



Helena Insulander
08-508 265 13
helena.insulander@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder på Årstafältet etapp 7

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna Postgården 1 och 4, och Årsta 1:1 på Årstafältet.

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

Anbudsinbjudan finns även på Stadens webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/). 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, renhållningspolicy och Stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Stadsutvecklingsprojektet Årstafältet

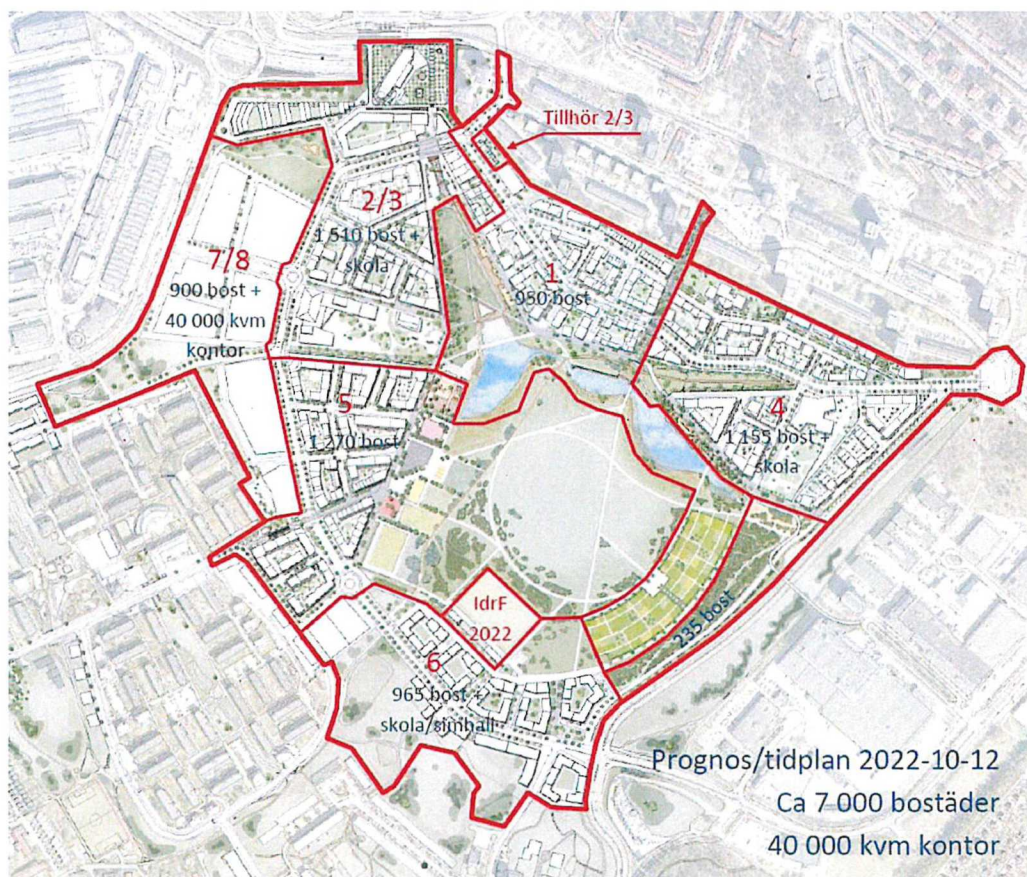
Årstafältet är ett av stadens större stadsutvecklingsprojekt och planering för området har pågått sedan 2007. Etapp 1-6 är markanvisade och överenskommelser om exploatering är tecknade med byggaktörer i etapp 1, 2 och 3. Genomförandet av etapp 1 med ca 1 000 bostäder påbörjades 2017. Första byggstart för byggaktörerna planeras till 2025. Planarbete pågår och har kommit olika långt för etapp 3-5.

Genom det programarbete som föregått Årstafältetsprojektet och den arkitekttävling som hölls 2008-09 har principer för den nya stadsdelens gestaltning och kvaliteter tagits fram och sammanfattats i ett planprogram för Årstafältet samt ett övergripande kvalitetsprogram. Efter att planprogrammet godkännades 2011 har Årstafältetsprojektet utökats till att omfatta även befintligt industriområde i kvarteret Postgården där kommande etapp 7 nu planeras.

Inför markanvisning av respektive etapp sammanställs de specifika förutsättningarna som sammanfattas i en fördjupning av kvalitetsprogrammet för etappen. Underlag för kommande planarbete finns i planprogrammet för Årstafältet, i det övergripande kvalitetsprogrammet för Årstafältet och den fördjupade delen för etapp 7. Samtliga handlingar bifogas inbjudan. Planprogrammet för Årstafältet ger inga specifika riktlinjer för hur etapp 7 ska utvecklas eftersom den delen inte var påtänkt när det togs fram, men det innehåller övergripande mål och strategier som ska beaktas i fortsatt planering.



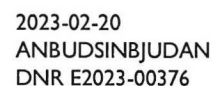
Beslut om att bygga ut tunnelbanan har fattats och planeringen för den nya linjen mellan Älvsjö och Fridhemsplan pågår just nu. En station kommer att hamna i den nordvästra delen av Årstafältet och en i Östberga, vilket gör att Årstafältet kommer få god tillgänglighet till kapacitetsstark kollektivtrafik från och med 2034 när nya tunnelbanan beräknas vara färdigställd.



Omfattning, avgränsning och etappindelning av Årstafältets utbyggnad.

Förutom den nya tunnelbanan finns hållplatser på Tvärbanan vid Årstafältet och Valla torg och förstärkning av busstrafiken diskuteras med Trafikförvaltningen både innan och efter tunnelbanans driftsättning.

Utöver ca 7 000 bostäder kommer den nya bebyggelsen även innehålla kontor, skolor, förskolor och idrottshallar, samt en simhall som ännu är i ett tidigt planeringsskede. Den kvarvarande parken på Årstafältet blir ca 25 hektar stor.



Site plan of the 7th floor of the Skyfallpark building. The plan shows eight office units labeled 7A through 7Gb, each with its own floor area in square meters. The units are arranged around a central corridor system. Key features include Skyfallspark, Årsta Partihallar, Östberga, Skola Etapp 3, and Etapp 5. The plan also shows the location of the building relative to the surrounding area, including the location of the building's entrance and the location of the building's parking area.

Unit	Floor Area (m²)
7A	1000
7B	1000
7C	1000
7D	1000
7E	1000
7F	1000
7Ga	1000
7Gb	1000

Det kvarter som markanvisas genom denna tävling är kvarter 7E. Kvarteret beräknas kunna inrymma ca 185 bostäder genom en preliminär bygggrätt om 18 400 kvm ljus BTA. Kvarterets storlek är ca 6 600 kvm. Kvarteret omgärdas av huvudgator och har därför goda möjligheter till att anordna lokaler i bostadshusens bottenvåningar. Kvarteret ligger mitt emot en planerad f-9 skola i Årstafältet etapp 3.

3 (8)



kvarteren ska utöver bostäder och förskolor även ca 40 000 kvm kontor inrymmas. I norr planeras också för en större park som ska klara av att ta emot en stor volym dagvatten vid skyfall. Några kvarter inom området kan komma att byggas i trä. Det är därför önskvärt att intresse för trähusbyggnation kommenteras i ansökan, men det kommer inte utgöra ett krav eller utvärderingskriterium i tävlingen.

Parkeringsnormen hålls förhållandevis låg och bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordiskt garage för att möjliggöra en tätbebyggd stadsdel. Staden ser positivt på att byggaktörerna vidtar ytterligare mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet. Byggaktörerna inom etapp 7 förväntas samverka under planarbetet för att utreda möjligheterna att samla och lokalisera mobilitetstjänster i en gemensam mobilitetshubb.

När programmet för Årstafältet togs fram 2011 var den del av Årstafältet som idag omfattar etapp 7 tänkt att bibehållas som verksamhetsområde. Efter det har Årstafältsprojektet utökats och staden har köpt in tomträtterna på Postgården 2 och 4. Verksamheterna som huserar på platsen idag kommer att flytta från området och staden kommer att riva byggnaderna för att ge plats åt den nya strukturen. Kvarter 7E ligger delvis inom mark som idag är bebyggd med lagerlokal.



Kvarter 7E i pågående markanvändning.



Årstafältet utgörs av gammal havsbotten och förhöjda halter av fluorid förekommer naturligt i framförallt leran. Fluoridhalterna är i nivå eller över gränsvärdet för inert avfall och förekommer heterogent i leran. För fluorid finns ett gränsvärde om <10 mg/kg TS för att hanteras som inert avfall vilket innebär att en stor del av lermassorna kan behöva hanteras som icke farligt avfall om det ska köras bort från området. Ett geotekniskt PM för Årstafältet etapp 7 är under framtagande och beräknas vara klart under hösten 2023, innan arbetet med detaljplanen startar.

Detaljplanarbetet för etapp 7 är planerat på att påbörjas i början av 2024 och ska enligt tidplan pågå till 2027. Överenskommelse om exploatering tecknas i samband med att detaljplanen är klar och antas 2027. Därefter ska staden projektera och handla upp entreprenad för utbyggnad av allmänna platser. Byggaktörerna inom etappen väntas kunna påbörja arbeten på kvartersmark tidigast 2031.

Förutsättningar

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 185 bostäder, motsvarande ca 18 400 m² ljus BTA, i flerbostadshus.
- Markanvisningsområdet bedöms även kunna inrymma ca 3 300 m² lokaler i bottenvåning. Priset för lokalerna kommer att vara 6 000 kr/m² ljus BTA i prisläge 2023-02-01 (värdetidpunkten).
- Markanvisningsområdet ska överlåtas och bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt.
- All parkering ska förläggas i garage under mark. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområde avses ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap. Bolaget bekostar anslutningsavgift för sopsug.
- Bebyggelsens utformning ska följa det övergripande kvalitetsprogrammet för Årstafältet och det fördjupade kvalitetsprogrammet för etapp 7 samt den ytterligare fördjupningsdel som utarbetas under kommande planprocess.
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Utrymmet för tekniska anläggningar är begränsat på allmän plats. Därför är utgångspunkten att tekniska anläggningar som t ex elnätstationer kommer att behöva inhysas i källare/garage inom markanvisningsområdet.



- 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 gestaltungsprogram, 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.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.
- Övriga kvarter inom etappen kommer att markanvisas under året. De tävlande som efter vinnaren lämnat de högsta anbudena kan komma att bjudas in till förhandling om ytterligare kvarter som ska markanvisas för bostadsrätt. Kommentera i ansökan om Bolaget har intresse eller inte för trähusbyggnation.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer inom stadsutvecklingsområdet.
- Bolaget ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade samverkansprojekt med andra exploatörer, t ex projekt som krävt leveranssamordning, kransamordning, gemensamhetsanläggningar för parkering och/eller gård eller annan teknisk försörjning (se referensprojekt i Innehåll i anbudet)
- Planläggning av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.

Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per februari 2023 (värdetidpunkten).
- Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden kommer att teckna ett markanvisningsavtal.
- Registreringsbevis för anbudsgivaren samt, i förekommande fall, även för samtliga koncernbolag upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader) ska bifogas.



- Fullmakt att företräda anbudsgivaren vid anbudsförfarandet och avtalstecknande med Staden, för det fall anbud lämnas av annan än behörig firmatecknare, ska bifogas.
- Blankett för informationsbegäran inför byggherreanalys – Blanketten fylls i och bifogas tillsammans med bolagets tre senaste årsredovisningar
- En beskrivning av ett genomfört referensprojekt, max en A4, där bolaget deltagit som ett av minst tre byggaktörer i ett detaljplaneområde där utbyggnaden av området skett genom samordning mellan byggaktörerna. De tre bolagen ska inte vara inom samma koncern.

Kvalificeringskriterier

Den anbudsgivare 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, 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.

- Anbudsgivarens styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Anbudsgivaren ska själv eller genom säkerhet från annan, t.ex. moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Anbudsgivaren ska kunna redovisa ett färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som projektet.

Förfarande m.m.

Frågor rörande anbudsförfarandet kan ställas via e-post till Stadens projektledare, kontaktuppgifter finns på Stadens webbplats, se länk ovan. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet till och med **2023-03-03**. 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 Årstafältet etapp 7, Dnr E E2023-00376**"



2023-02-20
ANBUDSINBJUDAN
DNR E2023-00376

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 2023-03-10.

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 lottning 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 anbudsförfarandet att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut och dels på Stadens webbplats.

Med vänlig hälsning

Thomas Andersson, förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin, Avdelningschef

Daniel Roos, Avdelningschef