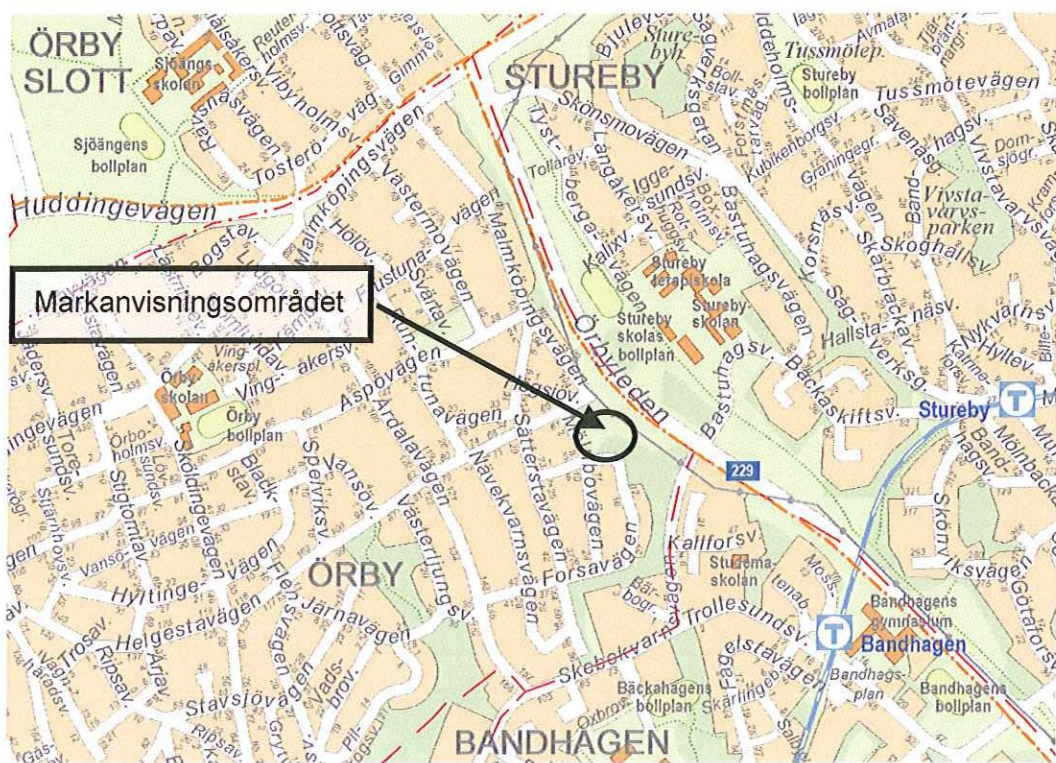


Maria Tingström
08-508 265 74
maria.tingstrom@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder vid kv. Fickuret i Örby.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för radhusbebyggelse vid ett markområde öster om Mölnbovägen i Örby. En markanvisningstävling kommer att genomföras där angett pris uttryckt i kr per radhustomt är helt avgörande vid utseende av tävlingens vinnare.



Allmänna tävlingsföresättningar redovisas sist i denna anbudsinvjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud och anbud som inte följer givna tävlingsföresättningar kommer inte att beaktas.

Bakgrund

Området är föremål för ett pågående detaljplanearbete. Planarbetet för nya bostäder vid kvarteret Fickuret inleddes våren 2004 avseende mindre flerfamiljshus. Planen var föremål för både samråd och utställning under 2005 och stadsbyggnadsnämnden behandlade planen för antagande under våren 2006. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då att ett nytt samråd ska ske runt det nya

förslaget, som innehöll 17 radhus. Efter genomförd markanvisningstävling kommer stadsbyggnadskontoret att återuppta arbetet med detaljplaneförslaget i samarbete med vinnaren. Detaljplaneförslaget kommer då att ställas ut en andra gång.

Anvisningsområdet

Markområdet öster om Mölnbovägen omfattar ca 5 000 kvm och bedöms kunna inrymma ca 17 radhustomter.



Ortofoto med markområdet invid Mölnbovägen markerat med skraffering.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr per radhustomt. Lämnade anbud skall avse en exploatering omfattande ca 17 radhustomter. 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 nov 2008 med följande indexering:

Köpeskillings storlek skall för tiden mellan 1 nov 2008 och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

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

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten, kr per radhustomt

B = pris enligt överenskommelse utifrån anbud med värdetidpunkt 1 nov 2008, kr per radhustomt

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

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm som kunnat avläsas per den 1 nov 2008

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

- 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. Gällande parkeringsnorm är 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. Närheten till Örbyleden innebär att riktvärdena inte kan klaras om de nya bostadshusen byggs utan bullerskyddande åtgärder. Därför kommer befintlig bullervall, som idag slutar i höjd med gångbron till Stureby, att förlängas så att den också skyddar de föreslagna husen inom kv. Fickuret. Staden bekostar och anlägger den nya bullervallen.
- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av ledningar.
- Intill planområdet föreslås att Örbystråket, som ingår i det regionala cykelstråket mellan Skarpnäck och Örby, breddas. Breddningen möjliggör dubbelriktade cykelfält med separerad gångtrafik. Flyttning och breddning av

gång- och cykelvägen kommer att ske i samband med att bostäderna byggs och bekostas av staden (se planerad dragning på ortofotot ovan).

- 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 ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret samt stå för 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.
- 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.
- 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 tävlingsföresättningar kommer inte att beaktas. Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

Tävlingens genomförande

Anbudsförfarandet innebär att den exploatör som lämnar det högsta priset för den föreslagna byggrätten, uttryckt i kr per radhustomt, får träffa markanvisningsavtal med staden. 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 självklart att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att Exploateringsnämnden fattar de beslut som krävs. Det bör framhållas att områdets avgränsning och angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under planprocessen.

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, 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 Fickuret Dnr M2006-513-00460 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast fredag 2008-11-04.

Vänliga hälsningar


Gunnar Jensen


Maria Tingström