

Markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga i Midsommarkransen

Exploateringskontoret bjuder in till markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder för unga inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt tävlingsbidrag bäst uppfyller bedömningskriterierna samt i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets hemsida www.stockholm.se/markanvisningstävlingar/ På hemsidan finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag, bl.a. stadens markanvisningspolicy, miljöprogrammet, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2013 fick Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att i samverkan med en byggaktör initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga.

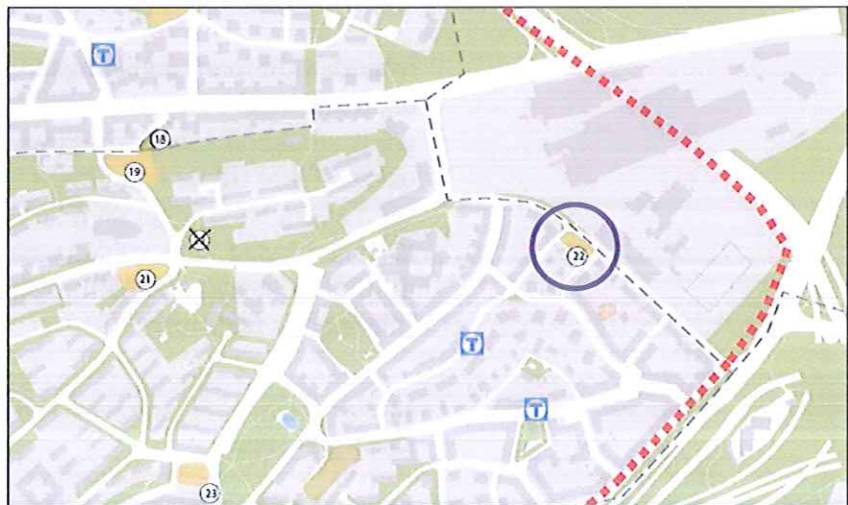
Exploateringsnämnden fick också i uppdrag att hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt.

Genom att bjuda in till en öppen tävling är förhoppningen att hitta en nytänkande, smart och innovativ lösning. Det vinnande bolaget kommer att få uppdraget att tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret skapa ett

byggprojekt med billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga. Tävligen görs för hyresrätter på mark som upplåts med tomträtt. Exploateringsnämnden anvisar marken, ett område inom programmet för Aspudden och Midsommarkransen, till tävlingens vinnare. På dessa premisser godkände Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2013 var och en för sig det fortsatta arbetet med billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga.

Tävlingsområdet

Tävlingsområdet ingår i programmet för Aspudden och Midsommarkransen, plats nummer 22. Området ligger inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Midsommarkransen, på Tellusborgsvägen i höjd med Brännkyrkahallen. Läs mer om programmet på www.stockholm.se/aspudden-midsommarkransen

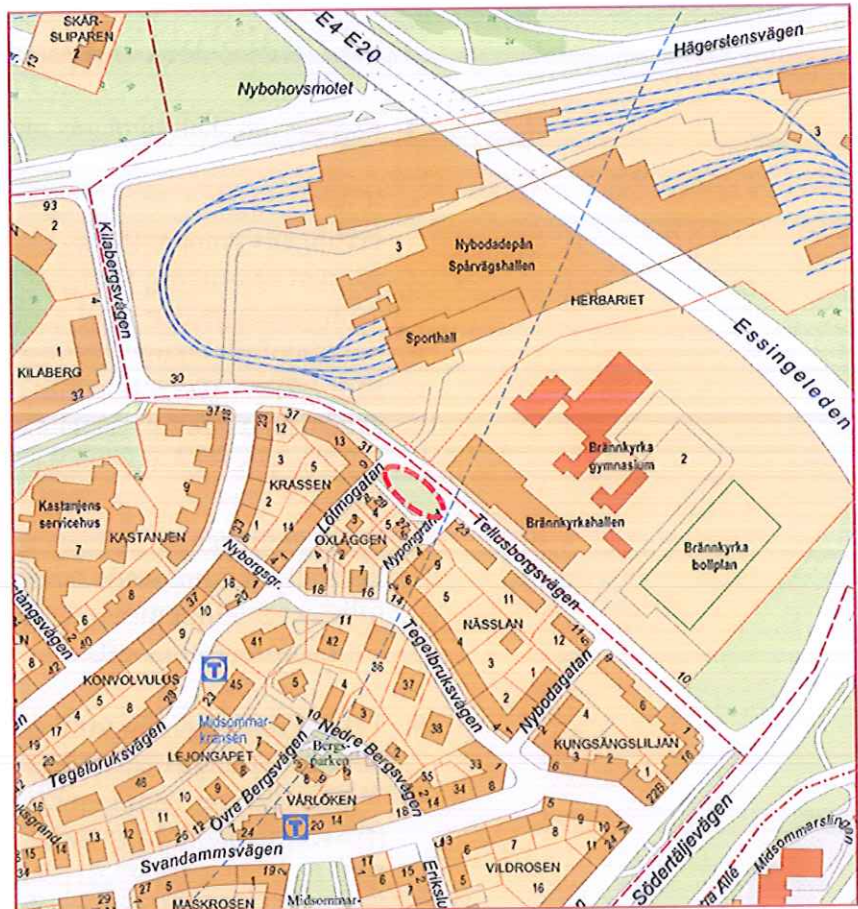


Utdrag ur Program för Aspudden och Midsommarkransen, den aktuella platsen inringad.

Tävlingsområdet är även markerat på nedanstående översiktskarta och flygfoto. Området mäter ca 22 x 46 meter. Under programarbetet bedömdes platsen rymma cirka 25 normalstora lägenheter.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneidler@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret



Översiktskarta med tävlingsområdet markerat.



Flygfoto med tävlingsområdet markerat.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Tävlingsförutsättningar

- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt till tävlingens vinnare (bolaget). Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Idag är avgäldsnivån vid nyupplåtelser för flerbostadshus 102,30 kr/kvm ljus BTA i det aktuella området.
- Den i tävlingen av bolaget angivna hyran kommer att fastställas i kommande överenskommelse om exploatering med tillhörande tomträttsavtal som senare ska tecknas med Staden (exploateringskontoret).
- Tävlingsbidragen får utformas efter de regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter som redovisas i Proposition 2013/14:59 och som innebär ändring av Boverkets byggregler (BBR) ifråga om byggandet av ungdoms- och studentbostäder med en boarea om högst 35 kvadratmeter. Ändringen av byggreglerna träder i kraft den 1 juli 2014.
- Parkering för bil och cykel ska anordnas inom tävlingsområdet. Tävlingsbidragen ska redovisa parkering för tre bilar och 30-50 cyklar per 1000 kvm ljus BTA i kombination med en god och funktionell utemiljö. Parkeringstalen kan komma att bearbetas i det kommande planarbetet.
- Staden har tagit fram en bullerutredning som ger vägledning hur bullret behöver hanteras i projektet. Bullerutredningen finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets hemsida, se länk ovan.
- Del av tävlingsområdet ligger ovanför tunnelbanans bergtunnel. Föreskrifter med anledning av närheten till tunnelbanan kommer att utarbetas under planarbetet. Kartor som redovisar tunnelbanans skyddszon finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets hemsida, se länk ovan.
- Tävlingsbidragen ska följa de stadsbyggnadsprinciper som programmet för Aspudden och Midsommarkransen anger. De ska också följa de förutsättningar för den valda platsen som anges i programmet. Vidare ska tävlingsförslagen visa en

levande bottenvåning, med antingen butiker, bostäder eller andra funktioner i anslutning till gatan.

- Avgränsningen av området enligt ovan samt ungefärligt angiven projektstorlek är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bolaget står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan bolaget och staden. Bolaget står också för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Staden (exploateringskontoret) bekostar fastighetsbildning och en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga tekniska anslutningar svarar bolaget för. Nödvändig flytt av transformatorstation och allmänna ledningar ombesörjes och bekostas av staden (exploateringskontoret) och respektive ledningsbolag. Staden bekostar plantering av träd på parkmark och andra åtgärder för kompensation för ianspråktagen naturmark. Staden bekostar alla åtgärder på allmän platsmark.
- För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt. Detta innebär bland annat att bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden och exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan bolaget och staden. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets hemsida, se länk ovan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan tas fram och vinner laga kraft samt att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bedömning av tävlingsbidragen

De inkomna tävlingsbidragen kommer att bedömas av en jury bestående av:

- Gustaf Schneider, civ. ing. lantmäteri, projektledare exploateringskontoret.
- Martin Schröder, planeringsarkitekt MSA-FPR, projektchef stadsbyggnadskontoret.
- Louise Heimler, planeringsarkitekt MSA-FPR, projektledare stadsbyggnadskontoret.
- Anna Arén, arkitekt SAR-MSA, handläggare bygglov stadsbyggnadskontoret.
- Irma Ortega, fil. kand. samhällsplanering, verksamhetschef jagvillhabostad.nu.

De inkomna tävlingsbidragen kommer att bedömas utifrån följande kriterier:

- genomsnittlig hyra kr/kvm BOA och år
- innovation och nytänkande för yteffektivitet
- anpassning till de givna förutsättningarna
- arkitektur och gestaltning

Juryn kommer utifrån bedömningskriterierna att göra en sammanvägd bedömning av kvaliteten i tävlingsbidragen.

Tävlingsbidraget skall innehålla

- Redovisning av genomsnittlig hyra kr/kvm BOA och år. I hyran ingår normal uppvärmning samt vatten och varmvatten.

Beskrivning av projektet i text.

Redovisning av parkering och hantering av buller.

Situationsplan i 1:500, plan för entréväningen, typplan för övriga våningar, illustrationsplan, lämpliga sektioner samt minst en fasad och ett perspektiv på bebyggelsen.

Skisserna innebär inte någon garanti för utformningen av projektet. Slutlig omfattning och utformning av byggrätten avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

Materialet enligt ovan lämnas in utskrivet i 6 exemplar samt på ett USB/CD.

- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Organisation för förvaltning av bostäderna.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneider@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden. Det bolag, som lämnar det vinnande tävlingsbidraget, är det bolag med vilket staden kommer att teckna markanvisningsavtal.
- Registreringsbevis för bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Kopia på ID-handling för de personer som tecknar bolaget.

Kvalificeringskriterier

Deltagande bolag ska kvalificera sig enligt vissa kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Förslag från bolag som inte uppfyller dessa kriterier kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten. Exploateringskontoret kan komma att väga in kvalificeringskriterier ända fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande storlek som tävlingsobjektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Tävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag finns på exploateringskontorets hemsida. Informationen på hemsidan kan komma att kompletteras under tävlingsperioden. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på hemsidan fram till en vecka innan tävlingsperiodens slut. Ställda frågor kommer där att redovisas anonymt tillsammans med svaren så att alla kan ta del av dem.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 35
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
gustaf.schneidler@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Anbud ska märkas ”Markanvisningstävling för billiga och yteffektiva bostäder i Midsommarkransen”, Dnr E2014-01408 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Tävlingsbidraget ska ha inkommit till registraturet senast 2014-09-29.

Tävlingsbidrag kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om bolaget inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden har fri prövningsrätt av lämnade tävlingsbidrag.

När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i ett tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på exploateringskontorets hemsida.

Med vänliga hälsningar



Krister Schultz
Förvaltningschef



Gunnar Jensen
Avdelningschef