



Kristina Glitterstam
08-508 876 72
Kristina.glitterstam@stockholm.se

Anbudsinbjudan - bostäder i Sjöstadshöjden

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, i projekt Sjöstadshöjden vid Hammarby sjöstad.

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 ljus BTA.

Den vinnande anbudsgivaren får möjlighet att uppföra cirka 75 bostäder om cirka 7 000 kvm ljus BTA i Sjöstadshöjden.

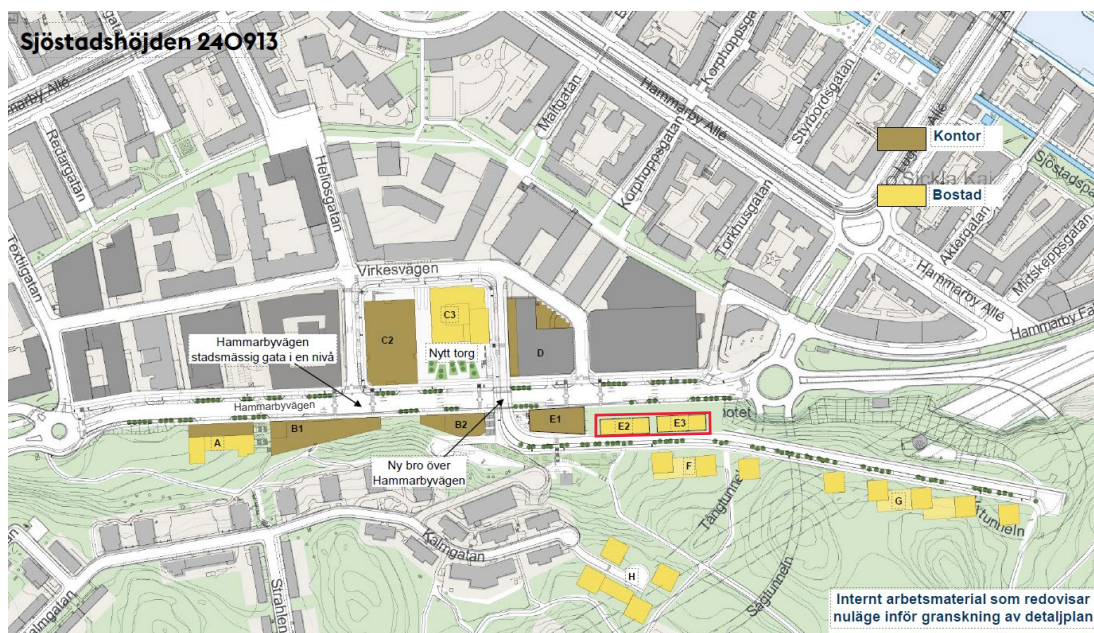
Anbudsinbjudan finns på stadens webbplats ([Aktuella tävlingar för markanvisning - Stockholms stad \(foretagsservice.stockholm\)](https://www.stockholm.se/aktuella-tavlingar-for-markanvisning-stockholms-stad)). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för anbud samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av möjlig bebyggelse, bland annat stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Stadsutvecklingsprojektet Sjöstadshöjden

Projektet Sjöstadshöjden innebär att cirka 500 bostäder, kontorsytor för cirka 4 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola byggs i Hammarby sjöstads sydvästra del. Syftet med projekt Sjöstadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för stadsutveckling och för att kunna koppla ihop Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Projektet utgår ifrån programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen samt med översiktsplanens intentioner om att skapa ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen och ett strategiskt samband mellan stadsdelarna Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Detaljplanen innebär att Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg slås ihop och byggs om till en trädplanterad huvudgata med kantstensparkering. En ny bro byggs över Hammarbyvägen från Virkesvägen och vidare mot den nya bebyggelsen på höjden.



Sjöstadshöjden med planerad bebyggelse – bostäder i gult och kontor i brunt. Markanvisningsområdet markerat med röd linje. Internt arbetsmaterial, inför granskning av detaljplanen. 2024-09-13.

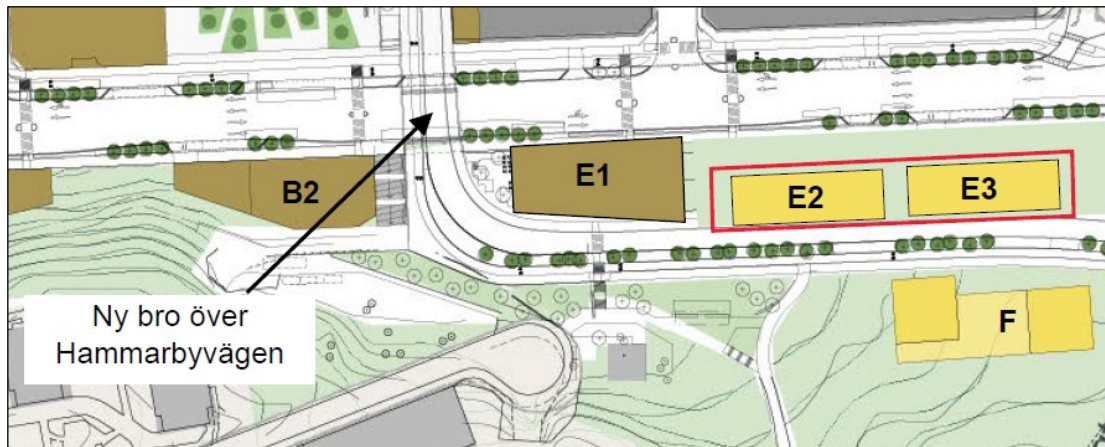
Följande tekniska rapporter och underlag finns att tillgå i sin helhet på webbsidan.

- Projektområdet Sjöstadshöjden. Exploateringskontoret, 2024-09-13.
- Situationsplan och sektioner. Exploateringskontoret, 2024-10-07.
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR). WSP, 2024-02-09.
- Markmiljö-PM. Kemakta, 2024-10-02.
- Luftkvalitetsutredning för Sjöstadshöjden. SLB-analys, 2024-07-05.
- Bergmekansk lastutredning. Sweco, 2024-02-09.
- Grundvattendata. Sweco, 2024-09-20.

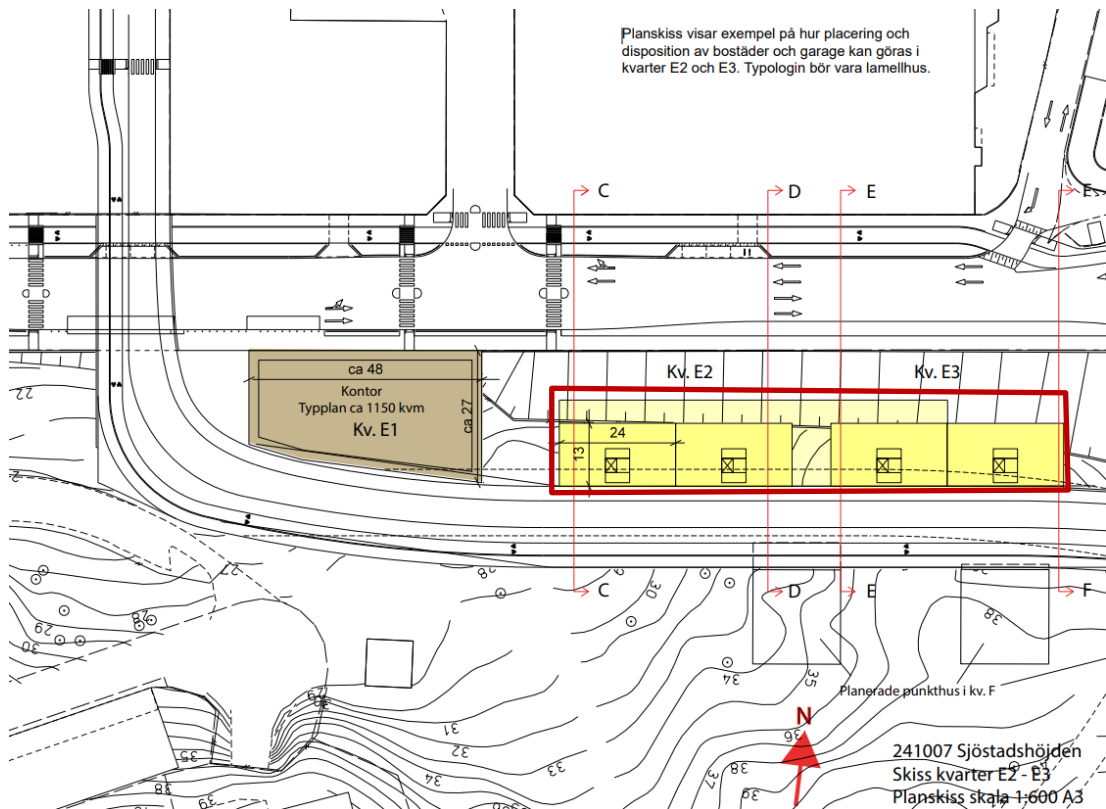
Markanvisningsområdet

Projektområdet är beläget vid Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Aktuellt markanvisningskvarter ligger cirka 300 meter från tvärbanans station Sickla kaj, med god tillgänglighet även till busstrafik på Hammarbyvägen där stombusslinje planeras och till kommande tunnelbanestation Mårtensdal. I Hammarby sjöstad finns stort utbud av service i form av vård, skola, matvarubutiker, restauranger och butiker.

Området ingår i planförslaget för S-DP 2016-13579-54 som omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. Planförslaget för Sjöstadshöjden har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om fortsatt arbete i april 2023. Antagande av detaljplanen i Kommunfullmäktige beräknas ske preliminärt under Q3 2026. Byggstart av allmän plats bedöms ske cirka 2029.



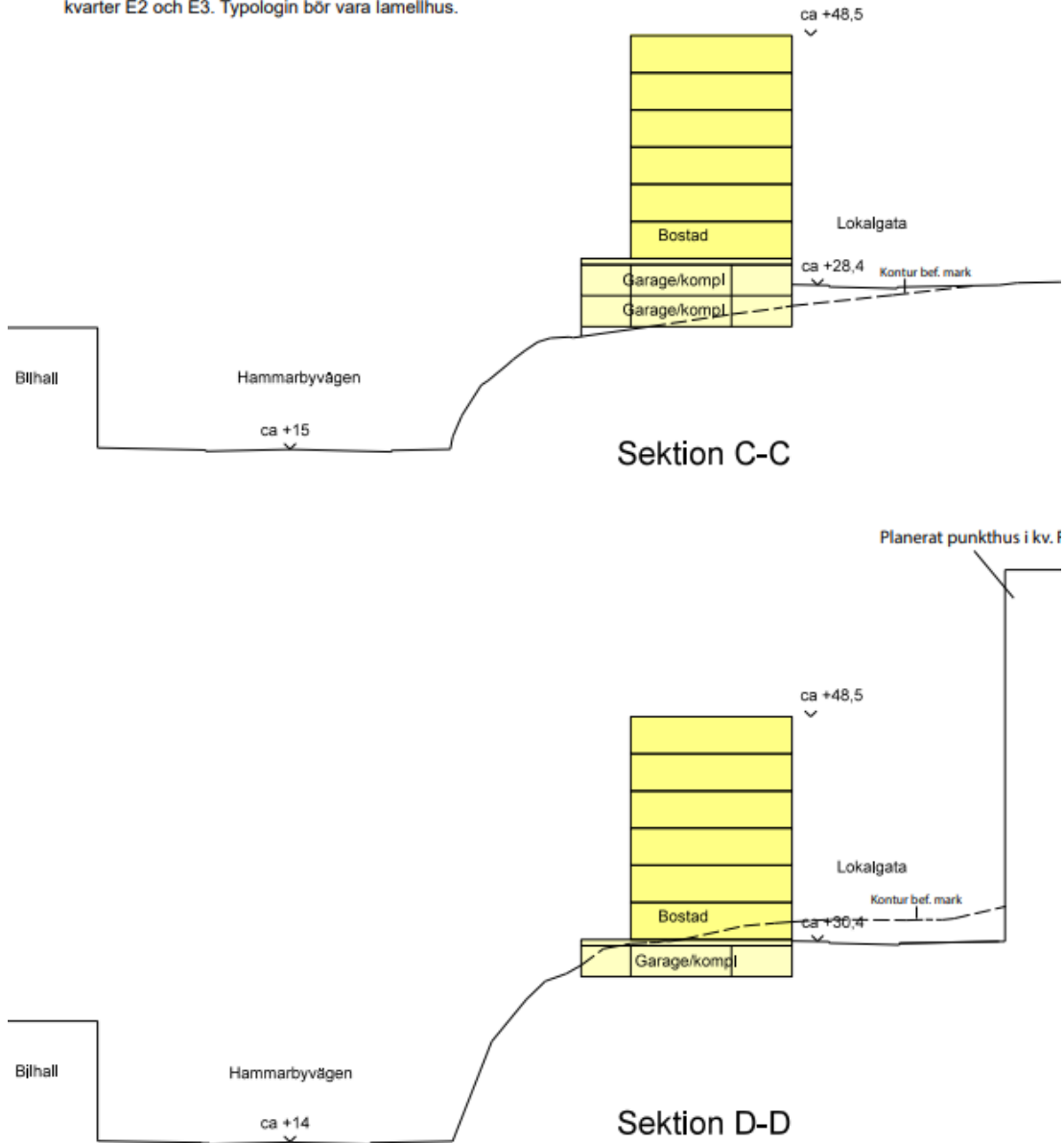
Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje



Skiss redovisar ett exempel på hur placering och disposition av bostäder och garage kan göras i kvarteret E2 och E3. Typologin bör vara lamellhus. Ungefärligt markanvisningsområde markerat med röd begränsningslinje. Observera att släntmarkering norr om markanvisningsområdet är felaktig. Korrekt situation visas i bergsektionerna nedan.



Sektionskiss visar exempel på hur placering och disposition av bostäder och garage kan göras i kvarter E2 och E3. Typologin bör vara lamellhus.

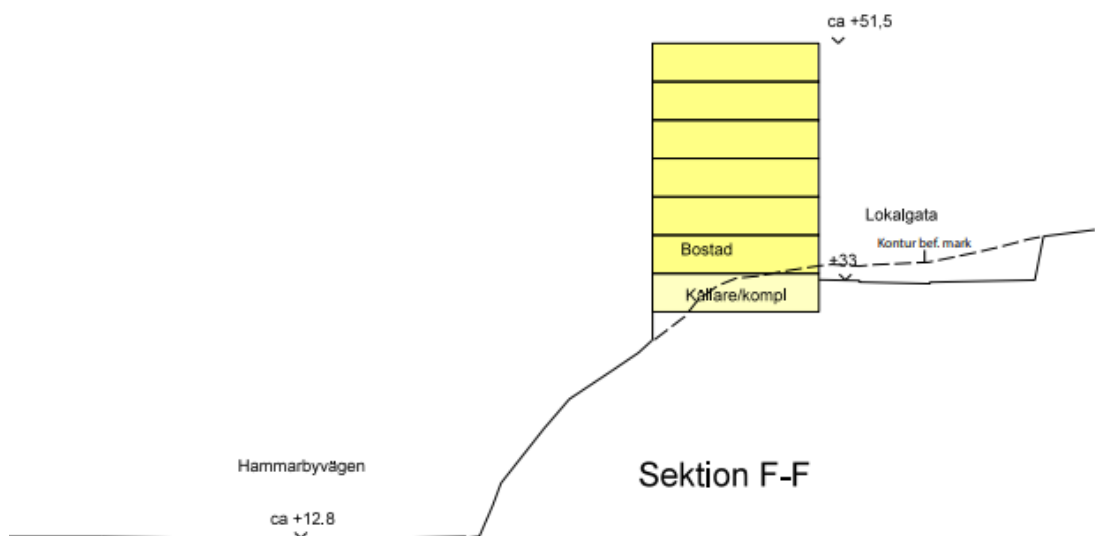
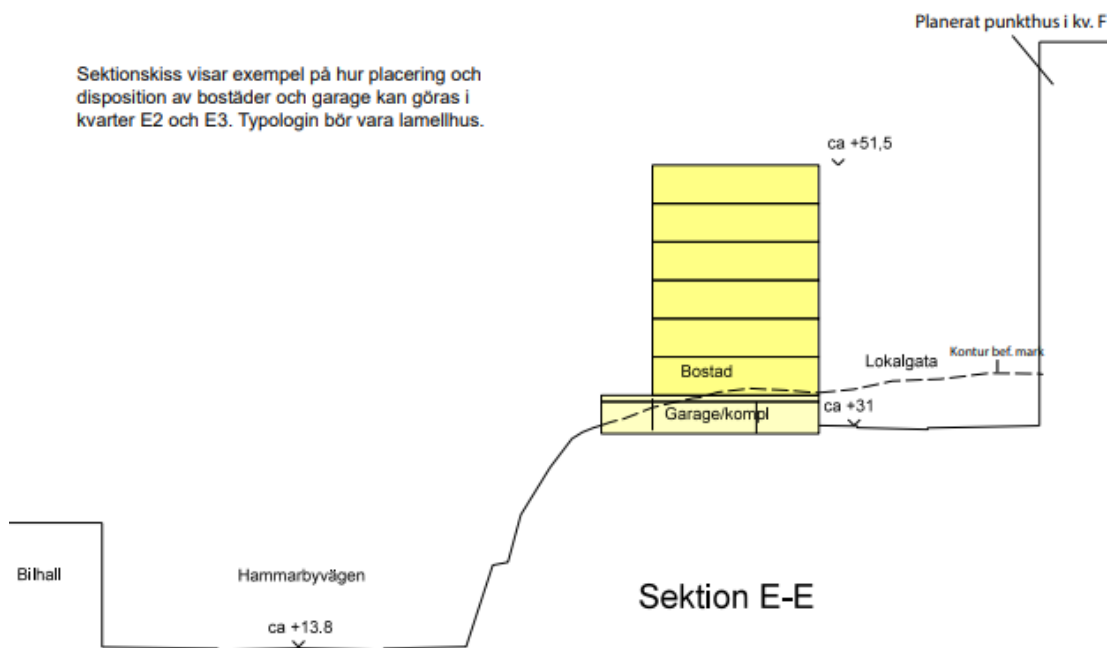


241007 Sjästadshöjden
Skiss kvarter E2 - E3
Sektioner skala 1:300 A3

Sektionskiss kvarter E2 och E3. Sektion C och D.



Sektionskiss visar exempel på hur placering och disposition av bostäder och garage kan göras i kvarter E2 och E3. Typologin bör vara lamellhus.



241007 Sjöstadshöjden
Skiss kvarter E2 - E3
Sektioner skala 1:300 A3

Sektionskiss kvarter E2 och E3. Sektion E och F.

Systemhandling för gator, torg och övrig allmän plats är under färdigställande.
Slutlig systemhandling kommer att invänta information från aktuellt kvarter.



Det kvarter som markanvisas genom denna tävling är kvarteret E2/E3. Kvarteret beräknas kunna inrymma cirka 75 bostäder genom en preliminär byggrätt om 7 000 kvm ljus BTA.

Utgångspunkten är ett kvarter med två lamellhus om sex våningar utmed den nya lokalgatan. Kvarteret behöver inordna sig i ett sammanhang tillsammans med övrig bostadsbebyggelse och de topografiska förutsättningarna. Parkering förutsätts anordnas i garage under ett eller båda lamellhusen. Med hänsyn till det väl synliga läget och projektets i övrigt höga ambitioner krävs en hög kvalitet i gestaltningen. Taken ska med beaktande av siluetten och samordning med övriga bebyggelse inte ha uppstickande tekniska utrymmen.

Anbudsförutsättningar

- Planförslaget möjliggör för cirka 75 bostäder i två flerbostadshus om sex våningar inom markanvisningsområdet. Den preliminära bruttoytan ovan mark bedöms motsvara cirka 7 000 kvm ljus BTA.
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven bruttoyta är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader 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 arkitekturprogram, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan Bolaget och Staden. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns på Stadens webbplats.
- 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.
- Markanvisningsområdet ska överlåtas med äganderätt och bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelseformen kommer att fastslås i markanvisningsavtalet.
- Parkeringsbehovet måste lösas helt inom markanvisningsområdet. Det lägsspecifika parkeringstalet är för närvarande 0,43 bilparkeringsplats/lägenhet. Cykelparkeringstalet för projektet är 3 platser per 100 kvm BTA. Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan ytterligare nedräkning av parkeringstalet göras.
- Utrymmet för tekniska anläggningar är begränsat på allmän plats. Därför är utgångspunkten att en elnätstation kommer att behöva inhysas på bottenplan



eller garageplan inom markanvisningsområdet.

- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med Staden och övriga exploatörer inom stadsutvecklingsområdet.

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. Villkorade eller indikativa bud godtas inte.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per oktober 2024 (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.
- Beskrivning av två genomförda referensprojekt, max två A4, med motsvarande omfattning och komplexitet som aktuellt projekt.

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, vars anbudsgivare inte uppfyller dessa kriterier, kommer 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 projektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Förfarande m.m.

Frågor rörande anbuds förfarandet kan ställas via e-post till stadens projektledare, Kristina Glitterstam, kristina.glitterstam@stockholm.se. Det går bra att ställa frågor om anbuds förfarandet till och med 2024-11-08. 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 "Anbudstävling Markanvisning Sjöstadshöjden, Dnr E2024-03206".

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 2024-11-15.

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.



2024-09-19
ANBUDESINBJUDAN
DNR E2024-03206

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

Sverker Henriksson
Bitr förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Susanne Bengtsson
Avdelningschef