



Katarina Johansson
08-508 264 20
Katarina.i.johansson@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Snösätra i Rågsved.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved.

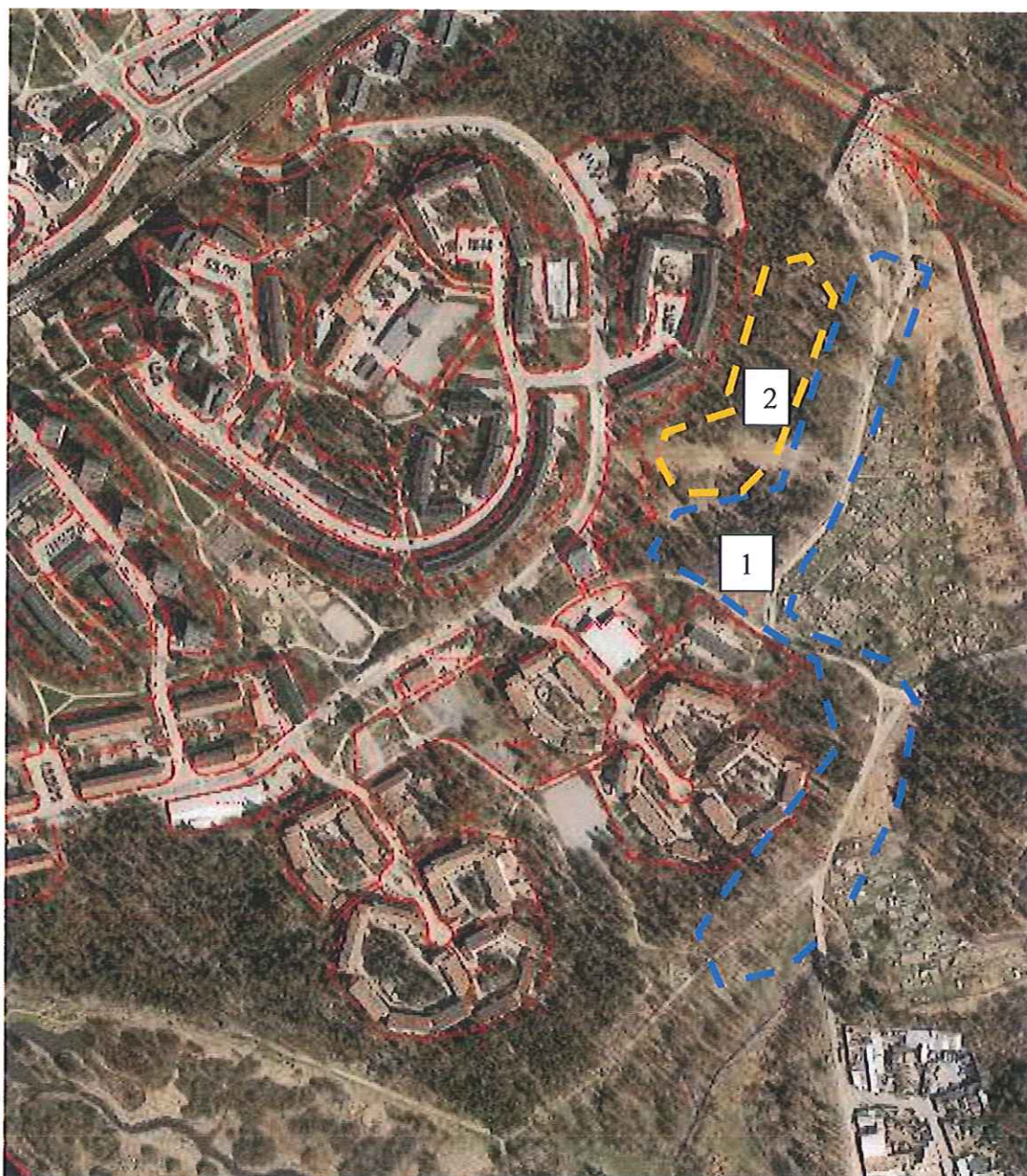
Anbudsförfarandet innebär att det byggföretag som lämnar det högsta priset för den föreslagna byggrätten, i kronor per radhustomt respektive kr/kvm ljus BTA för stadsvilla (flerbostadshus), får träffa markanvisningsavtal med staden. Tävlingsförutsättningarna redovisas nedan i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna tävlingsförutsättningar kommer inte att beaktas.



Översiktskarta

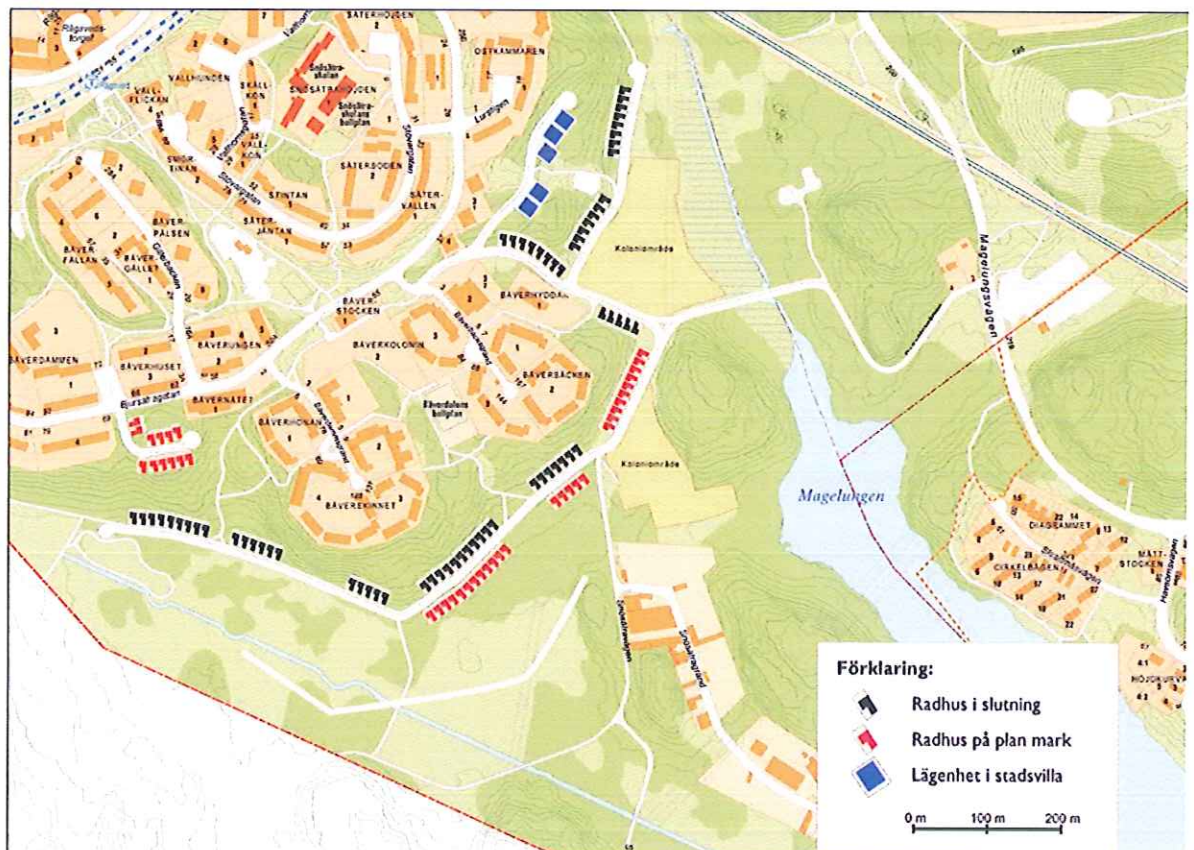
Anvisningsområdet

Föreslaget bebyggelseområde är uppdelat på två delar. Det ena området, nr 1, ligger öster om Rågsved och rymmer ca 50 radhus (varav ca 35 i souterrängläge och ca 15 i plant läge). Det andra området, nr 2, ligger öster om Bjursätragatan och rymmer ca 5 stadsvillor med totalt ca 30 lägenheter (ca 6 lgh/stadsvilla). Områdena är markerade med streckade begränsningslinjer.



Staden har tagit fram ett program för området, "Sambandet Högdalen-Farsta", läs mer om programmet på <http://bygg.stockholm.se/-/Alla-projekt/Sambandet-Hogdalen-Farsta/>.

Se nedanstående karta över föreslagen bebyggelse utifrån ”Program för sambandet Högdalen – Farsta” och ”Redovisning av programsamråd och inriktning inför fortsatt arbetet för sambandet Högdalen – Farsta”.



Tävlingsföresättningar

- Av anbudet ska det framgå vilket delområde anbudet gäller. Anbud får lämnas på båda områdena, men de kommer att bedömas separat och inte sammanräknas.
- För delområde 1 ska pris lämnas i kr per radhustomt. Priset ska anges både för souterräng och plan mark och avse prisnivå 1 oktober 2012 (värdetidpunkt). Priset kommer att sammanräknas utifrån antal radhus i souterräng och plan mark som bedöms få plats inom delområdet, d v s 35 i souterräng och 15 i plant läge. Vi väljer vinnare utifrån sammanräknat slutpris enligt nedanstående tabell.

Delområde 1	kr/radhustomt
Souterräng, 35 st	
Plan mark, 15 st	
Total pris för 50 st	

Anbud för enbart del av området beaktas ej. Priset ska för tiden mellan värdetidpunkt och tillträdesdag indexeras i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm enligt nedanstående formel:

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

A= Pris på tillträdesdagen, kr per radhustomt

B= Pris vid värdetidpunkten, kr per radhustomt

C= SCBs senast publicerade kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid tillträdesdagen

D= SCBs redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) avseende fjärde kvartalet år 2012 för småhus för permanentboende inom Storstockholm

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

Anbudsförfarandet innebär att det byggföretag som lämnar det högsta priset uttryckt i sammanräknat slutpris för delområde 1 och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsföresättningsarna får träffa markanvisningsavtal avseende tävlingsområdet med staden.

De tävlande som, efter vinnaren, lämnat anbud med högst pris för delområde 1 kan komma att tillsammans med vinnaren inbjudas till förhandling om markanvisning för radhus i andra områden i Snösätra, enligt kartan på sid 1.

- För delområde 2, stadsvillorna, ska pris lämnas i kr/kvm ljus BTA och avse prisnivå per 1 oktober 2012 (värdetidpunkt).

Priset skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

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

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljust BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljust BTA

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

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom söderorts ytterförorter 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, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

- 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.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheterna. Gällande parkeringsnorm är 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark. Gällande parkeringsnorm för stadsvilla är 1,0 per lägenhet. För stadsvillorna ska parkering anläggas i garage under husen.
- Stadens krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Sophantering skall lösas inom fastigheterna. Gällande krav för högsta bullernivåer skall följas.
- Byggföretaget står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan byggföretaget och staden. Byggföretaget står också för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader, liksom anslutningsavgifter för VA. Byggföretaget 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 byggföretagets arbeten inom kvartersmarken. Eventuell hantering av markföreningar ingår inte i byggföretagets 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.

- Inskickade anbud skall följas av byggföretagets namn, organisationsnummer och kontaktperson samt undertecknande personers fullmakt att företräda byggföretaget vid avtalstecknande med staden.
- Anbud som inte följer givna tävlingsföresättningar kommer inte att beaktas. Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

Allmän information

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets hemsida (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar) med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt 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.

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.

Anbud ska märkas "Markanvisningstävling Snösätra", Dnr E2012-513-01519 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 registratoret senast 2012-10-30

Vänliga hälsningar



Larisa Freivalds

enhetschef



Katarina Johansson

projektledare