



Stockholms  
stad

Stockholms läns  
landsting

# Markanvisningstävling för kontor eller hotell i östra Hagastaden

## Östra Hagastaden

Fastigheten Solna Haga 3:6  
och del av Solna Haga 4:17

Mars 2018

[stockholm.se/hagastaden](http://stockholm.se/hagastaden)  
The Capital of Scandinavia





2018-03-14  
MARKANVISNINGSTÄVLING  
DNR E2018-00289  
DNR LS2018-0162

Kontaktperson Stockholms stad  
Karl-Johan Dufmats  
08-508 263 10  
karl-johan.dufmats@stockholm.se

Kontkatperson Stockholms läns landsting  
Åsa Börjesson  
08-1231 47 03  
asa.borjesson@sll.se

## Markanvisningstävling för kontor och/eller hotell i Östra Hagastaden

Stockholms stad genom dess exploateringskontor (staden) och Stockholms läns landsting (SLL), genom Landstingsfastigheter bjuder gemensamt in till lämnande av anbud på mark för ett unikt och mycket framträdande kvarter för kontor och/eller hotell inom del av fastigheten Solna Haga 3:6 och del av Solna Haga 4:17 i Östra Hagastaden (kvarter 15).

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra en byggnad i fonden av E4:an och som aviserar Stockholms början. Markanvisningen ger även möjligheten att skapa en unik byggnad som kräver stor skicklighet i utformningen av sin gestaltning då den ska svara mot både fondmotivet E4:a, stadens port i Hagastaden, Nationalstadsparken, kulturmiljön kring Stallmästaregården och kopplingarna till norra Hagastaden och det akademiska stråket via park på konstruktion och bro över Uppsalavägen.



Visionsbild Östra Hagastaden



Staden och SLL kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag, nedan benämnt Bolaget, som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna anbudsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på stadens webbplats ([www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/](http://www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/)). Där finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för att lämna anbud. För projektet finns också specifika underlag i form av ett flertal tidiga utredningar och ingångna avtal. Dessa redovisas som bilaga 1-22.

Fastigheten kommer att säljas i befintligt skick. De underlag som under markanvisningstävlingen tillhandahålls anbudsgivarna ska inte ses, eller i kommande köpeavtal behandlas, som en garanti eller utfästelse från staden/SLL.

### **Anvisningsområdet (beskrivning och karta)**

Hagastaden blir ett dynamiskt och attraktivt område med en tydlig storstadskaraktär. Den täta stadsstrukturen ger tillgång till goda kommunikationer och närhet till Stockholms hela utbud, till skola, service och grönområden. Husens bottenvåningar kommer att innehålla restauranger, caféer, förskolor och service, vilket bidrar till att skapa en levande storstadsmiljö.

Totalt kommer ca 6 000 bostäder och ca 50 000 arbetsplatser att rymmas i den nya stadsdelen. Av de 6 000 nya bostäderna byggs 3 000 i Stockholm och 3 000 i Solna.

Staden och SLL avser att tillsammans utveckla området väster om Stallmästaregården för kontors- och, eller hotellanvändning, konferens, forskning och undervisning med mera. Byggrätten som markanvisningstävlingen avser ligger direkt i fonden av E4:a Uppsalavägen i det nordöstra hörnet av Hagastaden. Kvarterets placering utgör likväl en utgångspunkt för den så kallade Arlandakorridoren med cirka 300 meters avstånd till flygbussarnas hållplats på Sankt Eriksgatan, cirka 700 meter till pendeltågsstationen vid Odenplan och cirka 800 meter till den kommande tunnelbanestationen i Hagastaden. Stombusslinje 2 och 3 finns också i anslutning till området.

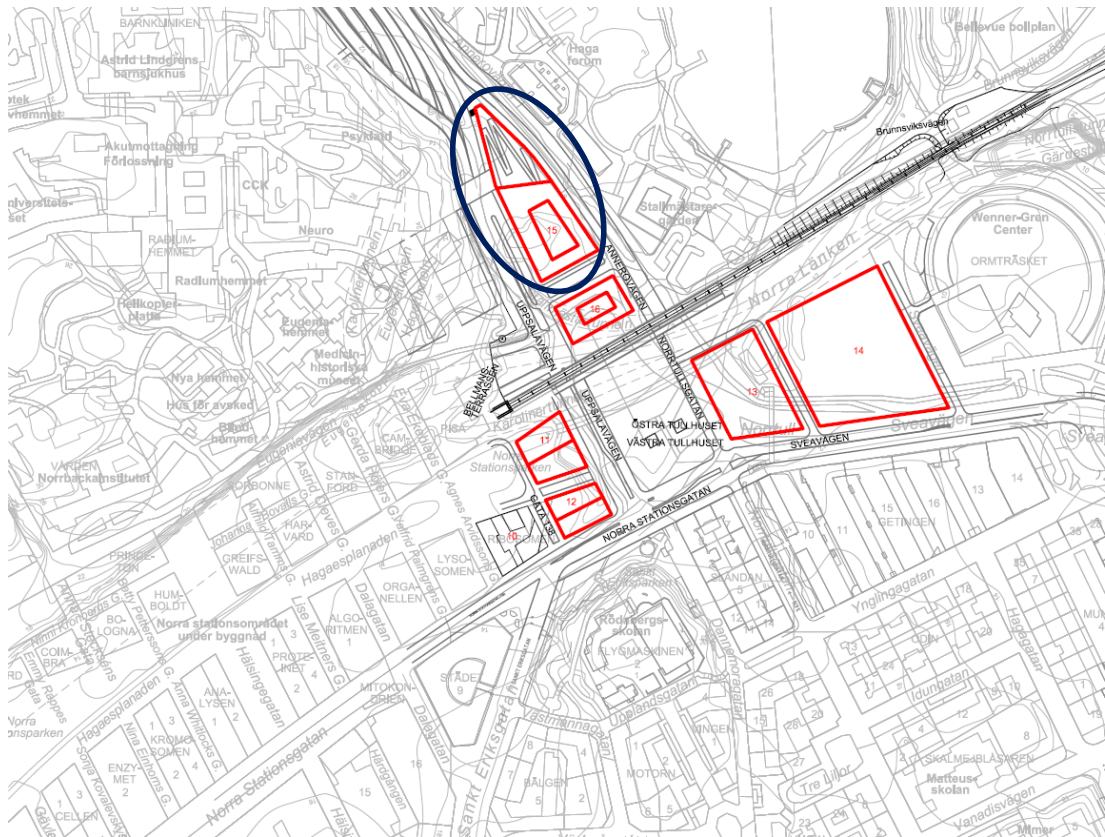


Illustration med kv. 15 inringat

Staden och Solna kommun har överenskommit om att justera kommungränsen inom planområdet genom avtal tecknat 3 april 2017. Avtalet syftar till att överföra det aktuella området tillsammans med Uppsalavägen och det blivande kvarter 16 till Stockholms stad. Staden och Solna kommun är dock överens om att det så kallade akademiska stråket som löper från Stockholms Läns Landstings fastighet Solna Haga 4:17 och vidare till Annerovägen ska prövas som en tredimensionell gräns där delar av det markanvisade området alltså ingår i Stockholms stad men begränsas i höjd av Solna stad och det akademiska stråket.

Stockholms Läns Landsting kommer att bekosta bron över Uppsalavägen som ansluter till den markanvisade byggrätten och det akademiska stråket. Brons konstruktion inom kvarter 15 studeras inom den kommande detaljplaneprocessen tillsammans med markanvisat Bolag.

Hagastadens planeringsinriktning är vidare att parkeringsbehovet för respektive fastighet löses i underjordsgarage. Förutsättningarna för att lyckas med detta ser däremot olika ut för de olika kvartererna. Med anledning av detta kan det bli aktuellt för Bolaget att medverka i en dialog med den byggherre som markanvisas byggrätten inom kvarter 16, direkt söder om markanvisningsområdet, kring access till parkeringslösningar då delar av kvarter 16 ligger på Norra Länkens tunnelar.





Staden planerar vidare att i direkt anslutning till garagevolymen uppföra viktiga tekniska utrymmen för det allmänna ledningsnätet och möjligheten till access eller nödutrymning genom garage kan komma att bli aktuellt. Den markanvisade byggherren behöver liksom tillhandahålla tillträde för Trafikverket till driftsutrymmen för Norra Länken genom garaget samt vara medveten om att ledningsrätt för Trafikverket för en och Solna Vatten för två utloppsledningarna belastar markanvisningsområdet.

### **Beskrivning av den efterföljande processen**

Den byggherre som utses till vinnare av markanvisningstävlingen kommer tillsammans med staden och SLL att få utarbeta förslag till bebyggelsen utformning. Platsen har komplexa och mycket spännande förutsättningar värdig en märkesbyggnad.

Projektet kommer utgöra entrébyggnad till Stockholm norrifrån och ska bidra till en värdig och attraktiv stadsmiljö längs den nya entrégatan, Uppsalavägen, som kommer vara mycket trafikerad. Kvarteret kommer även i öster utgöra Hagastadens möte med nationalstadsparkens betydligt lugnare parkmiljö och fria utblickar mot Brunnsviken, där bebyggelsen också ska anpassas till park och kulturmiljön. Bebyggelsen i kvarteret ska tillgodose kopplingen till norra Hagastaden och det akademiska stråket via park på konstruktion och bro över Uppsalavägen. Detta medför att staden kommer att ställa krav på ett parallellt skissuppdrag mellan minst fyra olika arkitektkontor. Detta för att i ett tidigt skede på ett effektivt och kreativt sätt studera möjligheter och idéer för att nå fram till ett förslag som sedan ligger till grund för det fortsatta planarbetet inom Östra Hagastaden.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Solna kommuns och SLL:s mark inom området överföras till Stockholms stad. Staden överlåter sedan markanvisningsområdet till Bolaget.

Bolaget ombeds även att antingen i samband med anbudsinlämningen eller på uppmaning i direkt anslutning till anbudstidens slut fylla i och skicka in bilaga 7, informationsbegäran inför byggherreanalys.

### **Anbudsförutsättningar**

- Markanvisningstävlingen avser i nuläget ca 16 000 till 20 000 kvadratmeter BTA kontor och/eller hotell. Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Marken inom kvarteret ska överlåtas till Bolaget.
- Staden kommer ställa krav på att bottenvåningen utformas på så sätt att lokaler mot Uppsalavägen kan realiseras i ett senare skede. Bottenvåningen mot Hagaparken ska vidare utformas med publika lokaler från början.



- Parkering förläggs under mark till övervägande del inom fastigheten. Staden avser att inom området arbeta med strategin för gröna p-tal. Gällande parkeringsnorm är 1- 4 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter kontor, hotellanvändning med större inslag av konferensverksamhet kan innebära ökad parkeringsnorm. Normen för cykelparkering är 5- 20 platser per 1 000 kvadratmeter kontor. Parkeringstalen kommer att utredas vidare i planprocessen och kan komma att ändras.
- Bil- och cykelparkering ska ske i enlighet med ”Parkeringsstrategi för Hagastaden”.
- Anbudet får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner av byggnadsvolymen inom kv. 15 men sådant material utgör ej underlag för utseende av vinnaren. Skisser 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.
- 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/SLL. 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.
- Hagastaden är ett logistiskt utmanande projekt. Byggherrar som verkar i stadsdelen behöver därför ansluta sig till den bygglogistiklösning som staden har implementerat.
- 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/SLL. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på stadens webbplats, se länk nedan.
- Köpeskillings storlek ska bestämmas i prisläge 2018-05-01.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

För byggrätt för kontor/hotell skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast



under maj månad nästföljande år. Per 2016-12-31 (indextal för år 2016) är indextalet 420 enheter (1983-12-31=100).

När indextalet för år 2018 har publicerats beräknas indextalet per 2018-05-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2017 och 2018. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*  
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.
- *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*  
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2018-05-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för maj månad 2018.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden samt landstingsfullmäktige fattar erforderliga beslut. Anbudsgivaren ska kunna samverka med ytterligare markanvisade byggherrar inom det illustrerade området 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 området.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen.

### **Innehåll i anbudet**

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> 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 maj 2018 (värdetidpunkten).
- Uppgift om för vilket/vilka ändamål byggrätten avses användas.



- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden/SLL. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden/SLL kommer att teckna ett markanvisningsavtal.
- Registreringsbevis för 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.
- Bolaget ska lämna in tre referensprojekt per tema för platsen. Referensprojekten ska medföljas av en halv A4-sidas motivering för val av referensen per tema. Ett projekt per tema ska hänföra sig till av anbudsgivaren genomfört projekt.

De teman som referensprojekten ska avspegla med utgångspunkt från att markanvisningsområdet är

- Nationalstadsparken
- Trafikrummet Uppsalavägen
- Teknisk komplexitet – bro i byggnad och park på konstruktion
- Gestaltningsnivå

### **Kvalificeringskriterier**

Den som lämnar högst bud uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA ska kvalificera sig enligt nedan angivna kriterier. Staden/SLL 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 ansökningsstidpunkten. 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 hög kvalitet och motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens/SLL:s tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.





### **Anbudstävlingens genomförande**

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för anbudstävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbud finns på stadens hemsida. Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Östra Hagastaden**”, Dnr E2018-00289 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.


### **Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2018-05-18.**


Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden/SLL har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

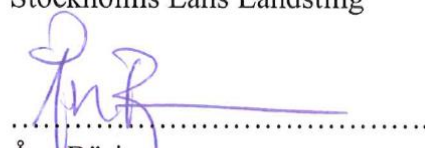
När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på exploateringskontorets hemsida.

Med vänlig hälsning

  
.....  
Håkan Falk, Exploateringskontoret

  
.....  
Marit Brusdal Penna  
Stockholms Läns Landsting

  
.....  
Åsa Wigfeldt, Exploateringskontoret

  
.....  
Åsa Börjesson  
Stockholms Läns Landsting

  
.....  
Sara Lundén, Exploateringskontoret



## Bilagor

1. Ritning över anvisat markområde
2. Överenskommelse om kommungränsjusteringar mm i Hagastaden (Stockholms kommun och Solna kommun)
3. Principöverenskommelse för Norrtull mm inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17, 4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:46 och 1:118 (Stockholms kommun och Stockholms läns landsting)
4. Markanvisningspolicy
5. Hållbarhetskrav vid byggande på staden mark i Stockholm
6. Tidplan
7. Informationsbegäran inför byggherreanalys, pwc
8. Dagvattenstrategi Hagastaden
9. Skyfallsutredning, Sweco
10. Bullerutredning
11. Luftkvalitetsutredning SLB-Analys
12. Rapport geologi/geohydrologi, WSP
13. Miljöteknisk markundersökning, Golder, publiceras senare under anbudstiden
14. Trafikanalys, Iterio
15. Parkeringsstrategi för Hagastaden rev. 2016-05-16
16. PM logistiklösning
17. Modellfiler
18. Arbetsmiljöplan
19. Generella områdeskrav (komplettering av arbetsmiljöplanen)
20. Stationär sopsugsanläggning Hagastaden beskrivning öppet system.
21. Projekteringsanvisningar för avfallshantering utanför sopsug
22. GYF – Grönytefaktor för kvartersmark