

Frågor och svar markanvisningen Skeppsbron – ref FNC01/17

Fråga 1 - Referensprojekt

Jag önskar ett förtydligande när det gäller punkt 4.4 Utformning av och innehåll i ansökan, stycket om referensprojekt.

Avser det referensprojekt knutna till individerna ombud och projektledare eller är det projekt även knutna till bolaget?

Är det tillräckligt att ombud och projektledare varit med i olika referensprojekt eller måste de ha varit med i samma projekt?

Svar:

Referensprojekten avser individerna som ska inneha nyckelrollerna ombud och projektledare i ansökande företags projektorganisation. I samtliga tre angivna referensprojekt, ska minst en av de två individerna medverkat i ledande befattning.

Fråga 2 - Markanvisningsavtalet

I Markanvisningsavtalet anges att 50% av köpeskillingen ska betalas på tillträdesdagen enligt förvävsavtalet, undrar om det finns en uppskattad tidplan för när tillträdet bör genomföras ?

Svar:

Markanvisningsavtal pkt 8.3 samt 8.4 förtydligas enligt nedan.

Med utgångspunkt från den tidplan som projektet följer bedöms tillträdet ske vintern 2018 och köpeskillingen erläggas:

10%	Hösten 2017
50%	Vintern 2018
40%	I enlighet med avtalstexten i 8.3 c.

Fråga 3 – Bortfall av text Bilaga D 3:2

I bilaga D 3.2 har det fallit bort text. Tacksam om ni kompletterar.

Svar: Vi beklagar detta. Här kommer hela texten ur Bilaga D - 3.2:

3.2 Platserna avser ej specifika eller särskilt markerade platser. Platserna kan komma att samnyttjas för annan typ av parkering.

Fråga 4 - Anbudspris

Vi önskar ett förtydligande avseende hur anbudspriset för en byggrätt ska anges i ansökan, med avseende på ingående kostnad för uppförande av kommersiella lokaler i bottenvåning. Ska anbud på byggrätt redovisas vid sidan av kostnader för lokaler, eller ska angivet anbudspris inkludera kostnader för lokaler?

Svar:

I angivet anbudspris, kr/kvm ljus BTA, skall ingå att uppföra kommersiella lokaler i gatuplan för Älvstrandens räkning.

Fråga 5 – Kostnad uppförande av bottenvåningar

Hur hanteras kostnad för uppförande av lokaler i bottenvåning skattemässigt – görs då ett avdrag som synliggörs i kontrakt med Älvstranden?

Svar:

Ja, avsikten är att värdet på de olika delarna i affären ska synliggöras i kommande avtal. Detta bland annat i syfte att underlätta en korrekt redovisning och skattemässig hantering hos respektive part.

Fråga 6 – Överlåtande av lokaler till Älvstranden

Hur hanteras överlåtande av lokaler till Älvstranden Utveckling i er affärsmodell, med avseende på LOU?

Svar:

Affärsmodellen utgör en sammanhållen enhet i syfte att utveckla en ny stadsdel och markanvisningens huvudsakliga föremål är försäljning av fastigheter med byggrätter. Eftersom det huvudsakliga föremålet faller utanför LOU är inte LOU tillämplig på affärsmodellen. Detta gäller oavsett om affärsmodellen skulle innehålla moment som sedda för sig skulle kunna vara upphandlingspliktiga.

Fråga 7 – Geoteknisk undersökning

Var kan vi hämta en kopia på den geotekniska undersökningen för de kvarter som ej står på garage?

Svar:

Älvstranden Utveckling har inte genomfört geotekniska undersökningar för angivna kvarter och tillhandahåller därmed inte efterfrågat underlag.

Fråga 8 – Konstruktionen av garage

Var kan vi hämta en kopia på konstruktionen för garage, samt information om belastningsmöjlighet i garage?

Svar:

Garagets konstruktiva utformning är inte fastslagen. Konstruktiva lösningar kommer utarbetas inom ramen för den totalentreprenad som upphandlats av Parkeringsbolaget. Det arbetet har ännu inte genomförts.

Fråga 9 – Skisser över lastnedtag

Finns det framtaget skisser på var laster kan tas ner i garaget för respektive kvarter?

Svar:

Nej, ingen sådan information finns tillgänglig.

Fråga 10 – Teknik- och förrådslokaler Kv A och B

Fråga gällande kvarter A och B:

Är intentionen att bostädernas teknik och förrådslokaler kan inrymmas i den mörka delen av gatuplanen under gården?

Svar:

Se text i bilaga A, sidan 2, andra stycket.

"För byggrätterna a och b gäller att bostadsfastigheternas kompletterande funktioner så som cykelförråd, soprum och dylikt kan placeras i husens bottenvåningar under upphöjda innergårdar, om utrymme finns med avseende på lokalernas utrymmesbehov. I de fall det finns outnyttjad yta under upphöjda innergårdar, efter genomförd projektering, kan den ytan fördelas mellan lokalfastighet och bostadsfastighet. Fördelningen avgörs i förekommande fall i samverkan mellan parterna. Älvstranden äger rätt att besluta om fördelning."

Fråga 11 – Källare – kv A och B

Fråga gällande kvarter a och b. Det står om källare i materialet. Krävs källare (under gatuplan) för lokalerna? Eller krävs det av någon annan anledning?

Svar:

Det ställs inget krav i markanvisningen på att utforma byggnader med källare. Vilka krav som kan komma att ställas för erhållande av bygglov hanteras dock vid sidan av krav i markanvisningen.

Fråga 12 – DWG-format av planen

Kan ni lägga ut planen i dwg på tävlingssidan?

Svar:

Nej Älvstranden Utveckling har inte tillgång till planhandlingarna i annat format än pdf.

Fråga 13 – Intresseanmälan utveckling och ägande kommersiella lokaler

Kan man anmäla sitt intresse för utveckling och ägande av kommersiella lokaler i bottenvåning, utan att ansöka om markanvisning?

Svar:

Ja man kan anmäla intresse för kommersiella lokaler i bottenvåning utan att ansöka om markanvisning.

Fråga 14 – Bortfallande av text Bilaga F

I bilaga F (Samverkansavtal) förefaller avsnitt 11 ha fallit bort.

Svar:

Det stämmer. Bilaga F (Samverkansavtal) ska kompletteras med textavsnitt 11 enligt nedanstående.

”11 AVBRYTANDE AV PROJEKTET

11.1 Om det inträffar oförutsedd händelse som medför att Projektet inte går att genomföra på avsett sätt har Älvstranden rätt att avbryta Projektet.

11.2 Om Projektet enligt föregående punkt ej fullföljs ska sådana upplupna kostnader, inklusive kostnader för då beställda uppdrag, som enligt vad som anges ovan ska fördelas mellan Parterna slutligt fördelas i enlighet med de principer som framgår av detta Avtal.”

Fråga 15 - Referensprojekt

Jag har en fråga angående referensprojekten, måste referensprojekten vara helt färdigställda?

Svar:

Nej samtliga angivna referensprojekt måste inte vara helt färdigställda. Det är dock viktigt att genomförandet kommit tillräckligt långt för att man ska kunna dra relevanta slutsatser av referensprojekten.

Fråga 16 - Referensprojekt

En fråga angående punkt 4.4 Utformning och innehåll i ansökan, gällande Referensprojekt. Hur långt gånget måste ett projekt vara för att kunna

användas som referensprojekt i ansökan? Skall det vara färdigbyggt och taget i bruk, eller kan även färdigprojekterade och byggstartade, men ej ännu färdigbyggda projekt komma i fråga?

Svar:

Se svar fråga 15.

Fråga 17 - Parkeringsnorm

Vi önskar få förtydligat vilken parkeringsnorm för bil och cykel som ska gälla för Skeppsbron.

Planbeskrivningen daterad 2012.02.07, rev 2012.09.04, anger en nivå och vi önskar få ett konkret svar om denna kommer att gälla för framtida bygglov, eller om staden har antagit någon ny/annan och i så fall vilken nivå.

Svar:

Älvstranden har stämt av frågan med Stadsbyggnadskontoret och då fått besked om att det är nivån som anges i planbeskrivningen som kommer gälla vid bygglovsprövning.

Fråga 18 – Kontaktpersoner referensprojekt

Jag har en fråga angående kontaktpersoner till referensprojekten för markanvisningen vid Skeppsbron.

a) Som jag förstår det så får kontaktpersonen som vi anger inte arbeta hos oss, stämmer det?

”För respektive referensprojekt ska i beskrivningen en kontaktperson anges, som på begäran från Älvstranden kan styrka att lämnad information är korrekt. Kontaktpersonen bör därvid för att bedömas trovärdig inneha en yrkesroll, i vilken han/hon inte är eller vid genomförande av referensprojektet har varit anställd i samma företag eller organisation som sökandens ombud eller projektledare.”

b) Kan ni ge exempel på vem en kontaktperson skulle kunna vara?

c) Skulle det exempelvis vara okej att ange arkitekten för ett av projekten?

Svar:

a) Ja det stämmer.

- b) Någon som vid genomförande av projektet medverkat, men inte varit direkt underställd det företag som nu ansöker om markanvisning på Skeppsbron. Det kan exempelvis vara sökande företags uppdragsgivare, kommunala representanter eller samarbetspart i ett gemensamt konsortium.
- c) Se svar på fråga b.

Fråga 19 - Gestaltningsrådet

Vi har en fråga angående gestaltningsrådet. Kommer samtliga byggherrar i projektet vara representerade i gestaltningsrådet?

Svar:

Ja samtliga byggherrar som erhåller markanvisning på Skeppsbron kommer ingå i gestaltningsrådet.

För att uppnå bästa möjliga slutresultat för Skeppsbron som helhet är det viktigt med hög grad av samordning mellan gestaltning av kvarter, allmän plats och parkeringsanläggningen. Mot den bakgrunden ingår även byggherrar avseende allmän plats och parkeringsanläggningen i gestaltningsrådet.

Fråga 20 – Ombudet och projektledarens medverkan referensprojekt

Vi vill få ytterligare ett förtydligande avseende ombudets och projektledarens medverkan i angivna referensprojekt.

Svar:

För respektive referensprojekt gäller att minst en av de två angivna personerna ska ha medverkat. Det är därmed inget krav att båda ska ha medverkat i samtliga projekt.

Vidare gäller att var och en av de angivna personerna, ska ha medverkat i minst ett av de angivna referensprojekten.

Fråga 21 – Uppskattade tider under utbyggnation

Vi har en fråga angående Figur 3.4 Illustration redovisande uppskattade tider för några övergripande aktiviteter under utbyggnad på Skeppsbron. Hur hanteras problem som uppkommer för byggande av garaget och allmän plats, om byggande av kvarter försenas i förhållande till uppskattade tider?

Svar:

Fram till dess byggherrar är utsedda för respektive kvarter och konsortiet är bildat kommer Älvstranden Utveckling att fatta erforderliga beslut avseende kvartersmark för att säkerställa utbyggnad av parkeringsanläggningen och allmän platsmark enligt plan.

Fråga 22 – Installationer i kommersiella lokaler

Vi önskar förtydligande angående gränsdragning för installationer i de kommersiella lokalerna. Ska det enbart vara förberedelse för installationer eller ska aggregat, centraler mm ingå i det vi lämnar över?

Svar:

I åtagandet ingår förberedelser för installationer enligt bilaga A. Aggregat och centraler ska inte ingå i åtagandet.

”Varje kvarter förbereds med avsättning för vatten och avlopp samt el-och värmecentral. Utrymme för installationer avseende ventilation, brandskydd och kyla skall tillskapas. Förbrukningsmedia så som el, värme och kyla skall kunna mätas separat för varje lokal.”

”Erforderliga utrymmen och andra förberedelser som behövs för installationer avseende ventilation, värme, kyla, brandskydd, vatten, avlopp, eventuell fettavskiljare med mera, ska vara iordningsställda.”

Fråga 23 – Referensprojekt

Vi har ytterligare en fråga kring val av referensprojekt.

Vår ambition är att till övervägande del presentera färdigställda referensprojekt, dock så önskar vi väja ett projekt som ännu inte är produktionsstartat men som är i ett väsentligt skede i projekteringen.

Är det rimligt av oss att använda detta projekt som en referens trots att det ännu inte produktionsstartat?

Svar:

Se svar på fråga 15. Älvstranden Utveckling bedömer att relevanta slutsatser inte kan dras av ej produktionsstartade referensprojekt.

Fråga 24 – Modell för bedömning av ansökningar

Hur ser er modell ut för att kvantifiera bedömningen av Genomförande-beskrivning och Beskrivning av måluppfyllelse Vision Älvstaden?

Svar:

Bedömningen görs strikt baserat på de parametrar som anges i avsnitt 4.5 *Bedömningskriterier*. Bedömningarna görs av en utvärderingsgrupp med bred kompetens inom för utvärderingen relevanta områden.

Fråga 25 – Referensprojekt

Hur förhåller ni er till att det sedan januari 2015 inte längre är tillåtet att ställa andra tekniska egenskapskrav än de som gäller enligt 8 kap 4 § PBL?

Svar:

Älvstranden Utveckling ser inte någon konflikt mellan innehållet i lagstiftningen och de krav som ställts avseende markanvisningen. Om sökande har annan uppfattning bör det preciseras på vilka punkter konflikt anses föreligga.

Fråga 26 – kostnader för infrastruktur

Vi undrar om exploatörerna kommer att behöva ta kostnader för utbyggnad av infrastruktur inom projektet och i sådant fall vilken typ av infrastruktur?

Svar:

Nej, byggherrar avseende kvarter ska inte ta kostnader för utbyggnad av infrastruktur inom planområdet.

Fråga 27 – Bilaga F - preliminär exploateringskalkyl

Finns det någon preliminär exploateringskalkyl framtagen enligt punkten 7.4?

Svar:

En exploateringskalkyl tas fram och hålls uppdaterad av Älvstranden Utveckling. Den bedöms dock i detta projekt vara av underordnad betydelse för byggherrar avseende kvarter mot bakgrund av att laga kraftvunnen detaljplan föreligger.