



Veronica Karlsson
08-508 266 93
Veronica.j.karlsson@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Slakthusområdet

Stockholm stad genom dess exploateringskontor bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Johanneshov 1:1 m.fl. i Slakthusområdet.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud 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/markanvisningstavlingar). 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 (beskrivning och karta)

Slakthusområdet ska bli en ny stadsdel i Söderort med ca 4 000 nya bostäder för ungefär 9 000 invånare samt ca 10 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. Området skall omvandlas från dagens industrianvändning till ett blandat område med bostäder, kontor, verksamheter och handel. Delar av verksamheterna i området kommer att flytta till det nya livsmedelscentrumet som planeras att byggas i Larsboda. Det finns dock ett antal olika verksamheter som kommer att vara kvar i området. I stadsdelen finns också plats för skolor, förskolor och idrottsanläggning. Området har goda kommunikationer. Ny tunnelbanestation kommer att anläggas inom området och i anslutning till området finns även en tvärbanestation och flera busslinjer. Stadsdelen ska vara tät och urban med stora variationer i skala, volym och material. De kulturhistoriska värdena i området skall bevaras och utvecklas vidare för att ge området en unik karaktär med en blandning av gammalt och nytt. Markanvisning av områdets första etapp planeras ske under 2017.

Etappen kommer att bestå av kvarter för bostäder, skolor och idrottshall. Ett kvarter kommer att bestå av skola med skolgård. I tre av fastighetskontorets befintliga byggnader utreds möjligheten att etablera en gymnasieskola. Det finns även behov av offentliga lokaler för förskolor etc. Lokaler i bottenvåningarna kommer att vara aktuellt inom etappen.



Totalt rymmer de sju kvarteren inom etapp ett ca 64 000 kvm BTA bostäder. Tre förskolor om fem avdelningar var ska placeras ut i etappen.



Etapp 1, röd markering visar etappindelningen, blå markering visar markanvisningsområdet

Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningsområdet (det blåmarkerad området i bilden ovan) bedöms kunna inrymma ca 120 lägenheter i flerbostadshus enligt blivande kvartersindelning. Kvarteret kan också komma att innehålla stadsradhus. Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt/ägar rätt.
- Det kan bli aktuellt med lokaler i bottenvåning i kvarteret. Dessa priser är ännu inte fastställda.
- 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.
- Slakthusområdet ska i första hand utformas för gång- och cykeltrafikanter. Bilen ska vara sekundär varför det är viktigt att arbeta med mobilitetslösningar på olika sätt (lådcykeluthyrning, boxar för mottagning av t ex kylvaror, SL-kort första året, cykelparkering i gatuplan etc). De högre ambitionsnivåerna i stadens strategi för gröna p-tal är ett krav för markanvisning.
- All parkering ska förläggas under mark. Parkering kommer att lösas främst genom gemensamma parkeringsgarage med p-köp. Om det inte blir gemensamma garage måste parkeringsbehovet lösas helt inom de egna fastigheterna. Gällande parkeringsnorm är i detta skede 0,4 - 0,5 platser per lägenhet. Normen för cykelparkering i bostäder i området är mellan 2,5 – 4 per 100 kvm BTA. Parkeringstalen kommer att utredas vidare i planprocessen och kan komma att ändras.
- Det ska utredas hur förskolegårdar och kvartersgårdar ska mötas och eventuellt kunna samutnyttjas. Förutsättningarna för bostadsgårdar på tak ska även utredas.
- En sopsug kommer att anläggas för främst bostadsfastigheterna. Denna kommer att vara gemensam med bostäderna i Årstastråkets tredje etapp och försörja ca 5000 – 6000 bostäder. Sopsugen kommer att upplåtas som en gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannskap. Delägandet kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare inom områdena. Staden utför sopsuganläggningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningen bekostar arbetet med sopsugsanläggningen (utredningar, projektering, utbyggnad etc.).
- Fjärrvärme kommer att byggas ut i området.
- Programmet har en ambition om ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum, byggherrarna ska därför arbeta med gröna tak och väggar.
- Ett kvalitetsprogram för allmänplats och kvartersmark håller på att arbetas fram. Riktlinjerna i dessa program ska följas.
- Då det är många som ska verka i området under byggtiden utreder staden förutsättningarna för ett logistikcentrum vilket alla byggherrar ska ansluta till.
- En fördelning av ett maximalt antal kvm per arkitekt inom kvarteret kan komma att bli aktuellt.



- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Planläggningen av den etapp ett kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.
- En ny tunnelbanestation kommer att anläggas i Slakthusområdet. Arbetet med denna kommer preliminärt att pågå mellan 2020 – 2025.
- Slutlig omfattning och utformning av bygggrätten avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.
- Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 1 april 2017 (värdetidpunkt). Köpeskillingens storlek ska för tiden mellan värdetidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande:

$$A = B + 25\% * (C-D)$$

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 Enskede och Skarpnäck som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Enskede och Skarpnäck 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, 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.

- Om stadsradhus blir aktuellt inom kvarteret kommer staden att föra en prisdiskussion för dessa med vinnaren av anbudstävlingen.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 april 2017 (värdetidpunkten).
- 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.
- 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. Eventuella frågor som uppkommer under anbudstiden kommer att besvaras via webbplatsen.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Slakthusområdet**”, Dnr E2017-00821 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registratoret senast 2017-04-23

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

Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.



2017-03-29
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2017-0082I

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 hemsida.

Med vänlig hälsning

Håkan Falk

Gunnar Jensen

Åsa Wigfeldt