

Stockholm 29 mars 2016

Anbudstävling för Prästviken.

Prästlönetillgångar i Stockholms stift bjuder härmed in till lämnandet av anbud på mark för bostadsbebyggelse med lokaler inom ett markområde öster om Botkyrka kyrka i Botkyrka kommun nedan kallat Prästviken.

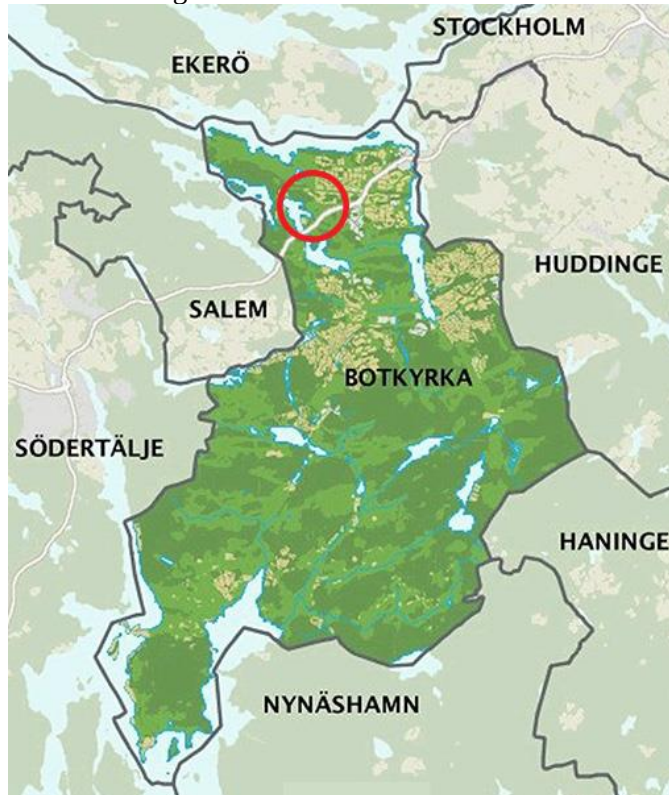
Anbudsförfarandet innebär att det bolag som lämnar det högsta priset för respektive byggrätt uttryckt i kr/m² ljus BTA och som i sitt anbud uppfyller de krav som ingår i tävlingsförutsättningarna ges möjlighet att träffa optionsavtal om markköp med Prästlönetillgångar.

Tävlingsförutsättningarna utgörs av denna inbjudan med tillhörande bilagor.

Prästlönetillgångar förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud.

Området

Prästvikens läge i kommunen



Område inom vilket optionerna fördelas (Svart linje).



Detaljplan

Ett förslag till detaljplan för Prästviken har varit på samråd. Planförslaget framgår av bilaga 1. Bearbetning av planen kommer att ske inför granskningen utifrån de synpunkter som kommit in, nya kunskaper om området och idéer från den eller de intressenter som erhåller option att köpa marken. Efter granskning kan kommunen göra ytterligare mindre förändringar i planen. Prästlönetillgångar framhåller att kommunen har planmonopol och ensamt beslutar om planens innehåll och att anta densamma, samt att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslutet.

Sammanfattning av samrådsförslaget

I samrådsförslaget föreslås cirka 400-450 nya bostäder, huvudsakligen i två våningar med inslag av tre- till femvåningshus. Omfattning och höjd kan förändras.

Detaljplanens syfte är att skapa en attraktiv och varierad boendemiljö i samklang med det öppna kulturlandskapet. Den nya stadsdelen ordnas i småskaliga och varierade kvarter kring ett gatunät som följer viktiga siktlinjer samt områdets topografi.

I direkt anslutning till planområdets sydöstra del finns en loge och en ladugård samt några mindre komplementbyggnader som tillsammans utgör Hammarby gårds ekonomibygnader. På gården bedrivs bland annat hästverksamhet med stall och bete. Hästverksamheten ska upphöra när nuvarande jordbruksarrende upphör om något år. Åkermarken som omger planområdet kommer att fortsätta brukas.

I stadsdelen reserveras en tomt på cirka 5000 kvm för förskola.

400 meter öster om planområdet ligger F-9-skolan Botkyrka friskola. 200 meters gångväg norr om planområdet ligger F-9-skolan Hammerstaskolan. Förskolan Aspen ligger 600 meters gångväg från planområdet.

I stadsdelen reserveras en tomt för äldreboende med möjlighet till cirka 55 platser. Tomten ingår inte i denna tävling.

I bottenvåningen på de bostadskvarter som har tätare bebyggelse tillåts publika lokaler, butiker och service.

För de kvarter som är mest exponerade i det öppna kulturlandskapet gäller planbestämmelsen f1 som reglerar att endast de NCS-kulörer som anges i planbeskrivningen är tillåtna, samt att samtliga byggnader större än 5 m² ska utföras med sadeltak med en takvinkel på minst 20 grader.

Bussförbindelse finns intill området och avstånd till tunnelbanan är ca 0,5 km.

För ytterligare information se planhandlingarna på kommunens hemsida.

Troliga förändringar av detaljplanen till granskningen

Den slutliga omfattningen av byggrätten beror av planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

Länsstyrelsens yttrande påvisar att med hänsyn till kulturmiljön behöver planen förändras så att de byggrätter som hindrar sikten mellan prästgården och kyrkogården utgår eller förändras. Nivåskillnaden mellan S:t Botvids väg och åkermarken är stor i västra delen och bebyggelsehöjden kan därför öka i den delen. Sammantaget innebär det att antal bostäder troligen kommer att minska i den östra delen av planen och öka i den västra.

Anvisningsområden

Markområdet är beläget på fastigheten Eriksberg 2:27 och delas upp i två anbudsområden för anbudsgivning. Anbudsområdena som är benämnda A och B framgår av bilaga 2. Anbudsgivare kan lämna in anbud på det ena eller båda av dessa områden.

I bilagan har område A arean 26 000 m² och B 33 000 m². Avgränsningen av områdena är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet om t.ex. läget på gator förändras.

Tekniska förutsättningar

Anslutningspunkt för kommunalt VA kommer att upprättas för varje fastighet.

Dagvatten avleds till lokalt system för LOD.

Kända geotekniska förutsättningar framgår av bilaga 3

Kommunens särskilda krav

Föreslagen parkeringsnorm framgår av planbeskrivningen men ny policy är på gång vilket kan påverka detaljplanen.

Gestalttningsprogram ska tas fram och tillämpas.

Exploateringsavtal och eventuellt VA-avtal ska upprättas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. Bolaget bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar.

Som säkerhet för bolagets åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska bolaget ställa moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet.

Bolaget bekostar erforderliga bullerskydd.

Bolaget bekostar och kommunen utför konstnärlig utsmyckning på allmän plats.

Ytterligare krav kan ställas av kommunen i den fortsatta processen, t.ex. krav på hållbarhet.

Övriga förutsättningar

Bolaget ska tidigare ha genomfört projekt i motsvarande omfattning och till god kvalitet.

Optionsavtal ska tecknas i enlighet med bilaga 4.

Bolaget ska överta Prästlönstillgångars samtliga åtaganden gentemot kommunen i kommande exploateringsavtal och VA-avtal.

Mark avsedd för gator och park överläts till kommunen utan ersättning.

Köpeskillingens storlek skall för tiden mellan anbudstidpunkt och betalningstidpunkt regleras enligt mall för optionsavtal (bilaga 4)

Stiftsstyrelsen i Stockholms stift måste godkänna avtalet.

Tävlingsföresättningar

Handlingar

Denna inbjudan till anbudstävling för bostäder inom Prästviken och bilagor enligt följande.

Bilagor:

1. Detaljplan, samrådshandling (plankarta med bestämmelser)
2. Anvisningsområde
3. PM geoteknik
4. Optionsavtal

Planbeskrivning och övriga planhandlingar finns på Botkyrka kommuns hemsida.

<http://www.botkyrka.se/boochbygga/detaljplaner-och-program-under-arbete/hallunda-%20norsborg/Eriksberg-2-27---Prästviken>

Kontakt

Prästlönetillgångars kontaktperson för anbudstävlingen är Per Andersson Tyréns AB, tel:070-526 14 76, per.andersson@tyrens.se. Kontaktpersonen svarar på frågor rörande tävlingen. Svar på frågor som bedöms viktiga för konkurrensneutralitet kommer att delges övriga anbudsgivare.

Anbud

Anbudspris ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA med prisnivå per den 1 april 2016 (=anbudstidpunkt). Anbud för område A gäller inom intervallet 12000 – 22000 m² ljus BTA och för område B inom intervallet 15000 - 25000 m² ljus BTA.

Referensprojekt skall bifogas för att visa på bolagets kompetens och förmåga.

Anbud skall namnges ”Anbudstävling Prästviken”, och skickas digitalt till per.andersson@tyrens.se Den totala storleken på materialet får vara max 10 MB.

Anbud skall ha inkommit senast 2016-05-27.

Utvärdering

Anbudsförfarandet innebär att det bolag som lämnar det högsta priset för byggrätten uttryckt i kr/m² ljus BTA och som av Prästlönetillgångar bedöms kunna genomföra bebyggelsen med god kvalitet erbjuds möjlighet att teckna optionsavtal.

Kontroll av Bolaget avseende ekonomisk ställning, pågående tvister, domar mm kan föranleda att optionsavtal inte tecknas.

Vänliga hälsningar

Prästlönetillgångar
Karin Lindforss