

MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR NYA RADHUS I HÖGSÄTRA



Etapp 3 – Radhus

Tävlingsperiod 8 december 2021 – 8 februari 2022

Innehållsförteckning

Innehåll

Inbjudan.....	3
Bakgrund och Vision	4
Bakgrund	4
Vision	5
Tidigare markanvisningstävlingar i området	6
Tilldelningsområdet.....	7
Markanvisningsprocessen och tidplan	8
Markanvisning och avtal.....	8
Val av markanvisningsprocess - jämförelseförfarande med dialogprocess	8
Processen i detalj och tidplan.....	9
Tidplan och etappindelning.....	10
Förutsättningar.....	11
Gestaltningmässiga förutsättningar	11
Tekniska förutsättningar	12
Ekonomiska förutsättningar	12
Övriga förutsättningar.....	13
Inlämning och kvalificering.....	14
Innehåll inlämning del 1	14
Innehåll slutinlämning	15
Kvalificering	16
Utvärdering.....	16
Bedömningsgrupp	16
Utvärdering av inlämning del 1	16
Utvärdering av slutinlämning	16
Kontakt och frågor.....	17
Tävlingsunderlag.....	17

Inbjudan

Lidingö stad bjuder nu in till markanvisningstävling för uppförande av radhus i Högsätra. Högsätra ligger centralt beläget på Lidingö och här finns ett bostadsområde från 70-talet, skola, idrottsområde och även gamla Lidingö sjukhus, nu kallat Högsätrahuset. Den gamla sjukhusbyggnaden ska rivas för att istället ge plats åt bostadsbebyggelse av en mer småskalig karaktär. På platsen där Högsätrahuset idag står och på den stora parkeringsytan i anslutning till Högsätrahuset ska det istället uppföras bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska präglas av grönska och högklassig arkitektur i klassisk stil.

Markanvisningen omfattar ett kvarter med radhusbebyggelse med cirka 31 radhus. Radhusen ska upplåtas med äganderätt. Bostäderna planeras att anvisas till en exploatör. Stadens intentioner och ambitionsnivå gällande gestaltning av detta område redovisas i bilagt Kvalitetsprogram (dock med justerad illustrationsplan och antal radhus enligt denna inbjudan).

Markanvisningen är öppen för alla exploatörer med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och ekonomisk kapacitet att genomföra bostadsexploateringsprojekt av detta slag. Markanvisningen kommer genomföras i form av ett jämförelseförfarande med dialogprocess. Processen syftar till att staden och den exploatör som tilldelas markanvisningen gemensamt ska landa i det för platsen bästa förslaget.

Två markanvisningstävlingar har redan hållits för bebyggelse av flerbostadshus samt en samhällsfastighet. Alla dessa kvarter ingår i samma detaljplan. Det är därför viktigt att den vinnande exploatören har vana att samarbeta med flera olika parter och har ett förslag som samspelar väl med flerbostadshusens och samhällsfastighetens gestaltning och utformning.

Arbetet med detaljplanen för området har påbörjats och samråd planeras till maj-juni 2022. Processen med markanvisningstävlingen för radhusområdet kommer pågå före och parallellt med samrådet av detaljplanen. Området som berör radhusdelen beskrivs därför endast övergripande i detaljplanens samrådsversion. Till detaljplanens granskningskede kommer förslaget att kompletteras med det vinnande förslaget för radhusen.

Inbjudan och underlag finns på Lidingö stads webbplats (www.lidingo.se)



Bilden visar vy över området.

*Inlämning för del 1
senast 8/2 2022 kl. 16.00*

*Slutinlämning vid
slutpresentation
20/4 2022*

Bakgrund och Vision

Bakgrund

Högsätra ligger centralt på Lidingö och har många målpunkter för Lidingöbor och besökare. Området präglas av att det till största delen planerades och byggdes ut under 1970-talet. Här finns bland annat ett stort antal bostäder, ett antal byggnader för vårdverksamheter, samt ett brett utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter. Högsätra pekas i Lidingös översiktsplan ut som ett utvecklingsområde bland annat mot bakgrund av att området är i behov av förnyelse för ökad trygghet, bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer.



Lidingö och Högsätra ligger centralt i Stockholms-regionen



Centrala Högsätra idag. Planområdet för detaljplanen är markerat med röd heldragen linje. Aktuellt tävlingsområde för nya radhus är markerat med röd streckad linje.



Högsätrahuset som ska rivas.



Bostadsområdet Gula husen norr om planområdet.



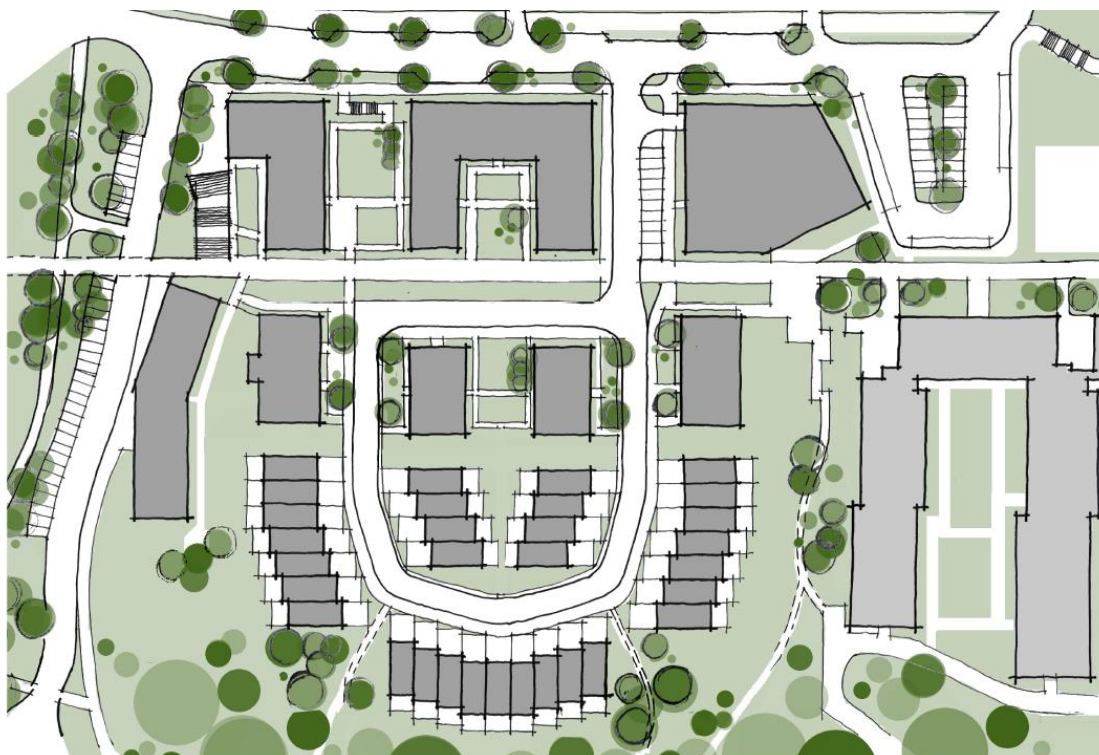
Villa i klassisk stil vid Lerbovägen nära planområdet.

Vision

Högsätras nya bebyggelse präglas av småskalighet, grönska och högkvalitativ arkitektur med klassiskt anslag. Det nya områdets gestaltning ska bryta av mot den befintliga bebyggelsens delvis storskaliga och monumentala karaktär. Här kommer ges plats för en blandning av flerbostadshus och radhus. De tillkommande bostäderna ska hålla hög kvalitet och erbjuda trivsamma boendemiljöer.

Den befintliga gång- och cykelbron som leder till GC-stråket, kallat Hälsastråket, ska bevaras i befintligt läge men kompletteras med en ny anslutande trappa. Stråket leder till ett nytt torg som ligger strategiskt vid busshållplatsen, befintligt servicehus och det nytillkommande Hälsans hus.

Bostadsbebyggelsen ska bestå av mindre flerbostadshus och radhus omgivna av grönskande gårdar och förgårdsmark.



Situationsplan med den nya bebyggelsen.



Vy över området sett från väster.



Vy över området sett från sydväst.



Sektion genom radhusområdet.

Tidigare markanvisningstävlingar i området

Två tidigare markanvisningstävlingar har redan hållits för bebyggelse av flerbostadshus samt en samhällsfastighet. Det är därför viktigt att radhusområdet samspelar väl med flerbostadshusens och samhällsfastighetens gestaltning och utformning.



Bilderna visar tilldelningsområdena för de tidigare genomförda markanvisningstävlingarna för flerbostadshus och samhällsfastighet.

Bilderna nedan kommer från de vinnande förslagen av de genomförda markanvisningstävlingarna för flerbostadshus och samhällsfastighet, Hälsans hus. Vinnare av flerbostadshusen blev Storstaden Bostad tillsammans med AIX Arkitekter. Vinnare av Hälsans hus blev Titania tillsammans med Brunnberg och Forshed Arkitektkontor. Radhusområdet ska samspela väl med flerbostadshusens och samhällsfastighetens gestaltning och utformning.



*Högsåtravägen och de nya flerbostadshusen.
Bild: AIX Arkitekter.*



Hälsostråket och torget ovanför trappan sett från gång- och cykelbron över Läroverksvägen och Lerbovägen. Bild: AIX Arkitekter.



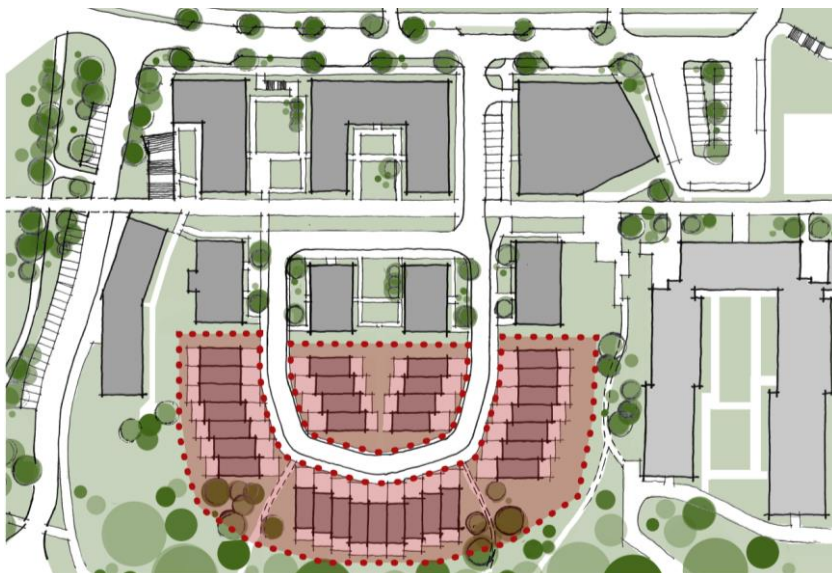
Hörnet Lerbovägen/Högsåtravägen med torg och trappa upp mot Hälsostråket. Bild: AIX Arkitekter.



Hälsans hus. Bild: Brunnberg & Forshed.

Tilldelningsområdet

Tilldelningsområdet består av ett kvarter för radhusbebyggelse i två våningar, plus eventuell inredd vind. Området består idag till största del av Högsätrahuset, vilket ska rivas. Bostäderna ska upplåtas med äganderätt.



Tilldelningsområdet.

Gatustrukturen är låst men husens utformning inom kvartersmark kan justeras i enlighet med inkommande förslag. Den slutliga omfattningen av byggrätten beror på vad som framgår av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som anges i denna inbjudan.



Ortofoto som visar hur området ser ut i dag. Ungefärlig gräns för tilldelningsområdet markerat med röd linje.

Markanvisningsprocessen och tidplan

Markanvisning och avtal

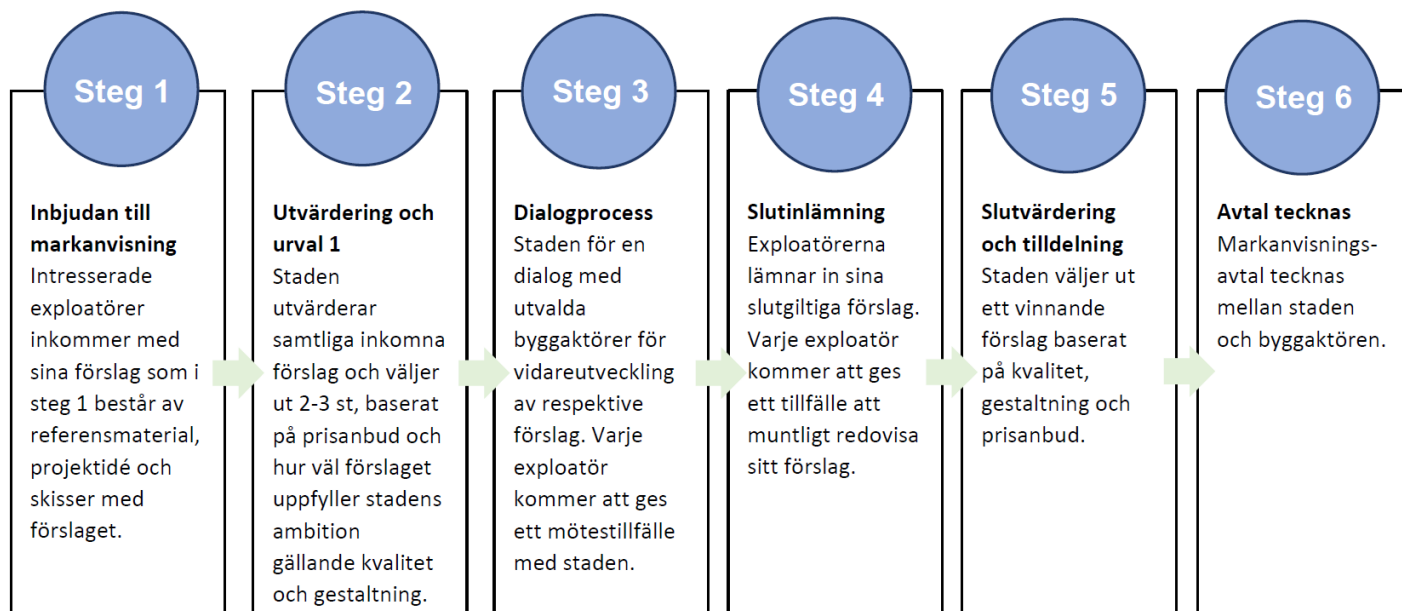
Markanvisning innebär att en exploatör får option att under en viss tid förhandla med staden om förvärv av ett avgränsat markområde. Vid tilldelad markanvisning säkras optionen i ett markanvisningsavtal. Överlåtelsen av mark sker först när detaljplanen har vunnit laga kraft och villkoras med godkänt bygglov för att säkerställa att avtalspunkter uppfylls.

Den vinnande exploatören ska tillsammans med Lidingö stad och andra exploatörer och markägare fortsätta arbetet med att genomföra detaljplanen som omfattar all ny bebyggelse inom centrala Högsätra, också kallat Kärnan.

Val av markanvisningsprocess - jämförelseförfarande med dialogprocess

Markanvisningen planeras att genomföras i form av ett jämförelseförfarande med dialogprocess. Processen syftar till att inleda ett långsiktigt och välfungerande partnerskap med den exploatör som tilldelas markanvisningen. Dialogprocessen ska ge ett forum för staden och de utvalda exploatörerna att diskutera viktiga aspekter för att tillsammans med den vinnande exploatören slutligen landa i det bästa förslaget. Processen ämnar därmed till att lägga en grund för ett fortsatt gott samarbete mellan staden och den exploatör som slutligen kommer att uppföra bostadsbebyggelsen inom området. Det är viktigt att exploatören förstår och delar stadens vision och kravställning gällande gestaltning och kvaliteter för den nyttillkommande bebyggelsen i Högsätra.

Processen kommer utformas enligt nedan:



Bilden visar processen för markanvisningstävlingen.

Processen i detalj och tidplan

Steg 1: Inbjudan och delinlämning 1

Intresserade exploatörer ombeds att lämna in sitt förslag enligt delinlämning 1, se avsnitt **Inlämning och kvalificering**. Inlämningen ska ske senast **8 feb 2022 kl. 16.00**.

Steg 2: Utvärdering och urval 1

Staden utvärderar samtliga inkomna förslag baserat på projekttid, genomförandekapacitet samt pris. Se avsnitt **Utvärdering**. Staden kommer därefter att arbeta vidare med 2-3 exploatörer.

Steg 3: Dialogprocess

De exploatörer som staden arbetar vidare med kommer att ges två mötestillfälle var till att presentera sina förslag.

- Mötestillfälle 1: Under detta möte kommer exploatörerna att få presentera sina idéer för stadens bedömningsgrupp samt ges feedback och därmed möjlighet att justera sitt förslag och anbud till mötestillfälle 2 – slutpresentationen.

Steg 4: Slutinlämning

De utvalda exploatörerna lämnar in sina slutgiltiga förslag. Vid detta tillfälle ska exploatörens förslag vara komplett.

- Mötestillfälle 2: Slutpresentation. Under detta möte ges exploatörerna möjlighet att redovisa sitt slutgiltiga förslag.

Steg 5: Slututvärdering och tilldelning

Staden utvärderar förslagen och tilldelning sker baserat på gestaltning/kvalitet och pris. Se avsnitt **Utvärdering**.

Steg 6: Avtal tecknas

Ett markanvisningsavtal tecknas mellan staden och exploatören. Tilldelning och godkännande av markanvisningsavtal beslutas av kommunstyrelsen.

Tidplan för markanvisningstävling

Inlämning del 1: senast 8 feb 2022 kl. 16.00 i Lidingö stadshus

Mötestillfälle 1: 28 mars 2022 (alla tävlanden ombeds avsätta detta datum i kalendrar med hänsyn till tidplanen)

Slutinlämning och mötestillfälle 2 (slutpresentation och slutinlämning): 20 april 2022 (alla tävlanden ombeds avsätta detta datum i kalendrar med hänsyn till tidplanen)

Tilldelning och markanvisningsavtal: vid kommunstyrelsens sammanträde i juni 2022.

Tidplan och etappindelning

Tidplan för markanvisning

Hela centrala Högsätra, kallat Kärnan, planeras att genomföras i en och samma detaljplan. Markanvisning sker i två omgångar där samhällsfastigheten "Hälsans hus" och flerbostadshusen anvisades under 2020. Markanvisning av radhusen sker december 2021-februari 2022. Samråd av detaljplanen planeras till maj-juni 2022. Granskning är planerat till kvartal 1 2023. Detaljplanen förväntas antas under kvartal 2 2023.

Tidplan markanvisning och detaljplan	kv 3 2021	kv 4 2021	kv 1 2022	kv 2 2022	kv 3 2022	kv 4 2022	kv 1 2023	kv 2 2023
Markanvisning radhus								
Utvärdering tävling								
KS vinnare								
Samråd detaljplan								
Granskning detaljplan								
Antagande detaljplan								

Preliminär etappindelning och tidplan för byggnation

Etapp 1: Etapp 1 utgörs av Hälsans hus. När Hälsans hus är uppfört kan de verksamheter som nu ligger i Högsätrahuset flyttas över. Rivningen av Högsätrahuset kan därefter påbörjas. Byggstart för etapp 1 förväntas kunna ske 2023. Rivningen av Högsätrahuset förväntas kunna påbörjas 2024/2025.

Etapp 2: Etapp 2 utgörs av ett kvarter med flerbostadshus mot Högsätravägen samt färdigställande av Högsätravägen, Lerbovägen och Mittenvägen. Flerbostadshusen kan byggas parallellt med att sjukhuset rivs / alt parallellt med etapp 1. Byggstart för etapp 2 förväntas kunna ske 2024/2025.

Etapp 3: Etapp 3 består av uppbyggnad av Hälsastråket, byggande av Radhusvägen. Byggstart för etapp 3 förväntas kunna ske 2024/2025.

Etapp 4: Etapp 4 består av byggnation av flerbostadshus mot Lerbovägen samt Radhusvägen. Byggstart för etapp 4 förväntas kunna ske 2024/2025.

Etapp 5: Etapp 5 består av byggnation av radhusområdet. Byggstart för etapp 5 förväntas kunna ske 2025/2026.



Bilden visar schematisk och preliminär etappindelning för utbyggnaden av området.

Förutsättningar

Gestaltningssmässiga förutsättningar

Den nya bebyggelsen i Högsåtra hålls samman av en bärande idé och känsla men med varierande uttryck. Det gröna ska få ta mycket plats och genomsyra området. Arkitekturen ska skilja sig från den rationella miljonprogramsarkitekturen på ett tydligt men ändå hänsynsfullt vis. Arkitekturen ska ha ett klassiskt anslag med sadeltak, klassiska fönsteraxlar och klassiska materialval. Detaljeringsnivån ska vara hög och området ska präglas av hög kvalitet avseende materialval och utformning.

- För att tydliggöra ambitioner gällande gestaltning och kvaliteter på kvartersmark har ett kvalitetsprogram tagits fram. Kravställningar i denna ska uppfyllas. Genom att lämna in ett förslag godkänner exploatören dessa kravställningar. **Se bilaga – Kvalitetsprogram** (endast avsnittet med kravställning för radhusen).
- Ett gestaltningsprogram ska tas fram till detaljplanens granskningsskede. Gestaltningsprogrammet ska tas fram av exploatören i nära samarbete med staden och de övriga exploatörerna. Gestaltningsprogrammet bekostas av exploatörerna. Gestaltningsprogrammet kommer att biläggas marköverlåtelseavtal samt följas upp vid bygglov och slutbesked.
- I den angivna strukturplanen är gatustrukturen att anses som låst men utformning och husens placering inom kvartersmark kan justeras i enlighet med vinnande förslag. Inga större avvikelser får dock ske från angivna våningsantal.

Följande justeringar och tydliggöranden gäller i stället för vad som anges i Kvalitetsprogrammet.

- Förslaget rymmer cirka 31 radhus.
- Största exploateringsgrad per radhusfastighet är 60 %. Därutöver får en komplementbyggnad om 15 kvm uppföras. Komplementbyggnaden får sammanbyggas med huvudbyggnaden.
- Situationsplanen som redovisas i Kvalitetsprogrammet är inte aktuell. Situationsplan som redovisas i denna inbjudan gäller.
- Avståndet mellan fasad på radhusen och fasad på flerbostadshuset norr om radhusområdet ska vara minst åtta meter.
- Höjderna på radhusen ska vara två våningar, plus eventuell inredd vind.
- Fasadmaterial ska vara trä, puts och/eller tegel. Materialen får kombineras.
- En eller flera gångpassager ska finnas mellan Radhusvägen och naturen söder om radhusområdet (utöver de släpp som finns mellan flerbostadshuset och radhusen).
- Vid radhusområdets östra del behöver den kuperade terrängen hanteras på ett genomtänkt sätt för att skapa bra boendemiljö på radhusen baksidor. I tävlingsförslaget ska det framgå hur slänten föreslås hanteras.



Exempel från kvalitetsprogrammet på radhusbebyggelse.

Tekniska förutsättningar

- Parkering ska ordnas inom kvartersmark. P-tal är 1,5 bilplats per radhus. Parkering ska lösas inom förgårdsmarken till varje radhuslägenhet alternativt med en gemensam parkeringsplats inom kvartersmark. En kombination av egen parkering och gemensam parkering är möjligt. Det finns för och nackdelar med de olika alternativen som behöver beaktas vid val av lösning, så som stadsbild, naturvärden, andel hårdgjord yta och utformning och nyttjande av förgårdsmarken.
- Avfallshantering ska lösas i egna kärl på varje radhusfastighet.
- Området ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det allmänna VA-nätet kommer att dras ut i områdets gator för att möjliggöra anslutning av den nya bebyggelsen. Varje fastighet tilldelas en förbindelsepunkt till den kommunala anläggningen och ansluts efter erlagd anslutningsavgift enligt taxa.
- Dagvatten inom kvartersmark ska renas och fördröjas lokalt inom respektive fastighet. Det är önskvärt med dagvattenhantering i förgårdsmarken och trädgård. Det kommer ställas krav på rening och fördröjning av 20 mm nederbörd från hårdgjorda ytor, i enlighet med framtagna dagvattenutredning (se bilaga). Exploatören ansvarar för att ta fram och bekosta dagvattenutredning för sitt kvarter under planprocessen. Viktigt är även att avrinning från området vid skyfall fungerar.
- Lidingö stad är huvudman för allmänna platser, d.v.s. gator, park och torg inom området, vilket bland annat innebär att staden svarar för anläggande, drift och underhåll av dessa. Respektive blivande fastighetsägare kommer att vara huvudman för och svarar för all bebyggelse och skötsel inom kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.
- Exploatören, Lidingö stad och andra involverade parter ska tillsammans upprätta en huvudtidplan för exploateringen.
- Samordning kommer att krävas mellan Lidingö Stad, exploatörer samt andra involverade parter. Exploatören ska därför ha vana av att samarbeta i komplexa projekt. En byggsamordnare kan komma att anlitas av staden. Involverade exploatörer står för kostnaden relaterat till detta.

Ekonomiska förutsättningar

Nedan följer information gällande ekonomiska förutsättningar. Principer för kostnadsfördelning och andra ekonomiska förutsättningar kommer att preciseras närmare i överenskommet markanvisningsavtal och planavtal.

- Lidingö stad bekostar och utför utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark inom detaljplanen.
- Lidingö stad kommer att bekosta och ombesörja rivningen av Högsätrahuset samt iordningställa marken efter rivning.
- Lidingö stad ansöker om lantmäteriförrättning (avstyckning) för att tillskapa fastigheterna som är föremål för markanvisningen. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen.

- Exploatören bekostar och ansvarar för lagfartskostnader.
- Exploatören bekostar och ansvarar för samtlig bebyggelse inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar bil- och cykelparkering samt avfallslösning inom kvartersmark.
- Staden står för sin handläggningskostnad för planarbetet fram till och med att detaljplanen vinner laga kraft.
- Exploatören ska medverka aktivt i detaljplanearbetet och stå för samtliga utredningskostnader och framtagande av gestaltungsprogram mm som krävs för sin kvartersmark. Exploatören äger inte rätt till ersättning för nedlagda kostnader för sin medverkan i detaljplanen om detaljplanen inte vinner laga kraft. Lidingö stad står för utredningskostnader kopplade till allmän plats.
- Anbudspris ska regleras uppåt fram till tillträdestidpunkten med ett belopp motsvarande 100 procent av förändringen av villor på Lidingö enligt Svensk Mäklarstatistik.
- För att närmare precisera kostnadsfördelningar under planprocessen ska ett planavtal tecknas mellan Lidingö stad och exploatören.
- Exploatören ska bekosta redan nedlagda kostnader för utredningar som har gjorts på kvartersmarken (tilldelningsområdet), enligt framtagen matris. Se bilaga.
- För att garantera exploatörens åtaganden kommer staden, i de fall det bedöms nödvändigt, ställa krav på säkerhet i form av pant, moderbolagsborgen, bankgaranti, eller annan av staden godtagbar säkerhet.
- Exploatören av radhusen kan komma att, tillsammans med övriga exploatörer inom planområdet, medfinansiera uppförande av andra anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av detaljplanen och som främst avses brukas av de boende inom exploateringsområdet. Pågående behovsutredningar avser hiss och skyddsrum.

Övriga förutsättningar

Nedan följer information gällande övriga förutsättningar av intresse.

- Slutlig utformning av bebyggelsen och byggrätten samt områdets avgränsning beror på utfallet av planprocessen.
- Lidingö stad äger rätt att efter att markanvisningstävlingen avgjorts under en begränsad tid ställa ut det vinnande förslaget publikt samt att publicera materialet på stadens hemsida samt i press och massmedia.
- Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. Lidingö stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet.

Inlämning och kvalificering

Intresserade exploatörer ska lämna sina förslag enligt delinlämning 1 senast **8 februari 2022 kl 16.00**. Förslaget ska lämnas i stadshusets reception i ett förseglat kuvert. Se stadens webbplats, www.lidingo.se, för öppettider och adress. Förslaget ska vara på svenska. Märk förslaget med "Markanvisning Radhus Högsätra".

Förslagen ska levereras på ett USB-minne som innehåller en PDF-fil om max 25 MB. Förslaget ska även levereras i två omgångar utskrivna planscher i A4- eller A3-format.

Innehåll inlämning del 1

I den första inlämningen ska intresserade exploatörer redogöra för sin idé i form av skisser, löpande text tillsammans med inspirations- och referensbilder. Exploatören ska även redovisa för sin genomförandekapacitet. Delinlämning ett kommer att utvärderas efter projektidé, organisation och genomförbarhet samt prisbud.

Projektidé

I delinlämning nummer ett ska exploatören redogöra för projektidé och hur exploatören, tillsammans med staden, kan medverka till att utveckla Högsätra till ett område som enligt stadens vision ska präglas av grönska, småskalighet och klassisk arkitektur, i enlighet med framtaget kvalitetsprogram (se bilaga). Redogörelsen ska innehålla följande:

- Presentation av projektidé. En beskrivning av ambition och tankar gällande gestaltning i både ord och bild (referensbilder). En beskrivning av hur exploatören kommer att uppfylla kvalitetsprogrammet och hur exploatören kommer att arbeta för att nå och medverka till visionen för området. I beskrivningen ska det också framgå hur exploatören kommer att hantera terräng och befintlig natur. (max 5 A3-sidor)
- Exploateringstal:
 - Sammanställning av antal radhus och totalt BTA.
 - Sammanställning av antal parkeringsplatser och p-tal.
- En situationsplan i skala 1:400 över radhuskvarteret för att visa på husplacering och utemiljöer.
- 2 st skisser på fasadutformning längs med Radhusvägen där gestaltningsambition framkommer. Skala 1:200.
- Typplanlösning för respektive hustyp. Skala 1:200.
- En sektion genom Radhusvägen i skala 1:200.

Organisation och genomförandekapacitet

I delinlämning nummer ett ska exploatören redogöra för sin organisations kapacitet och vana att genomföra projekt av detta slag. Exploatören ska redogöra för:

- Företagets namn och ansvarig kontaktperson.
- En beskrivning över exploatörens organisation och vilket eller vilka arkitektkontor exploatören kommer att samarbeta med.

- Undertecknande personers fullmakt att företräda exploatören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden. Det bolag som lämnar in det vinnande budet är det bolag med vilket staden kommer att teckna markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.
- Registreringsbevis för exploatörens bolag samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än 3 månader).
- Redovisning av företagets ekonomiska status och kapacitet i form av förgående års årsredovisning godkänd av revisor.
- En kortfattad redovisning av exploatörens erfarenhet av och förmåga att genomföra projektet samt redovisning av minst ett och max tre tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av samma kvalitetsnivå som tävlingsobjektet.
- Exploatören ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller dylikt har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- En kort motivering till varför exploatören är den bästa lämpade exploatören för detta projekt och hur exploatören med sin organisation kan bidra till ett bra samarbete med staden och övriga aktörer under både planprocess och genomförande.

Prisanbud

- Prisanbud angett i kr/kvm ljus BTA, köpeskilling per radhusfastighet samt total köpeskilling.

Innehåll slutinlämning

- Förteckning över inlämnat material.
- Presentation av projektidé (max 5 A3).
- Presentation av genomförandekapacitet, organisation och referensprojekt (max 2 A4 eller A3).
- Exploateringstal:
 - Sammanställning av antal radhus och totalt BTA.
 - Sammanställning av antal parkeringsplatser och p-tal.
- Planritningar:
 - 1 st typplanlösning i skala 1: 200.
- Fasader där materialval, färgsättning och taklandskap tydligt framgår (skala 1:200) samt fasadutsnitt (skala 1:50).
- Höjdsatta längd och tvärsektioner i skala 1:200.
- Nockhöjder (angett i plushöjd, höjd över stadens nollplan).
- Situationsplan över hela Kärnan-området där radhusområdet syns i relation till befintlig bebyggelse och övriga planerade kvarter (skala 1:800).
- Situationsplan med gårdsutformning i skala 1:400.
- Vyer / Perspektiv
 - Vy över hela radhusområdet enligt bilden på sidan 3 i denna inbjudan.
 - Vy över radhusområdets östra del som visar hur slänten föreslås hanteras.
 - Minst en valfri vy från gatunivå

- Prisanbud angett i kr/kvm ljus BTA, köpeskilling per radhusfastighet samt total köpeskilling.

Kvalificering

Deltagande exploatörer ska kvalificera sig enligt vissa kvalificeringskriterier. Förslag från exploatör som inte uppfyller dessa kriterier kommer inte att bedömas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

- Ledande befattningshavare i exploatörens bolag får inte ha gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Exploatörens bolag ska kunna visa att man ensamt eller genom moderbolaget har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Förslaget ska innehålla samtliga radhuskvarter för att beaktas.

Utvärdering

Bedömningsgrupp

Utvärderingen av inkomna förslag kommer att beredas inom miljö- och stadsbyggnadskontoret. En bedömningsgrupp kommer att utvärdera samtliga inkomna förslag. Gruppen består av en kombination av tjänstemän och politiska representanter. Externa parter kan komma att rådfrågas i processen.

Utvärdering av inlämning del 1

Del 1 kommer att utvärderas efter projektidé, genomförandekapacitet samt prisanbud.

Bedömningen kommer att kunna ge max 10 poäng, fördelat enligt nedan:

- Projektidé: 4 poäng
- Genomförandekapacitet: 3 poäng
- Prisanbud: 3 poäng

Staden kommer att arbeta vidare med de 2-3 exploatörerna som får högst poäng. Stadens eventuella tidigare erfarenheter av exploatören kan väga in i bedömningen.

Utvärdering av slutinlämning

Den slutgiltiga bedömningen kommer att baseras på en viktning av projektidén, med tyngdpunkt på ambition gällande gestaltning och av den nytillkommande bebyggelsen, samt prisanbud.

Kvalitetsprogrammet och kravställning i denna kommer att ligga till grund för bedömning av gestaltning.

- Projektidén kommer utgöra 60% av bedömningen (max 6 poäng).
- Prisanbud kommer utgöra 40% av bedömningen (max 4 poäng).

Hur samarbetet mellan staden och exploatören har fungerat under markanvisningsprocessen samt stadens eventuella tidiga erfarenheter av exploatören kan komma att vägas in.

Bedömningsgruppen kommer att utvärdera de slutgiltiga förslagen samt rekommendera ett förslag till kommunstyrelsen som tar beslut i frågan.

Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. Lidingö stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet. Samtliga exploatörer som anmält intresse för projektet kommer skriftligen att informeras om resultatet.

Kontakt och frågor

Eventuella frågor ska skickas skriftligen via mejl till projektledare ida.aronsson@lidingo.se.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på stadens hemsida. **Sista dagen för frågor är 12 januari 2022.**

Tävlingsunderlag

- Inbjudan till markanvisningstävling
- Bilaga 1: Kvalitetsprogram (endast avsnittet med kravställning för radhusen)
- Bilaga 2: Kostnadsmatris och hithills nedlagda kostnader som belastar exploatör av radhusen
- DWG-fil med gator, nya flerbostadshus, Hälsans hus samt aktuellt tävlingsområde.
- 3D-modell som ifc-fil.