



Rebecca Westring
08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder – Årstafältet etapp 1

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom två kvarter i stadsutvecklingsområdet Årstafältet etapp 1.

Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/kvm ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsföresättningsarna får träffa markanvisningsavtal med staden.

Tävlingsföresättningsarna redovisas sist i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer tävlingsföresättningsarna kommer ej att beaktas.

Visionen för Årstafältet

Projektet Årstafältet omfattar en ny stadsdel med ca 4 000 nya bostäder samt lokaler för service och handel. Parken föreslås utvecklas med ytor för spontanidrott och lek, öppet landskap och odling samt plats för evenemang.

Visionen för Årstafältet är att skapa en plats för möten – möten mellan olika människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park. Det ska vara en plats där man möter överraskningar och omväxling och där människors engagemang tas tillvara. Det ska också vara en plats där staden möter framtidens miljöutmaningar.

Här möts olika människor i en omväxlande stadsbygd

Den nya stadsdelen och parken knyter ihop omkringliggande områden med varandra och skapar en sammanhängande och levande stadsbygd, där det är enkelt och tryggt att röra sig mellan olika platser och där det är naturligt att mötas. Stadsdelen är tät och blandad med vinklade gator som bjuder på oväntade utblickar och platsbildningar, med ett rikt utbud av service, kultur och verksamheter. Bebyggelsen är brokig, personlig och tillåtande, med en stor variation i typ, höjd, form och stil. Ett viktigt syfte med variationen är att locka olika människor till stadsdelen – människor från olika bakgrund och kultur, med olika familjesituation och olika livsstil.

Här möts nytt och gammalt i en brokig blandning

Den nya stadsdelen vävs samman med intilliggande områden – genom gator och stråk, och genom den nya bebyggelsen, som får låna uttryck och struktur av den äldre. Årsta centrum variation i färg och form, Valla gårdes skillnader i byggnadshöjder och Östbergahöjdens luftighet och strama arkitektur spiller över på det nya och gör mötet mer integrerat. Göta landsväg bevaras som en historisk länk mellan gammalt och nytt, och längs den kan spåren av äldre bytomter och andra fornlämningar fortfarande skönjas.

Här möts människors idéer och engagemang

På Årstafältet tas människors idéer och engagemang tillvara i den nya stadsdelens och parkens uppbyggnad och förvaltning. De boende får färga av sig på sin omgivning och sätta sina spår, och stadsdelen växer och utvecklas tack vara den mångfald av viljor som uttrycks. Att ta tillvara människors engagemang är ett naturligt sätt att bygga upp en stadsdel där man känner samhörighet och ansvar, delaktighet och trygghet – en stadsdel med egen identitet där man känner sig hemma. Medborgardialogen ska genomsyra arbetet och kan ske både tidigt och sent i processen.

Här möter staden framtidens miljöutmaningar

Den nya stadsdelen präglas av en framsynt planering med högt ställda mål på miljöområdet. Här lever man miljövänligt av bara farten – det ska vara lätt att göra rätt. Effektiv kollektivtrafik och ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar gör det naturligt att välja bort den egna bilen. Nya energisnåla och miljöanpassade lösningar bidrar till minskad klimatpåverkan. Odling och betesdjur i parken skapar en naturlig och pedagogisk kontakt med de naturliga systemen och gör det möjligt att odla eller köpa grönsaker lokalt. Områdets dagvatten tas omhand i området så att den naturliga vattenbalansen inte påverkas negativt.

Här möts stad och park i hjärtat av Söderort

Parken blir den nya stadsdelens hjärta och identitet. Den ligger i stadsdelens centrum, är lätt att hitta och naturlig att besöka. Genom sin storlek, sitt läge och sitt spännande innehåll blir den en given lokal samlingsplats för dem som bor och arbetar i närområdet, men också en viktig målpunkt för besökare från andra delar av staden. Årstafältets många attraktioner, dess tydliga entréer och det storslagna landskapet ger parken en självklar identitet och särställning som Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark - en park i världsklass.

Spännande stadsbygd i innerstadens utvidgning mot söder

I den nya översiktsplanen beskrivs Årstafältet som en nod i det växande Stockholm, här växer innerstaden ihop med Årsta och Östberga i en ny hållbar stadsdel. Närheten till innerstaden gör cykel och kollektivtrafik till de smidigaste färdssätten och det kommer att märkas i den nya stadsdelen att det är en plats där framkomlighet och rörlighet främjas för cyklister och gående.

Arkitekturen på Årstafältet ska vara varierad, experimentell, flexibel och lekfull. Den ska upplevas som nyskapande, men genuin och ha en lokal prägel. Byggnaderna mot huvudgatan är högre och byggnaderna mot lokalgatorna lägre. Gemensamma uteplatser, småbarnslek och cykelparkering är centrala funktioner på gårdarna som utformas som attraktiva mötesplatser för de boende.



Översiktsbild över kvarteren med den första etappen inringad.

Etapp 1 – De första kvarteren med närhet till tvärbanan

Utbyggnaden kommer att påbörjas i den norra delen av området mot Valla Gärde med närhet till tvärbanan och gångstråket upp mot Årsta torg. Den första etappen omfattar två detaljplaner om ca 700 lägenheter, lokaler och förskola. Arbetet med detaljplanerna ska bedrivas parallellt med gemensam tidplan. Omkring en tredjedel av lägenheterna i etappen kommer att upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningstävlingen avser två delområden i de första bebyggelsekvarteren. Avgränsningen av de två områdena samt den i förutsättningarna angivna byggrätten är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet. Övriga delområden inom etappen kommer att markanvisas vid samma tillfälle. De tävlande som efter vinnaren lämnat de högsta anbuden kommer att bjudas in till förhandling om ytterligare kvarter som ska markanvisas för bostadsrätt.

Planprogrammet för Årstafältet samt Fördjupade stadsbyggnadsprinciper för Årstafältet etapp 1 bifogas denna inbjudan och de ger exempel på de ambitioner och riktlinjer som gäller för all bebyggelse i stadsutvecklingsområdet. Under planarbetet kommer gestaltungs- och kvalitetsprogram att upprättas.

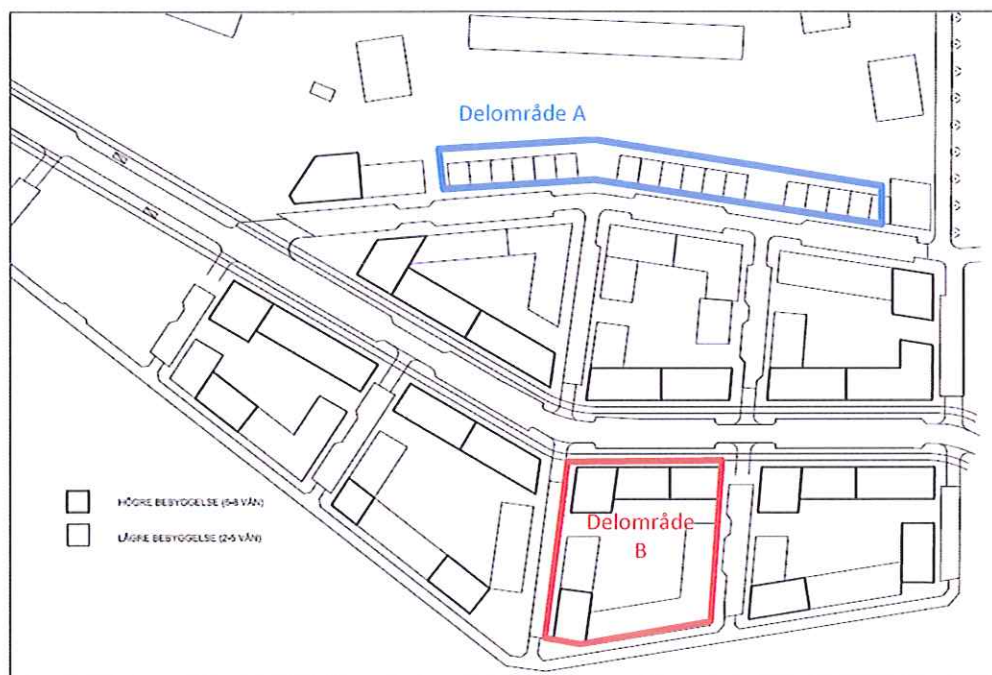


Bild över första etappen med anbudstävlingsområde A och B markerade.

Delområde A – stadsradhus i anslutning till Valla Gärde

Delområde A är ca 2 000 kvm och omfattar ca 15 stadsradhus. Utformningen av bebyggelsen och den yttre miljön ska vara varierad och av hög arkitektonisk kvalitet. Exploatören förväntas pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag.

Delområde B – bostadskvarter ut mot parken

Delområde B är ca 3 300 kvm och omfattar ett helt kvarter om ca 90 lägenheter. Detta kvarter kommer inte, till skillnad från andra kvarter i etappen, att delas upp mellan flera byggherrar. I detta kvarter ska variationen i utformningen därför säkerställas genom att exploatören arbetar med minst två olika arkitektkontor vid utformning av bebyggelsen. Även i detta kvarter förväntas exploatören att pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag. Längs huvudgatan och mot parkbryggan ska takhöjden vara förhöjd i bottenvåningen, för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. Om planprocessen resulterar i en stor avvikelse kan priset komma att justeras.
- Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 1 augusti 2011 (=anbudstidpunkt). Köpeskillings storlek ska för tiden mellan anbudstidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande:

$$A = B + 0,25 * (C - D)$$

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

B = anbudspriset i prisnivå vid anbudstidpunkten i kr/kvm ljus BTA,

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt senast offentliggjord mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea,

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt mäklarstatistik vid anbudstidpunkten, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea.

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.

- Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/kvm ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal avseende tävlingsområdet med staden.
- De tävlande som, efter vinnaren, lämnat anbud med högst pris kommer att inbjudas till förhandling om markanvisning för bostadsrätt i andra kvarter än tävlingsområdena i den nu aktuella första etappen.

Handlingar

- 1) Denna inbjudan till markanvisningstävling för bostäder – Årstafältet etapp 1,
- 2) Markanvisningspolicy,
- 3) Planprogrammet för Årstafältet,
- 4) Fördjupade stadsbyggnadsprinciper för Årstafältet etapp 1,
- 5) PM *Geoteknik, grundvatten, sättningar, grundförstärkningsåtgärder Årstafältet, Stockholm(2009-12-18, Atkins),*

- 6) Stadens program för tillgänglighet *Stockholm en stad för alla*,
- 7) Stadens riktlinjer *Projektera och bygg för en god avfallshantering*,
- 8) PM *Exploateringskontorets krav och mål för energi 2010 (2010-01-26)*,
- 9) Stadens miljöprogram med kompletterande riktlinjer för hållbar stadsutveckling,
- 10) Dagvattenstrategi för Stockholms stad.

Övriga förutsättningar

- Anbud ska lämnas med förutsättning att all parkering förläggs under mark. Parkeringsbehovet måste helt lösas inom fastigheten. Parkeringsnormen är 0,7 bilplatser per lägenhet.
- Tävlingsförslag får följas av situationsplan, skisser och sektioner, med det innebär inte någon garanti för utformning av den kommande bebyggelsen. Slutlig utformning beror av utfallet av planprocessen.
- Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas i enlighet med villkoren i stadens markanvisningspolicy. En förutsättning är att beslut om markanvisning fattas av exploateringsnämnden.
- Exploatören ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade samverkansprojekt med andra exploatörer inom samma kvarter med gemensamma lösningar för undermarksparkering eller annan teknisk försörjning.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.
- Exploatören förväntas pröva utformningsalternativ genom parallella uppdrag.
- 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, framtagande av gestaltungsprogram, lagfartskostnader, samt anslutningsavgifter. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark. Exploatören ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Hantering av eventuella markföroreningar ingår inte i exploatörens ansvar.
- Årstafältet är en lågpunkt i landskapet och utgörs i större delen av området av postglaciala leror med en mäktighet upp mot 20 meter. Grundvattennivåerna är höga vilket medför att husen ska utföras med vattentäta konstruktioner upp till markytan.

- 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 genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Tävlingens genomförande

Denna inbjudan till markanvisningstävling finns på exploateringskontorets hemsida

www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Markanvisningstavlingar/

med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

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

Anbud ska märkas:

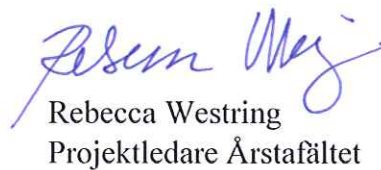
”Markanvisningstävling Årstafältet etapp 1, Dnr E2011-513-00986”, och skickas till:
Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast tisdag den 16 augusti kl. 24.00.

Vänliga hälsningar
Exploateringskontoret

A stylized blue ink signature of Gunnar Jensen.

Gunnar Jensen
Avdelningschef Projektutveckling

A stylized blue ink signature of Rebecca Westring.

Rebecca Westring
Projektledare Årstafältet