

Markanvisningstävling för bostäder inom fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4) Norra Djurgårdsstaden

Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd, nedan även benämnd Staden, bjuder in till lämnande av anbud avseende förvärv av mark för ca 320 lägenheter inom fastigheten Stålklockan 1, där Gasklocka 4 tidigare stod, i Norra Djurgårdsstaden.

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra ett nytt landmärke i Stockholm. Vidare ger markanvisningen möjlighet att bidra med en ny årsring i Norra Djurgårdsstaden vilket kräver gestaltningsskicklighet och en förmåga att möta stadsdelens höga hållbarhetskrav.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten inom fastigheten Stålklockan 1, uttryckt i kronor per kvadratmeter ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

På granntomten till fastigheten Stålklockan 1, inom fastigheten Stålklockan 2 står fackverkskonstruktionen till den tidigare Gasklocka 3 kvar. Fastigheten är planlagd för kulturändamål. Fastigheten Stålklockan 2 kommer att upplåtas med tomträtt till den aktör som vinner anbudstävlingen.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till att pröva planläggning för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2, om byggaktören så vill. Beslut om markanvisning för bostadsändamål kommer, i det fall byggaktören önskar, kunna tas i samband med beslut om markanvisning för Stålklockan 1.



Figur 1. Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4), markerad med rött och fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3), markerad med orange, Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på webbsida:

www.stockholm.se/markanvisningstavlingar. På webbsidan finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbud. Detaljplan för fastigheten vann laga kraft 2016-06-16. Plankarta och tillhörande dokument kan laddas ned på plantjänsten (se "Länkar"). Utredningar från detaljplaneprocessen kan erhållas vid förfrågan.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden

År 2040 ska Stockholm vara främst gällande omställningen till det hållbara samhället. Vår stad är redan i dag världsledande i att utveckla, marknadsföra och tillämpa ny energi- och miljöteknik och miljötjänster och denna position ska förvaltas och stärkas. Norra Djurgårdsstaden, som 2010 utpekades av kommunfullmäktige som hållbarhetsprofilområde, har särskilt goda möjligheter att bli såväl en nationell som internationell förebild inom hållbart stadsbyggande. Här kommer den växande storstaden att kunna förenas med de värden som gör



Stockholm unikt: närheten till vatten och natur. Genom innovativa lösningar och kreativt arbetssätt kommer Norra Djurgårdsstaden att bli ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande. Den nya stadsdelen erbjuder en urban miljö präglad av närhet och tillgänglighet där människor trivs. Boende och verksamma kommer att uppmuntras till egna initiativ och hållbara val i vardagen som bidrar till ökad delaktighet och minskad klimatpåverkan och resursanvändning. En blandning av bostäder, arbetsplatser och service skapar förutsättningar för att människor med olika bakgrund och i olika åldrar ska vilja bo, leva och arbeta i Norra Djurgårdsstaden. Stadsutvecklingsområdet kommer att få minst 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser, allt från hamnanknutna verksamheter till företag inom finansiella tjänster, media och etableringar inom tjänste- och kultursektorn. Norra Djurgårdsstaden, beläget i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur, kommer att bli en levande och vital del av innerstaden.



Figur 2. Planöversikt Norra Djurgårdsstaden, fastigheterna Stålklockan 1 & 2 inringade

Hjorthagen

Som en del av Norra Djurgårdsstaden ska Hjorthagen utvecklas till en attraktiv stadsdel med bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter¹.

¹ För mer information, besök: <https://vaxer.stockholm/omraden/norra-djurgardsstaden/hjorthagen2/>



Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur. Gasverket har förvärvats av Staden från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader. I januari 2011 upphörde gasproduktionen i Hjorthagen. Staden har därefter sanerat delar av området och byggnaderna så att dessa kan överlåtas, renoveras och få nytt innehåll i form av centrum, service och kultur.

I Hjorthagen planeras och byggs kvarter med främst bostäder, men även en del service i bottenvåningarna. Kontor planeras i Gasverket och Ropsten. Staden anlägger allmänna platser som gator, torg, parker och kajer samt investerar i service för den nya stadsdelen såsom skola, förskolor, bergrumsgarage, parklek och idrottshall.

Flera detaljplaner har vunnit laga kraft i. I tre av dem är bostäderna inflyttade och i en fjärde, Brofästet, är delar inflyttade. I Kolkajen, öster om Gasverket, pågår planering för ca 1 500 bostäder. Ropsten ska utgöra en viktig del av Hjorthagens framtida entré. Området planeras för att vara en plats med urbant liv där blandningen av funktioner är stor med offentliga platser, boende, kontor, handel och hotell. Ropsten kommer fortsatt vara en trafikknutpunkt med tunnelbana, bussar, Lidingöbana, pendelbåt och eventuell spårväg.

Gasverket bildar centrum i Hjorthagens stadsutvecklingsområde där ett trettiotal industribyggnader berättar om hundra år av gasproduktion. I detaljplanen för Gasverket Västra fastslås att: ”stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag”.

Under 2019 öppnade Systembolaget, Bobergsskolan med plats för 900 elever, idrottshall samt Klätterverket i Gasverket. Spårvägmuseet håller på att etablera sig och planerar att öppnas för allmänheten till årsskiftet 2020/2021. Arbeta pågår med att förverkliga byggandet av en scen i Gasklocka 2. Scenen ska stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stadens identitet och stockholmsregionens attraktionskraft. En programhandling är framtagen för en salong med cirka 1 750 sittplatser. Gasverket kommer även att inrymma kontor, utbildningsverksamhet samt handel.



Markanvisningsområdet



Figur 3. Markanvisningsområdet markerat

Markanvisningsområdet består av fastigheterna Stålklockan 1 och 2, vilka är tomterna för de tidigare Gasklocka 3 och 4, belägna på en höjd vid Gasverket. Området har anpassats för att uppföra de nya byggnader där det tidigare fanns gasklockor. Inom området har tidigare även lagringsutrymme för gasol funnits. Den södra delen av planområdet gränsar till den tidigare upplagsplatsen i Hjorthagsparken vilken har sanerats och nu utgörs av en park. Det skiljer som mest ca 15 meter i höjd mellan marken runt de tidigare två gasklockorna och omkringliggande gatumark. För att ta upp dessa skillnader finns stödmurar och slänter.

Anslutande parkområde utgörs av lövträd och hållmark. Det parkområde som omfattas av gällande detaljplan har tidigare inte varit tillgängligt för allmänheten. Öster om markanvisningsområdet, invid Hjorthagsbergets nordvästra kant pågår projektering för en ny lekpark. Genomförandet planeras att starta hösten 2020.

Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4)

Inom fastigheten Stålklockan 1 är den tidigare gasklockan, Gasklocka 4, riven. Detaljplanen möjliggör, genom en ny byggnad med en högsta byggnadshöjd om 110 meter över nollplan, ett nytt landmärke i staden. Totalt bedöms byggnaden kunna inrymma ca 320 lägenheter. Den nya byggnaden tillåter, utöver bostäder, lokaler för kommersiellt ändamål och förskola samt garage under mark.



Fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3)

Inom fastigheten Stålklockan 2 har fackverkskonstruktionen i stål och vissa karaktäristiska detaljer till den tidigare Gasklocka 3 bevarats. Detaljplanen medger användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden och får inrymma restaurang samt garage under mark.

Gården

Gården mellan de två planlagda byggnaderna är tillgänglig för allmänheten (x-bestämmelse) och utgörs av en stor sammanhängande, bilfri yta. Del av gården kommer att utgöra förskolegård till den förskola som är planerad inom fastigheten Stålklockan 1. I anslutning till fastigheten Stålklockan 2 var det planerat för en skulpturpark och där finns också en anslutning till det garage som kan anläggas under fastigheterna.

Anbudsförutsättningar

Generella förutsättningar

- Den nya byggnaden inom fastigheten Stålklockan 1 bedöms kunna inrymma ca 320 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna i ett flerbostadshus med en högsta byggnadshöjd om 110 meter över nollplan.
- Befintlig detaljplan för Stålklockan 2 medger användning som tar hänsyn till bebyggelsens kulturvärde. Tomträtt till fastigheten Stålklockan 2 upplåts till vinnaren i anbudstävlingen om fastigheten Stålklockan 1. Ändamålet i tomrättsavtalet är i enlighet med gällande detaljplan.
- Markanvisningsområdet avser båda fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2.
- Detaljplan DP 2009-11340-54 vann laga kraft 2016-06-16.
- Lokaler ska finnas i enlighet med detaljplanen. Pris för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 12 400 kr per kvm BTA och för förskolelokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 10 200 kr per kvm BTA i prisläge 2020-04. Definition av ljus BTA återfinns i Bilaga 2. Reglering av köpeskillingen sker i enlighet med nedan.

Kontor

Köpeskillingen för kontor ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.



Butiker

Köpeskillingen för butiker ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Förskola

Köpeskillingen för förskola ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

- Avgälden för restaurang inom Stålklockan 2 ska uppgå till 620 kr per kvm BTA med värdetidpunkt 2020-04-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med index Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI) fram till tillträdesdagen. Avgälden för kulturändamål är 1 000 kr totalt.
- Detaljplanen medger inrättande av en förskola i bottenplan inom fastigheten Stålklockan 1. Förskolan är tänkt att drivas av privat aktör.
- Detaljplanen medför en möjlighet att anlägga en gångbro från fastigheten Stålklockan 2, över Gasverksvägen, till Gasverksområdet. Tidpunkt för gångbrons anläggande och ansvarsfördelning är ännu inte klarlagda.
- Systemhandling för anslutande parkmark är framtagen. Anpassning av nivåer för mötet mellan parkmarken och nya byggnader kan diskuteras.
- Anslutningspunkt för VA är förberedd och finns i Gasverksvägen.
- En ny nätstation är planerad inom det område som på plankartan är markerat med u. Nätstationen är tänkt att försörja den nya bostadsbyggnaden inom fastigheten Stålklockan 1, men också fastigheten Gasklockorna 1 på andra sidan Gasverksvägen. Servitut- eller ledningsrätt kan komma att belasta fastigheten Stålklockan 1. Ingen ersättning utgår med anledning av belastningen.
- Byggaktören förbinder sig att projektera, utföra och bekosta GC-vägar genom fastigheten.
- Byggaktören står för samtliga lagfartskostnader samt anslutningsavgifter.
- För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt, se webbsida: <https://upphandling.stockholm/markanvisningar/>. Detta innebär bland annat att byggaktören skall följa stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan byggaktören och staden. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med



övriga tävlingshandlingar på www.stockholm.se/markanvisningstavlingar. Norra Djurgårdsstaden är utpekad som hållbarhetsprofilområde av kommunfullmäktige och höga krav på hållbarhet ställs på byggaktörer. Byggaktören förbinder sig i markanvisningsavtalet att efterleva handlingsprogrammet med hållbarhetskrav, se avsnitt Hållbarhet nedan.

Fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3)

Stadsbyggnadskontoret har lämnat positivt planbesked till att detaljplan för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 kan prövas vid intresse. Valet att starta detaljplan är byggaktörens och behöver inte göras inför inlämnande av anbud. Om och när ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 i sådant fall vinner laga kraft ska fastigheten säljas till byggaktören. Försäljningen kommer att ske till fullt byggrättsvärde av blivande bostadsbebyggelse.

Arkitektur

Den nya byggnaden på platsen för den tidigare Gasklocka 4 får stor påverkan på Stockholms stadsbild. Det blir ett landmärke som kommer att påverka Stockholm och andra kommuner i ett stort omland. Det är därför viktigt att stor omsorg läggs vid gestaltningen av byggnaden. Det gäller i alla skalor, det vill säga i stadssiluetten såväl i det lokala stadsrummet som i den lilla skalan där människor kommer nära byggnaden. Vid framtagandet av detaljplanen har målbilden varit att skapa en byggnad som håller högsta arkitektoniska nivå som tål internationella jämförelser. Ambitionerna kvarstår med en ny byggaktör. Intressenter bör därför redovisa sina ambitioner för ett nästa steg efter markanvisning.

Avsikten är att det efter markanvisning ska genomföras ett parallellt uppdrag där staden ingår i bedömningen. I uppdraget ska välrenommerade arkitekter med erfarenhet och referenser av hög kvalitet som uppfyller vad som beskrivs ovan delta.

Byggaktören förbinder sig att, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, ta fram och följa ett kvalitetsprogram för den nya bebyggelsen.

Hållbarhet

Bebyggelsen ska utformas i enlighet med av exploateringskontoret upprättat handlingsprogram *Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM version 1.0 Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 & 4)*, daterad 2020-05-08 (Handlingsprogrammet), Bilaga 3. Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt. Innan överenskommelse om exploatering sluts kan ett flertal krav och dess verifiering förtydligas/vidareutvecklas/preciseras. Detta gäller



exempelvis grönytefaktor. Arbetet ska fortlöpande dokumenteras i den webbaserade uppföljningsdatabasen som anvisas av exploateringskontoret.

Parkering

Normer för parkering finns i Handlingsprogrammet, se Bilaga 3. Detaljplanen medger garage under mark under fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2. För de lokala gatorna i närområdet planeras endast en liten andel angörings- och korttidsparkering. Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska lösas inom kvartersmark. Leveranser sker via garaget.

Hantering av föroreningar

Bakgrundbeskrivning av föroreningssituationen

Fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 utgörs av det tidigare området för de två gasklockorna, Gasklocka 3 och 4. De historiska verksamheterna har bidragit till föroreningar i området. Dessa föroreningar har främst utgjorts av så kallade polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som förekommer i bland annat tjära. Ställvis har även tungmetaller (arsenik, barium, krom, koppar, bly och zink), petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel påträffats. För att ta bort föroreningarna och därmed säkerställa att området inte utgör en risk för människors hälsa eller miljön har exploateringskontoret i Stockholms stad utfört sanering av de två fastigheterna. I stora delar har jord schaktats ner till berg. Där jord lämnats kvar, bland annat intill skogen i söder och kring fackverkskonstruktionen till Gasklocka 3, har provtagning och analys av föroreningar utförts för att säkerställa att gällande åtgärds mål klaras. Inom vissa delar av området har förorening trängt ner i sprickor i berget, dessa kommer att åtgärdas i samband med de sprängningsarbeten som utförs vid kommande grundläggningsarbeten.

Hantering av föroreningssituationen

Av detaljplanen följer att bostadsbebyggelse samt förskolor ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder respektive verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

I detaljplanen anges även att bygglov inte får ges innan markföroreningar har avhjälpits i enlighet med upprättade åtgärds mål för Norra Djurgårdsstaden.

I det fall fortsatta utredningar skulle visa att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön tar exploateringskontoret fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de



efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen.

Om undersökningar och tillhörande riskbedömning enligt stycket ovan visar att det finns ett betydande behov av att åtgärda föroreningar i berg kommer exploateringskontoret åta sig att utföra bergschakt och markrening ner till grundläggningsnivå. En grovschaktplan med grundläggningsnivå ca 60 cm under huvudsaklig källarnivå tas fram i samråd med byggaktören. Exploateringskontoret ansvarar då för kostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. miljökontroller, sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och länshållningsvattenhantering). Byggaktören ersätter kontoret för kostnader motsvarande vad byggaktörens schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive eventuell hantering av rena massor, transporter m.m., hade kostat utan föroreningar.

Om exploateringskontoret inte ska åtgärda föroreningarna och utföra bergschakt enligt ovan kommer exploateringskontoret istället ersätta byggaktören för verifierade merkostnader hänförliga till föroreningarna (t.ex. sanering/tvättning eller annan hantering av förorenat losshållet berg och länshållningsvattenhantering). Byggaktören svarar i sådant fall för alla övriga kostnader förknippade med bergschakt, hantering och avsättning av massor som har sådan kvalitet att de kan användas utan att medföra skada för människors hälsa eller miljön.

Avfallshantering

Avfallshantering avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Sopsugsanläggningen kommer att bekostas genom anslutningsavgift. Avfallshämtning sker via garaget.

Bygglogistik

Ett lokalt Bygglogistikcenter kallat BLC finns för Norra Djurgårdsstaden. Syftet med BLC är att skapa ett hållbart och resurseffektivt byggande inom stadsutvecklingsområdet. BLC tillhandahåller logistiktjänster inom planering och genomförande bl a skalskydd, korttidslager, samlastning avfallshantering m m. Samtliga byggaktörer inom stadsutvecklingsområdet ska ansluta sig till BLC och ta fram en logistikplan för projektet. Aktuell prislista för tjänster och anslutningsavgift samt fakta om tjänster finns att hämta på webbplats, www.ndslogistik.se. Villkor för anslutning fastställs senast 6 månader före byggstart.

Historik tidigare processen

Fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4) överläts tidigare av staden till ett bolag genom ett överlåtelseavtal daterat i juni 2014. När köparen inte erlade köpeskillingen



i tid hävde staden överlåtelseavtalet den 29 november 2019. Såväl staden som bolaget har förbehållit sig rätten att kräva motparten på ersättning med anledning av hävningen. Stadens bedömning är att dessa frågor mellan parterna inte har någon inverkan på den här markanvisningstävlingen eller den fortsatta processen.

Processen

Anbudstävling

Intresserade aktörer bjuds in att lämna anbud på fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4). I samband med köpet av fastigheten Stålklockan 1 tecknas även tomträttsavtal för fastigheten Stålklockan 2 (Gasklocka 3) med gällande detaljplan.

Markanvisningsavtal

Den byggaktör som vinner anbudstävlingen erbjuds möjlighet att teckna markanvisningsavtal för fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 enligt gällande detaljplan.

Möjligheten finns att initiera ändring av detaljplanen för fastigheten Stålklockan 2 till bostadsändamål om byggaktören så önskar. I sådant fall tecknas markanvisningsavtal för fastigheten Stålklockan 2 för detta ändamål istället.

Förslag om beslut om markanvisning av fastigheterna Stålklockan 1 och 2 tas upp i exploateringsnämnden. Om byggaktören väljer att pröva möjligheten till bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 kan beslut om planstart tas upp i Stadsbyggnadsnämnden parallellt med beslut i exploateringsnämnden om så önskas.

Tillträde

Överenskommelse om exploatering tecknas med byggaktören avseende exploatering inom fastigheten Stålklockan 1 och tillträde sker. Förutsatt att detaljplan för bostäder inom fastigheten Stålklockan 2 ännu ej vunnit laga kraft tecknas tomträttsavtal för kulturändamål med byggaktören och tillträde sker.

Om byggaktören valt att initiera en planändring till bostadsändamål sker friköp av fastigheten Stålklockan 2 när detaljplanen vunnit laga kraft.



Preliminär tidplan	Datum
Beslut om markanvisning till vinnaren i anbudstävlingen om fastigheten Stålklockan 1.	december 2020
Överenskommelse om exploatering samt tillträde.	Kv 2 till 4 2021
Eventuell upplåtelse av tomträtt till fastigheten Stålklockan 2.	Kv 2 till 4 2021
Stadens (i det fall staden ska utföra det) jobb, sprängning och bortforsling av förorenade massor.	Snarast efter tillträde
Byggstart	Kv 1 2023
Stadens arbete med finplanering sker i anslutning till byggaktörens färdigställande.	2025

Handlingar

Utredningar som låg till grund för detaljplanen kan laddas ner på webbsidan, www.stockholm.se/markanvisningstavlingar. Dessa, tillsammans med bilagor, förutsätts byggaktören sätta sig in i för att skapa sig en egen, heltäckande bild av projektförutsättningarna.

Tävlingsfrågor

Frågor rörande tävlingen kan ställas via kontaktperson som finns redovisad på webbplatsen (se "Länkar") t.o.m. 2020-10-02. Även besvarade, inkomna frågor om tävlingen kommer att redovisas där och blir då tävlingsförutsättning.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr per kvm ljus BTA.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 2020-10-01 (värdetidpunkten).
- Uppgift om byggaktörens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda byggaktören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden. Den anbudslämnande byggaktören är den, med vilken staden kommer att teckna ett markanvisningsavtal.



- Registreringsbevis för den anbudslämnande byggaktören samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Kopia av ID-handling för de personer som företräder byggaktören.

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 anledningar till kvalificering fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare hos byggaktören får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Byggaktören ska kunna visa att ansökande bolag eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Byggaktören, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa minst ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet (innerstadsläge, antal lägenheter, hållbarhet osv).
- Byggaktören ska ha tillräckliga resurser för att själva genomföra exploatering i omfattning av i tävlingsprogram redovisade antal lägenheter, markpriser och preliminär tidplan.

Byggaktör som inte sedan tidigare godkänts för projekt i samma storlek i Stockholms stad ska i samband med anbudet lämna in följande:

- Information om andra projekt byggaktören driver, som innebär en ekonomisk belastning.
- Information om hur projektet ska finansieras; genom eget kapital, banklån, medfinansiär eller annat. Om det finns en medfinansiär ska även detta bolag utredas.

Staden kommer att beställa en utredning av byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Utredningen utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. Stadens tidigare erfarenheter av byggaktören kan komma att vägas in i bedömningen.



Reglering av köpeskilling

Bostäder

Anbudet ska lämnas i prisnivå per den 2020-10-01 (värdetidpunkten). Köpeskillingens storlek ska regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

På tillträdesdagen ska slutlig köpeskilling betalas med ett belopp som motsvarar den totala bruttoarean, kvm ljus BTA, som medges enligt lagakraftvunnen Detaljplan multiplicerad med ett i enlighet med nedanstående formel indexjusterat pris i kr per km (A i nedanstående formel).

$$A = B + 35 \% \times (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr per kvm ljus BTA

B = anbudspris vid Värdebidpunkten, kr per kvm ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr per kvm lägenhetsarea inom Östermalm som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr per kvm lägenhetsarea vid Värdebidpunkten

Lokaler/Butiker

Kontor

Reglering av markpris för kontor, beräknat i prisläge 2020-04-01

Köpeskillingen för kontor, är bestämd till 12 400 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.



Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

Butik

Reglering av markpris för butiker, beräknat i prisläge 2020-04-01

Köpeskillingen för butiker, är bestämd till 12 400 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 468 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.



Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.

Förskola

Reglering av markpris för förskola, beräknat i prisläge 2020-04-01

Köpeskillingen för förskola, är bestämd till 10 200 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2020-04-01 och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31=100). När indextalet för år 2020 har publicerats beräknas indextalet per 2020-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2019 och 2020. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. Om startindex enligt ovan kan beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. Om startindex enligt ovan inte kan beräknas:

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2020-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2020.



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 www.stockholm.se/markanvisningstavlingar. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på webbsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling för bostäder inom fastigheten Stålklockan 1 (Gasklocka 4) Norra Djurgårdsstaden**”, Dnr E2020-02102 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2020-10-16, kl. 16.00.

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, samt på webbsida: www.stockholm.se/markanvisningstavlingar.

Med vänlig hälsning

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef Stora Projekt

Daniel Roos
Avdelningschef Mark och Värdering



Bilagor

1. Utkast markanvisningsavtal inklusive bilagor
2. Definition ljus BTA, 2019-06-10
3. Hållbarhetskrav vid markanvisning HANDLINGSPROGRAM version 1.0
Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler
i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 & 4), daterad 2020-05-08
4. BLC – kostnader