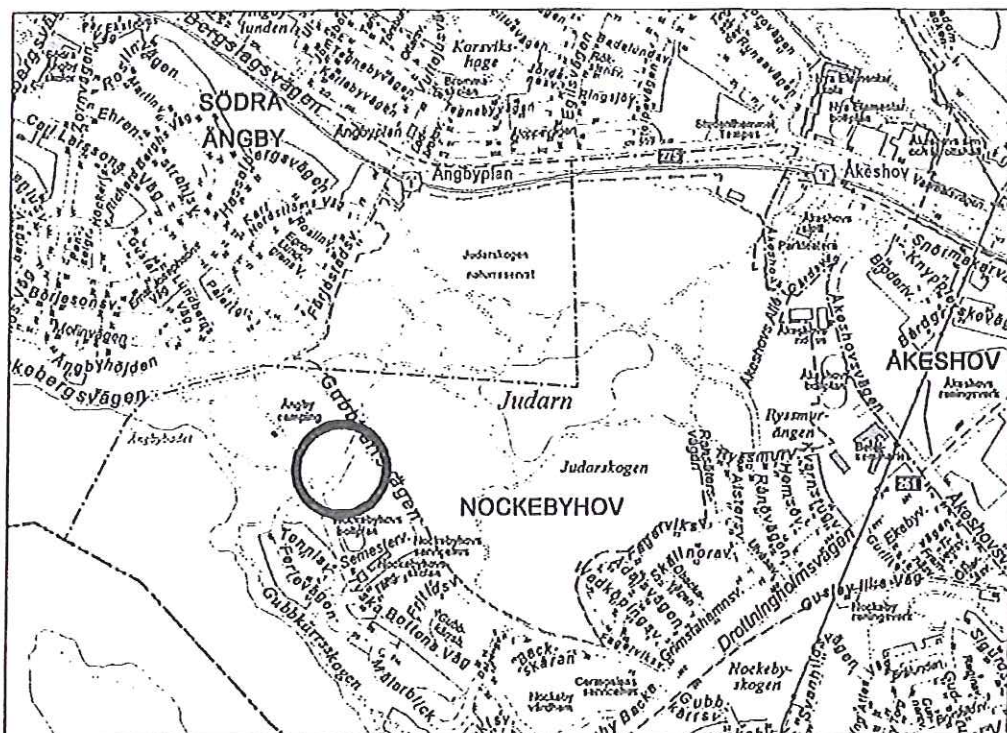
2010-10-21
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2009-514-00381

Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Nockebyhov.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 1:1 i närheten av Ängby camping och Ängbybadet i Nockebyhov.

Anbudsförfarandet innebär att den/de exploatör/er som lämnar det högsta priset för den föreslagna byggrätten, uttryckt i kr/kvm ljus BTA för stadsvillorna och kronor per radhustomt, får träffa markanvisningsavtal med staden. Tävlingsföresättningarna redovisas nedan i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna tävlingsföresättningar kommer inte att beaktas. Olika vinnare kan komma att utses för radhus respektive stadsvillor.

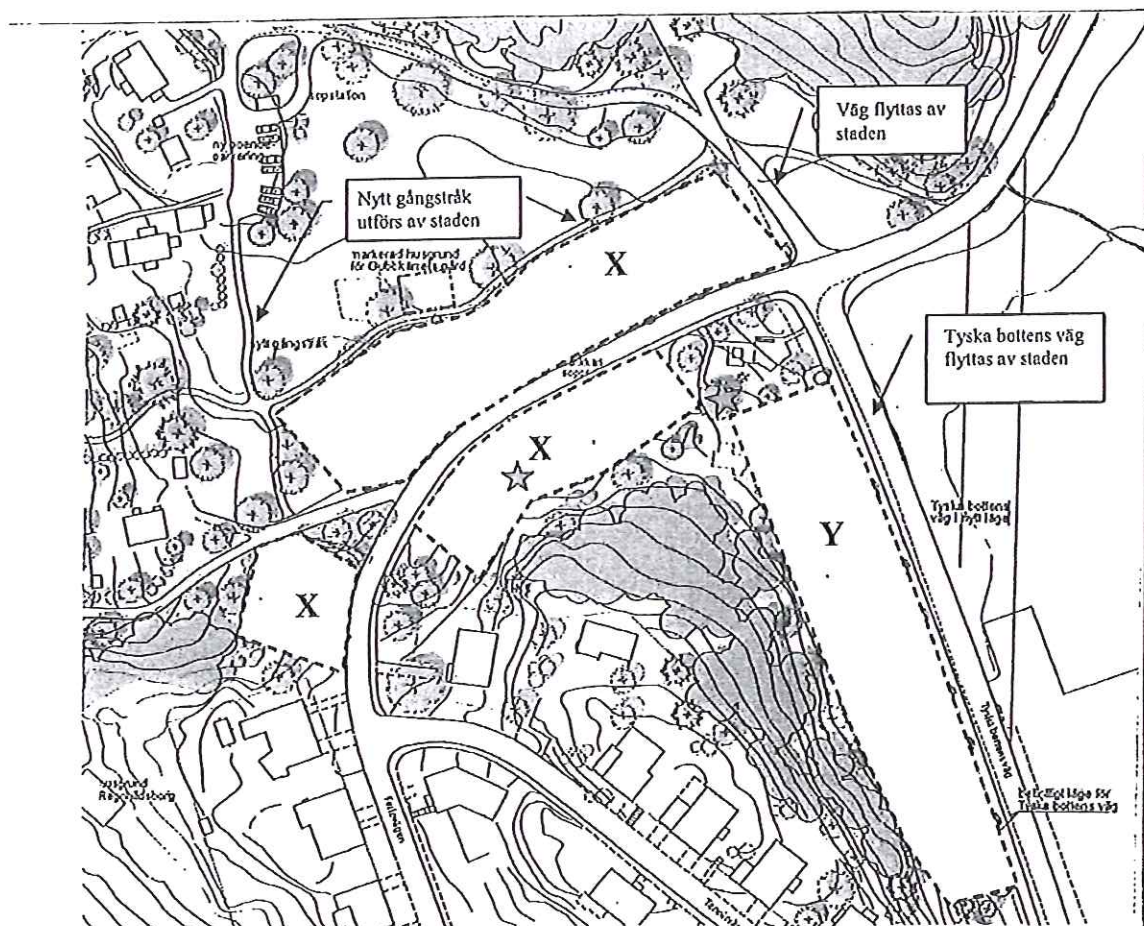


Översiktskarta

Anvisningsområdet

Föreslaget bebyggelseområde om ca 7200 m² ligger på bägge sidor om Ferievägen och väster om Tyska Bottens väg, markerat med röstreckad begränsningslinje. Den nya bebyggelsen skall ansluta till både Gubbkärrs befintliga, småskaliga bebyggelse och Ferievägens villagata. Placering och våningshöjd ska anpassas till terrängens höjdskillnader. De i kartskissen markerade ekarna (stjärnor) skall bevaras. Även andra värdefulla träd såsom gamla ekar och andra ädellövträd och tallar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parken mellan befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen görs i ordning av staden och kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden som också upprustas. Två fritidshus som ligger söder om Ferievägen måste rivas och Tyska bottens väg måste flyttas något i sidled för att ge plats för den nya bebyggelsen, se skiss nedan.



De områden som på ovanstående kartsbild markerats med X inrymmer ca 22 bostadslägenheter i radhus. Det område som på ovanstående kartsbild markerats med Y inrymmer 4 stadsvillor med ca 6 lägenheter i varje.

Ett förslag till hur en kompletteringsbebyggelse i detta område skulle kunna utformas har tagits fram på uppdrag av exploateringskontoret. Detta förslag finns, tillsammans med övriga handlingar som tillhör tävlingen, på exploateringskontorets hemsida, se under allmän information sist i denna anbudsinbjudan.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud för flerbostadshus skall lämnas uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Anbud för radhus skall lämnas uttryckt i kr per radhustomt. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För det fall att planprocessen resulterar i en större avvikelse så kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet ska vara i prisnivå per den 1 november 2010 (värdetidpunkt) med följande indexering.

Köpeskillings storlek för *flerbostadshus* skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

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

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/kvm ljus BTA

B = prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = Senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts närförorter som vid betalningstidpunkten kan avläsas ur Mäklarstatistikens uppgifter.

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter, enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade 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.

Köpeskillings storlek för *radhus* skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B * (C/D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr per radhustomt

B = prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr per radhustomt

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

- Tävlingsförslag får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner, men innebär inte någon garanti för den kommande exploateringen, slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Anbud skall lämnas med förutsättningen att all parkering förläggs ovan mark. För det fall att planprocessen resulterar i att del av parkeringsbehovet måste lösas genom underjordsparkering kommer detta att beaktas vid bestämmande av slutligt försäljningspris.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensplatser som iordningställs på lokalgator intill exploateringsområdena betraktas som besöksplatser till bostadsbebyggelsen och kan därför inte räknas in i parkeringsnormen. Gällande parkeringsnorm är för flerbostadshus 1,0 platser per lägenhet (1,0 platser per lägenhet gäller oavsett lägenhetsstorlek), 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark.
- 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 ledningar samt åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse.
- Staden ansvarar för och bekostar flytt av Tyska bottens väg samt nya parkvägar enligt ovanstående kartskiss.
- Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står också för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader, liksom anslutningsavgifter för VA. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. 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 markföroreningar ingår inte i exploatörens ansvar.
- Markanvisning kommer att ske genom tecknande av sedvanligt markanvisningsavtal i enlighet med stadens markanvisningspolicy och ska godkännas 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.

Allmän information

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets hemsida (www.stockholm.se/exploateringskontoret) 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, bebyggelseförslag, 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.

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

Anbud ska märkas "Markanvisningstävling Gubbkärrets Gård", Dnr E2009-514-00381 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm. Med anbudet skall även skickas ett aktuellt registreringsbevis för det anbudslämnande företaget.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2010-11-30.

Vänliga hälsningar

Kristin Eklund

enhetschef

Elisabeth Rosenberg

projektledare



EXPLOATERINGS KONTORET

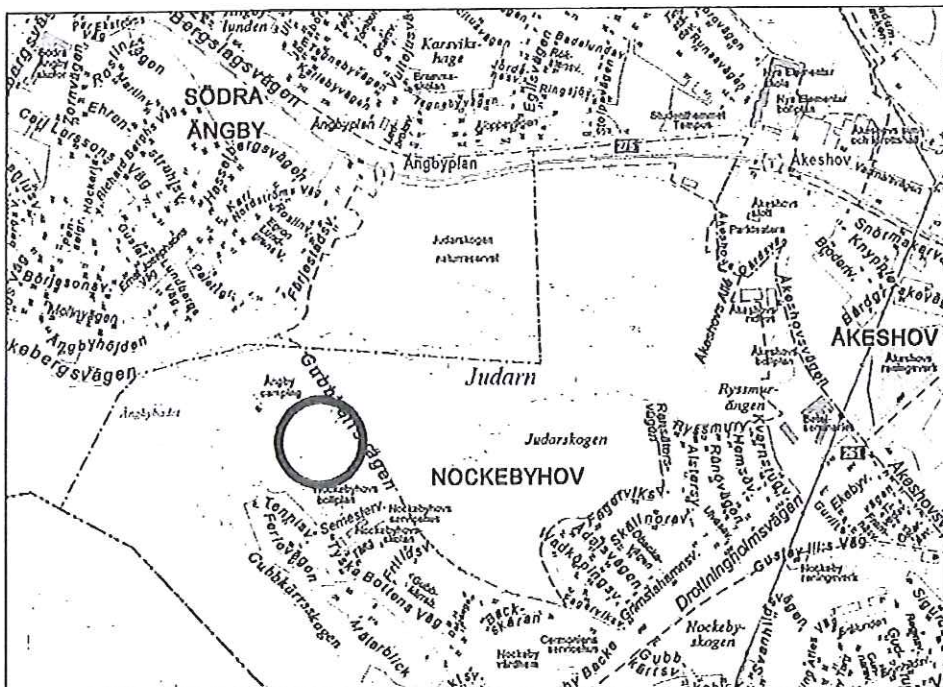
2010-10-21
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2009-514-00381

Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Nockebyhov.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 1:1 i närheten av Ängby camping och Ängbybadet i Nockebyhov.

Anbudsfordrandet innebär att den/de exploatör/er som lämnar det högsta priset för den föreslagna byggrätten, uttryckt i kr/kvm ljus BTA för stadsvillorna och kronor per radhusomt, får träffa markanvisningsavtal med staden. Tävlingsförutsättningarna redovisas nedan i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna tävlingsförutsättningar kommer inte att beaktas. Olika vinnare kan komma att utses för radhus respektive stadsvillor.

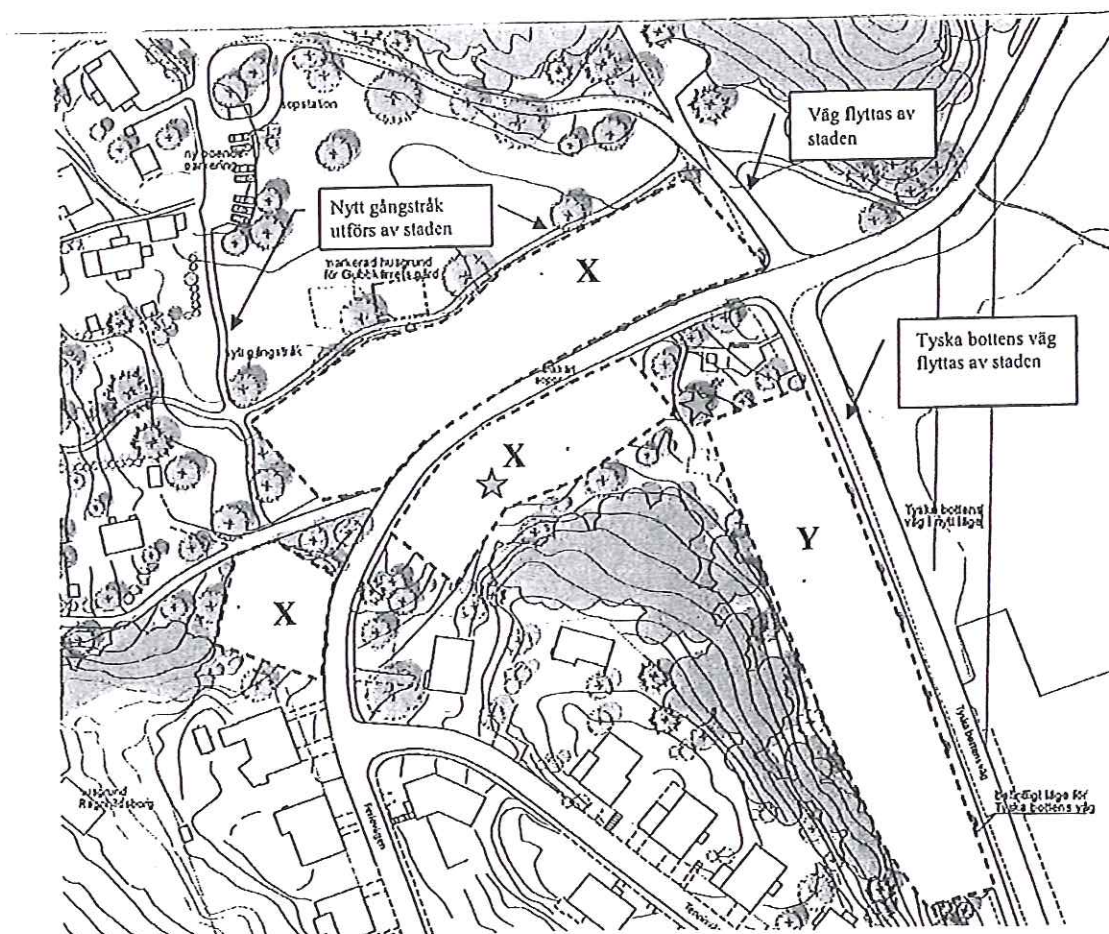


Överiktskarta

Anvisningsområdet

Föreslaget bebyggelseområde om ca 7200 m² ligger på bägge sidor om Ferievägen och väster om Tyska Bottens väg, markerat med rödstreckad begränsningslinje. Den nya bebyggelsen skall ansluta till både Gubbkärrs befintliga, småskaliga bebyggelse och Ferievägens villagata. Placering och våningshöjd ska anpassas till terrängens höjdskillnader. De i kartskissen markerade ekarna (stjärnor) skall bevaras. Även andra värdefulla träd såsom gamla ekar och andra ädellövträd och tallar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parken mellan befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen görs i ordning av staden och kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden som också upprustas. Två fritidshus som ligger söder om Ferievägen måste rivas och Tyska bottens väg måste flyttas något i sidled för att ge plats för den nya bebyggelsen, se skiss nedan.



De områden som på ovanstående kartsbild markerats med X inrymmer ca 22 bostadslägenheter i radhus. Det område som på ovanstående kartsbild markerats med Y inrymmer 4 stadsvillor med ca 6 lägenheter i varje.

Ett förslag till hur en kompletteringsbebyggelse i detta område skulle kunna utformas har tagits fram på uppdrag av exploateringskontoret. Detta förslag finns, tillsammans med övriga handlingar som tillhör tävlingen, på exploateringskontorets hemsida, se under allmän information sist i denna anbudsinbjudan.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud för flerbostadshus skall lämnas uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Anbud för radhus skall lämnas uttryckt i kr per radhustomt. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För det fall att planprocessen resulterar i en större avvikelse så kan priset bli föremål för justering.
- Anbuderna ska vara i prisnivå per den 1 november 2010 (värdebidpunkt) med följande indexering.

Köpeskillings storlek för *flerbostadshus* skall för tiden mellan uppgörelsebidpunkt och betalningsbidpunkt indexeras enligt följande:

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

A = köpeskillning vid betalningsbidpunkten (tillträdet), kr/kvm ljus BTA

B = prisöverenskommelse vid värdebidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = Senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts närförorter som vid betalningsbidpunkten kan avläsas ur Mäklarstatistikens uppgifter.

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter, enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdebidpunkten

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

Köpeskillings storlek för *radhus* skall för tiden mellan uppgörelsebidpunkt och betalningsbidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B \cdot (C/D)$$

A = köpeskillning vid betalningsbidpunkten (tillträdet), kr per radhustomt

B = prisöverenskommelse vid värdebidpunkten, kr per radhustomt

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningsbidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

- Tävlingsförslag får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner, men innebär inte någon garanti för den kommande exploateringen, slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Anbud skall lämnas med förutsättningen att all parkering förläggs ovan mark. För det fall att planprocessen resulterar i att del av parkeringsbehovet måste lösas genom underjordsparkering kommer detta att beaktas vid bestämmande av slutligt försäljningspris.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensplatser som iordningställs på lokalgator intill exploateringsområdena betraktas som besöksplatser till bostadsbebyggelsen och kan därför inte räknas in i parkeringsnormen. Gällande parkeringsnorm är för flerbostadshus 1,0 platser per lägenhet (1,0 platser per lägenhet gäller oavsett lägenhetsstorlek), 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark.
- Stadens krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Sophantering skall lösas inom fastigheten. Gällande krav för högsta bullemnivåer skall följas.
- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av ledningar samt åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse.
- Staden ansvarar för och bekostar flytt av Tyska bottens väg samt nya parkvägar enligt ovanstående kartsnitt.
- Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står också för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader, liksom anslutningsavgifter för VA. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartermarken och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartermarken. Eventuell hantering av markföroreningar ingår inte i exploatörens ansvar.
- Markanvisning kommer att ske genom tecknande av sedvanligt markanvisningsavtal i enlighet med stadens markanvisningspolicy och ska godkännas 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.

Allmän information

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets hemsida (www.stockholm.se/exploateringskontoret) 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, bebyggelseförslag, 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.

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

Anbud ska märkas "Markanvisningstävling Gubbkärrs Gård", Dnr E2009-514-00381 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm. Med anbudet skall även skickas ett aktuellt registreringsbevis för det anbudslämnande företaget.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2010-11-30.

Vänliga hälsningar

Kristin Eklund

enhetschef

Elisabeth Rosenberg

projektledare

Bilaga nummer 2
Till tjänsteutl./mem
av den 2011-01-18
Dnr P 2010-513-01647

Anbudslämnare flerbostadshus			kr/m2 ljus BTA
Aros Bostad			12 600
Anbudslämnare	nr	2	12 400
Anbudslämnare	nr	3	12 000
Anbudslämnare	nr	4	11 550
Anbudslämnare	nr	5	11 000
Anbudslämnare	nr	6	11 000
Anbudslämnare	nr	7	10 750
Anbudslämnare	nr	8	10 500
Anbudslämnare	nr	9	10 500
Anbudslämnare	nr	10	10 300
Anbudslämnare	nr	11	9 800
Anbudslämnare	nr	12	9 750
Anbudslämnare	nr	13	9 200
Anbudslämnare	nr	14	9 200
Anbudslämnare	nr	15	8 150
Anbudslämnare	nr	16	8 000
Anbudslämnare	nr	17	7 600
Anbudslämnare	nr	18	7 555
Anbudslämnare	nr	19	7 500
Anbudslämnare	nr	20	6 600
Anbudslämnare	nr	21	5 300
Anbudslämnare	nr	22	2 900

Anbudslämnare radhus			kr /radhustomt
Husab			3 000 000
Anbudslämnare	nr	2	2 816 566
Anbudslämnare	nr	3	2 800 000
Anbudslämnare	nr	4	2 800 000
Anbudslämnare	nr	5	2 530 000
Anbudslämnare	nr	6	2 400 000
Anbudslämnare	nr	7	2 160 000
Anbudslämnare	nr	8	2 100 000
Anbudslämnare	nr	9	1 850 000
Anbudslämnare	nr	10	1 825 000
Anbudslämnare	nr	11	1 655 000
Anbudslämnare	nr	12	1 650 000
Anbudslämnare	nr	13	1 565 000
Anbudslämnare	nr	14	1 560 000
Anbudslämnare	nr	15	1 475 000
Anbudslämnare	nr	16	1 400 000
Anbudslämnare	nr	17	1 300 000
Anbudslämnare	nr	18	1 300 000
Anbudslämnare	nr	19	1 300 000
Anbudslämnare	nr	20	1 100 000
Anbudslämnare	nr	21	975 000
Anbudslämnare	nr	22	900 000