



Stockholms
stad

Inbjudan till jämförelseförfarande
inför direktanvisning

Handelsetablering och
annan användning

Årstafältet - etapp 6, kvarter 6F

Inbjudan

Stockholms stad bjuder in byggaktörer till att medverka i ett jämförelseförfarande inför direktanvisning för ny bebyggelse på Årstafältet, etapp 6.

Jämförelseförfarandet omfattar en större handelsetablering i kombination med andra användningar.

Staden önskar se projektidéer och förslag på användningar som är väl anpassade till förutsättningarna på platsen. Projektet ska även bidra med kvaliteter till Årstafältet och Östberga i stort.

Förutsättningar för jämförelseförfarandet

Jämförelseförfarandet sker i två steg. Underlaget från det första steget ligger till grund för vilka byggaktörer som får utveckla sin idé i steg 2.

Steg 1

Ansökande bolag beskriver i ansökningsblanketten sin affärsidé och motiverar varför staden ska välja att samarbeta med bolaget i utvecklingen av kvarter 6F. Vidare ska bolaget beskriva hur de ser på förutsättningarna för bebyggelse på platsen samt kortfattat beskriva en projektidé innehållande t.ex. användningar (handel m.m.), funktioner, tekniska lösningar, bärande idéer och hur projektidén som helhet förhåller sig till stadens mål.

Varje projektidé kommer att bedömas utifrån hur tomten utnyttjas på ett effektivt sätt, projektets genomförbarhet och hur projektet uppfyller stadens mål och visioner.

Staden är mån om att handelsetableringen och övrig användning får en långsiktigt hållbar förvaltning, ägande och drift. Det är viktigt att det finns en plan för att hitta rätt verksamheter som har goda möjligheter att överleva över tid. Utbudet av butiker och verksamheter ska upplevas som intressant för de närboende på Årstafältet och i Östberga.

Staden önskar idéer för hur leverans- och parkeringsytor samordnas inom kvarteret. Det är en fördel om ansökande bolag kan redogöra för vilka mobilitetsåtgärder som lämpar sig för platsen. Det är positivt om kvarter 6F även kan avlasta parkeringsbehov och bidra med flexibilitet i arbetet med parkering och mobilitet för intilliggande bostadskvarter.

Följande projektspecifika dokument ska utgöra underlag för jämförelseförfarande. Dokumenten finns på webbsidan.

- Programmet för Årstafältet
- Programmet för Östberga
- Kvalitetsprogrammet för Årstafältet
- Start-pm för etapp 6

Stadens kommer i sin bedömning av inkomna ansökningar, i enlighet med markanvisningspolicyn, att ta hänsyn till bland annat byggaktörens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning. Den kommer också att väga in hur bolaget uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt.

Steg 2

Till steg 2 bjuds ett fåtal aktörer in för att vidareutveckla sin projektidé. Genom att tacka ja till detta steg godkänner bolaget markanvisningsavtalets innehåll.

Fokus i steg 2 kommer att vara på byggnadsvolymer, funktion och genomförbarhet. Gestaltning ska inte utformas för föreslagna byggnadsvolymer i detta skede, det kommer att ske i detaljplanearbetet tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Projektidéerna kommer efter en fördjupad presentation att bedömas utifrån hur väl de lämpar sig för platsens förutsättningar, hur effektivt tomten kan användas (utöver handel) och förslagets möjlighet till flexibilitet.

Det är viktigt att bolaget har god genomförandeförmåga. Den bedöms utifrån beskrivet upplägg för genomförande av projektet enligt stadens satta tidplan, inklusive förmåga att finansiera projektet med eget kapital.

För bedömning gäller också att samtliga krav i stadens markanvisningspolicy är uppfyllda.

Jämförelseförfarande och markanvisning

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med den aktör vars projektidé visar på god funktion och genomförbarhet i kombination med en förståelse för platsens förutsättningar. Den aktör som väljs ut ska även kunna visa på goda erfarenheter av samverkan med andra aktörer i större projekt och bedömas ha tillräcklig ekonomisk stabilitet för att kunna ta ansvar för genomförandet av projektet. Utkast till markanvisningsavtal finns på webbsidan.

Målsättningen är att ärendet om markanvisning ska tas upp i exploateringsnämnden för beslut senast i december 2022. När dagordningen inför exploateringsnämnden publiceras kommer resultatet av jämförelseförfarande att redovisas och bli offentligt.

Inlämnat underlag för jämförelseförfarande kommer att kopplas till markanvisningsavtalet och bolaget förbinder sig att genomföra sin projekttid. För att teckna markanvisningsavtal ska även övriga krav i stadens markanvisningspolicy uppfyllas.

Om markanvisningsansökningarna inte resulterar i uppfyllande av ambitionerna med projektet och relevanta styrdokument i tillfredsställande grad, förbehåller sig staden rätten att avsluta jämförelseförfarande.

Inlämning

Inlämning sker genom att fylla i och skicka in följande dokument:

- Ansökningsblankett
- Informationsbegäran inför byggherreanalys
- Bolaget ska bifoga 1-3 referensexempel på projekt, gärna med större handelsetablering, och även gärna i kombination med annan användning.

Observera att blanketten ”Informationsbegäran inför byggherreanalys” från PWC ska fyllas i och biläggas för att ansökan ska anses vara fullständig. Byggherreanalysen genomförs för att säkerställa bolagets organisatoriska och ekonomiska genomförandeförmåga samt att det inte finns några oegentligheter i ägandet.

Skicka ansökan med e-post senast **den 2 september 2022** till:

exploateringskontoret.expl@stockholm.se

Ärenderubrik: ”Jämförelseförfarande Årstafältet etapp 6, kvarter 6F.” Dnr: E2022-02536”.

Det bolag som lämnar in ansökan ska också vara det bolag som avser teckna markanvisningsavtal med exploateringskontoret i det fall ansökan väljs ut i jämförelseförfarande.

Besked efter steg 1 lämnas senast den 16 september.
Inlämningsdatum för steg 2 är den 7 oktober. Målsättningen är att markanvisningsärendet tas upp för beslut senast i exploateringsnämnden den 8 december 2022.

Frågor och ytterligare information

Har du frågor om den aktuella platsen eller
markanvisningsprocessen får du gärna höra av dig till

Helena Lombrink, projektledare exploateringskontoret,
helena.lombrink@stockholm.se, tfn 076-122 66 11

Vi kommer att publicera samtliga frågor och svar på webbsidan.
Frågor kan ställas t.o.m. den 26 augusti.

Välkommen med din ansökan!

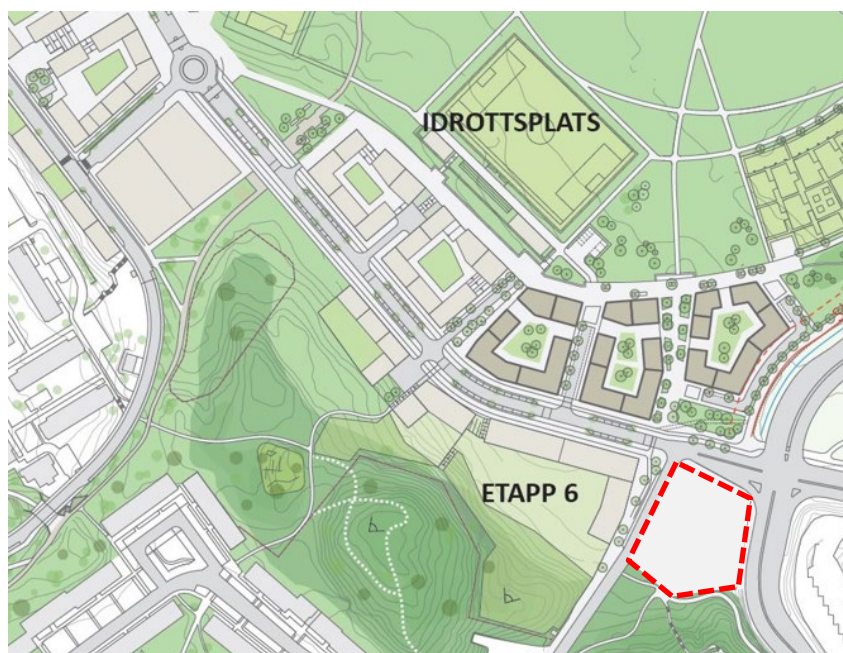

Johan Castwall
Förvaltningschef

Handläggare
Helena LombrinkJämförelseförfarande för
Årstafältet etapp 6

Bilaga 1: Platsen och dess förutsättningar

På Årstafältet planerar staden en helt ny stadsdel med ca 6 500 nya bostäder, kontor, parker och aktivitetsytor samt kommunal service som grundskolor, förskolor och en sim- och idrottshall. Visionen för Årstafältet är att det ska vara en plats för möten: Möten mellan olika människor, mellan nytt och gammalt och mellan stad och park. Variation är ett ledord och det syns i bebyggelsens brokighet med olika typer, höjder, former och stilar. Planeringen startade med ett planprogram som godkändes 2010. De första detaljplanerna, för etapp 1 och den stora parken, vann laga kraft 2017. Sedan 2018 pågår stadens förberedande markarbeten. De första bostadskvarteren kommer att börja byggas hösten 2023 preliminärt.

Den aktuella platsen för jämförelseförfarandet, kvarter 6F, är en del av Årstafältets etapp 6 och ligger i den sydligaste delen av Årstafältet. I etappen planeras ca 720 bostäder (både hyresrätter och bostadsrätter), en sim- och idrottshall, en grundskola (F-9) och en fristående förskola med åtta avdelningar. Etappen är mycket viktig för att koppla ihop de båda stadsdelarna Årstafältet och Östberga. Området är en del av fastigheten Enskede Gård 1:1.



Kvarteret ligger mellan Huddingevägen, Östbergavägen och Tussmötevägen. I söder gränsar kvarteret till ett grönområde. Läget mellan trafiklederna gör att platsen är utsatt för buller och risk. Staden bedömer därför att platsen lämpar sig väl för en större handelsetablering. Staden har också tagit emot intresseanmälningar från ett antal aktörer när det gäller just handel i det här läget. Andra användningar skulle också kunna vara möjliga. Staden ser gärna kreativa lösningar och användningar som tar hänsyn till buller- och risksituationen. Bostadshus med loftgångar bör undvikas.

I kvarteret kommer Stockholm Vatten och Avfall att bygga en sopsugsanläggning som ska försörja de södra delarna av Årstafältet. Det kan vara samma infart till lastkajerna för handeln och till sopsugsterminalen. Infarten ska ligga på Tussmötevägen.

Ungefärliga ytor i kvarteret:

- Handel inkl. rangerytor: Totalt ca 3 500 kvadratmeter BTA. **Detta är en bedömning från stadens sida men vi tror att det är en bra gissning.**
- Sopsugsanläggning: Se specifikationer och krav i bilaga 2.

Utöver handel och sopsug önskar staden förslag på lämpliga ytor och volymer för annan användning.

Handelsytorna kommer att upplåtas med tomträtt. Avgälden för handelsytorna är värderad till 392-459 kr/kvm BTA. **Exakt avgäld kommer att bestämmas efter bedömning av aktörens inlämnade förslag.** Även eventuella ytor för bostäder kommer att upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden att följa kommunfullmäktiges beslut. Avgälden för eventuella kontorsytor kommer att meddelas inför steg 2 i jämförelseförfarandet.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i garage under mark. Det läggs specifika p-talet för eventuella bostäder är 0,45. P-talet för handeln och eventuella andra användningar kommer att bestämmas utifrån de förutsättningar och behov som finns i det projekt som väljs ut för markanvisning.

Samordning med det kommande detaljplaneprojektet i etapp 6 blir en förutsättning för den aktuella markanvisningen och planeringen på platsen.

Tidplan för planarbete och genomförande

Start-pm för etapp 6 godkändes i stadsbyggnadsnämnden redan 2021-12-09: [Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](https://www.stockholm.se/Bygg-och-plantjansten).

Detaljplanearbetet för etapp 6 inväntar dock resultatet från det förberedande systemhandlingsarbetet för etapperna 6, 7 och 8 och programarbete för etapperna 7 och 8 som pågår just nu. Arbetet avslutas hösten 2022 och de sista markanvisningarna för etapp 6 kommer att göras i slutet av 2022. Detaljplanearbetet startar tidigast i början av 2023.

Enligt Årstafältsprojektets nuvarande huvudtidplan är stadens groventreprenad planerad att genomföras 2029-2031 och den föreslagna handelsetableringen, sopsugsterminalen och kvarterets övriga föreslagna bebyggelse 2031-2033. Byggstarter och inflyttning kommer att ske etappvis.

Handläggare
Helena LombrinkJämförelseförfarande för
Årstafältet etapp 6

Bilaga 2 Specifikationer och krav för sopsugsanläggningen

1. Måttangivelser och exempel på sopsugsterminal med teknikutrustning.

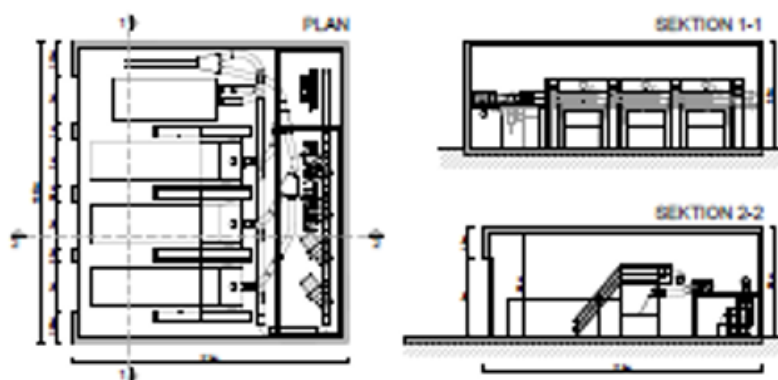
Invändig höjd containerhall: minst 6,5 meter

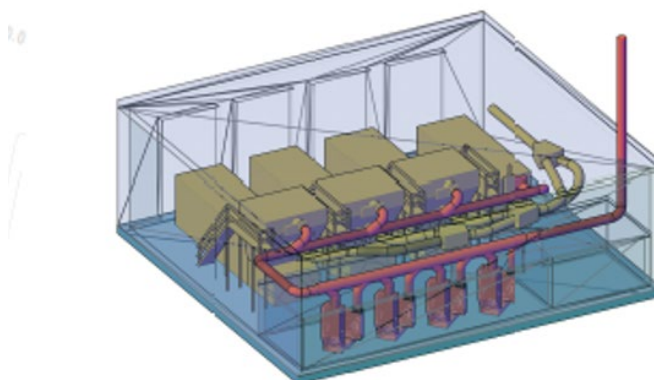
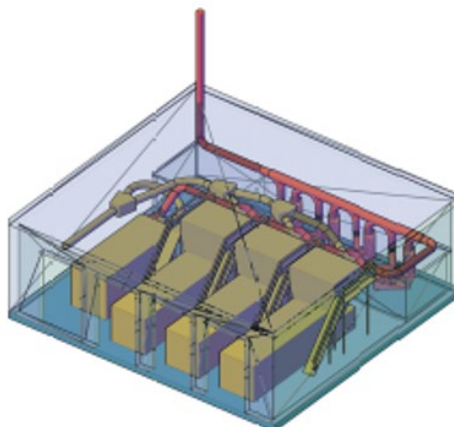
Bredd sopsugsterminal: ca 19-20 meter

Längd sopsugsterminal: ca 18 meter

Storleken på rangerytan utanför beror på om container kan lastas delvis i terminal som denna, höjd på port avgör detta. Körspår behöver beaktas.

Brytpunkt för container ligger max på ca 5,2-5,5 meter, men nyare lastbilar har rörlig vagg som minskar denna höjd.





2. Fri takhöjd i de olika delarna.

Höjder i kontrollrum, toalettutrymmen m.m. följer standard. Ritning indikerar takhöjder i fläktrummet och detta kan komma att justeras beroende på lösning. Filterrum kommer troligen att ligga ovanpå detta utrymme men inom de 6,5 meter som anvisats som minimum och kan modul byggas.

3. Övriga tekniska specifikationer på en inbyggd anläggning

Rör för utblås kommer vara minst 400 mm och förläggs beroende på slutlig design och krav som ställs av omkringliggande bebyggelse eller verksamhet. Kraftmatning beror på slutlig storlek på anläggning, ca 400-500 A för denna typ brukar vara vanligt. Utrymme för toalett och rengöring är önskvärt.