



Bastien Lacombe
08-508 264 79
Bastien.Lacombe@stockholm.se

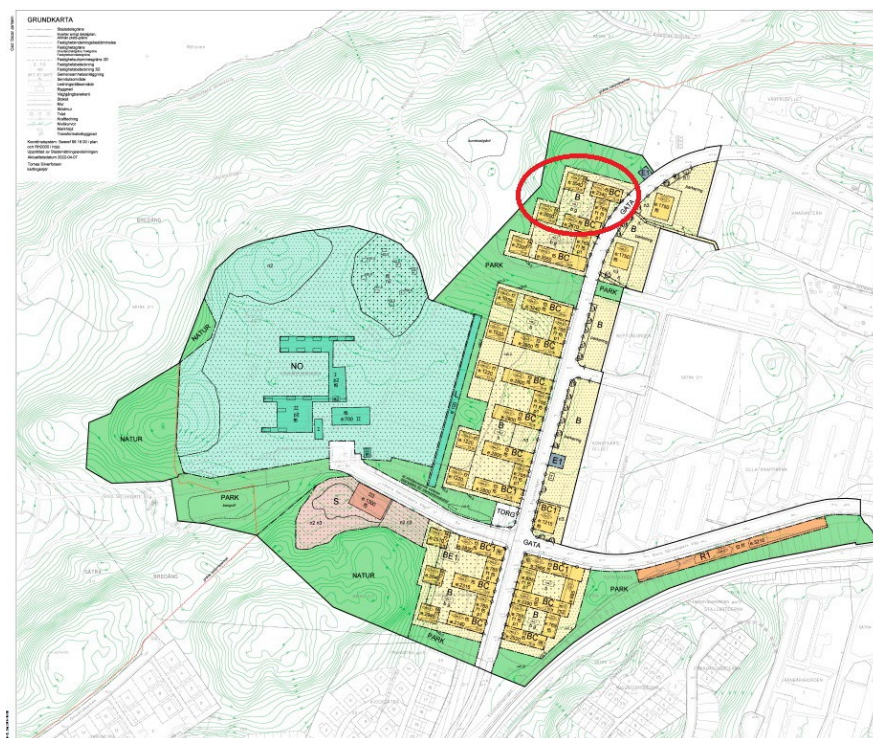
Anbudsinbjudan – bostäder vid Ålgrytevägen, Bredäng

Stockholms Stad genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom fastigheten Februarigubbarna 1 och inom del av fastigheten Sättra 2:1.

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.

Anbudsinbjudan finns även på Stadens webbplats (vaer.stockholm/anbud-avgrytevaegen) 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 Ålgrytevägen



Figur 1. Samrådshandling detaljplan för projekt Ålgrytevägen med aktuellt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje.



Projekt Ålgrytevägen är en del av Fokus Skärholmen som är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är stärka den sociala hållbarheten i stadsdelen och tillföra stadsdelarna nya bostäder samt förbättrade stadskvaliteter. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tas fram och markanvisningar sker i vissa fall i senare skeden än normalt i staden.

Planområdet för projekt Ålgrytevägen är beläget väster om Bredängs centrum längs med delar av Ålgrytevägen och Stora sällskapets väg. Idag utgör Ålgrytevägen en matargata som kopplar till Stora sällskapets väg och Bredängsvägen. Längs med Ålgrytevägens östra sida ligger bostäder samt parkeringsytor och väster om gatan gränsar det till Sätterskogens naturreservat och Bredäng camping. I söder avgränsas planområdet av tunnelbanans spår med en tomt som tidigare var planlagd för kyrkobebyggelse. Den närliggande bebyggelsen utgörs till stor del av skivhus i 8-9 våningar. Terrängen i området är kuperad med ett antal befintliga utblickspunkter mot Mälaren. Trafiknätet i området karaktäriseras av trafikseparering med bl.a. gångtunnlar, ett finmaskigt gång-och cykelnät i parkmark och prioritering av bilister i gatorna.

I samband med att en befintlig luftburen starkströmsledning markförläggs frigörs ytor längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg i Bredäng för stadsutveckling. Marken ägs av Stockholms stad och delar har markanvisats till Primula, Svenska Bostäder och Sisab.

Detaljplanen för ålgrytevägen gick ut på samråd 17e maj 2022 och möjliggör cirka 800 nya bostäder med lokaler i sockelvåning, en fristående förskola med åtta avdelningar, ateljébyggnader, koloniområde för odling och en anpassad campingverksamhet med möjlighet till fler stugor, utbyggda servicebyggnader och nya uppställningsplatser för tält eller campingfordon. Planen möjliggör även utbyggnad av gata, park, elnätstation och bekräftar markparkeringar vid befintliga bostadshus. Preliminärt väntas planen antas under 2024.

En ny årsring i Bredängs stadsbild möjliggörs genom en sammanhållen bebyggelse som vänder sig mot gatan, bevarar viktiga siktlinjer mellan park och naturreservat, förstärker topografin och bidrar med en mänsklig skala närmast gatorna.

Detaljplanen är anpassad i höjder på hus för att möjliggöra trästomme för alla nya hus, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Genom en sammanhållen bebyggelse med en gemensam volymhantering och med i huvudsak träfasader skapas en bebyggelse som både är sammanhållen och som kontrasterar mot Bredängs nuvarande stadsbild. Höjder på bebyggelsen är reglerade för att möjliggöra träbjälklag och takens form anpassad för att ge förutsättningar för solceller.



2022-06-02
ANBUÐSINBJUDAN
DNR E2022-02486

Gröna kopplingar bevaras i huvudsak genom släpp mellan byggnadsvolymer och utvecklas med koloniområde för odling. Entréer till Sätterskogens naturreservat stärks genom att en enskild gata görs till allmän plats och kompletteras med gång och cykelbana. Idag otillgängliga ytor inom naturreservatet avses tillgängliggöras genom ny staketdragning och att naturmarksytor inom campingplatsen som idag ligger i naturreservatet, men som ligger innanför campingens staket, regleras om till allmän platsmark. Samtidigt medför planförslaget att park- och naturmark längs med nordvästra delen av Ålgrytevägen och södra sidan av Stora Sällskapetets väg tas i anspråk för bebyggelse och att skogsområden i gränsen mot Sätterskogens naturreservat blir mindre. Dessutom behöver flera befintliga alléträd tas bort.

Inom planområdet förekommer huvudsakligen relativt låga nivåer av markföroreningar.

Planförslaget är anpassat för att skapa goda livsmiljöer för barn, med närhet till natur och parker och med en fristående förskola med gårdsmiljö som vetter mot Sätterskogen

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Detaljplanen gick ut på samråd i maj 2022, granskning sker under våren 2023 och antagande väntas ske i slutet av 2024. Den luftburna starkströmsledningen som i dagsläget går igenom markanvisningsområdet rivs 2025 mot bakgrund av detta kan tillträde tidigast ske i början av 2026.



Markanvisningsområdet och förutsättningar



Figur 2. Aktuellt markanvisningsområde markerad med röd begränsningslinje.

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 130 bostäder, motsvarande ca 12 000 m² ljus BTA, i flerbostadshus.
- Markanvisningsområdet ligger inom fastigheten Februarigubbarna 1 och inom del av fastigheten Sättra 2:1
- Bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt.
- Staden ställer sig positiva till möjligheten att bostäderna har en hyrköpslösning
- Markanvisningsområdet bedöms även kunna inrymma lokaler i bottenvåning. Priset för lokalerna kommer att vara 4000 kr/m² ljus BTA i prisnivå per 06 2022 (värdetidpunkten).
- All parkering ska förläggas under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom markanvisningsområdet. Gällande norm för bilparkering är för närvarande 0,46 plats per bostad, oavsett storlek. Gällande norm för cykelparkering är för närvarande mellan 2,5- 4 platser per 100 kvm ljus BTA
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven bygg rätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- 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.

- Bebyggelsens utformning och skala ska följa arkitekturprogram om sådant tas fram inom planen.
- 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. Bolaget är medvetet om att planförslaget kan komma att förändras efter att planen varit ute på samråd och granskning.
- Bolaget bör ha dokumenterad erfarenhet av minst två byggda bostadsprojekt med ca 50-150 lägenheter med hög arkitektonisk kvalitet och hög grad av platsanpassning som beskrivs i bilaga med max 300 totalt (150 ord vardera).
- Tävlingsförslaget ska följas av en projekttidé med ett skriftligt resonemang som visar hur bolaget resonerar kring kommande bebyggelse i relation till platsens komplexa topografi och höga natur – och kulturvärden. Max 400 ord.
- Vägledning för gestaltning och platsanpassning är stadens [byggnadsordning](#) och [arkitekturpolicy](#) samt det arkitekturprogram som finns inom planarbetet för ålgrytevägen Dp 2016-15395.
- En översiktlig sulfidbergsutredning enligt Steg 1 i Stockholm stads vägledning för sulfidförande berg (2020) för markanvisningsområdet är utförd. I samband med fortsatt planering av kvartersmarken bör kompletterade geotekniska undersökningar genomföras, dessa står bolaget för.
- Bolaget förväntas pröva utformningsalternativ genom parallella uppdrag.
- Entréer till bostadshus ska ansluta till Ålgrytevägen. Behov av förgårdsmark kan ej uteslutas. Tillgänglighet skall lösas inom kvartersmark.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.
- Bolaget väljer ut tre åtagande för social hållbarhet i en bilagd excel-fil. Bolaget konkretiserar och utvecklar hur åtagandet uppnås under projektets gång.



Innehåll i anbudet

Samtliga nedanstående punkter måste vara inlämnade för att anbudet ska anses vara komplett:

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per 06 2022 (värdetidpunkten).
- Anbudsgivarens namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges.
- 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.
- Underlagsblankett PwC – Blanketten fylls i och bifogas tillsammans med bolagets tre senaste årsredovisningar.
- Bilaga social hållbarhet – tre av de föreslagna åtgärderna som är förifyllda i bilagan väljs ut och konkretiseras enligt instruktioner i bilagan.
- Blankett för projekttid och referensprojekt – Blanketten fylls i enligt instruktioner och bilägs anbudet.

Kvalificeringskriterier

Den anbudsgivare som lämnat högst anbud enligt ovan ska kvalificera sig enligt nedan kriterier.

- 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 tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som projektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.



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 **2022-06-22**. 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 Ålgrytevägen**", DNR E2022-02486.

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 2022-06-30.

Vinnaren av markanvisningstävlingen meddelas senast sista augusti 2022 förutsatt att inkomsten byggaktörskontroll är godkänd.

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.



2022-06-02
ANBU DSINBJUDAN
DNR E2022-02486

Med vänlig hälsning

Johan Castwall, Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin, Avdelningschef

Daniel Roos, Avdelningschef