



EXPLOATERINGS KONTORET

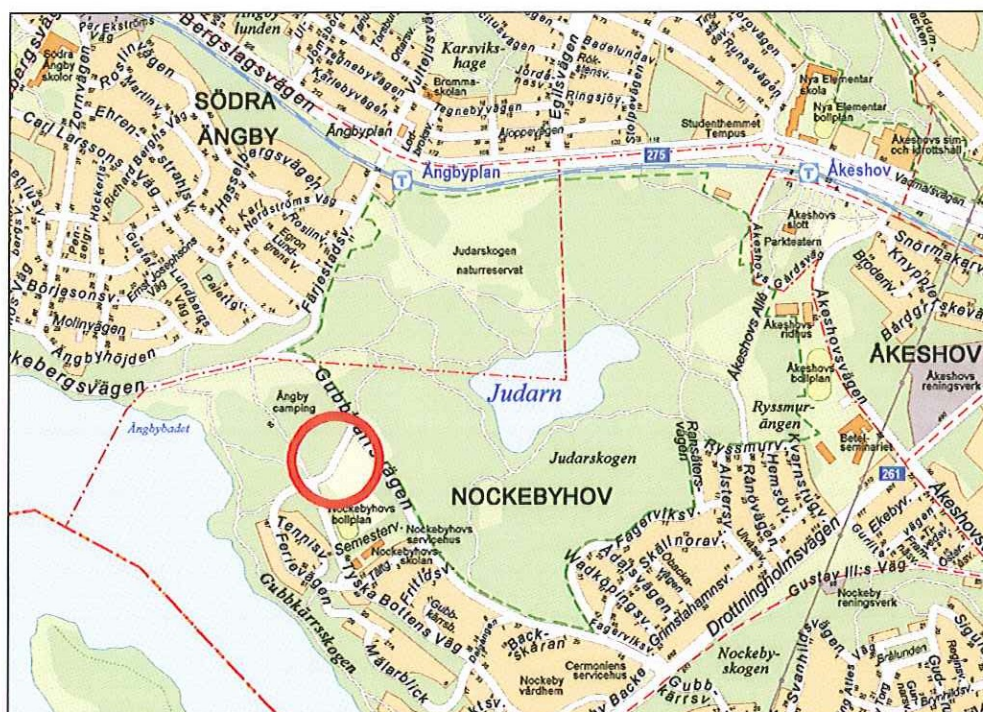
2010-10-21
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2009-514-00381

Elisabeth Rosenberg
08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Nockebyhov.

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Nockebyhov 1:1 i närheten av Ängby camping och Ängbybadet i Nockebyhov.

Anbudsförfarandet innebär att den/de exploatör/er som lämnar det högsta priset för den föreslagna byggrätten, uttryckt i kr/kvm ljus BTA för stadsvillorna och kronor per radhustomt, får träffa markanvisningsavtal med staden. Tävlingsförutsättningarna redovisas nedan i denna anbudsinbjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna tävlingsförutsättningar kommer inte att beaktas. Olika vinnare kan komma att utses för radhus respektive stadsvillor.

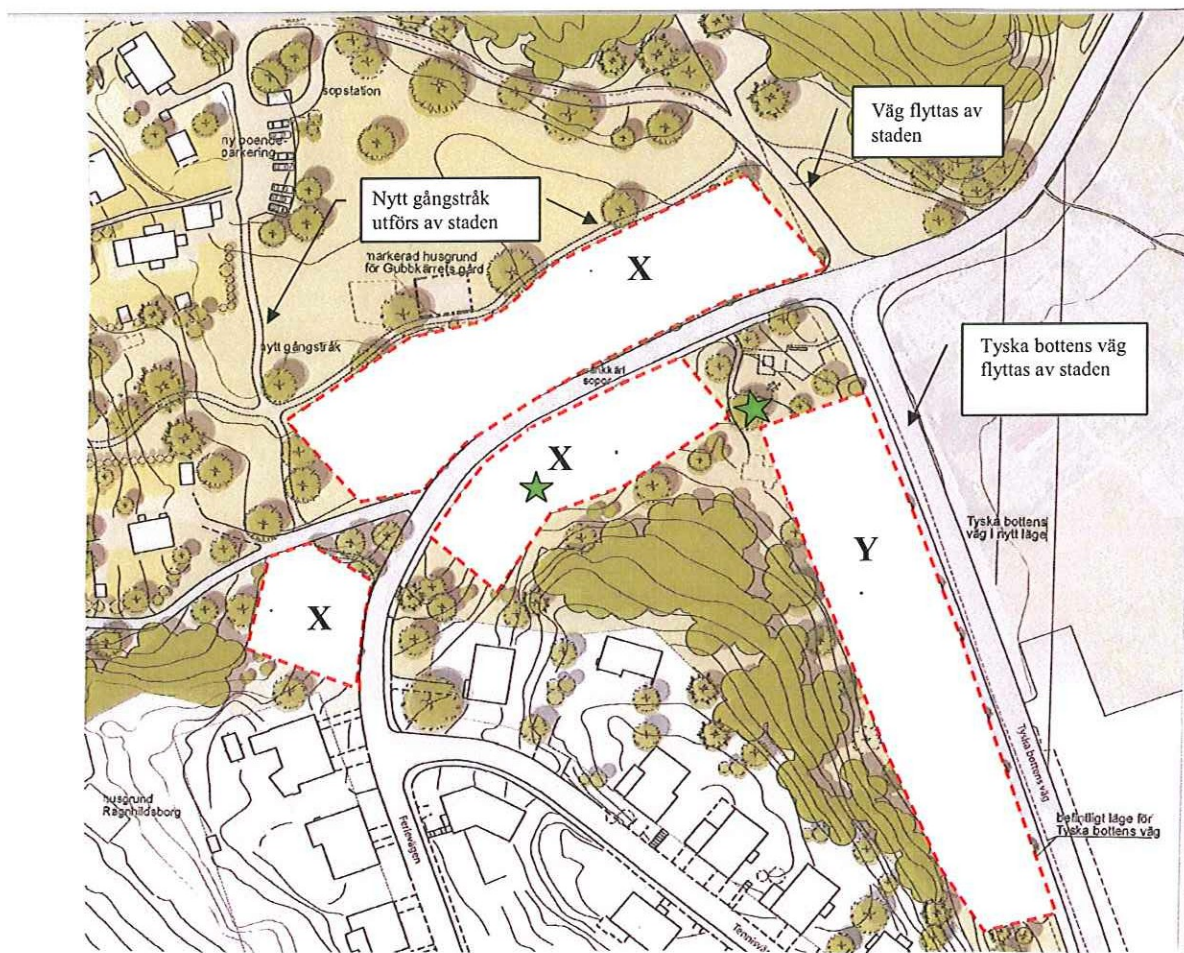


Överiktskarta

Anvisningsområdet

Föreslaget bebyggelseområde om ca 7200 m² ligger på bägge sidor om Ferievägen och väster om Tyska Bottens väg, markerat med röstreckad begränsningslinje. Den nya bebyggelsen skall ansluta till både Gubbkärrs befintliga, småskaliga bebyggelse och Ferievägens villagata. Placering och våningshöjd ska anpassas till terrängens höjdskillnader. De i kartskissen markerade ekarna (stjärnor) skall bevaras. Även andra värdefulla träd såsom gamla ekar och andra ädellövträd och tallar bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parken mellan befintliga fritidshus och den nya bebyggelsen görs i ordning av staden och kompletteras med en parkväg ner till strandpromenaden som också upprustas. Två fritidshus som ligger söder om Ferievägen måste rivas och Tyska bottens väg måste flyttas något i sidled för att ge plats för den nya bebyggelsen, se skiss nedan.



De områden som på ovanstående kartskiss markerats med X inrymmer ca 22 bostadslägenheter i radhus. Det område som på ovanstående kartskiss markerats med Y inrymmer 4 stadsvillor med ca 6 lägenheter i varje.

Ett förslag till hur en kompletteringsbebyggelse i detta område skulle kunna utformas har tagits fram på uppdrag av exploateringskontoret. Detta förslag finns, tillsammans med övriga handlingar som tillhör tävlingen, på exploateringskontorets hemsida, se under allmän information sist i denna anbudsinbjudan.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud för flerbostadshus skall lämnas uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Anbud för radhus skall lämnas uttryckt i kr per radhustomt. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För det fall att planprocessen resulterar i en större avvikelse så kan priset bli föremål för justering.
- Anbuden ska vara i prisnivå per den 1 november 2010 (värdetidpunkt) med följande indexering.

Köpeskillings storlek för *flerbostadshus* skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

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

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

B = prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA

C = Senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom västerorts närförorter som vid betalningstidpunkten kan avläsas ur Mäklarstatistikens uppgifter.

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom västerorts närförorter, enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Köpeskillings storlek för *radhus* skall för tiden mellan uppgörelsetidpunkt och betalningstidpunkt indexeras enligt följande:

$$A = B \cdot (C/D)$$

A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr per radhustomt

B = prisöverenskommelse vid värdetidpunkten, kr per radhustomt

C = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid betalningstidpunkten

D = Senaste kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid värdetidpunkten

Om denna formel inte är användbar på grund av ändrade statistikredovisningsmetoder eller källor skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken.

- Tävlingsförslag får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner, men innebär inte någon garanti för den kommande exploateringen, slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Anbud skall lämnas med förutsättningen att all parkering förläggs ovan mark. För det fall att planprocessen resulterar i att del av parkeringsbehovet måste lösas genom underjordsparkering kommer detta att beaktas vid bestämmande av slutligt försäljningspris.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensplatser som iordningställs på lokalgator intill exploateringsområdena betraktas som besöksplatser till bostadsbebyggelsen och kan därför inte räknas in i parkeringsnormen. Gällande parkeringsnorm är för flerbostadshus 1,0 platser per lägenhet (1,0 platser per lägenhet gäller oavsett lägenhetsstorlek), 1,45-1,55 platser per radhus för lösningar med gemensam parkering på tomtmark och 2,0 platser per radhus med individuell parkering på tomtmark.
- Stadens krav på tillgänglighet ska uppfyllas. Sophantering skall lösas inom fastigheten. Gällande krav för högsta bullernivåer skall följas.
- Staden ansvarar för och bekostar eventuella omläggningar av ledningar samt åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse.
- Staden ansvarar för och bekostar flytt av Tyska bottens väg samt nya parkvägar enligt ovanstående kartsnitt.
- Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står också för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader, liksom anslutningsavgifter för VA. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken och de projekterings- och anläggningsarbeten som kan behövas i anslutande allmän platsmark till följd av exploatörens arbeten inom kvartersmarken. Eventuell hantering av markföroreningar ingår inte i exploatörens ansvar.
- Markanvisning kommer att ske genom tecknande av sedvanligt markanvisningsavtal i enlighet med stadens markanvisningspolicy och ska godkännas av exploateringsnämnden.

- Överenskommelse om exploatering ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar de beslut som krävs.

Allmän information

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns också på exploateringskontorets hemsida (www.stockholm.se/exploateringskontoret) med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt de andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag. Hit hör bland annat stadens markanvisningspolicy, bebyggelseförslag, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

När exploateringsnämndens beslut om markanvisning fattats kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut och dels på exploateringskontorets hemsida.

Anbud ska märkas "**Markanvisningstävling Gubbkärrets Gård**", Dnr E2009-514-00381 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm. Med anbudet skall även skickas ett aktuellt registreringsbevis för det anbudslämnande företaget.

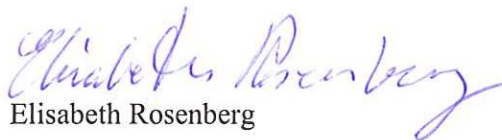
Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2010-11-30.

Vänliga hälsningar

Handwritten signature of Kristin Eklund in blue ink.

Kristin Eklund

enhetschef

Handwritten signature of Elisabeth Rosenberg in blue ink.

Elisabeth Rosenberg

projektledare