



Mattias Nilsson
08-508 265 85
mattias.nilsson@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder på Årstafältet, etapp 4

Exploateringskontorer bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelarna Östberga och Årsta.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m² ljus BTA och i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstävlingar). På webbplatsen 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, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

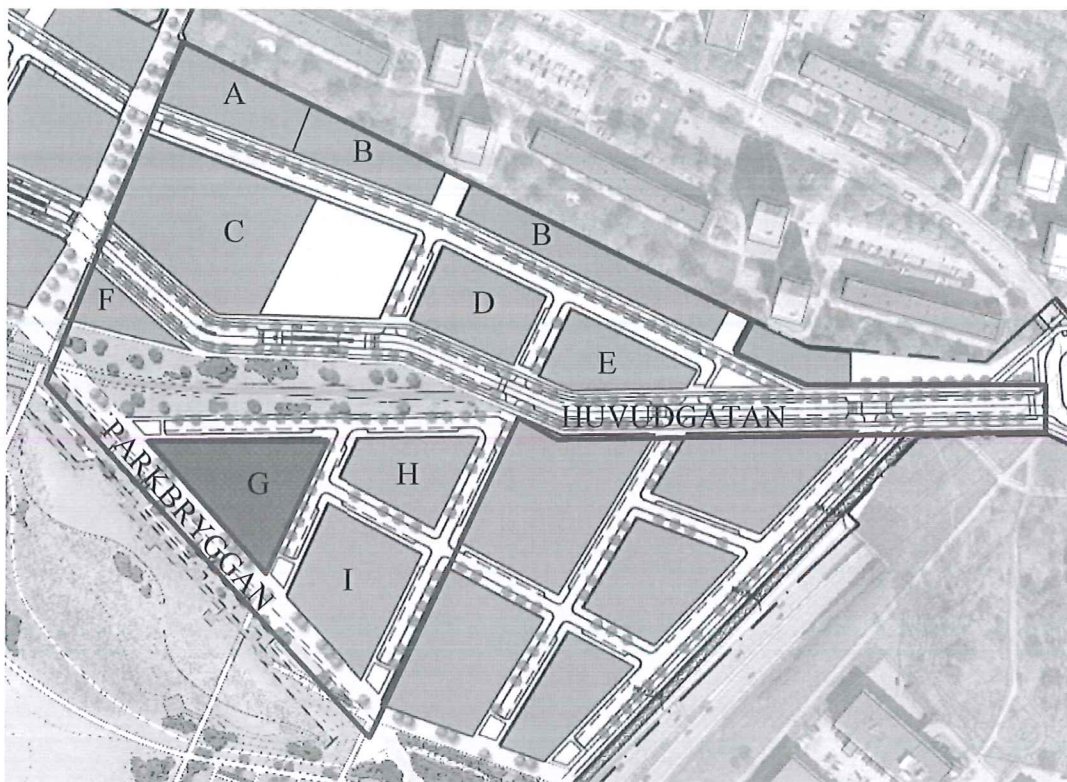
Anvisningsområdet

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga och där kvarvarande del av Årstafältet utvecklas till Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark. Den övergripande visionen för Årstafältet med dess tänkta stadsbyggnadsprinciper redovisas i det program för detaljplan som togs fram 2010.

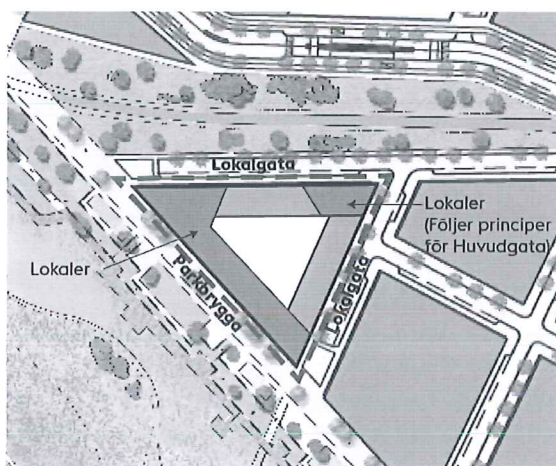
Detaljplan för Årstafältets första etapp, samt den nya parken, antogs i november/december 2015. Planarbete pågår för närvarande i etapp 2 och 3, samt i en mindre del i direkt anslutning mot Östberga.

Markanvisningstävlingen avser ett delområde (område G) i etapp 4 på Årstafältet. Årstafältets kvartersstruktur, etappordning och kvarterens placering framgår av bilden på nästa sida. Etapp 4 omfattar ca 500 lägenheter, lokaler, skola och förskola. Omkring en femtedel av lägenheterna i etappen kommer att upplåtas med hyresrätt.

Avgränsningen av området samt den i förutsättningarna angivna byggrätten är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet. Under planarbetet kommer gestaltungs- och kvalitetsprogram att upprättas.



Område G är 3477 kvm stort. Inom området bedöms ca 100 lägenheter kunna byggas i form av flerbostadshus. Mot parkbryggan (sydvästra sidan av kvarteret) finns möjlighet att låta bebyggelsen variera mellan 2 och 14 våningar med ett snitt av sex våningar. Mot övriga sidor är bebyggelsen i snitt 4 våningar hög. I bebyggelsen mot parkbryggan och i hörnen mot den norra gatan ska lokaler anordnas i bottenvåningen.



Avståndet till Valla torg (bef hållplats längs Tvärbanan) är från område G ca 500 m. Till det nya stadsdelstorget (med bl a en större butik) är det ca 500 m och till Årstabergets pendeltågsstation är avståndet ca 1,6 km.

Inom område C kommer en fullstor skola för klasserna F-9 att byggas av SISAB. Förskolor kommer att byggas inom utbyggnadsetappen för att täcka behovet som den nya bebyggelsen genererar.

Under område G finns rester av en kombinationsledning för spill- och dagvatten, vilken beskrivs utförligare i ett särskilt pm, se handlingar tillhörande tävlingen.



Övriga kvarter i utbyggnadsetappen

Övriga delområden inom etappen kommer att markanvisas vid samma tillfälle. Ett antal intressenter som ansökt om markanvisning på Årstafältet kommer, efter att vinnare i tävlingen utsetts, bjudas in att delta i markanvisningsprocessen.

Tävlingsförutsättningar

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.
- Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/kvm ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal med staden för detta område.
- Lokaler/butiker åsätts ett pris på 4 500 kr/kvm BTA i prisnivå 1 maj 2016 (värdetidpunkt). Priset ska regleras fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Storstockholm framtaget av IPD Norden AB (IPD).
- Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika parkeringstal ska tillämpas (beslutad av KF 2015-10-19). All parkering ska förläggas under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Det läggspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet. Utifrån detta parkeringstal ska därefter ett projektspecifikt och eventuellt även ett grönt parkeringstal tas fram enligt stadens riktlinjer.
- Normen för cykelparkering i bostadshus är för närvarande 2,5-4 cykelparkeringsplatser per lägenhet.
- Avgränsningen av området samt angiven byggrätt 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 plankostnader, framtagande av gestaltningsprogram, lagfartskostnader, samt anslutningsavgifter. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande 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 eller 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 webbplats, se länk nedan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen.
- I kvarteret ska variationen i utformningen säkerställas genom att exploatören arbetar med minst två olika arkitektkontor vid utformning av bebyggelsen. Exploatören förväntas att pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag. Längs huvudgatan och mot parkbryggan ska takhöjden vara förhöjd i bottenvåningen, för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.
- Exploatören ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade samverkansprojekt med andra exploatörer inom samma exploateringsområde, t ex med gemensamma lösningar för undermarksparkering eller annan teknisk försörjning.
- Årstafältet är en lågpunkt i landskapet och utgörs i större delen av området av postglaciala leror med en mäktighet upp mot 20 meter. Grundvattennivåerna är höga vilket medför att husen ska utföras med vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. Om planprocessen resulterar i en stor avvikelse kan priset komma att justeras.
- Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 1 maj 2016 (värdetidpunkt). Köpeskillningens storlek ska för tiden mellan anbudstidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande:

$$A = B + 0,25 * (C - D)$$

Där A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet) i kr/kvm ljus BTA,

B = anbudspriset i prisnivå vid anbudstidpunkten i kr/kvm ljus BTA,

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (församlingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt senast offentliggjord mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea,

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Söderorts närförorter (försam-



lingarna Enskede, Skarpnäck och Hägersten) enligt mäklarstatistik vid anbudstidpunkten, uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatistikens redovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden kommer att teckna ett markanvisningsavtal.
- Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Kopia av ID-handling för de personer som tecknar bolaget.

Kvalificeringskriterier

Den som lämnar högst bud ska kvalificera sig enligt vissa kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud, vars anbudsgivare inte uppfyller dessa kriterier, kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten. Exploateringskontoret kan dock väga in kvalificeringsanledningar ända fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett 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 omfattning och komplexitet som anbudsobjektet (innerstadsläge, samverkan mellan byggherrar, överdäckning, antal lägenheter osv).
- 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 webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar). Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på webbplatsen. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Årstafältet, etapp 4**”, E2016-01345 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm. Ett alternativ är att lämna anbudet i Tekniska nämndhusets brevkast på Fleminggatan 4, märkt ”Anbud inkast”.

Anbudet skrivs ut i 7 ex, samt lämnas digitalt som pdf-filer på en USB-sticka.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2016-06-29.

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

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

Med vänlig hälsning

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef Projektutveckling

Åsa Wigfeldt
Avdelningschef Mark och värdering