

Nils Tunving
08-508 26929
nils.tunving@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för småhusbebyggelse och flerfamiljshus i Larsboda Strand

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för småhus och flerfamiljshus med antaget planprogram vid Drevviken, Larsboda Strand.

En anbudstävling kommer att genomföras. Den exploatör som i sitt anbud lämnar det högsta priset för respektive byggrätt och som uppfyller kraven i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal med staden. Tävlingsförutsättningarna redovisas sist i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna tävlingsförutsättningar kommer inte att beaktas. Den slutliga omfattningen av byggrätterna beslutas i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För att uppnå variation och en känsla av trädgårdsstad ska vinnaren av anbudstävlingen använda två olika arkitektkontor för småhusbebyggelsen och ett annat arkitektkontor för flerfamiljshusen..



Anvisningsområdet

Området ligger längs Perstorpsvägen i stadsdelen Larsboda, idag odlingslotter vid Kvickentorpsvägen. Programmet för samrådet för Larsboda Strand bifogas, observera att bebyggelseutformningen förändrats i beslutet i stadsbyggnadsnämnden i juni 2010 enligt bilden nedan, se även bilaga 1. På bilden är de bebyggelsegrupper som avses markanvisas markerat med rött, det vill säga bebyggelse sydöst om Kvickensvägen. Obs att norr inte är uppåt på flygfotot.



Situationsplan

Tävlingsförutsättningar

- Anbud skall gälla för bebyggelse i enlighet med antaget program. Programmet anger principen för bebyggelsen men medger en flexibilitet, exempelvis fördelningen mellan radhus och enbostadshus eller lokalgatans slutgiltiga utformning. Tävlingsförslaget får gärna följas av situationsplan och skisser men innebär ingen garanti för kommande exploaterings utformning. Bebyggelsens slutliga utformning och områdets avgränsning avgörs i detaljplaneprocessen. Flerfamiljshusen kommer att uppta en längd om närmare 200 meter och vara en

del i en ännu längre rad av flerfamiljshus. Fasaderna måste därför varieras i uttryck. En viss variation i höjd kan bli aktuellt.

- Anbud skall lämnas uttryckt i kronor per radhustomt och enbostadshustomt samt i kronor per kvadratmeter BTA för flerfamiljshusen. Anbud kan också lämnas separat för flerbostadshus, radhus eller enbostadshus. Högsta enskilda anbud på varje boendeform (flerfamiljshus, radhus, enbostadshus) vinner tävlingen för respektive boendeform. Programmet redovisar flerfamiljshus som tvåspännare vilket ger 80 lägenheter. Tanken är att möjliggöra genomgående lägenheter för att hantera buller från Nynäsvägen. För flerbostadshusen förutsätts parkering under mark. Antalet småhus kan uppskattas till 40-45, varav enbostadshus kan bli 15-25. Enbostadshusen placeras i programmet med hänsyn till ekarna inom ytan för dagens odlingslotter samt längs Klockelundsvägen. Österut placeras fyra hus i ett skogsparti med sly som saknar ekar.
- Anbud ska vara i prisläge per den 1 oktober 2010 (värdetidpunkt) med följande indexering:

För enbostadshus och radhus

Priset i kr per radhus- eller småhustomt är bestämt i prisläge 2010-10-01 (värdetidpunkten) och skall regleras – uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen 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 radhus- eller småhustomt

B = pris vid värdetidpunkten, kr per radhus- eller småhustomt

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

D = SCBs redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) avseende tredje kvartalet 2010 (värdetidpunkten) för småhus för permanentboende inom Storstockholm.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av SCBs 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.

För flerbostadshus:

Pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2010-10-01 (**värdetidpunkten**) och 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 ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus 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.

- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av ledningar.
- Staden bygger om Perstorpsvägen, bullerplank vid Nynäsvägen och strandpromenad med utgångspunkt i programmet. Det är oklart om en gång- och cykelbro kan byggas över Nynäsvägen.
- En överenskommelse om exploatering ska träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står för lagfartskostnader och anslutningsavgifter för VA, el och fjärrvärme etc. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvarteretsmarken och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvarteretsmarken. De lokalgator som skissas i programmet kommer att ligga på kvarteretsmark. Eventuell hantering av markföreningar ingår inte i exploatörens ansvar.

Inskickade anbud ska följas av exploatörens namn, organisationsnummer och kontaktperson samt undertecknande personers fullmakt att företräda exploatören vid avtalstecknande med staden.

Allmän information

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets webbplats (www.stockholm/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 bl.a. stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy, stadens energikrav och krav på tillgängliga utemiljöer. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på webbplatsen.

När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen redovisas, dels i tjänsteutlåtandet som ligger tillgrund för nämndens beslut och dels på exploateringskontorets webbplats.

Anbud ska märkas ”Markanvisningstävling Larsboda Strand”, Dnr E2010-513-01293 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 2010-11-09.

Vänliga hälsningar

Larisa Freivalds
Enhetschef

Nils Tunving
Projektledare

Bilaga 1

