

Välkommen att delta i  
**Markanvisningstävling för kontor**

## Sjöstadshöjden

Inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 längs med Hammarbyvägen.

Maj 2019



Stockholms  
stad

[stockholm.se/markanvisningstavlingar](http://stockholm.se/markanvisningstavlingar)

Hammarbymotet

Tångtunneln

Sågtunneln

Kalmgatan

esvägen

Babordsgatan

Sjöstadsparterren

Kerphoppsgatan

Styrbordsgatan

Torkhögsgatan

Lugnets Allé

Ham

Köl

Sickla

Kanal

Sickla kanal

Hammarbyvägen

Hammarbyvägen

Allé





Kontaktpersoner:  
Tove Asztély  
08-508 87 635  
[tove.asztely@stockholm.se](mailto:tove.asztely@stockholm.se)

Maria Cederborg  
08-508 26 579  
[maria.cederborg@stockholm.se](mailto:maria.cederborg@stockholm.se)

## Markanvisningstävling för kontor i Sjöstadshöjden

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av prisbud på mark för kontor inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 längs med Hammarbyvägen. Det aktuella markanvisningsområdet är en del av projektet Sjöstadshöjden vars syfte är att koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad samt att utveckla en stadsmässig miljö med både bostäder och verksamheter.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA och i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på exploateringskontorets webbplats [www.stockholm.se/markanvisningstävlingar](http://www.stockholm.se/markanvisningstävlingar). På webbplatsen finns även de utredningar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag, bl.a. stadens markanvisningspolicy.



Det ungefärliga markanvisningsområdet är markerat i rött.



## Bakgrund

Det aktuella markanvisningsområdet ligger på söder sida om Hammarbyvägen och är en del av projektet Sjöstadshöjden. Sjöstadshöjden ingår i program för Hammarbyhöjden-Björkhagen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. I programmet pekas Sjöstadshöjden ut som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. Totalt utreds och planeras för cirka 550 lägenheter och 55 000 kvm verksamhetsyta i Sjöstadshöjden.

I Stockholms stads översiktsplan, antagen 2018, framgår att det finns ett strategiskt samband mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden-Björkhagen som löper genom Sjöstadshöjden. Sambandet har identifierats som en strategiskt viktigt koppling för att uppnå målet om en sammanhängande stad. I översiktsplanen pekas Hammarbyvägen ut som ett potentiellt urbant stråk vilket innebär att gatan har möjlighet att omvandlas till en levande stadsmiljö samtidigt som gatan fortsätter att fylla en viktig lokal och regional trafikfunktion.

Utbyggnaden av tunnelbanans blå linje innebär att området i framtiden kommer att ha ett strategiskt läge nära den nya tunnelbanestationen Luma.

När projektet var i programskedet utreddes möjligheten till att däcka över del av Hammarbyvägen. Därefter lät exploateringskontoret ta fram ett flertal utredningar för att undersöka alternativa utformningar av Hammarbyvägen och Sjöstadshöjden. Överdäckning har i dessa utredningar visat sig vara en dyr och tekniskt komplicerad lösning med tydliga barriäreffekter vid tunnelmynningarna. Lösningen överensstämmer inte med projektets och översiktsplanens övergripande intentioner om ett urbant stråk varför alternativet inte längre utreds som huvudalternativ. Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg som idag är byggda i två nivåer, planeras istället att slås ihop till en cirka 28 m bred stadsgata och urbant stråk i en nivå. De delar i utredningarna som berör andra alternativ kan därför betraktas som inaktuella. Sjöstadshöjdens slutliga utformning kommer att pröva i detaljplanen varpå nya utredningar troligtvis kommer att behöva tas fram.

Den planerade bebyggelsen, till största delen längs gatans södra sida, ska gestaltningsmässigt liksom den befintliga på norra sidan utgöras av ”individer” med tydliga skillnader i materialitet, volym och höjd. Släpp eller öppningar, motsvarande gatorna norrut, ska dela upp bebyggelsen volymmässigt och möjliggöra kopplingar i nordsydlig riktning med hjälp av trappor. Det är viktigt att byggnaderna i markanvisningsområdet har levande bottenvåningar med öppet uttryck och entréer både mot Hammarbygatan i norr och söder ut mot den planerade kopplingen. Det får inte finnas släpp mellan bergvägg och byggnadskropp åt söder.

Möjligheten till bostäder, eller eventuellt bostäder i kombination med kontor genom 3D-fastighetsbildning kan komma att prövas för de övriga byggrätterna längs med Hammarbyvägen i samband med framtagande av detaljplan.



2019-05-02  
MARKANVISNINGSTÄVLING  
DNR E2019-00430



Vy västerut längs med Hammarbyvägen. Hammarby fabriksväg ligger nedsänkt norr om Hammarbyvägen

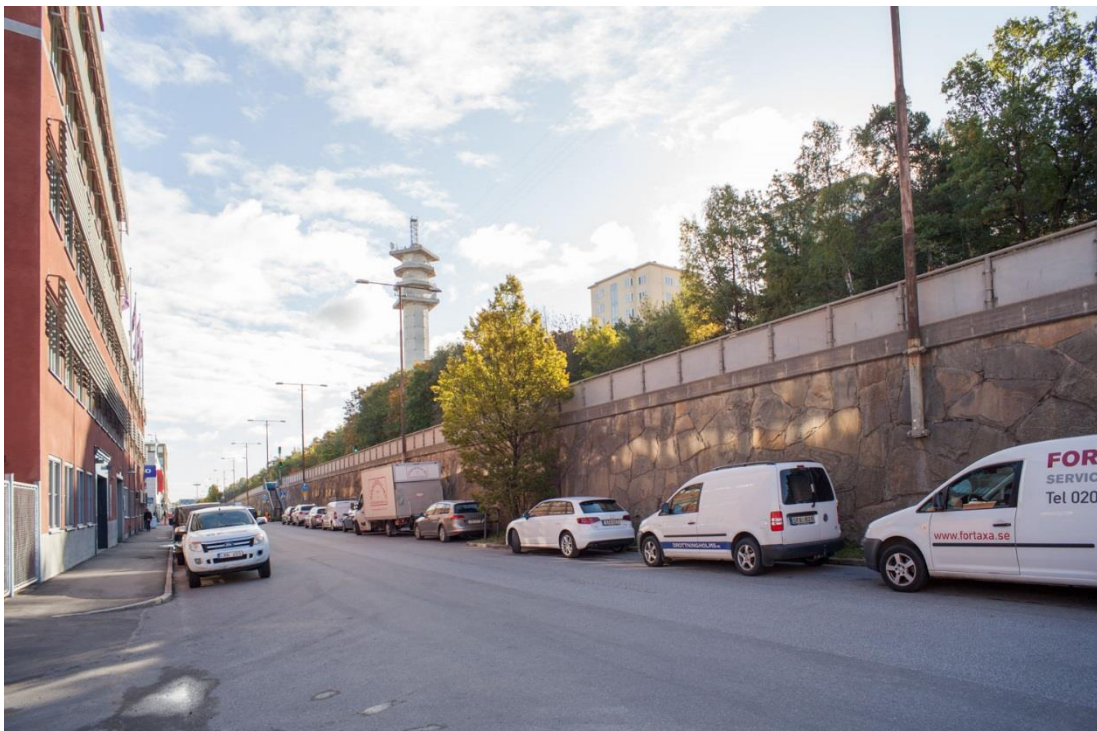


Bild tagen från Hammarby fabriksväg österut, Hammarbyhöjden ovan.

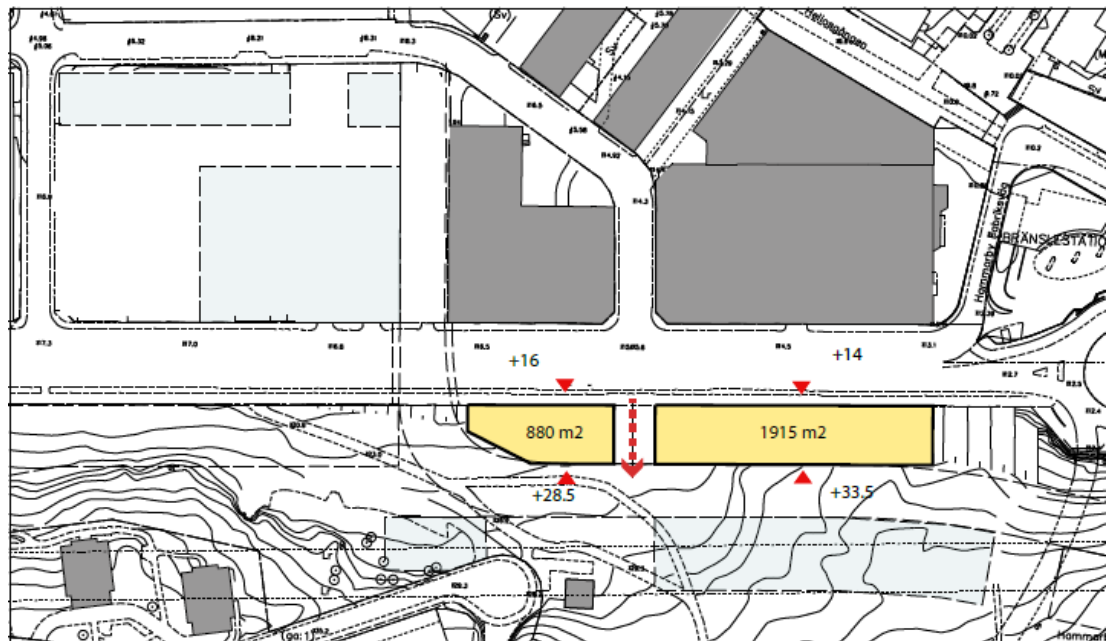


## Anvisningsområdet

Anvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Hammarbyvägens södra sida. Områdets exakta utbredning och utformning har ännu inte bestämts och kommer att preciseras under kommande detaljplanearbete. Byggrätten som denna tävling avser bedöms ha ett fotavtryck på cirka 2800 kvm, uppdelat på minst två byggnadskroppar. Byggnadshöjd kommer att bestämmas i kommande detaljplanearbete, i dagsläget uppskattningsvis någonstans kring fem till sju våningar. Slutresultatet för byggrätten inom anvisningsområdet bör inte bli för statiskt då denna sida av vägen måste harmoniera med den varierade skala som finns på andra sidan vägen. Byggrätten kan komma att få bestämmelser som innebär att höjden varierar över kvarteret och t.ex. sticker upp på något ställe och sjunker på något annat.

Anvisningsområdet utgör en del av de byggrätter som planeras söder om Hammarbyvägen. Även norr om Hammarbyvägen planeras för ny kontorsbebyggelse och bostadsbebyggelse.

Söder om Hammarbyvägen stiger marknivåerna snabbt upp mot Hammarbyhöjden. De stora nivåskillnaderna innebär att byggnader behöver uppföras i souterräng och/eller genom insprängning i berget.



Det aktuella markanvisningsområdet. Byggrätternas ungefärliga placering och utbredning är markerat i gult.

## Beskrivning av den efterföljande processen

Det bolag som utses till vinnare av markanvisningstävlingen kommer tillsammans med staden att få utarbeta förslag till bebyggelsens utformning. Det är viktigt att det arkitektkontor som väljs har förmåga att hantera de komplexa förutsättningar området har både vad gäller krav på arkitektonisk kvalitet, funktion och tekniska förutsättningar.



Arbetet med att ta fram detaljplan bedöms starta efter sommaren 2019. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Staden överlåta markanvisningsområdet till Bolaget.

Bolaget ombeds att antingen i samband med anbudsinlämningen eller på uppmaning i direkt anslutning till anbudstidens slut fylla i och skicka in bilaga 5, informationsbegäran inför byggherreanalys.

### **Tävlingsförutsättningar**

- Markanvisningstävlingen avser i nuläget en byggrätt för kontor med ett fotavtryck på cirka 2800 kvm i fem till sju våningar, uppdelat på minst två byggnadskroppar. Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under detaljplanearbetet.
- Marken inom kvarteret ska överlåtas till Bolaget
- Ett öppet uttryck mot gatan eftersträvas varför parkering förläggs under mark. Om möjligt till övervägande del inom fastigheten, annars genom affärsmässig överenskommelse med annan aktör. Markparkering kommer inte att accepteras. Staden avser att inom området arbeta med strategin för gröna p-tal. Bil- och cykelparkering ska följa stadens parkeringsstrategi.
- Sjöstadshöjdens planeringsinriktning är att parkeringsbehovet för kontorsfastigheter ska lösas i underjordsgarage. För planerade bostäder i Sjöstadshöjden kan det bli aktuellt med p-köp inom kontorsfastigheterna. Denna lösning kräver tillgängliga entréer åt söder, varpå 3D-fastighetsbildning eller servitut för hissanläggning kan bli aktuellt.
- Bolaget tillsammans med andra utsedda byggaktörer i detaljplanearbetet står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan Bolaget och Staden. Bolaget står också för samtliga plantkostnader som ankommer på bolagets kommande byggrätt samt framtagande av gestaltningsprogram, lagfartskostnader och anslutningsavgifter. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Sjöstadshöjden är ett logistiskt utmanande projekt. Byggaktörer som verkar i området ska därför arbeta enligt en produktionsplan som Staden tar fram. I produktionsplanen kommer också former för samarbeten med andra i området verksamma aktörer att bestämmas. Produktionsplanen tas fram i samarbete mellan Staden, Bolaget och övriga aktörer. Produktionsplaneringen kan komma att visa att byggstarter behöver senareläggas. Projektets tekniska komplexitet innebär att byggstarten ligger långt fram i tiden. En preliminär bedömning är att byggstart kan ske 2023.



- Hammarbyvägen är en sekundär väg för farligt gods och omledningsväg för Södra länken. Skyddsavstånd från vägen och andra säkerhetshöjande åtgärder i fasad och konstruktion kan komma att bli aktuellt.
- En ombyggnad av Hammarbyvägen där Hammarbyvägen sänks till Hammarby Fabriksvägs nivå är nödvändig att genomföra innan anvisningsområdet kan tillträdas av Bolaget. En sänkning av Hammarbyvägen medför också större ledningsomläggningar på sträckan, bl.a. berörs en huvudvattenledning som inte någon gång under byggtiden får stängas av.
- Det aktuella markanvisningsområdet tangerar skyddszoner för Södra länken som löper genom tunnel under området. I tillägg till detta finns bergrum med känslig teknisk utrustning i närområdet. Detta medför att försiktig sprängning och eventuellt sågning och/eller dardning måste tillämpas. En sprängplan kommer att behöva tas fram av Bolaget tillsammans med Staden.
- För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt. Detta innebär bland annat att Bolaget skall följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan Bolaget och staden. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets webbplats, se länk nedan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut. Anbudsgivare ska kunna samverka med övriga markanvisande byggaktörer och fastighetsägare inom planområdet i ett gemensamt detaljplanearbete.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Bolaget ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade samverkansprojekt med andra exploatörer inom samma kvarter med gemensamma lösningar för undermarksparkering eller annan teknisk försörjning.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning men det kan också komma att ske med sophämtning direkt eller i nära anslutning till byggnader. En sopsugscentral inom den aktuella byggrätten kan komma att bli aktuell i anslutning till byggnad eller inom byggnad i exempelvis garage.
- Stockholms stad har som mål att vara fossilbränslefri 2040. Utbyggnad av förnybara energikällor är viktigt för att nå målet. Staden ser gärna att Bolaget planerar för solenergianläggningar i projektet. Information om solenergi finns på [www.stockholm.se/stockholmssolkarta](http://www.stockholm.se/stockholmssolkarta).



- Köpeskillingens storlek ska bestämmas i prisläge 2019-04-01.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100 % av förändringen av MSCI Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad, framtaget av MSCI, IPD Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring per kalenderår för bebyggda fastigheter och tas fram senast under april månad nästföljande år.

Per 2018-12-31 (indextal för år 2018) är indextalet 514 enheter (1983-12-31 = 100). När indextalet för 2019 har publicerats beräknas indextalet per 2019-04-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2018 och 2019. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*  
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCI:s indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.  
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*  
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-04-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för april månad 2019.

### **Innehåll i anbudet**

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 april 2019 (värdetidpunkten).
- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.





- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden kommer att teckna ett markanvisningsavtal.
- Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Kopia av ID-handling för de personer som tecknar bolaget.
- Tävlingsförslag får gärna följas av principiella skisser och referensbilder som visar på gestaltningsidéer men sådant material utgör ej underlag för val av vinnaren. Skisserna innebär inte heller någon garanti för utformningen av projektet. Slutlig omfattning och utformning av byggrätten avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

### **Kvalificeringskriterier**

Den som lämnar högst bud uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ska kvalificera sig enligt vissa kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud, vars anbudsgivare inte uppfyller dessa kriterier, kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

Exploateringskontoret kan dock väga in kvalificeringsanledningar ända fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.



## **Tävlingens genomförande**

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag finns på exploateringskontorets webbplats. Frågor rörande tävlingen kan ställas t.o.m. 2019-06-09 via formulär på webbplatsen. Besvarade frågor av allmänt intresse kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Kontor Sjöstadshöjden**”, Dnr E2019-00430 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm. Anbud kan med fördel skickas in på USB-minne till ovan angiven adress.

**Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2019-06-17.**

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

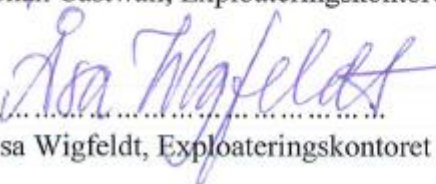
Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

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



Med vänlig hälsning,

  
.....  
Johan Castwall, Exploateringskontoret

  
.....  
Åsa Wigfeldt, Exploateringskontoret

  
.....  
Sara Lundén, Exploateringskontoret

## **Bilagor**

### *Avtalsrelaterade bilagor*

- Bilaga 1 – Ritning över anvisat markområde
- Bilaga 2 - Preliminär skiss över Sjästadshöjden
- Bilaga 3 – Utkast markanvisningsavtal
- Bilaga 4 – Preliminär tidplan
- Bilaga 5 – Informationsbegäran inför byggherreanalys, PwC
- Bilaga 6 – Markanvisningspolicy

### *Strategier och planeringsstöd*

- Bilaga 7 – Program Hammarbyhöjden och Björkhagen
- Bilaga 8 – Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark
- Bilaga 9 – Stockholm stads dagvattenstrategi
- Bilaga 10 – Framkomlighetsstrategin
- Bilaga 11 - Projektera och bygg för god avfallshantering
- Bilaga 12 – GYF- grönytefaktor för kvartersmark
- Bilaga 13 – Riktlinjer och projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm
- Bilaga 14 – Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark
- Bilaga 15 – Stockholm – en stad för alla



*Projektspecifika utredningar (Observera att delar av utredningarna behandlar alternativa utformningar av Sjöstadshöjden som inte längre är aktuella. Det alternativ som projektet valt att gå vidare med benämns "alternativ 1B lång" i utredningarna.)*

Bilaga 16 – Luftkvalitet vid Hammarbyvägen 2030

Bilaga 17 – Utredning av gatualternativ – Huvudrapport

Bilaga 17.1 – PM Trafikbuller

Bilaga 17.2 – PM Trafik

Bilaga 17.3 – PM Gata

Bilaga 17.4 – PM Social analys

Bilaga 17.5 – PM Berg

Bilaga 17.6 – PM Dagvatten

Bilaga 17.7 – PM Hydrogeologi

Bilaga 17.8 – PM Konstruktion

Bilaga 17.9 – PM Ledningssamordning

Bilaga 17.10 – PM Risk

Bilaga 18 – Analys av teknisk och administrativ schaktgräns ovanför tunnlar tillhörande Södra länken

Bilaga 19 Bygglogistik Östra Söderort

Bilaga 20 Hammarby sjöstad Logistikutredning