



EXPLOATERINGS KONTORET

Bilagor 1

2011-10-26

DNR E2011-513-01473

Lena Hall
010-480 16 52
lena.hall@extern.stockholm.se

Markanvisning för bostäder inom Norra Djurgårdsstaden, etapp Ängsbotten.

Norra Djurgårdsstaden



Ängsbotten, en del av stadsutvecklings projekt Norra Djurgårdsstaden.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms större stadsutvecklingsområden som sträcker sig från Husarviken i norr, över Värtahamnen och Frihamnen, till Loudden i söder. Stadsdelen kommer att få 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser, allt från hamnanknuten verksamhet till företag inom finansiella tjänster, media och etableringar inom tjänste- och kultursektorn. Stadsdelen som finns i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur kommer att bli en levande och vital del av staden.

Utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden börjar vid gasverksområdet längs Husarviken i Hjorthagen, beläget invid Kungliga nationalstadsparken och Lilla Värtans vattenrum. Här planeras en miljöstadsdel byggas ut i etapper under perioden 2010 till 2020.

Fullt utbyggt kommer stadsdelen att innehålla c:a 5000 bostäder samt lokaler för handel, mindre kontor och kultur. Hittills har mark för cirka 3500 bostäder markanvisats inom etapperna Norra 1, Västra, Norra 2 och Stålklockorna.

Stadsdelen kommer att erbjuda attraktivt boende i omedelbar närhet till innerstaden, Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. I Gasverksområdets historiska byggnader, ritade av Ferdinand Boberg, planeras för kultur och service.

Stadsdelen kommer att få god kollektivtrafikförsörjning med befintlig T-bana till Ropsten med uppgång i Hjorthagen, förlängning av buss 62 med målpunkt i Ropsten respektive i innerstaden. Området trafikeras även av buss 55 mellan innerstaden och Hjorthagen. Närheten till centrala staden, KTH och Universitetet medger goda möjligheter för cykeltrafik varför cykelvägar kommer att ägnas särskild uppmärksamhet. God tillgänglighet för biltrafik via på- och avfart till Norra länken vid Lidingövägen.

Goda möjligheter till rekreation kommer att finnas med närhet till Kungliga nationalstadsparken, en planerad småbåtshamn samt idrottshall.

Etappen Ängsbotten bedöms kunna komma att innehålla cirka 500 lägenheter. Bostäderna kommer att upplåtas med såväl hyresrätt och bostadsrätt samt som studentlägenheter. Samtliga 500 lägenheter kommer att ingå i samma detaljplan.

Stor uppmärksamhet kommer att riktas mot Norra Djurgårdsstaden då stadsdelen ska utvecklas till en miljöstadsdel i världsklass. Norra Djurgårdsstaden är utsedd till ett av Stockholm Stads miljöprofilområden och ingår som 1 av 16 utvalda projekt i världen för en klimatpositiv utveckling, utvalt av Clinton Climate Initiative. Detta innebär att miljöfrågor kommer att tillmätas stor betydelse vid det fortsatta program- och planarbetet för att säkerställa att miljökraven för NDS uppfylls (se handling *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten*, Exploateringskontoret juli 2011).

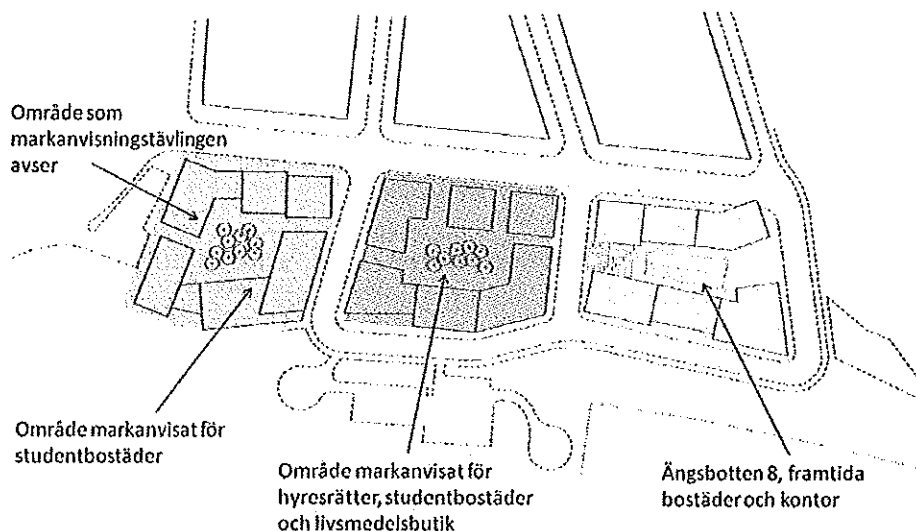
De detaljerade miljökraven för Ängsbotten och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherre. Miljökraven, uppföljningssystem och ansvarsfördelning kommer att utvecklas

fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande och kommer att vara kopplade till de övergripande miljömålen i det dynamiska miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden (som är under utveckling).

I dokumentet *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten*, Exploateringskontoret juli 2011, anges preliminära miljökrav (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet.

Anvisningsområdet

Idéskiss kvartersindelning Ängsbotten



Inom Ängsbotten planeras ca 500 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel. Inom området kommer även förskola för ca 100 barn att etableras. Området ligger i direkt anslutning till detaljplaneområde "Västra" som kommer att börja bebyggas under 2012. Anläggande av gator och annan infrastruktur pågår. Planläggningen av Ängsbotten syftar till att färdigställa den nya stadsdelen och skapa ett sammanhållet stadsrum med redan planlagd bebyggelse.

Våningshöjden inom Ängsbotten kommer i huvudsak att variera mellan 3 och 8 våningar. Antalet bostäder i aktuell anvisning inom fastigheten Ängsbotten 6 (rödtonat område) uppskattas till cirka 60 lägenheter.

Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta plan arbetet. Marken utgörs idag av gammal industrimark, till viss del utfylld, som kommer att vara sanerad vid tillträde.

Utformningen av bebyggelsen och den yttre miljön för området som helhet ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och präglas av mångfald, samtidigt som den ska forma kvarterets egna identitet i en hållbar urban miljö. Den nu aktuella markanvisningen kommer med sitt geografiska läge att utgöra portmotivet till den nya stadsdelen varför dess arkitektoniska uttryck bedöms vara av särskilt hög vikt. Illustrationsprogram för etapp 1, Västra bifogas denna inbjudan och ska läsas som exempel på ambitionen och riktlinjer gällande utformning i stadsutvecklingsområdet.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA, bostäder. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.
- Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 1 november 2011 (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.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

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 Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

- Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/m² ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal avseende tävlingsområdet med staden.
- Köpeskilling för verksamhetslokaler förhandlas i samband med upprättande av exploateringsavtal och köpehandlingar. Köpeskillingen kommer att baseras på vid förhandlingstidpunkten bedömt marknadsvärde för verksamhetslokaler.

Handlingar

- Denna inbjudan till markanvisning för bostäder inom etapp Ängsbotten
- Karta anvisningsområdet
- Utkast till Markanvisningsavtal för del av Ängsbotten 6
- Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten, Exploateringskontoret juli 2011
- Markanvisningspolicy
- Norra Djurgårdsstaden illustrationsbilaga till detaljplan för Etapp 1 Västra
- Plankarta för detaljplaneområde Västra
- Bygglovhandling pumpstation Västra
- Trafikbullerutredning Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 2007, rapport
- Trafikbullerutredning Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 2007, kartbilagor
- Stadens krav - tillgängliga utemiljöer
- Anbudsformulär för markanvisning för del av Ängsbotten 6, Hjorthagen

Samtliga handlingar finns att ladda hem på stadens hemsida <http://www.stockholm.se/markanvisningstavlingar>

Övriga förutsättningar

- Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- All parkering förläggs under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensparkeringar som iordningställs på gator intill kvarteret kan inte räknas in i parkeringsnormen.
- I den nordöstra delen av kvarteret kommer en avloppspumpstation att byggas. Pumpstationen ska integreras i kommande bebyggelse och avluftningskanaler ledas upp genom den tillkommande byggnaden. (se



Plankarta för detaljplaneområde Västra samt bilagd Preliminär bygghandling pumpstation)

- Inom området ska förskola inrymmas.

Anbudets utformning och innehåll

Inlämnade anbud ska innehålla följande uppgifter

Anbudslämnande företag	
Organisationsnummer	
Kontaktperson avseende anbudet	
Kontaktuppgifter Adress, e-post & telefonnummer till kontaktperson	
Aktuellt registreringsbevis/F-skattebevis	
Anbudssumma kr/kvm Ljus-BTA angiven i SEK, bostäder	
Bedömt antal kvm ljus BTA bostäder	
Bedömt antal övriga kvm BTA	
Accept av bifogat utkast till Markanvisningsavtal	
Programidé innehåll i kvarteret	
Tilltänkt medverkande arkitektkontor (frivillig uppgift)	

Anbudet ska inlämnas på framtaget anbudsformulär, skrivet på svenska eller engelska och vara underskrivet av behörig firmatecknare.

Anbudet adresseras: Exploateringskontoret, Stora Projekt, att Lena Hall,
Box 8109, 10420 Stockholm.

Märk kuvertet med "Anbudshandlingar E2011-513-01473"

Kvalificerings- och Utvärderingsmodell

De inkomna anbuden kommer att utvärderas utifrån erbjudet pris per kvadratmeter ljus-BTA bostadsyta. Därtill kommer i enlighet med gällande markanvisningspolicy, en bedömning att göras av anbudslämnarens betalningsförmåga och genomförandeförmåga. Exploateringskontoret kommer att ta ut kreditupplysning på de företag som kan komma att bli aktuella att tilldelas markanvisningen. Den byggherre som lämnar det högsta budet och därtill bedöms besitta betalnings- och genomförandeförmåga för projektets fullföljd kommer att erbjudas markanvisningen.



2011-10-26

DNR E2011-513-01473

Skulle två eller flera byggherrar erbjuda samma belopp per kvadratmeter ljus-BTA bostadsyta och anses besitta såväl betalnings- som genomförandeförmåga, kommer byggherrarna att bjudas in för att i det läget redovisa tankar och skisser kring kvarterets innehåll, utformning och gestaltning för särskiljning av anbudet och val av byggherre.

Frågor

Frågor kring denna markanvisningstävling kan ställas skriftligen till projektledare Lena Hall via e-post på adress [lena.hall@extern.stockholm.se](mailto:lana.hall@extern.stockholm.se).

Inkomna frågor och svar kommer att publiceras löpande på stadens hemsida för övriga anbudsgivare att ta del av.

(

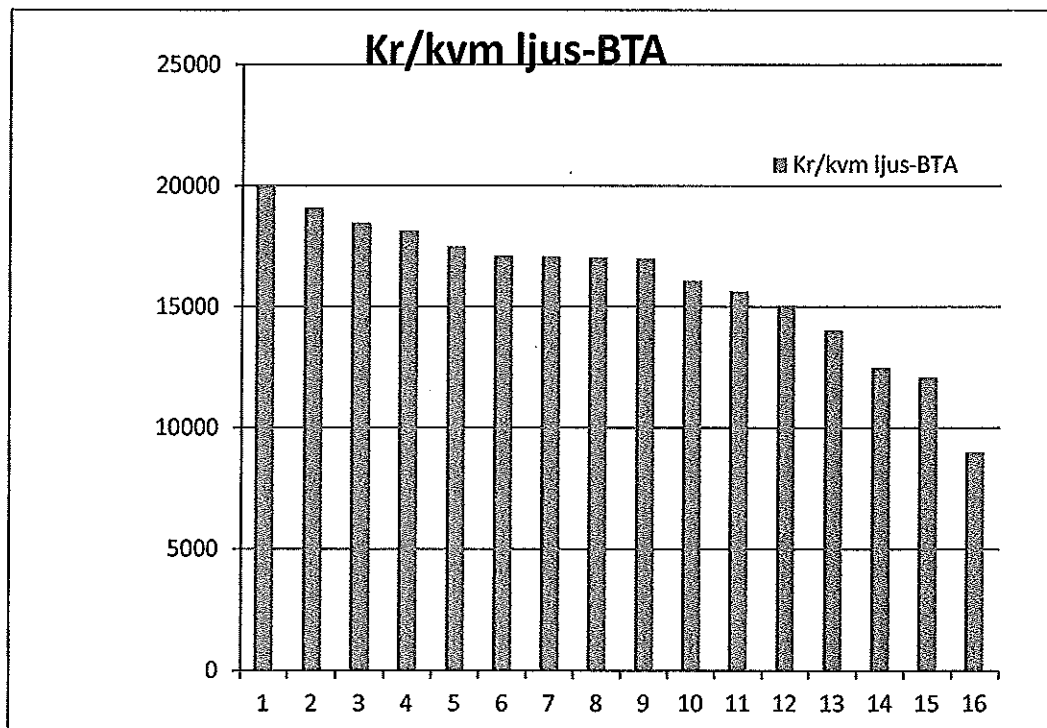
(

(

(

Inkomna anbud i Markanvisningstävling avseende del av Ängsbotten 6

Anbudslämnare	Kr/kvm ljus-BTA
Aros Bostadsutveckling AB	20000
Anbudslämnare 9	19100
Anbudslämnare 11	18500
Anbudslämnare 15	18166
Anbudslämnare 3	17500
Anbudslämnare 13	17117
Anbudslämnare 7	17100
Anbudslämnare 12	17050
Anbudslämnare 16	17000
Anbudslämnare 2	16100
Anbudslämnare 4	15660
Anbudslämnare 10	15000
Anbudslämnare 8	14050
Anbudslämnare 14	12500
Anbudslämnare 5	12100
Anbudslämnare 6	9000



(

(

(

(

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Aros Bostadsutveckling AB (org.nr. 556699-1088), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 8 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2012-01-19 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Ängsbotten 6 i stadsdelen Hjorthagen, med blivande adress Fiskartorpsvägen/Madängsgatan. Del av Hjorthagen 1:1 kan komma att föras till området genom fastighetsreglering.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att det ovan angivna området planläggs för ny bebyggelse med ca 60 bostadslägenheter.

Följande huvudprinciper skall gälla:

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Den nya bebyggelsen ska projekteras i enlighet med av Exploateringskontoret upprättat "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten", juli 2011, (Bilaga 2).
- I gatuplan ska utrymmen för butikslokaler finnas
- Gemensamhetsanläggningar för garage, gård och avfallshantering skall anordnas.

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna skall kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget skall träffa ett avtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader*Kvartersmark*

Staden skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Vid behov beställer, utför och bekostar Staden erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen. Staden bekostar inga åtgärder enligt förra meningens beställda av Bolaget.

Fördelning av kostnader mellan Bolaget och staden för eventuella efterbehandlingsåtgärder skall regleras i den överenskommelse om exploatering som enligt § 4.3 nedan skall träffas mellan parterna.

Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Gatu- och parkmark

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker. Parterna kan överenskomma om annat.

Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

4.3. MarköverlåtelseBostäder

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2013-10-31.

Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 20 000 (tjugotusen) kronor per m² ljus BTA.

Ovanstående pris i kronor per m² är bestämt i prisläge 2011-11 (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.

$$A = B + 35\% * (C - D)$$

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 Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

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

Verksamhetslokaler

Köpeskillning för verksamhetslokaler förhandlas i samband med upprättande av exploateringsavtal och köpehandlingar. Köpeskillningen kommer att baseras på vid förhandlingstidpunkten bedömt marknadsvärde för verksamhetslokaler.

§5

GENOMFÖRANDE

5.1 Grundläggning och pålning

Byggarbeten pågår och kommer att pågå i området under en lång period. I stora delar kommer byggarbetena behöva ske parallellt vilket ställer stora krav på samordning. För att minimera momentana sättningar eller annan påverkan i samband med grundläggning är samordning av stadens resp. byggherrarnas grundläggnings/sprängningsarbeten viktigt.

5.2 Sopsug

Inom området planeras det för en stationär sopsuganläggning. Fastigheten skall ansluta sig till detta system för avfallshantering.

5.3 Etablering mm

Etablering för byggnation inom området förutsätts i första hand ske inom kvartersmark.

§ 6

OFFENTLIG SERVICE

I den fortsatta planprocessen kommer behovet av förskoleplatser samt gruppbestäder inom detta detaljplaneområde att klargöras. Bolaget är berett att ta emot gruppbestad/gruppbestäder och/eller en förskola. Östermalms stadsdelsförvaltning, eller den de sätter i sitt ställe, skall vara hyresgäst alt. förvärvare av bostadsrätten.

§ 7

MARKANVISNINGSPOLICY M M

Bolaget skall följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 3), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning mm.

§ 8

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2014-01-19.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Aros Bostadsutveckling AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta, del av Ängsbotten 6
2. Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten
3. Markanvisningspolicy

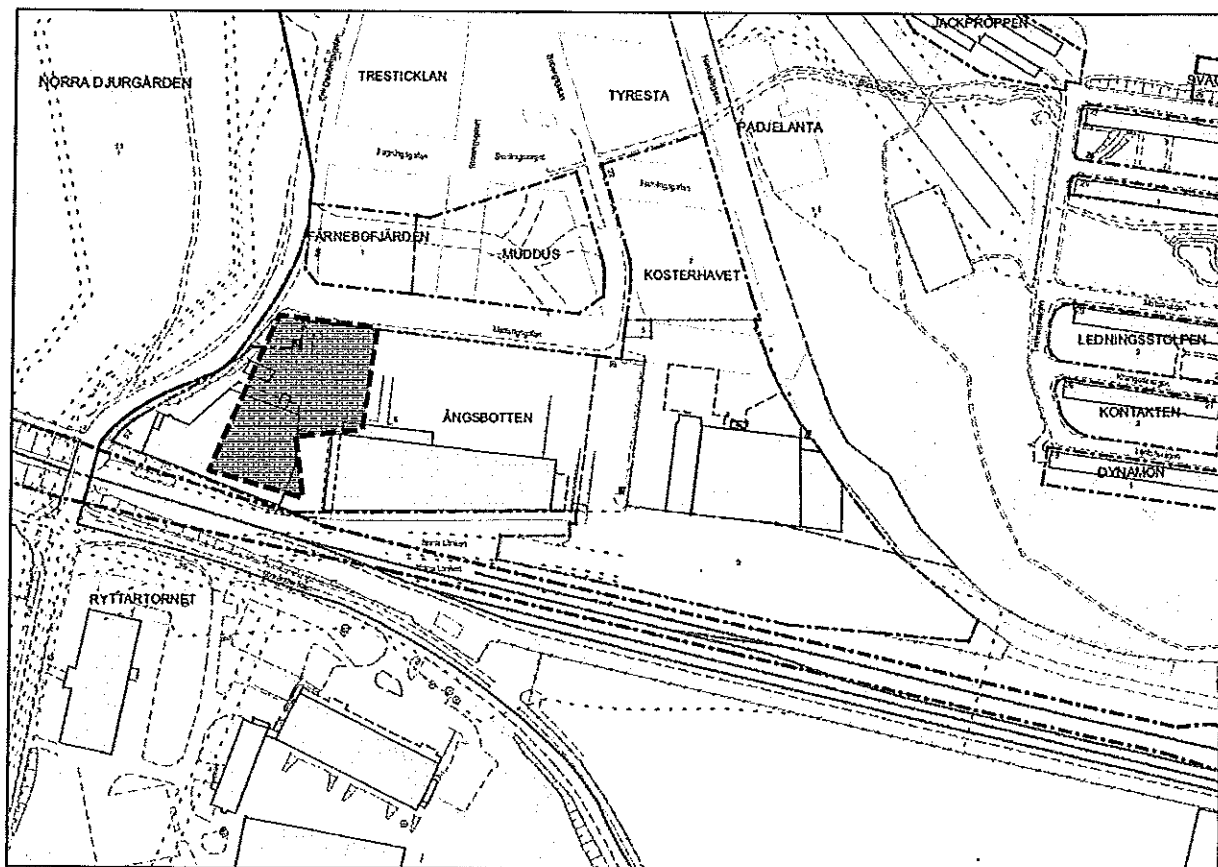
(

(

(

(

Bilaga till Markanvisningsavtal avseende del av Ängsbotten 6
Upprättat mellan Stockholms kommun och Aros Bostadsutveckling AB



Anvisat område inom Ängsbotten 6
(och eventuell del av Hjorthagen 1:1)

(

)

(

)