



Oskar Bjelke  
08- 508 264 25  
Oskar.bjelke@stockholm.se

## Anbudsinbjudan för bostäder i Riksby

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till lämnande av anbud på förvärv av mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Ulvsunda 1:1 i Bromma.

Staden har, under nedan förutsättningar, för avsikt att träffa markanvisningsavtal med det bolag som i sitt anbud lämnat det högsta priset för marken, uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna kvalificeringskriterier.

Markanvisningsområdet ska bebyggas med bostäder (cirka 130 lägenheter) och avses överlåtas med äganderätt. Det vinnande bolaget (nedan **Bolaget**) får möjlighet att tillsammans med staden och övriga blivande markanvisade byggaktörer delta i stadsutvecklingen av Riksby.

Anbudsinbjudan finns även på Stadens webbplats ([www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/](http://www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/)). 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, bl.a. Stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och Stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

## Stadsutvecklingsprojektet Riksby

Aktuellt markområde för anbudstävlingen är beläget inom stadsutvecklingsprojektet Riksby i Bromma. Stadsutvecklingsprojektet syftar till att möjliggöra en ny stadsdel i Riksby i enlighet med Programmet för centrala Bromma, vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. Målet är att Riksby ska utvecklas till en hållbar och levande stadsmiljö med utgångspunkt ur lokala värden och kvaliteter.

Start-PM avseende detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019. Ett förslag till detaljplan (Detaljplan för Riksby 1:13 m.fl. vid Linta gårdsväg i stadsdelen Riksby, S-Dp 2017-16020) har varit ute på samråd och granskning. Planhandlingar såsom plankarta och planbeskrivning finns att hämta via stadsbyggnadskontorets plan- och byggtjänst (<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2017-16020>)

Genomförandebeslut för projektet återremitterades från kommunfullmäktige till exploateringsnämnden i maj 2025 med syfte att nå en bättre lönsamhet ur koncernperspektiv. Återremitteringen innebär att projektet behöver ta ett omtag och



flera kvarter i den norra delen utgår ur projektet. Beslut om den fortsatta planeringen togs i exploateringsnämnden den 6 november 2025.

Med anledning av detta planeras arbetet med detaljplanen att återupptas under kvartal 1 2026. En ny granskning av detaljplanen planeras till kvartal 4 2026 och ett antagande till kvartal 3 2027. Inom projektet planeras cirka 1 450 bostäder i flerbostadshus, cirka 120 000 kvm BTA verksamhetsytor, två förskolor samt nya parker och torg.

Mer information om detaljplanen finns på webbplatsen Stockholm växer, [Ny stadsdel vid Linta Gårdsväg - Stockholm växer \(vaxer.stockholm\)](https://www.vaxer.stockholm/).

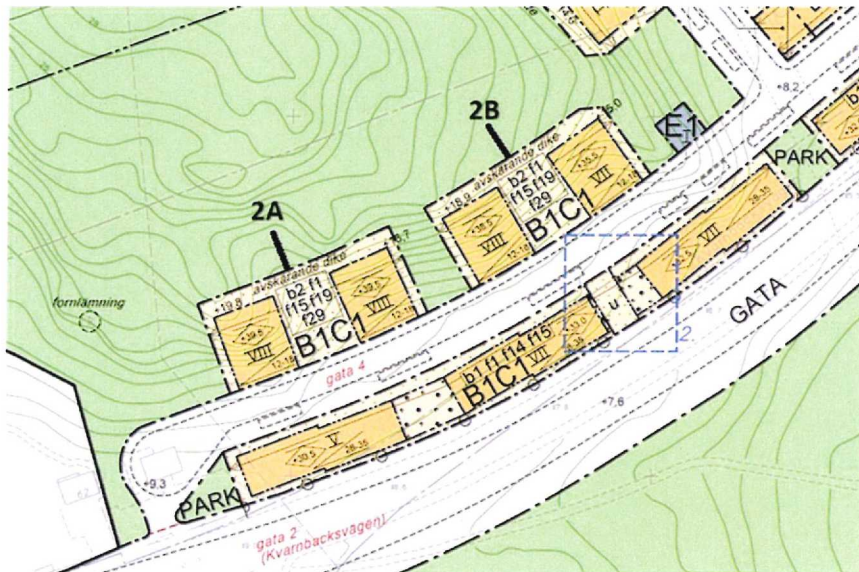
### **Markanvisningsområdet och förutsättningar**

Kvarteren består av fyra punkthus som är sammankopplade parvis med en gemensam gård mellan varje par. Husen är belägna söder om befintlig naturkulle, i en kraftigt lutande slänt mellan naturmarken och en blivande kvartersgata, vilket ger två till tre våningar souterräng. Terrasseringar och slänter mellan husen samt i anslutning mellan gårdarna och naturmarken i bakkant behövs för att anpassa kvarteren till landskapet.

Till service och kommunikationerna vid Brommaplan är det dryga 800 meter. Stombusslinjerna längs Kvarnbacksvägen ligger inom ett avstånd på cirka 200 meter.



*Figur 1. Ortofoto över området för projektet i förhållande till omgivningen. Aktuell markanvisningsområde för anbudstävlingen är markerat som 2.*



Figur 2. Utdrag ur plankartans utkast. De två markområdena som anbudstävlingen avser är markerade som 2A och 2B.

- Markområdet för anbudstävlingen utgörs av två kvarter som är belägna inom fastigheten Ulsunda 1:1. Geografiskt läge för kvarteren, nedan gemensamt kallade markanvisningsområdet, framgår av bilderna i Figur 1 och Figur 2.
- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 130 bostäder (beorende på lägenhetsstorlek kan antalet blir fler eller färre), motsvarande ca 10 000 m<sup>2</sup> ljus BTA, i flerbostadshus och fördelat på de två kvarteren 2A och 2B. Kvarteren är till ytan cirka 1500 m<sup>2</sup> vardera.
- Markanvisningsområdet ska överlåtas med äganderätt. Bostäderna inom markanvisningsområdet ska upplåtas med bostadsrätt.
- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven byggrätt är fast och kommer inte att ändras i betydande utsträckning under det fortsatta planarbetet.
- All bilparkering ska ske i ett mobilitetshus som kommer vara beläget i kvarter 20, se Figur 1. Lägesbaserat parkeringstal för bil är 0,5 parkeringsplatser/lägenhet. Parkeringstal för cykel är 3 parkeringsplatser/100 m<sup>2</sup> BTA för bostäder. Stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal och cykelparkeringstal vid nybyggnation ska följas.
- Mobilitetshuset(kv 20) byggs av Stockholms Stads Parkerings AB(SPAB). Bolaget ska teckna avtal om parkeringsköp med SPAB. Kostnaden för en bilparkeringsplats uppgår till 114 540 kr (september 2025).
- 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 plankostnader, 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.
- 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.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan får laga kraft och att Staden fattar erforderliga beslut.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom projektet ska ske via en stationär sopsugsanläggning. Anslutningspunkter för respektive fastighet kommer normalt ske i fastighetsgräns. Huvudman för sopsugsanläggningen är Stockholm Vatten och Avfall AB.
- Anbudet ska i huvudsak följa tidigare framtagna planbestämmelser från detaljplanens antagandehandling, se Bilaga 4 i utkastet till markanvisningsavtal. Ett gestaltningsprogram, se Bilaga 5 i utkastet till markanvisningsavtalet, finns utarbetat av Staden tillsammans med tidigare markanvisade byggaktörer. Det redovisar en gemensam, mellan parterna överenskommen ambitionsnivå inför projektets fortsatta bearbetning. Bolaget ska förbinda sig att följa gestaltningsprogrammet i avtal med Staden.
- Den preliminära tidplanen för planarbetet och byggstart för stadens arbeten ser i dagsläget ut enligt följande:
  - Granskning Q4 2026
  - Antagande Q3 2027
  - Byggstart förberedande arbeten allmän platsmark Q4 2029
  - Byggstart grovplanering, ledningsarbeten allmän platsmark Q4 2030
- Bolaget ska samordna sina arbeten med Staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- För genomförandet av kvarteret finns ett antal förhållningsprinciper.
  - Jord- och bergschakt kommer vara helt eller delvis utfört för kvarter 2B till följd av Stadens tillfälliga vägomläggning av Kvarnbacksvägen.
  - Mellan kvarteren krävs särskild anpassning och återställning av naturmark, se vidare beskrivning i gestaltningsprogrammet.



- Tillfälligt intrång i naturmark norr om kvarteren i samband med produktion är känsligt till följd av värdefulla träd och natur, så genomförandet bör planeras så att detta kan undvikas.
- Möjlighet att tillfälligt ha en utfart för byggtrafik mot Kvarnbacksvägen i läge för planerad vändplan väster om kvarteren kan diskuteras.

Genomförandefrågor kommer studeras i detalj med Bolaget.

- Kvartersmarken beräknas preliminärt att tillträdas från cirka 2035 för de första kvarteren. Avsikten är att de kvarter som vetter mot Kvarnbacksvägen i söder (markerat med 1 i Figur 1) byggs innan innanföriggande bostadskvarter byggs.

### **Innehåll i anbudet**

- Anbud ska lämnas uttryckt i kr/m<sup>2</sup> ljust BTA. Villkorade eller indikativa bud godtas inte.
- Anbud ska lämnas i prisnivå per 1 november 2025 (värdetidpunkten).
- Bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson ska anges.
- Registreringsbevis för det anbudslämnande Bolaget samt, i förekommande fall, även för samtliga koncernbolag upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader) ska bifogas.
- Undertecknande persons fullmakt att företräda Bolaget vid anbudsförfarandet och avtalstecknande med Staden, för det fall anbud lämnas av annan än behörig firmatecknare.

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**

Det bolag 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 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

- Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska själv eller genom säkerhet från annan, t.ex. moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.



- Bolaget ska kunna redovisa minst ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- 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 överst i dokumentet. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet till och med **2025-12-01**. 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 ”**Anbudsförfarande Riksbys, Dnr E2025-03056**”.

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 2025-12-08.**

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.



2025-11-10  
ANBUDESINBJUDAN  
DNR E2025-03056

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