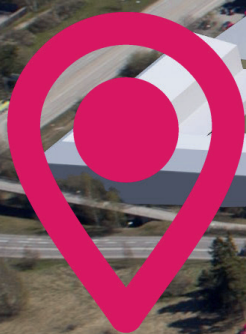


Anbudstävling

Cirka 200  
bostäder i  
Akalla

Akalla 4:1  
Finlandsgatan



Stockholms  
stad



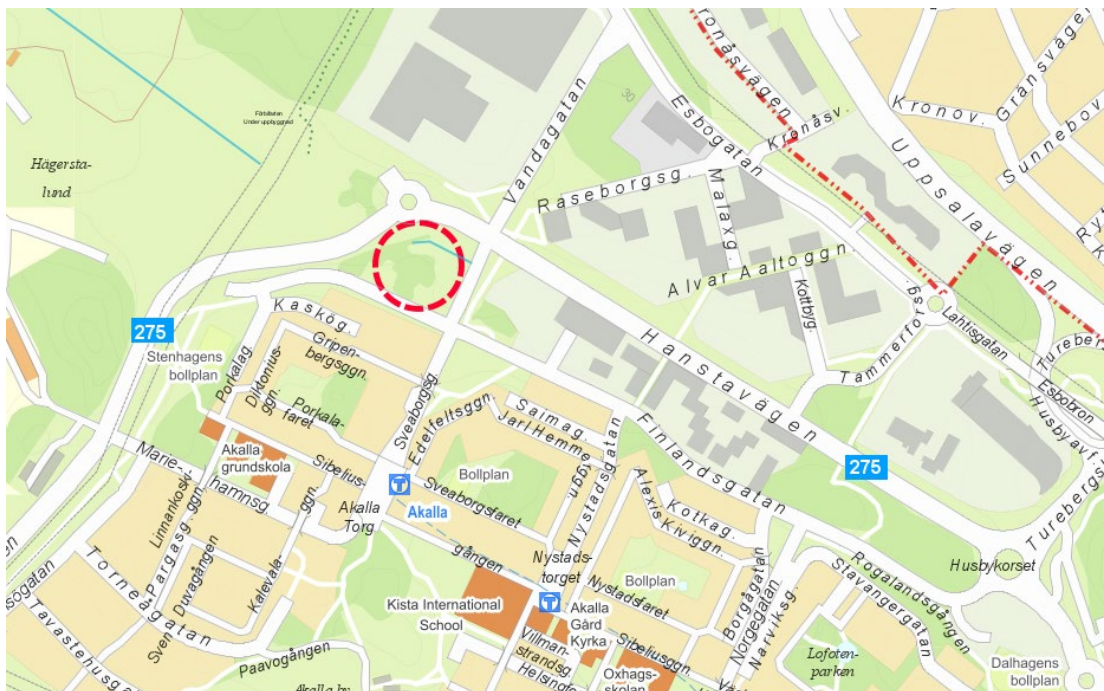
Johanna Andersson  
08-508 868 94  
johanna.b.andersson@stockholm.se

## Anbudstävling för bostäder i Akalla

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av prisbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Akalla.

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

Markanvisningsområdet ska bebyggas med bostäder (cirka 200 lägenheter) och avses överlåtas med äganderätt. Den vinnande anbudsgivaren får möjlighet att tillsammans med staden och övriga markanvisade byggaktörer delta i stadsutvecklingen längs Finlandsgatan i Akalla. Markanvisningsområdet avses läggas till i planområdet för Saima 1 med flera (dnr 2018-13869) där planarbete redan pågår.



Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats ([vaxer.stockholm/akalla4-1](http://vaxer.stockholm/akalla4-1)). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag, bland annat stadens markanvisningspolicy och hållbarhetskrav.



## Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet är beläget i norra Akalla, direkt angränsande till stadsutvecklingsområdet längs Finlandsgatan där planarbete pågår (detaljplan Saima 1 med flera, dnr 2018-13869) för cirka 1 800 bostäder, skola, idrottshall, förskolor samt lokaler för handel och kontor m.m. Markanvisningsområdet är en naturlig förlängning av det arbete som redan pågår längs Finlandsgatan med att omvandla gatan till en attraktiv stadsgata kantad av bebyggelse. Avsikten är därför att markanvisningsområdet ska läggas till i detaljplanen för Saima 1 med flera som var på samråd under hösten 2020. Granskning planeras tidigast kvartal 2 2023 och antagande tidigast kvartal 3 2023. Staden avser kunna påbörja utbyggnad av allmän plats 2024 och byggstart för byggaktörer inom planområdet beräknas ske etappvis med start tidigast 2026.

Hela markanvisningsområdet är cirka 6 000 m<sup>2</sup>. Området är preliminärt uppdelat i två delområden på cirka 1 900 m<sup>2</sup> (delområde A) respektive 4 100 m<sup>2</sup> (delområde B). Totalt bedöms en byggrätt om cirka 20 000 m<sup>2</sup> ljus BTA rymmas inom markanvisningsområdet, varav cirka en tredjedel inom delområde A och två tredjedelar inom delområde B. Fördelningen av byggrätter är preliminär och kommer att bestämmas i kommande planarbete.



Markanvisningsområdet uppdelat på delområde A och B, markerat med blå streckad linje.



Vid markanvisningsområdet kommer Finlandsgatan och Vandagatan kompletteras med gångbana, träd och angöring intill den nya bebyggelsen. Entréer till byggnaderna ska anpassas till gatorna och dess nivåer i olika delar. Som referens för bebyggelsens skala kan nämnas de 5+1 (indragen) våningar som planeras mot Finlandsgatan (inom detaljplan Saima 1 med flera) längre österut. Den del av markanvisningsområdet som vetter mot Hanstavägen bedöms klara en högre skala. Den övergripande gestaltungsprincipen för detaljplan Saima 1 med flera kan förklaras som en sammanhållen variation (se även Stockholms Byggnadsordning samt Arkitekturpolicy). Bebyggelsens utformning ska anpassas till de riktlinjer för gestaltning som stadsbyggnadskontoret kommer ta fram under planarbetets gång.

Markanvisningsområdet utgörs av ett obebyggt område mellan Finlandsgatan, Vandagatan, Hanstavägen och Akallalänken. Inom området finns en del träd och vegetation. Området är kuperat och sluttar från Finlandsgatan ner mot Hanstavägen. Områdets avgränsning har anpassats efter skyfallssituationen mot Hanstavägen, som utreds inom ramen för planarbetet för Saima 1 med flera. Hanstavägen är en rekommenderad väg för farligt gods och ett riskavstånd om 25 m redovisas översiktligt på bilden nedan. Hänsyn behöver också tas till buller från omkringliggande vägnät vid utformning av bebyggelsen.



*Översiktskarta med markanvisningsområdet markerat med gult.*

En fornlämning finns intill området i egenskap av en torplämning (grönmarkerad i bilden ovan). Markanvisningsområdet har anpassats utifrån att fornlämningen bör bevaras. Närmare förutsättningar för fornlämningen kommer att utredas inom ramen för kommande planarbete.



Staden har som mål att minska biltrafiken och i Akalla finns goda möjligheter för resande med kollektivtrafik samt cykel. Precis intill området passerar ett primärt stråk för cykel som kopplar ihop området med bland annat Kista centrum, Sollentuna och Barkarby. Från markanvisningsområdet är det cirka 300 m gångväg till Akalla centrum och tunnelbanestationen som trafikeras av blåa linjen. Tunnelbanans blåa linje förlängs, via Barkarbystaden, till Barkarby station som blir en knutpunkt med både fjärrtåg och pendeltåg. Trafikstart för tunnelbanan till Barkarby planeras 2026.

## Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma cirka 200 lägenheter i flerbostadshus (baserat på 100 m<sup>2</sup> ljus BTA/lägenhet, beroende på lägenhetsstorlekar kan antalet komma att bli fler eller färre).
- Marken ska överlåtas med äganderätt. Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. I anbudet ska önskad upplåtelseform anges. Upplåtelseformen kommer att fastslås i markanvisningsavtalet.
- Priset för bottenvåningslokaler är 3 800 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.
- All parkering ska förläggas under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom fastigheten. Det projektspecifika parkeringstalet för bilar är 0,55 platser per lägenhet inklusive uppräknig för besöksparkering och exklusive justering för lägenhetsstorlek. För små lägenheter på 35 m<sup>2</sup> BOA och under kan en nedräkning göras med 30 % på det projektspecifika parkeringstalet. Lägenheter över 35 m<sup>2</sup> BOA får inget avdrag på det projektspecifika parkeringstalet. Ett genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare sänka parkeringstalet.

Antalet cykelparkeringsplatser beror på lägenhetsstorlekar och förmodat antal boende, riktlinjen är att alla boende ska kunna parkera en cykel i anslutning till sin bostad. I planarbetet för Saima 1 m.fl. är bedömningen att 3,0 - 3,5 platser per 100 m<sup>2</sup> BTA är ett lämpligt cykelparkeringstal för den nya bostadsbebyggelsen med motivet till detta är ett mycket attraktivt cykelavstånd till Kista centrum och flera stora arbetsplatser.

- Avgränsningen av området samt angiven byggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- 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. 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. 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.

- Längs Finlandsgatans norra sida samt Vandagatans östra sida finns starkströmskablar som kommer behöva läggas om innan byggnation kan påbörjas inom kvarteret. Staden och det ledningsdragande bolaget ombesörjer och bekostar omförläggning av dessa kablar.
- 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 nedan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet vid Finlandsgatan avses ske genom anslutning till den befintliga enskilda sopsugsanläggningen som finns i Akalla och Husby.

### **Innehåll i anbudet**

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Villkorade eller indikativa bud godtas inte. 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 april 2022 (värdetidpunkten).
- Upplåtelseform för bostäderna ska framgå.
- 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 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.



## Kvalificeringskriterier

Den som lämnar högst bud 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, kan komma 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.

## Tävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag finns på exploateringskontorets webbplats. Frågor rörande tävlingen kan ställas via e-post till projektledaren, kontaktuppgifter finns på webbplatsen. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet fram till och med **2022-04-22**. Inkomna frågor som bedöms ha betydelse för deltagande i tävlingen kommer att publiceras på vår webbplats under rubriken "Frågor och svar".

Skriv "Markanvisningstävling Finlandsgatan, Akalla - Dnr E2022-01206" i ärenderadens och skicka anbudet till exploateringskontorets officiella e-postadress, [exploateringskontoret.expl@stockholm.se](mailto:exploateringskontoret.expl@stockholm.se).

**Anbud ska ha inkommit till registraturet via e-post ovan senast 2022-04-29.**

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.

Staden har fri prövningsrätt av lämnade anbud.



2022-03-30  
MARKANVISNINGSTÄVLING  
DNR E2022-01206

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

Daniel Roos, avdelningschef