



Christopher Pleym  
08-508 265 06  
christopher.pleym@stockholm.se

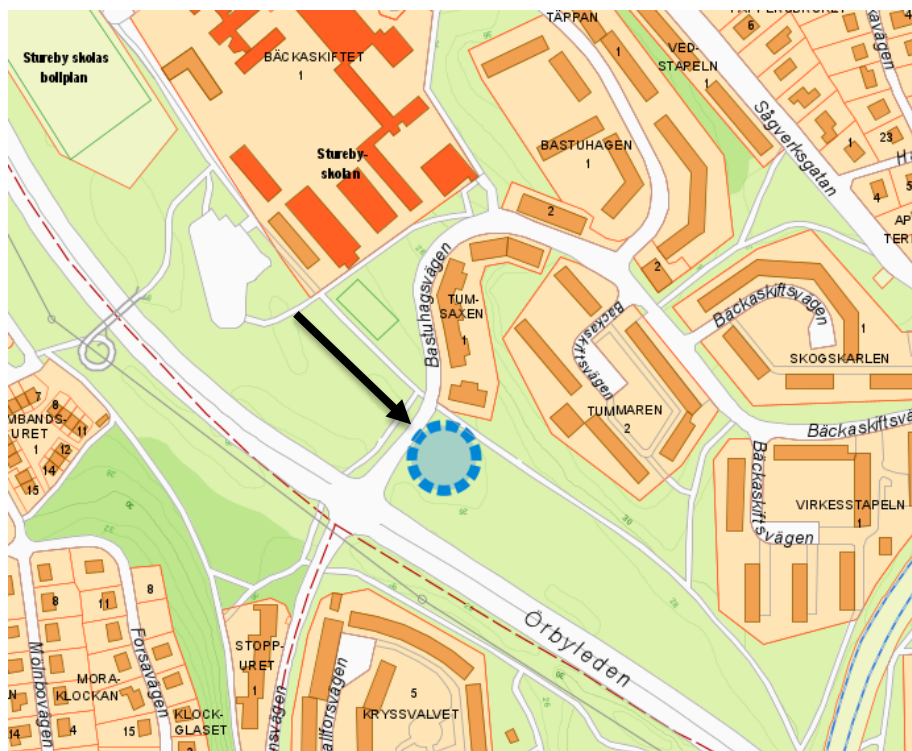
## Markanvisningstävling för bostäder söder om kv. Tumsaxen längs med Örbyleden i Stureby

Exploateringskontorer bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom fastigheten Örby 4:1 i Stureby.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats: växer.stockholm/tumsaxen. På webbsidan finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbudspris, bl a stadens markanvisningspolicy och hållbarhetskrav.

### Anvisningsområdet

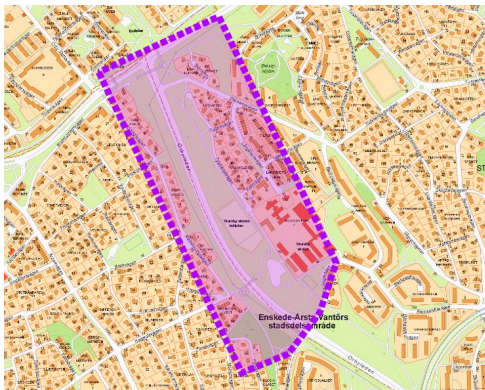




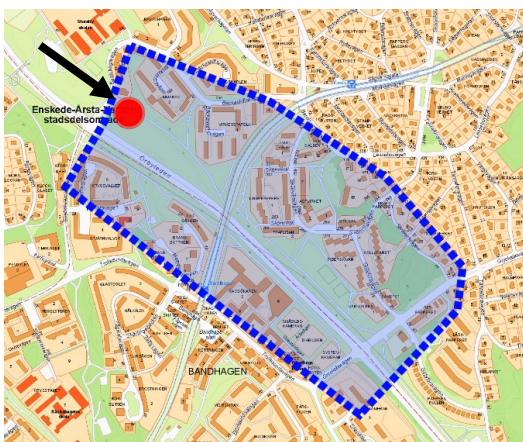
Markanvisningsområdet är beläget söder om kv. Tumsaxen norr om Örbyleden och öster om Bastuhagsvägen i stadsdelen Stureby. Väster om platsen på andra sidan Bastuhagsvägen ligger Sturebyskolan.

Det aktuella området för anbudet är cirka 2 200 m<sup>2</sup> (markerad med blå cirkel på första sidan). Totalt bedöms en bygggrätt om 7 000 m<sup>2</sup> ljus BTA rymmas inom markanvisningsområdet.

I Stockholms översiktsplan är Örbyleden utpekad som ett möjligt framtida urbant stråk där bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med en gatumiljö med kapacitetsstark kollektivtrafik. Parallellt med anbudstävlingen pågår ett jämförelseförfarande med de byggherrar som sökt markanvisning på platsen de senaste tre åren.



Det område inom jämförelseförandet som döpts till Framsidan



Det område inom jämförelseförandet som döpts till Bytespunkten där området för anbudstävlingen är inringad med en röd cirkel

Vinnaren av denna anbudstävling ska medverka i ett gemensamt detaljplanearbete med byggherrar som får markanvisning efter jämförelseförfarandet. Detaljplaneprocessen inleds med en strukturplanering för området.

Översiktsplanen anger att Örbyleden ska få karktären av ett urbant stråk. Det pågår en trafikutredning med syfte att lägga fast Örbyledens funktion och sektion där framkomligheten för gång- och cykeltrafiken fortsatt ska vara god.



Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordiska garage. Stadens riktlinjer för gröna och projektspecifika parkeringstal kommer att tillämpas under planprocessen.

Området ska bebyggas med bostäder. Bebyggelsen placering och utformning ska anpassas till den strukturplan som kommer tas fram för området där trafikutredningen för Örbyleden har en viktig roll.

Området utgörs idag huvudsakligen av en ängsyta med rekreativa värden samt ett gång- och cykelstråk närmast bebyggelsen i kv. Tumsaxen.

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

En markanvisning beräknas kunna gå upp för beslut i exploateringsnämnden under Q3-Q4 2021. Planarbetet för området avses påbörjas till årsskiftet 2021/2022.



## Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 70 lägenheter i flerbostadshus (baserat på 100 m<sup>2</sup> ljus BTA/lägenhet, beroende på lägenhetsstorlekar kan antalet komma att bli fler eller färre).
- Marken ska friköpas.
- Lägesspecifikt parkeringstal är 0,5 platser per lägenhet. Stockholms stads riktlinjer för projektspecifika parkeringstal ska tillämpas (KF 2015-10-19). Normen för cykelparkering i bostadshus är 2,5-4 per 100 m<sup>2</sup> BTA. Parkering ska placeras i garage under mark.
- Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det kommande 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 strukturplan, lagfartskostnader, samt anslutningsavgifter. Då det kommande planarbetet kommer att innehålla fler byggherrar kommer utgifterna att fördelas mellan berörda byggherrar enligt den fördelningsnyckel som stadsbyggnadskontoret beslutar om.
- Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Staden bekostar flytten av de ledningar som ligger ivägen för bebyggelsen.
- 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 hemsida, se länk på första sidan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga byggherrar längs med Örbyleden.
- Bolaget ska ha organisation och kapacitet att klara av komplicerade samverkansprojekt med andra byggherrar inom samma kvarter med gemensamma lösningar för undermarksparkering eller annan teknisk försörjning.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.



## Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Fördelningen i olika upplåtelseform (bostadsrätt/äganderätt/hyresrätt) ska anges i anbudet.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 maj 2021 (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 webbsida.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Örbyleden, Stureby**”, Dnr E2021-02050 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

**Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2021-05-25.**

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

Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

## Frågor

Det går bra att ställa frågor fram till och med den 2021-05-18. Inkomna frågor av allmänt intresse för deltagandet besvaras/publiceras på webbplatsen.

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**



Johan Castwall