



## EXPLOATERINGS KONTORET

Bilaga nummer 1  
Till tjänsteutl./mem  
av den

2010-01-20  
Dnr MARKANVISNINGSTÄVLING  
DIABILDEN  
E2010-513-00075

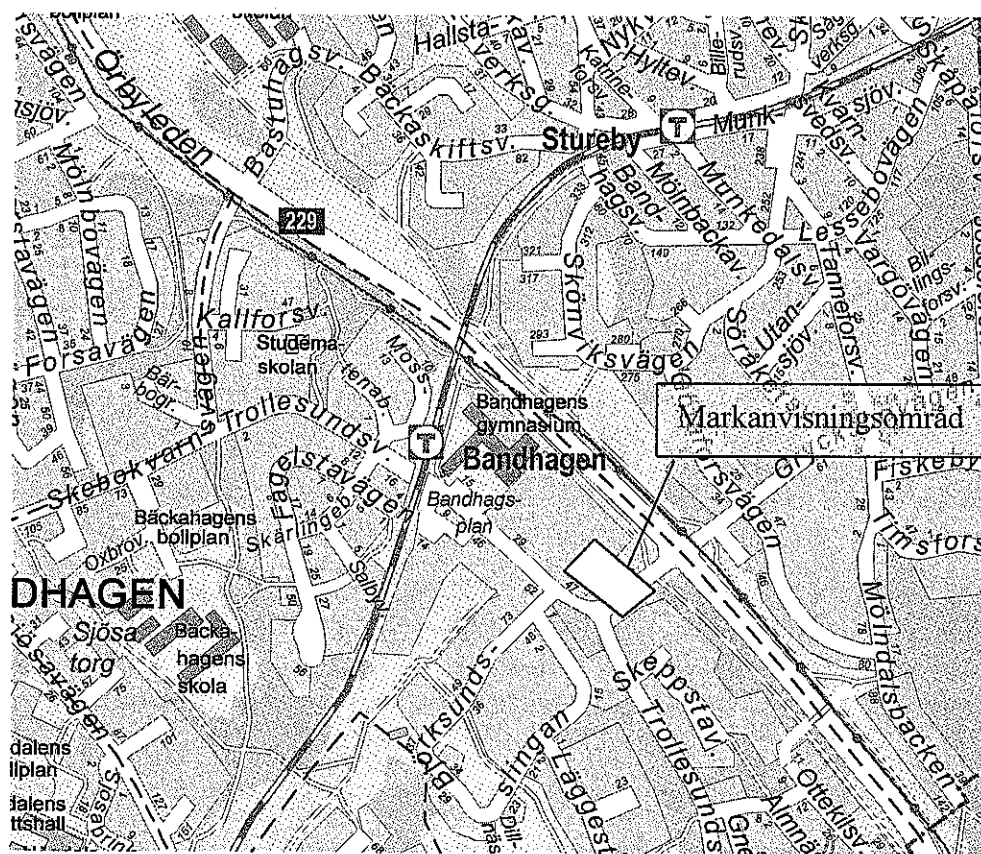
Britta Eliasson  
08-508 264 61

[britta.eliasson@expl.stockholm.se](mailto:britta.eliasson@expl.stockholm.se)

### Markanvisningstävling för bostäder vid Bandhagens bollplan i Bandhagen.

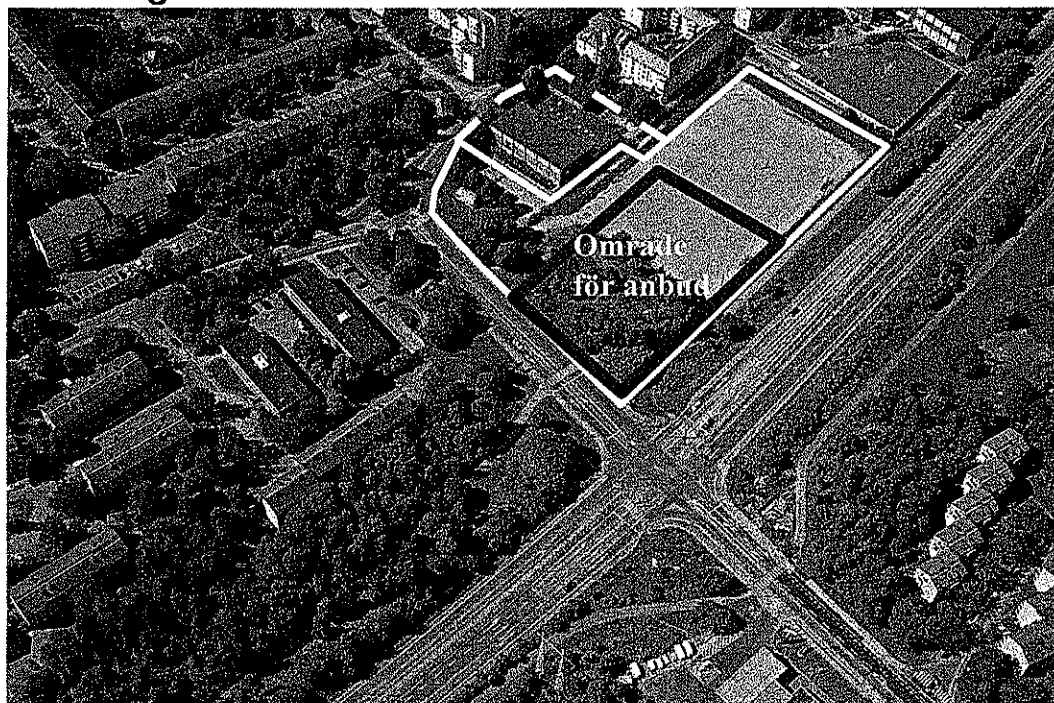
Exploateringskontoret bjuder härmed in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Diabilden, vid Bandhagens bollplan.

Anbudsförfarandet innebär att den exploatör som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal med staden.



Tävlingsförutsättningar redovisas sist i denna anbudsintjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

### **Anvisningsområdet**



Markområdet för anbudet är ca 5000 kvm stort och bedöms kunna inrymma mellan 80 och 150 bostäder. Det ligger vid entrén till Bandhagen från Örbyleden vid Gycksbovägen och omfattar en del av Bandhagens bollplan och parkområdet mellan bollplanen och Gycksbovägen.

Anbudsområdet är en del av ett större område som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret bedömt lämpligt att pröva för bostäder. Eventuellt kan även Bandhagshallen ersättas med ny bebyggelse. Hela området kan uppskattningsvis rymma 200-300 nya lägenheter. Gatunätet och andra allmänna funktioner skall samordnas för hela utbyggnadsområdet. Parkeringen skall planeras i garage under husen. Det övriga exploateringsområdet skall anvisas för hyresrätter och/eller bostadsrätter. Denna anbudstävling blir vägledande för markpriset för hela området.

Den nya bebyggelsen måste arkitektoniskt och stadsbildsmässigt ha en så hög kvalitet att tillägget matchar det befintliga, kulturhistoriskt intressanta Bandhagen. Ett viktigt mål är att Bandhagen ska få en tydligare och mer stadsmässig entré från Örbyleden. Det centrumnära läget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter övervägas. Andra

planeringsförutsättningar är bullret från Örbyleden att Örbyleden är transportled för farligt gods (sekundärled).

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<sup>2</sup> ljus BTA. Lämnade anbud skall avse en exploatering omfattande ca 80-150 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 jan 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<sup>2</sup> ljus BTA

B = offererat pris vid anbudstidpunkten, kr/m<sup>2</sup> ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderorts ytterförorter<sup>1</sup> enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom söderorts närförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m<sup>2</sup> 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 kantstensparkeringsplatser 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.

<sup>1</sup> Församlingarna Brännkyrka, Vantör, Farsta och Skärholmen

- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av gång-/parkvägar o.dyl. samt ledningar.
- 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, 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 markföroreningar 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](http://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.

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 kv Diabilden dnr E2010-513-00075 " och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

**Anbud skall ha inkommit till registraturet senast den 17 februari 2010.**

Vänliga hälsningar

Exploateringskontoret

Gunnar Jensen  
Avdelningschef för projektutveckling

Britta Eliasson  
Projektledare

