



Karin Sandler Djerf
08-508 876 43
karin.sandler.djerf@stockholm.se

Anbudsinbjudan för bostäder i Riksby, etapp 2

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma.

Staden har, under nedan förutsättningar, för avsikt att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m² ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna kvalificeringskriterier.

Markanvisningsområdet ska bebyggas med bostäder (cirka 200-300 lägenheter) och avses överlätas med äganderätt. Det vinnande bolaget får möjlighet att tillsammans med staden och övriga blivande markanvisade byggaktörer delta i stadsutvecklingen av norra Riksby etapp 2.

Anbudsinbjudan finns även på Stadens webbplats [växer.stockholm/anbud-riksby](https://vaexer.stockholm/anbud-riksby). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för anbud samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av möjlig bebyggelse, bl.a. Stadens markanvisningspolicy och Hållbarhetskrav.

Stadsutvecklingsprojektet Riksby, etapp 2

Aktuellt markområde för anbudstävlingen är beläget inom etapp 2 i stadsutvecklingsprojektet Riksby i Bromma. Stadsutvecklingsprojektet syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i norra Riksby i enlighet med Programmet för centrala Bromma, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. Målet är att Riksby ska utvecklas till en hållbar och levande stadsmiljö med utgångspunkt ur lokala värden och kvaliteter.

Stadsutvecklingsprojektet Riksby har delats upp i etapper och kommer hanteras i flera detaljplaner som genomförs under en längre tidsperiod. Start-PM avseende etapp 1 godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2019. Ett förslag till detaljplan (Detaljplan för Riksby 1:13 m.fl. vid Linta gårdsväg i stadsdelen Riksby, S-Dp 2017-16020) har varit ute på samråd och granskning planeras till kvartal 2 2023 och ett antagande till december 2023.



Inom den första etppen planeras cirka 1 200 bostäder i flerbostadshus, cirka 165 000 kvm BTA verksamhetsytor, en grundskola F-9, två förskolor och flera idrottskvarter avseende bland annat tennis, konståkning, gymnastik och rugby samt nya parker och torg. Mer information om detaljplanen för etapp 1 finns på webbplatsen Stockholm växer, [Ny stadsdel vid Gårdsväg - Stockholm växer \(vaxer.stockholm\)](https://www.stockholm.se/ny-stadsdel-vid-gardsvag).

Staden avser nu starta planarbetet för nästa etapp i Riksby; etapp 2. Ett start-PM planeras att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i december 2022 och inför det avser Staden markanvisa två bostadskvarter genom anbudsförfarande.

Området för etapp 2 sträcker sig från Bromma flygplats i norr och söderut, med en koppling ner till Spångavägen. Etappområdet omfattar den dalgång som idag nyttjas som golfbana samt halkbana och som historiskt har tillhört flygplatsområdet. Även delar av naturmarken norr om Brommaplan kan komma att ingå i etappområdet. Etappområdet omgärdas av koloniträdgårdsområdena Linnéa, Iris och Riksby samt av skogsbeväxta kullar och av flygplatsområdet. Från etappområdet är det även nära till parkområdena vid Lillsjön, Kyrksjön och Judarskogens naturreservat.



Figur 1. Översikt över etappområdet för etapp2 i förhållande till omgivningen och etapp 1 utifrån ortofoto. Aktuella kvarter för anbudstävlingen är markerade som A och B.



Figur 2. Översikt över etappområdet för etapp 2 i förhållande till omgivningen och etapp 1. Aktuella kvarter för anbudstävlingen är markerade som A och B.

Etapp 2 avses främst prövas för bostäder och en preliminär bedömning är att etappen kan möjliggöra cirka 1 600 bostäder. Etappen avser även inrymma en grundskola F-9 för cirka 950 elever, förskolor, service samt parker och torg. Etapp 2 kommer att sammankopplas med etapp 1 och därmed ha nära tillgång till det utbud av service, idrottsverksamheter, parker och torg som den etappen möjliggör. Etapp 2 kommer även följas av ytterligare minst två etapper inom ramen för Riksby. Totalt bedöms cirka 4000 bostäder kunna tillskapas inom stadstvecklingsprojektet Riksby, vilket gör Riksby till det största utvecklingsprojektet för bostäder i västerort.

I enlighet med Stadens framkomlighetsstrategi och framtagna hållbarhetskrav avser strukturen inom Riksby komma att prioritera gående, cyklister och kollektivtrafik i gaturummet. Utgångspunkten är en tätbebyggd stadsdel med prioritet för kapacitetsstarka trafikslag där bilar hänvisas till mobilitetshus. Staden ser positivt på att byggaktörerna vidtar mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet. Till service och kommunikationerna vid Brommaplan är det dyga 1 km och till tvärbanan i Ulvsunda cirka 2 km. Stombusslinjerna längs Kvarnbacksvägen respektive Spångavägen ligger inom ett avstånd på under 1 km. Exploateringen av Riksby etapp 1 och etapp 2 kommer möjliggöra för en ny busslinje som kopplar den nya stadsdelen med Brommaplan.



Inom etapp 2 och i anslutning till etappområdet förekommer bland annat riksintresse för De Geermorän, fornlämningar, groddjurshabitat och höga naturvärden vilka kommer att ha betydelse för bebyggelsestruktuerns utformning.

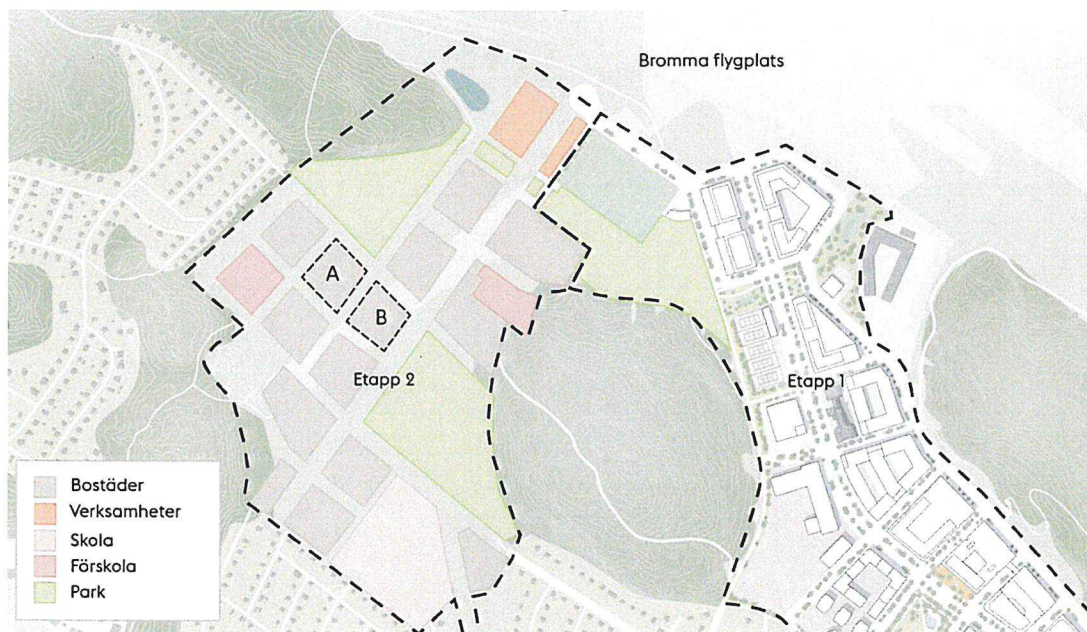
Även närheten till flygplatsområdet påverkar bebyggelsestrukturen då flygplatsområdet utgör en bullerkälla som ger bullerstörning både från luften och marken. Flygets buller från luften går inte att skärma av utan dess utbredning utgör en fysisk gräns för var möjligheten finns att planlägga för bostäder, skolgårdar och parker. Aktuell område för markanvisningen ligger utanför det idag gällande influensområdet, dvs utanför det område som överstiger flygbullernivå 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vilket är gällande riktvärde för flygbuller i bostadsmiljö. Det pågår en översyn av det idag gällande influensområdet för flygplatsen, kallat riksintresseprecisering, tidplanen för översynen är inte känd. Närmare information om riksintresseprecisering finns på Trafikverkets hemsida [Precisering av riksintressen - Bransch \(trafikverket.se\)](#).

Den preliminära tidplanen för planarbetet med etapp 2 samt byggstart för staden arbeten ser idagläget ut enligt följande:

- Start-Pm q4 2023
- Samråd q4 2025
- Granskning q4 2026
- Antagande q3 2027
- Laga kraft q3 2028
- Byggstart q1 2029 (stadens arbeten)



Markanvisningsområdet och förutsättningar



Figur 3. De två kvarteren som anbudstävlingen avser är markerade som A och B.

- Markområdet för anbudstävlingen utgörs av två kvarter som är belägna inom fastigheten Ulsunda 1:1. Geografiskt läge för kvarteren, nedan gemensamt kallade markanvisningsområdet, framgår av kartbilderna Figur 1, Figur 2 och Figur 3 där kvarteren markerats som A och B.
- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 200-300 bostäder (baserat på 100 m² ljus BTA/lägenhet, beorende på lägenhetsstorlek kan antalet blir fler eller färre), motsvarande ca 20 000 m² ljus BTA, i flerbostadshus och fördelat på de två kvarteren A och B. Skalan på bostadshusen ska vara 4-6 våningar. Kvarteren är till ytan mellan 3400-3600 m² vardera.
- Markanvisningsområdet ska överlätas med äganderätt. Bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplätas med bostadsrätt.
- Markanvisningsområdet bedöms även kunna inrymma en mindre andel lokaler i bottenvåning. Priset för lokalerna kommer att vara 4 400 kr/m² ljus BTA i prisnivå 2022-10-01 (värdetidpunkten).
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- All parkering ska ske i ett mobilitetshus som kommer vara beläget i den norra delen av etappområdet, intill flygplatsområdet. Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringstal för cykel är 3,5 parkeringsplatser/100 m² BTA för bostäder. Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal och cykelparkeringstal vid nybyggnation ska följas.



- Bolaget 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 plankostnader, framtagande av gestaltningsprogram, lagfartskostnader, samt anslutningsavgifter. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvarteretsmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- För markanvisningen gäller Stadens krav enligt den markanvisningspolicy som antagits av kommunfullmäktige. Detta innebär bland annat att Bolaget ska 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 på Stadens webbplats, se länk ovan.
- Anbudet får följas av situationsplan, skisser och sektioner. Detta material ingår dock inte i utvärderingen av anbudet och 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.
- Markanvisningsområdet berörs av habitatnätverk för groddjur, ädellöv och barrskogsfåglar vilket kan komma att inverka på kvarterstrukturen.
- Som följd av att delar av området tidigare nyttjats för flygplatsverksamhet förekommer markföroreningar i form av PFAS (poly- och perfluorerade alkylsubstanter) vilka kan kopplas till användningen av brandsläckningsskum. Markanvisningsområdet ligger inom en yta som historiskt nyttjats som brandövningsplats för flygplatsverksamheten och där användningen av brandsläckningsskum orsakat höga halter av PFAS-föroreningar i mark och grundvatten. Swedavia ansvarar för att utreda omfattningen av föroreningssituationen samt för att utföra efterbehandlingsåtgärder och bekosta dessa. Valet av efterbehandlingsåtgärder kan komma att påverka kvarterstrukturen.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploitörer i stadsutvecklingsområdet.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i närområdet.



Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Villkorade eller indikativa bud godtas inte.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per 1 oktober 2022 (värdetidpunkten).
- Bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges.
- Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt, i förekommande fall, även för samtliga koncernbolag upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader) ska bifogas.
- Undertecknande persons fullmakt att företräda bolaget vid anbudsförfarandet och avtalstecknande med Staden, för det fall anbud lämnas av annan än behörig firmatecknare.

Alla handlingar som anbudet innehåller ska även finnas som pdf-filer på ett USB-minne. USB-minnet ska skickas alternativt lämnas tillsammans med anbudet.

Kvalificeringskriterier

Det bolag som lämnat högst anbud enligt ovan ska kvalificera sig enligt nedan kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Anbud från bolag som inte uppfyller dessa kriterier, kan komma att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten.

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

- Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska själv eller genom säkerhet från annan, t.ex. moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget ska kunna redovisa minst ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.



Förfarande m.m.

Frågor rörande anbuds förfarandet kan ställas via e-post till Stadens projektledare, kontaktuppgifter finns på Stadens webbplats, se länk ovan. Det går bra att ställa frågor om anbuds förfarandet till och med **2022-10-28**. Inkomna frågor av allmänt intresse kommer att publiceras på Stadens webbplats under rubriken ”Frågor och svar”.

Anbud ska skickas till Staden per post på adress Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm, alternativt lämnas till exploateringskontorets reception på Fleminggatan 4 i Stockholm. Märk kuvertet med ”**Markanvisningstävling Riksby etapp 2**”, Dnr E2022-02102.

Alla handlingar som anbudet innehåller ska även finnas som pdf-filer på ett USB-minne. USB-minnet ska skickas alternativt lämnas tillsammans med anbudet.

Anbud ska ha inkommit på ovan föreskrivet sätt senast 2022-11-04.

Staden har rätt att förkasta anbud som Staden bedömer inte uppfyller samtliga i denna inbjudan givna förutsättningar. Det åligger vid behov anbudsgivaren att inkomma med underlag som visar att förutsättningarna är uppfyllda. Staden har dock rätt att efterfråga kompletteringar och förtydliganden från anbudsgivare om Staden finner skäl att göra det.

Om två eller flera anbudsgivare lämnat lika höga anbud, vilka Staden bedömer uppfyller samtliga förutsättningar, och dessa anbud utgör de högsta anbuderna kommer lottnings ske.

Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från de i denna inbjudan givna förutsättningarna kan vid överlåtelsen priset för marken komma att justeras.

Staden förbehåller sig rätt att, oavsett skäl, inte markanvisa och träffa markanvisningsavtal i enlighet med denna inbjudan, även om anbud som uppfyller samtliga i denna inbjudan givna förutsättningar inkommit.

Det är exploateringsnämnden som beslutar om markanvisning. Träffande av markanvisningsavtal förutsätter därför att exploateringsnämnden fattar sådant beslut.

Om exploateringsnämnden beslutar om markanvisning kommer resultatet av anbuds förfarandet att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut och dels på Stadens webbplats.



2022-10-14
ANBUDESINBJUDAN
DNR E2022-02102

Med vänlig hälsning

Johan Castwall, förvaltningschef

Sara Lundén, Avdelningschef

Daniel Roos, Avdelningschef