



Olivia Strådal
08-508 266 09
olivia.stradal@stockholm.se

Markanvisningsinbjudan – Hjorthagskransen

Jämförelseförfarande inför två markanvisningar av bostäder och lokaler inom Hjorthagskransen

Stockholms kommun genom exploateringskontoret, nedan Staden, bjuder in till deltagande i jämförelseförfarande inför två markanvisningar av områden för bostäder och lokaler inom Hjorthagskransen.

Markanvisningsområde A/B avser kvarteret (A) Ljusbågen och kvarteret (B) Jägmästarplan. Markanvisningsområde C/D avser kvarteret (C) Rådjursstigen och kvarteret (D) Villebrådet. De två markanvisningsområdena, bestående av två kvarter vardera, avses tilldelas till två olika byggaktörer.

Markanvisningsinbjudan med tillhörande handlingar finns tillgänglig på Stadens webbplats [Aktuella tävlingar för markanvisning - Stockholms stad](#). På webbplatsen finns också ansökningsformulär samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av möjlig bebyggelse, bland annat Stadens riktlinjer för markanvisningar och Hållbarhetskrav vid byggande på Stadens mark.

Stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Den tidigare hamn och industrimarken omvandlas till en grön och levande del av Stockholm. Projektet är utpekad som profilområde inom hållbarhet och inom området planeras för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. Planeringen startade år 2000 och de första bostäderna började byggas i Hjorthagen år 2011, i samband med att gasproduktionen avvecklades.

Hjorthagen är en geografiskt avgränsad del inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Utveckling av Hjorthagen medför att cirka 440 000 kvadratmeter industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse för service, infrastruktur och cirka 6 000 bostäder. Området planläggs etappvis från industri till bostäder och verksamheter.



Kartbild över avslutade och pågående projekt inom Hjorthagen, del av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Inringade områden är planerade och pågående projekt.

Profilmråde för hållbarhet

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett av Stockholm stads profilmråden inom hållbarhet. Det innebär att särskilda satsningar ska göras för att stimulera till och utveckla nya lösningar och metoder för en hållbar stadsutveckling. Erfarenheterna ska även komma andra utvecklingsprojekt till nytta.

Hållbarhetsfrågor behöver tillmätas stor betydelse vid program- och planarbeten för att säkerställa att hållbarhetskraven för Norra Djurgårdsstaden uppfylls. Ambitioner och riktlinjer för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i stadens program *Program för hållbar stadsutveckling* och preciseras vidare i särskilt handlingsprogram för respektive projekt. De byggaktörer som erhåller markanvisning i Norra Djurgårdsstaden åtar sig att aktivt delta i hållbarhetsarbetet och att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att de högt ställda kraven uppfylls.



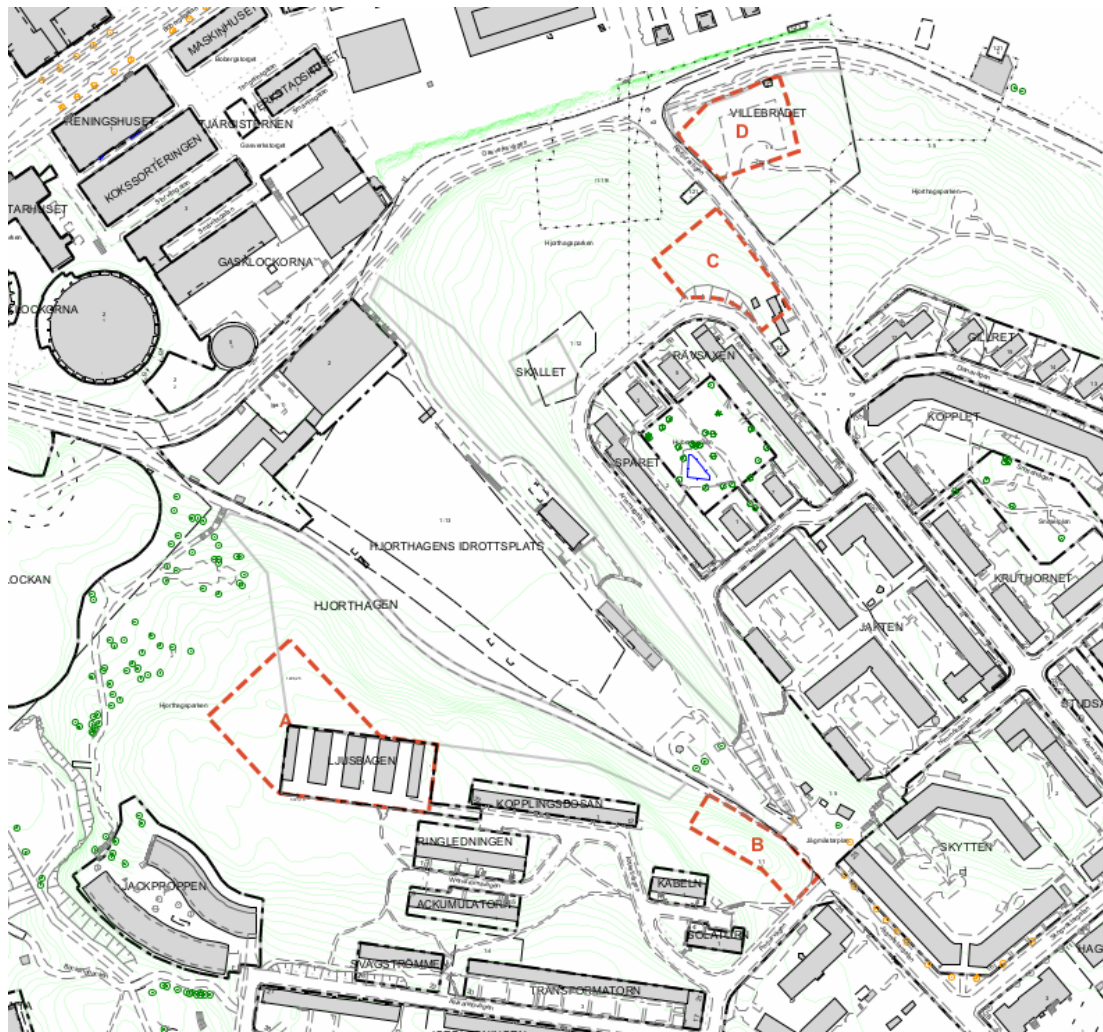
Markanvisningsområden och förutsättningar

Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden med närhet till tunnelbana, Norra Länken, Gasverket, Nationalstadsparken och ett stort utbud av service i form av skola, förskola, idrottsplats och matvarubutiker.

Området ligger inom spridningszonen för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO), och naturmarken innehar höga ekologiska värden kopplat till ett stort ekbestånd. Hjorthagskransen är också en del av riksintresset för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården, där områdets befintliga bebyggelsemiljö anses vara särskilt värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv.

I detaljplanearbetet för Hjorthagskransen, som startade 2022, utreds och föreslås ny bebyggelse för bostäder, förskola, idrottshall, centrum och kontor. Den nya bebyggelsen är till stor del placerad inom eller i anslutning till naturmark och ska anpassas till både naturmiljön och den omgivande kulturmiljön. Den planerade exploateringen genomförs i enlighet med *Fördjupat program för Hjorthagen* från 2009, vilket är grundläggande för planeringen i Norra Djurgårdsstaden.

Detaljplanearbetet för Hjorthagskransen närmar sig nu samråd och Staden avser att genomföra två markanvisningar. Markanvisningarna inom Hjorthagskransen består av två markanvisningsområden, A/B respektive C/D, vilka avses tilldelas två olika byggaktörer.



Markanvisningsområde A/B, (A) Ljusbågen och (B) Jägmästarplan respektive markanvisningsområde C/D, (C) Rådjuststigen och (D) Villebrådet, markerade i ungefärlig omfattning med röd begränsningslinje.

Markanvisningsområde A/B – Ljusbågen och Jägmästarplan

Ljusbågen

Kvarteret Ljusbågen, del av fastigheten Hjorthagen 1:1 och Ljusbågen 1, är beläget vid Ahlsellvägens förlängning i nära anslutning till bostadsområdet Abessinien. Kvarteret planeras för cirka 90 bostäder, motsvarande cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA, fördelat på tre volymer om fyra till fem våningar. Den totala tomtarean motsvarar cirka 3 600 kvadratmeter. Inom markanvisningsområdet markerat på kartbilden ovan ska även utrymme för allmän plats rymmas.

Befintlig tomträtt inom fastigheten Ljusbågen 1 avseende garage är uppsagd och befintlig garagebebyggelse avses rivas.



Jägmästarplan

Kvarter Jägmästarplan, del av fastigheten Hjorthagen 1:1, är beläget invid Jägmästarplan och tunnelbaneuppgången Ropsten. Kvarteret planeras för cirka 35 bostäder i fyra till fem våningar, motsvarande cirka 3 500 kvadratmeter ljus BTA, och cirka 300 kvadratmeter ljus BTA kommersiella lokaler för centrumändamål. Den totala tomtarean motsvarar cirka 1 400 kvadratmeter.

Markanvisningsområde C/D – Rådjursstigen och Villebrådet

Rådjursstigen

Kvarter Rådjursstigen, del av fastigheten Hjorthagen 1:5, är beläget mellan Artemisgatan och Rådjursstigen. Kvarteret planeras för cirka 45 bostäder, motsvarande cirka 4 500 kvadratmeter ljus BTA, i fem våningar. Den totala tomtarean motsvarar cirka 2 000 kvadratmeter.

Villebrådet

Kvarteret Villebrådet, del av fastigheten Hjorthagen 1:6, är beläget mot Gasverksvägen, med förskolegård mot intilliggande park. Kvarteret planeras för cirka 35 bostäder, motsvarande cirka 3 500 kvadratmeter ljus BTA, och cirka 1 000 kvadratmeter BTA förskola, motsvarande fyra till fem avdelningar. Byggnaden planeras i fem till sex våningar. Den totala tomtarean motsvarar cirka 2 000 kvadratmeter.

I anslutning till kvarteret Villebrådet (nordvästra hörnet) planeras för en hiss som ska leda ner till den lägre marknivån inom Gasverksområdet samt till entrén för berggrumsgaraget. Hissen ska ägas och drifas av Stockholm Parkering AB, men ska integreras i den nya bebyggelsen.

En skorsten för avluftning från teknisk anläggning kan komma att behöva anläggas inom fastigheten.

Övriga förutsättningar

- Avgränsningen av markanvisningsområdet samt angiven bruttoyta är preliminär och kan komma att ändras under planarbetet.
- Markanvisningsområdet ska överlätas med äganderätt.
- Bolaget ska följa kraven i framtaget handlingsprogram *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen*, version 1.0, 2025-03-05, bilagt inbjudan. Handlingsprogrammet utgör bilaga till markanvisningsavtalet.



- Den nya bebyggelsen ska anpassas till både naturmiljön och den omgivande kulturmiljön.
- Parkeringsbehovet för bil ska lösas genom parkeringsköp i Hjorthagsgaraget. Se bilaga *Information om parkeringsköp Hjorthagsgaraget*. Parkeringsbehov för cykel ska lösas inom kvartersmark, inom markanvisningsområdet. Norm för parkering finns angiven i *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen*, version 1.0, 2025-03-05, bilagd inbjudan.
- Avfallshanteringen för kvarter A, C och D planeras lösas genom en stationär sopsugsanläggning.
- Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader inom 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 och utredningskostnader för perioden efter detaljplanen samråd, samt kostnad för framtagande av arkitekturprogram, lagfartskostnader samt anslutningsavgifter avseende kvartersmarken för bostäder. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.

För redan upparbetade detaljplanekostnader kommer Staden att fakturera bolaget som tilldelas markanvisningsområde A/B 2 500 000 kronor och bolaget som tilldelas markanvisningsområde C/D 2 000 000 kronor. Upparbetade kostnader avser detaljplanearbetet fram till detaljplanens samråd. De upparbetade detaljplanekostnaderna ska erläggas, senast 30 dagar efter exploateringsnämndens beslut om att ingå markanvisningsavtal, efter utställd faktura.

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

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen inom Hjorthagskransen,

Samråd	Kvartal 2 2025
Granskning	Kvartal 4 2026
Antagande	Kvartal 2 2027
Byggstart	2028



Underlag

Följande underlag till denna markanvisningsinbjudan finns att tillgå i sin helhet på Stadens webbplats för jämförelseförfarandet. Underlaget kommer även biläggas till markanvisningsavtalet.

- Markanvisningsområde A/B, Exploateringskontoret, 2025-03-31.
- Markanvisningsområde C/D, Exploateringskontoret, 2025-03-31.
- Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen, Exploateringskontoret, 2025-03-05.
- Utkast till markanvisningsavtal område A/B, Exploateringskontoret, 2025-03-31.
- Utkast till markanvisningsavtal område C/D, Exploateringskontoret, 2025-03-31.
- Definition ljus bruttoarea, 2023-12-19.
- Information om parkeringsköp Hjorthagsgaraget, Stockholm Parkering.
- Avropsformulär, Motpartsgranskning Stockholm Stad (underlag byggaktörskontroll).
- Riktlinjer för markanvisning, 2025-02-01.
- Stockholms byggnadsordning.
- Stockholms arkitekturpolicy.



Förutsättningar för jämförelseförfarandet

Jämförelseförfarandet sker i ett steg genom att ansökande bolag fyller i ansökningsformuläret utifrån instruktionerna angivna nedan. Kvalificeringskriterier samt ansökans övriga innehåll och information om inlämning finns längre ner i inbjudan. På Stadens webbplats för den aktuella markanvisningen finns alla handlingar som utgör underlag till jämförelseförfarandet.

Ansökningsformulär

Ansökningsformuläret finns tillgängligt på under rubriken *Dokument för att delta* på Stadens webbplats för aktuell markanvisningsinbjudan. Nedan beskrivs närmare vad som efterfrågas under respektive rubrik i ansökningsformuläret.

Beskrivning av bolaget

Sammanfatta övergripande bolagets storlek, affärsidé, produktion och ekonomiska kapacitet. Redovisa ett urval av relevanta och aktuella finansiella nyckeltal som visar på bolagets ekonomiska förmåga att genomföra projektet.

Ange hur många andra projekt inom Stockholms stad och i andra kommuner ni har ett pågående engagemang i.

Ange gärna annan relevant information om företaget, till exempel särskild inriktning eller affärsidé.

Bolagets kompetens och organisation

Redogör för hur bolagets organisation, kompetens och projekterfarenheter bidrar till att Staden bör välja just er som byggaktör för platsen.

Beskrivning av projektidé

Beskriv er projektidé och hur ny bebyggelse kan komplettera befintlig bebyggelse inom Hjorthagen. Vilka kvaliteter kan tillföras och hur ska den nya bebyggelsen förhålla sig till befintliga kultur- och naturmiljövärden?

Beskriv hur ni arbetar för att säkerställa god arkitektonisk kvalitet samt anpassning till en plats särskilda förutsättningar.

Under projektidé finns möjlighet att lägga in en mycket enkel skiss där ni visar hur projektet kan förhålla sig till stadsbilden och riksintresset för kulturmiljövård.

Projektidén ska följa Stockholms byggnadsordning och Stockholms arkitekturpolicy.



Hållbarhetsåtaganden

Beskriv projektet utifrån Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsprofil och kraven enligt *Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i Hjorthagskransen, version 1.0, 2025-03-05*, samt hur detta ska implementeras i projektet.

Beskriv de hållbarhetsfrågor, utöver Stadens hållbarhetskrav, ni särskilt vill fokusera på, om sådana finns.

Referenser

Beskriv tre referensprojekt varav minst ett referensprojekt inom område med höga kulturmiljövärden, där det framgår hur projektet beaktat och förhållit sig till kulturmiljön.

Beskriv hur referensprojekten förhållit sig till omkringliggande byggnation och naturvärden. Kommun samt kommunens referensperson ska anges.

Referensprojekten ska vara relevanta i förhållande till de specifika förutsättningarna inom de aktuella markanvisningsområdena.

Se rubriken *Utvärdering och tilldelning* för information om grunderna för utvärdering.

Pris

Aktuella områden för markanvisning har fastlagda priser, i prisläge mars 2025, enligt nedan.

- 37 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder.
- 12 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för kommersiella lokaler.
- 11 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för förskola.

Priserna kommer indexeras enligt utkast till markanvisningsavtal. Utkast på markanvisningsavtal finns tillgängligt på Stadens webbplats under rubriken *Dokument för att delta*.

Om planprocessen resulterar i en detaljplan som kraftigt avviker från de i denna inbjudan angivna förutsättningarna kan priset för marken komma att justeras vid överlåtelsen.



Kvalificeringskriterier

- Bolaget ska följa Stadens krav enligt Stadens riktlinjer för markanvisning som antagits av kommunfullmäktige. Riktlinjerna finns i sin helhet på Stadens webbplats.
- Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska själv eller genom säkerhet från annan, till exempel moderbolag, ha tillräcklig ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.

Staden har rätt att förkasta ansökningar som Staden bedömer inte uppfyller samtliga, i denna inbjudan, angivna förutsättningar och kriterier. Det åligger bolaget att, vid behov, inkomma med underlag som visar att förutsättningarna är uppfyllda. Staden har dock rätt att efterfråga kompletteringar och förtydliganden från bolaget om Staden finner skäl att göra det.

Utvärdering och tilldelning

Utvärdering av inlämnad ansökan för jämförelseförfarande kommer att genomföras och viktas enligt nedan.

Ansökan bedöms på kriterierna *Beskrivning av projektidé*, *Hållbarhetskrav* och *Referenser* utifrån poängskalan 0, 2, 4, 6, där projektidé och hållbarhet viktas en femtedel vardera och referenser med totalt tre femtedelar.

En sammantagen bedömning av respektive referensprojekt görs utifrån samarbete och genomförande, hållbarhet, gestaltning, landskap och naturmiljö samt kulturmiljö. Staden kan komma att kontakta angivna referenspersoner.

Staden avser att tilldela markanvisning till två olika byggaktörer. Den byggaktör som erhåller högst poäng vid utvärdering av ansökningarna får välja ett av de två markanvisningsområdena. Det andra markanvisningsområdet tilldelas den byggaktör som erhållit näst högst poäng. Väljer en byggaktör att avstå från det tilldelade området erbjuds nästkommande byggaktör utifrån poängordning. Ett och samma bolag kan enbart tilldelas ett av de två markanvisningsområdena.



Markanvisning

En byggaktörskontroll genomförs av de byggaktörer som erbjuds markanvisning. Byggaktören ska, efter tilldelad markanvisning, lämna in underlag inför byggaktörskontrollen. Efterfrågat underlag framgår av bilaga *Avropsformulär Motpartsgranskning Stockholms Stad*, som finns tillgänglig under rubriken *Dokument för att delta* på Stadens webbplats för aktuell markanvisningsinbjudan.

Efter genomförd och godkänd byggaktörskontroll tecknas markanvisningsavtal med sedvanliga villkor mellan Staden och de bolag som erbjuds markanvisning. Utkast på markanvisningsavtal finns tillgängligt på Stadens webbplats under rubriken *Dokument för att delta*. Markanvisningen planeras genomföras under våren 2025.

Träffande av markanvisningsavtal förutsätter att exploateringsnämnden fattar beslut om att ingå markanvisningsavtal. I tjänsteutlåtandet till grund för nämndens beslut kommer resultatet av jämförelseförfarande att redovisas. Resultatet av jämförelseförfarandet redovisas även på Stadens Webbplats.

Staden förbehåller sig rätt att, oavsett skäl, avstå från att markanvisa och träffa markanvisningsavtal i enlighet med denna inbjudan, trots att ansökningar som uppfyller samtliga i denna inbjudan angivna förutsättningar inkommit.

Inlämning

Inlämning av ansökan görs genom att fylla i ansökningsformuläret som finns tillgängligt under rubriken *Dokument för att delta* på Stadens webbplats för aktuell markanvisningsinbjudan och skicka det till Staden via e-post exploateringskontoret.expl@stockholm.se med rubriken ”**Jämförelseförfarande Hjorthagskransen, Dnr E2025-00917**”. Instruktioner för ansökningsformulärets innehåll finns längre upp i denna inbjudan.

Inlämning av ansökan ska ske senast den 2 maj 2025. Det bolag som lämnar in ansökan ska vara det bolag som avser teckna markanvisningsavtal med Staden.

Frågor rörande förfarandet ställs via frågeformuläret på Stadens webbplats eller via e-post till Stadens projektledare. Det går bra att ställa frågor om förfarandet till och med den 25 april 2025. Inkomna frågor publiceras på Stadens webbplats under rubriken *Frågor och svar*.

Varmt välkomna att delta!



2025-03-31
MARKANVISNINGSSINBJUDAN
DNR E2025-00917

Med vänliga hälsningar,

Sverker Henriksson
Bitr förvaltningschef
Exploateringskontoret

Göran Carlberg
Avdelningschef
Exploateringskontoret
Projekt Öst

Susanne Bengtsson
Avdelningschef
Mark, värdering och juridik