

Välkommen att delta i

Markanvisnings- tävling

Samsö
Farsta 2:1

Farsta



Stockholms
stad



Therese Ericsson
08-508 266 12
therese.ericsson@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder vid Lingvägens slut i Farsta

Exploateringskontorer bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Farsta 2:1 i Farsta.

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.



Översiktskarta med anvisningsområdet markerat i rött



Anvisningsområdet (beskrivning och karta)

Anvisningsområdet är beläget vid Lingvägens slut mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta väster om Kvickentorpsskolan. Staden planerar för att bygga en förlängning av Lingvägen till Farstavägen vilket möjliggör bostadsbebyggelse i detta läge. Anvisningsområdets huvudsakliga utbredning är markerat med röd begränsningslinje på kartan nedan. Området bedöms inrymma cirka 90 lägenheter i flerbostadshus med fem-sex våningar ovan mark. Bebyggelsen ska placeras utmed den nya gatan och all parkering ska lösas genom underjordsgarage inom den egna fastigheten. Området utgörs idag av en gångväg och av en trädbevuxen sluttning. Området innehåller värdefull vegetation, som ställer krav på anpassning av bebyggelsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det skulle vara lämpligt att utforma området med mindre volymer med natursläpp mellan husen, samt att den nya bebyggelsen terränganpassas. Området ingår i ett ekologiskt spridningssamband som sträcker sig mellan kärnområdena vid Flaten/ Drevviken och Fagersjöskogen varför ett släpp föreslås mellan anvisningsområdet och den befintliga bebyggelsen i norr. Anvisningsområdets utbredning är ungefärlig och kommer att studeras vidare under planarbetet. Markanvisningen kommer att ingå i en gemensam detaljplan med de nya bostäderna, förlängning av Lingvägen samt utbyggnad av skolan och en ny förskola.

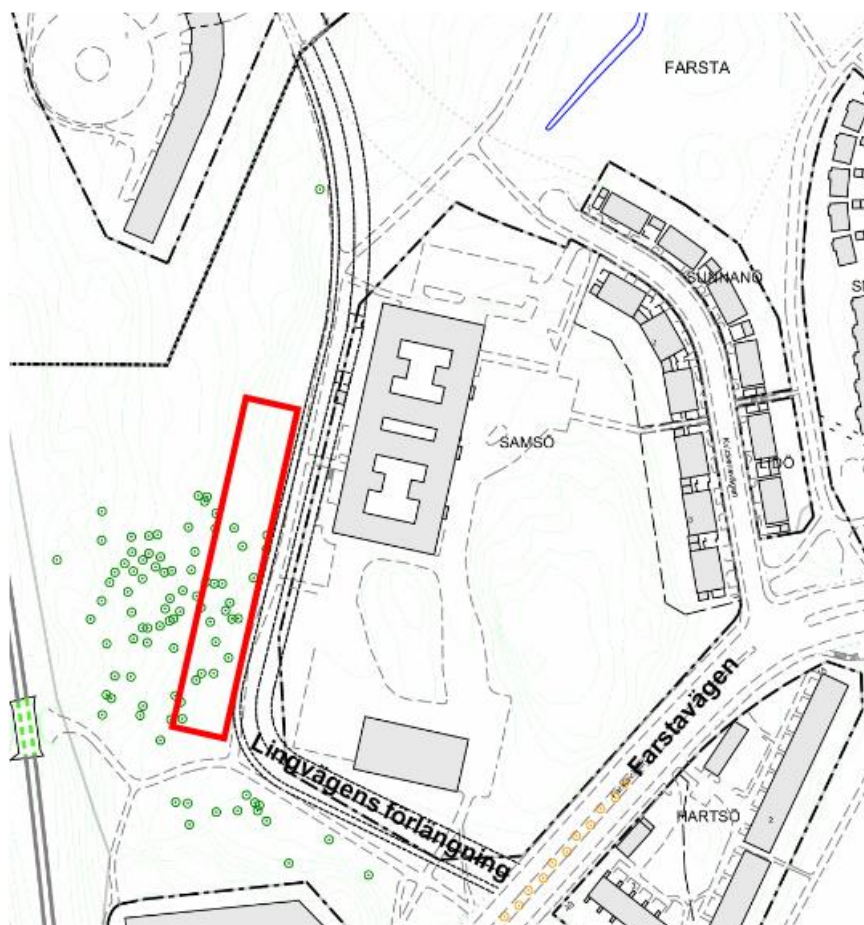


Bild med den tänkta vägsträckningen och anvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje.



Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma cirka 90 lägenheter i flerbostadshus.
- Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt.
- Parkeringsbehovet ska lösas i underjordsgarage och markparkering är ej tillåtet. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Det lägesspecifika parkeringstalet för flerbostadshusen bedöms vara 0,55 bilplats per lägenhet. Cykelparkering bedöms vara 3 platser/100 m² BTA. Parkeringstalen kommer att utredas vidare i planprocessen och kan komma att ändras.
- Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Tävlingsförslag får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner. 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.
- 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 gestaltungsprogram, 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 och kommunfullmäktige fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i området.



Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per november 2017 (värdetidpunkten). Köpeskillningens storlek ska för tiden mellan värdetidpunkt och tillträdesdagen regleras enligt följande:

$$A = B + 20 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Farsta och Vantör som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Farsta och Vantör enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av 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 förändras/upphör.

- 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. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på webbplats. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Samsö**”, Dnr E2017-03823 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2017-12-11.

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

Gunnar Jensen

Åsa Wigfeldt