



**Markanvisnings-
tävling 50-75
bostäder**

Mälarhöjden

Slättgårdsvägen



**Stockholms
stad**



Amanda Viklund
08-508 266 47
amanda.viklund@stockholm.se

Anbudsinbjudan – bostäder vid Slättgårdsvägen, Mälarhöjden

Stockholms stad, genom dess exploateringskontor, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Mälarhöjden 1:1 i Mälarhöjden och inom del av fastighet Mälarhöjden 2:1 i Mälarhöjden.

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 ljust BTA.

Anbudsinbjudan och 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 finns på Stadens webbplats: vaer.stockholm/slattgardsvagen.

Stadsutvecklingsprojekt vid Slättgårdsvägen

I Mälarhöjden ligger Branterna, ett parkområde som sträcker sig längs Slättgårdsvägens västra sida. Området avgränsas i norr av Mälarhöjdens kyrka och Mälarhöjdens tunnelbanestation och i söder av kvarteret Bagaren som består av småhus. I nordväst avgränsas området av Lillsvängen, en smal villagata i stort utan gångbanor och med endast en smal körbana med siktproblem på många delar. Områdets area är ca 3,9 ha och karakteriseras av betydande höjdskillnad bevuxen med blandskog och berg i dagen. Topografin gör området svårtillgängligt och utgör en barriär i området men flera gångvägar och trappor finns i öst-västlig riktning för att koppla samman Slättgårdsvägen med Lillsvängen och Storbergsgatan. En tillgänglighetsanpassad gångväg har anlagts mitt emot Mälarhöjdens skola. Skolan har även lokaler vid tunnelbanestationen.

Tunnelbanestationen är inplacerad i berget i Branternas norra del. Stationsbyggnaden i betong byggdes i början av 1960-talet och bedöms ha arkitektoniska kvaliteter. Längre söderut finns en infart från Slättgårdsvägen till ett större bergrum och ytterligare söder ut finns en transformatorstation placerad i naturmarken.

Slättgårdsvägen trafikeras av buss med flera stopp vilket kan innebära bullerproblematik. Gång- och cykelväg finns endast längs den östra sidan av Slättgårdsvägen.



Visst utbud av service finns i Mälarhöjden med butiker och mataffär. Verksamheter i bottenvåning finns i byggnaderna närmast tunnelbanestationen.

Mälarhöjden präglas av en varierad bebyggelse från olika tidsepoker. Bebyggelsen är belägen i kuperad topografi, ofta med utblickar mot Mälaren och övriga staden. Bebyggelse väster om markanvisningsområdet består huvudsakligen av villabebyggelse i 1-2 våningar belägna på trädgårdstomter. Längs Slättgårdsvägen är bebyggelsen blandad med enstaka villor samt flerfamiljshus, huvudsakligen i tre våningar, i puts och tegel. Bebyggelse är placerad med förgårdsmark med undantag för bebyggelsen närmast tunnelbanestationen. Byggnaderna närmast tunnelbanestationen har markerade bottenvåningar.

Mötet med den befintliga villastaden kommer vara en viktig parameter att ta hänsyn till i gestaltning, läge och utformning av kommande bebyggelse. Kvaliteter att förvalta är bland annat gatunätets anpassning till terrängen och ett varierat gaturum. Ett sammankopplat gatunät som finns idag gör det lätt att röra sig genom stadsdelarna. Den gröna karaktären med uppvuxen vegetation och häckar mot gatorna anses också bidra till stadsmiljön positivt. Kvaliteter finns även i bebyggelsens mångfald med en blandning av hustyper från olika epoker samt grupphusområdenas sammanhållna karaktär med enhetlig skala, färgsättning och byggnadsmaterial.

Läget på kommande exploatering kommer påverkas mycket av områdets topografi och höga naturvärden. En övergripande naturvärdesinventering har tagits fram. Denna finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets hemsida, se länk på första sidan. I stort sett karakteriseras hela området av högt naturvärde eller påtagligt naturvärde. Området innehåller även ett stort antal särskilt skyddsvärda träd. Platsen antas också kunna ha högt värde för spridning av arter och ett antal fridlysta och rödlistade arter har identifierats i området.

Ovan nämnda utmaningar innebär att fördjupande studier kring typologier, skala, placeringar och hänsyn till naturvärden och terräng är en förutsättning för att resultera i var det är som mest lämpligt med bebyggelse och hur mycket bebyggelse som platsen kan inrymma. Till detta kommer också sociala värdeskapande analyser behöva utföras där exploateringens effekter utreds och utvärderas.

Målet med exploateringen är ett tillskott på varierad bostadsbebyggelse och tillskapandet av ett nytt gaturum, som tar hänsyn till den befintliga kultur- och naturmiljön för att bidra till ökad trygghet, social hållbarhet och ökad tillgång på samhällsservice. Utvecklingen av Slättgårdsvägen ska verka för att stärka kopplingen mellan Mälarhöjden och Bredäng.



Markanvisningsområdet och förutsättningar



Figur 1. Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje

- Markanvisningsområdet ligger inom del av fastigheten Mälardalshöjden 1:1 och inom del av fastigheten Mälardalshöjden 2:1.
- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 50-75 bostäder, motsvarande ca 5000-7500 m² ljus BTA, i flerbostadshus.
- Bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt.
- Markanvisningsområdet kan eventuellt komma att inrymma lokaler i bottenvåning. Priset för lokalerna kommer att vara 4 200 kr/kvm ljus BTA i prisnivå per 2022-09-01 (värdetidpunkten).
- All parkering ska förläggas i garage under mark. Parkeringsbehovet måste lösas helt inom kvartersmark. Gällande norm för bilparkering är för närvarande 0,45 bilplatser per lägenhet per bostad, oavsett storlek. Gällande norm för cykelparkering är för närvarande 3,0 – 3,5 cykelplatser per 100 kvm ljus BTA.
- 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 arkitektur-/gestaltningprogram, 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 arkitektur-/gestaltningprogram 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.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska ha dokumenterad erfarenhet av minst två byggda bostadsprojekt med ca 25-100 lägenheter med hög arkitektonisk kvalitet och hög grad av platsanpassning, exempelvis bergsschakt, som beskrivs i bilaga med max 300 ord totalt (150 ord vardera).
- Anbudet 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. Både genomförande och färdigställt projekt bör beskrivas. Max 400 ord. *Materialet utgör dock ej underlag för utseende av vinnaren.*
- Vägledning för gestaltning och platsanpassning i planprocessen är stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy, länkar på webbplatsen.
- Ingen undersökning av bergkvalitet eller förekomst av sulfidmalm är genomförd. I samband med fortsatt planering av kvartersmarken bör geotekniska undersökningar genomföras, dessa står bolaget för.
- Bolaget förväntas pröva utformningsalternativ genom parallella uppdrag.
- Entréer till bostadshus ska ansluta till Slättgårdsvägen. Behov av förgårdsmark kan ej uteslutas. Tillgänglighet skall lösas inom kvartersmark.
- Befintliga anläggningar så som elnätsstation och infart till berggrum ska antas ligga kvar i befintliga lägen och vara i drift under hela byggtiden.
- Utförd initial naturvärdesinventering som kommer vara ett underlag i planarbetet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets hemsida, se länk på första sidan.



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 09 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.
- Blankett för informationsbegäran inför byggherreanalys – Blanketten fylls i och bifogas tillsammans med bolagets tre senaste årsredovisningar.
- 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. Det går bra att ställa frågor om



2022-09-14
ANBU DSINBJUDAN
DNR E2022-03964

anbudsförfarandet till och med 2022-09-28. 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 Slättgårdsvägen, DNR E2022-03964**".

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 2022-10-05.

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.




2022-09-14
ANBU DSINBJUDAN
DNR E2022-03964

Med vänlig hälsning


Johan Castwall
Förvaltningschef



Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef


Daniel Roos
Avdelningschef