



Anders Widerberg
08-508 26 624
anders.widerberg@expl.stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder inom Norra Djurgårdsstaden etapp Norra 2.

Exploateringskontoret bjuder härmed in till lämnandet av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom ett kvarter i etapp Norra 2, Norra Djurgårdsstaden (NDS).

Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/m² ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal med staden.

Tävlingsförutsättningar redovisas sist i denna anbudsinvjudan. Staden förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas.

Norra Djurgårdsstaden



Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms större stadsutvecklingsområden som sträcker sig från Husarviken i norr, över Värtahamnen och Frihamnen, till Loudden i söder. Stadsdelen kommer att få 10.000 nya bostäder och 30.000 nya arbetsplatser, allt från hamnanknuten verksamhet till företag inom finansiella tjänster, media och etableringar inom tjänste – och kultursektorn. Stadsdelen som finns i ett av Stockholms bästa lägen i gränslandet mellan stenstad och natur kommer att bli en levande och vital del av staden.

Utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden börjar vid gasverksområdet längs Husarviken i Hjorthagen, beläget invid Kungliga nationalstadsparken och Lilla Värtans vattenrum. Här planeras en miljöstadsdel byggas ut i etapper under perioden 2010 till 2020.

Fullt utbyggt kommer stadsdelen att innehålla c:a 5000 bostäder samt lokaler för handel, mindre kontor och kultur. Hittills har mark för cirka 2500 bostäder markanvisats inom etapperna Norra 1 och Västra.

Stadsdelen kommer att erbjuda attraktivt boende i omedelbar närhet till innerstaden, Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. I Gasverksområdets historiska byggnader, ritade av Ferdinand Boberg, planeras för kultur och service.

Stadsdelen kommer att få god kollektivtrafikförsörjning med befintlig T-bana till Ropsten med uppgång i Hjorthagen, förlängning av buss Blå linje 4, nybyggnad av spårväg, båda med målpunkter i Ropsten respektive i innerstaden. Närheten till centrala staden, KTH och Universitetet medger goda möjligheter för cykeltrafik varför cykelvägar kommer att ägnas särskild uppmärksamhet. God tillgänglighet för biltrafik via på- och avfart till Norra länken vid Lidingövägen.

Goda möjligheter till rekreation kommer att finnas med närhet till Kungliga nationalstads-parken , en planerad småbåtshamn samt idrottshall.

Ettapp Norra 2 bedöms kunna komma att innehålla cirka 600 lägenheter, varav hälften kommer att upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. Samtliga 600 lägenheter kommer att ingå i samma detaljplan.

Stor uppmärksamhet kommer att riktas mot Norra Djurgårdsstaden då stadsdelen ska utvecklas till en miljöstadsdel i världsklass. Norra Djurgårdsstaden är utsedd till ett av Stockholm Stads miljöprofilområden och ingår som 1 av 16 utvalda projekt i världen för en klimatpositiv utveckling, utvalt av Clinton Climate Initiative. Detta innebär att miljöfrågor kommer att tillmätas stor betydelse vid det

fortsatta program- och planarbetet för att säkerställa att miljökraven för NDS uppfylls (se handling Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler i Norra Djurgårdsstaden, etapp Norra 2).

De detaljerade miljökraven för etapp Norra 2 och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherre. Miljökraven, uppföljningssystem och ansvarsfördelning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande och kommer att vara kopplade till de övergripande miljömålen i det dynamiska miljöprogrammet för NDS (som är under utveckling).

I handlingen Miljökrav Norra 2 anges preliminära miljökrav (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet.

Handlingen Miljökrav Norra 2 kommer att finnas tillgänglig www.stockholm.se/markanvisningstavlinglar from måndag den 21 september.

Anvisningsområdet



Den del av etappen Norra 2 som ingår i markanvisningstävlingen kommer att bebyggas med flerbostadshus i en uppbruten struktur. Våningshöjden varierar mellan 5 och 7 våningar, där byggnaderna trappas ner mot Husarviken och där den översta våningen är indragen.

Antalet bostäder i anvisningsområdet uppskattas till cirka 90 lägenheter.

Området för markanvisningstävlingen är cirka 2000m² och har markerats med blå färg. Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta plan arbetet. Marken utgörs idag av gammal industrimark, till viss del utfylld, som kommer att vara sanerad vid tillträde.

Utformningen av bebyggelsen och den yttre miljön ska vara av hög arkitektonisk kvalitet och präglas av mångfald, samtidigt som den ska forma kvarterets egna identitet i en hållbar urban miljö. Kvalitetsprogrammet för etapp 1, Norra, liksom Illustrationsplan för etapp 1, Västra bifogas denna inbjudan och ska läsas som exempel på ambitionen och riktlinjer gällande utformning i stadsutvecklingsområdet.

Inför denna etapp utreder stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret alternativ för den kommande bebyggelsestrukturen. Detta har skett genom ett skissuppdrag riktat till fyra arkitektkontor. Arbetet med den slutliga strukturen för området kommer att fortgå under markanvisningstävlingen.

Tävlingsförutsättningar

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna. För de fall planprocessen resulterar i en stor avvikelse så kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 oktober 2009 (=anbudstidpunkt). Köpeskillings storlek skall för tiden mellan anbudstidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt följande: **A = B + 35% * (C - D)**.

Där A = köpeskillning vid betalningstidpunkten (tillträdet), kr/m² ljus BTA

B = offererat i prisnivå anbudstidpunkt, kr/m² ljus BTA

C = genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt senast offentliggjord Mäklarstatistik vid betalningstidpunkten, uttryckt i kr/m² lägenhetsarea .

D = genomsnittspris på bostadsrätter inom Östermalm enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid anbudstidpunkten.

Om ovanstående formel inte är användbar på grund av förändrade statistik – redovisning och/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.

- Anbudsförfarandet innebär att den byggherre som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/m² ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna får träffa markanvisningsavtal avseende tävlingsområdet med staden.
- Resterande markanvisningar för bostadsrätt inom etapp Norra 2 kommer fördelas genom att tävlande med de i anbud högst erbjuda pris, efter vinnaren, inbjuds till förhandling.

Handlingar

- Denna inbjudan till markanvisningstävling för bostäder inom etapp Norra 2
- Kvalitetsprogrammet för etapp 1, Norra
- Illustrationsplan för etapp 1, Västra
- Anvisningsområde
- Baskarta
- Informationshandling gator, VA
- PM geoteknik
- Miljökrav Norra 2 (Tillgänglig måndag 21 september)
- Stadens program för tillgänglighet "Stockholm en stad för alla"
- Stadens riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering"
- Dagvattenstrategi för Stockholm Stad
- Markanvisningspolicy

Övriga förutsättningar

- Inom ramen för stadens miljöprofilsatsning i Norra Djurgårdsstaden kommer staden att bjuda in till ett antal seminarier i aktuella ämnen samt hålla individuella start- och uppföljningsmöten rörande exploatörernas tillämpning av miljöprogrammet.
- Tävlingsförslag får följas av situationsplan, skisser och sektioner, men det innebär inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen.
- Anbud skall lämnas med förutsättning att all parkering förläggs under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Eventuella kantstensparkeringar som iordningställs på gator intill kvarteret kan inte räknas in i parkeringsnormen. (Parkeringsnorm för bilar inom kvartemark är 0,5 bil/lgh.)
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom etapp 2 samt övriga utbyggnadsetapper för Norra Djurgårdsstaden avses ske via en stationär sopsugsanläggning. Sopsugsterminalen föreslås preliminärt placeras inom Gasverksområdet. Tre avfallsfraktioner skall uppsamlas och transporteras i den stationära sopsugs-anläggningen. Bostäderna inom kvarteret skall anslutas till sopsugsanläggningen och därtill hörande samfällighet.

Avfallskvarnar skall installeras i samtliga lägenheter och anslutas till stadens avlopps nät (Övriga frågor om avfallshantering framgår av handlingen Miljökrav Norra 2).

- Anslutningspunkt för VA kommer att finnas i gatan söder om markanvisningsområdet.
(Se Informationshandling gator, VA)
- Dagvatten får inte infiltreras utan skall efter fördröjning inom kvartersmark avledas till Husarviken enligt anvisningar från Stockholm Vatten AB. (se handling Miljökrav Norra 2)
- Eventuell hantering av markföroreningar ingår inte i exploatörens ansvar. Staden utför saneringsschakt samt grovschakt till projekterad grundläggningsnivå, exploatören startar sina entreprenadarbeten vid färdiga grovschaktade ytor belagda med grusavjämning.
- Husen skall utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt lokaler. Bottenplatta och källarmurar skall utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.
- I Norra Djurgårdsstaden kommer fjärrvärmenät att byggas ut för bebyggelsen i alla etapper.
- Exploatören förväntas pröva utformningsalternativ genom parallella uppdrag.
- Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för att planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och staden. Exploatören står också för samtliga plankostnader, framtagande av gestaltungsprogram, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter i samråd med staden och övriga exploatörer i etappen Norra 2.
- Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal tecknas i enlighet med villkoren i stadens markanvisningspolicy. Markanvisning förutsätter att beslut om markanvisningen fattas 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.

Tävlingens genomförande

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på exploateringskontorets hemsida (www.stockholm.se/markanvisningstävlingar) med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.



2009-09-14

DNR E2009-513-01500

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

Anbud skall märkas ”Markanvisningstävling Norra Djurgårdsstaden etapp Norra 2,
Dnr E2009-513-01500, och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud skall ha inkommit till registraturen senast måndag den 5 oktober kl. 24.00.

Vänliga hälsningar

Exploateringskontoret

Olle Cyrén
Avdelningschef Stora Projekt

Anders Widerberg
Projektledare