



Mattias Nilsson
08-508 265 85
mattias.nilsson@stockholm.se

Markanvisningstävling för bostäder på Årstafältet, etapp 6

Exploateringskontorer bjuder in till lämnande av anbud på mark för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet.

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

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats (www.stockholm.se/markanvisningstavlingar/). På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag, bl a stadens markanvisningspolicy, renhållningspolicy och stadens krav på tillgängliga utemiljöer.

Stadsutvecklingsprojektet Årstafältet

Årstafältet är ett av stadens större stadsutvecklingsprojekt, vars planering pågått sedan 2007. Etapp 1-5 är markanvisade och överenskommelser om exploatering är tecknade med byggaktörer i etapp 1. Genomförandet av etapp 1 med ca 1 000 bostäder påbörjades 2017. Första byggstart för byggaktörerna planeras till 2023. Planarbete pågår och har kommit olika långt för etapp 2-5.

Genom det programarbete som föregått Årstafältsprojektet och den arkitekttävling som hölls 2008-09 har principer för den nya stadsdelens gestaltning och kvaliteter tagits fram och sammanfattats i ett planprogram för Årstafältet samt ett övergripande kvalitetsprogram. Efter att planprogrammet godkännades 2011 har Årstafältsprojektet utökats att omfatta även befintligt industriområde i kvarteret Postgården och etapp 6. I och med att planprogrammet för Årstafältet från 2011 inte omfattade etapp 6 har denna del av Årstafältet därför hanterats i planprogrammet för Östberga som färdigställdes 2019.

Inför markanvisning av respektive etapp sammanställs de specifika förutsättningarna som sammanfattas i en fördjupning av kvalitetsprogrammet för etappen. Underlag för kommande planarbete finns därför i planprogrammen för Årstafältet respektive Östberga, samt övergripande kvalitetsprogram för Årstafältet och fördjupat kvalitetsprogram för etapp 6. Samtliga handlingar bifogas inbjudan. Planprogrammet för Årstafältet utgör inga specifika riktlinjer för hur etapp 6 ska komma att utvecklas



då etapp 6 inte var påtänkt när det togs fram, men det innehåller övergripande mål och strategier som ska beaktas i fortsatt planering.

Ett beslut att bygga ut tunnelbanan har fattats och planeringen för tunnelbanans utbyggnad pågår just nu med en lokaliseringsutredning. Det är inte fastställt än var stationsentréer kommer att hamna, men en förutsättning är att det ska finnas en station på Årstafältet och en i Östberga, vilket gör att även de södra delarna av Årstafältet kommer få god tillgänglighet till kapacitetsstark kollektivtrafik från och med 2034 när nya tunnelbanan beräknas vara färdigställd.



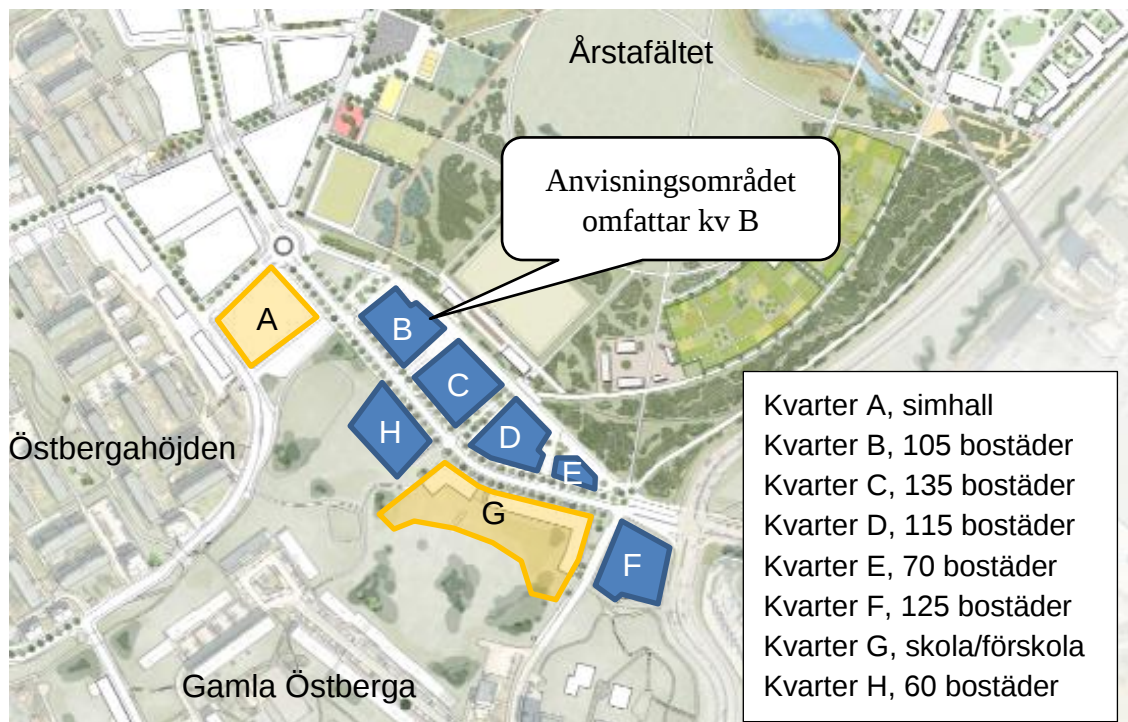
Omfattning, avgränsning och etappindelning av Årstafältets utbyggnad

Staden har som mål att minska biltrafiken och på Årstafältet finns goda möjligheter för cykeltrafik. Förutom den nya tunnelbanan finns hållplatser på Tvärbanan vid Årstafältet och Valla torg och förstärkning av busstrafiken diskuteras med Trafikförvaltningen både innan och efter tunnelbanans driftsättning. Parkeringsnormen hålls med tanke på det goda kollektivtrafikläget förhållandevis låg och bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordiskt garage för att möjliggöra en tätbebyggd stadsdel. Staden ser positivt på att byggaktörerna vidtar ytterligare mobilitetsåtgärder för att minska bilberoendet.



Förutom ca 6 500 bostäder kommer den nya bebyggelsen även innehålla kontor, skolor, förskolor och idrottsanläggningar, samt en simhall som ännu är i ett tidigt planeringsskede. Den kvarvarande parken på Årstafältet blir ca 25 hektar stor.

Anvisningsområdet



Kvarter som ingår i Årstafältet, etapp 6

Det kvarter som markanvisas genom denna tävling är kvarter B. Kvarteret beräknas kunna rymma ca 105 bostäder genom en preliminär byggrätt om 10 500 m² ljus BTA. Kvarterets storlek är ca 2 800 kvm.

Inom etapp 6 finns sedan 2014 två ospecificerade markanvisningar till Svenska bostäder och Familjebostäder. Avsikten är att de båda bolagen kommer få sina markanvisningar specificerade till kvarteren C och D för att bygga hyresrätter. Övriga bostadskvarter inom etapp 6 som inte omfattas av den här tävlingen eller är markanvisade sedan tidigare (alltså kv E, F och H) avses markanvisas genom direktanvisningar för bostadsrätt.

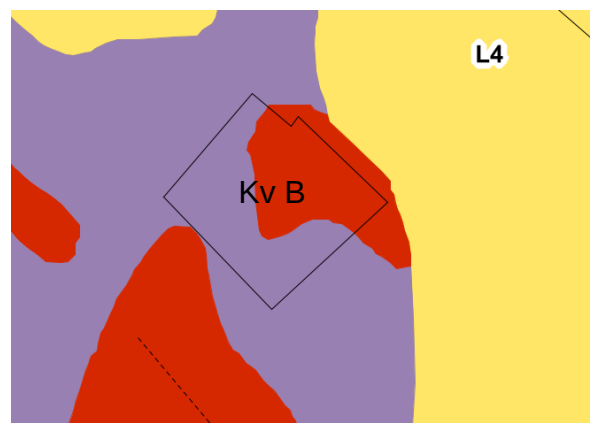
När programmet för Årstafältet togs fram 2011 var den del av Årstafältet som idag omfattar etapp 6 tänkt att bibehållas som naturmark. Genom markanvisningarna som gjordes för hyresrätter redan 2014 beslutades att inriktningen istället skulle vara att området skulle bebyggas. Förutsättningarna för bebyggelsen, t ex bebyggelsestruktur och våningshöjder, för etapp 6 togs med i program för Östberga som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019.



Utdrag ur program för Östberga, 2019-08-22

Förutom de ca 600 bostäderna i etapp 6 planeras en skola, en förskola och en simhall. Inom etapp 6 finns flera fornlämningar enligt fornlämningsregistret. I samband med programarbetet för Östberga har gravfältet (inom begränsningslinje för fornlämning på ovanstående karta) pekats ut som viktig att bevara och framhäva. Utöver gravfältet finns fler registrerade fornlämningar inom etapp 6 och inom markanvisningsområdet. De har inte pekats ut som bevarandsvärda under programarbetet, men kompletterande utredningar av fornlämningar kommer att behöva göras under det kommande detaljplanearbetet.

Årstafältet utgörs av gammal havsbotten och har generellt stora lerlager, men lerans mäktighet avtar söderut på fältet för att övergå i berg i Östberga. Markanvisningsområdet ligger enligt jordartskartan just i skarven där lera (gult) möter berg i dagen (rött). Det finns enligt kartan både morän (lila) och berg i dagen i markanvisningsområdet. Inom Årstafältet förekommer naturligt förhöjda halter av fluorid i framförallt leran. Fluoriden förekommer heterogent i leran. Fluoridhalter är i nivå eller över gränsvärdet för inert avfall. För fluorid finns ett gränsvärde om <10 mg/kg TS för att hanteras som inert avfall vilket innebär att en stor del av lermassorna kan behöva hanteras som icke farligt avfall om det ska köras





bort från området. Under systemhandlingsarbetet för Årstafältet togs ett geotekniskt PM fram, men då detta område inte var avsett att bebyggas när systemhandlingen upprättades omfattar det geotekniska PM:et inte etapp 6.

Detaljplanarbete för etapp 6 är planerat på att påbörjas under 2022 och ska enligt tidplan pågå till ca 2025. Därefter ska staden projektera och handla upp entreprenad för utbyggnad av allmänna platser. Eventuellt kommer projekteringen av allmänna platser att påbörjas redan under planskedet. Byggaktörerna i etapp 6 väntas kunna påbörja sina arbeten tidigast 2028.

Tävlingsförutsättningar

- Markanvisningsområdet bedöms kunna inrymma ca 105 lägenheter i flerbostadshus (baserat på 100 m² ljus BTA/lägenhet inklusive kommunikationsytor, beroende på lägenhetsstorlekar kan antalet komma att bli fler eller färre).
- Bostäderna inom kvarteret ska upplåtas med bostadsrätt eller som ägarlägenheter.
- Parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet. Under planprocessens gång kan ytterligare åtgärder för att minska p-behovet genom t ex mobilitetsåtgärder komma att studeras. Normen för cykelparkering i bostadshus är 2,5-4 per 100 m² BTA. Parkering ska placeras i garage under mark.
- Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet avses ske via en stationär sopsugsanläggning. Bolaget bekostar anslutningsavgift för sopsug.
- Bebyggelsens utformning ska följa det program som tagits fram för Östberga, övergripande kvalitetsprogram för Årstafältet, fördjupat kvalitetsprogram för etapp 6, samt den ytterligare fördjupning av kvalitetsprogrammet som utarbetas under kommande planprocess.
- Avgränsningen av området samt angiven bygggrätt är preliminär och kan komma att ändras under det fortsatta planarbetet.
- Utrymmet för tekniska anläggningar är begränsat på allmän plats. Därför är utgångspunkten att tekniska anläggningar som t ex elnätstationer kommer att behöva inhysas i källare/garage inom markanvisningsområdet.
- 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 gestaltungsprogram, 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 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. Förslag till markanvisningsavtal för projektet finns tillsammans med övriga tävlingshandlingar på exploateringskontorets webbplats, se länk nedan.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan vinner laga kraft och att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut.
- Övriga kvarter inom etappen kommer att markanvisas vid samma tillfälle. De tävlande som efter vinnaren lämnat de högsta anbudena kan komma att bjudas in till förhandling om ytterligare kvarter som ska markanvisas för bostadsrätt.
- Bolaget ska samordna sina arbeten med staden och övriga exploatörer i stadsutvecklingsområdet.
- Bolaget ska ha dokumenterad erfarenhet av komplicerade samverkansprojekt med andra exploatörer, t ex projekt som krävt leveranssamordning, kransamordning, gemensamhetsanläggningar för parkering och/eller gård eller annan teknisk försörjning (se referensprojekt i Innehåll i anbudet).
- Planläggningen av området kommer att samordnas med andra detaljplaner i området.

Innehåll i anbudet

- Anbud skall lämnas uttryckt i kr/m² ljus BTA. Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker i anbudet givna förutsättningar kan priset bli föremål för justering.
- Anbudet skall lämnas i prisnivå per den 1 september 2021 (värdetidpunkten).
- Uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande med staden. Det anbudslämnande bolaget är det bolag med vilket staden 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.
- En beskrivning av ett genomfört referensprojekt, max en A4, där bolaget deltagit som ett av minst tre byggaktörer i ett detaljplaneområde där utbyggnaden av



området skett genom samordning mellan byggaktörerna. De tre bolagen ska inte vara inom samma koncern.

Alla handlingar som anbudet innehåller ska sparas som pdf:er på en usb-sticka som skickas med anbudet.

Kvalificeringskriterier

Den som lämnar högst bud ska kvalificera sig enligt vissa 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.

- 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 motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet.
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Tävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag finns på exploateringskontorets webbplats. Frågor rörande tävlingen kan ställas via e-post till projektledaren, kontaktuppgifter finns på webbplatsen. Det går bra att ställa frågor om anbudsförfarandet fram till och med 2021-09-24. Inkomna frågor av allmänt intresse kommer att publiceras på vår webbplats under rubriken "Frågor och svar".

Anbud ska märkas "**Markanvisningstävling Årstafältet etapp 6, dnr E2021-03316**" och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.

Anbud ska ha inkommit till registraturet senast 2021-10-01.



2021-09-13
MARKANVISNINGSTÄVLING
DNR E2021-03316

Anbud kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om anbudsgivaren inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier. Digitalt inlämnade anbud kommer att förkastas.

Staden 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 webbplats.

Med vänlig hälsning

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef
Projektutveckling söderort

Daniel Roos
Avdelningschef
Mark och värdering