



Stockholms
stad



Stockholms läns
landsting

Markanvisningstävling för hotell i Östra Hagastaden

Östra Hagastaden
Fastigheten Solna Haga 3:6
och del av Solna Haga 4:17

December 2018

2018-12-13
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2018-04671
DNR LS2018-1243

Kontaktperson Stockholms stad
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10
karl-johan.dufmats@stockholm.se

Kontkatperson Stockholms läns landsting
Åsa Börjesson
08-1231 47 03
asa.borjesson@sll.se

Markanvisningstävling för hotell i Östra Hagastaden – kvarter 16

Stockholms stad genom dess exploateringskontor (staden) och Stockholms läns landsting (SLL), genom Landstingsfastigheter bjuder gemensamt in till lämnande av anbud på mark för fondbyggnaden till Norrtullsplatsen. Ett kvarter för hotell inom del av fastigheten Solna Haga 3:6 och del av Solna Haga 4:17 i Östra Hagastaden (kvarter 16).

Markanvisningen medför möjlighet för den vinnande anbudsgivaren att uppföra en byggnad i fonden av Norrtullsplatsen och Stallmästaregården, parallellt med Uppsalavägen och in- och utfarten till Klarastrandsleden. Markanvisningen ger även möjligheten att skapa en byggnad som kräver stor skicklighet i utformningen av sin gestaltning då den ska svara mot Norrtullsplatsen, Nationalstadsparken, kulturmiljön kring Stallmästaregården och infrastrukturen i form av Uppsalavägen, Stallmästartunneln, Norrtullstunneln, Klarastrandsleden, Värtabanan och även den parallella gång och cykelbron. Kvarterets utformning i markplan och möjligheterna att bistå staden och SLL med att levandegöra Norrtullsplasen är betydelsefull.



Visionsbild Östra Hagastaden



Staden och SLL kommer att träffa markanvisningsavtal med det bolag, nedan benämnt Bolaget, som i sitt anbud lämnar det högsta priset för byggrätten, uttryckt i kr/m² ljus BTA, och i övrigt uppfyller givna anbudsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på stadens hemsida (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/). På hemsidan finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för att lämna anbud, här återfinns även en film där projekt Hagastadens riskexpert går igenom grundläggningsförutsättningarna vid byggnation nära och över Trafikverkets Stallmästartunnel och Norrtullstunnel. För projektet finns också specifika underlag i form av ett flertal tidiga utredningar och ingångna avtal. Dessa redovisas som bilaga 1-28.

Fastigheten kommer att säljas i befintligt skick. De underlag som under markanvisningstävlingen tillhandahålls anbudsgivarna ska inte ses, eller i kommande köpeavtal behandlas, som en garanti eller utfästelse från staden/SLL.

Anvisningsområdet (beskrivning och karta)

Hagastaden blir ett dynamiskt och attraktivt område med en tydlig storstadskaraktär. Den täta stadsstrukturen ger tillgång till goda kommunikationer och närhet till Stockholms hela utbud, till skola, service och grönområden. Husens bottenvåningar kommer att innehålla restauranger, caféer, förskolor och service, vilket bidrar till att skapa en levande storstadsmiljö.

Totalt kommer ca 6 000 bostäder och ca 50 000 arbetsplatser att rymmas i den nya stadsdelen. Av de 6 000 nya bostäderna byggs 3 000 i Stockholm och 3 000 i Solna.

Staden och SLL avser att tillsammans utveckla området väster om Stallmästaregården för kontors- och hotellanvändning, konferens, forskning och undervisning med mera. I norra Hagastaden planerar SLL även för bostäder. Byggrätten som markanvisningstävlingen avser ligger parallellt med kvarter 15 längsmed Uppsalavägen och i foden av Norrtullsplatsen i det nordöstra hörnet av Hagastaden. Kvarterets placering medför närhet till den så kallade Arlandakorridoren med cirka 300 meters avstånd till flygbussarnas hållplats på Sankt Eriksgatan, cirka 700 meter till pendeltågsstationen vid Odenplan och cirka 800 meter till den kommande tunnelbanestationen i Hagastaden. Stombusslinje 2 och 3 finns också i anslutning till området.

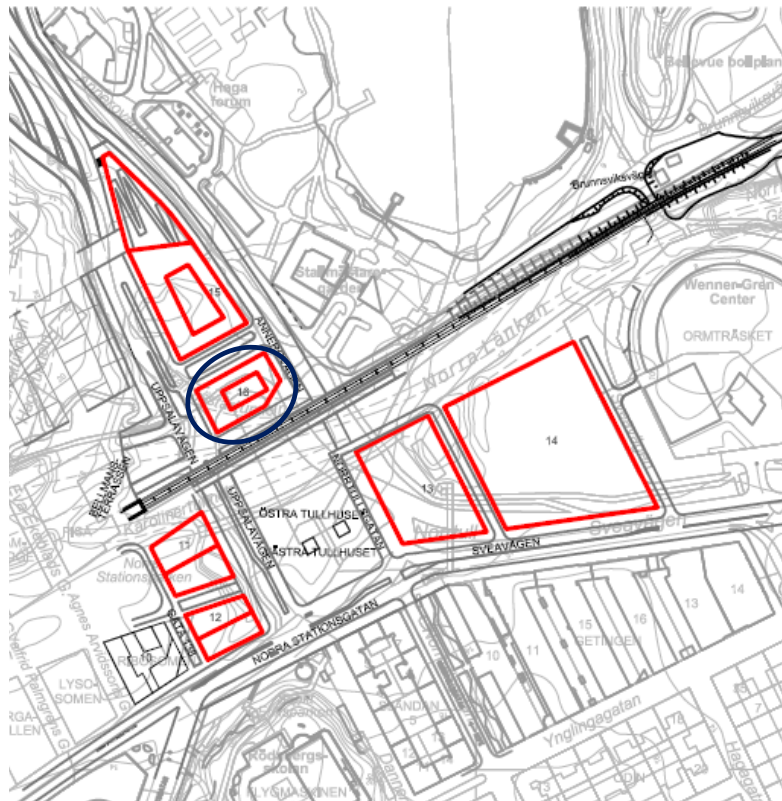


Illustration med kv. 16 inringat

Staden och Solna kommun har överenskommit om att justera kommungränsen inom planområdet genom avtal tecknat 3 april 2017. Avtalet syftar till att överföra det aktuella området tillsammans med Uppsalavägen och det blivande kvarter 15 till Stockholms stad.

Hagastadens planeringsinriktning är att parkeringsbehovet för respektive fastighet löses i underjordsgarage. Förutsättningarna för att lyckas med detta ser däremot olika ut för de olika kvarteren. Med anledning av detta kan det bli aktuellt för Bolaget att medverka i en dialog med Atrium Ljungberg som markanvisats byggrätten inom kvarter 15, direkt norr om markanvisningsområdet, kring access till parkeringslösningar då delar av kvarter 16 delvis ligger ovanpå en av Norra Länkens tunnlar. Alla eventuella överenskommelser mellan Bolaget och Atrium Ljungberg sker på marknadsmässiga villkor.

Den så kallade Stallmästaretunneln, som är en betongtunnel, skär igenom delar av kvarter 16. Tunnelns placering innebär begränsningar för Bolagets möjligheter att såväl grundlägga som placera hiss och skakt inom kvarteret. Anbudsförutsättningen är att tunneln inte klarar grundläggningskrafter utan helt ska överbryggas med viss säkerhetsmarginal till utsida tunnelvägg. De förutsättningar som bedömts viktiga att belysa i detta sammanhang lyfts fram särskilt i bilaga 7. Eventuella behov av åtgärder för grundläggningen utanför fastighetsgränsen utförs av staden på Bolagets bekostnad. Även Norrtullstunneln ligger mycket nära grundläggningen för kvarteret



och kommer inverka på hur byggnaden utformas konstruktivt. I detta avseende blir arbetet med höjdsättningen kring kvarteret också central och hänger även samman med de skyfallskarteringar som staden tagit fram.

Beskrivning av den efterföljande processen

Den byggherre som utses till vinnare av markanvisningstävlingen kommer tillsammans med staden och SLL att få utarbeta förslag till bebyggelsen utformning.

Projektet kommer utgöra fondbyggnad till Norrtullsplatsen och ska bidra till en värdig och attraktiv stadsmiljö längs den nya entrégatan, Uppsalavägen, som kommer vara mycket trafikerad. Kvarteret kommer även i öster utgöra del av Hagastadens möte med nationalstadsparkens betydligt lugnare parkmiljö och utblickar mot Brunnsviken, där bebyggelsen också ska anpassas till park och kulturmiljön. Detta medför att staden kommer att ställa krav på ett parallellt skissuppdrag mellan minst tre olika arkitektkontor. Detta för att i ett tidigt skede på ett effektivt och kreativt sätt studera möjligheter och idéer för att nå fram till ett förslag som sedan ligger till grund för det fortsatta planarbetet inom Östra Hagastaden.

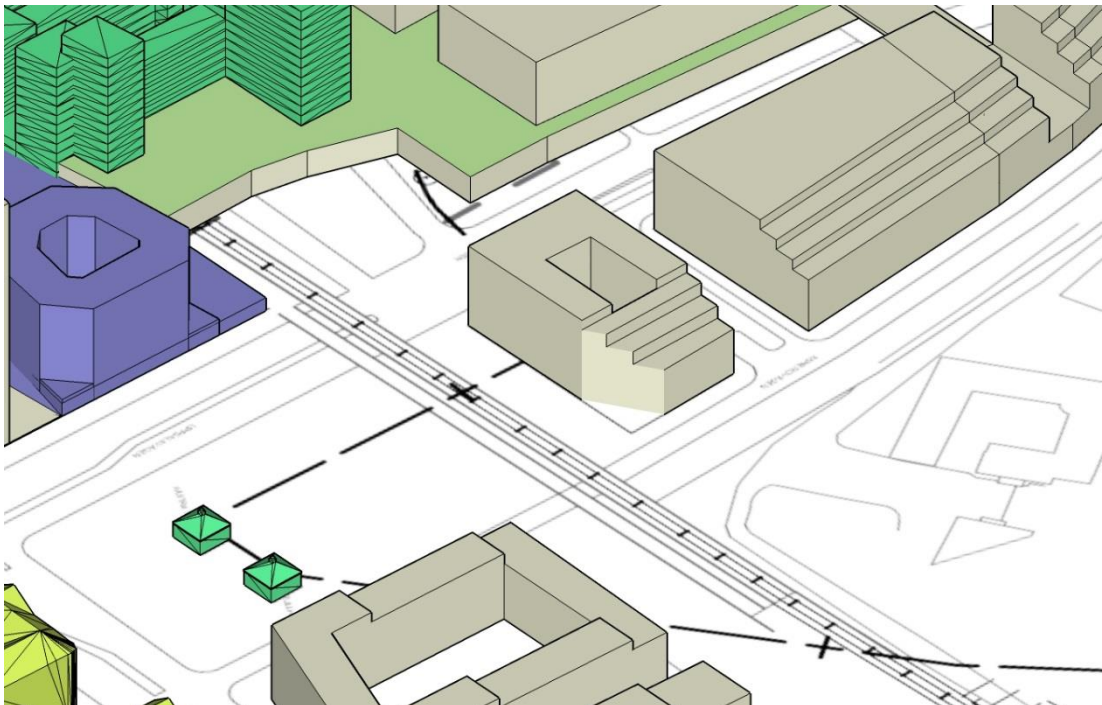


Illustration av ramvolymen för kvarteret.

Byggaktören bjuder i samråd med staden in tre arkitektkontor till parallella uppdrag. Det är viktigt att de arkitektkontor som väljs har förmåga att hantera de komplexa förutsättningar kvarteret har både vad gäller krav på arkitektonisk kvalitet, funktion och tekniska förutsättningar. Vinnande förslag väljs av en bedömningsgrupp bestående av representanter från byggaktören och staden. Byggaktören har rådighet



över val av arkitektkontor. Det parallella uppdraget kan om ingående arkitekter motiverar det väl komma att resultera i att hörnavskärningen som motiveras av det historiska sammanhanget mellan Tullhusen och Stallmästaregården kan utgå för de övre våningarna.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Solna kommuns och SLL:s mark inom området överföras till Stockholms stad. Staden överlåter sedan markanvisningsområdet till Bolaget.

Bolaget ombeds även att antingen i samband med anbudsinlämningen eller på uppmaning i direkt anslutning till anbudstidens slut fylla i och skicka in bilaga 8, informationsbegäran inför byggherreanalys.

Anbudsförutsättningar

- Markanvisningstävlingen avser i nuläget ca 7 000 till 11 000 kvadratmeter BTA hotell. Avgränsningen av området samt angiven bygg rätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Marken inom kvarteret ska överlåtas till Bolaget.
- Staden kommer ställa krav på att den förhöjda bottenvåningen utformas på så sätt att lokaler mot Uppsalavägen kan realiseras i ett senare skede. Bottenvåningen mot Norrtullsplatsen och Annerovägen ska vidare utformas med publika lokaler från början.
- Parkering förläggs under mark om möjligt till övervägande del inom fastigheten, annars genom affärsmässig överenskommelse med annan aktör. Markparkering kommer inte accepteras. Staden avser att inom området arbeta med strategin för gröna p-tal. Gällande parkeringsnorm är 1- 4 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter kontor, hotellanvändning med större inslag av konferensverksamhet kan innebära ökad parkeringsnorm. Normen för cykelparkering är 0,2 platser per anställd på hotellet. Parkeringstalen kommer att utredas vidare i planprocessen och kan komma att ändras.
- Bil- och cykelparkering ska ske i enlighet med ”Parkeringsstrategi för Hagastaden”.
- Anbudet får gärna följas av situationsplan, skisser och sektioner av byggnadsvolymen inom kv. 16 men sådant material utgör ej underlag för utseende av vinnaren. Skisser 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/SLL. 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.

- Staden accepterar spontning utanför fastighetsgräns, Bolaget motfyller mellan grundläggning och spont och kapar spont till angiven höjd. Om detta metodval görs kan det inverka på staden möjlighet att anordna anslutningspunkter vid fastighetsgräns.
- Hagastaden är ett logistiskt utmanande projekt. Byggherrar som verkar i stadsdelen behöver därför ansluta sig till den bygglogistiklösning som staden har implementerat.
- 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/SLL. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på stadens hemsida, se länk nedan.
- Köpeskillings storlek ska bestämmas i prisläge 2019-01-01.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

För byggrätt för hotell skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD), framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år

Indextalet per 2019-01-01 sätts lika med IPD:s ännu inte publicerade indextal för 2018. Detta indextal benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

- *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*
Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet.
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.



- *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*
Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2019-01-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för januari månad 2019.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden samt landstingsfullmäktige fattar erforderliga beslut. Anbudsgivaren ska kunna samverka med ytterligare markanvisade byggherrar inom planområdet i ett gemensamt detaljplanearbete.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. 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 januari 2019 (värdetidpunkten).
- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden/SLL. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden/SLL 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 uttryckt i kr/m² ljus BTA ska kvalificera sig enligt nedan angivna kriterier. Staden/SLL 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.

- 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 hög kvalitet och motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens/SLL:s tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.



Anbudstävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för anbudstävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av anbud finns på stadens hemsida. Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas via formulär på hemsidan. Ställda frågor och svar kommer också att redovisas där.

Anbud ska märkas ”**Markanvisningstävling Östra Hagastaden**”, Dnr E2018-04671 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

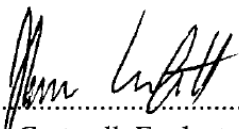
Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2019-02-11.

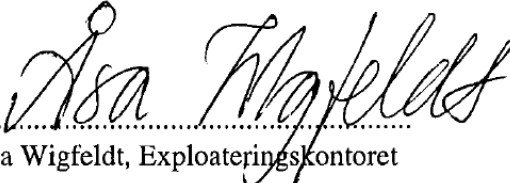
Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsföresättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden/SLL har fri prövningsrätt av lämnade anbud.

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 hemsida.

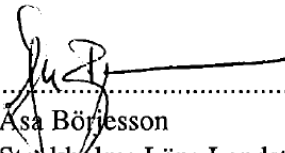
Med vänlig hälsning


.....
Johan Castwall, Exploateringskontoret


.....
Åsa Wigfeldt, Exploateringskontoret


.....
Sara Lundén, Exploateringskontoret


.....
Marit Brusdal Penna
Stockholms Läns Landsting


.....
Åsa Börjesson
Stockholms Läns Landsting

14/12-18



Bilagor

1. Ritning över anvisat område
2. Ramvolym
3. Överenskommelse om kommungränsjusteringar mm i Hagastaden (Stockholms kommun och Solna kommun)
4. Principöverenskommelse för Norrtull mm inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17, 4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:46 och 1:118 (Stockholms kommun och Stockholms läns landsting)
5. Markanvisningspolicy
6. Hållbarhetskrav vid byggande på staden mark i Stockholm
7. Förutsättningar och restriktioner byggnation ovan tunnlar
 - a. Informationsfilm med föredrag av Mathias Lööf
 - b. Mathias presentation om risk
 - c. KonstruktionsPM från ELU
 - d. Fördjupad riskutredning Värtabanan
 - e. Konsekvenser vid explosion i tunnel
 - f. Krav och råd på överdäckning, TRVK tunnel 11
8. Informationsbegäran inför byggherreanalys
9. Tidplan
10. Stockholms hotellrapport 2018
11. Plan, sektion och profil av gator
 - a. Trafikutformningsskiss
 - b. Kvartersgränser
 - c. Baskarta
 - d. Stallmästartunneln
 - e. Norra stigschaktet
 - f. Byggrätter
 - g. Värtabanans bro
 - h. Tullhusbron
 - i. Sekantpålar med stag
 - j. Befintliga byggnadsverk
12. Dagvattenstrategi Hagastaden
13. Skyfallsutredning
14. Bullerutredning
 - a. Bullerutredning östra Hagastaden
 - b. Maxbuller i fasad vid kv. 16
15. Luftkvalitetsutredning
16. Rapport geologi/geohydrologi
17. Trafikanalys
18. Parkeringsstrategi för Hagastaden
19. PM logistiklösning
20. Modellfiler
21. Arbetsmiljöplan
22. Generella områdeskrav (komplettering av arbetsmiljöplanen)
23. Stationär sopsugsanläggning Hagastaden beskrivning öppet system.
24. Projekteringsanvisningar för avfallshantering utanför sopsug
25. GYF – Grönytefaktor för kvartersmark
 - a. Grönytefaktor för kvartermark



- b. Beräkningsmall
- 26. GC-stråk östra Hagastaden
- 27. Sociotopytor
- 28. Startpromemoria för planläggning av östra Hagastaden