



Nina Wahlman Fält
08-508 876 30
Nina.wahlman.falt@stockholm.se

Anbudsinbjudan – bostäder i Hässelby gård

Exploateringskontoret bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom fastigheten Springbrunnen 1 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby gård.

Exploateringskontoret har, under nedan förutsättningar, för avsikt att föreslå för exploateringsnämnden att markanvisning ges till och markanvisningsavtal tecknas med, den anbudsgivare, nedan benämnd Bolaget, som i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m² ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna kvalificeringskriterier.

Den vinnande anbudsgivaren får möjlighet att uppföra ca 40-60 st bostäder om ca 3 900 kvm ljus BTA i natur- och kommunikationsnära läge i Hässelby gård.

Anbudsinbjudan finns på Stadens webbplats (vaer.stockholm/springbrunnen). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för anbud samt andra handlingar som har betydelse för framtagande av möjlig bebyggelse, bl.a. Stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och Stadens krav på tillgängliga utemiljöer samt planförslag för området inklusive samrådsredogörelse.

Anbudsområdet

Anbudsområdet är beläget i Hässelby gård invid Hässelby gårds BP med kort promenadavstånd till Hässelby gårds centrum och tunnelbanestation samt goda möjligheter till rekreation i närområdet.

Området ingår i planförslaget för S-Dp 2012-18034 som omfattar fastigheten Springbrunnen 1 och del av Grimsta 1:2 m.fl.

Planförslaget har varit på samråd under våren 2022 och antagande av detaljplanen beräknas preliminärt ske under Q2 2024 med preliminär byggstart under 2026.

Planförslaget syftar bland annat till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse längs med Loviselundsvägen.

Planförslaget möjliggör för ca 60 bostäder, två flerbostadshus i fyra våningar med en preliminär bruttoyta ovan mark om ca 3 900 kvm ljus BTA inom markanvisningsområdet.



2023-02-23
ANBUÐSINBJUDAN
DNR E2023-00212



Ortofoto. Planområdet markerat med rd begränsningslinje. (Stockholms stad)



Illustrationsplan. Föreslagen ny bebyggelse, markanvisningsomrdets ungefärliga utbredning markerad med rd begränsningslinje. (Sweco)



Anbudsförutsättningar

Exploateringsfrågor

- Planförslaget möjliggör för ca 60 bostäder i två flerbostadshus om fyra våningar inom markanvisningsområdet. Den preliminära bruttoytan ovan mark bedöms motsvara ca 3 900 kvm ljus BTA.
- Marken ska upplåtas med äganderätt, bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt, önskad upplåtelseform ska anges i anbudet. Upplåtelseformen kommer att fastslås i markanvisningsavtalet.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom markanvisningsområdet. Det områdesspecifika parkeringstalet är 0,55 varav minst 10 platser ska vara i garage. Cykelparkeringstalet för projektet är 3 platser per 100 kvm ljus BTA. Staden tillämpar gröna parkeringstal och viss rabatt på det områdesspecifika parkeringstalet kan erhållas genom mobilitetsåtgärder.
- Området gränsar till en fotbollsplan, buller och ljus behöver beaktas.
- Stödmur mot idrottsplats bekostas av byggaktör och ägs och förvaltas framgent av ägaren till de nya bostäderna.
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven bruttoyta är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bolaget står för samtliga projekterings- och utredningskostnader inom hela planområdet som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan Bolaget och Staden. Bolaget står också för samtliga fortsatta 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.
- 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.



Planfrågor

Förutsättningar för bebyggelsens omfattning och placering framgår av planförslaget. Planerade justeringar efter samråd i korthet nedan:

- Nockhöjden sänks med två meter från samrådsförslaget till +48 meter för att höjdmässigt anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö.
- Fortsatt arbete med gestaltungsfrågor och ett konkretiserande av dessa.
- Parkeringsplatser i relation till mobilitetsåtgärder behöver ses över.
- Komplettering av utredningar till att omfatta hela planområdet samt enligt de förslagna förändringar som framgår i samrådsredogörelsen.
- Översyn av planbestämmelser i relation till buller från gata och bollplan.
- Medskick från stadsbyggnadsnämnden om genomsläpplig markbeläggning på parkeringsyta.
- Planförslag samt samrådsredogörelse och genomförda utredningar finns på Stadens webbplats, bygg och plantjänsten, diarienummer, 2012-18034.



Illustration som visar skala och omfattning enligt samrådsförslaget. (Erseus arkitekter)



Perspektivbild över den planerade bebyggelsen inklusive utökad byggrätt för idrottsändamål. (Erseus arkitekter)

Innehåll i anbudet

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m² 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.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per mars 2023 (värdetidpunkten).
- Upplåtelseform för bostäderna ska framgå.
- 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. Exploateringskontoret 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 tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Förfarande m.m.

Frågor rörande anbuds förfarandet kan ställas via e-post till exploateringskontorets projektledare, kontaktuppgifter finns på Stadens webbplats, se länk ovan. Det går bra att ställa frågor om anbuds förfarandet till och med **2023-03-29**. Inkomna frågor av allmänt intresse kommer att publiceras på Stadens webbplats under rubriken ”Frågor och svar”.

Anbud ska skickas till exploateringskontoret per post på adress Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm, alternativt lämnas till exploateringskontorets reception på Fleminggatan 4 i Stockholm. Märk kuvertet med ”**Markanvisningstävling Springbrunnen**”, Dnr E2023-00212.

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 2023-04-04.

Exploateringskontoret har rätt att förkasta anbud som exploateringskontoret bedömer inte uppfyller samtliga i denna inbjudan givna förutsättningar. Det åligger vid behov anbudsgivaren att inkomma med underlag som visar att förutsättningarna är uppfyllda. Exploateringskontoret har dock rätt att efterfråga kompletteringar och förtydliganden från anbudsgivare om exploateringskontoret finner skäl att göra det.



2023-02-23
ANBUDESINBJUDAN
DNR E2023-00212

Om två eller flera anbudsgivare lämnat lika höga anbud, vilka exploateringskontoret 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.

Exploateringskontoret förbehåller sig rätt att, oavsett skäl, inte föreslå markanvisning och att markanvisningsavtal träffas 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

Thomas Andersson, förvaltningschef

Sverker Henriksson, avdelningschef

Daniel Roos, avdelningschef