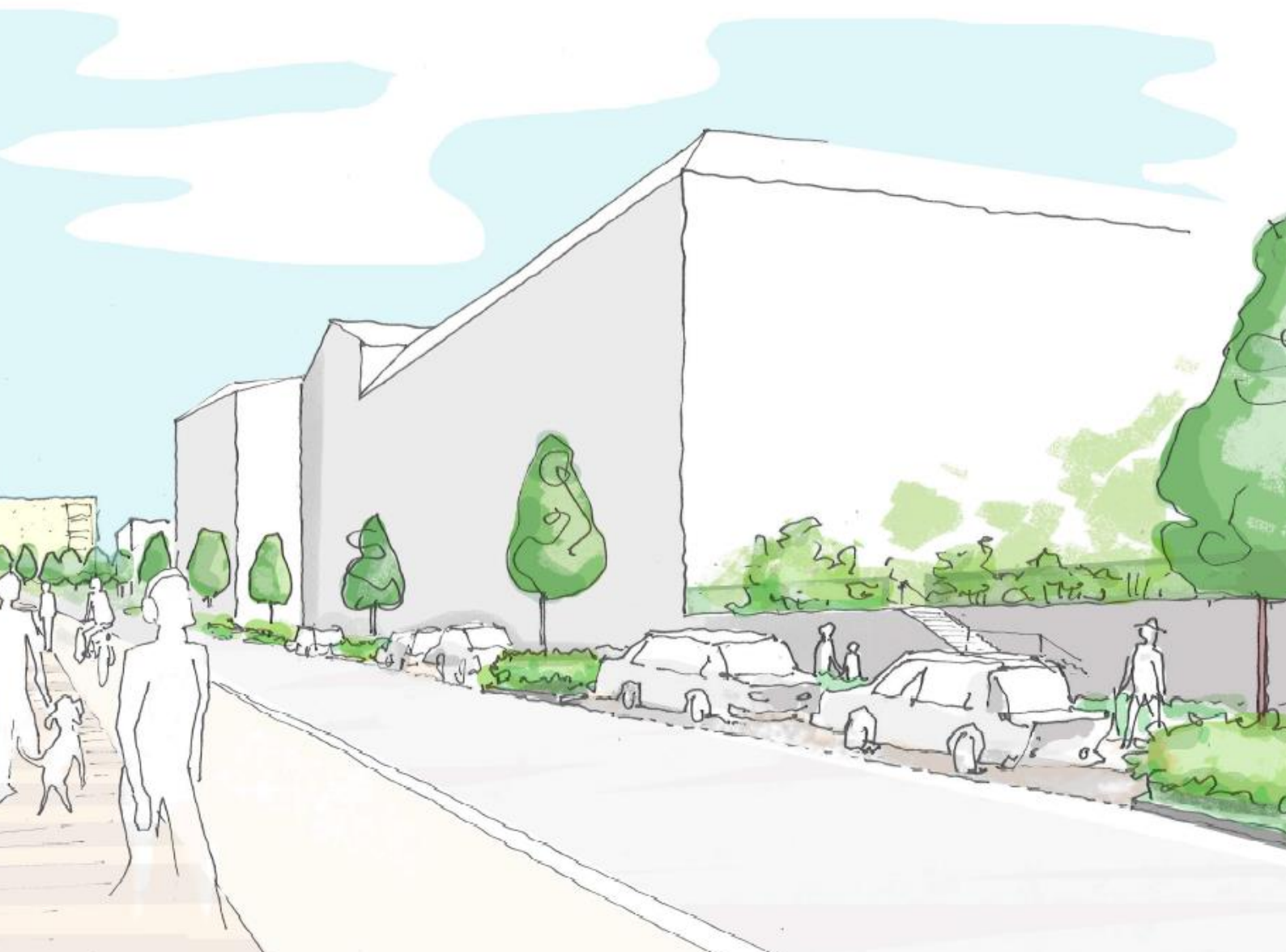


MARKANVISNINGSTÄVLING FÖR BOSTÄDER I HÖGSÄTRA



Ettapp 2

Tävlingsperiod 9e mars – 12e juni 2020

Reviderad tävlingsperiod (2020-03-30) 9e mars – 6e nov 2020

Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning.....	2
Inbjudan.....	3
Bakgrund och Vision	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Vision</i>	5
Markanvisningsprocessen och tidplan	6
<i>Markanvisning och avtal</i>	6
<i>Val av markanvisningsprocess</i>	6
<i>Jämförelseförfarande med dialogprocess</i>	6
Tilldelningsområdet.....	9
Delinlämning.....	10
<i>Projektidé</i>	10
<i>Genomförandekapacitet</i>	10
Förutsättningar.....	11
<i>Gestaltningssmässiga förutsättningar</i>	11
<i>Tekniska förutsättningar</i>	12
<i>Ekonomiska förutsättningar</i>	13
<i>Övriga förutsättningar</i>	13
Inlämning och kvalificering.....	14
Utvärdering.....	16
Kontakt och frågor.....	17
Tävlingsunderlag.....	17

Inbjudan

Lidingö stad bjuder nu in till markanvisningstävling för uppförande av flerbostadshus innehållandes ca 115 -130 bostäder i Högsätra. Högsätra ligger centralt belägen på Lidingö och här finns ett bostadsområde från 70-talet, skola, idrottsområde och även gamla Lidingö sjukhus, nu kallat Högsätrahuset. Den gamla sjukhusbyggnaden planeras att 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 högklassisk arkitektur i klassisk stil.

Markanvisningen omfattar tre kvarter flerbostadshus med bostadsrätter eller äganderätter. Bostäderna planeras att anvisas till en exploatör. Stadens intentioner och ambitionsnivå gällande gestaltning av detta område redovisas i bilagt kvalitetsprogram.

Markanvisningen är öppen för alla exploatörer med dokumenterad erfarenhet av, förmåga och ekonomisk kapacitet att genomföra bostadsexploateringsprojekt av detta slag. Markanvisningen kommer att 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.

Efter att markanvisningsavtal har slutits ska detaljplanen påbörjas. Samråd planeras till sen höst 2020 alternativt tidig vår 2021. Parallellt med denna markanvisningsprocess kommer även en markanvisningstävling pågå för en samhällsfastighet som kommer att ingå i samma detaljplan. Det är därför viktigt att exploatören har vana att samarbeta med flera olika parter.

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



*Inlämning för del 1
senast ~~14/4 kl 08:00~~
28/8 2020.*

*Slutinlämning senast
~~12/6~~ 6/11 2020.*

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 Stockholmsregionen



Centrala Högsätra idag.



Högsätrahuset – Gamla Lidingö sjukhus



BRF Kantarellen 11



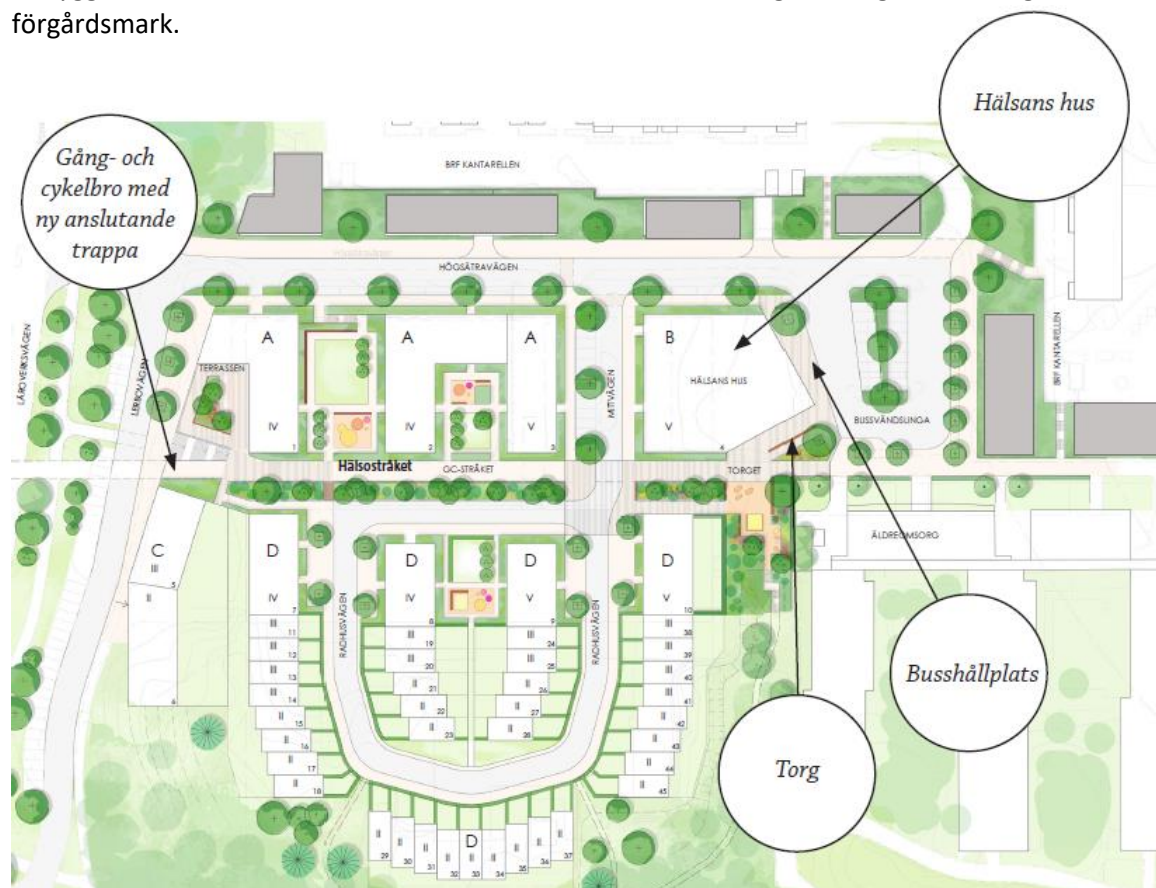
Gång och cykelbron

Vision

Högsätas 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, kallad Hälsostråket, 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 nyttillkommande Hälsons hus.

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



Högsätra ska präglas av grönska

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. När vinnaren eller vinnarna av markanvisningstävlingen utses tecknas markanvisningsavtal med var och en och därefter fortgår den normala detaljplaneprocessen.

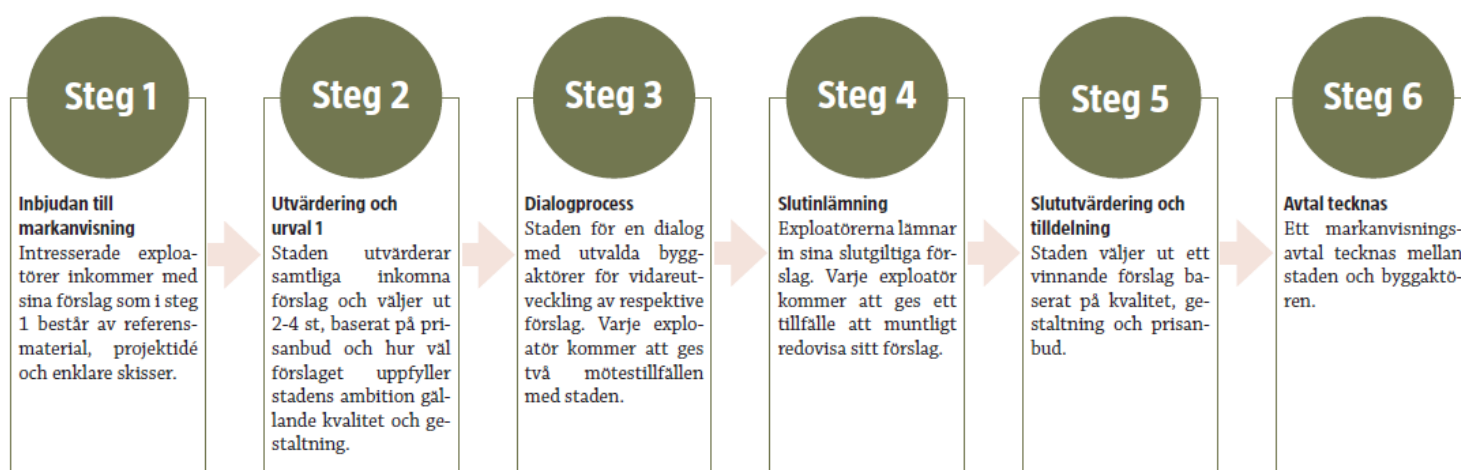
Den vinnande exploatören ska tillsammans med Lidingö stad och andra markägare fortsätta arbetet med att genomföra detaljplanen som omfattar all ny bebyggelse inom centrala Högsätra, också kallat Kärrnan.

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 eller de exploatörer som tilldelas markanvisning. 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 de exploatörer 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:



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**. Inlämningen ska ske senast den ~~14e april kl 08:00~~ **28e augusti 2020**.

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 2-4 exploatörer.

Steg 3: Dialogprocess

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

- Mötestillfälle 1: Startmöte. Under detta möte kommer exploatörerna att få presentera sina initiala idéer för stadens bedömningsgrupp.
- Mötestillfälle 2: Delmöte. Vid detta möte förväntas exploatören ha arbetat vidare med förslaget och ska vid detta möte presentera bland annat fasadutformning, sektioner och förslag till planlösningar.

Steg 4: Slutinlämning

De utvalda exploatörerna lämnar in sina slutgiltiga förslag samt presenterar dessa muntligt för stadens bedömningsgrupp. Vid detta tillfälle ska exploatörens förslag vara komplett. Se avsnitt

Inlämning.

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.

Tidplan för markanvisningstävling (Reviderad tidplan i rött, 2020-03-30)

Informationsmöte: 17e mars kl 17:00 i Lidingö Stadshus

Inlämning del 1: ~~Senast 14e April kl 08:00 2020.~~ **Senast 28e augusti 2020**

Mötestillfälle 1: ~~Vecka 17, 2020.~~ **Vecka 38 2020**

Mötestillfälle 2: ~~Vecka 22, 2020.~~ **Vecka 43 2020**

Slutinlämning: ~~Senast 12e Juni 2020.~~ **Senast 6e november 2020**

Tilldelning och markanvisningsavtal: ~~Vid kommunstyrelsens sammanträde i början av september 2020.~~ **Vid kommunstyrelsen sammanträde i januari 2021**



Tidplan och etappindelning:

Tidplan för markanvisning

Hela centrala Högsätra, kallat Kärnan, planeras att genomföras i en och samma detaljplan. Markanvisning ska ske i två omgångar. Hälsans hus och flerbostadshusen ska anvisas under 2020. Därefter påbörjas detaljplaneskedet och samråd planeras att hållas sen höst 2020 alternativt tidig vår 2021. Markanvisning av radhusen planeras att ske mellan samråd och granskning. Detaljplanen förväntas antas under 2022.

Tidplan markanvisning & detaljplan	Höst 2019	Vår 2020	Höst 2020	Vår 2021	Höst 2021	Vår 2022
Förfas						
Markanvisning etapp 1 & 2						
Samråd detaljplan						
Markanvisning etapp 3						
Granskning detaljplan						
Antagande detaljplan						

Etappindelning och tidplan för byggnation

Etapp 1: Etapp 1 utgörs av Hälsans hus samt bostäder på privat mark. När Hälsans hus är uppfört kan de verksamheter som nu ligger i Högsätrahuset flyttas över. Rivningen av Högsätrahuset kan därefter påbörjas.

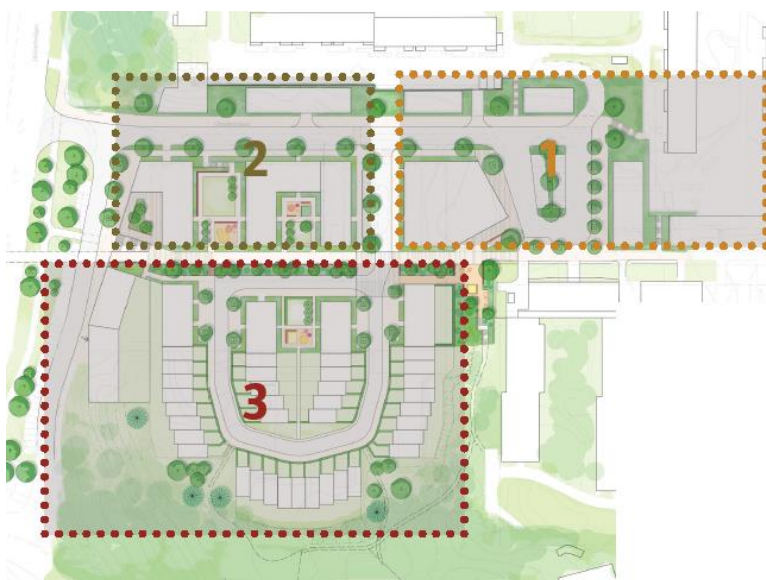
Byggstart för etapp 1 förväntas kunna ske 2022. Rivningen av Högsätrahuset förväntas kunna påbörjas 2023/2024.

Etapp 2: Etapp 2 utgörs av ett kvarter flerbostadshus om ca 60–70 lägenheter plus bostäder på privat mark. Dessa kan byggas parallellt med att sjukhuset rivs.

Byggstart för etapp 2 förväntas kunna ske 2023/2024.

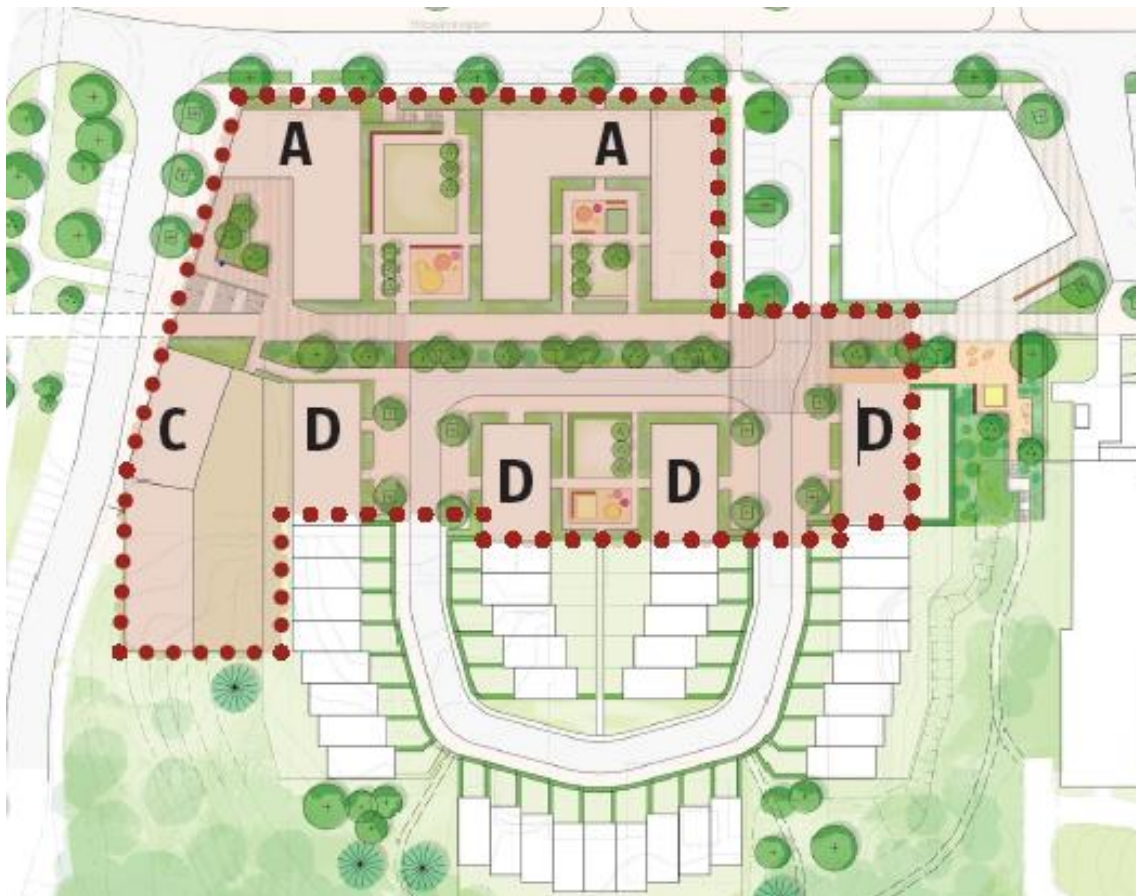
Etapp 3: Etapp 3 består av två kvarter flerbostadshus om totalt ca 50 lägenheter samt ett radhusområde om ca 35 bostäder.

Byggstart för etapp 3 förväntas kunna ske 2024/2025.



Tilldelningsområdet

Tilldelningsområdet består av tre kvarter flerbostadshus om totalt ca 115 - 130 lägenheter i 2 till 5 våningar. Området består idag till största del av parkeringsytor samt Högsätrahuset, vilket ska rivas. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Anbud ska innehålla förslag för samtliga kvarter nedan (A, C och D). Lokalytor för kommersiella verksamheter eller kontor får förekomma.



	BTA Flerbostadshus	Antal lägenheter	Antal våningar	Garage och p-tal
Kvarter A	Ca 6 500 kvm	Ca 60-65	4-5 (inklusive eventuellt inredd vind)	I garage under kvarter A. P-tal: 1,0
Kvarter C	Ca 1 500 kvm	Ca 15 - 20	2-3 (inklusive eventuellt inredd vind)	I garage under kvarter C. P-tal: 1,0
Kvarter D	Ca 4 900 kvm	Ca 40-45	4-5 (inklusive eventuellt inredd vind)	I garage under kvarter C samt markparkering. P-tal: 1,0
Totalt	Ca 12 900 kvm	Ca 115 – 130		

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.

Delinlämning

I den första inlämningen ska intresserade exploatörer redogöra för sin idé i form av löpande text tillsammans med inspirations- och referensbilder. Explotören ska även redovisa för sin genomförandekapacitet. Se kapitel **Inlämning** för fullständig specifikation över vad delinlämning ett ska innehålla. 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 enighet med framtaget kvalitetsprogram (se bilaga 1).

Redogörelsen ska innehålla följande:

- 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.
- En situationsplan i skala 1:1000 över samtliga kvarter för att visa tänkt husplacering.
- 1 st enklare skiss på fasadutformning längs med Högsätravägen, 1 st enklare skiss på fasadutformning av valfritt hus i kvarter D samt 1 st enklare skiss på fasadutformning av kvarter C sett från Lerbovägen. Skissen behöver inte vara exakt utan är till för att förmedla ambition och tanke gällande gestaltning. Skissen ska redogöra för hur exploatören tänker kring uppstickande garagevåningar och hur dessa kan utformas för att ej uppfattas som slutna.

Genomförandekapacitet

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

Explotören ska redogöra för:

- En beskrivning över exploatörens organisation och vilket eller vilka arkitektkontor exploatören kommer att samarbeta med.
- 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 kvalitetsnivå som tävlingsobjektet
- Explotören 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.

Förutsättningar

Gestaltningssmässiga förutsättningar

*Se kvalitetsprogram
för kravställning av
bebyggelsen*

Den nya bebyggelsen i Högsätra 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, takkupor och frontespiser. 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 1 – Kvalitetsprogram.**
- Det är önskvärt att använda sig av flera arkitektkontor för att få till genuin variation i området.
- För respektive kvarter kommer fördjupade gestaltningsprogram att tas fram i enlighet med vinnande förslag. Exploatören står kostnaden för att ta fram dessa. Gestaltningsprogrammen kommer att biläggas marköverlåtelseavtal samt följas upp vid bygglov och slutbesked.
- I den angivna strukturplanen (se kvalitetsprogram) 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 hushöjder/våningsantal eller BTA.
- I området efterfrågas stora lägenheter. Minst 40 % av lägenheterna ska vara 4 ROK eller större. En gruppbostad för 6 boende ska inrymmas i något av kvarteren.
- I kvarter A får det med fördel förekomma kommersiella lokalytor mot Lerbovägen och vid platsen intill GC-bron.

Exempel från kvalitetsprogrammet på småskalig, klassisk, bebyggelse:



En låg sockelvåning ger ett småskaligt uttryck.



Förgårdsmark gör området lummigt och inbjudande.

Tekniska förutsättningar

I kvalitetsprogrammet beskrivs övergripande lösningar för bland annat parkering, dagvattenhantering och avfallshantering. En teknisk förstudie ligger till grund för detta, se **bilaga 2 - Tekniskt-PM** för mer information.

*Se bilaga
tekniskt-PM*

Nedan beskrivs viktiga principer:

- Parkering för bostäderna ska ske i garage enligt kvalitetsprogram. P-tal är 1,0. Eventuellt kan ett mindre antal platser i garage behöva reserveras för planerad radhusbebyggelse.
- Avfallshantering ska skötas i soprum i respektive kvarter. Dessa ska placeras lättillgängligt och nås från gatuplan.
- 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. 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, vid behov, ta fram och bekosta dagvattenutredning för sitt kvarter under planprocessen.
- Transformatorstation kan komma att placeras inom kvartersmark.
- 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 kostnaden relaterat till detta.

Ekonomiska förutsättningar

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

- Lidingö stad bekostar och utför utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark inom detaljplanen.
- Lidingö stad kommer att bekosta samt ombesörja rivningen av Högsätrahuset.
- Lidingö stad ansöker om samt bekostar lantmäteriförrättning (avstyckning) för att tillskapa fastigheterna som är föremål för markanvisningen.
- Exploatören bekostar och ansvarar för lagfartskostnader.
- Exploatören bekostar och ansvarar för samtlig bebyggelse inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar bil- och cykelparkering samt sophämtning inom kvartersmark.
- 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 100 procent av förändringen av priset för bostadsrätter på Lidingö enligt Mäklarstatistik.
- 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.

Övriga förutsättningar

Nedan följer information gällande övriga förutsättningar av intresse.

- En gruppbostad för 6 boende ska inrymmas inom tilldelningsområdet. Denna ska drivas och förhyras/ägas av en privat aktör. Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska exploatören redovisa för Lidingö stad vem som kommer att hyra/äga samt driva gruppboenden.
- 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 ett senast ~~14e april kl 08:00~~ **28e augusti 2020**. 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 Flerbostadshus 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

- Presentation av projektidé (max 2 A4 eller A3) – se avsnitt **Delinlämning**
- Presentation av genomförandekapacitet, organisation och referensprojekt (max 2 A4 eller A3) - se avsnitt **Delinlämning**
- 1 st enklare skiss av fasader mot Högsätravägen, 1 st enklare skiss av fasad av valfritt hus i kvarter D samt 1 st enklare skiss av fasad av kvarter C sett från Lerbovägen, där gestaltungsambition framkommer – se avsnitt **Delinlämning**
- En situationsplan i skala 1:1000 se avsnitt **Delinlämning**
- Företagets namn och ansvarig kontaktperson.
- Undertecknande personers fullmakt att företräda exploatören vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden. Det bolag som lämnar in det vinnande bidraget 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.
- Prisanbud för bostadsrätter eller äganderätter respektive lokaler och gruppboheter angett i kr / kvm ljus BTA (se definition i bilaga) samt totalt köpeskilling.

*Inlämning del 1
senast ~~14e april
kl 08:00~~ **28e
aug 2020.***

Innehåll inlämning del 2

- Presentation av projektidé och organisation i text (max 2 A4 eller A3)
- Förteckning över inlämnat material
- Exploateringstal:
 - Sammanställning av antal BTA för bostäder, lokalytor och garage.
 - Sammanställning av antal lägenheter och lägenhetsstorlekar.
 - Sammanställning av antal lokaler och lokalytor.
 - Sammanställning av antal parkeringsplatser och p-tal.
- Planritningar:
 - Entréplan där eventuell lokalyta, placering av trapphus mm framgår (skala 1:200).
 - Typplan (skala 1:200)
- Valfri fasad från respektive byggnad där materialval, färgsättning och taklandskap tydligt framgår (skala 1:200) samt fasadutsnitt från respektive byggnad (skala 1:50).

*Inlämning del 2
senast ~~12 juni~~
**6e november
2020.***

- Höjdsatta längd och tvärsektioner genom samtliga kvarter (skala 1:400)
- Situationsplan över hela Kärnan-området där kvarter A,C och D syns i relation till befintlig bebyggelse och övriga planerade kvarter (skala 1:1000)
- Situationsplan över respektive kvarter med gårdsutformning (skala 1:400)
- Vyer / Perspektiv
 - Vy över hela området enligt sida 15 i kvalitetsprogrammet (exklusive radhus)
 - Vy utifrån perspektivet enligt sida 23 i kvalitetsprogrammet (inklusive kvarter C)
 - Vy utifrån perspektivet enligt sida 24 i kvalitetsprogrammet
 - En valfri vy från gatunivå
- Solstudier
- Uppdaterat prisbud för bostadsrätter eller äganderätter respektive eventuella lokaler och gruppbostad angett i kr / kvm ljus BTA (se definition i bilaga) 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 ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Förslaget ska innehålla samtliga kvarter 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 prisbud.

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

- Projektidé: 4 poäng
- Genomförandekapacitet: 3 poäng
- Prisbud (uttryckt i total köpeskilling): 3 poäng

Staden kommer att arbeta vidare med de 2-4 exploatörerna som får högst poäng. Stadens eventuella tidigare erfarenheter av exploatören kan väga in i bedömningen.

Utvärdering av inlämning del 2

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

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

- Projektidén kommer utgöra 60% av bedömningen
- Prisbud (uttryckt i total köpeskilling) 40% av bedömningen.

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. På förslag från kommunstyrelsen ska sedan kommunfullmäktige ta ställning till att sluta markanvisningsavtal med vinnaren av markanvisningen.

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, amanda.lidbrink@lidingo.se.

Frågor, svar och eventuell kompletterande information publiceras löpande på hemsidan. Sista dagen för frågor är ~~7e april 2020~~ **21a augusti 2020**.

Tävlingsunderlag

- Inbjudan till markanvisning
- Bilaga 1: Kvalitetsprogram
- Bilaga 2: Teknisk-PM
- Bilaga 3: PM Landskap
- Bilaga 4: Dagvattenutredning
- Bilaga 5: Avvattningsplan
- Bilaga 6: Gaturitning
- Bilaga 7: Gaturitning (2)
- Bilaga 8: Gaturitning (3)
- Bilaga 9: Trafikutredning
- Bilaga 10: Definition av ljus BTA
- Grundkarta och 3D – modell

