



Stockholms
stad

Markanvisnings- tävling 13 radhus

Eneby 1:1

Enebyvägen

Spångsvägen

Kajsa Jonsson
08-508 264 98
kajsa.a.jonsson@stockholm.se

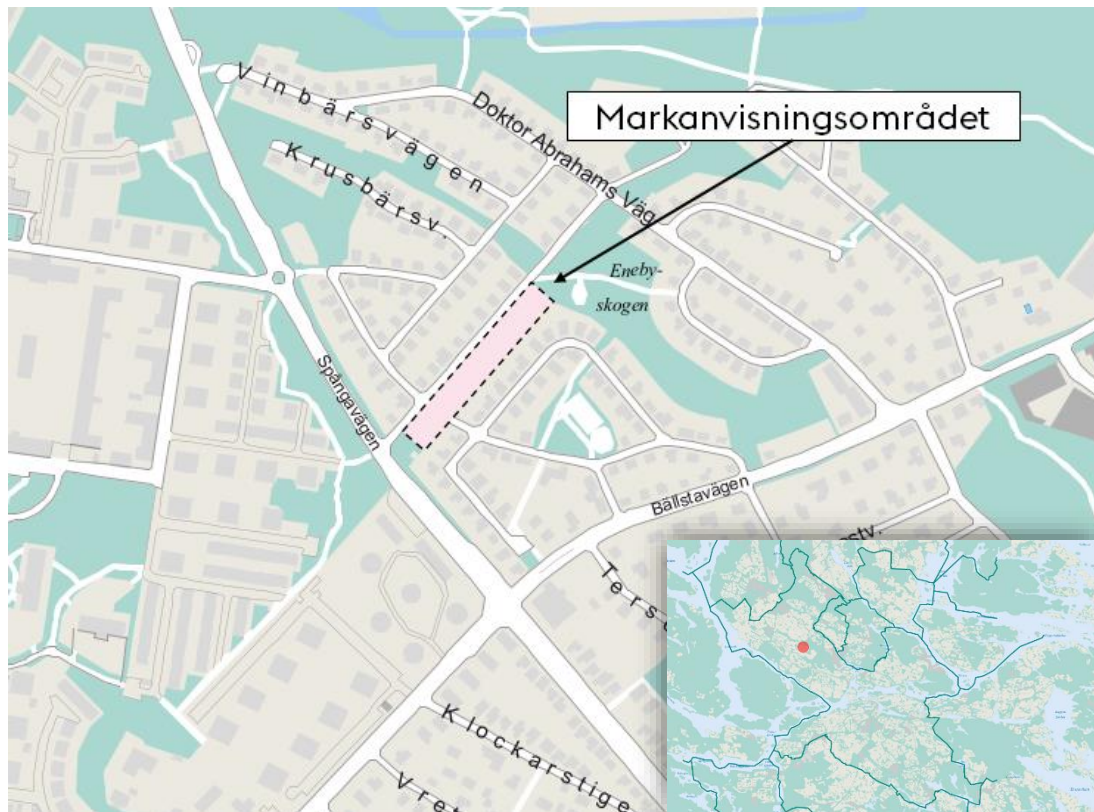
Anbudsinbjudan – Markanvisningstävling cirka 13 radhus i Eneby

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Eneby 1:1 i Eneby, 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 i radhus (cirka 13 enheter) och avses överlåtas med äganderätt. Det vinnande bolaget får möjlighet att tillsammans med staden delta i stadsutvecklingen i Bromma.

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.



Figur 1: Översikt över Eneby med aktuellt markområde för anbudstävlingen markerat med streckad begränsningslinje

Stadsutvecklingsprojektet Ögat

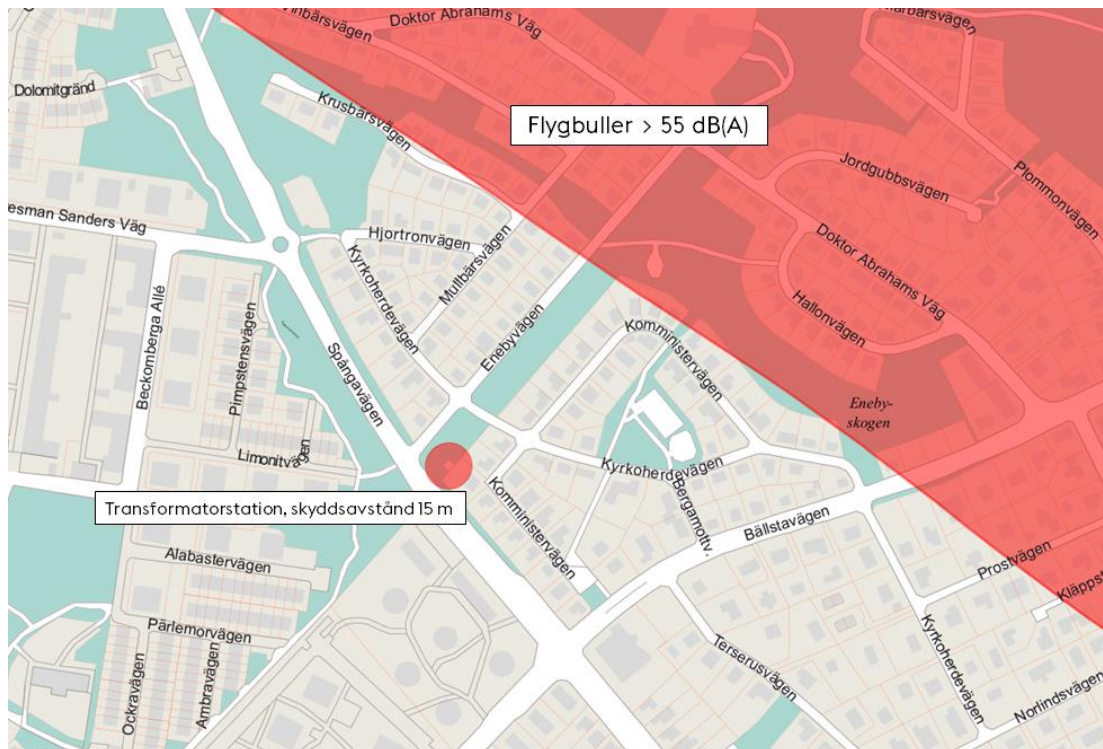
Aktuellt markområde för anbudstävlingen är beläget längs Enebyvägen inom fastigheten Eneby 1:1 i stadsdelen Eneby i Bromma. Markområdet avses ingå i stadsutvecklingsprojektet Ögat som sedan tidigare omfattar två platser på ömse sida om Spångavägen i höjd med Styresman Sanders väg, tillhörande stadsdelen Beckomberga. Stadsutvecklingsprojektet syftar till att möjliggöra en förtätning med nya bostadshus och tillskapa en mer sammanhängande bebyggelse vid denna del av Spångavägen. Stadsbyggnadsnämnden godkände en Start-PM för stadsutvecklingsprojektet Ögat i december 2021.

Markanvisningsområdet och förutsättningar

Enebyvägen utgör huvudentrén till småstugeområdet Eneby från Spångavägen. Eneby utgörs huvudsakligen av småskalig villabebyggelse i en våning med höga kulturhistoriska värden, varför området kräver en bebyggelseskala som samspelar med det befintliga villaområdet. Bebyggelsens struktur bör vidare tydligt anpassas till omgivande gator och rekreationsstråk. Aktuellt markområde föreslås därmed få en bebyggelse i form av cirka 13 radhus, för att markera områdets huvudgata.

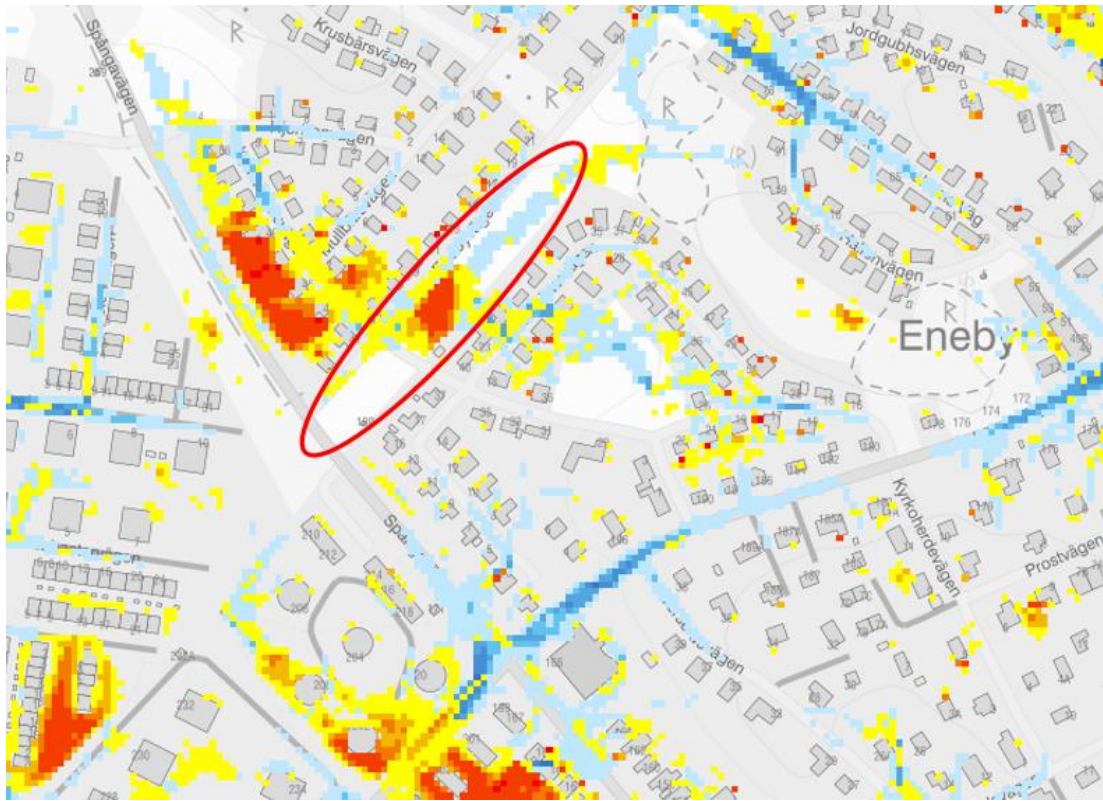


Den föreslagna bebyggleytan avgränsas söderut av en befintlig elnätstation vid Spångavägen, som avses bevaras med 15 meters skyddsavstånd (se ungefärligt skyddsavstånd markerat i figur 2). I norr avgränsas bebyggelseytan av Bromma flygfälts flygbullerkurva (se bullerkurvans utbredning i figur 2). Flygets buller från luften går inte att skärma av utan dess utbredning utgör en fysisk gräns för var möjligheten finns att planlägga för bostäder. Aktuellt 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 \(trafikverket.se\)](https://trafikverket.se/precisering-av-riksintressen-bransch).



Figur 2: Kartbild över aktuellt markområde med avgränsning för transformatorstation respektive flygbuller markerat med röd.

Markområdet består av en långsmal, ca 26 m bred, obebyggd gräsyta som i nordost gränsar till områdets gröna stråk Enebyskogen, vilken avses bevaras. Enstaka träd med höga naturvärden inom markanvisningsområdet, bl.a. en mistel, föreslås bevaras om inte dispens kan medges (se mistelns placering i figur 4 nedan). Inom markanvisningsområdet finns en lågpunkt för skyfall som påverkar antalet möjliga radhustomter, då ytor för skyfallshantering måste säkerställas inom markanvisningsområdet (se figur 3 nedan). Närmare information om stadens skyfallsmodell finns på Stockholms stads hemsida [Miljodataportalen - Stockholms stad](https://miljodataportalen.stockholm.se).



Figur 3: Kartbild över aktuellt markområde med skyfallsdata ur stadens skyfallsmodell.

Den preliminära tidplanen för planarbetet med stadsutvecklingsprojektet Ögat, där aktuellt markanvisningsområde ingår, ser i dagsläget ut enligt följande:

- Start-PM 9 december 2021
- Markanvisning i exploateringsnämnd Q1 2023
- Samråd Q3 2023
- Granskning Q3 2024
- Antagande Q1 2025



Figur 4: Strukturskiss för markanvisningsområdet med 13 radhustomter, preliminära tomtgränser, samt lokalisering av artskyddad mistel utmärkt.

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 13 bostäder (baserat på ca 160 m² ljus BTA/lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek kan antalet bli fler eller färre) motsvarande ca 2080 m² ljus BTA, i radhus. Skalan på radhusen ska vara 2 våningar.
- Markanvisningsområdet ska överlåtas med äganderätt. Bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt eller överlåtas med äganderätt.
- Eneby är ett småstugeområde som är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område av staden. Detta innebär att det kommer ställas höga krav på gestaltning och anpassning av ny bebyggelse till platsens karaktär då den kulturhistoriskt värdefulla miljön ej får förvanskas
- Parkeringsbehovet måste lösas inom respektive radhustomt. Gällande norm för bilparkering är för närvarande 1 plats per bostad, oavsett storlek. Med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön tillåts inte parkering på förgårdsmark, utan parkeringen ska vara inbyggd i radhusen så att siktlinjen längs Enebyvägen ej präglas av bilparkering.
- 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. Avgränsningen av markanvisningsområdet samt



angiven byggrätt 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 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.
- Marknämnden avses ingå i stadsutvecklingsprojektet Ögat som även omfattar två platser på ömse sida om Spångavägen i höjd med Styresman Sanders väg. En ny gemensam detaljplan avses tas fram för samtliga markanvisade platser inom stadsutvecklingsområdet. Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.

Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Villkorade eller indikativa bud godtas inte.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per november 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.

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

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 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

- 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 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 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 **2022-12-02**. 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 Eneby**", Dnr E2022-04794.

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 2022-12-09.

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


Ann-Charlotte Bergqvist, Tf förvaltningschef


Sara Lundén, Avdelningschef


Daniel Roos