



Bällsta hamn

Masugnen 1

Bällstaviken

Välkommen att delta i en

Markanvisningstävling



Stockholms
stad



Edwin Björkefall, projektledare
08-508 266 37
edwin.bjorkefall@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder i Bällsta hamn vid Bällstaviken

Stockholms stad genom dess exploateringskontor bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Masugnen 1 vid Bällstaviken i utvecklingsområdet Bällsta hamn.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m² ljus BTA för bostäder och i övrigt uppfyller givna anbudsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för att lämna anbud, bl a stadens markanvisningspolicy och hållbarhetskrav.

Stadsutvecklingsprojektet Bällsta hamn

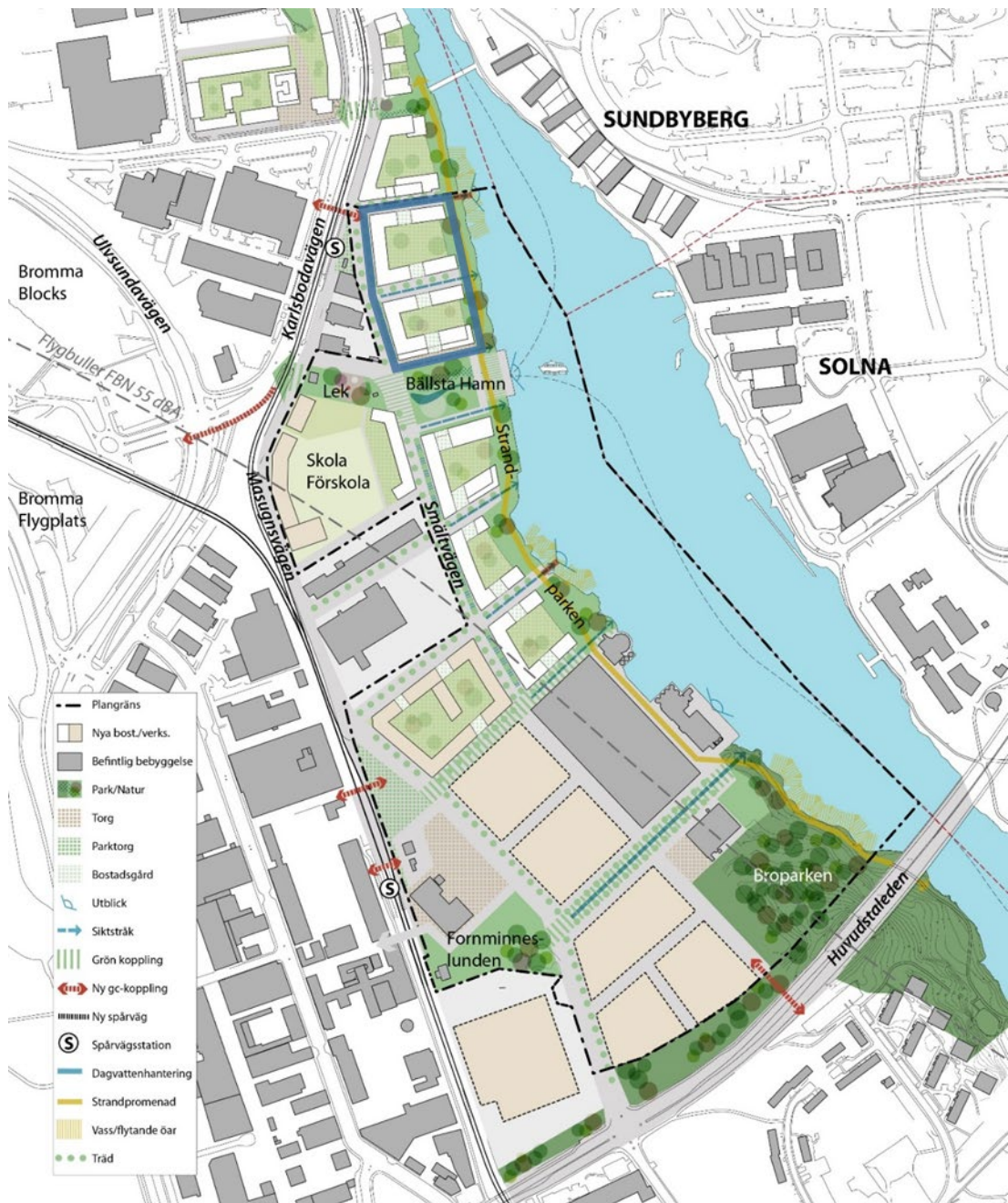
I gällande översiktsplan pekas Ulvsunda Industriområde ut som en del av den centrala stadens utvidgningsområde. JM, Skanska och ALM Equity utvecklar för närvarande fastigheter direkt norr om stadens fastigheter. Även andra fastighetsägare i närområdet har anmält ett utvecklingsintresse.

Staden har under de senaste åren drivit ett tidigt utredningsarbete för de av stadens fastigheter som inte ligger i konflikt med Bromma flygplats pågående markanvändning. Området som planeras för bostäder, förskolor och park omfattar stadens fastigheter Masugnen 1, Ulvsunda Industriområde 1:14 (Bällstahamnen) och Gjutmästaren 3. Därtill äger stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB tomträtten till fastigheten Valsverket 10, inom vilken planeras inrymma en ny skola, förskola och bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-12-14 en start-PM för ny detaljplan för området (Dnr 2015-11048), som även omfattar en utveckling av fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 (f.d. Pripss bryggerier) söder om stadens fastigheter. Detaljplaneområdet har därefter delats upp i två områden, där detaljplanen för det södra delområdet, Gjutmästaren 6 & 9 (Dnr 2018-06893), var ute på samråd 2019. Detaljplanearbetet för det norra delområdet Bällsta hamn (Dnr 2018-10844), inom vilket det aktuella anbudsområdet ingår, är för avsikt att påbörjas under början av 2022.



De första markanvisningarna i projektet gjordes 2017 och totalt bedöms Bällsta hamns utvecklingsområde inrymma ca 1 300 bostäder, skola, förskolor, idrottscenter, samt kontor, hotell och kultur m.m. Allmänna friytor tillskapas genom nya parker, torg och en strandpromenad.



Illustrationsplan från start-PM som visar föreslagen struktur för Bällsta hamns utvecklingsområde (Bild: Tengbom). Fastigheten Masugnen 1 utgörs ungefärligen av de två kvarter som är blåmarkerade i bilden. Det aktuella markanvisningsområdet utgör ett, ännu ej specificerat, av dessa två kvarter.



Stadsbyggnadskontoret initiala bedömning inför planarbetet för Bällsta hamn, vilken bl.a. redovisas i start-PM och förstudien för området, är att den aktuella bygggrätten utformas som ett slutet kvarter mot väster för att hantera buller från både Bromma flygplats och intilliggande vägar i området, men att kvarteren öppnar sig mot Bällstaviken för att ge både boende och personer som passerar på strandpromenaden en välavvägd komposition av utblickar, solljus m.m. Vidare är arbetshypotensen att bebyggelsen är lägre mot Bällstaviken (sex våningar + en indragen våning) och trappar upp mot Råjärnsvägen.

Den planerade strandpromenaden längs med Bällstaviken är tänkt att bli minst 20 meter bred och ansluta till kvarteret Schaktugnen (f.d. Masugnen 7) i norr och i framtiden sträcka sig hela vägen ned till Johannesfred i söder. Dagens *Bällstahamnen*, vilken utgörs av den öppna ytan mellan kvarteret Masugnen och kvarteret Gjutmästaren, planeras att bibehållas som en öppen yta men förädlad till parkmark. Framför Bällstahamnen planeras strandpromenaden övergå i ett kajstråk som bl.a. möjliggör framtida trafikering av pendelbåt. De övergripande principerna för den allmänna platsmarken i området redogörs i ett kvalitetsprogram för hela Bällsta hamns utvecklingsområde.

I anslutning till området finns två tvärbanestationer, Karlsbodavägen och Norra Ulvsunda. Hållplatsen Karlsbodavägen ligger i direkt anslutning till Råjärnsvägen och Masugnen 1. Region Stockholm genom Trafikförvaltningen driver arbetet med att bygga ut tvärbanan från station Norra Ulvsunda till Kista och vidare till Helenelund i Sollentuna. En första deletapp har under 2021 öppnats för trafik till Bromma Blocks och Bromma Flygplats. En kilometer bort finns även Sundbybergs centrum med anslutning till tunnelbana och pendeltåg.

I enlighet med Stadens framkomlighetsstrategi avses den planerade strukturen prioritera gående, cyklister och kollektivtrafik i gaturummet. Det innebär en struktur där målpunkter kopplas till centrala och gena huvudstråk för de prioriterade trafikslagen, vilket kan bidra till att minska biltrafiken i området. Parkeringsnormen hålls med tanke på det goda kollektivtrafikläget 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.

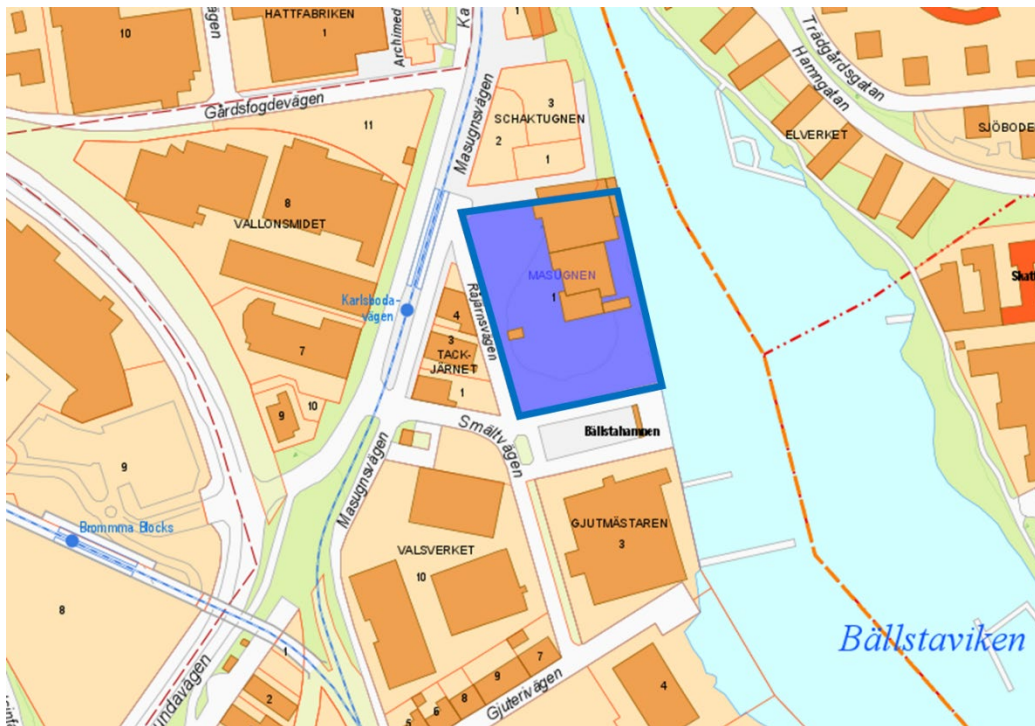
Anvisningsområdet

Det kvarter som markanvisas genom denna tävling omfattar del av fastigheten Masugnen 1 som ligger mellan Råjärnsvägen och Bällstaviken. Det markanvisade området kommer att ha kontakt med både strandpromenaden/vattnet och Råjärnsvägen och omfatta en volym som motsvarar cirka 150 lägenheter. Förstudien för området förutsätter att lokaler ska inrymmas i bottenvåningen på bygggrätten. En förskola med cirka 4 avdelningar ska även inrymmas i bottenvåningen inom någon



av byggrätterna i anvisningsområdet. Förskolegården planeras att förläggas på del av gården tillhörande den berörda byggrätten. Omfattning och utformning kommer prövas vidare inom det kommande planarbetet. Även lokaliseringen av förskola kommer prövas inom det kommande planarbetet (dvs. inom vilken av byggrätterna som förskolan placeras).

Inom projektet finns sedan 2017 två markanvisningar. Svenska hem i Bromma har erhållit markanvisning inom Gjutmästaren 3, samt SSM har erhållit en ospecificerad markanvisning inom Masugnen 1. Avsikten är att läget för den aktuella markanvisningen och SSMs markanvisning inom Masugnen 1 kommer specificeras inom det kommande planarbetet. Byggrätter för skola, förskola och bostäder inom Valsverket 10 avses att, i samråd med S:t Erik Markutveckling AB, markanvisas i ett senare skede.



Anbudstävlingen avser del av fastigheten Masugnen 1, som är blåmarkerad i kartan.

Markanvisningsområdets tekniska, geotekniska, förorenings- och grundvattenmässiga förutsättningar har medfört att staden genomfört ett antal tidiga utredningar för att inför planarbetets start kunna fastställa en övergripande struktur för området. Alla dessa frågeställningar kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Anbudsgivaren anmodas att lämna pris på en lösning med parkering i garage inom fastigheten. Staden ansvarar för marksaneringen inom det anvisade området till nivå mindre känslig markanvändning.



Ett befintligt skyddsrum inom fastigheten Masugnen 1 ska ersättas genom uppförande av nytt skyddsrum med 50 skyddsrumspplatser inom den nya bebyggelsen.

Följande länk leder till Trafikverkets riksintresseprecisering för Bromma flygplats.
<https://trafikverket.ineko.se/se/tv000203>

Följande länk leder till Trafikverkets reviderade markbullenkartor. (TRV 2015/10952)
http://www.trafikverket.se/contentassets/62ac3c64c709466ca5abd7949160df0f/luftfart/trv-2015_10952-2017-02-24-beslut-revidering-markbullenkurvor-bromma-stoc....pdf

Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningstävlingen avser ett markanvisningsområde som bedöms kunna inrymma ca 150 lägenheter i flerbostadshus, motsvarande ca 100 m² BTA per lägenhet, inom en del av det markerade området.
- Avgränsningen av området samt angiven bygg rätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt eller hyresrätt. I anbudet ska av anbudsgivaren önskad upplåtelseform anges. Upplåtelseform kommer sedan att fastslås i markanvisningsavtalet.
- Priset för lokaler och förskola i bottenvåning kommer vara 5 000 kr per kvm ljus BTA i prisläge 2021-10-01.
- All parkering ska förläggas under mark inom fastigheten. Projektspecifikt parkeringstal bedöms till 0,44 platser per lägenhet. Under planprocessens gång kan ytterligare åtgärder för att minska p-behovet genom t.ex. mobilitetsåtgärder komma att studeras. Normen för cykelparkering i bostadshus är för närvarande 2,5 – 4 per lägenhet.
- Bebyggelsens utformning ska följa de framtagna stadsbyggnadsprinciperna för Bällsta hamn som redovisas i förstudie för del av Ulvsunda industriområde (del 1-3), samt övergripande kvalitetsprogram för allmänna platser Bällsta hamnsområdet.
- 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 kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- 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 ovan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Anbudsgivaren ska kunna samverka med ytterligare markanvisade byggherrar inom det illustrerade markanvisningsområdet, samt övriga deltagande aktörer, i ett gemensamt detaljplanearbete.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i närområdet.
- Den preliminära huvudtidplanen för projektet är påbörjat detaljplanearbete under kvartal 1 2022, med antagen detaljplan under 2026. Tillträde för Bolaget och byggstart för exploateringsarbeten inom det markanvisade området kan preliminärt tidigast ske under 2028, efter Staden genomfört erforderliga arbeten i kringliggande allmän platsmark.
- Ett skyddsrum med 50 skyddsrumspplatser ska uppföras av det anvisade Bolaget inom fastigheten. Planeringen utgår från att lokaler i bottenvåning kommer bli aktuellt, samt att även förskola i bottenvåning och bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) kan bli aktuellt. Om bostäder enligt LSS och/eller SoL blir aktuella avser Stockholms stads fastighetskontor förvärva dessa bostäder av Bolaget.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 oktober 2021 (värdetidpunkten).
- I anbudet ska önskad upplåtelseform anges.
- 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 både 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.



Alla handlingar som anbudet innehåller ska sparas som pdf:er på en usb-sticka som skickas med anbudet.

Kvalificeringskriterier

Den som lämnar högst bud uttryckt i kr/m² 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.

Markanvisningstävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för markanvisningstävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbud finns på exploateringskontorets webbplats. Frågor rörande tävlingen kan ställas via e-post till projektledare Edwin Björkefall, edwin.bjorkefall@stockholm.se. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet fram till och med 2021-10-27. Inkomna frågor av allmänt intresse kommer att publiceras på vår webbplats under rubriken ”Frågor och svar”.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Bällsta Hamn, Dnr E2021-04467**” och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2021-11-03.

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsföresättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier. Digitalt inlämnande anbud kommer att förkastas.



2021-10-14
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2021-04467

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
Förvaltningschef

Sara Lundén
*Avdelningschef
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora Projekt*

Daniel Roos
*Avdelningschef
Mark och värdering*